

莱茵达体育发展股份有限公司 审 计 报 告

众环审字（2021）2800002号

目 录

	起始页码
审计报告	1
财务报表	
合并资产负债表	1
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并股东权益变动表	5
资产负债表	7
利润表	9
现金流量表	10
股东权益变动表	11
财务报表附注	13

审计报告

众环审字(2021)2800002号

莱茵达体育发展股份有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了莱茵达体育发展股份有限公司(以下简称“莱茵体育”)财务报表,包括2020年12月31日的合并及公司资产负债表,2020年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了莱茵体育2020年12月31日合并及公司的财务状况以及2020年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于莱茵体育,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

(一) 房地产销售和租赁业务收入的确认

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>请参见财务报表附注四、28及附注六、33。</p> <p>2020年度莱茵体育营业收入主要为房地产销售和租赁业务。房地产销售和租赁业务的销售收入金额为9,495.87万元,占营业收入的67.82%,金额重大。莱茵体育实现营业收入为14,002.45万元,较上年同期营业收入13,784.79万元增加1.58%。鉴于营业收入为莱茵体育关键业绩指标之一,管理层在收入方面可能存在较大的错报风险,因此我们将</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.了解和评估管理层对收入确认相关内部控制的设计与运行有效性; 2.检查主要的合同,以评价莱茵体育有关收入确认的政策是否符合会计准则的要求,对于单项履约义务的判断和控制权转移时间的判断,我们评估了管理层作出判断所依据的假设以及方法,并检查合同的关键条款; 3.对收入和成本执行分析性复核程序,判断本期营业收入及毛利率变动的合理性; 4.采取抽样方式对营业收入执行以下程序: <ol style="list-style-type: none"> (1) 抽样检查合同,将原始单据与账面记录

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>房地产销售和租赁业务的收入作为关键审计事项。</p>	<p>核对，以核实营业收入的完整性；</p> <p>(2) 选取 2020 年度的房产销售、租赁样本，获取销售、租赁台账、协议、房产管理部门备案信息等资料，并实地查看入住状况等，以判断实际销售、租赁情况，以核实营业收入的真实性；</p> <p>(3) 进行截止性测试，将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对，以评估收入是否计入恰当的会计期间；</p> <p>5. 检查在财务报表中有关收入的披露是否恰当。</p>

四、其他信息

莱茵体育管理层对其他信息负责。其他信息包括莱茵体育 2020 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

莱茵体育管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估莱茵体育的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算莱茵体育、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督莱茵体育的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，

我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对莱茵体育持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致莱茵体育不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就莱茵体育中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

在与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国

武汉

中国注册会计师：

（项目合伙人）：



黄健

中国注册会计师：



张宁宁

2021年4月9日

合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：莱茵达体育发展股份有限公司

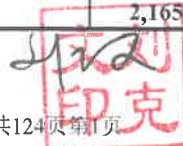
金额单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	六、1	315,373,686.83	351,257,534.77	351,257,534.77
结算备付金*				
拆出资金*				
交易性金融资产	六、2	30,926,334.97	66,007,550.07	66,007,550.07
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	六、3	9,573,190.74	16,439,565.45	16,439,565.45
应收款项融资				
预付款项	六、4	270,528.56	1,160,688.87	1,160,688.87
应收保费*				
应收分保账款*				
应收分保合同准备金*				
其他应收款	六、5	39,888,283.94	234,923,079.41	234,923,079.41
其中：应收利息				
应收股利				
买入返售金融资产*				
存货	六、6	35,430,520.69	39,325,303.80	203,057,440.22
合同资产	六、7	192,267,638.56	163,732,136.42	
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	六、8	50,259,421.16	46,401,987.62	46,401,987.62
流动资产合计		673,989,605.45	919,247,846.41	919,247,846.41
非流动资产：				
发放贷款和垫款*				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	六、9	27,314,147.37	23,487,398.71	23,487,398.71
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	六、10	988,310,135.87	1,029,860,766.93	1,029,860,766.93
固定资产	六、11	266,709,836.35	271,524,831.96	271,524,831.96
在建工程	六、12	150,043,525.95	115,000,933.72	115,000,933.72
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	六、13	59,503,535.05	60,827,138.17	60,827,138.17
开发支出				
商誉	六、14			
长期待摊费用	六、15	10,703.31	82,547.67	82,547.67
递延所得税资产	六、16			
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,491,891,883.90	1,500,783,617.16	1,500,783,617.16
资产总计		2,165,881,489.35	2,420,031,463.57	2,420,031,463.57

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：莱茵达体育发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动负债：				
短期借款	六、17	109,878,294.38	275,000,000.00	275,000,000.00
向中央银行借款*				
拆入资金*				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	六、18	47,087,309.70	91,704,174.54	91,704,174.54
预收款项	六、19	6,140,036.90	8,970,038.01	19,045,077.16
合同负债	六、20	8,392,777.47	9,055,858.69	
卖出回购金融资产款*				
吸收存款及同业存放*				
代理买卖证券款*				
代理承销证券款*				
应付职工薪酬	六、21	5,673,625.00	2,740,509.67	2,740,509.67
应交税费	六、22	67,876,323.00	58,714,848.26	58,714,848.26
其他应付款	六、23	75,765,903.30	98,599,643.66	98,599,643.66
其中：应付利息			1,487,726.22	1,487,726.22
应付股利		2,436,694.76	2,436,694.76	2,436,694.76
应付手续费及佣金*				
应付分保账款*				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	六、24	84,411,449.12	65,300,000.00	65,300,000.00
其他流动负债	六、25	942,456.85	1,019,180.46	
流动负债合计		406,168,175.72	611,104,253.29	611,104,253.29
非流动负债：				
保险合同准备金*				
长期借款	六、26	531,000,000.00	519,400,000.00	519,400,000.00
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债	六、27	9,271,723.08	4,150,000.00	4,150,000.00
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		540,271,723.08	523,550,000.00	523,550,000.00
负债合计		946,439,898.80	1,134,654,253.29	1,134,654,253.29
股东权益：				
股本	六、28	1,289,223,949.00	1,289,223,949.00	1,289,223,949.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	六、29	70,039,921.97	70,039,921.97	70,039,921.97
减：库存股				
其他综合收益	六、30	726,226.18	4,467,279.82	4,467,279.82
专项储备				
盈余公积	六、31	62,895,962.64	62,895,962.64	62,895,962.64
一般风险准备*				
未分配利润	六、32	-205,649,365.25	-133,929,394.42	-133,929,394.42
归属于母公司股东权益合计		1,217,236,694.54	1,292,697,719.01	1,292,697,719.01
少数股东权益		2,204,896.01	-7,320,508.73	-7,320,508.73
股东权益合计		1,219,441,590.55	1,285,377,210.28	1,285,377,210.28
负债和股东权益总计		2,165,881,489.35	2,420,031,463.57	2,420,031,463.57

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2020年度

编制单位：莱茵达体育发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		140,024,539.82	137,847,895.72
其中：营业收入	六、33	140,024,539.82	137,847,895.72
利息收入*			
已赚保费*			
手续费及佣金收入*			
二、营业总成本		208,472,305.38	239,903,032.24
其中：营业成本	六、33	106,206,585.96	111,690,638.38
利息支出*			
手续费及佣金支出*			
退保金*			
赔付支出净额*			
提取保险责任合同准备金净额*			
保单红利支出*			
分保费用*			
税金及附加	六、34	19,541,187.55	29,395,668.06
销售费用	六、35	4,989,282.19	4,925,582.61
管理费用	六、36	48,324,184.94	69,131,530.72
研发费用			
财务费用	六、37	29,411,064.74	24,759,612.47
其中：利息费用	六、37	32,702,073.02	35,614,691.11
利息收入	六、37	1,895,416.75	9,425,074.16
加：其他收益	六、38	6,021,668.71	8,580,382.89
投资收益（损失以“-”号填列）	六、39	-4,653,495.78	135,771,168.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、39	3,826,748.66	-9,191,082.89
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益*（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、40	-602,520.82	-8,923,664.54
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、41	2,954,388.99	1,116,408.42
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、42		-5,241,307.89
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、43	545.13	4,602,500.85
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-64,727,179.33	33,850,351.74
加：营业外收入	六、44	641,926.75	2,006,321.79
减：营业外支出	六、45	6,038,208.06	6,548,868.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-70,123,460.64	29,307,804.56
减：所得税费用	六、46	3,083,807.00	4,853,101.39
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-73,207,267.64	24,454,703.17
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-73,207,267.64	24,454,703.17
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-71,719,970.83	26,029,472.16
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-1,487,296.81	-1,574,768.99
六、其他综合收益的税后净额		-3,721,196.38	1,226,158.73
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-3,741,053.64	1,203,294.50
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		-3,741,053.64	1,203,294.50
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额		-3,741,053.64	1,203,294.50
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		19,857.26	22,864.23
七、综合收益总额		-76,928,464.02	25,680,861.90
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-75,461,024.47	27,232,766.66
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-1,467,439.55	-1,551,904.76
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.06	0.02
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.06	0.02

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

刘亚
印亚

刘克
印克

刘克
印克

合并现金流量表

2020年度

编制单位：莱茵达体育发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		122,945,160.28	135,955,511.03
收到的税费返还		2,763,801.93	4,475,042.54
收到其他与经营活动有关的现金	六、48	24,250,382.73	292,782,995.68
经营活动现金流入小计		149,959,344.94	433,213,549.25
购买商品、接受劳务支付的现金		24,687,744.45	91,126,854.88
支付给职工以及为职工支付的现金		26,284,489.11	36,275,898.99
支付的各项税费		19,557,649.45	54,505,540.59
支付其他与经营活动有关的现金	六、48	66,274,360.23	339,492,962.38
经营活动现金流出小计		136,804,243.24	521,401,256.84
经营活动产生的现金流量净额		13,155,101.70	-88,187,707.59
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		37,486,547.51	65,908,557.83
取得投资收益收到的现金		486,775.64	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			41,094,655.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		178,154,887.29	105,385,579.15
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		216,128,210.44	212,388,791.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		103,882,439.54	146,143,934.76
投资支付的现金			1,700,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	六、48	1,253,361.91	
投资活动现金流出小计		105,135,801.45	147,843,934.76
投资活动产生的现金流量净额		110,992,408.99	64,544,857.22
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			3,681,847.60
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			3,681,847.60
取得借款收到的现金		194,700,000.00	405,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、48	7,631,025.06	82,075,000.00
筹资活动现金流入小计		202,331,025.06	490,756,847.60
偿还债务支付的现金		330,300,000.00	392,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		35,969,738.88	47,583,199.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		366,269,738.88	439,883,199.46
筹资活动产生的现金流量净额		-163,938,713.82	50,873,648.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-15,063.12	8,214.32
五、现金及现金等价物净增加额		-39,806,266.25	27,239,012.09
加：期初现金及现金等价物余额		346,721,161.83	319,482,149.74
六、期末现金及现金等价物余额		306,914,895.58	346,721,161.83

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2020年度

编制单位：莱茵达体育发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计				
	股本		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备			盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计
	优先股	其他权益工具 永续债 其他										
一、上年年末余额	1,289,223,949.00		70,039,921.97		4,467,279.82		62,895,962.64		-133,929,394.42	1,292,697,719.01	-7,320,508.73	1,285,377,210.28
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	1,289,223,949.00		70,039,921.97		4,467,279.82		62,895,962.64		-133,929,394.42	1,292,697,719.01	-7,320,508.73	1,285,377,210.28
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-3,741,053.64				-71,719,970.83	-75,461,024.47	9,525,404.74	-65,935,619.73
（一）综合收益总额					-3,741,053.64				-71,719,970.83	-75,461,024.47	-1,467,439.55	-76,928,464.02
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,289,223,949.00		70,039,921.97		726,226.18		62,895,962.64		-205,649,365.25	1,217,236,694.54	2,204,896.01	1,219,441,590.55

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并股东权益变动表 (续)

2020年度

金额单位: 人民币元

编制单位: 莱茵达体育发展股份有限公司

项 目	上年金额												
	股本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	归属于母公司股东权益		一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
	优先股	永续债	其他	其他综合收益			专项储备	盈余公积					
一、上年年末余额					70,039,921.97			3,263,985.32	62,895,962.64		1,265,464,952.35	84,683,622.95	1,350,148,575.30
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额					70,039,921.97			3,263,985.32	62,895,962.64		1,265,464,952.35	84,683,622.95	1,350,148,575.30
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								1,203,294.50			27,232,766.66	-92,004,131.68	-64,771,365.02
(一) 综合收益总额								1,203,294.50			27,232,766.66	-1,551,904.76	25,680,861.90
(二) 股东投入和减少资本													
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													
(三) 利润分配													
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配													
4、其他													
(四) 股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本(或股本)													
2、盈余公积转增资本(或股本)													
3、盈余公积弥补亏损													
4、其他综合收益结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
(五) 专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额					70,039,921.97			4,467,279.82	62,895,962.64		1,292,697,719.01	-7,320,508.73	1,285,377,210.28

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

本报告共 124 页, 第 6 页



资产负债表

2020年12月31日

编制单位：莱茵达体育发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金		44,343,595.11	268,607,136.57	268,607,136.57
交易性金融资产			32,448,200.00	32,448,200.00
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	十五、1	3,985,120.51	8,676,880.79	8,676,880.79
应收款项融资				
预付款项		751,358.92	1,374,914.15	1,374,914.15
其他应收款	十五、2	514,285,180.06	631,850,169.29	631,850,169.29
其中：应收利息				
应收股利				
存货		2,633,766.17	2,926,406.87	2,926,406.87
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		6,449,986.72	8,117,798.99	8,117,798.99
流动资产合计		572,449,007.49	954,001,506.66	954,001,506.66
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	十五、3	1,018,674,891.80	1,115,813,981.57	1,115,813,981.57
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产		477,918,425.41	495,492,423.13	495,492,423.13
固定资产		169,995,205.82	175,027,606.50	175,027,606.50
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,666,588,523.03	1,786,334,011.20	1,786,334,011.20
资产总计		2,239,037,530.52	2,740,335,517.86	2,740,335,517.86

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：莱茵达体育发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动负债：				
短期借款		109,878,294.38	275,000,000.00	275,000,000.00
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款				
预收款项		744,403.33	1,016,690.98	1,016,690.98
合同负债				
应付职工薪酬		1,330,666.46	1,111,248.00	1,111,248.00
应交税费		18,659,304.19	16,747,665.91	16,747,665.91
其他应付款		292,984,455.65	538,232,596.78	538,232,596.78
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		15,265,158.08	15,000,000.00	15,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		438,862,282.09	847,108,201.67	847,108,201.67
非流动负债：				
长期借款		139,000,000.00	154,000,000.00	154,000,000.00
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		139,000,000.00	154,000,000.00	154,000,000.00
负债合计		577,862,282.09	1,001,108,201.67	1,001,108,201.67
股东权益：				
股本		1,289,223,949.00	1,289,223,949.00	1,289,223,949.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		229,285,023.41	229,285,023.41	229,285,023.41
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		63,607,911.99	63,607,911.99	63,607,911.99
未分配利润		79,058,364.03	157,110,431.79	157,110,431.79
股东权益合计		1,661,175,248.43	1,739,227,316.19	1,739,227,316.19
负债和股东权益总计		2,239,037,530.52	2,740,335,517.86	2,740,335,517.86

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2020年度

编制单位：莱茵达体育发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十五、4	15,274,572.61	35,867,955.68
减：营业成本	十五、4	17,138,845.26	26,669,354.44
税金及附加		4,511,186.68	16,580,081.57
销售费用		251,513.71	553,835.32
管理费用		28,284,447.27	37,429,909.68
研发费用			
财务费用		10,732,629.46	7,122,578.07
其中：利息费用		24,787,775.79	29,716,715.76
利息收入		14,064,366.51	22,614,334.57
加：其他收益		56,879.28	32,261.49
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	-36,054,324.45	178,228,244.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,631,435.23	-1,002,394.48
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-3,022,728.80
信用减值损失（损失以“-”号填列）		3,562,385.61	-2,088,637.66
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-4,063,824.53
资产处置收益（损失以“-”号填列）			178,387.31
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-78,079,109.33	116,775,899
加：营业外收入		30,541.57	207,961.06
减：营业外支出		3,500.00	115,540.96
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-78,052,067.76	116,868,318.88
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-78,052,067.76	116,868,318.88
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-78,052,067.76	116,868,318.88
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		-78,052,067.76	116,868,318.88

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2020年度

编制单位：莱茵达体育发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		23,019,684.86	35,673,263.86
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		322,056,115.64	475,789,286.73
经营活动现金流入小计		345,075,800.50	511,462,550.59
购买商品、接受劳务支付的现金		3,478,777.00	
支付给职工以及为职工支付的现金		7,486,304.25	10,859,475.11
支付的各项税费		3,198,873.62	3,571,954.88
支付其他与经营活动有关的现金		572,033,019.48	431,118,745.71
经营活动现金流出小计		586,196,974.35	445,550,175.70
经营活动产生的现金流量净额		-241,121,173.85	65,912,374.89
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		213,581,434.80	156,154,506.98
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			2,300,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		213,581,434.80	158,454,506.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		72,100.00	13,468,931.46
投资支付的现金		4,795,900.00	103,840,533.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,868,000.00	117,309,464.96
投资活动产生的现金流量净额		208,713,434.80	41,145,042.02
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		109,700,000.00	325,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		7,631,025.06	82,075,000.00
筹资活动现金流入小计		117,331,025.06	407,075,000.00
偿还债务支付的现金		290,000,000.00	368,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		23,110,697.11	24,157,678.98
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		313,110,697.11	392,157,678.98
筹资活动产生的现金流量净额		-195,779,672.05	14,917,321.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-228,187,411.10	121,974,737.93
加：期初现金及现金等价物余额		264,107,136.57	142,132,398.64
六、期末现金及现金等价物余额		35,919,725.47	264,107,136.57

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表 (续)

2020年度

编制单位: 莱茵达体育发展股份有限公司

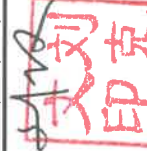
金额单位: 人民币元

项 目	上年金额			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	其他综合收益							
一、上年年末余额	1,289,223,949.00			85,510,491.58				63,607,911.99	40,242,112.91	1,478,584,465.48
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,289,223,949.00			85,510,491.58				63,607,911.99	40,242,112.91	1,478,584,465.48
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)				143,774,531.83					116,868,318.88	260,642,850.71
(一) 综合收益总额									116,868,318.88	116,868,318.88
(二) 股东投入和减少资本				143,774,531.83						143,774,531.83
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
(三) 利润分配				143,774,531.83						143,774,531.83
1、提取盈余公积										
2、对股东的分配										
3、其他										
(四) 股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本 (或股本)										
2、盈余公积转增资本 (或股本)										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
(五) 专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	1,289,223,949.00			229,285,023.41				63,607,911.99	157,110,431.79	1,739,227,316.19

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



莱茵达体育发展股份有限公司 2020 年度合并财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

莱茵达体育发展股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)原名为沈阳房天股份有限公司(以下简称“沈阳房天公司”),是经沈阳市房产管理局沈房字[1992]183号《关于市房产经理公司进行股份制企业改造的批复》和沈阳市体改委沈体改发[1992]33号《关于改组设立沈阳房天股份有限公司并定向募集股份的批复》批准,以定向募集方式设立的股份有限公司。

沈阳房天公司于1988年在沈阳市工商行政管理局登记注册成立,取得注册号为2101001104242的企业法人营业执照,设立时的注册资本为人民币6,000万元。1993年12月11日至1994年1月5日沈阳房天公司公开发行人民币普通股2,000万股,并在深圳证券交易所上市交易,发行后沈阳房天公司注册资本变更为人民币8,000万元。

2002年3月26日沈阳房天公司更名为“莱茵达置业股份有限公司”。2015年8月12日,莱茵达置业股份有限公司更名为“莱茵达体育发展股份有限公司”。

2020年11月公司取得浙江省工商行政管理局换发的统一社会信用代码为913300002434900169营业执照。

经过历次股权变更及利润分配等,截至2020年12月31日,本公司股本为1,289,223,949股,股本情况详见附注六、28。

公司的注册地址和总部办公地址为杭州市西湖区文三路535号莱茵达大厦。

本公司及各子公司(统称“本公司”)主要从事体育运营、体育地产、体育赛事、体育投资、能源贸易、房地产开发、投资管理、矿业投资等。

本公司控股股东为成都体育产业投资集团有限责任公司,成都体育产业投资集团有限责任公司的控股股东为成都文化旅游发展集团有限责任公司,成都文化旅游发展集团有限责任公司的最终实际控制人为成都市国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经本公司董事会于2021年4月9日批准报出。

截至2020年12月31日,本公司纳入合并范围的子公司共27户,详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年合并范围比上年减少6户,详见本附注七“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2014 年修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本公司对自本年末 12 个月内的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营能力为基础编制财务报表是合理的。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况及 2020 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认、金融资产减值等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、10、“金融资产减值”、28“收入确认方法和原则”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、35“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司香港莱茵鸿翔体育投资有限公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定欧元为其记账本位币；本公司之境外子公司香港莱茵达投资有限公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定港币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始

确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权

力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的年初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的年初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期年初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司年初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、14“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、14“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、14“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但本公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公

允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计

量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

10、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一

般方法或简化方法) 计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失, 是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额, 即全部现金短缺的现值。其中, 对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产, 本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指, 本公司在每个资产负债表日评估金融资产(含部分财务担保合同等其他适用项目, 下同)的信用风险自初始确认后是否已经显著增加, 如果信用风险自初始确认后已显著增加, 本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备; 如果信用风险自初始确认后未显著增加, 本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时, 考虑所有合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具, 本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加, 选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率, 则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外, 本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计, 来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险, 如: 与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项; 已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外, 本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别, 在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

年末, 本公司计算各类金融资产的预计信用损失, 如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额, 将其差额确认为减值损失; 如果小于当前减值准备的账面金额, 则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征, 将其划分为不同组合:

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

②应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
1) 合并范围内关联方组合	合并范围内各家单位之间的往来款项，本组合无信用风险
2) 同一控制下往来单位组合	同一控制下往来单位之间的往来款项，本组合的信用风险极低
3) 账龄组合	除合并范围内各家单位之间的往来款项以外的其他组合，本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。公司根据账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的预期信用损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
合同资产：	
1) PPP 项目	本组合为业主尚未结算的建造工程款项
2) 其他	本组合为除业主尚未结算的建造工程款以外的合同资产

③其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
1) 合并范围内关联方组合	合并范围内各家单位之间的往来款项，本组合无信用风险
2) 同一控制下往来单位组合	同一控制下往来单位之间的往来款项，本组合的信用风险极

项 目	确定组合的依据
	低
3) 账龄组合	除合并范围内各家单位之间的往来款项和同一控制下往来单位之间的应收款项以外的其他组合，本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。公司根据账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

④债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除了单项评估信用风险的债权投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	自初始购入后债券评级没有下调
组合 2	自初始购入后债券评级下调但未发生信用减值

⑤其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除了单项评估信用风险的其他债权投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	自初始购入后债券评级没有下调
组合 2	自初始购入后债券评级下调但未发生信用减值

⑥长期应收款（包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。除了单项评估信用风险的长期应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	合并范围内各家单位之间的往来款项，本组合无信用风险。
组合 2	本组合以账龄作为信用风险特征。

11、存货

(1) 存货的分类

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

房地产开发产品：存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(3) 开发土地的核算方法

①土地开发过程中的各种支出，除可直接计入房屋开发成本的自用土地开发支出外，其他开发支出记入“开发成本—土地开发成本—土地征用及拆迁补偿费”项目。

②房产开发过程中的土地征用及拆迁补偿费或批租地价，根据成本核算对象，按实际成本记入“开发成本—房屋开发成本—土地征用及拆迁补偿费”项目。待开发房产竣工后，按实际建筑面积分摊计入“开发产品”。

(4) 公共配套设施费用的核算方法

①不能有偿转让的公共配套设施：按收益比例分配计入商品房成本。

②能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集成本。

(5) 开发成本按照实际成本入账，项目完工并验收合格后，若项目尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按照实际发生数与预计成本的差额调整开发产品。

(6) 开发产品按实际成本入账，发出开发产品按实际销售面积占可销售面积比例结转相应的开发产品成本。

(7) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现

净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(8) 存货的盘存制度为永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

(9) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

12、合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、10、金融资产减值。

13、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》

（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失

金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分

别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利

或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结

转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

16、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	10	4.5-1.8
机器设备	年限平均法	3-11	10	30-8.18
电子设备	年限平均法	3-5	10	30-18
运输设备	年限平均法	3-10	10	30-9

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定

资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

17、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

18、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

19、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

其中，无形资产项目的使用寿命及摊销方法如下：

项 目	使用寿命	摊销方法
土地使用权	40-70 年	法定使用权
软件	3-5 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

20、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

21、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

22、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

23、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

24、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司

承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

25、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

26、维修基金的核算方法

本公司根据《杭州市住宅区公共设施专用基金管理试行规定》和《杭州市房屋本体维修基金管理规定》，按各开发产品总投资的 2% 提取公共设施专用基金计入“在建开发产品”；竣工期满一年，向业主收取房屋本体维修基金。

27、质量保证金的核算方法

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，则根据本公司（或子公司）工程开发部门的通知退还质量保证金。

28、收入确认方法和原则

以下收入会计政策适用于 2020 年度及以后：

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提

供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司销售商品的业务通常仅包括转让商品的履约义务，在商品已经发出并收到客户在发货单上签收时，商品的控制权转移，本公司在该时点确认收入实现。本公司给予客户的信用期，与行业惯例一致，不存在重大融资成分。

本公司与客户之间的部分合同存在合同折扣安排，形成可变对价。本公司按照期望值或最有可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

以下收入会计政策适用于 2019 年度：

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利

益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入，已发生的劳务成本计入当期损益。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例/已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/实际测定的完工进度确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已

结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

(4) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(5) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(6) 本公司具体收入确认

① 体育产业收入

A.体育赞助管理业务及体育赛事运营管理业务，按照体育赛事实际发生时点及赛事权益期确认，跨年的赛事按各权益期比例分摊。

B.体育媒体内容管理业务，版权或媒体收入按版权或媒体推广收益所属期确认，跨年版权按各权益期比例分摊。

C.体育场馆租赁业务，按租赁合同或协议规定的租赁期间与租赁金额，在相关租金收入已经收到或取得了可以收款的证据时，确认场馆租赁收入的实现。

② 房地产销售收入

开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并达到了销售合同约定的交付条件，相关的收入已经收到或取得了可以收款的证据，并且相关的成本能够可靠计量时，确认销售收入的实现。

③ 能源销售收入

在能源类产（商）品已经交付客户，销售收入已经收到或取得了可以收款的凭据，并且相关成本能够可靠计量时，确认能源销售收入的实现。

④ 出租物业收入

按租赁合同或协议规定的租赁期间与租赁金额，在相关租金收入已经收到或取得了可以收款的证据时，确认出租物业收入的实现。

⑤ 物业管理收入

在物业管理服务已经提供，相关的收入已经收到或取得了可以收款的证据，并且物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

29、合同成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资

产。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

30、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

31、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的

应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

32、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

33、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、13“持有待售资产和处置组”相关描述。

34、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

①执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”）。本公司于2020年1月1日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，本公司选择仅对在2020年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初（即2019年1月1日）之前或2020年1月1日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2020年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间的财务报表未予重述。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

——公司将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

——公司将与工程建设相关，不满足无条件收款权的收取对价的权利计入合同资产，将建设中的 PPP 项目从“存货”项目变更为“合同资产”项目列报。

①对2020年1月1日财务报表的影响

报表项目	2019年12月31日（变更前）金额		2020年1月1日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收款项	19,045,077.16	1,016,690.98	8,970,038.01	1,016,690.98
合同负债			9,055,858.69	
其他流动负债			1,019,180.46	
存货	203,057,440.22	2,926,406.87	39,325,303.80	2,926,406.87
合同资产			163,732,136.42	

②对2020年12月31日/2020年度的影响

采用变更后会计政策编制的2020年12月31日公司资产负债表各项目、2020年度公司利润表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目对比情况如下：

A、对2020年12月31日资产负债表的影响

报表项目	2020 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	新收入准则下金额		旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收款项	6,140,036.90	744,403.33	15,475,271.22	744,403.33
合同负债	8,392,777.47			
其他流动负债	942,456.85			
存货	35,430,520.69	2,633,766.17	227,698,159.25	2,633,766.17
合同资产	192,267,638.56			

B、对 2020 年度利润表的影响

报表项目	2020 年度新收入准则下金额		2020 年度旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
	营业收入	140,024,539.82	15,274,572.61	111,489,037.68
营业成本	106,206,585.96	17,138,845.26	77,671,083.82	17,138,845.26

(2) 其他会计政策变更

本公司在报告期内无其他会计政策变更事项。

(3) 会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

35、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 租赁的分类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

(2) 金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

(3) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(4) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

(5) 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（6）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（7）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（8）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（9）内部退养福利及补充退休福利

本公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

（10）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	按销售商品、提供劳务收入 3%、5%、6%、9%、13% 计征。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 1%、5%、7% 计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。
土地使用税	按使用土地面积的 2-15 元/年/平方米计缴。
房产税	从租计征的房产税按租金收入的 12% 计缴；从价计征的房产税按应税房产原值一定比例的 1.2% 计缴。
契税	土地使用权及房屋的受让金额的 3%-4% 计缴。
土地增值税	按房地产销售收入-扣除项目金额的预征率 3%-4% 计缴，或按超率累进税率 30%-60% 预缴。

本公司子公司存在不同企业所得税税率的情况：

纳税主体名称	所得税税率
香港莱茵鸿翔体育投资有限公司	16.50%
香港莱茵达投资有限公司	16.50%

2、税收优惠及批文

根据浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局浙财税政[2020]13号文，本公司下属杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司，对住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游四大行业企业和符合条件的小微企业自用的房产、土地“免征3个月房产税、城镇土地使用税”调整为“免征2020年度房产税、城镇土地使用税”。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2020 年 1 月 1 日，“年末”指 2020 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2019 年 12 月 31 日，“本年”指 2020 年度，“上年”指 2019 年度。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	31,290.87	50,464.54
银行存款	315,338,863.14	351,204,507.42
其他货币资金	3,532.82	2,562.81
合 计	315,373,686.83	351,257,534.77
其中：存放在境外的款项总额	300,937.09	427,836.92

注：银行存款中 34,921.61 元系已注销子公司上海浙莱能源贸易有限公司被冻结的账户余额；有 8,300,000.00 元定期存单质押给兴业银行股份有限公司成都分行，质押期限为 2019 年 9 月 12 日至 2020 年 9 月 11 日，截至 2020 年 12 月 31 日，公司未解除质押，于 2021 年 1 月 18 日解除质押。除此以外，无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项；有 123,869.64 元为保证金账户，被冻结，使用受限。

受限制的货币资金明细如下：

项 目	年末余额	年初余额
冻结资金	158,791.25	36,372.94
用于担保的定期存款或通知存款	8,300,000.00	4,500,000.00
合 计	8,458,791.25	4,536,372.94

2、交易性金融资产

项 目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	30,926,334.97	66,007,550.07
其中：债务工具投资		32,448,200.00
权益工具投资	30,926,334.97	33,559,350.07
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合 计	30,926,334.97	66,007,550.07
其中：重分类至其他非流动金融资产的部分		

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	年末余额
1 年以内（含 1 年）	9,431,814.46
1 年至 2 年（含 2 年）	
2 年至 3 年（含 3 年）	599,191.04
3 年以上	3,939,185.24
小 计	13,970,190.74
减：坏账准备	4,397,000.00
合 计	9,573,190.74

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	年末余额
-----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应 收账款	3,552,118.67	25.43	3,552,118.67	100.00	
按组合计提坏账准备的 应收账款	10,418,072.07	74.57	844,881.33	8.11	9,573,190.74
其中：					
账龄组合	10,418,072.07	74.57	844,881.33	8.11	9,573,190.74
合 计	13,970,190.74	100.00	4,397,000.00	31.47	9,573,190.74

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的 应收账款	3,793,752.55	17.61	3,793,752.55	100.00	
按组合计提坏账准备 的应收账款	17,746,145.17	82.39	1,306,579.72	7.36	16,439,565.45
其中：					
账龄组合	17,746,145.17	82.39	1,306,579.72	7.36	16,439,565.45
合 计	21,539,897.72	100.00	5,100,332.27	23.68	16,439,565.45

①年末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
沈阳莱德家居有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00	100.00	预计无法收回
沈阳供暖集团有限公司	1,188,238.06	1,188,238.06	100.00	预计无法收回
上海深友建设发展有限公司	718,013.70	718,013.70	100.00	预计无法收回
杭州铭成装饰工程有限公司	125,486.23	125,486.23	100.00	预计无法收回

应收账款（按单位）	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
南通海洲建设集团有限公司	121,033.50	121,033.50	100.00	预计无法收回
江苏天宁建设工程有限公司 扬州分公司	59,634.68	59,634.68	100.00	预计无法收回
其他	139,712.50	139,712.50	100.00	预计无法收回
合 计	3,552,118.67	3,552,118.67	100.00	

②组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	9,431,814.46	471,590.73	5.00
1 年至 2 年（含 2 年）			
2 年至 3 年（含 3 年）	599,191.04	179,757.31	30.00
3 年以上	387,066.57	193,533.29	50.00
合 计	10,418,072.07	844,881.33	8.11

续表：

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	13,031,373.18	651,558.57	5.00
1 年至 2 年（含 2 年）	4,206,369.34	420,656.49	10.00
2 年至 3 年（含 3 年）	99,183.28	29,754.98	30.00
3 年以上	409,219.37	204,609.68	50.00
合 计	17,746,145.17	1,306,579.72	7.36

(3) 坏账准备的情况

类 别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他	
单项	3,793,752.55				-241,633.88	3,552,118.67
组合	1,306,579.72	-339,909.91			-121,788.48	844,881.33
合 计	5,100,332.27	-339,909.91			-363,422.36	4,397,000.00

其中：本年无坏账准备收回或转回金额重要的应收账款。

(4) 本年无实际核销的重要应收账款。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款 期末余额的比 例 (%)	计提的坏账准 备期末余额
杭州物美东汇百货有限公司	2,727,730.04	19.53	136,386.50
南京茵爱商业管理有限公司	2,049,664.00	14.67	102,483.20
沈阳莱德家居有限公司	1,200,000.00	8.59	1,200,000.00
沈阳供暖集团有限公司	1,188,238.06	8.51	1,188,238.06
上海世东体育管理有限公司	942,000.00	6.74	47,100.00
合计	8,107,632.10	58.04	2,674,207.76

(6) 无因金融资产转移而终止确认的应收账款

(7) 无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	255,614.51	94.49	1,071,559.74	92.32
1 至 2 年	14,914.05	5.51	89,129.13	7.68
合 计	270,528.56	100.00	1,160,688.87	100.00

(2) 无账龄超过 1 年的大额预付款项情况

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计 的比例 (%)	坏账 准备
中天建设集团浙江钢构有限公司	44,553.34	16.47	
上海趣象建筑规划设计事务所 (有限合伙)	29,702.97	10.98	
广东奥世体育文化有限公司	20,000.00	7.39	
杭州市西湖区人民法院	16,400.00	6.06	
南京方山森林公园管理有限公司	16,361.32	6.05	
合计	127,017.63	46.95	

5、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	39,888,283.94	234,923,079.41
合 计	39,888,283.94	234,923,079.41

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	年末余额
1 年以内	12,514,355.23
1 至 2 年	20,861,176.69
2 至 3 年	1,463,279.52
3 年以上	127,730,878.97
小 计	162,569,690.41
减：坏账准备	122,681,406.47
合 计	39,888,283.94

②按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	115,635,934.22	158,897,215.06
股权转让款	30,121,560.92	207,650,731.36
保证金	315,967.56	7,558,635.56
维修基金及保修金	15,809,590.92	12,893,681.22
备用金借支		104,869.10
其他	686,636.79	1,028,080.35
小 计	162,569,690.41	388,133,212.65
减：坏账准备	122,681,406.47	153,210,133.24
合 计	39,888,283.94	234,923,079.41

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计

	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	12,024,153.10		141,185,980.14	153,210,133.24
2020 年 1 月 1 日余额在 本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	-2,228,718.55		-385,760.53	-2,614,479.08
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动	-1,184,843.94		-26,729,403.75	-27,914,247.69
2020 年 12 月 31 日余额	8,610,590.61		114,070,815.86	122,681,406.47

④坏账准备的情况

类 别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他变动	
组合计 提坏账	153,210,133.24	-2,614,479.08			-27,914,247.69	122,681,406.47
合 计	153,210,133.24	-2,614,479.08			-27,914,247.69	122,681,406.47

其中：本年无坏账准备转回或收回金额重要的其他应收款。

⑤本年无实际核销的重要的其他应收款。

⑥按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
鸿翔控股集团有限公司	股权转让款	30,121,560.92	1 年以内、 1-2 年	18.53	2,397,410.86
大宁进出口有限公司	往来款	27,000,000.00	3 年以上	16.61	27,000,000.00
贵州黔南华益矿业有限公司	往来款	22,633,948.85	3 年以上	13.92	22,633,948.85
上海旭熙能源科技有限公司	往来款	15,000,000.00	3 年以上	9.23	15,000,000.00
上海市北能源公司	往来款	11,500,000.00	3 年以上	7.07	11,500,000.00
合计		106,255,509.77		65.36	78,531,359.71

⑦无涉及政府补助的应收款项

⑧无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

⑨无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

6、存货

(1) 存货分类

项 目	年末余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备/合同 履约成本减值 准备	账面价值
库存商品	26,112.46			26,112.46
开发产品	41,243,584.95		5,839,176.72	35,404,408.23
合计	41,269,697.41		5,839,176.72	35,430,520.69

续表

项 目	年初余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备/合同 履约成本减值 准备	账面价值
库存商品	263,835.05			263,835.05
开发产品	45,191,508.37		6,130,039.62	39,061,468.75
合 计	45,455,343.42		6,130,039.62	39,325,303.80

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项 目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或 转销	其他	
开发产品	6,130,039.62			290,862.90		5,839,176.72
合 计	6,130,039.62			290,862.90		5,839,176.72

(3) 开发产品明细情况

项目名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
商铺、写字楼及其车位	45,191,508.37	3,942,389.73	7,890,313.15	41,243,584.95
合 计	45,191,508.37	3,942,389.73	7,890,313.15	41,243,584.95

7、合同资产

(1) 合同资产情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
丽水场馆 PPP 项目	192,267,638.56		192,267,638.56	163,732,136.42		163,732,136.42
合 计	192,267,638.56		192,267,638.56	163,732,136.42		163,732,136.42

(2) 本年账面价值发生重大变动的金额和原因

项 目	变动金额	变动原因
丽水场馆 PPP 项目	28,535,502.14	根据项目履约进度确认
合 计	28,535,502.14	——

8、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
合并层面调整待取得抵扣凭证的进项税额	753,184.25	
预交所得税	7,083,854.49	6,333,839.00
增值税借方余额重分类	41,570,678.11	38,481,979.73
其他留抵税费	851,704.31	1,586,168.89
合 计	50,259,421.16	46,401,987.62

9、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备	其 他		
一、合营企业											
二、联营企业											
浙江黄龙体育投资管理 有限公司	17,421,134.21			1,631,435.23						19,052,569.44	
北京外企莱茵体育文化有限 责任公司	3,151,678.02			2,102,455.39						5,254,133.41	
浙江莱茵鸿翔体育产业有限 公司	2,914,586.48			92,858.04						3,007,444.52	
贵州黔南华益矿业有限公司											1,067,844.10
合 计	23,487,398.71			3,826,748.66						27,314,147.37	1,067,844.10

10、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
一、账面原值			
1. 年初余额	1,125,862,802.04	8,995,830.67	1,134,858,632.71
2. 本期增加金额	5,680,128.16		5,680,128.16
(1) 外购	-580,951.65		-580,951.65
(2) 存货/固定资产/在建工程转入	6,261,079.81		6,261,079.81
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	17,906,565.95		17,906,565.95
(1) 处置	10,856,475.96		10,856,475.96
(2) 其他转出	7,050,089.99		7,050,089.99
4. 年末余额	1,113,636,364.25	8,995,830.67	1,122,632,194.92
二、累计折旧和累计摊销			
1. 年初余额	96,438,168.80	449,791.48	96,887,960.28
2. 本期增加金额	30,532,750.82	179,916.46	30,712,667.28
(1) 计提或摊销	30,532,750.82	179,916.46	30,712,667.28
3. 本期减少金额	1,134,436.47		1,134,436.47
(1) 处置	595,278.58		595,278.58
(2) 其他转出	539,157.89		539,157.89
4. 期末余额	125,836,483.15	629,707.94	126,466,191.09
三、减值准备			
1. 年初余额	8,109,905.50		8,109,905.50
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额	254,037.54		254,037.54
(1) 处置			
(2) 其他转出	254,037.54		254,037.54
4. 年末余额	7,855,867.96		7,855,867.96

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
四、账面价值			
1. 期末账面价值	979,944,013.14	8,366,122.73	988,310,135.87
2. 期初账面价值	1,021,314,727.74	8,546,039.19	1,029,860,766.93

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
莱茵之星大厦	87,102,089.80	报告期正在办理中

11、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	266,709,836.35	271,524,831.96
固定资产清理		
合 计	266,709,836.35	271,524,831.96

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	合 计
一、账面原值					
1、年初余额	354,214,658.84	15,032,571.45	6,405,427.20	18,850,493.71	394,503,151.20
2、本年增加金额	8,778,359.30		109,198.51		8,887,557.81
(1) 购置			109,198.51		109,198.51
(2) 在建工程转入	8,778,359.30				8,778,359.30
(3) 企业合并增加					
3、本年减少金额		12,533,637.64	3,831,398.30	14,345,091.20	30,710,127.14
(1) 处置或报废		12,533,637.64	3,831,398.30	14,345,091.20	30,710,127.14
4、年末余额	362,993,018.14	2,498,933.81	2,683,227.41	4,505,402.51	372,680,581.87
二、累计折旧					
1、年初余额	92,395,487.88	3,497,886.67	5,506,251.47	8,915,779.54	110,315,405.56
2、本年增加金额	8,869,560.85	448,593.54	194,072.91	338,117.40	9,850,344.70
(1) 计提	8,869,560.85	448,593.54	194,072.91	338,117.40	9,850,344.70
3、本年减少金额		3,786,566.29	3,442,621.11	6,965,817.34	14,195,004.74

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	合 计
(1) 处置或报废		3,786,566.29	3,442,621.11	6,965,817.34	14,195,004.74
4、年末余额	101,265,048.73	159,913.92	2,257,703.27	2,288,079.60	105,970,745.52
三、减值准备					
1、年初余额		6,974,985.74	14,140.24	5,673,787.70	12,662,913.68
2、本年增加金额					
(1) 计提					
3、本期减少金额		6,974,985.74	14,140.24	5,673,787.70	12,662,913.68
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值	261,727,969.41	2,339,019.89	425,524.14	2,217,322.91	266,709,836.35
2、年初账面价值	261,819,170.96	4,559,699.04	885,035.49	4,260,926.47	271,524,831.96

②暂时闲置的固定资产情况

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	255,460,885.49	91,441,267.37		164,019,618.12	
合 计	255,460,885.49	91,441,267.37		164,019,618.12	

③无通过融资租赁租入的固定资产情况

④无通过经营租赁租出的固定资产

⑤未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
莱茵之星大厦	50,005,477.15	报告期内正在办理中

12、在建工程

项 目	年末余额	年初余额
在建工程	150,043,525.95	115,000,933.72
工程物资		
合 计	150,043,525.95	115,000,933.72

(1) 在建工程

①在建工程情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
丽水体育中心生活馆项目	150,043,525.95		150,043,525.95	115,000,933.72		115,000,933.72
合 计	150,043,525.95		150,043,525.95	115,000,933.72		115,000,933.72

②重要在建工程项目本年变动情况

项目名 称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转 入固定 资产金 额	本年 其他 减少 金额	年末余额	工程累计 投入占预 算比例	工程 进度	利息资本化累 计金额	其中：本年 利息资本化 金额	本年利息 资本化率 (%)	资金 来源
丽水体 育中心 生活馆	26,532 万元	115,000,933.72	35,042,592.23			150,043,525.95	55.30%	99.00%	9,231,331.94	4,725,220.66	5.145%	自筹 借款
合 计	26,532 万元	115,000,933.72	35,042,592.23			150,043,525.95	55.30%	99.00%	9,231,331.94	4,725,220.66		

③本年无计提在建工程减值准备情况

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	土地使用权	软件及其他	合 计
一、账面原值			
1、年初余额	63,539,724.73	2,743,963.63	66,283,688.36
2、本年增加金额			
(1) 购置			
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 失效且终止确认的部分			
4、年末余额	63,539,724.73	2,743,963.63	66,283,688.36
二、累计摊销			
1、年初余额	2,857,531.23	2,599,018.96	5,456,550.19
2、本年增加金额	1,289,415.12	34,188.00	1,323,603.12
(1) 计提	1,289,415.12	34,188.00	1,323,603.12
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 失效且终止确认的部分			
4、年末余额	4,146,946.35	2,633,206.96	6,780,153.31
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
(1) 计提			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额			
四、账面价值			

项 目	土地使用权	软件及其他	合 计
1、年末账面价值	59,392,778.38	110,756.67	59,503,535.05
2、年初账面价值	60,682,193.50	144,944.67	60,827,138.17

注：本年末无通过本公司内部研究开发形成的无形资产。

(2) 无未办妥产权证书的土地使用权情况

(3) 无使用寿命不确定的无形资产情况

(4) 重要的单项无形资产情况

项 目	年末账面价值	剩余摊销期限
丽水场馆的土地使用权	44,883,427.50	35.83
闲林港的土地使用权	14,509,350.88	35.92
合计	59,392,778.38	

(5) 所有权或使用权受限制的无形资产情况参照附注六、50 所有权或使用权受限制的资产

14、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
浙江洛克能源集团有限公司	12,846,423.80			12,846,423.80		
上海勤飞置业有限公司	28,320,000.00			28,320,000.00		
浙江莱茵达投资管理有 限公司	270,942.75					270,942.75
合 计	41,437,366.55			41,166,423.80		270,942.75

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
浙江洛克能源集团 有限公司	12,846,423.80			12,846,423.80		

被投资单位名称或 形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
上海勤飞置业有限 公司	28,320,000.00			28,320,000.00		
浙江莱茵达投资管 理有限公司	270,942.75					270,942.75
合 计	41,437,366.55			41,166,423.80		270,942.75

(3) 商誉的减值测试过程

公司商誉全部为非同一控制下企业合并形成，股权收购定价以双方协议并参考第三方评估价值后确定。

本次商誉减值测试按照相关子公司未来 3 年盈利预测的净利润及同期银行贷款利率折现计算预计可收回金额，加上相关子公司资产组的账面净资产与商誉和资产组账面净资产的和比较进行。

15、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加 金额	本年摊销金额	其他减少 金额	年末余额
装修工程	82,547.67		9,174.36	62,670.00	10,703.31
合 计	82,547.67		9,174.36	62,670.00	10,703.31

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 无未经抵销的递延所得税资产明细

(2) 无未经抵销的递延所得税负债明细

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	154,920,445.68	158,941,888.30
可抵扣亏损	563,107,953.42	434,605,415.36
合 计	718,028,399.10	593,547,303.66

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额	备注
2020	26,784,191.46	54,211,303.29	
2021	79,326,980.42	84,090,789.67	
2022	46,836,737.25	46,836,737.25	
2023	69,186,236.43	69,186,236.43	
2024	172,174,645.84	180,280,348.72	
2025	168,799,162.02		
合 计	563,107,953.42	434,605,415.36	

17、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	109,878,294.38	275,000,000.00
合 计	109,878,294.38	275,000,000.00

(2) 无已逾期未偿还的短期借款情况

18、应付账款

(1) 应付账款按类别列示

项 目	年末余额	年初余额
应付材料款	88,241.59	377,687.75
应付工程款	45,842,882.42	89,246,835.41
其他	1,156,185.69	2,079,651.38
合 计	47,087,309.70	91,704,174.54

(2) 应付账款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	31,717,286.33	34,954,697.87
1-2 年	6,178,452.32	42,328,460.88
2-3 年	3,159,753.81	12,782,819.32

账龄	年末余额	年初余额
3 年以上	6,031,817.24	1,638,196.47
合 计	47,087,309.70	91,704,174.54

账龄超过 1 年的重要应付账款：

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
南通五建宏业建设工程有限公司	4,850,312.76	工程款尾款暂未结算
恒元建设控股集团有限公司	2,756,909.27	工程款尾款暂未结算
南京市江宁区住房和城乡建设局	2,294,400.00	未到结算期
浙江中南建设集团有限公司	946,612.46	工程款尾款暂未结算
合 计	10,848,234.49	——

19、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
预收租赁款	6,114,567.01	8,902,603.72
预收其他	25,469.89	67,434.29
合 计	6,140,036.90	8,970,038.01

(2) 预收款项按账龄列示

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	6,140,036.90	8,970,038.01
1 年以上		
合 计	6,140,036.90	8,970,038.01

(3) 无账龄超过 1 年的重要预收款项

20、合同负债

(1) 合同负债情况

项 目	年末余额	年初余额
销货合同相关的合同负债	8,392,777.47	9,055,858.69
合 计	8,392,777.47	9,055,858.69

21、应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	2,734,777.93	30,174,708.12	27,236,303.19	5,673,182.86
二、离职后福利—设定 提存计划	5,731.74	135,356.55	140,646.15	442.14
三、辞退福利		231,399.20	231,399.20	
合计	2,740,509.67	30,541,463.87	27,608,348.54	5,673,625.00

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴 和补贴	2,727,246.89	25,580,879.83	22,640,855.17	5,667,271.55
2、职工福利费		2,408,401.35	2,408,401.35	
3、社会保险费	4,774.79	851,949.08	850,812.56	5,911.31
其中：医疗保险费	4,219.63	830,658.38	828,966.70	5,911.31
工伤保险费	91.96	2,320.42	2,412.38	
生育保险费	463.20	18,970.28	19,433.48	
4、住房公积金		1,184,403.20	1,184,403.20	
5、工会经费和职工教 育经费		63,324.23	63,324.23	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他	2,756.25	85,750.43	88,506.68	
合计	2,734,777.93	30,174,708.12	27,236,303.19	5,673,182.86

(3) 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险费	5,525.25	129,903.95	134,987.06	442.14
2、失业保险费	206.49	5,452.60	5,659.09	
合计	5,731.74	135,356.55	140,646.15	442.14

注：本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的 14%、0.5% 每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

22、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	322,178.42	745,531.17
企业所得税	4,600,142.18	4,281,192.92
个人所得税	443,019.63	397,816.19
城市维护建设税	221,925.01	253,348.45
土地增值税	42,229,335.55	35,239,131.78
教育费附加	146,187.08	166,581.67
地方教育附加	9,368.89	11,983.71
房产税	17,268,965.62	15,181,374.22
土地使用税	2,609,698.36	2,256,229.74
印花税	3,834.29	159,990.44
其他	21,667.97	21,667.97
合 计	67,876,323.00	58,714,848.26

23、其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		1,487,726.22
应付股利	2,436,694.76	2,436,694.76
其他应付款	73,329,208.54	94,675,222.68
合 计	75,765,903.30	98,599,643.66

(1) 应付利息

项 目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		579,509.31
短期借款应付利息		908,216.91
合 计		1,487,726.22

无重要的已逾期未支付的利息情况。

(2) 应付股利

项 目	年末余额	年初余额
限售流通股股利	47,652.91	47,652.91
流通股股利	2,389,041.85	2,389,041.85
合 计	2,436,694.76	2,436,694.76

重要的超过 1 年未支付的应付股利：

本年末，本公司应付限售流通股股利和流通股股利合计为 2,436,694.76 元。其中：在 1995 年对 1994 年利润分配时未能支付的股利 1,160,872.08 元；在 2011 年对 2010 年利润分配时未支付的股利 1,275,822.68 元。

(3) 其他应付款**①按款项性质列示**

项 目	年末余额	年初余额
往来款	54,326,070.95	71,428,920.76
保证金	15,437,469.54	19,322,100.83
代收代缴款项	1,503,772.14	1,508,893.90
其他	2,061,895.91	2,415,307.19
合 计	73,329,208.54	94,675,222.68

②无账龄超过 1 年的重要其他应付款**24、一年内到期的非流动负债**

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	84,411,449.12	65,300,000.00
合 计	84,411,449.12	65,300,000.00

25、其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
待转销项税额	942,456.85	1,019,180.46
合 计	942,456.85	1,019,180.46

26、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	531,000,000.00	519,400,000.00
合 计	531,000,000.00	519,400,000.00

注：抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注六、50。

长期借款利率区间：5.145%-6.125%。

27、预计负债

项 目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	9,271,723.08	4,150,000.00	详见附注十二、“承诺及或有事项”
合 计	9,271,723.08	4,150,000.00	

28、股本

项目	年初余额	本年增减变动（+、-）					年末余额
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	1,289,223,949.00						1,289,223,949.00

注 1：截至本报告期末，尚余有限售条件的境内法人持股 525,166 股未上市流通。

截至本报告期末，有限售条件的境内自然人持股中，公司原董事陶椿、许忠平分别持有 103,092 股、98,550 股，现董事刘晓亮、酆琦分别持有 63,112 股、14,175 股，其他自然人均已解售。

注 2：截至本报告期末，公司股东莱茵达控股集团有限公司共持有 177,820,000 股无限售条件流通股（占总股本的 13.79%）被冻结或质押。

注 3：截至本报告期末，公司股东高靖娜女士共持有 79,380,000 股无限售条件流通股（占总股本的 6.16%）被冻结或质押。

注 4：截至本报告期末，公司股东成都体育产业投资集团有限责任公司共持有 192,738,980 股无限售条件流通股（占总股本的 14.95%）被冻结或质押。

说明：以上注释占总股本比例的计算中，质押比例根据期末总股本计算。

29、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价（股本溢价）	47,438,898.43			47,438,898.43
其他资本公积	22,601,023.54			22,601,023.54
合 计	70,039,921.97			70,039,921.97

30、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额						年末余额
		本年所得税 前发生额	减：前期计入其 他综合收益当期 转入损益	减：前期计入其他综 合收益当期转入留 存收益	减：所得税 费用	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东	
(一)不能重分类进损益的 其他综合收益								
(二)将重分类进损益的其 他综合收益	4,467,279.82	-3,721,196.38				-3,741,053.64	19,857.26	726,226.18
外币财务报表折算差额	4,467,279.82	-3,721,196.38				-3,741,053.64	19,857.26	726,226.18
合计	4,467,279.82	-3,721,196.38				-3,741,053.64	19,857.26	726,226.18

31、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	62,895,962.64			62,895,962.64
合 计	62,895,962.64			62,895,962.64

注：根据《公司法》的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。

32、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年年末未分配利润	-133,929,394.42	-159,958,866.58
调整后年初未分配利润	-133,929,394.42	-159,958,866.58
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-71,719,970.83	26,029,472.16
减：应付普通股股利		
期末未分配利润	-205,649,365.25	-133,929,394.42

33、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	140,024,539.82	106,206,585.96	137,847,895.72	111,690,638.38
其他业务				
合 计	140,024,539.82	106,206,585.96	137,847,895.72	111,690,638.38

(1) 本年合同产生的收入情况

合同分类	房地产销售	房地产租赁	体育	能源及贸易	合 计
商品类型					
浙江地区	29,131,341.95	60,807,954.41	34,774,590.38	10,291,267.55	135,005,154.29
其他地区		5,019,385.53			5,019,385.53
合同类型					
固定成本合同	29,131,341.95	65,827,339.94	34,774,590.38	10,291,267.55	140,024,539.82
成本加成合同					
按商品或服务转让					

合同分类	房地产销售	房地产租赁	体育	能源及贸易	合 计
的时间分类					
在某一时点转让	29,131,341.95		5,468,697.10	10,291,267.55	44,891,306.60
在某一时段内转让		65,827,339.94	29,305,893.28		95,133,233.22
按合同期限分类					
短期合同	29,131,341.95		6,239,088.24	5,778,464.50	41,148,894.69
长期合同		65,827,339.94	28,535,502.14	4,512,803.05	98,875,645.13
合 计	29,131,341.95	65,827,339.94	34,774,590.38	10,291,267.55	140,024,539.82

(2) 履约义务的说明

本公司销售商品相关履约义务通常的履行时间在 1 年以内，本公司根据不同客户采取预收款或提供账期。本公司作为主要责任人直接进行销售，一般在将商品交付客户，商品控制权转移给客户，本公司取得无条件收款权利。

34、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	-405,000.00	
土地增值税	8,389,249.56	6,961,677.63
城市维护建设税	299,872.19	304,984.09
教育费附加	131,684.69	154,508.96
地方教育附加	87,789.83	66,120.81
房产税	10,454,913.13	20,473,188.45
土地使用税	451,542.08	961,064.95
车船使用税	13,553.92	12,376.32
印花税	117,582.15	461,746.85
合 计	19,541,187.55	29,395,668.06

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

35、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	1,693,979.88	2,735,659.21
办公费	5,223.74	10,422.00
折旧及摊销	159,953.58	184,618.08
业务宣传费	45,007.10	342,593.14
广告费	19,183.44	208,533.59
销售服务费	3,041,221.50	1,187,552.48
交通差旅费	4,200.00	118,947.76
租赁费		40,000.00
工程后续维修费	18,359.95	
其他	2,153.00	97,256.35
合 计	4,989,282.19	4,925,582.61

36、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	20,237,837.04	23,766,137.10
办公费	1,523,047.27	1,481,973.86
折旧及摊销	5,805,184.47	9,324,840.06
业务招待费	6,646,098.51	10,296,509.26
交通差旅费	2,372,353.21	5,018,381.12
房屋租赁费	370,374.13	960,700.12
中介服务费	6,768,971.85	12,636,343.11
车辆费用	850,050.04	828,558.24
会议费	1,800.00	77,271.00
劳务费	608.00	
物业管理费	2,693,744.78	2,567,521.08
装修费	6,770.90	9,284.02
其他	1,047,344.74	2,164,011.75
合 计	48,324,184.94	69,131,530.72

37、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息费用	32,702,073.02	35,614,691.11
利息收入	1,895,416.75	9,425,074.16
汇兑损失	477,434.29	763,654.96
汇兑收益	2,428,900.36	2,304,027.60
手续费支出	74,742.47	110,368.16
其他	481,132.07	
合 计	29,411,064.74	24,759,612.47

38、其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
与日常活动相关的政府补助	5,984,113.58	8,580,382.89	5,984,113.58
代扣个人所得税手续费返回	37,555.13		37,555.13
合 计	6,021,668.71	8,580,382.89	6,021,668.71

注：计入其他收益的政府补助的具体情况，请参阅附注六、44“营业外收入”。

39、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	3,826,748.66	-9,191,082.89
处置长期股权投资产生的投资收益	-14,049,720.08	144,931,954.16
处置分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债取得的投资收益	5,569,475.64	
其他（理财产品利息）		30,297.26
合 计	-4,653,495.78	135,771,168.53

40、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	-602,520.82	-8,923,664.54
合 计	-602,520.82	-8,923,664.54

41、信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
应收账款减值损失	339,909.91	34,210.00
其他应收款坏账损失	2,614,479.08	1,082,198.42
合 计	2,954,388.99	1,116,408.42

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

42、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
长期股权投资减值损失		-1,067,844.10
投资性房地产减值损失		-4,063,824.53
固定资产减值损失		-109,639.26
合 计		-5,241,307.89

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

43、资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得 (损失“-”)	545.13	4,602,500.85	545.13
其中：固定资产处置收益	545.13	4,602,500.85	545.13
合 计	545.13	4,602,500.85	545.13

44、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助		14,177.91	
债务重组利得		126,153.61	
违约金收入	641,926.35	332,734.27	641,926.35
其他	0.40	1,533,256.00	0.40
合 计	641,926.75	2,006,321.79	641,926.75

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生额			上年发生额			与资产/收益 相关
	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
就业管理服务补助款				8,800.63			与收益相关
社保返还				5377.28			与收益相关
体育行业补助		5,710,000.00			7,372,621.40		与收益相关
房租补贴款		100,000.00			620,500.00		与收益相关
优秀企业奖励款		30,000.00			425,000.00		与收益相关
税收贡献奖励					130,000.00		与收益相关
税费返还、稳岗补贴		134,113.58			32,261.49		与收益相关
两直资金补贴		10,000.00					与收益相关
合 计		5,984,113.58		14,177.91	8,580,382.89		

45、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
捐赠支出		500,000.00	
非流动资产毁损报废损失	56,584.08	38,574.97	56,584.08
其中：固定资产或毁损报废损失	56,584.08	38,574.97	56,584.08
滞纳金及罚款	16,846.32	40,050.15	16,846.32
违约金损失	3,500.00	388,261.42	3,500.00
预计诉讼损失	5,169,381.08	4,150,000.00	5,169,381.08
违约金利息		150,000.00	
其他	791,896.58	1,281,982.43	791,896.58
合计	6,038,208.06	6,548,868.97	6,038,208.06

46、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	3,083,807.00	4,853,101.39
合 计	3,083,807.00	4,853,101.39

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	-70,123,460.64
按法定/适用税率计算的所得税费用	-17,530,865.16
子公司适用不同所得税率的影响	-97,125.62
调整以前期间所得税的影响	-11,977,728.78
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,569,252.69
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,391,531.06
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	34,511,804.93
其他	
所得税费用	3,083,807.00

47、其他综合收益

详见附注六、30。

48、现金流量表项目**(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项 目	本年发生额	上年发生额
收到的客户（或关联方）往来款	13,228,733.61	223,653,872.06
收到的客户保证金	1,612,425.68	14,277,455.48
收到的存款利息	1,895,416.75	632,124.90
收到的个人往来款（或备用金返还）	1,308,382.10	2,184,581.72
收到的政府补助	6,021,668.71	51,045,592.36
其他	183,755.88	989,369.16
合 计	24,250,382.73	292,782,995.68

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
支付的客户（或关联方）往来款	8,957,327.01	290,703,855.02
退回（或支付）的保证金	26,034,144.98	10,182,601.69
支付的销售费用	3,117,298.48	1,469,266.42
支付的管理费用	26,041,048.29	34,887,757.30
其他	2,124,541.47	2,249,481.95
合 计	66,274,360.23	339,492,962.38

(3) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
丧失对子公司控制权收到的现金净额重分类	1,253,361.91	
合 计	1,253,361.91	

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
收到莱茵达（桐庐）体育发展有限公司归还借款	6,615,000.00	82,075,000.00
收到鸿翔控股集团有限公司 50%股权转让款资金占用利息	1,016,025.06	
合 计	7,631,025.06	82,075,000.00

49、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-73,207,267.64	24,454,703.17
加：资产减值准备		5,241,307.89
信用减值损失	-2,954,388.99	-1,116,408.42
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	40,563,011.98	41,262,311.93
无形资产摊销	1,323,603.12	1,636,333.58
长期待摊费用摊销	9,174.36	6,681,468.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-545.13	-4,602,500.85
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	56,584.08	38,574.97
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	602,520.82	8,923,664.54
财务费用（收益以“-”号填列）	33,183,205.09	35,614,691.11
投资损失（收益以“-”号填列）	4,653,495.78	-135,771,168.53
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-15,422,750.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	4,185,646.01	71,122,224.71
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	235,569,491.02	90,651,758.34
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-230,829,428.80	-216,901,918.05
其他		
经营活动产生的现金流量净额	13,155,101.70	-88,187,707.59
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		

补充资料	本年金额	上年金额
现金的年末余额	306,914,895.58	346,721,161.83
减：现金的年初余额	346,721,161.83	319,482,149.74
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-39,806,266.25	27,239,012.09

(2) 本年收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	
其中：浙江洛克能源集团有限公司	
浙江洛克物流有限公司	
浙江洛克泛道能源有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,253,361.91
其中：浙江洛克能源集团有限公司	12,671.65
浙江洛克物流有限公司	455,404.60
浙江洛克泛道能源有限公司	785,285.66
处置子公司收到的现金净额	-1,253,361.91

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	306,914,895.58	346,721,161.83
其中：库存现金	31,290.87	50,464.54
可随时用于支付的银行存款	306,880,071.89	346,668,134.48
可随时用于支付的其他货币资金	3,532.82	2,562.81
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	306,914,895.58	346,721,161.83

项 目	年末余额	年初余额
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物。

50、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	8,458,791.25	注 1
应收账款	56,817.98	注 2
存货	3,855,479.81	注 3
长期股权投资	93,936,346.71	注 4
投资性房地产	710,476,367.80	注 5
固定资产	98,616,249.84	注 5、注 6
无形资产	59,392,778.38	注 5、注 7
合 计	974,792,831.77	

注 1：货币资金受限情况说明如下：

期末使用权受到限制的货币资金其中 8,300,000.00 元系公司以其定期存单向兴业银行股份有限公司成都分行借款提供质押，质押期限为 2019 年 9 月 12 日至 2020 年 9 月 11 日，截至 2020 年 12 月 31 日，公司未解除质押，于 2021 年 1 月 18 日已解除质押。

其中 34,921.61 元已注销子公司上海浙莱能源贸易有限公司的账户转入余额已冻结。

其中 123,869.64 元为保证金账户，被冻结，使用受限。

注 2：应收账款受限情况说明如下：

本公司子公司杭州莱骏投资管理有限公司以持有的位于杭州市西湖区文三路 535 号莱茵达大厦项目取得的全部运营收入向中信银行股份有限公司杭州分行申请人民币 19,000.00 万元借款提供最高额质押担保。

注 3：存货受限情况说明如下：

抵押物名称	期末账面余额 (元)	借款人	贷款银行	抵押金额 (万元)	期末贷款余额 (万元)	抵押期限
矩阵国际开发项目	3,855,479.81	杭州莱茵达枫潭置业有限公司	江苏银行股份有限公司杭州分行	10,000.00	8,600.00	2016-5-18/2027-11-15
合 计	3,855,479.81			10,000.00	8,600.00	

注 4：长期股权投资受限情况说明如下：

本公司以杭州莱骏投资管理有限公司的 100% 股权出质向中信银行股份有限公司杭州分行申请人民币 19,000.00 万元借款提供最高额质押担保。截至 2020 年 12 月 31 日，该担保范围借款余额为 15,400.00 万元。该质押股权的账面价值为 93,936,346.71 元。

注 5：投资性房地产受限情况如下：

本公司以位于东湖北路 102 号（物美超市）向兴业银行股份有限公司成都分行申请人民币 16,000.00 万元借款提供最高额抵押担保，截至 2020 年 12 月 31 日，该担保范围借款余额为 0.00 万元。其中：东湖北路 102 号（物美超市）投资性房地产账面原值为 146,220,394.75 元，累计折旧为 12,337,345.80 元，账面价值为 133,883,048.95 元；

本公司以位于杭州市余杭区经济开发区东湖街道-莱茵旺角项目向浙商银行股份有限公司杭州钱塘新区支行申请人民币 5,250.00 万元借款提供最高额抵押担保，截至 2020 年 12 月 31 日，该担保范围借款余额为 5,250.00 万元。该投资性房地产账面原值为 162,352,416.40 元，累计折旧为 13,279,385.65 元，投资性房地产减值准备 3,791,276.70 元，账面价值为 145,281,754.05 元；

本公司以位于南通市崇川区-莱茵濠庭项目和本公司子公司上海莱德置业有限公司以东林坊房地产项目共同向中国民生银行股份有限公司杭州分行申请人民币 10,000.00 万元借款提供最高额抵押担保，南通市崇川区-莱茵濠庭项目担保最高债权额为 4,445.00 万元，上海莱德担保最高债权额为 4,285.00 万元（均以评估价值为限额），截至 2020 年 12 月 31 日，该担保范围借款余额为 5,720.00 万元。其中：南通市崇川区-莱茵濠庭项目投资性房地产账面原值为 40,184,196.32 元，累计折旧为 3,250,610.64 元，账面价值为 36,933,585.68 元；东林坊房地产项目投资性房地产账面原值为 33,695,580.97 元，累计折旧为 1,759,420.80 元，投资性房地产减值准备 4,046,080.97 元，账面价值为 27,890,079.20 元。

本公司子公司杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司以位于杭州市余杭区五常街道永福社区的莱茵达闲林港体育生活馆项目向北京银行股份有限公司杭州分行取得人民币 5,000.00 万元借款提供抵押担保，截至 2020 年 12 月 31 日，该担保范围借款余额为 3,000.00 万元。该项抵押投资性房地产账面原值为 37,118,701.37 元，累计折旧及摊销为 3,143,912.51 元，账面价值为 33,974,788.86 元；该项抵押固定资产账面原值为 48,836,036.34 元，累计折旧为 4,365,976.30 元，账面价值为 44,470,060.04 元；无形资产账面原值为 15,621,474.73 元，累计摊销为 1,112,123.85 元，账面价值为 14,509,350.88 元。

本公司子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司以位于杭州市拱墅区登云路-矩阵国际项目向江苏银行杭州分行申请人民币 35,000 万元借款提供最高额抵押担保。截至 2020 年 12

月 31 日,该担保范围借款余额为 8,600 万元。该抵押投资性房地产账面原值为 218,005,179.74 元,累计折旧为 23,554,154.36 元,账面价值为 194,451,025.38 元。

本公司子公司杭州莱骏投资管理有限公司以持有位于杭州市西湖区文三路 535 号莱茵达大厦向中信银行股份有限公司杭州分行申请人民币 19,000 万元借款提供最高额抵押担保,截至 2020 年 12 月 31 日,该担保范围借款余额为 15,400.00 万元,该抵押投资性房地产账面原值为 78,109,586.14 元,累计折旧为 27,149,590.26 元,账面价值为 50,959,995.88 元。

本公司子公司南京莱茵达体育发展有限公司以位于江宁科学园天元东路 228 号的土地使用权中的 8,876.36 平方米向江苏紫金农村商业银行股份有限公司江宁开发区支行取得人民币 6,000.00 万元借款提供抵押担保,截至 2020 年 12 月 31 日,该担保范围借款余额为 2,940.00 万元。该项抵押投资性房地产账面原值为 94,057,891.12 元,累计折旧及摊销为 6,955,801.32 元,账面价值为 87,102,089.8 元;固定资产账面原值为 53,998,816.06 元,累计折旧为 3,993,338.91 元,账面价值为 50,005,477.15 元。

注 6: 固定资产受限情况如下:

公司以位于杭州市余杭区东湖北路 102 号(物美超市)向兴业银行股份有限公司成都分行申请人民币 16,000.00 万元借款提供最高额抵押担保,截至 2020 年 12 月 31 日,该担保范围借款余额为 0.00 万元。其中:抵押固定资产账面原值为 4,522,280.25 元,累计折旧为 381,567.60 元,账面价值为 4,140,712.65 元。

注 7: 无形资产受限情况如下:

本公司子公司丽水莱茵达体育场馆管理有限公司以位于丽水市宇雷路与城北路交叉口东南侧的土地使用权向中国工商银行股份有限公司丽水分行取得人民币 32,500.00 万元借款提供抵押担保,截至 2020 年 12 月 31 日,该担保范围借款余额为 31,500.00 万元。该抵押土地使用权原值为 47,918,250.00 元,累计摊销为 3,034,822.50 元,账面价值为 44,883,427.50 元。

51、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中: 欧元	5,190.02	8.0250	41,649.91
美元	24,059.91	6.5249	156,989.10
港元	121,551.90	0.8416	102,298.08

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
其他应收款			
其中：欧元	317,598.81	8.0250	2,548,730.45
其他应付款			
其中：欧元	1,861.17	8.0250	14,935.89
港元	2,557,893.02	0.8416	2,152,722.77

52、政府补助

(1) 政府补助基本情况

种 类	金 额	列报项目	计入当期损益的金额
体育行业补助	5,710,000.00	其他收益	5,710,000.00
房租补贴款	100,000.00	其他收益	100,000.00
优秀企业奖励款	30,000.00	其他收益	30,000.00
税费返还、稳岗补贴	134,113.58	其他收益	134,113.58
两直资金补贴	10,000.00	其他收益	10,000.00
合计	5,984,113.58		5,984,113.58

(2) 本年无政府补助退回情况

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本年未发生非同一控制下企业合并

2、同一控制下企业合并

本年未发生同一控制下企业合并

3、反向购买

本年未发生反向购买。

4、处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
浙江洛克能源集团有限公司		100.00	被申请破产	2020 年 12 月 7 日	移交清算组管理	-26,094,225.25						

(2) 通过多次交易分步处置对子公司投资且在本年丧失控制权的情形

本年无通过多次交易分步处置子公司投资且在本年丧失控制权的情形。

5、其他原因的合并范围变动

(1) 公司于 2020 年 1 月 10 日设立全资子公司中体（浙江）规划设计咨询有限公司，注册资本 1000 万元人民币，公司占其注册资本的 100%，主要经营规划设计管理、技术服务、体育赛事组织、体育赛事策划等，本报告期将其纳入合并范围。

(2) 本报告期，公司全资子公司浙江莱茵达新能源集团有限公司于 2020 年 5 月 7 日注销长兴莱茵达新能源有限公司，浙江莱茵达新能源集团有限公司持有其 100% 股权，本报告期仅将长兴莱茵达新能源有限公司 2020 年 1-5 月利润表、现金流量表纳入合并范围。

(3) 本报告期，公司于 2020 年 5 月 14 日注销浙江莱茵达足球俱乐部有限公司，公司持有其 100% 股权，本报告期仅将浙江莱茵达足球俱乐部有限公司 2020 年 1-5 月利润表、现金流量表纳入合并范围。

(4) 本报告期，公司于 2020 年 5 月 26 日注销航鹏体育文化发展有限公司，公司持有其 75% 股权，本报告期仅将航鹏体育文化发展有限公司 2020 年 1-5 月利润表、现金流量表纳入合并范围。

(5) 本报告期，公司于 2020 年 6 月 12 日注销上海勤飞置业有限公司，公司持有其 100% 股权，本报告期仅将上海勤飞置业有限公司 2020 年 1-6 月利润表、现金流量表纳入合并范围。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 本公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
莱茵国际体育投资管理有限公司	北京	北京	体育运营	100.00		投资设立
浙江莱茵达体育赛事运营管理有限公司	杭州	杭州	体育运营	100.00		投资设立
丽水莱茵达体育发展有限公司	丽水	丽水	体育运营		75.00	投资设立
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	丽水	丽水	体育场馆		75.00	投资设立

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
杭州莱茵达闲林港体育生活 有限公司	杭州	杭州	体育运营		100.00	投资设立
浙江莱茵达体育场馆运营管 理有限公司	杭州	杭州	体育运营		100.00	投资设立
浙江莱茵冰雪运动发展有限 公司	杭州	杭州	体育赛事	100.00		投资设立
重庆莱茵达足球俱乐部有限 公司	重庆	重庆	体育赛事	100.00		投资设立
莱茵达（澳门）文化体育赛事 传播有限公司	澳门	澳门	体育赛事	70.00	30.00	投资设立
浙江莱茵达电竞文化发展有 限公司	杭州	杭州	体育赛事	90.00		投资设立
香港莱茵鸿翔体育投资有限 公司	香港	香港	体育投资		55.00	投资设立
杭州莱茵冠体投资管理有限 公司	杭州	杭州	体育投资	100.00		投资设立
浙江莱茵达新能源集团有限 公司	杭州	杭州	能源贸易	100.00		投资设立
湖州莱茵达宏业燃气有限公 司	湖州	湖州	能源贸易		75.00	投资设立
浙江蓝凯贸易有限公司	杭州	杭州	能源贸易	100.00		投资设立
杭州高胜置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	51.00		投资设立
杭州莱茵达枫潭置业有限公 司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		投资设立
南京莱茵达体育发展有限公 司	南京	南京	房地产开发	100.00		同一控制下企业合 并
上海莱德置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		投资设立

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
南通莱茵达置业有限公司	南通	南通	房地产开发	90.00		同一控制下企业合并
泰州莱茵达置业有限公司	泰州	泰州	房地产开发	100.00		投资设立
扬州莱茵西湖置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
浙江莱茵达投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理	100.00		非同一控制下企业合并
香港莱茵达投资有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	投资设立
杭州莱骏投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理	100.00		同一控制下企业合并
贵州莱茵达矿业发展有限公司	杭州	贵阳	矿业投资	100.00		投资设立
中体（浙江）规划设计咨询有限公司	杭州	杭州	规划设计	100.00		投资设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的 持股比例 (%)	本年归属于少数 股东的损益	本年向少数 股东分派的 股利	年末少数股东 权益余额
丽水莱茵达体育发展有限公司	25.00	-3,446,004.78		-4,362,845.54
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	25.00	-364,510.49		-914,143.26
香港莱茵鸿翔体育投资有限公司	45.00	720,972.39		1,405,084.45
湖州莱茵达宏业燃气有限公司	25.00	-81,828.58		1,890,788.06
杭州高胜置业有限公司	49.00	2,031,143.02		5,351,508.34

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
丽水莱茵达体育发展有限公司	37,784,955.54	165,000,000.00	202,784,955.54	220,301,038.00		220,301,038.00
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	343,645,175.02	191,636,202.98	535,281,378.00	73,937,951.02	300,000,000.00	373,937,951.02
香港莱茵鸿翔体育投资有限公司	24,410,647.38		24,410,647.38	21,298,797.48		21,298,797.48
湖州莱茵达宏业燃气有限公司	6,667,584.82	1,597.40	6,669,182.22	106,030.00		106,030.00
杭州高胜置业有限公司	53,750,938.17	12,306.20	53,763,244.37	42,841,798.79		42,841,798.79

续表：

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
丽水莱茵达体育发展有限公司	4,106,435.64	165,000,000.00	169,106,435.64	180,338,499.00		180,338,499.00
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	285,967,730.09	158,471,374.69	444,439,104.78	61,637,635.84	220,000,000.00	281,637,635.84
香港莱茵鸿翔体育投资有限公司	23,869,614.37		23,869,614.37	22,359,925.34		22,359,925.34
湖州莱茵达宏业燃气有限公司	6,975,185.87	4,432.67	6,979,618.54	89,152.00		89,152.00
杭州高胜置业有限公司	69,356,785.93	12,306.20	69,369,092.13	62,592,836.39		62,592,836.39

续表：

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
丽水莱茵达体育发展有限公司		-13,784,019.10	-13,784,019.10	-8,006,912.03		-13,508,820.30	-13,508,820.30	15,116,791.96
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	28,535,502.14	-1,458,041.96	-1,458,041.96	103,178,483.47		-1,243,676.12	-1,243,676.12	-6,497,479.93
香港莱茵鸿翔体育投资有限公司		1,558,033.63	1,602,160.87	27,421.81		3,655,007.67	3,705,817.07	-46,519,116.31
湖州莱茵达宏业燃气有限公司		-327,314.32	-327,314.32	-1,980.21		-926,557.09	-926,557.09	-3,576.55
杭州高胜置业有限公司	7,755,238.13	4,145,189.84	4,145,189.84	-12,530,762.99	19,909,523.91	4,861,432.85	4,861,432.85	-21,547,478.20

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
北京外企莱茵体育文化有限责任公司	北京	北京	体育运营		40.00	权益法
浙江黄龙体育投资管理有限公司	浙江	浙江	投资管理	39.00		权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	浙江黄龙体育投资管理有限公司	北京外企莱茵体育文化有限责任公司	浙江黄龙体育投资管理有限公司	北京外企莱茵体育文化有限责任公司
流动资产	36,445,831.11	29,757,494.30	32,093,681.36	11,166,446.54
非流动资产	2,387,410.04	326,388.30	2,637,714.44	228,005.03
资产合计	38,833,241.15	30,083,882.60	34,731,395.80	11,394,451.57
流动负债	2,429.77	17,719,977.64	86,970.73	4,315,256.53
负债合计	2,429.77	17,719,977.64	86,970.73	4,315,256.53
归属于母公司股东权益	38,830,811.38	12,363,904.96	34,644,425.07	7,079,195.04
按持股比例计算的资产份额	15,142,409.64	4,945,561.98	2,102,105.23	14,513,720.25
调整事项				
—其他	3,910,159.80	308,571.43	320,000.00	3,909,808.44
对联营企业权益投资的账面价值	19,052,569.44	5,254,133.41	17,421,134.21	3,151,678.02
营业收入	387,448.52	75,178,012.73	746,895.85	55,178,097.29

项 目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	浙江黄龙体育投资管理 有限公司	北京外企莱茵 体育文化有限 责任公司	浙江黄龙体育 投资管理有限 公司	北京外企莱茵 体育文化有限 责任公司
净利润	4,183,167.25	5,256,138.48	-2,570,242.25	1,823,931.97
综合收益总额	4,183,167.25	5,256,138.48	-2,570,242.25	1,823,931.97

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	3,007,444.52	2,914,586.48
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	92,858.04	-82,617.25
—其他综合收益		
—综合收益总额	92,858.04	-82,617.25

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收账款、应付账款、银行存款等。相关金融工具详情见各附注披露。这些金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险和市场风险。本公司管理层管理及监控该等风险，以确保及时和有效地采取适当的措施防范风险。

(一) 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险**(1) 外汇风险**

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币

交易的计价货币主要为港币、欧元和美元) 依然存在汇率风险。本公司财务部门负责监控公司外币交易和外币资产及负债的规模, 以最大程度降低面临的汇率风险。

(2) 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险, 固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出, 并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响, 管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

本年度本公司无利率互换安排。

本年度本公司无浮动利率长期带息债务

2、信用风险

2020 年 12 月 31 日, 可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保, 具体包括:

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。
- 本附注六、27“预计负债”中披露的预计诉讼损失金额。

为降低信用风险, 本公司控制信用额度、进行信用审批, 并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。因此, 本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行, 故流动资金的信用风险较低。

已发生单项减值的金融资产的分析, 包括判断该金融资产发生减值所考虑的因素。

资产负债表日, 单项确定已发生减值的应收款项, 由于该公司已资不抵债, 本公司已全额计提坏账准备。

3、流动性风险

管理流动风险时, 本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控, 以满足本公司经营需要, 并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。本公司随着经济条件的改变管理并调整其资本结构。

本公司通过生产经营、银行借款等多渠道确保拥有充足的现金以偿还到期债务。本公司的政策是确保拥有足够的现金以偿还到期借款。流动性风险由本公司的财务部门集中控制,

财务部门通过监测现金余额以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保本公司在所有合理预测的情况下拥有足够的资金偿还债务。

于 2020 年 12 月 31 日，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项 目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-5 年	5 年以上
短期借款	109,878,294.38				
应付账款	47,087,309.70				
其他应付款	75,765,903.30				
一年内到期的非流动负债	84,411,449.12				

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项 目	年末公允价值			
	第一层次公 允价值计量	第二层次公 允价值计量	第三层次公 允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产			30,926,334.97	30,926,334.97
1、以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产			30,926,334.97	30,926,334.97
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资			30,926,334.97	30,926,334.97
（3）衍生金融资产				
持续以公允价值计量的资产总额			30,926,334.97	30,926,334.97

2、持续的第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司采用估值技术确定其公允价值，按股权转让协议中约定的还款计划及计算方法对该项金融资产进行估值。

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司 的持股比例(%)	母公司对本公司 的表决权比例(%)
成都体育产业 投资集团有限 责任公司	四川 成都	体育经营	200,000.00	29.90	29.90

注：成都体育产业投资集团有限责任公司控股股东是成都文化旅游发展集团有限责任公司，本公司的最终控制方是成都市国有资产监督管理委员会。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、2、在合营企业或联营企业中的权益。本年与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
浙江莱茵鸿翔体育产业有限公司	对其具有重大影响
贵州黔南华益矿业有限公司	对其具有重大影响

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
莱茵达西部体育发展有限责任公司	受同一最终控制人控制
莱茵达体育小镇建设发展有限公司	受同一最终控制人控制
无锡莱茵达体育发展有限公司	受同一最终控制人控制
成都锦江绿道建设投资集团有限公司	受同一最终控制人控制
莱茵达（桐庐）体育发展有限公司	上期转让子公司的重要联营公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
莱茵达控股集团有限公司	第二大股东（持股 13.8%）
浙江莱茵达智慧地产有限公司	第二股东莱茵达集团的全资子公司
杭州枫郡置业有限公司	第二股东莱茵达集团的全资子公司
浙江莱璟贸易发展有限公司	第二股东莱茵达集团的全资子公司

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
浙江莱茵达智慧地产有限公司	管理服务费	870,000.00	5,179,181.13
莱茵达西部体育发展有限责任公司	服务费	497,939.36	
莱茵达体育小镇建设发展有限公司	服务费	1,131,770.45	
杭州枫郡置业有限公司	车位使用权		12,200,000.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围内的子公司，其相互间的交易及母子公司之间的交易已作抵销。

出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
成都体育产业投资集团有限责任公司	咨询服务	29,702.97	

（2）关联租赁情况

①本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的 租赁收入	上年确认的 租赁收入
莱茵达控股集团有限公司	莱茵达大厦21层2101、22层、 5层503	788,374.86	1,364,834.28
浙江莱璟贸易发展有限公司	莱茵达大厦19层1906	62,400.00	125,142.84

（3）关联担保情况

①本公司作为担保方

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
莱茵达体育发展股份有限公司	杭州莱茵达枫潭置业有限公司	8,600.00	2016年5月18日	2027年11月15日	否
莱茵达体育发展股份有限公司	南京莱茵达体育发展有限公司	2,940.00	2017年1月19日	2021年12月21日	否
莱茵达体育发展股份有限公司	丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	31,500.00	2018年6月14日	2034年12月20日	否
莱茵达体育发展股份有限公司	杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司	3,000.00	2018年4月12日	2022年10月12日	否
莱茵达体育发展股份有限公司	杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司	600.00	2018年4月12日	2020年4月10日	是
莱茵达体育发展股份有限公司	杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司	600.00	2018年4月12日	2020年10月12日	是
莱茵达体育发展股份有限公司	杭州莱茵达枫潭置业有限公司	400.00	2016年5月18日	2020年5月15日	是
莱茵达体育发展股份有限公司	杭州莱茵达枫潭置业有限公司	264.00	2016年5月18日	2020年9月1日	是
莱茵达体育发展股份有限公司	杭州莱茵达枫潭置业有限公司	42.94	2016年5月18日	2020年11月15日	是
莱茵达体育发展股份有限公司	杭州莱茵达枫潭置业有限公司	93.06	2016年5月18日	2020年11月16日	是
莱茵达体育发展股份有限公司	南京莱茵达体育发展有限公司	60.00	2017年1月19日	2020年6月21日	是
莱茵达体育发展股份有限公司	南京莱茵达体育发展有限公司	190.00	2017年7月19日	2020年6月21日	是
莱茵达体育发展股份有限公司	南京莱茵达体育发展有限公司	340.00	2017年9月28日	2020年6月21日	是
莱茵达体育发展股份有限公司	南京莱茵达体育发展有限公司	425.00	2018年1月4日	2020年6月21日	是
莱茵达体育发展股份有限公司	南京莱茵达体育发展有限公司	60.00	2017年1月19日	2020年12月21日	是

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
莱茵达体育发展股份有限公司	南京莱茵达体育发展有限公司	190.00	2017年7月19日	2020年12月21日	是
莱茵达体育发展股份有限公司	南京莱茵达体育发展有限公司	340.00	2017年9月28日	2020年12月21日	是
莱茵达体育发展股份有限公司	南京莱茵达体育发展有限公司	425.00	2018年1月4日	2020年12月21日	是

②本公司作为被担保方

被担保方	担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州莱骏投资管理有限公司	莱茵达体育发展股份有限公司	9,600.00	2018年9月14日	2033年6月20日	否
杭州莱骏投资管理有限公司	莱茵达体育发展股份有限公司	5,800.00	2018年9月27日	2033年3月20日	否
上海莱德置业有限公司	莱茵达体育发展股份有限公司	2,720.00	2020年11月12日	2021年5月12日	否
杭州莱骏投资管理有限公司	莱茵达体育发展股份有限公司	300.00	2018年9月14日	2020年3月20日	是
杭州莱骏投资管理有限公司	莱茵达体育发展股份有限公司	600.00	2018年9月14日	2020年6月20日	是
杭州莱骏投资管理有限公司	莱茵达体育发展股份有限公司	300.00	2018年9月14日	2020年9月20日	是
杭州莱骏投资管理有限公司	莱茵达体育发展股份有限公司	300.00	2018年9月14日	2020年12月20日	是
杭州枫郡置业有限公司	莱茵达体育发展股份有限公司	10,700.00	2019年9月20日	2020年6月28日	是
杭州枫郡置业有限公司	莱茵达体育发展股份有限公司	5,300.00	2019年11月1日	2020年10月31日	是
上海莱德置业有限公司	莱茵达体育发展股份有限公司	6,000.00	2019年11月29日	2020年5月18日	是

(4) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额（注）	拆借余额	拆借资金本期利息（含税）	起始日	到期日
拆出：					
莱茵达（桐庐）体育发展有限公司	6,615,000.00	0.00	224,500.00	实际借款日	2020 年 6 月 24 日

注：拆借金额 6,615,000.00 元为莱茵达（桐庐）体育发展有限公司本年归还本公司的借款金额。

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
成都文化旅游发展集团有限责任公司	股权转让交易		299,799,500.00
莱茵达控股集团有限公司	金融资产转让	35,470,928.80	

(6) 关联管理人员薪酬

项 目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	3,529,200.00	3,143,941.00

(7) 其他关联交易

本公司经莱茵达控股集团有限公司许可无偿使用其持有的第 4139697、4139705、4139747、4139750、4139754 号五项商标。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
杭州枫郡置业有限公司	384,320.04	115,296.01	384,320.04	38,432.00
莱茵达控股集团有限公司			727,338.00	36,366.90
其他应收款：				
贵州黔南华益矿业有限公司	22,633,948.85	22,633,948.85	22,633,948.85	22,633,948.85

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
成都文化旅游发展集团有限责任公司			149,899,750.00	1,498,997.50
莱茵达（桐庐）体育发展有限公司			19,064,500.00	1,532,188.77

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
浙江莱茵达智慧地产有限公司		283,018.87
预收款项：		
莱茵达体育小镇建设发展有限公司		42,020.99
其他应付款：		
莱茵达西部体育发展有限责任公司		12,793,604.00
莱茵达控股集团有限公司	5,000,000.00	
合同负债：		
成都体育产业投资集团有限责任公司	55,188.68	
成都锦江绿道建设投资集团有限公司	58,490.57	

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

1) 莱茵国际体育投资管理有限公司

本公司全资子公司莱茵国际体育投资管理有限公司，注册资本 10,000 万元，以自有资金出资，占注册资本的 100%。截至本报告期末，公司已出资缴纳 4,023.97 万元，尚有 5,976.03 万元资本增资承诺。

2) 浙江莱茵冰雪运动发展有限公司

本公司全资子公司浙江莱茵冰雪运动发展有限公司，注册资本 2,000 万元，以自有资金出资，占注册资本 100%。截至本报告期末，公司已出资缴纳 445.00 万元，尚有 1,555.00 万元资本增资承诺。

3) 莱茵达（澳门）文化体育赛事传播有限公司

本公司全资子公司莱茵达（澳门）文化体育赛事传播有限公司，注册资本 10,000 万澳门币，以自有资金出资，占注册资本 100%。截至本报告期末，尚有 10,000 万澳门币资本增资承诺。

4) 浙江莱茵达电竞文化发展有限公司

本公司控股子公司浙江莱茵达电竞文化发展有限公司，注册资本 1,000 万元，以自有资金出资，占注册资本的 90%。截至本报告期末，公司已出资缴纳 853.80 万元，尚有 46.20 万元资本增资承诺。

5) 杭州莱茵冠体投资管理有限公司

本公司全资子公司杭州莱茵冠体投资管理有限公司，注册资本 10,000 万元，以自有资金出资，占注册资本的 100%。截至本报告期末，公司已出资缴纳 1,050.46 万元，尚有 8,949.54 万元资本增资承诺。

6) 浙江莱茵达新能源集团有限公司

本公司全资子公司浙江莱茵达新能源集团有限公司，注册资本 20,000 万元，以自有资金出资，占注册资本 100%。截至本报告期末，公司已出资缴纳 10,116.00 万元，尚有 9,884.00 万元资本增资承诺。

7) 浙江莱茵达投资管理有限公司

本公司全资子公司浙江莱茵达投资管理有限公司，注册资本 10,000 万元，以自有资金出资，占注册资本的 100%。截至本报告期末，公司已出资缴纳 6,093.32 万元，尚有 3906.68 万元资本增资承诺。

8) 湖州莱茵达宏业燃气有限公司

本公司控股子公司湖州莱茵达宏业燃气有限公司，注册资本 2,000 万元，以自有资金出资，占注册资本的 75%。截至本报告年末，本公司全资子公司浙江能源已出资缴纳 1,400 万元，尚有 100 万元资本增资承诺。

9) 香港莱茵达投资有限公司

本公司全资子公司香港莱茵达投资有限公司，注册资本港币 6,740.00 万元，以自有资金出资，占注册资本的 100%。截至本报告年末，本公司全资子公司浙江能源已出资缴纳港币 6,214.78 万元，尚有港币 525.22 万元资本增资承诺。

10) 浙江莱茵达体育场馆运营管理有限公司

本公司全资子公司浙江莱茵达体育场馆运营管理有限公司，注册资本 1,000.00 万元。截至本报告年末，本公司已出资缴纳 191.29 万元，尚有 808.71 万元资本增资承诺。

截至 2020 年 12 月 31 日，除以上事项外，本公司无需要披露的其他重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

本公司下属全资子公司扬州莱茵西湖置业有限公司（以下简称“莱茵西湖置业”）与蒋成阳 2012 年 12 月 12 日签订销售唐珺名邸小区 5 号房屋《商品房买卖合同》，合同金额 3,800 万元，承诺交房日期 2014 年 5 月 18 日前，如果莱茵西湖置业未按照合同约定日期交房，将向蒋成阳按日支付合同总额万分之一的违约金，即合同约定逾期交房的日违约金为 3800 元。

2019 年 8 月 29 日蒋成阳以房屋质量不合格为由，向法院提出诉讼，要求修缮房屋并支付逾期交付违约金，同时由扬州莱茵西湖置业有限公司承担诉讼费。

截至 2020 年 12 月 31 日该诉讼事项已判决，判决文号【(2019)苏 1003 民初 7595 号】，判决扬州西湖将承担房屋修缮费、违约金、诉讼费等，莱茵西湖置业正在上诉过程中，上诉案件尚未判决，管理层预计败诉可能性很大，预计将承担房屋修缮费、违约金等 9,271,723.08 元，确认为预计负债。

(2) 其他重大或有事项

截至 2020 年 12 月 31 日，除上述事项外，本公司无需要披露的重大或有事项。

十三、资产负债表日后事项

截至本财务报表报出日，本公司无需要披露的重要的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为 4 个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了 4 个报告分部，分别为体育、能源贸易、房地产（包含租赁）、其他。这些报告分部是以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。本公司各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为体育、能源贸易、房地产（包含租赁）、其他。

经营分部，是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：①该组成部分能够在日常活动

中产生收入、发生费用；②本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；③本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司经营分部的会计政策与本公司主要会计政策相同。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项 目	体育	能源与贸易	房地产 (包含租赁)	其他	分部间抵销	合计
营业收入	34,774,590.38	10,291,267.55	99,101,674.81		-4,142,992.92	140,024,539.82
营业成本	46,802,805.55	7,386,581.13	51,777,146.59	97,749.61	142,303.08	106,206,585.96
资产总额	658,736,841.15	14,425,665.89	3,169,263,028.36	80,683,086.44	-1,757,227,132.49	2,165,881,489.35
负债总额	690,375,098.48	12,095,438.41	873,596,563.42	120,756,626.69	-750,383,828.20	946,439,898.80

2、其他对投资者决策有影响的重要事项

(1) 房屋购买相关进展

本公司于 2015 年 10 月与莱茵达控股集团有限公司所属企业签署的《房屋购买协议》，本公司购买其所持有的全部商业物业所有权。根据杭州市房屋登记管理局相关规定，规划用途之外的商业地产项目在主体开发商清算后方能办理过户手续，尚有 15,700 平方米商业物业面积未办理产权过户。完成清算前，本公司已接管与该项目相关的全部租赁收益。截至财务报表报出日，本公司已通过收购莱茵达控股集团有限公司的子公司杭州枫郡置业有限公司取得相应产权，杭州枫郡置业有限公司的工商变更登记手续已于 2021 年 3 月 31 日完成。

(2) 质押全资子公司股权

本公司于 2018 年 7 月 19 日与中信银行股份有限公司杭州分行签署《固定资产借款合同》（2018 信银杭延物贷字第 811088140002 号）及《权利质押合同》（2018 信银杭延股权质押字第 811088140002 号），公司将其持有的全资子公司杭州莱骏投资管理有限公司 100% 股权质押给中信银行股份有限公司杭州分行。

(3) 新冠肺炎疫情相关租金减让简化处理的影响

本公司对于全部符合《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会[2020]10 号）适用范围和条件的租赁合同，采用简化处理方法（详见附注四、32“租赁”）。

采用上述简化处理方法对本公司财务报表无影响。

十五、 公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	年末余额
1 年以内 (含 1 年)	4,194,863.70
1 年至 2 年 (含 2 年)	
2 年至 3 年 (含 3 年)	
3 年以上	2,527,950.56
小 计	6,722,814.26
减: 坏账准备	2,737,693.75
合 计	3,985,120.51

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	2,527,950.56	37.60	2,527,950.56	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	4,194,863.70	62.40	209,743.19	5.00	3,985,120.51
其中:					
账龄组合	4,194,863.70	62.40	209,743.19	5.00	3,985,120.51
合 计	6,722,814.26	100.00	2,737,693.75	40.72	3,985,120.51

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	2,527,950.56	21.38	2,527,950.56	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	9,297,180.76	78.62	620,299.97	6.67	8,676,880.79

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中:					
账龄组合	9,297,180.76	78.62	620,299.97	6.67	8,676,880.79
合计	11,825,131.32	100.00	3,148,250.53	26.62	8,676,880.79

①年末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款(按单位)	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
沈阳莱德家居有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00	100.00	预计无法收回
沈阳供暖集团有限公司	1,188,238.06	1,188,238.06	100.00	预计无法收回
其他	139,712.50	139,712.50	100.00	预计无法收回
合计	2,527,950.56	2,527,950.56	100.00	

②组合中,按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	4,194,863.70	209,743.19	5.00
合计	4,194,863.70	209,743.19	5.00

续表:

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	6,188,362.26	309,418.12	5.00
1年至2年(含2年)	3,108,818.50	310,881.85	10.00
合计	9,297,180.76	620,299.97	6.67

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
组合计提坏账准备	3,148,250.53	-410,556.78				2,737,693.75
合计	3,148,250.53	-410,556.78				2,737,693.75

(4) 本年无实际核销的重要应收账款。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期 末余额的比例 (%)	计提的坏账准 备期末余额
杭州物美东汇百货有限公司	2,727,730.03	40.57	136,386.50
沈阳莱德家居有限公司	1,200,000.00	17.85	1,200,000.00
沈阳供暖集团有限公司	1,188,238.06	17.67	1,188,238.06
杭州卡丁豆艺术特长培训有限公司	351,390.07	5.23	17,569.50
朱志军	242,719.27	3.61	12,135.96
合计	5,710,077.43	84.93	2,554,330.02

(6) 无因金融资产转移而终止确认的应收账款

(7) 无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

2、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	514,285,180.06	631,850,169.29
合 计	514,285,180.06	631,850,169.29

其他应收款

①按账龄披露

账 龄	年末余额
1 年以内	241,107,797.12
1 至 2 年	73,272,481.39
2 至 3 年	70,780,267.70
3 年以上	168,803,473.26
小 计	553,964,019.47
减：坏账准备	39,678,839.41
合 计	514,285,180.06

②按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
对关联方的应收款项	506,118,685.61	448,852,464.02
股权转让款	30,121,560.92	207,650,731.35
对非关联公司的应收款项	11,602,813.90	11,602,813.91
维修基金及保修金	5,622,302.24	5,632,331.24
保证金	54,328.90	82,096.90
其他	444,327.90	860,400.11
小 计	553,964,019.47	674,680,837.53
减：坏账准备	39,678,839.41	42,830,668.24
合 计	514,285,180.06	631,850,169.29

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	8,046,097.95		34,784,570.29	42,830,668.24
2020 年 1 月 1 日余额在 本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	-2,806,382.60		-345,446.23	-3,151,828.83
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2020 年 12 月 31 日余额	5,239,715.35		34,439,124.06	39,678,839.41
类 别	年初余额	本年变动金额		年末余额

		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他变动	
组 合 计	42,830,668.24	-3,151,828.83				39,678,839.41
提坏账						
合 计	42,830,668.24	-3,151,828.83				39,678,839.41

④本年无实际核销的重要的其他应收款。

⑤ 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项 性质	年末余额	账龄	占其他应 收款年末 余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
丽水莱茵达体育发展 有限公司	往来款	220,301,038.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年	39.77	
浙江莱茵达投资管理 有限公司	往来款	110,221,446.67	1 年以内、2-3 年	19.90	
浙江莱茵达体育赛事 运营管理有限公司	往来款	56,742,650.40	1 年以内	10.24	
杭州莱茵达闲林港体 育生活有限公司	往来款	31,581,529.56	1 年以内、1-2 年	5.70	
鸿翔控股集团有限公 司	股权交 易款	30,121,560.92	1 年以内、1-2 年	5.44	2,397,410.86
合计		448,968,225.55		81.05	2,397,410.86

⑥无涉及政府补助的应收款项

⑦ 无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	999,622,322.36		999,622,322.36	1,098,392,847.36		1,098,392,847.36
对联营、合营企业投资	19,052,569.44		19,052,569.44	17,421,134.21		17,421,134.21
合 计	1,018,674,891.80		1,018,674,891.80	1,115,813,981.57		1,115,813,981.57

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
莱茵国际体育投资管理有限公司	39,719,682.00	520,000.00		40,239,682.00		
浙江莱茵达体育赛事运营管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
浙江莱茵达投资管理有限公司	58,798,094.77	1,890,000.00		60,688,094.77		
南通莱茵达置业有限公司	77,285,636.54			77,285,636.54		
南京莱茵达体育发展有限公司	153,968,956.25			153,968,956.25		
浙江蓝凯贸易有限公司	73,851,731.23		50,000,000.00	23,851,731.23		
扬州莱茵西湖置业有限公司	46,607,191.33			46,607,191.33		
泰州莱茵达置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
上海勤飞置业有限公司	38,320,000.00		38,320,000.00	0.00		
上海莱德置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	275,522,800.60			275,522,800.60		
贵州莱茵达矿业发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
浙江莱茵达新能源集团有限公司	101,160,000.00			101,160,000.00		
杭州高胜置业有限公司	510,000.00			510,000.00		
杭州莱骏投资管理有限公司	93,936,346.71			93,936,346.71		
杭州莱茵冠体投资管理有限公司	10,477,982.93			10,477,982.93		
浙江莱茵达电竞文化发展有限公司	8,538,000.00			8,538,000.00		

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
航鹏体育文化发展有限公司	3,246,425.00		3,246,425.00	0.00		
重庆莱茵达足球俱乐部有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
浙江莱茵冰雪运动发展有限公司	4,450,000.00			4,450,000.00		
浙江莱茵达足球俱乐部有限公司	12,000,000.00		12,000,000.00	0.00		
中体（浙江）规划设计咨询有限公司		573,000.00		573,000.00		
浙江莱茵达体育场馆运营管理有限公司		1,812,900.00		1,812,900.00		
合 计	1,098,392,847.36	4,795,900.00	103,566,425.00	999,622,322.36		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
二、联营企业											
浙江黄龙体育投资管理 有限公司	17,421,134.21			1,631,435.23						19,052,569.44	
合 计	17,421,134.21			1,631,435.23						19,052,569.44	

4、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	15,274,572.61	17,138,845.26	35,867,955.68	26,669,354.44
其他业务				
合 计	15,274,572.61	17,138,845.26	35,867,955.68	26,669,354.44

(1) 本年合同产生的收入情况

合同分类	房地产销售	房地产租赁	合 计
按经营地区分类			
浙江地区	5,935,636.68	7,385,464.77	13,321,101.45
其他地区		1,953,471.16	1,953,471.16
合同类型			
固定成本合同	5,935,636.68	9,338,935.93	15,274,572.61
按商品或服务转让的时间分类			
在某一时点转让	5,935,636.68		5,935,636.68
在某一时段内转让		9,338,935.93	9,338,935.93
按合同期限分类			
短期合同	5,935,636.68		5,935,636.68
长期合同		9,338,935.93	9,338,935.93
合 计	5,935,636.68	9,338,935.93	15,274,572.61

(2) 履约义务的说明

本公司销售商品相关履约义务通常的履行时间在 1 年以内，本公司根据不同客户采取预收款或提供账期。本公司作为主要责任人直接进行销售，一般在将商品交付客户，商品控制权转移给客户，本公司取得无条件收款权利。

5、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,631,435.23	-1,002,394.48
处置长期股权投资损益	-40,708,459.68	179,230,634.19
处置分类为以公允价值计量且其变动计入当期	3,022,700.00	

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
损益的金融资产或金融负债取得的投资收益		
其他（理财产品利息）		4.66
合 计	-36,054,324.45	178,228,244.37

十六、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益	-14,105,759.03	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	6,021,668.71	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	852,178.50	
本公司取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与本公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	4,966,954.82	

项 目	金额	说明
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,339,697.23	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	-7,604,654.23	
所得税影响额	106,530.69	
少数股东权益影响额（税后）	-1,269.22	
合 计	-7,709,915.70	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股 收益	稀释每股 收益
归属于公司普通股股东的净利润	-5.71	-0.06	-0.06
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-5.09	-0.05	-0.05



莱茵达体育发展股份有限公司

2021年4月9日

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





营业执照

(副本)

1-5

统一社会信用代码

91420106081978608B



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记
备案、许可、监
管信息。

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 石文先; 管云鸿; 杨荣华;

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务审计、基本建设决(结)算审核; 法律、法规规定的其他业务; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层



登记机关

证书序号: 0002385

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。



名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 石文先

主任会计师:

经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 42010005

批准执业文号: 鄂财会发(2013)25号

批准执业日期: 2013年10月28日

- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 湖北省财政厅

二〇一八年九月三日

中华人民共和国财政部制



证书序号：000387

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：石文先

证书号：53

发证时间：二〇一一年十一月十六日

证书有效期至：二〇一三年十一月十六日





年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

黄健(511002222187)

2020年已通过



姓名 黄健
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1977-3-1
Date of birth
工作单位 四川嘉汇会计师事务所
Working unit
身份证号码 510322197703012910
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

四川嘉汇会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年7月3日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

四川嘉汇会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

四川嘉汇会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年7月25日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

四川嘉汇会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

四川嘉汇会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年7月7日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

四川嘉汇会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日

注意事项

- 注册会计师执业注册证书，必要时应向委托方出示。
- 注册会计师执业注册证书，不得转让、涂改。
- 注册会计师执业注册证书在有效期内，应妥善保管，不得遗失。
- 本证书如遗失，应立即向当地注册会计师协会报告，并登报声明作废，否则不予承认。

NOTES

- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the newspaper.



证书编号: 110003704727
 No. of Certificate:
 批准注册单位: 四川省注册会计师协会
 Authorized Institutes of CPAs
 发证日期: 2016 年 05 月 12 日
 Date of Issuance

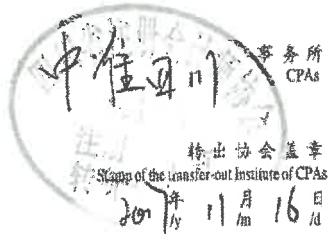


姓名: 张宁宁
 Full name:
 性别: 女
 Sex:
 出生日期: 1989-08-08
 Date of birth:
 工作单位: 中准会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
 Working unit:
 身份证号码: 411303186908063542
 Identity card No.:

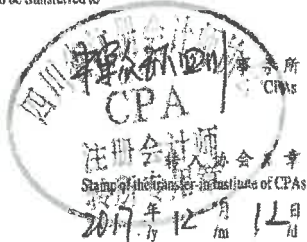


注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

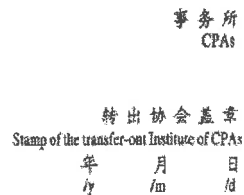


同意调入
 Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



同意调入
 Agree the holder to be transferred to

