

证券代码：000558

证券简称：莱茵体育

公告编号：2023-016

# 莱茵达体育发展股份有限公司

## 2022 年年度报告摘要

## 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

## 二、公司基本情况

### 1、公司简介

股票简称	莱茵体育	股票代码	000558
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更前的股票简称（如有）	无		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	邹玮	宋玲珑	
办公地址	四川省成都市高新区交子大道 177 号中海国际中心 D 座 1903	四川省成都市高新区交子大道 177 号中海国际中心 D 座 1903	
传真	028-86026033	028-86026033	
电话	028-86026033	028-86026033	
电子信箱	lyzy000558@126.com	lyzy000558@126.com	

### 2、报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司主要从事的业务为房地产销售及租赁业务、体育业务。结合行业机遇、市场发展趋势、股东资源优势以及实际发展情况，公司以“打造国内泛文旅体产业融合发展的标杆企业”为战略定位，将通过内部优化、运营提升和外部资源获取的发展策略，拓宽完善莱茵体育主营业务体系。

报告期内，公司实现营业收入 119,221,973.33 元，较去年同期减少 15.26%，营业成本 161,384,585.11 元，较去年同期减少 33.40%，归属于上市公司股东的净利润-36,165,043.49 元，较去年同期增长 61.61%。

#### （一）公司房地产业务情况

公司坚持调整业务结构，加速房地产存量库存去化，快速资金回笼。报告期内，公司房地产业务主要为存量商铺、写字楼的销售及租赁，租售项目主要集中在浙江、江苏、上海。其中，莱茵大厦、矩阵国际、莱茵之星等物业均处于杭州、南京核心区域，销售及租赁具有相对优势；莱茵知己、莱茵旺角、旺角大超以及南通、上海地区的零散商业物业，

依托周边区域配套日益完善，租赁收益具有一定的持续性；丽水体育馆生活馆商铺位于丽水市体育中心，销售商铺于 2022 年 11 月 9 日取得售房许可，通过持续积极推进销售，报告期内实现部分销售。

## （二）体育业务的开展情况

### 1、城市体育服务综合体建设与运营

近年来，在国家优惠政策的大力支持下，带动了各类康体运动业态和城市体育经济的升级发展，城市综合体所涵盖的业态，已经从购物、餐饮、文化、休闲等一体化服务发展到包括足球、篮球、网球、健身、体育教育培训等各类体育项目。未来，公司将结合建设健康中国大战略及各级政府体育事业、体育产业的发展要求，积极配合政府提升城市服务功能，通过购地自建、PPP、委托运营等多种模式，打造城市体育服务综合体。

报告期内，公司运营的综合体项目主要有丽水市体育中心游泳馆、体育生活馆项目，闲林港体育生活馆项目和南京莱茵之星综合体项目。其中，丽水市体育中心游泳馆、体育生活馆项目进入正式运营阶段，并按照控股子公司丽水体育与丽水市体育局签署的《丽水市体育中心游泳网球馆、体育生活馆 PPP 项目合同》有序开展 PPP 考核及工程结算准备工作；闲林港体育生活馆项目在与专业机构合作的基础上，不断优化空间和运营内容，积极落实能耗管控，报告期内自营业务稳中微增，但培训租赁有所下降；南京莱茵之星综合体项目持续调整经营业态，提升运营管理水平，但受宏观经济形势等影响，经营业绩较预期有所下降。

### 2、体育赛事

公司致力于将赛事运营、体育营销、品牌传播整合成一个有机的整体，立足“政府引导、市场化运作”的产业模式，打造优质丰富多元的赛事产品、提升赛事参与体验、放大赛事综合效应为核心目标，全力构建专业化的赛事运营体系，培育高水平、国际化的赛事运营管理团队。报告期内，公司为 2022 成都马拉松-科勒赞助提供了配套服务，积极筹备西岭雪山 2022 顶雪 TOP show 勇士挑战赛、杭州科勒家庭跑等赛事。

## 3、主要会计数据和财务指标

### （1）近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产	1,833,102,853.97	1,915,243,883.67	-4.29%	2,165,881,489.35
归属于上市公司股东的净资产	1,086,148,165.97	1,123,619,121.98	-3.33%	1,217,236,694.54
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	119,221,973.33	140,695,415.50	-15.26%	140,024,539.82

归属于上市公司股东的净利润	-36,165,043.49	-94,197,258.90	61.61%	-71,719,970.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-47,276,438.14	-98,532,958.49	52.02%	-64,010,055.13
经营活动产生的现金流量净额	100,722,412.04	6,750,147.44	1,392.15%	13,155,101.70
基本每股收益（元/股）	-0.0281	-0.0731	61.56%	-0.0600
稀释每股收益（元/股）	-0.0281	-0.0731	61.56%	-0.0600
加权平均净资产收益率	-3.27%	-8.05%	4.78%	-5.71%

## (2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	23,605,474.04	17,966,275.49	17,054,807.82	60,595,415.98
归属于上市公司股东的净利润	-8,395,772.17	-9,119,426.71	-585,623.82	-18,064,220.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-8,525,927.55	-12,982,528.78	-8,322,887.36	-17,445,094.45
经营活动产生的现金流量净额	17,796,710.34	27,120,928.93	3,334,778.22	52,469,994.55

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

## 4、股本及股东情况

### (1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	71,782	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	69,290	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
成都体育产业投资集团有限责任公司	国有法人	29.90%	385,477,961.00		质押	192,738,980.00	
莱茵达控股集团有限公司	境内非国有法人	8.57%	110,480,000.00		质押	110,430,000.00	
高靖娜	境内自然人	4.16%	53,600,000.00		质押	53,600,000.00	
柯敏	境内自然人	0.51%	6,512,950.00				
赵睿	境内自然人	0.42%	5,400,000.00				

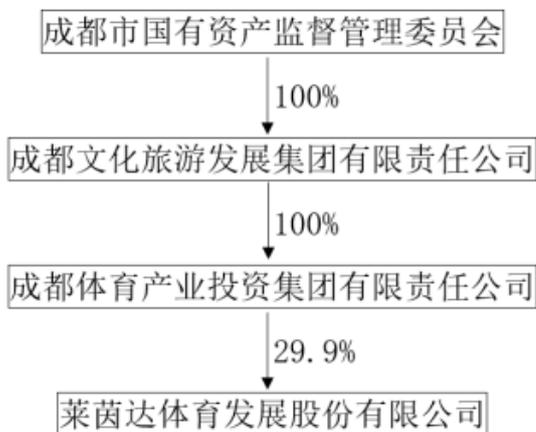
刘宇	境内自然人	0.39%	5,062,072.00			
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.32%	4,073,400.00			
#张焯	境内自然人	0.27%	3,513,300.00			
姚锦飞	境内自然人	0.26%	3,340,000.00			
#陈少欢	境内自然人	0.25%	3,280,000.00			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中莱茵达控股集团有限公司与高靖娜女士系一致行动人，与其他股东之间不存在关联关系，与其他股东之间也不存在《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人的情形；未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否存在《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人的情形。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	前 10 名普通股股东中，“张焯”通过“中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户”持有 3,513,300.00 股，“陈少欢”通过“中国中金财富证券有限公司客户信用交易担保证券账户”持有 3,280,000.00 股。					

## （2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

## （3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

## 三、重要事项

### （一）关于持股 5%以上股东业绩承诺及补偿安排进展情况

2019年3月11日，成都体投集团与莱茵达集团签署了《莱茵达体育发展股份有限公司之股份转让协议》（以下简称“《股份转让协议》”）。根据《股份转让协议》第2.10条约定（以下简称“业绩补偿承诺”）：在成都体投集团及公司董事会对现有业务充分授权的前提下，莱茵达集团确保莱茵体育现有业务2019年、2020年均不亏损，若预计有亏损，莱茵达集团将亏损额补足给莱茵体育。详见公司于2019年3月11日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）登载的《关于公司控股股东签署〈股份转让协议〉暨控股股东、实际控制人拟发生变更的提示性公告》（公告编号：2019-012）。

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（众环审字（2021）2800002号），公司2020年度已实际发生亏损，在协议双方无法就此事通过协商达成一致意见的情况下，成都体投集团依据《股份转让协议》第7.2条之约定依法向中国国际经济贸易仲裁委员会（以下简称“国际贸仲”）提出仲裁申请。2021年9月22日，成都体投集团收到国际贸仲《DS20212141号股权转让争议案仲裁通知》（（2021）中国贸仲京字第078057号），国际贸仲已根据《股份转让协议》中仲裁条款之约定受理本案。详见公司于2021年9月25日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）登载的《关于持股5%以上股东业绩承诺及补偿安排进展情况的公告》（公告编号：2021-066）。

该仲裁案件已于2022年7月13日在国际贸仲开庭审理，2023年4月10日，成都体投集团收到国际贸仲《裁决书》（（2023）中国贸仲京裁字第0745号），国际贸仲已根据申请人成都体投集团和被申请人莱茵达集团提交的书面意见、证据材料和庭审情况作出裁决：由莱茵达集团向公司支付2020年度业绩补偿款。详见公司于2023年4月11日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）登载的《关于持股5%以上股东业绩承诺及补偿安排进展情况的公告》（公告编号：2023-011）。截至目前，公司尚未收到该款项，公司将根据该案件的后续进展情况及时履行信息披露义务。

## （二）其他关联交易

为进一步完善公司风险管理体系，降低运营风险，促进公司董事、监事、高级管理人员充分行使权利、履行职责，保障公司和投资者的权益，经公司2021年年度股东大会、第十届董事会第二十六次会议、第十届监事会第十四次会议公司审议批准，为公司和全体董事、监事、高级管理人员等相关人员购买了责任保险，保险人为锦泰保险，保险费用为28万元，保险期限1年，保单累计赔偿限额为2,000万元。详见公司于2022年4月29日、5月21日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）登载的《第十届董事会第二十六次会议决议公告》（公告编号：2022-024）、《第十届监事会第十四次会议决议公告》（公告编号：2022-025）《关于购买董监高责任险暨关联交易的公告》（公告编号：2022-030）、《2021年年度股东大会决议公告》（公告编号：2022-034）。

## （三）公司完成换届选举

公司第十届董事会已任期届满，公司于2022年12月8日召开公司职工大会，会议选举产生了第十一届监事会职工代表监事。公司于2022年12月19日召开2022年第三次临时股东大会，选举产生了第十一届董事会董事和第十一届监事会非职工代表监事；同日，公司召开了第十一届董事会第一次会议和第十一届监事会第一次会议，会议审议通过了选举公司董事长、监事会主席及聘任公司高级管理人员、证券事务代表等相关议案。公司第十一届董事会、监事会的换届选举工作已完成。详见公司于2022年12月20日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）登载的《关于董事会及监事会完成换届并聘任高级管理人员、证券事务代表的公告》（公告编号：2022-079）。

## （四）公司重大日常关联交易事项

为提高资产使用效率、增加收益，公司下属四级控股子公司丽水莱茵达体育场馆管理有限公司（以下简称“丽水莱茵达场馆公司”）与关联方丽水市星球体育发展有限公司（以下简称“丽水星球公司”）签署了《房屋租赁合同》，将位于浙江省丽水市莲都区城北街 798 号丽水市体育中心内的莱茵体育生活馆部分物业出租给丽水星球公司，租赁面积为 32,535 平方米（租赁物业地上面积 23,341 平方米，地下面积 9,194 平方米），租赁期限 9 年（自 2022 年 7 月 1 日至 2031 年 6 月 30 日），总租金额约为 7,668.06 万元。

公司第十届董事会第二十七次会议、2022 年度第二次临时股东大会已审批通过此事项，详见公司于 2022 年 6 月 14 日、6 月 30 日披露于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的《第十届董事会第二十七次会议决议公告》（公告编号：2022-036）、《关于公司下属公司向关联方出租部分体育场馆暨关联交易的公告》（公告编号：2022-037）、《2022 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2022-041）。

#### （五）下属子公司股权转让事项

为剥离低效资产，及时收回投资，公司于 2021 年 12 月 31 日召开了第十届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于三级全资子公司香港莱茵达投资有限公司 100%股权转让方案的议案》，同意公司下属全资子公司浙江莱茵达投资管理有限公司（以下简称“浙江莱茵达”）在西南联交所公开挂牌转让香港莱茵达 100%股权，详见公司于 2022 年 1 月 5 日登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的《第十届董事会第二十四次会议决议公告》（公告编号：2022-001），相关挂牌信息已在西南联交所指定的网上交易平台第四产权（[www.dscq.com](http://www.dscq.com)）公开披露。截至 2022 年 1 月 28 日挂牌公告期结束，共征集到莱茵达集团 1 家符合受让条件的意向受让方，最终成交价为 2,600 万元。经公司第十届董事会第二十五次会议审议批准后，交易双方签署了《股权转让合同》及相关补充协议，详见公司于 2022 年 2 月 23 日登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的《第十届董事会第二十五次会议决议公告》（公告编号：2022-014）、《关于下属全资子公司浙江莱茵达投资管理有限公司公开挂牌转让所持香港莱茵达投资有限公司 100%股权进展情况暨关联交易的公告》（公告编号：2022-015）。截至目前，浙江莱茵达已收到莱茵达集团支付的股权交易价款 2,600 万元及其代香港莱茵达向浙江莱茵达清偿的债务人民币 556.53 万元，并与莱茵达集团完成了香港莱茵达及其子公司公章、证照、财务资料、档案等管理权的转移，相关股权变更登记手续正在办理中。

#### （六）下属子公司破产清算情况

2020 年 9 月，公司下属控股三级公司洛克能源的债权人张家港富瑞特种装备股份有限公司以洛克能源不能清偿到期债务、缺乏清偿能力为由，向浙江省杭州市中级人民法院申请对洛克能源进行破产清算。浙江省杭州市中级人民法院裁定洛克能源破产原因具备，并指定浙江星韵律师事务所担任洛克能源管理人，具体内容详见公司 2020 年 9 月 3 日、12 月 8 日登载于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的《关于控股公司被申请破产清算的提示性公告》（公告编号：2020-028）、《关于下属三级公司被申请破产清算的进展公告》（公告编号：2020-045）。此后，破产管理人负责洛克能源的内部事务管理，并按照相关规定持续推进洛克能源的破产程序，包括处置相关资产和股权、追偿应收款项、债权债务认定等。截至目前，公司全资子公司浙江新能源集团有限公司（即洛克能源股东）已将相关债权申报材料递交破产管理人处，破产管理人尚未对浙江新能源集团有限公司债权进行最终金额确认。