

珠海光大国际酒店管理股份有限公司



公开转让说明书  
(申报稿)

主办券商



中泰证券股份有限公司  
ZHONGTAI SECURITIES CO.,LTD

二〇一六年八月

## 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。

## 重大事项提示

公司特别提醒需要投资者注意下列风险及重大事项：

### 一、报告期内，公司曾存在同业竞争的风险

公司实际控制人林汉波控制的其他四家公司，即广东诚丰商业经营管理有限公司、珠海市诚丰物业管理有限公司、珠海市康诚物业管理有限公司、珠海安实益物业发展有限公司四家公司在报告期内均从事物业管理业务，报告期内，上述四家公司曾与公司存在同业竞争的情形。为解决同业竞争问题，截至2016年4月20日，实际控制人林汉波将其持有的珠海市诚丰物业管理有限公司、珠海市康诚物业管理有限公司的股权全部转让给杨俊玲，且杨俊玲签署承诺函，承诺其支付的股权转让价款的资金系自有资金，未受任何人资助；本次转让为本人真实的股权收购，不存在为他人代持股份的情形，其与股权转让人林汉波不存在任何关联关系。林汉波实际控制的广东诚丰商业经营管理有限公司、珠海安实益物业发展有限公司已变更经营范围，取消物业管理业务。公司存在的同业竞争问题已解决。

### 二、重大关联方依赖风险

报告期内，公司桂林酒店装修工程业务对关联方有重大依赖，存在与关联方之间较大金额不规范的资金往来行为，公司业务存在对关联方较为依赖的经营风险，如果关联方的生产经营情况发生重大变化，将有可能对公司带来不利影响。

### 三、存在坏账损失的风险

2015年2月17日，公司（原有限公司）与万国控股集团有限公司签署《股权转让协议书》，约定万国控股将其持有的广州市响水峡旅游开发有限公司（下称“响水峡”）的股权作价人民币300万元的价格转让给公司。公司应于《股权转让协议书》签署生效后十天内向万国控股一次性支付定金人民币50万元。万国控股在收到该笔款项之日起20个工作日内，协助公司完成响水峡股权转让的工商变更登记。

截止本说明书出具日，万国控股尚未协助公司完成响水峡股权转让的工商变更登记，光大有限除已支付上述款项50万元外，另外支付给响水峡2015年土地承包款314,965.17元。（上述款项未经光大股份账户汇出，而是经由自然人的银行账户汇出）。

截止本说明书出具日，上述款项未收回，为尽快收回上述款项，公司拟提起民事诉讼，但诉讼结果存在不确定性，存在上述款项不能收回导致出现坏账损失的风险。

#### 四、偿债风险

截至 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，公司的负债主要为流动负债，其中主要是向金融机构的借款及应付桂林市钓鱼台投资顾问有限公司的装修款，公司资产负债率（母公司）分别为 62.66%和 64.56%，公司资产负债率较高，流动比率分别为 0.78、0.41，速动比率分别为 0.77、0.41，公司的流动比率和速动比率均较低。截至 2015 年 12 月 31 日，公司的负债均为流动负债，公司存在短期偿债能力不足的风险，公司已通过加大市场开拓、加强管理等措施使公司的资金运用效率不断上升，进而提升短期偿债能力，但公司仍然存在不能偿还到期债务的风险。

#### 五、内控风险

公司存在大量个人客户及现金结算业务。个人客户是行业内普遍存在的销售对象，现金结算是行业内普遍采用的结算方式。2014 年、2015 年公司对个人客户销售收入分别为 13,866,015.51 元、14,558,171.27 元，占当期营业收入的比例分别为 48.07%、50.96%。2014 年、2015 年公司以现金结算的销售金额分别为 2,880,786.59 元、6,024,818.42 元，占当期营业收入的比例分别为 9.98%、21.09%。公司存在一定因个人客户和现金结算导致的内控风险。

## 目 录

<b>第一节基本情况</b> .....	<b>7</b>
一、公司基本情况 .....	7
二、股票挂牌情况 .....	8
三、公司股权结构 .....	9
四、公司设立以来股本的形成及变化 .....	13
五、申请挂牌公司重大资产重组情况 .....	24
六、董事、监事、高级管理人员基本情况 .....	24
七、最近两年的主要会计数据和财务指标简表 .....	26
八、与本次挂牌有关的机构 .....	27
<b>第二节公司业务</b> .....	<b>30</b>
一、公司主营业务及主要产品 .....	30
二、公司内部组织结构与主要生产流程 .....	31
三、与公司业务有关的资源情况 .....	35
四、公司主营业务相关情况 .....	40
五、公司商业模式 .....	44
六、公司所处行业基本概况、市场规模及基本风险特征 .....	45
<b>第三节公司治理</b> .....	<b>51</b>
一、公司治理机制的建立健全及运行情况 .....	51
二、公司董事会对于公司治理机制执行情况的评估 .....	54
三、申请挂牌公司及控股股东最近两年内存在的违法违规及受处罚情况 .....	56
四、申请挂牌公司的独立性 .....	59
五、同业竞争情况 .....	60
六、公司最近两年资金被占用或为控股股东及其控制企业提供担保情况 .....	68
七、董事、监事、高级管理人员 .....	70
<b>第四节 财务信息</b> .....	<b>74</b>
一、审计意见类型及会计报表编制基础 .....	74
二、报告期内资产负债表、利润表、现金流量表和股东权益变动表 .....	76
三、主要会计政策和会计估计及其变化情况 .....	94
四、报告期主要损益情况 .....	106
五、公司报告期内各期末主要资产情况及重大变动分析 .....	121
六、公司报告期内各期末主要负债情况及重大变动分析 .....	134
七、报告期股东权益情况 .....	142
八、报告期内主要财务指标及分析 .....	144
九、关联方、关联关系及其交易 .....	148
十、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项 .....	161
十一、股利分配政策和历年分配情况 .....	162
十二、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况 .....	162
十三、报告期内评估情况 .....	164
十四、风险因素 .....	164

第五节有关声明.....	167
第六节附件 .....	173

## 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：

公司、本公司、光大股份、股份公司	指	珠海光大国际酒店管理股份有限公司
有限公司、光大有限	指	珠海光大国际酒店管理有限公司（本公司的前身）
珠海市盘基投资有限公司	指	盘基投资，公司股东
桂林光大	指	桂林光大国际酒店管理有限公司，公司控股子公司
阳朔之旅	指	桂林阳朔之旅旅游发展有限公司，公司原控股子公司
中韩养生	指	珠海中韩健康养生产业有限公司，公司参股子公司
股东大会	指	珠海光大国际酒店管理股份有限公司股东大会
董事会	指	珠海光大国际酒店管理股份有限公司董事会
监事会	指	珠海光大国际酒店管理股份有限公司监事会
高级管理人员	指	本公司总经理、财务总监、董事会秘书
公司章程	指	珠海光大国际酒店管理股份有限公司章程
“三会”议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
主办券商、中泰证券	指	中泰证券股份有限公司
审计机构、亚太	指	亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
律所、中银	指	北京市中银（深圳）律师事务所
公开转让说明书、本说明书	指	珠海光大国际酒店管理股份有限公司公开转让说明书
报告期	指	2015 年度、2014 年度
Revpar	指	每间可供租出客房产生的平均实际营业收入

注：本公开转让说明书除特别说明外，所有数值保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

## 第一节基本情况

### 一、公司基本情况

公司名称：珠海光大国际酒店管理股份有限公司

英文名称：Zhu Hai Guang Da International Hotel

法定代表人：王蓉

有限公司成立日期：2006年6月8日

股份公司成立日期：2015年9月17日

注册资本：1,500万元人民币

住所：珠海市吉大海滨南路68号银座第一、四、五层

董事会秘书：王梓

电话：0756-3827817

传真：0756-3838313

邮编：519000

电子邮箱：yz\_hr@163.com

互联网网址：www.zh-gd.com

所属行业：公司所属行业按照证监会最新发布的《上市公司行业分类指引（2012年修订）》可分类为“H61 住宿业”；按照国家统计局《国民经济行业分类（GB/T 4754-2011）》可分类为“H61 住宿业”之“H6120一般旅馆”；按照全国中小企业股份转让系统有限责任公司发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》可分类为“H61 住宿业”之“H6120一般旅馆”。

主营业务：酒店管理、物业服务、酒店餐饮和旅游项目开发。

统一社会信用代码：91440400789447407K

## 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：15,000,000 股

挂牌日期：【】年【】月【】日

转让方式：2015 年 10 月 20 日，公司召开第一届董事会第二次会议，审议通过《关于公司股票采取协议转让方式的议案》；2015 年 11 月 5 日，公司召开 2015 年第二次临时股东大会，审议通过《关于公司股票采取协议转让方式的议案》。

公司股票采取协议转让的方式进行转让。

### （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

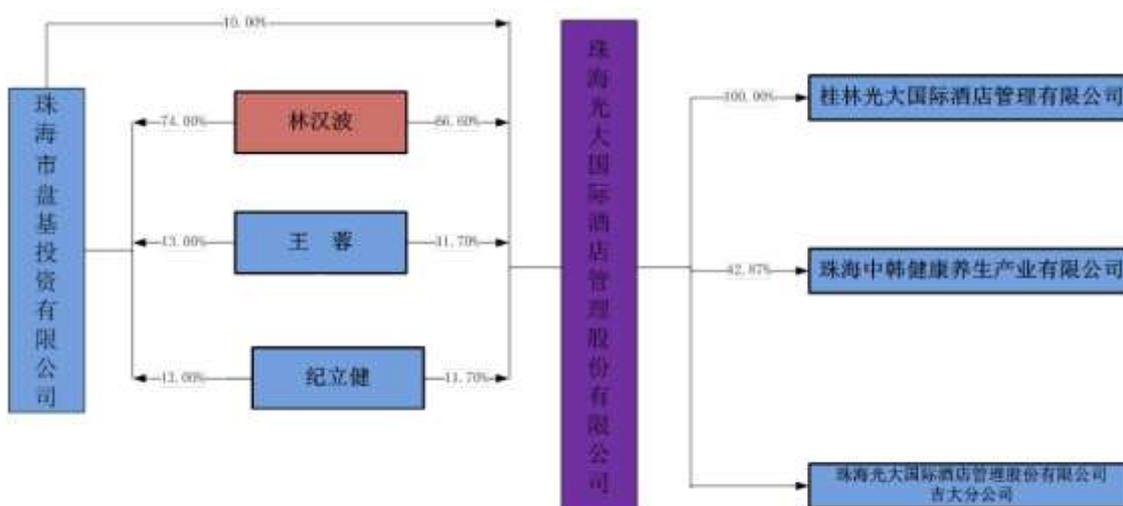
股东类型	限售安排
发起人	根据《公司法》及《公司章程》的规定，发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。
控股股东、实际控制人	依据《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》的相关规定，林汉波是公司的实际控制人，其所持有的9,990,000股的股份将分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。
担任董事、监事和高级管理人员的股东	根据《公司法》及《公司章程》的规定，公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的25%，上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。

股份公司于2015年9月17日成立，截至本公开转让说明书签署之日，股份公司成立未满一年，因此，公司4名股东所持股份均为限售股，具体如下：

序号	股东姓名	持股数量 (股)	持股比例 (%)	是否冻结或质押	可转让股份数量(股)
1	林汉波	9,990,000	66.60	否	0
2	王 蓉	1,755,000	11.70	否	0
3	纪立健	1,755,000	11.70	否	0
4	盘基投资	1,500,000	10.00	否	0
合计		<b>15,000,000</b>	<b>100.00</b>	-	<b>0</b>

### 三、公司股权结构

#### (一) 公司的股权结构图



#### (二) 公司股东基本情况

##### 1、公司股东

截至本说明书签署日，公司共有 4 名股东，其中包括三名自然人股东和一名法人股东，其基本情况如下：

序号	股东姓名	股东性质	股东身份识别代码类型	股东身份识别代码	持股数量 (股)	持股比例 (%)
1	林汉波	境内自然人	身份证	44052419661219****	9,990,000	66.60
2	王 蓉	境内自然人	身份证	52250119700910****	1,755,000	11.70

3	纪立健	境内自然人	身份证	32112319721028****	1,755,000	11.70
4	盘基投资	境内法人	统一社会信用代码	91440400338314285W	1,500,000	10.00
<b>合计</b>					<b>15,000,000</b>	<b>100.00</b>

(1) 林汉波，男，汉族，1966年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2000年10月至今，任珠海市诚丰工程监理有限公司董事长；2004年12月至今，任珠海市泰轩房地产开发有限公司董事长；2005年9月至今，任珠海经济特区水产开发有限公司董事；2006年3月至今，任珠海汇源投资管理有限公司董事长；2007年3月至今，任珠海市丰源房地产开发有限公司董事长；2010年3月至今，任珠海景石房地产开发有限公司董事长；2010年9月至今，任珠海诚丰美术馆董事长；2011年8月至今，任珠海市名门水质净化有限公司董事；2013年11月至今，任珠海横琴新区民商汇基金管理有限公司副董事长兼总经理；2006年6月创立公司，现任公司董事。

(2) 王蓉，女，汉族，1970年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2002年11月至今，任珠海诚丰集团有限公司副总经理；2006年6月参与创立公司，任有限公司执行董事、总经理，现任公司董事长。

(3) 纪立健，男，汉族，1970年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，1995年12月至1999年10月，任中山雅居乐集团有限公司销售部主管；1999年10月至2003年7月，任珠海天发房地产开发有限公司副总经理；2003年7月至2006年6月，任珠海锦江房地产代理有限公司总经理；2006年6月参与创立公司，任副总经理。现任公司董事兼总经理。

(4) 盘基投资基本情况如下：

公司名称	珠海市盘基投资有限公司
统一社会信用代码	91440400338314285W
注册资本	人民币10,000元
实收资本	人民币0元
住所	珠海市海滨南路68号618房
法定代表人	王蓉
公司类型	有限责任公司

<b>经营范围</b>	项目投资、投资策划、投资咨询、资产管理
<b>成立日期</b>	2015年5月5日

该公司设立的目的是作为光大股份今后的员工股权激励持股平台，截至本公开转让说明书出具日，珠海市盘基投资有限公司的股权结构如下所示：

股东名称	认缴注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资形式	出资比例（%）
林汉波	0.74	0.00	货币	74.00
王 蓉	0.13	0.00	货币	13.00
纪立健	0.13	0.00	货币	13.00
<b>合 计</b>	<b>1.00</b>	<b>0.00</b>	-	<b>100.00</b>

## 2、股东主体适格性

公司的 1 名法人股东为依法设立并有效存续的公司，公司的 3 名自然人股东不存在以下情形：（1）系国家机关公务员或参照公务员管理的人员；（2）在党政机关担任领导职务；（3）在国有企业担任领导职务；（4）具有处级以上领导干部配偶、子女身份或其他直系亲属关系；（5）系县级以上工会、妇联、共青团、文联以及各种协会、学会等群众组织的退休干部；（6）存在法律、法规、规章及其他规范性文件规定的其他不得担任公司股东的情形。

综上，公司股东不存在或曾经存在法律法规、就职单位规定不得担任股东的情形或者不满足法律法规规定的股东资格条件等主体资格瑕疵问题，具有法律、法规和规范性文件规定担任公司股东的资格。

## 3、关于私募投资基金管理人、私募投资基金情况

公司为非上市、自然人投资或控股的股份有限公司，主要从事酒店管理、物业管理，并非私募投资基金管理人或私募投资基金；公司股东为 3 名自然人和 1 名公司法人，其中法人股东盘基投资不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形，不存在资产由基金管理人或者普通合伙人管理的以投资活动为目的设立的公司或者合伙企业的情形，亦不存在担任私募投资基金管理人的情形，不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》中规定的私募投资基金或私募基金管理人。综上，截至本说明书签署日，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。

### （三）股东持有的股份质押或其他争议情况

截至本说明书签署日，股东所持有的股份不存在质押或其他争议事项。

### （四）公司股东之间的关联关系

公司三名自然人股东林汉波、王蓉、纪立健分别持有公司法人股东珠海市盘基投资有限公司 74.00%、13.00%、13.00%的股权，为珠海市盘基投资有限公司的股东，除此外，公司自然人股东之间不存在关联关系。

### （五）前十名股东及持有 5%以上股份股东的情况

公司前十名股东及持有 5%以上股份股东的情况详见本说明书“第一节、三、（二）公司股东基本情况”。

### （六）公司控股股东、实际控制人的认定及变动情况

#### 1、控股股东、实际控制人的认定

公司控股股东、实际控制人为林汉波，认定依据为：公司股东林汉波现直接持有公司 9,990,000 股股份，占公司股份总数的 66.60%，通过珠海市盘基投资有限公司间接持有公司 1,110,000 股股份，占公司股份总数的 7.40%，是公司的控股股东。林汉波现任董事，并能够通过股东大会行使表决权的方式决定公司的经营方针、财务政策及管理层人事任免，为公司的实际控制人。公司控股股东、实际控制人的认定理由和依据充分、合法。

#### 2、控股股东、实际控制人的变动情况

报告期内，林汉波的持股比例一直高于 50.00%，为公司的控股股东、实际控制人，且近两年未发生变动，具体情况如下：

报告期初，林汉波持有有限公司 74.00%的股权；2014 年 7 月 31 日有限公司第一次增资后，林汉波仍持有有限公司 74.00%的股权；2015 年 7 月 6 日有限公司第二次股权变动后，林汉波直接持股比例下降为 66.60%，并通过珠海市盘基投资有限公司间接持有有限公司 7.40%的股权；2015 年 9 月 17 日股份公司设立后，林汉波持有

999.00 万股，持股比例为 66.60%，并通过珠海市盘基投资有限公司间接持有公司 1,110,000 股股份，占公司股份总数的 7.40%。报告期内，公司控股股东、实际控制人一直为林汉波，且最近两年内没有发生变化。

林汉波先生的基本情况详见本节之“三、公司股权结构”之（二）“公司股东基本情况”。

#### 四、公司设立以来股本的形成及变化

##### （一）光大有限阶段

##### 1、光大有限的设立

2006 年 6 月 8 日，林汉波、姚维惠、王蓉、纪立健共同出资设立珠海光大国际酒店管理有限公司，注册资本为 200 万元。其中林汉波出资 85.00 万元，占注册资本的 42.50%，姚维惠出资 85.00 万元，占注册资本的 42.50%，王蓉出资 15.00 万元，占注册资本的 7.50%，纪立健出资 15.00 万元，占注册资本的 7.50%。

经珠海公信有限责任会计师事务所于 2006 年 6 月 6 日出具的《验资报告》（珠海公信验字【2006】第 159 号）审验，截至 2006 年 6 月 6 日，光大有限（筹）已经收到全体股东缴纳的注册资本合计 200.00 万元，全部为货币出资。

2006 年 6 月 6 日，光大有限召开股东会，选举王蓉担任光大有限执行董事，选举闫卫军担任光大有限监事，聘任纪立健担任光大有限总经理。

2006 年 6 月 8 日，光大有限在珠海市工商行政管理局办理了工商注册登记手续并领取了《企业法人营业执照》，注册号为 4404002492257，营业期限为 2006 年 6 月 8 日至 2016 年 6 月 8 日，经营范围为酒店管理。

光大有限成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	林汉波	85.00	42.50	货币
2	姚维惠	85.00	42.50	货币
3	王蓉	15.00	7.50	货币
4	纪立健	15.00	7.50	货币

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
	合计	200.00	100.00	-

光大有限设立时的基本情况如下：

公司名称	珠海光大国际酒店管理有限公司
注册号	4404002492257
注册资本	人民币 200 万元
实收资本	人民币 200 万元
住所	珠海市吉大光大国际贸易中心 12 楼 1212 房
法定代表人	王蓉
公司类型	有限公司
经营范围	酒店管理
成立日期	2006 年 6 月 8 日

## 2、2007 年 5 月，有限公司第一次股权变动

2007 年 4 月 29 日，光大有限召开股东会并作出如下决议：同意股东姚维惠将其所持公司的 31.50% 股权作价人民币 63.00 万元转让给林汉波；同意股东姚维惠将其所持公司的 5.50% 股权作价人民币 11.00 万元转让给王蓉，同意股东姚维惠将其所持公司的 5.50% 股权作价人民币 11.00 万元转让给纪立健，其他股东在本次股权交易中放弃优先购买权。

2007 年 4 月 29 日，姚维惠分别与林汉波、王蓉、纪立健签订了《股权转让协议》，约定将其所持公司的 31.50% 股权作价人民币 63.00 万元转让给林汉波、将其所持公司的 5.50% 股权作价人民币 11.00 万元转让给王蓉，将其所持公司的 5.50% 股权作价人民币 11.00 万元转让给纪立健。

2007 年 5 月 16 日，珠海市工商行政管理局核准了光大有限的变更申请，本次变更后，光大有限的股权结构变更为：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	林汉波	148.00	74.00	货币
2	王蓉	26.00	13.00	货币

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
3	纪立健	26.00	13.00	货币
合计		<b>200.00</b>	<b>100.00</b>	-

### 3、2014年7月，有限公司第一次增资

2014年7月29日，光大有限召开股东会并通过如下决议：同意公司注册资本变更为1,200.00万元。新增注册资本1,000.00万元由林汉波增加出资740.00万元；王蓉增加出资130.00万元；纪立健增加出资130.00万元。

经中兴财光华会计师事务所有限责任公司广州分所于2014年7月30日出具的《验资报告》（中兴财光华（粤）验字2014-0161号）审验，截至2014年7月29日止，光大有限已经收到林汉波、王蓉、纪立健缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币壹仟万元，全部为货币出资。

2014年7月31日，珠海市工商行政管理局核准了本次变更，本次变更后，光大有限的股权结构变更为：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	林汉波	888.00	74.00	货币
2	王蓉	156.00	13.00	货币
3	纪立健	156.00	13.00	货币
合计		<b>1,200.00</b>	<b>100.00</b>	-

### 4、2015年7月，有限公司第二次股权变动

2015年7月4日，光大有限召开股东会并通过如下决议：股东林汉波将其持有的7.40%的股权作价88.80万元转让给珠海市盘基投资有限公司，股东王蓉将其持有的1.30%的股权作价15.60万元转让给珠海市盘基投资有限公司，股东纪立健将其持有的1.30%的股权作价15.60万元转让给珠海市盘基投资有限公司。

2015年7月4日，股东林汉波、王蓉、纪立健分别与珠海市盘基投资有限公司签订了《股权转让协议》，约定分别将其持有的7.40%、1.30%、1.30%的股权转让给珠海市盘基投资有限公司。

2015年7月6日，珠海市工商行政管理局核准了本次变更申请，本次变更后光大有限的股权结构变更为：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	林汉波	799.20	66.60	货币
2	王 蓉	140.40	11.70	货币
3	纪立健	140.40	11.70	货币
4	珠海市盘基投资有限公司	120.00	10.00	货币
合计		<b>1,200.00</b>	<b>100.00</b>	-

## （二）股份公司阶段

2015年8月13日，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对光大有限进行了审计，并出具了《审计报告》【亚太 B 审字（2015）515 号】。经审计，有限公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了有限公司2015年7月31日的财务状况以及2015年1-7月的经营成果和现金流量。截至2015年7月31日止，有限公司账面净资产为16,984,260.77元。

2015年8月17日，开元资产评估有限公司出具了《珠海光大国际酒店管理有限公司拟整体变更之公司净资产价值评估报告》（开元评报字（2015）191号），确认截至评估基准日2015年7月31日止，经采用资产基础法（成本法）进行评估，符合《公司法》规定的全部出资资产评估值为4,865.59万元，总负债的评估值为3,162.32万元，净资产的评估值为1,703.27万元（人民币壹仟柒佰零叁万元整），评估增值4.85万元，增值率0.29%。

2015年9月6日，有限公司股东会做出决议，同意有限公司整体变更为股份有限公司，公司整体变更的基准日为2015年7月31日，由全体4名股东作为发起人，以截至2015年7月31日的净资产16,984,260.77元为基准，按照1:0.8832的比例折为股份公司股份1,500.00万股，每股面值人民币1元，剩余的1,984,260.77元计入资本公积，有限公司整体变更为股份公司，同时公司名称变更为“珠海光大国际酒店管理股份有限公司”。

2015年9月6日，股份公司召开了创立大会暨第一次股东大会并形成决议，会议

选举了董事会成员和监事会成员，通过了《股份公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》。董事会由林汉波、王蓉、纪立健、林佩佩、李军五名成员组成，王蓉担任董事长；监事会由刘建斌、洪海燕、王凤云（职工代表监事，经2015年9月6日召开的职工代表大会选举产生）三名监事组成，刘建斌担任监事会主席。同日，公司召开第一届董事会第一次会议，聘纪立健担任公司总经理。

2015年9月6日，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具了亚会B验字（2015）171号《验资报告》，验证截至2015年7月31日止，股份公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币1,500.00万元，出资方式为净资产。

2015年9月17日，珠海市工商行政管理局核准并为公司换发了新的《企业法人营业执照》。股份公司设立时，其股权结构如下表所示：

股份公司设立时的股本结构如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量（股）	持股比例（%）	出资方式
1	林汉波	9,990,000	66.60	净资产折股
2	王蓉	1,755,000	11.70	净资产折股
3	纪立健	1,755,000	11.70	净资产折股
4	珠海市盘基投资有限公司	1,500,000	10.00	净资产折股
	合计	15,000,000	100.00	—

光大股份以光大有限经审计的不高于评估价值的净资产值折股设立，设立过程中未以评估净资产进行调账，构成“整体变更设立”。公司整体变更设立前后注册资本由1,200万增加至1,500万，存在以未分配利润转增股本的情形，因此，股份公司自然人发起人应当缴纳个人所得税，但在股份公司设立过程中三名自然人发起人股东未缴纳个人所得税。为此，公司三名自然人发起人出具承诺，承诺如下：如果税务主管部门要求本人就整体变更时净资产折股的行为缴纳个人所得税或承担相关责任，本人将以其个人自有资金缴纳上述税款并承担相应责任，确保光大股份不会因此遭受损失或承担责任。

### （三）历次出资和股权变动的合法合规性

公司自设立以来共存在三次出资行为，其中前两次为货币出资（增资），第三次为净资产出资。历次出资均履行了股东（大）会决议、制定/修改公司章程、经会计师事务所验证出资并出具了《验资报告》、工商设立/变更登记等程序，股东出资真实、充足；公司出资履行的程序完备、合法合规，公司股东历次出资形式与比例合法合规，不存在出资瑕疵。

公司未曾减资，公司历次增资已经履行必要的内部和外部审批程序，历次增资合法合规，不存在纠纷及潜在纠纷。

公司各股东均出具了无代持声明，声明公司现有股权不存在股权代持、权属争议纠纷。

有限公司阶段的股权转让依法履行了相关程序，合法合规，不存在纠纷及潜在纠纷。

#### （四）公司子公司及分公司的情况

截止报告期末，股份公司投资设立了三家子公司、一家分公司，即桂林光大、阳朔之旅和中韩养生和吉大分公司；2016年7月，公司已将持有阳朔之旅的全部股权转让给无关联第三方，截止本说明书签署之日，公司共拥有两家子公司、一家分公司，即桂林光大、中韩养生和吉大分公司。子公司及分公司的基本情况及历史沿革如下所示：

##### 1、桂林光大的基本情况及历史沿革

桂林光大，成立于2014年5月14日，法定代表人为王蓉，注册资本300.00万元，住所地为桂林市七星区普陀路40号，经营范围为餐饮服务（中餐制售）；旅游项目开发；酒店管理；会议及展览服务；工艺美术品零售（文物除外）。

公司持有桂林光大100.00%的股权，桂林光大的历史沿革如下：

2014年4月13日，桂林光大做出股东决定并通过《公司章程》。

2014年5月13日，桂林光大向桂林市工商行政管理局递交《公司登记申请书》。

2014年5月14日，桂林市工商行政管理局出具编号为（高新）登记企核准字

【2014】第 203 号《登记核准通知书》，核准桂林光大的设立登记并核发了注册号为 450309000106919 的《营业执照》。

桂林光大设立时，股东出资额及出资比例如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	光大股份（原有限公司）	300.00	100.00	货币
合计		<b>300.00</b>	<b>100.00</b>	—

公司董事长王蓉担任桂林光大执行董事，公司董事、总经理纪立健担任桂林光大监事，公司董事会秘书王梓担任桂林光大经理。

## 2、阳朔之旅的基本情况及其历史沿革

阳朔之旅为公司报告期内曾控制的子公司，成立于 2006 年 1 月 17 日，法定代表人为白先德，注册资本 250.00 万元，住所地为阳朔县阳朔镇观莲路唐人街 A 区商铺，经营范围为兴坪莲花岩景区经营管理，景区景点接待；代购景区景点门票，代购车辆飞机票；旅游产品销售。

公司持有桂林阳朔之旅旅游发展有限公司 50.00% 的股权，桂林阳朔之旅旅游发展有限公司的历史沿革如下：

### （1）阳朔之旅的设立

桂林阳朔之旅旅游发展有限公司系由郑文豪、郑文德出资设立的有限公司，其中郑文豪出资 800 万元，持有阳朔之旅 80% 的股权，郑文德出资 200 万元，持有阳朔之旅 20% 的股权。

2006 年 1 月 10 日，公司股东通过了《公司章程》。

2006 年 1 月 17 日，广西金德会计师事务所有限公司出具金德审验字（2006）第 012 号《验资报告》，经审验截至 2006 年 1 月 16 日止，阳朔之旅已收到郑文豪、郑文德第 1 期缴纳的注册资本合计人民币 250 万元。

2006 年 1 月 17 日，阳朔县工商行政管理局核准了公司的设立登记，阳朔之旅设立时的股东及出资情况如下所示：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	郑文豪	800.00	200.00	80.00	货币
2	郑文德	200.00	50.00	20.00	货币
合计		<b>1,000.00</b>	<b>250.00</b>	<b>100.00</b>	—

### (2) 阳朔之旅注册资本减至 250 万元

2008 年 6 月 13 日, 阳朔之旅召开股东会并通过如下决议: 公司注册资本由 1,000 万元减资变更为 250 万元。

2008 年 6 月 17 日, 阳朔之旅在《法制快报》刊登了《变更公告》, 公告其注册资本由 1,000 万元变更为 250 万元。

2008 年 10 月 28 日, 广西方中会计师事务所有限公司出具方中验字(2008)73 号, 经审验截至 2008 年 10 月 27 日止, 阳朔之旅已减少注册资本 750 万元, 其中郑文豪减资人民币 600 万元、郑文德减资人民币 150 万元, 变更后的注册资本为人民币 250 万元。

2008 年 11 月 26 日, 阳朔县工商行政管理局核准了阳朔之旅的变更申请, 本次变更后, 阳朔之旅的股东及出资情况如下所示:

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	郑文豪	200.00	200.00	80.00	货币
2	郑文德	50.00	50.00	20.00	货币
合计		<b>250.00</b>	<b>250.00</b>	<b>100.00</b>	—

### (3) 阳朔之旅第一次股权变更

2012 年 9 月 7 日, 阳朔之旅召开股东会并通过如下决议: 同意股东郑文豪将其持有公司的 35% 股权作价 87.50 万元转让给李莹; 股东郑文豪将其持有公司的 45% 股权作价 112.50 万元转让给彭光富; 股东郑文德将其持有公司的 20% 股权作价 50.00 万元转让给白先德。

2012 年 9 月 7 日, 李莹与郑文豪、彭光富与郑文豪、白先德与郑文德分别签订了《股权转让合同》。

2013年2月25日，阳朔县工商行政管理局核准了阳朔之旅的变更申请，本次变更后，阳朔之旅的股东及出资情况如下所示：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	彭光富	112.50	112.50	45.00	货币
2	李莹	87.50	87.50	35.00	货币
3	白先德	50.00	50.00	20.00	货币
合计		<b>250.00</b>	<b>250.00</b>	<b>100.00</b>	—

#### (4) 阳朔之旅第二次股权变更

2014年8月5日，阳朔之旅召开股东会并通过如下决议：同意白先德将其持有公司的10%股权作价25万元转让给光大股份；同意李莹将其持有公司的35%股权作价87.50万元转让给光大股份；同意彭光富将其持有公司的5%股权作价12.50万元转让给光大股份；同意彭光富将其持有公司的5%股权作价12.50万元转让给王蓉；同意彭光富将其持有公司的5%股权作价12.50万元转让给纪立健。

2014年8月5日，白先德与光大股份，李莹与光大股份，彭光富与光大股份、王蓉、纪立健分别签订了《股权转让合同》。

2014年8月19日，阳朔县工商行政管理局核准了阳朔之旅的变更申请，本次变更后，阳朔之旅的股东及出资情况如下所示：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	光大股份	125.00	125.00	50.00	货币
2	彭光富	75.00	75.00	30.00	货币
3	白先德	25.00	25.00	10.00	货币
4	王蓉	12.50	12.50	5.00	货币
5	纪立健	12.50	12.50	5.00	货币
合计		<b>250.00</b>	<b>250.00</b>	<b>100.00</b>	—

公司董事、总经理纪立健担任阳朔之旅的监事。

#### (5) 阳朔之旅第三次股权变更

为消除子公司阳朔之旅经营情况存在无相关环境评价批复、建设许可证等相关行政许可的风险问题，经光大股份第一届董事会第七次会议、2016年第三次股东大会审议通过以下议案：公司拟将持有的阳朔之旅 50.00% 股权作价 125.00 万元转让给无关联第三方梁福仁。本次交易不构成公司的关联交易，且不构成重大资产重组。

2016年7月12日，阳朔之旅召开股东会并通过如下决议：同意光大股份将其持有公司的 50.00% 股权作价 125.00 万元转让给梁福仁；同意王蓉将其持有公司的 5.00% 股权作价 12.50 万元转让给梁福仁；同意纪立健将其持有公司的 5.00% 股权作价 12.50 万元转让给梁福仁。

2016年7月12日，光大股份、王蓉、纪立健分别与梁福仁签订了《股权转让协议》。

2016年7月18日，阳朔县工商行政管理局核准了阳朔之旅的变更申请，本次变更后，阳朔之旅的股东及出资情况如下所示：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	梁福仁	150.00	150.00	60.00	货币
2	彭光富	75.00	75.00	30.00	货币
3	白先德	25.00	25.00	10.00	货币
合计		250.00	250.00	100.00	-

本次股权转让完成后，阳朔之旅不再为公司子公司。

### 3、中韩养生的基本情况及历史沿革

中韩养生成立于 2015 年 3 月 11 日，法定代表人为郭瑞庆，注册资本 1,500.00 万元，住所地为珠海市横琴新区环岛北路 2522 号一楼之 129，经营范围为章程记载的经营范围：健康养生咨询、健康养生产品及衍生产品的开发、健康养生技术开发、健康养生食品开发，养生知识培训，食品销售，健康管理服务（以上涉及行政许可的，需凭证经营）。

公司持有中韩养生 42.87% 的股权，中韩养生的基本情况及历史沿革如下：

珠海中韩养生产业有限公司系由光大股份、珠海新濠江财富管理中心、幸福七

百（北京）科技有限公司、中交实业有限公司共同出资设立的中外合作有限公司。

2015年2月15日，珠海市横琴新区管理委员会产业发展局出具珠横新产资（2015）35号《关于设立中外合作珠海中韩健康养生产业有限公司的批复》，批复如下：同意光大股份、珠海新濠江财富管理中心、幸福七百（北京）科技有限公司、与中交实业有限公司（澳门注册企业）以合作经营方式设立珠海中韩养生产业有限公司，同意投资各方于2015年2月10日签订的合作企业合同书和章程；外资企业的投资总额为1,500万元人民币，注册资本为1,500万元人民币，其中幸福七百（北京）科技有限公司以技术作价出资，光大股份以现金出资643万元人民币，珠海新濠江财富管理中心以现金出资643万元人民币，中交实业有限公司以现汇出资214万元，合营各方在合作企业营业执照签发之日起1个月内缴付500万元人民币，其余在2年内缴清。合营各方缴付出资后应于30日内将加盖公章的出资证明副本抄送我局及有关部门，并提供与出资内容相关的证明材料。合作企业合营各方的利润分配和风险债务承担比例为幸福七百（北京）科技有限公司为30%，光大股份为25%，珠海新濠江财富管理中心位25%，中交实业有限公司为20%。

2015年2月18日，广东省人民政府核发了商外资粤珠横合作字（2015）0001号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2015年3月11日，珠海市横琴新区工商行政管理局核准了中韩养生的设立申请。中韩养生的股权结构为：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	光大股份（原有限公司）	643.00	42.87	货币
2	珠海新濠江财富管理中心	643.00	42.87	货币
3	中交实业有限公司	214.00	14.26	货币
4	幸福七百（北京）科技有限公司	0	0	-
合计		1,500.00	100.00	—

注：幸福七百（北京）科技有限公司以技术出资，将吉体堂（糖尿病食品）大中华区的总代理授权中韩公司享有，在工商登记中未占有公司股权，但在《公司章程》中约定按照30%的比例参与利润分配并承担风险债务。

公司董事长王蓉担任珠海中韩养生产业有限公司的副董事长，董事、总经理纪立健担任珠海中韩养生产业有限公司董事。

#### 4、吉大分公司基本情况

吉大分公司成立于 2013 年 12 月 31 日，负责人为王蓉，经营场所为珠海市吉大景园 19 号诚丰星座第一、二、五、六、七层，经营范围为住所服务、酒店管理、物业管理、物业代理、商务服务、家务服务、清洁服务、中餐制售、停车场经营。

吉大分公司成立后，未发生过变更。

#### 五、申请挂牌公司重大资产重组情况

公司成立以来，未发生重大资产重组。

#### 六、董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本说明书签署之日，公司董事会由 5 名董事组成；监事会由 3 名监事组成，其中 1 名职工代表监事；高级管理人员共 3 名，分别为总经理 1 名，董事会秘书 1 名，财务总监 1 名。具体情况如下：

序号	姓名	职务	国籍/境外永久居留权	任期
1	林汉波	董事	中国/无	2015 年 9 月 6 日至 2018 年 9 月 5 日
2	王 蓉	董事长	中国/无	2015 年 9 月 6 日至 2018 年 9 月 5 日
3	纪立健	董事、 总经理	中国/无	2015 年 9 月 6 日至 2018 年 9 月 5 日
4	林佩佩	董事	澳门永久居民	2015 年 9 月 6 日至 2018 年 9 月 5 日
5	李 军	董事	中国/无	2015 年 9 月 6 日至 2018 年 9 月 5 日
6	刘建斌	监事会主席	中国/无	2015 年 9 月 6 日至 2018 年 9 月 5 日
7	洪海燕	监事	中国/无	2015 年 9 月 6 日至 2018 年 9 月 5 日
8	王凤云	职工代表监 事	中国/无	2015 年 9 月 6 日至 2018 年 9 月 5 日
9	焦 琼	财务总监	中国/无	2015 年 9 月 6 日至 2018 年 9 月 5 日
10	王 梓	董事会秘书	中国/无	2015 年 9 月 6 日至 2018 年 9 月 5 日

##### （一）董事基本情况

公司董事会由 5 名董事组成，公司董事的具体情况如下：

1、董事长：王蓉，简历详见本节之“三、公司股权结构”之（二）公司股东基本情况”。

2、董事：林汉波，简历详见本节之“三、公司股权结构”之（二）公司股东基本情况”。

3、董事：纪立健简历详见本节之“三、公司股权结构”之（二）公司股东基本情况”。

4、董事：李军，男，汉族，1976年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1998年11月至2004年3月，任珠海市怡景湾酒店管家部主管；2004年3月至2006年3月，任珠海红山楼酒店客房部经理；2006年3月至2007年10月，任深圳尚荣医疗股份有限公司外派项目经理；2007年10月加入公司，历任职管家部经理、管家部总监、银座精品酒店副总经理、银座精品酒店总经理。现任公司董事。

5、董事：林佩佩，女，汉族，1993年10月出生，澳门永久居民。吉林大学在读。现任公司董事。

## （二）监事基本情况

公司监事会由3名监事组成，公司监事的具体情况如下：

1、监事会主席：刘建斌，男，汉族，1974年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2000年1月至2007年7月，任珠海世邦物业管理有限公司项目经理；2007年7月加入公司，任物业租赁部经理。现任公司监事会主席。

2、监事：洪海燕，女，汉族，1981年09月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2005年9月至2009年12月，任珠海诚丰集团有限公司法务助理；2009年12月至2011年7月，任珠海市财信投资有限公司办公室主任；2011年7月至今任珠海诚丰集团有限公司拓展主管。现任公司监事。

3、职工代表监事：王凤云，女，汉族，1971年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1990年3月至1995年7月，任珠海百岛公司收银员；1995年7月至2000年10月，任山东省济宁市曹云中心小学教师；2000年10月至2007年10月，任珠海中苑酒店管家部领班；2007年10月加入公司，任管家部经理。现任公司职工监事。

### （三）高级管理人员基本情况

公司共有高级管理人员 3 名，公司高级管理人员的具体情况如下：

1、总经理：纪立健，简历详见本节之“三、公司股权结构”之（二）公司股东基本情况”。

2、董事会秘书：王梓，男，汉族，1980 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2001 年 12 月至 2010 年 12 月，任珠海赋龙酒店行政人事经理；2010 年 12 月加入公司，历任行政人事部副经理、任行政人事部经理、总经办主任。现任公司董事会秘书。

3、财务总监：焦琼，女，汉族，1968 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1989 年 8 月至 1999 年 12 月，任珠海有色金属公司财务会计；1999 年 12 月至 2008 年 5 月，任珠海市 2000 年大酒店市场部总监；2008 年 5 月至 2009 年 9 月，任珠海昌安酒店集团公司副总经理；2009 年 9 月至 2010 年 3 月，自由职业者；2010 年 3 月至 2011 年 2 月，任珠海君怡国际酒店市场营销总监；2011 年 2 月至 2013 年 4 月，自由职业者；2013 年 4 月加入公司，任公司销售总监。现任公司财务总监。

### 七、最近两年的主要会计数据和财务指标简表

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总计（万元）	6,083.64	5,655.96
股东权益合计（万元）	1,638.76	1,573.07
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	1,610.55	1,514.40
每股净资产（元）	1.09	1.31
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.07	1.26
资产负债率（母公司）（%）	64.56	62.66
流动比率（倍）	0.41	0.78
速动比率（倍）	0.41	0.77
项 目	2015 年度	2014 年度
营业收入（万元）	2,873.03	3,053.80
净利润（万元）	65.69	258.41
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	96.15	284.48

扣除非经常性损益后的净利润（万元）	<b>68.56</b>	<b>251.86</b>
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）	99.02	277.93
毛利率（%）	61.63	64.37
净资产收益率（%）	6.15	46.34
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	6.34	45.28
基本每股收益（元/股）	0.06	0.46
稀释每股收益（元/股）	0.06	0.46
应收账款周转率（次）	10.93	20.58
存货周转率（次）	37.81	61.84
经营活动产生的现金流量净额（万元）	1,992.24	997.07
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.33	0.83

注1：每股净资产=（资产总额-负债总额）/报告期期末股本；

注2：应收账款周转率=营业收入/（期初应收账款价值+期末应收账款价值）\*2；

注3：存货周转率=营业成本/（期初存货余额+期末存货余额）\*2；

注4：每股收益、净资产收益率按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号：净资产收益率和每股收益计算与披露（2010年修订）》计算。

## 八、与本次挂牌有关的机构

### （一）主办券商

机构名称：中泰证券股份有限公司

法定代表人：李玮

住所：山东省济南市经七路86号

联系电话：010-50868846

传真：010-50868838

项目小组负责人：张亮

项目组成员：王爱平、陈泓舟

## （二）律师事务所

机构名称：北京市中银（深圳）律师事务所

负责人：谭岳奇

住所：广东省深圳市福田区深南大道 2002 号中广核大厦北楼 8 层

联系电话：86-755-82531588

传真：86-755-82531555

经办律师：陈忆、叶兰昌、李宝梁

## （三）会计师事务所

机构名称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：王子龙

住所：北京市车公庄大街 9 号 B2 座 301 室

联系电话：010- 88312386

传真：010-88312356

经办注册会计师：陈浩、徐首荣

## （四）资产评估机构

机构名称：开元资产评估有限公司

负责人：胡劲为

住所：北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 B 座 17 层

联系电话：010- 62111740

传真：010- 62197312

经办注册评估师：张萌、张佑民

## （五）证券登记结算机构

机构名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

法定代表人：周明

住所：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

电话：010-50939980

传真：010-50939716

#### （六）证券交易场所

机构名称：全国中小企业股份转让系统有限责任公司

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）主营业务情况

公司及子公司的主营业务为酒店公寓物业管理、旅游项目开发。公司从业主手中长期租赁银座酒店、银座精品酒店、诚丰银座（桂林）酒店公寓并提供物业管理服务，为住客提供高档的酒店住宿、物业管理和酒店餐饮。

2014 年度和 2015 年度，公司经审计的营业收入分别为 30,538,044.50 元和 28,730,320.53 元，其中，子公司桂林光大经审计的收入分别为 3,485,624.80 元和 4,909,751.00 元，其占公司合并营业收入比例超过 10%；原子公司阳朔之旅报告期内主要从事阳朔莲花岩旅游项目开发，但未产生收入。公司各期主营业务收入占营业收入比重均在 90%以上，主营业务突出。

#### （二）主要产品或服务及其用途

公司主营银座酒店、银座精品酒店、诚丰银座（桂林）酒店三家酒店，其中酒店式公寓项目设计具备个性化特点，包括都市风格、地中海风格、日式风格和古典风格等，并提供各种酒店式的服务，如家居清洁、送餐、洗烫衣物、更换被单、叫醒服务等。



都市风格酒店



地中海风格酒店



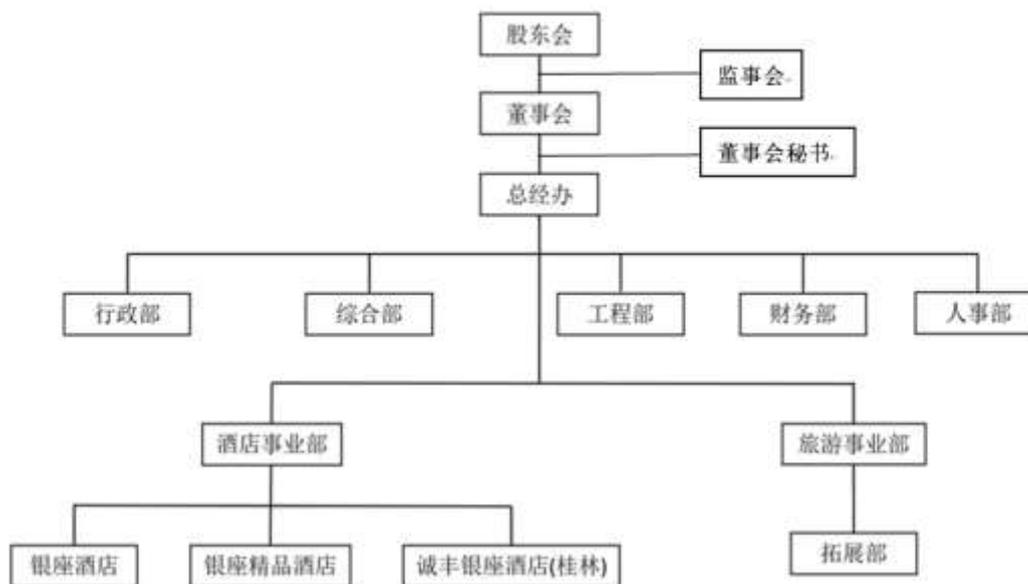
日式风格酒店



古典风格酒店

## 二、公司内部组织结构与主要生产流程

### (一) 公司的内部组织结构图



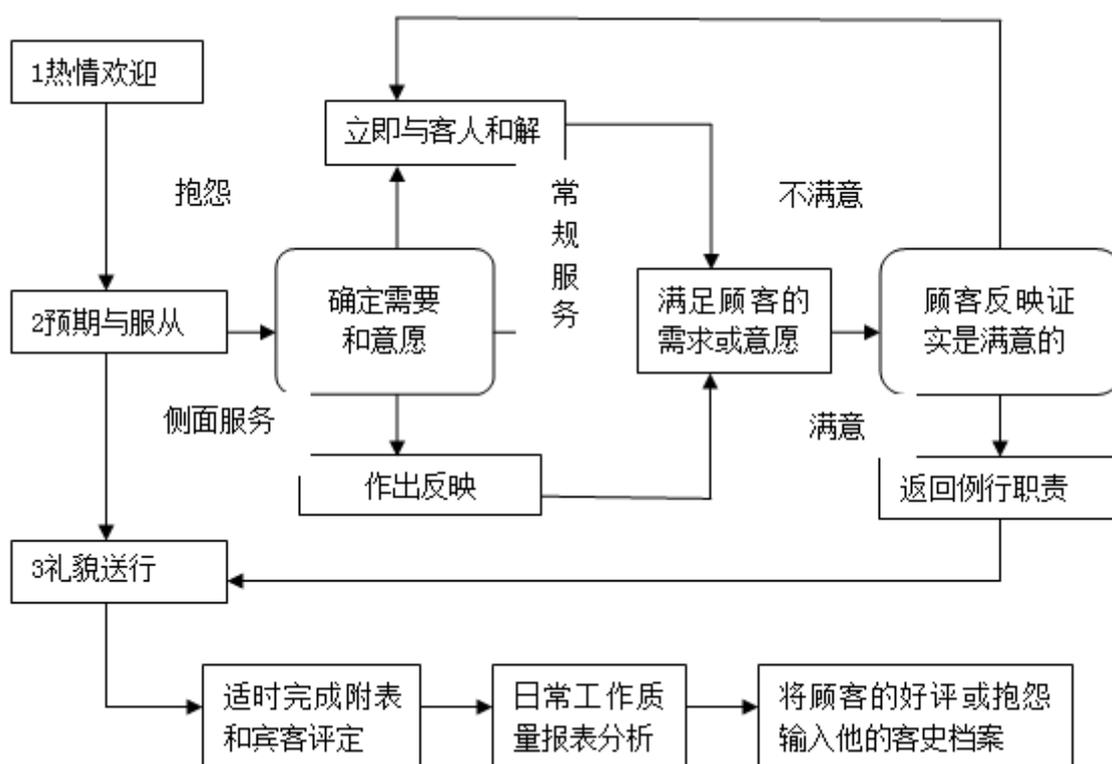
公司各部门的主要职责如下表所示：

主要部门	主要职责
行政部	负责服务、协调总经办工作，贯彻执行各项方针政策，检查落实各项工作完成情况，并及时反馈保证各项工作正常运作；负责组织安排公司各项会议；负责文件档案的编辑整理归纳、印制、派发等；制定公司行政管理制度，管理好公司各项资产和各项后勤保障工作。
综合部	负责公司运营过程中综合事务的处理工作，协助建立健全公司统一、高效的组织体系和工作体系，加强部门间的团结合作，其业务范围涵盖企业品牌维护、企业宣传、活动策划、宣传教育、商业路演、公关会务，后勤服务等。
工程部	根据企业发展要求，组织完成工程施工工作；制定有关技术管理标准与制度；对工程项目进度、技术、质量及成本进行控制；负责施工前后各项手续证件办理；树立“质量第一，安全第一”意识，从建筑材料、操作规程、质量标准、安全防护到施工检查等工作进行一丝不苟、从严要求的监督管理；负责公司各项设施设备、软件系统的维护与管理。
财务部	确立公司的财务目标、财务制度、操作方法及相应的实施细则；对公司开展各项业务提供财务分析工作；指导财务战略和行动计划，帮助实现公司的业绩目标；确保公司合理、安全的财务和资本结构，规避支付风险；负责与税务局、财政局、银行、会计事务所等部门的沟通与联络工作。
人事部	制定企业人事管理制度与工作流程；根据各部门人力资源需求制订招聘计划；负责招聘渠道的拓展与维护以及招聘工作的具体实施与评估；组织员工培训工作；设计企业绩效考核方案并评估绩效成果；负责员工薪资、福利的调整与奖励实施，月度社保、公积金缴纳及年度基数调整，员工个人所得税申报；负责办理员工入职、转正、晋升、换岗、离职等相关工作；负责公司人事信息的更新、维护；负责企业员工劳动合同、人事档案等资料的管理；提供各类人力资源统计数据与分析表单。
酒店事业部	根据企业发展战略，制定酒店整体经营方针，完善酒店各部门的规

	<p>章制度、操作流程及业绩考核标准等；深入了解本行业最新动态，推进实施全面的销售战略、销售方针，做好产品与服务营销工作；做好酒店各项设施设备的维护、管理与升级；对酒店服务人员进行专业的技能服务培训；推动酒店品牌宣传与推广工作；做好会员管理与客户维护等各项工作。</p>
<p>旅游事业部</p>	<p>落实公司旅游项目经营方针与发展战略，制定全面的旅游景区营销管理方案，提高公司旅游信息化业务发展，加快旅游市场业务进程，搭建旅游各项合作渠道的搭建与推进工作；搜集旅游行业信息与旅游政策法规，不断创新发展景区活动项目，开发旅游衍生产品，提高景区知名度，扩大景区在旅游市场中的份额，全面推进企业项目在旅游行业中的拓展工作。</p>

## (二) 公司主要业务流程

### 1、酒店住宿流程



公司酒店住宿流程从迎接客人入住开始，了解客户需求并对客户疑问及时作出答复，满足客户需求和意愿，客户离开酒店时礼貌送行，最终根据客户评定打分，计入员工的考核档案，并形成客户入住档案。

### 2、物业管理流程

(1) 提供服务并收取管理费。询问、确认客户住房号；打开收费系统；按对应房号进入收费界面，打印凭条，确认收款（同时进行）；按收款收据收取住户管理费

(2) 提供其他有偿服务。如地下地面停车费、门禁卡办理收费、有偿服务收费等相关收费项目一律开具收据。

(3) 财务部交接。下班前将当天所收取的费用登记到收费本上，并将收取的费用交与财务出纳，并签名确认。每月底通过每日数据作总结，为物业提供明细欠费表，物业根据当月的欠费明细表进行催缴。根据工程部抄写的水电读数（商铺）录入收费系统，并将电子版交给财务，以形成记账原始凭证。

### 3、酒店餐饮流程

#### (1) 餐前准备工作：

步骤	标准
岗前准备	提前 15 分钟到岗
参加班前会	参加班前会并了解当日工作任务和注意事项
环境布置	进行 餐厅卫生清扫和环境布置
设施检查	检查餐厅设施设备的稳定和安全，并合理调节餐厅室温、灯光
物品清洁	清洁各种餐、茶、酒具等用品及准备餐厅所用表单
价格熟悉	熟知餐厅的菜名和价格和酒水的品种、单价
菜单了解	核对菜单并保证 90%有供应,同时了解菜肴的特点、口味和制作过程
物品补充	将开餐所需的餐具、茶叶、餐巾纸等准备齐全，并补充展示柜内酒水
餐具摆放	根据不同桌型和就餐类别，分别摆放好餐台及餐具用品

#### (2) 餐厅预定流程：

步骤	标准
礼貌问候	铃响三声之内接起电话并按标准语进行问候
信息了解	询问客人姓名、房号、联系电话及订餐有关信息
信息复述	复述客人所讲信息并确认付款方式
礼貌道别	感谢客人来电预定并礼貌道别
信息记录	将预订信息完整记录在《餐厅预订记录本》上
物品准备	已预定的必须留座，并放置留座牌于桌上

#### (3) 点菜服务流程：

步骤	标准
礼貌问候	礼貌问候，引领客人到合适或客人愿意的台位
茶水服务	及时为客人递送免费茶水
菜肴推荐	双手为客人递上菜单，主动适时介绍本店菜肴和酒水饮料
正确下单	正确填写《点菜单》，写清台号、菜品、单价、数量和人数
菜单复述	复述菜单内容，并请客人进行确认
迅速走单	迅速将点菜单送至厨房，对做好的菜品须仔细核对台号
菜肴检查	出菜时检查菜肴质量，不符合质量要求的菜品及时退回
菜肴上桌	将菜品放入托盘中端送，上菜时从客人右侧送上餐桌；从左侧撤换餐具
正确填单	根据点菜单金额，开具《杂项收入转帐单》
账单确认	使用票夹，将点菜单和帐单递交给客人并请客人确认
餐费收取	向客人收取钱款，当面点清，对记帐客人请客人在帐单上签字
礼貌道别	向客人递交找零和发票，征询客人意见并表示感谢
餐桌整理	按照要求及时整理好餐桌，并换上干净餐具进行重新摆台

#### (4) 餐后清理流程：

步骤	标准
餐桌整理	客人用餐完毕，及时将用过的餐具及剩下的菜品撤掉
食品处理	早餐应对剩下的食品进行归类，送至厨房进行妥善处理
用具清洁	对餐桌和自助餐台面进行清理与擦拭
设备清洁	对餐厅的设施设备进行清洁
物料清点	对餐具、酒杯、调料、酒水、饮料等进行清点
物料补充	将干净的餐具、酒杯补充到餐厅的餐具柜中并对调料罐、牙签盅进行补充
物品补充	对展示柜和冰箱内的酒水、饮料进行添加和整理
物品整理	将餐厅的桌椅按规定重新摆放整齐并对餐桌上的附属用品进行整理和摆放
物品整理	全面检查安全和防火，确保无事故隐患并关闭门窗和上锁

### 三、与公司业务有关的资源情况

#### (一) 公司的主要技术

公司主要提供酒店住宿、物业管理和酒店餐饮服务，所以公司服务中使用的主要技术，表现为公司的服务质量控制方面。

#### (二) 无形资产情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司账面没有无形资产账面。

截至本公开转让说明书签署日，公司拥有 2 项注册商标权，具体如下：

序号	商标	权利期限	注册证号	注册类别
1		2015.07.21-2025.07.20	14137610	43
2		2011.04.21-2021.04.20	8010794	43

### (三) 特许经营权

截至本公开转让说明书签署日，公司未取得任何特许经营权。

### (四) 业务许可与公司资质

颁发（批准）单位	证书名称	公司名称	证书编号（代码）	核准日期
珠海市香洲区食品药品监督管理局	餐饮服务许可证	光大股份	粤餐证字 2015440402001100	2015.10.09- 2015.12.31
珠海市香洲区食品药品监督管理局	食品经营许可证	光大股份	JY24404020012601	2016.03.09-20 21.03.08
珠海市卫生和计划生育局	卫生许可证	光大股份	粤卫公证字[2014]第 0401A00179 号	2014.3.21- 2018.3.20
珠海市公安局拱北口岸分局	特种行业许可证	光大股份	珠公特拱字第 L300372 号	2014.4.30- 2018.4.30
珠海市拱北口岸公安消防大队	消防安全检查意见书	光大股份	拱公消减字[2008]第 63 号	2008.6.18
珠海市住房和城乡建设局	中华人民共和国物业服务企业资质证书	光大股份	粤物管证字 03XZ138 号	2015.9.4- 2018.9.3
珠海市卫生和计划生育局	卫生许可证	吉大分公司	粤卫公证字[2014]第 0401A00209 号	2014.6.12- 2018.6.11
珠海市公安局拱北口岸分局	特种行业许可证	吉大分公司	珠公特拱字第 L300417 号	2015.6.4- 2017.6.4
广东省珠海市公安局消防局	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	吉大分公司	公消安检字[2015]第 0175 号	2015.5.6

桂林国家高新区七星区食品监督管理局	食品经营许可证	桂林光大	JY24503050000081	2016.1.8-2021.1.7
桂林市卫生局	卫生许可证	桂林光大	桂市卫公字[2015]第P04727号	2015.11.24-2016.11.23
桂林市公安局	特种行业许可证	桂林光大	公特业(旅)字第121号	2015.2.6
桂林市七星公安消防大队	消防安全检查合格证	桂林光大	公消安检许字[2015]第0001号	2015.1.30

### (五) 固定资产情况

截至2015年12月31日，公司拥有的固定资产情况如下：

项目	账面原值(元)	账面净额(元)	成新率(%)
房屋及建筑物	777,380.00	485,052.65	62.40
机器设备	472,620.00	267,586.82	56.62
运输设备	76,000.00	71,228.06	93.72
电子设备	522,915.00	312,861.98	59.83
办公设备及其他	1,080,191.00	579,962.05	53.69
<b>合计</b>	<b>2,929,106.00</b>	<b>1,716,691.56</b>	<b>58.61</b>

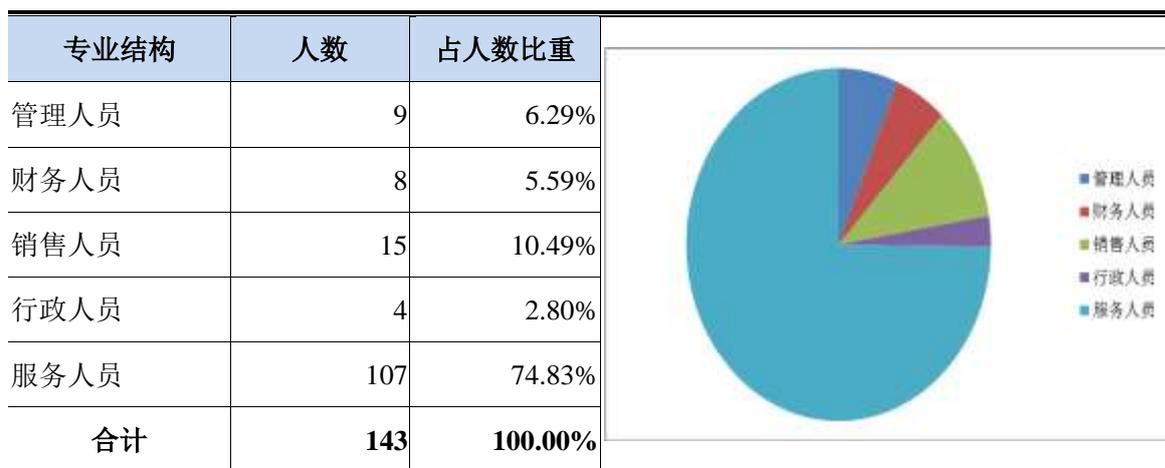
报告期内，公司主要固定资产为房屋建筑物和办公设备，账面价值分别占固定资产的比例为26.54%、36.88%，账面净值占比分别为28.26%、33.78%，其中房屋建筑物主要为子公司阳朔之旅的办公楼、宿舍楼、原村委楼、观景亭等，办公设备主要包括公司其子公司的彩电、打印机、家具、油画、电脑设备等。

### (六) 公司人员情况及核心技术人员情况

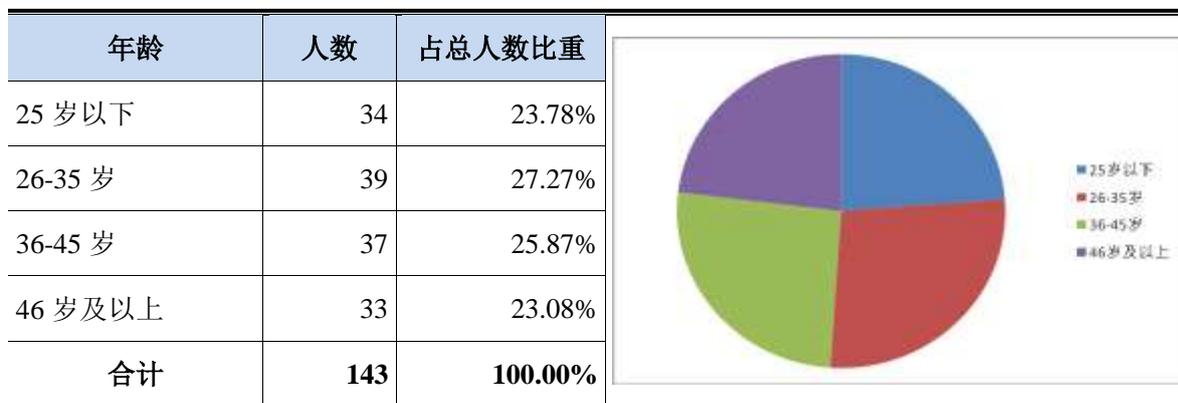
#### 1、员工情况

截至2015年12月31日，公司员工143人。公司员工的教育背景、学历、职业经历、员工结构符合生产经营实际需要，任职分布结构合理，员工状况与公司业务的匹配、互补。公司在职员工分布情况如下表：

## (1) 按专业结构划分



## (2) 按年龄结构划分



## (3) 按受教育程度划分



## (5) 按工龄划分

教育程度	人数	占总人数比重
一年以下	54	37.76%
一年至三年	48	33.57%
三年至五年	24	16.78%
五年以上	17	11.89%
<b>合计</b>	<b>143</b>	<b>100.00%</b>

## 2、核心技术人员情况

## (1) 核心技术人员基本情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司共有 4 名核心技术人员，简历如下：

1、王蓉，简历详见“第一节 基本情况”之“五、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“(一) 董事基本情况”。

2、纪立健，简历详见“第一节 基本情况”之“五、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“(一) 董事基本情况”。

3、焦琼，简历详见“第一节 基本情况”之“五、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“(三) 高级管理人员基本情况”。

4、王梓，简历详见“第一节 基本情况”之“五、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“(三) 高级管理人员基本情况”。

## (2) 核心技术人员变动情况

报告期内，公司核心技术人员未发生重大变动，核心技术人员较为稳定。公司核心技术人员均与公司建立了劳动关系，专职在公司任职、工作，不存在违反法律法规或与原任职单位或其他任何第三方关于竞业禁止约定的情形，亦不存在竞业禁止纠纷或潜在纠纷。公司核心技术人员不存在将原任职单位的知识产权、商业秘密提供给公司使用的情形，不存在侵犯原任职单位知识产权、商业秘密的情形，亦不存在相关纠纷或潜在纠纷。

### （3）核心技术人员持股情况

截至本公开转让说明书签署日，公司核心技术人员持股情况如下：

姓名	现任职务	持股数量（股）	持股方式	持股比例（%）
王蓉	董事	1,755,000	直接持股	11.70
纪立健	董事	1,755,000	直接持股	11.70
焦琼	财务负责人	-	-	-
王梓	董事会秘书	-	-	-
<b>合计</b>		<b>3,510,000</b>		<b>23.40</b>

### 3、员工状况与公司业务的匹配性、互补性

公司现有员工的职能结构较为合理，能够满足公司生产经营需要。公司的技术服务团队及核心技术人员具有较丰富的行业经验，能够满足公司的需要。公司多数员工具有与其岗位相关的学历和工作背景，各岗位员工与公司业务具有匹配性，同时公司各岗位人员配置齐全、合理，对公司整体经营具有互补性。

## 四、公司主营业务相关情况

### （一）报告期公司主要产品收入情况

分 类	2015 年度		2014 年度	
	收入	占比（%）	收入	占比（%）
酒店住宿	23,400,511.98	81.45	23,687,795.87	77.57
物业管理	4,958,330.99	17.26	4,177,872.06	13.68
酒店餐饮	210,499.00	0.73	981,052.00	3.21
<b>主营业务收入</b>	<b>28,569,341.97</b>	<b>99.44</b>	<b>28,846,719.93</b>	<b>94.46</b>

公司报告期内主营业务收入来源于酒店住宿、物业管理和酒店餐饮，其中酒店住宿占主营业务收入比重最大，2014年、2015年分别占比为77.57%和81.45%，物业管理、酒店餐饮收入占比较少，主要原因是物业管理、酒店餐饮依托于酒店住宿业务，属公司主要业务的衍生业务和配套服务，为酒店住户提供周到、多方位的服务，从而吸引客户，提高市场占有率。

## （二）报告期公司主要客户情况

公司报告期内客户较分散。报告期内，2015 年度、2014 年度前五大客户销售额占总营业收入的比例分别为 15.00%、14.26%。

报告期内，公司对前五名客户的销售情况如下：

年度	序号	客户名称	销售金额（元）	占比（%）
2015 年度	1	携程计算机技术（上海）有限公司	1,832,682.00	6.38
	2	珠海诚丰美术馆	771,189.00	2.68
	3	珠海景石房地产开发有限公司	584,656.00	2.05
	4	珠海市泰轩房地产开发有限公司	573,000.00	1.99
	5	桂林漓悠悠国际旅行社	547,204.00	1.91
		合 计		4,308,731.00
2014 年度	1	携程计算机技术（上海）有限公司	3,318,924.00	10.87
	2	艺龙网信息技术（北京）有限公司	434,814.00	1.42
	3	桂林漓悠悠国际旅行社	363,940.00	1.19
	4	珠海和佳医疗设备股份有限公司	126,346.00	0.41
	5	珠海诚丰集团有限公司	110,033.00	0.36
		合 计		4,354,057.00

注：公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、持有公司 5% 以上股份的股东均未在上述客户中占有权益。

报告期内，不存在单个客户购货合同金额占总金额的 50% 以上的情况，公司不存在对单个客户的重大依赖。

## （三）报告期公司主要成本和原材料

公司所需要主要成本和原材料包括房租、酒店用品和餐饮原料等。其中，房租主要指公司租赁酒店业主的租赁费；酒店用品主要包括矿泉水、布草、衣物洗涤、装潢设计、施工设计等；餐饮原料主要包括公司为满足顾客餐饮需要而进行的菜品、酒水、餐饮用具等。

## （四）报告期公司主要供应商情况

报告期内，公司采购较为集中，前五大供应商主要为珠海市泰轩房地产开发有限公司、桂林市钓鱼台投资顾问有限公司等，公司前五大供应商情况如下：

年度	序号	供应商名称	采购内容	采购金额（元）	占比（%）
2015年度	1	桂林市钓鱼台投资管理有限责任公司	房租	617,499.97	17.77
	2	广西壮族自治区桂林市供电局	供电费	334,189.63	9.62
	3	珠海市泰轩房地产开发有限公司	车位租赁	140,000.00	4.03
	4	珠海国信房地产开发有限公司	房租	105,000.00	3.02
	5	广东佳永实业有限公司	酒店用品	55,394.90	1.59
	合 计				<b>1,252,084.50</b>
2014年度	1	桂林市钓鱼台投资顾问有限公司	装修款、房租	17,805,969.35	72.40
	2	珠海市泰轩房地产开发有限公司	车位租赁	240,000.00	1.14
	3	珠海国信房地产开发有限公司	房租	180,000.00	0.90
	4	珠海森宝酒店用品有限公司	酒店用品	129,760.20	0.60
	5	广东佳永实业有限公司	酒店用品	112,866.80	0.50
	合 计				<b>662,627.00</b>

注：公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方及持股 5% 以上股份的股东在上述供应商中没有任职或拥有权益。

报告期内，2015 年、2014 年公司前五名供应商合计采购金额占当期采购总额比例分别为 36.03%、75.54%，公司存在一定对单个供应商的过度依赖，尤其对桂林市钓鱼台投资顾问有限公司采购金额占比由 2014 年的 72.40% 下降到 2015 年的 17.77%，主要由于公司 2015 年开始采购市场化、多元化，逐步降低了对主要供应商的依赖度。

#### （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，公司重大业务合同均正常履行。公司已履行或正在履行的重大合同的内容和形式合法、有效，不存在重大法律风险和纠纷。

#### 1、销售合同

截至本公开转让说明书披露之日，对公司持续经营产生重大影响的销售合同（合同实际执行金额在 10.00 万元以上的合同以及主要长期大额供应商合同）。

序号	客户名称	合同标的物	合同价款 (元)	合同签订日期	履行情况
1	上海携程国际旅行社有限公司	酒店住房	3,426,981.00	2014.1.1	履行完毕
2	北京趣拿软件科技有限公司	酒店住房	512,087.00	2014.1.1	履行完毕
3	同程国际旅行社（苏州）有限公司	酒店住房	129,438.40	2014.1.1	履行完毕
4	珠海市和佳医疗设备股份有限公司	酒店住房	126,804.00	2014.1.1	履行完毕
5	上海携程国际旅行社有限公司	酒店住房	2,048,574.40	2015.8.10	正在履行

## 2、采购合同

截至公开转让说明书披露之日，对公司持续经营产生重大影响的采购合同（合同实际执行金额在 1.00 万元的合同以及主要长期大额供应商合同）明细如下：

序号	合同对方	合同标的物	合同价款 (元)	合同签订日期	履行情况
1	深圳市网纵信息技术有限公司	无线网络安装维护	65,895.00	2014.3.23	正在履行
2	珠海汇德空调设备有限公司	格力空调	18,090.00	2014.5.18	正在履行
3		格力空调	14,000.00	2014.5.18	正在履行
4	深圳一卡易科技股份有限公司	一卡易会员软件	50,000.00	2014.7.30	正在履行
5		来电宝、二维码 POS 机	20,500.00	2014.7.30	正在履行
6	肇庆市东江城市害虫防治服务有限公司珠海分公司	有害生物预防控制服务	18,000.00	2015.3.1	正在履行

## 3、借款合同

### (1) 银行借款合同

报告期内，公司银行借款合同明细如下：

序号	授信机构	借款金额 (万元)	借款合同	借款期限	利率	是否如期 偿还
1	平安银行股份有限公司 珠海分行	2,500.00	平银银桦贷字 20130701 第 001 号	2013 年 7 月 10 日至 2016 年 7 月 10 日	7.61%	否
2	中信银行股 份有限公司 珠海分行	1,000.00	(2015) 珠银贷字第 0062 号	2015 年 5 月 29 日至 2016 年 5 月 29 日	基础利 率上浮 35%	否

#### 4、其他重大合同

(1) 2007 年 11 月 8 日，珠海市流金岁月发展有限公司与有限公司签署了《合作协议》，约定双方共同投资开办“珠海市流金岁月专业美容美体连锁机构吉大店”，项目预算投资总额为 180 万元，双方各按 50% 的比例出资 90 万元，合作期限为 2008 年 2 月 1 日至 2018 年 1 月 31 日。

(2) 2011 年 8 月 5 日，有限公司与北京同仁堂珠海大药房有限公司签署了《房屋租赁合同》，约定将珠海市香洲区海滨南路 58 号、62 号、64 号（诚丰银座一楼）出租给北京同仁堂珠海大药房有限公司，建筑面积共 367.27 平方米。租金为 135 元/平方米/月，即每月租金为 49,582 元。从租赁第三年开始，租金每两年递增 5%。租赁期限为 10 年，自 2011 年 10 月 8 日起至 2021 年 10 月 7 日止。

(3) 2014 年 12 月 29 日，珠海怡生乐居信息科技有限公司与吉大分公司签署了《网络广告互换合同》，约定向吉大分公司提供新浪网房产页面珠海新浪房产频道、桂林房产频道价值人民币 140 万元的网络广告资源（按新浪网网络广告公开市场报价计算），消费包含珠海诚丰银座艺术酒店、珠海银座精品酒店、桂林诚丰银座酒店客房、餐饮、会议室等。期限为 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日。

#### 五、公司商业模式

公司处于住宿业领域，拥有管理团队丰富酒店管理经验，依托诚丰集团公司房地产开发资质和客户资源，向客户提供酒店管理、物业服务、酒店餐饮等综合管理服务，并获取服务费、管理费、餐饮费收入。

以下从经营模式上进一步具体说明公司的商业模式：

##### (1) 销售模式

公司获取主要客户的渠道分为线上和线下两种：一方面，公司通过互联网预定平台发布产品、服务信息吸引目标客户访问，以此拓展推广渠道，扩大客户覆盖程度；

另一方面，公司还在线下通过销售人员拜访目标客户的方式实现签约。线上推广得益于互网络信息流通速度快、效率高的特点，能够以较低的成本实现更大程度的推广覆盖程度，并且在较短的时间内接触大量的客户，而线下推广能够通过销售人员更准确的识别目标客户，使推广更有针对性。采用线上和线下相结合的营销推广模式使得公司拥有较充足的客户获取渠道，有利于增强公司产品的市场渗透率。

公司主要客户群体涵盖旅行社、房地产开发公司，以及其他各类企业，除签订短期结算的销售合同之外，公司与客户还通过注册会员的方式建立稳定的合作关系，此种合作模式有利于公司建立长期稳定的客户群体。

## （2）采购模式

公司上游对接互联网预订平台、设计装修企业、酒店用品公司、洗涤公司、酒店管理软件开发商等，公司根据下游客户的需求反馈情况及时调整采购策略，灵活应对市场行情的变化。

## （3）盈利模式

从收入结构上看，报告期内公司主营业务突出，主要收入来源集中在酒店住宿、物业管理和酒店餐饮业务，其中酒店住宿占主营业务收入比重最大，2014年、2015年分别占比为77.57%和81.45%，物业管理、酒店餐饮收入占比较少，主要原因是物业管理、酒店餐饮依托于酒店住宿业务，属公司主要业务的衍生业务和配套服务，为酒店住户提供周到、多方位的服务，从而吸引客户，提高市场占有率。

从地域分布上看，由于公司销售区域集中在珠海、桂林，公司主要盈利也全部来自上述区域，主要原因是考虑到以上区域潜力巨大的旅游市场，而公司所具有的酒店住宿、物业管理、餐饮等资源正是旅游相关产业中重要的一环，有利于公司集中自身优势扩展盈利空间。

## 六、公司所处行业基本概况、市场规模及基本风险特征

### （一）公司所处行业基本情况

公司所属行业按照证监会最新发布的《上市公司行业分类指引（2012年修订）》可分类为“H61 住宿业”，按照国家统计局《国民经济行业分类（GB/T 4754-2011）》可分类为“H61 住宿业”之“H6120一般旅馆”。按照全国中小企业股份转让系统有限责任公司发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》可分类为“H61 住宿业”之“H6120一般旅馆”。

## 1、行业管理体系及相关政策

### (1) 行业主管部门及管理体制

目前住宿行业的主管部门为公安、工商、物价、环保、卫生检疫、消防等部门。全国性行业自律组织为中国酒店协会、中国旅游饭店业协会。

### (2) 行业主要法规和政策

截至本公开转让说明书签署之日，**酒店住宿**行业的相关法律法规及政策文件如下：

序号	文件名称	生效/发文日期	发布形式/文件标号
1	饭店管理公司管理暂行办法	1993年7月29日	国家旅游局
2	中国饭店管理公司运营规范(试行)	2014年5月19日	中国旅游饭店业协会
3	中国旅游饭店行业规范	2009年8月	中国旅游饭店业协会
4	旅店业卫生标准	2011年4月21日	卫生部

## 2、行业概况

目前，我国酒店业主要包括经济型酒店、星级酒店和高端酒店。其中，经济型酒店以其方便、快捷、价廉、舒适的优势占据酒店业细分市场，旅游旺季期间，经济型酒店房间出租率高于行业 10%—20%，同时具有较强的替代三星级及以下级别酒店的能力，成为发展最快的酒店子行业。目前，上海、北京、江苏经济型酒店的数量居全国前三位。国内品牌发展态势良好，如家、锦江之星不仅连锁店数量位列全国一、二位，而且通过在美国、香港上市加速扩张；星级酒店方面，2006 年全国新评星级饭店 1370 家，全国星级饭店总数达到 13378 家，同比增长 11.26%。其中五星级饭店 298 家，四星级饭店 1400 家，三星级饭店 4993 家，二星级饭店 6027 家，一星级饭店 660 家。广东和浙江两个省的星级饭店数量超过了一千家，分别达到 1275 家和 1089 家，位居全国第一、二位，江苏、云南、北京分列三至五位。四、五星级饭店主要集中在东部地区，占全国总数的 61.56%；以高端酒店市场为主导的外交酒店企业扩张加快，外交酒店业主要进入中国国内高端酒店市场，占据酒店业主要利润空间，并加快在中国的扩张，一般采取直接投资和酒店运营方式为主。

## 3、行业上下游产业链分析

住宿行业上游为互联网预订平台、设计装修企业、酒店用品公司、洗涤公司、酒店管理软件开发商等单位。互联网预订平台主要是通过互联网提供酒店预订代理服务的电子商务网站；设计装修企业，用于提供酒店设计和装修；酒店用品主要提供酒店日常用品；洗涤公司主要提供酒店的衣物洗涤服务；酒店管理软件开发商为酒店提供信息化管理系统。住宿行业下游为住宿的单体客户、团体和旅行社等。

#### 4、影响行业发展的有力和不利因素

##### (1) 影响行业发展的有利因素

###### 第一、旅游业的发展迅速

根据国家旅游局统计数据，2010年全国旅游业总收入为1.57万亿元，增长21.7%。“十一五”期间，全国旅游业总收入年均增长15%，我国已成为全球第四大入境游接待国和亚洲第一大出境游客源国。国内旅游人数达21亿人次，比上年增长10.6%；国内旅游收入1.26万亿元，增长23.5%；入境旅游人数1.34亿人次，增长5.8%；入境过夜旅游人数5566万人次，增长9.4%；旅游外汇收入458亿美元，增长15.5%；出境旅游人数5739万人次，增长20.4%。

###### 第二、居民收入不断提高，消费结构逐步升级

我国居民收入的稳定增长将成为我国城乡居民国内旅游活动增加的物质基础。随着国民经济的快速发展，我国居民的生活总体上已进入小康水平，居民可支配收入大幅增长，购买力大大增强，消费观念加快与国际接轨，消费结构开始升级换代，正在从以基本生活品消费为主要特征的温饱型消费向以服务消费为主要特征的小康型、富裕型消费转变，一些发展性、享受性的服务消费正成为新的热点。作为发展性、享受性消费的重要组成部分，旅游消费是人们在基本生活需要得到保障之后而产生的一种高层次消费需求，它具有增加阅历、陶冶情操、愉悦身心、发展智力和体力等功效，是一种物质性和精神性消费的综合体。近年来旅游消费正逐渐成为人们最普遍的休闲方式和消费行为。旅游行业整体的景气度继续高涨也有力地说明旅游业已经成为居民收入提高、消费结构升级的典型受益行业之一。

节假日改革和带薪休假制度的实施极大改善了旅游业节假日集中消费的结构，为我国居民的出游提供了更为灵活的闲暇时间和制度保障，成为旅游酒店业发展的长期推动力，将进一步刺激旅游消费的发展与升级，并在一定程度上均衡旅游酒店行业的季节性特征。

根据国家统计局数据，2010年全社会消费品零售总额15.26万亿元，比上年增长18.4%，扣除价格因素，实际增长14.8%。按经营单位所在地分析，城镇消费品零售额13.37万亿元，增长18.8%；乡村消费品零售额2.09万亿元，增长16.1%。按消费形态分析，餐饮收入1.76万亿元，增长18%；商品零售13.69万亿元，增长18.5%。消费的平稳快速增长进一步印证了居民消费意愿和消费实力的提升，从而增加了旅游酒店消费的需求。

### 第三、国内酒店品牌意识增强

目前国内酒店管理市场上，国外酒店管理公司借助品牌、网络等优势占据了一定主导地位。随着国内酒店需求的兴起和二三线城市的发展，国内酒店管理品牌的崛起机会更多。例如，锦江集团、华天酒店集团和港中旅酒店等都在积极扩大自己的知名度，提高酒店管理水平。

### 第四、交通条件和基础设施持续改善

一个地区的交通是否便利不仅关系到当地的经济的发展，更影响着当地旅游酒店业的发展。随着国民经济的不断发展，近年来我国的交通基础设施，尤其是旅游景区周边的交通设施不断完善，国内外航班不断增加，城际铁路日渐增多，高速公路遍布全国各地，旅游目的地的易达性不断提高，旅游活动更加便捷。国内交通条件和基础设施的持续改善使得旅游活动更加便捷和舒适，为旅游酒店业的发展提供了保障。

#### (2) 影响行业发展的不利因素

目前，国内旅游酒店管理水平和人民群众的期待还有一定差距，主要表现在：现有的法律法规难以适应旅游业、住宿业快速发展的要求；旅游活动缺乏全程监管，酒店经营和管理存在不规范情形；部分市场诚信缺失，地区和行业壁垒依然存在；执法力量不足等。

## (二) 行业市场规模

酒店行业是我国第三产业中的一个支柱产业，一直在社会发展和人民生活中发挥着重要作用，被视为一枝独秀，同时它也是所有行业中最具吸引力的行业之一。近几年，我国酒店业迅猛发展，并呈现出高速增长、繁荣兴旺的态势。商务部提出在扩大内需、拉动消费方面，将大力发展酒店旅游业。根据联合国世界旅游组织的数据，中国酒店市场规模到2025年将超过美国，到2039年将增长近一倍。

### (三) 公司的业务风险

#### 1、客户群市场细分化

虽然住宿行业客户群市场增长迅速，但是中端酒店和经济型酒店增长最快。最主要的增长区域很可能是二、三线城市，因为这些城市对聚会、福利、会议以及展会有着长期的持续需求。此外，大量新增的旅游项目以及高科技园区和产业园区的激增也会刺激旅行住宿的需求。

中国的中端和经济型酒店市场增长最快

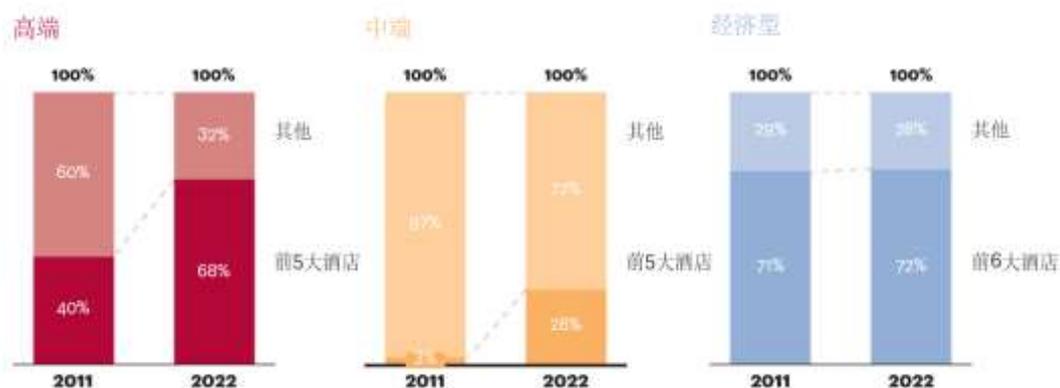


数据来源于国家统计局

#### 2、中高端市场将会整合

在过去几年中，市场经历了重要的投资和整合阶段，尤其是经济型酒店市场。未来的行业整合中，中高端市场将成为主力。在这两个市场中，中端酒店市场最分散。由于大型经济型酒店逐渐向中端市场扩展，这一市场将会不断整合。

中国酒店业的市场整合将主要出现在中高端市场



数据来源于国家统计局

## （四）公司所处竞争地位

### 1、行业竞争势态

近年来酒店布局已经逐步转向二三线城市，一方面是一线城市酒店市场趋于饱和，另一方面也是更看重二三线城市未来旅游、休闲市场的发展潜力。相关酒店行业竞争分析报告认为，希尔顿、雅高等酒店大鳄在一线城市全面比拼开店数量、品质指标的同时，已将竞争逐渐向二三线城市蔓延，激烈的竞争态势已越来越明显。高端酒店市场未来竞争也趋于白热化。

从旅游行业竞争分析情况可以看出，随着近年来旅游市场的爆发式增长，景区酒店作为游客出游过程中的必要消费，也备受市场关注和投资者的青睐，各类型的客栈、旅馆、星级酒店、大型度假综合体如雨后春笋般涌现。而随着供求关系的变化，景区住宿业的竞争也日趋激烈，价格战、拉客战、渠道战，丝毫不亚于城市酒店市场的竞争。

### 2、公司竞争的优势

#### （1）服务经验

公司经过多年沉淀，学习积累丰富的酒店管理、物业管理、旅游开发等专业知识与经验。打造了一只专业高效的管理、营销、客服、客房、工程等一系列酒店经营团队。

#### （2）集团公司的支持

受同一实际控制人控制的关联方公司珠海诚丰集团有限公司，在珠三角地区具备较强的房地产开发能力，目前公司经营管理的酒店均为集团公司销售的楼盘或开发的酒店，为公司开展物业和酒店业务提供了保障。

#### （3）酒店管理与物业管理的有机结合

公司目前提供酒店管理服务、物业管理服务等综合服务，运用信息化系统工具和周到的服务，充分满足客户的全方位需求。

### 3、公司竞争的劣势

报告期内，公司前五名供应商合计采购金额占当期采购总额比例较高，公司存在对单个供应商的过度依赖。

## 第三节公司治理

### 一、公司治理机制的建立健全及运行情况

#### (一) 有限公司阶段“三会”建立及运行情况

有限公司时期，光大有限按照公司法和公司章程建立了如下公司基本架构：

- 1、有限公司股东会由全体股东组成；
- 2、不设董事会，设执行董事1名，由股东会选举产生；
- 3、有限公司不设监事会，设监事1名，由股东会选举产生。

光大有限依据相关法律法规进行运作，公司历次增资、住所、经营范围、股权转让等事项的变更均召开了股东会会议，相关决议均得到公司全体股东同意，且履行了工商变更登记程序，符合相关法律、法规、其他规范性文件以及公司章程的规定，合法有效。但有限公司阶段也存在如会议文件保存不完整、股东会届次记录不清、公司与关联方之间的资金往来未履行决议等治理瑕疵。但上述瑕疵未对有限公司和股东利益造成损害。

#### (二) 股份公司阶段“三会”建立及运行情况

股份公司设立时，按照《公司法》及相关法规的要求，建立起以股东大会、董事会、监事会、经理层即“三会一层”分工与协作、分权与制衡为特征的公司治理结构，公司按照《公司法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》和中国证监会的有关要求逐步建立健全股东大会、董事会、监事会、总经理和董事会秘书议事规则及工作制度，公司已建立健全了比较科学和规范的法人治理制度。

2015年9月6日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，依据《公司法》的相关规定，审议通过了《珠海光大国际酒店管理股份有限公司章程》，设立了公司权力机构股东大会，选举产生了公司第一届董事会、第一届监事会中的股东代表监事，其中董事会由五名董事组成，监事会由两名股东代表监事和一名职工代表监事组成。

2015年9月6日，公司召开第一届董事会第一次会议，选举产生了公司董事长，聘任了公司总经理、董事会秘书及财务总监。

2015年9月6日，公司召开第一届监事会第一次会议，选举产生了公司监事会主席。

公司自发起设立以来，注重有关公司治理的各项规章制度的建立、完善和实施工作，制订了《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》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》等公司治理文件。公司在内部控制建立过程中，充分考虑了行业的特点和公司多年管理经验，保证了内控制度符合公司经营管理的需要，对经营风险起到了有效的控制作用。公司制订内部控制制度以来，各项制度均得到有效的执行，对于公司加强管理、规范运行、提高经济效益及保护投资者的权益等方面起到了积极有效的作用。

### 1、股东大会制度的建立健全及运行情况

公司在《公司章程》中明确规定了股东的权利和义务、股东大会的权利和决策程序，并制定了《股东大会议事规则》。公司自创立大会至本公开转让说明书出具之日召开过**七**次股东大会，就股份公司的设立、公司章程的制定、公司各项内部制度的制定、董事会及监事会人员选举、公司申请股票在全国股份转让系统挂牌并公开转让、确定公司股票转让方式等重要事项进行了审议，并作出相应决议。股东大会的召集、通知、召开方式、表决程序、决议内容及会议记录等方面严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的要求规范运行。

### 2、董事会制度的建立健全及运行情况

公司在《公司章程》中明确规定了董事的权利和义务、董事会的权利和决策程序，并制定了《董事会议事规则》。根据《公司章程》规定，目前公司董事会由五名董事组成，董事会选举产生董事长1名。各董事由股东大会选举或更换，任期3年，任期届满，均可连选连任，本届董事任职期限至2018年9月。

截至本公开转让说明书出具日，公司自创立大会以来召开过**七**次董事会，就公司各项内部制度的制定，选举董事长，任命总经理、副总经理、董事会秘书及财务总监，公司申请股票在全国股份转让系统挂牌并公开转让、公司股票转让方式等重

要事项进行了审议，并作出相应决议。公司董事会会议的召集、通知、召开方式、表决程序、决议内容及会议记录等方面均严格按照《公司法》、《公司章程》及《董事会议事规则》的要求规范运行，切实发挥了董事会的作用。公司各名董事能够谨慎、认真、勤勉地履行职责，并参与了公司重大经营决策，对公司的关联交易、对外投资、对外担保等重大事项均代表机构投资者发表专业意见，为公司治理结构的完善和规范起到了积极作用。

### 3、监事会制度的建立健全及运行情况

公司在《公司章程》中明确规定了监事的权利和义务、监事会的权利和决策程序，并制定了《监事会议事规则》。根据《公司章程》，监事会由3名监事组成，包括两名股东代表监事和一名职工代表监事，监事会设主席1人，现任3名监事中其中股东代表监事由公司于2015年9月6日召开的创立大会选举产生，职工代表监事由2015年09月06日召开的公司职工代表大会选举产生。本届监事的任职期限为2015年9月至2018年9月。

截至本公开转让说明书出具日，公司自创立大会以来召开的监事会按照《公司章程》及《监事会议事规则》规定的程序召开。公司监事会在检查公司的财务及对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督等方面发挥了重要作用。

总之，公司股东大会、董事会、监事会的各成员均符合《公司法》的任职要求，能够按照《公司法》、《公司章程》及“三会”议事规则独立、勤勉、诚信地履行职责及义务。公司股东大会和董事会能够按期召开，对公司的重大决策事项作出决议，保证公司的正常发展。公司监事会能够较好地履行对公司财务状况及董事、高级管理人员的监督职责，职工监事通过参与监事会会议对于公司重大事项提出相关意见和建议，保证公司治理的合法合规。股份公司“三会”的规范运作及相关人员的规范意识、内控制度学习、信息披露等各方面仍有待进一步提高。

### 4、职工代表监事履行职责的实际情况

股份公司成立以来，监事会依据法律要求，设职工代表监事一名。截至本说明书出具之日，职工代表监事已参加了一次监事会会议，充分行使了表决权，与其他两位监事共同对公司高管履行职责情况、公司财务及相关经营活动依法进行了良好

的监督，切实履行了职工代表监事的职责。

## 二、公司董事会对于公司治理机制执行情况的评估

2015年11月5日，公司召开第一届董事会第二次会议，对公司治理机制进行了讨论评估，同时审议通过了《关于对珠海光大国际酒店管理股份有限公司治理机制情况评估的议案》。

### （一）董事会对现有公司治理机制的讨论

申请挂牌公司依据《公司法》、《证券法》等法律法规及规范性文件的规定制定了《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》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》、《内部控制管理制度》、《资金管理制度》等内部规章制度，并于2015年09月06日创立大会依据《非上市公众公司监督管理办法》、《非上市公众公司监管指引第3号—章程必备条款》及其他相关法律法规及规范性文件的要求通过了《公司章程》（草案）。上述《公司章程》及各项内部管理制度从制度层面保证了现有公司治理机制能为所有股东提供合适的保护，保证了股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权。

#### 1、申请挂牌公司对股东权益保护的情况

为了切实提高公司的规范运作水平，保护所有股东特别是小股东的合法权益，充分保障股东依法享有获取公司信息的知情权、参与重大决策权、质询权、表决权、享有资产收益等权利，公司已在《公司章程》第二十九条到第三十四条，对公司股东的权利和行使权利的方式，做了明确的规定。同时，公司已经制定了《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》等制度，明确了对外担保、关联交易、募集资金使用、信息披露等事项的决策程序、审查内容和责任等内容，对公司以及股东利益有重大影响的事项必须由股东大会审议通过。

#### 2、投资者关系管理

申请挂牌公司的《公司章程》、《投资者关系管理制度》对投资者关系管理作出

了一系列规定。《公司章程》第十章规定申请挂牌公司由董事会秘书负责投资者关系管理工作，并明确了投资者关系管理工作的具体内容和工作方式。《投资者关系管理制度》详细规定了公司与投资者沟通的内容、沟通方式、信息披露网站以及公司处理投资者关系管理事务的机构等内容，确保投资者能及时且低成本的了解公司情况。

### 3、纠纷解决机制

《公司章程》第三十三条、第三十四条、第三十五条、第一百九十四条明确了股东、董事、监事、高级管理人员之间产生纠纷时的解决机制。

### 4、关联股东和董事回避制度

《公司章程》、《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》中对于公司与股东及实际控制人之间提供资金、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程序履行董事会、股东大会的审议程序。《公司章程》第七十七条规定，股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

《公司章程》第一百一十五条规定，董事会审议关联交易事项时，关联董事不应当参与投票表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足3人的，应将该事项提交股东大会审议。

另外，针对关联交易，公司制定了《关联交易管理制度》，对于公司关联交易的决策程序和审批权限进行了具体、明确的规定，关联股东和董事应在股东大会、董事会表决关联事项时回避。

### 5、与财务管理、风险控制相关的内部管理制度建设情况

申请挂牌公司建立了《内部控制管理制度》、《资金管理制度》等规章制度，涵盖了公司经营管理过程和各个具体环节，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。同时，公司的财务管理、内部控制制度自制订以来，一直得到有效执行，未发生因制度缺陷导致的重大经营失误，这表明公司现有的财务管理、内控制度是有效的，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法律法规和公司内部规章

制度的贯彻执行提供保证。公司将根据发展的实际需要，对财务管理、内部控制制度不断加以改进和完善，从而使内控制度得到进一步完善。

## （二）董事会对公司治理机制执行情况的评估

公司董事会对公司治理机制的建设情况进行讨论和评估后认为，截至本公开转让说明书出具之日，公司根据公司的实际情况，已建立了能给所有股东提供合适保护的公司治理机制，相应公司制度能保证股东尤其是中小股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司已在制度层面上规定投资者关系管理、纠纷解决机制、关联股东和董事回避制度，以及与财务管理、风险控制相关的内部管理制度。自股份公司设立以来，前述制度能得以有效执行。公司将根据未来的发展需要，及时补充和完善公司治理机制，更有效地执行各项内部制度，更好地保护全体股东的利益。

## 三、申请挂牌公司及控股股东最近两年内存在的违法违规及受处罚情况

公司控股股东、实际控制人不存在违法违规及受行政处罚的情形，亦不存在其他尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件。

股份公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会制度。最近两年内，公司严格按照《公司章程》及《公司法》和相关法律法规的规定开展经营活动。最近两年内，公司存在因违法违规行为而受到行政处罚的情形，但不存在重大违法违规行为；存在两起诉讼仲裁案件。报告期内，公司存在下列行为：

### （一）行政处罚

报告期内，公司受到行政处罚情况如下：

处罚机关	文书编号	处罚时间	处罚金额	违法事实	处罚依据
珠海市工商行政管理局	珠工商高要处字（2014）17号	2014年7月11日	3,000.00元	公司参照其他公司的模板后，自行拟定含有“本规定最终解释权归公司”的《银座停车场收费标准及银座停车场管理规定》，于2008年10月10日开始设置在珠海市吉大海滨南路68号银座商场一层停车场使用，至案发止，公司没有因上述《银座停车场收费标准及银座停车场管理规定》的格式条款对消费者造成损害而产生了收益，因此没有违法所得。	《中华人民共和国行政处罚法》第二十三条、《合同违法行为监督处理办法》第十

				公司的上述行为，违反违法行为监督处理办法》第十一条第（四）项的规定，即“经营者与消费者采用格式条款订立合同的，经营者不得在格式条款中排除消费者下列权利：（四）解释格式条款的权利……”的规定，构成合同违法行为。	二条
珠海市香洲区国家税务局南湾税务分局	南湾国税简罚（2014）449号	2014年5月8日	600.00元	税种：增值税，所属时期：2014-03-01-2014-03-31 逾期未申报	《中华人民共和国税收征收管理法》第六十二条

2016年1月8日，珠海市工商行政管理局高新区分局生产要素工商所出具《证明》，证明光大股份从2013年1月1日起至今有一宗行政处罚，该行为是在停车场上设置含有违反经营者在格式条款中排除消费者解释格式条款的权利的告示牌，于2014年7月22日被行政处罚3,000元，已处理完毕，上述行为不属于重大违法行为。

公司税务逾期申报，系公司财务人员疏忽所致，并非主观故意，且该税务处罚数额较小，情节较轻，未造成重大影响，不属于重大违法行为。

## （二）诉讼情况

报告期内，公司发生两起诉讼，具体情况如下所示：

### 1、公司与龙冬华的劳动争议案

公司原员工龙冬华与公司发生劳动纠纷，龙冬华向珠海市香洲区劳动人事仲裁委员会提起劳动仲裁，珠海市香洲区劳动人事仲裁委员会2014年9月25日作出珠香劳人仲案字（2014）626号《仲裁裁决书》，仲裁结果如下：（1）由公司支付龙冬华经济补偿金3,580元；（2）由公司支付龙冬华2013年8月22日至2014年3月19日期间没有签订书面劳动合同的二倍工资差额共计24,829元。

公司不服珠海市香洲区劳动人事仲裁委员会作出的裁决，向珠海市香洲区人民法院提起诉讼，珠海市香洲区人民法院于2015年4月15日作出（2014）珠香法民一初字第2203号《民事判决书》，判决如下：（1）公司于判决生效之日起3日内向龙冬华支付2013年8月22日至2014年3月19日未签订劳动合同二倍工资差额24,829元；（2）公司无需向龙冬华支付经济补偿金3,580元。

2015年6月1日，公司不服一审判决，向珠海市中级人民法院提起上诉；2015年11月27日，珠海市中级人民法院做出终审判决，维持一审原判。截止本说明书出具日，该判决已经执行完毕。

## 2、公司与珠海天空文化传播有限公司服务合同纠纷案

2012年12月，公司与珠海天空文化传播有限公司达成酒店消费签单月结口头协议，约定珠海天空文化传播有限公司指定人员或通过电话预定入住公司酒店人员的消费费用由珠海天空文化传播有限公司按月结算。自2012年12月17日开始，珠海天空文化传播有限公司指定的艾劲松等18人相继入住公司酒店、并在酒店消费。珠海天空文化传播有限公司在未支付酒店消费费用的情形下，建议月结改为年结，公司予以同意。2013年12月23日，公司向珠海天空文化传播有限公司发出酒店消费对账单，对账单显示，2013年1月至2013年11月，消费费用共计39,780元，珠海天空文化传播有限公司盖章予以确认，但珠海天空文化传播有限公司一直拖欠支付。公司提起诉讼后，香洲区人民法院于2015年10月15日作出（2015）珠香法民二初字第1180号《民事判决书》，判决珠海天空文化传播有限公司于判决生效后五日内向公司支付消费费用人民币39,780元及利息（自2014年1月1日起计至付清之日止，按中国人民银行公布的同期一年期贷款利率计算）。目前，该判决已生效，欠款尚未收回。

另外，公司存在一起潜在诉讼纠纷，具体情况如下：

2015年2月17日，公司（原有限公司）与万国控股集团有限公司签署《股权转让协议书》，约定万国控股将其持有的广州市响水峡旅游开发有限公司（下称“响水峡”）的股权作价人民币300万元的价格转让给公司。公司应于《股权转让协议书》签署生效后十天内向万国控股一次性支付定金人民币50万元。万国控股在收到该笔款项之日起20个工作日内，协助公司完成响水峡股权转让的工商变更登记。

截止本说明书出具日，万国控股尚未协助公司完成响水峡股权转让的工商变更登记，光大有限除已支付上述款项50万元外，另外支付给响水峡2015年土地承包款314,965.17元。（上述款项未经光大股份账户汇出，而是经由自然人的银行账户汇出）。

截止本说明书出具日，上述款项未收回，为尽快收回上述款项，公司拟提起民

事诉讼。

#### 四、申请挂牌公司的独立性

公司整体变更为股份公司后，严格遵守《公司法》和《公司章程》等法律法规和规章制度，逐步健全和完善公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构方面均独立于公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在对关联方依赖，影响公司持续经营能力的情形。具体情况如下：

##### （一）业务独立

公司主要从事住宿业，公司已依法建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构和内部组织架构，公司拥有独立的经营场所以及销售部门和渠道，公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力。公司不存在依赖控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行经营的情形，但存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业存在潜在同业竞争的情形。

综上所述，公司业务基本独立。

##### （二）资产独立

公司拥有独立的生产经营场所，具有开展业务所需的客房及配套设施、商标所有权等，公司对拥有的资产独立登记、建账和管理，主要资产权属清晰、完整，不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业形成重大依赖的情况，不存在以公司资产、权益或信誉为各主要股东的债务提供担保以及被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情形。

综上所述，公司资产独立。

##### （三）人员独立

公司设有独立的人力资源管理部门，独立负责员工劳动、人事和工资管理，并根据《中华人民共和国劳动法》和公司相关制度与公司员工签订劳动合同，并为员工缴纳各项社会保险。公司董事、监事和高级管理人员均系按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序产生，不存在股东干预公司人事任免的情形。公司总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员未在本公司控股股东、实际控制人及其控制

的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。公司的劳动、人事及工资管理独立。

综上所述，公司人员独立。

#### **（四）财务独立**

本公司设有独立的财务会计部门，配备了专门的财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度。本公司独立在银行开户，依法独立纳税，独立做出财务决策，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业恶意占用的情形。

综上所述，公司财务独立。

#### **（五）机构独立**

公司机构设置完整。按照建立规范法人治理结构的要求，公司设立了股东大会、董事会、监事会、经营管理层等决策经营管理及监督机构，明确了各机构的职权范围，建立了规范、有效的法人治理结构和适合自身业务特点及业务发展需要的组织。公司根据经营及业务的需要设置了完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰。公司组织机构独立，与控股股东、实际控制人不存在合署办公、混合经营的情形，自设立以来未发生股东干预本公司正常生产经营活动的现象。

综上所述，公司机构独立。

### **五、同业竞争情况**

截至本公开转让说明书出具日，公司的主要关联方包括：

#### **1、公司的控股股东和实际控制人**

公司的控股股东、实际控制人为林汉波。林汉波的具体情况详见本公开转让说明书第一节“三、公司股权结构”之“（六）公司控股股东、实际控制人的情况”。

#### **2、董事、监事及高级管理人员**

公司的董事、监事、高级管理人员情况详见本公开转让说明书第一节之“六、董事、监事、高级管理人员基本情况”的相关内容。

#### **3、公司控股股东及实际控制人控制的其他企业**

序号	关联企业	经营范围	任职情况	关联关系
1	珠海新伟大房产开发有限公司	单项房产开发	无	实际控制
2	珠海市丰源房地产开发有限公司	单项房地产开发	无	
3	珠海市泰轩房地产开发有限公司	在珠海市吉大海滨南路 68 号和吉大园林路北侧内已取得土地使用权的土地上兴建、销售和出租自建的商住楼宇(资质证有效期至 2015 年 4 月 4 日), 停车场经营。	董事长	
4	珠海景石房地产开发有限公司	单项房地产开发(需要取得资质证后方可经营); 房地产项目投资咨询、社会经济信息咨询(不含行政许可项目)。	董事	
5	珠海市财信投资有限公司	项目投资; 房地产开发; 建筑工程、室内外装饰装修设计工程、市政工程(以上项目凭资质经营); 装饰材料、建筑材料的批发、零售。	董事	
6	珠海汇源投资管理有限公司	房地产项目投资管理; 房地产开发(凭资质证经营); 商业批发(不含许可经营项目); 自有物业租赁。	无	
7	珠海中诚房地产开发有限公司	房地产开发	无	
8	桂林市诚晟房地产开发有限公司	房地产开发	无	
9	珠海诚传天下文化传播有限公司	组织群众文化活动、文化学术交流; 文化教育咨询(不含出国留学咨询和中介服务); 企业策划; 企业形象设计; 摄影、礼仪服务; 广告的设计、制作、发布。电影发行、放映管理, 设计、制作各类广告, 利用自有媒体发布广告, 电影院线及电影院投资与资产管理, 文化方案咨询服务, 摄录像设备、音响设备、灯具、工艺美术品的销售, 商务咨询, 市场营销策划, 展览展示服务, 会议服务, 票务房屋, 物业管理, 国内贸易(除专项规定), 自有设备租赁服务。	无	
10	珠海诚丰美术馆	美术培训、原创作品书画作品展览; 社区艺术活动、书画展览活动的推广、策划与组织、实施	董事长	
11	珠海市诚润实业投资有限公司	实业投资	无	

12	珠海诚丰集团有限公司	商业批发、零售（需其他行政许可项目除外，法律、法规禁止的不得经营）；室内装饰（凭资质证经营）；项目投资；商务服务（需其他行政许可项目除外，法律、法规禁止的不得经营）。	董事	
13	珠海市嘉海实业有限公司	批发、零售：五金交电、日用百货、化工产品及其原料（不含危险化学品）、日用化学品、文化办公机械、建筑材料、工艺美术品；自有房屋租赁。	董事长	
14	珠海市艺匠家居制品有限公司	家具、办公用品的生产、销售	无	
15	珠海扬波建筑工程有限公司	建筑工程施工、室内装饰、建筑咨询、室内装饰设计（凭资质证经营）、装饰材料及建筑材料的批发和零售	无	
16	珠海诚丰资本投资有限公司	资本投资，股权投资，资本运营管理，投资项目的管理，科技风险投资，实业投资	监事	
17	珠海横琴诚丰文化旅游有限公司	文化旅游企业管理；工艺品的批发、零售及相关设计；企业咨询；企业策划。（以上涉及行业许可管理的，按国家有关规定办理申请）。 (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)	副董事长	
18	广东诚丰商业经营管理有限公司	实业投资；企业管理；房地产咨询；清洁服务；会议、展览服务；设计、制作、发布、代理国内外各类广告；企业策划；商务服务（不含许可经营项目）	无	
19	珠海安实益物业发展有限公司	项目投资；园林绿化种植；建筑材料的销售；单项房地产开发经营（凭资质证经营）	无	
20	珠海横琴诚汇丰国际贸易有限公司	预包装食品、农副产品、海产品、家用电器、办公用品、五金交电、数码产品、建筑材料的批发零售、网上销售（不涉及电信增值业务）及进出口业务；装卸、搬运业务。		
21	盘基投资	项目投资、投资策划、投资咨询、资产管理		
22	珠海穗丰投资有限公司	项目投资；电子产品、计算机软硬件的开发、销售；社会经济信息咨询；商业批发、零售（不含许可经营项目）；商务服务（不含许可经营项目）。	无	重大影响
23	福建省诚中房地产	房地产开发、建造、销售、出租和管	执行董	

	开发有限公司	理自建商品房及配套设施（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）	事、 总经理
24	江苏科德丰新能源实业有限公司	新能源领域内产业技术研发、技术咨询、技术服务、技术转让及相关信息咨询服务；节能环保技术研发及相关技术服务；电控信息系统研发；节能环保设备研发、制造、销售；锂电池项目设施建设（不得开展经营活动）；自动化设备、五金配件、电子元器件、其他电气器械销售；建筑装饰工程施工；物业服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（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）	董事
25	珠海市科德丰新能源有限公司	新能源领域内产业技术研发、技术咨询、技术服务、技术转让；新能源产品节能环保设备及精细化工产品的技术研发；锂电池项目设施建设、电机、电控电控信息系统研发；自动化设备、五金配件、电子元器件，其它电气器械销售；汽车及汽车零部件销售；建筑装饰工程施工；物业服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外）；项目投资（非国家限制许可）、建设项目投资、商业贸易投资、教育基础设施及其咨询服务；社会经济信息咨询，社会商品零售、批发	无
26	珠海市名门水质净化有限公司	污水处理、中水回用及污泥综合利用；环保设备研发、销售。	无
27	珠海市诚丰工程监理有限公司	按建设行政主管部门核定的业务范围执行监理及咨询。	监事
28	珠海经济特区水产开发有限公司	海水、淡水动植物苗（种）养殖；批发零售：汽车零部件、电器机械及器材、塑料制品、新鲜水产品、饲料、仪器仪表、化工产品（不含危险化学品）、金属材料（不含金银）、通信设备、普通机械、五金交电、建筑材料；房产开发（具体要求按珠府办【1996】203号函执行）；收购：新鲜水产品、种苗。	董事、 总经理

29	珠海三壹软件科技有限公司	计算机软件的开发与推广；系统集成、网络工程（不含上网）；商业批发、零售(需行政许可项目除外,法律、法规禁止的不得经营)。	董事长	
30	江苏广丰物流发展有限公司	普通货物运输；货物运输代理；货物装卸、仓储；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）	无	
31	珠海诚丰建筑工程有限公司	建筑工程施工、室内装饰、建筑咨询、室内装饰设计（以上项目凭资质证经营）	监事	
32	珠海市闽宏石业有限公司	石材、建筑装饰材料的批发、零售；建筑装饰工程（凭资质证经营）；经济信息咨询服务（不含许可经营项目）	无	
33	珠海横琴新区民商汇产业投资基金管理有限公司	受托管理股权投资基金；受托进行资产管理、产业及股权投资、债券融资；受托进行投资管理、投资理财、投资咨询、经济信息咨询、财务顾问、企业管理、企业管理咨询、企业营销策划；投资兴办实业	副董事长	参股
34	珠海丰雅汇餐饮管理有限公司	会所管理；餐饮管理；商业批发零售；艺术品经营；文化艺术交流策划；饮食	监事	
	珠海叁拾柒度捌企业孵化有限公司	企业孵化服务；投资咨询管理；物业管理和房屋租赁；项目投资和资产管理；企业管理咨询；技术服务；计算机软硬件技术开发、转让、咨询、服务；组织文化艺术交流活动；展览展示服务；会议服务；劳务服务；停车场管理服务。	无	林汉波之女林少绵控制的企业
35	珠海优跃投资管理有限公司	投资管理，咨询，项目投资	无	林汉波之女婿施华润控制的企业
36	珠海市山水桃园实业投资有限公司	实业投资	无	林汉波之女林少绵担任执行董事
37	比钻（香港）有限公司 OVERSEAS DIAMONDS C. W. LIMITED.	无实际运营	无	林少潘出资 539 万港币，占 40%，林少绵出资 390 万港币，占 30%，林佩佩

				出资 390 万港币，占 30% 林少绵、林佩佩担任公司董事
38	珠海市比钻钻石加工有限公司	钻石和珠宝的锯切、打磨、深加工及镶嵌。	董事	比钻（香港）有限公司出资 1300 万港币，占 100%；林汉波、林少绵担任董事，林佩佩担任监事
39	广东逸丰生态实业有限公司	生态农业开发、生态农业项目开发等、中草药、农作物的种植等	无	林伟波出资 600 万元，占 60%；董事长（林伟波）
40	珠海逸丰农业科技有限公司	农业信息咨询，农业科技、农业技术领域内的技术开发等	无	林伟波出资 400 万元，占 40%；珠海逸丰文化传播有限公司出资 300 万元，占 30%；总经理（林伟波）
41	珠海逸丰文化传播有限公司	组织群众文化活动；广告设计等	无	林伟波出资 985 万元，占 98.5%；监事（林伟波）
42	珠海逸丰建设投资有限公司	建设项目投资、物业租赁等	无	林伟波出资 400 万元，占 40%；珠海逸丰文化传播有限公司出资 600 万元，占 60%；总经理（林伟波）
43	珠海市逸丰生物科技有限公司	生物制品、生物技术、医疗器械、卫生材料产品的研发等	无	林伟波出资 400 万元，占 40%；珠海逸丰文化传播有限公司出资 600 万元，占 60%；总经理（林伟波）
44	广东诚博园林建设有限公司	建筑工程	无	林城波出资 2707.2 万元，占 90%；执行董事兼总经理（林城

				波)
45	珠海市诚汇投资咨询有限公司	投资咨询、商业咨询	无	林城波出资 9 万元, 占 90%; 执行董事兼总经理 (林城波)
46	珠海市诚胜投资咨询有限公司	投资咨询、商业咨询	无	林城波出资 9 万元, 占 90%; 执行董事兼总经理 (林城波)
47	珠海密斯泰水处理工程有限公司	水处理工程及水处理科技研发	无	林城波出资 27.5 万元, 占 55%; 董事长 (林城波)
48	湖南中格建设集团珠海建筑有限公司	建筑工程	无	林城波出资 294 万元, 占 49%; 执行董事兼总经理 (林城波)
49	珠海真善美化妆品有限公司	零售化妆品	无	林城波出资 434.553 万元, 占 75%; 董事长 (林城波)

注: 林少潘为林汉波之子, 林佩佩、林少绵为林汉波之子女, 施华润为林汉波的女婿, 林潮波为林汉波的三弟, 林城波为林汉波的四弟, 林伟波为林汉波的五弟。

另外, 报告期内林汉波实际控制珠海市诚丰物业管理有限公司、珠海市康诚物业管理有限公司两家物业公司 (截止本说明书出具日林汉波已将其持有的股权转让给杨俊玲), 系公司原关联方, 具体如下:

序号	公司名称	经营范围
1	珠海市诚丰物业管理有限公司	物业管理 (凭资质证经营); 物业代理; 酒店管理; 会所管理; 家政服务; 房地产中介服务; 会务服务; 阻止群众文化艺术活动; 展览服务; 企业策划。
2	珠海市康诚物业管理有限公司	物业管理 (凭资质证经营); 物业代理; 酒店管理; 家政服务; 房地产中介服务; 会务服务; 组织群众文化艺术活动; 展览服务; 企业策划。

#### 4、其他董事、监事及高级管理人员控制的企业

姓名	在公司内任职	关联方	关联方任职	对关联方的投资金额 (万元)	持有关联方股份比例	关联方经营范围或主营业务
王蓉	董事长	珠海市财信投资有限公司	董事	40.00	4.00%	项目投资、房地产开发; 建筑工程、室内

姓名	在公司内任职	关联方	关联方任职	对关联方的投资金额(万元)	持有关联方股份比例	关联方经营范围或主营业务
		司				外装饰设计工程、市政工程, 装饰材料、建筑材料的批发、零售
		珠海顺捷土木工程有限公司	执行董事、总经理	49.50	99.00%	绿化工程、景观工程、建筑材料、金属材料、五金机电等产品批发、零售
		珠海凯隆文化传播有限公司	无	34.00	34.00%	艺术品收藏及销售、组织群众活动、投资咨询、企业管理咨询、财务咨询、税务服务、社会经济信息咨询
		盘基投资	执行董事、总经理	0.13	13.00%	项目投资、投资策划、投资咨询、资产管理
		中交实业有限公司	董事长	-	-	土木工程、进出口贸易及工商咨询服务
		华豪法律翻译有限公司	总经理	2.25 (澳元)	90.00%	翻译服务
		珠海传承投资有限公司	无	17.00	34.00%	文化产品设计、开发、代理: 非物资文化遗产产品开发、设计、代理、销售: 设计、制作、发布、代理国内外广告: 礼仪服务: 会展服务: 企业策划: 舞台、灯光、音响出租: 舞台美术设计、组织群众文化艺术活动: 礼品设计: 社会经济咨询
纪立健	董事、总经理	珠海凯隆文化传播有限公司	无	33.00	33.00%	艺术品收藏及销售、组织群众活动、投资咨询、企业管理咨询、财务咨询、税务服务、社会经济信息咨询
		盘基投资	无	0.13	13.00%	项目投资、投资策划、投资咨询、资产管理

上述关联方中, 公司实际控制人林汉波控制的其他四家公司, 即广东诚丰商业

经营管理有限公司、珠海市诚丰物业管理有限公司、珠海市康诚物业管理有限公司、珠海安实益物业发展有限公司四家公司在报告期内均从事物业管理业务，报告期内，上述四家公司与公司存在同业竞争的情形。

为解决同业竞争问题，截至2016年4月20日，实际控制人林汉波将其持有的珠海市诚丰物业管理有限公司、珠海市康诚物业管理有限公司的股权全部转让给杨俊玲，且杨俊玲签署承诺函，承诺其支付的股权转让价款的资金系自有资金，未受任何人资助；本次转让为本人真实的股权收购，不存在为他人代持股份的情形，其与股权转让人林汉波不存在任何关联关系。林汉波实际控制的广东诚丰商业经营管理有限公司、珠海安实益物业发展有限公司已变更经营范围，取消物业管理业务。公司存在的同业竞争问题已解决。

除此外，其他关联企业与公司不存在同业竞争问题。

## （二）为避免同业竞争采取的措施

公司股东、董事、高级管理人员均签署了《避免同业竞争承诺函》，承诺如下：

“1、本人及本人关系密切的家庭成员，将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动；将不直接或间接开展对公司有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；或在该经济实体、机构、经济组织中担任总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人及其他高级管理人员或核心技术人员。

2、本人在持有公司股份期间，或担任公司董事、总经理或其他高级管理人员、核心技术人员期间以及辞去上述职务六个月内，本承诺为有效承诺。

3、若违反上述承诺，本人将对由此给公司造成的损失作出全面、及时和足额的赔偿。

4、本承诺为不可撤销的承诺。”

## 六、公司最近两年资金被占用或为控股股东及其控制企业提供担保情况

### （一）公司资金被控股股东及其控制的其他企业占用的情况

报告期内，公司资金不存在被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。

## （二）为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保情况

报告期内，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

## （三）防止关联方占用资金、资产和其他资源的安排

股份公司成立后，公司为防止控股股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产以及其他资源的行为所采取的具体安排如下：

1、《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各种方式损害公司和其他股东的合法利益。控股股东及实际控制人违反相关法律、法规及章程规定，给公司及其他股东造成损失的，应当承担赔偿责任。

2、公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。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。

3、公司制定了《关联交易决策管理办法》，对公司的关联交易及决策程序作出规定。公司与关联方之间的购买或出售资产、对外投资（含委托理财、委托贷款）、提供财务资助、提供担保、租入或租出资产、委托或受托管理资产和业务、赠与或受赠资产、债权、债务重组、研究与开发项目的转移、签订许可使用协议、购买原材料、燃料、动力、销售产品、商品、提供或接受劳务、委托或受托销售、关联双方共同投资及其他通过约定可能造成资源或义务转移的事项均需按照《公司章程》及《关联交易管理制度》的规定履行相应的决策程序，并规定了关联交易决策时，相关关联方的回避制度。

4、公司制定了对外投资及对外担保管理制度，规定对控股股东、实际控制人及其他关联方提供的担保需经股东大会批准，股东大会审议该等议案时，相关股东应回避表决。

## 七、董事、监事、高级管理人员

### （一）近两年董事变动情况

报告期初，有限公司未设董事会，仅设一名执行董事，由王蓉担任；2015年09月，有限公司整体变更为股份公司，股份公司召开创立大会并设立董事会，董事会由林汉波、王蓉、纪立健、林佩佩、李军五名成员组成，王蓉担任董事长。截至本公开转让说明书出具之日，公司董事会人员未发生变动。

### （二）近两年监事变动情况

报告期初，有限公司未设监事会，仅设一名监事，由洪海燕担任；2015年09月，有限公司整体变更为股份公司，股份公司召开创立大会并设立监事会，监事会由刘建斌、洪海燕、王风云三名成员组成，刘建斌担任监事会主席。截至本公开转让说明书出具之日，公司监事会人员未发生变动。

### （三）近两年高级管理人员变动情况

报告期初，王蓉担任有限公司总经理；2015年09月，有限公司整体变更为股份公司，公司召开董事会聘任纪立健任公司总经理，聘任焦琼担任公司财务总监，聘任王梓担任公司董事会秘书。截至本公开转让说明书出具之日，公司高级管理人员未发生变动。

报告期内，公司增设了董事会、监事会及其他高级管理人员职务，股份公司成立后，管理层中增加了董事、监事、董事会秘书、财务总监，新任董事、监事、高级管理人员已在公司工作多年，熟悉公司的经营管理，“三会一层”的建立使公司的管理层更加稳定和坚固，对公司的持续经营不会产生重大影响。

### （四）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持有发行人股份的情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员持股情况如下，不存在其直系亲属持有公司股份的情况。

序号	姓名	就职情况	直接持股数量 (股)	间接持股数量 (股)	合计持股数量 (股)	持股比例 (%)
----	----	------	---------------	---------------	---------------	-------------

1	林汉波	董事	9,990,000	1,110,000	11,100,000	74.00
2	王 蓉	董事长	1,755,000	195,000	1,950,000	13.00
3	纪立健	董事兼总经理	1,755,000	195,000	1,950,000	13.00
4	林佩佩	董事	—	—	—	—
5	李 军	董事	—	—	—	—
6	刘建斌	监事会主席	—	—	—	—
7	洪海燕	监事	—	—	—	—
8	王凤云	监事	—	—	—	—
9	焦 琼	财务总监	—	—	—	—
10	王 梓	董事会秘书	—	—	—	—
合计			13,500,000	1,500,000	15,000,000	100.00

#### （五）董事、监事、高级管理人员相互之间存在的亲属关系

公司董事林汉波、林佩佩系父女关系。除此以外，公司董事、监事、高级管理人员相互之间不存在亲属关系。

#### （六）董事、监事及高级管理人员与公司签订重要协议或做出的重要承诺

截至本说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员已作出《董事、监事、高级管理人员避免同业竞争承诺函》、《董事、监事、高级管理人员关于诚信状况的书面声明》、《公司管理层关于最近两年是否存在重大违法违规行为的说明》等说明或承诺。

#### （七）董事、监事、高级管理人员对外兼职情况

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

姓名	本公司职务	就职/兼职单位	职务
林汉波	董事	珠海市泰轩房地产开发有限公司	董事长
		珠海景石房地产开发有限公司	董事
		珠海市财信投资有限公司	董事
		珠海市诚丰物业管理有限公司	监事

		珠海诚丰集团有限公司	董事
		珠海市嘉海实业有限公司	董事长
		珠海诚丰资本投资有限公司	监事
		珠海横琴诚丰文化旅游有限公司	副董事长
		福建省诚中房地产开发有限公司	执行董事、总经理
		江苏科德丰新能源实业有限公司	董事
		珠海市诚丰工程监理有限公司	监事
		珠海经济特区水产开发有限公司	董事、总经理
		珠海三壹软件科技有限公司	董事长
		珠海诚丰建筑工程有限公司	监事
		珠海横琴新区民商汇产业投资基金管理有限公司	副董事长
		珠海丰雅汇餐饮管理有限公司	监事
		珠海市比钻钻石加工有限公司	董事
王蓉	董事长	珠海市财信投资有限公司	董事
		珠海顺捷土木工程有限公司	执行董事、总经理
		珠海市泰轩房地产开发有限公司	董事
		珠海汇源投资管理有限公司	执行董事
		珠海诚丰集团有限公司	总经理
		珠海市丰源房地产开发有限公司	经理
		珠海景石房地产开发有限公司	董事
		桂林市诚晟房地产开发有限公司	执行董事
		珠海市财信投资有限公司	董事
		桂林光大国际酒店管理有限公司	执行董事
		珠海中韩养生产业有限公司	副董事长
		中交实业有限公司	董事长
		盘基投资	执行董事、总经理
林佩佩	董事	珠海市泰轩房地产开发有限公司	总经理
		珠海横琴诚丰文化旅游有限公司	董事
		珠海市比钻钻石加工有限公司	监事

纪立健	董事、总经理	桂林光大国际酒店管理有限公司	监事
		珠海中韩养生产业有限公司	董事
		桂林阳朔之旅旅游发展有限公司	监事
王梓	董事会秘书	桂林光大国际酒店管理有限公司	经理
		盘基投资	监事
李军	董事	珠海中韩养生产业有限公司	监事

#### (八) 对外投资与申请挂牌公司存在利益冲突的情况

报告期内，公司董事林汉波控制的广东诚丰商业经营管理有限公司、珠海市诚丰物业管理有限公司、珠海市康诚物业管理有限公司、珠海安实益物业发展有限公司四家公司与公司存在同业竞争情形，截止本说明书出具日，该同业竞争情形已经消除。

除此以外，公司其他董事、监事、高级管理人员均未有对外投资与申请挂牌公司存在利益冲突的情况。

#### (九) 董事、监事、高级管理人员最近两年受中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受全国股份转让系统公司公开谴责的情况

公司董事、监事、高级管理人员签署书面声明，声明：近两年不存在因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则受刑事、行政处罚或纪律处分的情形；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；无应对所任职公司最近两年因重大违法违规行为被处罚负有责任的情形；不存在可能对公司利益造成影响的诉讼、仲裁及未决诉讼仲裁的情况；不存在个人负有数额较大债务期未清偿的情形；不存在欺诈或其他不诚实行为。不存在受中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受全国股份转让系统公司公开谴责的情形。

## 第四节 财务信息

### 一、审计意见类型及会计报表编制基础

#### （一）注册会计师审计意见

公司聘请的具有证券期货业务资格的亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2015 年度、2014 年度的财务会计报告实施审计，并出具了编号为亚会 B 审(2016)515 号审计报告，审计意见为标准无保留意见。

#### （二）会计报表编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，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”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### （三）合并财务报表范围及变化情况

##### 1、合并报表范围确定原则

公司以控制为基础确定财务报表的合并范围。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。

##### 2、公司报告期的合并财务报表范围

单位名称	2015年度	2014年度
桂林阳朔之旅旅游发展有限公司	√	√
桂林光大国际酒店管理有限公司	√	√

##### 3、报告期内纳入合并财务报表合并范围的子公司基本情况

有关子公司的基本情况详见“第一节、四、公司设立以来股本的形成及变化之（四）公司子公司的情况”。

## 二、报告期内资产负债表、利润表、现金流量表和股东权益变动表

## (一) 合并报表

## 合并资产负债表

单位：元

资产	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	8,899,014.28	2,432,928.84
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	3,372,373.79	1,886,904.33
预付款项	699,984.80	165,349.59
应收利息		
应收股利		
其他应收款	5,065,215.50	19,262,057.80
存货	251,088.88	331,980.44
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>18,287,677.25</b>	<b>24,079,221.00</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	6,430,000.00	
投资性房地产		
固定资产	1,716,691.56	1,995,647.09
在建工程	8,719,393.78	1,985,075.78
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		
开发支出		
商誉	402,729.10	402,729.10
长期待摊费用	24,524,894.62	27,524,305.54
递延所得税资产	755,039.23	572,573.35
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>	<b>42,548,748.29</b>	<b>32,480,330.86</b>
<b>资产总计</b>	<b>60,836,425.54</b>	<b>56,559,551.86</b>

## 合并资产负债表（续）

单位：元

负债和股东权益	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动负债：</b>		
短期借款	11,000,000.00	
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	16,762,975.90	17,653,920.45
预收款项	671,017.21	349,854.55
应付职工薪酬	382,998.97	370,512.54
应交税费	948,734.28	1,427,067.97
应付利息		
应付股利		
其他应付款	4,683,145.69	1,027,529.46
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	10,000,000.00	10,000,000.00
其他流动负债		
<b>流动负债合计</b>	<b>44,448,872.05</b>	<b>30,828,884.97</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	-	10,000,000.00
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		
非流动负债合计		<b>10,000,000.00</b>
负债合计	<b>44,448,872.05</b>	<b>40,828,884.97</b>
股东权益：		
股本	15,000,000.00	12,000,000.00
资本公积	1,984,260.77	3,000,000.00
减：库存股		
盈余公积	27,977.31	63,048.07
一般风险准备		
未分配利润	-906,738.29	80,996.30
归属于母公司所有者权益合计	16,105,499.79	15,144,044.37
少数股东权益	282,053.70	586,622.52
所有者权益合计	<b>16,387,553.49</b>	<b>15,730,666.89</b>
负债和股东权益总计	<b>60,836,425.54</b>	<b>56,559,551.86</b>

## 合并利润表

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>28,730,320.53</b>	<b>30,538,044.50</b>
减：营业成本	11,023,829.81	10,879,783.15
营业税金及附加	1,608,908.35	1,687,407.31
销售费用	9,952,960.88	10,023,287.91
管理费用	4,493,870.86	3,753,819.23
财务费用	1,424,130.66	1,756,631.65
资产减值损失	-565,848.42	-979,837.67
加：公允价值变动收益		
投资收益	163,937.00	-
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>956,405.39</b>	<b>3,416,952.92</b>
加：营业外收入	20,285.14	116,514.31
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	58,628.13	29,183.46
其中：非流动资产处置损失		
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>918,062.40</b>	<b>3,504,283.77</b>
减：所得税费用	261,175.80	920,179.63
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>656,886.60</b>	<b>2,584,104.14</b>
其中：归属于母公司所有者的净利润	961,455.42	2,844,752.53
少数股东损益	-304,568.82	-260,648.39
<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>656,886.60</b>	<b>2,584,104.14</b>
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	961,455.42	2,844,752.53
归属于少数股东的综合收益总额	-304,568.82	-260,648.39
<b>七、每股收益</b>		
（一）基本每股收益	0.06	0.46
（二）稀释每股收益	0.06	0.46

## 合并现金流量表

单位：元

项目	2015 年度	2014 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	27,435,891.15	29,875,893.07
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	25,961,089.38	17,830,048.31
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>53,396,980.53</b>	<b>47,705,941.38</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	9,369,107.09	7,731,681.73
支付给职工以及为职工支付的现金	7,247,878.68	6,090,720.85
支付的各项税费	2,530,883.72	1,598,691.69
支付其他与经营活动有关的现金	14,326,691.82	22,314,127.27
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>33,474,561.31</b>	<b>37,735,221.54</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>19,922,419.22</b>	<b>9,970,719.84</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	44,500,000.00	
取得投资收益收到的现金	163,937.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>44,663,937.00</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,833,837.00	15,899,465.37
投资支付的现金	50,930,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,250,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>57,763,837.00</b>	<b>17,149,465.37</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-13,099,900.00</b>	<b>-17,149,465.37</b>

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	-	13,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	11,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>11,000,000.00</b>	<b>13,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	10,000,000.00	5,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,356,433.78	1,659,931.24
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		
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>11,356,433.78</b>	<b>6,659,931.24</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-356,433.78</b>	<b>6,340,068.76</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>6,466,085.44</b>	<b>-838,676.77</b>
加：期初现金及现金等价物余额	2,432,928.84	3,271,605.61
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>8,899,014.28</b>	<b>2,432,928.84</b>

## 2015 年度合并所有者权益变动表

单位：元

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	12,000,000.00	3,000,000.00	63,048.07	80,996.30	586,622.52	15,730,666.89
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	12,000,000.00	3,000,000.00	63,048.07	80,996.30	586,622.52	15,730,666.89
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	3,000,000.00	-1,015,739.23	-35,070.76	-987,734.59	-304,568.82	656,886.60
(一) 综合收益总额				961,455.42	-304,568.82	656,886.60
(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			163,355.32	-163,355.32		
1. 提取盈余公积			163,355.32	-163,355.32		
2. 对股东的分配						
3. 其他						
(四) 股东权益内部结 转	3,000,000.00	-1,015,739.23	-198,426.08	-1,785,834.69		
1. 资本公积转增资本	1,015,739.23	-1,015,739.23				
2. 盈余公积转增资本	198,426.08		-198,426.08			
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他	1,785,834.69			-1,785,834.69		
(五) 专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
(六) 其他						
四、本期期末余额	15,000,000.00	1,984,260.77	27,977.31	-906,738.29	282,053.70	16,387,553.49

## 2014 年度合并所有者权益变动表

单位：元

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	2,000,000.00			-2,700,708.16		-700,708.16
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	2,000,000.00			-2,700,708.16		-700,708.16
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	10,000,000.00	3,000,000.00	63,048.07	2,781,704.46	586,622.52	16,431,375.05
(一) 综合收益总额				2,844,752.53	-260,648.39	2,584,104.14
(二) 股东投入和减少资本	10,000,000.00	3,000,000.00			847,270.91	13,847,270.91
1. 股东投入的普通股	10,000,000.00	3,000,000.00			847,270.91	13,847,270.91
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			63,048.07	-63,048.07		
1. 提取盈余公积			63,048.07	-63,048.07		
2. 对股东的分配						
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						
四、本期期末余额	12,000,000.00	3,000,000.00	63,048.07	80,996.30	586,622.52	15,730,666.89

## (二) 母公司报表

## 母公司资产负债表

单位：元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,439,094.41	748,782.61
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	3,093,431.82	1,675,789.73
预付款项	698,415.80	124,755.80
应收利息		
应收股利		
其他应收款	20,333,197.26	22,008,463.29
存货	215,962.95	225,966.71
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>26,780,102.24</b>	<b>24,783,758.14</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	10,680,000.00	4,250,000.00
投资性房地产		
固定资产	925,616.54	1,086,825.18
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		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	10,210,117.44	11,499,920.64
递延所得税资产	120,172.57	242,494.32
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>	<b>21,935,906.55</b>	<b>17,079,240.14</b>
<b>资产总计</b>	<b>48,716,008.79</b>	<b>41,862,998.28</b>

## 母公司资产负债表(续)

单位：元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动负债：</b>		
短期借款	11,000,000.00	-
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	3,922,614.91	3,263,543.73
预收款项	649,776.21	340,394.55
应付职工薪酬	314,417.03	351,342.33
应交税费	928,867.50	1,384,541.83
应付利息		
应付股利		
其他应付款	4,636,299.29	892,695.18
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	10,000,000.00	10,000,000.00
其他流动负债		
<b>流动负债合计</b>	<b>31,451,974.94</b>	<b>16,232,517.62</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款		10,000,000.00
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>10,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>31,451,974.94</b>	<b>26,232,517.62</b>
<b>股东权益：</b>		
股本	15,000,000.00	12,000,000.00
资本公积	1,984,260.77	3,000,000.00
减：库存股		
盈余公积	27,977.31	63,048.07
一般风险准备		

未分配利润	251,795.77	567,432.59
所有者权益合计	<b>17,264,033.85</b>	<b>15,630,480.66</b>
负债和股东权益总计	<b>48,716,008.79</b>	<b>41,862,998.28</b>

## 母公司利润表

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>23,820,569.53</b>	<b>27,052,419.70</b>
减：营业成本	8,302,144.55	8,897,732.53
营业税金及附加	1,333,951.90	1,518,833.05
销售费用	7,978,818.54	8,711,997.87
管理费用	3,065,765.97	2,982,442.66
财务费用	1,417,902.30	1,758,000.57
资产减值损失	-489,287.01	-1,229,652.81
加：公允价值变动收益		
投资收益	26,586.33	-
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>2,237,859.61</b>	<b>4,413,065.83</b>
加：营业外收入	20,285.14	116,514.31
其中：非流动资产处置利得	58,628.13	29,183.46
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>2,199,516.62</b>	<b>4,500,396.68</b>
减：所得税费用	565,963.43	1,169,207.86
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,633,553.19</b>	<b>3,331,188.82</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>1,633,553.19</b>	<b>3,331,188.82</b>

## 母公司现金流量表

单位：元

项目	2015 年度	2014 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	22,587,913.77	26,602,476.27
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	13,259,913.52	9,777,195.34
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>35,847,827.29</b>	<b>36,379,671.61</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	6,916,926.41	5,775,092.25
支付给职工以及为职工支付的现金	5,731,988.48	5,328,888.99
支付的各项税费	2,233,267.91	1,472,454.14
支付其他与经营活动有关的现金	12,447,365.24	15,627,822.46
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>27,329,548.04</b>	<b>28,204,257.84</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>8,518,279.25</b>	<b>8,175,413.77</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	26,586.33	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>26,586.33</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	68,120.00	12,788,305.53
投资支付的现金	6,430,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		4,250,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>6,498,120.00</b>	<b>17,038,305.53</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-6,471,533.67</b>	<b>-17,038,305.53</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		13,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收	11,000,000.00	

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		
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>11,000,000.00</b>	<b>13,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	10,000,000.00	5,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,356,433.78	1,659,931.24
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		
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>11,356,433.78</b>	<b>6,659,931.24</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-356,433.78</b>	<b>6,340,068.76</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,690,311.80</b>	<b>-2,522,823.00</b>
加：期初现金及现金等价物余额	748,782.61	3,271,605.61
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,439,094.41</b>	<b>748,782.61</b>

## 2015年度母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	12,000,000.00	3,000,000.00	63,048.07	567,432.59	15,630,480.66
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年年初余额	12,000,000.00	3,000,000.00	63,048.07	567,432.59	15,630,480.66
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	<b>3,000,000.00</b>	<b>-1,015,739.23</b>	<b>-35,070.76</b>	<b>-315,636.82</b>	<b>1,633,553.19</b>
(一) 综合收益总额				<b>1,633,553.19</b>	<b>1,633,553.19</b>
(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			163,355.32	-163,355.32	
1. 提取盈余公积			163,355.32	-163,355.32	
2. 对股东的分配					
3. 其他					
(四) 股东权益内部 结转	3,000,000.00	-1,015,739.23	-198,426.08	-1,785,834.69	
1. 资本公积转增资本	1,015,739.23	-1,015,739.23			
2. 盈余公积转增资本	198,426.08		-198,426.08		
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 其他	1,785,834.69			-1,785,834.69	
(五) 专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
(六) 其他					
四、本期期末余额	<b>15,000,000.00</b>	<b>1,984,260.77</b>	<b>27,977.31</b>	<b>251,795.77</b>	<b>17,264,033.85</b>

## 2014年度母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	2,000,000.00			-2,700,708.16	-700,708.16
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额	2,000,000.00			-2,700,708.16	-700,708.16
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	10,000,000.00	3,000,000.00	63,048.07	3,268,140.75	16,331,188.82
(一)综合收益总额				3,331,188.82	3,331,188.82
(二)股东投入和减少资本	10,000,000.00	3,000,000.00			13,000,000.00
1.股东投入的普通股	10,000,000.00	3,000,000.00			13,000,000.00
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					
1.提取盈余公积					
2.对股东的分配					
3.其他					
(四)股东权益内部结转			63,048.07	-63,048.07	
1.资本公积转增资本			63,048.07	-63,048.07	
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					
四、本期期末余额	12,000,000.00	3,000,000.00	63,048.07	567,432.59	15,630,480.66

### 三、主要会计政策和会计估计及其变化情况

#### （一）遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定[2014年修订]》以及相关补充规定的要求编制，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### （二）会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### （三）营业周期

公司营业周期为12个月。

#### （四）记账本位币

公司记账本位币为人民币。

#### （五）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

#### （六）金融工具

##### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定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、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

## 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）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，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债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；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司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的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产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，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

### 4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（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）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。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，或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发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

## （七）应收款项

### 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	金额 300 万元以上（含）
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

### 2、按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	除单项计提坏账准备的应收账款和其他应收款外的应收账款和其他应收款作为组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00
1 至 2 年（含 2 年）	10.00	10.00

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
2 至 3 年 (含 3 年)	30.00	30.00
3 至 5 年 (含 5 年)	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

### 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	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	整体进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## (八) 存货

### 1. 存货的分类

存货包括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。

### 2. 发出存货的计价方法

发出存货采用加权平均法计价。

### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

### 4. 存货的盘存制度

存货的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

##### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

##### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

### (九) 长期股权投资

#### 1. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；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形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

#### 2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，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

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的

权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

#### 4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

### （十）固定资产

#### 1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

#### 2. 各类固定资产的折旧方法

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5	4.75
机器设备	10	5	9.50
运输设备	5	5	19.00
电子设备	3-10	5	9.50-31.67
办公设备及其他	5-15	5	6.33-19.00

#### 3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### （十一）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## （十二）借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

### 2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

### 3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## （十三）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如

果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。本公司长期待摊费用为酒店装修费用，该类费用在 10 年内平均摊销。

#### （十四）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司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

短期薪酬，是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司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，并计入当期损益或相关资产成本。本公司为职工缴纳的医疗、工伤、生育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，在职工为本公司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。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

##### （2）辞退福利

辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

##### （3）离职后福利

离职后福利，是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划主要为设定提存计划。

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳社会基本养老保险、失业保险等；在

职工为本公司提供服务的会计期间，将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。

### （十五）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

### （十六）收入

#### 1. 收入确认原则

##### （1）销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：（1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再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；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

##### （2）提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

##### （3）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间

和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 2. 收入确认的具体方法

### (1) 酒店客房、餐饮及娱乐服务收入

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

### (2) 物业管理收入

在已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

## (十七) 政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## (十八) 递延所得税资产、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，该计税基础与其账面数之间的差额），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. 确认递延所得税资产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。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果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利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

### （十九）经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

### （二十）持有待售资产

公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：1. 已经就处置该非流动资产作出决议；2. 与受让方签订了不可撤销的转让协议；3. 该项转让很可能在一年内完成。

对于持有待售的固定资产，公司将该项资产的预计净残值调整为反映其公允价值减去处置费用后的金额（但不得超过该项资产符合持有待售条件时的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，按上述原则处理。

### （二十一）重要会计政策和会计估计的变更

自 2014 年 1 月 26 日起，财政部对《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》进行了修订，并新颁布了《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准

则第 41 号—在其他主体中权益的披露》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》八项会计准则（以下简称“新会计准则”）。根据财政部的要求，新会计准则自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，本公司自 2014 年 7 月 1 日起执行上述的新会计准则。本次会计政策变更，不会对公司 2014 年度及以前年度的损益产生影响。

#### 四、报告期主要损益情况

##### （一）公司收入确认具体方法及报告期内营业收入、利润、毛利率的构成及比例

###### （1）酒店客房、餐饮服务收入

本公司对外提供酒店客房、餐饮服务的，在酒店客房、餐饮服务已提供并且取得收取服务费权利时确认收入。具体来说，公司每日根据旅客的入住情况确认当日的客房收入；餐饮服务在客户实际消费后即确认收入实现。

###### （2）物业管理收入

公司按照与客户签定的物业管理服务合同，分月平均确认物业管理收入的实现。

公司收入确认原则符合企业会计准则的相关规定。

##### 2、报告期内营业收入、利润及变动情况

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度	2015 年度比 2014 年度增长比例 (%)
营业收入 (元)	28,730,320.53	30,538,044.50	-5.92
营业成本 (元)	11,023,829.81	10,879,783.15	1.32
营业毛利 (元)	17,706,490.72	19,658,261.35	-9.93
毛利率 (%)	61.63	64.37	-4.26
营业利润 (元)	956,405.39	3,416,952.92	-72.01
利润总额 (元)	918,062.40	3,504,283.77	-73.80
净利润 (元)	656,886.60	2,584,104.14	-74.58

公司所属行业是酒店住宿服务业，主要经营实体是位于广东珠海市的银座精品

酒店、星座酒店及广西桂林市银座酒店三家酒店。公司在2014年度和2015年度实现的业务收入分别为30,538,044.50元和28,730,320.53元，公司在珠海市已具有较为突出的品牌特色，形成了较为完善的酒店管理体系，具备了较强的竞争力。公司酒店及景区项目地理位置优越，客户资源是公司最重要的优势资源，公司在珠海地区的酒店具有较长时间的运营经验，在珠海本地拥有较高的美誉度，公司积累了大量的高品质的忠诚客户，这些忠诚客户涵盖了金融、商业、科技、部队、院校等各个市场。

公司营业收入在未来能够得到有效保障，主要是基于：

①以珠海市建设“旅游城市”为契机，加大力度宣传公司酒店，以吸引更多的境内外旅客来旅游、住宿；

②拥有300余间按四星级标准设计的客房，面积从30平方米至100平方米，有温馨的开放式一房一厅、舒适豪华的二房一厅、健康客房和海景套房，充分满足各种商务旅游、休闲度假客人的个性化需求；

③公司注重对客房设施的更新、扩建，满足旅客不同需求，以舒适的硬件和热情周到的服务吸引旅客，以稳定老客源和开发新客源；

④依托与本公司保持良好合作关系的旅行社，直接获取更多客源；

⑤采用灵活的价格政策：在旅游旺季和周末及假期，适当调高房价，重点接待商务旅客，在淡季，适当调低房价，以保证客房出租率，并根据客源结构和市场消费水平的变化，涵盖各种服务。

公司在2014年度和2015年度实现的营业利润分别为3,416,952.92元和956,405.39元，公司在2014年度和2015年度实现的净利润分别为2,584,104.14元和656,886.60元，近年来，随着酒店行业竞争的不断加剧，公司也越来越重视行业的市场研究，特别是对当前市场和未来发展趋势的变化，以期提前占领市场及资源，取得先发趋势，公司注重培养多技能员工，减少员工数量，以提高小时报酬；丰富酒店的装修特色，让顾客获得富有个性的文化感受，以个性化服务取代一般化的服务，增加客户粘度，公司在最近一年盈利水平有所下降，主要原因是：公司子公司景区仍未能产生营业收入，经营亏损有所增加。

### 3、报告期内营业收入和营业成本构成情况

## (1) 营业收入的构成

①公司营业收入按照业务种类情况如下：

单位：元

地区	2015 年度		2014 年度	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
主营业务收入	<b>28,569,341.97</b>	<b>99.44</b>	<b>28,846,719.93</b>	<b>94.46</b>
酒店住宿	23,400,511.98	81.45	23,687,795.87	77.57
物业管理	4,958,330.99	17.26	4,177,872.06	13.68
酒店餐饮	210,499.00	0.73	981,052.00	3.21
其他业务收入	<b>160,978.56</b>	<b>0.56</b>	<b>1,691,324.57</b>	<b>5.54</b>
广告费等	38,373.00	0.13	36,121.10	0.12
利息收入	122,605.56	0.43	1,655,203.47	5.42
合计	<b>28,730,320.53</b>	<b>100.00</b>	<b>30,538,044.50</b>	<b>100.00</b>

报告期内公司的主营业务集中在酒店住宿、物业管理和酒店餐饮业务。主营业务在2014年度和2015年度分别实现收入28,569,341.97元和28,730,320.53元，占同期营业收入的比例分别为94.46%和99.44%，比例较高，是公司主要的收入来源。公司的主营业务突出，在提供酒店住宿服务的同时也收取酒店内广告费、门卡制作费等。因向关联方拆出资金产生的利息收入在2014年度和2015年分别为1,655,203.47元和122,605.56元；其他业务在2014年度和2015年度实现的营业收入分别为1,691,324.57元和160,978.56元，占同期营业收入比例分别为5.54%和0.56%。

其他业务收入中包括2014年度和2015年度分别产生的资金占用费收入1,655,203.47元和122,605.56元，公司将上述收入计入“其他业务收入”，而不是冲减“财务费用”，有助于财务报表使用者了解公司财务状况。公司在2014年度和2015年度的财务费用发生额分别为1,756,631.65元和1,424,130.66元，其中主要是向金融机构借款发生的利息支出，如将上述资金占用费收入冲减财务费用，有可能不能更准确反映公司实际经营情况。

其次，公司在2014年度和2015年度产生的资金占用费收入分别为1,655,203.47元和122,605.56元，占当年实现主营业务收入（未包括资金占用费）的比例分别为5.74%

和0.43%，报表使用者不会因将上述资金占用费计入其他业务收入而对公司报告期的经营成果产生重大误解。

基于以上原因，主办券商及会计师认为公司的上述会计处理不构成本次挂牌的实质性障碍。

②按地区划分的主营业务收入构成如下：

单位：元

地区	2015 年度		2014 年度	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
珠海	23,820,569.53	82.91	27,052,419.70	88.59
桂林	4,909,751.00	17.09	3,485,624.80	11.41
<b>合计</b>	<b>28,730,320.53</b>	<b>100.00</b>	<b>30,538,044.50</b>	<b>100.00</b>

由于公司三家酒店集中在珠海和桂林，报告期内，公司销售区域也全部来自上述区域。公司自成立以来，大力拓展珠海市市场，主要基于珠海市是我国旅游业最发达的城市之一，对酒店住宿服务的消费能力较强，市场潜力巨大。同时，由于公司对桂林地区的经济发展水平、消费水平、历史文化特点把握能力逐渐增强，公司子公司在桂林成立第三家银座酒店，同时成立了桂林阳朔之旅旅游发展有限公司开始“莲花岩溶洞”旅游景点的开发。

③主营营业收入按结算方式分类情况如下：

单位：元

项目	2015 年度		2014 年度	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
<b>酒店住宿：</b>	<b>23,400,511.98</b>	<b>81.91</b>	<b>23,687,795.87</b>	<b>82.12</b>
现金结算	3,745,677.72	13.11	2,296,455.05	7.96
银联刷卡等方式	19,654,834.26	68.80	21,391,340.82	74.16
<b>物业管理：</b>	<b>4,958,330.99</b>	<b>17.36</b>	<b>4,177,872.06</b>	<b>14.48</b>
现金结算	2,264,339.70	7.93	428,279.54	1.48
银联刷卡等方式	2,693,991.29	9.43	3,749,592.52	13.00
<b>酒店餐饮：</b>	<b>210,499.00</b>	<b>0.74</b>	<b>981,052.00</b>	<b>3.40</b>

项目	2015 年度		2014 年度	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
现金结算	14,801.00	0.05	156,052.00	0.54
银联刷卡等方式	195,698.00	0.68	825,000.00	2.86
<b>合计</b>	<b>28,569,341.97</b>	<b>100.00</b>	<b>28,846,719.93</b>	<b>100.00</b>

公司主要经营项目包含酒店住宿、物业管理及餐饮业。公司具有完整的管理体系，全面实现了智能化、标准化的管理，具有较强的酒店发展和经营管理的复制能力。公司设立了总经办来管理各酒店的经营活动，总经办下设酒店总经理，每家酒店设一名总经理，行使对酒店的经营指导，相关制度和流程的执行监督。每家酒店按部门各设经理，主管数名，开展酒店日常管理工作及制度的执行，如组织培训、接待顾客、客房服务、物业服务等。同时在总部设立了专职的管理部门，统一对酒店行使质量管理、财务部统一对酒店行使财务管理、行政人事部统一对酒店行使人员管理等。

目前公司已颁布了各部门各岗位管理制度，业务程序，并已经历了多年的实践、修订和完善过程。在酒店发展方面，从市场前期调查、市场规划到新员工培训、市场营销等，都有整套的标准化流程；在酒店管理方面，从酒店的组织体系设计、员工工作标准到日常行政管理、监督检查，从顾客入住、服务、退房管理到房间的定价、销售、盘点、收银，从顾客需求调查、顾客服务到投诉处理、意外事件处理等都有严格的标准化工作体系；在酒店经营方面，从市场分析到旅客数量的提升、市场营销活动的组织执行，都有标准的流程和严密的操作程序。这一系列制度与业务程序的建立和实施保证了公司三家酒店能够有序、良好地运行，并使公司具备更快速度、更大规模的可持续发展能力。

公司重视内部控制体系的建设和发展，现行制度的范围涵盖了公司及分公司的财务层面及其他非财务层面主要的业务和流程，主要财务层面的控制程序及措施包括：不相容职务的分离、会计系统控制、财产保护控制、营业款控制、采购结算控制、存货盘点作业控制等程序。酒店住宿及餐饮方面，顾客入住或消费时，各酒店前台收银员以工号登录酒店前台管理系统，录入客户资料，系统形成相应的销售记录。收款为现金的，须将现金存入钱箱内，收银员中途离岗或交接班时要退出系统，

并办理交接手续，并将款项交与当班负责人；每天中班前的营业款在中班交接时及时将现金与缴款单据，刷卡消费的将刷卡回执与缴款单据装订在一起，上交财务部。由前台经理每天核查营业销售日报，财务部设查核员，每日核对收银员的系统销售数据与上交款项是否一致，审核无误后上报到财务部应收会计；应收会计复核收到缴款回执后核对酒店提报的销售日报表，并将款项与银行流水核对，审核无误后，形成当月分店的销售日报表。物业管理方面，物业管理人员根据相关客户资料及协议，及时将客户资料录入极致物业管理软件，每月按客户入住情况生成应收管理费用明细表，次月 5 日前提交财务部计提确认营业收入，并发送催缴通知单给客户，收取费用后经审核无误将缴款单据及现金上报到财务部。停车场管理方面通过深圳捷顺道闸管理系统，实行一车一卡，车辆入、出全智能逻辑自锁控制系统，严密控制持卡者进、出场的行为，进出图像存档，杜绝了谎报免费车辆，防止资金流失。收费员收取费用后，每天中班前将现金上缴公司财务部，财务部查核人员审核无误后上报到财务部应收会计计入收入。

公司对人员的需求量大，公司招聘、培训、晋升制度建立在公司多年运营经验的基础上，与公司自身经营模式、未来发展相适应。公司新员工经公司人力资源部统一组织的笔试、面试合格后录取，并定期或不定期组织专业考试和体检，设置考核等机制来统一对各部门人员进行有效管理。

公司已建立《营业款收缴入账程序》、《销售管理流程》、《收银管理办法》等一系列规章制度对酒店的现金交易进行管控：顾客结账时，收银员以自己工号登录销售系统，系统形成的销售记录传至公司酒店前台管理系统，收银员中途离岗或交接班时要退出系统，并办理交接手续，将款项交与当班负责人，存入现金保险柜，每天中班前的营业款在中班交接时及时将现金与缴款单据，刷卡消费的将刷卡回执与缴款单据装订在一起，上交财务部。由前台经理每天核查营业销售日报，财务部设查核员，每日核对收银员的系统销售数据与上交款项是否一致，总部专职会计人员进行银行存款的增加与销售记录的核对，公司在酒店安装视频监控系统，公司行政部会同安保部配备专门的检查人员进行实时查询、检查，每日形成检查记录，在重要地理位置的分店设专职保安负责安全检查，公司对现金的有效管理能够有效防止坐收坐支等违规情形的发生。

公司的内部控制与经营模式、经营范围及公司所处行业相适应，能够合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实和完整，并有助于提升公司的管理水平、服务质量和盈利能力。

## 2、营业成本的构成

公司营业成本主要是房租、人工等费用，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、洗涤和餐饮服务等。

(1) 报告期内，成本核算方法如下：

客房成本：公司按照每月实际发生的归属于门店的租金成本、水电费、洗涤费等费用计入当期成本，同时将每月归属于门店的折旧及摊销费用计入当期成本。

物业管理成本：公司按照每月实际发生的人工成本计入当期成本，同时将每月归属于物业管理部门的折旧及摊销费用计入当期成本。

酒店餐饮成本：业务实际为销售商品，按照当月实际发生的食材采购成本、人工成本计入当期成本，同时将每月归属于餐饮部门的折旧及摊销费用计入当期成本。

(2) 报告期内，营业成本构成如下：

单位：元

项目	2015 年度		2014 年度	
	发生额	占比 (%)	发生额	占比 (%)
房租	5,980,086.72	54.25	5,810,820.15	53.41
装修摊销	3,303,330.14	29.97	2,696,628.34	24.79
餐饮	206,563.83	1.87	970,405.96	8.92
商品成本	118,614.06	1.08	101,136.83	0.93
物业	1,415,235.06	12.84	1,300,791.87	11.96
<b>合计</b>	<b>11,023,829.81</b>	<b>100.00</b>	<b>10,879,783.15</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司不存在变动较大的营业成本。

## 3、报告期内各类业务的毛利率

单位：元

项目	2015 年度		2014 年度	
	营业毛利	毛利率 (%)	营业毛利	毛利率 (%)
主营业务收入:	17,545,512.16	61.41	17,966,936.78	62.28
酒店住宿	13,998,481.06	59.82	15,079,210.55	63.66
物业管理	3,543,095.93	71.46	2,877,080.19	68.86
酒店餐饮	3,935.17	1.87	10,646.04	1.09
其他业务收入:	160,978.56	100.00	1,691,324.57	100.00
广告费等	38,373.00	100.00	36,121.10	100.00
利息收入	122,605.56	100.00	1,655,203.47	100.00
<b>合计</b>	<b>17,706,490.72</b>	<b>61.63</b>	<b>19,658,261.35</b>	<b>64.37</b>

2014 年度和 2015 年度，公司毛利率水平分别为 64.37% 和 61.63%，报告期内的综合毛利率整体维持在 60% 以上，显示了很强的盈利能力。2015 年较上年度下降了 2.74 个百分点。主要是因为 2015 年度收回关联方占用公司的资金，导致其他业务实现毛利大幅下降 1,530,346.01 元，较固定的房租和装修成本支出分别增加导致住宿业务毛利率有所下降，从而导致综合毛利率下降；从综合毛利率构成来看，报告期内酒店住宿的毛利率及销售收入占主营业务收入的比重均较高，系影响公司综合毛利率最重要的业务。

在经济全球化的不断推动和旅游行业的持续健康发展大环境前提下，我国旅游业总体保持健康发展趋势，这为公司带来持续客源，中国酒店行业经过三十余年的快速发展，酒店已完成了从弱到强的过程转变，随着消费者的需求不断升级，消费群体的年轻化，消费层次的多元化和个性化，提供个性化和特色化服务的特色服务的酒店的市场发展空间巨大，也为公司未来持续的营业收入和毛利率提供了有力保障。

公司与同行业公众主营酒店住宿业务毛利率对比情况如下：

项目	2015 年度 (%)	2014 年度 (%)
索特来	98.93	98.18
古井酒店	95.23	96.62
酒店管理	29.28	26.36
平均	74.48	73.72

公司	59.82	63.66
----	-------	-------

公司经营管理能力：公司具有完整的管理体系，全面实现了智能化、标准化的管理，具有较强的酒店发展和经营管理的复制能力。公司设立了总经办来管理各酒店的经营管理活动，每家酒店按部门各设经理，主管数名，开展酒店日常管理工作及制度的执行，如组织培训、接待顾客、客房服务、物业服务等，股份公司成立后，公司进一步建立和完善了《内部控制管理制度》、《资金管理制度》等规章制度，涵盖公司经营管理过程和各个具体环节，形成了规范的管理体系，公司将根据发展的实际需要，对财务管理、内部控制制度不断加以改进和完善，从而使内控制度得到进一步完善。

公司所属行业是酒店住宿服务业，主要经营实体是位于广东珠海市的银座精品酒店、星座酒店及广西桂林市银座酒店三家酒店。公司在 2014 年度和 2015 年度实现的业务收入分别为 30,538,044.50 元和 28,730,320.53 元，公司在珠海市已具有较为突出的品牌特色，形成了较为完善的酒店管理体系，具备了较强的竞争力。公司酒店及景区项目地理位置优越，客户资源是公司最重要的优势资源，公司在珠海地区的酒店具有较长时间的运营经验，在珠海本地拥有较高的美誉度，公司积累了大量的高品质的忠诚客户，这些忠诚客户涵盖了金融、商业、科技、部队、院校等各个市场。

报告期内，公司三家酒店 Revpar 等营运指标情况如下：

项目	2015 年度	2014 年度
银座精品酒店：		
平均房间数量	136	139
平均房价（元/间）	247	299
平均出租率（%）	61	66
Revpar	151	197
星座酒店：		
平均房间数量	114	114
平均房价（元/间）	345	284
平均出租率（%）	53	43
Revpar	183	121

桂林银座酒店:		
平均房间数量	76	76
平均房价(元/间)	265	285
平均出租率(%)	63	56
Revpar	167	159

公司酒店所处地理位置优越, 市场价值远高于账面价值, 这是公司房价能保持较高水平的主要原因之一。另一方面, 公司注重从管理入手, 以优秀的服务质量吸引和保障客源, 着眼于市场的长远前景和公司的长远发展。旅行社的客源输出和系列化的产业链, 构成了公司发展的基础和条件, 在原有经营的基础上不断提高运行质量, 进一步通过多种方式形成了规模化、网络化、集约化的发展态势。

综上, 公司酒店住宿业务的毛利率保持在较高水平, 2015 年毛利率减少的主要原因是较固定的房租和装修成本支出分别增加 169,266.57 元和 606,701.80 元。

2016 年 1-5 月, 公司仍然以提供酒店住宿、物业管理为主, 所提供的服务较报告期末未发生变化, 各项业务实现的毛利率为 57.67%, 较 2015 年的 61.63% 有所下降, 主要是因为公司业务具有较为明显的周期性(下半年到珠海、桂林旅游的旅客明显多于上半年)。虽然, 公司业务毛利率在报告期后, 有所下降, 但公司毛利率水平仍然大幅高于其他行业, 公司在可预见的未来仍然具有持续经营的能力。

经核查, 主办券商认为公司经过多年专业知识与经验的沉淀, 打造了一只专业高效的管理、营销、客服、客房、工程等经营团队, 一直以来, 公司坚持以旅客需求为导向, 协调公司各种经济活动, 从而实现提供更加有效的服务, 使游客得到满意, 公司在珠海地区已形成较为稳定、忠实的客户群体, 与旅客形成良好的互动关系, 公司在珠海地区的酒店市场的竞争中, 具有较高的市场竞争力, 能够接受其他竞争对手的挑战。客户资源是公司最重要的优势资源, 公司在珠海地区的酒店具有较长时间的运营经验, 在珠海本地拥有较高的美誉度, 公司积累了大量的高品质的忠诚客户, 这些忠诚客户涵盖了金融、商业、科技、部队、院校等各个市场, 公司不存在对单一行业或单一客户的依赖。公司所处的酒店行业是我国第三产业中的一个支柱产业, 一直在社会发展和人民生活中发挥着重要作用, 近年来, 我国酒店业迅猛发展, 并呈现出高速增长、繁荣兴旺的态势, 公司将继续通过提供高质量的服务, 抓住市场机遇, 以实现公司获利和长远持续经营下去的经济目标, 公司具有持

续经营下去的能力。

物业管理在2014年和2015年度实现的毛利率分别为68.86%和71.46%，作为公司核心业务之一，公司推行“以人为本”的亲情管理模式，提倡“专注细节，用心做事”的企业精神，公司关联方泰轩地产主营业务为房地产开发，其在珠海地区具有一定的影响力，在珠海有多处其开发的楼盘，公司主要向其开发的楼盘提供物业服务，该项业务在2014年实现的毛利率为68.86%、2015年度实现的毛利率为71.46%，较去年增长了2.60个百分点，毛利率波动的主要原因系承接的物业类型全部为住宅物业，该项业务成本相对固定，随着2015年客户数量增加导致营业收入增加而使毛利率发生增长。

酒店餐饮在2014年和2015年度实现的毛利率分别为1.09%和1.87%，变动不明显。该项业务是酒店为更好满足顾客需求而专门开设，公司为住店顾客提供营养早餐，该项业务非公司主营业务，故报告期内毛利率水平较低。

## （二）主要费用及变动情况

### 1、公司报告期内主要费用及变动情况如下：

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度	2015 年度比 2014 年度 增长比例 (%)
营业收入 (元)	28,730,320.53	30,538,044.50	-5.92
销售费用 (元)	9,952,960.88	10,023,287.91	-0.70
管理费用 (元)	4,493,870.86	3,753,819.23	19.71
财务费用 (元)	1,424,130.66	1,756,631.65	-18.93
<b>三项费用合计 (元)</b>	<b>15,870,962.40</b>	<b>15,533,738.79</b>	<b>2.17</b>
销售费用占营业收入比重 (%)	34.64	32.82	-98.93
管理费用占营业收入比重 (%)	15.64	12.29	-98.70
财务费用占营业收入比重 (%)	4.96	5.75	-99.13
<b>三项费用合计占营业收入比重 (%)</b>	<b>55.24</b>	<b>50.86</b>	<b>-98.92</b>

随着公司经营规模的不断扩大，公司各项期间费用金额呈上升趋势。报告期内

的期间费用的发生额分别为15,533,738.79元和15,870,962.40元，占营业收入的比重分别为50.86%及55.24%，2014年至2015年期间费用总额持续增长，主要是由于申请挂牌新三板增加了中介机构费用导致管理费用有所增加。

### ①销售费用

报告期内，公司销售费用主要由职工薪酬构成，公司报告期内销售费用明细及变动情况具体如下表：

单位：元

项目	2015 年度		2014 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
工资薪金	3,961,647.71	39.80	3,908,739.89	39.00
水电费	1,797,425.86	18.06	1,822,349.36	18.18
旅行社返佣	896,684.36	9.01	819,570.64	8.18
低值易耗品摊销	603,086.02	6.06	804,689.41	8.03
洗涤费	391,011.95	3.93	456,136.25	4.55
社保费	573,654.61	5.76	437,026.52	4.36
维修保养费	168,049.48	1.69	191,075.40	1.91
福利费	385,212.29	3.87	297,898.34	2.97
办公费	165,990.12	1.67	239,775.27	2.39
通讯费	108,968.71	1.09	228,912.00	2.28
折旧费	301,808.13	3.03	202,110.79	2.02
业务招待费	80,730.86	0.81	148,599.70	1.48
其他	518,690.78	5.21	466,404.34	4.65
<b>合计</b>	<b>9,952,960.88</b>	<b>100.00</b>	<b>10,023,287.91</b>	<b>100.00</b>

报告期内销售费用分别为 10,023,287.91 元和 9,952,960.88 元，占营业收入比例分别为 32.82%和 34.64%。公司销售费用主要是酒店的推广投入以及与销售有关的职工薪酬、办公费。

### ②管理费用

公司管理费用的明细及变化情况如下：

单位：元

项目	2015 年度		2014 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
工资薪金	1,559,296.09	34.70	1,276,828.49	34.01
福利费	514,846.72	11.46	506,606.90	13.50
咨询顾问费	620,000.00	13.80	414,700.00	11.05
办公费	204,155.60	4.54	289,422.78	7.71
业务招待费	148,284.70	3.30	232,443.28	6.19
交通差旅费	174,474.43	3.88	216,986.00	5.78
社保费	134,191.12	2.99	86,832.62	2.31
低值易耗品摊销	79,656.39	1.77	81,106.50	2.16
汽车费	42,200.38	0.94	68,112.05	1.81
折旧费	76,083.05	1.69	63,551.75	1.69
其他	940,682.38	20.93	517,228.86	13.78
<b>合计</b>	<b>4,493,870.86</b>	<b>100.00</b>	<b>3,753,819.23</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司在报告期内发生的管理费用分别为3,753,819.23元和4,493,870.86元，占营业收入比重分别为12.29%和15.64%，其中主要为管理人员薪酬及日常的办公费用，2015年较2014年发生额增长了740,051.63元，增长19.71%，增加原因是2014年5月份阳朔之旅成立，相应管理人员数量增加以及薪酬的提高，导致工资薪酬增加282,467.60元；由于申请挂牌新三板增加了咨询顾问费205,300.00元。

### ③财务费用：

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度
	金额	金额
利息支出	1,356,433.78	1,659,931.24
减：利息收入	44,116.98	15,953.89
汇兑损益		
手续费	111,813.86	112,654.30
<b>合计</b>	<b>1,424,130.66</b>	<b>1,756,631.65</b>

报告期内财务费用分别为1,756,631.65元和1,424,130.66元，报告期内，发生的财务费用主要是利息支出和手续费支出。

报告期的期间费用占营业收入的比例适中，波动不大，公司期间费用与公司所处行业特点相符；报告期内期间费用稳步、合理增长，与公司营业收入的增长相匹配。

## 2、公司报告期内研发费用及占收入比例情况

公司在报告期未发生研发支出。

### （三）投资收益情况

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度
	金额	金额
银行理财产品	163,937.00	
合计	<b>163,937.00</b>	

### （四）报告期内非经常性损益情况

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并		

日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-38,342.99	87,330.85
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
<b>非经常性损益合计</b>	<b>-38,342.99</b>	<b>87,330.85</b>
减：所得税影响数	-9,585.75	21,832.71
<b>非经常性损益净额</b>	<b>-28,757.24</b>	<b>65,498.14</b>
归属于少数股东的非经常性损益净额		
<b>归属于申请挂牌公司股东的非经常性损益净额</b>	<b>-28,757.24</b>	<b>65,498.14</b>
归属于申请挂牌公司股东的净利润	961,455.42	2,844,752.53
<b>归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后净利润</b>	<b>990,212.66</b>	<b>2,779,254.39</b>

2014年度和2015年度，归属于申请挂牌公司股东的非经常性损益净额分别为65,498.14元和-28,757.24元，主要是酒店用品的盘盈和盘亏。

2014年5月19日，公司员工龙冬华向珠海市香洲区劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁与光大有限劳动争议纠纷一案，请求仲裁委依法裁决光大有限支付违法解除劳动合同经济补偿金7,160.00元及代通知金3,580.00元。2014年9月15日，仲裁委做出仲裁裁决，裁决光大有限支付龙冬华经济补偿金3,580.00元及2013年8月22日至2014年3月19日期间没有签订书面劳动合同的二倍工资差额共计24,829.00元。

公司非经常性损益的确认符合企业会计准则的相关规定，非经常性损益的确认

真实、准确，报告期内非经常性损益占净利润的比重较小，未对公司经营业绩产生重大不利影响。

## （五）主要税项及享受的主要税收优惠政策

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	增值额	3%、17.00
营业税	应交流营业额	5.00
城市维护建设税	应交流转税额	5.00、7.00
教育费附加	应交流转税额	3.00
地方教育附加	应交流转税额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

### 2、主要税收优惠政策

报告期，公司未享受税收优惠。

## 五、公司报告期内各期末主要资产情况及重大变动分析

### I、流动资产分析

单位：元

项目	2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
<b>流动资产：</b>				
货币资金	8,899,014.28	48.66	2,432,928.84	10.10
应收账款	3,372,373.79	18.44	1,886,904.33	7.84
预付款项	699,984.80	3.83	165,349.59	0.69
其他应收款	5,065,215.50	27.70	19,262,057.80	79.99
存货	251,088.88	1.37	331,980.44	1.38
<b>流动资产合计</b>	<b>18,287,677.25</b>	<b>100.00</b>	<b>24,079,221.00</b>	<b>100.00</b>

报告期内公司流动资产变动不大，2015年12月31日余额较2014年末减少5,791,543.75元，减幅为24.05%，变动的主要原因是公司对其他应收款进行清理及催收，收回关联方欠款。报告期内公司生产经营规模逐步扩大，流动资产规模的增长

幅度与之相匹配，从资产结构来看，流动资产以货币资金、其他应收款和其他流动资产为主，公司各项流动资产的具体分析如下：

### （一）货币资金

单位：元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
现金	235,689.88	121,612.97
银行存款	8,663,324.40	2,311,315.87
<b>合计</b>	<b>8,899,014.28</b>	<b>2,432,928.84</b>

报告期不存在因抵押或冻结等使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。最近一年末货币资金余额大幅增长的主要原因是支付其他与经营活动有关的现金减少导致的经营活动现金流入增加。

### （二）应收款项

#### （1）应收账款按种类列示如下

单位：元

类别	2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按账龄组合计提坏账准备的应收款项	3,683,094.66	100.00	310,720.87	8.44
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
单项金额重大的应收账款				
<b>合计</b>	<b>3,683,094.66</b>	<b>100.00</b>	<b>310,720.87</b>	<b>8.44</b>

续上表

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(%)
按账龄组合计提坏账准备的应收款项	2,067,502.62	100.00	180,598.29	8.74

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
单项金额重大的应收账款				
<b>合计</b>	<b>2,067,502.62</b>	<b>100.00</b>	<b>180,598.29</b>	<b>8.74</b>

应收账款计提坏账准备的情况如下：

单位：元

账 龄	2015年12月31日		
	账面余额	比例（%）	坏账准备
1年以内	3,188,181.47	86.56	159,409.07
1-2年	206,640.99	5.61	20,664.10
2-3年	67,442.00	1.83	20,232.60
3-5年	220,830.20	6.00	110,415.10
<b>合 计</b>	<b>3,683,094.66</b>	<b>100.00</b>	<b>310,720.87</b>

续上表

账 龄	2014年12月31日		
	账面余额	比例（%）	坏账准备
1年以内	1,767,084.92	85.47	88,354.24
1-2年	69,110.50	3.34	6,911.05
2-3年	151,603.00	7.33	45,480.90
3-5年	79,704.20	3.86	39,852.10
<b>合 计</b>	<b>2,067,502.62</b>	<b>100.00</b>	<b>180,598.29</b>

(2) 截至2015年12月31日，应收账款余额前五名明细如下：

单位：元

名称	与公司关系	金额	账龄	占比（%）
珠海景石房地产开发有限公司	关联方	349,218.13	1年以内	9.48
珠海诚丰美术馆	关联方	318,871.00	1年以内	8.66
珠海市财信投资有限公司	关联方	273,000.00	1年以内	7.41
桂林市诚晟房地产开发有限公司	关联方	241,016.00	1年以内	6.54

珠海汇华博雅国际商务旅行社有限公司	非关联方	25,544.00	1年以内	4.26
		131,220.00	1至2年	
<b>合计</b>		<b>1,338,869.13</b>		<b>36.35</b>

截至2014年12月31日，应收账款余额前五名明细如下：

单位：元

名称	与公司关系	金额	账龄	占比(%)
珠海汇华博雅国际商务旅行社有限公司	非关联方	281,220.00	1年以内	13.60
桂林漓悠悠国际旅行社	非关联方	85,304.00	1年以内	4.13
珠海市游艇旅游协会	非关联方	41,847.00	2至3年	3.19
		24,153.00	3至5年	
深圳市宝中旅行社有限公司	非关联方	59,200.00	1年以内	2.86
中建三局第一建设工程有限公司珠海分公司	非关联方	50,910.00	1年以内	2.46
<b>合计</b>		<b>542,634.00</b>		<b>26.24</b>

公司绝大部分款项是以货币资金形式在客户离店时收取，不会形成金额较大的应收账款，因此应收账款占比较低。各报告期末，应收账款账面价值占流动资产的比例分别为8.59%和20.14%。

2015年12月31日应收账款净额较2014年12月31日增加1,615,592.04元，增幅达78.14%，主要原因是未及时归还的关联方住宿款增加。

从应收账款的账龄来看，2014年和2015年公司期末账龄在一年内的比例分别为85.47%和86.56%，表明应收账款质量较好。公司应收账款的主要客户较为分散，但公司与客户一般均签署协议；另一方面，报告期内公司已按照会计政策足额计提了坏账准备，应收账款发生坏账损失的风险较小。

(3) 应收账款期末余额中无应收持有本公司5%（含5%）以上表决权股权的股东单位款项。

(4) 公司报告期内无已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款。

(5) 公司本报告期无实际核销的应收账款。

### (三) 预付款项

#### (1) 预付款项账龄分析

单位：元

账龄	2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占总额比例(%)	金额	占总额比例(%)
1年以内	575,229.00	82.18	79,983.79	48.37
1-2年	39,390.00	5.63	8,605.80	5.21
2-3年	8,605.80	1.22	76,760.00	46.42
3年以上	76,760.00	10.97	-	-
<b>合计</b>	<b>699,984.80</b>	<b>100.00</b>	<b>165,349.59</b>	<b>100.00</b>

(2) 截至2015年12月31日，预付款项余额前五名明细如下：

单位：元

名称	与本公司关系	金额	账龄	占比(%)
中泰证券股份有限公司	非关联方	300,000.00	1年以内	42.86
亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所	非关联方	75,000.00	1年以内	10.71
珠海市筑巢装饰设计工程有限公司	非关联方	71,760.00	3年以上	10.25
中国电信股份有限公司珠海分公司	非关联方	60,000.00	1年以内	8.57
珠海万垌酒店用品有限公司	非关联方	42,600.00	1年以内	6.09
<b>合计</b>		<b>549,360.00</b>		<b>78.48</b>

截至2014年12月31日，预付款项余额前五名明细如下：

单位：元

名称	与本公司关系	金额	账龄	占比(%)
珠海筑巢装饰设计工程公司	非关联方	71,760.00	2至3年	43.40
广西壮族自治区桂林市供电局	非关联方	40,593.79	1年以内	24.55
珠海德汇空调设备有限公司	非关联方	31,390.00	1年以内	18.98
珠海市利锦服装有限公司	非关联方	8,605.80	1至2年	5.20
珠海中天空调设备有限公司	非关联方	8,000.00	1年以内	4.84

合计		160,349.59		96.97
----	--	------------	--	-------

2015年12月31日预付款项余额较期初余额增加534,635.21元，增幅达323.34%，主要原因是预付中介机构挂牌费用的增加。

(3) 预付款项期末余额中无预付持有本公司5%（含5%）以上表决权股权的股东单位款项。

#### (四) 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下：

单位：元

类别	2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大的应收款项				
按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	5,732,641.79	100.00	667,426.29	11.64
其他不重大其他应收款项				
<b>合计</b>	<b>5,732,641.79</b>	<b>100.00</b>	<b>667,426.29</b>	<b>11.64</b>

续上表

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(%)
单项金额重大的应收款项				
按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	20,625,455.09	100.00	1,363,397.29	6.61
其他不重大其他应收款项				
<b>合计</b>	<b>20,625,455.09</b>	<b>100.00</b>	<b>1,363,397.29</b>	<b>6.61</b>

(2) 其他应收款账龄分析

单位：元

账龄	2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占总额比例(%)	金额	占总额比例(%)

1 年以内	4,391,675.39	76.61	20,244,281.89	98.15
1-2 年	961,193.20	16.77	-	-
2-3 年	-	-	6,200.00	0.03
3-5 年	56,100.00	0.98	51,300.00	0.25
5 年以上	323,673.20	5.64	323,673.20	1.57
<b>合计</b>	<b>5,732,641.79</b>	<b>100.00</b>	<b>20,625,455.09</b>	<b>100.00</b>

(3) 截至2015年12月31日，其他应收款余额前五名明细如下：

单位：元

名称	金额	账龄	占比 (%)	欠款性质或内容
郭瑞庆	1,000,000.00	1 年以内	17.44	往来款
曾卫兵	1,000,000.00	1 年以内	17.44	往来款
广州响水峡旅游开发有限公司	814,965.17	1 年以内	14.22	往来款
桂林市钓鱼台投资管理有限责任公司	800,000.00	1 至 2 年	13.96	押金
彭光富	620,000.00	1 年以内	10.82	往来款
<b>合计</b>	<b>4,234,965.17</b>		<b>73.88</b>	

截至2014年12月31日，其他应收款余额前五名明细如下：

单位：元

名称	金额	账龄	占比 (%)	欠款性质或内容
珠海市泰轩房地产开发有限公司	14,343,213.98	1 年以内	69.54	往来款
白先德	4,750,000.00	1 年以内	23.03	往来款
桂林市钓鱼台投资管理有限责任公司	800,000.00	1 年以内	3.88	押金
桂林市万豪物业管理有限公司	219,933.13	5 年以上	1.07	保证金
珠海阳光儿童用品有限公司	100,000.00	1 年以内	0.48	保证金
<b>合计</b>	<b>20,213,147.11</b>		<b>98.00</b>	

报告期内，公司的其他应收款主要为股东往来款、房租押金、保证金、备用金等。

广州市响水峡旅游开发有限公司系万国控股集团有限公司与广州市昶佳房地产

中介有限公司、广东南湖国际旅行社有限责任公司共同投资设立的公司，其中万国控股集团有限公司持有该公司39%股权；广州市响水峡旅游开发有限公司拥有响水峡项目独立的开发经营权及土地使用权，开发经营权及土地使用权至2056年12月31日，公司拟与万国控股集团有限公司就响水峡景区项目共同进行开发、运营，并于2015年2月18日达成合作协议，根据合作协议约定公司应当向万国控股集团有限公司支付定金，根据万国控股集团有限公司的要求，由公司向其指定的自然人打款，因当时股份公司未成立，公司合规意识相对淡薄，为简化银行转账流程，公司委托王蓉女士向万国控股集团有限公司指定的账户付款支付合作协议约定的定金。

主办券商认为公司发生的上述经济业务具有真实的交易背景，存在所涉及的款项通过自然人账户进行划转的不规范情形，存在不符合相关规定的情形，但股份公司成立后，公司就销售与收款业务循环建立了有效的职责分离、授权审批等制度，公司相关现金管理活动已逐步得到规范，公司已建立并执行相应的内控制度。公司报告期内存在的上述不规范情形对本次挂牌不构成实质性障碍。

报告期内其他应收款余额较大，主要系与关联方的往来款，详见“九、关联方、关联关系及其交易”。

(3) 公司本报告期无实际核销的其他应收款。

## (五) 存货

单位：元

项目	2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
库存商品	221,010.81		308,152.09	
低值易耗品	30,078.07		23,828.35	
<b>合计</b>	<b>251,088.88</b>		<b>331,980.44</b>	

2014年末和2015年末，存货净值余额分别为331,980.44元和251,088.88元，占流动资产的比例分别为1.38%和1.37%。公司存货主要为矿泉水饮料、客房用品等。

## II、非流动资产分析

单位：元

项目	2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
非流动资产:	-	-	-	-
长期股权投资	6,430,000.00	15.11	-	-
固定资产	1,716,691.56	4.03	1,995,647.09	6.14
在建工程	8,719,393.78	20.49	1,985,075.78	6.11
商誉	402,729.10	0.95	402,729.10	1.24
长期待摊费用	24,524,894.62	57.64	27,524,305.54	84.74
递延所得税资产	755,039.23	1.77	572,573.35	1.76
<b>非流动资产合计</b>	<b>42,548,748.29</b>	<b>100.00</b>	<b>32,480,330.86</b>	<b>100.00</b>

非流动资产是公司资产的主要组成部分，其中长期待摊费用是重要组成部分，占比维持在 50.00% 以上，主要是酒店的装修费用。

## (一) 长期股权投资

### 1、长期股权投资分类

单位：元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
对子公司投资		
对合营企业投资	6,430,000.00	
对联营企业投资		
对其他企业投资		
小计	<b>6,430,000.00</b>	
减：长期股权投资减值准备		
合计	<b>6,430,000.00</b>	

### 2、长期股权投资明细

单位：元

项目	投资金额		持股比例(%)	
	2015年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
珠海中韩健康养生产业有限公司	6,430,000.00		48.867	

合计	6,430,000.00		48.867	
----	--------------	--	--------	--

## (二) 固定资产

### 1、固定资产及折旧会计政策

公司固定资产主要包括房屋及建筑物、运输设备、机器设备、办公设备及其他和电子设备。

公司固定资产按直线法计提折旧。固定资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5	4.75
机器设备	10	5	9.50
运输设备	5	5	19.00
电子设备	3-10	5	9.50-31.67
办公设备及其他	5-15	5	6.33-19.00

### 2、固定资产及累计折旧情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	电子设备	合计
一、账面原值						
1. 2015年1月1日	777,380.00	472,620.00	76,000.00	448,556.00	1,055,031.00	2,829,587.00
2. 本期增加金额	-	-	-	74,359.00	25,160.00	99,519.00
3. 本期减少金额						
4. 2015年12月31日	777,380.00	472,620.00	76,000.00	522,915.00	1,080,191.00	2,929,106.00
二、累计折旧						
1. 2015年1月1日	255,401.79	160,134.22	1,203.33	105,980.22	311,220.35	833,939.91
2. 本期增加金额	36,925.56	44,898.96	3,568.61	104,072.80	189,008.60	378,474.53
3. 本期减少金额						
4. 2015年12月31日	292,327.35	205,033.18	4,771.94	210,053.02	500,228.95	1,212,414.44
三、2015年12月31日账面价值	485,052.65	267,586.82	71,228.06	312,861.98	579,962.05	1,716,691.56

续上表

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	电子设备	合计
一、账面原值						
1. 2014年1月1日	-	-	-	99,441.00	270,308.00	369,749.00
2. 本期增加金额	777,380.00	472,620.00	76,000.00	349,115.00	784,723.00	609,269.88
3. 本期减少金额						
4. 2014年12月31日	777,380.00	472,620.00	76,000.00	448,556.00	1,055,031.00	2,829,587.00
二、累计折旧						
1. 2014年1月1日	-	-	-	90,528.56	134,141.47	224,670.03
2. 本期增加金额	255,401.79	160,134.22	1,203.33	15,451.66	177,078.88	609,269.88
3. 本期减少金额						
4. 2014年12月31日	255,401.79	160,134.22	1,203.33	105,980.22	311,220.35	833,939.91
三、2014年12月31日账面价值	521,978.21	312,485.78	74,796.67	342,575.78	743,810.65	1,995,647.09

(1) 报告期末，公司固定资产不存在减值迹象，不存在需要计提减值准备情形。

(2) 报告期内，公司固定资产使用状况良好，不存在重大资产闲置情况。公司建立了完善的固定资产管理制度，定期对固定资产进行盘点。目前公司无闲置的固定资产，不存在技术陈旧、损毁或长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的情形。

公司固定资产主要由房屋及建筑物、电子设备组成。报告期内各期末，固定资产账面价值分别为1,995,647.09元和1,716,691.56元，占资产总额的比例分别为3.28%和3.04%，比重较低，公司酒店房间主要以租赁方式取得。2014年期末公司固定资产净额增加1,995,647.09元，其中房屋及建筑物及机器设备的净额分别增长了521,978.21元和312,485.78元。公司固定资产的管理和使用情况良好。截至2015年12月31日，公司固定资产净额为1,716,691.56元，总体成新率为58.61%。公司已经建立起完整的固定资产管理维护体系，固定资产管理和运行状况良好。

### (三) 在建工程

单位：元

项目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	转入固定资	2015年12月31日
----	-----------	------	------	-------	-------------

				产	
莲花岩溶洞 旅游开发	1,985,075.78	6,734,318.00			8,719,393.78
<b>合计</b>	<b>1,985,075.78</b>	<b>6,734,318.00</b>			<b>8,719,393.78</b>

续上表

项目	2014年1月1日	本期增加	本期减少	转入固定资 产	2014年12月31日
莲花岩溶洞 旅游开发		1,985,075.78			1,985,075.78
<b>合计</b>		<b>1,985,075.78</b>			<b>1,985,075.78</b>

报告期各期末，在建工程的余额分别为 1,985,075.78 元和 8,719,393.78 元，占资产总额的比例分别为 15.41% 和 3.26%。

报告期内，公司在建工程未发生资本化利息，公司不存在滞后结转固定资产的情况。

报告期各期末，公司在建工程不存在需计提减值准备的情形。

在建工程的具体内容为莲花岩项目的升级改造；在建工程的用途主要为对原有老旧设施的改造升级，以及完善景区必备的安全和游览实施；报告期内，莲花岩项目并未实际运营，报告期内亦未产生营业收入和营业利润，但莲花岩项目实际运营后，将会产生较为可观的营业收入和营业利润；莲花岩项目的经济作物及其他苗木的清理工作正在进行，清理工作完成后，方可办理莲花岩景区的项目立项、环评批复、建设许可证及物价部门收费许可证，预计完工时间为 2018 年底，但过程中，存在办理不顺利的风险。

公司管理层经慎重考虑，为消除子公司经营存在无相关环评批复、建设许可证等行政许可的风险问题，2016 年 7 月，公司出售持有子公司阳朔之旅的全部股权，至此公司不再主导该莲花岩项目的升级改造工程。

#### （四）商誉

单位：元

项目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
桂林阳朔之旅	402,729.10			402,729.10

游发展有限公司				
<b>合计</b>	<b>402,729.10</b>			<b>402,729.10</b>

续上表

项目	2014年1月1日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
桂林阳朔之旅旅游发展有限公司		402,729.10		402,729.10
<b>合计</b>		<b>402,729.10</b>		<b>402,729.10</b>

## (五) 长期待摊费用

单位：元

项目	2015年1月1日	本期增加	本期摊销	其他减少	2015年12月31日
珠海光大酒店餐厅装修费	1,002,240.00		125,280.00		876,960.00
珠海光大酒店吉大分公司装修费	10,497,680.64		1,164,523.20		9,333,157.44
桂林光大酒店装修费	16,024,384.90		1,709,607.72		14,314,777.18
<b>合计</b>	<b>27,524,305.54</b>		<b>2,999,410.92</b>		<b>24,524,894.62</b>

续上表

项目	2014年1月1日	本期增加	本期摊销	其他减少	2014年12月31日
珠海光大酒店餐厅装修费	1,127,520.00	-	125,280.00		1,002,240.00
珠海光大酒店吉大分公司装修费	-	11,645,232.53	1,147,551.89		10,497,680.64
桂林光大酒店装修费	-	17,096,076.84	1,071,691.94		16,024,384.90
<b>合计</b>	<b>1,127,520.00</b>	<b>28,741,309.37</b>	<b>2,344,523.83</b>		<b>27,524,305.54</b>

## (六) 递延所得税资产

单位：元

项目	2015年12月31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
资产减值准备	244,536.80	978,147.16	385,998.91	1,543,995.58
可抵扣弥补亏损	510,502.43	2,042,009.68	186,574.44	746,297.77
<b>合计</b>	<b>755,039.23</b>	<b>3,020,156.84</b>	<b>572,573.35</b>	<b>2,290,293.35</b>

## 六、公司报告期内各期末主要负债情况及重大变动分析

### I、流动负债分析

单位：元

项目	2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
<b>流动负债：</b>				
短期借款	11,000,000.00	24.75		
应付账款	16,762,975.90	37.71	17,653,920.45	57.26
预收款项	671,017.21	1.51	349,854.55	1.13
应付职工薪酬	382,998.97	0.86	370,512.54	1.20
应交税费	948,734.28	2.13	1,427,067.97	4.63
其他应付款	4,683,145.69	10.54	1,027,529.46	3.33
一年内到期的非流动负债	10,000,000.00	22.50	10,000,000.00	32.44
<b>流动负债合计</b>	<b>44,448,872.05</b>	<b>100.00</b>	<b>30,828,884.97</b>	<b>100.00</b>

报告期内流动负债变化较大。在2015年12月31日、2014年12月31日的账面余额分别为44,448,872.05元、30,828,884.97元，2015年12月31日较期初余额增长44.18%，主要是由于公司短期借款、应付账款及一年内到期的非流动负债的增加。

#### (一) 短期借款

单位：元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
抵押借款	11,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>11,000,000.00</b>	

期末余额系公司在中信银行股份有限公司珠海分行借款1,100万元，由珠海诚丰集团有限公司提供抵押担保，抵押物为：金湾厂区宿舍、金湾厂区厂房、金湾厂区工业用地，产权证号：粤房地权证珠字第0200042364、粤房地证字第C6099162号、

粤房地证字第 C6099163 号，由林汉波、陈镇吟提供保证担保。

## （二）应付账款

### 1、账龄分析

单位：元

账龄	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
1 年以内	3,098,796.03	17,125,236.44
1-2 年	13,135,495.86	528,684.01
2-3 年	528,684.01	-
3 年以上	-	-
<b>合计</b>	<b>16,762,975.90</b>	<b>17,653,920.45</b>

报告期内应付账款变化不大，2015 年 12 月 31 日较 2014 年 12 月 31 日减少 890,944.55 元，降幅为 5.05%，主要原因为公司按月偿还了应付桂林市钓鱼台投资顾问有限公司的代垫款项。

公司建立了良好的商业信用，能够得到供货商的信用支持，公司不存在拖欠供货商货款的情形。

报告期应付桂林市钓鱼台投资顾问有限公司的款项，详见“九、关联方、关联关系及其交易”。

### 2、截至 2015 年 12 月 31 日，应付账款中欠款金额前五名：

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	账龄	款项性质
桂林市钓鱼台投资顾问有限公司	关联方	12,831,799.56	1-2 年	装修费
珠海市泰轩房地产开发有限公司	关联方	2,298,852.50	1-2 年	房租
广西壮族自治区桂林市供电局	非关联方	7,009.01	1 年以内	电费
珠海光大国际信房地产开发有限公司	关联方	70,000.00	1 年以内	房租
黄建萍	非关联方	13,848.00	1 年以内	房租
<b>合计</b>		<b>14,386,116.73</b>		

### 截至 2014 年 12 月 31 日，应付账款中欠款金额前五名：

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	账龄	款项性质
桂林市钓鱼台投资顾问有限公司	关联方	14,382,643.22	1年以内	装修费
珠海市泰轩房地产开发有限公司	关联方	2,182,537.50	1年以内	房租
珠海光大国信房地产开发有限公司	关联方	180,000.00	1年以内	房租
李春文	非关联方	19,893.00	1年以内	房租
黄建萍	非关联方	13,246.00	1年以内	房租
<b>合计</b>		<b>16,778,319.72</b>		

3、截至 2015 年 12 月 31 日，应付账款中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股权的股东单位款项。

### （三）预收账款

#### 1、账龄分析

单位：元

账龄	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
1 年以内	585,681.57	335,059.55
1—2 年	70,823.64	4,658.00
2—3 年	4,658.00	5,849.00
3 年以上	9,854.00	4,288.00
<b>合计</b>	<b>671,017.21</b>	<b>349,854.55</b>

2、截至 2015 年 12 月 31 日，预收款项中欠款金额前五名：

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	账龄	款项性质
携程计算机技术（上海）有限公司	非关联方	400,000.00	1 年以内	住宿费
珠海汇华博雅商务旅行社有限公司	非关联方	5,555.00	1 年以内	住宿费
		30,950.00	1 至 2 年	
珠海天凯金属资源有限公司	非关联方	30,612.00	1 年以内	住宿费
中航通用飞机有限责任公司	非关联方	19,731.00	1 年以内	住宿费
去哪儿网（天津）国际旅行社有限公司	非关联方	10,000.00	1 至 2 年	住宿费
<b>合计</b>		<b>486,848.00</b>		

截至 2014 年 12 月 31 日，预收款项中欠款金额前五名：

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	账龄	款项性质
携程计算机技术（上海）有限公司	非关联方	74,394.00	1 年以内	住宿费
珠海汇华博雅商务旅行社有限公司	非关联方	42,869.00	1 年以内	住宿费
中国人民解放军总装备部	非关联方	25,900.00	1 年以内	住宿费
中航通用飞机有限责任公司	非关联方	20,938.00	1 年以内	住宿费
标立电机（珠海）有限公司	非关联方	5,468.00	2 至 3 年	住宿费
<b>合计</b>		<b>169,569.00</b>		

3、截至 2015 年 12 月 31 日，预收款项中无预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股权的股东单位款项。

#### （四）应付职工薪酬

##### （1）应付职工薪酬分类

单位：元

项目	2015 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	370,512.54	5,964,752.91	5,952,266.48	382,998.97
二、离职后福利-设定提存计划		418,680.41	418,680.41	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
<b>合计</b>	<b>370,512.54</b>	<b>6,383,433.32</b>	<b>6,370,946.89</b>	<b>382,998.97</b>

续上表

项目	2014 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	303,752.86	6,787,333.06	6,720,573.38	370,512.54
二、离职后福利-设定提存计划		381,141.44	381,141.44	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
<b>合计</b>	<b>303,752.86</b>	<b>7,168,474.50</b>	<b>7,101,714.82</b>	<b>370,512.54</b>

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司无拖欠职工工资及社会保险等情况。

(2) 短期薪酬

单位：元

项目	2015 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	370,512.54	5,216,162.00	5,203,675.57	382,998.97
(2) 职工福利费	-	484,559.96	484,559.96	-
(3) 社会保险费	-	180,237.11	180,237.11	-
其中：① 医疗保险费	-	149,971.08	149,971.08	-
② 工伤保险费	-	11,077.25	11,077.25	-
③ 生育保险费	-	19,188.78	19,188.78	-
(4) 住房公积金	-	-	-	-
(5) 工会经费和职工教育经费	-	83,793.84	83,793.84	-
<b>合计</b>	<b>370,512.54</b>	<b>5,964,752.91</b>	<b>5,952,266.48</b>	<b>382,998.97</b>

续上表

项目	2014 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	303,752.86	6,191,576.56	6,124,816.88	370,512.54
(2) 职工福利费		429,079.80	429,079.80	
(3) 社会保险费		166,676.70	166,676.70	
其中：① 医疗保险费		131,050.86	131,050.86	
② 工伤保险费		12,995.60	12,995.60	
③ 生育保险费		22,630.24	22,630.24	
(4) 住房公积金				
(5) 工会经费和职工教育经费				
<b>合计</b>	<b>303,752.86</b>	<b>6,787,333.06</b>	<b>6,720,573.38</b>	<b>370,512.54</b>

(3) 设定提存计划

单位：元

项目	2015 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
----	----------------	------	------	------------------

				日
基本养老保险费		383,648.52	383,648.52	
失业保险费		35,031.89	35,031.89	
<b>合计</b>		<b>418,680.41</b>	<b>418,680.41</b>	

续上表

项目	2014年1月1日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
基本养老保险费		332,350.00	332,350.00	
失业保险费		48,791.44	48,791.44	
<b>合计</b>		<b>381,141.44</b>	<b>381,141.44</b>	

### (五) 应交税费

单位：元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
企业所得税	729,694.66	940,291.82
营业税	192,791.10	426,809.81
城市维护建设税	13,495.38	29,875.45
教育费附加	5,241.82	12,262.40
地方教育费附加	4,397.67	9,078.07
个人所得税	-6,419.12	-4,278.39
其他	9,532.77	13,028.81
<b>合计</b>	<b>948,734.28</b>	<b>1,427,067.97</b>

2014年12月31日和2015年12月31日应交税费金额分别为1,427,067.97元和948,734.28元,降幅为33.52%,主要是因为2014年应交企业所得税期末余额较大。2014年末和2015年末,应交税费中应付个人所得税的期末余额分别为-4,278.39元和-6,419.12元,主要原因是公司实际缴纳的个税超过公司计算的计提数。

### (六) 其他应付款

#### 1、账龄分析

单位：元

账龄	2015年12月31日	2014年12月31日
1年以内	4,068,705.22	547,397.18
1-2年	144,308.19	16,900.00
2-3年	16,900.00	68,232.28
3年以上	453,232.28	395,000.00
合计	<b>4,683,145.69</b>	<b>1,027,529.46</b>

## 2、按款项性质列示明细情况：

单位：元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
押金	92,812.28	493,912.28
应付暂收款	118,768.32	311,751.26
往来款	4,094,896.81	80,003.42
预提费用	376,668.28	141,862.50
合计	<b>4,683,145.69</b>	<b>1,027,529.46</b>

## 4、截至2015年12月31日，其他应付款中欠款金额前五名：

单位：元

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	款项性质
珠海市泰轩房地产开发有限公司	关联方	3,529,851.99	1年以内	往来款
广东电网有限责任公司珠海供电局	非关联方	247,457.96	1年以内	电费
中国人寿保险股份有限公司珠海分公司	非关联方	230,000.00	1-2年	往来款
北京同仁堂珠海大药房有限公司	非关联方	125,000.00	2-3年	往来款
北京天辰假日国际旅行社	非关联方	50,000.00	1年以内	往来款
合计		<b>4,182,309.95</b>		

## 截至2014年12月31日，其他应付款中欠款金额前五名：

单位：元

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	款项性质
------	--------	------	----	------

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	款项性质
中国人寿保险股份有限公司珠海分公司	非关联方	230,000.00	3年以上	保证金
北京同仁堂珠海大药房有限公司	非关联方	125,000.00	3年以上	保证金
广东电网有限责任公司珠海供电局	非关联方	51,739.00	1年以内	保证金
北京天辰假日国际旅行社	非关联方	50,000.00	2至3年	保证金
珠海机场汽车运输有限公司	非关联方	40,361.40	1年以内	保证金
<b>合计</b>		<b>497,100.40</b>		

2015年12月31日其他应付款较期初增加3,655,616.23元，增幅为355.77%，主要原因为公司2015年同关联方珠海市泰轩房地产开发有限公司的往来款大幅增加所致。

3、其他应付款中应付关联方款项详见的事项，详见“九、关联方、关联关系及其交易”。

#### （八）一年内到期的非流动负债

单位：元

账龄	2015年12月31日	2014年12月31日
平安银行珠海分行	10,000,000.00	10,000,000.00
<b>合计</b>	<b>10,000,000.00</b>	<b>10,000,000.00</b>

期末公司在平安银行珠海分行借款1000万元，由珠海市泰轩房地产开发有限公司提供抵押担保，抵押物为8套房产，产权证号码：粤房地证字第C6557369号、粤房地证字第C6557368号、粤房地证字第C6557373号、粤房地证字第C6557371号、粤房地证字第C6557374号、粤房地权证珠字第0100085977号、粤房地权证珠字第0100085978号、粤房地权证珠字第0100041258号。房产所有权人：珠海市泰轩房地产开发有限公司。

## II、非流动负债分析

单位：元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
长期借款	-	10,000,000.00
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>10,000,000.00</b>

报告期内，公司非流动负债全部为长期借款，主要系公司为满足日常经营活动借入的长期金融负债。报告期内，公司不存在逾期未偿还银行借款的情形。

### （一）长期借款

单位：元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
平安银行珠海分行	-	10,000,000.00
合计	-	<b>10,000,000.00</b>

## 七、报告期股东权益情况

### （一）股本

单位：元

投资者名称	2015年1月1日	本年增加	本年减少	2015年12月31日
	投资金额			投资金额
林汉波	8,880,000	1,110,000		9,990,000
王蓉	1,560,000	195,000		1,755,000
纪立健	1,560,000	195,000		1,755,000
珠海市盘基投资有限公司		1,500,000		1,500,000
合计	<b>12,000,000</b>	<b>3,000,000</b>		<b>15,000,000</b>

续上表

投资者名称	2014年1月1日	本年增加	本年减少	2014年12月31日
	投资金额			投资金额
林汉波	1,480,000	7,400,000		8,880,000
王蓉	260,000	1,300,000		1,560,000
纪立健	260,000	1,300,000		1,560,000
合计	<b>2,000,000</b>	<b>10,000,000</b>		<b>12,000,000</b>

### （二）资本公积

单位：元

项目	2015年1月1日	本年增加	本年减少	2015年12月31日
资本溢价	3,000,000.00		1,015,739.23	1,984,260.77

合计	3,000,000.00	1,015,739.23	1,984,260.77
----	--------------	--------------	--------------

续上表

项目	2014年1月1日	本年增加	本年减少	2014年12月31日
资本溢价		3,000,000.00		3,000,000.00
合计		3,000,000.00		3,000,000.00

### (三) 盈余公积

单位：元

项目	2015年1月1日	本年增加	本年减少	2015年12月31日
法定盈余公积	63,048.07	163,355.32	198,426.08	27,977.31
合计	63,048.07	163,355.32	198,426.08	27,977.31

续上表

项目	2014年1月1日	本年增加	本年减少	2014年12月31日
法定盈余公积		63,048.07		63,048.07
合计		63,048.07		63,048.07

### (四) 未分配利润

单位：元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
调整前上期末未分配利润	80,996.30	-2,700,708.16
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	80,996.30	-2,700,708.16
加：本期归属于母公司所有者的净利润	961,455.42	2,844,752.53
减：提取法定盈余公积	163,355.32	63,048.07
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
净资产折股	1,785,834.69	-
期末未分配利润	-906,738.29	80,996.30

## 八、报告期内主要财务指标及分析

### （一）公司主要财务指标

主要财务指标见“第一节七、最近两年的主要会计数据和财务指标简表”。

### （二）主要财务指标分析

#### 1、盈利能力财务指标分析

指标类型	财务指标	2015 年度	2014 年度
盈利能力	净利润（元）	656,886.60	2,584,104.14
	毛利率（%）	61.63	64.37
	净资产收益率（%）	6.15	46.34
	净资产收益率（扣除非经常性损益）	6.34	45.28
	基本每股收益（元/股）	0.06	0.46
	基本每股收益（扣除非经常性损益）（元/股）	0.06	0.46

2014 年和 2015 年度公司实现的净利润分别为 2,584,104.14 元和 656,886.60 元。2014 年开始，公司一方面扩大了精干专业的销售团队规模，加大市场宣传和推广力度，另一方面公司通过新设立子公司在旅游业也相当发达的桂林地区业务开展业务。综上，公司在 2014 年实现的营业收入得以翻倍。今后，公司将努力提升公司在酒店及餐饮服务等方面的核心竞争能力，以实现公司价值的最大化。

毛利率变动分析详见本节之“四、报告期主要损益情况”之“3、报告期内各类业务的毛利率”分析说明。

为保证公司在未来的盈利能力得到稳步提升，公司将采取以下措施：以公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让为契机，对公司现有机制进行深度改革，加快酒店创新经营的转型；传承优良企风，进一步提高服务水平；持续深入开展商务和大众市场的挖掘；通过客房出租率和平均房价的提高和旅游景区项目的开门接客，来有效提高公司经营利润；公司主营业务突出，具有较强的盈利能力，公司将凭借专业服务能力，保证公司盈利能力的稳定增长。

#### 2、偿债能力财务指标分析

指标类型	财务指标	2015年12月31日	2014年12月31日
偿债能力	资产负债率（%）	64.56	62.66
	流动比率（倍）	0.41	0.78
	速动比率（倍）	0.41	0.77

从偿债能力指标来看，报告期资产负债率维持在较高水平，在2014年12月31日和2015年12月31日分别为62.66%和64.56%。公司负债主要为银行借款，资产负债率较高是因为长期借款和短期借款金额较大，公司正处于快速发展期，资金需求量大，公司凭借自身积累的资金无法很好满足经营需要，因此公司通过金融机构贷款解决资金需求，以满足公司经营发展的需要。这说明公司具有较强的筹资能力，能够较好地支撑公司资金运营的需求，满足经营规模不断扩张的需要，公司在报告期内偿债能力不断增强，因不能偿还到期债务而发生财务风险的可能性较小。公司资信情况良好，自成立以来从未发生不能清偿到期债务的情况，截至本公开转让说明书签署日，本公司无表外负债、表外融资等情况。

各报告期末流动比率分别为0.78倍和0.41倍，流动比率水平较低，但货币资金、应收账款等资产质量较好，变现能力强；同时，公司商业信用状况良好，短期融资能力能够获得充分保障。因此，尽管目前公司短期偿债指标较低，但与公司实际情况相符，不存在现实的偿债风险。

各报告期末速动比率分别为0.77倍和0.41倍。由于重资产的特点，流动比率和速动比率偏低是酒店行业普遍的特征，公司正处于发展阶段，近年来，公司为提高服务水平，扩大酒店规模，而自有资金不能很好满足公司迅速发展的需要，因此，更多借助于商业信用获得经营性负债方式解决资金需求。

公司银行资信方面无任何不良记录，亦无或有负责、表外融资等其他影响偿债能力的事项，报告期内，公司负债主要系金融性负债，公司具有较高的偿付到期的债务的能力，同时，公司采取较为稳健的信用政策以控制经营风险及确保房费回笼，公司偿债风险小，未发生过到期不能支付供货商货款或银行借款的情形。

### 3、营运能力财务指标分析

指标类型	财务指标	2015年度	2014年度
营运能力	应收账款周转率（次）	10.93	20.58

	存货周转率（次）	37.81	61.84
--	----------	-------	-------

公司销售模式以直接销售为主，下游客户主要为各类散客或合作单位，绝大部分旅客在离店时支付房费，受上述因素影响，公司应收账款余额水平较低，报告期的应收账款周转率分别为 20.58 次和 10.93 次，其中 2015 年度较上年下降 9.65 次，下降了 46.89%，主要是因为 2015 年度实现的收入较上年减少 1,807,723.97 元，下降了 5.92%，因 2015 年度关联方销售收入增加，款项结算周期较长（截至本回复出具日，已全部收回），导致相应的应收账款余额增加 1,615,592.04 元，增长了 78.14%，综上，导致应收账款增长率大幅下降，但报告期内，应收账款整体回款情况良好，未发生应收账款无法收回的情形。

报告期的存货周转率分别为 61.84 次和 37.81 次，公司存货周转率逐年降低的原因是：公司存货主要为矿泉水、客房用品，价值较低，公司在 2013 年度实现的营业收入为 15,330,161.99 元，截至 2013 年末，公司存货余额为 19,885.00 元，因公司在 2014 年之前正处于业务快速发展阶段，2014 年期初存货余额较小，导致 2014 年度的平均存货余额 175,932.72 元，大幅小于 2015 年度存货的平均余额 291,534.66 元，而各年之间的营业成本变动不大，导致存款周转率大幅下降，这与公司的行业特点及营业规模相匹配。

综上所述，公司运营质量较好，应收账款周转率指标、存货周转率符合公司实际情况。公司注重应收账款的管理，以实现应收账款及时回笼，公司将进一步加强资产管理，提高资产利用效率，促进业务发展。

## 5、现金流量分析

财务指标	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额（元）	19,922,419.22	9,970,719.84
投资活动产生的现金流量净额（元）	-13,099,900.00	-17,149,465.37
筹资活动产生的现金流量净额（元）	-356,433.78	6,340,068.76
现金及现金等价物的净增加额（元）	6,466,085.44	-838,676.77
期末现金及现金等价物余额（元）	8,899,014.28	2,432,928.84

### （1）经营活动产生的现金流量分析

公司报告期业务发展快速，盈利能力逐步提高，营业收入均较好实现了现金流

入，总体上，销售收款情况较好。

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金与实现的营业收入对比及经营活动产生的现金流量净额与净利润的对比情况如下：

财务指标	2015 年度	2014 年度
销售商品、提供劳务收到的现金（元）①	27,435,891.15	29,875,893.07
营业收入（元）②	28,730,320.53	30,538,044.50
经营活动产生的现金流量净额（元）③	19,922,419.22	9,970,719.84
净利润（元）④	656,886.60	2,584,104.14
销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入（%）⑤ =①/②	95.49	97.83
经营活动产生的现金流量净额/净利润（%）⑥=③/ ④	3,032.86	385.85

如上表所示，2014 年度和 2015 年度，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 29,875,893.07 元和 27,435,891.15 元，占当期营业收入的比例分别为 97.83% 和 95.49%，报告期内公司实现的销售商品、提供劳务收到的现金流入基本上等同于同时期营业收入，反映出公司主营业务实现的现金获取能力较强，公司的经营现金流入较为充沛，能够满足日常经营开支的需要，符合公司业务特点。2014 年度和 2015 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 9,970,719.84 元和 19,922,419.22 元。

#### （2）投资活动产生的现金流量分析

公司报告期投资活动产生的现金净流出分别为 17,149,465.37 元和 13,099,900.00 元，主要为长期资产购置以及取得子公司的现金流出。

#### （3）筹资活动产生的现金流量分析

公司报告期筹资活动产生的现金流量净额分别为 6,340,068.76 元和 11,356,433.78 元，报告期内，公司筹资活动产生的现金流入主要是股东增资和银行借款，公司拥有良好的融资渠道，在经营业务稳定增长的前提下，公司得到了股东的大力支持，为公司的发展提供了资金支持，为公司在未来的可持续发展奠定了坚实的基础。

#### （4）期末现金及现金等价物余额

近两年期末现金余额充足，有利于公司持续经营发展。

公司致力于发展主营业务，经营活动产生的现金流入是公司现金的主要来源。报告期内，公司经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流量与公司业务发展状况匹配，能够满足公司正常发展的需要。

## 九、关联方、关联关系及其交易

### （一）关联方认定标准

根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号—关联方披露》，公司关联方认定标准以是否存在控制、共同控制或重大影响为前提条件，并遵循实质重于形式的原则，即判断一方有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益，及按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和生产经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，或对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，均构成关联方。

### （二）关联方信息

根据《公司法》和《企业会计准则》的相关规定，截至本公开转让说明书签署日，公司关联方具体情况如下：

#### 1、公司控股股东、实际控制人

公司控股股东、实际控制人为林汉波，基本情况详见本说明书“第一节公司基本情况”之“三、公司股权结构”之“（六）公司控股股东、实际控制人的情况”部分介绍。

#### 2、子公司

公司子公司为桂林阳朔之旅旅游发展有限公司和桂林光大国际酒店管理有限公司，基本情况详见本说明书“第一节公司基本情况”之“四、公司设立以来股本的形成及变化”之“（四）控股子公司或纳入合并报表的其他企业的情况”部分介绍。

#### 3、联营企业

公司子公司为珠海中韩健康养生产业有限公司，基本情况详见本说明书“第一节公司基本情况”之“四、公司设立以来股本的形成及变化”之“（四）控股子公司

或纳入合并报表的其他企业的情况”部分介绍。

#### 4、其他持有公司 5.00%以上股权的股东

详情参见本说明书“第一节基本情况”之“三、公司股权结构”之“(二)公司股东基本情况”部分介绍。

#### 5、控股股东、实际控制人主要控制或参股的企业

详情参见本说明书“第三节公司治理”之“五、同业竞争情况”之“(一)公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间同业竞争情况”部分介绍。

#### 6、公司董事、监事、高级管理人员

公司的董事、监事、高级管理人员具体情况参见本说明书“第一节基本情况”之“五、董事、监事、高级管理人员基本情况”部分介绍。

#### 7、公司董事、监事、高级管理人员对外投资或担任董事、监事、高级管理人员的企业

公司董事、监事、高级管理人员对外投资或担任董事、监事、高级管理人员的企业具体情况详见本说明书“第三节公司治理”之“七、董事、监事、高级管理人员”之“(八)董事、监事、高级管理人员对外投资情况”部分介绍。

#### 8、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与公司关系
珠海诚丰集团有限公司	受实际控制人控制
珠海市泰轩房地产开发有限公司	受实际控制人控制
珠海丰雅汇餐饮管理有限公司	受实际控制人控制
珠海市诚丰物业管理有限公司	受实际控制人控制
珠海市财信投资有限公司	受实际控制人控制
珠海汇源投资管理有限公司	受实际控制人控制
珠海景石房地产开发有限公司	受实际控制人控制
珠海诚丰美术馆	受实际控制人控制
桂林市诚晟房地产开发有限公司	受实际控制人控制

其他关联方名称	其他关联方与公司关系
珠海诚丰建筑工程有限公司	受实际控制人控制
珠海诚丰文化传播有限公司	受实际控制人控制
珠海顺捷土木工程有限公司	受公司法人控制
桂林市钓鱼台投资管理有限责任公司	受控股公司股东控制
中交实业有限公司	受公司法人控制
白先德	控股公司股东

### (三) 关联交易

#### 1、经常性关联交易

##### (1) 出售商品/提供劳务

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	2015 年度	2014 年度
珠海诚丰集团有限公司	房费	市场价格	51,329.00	110,033.00
珠海市泰轩房地产开发有限公司	房费	市场价格	573,000.00	-
珠海诚丰建筑工程有限公司	房费	市场价格	49,329.00	49,582.00
珠海市财信投资有限公司	房费	市场价格	573,000.00	-
珠海景石房地产开发有限公司	房费	市场价格	584,656.00	-
珠海诚丰美术馆	房费	市场价格	771,189.00	71,135.60
桂林市诚晟房地产开发有限公司	房费	市场价格	506,360.00	-
珠海中韩健康养生产业有限公司	房费	市场价格	86,790.00	-
珠海诚丰文化传播有限公司	房费	市场价格	7,539.00	2,052.00
白先德	房费	市场价格	25,863.00	15,708.00

##### (2) 购买商品/接受劳务

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	2015 年度	2014 年度
珠海丰雅汇餐饮管理有限公司	餐费	市场价格	470,744.80	302,954.70

##### (3) 房屋租赁

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	2015 年度	2014 年度
桂林市钓鱼台投资管理有限责任公司	向关联方租赁房屋	市场价格	872,035.92	805,969.35
珠海市泰轩房地产开发有限公司	向关联方出租房产	市场价格	119,268.92	119,268.92
珠海光大国信房产开发有限公司	向关联方租赁房屋	市场价格	180,000.00	180,000.00

## (3) 车位租赁

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	2015 年度	2014 年度
珠海市泰轩房地产开发有限公司	向关联方租赁车位	市场价格	240,000.00	240,000.00

## 2、偶发性关联交易

## (1) 关联担保

单位：元

担保方	被担保方	担保类型	担保金额	担保起始日	担保终止日
珠海市泰轩房地产开发有限公司	本公司	抵押担保	25,000,000.00	2013.7.10	2016.7.10
林汉波、陈镇吟	本公司	保证担保	11,000,000.00	2015.5.29	2016.5.29
珠海诚丰集团有限公司	本公司	抵押担保	11,000,000.00	2015.5.29	2016.5.29

## (2) 采购商品/接受劳务

单位：元

项目	关联交易内容	2015 年度	2014 年度
桂林市钓鱼台投资管理有限责任公司	关联方提供酒店装修		17,000,000.00

## (3) 代收代付

单位：元

项目	代收代付内容	2015 年度	2014 年度
珠海市泰轩房地产开发有限公司	租金	2,942,947.10	4,204,586.40

公司银座酒店、银座精品酒店所处楼盘均由珠海市泰轩房地产开发有限公司开

发，泰轩地产开向业主销售房屋时在房价里扣除十年的租金，给业主（即在购房总价中减掉十年的租金）泰轩地产开在每个月向公司收取租金，即业主在购房时一次性收到十年的租金，泰轩地产开通过这管理模式有效提高楼盘的档次及销售价格。

### 3、关联方应收应付款项

#### （1）应收项目

单位：元

项目及关联方名称	2015年12月31日	2014年12月31日
	账面余额	账面余额
<b>应收账款：</b>		
珠海诚丰集团有限公司	31,336.00	20,301.00
珠海市财信投资有限公司	273,000.00	-
珠海诚丰美术馆	318,871.00	11,076.00
珠海诚丰建筑工程有限公司	18,897.00	25,714.00
珠海中韩健康养生产业有限公司	86,790.00	-
珠海景石房地产开发有限公司	349,218.13	-
桂林市诚晟房地产开发有限公司	241,016.00	-
珠海诚丰文化传播有限公司	6,690.00	2,052.00
白先德	25,863.00	15,708.00
<b>其他应收款：</b>		
珠海市泰轩房地产开发有限公司	-	14,343,213.98
桂林市钓鱼台投资管理有限责任公司	800,000.00	800,000.00
王梓	2,000.00	-
珠海市盘基投资有限公司	1,080.00	-
桂林市诚晟房地产开发有限公司	41,950.00	6,432.50
郭瑞庆	1,000,000.00	-
彭光富	620,000.00	-
白先德	-	4,750,000.00

#### （2）应付项目

单位：元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>其他应付款：</b>		
珠海市泰轩房地产开发有限公司	3,529,851.99	-
王蓉	20,003.42	20,003.42
珠海丰雅汇餐饮管理有限公司	10,451.00	-
<b>应付账款：</b>		
桂林市钓鱼台投资管理有限责任公司	12,831,799.56	14,382,643.22
珠海市泰轩房地产开发有限公司	2,298,852.50	2,182,537.50

公司应收账款中，应收珠海诚丰集团有限公司、珠海市财信投资有限公司、珠海诚丰美术馆、珠海诚丰建筑工程有限公司、珠海中韩健康养生产业有限公司、珠海景石房地产开发有限公司、桂林市诚晟房地产开发有限公司、珠海诚丰文化传播有限公司和白先德等关联方的账款，均为其在酒店住宿尚未结算的住宿费。

公司其他应收款中应收珠海市泰轩房地产开发有限公司的款项为其向公司的借款，珠海市泰轩房地产开发有限公司为光大股份控股股东、实际控制人林汉波所控制企业，主营业务为房地产开发，其资金需求量较大，珠海市泰轩房地产开发有限公司于2013年8月向光大股份借款2500.00万元，因此报告期内，存在珠海市泰轩房地产开发有限公司非经营性占用公司资金的情形，珠海市泰轩房地产开发有限公司非经营性占用公司资金于2014年7月、8月分别归还250.00万元、250.00万元，合计500.00万元，并于2015年1月归还2000.00万元，至此珠海市泰轩房地产开发有限公司已归还全部占用资金。公司已按照同期银行借款利率向其收取利息，在2014年和2015年产生的利息收入分别为1,655,203.47元和122,605.56元，截至报告期末已不存在非经营性占用公司资金的情形。

珠海市盘基投资有限公司于2015年非经营性占用资金1080.00元，并于2016年偿还全部占用资金；郭瑞庆于2015年8月向光大股份借款100.00万元，并于2016年1月偿还全部借款；白先德于2014年8月向光大股份借款475.00万元，并于2015年11月偿还全部借款，截至本说明书签署之日，已不存在控股股东、实际控制人及其他关联方占用公司资金的情形。

公司其他应收款中应收王梓款项为开展正常经营业务而发生的备用金，应收彭

光富款项为其代阳朔之旅向农民发放青苗款及预付其他在建工程的预借款，应收桂林市钓鱼台投资管理有限责任公司款项为装修保证金，应收桂林市诚晟房地产开发有限公司款项为其租赁公司长期房间而应付的保证金，均不属于关联方非经营性占款。

主办券商认为应收账款中应收关联方款项均为向其提供酒店住宿服务而应收的款项，不属于关联方占款，其他应收款中应收珠海市泰轩房地产开发有限公司、白先德、珠海市盘基投资有限公司和郭瑞庆的款项构成及关联方临时非经营性资金占用，但上述款项均在报告期内或申请挂牌前归还。

在有限公司阶段，公司治理规范意识尚为薄弱，存在关联方占用公司资金的情形，且关联交易应履行的程序尚不完备，但股份公司设立后已在《公司章程》及《关联交易管理制度》中对关联交易决策权力、决策程序、关联股东和利益冲突董事在关联交易表决中的回避制度做出了明确的规定，详情请参见本说明书“第四节 财务信息”之“九、（六）《公司章程》与《关联交易决策制度》对于关联交易的相关规定”。股份公司阶段公司严格履行上述规定，也不存在违反相应的承诺的情形，公司符合《全国中小企业股份转让系统股票挂牌条件适用基本标准指引》规定的挂牌条件：“公司报告期内不应存在股东包括控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金、资产或其他资源的情形。如有，应在申请挂牌前予以归还或规范。”

其他应付款中应付珠海市泰轩房地产开发有限公司款项性质为泰轩房地产代公司支付的装修款，泰轩房地产代公司向施工企业支付以下装修款：

单位：元

序号	项目	金额
1	星座一单元 5-7 层酒店装修	2,755,226.25
2	星座 5-7 层酒店一单元公共部分及布草间装修	164,636.87
3	星座二单元 5-7 层酒店装修	2,437,697.66
4	星座 5-7 层酒店二单元公共部分及布草间装修	173,040.35
5	星座一层大堂后期装饰工程合同	82,775.04
6	五到七层酒店水龙头采购	6,432.80
7	五到七层石材马赛克采购	22,845.91

序号	项目	金额
8	诚丰星座酒店 5-7 层洁具卫浴采购合同	292,182.87
9	星座酒店样板房甲供材	32,644.11
10	星座酒店样板房甲供大理石材采购	30,738.69
11	星座酒店样板房甲供竹子编制板采购	8,737.85
12	星座酒店样板房窗帘采购	19,559.15
13	星座酒店样板房地毯采购	22,534.50
14	星座酒店样板房洁具采购	21,817.13
15	701 样板房材料采购	5,764.69
16	507 样板房窗帘采购	5,764.69
17	诚丰星座酒店 5-7 层装修零星材料	3,480.10
18	诚丰星座酒店 5-7 层装修除味零星材料	4,601.11
19	诚丰星座酒店 5-7 层电缆零星材料	3,254.24
20	诚丰星座酒店 5-7 层酒店插座开关	4,730.00
21	诚丰星座酒店 5-7 层零星灯带、灯具等购买	4,730.00
22	诚丰星座酒店 5-7 层电表购买	443.44
23	诚丰星座酒店家具定制项目合同	1,537,250.70
24	诚丰星座酒店样板房家具定制项目合同	68,585.03
25	诚丰星座酒店 5-7 层家具定制合同	1,040,600.47
26	诚丰星座酒店大堂及 5-7 层增加家具定制合同	124,162.56
27	诚丰星座酒店 5-7 层海藻墙布景	8,868.75
28	诚丰星座酒店 5-7 层床垫床架采购合同	170,977.75
29	诚丰星座酒店 5-7 层智能门锁锁芯更换	45,928.32
30	诚丰星座酒店 5-7F 地毯采购合同	95,373.40
31	诚丰星座酒店布草采购合同	544,184.59
32	诚丰星座 8 到 15 楼酒店窗帘采购合同	192,747.59
33	诚丰星座 5 到 7 楼酒店窗帘采购合同	194,997.89
34	诚丰星座酒店杂件采购合同	84,033.81
35	诚丰星座酒店 5-7F 杂件采购合同	140,678.54

序号	项目	金额
36	诚丰星座酒店 8 到 15 楼灯具采购合同	70,950.03
37	诚丰星座酒店灯泡采购	1,485.22
38	星座八到十五楼电器购销合同	420,140.08
39	星座五到七楼电器购销合同	180,567.83
40	星座空间设计合同	327,110.98
<b>合计</b>		<b>11,352,281.00</b>

其他应付款中应付王蓉和珠海市诚丰物业管理有限公司款项性质为往来款，为关联方与公司发生的非经营性资金往来；

应付账款中应付桂林市钓鱼台投资管理有限责任公司款项为装修款，公司子公司桂林光大国际酒店管理有限公司开业前的装修，主要由公司关联方桂林市钓鱼台投资管理有限责任公司承担；

应付账款中应付珠海市泰轩房地产开发有限公司款项为由其代收的业主租金。

#### （四）关联交易的公允性和必要性

报告期内，公司与关联方之间发生了较为频繁、金额较大的关联交易，公司系专业提供酒店住宿的服务商，公司控股股东、实际控制人林汉波控制五十余家公司，上述关联企业正常的会议培训、业务招待，均避免不了相应的住宿活动，报告期内，公司与珠海诚丰集团有限公司、珠海市财信投资有限公司、珠海诚丰美术馆、珠海诚丰建筑工程有限公司、珠海中韩健康养生产业有限公司、珠海景石房地产开发有限公司、桂林市诚晟房地产开发有限公司、珠海诚丰文化传播有限公司和白先德等发生的关联交易，均系出于上述公司正常的经营需要，公司向其提供住宿服务的价格按照公司制定的统一价格提供，价格是公允的。

公司在报告期开展业务经营活动在珠海丰雅汇餐饮管理有限公司就餐，在 2014 年和 2015 年发生的交易金额分别为 302,954.70 元和 470,744.80 元，珠海丰雅汇餐饮管理有限公司按照向其他无关联第三方提供餐饮的价格向公司提供相关服务，价格是公允的。

报告期内，珠海市泰轩房地产开发有限公司、珠海诚丰集团有限公司和林汉波

及其妻子陈镇吟为公司向银行借款提供无偿担保，有利于公司筹集业务开展所必须的资金，是对公司发展的财务支持，不存在侵害公司利益的情形。

报告期内，由桂林市钓鱼台投资管理有限责任公司向公司提供酒店装修服务，主要是因为其主营业务为对酒店、宾馆等服务项目的投资与管理，其有丰富的经验，交易金额为 17,000,000.00 元，经广西诚信工程造价咨询有限公司于 2015 年 8 月出具的（2015）诚信造咨字第 08-23 号结算审核报告，经审核，由桂林光大国际酒店管理股份有限公司建设的酒店装饰工程送审造价为 18,501,889.12 元，审定总造价为 17,421,269.10 元，不存在显失公允的情形。

公司在报告期租赁桂林市钓鱼台投资管理有限责任公司、珠海市泰轩房地产开发有限公司、珠海光大国信房产开发有限公司房产，装修后用于向旅客提供住宿服务，这是公司业务开展的特色模式，租赁价格系根据房间楼层、面积等确定，不存在价格不公允的情形。

由于珠海地区酒店的停车位的产权人为珠海市泰轩房地产开发有限公司，为满足自身经营需要及方便旅客停车，公司向其租赁车位，年租金为 240,000.00 元，上述价格系参考附近位置、面积确定，价格是公允的。

上述向珠海市泰轩房地产开发有限公司、珠海光大国信房产开发有限公司租赁的价格完全按照公司向其他无关联第三方租赁相似的确定，向珠海市泰轩房地产开发有限公司租赁房产对外提供住宿服务，价格按照面积、市场价格确定，不存在利益输送或价格不公允的情形。

经访谈、检查相应合同和发票等会计凭证、实地走访，主办券商认为上述关联交易以市场价格为依据，价格是公允的，均有合理的商业目的。

公司其他应收款中应收珠海市泰轩房地产开发有限公司的款项为向公司的非经营性借款，珠海市泰轩房地产开发有限公司主营业务为房地产开发，其资金需求量较大，报告期内，存在珠海市泰轩房地产开发有限公司非经营性占用公司资金的情形，公司按照同期银行借款利率向其收取利息，在 2014 年和 2015 年产生的利息收入分别为 1,655,203.47 元和 122,605.56 元。

经核查，主办券商认为上述利率与公司向银行的借款的利率一致，公司向其收

取的利息费用是公允的，不存在侵害公司或其他股东利益的情形。

公司分别召开第一届董事会第三次和第四次会议、2015年第三次临时股东大会和2015年年度股东大会，对报告期发生的关联交易进行了确认并对2016年关联交易进行了合理预计，召开第一届董事会第五次和第六次会议及2016年第一次和第二次临时股东大会，对报告期后至本公开转让说明书出具日之间发生的关联方为公司向银行借款提供无偿关联担保及无偿资金资助的关联交易事项进行了审议。

公司与关联方之间发生的交易，均依据市场价格进行定价，定价公允，上述关联交易均经过公司董事会、股东大会等决策程序审议。

#### **（五）关联交易对财务状况和经营成果的影响**

报告期内，公司与桂林市钓鱼台投资管理有限责任公司之外的关联方之间发生的交易主要为住宿或房屋及车位的租赁，金额较小，且遵循市场价格定价，对公司经营不产生实质影响，由桂林市钓鱼台投资管理有限责任公司提供装修酒店的承包服务，主要是基于其丰富的经验，酒店本身由公司向其租赁，房租状况为毛坯，为能顺利接客开始营业，装修工程也由桂林市钓鱼台投资管理有限责任公司承包，且其对当地市场比较了解，但对财务状况和经营成果影响较大，公司已作为重大风险向投资者进行提示。

#### **（六）《公司章程》与《关联交易决策制度》对于关联交易的有关规定**

《公司章程》及《关联交易管理制度》中对关联交易决策权力、决策程序、关联股东和利益冲突董事在关联交易表决中的回避制度做出了明确的规定。

其中，《公司章程》对关联交易的规定如下：

第三十七条 公司应按照关联交易决策制度等规定，规范实施公司与控股股东、实际控制人及其关联方通过购买、销售等生产经营环节产生的关联交易行为。发生关联交易行为后，应及时结算，不得形成非正常的经营性资金占用。

公司应制定防止控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金制度，建立资金的长效机制，杜绝控股股东、实际控制人及其关联方资金占用行为的发生，保障公司和中小股东利益。

第七十七条 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

第一百一十五条 董事会审议关联交易事项时，关联董事不应当参与投票表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。

其中，《关联交易管理制度》对关联交易的具体规定如下：

第十一条 以下关联交易由总经理提交董事会审议，经董事会批准后生效，并应当及时披露：

公司与关联自然人发生的交易金额在人民币 30 万元以上的关联交易；

公司与关联法人发生的交易金额在人民币 100 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易。

公司连续 12 个月内发生的以下关联交易，应当按照累计计算的原则适用前款规定：

与同一关联人进行的交易；

与不同关联人进行的与同一交易标的相关的交易。

第十二条 公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 1000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易，应当聘请具有业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计，并将该交易提交股东大会审议。

若交易标的为股权，公司应当聘请具有业务资格的会计师事务所对交易标的最近一年又一期财务会计报告进行审计，审计截止日距协议签署日不得超过六个月；若交易标的为股权以外的其他资产，公司应当聘请具有业务资格的资产评估事务所进行评估，评估基准日距协议签署日不得超过一年。

第十三条 公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，不得行

使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联关系董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足 3 人的，应当由董事会将该交易事项提交股东大会审议表决。

第十四条 公司股东大会审议有关关联交易事项时，下列股东应当回避表决。

第十五条 公司在召开董事会审议关联交易事项时，会议召集人应在会议表决前提醒关联董事须回避表决。关联董事未主动声明并回避的，知悉情况的董事应要求关联董事予以回避。公司股东大会在审议关联交易事项时，公司董事会应在股东投票前，提醒关联股东须回避表决。

第十六条 股东大会审议关联交易事项时，关联股东不应参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有表决权的股份总数，股东大会应当充分披露非关联股东的表决情况。

## （七）减少与规范关联方交易具体安排

### 1、制度建设

为规范公司与关联方之间的关联交易，维护公司各股东的合法权益，保护公司与关联方之间的关联交易合理、公允。公司已在股东大会审议并通过的《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《关联交易管理制度》中，规定了关联股东、关联董事对关联交易的回避制度，明确了关联交易的公允性。

### 2、避免及规范关联交易的承诺函

为规范公司与关联方之间潜在的关联交易，公司控股股东、持有公司 5%以上股份的股东、公司的董事、监事及高级管理人员分别作出《关于避免及规范关联交易的承诺函》，具体内容如下：

（1）本人尽可能的避免和减少本人或本人控制的其他企业、组织、机构（以下简称“本人控制的其他企业”）与光大股份之间的关联交易。

（2）对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人或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光大股份章程的规定，遵循公平、自

愿、等价和有偿的一般商业原则，与光大股份签订关联交易协议，并确保关联交易的价格公允，原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准，以维护光大股份、其他股东的利益。

(3) 本人保证不利用在光大股份的地位和影响，通过关联交易损害光大股份、其他股东的合法权益。本人或本人控制的其他企业保证不利用本人在光大股份的地位和影响，违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源，或要求光大股份违规提供担保。

## 十、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

### (一) 资产负债表日后事项

2016年7月6日，光大股份召开了2016年第三次股东大会审议通过：公司将持有的阳朔之旅50.00%股权作价125.00万元转让给梁福仁。本次交易不构成公司的关联交易，且不构成重大资产重组

2016年7月12日，阳朔之旅召开股东会并通过如下决议：同意光大股份将其持有公司的50.00%股权作价125.00万元转让给梁福仁；同意王蓉将其持有公司的5.00%股权作价12.50万元转让给梁福仁；同意纪立健将其持有公司的5.00%股权作价12.50万元转让给梁福仁。

2016年7月12日，光大股份、王蓉、纪立健分别与梁福仁签订了《股权转让协议》。

2016年7月18日，阳朔县工商行政管理局核准了阳朔之旅的变更申请，本次变更后，公司合并报表范围将发生变化，不再包含阳朔之旅。

### (二) 或有事项

截至2015年12月31日，公司无重大应披露的或有事项。

### (三) 其他重大事项

截至2015年12月31日，公司无重大应披露的承诺事项。

## 十一、股利分配政策和历年分配情况

### （一）股利分配政策

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的10%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50%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。

### （二）公司最近两年利润分配情况

公司报告期无利润分配情况。

### （三）公开转让后的股利分配政策

公司股票公开转让后的股利分配政策与报告期内的股利分配政策相同。

## 十二、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

### （一）公司纳入合并财务报表合并范围子公司如下：

单位名称	2015年度	2014年度
桂林阳朔之旅旅游发展有限公司	√	√
桂林光大国际酒店管理有限公司	√	√

### （二）子公司的基本信息

#### 1、桂林阳朔之旅旅游发展有限公司

单位名称	注册地	注册资本 (万元)	经营范围	本公司持股 比例 (%)
桂林阳朔之旅旅游发展有限公司	广西桂林市	250.00	兴坪莲花岩景区经营管理, 景区景点接待; 代购景区景点门票, 代购车辆飞机票; 旅游产品销售。	50.00

## 2、桂林光大国际酒店管理有限公司

单位名称	注册地	注册资本 (万元)	经营范围	本公司持股 比例 (%)
桂林光大国际酒店管理有限公司	广西桂林市	300.00	餐饮服务(中餐制售); 旅游项目开发; 酒店管理; 会议及展览服务; 工艺美术品零售(文物除外)。	100.00

(三) 报告期内, 子公司的财务数据如下:

### 1、桂林阳朔之旅旅游发展有限公司

单位: 元

项目	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度
资产总额	18,360,425.39	8,638,708.65
负债总额	17,796,318.00	7,465,463.61
净资产	564,107.39	1,173,245.04
营业收入	-	-
营业利润	-792,869.87	-695,062.36
净利润	-609,137.65	-521,296.77

### 2、桂林光大国际酒店管理有限公司

单位: 元

项目	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度
资产总额	15,853,940.44	17,862,698.56
负债总额	13,447,257.29	15,088,486.47
净资产	2,406,683.15	2,774,212.09
营业收入	4,909,751.00	3,485,624.80

营业利润	-488,584.35	-301,050.55
净利润	-367,528.94	-225,787.91

### 十三、报告期内评估情况

公司聘请开元资产评估有限公司以 2015 年 12 月 31 日为基准日对有限公司资产进行评估，以有限责任公司的评估净值作为股份公司股本的参考依据。2015 年 8 月 17 日，开元评估出具了开元评报字（2015）191 号《资产评估报告》，评估情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减率（%）
流动资产	2,607.39	2,649.05	41.66	1.60
非流动资产	2,253.33	2,216.71	-36.64	-1.63
资产总计	4,860.74	4,865.59	4.85	0.10
流动负债	1,326.10	1,326.10	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	1,326.10	1,326.10	-	-
净资产	595.90	827.43	231.53	38.85

公司未根据该评估报告的评估值进行账务调整。

### 十四、风险因素

#### （一）、报告期内，公司曾存在同业竞争的风险

公司实际控制人林汉波控制的其他四家公司，即广东诚丰商业经营管理有限公司、珠海市诚丰物业管理有限公司、珠海市康诚物业管理有限公司、珠海安实益物业发展有限公司四家公司在报告期内均从事物业管理业务，报告期内，上述四家公司曾与公司存在同业竞争的情形。为解决同业竞争问题，截至 2016 年 4 月 20 日，实际控制人林汉波将其持有的珠海市诚丰物业管理有限公司、珠海市康诚物业管理有限公司的股权全部转让给杨俊玲，且杨俊玲签署承诺函，承诺其支付的股权转让价款的资金系自有资金，未受任何人资助；本次转让为本人真实的股权收购，不存在为他人代持股份的情形，其与股权转让人林汉波不存在任何关联关系。林汉波实际控制的广东诚丰商业经营管理有限公司、珠海安实益物业发展有限公司已变更经

营范围，取消物业管理业务。公司存在的同业竞争问题已解决。

## （二）、重大关联方依赖风险

报告期内，公司桂林酒店装修工程业务对关联方有重大依赖，存在与关联方之间较大金额不规范的资金往来行为，公司业务存在对关联方较为依赖的经营风险，如果关联方的生产经营情况发生重大变化，将有可能对公司带来不利影响。

## （三）、存在坏账损失的风险

2015年2月17日，公司（原有限公司）与万国控股集团有限公司签署《股权转让协议书》，约定万国控股将其持有的广州市响水峡旅游开发有限公司（下称“响水峡”）的股权作价人民币300万元的价格转让给公司。公司应于《股权转让协议书》签署生效后十天内向万国控股一次性支付定金人民币50万元。万国控股在收到该笔款项之日起20个工作日内，协助公司完成响水峡股权转让的工商变更登记。

截止本说明书出具日，万国控股尚未协助公司完成响水峡股权转让的工商变更登记，光大有限除已支付上述款项50万元外，另外支付给响水峡2015年土地承包款314,965.17元。（上述款项未经光大股份账户汇出，而是经由自然人的银行账户汇出）。

截止本说明书出具日，上述款项未收回，为尽快收回上述款项，公司拟提起民事诉讼，但诉讼结果存在不确定性，存在上述款项不能收回导致出现坏账损失的风险。

## （四）、偿债风险

截至2014年12月31日和2015年12月31日，公司的负债主要为流动负债，其中主要是向金融机构的借款及应付桂林市钓鱼台投资顾问有限公司的装修款，公司资产负债率（母公司）分别为62.66%和64.56%，公司资产负债率较高，流动比率分别为0.78、0.41，速动比率分别为0.77、0.41，公司的流动比率和速动比率均较低。截至2015年12月31日，公司的负债均为流动负债，公司存在短期偿债能力不足的风险，公司已通过加大市场开拓、加强管理等措施使公司的资金运用效率不断上升，进而提升短期偿债能力，但公司仍然存在不能偿还到期债务的风险。

## （五）、内控风险

公司存在大量个人客户及现金结算业务。个人客户是行业内普遍存在的销售对象，现金结算是行业内普遍采用的结算方式。2014年、2015年公司对个人客户销售收入分别为13,866,015.51元、14,558,171.27元，占当期营业收入的比例分别为48.07%、50.96%。2014年、2015年公司以现金结算的销售金额分别为2,880,786.59元、6,024,818.42元，占当期营业收入的比例分别为9.98%、21.09%。公司存在一定因个人客户和现金结算导致的内控风险。

## 第五节有关声明

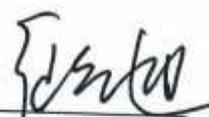
## 董事、监事、高级管理人员声明

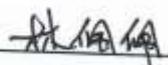
本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：

  
林汉波

  
王蓉

  
纪立健

  
林佩佩

  
李军

全体监事签字：

  
刘建斌

  
洪海燕

  
王风云

全体高级管理人员签字：

  
纪立健

  
焦琼

  
王梓

珠海光大国际酒店管理股份有限公司

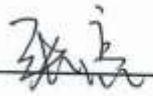
2016年8月9日



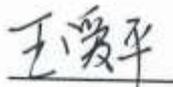
## 主办券商声明

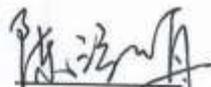
本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

  
张亮

项目小组（签字）：

  
王爱平

  
陈泓舟

法定代表人（签字）：

  
李玮



## 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内容无异议，确认公开转让说明书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。

经办律师（签字）：

陈忆

叶兰昌

李宝梁

律师事务所负责人（签字）：

谭岳奇

北京市中银（深圳）律师事务所（盖章）



2016年8月9日

## 会计师事务所声明

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珠海光大国际酒店管理股份有限公司在公开转让说明书中引用的内容无异议，确认公开转让说明书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。

经办注册会计师（签字）：徐育学

经办注册会计师（签字）：陈浩

会计师事务所负责人（签字）：王飞龙

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)



2016年 8月 9 日

## 资产评估机构声明

本机构及经办注册评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及经办注册评估师对珠海光大国际酒店管理股份有限公司在公开转让说明书中引用的内容无异议，确认公开转让说明书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。

经办注册评估师（签字）：

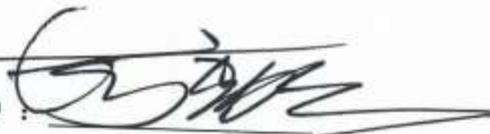
  
  
张萌 1110068

经办注册评估师（签字）：


张佑民

资产评估机构负责人（签字）：



胡劲为

开元资产评估有限公司

2015年8月9日



## 第六节附件

- (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
- (六) 其他与公开转让有关的重要文件