

莱茵达体育发展股份有限公司

关于浙江证监局监管关注函的回复公告

本公司及全体董事保证信息披露内容的真实、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“莱茵体育”、“公司”或“本公司”）于2016年5月26日收到中国证券监督管理委员会浙江监管局（以下简称“浙江证监局”）发来的《上市公司监管关注函》（浙证监公司字[2016]48号）（以下简称“《监管关注函》”）。《监管关注函》要求莱茵体育就《监管关注函》所提及的事项做出解释说明。

在收到浙江证监局的《监管关注函》后，公司高度重视，立即对《监管关注函》所提及的事项进行了核查，现结合本次核查情况就《监管关注函》所提及的事项做出解释说明如下：

一、报告期末，你公司其他应收款中，应收扬州绿茵广场置业有限公司1.18亿元，应收联营企业杭州高胜置业有限公司1.07亿元，请解释上述款项形成的原因、性质，并请说明联营企业股东是否提供相应财务资助。

回复：

（一）应收扬州绿茵广场置业有限公司款项

1、款项发生原因

为开发2014年末通过公开竞拍取得的扬州876号地块，本公司全资子公司扬州莱茵西湖置业有限公司（以下简称“西湖公司”）与江苏君明投资有限公司（以下简称“君明投资”）共同出资组建扬州绿茵广场置业有限公司（以下简称“绿茵公司”），注册资本2,000万元，其中：君明投资出资1,200万元，占注册资本的60%；西湖公司出资800万元，占注册资本的40%。扬州876号地块取得价款为37,752.76万元，除800万元出资款外，根据投资协议约定西湖公司需按持股比例向绿茵公司提供1.43亿元往来款用于支付土地价款，并按持股比例提供453.03万元往来款用于绿茵公司支付契税和印花税及提供56.13万元用于前期开发费用支出。绿茵公司另一股东方君明投资亦按照其持股比例出资1,200万

元，并按照持股比例提供了相应的建设资金。

为了集中优势资源发展一体两翼战略所提出的体育产业、清洁能源产业，尤其是大力发展公司体育事业，莱茵体育对资金需求较大、资金回收较慢、经营波动性较大的房地产业务进行调整及处置，以进一步改善资产结构和质量，突出业务发展方向，提升盈利能力。为此，2015年8月17日西湖公司与上海绿地能源集团实业发展有限公司（以下简称“上海绿地”）签署了《关于扬州绿茵广场置业有限公司之股权转让协议》，将绿茵公司40%股权以800万元的价格转让给上海绿地公司；同时上海绿地同意分期支付股权转让价款并确保绿茵公司清偿股东借款。2015年8月31日，西湖公司收到股权转让款800万元，并收回往来款3,006.12万元。截至2015年末止，西湖公司原按持股比例提供用于绿茵公司支付土地价款及相关税金以及其他前期开发费用的资金余额为1.18亿元。

2、期后收回情况

2016年1月4日、4月1日、4月6日、4月8日，西湖公司分别收到绿茵公司往来款6,000万元、1,000万元、2,000万元、2,804.15万元。至此，本公司2015年年度报告中所披露的全资子公司西湖公司原按持股比例提供用于绿茵公司支付土地价款及相关税金以及其他前期开发费用的资金余额1.18亿元已全部收回。

二、应收联营企业杭州高胜置业有限公司款项

1、款项发生原因

莱茵体育与其联营企业杭州高胜置业有限公司（以下简称“高胜置业”）之间形成的往来款项系高胜置业各股东根据合资合作协议书约定共同为高胜置业项目所提供的开发建设资金，具体形成原因详见如下说明。

根据高胜置业股东莱茵体育、杭州高运房地产开发有限公司（以下简称“杭州高运”）、杭州新坐标房地产有限公司（以下简称“新坐标公司”）于2013年签署的《“萧政储出[2013]26号”地块之合资合作协议书》及其补充协议约定，三方按照36%、34%、30%的股权比例组建项目公司（高胜置业），高胜置业注册资本为1亿元，其中新坐标公司所持30%股权系受莱茵体育、杭州高运共同委托，其所需资金均由委托方提供，并将在信托方合约期满后由委托方按原比例及金额平均回购，即莱茵体育实际享有51%的权益，杭州高运实际享有49%的权益。根

据上述合资合作协议约定，项目开发建设所需资金由项目公司自行筹集，如有不足由莱茵体育、杭州高运按照实际权益占比提供。2015 年度莱茵体育、杭州高运与高胜置业往来情况如下表：

单位：元

公司名称	2014 年末余额	当期提供建设资金金额	当期偿还金额	2015 年末余额
杭州高胜置业有限公司	40,632,000.00	266,214,500.00	199,789,445.37	107,057,054.63

注：上表中莱茵体育与高胜置业 2015 年末余额已扣除根据《企业会计准则-长期股权投资》规定因被投资单位发生超额亏损而继续确认投资损失时所减计的其他长期权益-其他应收款账面价值 7,149,945.36 元。

杭州高运房地产开发有限公司按持股比例同步提供高胜置业莱茵传奇项目所需要的开发建设资金。

股东名称	2015 年末联营企业账面应付余额	2015 年末提供建设资金余额	比例
莱茵达体育发展股份有限公司	107,057,054.63	107,057,054.63	51%
杭州高运房地产开发有限公司	102,736,444.65	102,736,444.65	49%

2、期后收回情况

2016 年 1 月 19 日、4 月 1 日、5 月 12 日，莱茵体育分别收到高胜置业的往来款 1,275 万元、1,530 万元、1,020 万元，共计收回 3,825 万元。截至目前，莱茵体育应收高胜置余额为 6,880.71 万元。

二、公司所属位于沈阳苏家屯区雪松东路 104-1 号的房地产浑河大市场 2 号厅已闲置 10 年以上，该固定资产为公司子公司向银行申请 2000 万元借款提供最高额抵押担保，账面余额 255,460,885.49 元，已计提累计折旧

68,449,787.59 元，账面价值 187,011,097.90 元，请说明该项资产的历史形成过程、长期闲置的原因，以及减值测试情况。

回复：

1、历史形成过程及长期闲置原因

沈阳浑河大市场 2 号厅原为公司前身辽房天所有，2002 年 1 月莱茵达控股集团成为公司股东时，该资产为运营中的物流中心。该资产包括 69,412.27 平方米房屋建筑物和 46,666.70 平方米土地使用权，房屋所有权证、国有土地使用权证齐全，资产取得、置换转入公司等手续合法合规，从 2006 年开始，该项资产部分（建筑面积 8510.62 平方米）作为仓库对外出租，每年租金 120 万元。直至 2011 年底，因政府对该地有新的规划，并与公司沟通关于上述资产的征收补偿问题，公司不再将房地产浑河大市场 2 号厅出租。当时为配合相关规划，公司对建筑物内部进行了拆除，因此目前处于不适宜出租的状态。

根据沈阳浑河商务城市管理委员会于 2011 年 11 月 16 日召开的关于浑河大市场 2 号厅有关事宜会议的纪要，沈阳市苏家屯区政府将浑河大市场 2 号厅的处置与该区域的开发建设统筹考虑，区政府拟以 2.3 亿元的人民币资产值对公司在浑河大市场 2 号厅的权益进行征收补偿，公司已多次与沈阳市苏家屯区委等主管部门沟通落实解决该房产及土地闲置问题，因当地政府审批流程及总体价格等原因，尚未最终确定补偿方案，公司将积极与其继续深入探讨，确定合理的征收补偿方案。

2、减值测试情况

莱茵体育所属位于沈阳苏家屯区雪松东路 104-1 号的房地产浑河大市场 2 号厅（建筑面积为 69412.27 平方米）处于东北地区的政治、经济、文化中心沈阳市的苏家屯区，该区距离沈阳市中心 15 公里，是国务院批准的沈阳南部副城和经济、交通战略枢纽，沈阳市政府对浑河大市场 2 号厅所处的区域将规划成浑河新的 CBD 中心。该资产所属区域周边临近商业项目“奥园国际城”、“十里锦程”、“格林生活坊”、“香醇波尔多”商业售价 2015 年度均价为 10000 元/平方米，沈阳市郊等外围商业成交均价也在 4400—5600 元/平方米，按照中值估算该资产市

场价值约为 3.47 亿元（5000 元/平方米*69412.27 平方米）。

《企业会计准则讲解 2010》规定“资产的可收回金额估计应当根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定，资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值，只要有一项超过了资产的账面价值，就表明资产没有发生减值，不需再估计另一项金额”。《〈企业会计准则〉第 39 号-公允价值计量》规定“企业以公允价值计量相关资产或负债，应当假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行”。因沈阳市苏家屯区政府现已将浑河大市场 2 号厅的处置与该区域的开发建设统筹考虑，且区政府拟以 2.3 亿元的人民币资产值对莱茵体育在浑河大市场 2 号厅的权益进行征收补偿，故可将该资产所属管辖区域的主管政府对该资产进行征收补偿的行为界定为主要市场，其约定的补偿金额可作为该资产的公允价值，由于该资产的交易费用预计为零，故该资产公允价值减去处置费用后的净额为 2.3 亿元，即该资产的预计可收回金额为 2.3 亿元。

截至 2015 年末，莱茵体育所属浑河大市场 2 号厅账面价值为 1.87 亿元，远低于公允价值减去处置费用后的净额，即低于该资产的预计可收回金额，故无需计提资产减值准备。

特此公告。

莱茵达体育发展股份有限公司董事会

二〇一六年六月六日