

# 莱茵达体育发展股份有限公司 2021 年度董事会工作报告

二〇二二年四月

2021 年度，公司董事会严格遵守《公司法》、《证券法》等法律规定，认真履行《公司章程》赋予的各项职责，严格执行股东大会各项决议，积极推进董事会各项决议的实施，忠实履行职责，维护公司利益，进一步完善和规范公司运作，使公司保持稳定健康的发展态势。现将 2021 年度董事会工作报告如下：

## 一、董事会日常工作

### （一）董事会会议情况及决议内容

报告期内，公司董事会共召开 10 次会议，具体情况如下表：

序号	届次	召开时间	审议通过议案
1	第十届董事会第十五次会议	2021 年 2 月 9 日	《关于高级管理人员 2020 年度绩效考核方案的议案》。
2	第十届董事会第十六次会议	2021 年 4 月 9 日	1. 《2020 年度董事会工作报告》； 2. 《2020 年度董事会工作报告》； 3. 《2020 年度财务决算报告》； 4. 《莱茵达体育发展股份有限公司 2020 年年度报告》全文及摘要； 5. 《2020 年度利润分配预案》； 6. 《2020 年度内部控制自我评价报告》； 7. 《2020 年度独立董事述职报告》； 8. 《关于 2020 年度计提信用减值准备的议案》； 9. 《关于召开公司 2020 年度股东大会的议案》。
3	第十届董事会第十七次会议	2021 年 4 月 26 日	1. 《关于变更会计政策的议案》； 2. 《莱茵达体育发展股份有限公司 2021 年第一季度报告》全文及正文； 3. 《关于修订、制定公司制度的议案》； 4. 《关于召开 2021 年第一次临时股东大会的议案》。
4	第十届董事会第十八次会议	2021 年 5 月 25 日	1. 《关于公司向金融机构申请综合授信并提供抵押的议案》； 2. 《关于公司管理机关搬迁的议案》； 3. 《关于聘任公司总经理的议案》； 4. 《关于增补第十届董事会非独立董事的议案》； 5. 《关于召开 2021 年第二次临时股东大会的议案》。
5	第十届董事会	2021 年 6 月 7 日	《关于公司战略发展规划的议案》。

	第十九次会议		
6	第十届董事会 第二十次会议	2021年6月11日	《关于中止重大资产重组的公告》。
7	第十届董事会 第二十一次会议	2021年8月30日	1.《莱茵达体育发展股份有限公司2021年半年度报告》全文及摘要； 2.《关于修订、制定公司制度的议案》； 3.《关于聘任证券事务代表的议案》。
8	第十届董事会 第二十二次会议	2021年10月28日	1.《莱茵达体育发展股份有限公司2021年第三季度报告》； 2.《关于续聘会计师事务所的议案》。
9	第十届董事会 第二十三次会议	2021年12月6日	1.《公司经理层成员任期制和契约化管理实施方案》； 2.《关于制定公司<高级管理人员薪酬管理办法>的议案》； 3.《公司高级管理人员2021年薪酬考核方案》； 4.《关于公司向成都文化旅游发展集团有限公司借款暨关联交易的议案》。
10	第十届董事会 第二十四次会议	2021年12月31日	1.《关于修改<公司章程>的议案》； 2.《关于三级全资子公司香港莱茵达投资有限公司100%股权转让方案的议案》； 3.《关于调整公司组织架构的议案》； 4.《关于召开2022年第一次临时股东大会的议案》。

(二) 董事会对股东大会决议的执行情况。

2021年公司董事会严格按照《公司法》、《公司章程》及《董事会议事规则》的规定和要求，召集、召开股东大会3次，认真履行了职责并全面执行股东大会决议的全部事项，具体情况如下：

序号	会议	召开时间	审议通过议案
1	2020年度 股东大会	2021年4月30日	1.《2020年度董事会工作报告》； 2.《2020年度监事会工作报告》； 3.《2020年度财务决算报告》； 4.《莱茵达体育发展股份有限公司2020年年度报告》全文及摘要；

			5. 《2020 年度利润分配预案》； 6. 《2020 年度独立董事述职报告》。
2	2021 年第一次临时股东大会	2021 年 5 月 12 日	《关于修订、制定公司制度的议案》。
3	2021 年第二次临时股东大会	2021 年 6 月 10 日	《关于增补第十届董事会非独立董事的议案》。

为确保投资者的知情权、参与权和决策权，公司股东大会的召开均采用现场表决与网络投票相结合的方式，为广大投资者参加股东大会表决提供了便利。同时，公司董事会在会后及时对外披露，贯彻落实股东大会的各项决议，实施完成了股东大会授权董事会开展的各项工作。

### （三）董事会各专门委员会履职情况

公司董事会下设战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会。报告期内，战略委员会按照《战略委员会工作细则》的有关规定，认真履行职责，结合公司所处行业的发展趋势及公司自身的实际情况，对公司未来发展战略进行探讨和研究，提出了诸多合理化建议；审计委员会按照《审计委员会工作细则》的有关规定，对公司聘请年度会计师事务所、定期报告等事项进行了审议，并在审计机构进场前、进场后与注册会计师进行了充分沟通，及时了解 2021 年度报告审计工作的整体安排及审计进展情况，确保审计过程合法有序、审计报告真实准确；薪酬与考核委员会按照《薪酬与考核委员会工作细则》的有关规定，仔细听取了公司管理层的经营情况汇报，根据行业水准和公司发展现状，结合岗位职责及业绩完成情况，对公司董事及高管人员的薪酬进行了考核认定，并监督公司薪酬制度的制定和执行；提名委员会按照《提名委员会工作细则》的有关规定，对拟提名的董事和高级管理人员的任职资格、专业性、与任职岗位的匹配度进行认真审查，切实履行了相关职责。

### （四）董事出席会议情况

2021 年度，公司董事会共召开 10 次会议，各董事出席会议情况如下：

董事姓名	出席董事会会议情况			
	应参加次数	亲自出席次数	委托出席次数	缺席次数
胥亚斌	10	10	0	0
黄光耀	10	10	0	0

刘晓亮	3	3	0	0
吴晓龙	10	10	0	0
原博	5	5	0	0
郦琦	10	10	0	0
丁士威	10	10	0	0
<b>独立董事</b>	<b>出席董事会会议情况</b>			
<b>姓名</b>	<b>应参加次数</b>	<b>亲自出席次数</b>	<b>委托出席次数</b>	<b>缺席次数</b>
黄海燕	10	10	0	0
张海峰	10	10	0	0
谭洪涛	10	10	0	0

## 二、独立董事履行职责情况

2021 年度，公司独立董事严格按照《公司法》、《证券法》和《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等法律、法规，以及《公司章程》、《独立董事工作制度》等相关规定，认真行权，依法履职，积极出席公司 2021 年度的相关会议，认真审议董事会各项议案，并对公司相关事项发表了事前认可意见和独立意见，从公司整体利益出发，极大发挥了独立董事的作用，维护了公司和全体股东特别是中小股东的合法权益。

### （一）独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，独立董事未对公司董事会各项议案及其他非董事会议案提出异议。

### （二）独立董事发表独立意见情况

2021 年度，独立董事对公司聘任会计师事务所、聘任内部控制审计机构、控股股东及其他关联方资金占用、内部控制自我评价报告、利润分配、股权转让、增选非独立董事、关联交易等重大事项均发表了独立意见。

## 三、2021 年度公司经营情况回顾

2021 年是“十四五”规划的开局之年，面对更趋复杂严峻的外部环境，以及新冠肺炎疫情的不断反复，公司坚决推进机构改革、固本瘦身，坚持调整业务结构，加速去化库存，适时处置低效资产，快速回笼资金，全面推进文旅体业务的发展。报告期内，公司实现营业收入 140,695,415.50 元，实现归属于上市公司股东的净利润为-94,197,258.90 元。截至报告期末，公司资产总额 1,915,243,883.67 元，归属于上市公司股东的所有者权益 1,123,619,121.98 元。主要业务板块经营情况如下：

报告期内，公司主要从事的业务包括存量商业房地产销售及租赁业务、体

育业务。

### 1、存量商业房地产销售及租赁业务情况

公司坚持调整业务结构，加速去化库存，适时处置低效资产，快速回笼资金，全面推进文旅体业务的发展。报告期内，公司存量商业房地产销售及租赁业务主要系原房地产项目存量商业地产的销售及租赁，主要集中在浙江、江苏、上海等地。

2021年，在房地产政策调控下，以及新冠疫情的持续影响，公司商业物业的销售及租赁仍未恢复到疫情前水平，其中莱茵达大厦、矩阵国际、莱茵之星等物业均处于杭州、南京核心区域，销售及租赁单价具有相对优势；莱茵知己、莱茵旺角、旺角大超以及南通、上海地区的零散商业物业，依托周边区域配套日益完善，租赁收益具有一定的持续性效益。未来公司将推进零散项目协同运营，加大销售力度，采取多方位渠道，结合相关优惠政策，加快项目疫后回暖，有效提高销售和租赁收益。

### 2、体育板块运营情况

#### (1) 城市体育服务综合体建设与运营

近年来，在政策的鼓励支持下，带动了各类康体运动业态和城市体育经济的升级发展，城市综合体所涵盖的业态，已经从购物、餐饮、文化、休闲等一体化服务发展到包括足球、篮球、冰雪、网球、健身、体育教育培训等各类体育项目在内的城市体育服务综合体。公司结合建设健康中国大战略及各级政府体育事业、体育产业的发展要求，主要通过购地自建、PPP模式、委托运营等多种模式，积极配合政府提升城市体育服务功能，打造城市体育服务综合体。报告期内，公司建设和运营的体育服务综合体项目主要有丽水市体育中心游泳网球馆、体育生活馆项目，闲林港体育生活馆项目和南京莱茵之星综合体项目。

其中丽水市体育中心游泳网球馆、体育生活馆项目通过竣工验收，公司积极开展项目运营各项准备工作，2021年6月项目游泳馆、体育生活馆体育板块开放试运营。闲林港体育生活馆项目在影响力和知名度不断上升、周边商务楼和住宅楼入住率的提高等因素的影响下，2021年上半年自营部分呈现稳步上升的趋势，已基本恢复到疫情前正常水平并有所增长；同时，随着疫情防控常态化发展，消费者健康防护意识得到提升，场馆营业有效利用时间增强，培训租赁部分较去年有一定的增长。

#### 1) 闲林港体育生活馆项目

闲林港体育生活馆项目位于杭州市。报告期内，通过与专业化体育机构的合作，进一步规范运营和流程化管理，对场馆空间的合理使用与核心内容的管理进

行了有效调整，该项目影响力和知名度不断提升。随着疫情防控常态化发展，消费者健康防护意识得到提升，场馆营业有效利用时间增强，闲林港体育生活馆项目经营情况较去年有一定提升。

### 2) 丽水市体育中心游泳网球馆、体育生活馆项目

2021年6月，公司位于丽水市的体育中心游泳网球馆、体育生活馆项目已完成竣工验收，并按照控股子公司丽水体育与丽水市体育局签署的《丽水市体育中心游泳网球馆、体育生活馆PPP项目合同》投入试运营，该项目是对公司体育板块业态收入的有力补充。

### 3) 南京莱茵之星综合体项目

莱茵之星综合体项目位于南京市。报告期内，公司积极推进该项目运营模式的调整，通过引入专业的运营团队，提升运营管理水平，实现经营效益最大化。

#### (2) 赛事运营情况

公司坚持将赛事运营、体育营销、品牌传播整合成一个有机的整体，立足“政府引导、市场化运作”的产业模式，打造优质丰富多元的赛事产品、提升赛事参与体验、放大赛事综合效应为核心目标，全力构建专业化的赛事运营体系，培育高水平、国际化的赛事运营管理团队。2021年，公司成功举办了“聚力前滩 东体铁人三项企业挑战赛”，赛事招募了包括东航集团、捷豹路虎中国以及科思创中国等20家国内外知名企业参加，同时，公司还举办了“2021科勒·曼联青少年足球挑战赛”、“科勒2021杭州家庭慈善乐跑”、“丽水市网球运动会”、“丽水市游泳运动会”、“2021杭州创业马拉松”等多个赛事，成功签约了“成都马拉松-科勒赞助”赛事广告执行。但受2021第四届黄河石林百公里越野跑突发公共安全事件以及疫情的影响，部分赛事未能如期举办，后续将视疫情及相关政策调整赛期。

## 四、信息披露情况

2021年，公司董事会严格遵守信息披露的有关规定，按照中国证监会和深圳证券交易所信息披露格式指引及其他信息披露的相关规定按时完成了定期报告披露工作，并根据公司实际情况，真实、准确、完整、及时发布会议决议、重大事项等临时公告，忠实履行信息披露义务，确保投资者及时了解公司重大事项，最大程度地保护投资者利益。报告期内，公司披露定期报告4项，临时报告129个（含独立董事意见、问询函回复等）。

## 五、公司治理状况

报告期内，公司持续按照《公司法》、《证券法》和《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及证券监管部门的相关要求，结合公司的实际情况，不断完善法人治理结构，强化风险管控，健全内控体系，规

范运作，加强诚信建设和信息披露，认真做好投资者关系管理工作，进一步提高公司的治理水平。目前，公司法人治理符合中国证监会相关规定的要求。

## 六、2022年度董事会重点工作

2022年，根据公司实际情况及发展战略规划，公司董事会将继续秉持对全体股东负责的原则，在考虑宏观经济形势和市场环境的情况下，力争较好地完成公司经营指标，确保公司健康稳健的发展态势，实现公司和股东利益最大化。董事会重点工作如下：

### （一）日常工作方面

公司董事会将严格按照公司法、证券法、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规和规范性文件的要求，以严谨负责的态度做好公司三会的筹办工作，切实提升公司规范运作的透明度；认真自觉履行信息披露义务，确保信息披露的及时、真实、准确和完整，持续提升信息披露质量；深化投资者关系管理工作，通过多种渠道加强与投资者的联系和沟通，以便于投资者快捷、全面获取公司信息，树立公司良好的资本市场形象。

### （二）公司治理方面

董事会将积极发挥在公司治理中的核心作用，根据法律、法规、规范性文件并结合公司实际情况，持续完善公司法人治理结构和内控制度体系建设，增强风险管控能力，提高董事会的决策效率和工作质量，充分发挥专业委员会职能，促进公司规范高效运作。

### （三）人员管理方面

进一步加强董事、监事、高级管理人员对证券法、《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司信息披露管理办法》等法律、法规和规范性文件的学习，不断提升董事、监事、高级管理人员履职能力；同时，加强专业人才培养和引进，提升各板块核心管理团队凝聚力和积极性，不断提高公司的治理水平和质量，切实维护公司及全体股东利益。

莱茵达体育发展股份有限公司

董 事 会

二〇二二年四月二十八日