

# 深圳证券交易所

---

## 关于对莱茵达体育发展股份有限公司 2022 年年报的问询函

公司部年报问询函〔2023〕第 223 号

莱茵达体育发展股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2022 年年度报告（以下简称“年报”）进行审查的过程中，关注到如下事项：

1. 年报显示，你公司报告期实现营业收入 1.19 亿元，同比下降 15.26%。你公司归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（以下简称“扣非后净利润”）自 2017 以来持续多年为负，报告期实现归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）及扣非后净利润分别为-3,616.5 万元、-4,727.64 万元，亏损同比大幅收窄。报告期经营活动产生的现金流量净额为 1 亿元，同比大幅增加 1,392.15%。

你公司报告期主营业务为房地产业务及体育运营，房地产销售及租赁收入占比由 2021 年的 62.88% 增至报告期的 91.2%，体育运营业务收入占比由 2021 年的 37.12% 降至报告期的 8.8%。年

报“占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况”部分仅披露了房地产业务情况，房地产业务报告期毛利率为 31.82%，同比增加 8.38 个百分点，而以前年度，你公司披露了房地产业务及体育运营业务情况。请你公司：

(1) 分业务板块说明报告期主营业务所处行业环境、经营状况，以及相较 2021 年的变化情况，并说明报告期收入同比下降但净利润、扣非后净利润同比亏损大幅收窄的原因及合理性，收入与利润变动趋势不一致的原因及合理性，是否存在报告期期间费用、资产减值等计提不充分的情形。

(2) 结合报告期主营业务的销售模式、信用政策、期后回款情况等，说明报告期经营活动产生的现金流量净额同比大幅增加的原因及合理性，其变动趋势与收入不一致的原因及合理性。

(3) 结合你公司未来发展规划及收入结构的显著变化等，说明报告期体育运营业务收入大幅下降的原因及合理性，并补充披露体育运营业务的毛利率水平以及是否偏离同行业可比公司。同时，请结合你公司房地产业务的拿地情况、项目储备情况、报告期主要项目的销售情况及周边市场情况等，说明报告期房地产业务占比超九成的原因，毛利率同比增加的原因及合理性，是否偏离同行业可比公司。

(4) 结合你公司扣非后净利润自 2017 持续为负，收入结构发生重大变化等，说明你公司目前的核心资产情况以及持续经营能力、持续盈利能力是否存在重大不确定性，如是，请作出特别

风险提示。

请年审机构核查并发表明确意见。

2. 你公司 2022 年前三季度实现收入 5,862.65 万元, 第四季度实现收入 6,059.54 万元, 四季度收入占全年收入超五成。你公司于 2023 年 2 月 18 日披露的《关于对深圳证券交易所关注函的回复公告》显示, 公司 2022 年第四季度收入大幅增长原因主要系公司控股子公司丽水莱茵达体育场馆管理有限公司(以下简称“丽水项目”)第四季度商铺销售实现了收入 2,606.82 万元, 公司全资子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司第四季度矩阵国际项目销售实现了收入 1,579.71 万元, 莱茵知己项目第四季度销售实现了收入 558.00 万元。年报显示, 丽水体育馆生活馆商铺位于丽水市体育中心, 销售商铺于 2022 年 11 月 9 日取得售房许可, 报告期内实现部分销售。请你公司:

(1) 详细说明 2022 年第四季度收入的具体构成, 主要项目的销售情况以及收入集中在第四季度的原因及合理性, 并结合你公司前三季度业绩情况, 说明是否存在 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。

(2) 请补充披露丽水项目、矩阵国际项目、莱茵知己项目的主要销售对象情况, 包括但不限于交易对方名称及其与你公司、公司董监高、控股股东、实际控制人等的关联关系, 交易对方的主营业务、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, 并结合上述

情况等进一步说明上述交易是否具有商业实质。

(3)说明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,并结合上述情况以及丽水项目于2022年11月才取得售房许可、你公司体育运营业务经营情况,收入水平大幅下跌等的背景,详细说明丽水项目于2022年底实现大额收入的原因及合理性。

(4)请结合相关收入确认政策及判断依据,说明你公司2022年确认的收入是否符合《企业会计准则》的收入确认条件。同时,请按照《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,逐项说明你公司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,如是,请说明你公司年报及《2022年度营业收入扣除情况表的专项核查报告》中披露的扣除项目、金额等是否真实、准确、完整。

请年审机构核查并发表明确意见,并重点就公司第四季度确认的收入是否具有商业实质、公司2022年收入确认合规性以及是否应当予以扣除等,详细说明与收入相关的风险评估情况、执行的审计程序,是否实地走访、查看公司主要项目情况、周边市场情况,主要客户等以及获取的审计证据情况,审计证据是否充分、适当。

3. 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。

4. 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。

（2）年报显示，你公司应付职工薪酬本期增加额为 1,779.16 万元，销售费用——职工薪酬、管理费用——职工薪本期发生额合计 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。

(3)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。

(4)请全面核实你公司成本、费用相关会计处理的合规性，是否存在报告期成本、费用计提不充分的情形。

请年审机构核查并发表明确意见。

5. 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，你公司报告期存货余额同比大幅增长100.47%。请说明报告期存货构成以及较2021年的变化情况、报告期末存货余额大幅增长的原因，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、业绩情况等，说明对体育运营业务相关资产计提减值的具体情况，减值计提是否充分。

请年审机构核查并发表明确意见。

6. 年报其他应收款附注部分显示，截至报告期末，你公司其

他应收款——往来款余额为 1.24 亿元。请你公司说明其他应收款——往来款的性质、具体内容，交易对方以及交易对方是否与你公司、你公司董监高、控股股东或实际控制人有关联关系，相关款项是否构成对外财务资助或者对你公司的非经营性资金占用，是否履行恰当的审议程序和披露义务。请年审机构核查并发表明确意见。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2023 年 6 月 13 日前将有关说明材料报送我部并对外披露，同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所  
上市公司管理一部  
2023 年 5 月 29 日