莱茵达体育发展股份有限公司董事会关于本次交易采取的保密措施及保密制度的说明

莱茵达体育发展股份有限公司（以下简称“莱茵体育”）拟以直接持有的杭州莱茵达枫潭置业有限公司100%股权、南京莱茵达体育发展有限公司100%股权与成都文化旅游发展集团有限责任公司（以下简称“文旅集团”）直接持有的成都文化旅游发展股份有限公司（以下简称“文旅股份”）63.34%股份等值部分进行资产置换，拟置出资产交易价格与拟置入资产交易价格的差额以现金补足；莱茵体育拟以现金购买文旅集团全资子公司成都体育产业有限责任公司直接持有的文旅股份3.33%股份（以下简称“本次交易”）。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“《重组管理办法》”）的规定，本次交易构成重大资产重组，莱茵体育董事会就本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定说明如下：

（本说明中如无特别说明，相关简称或释义与《莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易报告书（草案）》中相同）

一、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

本次交易拟置入及购买文旅股份66.67%股份，文旅股份主要从事旅游行业，本次交易完成后，莱茵体育将增加旅游相关业务。根据国家发改委发布《产业结构调整指导目录（2019年本）（2021年修订）》，生态旅游、森林旅游、体育旅游等资源综合开发、基础设施建设及信息等服务属于鼓励类产业。因此，本次交易符合国家产业政策的规定。

文旅股份主要从事旅游行业，不属于高污染行业，在生产经营过程中能够遵守国家环境保护及防治污染的有关法律、法规，报告期内不存在因环境保护违法违规行为而受到重大行政处罚的情形。因此，本次交易符合环境保护的相关规定。

文旅股份虽然所拥有的土地使用权及房屋建筑物存在一定的权属瑕疵，但报告期内不存在因违反土地管理方面法律法规而受到重大行政处罚的情况；莱茵体育及其截至报告期末合并报表范围内从事房地产开发业务的控股子公司不存在因闲置土地、炒地行为、捂盘惜售、哄抬房价而受到相关主管部门重大行政处罚的情形。因此，本次交易符合有关土地管理的法律和行政法规的规定。

本次交易未达到《国务院关于经营者集中申报标准的规定》规定的经营者集中申报标准，不存在违反《中华人民共和国反垄断法》规定的情形。

综上所述，本次交易不存在不符合国家产业政策和有关违反国家有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

二、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市的条件

根据《证券法》《股票上市规则》的规定，上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指：社会公众持有的股份低于公司股份总数的25%，公司股本总额超过人民币4亿元的，社会公众持股的比例低于10%。社会公众不包括：1、持有上市公司10%以上股份的股东及其一致行动人；2、上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人。

本次交易不涉及发行股份，本次交易完成后，莱茵体育股权结构不发生变动，本次交易不会导致莱茵体育的股本总额和股权结构发生变化。

因此，本次交易完成后，社会公众股东合计持有的股份不会低于莱茵体育总股本的10%，不会出现导致莱茵体育不符合股票上市条件的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

三、本次交易涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易聘请具有证券业务资格的资产评估机构出具的评估报告的评估结果为基础，由莱茵体育与交易对方协商确定，并已由交易各方签订附条件生效的《重大资产重组协议》约定。本次交易中，莱茵体育保证评估机构及其经办人员与莱茵体育、交易对方、标的公司除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有独立性，其最终出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。

因此，本次交易的资产定价公允，不存在损害莱茵体育和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

四、本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务的处理合法

本次交易莱茵体育拟置出杭州枫潭100%股权、南京莱茵达100%股权，拟置入及购买文旅股份66.67%股份，上述标的资产权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，不存在质押、担保、查封、冻结等权利受限的情形，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务的处理合法。截至本说明出具日，杭州枫潭部分房地产存在抵押情况，莱茵体育已如实披露，相关抵押情况不会对杭州枫潭100%股权、南京莱茵达100%股权的交割构成实质性法律障碍。

本次交易完成后，文旅股份将成为莱茵体育的子公司，杭州枫潭和南京莱茵达将成为文旅集团的子公司，仍为独立的法律主体，不涉及对各自原有债权债务的处理，债权债务主体未发生变更，本次交易不涉及标的公司债权债务的转移。

根据莱茵体育、杭州枫潭以及文旅股份的相关贷款/担保合同约定，本次股权转让需取得债权人同意并需落实债务担保责任等。针对莱茵体育向杭州枫潭银行借款提供的担保，莱茵体育已向杭州枫潭提供借款3，100.00万元，用于其清偿银行借款并解除莱茵体育对其的担保，2023年8月15日，杭州枫潭已结清江苏银行股份有限公司杭州分行借款，莱茵体育对杭州枫潭的担保已解除。文旅集团子置出资产交割日当天向置出公司提供借款，用于置出公司清偿与莱茵体育之间的资金往来。除此之外，莱茵体育、文旅股份已取得相关金融机构债权人关于原则上同意本次交易的同意函。

综上所述，本次交易所涉及的标的资产权属清晰，除本次交易尚需履行程序和取得批准外，资产过户或者转移不存在实质性法律障碍，相关债权债务处理合法，符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

五、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，文旅股份纳入莱茵体育的合并范围，预计莱茵体育盈利能力将有所提升，有助于增强莱茵体育的持续经营能力。

因此，本次交易有利于莱茵体育增强持续经营能力，不存在可能导致莱茵体育重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

六、本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，莱茵体育在资产、人员、财务、机构和业务方面保持独立。本次交易完成后，莱茵体育将严格按照《上市公司治理准则》等法律法规的要求，继续完善相关内部决策和管理制度，建立健全有效的法人治理结构，保证莱茵体育在人员、资产、财务、机构、业务等方面的独立性，规范莱茵体育运作，符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

七、本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，莱茵体育已按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规及中国证监会、深交所的相关规定，在《公司章程》的框架下，设置了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定了相应的议事规则，具有健全的法人治理结构和完善的内部控制制度。本次交易完成后，莱茵体育仍将严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等相关法律、法规、规范性文件、《公司章程》等公司制度的要求规范运作，进一步完善公司法人治理结构，切实保护全体股东的利益。

因此，本次交易前莱茵体育已形成健全有效的法人治理结构，本次交易有利于莱茵体育保持健全有效的法人治理结构，不会对莱茵体育的法人治理结构造成不利影响，符合《重组管理办法》第十一条第（七）项的规定。

综上所述，莱茵体育董事会认为：本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定。

特此说明。

莱茵达体育发展股份有限公司
董 事 会
二〇二三年十月九日

莱茵达体育发展股份有限公司董事会关于本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条规定的说明

莱茵达体育发展股份有限公司（以下简称“莱茵体育”）拟以直接持有的杭州莱茵达枫潭置业有限公司100%股权、南京莱茵达体育发展有限公司100%股权与成都文化旅游发展集团有限责任公司（以下简称“文旅集团”）直接持有的成都文化旅游发展股份有限公司（以下简称“文旅股份”）63.34%股份等值部分进行资产置换，拟置出资产交易价格与拟置入资产交易价格的差额以现金补足；莱茵体育拟以现金购买文旅集团全资子公司成都体育产业有限责任公司直接持有的文旅股份3.33%股份（以下简称“本次交易”）。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“《重组管理办法》”）的规定，本次交易构成重大资产重组，莱茵体育董事会就本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定说明如下：

（本说明中如无特别说明，相关简称或释义与《莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易报告书（草案）》中相同）

一、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

本次交易拟置入及购买文旅股份66.67%股份，文旅股份主要从事旅游行业，本次交易完成后，莱茵体育将增加旅游相关业务。根据国家发改委发布《产业结构调整指导目录（2019年本）（2021年修订）》，生态旅游、森林旅游、体育旅游等资源综合开发、基础设施建设及信息等服务属于鼓励类产业。因此，本次交易符合国家产业政策的规定。

文旅股份主要从事旅游行业，不属于高污染行业，在生产经营过程中能够遵守国家环境保护及防治污染的有关法律、法规，报告期内不存在因环境保护违法违规行为而受到重大行政处罚的情形。因此，本次交易符合环境保护的相关规定。

文旅股份虽然所拥有的土地使用权及房屋建筑物存在一定的权属瑕疵，但报告期内不存在因违反土地管理方面法律法规而受到重大行政处罚的情况；莱茵体育及其截至报告期末合并报表范围内从事房地产开发业务的控股子公司不存在因闲置土地、炒地行为、捂盘惜售、哄抬房价而受到相关主管部门重大行政处罚的情形。因此，本次交易符合有关土地管理的法律和行政法规的规定。

本次交易未达到《国务院关于经营者集中申报标准的规定》规定的经营者集中申报标准，不存在违反《中华人民共和国反垄断法》规定的情形。

综上所述，本次交易不存在不符合国家产业政策和有关违反国家有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

二、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市的条件

根据《证券法》《股票上市规则》的规定，上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指：社会公众持有的股份低于公司股份总数的25%，公司股本总额超过人民币4亿元的，社会公众持股的比例低于10%。社会公众不包括：1、持有上市公司10%以上股份的股东及其一致行动人；2、上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人。

本次交易不涉及发行股份，本次交易完成后，莱茵体育股权结构不发生变动，本次交易不会导致莱茵体育的股本总额和股权结构发生变化。

因此，本次交易完成后，社会公众股东合计持有的股份不会低于莱茵体育总股本的10%，不会出现导致莱茵体育不符合股票上市条件的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

三、本次交易涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易聘请具有证券业务资格的资产评估机构出具的评估报告的评估结果为基础，由莱茵体育与交易对方协商确定，并已由交易各方签订附条件生效的《重大资产重组协议》约定。本次交易中，莱茵体育保证评估机构及其经办人员与莱茵体育、交易对方、标的公司除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有独立性，其最终出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。

因此，本次交易的资产定价公允，不存在损害莱茵体育和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

四、本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务的处理合法

本次交易莱茵体育拟置出杭州枫潭100%股权、南京莱茵达100%股权，拟置入及购买文旅股份66.67%股份，上述标的资产权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，不存在质押、担保、查封、冻结等权利受限的情形，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务的处理合法。截至本说明出具日，杭州枫潭部分房地产存在抵押情况，莱茵体育已如实披露，相关抵押情况不会对杭州枫潭100%股权、南京莱茵达100%股权的交割构成实质性法律障碍。

本次交易完成后，文旅股份将成为莱茵体育的子公司，杭州枫潭和南京莱茵达将成为文旅集团的子公司，仍为独立的法律主体，不涉及对各自原有债权债务的处理，债权债务主体未发生变更，本次交易不涉及标的公司债权债务的转移。

根据莱茵体育、杭州枫潭以及文旅股份的相关贷款/担保合同约定，本次股权转让需取得债权人同意并需落实债务担保责任等。针对莱茵体育向杭州枫潭银行借款提供的担保，莱茵体育已向杭州枫潭提供借款3，100.00万元，用于其清偿银行借款并解除莱茵体育对其的担保，2023年8月15日，杭州枫潭已结清江苏银行股份有限公司杭州分行借款，莱茵体育对杭州枫潭的担保已解除。文旅集团子置出资产交割日当天向置出公司提供借款，用于置出公司清偿与莱茵体育之间的资金往来。除此之外，莱茵体育、文旅股份已取得相关金融机构债权人关于原则上同意本次交易的同意函。

综上所述，本次交易所涉及的标的资产权属清晰，除本次交易尚需履行程序和取得批准外，资产过户或者转移不存在实质性法律障碍，相关债权债务处理合法，符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

五、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，文旅股份纳入莱茵体育的合并范围，预计莱茵体育盈利能力将有所提升，有助于增强莱茵体育的持续经营能力。

因此，本次交易有利于莱茵体育增强持续经营能力，不存在可能导致莱茵体育重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

六、本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，莱茵体育在资产、人员、财务、机构和业务方面保持独立。本次交易完成后，莱茵体育将严格按照《上市公司治理准则》等法律法规的要求，继续完善相关内部决策和管理制度，建立健全有效的法人治理结构，保证莱茵体育在人员、资产、财务、机构、业务等方面的独立性，规范莱茵体育运作，符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

七、本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，莱茵体育已按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规及中国证监会、深交所的相关规定，在《公司章程》的框架下，设置了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定了相应的议事规则，具有健全的法人治理结构和完善的内部控制制度。本次交易完成后，莱茵体育仍将严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等相关法律、法规、规范性文件、《公司章程》等公司制度的要求规范运作，进一步完善公司法人治理结构，切实保护全体股东的利益。

因此，本次交易前莱茵体育已形成健全有效的法人治理结构，本次交易有利于莱茵体育保持健全有效的法人治理结构，不会对莱茵体育的法人治理结构造成不利影响，符合《重组管理办法》第十一条第（七）项的规定。

综上所述，莱茵体育董事会认为：本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定。

特此说明。

莱茵达体育发展股份有限公司
董 事 会
二〇二三年十月九日

莱茵达体育发展股份有限公司关于重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易涉及房地产业务的专项自查报告

莱茵达体育发展股份有限公司（以下简称“莱茵体育”）拟以直接持有的杭州莱茵达枫潭置业有限公司100%股权、南京莱茵达体育发展有限公司100%股权与成都文化旅游发展集团有限责任公司（以下简称“文旅集团”）直接持有的成都文化旅游发展股份有限公司（以下简称“文旅股份”）63.34%股份等值部分进行资产置换，拟置出资产交易价格与拟置入资产交易价格的差额以现金补足；莱茵体育拟以现金购买文旅集团全资子公司成都体育产业有限责任公司直接持有的文旅股份3.33%股份（以下简称“本次交易”）。

根据《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发（2010）10号）、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发（2011）1号）、《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等相关法规的要求，莱茵体育对莱茵体育及其截至报告期末合并报表范围内从事房地产开发业务的控股子公司在报告期内是否存在闲置土地、炒地行为、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了自查，自查情况如下：

（本报告中如无特别说明，相关简称或释义与《莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易报告书（草案）》中相同）

一、自查范围内房地产项目

报告期内，莱茵体育及其控股子公司竣工项目1个，为“丽水市体育中心游泳馆、体育生活馆”项目。该项目包含丽水市体育中心游泳馆与丽水市体育中心体育生活馆两部分，丽水市体育中心游泳馆项目采用BOT模式，在特许经营期届满后移交给丽水市体育局或丽水市体育局指定机构；丽水市体育中心体育生活馆为文体娱乐、商业综合体项目，文体娱乐部分由项目公司自持，商业部分对外销售。截至本报告出具日，丽水市体育中心体育生活馆商业部分的70套商铺已经全部销售完毕。

项目具体情况如下：

序号	项目公司	项目名称	项目划分	项目坐落注1	面积（m2）	土地用途
1	丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	丽水市体育中心游泳馆、体育生活馆	游泳馆部分	宇雷路人民路交叉口东北侧	29,463.87注2	文体娱乐
			体育生活馆自持文体娱乐部分	莲都区城北街798号	23,856.13注3	文体娱乐
			体育生活馆对外销售商业部分	莲都区城北街798号	6,141.83注4	商业服务

注1：“丽水市体育中心游泳馆、体育生活馆”项目位于人民路、宇雷北路、城北街、紫金北路之间的地块，项目坐落不同系因“门牌号不同所致。

注2：游泳馆面积为测绘面积，房屋建筑尚未完成不动产登记。

注3：体育生活馆自持文体娱乐部分面积为不动权证载面积。

注4：体育生活馆对外销售商业部分面积为商品房预售许可证登记面积，亦为测绘面积。

截至报告期末，莱茵体育及其控股子公司不存在拟建项目（已取得土地使用权证书但尚未正式开工建设），不存在在建项目（已取得至少一个建筑工程施工许可证，但尚未全部办理完毕竣工验收手续）。

因此，自查房地产项目范围因为“丽水市体育中心体育生活馆”项目，以及项目主体丽水莱茵达体育场馆管理有限公司。

二、相关法规依据

（一）关于闲置土地

《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条规定：“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。”

《闲置土地处置办法》第二条规定：“本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五、中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。”

（二）关于炒地行为

现行法律、法规、规范性文件及司法解释均未对“炒地行为”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定，但根据对以下规定的理解：

《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。”

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十九条规定：“未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让。”

《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发（2011）1号）第五条规定：“要依法查处非法转让土地使用权的行为，对房地产开发建设投资达不到25%以上的（不含土地价款），不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目。”

莱茵体育认为：炒地行为系指取得国有建设用地使用权后不按照土地出让合同约定动工建设，且违反前述关于土地使用权转让的相关法律、法规及规范性文件规定非法对外转让土地使用权或通过转让房地产项目公司股权变相炒地的行为。

（三）关于捂盘惜售、哄抬房价

《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发（2010）10号）第五条规定：“（九）……对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。住房城乡建设部门要对已发放预售许可证的商品住房项目进行清理，对存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为的房地产开发企业，要加大曝光和处罚力度，问题严重的要取消经营资格，对存在违法违规行为的要追究相关人员的责任……。”

《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发（2010）4号）第三条规定：“（七）……已取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售……。”

《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房（2010）53号）第一条规定：“（一）……取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。房地产开发企业不得将企业自留房屋在房屋所有权初始登记前对外销售，不得采取返本销售、售后包租的方式预售商品住房，不得进行虚假交易；（二）……各地要加大对捂盘惜售等违法违规行为的查处力度。对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售的行为，以及故意采取畸高价格销售或通过雇订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处。

三、自查情况

（一）关于闲置土地

1、自查程序

针对自查范围内房地产项目是否存在闲置土地的情况，莱茵体育认为：报告期内，自查范围内房地产项目不存在因闲置土地受到主管部门行政处罚的情况，亦不存在因闲置土地正在被主管部门立案调查的情况。

（二）关于炒地行为

1、自查程序

针对自查范围内房地产项目是否存在炒地行为的情况，莱茵体育进行了以下自查程序：

（1）获取并查阅报告期内审计机构出具的审计报告等；

（2）获取并查阅报告期内国有土地使用权取得相关的土地出让公告、土地成交确认书、土地出让合同、土地使用权证等权属证明文件资料，获取并查阅房地产项目的土地出让金收据、发票等土地出让金支付凭证，获取并查阅房地产项目的立项批文/备案、环评批复/备案、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、竣工验收备案文件等建设批准文件及证照；

（2）获取并查阅丽水市自然资源和规划局出具的《证明》；

（3）网络查询中华人民共和国自然资源部网站、住房与城乡建设部网站，网络查询房地产项目所在地省、市、区的地方自然资源部门网站、住房与城乡建设部门网站、信用中国、天眼查等，搜索自然资源部门公开披露的非法转让土地行政处罚信息，以及通过百度检索相关信息。

2、自查结论

针对自查范围内房地产项目是否存在闲置土地的情况，莱茵体育认为：报告期内，自查范围内房地产项目不存在因闲置土地受到主管部门行政处罚的情况，亦不存在因闲置土地正在被主管部门立案调查的情况。

（三）关于捂盘惜售、哄抬房价

1、自查程序

针对自查范围内房地产项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价的情况，莱茵体育进行了以下自查程序：

（1）获取并查阅房地产项目的商品房预售许可证、房价备案表、售房成交情况清单，获取并查阅房地产项目部分销售合同；

（2）获取并查阅丽水市住房和城乡建设局出具的《证明》；

（3）获取并查阅报告期内审计机构出具的审计报告等；

（4）网络查询中华人民共和国自然资源部网站、住房与城乡建设部网站，网络查询房地产项目所在地省、市、区的地方自然资源部门网站、住房与城乡建设部门网站、信用中国、天眼查等，搜索自然资源部门公开披露的捂盘惜售、哄抬房价行政处罚信息，以及通过百度检索相关信息。

2、自查结论

针对自查范围内房地产项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价的情况，莱茵体育认为：报告期内，自查范围内房地产项目不存在因闲置土地、炒地行为、捂盘惜售、哄抬房价受到主管部门行政处罚的情况，亦不存在因闲置土地、炒地行为、捂盘惜售、哄抬房价正在被主管部门立案调查的情况。

四、自查结论性意见

经自查，莱茵体育认为：报告期内，自查范围内房地产项目不存在因闲置土地、炒地行为、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到主管部门行政处罚的情况，亦不存在因闲置土地、炒地行为、捂盘惜售、哄抬房价正在被主管部门立案调查的情况。

特此说明。

莱茵达体育发展股份有限公司
二〇二三年十月九日

莱茵达体育发展股份有限公司董事会关于本次交易首次公告前股票价格波动未达到相关标准的说明

莱茵达体育发展股份有限公司（以下简称“莱茵体育”）拟以直接持有的杭州莱茵达枫潭置业有限公司100%股权、南京莱茵达体育发展有限公司100%股权与成都文化旅游发展集团有限责任公司（以下简称“文旅集团”）直接持有的成都文化旅游发展股份有限公司（以下简称“文旅股份”）63.34%股份等值部分进行资产置换，拟置出资产交易价格与拟置入资产交易价格的差额以现金补足；莱茵体育拟以现金购买文旅集团全资子公司成都体育产业有限责任公司直接持有的文旅股份3.33%股份（以下简称“本次交易”）。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组，莱茵体育董事会就莱茵体育本次交易首次公告前20个交易日内股票价格波动情况进行了核查，核查意见如下：

（本说明中如无特别说明，相关简称或释义与《莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易报告书（草案）》中相同）

一、本次交易涉及的行业或企业是否属于汽车、钢铁、水泥、船舶、电解铝、稀土、电子信息、医药、农业产业化龙头企业、高档数控机床和机器人、航空航天装备、海洋工程装备及高技术船舶、先进轨道交通装备、电力装备、新一代信息技术、新材料、环保、新能源、生物产业；党中央、国务院要求的其他亟需加快整合、转型升级的产业

上市公司的主营业务为房地产开发销售与租赁业务以及体育业务。根据国家统计局公布的《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017），上市公司所属行业类别分别为“K70房地产业”与“R89体育业”。本次交易拟置出的杭州枫潭所属行业均为“K70房地产业”，部分行业为“K7010 房地产开发经营”“K7040房地产租赁经营”；拟置出的南京莱茵达所属行业均为“K70房地产业”，部分行业为“K7040房地产租赁经营”；拟置入及购买的文旅股份所属行业为“N786 游览景区管理”。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易涉及的行业或企业不属于《监管规则适用指引——上市类第1号》规定的“汽车、钢铁、水泥、船舶、电解铝、稀土、电子信息、医药、农业产业化龙头企业、高档数控机床和机器人、航空航天装备、海洋工程装备及高技术船舶、先进轨道交通装备、电力装备、新一代信息技术、新材料、环保、新能源、生物产业；党中央、国务院要求的其他亟需加快整合、转型升级的产业”。

二、本次重组是否属于同行业或上下游并购，是否构成重组上市

（一）本次交易的交易类型不属于同行业或上下游并购

本次交易完成前，上市公司的主要业务为房地产开发销售与租赁业务以及体育业务。本次交易完成后，上市公司将持有文旅股份66.67%股份。上市公司的主要业务将变更为旅游业务、体育业务、房地产开发销售与租赁业务。因此，本次交易类型不属于同行业或上下游并购。但通过本次交易，上市公司将实现业务转型，聚焦于稳定运营与盈利的旅游业务，从而增强上市公司的资产质量及竞争力、提升上市公司盈利的稳定性及持续性。

（二）本次交易不构成重组上市

截至本核查意见出具日，上市公司最近36个月内控制权未发生变动。本次交易不涉及发行股份，不涉及上市公司股权的变动，不会导致上市公司控股股东、实际控制人发生变更。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市情形。

三、核查意见

经核查，独立财务顾问认为：本次交易不涉及上市公司控股股东、实际控制人发生变更。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市情形。

独立财务顾问主办人：许伟功 钱铮
中泰证券股份有限公司
年月日

中泰证券股份有限公司关于莱茵达体育发展股份有限公司本次交易涉及房地产业务的专项核查意见

深圳证券交易所：

莱茵达体育发展股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟以直接持有的杭州莱茵达枫潭置业有限公司100%股权、南京莱茵达体育发展有限公司100%股权与成都文化旅游发展集团有限责任公司（以下简称“文旅集团”）直接持有的成都文化旅游发展股份有限公司（以下简称“文旅股份”）63.34%股份等值部分进行资产置换，拟置出资产交易价格与拟置入资产交易价格的差额以现金补足；上市公司拟以现金购买文旅集团全资子公司成都体育产业有限责任公司直接持有的文旅股份3.33%股份（以下简称“本次交易”）。

中泰证券股份有限公司（以下简称“独立财务顾问”）作为本次交易的独立财务顾问，根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发（2013）110号）、《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证券监督管理委员会公告（2015）31号）等相关法规的要求，就本次交易对上市公司本次交易摊薄即期回报情况及相关填补即期回报措施及本人作出的相关承诺进行了核查，核查意见如下：

（本核查意见中如无特别说明，相关简称或释义与《莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易报告书（草案）》中相同）

一、本次交易摊薄即期回报分析

根据中审众环为本次交易出具的《备考审阅报告》，经测算，本次交易前后，上市公司主要财务数据对比情况如下：

项目	2023年1-4月		2022年	
	实际数（交易前）	备考数（交易后）	实际数（交易前）	备考数（交易后）
营业收入（万元）	9,227.95	17,348.75	11,922.20	23,848.37
利润总额（万元）	951.37	5,922.61	-3,553.71	1,046.23
净利润（万元）	613.55	4,923.59	-3,731.34	332.56
归属于母公司所有者的净利润（万元）	10.49	3,034.21	-3,616.50	-742.37
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（万元）	-16.34	2,810.34	-4,727.64	-1,791.09
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.00	0.02	-0.04	-0.01
扣除非经常性损益后稀释每股收益（元/股）	0.00	0.02	-0.04	-0.01

注：上市公司2023年1-4月财务报表未经审计。

综上所述，本次交易前，上市公司2022年和2023年1-4月扣除非经常性损益后基本每股收益分别为-0.04元/股和0.00元/股，本次交易完成后，上市公司2022年和2023年1-4月扣除非经常性损益后备考基本每股收益分别为-0.01元/股和0.02元/股。本次交易完成后，上市公司归属于母公司股东的净利润将增加，因此，不存在因本次交易而导致摊薄即期回报的情况。

二、上市公司填补即期回报的措施

虽然根据测算，本次交易不会导致上市公司摊薄即期回报的情况，但为了维护上市公司和全体股东的利益，若出现摊薄即期回报的情况，未来上市公司拟采取以下措施，以充分保障对股东的持续回报：

（一）不断完善上市公司治理，为上市公司发展提供制度保障

上市公司已制定了较为完善、健全的法人治理结构及经营管理制度，保证了上市公司各项经营活动的正常有序进行。本次交易完成后，上市公司将继续严格遵守《公司法》《证券法》等法律、法规、规范性文件的规定，不断完善上市公司治理结构，切实保护投资者尤其是中小投资者权益，为上市公司发展提供制度保障。

（二）加强经营管理和内控控制，提升经营效率，降低运营成本

上市公司将进一步加强经营管理和内部控制，提高公司日常运营效率，降低公司运营成本。上市公司将努力提高资金的使用效率，设计合理的资金使用方案，规范有效地运用各种融资工具和渠道，控制资金成本，节省上市公司的各项费用支出，全面有效地控制上市公司经营和管理风险，提升经营效率。

（三）保持稳定的股东回报政策，强化投资者回报机制

上市公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关规定，《公司章程》等公司制度中关于利润分配的要求，实行持续、稳定、积极的利润分配政策，同时结合上市公司实际情况和投资者意愿，广泛听取投资者尤其是中小股东以及独立董事的意见和建议。上市公司将持续完善公司利润分配政策并更加明确对股东回报的合理规划，强化中小投资者权益保障机制，重视提高现金分红水平，强化投资者回报机制并给予投资者合理回报。

上述填补即期回报措施的制定不等于对上市公司未来利润作出保证。

三、关于填补即期回报措施能够得到切实履行的承诺

（一）上市公司控股股东的承诺

上市公司控股股东成都体投为保障上市公司填补即期回报措施能够得到切实履行，作出如下承诺：

“1、不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；

2、本承诺出具后，若中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等监管机构就填补即期回报措施及其承诺的相关规定作出其他监管要求的，且上述承诺不能满足该等监管要求时，本公司承诺届时将按照监管机构的最新要求出具补充承诺；

3、本公司承诺切实履行上市公司制定的有关填补即期回报措施以及本公司作出的相关承诺。若本公司违反或未能履行该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担相应的赔偿责任。”

（二）上市公司控股股股东的承诺

上市公司控股股东文旅集团为保障上市公司填补即期回报措施能够得到切实履行，作出如下承诺：

“1、不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；

2、本承诺出具后，若中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等监管机构就填补即期回报措施及其承诺的相关规定作出其他监管要求的，且上述承诺不能满足该等监管要求时，本公司承诺届时将按照监管机构的最新要求出具补充承诺；

3、本公司承诺切实履行上市公司制定的有关填补即期回报措施以及本公司作出的相关承诺。若本公司违反或未能履行该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担相应的赔偿责任。”

（三）上市公司董事、高级管理人员的承诺

上市公司董事、高级管理人员为保障上市公司填补即期回报措施能够得到切实履行，作出如下承诺：

“1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害上市公司利益；

2、对本人的职务消费行为进行约束；

3、不动用上市公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；

4、由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与上市公司填补即期回报措施的执行情况相挂钩；

5、若上市公司实施股权激励计划，则拟公布的股权激励的行权条件与上市公司填补即期回报措施的执行情况相挂钩；

6、本承诺出具后，若中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等监管机构就填补即期回报措施及其承诺的相关规定作出其他监管要求的，且上述承诺不能满足该等监管要求时，本人承诺届时将按照监管机构的最新要求出具补充承诺；

7、本人承诺切实履行上市公司制定的有关填补即期回报措施以及本人作出的相关承诺，若本人违反或未能履行该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担相应的赔偿责任。”

四、核查意见

经核查，独立财务顾问认为：本次交易不会导致上市公司