



北京龙地友谊文化传播股份有限公司公开转让说明书

北京龙地友谊文化传播

股份有限公司



(注册地址：北京市昌平区政府街西路 2 号龙地商厦内)



龍 地  
DRAGON LAND

公开转让说明书

主办券商



(武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦 4 楼)

二〇一五年十二月



## 声明

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

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

全国中小企业股份转让系统有限责任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，由投资者自行负责。



## 重大事项提示

本公司特别提醒投资者注意下列风险及重大事项：

### （一）当公司快速扩张时管理人才缺乏风险

公司拥有多年从事旅游行业与具备管理经验的核心团队，并正处在快速发展阶段。随着公司业务规模的快速扩张，将会在资源整合、市场营销、项目管理、资本运作、产品创新等方面对公司管理层提出更高的要求。如果公司管理层和项目管理团队的业务素质及管理水平不能适应公司规模迅速扩大的需要，将制约公司的发展。

### （二）模式快速推广和复制的风险

公司致力打造“旅游产业服务平台”，即依托国内著名景点或周边商业地产，针对入境游客及国内游客的旅游需求，招募优秀的中小微传统行业经营商户，对其提供流程制定、品牌输出、客源引入、营销管理及创意旅游产品开发与供应等全方位的服务。通过统一的管理和服务标准，提升公司运营品牌及商户的服务质量和整体口碑，打造以实现“旅游地产成熟度提高”、“小微商户服务质量及收益提高”、“游客满意度提高”等“三个提高”的多方共赢的创新型旅游管理商业模式。

虽然公司通过“十三陵”项目及“八达岭长城天地”项目对模式的可行性进行了成功的实践，但是由于优质的旅游地产项目存在一定的拓展难度，尚存在不能有效开拓新项目致使公司规模无法提升的风险。

### （三）与旅游地产业物物业持有人合作稳定性风险

公司按项目对公司业务进行独立管理。不同的项目以项目所在地即旅游地产进行划分，重点开发闲置旅游物业，公司通过整体策划、设计装修、招商代理，以及入驻商户的整体运营管理等形式培育该项地产的成熟程度，使地产自身价值



随着商户运营收益同步提升。平台下的项目以小微企业为主，提供旅游者实际需求的内容，因此可以帮助物业所有者与经营者实现共赢。但是公司目前并不拥有相关地产的所有权，因此，一旦出现地产所有权变更，或者土地权属发生争议等情况，会影响公司与地产所有者继续合作的稳定性。

#### （四）旅游外部环境因素风险

旅游行业由于受到非传统安全问题、地缘政治、宗教、气候等不利因素影响，可能出现重大波动，从而导致旅游需求的下降或旅游目的地的改变，进而对公司的主营业务产生不利影响。公司将密切关注外部环境的变化，及时调整经营策略，提高应对市场变化、抵御风险的能力。

#### （五）服务纠纷应对风险

旅游业直接面向游客，服务具有极为重要的地位。公司在服务体系方面，通过制定严格的服务质量控制标准、建立完善的质量监督机制和反馈渠道，不断提升服务质量，提高客人满意度，取得了良好效果。但由于客观环境的多变性、游客偏好的多样性、极端天气变化的偶发性以及不同旅行社素质和能力的差异性等多种因素的影响，将有可能发生游客与本公司之间的服务纠纷。如果本公司不能有效地保证服务质量、不能持续不断地提升服务质量、不能快速有效地解决纠纷，则会对公司的品牌和业务产生不利影响。

## 目录

声明	1
重大事项提示	2
(一) 当公司快速扩张时管理人才缺乏风险	2
(二) 模式快速推广和复制的风险	2
(三) 与旅游地产物业持有人合作稳定性风险	2
(四) 旅游外部环境因素风险	3
(五) 服务纠纷应对风险	3
释义	6
第一节基本情况	7
一、公司基本情况	7
二、股份基本情况	7
三、公司股东情况	9
四、北京龙地友谊文化传播股份有限公司历史沿革	11
五、报告期内的重大资产重组情况	15
六、公司董事、监事和高级管理人员情况	15
七、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况	17
八、主要会计数据和财务指标	18
九、与本次挂牌有关的机构	20
第二节公司业务	23
一、公司业务情况	23
二、与公司主要业务相关的关键资源要素	30
三、公司业务经营情况	39
四、公司商业模式	45
五、公司面临的主要竞争情况	49
六、公司所处行业基本情况	54
第三节公司治理	66
一、最近两年内股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况	66



---

二、董事会对公司治理机制执行情况的评估结果.....	66
三、公司及控股股东、实际控制人违法违规情况.....	68
四、公司独立性情况.....	69
五、同业竞争情况.....	70
六、资金占用和对外担保情况.....	72
七、公司董事、监事、高级管理人员相关情况.....	73
 第四节公司财务.....	77
一、最近两年财务报表.....	77
二、最近两年及一期财务会计报告的审计意见.....	102
三、报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况.....	104
四、公司最近两年一期的主要财务数据和财务指标分析.....	118
五、报告期利润形成的有关情况.....	122
六、公司最近两年主要资产及负债情况.....	128
七、关联方、关联方关系及关联交易.....	147
八、提请投资者关注的财务报表附注中的或有事项、承诺事项及期后事项.....	152
九、资产评估情况.....	152
十、报告期内股利分配政策、实际股利分配情况及公开转让后的股利分配政策.....	153
十一、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况.....	153
十二、风险因素及应对措施.....	154



## 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：

龙地有限、有限公司	指	北京龙地友谊文化传播有限责任公司
龙地友谊、股份公司、公司	指	北京龙地友谊文化传播股份有限公司
龙地工艺	指	北京龙地工艺美术品有限责任公司
长城天地餐饮	指	北京八达岭长城天地餐饮有限责任公司
国内旅游	指	国内旅游，即中国内地居民在境内旅游。即旅游行业从业者招徕、组织和接待中国内地居民在境内旅游的业务。
入境游	指	入境旅游，即国外及香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区旅游者来以中国内地为目的地的旅游。
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、天风证券	指	天风证券股份有限公司
律师	指	北京市铭达律师事务所
会计师	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期、最近两年及一期	指	2013 年度、2014 年度、2015 年 1-8 月
挂牌	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并进行公开转让的行为
章程、《公司章程》	指	《北京龙地友谊文化传播股份有限公司章程》
三会	指	股东大会、董事会、监事会
股东大会	指	龙地友谊股东大会
董事会	指	龙地友谊董事会
监事会	指	龙地友谊监事会
元、万元	指	人民币元、人民币万元

本公开转让说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。



## 第一节基本情况

### 一、公司基本情况

中文名称	北京龙地友谊文化传播股份有限公司
法定代表人	魏侃
有限公司设立日期	2002年6月10日
股份公司设立日期	2015年10月14日
注册资本	1,700万元
住所	北京市昌平区政府街西路2号龙地商厦内
邮编	102200
董事会秘书	姜波
所属行业	根据《上市公司行业分类指引》(2012年修订版)，公司属于“L72商务服务业”； 根据《国民经济行业分类》(GBT4754-2011)，公司所属行业为“L7272旅游管理服务”类； 根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为“L7272商务服务业”类。
主营业务	旅游业营销策划及运营管理服务
经营范围	销售工艺美术品、金银珠宝首饰、日用品、服装鞋帽；组织文化艺术交流活动；承办展览展示；会议服务；经济信息咨询（不含中介服务）；影视策划；旅游资源开发。
统一社会信用代码	91110114740061060G
电话	010-63038398
传真	010-87335938

### 二、股份基本情况

#### (一) 股票挂牌情况

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：1,700 万股

挂牌日期：【】年【】月【】日

转让方式：协议转让

## （二）股东所持股份的限售安排

根据《公司法》第一百四十二条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有的本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份做出其他限制性规定。”

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

《公司章程》第二十六条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

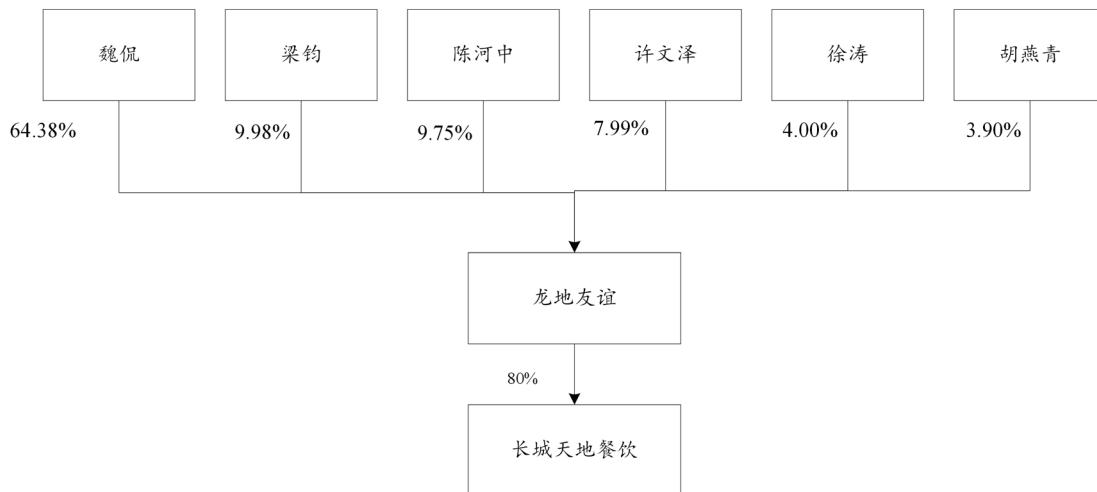


根据上述规定，公司挂牌当日可转让股份情况如下表：

序号	股东名称	持股数量 (股)	股权比例 (%)	挂牌当日可转让 股份数量(股)	挂牌当日限售 股份数量(股)
1	魏侃	10,944,209	64.3777	-	10,944,209
2	梁钧	1,697,348	9.9844	-	1,697,348
3	陈河中	1,658,214	9.7542	-	1,658,214
4	许文泽	1,357,875	7.9875	-	1,357,875
5	徐涛	679,065	3.9945	-	679,065
6	胡燕青	663,289	3.9017	-	663,289
合计		17,000,000	100.00	-	17,000,000

### 三、公司股东情况

#### (一) 股权结构图



#### (二) 控股股东、实际控制人及最近两年的变化情况

- 魏侃女士持有龙地友谊 64.38% 的股份，为公司控股股东及实际控制人。
- 魏侃女士，董事长，1969 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1994 年 4 月至 2000 年 12 月任北京北斗星图片社行政经理及财务经理；2001 年 1 月至 2009 年 3 月任北京美天易拍网络技术有限公司总经理；2009 年 3 月至 2013 年 6 月任北京龙地工艺美术品有限责任公司财务总监；2013 年 7 月至今任北京龙地工艺美术品有限责任公司董事；2015 年 4 月至今，担任北京八达岭长城天地餐饮有限公司执行董事；2013 年 7 月至 2015 年 6 月任龙地有限



常务副总经理；2015年6月至2015年10月任龙地有限执行董事；2015年10月起任龙地友谊董事长。

### 3、公司的控股股东与实际控制人最近两年内变化情况

报告期初，公司控股股东及实际控制人为冯建强。根据2015年6月16日，魏侃与冯建强及郝连贵签署的股权转让协议，股东郝连贵将其持有的龙地有限的245万元的股权转让给魏侃；股东冯建强将其持有的龙地有限的130万元的股权转让给魏侃。至此，魏侃成为公司实际控制人。

魏侃女士自2013年7月起开始就职于龙地有限，并任公司常务副总经理，负责公司各项事务。加入公司后，魏侃女士致力于对公司业务模式进行革新，对管理团队和业务团队进行了有效扩充，通过对组织架构和经营模式的梳理，有效发挥公司员工的业务优势，极大程度的激发了员工的工作积极性。2014年起公司的业绩水平和盈利能力有显著提高。

2015年6月，魏侃女士成为公司实际控制人后，进一步对公司增资并引入战略投资者，有效改善了公司的资本结构和偿债能力。报告期内，公司的实际控制人及主营业务发生了变更，但并未对公司持续经营能力产生不利影响。

## （三）主要股东情况

### 1、主要股东的持股情况

公司前十名自然人股东及持有5%以上股份股东的持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	股权比例(%)
1	魏侃	10,944,209	64.3777
2	梁钧	1,697,348	9.9844
3	陈河中	1,658,214	9.7542
4	许文泽	1,357,875	7.9875
5	徐涛	679,065	3.9945
6	胡燕青	663,289	3.9017
合计		17,000,000	100.00

公司上述股东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

公司股东之间不存在关联关系。

### 四、北京龙地友谊文化传播股份有限公司历史沿革

#### (一) 有限公司设立

2002年6月，自然人袁慧、易常红向北京市工商行政管理局昌平分局申请设立北京龙地友谊餐饮有限公司，成立时注册资本为500万元，法定代表人为袁慧，执行董事袁慧，监事易常红，经理吴德宝，住所为北京市昌平区西关环岛东南龙地商厦内，经营范围：中餐、快餐、小吃服务；零售饮料、酒。（法律、法规规定需要专项审批的，取得审批前不得开展经营活动）经营期限为2002年6月10日至2012年6月9日。

2002年6月6日，北京诚得信会计师事务所出具（2002）京诚验字第C-111号《验资报告》，对北京龙地友谊餐饮有限公司注册资本进行了审验。根据该验资报告，北京龙地友谊餐饮有限公司收到全体股东缴纳的注册资本500万元，各股东均以货币出资。

2002年6月10日，北京龙地友谊餐饮有限公司在北京市工商行政管理局领取了注册号为1102212387362的《企业法人营业执照》。

有限公司设立时股权结构如下：

名称	金额(万元)	出资方式	出资比例
袁慧	255.00	货币出资	51%
易常红	245.00	货币出资	49%
合计	500.00	-	100%

#### (二) 有限公司2010年8月股权转让、公司名称变更

根据北京龙地友谊餐饮有限公司2010年8月26日股东会决议，免去胡伟利执行董事职务，解聘其经理职务；免去易常红监事职务；袁慧将拥有本公司51%的255万股权平价转让给辛运超；易常红将拥有本公司49%的245万股权平价转



让给郝连贵；公司名称由北京龙地友谊餐饮有限公司变更为北京龙地友谊商贸有限责任公司。

2010年9月1日,北京龙地友谊商贸有限责任公司在北京市工商行政管理局昌平分局领取了换发的《企业法人营业执照》。

本次转让后,有限公司股权结构如下:

名称	金额(万元)	出资方式	出资比例
辛运超	255.00	货币出资	51%
郝连贵	245.00	货币出资	49%
合计	500.00	-	100%

### (三) 有限公司 2011 年 8 月股权转让

根据北京龙地友谊商贸有限责任公司 2011 年 8 月 1 日股东会决议, 辛运超将拥有本公司 51% 的 255 万股权平价转让给北京龙地工艺美术品有限责任公司。

2011 年 8 月 2 日,北京龙地友谊文化传播有限责任公司在北京市工商行政管理局昌平分局领取了换发的《企业法人营业执照》。

本次转让后,有限公司股权结构如下:

名称	金额(万元)	出资方式	出资比例
北京龙地工艺美术品有限责任公司	255.00	货币出资	51%
郝连贵	245.00	货币出资	49%
合计	500.00	-	100%

### (四) 有限公司 2012 年 9 月股权转让

根据北京龙地友谊文化传播有限责任公司 2012 年 9 月 18 日股东会决议, 北京龙地工艺美术品有限责任公司将拥有本公司 51% 的 255 万股权平价转让给冯建强。

2012 年 9 月 20 日,北京龙地友谊文化传播有限责任公司在北京市工商行政管理局昌平分局领取了换发的《企业法人营业执照》。

本次转让后,有限公司股权结构如下:

名称	金额(万元)	出资方式	出资比例
冯建强	255.00	货币出资	51%
郝连贵	245.00	货币出资	49%



合计	500.00	-	100%
----	--------	---	------

### (五) 有限公司 2015 年 6 月股权转让

根据北京龙地友谊文化传播有限责任公司 2015 年 6 月 17 日股东会决议, 郝连贵将拥有本公司 49% 的 245 万股权平价转让给魏侃, 冯建强将拥有本公司 26% 的 130 万股权平价转让给魏侃, 冯建强将拥有本公司 25% 的 125 万股权平价转让给陈河中。同时, 免去辛运超执行董事职务, 解聘其经理职务。选举魏侃为执行董事、经理。

2015 年 6 月 17 日, 北京龙地友谊文化传播有限责任公司在北京市工商行政管理局领取了换发的《企业法人营业执照》。

本次转让后, 有限公司股权结构如下:

名称	金额(万元)	出资方式	出资比例
魏侃	375.00	货币出资	75%
陈河中	125.00	货币出资	25%
合计	500.00	-	100%

### (六) 有限公司 2015 年 7 月增加注册资本

根据北京龙地友谊文化传播有限责任公司 2015 年 7 月 10 日股东会决议, 同意吸收胡燕青、梁钧、许文泽、徐涛为新股东。公司注册资本由 500 万增至 1,281.5 万, 增加的 781.5 万元由原股东魏侃出资 450 万元, 股东胡燕青出资 50 万元, 新股东梁钧出资 127.95 万元, 股东许文泽出资 102.36 万元, 股东徐涛出资 51.19 万元。该项出资已经中兴华会计师事务所出具得中兴华验字 (2015) 第 BJ02-027 号验资报告审验。

2015 年 8 月 11 日, 北京龙地友谊文化传播有限责任公司在北京市工商行政管理局昌平分局领取了换发的《企业法人营业执照》。

本次增资后, 有限公司股权结构如下:

名称	金额(万元)	出资方式	出资比例
魏侃	825.00	货币出资	64.38%
梁钧	127.95	货币出资	9.98%
陈河中	125.00	货币出资	9.75%
许文泽	102.36	货币出资	7.99%



徐涛	51.19	货币出资	4.00%
胡燕青	50.00	货币出资	3.90%
合计	1,281.50	-	100%

### (七) 2015 年 10 月有限公司整体变更为股份公司

2015 年 10 月 12 日，龙地有限召开股东会，全体股东一致同意以整体变更的方式共同发起设立北京龙地友谊文化传播股份有限公司。根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴华审字（2015）第 BJ02-165 号《审计报告》，龙地有限截止到 2015 年 8 月 31 日的净资产额为 18,613,899.75 元。公司决议以上述经审计的净资产为基础，折合为股份公司股本为 1,700 万股，每股面值 1 元。余额 1,613,899.75 元计入资本公积。整体变更后公司的注册资本为 1,700 万元。同日，全体发起人签署了《发起人协议》。

2015 年 10 月 8 日，中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具了中铭评报字(2015)第 0064 号《资产评估报告》，对龙地有限截止到 2015 年 8 月 31 日的净资产价值进行评估。评估后的净资产额为 1,873.70 万元。

2015 年 10 月 12 日，根据中兴华会计师事务所出具的中兴华验字（2015）第 BJ02-037 号《验资报告》，公司已出资到位。

2015 年 10 月 12 日，全体发起人召开了股份公司创立大会暨第一次股东大会。

2015 年 10 月 14 日，龙地有限在北京市工商行政管理局昌平分局办理了工商变更登记手续，并领取了统一社会信用代码为 91110114740061060G 的营业执照。

本次变更后公司股东及持股情况如下：

名称	股数	出资方式	出资比例
魏侃	10,944,209	净资产	64.3777%
梁钧	1,697,348	净资产	9.9844%
陈河中	1,658,214	净资产	9.7542%
许文泽	1,357,875	净资产	7.9875%
徐涛	679,065	净资产	3.9945%
胡燕青	663,289	净资产	3.9017%
合计	17,000,000	-	100.00%



## 五、报告期内的重大资产重组情况

报告期内没有重大资产重组。

## 六、公司董事、监事和高级管理人员情况

### (一) 董事基本情况

魏侃女士，简历详见本节“三、公司股东情况：（二）控股股东、实际控制人及最近两年的变化情况”。

梁钧先生，董事，1969年出生，中国国籍，无境外永久居留权，北京财贸学院毕业，大专学历。1988年8月至1992年1月于北京长城饭店工作；1992年2月至2007年10月任北京银行信贷部经理；2007年11月至2012年12月于北京中卫美康科技有限公司工作；2013年1月至今任北京隆祥元泰投资管理有限执行董事兼公司总经理；2015年10月任龙地友谊董事。

陈河中先生，董事，1970年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历。1997年至1998年在汕头市宏利发展有限公司工作；1998年至1999年在汕头市中蓝发展有限公司工作；2001年至2015年任汕头市正丰商贸有限公司总经理；2014年6月至今任广州新绿环资产管理有限公司执行董事兼总经理；2015年7月至今担任汕头市正丰商贸有限公司监事；2015年10月至今任龙地友谊董事。

许文泽先生，董事，1963年6月出生，中国国籍，香港永久居留权，硕士研究生学历。1981年至1992年，就职于北京人民警察学院；1994年5月起担任北京日兴房地产发展有限公司董事；1995年7月至今先后担任北京国润酒店管理有限公司董事及董事长职务。2000年1月至今担任北京新润房地产开发有限公司董事；2000年至今，担任北京邦泰置业广告有限公司监事；2001年8月至今，担任北京凯佰特科技股份有限公司董事；2003年至今担任北京永隆国际酒店物业管理有限公司；2004年7月至今担任北京瑞泰投资管理有限公司执行董事及经理；2004年3月至今担任昌黎嘉安物业服务有限公司董事；2006年至今，先后担任北京澜星湾体育休闲俱乐部有限公司董事及经理；2007年12月至今担



任中国中核建设投资有限公司董事及总经理；2009 年至今，担任北京加州水郡国际体育休闲俱乐部有限公司董事；2010 年至今，担任北京国润富力酒店物业管理有限公司董事；2010 年至今，担任湖北日兴谷山房地产开发有限公司董事；2012 年 7 月至今担任北京国润建设工程有限公司董事；2013 年 10 月至今，担任重庆通际汽车销售服务有限公司董事；2013 年 8 月至今，担任深圳瑞泰医学科技有限公司董事；2015 年 10 月起至今任龙地友谊董事。

刘杰先生，董事，1964 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1988 年 7 月至 1990 年 7 月在北京海华新技术开发中心工作；1990 年 8 月至 1994 年 3 月在中科院电子所高技术公司工作；1994 年 4 月至 1995 年 4 月于中美合资尚洋电子科技有限公司工作；1995 年 5 月至 1999 年 2 月于北京涌金期货有限公司工作；1999 年 2 月至 1999 年 9 月于北京华泰比特网络科技有限公司工作；1999 年 10 月至 2001 年 2 月于北京冲创商贸有限公司工作；2001 年 2 月至 2015 年 7 月于北京美天易拍网络技术有限公司任资讯总监；2015 年 10 月至今任龙地友谊董事。

## （二）监事基本情况

刘显女士，监事会主席，1966 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中专学历。1989 年 3 月至 1997 年 2 月于北京市十三陵新博华玉器商场任销售经理；1997 年 3 月至 2002 年 5 月于北京市海淀康乐食品厂任销售经理；2002 年 6 月至 2015 年 8 月任龙地有限运营部经理；2015 年 10 月至今任龙地友谊监事。

刘作鹏先生，职工监事，1974 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中专学历。1991 年 1 月至 2002 年 1 月达意工艺礼品有限公司任销售员；2002 年 6 月至 2015 年 8 月任龙地有限运营部经理；2015 年 10 月至今任龙地友谊监事。

富理女士，监事，1988 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2012 年 10 月至 2013 年 7 月于北京日兴房地产发展有限公司行政部工作；2013 年 8 月至今任北京龙地工艺美术品有限责任公司办公室主任；2015 年 10 月起任龙地友谊监事。



### (三) 高级管理人员基本情况

杨志宏先生，总经理，1965年1月出生，中国香港籍，无境外永久居留权，硕士学历。1989年至2007年先后担任柯达专业影像市场中国区总经理及北亚地区业务总监等管理职位；2008年任香港环宇婚纱摄影公司经理；2014年1月至2015年10月任龙地有限总经理，2015年10月至今任龙地友谊总经理。

姜波先生，董事会秘书、副总经理，1982年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2006年6月至2013年3月任辽宁大象建设集团销售总监；2013年3月至2015年10月，任龙地有限行政总监，2015年10月至今任龙地友谊副总经理、董事会秘书。

朱丽沙女士，财务总监，1957年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，会计师。1981年7月至1991年3月于北京粮食局任财务科科员；1991年4月至1998年6月于北京粮食局任财务科科长；1998年8月至2006年4月于北京金星贸易公司任财务总监；2006年5月至2015年10月13日任北京龙地有限主管会计、财务总监；2015年10月至今任龙地友谊主管会计、财务总监。

## 七、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

龙地友谊持有长城天地餐饮80%股份，其基本情况如下：

企业名称	北京八达岭长城天地餐饮有限责任公司
注册号	110229013896924
企业类型	其他有限责任公司
住所	北京市延庆县八达岭镇岔道村停车场1号
法定代表人	魏侃
注册资本	20万元
经营范围	餐饮服务（中餐、含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品）。
成立日期	2011年05月18日

北京八达岭长城天地餐饮有限责任公司	
项目	2015年1-8月
营业收入（元）	348,206.55
净利润（元）	86,697.57



总资产 (元)	856,596.06
净资产 (元)	89,124.13

## 八、主要会计数据和财务指标

项目	2015年8月31月	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总计 (元)	34,679,032.17	25,950,751.70	19,144,112.83
负债总计 (元)	15,977,949.53	35,335,991.34	29,595,133.93
股东权益合计 (元)	18,701,082.64	-9,385,239.64	-10,451,021.10
归属于申请挂牌公司股东权益合计 (元)	18,701,082.64	-9,385,239.64	-10,451,021.10
每股净资产 (元/股)	1.46	-1.88	-2.09
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产 (元)	1.46	-1.88	-2.09
资产负债率 (母公司) (%)	44.97%	136.17%	154.59%
流动比率 (倍)	1.36	0.65	0.57
速动比率 (倍)	0.37	0.64	0.57
项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
营业收入 (元)	9,697,488.07	5,705,759.01	898,414.57
净利润 (元)	1,985,836.95	1,065,781.46	-3,231,475.16
归属于申请挂牌公司股东的净利润 (元)	1,968,497.44	1,065,781.46	-3,231,475.16
扣除非经常性损益后的净利润 (元)	2,292,839.69	1,075,396.02	-3,229,747.49
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 (元)	2,292,839.69	1,075,396.02	-3,229,747.49
毛利率 (%)	46.98%	45.15%	55.25%
净资产收益率 (%)	-23.66%	-10.75%	36.57%
扣除非经常性损益后净资产收益率 (%)	-28.07%	-10.85%	36.56%
基本每股收益 (元/股)	0.3972	0.2132	-0.6463
稀释每股收益 (元/股)	0.3972	0.2132	-0.6463
应收账款周转率 (次)	1.98	1.74	0.78
存货周转率 (次)	0.64	9.58	1.51
经营活动产生的现金流量净额 (元)	120,173.70	2,654.15	-708,652.16
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.0094	0.0005	-0.1417

上述财务指标的计算方法如下：



- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=速动资产/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款；
- 5、存货周转率=营业成本/存货；
- 6、每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额；
- 7、每股净资产=期末归属于母公司的股东权益/期末股本总额；
- 8、净资产收益率== $P_0/(E_0 + NP/2 + E_i \times M_i/M_0 - E_j \times M_j/M_0 \pm E_k \times M_k/M_0)$

其中：  $P_0$  分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；  $NP$  为归属于公司普通股股东的净利润；  $E_0$  为归属于公司普通股股东的期初净资产；  $E_i$  为报告期内发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；  $E_j$  为报告期内回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；  $M_0$  为报告期月份数；  $M_i$  为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；  $M_j$  为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；  $E_k$  为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；  $M_k$  为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

- 9、基本每股收益= $P/S$

$$S=S_0+S_1+S_i \times M_i/M_0 - S_j \times M_j/M_0 - S_k$$

其中：  $P_0$  为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；  $S$  为发行在外的普通股加权平均数；  $S_0$  为报告期初股份总数；  $S_1$  为报告期内因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；  $S_i$  为报告期内因发行新股或债转股等增加股份数；  $S_j$  为报告期内因回购等减少股份数；  $S_k$  为报告期内缩股数；  $M_0$  报告期月份数；  $M_i$  为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；  $M_j$  为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。



10、稀释每股收益= $P1/(S0+S1+Si\times Mi\div M0-Sj\times Mj\div M0-Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)$

其中,  $P1$  为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润, 并考虑稀释性潜在普通股对其影响, 按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时, 应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响, 按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益, 直至稀释每股收益达到最小值。

## 九、与本次挂牌有关的机构

### (一) 主办券商: 天风证券股份有限公司

法定代表人: 余磊

注册地址: 湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦 4 楼

办公地址: 湖北省武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼

联系电话: (010) 59833159

传真: (010) 59833157

项目负责人: 胡占军

项目组成员: 胡占军、周倩、魏健

### (二) 律师事务所: 北京市铭达律师事务所

负责人: 杨占武

联系地址: 北京市海淀区紫竹院路 69 号中国兵器大厦 3 层

联系电话: (010) 58830809

传真: (010) 58830699



经办律师: 赵轩、王继华

### (三) 会计师事务所: 中兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)

负责人: 李尊龙

联系地址: 北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 18 层 1802

联系电话: (010) 88337302

传真: (010) 88337303

经办注册会计师: 徐红伟、李晖

### (四) 资产评估机构: 中铭国际资产评估 (北京) 有限责任公司

法定代表人: 黄世新

联系地址: 北京西城阜外大街 1 号四川大厦东楼 1801

联系电话: (010) 88337310

传真: 010-88337312

经办评估师: 张相悌、付新利

### (五) 证券登记结算机构: 中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

名称: 中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

住所: 北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

电话: (010) 58598980

传真: (010) 58598977

### (六) 证券交易场所

名称: 全国中小企业股份转让系统

住所: 北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦



北京龙地友谊文化传播股份有限公司公开转让说明书

法定代表人：杨晓嘉

邮编：100033

联系电话：(010) 63889512



## 第二节公司业务

### 一、公司业务情况

#### (一) 主营业务介绍

公司的主营业务是旅游业营销策划及运营管理服务。目前，公司重点针对中小微传统旅游行业经营者的需求，是提供创意旅游产品、品牌输出、经营场所规划、客源引入、营销管理、流程制定等全方位服务的旅游产业服务平台。

公司多年从事与旅游相关产业的经营活动，对旅游产品管理及产品设计有着深刻理解和认识。公司为了响应国家政策导向，提升景区服务品质，降低景区对票务经济的依赖，充分运用公司对旅游产品、服务及管理的认识和理解，开发出多款符合现代市场需求的旅游文化产品，以满足游客“吃、住、行、游、购、娱”转型到“商、学、养、闲、情、奇”体验式消费的市场需求。依托国内著名景区，2014 年公司开始将已开发的旅游创意产品及相关服务投入市场，取得了良好效益。

公司现阶段基于北京周边的优势旅游资源，与旅游地产所有者洽谈，取得招商代理的权限，并就合作方式及经营内容达成一致。

通过对相关地产进行设计，并制订该地产使用的整体规划方案，含建筑设计装潢、经营内容规划、目标客源、招商范围及数量等，并取得地产商同意和认可。

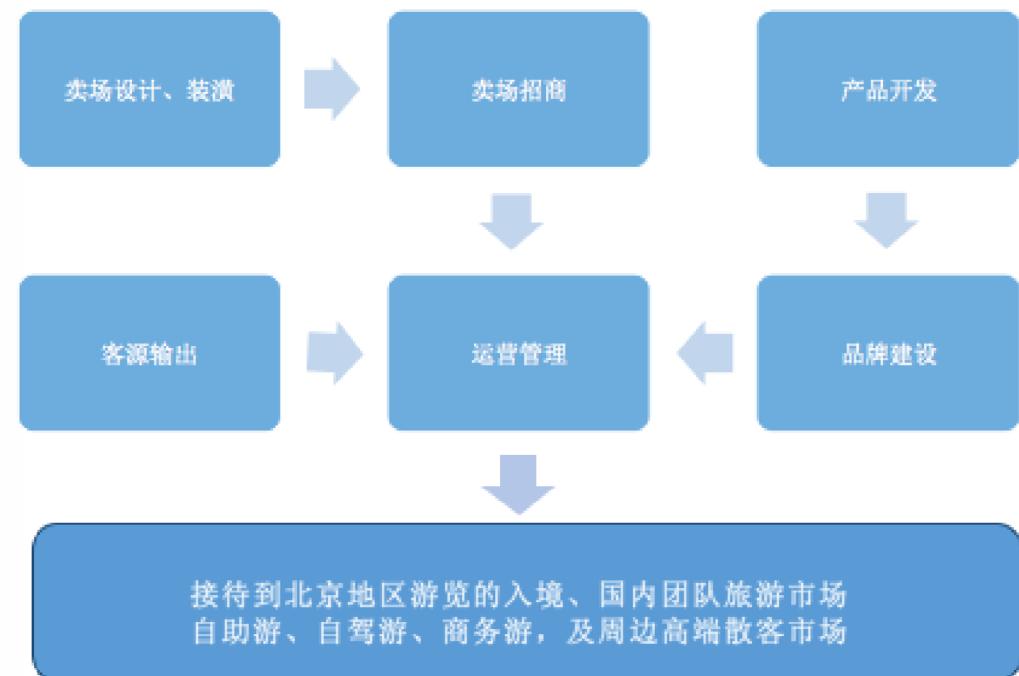
同时公司与有意向的商户投资经营者进行谈判，在就经营范围及收益分配方式等方面达成一致后，公司促成有关商户与旅游地产所有者签署租赁协议。并且由公司出资对该地产进行整体设计及装修。

在经营者入驻以后，仅需负责自身所从事的旅游服务如餐饮、工艺品、纪念品、土特产品零售等。由公司负责建立统一的卖场管理制度，对零售的旅游商品提供统一的品牌和品质标准，并负责客源引入工作。

实现标准化管理，对在公司平台范围内的工艺品、纪念品、土特产品销售、

餐饮服务、演艺表演、休闲娱乐等实施授权品牌、统一营销。通过对旅游地产租赁商户的外围环节如客源引入、物业管理、外宾翻译等方面进行合理分工，保证相关商铺将资源与精力更多投入到自身产品及服务质量的提高。在提升客户满意度的同时，有效发挥各方的优势，实现公司与各方在收益上的共赢。

公司业务整体流程：



## (二) 主要产品和服务

### 1、昌平区十三陵“龙地美玉馆”项目

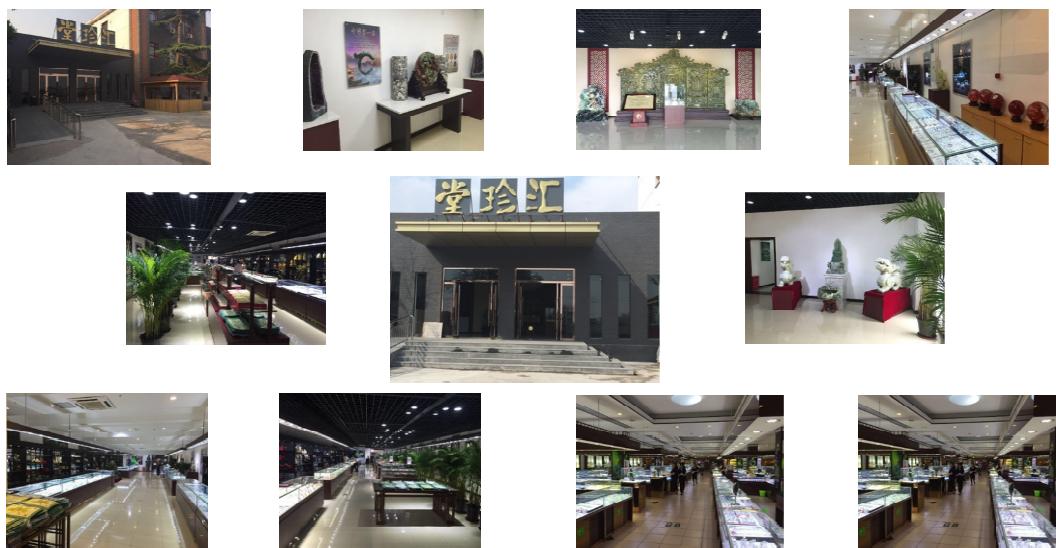
该项目位于昌平区西关环岛西 1.5 公里，紧临八达岭高速路，处于昌平西关出口和南口入口之间，交通便利，是前往昌平、延庆旅游的必经之路，距离在建的城铁昌平线西关站约 1.5 公里。项目周边既拥有明十三陵、居庸关长城等著名景区，也包括北京市最大的“八达岭奥特莱斯商场”及占地 150 多亩的“乐多港主题乐园”等商服设施。

主要产品展示：

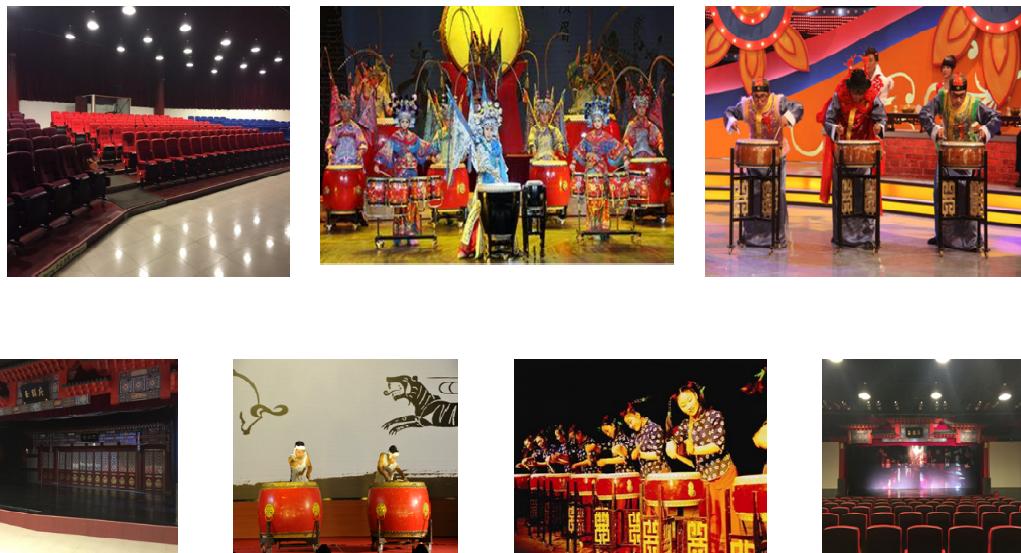
## 龙地美玉馆



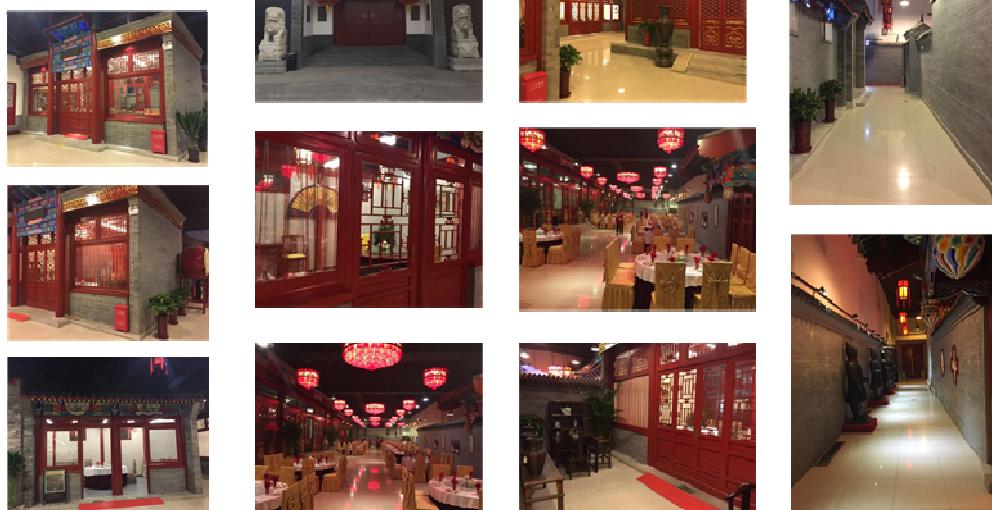
## 汇珍堂



## 绛州鼓韵



## 五膳府

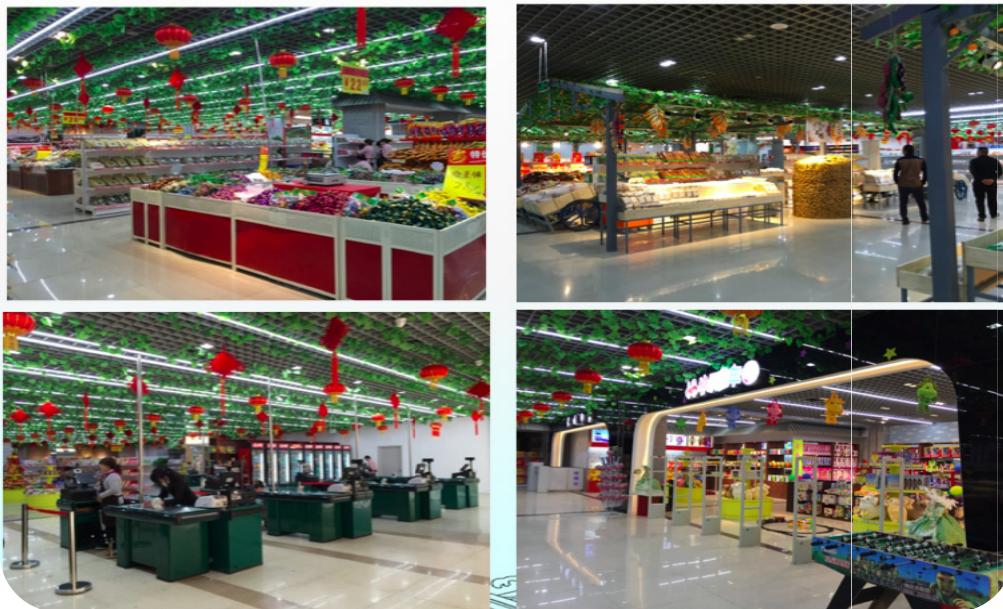


## 2、延庆区“八达岭长城天地”项目

该项目位于八达岭高速西拨子出口，依山而建，是八达岭长城景区交通枢纽中心，该项目拥有八达岭长城客流优势。

主要产品展示：

## 土特产品博览汇



## 长城天地美食广场



公司在现有项目商区的设计装修上主推中国特色或北京地方风格，在服务流程的细节上也点缀了具有中国传统特色的文化元素，力求在产品质量、服务环境、文化内涵等多方面提高游客的满意度。

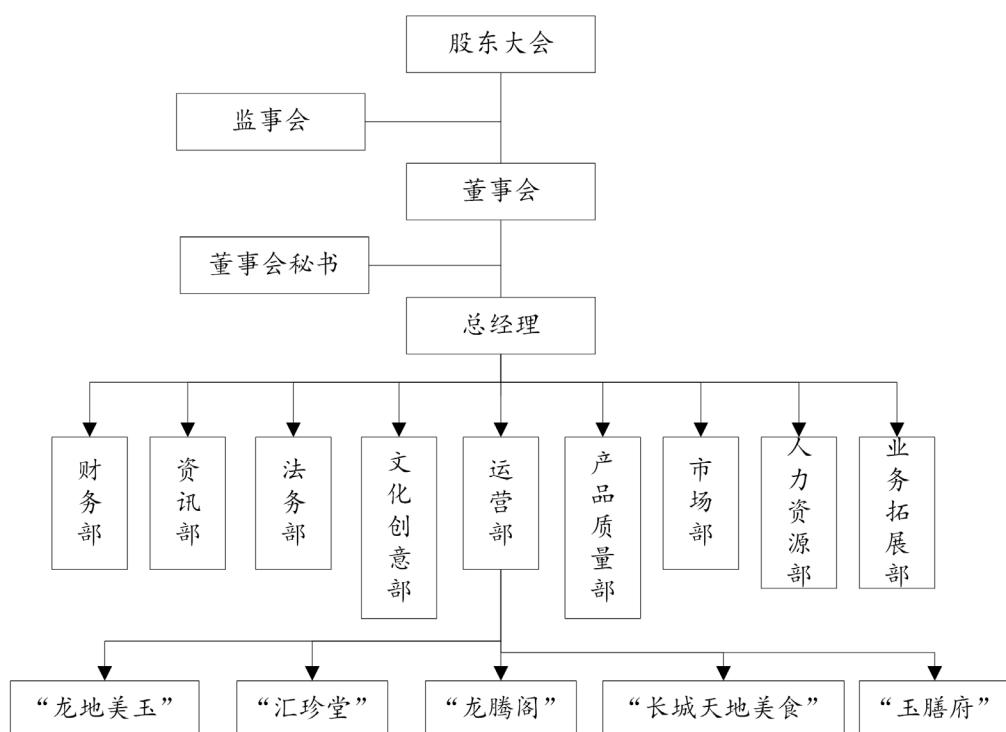
目前少林寺武术馆与龙地友谊达成合作意向，由龙地友谊作为其在北京地区旅游渠道的代理商，推广少林武馆的全线产品，包括：演出、养生产品及项目、

禅宗文化产品及项目、各类衍生品等，授权龙地友谊开发自有品牌的演艺产品。

此外，昌平作为中国的“魔术之都”，连续数年打造成国内魔术知名品牌。该区负责管理魔术基地、组织魔术大赛的实体是“北京金玲艺韵文化艺术中心”。该公司拥有原国家杂技团一级演员、“傅氏魔术”传人的金玲女士及其“魔术工作室”；同时拥有多项中国非遗的杂技表演传承人及非遗保留节目，涉及魔术、杂技等多种演出内容和衍生品。龙地友谊与该公司签订意向性合作合同，在旅游渠道内引进该公司拥有的多种演艺产品，同时引进销售与魔术、杂技相关的衍生品，作为旅游渠道内的新产品。

### （三）公司组织机构及部门职责

#### 1、公司的组织结构



#### 2、部门职责

##### (1)财务部

负责公司财务规划，提交年度财务预算；执行董事会批准的公司财务预算；提交公司月度、季度、年度财务结算报表及报告，负责纳税筹划及实施；负责公

司日常财务管理；在授权范围内审核各项资产购置及使用支出；在预算范围内审核各项费用支出；负责公司资金周转安排及调度；负责核查公司财、物是否账实相符，定期组织盘点、核查；负责与财务管理、资产、重要运营相关的档案管理；向公司董事长汇报等。

#### (2)资讯部

负责公司所有与网络、IT 技术相关的资产购置、开发组织、策划管理、使用、维护等工作；按照公司实际运营及战略发展规划的需要，提交网络及 IT 技术应用方案；负责组织开发、审核、购置经批准的网络或 IT 技术软件；负责组织软件安装、培训、应用及维护工作；负责组织公司网站的更新及日常维护；负责组织公司 ERP 软件的日常维护、负责公司所有重要数据的备份及管理（包含财务账套数据）；提交年度总结报告；向董事长汇报等。

#### (3)业务拓展部

负责针对新的旅游地产组织、实施市场调研，提交项目策划报告；负责“龙地友谊旅游产业服务平台”的整体营销；负责平台新项目需要的旅游地产的找寻、洽谈；负责平台项目加盟商的招募；负责新场所的设计、装修。

#### (4)文化创意部

提交符合企业发展战略的年度创意策划方案；负责开发、组织、策划、实施符合公司发展战略的文化类产品或项目；与运营部、市场部配合；提交年度总结报告；向总经理汇报。

#### (5)产品质量部

负责平台下各品牌的品质管理，包括：品牌定位、产品组成、品质标准（产品及服务）、标准化流程等的制订及实施；负责除文化创意类以外的其他项目新产品开发；负责对运营部门与品管有关的内容培训；与运营部配合。

#### (6)市场部

提交公司年度市场运营计划及方案；龙地友谊在平台各项目市场营销及推广



的费用管理；网络渠道、战略同盟渠道的推广及日常管理；与运营部、文化创意部配合；提交年度总结报告；向总经理汇报。

#### (7)运营部

负责各品牌的日常运营，提交并实施经审核的年度、季度、月度运营计划及财务预算；管理各自品牌项下的客源发展、销售提升，实现与加盟者共同确定的年度净利润；管理各项目下的部门及人员；与市场部、文化创意部、产品质量部共同配合；向公司总经理汇报。

#### (8)人力资源部

负责制订公司人力资源管理制度，经审批后执行；负责制订公司各部门《岗位说明书》；负责公司的人力资源管理，办理包括人员招聘、签约、调动、升降职、解聘等手续；负责公司人员的社保基金、住房公积金的核算、申报、缴纳、开户、转移等手续的办理；负责组织各类人员培训，提交年度员工培训方案；执行经批准的人员薪资方案，负责每月核算人员薪资；提交各级人员的绩效考核年度方案并执行，组织公司各级主管及员工的绩效考核；负责组织公司的员工会议，组织集体活动；负责与人力资源相关的档案管理；向公司董事长汇报。

#### (9)法务部

负责公司所有与法务相关的事项，包括：重要合同审核、规范化文件的制订、股份有限公司要求的各种议事规则的制订及实施等。

## 二、与公司主要业务相关的关键资源要素

### (一) 公司主要产品所使用的关键技术

相较传统的旅游地产商铺经营者，公司有着先进的经营理念以及在旅游行业经验丰富和专业优势的团队，并根据业务发展需要，建设具有创新能力的组织架构。公司专门成立了由总经理直接负责的创意部、市场部、资讯部、产品质量部，负责对市场中项目需求、合作方需求、游客需求的调研和跟进，结合公司发展需

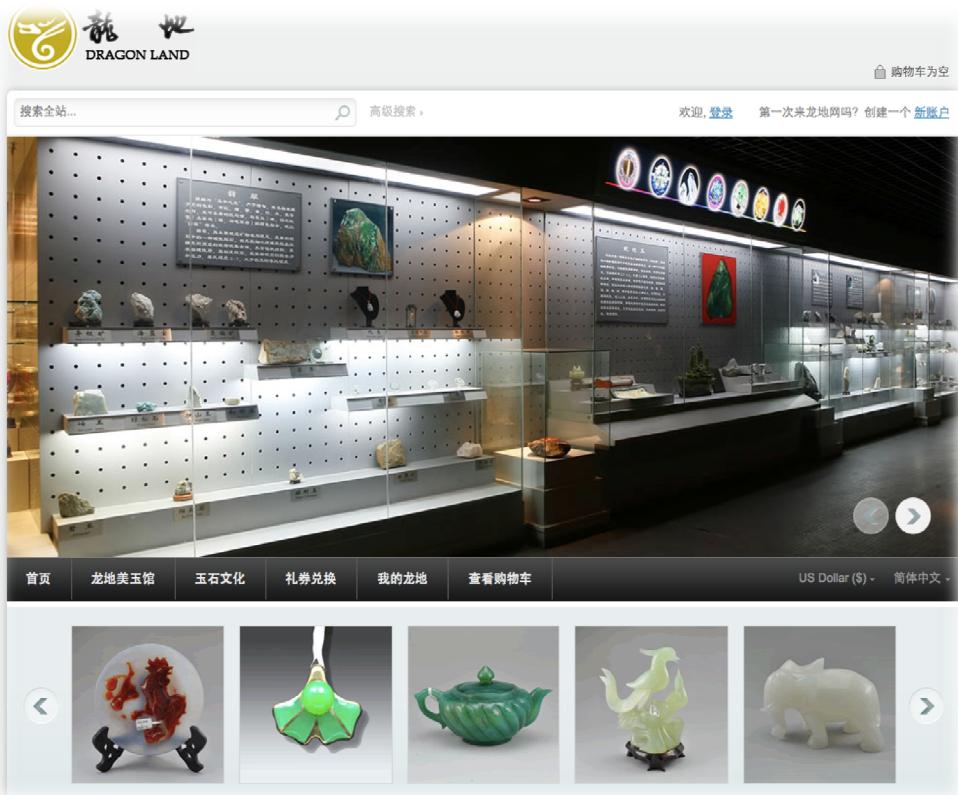


要对新项目进行调研和拓展。公司专设创意部，负责针对以旅游文化、表演、演艺、娱乐性及新型旅游商品项目为主的新兴市场需求进行调研，确定开发可行性并制定项目及产品开发方案。公司成立了运营部，负责运营流程、服务政策等各项标准的制定和政策标准执行情况的跟踪复核，并委派管理人员在现场进行运营指导及管理；目前下属四个运营分部专门对接各个项目的日常运营管理，随着新项目的开发将增加运营分部。

公司已经实践出了较为成熟的创新型商业模式和高效的业务流程。公司致力打造“旅游产业服务平台”，即依托国内著名景点周边商业地产，针对入境游客及国内游客的旅游需求，招募优秀的中小微旅游行业经营商户，对其提供流程制定、品牌输出、客源引入、营销管理及创意旅游产品开发与供应等全方位的服务。通过统一的管理和服务标准，提升公司运营品牌及商户的服务质量和整体口碑，打造以实现“旅游地产成熟度提高”、“小微商户服务质量及收益提高”、“游客满意度提高”等“三个提高”多方共赢的创新型旅游管理商业模式。这种经营模式在国内旅游行业中是首创。通过这种模式可以有效地开发、利用闲置旅游地产，同时将中小微传统经营者有效地组织起来，依托管理平台协助其扩大经营规模，提升产品及服务品质，为旅游者提供更多、更好的旅游产品及服务，帮助旅行社或旅游者得到更多实际利益。

公司非常重视并积极探索信息技术对传统服务的提升和加成作用。目前，公司线上服务平台“dlfriend.cn”已经成功上线。该平台目前已经实现了商户介绍、产品推广、售后反馈等方面的功能，并具备提供针对入境游客的外语导购及售后服务功能。为加盟的小微商户提升形象提供了平台，为客户进行二次购买提供了沟通交流的渠道。公司对客户的售后反馈信息进行收集，作为商户管理的评价标准并为进一步提升产品及服务质量，洞察新兴市场需求提供信息来源。

公司正在积极开发移动 APP 客户端软件，针对自助游客提供旅游景点介绍、移动讲解、旅游商品及餐饮、娱乐服务项目介绍、门票预订等服务，使游客获得实惠和方便。



## （二）公司租赁房产情况

截至本公开转让说明书签署日，公司及其子公司租赁房产情况如下：

序号	出租人	房屋地址	租赁期限	金额	履行状态
1	北京冲创商贸有限公司	北京市昌平区昌平镇邓庄村东3幢办公区域	2015.4.1-2021.2.28	36万元/年	正在履行
2	北京冲创商贸有限公司/北京阿派克斯商贸有限公司	北京市昌平区昌平镇邓庄村东3幢龙地美玉馆商场	2015.3.1-2021.2.28	物业费100万/年，管理费60万/年	正在履行

## （三）知识产权情况

### 1、公司商标权情况

截至本公开转让说明书签署日，公司正在办理从龙地工艺品美术有限公司受让的“龙地”等6项商标权的变更手续；正在办理注册“玉膳府”等8项商标权的申请手续。公司现在可以使用的商标权情况如下：



序号	注册类别	商标内容	注册商品	有效期/申请日
1	30		蛋糕；玉米花	2013年2月7日至2023年2月6日
2	21		瓷器；仿陶器；瓷器装饰品；水晶工艺品；茶具；香炉；梳；刷子；水晶（玻璃制品）	2012年12月28日至2022年12月27日
3	14		护身符（首饰）；角、骨、牙、介首饰及艺术品；戒指（首饰）；景泰蓝；景泰蓝首饰；人造宝石；项链（首饰）；小饰物（首饰）；银饰品；装饰品（珠宝）	2010年11月28日至2020年11月27日
4	39		搬迁；货运；商品包装；运送乘客；汽车运输；汽车出租；货物贮存；导游；观光旅游；旅行社（不包括预定旅馆）	2011年1月7日至2021年1月6日
5	14		宝石；贵重金属艺术品；激光宝石；玛瑙；手镯（首饰）；银制工艺品；玉雕；玉雕首饰；珍珠（珠宝）；翡翠	2010年11月28日至2020年11月27日



6	39		搬迁；货运；商品包装；运送乘客；汽车运输；汽车出租；货物贮存；导游；观光旅游；旅行社（不包括预定旅馆）	2011年1月7日至2021年1月6日
7	45		个人背景调查；社交陪伴；服装出租；殡仪；在线社交网络服务；计划和安排婚礼服务；为特殊场合释放鸽子；婚姻介绍；交友服务；法律研究	2015年6月29日
8	41		辅导（培训）；组织表演（演出）；提供在线电子出版物（非下载）；票务代理服务（娱乐）；健身俱乐部（健身和体能训练）；剧院或电视演播室用灯光设备出租；演出；现场表演；筹划聚会（娱乐）演出座位预定；	2015年6月29日
9	41		辅导（培训）；组织表演（演出）；提供在线电子出版物（非下载）；票务代理服务（娱乐）；健身俱乐部（健身和体能训练）；剧院或电视演播室用灯光设备出租；演出；	2015年6月29日



10	35		广告；商业管理辅助；特许经营的商业管理；通过网站提供商业信息；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；替他人推销；人事管理咨询；搜索引擎优化；计算机文档管理；商业审计；	2015年6月29日
11	39		物流运输；礼品包装；游艇运输；运输工具（车辆）出租；贮藏；快递服务（信件或商品）；旅行预定；安排游览；旅行社（不包括预定旅馆）；观光旅游；	2015年6月29日
12	14		翡翠；玉雕艺术品；玉雕首饰；景泰蓝工艺品；首饰配件；宝石；景泰蓝首饰；珠宝首饰；玛瑙；珍珠（珠宝）；	2015年6月29日
13	39		物流运输；礼品包装；游艇运输；运输工具（车辆）出租；贮藏；快递服务（信件或商品）；旅行预定；安排游览；旅行社（不包括预定旅馆）；	2015年6月29日



14	41	鼓韵玉宴	辅导(培训);组织表演(演出);提供在线电子出版物(非下载);剧院或电视演播室用灯光设备出租;演出;健身俱乐部(健身和体能训练);现场表演;筹划聚会(娱乐);演出座位预定;票务代理服务(娱乐);	2015年6月29日
----	----	------	---	------------

2015年7月23日,公司已与北京龙地工艺美术品有限责任公司签署了《商标转让协议》约定将龙地工艺已注册的商标:“龙地”,申请类别第14类(申请书编号26000607);商标:“堂珍汇”申请类别第14类(申请书编号26000608);商标:“堂珍汇”申请类别第21类(申请书编号26000609);商标:“堂珍汇”申请类别第30类(申请书编号26000610);商标:“龙地美玉”申请类别第39类(申请书编号26000611)。商标:“堂珍汇”申请类别第39类(申请书编号26000612)等6项商标权无偿转让给龙地有限。双方约定,在转移手续办理期间公司可无偿使用上述商标权。同时约定,如商标权转让申请被驳回,龙地有限仍然可以无偿独占性永久使用上述商标权。

公司已经委托北京拓普永智知识产权代理有限公司代办商标权转让事项,该公司已于2015年7月23日公司向商标局递交转让商标申请书。

商标:“玉膳府”,申请类别第41类(代理文号11005630)、第45类(代理文号11005631);商标:“龙地友谊”,申请类别第14(代理文号11005626)、35(代理文号11005627)、39(代理文号11005628)、41类(代理文号110005629);商标:“鼓韵玉宴”,申请类别第41类(代理文号11005632);商标:“行迹天下”,申请类别第39类(代理文号11005633)。上述商标已于2015年6月29日委托北京拓普永智知识产权代理有限公司向商标局成功递交商标注册申请书。

## 2、公司域名

截至本公开转让说明书出具之日,公司共拥有1个网络域名,具体内容如下:



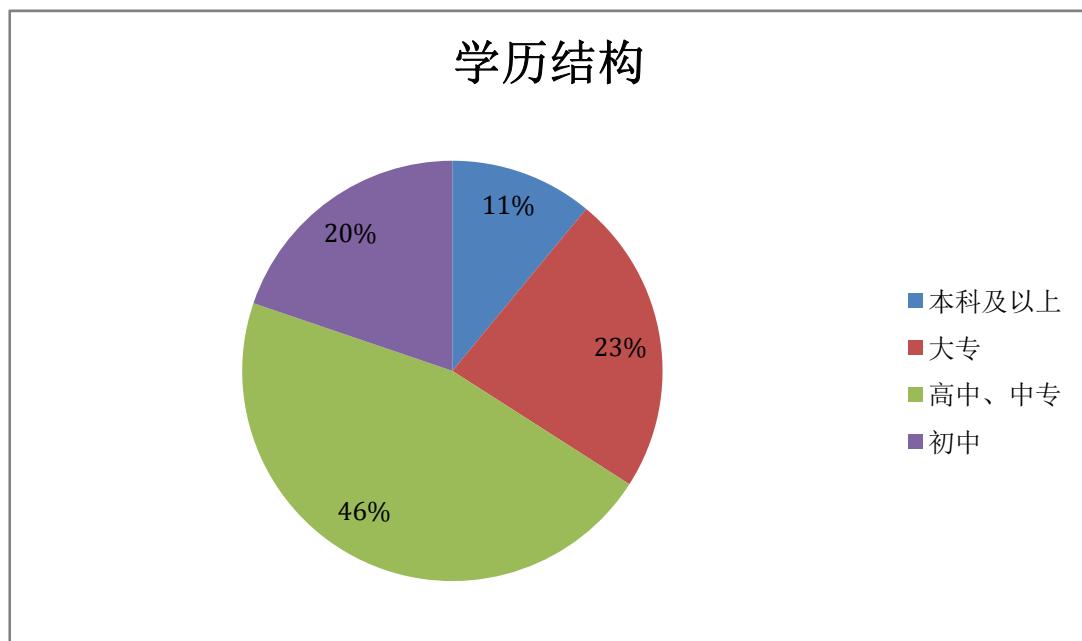
序号	域名	所有者	到期日
1	dlfriend.cn	龙地有限	2020 年 7 月 23 日

#### （四）员工情况

截至本公开转让说明书签署日，公司在职员工 91 名，按照年龄、学历、职位结构统计情况如下：

##### 1、学历结构

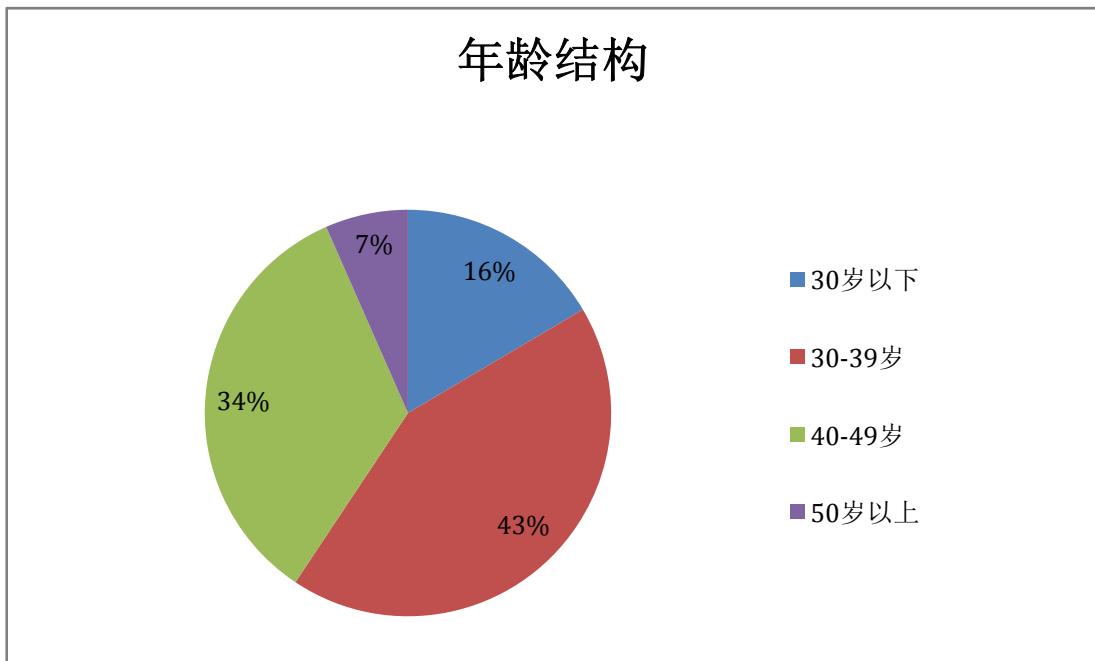
学历结构		
学历	人数	占比
本科及以上	10	10.99%
大专	21	23.08%
高中、中专	42	46.15%
初中	18	19.78%
合计	91	100.00%



##### 2、年龄结构

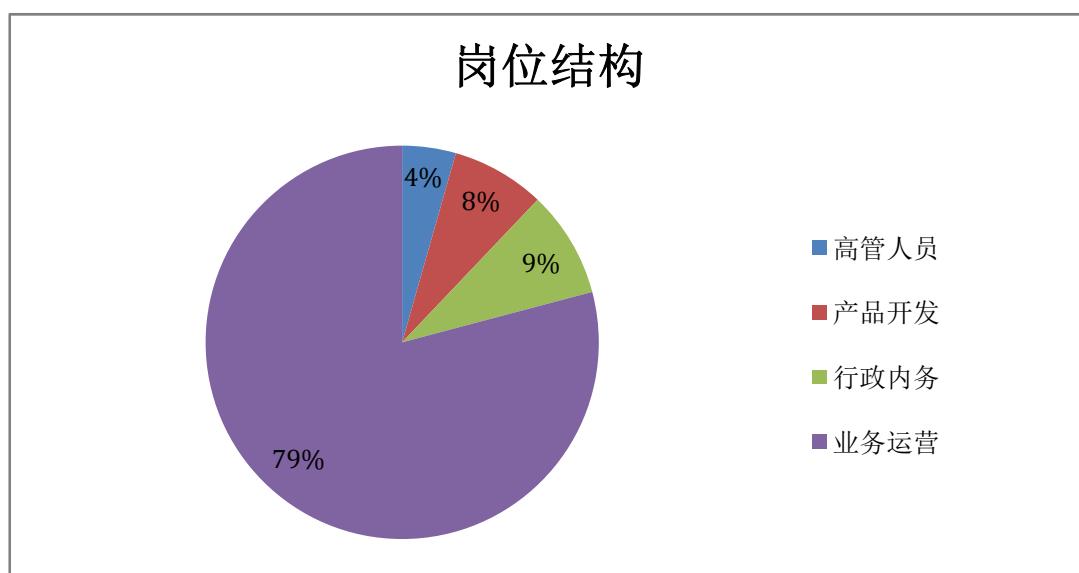
年龄结构		
年龄段	人数	占比
30 岁以下	15	16.48%

30-39 岁	39	42.86%
40-49 岁	31	34.07%
50 岁以上	6	6.59%
<b>合计</b>	<b>91</b>	<b>100.00%</b>



### 3、岗位结构

岗位结构		
职位	人数	占比
高管人员	4	4.40%
产品开发人员	7	7.69%
行政内务人员	8	8.79%
业务运营人员	72	79.12%
<b>合计</b>	<b>91</b>	<b>100.00%</b>



## 三、公司业务经营情况

### (一) 公司产品及服务的收入结构

公司的收入包括商品销售收入以及品牌使用及运营管理服务收入两大类。报告期内各类产品及服务收入情况如下：

项目	2015年1-8月		2014年度		2013年度	
	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比
商品销售	485,456.04	5.01%	707,376.93	12.40%	898,414.57	100.00%
品牌使用及管理费	9,212,032.03	94.99%	4,998,382.08	87.60%	-	0.00%
合计	9,697,488.07	100.00%	5,705,759.01	100.00%	898,414.57	100.00%

### (二) 公司的主要原材料及前五名供应商情况

#### 1、公司主要采购

公司的采购商品及服务主要包括用于铺货销售的工艺礼品、包装物等，以及采购统计分析等服务，除此之外，公司主要的成本为人员工资。公司2013年及以前的业务主要为工艺品销售，对应的商品主要通过采购员个人在文玩市场分散采购，没有较大的供应商。



## 2、公司前五大供应商采购情况

除以下几大供应商之外，公司零售工艺品对应商品通过采购员个人在文玩市场分散采购。

### (1) 2015 年 1-8 月前五大供应商采购情况

单位：元

供应商名称	采购种类	采购金额	占全年总采购额的比例(%)
汕头市金华贸易有限公司	工艺品	15,636,106.00	63.73
深圳市鸿振鑫信息咨询有限公司	统计分析服务	1,200,000.00	4.89
深圳市百优迪贸易有限公司	礼品包装物等	1,140,000.00	4.65
汕头市荣展商贸有限公司	礼品盒及包装袋等	615,000.00	2.51
合计		<b>18,591,106.00</b>	<b>75.78</b>

### (2) 2014 年前五大供应商采购情况

单位：元

供应商名称	采购种类	采购金额	占全年总采购额的比例(%)
汕头市荣展商贸有限公司	礼品盒及包装袋等	1,900,000.00	80.41
合计		<b>1,900,000.00</b>	<b>80.41</b>

报告期内，前五名供应商与公司董事、监事、高级管理人员以及主要关联方或持有本公司 5%以上股份的股东均不存在关联关系。关联交易具体情况详见本转让说明书“第四节公司财务”之七“关联方及关联交易”。

## (三) 公司的主要消费群体及前五客户情况

### 1、公司产品的销售对象

2013 年以前公司销售对象主要为散客，2014 年开始公司的客户为在“十三陵”项目地的经营商户，2015 年开始，公司“八达岭长城”项目开始产生收入。



## 2、公司前五大客户销售情况

(1) 2015 年 1-8 月前五大客户销售情况:

客户名称	营业收入	占公司全部主营业务收入的比例 (%)
北京龙腾阁文化传播有限责任公司	3,952,031.13	40.75
北京达意昌盛文化传播有限责任公司	1,859,976.42	19.18
北京易得泓利文化传播有限公司	1,590,870.75	16.40
北京华奥柏京文化传播有限公司	1,460,947.17	15.07
赵东福港式美食坊	88,984.95	0.92
合计	8,952,810.43	92.32

(2) 2014 年前五大客户销售情况:

客户名称	营业收入	占公司全部主营业务收入的比例 (%)
北京达意昌盛文化传播有限责任公司	1,957,655.66	34.31
北京易得泓利文化传播有限公司	1,273,764.15	22.32
北京龙腾阁文化传播有限责任公司	921,283.02	16.15
北京华奥柏京文化传播有限公司	845,679.25	14.82
合计	4,998,382.08	87.60

公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员以及主要关联方或持有本公司 5%以上股份的股东与公司报告期内的前五大客户均不存在关联关系。



## （四）报告期内公司重大业务合同履行情况

经核查报告期内，公司重大业务合同均正常履行，并且不存在纠纷情况：

### 1、重大销售合同

序号	合同名称	购买方（接受服务方）	合同期限	履行状态
1	项目合作合同	北京易得泓利文化传播有限公司	2015年3月至2021年2月	正在履行
2	项目合作合同	北京易得泓利文化传播有限公司	2014年7月至2014年12月	履行完毕
3	项目合作合同	北京达意昌盛文化传播有限责任公司	2015年3月至2021年2月	正在履行
4	项目合作合同	北京达意昌盛文化传播有限责任公司	2014年7月至2014年12月	履行完毕
5	项目合作合同	北京华奥柏京文化传播有限公司	2015年3月至2021年2月	正在履行
6	项目合作合同	北京华奥柏京文化传播有限公司	2014年7月至2014年12月	履行完毕
7	项目合作合同	北京龙腾阁文化传播有限公司	2014年6月至2018年2月	正在履行
8	项目合作合同	北京龙腾阁文化传播有限公司	2014年7月至2014年12月	履行完毕
9	旅游商场规划及管理委托合同	北京八达岭长城天地旅游文化发展有限责任公司	2014年5月至2018年2月	正在履行
10	旅游商场规划及管理委托合同	北京阿派克斯商贸有限公司	2014年3月至2021年2月	正在履行

### 2、重大采购合同

序号	合同名称	出售方（服务提供方）	合同金额	签署日期	履行状态
1	购销合同	汕头市金华贸易有限公司	15,636,106.00	2013年11月	履行完毕
2	软件开发协议书	上海惟鸿网络科技有限公司	700,000.00	2013年11月	正在履行
3	网站开发协议书	北京浮图易派信息技术有限公司	650,000.00	2013年1月	履行完毕



4	设计委托合同	北京先哲时代展览展示有限公司	660,000.00	2014年10月	正在履行
5	购销合同	汕头市融树贸易有限公司/汕头市荣展商贸有限公司	1,900,000.00	2014年9月18日	正在履行
6	购销合同	汕头市融树贸易有限公司/汕头市荣展商贸有限公司	615,000.00	2015年3月10日	正在履行
7	购销合同	汕头市大欣贸易有限公司/深圳市百优迪贸易有限公司	1,140,000.00	2015年3月23日	正在履行
8	服务协议	深圳市鸿振鑫信息咨询有限公司	1,200,000.00	2015年3月1日	正在履行

### 3、合作协议

序号	合同名称	合作方	合同期限	履行状态
1	魔术杂技项目合作框架协议书	北京金玲艺韵文化艺术中心	2015年10月至2025年10月	正在履行
2	少林功夫北京驻演项目合作协议	河南省嵩山少林寺武术馆	2015年10月至2025年10月	正在履行

### 4、承租协议

序号	出租人	房屋地址	租赁期限	金额	履行状态
1	北京冲创商贸有限公司	北京市昌平区昌平镇邓庄村东3幢办公区域	2015.4.1-2021.2.28	36万元每年	正在履行
2	北京冲创商贸有限公司/北京阿派克斯商贸有限公司	北京市昌平区昌平镇邓庄村东3幢龙地美玉馆商场	2015.3.1-2021.2.28	物业费100万,管理费60万每年	正在履行
3	北京龙地祥投资有限公司/北京冲创商贸有限公司	北京市昌平区政府街西路2号龙地商厦	2013.11.19-2014.12.31	5万元每月	履行完毕
4	北京龙地工艺美术品有限责任公司	北京市昌平区政府街西路2号龙地商厦	2012-2014	2,224,286.00元每年	履行完毕



## 5、工程施工合同

序号	承包方	金额	合同期限	履行状态
1	北京容祥文化传媒有限公司	2,075,604.00	2014年11月至2015年2月	正在履行
2	北京宏昌佳业建筑工程有限责任公司	2,313,337.00	2015年1月至2015年3月	正在履行
3	北京忠信博艺建筑装饰有限公司	4,330,000.00	2015年1月至2015年4月	正在履行

## 6、其他重大合同

序号	合同名称	合同相对方	合同内容	合同签署日期	履行状态
1	债权债务转让协议	北京龙地工艺美术品有限责任公司	龙地工艺将与销售工艺品相关的债权(应收账款与其他应收款共 27,661,679.11 元)、债务(其他应付款共 27,661,679.11 元) 转让给龙地有限	2012年5月4日	履行完毕
2	债权债务转让协议	北京龙地工艺美术品有限责任公司	龙地工艺将与旅游服务行业相关的债权(其他应收款共 7,454,833.94 元)、债务(其他应付款共 7,454,833.94 元) 转让给龙地有限	2013年7月18日	履行完毕
3	债权债务转让协议	魏侃	龙地有限将所持有对北京申豪昌叶工艺礼品商店所持有的债权(3,352,962.63 元) 转让给魏侃	2015年7月	履行完毕



## 四、公司商业模式

公司已投入市场的主要创意产品及服务重点针对中小微旅游行业经营者的需要，提供创意旅游产品、品牌输出、经营场所规划、客源引入、营销管理、流程制定，提高中小微商户经营利润、提高旅游物业持有人的租金收入和知名度、提升游客的旅行体验及满意度、提升旅游景区的整体服务能力，从中获取服务收入。

### （一）公司的采购模式

#### 1、项目初期装潢、设计、规划等相关服务及铺货商品采购模式：

龙地友谊接受旅游地产物业所有者委托，首先进行前期市场调研、项目定位及规划。在相关规划确定后与专业的装饰设计公司合作，由设计公司按项目策划的要求出设计方案，与物业所有者确认后，委托专业的装饰、装修公司对项目场地进行装修。设计、装修投资由龙地友谊承担。装修完成后，龙地友谊引入经营加盟商负责具体运营，如涉及大额铺货商品或龙地友谊自有品牌产品，由龙地友谊提供部分铺货，以减轻加盟商的库存压力。龙地友谊铺货商品为自有品牌或订制产品，由龙地友谊向合作的供应商采购。

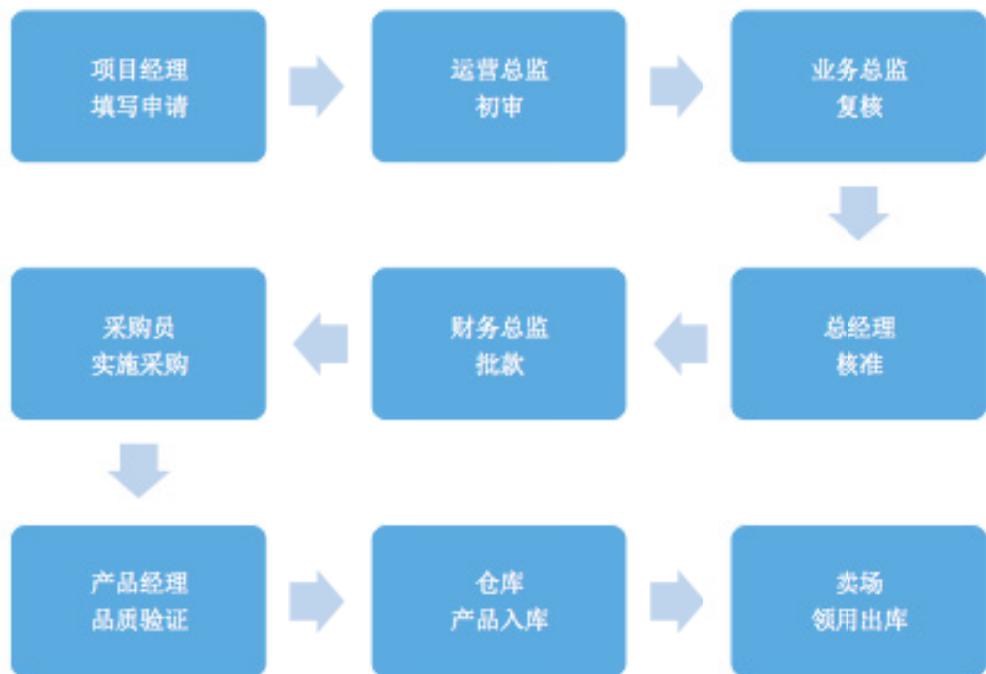
#### 2、提升物业服务品质引入的著名产品、服务提供商的采购模式：

龙地友谊在全球范围内寻找适合中国旅游渠道的产品和服务，针对不同旅游地产所在地的特性，引入、组织适宜的产品和服务内容。龙地友谊不断开发知名品牌产品或服务的合作方，与其签订合作协议，由合作方作为供应商，由龙地友谊作为合作签约方，由加盟商作为具体运营方采购实体的产品或服务。

#### 3、日常维护公司基本运营的产品及服务的采购模式：

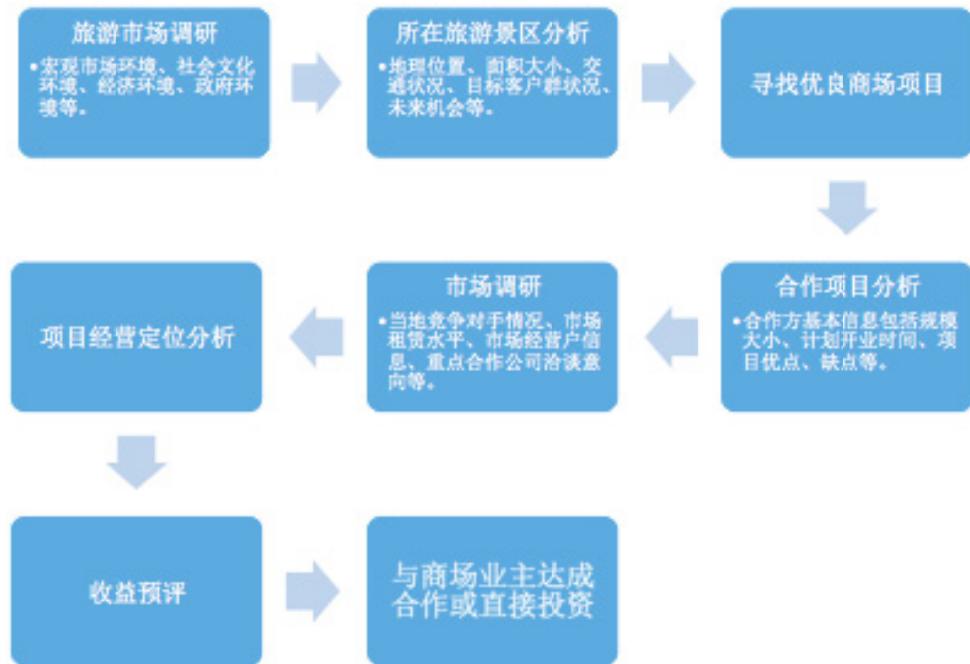
公司日常运营所需的办公类产品，由公司直接在市场中采购；公司为平台推广或项目推广而进行营销、促销活动所需产品，由公司向合作的咨询公司、广告公司、礼品供应商等采购，然后再发放给相应的加盟商或旅行社、旅游消费者等。

公司采购流程如下：



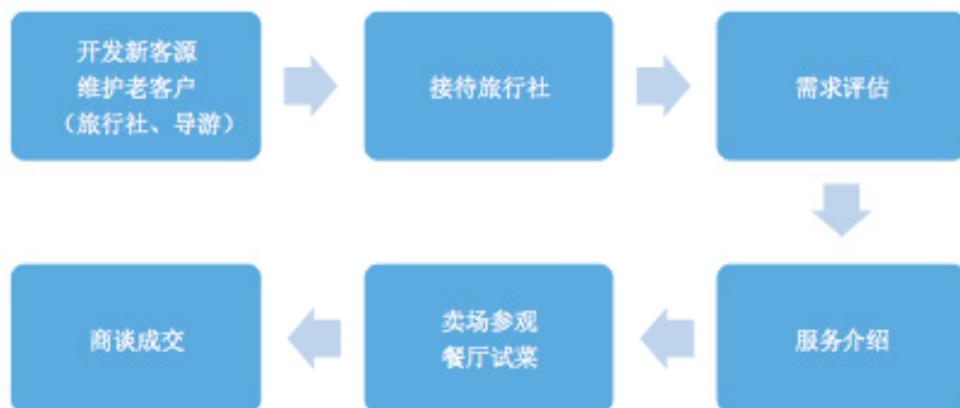
## (二) 旅游地产选择谈判模式

公司在拓展项目前，专门成立调研团队进行项目调研。调研内容包括：近期旅游环境整体、政策法规、历史文化等宏观情况的调查，进而确定项目实施的区域范围。再通过对项目地周边服务环境情况考察、项目地周边交通设施考察及抵达时间统计、项目地周边车流量客流量统计、客源来源地统计、目的地分析、需求分析等圈定项目拓展的大体范围。再通过与有关项目所有者进行磋商的方式寻找双方合作的契合点。在确定整体合作意向后，进一步根据前期调研的结论制订经营及招商计划做出收益整体概算。与合作方敲定合作细节，并实施商户引入的具体工作。



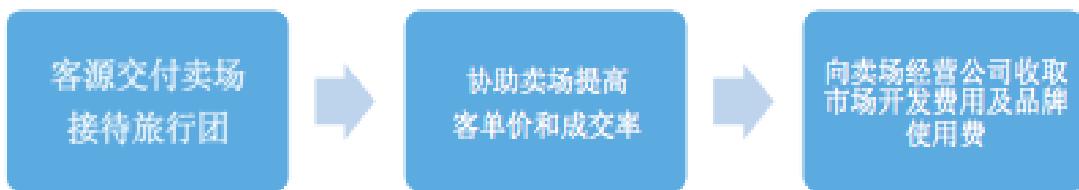
### (三) 客源开发模式

公司目前开发的两个项目具备优越的地理优势，交通便利，毗邻昌平区、延庆区的多处著名景点，加上公司在项目的设计装潢、营销策划、服务管理、产品质量等多方面的资源投入，公司的服务质量上具有较高水平。成为众多旅行社和游客的合理选择。公司现有的“dlfriend.cn”和官方 app 也陆续上线，将为公司客源开发提供更为丰富的手段。



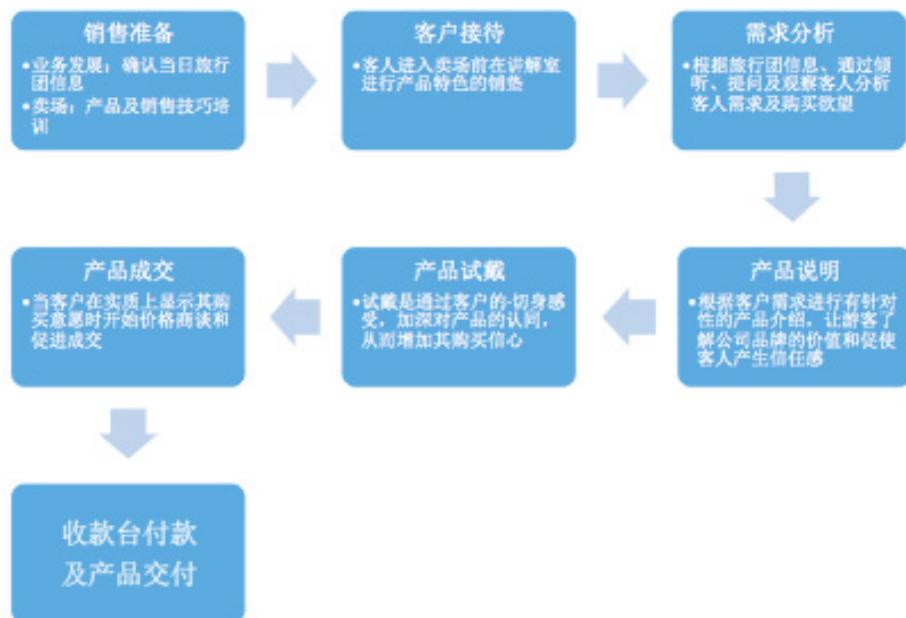
### (四) 游客导入模式

在公司与有关旅行社建立联系并签署协议后，负责协调游客资源进入商户经营场地，公司逐批次对游客来源地、旅游目的、文化习惯及其他基本情况信息进行综合分析，根据不同类型游客的特性，量身打造服务流程和讲解词，相关商户经营者需按照公司设计的讲解内容、观摩流程对产品进行阐释，以提高客户满意度及实现各方收益最大。



## （五）品牌商品销售模式

公司将统一采购的商品交由有关经营者代销，公司定期组织卖场销货人员培训，用于提高相关人员的基本素质和沟通技巧。并派专员跟团，深入了解游客的反馈和切身体会并对营销方式进行进一步修正。以体验型营销为主要特色，通过现场制作、现场参与、实体展示来宣传相关产品的文化、价值、用途。



## （六）创意部新产品、新项目开发模式



公司创意部负责旅游渠道内文化创意产品的开发，与文化、表演等领域内的专业人才或公司合作，结合旅游目的地独有的文化特征及客源结构，不断开发自有品牌的旅游文化、演艺、体验产品。

创意部从国内外相关领域广泛筛选适宜在中国旅游渠道内提供的产品及项目，经过初步洽谈，确定意向目标，由公司总经理共同参与谈判，确定合作模式及合同约定，确定合同内容，经法务部律师审核，签署协议后双方进入执行阶段。由该部门聘请的专业导演、编剧、学者进行组织，由制作人具体实施。

## 五、公司面临的主要竞争情况

### （一）公司在行业竞争中的地位

传统的旅游业定义，是凭借旅游资源和设施，专门或者主要从事招徕、接待游客，为其提供交通、游览、住宿、餐饮、购物、文娱等六个环节的综合性行业。但目前多数相关从业者的主要特点是企业规模小、管理不规范。部分商户提供的服务与旅游法冲突，缺乏向客户提供高品质服务及产品的标准和能力。

目前旅游行业正从以“吃、住、行”为核心的“景区门票经济”转型到以“游、购、娱”等旅游服务为核心的阶段，而现有国有、上市等大型旅游公司集中在景区基础设施或打造目的地的投资阶段，缺乏专门针对消费者的服务及体验需求提供策划及运营的企业。龙地友谊为适应行业转型的巨大市场需求，独创经营模式，以景区为核心、以景区游客结构为立基，规划并实施中小型旅游服务及体验产品，充分利用景区管理方或旅游地产的闲置用房，结合龙地友谊自有的品牌及文化创意产品，引入中小微投资者运营，在实现各方共赢的同时，推动旅游行业向深化服务的方向发展。

同时，由于一般从业企业资金不够充足，主要资金重点在设施方面进行投资，缺乏营销管理、活动策划等方面的专业从业人员，以及与之相匹配的从业经验和资源投入，缺少对下游客户的资源的开拓，难以建立真正的品牌。

公司现有团队核心人员，在旅游领域从业多年，了解相关从业者所面临的核心问题所带来的市场需求，基于现有团队成员的人员经验、专业、理念等方面



优势，积极创新，通过平台构建的模式，将景区、旅游地产所有者、传统行业经营者、旅行社、游客等各层主体进行横向融合，同时根据不同旅游区域的历史文化特色及自然景观，对具有特色性的文化旅游产品进行纵向挖掘，针对不同类别的服务内容建立以“龙地”为首的多项品牌，同时建立与有关品牌对应的营销流程以及质量标准体系。

公司对旅游商业地产进行统一的未来发展方向的布局规划、设计装修，以科学的市场调研及营销方式吸引旅行社及游客，提高传统从业者的企业形象、服务质量和经济效益；在商铺经营者的层面，将不同领域的从业者组成统一的联合体。相较独立运营，对游客有更强的吸引力，以保证对下游客户有更强的议价能力和市场风险抵御能力。目前公司从事的业务具有一定的创新性，在行业内尚无具备规模的同类企业。

## （二）公司在行业竞争中所处的优势和劣势

### 1、公司的竞争优势

#### （1）模式创新性优势

公司现有的业务模式具有一定的创新性，与既往意义上的旅游策划管理公司单纯提供策划、设计、规划等文案为主，不负责项目落地实施不同，公司不仅负责前期的策划与设计，而且直接参与项目招商、投资、客源接入、标准制定、运营管理等具体工作，大大增强对项目的掌控力度和收益能力。通过客源接入、标准制定、运营管理等具体工作，对游客反馈信息进行收集和整理，同时对原有的策划方案和标准进行补充和修正，确保原有流程的实施效果及客户的满意程度。通过长期合作协议，实现持续性经营收益，以实际业绩保持和维护与客户及其他合作方之间的关系，满足不断提升的客户需求。

由于公司采取新模式、打造旅游服务管理平台，在全国均属于创新模式，在可公开可查询的上市公司及挂牌公司中暂无同行业公司，公司在该领域拥有较大的竞争优势。

#### （2）服务质量提升效率及服务类别转型灵活优势



传统的旅游景区周边服务商户提供的产品及服务内容较为单一,转型升级成本较高。公司将有关从业者统一在同一品牌下,通过经营合同有关条款进行约束,通过公司统一制定的产品质量及服务流程标准运营管理,同时保持对合作商户的运行进行指导和监督,充分确保有关商户的产品及服务质量维持在同业内较高水平。根据市场需求及同一类别商户的服务水平结合游客反馈对合作者进行改进、筛选、替换,实现服务品类和服务水平的更新和升级。

### (3) 现有项目地理位置优势

公司目前落地的两个项目“龙地美玉馆”项目及八达岭“长城天地”项目背靠“八达岭长城”、“居庸关长城”、“明十三陵”等众多5A、4A级知名景区,具有优越的地理位置,每年前往游览的国内外旅游者不少1000万人。在项目实施前,经过公司前期缜密的考察调研。公司综合考察项目自身核心价值和资源优势,通过派出专门的统计和市场调查小组统计客源数据,比较旅游局官方发布的有关信息,形成可靠的调查结论和具有针对性的运营策略。项目所在地本身毗邻主要景区的天然地理优势和交通便捷性,以及公司现有的客源渠道和服务质量标准有利于公司向更多游客提供优质的服务。

### (4) 团队经验优势

公司现有的团队在旅游服务业、餐饮行业、零售行业领域从业多年,具有丰富的一线工作经验和客源渠道资源,结合创新的管理理念和服务模式,更有利于公司对商户经营中可能出现的问题提前预见,也便于公司制定的有关业务流程和标准不过于理论化,切实可行。

### (5) 经营理念优势

公司管理层有着“打造综合性旅游服务管理平台、提高旅游产业服务整体质量、树立景区优良口碑、增加中小微传统行业经营者收益”的美好愿景,同时也具备“通过互联网提高服务效率”,“通过ERP技术建立标准化作业流程、服务流程”、“通过传统文化挖掘旅游内涵”的较为先进的经营理念。在实际经营中公司已经将上述理念有效贯彻,并得到合作各方的共鸣。

### (6) 对行业转型升级需求的深入理解



随着中国旅游产业的升级，由门票经济向旅游服务、消费、体验转型的过程中，消费者的需求将产生巨大的市场空间，龙地友谊及时抓住时机，准确地切入市场需求，通过各方资源整合，在行业转型期时占领先机，未来的发展潜力巨大。

## 2、公司的竞争劣势

### （1）随着业务规模不断扩大公司人才不足

本公司近两年来的快速发展，很大程度上得益于拥有一批理念先进的中高级管理人员。但随着公司制度创新、业态创新、产业升级，既精通产品开发又擅长经营管理的复合型人才，以及高端的资本运作人才、营销策划人才仍显不足。若公司的人力资源部门跟随业务的增长不能同步扩张，或者公司的核心人才队伍不稳定，都将可能对公司的正常经营产生不利影响。

### （2）资金来源单一融资渠道有限

作为一家创新型服务企业，公司所处的行业领域和业务特性本身决定了公司具有轻资产的特征，同时也决定了公司难以通过传统的手段进行融资。只能通过自身经营积累进行发展，一定程度限制了公司的发展速度。

## （三）公司业务发展计划及相应的竞争策略

### 1、总体发展目标

公司将以“打造综合性旅游服务管理平台、提供差异化旅游产品和服务、提高旅游产业服务整体质量、树立景区优良口碑、增加中小微传统行业经营者收益”为愿景，以“旅游地产成熟度提高”、“小微商户服务质量及收益提高”、“游客满意度提高”等“三个提高”为业务导向，坚持“通过互联网提高服务效率”，“通过传统文化挖掘旅游内涵”的理念，创建旅游文化产业综合服务平台。平台内将汇集旅游文化产业链中最具体验式、最具特色的中小微经营者，涵盖餐饮、零售、演艺、会展、旅游咨询、特色住宿等多项服务内容。通过为有关经营者提供全方位的服务及运营管理。实现加盟商服务及产品的进一步专业化、个性化、标准化，并将“龙地”等商标打造成为中国旅游行业内的知名品牌。

## 2、具体目标

### （1）开发新的旅游产品和营销方式

目前公司重点销售的产品为旅游纪念品，未来公司将针对市场需求拓展新的零售品。在项目区内“鼓韵玉宴”的基础之上，进一步发挥剧场的作用，筹划新的演艺活动形式。重点推出一些具有中国特色、北京特色的文化演艺产品。

同时，智慧旅游是国家旅游局倡导的产业发展政策，发展移动终端应用和线上平台将更有利于游客获取景区周边优质商户的服务项目信息，汇总和分析平台内的数据信息，企业就有机会获得旅游营销和企业本身创新升级的机会，达到游前、游中、游后的全方位服务提升。公司未来将对现有的资讯部团队进行扩充，结合当前业务进一步对线上平台进行完善，同时打造自有的移动终端应用，探索新的业务模式。

### （2）积极拓展项目来源、游客资源和合作方资源

公司十分重视对新项目以及游客资源和合作方资源的拓展和维护。公司未来将与合作各方建立常态化的沟通机制，增加对现有稳定资源的激励手段；增加对公司品牌的宣传力度，取得更高的市场认知度和美誉度；完善线上平台搭建，扩充合作资源和项目的获取渠道；不拘一格，与金融、地产、咨询及旅游同业等各领域的机构开展同行业、跨行业交流合作，拓宽公司发展的视野和高度。

### （3）向合作经营者提供更为多元化的服务

公司将立足现有合作模式，为合作经营者提供高品质运营管理服务的基础之上，将进一步了解合作各方的核心需求，通过平台内的资源归集，对具有良好合作前景的合作方，提供资金、信息、人力等方面的辅助，以便协助合作方扩大规模，增加产品服务创新，提高合作稳定性。同时根据商户的发展意愿，协助经营者创立自有品牌。结合公司现有的相对优势，培育个体经营者成长。



## 六、公司所处行业基本情况

### (一) 公司所处行业概述

根据《上市公司行业分类指引》(2012年修订版),公司所属行业为“L租赁和商务服务”大类下的“L72商务服务业”小类;根据《国民经济行业分类》(GBT4754-2011),公司所属行业为“L7272旅游管理服务”类。根据《挂牌公司管理型行业分类指引》公司所属行业为“L7272商务服务业”类。

### (二) 行业监管情况

我国对旅游行业的管理采取政府部门监管和行业自律相结合的方式。国家旅游局是我国旅游行业的国家监督管理机构,省、自治区和直辖市的旅游局(委)是地方旅游行业的主管部门。各级旅游行政管理部门按照统一领导、分级管理的原则,对旅游从业者进行监督和管理。作为国务院主管旅游工作的直属机构,国家旅游局的主要职能是:研究拟定旅游业发展的方针、政策和规划;协调各项旅游相关政策措施的落实,保证旅游活动的正常运行;研究拟定国际旅游市场开发战略;培育和完善国内旅游市场;组织旅游资源的普查工作;研究拟定旅游涉外政策;制订旅游从业人员的职业资格制度和等级制度并监督实施等。各地方旅游局是当地旅游工作的行业归口管理部门,受同级地方政府和上一级旅游局的双重领导,并以地方政府领导为主。中国旅游协会是旅游行业的自律性组织,是由中国旅游行业的有关社团组织和企事业单位在平等自愿基础上组成的全国综合性旅游行业协会。

### (三) 行业政策法规

旅游业具有资源消耗低、带动系数大、就业机会多、综合效益好等特点,是国家重点发展产业。2009年12月,《国务院关于加快旅游业发展的意见》正式出台,首次将旅游业定位于“国民经济的战略性支柱产业”。2013年初起,又相继出台《国民旅游休闲纲要》、《中华人民共和国旅游法》、《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》等重磅政策,这些政策的相继实施将从根本上解决包括带薪休假等长期制约旅游业发展的矛盾问题,为推动我国旅游业持续健康发展提



供法律保障，有利于进一步扩大旅游消费、激活国内旅游市场，有利于旅游业转型升级以及旅游企业的做大做强。目前对本公司业务的开展较为重要的法律法规和政策如下：

名称	发布时间	发布人	与行业发展有关内容
《国务院关于加快发展旅游业的意见》	2009年12月	国务院	以人性化服务为方向，提升从业人员服务意识和服务水平。以品牌化为导向，鼓励专业化旅游管理公司推进品牌连锁，促进旅游服务创新。以标准化为手段，健全旅游标准体系，抓紧制定并实施旅游环境卫生、旅游安全、节能环保等标准，重点保障餐饮、住宿、厕所的卫生质量。以信息化为主要途径，提高旅游服务效率。积极开展旅游在线服务、网络营销、网络预订和网上支付。
《旅游服务质量提升纲要(2009-2015)》	2009年3月	国家旅游局	旅游行业将从提升旅游目的地质量、提升旅游企业服务质量、提升旅游行业自律水平、提升国民旅游素质等方面，完善提升旅游服务质量体系；实施以旅游品牌创建工程、旅游质量主题活动工程、旅游标准化示范工程、旅游人才培训工程、旅游服务质量评价工程、旅游信息化工程、导游服务质量提升工程为重点的旅游服务质量提升工程；从完善相关法规制度和政策、加强组织协调和政策激励、加强旅游服务质量监管、大力推进体制机制创新。
《全国旅游标准化发展规划(2009-2015)》	2009年4月	国家旅游局	确定旅游标准化工作的主要任务，要完善旅游标准体系，引领规范行业发展；加大标准制修订力度，拓展标准覆盖领域；创新标准化运行机制，转变标准实施方式；实施标准化示范工程，培育优质旅游品牌；参与国际标准化工作，提升旅游国际化水平；建立标准化信息平台，提高旅游公共服务水平。
《中华人民共和国旅游法》	2013年4月	国家主席	旅游经营者不得以不合理低价组织旅游活动，不得指定具体购物场所，不得安排另行付费项目，不得要求导游垫付或者收取费用，不得拖欠导游工资或者服务费。导游、领队不得擅自变更旅游行程或者中止服务活动，不得向旅游者索取小费，不得诱导、欺骗、强迫旅游者购物或者参加另行付费项目。
《国民旅游休闲纲要(2013-2020年)》	2013年2月	国务院	到2020年，基本落实职工带薪年休假制度，要保障休闲时间，改善休闲环境，推进国民旅游休闲基础设施建设，完善国民旅游休闲公共服务。



《关于金融支持旅游业加快发展的若干意见》	2012年2月	人民银行等七部委	指出要加强和改进旅游业金融服务,合理调配金融资源,创新金融工具和产品,支持和推进旅游业科学发展和转型升级。加强和改进旅游业的信贷管理。各银行业金融机构创新发展符合旅游业特点的信贷产品和模式,确保符合条件的旅游企业获得方便、快捷的信贷服务,加大对小型微型旅游企业和乡村旅游的信贷支持。
《关于促进旅游业改革发展的若干意见》	2014年8月	国务院	实施中国旅游商品品牌建设工程,重视旅游纪念品创意设计,提升文化内涵和附加值,加强知识产权保护,培育体现地方特色的旅游商品品牌。传承和弘扬老字号品牌,加大对老字号纪念品的开发力度。整治规范旅游纪念品市场,大力发展具有地方特色的商业街区,鼓励发展特色餐饮、主题酒店。
产业结构调整指导目录(2011年本)(2013年修正)	2013年3月	发改委	将“休闲、登山、滑雪、潜水、探险等各类户外活动用品开发与营销服务;乡村旅游、生态旅游、森林旅游、工业旅游、体育旅游、红色旅游、民族风情游及其他旅游资源综合开发服务;旅游基础设施建设及旅游信息服务;旅游商品、旅游纪念品开发及营销”等相关产业作为鼓励类产业。
《关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》	2015年8月	国务院办公厅	着力改善旅游消费软环境。建立健全旅游产品和服务质量标准,规范旅游经营服务行为;积极发展“互联网+旅游”;丰富提升特色旅游商品;拓展旅游企业融资渠道

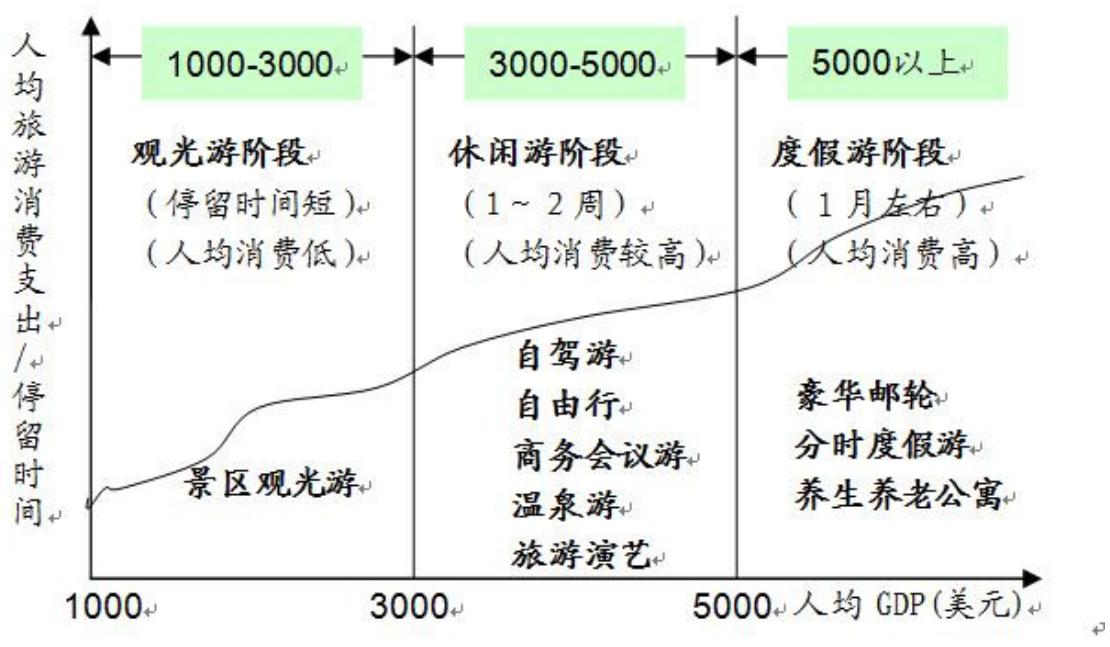
## (四) 行业现状及前景

### 1、行业基本概况

当前全国很多旅游景区的服务行业从业者,由于彼此间恶性竞争或者交通不便等原因,各自分散经营,相互合作少。对于游客而言,消费成本高,消费者权益得不到保障,致使旅游市场发展面临着尴尬瓶颈。同时,旅游业的发展已经开始从劳动密集型向资本技术密集型转变,从资源驱动向创新驱动转变,这一转变必然引起旅游产业链条的延伸,要求旅游行业相关从业者从原有的“吃、住、行、游、购、娱”向“商、学、养、闲、情、奇”多角度纵深延伸,从满足单纯的游览需求向专业和多样化、体验型需求转变,以应对旅游业总量和结构上深刻变化

所带来的挑战。由于我国旅游产业品牌化、多样化进程缓慢，品牌知名度较低。国内旅游行业在品牌化多样化方面优势不足，尽管一些旅游景区已经在挖掘自身文化内涵、细化景观设计、更新服务理念、扩大延伸旅游服务层次方面进程缓慢，仍面临产品重复性高、专业化和多样性服务水平低的问题，导致对“门票旅游经济”的严重依赖。

## 2、行业发展状况及前景



数据来源：国信证券，Wind 资讯

按照国际经验，当人均 GDP 达到 1000 元，观光游剧增；当人均 GDP 达到 3000 美元，休闲游骤升；当人均 GDP 达到 5000 美元，度假游逐渐旺盛。

从我国的情况来看，一方面，我国旅游市场十分广阔，另一方面，区域经济发展不均衡和城乡二元化结构的广泛存在，尤其是不同省份之间，同一省份内部不同区域人均收入水平的差距，社会保障不完善等因素影响下，我国的旅游发展阶段比按照人均 GDP 衡量滞后大约一个阶段。换言之，考虑到 2011 年我国人均 GDP 已经超过 5000 美元，我国目前处在从休闲游向度假游逐步过渡的阶段。其中发达地区的休闲游呈现快速发展，度假游逐步兴起的趋势，而中西部地区仍然呈现出观光游逐步向休闲游过度的趋势。

表一

国家或地区	未来十年实际年化增长率 (%)	全球排名
中国	9	1
印度	8.5	4
泰国	7.9	8
越南	7.3	12
澳门	6.4	24
香港	6.1	38
印度尼西亚	6	40
马来西亚	4.6	102
美国	3.7	141
日本	2.5	169

表二

国家或地区	未来十年实际年化增长率 (%)	全球排名
泰国	4.1	14
中国	4	19
香港	2.7	67
马来西亚	2.6	74
澳门	2.4	87
印度尼西亚	2.3	94
越南	2.2	99
美国	2.1	106
印度	1.7	126
日本	1.2	147

数据来源：WTTC、国信证券，Wind 资讯

按照 WTTC 的预测，2011-2020 年间，中国旅游业直接和间接带动产业经济产值实际增长率（剔除通胀因素以外）将达到 9%，领先于印度、泰国、日本等亚洲国家，在全球 181 个国家中排名第一。行业直接和间接带动就业人口数年均复合增速将达 4%，在亚洲仅此于泰国，在全球 181 个国家中排名第 19。

中国是人口众多的国家，拥有潜力巨大的客源市场。据世界旅游组织预测，至 2020 年，中国将成为世界第一大旅游目的地和第四大客源市场。届时我国城乡居民年人均出游 4.5 次，市场规模超过 60 亿人次，居民旅游总消费额将达到 5.5 万亿元。预计到 2030 年，我国旅游总消费额将超过 11 万亿元。

自上世纪 90 年代中期以来，随着我国经济的快速发展以及居民可支配收入

的增加，我国居民出游人数及出游率增长较快。截至 2014 年，我国内游客出游人次已达 36.11 亿人次，相比 2013 年的 32.62 亿人次，增长 9.66%。北京地区国内游客出游人次为 2.57 亿人次，同比增长 3.8%。全国入境游客 1.28 亿人次，相较 2013 年的 1.29 亿人次略有下降，北京地区入境游客人次为 427.5 万人次，同比下降 5%。

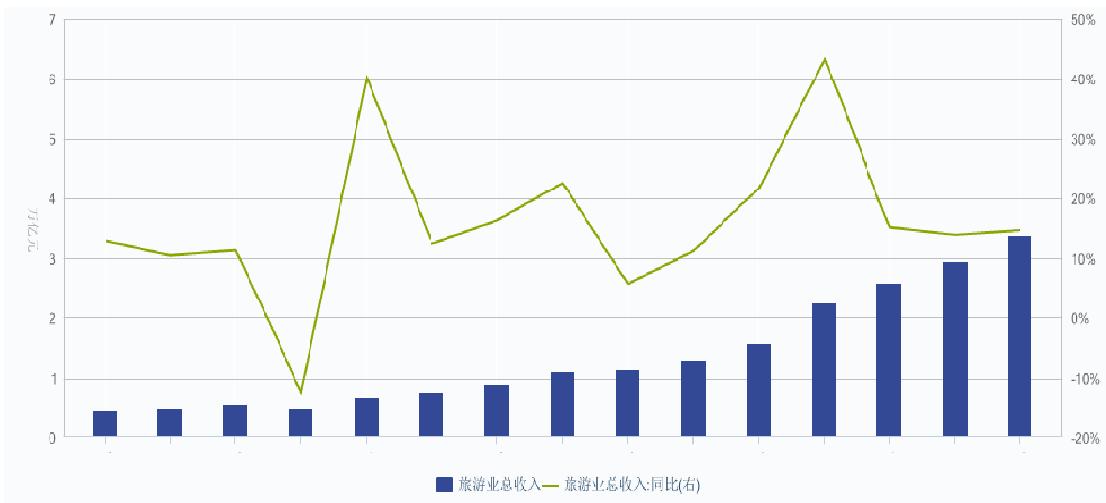


数据来源：北京市旅游发展委员会、国家统计局、国家旅游局

在旅游人数不断增长的同时，我国内旅游消费也出现了较为稳定的增势，2014年，我国内旅游总消费达到了30,311.90亿元。相较入境游客人数的下降，国际旅游外汇收入总额却有所增长。2014年国际旅游外汇收入为569.10亿美元，2013年为516.63亿美元，增长10.16%。国内游客人均消费水平继续攀升，增速稍有放缓。



数据来源：北京市旅游发展委员会、国家统计局、国家旅游局



数据来源：国信证券，Wind 资讯

## (五) 进入行业的主要障碍

### 1、业务资源壁垒

作为一家旅游产业平台公司，从事公司现有业务不但需要具备多个领域的合作方资源和业务储备，而且对从事本行业的合作者资源开拓和整合能力具有极高的要求。在旅游地产方面，基于自然景观本身的天然垄断地位，具有地理优势的旅游地产项目本身具有一定的稀缺性；旅行社及游客资源方面，由于所处行业的竞争激烈程度，该行业的从业者更倾向于选择具备较高服务质量及提供较为丰富



产品、服务类别的合作方进行合作以提升其自身的竞争能力；商铺经营者方面，不但需要具备传统行业的从业技能，同时也需要具备良好的合作意识和对合作模式的认可程度及前瞻性。因此选择和开拓优质合作资源的难度为进入该领域的企业提出了较高的要求。

## 2、业务人才壁垒

业务的开展，需要依赖执行各类业务的具体人员，由于公司从事业务的创新性和涉及业务类别的多样性，要求从事此类业务的公司具备与公司业务相符的岗位和对应的专业人员。以保证能够形成从项目研究策划到项目及商户和游客资源的拓展开发再到项目整体管理运营等不同阶段的完整的业务链条。同时也需要具备与旅游产业、营销策划、项目管理等不同业务岗位相匹配的专业能力。对于一般的企业，也较难组织形成完整的业务团队。

## 3、模式成熟度及运营经验壁垒

旅游产业平台的运营管理的效率，取决于对现有业务各环节筹备的充分程度，以及项目的运作经验的积累。从项目开发到具体操作实施运营，整体的流程较长涉及的环节较多，在不同环节需要准备完整的实施计划与实施方案作为各环节具体工作的直接依据；只有通过项目实际实施过程，才能实现工作熟练程度，并不断发现需要进行调整的问题进行修正和补充，确保运营效率和质量。作为一项新兴经营模式，业务体系的塑造和管理经验的取得，需要企业进行较长时间的摸索和实践。

## 4、产品开发能力壁垒

旅游产品是旅游业者通过开发、利用旅游资源提供给旅游者的旅游吸引物与服务的组合。任何一种旅游产品都是一个整体系统，不单用于满足某种需求，还能得到与此有关的一切辅助利益，并且产品的外形部分、延伸部分诸因素决定了旅游者对旅游产品的评价。因此，产品开发具备一定的复杂性和专业性，对相关从业者的开发能力有较高的要求。



## （六）影响行业发展的有利因素和不利因素

### 1、影响本行业发展的有利因素

#### （1）国家产业政策鼓励支持

国务院在 2009 年已推出《国务院关于加快发展旅游业的意见》，提出“以人性化服务为方向，提升从业人员服务意识和服务水平。以品牌化为导向，鼓励专业化旅游管理公司推进品牌连锁，促进旅游服务创新。”自该项政策推出以来，后续出台的各项规划及发展纲要，均将提升服务管理及服务创新作为旅游业发展的主要目标。综合旅游管理平台作为一种通过统一品牌塑造、服务标准和运营管理提高旅游服务水平的创新型模式，符合国家的政策导向。

#### （2）旅游行业整体市场前景巨大

中国是人口众多的国家，拥有潜力巨大的客源市场。据世界旅游组织预测，至 2020 年，中国将成为世界第一大旅游目的地和第四大客源市场。随着中国公民富裕程度的逐步提高，旅游消费逐渐成为一种主要的生活方式。中国过去十年来 GDP 稳健长，2004-2014 年年复合增长率达 14.8%。虽然投资占比仍然较高，但中国已逐渐转型为消费导向模式，以支撑其经济增长。据 Euromonitor 的数据显示，中国 2013 年消费占 GDP 比重仅 35.8%，低于美国的 67.1%、德国的 54.4%，以及日本的 59.5%。考虑目前中国消费的 GDP 占比偏低，未来仍具有大幅增长的空间，旅游行业整体也将因此而受惠。

#### （3）旅游服务规范化需求迫切

虽然我国旅游市场庞大，但国内旅游服务的配套设施规范化的发展相对跟不上旅游消费者的扩大的步伐，传统旅游行业从业者，在自身从事的旅游服务产品产出领域具有一定的比较优势，但是在其他资源的结合上缺少经验和资源。导致旅游服务标准化、规范化水平较低，主要表现在：市场定价不规范。买卖双方市场存在信息不对称；部分服务商户定价随意。服务标准不统一。旅游消费活动链条多，一旦出现合同条款不明晰、各项活动安排服务标准和责任界限模糊。提供服务的商户以个体经营者居多，迫于生存压力，缺乏长远规划和品牌建设的需求和能力。基于上述的各项问题，单纯依靠监管限制并不能长久提高相关从业者进

行提高改善的自发意识和积极性，为催生综合旅游管理平台提供了肥沃的土壤。

#### （4）交通网络建设更为完善

根据《中国铁路中长期规划》，到 2020 年我国将建成“四纵四横”的高速铁路框架，全国铁路营业里程达到 12 万公里，覆盖全国 90%以上人口。根据《国家高速公路网规划》，国家高速公路网总规模约 8.5 万公里，覆盖 10 多亿人口；国家高速公路网将连接全国所有的省会城市、83%的 50 万以上人口的大型城市和 74%的 20 万以上人口的中型城市，连接全国所有重要的交通枢纽城市。航空方面，根据《全国民用机场布局规划》，至 2020 年，全国民用机场总数将达 244 个，航线也会大大增加。高速交通体系的不断完善，将大大增加全国各旅游目的地的通达性，拓展旅游者的旅游距离以及各地旅游产业的发展空间。

#### （5）信息技术发展迅速

信息技术的发展，正从方方面面改变着我们的生活形态，也改变着旅游业的运作方式以及旅游者的消费习惯和模式。从旅行目的地的选择、行程规划、预订、出游、游后评价等一系列旅游消费链条来看，无不穿插着现代信息技术的身影，尤其在互联网、移动互联网快速发展之后。我们认为信息技术主要从两方面推动旅游业发展：一方面是“智慧旅游”助力旅游基础设施建设，另一方面是便捷了消费者的旅游消费、从而进一步刺激了旅游需求。

## 2、影响本行业发展的不利因素

#### （1）旅游城市环境因素

中国旅游研究院历年发布的《全国游客满意度报告》及 2014 年 10 月发布《中国入境旅游发展年度报告 2014》空气质量等城市环境问题日益对游客满意度产生重要影响。从发展趋势而言，天气环境等因素的加入使得旅游发展环境越来越复杂，特别是雾霾天气成为旅游的主要影响因素之一。

旅游交通是城市交通不可或缺的一部分，尤其对于北京这样的旅游城市。北京市区旅游资源分布不均，在旅游交通规划方面投入较少，各个景区客流量不均衡，局部地区过于饱和。旅游季节，交通拥堵现象尤其严重，旅游效率低，游览



效果不好。

### （2）部分从业者的服务质量破坏整体口碑

有关研究表明，旅游业服务产业的特性使游客在消费过程中面对更多的风险知觉。因此使游客建立正面口碑评价就显得尤为重要。当游客持有对旅游目的地正面评价时会称赞该旅游目的地增加重游几率并对该旅游目的地产生一定的个体偏好，反之当游客对旅游目的地负面口碑评价时不仅会从根本上杜绝该地的重游同时也会以口碑传播的方式影响自己周围的不同个体和群体这对旅游目的地形象及未来的发展会造成重大的损害。基于旅游景区的共生形象特性，如果部分从业者的服务质量较差，会对周边相关从业者的经营产生不利影响。

### （3）目前的经营模式不能满足游客的体验和景区可持续发展

我国旅游产业现有运营模式下，具有旅游产品结构过于单一；旅游产品的组织销售形式过于陈旧；旅游产品销售价格偏高、产品信息传递速度慢、量不大、面不宽等特点。继续保持现有态势运营将影响客户体验和景区的口碑及可持续发展。

## （七）公司业务发展过程中的主要风险及应对措施

### 1、与旅游物业持有人合作稳定性风险

公司按项目对公司业务进行独立管理。不同的项目以项目所在地即旅游地产进行划分，公司通过整体策划、设计装修、招商代理，以及入驻商户的整体运营管理等形式培育该项地产的成熟程度，使地产自身价值随着商户运营收益同步提升。但是公司并不拥有相关地产的所有权，因此，一旦出现地产所有权变更，或者土地权属发生争议等情况，会影响公司与地产所有者继续合作的稳定性。

针对旅游地产商合作可能出现的风险，公司在项目正式落地前，对项目合作方进行充分的考察，对项目实施可行性进行充分分析调研，同时通过协议将双方权责进行明确的约定，确保双方后续合作的稳定性。同时由于公司主要开发利用闲置旅游物业，通过有效的运营管理，为物业所有者带来持续、稳定的租金收入和其他效益，使物业合作违约的风险降低。



## 2、当规模快速扩张时将面临管理人才缺乏风险

公司现正处在快速发展阶段。随着公司业务规模的快速扩张，将会在资源整合、市场营销、项目管理、资本运作、产品创新等方面对公司管理层提出更高的要求。如果公司管理层和项目管理团队的业务素质及管理水平不能适应公司规模迅速扩大的需要，将制约公司的发展。

公司目前已经制定了人才招聘、激励、培训计划，随着新项目的开发落地，公司储备业务人才将在实际工作中得到进一步锻炼，公司也将通过薪酬激励、股权激励、职位晋升、岗位轮换等多种手段提升员工的工作积极性和适应能力。公司的运营部储备众多有经验的行业从业者，通过内部培训和项目实践，快速培养人才，以适应新项目的拓展之需。

## 3、模式快速推广和复制的风险

公司致力打造“旅游产业服务平台”，即依托国内著名景点周边商业地产，针对入境游客及国内游客的旅游需求，招募优秀的中小微传统行业经营商户，对其提供流程制定、品牌输出、客源引入、营销管理及创意旅游产品开发与供应等全方位的服务。通过统一的管理和服务标准，提升公司运营品牌及商户的服务质量和整体口碑，打造以实现“旅游地产成熟度提高”、“小微商户服务质量及收益提高”、“游客满意度提高”等“三个提高”的多方共赢的创新型旅游管理商业模式。虽然公司通过“十三陵”项目及“八达岭长城天地”项目对模式的可行性进行了成功的实践。但是由于优质的旅游地产项目存在一定的拓展难度，存在不能有效开拓新项目，使公司规模无法提升的风险。

通过两个项目的成功实施，公司在业内已经初步形成了口碑效应。未来公司在积极巩固现有模式下各项目的服务质量和盈利能力的同时，将投入一定资源进行企业宣传和公共关系维护，进一步增加公司的品牌知名度和企业认知度。为未来项目的拓展奠定良好的基础。



## 第三节 公司治理

### 一、最近两年内股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

#### (一) “三会”的建立健全及运行情况

报告期初，公司为有限公司，制订了有限公司章程。此时，公司为有限责任公司，未设立股东会、董事会、监事会，由股东会作出股东决定任命一名执行董事、一名监事。

2015年10月14日，公司整体变更为股份公司。按照规范治理的要求，公司建立健全了由股东大会、董事会、监事会及高级管理人员组成的法人治理结构；制定了“三会议事规则”、《总经理工作细则》、《关联交易管理办法》、《对外担保管理制度》、《重大投资决策管理办法》等公司治理制度；初步建立起权力机构、决策机构、监督机构和经营层之间权责分明、相互制衡协调的治理机制，为公司的规范治理奠定了制度基础。公司整体变更后，能够按照《公司章程》及相关治理制度规范运行。股东大会、董事会和监事会的召开均符合《公司法》以及《公司章程》的要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》及“三会”议事规则等规定，会议程序、会议记录规范完整，不存在损害股东、债权人及第三人合法利益的情况。公司“三会”的相关人员均符合《公司法》的任职要求，能够勤勉尽责的遵守“三会”议事规则，切实履行义务，严格执行“三会”决议。但由于股份公司成立时间尚短，公司治理机制的运行成熟尚需一定时间。

### 二、董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

#### (一) 董事会对治理机制执行情况的评估

公司在有限公司期间，制订了《公司章程》，并按照《公司法》及《公司章程》的要求建立了公司治理的基本架构。此时，公司未设立股东会、董事会、监事会，由股东会作出股东决定任命一名执行董事、一名监事。在股权转让、增加注册资本、整体变更等重大事项上召开股东会并形成决议，不存在损害股东、债权人及第三人合法权益的情况。



2015年10月12日，公司召开创立大会暨第一次股东大会并审议通过了公司章程，同时按照规范治理的要求，公司建立健全了由股东大会、董事会、监事会及高级管理人员组成的法人治理结构；其中董事会由5名董事组成，监事会由3名监事组成，其中1名监事由公司职工代表担任。

股份公司设立后，公司建立了由股东大会、董事会、监事会、管理层组成的比较科学规范的法人治理结构。公司完善了《公司章程》，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》、《关联交易管理办法》、《重大投资决策管理办法》、《对外担保管理办法》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》等管理制度，建立健全公司治理结构，完善公司内部控制体系。公司完善了股东保护相关制度，注重保护股东表决权、知情权、质询权及参与权，在制度层面切实完善和保护股东尤其是中小股东的权利。《公司章程》及《股东大会议事规则》对股东大会的召集、召开及表决程序、股东参会资格及董事会的授权原则做了明确规定，在制度设计方面确保中小股东与大股东享有平等权利；《公司章程》明确规定了争议解决机制，确定公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间发生纠纷时，应当先通过协商解决，协商不成的，可以通过诉讼方式解决；建立《投资者关系管理制度》，加强了公司与投资者之间的沟通；制定《关联交易管理办法》等制度，对公司关联交易的程序及内容作了细致规定，进一步明确了关联股东及董事回避制度，确保公司能独立于控股股东规范运行。

公司董事会认为，公司现有的治理机制能够提高公司治理水平，保护公司股东尤其中小股东的各项权利。同时，公司内部控制制度的建立，基本能够适应公司现行管理的要求，能够预防公司运营过程中的经营风险，提高公司经营效率、实现经营目标。但随着国家法律法规的逐步深化及公司经营的需要，公司内部控制体系仍需不断调整与优化，满足公司发展的要求。在未来的公司治理实践中，公司将严格执行相关法律法规、《公司章程》、各项内部管理制度；继续强化董事、监事及高级管理人员在公司治理和规范运作等方面的理解能力和执行能力。此外，公司还将注重发挥监事会的监督作用，督促董事、高级管理人员严格按照《公司法》及《公司章程》等相关规定履行职务、勤勉尽责，使公司规范治理更



加完善。

## （二）公司内部管理制度建设情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司已建立内部管理相关制度和机制，具体制度建设情况如下：

序号	制度	建设情况
1	投资者关系管理制度	《公司章程》中明确规定，并在《投资者关系管理制度》中细化
2	纠纷解决机制	《公司章程》中明确规定
3	累积投票制	《公司章程》中明确规定
4	关联股东和董事表决权回避制度	《公司章程》中明确规定，并在《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理办法》中细化
5	信息披露机制	《公司章程》中明确规定，并在《信息披露管理制度》中细化

另外，公司还建立了与财务管理、风险控制相关的内部管理制度，确保公司运行的合法性、规范性。

## （三）董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

公司董事会在充分讨论的基础上，认为公司治理机制相对健全，且能够有效执行，并承诺不断完善。现有公司治理机制能够给所有股东提供合适的保护，能够保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

## 三、公司及控股股东、实际控制人违法违规情况

公司在最近两年及一期内不存在因重大违法违规行为而受处罚情况。公司出具了声明承诺最近两年及一期内，公司不存在重大违法违规行为，相关监管部门均为本公司出具了无违法违规证明。

公司控股股东及实际控制人魏侃女士不存在刑事处罚、与公司规范经营相关的行政处罚等相关的重大违法违规行为，也不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见的情况。魏侃女士已对此做出了书面声明。



## 四、公司独立性情况

公司按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，具有完整的业务体系和面向市场独立经营的能力。

### （一）业务独立

公司的主营业务是旅游业营销策划及运营管理服务，公司具备直接面向市场的独立经营能力。公司在业务上独立于公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，拥有独立完整的业务系统，独立开展业务。截止本说明书出具之日，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争关系或业务上依赖其他关联方的情况。公司控股股东、实际控制人及持股 5%以上股份的股东均已承诺：所控制的其他企业目前不存在自营、与他人共同经营或为他人经营与龙地友谊相同、相似业务的情形，与龙地友谊之间不存在同业竞争。在其本人直接或间接持有龙地友谊期间，其本人及其本人控制的其他企业将不采取参股、控股、联营、合营、合作或者其他任何方式直接或间接从事与龙地友谊业务范围相同、相似或构成实质竞争的业务，亦不会以任何形式支持龙地友谊及其下属企业以外的他人从事与龙地友谊及其下属企业目前或今后进行的主营业务构成竞争或者可能构成竞争的业务或活动。

### （二）资产独立

公司资产独立完整、权属清晰，拥有与经营有关的资产，拥有开展业务所需的资质证书、技术、场所和必要的设备设施。公司资产与股东资产严格分开，不存在与股东共有的情况。公司对所有资产拥有完全的控制和支配权，不存在资产、资金被控股股东、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况。

### （三）人员独立

公司已经按照国家有关规定建立了独立的劳动、人事和分配制度。公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生；公司的总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等公司高级管理人员未在股东单位及



其下属企业担任除董事、监事以外的职务。公司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；公司的人事管理与股东单位完全严格分离，独立执行劳动、人事制度。

#### （四）财务独立

公司设有独立的财务会计部门，配备专门的财务人员，独立开展财务工作和进行财务决策，不受股东或其他单位干预或控制。公司建立了规范的会计核算体系和财务管理制度，并实施严格的财务监督管理。公司在银行单独开立账户，拥有独立的银行账户，不存在与股东共用银行账户的情况。公司作为独立的纳税人，依法独立纳税。

#### （五）机构独立

公司建立了适合自身经营需要的组织机构，股东大会、董事会、监事会规范运作，独立行使经营管理职权。公司拥有独立的经营和办公场所，与控股股东、实际控制人及其控制的其它企业分开，不存在混合经营、合署办公的情况。公司各组织机构的设置、运行和管理均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

### 五、同业竞争情况

#### （一）同业竞争情况

公司关联企业北京龙地工艺美术品有限责任公司，魏侃女士担任董事。北京龙地工艺美术品有限责任公司成立于 1999 年 6 月 28 日，注册资本 9000 万元，经营范围：房地产开发；销售工艺美术品；项目投资；投资管理；销售自行开发的商品房。（领取本执照后，应到市住建委取得行政许可。依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

北京龙地工艺美术品有限责任公司上述经营范围中“销售工艺美术品”业务与龙地友谊经营范围重合。北京龙地工艺美术品有限责任公司主要经营项目及收



入来源为房地产开发,北京龙地工艺美术品有限责任公司所从事的经营活动与龙地友谊公司不属于同一行业。

北京龙地工艺美术品有限责任公司承诺:“北京龙地工艺美术品有限责任公司未来将不开展任何与北京龙地友谊文化传播股份有限公司经营范围相重合项目,如公司违反上述承诺,则因此而取得的相关收益将全部归龙地友谊所有;如因此给龙地友谊及其他股东造成损失的,北京龙地工艺美术品有限责任公司将及时、足额赔偿龙地友谊及其股东因此遭受的全部损失。”

截至本公开转让说明书签署日,除上述企业与公司业务相似外,公司控股股东、实际控制人没有直接或者通过其他形式直接或间接经营与本公司相同或相似的业务,与本公司之间不存在同业竞争。

## (二) 避免同业竞争的承诺

为避免潜在同业竞争,维护公司及全体股东的利益,公司控股股东及实际控制人魏侃女士出具了《避免同业竞争承诺函》,承诺如下:

“本人及本人所控制的其他企业目前不存在自营、与他人共同经营或为他人经营与龙地友谊相同、相似业务的情形,与龙地友谊之间不存在同业竞争。在本人直接或间接持有龙地友谊期间,本人及本人控制的其他企业将不采取参股、控股、联营、合营、合作或者其他任何方式直接或间接从事与龙地友谊业务范围相同、相似或构成实质竞争的业务,亦不会以任何形式支持龙地友谊及其下属企业以外的他人从事与龙地友谊及其下属企业目前或今后进行的主营业务构成竞争或者可能构成竞争的业务或活动。

如龙地友谊认为本人或本人控制的其他企业从事与龙地友谊主营业务构成同业竞争的业务,本人愿意并将督促本人控制的其他企业以公平合理的价格将相关资产或权益转让给龙地友谊或无关联第三方,龙地友谊享有优先购买权。如本人或本人控制的其他企业获得的商业机会与龙地友谊主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的,本人将立即通知龙地友谊并尽力将该商业机会按龙地友谊能合理接受的条款和条件优先给予龙地友谊,以确保龙地友谊及其全体股东利益不受损害。



如本人违反上述承诺，则因此而取得的相关收益将全部归龙地友谊所有；如因此给龙地友谊及其他股东造成损失的，本人将及时、足额赔偿龙地友谊及其股东因此遭受的全部损失。”

## 六、资金占用和对外担保情况

### （一）公司资金被关联方占用的情况和对外担保情况

#### 1、资金占用的情况

报告期内，公司对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业往来款项情况，请转见本公开转让说明书“第四节公司财务”之“七、关联方、关联方关系及关联交易”的具体内容。

#### 2、对外担保情况

报告期内，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的他企业提供担保的情况。

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

为进一步完善公司治理，防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，公司在《公司章程》第三十七条中约定“公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。”

同时，为规范公司关联交易和对外担保行为，公司股东大会还审议通过了《关联交易管理办法》、《对外担保管理办法》等制度，对关联人和关联交易的界定、关联交易的决策程序、对外投资的决策权限及审批程序、对外担保决策权限、程序及风险控制等均作出专门规定。

此外，公司控股股东及实际控制人魏侃女士已出具《关于不占用资金和提供担保的承诺函》，承诺：“1、本人/本公司及本人/本公司控制的其他企业不存在占用公司资金、资产或其他资源的情形；2、本人/本公司保证不利用控股股东、实



际控制人的地位，通过公司将资金、资产或其他资源直接或间接地提供给本人/本公司或本人/本公司控制的其他企业使用；3、本人/本公司保证不利用控股股东、实际控制人的地位，通过公司为本人/本公司或本人/本公司控制的其他企业提供担保。”

## 七、公司董事、监事、高级管理人员相关情况

### （一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况

董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持有公司股份情况如下：

姓名	职务	持股比例(%)	持股数(万股)	持股形式
魏侃	董事长	64.3777	1,094.4209	直接持股
杨志宏	总经理	-	-	未持股
梁钧	董事	9.9844	169.7348	直接持股
陈河中	董事	9.7542	165.8214	直接持股
许文泽	董事	7.9875	135.7875	直接持股
刘杰	董事	-	-	未持股
刘显	监事会主席	-	-	未持股
刘作鹏	职工代表监事	-	-	未持股
富珵	监事	-	-	未持股
姜波	副总经理、董事会秘书	-	-	未持股
朱丽沙	财务总监	-	-	未持股

### （二）董事、监事、高级管理人员之间存在的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

### （三）董事、监事、高级管理人员与公司签订的重要协议以及做出的重要承诺

在公司任职的董事、监事、高级管理人员均与公司签署了《劳动合同》。作为公司股东的董事、监事、高级管理人员均出具了《关于股份锁定的承诺函》、《关于竞业禁止的承诺》。



#### (四) 董事、监事、高级管理人员兼职情况

除子公司外，公司董事、监事、高级管理人员在外单位兼职的情况如下：

姓名	公司职务	兼职单位	兼职职务	兼职单位与公司的关系
魏侃	董事长	北京龙地工艺美术品有限责任公司	董事	其他关联方
梁钧	董事	北京隆祥元泰投资管理有限公司	执行董事及总经理	其他关联方
陈河中	董事	广州新绿环资产管理有限公司	执行董事兼经理	其他关联方
		汕头市正丰商贸有限公司	监事	其他关联方
富埕	监事	北京龙地工艺美术品有限责任公司	办公室主任	其他关联方
许文泽	董事	北京瑞泰投资管理有限公司	执行董事及经理	其他关联方
		北京日兴房地产发展有限公司	董事	其他关联方
		北京国润酒店管理有限公司	董事长	其他关联方
		北京凯佰特科技股份有限公司	董事长	其他关联方
		北京国润建设工程有限公司	董事	其他关联方
		北京新润房地产开发有限公司	董事	其他关联方
		昌黎嘉安物业服务有限公司	董事	其他关联方
		重庆通际汽车销售服务有限公司	董事	其他关联方
		深圳瑞泰医学科技有限公司	副董事长	其他关联方
		北京中核建设投资有限公司	董事及总经理	其他关联方
		北京永隆国际酒店物业管理有限公司	董事	其他关联方
		北京澜星湾体育休闲俱乐部有限公司	董事及经理	其他关联方
		北京加州水郡国际体育休闲俱乐部有限公司	董事	其他关联方
		北京国润富力酒店物业管理有限公司	董事	其他关联方
		湖北日兴谷山房地产开发有限公司	董事	其他关联方
		北京邦泰置业广告有限公司	监事	其他关联方

#### (五) 董事、监事、高级管理人员的对外投资情况

姓名	公司职务	对外投资公司名称	持股比例 (%)
魏侃	董事长	北京冲创商贸有限公司	2.00
梁钧	董事	北京隆祥元泰投资管理有限公司	20.00
陈河中	董事	广州新绿环资产管理有限公司	19.88
许文泽	董事	北京瑞泰投资管理有限公司	99.00



		国润建设集团有限公司	99.00
刘杰	董事	北京冲创商贸有限公司	1.00
		上海惟鸿网络科技有限公司	10.00

公司董事、监事、高级管理人员不存在与公司有利益冲突的对外投资。

## （六）董事、监事、高级管理人员的诚信情况

公司董事、监事、高级管理人员最近两年不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况；不存在最近二年内因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分；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；不存在最近二年内对所任职（包括现任职和曾任职）公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任；不存在个人负有数额较大债务到期未清偿的情形；不存在有欺诈或其他不诚实行为等情况。

公司董事、监事、高级管理人员已对上述情况出了书面声明并签字承诺。

## 八、董事、监事、高级管理人员报告期内的变动情况

报告期初，辛运超为公司执行董事，郝连贵为监事，辛运超为总经理。报告期内董事、监事、高级管理人员变动情况如下：

### （一）董事的变更

1、报告期初，辛运超为公司执行董事。2015年6月17日，龙地有限召开股东会，作出股东决议，任命魏侃为执行董事，同时免去辛运超执行董事职务。

2、2015年10月12日，龙地友谊创立大会暨第一次股东大会选举魏侃、梁钧、陈河中、许文泽、刘杰为龙地友谊第一届董事会董事。同日，龙地友谊第一届董事会召开会议，选举魏侃为公司董事长。

### （二）监事的变更

报告期初，郝连贵为公司监事。2015年6月17日，龙地有限召开股东会，作出股东决议，任命苏亚拉图为公司监事。2015年10月12日，龙地友谊创立



大会暨第一次股东大会选举刘显、富程为股东代表监事，与职工代表大会选举产生的职工代表监事刘作鹏共同组成龙地友谊第一届监事会。同日，龙地友谊第一届监事会召开会议，选举刘显为监事会主席。

### （三）高级管理人员的变更

1、报告期初，辛运超为公司总经理。2015年6月17日，龙地有限召开股东会，作出股东决议，任命魏侃为总经理，同时免去辛运超总经理职务。2015年10月12日，经龙地友谊董事长提名，第一届董事会第一次会议决议聘任杨志宏为公司总经理，朱丽沙为财务总监，姜波为副总经理兼董事会秘书。

截止于本公开说明书签署日，公司的董事、监事、高级管理人员名单如下：

姓名	职务
魏侃	董事长
杨志宏	总经理
梁钧	董事
陈河中	董事
许文泽	董事
刘杰	董事
刘显	监事会主席
刘作鹏	监事
富程	监事
朱丽沙	财务总监
姜波	副总经理、董事会秘书

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员的变动是公司为促进业务发展，加强公司治理水平、规范法人治理结构所发生的正常人事变动。上述变动均履行了必要的法律程序，符合法律、法规及有关规范性文件和《公司章程》的规定，该等人员的变动没有对公司的持续经营产生实质性的不利影响。

## 第四节公司财务

### 一、最近两年财务报表

#### (一) 合并财务报表

##### 1、合并资产负债表

单位：元

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	244,574.56	3,644.62	990.47
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	4,152,903.28	5,639,640.10	907,127.64
预付款项	746,463.00		
应收利息			
应收股利			
其他应收款	837,067.02	16,856,621.74	15,825,086.57
买入返售金融资产			
存货	15,764,616.02	385,567.49	267,684.49
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		169.78	
<b>流动资产合计</b>	21,745,623.88	22,885,643.73	17,000,889.17
<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			
投资性房地产			
固定资产	254,025.67	13,303.81	18,917.09
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	1,236,260.42	1,261,666.67	
开发支出			
商誉	158,058.75		
长期待摊费用	10,234,431.20	116,666.67	145,833.33
递延所得税资产	1,050,632.25	1,673,470.82	1,978,473.24
其他非流动资产			
非流动资产合计	<b>12,933,408.29</b>	<b>3,065,107.97</b>	<b>2,143,223.66</b>
资产总计	<b>34,679,032.17</b>	<b>25,950,751.70</b>	<b>19,144,112.83</b>

## 2、合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	4,905,001.04	1,900,000.00	
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	173,199.92	895,701.87	743,616.74
应交税费	241,613.85	327,477.51	8,488.58
应付利息			
应付股利			
其他应付款	10,658,134.72	32,212,811.96	28,843,028.61
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	<b>15,977,949.53</b>	<b>35,335,991.34</b>	<b>29,595,133.93</b>



非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	15,977,949.53	35,335,991.34	29,595,133.93
所有者权益:			
实收资本	12,815,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	18,285,000.00		
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	-12,416,742.19	-14,385,239.64	-15,451,021.10
归属于母公司股东权益合计	18,683,257.81	-9,385,239.64	-10,451,021.10
少数股东权益	17,824.83		
所有者权益合计	18,701,082.64	-9,385,239.64	-10,451,021.10
负债和所有者权益总计	34,679,032.17	25,950,751.70	19,144,112.83

### 3、合并利润表

单位: 元

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
一、营业总收入	9,697,488.07	5,705,759.01	898,414.57
其中: 营业收入	9,697,488.07	5,705,759.01	898,414.57



<b>二、营业总成本</b>	6,760,626.90	4,325,360.57	4,966,205.99
其中：营业成本	5,142,006.52	3,129,776.65	402,065.22
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	79,761.57	33,758.69	13,244.46
销售费用	1,291,388.00	369,081.03	3,611,747.78
管理费用	579,416.03	313,444.75	850,505.94
财务费用	4,021.41	6,637.52	14,792.11
资产减值损失	-335,966.63	472,661.93	73,850.48
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	2,936,861.17	1,380,398.44	-4,067,791.42
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	324,460.25	9,614.56	1,727.67
其中：非流动资产处置损失			
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	2,612,400.92	1,370,783.88	-4,069,519.09
减：所得税费用	626,563.97	305,002.42	-838,043.93
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	1,985,836.95	1,065,781.46	-3,231,475.16
归属于母公司股东的净利润	1,968,497.44	1,065,781.46	-3,231,475.16
少数股东损益	17,339.51		
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
归属母公司股东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			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>	<b>1,985,836.95</b>	<b>1,065,781.46</b>	<b>-3,231,475.16</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	1,968,497.44	1,065,781.46	-3,231,475.16
归属于少数股东的综合收益总额	17,339.51		
<b>八、每股收益:</b>			
(一) 基本每股收益	0.3972	0.2132	-0.6463
(二) 稀释每股收益	0.3972	0.2132	-0.6463

#### 4、合并现金流量表

单位: 元

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	9,012,925.22	819,058.75	600,686.45
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	28,454,965.17	4,260,272.09	12,359,542.73



经营活动现金流入小计	37,467,890.39	5,079,330.84	12,960,229.18
购买商品、接受劳务支付的现金	16,196,146.00	541,554.60	3,191,843.71
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	1,900,808.05	821,164.60	1,365,489.85
支付的各项税费	815,273.16	134,915.86	205,841.58
支付其他与经营活动有关的现金	18,435,489.48	3,579,041.63	8,905,706.20
经营活动现金流出小计	37,347,716.69	5,076,676.69	13,668,881.34
经营活动产生的现金流量净额	120,173.70	2,654.15	-708,652.16
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	95,205.53		
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>95,205.53</b>		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,482,949.29		305,810.50
投资支付的现金	120,000.00		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>7,602,949.29</b>		<b>305,810.50</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-7,507,743.76</b>		<b>-305,810.50</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			



吸收投资收到的现金	26,100,000.00		
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	3,000,000.00		1,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>29,100,000.00</b>		<b>1,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	21,471,500.00		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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>21,471,500.00</b>		
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>7,628,500.00</b>		<b>1,000,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>240,929.94</b>	<b>2,654.15</b>	<b>-14,462.66</b>
加：期初现金及现金等价物余额	3,644.62	990.47	15,453.13
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>244,574.56</b>	<b>3,644.62</b>	<b>990.47</b>



## 5、所有者权益变动表

单位：元

项目	2015年1-8月								少数股东权益	所有者权益合计		
	归属于母公司股东的所有者权益											
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润				
一、上年年末余额	5,000,000.00							-14,385,239.64		-9,385,239.64		
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	5,000,000.00							-14,385,239.64		-9,385,239.64		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	7,815,000.00	18,285,000.00						1,968,497.45	17,824.83	28,086,322.28		
(一)综合收益总额								1,968,497.44	17,824.83	1,986,322.27		
(二)股东投入和减少资本	7,815,000.00	18,285,000.00								26,100,000.00		
1、股东投入的普通股	7,815,000.00	18,285,000.00								26,100,000.00		



2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
<b>(三) 利润分配</b>							0.01		0.01	
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配										
4、其他							0.01		0.01	
<b>(四) 股东权益内部结转</b>										
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
<b>(五) 专项储备</b>										
1、本期提取										
2、本期使用										
<b>(六) 其他</b>										
<b>四、本期期末余额</b>	12,815,000.00	18,285,000.00					-12,416,742.19	17,824.83	18,701,082.64	



项目	2014 年度								少数股东权益	所有者权益合计		
	归属于母公司股东的所有者权益											
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润				
一、上年年末余额	5,000,000.00							-15,451,021.10		-10,451,021.10		
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	5,000,000.00							-15,451,021.10		-10,451,021.10		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								1,065,781.46		1,065,781.46		
（一）综合收益总额								1,065,781.46		1,065,781.46		
（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、股份支付计入股东权益的金额												



4、其他									
<b>(三) 利润分配</b>									
1、提取盈余公积									
2、提取一般风险准备									
3、对股东的分配									
4、其他									
<b>(四) 股东权益内部结转</b>									
1、资本公积转增资本（或股本）									
2、盈余公积转增资本（或股本）									
3、盈余公积弥补亏损									
4、其他									
<b>(五) 专项储备</b>									
1、本期提取									
2、本期使用									
<b>(六) 其他</b>									
<b>四、本期期末余额</b>	5,000,000.00						-14,385,239.64		-9,385,239.64



项目	2013 年度								少数股东权益	所有者权益合计		
	归属于母公司股东的所有者权益											
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润				
一、上年年末余额	5,000,000.00							-12,219,545.94		-7,219,545.94		
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	5,000,000.00							-12,219,545.94		-7,219,545.94		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-3,231,475.16		-3,231,475.16		
（一）综合收益总额								-3,231,475.16		-3,231,475.16		
（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、股份支付计入股东权益的金额												



4、其他									
<b>(三) 利润分配</b>									
1、提取盈余公积									
2、提取一般风险准备									
3、对股东的分配									
4、其他									
<b>(四) 股东权益内部结转</b>									
1、资本公积转增资本（或股本）									
2、盈余公积转增资本（或股本）									
3、盈余公积弥补亏损									
4、其他									
<b>(五) 专项储备</b>									
1、本期提取									
2、本期使用									
<b>(六) 其他</b>									
<b>四、本期期末余额</b>	5,000,000.00						-15,451,021.10		-10,451,021.10



## (二) 母公司财务报表

### 1、母公司资产负债表

单位：元

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	149,369.03	3,644.62	990.47
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	4,152,903.28	5,639,640.10	907,127.64
预付款项	700,000.00		
应收利息			
应收股利			
其他应收款	473,814.57	16,856,621.74	15,825,086.57
存货	15,494,396.58	385,567.49	267,684.49
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		169.78	
<b>流动资产合计</b>	<b>20,970,483.46</b>	<b>22,885,643.73</b>	<b>17,000,889.17</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	160,000.00		
投资性房地产			
固定资产	177,349.67	13,303.81	18,917.09
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			
<b>无形资产</b>	<b>1,236,260.42</b>	<b>1,261,666.67</b>	



开发支出			
商誉			
长期待摊费用	10,234,431.20	116,666.67	145,833.33
递延所得税资产	1,045,852.60	1,673,470.82	1,978,473.24
其他非流动资产			
非流动资产合计	<b>12,853,893.89</b>	<b>3,065,107.97</b>	<b>2,143,223.66</b>
资产总计	<b>33,824,377.35</b>	<b>25,950,751.70</b>	<b>19,144,112.83</b>

## 2、母公司资产负债表（续）

单位：元

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	4,905,001.04	1,900,000.00	
预收款项			
应付职工薪酬	128,400.00	895,701.87	743,616.74
应交税费	222,462.48	327,477.51	8,488.58
应付利息			
应付股利			
其他应付款	9,954,614.08	32,212,811.96	28,843,028.61
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>15,210,477.60</b>	<b>35,335,991.34</b>	<b>29,595,133.93</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			



专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>	<b>15,210,477.60</b>	<b>35,335,991.34</b>	<b>29,595,133.93</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本	12,815,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	18,285,000.00		
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	-12,486,100.25	-14,385,239.64	-15,451,021.10
<b>所有者权益合计</b>	<b>18,613,899.75</b>	<b>-9,385,239.64</b>	<b>-10,451,021.10</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>33,824,377.35</b>	<b>25,950,751.70</b>	<b>19,144,112.83</b>

### 3、母公司利润表

单位: 元

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
一、营业收入	9,349,281.52	5,705,759.01	898,414.57
减: 营业成本	5,100,731.00	3,129,776.65	402,065.22
营业税金及附加	60,610.20	33,758.69	13,244.46
销售费用	1,095,399.94	369,081.03	3,611,747.78
管理费用	577,620.03	313,444.75	850,505.94
财务费用	4,004.13	6,637.52	14,792.11
资产减值损失	-340,183.63	472,661.93	73,850.48
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)			



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>2,851,099.85</b>	<b>1,380,398.44</b>	<b>-4,067,791.42</b>
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	324,342.25	9,614.56	1,727.67
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>2,526,757.60</b>	<b>1,370,783.88</b>	<b>-4,069,519.09</b>
减：所得税费用	627,618.22	305,002.42	-838,043.93
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,899,139.38</b>	<b>1,065,781.46</b>	<b>-3,231,475.16</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			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
<b>六、综合收益总额</b>	<b>1,899,139.38</b>	<b>1,065,781.46</b>	<b>-3,231,475.16</b>

#### 4、母公司现金流量表

单位：元



项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	8,664,718.67	819,058.75	600,686.45
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	27,846,278.76	4,260,272.09	12,359,542.73
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>36,510,997.43</b>	<b>5,079,330.84</b>	<b>12,960,229.18</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	16,196,146.00	541,554.60	3,191,843.71
支付给职工以及为职工支付的现金	1,864,494.05	821,164.60	1,365,489.85
支付的各项税费	794,768.70	134,915.86	205,841.58
支付其他与经营活动有关的现金	17,540,154.98	3,579,041.63	8,905,706.20
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>36,395,563.73</b>	<b>5,076,676.69</b>	<b>13,668,881.34</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>115,433.70</b>	<b>2,654.15</b>	<b>-708,652.16</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,478,209.29		305,810.50
投资支付的现金	120,000.00		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>7,598,209.29</b>		<b>305,810.50</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-7,598,209.29</b>		<b>-305,810.50</b>



<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	26,100,000.00		
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	3,000,000.00		1,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>29,100,000.00</b>		<b>1,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	21,471,500.00		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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>21,471,500.00</b>		
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>7,628,500.00</b>		<b>1,000,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	145,724.41	2,654.15	-14,462.66
加：期初现金及现金等价物余额	3,644.62	990.47	15,453.13
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>149,369.03</b>	<b>3,644.62</b>	<b>990.47</b>

## 5、母公司股东权益变动表



项目	2015年1-8月								
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	<b>5,000,000.00</b>							<b>-14,385,239.64</b>	<b>-9,385,239.64</b>
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	<b>5,000,000.00</b>							<b>-14,385,239.64</b>	<b>-9,385,239.64</b>
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	<b>7,815,000.00</b>	<b>18,285,000.00</b>						<b>1,899,139.39</b>	<b>27,999,139.39</b>
(一)综合收益总额								<b>1,899,139.38</b>	<b>1,899,139.38</b>
(二)股东投入和减少资本	<b>7,815,000.00</b>	<b>18,285,000.00</b>							<b>26,100,000.00</b>
1、股东投入的普通股	<b>7,815,000.00</b>	<b>18,285,000.00</b>							<b>26,100,000.00</b>
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入股东权益的金额									
4、其他									
(三)利润分配								<b>0.01</b>	<b>0.01</b>
1、提取盈余公积									
2、提取一般风险准备									
3、对股东的分配									



4、其他								0.01	0.01
<b>(四) 股东权益内部结转</b>									
1、资本公积转增资本(或股本)									
2、盈余公积转增资本(或股本)									
3、盈余公积弥补亏损									
4、其他									
<b>(五) 专项储备</b>									
1、本期提取									
2、本期使用									
<b>(六) 其他</b>									
<b>四、本期期末余额</b>	<b>12,815,000.00</b>	<b>18,285,000.00</b>						<b>-12,486,100.25</b>	<b>18,613,899.75</b>



项目	2014 年度								
	实收资本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00							-15,451,021.10	-10,451,021.10
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	5,000,000.00							-15,451,021.10	-10,451,021.10
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）								1,065,781.46	1,065,781.46
（一）综合收益总额								1,065,781.46	1,065,781.46
（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、股份支付计入股东权益的金额									
4、其他									
（三）利润分配									
1、提取盈余公积									
2、提取一般风险准备									



3、对股东的分配									
4、其他									
<b>(四) 股东权益内部结转</b>									
1、资本公积转增资本(或股本)									
2、盈余公积转增资本(或股本)									
3、盈余公积弥补亏损									
4、其他									
<b>(五) 专项储备</b>									
1、本期提取									
2、本期使用									
<b>(六) 其他</b>									
<b>四、本期期末余额</b>	<b>5,000,000.00</b>							<b>-14,385,239.64</b>	<b>-9,385,239.64</b>



项目	2013 年度								
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00							-12,219,545.94	-7,219,545.94
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	5,000,000.00							-12,219,545.94	-7,219,545.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-3,231,475.16	-3,231,475.16
（一）综合收益总额								-3,231,475.16	-3,231,475.16
（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、股份支付计入股东权益的金额									
4、其他									
（三）利润分配									
1、提取盈余公积									
2、提取一般风险准备									



3、对股东的分配									
4、其他									
<b>(四) 股东权益内部结转</b>									
1、资本公积转增资本(或股本)									
2、盈余公积转增资本(或股本)									
3、盈余公积弥补亏损									
4、其他									
<b>(五) 专项储备</b>									
1、本期提取									
2、本期使用									
<b>(六) 其他</b>									
<b>四、本期期末余额</b>	<b>5,000,000.00</b>							<b>-15,451,021.10</b>	<b>-10,451,021.10</b>



## 二、最近两年及一期财务会计报告的审计意见

### （一）财务报表的编制基础

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，公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### （二）最近两年财务会计报告的审计意见

公司 2013 年、2014 年及 2015 年 1-8 月的财务会计报告已经具有证券从业资格的中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由其出具了中兴华审字(2015)第 BJ02-165 号标准无保留意见的审计报告。

### （三）合并报表范围及其变化

公司将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

#### 1、纳入合并范围的公司的基本情况

截至 2015 年 8 月 31 日，本公司纳入合并财务报表范围的子公司有 1 家，具体情况如下：



子公司名称	注册地	合并期间	注册资本	业务性质	持股比例(%)	
					直接	间接
北京八达岭长城天地餐饮有限责任公司	北京延庆	自 2015 年 7 月 28 日至今	20 万	餐饮服务	80.00	-

## 2、公司合并范围变化情况

### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
北京八达岭长城天地餐饮有限责任公司	2015 年 7 月 28 日	160,000.00	80%	现金出资	2015 年 7 月 28 日	348,206.55	86,697.57

### (2) 合并成本

项目	金额
合并成本	160,000.00
—现金	160,000.00
—非现金资产的公允价值	-
—发行或承担的债务的公允价值	-
—发行的权益性证券的公允价值	-
—或有对价的公允价值	-
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-
—其他	-
合并成本合计	160,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-

### (3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

	合并日(2015 年 7 月 28 日)
资产：	
货币资金	434,399.72
预付账款	98,157.00
其他应收款	152,879.45
存货	249,034.96
固定资产	73,152.00
负债：	
应付职工薪酬	36,900.00
应交税费	20,504.46
其他应付款	951,517.50
净资产	2,426.56



	合并日(2015年7月28日)
取得的净资产	1,941.25

### 三、报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况

#### (一) 报告期内采用的主要会计政策、会计估计

##### 1、会计期间

公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

##### 2、营业周期

正常营业周期是指公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

##### 3、记账本位币

人民币为公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，公司及境内子公司以人民币为记账本位币。公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

##### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

###### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收

益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## （2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交



易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 5、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，公司将进行重新评估。

### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业



合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注“长期股权投资”或本附注“金融工具”。

公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，

通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 6、应收账款

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

### （1）坏账准备的确认标准

公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

### （2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

公司将金额为人民币 100 万元以上的应收账款和金额为人民币 50 万元以上的其他应收款确认为单项金额重大的应收款项。

公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的



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进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

A. 信用风险特征组合的确定依据

公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法对应收款项计提的坏账准备的比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1年以内	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	30.00	30.00
3-4年	50.00	50.00



账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
4-5年	80.00	80.00
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

项目	计提方法
单项计提坏账准备的理由	对单项金额虽不重大，但可收回性与其他应收款项有明显差别的应收款项。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

### (3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

## 7、存货

### (1) 存货的分类

存货主要包括低值易耗品、库存商品、工程施工、劳务成本等。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。



计提存货跌价准备后,如果以前减记存货价值的影响因素已经消失,导致存货的可变现净值高于其账面价值的,在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回,转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

## 8、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起,采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下:

资产类别	折旧年限(年)	预计净残值率	年折旧率
电子设备	3	5%	31.67%
办公设备	5	5%	19.00%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态,本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁,其所有权最终可能转移,也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资

产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

#### （5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 9、无形资产

#### （1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生

变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

### （2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益。

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### （3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

## 10、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计

其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 11、收入

### (1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。公司销售的商品在同时满足下列条件时，



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

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

### （2）提供劳务收入

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度（完工百分比）。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照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。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

### （3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按实际测定的完工进度确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；

②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

#### (4) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

#### (5) 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

### 12、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

#### (1) 公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### (2) 公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金



收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### （3）公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### （4）公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## （二）主要会计政策、会计估计的变更情况和对公司利润的影响

### 1、会计政策与会计估计变更

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。

### 2、前期重大差错更正



报告期内，公司没有发生前期重大差错更正。

## 四、公司最近两年一期的主要财务数据和财务指标分析

### (一) 财务状况分析

财务指标	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产	21,745,623.88	22,885,643.73	17,000,889.17
非流动资产	12,933,408.29	3,065,107.97	2,143,223.66
其中：固定资产	254,025.67	13,303.81	18,917.09
无形资产	1,236,260.42	1,261,666.67	-
总资产	34,679,032.17	25,950,751.70	19,144,112.83
流动负债	15,977,949.53	35,335,991.34	29,595,133.93
非流动负债	-	-	-
总负债	15,977,949.53	35,335,991.34	29,595,133.93

公司 2015 年 8 月末较 2014 年末总资产增加 8,728,280.47 元，增加比率为 33.64%。其中非流动资产增加 9,868,300.32 元。主要是非流动资产中长期待摊费用增加 10,117,764.53 元，为公司对所经营物业“八达岭项目”和“十三陵项目”统一装修为中国特色、北京地方特色风所产生的装修费用。

公司 2014 年末较 2013 年末总资产增加 6,806,638.87 元，增加比率为 35.55%。其中流动资产增加 5,884,754.56 元，主要系应收账款增加；非流动资产增加 921,884.31 元，其中无形资产增加 1,261,666.67 元主要为公司采购软件及开发网络平台、开发 ERP 系统等。

公司 2015 年 8 月 31 日、2014 年末、2013 年末流动资产占总资产的比重分别为 62.71%、88.19%、88.80%。2015 年以来流动资产占比有所降低，主要系公司增加了项目装饰装修等方面的投入。流动资产主要由应收账款、其他应收款及存货等经营活动相关的资产构成，上述资产于 2015 年 8 月 31 日、2014 年末、2013 年末分别占流动资产的比重为 95.44%、99.98%、99.99%。2015 年 8 月末，非流动资产主要由无形资产、长期待摊费用等生产相关的长期资产构成，上述资产占非流动资产的比重为 88.69%，2014 年末、2013 年末非流动资产主要为递延



所得税资产。总的来看，公司报告期内的资产结构存在一定变化，上述变化符合公司业务转型的要求。

公司 2015 年 8 月 31 日较 2014 年末总负债减少 19,358,041.81 元，降低比例为 54.78%，主要是公司其他应付款减少 21,554,677.24 元，为公司偿付前股东借款等所致。

## 1、公司报告期内盈利能力指标分析

财务指标	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度
主营业务毛利率	46.98%	45.15%	55.25%
销售净利率	20.48%	18.68%	-359.69%
净资产收益率	-23.66%	-10.75%	36.57%
净资产收益率（扣除非经常性损益）	-28.07%	-10.85%	36.56%
每股收益	0.3972	0.2132	-0.6463
每股收益（扣除非经常性损益）	0.4620	0.2151	-0.6459

公司 2015 年 1-8 月、2014 年度和 2013 年度主营业务产品毛利率分别为 46.98%、45.15%、55.25%，报告期内毛利率基本平稳，符合公司所处现阶段行业特点。

公司 2015 年 1-8 月、2014 年度和 2013 年度销售净利率分别为 20.48%、18.68%、-359.69%。其中 2013 年净利率较低，主要由于 2013 年度公司通过自行租赁场地进行工艺品销售、租赁成本过高所致。2014 年公司开始实现运营模式转型，除办公场所外大幅减少租赁经营场所，净利率得到显著提升。

公司报告期内净资产收益率在持续上升，2015 年 1-8 月和 2014 年度为负的原因在于 2014 年初和 2015 年初公司净资产为负。

公司近两年及一期收入和利润有显著提高，主要系由公司模式转型所致。2013 年及以前年度公司主要通过租赁旅游周边地产自行从事工艺品销售，2014 年开始，公司转型为针对旅游服务企业的运营管理，有效缩减了人工成本和租赁成本等方面的支出，经营业绩得到有效改善。未来随着公司项目增加，整体规模扩大，公司盈利能力有望得到进一步提升。

### (三) 偿债能力分析

#### 1、公司报告期内偿债能力指标分析

财务指标	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产负债率(母公司)	44.97%	136.17%	154.59%
流动比率	1.36	0.65	0.57
速动比率	0.37	0.64	0.57

公司2015年8月底、2014年末、2013年末的资产负债率(母公司)分别为44.97%、136.17%、154.59%，流动比率分别为1.36、0.65、0.57，速动比率分别为0.37、0.64、0.57。公司两年及一期各项偿债能力指标均有所提高，主要系公司2014年开始经营模式转型，盈利能力有所提高；同时公司2015年进行了增资，有效调整了公司资本结构。2015年8月末的速动比率较期初有所降低，主要系公司今年为吸引商户、协助商户铺货所增加存货所致。

### (四) 营运能力分析

#### 1、公司报告期内偿债能力指标分析

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
应收账款周转率(次)	1.84	1.59	0.73
存货周转率(次)	0.64	9.58	1.51

2015年8月底、2014年和2013年末公司应收账款周转率分别为1.84、1.59、0.73，应收账款周转率在持续提升中，主要系公司收入总额有所提高，同时公司加强应收账款的催收管理所致。

2015年8月底、2014年和2013年公司存货周转率分别为0.64、9.58、1.51。2014年公司存货周转率有明显提高主要系公司经营模式发生改变，由原有单纯从事工艺品销售转型为运营管理服务为主的模式，因此营业成本中的存货成本比例降低，导致2014年存货周转率提高。2015年公司为保证货源品质标准及为加盟商减轻工艺品类库存压力，增加工艺品库存，使存货余额显著提高，导致存货周转率有所降低。

## (五) 现金流量分析

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	120,173.70	2,654.15	-708,652.16
投资活动产生的现金流量净额	-7,507,743.76	0.00	-305,810.50
筹资活动产生的现金流量净额	7,628,500.00	0.00	1,000,000.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	240,929.94	2,654.15	-14,462.66
期末现金及现金等价物余额	244,574.56	3,644.62	990.47

### 1、经营活动产生的现金流量

公司 2015 年 1-8 月和 2014 年、2013 年经营活动产生的现金流量净额分别为 120,173.70 元、2,654.15 元、176,251.87 元，公司报告期内经营活动产生的现金流量出现较大波动，主要是 2015 年公司为规范公司治理、清理较多往来款所致。

#### (1) 收到的价值较大的其他与经营活动有关的现金

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
利息收入	27.08	67.14	102.98
收到的往来款	28,454,938.09	4,260,204.95	12,359,439.75
合计	28,454,965.17	4,260,272.09	12,359,542.73

#### (2) 支付的价值较大的其他与经营活动有关的现金

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
通讯费	169.00	6,226.00	8,855.27
房租及管理费	6,964.14		2,024,286.00
水电费		36,410.62	66,888.14
办公费	2,710.44	8,667.35	3,484.76
招待费	1,293.00	7,869.00	70,504.80
交通费	2,000.00	170.00	32,469.25
物业费	150,000.00		
维修费	22,978.00		16,400.00
审计费	52,000.00	2,000.00	5,000.00
律师费	94,339.62		200.00
诉讼费	111,924.00		
运费			89,934.49



项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
差旅费	7,750.00	800.00	33,055.03
装修费	775,400.47	11,666.66	29,166.67
包装费			9,103.20
其他	34,590.00	26,181.33	37,865.51
支付的往来款	17,173,370.81	3,479,050.67	6,478,493.08
合计	18,435,489.48	3,579,041.63	8,905,706.20

## 2、投资活动产生的现金流量

公司投资活动产生的现金流量主要发生在 2015 年 1-8 月和 2013 年度，现金流量净额分别为-7,507,743.76 元和-305,810.50 元。2015 年 1-8 月发生金额较大，主要是公司对项目地进行装修所产生的现金流出以及公司添加无形资产（ERP 管理软件和网站开发）所产生的现金流出。

## 3、筹资活动产生的现金流量

公司筹资活动产生的现金流量主要为 2015 年公司增资，股东投入共计 26,100,000.00 元。

# 五、报告期利润形成的有关情况

## （一）营业收入及成本的具体确认方法

### 1、商品销售

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



合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

关于商品销售的成本：公司以“存货—库存商品”科目核算商品的出入库情况，并进行产品成本归集。公司购进商品时，借记“存货—库存商品”；售出商品时，贷记“存货—库存商品”，并记入“主营业务成本”科目。

## 2、使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

关于使用费收入：公司对应的成本包含营销费用、宣传费用和人工费用，在发生时直接计入主营业务成本。

## 3、利息收入

利息收入按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

利息支出按照公司借贷金融机构货币资金的时间和实际利率计算确定。

## （二）营业收入的主要构成、变动趋势及原因

公司主营业务收入包括商品销售收入以及品牌使用及运营管理服务收入两大类。公司近两年及一期的主营业务收入构成情况如下：

行业名称	2015年1-8月		2014年度		2013年度	
	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比
商品销售	485,456.04	5.01%	707,376.93	12.40%	898,414.57	100.00%
品牌使用及管理费	9,212,032.03	94.99%	4,998,382.08	87.60%	-	-
合计	9,697,488.07	100.00%	5,705,759.01	100.00%	898,414.57	100.00%

公司2013年度以自营销售工艺品为主要盈利模式。2014年开始转型，增加旅游服务运营管理、减少工艺品受托代销，以提供品牌使用及管理服务为主要盈利模式。

## （三）产品毛利率及其变化分析

单位：元



项目	2015年1-8月		
	主营业务收入	主营业务成本	毛利率
商品销售	485,456.04	527,277.95	-8.61%
品牌使用及管理费	9,212,032.03	4,614,728.57	49.91%
合计	9,697,488.07	5,142,006.52	46.98%

项目	2014年度		
	主营业务收入	主营业务成本	毛利率
商品销售	707,376.93	344,931.59	51.24%
品牌使用及管理费	4,998,382.08	2,784,845.06	44.29%
合计	5,705,759.01	3,129,776.65	45.15%

项目	2013年度		
	主营业务收入	主营业务成本	毛利率
商品销售	898,414.57	402,065.22	55.25%
合计	898,414.57	402,065.22	55.25%

公司 2013 年度的主营业务是商品销售，2014 年起公司转型为品牌使用与管理，故主营业务的结构从 2014 年开始有所调整。2013 年度、2014 年度，公司商品销售毛利率基本稳定；2015 年公司销售目的改为辅助性以较低价格协助合作经营者铺货以增强合作粘性，不追求销售收益，故 2015 年 1-8 月商品销售毛利率下降较大。公司 2014 年度、2015 年 1-8 月的品牌使用与管理的毛利率较为稳定。

#### （四）营业收入和利润的变动趋势分析

公司最近两年及一期的营业收入及利润情况如下：

单位：元

项目	2015年1-8月	2014年度	增长率	2013年度
营业收入	9,697,488.07	5,705,759.01	535.09%	898,414.57
营业成本	5,142,006.52	3,129,776.65	678.43%	402,065.22
营业毛利	4,555,481.55	2,575,982.36	418.99%	496,349.35
营业利润	2,936,861.17	1,380,398.44	-133.93%	-4,067,791.42
利润总额	2,612,400.92	1,370,783.88	-133.68%	-4,069,519.09
净利润	1,985,836.95	1,065,781.46	-132.98%	-3,231,475.16

公司自 2014 年起收入实现较大增幅增加，主要系公司自 2014 年起实现商业模式转变，从传统的单一进行工艺品销售向管理服务转型；公司所经营项目区内

除提供传统零售外,增加了餐饮、演艺等服务机构。公司将精力重点向项目开发、品牌创意、产品创新、客源拓展等方向转移,从而实现了收入总额的提高。

同时,除管理用办公场所和演艺用舞台外,公司不再直接租用运营场地,使得租赁费用大幅降低,减少了公司成本费用。

从目前公司经营业绩来看,公司盈利模式转型较为成功,随着公司项目进一步开发,盈利能力有望得到进一步提高。

## (五) 主要费用及变动情况

公司最近两年及一期主要费用及其变动情况如下:

项目	2015年1-8月	2014年度		2013年度
	金额	金额	年增长率(%)	金额
营业收入	9,697,488.07	5,705,759.01	535.09%	898,414.57
销售费用	1,291,388.00	369,081.03	-89.78%	3,611,747.78
管理费用	579,416.03	313,444.75	-63.15%	850,505.94
财务费用	4,021.41	6,637.52	-55.13%	14,792.11
三项费用合计	1,874,825.44	689,163.30	-84.61%	4,477,045.83
销售费用占营业收入比重	13.32%		6.47%	402.01%
管理费用占营业收入比重	5.97%		5.49%	94.67%
财务费用占营业收入比重	0.04%		0.12%	1.65%
三项费用合计占营业收入比重	19.33%		12.08%	498.33%

公司2013年度的销售费用主要为房租和人员工资。2014年开始公司模式转型,卖场销售人员人数降低,同时不再租用运营用场地,使销售费用整体大幅降低。公司2015年销售费用增加幅度较大,是由于公司开始对新项目地进行装修改造,相关费用摊销计入销售费用所致。

公司管理费用主要为管理人人员工资及社会保险及其他杂费等。2014年由于公司经营模式转变,管理人员也有所减少,故相应的人员工资与社保有较大下降。2015年由于公司采购和自行开发的软件进行的摊销计入管理费用,致使公司管理费用有所提高。

公司历年财务费用主要为银行手续费等,金额较小,各年间变化不大。



## (六) 非经常性损益情况

公司报告期内非经常性损益明细如下：

单位：元

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
非流动性资产处置损益	-	-	-
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	-	-	-
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-	-	-
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年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	-	-	-



项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
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	-324,342.25	-9,614.56	-1,727.67
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
小计	-324,342.25	-9,614.56	-1,727.67
所得税影响额	-	-	-
合计	-324,342.25	-9,614.56	-1,727.67

公司各年非经常性损益均不大，2015年的金额主要为税收滞纳金形成的营业外支出。该笔滞纳金是由于公司办税人员不熟悉公司业务发生变更后，适用税率需要进行调整。补办申请变更税率等延长了补交时间。上述事项是由于公司对有关业务不熟悉所致，税务机关并未就此对公司进行行政处罚，税务局已为公司开具具有关证明。

## （七）适用的主要税收政策

### 1、流转税及附加税费

税目	纳税（费）基础	税（费）率
增值税	应税收入	6%、17%
营业税	应税收入	5%
城建税	应交流转税额	5%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%

### 2、企业所得税

纳税主体	纳税（费）基础	税（费）率
北京龙地友谊文化传播有限责任公司	应纳税所得额	25%
北京八达岭长城天地餐饮有限责任公司	应交税所得额	25%

## 六、公司最近两年主要资产及负债情况

### (一) 资产的主要构成及其变化

#### 1、货币资金

##### (1) 明细情况

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
现金	88,513.34	409.65	418.94
银行存款	156,061.22	3,234.97	571.53
合计	244,574.56	3,644.62	990.47

(2) 截至 2015 年 8 月 31 日, 公司不存在抵押、冻结, 或有潜在收回风险的款项。

#### 2、应收账款

##### (1) 应收账款按种类列示如下:

类别	2015年8月31日				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	4,399,140.06	100.00	246,236.78	5-50	4,152,903.28
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	4,399,140.06	100.00	246,236.78	-	4,152,903.28

类别	2014年12月31日				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-



备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	6,164,384.07	100.00	524,743.97	5-30	5,639,640.10
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	6,164,384.07	100.00	524,743.97	-	5,639,640.10

类别	2013 年 12 月 31 日				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	1,007,919.60	100.00	100,791.96	5-10	907,127.64
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	1,007,919.60	100.00	100,791.96	-	907,127.64

应收账款余额 2014 年末较 2013 年末增加 4,732,512.46 元, 增幅为 521.70%, 是由于公司经营模式转型, 收入大幅提高, 但相关款项于 2015 年进行结算, 导致 2014 年底有较大金额挂账。2015 年 8 月末较 2014 年末有所下降, 主要系公司加大催收力度。

(2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄结构	2015 年 8 月 31 日			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	4,340,740.56	98.67	217,037.03	4,123,703.53
1—2 年	-	-	-	-
2—3 年	58,399.50	1.33	29,199.75	29,199.75
3—4 年	-	-	-	-
4—5 年	-	-	-	-
5 年以上	-	-	-	-



合计	4,399,140.06	100.00	246,236.78	4,152,903.28
----	--------------	--------	------------	--------------

账龄结构	2014年12月31日			
	金额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	5,298,285.00	85.95	264,914.25	5,033,370.75
1-2年	-	-	-	-
2-3年	866,099.07	14.05	259,829.72	606,269.35
3-4年	-	-	-	-
4-5年	-	-	-	-
5年以上	-	-	-	-
合计	6,164,384.07	100.00	524,743.97	5,639,640.10

账龄结构	2013年12月31日			
	金额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	-	-	-	-
1-2年	1,007,919.60	100.00	100,791.96	907,127.64
2-3年	-	-	-	-
3-4年	-	-	-	-
4-5年	-	-	-	-
5年以上	-	-	-	-
合计	1,007,919.60	100.00	100,791.96	907,127.64

报告期内公司应收帐款账龄结构稳定，应收账款主要集中在1年以内，其中2015年达到了98.67%，2014年达到了85.95%。由于公司下游客户为旅游地产经营商户，直接面对游客，主要以现金方式进行结算，资金相对充足。目前主要客户与公司合作较为顺畅，因此公司近两年来应收账款账龄较为稳定，相关款项回收风险较小。

### (3) 期末应收账款前五名单位列示如下：

2015年8月31日：

单位名称	与本公司关系	年末金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
北京龙腾阁文化传播有限责任公司	非关联方	2,311,723.00	1年以内	52.55
北京易得泓利文化传播	非关联方	754,045.00	1年以内	17.14



有限责任公司				
北京达意昌盛文化传播有限责任公司	非关联方	641,832.29	1 年以内	14.59
北京华奥柏京文化传播有限公司	非关联方	633,140.27	1 年以内	14.39
北京欣欣龙地餐饮有限公司	非关联方	58,399.50	2-3 年	1.33
合计		4,399,140.06		100.00

2014 年 12 月 31 日：

单位名称	与本公司关系	年末金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
北京达意昌盛文化传播有限责任公司	非关联方	2,075,115.00	1 年以内	33.66
北京易得泓利文化传播有限责任公司	非关联方	1,350,190.00	1 年以内	21.90
北京龙腾阁文化传播有限责任公司	非关联方	976,560.00	1 年以内	15.84
北京华奥柏京文化传播有限公司	非关联方	896,420.00	1 年以内	14.54
北京欣欣龙地餐饮有限公司	非关联方	866,099.07	2-3 年	14.05
合计		6,164,384.07		100.00

2013 年 12 月 31 日：

单位名称	与本公司关系	年末金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
北京欣欣龙地餐饮有限公司	非关联方	1,007,919.60	1-2 年	100.00
合计		1,007,919.60		100.00

### 3、预付账款

#### (1) 账龄分析

项目	2015 年 8 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	746,463.00	100.00	-	-	-	-
合计	746,463.00	100.00	-	-	-	-

(2) 按客户明细列示如下：



项目	2015年8月31	2014年12月31	2013年12月31
北京阳光岚航文化发展有限公司	700,000.00	-	-
深圳市照佰士达光电有限公司	46,463.00	-	-
合计	746,463.00	-	-

(3) 期末无预付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(4) 预付账款主要是预付的表演经费及装修费。

#### 4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下：

类别	2015年8月31日				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	890,231.07	20.98	53,164.05	5-30	837,067.02
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	890,231.07	100.00	53,164.05		837,067.02

类别	2014年12月31日				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	15,779,624.28	93.00	-	-	15,779,624.28
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,172,719.40	7.00	95,721.94	5-50	1,076,997.46
单项金额不重大但单独计提坏账	-	-	-	-	-



类别	2014 年 12 月 31 日				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
准备的其他应收款					
合计	16,952,343.68	100.00	95,721.94		16,856,621.74

类别	2013 年 12 月 31 日				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	15,028,358.10	94.68	-	-	15,028,358.10
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	843,740.49	5.32	47,012.02	5-30	796,728.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	15,872,098.59	100.00	47,012.02		15,825,086.57

其他应收款主要包含临时往来款、备用金等。截至 2015 年 8 月底，公司其他应收款较期初整体减少-16,019,554.72 元，降低幅度 95.03%，主要系公司以前年度往来款进行了清理和结算。截至 2015 年 8 月 31 日，账龄 1 年以内的其他应收款占当期总额的 96.11%，回收风险小。

#### (2) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款(按单位)	2014 年 12 月 31 日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
北京达意昌盛文化传播有限责任公司	984,218.98	-	-	预计能够全部收回
北京欣欣龙地餐饮公司	3,601,293.07	-	-	预计能够全部收回
北京申豪昌叶商店	5,864,962.63	-	-	预计能够全部收回
北京晨光彩霞商店	1,060,000.00	-	-	预计能够全部收回
北京达意工艺礼品有限公司	2,532,080.67	-	-	预计能够全部收回
北京淑苑吉平商店	1,037,068.93	-	-	预计能够全部收回
陈再明	700,000.00	-	-	预计能够全部收回



其他应收款（按单位）	2014年12月31日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
合计	15,779,624.28	-	—	—

其他应收款（按单位）	2013年12月31日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
北京达意工艺礼品有限公司	1,778,814.49	-	-	预计能够全部收回
北京达意昌盛文化传播有限责任公司	986,218.98	-	-	预计能够全部收回
北京欣欣龙地餐饮公司	3,601,293.07	-	-	预计能够全部收回
北京申豪昌业商店	5,864,962.63	-	-	预计能够全部收回
北京晨光彩霞商店	1,060,000.00	-	-	预计能够全部收回
北京淑苑吉平商店	1,037,068.93	-	-	预计能够全部收回
陈再明	700,000.00	-	-	预计能够全部收回
合计	15,028,358.10	-	—	—

### (3) 账龄分析

账龄结构	2015年8月31日			
	金额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	855,621.07	96.11	42,781.05	812,840.02
2—3年	34,610.00	3.89	10,383.00	24,227.00
合计	890,231.07	100.00	53,164.05	837,067.02

账龄结构	2014年12月31日			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	1,240,537.18	7.32	22,750.00	1,217,787.
1—2年	3,984,828.77	23.51	71,471.94	3,913,356.
2—3年	11,517,017.73	67.94		11,517,017
3—4年	209,960.00	1.24	1,500.00	208,460.00
合计	16,952,343.68	100.0	95,721.94	16,856,621

账龄结构	2013年12月31日			
	金额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	4,033,349.86	25.41	38,062.02	3,995,287.84
1—2年	11,621,449.03	73.22	7,900.00	11,613,549.03
2—3年	217,299.70	1.37	1,050.00	216,249.70
合计	15,872,098.59	100.00	47,012.02	15,825,086.57

### (4) 期末其他应收款前五名单位列示如下：

2015年8月31日：



单位名称	与本公司关系	年末金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
北京卫东守业商店	非关联方	461,182.40	1年以内	51.80
北京龙腾阁文化传播有限责任公司	非关联方	379,471.00	1年以内	42.63
北京欣欣龙地餐饮公司	非关联方	32,271.00	2-3年	3.63
北京市昌平区公积金管理中心	非关联方	6,420.00	1年以内	0.72
北京达兰花商店	关联方	5,647.67	1年以内	0.63
合计		884,992.07		99.41

2014年12月31日：

单位名称	与本公司关系	年末金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
北京申豪昌叶商店	非关联方	5,864,962.63	2-3年	34.60
北京欣欣龙地餐饮公司	非关联方	3,601,293.07	1-2年、2-3年、3-4年	21.24
北京达意工艺礼品有限公司	非关联方	2,532,080.67	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年	14.94
北京晨光彩霞商店	非关联方	1,060,000.00	2-3年	6.25
北京淑苑吉平商店	非关联方	1,037,068.93	1-2年、2-3年	6.12
合计		14,095,405.30		83.15

2013年12月31日：

单位名称	与本公司关系	年末金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
北京申豪昌叶商店	非关联方	5,864,962.63	1-2年	36.95
北京欣欣龙地餐饮公司	非关联方	3,601,293.07	1年以内、1-2年、2-3年	22.69
北京达意工艺礼品有限公司	非关联方	1,778,814.49	1年以内、1-2年、2-3年	11.00
北京晨光彩霞商店	非关联方	1,060,000.00	1-2年	6.68
北京达意昌盛文化传播有限责任公司	非关联方	986,218.98	1年以内	6.00
合计		13,291,289.17		83.32

### (5) 报告期内其他应收款来源说明

①根据2012年5月，龙地工艺与龙地友谊签订的《债权债务转让协议》，龙地工艺即将进行股权变更，新股东要求龙地工艺专注于物业管理、剥离旅游服务

与工艺美术品销售等业务，故双方协商同意龙地工艺将部分相关业务的债权债务以及业务关系转让给龙地友谊，转让内容如下：

A 债权：应收账款 1,470,070.09 元

预付账款 1,000,000.00 元

其他应收款 25,191,609.02 元

B 债务：其他应付款 25,861,679.11 元（股东借款）

其他应付款 1,800,000.00 元（个人借款）

上述债权债务承接导致龙地友谊的债权债务增长 27,661,679.11 元，主要是往来款的增加。

②2012 年 9 月，龙地工艺将其持有龙地友谊 51% 的出资转让给冯建强，并就前述《债权债务转让协议》与龙地友谊此时的股东达成协议，由此时的股东冯建强和郝连贵承接原前述龙地工艺转让给龙地友谊的股东借款共 25,861,679.11 元。

冯建强与郝连贵均为在旅游服务行业经营数年，对该行业非常了解并看好，并且拥有相关的资源、人脉等，希望在该行业大力发展。

③2013 年 7 月，龙地工艺再次与龙地友谊达成协议，将之前尚未清理完毕的旅游服务相关行业的债权债务以及业务关系全部转让给龙地友谊，转让内容如下：

A 债权：其他应收款 1,254,833.94 元（对龙地友谊）

其他应收款 6,200,000.00 元（对其他个人及商户）

B 债务：其他应付款 1,254,833.94 元（对商户）

其他应付款 6,200,000.00 元（对个人借款）

上述债权债务承接导致龙地友谊的债权债务增长 7,454,833.94 元（龙地友谊与龙地工艺的往来款有所抵消），主要是往来款的增加。

龙地友谊公司一直在旅游服务行业经营，且前期曾承租龙地工艺公司的“龙地商厦”经营，与商厦内的其他承租经营企业关系良好，股东认为可以收回 2012 年与 2013 年两次所承接的债权（上述债权主要是龙地商厦中的商户）。



报告期内，龙地友谊持续对前期往来款进行清理。截至报告期末，上述债权债务已经基本清理，报告期末公司其他应收款余额为 89.02 万元，大多为 1 年以内形成的，回收风险较小。

## 5、存货

(1) 存货分类列示如下：

项目	2015 年 8 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
库存商品	15,764,616.02	385,567.49	267,684.49
合计	15,764,616.02	385,567.49	267,684.49

公司 2015 年 8 月底，存货增加了 15,379,048.53 元，增幅为 3988.68%，主要由于公司考虑到“龙地美玉馆”所处位置比较适合销售各类玉石饰品，而该类物品为非标商品，市场标准不一，公司为保证合作商户后续工艺品的质量及品质、为各合作商户订立标准、协助商户铺货，集中采购了包括玉石工艺品为主的存货，使存货余额有了较大幅度增加。该笔存货采购的目的是基于公司对提供旅游运营管理服务、协助加盟商铺货的需求，将在较长的期限内逐步被加盟商消化掉，不会在短期对公司业务结构造成较大影响。

公司该笔采购是通过供应商汕头市金华贸易有限公司。该供应商地处汕头市，靠近位于广东揭阳的全国规模最大、品质最好的翡翠、玉制工艺品、首饰的批发市场。供应商为贸易公司，根据龙地友谊提供的品质标准和质量要求，由龙地友谊专业采购人员陪同确认商品选购，然后统一销售给龙地友谊，并开具销售发票。公司在收到货物与发票后确认存货。

(2) 各项存货跌价准备的增减变动情况

期末存货中低值易耗品与库存商品无减值现象，故未计提减值准备。该笔存货主要为玉石类工艺品，保值增值性较强，减值风险较小。

## 6、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子及办公设备	合计
一、账面原值				



项目	房屋及建筑物	运输设备	电子及办公设备	合计
1、2014年12月31日余额	-	-	24,476.92	24,476.92
2、本年增加金额	-	-	261,875.00	261,875.00
(1) 购置	-	-	180,335.00	180,335.00
(2) 在建工程转入	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	81,540.00	81,540.00
3、本年减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4、2015年8月31日余额			286,351.92	286,351.92
二、累计折旧				
1、2014年12月31日余额	-	-	11,173.11	11,173.11
2、本年增加金额	-	-	21,153.14	21,153.14
(1) 计提	-	-	16,289.14	16,289.14
(2) 企业合并增加	-	-	4,864.00	4,864.00
3、本年减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4、2015年8月31日余额	-	-	32,326.25	32,326.25
三、减值准备				
1、2014年12月31日余额	-	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4、2015年8月31日余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1、2015年8月31日账面价值	-	-	254,025.67	254,025.67
2、2014年12月31日账面价值	-	-	13,303.81	13,303.81

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子及办公设备	合计
一、账面原值				
1、2013年12月31日余额	-	-	24,476.92	24,476.92
2、本年增加金额	-	-	-	-
(1) 购置	-	-	-	-



项目	房屋及建筑物	运输设备	电子及办公设备	合计
(2) 在建工程转入	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4、2014年12月31日余额	-	-	24,476.92	24,476.92
二、累计折旧				
1、2013年12月31日余额	-	-	5,559.83	5,559.83
2、本年增加金额	-	-	5,613.28	5,613.28
(1) 计提	-	-	5,613.28	5,613.28
(2) 企业合并增加	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4、2014年12月31日余额	-	-	11,173.11	11,173.11
三、减值准备				
1、2013年12月31日余额	-	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4、2014年12月31日余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1、2014年12月31日账面价值	-	-	13,303.81	13,303.81
2、2013年12月31日账面价值	-	-	18,917.09	18,917.09

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子及办公设备	合计
一、账面原值				
1、2012年12月31日余额	-	-	8,762.39	8,762.39
2、本年增加金额	-	-	15,714.53	15,714.53
(1) 购置	-	-	15,714.53	15,714.53
(2) 在建工程转入	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-



项目	房屋及建筑物	运输设备	电子及办公设备	合计
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4、2013年12月31日余额			24,476.92	24,476.92
二、累计折旧				
1、2012年12月31日余额	-	-	1,695.12	1,695.12
2、本年增加金额	-	-	3,864.71	3,864.71
(1) 计提	-	-	3,864.71	3,864.71
(2) 企业合并增加	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4、2013年12月31日余额	-	-	5,559.83	5,559.83
三、减值准备				
1、2012年12月31日余额	-	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4、2013年12月31日余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1、2013年12月31日账面价值			18,917.09	18,917.09
2、2012年12月31日账面价值			7,067.27	7,067.27

公司截至2015年8月31日，固定资产主要为电子及办公设备，公司的固定资产总体金额较低是由公司以服务、零售为主的业务性质决定的。目前公司固定资产的整体成新率为88.71%，相对较高。

- (2) 期末，固定资产未发现存在明显减值迹象，未计提减值准备。
- (3) 期末无暂时闲置固定资产、无融资租赁固定资产、无经营租赁租出的固定资产、无持有待售固定资产。

## 7、无形资产

### (1) 无形资产分类

项目	2014年12月31	本年增加	本年减少额	2015年8月31日
----	------------	------	-------	------------



	日	额		
一、无形资产原价合计	1,350,000.00	66,250.00	-	1,416,250.00
其中：软件	700,000.00	66,250.00	-	766,250.00
网络平台	650,000.00	-	-	650,000.00
二、累计摊销合计	88,333.33	91,656.25	-	179,989.58
其中：软件	23,333.33	48,322.92	-	71,656.25
网络平台	65,000.00	43,333.33	-	108,333.33
三、无形资产净值合计	1,261,666.67	-25,406.25	-	1,236,260.42
其中：软件	676,666.67	17,927.08	-	694,593.75
网络平台	585,000.00	-43,333.33	-	541,666.67
四、无形资产减值准备 累计金额合计	-	-	-	-
其中：软件	-	-	-	-
网络平台	-	-	-	-
五、无形资产账面价值 合计	1,261,666.67	-25,406.25	-	1,236,260.42
其中：软件	676,666.67	17,927.08	-	694,593.75
网络平台	585,000.00	-43,333.33	-	541,666.67

项目	2013年12月31日	本年增加额	本年减少额	2014年12月31日
一、无形资产原价合计		1,350,000.00		1,350,000.00
其中：软件		700,000.00		700,000.00
网络平台		650,000.00		650,000.00
二、累计摊销合计		88,333.33		88,333.33
其中：软件		23,333.33		23,333.33
网络平台		65,000.00		65,000.00
三、无形资产净值合计		1,261,666.67		1,261,666.67
其中：软件		676,666.67		676,666.67
网络平台		585,000.00		585,000.00
四、无形资产减值准备 累计金额合计				
其中：软件				
网络平台				
五、无形资产账面价值 合计		1,261,666.67		1,261,666.67
其中：软件		676,666.67		676,666.67
网络平台		585,000.00		585,000.00

公司无形资产均为 2014 年新增，为公司采购的收款系统以及公司开发的



ERP 软件及公司官方网站。

## 8、长期待摊费用

项目	2014年12月31日	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	2015年8月31日
装修费	116,666.67	10,888,941.00	771,176.46	-	10,234,431.20
合计	116,666.67	10,888,941.00	771,176.46	-	10,234,431.20

项目	2013年12月31日	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	2014年12月31日
装修费	145,833.33	-	29,166.66	-	116,666.67
合计	145,833.33	-	29,166.66	-	116,666.67

截至 2015 年 8 月 31 日，公司长期待摊费用余额为 10,234,431.20 元，较上年增加 8672.37%，主要系公司 2015 年开始对十三陵项目和八达岭长城项目经营场地进行整体设计和装修改造所致。

## 9、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2015年8月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	280,282.28	70,070.57	620,465.92	155,116.48	147,803.96	36,950.99
可供弥补亏损	3,903,128.12	975,782.03	6,073,417.36	1,518,354.34	7,766,089.00	1,941,522.25
合计	4,183,410.40	1,045,852.60	6,693,883.28	1,673,470.82	7,913,892.96	1,978,473.24

### (2) 未确认递延所得税资产明细

期末无未确认递延所得税资产。

## (二) 负债的主要构成及其变化

### 1、应付账款

应付账款列示：

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日



购货款	4,905,001.04	1,900,000.00	
合计	4,905,001.04	1,900,000.00	

期末余额中账龄超过 1 年的应付账款：

2015 年 8 月 31 日：

单位名称	与本公司关系	年末金额	账龄	占应付款总额的比例 (%)
汕头市荣展商贸有限公司	供应商	2,865,000.00	1 年以内, 1-2 年以内	58.41
合计		2,865,000.00		58.41

2014 年 12 月 31 日：

单位名称	与本公司关系	年末金额	账龄	占应付款总额的比例 (%)
汕头市荣展商贸有限公司	供应商	1,900,000.00	1 年以内	100.00
合计		1,900,000.00		100.00

## 2、应交税费

项目	2015 年 8 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
企业所得税	-	-	-
增值税	175,190.38	297,478.11	7,698.72
营业税	17,410.33	-	-
城市维护建设税	24,476.41	14,995.15	384.94
教育费附加	14,685.84	8,997.09	230.96
地方教育费附加	9,790.57	5,998.06	153.97
个人所得税	60.32	9.10	19.99
合计	241,613.85	327,477.51	8,488.58

公司由于 2012 年处于亏损状态, 2013-2015 年度仍处于 5 年税前弥补亏损期间, 故 2013-2015 年企业所得税为 0。

## 3、其他应付款

### (1) 账龄分析

账龄	2015 年 8 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
1 年以内	10,658,134.72	3,497,698.41	8,349,897.23
1-2 年		8,225,482.17	20,493,131.38



2-3 年		20,489,631.38	
3 年以上			
合计	10,658,134.72	32,212,811.96	28,843,028.61

截至 2015 年 8 月 31 日，公司其他应付款账面余额为 10,658,134.72 元，相较于上一年度减少-21,554,677.24 元，降低幅度为 66.91%，主要为将上一年度应付原股东冯建强、郝连贵的 20,460,507.03 元进行了清偿所致。2015 年 8 月 31 日，其他应付款的主要构成为应付装修工程款以及应付股东魏侃个人借款。

## (2) 前五大其他应付款

2015 年 8 月 31 日：

单位名称	与本公司关系	年末金额(元)	账龄	占其他应付款总额的比例(%)
魏侃	股东	4,847,037.37	1 年以内	45.48
北京忠信博艺建筑装饰有限公司	往来款单位	2,190,000.00	1 年以内	20.54
北京宏昌佳业建筑工程有限责任公司	往来款单位	855,837.00	1 年以内	8.03
上海惟鸿网络科技有限公司	往来款单位	700,000.00	1 年以内	6.57
北京容祥文化传播有限责任公司	往来款单位	525,519.71	1 年以内	4.93
合计		9,118,394.08		85.55

2014 年 12 月 31 日：

单位名称	与本公司关系	年末金额	账龄	占其他应付款总额的比例
冯建强	股东	12,060,507.03	2-3 年	37.44
郝连贵	股东	8,400,000.00	2-3 年	26.08
单汝强	往来款单位	3,200,000.00	1-2 年	9.93
安卫	往来款单位	2,000,000.00	2-3 年	6.21
北京达意昌盛文化传播有限责任公司	往来款单位	1,381,988.60	1 年以内	4.29
合计		27,042,495.63		83.95

2013年12月31日：

单位名称	与本公司关系	年末金额	账龄	占其他应付款总额的比例(%)
冯建强	股东	12,060,507.03	1-2年	41.81
郝连贵	股东	8,400,000.00	1-2年	29.12
单汝强	往来款单位	3,200,000.00	1年以内	11.09
安卫	往来款单位	2,000,000.00	1年以内	6.93
康宝慧	往来款单位	1,000,000.00	1年以内	3.47
合计		26,660,507.03		92.43

### (3) 报告期内其他应付款来源说明

①根据2012年5月，龙地工艺与龙地友谊签订的《债权债务转让协议》，龙地工艺即将进行股权变更，新股东要求龙地工艺专注于物业管理、剥离旅游服务与工艺美术品销售等业务，故双方协商同意龙地工艺将部分相关业务的债权债务以及业务关系转让给龙地友谊，转让内容如下：

A 债权：应收账款 1,470,070.09 元

预付账款 1,000,000.00 元

其他应收款 25,191,609.02 元

B 债务：其他应付款 25,861,679.11 元（股东借款）

其他应付款 1,800,000.00 元（个人借款）

上述债权债务承接导致龙地友谊的债权债务增长 27,661,679.11 元，主要是往来款的增加。

②2012年9月，龙地工艺将其持有龙地友谊 51%的出资转让给冯建强，并就前述《债权债务转让协议》与龙地友谊此时的股东达成协议，由此时的股东冯建强和郝连贵承接原前述龙地工艺转让给龙地友谊的股东借款共 25,861,679.11 元。

冯建强与郝连贵均为在旅游服务行业经营数年，对该行业非常了解并看好，并且拥有相关的资源、人脉等，希望在该行业大力发展。

③2013年7月,龙地工艺再次与龙地友谊达成协议,将之前尚未清理完毕的旅游服务相关行业的债权债务以及业务关系全部转让给龙地友谊,转让内容如下:

A 债权: 其他应收款 1,254,833.94 元 (对龙地友谊)

其他应收款 6,200,000.00 元 (对其他个人及商户)

B 债务: 其他应付款 1,254,833.94 元 (对商户)

其他应付款 6,200,000.00 元 (对个人借款)

上述债权债务承接导致龙地友谊的债权债务增长 7,454,833.94 元(龙地友谊与龙地工艺的往来款有所抵消),主要是往来款的增加。

龙地友谊公司一直在旅游服务行业经营,且前期曾承租龙地工艺公司的“龙地商厦”经营,与商厦内的其他承租经营企业关系良好,股东认为可以收回 2012 年与 2013 年两次所承接的债权(上述债权主要是龙地商厦中的商户),且相应的债务主要是对股东的借款。

报告期内,龙地友谊持续对前期往来款进行清理。截至报告期末,上述债权债务已经基本清理,报告期末公司其他应付款余额为 1065.81 万元,主要是公司新装修“八达岭项目”和“十三陵项目”形成的应付装修款以及对现控股股东魏侃女士的股东借款。

### (三) 股东权益情况

#### 1、股东权益情况

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
实收资本	12,815,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	18,285,000.00	-	-
未分配利润	-12,416,742.19	-14,385,239.64	-15,451,021.10
归属于母公司股东权益合计	18,683,257.81	-9,385,239.64	-10,451,021.10
少数股东权益	17,824.83	-	-

#### 2、权益变动分析

公司实收资本 2015 年增加了 7,815,000.00 元,资本公积增加了 18,285,000.00 元,是由公司自然人股东魏侃等 5 人于 2015 年 7 月对公司进行增资所致。

公司以前年度出于亏损状态,因此历年均未计提盈余公积。

## 七、关联方、关联方关系及关联交易

### (一) 关联方和关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则》的相关规定，结合公司的实际情况，公司关联方包括：公司共同实际控制人；公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属；持有公司股份 5%以上的其他股东；实际控制人控制或参股的企业；对控股股东及主要股东有实质影响的法人或自然人；公司参与的合营企业、联营企业；公司的参股企业；主要投资者个人、董事、监事、高级管理人员或与上述人员关系密切的人员控制的其他企业；其他对公司有实质影响的法人或自然人。公司的关联方及关联关系情况如下：

#### 1、存在控制关系的关联方

序号	关联方姓名	关联关系
1	魏侃	公司控股股东、实际控制人、董事长
2	冯建强	实际控制人（2013年初至2015年6月）

#### 2、公司的子公司

企业名称	北京八达岭长城天地餐饮有限责任公司
注册号	110229013896924
企业类型	其他有限责任公司
住所	北京市延庆县八达岭镇岔道村停车场 1 号
法定代表人	魏侃
注册资本	20 万元
经营范围	餐饮服务(中餐、含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品)。
成立日期	2011 年 5 月 18 日

#### 3、不存在控制关系的关联方

##### (1) 不存在控制关系的关联自然人

序号	关联方姓名/名称	关联关系
1	梁钧	公司股东、董事
2	陈河中	公司股东、董事
3	许文泽	公司股东、董事
4	郝连贵	公司股东（2013年初至2015年6月）
5	刘杰	公司董事
6	刘显	公司监事



7	刘作鹏	公司监事
8	富珵	公司监事
9	杨志宏	公司总经理
10	姜波	公司副总经理、董事会秘书
11	朱丽沙	公司财务总监
12	辛运超	公司执行董事、总经理（2013年初至2015年6月）
13	苏亚拉图	公司监事（2015年6月至2015年10月）

## （2）不存在控制关系的关联法人

序号	其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
1	北京龙地工艺美术品有限责任公司	公司实际控制人任董事
2	北京隆祥元泰投资管理有限公司	董事梁钧持股20%并任执行董事及总经理的公司
3	国润建设集团有限公司	董事许文泽控制的公司
4	北京瑞泰投资管理有限公司	董事许文泽控制的公司
5	北京日兴房地产发展有限公司	董事许文泽担任董事的公司
6	北京国润酒店管理有限公司	董事许文泽担任董事的公司
7	北京凯佰特科技股份有限公司	董事许文泽担任董事的公司
8	北京国润建设工程有限公司	董事许文泽担任董事的公司
9	北京新润房地产开发有限公司	董事许文泽担任董事的公司
10	昌黎嘉安物业服务有限公司	董事许文泽担任董事的公司
11	重庆通际汽车销售服务有限公司	董事许文泽担任董事的公司
12	深圳瑞泰医学科技有限公司	董事许文泽担任董事的公司
13	北京中核建设投资有限公司	董事许文泽担任董事的公司
14	北京永隆国际酒店物业管理有限公司	董事许文泽担任董事的公司
15	北京澜星湾体育休闲俱乐部有限公司	董事许文泽担任董事的公司
16	北京加州水郡国际体育休闲俱乐部有限公司	董事许文泽担任董事的公司
17	北京国润富力酒店物业管理有限公司	董事许文泽担任董事的公司
18	湖北日兴谷山房地产开发有限公司	董事许文泽担任董事的公司
19	广州新绿环资产管理有限公司	董事陈河中任执行董事及总经理的公司
20	北京达兰花商店	监事苏亚拉图所控制的个体工商户

## （二）关联交易

### 1、经常性关联交易

以下关联交易价格按照市场价格确定，价格公允，货款结算与支付均正常履行，不存在损害公司及其他股东利益的情形、不存在利用关联交易进行利益输送的情形。



### (1) 房屋租赁

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	年度确认的租赁费
龙地工艺	龙地有限	商业用房	2013年1月1日	2013年12月31日	市场定价	2,024,286.00元
龙地工艺	龙地有限	商业用房	2014年1月1日	2014年11月30日	市场定价	200,000.00元

龙地有限自2012年起自北京龙地工艺美术品有限责任公司租赁房屋，后由于龙地有限经营使用面积逐年降低，使租金费用整体下降。

截至2014年11月双方已终止上述协议。龙地有限不再租用北京龙地工艺美术品有限责任公司租赁房屋。

## 2、偶发性关联交易

### (1) 关联方资金往来

关联方	2015年1-8月拆借金额	2014年度拆借金额	2013年度拆借金额
拆入:			
冯建强			1,052,287.08
郝连贵	3,000,000.00		
北京龙地工艺美术品有限责任公司			200.00
拆出:			
冯建强	12,060,507.03		2,401,172.08
郝连贵	11,400,000.00		3,000,000.00
北京龙地工艺美术品有限责任公司			200.00
北京达兰花商店	5,647.67		

### (2) 关联商标转让

2015年7月23日，公司已与北京龙地工艺美术品有限责任公司签署了《商标转让协议》约定，北京龙地工艺美术品有限责任公司将下述商标无偿转让给龙地有限，商标转移手续办理期间，龙地有限可无偿使用下述商标权。同时约定，如商标权转让申请被驳回，龙地有限仍然可以无偿独占性永久使用上述商标权。

名称	商标	注册/申请号	国际分类号	商品/服务	专用期限



龙地		7649797	14	宝石；贵重金属艺术品；激光宝石；玛瑙；手镯（首饰）；银制工艺品；玉雕；玉雕首饰；珍珠（珠宝）；翡翠	2010年11月28日—2010年11月27日
堂珍汇		10160243	30	蛋糕；玉米花	2012年12月28日—2022年12月27日
堂珍汇		10160244	21	瓷器；仿陶器；瓷器装饰品；水晶工艺品；茶具；香炉；梳；刷子；水晶（玻璃制品）	2012年12月28日—2022年12月27日
堂珍汇		7649819	14	护身符（首饰）；角、骨、牙、介首饰及艺术品；戒指（首饰）；景泰蓝；景泰蓝首饰；人造宝石；项链（首饰）；小饰物（首饰）；银饰品；装饰品（珠宝）	2010年11月28日—2020年11月27日
堂珍汇		7652803	39	搬迁；货运；商品包装；运送乘客；汽车运输；汽车出租；货物贮存；导游；观光旅游；旅行社（不包括预定旅馆）	2011年1月7日—2021年1月6日
龙地美玉		7649836	39	搬迁；货运；商品包装；运送乘客；汽车运输；汽车出租；货物贮存；导游；观光旅游；旅行社（不包括预定旅	2011年1月7日—2021年1月6日



### (三) 报告期关联方往来余额

项目名称	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>其他应收款:</b>			
北京达兰花商店	5,647.67		
合计	5,647.67		
<b>其他应付款:</b>			
冯建强		12,060,507.03	12,060,507.03
郝连贵		8,400,000.00	8,400,000.00
魏侃	4,847,037.37		
合计	4,847,037.37	20,460,507.03	20,460,507.03

其中北京达兰花商店的其他应收款已于2015年11月收回。

报告期内，除公司董事、监事、高级管理人员正常在公司领取薪酬，以及股东向公司提供资金借款外，公司与关联方之间未发生其他关联交易。

### (四) 规范关联交易的制度安排

2015年10月股份公司成立后，除《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事大会议事规则》对关联交易决策作出规定外，公司还专门制定了《关联交易管理办法》，严格规范关联交易行为。其中：

《股东大会议事规则》第六十六条规定“股东大会对关联交易事项做出的决议必须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的半数以上通过，方为有效。但是，该关联交易事项涉及公司章程规定的需要以特别决议通过的事项时，股东大会决议必须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的三分之二以上通过，方为有效。”

《关联交易管理办法》第五条规定“公司应采取有效措施防止关联方以垄断采购和销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司利益。关联交易活动应遵循商业原则，关联交易的价格应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。提交公司董事会或股东大会审议的关联交易应当随附关联交易的依据，以及是否公允的意见。公司应对关联交易的定价依据予以充分披露。”

## 八、提请投资者关注的财务报表附注中的或有事项、承诺事项及期后事项

### （一）资产负债表日后事项

截至本公开转让说明书签署之日，本公司不存在重大资产负债表日后事项。

### （二）或有事项

截至2015年8月31日，本公司不存在应披露的重大或有事项。

### （三）其他重要事项

截至2015年8月31日，公司无对外提供担保情形。

## 九、资产评估情况

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司以2015年8月31日为评估基准日，就有限公司整体变更为股份公司事宜对全部资产和负债进行了评估，用以验证股份公司全体发起人的资产出资不存在高估的情形。2015年10月8日，中铭国际资产评估(北京)有限责任公司对龙地有限拟改制设立股份有限公司之经济行为所涉及的龙地有限股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，并出具了“中铭评报字(2015)第0064号”资产评估报告书。

经实施评估程序后，于评估基准日，评估账面净资产在持续经营等假设前提下的市场价值为1,873.70万元，净资产评估价值较账面价值评估增值12.31万元，增值率为0.66%。

除上述资产评估外，公司未发生其他资产评估行为。



## 十、报告期内股利分配政策、实际股利分配情况及公开转让后的股利分配政策

### （一）报告期内股利分配政策

根据股份公司章程，公司现行的和公开转让后的股利分配政策如下：

根据公司章程第一百四十八条：

“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。

公司持有的公司股份不参与分配利润。”

### （二）报告期内股利分配情况

报告期内公司尚未进行过股利分配。

## 十一、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

龙地友谊持有长城天地餐饮 80.00%股份，其基本情况如下：

企业名称	北京八达岭长城天地餐饮有限责任公司
注册号	110229013896924
企业类型	其他有限责任公司



住所	北京市延庆县八达岭镇岔道村停车场 1 号
法定代表人	魏侃
注册资本	20 万元
经营范围	餐饮服务(中餐、含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品)。
成立日期	2011 年 05 月 18 日

北京八达岭长城天地餐饮有限责任公司	
项目	2015 年 1-8 月
营业收入(元)	348,206.55
净利润(元)	86,697.57
总资产(元)	856,596.06
净资产(元)	89,124.13

## 十二、风险因素及应对措施

### (一) 与旅游物业持有人合作稳定性风险

公司按项目对公司业务进行独立管理。不同的项目以项目所在地即旅游地产进行划分，公司通过整体策划、设计装修、招商代理，以及入驻商户的整体运营管理等形式培育该项地产的成熟程度，使地产自身价值随着商户运营收益同步提升。但是公司并不拥有相关地产的所有权，因此，一旦出现地产所有权变更，或者土地权属发生争议等情况，会影响公司与地产所有者继续合作的稳定性。

针对旅游地产商合作可能出现的风险，公司在项目正式落地前，对项目合作方进行充分的考察，对项目实施可行性进行充分分析调研，同时通过协议将双方权责进行明确的约定，确保双方后续合作的稳定性。同时由于公司主要开发利用闲置旅游物业，通过有效的运营管理，为物业所有者带来持续、稳定的租金收入和其他效益，使物业合作违约的风险降低。

### (二) 当规模快速扩张时将面临管理人才缺乏风险

公司现正处在快速发展阶段。随着公司业务规模的快速扩张，将会在资源整合、市场营销、项目管理、资本运作、产品创新等方面对公司管理层提出更高的要求。如果公司管理层和项目管理团队的业务素质及管理水平不能适应公司规模迅速扩大的需要，将制约公司的发展。



公司目前已经制定了人才招聘、激励、培训计划，随着新项目的开发落地，公司储备业务人才将在实际工作中得到进一步锻炼，公司也将通过薪酬激励、股权激励、职位晋升、岗位轮换等多种手段提升员工的工作积极性和适应能力。公司的运营部储备众多有经验的行业从业者，通过内部培训和项目实践，快速培养人才，以适应新项目的拓展之需。

### （三）模式快速推广和复制的风险

公司致力打造“旅游产业服务平台”，即依托国内著名景点周边商业地产，针对入境游客及国内游客的旅游需求，招募优秀的中小微传统行业经营商户，对其提供流程制定、品牌输出、客源引入、营销管理及创意旅游产品开发与供应等全方位的服务。通过统一的管理和服务标准，提升公司运营品牌及商户的服务质量和整体口碑，打造以实现“旅游地产成熟度提高”、“小微商户服务质量及收益提高”、“游客满意度提高”等“三个提高”的多方共赢的创新型旅游管理商业模式。虽然公司通过“十三陵”项目及“八达岭长城天地”项目对模式的可行性进行了成功的实践。但是由于优质的旅游地产项目存在一定的拓展难度，存在不能有效开拓新项目，使公司规模无法提升的风险。

通过两个项目的成功实施，公司在业内已经初步形成了口碑效应。未来公司在积极巩固现有模式下各项目的服务质量与盈利能力的同时，将投入一定资源进行企业宣传和公共关系维护，进一步增加公司的品牌知名度和企业认知度。为未来项目的拓展奠定良好的基础。



## 第五节 有关声明

### 一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事：

魏侃

梁钧

陈河中

许文泽

刘杰

全体监事：

刘显

刘作鹏

富理

全体高级管理人员：

杨志宏

姜波

朱丽沙

北京龙地友谊文化传播股份有限公司





## 二 主办券商声明

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

项目负责人签字：

胡占军

项目小组人员签字：

胡占军 固倩 颜健

法定代表人签字：

天风证券股份有限公司(公章)





## 天风证券股份有限公司 法定代表人授权书

兹授权张玉玺先生(身份证号: 440106197507301839; 公司职务: 中小企业服务中心总经理) 代表我公司法定代表人签署以下文件:

- 一、推荐挂牌申请文件及协议: 推荐挂牌并持续督导协议、公开转让说明书;
- 二、持续督导文件及协议: 持续督导协议;
- 三、股票发行文件及协议: 主办券商合法合规性意见;
- 四、做市业务文件和协议: 股票认购协议、增资协议。

本授权有效期为: 2015年8月1日至2015年12月31日。

本授权书一式三十四份, 除授权人、被授权人、行政中心、风控中心各执一份外, 另有三十份作为相关授权文件之报送材料附件。

授权单位: 天风证券股份有限公司 (盖章)

法定代表人签字:

被授权人签字:

2015年12月18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申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，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。

会计师事务所负责人签名：

经办注册会计师签名：

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）





## 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法律意见书的内容无异议，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。

律师事务所负责人签名： 杨占武

经办律师签名： 孙丽 王世华

北京市铭达律师事务所（公章）





## 资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，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。

评估机构负责人签名: 李长生

注册评估师签名: 张楠博 付新利

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司(公章)



2015年12月18日