（上接B069版）

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	周霞	否	房地产销售业务	5,485,714.29	2021年	否
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、胡煜敏	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
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，后续事延期至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，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（㎡）	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、胡煜敏	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
合计			2,127.93	35,385,276.06	29.68%		否	否

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、胡煜敏）、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。

（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，监事徐劼未提供银行流水外，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名监事徐劼签署了承诺声明，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名监事徐劼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服务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给当。

（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元余人员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，计入“应付职工薪酬、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
应付职工薪酬本期增加合计	17,791,624.55

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		
剔除丽水项目影响后的利息支出	30,181,659.61	30,703,540.70	-521,881.09	-1.70%
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%
有息负债余额	511,156,890.54	575,948,270.29	-64,791,379.75	-11.25%
利息支出/有息负债余额	5.90%	8.33%	-2.42%	-29.10%
剔除丽水项目影响后的利息支出/有息负债余额	5.90%	5.33%	0.57%	10.76%

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，是否在存在报告期成本、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消晰的目标，公司内部对这些目标都有消晰的记录和沟通，并且积极地对其加以监控。公司财务部按照《会计法》、《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
营业成本	84,751,807.57	128,867,985.94
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
销售费用	4,167,796.23	3,352,082.05
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
管理费用	35,854,912.17	55,169,812.58
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
本期折旧、摊销费用总额	44,140,500.00	43,649,282.70

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。

（6）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。

（7）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。

（8）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。

（9）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
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

4）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；

5）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；

6）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。

（10）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，你公司报告期存货金额同比大幅增长100.47%。请说明报告期存货构成以及较2021年的变化情况、报告期末存货金额大幅增长的原因，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