

证券代码：000558

证券简称：莱茵体育

公告编号：2020-027

莱茵达体育发展股份有限公司 2020 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

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	廖丰羽	
办公地址	浙江省杭州市文三路 535 号莱茵达大厦 20 楼	浙江省杭州市文三路 535 号莱茵达大厦 20 楼	
电话	0571-87851738	0571-87851738	
电子信箱	lyzy000558@126.com	lyzy000558@126.com	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	55,179,860.26	53,527,429.88	3.09%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-25,230,664.79	-43,861,090.84	42.48%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-31,756,286.63	-55,496,327.83	42.78%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-11,117,848.64	-82,411,589.52	86.51%
基本每股收益（元/股）	-0.0196	-0.0340	42.35%
稀释每股收益（元/股）	-0.0196	-0.0340	42.35%

加权平均净资产收益率	-1.97%	-3.53%	1.56%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	2,173,081,300.77	2,420,031,463.57	-10.20%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,268,140,187.75	1,292,697,719.01	-1.90%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		68,352	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		0	
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		
莱茵达控股集团有限公司	境内非国有法人	15.94%	205,550,892	0	质押	198,220,000
高靖娜	境内自然人	6.16%	79,380,000	0	质押	79,380,000
韦潇	境内自然人	0.32%	4,093,200	0		
金贤琴	境内自然人	0.28%	3,570,000	0		
王碧云	境内自然人	0.23%	2,916,180	0		
邢宏图	境内自然人	0.23%	2,911,300	0		
陶大宁	境内自然人	0.22%	2,850,000	0		
林仙琴	境内自然人	0.21%	2,744,866	0		
王扶林	境内自然人	0.21%	2,719,450	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明		前十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《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》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《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》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，“邢宏图”通过“民生证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户”持有 2,852,450 股，“王扶林”通过“广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户”2,710,000 股。				

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

（一）经营管理总体情况

2020年上半年，新冠疫情在全球爆发，对公司体育业务的营收造成一定影响。公司在常态化做好疫情防控的前提下，积极应对困难和挑战，全力推动复工复产。为顺应新的市场竞争环境，做强和延展既有优势，做实做高行业壁垒，公司坚持“以人为本、专业治理、追求卓越、服务社会”的经营理念，及时调整年度经营计划，在稳步落实并持续优化已有体育产业布局的基础上，加强对外部环境的研判，提出了多产业融合发展的思路，集聚优质资源，促进业务升级，打开高质量发展新局面。

本报告期，公司实现营业收入5,517.99万元，较上年同比增长3.09%；归属于上市公司股东的净利润为-2,523.07万元，较上年同期增长42.48%；归属于上市公司股东扣除非经常性损益的净利润为-3,175.63万元，较上年同期增长42.78%。

（二）体育业务的开展

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，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，主要有购地自建、委托运营、PPP模式、改造升级等多种模式。多年来，公司除了服务于自有体育综合体，还依托人才优势与项目管理经验，输出以高效运营为核心目标的体育场馆项目咨询、规划、投资、建设、运营管理全生命周期管理解决方案。因新冠疫情爆发，莱茵体育（杭州未来科技城）体育生活馆作为大型人员密集型的综合性体育场馆春节后开工相比往年延迟近2个月，莱茵体育（丽水）体育服务综合体建设项目工程进度也受到了影响。按照地方政府疫情管控要求，3月复工复产以来，莱茵体育（杭州未来科技城）体育生活馆举办了“抗疫情，促复工主题活动”，共服务73家企业，增强了在业内的影响力和知名度，并通过加大活动力度、扩大宣传、寻求合作机构等各项措施，深入挖掘场馆商业价值，确保场馆恢复正常运营。同时，公司对莱茵体育（丽水）体育服务综合体建设项目进度进行科学调整，尽可能克服各种对施工进度不利的因素追赶工期，目前该项目正有序推进。

2、体育IP运营

（1）女足俱乐部的管理

产业化的足球运动是世界上产值最高、受众最广泛、影响力最大的体育运动，为体育产业最大的单一项目，足球联赛及足球俱乐部在全球体育赛事及团体商业价值排名中均位于前列。2016年4月，国家发展改革委发布《中国足球中长期发展规划（2016-2050年）》，将足球战略定位为“全民健身的重要事业、国民经济的重要产业、体育强国的重要基石、民族精神的重要载体”。2016年8月，国家体育总局印发《竞技体育“十三五”规划》，也提出要以足球改革为龙头，加强对足、篮、排三大球等运动项目的研究和重点扶持。足球产业的市场趋势与政策支持，给具备足球产业链上游IP资源与专业运营实力的公司带来了巨大的发展契机。报告期内，公司在做好疫情防控的前提下，加强球队的日常管理，营造积极向上的训练氛围，球队在热身赛上取得了出色的成绩。公司还将借鉴国际顶级足球资源、经营管理模式及经验与国内足球产业现状及未来发展目标相结合，积极探索并发展俱乐部运营、球员经纪、足球青训体系等核心产业链，以及传媒、球迷社群、场馆、球员商业开发及其他衍生行业等外围产业链。

（2）冰雪球队的管理

2016年，国家体育总局发布了《竞技体育“十三五”规划》、《冰雪运动发展规划（2016-2025年）》，明确大力推动冰雪运动开展，扩大我国冬季项目发展规模与布局，推进“冰雪运动南展西扩”战略，冰雪产业迎来快速发展期。在国家政策支持下，为把握2022年北京冬季奥运会背景下中国冰雪运动推广与发展的良好契机，公司积极布局冰雪领域，先后与浙江省体育局、哈尔滨体育学院等合作联办浙江省女子冰球队、冰壶队。报告期内，两支球队开展封闭式训练，积极备战2020年第十四届全国冬运会，同时，莱茵冰雪积极开发南方市场，推进冰雪进校园，提出了“一馆多店”和“一赛多校”的平台发展思路，通过产教研一体的冰雪运动培训，提供一站式的冰雪设施搭建、教育教学、赛事活动、产品装备、旅游度假等冰雪运动解决方案，搭建冰雪产业生态平台。

3、体育赛事

公司坚持体育实业化道路，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人才。2020年上半年，受新冠疫情影响，全国各类体育赛事基本处于停滞状态，

7月6日，国家体育总局印发《科学有序恢复体育赛事和活动推动体育行业复工复产工作方案》，体育赛事有望有序恢复。为此，公司积极为下半年做准备，将比赛与社会公益、休闲娱乐、旅游地标等元素充分结合，策划及筹备落地2020杭州高塔竞速赛、苏州家庭乐跑赛、成都彭州生态三项赛等多个赛事。

4、体育策划咨询

公司充分发挥策划、规划、设计、运营的专业能力，集中优势资源，以内部项目为发展基础，以咨询业务为核心，逐步拓展外部市场，涵盖体育空间产品前期策划咨询、体育规划设计、体育工艺设计咨询、运营咨询等全过程咨询服务业务，打造具有核心竞争力的体育空间产业链服务体系。报告期内，随着股东资源的导入，公司加大力度寻求内外部项目合作，拓展和洽谈成都、重庆、绍兴、宁海等地十余个项目，已正式签订都江堰同心美学生活片区建设项目、成都市江滩公园二期产业项目、绍兴越城区体育中心改造项目多个策划咨询服务合同。

（三）公司房地产业务情况

公司自 2015 年 6 月从房地产转型体育产业以来，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，全面推进体育业务的发展。报告期内，公司房地产业务全部为存量商铺和写字楼的销售及租赁，主要情况如下：

1、新增土地储备项目

报告期内无新增土地储备项目。

2、累计土地储备情况

报告期内无土地储备。

3、主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	本期竣工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
丽水	丽水体育中心游泳网球馆、体育生活馆	丽水体育中心	体育综合体	75%	2018 年 4 月 2 日	78%		37,822	68,538			52,622	32,053

4、主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m²)	可售面积 (m²)	累计预售 (销售) 面积 (m²)	本期预售 (销售) 面积 (m²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m²)	本期结算面积 (m²)	本期结算金额 (万元)
杭州	莱茵知己	杭州市余杭区临平街道顺达路	商铺	100%	9,189.16	9,189.16	1,431.87	167.15	386.12	1,431.87	167.15	386.12
杭州	矩阵国际	杭州市拱墅区余杭塘路 523 号	商铺及写字楼	100%	66,357.00	53,869.63	37,692.01	390.00	1,891.50	37,692.01	390	1,891.50

5、主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m²)	累计已出租面积 (m²)	平均出租率
莱茵知己	杭州市余杭区临平街道顺达路	商铺	100.00%	7,757.29	7,757.29	100.00%
嘉禾北京城	浙江省嘉兴市南湖区北京路	商铺	100.00%	15,917.65	15,917.65	100.00%
绅华府	杭州市拱墅区丰登街 36-13、15 号	商铺	100.00%	178.97	178.97	100.00%
莱茵濠庭	江苏省南通市崇川区青年中路	商铺	100.00%	1,559.47	1,559.47	100.00%
莱茵旺角	杭州市余杭区东湖街道东湖北路	商铺	100.00%	23,811.41	18,148.12	76.22%
莱茵达大厦	杭州市西湖区文三路 535 号	写字楼	100.00%	16,899.82	15,357.37	90.87%
矩阵国际	杭州市拱墅区余杭塘路 523 号	商铺及写字楼	100.00%	15,979.84	10,499.21	65.70%
东林坊	上海金山区朱泾镇人民路 58 号 /16-18 号	商铺	100.00%	3,141.90	3,141.90	100.00%

莱茵体育生活馆	杭州市余杭区五常街道良睦路 889 号	体育综合体	100.00%	5,569.52	5,392.52	96.82%
莱茵之星	南京市江宁区天元东路 228 号	商业	100.00%	19,120	19,120	100.00%

6、土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

7、融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	69,105.00	5.14%-6.18%	20,070.00			49,035.00
合计	69,105.00		20,070.00			49,035.00

8、发展战略及未来一年经营计划

自 2015 年 6 月从房地产转型体育产业以来，公司房地产业务全部为存量商铺和写字楼的销售及租赁，无新增土地储备及新开工建设项目。2020 年度公司将加大房地产库存去化力度，快速回笼资金，以全面推进体育业务的发展。

9、向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

□ 适用 √ 不适用

10、董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

□ 适用 √ 不适用

（四）公司关于未来发展的研究

在政策的推动下，以旅游、文化、体育、健康、养老产业为代表的“幸福产业”蓬勃发展，增强人们幸福感的同时拉动了消费增长、促进了经济转型升级、培育了发展新动能，成为我国经济发展的一个亮点。近几年，体育产业与其他产业融合发展也成为经济热点，体育+旅游、体育+文化、体育+教育、体育+养老等等，产业融合的深度和广度不断扩大，已成为产业领域价值增长的源泉与动力。2014年，《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》在“积极发展休闲度假旅游”主要任务中明确指出：积极推动体育旅游，加强竞赛表演、健身休闲与旅游活动的融合发展，支持和引导有条件的体育运动场所面向游客开展体育旅游服务；2016年12月，国家旅游局和国家体育总局共同发布《关于大力发展体育旅游的指导意见》等政策都把体育产业与旅游产业作为推动中国经济转型升级的重要力量；2016年12月，国务院印发《健康中国2030规划纲要》，提出建立完善针对不同人群、不同环境、不同身体状况的运动处方库，推动“体医融合”；2018年，国务院办公厅印发了《关于加快发展体育竞赛表演产业的指导意见》，明确提出要促进体育竞赛表演产业与文化和旅游、娱乐等相关产业深度融合，指出要以观赏性较强的运动项目为突破口，创作开发体现中华优秀传统文化、具有中国特色的体育竞赛表演精品。

2020年新冠肺炎疫情给文化、旅游、体育等产业带来了严峻挑战和不利影响，但随着疫情的有效控制，以及国家相继出台有关产业扶持政策，将重新激发体育、旅游、健康、服务等消费热情。长远来看，我国经济长期稳中向好的趋势没有变，疫情过后，各项产业政策将加速落实，政策红利也将逐步释放，幸福产业必将迎来新一轮的发展。

面对机遇和挑战，公司将通过优化产业结构，强化产业赋能，推动重点区域、重要项目的深入合作和产业挖掘，提升产业“含金量”。在产业内容布局上，将覆盖赛事、教育、青训、旅游、空间、文创、金融、投资、传媒等内容的全产业内容，推动“体育+文化”“体育+旅游”“体育+教育”“体育+科技装备”“体育+金融”等多业态相互交融，打造独特的“泛体文旅商”内容产品，实现公司综合实力的提升。为此，公司经营层研究并提出了两大战略：

1、生态化战略。从产业链的整合出发，重点利用公司已形成的产权资本、实业资本和无形资产经营的优势，打造行业产业链，沿产业链向上下两端延伸，不断拓宽，形成发展产业带、产业群。拓展经营范围空间，加强在不同领域的尝试，持续关注和研究投资、并购，加速产业融合，发挥好平台优势和产业联盟的作用。

2、多元化战略。以创新为驱动，集聚资源，组合项目，促进相关产业融合，丰富产业内涵和外延，与境内外专业产品类、科技类、IP版权类、营销类、运营类、教培类、服务类公司密切合作，发挥上市平台优势、资本优势、资源整合优势，打造以莱茵体育为核心的产业联盟。加强与各地政府及市场主体积极合作，将体育、健康、文化、旅游等多重元素有机融合，形成以足球运动、冰雪运动、山地运动、户外休闲运动、水上运动、汽摩运动、航空运动、旅游景区信息化运营管理和大数据物联网平台等各具特色的产业集聚区和产业带。

2、涉及财务报告的相关事项

（1）与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”）。公司第十届董事会第七次会议于2020年4月28日决议通过，公司于2020年1月1日起开始执行新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，公司选择仅对在2020年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2020年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

公司的应收款项均满足无条件（即：仅取决于时间流逝）向客户收取对价的条件，无需将其重分类列报为合同资产；公司将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”和“其他非流动负债”项目列报。

（2）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

（3）与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

1)本期子公司增加情况

公司于2020年01月10日投资设立中体（浙江）规划设计咨询有限公司，注册资本1000万元，公司占其注册资本的100%，主要经营规划设计管理、技术服务、体育赛事组织、体育赛事策划等，本报告期将其纳入合并范围。

2)本期子公司减少情况

①本报告期，公司全资子公司浙江莱茵达新能源集团有限公司于2020年05月07日注销长兴莱茵达新能源有限公司，浙江莱茵达新能源集团有限公司持有其注册资本的100%，本报告期仅将2020年1-5月长兴莱茵达新能源有限公司利润表、现金流量纳入合并范围。

②本报告期，公司于2020年05月14日注销全资子公司浙江莱茵达足球俱乐部有限公司，公司持有其注册资本100%，本报告期仅将2020年1-5月浙江莱茵达足球俱乐部有限公司利润表、现金流量表纳入合并范围。

③本报告期，公司于2020年05月26日注销全资子公司航鹏体育文化发展有限公司，公司持有其注册资本的75%，本报告期仅将2020年1-5月航鹏体育文化发展有限公司利润表、现金流量纳入合并范围。

④本报告期，公司于2020年06月12日注销全资子公司上海勤飞置业有限公司，公司持有其注册资本的100%，本报告期仅将2020年1-6月上海勤飞置业有限公司公司利润表、现金流量纳入合并范围。