证券代码:000558 证券简称:莱茵体育 公告编号:2023-030

莱茵达体育发展股份有限公司关于对深圳证券交易所2022年年报问询函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

莱茵达体育发展股份有限公司(以下简称“公司”)于2023年5月29日收到深圳证券交易所《关于对莱茵达体育发展股份有限公司2022年年报的问询函》(公司部年报问询函(2023)第223号)(以下简称“问询函”),收到问询函后,公司高度重视,立即组织相关人员及年审会计师对问询函的关注问题进行认真核查并回复,现将问询函回复内容公告如下:

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,而认前年度,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。

一、公司回复:

(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%
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
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,而净利润增加的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%而净利润增加的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3,800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%
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,销售费用计提合理。

(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
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减少。

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(㎡)	累计销售面积(㎡)	期末剩余可售面积(㎡)
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17,000元/平方米;金都夏宫距离莱茵知己1,000米,商铺均价约17,000元/平方米;众安理想湾距离莱茵知己1,500米,商铺均价约16,000元/平方米;华立和郡距离莱茵知己500米,商铺均价约20,000元/平方米;红枫苑距离莱茵知己300米,商铺均价约20,000元/平方米;比世纪城市花园距离莱茵知己500米,商铺均价约20,000元/平方米;理想家园距离莱茵知己1,000米,商铺均价约20,000元/平方米;运河丽园距离莱茵知己5,000米,商铺均价约17,000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25,000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24,000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19,000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28,800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35,000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	

注:丽水场馆周边市场情况:

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	

关于销售价格的说明:

(1)公司的整体销售合税均价为16498元/㎡,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,政府限定平均价不能超过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(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日取得售房许可证。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。公司2022年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。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。

综上所属,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
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)公司的整体销售合税均价为16498元/㎡,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,政府限定平均价不能超过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