

证券代码：000558

证券简称：莱茵体育

公告编号：2024-014

# 莱茵达体育发展股份有限公司 2023 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期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		
变更前的股票简称（如有）	无		
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	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区府城大道西段 399 号 10 栋 5 楼	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区府城大道西段 399 号 10 栋 5 楼	
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

#### （一）文旅业务

报告期内，按照发展战略，公司与成都文旅集团、成都体产公司实施了重大资产重组，取得了文旅股份公司 66.67% 股份，新增了文旅业务。主要依托成都西岭雪山景区从事景区的运营管理，开展索道、滑雪（滑草）、酒店经营、娱乐等文旅相关业务，为景区游客提供交通观景索道客运、滑雪（滑草）及娱乐等运动游乐项目、酒店住宿与餐饮等配套服

务。通过直销散客和渠道代销的方式对景区品牌和产品进行营销推广，同知名旅游电商、服务机构开展渠道合作，开拓公司业务、增加游客量。

## （二）体育业务

公司体育业务主要为综合体育场馆运营、体育赛事。综合体育场馆运营方面，公司主要运营的有丽水市体育中心游泳馆、体育生活馆项目，闲林港体育生活馆项目等。其中，丽水市体育中心游泳馆、体育生活馆项目进一步打造整体氛围，并通过与专业机构合作，提升项目运营和招商能力；闲林港体育生活馆不断优化空间和运营内容，但受宏观经济影响，客户消费意愿减少，教培租赁有所下降。体育赛事方面，公司致力于将赛事运营、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，以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。报告期内，公司为成都大运会双流赛区提供赛事保障服务，策划举办了 2023 首届 TOP show 勇士挑战赛等。

## （三）房地产业务

公司房地产业务主要为存量商铺、写字楼的销售及租赁，租售项目主要集中在江浙沪等地。结合市场情况，公司坚持调整业务结构，加速房地产存量库存去化，2023 年实现了丽水体育馆生活馆商铺的全部销售，并持续优化存量商业地产租赁业务，全力提升资产价值。报告期内，公司通过重大资产置换，置出了枫潭置业 100% 股权和南京莱茵达 100% 股权，减少了矩阵国际写字楼项目和南京莱茵之星综合体项目。

## 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

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

元

	2023 年末	2022 年末		本年末比上年末增减	2021 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	1,998,185,618.14	1,833,102,853.97	2,520,031,637.60	-20.71%	1,915,243,883.67	2,545,995,351.67
归属于上市公司股东的净资产	1,083,185,717.03	1,086,148,165.97	1,470,778,399.73	-26.35%	1,123,619,121.98	1,488,957,241.13
	2023 年	2022 年		本年比上年增减	2021 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	255,183,239.88	119,221,973.33	269,090,002.15	-5.17%	140,695,415.50	274,200,831.83
归属于上市公司股东的净利润	56,193,473.51	-36,165,043.49	-16,872,928.88	433.04%	-94,197,258.90	-82,141,391.15
归属于上市公司股东的	-44,535,883.30	-47,276,438.14	-47,276,438.14	5.80%	-98,532,958.49	-98,532,958.49

东的扣除非经常性损益的净利润						
经营活动产生的现金流量净额	72,933,563.16	100,722,412.04	179,459,771.39	-59.36%	6,750,147.44	66,223,729.54
基本每股收益（元/股）	0.0436	-0.0281	-0.0131	432.82%	-0.0731	-0.0637
稀释每股收益（元/股）	0.0436	-0.0281	-0.0131	432.82%	-0.0731	-0.0637
加权平均净资产收益率	3.84%	-3.27%	-1.14%	4.98%	-8.05%	-5.37%

## （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	171,808,441.39	20,871,749.31	20,028,038.58	42,475,010.60
归属于上市公司股东的净利润	37,407,486.34	-25,376,175.94	-21,496,835.81	65,658,998.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,291,409.95	-12,368,922.64	-13,404,118.73	-24,054,251.88
经营活动产生的现金流量净额	104,014,541.32	-19,302,790.13	-20,633,937.33	8,855,749.30

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

公司于 2023 年 11 月 23 日召开 2023 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于〈莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》等相关议案，同意向成都文旅集团置出枫潭置业 100.00% 股权和南京莱茵达 100.00% 股权（以下简称“置出资产”），置入成都文旅集团持有的文旅股份公司 63.34% 的股份（以下简称“置入资产”），上述置出资产与置入资产的差额以现金方式补足；公司以现金方式购买成都体产公司持有的文旅股份公司 3.33% 的股份（以下简称“买入资产”）。因参与合并的企业在合并前后均受同一方最终控制且非暂时性控制，构成了同一控制下的企业合并。

根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》对同一控制下企业合并的相关规定：“母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，应当将该子公司以及业务合并当期期初至报告期期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，应当将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时应当对上述报表各比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。”因此公司按照同一控制下企业合并的相关规定，对第一季度、2023 半年度、第三季度合并资产负债表、合并利润表及合并现金流量表相关财务数据进行追溯重述。

#### 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

报告期末普通股股东总数	61,700	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	69,290	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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	8.50%	109,550,000	0	质押	109,500,000	
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.53%	6,776,800	0	不适用	0	
#於华军	境内自然人	0.49%	6,369,700	0	不适用	0	
高靖娜	境内自然人	0.49%	6,360,000	0	不适用	0	
赵睿	境内自然人	0.43%	5,487,500	0	不适用	0	
国泰君安证券股份有限公司	国有法人	0.36%	4,685,938	0	不适用	0	
陶大宁	境内自然人	0.35%	4,500,000	0	不适用	0	
光大证券股份有限公司	国有法人	0.32%	4,126,275	0	不适用	0	
#成军	境内自然人	0.31%	4,000,000	0	不适用	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中莱茵达控股集团有限公司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，“於华军”通过“首创证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户”持有 6,369,700 股。前 10 名普通股股东中，“成军”通过“海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户”持有 1,000,000 股。						

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

□适用  不适用

前十名股东较上期发生变化

□适用  不适用

##### (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) 变更公司法定代表人

公司于 2022 年 12 月 19 日召开第十一届董事会第一次会议，覃聚微先生当选公司第十一届董事会董事长，任期自董事会审议通过之日起至本届董事会届满之日止。公司于 2023 年 4 月 28 日召开第十一届董事会第二次会议，审议通过了《关于变更公司法定代表人的议案》。根据《公司章程》第八条：“董事长为公司的法定代表人”的规定，公司法定代表人变更为覃聚微先生。2023 年 6 月，公司已完成法定代表人的工商变更登记手续。详见公司于 2023 年 4 月 29 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《关于变更法定代表人的公告》（公告编号：2023-019）。

## (二) 变更公司注册地

公司分别于 2023 年 11 月 13 日、11 月 29 日召开第十一届董事会第九次会议、2023 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于拟变更公司注册地址、经营范围及修订〈公司章程〉的议案》，同意公司注册地址变更为“中国（四川）自由贸易试验区成都高新区府城大道西段 399 号 10 栋 5 楼”。公司于 2023 年 12 月完成了营业执照换发登记、银行基本户及税务关系迁入等注册地迁移的相关手续，并将办公地搬迁至注册地址。详见公司于 2023 年 11 月 14 日、12 月 29 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《关于拟变更公司注册地址、经营范围及修订〈公司章程〉的公告》（公告编号：2023-060）、《关于变更办公地址暨注册地迁址完成的公告》（公告编号：2023-069）。

## (三) 完成重大资产重组暨关联交易

公司于 2023 年 11 月 22 日召开 2023 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于本次交易方案的议案》等相关议案，同意莱茵体育以持有的枫潭置业 100% 股权、南京莱茵达 100% 股权（以下统称“置出资产”）与成都文旅集团直接持有的文旅股份公司 63.34% 股份（以下简称“置入资产”）等值部分进行资产置换，置出资产交易价格与置入资产交易价格的差额以现金补足；同时，莱茵体育以现金方式购买成都文旅集团全资子公司成都体产公司直接持有的文旅股份公司 3.33%

股份（与置入资产统称“收购资产”）。详见公司于 2023 年 11 月 23 日披露的《2023 年第二次临时股东大会决议公告》（编号：2023-064）等相关公告。

成都文旅集团与莱茵体育分别于 2023 年 11 月 29 日、11 月 28 日在市场监督管理部门完成了枫潭置业、南京莱茵达股东变更的登记手续；2023 年 12 月 8 日，成都文旅集团、成都体产公司与莱茵体育在全国中小企业股份转让系统有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司北京分公司办理完成文旅股份公司 66.67% 股份交割手续。详情参见莱茵体育于 2023 年 12 月 12 日披露的《关于重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易之标的资产过户完成的公告》（编号：2023-067）等相关公告。

#### （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，成都体投集团与莱茵达集团签署了《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”）：在成都体投集团及公司董事会对现有业务充分授权的前提下，莱茵达集团确保莱茵体育现有业务 2019 年、2020 年均不亏损，若预计有亏损，莱茵达集团将亏损额补足给莱茵体育。详见公司于 2019 年 3 月 11 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《关于公司控股股东签署〈股份转让协议〉暨控股股东、实际控制人拟发生变更的提示性公告》（公告编号：2019-012）。

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 年度已实际发生亏损，在协议双方无法就此事通过协商达成一致意见的情况下，成都体投集团依据《股份转让协议》第 7.2 条之约定依法向中国国际贸易仲裁委员会（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《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。详见公司于 2021 年 9 月 25 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% 以上股东业绩承诺及补偿安排进展情况的公告》（公告编号：2021-066）。

该仲裁案件已于 2022 年 7 月 13 日在国际贸仲开庭审理，2023 年 4 月 10 日，成都体投集团收到国际贸仲《裁决书》（（2023）中国贸仲京裁字第 0745 号），国际贸仲已根据申请人成都体投集团和被申请人莱茵达集团提交的书面意见、证据材料和庭审情况作出裁决：由莱茵达集团向公司支付 2020 年度业绩补偿款。详见公司于 2023 年 4 月 11 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% 以上股东业绩承诺及补偿安排进展情况的公告》（公告编号：2023-011）。2023 年 5 月 12 日，控股股东成都体投集团函告公司，莱茵达集团在裁决书规定时效内未履行（2023）中国贸仲京裁字第 0745 号仲裁裁决书确认的支付义务。根据相关法律之规定，成都体投集团已向杭州市中级人民法院申请强制执行，杭州市中级人民法院已决定立案执行。详见公司于 2023 年 5 月 13 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% 以上股东业绩承诺及补偿安排进展情况的公告》（公告编号：2023-028）。截至目前，莱茵体育已收到杭州市西湖区人民法院对莱茵达控股的强制执行款 26,194,996.70 元，成都体投集团及其代理律师将继续正在推进剩余款项的强制执行。

#### （五）关于公开挂牌转让参股公司股权

为快速回笼资金，集中力量发展主业，公司于 2023 年 5 月 5 日召开第十一届董事会第四次会议，审议通过了《关于公开挂牌转让参股公司股权的议案》，同意公司二级全资子公司北京莱运体育有限公司（现已更名为“成都莱茵达体育有限公司”，以下简称“北京莱运”）以公开挂牌的方式转让其持有的北京外企莱茵体育文化有限责任公司（以下简称“外企莱茵”）40% 股权，挂牌底价为人民币 586.70 万元，最终受让方和交易价格通过公开挂牌交易确定。2023 年 5 月 8

日，北京莱运在西南联合产权交易所公开挂牌转让持有的外企莱茵 40% 股权，挂牌底价为人民币 586.70 万元。截至挂牌公告期结束，共征集到北京外企人力资源服务有限公司 1 家符合受让条件的意向受让方，最终成交价为 586.70 万元，双方签订了《产权交易合同》，公司已收到全部转让价款，并办理了股东变更登记手续。具体内容详见公司于 2023 年 5 月 6 日、8 月 29 日在中国证券报、证券时报及巨潮资讯网上披露的《关于公开挂牌转让参股公司股权的公告》（公告编号：2023-023）、《关于公开挂牌转让参股公司股权全部完成的进展公告》（公告编号：2023-043）。