



## 关于莱茵达体育发展股份有限公司 2022 年报问询函的回复

深圳证券交易所:

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“本所”或“我们”)作为莱茵达体育发展股份有限公司(以下简称“莱茵体育”或“公司”)2022 年度财务报表的审计机构,于 2023 年 4 月 28 日出具了众环审字(2023)2800001 号标准无保留意见审计报告。

2023 年 5 月 29 日,深圳证券交易所出具了《关于对莱茵达体育发展股份有限公司 2022 年年报的问询函》(以下简称“问询函”),我们以对莱茵体育相关财务报表执行的审计工作为依据,对问询函中需要本所回复的相关问题履行了核查程序,现将核查情况说明如下(以下回复中涉及的数据如无特别说明,均为人民币元):

问题一:

年报显示,你公司报告期实现营业收入 1.19 亿元,同比下降 15.26%。你公司归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(以下简称“扣非后净利润”)自 2017 年以来持续多年为负,报告期实现归属于上市公司股东的净利润(以下简称“净利润”)及扣非后净利润分别为-3,616.5 万元、-4,727.64 万元,亏损同比大幅收窄。报告期经营活动产生的现金流量净额为 1 亿元,同比大幅增加 1,392.15%。

你公司报告期主营业务为房地产业务及体育运营,房地产销售及租赁收入占比由 2021 年的 62.88%增至报告期的 91.2%,体育运营业务收入占比由 2021 年的 37.12%降至报告期的 8.8%。年报“占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况”部分仅披露了房地产业务情况,房地产业务报告期毛利率为 31.82%,同比增加 8.38 个百分点,而以前年度,你公司披露了房地产业务及体育运营业务情况。请你公司:

(1) 分业务板块说明报告期主营业务所处行业环境、经营状况,以及相较 2021 年的变化情况,并说明报告期收入同比下降但净利润、扣非后净利润同比亏损大幅收窄的原因及合理性,收入与利润变动趋势不一致的原因及合理性,是否存在报告期期间费用、资产减值等计提不充分的情形。

(2) 结合报告期主营业务的销售模式、信用政策、期后回款情况等，说明报告期经营活动产生的现金流量净额同比大幅增加的原因及合理性，其变动趋势与收入不一致的原因及合理性。

(3) 结合你公司未来发展规划及收入结构的显著变化等，说明报告期体育运营业务收入大幅下降的原因及合理性，并补充披露体育运营业务的毛利率水平以及是否偏离同行业可比公司。同时，请结合你公司房地产业务的拿地情况、项目储备情况、报告期主要项目的销售情况及周边市场情况等，说明报告期房地产业务占比超九成的原因，毛利率同比增加的原因及合理性，是否偏离同行业可比公司。

(4) 结合你公司扣非后净利润自 2017 持续为负，收入结构发生重大变化等，说明你公司目前的核心资产情况以及持续经营能力、持续盈利能力是否存在重大不确定性，如是，请作出特别风险提示。

请年审机构核查并发表明确意见。

回复：

#### 一、基本情况

(一) 分业务板块说明报告期主营业务所处行业环境、经营状况，以及相较 2021 年的变化情况

报告期内，公司的业务板块主要系房地产行业以及体育运营行业。

##### 1、房地产行业

2022 年，房地产企业承受着行业周期调整和内外部环境带来的前所未有的经营压力。行业供需两端均趋于对风险敏感，需求端观望，供给端保守，全年房地产行业围绕“房住不炒”总基调，政策调控引导房地产市场回归理性，资本无序扩张现象得到遏制，去投资化、去金融化效果明显，从中央到各地持续优化政策，支持行业平稳发展。2022 年初起，央行接连三次下调贷款利率，11 月“金融 16 条”给予融资支持、债务展期和个贷支持等，11 月末“第三支箭”股权融资落地，恢复涉房上市公司重组及配套融资、再融资，随着楼市调控政策不断优化，行业风险进一步缓解。但受制于经济增速放缓和整体预期不足的影响，市场表现疲软，市场主体修复仍需要时间。展望 2023 年，两会政府工作报告明确指出：货币政策要精准有力，要有效化解优质头部房企风险，改善其资产负债状况，防止资本无序扩张，促进房地产平稳发展。房地产调控政策预期将继续宽松，需求端将有更多利好刺激政策、措施出台，限贷限购政策有望进一步放松，“因城施策”“一城一策”更加灵活、增效，将有利

于推动房地产向结构优化的新发展模式过渡。随着消费环境和生产秩序的逐步改善恢复，国内经济增长有望回归合理区间，居民消费能力、意愿将逐步增强，预计房地产市场，将出现结构性回暖，逐步恢复至平稳发展趋势。

(1) 从行业上看，2022 年杭州房地产市场处于低迷时期，在报告期内，商业、写字楼此类房屋产品的租售在整体上呈下降趋势，由于宏观环境影响，市场资金收缩，买受人和承租人对于此类房屋产品的购买能力直线下滑，买受人越发谨慎，整个商业、写字楼房产市场的存量积压严重，成交量大幅下降，去化周期较长；

(2) 受宏观环境因素影响，2022 年公司虽在持续跟进客户，但由于长期管控和限制措施，客户明显减少，销售成交明显不足预期；丽水项目商铺销售期间，虽然受到了国内房地产销售形式不乐观的影响，但公司从当地房地产市场及项目实际情况出发，制定了招商与销售并行的营销方式，通过招商带动销售、销售促进招商的思路，有效打开了商铺销售的重点客户蓄客途径，最终促成了商铺销售。

(3) 公司存量产品多数为 9~20 年不等的存量产品，本身竞争力不足，虽然市场环境不佳，但依托个别设计感突出，或是地理位置优势来造势销售，且较多考虑的是现金流回笼。

## 2、体育运营行业

党中央、国务院高度重视体育产业的发展，相关优惠支持政策陆续出台。2022 年 3 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于构建更高水平的全民健身公共服务体系的意见》并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实；2022 年 6 月《中华人民共和国体育法》修订通过，专门增设了体育产业章节，首次从法律层面肯定了体育产业的地位和作用；2022 年 7 月，国家体育总局发布《关于体育助力稳经济促消费激活活力的工作方案》，从加大助企纾困力度和加大体育产品供给两个维度，提出 15 条共 42 项具体举措；2022 年 9 月，国务院召开常务会议，确定加快推进体育产业发展，促进体育消费和大众健身，并制定了取消审批、优化环境等详细措施。国家从产业角度为体育产业发展定下了基调，在政策利好的推动下，可预见中国体育产业将进入新阶段。2022 年北京冬奥会、冬残奥会的成功举办，有效带动了我国体育产业及周边产业的发展，同时也为社会留下了宝贵的物质和文化遗产。

受经济环境等因素影响，我国整体经济正由“速度型”向“质量型”转变，随着我国国际竞争力的不断提升，体育产业参与国际产业经济的程度也逐步加深。十四五期间，“双循环”格局下对体育产业高质量发展提出了更高要求，体育产业将依托我国体育市场的规模

优势，充分挖掘产业转型升级模式和体育消费潜力。

### 3、业务板块相较 2021 年度的变化情况

类别		2022 年		2021 年		同比增减(%)
产品分类	项目	金额	占营收比重(%)	金额	占营收比重(%)	
体育板块	体育运营	10,497,391.70	8.80	52,227,212.11	37.12	-79.90
房地产板块	房地产销售及租赁	108,724,581.63	91.20	88,468,203.39	62.88	22.90
营业收入合计		119,221,973.33	100.00	140,695,415.50	100.00	-15.26

2022 年度营收比 2021 年度减少 2,147.34 万元，下降 15.26%。其中：（1）体育板块 2022 年度营收比 2021 年度减少 4,172.98 万元，下降 79.90%，主要原因为 2021 年度公司子公司丽水莱茵达体育场馆管理有限公司（以下简称“丽水公司”）确认了丽水游泳馆 PPP 项目收入 4,245.05 万元，该项目已于 2021 年竣工验收确认；（2）房地产板块 2022 年度营收比 2021 年度增加 2,025.64 万元，增长 22.90%，主要原因为 2022 年度丽水公司新增了商铺的销售收入 2,606.82 万元，故 2022 年房地产板块营业收入较 2021 年收入同比增长。

（二）报告期收入同比下降但净利润、扣非后净利润同比亏损大幅收窄的原因及合理性，收入与利润变动趋势不一致的原因及合理性。

#### 1、报告期收入与净利润变动情况表

项目	2022 年度	2021 年度	变动金额	变动比例
营业收入	119,221,973.33	140,695,415.50	-21,473,442.17	-15.26%
营业成本	84,751,807.57	128,867,985.94	-44,116,178.37	-34.23%
管理费用	35,854,912.17	55,169,812.58	-19,314,900.41	-35.01%
财务费用	14,505,625.80	42,283,179.86	-27,777,554.06	-65.69%
营业外收入	8,256,884.38	740,644.43	7,516,239.95	1,014.82%
净利润	-37,313,396.97	-104,104,130.66	66,790,733.69	64.16%

项目	2022 年度	2021 年度	变动金额	变动比例
非经常性损益	11,111,394.65	4,335,699.59	6,775,695.06	156.28%
扣非后净利润	-48,424,791.62	-108,439,830.25	60,015,038.63	55.34%

2、公司收入同比下降但净利润、扣非后净利润同比亏损大幅收窄的原因及合理性，收入与利润变动趋势不一致的原因及合理性。

(1) 公司收入同比下降但净利润、扣非后净利润同比亏损大幅收窄的原因

公司 2022 年度净利润-3,731.34 万元，同比减亏 64.16%，主要系虽然收入有所下降，但 2022 年度的毛利率有所提高，且 2022 年整体成本、费用减少较多。2022 年度毛利率为 28.91%，2021 年度毛利率为 8.41%，虽 2022 年收入较 2021 年减少 2,147.34 万元，但因为毛利率的变动使毛利较 2021 年增加 2,264.27 万元，且 2022 年整体成本、费用减少较多。毛利率变动的主要原因在于占公司收入占比约 30%的丽水场馆公司的毛利率变动影响，丽水场馆公司毛利的增加额为 1,613.12 万元，占公司增加毛利的 71.24%。

具体分析如下：

项目	2022 年度	2021 年度	变动金额	变动比例
营业收入	119,221,973.33	140,695,415.50	-21,473,442.17	-15.26%
营业成本	84,751,807.57	128,867,985.94	-44,116,178.37	-34.23%
管理费用	35,854,912.17	55,169,812.58	-19,314,900.41	-35.01%
财务费用	14,505,625.80	42,283,179.86	-27,777,554.06	-65.69%
营业外收入	8,256,884.38	740,644.43	7,516,239.95	1,014.82%
净利润	-37,313,396.97	-104,104,130.66	66,790,733.69	64.16%
非经常性损益	11,111,394.65	4,335,699.59	6,775,695.06	156.28%
扣非后净利润	-48,424,791.62	-108,439,830.25	60,015,038.63	55.34%

丽水公司的经营状况如下表所示：。

项目	2022 年度	2021 年度	变动金额
营业收入	35,682,952.65	45,409,432.26	-9,726,479.61
营业成本	16,598,869.35	42,456,512.14	-25,857,642.79
税金及附加	6,315,666.78	351,149.11	5,964,517.67
销售费用	1,132,616.74	169,811.33	962,805.41
管理费用	2,812,715.32	3,095,940.10	-283,224.78

项目	2022 年度	2021 年度	变动金额
财务费用	-460,454.64	18,816,322.79	-19,276,777.43
其他收益	2,627,210.65	485.99	2,626,724.66
信用减值损失	-1,808,269.14	-102,020.00	-1,706,249.14
净利润	10,103,590.91	-19,702,814.22	29,806,405.13

由上表可知，公司 2022 年度营业收入减少 2,147.34 万元，而净利润增加约 6,679.07 万元，其中丽水公司的营业收入减少约 972.65 万元，减少金额占总体营业收入减少的 45.30% 而净利润增加约 2,980.64 万元，净利润增加的金额占总体净利润增加额的 44.63%，收入下降而净利润增长的影响因素中丽水公司有着举足轻重的作用。

另外整体人工薪酬的减少以及营业外收入的增加等共同导致公司的收入下降，而亏损大幅收窄。

1) 丽水公司的影响情况：因 2022 年度丽水公司销售商铺收入实现的毛利润高于 2021 年度丽水公司丽水游泳馆 PPP 项目收入实现的毛利润，导致 2022 年度虽然收入下降但亏损同比收窄。2022 年度丽水公司商铺销售实现收入 2,606.82 万元，毛利润约 1,420 万元；2021 年度丽水游泳馆 PPP 项目收入 4,245.05 万元，毛利润约 228 万元。导致 2022 年度收入总体下降但因销售商铺实现的利润更高导致同比亏损大幅收窄。

莱茵体育合并层面的财务费用减少 2,777.76 万元，而丽水公司减少 1,927.68 万元。2021 年丽水公司 PPP 项目竣工验收，该项目财务费用按照金融资产模式计入当期，加之 2022 年贷款规模有所减少，故财务费用 2022 年度较 2021 年度减少 1,927.68 万元。

2) 整体人工薪酬的影响：2021 年陆续优化、调整人员结构后，2022 年人力成本较 2021 年减少约 2,000 万元（注：2022 年全年领取薪酬员工总人数 60 人，2021 年全年领取薪酬员工总人数 148 人，同比减少 88 人）。

3) 营业外收入的影响：2022 年公司前期诉讼案件结案，调整原预计负债支出，增加营业外收入约 700 万元。

扬州莱茵西湖置业有限公司（以下简称“莱茵西湖置业”）与蒋成阳于 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起诉讼，要求修缮房屋并支付

逾期交付违约金，同时由莱茵西湖置业承担诉讼费。2019年末管理层判断败诉的可能性较大，预计将承担房屋修缮费、违约金等约415.00万元。2020年12月8日，该案件经扬州市邗江区法院一审判决（（2019）苏1003民初7595号）：（1）莱茵西湖置业负责按照鉴定报告，对该房屋进行修复，修复费用由莱茵西湖置业承担；（2）莱茵西湖置业承担自2014年5月19日起计算至房屋维修至质量合格之日止，按照日万分之一利率计算的损害赔偿款。

2021年莱茵西湖置业就上述判决提起上诉，上诉法院于2021年6月17日判决：（1）撤销原判决；（2）发回重审”。2021年12月31日，因重审结果未出，公司根据律师出具的法律意见书，对预计将会做出的赔偿款再次进行了合理的估计，截至2021年12月31日，预计负债余额为9,271,723.08元。2022年3月30日法院作出一审判决：（1）由莱茵西湖置业支付原告蒋成阳逾期交房的违约金（38,042,287元为基数，自2014年5月19日起至2015年12月31日止，按照日万分之一利率计算）；（2）驳回原告蒋成阳的其他诉讼请求”。

2022年4月双方对上述判决结果不服，均再次提起了上诉，2022年9月，莱茵西湖置业收到法院二审判决（（2019）苏1003民初7595号）：“驳回上诉，维持原判。”当月，莱茵西湖置业按照法院二审终审判决结果支付了2,272,299.16元的执行款，与2021年12月31日累计计提的预计负债余额9,271,723.08元的差额6,999,423.92元确认为营业外收入。

综上，报告期收入同比下降但净利润、扣非后净利润同比亏损大幅收窄，收入与利润变动趋势不一致具有合理性，符合公司2022年度实际经营情况。

### 3、报告期期间费用、资产减值等计提情况

项目	2022年度 /2022.12.31	2021年度 /2021.12.31	变动金额	变动比例
应收账款	32,855,048.07	10,959,547.56	21,895,500.51	199.78%
其他应收款	57,450,839.38	36,945,364.73	20,505,474.65	55.50%
营业收入	119,221,973.33	140,695,415.50	-21,473,442.17	-15.26%
其中：房地产收入	108,724,581.63	88,468,203.39	20,256,378.24	22.90%
销售费用	4,167,796.23	3,352,082.05	815,714.18	24.33%
其中：销售服务费	3,522,296.45	2,403,903.63	1,118,392.82	46.52%
管理费用	35,854,912.17	55,169,812.58	-19,314,900.41	-35.01%
财务费用	14,505,625.80	42,283,179.86	-27,777,554.06	-65.69%
信用减值损失	9,943,570.67	5,073,212.42	4,870,358.25	96.00%

项目	2022 年度 /2022.12.31	2021 年度 /2021.12.31	变动金额	变动比例
资产减值损失		-109,306.04	109,306.04	-100.00%
信用减值损失/(应收账款+其他应收款)	11.01%	10.59%	0.42%	3.97%
销售费用/营业收入	3.50%	2.38%	1.11%	46.73%
销售服务费/房地产收入	3%	3%		

(1) 报告期内，公司销售费用占营业收入的比例略高于 2021 年度，但销售服务费占房地产收入的比重，两年基本持平，整体具有合理性，销售费用计提充分。

(2) 报告期内，公司管理费用大幅减少，主要系 2022 年公司持续对人员结构及组织架构进行优化调整，加强费用管控，因此管理费用较上期同比减少 1,931.49 万元。

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	16,988,121.09	29,433,435.69
办公费	351,069.04	771,734.21
折旧及摊销	6,143,246.06	5,997,497.32
业务招待费	147,040.62	1,349,439.09
交通差旅费	539,950.92	2,241,287.35
房屋租赁费	470,422.98	663,958.30
中介服务费	4,602,509.89	7,218,616.67
车辆费用	163,364.35	350,464.28
物业管理费	4,637,856.80	5,121,774.64
装修费	9,694.52	25,149.91
其他	1,801,635.90	1,996,455.12
合 计	35,854,912.17	55,169,812.58

由上表可知，公司管理费用下降主要系职工薪酬、中介服务费、业务招待费及交通差旅费的大幅减少所致，其余各项费用相对稳定，较为合理。

#### 1) 公司职工薪酬的计提情况

按照新的战略规划，公司持续对业务、人员结构及组织架构进行优化调整，终止调整部分亏损业务，精简冗员提高效率，通过兼职不兼薪等方式，有效缩减机构规模和开支。2021



年公司全年领取薪酬员工 148 人，2022 年全年领薪员工减少至 60 人，2022 年度职工薪酬合计比 2021 年度减少 2,027.77 万元，下降 53.27%，主要是由于全年领取薪酬人数大幅度减少所致，符合公司 2022 年度实际经营状况，公司严格按照薪酬制度计提发放人员薪酬，职工薪酬计提充分。

## 2) 公司中介服务费的计提情况

公司近年来为加大外部资源获取力度，提升主营业务盈利能力，整合内外优质资源，以产业融合发展为目标，以有助于提升公司价值为方向，积极对接体育、文化、旅游产业的优质标的，并深度开展优质项目的发掘、研究、跟踪，未来通过市场化方式整合优质资源，从而扩大业务规模，提高市场占有率，增强公司的竞争实力和持续盈利能力。为此公司 2021 年、2022 年开展了多个项目标的的中介调查、审计、评估等工作，其中 2021 年对某标的开展相关调查、审计、评估等工作发生中介机构服务费用合计约 209 万元，剔除该事项的影响后，2022 年中介服务费用总体与 2021 年基本持平。

综上，公司严格按照内控制度的要求，按照权责发生制的原则，对各项费用按照经济业务的实质合理计提，不存在计提不充分的情况。

(3) 报告期内，公司信用减值损失占应收账款和其他应收款的合计比例相对稳定。公司严格按照制定的预期信用损失会计政策计提，不存在信用减值损失计提不充分的情况。

## (4) 公司资产减值损失的计提情况

通常公司资产减值损失的主要来源系固定资产、投资性房地产、存货的减值准备。报告期内公司聘请了第三方评估机构就固定资产、投资性房地产、存货期末公允价值进行了评估，结合公司的会计政策进行了相应的判断计提，不存在计提不充分的情况。

(三) 结合报告期主营业务的销售模式、信用政策、期后回款情况等，说明报告期经营活动产生的现金流量净额同比大幅增加的原因及合理性，其变动趋势与收入不一致的原因及合理性。

### 公司报告期经营活动产生的现金流量净额与收入、净利润的变动情况

项目	2022 年度	2021 年度	变动金额
营业收入	119,221,973.33	140,695,415.50	-21,473,442.17
净利润	-37,313,396.97	-104,104,130.66	66,790,733.69
经营活动产生的现金流量净额	100,722,412.04	6,750,147.44	93,972,264.60
其中：经营活动现金流入小计	174,829,229.01	147,967,899.58	26,861,329.43

项目	2022 年度	2021 年度	变动金额
经营活动现金流出小计	74,106,816.97	141,217,752.14	-67,110,935.17

### 1、报告期主营业务的销售模式、信用政策、期后回款情况

公司的主要业务为房地产销售、租赁及体育场馆运营。

房地产销售为现款销售，收到全款后办理后续权属转移事项；租赁项目通常合同约定预收租金，公司按照直线法在租赁期限内摊销；体育运营业务为现销业务，丽水 PPP 项目是考核完成后次年付款。

2022 年末应收账款账面价值 3,286 万元，2023 年 1 季报应收账款账面价值 712 万元，新增应收账款约 750 万元，收回 3,726 万元（包含丽水 PPP 项目 2,940 万元）。

### 2、2022 年较 2021 年经营活动现金净流量变动较大的主要原因为：

（1）2022 年收到增值税留抵税款退税等约 2,792 万元，较 2021 年增加 1,574 万元；因 2021 年丽水 PPP 项目是考核后收取款项，因此 2021 年相应丽水 PPP 项目营业收入并无对应的现金流入，而 2022 年公司房地产销售业务较多，房地产销售业务收入增加，且为现款销售，因此销售商品提供劳务收到的现金本年比 2021 年增长约 2700 万元。

（2）由于公司持续优化人力成本结构和组织结构，较 2021 年减少人力成本支出 1,903 万元。

（3）公司的场馆建设已完工，2022 年主要为后期工程款项，购买商品、接受劳务支付的现金 2022 年较 2021 年减少约 2,397 万元。

综上，公司经营活动产生的现金流量净额同比大幅增加，具有合理性。

### 3、经营活动现金净流量变动趋势与收入不一致的原因：

（1）2022 年公司营业收入整体减少，但房地产板块 2022 年度营收比 2021 年度增加 2,025.64 万元，增长 22.90%，主要原因为 2022 年度丽水公司新增了商铺的销售收入 2,606.82 万元，故 2022 年房地产板块营业收入较 2021 年收入同比增长，房地产板块的收入基本为现款，因此该部分增长的收入即带来现金流量的正向变动；而 2021 年公司的营业收入中有丽水 PPP 项目收入 4,245.05 万元，该部分款项系按照协议约定考核后，分年回款，第一期考核款于 2023 年 4 月收到。

（2）公司营业收入减少的同时，公司持续优化人力成本结构和组织结构，较 2021 年减少人力成本支出 1,903 万元。

(3) 公司的场馆建设已完工, 2022 年主要为后期工程款项, 公司营业收入减少的同时, 购买商品、接受劳务支付的现金 2022 年较 2021 年减少约 2,397 万元。

综上, 公司营业收入变动趋势与经营活动现金流量净额变动不一致, 是合理的。

(四) 结合你公司未来发展规划及收入结构的显著变化等, 说明报告期体育运营业务收入大幅下降的原因及合理性, 并补充披露体育运营业务的毛利率水平以及是否偏离同行业可比公司。同时, 请结合你公司房地产业务的拿地情况、项目储备情况、报告期主要项目的销售情况及周边市场情况等, 说明报告期房地产业务占比超九成的原因, 毛利率同比增加的原因及合理性, 是否偏离同行业可比公司。

#### 1、公司未来发展规划及报告期体育运营业务收入大幅下降的原因及合理性

公司将紧紧抓住行业发展机遇和城市发展战略, 依托控股股东产业资源优势, 坚持泛文旅体融合发展战略, 以文化、旅游、体育三大产业为发力点, 推动集文化、旅游、体育于一体的健康生活方式的深度融合, 通过内部优化、运营提升和外部资源获取, 坚持内生式增长与外延式并购并重的发展策略, 将公司打造为国内泛文旅体产业融合发展的标杆企业。体育板块主要立足上市公司现有体育业务板块, 通过自主拓展和外部并购重组的方式全力开展空间(场馆)拓展及运营、体育赛事, 体育培训等业务; 文化及旅游板块业务通过整合、收购优质资源等方式搭建。整体来看, 2023 年, 国内政策对经济的冲击将有效缓解, 文化、旅游、体育产业等之前受影响冲击的产业将得以复苏, 迎来良好发展机遇, 公司将借此深化战略。

(1) 房地产销售业务: 公司将加强渠道推广, 优化销售策略, 继续加大对莱茵知己、莱茵旺角、矩阵国际等存量商业物业的销售力度, 提高房地产板块销售收入。

(2) 房地产租赁业务: 公司资产租赁业务将继续以杭州项目为主要核心, 苏、沪两地资产为辅延伸, 采取多方位渠道投放, 结合相关优惠政策, 加快项目疫后回暖, 有效提升出租率及提高租金收益。

(3) 体育板块业务: 公司体育板块业务主要以莱茵体育生活馆、丽水体育场馆等的经营, 及赛事运营为主。通过多元化经营的思路, 充分利用和开发体育馆的资源, 补充体育空间运营业态, 提高场馆运营收入。同时, 公司将积极参与为各项大型体育赛事提供服务, 并基于体育空间, 拟积极孵化自有 IP 赛事, 大力提升公司赛事运营业务规模和大型赛事服务收入。

(4) 体育板块业务 2022 年度营收比 2021 年度减少 4,172.98 万元, 下降 79.90%, 主要

原因为 2021 年度公司子公司丽水公司确认丽水游泳馆 PPP 项目收入 4,245.05 万元，该项目已于 2021 年竣工验收确认。同时受国家的一些防护措施要求，大幅抑制了部分体育消费需求，各类体育赛事停滞或不断延期等综合因素，导致公司 2022 年度体育板块业务收入同比大幅度下降。

## 2、体育运营业务的毛利率水平及与同行业可比公司对比情况

目前，我国体育产业上市公司约有 50 多家，主营业务主要包括中国体育用品制造行业、运动鞋服制造、户外产业（露营、户外、滑雪装备制造）、运动消费、智能化健身器材及青少年体育、赛事运营、场馆运营等，公司体育业务主要是体育场馆运营、体育赛事、体育空间项目等，因此公司在选取样本时剔除了主营业务是中国体育用品制造行业、运动鞋服制造、户外产业的上市公司，选取了跟公司体育业务相近的 A 股上市公司进行对比。

公司	营业收入	毛利率
中体产业	31,372.76	17.77%
力盛体育	18,671.36	19.41%
曲江文旅	1,404.47	3.79%
可比公司平均		13.66%
莱茵体育	1,049.74	-1.18%

注：上述数据摘自可比公司公告的 2022 年年度报告相关体育业务(场馆及赛事经营等)。

公司体育运营业务毛利率为负数的原因：

(1) 公司目前整个体育业务尚处于从房地产行业转型到体育产业的时期，体育业务整体收入规模偏小，较行业同比上市公司如中体产业，公司的体育板块收入占中体产业体育收入的比重只有 3.35%，导致公司无法体现出规模效应；

(2) 公司由于目前体育收入规模小，导致公司的议价能力相对较弱，而部分项目固定成本不会变化，公司因议价能力及规模方面的原因，无法体现出公司的边际收入效应带来利润的增加；

(3) 公司目前投资的体育项目如丽水场馆，营业时间不长，尚需要时间提升；体育业务的 IP 培育孵化需要时间、资本等的投入。

## 3、房地产业务的拿地情况、项目储备情况、报告期主要项目的销售情况、周边市场情况及报告期房地产业务占比超九成的原因

1) 近三年公司无新增土地储备，无新增房地产开发项目。

2015年公司转型体育产业以来，积极推进体育产业生态圈布局，并加速房地产库存的去化。2017年取得丽水场馆相应土地，并开始丽水场馆建设；南京莱茵达于2002年取得土地使用权，2017年开始建设并在2019年1月31日达到预定可使用状态，除此以外，公司后期已无新增土地储备及新建房地产开发项目。

## 2) 报告期公司主要项目的销售情况及周边市场情况

项目名称	所在位置	建成时间	项目业态	建成时可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	期末剩余可售面积 (m <sup>2</sup> )
莱茵知己	杭州市余杭区临平街道顺达路	2015年12月	商铺	9,189.16	2,747.25	6,441.91
莱茵旺角	杭州市余杭区	2016年6月	商铺	23,840.38	889.74	22,950.64
矩阵国际	杭州市拱墅区	2014年12月	商铺/写字楼	53,869.63	38,774.61	15,095.02
丽水商铺	浙江丽水市体育发展服务中心	2021年6月	商铺	6,141.76	1,773.18	4,368.58

续表:

项目名称	2022年度销售面积	2022年度销售金额	2022年度平均销售单价	周边市场情况
莱茵知己	913.45	1,707.77	1.87	注1
莱茵旺角	187.47	380.00	2.03	注2
矩阵国际	637.53	1,658.69	2.60	注3
丽水生活馆	1,773.18	2,841.43	1.60	注4

注1：莱茵知己周边市场情况：

绿城蓝庭（东区，西区）距离莱茵知己800米，商铺均价约17000元/平方米；金都夏宫距离莱茵知己1000米，商铺均价约17000元/平方米；众安理想湾距离莱茵知己1500米，商铺均价约16000元/平方米；华立和郡距离莱茵知己500米，商铺均价约20000元/平方米；

红枫苑距离莱茵知己 300 米，商铺均价约 20000 元/平方米；E 世纪城市花园距离莱茵知己 500 米，商铺均价约 20000 元/平方米；理想家园距离莱茵知己 1000 米，商铺均价约 20000 元/平方米；运河丽园距离莱茵知己 5000 米，商铺均价约 17000 元/平方米。

注 2：莱茵旺角周边市场情况：

万宝城距离莱茵旺角 2.5 公里，商铺售价约 25000 元/平方米，2016 年开盘；玖玖国际距离莱茵旺角 2.5 公里，商铺售价约 24000 元/平方米，2018 年开盘。

注 3：矩阵国际周边市场情况：

上尚庭社区底商与矩阵国际直线距离 0.8 公里，售价约 27000 元/平方米；复地壹中心综合体底商与矩阵国际直线距离 1.2 公里，售价约 19000 元/平方米；万家花城社区底商与矩阵国际直线距离 0.9 公里，售价约 28800 元/平方米；运河万科中心综合体底商与矩阵国际直线距离 3.5 公里，售价约 35000 元/平方米，周边专业市场写字楼较多。

注 4：丽水生活馆周边市场情况：

无新开的同类楼盘竞品，参照周边区域的其他商铺价格：

商铺位置	地址	进深	面积 (平方米)	挂牌单价(万元 /平方米)	总价 (万元)
临街商铺	江泰国际广场	9 米	36	1.81	65.00
临街商铺	碧之星主题酒店	15 米	51	1.76	90.00
临街商铺	南锦花苑	未显示	54.33	1.84	100.00
临街商铺	财富公园	13 米	112	1.47	165.00
合计			253.33		420.00
平均单价				1.66	

3) 2022 年度，公司实现营收 11,922.20 万元，其中房地产销售及租赁业务收入 10,872.46 万元，占营收的比重为 91.20%。主要原因为：（1）体育板块业务 2021 年度公司子公司丽水公司确认丽水游泳馆 PPP 项目收入 4,245.05 万元，该项目已于 2021 年竣工验收确认；同时受国家的一些防护措施要求，大幅抑制了部分体育消费的需求，各类体育赛事停滞或不断延期，综合因素导致公司 2022 年度体育板块业务收入同比大幅减少 4,172.98 万元；（2）公司自 2015 年拟转型体育产业以来，一致在持续加大存量地产去化力度，同时公司子公司丽水公司 2022 年度新增实现商铺销售收入 2,606.82 万元，致 2022 年房地产板块营业收入较 2021 年同比增加 2,025.64 万元。加之公司目前总体营收规模较小，导致报告期公司房地产业务占

营收的比重为 91.20%。

#### 4、公司房地产销售、房地产租赁业务毛利率及与同行业的对比

A 股房地产行业中房地产开发及房地产服务公司约 114 家，莱茵体育房地产业务主要为浙江、江苏、上海地区存量商铺、写字楼的销售，报告期内公司主要销售项目在浙江省内的杭州、丽水，因此选取了在主要销售项目在浙江省内的房地产上市公司进行对比。

##### 1) 房地产销售板块

情况如下：

公司	房地产销售收入（元）	毛利率	房地产销售业务情况
顺发恒业	65,094,913.13	82.36%	2022 年度，公司主要销售项目为杭州美哉美城、和美家、佳境天城的住宅及商业地产。公司除正在建设期的美颂城项目外无新增地产项目，正积极推进存量项目销售去化，持续推进“去房产化”。
广宇集团	2,141,216,808.52	14.99%	2022 年度，公司实现销售合同签约面积 11.92 万平方米，签约金额 35.28 亿元，完成年度计划的 60.83%；新开工面积 14.35 万平方米；竣工交付面积 51.15 万平方米；通过并购提升土地储备面积，截至报告期末，公司储备规划可建建筑面积 90.04 万平方米，在建面积 90.04 万平方米，权益在建建筑面积 84.17 万平方米。主要销售项目为杭州、舟山、绍兴浙、黄山等城市住宅、酒店式公寓。
滨江集团	40,668,934,057.03	17.14%	公司新增土地储备项目 41 个，其中宁波 1 个，金华 2 个，杭州 38 个，进一步巩固杭州市场份额。报告期内新增项目土地面积合计 197 万平方米，新增项目计容建筑面积合计 473 万平方米，权

公司	房地产销售收入（元）	毛利率	房地产销售业务情况
			益土地款 374 亿元，新增土储货值权益比例 55%。报告期内主要销售项目为在杭州、宁波、丽水、进化等浙江省内的住宅、商业地产。
可比公司平均		38.16%	
莱茵体育房地产销售板块	69,381,356.67	41.07%	莱茵体育房地产业务主要为存量商铺、写字楼的销售，销售项目主要为莱茵知己、莱茵旺角、矩阵国际、丽水生活馆等在杭州、丽水的商铺及写字楼。

公司房地产销售板块的毛利率略高于平均水平，主要系公司销售的房产相应土地取得时间较早，取得时土地成本低，开发建成时间较早等因素影响（如：莱茵知己项目，建成时间：2015 年 12 月；莱茵旺角项目，建成时间：2016 年 6 月；矩阵国际项目，建成时间：2014 年 12 月；丽水生活馆项目：拿地时间：2017 年 12 月，建成时间，2021 年 6 月），导致整体成本较低。

## 2) 房地产租赁板块

公司	房地产租赁收入（元）	毛利率	房地产租赁业务情况
顺发恒业	84,239,824.34	68.29%	公司主要出租项目包括旺角城二期、美之园、和美家、旺角城一期等杭州地区的住宅及商业地产。
滨江集团	331,316,825.48	-3.84%	主要出租项目为庆春发展大厦写字楼、新城时代广场 A 座、万家星城一期底商、翡翠江南自持商品房等杭州地区楼盘，以及西雅图、贝尔维尤的公寓出租。
荣安地产	66,693,782.36	79.63%	主要出租项目宁波荣安大厦、杭州荣安大厦、星光大道，主要城市是杭州、宁波杭州地区楼盘。



公司	房地产租赁收入 (元)	毛利率	房地产租赁业务情况
可比公司平均		48.03%	
莱茵体育房地 产租赁板块	39,343,224.96	15.62%	莱茵体育房地产业务主要为存量商铺、写字楼的出租，出租项目主要为莱茵之星、莱茵濠庭、东林坊、莱茵体育生活馆、莱茵知己、莱茵旺角、矩阵国际、莱茵达大厦等在杭州、南京、上海的商铺、体育综合体及写字楼。

同行可比公司的平均毛利率为 48.03%，公司毛利率为 15.62%，低于同行业平均水平，导致公司房地产租赁板块毛利率水平低于同行业平均水平的主要原因为：

A、从公司的主要房地产项目平均出租率分析：公司的主要房地产出租项目平均出租率低于同行业平均水平，如荣安地产其主要房地产项目平均出租率约在 92.12%—98.50%，而公司的主要房地产项目出租率约在 56.10%—81.90%。

荣安地产主要房地产项目出租情况：

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积	平均出租率
宁波荣安大厦	宁波	写字楼	100%	37,853	98.50%
杭州荣安大厦	杭州	写字楼	100%	31,146	92.12%
星光大道	宁波	商业广场	100%	33,813	95.84%

上述数据摘自荣安地产公告的 2022 年年度报告。

公司主要房地产项目出租情况：

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积	平均出租率
莱茵达大厦	杭州	写字楼	100%	15,524	58.34%
矩阵国际	杭州	商铺及写字楼	100%	14,897	56.10%
莱茵知己	杭州	商铺	100%	6,442	81.90%

注：公司的莱茵之星项目（位置南京，面积 28,090.72 平方米，属于整体租赁，出租率

为 100%，因是 2021 年底新签订租赁合同，前两年租金减半，自 2024 年开始收取全额租金）；莱茵濠庭项目（位置南通，面积 1,559.47 平方米）、东林坊项目（位置上海，面积 2,955.15 平方米）平均出租率为 100%，虽然公司这三个项目平均出租率为 100%，但因面积较小，租金规模占比低，且租金毛利水平不高。综上，公司主要房地产项目平均出租率不高，系公司平均毛利率低于行业平均水平的原因之一。

B、从公司投资性房地产获取的租赁收入分析：房地产租赁板块毛利率比较高的顺发恒业、荣安地产，其投资性房地产获取租赁收入的比例分别为 20%、10%，而公司的投资性房地产获取租赁收入的比例为 4%，说明公司的单位出租价格低于同行业可比公司，还有进一步提升的空间，也是导致公司房地产板块毛利率低于同行业平均水平的另一个原因。

公司名称	2022 年末投资性房地产账面价值（元）	投资性房地产核算方法	2022 年度房地产租赁收入（元）	房地产租赁收入与投资性房地产账面价值比例	备注
荣安地产	667,645,436.93	成本法	66,693,782.36	10.00%	
顺发恒业	427,095,566.03	成本法	84,239,824.34	20.00%	
滨江集团	6,946,178,293.63	成本法	331,316,825.48	5.00%	
莱茵体育	1,037,189,431.15	成本法	39,343,224.96	4.00%	

上述数据摘自可比公司公告的 2022 年年度报告及分析计算得出。

（五）结合你公司扣非后净利润自 2017 持续为负，收入结构发生重大变化等，说明你公司目前的核心资产情况以及持续经营能力、持续盈利能力是否存在重大不确定性，如是，请作出特别风险提示。

**1、公司截至 2022 年 12 月 31 日的核心资产情况：**

项目名称	账面价值	面积/车位数量	区位
矩阵国际	249,095,087.81	15095.02 m <sup>2</sup>	杭州市拱墅区
旺角项目	247,255,222.51	22474.99 m <sup>2</sup>	杭州市临平区
丽水场馆	199,945,250.17	28224.71 m <sup>2</sup> &车位 282 个	丽水市莲都区

项目名称	账面价值	面积/车位数量	区位
浑河配送中心 2 号	154,823,026.20	69412.27 m <sup>2</sup>	沈阳市苏家屯区
莱茵之星	124,500,082.76	28739.56 m <sup>2</sup> &车位 471 个	南京市江宁区
莱茵知己项目	92,650,730.67	6656.98 m <sup>2</sup>	杭州市临平区
闲林港场馆	72,549,472.84	13667.59 m <sup>2</sup> &车位 130 个	杭州市余杭区
莱茵达大厦	43,383,366.04	16852.62 m <sup>2</sup>	杭州市西湖区
高胜莱茵传奇车位	38,584,000.00	361 个	杭州市萧山区
南通藏珑（莱茵濠庭）	34,842,925.29	1559.47 m <sup>2</sup>	南通市崇川区
矩阵车位	34,168,749.48	385 个	杭州市拱墅区
嘉禾北京城	27,203,562.55	15917.65 m <sup>2</sup>	嘉兴市南湖区
东林坊	26,767,758.89	3047.54 m <sup>2</sup>	上海市金山区
铂郡阁机械车位	10,707,534.42	270 个	杭州市临平区
东湖北路 102 号空置部分	3,937,209.93	475.65 m <sup>2</sup>	杭州市临平区

## 2、公司的持续经营能力、持续盈利情况分析

### 第一方面:公司主要业务经营情况

单位：万元

指标	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入	14,002.45	14,069.54	11,922.20
体育运营	3,477.46	5,222.72	1,049.74
房地产销售及租赁	9,495.87	8,846.82	10,872.46
能源及贸易销售	1,029.13		
归属于上市公司股东的净利润	-7,172.00	-9,419.73	-3,616.50
扣除非经常性损益后的净利润	-6,401.01	-9,853.30	-4,727.64

受宏观经济环境变化等因素影响，2022 年公司主营业务收入较上年同期有所减少，但公司通过强化管理、降本增效，加强费用管控及精简人员，成本费用支出较上年同期减少，2022 年扣非净利润较上年减亏。随着宏观环境对行业的经营的影响逐步减弱，公司也适时抢抓机遇，2023 年一季度，公司已实现营业收入约 8,400 万元，实现利润总额 1,520 万元，营收比上年同期增加超 6,000 万元，增长 256%（主要是公司下属丽水公司实现商铺销售带

来的营收增长)。

## 第二方面：公司近年来的财务状况

### (1) 公司偿债能力分析

单位：万元

财务指标	2020 年度	2021 年度	2022 年度
短期有息债务（1 年以内到期）	19,428.97	10,292.80	8,597.69
长期有息债务（1 年以上到期）	53,100.00	47,300.00	42,518.00
总有息债务	72,528.97	57,592.80	51,115.69
经营活动产生现金净流量	1,315.51	675.01	10,072.24
流动比率	1.66	0.73	0.86
资产负债率	43.71%	41.73%	41.13%
短期债务/总债务	0.27	0.18	0.17
总有息负债/净资产	0.46	0.52	0.47
货币资金/短期债务	1.62	0.73	1.26

通过对公司上述偿债能力指标进行分析，未来公司不会存在偿债逾期的债务违约风险，分析如下：

1、公司总有息债务呈逐年下降趋势，2022 年 12 月末总有息债务为 51,115.69 万元，其中短期债务为 8,597.69 万元，占总有息债务的比重为 16.82%，短期债务占比较低。2022 年 12 月末货币资金余额完全可以覆盖短期有息债务。2022 年末公司的有息负债占净资产的比重较 2021 年降低，占净资产的比例较低。

2、公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年度的经营活动现金流量净额分别为 1,315.51 万元、675.01 万元、10,072.24 万元，均为正数，表明公司通过日常经营活动可以维持正常的经营开支。

3、公司近年来为减轻负债压力，将资产负债率控制在较低的水平，2022 年资产负债率为 41.13%，在同业中处于较低水平。

4、公司货币资金充足，公司的借款偿还及银行贷款额度（公司已取得部分银行授信未

提款)不存在不确定性,公司不会出现债务逾期,不会对公司持续经营能力构成影响。

## (2) 公司资产质量分析

单位:万元、%

项目	2020 年末	占比 (%)	2021 年末	占比 (%)	2022 年末	占比 (%)
货币资金	31,537.37	14.56	7,469.11	3.90	10,803.81	5.89%
应收账款净额	957.32	0.44	1,095.95	0.57	3,564.27	1.94%
其他应收款	3,988.83	1.84	3,694.54	1.93	5,745.08	3.13%
存货净额	3,543.05	1.64	3,608.83	1.88	7,234.77	3.94%
合同资产	19,226.76	8.88	0.00	0.00		
持有待售资产	0.00	0.00	3,185.69	1.66		
其他流动资产	5,025.94	2.32	4,038.61	2.11	1,121.30	0.61%
流动资产合计	67,398.96	31.12	23,115.15	12.07	28,537.11	15.55%
长期股权投资	2,731.41	1.26	2,560.16	1.34	2,522.05	1.37%
投资性房地产	98,831.01	45.63	92,771.54	48.44	103,718.94	56.50%
固定资产	26,670.98	12.31	43,445.55	22.68	24,698.20	13.45%
在建工程	15,004.35	6.93	0.00	0.00		
无形资产	5,950.35	2.75	5,824.89	3.04	1,247.81	0.68%
其他非流动资产	0.00	0.00	23,795.54	12.42	22,830.48	12.44%
总资产	216,588.15	100	191,524.39	100	183,577.26	100.00%

1) 通过对公司 2022 年末资产质量及结构分析,公司 2022 年末的资产主要集中于投资性房地产、固定资产、其他非流动资产及存货,四项资产合计金额为 158,482.39 万元,占总资产的比重为 86.33%。

2) 公司投资性房地产及固定资产主要位于杭州、南京、丽水等城市核心区域,均有增

值空间。2022 年末账面价值为 103,718.94 万元，合计占总资产的比重为 56.50%，各项实物资产质量较好。

3) 公司截止 2022 年末存货账面价值为 7,234.77 万元，主要为丽水场馆公司的商铺及高胜置业车位等，丽水商铺及高胜车位根据已实现销售部分测算均有高于 50%的毛利率，且丽水商铺在 2023 年 1 季度已经全部销售完毕，实现销售收入约 6,690 万元，为公司 2023 年度的经营打下了坚实的基础。

### 第三方面：从公司业务分析

#### (1) 业务发展思路

公司将紧紧抓住行业发展机遇和城市发展战略，依托控股股东产业资源优势，坚持泛文旅体融合发展战略，以文化、旅游、体育三大产业为发力点，推动集文化、旅游、体育于一体的健康生活方式的深度融合，通过内部优化、运营提升和外部资源获取，坚持内生式增长与外延式并购并重的发展策略，将公司打造为国内泛文旅体产业融合发展的标杆企业。体育板块主要立足上市公司现有体育业务板块，通过自主拓展和外部并购重组的方式全力开展空间（场馆）拓展及运营、体育赛事，体育培训等业务；文化及旅游板块业务通过整合、收购优质资源等方式搭建。整体来看，2023 年，国内宏观环境对经济的冲击将有效缓解，文化、旅游、体育产业等之前受宏观环境影响冲击的产业将得以复苏，迎来良好发展机遇，公司将借此深化战略落实。

#### (2) 提升现有主业盈利能力拟采取的具体措施

1) 房地产销售业务：公司将加强渠道推广，优化销售策略，继续加大对莱茵知己、莱茵旺角、矩阵国际等商业物业的销售力度，提高房地产板块销售收入。截至 2022 年 12 月 31 日，公司主要在售项目情况如下：

项目名称	所在位置	建成时间	项目业态	建成时可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	期末剩余可售面积 (m <sup>2</sup> )
莱茵知己	杭州市余杭区临平街道顺达路	2015 年 12 月	商铺	9,189.16	2,746.95	6,441.91
莱茵旺角	杭州市余杭区	2016 年 6 月	商铺	23,840.38	889.74	22,950.64
矩阵国际	杭州市拱墅区	2014 年 12 月	商铺/写字楼	53,869.63	38,774.61	15,095.02

项目名称	所在位置	建成时间	项目业态	建成时可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	期末剩余可售面积 (m <sup>2</sup> )
丽水商铺	浙江丽水市体育发展服务中心	2021年6月	商铺	6,141.76	1,773.18	4,368.58

注：丽水商铺可售面积 4,368.58 平米，已于 2023 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之间销售完毕，实现收入约 6,690 万元。

2) 房地产租赁业务：公司资产租赁业务将继续以杭州项目为主要核心，苏、沪两地资产为辅延伸，采取多方位渠道投放，结合相关优惠政策，加快项目回暖，有效提升出租率及提高租金收益。

3) 体育板块业务：公司体育板块业务主要以莱茵体育生活馆、丽水体育场馆等的经营，及赛事运营为主。通过多元化经营的思路，充分利用和开发体育馆的资源，补充体育空间运营业态，提高场馆运营收入。同时，公司将积极参与为各项大型体育赛事提供服务，并基于体育空间，拟积极孵化自有 IP 赛事，大力提升公司赛事运营业务规模和大型赛事服务收入。

#### 第四方面：外部资源拓展

公司拟加大外部资源获取力度，提升主营业务盈利能力。公司以产业融合发展为目标，以有助于提升公司价值为方向，积极对接体育、文化、旅游产业的优质标的资源，并深度开展优质项目的发掘、研究、跟踪，未来通过市场化方式整合优质资源，从而扩大业务规模，提高市场占有率，增强公司的竞争实力和持续盈利能力。

综合上述分析，公司具有持续经营能力，公司将不断拓展主营业务，积极加快主营业务转型升级，持续增强公司经营能力和盈利能力。

## 二、核查程序

(一) 获取公司提供的本次回复事项相关的说明，与我们年报审计确认的数据及获取的资料进行了核对。

(二) 选取不同业务板块样本公司，执行分析性复核程序，结合主营业务所处行业环境、经营状况，以及相较 2021 年的变化情况，分析报告期收入同比下降但净利润、扣非后净利润同比亏损大幅收窄的原因及合理性，收入与利润变动趋势不一致的原因及合理性。

(三) 了解和评估管理层对采购与付款、工资流程相关内部控制的设计，并测试了内部控制执行的有效性，重点关注各项成本费用内部审批执行情况。

(四) 对销售费用、管理费用、财务费用实施分析程序，并与相应固定资产、应付职工薪酬等科目进行勾稽核对。

(五) 检查期间费用的发生明细，检查费用的开支标准是否符合公司或有关规定，计算是否正确，原始凭证是否合法齐全，会计处理是否正确。

(六) 对各项期间费用实施截止测试。

(七) 获取应收账款的预期信用损失计算表，结合公司的会计政策，复核分析其计提情况；对重要的大额应收账款客户的背景信息，通过公开渠道查询其是否存在负面消息等，同时结合期后回款情况综合判断其履约能力。

(八) 获取其他应收款的预期信用损失计算表，结合公司的会计政策，复核分析其计提情况；对重要的大额其他应收款交易对方的背景信息，通过公开渠道查询其是否存在负面消息等，同时结合期后回款情况综合判断其履约能力。

(九) 了解与存货可变现净值、长期资产减值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；选取样本对本年末的资产项目进行实地察看，观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目，判断相关资产是否存在减值迹象的情形；对于存货、固定资产、无形资产、投资性房地产等实物资产：获取管理层针对各项重要实物资产的减值测试结果，利用第三方评估机构出具的期末资产公允价值评估报告，复核分析评估报告中引用的重要参数及假设，复核其测试结果是否合理。

(十) 结合期后销售情况及查询的周边同类产品交易价格，总体分析减值计提的情况。

(十一) 结合报告期主营业务的销售模式、信用政策、期后回款情况等，分析报告期经营活动产生的现金流量净额同比大幅增加的原因及合理性，其变动趋势与收入不一致的原因及合理性。

(十二) 结合公司未来发展规划及收入结构的显著变化等，分析报告期体育运营业务收入大幅下降的原因及合理性，并将体育运营业务的毛利率水平与同行业可比公司进行对比。

(十三) 结合公司房地产业务的拿地情况、项目储备情况、报告期主要项目的销售情况及周边市场情况等，分析报告期房地产业务占比超九成的原因，毛利率同比增加的原因及合理性，与同行业可比公司进行对比分析。

(十四) 获取公司就持续经营能力的自评报告及依据。



(十五) 就公司未来战略规划实施中的具体方案以及 2022 年已经开始进行的具体进展获取支撑资料。

(十六) 复核分析管理层提供的盈利预测、现金流预测资料。

(十七) 就持续经营能力问题对管理层进行访谈。

(十八) 获取公司关于持续经营能力的判断的管理层声明。

(十九) 结合《中国注册会计师审计准则第 1324 号—持续经营》规定，以及公司经营情况、资金状况、偿债能力等，逐条判断公司的持续经营能力。

### 三、核查结论

(一) 报告期收入同比下降但净利润、扣非后净利润同比亏损大幅收窄，具有合理性，收入与利润变动趋势不一致具有合理性，不存在报告期期间费用、资产减值等计提不充分的情形。

(二) 报告期经营活动产生的现金流量净额同比大幅增加具有合理性，其变动趋势与收入不一致具有合理性。

(三) 报告期体育运营业务收入大幅下降具有合理性，报告期房地产业务占比超九成，毛利率同比增加具有合理性，与同行业可比公司具有一定的差异，但其原因具有合理性。

(四) 持续经营能力、持续盈利能力不存在重大不确定性。

#### 问题二：

你公司 2022 年前三季度实现收入 5,862.65 万元，第四季度实现收入 6,059.54 万元，四季度收入占全年收入超五成。你公司于 2023 年 2 月 18 日披露的《关于对深圳证券交易所关注函的回复公告》显示，公司 2022 年第四季度收入大幅增长原因主要系公司控股子公司丽水莱茵达体育场馆管理有限公司（以下简称“丽水项目”）第四季度商铺销售实现了收入 2,606.82 万元，公司全资子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司第四季度矩阵国际项目销售实现了收入 1,579.71 万元，莱茵知己项目第四季度销售实现了收入 558.00 万元。年报显示，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，报告期内实现部分销售。请你公司：

(1) 详细说明 2022 年第四季度收入的具体构成，主要项目的销售情况以及收入集中在第四季度的原因及合理性，并结合你公司前三季度业绩情况，说明是否存在 2022 年第四季度集中确认收入进而规避被实施退市风险警示的情形。

(2) 请补充披露丽水项目、矩阵国际项目、莱茵知己项目的主要销售对象情况，包括但不限于交易对方名称及其与你公司、公司董监高、控股股东、实际控制人等的关联关系，交易对方的主营业务、财务状况、履约能力、购买商铺或相关房产的用途等以及与本次销售的房产业态、销售金额等是否匹配，并结合上述情况等进一步说明上述交易是否具有商业实质。

(3) 说明丽水体育馆周边商铺竞品的销售情况，尤其是 2022 年 11 月、12 月的平均售价、销售量等，并结合上述情况以及丽水项目于 2022 年 11 月才取得售房许可、你公司体育运营业务经营情况，收入水平大幅下跌等的背景，详细说明丽水项目于 2022 年底实现大额收入的原因及合理性。

(4) 请结合相关收入确认政策及判断依据，说明你公司 2022 年确认的收入是否符合《企业会计准则》的收入确认条件。同时，请按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》关于营业收入扣除的相关要求（以下简称“营收扣除要求”）的要求，逐项说明你公司报告期收入是否为不具备商业实质的收入等其他应当予以扣除的收入，如是，请说明你公司年报及《2022 年度营业收入扣除情况表的专项核查报告》中披露的扣除项目、金额等是否真实、准确、完整。

请年审机构核查并发表明确意见，并重点就公司第四季度确认的收入是否具有商业实质、公司 2022 年收入确认合规性以及是否应当予以扣除等，详细说明与收入相关的风险评估情况、执行的审计程序，是否实地走访、查看公司主要项目情况、周边市场情况，主要客户等以及获取的审计证据情况，审计证据是否充分、适当。

回复：

#### 一、基本情况

(一) 2022 年第四季度收入的具体构成，主要项目的销售情况以及收入集中在第四季度的原因及合理性

收入类别	2022 年四季度营业收入
房地产销售	53,325,156.68
房地产租赁	4,324,873.39

收入类别	2022 年四季度营业收入
体育运营	2,945,385.91
<b>合计</b>	<b>60,595,415.98</b>

主要项目的销售情况表：

项目名称	销售面积 (m <sup>2</sup> )	平均销售单价 (不含税)	2022 年四季度房屋销售收入 (不含税)
丽水体育生活馆(注)	1,773.18	14,701.39	26,068,205.24
矩阵国际	637.53	24,778.57	15,797,084.77
莱茵知己	348.91	19,502.53	6,804,628.57

注：此处为丽水体育生活馆 2022 年第四季度的销售情况，上述平均销售单价换算为含税单价为 16,024.52 元/平方米。该项目公司严格按照政府指导限价进行销售，截止 2023 年 3 月 31 日已全部销售完毕，销售均价（含税）为 16,498 元/m<sup>2</sup>，与政府对该项目的全部销售均价指导限价持平，未超过指导限价。截止 2022 年 12 月 31 日的销售面积占总可售面积的比例为 28.87%，因是否包含内铺等会导致销售价格不同，截止 2022 年 12 月 31 日的纯外铺销售单价（含税）为 21,220 元/m<sup>2</sup>，外铺含内铺的销售单价（含税）为 18,080 元/m<sup>2</sup>，纯内铺的销售单价（含税）为 13,003 元/m<sup>2</sup>，因在 2022 年 12 月 31 日的这个截止时点只销售了全部面积的 28.87%，导致计算的销售均价与全部销售完毕时的销售均价会有一定的差异。

公司 2022 年第四季度收入大幅增长原因主要系公司子公司丽水公司第四季度商铺销售实现收入 2,606.82 万元，公司全资子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司（以下简称“枫潭公司”）第四季度矩阵国际项目销售实现收入 1,579.71 万元，莱茵知己项目第四季度销售实现收入 680.46 万元。以上房地产销售款项已全额在 2022 年内收到，并办理完毕交付手续，房地产销售客户均为非关联方，第四季度销售客户中除杭州市临平区运河街道亭趾股份经济合作社（约 480 万元）以外，其余均为自然人。

1、丽水公司生活馆项目基本情况：丽水市体育局（以下简称“甲方”）与莱茵体育控股子公司丽水公司（或简称“乙方”）于 2017 年 12 月签订《丽水市体育中心游泳网球馆、体育生活馆项目 PPP 项目合同》（以下简称“PPP 项目合同”）。PPP 项目合同主要内容为：合作期共 17 年，甲方不出资，全部由乙方出资建设。乙方通过挂牌方式取得土地使用权并建设游泳馆、生活馆，建设期 2 年，运营期 15 年，其中游泳馆竣工后移交丽水体育局，生活馆由公司自持（其中可售部分约 6,189 平方米），项目于 2017 年开工建设，至 2021 年 5 月项

目竣工，丽水公司于 2022 年 11 月 9 日取得售房许可。取得售房许可前，丽水公司已积极与意向客户对接、保持联系，在取得许可后，公司即与客户签订销售协议，完成交易，因此商铺销售收入 2,606.82 万元均在四季度确认。

2、矩阵国际项目基本情况：矩阵国际项目是由枫潭公司开发建设的商业写字楼，于 2014 年交付投入使用。该项目共 6 栋建筑，建成时可售面积为 53,869.63 平米，2014 年-2021 年累计销售面积为 38,137.08 平米。2022 年矩阵国际项目销售面积为 637.53 平米，销售实现收入 1,579.71 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，剩余可售面积为 15,095.02 平米。受宏观环境和行业整体趋势影响，2022 年销售均价为 2.60 万元/平米，较 2021 年销售均价 3.03 万元/平米下降 14.17%。

3、莱茵知己项目基本情况：该项目于 2015 年 12 月建成，公司可售物业为房地产开发项目底商，建成时可售面积为 9189.16 平米，2015 年-2021 年累计销售面积为 1,833.80 平米。2022 年，莱茵知己项目销售面积为 913.45 平米，销售实现收入 1,672.07 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，剩余可售面积为 6,441.91 平米，2022 年销售均价为 1.87 万元/平米，较 2021 年销售均价基本持平。

4、莱茵旺角项目基本情况：该项目于 2016 年 6 月建成，公司可售物业为房地产开发项目底商，建成时可售面积为 23,840.38 平米，2016 年-2021 年累计销售面积为 702.27 平米。2022 年，莱茵旺角项目销售面积为 187.47 平米，主要在前三季度销售，销售实现收入 380.00 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，剩余可售面积为 22,950.64 平米，2022 年销售均价为 2.02 万元/平米，较 2021 年销售均价基本持平。

对于房地产销售收入，公司均已签订了销售合同并达到了销售合同约定的交付条件，完成了交付手续，相应的控制权已转移，且公司已收到了相应房地产销售的全部价款，交易要件齐全，收入确认合规。公司房地产销售主要是基于公司未来运营规划和当前经营现状，进一步降本增效，优化资产结构，加快地产去化、实现资金回笼，聚焦体育主业，提高公司的持续经营能力和未来市场竞争能力的举措，也是对公司本期及未来财务状况、经营状况产生积极影响，符合公司及股东的利益下做出的经营决策，不存在 2022 年第四季度集中确认收入进而规避被实施退市风险警示的情形。

(二) 请补充披露丽水项目、矩阵国际项目、莱茵知己项目的主要销售对象情况，包括但不限于交易对方名称及其与你公司、公司董监高、控股股东、实际控制人等的关联关系，交易对方的主营业务、财务状况、履约能力、购买商铺或相关房产的用途等以及本次销售的房产业态、销售金额等是否匹配，并结合上述情况等进一步说明上述交易是否具有商业实质。

**1、丽水项目、矩阵国际项目、莱茵知己项目的主要销售对象情况**

序号	项目名称	房产业态	交易对方名称	是否存在关联关系	2022年销售收入金额	交易对方购置用途
1	丽水体育生活馆	商铺	应慧琼、胡埕敏	否	10,792,427.83	投资
2	丽水体育生活馆	商铺	吴存明、沈丽君	否	7,126,652.02	自用经营
3	丽水体育生活馆	商铺	赵雷勇	否	6,438,481.91	投资
4	丽水体育生活馆	商铺	周劲雄	否	1,710,643.48	投资
5	矩阵国际	商铺	汪锋琴	否	6,066,666.67	投资
6	矩阵国际	商铺	王鑫儿、王东法	否	4,961,047.62	投资
7	矩阵国际	商铺	杨惠程	否	4,769,370.48	投资
8	莱茵知己	商铺	王东航、姬丽娜	否	4,466,676.18	投资
9	莱茵知己	商铺	方勇	否	2,160,000.00	投资
10	莱茵知己	商铺	杭州市临平区运河街道亭趾股份经济合作社	否	4,824,628.57	投资
11	莱茵知己	商铺	沈永良	否	1,980,000.00	投资

(3) 上述交易对手，除杭州市临平区运河街道亭趾股份经济合作社外均为自然人，无法获取其真实的主营业务及财务状况；截至2022年12月31日上述交易款项已全部收到，且截至本回复日，公司不存在任何应收上述交易对手的款项，其现在及未来从事何种主营业务，财务状况良好与否及是否具有履约能力不会对公司上述销售业务造成影响。

杭州市临平区运河街道亭趾股份经济合作社通过公开渠道查询，其主营业务为集体资产经营与管理、集体资源开发与利用、农业生产发展与服务、财务管理与收益分配等，未发现列入失信人等负面信息；截至2022年12月31日与其交易款项已全部收到，且截至本回

复日，公司不存在任何应收上述交易对手的款项，其现在及未来主营业务是否变化，财务状况良好与否及是否具有履约能力不会对公司上述销售业务造成影响。

(4) 上述销售客户购房后的房屋状态：

1) 应慧琼、胡埕敏购买的 S142-S143、S149-S152、S162-S165，十间商铺已出租，经营业态为酒吧。

2) 吴存明购买的 S115-S119，五间商铺自营眼镜业务，已开业。

3) 赵雷勇购买的 S140-S141、S147-S148、S167-S168，六间商铺已出租，经营业态为餐饮（海鲜火锅），已开业。

4) 周劲雄购买的 S166, 一间商铺已出租，经营业态为餐饮（小龙虾）目前装修完毕，试营业中。

5) 汪锋琴购买的余杭塘路商铺 505 号已出租，经营业态为体育（体育用品）。

6) 王鑫儿、王东法购买的余杭塘路商铺 511 号已出租，经营业态均为餐饮（青海牛肉拉面）。

7) 杨惠程购买的余杭塘路商铺 513 号已出租，经营业态为餐饮（王佳味）。

8) 王东航、姬丽娜 2022 年 3 月购买的月荷路 38、40 号，该商铺目前已经出租，经营业态是食品销售、零售。

9) 方勇购买的顺达路 33 号商铺，该商铺现在经营业态为培训。

10) 杭州市临平区运河街道亭趾股份经济合作社购买的振兴西路 361 号，该商铺现在经营业态为美容美发。

11) 沈永良购买商铺月荷路 32 号，该商铺现在经营业态房产中介。

## 2、交易的商业实质

(1) 项目基本情况

丽水项目基本情况：丽水市体育局（以下简称“甲方”）与丽水公司（或简称“乙方”）于 2017 年 12 月签订《丽水市体育中心游泳网球馆、体育生活馆项目 PPP 项目合同》（以下简称“PPP 项目合同”）。PPP 项目合同主要内容为：合作期共 17 年，甲方不出资，全部由乙方出资建设。乙方通过挂牌方式取得土地使用权并建设游泳馆、生活馆，建设期 2 年，运营期 15 年，其中游泳馆到期移交，生活馆归公司自有，项目于 2017 年开工建设，至 2021 年 5 月项目竣工，丽水公司于 2022 年 11 月 9 日取得售房许可。因此销售业务是丽水场馆公

司战略规划中的一部分，是公司的主营业务，公司因业务需要拓展客户，是有必要的。

矩阵国际项目基本情况：矩阵国际项目是由莱茵体育全资子公司枫潭公司开发的商业写字楼，于 2014 年交付投入使用。该项目共 6 栋建筑，建成时可售面积为 53,869.63 平方米，2014 年-2021 年累计销售面积为 38,137.08 平方米。2022 年矩阵国际项目销售面积为 637.53 平方米，销售实现收入 1,579.71 万元。公司 2022 年度的该项目销售业务也是公司主营业务的一部分，交易是必要的。

莱茵知己项目基本情况：该项目于 2015 年 12 月建成，公司可售物业为房地产开发项目底商，建成时可售面积为 9189.16 平方米，2015 年-2021 年累计销售面积为 1,833.80 平方米。2022 年，莱茵知己项目销售面积为 913.45 平方米，销售实现收入 1,672.07 万元。公司 2022 年度的该项目销售业务也是公司主营业务的一部分，交易是必要的。

(2) 商铺均为通过公开市场售出，公司无任何利益输送行为；

(3) 商铺均系在客户购买后用于出租或自营获利，获利逻辑清晰；

(4) 商铺所处位置人流量较大，杭州、丽水处于经济较为发达的地区，当地人士闲置资金用于投资，商铺投资具有较大的合理性；

(5) 结合交易对手的背景、资金实力等综合分析：大部分购买的自然人有自己的产业或生意，公司认为客户具有一定的资金实力，加之公司销售政策影响，客户根据自身产业流动资金需求，选择以自有资金或自有资金与借款组合的方式购买。

综上所述，上述交易具有商业实质。

(三) 丽水体育馆周边商铺竞品的销售情况，尤其是 2022 年 11 月、12 月的平均售价、销售量等，并结合上述情况以及丽水项目于 2022 年 11 月才取得售房许可、你公司体育运营业务经营情况，收入水平大幅下跌等的背景，详细说明丽水项目于 2022 年底实现大额收入的原因及合理性。

#### 1、丽水体育馆周边商铺竞品的销售情况

2022 年 11 月、12 月无丽水体育馆周边商铺竞品的销售相关信息。

以下是通过安居客和丽水购房网查询到的部分二手商铺转让价格信息。

商铺位置	地址	进深	面积 (平方米)	挂牌单价(万元/ 平方米)	总价 (万元)
临街商铺	江泰国际广场	9 米	36	1.81	65.00

商铺位置	地址	进深	面积 (平方米)	挂牌单价(万元/ 平方米)	总价 (万元)
临街商铺	碧之星主题酒店	15米	51	1.76	90.00
临街商铺	南锦花苑	未显示	54.33	1.84	100.00
临街商铺	财富公园	13米	112	1.47	165.00
合计			253.33		420.00
平均单价				1.66	

关于销售价格的说明:

(1) 公司的整体销售含税均价为 16498 元/m<sup>2</sup>，略低于市场上成交的交易均价。但由于影响单价的因素较多，所处位置、土地获取成本、开发商资金实力、开发商品牌、人流量、开发商建造能力、商铺的规格（面宽、层高、进深）等均会影响交易价格，对可比性的准确性带来一定的影响。

(2) 该项目属于政府限价销售，政府规定平均价不能超过 16498 元/平方米。

(3) 商铺在售出前，经公司内部审批后，报丽水市住建局审批备案，然后网上公告，最终获得经丽水市住建局批准的一房一价表。

(4) 出售过程符合当地政策。按国家政策，一房一价备案后才允许售出，所有出售流程均在政策允许范围内进行。

(5) 对市场竞争秩序的影响。商铺为不限购的完全竞争市场，客户会经过多方比较才会选择性购买商铺，双方需要都能接受的情况下才能成交，未对市场竞争秩序造成影响。

## 2、丽水项目于 2022 年底实现大额收入的原因及合理性

丽水市体育局（以下简称“甲方”）与丽水公司（简称“乙方”）于 2017 年 12 月签订《丽水市体育中心游泳网球馆、体育生活馆项目 PPP 项目合同》（以下简称“PPP 项目合同”）。PPP 项目合同主要内容为：合作期共 17 年，甲方不出资，全部由乙方出资建设。乙方通过挂牌方式取得土地使用权并建设游泳馆、生活馆，建设期 2 年，运营期 15 年，其中游泳馆竣工后移交丽水体育局，生活馆由公司自持（其中可售部分约 6,189 平米），项目于 2017 年开工建设，至 2021 年 5 月项目竣工。其间公司一致在筹备相关销售工作，包括积极与意向客户对接，与政府相关部门申请办理各项相关手续等工作。至 2022 年 11 月 9 日取得售房许可后，正值宏观环境政策调整，潜在的购买客户群体逐步显现，加之前期与客户的对接、联系等工作，在取得许可后，公司即与客户签订销售协议，完成交易，因此集中在了 2022 年



第四季度。

(1) 购买前的投资逻辑

由于近年 M2 比较高，丽水处于经济较为发达的地区，当地人士闲置资金用于投资，且丽水商铺所处位置人流量较大，商铺投资具有较大的合理性。

因丽水商铺修建的特殊原因，导致单个商铺面积较小且有内铺，纵深较长，且（由于生活馆地形结构问题，使得沿着城北街和宇雷路的商铺沿城北街商铺比城北街路面低约 1-2 米，沿宇雷路商铺比宇雷路地面低约 0.2-1.2 米；沿着城北街 1 间临街商铺对一间内铺，沿宇雷路 1 间临街商铺对应 2 间内铺），购买人考虑其自身的资金实力、出租可选择面、出租可选择业态、公司的销售模式（临街商铺与内铺须一同销售，即“大商铺模式”）等综合因素，因此会一次性购买数个商铺。

(2) 购买后的投资逻辑

销售客户购买后大部分已用于出租且在正常经营，说明销售客户的目的已达到实现，购买前二者投资逻辑一致。目前已出租商铺的年投资回报率约在 6.4% 左右，能覆盖购房者借款的资金成本。

从商铺的使用来看，为餐饮、酒吧、眼镜店等，从经济性考虑，眼镜店、餐饮、酒吧等，都是属于需要较大面积的行业，一次性购买多套商铺更为经济。

综上，从购买逻辑角度，销售收入大幅增加具有合理性。

(四) 请结合相关收入确认政策及判断依据，说明你公司 2022 年确认的收入是否符合《企业会计准则》的收入确认条件。同时，请按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》关于营业收入扣除的相关要求（以下简称“营收扣除要求”）的要求，逐项说明你公司报告期收入是否为不具备商业实质的收入等其他应当予以扣除的收入，如是，请说明你公司年报及《2022 年度营业收入扣除情况表的专项核查报告》中披露的扣除项目、金额等是否真实、准确、完整。

1、公司收入确认政策：

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公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；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，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，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：客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；客户能够控制公司履约过程中在建的商品；公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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，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，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。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，公司在该时点确认收入实现。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。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。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。

#### （1）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建造合同收入

公司与客户之间的建造合同等履约义务，由于客户能够控制公司履约过程中在建的商品，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务。对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，并按照已完成的合同成本占合同预计总成本的比例确定履约进度。履约进度不能合理确定时，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。

## 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。

## 2、公司 2022 年度收入是否符合《企业会计准则》的收入确认条件

(1) 房地产销售收入：公司均已签订了销售合同并达到了销售合同约定的交付条件，完成了交付手续，相应的控制权已转移，且公司已收到了相应房地产销售的全部价款，交易要件齐全，符合《企业会计准则》收入确认原则。

(2) 房地产租赁收入：公司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，分摊确认出租物业收入的实现。其中对于已出现违约迹象或其他影响承租方履约能力的情形时，公司按照谨慎性原则，在相关租赁收入已经收到的情况下确认收入的实现，符合《企业会计准则》收入确认原则。

(3) 体育运营业务收入：公司按照体育赛事实际发生时点及赛事权益期确认相应收入的实现，谨慎期间，对于交易金额具有不确定性的情形，不确认收入，符合《企业会计准则》收入确认原则。

## 3、2022 年度营业收入扣除情况

公司按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》关于营业收入

扣除的相关要求（以下简称“营收扣除要求”）的要求，对公司报告期收入是否为不具备商业实质的收入等其他应当予以扣除的收入进行了逐项判断：

本年度公司的收入主要是房地产销售、房地产租赁及体育运营收入，均为公司主营业务收入，本年度不存在与主营业务无关或不具备商业实质的收入。

## 二、核查程序

（一）获取公司提供的本次回复事项相关的说明，与我们年报审计确认的数据及获取的资料进行了核对。

（二）了解和评估管理层对销售与收款相关内部控制的设计，并测试了内部控制执行的有效性。

（三）获取公司收入确认政策，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。

（四）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，判断交易是否具有商业实质，判断交易的公允性；结合 2022 年第四季度收入的具体构成，主要项目的销售情况，实施分析性程序，分析收入集中在第四季度的原因及合理性；结合公司前三季度业绩情况，分析其是否存在 2022 年第四季度集中确认收入进而规避被实施退市风险警示的情形。

（五）项目组逐笔检查了本期的房产销售业务，获取了销售协议、销售交付确认资料，并检查了银行回款情况，检查房屋过户情况，尤其对临近期末发生的大额交易，结合货币资金项目审计，关注是否存在异常的资金流动，以核实营业收入的真实性；

（六）获取营业收入明细，选取重要项目的重要客户进行视频或面对面访谈，访谈比例达销售客户收入的 78%，了解其购房意图、资金来源以及与公司、公司董监高、控股股东、实际控制人等有无关联关系。

（七）前往各公司基本户开户行打印了已开立银行结算账户清单及征信报告，核实确认公司账户完整。

（八）对公司及其子公司报告期内及期后的资金流水进行核查，核查比例为 80% 以上，对丽水公司的小股东报告期内及期后的资金流水进行核查，核查比例为 100%；以确认资金有无异动。

(九) 项目组通过公开渠道查询,以识别销售客户与公司是否存在关联方关系,结合关联方审计,项目组进一步查询其交易价格与同时期同类型的交易价格进行对比,以复核其价格是否公允;同时项目组也获取了第三方评估机构出具的评估报告以及评估复核报告,进一步佐证交易价格的公允性。

(十) 选取重要的销售客户进行函证,销售客户发函比例为销售收入的 85%,回函比例为销售收入的 82%;

(十一) 实地走访重要销售客户的房产状况,观察目前已售房产的状况、周边经营情况、不同时段的客流量以及同一类型商铺的经营状况等分析其购房是否具有合理的交易逻辑,进一步佐证交易的商业实质。同时获取了重要销售客户的承诺函,承诺不存在与莱茵体育及其子公司发生除了销售商铺业务以外的其他协议安排。

1、实地走访及访谈了解到的重要销售客户购房后房屋状态:

(1) 丽水体育生活馆项目:

1) 应慧琼、胡埕敏购买的 S142-S143、S149-S152、S162-S165,十间商铺已出租,经营业态为酒吧。

2) 吴存明购买的 S115-S119,五间商铺自营眼镜业务,已开业。

3) 赵雷勇购买的 S140-S141、S147-S148、S167-S168,六间商铺已出租,经营业态为餐饮(海鲜火锅),已开业。

4) 周劲雄购买的 S166,一间商铺已出租,经营业态为餐饮(小龙虾)目前装修完毕,试营业中。

(2) 矩阵国际项目:

1) 汪锋琴购买的余杭塘路商铺 505 号已出租,经营业态为体育(体育用品)。

2) 王鑫儿、王东法购买的余杭塘路商铺 511 号已出租,经营业态均为餐饮(青海牛肉拉面)。

3) 杨惠程购买的余杭塘路商铺 513 号已出租,经营业态为餐饮(王佳味)。

(3) 莱茵知己项目:

1) 王东航、姬丽娜 2022 年 3 月购买的月荷路 38、40 号,该商铺目前已经出租,经营业态是食品销售、零售。

2) 方勇购买的顺达路 33 号商铺,该商铺现在经营业态为培训。

3) 杭州市临平区运河街道亭趾股份经济合作社购买的振兴西路 361 号,该商铺现在经

营业态为美容美发。

4) 沈永良购买商铺月荷路 32 号，该商铺现在经营业态房产中介。

## 2、选取重要项目实地走访观察的周边情况

### (1) 丽水体育生活馆项目：

项目组分别于 2023 年 4 月 26 日中午 12 点至下午 2 点、晚上 7 点至 8 点对丽水体育中心（丽水生活馆）人流量进行分时段观察，晚上 11 点半左右进入已售商铺用于经营的酒吧观察其上座情况：

①中午时分，体育中心及周边人流主要集中都在饭馆，锻炼的人员较少，丽水体育生活馆已经正常营业的餐饮店就餐人数从外面能观察到的情形看，包间基本都有人，大厅就餐人员较少；已开业的酒吧正在进行日常清洁，门口堆放大量用蓝色塑料袋装起来的空酒瓶；

②晚上 7 点至 8 点，游泳馆一楼商铺儿童运动馆门口有很多小朋友在运动；餐厅大厅坐满了人，从餐厅外面看，靠窗包厢均有人用餐；酒吧尚未营业；体育场聚集许多市民在运动；

③晚上 11 点半，酒吧店内已满座，舞台上节目表演，门外有牛肉面、烤肠等小吃摊位；对面公路两边停满了车。

④吴存明购买的丽水生活馆 S115-S119 五间商铺，拟自营眼镜业务。2023 年 4 月 26 日上午 11 时，项目组人员实地查看了吴存明位于丽水市莲都区花园路 432 号的眼镜店，该眼镜店为临街商铺，宽约 30 米，店内全部打通，一楼及夹层面积合计约 600 平米，包含眼镜展柜区、视力测试区、验光区等，店内销售人员及测试人员约 12 人，顾客约 8-9 人，比目前其购买的丽水生活馆 5 间商铺面积（446.75 平方米）约大 150 平方米左右。

(2) 矩阵国际项目及莱茵知己项目：这两个项目均处于成熟的商圈，项目组实地走访观察到周边有序经营，无异常。

(十二) 结合期后审计，检查期后房屋过户情况、有无期后销售退回情况，截至报告报出日，除汪锋琴因刚生育不便外出以外，其余销售客户均已办理房屋过户；且截至目前，未出现销售退回的情况。

(十三) 项目组检查了公司公章使用登记簿，对重要的子公司丽水场馆公司管理层进行了访谈，确认：公司及其管理层不存在与销售客户之间签署有除销售商铺协议以外的其他特殊协议安排，不存在公司或管理层与客户之间除销售房屋资金以外的其他资金收付事项，不存在公司及其管理层参与任何客户任何形式的商铺购买资金的筹措。

(十四) 项目组获取了管理层聘请的第三方专业机构（律师）出具的法律意见，就销售房屋合同的合同有效性及后续是否存在潜在的风险进行了判断。

(十五) 项目组查询了丽水体育馆周边商铺竞品的销售情况，尤其是 2022 年 11 月、12 月的平均售价、销售量等，结合上述情况以及丽水项目于 2022 年 11 月才取得售房许可、公司体育运营业务经营情况，收入水平大幅下跌等的背景，分析丽水项目于 2022 年底实现大额收入的原因及合理性。

(十六) 按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》关于营业收入扣除的相关要求（以下简称“营收扣除要求”）的要求，逐项判断报告期收入是否为不具备商业实质的收入等其他应当予以扣除的收入。

### 三、核查结论

(一) 2022 年收入集中在第四季度具有合理性，结合公司前三季度业绩情况，公司房地产销售主要是基于公司未来运营规划和当前经营现状，进一步降本增效，优化资产结构，加快地产去化、实现资金回笼，聚焦体育主业，提高公司的持续经营能力和未来市场竞争能力的举措，也是对公司本期及未来财务状况、经营状况产生积极影响，符合公司及股东的利益下做出的经营决策，不存在 2022 年第四季度集中确认收入进而规避被实施退市风险警示的情形。

(二) 结合丽水项目、矩阵国际项目、莱茵知己项目的主要销售对象情况确认上述交易具有商业实质。

(三) 结合丽水体育馆周边商铺竞品的销售情况，尤其是 2022 年 11 月、12 月的平均售价、销售量等，以及公司体育运营业务经营情况等确认丽水项目于 2022 年底实现大额收入具有合理性。

(四) 结合相关收入确认政策及判断依据，确认公司 2022 年确认的收入符合《企业会计准则》的收入确认条件。同时，确认公司报告期收入不存在不具备商业实质的收入等其他应当予以扣除的收入。

(五) 就上述事项获取的审计证据充分适当。

### 问题三：

年报显示，你公司 2021 年、报告期前五大客户、供应商变化较大。其中报告期前五大客户均为自然人，销售额占年度销售总额比重近 30%。2021 年、报告期前五大供应商存在

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所、华泰联合证券有限责任公司、浙江长兴通业人力资源有限公司等中介服务机构。请你公司：

（1）说明近两年前五大客户、供应商变化较大的原因及合理性，报告期前五大客户、供应商是否与你公司、董监高、控股股东及实际控制人存在关联关系，你公司与前五大客户、供应商的合作时间，是否有稳定的合作关系。

（2）说明报告期前五大客户全部为自然人的原因，并说明相关客户的财务状况、履约能力、购买商铺或相关房产的用途等以及与本次销售的房产业态、销售金额等是否匹配。同时，请说明前五大客户资金来源以及资金来源的合法合规性，是否存在现金交易，是否存在资金来源于你公司、你公司董监高、控股股东及实际控制人及你公司其他关联人的情形。

（3）结合你公司主营业务情况，说明相关中介服务机构为你公司前五大供应商的原因，你公司向相关中介机构采购的商品或服务与你公司主营业务的关联性，作为前五大供应商披露是否准确。如否，请补充更正。

请年审机构核查并发表明确意见，并重点就公司前五大客户的财务状况、履约能力、资金来源等，详细说明执行的审计程序，是否实地访谈相关客户等以及获取的审计证据情况，审计证据是否充分、适当，并说明相关交易是否具有商业实质。

回复：

#### 一、基本情况

（一）说明近两年前五大客户、供应商变化较大的原因及合理性，报告期前五大客户、供应商是否与你公司、董监高、控股股东及实际控制人存在关联关系，你公司与前五大客户、供应商的合作时间，是否有稳定的合作关系

##### 1、前五大客户情况

序号	客户名称	是否关联方	业务性质	2021年度销售收入金额	合作开始时间	是否具有稳定的合作关系
1	丽水市体育发展服务中心	否	丽水 PPP 项目	42,424,076.68	2017 年	是
2	周竟	否	房地产销售	5,485,714.29	2021 年	否



序号	客户名称	是否关联方	业务性质	2021年度销售收入金额	合作开始时间	是否具有稳定的合作关系
			业务			
3	厉姝敏	否	房地产销售业务	5,343,621.52	2021年	否
4	赵约新、赵香琴	否	房地产销售业务	4,633,027.51	2021年	否
5	杭州物美东汇百货有限公司	否	房地产租赁业务	4,005,907.35	2017年	是

续表：

序号	客户名称	是否关联方	业务性质	2022年度销售收入金额	合作开始时间	是否具有稳定的合作关系
1	应慧琼、胡埕敏	否	房地产销售业务	10,792,427.83	2022年	否
2	吴存明、沈丽君	否	房地产销售业务	7,126,652.02	2022年	否
3	赵雷勇	否	房地产销售业务	6,438,481.91	2022年	否
4	汪锋琴	否	房地产销售业务	6,066,666.67	2022年	否
5	王鑫儿、王东法	否	房地产销售业务	4,961,047.62	2022年	否

公司主要业务为房地产销售业务因行业特性，较难维持稳定的客户合作关系，房地产租赁业务及丽水 PPP 项目，因业务特性有一定的周期，具有稳定的合作关系。

## 2、前五大供应商情况

公司 2021 年年度报告中披露的公司前五大供应商是根据采购金额排序的前五大的单

位，未剔除非公司主营业务的中介服务机构，如中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所、华泰联合证券有限责任公司中介服务机构。中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所、华泰联合证券有限责任公司主要系为公司提供年度审计，并购重组项目尽职调查、审计等服务。

2021 年度与公司主营业务有关的前五大供应商情况如下：

序号	供应商名称	业务性质	是否关联方	2021 年度采购金额	合作开始时间	是否具有稳定的合作关系
1	浙江华成建设集团有限公司	建筑服务	否	68,260,041.77	2018 年	是
2	浙江华洲国际设计有限公司丽水分公司	设计服务费	否	1,120,500.00	2021 年	否
3	浙江处州建设管理有限公司	服务	否	457,980.00	2021 年	否
4	成都高辰广告传媒有限公司	马拉松展台搭建	否	419,000.00	2021 年	是
5	杭州绿城物业集团有限公司萧山分公司	物业管理费	否	395,788.34	2017 年	是

2022 年度与公司主营业务有关的前五大供应商情况如下：

序号	供应商名称	业务性质	是否关联方	2022 年度采购金额	合作开始时间	是否具有稳定的合作关系
1	浙江华成建设集团有限公司	建筑服务	否	2,500,000.00	2018 年	是
2	康桥悦生活服务集团有限公司	物业费	否	2,097,120.34	2020 年	是

序号	供应商名称	业务性质	是否关联方	2022年度采购金额	合作开始时间	是否具有稳定的合作关系
3	浙江长兴通业人力资源有限公司	劳务费	否	1,886,558.94	2021年	是
4	丽水正好电力实业有限公司	变配电工程	否	1,807,097.00	2018年	是
5	南通五建宏业建设工程有限公司	工程款	否	1,600,000.00	2017年	是

2021年丽水公司的项目竣工验收，至此公司也再无新增建设项目，公司与工程相关采购大幅减少（如2021年的供应商浙江华成建设集团有限公司、浙江华洲国际设计有限公司丽水分公司、浙江处州建设管理有限公司，在2022年已逐步大幅减少），成都高辰广告传媒有限公司系2021年公司承揽成都马拉松赛事采购的展台搭建等服务，后赛事延期至2022年，2022年相应的采购成本已大幅减少。2022年成为的前五大丽水正好电力实业有限公司、南通五建宏业建设工程有限公司也系前期项目的改造尾款。

2022年成为前五大的康桥悦生活服务集团有限公司系以前年度物业服务期限较少，而2022年随着丽水游泳馆的运行，物业管理费用逐步增加后续也将稳定的提供服务。

2022年成为前五大的浙江长兴通业人力资源有限公司，系2021年新增的供应商，为公司提供劳务外包服务，主要负责对公司丽水游泳馆运营维护服务，与丽水场馆的体育运营业务直接相关。

公司日常的运营成本主要系资产的折旧、摊销、人员的薪酬以及零星的运维产品的采购，大额的采购很少。

公司为了加大外部资源获取力度，提升主营业务盈利能力，以产业融合发展为目标，以有助于提升公司价值为方向，积极对接体育、文化、旅游产业的优质标的，并深入开展优质项目的发掘、研究、跟踪，未来通过市场化方式整合优质资源，从而扩大业务规模，提高市场占有率，增强公司的竞争实力和持续盈利能力，后续公司布局完成后，将会有更多与主营业务直接相关的供应商。

(二) 说明报告期前五大客户全部为自然人的原因，并说明相关客户的财务状况、履约能力、购买商铺或相关房产的用途等以及与本次销售的房产业态、销售金额等是否匹配。同时，请说明前五大客户资金来源以及资金来源的合法合规性，是否存在现金交易，是否存在资金来源于你公司、你公司董监高、控股股东及实际控制人及你公司其他关联人的情形。

**1、报告期前五大客户全部为自然人的原因**

报告期内公司的主要业务为销售房产，其中房产业态以商铺为主，因此公司的业务特性决定了公司的重要销售客户为自然人，通过公司以前年度的客户群体分析，销售房产的交易对象也主要是自然人。

**2、前五大客户的财务状况、履约能力、购买商铺或相关房产的用途等以及与本次销售的房产业态、销售金额等是否匹配**

详见问题二、(二) 的回复。

**3、前五大客户资金来源以及资金来源的合法合规性，是否存在现金交易，是否存在资金来源于公司、公司董监高、控股股东及实际控制人及公司其他关联人的情形**

序号	客户名称	项目	销售面积 (m <sup>2</sup> )	销售额 (元)	占年度销售总额比例	资金来源	是否现金交易	是否与莱茵体育董监高及其他关联人有资金往来
1	应慧琼、胡埕敏	丽水场馆体育生活馆	767.46	10,792,427.83	9.05%	自有资金+ 借款	否	否
2	吴存明、沈丽君	丽水场馆体育生活馆	446.75	7,126,652.02	5.98%	自有资金	否	否
3	赵雷勇	丽水场馆体育生活馆	471.10	6,438,481.91	5.40%	自有资金+ 借款	否	否
4	汪锋琴	枫潭置业矩阵国际	242.27	6,066,666.67	5.09%	自有资金	否	否
5	王鑫儿、王东法	枫潭置业矩阵国际	200.35	4,961,047.62	4.16%	自有资金	否	否
<b>合计</b>			<b>2,127.93</b>	<b>35,385,276.05</b>	<b>29.68%</b>		<b>否</b>	<b>否</b>

前五大客户全部均为全款购买公司出售的商铺，资金来源（吴存明、沈丽君）、汪锋琴、（王鑫儿、王东法）四个自然人客户购买的商铺全部为自有资金，（应慧琼、胡埕敏）、赵雷勇为自有资金加部分借款。同时管理层聘请了第三方专业机构（律师）出具的意见：“因销售客户已支付全款，如其款项被贷款人要求退回，贷款人仅能基于合同相对性向销售客户主张款项返还的权利，在极端情况下，贷款人可以申请查封冻结销售客户所拥有的房屋，并就拍卖、变卖所得价款进行受偿，但该房屋所有权已属于销售客户，对丽水莱茵达场馆公司的权益不构成影响。且因为丽水莱茵达场馆公司与销售客户之间的合同合法有效，丽水莱茵达场馆公司通过销售所获得的报酬合法，不存在被撤销的情况”。客户款项均通过银行转账支付，不存在现金交易。客户资金不存在来源于公司、公司董监高、控股股东及实际控制人及公司其他关联人的情况。

（三）结合你公司主营业务情况，说明相关中介服务机构为你公司前五大供应商的原因，你公司向相关中介机构采购的商品或服务与你公司主营业务的关联性，作为前五大供应商披露是否准确。如否，请补充更正。

因编报理解问题，公司 2021 年年度报告“第三节 管理层讨论与分析 四、主营业务分析 2、收入与成本（8）主要销售客户和主要供应商情况”披露的公司前 5 大供应商信息有误，公司披露的是采购额占年度采购总额前 5 大的单位，未剔除非公司主营业务的中介机构，披露信息有误。对此处进行更正：**更正前：**

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	72,076,614.86
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	68.58%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	浙江华城建设集团有限公司	68,260,041.77	64.95%
2	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所	1,766,394.97	1.90%
3	浙江华洲国际设计有限公司丽水分公司	1,120,500.00	1.20%
4	华泰联合证券有限责任公司	471,698.12	0.51%
5	浙江处州建设管理有限公司	457,980.00	0.49%
合计	--	72,076,614.86	68.58%

**更正后：**

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	70,653,310.11
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	67.23%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	浙江华成建设集团有限公司	68,260,041.77	64.95%
2	浙江华洲国际设计有限公司丽水分公司	1,120,500.00	1.07%
3	浙江处州建设管理有限公司	457,980.00	0.44%
4	成都高辰广告传媒有限公司	419,000.00	0.40%
5	杭州绿城物业集团有限公司萧山分公司	395,788.34	0.38%
合计	--	70,653,310.11	67.23%

本次更正不涉及财务数据的调整，《2021 年年度报告更正公告》（公告编号：2023-031）及更正后的公司 2021 年年度报告详见公司同日登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的公告。

## 二、核查程序

（一）获取公司提供的本次回复事项相关的说明，与我们年报审计确认的数据及获取的资料进行了核对。

（二）获取公司近两年前五大客户、供应商情况表，了解公司与前五大客户、供应商的合作时间，是否有稳定的合作关系，结合公司的业务情况、经营背景，分析供应商变动较大的原因及合理性。

（三）针对前五大客户实施函证、面对面或视频访谈程序，确认其与公司、董监高、控股股东及实际控制人不存在关联关系，了解前五大客户财务状况、履约能力、购买商铺或相关房产的用途等以及与本次销售的房产业态、销售金额是否匹配、资金来源等。结合公司的行业特性、交易背景等，分析公司报告期前五大客户全部为自然人的原因。

（四）项目组实地走访了前五大客户已购房产的状况，观察目前已售房产的状况、周边经营情况、不同时段客流量以及同一类型商铺的经营状况等分析其购房是否具有合理的交易逻辑，进一步佐证交易的商业实质。同时获取了重要销售客户的承诺函，承诺不存在与莱茵体育及其子公司发生除了销售商铺业务以外的其他协议安排。

（五）项目组逐笔检查了前五大客户的房产销售业务，获取了销售协议、销售交付确认资料，并检查了银行回款情况（确认无现金交易），检查房屋过户情况，尤其对临近期末

发生的大额交易，结合货币资金项目审计，关注是否存在异常的资金流动，以核实营业收入的真实性。

（六）前往各公司基本户开户行打印了已开立银行结算账户清单及征信报告，核实确认公司账户完整。对公司及其子公司报告期内及期后的资金流水进行核查，核查比例为 80% 以上，以确认资金有无异动。

（七）公司的控股股东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是成都文化旅游发展集团有限责任公司，最终控制方是成都市国有资产监督管理委员会。成都文化旅游发展集团有限责任公司的 2022 年度财务报表审计由我所执行，已在年审中予以核查资金流水，未发现与上述销售客户之间的异常资金流动。

（八）公司的其他关联人系丽水公司的小股东丽水市星球体育发展有限公司，项目组对其报告期内及期后的资金流水进行核查，未发现与上述销售客户之间的异常资金流动。

（九）对公司董、监、高等关键管理人员执行流水核查程序：

1、对莱茵体育董、监、高等关键管理人员共计 14 人提出核查流水及签署承诺函要求，14 人全部签署承诺，“本人未与公司及公司客户有任何形式的资金往来，未与公司发生任何形式的关联交易。本人保证上述声明的内容真实、准确、无隐瞒，如有隐瞒或不实本人将承担全部责任。”

2、除莱茵达控股集团有限公司（以下简称莱茵达集团）委派的董事郦琦、丁士威，监事徐劭未提供银行流水外，其余均已提供，经核查，项目组未发现其与公司及购买客户之间存在资金往来。

3、莱茵达集团委派的 2 名董事郦琦、丁士威，委派的 1 名监事徐劭签署了承诺声明，表明如有隐瞒愿意承担全部责任，但以“个人”原因，表达了不便提供流水。

4、莱茵达集团委派的 2 名董事郦琦、丁士威，1 名监事徐劭表达了可以接受监管部门的问询、调查，其未参与任何与上市公司及上市公司客户的资金往来。

（十）结合公司业务情况以及报告期内公司项目运营情况，分析判断公司将中介机构作为前五大供应商的合理性，向相关中介机构采购的商品或服务与公司主营业务的关联性，判断公司将中介机构作为前五大供应商披露的准确性。



### 三、核查结论

(一) 近两年前五大客户、供应商变化较大具有合理性，报告期前五大客户、供应商与公司、董监高、控股股东及实际控制人不存在关联关系。

(二) 报告期前五大客户全部为自然人具有合理性。相关客户的财务状况、履约能力、购买商铺或相关房产的用途等以及与本次销售的房产业态、销售金额等是匹配的。同时，前五大客户不存在现金交易，不存在资金来源于公司、公司董监高、控股股东及实际控制人及公司其他关联人的情形。

(三) 结合公司整体业务情况，确认公司更正公告的前五大供应商披露恰当。

(四) 项目组获取的审计证据充分、适当，确认相关交易具有商业实质。

### 问题四：

年报显示，你公司管理费用、财务费用同比分别大幅下降 35.01%、65.69%，管理费用下降原因为“本期公司持续对人员结构及组织架构进行优化，同时加强费用管控，因此管理费用较上期减少”，财务费用下降原因为“主要系丽水 PPP 项目完工并确认为金融资产模式，本期分摊未确认融资收益确认为利息收入，同时存量贷款规模减少，导致财务费用降低”。年报“员工数量、专业构成及教育程度”部分显示，当期领取薪酬员工总人数由 2021 年 148 人下降至报告期 60 人，报告期末在职员工的数量合计由 2021 年末 60 人下降至报告期末 47 人。你公司报告期末有息负债（包括短期借款、一年内到期非流动负债、长期借款）余额为 5.11 亿元，同比下降 11.25%，而报告期利息支出同比下降 37.07%。请你公司：

(1) 说明你公司收入规模未有显著下降的情况下，你公司报告期领取薪酬员工总人数大幅下降的原因，并结合你公司未来战略规划、主营业务经营情况等，说明你公司是否存在缩减业务的情况。同时，请说明当期领取薪酬员工总人数下降幅度远超报告期末在职员工数量的原因，你公司以前年度是否存在大量劳务派遣等员工，如是，进一步说明原因。

(2) 年报显示，你公司应付职工薪酬本期增加额为 1,779.16 万元，销售费用——职工薪酬、管理费用——职工薪本期发生额合计 1,756.62 万元。请说明你公司成本、费用等涉及的职工薪酬的具体金额以及与应付职工薪酬相关变动的勾稽关系，并说明你公司应付职工薪酬的会计处理是否合规。

(3) 说明报告期利息支出同比下降幅度远超有息负债余额下降幅度的原因及合理性。

(4) 请全面核实你公司成本、费用相关会计处理的合规性，是否存在报告期成本、费用计提不充分的情形。

请年审机构核查并发表明确意见。

回复：

## 一、基本情况

(一) 说明你公司收入规模未有显著下降的情况下，你公司报告期领取薪酬员工总人数大幅下降的原因，并结合你公司未来战略规划、主营业务经营情况等，说明你公司是否存在缩减业务的情况。同时，请说明当期领取薪酬员工总人数下降幅度远超报告期末在职员工的数量的原因，你公司以前年度是否存在大量劳务派遣等员工，如是，进一步说明原因。

### 1、报告期公司不存在缩减主营业务的情况。

报告期内，公司主营业务主要为房地产销售及租赁业务、场馆及赛事业务。较 2021 年，虽然收入金额略有所降低，主要系受相关管控措施的影响，场馆业务收入和赛事业务收入有所降低导致，但公司持有的可售商铺、办公楼规模，体育场馆运营能力和赛事举办能力未受到影响，公司 2022 年不存在缩减业务的情况。

### 2、报告期领取薪酬员工总人数大幅下降的原因

1) 组织架构调整：随着公司管理机关搬迁至成都，原来的组织架构无法满足业务开展的需要且管理效率低下，因此，公司对组织架构进行调整，以适应新的业务发展需要、提高管理效率。

2) 业务板块整合优化：一是公司面临巨大经营压力，升级发展迫在眉睫，亟需结合今后发展战略、功能定位、主责主业，进一步优化业务板块整合方案，实现差异化定位、专业化运营，推动公司与子公司分工协调机制下的高水平运转、一体化运作。

二是原下属企业普遍存在零散运作效率低、成本较高等现象，商业模式未完全形成，单靠个体难以参与市场竞争形成核心竞争力；

三是异地管理模式对管理提出了很高要求，亟需形成“一体化”模式，构建“一盘棋”格局，实现“主业归核、资源归集、产业归类”，形成高效、协同运作机制。

3) 降本增效：宏观环境寒冬之下，公司通过优化流程、精简管理、创新技术、提高员工素质和节约能源和资源等方法，降本增效，以保持市场竞争力和实现可持续发展。2021 年公司全年领取薪酬员工 148 人，2021 年期末员工减少至 60 人，主要是公司按照新的战略

规划，对业务、人员结构及组织架构进行优化调整，终止调整部分亏损业务，如与浙江省体育局终止浙江省女子冰球队、女子冰壶队的联办合作，与重庆市体育局解除重庆女子足球队的合作等，减少了相应板块业务人员 66 人；通过精简机构，关停并转无效低效子公司，减少冗余行政管理人员共 22 人。2022 年公司全年领取薪酬员工 60 人，期末员工减少至 47 人，主要减少了亏损子公司冗余人员 4 人以及行政管理人员 9 人，通过兼职不兼薪等方式，有效缩减机构规模和开支。公司精简人员的目的并非缩减公司主营业务，而是为公司未来拓展泛文旅体业务及其它经营性项目以岗定人预留人员空间，将有效的人力资源用在刀刃上。

### 3、近两年劳务派遣人员情况

近两年公司不存在劳务派遣人员。《劳动合同法》第五十八条规定：“劳务派遣单位是本法所称用人单位，应当履行用人单位对劳动者的义务。劳务派遣单位与被派遣劳动者订立的劳动合同，除应当载明本法第十七条规定的事项外，还应当载明被派遣劳动者的用工单位以及派遣期限、工作岗位等情况。劳务派遣单位应当与被派遣劳动者订立二年以上的固定期限劳动合同，按月支付劳动报酬；被派遣劳动者在无工作期间，劳务派遣单位应当按照所在地人民政府规定的最低工资标准，向其按月支付报酬。”

劳务派遣是指由劳务派遣机构与派遣劳工订立劳动合同，把劳动者派向其他用工单位，再由其用工单位向派遣机构支付一笔服务费用的一种用工形式。

劳务外包是指用人单位将单位的相关事项交给第三方管理，用人单位对第三方的员工没有管理权。

2022 年公司存在劳务外包情况，丽水场馆公司通过第三方提供管理服务，相应费用约 1,886,558.94 元。

(二) 年报显示，你公司应付职工薪酬本期增加额为 1,779.16 万元，销售费用——职工薪酬、管理费用——职工薪酬本期发生额合计 1,756.62 万元。请说明你公司成本、费用等涉及的职工薪酬的具体金额以及与应付职工薪酬相关变动的勾稽关系，并说明你公司应付职工薪酬的会计处理是否合规。

项 目	2022年度
销售费用-职工薪酬	578,092.76
管理费用-职工薪酬	16,988,121.09
营业成本-职工薪酬	225,410.70
<b>应付职工薪酬本期增加合计</b>	<b>17,791,624.55</b>

注：子公司杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司、重庆莱茵达足球俱乐部有限公司与运营直接相关的人员成本在营业成本核算。

公司的应付职工薪酬分配方式：销售部门的人员薪酬作为销售费用核算，与运营直接相关的人员成本计入营业成本，其余人员薪酬作为管理费用核算，应付职工薪酬的会计处理合规。

(三) 说明报告期利息支出同比下降幅度远超有息负债余额下降幅度的原因及合理性。

1、报告期利息支出与有息负债余额变动情况

项目	2022 年度	2021 年度	变动金额	变动比例
利息支出	30,181,659.61	47,963,540.70	-17,781,881.09	-37.07%
丽水 PPP 项目金融资产模式，结转利息支出		17,260,000.00		
<b>剔除丽水项目影响后的利息支出</b>	<b>30,181,659.61</b>	<b>30,703,540.70</b>	<b>-521,881.09</b>	<b>-1.70%</b>
短期借款余额	50,076,388.57	47,274,995.80	2,801,392.77	5.93%
长期借款余额	425,180,000.00	473,000,000.00	-47,820,000.00	-10.11%
一年内到期的非流动负债余额	35,900,501.97	55,652,959.51	-19,752,457.54	-35.49%
租赁负债余额		20,314.98	-20,314.98	-100.00%
<b>有息负债余额</b>	<b>511,156,890.54</b>	<b>575,948,270.29</b>	<b>-64,791,379.75</b>	<b>-11.25%</b>
<b>利息支出/有息负债余额</b>	<b>5.90%</b>	<b>8.33%</b>	<b>-2.42%</b>	<b>-29.10%</b>
<b>剔除丽水项目影响后的利息支出/有息负债余额</b>	<b>5.90%</b>	<b>5.33%</b>	<b>0.57%</b>	<b>10.76%</b>

如上表所示，报告期利息支出同比下降幅度远超有息负债余额下降幅度，系 2021 年 5 月丽水项目竣工验收且进入运营状态，管理层结合项目竣工验收情况，预计未来政府付费部分在正常经营且积极与政府部门沟通的情况下，可以按期取得，具体金额依据双方确定的运

营绩效考核而定。因此项目竣工验收后，管理层基于更完整的信息将 PPP 业务模式予以明确，认定为金融资产模式。在项目进入运营期后，根据具体情况判断合同资产结转的对方科目，参照企业会计准则，项目公司可以无条件地自合同授予方收取确定金额的货币资金或其他金融资产的，应当在确认收入的同时确认金融资产，因此公司须将合同资产进行结转至长期应收款核算（但按照企业会计准则，转入长期应收款的部分不能包含累计资本化利息，故将前期 2017 年至 2021 年 5 月合计 1,726 万元资本化利息全部转入财务费用）。

剔除上述事项影响后，利息支出占有息负债余额的比例两年较为稳定，不存在异常。

**（四）请全面核实你公司成本、费用相关会计处理的合规性，是否存在报告期成本、费用计提不充分的情形。**

#### **1、公司相关内控制度建设情况**

**A 控制环境：**公司本着规范运作的基本理念，积极努力地营造良好的控制环境。

**B 风险评估过程：**公司建立了有效的风险评估过程，通过设置风控部等部门以识别和应对对公司可能遇到了包括经营风险、环境风险、财务风险等重大且普遍影响的变化。

**C 信息系统与沟通：**公司为向管理层及时有效地提供业绩报告建立了比较强大的信息系统，信息系统人员（包括财务会计人员）恪尽职守、勤勉工作，能够有效地履行赋予的职责。公司管理层也提供了适当的人力、财力以保障整个信息系统的正常、有效运行。公司针对可疑的不恰当事项和行为建立了有效地沟通渠道和机制，使管理层就员工职责和控制责任能够进行有效沟通。组织内部沟通的充分性使员工能够有效地履行其职责，与客户、供应商、监管者和其他外部人士的有效沟通，使管理层面对各种变化能够及时采取适当的进一步行动。

**D 控制活动：**公司的主要经营活动都有必要的控制政策和程序。管理层在预算、利润和其他财务和经营业绩都有清晰的目标，公司内部对这些目标都有清晰的记录和沟通，并且积极地对其加以监控。公司财务部按照《公司法》、《会计法》和《企业会计准则》等法律法规及其补充规定，制订了财务管理制度，并明确了会计凭证、会计账簿和财务报告的处理程序。

**E 对控制的监督：**公司定期对各项内部控制进行评价，同时一方面建立各种机制使相关人员在履行正常岗位职责时，就能够在相当程度上获得内部控制有效运行的证据；另一方面通过外部沟通来证实内部产生的信息或者指出存在的问题。公司管理层高度重视内部控制的各职能部门和监管机构的报告及建议，并采取各种措施及时纠正控制运行中产生的偏差。

#### **4) 公司建立的内控控制制度及运行情况**

公司已依照相关法律法规、《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》的规定制定了《招标采购管理办法》《招商管理办法》《固定资产管理办法》《关联交易制度》、《财务预算管理制度》、《总经理工作细则》、《合同管理办法》、《资产交易管理办法》、《分、子公司财务管理纲要》、《档案管理办法》、《业务接待管理办法》《差旅费管理规定》、《法律服务机构管理办法》等基本管理制度及具体管理办法。

公司报告期内所有重大方面保持了按照财政部颁布的《企业内部控制基本规范》的有关规范标准中与财务报表相关的有效的内部控制,以确保公司成本、费用等会计处理的合规性。

## 2、公司报告期内成本、费用的整体情况

项目	2022 年度	2021 年度
<b>营业成本</b>	<b>84,751,807.57</b>	<b>128,867,985.94</b>
其中：人工成本	225,410.70	8,413,823.03
折旧摊销	37,997,253.94	37,651,785.38
房地产建造成本	36,310,310.64	72,240,036.04
其他	10,218,832.29	10,562,341.49
<b>销售费用</b>	<b>4,167,796.23</b>	<b>3,352,082.05</b>
其中：人工薪酬	578,092.76	222,074.11
销售服务费	3,522,296.45	2,403,903.63
其他	67,407.02	726,104.31
<b>管理费用</b>	<b>35,854,912.17</b>	<b>55,169,812.58</b>
其中：人工薪酬	16,988,121.09	29,433,435.69
折旧摊销	6,143,246.06	5,997,497.32
中介机构费	4,602,509.89	7,218,616.67
房屋租赁费及物业管理费	5,108,279.78	5,785,732.94
交通费、差旅费、车辆费	703,315.27	2,591,751.63
其他	2,309,440.08	4,142,778.33
<b>本期折旧、摊销费用总额</b>	<b>44,140,500.00</b>	<b>43,649,282.70</b>

报告期内从公司的业务性质看,公司的成本、费用主要来自人工成本,固定资产、投资性房地产、无形资产的折旧摊销,销售服务费,中介机构服务费、房屋租赁费及物业管理费。其他主要是日常经营活动中的其他零星开支,单笔金额较小,总体占比也较低。

(1) 人工成本：详见问题四、(一) 的回复，公司整体人工薪酬下降是合理的。

(2) 折旧摊销费：

项目	2022 年度 /2022.12.31	2021 年度 /2021.12.31	变动金额	变动比例
固定资产原值	372,897,006.64	552,323,497.21	-179,426,490.57	-32.49%
投资性房地产原值	1,228,457,090.77	1,087,251,164.54	141,205,926.23	12.99%
无形资产原值	16,768,545.19	66,358,909.60	-49,590,364.41	-74.73%
相应资产原值合计	1,618,122,642.60	1,705,933,571.35	-87,810,928.75	-5.15%
本期折旧摊销金额	44,140,500.00	43,649,282.70	491,217.30	1.13%
本期折旧摊销金额/ 相应资产原值	2.73%	2.56%		

由上表可知，公司本期计提的折旧摊销金额占相应资产原值的比重相对稳定，公司整体折旧摊销费用计提充分。

(3) 销售服务费：

单位：人民币元

项目	2022 年度 /2022.12.31	2021 年度 /2021.12.31	变动金额	变动比例
营业收入	119,221,973.33	140,695,415.50	-21,473,442.17	-15.26%
其中：房地产收入	108,724,581.63	88,468,203.39	20,256,378.24	22.90%
销售费用	4,167,796.23	3,352,082.05	815,714.18	24.33%
其中：销售服务费	3,522,296.45	2,403,903.63	1,118,392.82	46.52%
销售费用/营业收入	3.50%	2.38%	1.11%	46.73%
销售服务费/房地产收入	3%	3%		

报告期内，公司销售费用占营业收入的比例略高于 2021 年度，主要系 2022 年度房地产业务相关收入增加，因此销售费用同比增加所致，销售服务费占房地产收入的比重，两年持平，整体具有合理性，表明销售费用计提充分。

(4) 中介机构服务费：

中介机构服务费主要项目	2022 年金额	2021 年金额
审计咨询费	1,556,091.66	3,370,177.91

中介机构服务费主要项目	2022 年金额	2021 年金额
评估费	278,018.49	1,349,056.58
服务费	1,874,558.54	1,823,292.70
合计	3,708,668.69	6,542,527.19

1) 常规年报审计费用通常费用约 130 万元，加日常常规尽调、税审等约 150 万元；而 2021 年因某标的尽职调查、审计等及子公司股权转让审计增加约 130 万元；

2) 通常的期末资产评估费用加常规尽调过程中的评估费用约 28 万元，而 2021 年因某标的资产评估费用增加约 100 万元；

3) 通常的服务费主要是律师顾问费用及财务档案整理服务费，两年相对稳定。

公司的中介机构服务费本年下降较多，但因上述因素的影响，整体变动合理，计提充分。

(5) 房屋租赁费及物业管理费：报告期公司的房屋租赁费及物业管理费较上年有所减少，主要系子公司南京莱茵达体育发展有限公司（以下简称南京莱茵达）莱茵之星大厦于 2021 年 3 月整租解约，2021 年 4 月开始，南京莱茵达承担相应的物业管理费，这部分影响金额约 100 万元，其余公司整体相对稳定。

## 二、核查程序

(一) 获取公司提供的本次回复事项相关的说明，与我们年报审计确认的数据及获取的资料进行了核对。

(二) 获取公司报告期内员工花名册、获取公司每月工资表、社保缴费记录、公积金缴款明细，与公司账务处理进行核对。

(三) 检查公司期后支付薪酬的资料，复核报告期内薪酬计提是否准确，尤其是关注年终奖是否计提充分。

(四) 结合公司的未来战略规划、主营业务经营情况等，分析公司是否存在缩减业务的情况，分析公司收入规模未有显著下降的情况下，公司报告期领取薪酬员工总人数大幅下降的原因。

(五) 检查公司劳务派遣人员情况。

(六) 将应付职工薪酬的增加额与相应成本费用科目进行勾稽核对，进一步确认应付职工薪酬的账务处理情况。

(七) 打印征信报告，获取公司借款合同，对银行借款余额进行函证。

(八) 结合借款科目，对报告期利息支出进行重新计算，与公司的入账金额进行核对，



并与银行扣款的金额进行核对。

（九）结合公司项目情况，对利息支出资本化或费用化进行分析判断，与公司的入账情况进行核对。

（十）结合公司实际项目情况，实施分析程序，分析报告期利息支出同比下降幅度远超有息负债余额下降幅度的原因及合理性。

（十一）了解和评估管理层对采购与付款、工资流程相关内部控制的设计，并测试了内部控制执行的有效性，重点关注各项成本费用内部审批执行情况；

（十二）项目组获取营业成本、销售费用、管理费用、财务费用明细表，并对相应成本费用明细与对应科目进行勾稽核对；

（十三）对营业成本、销售费用、管理费用、财务费用实施分析程序；

（十四）检查各项成本费用的发生明细，检查费用的开支标准是否符合公司或有关规定，计算是否正确，原始凭证是否合法齐全，会计处理是否正确；

（十五）对营业成本、销售费用、管理费用、财务费用实施截止测试；

### 三、核查结论

（一）公司收入规模未有显著下降的情况下，公司报告期领取薪酬员工总人数大幅下降具有合理性，结合公司未来战略规划、主营业务经营情况等，公司不存在缩减业务的情况。当期领取薪酬员工总人数下降幅度远超报告期末在职员工的数量具有合理性。

（二）公司成本、费用等涉及的职工薪酬与应付职工薪酬相关变动是勾稽的，公司应付职工薪酬的会计处理合规。

（三）报告期利息支出同比下降幅度远超有息负债余额下降幅度具有合理性。

（四）公司成本、费用相关会计处理合规，不存在报告期成本、费用计提不充分的情形。

问题五：

年报显示，你公司报告期信用减值损失、资产减值损失金额分别为-994.36万元、0元。

请你公司：

(1) 说明报告期应收账款、其他应收款前五名的名称，相关款项性质及形成原因，相关交易对方的信用风险及较以前年度的变化情况，并说明报告期信用减值损失计提是否充分。

(2) 年报显示，你公司报告期存货余额同比大幅增长 100.47%。请说明报告期存货构成以及较 2021 年的变化情况、报告期末存货余额大幅增长的原因，说明报告期主要存货的期末可变现净值的确认依据及主要测算过程，重要假设及关键参数的选取标准及依据，与 2021 年相比是否存在较大变化，报告期计提存货跌价准备是否充分。

(3) 你公司体育运营业务 2021 年毛利率为-21.33%。请结合你公司体育运营业务近年来的经营情况、业绩情况等，说明对体育运营业务相关资产计提减值的具体情况，减值计提是否充分。

请年审机构核查并发表明确意见。

回复：

#### 一、基本情况

(一) 说明报告期应收账款、其他应收款前五名的名称，相关款项性质及形成原因，相关交易对方的信用风险及较以前年度的变化情况，并说明报告期信用减值损失计提是否充分。

##### 1、报告期应收账款的前五名情况

序号	债务人名称	是否关联方	款项性质及形成原因	2022 年末应收账款余额	2022 年末坏账准备余额	交易对方主营业务及现状	交易对方信用风险	信用风险较以前年度的变动情况
1	丽水市体育局	否	PPP 项目款，按照项目考核进度确认。（注 1）	29,400,000.00	1,470,000.00	政府部门，目前处于存续状态	信用风险低，期后已全部回款	本期新增
2	浙江必优教育科技有限公司	否	租赁款，因经营情况延迟支付。（注 2）	1,740,087.14	107,816.24	营利性民办培训机构；教育咨询服务（不含教育培训活动）；目前处于存续状态	信用风险低，报告期因市场环境的影响，经营不乐观，申请延迟支付租金，期后已全部收回。	信用风险无较大变动
3	沈阳莱德家居有限公司	否	1994 年上市前遗留款项	1,200,000.00	1,200,000.00	家具零售，目前已注销	公司已注销，信用风险高，已全额计提预期信用损失	信用风险无较大变动
4	市局国资经营	否	1994 年上市前遗留款项	1,188,238.06	1,188,238.06	政府部门，目前处于存续状态	该款项为上市前遗留款项，已无法与交易对手取得联系，报告期已全额计提预期信用损失	信用风险无较大变动
5	上海深友建设发展有限公司	否	1994 年上市前遗留款项	718,013.70	718,013.70	建筑，目前处于存续状态	该款项为上市前遗留款项，已无法与交易对手取得联系，报告期已全额计提预期信用损失	信用风险无较大变动
合计				34,246,338.90	4,684,068.00			

注 1：丽水市体育局（以下简称“甲方”）与丽水公司（简称“乙方”）于 2017 年 12 月签订《丽水市体育中心游泳网球馆、体育生活馆项目 PPP 项目合同》（以下简称“PPP 项目合同”）。PPP 项目合同主要内容为：合作期共 17 年，甲方不出资，全部由乙方出资建设。乙方通过挂牌方式取得土地使用权并建设游泳馆、生活馆，建设期 2 年，运营期 15 年，其中游泳馆竣工后移交丽水体育局，生活馆由公司自持（其中可售部分约 6,189 平米），项目于 2017 年开工建设，至 2021 年 5 月项目竣工。自 2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日为第一个考核期间，2022 年末第一考核期已届满，达到了收取考核款的条件，金融资产模式下根据协议约定及考核结果将相应的部分 29,400,000.00 元从合同资产（列报为其他非流动资产）转为应收账款核算，剩余的 228,304,775.30 元仍在合同资产（列报为其他非流动资产）。

注 2：2018 年子公司杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司与浙江必优教育科技有限公司，签署租赁协议，租赁物：杭州市余杭区良睦路 889 号一楼商业区，租赁用途：教育培训，租赁面积：1554.01 m<sup>2</sup>，租赁期限：2018.12.1-2033.11.30（15 年），免租期：2018.12.1-2019.2.28（3 个月），租金支付方式：租金按季度支付，2018 年 11 月 15 日起支付第一笔租金，以后每年 3 月 1 日、6 月 1、9 月 1 日、12 月 1 日前提前 15 日支付给甲方，先付后用。公司根据合同约定按照每一期应收的租金金额确认租赁收入，该余额为截至 2022 年 12 月 31 日应收而未收到的租赁款，截至本回复日，已收到上述款项。

公司上述应收账款信用减值损失计提充分。

## 2、报告期其他应收款的前五名情况

序号	债务人名称	是否关联方	款项性质及形成原因	2022 年末其他应收款余额	2022 年末坏账准备余额	交易对方主营业务及现状	交易对方信用风险	信用风险较以前年度的变动情况
1	鸿翔控股集团有限公司(以下简称鸿翔控股集团)	否	股权转让款，因公司外汇事宜未能及时回款（注	30,121,560.92	12,601,799.52	投资与资产管理，目前处于存续状态	信用风险较低	信用风险无较大变动

序号	债务人名称	是否关联方	款项性质及形成原因	2022年末其他应收款余额	2022年末坏账准备余额	交易对方主营业务及现状	交易对方信用风险	信用风险较以前年度的变动情况
			1)					
2	大宁进出口有限公司	否	往来款（注2）	27,000,000.00	27,000,000.00	贸易代理，公司已吊销	公司已吊销，信用风险较高，已全额计提预期信用损失	信用风险无较大变动
3	香港莱茵达投资有限公司	是	往来款（注3）	23,898,358.73	2,388,382.00	投资，目前处于存续状态	报告期内曾是公司子公司，信用风险较低	信用风险无较大变动
4	贵州黔南华益矿业有限公司	是	往来款（注4）	22,633,948.85	22,633,948.85	矿产品、建材及化工产品批发，目前处于存续状态	联营企业，信用风险较高，已全额计提预期信用损失	信用风险无较大变动
5	上海旭熙能源科技有限公司	否	往来款（注5）	15,000,000.00	15,000,000.00	其他科技推广服务，目前处于存续状态	款项形成时间较早，信用风险较高，已全额计提预期信用损失	信用风险无较大变动
合计				118,653,868.50	79,624,130.37			

注 1：2019 年 6 月，莱茵体育公司与鸿翔控股集团签署了《关于嘉兴莱鸿体育文化有限公司之股权转让协议》及《保证合同》，由鸿翔控股集团董事长姚岳良提供连带责任担保（姚岳良持有鸿翔控股集团 40% 股份）。股权转让的定价是根据华普天健出具的《2018 年度嘉兴莱鸿体育文化有限公司审计报告》（会专字[2019]1590 号）及 2019 年 5 月 31 日财务报表数据，经双方协商的成交价格。根据协议约定，鸿翔控股集团应于 2020 年 4 月 15 前支付总转让价款的 50% 即 28,216,386.81 元及相应利息，余下的全部款项于 2020 年 12 月 31 日前一次性结清。截至 2020 年 12 月 31 日，莱茵体育公司已经于 2020 年 4 月 10 日收到第一笔 50% 股权款 28,216,386.81 元及相应利息，另 50% 暂未收回。

剩余款项未收回原因为：莱茵体育公司（本部）转让给鸿翔控股集团的 55% 的嘉兴莱鸿体育文化有限公司的股权，是莱茵体育公司（本部）2018 年度从其控股的三级子公司香港莱茵鸿翔体育投资有限公司处购买，莱茵体育公司本部截至目前未将股权款支付给香港莱茵鸿翔体育投资有限公司，香港莱茵鸿翔体育投资有限公司的股东为香港莱茵达投资有限公司持股 55%（香港莱茵达投资有限公司是莱茵体育二级全资子公司），香港鸿翔企业管理有限公司持股 45%。根据 2019 年 6 月莱茵体育与鸿翔控股集团签订的股权转让协议第三条，标的股权转让价款及其支付第 3.3.3 条“莱茵体育保证其是本协议项下标的股权的唯一合法所有人，并已获得标的公司原股东香港莱茵鸿翔体育投资有限公司对本次股权转让的同意，保证在鸿翔控股集团向莱茵体育支付股权转让价款前足额付清应支付给香港莱茵鸿翔体育投资有限公司的股权转让价款，其转让标的股权不存在任何瑕疵。如莱茵体育在鸿翔控股集团支付第一笔股权转让价款前，未足额付清对香港莱茵鸿翔体育投资有限公司的股权转让价款，则鸿翔控股集团对莱茵体育的付款可相应顺延，且无需承担违约责任及支付延期付款期间的利息”。目前，莱茵体育启动了付款给香港莱鸿体育公司的事宜，但是由于要将款项付至香港，涉及外汇结算支付，由于前控股股东莱茵达集团控股莱茵体育期间造成的原因，导致莱茵体育暂时无法办理外汇汇出，现莱茵体育正在全力解决该事项。

注 2：收大宁进出口有限公司（以下简称“大宁公司”）款项形成原因为子公司浙江莱茵达新能源集团有限公司根据贸易业务需要，于 2017 年 6 月预付货款 2700 万元，预付货款后，大宁公司一直未交货也未退回货款，公司将其由预付账款转入其他应收款核算，

公司经过多次催收，但对方始终以无力偿还为由未退回货款，因预计收回可能性较低，于 2018 年已全额计提减值准备，公司与大宁公司不存在关联关系，不构成财务资助或非经营性资金占用。

注 3: 本笔应收款项为本年度本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“浙江投资”）公开挂牌转让所持香港莱茵达投资有限公司（以下简称“香港投资”）100%股权之前形成的应收香港莱茵达投资有限公司的款项（详见公告：编号：2022-002、2022-015）。转让前，浙江投资系香港投资的唯一股东，2021 年 9 月 7 日股东会决议将香港投资的注册资本由港币 67,400,000 元减至为港币 38,400,000 元，即减少 2,900 万元港币，折合人民币 2,388.382 万元，相应减资款构成了浙江投资对香港投资的其他应收款。2022 年 3 月 31 日，香港投资已通过公开挂牌方式转让给莱茵达控股集团有限公司，至此香港投资已不再纳入合并范围。因涉及外汇收付结算，由于前控股股东莱茵达集团控股莱茵体育期间造成的原因，导致莱茵体育暂时无法办理外汇收付，截至 2022 年 12 月 31 日，与本次股权处置受让方莱茵达控股集团有限公司相关的债权、债务尚未结清。截至 2022 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司因本次股权处置尚有同时存在应付受让方莱茵达控股集团有限公司的债务 2,715.17 万元，本笔应收款项不存在回收风险，不构成财务资助或非经营性资金占用。

注 4: 该笔资金往来形成于 2011 年，公司拟在全资子公司贵州矿业完成对黔南矿业 35% 的股权收购后，通过中国农业银行杭州城西支行对华益矿业公司提供不超过 3000 万元的委托贷款。

公司向黔南矿业提供的委托贷款主要用于黔南矿业生产经营和矿区开发建设所需的资金，黔南矿业处于矿区建设的重要阶段，对资金需求较大，为了保证该公司生产经营的正常开展，公司为其提供财务支持。股权收购完成后，贵州矿业向黔南矿业提供 3000 万元的财务支持，其他股东（吴子华、邱洪、宋少华、黄晨）因自身资金原因不能同比例提供财务支持，但将其所持有的黔南矿业全部股权质押给上市公司，并为此次委托贷款提供无限连带责任保证，作为黔南矿业偿还上述委托贷款的担保。

按照《股权转让协议》的约定，公司同意在贵州矿业取得黔南矿业 35% 股权后向黔南矿业提供委托贷款 3000 万元，贷款期限为 18 个月，上述贷款由公司监管使用，该项贷款作为专项资金全部用于矿区建设，但黔南矿业因经营不善等原因一直未能完成矿区建设，出现财务困难、现金流转困难、无法正常经营严重影响了其还款能力，公司于 2015 年 12 月 31 日根据应收账款坏账准备政策，将该款项作为单项金额重大但单项计提坏账准备的应收款项，单独进行减值测试，全额计提坏账准备。

该笔款项性质为非经营性资金往来，构成对外提供财务资助的情形，已经公司 2011 年第六届董事会第三十五次会议审议通过《关于对外提供财务支持的议案》，“本次向华益矿业

公司提供财务支持的事项批准权限在本公司董事会审批权限内，无需经股东大会和政府有关部门的批准”。

注 5：应收上海旭熙能源科技有限公司（以下简称“旭熙公司”）款项形成的原因为子公司浙江莱茵达新能源集团有限公司根据贸易业务需要，于 2017 年 6 月预付货款 1500 万元，预付货款后，旭熙公司一直未交货也未退回货款，公司将其由预付账款转入其他应收款核算，公司经过多次催收，但对方始终以无力偿还为由未退回货款，因预计收回可能性较低，于 2018 年全额计提减值准备，公司与旭熙公司不存在关联关系，不构成财务资助或非经营性资金占用。

公司上述其他应收款信用减值损失计提充分。

（二）年报显示，你公司报告期存货余额同比大幅增长 100.47%。请说明报告期存货构成以及较 2021 年的变化情况、报告期末存货余额大幅增长的原因，说明报告期主要存货的期末可变现净值的确认依据及主要测算过程，重要假设及关键参数的选取标准及依据，与 2021 年相比是否存在较大变化，报告期计提存货跌价准备是否充分。

#### 1、报告期末存货的构成

项 目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	78,041,397.03	5,693,745.27	72,347,651.76
合 计	78,041,397.03	5,693,745.27	72,347,651.76

续表：

项 目	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	41,782,065.84	5,693,745.27	36,088,320.57
合计	41,782,065.84	5,693,745.27	36,088,320.57

项 目	2022 年末较 2021 年末变动情况
-----	----------------------



	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
开发产品	36,259,331.19		36,259,331.19
合计	36,259,331.19		36,259,331.19

## 2、报告期末存货余额大幅增长的原因

截至 2022 年 12 月 31 日，公司存货 72,347,651.76 元，比年初增加 36,259,331.19 元，增长 100.47%。

公司存货全部为开发产品，系公司待售的商铺、车位。

公司存货增长的主要原因为：基于公司未来运营规划和当前经营现状，加快地产去化、实现资金回笼，聚焦体育主业，提高公司的持续经营能力和未来市场竞争能力的举措，公司于 2022 年 8 月将丽水场馆竣工验收的商铺转为存货，以实现销售，该部分金额 41,873,818.07 元，截至 2022 年 12 月 31 日，已实现销售 12,089,200.89 元。

## 3、报告期主要存货的期末可变现净值的确认依据及主要测算过程，重要假设及关键参数的选取标准及依据

主要存货项目	2022 年 12 月 31 日账面原值	2022 年 12 月 31 日存 货跌价准备余额	可变现净值	是否减值
丽水体育生活馆	29,784,617.18		57,103,153.24	否
莱茵知己	6,734,590.20		7,099,443.80	否
莱茵传奇车位	38,584,000.00		65,929,914.72	否
合计	75,103,207.38		130,132,511.76	

### (1) 存货期末可变现净值的确认依据

公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常活动中，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。

2022 年公司按照上述准则的规定进行了减值测试。公司存货的未来可销售金额可以足额覆盖公司存货账面价值、销售税金以及销售费用，预计未来房地产项目存货的可变现净值远高于存货账面价值，房地产项目存货整体不存在减值情形。

### (2) 期末主要存货主要测算过程，重要假设及关键参数的选取标准及依据

#### 1) 丽水生活馆项目：

##### A 存货可变现净值测算过程：

该项目位于宇雷路与城北路交叉口东南侧体育生活馆一层部分房地产总建筑面积4368.65 m<sup>2</sup>。周边有公交车站，对外交通较便捷，周边道路建设完善，道路通达性较好。所在区域已建成了以道路、供电、供水、供气、排水、通讯、土地平整等为主的“六通一平”的基础设施，市政基础设施较完善。

由于周边房地产交易市场不活跃且期末存货期后已全部销售，公司采用期后销售价格作为市场价格计算期末存货的可变现净值。

丽水生活馆项目可变现净值计算过程：

丽水生活馆项目		税（费）率	金额
<b>预计销售金额</b>			<b>72,913,702.32</b>
一、增值税销项税额		9%	6,020,397.44
<b>二、销售税费</b>			<b>14,352,268.03</b>
<b>1</b>	<b>附加及印花税</b>		<b>758,905.00</b>
1.1	城市维护建设税	7%	421,428.00
1.2	教育费附加	3%	180,612.00
1.3	地方教育附加	2%	120,408.00
1.4	印花税	0.05%	36,457.00
<b>2</b>	<b>土地增值税</b>		<b>13,593,363.03</b>
<b>三、销售费用</b>		<b>2%</b>	<b>1,458,274.05</b>
<b>四、预计存货可变现净值</b>			<b>57,103,160.24</b>

丽水生活馆项目期末存货账面价值为 29,784,617.18 元，远低于可变现净值，未发生减值。

B 选取的关键参数：

①销售价格参考依据之期后销售明细：

序号	房号	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	销售单价	金额	铺面
1	S101	73.45	18,080.00	1,327,976.00	外舍内
2	S102	73.45	18,080.00	1,327,976.00	外舍内
3	S103	73.45	18,080.00	1,327,976.00	外舍内
4	S104	73.45	18,080.00	1,327,976.00	外舍内
5	S105	73.45	18,080.00	1,327,976.00	外舍内

序号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	销售单价	金额	铺面
6	S106	73.45	18,080.00	1,327,976.00	外舍内
7	S107	73.45	18,080.00	1,327,976.00	外舍内
8	S108	73.45	18,080.00	1,327,976.00	外舍内
9	S109	73.45	21,220.00	1,558,609.00	外且无内
10	S110	73.45	21,220.00	1,558,609.00	外且无内
11	S111	73.45	21,220.00	1,558,609.00	外且无内
12	S112	73.45	21,220.00	1,558,609.00	外且无内
13	S113	73.45	18,080.00	1,327,976.00	外舍内
14	S114	73.45	18,080.00	1,327,976.00	外舍内
15	S120	72.08	13,003.00	937,256.24	内
16	S121	72.08	13,003.00	937,256.24	内
17	S122	72.08	13,003.00	937,256.24	内
18	S123	72.08	13,003.00	937,256.24	内
19	S124	72.08	13,003.00	937,256.24	内
20	S125	72.08	13,003.00	937,256.24	内
21	S126	72.08	13,003.00	937,256.24	内
22	S127	72.08	13,003.00	937,256.24	内
23	S128	72.08	13,003.00	937,256.24	内
24	S129	72.08	13,003.00	937,256.24	内
25	S130	72.08	13,003.00	937,256.24	内
26	S131	72.08	13,003.00	937,256.24	内
27	S132	68.65	13,003.00	892,655.95	内
28	S133	267.72	21,220.00	5,681,018.40	外且无内
29	S134	267.72	21,220.00	5,681,018.40	外且无内
30	S135	141.64	21,220.00	3,005,600.80	外舍内
31	S136	85.12	13,003.00	1,106,815.36	内
32	S137	85.12	13,003.00	1,106,815.36	内
33	S138	85.12	13,003.00	1,106,815.36	内

序号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	销售单价	金额	铺面
34	S139	85.12	13,003.00	1,106,815.36	内
35	S144	86.49	13,003.00	1,124,629.47	内
36	S145	86.49	13,003.00	1,124,629.47	内
37	S146	60.75	13,003.00	789,932.25	内
38	S153	60.75	13,003.00	789,932.25	内
39	S154	60.75	13,003.00	789,932.25	内
40	S155	92.05	13,003.00	1,196,926.15	内
41	S156	87.87	13,003.00	1,142,573.61	内
42	S157	87.87	13,003.00	1,142,573.61	内
43	S158	175.73	13,003.00	2,285,017.19	内
44	S159	238.95	22,800.00	5,448,060.00	外且无内
45	S160	87.87	18,080.00	1,588,689.60	外含内
46	S161	87.87	18,080.00	1,588,689.60	外含内
47	S169	87.87	18,080.00	1,588,689.60	外含内
48	S170	87.87	21,220.00	1,864,601.40	外含内
<b>合计</b>		<b>4,368.65</b>		<b>72,913,702.32</b>	

公司依据丽水市住建局相关房产销售备案要求，聘请了第三方评估机构对公司的房屋销售单价进行了评估，参考评估结果报丽水市住建局定价备案。经政府审批通过，最终生活馆商铺销售备案均价为 16498 元/m<sup>2</sup>（其中临街商铺均价为 19514 元/m<sup>2</sup>，内铺均价为 13003 元/m<sup>2</sup>，丽水市住房和城乡建设局备案丽水莱茵体育生活馆商铺一房一价表，同时住建局要求对外销售均价不得高于该备案价格。公司又聘请了另外一家第三方评估机构于 2023 年 4 月 27 日对商铺出售定价时出具评估复核评估报告确认当时参考定价依据的评估报告结论符合资产评估相关规定，交易价格公允。

②销售费用率选取 2%，参考了近几年公司销售服务费用占房地产行业收入的比例。

2) 莱茵知己项目：

A 期末可变现净值的计算过程：

莱茵知己项目期末明细为：振兴西路 293 和振兴西路 295 号商铺。

莱茵知己项目	2022年12月31日账面原值	面积 (m <sup>2</sup> )	单位成本
振兴西路 293 号	3,241,977.07	215.07	15,074.06
振兴西路 295 号	3,492,613.13	233.55	14,954.46
合计	6,734,590.20		16,316.42

公司该项目期末可变现净值的确认方法采用市场法，将存货具体对象与基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。评估标的物评估值减去销售费用以及相关税费，最终得出存货的可辨认净值。

莱茵知己项目	税(费)率	振兴西路 293 号	振兴西路 295 号	合计
<b>预计销售金额</b>		<b>3,604,983.00</b>	<b>3,914,743.00</b>	<b>7,519,726.00</b>
一、预计增值税	9%	180,249.14	195,737.00	375,986.14
<b>二、预计销售税费</b>		<b>125,367.54</b>	<b>144,520.00</b>	<b>269,887.54</b>
城市维护建设税	7%	12,617.44	13,702.00	26,319.44
教育费附加	3%	5,407.47	5,872.00	11,279.47
地方教育附加	2%	3,604.98	3,915.00	7,519.98
印花税	0.05%	1,892.62	2,055.00	3,947.62
土地增值税		101,845.03	118,976.00	220,821.03
<b>三、预计销售费用</b>	<b>2%</b>	<b>72,099.66</b>	<b>78,295.00</b>	<b>150,394.66</b>
<b>预计存货可变现净值</b>		<b>3,407,515.80</b>	<b>3,691,928.00</b>	<b>7,099,443.80</b>

莱茵知己项目期末存货账面价值为 6,734,590.20 元，低于可变现净值，未发生减值。

B 选取的关键参数：

销售费用率选取 2%，参考了近几年公司销售服务费用占房地产行业收入的比例。

C 公司查询了 2022 年至 2023 年 2 月期间，同地区的房价平均水平（如下图），账面价值未高于市场平均价，也表明不存在减值。

临平价格走势图

月均价20644元/平，环比上月下降0.15%



D 另外，公司期后实现销售振兴西路 293 号，销售单价 16,738.74 元，销售金额 360 万元，与上述评估的价值非常接近，也表明不存在减值。

### 3) 莱茵传奇车位:

#### A 期末可变现净值的计算过程:

公司该项目期末可变现净值的确认方法采用市场法，将存货具体对象与基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。评估标的物评估值减去销售费用以及相关税费，最终得出存货的可辨认净值。

莱茵传奇车位项目	税（费）率	合计
<b>预计销售金额</b>		<b>81,539,100.00</b>
一、预计增值税	9%	3,882,814.29
<b>二、预计销售税费</b>		<b>13,978,403.28</b>
城市维护建设税	7%	271,797.00
教育费附加	3%	116,484.43
地方教育附加	2%	77,656.29
印花税	0.05%	40,769.55
土地增值税		13,471,696.02
<b>三、预计销售费用</b>	<b>2%</b>	<b>1,630,782.00</b>
<b>预计存货可变现净值</b>		<b>65,929,914.72</b>

莱茵传奇车位项目期末存货账面价值为 38,584,000.00 元，远低于可变现净值，未发生减值。

#### B 选取的关键参数:

①选取的销售单价参考了近期公司对外销售的价格:

序号	类别	期末剩余车位	预计销售单价
----	----	--------	--------

1	标准车位	283	238,500.00
2	机械	61	146,700.00
3	机械子母	17	299,700.00
	合计	361	

②销售费用率选取 2%，参考了近几年公司销售服务费用占房地产行业收入的比例。

C 查询了期后公司实际销售情况

序号	类别	期后销售车位	期后平均销售单价(万元)
1	标准车位	10	29.64
2	机械	1	17.50
3	机械子母	1	34.50

期后销售价格高于计算可变现净值时采用的预计销售价格，表明不存在减值。

(三) 你公司体育运营业务 2021 年毛利率为-21.33%。请结合你公司体育运营业务近年来的经营情况、业绩情况等，说明对体育运营业务相关资产计提减值的具体情况，减值计提是否充分。

1、公司体育运营业务近三年经营情况

项目	2022 年/2022.12.31	2021 年/2021.12.31	2020 年/2020.12.31
<b>一、体育运营业务经营情况：</b>			
体育运营业务营业收入	10,497,391.70	52,227,212.11	34,774,590.38
其中：与体育运营项目相关的前期 PPP 项目	2,461,172.40	42,424,076.68	28,535,502.14
体育运营业务营业成本	10,621,293.62	63,366,578.23	46,802,805.55
其中：与体育运营项目相关的前期 PPP 项目	2,461,172.40	40,142,242.68	28,535,502.14
体育运营业务毛利	-123,901.92	-11,139,366.12	-12,028,215.17
体育运营业务毛利率	-1.18%	-21.33%	-34.59%
<b>二、体育运营相关资产情况</b>			
1、与体育运营项目相关			

项目	2022年/2022.12.31	2021年/2021.12.31	2020年/2020.12.31
的前期 PPP 项目			
其他非流动资产/合同资产	228,304,775.30	237,955,354.11	192,267,638.56
减值情况	不存在减值	不存在减值	不存在减值

注：公司体育运营业务包括体育运营项目如体育赛事收入及与体育运营项目相关的前期 PPP 项目。

#### (1) 与体育运营项目相关的前期 PPP 项目

该项目依托的资产系公司的其他非流动资产（合同资产）：公司在丽水 PPP 合同中的游泳馆部分符合“双特征”、“双控制”，参照《企业会计准则解释第 14 号》所述内容进行核算，即公司应按照项目进度确认项目建设收入，同时结转相应成本，2017 年项目建设开始，2021 年 5 月项目竣工，游泳馆项目根据项目性质判断属于金融资产模式，按照金融资产模式核算，但考核期自 2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日为第一个考核期间，故 2021 年形成的合同资产还未达到无条件收款的权利，无法结转至应收款项，根据流动性判断，将合同资产在报表层面列报为其他非流动资产，确认其他非流动资产（合同资产）237,955,354.11 元，2022 年末第一考核期已届满，达到了收取考核款的条件，将相应的部分 29,400,000.00 元从合同资产（列报为其他非流动资产）转为应收账款核算，剩余的 228,304,775.30 元仍在合同资产（列报为其他非流动资产）。

公司查阅丽水财政的经济情况，确认其具有足够的财政实力，且政府无违约风险，再者公司与丽水财政一直保持较好的协作关系，考核期届满相应的考核款项也已正常收回，加之公司通过未来收款现金流测算，判断该项其他非流动资产（合同资产）不存在减值。

#### (2) 体育赛事等收入

体育赛事等收入并不依托于公司的实物资产，体育赛事收入毛利为负数的原因：在国务院体育产业 46 号文件以及国家层面多部门出台的针对体育产业发展政策的引领下，体育产业的发展上升为国家战略，并成为国内服务业增长的新动力。2015 年公司转型体育产业以来，积极推进体育产业生态圈布局，并加速房地产库存的去化、缩减能源板块业务。但体育业务的培育孵化需要大量时间、资本等的投入，且回收期长，受限于体育业务发展的周期性，公司体育业务暂未能有重大突破而持续亏损。2020 年，随着宏观市场环境的持续不景气，国家的一些防护措施大幅削减体育消费的需求，各类体育赛事停滞或延后，体育产业的发展



受到严重冲击，致使公司体育业务也受到一定影响。本期，公司持续开展存量商业地产的销售及租赁，并在常态化的前提下，积极拓展体育业务，稳步推进体育场馆的建设运营，有序开展体育赛事，大力寻求策划咨询项目。

## 二、核查程序

（一）获取公司提供的本次回复事项相关的说明，与我们年报审计确认的数据及获取的资料进行了核对。

（二）获取复核应收账款明细表、其他应收款明细表，结合其他往来科目检查有无分类错误。

（三）选取重要的应收账款、其他应收款实施函证程序，对于未回函的实施替代程序。

（四）对重要的应收账款、其他应收款核实检查其形成原因。

（五）获取复核公司的应收账款、其他应收款减值准备会计政策，以及公司的应收账款、其他应收款预期信用损失计提表。

（六）获取应收账款、其他应收款账龄分析表，复核准确性，分析合理性；

（七）核查大额或长期挂账的应收账款客户、其他应收款交易对手的背景信息，通过公开渠道查询其是否存在负面消息等，是否存在债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回，或者债务人长期未履行偿债义务的情况，综合判断其还款能力，与 2021 年度的变化情况；

（八）选取重要的销售客户进行视频或面对面访谈。

（九）通过期后检查相应款项的回款情况，进一步佐证预期信用损失计提的充分性。

（十）标明应收关联方包括持股 5% 以上（含 5%）股东的款项，执行关联方及其交易审计程序，并注明合并报表时应予抵销的金额；对关联企业、有密切关系的客户的交易事项作专门核查：

（1）了解交易事项目的及所应收款项的原因、检查合同等相关文件资料；

（2）向关联方、有密切关系的客户函询，以确认交易的真实性、合理性。

（十一）获取复核公司存货明细表。

（十二）对存货的相关会计政策进行了解，评价其是否符合企业适用的会计准则，是否与以前年度保持一贯性。

(十三) 分析性复核：比较前后各期及各月份存货余额及其构成，以判断期末余额及其构成的总体合理性；将本期存货增加与进项税发生额、应付、预付账款贷方发生额进行核对；分析本期大幅增加的存货，结合存货增加的检查，判断其是否合理。

(十四) 存货监盘，监盘比例达存货余额的 90%。实地查看存货的状态，存货周边的市场情况。

(十五) 对存货进行计价测试，结合成本科目，检查其结转金额是否准确。

(十六) 获取公司对期末存货可变现净值的判断数据、过程，复核结果的合理性。

(十七) 利用管理层聘请的第三方专业机构的评估报告，就期末存货可变现净值的金额进行复核分析，复核分析评估报告相应关键参数、假设的合理性。同时项目组就重要的假设参数销售费用率进行了加压测试，由 2% 加压一倍，调整至 4% 进行重新计算后，期末存货的可变现净值仍高于账面价值，不存在减值。

(十八) 查询同类产品的市场价格，查询期后销售价格等，与公司的账面价值进行比较分析其是否减值。

(十九) 结合公司体育运营业务近年来的经营情况、业绩情况等，判断体育运营业务相关资产是否存在减值。

(二十) 获取并查看丽水 PPP 协议，复核公司管理层按照未来现金流折现测算的金融资产金额，检查期后丽水 PPP 项目的考核结果及回款情况，通过公开渠道查询了解丽水市财政局近几年的财政公共预算收入及支出情况，证明财政局有足够的履约能力。

### 三、核查结论

(一) 报告期信用减值损失计提充分。

(二) 报告期末存货余额大幅增长具有合理性，报告期计提存货跌价准备充分。

(三) 体育运营业务相关资产不存在减值。

### 问题六：

年报其他应收款附注部分显示，截至报告期末，你公司其他应收款——往来款余额为 1.24 亿元。请你公司说明其他应收款——往来款的性质、具体内容，交易对方以及交易对方是否与你公司、你公司董监高、控股股东或实际控制人有关联关系，相关款项是否构成

对外财务资助或者对你公司的非经营性资金占用，是否履行恰当的审议程序和披露义务。  
请年审机构核查并发表明确意见。

回复：

一、基本情况

(一) 其他应收款——往来款的具体情况

序号	债务人名称	是否关联方	款项性质及具体内容	2022 年末其他应收款余额	2022 年末坏账准备余额	交易对手主营业务及现状	是否构成外财务资助或者非经营性资金占用
1	大宁进出口有限公司（注 1）	否	预付的材料款	27,000,000.00	27,000,000.00	贸易代理，公司已吊销	否
2	香港莱茵达投资有限公司（注 1）	是	投资款	23,883,820.00	2,388,382.00	投资，目前公司处于存续状态	否
3	贵州黔南华益矿业有限公司（注 1）	是	往来款	22,633,948.85	22,633,948.85	矿产品、建材及化工产品批发，目前处于存续状态	是
4	上海旭熙能源科技有限公司（注 1）	否	预付的材料款	15,000,000.00	15,000,000.00	其他科技推广服务，目前处于存续状态	否
5	上海市北能源公司（注 2）	否	预付的材料款	11,500,000.00	11,500,000.00	其他科技推广服务，目前处于存续状态	否
6	扬州贝贝化工贸易有限公司（注 3）	否	预付的材料款	10,822,826.56	10,822,826.56	矿产品、建材及化工产品批发，目前处于存续状态	否
7	沈阳供暖集团（注 4）	否	上市前遗留款项	3,379,758.58	3,379,758.58	热力生产与供应，目前处于存续状态	否

序号	债务人名称	是否关联方	款项性质及具体内容	2022 年末其他应收款余额	2022 年末坏账准备余额	交易对手主营业务及现状	是否构成外财务资助或者非经营性资金占用
8	江苏醇誉化工贸易有限公司 (注 5)	否	预付的材料款	700,000.00	700,000.00	矿产品、建材及化工产品批发，公司已注销	否
9	辽宁正兴实业有限责任公司 (注 4)	否	上市前遗留款项	613,213.29	613,213.29	金属材料、建材、五金交电，公司已注销	否
10	北京仲裁委员会 (注 6)	否	预付的仲裁款	440,694.75	22,034.74	仲裁机构	否
11	沈阳房联股份有限公司 (注 4)	否	上市前遗留款项	425,404.06	425,404.06	物业管理，公司处于存续状态	否
12	南郡一期 (注 4)	否	上市前遗留款项	308,841.14	308,841.14	不适用	否
13	代收代付个人款项 (注 7)	否	代扣代缴个人社保、公积金款项等	429,546.02	139,739.20	不适用	否
14	其他 (注 8)	否	其他历史遗留及零星款项等	7,111,400.19	6,849,405.38	不适用	否
合计				124,249,453.44	101,783,553.80		

注 1：大宁进出口有限公司、香港莱茵达投资有限公司、贵州黔南华益矿业有限公司、上海旭熙能源科技有限公司详见问题五、（一）的回复。

注 2：应收上海市北能源公司（以下简称“北能源公司”）款项形成的原因为子公司浙江莱茵达新能源集团有限公司根据贸易业务需要，2017 年 6 月预付货款 1150 万元，预付货款后，北能源公司一直未交货也未退回货款，公司将其由预付账款转入其他应收款核算，公司经过多次催收，但对方始终以无力偿还为由未退回货款，因预计收回可能性较低，于 2018 年全额计提减值准备，公司与北能源公司不存在关联关系，不构成财务资助或非经营性资金占用。

注 3：应收扬州贝贝化工贸易有限公司（以下简称“扬州贝贝”）款项形成的原因为子公司浙江莱茵达新能源集团有限公司根据贸易业务需要，2017 年预付货款 1082 万元，预付货款后，扬州贝贝一直未交货也未退回货款，公司将其由预付账款转入其他应收款核算，公司经过多次催收，但对方始终以无力偿还为由未退回货款，因预计收回可能性较低，于 2018 年全额计提减值准备，公司与扬州贝贝不存在关联关系，不构成财务资助或非经营性资金占用。

注 4：供暖集团、正兴公司、房联股份有限公司、南郡一期款项均为上市前遗留款项，因年限久远，且无法与对方取得联系，已全额计提坏账准备，不存在关联关系，不构成财务资助或非经营性资金占用。

注 5：应收江苏醇誉化工贸易有限公司（以下简称“醇誉化工”）款项形成的原因为子公司浙江莱茵达新能源集团有限公司根据贸易业务需要，2017 年预付货款 70 万元，预付货款后，醇誉化工一直未交货也未退回货款，公司将其由预付账款转入其他应收款核算，公司经过多次催收，但对方始终以无力偿还为由未退回货款，因预计收回可能性较低，于 2018 年全额计提减值准备，公司与醇誉化工不存在关联关系，不构成财务资助或非经营性资金占用。

注 6：北京仲裁委员会：子公司北京莱运体育有限公司对李舸、北京市融川融资担保有限责任公司提起仲裁而支付的仲裁费用，因仲裁结果尚未出具，若仲裁胜诉，则公司无需承担相应仲裁费用，因此暂挂其他应收款，不存在关联关系，不构成财务资助或非经营性资金占用。

注 7：代收代付个人款项系代扣代缴员工个人社保、公积金 324,546.02 元，按照公司薪酬发放方法，当月发放上月薪酬，但相应社保、公积金是当月缴纳当月，因此公司在缴纳单

位及个人部分社保公积金时，已将员工个人承担部分一同申报缴纳，次月发放薪酬时，从实际发放薪酬中扣回。不构成财务资助或非经营性资金占用。

公司预发年终绩效与最终考核结果存在的差异，也将在次月支付工资时扣回，不构成财务资助或非经营性资金占用。

注 8：其余主要为其他历史遗留及零星款项，均已按照公司的会计政策计提相应的坏账准备，不存在关联关系，不构成财务资助或非经营性资金占用。

## 二、核查程序

（一）获取公司提供的本次回复事项相关的说明，与我们年报审计确认的数据及获取的资料进行核对。

（二）获取复核其他应收款明细表，重点了解往来款的性质、具体内容，交易对方以及交易对方是否与公司、公司董监高、控股股东或实际控制人有关联关系，相关款项是否构成对外财务资助或者对公司的非经营性资金占用，是否履行恰当的审议程序和披露义务。获取检查款项形成的原始资料。

（三）获取并复核管理层提供的关联方清单及关联方交易明细。

（四）通过公开渠道核查大额其他应收款项交易对方的工商背景，核查与公司是否存在关联关系。

（五）查阅公司董事会会议纪要及公司公告，确认是否履行了恰当的审批程序。

（六）复核分析公司上述款项是否构成财务资助，是否履行恰当的审议程序及披露义务。

（七）对于上市前遗留款项，确实难以追溯形成情况的，判断相应减值计提是否充分；结合以前年度的审计报告及公告资料。

（八）获取公司的年度报告，复核分析年度报告与非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表是否恰当披露非经营性资金占用情况。

## 三、核查结论

公司年报中对黔南矿业的款项性质应为非经营性往来，构成对外提供财务资助，该事项已经公司 2011 年第六届董事会第三十五次会议决议通过，公司已履行恰当的审议程序和披露义务，《非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表》中也已恰当披露。

(以下无正文)

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

2023年6月13日