

深圳中青旅山水酒店股份有限公司



Shanshui 山水

# 公开转让说明书

推荐主办券商



福建省福州市湖东路 268 号

二零一五年十二月

## 声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证公开转让说明书中财务会计资料真实、完整。

全国股份转让系统公司对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

本公司的挂牌公开转让申请尚未得到全国股份转让系统公司的备案。本公开转让说明书申报稿不具有据以公开转让的法律效力，投资者应当以正式公告的公开转让说明书全文作为投资决策的依据。

## 重大事项提示

公司特别提醒投资者注意下列风险及重大事项：

### 一、对控股股东存在较大规模借款

截至报告期末，公司对控股股东中青旅控股股份有限公司的负债余额为160,293,391.52元，系控股股东向公司提供资金用于正常的经营周转，虽该等款项有利于公司的业务经营和规模扩张，且利率与同期银行贷款利率较为接近，但鉴于借款规模较大，对公司产生了一定的利息负担，并在一定程度上对公司的独立性产生不良影响。

鉴于公司对控股股东负债规模较大，公司已采取措施减少负债。公司拟于2016年6月30日前出售其拥有的广东省肇庆三榕交通发展有限公司的股权用于偿还对控股股东的部分债务。其余负债通过处置位于北京市朝阳区芍药居的物业偿还，最终偿还期不迟于2018年12月31日。此外，公司控股股东已出具承诺，承诺在2018年12月31日前不要求公司提前还款，确保不对公司的业务经营产生不良影响。

上述还款计划具有可行性，且不会对公司的业务经营产生重大不利影响，公司已于2015年7月31日召开股东会，通过了同意出售广东省肇庆三榕交通发展有限公司100%股权的决议，于2015年9月1日在北京产权交易所将该公司股权挂牌转让，并发布项目编号为“TC15BJ1000387”的股权转让信息。

### 二、营运成本不断上升的风险

酒店行业是一个“资金密集型”和“劳动密集型”行业，酒店房产构建、装修和房屋租赁、人员薪酬占据公司运营成本的重大比例。此外，运营所需物品的采购费用也是酒店的一大支出。房屋构建装修和租赁成本、员工薪酬等的不断攀升、运营物品采购费用的不断波动也在一定程度上加大了酒店运营的成本控制难度，压缩了利润空间。

### 三、“山水时尚”商标权属尚未变更至公司名下

“山水时尚”商标（注册号：3937709号）目前的权属人为公司股东蔡海洋，鉴于该商标为公司日常经营的主要商标，其权属人属于公司股东的情形对公司的业务经营和业务独立性带来不利影响。

目前公司已着手处理该问题，“山水时尚”的商标持有人蔡海洋已于2015年9

月29日出具了《声明书》，声明其本人拥有“山水时尚”（注册号：3937709号）的注册商标，其本人自愿将上述注册商标转让给深圳中青旅山水酒店股份有限公司。上述《声明书》已经深圳市罗湖公证处公证，并出具“（2015）深罗证字第30567号”公证书。此外，公司已与蔡海洋共同出具了《转让注册商标申请书》，提交国家工商总局商标局，并取得了工商行政总局商标局出具的转让申请号为“20150000131747”的《商标转让申请受理通知书》。

#### 四、现金结算风险

公司主要经营连锁酒店，现金结算是行业内普遍采用的结算方式。2013年度、2014年度和2015年1-6月，公司以现金结算的销售金额分别为119,949,081.75元、124,818,208.31元和56,945,445.76元，占当期营业收入的比例分别为38.74%、34.91%和32.67%。公司存在一定因销售环节的现金结算导致的内控风险。

#### 五、规模扩张所带来的管理和财务风险

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有直营店30家、加盟店22家（包括筹建店4家），从公司的发展计划来看，公司未来的门店数量将远超现有水平，快速的扩张将为公司带来一定的管理风险和财务风险。若公司管理水平的提升无法跟上门店扩张的速度，则可能出现门店管理滞后影响顾客体验等情形，进而对公司市场形象和经营业绩造成不利影响，并影响公司的整体盈利能力。

#### 六、租赁物业期满续约风险

公司运营的物业绝大部分通过租赁取得，公司及各子公司与物业出租方有着良好的合作关系，已租赁物业未能成功续期的风险较小。但鉴于业主可能将物业转作其它用途，以获取更高的收益，而且，鉴于商圈的稀缺性，同行竞争对手也可能对已有物业的期满续约带来一定的竞争，存在租赁物业期满租金变化或未能续约的风险，可能影响公司的经营业绩。

#### 七、租赁房产权属瑕疵风险

公司酒店运营的物业绝大部分通过租赁取得，大部分的租赁物业均已取得了合法权属证明，少部分物业未能取得相关权属凭证，对于部分租赁房产权属瑕疵，相关政府部门出具了权属情况说明或出租情况说明，且公司自设立以来不存在因租赁房产权属瑕疵导致经营损失的情形。但是，仍然不能排除因上述权属瑕疵导致相关门店的经营被迫中止的可能，进而对公司的业务经营造成不利影响。

#### 八、市场竞争风险

近年来，人民生活水平普遍提高，越来越多的旅游者在选择酒店时，更加注重舒适度和个人体验，经济实惠不再是人们的住宿首选，因而性价比高、略带时尚感的中档酒店成为越来越多人的选择，中档酒店的市场潜力巨大。因此，经济型酒店产品升级，传统星级及高端酒店产品精细化，开始积极发力中档酒店市场。此外，更多投资机构重新掀起投资酒店行业的热潮，开始关注中档酒店市场，加剧了行业内的竞争。未来，在中档酒店领域的竞争会更加激烈，可能会加速行业内的资源整合，促进行业集中化。

#### 九、不确定性因素及突发性事件的风险

受行业自身特性影响，酒店行业经营业绩对不确定因素和突发事件的反应较为敏感。如经济形势变化或者自然灾害、公共危机、重大疫情等事件，将会给整个行业造成冲击，从而对本公司的经营业绩产生不利影响。

同时，酒店作为社会公共场所，可能发生火灾、客人受意外伤害、财产损失等情况，若意外发生，可能会对公司财产及顾客的人身、财产造成损害，将对本公司在经营、声誉和收益等方面产生不利影响。

#### 十、公司治理风险

公司于 2015 年 9 月由中青旅山水酒店投资管理有限公司整体变更设立为股份公司，并重新制定了适应公司发展需要的《公司章程》、“三会”议事规则及在关联交易、对外担保、对外投资等方面的内控制度。但股份公司成立时间较短，上述各项管理制度的执行尚需经过实践检验，特别是公司股份进入全国中小企业股份转让系统后，对公司治理提出了更高的要求，公司治理和内部控制体系需要在发展过程中不断完善。

# 目录

声明.....	1
重大事项提示.....	2
释义.....	7
<b>第一节基本情况.....</b>	<b>10</b>
一、公司基本情况 .....	10
二、股票挂牌情况 .....	11
三、公司的股权结构 .....	13
四、公司董事、监事及高级管理人员 .....	36
五、公司主要会计数据和财务指标 .....	38
六、与本次挂牌有关的机构 .....	40
<b>第二节公司业务.....</b>	<b>42</b>
一、公司主营业务及主要产品 .....	42
二、公司生产或服务流程及方式 .....	53
三、与公司业务相关的关键资源要素 .....	59
四、公司主营业务相关情况 .....	78
五、公司商业模式 .....	97
六、公司所处行业情况 .....	101
<b>第三节公司治理.....</b>	<b>114</b>
一、公司股东大会、董事会、监事会的运行情况及履责情况 .....	114
二、公司董事会对公司治理机制执行情况的讨论及评估结果 .....	116
三、公司及实际控制人最近两年存在的违法违规及受处罚情况 .....	119
四、公司的独立性情况 .....	119
五、同业竞争情况 .....	121
六、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金，或者公司为实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况说明 .....	131
七、董事、监事、高级管理人员有关情况说明 .....	133
八、董事、监事及高级管理人员近两年变动情况 .....	138
<b>第四节 公司财务 .....</b>	<b>140</b>

一、 审计意见及经审计的财务报表.....	140
二、 财务报表的编制基础及合并范围.....	163
三、 报告期内的主要会计政策、会计估计及其变更情况.....	165
四、 报告期内的主要财务指标.....	180
五、 报告期内的主要会计数据.....	183
六、 关联方、关联方关系及交易.....	223
七、 其他注意事项.....	232
八、 报告期内资产评估情况.....	232
九、 股利分配.....	233
十、 子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况.....	234
十一、 公司风险因素 .....	245
<b>第五节 有关声明 .....</b>	<b>249</b>
一、 本公司全体董事、监事、高级管理人员声明 .....	249
二、 主办券商声明 .....	250
三、 律师声明 .....	251
四、 审计机构声明 .....	252
五、 评估机构声明 .....	253
<b>第六节 附件.....</b>	<b>254</b>
一、 备查文件 .....	254
二、 信息披露平台 .....	254

## 释义

在本公开转让说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、股份公司、中青旅山水股份、公司	指	深圳中青旅山水酒店股份有限公司
中青旅山水有限、有限公司	指	中青旅山水酒店投资管理有限公司，股份公司前身
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
股东大会	指	股份公司股东大会
董事会	指	股份公司董事会
监事会	指	股份公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
《公司法》	指	2014年3月1日起实施的《中华人民共和国公司法》
章程、公司章程	指	股份公司的《公司章程》
中青旅集团	指	中青旅集团公司
中青旅控股	指	中青旅控股股份有限公司
北京山水	指	中青旅山水酒店投资管理（北京）有限公司
广州山水	指	广州中青旅山水时尚酒店有限公司
肇庆中青旅山水	指	肇庆市中青旅山水时尚酒店有限公司
肇庆三榕	指	广东省肇庆三榕交通发展有限公司
肇庆山水时尚	指	肇庆市山水时尚酒店有限公司
东莞山水	指	东莞市中青旅山水设计师酒店有限公司
中山山水	指	中山市中青旅山水时尚酒店管理有限公司
郑州山水	指	郑州中青旅山水丰业酒店管理有限公司



江苏山水	指	江苏中青旅山水酒店投资管理有限公司
佛山山水	指	佛山市顺德区中青旅山水时尚酒店有限公司
丽江山水	指	丽江山水时尚酒店管理有限公司
惠州山水	指	惠州市山水爱斯酒店管理有限公司
辽宁山水	指	中青旅山水酒店管理（辽宁）有限公司
成都山水	指	成都市中青旅山水时尚酒店有限公司
福州山水	指	福州中青旅山水酒店管理有限公司
澳青山水	指	北京澳青山水国际酒店管理有限公司
山水时尚	指	中青旅山水体系的核心品牌，山水文化的主要载体。
山水 S	指	中青旅山水的中档精品酒店品牌，中文名为“爱斯”，以“爱”为主题，“斯”即这里，“爱斯”即爱从这里开始之意。
推荐主办券商、主办券商、兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
大信会计师事务所、会计师	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
评估公司	指	中京民信（北京）资产评估有限公司
锦天城律师事务所、律所	指	上海市锦天城（深圳）律师事务所
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
公开转让	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并进行公开转让的行为
报告期、最近两年	指	2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月
元、万元	指	人民币元、人民币万元
OTA	指	Online Travel Agent，在线旅游社，本公开转让说明书中指酒店

		第三方在线旅行服务代理商
WAP	指	无线应用协议，一项全球性的网络通信协议。本公开转让说明书中指酒店配套的无线网络
CRS	指	中央预订系统

# 第一节基本情况

## 一、公司基本情况

中文名称：深圳中青旅山水酒店股份有限公司

法定代表人：张立军

有限公司成立日期：1999年3月9日

股份公司成立日期：2015年9月25日

注册资本：10,000万元人民币

住所：深圳市福田区深南中路京华街京华公司12栋112室

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；经营酒店（分公司经营）；在具有合法使用权的地块上从事房地产开发；建筑设计、装修（须取得建设行政主管部门的资质证书方可经营）；信息咨询（不含限制项目）；物业租赁、管理；从事广告业务（法律、行政法规规定应进行广告经营审批登记的，另行办理审批登记后方可经营）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）。道路客运。

所属行业：公司报告期内主要从事连锁酒店的投资、开发、经营和管理，根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所属行业为“住宿业（H61）”。根据《国民经济行业分类》（GB\_T4754-2011），公司所属行业为住宿业（H61）。根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为“酒店、餐馆与休闲（131210）”。根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为“住宿业（H61）”。

主营业务：连锁酒店的投资、开发、经营、管理。

电话：0755-61621533

传真：0755-61621222

电子邮箱：zcheer@126.com

互联网网址：[www.shanshuihotel.com](http://www.shanshuihotel.com)

信息披露事务负责人：郑权

统一社会信用代码：91440300708487379E

## 二、股票挂牌情况

### （一）股票挂牌概况

股票代码：【】

股票简称：【】

股票种类：人民币普通股

每股面值：1.00元

股票总量：100,000,000股

挂牌日期：2015年【】月【】日

转让方式：协议转让

### （二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人挂牌前直接或间接持有的股份分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股份进行过转让的，该股份的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

《公司章程》第二十七条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司其他股东自愿锁定其所持股份的，锁定期内不得转让其所持公司股份。”

公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其

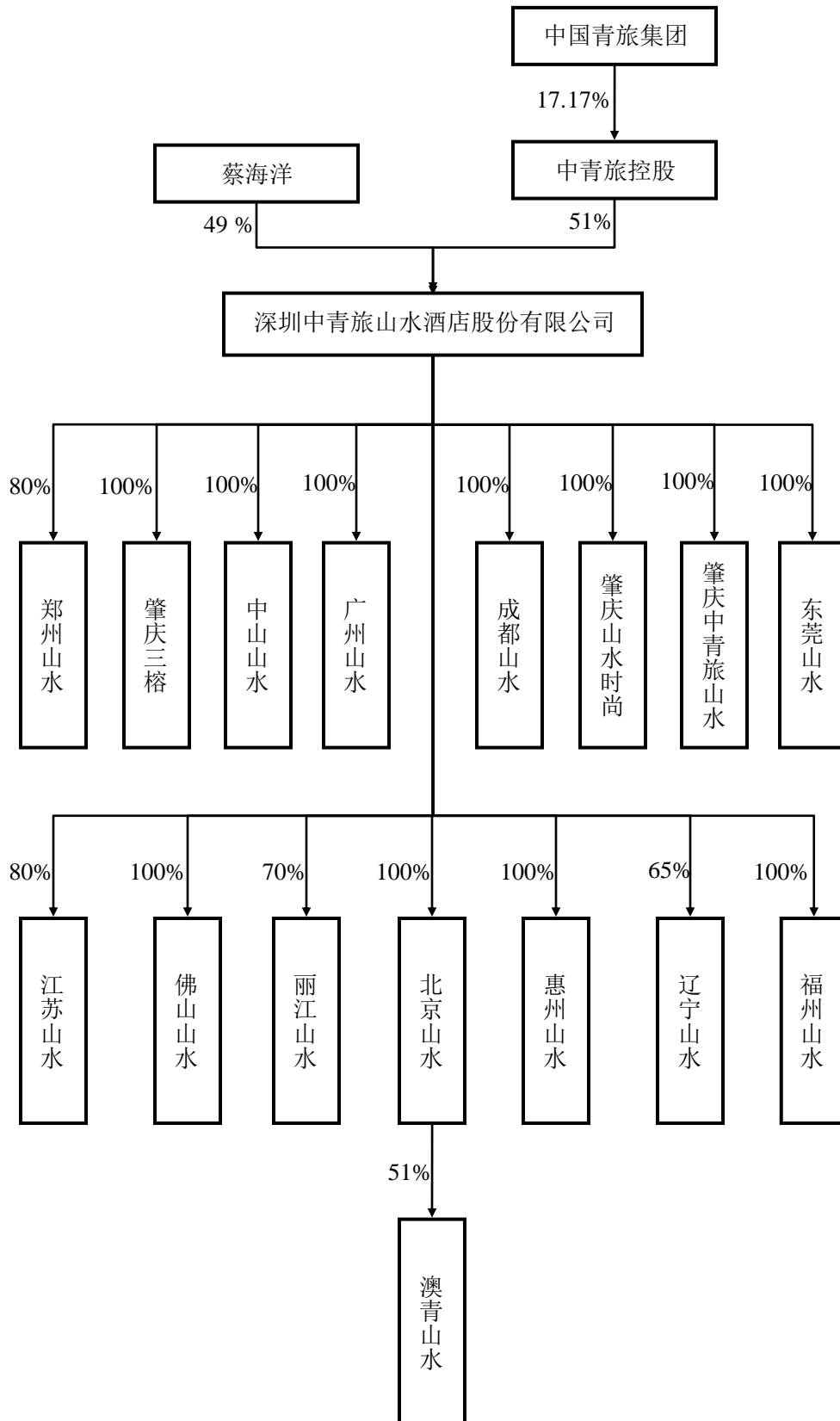
变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

根据上述规定，公司挂牌当日暂无可转让股份。

除上述规定的股份锁定以外，公司全体股东所持股份无冻结、质押或其他转让限制情况，公司股东对其所持股份未做出其他自愿锁定的承诺。

### 三、公司的股权结构

#### (一) 股权结构图



## (二) 控股、参股或实际控制公司情况

## 1、基本情况

单位：万元

序号	公司名称	成立时间	注册资本	实缴资本	控股情况	营业范围
1	中青旅山水酒店投资管理（北京）有限公司	2006.6.30	2,000	2,000	全资子公司	住宿（限分支机构经营）；制售中餐（不含冷荤凉菜）（限分支机构经营）；销售饮料、酒（限分支机构经营）；投资管理。（未取得行政许可的项目除外）
2	成都市中青旅山水时尚酒店有限公司	2007.12.13	30	30	全资子公司	宾馆（凭许可证并按许可时效经营至）；中式快餐（不含凉菜、裱花蛋糕、鲜榨果蔬汁、生食海产品）（凭许可证并按许可时效经营至 2015 年 9 月 16 日）；零售：预包装食品（凭许可证并按许可时效经营至 2015 年 11 月 4 日）；西餐类制售：不含凉菜、裱花蛋糕、生食海产品和现榨饮料（限分支机构另择场地凭许可证并按许可时效经营至 2017 年 2 月 11 日）；酒店管理；酒店项目投资，社会经济咨询（以上经营范围不含国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的项目，依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
3	东莞市中青旅山水设计师酒店有限公司	2006.10.23	2,000	2,000	全资子公司	旅业，餐饮服务；批发、零售：预包装食品；物业管理；停车场服务。
4	佛山市顺德区中青旅山水时尚酒店有限公司	2013.11.15	600	600	全资子公司	酒店管理、物业管理服务、物业租赁、停车场管理；国内外、港澳台旅客住宿服务（仅限于 3 至 10 层使用），餐饮服务（小型餐馆，不含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品、不含烧卤熟肉食品、不含糕点、不含沙律、不含冷盘，仅限于 2 号铺使用）；棋牌服务。
5	广州中青旅山水时尚酒店有限公司	2006. 12.27	2,000	2,000	全资子公司	酒店住宿服务（旅业）；理发服务；自有房地产经营活动。

## 深圳中青旅山水酒店股份有限公司公开转让说明书

6	惠州市山水爱斯酒店管理有限公司	2014.5.21	300	300	全资子公司	旅业；酒店管理服务；停车场管理；物业管理；房屋租赁；国内贸易；餐饮服务；装饰设计；装修工程；商务信息咨询；票务代理；茶艺服务。
7	中山市中青旅山水时尚酒店管理有限公司	2012.6.20	300	300	全资子公司	旅业服务；酒店管理；车辆停放服务；商业用房出租。
8	肇庆市山水时尚酒店有限公司	2008.10.24	200	200	全资子公司	旅业，会议接待，商务中心；中餐类制售，西餐类制售（不含凉菜、裱花蛋糕、生食海产品）；物业租赁；销售预包装食品及日用百货。
9	肇庆市中青旅山水时尚酒店有限公司	2006.8.9	2,000	2,000	全资子公司	经营：旅业（接待范围：国内、港、澳、台旅客）；中、西餐制售（不包含烧卤熟肉、沙律、裱花蛋糕）；桑拿，商务中心，棋牌室；预包装食品、卷烟零售，销售日用百货；物业出租。
10	广东省肇庆三榕交通发展有限公司	1992.8.26	1,800	1,800	全资子公司	销售：机械设备、建筑材料、五金交电、通信设备（不含无线设备）、化工原料（不含剧毒、易燃易爆物品），农副土特产品；水利电力项目的投资及其相关的经济咨询服务。
11	福州中青旅山水酒店管理有限公司	2015.4.27	1,000	0	全资子公司	酒店管理及相关信息咨询服务；酒店工程施工；商务信息咨询；房屋租赁；餐饮管理；日用百货的批发代购代销。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
12	江苏中青旅山水酒店投资管理有限公司	2012.11.13	1,000	1,000	控股子公司（公司持股80%）	住宿及餐饮（限分公司经营）；实业投资及投资管理；建筑设计、装修；经济信息咨询；物业管理；自有房屋出租；自有场地租赁。
13	郑州中青旅山水丰业酒店管理有限公司	2012.10.18	1,001	1,001	控股子公司（公司持股80%）	酒店管理及相关咨询；住宿；第三类：小型餐馆；不含凉菜；不含裱花蛋糕；不含生食海产品（凭有效许可证经营）；会议会展服务。
14	丽江山水时尚酒店管理有限公司	2013.5.14	1,000	500	控股子公司（公司持股70%）	酒店管理；物业出租；建筑设计、装修；信息咨询。
15	中青旅山水酒店管理（辽宁）有限公司	2015. 2.4	2,000	1,000	控股子公司（公司持股65%）	酒店管理；国内一般贸易；住宿；房屋出租代理；餐饮服务；会议服务；经济信息咨询；室内外装饰装修工程设计及施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



						动)
16	北京澳青山水国际酒店管理有限公司	2011.11.7	1,000	1,000	间接控制的公司 (北京山水持股51%)	酒店管理

## 2、公司股东、董事、监事、高级管理人员与子公司之间的关联关系

(1) 公司控股股东中青旅控股之子公司中青旅江苏国际旅行社有限公司持有子公司江苏中青旅山水酒店投资管理有限公司20%股份。

(2) 公司董事、监事、高级管理人员存在在子公司兼职的情况，详见本公开转让说明书“第三节 公司治理”之“七、(四) 2、公司董事、监事、高级管理人员在子公司兼职情况”。

### (三) 控股股东和实际控制人的基本情况

中青旅控股持有公司 51%的股权，为公司控股股东，公司实际控制人为中国青年旅集团公司。

根据《公司法》的规定，实际控制人是指虽不是公司的股东，但通过投资关系、协议或者其他安排，能够实际支配公司行为的人。中青旅控股持有股份公司 51%的股份，为公司的控股股东。根据 2015 年 8 月 6 日公告的《中青旅控股股份有限公司 2015 年半年度报告》，中青旅控股的控股股东和实际控制人为中国青年旅集团。因此，根据《公司法》关于实际控制人的规定，中国青年旅集团为本公司的实际控制人。

#### 1、控股股东的基本情况

中青旅控股股份有限公司成立于 1997 年 11 月 25 日，注册号为 110000009771907，住所为北京市东城区东直门南大街 5 号，法定代表人为张骏，注册资本 72,384 万元，公司类型为股份有限公司（上市），营业期限自 1997 年 11 月 25 日至长期有效，经营范围为“入境旅游业务；国内旅游业务；出境旅游业务；省际旅游客运；保险兼业代理；除新闻、出版、教育、医疗保健、药品、医疗器械以外的互联网信息服务；汽车租赁；零售图书；图书、期刊、电子出版物批发、零售、网上销售（出版物经营许可证有效期至 2015 年 12 月 31 日）；从事旅游、高科技、风险投资、证券行业的投资；旅游景点、项目、基础设施的建设及配套开发；航空客运销售代理业务；汽车租赁；电子产品、通信设备开发、

销售；旅游商品的零售和系统内的批发；与以上业务相关的信息服务；物业管理；宾馆投资管理；承办国内会议及商品展览；销售工艺美术品、百货、针纺织品；票务代理；设计、制作、代理、发布广告；出租办公用房、机动车公共停车场服务。（领取执照后，应到区县停车管理部门备案。）”

截至 2015 年 6 月 30 日，中青旅控股前十大股东持股情况如下：

序号	股东姓名	股东类型	持股数量（万股）	占流通股比例（%）
1	中青旅集团公司	国有法人股东	12,430.5000	17.17
2	全国社保基金一零三组合	合格投资者	2,299.8917	3.18
3	中青创益投资管理有限公司	国有法人股东	2,047.5000	2.83
4	华夏资本-工商银行-华夏资本定向增发-远策 3 号资产管理计划	合格投资者	1,304.9900	1.80
5	民生加银基金-民生银行-民生加银鑫牛定向增发 23 号分级资产管理计划	合格投资者	1,170.0000	1.62
6	国寿投资控股有限公司	法人股东	1,075.3715	1.49
7	香港中央结算有限公司	法人股东	1,045.5196	1.44
8	中国工商银行-博时精选股票证券投资基金	合格投资者	1,000.8920	1.38
9	海通资管-民生-海通海汇系列-星石 1 号集合资产管理计划	合格投资者	856.4512	1.18
10	黑龙江业丰生物技术有限公司	法人股东	805.5089	1.11
合计			<b>24,036.6249</b>	<b>33.20</b>

## 2、实际控制人的基本情况

中青旅集团公司的基本情况如下：

名称	中青旅集团公司
单位负责人或法定代表人	张骏
成立日期	1985年5月3日
组织机构代码	10000332-1
注册资本	120,000,000
主要经营业务	旅游相关项目的投资；高科技产业、风险投资、证券行业的投资；资产受托管理；旅游景点、基础设施的建设及配套开发；电子产品、通信设备的开发、销售；旅游纪念品的销售；物业管理；承办国内会议及商品展览；与上述业务相关的信息咨询

	服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
--	---------------------------------

### 3、公司控股股东和实际控制人近两年的变动情况

公司实际控制人最近两年内未发生变化。

#### （四）前十名股东及持有 5%以上股份股东的情况

##### 1、前十名股东及持有 5%以上股份的股东的出资情况

序号	股东名称	出资方式	出资总额（万元）	股数（万股）	出资比例（%）
1	中青旅控股股份有限公司	净资产折股	5,100	5,100	51.00
2	蔡海洋	净资产折股	4,900	4,900	49.00
合计			<b>10,000</b>	<b>10,000</b>	<b>100.00</b>

##### 2、前十名股东及持有 5%以上股份的股东的基本情况

中青旅控股，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、（三）1、控股股东的基本情况”。

蔡海洋，男，副董事长、总裁，高级经济师，出生于 1966 年 6 月，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于广东省汕头市第一职业技术学校电子电器专业，大专学历。2000 年 6 月入股公司，2002 年筹建公司第一家酒店，并先后创立了山水时尚和山水爱斯等中档连锁酒店品牌。长期担任公司总裁职务，现任公司副董事长、总裁，董事任期至 2018 年 9 月。

##### 3、公司或其股东的私募基金备案情况

公司及其股东不存在属于私募投资基金管理人或私募投资基金的情形。

#### （五）公司股份受限制的情况

公司股东均为股份公司发起人，所持有的公司股份，自股份公司成立之日起一年内不得转让。

公司控股股东中青旅控股需遵照《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》的规定，将其所持有的股份分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。

公司自然人股东蔡海洋担任公司董事和高级管理人员，需遵照《公司法》第一百四十一条、《公司章程》第二十七条的规定，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五。

序号	股东名称	公司任职情况	持股数额	是否冻结或质押	第一批可转让股份数额
1	中青旅控股股份有限公司	--	51,000,000	否	0
2	蔡海洋	副董事长、总裁	49,000,000	否	0
	合计		100,000,000		0

除上列情形之外，公司各股东股份不存在质押等转让限制情形、也不存在股权纠纷与潜在纠纷。

#### （六）公司股东之间的关联关系

公司股东之间不存在关联关系。

#### （七）公司股本形成及变化

##### 1、有限公司的前身——深圳市达曼特清洁服务有限公司

1999年3月9日，刘运福、胡本云出资设立深圳市达曼特清洁服务有限公司，公司注册资本50万元，刘运福出资25万元，占注册资本的50%，胡本云出资25万元，占注册资本的50%。

1998年12月3日，深圳光明会计师事务所出具“光明验资报字[1998]第145号”《验资报告》，对上述注册资金到资情况予以验证。

根据深圳市工商局核发的编号为“深司字 S49214”的《企业营业执照》等工商资料，公司基本情况如下：企业名称为“深圳市达曼特清洁服务有限公司”，住所为深圳市福田区深南中路京华街京华公司12栋112室，法定代表人为刘运福，注册资本50万元，企业类型为有限责任公司，经营范围为室内外清洁卫生服务（不含限制项目）。

深圳市达曼特清洁服务有限公司的股权结构为：

序号	股东名称	认缴出资额（元）	实缴出资额（元）	出资方式	出资比例（%）
1	刘运福	250,000	250,000	货币	50.00
2	胡本云	250,000	250,000	货币	50.00
	合计	500,000	500,000	--	100.00

## 2、深圳市达曼特清洁服务有限公司第一次股权转让

2000年6月1日，深圳市达曼特清洁服务有限公司召开股东会，同意股东胡本云向新股东蔡海洋转让其持有的深圳市达曼特清洁服务有限公司10%股权，转让价格为5万元；同意股东胡本云向新股东刘惠英转让其持有的深圳市达曼特清洁服务有限公司40%的股权，转让价格20万元；同意股东刘运福向新股东刘惠英转让其持有的深圳市达曼特清洁服务有限公司50%的股权，转让价格25万元。

2000年6月28日，经友好协商定价，胡本云和刘运福就上述股权转让事宜签订了《股权转让协议》。

本次股权转让后各股东的出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(元)	实缴出资额(元)	出资方式	出资比例(%)
1	蔡海洋	50,000	50,000	货币	10.00
2	刘惠英	450,000	450,000	货币	90.00
合计		<b>500,000</b>	<b>500,000</b>	--	<b>100.00</b>

## 3、深圳居家乐物业清洁服务有限公司第一次增资（2000年8月，公司名称变更为“深圳市居家乐物业清洁服务有限公司”）

2003年3月18日，深圳市居家乐物业清洁服务有限公司召开股东会，同意公司的注册资本由50万元增至100万元。其中，股东蔡海洋增资50万元。

2003年3月23日，深圳光明会计师事务所出具“光明验资报字[2003]第145号”《验资报告》，审验截至2003年3月19日，股东已缴纳出资50万元整。

本次增资后各股东的出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(元)	实缴出资额(元)	出资方式	出资比例(%)
1	蔡海洋	550,000	550,000	货币	55.00
2	刘惠英	450,000	450,000	货币	45.00
合计		<b>1,000,000</b>	<b>1,000,000</b>	--	<b>100.00</b>

## 4、深圳市居家乐物业清洁服务有限公司第二次增资

2003年7月28日，深圳市居家乐物业清洁服务有限公司召开股东会，同意公司注册资本由100万元增至300万元。其中股东蔡海洋增资110万元，股东刘惠英增资90万元。

2003年7月29日，深圳光明会计师事务所出具“光明验资报字[2003]第488

号”《验资报告》，审验截至 2003 年 7 月 28 日止，公司已收到股东增加投入的资本 200 万元。

本次增资后各股东的出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额（元）	实缴出资额(元)	出资方式	出资比例（%）
1	蔡海洋	1,650,000	1,650,000	货币	55.00
2	刘惠英	1,350,000	1,350,000	货币	45.00
合计		<b>3,000,000</b>	<b>3,000,000</b>	--	<b>100.00</b>

#### 5、深圳市居家乐物业清洁服务有限公司第三次增资

2003 年 11 月 12 日，深圳市居家乐物业清洁服务有限公司召开股东会，同意公司注册资本由 300 万元增至 600 万元。其中股东蔡海洋增资 200 万元，股东刘惠英增资 100 万元。

2003 年 11 月 27 日，深圳光明会计师事务所出具“光明验资报字[2003]第 706 号”《验资报告》，审验截至 2003 年 11 月 27 日止，公司已收到股东增加投入的资本 300 万元。

本次增资后各股东的出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额（元）	实缴出资额(元)	出资方式	出资比例（%）
1	蔡海洋	3,650,000	3,650,000	货币	60.83
2	刘惠英	2,350,000	2,350,000	货币	39.17
合计		<b>6,000,000</b>	<b>6,000,000</b>	--	<b>100.00</b>

#### 6、深圳市山水酒店投资管理有限公司第一次增资（2004年8月，公司名称变更为“深圳市山水酒店投资管理有限公司”）

2004 年 10 月 6 日，深圳市山水酒店投资管理有限公司召开股东会，同意公司注册资本由 600 万元增至 1,000 万元。其中股东蔡海洋增资 235 万元，股东刘惠英增资 165 万元。

2004年10月13日，深圳光明会计师事务所出具“光明验资报字[2004]第335号”《验资报告》，审验截至2004年10月8日止，公司已收到股东增加投入的资本400万元。

本次增资后各股东的出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额（元）	实缴出资额(元)	出资方式	出资比例（%）
1	蔡海洋	6,000,000	6,000,000	货币	60.00

2	刘惠英	4,000,000	4,000,000	货币	40.00
合计		<b>10,000,000</b>	<b>10,000,000</b>	--	<b>100.00</b>

### 7、深圳市山水酒店投资管理有限公司第二次增资

2005年7月20日，深圳市山水酒店投资管理有限公司召开股东会，同意公司注册资本由1,000万元增至1,250万元。其中股东蔡海洋增资150万元，股东刘惠英增资100万元。

2005年7月21日，深圳泰然会计师事务所出具“深泰验字[2005]第027号”《验资报告》，审验截至2005年7月21日止，公司已收到股东增加投入的资本250万元。

本次增资后各股东的出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(元)	实缴出资额(元)	出资方式	出资比例(%)
1	蔡海洋	7,500,000	7,500,000	货币	60.00
2	刘惠英	5,000,000	5,000,000	货币	40.00
合计		<b>12,500,000</b>	<b>12,500,000</b>	--	<b>100.00</b>

### 8、深圳市山水酒店投资管理有限公司第三次增资

2005年9月30日，深圳市山水酒店投资管理有限公司召开股东会，同意中青旅控股以现金9,600万元人民币作为增资投入深圳市山水酒店投资管理有限公司，其中注册资本1,301万元，资本公积8,299万元，变更后公司注册资本增至2,551万元。

2005年10月22日，大信会计师事务所出具“大信验字[2005]第0028号”《验资报告》，审验截至2005年10月21日止，公司已收到股东增加投入的注册资本13,010,204.00元及资本公积82,989,796.00元。

本次增资后各股东的出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(元)	实缴出资额(元)	出资方式	出资比例(%)
1	中青旅控股股份有限公司	13,010,204	13,010,204	货币	51.00
2	蔡海洋	7,500,000	7,500,000	货币	29.40
3	刘惠英	5,000,000	5,000,000	货币	19.60
合计		<b>25,510,204</b>	<b>25,510,204</b>	--	<b>100.00</b>

9、中青旅山水酒店投资管理有限公司第一次增资（2005年10月，公司名称变更为“中青旅山水酒店投资管理有限公司”）

2005年11月30日,中青旅山水有限召开股东会,同意公司注册资本由2551万元增至10000万元。其中新增加的注册资本7449万元由公司资本公积转增。

2005年11月20日,深圳广诚会计师事务所出具“深诚专审字[2005]第028号”《专项审计报告》,审验截至2005年10月31日止,公司资本公积82,989,796.00元披露公允。

本次增资后各股东的出资额和出资比例如下:

序号	股东名称	认缴出资额(元)	实缴出资额(元)	出资方式	出资比例(%)
1	中青旅控股股份有限公司	51,000,000	51,000,000	货币	51.00
2	蔡海洋	29,400,000	29,400,000	货币	29.40
3	刘惠英	19,600,000	19,600,000	货币	19.60
合计		<b>100,000,000</b>	<b>100,000,000</b>	--	<b>100.00</b>

#### 10、中青旅山水有限第一次股权转让

2010年3月1日,中青旅山水有限召开股东会,同意股东刘惠英将其持有的19.6%的公司股份转让给深圳市山水投资管理有限公司,转让价格1,960万元;同意股东蔡海洋将其持有的29.4%的公司股份转让给深圳市山水投资管理有限公司,转让价格2,940万元。

2010年3月30日,上述各方就上述股权转让事宜分别签订了《股权转让协议》。

2010年4月16日,深圳市工商局向公司换发了《企业法人营业执照》,核准了本次变更。

本次股权转让后各股东的出资额和出资比例如下:

序号	股东名称	认缴出资额(元)	实缴出资额(元)	出资方式	出资比例(%)
1	中青旅控股股份有限公司	51,000,000	51,000,000	货币	51.00
2	深圳市山水投资管理有限公司	49,000,000	49,000,000	货币	49.00
合计		<b>100,000,000</b>	<b>100,000,000</b>	--	<b>100.00</b>

#### 11、中青旅山水有限第二次股权转让

2015年9月2日,中青旅山水有限召开股东会,同意股东深圳市山水投资管理有限公司将其持有公司49%的股权转让给蔡海洋,转让价格为7,546万元。



2015年9月2日，上述各方就上述股权转让事宜签订了《股权转让协议》。

2015年9月9日，深圳市市场监督管理局向公司换发了《营业执照》，核准了本次变更。

本次股权转让后各股东的出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额（元）	实缴出资额(元)	出资方式	出资比例（%）
1	中青旅控股股份有限公司	51,000,000	51,000,000	货币	51.00
2	蔡海洋	49,000,000	49,000,000	货币	49.00
合计		<b>100,000,000</b>	<b>100,000,000</b>	--	<b>100.00</b>

## 12、股份公司成立

2015年9月1日，大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为“大信审字[2015]第1-01335号”的《审计报告》（审计基准日为2015年6月30日），确认中青旅山水有限截止2015年6月30日经审计的账面净资产值为人民币144,923,057.37元。

2015年9月2日，中京民信（北京）资产评估有限公司出具了编号为“京信评报字（2015）第334号”《资产评估报告》（评估基准日为2015年6月30日），确认中青旅山水有限截至2015年6月30日的经评估的净资产为30,697.86万元。

2015年9月12日，中青旅山水有限全体股东签署《发起人协议》，约定以有限公司截至2015年6月30日经审计的账面净资产144,923,057.37元中的100,000,000.00元折为股份公司股本100,000,000.00元，每股面值1元，股份总数10,000万股，余额计入资本公积。各发起人股东按现有持股比例保持不变。

2015年9月12日，中青旅山水有限股东会通过决议，全体股东一致同意以中青旅山水有限全体股东为发起人，以2015年6月30日为审计和评估基准日，以不高于基准日的净资产值折股设立股份有限公司，公司股东在拟设立的股份有限公司中的持股比例按照其在中青旅山水有限的持股比例确定。

2015年9月18日，大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为“大信验字[2015]第1-00180号”《验资报告》，验证截至2015年6月30日止，公司各发起人以有限公司截至2015年6月30日净资产144,923,057.37元中的100,000,000.00元折为公司股本10,000万股，每股面值为1元，净资产折合股本后余额44,923,057.37元转为资本公积。

2015年9月18日，中青旅山水有限召开创立大会，通过了公司章程，选举了公司第一届董事会成员和第一届监事会成员，并审核了公司筹办情况工作报告。

2015年9月25日，公司就本次变更进行工商变更登记，并领取了由深圳市市场监督管理局签发的统一社会信用代码为91440300708487379E的《营业执照》。

股份公司设立后的股东及出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额(元)	实缴出资额(元)	出资方式	出资比例(%)
1	中青旅控股股份有限公司	51,000,000	51,000,000	净资产折股	51.00
2	蔡海洋	49,000,000	49,000,000	净资产折股	49.00
合计		<b>100,000,000</b>	<b>100,000,000</b>	--	<b>100.00</b>

#### (八) 公司子公司的设立或取得及其股权变更情况

##### 1、中青旅山水酒店投资管理（北京）有限公司的设立及股权变更

北京山水由中青旅山水有限出资设立，公司注册资本2000万元，中青旅山水有限持有100%的股权。

2006年6月27日，北京润盛嘉华会计师事务所有限公司出具“(2006)京润验字第104号”《开业验资报告书》，对上述注册资金到资情况予以验证。

根据北京市工商行政管理局海淀分局核发的注册号为1101081975596的《企业法人营业执照》等工商资料，公司设立时基本情况如下：企业名称为“中青旅山水酒店投资管理（北京）有限公司”，住所为北京市海淀区知春路128号泛亚大厦8层801房间，法定代表人为刘广明，注册资本2,000万元，企业类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。截至2015年8月31日，北京山水股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资方式	出资比例(%)
1	中青旅山水酒店投资管理有限公司	2,000.00	2,000.00	货币	100.00

合计	2,000.00	2,000.00	--	100.00
----	----------	----------	----	--------

## 2、广州中青旅山水时尚酒店有限公司的设立及股权变更

广州山水由中青旅山水有限出资设立，公司注册资本 2,000 万元，中青旅山水有限持有 100% 的股权。

2006 年 12 月 4 日，广州市金埔会计师事务所有限公司出具验资事项说明，审验截止于 2006 年 12 月 4 日，公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 2,000 万元整，于 2006 年 12 月 4 日缴存中国银行广州黄埔支行贵公司注册资本（金）入资专用存款账户，临时银行账户：810057722208099001。其中：中青旅山水酒店投资管理有限公司缴纳人民币 2,000 万元整。

根据广州市工商行政管理局黄埔分局核发的注册号为 440112000024318 的《企业法人营业执照》等工商资料，公司设立时基本情况如下：企业名称为“广州中青旅山水时尚酒店有限公司”，住所为广州市黄埔区黄埔东路 727 号 1 号楼 201-202 房（仅限办公使用），法定代表人为蔡海洋，注册资本 2,000 万元，企业类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为酒店住宿服务（旅业）；理发服务；自有房地产经营活动。

截至 2015 年 8 月 31 日，广州山水的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	中青旅山水酒店投资管理有限公司	2,000.00	2,000.00	货币	100.00
	合计	2,000.00	2,000.00	--	100.00

## 3、成都市中青旅山水时尚酒店有限公司的的股权受让及变更

### （1）成都市格悦酒店投资管理有限责任公司股权转让

2010 年 8 月 30 日，成都市格悦酒店投资管理有限责任公司召开股东会，同意股东封证强将所持有的成都市格悦酒店投资管理有限责任公司占注册资本 20% 的股权以 6 万元的价格转让给新股东中青旅山水投资管理有限公司；同意股东东莞市中拓实业投资有限公司将其持有的成都市格悦山水时尚酒店有限公司占注册资本 80% 的股权以 24 万元的价格转让给新股东中青旅山水酒店投资管理有限公司。

2010 年 8 月 30 日，上述各方就上述股权转让事宜签订了《股权转让协议》。

2010 年 9 月 8 日，成都市锦江工商行政管理局向公司换发了《企业法人营

业执照》，核准了本次变更。

股权转让后，成都山水的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	中青旅山水酒店投资管理有限公司	30.00	30.00	货币	100.00
合计		<b>30.00</b>	<b>30.00</b>	--	<b>100.00</b>

(2) 2010年9月，成都市格悦酒店投资管理有限责任公司名称变更为成都市中青旅山水时尚酒店有限公司。

#### 4、肇庆市中青旅山水时尚酒店有限公司的设立及股权变更

肇庆中青旅山水由中青旅山水有限出资设立，公司注册资本2,000万元，中青旅山水有限持有100%的股权。

2006年8月8日，肇庆天元信展会计师事务所有限公司出具“肇天所验[2006]175号”《验资报告》，审验截至2006年8月7日止，已收到股东中青旅山水酒店投资管理有限公司缴纳的资金合计人民币2,000万元整，均为货币出资。

根据肇庆市工商行政管理局核发的注册号为441200000000832的《企业法人营业执照》等工商资料，公司设立时基本情况如下：企业名称为“肇庆市中青旅山水时尚酒店有限公司”，住所为肇庆市西江北路路港大厦，法定代表人为蔡海洋，注册资本2,000万元，企业类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为旅业，会议接待，商务中心；中餐类制售，西餐类制售（不含凉菜、裱花蛋糕、生食海产品）；物业租赁；销售预包装食品及日用百货。

截至2015年8月31日，肇庆中青旅山水的股权结构为：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	中青旅山水酒店投资管理有限公司	2,000.00	2,000.00	货币	100.00
合计		<b>2,000.00</b>	<b>2,000.00</b>	--	<b>100.00</b>

#### 5、广东省肇庆三榕交通发展有限公司的股权受让及变更

2006年9月27日，中国青年旅行社总社出具《关于同意中青创益投资管理有限公司将所属的广东省三榕交通发展有限公司整体资产处置的批复》：同意中青创益投资管理有限公司将下属广东省肇庆三榕交通发展有限公司100%股权通过广州市产权交易所挂牌进行整体转让，挂牌价格以评估价为基准价。具体实施

按照国有资产监督管理委员会《企业国有资产转让管理暂行办法》的有关规定办理。

2006年10月12日，金杜律师事务所就转让肇庆三榕国有产权事宜出具法律意见书，结论为中青创益投资管理有限公司可以将其直接和间接持有的肇庆三榕的国有产权通过产权交易所公开转让。

2006年10月16日，肇庆三榕取得《国有资产评估备案表》，中青创益投资管理有限公司同意转报备案，中国青年旅行社总社同意备案。《国有资产评估备案表》主要内容如下：评估范围为整体，主要评估方法为重置成本法，资产账面值为5,113.86万元，资产评估结果为2,053.27万元，净资产账面值为5,059.44万元，净资产评估结果为1,998.85万元，评估机构名称为北京中青瑞会计师事务所有限公司，评估基准日为2006年8月31日。

2006年11月20日，广州产权交易所出具《报价结果通知书》，根据中青旅山水酒店投资管理有限公司提交的《报价表》，其确认以人民币2,010万元收购广东省肇庆三榕交通发展有限公司100%产权。

2006年11月22日，中青创益投资管理有限公司（甲方）、广东原粤经济发展有限公司（乙方）与中青旅山水酒店投资管理有限公司（丙方）签订《产权（股权）交易合同》，甲方、乙方同意将其持有标的企业的全部股权以人民币2,010万元的价格转让给丙方，丙方同意受让。

2006年12月1日，广州产权交易所出具编号为503A122JC055的《企业产权交易证明》，对上述交易进行了证明。

肇庆三榕对此次股权转让提交了工商变更材料，2007年1月23日，肇庆市工商行政管理局向公司换发了《企业法人营业执照》，核准了本次变更。

本次股权转让后，肇庆三榕的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	中青旅山水酒店投资管理有限公司	1,800.00	1,800.00	货币	100.00
合计		<b>1,800.00</b>	<b>1,800.00</b>	--	<b>100.00</b>

备注：根据肇庆三榕工商档案，2006年11月24日，肇庆三榕召开股东会，同意股东中青创益投资管理有限公司将其持有的80%的股权转让给中青旅山水酒店投资管理有限公司，转让价格1,440万元；同意股东广东原粤经济发展有限公司将其持有的20%的股权转让给中青旅山水酒店投资管理有限公司，转让价格360万元。同日，上述各方就上述股权转让

事宜签订了股权转让协议。

工商档案的股权转让价款与 2006 年 11 月 22 日三方签订的《产权（股权）交易合同》存在不一致之处。但鉴于肇庆三榕股权转让已取得了必要的批准手续并履行产权评估及公开转让程序，且已实际支付 2,010 万元股权转让价款，因此，主办券商认为，本次股转转让不存在国有资产流失的情形，上述瑕疵不会对本次挂牌产生实质障碍。

## 6、肇庆市山水时尚酒店有限公司的股权受让及变更

### (1) 肇庆市侨兴商务酒店有限公司股权转让

2010 年 8 月 9 日，肇庆市侨兴商务酒店召开股东会，同意股东肇庆市侨兴物业管理有限公司将所持有的肇庆市侨兴商务酒店有限公司 70% 的股权以 140 万元的价格转让给新股东中青旅山水有限；同意股东李娜将其所持有的肇庆市侨兴商务酒店有限公司 30% 的股权以 60 万元的价格转让给新股东中青旅山水有限。

2010 年 8 月 1 日，上述各方就上述股权转让事宜签订了《肇庆市侨兴商务酒店有限公司股权转让合同》。

2010 年 8 月 12 日，肇庆市工商行政管理局向公司换发了《企业法人营业执照》，核准了本次变更。

本次股权转让后，肇庆山水时尚的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	中青旅山水酒店投资管理有限公司	200.00	200.00	货币	100.00
	合计	200.00	200.00	--	100.00

(2) 2010 年 8 月，肇庆市侨兴商务酒店名称变更为肇庆市山水时尚酒店有限公司。

## 7、东莞市中青旅山水设计师酒店有限公司的设立及股权变更

东莞山水由中青旅山水有限出资设立，公司注册资本 2000 万元，中青旅山水有限持有 100% 的股权。

2006 年 10 月 8 日，东莞市华瑞会计师事务所出具“华瑞验字[2006]第 0074 号”《验资报告》，审验截至 2006 年 10 月 31 日止，已收到投资人缴纳的注册资本合计人民币 2,000 万元整，投资人中青旅山水酒店投资管理有限公司以货币出资人民币

2,000 万元。

根据东莞市工商行政管理局核发的注册号为 4419001909752 的《企业法人营业执照》等工商资料，公司设立时基本情况如下：企业名称为“东莞市中青旅山水设计师酒店有限公司”，住所为东莞市东城区主山东纵大道 189 号，法定代表人为蔡海洋，注册资本 2,000 万元，企业类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为旅业，餐饮服务；批发、零售：预包装食品；物业管理；停车场服务。

截至 2015 年 8 月 31 日，东莞山水的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	中青旅山水酒店投资管理有限公司	2,000.00	2,000.00	货币	100.00
合计		<b>2,000.00</b>	<b>2,000.00</b>	--	<b>100.00</b>

#### 8、中山市中青旅山水时尚酒店管理有限公司的设立及股权变更

中山山水由中青旅山水有限出资设立，公司注册资本 300 万元，中青旅山水有限持有 100% 的股权。

2012 年 5 月 16 日，中山市恒顺会计师事务所（普通合伙）出具“恒顺会验字（2012）第 0010 号”《验资报告》，审验截至 2012 年 5 月 15 日止，已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 300 万元，全体股东以货币出资 300 万元。

根据中山市工商行政管理局核发的注册号为 442000000667176 的《企业法人营业执照》等工商资料，公司设立时基本情况如下：企业名称为“中山市中青旅山水时尚酒店管理有限公司”，住所为中山市石岐区中山二路 41 号首层第一卡，法定代表人为蔡海洋，注册资本 300 万元，企业类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为旅业服务；酒店管理；车辆停放服务；商业用房出租。

截至 2015 年 8 月 31 日，中山山水的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	中青旅山水酒店投资管理有限公司	300.00	300.00	货币	100.00
合计		<b>300.00</b>	<b>300.00</b>	--	<b>100.00</b>

#### 9、郑州中青旅山水丰业酒店管理有限公司的设立及股权变更

##### (1) 郑州山水设立

郑州山水由中青旅山水有限和郑州丰业实业有限公司共同出资设立，公司注册资本为人民币 1,001 万元，其中，中青旅山水酒店投资管理有限公司出资 800.8 万元，占注册资本 80%，郑州丰业实业有限公司出资 200.2 万元，占注册资本 20%。

2012 年 9 月 11 日，郑州山水召开首次股东会，决议确认股东出资方式及缴纳期限，一致同意中青旅山水酒店投资管理有限公司第一次出资 400.4 万元，出资时间为 2012 年 9 月 18 日，第二次出资于 2014 年 9 月 17 日前出资 400.4 万元，合计 800.8 万元；郑州丰业实业有限公司于 2012 年 9 月 18 日第一次出资 100.1 万元，第二次出资于 2014 年 9 月 17 日前出资 100.1 万元，合计出资 200.2 万元。

2012 年 10 月 11 日，河南伟宸会计师事务所（普通合伙）对公司申请设立登记的注册资本实收情况进行审验，出具豫伟宸验字（2012）第 10-026 号《验资报告书》，确认公司注册资本第一期到资 500.5 万。

2012 年 10 月 18 日，郑州山水完成工商设立登记手续，并取得郑州市工商行政管理局颁发的注册号为 210100000095797 的企业法人营业执照。

根据郑州市工商行政管理局金水分局核发的注册号为 210100000095797 的《企业法人营业执照》等公司的工商资料，公司设立时基本情况如下：企业名称为“郑州中青旅山水丰业酒店管理有限公司”，住所为郑州市金水区农业路 52 号，法定代表人为蔡海洋，注册资本 1,001 万元人民币，企业类型为有限责任公司，经营范围为酒店管理及相关咨询；住宿；第三类：小型餐馆；不含凉菜；不含裱花蛋糕；不含生食海产品（凭有效许可证经营）；会议会展服务。营业期限自 2012 年 10 月 18 日起至 2032 年 10 月 9 日。

## （2）郑州山水实收资本变更

2013 年 5 月 15 日，郑州山水召开股东会，决定公司实收资本由 500.5 万元变更为 1,001 万元，新增实收资本由股东按各股权比例分别缴纳。

2013 年 6 月 7 日，河南伟宸会计师事务所（普通合伙）对公司申请设立登记注册资本实收情况进行审验，出具豫伟宸验字（2013）第 06-007 号《验资报告书》，对公司注册资本第二期到资 500.5 万进行审验。

本次增资后，郑州山水公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	中青旅山水酒店投资管理有限公司	800.80	800.80	货币	80.00



2	郑州丰业实业有限公司	200.20	200.20	货币	20.00
合计		1,001.00	1,001.00	--	100.00

## 10、江苏中青旅山水酒店投资管理有限公司的设立及股权变更

### (1) 江苏山水设立

江苏山水由中青旅山水有限和中青旅江苏国际旅行社有限公司共同出资设立，公司注册资本为人民币 1,000 万元，其中，中青旅山水酒店投资管理有限公司出资 800 万元，占注册资本 80%，中青旅江苏国际旅行社有限公司出资 200 万元，占注册资本 20%。

2012 年 10 月 24 日，江苏华夏中天会计师事务所有限公司对公司申请设立登记的注册资本实收情况进行审验，并出具“华夏会验[2012]5-089 号《验资报告》”，确认截止 2012 年 10 月 24 日，公司已收到股东缴纳的注册资本合计人民币 500 万元，实收资本占注册资本的 50%。

2012 年 11 月 12 日，江苏山水完成工商设立登记手续，并取得郑州市工商行政管理局颁发的注册号为 210100000095797 的企业法人营业执照。

### (2) 江苏山水实收资本变更

2013 年 9 月 27 日，公司向南京市工商行政管理局提交《公司变更登记申请书》，将实收资本由人民币 500 万元变更为 1,000 万元。

2013 年 10 月 10 日，大信会计师事务所审验了公司截至 2013 年 10 月 10 日止已登记的注册资本第 2 期实收情况，并出具大信宁验字[2013]第 00003 号《验资报告》，确认截至 2013 年 10 月 10 日止公司已受到中青旅山水酒店投资管理有限公司和中青旅江苏旅行社有限公司缴纳的第 2 次出资额合计为人民币 500 万元，新增实收资本占注册资本的 50%。

2015 年 4 月 21 日，江苏山水完成工商变更相关手续。

本次工商变更后，江苏山水的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	中青旅山水酒店投资管理有限公司	800	800	货币	80.00
2	中青旅江苏国际旅行社有限公司	200	200	货币	20.00
合计		1,000	1,000	--	100.00

## 11、佛山市顺德区中青旅山水时尚酒店有限公司的设立及股权变更

佛山山水由中青旅山水有限出资设立，公司注册资本 600 万元，中青旅山水有限持有 100%的股权。

根据佛山市顺德区市场安全监管局核发的注册号为 440681000496185 的《企业法人营业执照》等工商资料，公司设立时基本情况如下：企业名称为“佛山市顺德区中青旅山水时尚酒店有限公司”，住所为佛山市顺德区容桂街道办事处振华社区居民委员会顺德大道容桂路段侨逸商务公寓，法定代表人为蔡海洋，注册资本 600 万元人民币，企业类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为酒店管理、物业管理服务、物业租赁、停车场管理；国内外、港澳台旅客住宿服务（仅限于 3 至 10 层使用），餐饮服务（小型餐馆，不含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品、不含烧卤熟肉食品、不含糕点、不含沙律、不含冷盘，仅限于 2 号铺使用）；棋牌服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。营业期限自 2013 年 11 月 15 日至长期。

截至 2015 年 8 月 31 日，佛山山水的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	中青旅山水酒店投资管理有限公司	600	0	货币	100.00
	合计	600	0	--	100.00

## 12、丽江山水时尚酒店管理有限公司的设立及股权变更

丽江山水由中青旅山水有限和自然人股东木鸿海共同出资设立，公司注册资本为人民币 1,000 万元，其中，中青旅山水酒店投资管理有限公司出资 700 万元，占注册资本 70%，木鸿海出资 300 万元，占注册资本 30%。

2013 年 1 月 15 日，丽江山水时尚酒店管理有限公司在公司住所召开股东会，决议确认股东出资方式及缴纳期限，一致同意中青旅山水有限于 2013 年 12 月 31 日前第一次出资人民币 350 万元，于 2015 年 12 月 31 日前第二次出资人民币 350 万元；木鸿海于 2013 年 12 月 31 日前第一次出资 150 万元，于 2015 年 12 月 31 日前第二次出资 150 万元。

2013 年 4 月 25 日，丽江方中会计师事务所对公司申请设立登记的注册资本实收情况进行审验，并出具“丽方会验约字[2013]第 48 号”《验资报告》，截止 2013 年 4 月 24 日，公司已收到中青旅山水酒店投资管理有限公司、木鸿海首次缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 500 万元，实收资本占注册资本总额的

50%。

2013年5月14日，公司取得丽江市古城区工商行政管理局核发的（古）登记内设字[2013]第1528号《准予设立/开业登记通知书》，并完成相关工商登记手续。

根据丽江市古城区工商行政管理局核发的注册号为530702100022410的《企业法人营业执照》等公司的工商资料，公司基本情况如下：企业名称为“丽江山水时尚酒店管理有限公司”，住所为云南省丽江市古城区七一街崇仁巷95号，法定代表人为蔡海洋，注册资本1,000万元人民币，企业类型为有限责任公司，经营范围为酒店管理；物业出租；建筑设计、装修；信息咨询。营业期限自2013年5月14日起至2033年5月14日。

截至2015年8月31日，丽江山水的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	中青旅山水酒店投资管理有限公司	700	350	货币	70.00%
2	木鸿海	300	150	货币	30.00%
合计		<b>1,000</b>	<b>500</b>	--	<b>100.00</b>

### 13、惠州市山水爱斯酒店管理有限公司的设立及股权变更

惠州山水由中青旅山水有限出资设立，公司注册资本300万元，中青旅山水有限持有100%的股权。

2014年5月21日，公司完成本次工商设立登记手续并取得了惠州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

公司设立时基本情况如下：企业名称为“惠州市山水爱斯酒店管理有限公司”，住所为惠州市河南岸演达一路1号瑞和家园商业广场2单元7层01号，法定代表人为蔡海洋，注册资本300万元人民币，企业类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为“旅业；酒店管理服务；停车场管理；物业管理；房屋租赁；国内贸易；餐饮服务；装饰设计；装修工程；商务信息咨询；票务代理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。营业期限自2014年5月21日至长期。

截至2015年8月31日，惠州山水的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
----	------	-------	-------	------	------

		(万元)	(万元)		(%)
1	中青旅山水酒店投资管理有限公司	300	0	货币	100.00
	合计	300	0	--	100.00

#### 14、中青旅山水酒店管理（辽宁）有限公司的设立及股权变更

2015年2月4日，中青旅山水有限与大连民政企业有限公司出资设立辽宁山水，公司注册资本2,000万元人民币。其中，中青旅山水有限以货币出资1300万元，占注册资本的65%，大连民政企业有限公司以货币出资700万元，占注册资本的35%，于十年内缴齐。

2015年2月4日，公司完成本次工商设立登记手续并取得了大连市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

公司基本情况如下：企业名称为“中青旅山水酒店管理（辽宁）有限公司”，住所为辽宁省大连市沙河口区中山路721号，法定代表人为赵勇，注册资本2,000万元人民币，企业类型为其他有限责任公司，经营范围为酒店管理；国内一般贸易；住宿；房屋出租代理；餐饮服务；会议服务；经济信息咨询；室内外装饰装修工程设计及施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。营业期限自2015年2月4日至长期。

截至2015年8月31日，辽宁山水的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	中青旅山水酒店投资管理有限公司	1,300	0	货币	65.00
2	大连民政企业有限公司	700	0	货币	35.00
	合计	2,000	0	--	100.00

#### 15、福州中青旅山水酒店管理有限公司的设立及股权变更

福州山水由中青旅山水有限出资设立，公司注册资本600万元，中青旅山水有限持有100%的股权。

2015年4月27日，公司完成本次工商设立登记手续并取得了福州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

公司基本情况如下：企业名称为“福州中青旅山水酒店管理有限公司”，住所为福建省福州市鼓楼区东街街道东街59号，法定代表人为蔡海洋，注册资本为1,000万元，公司类型为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），营

业期限自 2015 年 4 月 27 日至长期有效,经营范围为酒店管理及相关信息咨询服务;酒店工程施工;商务信息咨询;房屋租赁;餐饮管理;日用百货的批发代购代销。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2015 年 8 月 31 日,福州山水的股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	青旅山水酒店投资管理 有限公司	1,000	0	货币	100.00
	合计	1,000	0	--	100.00

## 四、公司董事、监事及高级管理人员

### (一) 董事基本情况

1、张立军,男,董事长,出生于 1968 年 11 月,中国国籍,无境外永久居留权,毕业于北京大学工商管理专业,硕士研究生学历。1991 年 8 月至 1998 年 12 月,就职于中国青年旅行总社,历任人事处劳资科科长、总经理办公室经理、股改办经理;1999 年 1 月至今,就职于中青旅控股股份有限公司,历任证券部总经理、总裁助理、董事、董事会秘书、副总裁、常务副总裁、总裁、党委书记、副董事长;2015 年 9 月任公司董事长,董事任期至 2018 年 9 月。

2、蔡海洋,副董事长、总裁。详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、(四)2、前十名股东及持有 5%以上股份的股东基本情况”。

3、丁重阳,男,副董事长,注册会计师,出生于 1973 年 10 月,中国国籍,无境外永久居留权,毕业于北京航空航天大学金融学和计算机专业,本科学历。1996 年 4 月年至 1998 年 12 月,就职于大公国际资信评估有限公司,任助理分析员;1999 年 2 月至今,就职于中青旅控股股份有限公司,历任证券事务代表、战略投资部总经理、遨游网事业部总经理、资产管理部总监、总裁助理;2015 年 8 月至今,任中青旅智圆行方(北京)商旅旅游有限公司董事长和中青旅国际会议展览有限公司董事。2012 年 7 月至 2013 年 12 月担任公司监事;2013 年 12 月至 2015 年 9 月,担任公司副董事长。现任本公司副董事长,董事任期至 2018 年 9 月。

4、赵勇,男,董事、副总裁,中级会计师,出生于 1971 年 10 月,中国国籍,无境外永久居留权,毕业于首都经济贸易大学财政学专业,本科学历。1995 年 6 月至 2001 年 4 月,就职于中保信托投资公司,任财务主管;2001 年 5 月至

2002年8月，就职于中青旅控股股份有限公司，任财务处经理；2002年9月至2003年12月，就职于中青旅创益实业有限公司，任财务总监；2004年1月至2005年7月，就职于中青旅创格科技有限公司，任常务副总经理；2005年8月至今就职于本公司，现任公司董事、副总裁，董事任期至2018年9月。

5、周刚，男，董事、副总裁，会计师，出生于1966年11月，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于中共中央党校函授学院经济管理专业，本科学历。1991年8月至1996年10月，就职于新疆煤炭第八十四工程公司财务处，任副科长、主任；1997年10月至2000年10月，就职于新疆宏大企业集团，任总经理、集团副总经理；2000年10月至2003年3月，就职于深圳赛格达声股份有限公司，任董事副总经理；2003年3月至2004年12月，就职于深圳景田酒店，任总经理；2004年12月至2007年9月，就职于深圳市惠嘉理信有限责任公司，任集团副总经理；2007年9月至今，就职于本公司。现任公司董事、副总裁，董事任期至2018年9月。

## （二）监事基本情况

1、蒋杰飞，男，监事会主席，注册高级人力资源管理师，出生于1971年12月，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于中央财政金融学院国民经济管理学专业，本科学历。1995年7月至1998年6月，就职于北京电力高等专科学校，任科员；1998年7月至今，就职于中青旅控股股份有限公司，历任部门总经理助理、副总经理、总经理、总监。现任本公司监事会主席，监事任期至2018年9月。

2、蔡海青，女，监事，出生于1973年1月，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于天津财经学院会计学专业，大专学历。1993年6月至2003年4月，就职于深圳市建设银行，任会计主管；2003年4月至2015年9月，就职于本公司。现任公司监事，监事任期至2018年9月。

3、沈敏纓，女，监事，高级会计师，出生于1972年2月，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于华南师范大学会计学专业，本科学历。1991年8月至1993年4月，就职于广州从化天然保健品厂，任技术员。1993年5月至1998年12月，就职于广州从化开源会计师事务所，任项目经理；1999年1月至2002年9月，就职于深圳大华天诚会计师事务所广州分所，任项目经理；2002年10月至2007年2月，就职于广州机电资产经营有限公司，任审计监察部主管；2007年3月至2009年7月，就职于广州广日集团有限公司，任审计监察部主管；2011

年6月至今，就职于本公司。现任公司监事、监察审计部经理，监事任期至2018年9月。

### （三）高级管理人员基本情况

1、蔡海洋，总裁，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、（四）2、前十名股东及持有5%以上股份的股东基本情况”。

2、赵勇，副总裁，详见公开转让说明书“第一节 基本情况”之“四、（一）4、董监高和核心技术人员基本情况调查”中董事基本情况介绍。

3、周刚，副总裁，详见公开转让说明书“第一节 基本情况”之“四、（一）5、董监高和核心技术人员基本情况调查”中董事基本情况介绍。

4、王为民，男，财务总监，注册会计师（非执业）、中级会计师，出生于1971年10月，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于中南财经政法大学会计学专业，大专学历。2000年9月至2006年12月，就职于景轩大酒店（深圳）有限公司，任财务部经理；2007年1月至2007年3月，就职于深圳市精英税务师事务所，任签字税务师；2007年4月至今，就职于本公司。现任公司财务总监。

5、郑权，男，董事会秘书，出生于1970年6月，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于中共中央党校湖北省分院经济管理专业，本科学历。1991年10月至1997年10月，就职于湖北省荆州市塑料四厂，任工会主席；1997年10月至2000年10月，就职于湖北省今日电脑有限公司，任副总经理；2000年10月至2004年6月，就职于深圳青青观光农场有限公司，任总经办高级专员；2004年6月至2006年6月，就职于深圳市明思克航母实业有限公司，任总办主任、人事部经理；2006年10月至今，就职于本公司。现任公司总办主任、行政总监、董事会秘书。

## 五、公司主要会计数据和财务指标

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
资产总计（元）	439,785,911.69	439,516,872.94	432,983,298.41
股东权益合计（元）	163,501,522.42	206,849,439.24	195,223,599.86
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（元）	153,730,349.36	196,872,831.02	185,001,730.62
每股净资产（元）	1.64	2.07	1.95
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.54	1.97	1.85

资产负债率（母公司）	65.86%	61.58%	59.90%
流动比率（倍）	0.32	0.34	0.37
速动比率（倍）	0.28	0.29	0.32
<b>项目</b>	<b>2015年1-6月</b>	<b>2014年度</b>	<b>2013年度</b>
营业收入（元）	174,298,020.27	357,579,081.08	309,596,068.22
净利润（元）	5,652,083.18	19,940,765.91	18,385,333.28
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	5,857,518.34	20,186,026.93	18,477,614.52
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	1,310,900.36	20,334,941.75	18,288,454.83
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	1,516,335.53	20,580,202.77	18,380,736.07
毛利率（%）	86.31	85.73	85.23
净资产收益率（%）	2.93	10.57	10.28
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	0.66	10.78	10.23
基本每股收益（元/股）	0.06	0.20	0.18
稀释每股收益（元/股）	0.06	0.20	0.18
应收账款周转率（次）	17.92	43.60	53.31
存货周转率（次）	2.16	4.52	4.12
经营活动产生的现金流量净额（万元）	2,102.26	10,102.08	6,467.91
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.21	1.01	0.65

备注：

1、毛利率按照“（营业收入-营业成本）/营业收入”计算；

2、全面摊薄净资产收益率按照“归属于普通股股东的当期净利润/期末净资产”计算；扣除非经常性损益后的全面摊薄净资产收益率按照“扣除非经常性损益的归属于普通股股东的当期净利润/期末净资产”计算；

3、加权平均净资产收益率按照“归属于普通股股东的当期净利润/加权平均净资产”计算；扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率按照“扣除非经常性损益的归属于普通股股东的当期净利润/加权平均净资产”计算；

4、基本每股收益按照“归属于普通股股东的当期净利润/普通股加权平均数”计算；

根据财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》（“财会[2006]3号”）第34号“每股收益”第十三条的规定，发行在外普通股或潜在普通股的数量因派发股票股利、公积



金转增资本、拆股而增加或因并股而减少，但不影响所有者权益金额的，应当按调整后的股数重新计算各列报期间的每股收益。

5、每股净资产按照“当期净资产/期末注册资本”计算；

6、应收账款周转率按照“当期营业收入/((期初应收账款+期末应收账款)/2)”计算；

7、存货周转率按照“当期营业成本/(期初存货+期末存货)/2)”计算；

8、每股经营活动产生的现金流量净额按照“经营活动产生的现金流量净额/期末注册资本”计算；

9、资产负债率按照“当期负债/当期资产”计算；

10、流动比率按照“流动资产/流动负债”计算；

11、速动比率按照“(流动资产-存货)/流动负债”计算。

## 六、与本次挂牌有关的机构

### (一) 主办券商：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：兰荣

联系电话：0591-38281888

传真：0591-38507766

项目小组负责人：吴燕斌

项目小组成员：程新宇、潘建忠、吴燕斌

### (二) 律师事务所：上海市锦天城（深圳）律师事务所

住所：深圳市福田区中心区皇岗商务中心 1 号楼 23 层

负责人：杨建刚

联系电话：0755-82816698

传真：0755-82816898

经办律师：宋征、阮湘安

### (三) 会计师事务所：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

首席合伙人：吴卫星

联系电话： 010-82330558

传真： 010-82327668

经办会计师：密惠红、赵鹏翔

**（四）资产评估机构：中京民信（北京）资产评估有限公司**

住所：北京市海淀区知春路6号锦秋国际大厦7层A03室

法定代表人：周国章

联系电话：010-82961352\82961362-8005

传真：010-82961376

经办评估师：靳洋、黄建平

**（五）证券登记结算机构：中国证券登记结算有限公司北京分公司**

住所：北京市西城区金融大街丁26号金阳大厦

联系电话：010-58598980

传真：010-58598977

**（六）证券交易场所：全国中小企业股份转让系统**

法定代表人：杨晓嘉

住所：北京市西城区金融大街丁26号金阳大厦

电话：010-63889512

传真：010-63889514

## 第二节公司业务

### 一、公司主营业务及主要产品

#### （一）公司主营业务

公司是旅游业上市公司中青旅控股股份有限公司（SH600138）的控股企业，主要从事连锁酒店投资、开发、经营、管理业务，致力于发展成为特色鲜明、模式领先的中档精品连锁酒店投资管理集团。

公司连锁酒店业务创始人蔡海洋先生自 2002 年以来先后创立“山水时尚”、“山水 S”等中档酒店品牌，山水系列酒店品牌以其别致的风格、人性化的体验、便捷的服务、超值的价格等多种优势确立了在中档酒店领域的领先地位，在业内独树一帜。目前公司在经济发达的全国一线城市和二线城市投资并管理了 51 家（含加盟店和筹建店）个性鲜明、风格突出的品牌连锁酒店，连续两年进入中国饭店业协会中国饭店集团 60 强，并先后获得“2014-2015 中国最具成长型连锁酒店品牌”、“最具影响力中端酒店品牌”等荣誉。

公司未来将以珠三角、环渤海地区为重点发展区域，逐步向全国各大、中城市拓展，且将引入相关资本方、资源方进行合作；公司未来将以轻资产投入为方向、长期租赁为方法、加盟合作为主导、投资样板店为思路，以直营、加盟、合作、兼并等多种方式发展扩张。重点以加盟和特许经营为目标，从投资酒店到运营管理转变，扩大酒店规模。

#### （二）公司主要产品或服务

公司率先在行业内建立“客房+物业+餐饮”的模式，在经营客房的同时，通过物业租赁增加酒店配套服务，达到提升服务和增加营收的效果，收到较为理想的投资回报。同时，在有条件的酒店大力拓展餐饮业务，打造餐饮品牌。

公司主要产品或服务为酒店客房及配套餐饮服务、酒店周边物业出租业务，目前收入来源主要为直营酒店。未来公司将在直营、并购、管理输出三方面同时发展。

#### 1、酒店客房

公司酒店服务主要以中高层消费人群和商务旅游人士为目标市场，提供高品质的设施及服务，让顾客体会温馨的住宿氛围，感受山水系列品牌时尚典雅的文化品味。公司现已拥有直营店、加盟店和托管店 51 家（含加盟店和筹建店）、

6000 多间客房、50 多万名会员<sup>1</sup>。

公司立足于人与自然的和谐真趣，通过绿意写真、引入花香鸟鸣，融入绿色生态理念，创造一个自然、绿色、优雅的居住环境。公司重点关注床品、布草、热水循环系统的选择与供应，关爱顾客睡眠质量，精选床垫、被子、枕头等床品，让客人对客房的体验从安全、干净、卫生提升到舒适、贴心、便利。

公司旗下有两个分别定位于中档商务和中档精品的连锁酒店品牌，具体如下：

(1) “山水时尚”——中档商务酒店品牌

“山水时尚”是中青旅山水体系的核心品牌，山水文化的主要载体，“山水时尚”的标识依托“山和水”的品牌理念，以简约灵动的线条，形象地勾勒出“山依水、水映山”的唯美自然山水意境。整个图案拥有时尚简约、优雅隽秀的视觉特质，对酒店环境和服务品质，有很强的昭示性和寓意。品牌以绿色为核心色彩延展，既代表着健康，也突出了“山水时尚”品牌注重倾听人们内心的声音和回归自然的孜孜追求，放弃豪华酒店套路，追求新颖与品味，倡导时尚精品与绿色环保。

“山水时尚”品牌历经多次产品创新，酒店装饰将绿色环保理念及亲近自然的人文理念和中国元素融入其中，建有透光玻璃、阳光天棚，引入小桥流水、花香虫鸣，让宾客在喧哗的闹市中感受到城市绿洲的清新气息，致力于为中高端商务人士打造一个时尚、高雅、健康的住宿环境，让“休闲”与“住宿”真正有机地融为一体。公司针对客户的不同需求，分别设置了标准单人房、标准双床房、豪华单人房、豪华双床房、日式时尚房、日式套房、山水特色房、韩式特色房、山水套房等不同房型。

“山水时尚”品牌部分房型图如下：

---

<sup>1</sup>公司发放的会员卡仅限公司各分店使用，具备充值和预付功能，为单用途商业预付卡。根据《单用途商业预付卡管理办法（试行）》的规定，公司发行单用途商业预付卡未进行备案，存在被主管机关责令限期改正、罚款的风险。根据公司的说明，由于“山水时尚”商标尚未办理到公司名下，无法办理单用途商业预付卡备案及将公司作为特许人办理特许经营备案，公司目前已积极办理中。公司股东已承诺若公司因此受到损失，其将承担一切责任，并保证公司不会因此遭受任何经济损失。鉴于不合规情节较小，不会对本次挂牌造成实质障碍。



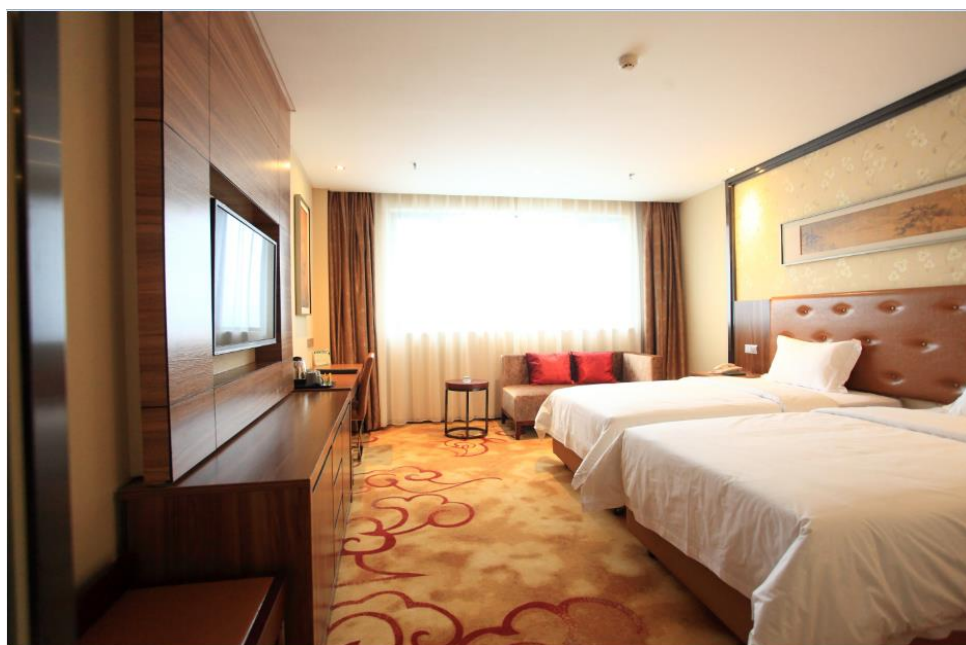
标准单人房



标准双人房



豪华单人房



豪华双人房



日式时尚房



日式套房



山水特色房



韩式特色房





山水套房

## (2) “山水 S” —— 中档精品酒店品牌

“山水 S”品牌酒店 LOGO 沿用山水相依的造型图案，运用紫色为核心色彩，浪漫气息浓郁，观感冲击力强，独特的酒店形象给人无限遐想空间。

“山水 S”是中青旅山水的中档精品酒店品牌，突出更多的人文关怀。以“爱”为主题，“爱山、爱水、爱这里”，通过“爱”传达出一种全新的品牌理念，为宾客构筑一个坚固温暖柔软的地带。

“山水 S”品牌的定位更多强调的是以人为本的理念，以强化功能为导向。在设计中，将总体的设计感观与当代艺术融合，将现代生活一一展现；在服务中，让客人感受到不一样的体验，从预订到住宿都为客人提供贴心周到的、于无声处见真情的服务；在选址上，“山水爱斯”的地址选在了神秘风情的丽江古城和诗情画意的惠州。将文化与民俗、生活与智能相结合，力求打造“新景观、新文化、新生活”的全新住宿体验。

公司针对客户的不同需求，分别设置了豪华单人房、豪华双床房、子母房、山水特色套房等不同房型。

“山水 S”品牌部分房型图如下：



豪华单人房



豪华双床房



子母房



山水特色套房

## 2、餐饮服务

公司秉承“真心真意关爱健康”的文化，以“营养早餐”为核心，以“健康、养生”为理念，打造属于公司特色的营养美食。2015 年公司通过对餐饮重新定位，安排专人专岗对山水现有餐厅实施评估，整合餐厅资源，统一餐厅服务标准

及流程，通过对后厨成本控制、厨品创新以及对楼面服务及营销推广进行强化管理和培训，逐步将餐饮服务发展成为山水酒店的新的业务增长点。

目前公司除了在每一家酒店普及“营养早餐”外，还在有条件经营餐饮的酒店提供“海鲜自助餐”、“粤式茶点”、“中餐系列”、“地方特色餐”例如：山水时尚西江路店位于广东肇庆，率先经营茶楼，为当地人引入了早茶的文化；丽江的“石锅宴”为当地提供了另一种健康养生选择。公司餐饮团队正在一步步借助现有酒店餐饮资源，研发出餐饮新品种、创建餐饮新品牌，并让客人在繁忙的商旅生活中尽情品味不一样的美味。

部分自助西餐厅、咖啡厅环境如下：



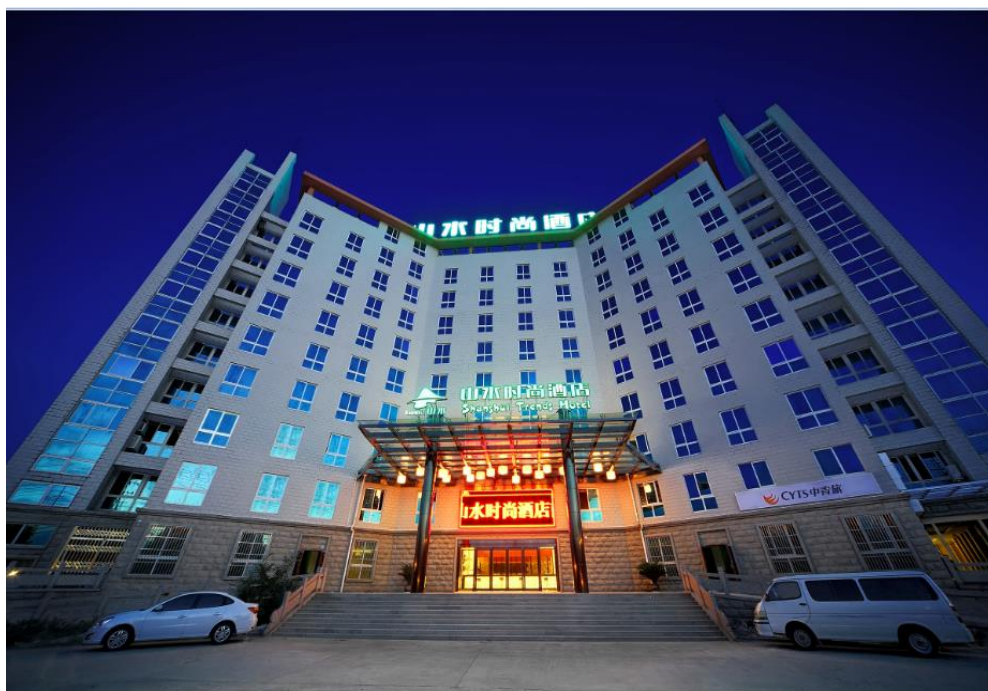
自助餐厅



自助餐厅

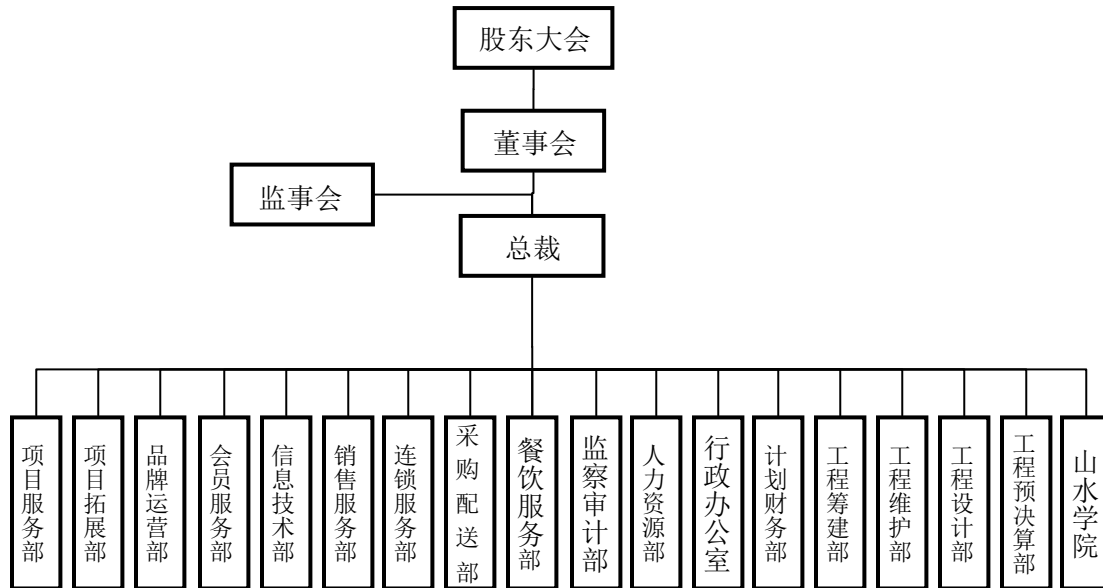
### 3、物业出租

公司物业出租的对象主要为酒店服务的配套单位，例如便利店、餐厅、票务中心等。酒店物业管理实行专人专岗，负责物业前期招商及中期退租招商，盘活现有物业，引进优质合作商户，建立长期合作共赢。同时，也建立山水物业统一管理标准，定期拜访租户及建立良好的关系，定期组织召开物业租户沟通洽谈、协商会议，通过会议搜集物业租户意向及建议，提高租户满意度，为后续物业招租及合作提供基础和资源。



## 二、公司生产或服务流程及方式

### （一）内部组织结构图



### （二）部门职能

**项目服务部：**根据公司的经营方针，参与制定企业投资发展规划，对公司项目投资、收购兼并、股权转让等提交可行性方案，为董事会决策提供依据；负责投资项目的立项审批与手续申办工作，并对投资项目进行监管及风险控制，包括项目渠道开发、项目交易方案设计、财务分析、尽职调查、估值及回报分析等。

**项目拓展部：**负责公司品牌拓展工作，包括商户加盟、委托管理、项目策划、工程设计、筹建管理等；全面参与公司年度发展目标制定、实现发展计划，创造最佳业绩，提出有益于工作的革新措施与实施方案。

**品牌运营部：**负责制定公司品牌管理文件、品牌管理与识别运用规范，规划品牌系统，定义品牌架构；拟定公司品牌发展策略，组织搭建品牌管理工作体系，梳理公司产品品牌定位，制订产品年度品牌发展计划书；结合公司业务负责接洽外部媒体及相关营销推广信息发布。

**会员服务部：**负责客服中心的全面管理及运作，制定客服中心规章制度；建立客服中心的运作规范及标准，为营销工作提供数据信息支持。

**信息技术部：**统一管理各连锁酒店网络，保证公司网络运行无异常；为各连锁酒店财务、前台、中央订房、集团会员等相关系统提供技术支持；按照集团发展需要开发信息管理、OA 工作技术平台、更新计算机系统，提高办公效率。

**销售服务部：**定期对公司营销业务进行统计分析，制作营销分析报告与营销方案；分析行业销售特点，结合公司销售特点制作各连锁酒店年度价格体系；为各连锁酒店销售任务制作分配及奖惩方案，对酒店营销计划执行情况给予监督并提出合理提升方案。

**连锁服务部：**以市场、标准、效益争先和成本管控的指导思想，负责各连锁酒店的经营管理；统筹规划公司质量体系建立标准并严格执行，提高与建立集团各连锁酒店的标准化程度；全程跟进各连锁酒店的经营与业务开展，建立适用集团整体要求的规章制度。

**采购配送部：**负责企业所需物资的采购工作，参与开发、选择、处理、考核供应商，建立供应商档案管理制度；负责采购合同的拟定、报审及监督执行，对各区域采购工作的检查、监督、管理工作；为新店开业项目审核、执行项目采购计划。

**餐饮服务部：**制定公司餐饮整体运营策略，建立餐饮部高效、规范的运营管理体系，制定餐饮运营手册，制定餐饮日常运作的制度体系；制定各分店餐厅年度、季度、季节性营销计划，组织重要公关营销、品牌推广活动实施方案；定期收集宾客意见，分析客户需求，提升客户满意度，组建研发小组，根据市场变化，研发适时的健康时令菜品。

**监察审计部：**制定公司监察审计相关制度、规定以及公司内部控制手册，实施相应的内部控制测试与评价；对各子公司、分公司财务收支、财经纪律、经济效益进行定期调查分析研究；参与集团公司绩效管理、投资管理、预算管理、工程管理、合同管理等重要经营问题的研究、分析、论证。

**人力资源部：**全面统筹规划公司的人力资源战略，建立并完善人力资源管理体系，研究、设计人力资源管理模式（包含招聘、绩效、培训、薪酬及员工发展、激励机制等体系的全面建设），制定和完善人力资源管理制度；招聘优秀管理团队，实施人才发展储备计划，为公司主管以上的管理者进行职业生涯规划；负责工作分析、岗位说明书与定岗定编工作，提出机构设置和岗位职责设计方案，对公司组织结构提出改进方案；组织制定公司人力资源发展的各种规划，监督各项计划的实施。

**行政办公室：**负责起草综合性业务、行政工作规划、计划、报告、总结、请示、通知等公文函件并审核待签发的文稿；负责主持总经理办公室工作，协助总经理处理公司各类行政事务，检查公司管理制度和标准程序的落实情况；协助总经理协调各部门之间的工作，负责公司对外联络与接待。

**计划财务部：**全面负责集团财务体系规划和日常管理工作，加强会计基础工作的规范化，强化财务监管力度；组织制定和落实财务管理流程，完善企业内控制度，提高集团财务核算、财务管理的整体水平；负责集团年度经营预算的编制、执行、考核工作，督促各预算单位贯彻实施计划以保证集团预算指标全面完成；参与公司重大经营决策，做好前期报告，为决策层提供参考。

**工程筹建部：**根据年度工作目标要求，负责对整个集团的项目考察、规划、设计、招标、施工管理、结算；对在营店工程进行日常监督控制，给出合理化建议，提高零星工程质量，降低工程损耗；有效掌握主要固定资产及大型酒店设备的使用保养状况，为各连锁酒店设备更新及改造工程提出中长期规划建议。

**工程设计部：**参与项目投标评标工作，在会上与乙方就酒店主要部分做设计说明，指导监督家具软装设计方案，跟踪后期报价、工艺、生产等；负责项目现场设计交底、设计跟踪、设计变更、平面验线，保证设计质量效果；制作酒店设计标准手册，保证设计的可复制性，参与酒店竣工验收，完善新开酒店的设计。

**工程维护部：**负责公司下辖各区域酒店设施设备翻新改造方案审批裁定，编制酒店设施、设备管理和节约能源等管理制度，推进实施；检查落实各区域酒店系统设备维护保养计划的实施，定期组织设备检查、评比工作，保持设备完好率；同时引进科学新技术，改良设施设备，保持设备节能优质运转。

**工程预决算部：**制定新建项目概算目标，预算目标，负责新建项目的工程招标、投标工作；制定部门年度（季度、月、周）工作计划及概预算执行标准，定期检查在营店改造项目履约执行情况；协同公司其它部门相关工作，并力保经营店相关工作所需。

**山水学院：**主要负责公司的人才培训。在调研连锁酒店的人力培训需求现状基础上，结合公司的培训政策，完善酒店的培训体系；负责实施公司未来职业经理人计划，培养酒店/区域培训师，指导酒店培训工作和技能考评及新员工的培训考核；挑选、聘请外聘培训师，安排外聘培训师的行程食宿，并进行考核；负责与公司外培训机构的联络和洽谈工作；完成公司培训材料的编制、审定。

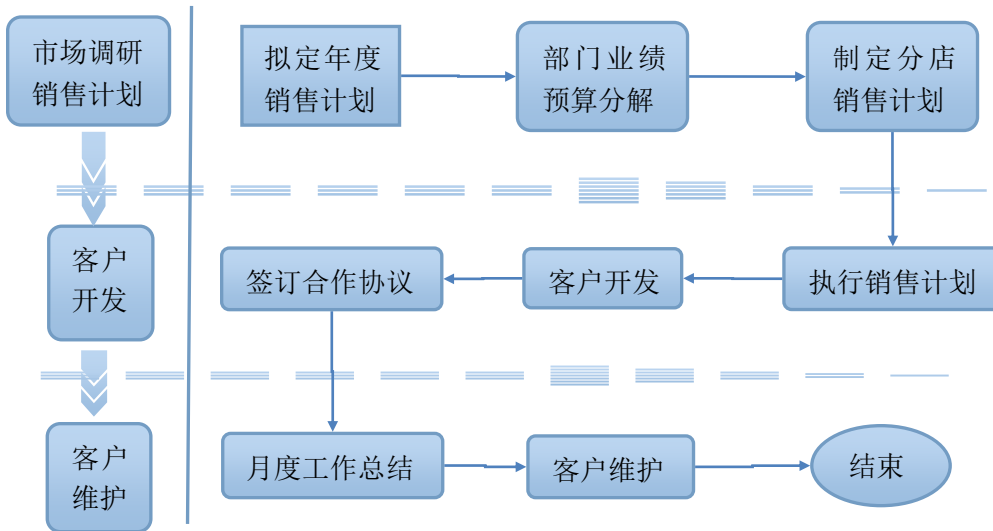
### （三）公司业务流程和管理流程

公司整个工作系统的核心业务过程主要有销售管理过程、采购管理过程、加盟商开发管理过程、项目拓展管理过程、工程管理过程。

#### 1、销售管理流程

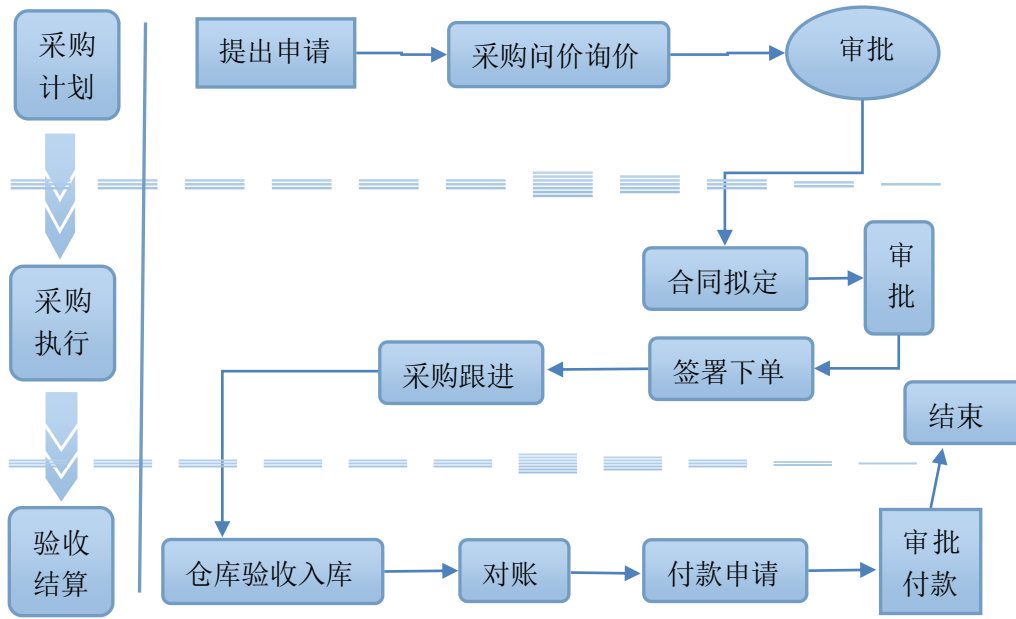


公司根据识别的过程要求和旨在超越客户期望、实现客户价值和公司赢利发展的目标，建立和完善市场营销和客户服务系统，利用酒店管理系统（PMS）和相关信息，从市场信息收集与分析开始，了解客户的需求和期望，在此基础上进行销售计划制定、客户开发、客户维护、会员服务活动，并通过信息的传递、反馈，进行市场营销服务过程的设计。具体流程如下图所示：



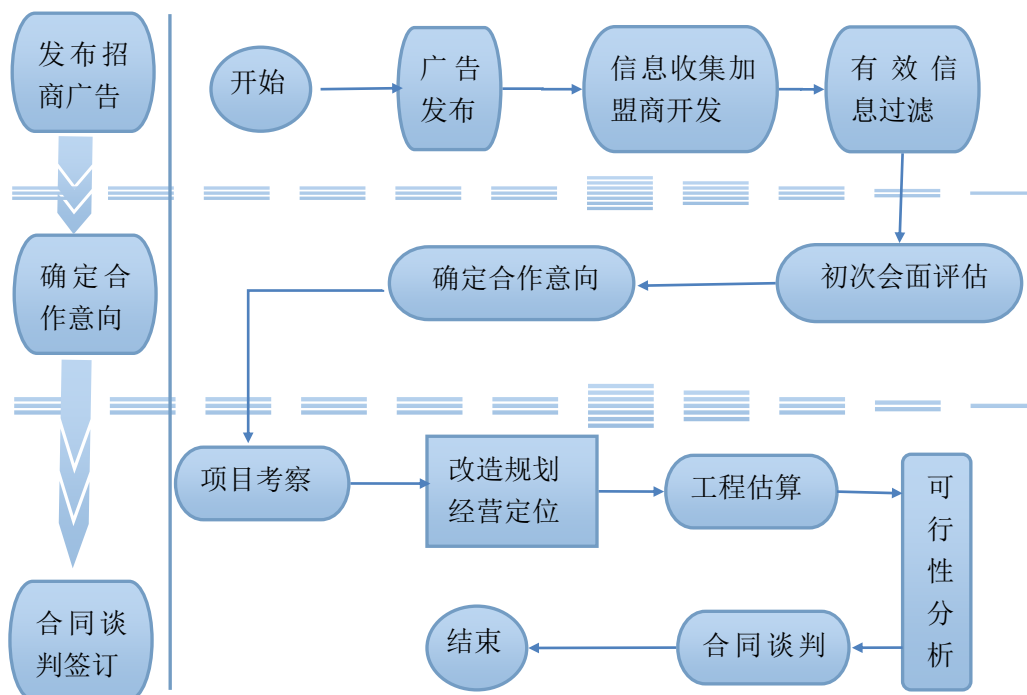
## 2、采购管理流程

采购管理包括计划制定、执行和验收结算的采购活动全过程，对采购过程中物流运动的各个环节状态进行严密的跟踪、监督，实现对公司采购活动执行过程的科学管理，具体流程如下图所示：



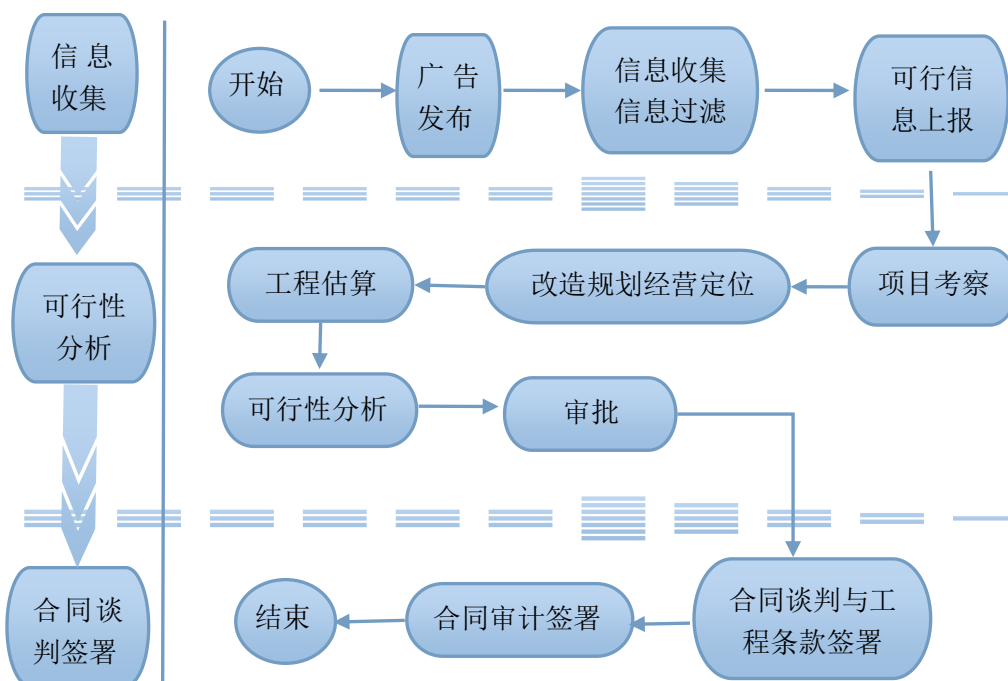
### 3、加盟商开发管理流程

公司结合酒店市场信息和酒店行业特点，对不同行业背景的加盟商进行研究。运用公司的品牌影响力，通过交流了解加盟商的经营理念 and 思路、经济实力、企业实力、个人及公司信誉程度、资产状况、盈利能力、政府资源等，然后确定加盟商的物业是否符合公司的物业要求并最终找到合适的加盟商。具体流程如下图所示：



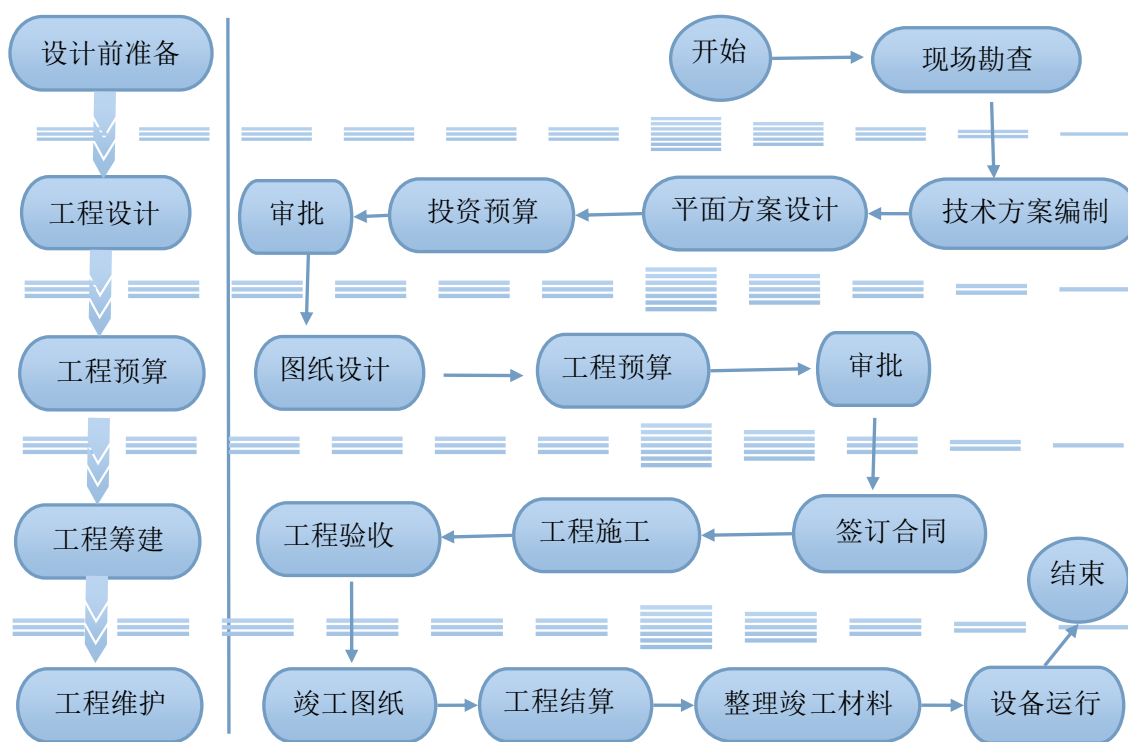
#### 4、项目拓展管理流程

项目拓展管理流程是项目拓展部会同公司各个相关部门，通过公司制定的项目拓展目标，明确项目拓展各个环节的工作内容，为公司寻找可持续发展的酒店经营项目进行经营的过程。项目拓展过程包含物业信息收集、可行性分析、合同谈判及签署几个过程。具体流程如下图所示：



## 5、工程管理流程

公司的工程管理中心负责山水酒店从设计、装修、施工到后期维护管理的工作，工作管理过程主要分为设计前准备、工程设计阶段、工程预算阶段、工程筹建阶段及工程维护阶段，通过以上阶段实现对分店设施设备改造及维护工作，具体流程如下图所示：



## 三、与公司业务相关的关键资源要素

### （一）主要资产情况

#### 1、公司拥有的房产土地

##### （1）公司拥有的土地使用权

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有两项土地使用权，其基本情况如下：

序号	土地使用权证号	土地性质	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地权利人	土地座落位置	土地用途
1	京朝国用(2010)第 0278 号	出让	5402.83	中青旅山水有限	朝阳区芍药居(芍药居小区三区配套、地下车库项目)	配套、地下车库

2	总编号:001835; 分编号: 12010200488	划拨	2405.79	肇庆三榕	肇庆市西江北路路 港大厦(首层南、 北附楼部分除外)	办公、旅 业
---	------------------------------------	----	---------	------	----------------------------------	-----------

备注: 1、鉴于股份公司成立时间较短, 公司部分资产权属更名尚在办理之中, 但不会因此对公司开展业务造成重大影响。此外, 股份公司系有限公司整体变更而来, 原有限公司的权利义务将由股份公司概括承受, 上述资产权属文件尚未更名不会影响公司对于该等财产的独立、排他及完整的权利, 不影响公司资产独立性。

2、广东省肇庆三榕交通发展有限公司拥有的国有土地使用权证为划拨性质。经核查, 上述土地的使用权系通过受让广东省肇庆三榕交通发展有限公司股权取得, 该次受让股权行为履行了评估、产权交易所公开挂牌转让等程序(详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三(八)5、广东省肇庆三榕交通发展有限公司的股权受让及变更”部分), 该次受让股权行为合法合规, 且工商局已办理了工商变更登记, 因此上述土地使用权的权属不存在重大争议。

## (2) 公司拥有的房产所有权

截至本公开转让说明书签署之日, 公司拥有两处物业, 其基本情况如下:

序号	权证编号	房屋权利人	座落	登记时间	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途
1	X京房权证朝字第 668914 号	中青旅山水有限	朝阳区芍药居北里甲 207 号楼	2009/05/08	8789.66	配套
2	1995-001835	肇庆三榕	肇庆市西江北路路港大厦(首层南、北附楼部分除外)	2002/07/19	18645.3 473	办公、旅业

## 2、公司租赁的经营房产

截至公司租赁的经营房产情况如下:

序号	租赁房屋地址	出租人	承租人	合同期限	实际使用人
1	肇庆市西江北路 36 号	广东省肇庆三榕交通发展有限公司	中青旅山水有限	2006.3.1-2022.12.31	肇庆西江路店
2	东莞市东城区东纵大道 189 号一层, 3 层, 12 层	东莞市东城建筑规划设计院	中青旅山水有限	2006.7.1-2026.6.30	东莞设计师店

3	东莞市东城区东纵大道 189 号首层, 2 层, 6-11 层	东莞市东城利民物业管理有限公司	中青旅山水有限	2006.7.1-2026.6.30	东莞设计师店
4	北京市丰台区太平桥路 44 号	金融时报社	中青旅山水时尚酒店投资管理(北京)有限公司六里桥酒店	2007.10.1-2022.9.30	北京六里桥店
5	广州市天河区东路 1 号广州火车站裙楼 2 层、3-7 层和一层出口约 300 平方米房屋	广州攸城物业管理有限公司	中青旅山水有限	2007.3.15-2018.12.7	广州车站店
6	深圳市龙岗区坂田镇雪岗大道东侧坂田商业城旁坂田大宏厂配套设施综合楼	深圳鸿和达电子有限公司	中青旅山水有限	2007.5.20-2023.5.19	深圳坂田店
7	北京市丰台区成寿寺路 19 号院 1 号楼	北京鼎盛乐工投资有限公司	中青旅山水酒店投资管理(北京)有限公司	2010.5.4-2025.4.14	北京方庄店
8	肇庆市端州四路五号新二栋综合楼首层大堂至九层、负一层停车场;肇庆市端州四路七号之一侨兴大厦首层侨兴集团停车场部分车位	肇庆侨兴实业发展集团有限公司	中青旅山水有限	2010.8.1-2025.7.31	肇庆端州路店
9	顺义区空港工业区 B 区裕安路 22 号蓝山国际	北京蓝山置业有限公司	中青旅山水酒店投资管理(北京)有限公司	2011.1.1-2031.8.31(包括 8 个月的免租期)	北京天竺店
10	天河区中山大道中路 398 号	广州晨竣物业管理有限公司	广州中青旅山水时尚酒店有限公司	2011.11.11-2026.3.10	广州中山大道中店

11	北京市通州区云景东路1号园景阁商业公建综合楼C段23层-26层及首层大堂部分位置	北京九州天昱投资开发有限公司	中青旅山水酒店投资管理(北京)有限公司	2011.12.10-2031.12.9	北京梨园店
12	成都市锦江区一环路东五段58号	成都新曙光旅游(集团)有限责任公司	成都市中青旅山水时尚酒店有限公司	2011.2.1-2022.3.31	成都九眼桥店
13	北京市西城区仁名路甲11号	北京国信宾馆	中青旅山水有限	2011.4.30-2026.4.29	北京前门店
14	成都市科华南路10号5-7层(家外家商务酒店)	谢诗宇	成都市中青旅山水时尚酒店有限公司	2011.8.10-2021.8.9	成都科华南店
15	广州市番禺区东环街东环路244号地下室	广州市富桥物业管理有限公司	广州中青旅山水时尚酒店有限公司	2011.8.20-2029.2.28	广州番禺市桥店
16	广州市番禺区东环街东环路244号1-8层	广州市富桥物业管理有限公司	广州中青旅山水时尚酒店有限公司	2011.8.20-2029.2.28	广州番禺市桥店
17	广州市花都区新街大道50号广东省地质测绘院综合大楼南楼1-9层,北楼2-3层和南楼与北楼连接部分	广东省地质测绘院	中青旅山水有限	2012.1.1-2020.12.31	广州花都店
18	深圳市龙岗区平湖街道平新北路223号1-9楼	深圳广顺兴贸易有限公司	中青旅山水有限	2012.4.20-2017.4.19	深圳华南城店
19	北京市石景山区游乐园25-13号	北京道盛和投资管理有限公司	中青旅山水酒店投资管理(北京)有限公司	2012.7.16-2032.7.15	北京八角店

20	江苏省南京市花神大道1号华博大厦	江苏华博实业集团有限公司	中青旅山水有限	2012.9.15-2027.9.14	南京南站店
21	成都市龙泉驿区航天南路18号	四川海天文化事业发展有限公司	成都市中青旅山水时尚酒店有限公司	2013.1.1-2032.12.31	成都龙泉驿店
22	广东省佛山市顺德区顺德大道容桂路段的侨逸商务公寓	佛山市顺德区侨邦房产有限公司	中青旅山水有限	2013.1.15-2033.1.14	佛山顺德店
23	郑州市金水区农业路52号商务楼	郑州丰业实业有限公司	中青旅山水有限	2013.2.13-2032.2.12	郑州农业路店
24	天河区中山大道中路398号广州市晨竣商务中心201房	广州晨竣物业管理有限公司	广州中青旅山水时尚酒店有限公司中山大道中店	2013.3.15-2016.3.14	广州中山大道中店
25	惠州市演达一路1号瑞峰商业广场南面塔楼	惠州市瑞峰置业有限公司	中青旅山水有限	2013.8.3-2033.8.2	广东惠州店
26	怀柔区雁栖经济开发区雁栖大街53号J楼	北京市长城伟业投资开发总公司	中青旅山水酒店投资管理(北京)有限公司	2014.4.1-2034.3.31	北京怀柔雁栖店
27	中山市石岐区中山二路41号(1-6层、负1层部分)	胡汉朝、胡汉程、胡汉祥、胡正	中山市中青旅山水时尚酒店管理有限公司	2014.7.1-2016.6.30	中山市中山中店
28	深圳市罗湖区沿河南路1098号昌湖大厦整栋	深圳市罗湖汝南实业股份有限公司	中青旅山水有限	2014.9.1-2017.8.30, 且合同条款载明: 如果租赁的房地产没有收到政府改造的文件, 则租期顺延2年。	深圳罗湖店



29	丽江市古城区七一街崇仁巷猪鬃厂	丽江古城管理有限公司	木鸿海（丽江山水时尚酒店管理授权）	期限为 30 年	云南丽江店
30	大连市沙河口区中山路 721 号华兴大厦 5 至 8 层及一层部分面积	大连华兴大厦有限公司	中青旅山水有限	2015.8.2-2035.8.1	大连黑石礁店
31	广州市黄埔区黄埔东路 727 号	广州市黄埔区大沙经济发展实业有限公司	中青旅山水有限	2006.8.28-2026.7.28	广州黄埔店
32	深圳市福田区华发北路 1 号京华大院 11 栋	深圳市京华电子股份有限公司	中青旅山水股份	2015.11.1-2018.10.31，且合同条款载明：如果租赁的房地产没有收到政府改造的文件，则租期顺延 2 年。	深圳华强北店
33	深圳市福田区华发北路 1 号京华大院 12 栋、14 栋、16 栋	深圳市京华电子股份有限公司	深圳市山水物业服务服务有限公司（中青旅山水有限前身）	2015.11.1-2018.10.31，且合同条款载明：如果租赁的房地产没有收到政府改造的文件，则租期顺延 2 年。	深圳华强北店

备注：

1、对于租赁的少部分房产，公司及其子公司未能提供出租方房屋所有权证书，但存在该瑕疵的租赁物业数量较少，对于部分租赁房产权属瑕疵，相关政府部门出具了权属情况说明或出租情况说明，且公司自设立以来不存在因租赁房产权属瑕疵导致经营损失的情形。

此外，针对上述租赁房产瑕疵情形，公司股东承诺，如公司因租赁房产未取得相关的房产证等权属文件或其他合法证明文件而受到处罚或遭受损失的，本公司（/本人）将全额承担包括罚款及其他损失在内的一切责任，并保证中青旅山水公司不会因此遭受任何经济损失。

综上，主办券商认为，上述房屋租赁瑕疵不会对中青旅山水公司及其子公司的持续经营

构成重大不利影响。

2、截至本公开转让说明书签署之日，公司及其子公司的部分租赁合同未办理租赁备案登记手续，不符合《商品房屋租赁管理办法》的规定，公司存在因该等情况而受到房地产管理部门处罚的法律风险。公司股东承诺，如公司因房屋租赁合同未备案而受到处罚或遭受损失的，本公司（/本人）将全额承担包括罚款、滞纳金或其他损失在内的一切责任，并保证公司不会因此遭受任何经济损失。

因此，主办券商认为，上述租赁房产未办理租赁备案不构成本次挂牌的重大法律障碍。

### 3、部分房产租赁约定的期限超过 20 年

2012 年 12 月 12 日，中青旅山水有限与木鸿海签订《投资合作协议》，约定双方共同出资设立丽江市山水时尚酒店管理有限公司，经营酒店及配套的经营场所位于丽江市古城区七一街崇仁巷猪鬃厂院落和入口处 94.5 平方米民宅所占地块。双方确认，合同附件《合作经营协议》相关合同方之权利和义务由新公司享有和承担，合同变更手续由木鸿海负责完成，上述合同应变更为由新公司委托木鸿海与丽江古城管理有限责任公司签订的合同，新公司应向木鸿海出具签订上述协议的委托书。

经核查，根据木鸿海（乙方）与丽江古城管理有限责任公司（甲方）签订的《合作经营协议》，甲方拥有协议项下建设用地、房屋及设施的法律权属，乙方承担院落房屋的规划、设计和建设费用；甲方提供院落房屋供乙方使用，乙方向甲方支付一定的固定费用。甲方在合作经营期限内不参与经营管理，不承担经营风险，亦不享受经营收益。双方合作期限为 30 年。根据《中华人民共和国城市房地产管理办法》、《中华人民共和国合同法》等相关法律规定，实质上，上述《合作经营协议》的性质为房屋租赁合同，《合作经营协议》约定的期限中超过 20 年的部分无效。

根据《中华人民共和国合同法》第 56 条的规定，合同部分无效，不影响其他部分效力的，其他部分有效。因此，除上述超出期限外，该《合作经营协议》合法有效，不影响丽江山水时尚公司享有该房产的使用权。

## 3、商标

### （1）已取得的商标

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有 6 项境内注册商标，已取得国家工商行政管理总局商标局颁发的《商标注册证》，具体情况如下：

序号	注册号	商标图案	注册日期	有效期限	核定使用商品	使用情况

1	13884773	爱斯时尚	2015.3.13	2015.3.14- 2025.3.13	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；咖啡馆；餐厅；饭店；酒吧服务；茶馆；汽车旅馆；会议室出租；养老院；日间托儿所（看孩子）	使用中
2	13884689	爱斯	2015.3.13	2015.3.14- 2025.3.13	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；咖啡馆；餐厅；饭店；酒吧服务；茶馆；汽车旅馆；会议室出租；养老院；日间托儿所（看孩子）	使用中
3	13884751	爱斯城市	2015.3.21	2015.3.21- 2025.3.20	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；咖啡馆；餐厅；饭店；酒吧服务；茶馆；汽车旅馆；会议室出租；养老院；日间托儿所（看孩子）	使用中
4	13884726	爱斯假日	2015.3.21	2015.3.21- 2025.3.20	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；咖啡馆；餐厅；饭店；酒吧服务；茶馆；汽车旅馆；会议室出租；养老院；日间托儿所（看孩子）	使用中
5	5297508	Designer	2009.12.7	2009.12.7- 2019.12.6	出租椅子、桌子、桌布和玻璃器具	使用中
6	5297509	设计师	2009.12.7	2009.12.7- 2019.12.6	出租椅子、桌子、桌布和玻璃器具	使用中

## （2）许可使用的商标

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有 1 项境内许可使用注册商标，已经国家工商行政管理总局备案登记。

序号	注册号	商标图案	权利所有人	有效期限	核定使用商品	使用情况
----	-----	------	-------	------	--------	------

1	3937709		蔡海洋	2006.8.2-2016.11.20	住所（旅馆、供膳寄宿处）；咖啡馆；餐厅；临时食宿处出租；旅馆预定；饭店；酒吧；茶馆；汽车旅馆；	使用中
---	---------	---	-----	---------------------	---	-----

备注：“山水时尚”的商标持有人蔡海洋已于2015年9月29日出具了《声明书》，声明其本人拥有“山水时尚”（注册号：3937709号）的注册商标，其本人自愿将上述注册商标转让给深圳中青旅山水酒店股份有限公司。上述《声明书》已经深圳市罗湖公证处公证，并出具“（2015）深罗证字第30567号”公证书。此外，公司已与蔡海洋共同出具了《转让注册商标申请书》，提交国家工商总局商标局，并取得了工商行政总局商标局出具的转让申请号为“20150000131747”的《商标转让申请受理通知书》。

鉴于上述商标权属目前系蔡海洋持有，没有任何权属争议，且其已签署自愿将上述商标转让给公司的声明，该声明已经过公证，且公司与蔡海洋已共同出具《转让注册商标申请书》，且工商行政总局商标局已受理。主办券商认为上述商标未能顺利实现转让的风险较小，不会对公司的业务经营和独立性产生重大不利影响。

#### 4、域名

截至本公开转让说明书签署之日，公司共拥有 2 项域名，其基本情况如下：

序号	网站域名	注册人	注册时间	到期时间	网站备案/许可证号
1	SHANSHUIHOTEL.COM	中青旅山水酒店投资管理有限公司	2003.3.26	2020.3.25	粤ICP备05084686号
2	SSHOTEL.CN	中青旅山水酒店投资管理有限公司	2005.4.26	2018.4.26	粤ICP备05084686号

#### 5、主要生产经营设备

公司的主要生产经营设备包括机器设备、运输工具、家具用具、电子设备及其他等。根据《审计报告》，截至 2015 年 6 月 30 日，公司的主要生产经营设备情况如下表：

单位：元

生产经营设备种类	原值	累计折旧	净值
机器设备	7,157,936.60	6,015,167.32	1,142,769.28
运输工具	2,183,612.12	2,040,087.14	143,524.98
家具用具	20,636,759.14	12,417,566.61	8,219,192.53

电子设备及其他	26,043,364.21	16,132,188.67	9,911,175.54
---------	---------------	---------------	--------------

公司合法地拥有上述主要生产经营设备的所有权，截至本公开转让说明书签署之日，该等生产经营设备不存在抵押、质押或其他权利受限制的情况。

## （二）主要资质情况

股份公司及其子公司已取得从事其主营业务所需的全部资质，具体如下：

### 1、中青旅山水酒店投资管理有限公司罗湖山水时尚酒店（罗湖口岸店）

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	粤卫公证字【2009】第0303H00808号	深圳市罗湖区卫生和人口计划生育局	2011年11月14日至2015年11月13日	许可项目为宾馆
2	《特种行业许可证》	深罗公特证字第L0179号	深圳市公安局罗湖分局	2014年11月20日至2016年11月20日	经营范围为旅馆业
3	《餐饮服务许可证》	粤餐证字201440303007290	深圳市市场监督管理局罗湖分局	2014年9月17日至2017年9月16日	类别为饮品店；类别为冷热饮品制售，现榨果蔬汁

### 2、中青旅山水酒店投资管理有限公司山水时尚酒店（华强北店）

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	粤卫公证字【2012】第0304H00261号	深圳市福田区卫生和人口计划生育局	2012年9月3日至2016年9月2日	许可项目为旅店
2	《特种行业许可证》	深福公特证字第L0111号	深圳市公安局福田分局	2014年6月3日至2016年6月3日	经营范围旅馆业
3	《餐饮服务许可证》	粤餐证字2011440304002717	深圳市市场监督管理局福田分局	2014年10月10日至2017年10月9日	类别为中型餐馆；备注：西餐制售（不含：凉菜、生食海产品、裱花蛋糕）

### 3、中青旅山水酒店投资管理有限公司山水时尚酒店坂田东店

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	粤卫公证字【2015】第037DH00089号	深圳市龙岗区卫生和人口计划生育局	2015年6月18日至2019年6月17日	许可项目为宾馆
2	《特种行业许可证》	深龙公特证字第	深圳市公安局龙	2015年8月14日至	经营范围

许可证》	L0501号	岗分局	2017年8月14日	旅馆业
------	--------	-----	------------	-----

## 4、中青旅山水酒店投资管理有限公司平湖华南城山水时尚酒店（华南城店）

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	粤卫公证字【2013】037AH00015号	深圳市龙岗区卫生局	2012年6月5日至2016年6月4日	许可项目为宾馆
2	《特种行业许可证》	深龙公特证字第L1153号	深圳市公安局龙岗分局	2015年2月12日至2017年2月12日	经营范围旅馆业

## 5、广州中青旅山水时尚酒店有限公司东店

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	粤广铁卫环证字（2012）第0033号	广州铁道卫生监督处	2012年5月22日至2016年5月21日	许可项目为宾馆
2	《特种行业许可证》	深铁公特证字第G08001	深圳铁路公安处	2008年2月20日颁发	经营范围为旅馆业

## 6、广州中青旅山水时尚酒店有限公司中山大道中店

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	粤卫公证字【2012】第0106A00041号	广州市天河区卫生局	2012年5月9日至2016年5月8日	许可项目为经营酒店（限用一次拖鞋）
2	《特种行业许可证》	穗天公特治字第旅F14116号	广州市公安局天河区分局	2014年6月13日至2016年6月13日	经营范围为旅业

## 7、广州中青旅山水时尚酒店有限公司黄埔店

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	粤卫公证字【2014】第440112H00242号	广州市黄埔区卫生局	2014年9月29日至2016年9月29日	许可项目为旅业
2	《特种行业许可证》	穗公特治字第旅075号	广州市公安局黄埔区分局	2015年1月21日至2016年12月31日	经营范围为旅馆业
3	《餐饮服务许可证》	2012440112000173	广州市黄埔区食品药品监督管理局	2015年8月4日至2018年8月3日	类别为中型餐厅，备注为中餐类制售（不含裱花蛋糕、不含生食海产品、不含烧卤熟肉制品）；西餐类制售；含凉菜

## 8、广州中青旅山水时尚酒店有限公司番禺店

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	粤卫公证字【2011】第0113F1号	广州市番禺区卫生局	2011年11月30日至2015年11月29日	许可项目为经营旅游业
2	《特种行业许可证》	穗公特治字第旅K353号	广州市公安局番禺区分局	2014年1月22日至2016年1月21日	经营范围为旅游业

## 9、东莞市中青旅山水设计师酒店有限公司

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	粤卫（公）证字[2014]第1900A00884	东莞市卫生局	2014年3月13日至2018年3月12日	许可项目为住宿场所、酒店
2	《公共场所卫生许可证》	粤莞公卫字（2012）第00013819号	东莞市卫生局	2014年3月13日至2018年3月12日	许可项目为住宿场所、酒店
3	《特种行业许可证》	粤（莞）公特A06字第102号	东莞市公安局	2014年5月21日至2016年5月21日	经营范围为旅游业
4	《餐饮服务许可证》	粤餐证字粤2014441918000789	东莞市食品药品监督管理局	2014年12月16日至2017年12月15日	类别为小型餐馆，备注为西餐类制售（不含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品、不含烧卤熟肉食品、不含糕点、不含冷盘、不含沙律）

## 10、中山市中青旅山水时尚酒店管理有限公司

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	粤卫环证字[2012]第2011P00323号	中山市卫生和计划生育局	2014年9月3日至2018年9月3日	许可项目为旅游业
2	《特种行业许可证》	中公特岐字第54号	中山市公安局	2012年7月16日至2015年12月31日	经营范围为旅游业服务

## 11、肇庆市中青旅山水时尚酒店有限公司（西江路店）

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	粤卫公证字[2012]第1200A00016号	肇庆市卫生局	2012年3月27日至2016年3月26日	许可项目为酒店、桑拿
2	《特种行业	端公特证字第089	肇庆市公安局	2014年4月26	经营范围为旅游业

	许可证》	号	端州区分局治安大队	日至2016年4月5日	
3	《食品流通许可证》	SP441202151000163x	肇庆市端州区食品药品监督管理局	2015年8月12日至2018年8月11日	许可范围为零售：预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）、酒类
4	《餐饮服务许可证》	粤餐证字：2013441201000113	肇庆市食品药品监督管理局	2013年1月29日至2016年1月29日	类别为大型餐馆；备注为中餐类制售；西餐类制售；不含凉菜；不含裱花蛋糕；不含生食海产品
5	《广东省酒类零售许可证》	粤经信酒零字第441601400825	肇庆市经济和信息化局	2013年6月20日颁发	
6	《烟草专卖零售许可证》	44120221257	广东省肇庆市烟草专卖局	2014年6月30日至2019年6月24日	许可范围为卷烟、雪茄烟

## 12、肇庆市山水时尚酒店有限公司（端州店）

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	粤卫公证字【2013】第1200A00154号	肇庆市卫生局	2013年4月24日至2017年4月23日	许可项目为旅店
2	《特种行业许可证》	端公特证字第176号	肇庆市公安局端州分局	2015年3月12日至2017年3月13日	经营范围为旅业
3	《餐饮服务许可证》	粤餐证字2013441201000766号	肇庆市食品药品监督管理局	2013年12月24日至2016年12月23日	类型为中型餐馆，备注为中餐类制售；西餐类制售；不含凉菜；不含裱花蛋糕；不含生食海产品。

## 13、佛山市顺德区中青旅山水时尚酒店有限公司

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	粤卫公证字【2013】第0606A00047号	佛山市顺德区人口和卫生药品监督管理局	2013年8月15日至2017年8月15日	场所类别为住宿场所，许可项目为旅店
2	《特种行业许可证》	顺公特容旅字第080号	佛山市顺德区公安局	2013年10月23日至2018年10月24日	经营范围为国内外、港澳台旅客住宿服务
3	《餐饮服	粤餐证字	佛山市顺德区	2013年9月4	类别为小型餐馆，备



	务许可证》	201344068100722 0号	市场安全监管 局	日至2016年9 月3日	注为不含凉菜、不含 裱花蛋糕、不含生食 海产品、不含烧卤熟 肉食品、不含糕点、 不含沙律、不含冷盘
--	-------	-----------------------	-------------	-----------------	---

## 14、惠州市山水爱斯酒店管理有限公司

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可 证》	粤卫公证字 (2014)第 1300A00321号	惠州市卫生和 计划生育局	2014年2月12 日至2018年12 月11日	许可项目为酒店
2	《特种行业许 可证》	惠城公特证字 第52444号	惠州市公安局	2014年12月3 日至2016年12 月2日	经营范围为住 宿、服务
3	《餐饮服务许 可证》	2014441300007 313	惠州市惠城区 食品药品监督 管理局	2014年12月23 日至2017年12 月22日	类别为小型餐 馆；备注为不含 凉菜、裱花蛋糕、 生食海产品

## 15、中青旅山水酒店投资管理（北京）有限公司前门酒店

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	西卫环监字[2014] 第1016号	北京市西城区卫 生局	2014年11月 21日至2018 年11月20日	许可项目为住 宿
2	《特种行业许 可证》	公特京旅字第 DA0730号	北京市公安局西 城分局	2013年6月 20日颁发	经营范围为住 宿、服务

## 16、中青旅山水酒店投资管理（北京）有限公司芍药居酒店

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可 证》	朝卫环监字 (2010)第 12581号	北京市朝阳区 卫生局	2014年3月6日至 2018年3月5日	许可项目为住 宿
2	《特种行业 许可证》	公特京旅字第 EA1420号	北京市公安局 朝阳分局	2013年4月8日颁 发	经营范围为住 宿
3	《餐饮服务 证》	(京食药)餐 证字 201511011050 11893	北京市朝阳区 食品药品监督 管理局	2015年5月22日至 2018年5月21日	类别为中型餐 厅，备注为不含 凉菜、不含裱花 蛋糕、不含生食 水产品

## 17、中青旅山水酒店投资管理（北京）有限公司六里桥酒店

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
----	------	------	------	-----	----

1	《卫生许可证》	丰卫环监字（2014）第0455号	北京市丰台区卫生局	2014年5月8日至2018年5月7日	许可项目为住宿
2	《特种行业许可证》	公特京旅字第FA104号	市公安局	2008年4月8日颁发	经营范围为住宿

### 18、中青旅山水酒店投资管理（北京）有限公司方庄酒店

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	丰卫环监字[2014]第1189号	北京市丰台区卫生和计划生育委员会	2014年11月21日至2018年11月20日	许可项目为住宿
2	《特种行业许可证》	公特京旅字第FA1330号	北京市公安局丰台分局	2010年12月6日颁发	经营范围为住宿、服务

### 19、中青旅山水酒店投资管理（北京）有限公司八角酒店

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	石卫环监字（2012）第110107002221号	北京市石景山区卫生局	2012年12月27日至2016年12月26日	许可项目为住宿
2	《特种行业许可证》	公特京旅字第GA0248号	北京市公安局石景山分局	2012年12月17日颁发	经营范围为住宿
3	《餐饮服务许可证》	京餐证字2012110107001388号	北京市石景山区卫生局	2012年12月21日至2015年12月20日	类别为小型餐馆，备注为不含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品

### 20、中青旅山水酒店投资管理（北京）有限公司梨园酒店

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	通卫环监字（2014）第00362号	北京市通州区卫生局	2014年7月10日至2018年7月9日	许可项目为住宿
2	《特种行业许可证》	公特京旅字第PA0405号	北京市公安局	2012年8月1日颁发	经营范围为住宿

### 21、中青旅山水酒店投资管理（北京）有限公司天竺酒店

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	顺卫环监字（2012）第03381号	北京市顺义区卫生局	自2012年2月16日至2016年2月15日	许可项目为住宿
2	《特种行业许可证》	公特京旅字第TA0735号	北京市公安局	2012年2月29日颁发	经营范围为住宿

3	《餐饮服务许可证》	(京食药)餐证字 2015110113006099 号	北京市顺义区食品药品监督管理局	2015年1月12日至 2018年1月11日	类别为小型餐馆,备注为含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食水产品
---	-----------	-----------------------------------	-----------------	---------------------------	-------------------------------

## 22、中青旅山水酒店投资管理(北京)有限公司怀柔雁栖酒店

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	北京市怀柔区卫生局	怀卫环监字(2014)第045号	2014年1月22日至2018年1月23日	许可项目为住宿
2	《特种行业许可证》	公特京旅字第TA0735号	北京市公安局	2014年1月26日颁发	经营范围为住宿
3	《餐饮服务许可证》	(京食药)餐证字 201411011600038 号	北京市怀柔区食品药品监督管理局	2014年1月21日至2017年1月20日	类别为中型餐馆,备注为含凉菜、不含裱花案号、不含生食水产品。

## 23、成都市中青旅山水时尚酒店有限公司(成都九眼桥店)

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	川卫公证字[2013]第510104000271号	成都市锦江区卫生局	2013年10月28日至2017年10月27日	许可项目为宾馆
2	《特种行业许可证》	成公特旅字第2191号	成都市公安局锦江区分局	2013年12月30日颁发	经营范围为住宿
3	《餐饮服务许可证》	川餐证字【2012】第510104000326号	成都市锦江区食品药品监督管理局	2015年9月24日至2018年9月24日	类别为快餐店,备注为中式快餐(不含凉菜、裱花蛋糕、鲜榨果蔬汁、生食水产品)
4	《食品流通许可证》	SP5101041250006947	成都市锦江区食品药品监督管理局	2015年10月30日-2018年10月29日	许可范围为零售,预包装食品

## 24、成都市中青旅山水时尚酒店有限公司科华分公司

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	川卫证字(2013)第510107001010号	成都市武侯区行政审批局	2011年11月4日至2017年11月4日	

2	《特种行业许可证》	公特武字第2008030号	成都市公安局武侯区分局	2012年2月2日颁发	经营范围为住宿
---	-----------	---------------	-------------	-------------	---------

## 25、成都市中青旅山水时尚酒店有限公司龙泉驿分公司

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	川卫公证字【2014】第510112000020号	成都市龙泉驿区卫生局	2014年2月25日至2018年2月24日	许可项目为宾馆
2	《特种行业许可证》	成公特旅字第010306号	成都市公安局龙泉驿区分局	2014年3月13日颁发	经营范围为住宿
3	《餐饮服务许可证》	川餐证字【2014】第510102000047号	成都市龙泉驿区食品药品监督管理局	2014年2月12日至2017年2月11日	类别为中型餐馆，备注为西餐类制售（不含凉菜、裱花蛋糕、生食海产品和现榨饮料）

## 26、郑州中青旅山水丰业酒店管理有限公司

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	郑金卫公临字[2015]第0517号	郑州市金水区卫生局	2015年11月24日-2016年11月23日	许可项目为住宿
2	《特种行业许可证》	文化公特旅字第15004号	郑州市公安局文化路分局	2015年5月4日颁发	经营范围为住宿
3	《餐饮服务许可证》	豫餐证字2014410105000245	郑州市食品药品监督管理局金水分局	2014年3月24日至2017年3月23日	类别为第三类，小型餐馆，备注为中餐类制，不含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品

## 27、江苏中青旅山水酒店投资管理有限公司南京南站店

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	雨卫公字【2013】第20130101号	南京市雨花台区卫生局	2013年8月23日至2017年8月22日	经营范围为住宿
2	《特种行业许可证》	公特旅字第727号	南京市公安局	2013年8月14日颁发	经营范围为住宿

## 28、丽江山水时尚酒店管理有限公司

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
----	------	------	------	-----	----

1	《卫生许可证》	古卫公字【2015】第0242号	丽江市古城区卫生局	2015年9月11日至2019年9月10日	许可项目为住宿
2	《特种行业许可证》	古公特旅字第11377号	丽江市公安局古城分局治安管理大队	2015年7月16日颁发，有效期三年	经营范围为住宿

## 29、中青旅山水酒店管理（辽宁）有限公司

序号	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	《卫生许可证》	沙卫公字【2015】第08150013号	大连市沙河口区卫生和计划生育局	2015年7月13日至2019年7月12日	许可项目为旅店
2	《特种行业许可证》	-	大连市公安局沙河口分局	2015年6月至2017年6月	经营范围为住宿
3	《餐饮服务许可证》	辽餐证字2015210204990952号	大连市沙河口区市场监督管理局	2015年8月1日至2018年8月10日	类别为小型餐馆，备注为不含凉菜，不含裱花蛋糕，不含生食海产品

### （三）公司人员结构

#### 1、员工情况

截至2015年9月30日，公司员工总数为1534人，其具体分类情况如下：

##### （1）按岗位性质划分

岗位性质	人数	比例	图示
服务类人员	998	65.06%	<p>65.06%</p> <p>10.89%</p> <p>8.34%</p> <p>8.74%</p> <p>6.98%</p> <p>■ 服务类人员 ■ 技术类人员 ■ 营销类人员 ■ 行政财务类人员 ■ 管理类人员</p>
技术类人员	134	8.74%	
营销类人员	128	8.34%	
行政财务类人员	107	6.98%	
管理类人员	167	10.89%	
<b>总计</b>	<b>1534</b>	<b>100%</b>	

## (2) 按教育程度划分

教育程度	人数	比例	图示
研究生	5	0.33%	<p>0.33%</p> <p>40.94%</p> <p>37.74%</p> <p>20.99%</p> <p>■ 研究生 ■ 本科 ■ 大专 ■ 大专以下</p>
本科	628	40.94%	
大专	579	37.74%	
大专以下	322	20.99%	
<b>总计</b>	<b>1534</b>	<b>100.00%</b>	

## (3) 按年龄结构划分

年龄段	人数	比例	图示
30岁以下	625	40.74%	<p>40.74%</p> <p>31.16%</p> <p>28.10%</p> <p>■ 30岁以下 ■ 30-39岁 ■ 40岁以上</p>
30-39岁	478	31.16%	
40岁以上	431	28.10%	
<b>总计</b>	<b>1534</b>	<b>100.00%</b>	

## 2、核心业务人员简历

(1) 蔡海洋，男，副董事长、总裁，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、(三) 2、前十名股东及持有 5%以上股份的股东基本情况”。

(2) 赵勇，男，董事、副总裁，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“四、(一) 董事基本情况”。

(3) 周刚，男，董事、副总裁，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“四、(一) 董事基本情况”。

公司核心业务人员不存在违反竞业禁止法律法规或与原任职单位约定的情形，不存在有关竞业禁止事项的纠纷或潜在纠纷，亦不存在与原任职单位知识产权、商业秘密方面的侵权纠纷或潜在纠纷。

## 3、核心业务人员持股情况

姓名	现任职务	持股数量(万股)	持股比例(%)	股份转让限制情况
----	------	----------	---------	----------

蔡海洋	副董事长、总裁	4,900	49.00	股份公司成立不足一年，尚无公开转让股份
赵勇	董事、副总裁	--	--	--
周刚	董事、副总裁	--	--	--
合计		<b>4,900</b>	<b>49.00</b>	--

## 四、公司主营业务相关情况

### （一）收入构成及主要产品或服务的规模

报告期内，公司营业收入的主要构成如下：

#### 1、业务类型分类

单位：元

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
酒店运营	137,260,591.46	78.75	283,156,417.14	79.19	240,638,004.53	77.73
物业出租	36,107,557.91	20.72	72,670,731.34	20.32	67,464,498.81	21.79
加盟收入	929,870.90	0.53	1,751,932.60	0.49	1,493,564.88	0.48
合计	<b>174,298,020.27</b>	<b>100.00</b>	<b>357,579,081.08</b>	<b>100.00</b>	<b>309,596,068.22</b>	<b>100.00</b>

#### 2、按区域分类

单位：元

项目	2015年1月-6月		2014年度		2013年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	金额
华南地区	106,290,425.50	60.98	222,238,988.16	62.15	207,314,674.67	66.96
华北地区	43,799,044.36	25.13	94,962,360.69	26.56	86,810,985.37	28.04
西南地区	14,765,497.69	8.47	24,061,194.02	6.73	10,828,610.82	3.50
华东地区	9,443,052.72	5.42	16,316,538.21	4.56	4,641,797.36	1.50
合计	<b>174,298,020.27</b>	<b>100.00</b>	<b>357,579,081.08</b>	<b>100.00</b>	<b>309,596,068.22</b>	<b>100.00</b>

### （二）公司的主要客户情况

公司2013年度、2014年度、2015年1-6月向前五名客户销售的金额占销售总额的比例分别为4.62%、5.49%、5.35%。前五大客户的销售额合计占当期主营业务收入的较小比例，不存在对单一客户的重大依赖。

公司前五大客户销售额及其占当期销售总额比例如下表所示：

单位：元

时期	客户名称	收入金额	占当期收入的比例(%)
2015年 1-6月	华为技术有限公司	3,680,886.00	2.11
	蒙自源饮食有限公司	1,908,000.00	1.09
	深圳市金源假日桑拿有限公司	1,808,330.00	1.04
	北京趣拿软件科技有限公司	1,790,829.54	1.03
	北京中公未来教育咨询有限公司 广州分公司	839,129.00	0.48
	<b>合计</b>	<b>9,324,679.00</b>	<b>5.35</b>
2014年度	携程计算机技术（上海）有限公司	5,786,076.44	1.62
	华为技术有限公司	3,818,992.90	1.07
	第二届亚洲青年运动会组委会	3,426,100.00	0.96
	深圳市卞氏菜根香餐饮有限公司	3,340,000.00	0.93
	深圳市金源假日桑拿有限公司	3,269,996.00	0.91
	<b>合计</b>	<b>19,641,165.34</b>	<b>5.49</b>
2013年度	第二届亚洲青年运动会组委会	3,291,345.00	1.06
	华为技术有限公司	3,224,696.20	1.04
	深圳市卞氏菜根香餐饮有限公司	3,220,000.00	1.04
	携程计算机技术（上海）有限公司	2,732,109.20	0.88
	蒙自源饮食有限公司	2,435,505.27	0.79
	<b>合计</b>	<b>14,301,218.67</b>	<b>4.62</b>

公司目前董事、监事、高级管理人员和核心业务人员、主要关联方或持有公司5%以上股份的股东未在相关客户中占有权益。

### （三）公司的主要供应商情况

#### 1、主要原材料

报告期内，公司主要采购的用品或服务包括：布草、客房一次性用品、商品、洗涤用品及中秋月饼等，上述用品大部分由公司统一采购。

报告期内，公司所需主要能源为电力和水。各门店电、水供应都由当地的供电局、自来水公司提供。

#### 2、主要供应商情况

公司2013年度、2014年度、2015年1-6月向前五名供应商采购的金额（不



包括工程采购和固定资产采购)占采购总额(不包括工程采购和固定资产采购)的比例分别为 10.86%、20.24%、26.53%。公司采取集团统一采购的模式,在供应商评审合格后,与供应商建立较为紧密的合作关系,故对单一供应商的采购占比相对较高。

公司 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-6 月前五大供应商采购额及其占当期采购总额比例如下表所示:

单位:元

时期	供应商名称	采购金额	占当期采购的比例(%)
2015年1-6月	深圳弘雅织业有限公司	751,838.00	8.23
	深圳市达美酒店配套用品有限公司	616,196.20	6.74
	深圳市海马家具制造厂	437,935.00	4.79
	深圳市天和包装印刷有限公司	317,772.60	3.48
	深圳创维-RGB 电子有限公司深圳分公司	300,800.00	3.29
	<b>合计</b>	<b>2,424,541.80</b>	<b>26.53</b>
2014年度	深圳市达美酒店配套用品有限公司	1,490,639.30	6.94
	深圳市大嘉华食品实业有限公司	1,175,030.56	5.47
	深圳市雨馨礼品包装有限公司	628,499.30	2.92
	深圳市雅朵家具织品有限公司	534,082.60	2.48
	深圳市昂纳微科科技有限公司	522,173.10	2.43
	<b>合计</b>	<b>4,350,424.86</b>	<b>20.24</b>
2013年度	深圳市雅朵家具织品有限公司	1,050,323.00	3.51
	深圳市达美酒店配套用品有限公司	886,352.20	2.96
	深圳市大嘉华食品实业有限公司	469,695.00	1.57
	江苏康乃馨织造有限公司	465,960.00	1.56
	深圳安琪食品有限公司	379,471.40	1.27
	<b>合计</b>	<b>3,251,801.60</b>	<b>10.86</b>

公司目前董事、监事、高级管理人员和核心业务人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东未在相关供应商中占有权益。

#### (四) 公司各门店基本情况

截至 2015 年 11 月 30 日,公司各门店基本情况如下:

序号	单位	地址	房间数	开业时间	租赁期限	备注
1	深圳华强北店	广东省深圳市福田区华发北路1号	197	2004年12月	2015.11.1-2018.10.31,且合同条款	直营店

					载明:如果租赁的房地产没有收到政府改造的文件,则租期顺延2年。	
2	深圳罗湖店	广东省深圳市罗湖区沿河南路1098号	195	2005年5月	2014.9.1-2017.8.30,且合同条款载明:如果租赁的房地产没有收到政府改造的文件,则租期顺延2年。	直营店
3	深圳坂田店	广东省深圳市龙岗区坂田坂雪岗大道3010号	172	2007年12月	2007.5.20-2023.5.19	直营店
4	深圳华南城店	广东省深圳市龙岗区平湖街道平新北路223号	113	2012年4月	2012.4.20-2017.4.19	直营店
5	北京六里桥店	北京市丰台区太平桥路44号	167	2008年1月	2007.10.1-2022.9.30	直营店
6	北京芍药居店	北京市朝阳区芍药居北里甲207号	95	2007年12月	--	直营店
7	北京方庄店	北京市丰台区成寿寺路19号	132	2010年12月	2010.5.4-2025.4.14	直营店
8	北京前门店	北京市西城区仁民路甲11号	168	2012年1月	2011.4.30-2026.4.29	直营店
9	北京天竺店	北京市顺义区空港工业区B区裕安路22号	143	2012年2月	2011.1.1-2031.8.31	直营店
10	北京梨园店	北京市通州区云景北里53号楼23-26层(通州贵友大厦)	155	2012年12月	2011.12.10-2031.12.9	直营店
11	北京八角店	北京市石景山区八角东街塞纳·左岸风情街25-13号(八角游乐园西中门侧)	127	2013年1月	2012.7.16-2032.7.15	直营店
12	北京怀柔雁栖店	北京市怀柔区雁栖经济开发区雁栖大街53号	185	2013年12月	2014.4.1-2034.3.31	直营店
13	广州黄埔店	广东省广州市黄埔	221	2007年10月	2006.8.28-2	直营店

		区黄埔东路 727 号			026. 7. 28	
14	广州东站店	广东省广州市天河区 区东路 1 号	176	2007 年 10 月	2007. 3. 15-2 018. 12. 7	直营店
15	广州番禺市 桥店	广东省广州市番禺 区市桥镇东环路 244 号	148	2011 年 9 月	2011. 8. 20-2 029. 2. 28	直营店
16	广州中山大 道中店	广东省广州市天河 区中山大道中 398 号山水时尚酒店	120	2012 年 7 月	2013. 3. 15-2 016. 3. 14	直营店
17	成都九眼桥 店	四川省成都市锦江 区一环路东五段 58 号	103	2009 年 7 月	2011. 2. 1-20 22. 3. 31	直营店
18	成都科华南 店	四川省成都市武侯 区科华南路 10 号	51	2011 年 12 月	2011. 8. 10-2 021. 8. 9	直营店
19	成都龙泉驿 店	四川龙泉驿区航天 南路 18 号	153	2014 年 2 月	2013. 1. 1-20 32. 12. 31	直营店
20	郑州农业路 店	河南省郑州市金水 区农业路 52 号	119	2013 年 5 月	2013. 2. 13-2 032. 2. 12	直营店
21	肇庆西江路 店	广东省肇庆市端州 区西江北路 36 号	207	2007 年 2 月	2006. 3. 1-20 22. 12. 31	直营店
22	肇庆端州路 店	广东省肇庆市端州 四路 5 号	143	2010 年 8 月	2010. 8. 1-20 25. 7. 31	直营店
23	大连黑石礁 店	大连市沙河口区中 山路 721 号	150	2015 年 7 月	2015. 8. 2-20 35. 8. 1	直营店
24	东莞设计师 店	广东省东莞市东城 区东纵大道 189 号	126	2013 年 12 月	2006. 7. 1-20 26. 6. 30	直营店
25	佛山顺德店	广东省佛山市顺德 区顺德大道容桂路 段乔逸商务公寓	128	2013 年 8 月	2013. 1. 15-2 033. 1. 14	直营店
26	中山市中山 中店	广东省中山市石岐 区中山二路 41 号	81	2012 年 7 月	2014. 7. 1-20 16. 6. 30	直营店
27	南京南站店	江苏省南京市雨花 台区花神大道 1 号	178	2013 年 7 月	2012. 9. 15-2 027. 9. 14	直营店
28	山水爱斯酒 店·广东惠州 店	广东省惠州市惠城 区瑞峰商业广场	135	2014 年 12 月	2013. 8. 3-20 33. 8. 2	直营店
29	山水爱斯酒 店·云南丽江 店	云南丽江市古城 区七一街崇仁巷 95 号	35	2015 年 7 月	期限为 30 年	直营店
30	西藏林芝店	西藏林芝县八一镇 广福大道 55 号	97	2015 年 7 月	--	加盟店
31	深圳景湖店	深圳市龙岗区布吉 路 32 号	52	2010 年 9 月	--	加盟店

32	北京香山店	北京市海淀区闵庄南路9号	73	2013年3月	--	加盟店
33	北京十里堡店	北京市朝阳区十里堡东里甲108号	60	2014年6月	--	加盟店
34	广州夏园店	广东省广州市黄埔区夏园路远顶三街三号	70	2013年5月	--	加盟店
35	广州天河店	广州市天河区燕岭路433号银龙大厦	145	2015年3月	--	加盟店
36	成都金堂淮口店	成都市金堂县淮口镇科玛旅游小镇临波路148号	91	2014年7月	--	加盟店
37	四川崇州店	崇州市晋康北路268号	63	2015年6月	--	加盟店
38	郑州高新区店	河南省郑州市高新区瑞达路	145	2014年11月	--	加盟店
39	湖北赤壁店	湖北省赤壁市陆水大道245号	113	2012年5月	--	加盟店
40	湖北咸宁店	湖北省咸宁市温泉贺胜路87号	97	2015年1月	--	加盟店
41	湖南宁远店	湖南省永州市宁远县九彝路	104	2013年5月	--	加盟店
42	广东海丰店	广东省汕尾市海丰县广富路富城花园2栋	85	2010年1月	--	加盟店
43	苏州吴江花园酒店	苏州市吴江区陵镇垂虹路172号原吴江中学钟秀楼	95	2015年9月	--	加盟店
44	广西巴马店	广西省河池市巴马县甲篆乡坡月村	174	2012年6月	--	加盟店
45	成都朗庭花园店	成都市青羊区上升街41号附10号	86	2015年6月	--	托管店
46	深圳公明金富苑店	广东省深圳市光明新区公明街道南庄振明路8号	93	2015年5月	--	托管店
47	深圳公明银富苑店	广东省深圳市光明新区凤新路135号, 圳美新围65号	219	2015年5月	--	托管店
48	深圳公明富苑店	广东省深圳市光明新区公明街道松白路5060-3号	67	2015年5月	--	托管店
49	肇庆怀集项目	广东省肇庆市怀集县金城一路	50	筹建中	--	筹建中

50	广东韶关项目	韶关市仁化县丹霞大道 228 号	80	筹建中	--	筹建中
51	北京宋庆龄基金会青少年活动中心托管项目	北京市西城区玉渊潭南路 11 号	123	筹建中	--	筹建中

备注：北京芍药居店为自有物业，未进行租赁，其余为披露租赁期限的为加盟店。

### （五）对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

报告期内公司重大业务合同执行情况良好，未出现纠纷或其它无法执行情况。

#### 1、工程合同

公司的工程合同金额较大，截至2015年6月30日，公司前十大工程合同及执行情况列表如下：

单位：元

序号	合同类型	客户名称	项目名称	合同金额	签订日期	执行情况
1	工程合同	深圳市湛艺装饰设计工程有限公司	佛山顺德店装饰装修工程	5,200,000.00	2013/02/19	履行完毕
2	工程合同	丽江泰鑫建筑有限公司	云南丽江店建设工程	1,196,000.00	2013/08/18	履行完毕
3	工程合同	深圳市海德利家具有限公司	北京怀柔雁栖店家具安装工程	2,308,000.00	2013/09/09	履行完毕
4	工程合同	丽江泰鑫建筑有限公司	云南丽江店木结构建筑施工工程	4,940,000.00	2013/09/17	履行完毕
5	工程合同	深圳市湛艺装饰设计工程有限公司	广东惠州店装修装饰工程	8,490,000.00	2014/03/15	履行完毕
6	工程合同	深圳市海德利家具有限公司	广东惠州店家具安装工程	1,110,000.00	2014/06/10	履行完毕
7	工程合同	佛山市顺德区富尔居装饰家具有限公司	广东惠州店家具安装工程	1,230,000.00	2014/06/16	履行完毕
8	工程合同	深圳市湛艺装饰设计工程有限公司	云南丽江店装修装饰工程	4,268,000.00	2014/07/24	履行完毕

9	工程合同	大连昱峰装饰设计工程有限公司	大连黑石礁店装饰装修工程	2,000,000.00	2015/03/16	履行完毕
10	工程合同	北京黎明文雅家具有限公司	大连黑石礁店家具安装	1,370,000.00	2015/04/16	履行完毕

## 2、采购合同（不包括工程采购、固定资产采购）

在采购上，公司主要通过招标方式确定合格供应商，与供应商签订采购合同，约定一定期限内的采购品类和采购单价。根据公司的采购情况，报告期内采购额超过50万的合同视为重大合同，具体情况如下：

单位：元

序号	合同类型	供应商名称	采购项目	合同采购额	签订日期	执行情况
1	采购合同	深圳市雅朵家具织品有限公司	床上用品及软床垫	1,862,890.70	2013/01/01	履行完毕
2	采购合同	江苏康乃馨织造有限公司	布草（纺织品）	613,669.60	2013/05/30	履行完毕
3	采购合同	深圳市达美酒店配套用品有限公司	2013年集团酒店一次性用品、客房杂件、大堂物品	1,251,233.87	2013/06/15	履行完毕
4	采购合同	深圳市天和成印刷包装有限公司	印刷品	558,179.41	2013/07/01	履行完毕
5	采购合同	深圳安琪食品有限公司	2013年中秋月饼生产供应	607,600.00	2013/07/19	履行完毕
6	采购合同	深圳市大嘉华食品实业有限公司	2013年中秋月饼生产供应	703,500.00	2013/07/20	履行完毕
7	采购合同	深圳弘雅织业有限公司	酒店客房床上用品	1,050,323.00	2014/04/10	正在履行
9	采购合同	深圳市大嘉华食品实业有限公司	2014年中秋月饼生产供应	949,900.00	2014/06/10	履行完毕
10	采购合同	深圳市达美酒店配套用品有限公司	2014-2016年集团酒店一次性用品、客房杂件、大堂物品	2,376,991.50	2014/06/15	正在履行

## 3、销售合同（不包括物业出租合同）

根据公司的酒店经营情况，金额在100万元以上的合同视为重大合同。截至2015年6月30日，公司重大销售合同及执行情况列表如下：

单位：元

序号	合同类型	签约主体	客户名称	合同金额	签订日期	执行情况
1	销售合同	肇庆市中青旅山水时尚酒店有限公司	中国移动通讯集团广东有限公司培训学院	1,034,841.00	2012/06/01	履行完毕
2	销售合同	中青旅山水酒店投资管理公司山水时尚酒店坂田东店	北京慧行天下国际旅行社有限公司	2,864,907.00	2012/06/30	履行完毕
3	销售合同	中青旅山水酒店投资管理公司山水时尚酒店（罗湖口岸店）	艺龙网信息技术（北京）有限公司	1,158,604.46	2012/12 /11	履行完毕
4	销售合同	中青旅山水酒店投资管理公司山水时尚酒店（罗湖口岸店）	携程计算机技术（上海）有限公司	1,636,759.00	2012/12/17	履行完毕
5	销售合同	中青旅山水酒店投资管理公司	第二届亚洲青年运动会组织委员会	2,521,345.00	2013/06/03	履行完毕
6	销售合同	中青旅山水酒店投资管理公司山水时尚酒店（罗湖口岸店）	携程计算机技术（上海）有限公司	1,495,222.30	2013/12/21	履行完毕
7	销售合同	中青旅山水酒店投资管理公司山水时尚酒店（罗湖口岸店）	艺龙网信息技术（北京）有限公司	1,048,510.75	2013/12/26	履行完毕
8	销售合同	广州中青旅山水时尚酒店（番禺店）	银河映象（香港）有限公司	3,261,388.00	2014/01/10	正在履行
9	销售合同	中青旅山水酒店投资管理公司	第二届夏季青年奥林匹克运动会组织委员会	3,426,100.00	2014/03/01	履行完毕
10	销售合同	中青旅山水酒店投资管理公司山水时尚酒店坂田东店	北京慧行天下国际旅行社有限公司	5,762,793.00	2014/07/15	履行完毕
11	销售合同	中青旅山水酒店投资管理公司	中兴通讯股份有限公司	1,342,560.68	2014/12/04	正在履行
12	销售合同	中青旅山水酒店投资管理公司	第一届全国青年运动会运动员村村委员会	2,770,857.92	2015/06/02	正在履行

#### 4. 物业出租合同

根据公司物业出租情况，月租金5万元以上的合同视为重大合同。截至2015年6月30日，月租金5万元以上的物业出租合同列表如下：

序号	出租房屋地址	出租人	承租人	合同期限	租赁用途
1	广州市黄埔区黄埔东路727号山水时尚酒店C栋1.2层	中青旅山水公司	杨延庆	2007.06.25-2017.6.24	餐饮
2	广州市黄埔区黄埔东路727号3号楼4.5.6层	中青旅山水公司	黄华	2007.07.16-2017.7.15	桑拿及桑拿配套服务
3	四川省成都市一环路东五段58号	成都市中青旅山水公司	重庆佳永小天鹅餐饮有限公司	2009.07.01-2019.6.30	餐饮
4	深圳市福田区华发北路京华大院11栋A06、A07、A08号	中青旅山水公司	程裕超	2010.12.01-2015.10.31	餐厅经营
6	广州市番禺区东环街东环路238号一至三楼	中青旅山水公司	赵云浦	2011.05.20-2019.5.19	餐饮、娱乐
6	中山市石岐区中山二路41号一层公用大堂部分及二层全部	中青旅山水公司	喻文娟	2012.05.01-2023.12.31	餐饮、桌球、棋牌
7	深圳市福田区华发北路京华大院12栋3楼	中青旅山水公司	龙海波	2013.01.01-2015.10.31	桑拿、足浴、按摩
8	深圳市龙岗区平湖街道平新北路223号2、3楼	中青旅山水公司	石俊	2013.03.16-2017.03.07	商业
9	深圳市罗湖区沿河南路1098号昌湖大厦一楼东面一、二、三部分	中青旅山水公司	田晓梅	2014.09.01-2017.08.30	足浴桑拿
10	深圳市福田区华发北路京华大院12栋、16栋一二楼部分、14栋101、102号	中青旅山水公司	深圳市广博龙胜投资	2015.06.05-2015.10.31	专业市场经营
11	广州市花都区新街大道50号广东省地质测绘院综合大楼五至九楼客房及一楼大厅部分	中青旅山水公司	吕爱俭	2014.10.01-2023.12.31	旅业
12	深圳市龙岗区坂田街道坂雪岗大道3010号1-2层	中青旅山水公司	李春香	2015.02.21-2018.02.20	毛家饭店餐饮
13	北京市丰台区太平桥44号	中青旅山水北京公司	薛道品	2015.07.01-2017.09.30	餐饮、量版式KTV

备注：截至本公开转让说明书签署之日，公司及其子公司的部分租赁合同未办理租赁备案登记手续，不符合《商品房屋租赁管理办法》的规定，公司存在因该等情况而受到房地产



管理部门处罚的法律风险。公司股东承诺，如公司因房屋租赁合同未备案而受到处罚或遭受损失的，本公司（/本人）将全额承担包括罚款、滞纳金或其他损失在内的一切责任，并保证公司不会因此遭受任何经济损失。

因此，主办券商认为，上述租赁房产未办理租赁备案不构成本次挂牌的重大法律障碍。

## 5、加盟或托管合同

(1) 公司与加盟方就品牌加盟店签订的加盟合同的主要内容及金额如下：

序号	加盟店	合同名称	合同主体	合同主要内容	加盟类费用
1	巴马碧坡苑服务有限公司(广西巴马店)	加盟管理合同	中青旅山水公司(甲方)与广西巴马景程城乡产业开发有限公司(乙方)	乙方按照甲方标准对物业进行装修，并加盟甲方连锁酒店体系并委托甲方全权运营酒店客房管理。加盟酒店资产和收益权为乙方所有，甲方仅按本合同规定收取相关费用。合同主要条款包括加盟类费用、房价定位、甲方提供的服务支持（包括品牌、销售、经营、工程指导等）、财务人事管理、配套餐饮等方面。	加盟管理顾问费2000元/间套，优惠后总计50000元；加盟服务支持费为总营业收入的4%，按月支付；中央预定系统费20元/间套/晚；酒店管理系统使用费18000元，系统维护费2000元/年。
2	赤壁万萌酒店投资管理有限公司(湖北赤壁店)	加盟管理合同	中青旅山水公司(甲方)与万萌酒店投资管理有限公司(乙方)	乙方负责酒店投资与建设，加盟甲方连锁酒店体系并委托甲方全权运营酒店客房管理。加盟酒店资产和收益权为乙方所有，甲方仅按本合同规定收取相关费用。合同主要条款包括加盟类费用、房价定位、甲方提供的服务支持（包括品牌、销售、经营、工程指导等）、财务人事管理、配套餐饮等方面。	加盟管理顾问费2000元/间套，总计200000元；加盟服务支持费为总营业收入的5%，按月支付；图纸审议、工程筹备指导费50000元；中央预定系统费20元/间套/晚；酒店管理系统使用费20000元，系统维护费2000元/年。
3	宁夏银川店(筹建中)	加盟管理合同	中青旅山水公司(甲方)与薛梓妍(乙方)	乙方负责酒店投资与建设，加盟甲方连锁酒店体系并委托甲方全权运	加盟管理顾问费1880元/间套，总计188000元；加盟服务支持费为

				管酒店客房管理。加盟酒店资产和收益权为乙方所有，甲方仅按本合同规定收取相关费用。合同主要条款包括加盟类费用、房价定位、甲方提供的服务支持（包括品牌、销售、经营、工程指导等）、财务人事管理、配套餐饮等方面。	总营业收入的5%，按月支付；图纸审议、工程筹备指导费150000元；中央预定系统费20元/间套/晚；酒店管理系统使用费20000元，系统维护费2000元/年。
4	宁远县信德利投资管理有限公司山水时尚(湖南宁远店)	加盟管理合同	中青旅山水公司(甲方)与毛茂斌(乙方)	乙方按照甲方标准对物业进行装修，并加盟甲方连锁酒店体系并委托公司全权运营酒店客房管理。加盟酒店资产和收益权为乙方所有，甲方仅按本合同规定收取相关费用。合同主要条款包括加盟类费用、房价定位、甲方提供的服务支持（包括品牌、销售、经营、工程指导等）、财务人事管理、配套餐饮等方面。	加盟管理顾问费2000元/间套，总计200000元；加盟服务支持费为总营业收入的5%，按月支付；图纸审议、工程筹备指导费280000元；中央预定系统费20元/间套/晚；酒店管理系统使用费30000元，系统维护费2000元/年。
5	广州市佳安酒店管理有限公司(广州夏园店)	加盟管理合同	中青旅山水公司(甲方)与张育辉(乙方)	乙方按照甲方标准对物业进行装修，并加盟甲方连锁酒店体系并委托公司全权运营酒店客房管理。加盟酒店资产和收益权为乙方所有，甲方仅按本合同规定收取相关费用。合同主要条款包括商标使用、加盟类费用、房价定位、甲方提供的服务支持（包括品牌、销售、经营、工程指导等）、财务人事管理、配套餐饮等方面。	加盟管理顾问费2000元/间套，总计140000元；加盟服务支持费总营业收入的3%，按月支付；中央预定系统费20元/间套/晚；酒店管理系统使用费30000元，系统维护费2000元/年。
6	北京恒丰嘉隆商务酒店有限公司(北京香山)	特许经营合同	中青旅山水公司(甲方)与北京市恒丰嘉隆商务酒店(乙方)	甲方授权加盟酒店使用“山水时尚”酒店商标及相关经营资源，并在甲方指导下开展经营活动。合同主要条款包括商标使用、特许加盟类	加盟管理顾问费2000元/间套，总计160000元；加盟服务支持费总收入的5%按月支付；中央预定系统费20元/间套/晚；酒店管理系统

	店)			费用、人事架构与管理、物资采购与配送、房价定位、财务人事管理等方面。	使用费30000元，系统维护费3000元/年。
7	深圳市龙岗区景湖商务宾馆(深圳景湖店)	特许经营合同	中青旅山水公司(甲方)与深圳市龙岗区景湖商务宾馆(乙方)	甲方授权加盟酒店使用“山水时尚”酒店商标及相关经营资源,并在甲方指导下开展经营活动。合同主要条款包括商标使用、特许加盟类费用、人事架构与管理、物资采购与配送、房价定位、财务人事管理等方面。	加盟管理顾问费2000元/间套,优惠后总计30000元;加盟服务支持费为总收入的4%按月支付;中央预定系统费20元/间套/晚;酒店管理系统使用费30000元,系统维护费3000元/年。
8	咸宁山水时尚酒店管理有限公司(湖北咸宁店)	特许经营合同	中青旅山水公司(甲方)与陈源(乙方)	甲方授权加盟酒店使用“山水时尚”酒店商标及相关经营资源,并在甲方指导下开展经营活动。合同主要条款包括商标使用、特许加盟类费用、人事架构与管理、物资采购与配送、房价定位、财务人事管理等方面。	加盟管理顾问费2000元/间套,总计200000元;加盟服务支持费为总收入的5%按月支付;图纸设计费200000元;工程筹备指导费10000元/月;中央预定系统费20元/间套/晚;酒店管理系统使用费30000元,系统维护费3000元/年。
9	郑州富迪酒店管理有限公司(郑州高新区店)	特许经营合同	中青旅山水公司(甲方)与杜建华(乙方)	甲方授权加盟酒店使用“山水时尚”酒店商标及相关经营资源,并在甲方指导下开展经营活动。合同主要条款包括商标使用、特许加盟类费用、人事架构与管理、物资采购与配送、房价定位、财务人事管理等方面。	加盟管理顾问费1200元/间套,总计139200元;加盟服务支持费为总收入的4.5%按月支付;图纸审议费40000元;工程筹备指导费10000元/月;中央预定系统费20元/间套/晚;酒店管理系统使用费30000元,系统维护费3000元/年。
10	北京清雅优阁酒店管理咨询有限公司(北京十里堡店)	加盟管理合同	中青旅山水北京公司(甲方)与北京清雅优阁酒店管理咨询有限公司(乙方)	乙方按照甲方标准对物业进行装修,并加盟甲方连锁酒店体系。加盟酒店资产和收益权为乙方所有,甲方仅按本合同规定收取相关费用。合同主要条款包括加盟类费用、房价定位、甲	加盟管理顾问费:1500元/间套,总计90000元;加盟服务支持费总营业收入的3%,按月支付;中央预定系统费20元/间套/晚;酒店管理系统使用费30000元,系统维护费2000元/

				方提供的服务支持（包括品牌、销售、经营、工程指导等）、财务人事管理等方面。	年。
11	苏州泽山堂投资有限公司吴江山花园酒店(苏州吴江花园酒店)	特许经营合同	中青旅山水公司(甲方)与深圳市鼎晟投资有限公司(乙方)	甲方授权加盟酒店使用“山水时尚”酒店商标及相关经营资源,并在甲方指导下开展经营活动。合同主要条款包括商标使用、特许加盟类费用、人事架构与管理、物资采购与配送、房价定位、财务等方面。	加盟管理顾问费2000元/间套,总计80000元;加盟服务支持费总收入的4%按月支付;中央预定系统费20元/间套/晚;酒店管理系统使用费30000元,系统维护费3000元/年。
12	广州宝仕酒店管理有限公司(广州天河店)	特许经营合同	中青旅山水公司(甲方)与孙俊鹏(乙方)	甲方授权加盟酒店使用“山水时尚”酒店商标及相关经营资源,并在甲方指导下开展经营活动。合同主要条款包括商标使用、特许加盟类费用、人事架构与管理、物资采购与配送、房价定位、财务等方面。	加盟管理顾问费2000元/间套,优惠后总计180000元;加盟服务支持费总收入的4.5%按月支付;中央预定系统费20元/间套/晚;酒店管理系统使用费30000元,系统维护费3000元/年。
13	成都至尚酒店有限公司(成都金堂淮口店)	特许经营加盟合同书	成都市中青旅山水时尚酒店有限公司(乙方)与成都市至尚花园酒店管理有限公司(甲方)	乙方提供品牌、商标、技术服务、酒店预订系统及经营管理支持,加盟酒店按照乙方运营模式和操作标准经营,加盟酒店自行承担经营中产生的一切债权债务、经济纠纷及法律责任。	品牌使用费1000元/间,总计91000元;特许经营管理费为营业总收入3%-5%;中央预定系统费20元/间/夜;酒店管理系统使用费30000元,维护费3000元/年。
14	四川崇州店	特许经营加盟合同书	成都市中青旅山水时尚酒店有限公司(乙方)与成都市至尚花园酒店管理有限公司(甲方)	乙方提供品牌、商标、技术服务、酒店预订系统及经营管理支持,加盟酒店按照乙方运营模式和操作标准经营,加盟酒店自行承担经营中产生的一切债权债务、经济纠纷及法律责任。	品牌使用费1000元/间,总计63000元;特许经营管理费为营业总收入3%-5%;中央预定系统费20元/间/夜;酒店管理系统使用费30000元,维护费3000元/年。
15	林芝东悦大酒店(西藏林芝店)	特许经营加盟合同书	中青旅山水公司(乙方)与黄志辉(甲方)	乙方提供品牌、商标、技术服务、酒店预订系统及经营管理支持,加盟酒店按照乙方运营模式和操作标准经营,加盟酒店自行承担经营中	品牌使用费2000元/间,总计180000元;特许经营管理费为营业总收入5%;中央预定系统费20元/间/夜;酒店管理系统使用费35000

				产生的一切债权债务、经济纠纷及法律责任。	元，维护费3000元/年。
16	汕尾市格悦山水酒店管理有限公司（广东海丰店）	特许加盟合同	中青旅山水公司（甲方）与汕尾市格悦山水酒店管理有限公司（乙方）	甲方允许乙方在海丰县内独占性使用甲方之“山水时尚”酒店品牌，特许乙方经营加盟酒店。合同主要条款包括商标使用、酒店装修、特许加盟类费用、人事和财务管理等方面。	特许经营加盟费80000元；特许经营使用费为每月营业收入的3%；奖励管理费未总经营利润的5%；前期筹建管理费为70000元；中央预定系统费：20元/间/天；酒店管理系统使用费18000元，维护费2000元/年。
17	广东韶关店（筹建中）	特许经营加盟合同书	中青旅山水公司（乙方）与肇庆南国投资开发有限公司（甲方）	乙方提供品牌、商标、技术服务、酒店预订系统及经营管理支持，加盟酒店按照乙方运营模式和操作标准经营，加盟酒店自行承担经营中产生的一切债权债务、经济纠纷及法律责任。	品牌使用费2000元/间，优惠后总计130000元；特许经营管理费为营业总收入5%；中央预定系统费20元/间/夜；酒店管理系统使用费35000元，维护费3000元/年。
18	肇庆怀集店（筹建中）	联盟管理合同	中青旅山水公司（甲方）与叶际美（乙方）	乙方将加盟酒店全权交由甲方经营管理。加盟酒店资产和收益权为乙方所有，甲方仅按本合同规定收取相关费用。合同主要条款包括商标使用、加盟类费用、物资采购与配送、房价定位、财务人事管理等方面。	联盟管理顾问费2000元/间套，总计45000元；加盟服务支持费为总收入的5%按月支付；工程筹备指导费2000元/天；中央预定系统费20元/间套/晚；酒店管理系统使用费30000元，系统维护费3000元/年。

## (2) 公司与委托方就委托管理店签订的托管合同的主要内容及金额如下：

序号	委托管理店	合同名称	合同主体	合同主要内容	加盟类费用
1	深圳市光明新区公明富苑酒店、银富苑酒店、金	委托管理合同书	中青旅山水公司（乙方）与深圳市光明新区公明富苑酒店（甲方）	甲方将托管酒店委托乙方按照山水经营管理模式开展经营管理活动，乙方提供酒店预订系统、经营管理支持及其他服务。合同主要条款包括委托管理内容期限、委托管理类费用、	月委托管理费为月实际盈利的50%；中央预定系统费：20元/间/夜；酒店管理系统维护费3000元/年。

	富苑酒店			品牌推广、人事和财务管理等方面。	
2	成都朗庭花园酒店管理有限公司（成都朗庭花园店）	委托管理合同书	成都市中青旅山水时尚酒店有限公司（乙方）与成都市朗庭花园酒店管理有限公司（甲方）	甲方将托管酒店委托乙方按照山水经营管理模式开展经营管理活动，乙方提供酒店预订系统、经营管理支持及其他服务。合同主要条款包括委托管理内容期限、委托管理类费用、品牌推广、人事和财务管理等方面。	月委托管理费为月营业总收入4%；中央预定系统费：20元/间/夜；酒店管理系统使用费30000元，维护费5000元/年。
3	北京宋庆龄基金会青少年活动中心托管店（筹建中）	酒店委托经营管理框架协议	中青旅山水公司（乙方）与中国少年儿童科技培训基地基建办公室（甲方）	甲方聘请乙方委托经营管理加盟酒店，主要条款包括酒店建设、委托经营费用、酒店经营管理、人事和财务管理等方面。	经营管理费为经营收入的3%，按月提取；顾问咨询管理费为第一年经营收入的4%。

备注：公司上述加盟合同并未按照《商业特许经营备案管理办法》进行备案，存在被主管机关责令限期改正、罚款的风险。根据公司的说明，由于“山水时尚”商标尚未办理到公司名下，无法将公司作为特许人办理特许经营备案。但该商标转让程序已在办理之中，公司已与蔡海洋共同出具了《转让注册商标申请书》，提交国家工商总局商标局，并取得了工商行政总局商标局出具的转让申请号为“20150000131747”的《商标转让申请受理通知书》。

此外，公司股东承诺，公司取得“山水时尚”商标权后，将按照《商业特许经营备案管理办法》办理特许经营备案，如公司因此而受到处罚或遭受损失的，本公司（/本人）将全额承担包括罚款、滞纳金或其他损失在内的一切责任，并保证公司不会因此遭受任何经济损失。

据此，主办券商认为，公司上述加盟合同未备案不影响合同的有效性，上述事宜不会构成对本次挂牌的法律障碍。

## 6、借款合同

截至本公开转让说明书签署之日，公司与中青旅控股股份有限公司存在如下借款合同，其中甲方为中青旅控股股份有限公司，乙方为中青旅山水酒店投资管理有限公司。

序号	借款时间	借款金额	借款期限	借款利率及付息方式	备注
----	------	------	------	-----------	----

1	2013年4月22日	5,000,000.00元（截止2013年4月22日，乙方从甲方共计借款150,293,391.52元）	无固定期限借款，甲方可随时通知乙方偿还所借资金之全部或部分，上述通知应在偿还资金前10天通知对方	年利率6%，借款利息从借款之日起开始计算，每年6月20日、12月20日乙方交纳借款利息，应于五个工作日内通过汇款等方式向甲方交付	本协议项下的借款，仅限于乙方用于营运资金的周转，乙方向甲方承诺所借款项专用，并以全部资产提供担保。
2	2013年5月16日	5,000,000.00元（截止2013年5月16日，乙方从甲方共计借款155,293,391.52元）			
3	2013年9月12日	5,000,000.00元（截止2013年9月12日，乙方从甲方共计借款160,293,391.52元）			
4	2014年3月4日	5,000,000.00元（截止2014年3月4日，乙方从甲方共计借款165,290,000.00元）			
5	2014年4月22日	5,000,000.00元（截止2014年4月21日，乙方从甲方共计借款170,290,000.00元）			
6	2014年7月30日	3,500,000.00元（截止2014年7月30日，乙方从甲方共计借款173,793,391.52元）	乙方将于9月30日前归还甲方3,500,000元	年利率6%，借款利息从借款之日起开始计算，每年6月30日、12月31日前乙方交纳借款利息	
7	2015年2月13日	8,000,000.00元（截止2015年2月12日，乙方从甲方共计借款170,293,391.62元；）	乙方承诺截止2015年12月31日，乙方向甲方借款余额不超过162,293,391.52元	年利率5.6%，借款利息从借款之日起开始计算，每年6月30日、12月31日前乙方交纳借款利息	

## （六）公司环境保护和产品质量执行情况

### 1、环境保护执行情况

公司主要从事连锁酒店投资、开发、经营、管理业务，根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为“酒店、餐馆与休闲（131210）”；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为“住宿业（H61）”。

根据国家环境保护总局颁布的《关于对申请上市的企业和申请再融资的上市企业进行环境保护核查的规定》（环发【2003】101号）、环境保护部办公厅于2008年6月24日颁布的《关于印发〈上市公司环保核查行业分类管理名录〉的通知》

(环办函【2008】373号)，公司业务属于非重污染行业。

因各地环保部门对住宿和餐饮业的排污许可的办理要求和执行情况不同，公司部分子公司或门店暂不需要办理排污许可证。北京地区正在实行排污许可证发放试点工作，北京9家分店未在试点范围，暂不需要取得排污许可证；大连分店未列入大连市实行排污许可证管理的排污许可名录，暂不需要取得排污许可证；部分仅经营住宿业务的分店，根据所在地区有关排污许可的规定不存在需要取得排污许可证的情形，因此不需要取得排污许可证；部分分店餐饮仅系早餐等配套服务，根据所在地区有关排污许可的规定不存在需要取得排污许可证的情形，因此不需要取得排污许可证。

截至2015年10月30日，公司及其子公司取得排污许可证的具体情况如下：

序号	公司名称	证书名称	证书编号	颁发部门	有效期	备注
1	中青旅山水酒店投资管理有限公司山水时尚酒店（华强北店）	《深圳市污染物排放许可证》	编号为31513	深圳市福田区环境保护和水务局	2012年6月19日至2017年6月19日	排污类别为废水、废气、噪声
2	广州中青旅山水时尚酒店有限公司黄埔店	《广州市餐饮业排污许可证》	4401122015C0002	广州市黄埔区环境保护局	2014年12月24日至2016年12月24日	污水处理设施：三级隔油隔渣池；废气治理设施：静电油烟净化器（HK-YJ-D-20A）；噪声治理措施：消音隔声减震，备注为一般旅馆；提供餐饮服务，提供120个餐位、项目设有3个炒炉。
3	肇庆市中青旅山水时尚酒店有限公司（西江路店）	《污染物排放许可证》	441202-2011-000580	肇庆市环境保护局	2015年3月11日至2015年12月31日	行业类别为餐饮、娱乐、旅业、桑拿；排污种类为废水、废气、噪声
4	丽江山水时尚酒店管理有限公司	《云南省排放污染物许可证》	编号为GCPWXX-2015-4853	丽江市古城区环境保护局	2015年6月9日至2020年6月8日	污染类别为餐饮污水
5	成都市中青旅山水时尚酒店有限公司龙泉	《排放污染物许可	川环许A龙0123	成都市龙泉驿区环	2015年10月8日至	排放主要污染物种类为废水



	驿分公司	证》		境保护局	2016年4月7日	
6	肇庆市山水时尚酒店有限公司(端州路店)	《广东省污染物排放许可证》	441202-2015-000117	肇庆市环境保护局	2015年9月30日至2015年12月31日	排污种类为噪声
7	惠州市山水爱斯酒店管理	《广东省排放污染物许可证》	4413022015613029	惠州市环境保护局	2015年10月19日至2018年10月19日	排污种类为废水、油烟
8	佛山市顺德区中青旅山水时尚酒店有限公司	《广东省排放污染物许可证》	4406062015000227	佛山市顺德区交通运输和城市管理局	2015年10月21日至2020年10月20日	排污种类为废气

此外，2015年9月30日，公司股东出具承诺，承诺如因中青旅山水股份违反环境相关法律法规或规范性文件的规定，未办理排污许可相关证件及缴纳相应排污费而受到处罚或遭受损失的，其将全额承担包括排污费用、罚款、滞纳金或其他损失在内的一切责任，并保证中青旅山水股份不会因此遭受任何经济损失。

根据公司的说明及相关核查，公司主营的住宿与餐饮业务对环境影响较小，且公司报告期内不存在因违反环境保护相关法律、法规、规范性文件而受到行政处罚的情形。

## 2、产品质量控制

报告期内公司及其子公司在产品质量方面存在一起行政处罚，具体情况如下：

2013年1月6日，肇庆市食品药品监督管理局向肇庆市中青旅山水时尚酒店有限公司发出“(肇)食行罚(2012)第068号”行政处罚决定书，查明“当事人经营使用超过保质期的食品及标签、说明书不符合法律规定的食品[紫苏]二瓶等一批；标签、说明书不符合法律规定的“本味淋”、“HCL OK SINGLES”等行为，决定给予以下行政处罚：没收库存商品，罚款4000元。

上述处罚涉及的金额较小，情节较为轻微，除此之外，公司报告期内不存在其他因违反相关产品质量和技术监督方面的法律、法规、规范性文件而受到行政处罚的情形。

## 五、公司商业模式

公司目前的发展模式为“直营+品牌加盟+委托管理”，公司主要通过为客户提供优质、舒适、便利的客房服务和具有“山水特色”的餐饮服务以及酒店周边物业出租实现盈利。未来，公司将积极拓展高品质中档酒店并购合作，引入相关资本方、资源方，以扩大经营规模和品牌影响力。

### （一）盈利模式

公司目前的营业收入主要来源于酒店业务的经营，即以贯彻绿色环保、生态和谐理念，采用简约创意的时尚装修设计而自主创立的山水时尚酒店、山水爱斯酒店的对外营业。公司目前在深圳、北京、广州、成都等一、二线城市拥有 29 家直营店，通过向消费者提供具有山水特色的高品质酒店设施和个性化服务（如部分店面提供大中型会议室的租赁服务，满足广大商务消费者的会务需求；部分店面设有棋牌室，满足广大消费者的娱乐休闲需求等），使其感受酒店提供的温馨氛围及与众不同的文化格调，以建立具有竞争力的市场口碑。同时，公司积极推广品牌加盟合作，以进一步扩大公司的经营规模和山水酒店的品牌影响力。

公司同时提供高品质的酒店客房服务、“营养早餐+特色美食”的配套餐饮服务 and 酒店周边物业出租业务。综合来看，公司以自营酒店为主的主要业务突出，多种业务模式并举，多管齐下，提高公司的盈利能力，提升公司品牌影响力，最终实现公司利润最大化。

### （二）采购模式

公司实施集团化的统一采购管理，包括统一的采购计划制定、采购执行和采购结算三个过程。

采购计划制定需符合安全库存的管理，制定月计划采购，把握好库存量，确保酒店经营正常运行，同时不积压库存，控制好资金流，避免公司运营风险；采购执行实行物品标配管理，按公司采购模板 A/B/C/D 标准配置物品采购。A 类为巾类、布草、一次性用品、客房杂件、印刷品、工衣、运营电器、大堂物品、清洁设备、标识牌；B 类为洗涤服务、客房用水、易耗品（客房、餐厅纸巾）、清洁用品；C 类为电脑、餐厅食品、厨房餐具；D 类为文具、个性物品。公司对采购过程中物流运动的各个环节状态进行严密跟踪、监督，实现对公司采购活动执行过程的科学管理。

公司视供应商为酒店的市场战略合作伙伴，以健康安全的物料供应以及诚信

合作为基础，在公开透明的竞争环境下，与供应商共同成长、共同进步，合作双赢。在供应商选择上，公司采取了“严格准入”准则，对所有供应商的资质及其能提供的物料进行严格筛选。主要从安全、质量、成本、环保、专业等方面出发，对供应商进行全面的资质考察，综合评定。公司以诚信合作、互惠互利为基础，为供应商提供公开透明的竞争环境，保证所有物料实行最少三家供应商竞价的方式进行采购。

### （三）营销模式

公司在报告期内的营销方式主要有以下三种：

#### 1、先进完善的“山水时尚”会员制度

为提升公司的品牌认可度和提高“山水时尚”酒店的入住率，公司建立了以提高顾客忠诚度为目标的“山水时尚”会员制度。截至 2015 年 9 月 30 日，公司会员人数已超过 50 万人，会员不仅可以享受免费早餐和房价折扣，还可以享受延迟退房带来的便利。同时，为了能够节约商务客人的时间，山水时尚酒店已率先在深圳等地实现商务会员客人入住免押金、免查房等政策，实现商务会员“0 秒退房”。

在会员发展方面，公司主要通过集团官网、微信、分店前厅等直销渠道以及携程、艺龙等 OTA，旅行社、订房中介等分销渠道来收集潜在会员信息，发展新会员。

#### 2、与专业展会及广告媒体的合作

为更好地了解酒店行业发展最新动态，掌握最新行业内资讯，也为了让更广泛大众了解公司品牌，树立品牌知名度，公司有计划地参加国内酒店行业专业展会，促进与同行之间的交流合作。同时，为拓宽受众面，公司与各类广告媒体达成合作，先后参与赞助了“莫文蔚演唱会”、“许茹芸演唱会”等演唱会；“大都市小爱情”等电视剧的拍摄；投资拍摄“宫俊的临界边缘”等微电影，参与到各类文化传播媒介。除此之外，公司也相继以城市地铁广告、杂志广告等形式对公司进行宣传。

#### 3、与酒店第三方在线旅行服务代理商（OTA）合作

为增加消费者的预定途径，提高品牌的知名度，方便顾客预定客房，公司已经逐步完善各种客房预订渠道。目前公司与携程、艺龙等酒店第三方在线旅行服务代理商（OTA）达成战略合作协议，由在线代理商提供公司客房的宣传推广、预订及支付服务。

#### （四）管理模式

公司通过定位旗下酒店不同的品类，统一各品类的装修标准和服务标准，在连锁化经营上不断探索，最终实现连锁经营来确立酒店特色、扩大公司规模和市场影响力。公司在酒店经营连锁化中不断完善，通过标准的输出，借助资本的力量，大力发展“直营+加盟”两驾马车齐头并进的模式。

##### 1、直营模式

直营模式有如下两种管理模式：

其一是在核心城市，地理位置好、资源优势明显的地段、选择足以支持“山水时尚”和“山水S”发展的物业，投入资金打造成为旗舰店、品牌店、标杆店，从而保持酒店集团的整体声誉，为输出管理打下基础。

其二是对市场上成熟的酒店或物业进行收购，通过品牌输出、产品改造等方式将其产品纳入“山水时尚”品牌体系，管理和运营模式与“山水时尚”保持一致，缩短了自我建造酒店、运营酒店的时间。直营店由公司直接管理经营，包括直营店的采购、配送、人事安排等方面。公司目前已拥有 29 家直营店，分布于北京、广州、深圳、肇庆、成都等地。直营店占“山水时尚”品牌总量的一半以上，其主要作用在于品牌传播、会员体系打造、管理团队培养等。

##### 2、加盟模式

加盟模式是由公司向全国符合“山水时尚”品牌的酒店及物业进行招商加盟，选择认可公司品牌、有意愿向公司品牌标准靠拢的加盟商，引入相关资本方、资源方参与共同合作，实现公司规模与品牌效应的协同发展。通过对加盟酒店的收益、服务、人事、销售进行支持，对品质、安全、财务、文化进行监管，进行强大的会员输送、先进的信息技术保障，实现酒店的收益管理。

“山水时尚”加盟店的扩展既是品牌拓展的需要，也是公司管理得到市场印证的实践。公司未来的目标是大力发展加盟业务，将加盟业务作为公司项目拓展的主要手段。

加盟模式主要包括品牌加盟和委托管理。

其一，品牌加盟

品牌加盟是指加盟酒店承诺遵守公司的特许经营加盟要求，按照公司酒店的运营模式和操作标准经营公司品牌。公司特许加盟酒店独占性使用山水酒店的商标、服务标识、经营管理系统、全国订房网络平台等，并由公司的管理团队对品

牌加盟酒店经营活动实施监督管理，同时公司向加盟酒店收取相关特许经营品牌费用。

为维护“山水酒店”的品牌优质性，提升加盟店的服务质量，保证其规范化的运营管理，公司给加盟店提供如下支持：

在品牌方面，公司统筹全国和地区性统一的品牌建设，建立统一的品牌视觉形象识别系统，将加盟店纳入公司已有的成熟媒体宣传渠道，以公司“山水时尚”品牌的知名度为加盟店提供强有力的品牌支持。

在营销方面，首先，将加盟店纳入公司多维立体销售渠道，包括但不限于公司的中央客户网络数据共享、公司网站营销主推、公司的官方微博、微信预订平台、整合网络、呼叫中心、短信及 WAP 为一体的中央预订系统（CRS）、全国 400 电话预订服务中心。其次，公司为加盟店提供完善的加盟服务与咨询，如经营成本控制分析与指导，标准化的服务质量管理系统、质量改进方案和跟进系统，酒店开业筹备协助、开业验收、专营的酒店营运咨询服务等。公司将致力于为加盟店提供多角度全方位的营销支持。

在技术方面，许可加盟店使用公司的酒店管理系统软件，及时提供电脑远程维护和升级；为加盟店提供专业酒店电脑 IT 架构设计、系统安装调试方面的指导；在加盟店推广酒店节能、控制成本计划。

在培训方面，公司设山水学院专门负责员工培训，为加盟店提供系统进阶培训，协助加盟店的总经理、员工的招聘、委任与培训，并对酒店管理人员进行绩效考评。

在管理方面，为保证加盟店的服务水平和规范有序的运营，公司为加盟店制定开业前期促销、推广计划，提供开业宣传方案；制定一系列管理制度，确保加盟店经营行为标准化、规范化。

## 其二，委托管理

委托管理指的是公司派出以总经理为首的酒店经营管理团队，发挥酒店委托管理专业特长和酒店集团管理优势，对托管酒店进行全权委托管理，并按照合同约定定期收取酒店委托管理费用。

公司为委托管理的酒店提供如下支持：

在管理方面，公司帮助托管酒店设计符合其自身的管理模式并建立一整套科学完善可行的规章制度

在人员培训方面，公司的山水学院为托管酒店培养和造就一批合格的酒店经营管理人才和有良好素质的员工队伍。

在营销方面，把托管酒店纳入公司的多维立体销售渠道，如集合网络、呼叫中心、短信及 WAP 为一体的中央预订系统（CRS），为其建立完善的客源网络和销售队伍。

## 六、公司所处行业情况

### （一）行业概况

#### 1、行业分类

公司报告期内主要从事连锁酒店的投资、开发、经营和管理，根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司所属行业为“住宿业（H61）”。根据《国民经济行业分类》（GB\_T4754-2011），公司所属行业为“住宿业（H61）”。根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为“酒店、餐馆与休闲（131210）”。根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为“住宿业（H61）”。

#### 2、行业管理体制

目前，我国并不存在专门针对中档酒店的监管部门和行业协会，中档酒店酒店行业纳入旅游饭店业监管。

行业的监管体制为行业主管部门统一监管。我国旅游饭店行业的主管部门为中华人民共和国国家旅游局和地方各级人民政府的旅游主管部门，负责行业相关标准、法规规章和政策的制定、实施和监管。

行业的全国性行业自律组织为中国旅游饭店业协会，负责引导和规范行业市场，判断行业发展现状和预测行业发展趋势，开展与海外相关协会的交流与合作，向会员提供快捷自选，为饭店提供专业咨询。

由于公司提供酒店客房和配套服务，综合性较强，除了主管部门外，工商、环保、卫生检疫、消防等部门也参与对酒店运营的监督管理。

#### 3、主要法律法规及产业政策

我国对酒店行业制定了一系列法律法规及支持政策，具体情况如下：

序号	部门	法律法规	主要内容
----	----	------	------

序号	部门	法律法规	主要内容
1	国务院	《国务院关于加快发展旅游业的意见》2009年12月	提出充分发挥旅游业在保增长、扩内需、调结构等方面的积极作用。
2	商务部	《关于加快住宿业发展的指导意见》2012年3月	全面提升住宿业服务质量，推动住宿业转型升级。
3	国家旅游局	《中国旅游业“十二五”发展规划纲要》2011年12月	提出实现旅游业持续快速发展，努力把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业。
4	科技部	《现代服务业科技发展“十二五”专项规划》2012年1月	提出要加快发展现代服务业，促进了现代服务业的创新发展。
5	证监会	《关于餐饮等生活服务类公司首次公开发行股票并上市信息披露指引（试行）》2012年五月	指引规定其他类型的连锁经营企业或生产经营中存在大量个人客户和现金收付的企业，也可参照本指引相关条款进行信息披露，预示着生活服务类企业IPO放行。
6	国务院办公厅	《国民旅游休闲纲要(2013—2020年)》2013年3月	到2020年，职工带薪年休假制度基本得到落实，城乡居民旅游休闲消费水平大幅增长，纲要的印发将极大促进旅游酒店行业发展。
7	全国人民代表大会常务委员	《中华人民共和国旅游法》2013年4月	对旅游相关内容都作了明确规定
8	国务院	《关于促进旅游业改革发展的若干意见》2014年8月	部署进一步促进旅游业改革发展，提出到2020年，境内旅游总消费额达到5.5万亿元，城乡居民年人均出游4.5次，旅游业增加值占国内生产总值的比重超过5%。
9	卫生部	《旅店业卫生标准GB9663》1996年	规定了各类旅店客房的空气质量、噪声、照度和公共品消毒等

序号	部门	法律法规	主要内容
			标准及其卫生要求。
10	中国旅游饭店业协会	《中国旅游饭店行业规范》（修订版）2009年	对旅游行业的入住、收费、酒店提供的各项服务（洗衣、停车、保管客人物品等）等事项做出了规定。
11	中国旅游饭店业协会	《中国饭店管理公司运营规范》（试行）2011年	分别对饭店管理公司的实体规范，委托管理规范，特许经营规范，咨询管理规范，契约关系等作出了规定。

#### 4、进入行业的主要壁垒

##### （1）资金壁垒

酒店行业可以归类为“资金密集型”行业，是以密集资金投入形成的建筑实体为主体，通过管理和服务的全方位运作，提供综合性服务的企业。要成为一家知名连锁酒店，行业需求大量的资金投入，包括新建酒店的地价、房产租赁的租金、酒店装修费用和人员工资、运营费用的支出。而政府历来把“楼、堂、馆、所”作为限制性投资领域，在银行受政府控制程度较深的体制下，酒店行业想从金融市场上获得资金是相对困难的，所以酒店行业的进入存在着资金壁垒。

##### （2）管理和技术壁垒

酒店成功经营的关键在于经营管理能力和服务质量，而经营管理能力和服务质量的提升则依靠行业经验积累形成特有的管理模式，阻碍新的进入者。另外，随着商务、度假等高消费旅游者市场的更加成熟，消费者对酒店行业的需求越来越趋于个性化，消费需求的层次也越来越高，加之更多的信息、保安、虚拟技术的介入，旧时饭店客房传统的“舒适”、“安全”等标准在不断被更新，可以说，以信息、虚拟技术为核心的现代科技正在形成中国连锁酒店行业新的壁垒。

##### （3）品牌壁垒

品牌酒店凭借统一的知名度和认可度，借助统一的广告宣传、预定网络通用的会员制度、统一的管理制度，在管理和服务上都能得到更多客户的认可。无论是客房出租率、营业收入、还是在利润方面，都占有较大的优势，对潜在的行业进入者形成壁垒。



## 5、影响行业发展的有利因素和不利因素

### (1) 有利因素

#### ① 国家对旅游饭店产业的政策支持

2011年12月，国家旅游局公布《中国旅游业“十二五”发展规划纲要》，提出实现旅游业持续快速发展，努力把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业。

2013年3月，国务院办公厅印发《国民旅游休闲纲要(2013—2020年)》。到2020年，职工带薪年休假制度基本得到落实，城乡居民旅游休闲消费水平大幅增长。健康、文明、环保的旅游休闲理念成为全社会的共识，国民旅游休闲质量显著提高，与小康社会相适应的现代国民旅游休闲体系基本建成。纲要的印发将极大地促进旅游酒店行业的发展。

#### ② 交通的快速发展将带动旅游饭店业的发展

铁路方面，根据《中国铁路中长期发展规划》，到2020年，我国将建立省会城市与大中城市间的快速客运通道以及四个城际快速客运系统，形成“四纵四横”的高速铁路基本框架，高铁覆盖全国90%以上人口。航空方面，至2020年，全国民用机场总数将达244个，与此同时，航线也会大大增加。公路方面，根据《国家高速公路网规划》，我国高速公路网采用放射线与纵横网格相结合的布局方案，形成由中心城市向外放射以及横贯东西、纵贯南北的大通道，总规模达到8.5万公里，全部建成后将连接全国所有的省会级城市、城镇人口超过50万的大城市以及城镇人口超过20万的中等城市，覆盖全国10多亿人口。实现东部地区平均30分钟上高速，中部地区平均1小时上高速，西部地区平均2小时上高速，从而大大提高全社会的机动性，为人们旅游、休闲提供快速通道。

铁路、航空和公路等交通设施的发展完善将带动旅游酒店行业的快速发展。

#### ③ (移动) 互联网的快速发展对旅游饭店行业有积极影响

(移动)互联网的快速发展已经深刻影响社会的方方面面，居民消费、支付等习惯正在逐步发生着转变，网络消费呈现消费总额快速增长、消费群体继续扩大及消费领域不断扩展等趋势，网络消费已成为一种重要消费形式。同时伴随着通信网络逐步跃向4G网络、信息化建设中WIFI热点覆盖区域的扩展以及互联网金融对网络消费增长的推动，移动互联网消费将给用户带来更好的服务和体验。酒店行业的互联网营销技术不断发展，涌现出携程网、去哪儿、艺龙等知名第三方销售平台。与此同时，酒店业的移动互联网技术发展迅速，在移动支付、

社交媒体应用等方面发展迅猛，有微信、去阿旅行等平台。随着（移动）互联网技术在酒店行业的不断应用和成熟完善，酒店行业将会迎来新一轮的发展机会。

#### ④ 商务消费者提升住宿要求将促进中档连锁酒店的发展

商务消费者对住宿的要求普遍较高，经济型酒店不能全面满足他们的心理预期，能够契合旅游与商务人士的核心住宿需求的中档酒店产品的需求越来越多，中档连锁酒店的市场商机很大。据盈蝶酒店咨询调查显示，因公或因私出行住宿的平均费用在 200-300 元的占比 17.91%，300 元以上的占比 14.94%。但是定价在 300 元以上的连锁酒店客房供应量仅为 4.63%。此外，300 元以上的中档商务酒店进入与星级酒店竞争范畴，也是经济型连锁酒店品牌的升级产品，市场空间很大。

### （2）不利因素

#### ① “三公消费” 紧缩政策

随着中央对“三公消费”的紧缩管控，酒店餐饮业尤其是高端酒店餐饮业整体业绩普遍下滑，中档连锁酒店也相应受到“三公消费”紧缩的一些影响。但是，会展经济和会议培训市场的繁荣将给中档型酒店带来新的发展机会。

#### ② 外部环境的影响

由自身行业特点决定，旅游饭店行业受外部环境影响较大，经济形势的变化、突发事件以及其他不确定性因素均会对行业发展产生干扰。例如，经济繁荣稳定时期的经营业绩远超经济动荡衰退时期；当所在区域遭受诸如 SARS、禽流感等传播疾病袭击时，旅游饭店行业受到的冲击较大，业绩下降十分明显。此外，旅游饭店经营受季节性波动的影响也较为明显。

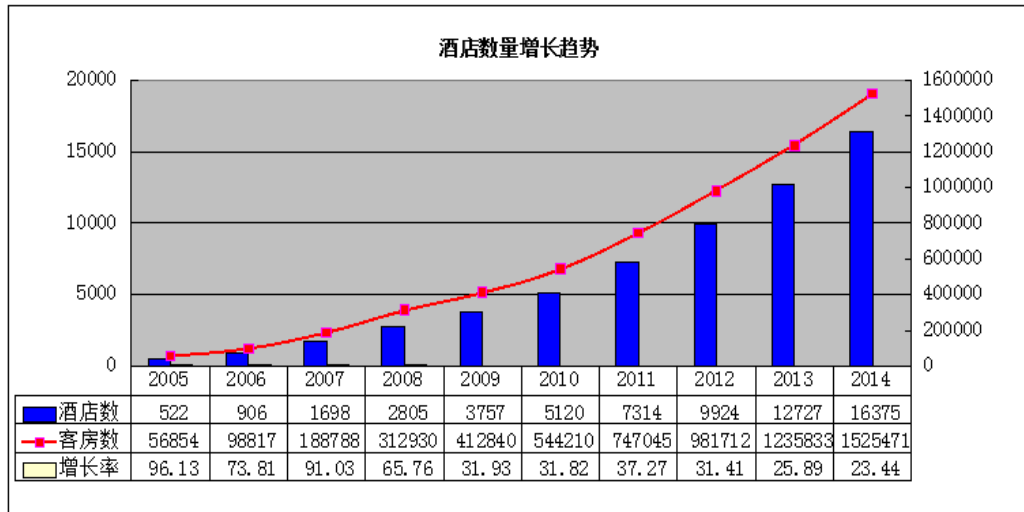
## （二）市场规模

### 1、连锁酒店行业的快速发展

随着我国人均收入和休闲旅游需求的增长，商务出差、会展经济的持续发展是较长时期的现实，消费者对酒店的需求不断增加。与此同时，城镇化的快速推进、以高铁为代表的交通体系的不断发展和完善，也为酒店业的发展带来了较好的市场建设氛围和消费人群。另外，旅游行业发展的带动也给酒店行业发展注入充足的驱动力。

根据盈蝶酒店咨询数据，截至 2014 年年底，我国有限服务酒店（包括经济型酒店和中档酒店）总数已达到 16,375 家，其中中档酒店 936 家，经济型酒店

15439 家，同比共增加了 3,648 家，客房总数为 1,525,471 间，同比增加了 289,638 间，增长幅度为 23.44%。自 2005 年我国经济型及中档连锁酒店进入高速发展期以来，酒店服务行业尽管经历了 2008 年全球性金融危机，但并未放慢发展步伐，始终保持稳定强劲增幅。



数据来源：盈蝶酒店咨询

## 2、中档连锁酒店行业的迅猛发展

过去十年，是国内经济型酒店高速发展的黄金十年，成就了一批类似如家、7 天等国内经济型酒店集团的崛起。随着国家经济发展及社会环境变化，已到了中档连锁酒店快速崛起的时刻，原因如下：

(1) 经济型酒店的黄金十年已经过去。随着中国人口红利消失殆尽，人力成本的不断上升，同时伴随着房屋租金的攀升，经济型酒店面临着成本上升的严峻问题。另一方面，经济型连锁酒店快速的加盟扩张使得口碑受损，品牌弱化。经济型酒店发展已经遇到发展瓶颈，几大经济型酒店集团普遍都遭遇盈利下滑的困境。

(2) 随着我国居民收入和生活水平的提高，我国旅游经济由大众观光式旅游的初级阶段向度假式旅游阶段过渡，人们对旅游出行的居住条件要求升级；商务消费者对住宿的要求普遍较高，经济型酒店不能满足他们的预期，而对中档酒店的需求较大。旅游业的转型升级和商务消费的住宿需求为中档酒店行业提供了夯实的市场基础和发展空间。

(3) 中国中等收入阶层迅速崛起，群体不断扩大，中国整体的消费水平有了较大提高，而中产阶层在选择旅游商务住宿时，青睐于高性价比又略带设计感

的中档酒店，这为中档酒店的发展创造了有利条件。

(4) 国家接连出台限制“三公”消费的措施，推进厉行节约反对浪费制度建设，对高星级酒店的冲击十分明显。“三公”紧缩政策给中档酒店市场带来了良好的发展机遇。

### (三) 我国酒店行业特征

#### 1、季节性特征

受旅游需求季节性影响，酒店行业季节性特征明显。而旅游需求季节性变化的原因，除了受自然气候条件的影响之外，还受国家和地区的休假制度的影响。比如，在春节、“十一”黄金周、小长假期间，我国居民自由支配时间较充足，外出旅游时间成本较小，愿意花费较多的时间和金钱在旅游上。旅游需求的季节性变化使旅游酒店行业的经营活动呈现明显的季节性特征。较大的旅游需求弹性导致的直接结果就是酒店行业主营收入的季节性波动。但是，随着居民收入水平的提高，酒店行业的季节性特征正在缓慢下滑。

#### 2、区域性特征

从酒店数量的区域性特征来看，大中城市多于小城市，东部沿海地区多于中西部，南方地区多于北方，经济发达地区多于欠发达地区。以北京、上海、广州、深圳为代表的一线城市中，集中了一大批个性鲜明，独具特色的酒店，具有良好的经济效应，这些一线城市构成酒店经营的竞争热点地区。另一方面，以江苏、浙江为代表的经济发达地区酒店发展速度显著高于北京、上海、广东等成熟市场，显示酒店发展资源从一线城市向二线城市的转移。

### (四) 基本风险特征

#### 1、市场竞争风险

近年来，人民生活水平普遍提高，越来越多的旅游者在选择酒店时，更加注重舒适度和个人体验，经济实惠不再是人们的住宿首选，而性价比高、略带时尚感的中档酒店成为越来越多人的选择，中档酒店市场潜力巨大，经济型酒店产品升级，传统星级酒店及高端酒店产品精细化，开始积极发力中档酒店市场。此外，更多投资机构重新掀起投资酒店行业的热潮，开始关注中档酒店市场，加剧了行业内的竞争。未来，在中档酒店领域的竞争会更加激烈，可能会加速行业内的资源整合，促进行业集中化。

#### 2、运营成本风险

酒店行业是一个“资金密集型”和“劳动密集型”行业，酒店房产构建和房屋租赁、人员薪酬和福利占据公司运营成本的重大比例。此外，酒店装修费用和运营所需物品的采购费用也是酒店的一大支出。房屋构建和租赁成本、员工薪酬等的不断攀升、运营物品采购费用的不断波动在一定程度上加大了酒店运营的成本控制难度，压缩了利润空间。

### 3、不确定性因素和突发事件风险

受行业自身特性影响，酒店行业经营业绩对不确定因素和突发事件的反应特别敏感。一方面，一些外部事件诸如：SARS 疫情、恐怖活动、金融危机或动荡等突发事件对经营业绩有十分明显。例如，在 2003 年 SARS 疫情期间，整个酒店行业受到较大冲击，经营业绩惨淡。另一方面，酒店内部一些不确定因素也会影响顾客心理，对酒店经营产生影响。公司在经营过程中，要尽量避免内部突发事件的发生，做好紧急事件预警机制，最小化突发事件的影响。

#### （五）公司在行业中的竞争地位

##### 1、中档酒店竞争格局

随着居民消费水平的提升和居住需求的不断升级，中档酒店品牌在近些年发展迅猛，增长势头强劲。但从整体上看，中档酒店起步时间较晚，发展还不成熟，契合消费者需求的中档酒店尤为短缺。目前中档业酒店业仍有较大的成长空间，需切实了解和分析客户的住宿需求，关注客户的细微变化，在服务客户的过程中，让客户感知企业的文化和价值，积累更多的客户，唯有如此，中档酒店才能在激烈的酒店行业竞争中站稳脚跟，获得长远稳定的发展。

现阶段，从行业集中度来看，中档酒店竞争市场竞争主体主要由大量传统单体酒店组成。截至 2015 年 1 月，中档连锁酒店在营业的总规模不超过 1000 家，市场品牌分散，集中化程度很低，前十大品牌占整个中档酒店市场的比例较小，存在较大的成长空间与整合空间。而另一方面，定位重复、概念不清、盈利模式不科学、竞争激烈等因素仍考验着各中档酒店品牌的生存能力和行业的健康发展。中档酒店品牌的形成需要时间的积累与服务的积淀，发展规模和速度不会实现快速的爆发性增加。

从未来中档连锁酒店的发展来看，随着经济型酒店做提升产品，高星级酒店做下沉产品，纷纷进入中档酒店领域，中档连锁酒店将面临较大的竞争压力。中档酒店的发展轨迹将类似于过去十年经济型酒店。预计在未来，中档酒店市场将出现一些大型连锁酒店集团，单体中档酒店将急剧减少，它们只能加盟已有的中

档连锁酒店品牌，否则极有可能被市场淘汰。

## 2、公司在现有细分市场的竞争对手情况

公司已形成了一定的规模，拥有 51 家门店（截至 2015 年 11 月 30 日，含加盟店和筹建店），六千多间客房。目前公司在中档连锁酒店行业已处于较为领先的地位，具备了一定的品牌影响力和市场竞争力。公司在中档酒店行业的主要竞争对手如下：

**维也纳酒店：**维也纳酒店集团旗下品牌，定位于中档商务精品酒店，是维也纳集团重点业务。以经典艺术为设计理念，致力于为客户提供高质量的酒店产品和周到的服务。是中国连锁酒店中档品牌规模最大的品牌。

**全季酒店：**华住旗下针对中档酒店市场的有限服务酒店，在酒店设计上去除不必要的元素，回归到使用上的初衷，设计风格简约而富有品质。致力于为智慧、练达的精英商旅客人提供优质的服务。

**星程酒店：**华住旗下的特色中档酒店，由携程于 2008 年创立，2012 年被华住集团收购。拥有宽敞的空间，传递独特的品位和高雅的格调环境，优质的床品卫浴和完善的各项配套设施带来特别而舒适的住宿体验。

**富驿时尚：**富驿酒店集团品牌，是专为商务旅客量身设计，为经常在外旅行并追求舒适、便利住宿的人设计的时尚酒店。

**和颐酒店：**如家酒店集团旗下中端商务连锁品牌，品牌定位是高端商务客人，企业白领、中产消费群体，具有较高的文化水准，一般会选择设立在较为便利商务客人的位置。注重数字化的配套，更加注重设计的参与，从而实现人性化的服务环境。

**锦江都城：**锦江之星 2013 年推出的定位中高档酒店品牌，立志在精准满足细分市场客人对酒店功能要求的同时，让人们在酒店居住期间得到精神上的满足。提出“生活美学家，我的生活方式”的理念，致力于为人们创造一种与任何品牌都不同的回归本真的生活方式。

## 3、公司竞争优劣势

### （1）竞争优势

相对于竞争对手，公司的竞争优势主要体现在两个方面：

#### ①强大的品牌影响力

公司是国内“时尚”精品商务连锁酒店的开创者和引导者，其在深圳梅林和华强北相继开业的商务酒店开启了时尚现代酒店的新时代。公司坚持中档连锁酒店的发展道路，是中档商务酒店的引领者；公司在东莞建成了设计师酒店，是精品设计酒店的探索者；公司在酒店功能和布局上注重环保理念，是绿色环保酒店的创新者，赢得社会的广泛赞誉，具有较高的知名度。

公司酒店注重时尚设计，荣获“中国最佳设计精品酒店”、“中国最佳商务酒店品牌”、“中国饭店集团 60 强”、“2014-2015 中国最具发展实力中档连锁酒店品牌”、“2014 年最具成长性连锁饭店品牌”、“深圳市最佳酒店管理集团”等多项荣誉。公司打造了“山水时尚”及“山水爱斯”等特色酒店品牌，积累了 50 几万会员资源，在行业内具有较强的品牌影响力。

### ②完善的管理体系

公司在多年的酒店业务管理过程中，不断优化治理架构，建立起“管理总部-区域-店”三级管理模式，既保持公司政策的统一性，又能建立起区域特色性，形成互相学习、互相竞争的整体氛围。

作为立足于现代服务业的公司，由“粗放式”向“精细化”管理转型是管理升级的必由之路，公司结合多年管理经验，建立了商业智能系统、订房管理系统、前台管理系统、餐饮管理系统、财务管理系统、仓库管理系统、人事管理系统、采购管理系统、办公自动化等九大系统，确保企业决策有力、执行高效。

### ③创新的盈利模式

公司采用“直营+输出管理+品牌加盟”的投资模式，同时开通高品质的酒店客房服务、“营养早餐+特色美食”的配套餐饮服务、酒店周边物业出租业务和连锁加盟业务等多种盈利渠道，有利于降低公司运营成本，增加公司的利润。

同时，公司采用“客房住宿+物业出租+餐饮服务”的发展模式，有利于公司规模快速扩张和品牌知名度进一步扩大，有利于有效保障公司的收入和盈利来源，避免单一酒店收入的周期性风险。公司创新性的商业模式能充分保证公司的盈利能力。

### ④高效的运营管理团队

公司根据“全面顾客满意”的核心战略，建立了顾客满意-利润链员工绩效管理系统，保证绩效管理与顾客满意和利润为导向，使员工在分享酒店经营成果的同时更加关注公司战略的实现和自身能力的提高。

为识别并确保战略规划和发展方向所要求的员工特点和技能，公司制定了基于“团队职业化”战略方向的完整人才开发和储备体系。并围绕战略对各岗位人员所需具备的能力、素质、性格等进行分析，进而制定详细的岗位说明书。岗位发展路径图作为岗位说明书的一部分，描绘了每个岗位发展到企业更高层级的可能路径，使每名员工在加入企业之初便对个人发展有所思考。同时酒店在绩效考核体系中对员工加以引导，促使员工目标和企业目标达成一致。

此外，公司基于人才发展战略的要求，成立了管理学院，自建了网络学习系统，系统整合多方面培训需求和培训资源，融合线上线下培训途径，推行培训积分制度，倡导并实施“学习—实践—再学习—再实践”的过程，发挥学习型组织的优势，将新知识和新技能在实际工作中不断运用和检验。

#### ⑤雄厚的客户资源

公司系上市公司中青旅的子公司，母公司给公司带来了较大的资源优势。公司拥有遍及全国近 100 万的中青旅联盟企业成员组成的商务、旅游、会议等中高端潜在客户及强大的网络推广系统。

公司建立了以提高顾客忠诚度为目标的“山水时尚”会员制度。截至 2015 年 9 月 30 日，公司会员人数已超过 50 万人。同时，公司加强对大数据的整合能力，整合企业的各种不同数据源，不断地挖掘公司的潜在客户群。并通过微博、微信等新媒体建立品牌“微营销”体系，通过“微营销”吸引顾客从认识酒店到关注酒店，逐步产生消费黏性，转为忠实会员。

#### ⑥丰富的大型项目服务经验

公司在坚持连锁化运营过程中，积极参与重大赛事、节庆活动的外包管理服务，扩大公司的服务市场。公司先后获得“2008 年奥运会接待项目服务”、“2011 年第二届世界大学生运动会住宿服务”、“2013 年第二届亚洲青年运动会”、“2014 年第 26 届夏季青年奥林匹克运动会”、“等大型住宿服务项目。在承接上述大型项目过程中，公司共接待过来自世界 200 多个国家和地区的近万名运动员及随行人员、观众，管理 800 多间运动员公寓，使世界各地的人们体验到公司优质贴心的服务。承接并优质完成该类大型项目见证了公司的真正硬实力，同时，公司也在此过程中积累了丰富的经验，提高了自身知名度，在同业竞争者中居于优势地位。

### (2) 竞争劣势

#### ①全国性连锁酒店布局尚需完善



截至本公开转让说明书签署之日，凭借先进的管理经营理念和鲜明的品牌特色，公司已成功在北京、深圳、广州、成都等大中城市和丽江等旅游度假区投资管理 51 家个性鲜明、风格突出的中档精品酒店，已获得不俗的经营业绩和良好的市场口碑，全国性的发展部署已取得初步进展。但目前公司在全国各地开设的门店数量还不够多，现有门店相对集中，与行内知名的连锁酒店仍有一定的差距，公司仍需进一步完善全国性布局。公司未来将继续以珠三角、环渤海、长三角、西南、华中等为重点发展区域，致力于发展成独具特色，模式领先的全国连锁酒店集团。

### ② 资本实力不足以支撑公司长远发展规划

充足而稳定的资本是公司快速稳定发展的基础。近年来，公司规模迅速变大，以深圳和北京为立足点，正着力向全国各地进行门店和加盟店拓展，其对公司提出较高的资金要求，公司仍需要进一步提高自身资金实力，以提升自身的发展速度，应对日益激烈的市场竞争格局。公司目前融资渠道较为单一，需进一步建立并完善畅通的资本市场融资渠道。

### ③ 需进一步强化专业化人才体系，满足快速发展的需要

在公司现有业务经营过程中，公司已建立了较为科学的人才梯队，为业务发展奠定了坚实基础。但是考虑到公司未来的发展规划，业务营销推广方式应更加多元化，对员工的执行力也要求更高，公司需进一步强化专业化人才体系，吸引和培养优秀人才，以增强公司的运营管理能力。此外，随着市场竞争的日益激烈，公司需相应推进人才引进及激励体制的建设，避免人才流失对公司经营的影响。

## （六）发展规划和目标

连锁化、专业化的酒店管理集团是酒店行业集中度提高的必然发展方向，公司将遵循单体酒店向集团化方向发展、区域性连锁向全国连锁方向发展的趋势，将公司打造为更具品质及专业性的酒店管理集团。

未来十年，公司会顺应行业的主流发展趋势，以“成为中国住宿业最具竞争力的中档酒店管理集团，最具影响力的精品酒店品牌”为企业愿景，坚持中档酒店集团发展的方向不变，致力于打造具有鲜明特色、拥有特色盈利模式、品牌识别度高的有影响力的酒店集团。

在发展模式上，公司将充分发挥跨区域扩张经营的经验，全力推进“山水时尚”和“山水 S”两大品牌的扩张，以北京、深圳、广州为发展的目标城市立足点，以京广线为中轴线，兼顾西南区域和长三角区域的发展机会。

在发展的方式上，充分借助资本市场，依托中青旅上市公司的平台，充分创造新的资本平台机会，与更多合作方合作，通过直营、加盟、并购等多种方式加快公司在中档商务酒店和精品度假酒店领域发展的速度

## 第三节公司治理

### 一、公司股东大会、董事会、监事会的运行情况及履责情况

#### （一）“三会”的建立健全及运行情况

有限公司前期，公司规模较小，公司治理结构较为简单，公司未设立董事会、监事会，仅设有一名执行董事和一名监事。公司决策管理的中心是股东会，股权转让、注册资本变更等重大事项均经过公司股东会讨论通过并形成会议决议，股东会决议内容合法合规并能得到执行。股东会表决程序符合《公司法》和彼时《公司章程》的规定，但股东会议通知多以口头、电话或书面通知的方式表达，告知或分发完毕即视为完成会议通知行为，未履行提前通知的程序，并存在未按期召开年度股东会的情况。2005年10月，中青旅控股入股后，公司设立了董事会，并选举两名监事，行使相应的决策、执行和监督职能，有限公司的治理结构进一步完善，公司发展的重大事项一般先经董事会讨论形成决议性文件。有限公司时期，虽然公司治理结构较为简单，在“三会”治理制度及其运行方面亦欠完善，但不影响决策机构决议的实质效力，也未损害公司及股东利益。

股份公司成立后，公司严格按照《公司法》制定了公司章程，公司按照《公司法》及公司章程构建了适应公司发展的组织结构。股东大会是公司权力机构；董事会对股东大会负责，公司实行董事会领导下的总经理负责制，由总经理具体主持公司日常生产经营管理工作；监事会是公司监督机构，负责检查公司财务、对董事、高级管理人员监督等工作。

根据《公司章程》，公司制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》等规则，对“三会”召开程序及运作机制做出进一步的细化和规范。此外，公司另通过了《对外投资管理办法》、《对外担保管理办法》、《关联交易管理办法》、《内部控制检查监督制度》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》等内控管理制度，从而在制度层面能够有效地保证公司经营业务的有效进行，保持资产的安全和完整。

股份公司期间，公司严格按照《公司法》及《公司章程》的规定召开“三会”，累计共召开2次股东大会、2次董事会、1次监事会，会议情况均得到完整记录与保存。

#### 1、股东大会的建立健全及运行情况

股份公司设立以来，股东大会依法履行了《公司法》、《公司章程》所赋予的权利和义务，并制订了《股东大会议事规则》《董事会议事规则》和《监事会议事规则》等内控管理制度。

股份公司股东大会严格按照法律、法规、《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定行使权利。股东大会对列入议程的决议事项均采取表决通过的形式。股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。股东大会采取记名方式投票表决。股东大会决议分为普通决议和特别决议。股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的半数以上通过。股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

截至本公开转让说明书签署之日，股份公司共召开 2 次股东大会，主要对《公司章程》的制定、董事与监事选举、主要管理制度的制订和修改以及进入全国中小企业股份转让系统挂牌的决策等重大事宜进行了审议并作出了合法及有效的决议。股东大会机构和制度的建立及执行，对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了积极作用。

## 2、董事会的建立健全及运行情况

股份公司董事会现由 5 名董事组成，董事由股东大会选举产生，任期 3 年，任期届满，可连选连任。董事会选举产生了董事长，并由董事会聘任了公司总裁、副总裁、财务总监和董事会秘书。

公司通过《公司章程》及在其基础上制订的《董事会议事规则》确立了董事会机制建立及运行的指引准则。依其规定，董事会会议应当有三分之二以上的董事出席方可举行。董事会实行书面记名投票方式表决，每一董事享有一票表决权。董事的表决意向分为同意、反对或弃权。董事会作出决议必须经全体董事的三分之二以上通过。法律、行政法规、《公司章程》和《董事会议事规则》规定董事会形成决议应当取得更多董事同意的，从其规定。上述会议决议制度能够保证董事会决策机制运行的有效性。

公司董事会及董事严格按照法律、法规、《公司章程》和《董事会议事规则》的规定行使权利。截至本公开转让说明书签署之日，股份公司共召开 2 次董事会会议。股份公司董事会依据《公司法》、《公司章程》以及《董事会议事规则》的规定，对公司管理层的聘任以及基本制度的制定等事项进行审议并作出了合法及有效的决议。同时，对需要股东大会审议的事项，按规定拟定议案并提交了股东大会审议，切实发挥了董事会的作用。

### 3、监事会的建立健全及运行情况

股份公司现有3名监事,其中1名职工代表监事由公司职工大会选举产生外,其余2名监事由公司股东大会选举产生。公司监事会设监事会主席1名。监事的任期每届为3年,监事任期届满,连选可以连任。

公司通过《公司章程》及在其基础上制订的《监事会议事规则》确立了监事会机制建立及运行的指引准则。依其规定,监事会会议应由二分之一以上的监事出席方可举行。监事会会议的表决实行一人一票,以书面记名投票方式进行。监事的表决意向分为同意、反对和弃权。监事会形成决议应当全体监事过半数同意。上述会议决议制度能够保证监事会决策机制运行的有效性。

公司监事及监事会严格按照法律、法规、《公司章程》和《监事会议事规则》的规定行使权利。截至本公开转让说明书签署之日,股份公司共召开1次监事会会议,就选举股份公司监事会主席等事项做出了合法及有效的决议。自股份公司成立以来,监事会的运行逐步规范,对公司规范运行形成有效监督。

#### (二) “三会”人员履行职责情况

公司股东大会、董事会及监事会的相关人员能按照相关议事规则独立、勤勉、诚信地履行职责及义务。股份公司股东大会和董事会能够按期召开,对股份公司的重大决策事项做出有效决议并予以执行。股份公司监事会能够较好地履行对公司董事、高级管理人员的监督职责,保证股份公司治理合法合规。

#### (三) 职工代表监事履行责任的实际情况

2015年9月17日,公司召开全体职工大会,选举沈敏纓为职工代表监事。沈敏纓自担任监事以来,积极履行监事的职责并列席董事会,对公司董事、高级管理人员和公司重大生产经营决策等事宜实施了有效监督。

## 二、公司董事会对公司治理机制执行情况的讨论及评估结果

### (一) 公司董事会对公司治理机制执行情况的讨论

#### 1、股东权利保护

股份公司分别通过《公司章程》第三十一条、第三十六条明确公司股东享有的权利和承担的义务。此外,通过《公司章程》第三十八条规定公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益。依其规定,公司控股股东及实际控制人对公司和公司其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人

的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益。公司控股股东及实际控制人违反相关法律、法规及本章程的规定，给公司及其他股东造成损失的，应当承担赔偿责任。

通过上述条款及其他相关条款的规定，充分保障公司股东的知情权、参与权、质询权和表决权等权利，充分维护公司股东的利益。

## 2、投资者关系管理

为有效贯彻落实对投资者关系的管理，公司制定《投资者关系管理制度》，详细规定投资者关系管理的原则、内容、负责人及工作职责等内容。公司投资者关系管理工作遵循充分披露信息、合规披露信息、投资者机会均等、诚实守信、高效低耗、互动沟通、保密等原则，通过信息沟通、定期会议、筹备会议等多种方式及时披露公司的企业文化、发展战略、经营方针等信息，保障所有投资者的合法权益。

## 3、纠纷解决机制

公司通过明确股东之间、股东与公司之间、股东与公司高管之间的纠纷解决机制来保障全体股东的权益。

《公司章程》第九条规定：“本公司章程自生效之日起，即成为规范公司的组织与行为、公司与股东、股东与股东之间权利义务关系的具有法律约束力的文件，对公司、股东、董事、监事、高级管理人员具有法律约束力。依据本章程，股东可以起诉股东，股东可以起诉公司董事、监事、总经理和其他高级管理人员，股东可以起诉公司，公司可以起诉股东、董事、监事、总经理和其他高级管理人员。”

《公司章程》第三十四条规定：“董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，连续一百八十日以上单独或合并持有公司百分之一以上股份的股东有权书面请求监事会向人民法院提起诉讼；监事会执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，股东可以书面请求董事会向人民法院提起诉讼。”

监事会、董事会收到前款规定的股东书面请求后拒绝提起诉讼，或者自收到请求之日起三十日内未提起诉讼，或者情况紧急、不立即提起诉讼将会使公司利益受到难以弥补的损害的，前款规定的股东有权为了公司的利益以自己的名义直接向人民法院提起诉讼。

他人侵犯公司合法权益，给公司造成损失的，本条第一款规定的股东可以依照前两款的规定向人民法院提起诉讼。

《公司章程》第三十五条规定，“董事、高级管理人员违反法律、行政法规或者本章程的规定，损害股东利益的，股东可以向人民法院提起诉讼。”

#### 4、关联董事回避制度

《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》共同形成公司关联回避表决的内控体系，通过关联回避制度保证公司全体股东的各项权利。上述制度文件规定公司与股东及实际控制人、以及公司与关联董事之间的关联交易事项，应当严格按照关联交易的决策程序履行董事会或股东大会的审议程序，关联董事、关联股东应当回避表决。

#### 5、财务管理、风险控制机制

公司在有限公司阶段即制定了一系列与财务管理和风险控制相关的内部管理制度，对公司财务管理、员工管理等生产经营及日常管理等各环节都进行了规范，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

随着公司发展，特别是股份公司成立之后，公司不断完善财务管理、内部控制制度，公司现有各制度与公司业务发展相契合，能够有效规范公司治理，对公司业务活动的健康运行提供充分保证。

#### （二）公司董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

股份公司第一届董事会第二次会议对公司治理机制的执行情况进行讨论评价，结果如下：

有限公司在运行过程中，基本能够按《公司法》和《公司章程》的规定运作，就增资、住所变更、经营范围变更等重大事项召开股东会。虽存有不规范之处，但未损害公司、股东及债权人利益。股份公司成立后，公司积极针对不规范情况进行整改，依法建立健全了股东大会、董事会、监事会，制定了规范的“三会”规则。

股份公司现有的一整套治理制度能够有效地提高公司治理水平、提高决策科学性、保护公司及股东利益，能够有效地识别和控制经营中的重大风险，能够给所有股东提供合适保护以及保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，便于接受未来机构投资者及社会公众的监督，符合公司发展要求。股份公司目前治理机制执行情况良好。

同时，鉴于股份公司设立时间较短，虽然已建立完善的公司治理机制，但在实际运行中仍需管理层不断深化公司治理理念，加深相关知识的学习，提高规范运行的意识，以保证公司治理机制的有效运行。

### 三、公司及实际控制人最近两年存在的违法违规及受处罚情况

报告期内，公司未发生因违犯国家法律、行政法规、规章的行为，受到刑事处罚或适用重大违法违规情形的行政处罚。不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见的情形。公司已就此出具声明。

公司控股股东中青旅控股和实际控制人中青旅集团近两年不存在重大违法违规及受处罚的情形。

公司现任董事、监事和高级管理人员具备和遵守《公司法》规定的任职资格和义务，不存在报告期内受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施的情形。公司现任董事、监事和高级管理人员已就此出具声明。

### 四、公司的独立性情况

股份公司自设立以来，严格按照《公司法》及《公司章程》的要求规范运作，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与主要股东及其控制的其他企业完全独立，公司具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

#### （一）业务独立

公司在从事连锁酒店投资、开发、经营、管理业务等主营业务上有完整的业务流程，公司有相应的业务资格和独立的经营场所，能够独立对外开展业务，具有面向市场独立自主经营能力。

公司不存在重大关联采购和关联销售，不存在影响公司独立性的重大或频繁的关联方交易，公司业务独立。

#### （二）资产独立

公司历史沿革过程中的历次出资及注册资本变更等均经过合法的程序，并通过了工商行政管理部门的变更登记确认。

公司具备与经营业务体系相配套的资产。公司主要资产包括自有房产、商标权、机器设备、运输工具、电子设备和办公设备等，股份公司设立后，各发起人



将经营性资产、相关知识产权等无形资产，房屋等固定资产完整投入公司，该等资产完整、权属明确，公司对其资产具有完全控制支配权。

公司不存在资金、资产被实际控制人占用而损害公司利益的情况，不存在以资产、权益或信誉为股东债务提供担保的情形。公司资产独立。

报告期内，公司存在与关联方的资金往来，详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“六、（二）关联交易”。该等资金往来系股东等关联方为公司提供经营周转资金，有利于公司的业务经营和规模扩张。

此外，“山水时尚”商标权属尚未由股东蔡海洋变更至公司名下，详见本公开转让说明书“重大事项提示”之“三、“山水时尚”商标权属尚未变更至公司名下”部分。目前已向商标局申请商标转让，主办券商认为上述商标未能顺利实现转让的风险较小，不会对公司的业务经营和独立性产生重大不利影响。

### （三）人员独立

公司具有独立的劳动、人事管理体系，不存在股东干预公司人事任免的情形。公司独立招聘员工，建立独立的人事聘用和任免制度以及独立的工资管理制度，公司与员工签署劳动合同并独立为员工缴纳社会保险和公积金。

公司董事、监事、高级管理人员的任职严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规，公司高级管理人员均在本公司领取薪酬，未在实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事外的其他职务，公司人员独立。

### （四）财务独立

公司设立独立的财务会计部门，设财务负责人并配备专业财务人员，建立了独立的会计核算体系，能够独立做出财务决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。公司具有规范的财务管理及风险控制制度。

公司独立纳税，不存在与实际控制人及其控制的其他企业混合纳税现象。公司开立有独立的基本存款账户，不存在与实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。公司财务独立。

### （五）机构独立

公司建立了适合自身经营所需的股东大会、董事会和监事会等机构，其中股东大会为最高权力机构、董事会为决策机构、监事会为监督机构，且已聘请总裁、副总裁、财务总监和董事会秘书等高级管理人员。公司在上述组织机构中内设项目服务部、项目拓展部、品牌运营部、会员服务部、信息技术部、销售服务部、

连锁服务部、采购服务部、餐饮服务部、监察审计部、人力资源部、行政办公室、计划财务部、工程筹建部、工程维护部、工程设计部、工程预决算部、山水学院等部门，各职能部门分工协作，形成有机的独立运营主体，不受控股股东和实际控制人的干预。

## 五、同业竞争情况

### （一）公司实际控制人、股东控制的其他企业

公司实际控制人为中青旅集团，公司控股股东为中青旅控股，中青旅集团和中青旅控股的基本情况见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、（三）1、控股股东的基本情况和 2、实际控制人的基本情况”部分。除此之外，公司实际控制人、控股股东、股东投资的中青旅山水股份之外的其他企业的基本情况如下：

#### 1、实际控制人控制的除中青旅控股及其子公司外的其他企业的基本情况

序号	公司名称	注册资本	实际控制人持股比例	经营范围	持股方式
1	中青创益投资管理有限公司	5,000万	80%	投资管理	直接持股
2	北京东交民巷饭店	4,354.4万	100%	住宿、餐饮服务；出租会场；洗衣服务；零售百货、工艺美术品、烟。	直接持股
3	中青旅江苏置业有限公司	2,000万	65%	房地产开发与经营；物业管理，房地产信息咨询服务，建筑材料、有色金属、化工产品、针纺织品、百货、电子产品的销售，自营和代理各类商品和技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	直接持股

#### 2、控股股东控制的除中青旅山水股份及其子公司外的其他企业的基本情况

序号	公司名称	注册资本	控股股东持股比例	经营范围	持股方式
1	中青旅新疆国际旅行社有限责任公司	1000万	56.37%	入境旅游业务，国内旅游业务，出境旅游业务；代售国内机票。代购火车票；门票代售服务；住宿、餐饮代订服务；客运代理；会议、展览展示服务；旅游信息咨询服务及软件系统的开发；与经营范围相关的咨询服务。	直接持股

2	新疆中青旅旅游汽车公司	30 万	28.75%	市际包车客运、省际包车客运、市际非定线旅游客运，货运代理，代理机票，汽车租赁，商务信息咨询，会展服务，旅游招徕（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	间接持股
3	桂林中青旅国际旅游有限公司	600 万	80.00%	国内旅游、入境旅游、出境旅游；旅游业务咨询服务，会展商务服务；国际、国内航线及香港、澳门、台湾地区航线的航空客运销售代理业务。	直接持股
4	广西中青旅旅行社有限公司	1200 万	100.00%	入境旅游业务，国内旅游业务，旅游业咨询服务，会议会展商务服务，国内、国际航线和香港、澳门、台湾地区航线的航空客运销售代理业务。	直接持股
5	广西中青旅遨游国际旅行社有限公司	200 万	72.00%	旅游服务（具体项目以审批部门批准的为准），会务服务，票务代理服务，旅游信息咨询服务，房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	间接持股
6	中青旅江苏国际旅行社有限公司	300 万	51.00%	入境旅游业务，国内旅游业务，出境旅游业务。代理销售车、船、航空客票，百货、工艺美术品的销售，旅游咨询服务，会议及展览服务。 *（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	直接持股
7	中青旅江苏商旅服务有限公司	200 万	51.00%	组织、接待商旅咨询服务（不含演出经纪）；票务代理；代订旅行商务酒店；旅游信息咨询；百货、工艺品、礼品销售；汽车租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	间接持股
8	镇江中国青年旅行社有限责任公司	50 万	22.95%	国内旅游；航空意外伤害保险、意外伤害保险。代售飞机、火车、轮船票；百货、工艺品的销售；旅游知识咨询；提供参观、考察、商务、会务、租车、导游、翻译服务；停车场管理服务。上述经营范围不包括国家禁止经营、限制经营的项目及须国家专项审批的项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	间接持股

9	镇江青旅驾驶员培训有限公司	100 万	30.60%	驾驶员培训、培驾。汽车租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	间接持股
10	中青旅广州国际旅行社有限公司	300 万	60.00%	向游客提供旅游、交通、住宿、餐饮等代理服务（不涉及旅行社业务）；会议及展览服务；翻译服务；公司礼仪服务；票务服务；为公民出国定居、探亲、访友、继承财产和其它非公务活动提供信息介绍、法律咨询、沟通联系、境外安排、签证申请及相关的服务；国内旅游业务；入境旅游业务；出境旅游业务；	直接持股
11	中青旅智圆行方（北京）商务旅游有限公司	1000 万	85.00%	国内旅游业务、入境旅游业务；票务代理；经济信息咨询；旅游信息咨询；会议服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可批准的内容开展经营活动。）	直接持股
12	中青旅上海国际旅行社有限公司	10000 万	100.00%	旅行社业务，票务代理，会务服务，展览展示服务，文化艺术交流活动策划，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），企业形象策划，公关活动策划，翻译服务，摄影服务，图文设计、制作，商务咨询，网络科技产业的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，自有房屋租赁（除金融租赁），附设分支机构。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	直接持股
13	山西省中国国际旅行社有限责任公司	700 万	100.00%	旅游服务。	直接持股
14	中青旅山西国际旅行社有限公司	1000 万	100.00%	入境旅游业务、国内旅游业务、出境旅游业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	直接持股
15	中青旅（天津）国际旅行社有限公司	1000 万	100.00%	入境旅游业务、国内旅游业务、出境旅游业务、自有房屋租赁、会议服务、票务代理、代订酒店业务；日用百货批发兼零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	直接持股

16	中青旅耀悦 (北京)旅游 有限公司	1000 万	80.00%	国内旅游业务；入境旅游业务；航空机票销售代理；代售火车票；接受委托代售门票；旅游信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）	直接 持股
17	浙江省中青国际旅游有限公司	1000 万	51.00%	许可经营项目：国际、国内旅游业务，民航机票代售，航空运输销售代理（范围详见批准证书）。一般经营项目：会议服务。	直接 持股
18	湖州中青旅旅游有限公司	100 万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务；入境旅游业务，一般经营项目：无	间接 持股
19	宁波中青旅旅游有限公司	150 万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务；入境旅游业务，一般经营项目：无	间接 持股
20	杭州萧山中青旅行社有限公司	30 万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务。一般经营项目：票务代理服务。	间接 持股
21	杭州余杭中青国际旅游有限公司	30 万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务。一般经营项目：会务服务。	间接 持股
22	温州中青旅游有限公司	50 万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务。一般经营项目：出境旅游业务招徕，会议服务，票务代理，酒店用品、旅游产品销售。	间接 持股
23	绍兴市中青旅旅游有限公司	30 万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务。一般经营项目：会议接待服务。	间接 持股
24	浙江金华浙中青旅旅游有限公司	100 万	26.01%	一般经营项目：国内旅游业务、国内交通客票代购代订。	间接 持股
25	浙江青田中青旅旅游有限公司	30 万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务（凭有效旅行社业务经营许可证经营）；打字、复印服务（不含出版物、包装装潢印刷品印刷，印刷经营许可证有效期至 2017 年底止）。一般经营项目：出境游招徕业务，代售车票，工艺品销售，代书、代翻译服务，代售机票。	间接 持股
26	丽水中青旅旅游有限公司	30 万	26.01%	国内旅游业务，代购代订机票（国内旅行社业务经营许可证有效期至 2017 年底）	间接 持股
27	浙江宁海中青	100 万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务、入	间接

	旅国际旅游有限公司			境旅游业务、客运、县内包车客运（在许可证有效期内经营）。一般经营项目：会务会展服务。	持股
28	台州东亚国际旅行社有限公司	100万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务、出境旅游业务。一般经营项目：旅游工艺品加工，销售；航空售票服务；金温铁路客票销售代理。	间接持股
29	慈溪中青旅大桥旅游有限公司	50万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务；意外伤害保险代理（以上项目在许可证有效期内经营）。一般经营项目：铁路及航空客运票务代理；旅游景点开发；旅游纪念品开发。	间接持股
30	浙江桐乡中青旅旅游有限公司	50万	26.01%	许可经营项目：入境旅游业务、国内旅游业务、出境旅游业务（凭有效的国内旅行社业务经营许可证经营）。一般经营项目：百货、纺织品的批发、零售。	间接持股
31	桐庐中青旅旅游有限公司	50万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务。一般经营项目：会议接待服务。	间接持股
32	诸暨中青旅旅游有限公司	50万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务。一般经营项目：为国内旅游者提供旅游信息服务。	间接持股
33	建德中青旅旅游有限公司	30万	26.01%	许可经营项目：经营国内旅游业务、入境旅游业务。一般经营项目：会议服务。	间接持股
34	兰溪市中青旅旅游有限公司	30万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务；零售：预包装食品（食品流通许可证有效期至2014年6月7日）。一般经营项目：箱包、百货、纺织品的批发、服装、日用品等。	间接持股
35	临海市中青旅旅游有限公司	30万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务。一般经营项目：民航机票代售。	间接持股
36	嘉善中青旅旅游有限公司	50万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务。一般经营项目：代购代订车船机票、旅游用品的销。	间接持股
37	武义中青旅旅游有限公司	30万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务。一般经营项目：交通客票代购代订义务。	间接持股
38	临安中青旅佛光旅游有限公司	50万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务。一般经营项目：销售小百货、工艺品；为旅游者代购代	间接持股

				订国内客票。	
39	海宁市中青旅旅游有限公司	30万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务。一般经营项目：旅游车出租、代售车、船、机票。	间接持股
40	上虞中青国际旅游有限公司	30万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务。一般经营项目：外文翻译服务；会议服务；民航客运机票代售服务；食用农产品销售服务。	间接持股
41	安吉中青旅旅游有限公司	60万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务。一般经营项目：从事旅游招商、票务服务；旅游工艺品销售；会务服务。	间接持股
42	嘉兴市中青旅国际旅游有限公司	150万	26.01%	一般经营项目：国内旅游业务、出入境旅游业务；教职工休疗养服务、会务服务、代购车船票服务。	间接持股
43	东阳市中青国际旅游有限公司	50万	26.01%	一般经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务；飞机票销售、会议服务。	间接持股
44	余姚中青旅太平洋国际旅游有限公司	50万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务；意外伤害保险的兼业代理。一般经营项目：票务代理、会议服务、汽车租赁。	间接持股
45	浙江象山中青国际旅游有限公司	100万	26.01%	一般经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务；飞机票代购服务；会务服务。	间接持股
46	岱山中青旅旅游有限公司	30万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务。一般经营项目：无。	间接持股
47	黄山中青旅中山国际旅行社有限公司	150万	26.01%	经营项目：国内旅游业务、出入境旅游业务；工艺美术品销售、代订飞机、车、船票、酒店服务；留学咨询；会展服务。	间接持股
48	磐安县中青旅旅游有限公司	30万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务。（凭有效旅行社业务经营许可证经营）	间接持股
49	长兴中青旅旅游有限公司	100万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务；入境旅游业务。	间接持股
50	德清中青旅旅游有限公司	30万	26.01%	一般经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务；职工休养管理服务。	间接持股
51	天台中青旅旅游有限公司	30万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务；入境旅游业务，一般经营项目：无	间接持股
52	湖州南浔中青旅旅游有限公司	50万	26.01%	许可经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务；一般经营项目：会务策划与接待服务。	间接持股

53	平湖中青旅旅游有限公司	30 万	26.01%	一般经营项目：国内旅游业务；民航机票代售；航空运输销售代理；会议服务。	间接持股
54	浙江中青会展有限公司	200 万	100.00%	一般经营项目：会展服务，旅游服务（不含旅行社），培训服务，信息咨询服务。	间接持股
55	浙江翔凤航空票务有限公司	150 万	51.00%	航空运输销售代理业务（范围详见《中国民用航空运输销售代理业务资格认可证书》，有效期至 2015 年 12 月 25 日）。	间接持股
56	中青旅上海国际旅行社有限公司	10000 万	100.00%	旅行社业务，票务代理，会务服务，展览展示服务，文化艺术交流活动策划，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），企业形象策划，公关活动策划，翻译服务，摄影服务，图文设计、制作，商务咨询，网络科技产业的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，自有房屋租赁（除金融租赁），附设分支机构	直接持股
57	中青旅山西国际旅行社有限公司	1000 万	100.00%	入境旅游业务、国内旅游业务、出境旅游业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	直接持股
58	中青旅国际旅游有限公司	14554 万	100.00%	入境旅游业务；国内旅游业务；开发旅游电子服务平台、酒店电子预订系统、旅游分销系统平台，销售自产产品。	直接持股
59	中青旅国际会议展览有限公司	5000 万	82.00%	许可经营项目：入境旅游业务；国内旅游业务；出境旅游业务；	直接持股
60	中青旅（唐山）国际旅行社有限公司	100 万	100.00%	国内旅游和入境旅游	直接持股
61	中国青年旅行社（香港）有限公司	600 万港元	100.00%	出境、入境、国内旅游业务，旅游业咨询服务、航空客运销售代理业务等	直接持股
62	浙江中青旅绿城投资置业有限公司	20000 万	51.00%	旅游及房地产项目的投资咨询；旅游度假区的投资咨询；实业投资	直接持股
63	浙江浙商天下旅游有限公司	150 万	24.99%	许可经营项目：国内旅游业务、入境旅游。一般经营项目：会展服务；培训服务；信息咨询服务；代理国内各种广告。	间接持股



64	乌镇旅游股份有限公司	50000 万	66.00%	开发乌镇古镇旅游资源；文化旅游行业的信息咨询服务；旅游纪念品、工艺美术品、丝绸、纺织品及原料（除棉花、鲜茧的收购）、服装、文具用品（除危险品）、家电、百货、厨房用具、铁制家具的批发零售（仅限于在乌镇景区内零售）；生活饮用水的生产输送、桶装饮用水的生产销售（凭证经营）；以下限分支机构经营：住宿、歌舞厅、游泳池、饮食、美容美发、棋牌室的服务；传统米酒、三白酒、甜酒酿、黄酒、酱油、豆瓣酱的生产销售，小吃、定型包装食品的零售，化妆品的零售，药品的零售（凭证经营），美容咨询服务；出版物的零售（凭证经营，不含音像制品）；足浴的经营；剧院管理服务；为文艺演出提供场所的服务；舞台美术设计及技术咨询；销售、租赁舞台美术设备；组织文化艺术交流；文艺活动策划；场馆租赁；承办展览展示；会议服务；礼仪服务；广告设计、制作、发布、代理；演出票务代理；烟草制品零售；房地产开发经营；自有房产租赁；物业管理；红辣酱的生产与销售。（以上范围不含国家禁止经营的项目，涉及国家限制经营的项目凭有效许可证或者资质证书经营）。	直接持股
65	山西旅游发展有限公司	5000 万	100.00%	旅游投资、开发；旅游产品销售、旅游信息咨询、宾馆管理、物业管理	直接持股
66	北京中青旅风采科技有限公司	3500 万	100.00%	技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；开发、生产、销售计算机软硬件。	直接持股
67	北京中青旅创格物业管理有限责任公司	100 万	100.00%	物业管理；出租写字间；房地产信息咨询（不含中介服务）；机动车公共停车场服务。	直接持股
68	北京中青旅创格科技有限公司	10000 万	90.00%	互联网信息服务业务（除新闻、出版、教育、医疗保健、药品、医疗器械和 B B S 以外的内容）；零售国内版图书、电子出版物；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服	直接持股

				务；销售电子产品、通讯设备、机械电器设备；货物进出口、技术进出口、代理进出口；劳务派遣；计算机技术培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	
69	北京本色印象文化发展有限公司	500 万	60%	组织文化艺术交流；设计、制作、代理、发布广告；会议服务；承办展览展示；企业策划；电脑图文设计、制作；摄影扩印服务。	直接持股

### 3、股东蔡海洋对外投资情况

序号	公司名称	注册资本	持股比例	经营范围	持股方式
1	深圳市金品实业发展有限公司	300 万	50.00%	兴办实业(具体项目另行申报)；国内商业、物资供销业；经济信息咨询（不含专营、专控、专卖及限制项目）；游泳场（另设分支机构经营）。^	直接持股
2	深圳市山水投资管理有限公司	3000 万	70.00%	房地产业务（在合法取得土地使用权范围内从事房地产开经营业务）；物业管理（凭取得资质证书后经营）；园林绿化、清洁服务；花卉租赁、搬家；信息咨询；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品及限制项目）；兴办实业（具体项目另行申报）。	直接持股

#### （二）同业竞争分析

公司控股股东、实际控制人及其投资的其他企业主要从事旅游、文化、投资等相关产业，大部分企业不从事与中青旅山水股份主营业务相同、相似的业务。但少数企业从事与公司类似的业务，其可能存在的同业竞争情形如下：

##### 1、住宿与餐饮业务

###### （1）北京东交民巷饭店

实际控制人中青旅集团的全资子公司北京东交民巷饭店提供住宿、餐饮服务。北京东交民巷饭店位于北京东城区东交民巷甲 23 号，是一家按四星级标准设计建造的现代商务饭店，从事单店经营。且饭店方采取委托第三方管理经营的模式，自身不从事酒店经营管理。

故从业务定位上公司定位于中端连锁酒店，而东交民巷饭店定位于单体高端酒店，业务定位不同，面向的客户群体也不同，而且饭店方采取第三方管理经营的模式，仅收取承包金，不参与酒店的经营管理。因此主办券商认为其与公司不构成直接的业务竞争；

## （2）乌镇旅游股份有限公司

控股股东中青旅控股的控股子公司乌镇旅游股份有限公司的营业范围中包含住宿，但乌镇旅游股份有限公司名下的酒店仅限于乌镇旅游景区内，其定位是景区内的特色酒店，主要提供乌镇旅游景区内的酒店配套服务，并不从事景区外的酒店经营。

因此，乌镇旅游股份有限公司旗下酒店的定位、销售渠道、业务范围均与公司不同，主办券商认为其与公司不构成直接的业务竞争。

## 2、物业管理与出租业务

公司实际控制人或控股股东其他对外投资企业中中青旅江苏置业有限公司、乌镇旅游股份有限公司、山西旅游发展有限公司、北京中青旅创格物业管理有限责任公司、中青旅（天津）国际旅行社有限公司等公司的经营范围中含有物业管理、出租写字间、自有房屋出租等内容。但因公司的物业出租业务仅限于所经营酒店的物业转租，且未来也无独立于酒店经营业务开展物业出租业务的计划，故上述公司不存在与公司在物业管理与出租业务上有直接业务竞争的情形。

除上述情形外，不存在其他可能引起同业竞争的情形。

## （三）避免同业竞争的措施

为避免同业竞争，公司控股股东及实际控制人、持有公司5%以上股份的股东、公司董事、监事、高级管理人员出具了《关于避免同业竞争的承诺函》：

1、本人/本企业及其实际控制的其他企业目前与深圳中青旅山水酒店股份有限公司不存在任何同业竞争情形。

2、自本《承诺函》签署之日起，本人/本企业及其实际控制的其他企业将不直接或间接以控股、参股、合作、合伙、承包、租赁等形式从事、参与任何与中青旅山水股份目前或将来直接竞争的类似的业务或项目，不进行任何损害或可能损害中青旅山水利益的其他竞争行为。

3、本人保证本人的直系亲属遵守本承诺。

4、本人/本企业承诺不为自己或者他人谋取属于中青旅山水股份的商业机会，自营或者为他人经营与中青旅山水股份同类的业务；保证不利用自身特殊地位谋取不正当利益。如本人/本企业及其实际控制的其他企业违反上述承诺和保证而导致中青旅山水股份的权益受到损害的，则本人/本企业承诺向中青旅山水股份承担相应的损害赔偿责任。

## **六、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金，或者公司为实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况说明**

### **（一）实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金情况**

近两年不存在本公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用的情况。

### **（二）为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排**

为防止发生股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为，公司通过在《公司章程》、《关联交易管理办法》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》等内部规章制度中规定相应的条款，对公司股东、实际控制人及关联方资金占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为做出如下约束安排：

（1）《公司章程》规定，公司积极采取措施防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源。公司不得无偿向股东及其关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以明显不公平的条件向股东及其关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得向明显不具有清偿能力的股东及其关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得为明显不具有清偿能力的股东及其关联方提供担保，或者无正当理由为股东及其关联方提供担保；不得无正当理由放弃对股东及其关联方的债权或承担股东或者实际控制人的债务。

公司与股东及其关联方之间提供资金、商品、服务或者其他资产的交易，应当严格按照有关关联交易的决策制度履行董事会、股东大会的审议程序，关联董事、关联股东应当回避表决。

公司董事、监事、高级管理人员有义务维护公司资产不被控股股东及其附属企业占用。公司董事、高级管理人员协助、纵容控股股东及其附属企业侵占公司资产时，公司董事会应当视情节轻重对直接责任人给予通报、警告处分，对于负

有严重责任的董事应提请公司股东大会予以罢免

(2)《关联交易管理办法》规定，总经理审批的关联交易权限如下：公司与其关联人达成的关联交易总额在 50 万元以下或低于公司最近经审计净资产值的 0.3%的；董事会审批的关联交易权限如下：公司与其关联人达成的关联交易总额在 50 万元至 1000 万元之间且占公司最近经审计净资产值的 0.3%至 5%之间的；股东大会的关联交易审批权限如下：交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 1000 万元以上，或占公司最近一期经审计净资产值 5%以上的重大关联交易。

(3)《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》规定，公司控股股东及关联方对公司产生资金占用行为，经公司三分之一以上董事提议，并经公司董事会审议批准后，可立即申请对控股股东所持公司股份进行司法冻结。在董事会对前述事宜审议时，关联董事需回避表决。董事会怠于行使上述职责时，三分之一以上董事、监事会，有权向证券监管部门报告，并根据《公司章程》规定提请召开临时股东大会，对相关事项作出决议。在该临时股东大会就相关事项进行审议时，公司控股股东应回避表决，其持有的表决权股份总数不计入该次股东大会有效表决权股份总数之内。

(4) 公司股东、董事、高级管理人员于 2015 年 9 月 25 日签署《关于规范关联交易的承诺书》，内容如下：

①本企业（/本人）将尽可能的避免和减少本企业（/本人）或本企业（/本人）控制的其他公司、企业或其他组织、机构（以下简称“本企业（/本人）控制的其他企业”）与股份公司之间的关联交易。

②对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本企业（/本人）或本企业（/本人）控制的其他企业将根据有关法律、法规和规范性文件以及《深圳中青旅山水酒店股份有限公司章程》的规定，遵循平等、自愿、等价和有偿的一般商业原则，与股份公司签订关联交易协议，确保关联交易的价格原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准，并严格遵守《深圳中青旅山水酒店股份有限公司章程》及相关规章制度规定的关联交易的审批权限和程序，以维护股份公司及其他股东的利益。

③本企业（/本人）保证不利用在股份公司中的地位 and 影响，通过关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益。本企业（/本人）或本企业（/本人）控制的其他企业保证不利用在本企业（/本人）股份公司中的地位 and 影响，违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源，或要求股份公司违规提供担保。

④本承诺书自签字之日即行生效,并在股份公司存续且依照中国证监会或全国中小企业股份转让系统相关规定本企业（/本人）被认定为股份公司关联人期间持续有效且不可撤销。

### （三）公司为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保的情况

近两年公司不存在为实际控制人及其控制的其他企业进行担保的情况。

## 七、董事、监事、高级管理人员有关情况说明

### （一）本人及其直系亲属以任何方式直接或间接持有公司股份的情况

公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持股情况如下表：

姓名	现任职务	持股数量（股）	持股比例（%）	持股形式
张立军	董事长	--	--	--
蔡海洋	副董事长、总裁	49,000,000	49.00	直接持股
丁重阳	副董事长	--	--	--
赵勇	董事、副总裁	--	--	--
周刚	董事、副总裁	--	--	--
蒋杰飞	监事会主席	--	--	--
蔡海青	监事	--	--	--
沈敏纓	监事	--	--	--
郑权	董事会秘书	--	--	--
王为民	财务总监	--	--	--
合计		<b>49,000,000</b>	<b>49.00</b>	--

### （二）相互之间存在亲属关系情况

本公司董事长蔡海洋和监事蔡海青系兄妹关系。除此之外，公司董事、监事、高级管理人员之间不存在其他亲属关系。

### （三）董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或做出重要承诺的情况

#### 1、协议签署情况

在公司专职领薪的董事、监事、高级管理人员与本公司均签有《劳动合同》，对工作内容、劳动报酬等方面作了规定。该等《劳动合同》均履行正常，不存在现时的或可预见发生的违约情形。

#### 2、承诺情况

## (1) 关于避免同业竞争的承诺

公司全体董事、监事、高级管理人员于 2015 年 9 月 25 日签署《关于避免同业竞争的承诺函》，具体情况详见本公开转让说明书“第三节 公司治理”之“五、同业竞争情况”。

## (2) 关于规范关联交易的承诺

公司全体董事、监事和高级管理人员于 2015 年 9 月 25 日签署《关于规范关联交易的承诺书》，具体情况详见本公开转让说明书“第三节 公司治理”之“六、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金，或者公司为实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况说明”。

## (3) 关于管理层诚信状况的承诺

公司全体董事、监事、高级管理人员于 2015 年 9 月 25 日签署《关于诚信状况的声明》，声明最近两年内其本人没有因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分；其本人并不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；最近两年内其本人没有对所任职（包括现任职和曾任职）的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任的情形；其本人不存在个人负有数额较大债务到期未清偿的情形；其本人没有欺诈或其他不诚实行为等情况；其本人具备和遵守《公司法》规定的任职资格和义务，不存在最近 24 个月内受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施的情形。

## (四) 在其他单位兼职情况

1、公司董事、监事、高级管理人员在公司和子公司以外的其他单位兼职情况如下表：

姓名	本公司职位	兼职单位情况		
		兼职单位	职位	是否在该兼职方领取薪资
张立军	董事长	中青旅控股股份有限公司	副董事长、总经理	是
		中国青年旅行社（香港）有限公司	董事长	否
		北京中青旅风采科技有限公司	董事长	否
		北京中青旅创格物业管理有限公司	董事长	否
		乌镇旅游股份有限公司	董事长	否
		浙江中青旅绿城投资置业有限公司	董事长	否

蔡海洋	副董事长、总裁	深圳市山水投资管理有限公司	执行董事	否
		深圳市金品实业发展有限公司	董事长	否
丁重阳	副董事长	中青旅控股股份有限公司	总裁助理	是
		中青旅智圆行方(北京)商务旅游有限公司	董事长	否
郑权	董事会秘书	深圳市秋水谣实业有限公司	执行董事	否

2、公司董事、监事、高级管理人员在本公司实际控制的公司兼职情况如下表：

姓名	本公司职位	兼职单位情况		
		兼职单位	职位	是否在该兼职方领取薪资
蔡海洋	副董事长、总裁	肇庆市中青旅山水时尚酒店有限公司	董事长	否
		东莞市中青旅山水设计师酒店有限公司	董事长、总经理	否
		广州中青旅山水时尚酒店有限公司	董事长、总经理	否
		广东省肇庆三榕交通发展有限公司	董事、总经理	否
		肇庆市山水时尚酒店有限公司	董事长	否
		成都市中青旅山水时尚酒店有限公司	董事长	否
		中山市中青旅山水时尚酒店管理有限公司	执行董事	否
		郑州中青旅山水丰业酒店管理有限公司	董事长	否
		江苏中青旅山水酒店投资管理有限公司	董事长	否
		佛山市顺德区中青旅山水时尚酒店有限公司	执行董事、经理	否
		丽江山水时尚酒店管理有限公司	董事长	否
		惠州市山水爱斯酒店管理有限公司	执行董事	否
		中青旅山水酒店管理(辽宁)有限公司	董事长	否
		福州中青旅山水酒店管理有限公司	执行董事	否
北京澳青山水国际酒店管理有限公司	副董事长	否		
赵勇	董事、副总裁	东莞市中青旅山水设计师酒店有限公司	董事	否
		广州中青旅山水时尚酒店有限	董事	否



		公司		
		广东省肇庆三榕交通发展有限公司	董事	否
		肇庆市山水时尚酒店有限公司	董事	否
		成都市中青旅山水时尚酒店有限公司	董事	否
		郑州中青旅山水丰业酒店管理有限公司	董事、总经理	否
		江苏中青旅山水酒店投资管理有限公司	董事、总经理	否
		丽江山水时尚酒店管理有限公司	董事	否
		中青旅山水酒店管理（辽宁）有限公司	董事、总经理	否
		肇庆中青旅山水时尚酒店有限公司	董事	否
		中青旅山水酒店投资管理（北京）有限公司	董事	否
		北京澳青山水国际酒店管理有限公司	董事、经理	否
周刚	董事、副总裁	肇庆市山水时尚酒店有限公司	董事	否
		成都市中青旅山水时尚酒店有限公司	董事	否
		丽江山水时尚酒店管理有限公司	总经理	否
		惠州市山水爱斯酒店管理有限公司	总经理	否
		福州中青旅山水酒店管理有限公司	总经理	否
蔡海青	监事	中山市中青旅山水时尚酒店管理有限公司	监事	否
		佛山市顺德区中青旅山水时尚酒店有限公司	监事	否
		惠州市山水爱斯酒店管理有限公司	监事	否
		福州中青旅山水酒店管理有限公司	监事	否

除上述情况外，本公司其他董事、监事、高级管理人员未在其他单位任职。

#### （五）对外投资与公司存在利益冲突的情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员对外投资情况如下：

序号	姓名	本公司职务	对外投资公司	直接或间接持股比例	经营范围
----	----	-------	--------	-----------	------

1	蔡海洋	副董事长、总裁	深圳市金品实业发展有限公司	50%	兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业；经济信息咨询（不含专营、专控、专卖及限制项目）；游泳场（另设分支机构经营）。
			深圳市山水投资管理有限公司	70%	房地产业务（在合法取得土地使用权范围内从事房地产开经营业务）；物业管理（凭取得资质证书后经营）；园林绿化、清洁服务；花卉租赁、搬家；信息咨询；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品及限制项目）；兴办实业（具体项目另行申报）。
2	郑权	董事会秘书	深圳市秋水谣实业有限公司	51%	投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资管理（不含限制项目）；投资咨询（不含限制项目）；投资顾问（不含限制项目）；国内贸易、信息咨询、从事广告；建筑工程施工、装饰、装修（取得建设行政主管部门颁发的资质证书方可经营）；电气安装；管道和设备安装；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理、租赁；电子商务；对酒店、景点、度假项目的投资及管理咨询；服装的设计、销售（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）。服装的生产加工。

报告期内，公司未与上述公司发生关联交易行为，且上述公司无其他与公司利益冲突的情形。

#### （六）最近两年受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况

本公司董事、监事、高级管理人员最近两年不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况。

全体董事、监事、高级管理人员已就此签署《关于诚信状况的声明》。详见本公开转让说明书“第三节 公司治理”之“七、（三）董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或做出重要承诺的情况”。

#### （七）其他对公司持续经营有不利影响的情况

本公司董事、监事、高级管理人员不存在其他对公司持续经营有不利影响的情况。

## 八、董事、监事及高级管理人员近两年变动情况

### （一）近两年董事变动情况

2012年7月13日，中青旅山水有限召开股东会，同意董事张立军变更为尹幸福，与公司副董事长蔡海洋、董事赵勇组成董事会。同日，公司召开董事会，选举尹幸福为公司董事长。

2013年12月30日，中青旅山水有限召开股东会，同意增选丁重阳、周刚为公司董事，与公司董事张立军、蔡海洋、赵勇组成董事会。2013年12月31日，公司召开董事会，选举丁重阳为公司副董事长。

2015年9月18日，召开股份公司创立大会暨首届股东大会，选举张立军、蔡海洋、丁重阳、赵勇、周刚担任公司董事，共同组成公司董事会。同日，召开股份公司第一届董事会第一次会议，选举张立军担任董事长、蔡海洋、丁重阳担任公司副董事长。

### （二）近两年监事变动情况

2012年7月13日，中青旅山水有限召开股东会，选举丁重阳、蔡海青为公司监事，与公司监事林军组成公司监事会。

2013年12月30日，中青旅山水召开股东会，选举蒋杰飞为公司监事，丁重阳不再为公司监事。

2015年9月18日，召开股份公司创立大会暨首届股东大会，选举蒋杰飞和蔡海青为公司股东代表监事，与职工代表监事沈敏纓共同组成公司监事会。同日，召开股份公司第一届监事会第一次会议，选举蒋杰飞担任监事会主席。

### （三）近两年高级管理人员变动

2011年11月29日，中青旅山水召开董事会，决议聘任聘任蔡海洋担任公司总裁，赵勇担任公司副总裁兼财务总监，周刚担任公司副总裁，

2015年9月18日，召开股份公司第一届董事会第一次会议，聘任蔡海洋担任公司总裁，聘任赵勇、周刚担任公司副总裁，聘任王为民担任公司财务总监，聘任郑权担任公司董事会秘书。

### （四）近两年公司董事、监事和高级管理人员变动原因及影响

公司近两年董事、监事和高级管理人员变动原因系为完善法人治理结构以及公司组织形态变化而作出的安排，董事、监事和高级管理人员的变化符合有关法律、法规、规章、规范性文件和《公司章程》的规定，并履行了必要的法律程序，不会对公司的持续经营和业绩造成不利影响。

备注：有限公司阶段，公司存在董事、监事、高级管理人员的变更未及时办理工商变更登记的情形，存在程序瑕疵，但上述瑕疵情节轻微，不会对本次挂牌构成实质性法律障碍。

## 第四节 公司财务

### 一、 审计意见及经审计的财务报表

#### （一）最近两年及一期财务会计报告的审计意见

公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 6 月 30 日的资产负债表、合并资产负债表及 2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-6 月的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注已经具有证券、期货相关业务资格的大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“大信审字[2015]第 1-01335 号”标准无保留意见的审计报告。

#### （二）最近两年及一期经审计的合并财务报表

##### 1、合并资产负债表

单位：元

项 目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	19,687,397.06	15,448,194.83	18,626,257.96
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	9,767,874.54	9,687,530.07	6,715,988.92
预付款项	17,807,651.56	14,473,190.19	20,733,697.80
应收利息			
应收股利			
其他应收款	29,901,174.94	28,998,036.23	30,922,594.66
存货	11,280,092.13	10,864,132.82	11,710,841.93
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>	<b>88,444,190.23</b>	<b>79,471,084.14</b>	<b>88,709,381.27</b>

非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	88,124,694.30	91,022,680.41	87,309,668.29
在建工程	41,585,951.50	35,237,648.10	20,558,185.73
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	2,440,780.57	2,616,279.51	2,441,980.07
开发支出			
商誉	2,979,656.93	2,979,656.93	2,979,656.93
长期待摊费用	206,795,638.85	222,009,084.75	213,253,847.95
递延所得税资产	383,518.89	215,065.73	7,063.56
其他非流动资产	9,031,480.42	5,965,373.37	17,723,514.61
<b>非流动资产合计</b>	<b>351,341,721.46</b>	<b>360,045,788.80</b>	<b>344,273,917.14</b>
<b>资产总计</b>	<b>439,785,911.69</b>	<b>439,516,872.94</b>	<b>432,983,298.41</b>
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	20,479,222.67	15,118,293.01	15,650,369.74
预收款项	5,378,899.13	8,232,332.34	7,630,882.22
应付职工薪酬	6,529,030.97	11,351,735.13	8,746,536.92
应交税费	3,169,380.70	5,852,529.82	5,465,663.52
应付利息	6,900.00	64,386.50	4,799,830.68
应付股利	49,000,000.00		7,848,869.00
其他应付款	191,720,955.80	192,048,156.90	187,617,546.47

划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>276,284,389.27</b>	<b>232,667,433.70</b>	<b>237,759,698.55</b>
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>	<b>276,284,389.27</b>	<b>232,667,433.70</b>	<b>237,759,698.55</b>
所有者权益：			
实收资本	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	8,500,000.00	8,500,000.00	8,500,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	11,052,731.11	5,953,859.35	5,007,119.22
未分配利润	34,177,618.25	82,418,971.67	71,494,611.40
归属于母公司所有者 权益合计	153,730,349.36	196,872,831.02	185,001,730.62
少数股东权益	9,771,173.06	9,976,608.22	10,221,869.24
<b>所有者权益合计</b>	<b>163,501,522.42</b>	<b>206,849,439.24</b>	<b>195,223,599.86</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>439,785,911.69</b>	<b>439,516,872.94</b>	<b>432,983,298.41</b>

## 2、合并利润表

单位：元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>174,298,020.27</b>	<b>357,579,081.08</b>	<b>309,596,068.22</b>
减：营业成本	23,869,740.62	51,041,565.98	45,725,072.34
营业税金及附加	9,875,373.15	20,175,196.08	17,516,682.47
销售费用	106,047,235.32	198,151,465.12	168,176,271.73
管理费用	26,896,395.09	51,009,161.00	45,886,553.47
财务费用	5,122,798.52	8,094,575.10	7,955,734.01
资产减值损失	-6,886.33	1,400,024.33	3,548.00
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>2,493,363.90</b>	<b>27,707,093.47</b>	<b>24,332,206.20</b>
加：营业外收入	7,554,114.22	241,611.15	307,769.68
其中：非流动资产处置利得	130,033.79	22,411.38	32,763.10
减：营业外支出	2,446,840.32	705,347.43	193,795.03
其中：非流动资产处置损失	2,157,692.26	14,409.65	35,180.87
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>7,600,637.80</b>	<b>27,243,357.19</b>	<b>24,446,180.85</b>
减：所得税费用	1,948,554.62	7,302,591.28	6,060,847.57
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>5,652,083.18</b>	<b>19,940,765.91</b>	<b>18,385,333.28</b>
其中：归属于母公司所有者的净利润	5,857,518.34	20,186,026.93	18,477,614.52
少数股东损益	-205,435.16	-245,261.02	-92,281.24
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>六、综合收益总额</b>	<b>5,652,083.18</b>	<b>19,940,765.91</b>	<b>18,385,333.28</b>
归属于母公司所有者的综合收益总	5,857,518.34	20,186,026.93	18,477,614.52



额			
归属于少数股东的综合收益总额	-205,435.16	-245,261.02	-92,281.24
<b>七、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益	0.06	0.20	0.18
(二) 稀释每股收益			

### 3、合并现金流量表

单位：元

项 目	2015年 1-6月	2014 年度	2013 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	174,820,797.32	353,297,114.74	305,290,817.58
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	13,786,187.65	47,874,812.55	33,442,094.43
经营活动现金流入小计	188,606,984.97	401,171,927.29	338,732,912.01
购买商品、接受劳务支付的现金	48,621,561.84	73,175,320.12	67,359,525.57
支付给职工以及为职工支付的现金	48,445,713.38	84,898,736.75	71,239,586.01
支付的各项税费	14,576,107.47	28,516,063.54	24,647,158.60
支付其他与经营活动有关的现金	55,940,957.87	113,561,047.59	110,807,591.39
经营活动现金流出小计	167,584,340.56	300,151,168.00	274,053,861.57
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>21,022,644.41</b>	<b>101,020,759.29</b>	<b>64,679,050.44</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-28,582.00	16,166.00	27,775.45
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	-28,582.00	16,166.00	27,775.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,199,076.66	75,183,418.39	81,222,284.79
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	10,199,076.66	75,183,418.39	81,222,284.79

投资活动产生的现金流量净额	-10,227,658.66	-75,167,252.39	-81,194,509.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			3,501,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			3,501,000.00
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	8,000,000.00	13,500,000.00	15,000,000.00
筹资活动现金流入小计	8,000,000.00	13,500,000.00	18,501,000.00
偿还债务支付的现金	10,000,000.00	11,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,555,783.52	31,031,570.03	4,403,498.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	14,555,783.52	42,531,570.03	4,403,498.60
筹资活动产生的现金流量净额	-6,555,783.52	-29,031,570.03	14,097,501.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	4,239,202.23	-3,178,063.13	-2,417,957.50
加：期初现金及现金等价物余额	15,448,194.83	18,626,257.96	21,044,215.46
六、期末现金及现金等价物余额	19,687,397.06	15,448,194.83	18,626,257.96

## 4、合并股东权益变动表

## (1) 2015年1-6月股东权益变动表

单位：元

项 目	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	100,000,000.00	8,500,000.00	5,953,859.35	82,418,971.67	196,872,831.02	9,976,608.22	206,849,439.24
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	100,000,000.00	8,500,000.00	5,953,859.35	82,418,971.67	196,872,831.02	9,976,608.22	206,849,439.24
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			5,098,871.76	-48,241,353.42	-43,142,481.66	-205,435.16	-43,347,916.82
（一）综合收益总额				5,857,518.34	5,857,518.34	-205,435.16	5,652,083.18
（二）股东投入和减少资本							
1.股东投入的普通股							
2.其他权益工具持有者投入资本							
3.股份支付计入所有者权益的金额							
4.其他							
（三）利润分配			5,098,871.76	-54,098,871.76	-49,000,000.00		-49,000,000.00

1.提取盈余公积			5,098,871.76	-5,098,871.76			
2.对股东的分配				-49,000,000.00	-49,000,000.00		-49,000,000.00
3.其他							
（四）股东权益内部结转							
1.资本公积转增资本（或股本）							
2.盈余公积转增资本（或股本）							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
（五）专项储备							
1.本期提取							
2.本期使用							
（六）其他							
<b>四、本期期末余额</b>	<b>100,000,000.00</b>	<b>8,500,000.00</b>	<b>11,052,731.11</b>	<b>34,177,618.25</b>	<b>153,730,349.36</b>	<b>9,771,173.06</b>	<b>163,501,522.42</b>

## (2) 2014 年股东权益变动表

单位：元

项 目	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	100,000,000.00	8,500,000.00	5,007,119.22	71,494,611.40	185,001,730.62	10,221,869.24	195,223,599.86
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	100,000,000.00	8,500,000.00	5,007,119.22	71,494,611.40	185,001,730.62	10,221,869.24	195,223,599.86
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			946,740.13	10,924,360.27	11,871,100.40	-245,261.02	11,625,839.38
（一）综合收益总额				20,186,026.93	20,186,026.93	-245,261.02	19,940,765.91
（二）股东投入和减少资本							
1. 股东投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配			946,740.13	-9,261,666.66	-8,314,926.53		-8,314,926.53
1. 提取盈余公积			946,740.13	-946,740.13			

2.对股东的分配				-8,314,926.53	-8,314,926.53		-8,314,926.53
3.其他							
（四）股东权益内部结转							
1.资本公积转增资本（或股本）							
2.盈余公积转增资本（或股本）							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
（五）专项储备							
1.本期提取							
2.本期使用							
（六）其他							
<b>四、本期期末余额</b>	<b>100,000,000.00</b>	<b>8,500,000.00</b>	<b>5,953,859.35</b>	<b>82,418,971.67</b>	<b>196,872,831.02</b>	<b>9,976,608.22</b>	<b>206,849,439.24</b>

## (3) 2013年股东权益变动表

单位：元

项 目	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	100,000,000.00	8,522,844.68	4,590,807.85	61,282,177.25	174,395,829.78	6,835,099.30	181,230,929.08
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	100,000,000.00	8,522,844.68	4,590,807.85	61,282,177.25	174,395,829.78	6,835,099.30	181,230,929.08
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-22,844.68	416,311.37	10,212,434.15	10,605,900.84	3,386,769.94	13,992,670.78
（一）综合收益总额				18,477,614.52	18,477,614.52	-92,281.24	18,385,333.28
（二）股东投入和减少资本		-22,844.68			-22,844.68	3,479,051.18	3,456,206.50
1. 股东投入的普通股		-22,844.68			-22,844.68	3,479,051.18	3,456,206.50
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配			416,311.37	-8,265,180.37	-7,848,869.00		-7,848,869.00
1. 提取盈余公积			416,311.37	-416,311.37			

2.对股东的分配				-7,848,869.00	-7,848,869.00		-7,848,869.00
3.其他							
（四）股东权益内部结转							
1.资本公积转增资本（或股本）							
2.盈余公积转增资本（或股本）							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
（五）专项储备							
1.本期提取							
2.本期使用							
（六）其他							
<b>四、本期期末余额</b>	<b>100,000,000.00</b>	<b>8,500,000.00</b>	<b>5,007,119.22</b>	<b>71,494,611.40</b>	<b>185,001,730.62</b>	<b>10,221,869.24</b>	<b>195,223,599.86</b>



## (三) 最近两年及一期经审计的母公司财务报表

## 1、母公司资产负债表

单位：元

项 目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	5,820,594.50	5,012,907.24	8,679,830.83
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5,498,884.87	3,496,238.76	3,502,881.56
预付款项	3,853,451.27	3,709,251.21	1,736,308.65
应收利息			
应收股利	49,757,761.22		
其他应收款	208,812,043.81	214,068,335.06	190,348,907.87
存货	2,710,123.74	2,938,471.87	3,643,482.43
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>	<b>276,452,859.41</b>	<b>229,225,204.14</b>	<b>207,911,411.34</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	133,007,817.37	126,507,817.37	126,507,817.37
投资性房地产			
固定资产	2,510,798.79	2,193,168.87	1,891,565.93
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	743,513.02	808,093.02	871,573.23
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	11,831,625.73	13,308,784.89	16,377,421.70

递延所得税资产			7,063.56
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>	<b>148,093,754.91</b>	<b>142,817,864.15</b>	<b>145,655,441.79</b>
<b>资产总计</b>	<b>424,546,614.32</b>	<b>372,043,068.29</b>	<b>353,566,853.13</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	4,695,356.41	4,650,945.64	4,092,378.55
预收款项	4,087,706.08	2,386,471.65	2,614,572.53
应付职工薪酬	2,029,481.31	4,560,029.43	3,246,450.38
应交税费	445,651.04	2,085,163.80	1,201,255.38
应付利息	6,900.00	64,386.50	4,799,830.68
应付股利	49,000,000.00		7,848,869.00
其他应付款	219,358,462.11	215,361,731.54	187,981,631.63
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>279,623,556.95</b>	<b>229,108,728.56</b>	<b>211,784,988.15</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>	<b>279,623,556.95</b>	<b>229,108,728.56</b>	<b>211,784,988.15</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00

其他权益工具			
资本公积	8,500,000.00	8,500,000.00	8,500,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	11,052,731.11	5,953,859.35	5,007,119.22
未分配利润	25,370,326.26	28,480,480.38	28,274,745.76
<b>所有者权益合计</b>	<b>144,923,057.37</b>	<b>142,934,339.73</b>	<b>141,781,864.98</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>424,546,614.32</b>	<b>372,043,068.29</b>	<b>353,566,853.13</b>

## 2、母公司利润表

单位：元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>38,328,212.70</b>	<b>89,884,060.24</b>	<b>84,660,697.06</b>
减：营业成本	6,238,222.70	13,946,743.22	14,255,674.16
营业税金及附加	2,145,728.89	4,980,111.09	4,674,796.96
销售费用	15,389,137.08	34,105,544.50	35,812,183.58
管理费用	10,186,919.02	20,733,657.18	20,869,426.40
财务费用	3,007,008.67	3,328,889.67	3,390,612.83
资产减值损失	-6,886.33	150,024.33	3,548.00
加：公允价值变动收益			
投资收益	49,757,761.22		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
<b>二、营业利润</b>	<b>51,125,843.89</b>	<b>12,639,090.25</b>	<b>5,654,455.13</b>
加：营业外收入	76,436.20	220,447.79	288,567.75
其中：非流动资产处置利得	59,838.01	13,179.09	14,616.00
减：营业外支出	37,060.76	246,124.56	96,263.80
其中：非流动资产处置损失	37,060.76	23,897.49	8,129.02
<b>三、利润总额</b>	<b>51,165,219.33</b>	<b>12,613,413.48</b>	<b>5,846,759.08</b>
减：所得税费用	176,501.69	3,146,012.20	1,683,645.35
<b>四、净利润</b>	<b>50,988,717.64</b>	<b>9,467,401.28</b>	<b>4,163,113.73</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			

(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
<b>六、综合收益总额</b>	<b>50,988,717.64</b>	<b>9,467,401.28</b>	<b>4,163,113.73</b>
<b>七、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

### 3、母公司现金流量表

单位：元

项 目	2015年 1-6月	2014 年度	2013 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	37,874,087.94	89,812,504.06	82,794,190.08
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	119,755,790.36	248,068,365.43	213,522,661.54
经营活动现金流入小计	157,629,878.30	337,880,869.49	296,316,851.62
购买商品、接受劳务支付的现金	18,136,554.24	37,946,422.52	33,869,185.68
支付给职工以及为职工支付的现金	14,478,531.55	23,726,685.71	25,852,308.83
支付的各项税费	4,019,735.50	7,775,712.53	6,683,876.94
支付其他与经营活动有关的现金	98,164,364.32	201,601,828.54	171,978,821.53
经营活动现金流出小计	134,799,185.61	271,050,649.30	238,384,192.98
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>22,830,692.69</b>	<b>66,830,220.19</b>	<b>57,932,658.64</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	580.00	18,925.00	1,360.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	580.00	18,925.00	1,360.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,967,801.91	41,484,498.75	59,478,087.24
投资支付的现金	5,500,000.00		11,504,000.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	15,467,801.91	41,484,498.75	70,982,087.24
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-15,467,221.91</b>	<b>-41,465,573.75</b>	<b>-70,980,727.24</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	8,000,000.00	13,500,000.00	15,000,000.00
筹资活动现金流入小计	8,000,000.00	13,500,000.00	15,000,000.00
偿还债务支付的现金	10,000,000.00	11,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,555,783.52	31,031,570.03	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	14,555,783.52	42,531,570.03	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-6,555,783.52</b>	<b>-29,031,570.03</b>	<b>15,000,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>807,687.26</b>	<b>-3,666,923.59</b>	<b>1,951,931.40</b>
加：期初现金及现金等价物余额	5,012,907.24	8,679,830.83	6,727,899.43
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>5,820,594.50</b>	<b>5,012,907.24</b>	<b>8,679,830.83</b>

## 4、母公司股东权益变动表

## (1) 2015年1-6月股东权益变动表

单位：元

项 目	2015年1-6月					
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	100,000,000.00	8,500,000.00		5,953,859.35	28,480,480.38	142,934,339.73
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	100,000,000.00	8,500,000.00		5,953,859.35	28,480,480.38	142,934,339.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				5,098,871.76	-3,110,154.12	1,988,717.64
（一）综合收益总额					50,988,717.64	50,988,717.64
（二）股东投入和减少资本						
1.股东投入的普通股						
2.其他权益工具持有者投入资本						
3.股份支付计入所有者权益的金额						
4.其他						
（三）利润分配				5,098,871.76	-54,098,871.76	-49,000,000.00

1.提取盈余公积				5,098,871.76	-5,098,871.76	
2.对股东的分配					-49,000,000.00	-49,000,000.00
3.其他						
（四）股东权益内部结转						
1.资本公积转增资本						
2.盈余公积转增资本						
3.盈余公积弥补亏损						
4.其他						
（五）专项储备						
1.本期提取						
2.本期使用						
（六）其他						
<b>四、本期期末余额</b>	<b>100,000,000.00</b>	<b>8,500,000.00</b>		<b>11,052,731.11</b>	<b>25,370,326.26</b>	<b>144,923,057.37</b>

## (2) 2014 年股东权益变动表

单位：元

项 目	2014 年度					
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	100,000,000.00	8,500,000.00		5,007,119.22	28,274,745.76	141,781,864.98
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	100,000,000.00	8,500,000.00		5,007,119.22	28,274,745.76	141,781,864.98
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				946,740.13	205,734.62	1,152,474.75
（一）综合收益总额					9,467,401.28	9,467,401.28
（二）股东投入和减少资本						
1. 股东投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
（三）利润分配				946,740.13	-9,261,666.66	-8,314,926.53
1. 提取盈余公积				946,740.13	-946,740.13	



2.对股东的分配					-8,314,926.53	-8,314,926.53
3.其他						
（四）股东权益内部结转						
1.资本公积转增资本						
2.盈余公积转增资本						
3.盈余公积弥补亏损						
4.其他						
（五）专项储备						
1.本期提取						
2.本期使用						
（六）其他						
<b>四、本期期末余额</b>	<b>100,000,000.00</b>	<b>8,500,000.00</b>		<b>5,953,859.35</b>	<b>28,480,480.38</b>	<b>142,934,339.73</b>

## (3) 2013 年股东权益变动表

单位：元

项 目	2013 年度					
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	100,000,000.00	8,500,000.00		4,590,807.85	32,376,812.40	145,467,620.25
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	100,000,000.00	8,500,000.00		4,590,807.85	32,376,812.40	145,467,620.25
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				416,311.37	-4,102,066.64	-3,685,755.27
（一）综合收益总额					4,163,113.73	4,163,113.73
（二）股东投入和减少资本						
1. 股东投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
（三）利润分配				416,311.37	-8,265,180.37	-7,848,869.00
1. 提取盈余公积				416,311.37	-416,311.37	
2. 对股东的分配					-7,848,869.00	-7,848,869.00
3. 其他						

（四）股东权益内部结转						
1.资本公积转增资本						
2.盈余公积转增资本						
3.盈余公积弥补亏损						
4.其他						
（五）专项储备						
1.本期提取						
2.本期使用						
（六）其他						
<b>四、本期期末余额</b>	<b>100,000,000.00</b>	<b>8,500,000.00</b>		<b>5,007,119.22</b>	<b>28,274,745.76</b>	<b>141,781,864.98</b>

## 二、财务报表的编制基础及合并范围

### （一）财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### （二）合并财务报表的合并范围及变化情况

#### 1、合并财务报表范围确定原则

合并财务报表按照2014年颁布的《企业会计准则第33号——合并财务报表》执行，以控制为基础确定合并财务报表的合并范围，合并了本公司及本公司直接或间接控制的子公司、特殊目的主体的财务报表。控制是指本公司有权决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。有证据表明母公司不能控制被投资单位的，不纳入合并报表范围。

#### 2、报告期内的合并财务报表范围

报告期内，公司纳入合并财务报表范围的子公司基本情况如下：

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
1	中青旅山水酒店投资管理（北京）有限公司	北京 海淀	北京 海淀	酒店	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
2	肇庆市中青旅山水时尚酒店有限公司	广东 肇庆	广东 肇庆	酒店	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
3	东莞市中青旅山水设计师酒店有限公司	东莞	东莞	酒店	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
4	广州中青旅山水时尚酒店有限公司	广州 黄埔	广州 黄埔	酒店	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
5	江苏中青旅山水酒店投资管理有限公司	南京	南京	酒店	80.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
6	郑州中青旅山水丰业酒店管理有限公司	郑州	郑州	酒店	80.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
7	中山市中青旅山水时尚酒店管理有限公司	广东中山	广东中山	酒店	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
8	丽江山水时尚酒店管理有限公司	丽江	丽江	酒店	70.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
9	佛山市顺德区中青旅山水时尚酒店有限公司	佛山市	佛山市	酒店	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
10	惠州市山水爱斯酒店管理有限公司	惠州市	惠州市	酒店	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
11	广东省肇庆三榕交通发展有限公司	广东肇庆	广东肇庆	酒店	100.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
12	肇庆市山水时尚酒店有限公司	广东肇庆	广东肇庆	酒店	100.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
13	成都市中青旅山水时尚酒店有限公司	成都	成都	酒店	100.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
14	中青旅山水酒店管理（辽宁）有限公司	辽宁大连	辽宁大连	酒店	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
15	福州中青旅山水酒店管理有限公司	福建福州	福建福州	酒店	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司

### 3、合并范围变化情况

公司报告期内新增纳入合并财务报表合并范围的子公司为佛山市顺德区中青旅山水时尚酒店有限公司、丽江山水时尚酒店管理有限公司、惠州市山水爱斯酒店管理有限公司、中青旅山水酒店管理（辽宁）有限公司、福州中青旅山水酒店管理有限公司。

### 三、报告期内的主要会计政策、会计估计及其变更情况

#### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年 1—6 月、2014 年度、2013 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

#### （二）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### （三）营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

#### （四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### （五）企业合并

##### 1、同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### 2、非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中

取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

## （六）合并财务报表的编制方法

### 1、合并财务报表范围

本公司将全部子公司(包括本公司所控制的单独主体)纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

### 2、统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

### 3、合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

### 4、合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实时控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

## （七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

### 1、合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

### 2、共同经营的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按其份额确认共同持有的资产或负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

### 3、合营企业的会计处理

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理，不享有共同控制的参与方应当根据其对该合营企业的影响程度进行会计处理。

#### （八）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### （九）外币业务及外币财务报表折算

##### 1、外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率的近似汇率折合本位币入账。资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

##### 2、外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本



位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目其他综合收益下列示。外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## （十）金融工具

### 1、金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债。本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融

资产；应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

### 2、金融工具的计量

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的

衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

### 3、本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

### 4、金融资产负债转移的确认依据和计量方法

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。金融资产满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

### 5、金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

### （十一）应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

#### 1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项余额达到 1000 万元以上或占公司净资产 10% 以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试后存在减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计提坏账准备；单独测试后不存在减值的，公司按具有类似信用风险特征的应收款项组合进行减值测试。

#### 2、按组合计提坏账准备的应收款项：

组合	确定组合的依据
账龄组合	扣除按个别认定法后的全部应收款项
无风险组合	按照资产类型及性质，无客观证据表明其发生了减值的应收款项，如备用金、押金保证金等。
组合	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄分析法
无风险组合	按个别认定法不计提坏账

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况如下

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
信用期内	0	均进行单独测试，有客观证据表明发生减值的，根据测试结果计提坏账准备。测试未减值的，在类似信用风险特征的应收款项组合进行。
超出信用期 6 个月以内	25	
超出信用期 6-12 月	50	
超出信用期 12 个月以上	100	

#### 3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据证明其可收回程度
-------------	---------------

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据证明其可收回程度
坏账准备的计提方法	单独测试后存在减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计提坏账准备；单独测试后不存在减值的，公司按具有类似信用风险特征的应收款项组合进行减值测试。

## （十二）存货

### 1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、在产品、库存商品、发出商品等。

### 2、发出存货的计价方法

存货发出时，采取移动加权平均法确定其发出的实际成本。

### 3、存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价减去估计的销售费用和相关税费后金额。

### 4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

### 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

## （十三）划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产应当划分为持有待售：一是企业已经

就处置该非流动资产作出决议；二是企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

#### （十四）长期股权投资

##### 1、初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本根据准则相关规定确定。

##### 2、后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

##### 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

#### （十五）投资性房地产

本公司投资性房地产的种类：出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

## （十六）固定资产

### 1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

### 2、固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、运输设备、家具用具、电子设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20	5%	4.75%
机器设备	5-10	5%	9.5%-19.00%
运输工具	4-7	5%	13.57%-23.75%
其他	3-5	5%	19.00%-31.667%

### 3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

## （十七）在建工程

（1）本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

（2）在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

①. 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；

②. 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；

③. 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；

④. 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

## （十八）借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

### 2、资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整

每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

### （十九）无形资产

1、无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2、使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

具体年限如下：

资产类别	摊销年限（年）
土地使用权	30-40
管理软件	5-10

### （二十）资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为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两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。



上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### （二十一）长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。其中，安装工程摊销期10年，装饰工程摊销期8年，市政工程和基础工程按建筑物租赁期或房屋建筑物的折旧年限孰短原则摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

### （二十二）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

#### 1、短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

#### 2、离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

#### 3、辞退福利

企业向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 4、其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

#### （二十三）预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

#### （二十四）股份支付

本公司股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

在各个资产负债表日，根据最新取得的可行权人数变动、业绩指标完成情况等后续信息，修正预计可行权的股票期权数量，并以此为依据确认各期应分摊的费用。对于跨越多个会计期间的期权费用，一般可以按照该期权在某会计期间内等待期长度占整个等待期长度的比例进行分摊。

#### （二十五）收入

##### 1、酒店客房、餐饮等服务收入

公司对外提供酒店客房、餐饮等服务的，在酒店客房、餐饮等服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。

##### 2、物业租赁收入

公司将自有或租赁房屋对外出租时，在同时满足下列条件时确认收入：①有承

租人认可的租赁合同、协议或者其他结算通知书；②履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；③成本能够可靠计量，确认为营业收入的实现。

### 3、加盟费收入

合同或协议规定一次性收取使用费,且不提供后续服务的,在取得收款权利的凭据时— 次性确认收入；需要提供后续服务的,在合同或协议规定的有效期内分期确认收入。

合同或协议规定分期收取使用费或管理费的,按合同或协议规定的收款时间和金额或规定的收费方法计算确定的金额分期确认收入。

### 4、销售商品

销售的产品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

## （二十六）政府补助

### 1、与资产相关的政府补助会计处理

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助，与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

### 2、与收益相关的政府补助会计处理

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。分别下列情况处理：用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

### 区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助，除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关

的政府补助。

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

### （二十七）递延所得税资产和递延所得税负债

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2、递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

3、对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

### （二十八）租赁

1、经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2、融资租赁的会计处理方法：以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

### （二十九）主要会计政策变更、会计估计变更的说明

### 1、主要会计政策变更说明

财政部于 2014 年修订和新颁布了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》等八项企业会计准则，除《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》从 2014 年度及以后期间实施外，其他准则从 2014 年 7 月 1 日起在执行企业会计准则的企业实施。本公司根据准则规定重新厘定了相关会计政策，本次会计政策变更未对申报期财务报表产生影响。

### 2、主要会计估计变更说明

公司报告期内无会计估计变更事项。

## 四、报告期内的主要财务指标

### （一）报告期内主要财务指标分析

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
资产总计（元）	439,785,911.69	439,516,872.94	432,983,298.41
股东权益合计（元）	163,501,522.42	206,849,439.24	195,223,599.86
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（元）	153,730,349.36	196,872,831.02	185,001,730.62
每股净资产（元）	1.64	2.07	1.95
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.54	1.97	1.85
资产负债率（母公司）	65.86%	61.58%	59.90%
流动比率（倍）	0.32	0.34	0.37
速动比率（倍）	0.28	0.29	0.32
项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
营业收入（元）	174,298,020.27	357,579,081.08	309,596,068.22
净利润（元）	5,652,083.18	19,940,765.91	18,385,333.28
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	5,857,518.34	20,186,026.93	18,477,614.52
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	1,310,900.36	20,334,941.75	18,288,454.83
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	1,516,335.53	20,580,202.77	18,380,736.07
毛利率（%）	86.31	85.73	85.23
净资产收益率（%）	2.93	10.57	10.28

扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	0.66	10.78	10.23
基本每股收益（元/股）	0.06	0.20	0.18
稀释每股收益（元/股）	0.06	0.20	0.18
应收账款周转率（次）	17.92	43.60	53.31
存货周转率（次）	2.16	4.52	4.12
经营活动产生的现金流量净额（万元）	2,102.26	10,102.08	6,467.91
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.21	1.01	0.65

### 1、盈利能力分析

公司 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-6 月综合毛利率分别为 85.23%、85.73%、86.31%，各期毛利率比较平稳，波动不大，且呈稍微的增长趋势。

公司 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-6 月加权平均净资产收益率分别为 10.28%、10.57%、2.93%，扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率分别为 10.23%、10.78%、0.66%，公司 2015 年 1-6 月加权平均净资产收益率和扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率比上期大幅减少，主要系本期期间费用与上期相比有所增加，导致本期净利润降低。

### 2、偿债能力分析

（1）长期偿债能力分析：2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 6 月 30 日母公司资产负债率分别为 59.90%、61.58%、65.86%，资产负债率处于正常水平，且各期波动不大，2015 年 6 月 30 日母公司资产负债率有所增加系本期宣布分红 4900 万元导致应付股利期末比期初增加 4900 万元。

（2）短期偿债能力分析：公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 6 月 30 日流动比率分别为 0.37、0.34、0.32，速动比率分别为 0.32、0.29、0.28，流动比率和速动比率偏低，主要是由于公司经营业务模式所致，公司为开发建造酒店需要投入较大金额的土地和房屋等，导致公司固定资产、在建工程和长期待摊费用占比很高；同时，公司的酒店运营业务大部分客户为散客，针对散客主要采取现金收款的方法，导致应收账款余额较小；公司销售收入中只有餐饮、酒店业务等存在部分原材料、物料用品等存货，使得公司存货占比低；公司目前存在较多的未付工程款，同时还有股东借款尚未归还，导致流动负债期末余额较大。上述原因最终导致公司流动比率和速动比率较低。

公司流动比率、速动比率、资产负债率均在合理范围内，不存在重大偿债风险。

### 3、营运能力分析

公司 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-6 月应收账款周转率分别为 53.31、43.60、17.92。2014 年度应收账款周转率较 2013 年度有所下降，主要系随着公司业务规模的扩张，公司应收账款也随之增长，同时由于华为技术有限公司、深圳市金源假日桑拿有限公司等客户的资金安排，导致应收账款余额的增长。2015 年 1-6 月应收账款周转从 2014 年度 43.60 下降至 17.92，系可比期间不同及 2015 年 1-6 月营业收入增速放缓所致，2015 年 1-6 月营业收入占 2014 年全年营业收入的 48.74%，而应收账款余额水平较为平稳。从总体上看，公司应收账款余额处于合理水平，应收账款质量较好，信用风险较低，不能收回的风险较小。

公司 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-6 月存货账款周转率分别为 4.12、4.52、2.16。2015 年 1-6 月存货周转率较 2014 年度有所下降，主要系可比期间的不同导致的。从总体上看，公司的存货没有发生异常波动，处于合理水平。

### 4、现金流量分析

公司 2015 年 1-6 月、2014 年度、2013 年度经营活动产生的现金流量净额分别为 2,102.26 万元、10,102.08 万元、6,467.91 万元；每股经营活动产生的现金流量净额分别为 0.21 元、1.01 元、0.65 元。公司的经营活动产生的现金流量净额较大，表明企业经营活动的创现能力较强。

公司 2015 年 1-6 月、2014 年度、2013 年度销售商品、提供劳务所收到的现金占营业收入的比例分别为 100.30%、98.80%、98.61%，达到了较高水平，销售回款能力较强，具有较强的现金流产生能力。

公司 2015 年 1-6 月、2014 年度、2013 年度投资活动产生的现金流量净额分别为 -10,227,658.66 元、-75,167,252.39 元、-81,194,509.34 元，均为投资活动现金流量净流出，主要系投资建设新店时的购买固定资产及建造在建工程等支出。

公司 2015 年 1-6 月、2014 年度、2013 年度筹资活动产生的现金流量净额分别为 -6,555,783.52 元、-29,031,570.03 元、14,097,501.40 元，主要系公司向股东中青旅控股股份有限公司贷款以满足流动性需求以及分配股利、偿付利息。

综上所述，公司报告期内总现金流正常，符合公司的生产经营的实际情况，

能够维系相关的经营活动。

## 五、报告期内的主要会计数据

### (一) 营业收入与营业成本的主要构成及分析

#### 1、营业收入按业务主次分类

单位：元

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
主营业务收入	174,298,020.27	100.00	357,579,081.08	100.00	309,596,068.22	100.00
合计	174,298,020.27	100.00	357,579,081.08	100.00	309,596,068.22	100.00

公司的主营业务收入包括酒店运营收入、物业租赁收入、加盟费收入。报告期内，公司全部为主营业务收入、无其他业务收入，主营业务突出。

#### 2、主营业务收入按业务类型分类

单位：元

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
酒店运营	137,260,591.46	78.75	283,156,417.14	79.19	240,638,004.53	77.73
物业出租	36,107,557.91	20.72	72,670,731.34	20.32	67,464,498.81	21.79
加盟收入	929,870.90	0.53	1,751,932.60	0.49	1,493,564.88	0.48
合计	174,298,020.27	100.00	357,579,081.08	100.00	309,596,068.22	100.00

酒店运营收入：公司直营店向顾客提供住宿服务、餐饮服务及销售商品产生的相关收入。从营业收入构成来看，由于公司在中档连锁酒店领域有数年的经验积累以及良好口碑，酒店运营业务是公司重要的收入来源，公司2013年度、2014年度、2015年1-6月酒店运营业务收入占主营业务收入的比重分别为77.73%、79.19%、78.75%，占比较高。

物业出租收入：公司将租赁的房屋建筑物划分成用于公司经营的客房及用于出租的商铺或办公室，出租商铺或办公室所获取的收入即为物业出租收入。物业出租收入确认的原则为根据签订的租赁合同按月确认租金收入。公司2013年、2014年、2015年1-6月物业出租收入占主营业务收入的比重分别为21.79%、20.32%、20.72%，



出租的主要对象为酒店服务的配套单位，例如便利店、餐厅、票务中心等等。一方面，公司收取高于租赁成本的租金，获取盈利，另一方面，酒店服务配套单位的设立也有利于公司酒店经营。

加盟收入：公司向加盟方收取品牌使用费、特许经营管理、酒店管理系统使用费等费用。根据加盟合同，公司向加盟商收取一次性品牌使用费，并按加盟商的销售收入的一定比例收取管理费，品牌使用费一次性计入收入，管理费按期确认收入。公司 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-6 月加盟收入占主营业务收入的比重分别为 0.48%、0.49%、0.53%，占收入的比重较小。

### 3、按地区类别分类的收入对比明细表

单位：元

项目	2015 年 1-6 月	占比(%)	2014 年度	占比(%)	2013 年度	占比(%)
华南地区	106,290,425.50	60.98	222,238,988.16	62.15	207,314,674.67	66.96
华北地区	43,799,044.36	25.13	94,962,360.69	26.56	86,810,985.37	28.04
西南地区	14,765,497.69	8.47	24,061,194.02	6.73	10,828,610.82	3.50
华东地区	9,443,052.72	5.42	16,316,538.21	4.56	4,641,797.36	1.50
合计	<b>174,298,020.27</b>	<b>100.00</b>	<b>357,579,081.08</b>	<b>100.00</b>	<b>309,596,068.22</b>	<b>100.00</b>

公司目前主营业务区域为华南地区。2013 年度、2014 年度、2015 年 1-6 月华南地区实现销售收入占当期主营业务收入的比重分别为 66.96%、62.15%、60.98%，是公司最主要的业务来源，这与公司地域优势相关。公司立足华南市场，通过多年的运营，与主要客户建立良好的合作关系，在业界积累良好的口碑，主要客户的重复入住率较高。

公司以华南地区为基础，并逐步向全国多个区域拓展，目前已在深圳、广州、北京、成都、郑州、南京、大连、丽江等主要城市设有分店，今后将继续扩大规模，扩建新店，以珠三角、环渤海、长三角、华中等为重点发展区域，完善公司全国性的业务布局，致力于发展成为特色鲜明、模式领先的连锁酒店集团。

### 4、按产品分类计算的毛利率及变化分析

单位：元

年度	收入	成本	毛利	毛利率(%)
<b>2015 年 1-6 月</b>				
酒店运营收入	137,260,591.46	4,927,099.88	132,333,491.58	96.41%

物业出租收入	36,107,557.91	18,942,640.74	17,164,917.17	47.54%
加盟收入	929,870.90		929,870.90	100.00%
合计	174,298,020.27	23,869,740.62	150,428,279.65	86.31%
<b>2014 年度</b>			0.00	
酒店运营收入	283,156,417.14	14,503,336.49	268,653,080.65	94.88%
物业出租收入	72,670,731.34	36,538,229.49	36,132,501.85	49.72%
加盟收入	1,751,932.60		1,751,932.60	100.00%
合计	357,579,081.08	51,041,565.98	306,537,515.10	85.73%
<b>2013 年度</b>			0.00	
酒店运营收入	240,638,004.53	11,869,156.34	228,768,848.19	95.07%
物业出租收入	67,464,498.81	33,855,916.00	33,608,582.81	49.82%
加盟收入	1,493,564.88		1,493,564.88	100.00%
合计	309,596,068.22	45,725,072.34	263,870,995.88	85.23%

公司 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-6 月主营业务综合毛利率分别为 85.23%、85.73%、86.31%，毛利率较为稳定，盈利能力较强。

#### (1) 酒店运营业务毛利率分析

公司 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-6 月酒店运营业务的毛利率分别为 95.07%、94.88%、96.41%，毛利率处于很高的水平，且较为稳定。公司的酒店运营收入包括房费收入、餐饮收入。酒店运营业务的主要成本为向住店旅客销售的食品饮料、洗漱用品的进货成本、餐饮成本等。各分店的一线人员的工资计入销售费用，各分店的管理人员及总部的人员工资计入管理费用。酒店行业高资金壁垒、公司在酒店运营领域优秀的经验积累、良好的品牌形象，导致公司的议价能力较强，毛利率较高。

总体而言，公司在酒店运营领域有丰富的经验积累、强大的营销渠道、优越的管理能力及完善的售后服务体系，酒店运营业务未来仍是公司稳定的业务来源，同时也为公司其他业务提供拓展渠道。

#### (2) 物业出租毛利率分析

公司 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-6 月酒店运营业务的毛利率分别为 49.82%、49.72%、47.54%，毛利率相对较高，且较为稳定。公司物业出租的对象主要作为酒店服务的配套单位，例如便利店、餐厅、票务中心等等。对于酒店物业管理实行专人专岗，负责物业前期招商及中期退租招商，盘活现有物业，引进优质合作商户，

建立长期合作共赢。同时，也建立山水物业统一管理标准，定期拜访租户及建立良好的关系，定期组织召开物业租户沟通洽谈、协商会议，通过会议搜集物业租户意向及建议，提高租户满意度，为后续物业招租及合作提供基础和资源。公司物业出租的成本为物业租金成本。

### (3) 加盟收入毛利率分析

公司选择认可公司品牌、意愿向公司品牌标准靠拢的加盟商，引入相关资本方、资源方共同合作，实现公司规模与品牌效应的整体发展。加盟业务采取向加盟方收取品牌使用费、特许经营管理、酒店管理系统使用费等费用的方式，品牌使用费一次性计入当期损益，后续管理费每月按加盟店收入的一定比例收取。公司委派相关人员对加盟店进行管理，相关管理人员的工资由加盟店承担。加盟收入无相应的成本。

## 5、营业成本构成分析

公司最近两年及一期营业成本构成明细表如下：

单位：元

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
酒店运营成本	4,927,099.88	20.64	14,503,336.49	28.41	11,869,156.34	25.96
其中：一次性用品成本	1,412,127.63	5.92	2,643,834.41	5.18	1,583,150.48	3.46
餐饮成本	2,976,201.47	12.47	8,660,804.94	16.97	5,508,411.98	12.05
商品成本	314,584.66	1.32	2,870,245.46	5.62	3,987,390.37	8.72
其他成本	224,186.12	0.94	328,451.68	0.64	790,203.51	1.73
物业租金成本	18,942,640.74	79.36	36,538,229.49	71.59	33,855,916.00	74.04
营业成本合计	23,869,740.62	100.00	51,041,565.98	100.00	45,725,072.34	100.00

公司的成本主要包括一次性用品成本、餐饮成本、商品成本、物业租金成本，其他成本。报告期内，公司成本构成情况较为稳定，占比较大的租金成本占各期成本比例分别为74.04%、71.59%、79.36%。2015年1-6月物业租金成本占比与2014年相比有较大提升，主要系2015年1-6月商品成本和餐饮成本占比与2013年和2014年相比降低所致。公司2013年和2014年商品成本主要系中秋节期间销售月饼的成本，以及部分酒水、零食的成本，而2015年1-6月商品成本主要系酒水、零食的成

本,并无月饼成本,导致2015年1-6月商品成本与2013年和2014年相比大幅减少。公司2014年营业成本较2013年增长11.63%,主要系公司规模扩大,相关支出增加。

## 6、同行业类似公司的比较分析

单位:万元

公司名称	山水酒店		星月股份		锦江股份	
	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年
营业收入	30,959.61	35,757.91	4,111.82	3,519.53	268,441.09	291,310.48
营业成本	4,572.51	5,104.16	133.94	109.61	30,075.56	30,841.07
毛利	26,387.10	30,653.75	3,977.88	3,409.92	238,365.53	260,469.41
毛利率(%)	85.23	85.73	96.74	96.89	88.80	89.41

从营业收入规模来看,公司营业收入低于上海锦江国际酒店发展股份有限公司(以下简称“锦江股份”),但高于吉林省星月时尚宾馆连锁股份有限公司(以下简称“星月股份”)。公司2013年、2014年主营业务毛利率为85.23%、85.73%,而星月股份为96.74%、96.89%,锦江股份为88.80%、89.41%。公司毛利率低于以上两家公司,原因系各公司的业务构成不同导致综合毛利率差异,以星月股份为例,其主营业务为酒店住宿和餐饮业,无物业租赁,毛利率相对较高,而公司除了酒店运营业务外,还有一定比例的物业租赁,物业租赁业务的毛利率相对酒店运营业务要低一些,导致公司的整体毛利率低于星月股份。

### (二) 收入和利润总额的变动趋势及原因分析

单位:元

项目	2015年1-6月	2014年度		2013年度
	金额	金额	增长(%)	金额
营业收入	174,298,020.27	357,579,081.08	15.50	309,596,068.22
营业成本	23,869,740.62	51,041,565.98	11.63	45,725,072.34
营业利润	2,493,363.90	27,707,093.47	13.87	24,332,206.20
利润总额	7,600,637.80	27,243,357.19	11.44	24,446,180.85
净利润	5,652,083.18	19,940,765.91	8.46	18,385,333.28

2014年公司营业收入为357,579,081.08元,相比2013年增长了47,983,012.86元,增幅为15.50%,营业利润为27,707,093.47元,相比2013年增加了3,374,887.27元,增幅为13.87%,净利润为19,940,765.91元,相比2013年增长了1,555,432.63元,增长幅度为8.46%。

营业收入分析：公司 2014 年营业收入相比 2013 年有所增长，主要系公司酒店运营和物业出租业务有一定幅度的增长。公司 2014 年纳入合并的子公司 13 个，比 2013 年增加 2 个，公司 2014 年酒店门店数 41 家，比 2013 年增加 6 家，增加比例 17.14%，2014 年客房数 5465 间，比 2013 年增加 751 间，增加比例为 15.93%。由于公司规模扩大，公司的客房收入与餐饮收入均随之增加。

利润分析：公司 2014 年度营业利润较 2013 年度增加 3,374,887.27 元，增幅为 13.87%，与收入的增幅一致。2014 年净利润较 2013 年增长了 8.46%，增幅低于收入的增幅，主要系本期资产减值损失比上期增加 140 万元所致。公司 2015 年 1-6 月营业收入占 2014 年全年营业收入的 48.74%，但 2015 年 1-6 月实现营业利润 5,652,083.18 元，占 2014 年净利润的比例为 28.34%，主要系本期销售费用和财务费用与去年同期相比有所增加所致。

### （三）主要费用占收入的比重及变化分析

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	增长率(%)	2013 年度
营业收入（元）	174,298,020.27	357,579,081.08	15.50	309,596,068.22
销售费用（元）	106,047,235.32	198,151,465.12	17.82	168,176,271.73
管理费用（元）	26,896,395.09	51,009,161.00	11.16	45,886,553.47
财务费用（元）	5,122,798.52	8,094,575.10	1.75	7,955,734.01
期间费用（元）	138,066,428.93	257,255,201.22	15.87	222,018,559.21
销售费用占营业收入比重（%）	60.84	55.41	2.01	54.32
管理费用占营业收入比重（%）	15.43	14.27	-3.71	14.82
财务费用占营业收入比重（%）	2.94	2.26	-12.06	2.57
期间费用占营业收入比重（%）	79.21	71.94	0.32	71.71

公司 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-6 月期间费用分别为 222,018,559.21 元、257,255,201.22 元、138,066,428.93 元，占营业收入比重分别为 71.71%、71.94%、79.21%，期间费用占营业收入呈上升趋势，特别是 2015 年 1-6 月份相比 2014 年上升幅度较大，主要系销售费用的增长所致。

#### 1、销售费用变动分析

销售费用明细列示如下：

单位：元

项目	2015年1月-6月	2014年度	2013年度
物业租赁费	33,044,798.21	58,763,937.22	49,592,107.41
薪酬及福利	23,863,643.22	46,201,052.89	36,149,448.41
资产折旧及摊销	23,615,968.88	43,482,623.40	41,245,641.96
水电燃气供暖费	9,363,610.89	20,158,144.81	15,263,391.11
广告宣传及推广费	5,982,143.67	6,864,959.81	5,813,335.98
洗涤清洁及绿化费	3,795,135.79	7,599,897.63	6,359,669.13
低值易耗品摊销	2,204,585.38	4,426,298.47	3,450,111.61
订房服务费	1,442,630.93	3,676,501.48	4,248,763.34
通讯电话费	1,221,111.50	2,239,938.93	1,859,976.54
简易修理费	724,425.28	1,406,046.63	1,115,957.24
办公及运营费用	681,875.60	3,051,493.05	2,722,293.20
交通及差旅费	107,305.97	280,570.80	355,575.80
<b>合计</b>	<b>106,047,235.32</b>	<b>198,151,465.12</b>	<b>168,176,271.73</b>

公司销售费用主要为各个分店的物业租赁费、员工工资及福利、折旧及摊销费、广告宣传及推广费等。2013年度、2014年度、2015年1-6月销售费用分别为168,176,271.73元、198,151,465.12元、106,047,235.32元，占营业收入比重分别为54.32%、55.41%、60.84%，销售费用总体呈现增加趋势，占营业收入比重逐渐增加，主要原因系本期酒店租金和人员工资均有所上涨。

## 2、管理费用变动分析

管理费用明细列示如下：

单位：元

项目	2015年1月-6月	2014年度	2013年度
薪酬及福利	19,996,167.86	40,059,479.22	33,338,030.78
资产折旧与摊销	1,322,042.22	2,688,848.20	2,510,332.23
办公及运营费用	1,260,731.62	1,643,504.14	2,017,996.50
差旅及交通费	930,204.76	1,782,919.75	1,595,615.46
物业租赁费	808,754.81	879,322.92	539,592.56
广告及营销费	744,282.81	174,634.95	1,860,828.65
交际应酬费	711,560.81	1,498,242.08	1,578,216.90

税金	444,186.13	902,126.37	988,871.94
通讯电话费	180,412.35	418,630.38	523,873.27
系统维护费	136,223.23	220,173.72	192,360.00
财产保险费	134,706.57	208,098.02	243,998.14
中介机构及咨询费	130,334.00	107,998.00	148,036.00
水电燃气供暖费	61,360.15	346,334.12	249,002.01
绿化排污费	35,427.77	78,849.13	99,799.03
<b>合计</b>	<b>26,896,395.09</b>	<b>51,009,161.00</b>	<b>45,886,553.47</b>

公司管理费用主要为管理人员薪酬及福利、折旧及摊销费、办公及运营费用等，2013年度、2014年度、2015年1-6月管理费用分别为45,886,553.47元、51,009,161.00元、26,896,395.09元，占营业收入的比重分别为14.82%、14.27%、15.43%，比重波动不大，比较稳定，其中，2015年1-6月占收入比与上期相比有所增加，主要系本期酒店租金和人员工资均有所上涨。

### 3、财务费用分析

财务费用明细列示如下：

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
利息支出	4,564,241.78	6,719,383.49	6,582,211.92
减：利息收入	109,888.98	158,461.93	19,781.88
汇兑损失	1,181.31	2,113.24	8,009.14
减：汇兑收益	774.00	348.16	-
手续费支出	579,603.92	1,289,532.38	1,269,684.55
其他支出	88,434.49	242,356.08	115,610.28
<b>合计</b>	<b>5,122,798.52</b>	<b>8,094,575.10</b>	<b>7,955,734.01</b>

公司2013年度、2014年度、2015年1-6月财务费用分别为7,955,734.01元、8,094,575.10元、5,122,798.52元，占营业收入的比重分别为2.57%、2.26%、2.94%。公司财务费用主要为向股东贷款的利息，系公司为了扩大规模而购置与租赁房产而借入的滚动借款产生的利息支出。

#### （四）报告期内非经常性损益情况

##### 1、营业外收入明细

单位：元

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	130,033.79	130,033.79	22,411.38	22,411.38	32,763.10	32,763.10
其中：固定资产处置利得	130,033.79	130,033.79	22,411.38	22,411.38	32,763.10	32,763.10
政府补助	20,000.00	20,000.00	200,000.00	200,000.00	220,000.00	220,000.00
其他	7,404,080.43	7,404,080.43	19,199.77	19,199.77	55,006.58	55,006.58
<b>合计</b>	<b>7,554,114.22</b>	<b>7,554,114.22</b>	<b>241,611.15</b>	<b>241,611.15</b>	<b>307,769.68</b>	<b>307,769.68</b>

2015年1-6月营业外收入金额较大，系其他项目中违约金收入7,360,000.00元。中青旅山水酒店（北京）有限公司在承租北京市海淀区阜成路10号的综合类及附属配套设施时，由于原租约为2007年1月1日至2016年12月31日，现出租方北京市海淀区实验小学要求于2015年6月15日提前解除租约，双方协商一致由出租方北京市海淀区实验小学向中青旅山水酒店（北京）有限公司支付违约金7,360,000.00元。

政府补助明细如下：

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
石岐区办事处扶持资金	20,000.00		
福田区产业发展专项基金		200,000.00	
深圳市民营及中小企业发展专项资金			220,000.00
<b>合计</b>	<b>20,000.00</b>	<b>200,000.00</b>	<b>220,000.00</b>

(1) 根据《深圳市民营及中小企业发展专项资金管理暂行办法》（深财科[2012]177号）、《深圳市民营及中小企业发展专项资金资助计划操作规程》（深经贸信息中小字[2012]91号）等文件规定，公司成功申报“企业信息化建设项目资助计划”，并于2013年9月收到深圳市财政局下拨的“财政拨款”220,000.00元，计入营业外收入-政府补助。

(2) 根据《深圳市福田区产业发展专项资金管理办法》（福府办[2013]7号）、《深圳市福田区产业发展专项资金支持文化产业实施细则》（福府办[2012]23号）等文件规定，公司依靠“2013年度深圳连锁经营50强企业”成功申报“连锁经营奖



励”，并于 2014 年 12 月收到深圳市福田区财政局下拨的“产业发展专项资金”200,000.00 元，计入营业外收入-政府补助。

(3) 根据中山市发展和改革局《关于申报 2014 年度中山市服务业企业上规上限专项经费补助的通知》(中发改服务业函[2015]282 号)，中山市中青旅山水时尚酒店管理有限公司成功申报“新增服务业规上限上企业补助类”，并于 2015 年收到中山市人民政府石岐区办事处下拨的“扶持资金”20,000.00 元，计入营业外收入-政府补助。

## 2、营业外支出明细

单位：元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	2,157,692.26	2,157,692.26	14,409.65	14,409.65	35,180.87	35,180.87
其中：固定资产处置损失	2,157,692.26	2,157,692.26	14,409.65	14,409.65	35,180.87	35,180.87
其他	289,148.06	289,148.06	690,937.78	690,937.78	158,614.16	158,614.16
合计	<b>2,446,840.32</b>	<b>2,446,840.32</b>	<b>705,347.43</b>	<b>705,347.43</b>	<b>193,795.03</b>	<b>193,795.03</b>

## 3、非经常性损益明细表

单位：元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-2,027,658.47	8,001.73	-2,417.77
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	20,000.00	200,000.00	220,000.00
除上述各项之外的其他营业外收支净额	7,114,932.37	-671,738.01	-103,607.58
非经营性损益对利润总额的影响的合计	5,107,273.90	-463,736.28	113,974.65
减：所得税影响数	766,091.09	-69,560.44	17,096.20
减：少数股东影响数			
归属于母公司的非经常性损益影响数	4,341,182.82	-394,175.84	96,878.45
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	1,516,335.53	20,580,202.77	18,380,736.07

公司 2013 年、2014 年、2015 年 1-6 月非经常损益总额占利润总额比例分别为

0.40%、-1.45%、57.12%，非经常损益净额占当期净利润的比例分别为 0.53%、-1.98%、76.82%。公司于 2015 年 5 月收到房屋租赁违约金 7,360,000.00 元，该事项系偶发性事项，对当期净利润产生较大影响，除该事项以外，公司未发生大额非经常损益。

#### （五）适用的各项税收政策及缴税的主要税种

报告期内，公司主要税种及税率情况如下：

主要税种	计税（费）依据	税（费）率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	17%、3%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%、5%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：①母公司增值税税率为 17%，肇庆市山水时尚酒店有限公司、肇庆市中青旅山水时尚酒店有限公司、中青旅山水酒店管理（辽宁）有限公司、中青旅山水酒店投资管理有限公司平湖华南城山水时尚酒店、中青旅山水酒店投资管理有限公司罗湖山水时尚酒店的增值税税率为 3%。

②孙公司北京澳青山水国际酒店管理有限公司的城市维护建设税税率为 5%，母公司及其余子公司均为 7%。

#### （六）报告期内主要资产情况

##### 1、货币资金

##### （1）货币资金分类列示

类别	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
现金	1,359,874.19	2,191,462.37	2,023,856.62
其中：人民币	1,298,230.73	2,112,057.29	1,936,138.72
美元	10,353.00	4,263.00	3,045.00
港币	51,290.46	75,142.08	84,672.90
银行存款	17,866,357.41	12,624,959.65	16,338,571.99
其中：人民币	17,866,275.50	12,624,959.65	16,063,124.70



单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
1、账龄组合	9,744,416.40	100.00	56,886.33	0.58
2、无风险组合				
小 计	9,744,416.40	100.00	56,886.33	0.58
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	<b>9,744,416.40</b>	<b>100.00</b>	<b>56,886.33</b>	<b>0.58</b>

类 别	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
1、账龄组合	6,745,501.17	100.00	29,512.25	0.44
2、无风险组合				
小 计	6,745,501.17	100.00	29,512.25	0.44
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	<b>6,745,501.17</b>	<b>100.00</b>	<b>29,512.25</b>	<b>0.44</b>

截至 2013 年 12 月 31 日，公司应收账款净额为 6,715,988.92 元；截至 2014 年 12 月 31 日，公司应收账款净额为 9,687,530.07 元，较 2013 年 12 月 31 日增长了 44.25%，系随着公司业务规模的扩张，公司应收账款也随之增长，特别是大客户华为技术有限公司、深圳市金源假日桑拿有限公司等客户的资金安排，导致期末应收款项余额增长。

(2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位：元

账龄	2015 年 6 月 30 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备
信用期内	9,767,874.54	0.00		9,687,530.07	0.00	

账龄	2015年6月30日			2014年12月31日		
	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备
超出信用期12个月以上	17,769.59	100.00	17,769.59	56,886.33	100.00	56,886.33
合计	<b>9,785,644.13</b>	<b>0.18</b>	<b>17,769.59</b>	<b>9,744,416.40</b>	<b>0.58</b>	<b>56,886.33</b>

账龄	2013年12月31日		
	账面余额	计提比例%	坏账准备
信用期内	6,715,988.92	0.00	
超出信用期12个月以上	29,512.25	100.00	29,512.25
合计	<b>6,745,501.17</b>	<b>0.44</b>	<b>29,512.25</b>

公司2015年6月30日、2014年12月31日、2013年12月31日账龄在信用期内的应收账款占总额的比重分别为99.82%、99.42%、99.56%。公司与主要公司客户建立了良好的长期合作关系，诚信度高，信用风险较低。从总体上看，公司应收账款余额处于合理水平，应收账款质量良好，不能收回的风险较小。

### (3) 各报告期末应收账款余额前五名客户情况

截至2015年6月30日，公司应收账款前五名客户情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占应收账款比例(%)	账龄
华为技术有限公司	2,033,494.70	20.78	信用期内
深圳市金源假日桑拿有限公司	935,766.10	9.56	信用期内
第一届全国青年运动会运动员村村民委员会	831,258.00	8.49	信用期内
携程计算机技术(上海)有限公司	413,707.51	4.23	信用期内
广州市鸿丰装饰工程有限公司	409,994.00	4.19	信用期内
合计	<b>4,624,220.31</b>	47.25	--

截至2014年12月31日，公司应收账款前五名客户情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占应收账款比例(%)	账龄
华为技术有限公司	1,933,719.70	19.84	信用期内

深圳市金源假日桑拿有限公司	1,035,069.10	10.62	信用期内
肇庆市体育局	547,804.70	5.62	信用期内
中国工商银行	517,225.00	5.31	信用期内
广州市尊尚娱乐有限公司	436,516.40	4.48	信用期内
合计	<b>4,470,334.90</b>	<b>45.87</b>	--

截至 2013 年 12 月 31 日，公司应收账款前五名客户情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占应收账款比例(%)	账龄
华为技术有限公司	1,112,749.20	16.50	信用期内
第二届亚洲青年运动会组委会	770,000.00	11.42	信用期内
深圳市金源假日桑拿有限公司	509,444.00	7.55	信用期内
广州市尊尚娱乐有限公司	504,172.94	7.47	信用期内
携程计算机技术（上海）有限公司	311,434.00	4.62	信用期内
合计	<b>3,207,800.14</b>	<b>47.56</b>	--

(4) 截至 2015 年 6 月 30 日，应收账款期末余额中无应收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款，无应收关联方款项。

### 3、预付账款

#### (1) 预付账款账龄情况

公司最近两年及一期的预付账款账龄情况如下：

单位：元

账龄	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	13,936,011.56	78.26	10,230,587.55	70.69	20,733,697.80	100.00
1-2 年	1,501,640.00	8.43	4,242,602.64	29.31		
2-3 年	2,370,000.00	13.31		-		
合计	17,807,651.56	100.00	14,473,190.19	100.00	20,733,697.80	100.00

期末公司存在 1 年以上的大额预付账款，系按照合同约定预付的房租款。

## (2) 预付账款前五名单位情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司预付账款前五名单位情况如下：

单位：元

单位名称	账面余额	比例(%)	性质	账龄
四川海天文化事业有限责任公司	3,901,640.00	21.91	预付房租	3 年以内
宝蓝物业服务股份有限公司	2,055,550.00	11.54	预付房租	3 年以内
金融时报社	1,450,000.04	8.14	预付房租	3 年以内
深圳市卓越时代管理咨询有限公司	225,000.00	1.26	预付咨询费	1 年以内
成都市龙泉驿区供电公司	211,089.53	1.19	预付电费	1 年以内
合计	<b>7,843,279.57</b>	<b>44.04</b>	--	--

截至 2014 年 12 月 31 日，公司预付账款前五名单位情况如下：

单位：元

单位名称	账面余额	比例(%)	性质	账龄
四川海天文化事业有限责任公司	5,744,242.64	39.69	预付房租	2 年以内
宝蓝物业服务股份有限公司	4,155,550.00	28.71	预付房租	2 年以内
金融时报社	1,425,000.08	9.85	预付房租	2 年以内
深圳市卓越时代管理咨询有限公司	160,000.00	1.11	预付咨询费	1 年以内
深圳市雅图广告有限公司	100,000.00	0.69	预付广告费	1 年以内
合计	<b>11,584,792.72</b>	<b>80.04</b>	--	--

截至 2013 年 12 月 31 日，公司预付账款前五名单位情况如下：

单位：元

单位名称	账面余额	比例(%)	性质	账龄
四川海天文化事业有限责任公司	5,000,000.00	24.12	预付房租	1 年以内
金融时报社	1,400,000.02	6.75	预付房租	1 年以内
深圳创维-RGB 电子有限公司深圳分公司	371,025.00	1.79	预付货款	1 年以内
成都欧格办公家具有限公司	221,400.00	1.07	预付货款	1 年以内
金蝶软件(中国)有限公司	145,000.00	0.70	预付货款	1 年以内
合计	<b>7,137,425.02</b>	<b>34.43</b>	--	--

(3) 截至 2015 年 6 月 30 日，预付账款余额中无预付持有本公司 5% (含

5%)以上表决权的股东款项,无预付关联方款项。

#### 4、其他应收款

##### (1) 其他应收款及坏账准备情况

单位:元

类 别	2015年6月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
1、账龄组合				
2、无风险组合	29,901,174.94	99.97		-
小 计	29,901,174.94	99.97		-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	8,499.60	0.03	8,499.60	100.00
合 计	<b>29,909,674.54</b>	<b>100.00</b>	<b>8,499.60</b>	<b>0.03</b>

类 别	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
1、账龄组合				
2、无风险组合	28,998,036.23	99.89		
小 计	28,998,036.23	99.89		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	31,382.86	0.11	31,382.86	100.00
合 计	<b>29,029,419.09</b>	<b>100.00</b>	<b>31,382.86</b>	<b>0.11</b>

类 别	2013年12月31日	
	账面余额	坏账准备



	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
1、账龄组合				
2、无风险组合	30,922,594.66	99.99		
小 计	30,922,594.66	99.99		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,290.00	0.01	2,290.00	100.00
合 计	<b>30,924,884.66</b>	<b>100.00</b>	<b>2,290.00</b>	<b>0.01</b>

## (2) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
押金及保证金	22,758,641.00	21,480,818.06	24,401,342.24
应收垫付款项	5,279,831.08	5,231,712.89	4,563,169.59
应收员工款项	823,072.38	796,032.08	976,677.51
备用金	270,089.00	298,612.40	272,400.00
其他	778,041.08	1,222,243.66	711,295.32
合 计	<b>29,909,674.54</b>	<b>29,029,419.09</b>	<b>30,924,884.66</b>

## (3) 其他应收款前五名单位情况

截至 2015 年 6 月 30 日公司其他应收款中金额前五名的款项列示如下：

单位：元

债务人名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备 余额
江苏华博实业集团有限公司	押金及保证金	3,000,000.00	10.03	-
广州攸城物业管理有限公司	押金及保证金	2,750,000.00	9.19	-
深圳市罗湖汝南实业有限公司	押金及保证金	2,088,500.00	6.98	-
木鸿海	应收垫付款项	1,500,000.00	5.02	-
深圳市京华物业管理有限公司	押金及保证金	1,279,310.00	4.28	-
合 计		<b>10,617,810.00</b>	<b>35.50</b>	

截至 2014 年 12 月 31 日公司其他应收款中金额前五名的款项列示如下：

单位：元

债务人名称	款项性质	账面余额	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
江苏华博实业集团有限公司	押金及保证金	3,000,000.00	10.31	
广州攸城物业管理有限公司	押金及保证金	2,750,000.00	9.45	
深圳市罗湖汝南实业有限公司	押金及保证金	2,088,500.00	7.18	
木鸿海	应收垫付款项	1,500,000.00	5.16	
深圳市京华物业管理有限公司	押金及保证金	1,269,310.00	4.36	
<b>合计</b>		<b>10,607,810.00</b>	<b>36.46</b>	

截至 2013 年 12 月 31 日公司其他应收款中金额前五名的款项列示如下：

单位：元

债务人名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
江苏华博实业集团有限公司	押金及保证金	3,000,000.00	9.70	
广州攸城物业管理有限公司	押金及保证金	2,750,000.00	8.89	
深圳市罗湖汝南实业有限公司	押金及保证金	2,088,500.00	6.75	
木鸿海	应收垫付款项	1,500,000.00	4.85	
广州市君天物业代理有限公司	押金及保证金	1,250,000.00	4.04	
<b>合计</b>		<b>10,588,500.00</b>	<b>34.23</b>	

(4) 截至 2015 年 6 月 30 日，期末余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款，无应收其他关联方欠款。

## 5、存货

单位：元

明细	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备	金额	跌价准备
原材料	3,496,754.97	-	3,451,953.18	-	3,395,134.73	-
低值易耗品	4,534,626.54	-	3,673,443.00	-	4,427,384.57	-
库存商品	3,248,710.62	-	3,738,736.64	-	3,888,322.63	-
<b>合计</b>	<b>11,280,092.13</b>	<b>-</b>	<b>10,864,132.82</b>	<b>-</b>	<b>11,710,841.93</b>	<b>-</b>

公司存货主要包括外购的原材料、低值易耗品和库存商品。原材料主要包括洗

发水、沐浴液、透明拖鞋、卷纸、牙具等，低值易耗品主要包括毛巾、浴巾、被芯、被套、床垫、工服等，库存商品主要包括烟酒、茶叶、食品等。

公司存货库龄在 1 年以内，不存在账龄超过 1 年的积压存货。

报告期内，公司存货均不存在减值迹象，故未计提减值准备。

## 6、固定资产

### (1) 截至 2015 年 6 月 30 日的固定资产明细表

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	家具用具	电子设备及其他	合计
一、账面原值						
1.2015 年 1 月 1 日	86,451,676.64	8,292,653.60	2,172,358.12	20,749,112.83	27,738,967.98	145,404,769.17
2.本期增加金额	-	6,653.00	11,254.00	594,899.62	1,007,138.30	1,619,944.92
(1) 购置		6,653.00	11,254.00	531,416.62	956,805.10	1,506,128.72
(2) 在建工程转入				63,483.00	50,333.20	113,816.20
(3) 其他						
3.本期减少金额	-	1,141,370.00	-	707,253.31	2,702,742.07	4,551,365.38
(1) 处置或报废		1,141,370.00	-	707,253.31	2,702,742.07	4,551,365.38
(2) 其他						
4.2015 年 6 月 30 日	86,451,676.64	7,157,936.60	2,183,612.12	20,636,759.14	26,043,364.21	142,473,348.71
二、累计折旧						
1.2015 年 1 月 1 日	16,589,694.25	6,963,970.37	2,022,464.26	11,785,574.93	17,020,384.95	54,382,088.76
2.本期增加金额	1,153,950.42	153,112.63	17,622.88	1,284,546.33	1,568,312.08	4,177,544.34
(1) 计提	1,153,950.42	153,112.63	17,622.88	1,284,546.33	1,568,312.08	4,177,544.34
3.本期减少金额		1,101,915.68	-	652,554.65	2,456,508.36	4,210,978.69
(1) 处置或报废		1,101,915.68	-	652,554.65	2,456,508.36	4,210,978.69
(2) 其他						
4.2015 年 6 月 30 日	17,743,644.67	6,015,167.32	2,040,087.14	12,417,566.61	16,132,188.67	54,348,654.41
三、减值准备						
1.2015 年 1 月 1 日						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.2015 年 6 月 30 日						

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	家具用具	电子设备及其他	合计
四、2015年6月30日账面价值	68,708,031.97	1,142,769.28	143,524.98	8,219,192.53	9,911,175.54	88,124,694.30

(2) 截至2014年12月31日的固定资产明细表

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	家具用具	电子设备及其他	合计
一、账面原值						
1.2014年1月1日	86,451,676.64	8,375,011.60	2,344,958.12	15,407,324.45	24,204,811.95	136,783,782.76
2.本期增加金额	-	48,362.00	48,300.00	6,027,359.48	5,064,745.72	11,188,767.20
(1) 购置		48,362.00	48,300.00	3,963,361.22	3,336,362.48	7,396,385.70
(2) 在建工程转入				2,063,998.26	1,728,383.24	3,792,381.50
(3) 其他						
3.本期减少金额	-	130,720.00	220,900.00	685,571.10	1,530,589.69	2,567,780.79
(1) 处置或报废		130,720.00	220,900.00	685,571.10	1,530,589.69	2,567,780.79
(2) 其他						
4.2014年12月31日	86,451,676.64	8,292,653.60	2,172,358.12	20,749,112.83	27,738,967.98	145,404,769.17
二、累计折旧						
1.2014年1月1日	14,281,793.41	6,768,739.05	2,145,135.22	10,478,638.49	15,799,808.30	49,474,114.47
2.本期增加金额	2,307,900.84	322,029.72	83,889.79	1,919,634.66	2,654,345.10	7,287,800.11
(1) 计提	2,307,900.84	322,029.72	83,889.79	1,919,634.66	2,654,345.10	7,287,800.11
3.本期减少金额		126,798.40	206,560.75	612,698.22	1,433,768.45	2,379,825.82
(1) 处置或报废		126,798.40	206,560.75	612,698.22	1,433,768.45	2,379,825.82
(2) 其他						
4.2014年12月31日	16,589,694.25	6,963,970.37	2,022,464.26	11,785,574.93	17,020,384.95	54,382,088.76
三、减值准备						
1.2014年1月1日						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.2014年12月31日						
四、2014年12月31日账面价值	69,861,982.39	1,328,683.23	149,893.86	8,963,537.90	10,718,583.03	91,022,680.41

(3) 截至2013年12月31日的固定资产明细表

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	家具用具	电子设备及其他	合计
一、账面原值						
1.2013年1月1日	86,451,676.64	8,505,397.60	2,296,658.12	12,748,841.00	20,830,607.23	130,833,180.59
2.本期增加金额	-	27,222.00	48,300.00	2,948,743.47	4,243,383.02	7,267,648.49
(1) 购置		27,222.00	48,300.00	593,053.10	2,135,223.92	2,803,799.02
(2) 在建工程转入				2,355,690.37	2,108,159.10	4,463,849.47
(3) 其他						
3.本期减少金额	-	157,608.00	-	290,260.02	869,178.30	1,317,046.32
(1) 处置或报废		157,608.00	-	290,260.02	869,178.30	1,317,046.32
(2) 其他						
4.2013年12月31日	86,451,676.64	8,375,011.60	2,344,958.12	15,407,324.45	24,204,811.95	136,783,782.76
二、累计折旧						
1.2013年1月1日	11,973,892.57	6,551,849.43	1,851,003.15	9,350,191.90	14,349,609.99	44,076,547.04
2.本期增加金额	2,307,900.84	373,641.51	294,132.07	1,378,093.03	2,244,974.32	6,598,741.77
(1) 计提	2,307,900.84	373,641.51	294,132.07	1,378,093.03	2,244,974.32	6,598,741.77
3.本期减少金额		156,751.89		249,646.44	794,776.01	1,201,174.34
(1) 处置或报废		156,751.89		249,646.44	794,776.01	1,201,174.34
(2) 其他						
4.2013年12月31日	14,281,793.41	6,768,739.05	2,145,135.22	10,478,638.49	15,799,808.30	49,474,114.47
三、减值准备						
1.2013年1月1日						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.2013年12月31日						
四、2013年12月31日账面价值	72,169,883.23	1,606,272.55	199,822.90	4,928,685.96	8,405,003.65	87,309,668.29

公司的固定资产主要包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、家具用具、电

子设备及其他等，其中，房屋及建筑物占比较高，2013年12月31日、2014年12月31日、2015年6月30日其占当期固定资产的比重分别为63.20%、59.46%、60.68%。公司现有固定资产处于良好状态，不存在减值迹象，故未对固定资产计提减值准备。

## 7、在建工程

### (1) 在建工程基本情况

单位：元

项目	2015年6月30日			2014年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
装修改造工程	41,585,951.50		41,585,951.50	35,237,648.10		35,237,648.10
合计	41,585,951.50		41,585,951.50	35,237,648.10		35,237,648.10

项目	2013年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
装修改造工程	20,558,185.73		20,558,185.73
合计	20,558,185.73		20,558,185.73

## (2) 重大在建工程变动情况表

项目名称	预算数	2013年1月1日	本期增加	转入固定资产	其他减少	2013年12月31日	工程投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
龙泉驿店	11,600,000.00	3,330,289.54	2,503,185.60	0.00	3,613,953.08	2,219,522.06	21.58		810,240.41	810,240.41	6.00	自筹
顺德店	7,920,000.00	0.00	11,880,397.48	1,024,888.30	10,579,002.18	276,507.00	150.01		507,496.27	507,496.27	6.00	自筹
怀柔店	14,160,000.00	0.00	17,150,852.43	290,000.00	743,163.53	16,117,688.90	121.12		391,267.34	391,267.34	6.00	自筹
丽江店	21,000,000.00	0.00	1,221,684.77	0.00	0.00	1,221,684.77	5.82		490,566.61	490,566.61	6.00	自筹
合计	<b>54,680,000.00</b>	<b>3,330,289.54</b>	<b>32,756,120.28</b>	<b>1,314,888.30</b>	<b>14,936,118.79</b>	<b>19,835,402.73</b>			<b>2,199,570.63</b>	<b>2,199,570.63</b>		

项目名称	预算数	2014年1月1日	本期增加	转入固定资产	其他减少	2014年12月31日	工程投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
龙泉驿店	11,600,000.00	2,219,522.06	7,348,762.58	1,225,029.60	854,840.50	8,599,699.14	63.35		1,186,619.86	376,379.45	6.00	自筹
顺德店	7,920,000.00	276,507.00	247,723.50	9,204.00	0.00	524,230.50	3.13		0.00	0.00		自筹
怀柔店	14,160,000.00	16,117,688.90	5,854,268.23	3,559,770.76	993,431.30	20,978,525.83	41.34		531,822.89	140,555.55	6.00	自筹
惠州店	12,963,168.00	0.00	20,357,775.92	1,929,293.00	0.00	1,929,293.00	157.04		710,690.44	710,690.44	6.00	自筹
丽江店	21,000,000.00	1,221,684.77	14,279,495.86	0.00	0.00	0.00	0.68		1,091,449.54	600,882.93	6.00	自筹
合计	<b>67,643,168.00</b>	<b>19,835,402.73</b>	<b>48,088,026.09</b>	<b>6,723,297.36</b>	<b>1,848,271.80</b>	<b>32,031,748.47</b>			<b>3,520,582.73</b>	<b>1,828,508.37</b>		

项目名称	预算数	2015年1月1日	本期增加	转入固定资产	其他减少	2015年6月30日	工程投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
龙泉驿店	11,600,000.00	113,745.00	150,000.00	0.00	250,000.00	13,745.00	1.29		0.00		0.00	自筹
惠州店	12,963,168.00	18,428,482.92	1,268,826.87	113,816.20	992,076.08	18,591,417.51	9.79		0.00		0.00	自筹
丽江店	21,000,000.00	15,501,180.63	4,346,494.19	0.00	1,595,937.43	18,251,737.39	20.70		1,091,410.22		6.00	自筹
大连店	9,610,000.00	0.00	5,378,426.89	0.00	1,627,554.61	3,750,872.28	55.97		0.00		0.00	自筹
<b>合计</b>	<b>55,173,168.00</b>	<b>34,043,408.55</b>	<b>11,143,747.95</b>	<b>113,816.20</b>	<b>4,465,568.12</b>	<b>40,607,772.18</b>			<b>1,091,410.22</b>			

公司在投资新建直营店时，通过在建工程科目进行核算，然后根据项目明细转入固定资产、长期待摊费用及其他科目。



## 8、无形资产

(1) 报告期内无形资产情况如下：

单位：元

项目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年6月30日
<b>1、无形资产原值</b>				
土地使用权	1,825,476.00	-	-	1,825,476.00
软件	2,119,763.37	-	37,640.00	2,082,123.37
合计	<b>3,945,239.37</b>	-	<b>37,640.00</b>	<b>3,907,599.37</b>
<b>2、累计摊销</b>				
土地使用权	493,215.50	31,143.12	-	524,358.62
软件	835,744.36	132,851.82	26,136.00	942,460.18
合计	<b>1,328,959.86</b>	<b>163,994.94</b>	<b>26,136.00</b>	<b>1,466,818.80</b>
<b>3、无形资产净额</b>				
土地使用权	1,332,260.50			1,301,117.38
软件	1,284,019.01			1,139,663.19
合计	<b>2,616,279.51</b>			<b>2,440,780.57</b>
<b>4、无形资产减值准备</b>				
土地使用权				
软件				
合计				
<b>5、无形资产账面价值</b>				
土地使用权	1,332,260.50			1,301,117.38
软件	1,284,019.01			1,139,663.19
合计	<b>2,616,279.51</b>			<b>2,440,780.57</b>

项目	2014年1月1日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
<b>1、无形资产原值</b>				
土地使用权	1,825,476.00			1,825,476.00
软件	1,661,525.37	460,740.00		2,119,763.37
合计	<b>3,487,001.37</b>	<b>460,740.00</b>		<b>3,945,239.37</b>
<b>2、累计摊销</b>				

项目	2014年1月1日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
土地使用权	460,740.00	62,286.28		493,215.50
软件	614,092.08	221,652.28		835,744.36
合计	<b>1,045,021.30</b>	<b>283,938.56</b>		<b>1,328,959.86</b>
<b>3、无形资产净额</b>				
土地使用权	1,364,736.00			1,332,260.50
软件	1,047,433.29			1,284,019.01
合计	<b>2,441,980.07</b>			<b>2,616,279.51</b>
<b>4、无形资产减值准备</b>				
土地使用权				
软件				
合计				
<b>5、无形资产账面价值</b>				
土地使用权	1,364,736.00			1,332,260.50
软件	1,047,433.29			1,284,019.01
合计	<b>2,441,980.07</b>			<b>2,616,279.51</b>

项目	2013年1月1日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
<b>1、无形资产原值</b>				
土地使用权	1,825,476.00			1,825,476.00
软件	1,359,528.37	301,997.00		1,661,525.37
合计	<b>3,185,004.37</b>	<b>301,997.00</b>		<b>3,487,001.37</b>
<b>2、累计摊销</b>				
土地使用权	368,642.94	62,286.28		430,929.22
软件	456,700.64	157,391.44		614,092.08
合计	<b>825,343.58</b>	<b>219,677.72</b>		<b>1,045,021.30</b>
<b>3、无形资产净额</b>				
土地使用权	1,456,833.06			1,394,546.78
软件	902,827.73			1,047,433.29
合计	<b>2,359,660.79</b>			<b>2,441,980.07</b>
<b>4、无形资产减值准备</b>				
土地使用权				

项目	2013年1月1日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
软件				
合计				
<b>5、无形资产账面价值</b>				
土地使用权	1,456,833.06			1,394,546.78
软件	902,827.73			1,047,433.29
合计	<b>2,359,660.79</b>			<b>2,441,980.07</b>

报告期内，公司的无形资产主要包括土地使用权和办公软件。报告期内，未发现无形资产可收回金额低于账面价值的情形，未计提无形资产减值准备。

## 9、长期待摊费用

单位：元

类别	2013年1月1日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2013年12月31日
装修改造费	176,802,110.37	73,389,292.28	36,937,554.70	-	213,253,847.95
合计	<b>176,802,110.37</b>	<b>73,389,292.28</b>	<b>36,937,554.70</b>	-	<b>213,253,847.95</b>

类别	2014年1月1日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2014年12月31日
装修改造费	213,253,847.95	47,354,969.73	38,599,732.93	-	222,009,084.75
合计	<b>213,253,847.95</b>	<b>47,354,969.73</b>	<b>38,599,732.93</b>	-	<b>222,009,084.75</b>

类别	2015年1月1日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2015年6月30日
装修改造费	222,009,084.75	5,384,020.86	20,597,466.76	-	206,795,638.85
合计	<b>222,009,084.75</b>	<b>5,384,020.86</b>	<b>20,597,466.76</b>	-	<b>206,795,638.85</b>

报告期内的长期待摊费用主要系各个店的装修改造费用。

## 10、递延所得税资产

报告期期内，公司递延所得税资产情况如下：

单位：元

项目	2015年6月30日		2014年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
递延所得税资产：				

项目	2015年6月30日		2014年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
可抵扣亏损	383,518.89	1,534,075.56	215,065.73	860,262.92
小计	<b>383,518.89</b>	<b>1,534,075.56</b>	<b>215,065.73</b>	<b>860,262.92</b>

项目	2013年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
递延所得税资产：		
资产减值准备	7,063.56	31,802.25
小计	<b>7,063.56</b>	<b>31,802.25</b>

报告期内，公司递延所得税资产分别为 7,063.56 元、215,065.73 元和 383,518.89 元，主要系由部分直营店亏损、应收账款和其他应收款计提了坏账准备而产生。

## 11、其他非流动资产

单位：元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
预付工程款	9,031,480.42	5,965,373.37	17,723,514.61
合计	<b>9,031,480.42</b>	<b>5,965,373.37</b>	<b>17,723,514.61</b>

报告期内，公司其他非流动资产由预付工程款构成。

## 12、报告期内主要资产减值准备实际计提情况

报告期内，公司除应收款项根据坏账准备计提政策计提坏账准备外，其他主要资产未出现减值迹象，均未计提减值准备。公司资产减值实际计提情况如下表：

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
坏账损失	-6,886.33	1,400,024.33	3,548.00
合计	<b>-6,886.33</b>	<b>1,400,024.33</b>	<b>3,548.00</b>

## (七) 报告期内主要负债情况

公司各期末负债余额及其占当期负债的比重情况如下：

单位：元

项目	2015-6-30	占比	2014-12-31	占比	2013-12-31	占比
应付账款	20,479,222.67	7.41%	15,118,293.01	6.50%	15,650,369.74	6.58%
预收款项	5,378,899.13	1.95%	8,232,332.34	3.54%	7,630,882.22	3.21%
应付职工薪酬	6,529,030.97	2.36%	11,351,735.13	4.88%	8,746,536.92	3.68%
应交税费	3,169,380.70	1.15%	5,852,529.82	2.52%	5,465,663.52	2.30%
应付利息	6,900.00	0.00%	64,386.50	0.03%	4,799,830.68	2.02%
应付股利	49,000,000.00	17.74%	-	0.00%	7,848,869.00	3.30%
其他应付款	191,720,955.80	69.39%	192,048,156.90	82.54%	187,617,546.47	78.91%
<b>流动负债小计</b>	<b>276,284,389.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>232,667,433.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>237,759,698.55</b>	<b>100.00%</b>
非流动负债小计	-	-	-	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>276,284,389.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>232,667,433.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>237,759,698.55</b>	<b>100.00%</b>

公司的负债主要包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款等。

公司2015年6月30日、2014年12月31日、2013年12月31日应付账款余额分别为20,479,222.67元、15,118,293.01元、15,650,369.74元，占当期负债总额的比重分别为7.41%、6.50%、6.58%，所占比重较高。2015年6月30日公司应付账款余额比上期有所增加，主要系公司业务规模的不断扩大，相应材料的采购也不断增加。

预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息等款项，占当期负债总额的比重较低，不会给公司带来重大偿还风险。

2015年6月30日应付股利余额为49,000,000.00元，占负债的比重较高，系本期已宣告发放但尚未支付的股利。

公司2015年6月30日、2014年12月31日、2013年12月31日其他应付款余额分别为191,720,955.80元、192,048,156.90元、187,617,546.47元，占当期负债总额的比重分别为69.39%、82.54%、78.91%，所占比例较高，系应付的集团拆借款、押金与保证金、往来款等。公司2015年6月30日、2014年12月31日、2013年12月31日应付控股股东中青旅控股股份有限公司的借款余额分别为160,531,400.22元、162,500,800.22元、160,293,391.52元。

整体上看，公司资产负债率合理，不存在债务到期无法偿还的风险。随着公司盈利能力的增强，公司偿债能力具有逐步提高的空间。

## 1、应付账款

(1) 应付账款账龄情况如下

单位：元

账龄	2015年6月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	19,750,939.40	96.44	14,383,756.22	95.14	15,033,486.04	96.06
1-2年(含)	439,214.32	2.14	117,653.09	0.78	152,278.18	0.97
2-3年(含)	22,502.67	0.11	152,278.18	1.01	63,080.40	0.40
3年以上	266,566.28	1.31	464,605.52	3.07	401,525.12	2.57
合计	<b>20,479,222.67</b>	<b>100.00</b>	<b>15,118,293.01</b>	<b>100.00</b>	<b>15,650,369.74</b>	<b>100.00</b>

公司2015年6月30日、2014年12月31日、2013年12月31日应付账款余额分别为20,479,222.67元、15,118,293.01元、15,650,369.74元，占当期负债总额的比重分别为7.41%、6.50%、6.58%，所占比重较高。2015年6月30日公司应付账款余额比上期有所增加，主要系随着公司业务规模的不断扩大，相应材料的采购也不断增加。

(2) 各报告期末应付账款余额前五名单位情况

截至2015年6月30日，公司应付账款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	金额	账龄	占总额比例(%)	性质
雁栖开发区管委会	1,362,016.02	1年以内	6.65	房租
广东电网公司广州供电局	669,147.35	1年以内	3.27	电费
广州铁城实业有限公司	540,123.77	1年以内	2.64	货款
北京怀柔诚厉朋调料店	476,501.82	1年以内	2.33	货款
北京诚泰热力供暖公司	415,840.25	1年以内	2.02	货款
合计	<b>3,463,629.21</b>	-	<b>16.91</b>	-

截至2014年12月31日，公司应付账款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	金额	账龄	占总额比例(%)	性质
广东电网公司广州供电局	504,820.12	1年以内	3.34	电费

广州铁城实业有限公司	449,134.92	1 年以内	2.97	货款
深圳市达美酒店配套用品有限公司	406,901.88	1 年以内	2.69	货款
肇庆市端州区信隆贸易有限公司	329,156.90	1 年以内	2.18	货款
深圳市鸿和达电子有限公司	302,450.00	1 年以内	2.00	货款
<b>合计</b>	<b>1,992,463.82</b>	-	<b>13.18</b>	-

截至 2013 年 12 月 31 日，公司应付账款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	金额	账龄	占总额比例 (%)	性质
北京市国信宾馆	1,384,065.20	1 年以内	8.84	租赁费
佛山市顺德区侨邦房产有限公司	998,244.09	1 年以内	6.38	租赁费
广东省华侨建筑装饰有限公司广州分公司	767,388.74	1 年以内	4.90	货款
广东电网公司广州供电局	460,314.19	1 年以内	2.94	电费
广州铁城实业有限公司	431,972.55	1 年以内	2.76	货款
<b>合计</b>	<b>4,041,984.77</b>	-	<b>25.82</b>	-

(3) 截至 2015 年 6 月 30 日，应付账款期末余额中无应付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东或关联方款项。

## 2、预收款项

### (1) 预收款项账龄列示

单位：元

账龄	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	5,378,899.13	8,232,332.34	7,630,882.22
<b>合计</b>	<b>5,378,899.13</b>	<b>8,232,332.34</b>	<b>7,630,882.22</b>

公司预收款项余额主要为预收的房屋租金、客房押金、会员卡充值，账龄均在一年以内。

### (2) 各报告期末预收款项余额前五名情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司预收款项余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	金额	账龄	占总额比例(%)	性质
超市发连锁股份有限公司	379,165.00	1年以内	7.05	房租款
中华女子学院培训中心	341,919.00	1年以内	6.36	房租款
北京金志育教育科技发展中心	322,818.12	1年以内	6.00	房租款
北京网信通信有限公司	180,000.00	1年以内	3.35	房租款
成都锦尚银座娱乐有限责任公司	162,700.00	1年以内	3.02	房租款
<b>合计</b>	<b>1,386,602.12</b>	-	<b>25.78</b>	--

截至2014年12月31日，公司预收账款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	金额	账龄	占总额比例(%)	性质
北京吉时乐商贸有限公司	422,773.08	1年以内	5.14	房租款
超市发连锁股份有限公司	325,000.00	1年以内	3.95	房租款
北京金志育教育科技发展中心	322,818.12	1年以内	3.92	房租款
欧尚盈特诺（上海）国际贸易有限公司广州分公司	254,955.31	1年以内	3.10	房租款
北京网信通信有限公司	195,000.00	1年以内	2.36	房租款
<b>合计</b>	<b>1,520,546.51</b>	-	<b>18.47</b>	-

截至2013年12月31日，公司预收账款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	金额	账龄	占总额比例(%)	性质
成都锦尚银座娱乐有限责任公司	976,200.00	1年以内	12.79	房租款
北京金志育教育科技发展中心	333,375.00	1年以内	4.37	房租款
超市发连锁股份有限公司	325,000.34	1年以内	4.26	房租款
欧尚盈特诺（上海）国际贸易有限公司广州分公司	249,246.40	1年以内	3.27	房租款
北京网信通信有限公司	225,000.00	1年以内	2.95	房租款
<b>合计</b>	<b>2,108,821.74</b>	-	<b>27.64</b>	-

(3) 截至2015年6月30日，预收款项期末余额中无应付持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东或关联方款项。

### 3、应付职工薪酬



## (1) 应付职工薪酬分类列示

单位：元

项目	2013年1月1日	本期增加额	本期减少额	2013年12月31日
一、短期薪酬	6,609,413.25	70,897,024.36	68,759,900.69	8,746,536.92
二、离职后福利-设定提存计划		3,025,802.58	3,025,802.58	
<b>合计</b>	<b>6,609,413.25</b>	<b>73,922,826.94</b>	<b>71,785,703.27</b>	<b>8,746,536.92</b>

项目	2014年1月1日	本期增加额	本期减少额	2014年12月31日
一、短期薪酬	8,746,536.92	84,724,919.90	82,119,721.69	11,351,735.13
二、离职后福利-设定提存计划		3,331,786.12	3,331,786.12	-
<b>合计</b>	<b>8,746,536.92</b>	<b>88,056,706.02</b>	<b>85,451,507.81</b>	<b>11,351,735.13</b>

项目	2015年1月1日	本期增加额	本期减少额	2015年6月30日
一、短期薪酬	11,351,735.13	43,360,498.82	48,183,202.98	6,529,030.97
二、离职后福利-设定提存计划		2,072,671.29	2,072,671.29	
<b>合计</b>	<b>11,351,735.13</b>	<b>45,433,170.11</b>	<b>50,255,874.27</b>	<b>6,529,030.97</b>

## (2) 短期职工薪酬情况

单位：元

项目	2013年1月1日	本期增加额	本期减少额	2013年12月31日
1.工资、奖金、津贴和补贴	6,552,576.18	65,474,997.69	63,371,156.22	8,656,417.65
2.职工福利费		766,416.41	766,416.41	
3.社会保险费		3,577,446.84	3,577,446.84	-
其中： 医疗保险费		2,970,487.74	2,970,487.74	
工伤保险费		313,368.02	313,368.02	
生育保险费		293,591.08	293,591.08	
4.住房公积金		1,044,331.22	1,044,331.22	
5.工会经费和职工教育经费	56,837.07	33,832.20	550.00	90,119.27
<b>合计</b>	<b>6,609,413.25</b>	<b>70,897,024.36</b>	<b>68,759,900.69</b>	<b>8,746,536.92</b>

项目	2014年1月1日	本期增加额	本期减少额	2014年12月31日
1.工资、奖金、津贴和补贴	8,656,417.65	78,381,124.73	75,875,543.32	11,161,999.06
2.职工福利费		1,029,755.38	1,029,755.38	
3.社会保险费	-	4,336,817.30	4,252,189.33	84,627.97
其中： 医疗保险费		3,577,569.86	3,497,073.95	80,495.91
工伤保险费		405,571.71	401,439.65	4,132.06
生育保险费		353,675.73	353,675.73	
4.住房公积金		949,406.44	949,406.44	
5.工会经费和职工教育经费	90,119.27	27,816.05	12,827.22	105,108.10
<b>合计</b>	<b>8,746,536.92</b>	<b>84,724,919.90</b>	<b>82,119,721.69</b>	<b>11,351,735.13</b>

项目	2015年1月1日	本期增加额	本期减少额	2015年6月30日
1.工资、奖金、津贴和补贴	11,161,999.06	39,648,677.12	44,449,524.61	6,361,151.57
2.职工福利费		389,000.00	389,000.00	-
3.社会保险费	84,627.97	2,456,773.52	2,486,791.71	54,609.78
其中： 医疗保险费	80,495.91	2,103,312.15	2,132,870.85	50,937.21
工伤保险费	4,132.06	169,939.55	170,399.04	3,672.57
生育保险费		183,521.82	183,521.82	-
4.住房公积金		849,896.92	849,896.92	-
5.工会经费和职工教育经费	105,108.10	16,151.26	7,989.74	113,269.62
<b>合计</b>	<b>11,351,735.13</b>	<b>43,360,498.82</b>	<b>48,183,202.98</b>	<b>6,529,030.97</b>

## (3) 设定提存计划情况

单位：元

项目	2013年1月1日	本期增加额	本期减少额	2013年12月31日
1.基本养老保险		2,859,298.72	2,859,298.72	
2.失业保险费		166,503.86	166,503.86	
<b>合计</b>		<b>3,025,802.58</b>	<b>3,025,802.58</b>	

项目	2014年1月1日	本期增加额	本期减少额	2014年12月31日
1.基本养老保险		3,118,337.56	3,118,337.56	
2.失业保险费		213,448.56	213,448.56	

合计		3,331,786.12	3,331,786.12	
----	--	--------------	--------------	--

项目	2015年1月1日	本期增加额	本期减少额	2015年6月30日
1.基本养老保险		1,925,459.98	1,925,459.98	
2.失业保险费		147,211.31	147,211.31	
合计		2,072,671.29	2,072,671.29	

#### 4、应交税费

报告期内，公司应交税费情况如下表：

单位：元

税种	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
营业税	1,677,152.22	1,821,548.24	1,546,416.80
企业所得税	1,038,141.50	3,588,713.02	2,933,458.29
房产税	127,812.89	104,635.71	724,452.05
城建税	111,023.12	119,472.75	106,788.39
个人所得税	109,036.55	59,444.13	37,032.03
教育费附加	51,678.90	62,731.98	44,164.17
地方教育费附加	31,342.20	30,889.49	33,557.60
堤防费	23,193.32	25,356.95	37,678.22
增值税		37,951.10	399.15
价格调控基金		1,786.45	1,527.12
其他			189.70
合计	3,169,380.70	5,852,529.82	5,465,663.52

#### 5、应付利息

单位：元

类别	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
应付利息	6,900.00	64,386.50	4,799,830.68
合计	6,900.00	64,386.50	4,799,830.68

#### 6、应付股利

单位：元

单位名称	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
深圳市山水投资管理有限公司	24,010,000.00		3,845,945.81
中青旅控股股份有限公司	24,990,000.00		4,002,923.19
合计	<b>49,000,000.00</b>		<b>7,848,869.00</b>

## 7、其他应付款

### (1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
集团拆借款等	160,531,400.22	162,500,800.22	160,293,391.52
押金（保证金）	17,041,657.84	16,752,808.72	15,514,339.03
质保金	3,738,066.62	3,918,432.48	2,017,196.01
代收往来款	2,028,643.55	892,033.06	808,707.57
订房服务费	1,167,733.33	1,131,997.78	1,207,319.87
其他	7,213,454.24	6,852,084.64	7,776,592.47
合计	<b>191,720,955.80</b>	<b>192,048,156.90</b>	<b>187,617,546.47</b>

### (2) 报告期各期末其他应付款余额前五名单位情况

截至2015年6月30日，公司其他应付款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	账面余额	占总额比重(%)	性质
中青旅控股股份有限公司	160,531,400.22	83.73	借款等
澳门青旅（集团）旅游投资有限公司	1,212,612.23	0.63	往来款
深圳市广博龙胜投资有限公司	830,000.00	0.43	押金及保证金
深圳市金源假日桑拿有限公司	758,684.00	0.40	押金及保证金
蒙自源饮食有限公司	651,000.00	0.34	押金及保证金
合计	<b>163,983,696.45</b>	<b>85.53</b>	-

截至2014年12月31日，公司其他应付款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	账面余额	占总额比重(%)	性质
------	------	----------	----

中青旅控股股份有限公司	162,500,800.22	84.61	借款等
澳门青旅(集团)旅游投资有限公司	1,212,612.23	0.63	往来款
深圳市金源假日桑拿有限公司	758,684.00	0.40	押金及保证金
广州市尊尚娱乐有限公司	648,820.00	0.34	押金及保证金
深圳市卞氏菜根香餐饮有限公司	600,900.00	0.31	押金及保证金
<b>合计</b>	<b>165,721,816.45</b>	<b>86.29</b>	-

截至 2013 年 12 月 31 日，公司其他应付款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	账面余额	占总额比重(%)	性质
中青旅控股股份有限公司	160,293,391.52	85.44	借款等
澳门青旅(集团)旅游投资有限公司	1,826,250.23	0.97	往来款
深圳市金源假日桑拿有限公司	758,684.00	0.40	押金及保证金
广州市尊尚娱乐有限公司	648,820.00	0.35	押金及保证金
深圳市卞氏菜根香餐饮有限公司	600,900.00	0.32	押金及保证金
<b>合计</b>	<b>164,128,045.75</b>	<b>87.48</b>	-

(3) 报告期各期末余额中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况如下：

单位：元

单位名称	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
中青旅控股股份有限公司	160,531,400.22	162,500,800.22	160,293,391.52
<b>合计</b>	<b>160,531,400.22</b>	<b>162,500,800.22</b>	<b>160,293,391.52</b>

#### (八) 报告期内股东权益情况

公司最近两年及一期的所有者权益情况如下：

单位：元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
实收资本(或股本)	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	8,500,000.00	8,500,000.00	8,500,000.00
盈余公积	11,052,731.11	5,953,859.35	5,007,119.22
未分配利润	34,177,618.25	82,418,971.67	71,494,611.40

少数股东权益	9,771,173.06	9,976,608.22	10,221,869.24
所有者权益（或股东权益）合计	<b>163,501,522.42</b>	<b>206,849,439.24</b>	<b>195,223,599.86</b>

### 1、实收资本

单位：元

投资者名称	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
中青旅控股股份有限公司	51,000,000.00	51,000,000.00	51,000,000.00
深圳市山水投资管理有限公司	49,000,000.00	49,000,000.00	49,000,000.00
合计	<b>100,000,000.00</b>	<b>100,000,000.00</b>	<b>100,000,000.00</b>

### 2、资本公积

单位：元

类别	2013年1月1日	本期增加额	本期减少额	2013年12月31日
资本溢价	8,500,000.00			8,500,000.00
合计	<b>8,500,000.00</b>			<b>8,500,000.00</b>

类别	2014年1月1日	本期增加额	本期减少额	2014年12月31日
资本溢价	8,500,000.00			8,500,000.00
合计	<b>8,500,000.00</b>			<b>8,500,000.00</b>

类别	2015年1月1日	本期增加额	本期减少额	2015年6月30日
资本溢价	8,500,000.00			8,500,000.00
合计	<b>8,500,000.00</b>			<b>8,500,000.00</b>

### 3、盈余公积

报告期内，公司盈余公积变动情况如下表：

单位：元

类别	2013年1月1日	本期增加额	本期减少额	2013年12月31日
法定盈余公积	4,590,807.85	416,311.37		5,007,119.22
合计	<b>4,590,807.85</b>	<b>416,311.37</b>		<b>5,007,119.22</b>

类别	2013年12月31日	本期增加额	本期减少额	2014年12月31日
法定盈余公积	5,007,119.22	946,740.13		5,953,859.35
<b>合计</b>	<b>5,007,119.22</b>	<b>946,740.13</b>		<b>5,953,859.35</b>

类别	2014年12月31日	本期增加额	本期减少额	2015年6月30日
法定盈余公积	5,953,859.35	5,098,871.76		11,052,731.11
<b>合计</b>	<b>5,953,859.35</b>	<b>5,098,871.76</b>		<b>11,052,731.11</b>

#### 4、未分配利润

报告期内，公司未分配利润情况如下表：

单位：元

项目	2015年6月30日	
	金额	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	82,418,971.67	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	82,418,971.67	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	5,857,518.34	
减：提取法定盈余公积	5,098,871.76	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	49,000,000.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	34,177,618.25	

项目	2014年12月31日	
	金额	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	71,494,611.40	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	71,494,611.40	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	20,186,026.93	
减：提取法定盈余公积	946,740.13	10%
提取任意盈余公积		

项目	2014年12月31日	
	金额	提取或分配比例
提取一般风险准备		
应付普通股股利	8,314,926.53	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	82,418,971.67	

项目	2013年12月31日	
	金额	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	61,282,177.25	
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	61,282,177.25	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	18,477,614.52	
减: 提取法定盈余公积	416,311.37	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	7,848,869.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	71,494,611.40	

## 六、关联方、关联方关系及交易

### (一) 公司的关联方

#### 1、存在控制关系的关联方

序号	关联方名称	与公司关系	持股比例(%)
1	中青旅控股股份有限公司	控股股东	51.00
2	中青旅集团公司	实际控制人	---

#### 2、持有公司5%以上股份的股东

序号	关联方名称	与公司关系	持股比例(%)
1	蔡海洋	副董事长、总裁	49.00

#### 3、本公司的子公司或孙公司

序号	关联方名称	与公司关系	持股比例(%)
----	-------	-------	---------



1	中青旅山水酒店投资管理（北京）有限公司	全资子公司	100
2	成都市中青旅山水时尚酒店有限公司	全资子公司	100
3	东莞市中青旅山水设计师酒店有限公司	全资子公司	100
4	佛山市顺德区中青旅山水时尚酒店有限公司	全资子公司	100
5	广州中青旅山水时尚酒店有限公司	全资子公司	100
6	惠州市山水爱斯酒店管理有限公司	全资子公司	100
7	中山市中青旅山水时尚酒店管理有限公司	全资子公司	100
8	肇庆市山水时尚酒店有限公司	全资子公司	100
9	肇庆市中青旅山水时尚酒店有限公司	全资子公司	100
10	广东省肇庆三榕交通发展有限公司	全资子公司	100
11	江苏中青旅山水酒店投资管理有限公司	控股子公司	80
12	郑州中青旅山水丰业酒店管理有限公司	控股子公司	80
13	丽江山水时尚酒店管理有限公司	控股子公司	70
14	中青旅山水酒店管理（辽宁）有限公司	控股子公司	65
15	福州中青旅山水酒店管理有限公司	全资子公司	100
16	北京澳青山水国际酒店管理有限公司	公司全资持有的中青旅山水酒店投资管理（北京）有限公司持有该公司 51% 的股份	--

#### 4、实际控制人控制的除中青旅控股及其子公司外的其他企业

序号	关联方名称	与公司关系	持股比例（%）
1	中青创益投资管理有限公司	实际控制人直接控制的公司	--
2	北京东交民巷饭店	实际控制人直接控制的公司	--
3	中青旅江苏置业有限公司	实际控制人直接控制的公司	--

#### 5、控股股东控制的除中青旅山水股份及其子公司外的其他企业

序号	关联方名称	与公司关系	持股比例（%）
1	中青旅新疆国际旅行社有限责任公司	控股股东直接控制的公司	--
2	新疆中青旅旅游汽车公司	控股股东间接控制的公司	--
3	桂林中青旅国际旅游有限公司	控股股东直接控制的公司	--
4	广西中青旅旅行社有限公司	控股股东直接控制的公司	--
5	广西中青旅遨游国际旅行社有限公司	控股股东间接控制的公司	--
6	中青旅江苏国际旅行社有限公司	控股股东直接控制的公司	--
7	中青旅江苏商旅服务有限公司	控股股东间接控制的公司	--
8	镇江中国青年旅行社有限责任公司	控股股东间接控制的公司	--

9	镇江青旅驾驶员培训有限公司	控股股东间接控制的公司	--
10	中青旅广州国际旅行社有限公司	控股股东直接控制的公司	--
11	中青旅智圆行方（北京）商务旅游有限公司	控股股东直接控制的公司	--
12	中青旅上海国际旅行社有限公司	控股股东直接控制的公司	--
13	山西省中国国际旅行社有限责任公司	控股股东直接控制的公司	--
14	中青旅山西国际旅行社有限公司	控股股东直接控制的公司	--
15	中青旅天津国际旅行社有限公司	控股股东直接控制的公司	--
16	中青旅耀悦（北京）旅游有限公司	控股股东直接控制的公司	--
17	浙江省中青国际旅游有限公司	控股股东直接控制的公司	--
18	湖州中青旅旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
19	宁波中青旅旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
20	杭州萧山中青旅行社有限公司	控股股东间接控制的公司	--
21	杭州余杭中青国际旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
22	温州中青旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
23	绍兴市中青旅旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
24	浙江金华浙中青旅旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
25	浙江青田中青旅旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
26	丽水中青旅旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
27	浙江宁海中青旅国际旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
28	台州东亚国际旅行社有限公司	控股股东间接控制的公司	--
29	慈溪中青旅大桥旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
30	浙江桐乡中青旅旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
31	桐庐中青旅旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
32	诸暨中青旅旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
33	建德中青旅旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
34	兰溪市中青旅旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
35	临海市中青旅旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
36	嘉善中青旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
37	武义中青旅旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
38	临安中青旅佛光旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
39	海宁市中青旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
40	上虞中青国际旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--

41	安吉中青旅旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
42	嘉兴市中青旅国际旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
43	东阳市中青国际旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
44	余姚中青旅太平洋国际旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
45	浙江象山中青国际旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
46	岱山中青旅旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
47	黄山中青旅中山国际旅行社有限公司	控股股东间接控制的公司	--
48	盘安中青旅旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
49	长兴中青旅旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
50	德清中青旅旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
51	天台中青旅旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
52	湖州南浔中青旅旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
53	平湖中青旅旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
54	浙江中青会展有限公司	控股股东间接控制的公司	--
55	浙江翔风航空票务有限公司	控股股东间接控制的公司	--
56	中青旅上海国际旅行社有限公司	控股股东直接控制的公司	--
57	中青旅山西国际旅行社有限公司	控股股东直接控制的公司	--
58	中青旅国际旅游有限公司	控股股东直接控制的公司	--
59	中青旅国际会议展览有限公司	控股股东直接控制的公司	--
60	中青旅（唐山）国际旅行社有限公司	控股股东直接控制的公司	--
61	中国青年旅行社（香港）有限公司	控股股东直接控制的公司	--
62	浙江中青旅绿城投资置业有限公司	控股股东直接控制的公司	--
63	浙江浙商天下旅游有限公司	控股股东间接控制的公司	--
64	乌镇旅游股份有限公司	控股股东直接控制的公司	--
65	山西旅游发展有限公司	控股股东直接控制的公司	--
66	北京中青旅风采科技有限公司	控股股东直接控制的公司	--
67	北京中青旅创格物业管理有限责任公司	控股股东直接控制的公司	--
68	北京中青旅创格科技有限公司	控股股东直接控制的公司	--
69	北京本色印象文化发展有限公司	控股股东直接控制的公司	--

## 6、其他关联方

序号	关联方名称	与公司关系	持股比例（%）
1	深圳市金品实业发展有限公	公司股东蔡海洋控制的公司	--

序号	关联方名称	与公司关系	持股比例（%）
	司		
2	深圳市山水投资管理有限公司	公司股东蔡海洋控制的公司	--
3	深圳市秋水谣实业有限公司	公司董事会秘书郑权控制的公司	--

## 7、公司董事、监事、高级管理人员

序号	关联方姓名	与公司关系	持股比例（%）
1	张立军	董事长	--
2	蔡海洋	股东、副董事长、总裁	49.00
3	丁重阳	副董事长	--
4	周刚	董事、副总裁	--
5	赵勇	董事、副总裁	--
6	王为民	财务总监	--
7	郑权	董事会秘书	--
8	蒋杰飞	监事会主席	--
9	蔡海青	监事	--
10	沈敏纓	监事	--

### （二）关联方交易

#### 1、经常性关联交易

##### （1）采购商品和接受劳务的关联交易

报告期内，公司无采购商品和接受劳务的经常性关联交易。

##### （2）出售商品和提供劳务的关联交易

报告期内，公司无出售商品和提供劳务的经常性关联交易。

#### 2、偶发性关联交易

##### （1）关联资金往来

报告期内，控股股东中青旅控股股份有限公司为本公司提供借款以满足本公司扩大规模之需求。

截至 2015 年 6 月 30 日，关联方资金拆借情况如下：

单位：元

关联方	拆借金额	借款起止日	拆借利率	说明
拆入：				
中青旅控股股份有限公司	160,293,391.52	滚动借款、无固定期限	5.6%/年	滚动借款及归还，利息按天计算

2012年12月31日，公司欠股东中青旅控股股份有限公司的借款余额为145,293,391.52元；2013年，公司收到股东中青旅控股股份有限公司提供的借款15,000,000.00元；2014年，公司收到股东中青旅控股股份有限公司提供的借款13,500,000.00元，公司归还股东中青旅控股股份有限公司的借款11,500,000.00元；2015年1-6月，公司收到股东中青旅控股股份有限公司提供的借款8,000,000.00元，公司归还股东中青旅控股股份有限公司的借款10,000,000.00元。截至2015年6月30日，公司欠股东中青旅控股股份有限公司的款项余额为160,293,391.52元。

鉴于公司对控股股东负债规模较大，公司已采取措施减少负债。公司拟于2016年6月30日前出售其拥有的广东省肇庆三榕交通发展有限公司的股权用于偿还对控股股东的部分债务。其余负债通过处置位于北京市朝阳区芍药居的物业用于偿还，最终偿还期不迟于2018年12月31日。此外，公司控股股东已出具承诺，承诺在2018年12月31日前不要求公司提前还款，确保不对公司的业务经营产生不良影响。

上述还款计划具有可行性，且不会对公司的业务经营产生重大不利影响，公司已于2015年7月31日召开股东会，通过了同意出售肇庆三榕100%股权的决议，于2015年9月1日在北京产权交易所进行挂牌转让，并发布项目编号为“TC15BJ1000387”的股权转让信息。

综上，主办券商认为上述问题不会对公司的稳定发展和业务独立性造成较大不良影响，不会对本次挂牌造成实质性障碍。

## (2) 关联方应收、应付款项情况

单位：元

项目名称	关联方	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
其他应付款	中青旅控股股份有限公司	160,531,400.22	162,500,800.22	160,293,391.52
应付股利	中青旅控股股份有限	24,990,000.00		4,002,923.19

项目名称	关联方	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
	公司			
应付股利	深圳市山水投资管理 有限公司	24,010,000.00		3,845,945.81
应付利息	中青旅控股股份有限 公司	6,900.00	64,386.50	4,799,830.68

### ① 其他应付款

报告期期末，关联方其他应付款主要系应付股东中青旅控股股份有限公司提供的借款 160,293,391.52 元以及中青旅控股股份有限公司代付代缴的公司副总裁赵勇的社保与公积金 238,008.70 元。公司与股东中青旅控股股份有限公司的借款的利息率约定为 5.6%。副总裁赵勇的社保和公积金由股东中青旅控股股份有限公司代付代缴，但实际应由公司承担，故公司挂账“其他应付款-中青旅控股股份有限公司”。截至 2015 年 6 月 30 日，应付关联方中青旅控股股份有限公司的款项余额为 160,531,400.22 元。

### ② 应付股利

报告期期末，关联方应付股利主要系按照股东会决议分配股利而暂未支付的金额。截至 2015 年 6 月 30 日，应付股利的余额为 49,000,000.00 元。

### ③ 应付利息

报告期期末，应付利息主要系应付股东中青旅控股股份有限公司的借款利息。公司支付股东借款利息时，未代扣代缴营业税。截至 2015 年 6 月 30 日，应付利息的余额为 6,900.00 元。

## (3) 关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

报告期内本公司与关联方发生的资金拆借产生了一定的利息费用，但是该借款利率与同期银行贷款利率比较接近，该借款为公司扩大规模、增设新店提供了充足的资金，并没有损害公司及公司股东的利益。报告期内本公司与关联方发生的关联交易对公司财务状况和经营成果均不构成重大影响。

### (三) 公司规范关联交易的制度安排

上述关联交易发生在有限公司阶段，公司未制定具体的关联交易决策制度，亦未对相关关联交易履行相关决策程序。

为了规范公司与关联方之间的交易，维护公司股东特别是中小股东的合法权益，保证公司与关联方之间的交易的公允、合理，公司根据相关法律法规和规范

性文件的规定，已在《公司章程》、《关联交易管理办法》中规定了股东大会、董事会审议关联交易事项时关联股东、董事回避表决机制和其他公允决策程序，且相关规则以及管理制度已经股东大会审议通过。

### 1、《公司章程》对关联交易决策权力与序的规定

《公司章程》第四十一条规定：公司下列重大投资及资产处置事项，须经股东大会审议通过。

（一）公司在最近一个会计年度内购买或出售资产累计金额超过公司最近一期经审计的总资产 30%的；

（二）公司最近一个会计年度内对外投资涉及的累计资产总额（同时存在帐面值和评估值的，以高者为准）超过公司最近一期经审计的总资产 30%的；

（三）公司发生交易的交易标的（如股权）最近一个会计年度相关的主营业务收入超过公司最近一个会计年度经审计主营业务收入的 50 %，或绝对金额超过 2 亿元的；

（四）公司发生交易的交易标（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润超过公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%，或绝对金额超过 1000 万元的；

（五）公司发生交易的成交金额（含承担债务和费用）超过公司最近一期经审计净资产的 50%，或绝对金额超过 1 亿元的；

（六）关联交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 1000 万元以上，或占公司最近一期经审计净资产值 5%以上的重大关联交易。

《公司章程》第四十二条规定：公司下列对外担保事项，须经股东大会审议通过。

（一）公司及其控股子公司的对外担保总额，达到或超过公司最近一期经审计净资产 50%以后提供的任何担保；

（二）公司的对外担保总额，达到或超过公司最近一期经审计总资产 30%以后提供的任何担保；

（三）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

（四）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；

(五) 对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

## 2、《关联交易管理办法》中对关联交易的规定

第二条 公司关联交易应当遵循诚实信用原则，符合定价公允、决策程序合规、信息披露规范的要求。

第三条 公司应当采取措施规范关联交易，减少和避免关联交易。

第十三条 总经理审批的关联交易权限如下：公司与其关联人达成的关联交易总额在 50 万元以下或低于公司最近经审计净资产值的 0.3% 的。

第十四条 董事会审批的关联交易权限如下：公司与其关联人达成的关联交易总额在 50 万元至 1000 万元之间且占公司最近经审计净资产值的 0.3% 至 5% 之间的。

第十五条 公司与关联人拟发生的关联交易达到以下标准之一的，应当提交股东大会审议：

(一) 交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 1000 万元以上，或占公司最近一期经审计净资产值 5% 以上的重大关联交易。

(二) 公司为关联人提供担保的。

第十六条 公司进行下列关联交易的，应当按照连续十二个月内累计计算的原则，计算关联交易金额：

(一) 与同一关联人进行的交易；

(二) 与不同关联人进行的交易标的类别相关的交易。

上述同一关联人，包括与该关联人受同一法人或其他组织或者自然人直接或间接控制的，或相互存在股权控制关系；以及由同一关联自然人担任董事或高级管理人员的法人或其他组织。

已经履行股东大会或董事会决策程序的，不再纳入相关的累计计算范围。

第十七条 公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由三分之二以上的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事三分之二以上通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东大会审议。



第十八条 公司股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当在股东大会上放弃对该议案的投票权，并不得代理其他股东行使表决权。任何与该关联交易有利害关系的其他关联人不得代理股东行使表决权。关联股东所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数，该项表决由出席会议的非关联股东所持表决权的三分之二以上通过。

### 3、避免及减少关联交易的承诺

为规范公司关联方与之间的潜在关联交易，公司实际控制人、持股 5% 以上股东、董监高已向公司出具《关于规范关联交易的承诺书》。

## 七、其他注意事项

### （一）期后事项

截至本公开转让说明书出具之日，公司无需要披露的或有事项。

### （二）或有事项

截至本公开转让说明书出具之日，公司无需要披露的或有事项。

### （三）其他重要事项

2015 年 9 月 2 日，公司召开股东会，全体股东一致同意：深圳市山水投资管理有限公司将其持有公司 49% 的股权以 7,546 万元人民币的价格转让给受让方蔡海洋，其他股东放弃优先购买权。

## 八、报告期内资产评估情况

设立股份公司时，公司委托中京民信（北京）评估有限公司以 2015 年 6 月 30 日为评估基准日对公司股东全部权益进行评估。2015 年 9 月 2 日中京民信（北京）评估有限公司“京信评报字[2015]第 334 号”《中青旅山水酒店投资管理有限公司经审计后资产负债表所列的全部资产和负债价值资产评估报告》，评估结论有效期自评估基准日起 1 年。

### （一）资产评估的方法

采用重置成本法评估结果作为本次评估的结论。

### （二）资产评估的结果

单位：万元

项目	资产评估前的账面价值	评估值	增减变动	增减变动比例(%)
净资产	14,492.30	30,697.86	16,205.56	111.82

评估增值率较高，主要系长期股权投资和固定资产增值。公司整体变更后延续原账面值进行核算，本次资产评估未进行调账。

## 九、股利分配

### （一）报告期内股利分配政策

报告期内，根据《公司章程》规定：公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：（1）弥补上一年度的亏损；（2）提取法定公积金百分之十；（3）提取法定公益金百分之五至百分之十；（4）提取任意公积金；（5）支付股东股利。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。提取法定公积金、公益金后，是否提取任意公积金由股东大会决定。公司不在弥补公司亏损和提取法定公积金、公益金之前向股东分配利润。公司每年度利润分配的比例原则上不低于当期可分配利润的 50%。

### （二）股票公开转让之后的股利分配政策

根据 2015 年 9 月 18 日召开的创立大会暨 2015 年第一次临时股东大会通过的《公司章程》规定，公司股票公开转让之后的股利分配政策如下：

1、公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取 5%-10% 的任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。公司持有的本公司股份不参与分配利润。

2、公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股票）的派发事项。

3、公司利润分配政策为：

(1) 利润分配原则：公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报、兼顾公司的可持续发展，公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑董事、监事和公众投资者的意见。

(2) 如股东发生违规占用公司资金情形的，公司在分配利润时，先从该股东应分配的现金红利中扣减其占用的资金。

(3) 在公司当期的盈利规模、现金流状况、资金需求状况允许的情况下，可以进行中期分红。

### (三) 公司最近两年及一期的股利分配情况

#### 1、2013 年度

公司于 2013 年 7 月 15 日召开股东会，决定向股东分配股利 7,848,869.00 元，其中向中青旅控股股份有限公司分配股利 4,002,923.19 元，向深圳市山水投资管理有限公司分配股利 3,845,945.81 元。

#### 2、2014 年度

公司于 2014 年 5 月 5 日召开股东会，决定向股东分配股利 12,389,240.53 元，其中向中青旅控股股份有限公司分配股利 8,314,926.53 元，向深圳市山水投资管理有限公司分配股利 4,074,314.00 元。

#### 3、2015 年 1-6 月

公司于 2015 年 6 月 25 日召开股东会，决定向股东分配股利 49,000,000.00 元，其中向中青旅控股股份有限公司分配股利 24,990,000.00 元，向深圳市山水投资管理有限公司分配股利 24,010,000.00 元。

## 十、子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

### (一) 中青旅山水酒店投资管理（北京）有限公司

#### 1、基本情况

中青旅山水酒店投资管理（北京）有限公司（以下简称“北京中青旅山水”）成立于 2006 年 6 月 30 日，住所为北京市海淀区阜成路 10 号综合楼中青旅山水酒店投资管理（北京）有限公司航天桥酒店 633 房间，法定代表人为尹幸福，注册资本为 2000 万元，公司类型为有限责任公司（法人独资），营业期限至 2056 年 6 月 29 日，经营范围为“住宿（限分支机构经营）；制售中餐（不含冷荤凉菜）”

（限分支机构经营）；销售饮料、酒（限分支机构经营）；投资管理（未取得行政许可的项目除外）”。现任董事长为尹幸福，经理为蔡海洋，监事为杨重庆。

北京中青旅山水系深圳中青旅山水股份的全资子公司。

## 2、财务状况

北京中青旅山水最近两年及一期的主要财务情况如下：

单位：元

项目	2015年1-6月/ 2015年6月30日	2014年度/ 2014年12月31日	2013年度/ 2013年12月31日
资产总额	89,298,820.71	88,811,975.64	86,618,840.44
负债总额	55,236,275.98	35,725,180.85	37,347,312.35
净资产	34,062,544.73	53,086,794.79	49,271,528.09
营业收入	41,339,958.13	88,384,435.45	83,416,807.76
利润总额	1,523,107.58	5,184,937.49	8,343,928.45
净利润	2,023,107.58	3,815,266.70	6,713,984.22

注：此表包含子公司北京澳青山水国际酒店管理有限公司的财务数据

## （二）成都市中青旅山水时尚酒店有限公司

### 1、基本情况

成都市中青旅山水时尚酒店有限公司（以下简称“成都中青旅山水”）成立于2007年12月13日，住所为成都市锦江区一环路东五段58号，法定代表人为蔡海洋，注册资本为30万元，公司类型为有限责任公司（法人独资），营业期限至永久，经营范围为“宾馆、茶座（以上项目凭许可证并按许可时效经营）；酒店管理；酒店项目投资、社会经济咨询（以上项目国家法律法规限制和禁止项目除外）”。现任董事长为蔡海洋，监事为员燕霞。

成都中青旅山水系深圳中青旅山水股份的全资子公司。

### 2、财务状况

成都中青旅山水最近两年及一期的主要财务情况如下：

单位：元

项目	2015年1-6月/ 2015年6月30日	2014年度/ 2014年12月31日	2013年度/ 2013年12月31日
----	--------------------------	------------------------	------------------------

资产总额	12,681,552.41	11,657,466.51	6,321,255.97
负债总额	9,741,960.32	3,925,742.68	1,320,591.39
净资产	2,939,592.09	7,731,723.83	5,000,664.58
营业收入	14,765,497.69	24,061,194.02	10,828,610.82
利润总额	2,558,156.71	3,628,088.39	2,016,048.18
净利润	1,911,419.71	2,731,059.25	1,445,599.21

### (三) 东莞市中青旅山水设计师酒店有限公司

#### 1、基本情况

东莞市中青旅山水设计师酒店有限公司（以下简称“东莞中青旅山水设计师”）成立于2006年10月23日，住所为东莞市东城区主山东纵大道189号，法定代表人为蔡海洋，注册资本为2000万元，公司类型为有限责任公司（法人独资，私营），营业期限至长期，经营范围为“旅业，餐饮服务；批发、零售：预包装食品；物业管理；停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。现任董事长兼总经理为蔡海洋，监事为陈龙江、刘惠英、梅国。

东莞中青旅山水设计师系深圳中青旅山水股份的全资子公司。

#### 2、财务状况

东莞中青旅山水设计师最近两年及一期的主要财务情况如下：

单位：元

项目	2015年1-6月/ 2015年6月30日	2014年度/ 2014年12月31日	2013年度/ 2013年12月31日
资产总额	25,751,483.61	25,263,675.84	26,161,252.77
负债总额	5,340,509.86	2,147,791.16	2,454,253.62
净资产	20,410,973.75	23,115,884.68	23,706,999.15
营业收入	7,892,661.75	14,942,153.95	17,432,781.04
利润总额	103,739.66	-883,261.15	1,856,556.20
净利润	103,739.66	-591,114.47	1,382,893.40

### (四) 佛山市顺德区中青旅山水时尚酒店有限公司

#### 1、基本情况

佛山市顺德区中青旅山水时尚酒店有限公司（以下简称“佛山顺德中青旅山

水”)成立于2013年11月15日,住所为佛山市顺德区容桂街道办事处振华社区居民委员会顺德大道容桂路段侨逸商务公寓,法定代表人为蔡海洋,注册资本为600万元,公司类型为有限责任公司(法人独资),营业期限至长期有效,经营范围为“酒店管理、物业管理服务、物业租赁、停车场管理;国内外、港澳台旅客住宿服务(仅限于3至10层使用),餐饮服务(小型餐馆,不含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品、不含烧卤熟肉制品、不含糕点、不含沙律、不含冷盘,仅限于2号铺使用);棋牌服务”。现任董事长为蔡海洋,监事为蔡海青。

佛山顺德中青旅山水系深圳中青旅山水股份的全资子公司。

## 2、财务状况

佛山顺德中青旅山水最近两年及一期的主要财务情况如下:

单位:元

项目	2015年1-6月/ 2015年6月30日	2014年度/ 2014年12月31日	2013年度/ 2013年12月31日
资产总额	10,292,925.11	11,074,841.32	1,596,908.38
负债总额	12,715,315.95	12,787,444.54	1,920,562.83
净资产	-2,422,390.84	-1,712,603.22	-323,654.45
营业收入	4,015,474.31	7,343,479.04	1,824,501.57
利润总额	-709,787.62	-1,388,948.77	-431,539.27
净利润	-709,787.62	-1,388,948.77	-323,654.45

## (五) 广州中青旅山水时尚酒店有限公司

### 1、基本情况

广州中青旅山水时尚酒店有限公司(以下简称“广州中青旅山水”)成立于2006年12月27日,住所为广州市黄埔区黄浦路727号1号楼201-202房(仅限办公使用),法定代表人为蔡海洋,注册资本为2000万元,公司类型为有限责任公司(法人独资),营业期限至2037年12月28日,经营范围为“酒店住宿服务(旅业);理发服务;自有房地产经营活动”。现任董事长兼经理为蔡海洋,监事为陈龙江。

广州中青旅山水系深圳中青旅山水股份的全资子公司。

### 2、财务状况

广州中青旅山水最近两年及一期的主要财务情况如下:

单位：元

项目	2015年1-6月/ 2015年6月30日	2014年度/ 2014年12月31日	2013年度/ 2013年12月31日
资产总额	45,493,415.91	43,489,548.94	40,113,360.01
负债总额	21,453,845.84	10,649,548.35	11,567,065.09
净资产	24,039,570.07	32,840,000.59	28,546,294.92
营业收入	35,260,892.72	69,760,776.71	68,314,987.16
利润总额	3,757,846.09	5,680,726.01	5,274,128.89
净利润	2,755,570.01	4,293,705.67	3,864,352.80

## (六) 惠州市山水爱斯酒店管理有限公司

### 1、基本情况

惠州市山水爱斯酒店管理有限公司(以下简称“惠州山水爱斯”)成立于2014年5月21日,住所为惠州市河南岸演达一路1号瑞和家园商业广场2单元7层01号,法定代表人为蔡海洋,注册资本为300万元,公司类型为有限责任公司(法人独资),营业期限至长期有效,经营范围为“旅业;酒店管理服务;停车场管理;物业管理;房屋租赁;国内贸易;餐饮服务;装饰设计;装修工程;商务信息咨询;票务代理”。现任执行董事为蔡海洋,总经理为周刚,监事为蔡海青。

惠州山水爱斯系深圳中青旅山水股份的全资子公司。

### 2、财务状况

惠州山水爱斯最近两年及一期的主要财务情况如下:

单位：元

项目	2015年1-6月/ 2015年6月30日	2014年度/ 2014年12月31日	2013年度/ 2013年12月31日
资产总额	22,710,609.07	1,089,155.39	-
负债总额	25,271,255.11	1,089,155.39	-
净资产	-2,560,646.04	-	-
营业收入	3,331,220.81	-	-
利润总额	-2,560,646.04	-	-
净利润	-2,560,646.04	-	-

## （七）中山市中青旅山水酒店投资管理有限公司

### 1、基本情况

中山市中青旅山水酒店投资管理有限公司（以下简称“中山中青旅山水”）成立于 2012 年 6 月 20 日，住所为中山市石岐区中山二路 41 号首层一卡、4-6 层，法定代表人为蔡海洋，注册资本为 300 万元，公司类型为有限责任公司（法人独资），营业期限至长期有效，经营范围为“旅业服务；酒店管理；车辆停放服务；商业用房出租”。现任执行董事为蔡海洋，经理为张强，监事为蔡海青。

中山中青旅山水系深圳中青旅山水股份的全资子公司。

### 2、财务状况

中山中青旅山水最近两年及一期的主要财务情况如下：

单位：元

项目	2015 年 1-6 月/ 2015 年 6 月 30 日	2014 年度/ 2014 年 12 月 31 日	2013 年度/ 2013 年 12 月 31 日
资产总额	5,114,867.88	5,198,847.48	4,776,453.04
负债总额	1,901,180.68	977,528.35	1,151,517.23
净资产	3,213,687.20	4,221,319.13	3,624,935.81
营业收入	4,094,837.00	8,881,862.00	8,085,026.42
利润总额	107,727.10	795,044.43	531,868.71
净利润	91,555.29	596,383.32	394,613.31

## （八）肇庆市山水时尚酒店有限公司

### 1、基本情况

肇庆市山水时尚酒店有限公司（以下简称“肇庆山水时尚”）成立于 2008 年 10 月 24 日，住所为肇庆市端州四路 5 号新 2 幢东楼首层至 9 层，法定代表人为蔡海洋，注册资本为 200 万元，公司类型为有限责任公司（法人独资），营业期限至长期有效，经营范围为“旅业，会议接待，商务中心；中餐类制售，西餐类制售（不含凉菜、裱花蛋糕、生食海产品）；物业租赁；销售预包装食品及日用百货”。现任董事长为蔡海洋，经理为李俊，监事为黄岩松。

肇庆山水时尚系深圳中青旅山水股份的全资子公司。

### 2、财务状况



肇庆山水时尚最近两年及一期的主要财务情况如下：

单位：元

项目	2015年1-6月/ 2015年6月30日	2014年度/ 2014年12月31日	2013年度/ 2013年12月31日
资产总额	16,466,198.97	16,222,645.61	15,190,878.61
负债总额	14,066,722.39	12,040,176.33	11,821,120.18
净资产	2,399,476.58	4,182,469.28	3,369,758.43
营业收入	4,198,933.75	8,716,409.56	7,023,864.25
利润总额	241,978.79	1,091,238.39	613,506.81
净利润	181,484.08	812,710.85	454,272.11

### （九）肇庆市中青旅山水时尚酒店有限公司

#### 1、基本情况

肇庆市中青旅山水时尚酒店有限公司（以下简称“肇庆中青旅山水”）成立于2006年8月9日，住所为肇庆市西江北路路港大厦，法定代表人为蔡海洋，注册资本为2000万元，公司类型为有限责任公司（法人独资），营业期限至长期有效，经营范围为“旅业（接待范围：国内、港、澳、台旅客）；中、西餐制售（不包含烧卤熟肉、沙律、裱花蛋糕）；桑拿，商务中心，棋牌室；预包装食品、卷烟零售，销售日用百货；物业出租”。现任董事长为蔡海洋，监事为陈龙江。

肇庆中青旅山水系深圳中青旅山水股份的全资子公司。

#### 2、财务状况

肇庆中青旅山水最近两年及一期的主要财务情况如下：

单位：元

项目	2015年1-6月/ 2015年6月30日	2014年度/ 2014年12月31日	2013年度/ 2013年12月31日
资产总额	28,050,174.94	63,641,396.29	62,315,725.42
负债总额	8,080,612.98	38,587,764.25	38,129,525.49
净资产	19,969,561.96	25,053,632.04	24,186,199.93
营业收入	8,357,051.46	22,710,246.62	20,119,850.51
利润总额	-673,986.23	1,162,750.00	224,054.87
净利润	-505,533.07	867,432.11	162,007.25

## (十) 广东省肇庆三榕交通发展有限公司

### 1、基本情况

广东省肇庆三榕交通发展有限公司（以下简称“肇庆三榕”）成立于1992年8月26日，住所为肇庆市西江北路，法定代表人为刘广明，注册资本为1800万元，公司类型为有限责任公司（法人独资），营业期限至长期有效，经营范围为“机械设备、建筑材料、五金交电、通信设备（不含无线设备）、化工原料（不含剧毒、易燃易爆物品），农副土特产品；水利电力项目的投资及其相关的经济咨询服务”。现任董事长为刘广明，监事为陈龙江。

肇庆三榕系深圳中青旅山水股份的全资子公司。

### 2、财务状况

肇庆三榕最近两年及一期的主要财务情况如下：

单位：元

项目	2015年1-6月/ 2015年6月30日	2014年度/ 2014年12月31日	2013年度/ 2013年12月31日
资产总额	19,714,749.73	19,703,932.98	19,658,608.47
负债总额	53,847.92	58,725.98	58,501.52
净资产	19,660,901.81	19,645,207.00	19,600,106.95
营业收入	500,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
利润总额	20,926.41	60,133.40	68,119.73
净利润	15,694.81	45,100.05	51,089.79

## (十一) 江苏中青旅山水酒店投资管理有限公司

### 1、基本情况

江苏中青旅山水酒店投资管理有限公司（以下简称“江苏中青旅山水”）成立于2012年11月13日，住所为南京市雨花台区花神大道1号，法定代表人为蔡海洋，注册资本为1,000万元，公司类型为有限责任公司，营业期限至2032年11月12日，经营范围为“许可经营项目：住宿及餐饮（限分公司经营）。一般经营项目：实业投资及投资管理；建筑设计、装修；经济信息咨询；物业管理；自有房屋出租；自有场地租赁”。现任董事长为蔡海洋，监事为曹玉祥。江苏中青旅山水系深圳中青旅山水股份的控股公司，股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	占注册资本比例
1	中青旅山水酒店投资管理有限公司	800.00	80%
2	中青旅江苏国际旅行社有限公司	200.00	20%
合 计		<b>1000.00</b>	<b>100%</b>

## 2、财务状况

江苏中青旅山水最近两年及一期的主要财务情况如下：

单位：元

项目	2015年1-6月/ 2015年6月30日	2014年度/ 2014年12月31日	2013年度/ 2013年12月31日
资产总额	12,101,671.22	12,412,988.57	13,437,654.55
负债总额	1,541,540.48	2,016,881.76	3,061,753.45
净资产	10,560,130.74	10,396,106.81	10,375,901.10
营业收入	9,443,052.72	16,316,538.21	4,641,797.36
利润总额	222,011.28	27,671.31	501,201.46
净利润	164,023.93	20,205.71	375,901.10

## (十二) 郑州中青旅山水丰业酒店管理有限公司

### 1、基本情况

郑州中青旅山水丰业酒店管理有限公司（以下简称“郑州中青旅山水”）成立于2012年10月18日，住所为郑州市金水区农业路52号，法定代表人为蔡海洋，注册资本为1,001万元，公司类型为有限责任公司，营业期限至2032年10月9日，经营范围为“酒店管理及咨询；住宿；第三类：小型菜馆：不含凉菜；不含裱花蛋糕；不含生食海产品（凭有效许可证经营）；会议会展服务”。现任董事长为蔡海洋，监事为穆小波。

郑州中青旅山水系深圳中青旅山水股份的控股公司，持股比例为80%。

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	占注册资本比例
1	中青旅山水酒店投资管理有限公司	800.80	80%
2	中青旅江苏国际旅行社有限公司	200.20	20%
合 计		<b>1,001.00</b>	<b>100%</b>

## 2、财务状况

郑州中青旅山水最近两年及一期的主要财务情况如下：

单位：元

项目	2015年1-6月/ 2015年6月30日	2014年度/ 2014年12月31日	2013年度/ 2013年12月31日
资产总额	8,491,107.84	9,699,248.32	10,595,115.11
负债总额	766,151.61	716,523.30	883,954.30
净资产	7,724,956.23	8,982,725.02	9,711,160.81
营业收入	2,770,227.23	7,342,325.24	4,158,577.61
利润总额	-1,257,768.79	-728,435.79	-398,452.26
净利润	-1,257,768.79	-728,435.79	-298,839.19

### （十三）丽江山水时尚酒店管理有限公司

#### 1、基本情况

丽江山水时尚酒店管理有限公司（以下简称“丽江山水时尚”）成立于2013年5月14日，住所为丽江市古城区七一街崇仁巷95号，法定代表人为蔡海洋，注册资本为1000万元，公司类型为有限责任公司（自然人投资或控股），营业期限至2033年5月14日，经营范围为“酒店管理；物业出租；建筑设计、装修；信息咨询”。现任首席代表为蔡海洋，监事为刘萍。丽江山水时尚系深圳中青旅山水股份的控股公司，持股比例如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	占注册资本比例
1	中青旅山水酒店投资管理有限公司	700.00	70%
2	木鸿海	300.00	30%
合计		<b>1,000.00</b>	<b>100%</b>

#### 2、财务状况

丽江山水时尚最近两年及一期的主要财务情况如下：

单位：元

项目	2015年1-6月/ 2015年6月30日	2014年度/ 2014年12月31日	2013年度/ 2013年12月31日
资产总额	5,208,821.83	5,102,173.45	5,000,000.00
负债总额	208,821.83	102,173.45	-

净资产	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
营业收入	-	-	-
利润总额	-	-	-
净利润	-	-	-

#### (十四) 中青旅山水酒店管理(辽宁)有限公司

##### 1、基本情况

中青旅山水酒店管理(辽宁)有限公司(以下简称“辽宁中青旅山水”)成立于2015年2月4日,住所为辽宁省大连市中山区武昌街50号,法定代表人为赵勇,注册资本为2000万元,公司类型为其他有限责任公司,营业期限至长期有效,经营范围为“酒店管理;国内一般贸易(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)”。现任董事长为蔡海洋,董事兼总经理为赵勇,监事为鞠长友。

辽宁中青旅山水系深圳中青旅山水的控股公司,持股比例如下:

单位:万元

序号	股东名称	认缴出资额	占注册资本比例
1	中青旅山水酒店投资管理有限公司	1,300.00	65%
2	大连民政企业有限公司	700.00	35%
合计		2,000.00	100%

##### 2、财务状况

辽宁中青旅山水最近两年及一期的主要财务情况如下:

单位:元

项目	2015年1-6月/ 2015年6月30日	2014年度/ 2014年12月31日	2013年度/ 2013年12月31日
资产总额	6,385,440.52	-	-
负债总额	-114,559.48	-	-
净资产	6,500,000.00	-	-
营业收入	-	-	-
利润总额	-	-	-
净利润	-	-	-

#### (十五) 福州中青旅山水酒店管理有限公司

## 1、基本情况

福州中青旅山水酒店管理有限公司（以下简称“福州中青旅山水”）成立于2015年4月27日，住所为福建省福州市鼓楼区东街街道东街59号，法定代表人为蔡海洋，注册资本为1,000万元，公司类型为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），营业期限自2015年4月27日至长期有效，经营范围为酒店管理及相关信息咨询服务；酒店工程施工；商务信息咨询；房屋租赁；餐饮管理；日用百货的批发代购代销。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

福州中青旅山水系深圳中青旅山水股份的全资子公司。

## 2、财务状况

公司暂未经营，暂无相关财务数据。

# 十一、 公司风险因素

### （一）对控股股东存在较大规模借款

截至报告期末，公司对控股股东中青旅控股股份有限公司的负债余额为160,293,391.52元，系控股股东向公司提供资金用于正常的经营周转，虽该等款项有利于公司的业务经营和规模扩张，且利率与同期银行贷款利率较为接近，但鉴于借款规模较大，对公司产生了一定的利息负担，并在一定程度上对公司的独立性产生不良影响。

鉴于公司对控股股东负债规模较大，公司已采取措施减少负债。公司拟于2016年6月30日前出售其拥有的广东省肇庆三榕交通发展有限公司的股权用于偿还对控股股东的部分债务。其余负债通过处置位于北京市朝阳区芍药居的物业偿还，最终偿还期不迟于2018年12月31日。此外，公司控股股东已出具承诺，承诺在2018年12月31日前不要求公司提前还款，确保不对公司的业务经营产生不良影响。

上述还款计划具有可行性，且不会对公司的业务经营产生重大不利影响，公司已于2015年7月31日召开股东会，通过了同意出售广东省肇庆三榕交通发展有限公司100%股权的决议，于2015年9月1日在北京产权交易所将该公司股权挂牌转让，并发布项目编号为“TC15BJ1000387”的股权受让信息。

应对措施：如上所述。

## （二）营运成本不断上升的风险

酒店行业是一个“资金密集型”和“劳动密集型”行业，酒店房产构建、装修和房屋租赁、人员薪酬占据公司运营成本的重大比例。此外，运营所需物品的采购费用也是酒店的一大支出。房屋构建装修和租赁成本、员工薪酬等的不断攀升、运营物品采购费用的不断波动也在一定程度上加大了酒店运营的成本控制难度，压缩了利润空间。

应对措施：公司将加强日常管理和培训工作，提高成本控制意识，明确各项成本控制指标，加强成本控制管理。

## （三）“山水时尚”商标权属尚未变更至公司名下

“山水时尚”商标（注册号：3937709号）目前的权属人为公司股东蔡海洋，鉴于该商标为公司日常经营的主要商标，其权属人属于公司股东的情形对公司的业务经营和业务独立性带来不利影响。

目前公司已着手处理该问题，“山水时尚”的商标持有人蔡海洋已于2015年9月29日出具了《声明书》，声明其本人拥有“山水时尚”（注册号：3937709号）的注册商标，其本人自愿将上述注册商标转让给深圳中青旅山水酒店股份有限公司。上述《声明书》已经深圳市罗湖公证处公证，并出具“（2015）深罗证字第30567号”公证书。此外，公司已与蔡海洋共同出具了《转让注册商标申请书》，提交国家工商总局商标局，并取得了工商行政总局商标局出具的转让申请号为“20150000131747”的《商标转让申请受理通知书》。

应对措施：如上所述。

## （四）现金结算风险

公司主要经营连锁酒店，现金结算是行业内普遍采用的结算方式。2013年度、2014年度和2015年1-6月，公司以现金结算的销售金额分别为119,949,081.75元、124,818,208.31元和56,945,445.76元，占当期营业收入的比例分别为38.74%、34.91%和32.67%。公司存在一定因销售环节的现金结算导致的内控风险。

应对措施：公司一直高度重视现金管理，已建立了相应的直营店现金管理制度，对于下属各直营店实行收支两条线的货币资金管理，建立科学合理的岗位设置，确保办理货币资金业务的不相容岗位相互分离、制约和监督。公司借助金蝶软件进行财务核算，并对现金存款回单、银联POS机进行核对和日常监管，

保证公司收入结算的真实、准确和完整。

#### （五）规模扩张所带来的管理和财务风险

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有直营店 30 家、加盟店 22 家（包括筹建店 4 家），从公司的发展计划来看，公司未来的门店数量将远超现有水平，快速的扩张将为公司带来一定的管理风险和财务风险。若公司管理水平的提升无法跟上门店扩张的速度，则可能出现门店管理滞后影响顾客体验等情形，进而对公司市场形象和经营业绩造成不利影响，并影响公司的整体盈利能力。

应对措施：为了保证公司各门店的服务水平，公司制订了标准、完善的门店管理制度，涉及门店经营、管理的各个方面，确保了门店各项经营行为的标准化、精细化。

#### （六）租赁物业期满续约风险

公司运营的物业绝大部分通过租赁取得，公司及各子公司与物业出租方有着良好的合作关系，已租赁物业未能成功续期的风险较小。但鉴于业主可能将物业转作其它用途，以获取更高的收益，而且，鉴于商圈的稀缺性，同行竞争对手也可能对已有物业的期满续约带来一定的竞争，存在租赁物业期满租金变化或未能续约的风险，可能影响公司的经营业绩。

应对措施：公司积极建立与业主的良好合作关系，在新签租赁合同上，公司重视续租和承租优先权的取得，以更好地降低租赁物业期满未能续约的风险。

#### （七）租赁房产权属瑕疵风险

公司酒店运营的物业绝大部分通过租赁取得，大部分的租赁物业均已取得了合法权属证明，少部分物业未能取得相关权属凭证，对于部分租赁房产权属瑕疵，相关政府部门出具了权属情况说明或出租情况说明，且公司自设立以来不存在因租赁房产权属瑕疵导致经营损失的情形。但是，仍然不能排除因上述权属瑕疵导致相关门店的经营被迫中止的可能，进而对公司的业务经营造成不利影响。

应对措施：公司未来租赁物业将更加重视产权合规性问题，对已存在瑕疵的已租赁物业，公司积极通过相关部门对租赁合规性做说明确认，以期进一步降低风险。

#### （八）市场竞争风险

近年来，人民生活水平普遍提高，越来越多的旅游者在选择酒店时，更加注重舒适度和个人体验，经济实惠不再是人们的住宿首选，因而性价比高、略带时



尚感的中档酒店成为越来越多人的选择，中档酒店的市场潜力巨大。因此，经济型酒店产品升级，传统星级及高端酒店产品精细化，开始积极发力中档酒店市场。此外，更多投资机构重新掀起投资酒店行业的热潮，开始关注中档酒店市场，加剧了行业内的竞争。未来，在中档酒店领域的竞争会更加激烈，可能会加速行业内的资源整合，促进行业集中化。

应对措施：公司目前在所处的中档连锁酒店领域已经确立了一定的品牌优势和规模优势，同时，公司也积极扩大规模、提升自身品牌影响力，以更好地提升市场竞争力。

### （九）不确定性因素及突发性事件的风险

受行业自身特性影响，酒店行业经营业绩对不确定因素和突发事件的反应较为敏感。如经济形势变化或者自然灾害、公共危机、重大疫情等事件，将会给整个行业造成冲击，从而对本公司的经营业绩产生不利影响。

同时，酒店作为社会公共场所，可能发生火灾、客人受意外伤害、财产损失等情况，若意外发生，可能会对公司财产及顾客的人身、财产造成损害，将对本公司在经营、声誉和收益等方面产生不利影响。

应对措施：公司针对经营市场环境有计划地进行市场调研，预测经营风险，明确经营方向。同时，公司制定针对自然灾害、公共危机、重大疫情的预防和应急方案，强化培训和考核，增强日常管理提高防范意识和突发事件的应对能力。

### （十）公司治理风险

公司于 2015 年 9 月由中青旅山水酒店投资管理有限公司整体变更设立为股份公司，并重新制定了适应公司发展需要的《公司章程》、“三会”议事规则及在关联交易、对外担保、对外投资等方面的内控制度。但股份公司成立时间较短，上述各项管理制度的执行尚需经过实践检验，特别是公司股份进入全国中小企业股份转让系统后，对公司治理提出了更高的要求，公司治理和内部控制体系需要在发展过程中不断完善。

应对措施：公司已制定了规范公司治理及强化监督制衡的管理制度，并强化董事、监事、高级管理人员规范公司治理的理念，使其审慎履行管理、监督职责，确保严格按照《公司章程》及其他管理制度的规定实施“三会”程序，规范公司治理行为。

## 第五节有关声明

### 一、本公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事：

胡宇 吴旭峰  
丁朝 赵真 (周明)

全体监事：

蒋杰 蔡洁青 王敏佳

全体高级管理人员：

吴旭峰  
赵真 周明 王敏佳

深圳中青旅山水酒店股份有限公司

2015年12月4日



## 二、主办券商声明

本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：


  
\_\_\_\_\_  
兰荣

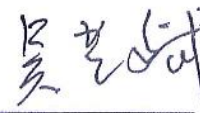
项目负责人：

  
\_\_\_\_\_  
吴燕斌

项目小组成员：

  
\_\_\_\_\_  
潘建忠

  
\_\_\_\_\_  
程新宇

  
\_\_\_\_\_  
吴燕斌

  
兴业证券股份有限公司  
2015年12月4日

### 三、律师声明

本所及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书中不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：



经办律师：



上海市锦天城（深圳）律师事务所

2015年12月4日



#### 四、审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书中不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：



签字注册会计师：



大信会计师事务所（特殊普通合伙）

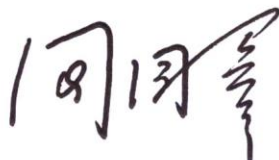


2015年 12月 4日

## 五、评估机构声明

本所及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的资产评估报告无矛盾之处。本所及签字注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书中不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

评估机构负责人：



签字注册资产评估师：



中京民信(北京)资产评估有限公司



2015 年 12 月 4 日

## 第六节 附件

### 一、备查文件

- (一) 主办券商推荐报告
- (二) 财务报表及审计报告
- (三) 法律意见书
- (四) 公司章程
- (五) 全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见

### 二、信息披露平台

本公司股票挂牌公开转让申请已经全国股份转让系统公司同意，中国证监会豁免核准，本公司的股票将在全国股份转让系统挂牌公开转让，公开转让说明书及附件披露于全国股份转让系统指定信息披露平台 [www.neeq.com.cn](http://www.neeq.com.cn) 或 [www.neeq.cc](http://www.neeq.cc)，供投资者查阅