

证券代码: 000558

证券简称: 莱茵体育

公告编号: 2022-027

莱茵达体育发展股份有限公司

2021 年年度报告摘要

一、重要提示

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

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

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

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内,公司主要从事的业务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正式对外开放试运营。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。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	1,915,243,883.67	2,165,881,489.35	-11.57%	2,420,031,463.57
归属于上市公司股东的净资产	1,123,619,121.98	1,217,236,694.54	-7.69%	1,292,697,719.01
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	140,695,415.50	140,024,539.82	0.48%	137,847,895.72
归属于上市公司股东的净利润	-94,197,258.90	-71,719,970.83	-31.34%	26,029,472.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-98,532,958.49	-64,010,055.13	-53.93%	-125,889,293.83
经营活动产生的现金流量净额	6,750,147.44	13,155,101.70	-48.69%	-88,187,707.59
基本每股收益（元/股）	-0.07	-0.06	-16.67%	0.02
稀释每股收益（元/股）	-0.07	-0.06	-16.67%	0.02
加权平均净资产收益率	-8.05%	-5.71%	-2.34%	1.91%

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	35,749,221.42	36,241,035.60	35,406,113.24	33,299,045.24
归属于上市公司股东的净利润	-12,962,868.42	-37,485,711.90	-15,709,833.82	-28,038,844.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-12,708,551.64	-37,523,502.40	-17,976,831.55	-30,324,072.90
经营活动产生的现金流量净额	-24,914,474.97	16,537,884.00	21,285,196.14	-6,158,457.73

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

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股	65,594	年度报告披露日	85,764	报告期末表决权	0	年度报告披露日前	0
---------	--------	---------	--------	---------	---	----------	---

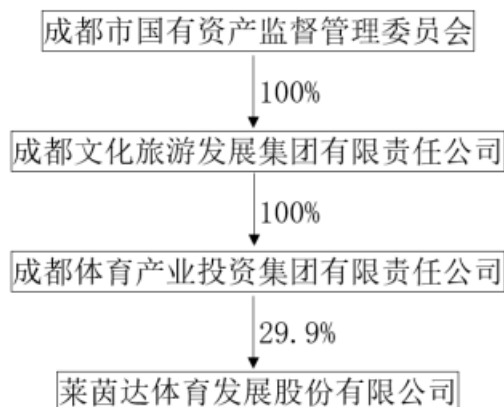
股股东总数		前一个月末普通 股股东总数		恢复的优先股股 东总数		一个月末表决权恢 复的优先股股东总 数	
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
成都体育产业 投资集团有限 责任公司	国有法人	29.90%	385,477,961	0	质押	192,738,980	
莱茵达控股集 团有限公司	境内非国有 法人	10.43%	134,448,100	0	质押	130,300,000	
高靖娜	境内自然人	6.16%	79,380,000	0	质押	79,380,000	
李清	境内自然人	0.62%	8,005,446	0			
赵睿	境内自然人	0.56%	7,198,300	0			
石耀	境内自然人	0.50%	6,446,200	0			
徐莉蓉	境内自然人	0.39%	5,081,300	0			
曹佳佳	境内自然人	0.36%	4,644,600	0			
陈蘸木	境内自然人	0.36%	4,589,550	0			
王波	境内自然人	0.35%	4,512,000	0			
上述股东关联关系或一致行 动的说明	前 10 名股东中莱茵达集团与高靖娜女士系一致行动人，与其他股东之间不存在关联关系，与其他股东之间也不存在《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人的情形；未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否存在《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人的情形。						
参与融资融券业务股东情况 说明（如有）	前 10 名普通股股东中，“李清”通过“财通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户”持有 8,005,446 股，石耀通过“中信证券（山东）有限责任公司客户信用交易担保证券账户”持有 6,440,600 股，陈蘸木通过“中信证券（山东）有限责任公司客户信用交易担保证券账户”持有 4,589,550 股；王波通过江海证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有 4,512,000 股。						

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

（一）关于中止重大资产重组的说明

公司于2021年6月11日召开第十届董事会第二十次会议，审议通过了《关于中止重大资产重组的议案》，因2020年年初爆发的新冠肺炎疫情对全国滑雪场带来较大冲击，致使本次重组标的公司的业绩也持续受到影响。现阶段，国际国内疫情依然具有较大不确定性，对体育运动和文旅产业的影响依然存在，为了切实维护广大投资者利益，经与交易对方友好协商及公司审慎研究，公司中止了本次重大资产重组事项，待条件成熟时，公司择机在符合相关法律法规的前提下启动相关事项。具体内容详见公司2021年6月15日登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的《第十届董事会第二十次会议决议公告》（公告编号：2021-047）、《关于中止重大资产重组的公告》（公告编号：2021-048）。

（二）关于公司战略发展规划的说明

2021年6月7日，公司第十届董事会第十九次会议审议通过了《关于公司战略发展规划的议案》，公司董事会结合体育、旅游、文化行业机遇、市场发展趋势以及控股股东方产业资源优势，制定了公司战略发展规划。伴随上市公司迁址成都，公司的业务发展将顺应文旅体产业发展大势，随着成都“三城三都”及成渝地区双城经济圈建设、成德眉资同城化发展以及成都东部新区建设等一系列重大战略的深入推进，公司将依托控股股东方优质丰富的资源、政府平台背景和地域优势，拓宽完善主营业务，以泛文旅体为战略发展方向，寻求泛文旅体的融合发展，加大力度培育上市公司的盈利能力和市场竞争力。按照“泛文旅体”产业融合发展思路，未来，公司将以文化、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，拓宽完善莱茵达体育主营业务体系，通过内部优化、运营提升和外部资源获取的发展策略，将上市公司打造为国内泛文旅体产业融合发展的标杆企业。具体内容详见公司2021年6月8日登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的《第十届董事会第十九次会议决议公告》（公告编号：2021-044）。

（三）关于收购股权暨关联交易的说明

公司于2020年12月23日召开了第十届董事会第十四次会议，审议通过了《关于收购杭州枫郡置业有限公司100%股权暨关联交易的议案》，同日公司与莱茵达集团签署了《关于杭州枫郡置业有限公司之股权转让协议》，交易金额为人民币441.13万元。截至本报告披露日，公司已付清股权转让款，并办理了股权的工商变更登记手续。具体内容详见公司2020年12月24日、2021年1月4日、3月23日、4月2日登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的《第十届董事会第十四次会议决议公告》（公告编号：2020-053）、《关于收购杭州枫郡置业有限公司100%股权暨关联交易的公告》（公告编号：2020-054）、《关于收购杭州枫郡置业有限公司100%股权暨关联交易的补充公告》（公告编号：2020-056）、《关于持股5%以上股东承诺事项履行进展的公告》（公告编号：2021-012）、《关于收购杭州枫郡置业有限公司100%股权及持股5%以上股东承诺事项完成情况的公告》（公告编号：2021-014）。

（四）关于持股5%以上股东业绩承诺及补偿安排进展情况

2019年3月11日，成都体育产业投资集团有限责任公司（以下简称“成都体投集团”）与莱茵达控股集团有限公司（以下简称“莱茵达控股”）签署了《莱茵达体育发展股份有限公司之股份转让协议》（以下简称“《股份转让协议》”）。根据《股

份转让协议》第2.10条约定（以下简称“业绩补偿承诺”）：在成都体投集团及莱茵达体育发展股份有限公司（以下简称“公司”或“莱茵体育”）董事会对现有业务充分授权的前提下，莱茵达控股确保莱茵体育现有业务2019年、2020年均不亏损，若预计有亏损，莱茵达控股将亏损额补足给莱茵体育。根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（众环审字（2020）280001号），公司2019年度归属于上市公司股东的净利润为26,029,472.16元。根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（众环审字（2021）2800002号），公司2020年度归属于上市公司股东的净利润为-71,719,970.83元。公司已分别向莱茵达控股和成都体投集团作出书面提示，提示协议签订双方及时按照《股份转让协议》的约定履行相关义务，以保障上市公司合法利益。详见公司于2020年8月25日、2021年4月10日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）登载的《2019年年度报告（更新后）》、《2020年年度报告》。

公司已分别向莱茵达控股和成都体投集团作出书面提示，提示协议签订双方及时按照《股份转让协议》的约定履行相关义务，以保障上市公司合法利益。在协议双方无法就此事通过协商达成一致意见的情况下，成都体投集团作为上市公司控股股东，为维护上市公司及全体股东合法权益，已依据《股份转让协议》第7.2条之约定依法向中国国际经济贸易仲裁委员会（以下简称“国际贸仲”）提出仲裁申请。2021年9月22日，成都体投集团收到国际贸仲关于本次仲裁事项的受理通知（《DS20212141号股权转让争议案仲裁通知》[（2021）中国贸仲京字第078057号]），国际贸仲已根据《股份转让协议》中仲裁条款之约定受理本案，并同时向被申请人莱茵达控股发出仲裁通知，要求莱茵达控股按照《仲裁规则》的规定办理相关事宜。详见公司于2021年3月23日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）登载的《关于持股5%以上股东承诺事项履行进展的公告》（公告编号：2021-012）。截至目前，该仲裁案件尚未开庭。

（五）其他关联交易

为满足日常经营资金周转需求，公司向成都文旅集团借款6,000万元，借款利率为4.35%，借款期限3个月。公司于2021年12月6日召开第十届董事会第二十三次会议，审议通过了《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》，4名关联董事对该议案回避表决，独立董事对该事项发表了事前认可意见和同意的独立意见。目前，公司尚未与成都文旅集团签订《统借统还借款合同》。

（六）下属子公司股权转让事项

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

管理权的转移，相关股权变更登记手续正在办理中。

（七）下属子公司破产清算进展事项

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

（八）其他事项说明

1、2021年5月18日，刘晓亮先生因个人原因辞去公司第十届董事会董事、第十届董事会战略委员会委员、公司总经理职务，辞职后不再担任公司任何职务。刘晓亮先生持有公司股份84,150股，辞职后将遵守《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等相关法律、法规、规范性文件对其股份进行管理。详见公司于2021年5月19日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上登载的《关于公司董事兼总经理辞职的公告》（公告编号：2021-037）。

2、2021年5月25日，公司召开第十届董事会第十八次会议，审议通过了《关于公司聘任总经理的议案》。根据相关法律法规及《公司章程》规定，经公司第十届董事会提名委员会第二次会议审查通过，聘任吴晓龙先生为公司总经理（简历附后），任期自本次董事会审议通过之日起至本届董事会届满之日止。吴晓龙先生担任总经理后，公司董事会中兼任高级管理人员的董事人数总计不超过公司董事总数的二分之一。详见公司于2021年5月26日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上登载的《关于公司聘任总经理的公告》（公告编号：2021-040）。

3、2021年6月18日，公司原证券事务代表廖丰羽女士因个人原因申请辞去公司证券事务代表职务，廖丰羽女士辞职后不再担任公司任何职务，公司已于2021年6月19日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上登载的《关于证券事务代表辞职的公告》（公告编号：2021-050）。

4、2021年12月10日，公司原副总经理张建敏先生因个人原因辞去公司副总经理职务，张建敏先生辞职后不再担任公司任何职务，公司已于2021年12月11日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上登载的《关于公司副总经理辞职的公告》（公告编号：2021-079）。