



沃閣酒店

NEEQ : 839960

南京沃閣酒店管理股份有限公司

Nanjing WOGÉ Hotel Management Co., Ltd.



年度报告

2018

公司年度大事记



2018年1月20日，在科技部、财政部、教育部、国务院国资委、中华总工会等单位指导下，科技部中国民营科技促进会联盟培育服务中心和国家产业技术创新战略培育联盟联合举办、南京沃阁酒店管理股份有限公司和迈点网承办的"国家主题酒店与特色旅游产业技术创新联盟成立大会"暨"主题酒店与特色旅游产业技术创新发展论坛"在南京百家湖畔举行。200多名主题酒店、特色酒店、精品酒店、度假酒店、文旅单位、景区、特色小镇、投资公司以及酒店业主等单位高层汇聚一堂，共同探讨"如何精耕山海，细作人文，促进主题酒店特色旅游一体化发展"。南京沃阁酒店管理股份有限公司作为联盟理事长单位未来将积极推动联盟建立以产、学、研相结合的创新机制，整合行业资源，解决产业关键技术问题，形成标准，优化产业链，提高主题酒店与特色旅游产业影响力，推动我国主题酒店与特色旅游产业深度融合。



2018年9月1日，位于安徽宏村的黟县沃阁驿墅酒店项目隆重开业，该酒店拥有81间高端酒店客房，坐落在风景秀丽的黟县田野间。为黄山大旅游的特色度假酒店带去不同的风景。

目 录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	8
第三节	会计数据和财务指标摘要	10
第四节	管理层讨论与分析	13
第五节	重要事项	23
第六节	股本变动及股东情况	25
第七节	融资及利润分配情况	28
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	29
第九节	行业信息	32
第十节	公司治理及内部控制	33
第十一节	财务报告	37

释义

释义项目		释义
沃阁酒店、公司、本公司、股份公司	指	南京沃阁酒店管理股份有限公司
沃阁集团	指	江苏沃阁文化旅游集团有限公司（更名前：江苏沃阁实业集团有限公司）
鑫程投资	指	南京鑫程股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）
绅和置业	指	南京绅和置业发展有限公司
祥凯餐饮	指	南京祥凯餐饮服务有限公司
鑫沃酒店	指	盱眙鑫沃酒店有限公司
皇冠酒店	指	南京皇冠国际酒店投资管理有限公司
长江油运	指	南京长江油运公司
云帆物业	指	南京云帆物业管理有限公司
古泉餐饮	指	南京古泉餐饮服务有限公司
原墅餐饮	指	南京沃阁原墅餐饮服务有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
股转系统、全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
立信中联、注册会计师	指	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
国浩、律师	指	国浩律师（南京）事务所
三会	指	股东大会、董事会和监事会
股东大会	指	南京沃阁酒店管理股份有限公司股东大会
董事会	指	南京沃阁酒店管理股份有限公司董事会
监事会	指	南京沃阁酒店管理股份有限公司监事会
高级管理人员	指	公司总经理、工程部总监、财务总监、董事会秘书
公司章程、章程	指	最近一次被公司股东大会批准的南京沃阁酒店管理股份有限公司章程
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
报告期、本期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第一节 声明与提示

【声明】公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人程剑凯、主管会计工作负责人王晋文及会计机构负责人（会计主管人员）王晋文保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见审计报告。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	☐ 是 ☒ 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	☐ 是 ☒ 否
是否存在豁免披露事项	☐ 是 ☒ 否

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
所管理酒店土地、房屋产权性质的瑕疵风险	公司所管理的酒店中，沃阁恋馆系南京祥凯餐饮服务有限公司在租赁的房产内开办的酒店，其房屋产权性质为厂房，土地产权性质为工业用地；沃阁驿墅环球旅行馆系南京沃阁原墅餐饮服务有限公司在租赁的房产内开办的酒店，其房屋产权性质为厂房，其土地产权性质为工业用地；沃阁巴厘原墅温泉酒店系南京古泉餐饮服务有限公司在自有土地及建筑物上开办的酒店，其中位于南京江宁区汤山街道的部分土地产权性质为住宅用地，其上房屋产权性质为居民住宅。各酒店业主在上述土地及房产上开办酒店，且未办理相关土地使用权变更登记手续和房屋改造手续。根据《中华人民共和国土地管理法》及相关规定，上述酒店存在被有关部门责令搬迁的可能，存在土地、房屋产权性质瑕疵。由于公司通过委托管理模式为酒店提供酒店管理服务，在该模式下，酒店房产以及土地租赁行为均不归属于公司，所以公司不承担上述土地、房屋产权性质瑕疵造成的潜在法律风险。酒店业主均具有地上建筑物房产证明，已取得各主管部门出具的特种行业许可证、卫生许可证、餐饮服务许可证、消防合格证等，且自酒店开业以来不存在因租赁土地、房屋产权性质瑕疵导致经营损失的情形，但是仍然不能排除因上述土地、房屋产权性质瑕疵导致相关酒店经营终止的可能，进而对公司的业务经营造成不利影响。沃阁恋馆和沃阁驿墅环球旅行馆于 2018 年先后因政府征地，导致项目酒店无法继续履

	行与公司签订的管理协议，南京沃阁原墅餐饮服务有限公司和南京祥凯餐饮服务有限公司分别于 2018 年 5 月和 6 月与公司签订终止协议，依据原管理协议第 16.4（a）约定，南京沃阁原墅餐饮服务有限公司和南京祥凯餐饮服务有限公司分别向公司支付违约赔偿金 250,000.02 元和 390,995.98 元。
所租赁房屋涉及的风险	本报告期内，公司无自有土地使用权及房产。公司现有房屋租赁业务系将此前用于自营酒店的位于南京市鼓楼区大桥南路 42 号的房屋进行转租。其一，上述房屋产权证面积为 5,893.9 平方米，而公司自南京长江油运公司处租赁该房屋时实际租赁面积为 9,230 平方米，实际租赁面积大于房屋产权证面积，存在部分无产权证建筑面积及房屋搭建面积，因此该部分建筑存在违反规划等法律法规的情形，可能面临政府强制拆除等处罚，进而会影响公司正常租赁业务，对公司的整体收入造成一定影响；其二，上述房屋、建筑物土地产权性质为“其他商服用地”，房产证用途为“集体宿舍”，承租方之一南京皇冠国际酒店投资管理有限公司将所租赁房产用于开办酒店，存在未经许可改变土地用途和房屋用途的风险，尽管自酒店开办以来不存在因租赁土地、房屋产权性质瑕疵导致经营损失的情形，但不能排除因上述土地、房屋产权性质瑕疵导致相关酒店经营被迫终止的可能，进而影响到房屋租赁合同的履行，对公司营业收入造成不利影响。
应收账款余额较大的风险	2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日，公司应收账款余额分别为 3,323,111.81 元、8,380,987.44 元，占资产总额的比例分别为 6.95%、18.53%，占比较大；2018 年度、2017 年度公司应收账款周转率分别为 2.14、2.74。由于公司业务特点，随着公司业务规模的扩大，应收账款余额有可能增加，给公司造成营运压力，不利于公司业务规模的扩张。尽管公司应收账款账龄较短及公司客户信用较好，但如果公司对应收账款催收不力，或者公司客户资信状况、经营状况出现恶化，导致应收账款不能按合同规定及时收回，将可能给公司带来呆坏账风险，不仅严重影响当期经营业绩，而且对公司未来的持续发展造成不利影响。
人力资源风险	公司所在的酒店管理行业属于知识、人才密集型行业，公司的核心竞争力主要依赖于管理团队为各类酒店打造“特色主题文化”，该团队人员的规模与素质直接决定了公司是否具有市场竞争力。目前，公司的管理人才已可满足目前发展的需要，但是，随着旅游业、酒店业的快速发展，酒店管理专业人才的需求会日益增大，拥有外语沟通技能、国际化视角以及海外先进管理与实践知识的人才会成为酒店行业、酒店管理行业竞相争抢的对象。因此，当公司经营规模扩大而需要招揽更多专业人才时，酒店管理专业人才不足将成为公司经营模式下的主要风险之一。
实际控制人不当控制风险	公司实际控制人为程剑凯、肖艺，二人共同控制公司 83.14%的股权。共同控制人能对公司的发展战略、人事安排、生产经营、财务等决策实施有效控制。虽然公司建立了较为完善的法人治理结构，但若公司的内部控制有效性不足、运作不够规范，可

	能会导致实际控制人损害公司和中小股东利益的公司治理风险。
关联交易的风险	2014 年 12 月 1 日公司与关联方南京古泉餐饮服务有限公司、南京沃阁原墅餐饮服务有限公司、南京祥凯餐饮服务有限公司分别签订了委托管理合同，向其提供酒店运营管理服务，构成关联交易。2017 年度及 2018 年度，公司通过关联方实现的收入占营业收入的比例分别为 19.94%和 28.80%，公司存在对关联方较为依赖的经营风险，如果关联方的生产经营情况发生重大不利变化，将有可能影响公司的经营状况。
毛利率波动的风险	公司 2018 年度、2017 年度综合毛利率分别为 53.69%、67.90%，其中 2018 年毛利率水平较 2017 年小幅下降。未来如果公司无法通过提高自身的竞争优势获取新的酒店管理项目，以及假如采取积极的销售推广政策所导致的广告费成本上升，公司的毛利率将存在一定的波动风险。
经营业绩下滑的风险	公司 2015 年技术支持服务收入 12,249,590.00 元，占主营业务收入比例为 48.71%。公司 2016 年技术支持收入 5,652,329.14 元，占主营业务收入比例为 31.98%。公司 2017 年技术支持收入 4,852,060.13 元，占主营业务收入比例为 26.73%，公司 2018 年技术支持收入 1,207,547.17 元，占主营业务收入比例为 9.62%，较 2017 年度大幅下降，主要是因为公司 2018 年未有新签约项目，2018 年主要技术服务收入来源于安徽九华山沃阁驿墅酒店项目提供开业前的设计技术支持、工程技术支持等服务。截至 2018 年 12 月 31 日，以上项目技术服务已接近尾声，公司按合同约定获取持续性的酒店运营管理收入尚需时日。从开工建设到开业至稳定运营周期长是酒店行业的固有特点，因此公司酒店运营管理收入增长缓慢，公司在新项目选址保持一贯的谨慎、详细透彻的研究区域市场的发展理念，导致新开拓项目增长缓慢，同时，由于①本期公司运营的南京沃阁原墅酒店项目因拆迁于 2018 年 5 月 31 日终止经营，②本期公司运营的南京沃阁恋馆项目因拆迁于 2018 年 6 月 30 日终止经营，③本期公司运营的安徽九华山沃阁驿墅酒店项目因政府规划无法运行，于 2018 年 6 月 30 日终止经营，④本期公司运营的沃阁泗洲饭店项目因经营管理原因，2018 年 6-12 月管理费、品牌使用费、市场推广费减按 40%收取，⑤本期公司运营的沃阁白云山森林驿墅酒店项目因政府规划原因，延期正常开业，2018 年 6-12 月工程咨询费免于收取，因此存在经营业绩下滑的风险。
本期重大风险是否发生重大变化：	否

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	南京沃阁酒店管理股份有限公司
英文名称及缩写	Nanjing WOGH Hotel Management Co., Ltd.
证券简称	沃阁酒店
证券代码	839960
法定代表人	程剑凯
办公地址	江苏省南京市江宁经济开发区隐龙路9号

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	黄靖
职务	董事会秘书
电话	025-84048464
传真	025-84048464
电子邮箱	jing.huang@vogue-hotel.com
公司网址	http://www.wogehotel.com/
联系地址及邮政编码	江苏省南京市江宁经济开发区隐龙路9号（邮编：211153）
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董事会秘书办公室

三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2008年11月11日
挂牌时间	2016年12月27日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	租赁和商务服务业（L）—商务服务业（L72）
主要产品与服务项目	酒店管理和房屋租赁
普通股股票转让方式	做市转让
普通股总股本（股）	30,600,000
优先股总股本（股）	-
做市商数量	4
控股股东	江苏沃阁文化旅游集团有限公司
实际控制人及其一致行动人	程剑凯、肖艺

四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	9132010667904093X5	否

注册地址	南京市鼓楼区大桥南路 42 号	否
注册资本（元）	30,600,000	是

五、 中介机构

主办券商	华泰联合
主办券商办公地址	深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	徐文、江小三
会计师事务所办公地址	天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

六、 自愿披露

☐适用 ☒不适用

七、 报告期后更新情况

☐适用 ☒不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	12,550,467.54	18,155,080.56	-30.87%
毛利率%	53.69%	67.90%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	1,996,459.00	7,779,007.82	-74.34%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,703,212.02	6,320,977.32	-73.05%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	5.92%	27.00%	-
加权平均净资产收益率%（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	5.05%	22.51%	-
基本每股收益	0.065	0.43	-84.90%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	47,833,110.21	45,226,719.70	5.76%
负债总计	13,138,864.02	12,528,932.51	4.87%
归属于挂牌公司股东的净资产	34,694,246.19	32,697,787.19	6.11%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.13	1.82	-37.58%
资产负债率%（母公司）	27.47%	27.70%	-
资产负债率%（合并）	27.47%	27.70%	-
流动比率	262.53%	358.68%	-
利息保障倍数			-

三、 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	7,415,509.05	6,491,578.97	14.23%
应收账款周转率	2.14	2.74	-
存货周转率			-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	5.76%	27.95%	—
营业收入增长率%	-30.87%	2.72%	—
净利润增长率%	-74.34%	36.48%	—

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	30,600,000	18,000,000	70%
计入权益的优先股数量	—	—	—
计入负债的优先股数量	—	—	—

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
其他营业外收入和支出	390,995.98
非经常性损益合计	390,995.98
所得税影响数	97,749.00
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	293,246.98

七、 补充财务指标

☐适用 ☒不适用

八、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

☒会计政策变更 ☐会计差错更正 ☐不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收票据				
应收账款	7,899,245.32			
应收票据及应收账款		7,899,245.32		
应付票据				

应付账款	4,468,941.62			
应付票据及应付账款		4,468,941.62		

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

公司主营业务为酒店管理和房屋租赁。酒店管理业务主要包括为所管理的酒店提供各类技术支持服务和日常经营中的运营管理服务；房屋租赁业务主要是将此前用于自营酒店的房屋进行转租。酒店管理业务在主营业务中的比重逐渐上升，成为公司未来收入及利润的主要增长点，也是体现公司核心竞争力的业务。

1、酒店管理服务

伴随着中国经济高速增长的 30 年，目前国内旅游业迎来黄金年代，各类景区和周末度假目的地蓬勃发展，度假酒店作为酒店业新兴增长的主要支柱，已经显露了巨大市场机遇。公司所提供的酒店管理服务主要是依托自身在度假酒店的管理理念、管理经验和管理团队，为各类度假酒店提供可行性调研、设计技术支持、工程技术支持等服务，并进行酒店品牌、酒店专业管理技术、管理人才和管理模式的输出，为不同类型的度假酒店打造专属的“特色主题文化”，使其利用差异化战略进行度假酒店管理。2015 年以来，公司实行“以酒店管理业务为主，房屋租赁业务为辅”的战略，酒店管理业务在主营业务中所占比例大幅提高，是公司发展的主要方向。自十九大召开以来，以习近平总书记在党的十九大报告中强调指出的：“文化是一个国家、一个民族的灵魂。”“没有高度的文化自信，没有文化的繁荣兴盛，就没有中华民族伟大复兴。”为核心的文化与旅游的融合发展正成为国内旅游业发展的新方向，公司顺应发展趋势，积极打造融合不同地区文化特点，集吃、住、游、购、娱一体的度假酒店。

2、房屋租赁业务

公司的房屋租赁业务主要是将此前从南京长江油运公司租入的用于自营酒店的房产，租予南京皇冠国际酒店投资管理有限公司等公司使用，并获取租金收入。

报告期内及报告期后至报告披露日，公司的商业模式无重大变化。

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
主营业务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
主要产品或服务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
客户类型是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
关键资源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
销售渠道是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
收入来源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
商业模式是否发生变化	☐ 是 ☒ 否

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

报告期内，公司在管理层的领导下，全体员工积极开拓，共同努力实现公司各项发展目标。公司自挂牌新三板后，品牌知名度和影响力逐步提升，公司在市场开拓、成本管控、服务提升和公司治理等方面均取得了较大进步。公司经过深入研究国内度假酒店行业，对比分析国内外同行业的发展战略，针对国内日益增长的自驾用户，公司制定了详细的产品发展战略。公司通过国家主题酒店与特色旅游产业技

术创新联盟的成立，借助联盟平台与景区、设计企业、酒店行业伙伴建立起广泛合作。

1. 财务状况

截止报告期末，公司资产总额为 47,833,110.21 元，较本期期初上升 5.76%，负债总额为 13,138,864.02 元，较本期期初上升 4.87%，资产负债率 27.47%，公司资产状况良好。

2. 经营成果

报告期内，公司实现营业收入 12,550,467.54 元，较上年同期大幅下降 30.87%，营业成本 5,812,114.72 元，较上年同期下降 0.28%，公司收入来源主要系酒店运营管理、酒店技术支持服务以及房屋租赁。公司通过提升服务品质，多种营销渠道建设以及灵活的定制化产品研发等，提高品牌美誉度。公司本期因南京沃阁原墅酒店项目、南京沃阁恋馆项目相继因政府征地及拆迁原因终止运营，导致公司管理项目数量和营业收入大幅下降。

公司实现利润总额 2,708,675.61 元，上缴所得税 712,216.61 元，税后净利润为 1,996,459.00 元，税后净利润较上年同期下降 74.34%，扣除非经常损益后净利润较上年同期下降 73.05%，经营活动产生的现金流量净额为 7,415,509.05 元。

公司自 2017 年开始，围绕乡村、文化和体育旅游度假主题，全面开展新型度假酒店产品的研发，并与多家新型环保建筑生产商进行合作，进行以树屋、木屋、集装箱房、帐篷、土屋等新型环保集成建筑为主的新型度假酒店产品研发和设计，全力打造以建设周期短、建造成本低、可移动式为特色的环保型建筑为主要建筑形式，以环境幽美、远离喧嚣、交通方便为选址标准，以亲情服务管家为服务特色，全力打造旅游目的地型度假酒店，2018 年公司组建了专业拓展团队，以江苏、浙江、福建为核心开拓区域，努力建设具有区域标志性的度假品牌。

根据国家统计局公布的 2018 年上半年居民人均可支配收入 14,063 元，比上年同期名义增长 8.7%，扣除价格因素，实际增长 6.6%，自 2011 年开始增速不断下降。公司管理层也注意到酒店行业成本端，租金、人工成本却一直上涨，导致行业利润率下滑。另一方面，随着消费者对酒店品牌和服务的要求不断提升，对于公司未来业绩增长将是更大的考验。

（二） 行业情况

随着大众旅游时代的到来，酒店业市场迎来了更加激烈的竞争环境。近年来，高端酒店不断加强一、二线城市布局，经济型连锁酒店努力求变，精品酒店借资本力量快速扩张，民宿、客栈等非标住宿随政策春风持续成长，酒店业市场面临着新一轮洗牌重组。从 2008-2018 年中国星级酒店数量变化情况看，随着行业环境的变化、市场需求的迭代，我国星级酒店数量逐年减少。截至 2018 年第二季度末，我国星级酒店数量为 10739 家，环比减少 0.4%。

2017 年，我国星级酒店营业收入为 2119.3 亿元，摆脱了连续 4 年的负增长趋势。短期看，2017 年酒店业已有回暖迹象，但是 2018 年上半年之后，结合 2018 年 11 月的各星级酒店的卫生事件，又回归到增速下降的局面。锦江等三大上市公司的业绩均在第三季度开始下滑。观察第三季度 RevPAR 增幅：锦江（境内酒店）为 4.1%，大大低于前两个季度的 7.8%和 7.0%；首旅如家（首旅部分）为 0.9%，与一季度的-0.9%大体持平，大幅低于二季度的 4.0%，（如家部分）为 4.1%，与一季度的 4.0%大体持平，低于二季度的 5.6%；华住为 6.9%，也明显低于前两个季度的 13.7%和 13.4%。第四季度，华住数据在 18Q4 的入住率同比下降 0.9%，环比 18Q3 收窄 1.4pct；锦江 2019 年 1-2 月的整体境内酒店入住率同比下降 3.63%，环比 18 年 12 月-4.34pct。与此同时，锦江、首旅、华住三大酒店集团的上市公司 2018 年的财报也从另一角度印证了行业的景气程度。

从文旅部目前公布 2018 年的季度数据看，2018 年，全国星级饭店第一季度的营业收入为 487.11 亿元，第二季度的营业收入为 499.59 亿元，稍有增加。从整体上说，目前我国酒店业是供大于求，进入了买方市场。同时由于大部分酒店提供的商品是简单的产品、重复的服务，采取的是同样的竞争战略、同样的营销模式，使得这种供需矛盾显得更加突出，这部分酒店在吸引客源上存在很大的不足。而解决问

题的根本出路在于改革创新，比如全方位实施组织创新、完成制度创新、管理创新、技术创新等，为酒店打造核心竞争力。随着酒店文化越来越受到消费者追捧，创建独特的酒店文化成为酒店业创新的新课题，能否利用酒店所创建的独特文化氛围来吸引消费者，为消费者带来不同的文化体验和认同感，将是塑造酒店优势品牌的关键。

(三) 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与上年期末金额变动比例
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
货币资金	31,037,516.55	64.89%	36,851,533.05	81.48%	-15.78%
应收票据与应收账款	3,156,956.22	6.60%	7,899,245.32	17.47%	-60.03%
存货					
投资性房地产					
长期股权投资					
固定资产	83,717.11	0.18%	88,412.53	0.20%	-5.31%
在建工程					
短期借款					
长期借款					
资产总计	47,833,110.21	-	45,226,719.70	-	5.76%

资产负债项目重大变动原因：

1. 本期应收账款为 3,156,956.22 元，比上一年同期大幅降低 60.03%，主要是本期内公司营收下降，以及在管理团队积极加强内控管理，公司运营效率提高所致。

2. 营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例
	金额	占营业收入的比重	金额	占营业收入的比重	
营业收入	12,550,467.54	-	18,155,080.56	-	-30.87%
营业成本	5,812,114.72	46.31%	5,828,637.15	32.10%	-0.28%
毛利率%	53.69%	-	67.90%	-	-
管理费用	2,749,763.82	21.91%	2,292,618.06	12.63%	19.94%
研发费用	0	-	0	-	-
销售费用	2,408,996.17	19.19%	738,931.13	4.07%	226.01%
财务费用	-498,206.60	-3.97%	-240,885.02	-1.33%	106.82%
资产减值损失	-312,254.68	-2.49%	244,695.30	1.35%	-227.61%

其他收益	0	-	8,672.32	0.05%	-100.00%
投资收益	0	-	0	-	-
公允价值变动收益	0	-	0	-	-
资产处置收益	0	-	0	-	-
汇兑收益	0	-	0	-	-
营业利润	2,317,679.63	18.47%	9,201,433.56	50.68%	-74.81%
营业外收入	390,995.98	3.12%	1,962,630.04	10.81%	-80.08%
营业外支出	0	-	26,853.53	0.15%	-100.00%
净利润	1,996,459.00	15.91%	7,779,007.82	42.85%	-74.34%

项目重大变动原因:

1. 本期营业收入为 12,550,467.54 元, 比上一年同期大幅下降 30.87%, 主要是本期内南京沃阁原墅酒店项目、南京沃阁恋馆项目相继因政府征地及拆迁原因终止运营, 导致公司管理项目数量下降, 管理费收入下降所致。
2. 本期销售费用为 2,408,996.17 元, 比上一年同期大幅上升 226.01%, 主要是引进人才、提高薪资水平以及扩大销售范围推广导致销售费用上升。
3. 本期财务费用为-498,206.60 元, 比上一年同期大幅上升 106.82%, 主要是公司现金利息收入增加所致。
4. 本期资产减值损失为-312,254.68 元, 比上一年同期大幅下降 227.61%, 主要是公司提高内控管理, 本期应收账款大幅降低, 坏账准备金本期转回所致。
5. 本期营业利润为 2,317,679.63 元, 比上一年同期大幅下降 74.81%, 主要是本期内南京沃阁原墅酒店项目、南京沃阁恋馆项目相继因政府征地及拆迁原因终止运营, 导致公司管理项目数量下降, 营业收入下降所致。
6. 本期营业外收入为 390,995.98 元, 比上一年同期大幅下降 80.08%, 主要是上期获得政府对挂牌企业补贴导致较大变动。
7. 本期净利润为 1,996,459.00 元, 比上一年同期大幅下降 74.34%, 主要是本期内南京沃阁原墅酒店项目、南京沃阁恋馆项目相继因政府征地及拆迁原因终止运营, 导致公司管理项目数量下降, 营业收入下降所致。
8. 本期公司其他收益和营业外支出比上一年同期分别下降 100%, 主要是本期内未有其他收益和营业外支出所致。

(2) 收入构成

单位: 元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
主营业务收入	12,550,467.54	18,155,080.56	-30.87%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	5,812,114.72	5,828,637.15	-0.28%
其他业务成本	-	-	-

按产品分类分析:

单位: 元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
酒店管理收入	6,331,420.77	50.45%	12,008,826.83	66.15%

其中：运营管理业务收入	5,123,873.60	40.83%	7,156,766.70	39.42%
技术支持服务收入	1,207,547.17	9.62%	4,852,060.13	26.73%
房屋租赁收入	6,219,046.77	49.55%	6,146,253.73	33.85%

按区域分类分析：

☐适用 ☒不适用

收入构成变动的原因：

无

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	南京皇冠国际酒店有限公司	4,380,951.57	34.91%	否
2	南京古泉餐饮服务有限公司	1,434,613.78	11.43%	是
3	盱眙鑫驿饭店有限公司	1,096,543.12	8.74%	否
4	周强	1,095,238.10	8.73%	否
5	黟县沃阁驿墅酒店有限公司	1,040,774.07	8.29%	否
合计		9,048,120.64	72.10%	-

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	杭州绿云科技有限公司	3,307,335.73	31.21%	否
2	南京长江油运物业分公司	2,511,827.83	23.70%	否
3	南京云帆物业管理分公司	561,953.88	5.30%	否
4	上海九慧空间艺术设计事务所	212,264.15	2.00%	否
5	华泰联合证券有限责任公司	200,000.00	1.89%	否
合计		6,793,381.59	64.10%	-

3. 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	7,415,509.05	6,491,578.97	14.23%
投资活动产生的现金流量净额	-13,229,525.55	-36,818.72	-35,831.52%
筹资活动产生的现金流量净额	0	0	0

现金流量分析：

1. 本期投资活动产生的现金流量净额为-13,229,525.55 元，比上一年同期降低 35,831.52%，主要是本期内公司相继参股沃阁白云山森林驿墅酒店项目和南京奇美文化旅游发展有限公司两家酒店项目，考虑到该酒店项目具有较佳的地理位置，区域旅游市场增速较快，未来将带来较好的投资收益。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

无

2、委托理财及衍生品投资情况

无

(五) 非标准审计意见说明

☐适用 ☒不适用

(六) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

2018年6月财政部以财会【2018】15号发布了《关于修订印发2018年一般企业财务报表格式的通知》，本期报表格式依据该文件执行。“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，2018年12月31日金额3,156,956.22元；2017年12月31日金额7,899,245.32元；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，2018年12月31日余额6,983,661.94元；2017年12月31日金额4,468,941.62元。

(七) 合并报表范围的变化情况

☐适用 ☒不适用

(八) 企业社会责任

公司在经营活动中，一直秉承遵纪守法、诚实守信，和谐发展、合作共赢的经营理念，在不断完善企业文化建设前提下，积极接受政府和社会公众的监督，承担社会责任。报告期内，公司依法进行纳税申报和履行纳税义务；坚持以人为本、不断完善各项福利，每年组织了年度健康体检；保障员工的合法权益，积极参与社会公益活动。今后，公司将持续履行社会责任，继续关注社会其它领域需要帮助的弱势群体。

三、 持续经营评价

公司以自身情况与《中国注册会计师审计准则第1324号——持续经营》中可能导致对持续经营假设产生重大疑虑的事项进行了逐条比对评估，认为：在财务方面，公司不存在无法偿还的到期债务、过度依赖短期借款筹资、大额逾期未缴税金、经营性亏损较大及大股东占用资金的情形；在经营方面，公司不存在关键管理人员离职且无人替代。此外，公司也不存在违反法律法规、异常原因停工停产、经营期限即将到期且无意继续经营的情形。报告期内公司在经营模式、行业地位、所处的行业环境未发生重大变化，自身不存在影响未来持续经营的事项，具备良好的可持续经营及业绩成长能力。

四、 未来展望

是否自愿披露

☐是 ☒否

五、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

1. 所管理酒店土地、房屋产权性质的瑕疵风险

公司所管理的酒店中，沃阁恋馆系南京祥凯餐饮服务有限公司在租赁的房产内开办的酒店，其房屋产权性质为厂房，土地产权性质为工业用地；沃阁驿墅环球旅行馆系南京沃阁原墅餐饮服务有限公司在租赁的房产内开办的酒店，其房屋产权性质为厂房，其土地产权性质为工业用地；沃阁巴厘原墅温泉酒店系南京古泉餐饮服务有限公司在自有土地及建筑物上开办的酒店，其中位于南京江宁区汤山街道的部分土地产权性质为住宅用地，其上房屋产权性质为居民住宅。各酒店业主在上述土地及房产上开办酒店，且未办理相关土地使用权变更登记手续和房屋改造手续。根据《中华人民共和国土地管理法》及相关规定，上述酒店存在被有关部门责令搬迁的可能，存在土地、房屋产权性质瑕疵。由于公司通过委托管理模式为酒店提供酒店管理服务，在该模式下，酒店房产以及土地租赁行为均不归属于公司，所以公司不承担上述土地、房屋产权性质瑕疵造成的潜在法律风险。酒店业主均具有地上建筑物房产证明，已取得各主管部门出具的特种行业许可证、卫生许可证、餐饮服务许可证、消防合格证等，且自酒店开业以来不存在因租赁土地、房屋产权性质瑕疵导致经营损失的情形，但是仍然不能排除因上述土地、房屋产权性质瑕疵导致相关酒店经营终止的可能，进而对公司的业务经营造成不利影响。沃阁恋馆和沃阁驿墅环球旅行馆于 2018 年先后因政府征地，导致项目酒店无法继续履行与公司签订的管理协议，南京沃阁原墅餐饮服务有限公司和南京祥凯餐饮服务有限公司分别于 2018 年 5 月和 6 月与公司签订终止协议，依据原管理协议第 16.4 (a) 约定，南京沃阁原墅餐饮服务有限公司和南京祥凯餐饮服务有限公司分别向公司支付违约赔偿金 250,000.02 元和 390,995.98 元。

针对公司上述风险，公司采取以下措施：实际控制人程剑凯、肖艺出具承诺函，作出如下承诺：1) 如相关部门认定祥凯餐饮租用南京祥凯电子科技有限公司位于南京江宁经济开发区水阁路的工业厂房改为商业用途的行为，违反了相关法律法规的规定，要求祥凯餐饮进行整改，导致祥凯餐饮无法继续经营的，从而使得祥凯餐饮无法向沃阁酒店支付管理费用时，则由程剑凯、肖艺承担当年度的管理费用。2) 如古泉餐饮因将住宅改变为经营性用房被业主举报，或者相关部门认定古泉餐饮将住宅改变为经营性用房，违反了相关法律法规的规定，要求古泉餐饮进行整改，导致古泉餐饮无法继续经营的，从而使古泉餐饮无法向沃阁酒店支付管理费用时，则由程剑凯、肖艺向沃阁酒店支付当年度古泉餐饮应向沃阁酒店支付的管理费用。3) 如相关部门认定原墅餐饮将租赁的位于南京市六合区大厂众泰路 28 号的规划用途为工业的土地房屋改为商业用途的行为违反了相关法律法规的规定，要求原墅餐饮进行整改，导致原墅餐饮无法继续经营的，从而使得原墅餐饮无法向沃阁酒店支付管理费用时，则由程剑凯、肖艺向沃阁酒店支付当年度原墅餐饮应向沃阁酒店支付的管理费用。4) 对于已经发生的因政府征地导致公司所管理酒店终止经营事项，公司按照管理协议获取相应的违约赔偿金以弥补损失，且公司现有管理酒店有减少也有增加，部分酒店终止经营会对短期业绩有影响，但对公司持续运营并无根本性影响。

2. 所租赁房屋涉及的风险

本报告期内，公司无自有土地使用权及房产。公司现有房屋租赁业务系将此前用于自营酒店的位于南京市鼓楼区大桥南路 42 号的房屋进行转租。其一，上述房屋产权证面积为 5,893.9 平方米，而公司自南京长江油运公司处租赁该房屋时实际租赁面积为 9,230 平方米，实际租赁面积大于房屋产权证面积，存在部分无产权证建筑面积及房屋搭建面积，因此该部分建筑存在违反规划等法律法规的情形，可能面临政府强制拆除等处罚，进而会影响公司正常租赁业务，对公司的整体收入造成一定影响；其二，上述房屋、建筑物土地产权性质为“其他商服用地”，房产证用途为“集体宿舍”，承租方之一南京皇冠国际酒

店投资管理有限公司将所租赁房产用于开办酒店，存在未经许可改变土地用途和房屋用途的风险，尽管自酒店开办以来不存在因租赁土地、房屋产权性质瑕疵导致经营损失的情形，但不能排除因上述土地、房屋产权性质瑕疵导致相关酒店经营被迫终止的可能，进而影响到房屋租赁合同的履行，对公司营业收入造成不利影响。

针对上述风险，公司采取以下措施：（1）实际控制人程剑凯、肖艺出具承诺函，作出如下承诺：1）如因房屋建筑物的目前的用途与房屋所有权证上记载用途不一致导致沃阁酒店受到相关部门罚款处罚的，由程剑凯、肖艺承担相应的罚款费用；2）南京长江油运公司租赁给沃阁酒店的房屋中，有一栋尚未取得《房屋所有权证》，无论因何种原因导致相关部门要求南京长江油运公司拆除本栋房屋建筑物，由此导致沃阁酒店损失的，由程剑凯、肖艺承担相应的损失。（2）由南京长江油运公司出具《关于出租场地用途及同意承租人转租的声明》，声明载明：1992年8月28日，南京市经济体制改革委员会以宁体改字[92]138号《关于同意南京长江油运公司对海员公寓实行租赁经营的批复》，同意南京长江油运公司海员公寓实行租赁经营；自1992年开始，南京长江油运公司在上述所租赁房屋、建筑物上开办南京长江大酒店及南京长江大酒店海员舞厅；2010年长江大酒店注销后，南京长江油运公司将上述房屋、建筑物租赁给沃阁酒店，同样用于开酒店和KTV等商业经营场所；南京长江油运公司从未因上述行为收到任何部门的整改要求和受到行政处罚；南京长江油运公司允许沃阁酒店将租赁的上述房屋、建筑物及相应设备对外转租，转租后，上述房屋、建筑物同样可以用于开办酒店、KTV等商业经营场所。

3. 应收账款余额较大的风险

2018年12月31日、2017年12月31日，公司应收账款余额分别为3,323,111.81元、8,380,987.44元，占资产总额的比例分别为6.95%、18.53%，占比较大；2018年度、2017年度公司应收账款周转率分别为2.14、2.74。由于公司业务特点，随着公司业务规模的扩大，应收账款余额有可能增加，给公司造成营运压力，不利于公司业务规模的扩张。尽管公司应收账款账龄较短及公司客户信用较好，但如果公司对应收账款催收不力，或者公司客户资信状况、经营状况出现恶化，导致应收账款不能按合同规定及时收回，将可能给公司带来呆坏账风险，不仅严重影响当期经营业绩，而且对公司未来的持续发展造成不利影响。

针对上述风险，公司采取以下措施：（1）针对公司面临的应收账款余额较大的风险，公司对应收账款进行了账龄管理，并安排专职人员加大催收力度；（2）完善管理制度，建立控制不良应收账款的制度保证体系。建立信用评价制度，完善的合同管理制度，建立应收账款的责任制度，明确规定责任单位和责任人等。

4. 人力资源风险

公司所在的酒店管理行业属于知识、人才密集型行业，公司的核心竞争力主要依赖于管理团队为各类酒店打造“特色主题文化”，该团队人员的规模与素质直接决定了公司是否具有市场竞争力。目前，公司的管理人才已可满足目前发展的需要，但是，随着旅游业、酒店业的快速发展，酒店管理专业人才的需求会日益增大，拥有外语沟通技能、国际化视角以及海外先进管理与实践知识的人才会成为酒店行业、酒店管理行业竞相争抢的对象。因此，当公司经营规模扩大而需要招揽更多专业人才时，酒店管理专业人才不足将成为公司经营模式下的主要风险之一。

针对上述风险，公司采取以下措施：（1）公司大力推进人力资源体系建设，通过持续培训提升员工专业水平，并为员工提供顺畅晋升通道；（2）公司不仅为核心人员提供高于同行业的薪酬水平，还设立合伙企业计划对员工进行股权激励，更紧密地把员工凝聚在一起；（3）公司建立健全选拔和培养后备技术和管理人才的制度，积极吸引外部具有市场意识的优秀酒店管理人才。

5. 实际控制人不当控制风险

公司实际控制人为程剑凯、肖艺，二人共同控制公司83.14%的股权。共同控制人能对公司的发展战略、人事安排、生产经营、财务等决策实施有效控制。虽然公司建立了较为完善的法人治理结构，但若公司的内部控制有效性不足、运作不够规范，可能会导致实际控制人损害公司和中小股东利益的公司治理风险。

针对上述风险，公司采取以下措施：（1）公司为有效防止实际控制人及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源行为的发生，通过制定《公司章程》、《对外担保管理制度》、《投资管理制度》、《关联交易决策制度》等管理制度对公司资金、资产及其他资源的使用、决策权限和程序等内容作出了具体规定。（2）公司实际控制人均已签署《关于减少及避免关联交易的承诺函》、《关于避免同业竞争的承诺函》、《关于避免资金占用的承诺函》，承诺规范上述行为。

6. 关联交易的风险

2014 年 12 月 1 日公司与关联方南京古泉餐饮服务有限公司、南京沃阁原墅餐饮服务有限公司、南京祥凯餐饮服务有限公司分别签订了委托管理合同，向其提供酒店运营管理服务，构成关联交易。2017 年度及 2018 年度，公司通过关联方实现的收入占营业收入的比例分别为 19.94%和 28.80%，公司存在对关联方较为依赖的经营风险，如果关联方的生产经营情况发生重大不利变化，将有可能影响公司的经营状况。

针对上述风险，公司采取以下措施：（1）股份公司成立后，为规范股份公司的关联交易行为，公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》中对关联交易进行了相关规定，并制定了《关联交易决策制度》，办法对关联交易和关联人的认定、关联交易的回避与表决、关联交易的决策权限、关联交易的审议程序与披露等作出了较为详细的规定。（2）公司实际控制人、持股 5%以上的股东、董事、监事、高级管理人员均出具了《避免关联交易的承诺函》，承诺将尽可能避免发生关联交易，对于无法避免或者因合理原因发生的关联交易，将严格遵守《公司法》等有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，遵循等价、有偿、公平交易的原则，履行合法程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，保证关联交易价格的公允性。

7. 毛利率波动的风险

公司 2018 年度、2017 年度综合毛利率分别为 53.69%、67.90%，其中 2018 年毛利率水平较 2017 年小幅下降。未来如果公司无法通过提高自身的竞争优势获取新的酒店管理项目，以及假如采取积极的销售推广政策所导致的广告费成本上升，公司的毛利率将存在一定的波动风险。

针对上述风险，公司采取以下措施：公司将不断拓展新业务，扩大销售渠道，提高盈利能力，获取更多的酒店前期技术支持和酒店管理订单，降低毛利率波动对公司经营情况的影响。

8. 经营业绩下滑的风险

公司 2015 年技术支持服务收入 12,249,590.00 元，占主营业务收入比例为 48.71%。公司 2016 年技术支持收入 5,652,329.14 元，占主营业务收入比例为 31.98%。公司 2017 年技术支持收入 4,852,060.13 元，占主营业务收入比例为 26.73%，公司 2018 年技术支持收入 1,207,547.17 元，占主营业务收入比例为 9.62%，较 2017 年度大幅下降，主要是因为公司 2018 年未有新签约项目，2018 年主要技术服务收入来源于安徽九华山沃阁驿墅酒店项目提供开业前的设计技术支持、工程技术支持等服务。截至 2018 年 12 月 31 日，公司按合同约定获取持续性的酒店运营管理收入尚需时日。从开工建设到开业至稳定运营周期长是酒店行业的固有特点，因此公司酒店运营管理收入增长缓慢，公司在新项目选址保持一贯的谨慎、详细透彻的研究区域市场的发展理念，导致新开拓项目增长缓慢，同时，由于①本期公司运营的南京沃阁原墅酒店项目因拆迁于 2018 年 5 月 31 日终止经营，②本期公司运营的南京沃阁恋馆项目因拆迁于 2018 年 6 月 30 日终止经营，③本期公司运营的安徽九华山沃阁驿墅酒店项目因政府规划无法运行，于 2018 年 6 月 30 日终止经营，④本期公司运营的沃阁泗洲饭店项目因经营管理原因，2018 年 6-12 月管理费、品牌使用费、市场推广费减按 40%收取，⑤本期公司运营的沃阁白云山森林驿墅酒店项目因政府规划原因，延期正常开业，2018 年 6-12 月工程咨询费免于收取，因此公司存在经营业绩下滑的风险。

针对上述风险，公司采取以下措施：公司将不断拓展新业务，扩大销售渠道，获取更多的酒店前期技术支持订单，降低经营业绩下滑的风险。

(二) 报告期内新增的风险因素

无

第五节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	☐ 是 ☒ 否	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在日常性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(三)
是否存在股权激励事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	☐ 是 ☒ 否	

二、重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）重大诉讼、仲裁事项

1、报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

☐是 ☒否

2、以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

☐适用 ☒不适用

3、以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	-	-
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	3,950,000.00	3,613,914.86
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	-	-
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	-	-
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
6. 其他	120,000.00	120,000.00

(三) 经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项

本公司 2018 年对外投资设立全资子公司南京沃宸软件技术有限公司，注册资本 1500 万元，已于 2018 年 11 月 19 日披露《对外投资的公告》（公告编号：2018-023）。但是 2018 年本公司未对该子公司实际投资，投资时点为 2019 年，2018 年该子公司未建账，无经营活动，故未纳入合并范围，2019 年实际投资该子公司，纳入合并范围。

(四) 承诺事项的履行情况

1. 关于避免同业竞争的措施与承诺

为避免未来因发生同业竞争而损害公司及其他股东利益，最大限度维护公司利益，保证公司独立经营和长期稳定成长，有效维护公司中小股东权益，公司控股股东、实际控制人、持股 5%以上的股东及公司所有董事、监事、高级管理人员、核心技术人员出具的《关于避免同业竞争承诺函》。

报告期内，承诺人执行上述承诺，未有违背。

2. 关于避免关联公司祥凯餐饮同业竞争的承诺

祥凯餐饮在实际经营中存在房屋租赁业务，主要是将从南京祥凯电子科技有限公司租入的位于南京江宁经济开发区水阁路的房产租予公司使用，为避免未来因发生同业竞争而损害公司及其他股东利益，祥凯餐饮出具了《避免同业竞争承诺函》。

报告期内，承诺人执行上述承诺，未有违背。

3. 关于避免公司股东绅和置业在房屋租赁业务上同业竞争的承诺

绅和置业经营的主要房屋租赁业务是将从南京金山宁实业有限责任公司租入的位于江苏省南京市云南北路 81 号的房产，租予南京沐润酒店有限公司使用，为避免未来因发生同业竞争而损害公司及其他股东利益，绅和置业出具了《避免同业竞争承诺函》。

报告期内，承诺人执行上述承诺，未有违背。

4. 关于控股股东、实际控制人避免资金占用的承诺

为避免控股股东、实际控制人除公司以外的其他全资、控股子企业和实际控制的企业利用关联关系占用公司资金损害公司、公司股东及其他利益相关人的合法权益，控股股东、实际控制人出具承诺和保证，并自愿遵守《防范控股股东及其关联方占用公司资金管理制度》。

报告期内，承诺人执行上述承诺，未有违背。

5. 关于所管理酒店土地、房屋产权性质的瑕疵风险的承诺

公司所管理的酒店中，沃阁恋馆、沃阁璞蒂精品酒店系南京祥凯餐饮服务有限公司在租赁的房产内开办的酒店，其房屋产权性质为厂房，土地产权性质为工业用地；沃阁驿墅环球旅行馆系南京沃阁原墅餐饮服务有限公司在租赁的房产内开办的酒店，其房屋产权性质为厂房，其土地产权性质为工业用地；沃阁巴厘原墅温泉酒店系南京古泉餐饮服务有限公司在自有土地及建筑物上开办的酒店，其中位于南京江宁区汤山街道的部分土地产权性质为住宅用地，其上房屋产权性质为居民住宅。各酒店业主在上述土地及房产上开办酒店，且未办理相关土地使用权变更登记手续和房屋改造手续。根据《中华人民共和国土地管理法》及相关规定，上述酒店存在被有关部门责令搬迁的可能，存在土地、房屋产权性质瑕疵。公司实际控制人程剑凯、肖艺出具了承诺函。

报告期内，承诺人执行上述承诺，未有违背。

6. 公司股东及实际控制人作出关于规范关联交易的承诺

为规范关联交易，公司股东及实际控制人作出了《关于减少及避免关联交易的承诺函》。报告期内，承诺人执行上述承诺，未有违背。

7. 公司全体董事、监事、高级管理人员作出了《关于避免同业竞争的承诺函》、《关于减少及避免关联交易的承诺函》、《关于避免资金占用的承诺函》等承诺。

报告期内，承诺人执行上述承诺，未有违背。

第六节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	5,775,000	32.08%	4,042,500	9,817,500	32.08%
	其中：控股股东、实际控制人	4,275,000	23.75%	892,500	5,167,500	16.89%
	董事、监事、高管	675,000	3.75%	472,500	1,147,500	3.75%
	核心员工					
有限售条件股份	有限售股份总数	12,225,000	67.92%	8,557,500	20,782,500	67.92%
	其中：控股股东、实际控制人	9,225,000	51.25%	6,457,500	15,682,500	51.25%
	董事、监事、高管	2,025,000	11.25%	1,417,500	3,442,500	11.25%
	核心员工					
总股本		18,000,000	-	12,600,000	30,600,000	-
普通股股东人数		9				

(二) 普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	江苏沃阁文化旅游集团有限公司	10,800,000	5,460,000	16,260,000	53.14%	12,240,000	4,020,000
2	程剑凯	2,700,000	1,890,000	4,590,000	15.00%	3,442,500	1,147,500
3	南京鑫程股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	2,700,000	1,890,000	4,590,000	15.00%	3,060,000	1,530,000
4	南京绅和置业发展有限公司	1,800,000	1,260,000	3,060,000	10.00%	2,040,000	1,020,000
5	信达证券股份有限公司	0	1,000,000	1,000,000	3.27%	0	1,000,000
合计		18,000,000	11,500,000	29,500,000	96.41%	20,782,500	8,717,500
普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：公司自然人股东程剑凯系公司法人股东江苏							

沃阁文化旅游集团有限公司的控股股东，持有沃阁集团的份额比例为 66.67%。公司自然人股东程剑凯系公司有限合伙企业股东南京鑫程股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）的普通合伙人兼执行事务合伙人，持有鑫程投资的份额比例为 10.00%。除上述关系外，公司股东之间不存在其他关联关系。

二、 优先股股本基本情况

☐适用 ☒不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

☐是 ☒否

（一） 控股股东情况

公司控股股东为江苏沃阁文化旅游集团有限公司，现直接持有公司 1,626 万股股份，占公司股份总额 53.14%，其所持股份不存在质押或其他权利争议的情况。江苏沃阁文化旅游集团有限公司，注册号 91320000672021998T，注册资本 3,000 万元，成立于 2008 年 1 月 29 日，主营业务为实业投资。沃阁集团法定代表人为程剑凯，注册地为南京市江宁开发区水阁路，经营范围为实业投资，自营和代理各类商品及技术的进出口业务，设备的生产和租赁，文化旅游项目开发；旅游信息咨询；文化艺术交流活动策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

报告期内控股股东未发生变化。

（二） 实际控制人情况

公司实际控制人为程剑凯、肖艺，其中程剑凯直接持有公司 459 万股股份，占公司股份总额的 15%，同时作为鑫程投资唯一普通合伙人、执行事务合伙人，间接控制公司 15%的股权；肖艺系程剑凯之妻，2003 年 9 月 1 日，二人结为合法夫妻，程剑凯、肖艺夫妇共持有江苏沃阁文化旅游集团有限公司 100% 股权，间接控制公司 53.14%的股权。因此，程剑凯、肖艺夫妇合计控制公司 83.14%的股权，为公司实际控制人。

程剑凯，男，1971 年生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历。1990 年 3 月至 1995 年 12 月就职于南京绅和经贸实业有限公司，任经理；1996 年 3 月至 1999 年 12 月就职于南京迪加迪家居有限公司，任经理；2000 年 1 月至 2006 年 12 月就职于南京绅和经贸实业有限公司，任经理；2007 年 1 月至 2008 年 5 月就职于南京绅和建筑设计有限公司，任总经理；2008 年 5 月至 2008 年 12 月就职于南京绅和置业发展有限公司，任总经理；2003 年 12 月至今就职于南京古泉餐饮服务有限公司，任执行董事；2005 年 8 月至今就职于南京迪加迪家居有限公司，任董事；2007 年 4 月至今就职于江苏薇恩健康信息咨询服务股份有限公司，任执行董事兼总经理；2008 年 1 月至今就职于江苏沃阁文化旅游集团有限公司，任执行董事；2014 年 11 月至今就职于南京沃阁原墅餐饮服务有限公司，任执行董事；2016 年 3 月至今就职于南京鑫程股权投资基金管理合伙企业（有限合伙），任执行事务合伙人；2009 年 3 月至 2016 年 6 月就职于沃阁有限，任执行董事。2016 年 6 月至今担任沃阁酒店董事长，任期 3 年。

肖艺，女，1977 年生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2000 年 1 月至 2010 年 4 月就职于南京绅和置业有限公司，任副总经理；2005 年 8 月至 2016 年 4 月就职于南京迪加迪家居有限公司，任董事；2008 年 1 月至 2015 年 5 月就职于江苏沃阁文化集团有限公司，任总经理；2008 年 12 月至 2016 年 4 月就职于南京祥凯餐饮服务有限公司，任执行董事兼总经理；2014 年 11 月至 2016 年 1 月就职于南

京沃阁原墅餐饮服务有限公司，任总经理；2003 年 12 月至今就职于南京古泉餐饮服务有限公司，任监事；2016 年 5 月至 2016 年 6 月就职于沃阁有限，任总经理。2016 年 6 月至今就职于沃阁酒店，任董事兼总经理，任期 3 年。

报告期内控股股东及实际控制人未发生变化。

第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

☐适用 ☒不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

☐适用 ☒不适用

三、债券融资情况

☐适用 ☒不适用

债券违约情况

☐适用 ☒不适用

公开发行债券的特殊披露要求

☐适用 ☒不适用

四、间接融资情况

☐适用 ☒不适用

违约情况

☐适用 ☒不适用

五、权益分派情况

报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

☒适用 ☐不适用

单位：元/股

股利分配日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2018 年 5 月 21 日	0	5.5	1.5
合计	0	5.5	1.5

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

☐适用 ☒不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	是否在公司 领取薪酬
程剑凯	董事长	男	1971 年 9 月	高中	2016 年 6 月 22 日 -2019 年 6 月 22 日	是
肖艺	董事、总经理	女	1977 年 12 月	本科	2016 年 6 月 22 日 -2019 年 6 月 22 日	是
胡浩文	董事	男	1973 年 5 月	高中	2016 年 6 月 22 日 -2019 年 6 月 22 日	否
张学志	董事	男	1977 年 11 月	大专	2016 年 6 月 22 日 -2019 年 6 月 22 日	是
王涛	董事	男	1981 年 11 月	高中	2016 年 6 月 22 日 -2019 年 6 月 22 日	是
毛升东	监事会主席	男	1968 年 7 月	高中	2016 年 7 月 21 日 -2019 年 6 月 22 日	否
黄秀云	监事	女	1981 年 6 月	大专	2016 年 6 月 22 日 -2019 年 6 月 22 日	是
刘艳	监事	女	1982 年 3 月	大专	2016 年 6 月 22 日 -2019 年 6 月 22 日	是
王晋文	财务总监	男	1972 年 12 月	大专	2016 年 6 月 22 日 -2019 年 6 月 22 日	是
涂金田	工程总监	男	1965 年 11 月	初中	2016 年 6 月 22 日 -2019 年 6 月 22 日	是
黄靖	董事会秘书	男	1972 年 2 月	硕士	2016 年 6 月 22 日 -2019 年 6 月 22 日	是
董事会人数:						5
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						4

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系:

公司实际控制人为程剑凯、肖艺，其中程剑凯直接持有公司 459 万股股份，占公司股份总额的 15%，同时作为鑫程投资唯一普通合伙人、执行事务合伙人，间接控制公司 15%的股权；肖艺系程剑凯之妻，2003 年 9 月 1 日，二人结为合法夫妻，程剑凯、肖艺夫妇共持有江苏沃阁文化旅游集团有限公司 100% 股权，间接控制公司 53.14%的股权。因此，程剑凯、肖艺夫妇合计控制公司 83.14%的股权，为公司实际控制人。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
程剑凯	董事长	2,700,000	1,890,000	4,590,000	15%	0
合计	-	2,700,000	1,890,000	4,590,000	15%	0

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	总经理是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	董事会秘书是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	财务总监是否发生变动	☐ 是 ☒ 否

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

☐适用 ☒不适用

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

☐适用 ☒不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政人员	4	4
销售人员	6	6
财务人员	10	10
运营人员	12	14
工程人员	5	5
采购人员	2	2
管理人员	4	4
品牌拓展人员	13	13
员工总计	56	58

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	2	2
本科	14	14
专科	29	32
专科以下	11	10
员工总计	56	58

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

（1）公司大力推进人力资源体系建设，通过持续培训提升员工专业水平，并为员工提供顺畅晋升通道；

（2）公司不仅为核心人员提供高于同行业的薪酬水平，还设立合伙人计划对员工进行有效激励，更紧密地把员工凝聚在一起；

（3）公司建立健全选拔和培养后备技术和管理人才的制度，积极吸引外部具有市场意识的优秀酒店管理人才。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司通过不断梳理，依照不断开拓的酒店业务，调整内部人员配置，增加相关运营人员，并合理调整原有无能无法适应公司未来发展方向的员工，为公司引进外部优秀人才创造良好的环境，同时，公司在人才引进、招聘、薪酬政策等方面均在规范治理的框架下正常进行并不断完善。

公司无需要承担费用的离退休职工。

（二） 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

☐适用 ☒不适用

第九节 行业信息

是否自愿披露

☐是 ☒否

第十节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	☐ 是 ☒ 否
董事会是否设置专门委员会	☐ 是 ☒ 否
董事会是否设置独立董事	☐ 是 ☒ 否
投资机构是否派驻董事	☐ 是 ☒ 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	☐ 是 ☒ 否
管理层是否引入职业经理人	☐ 是 ☒ 否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	☐ 是 ☒ 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	☒ 是 ☐ 否

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

报告期内公司根据《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》以及全国中小企业股份转让系统有关规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。截至 2018 年 12 月 31 日，公司股东大会、董事会及监事会的召集、召开符合有关法律、法规的要求，且严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务。公司股东在人员、财务、资产、机构和业务方面做到了与公司相互独立、各自分开，保证了公司运作的独立性。公司董事勤勉尽责，认真出席董事会会议，表决过程遵守相关法律、法规和公司制度，会议记录及相关档案清晰完整。公司监事认真履行监督职责，积极对公司财务以及董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督检查，相关记录及档案清晰完整。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司严格按照相关法律法规和公司章程的规定和要求，召集、召开股东大会。充分保障股东的发言权和表决权，充分确保全体股东能全面行使自己的合法权利，《公司章程》及《股东大会议事规则》中明确规定了股东大会的召集、召开及表决程序、股东的参会资格和对董事会的授权原则等。经公司董事会评估认为，公司治理机制完善，能够确保全体股东享有法律、法规和公司章程规定的合法权利，享有平等地位，保证所有股东能够充分行使自己的权利。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

截至 2018 年 12 月 31 日，公司重要的对外投资、融资、关联交易、担保等事项均严格按照有关法律、法规及《公司章程》等要求召开股东大会、董事会及监事会进行审议，保证做到真实、准确、完整、及时，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

4、 公司章程的修改情况

2018 年 5 月 4 日，2017 年年度股东大会审议通过《关于修改〈公司章程〉的议案》的议案，（1）公司章程第五条原为：“公司注册资本为 1,800 万元人民币。”修改为“公司注册资本为 3,060 万元人民币。”；（2）公司章程第十五条原为“公司发行的股票，以人民币标明面值，每股面值为 1 元人民币。公司股份总数为 1,800 万股，均为普通股。”修改为“公司发行的股票，以人民币标明面值，每股面值为 1 元人民币。公司股份总数为 3,060 万股，均为普通股。”。

（二） 三会运作情况

1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	4	（1）2018年4月11日，第一届董事会第五次会议审议通过了，《公司2017年年度报告及摘要》、《公司2017年度总经理工作报告》、《公司2017年度董事会工作报告》、《公司2017年年度权益分派预案》、《关于修改〈公司章程〉的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次权益分派相关事宜的议案》、《公司2017年度财务决算报告及2018年度财务预算方案》、《关于公司2018年度预计日常性关联交易的议案》、《关于公司续聘会计师事务所的议案》、《关于召开公司2017年年度股东大会的议案》等各项议案。 （2）2018年5月21日，第一届董事会第六次会议审议通过了《关于公司股票由集合竞价转让方式变更为做市转让方式的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司股票转让方式变更相关事宜的议案》、《关于召开公司2018年第一次临时股东大会的议案》等各项议案。 （3）2018年8月15日，第一届董事会第七次会议审议通过了《南京沃阁酒店管理股份有限公司2018年半年度报告》、《关于补充确认新增关联方关联交易的议案》、《关于召开公司2018年第二次临时股东大会的议案》等各项议案。 （4）2018年11月15日，第一届董事会第七次会议审议通过了《关于公司设立全资子公司的议案》的议案。
监事会	2	（1）2018年4月11日，第一届监事会第五次会议审议通过了《公司2017年度报告及摘要》、《公司2017年度监事会工作报告》、《公司2017年年度权益分派预案》、《公司2017年度财务决算报告及2018年度财务预算方案》、《关于公司续聘会计师事务所的议案》等各项议案。 （2）2018年5月21日，第一届监事会第六次会议审议通过了《关于公司股票由集合竞价转让方式变更为做市转让方式的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司股票转让方式变更相关事宜的议案》、《关于召开公司2018年第一次临时股东大会的议案》等各项议案。

		案。
股东大会	3	(1) 2018年5月4日,公司股东大会审议通过了《公司2017年度报告及摘要》、《公司2017年度董事会工作报告》、《公司2017年度监事会工作报告》、《公司2017年年度权益分派预案》、《关于修改〈公司章程〉的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次权益分派相关事宜的议案》、《公司2017年度财务决算报告及2018年度财务预算方案》、《关于公司2018年度预计日常关联交易的议案》、《关于公司续聘会计师事务所的议案》等各项议案。 (2) 2018年6月15日,公司2018年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司股票由集合竞价转让方式变更为做市转让方式的议案》、《关于授权董事会全权办理公司股票转让方式变更相关事宜的议案》等各项议案。 (3) 2018年9月3日,公司2018年第二次临时股东大会审议通过了《关于补充确认新增关联方关联交易的议案》的议案。

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内,公司严格按照《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》和有关法律、法规的要求,不断完善公司法人治理结构、建立现代企业管理制度、规范公司运作。公司在股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等事项均符合法律、行政法规和公司章程的规定。公司信息披露工作严格遵守相关法律、法规的规定,做到及时、准确、完整。

(三) 公司治理改进情况

报告期内,公司不断完善公司治理结构,股东大会、董事会、监事会和管理层均严格按照《公司法》等法律、法规和中国证监会有关法律法规等的要求,履行各自的权利和义务,公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行,截至报告期末,上述机构和人员依法运行勤勉尽职地履行职责及义务,未出现违法、违规现象,能够切实履行应尽的职责和义务,公司治理和实际状况符合相关法规的要求。通过全国中小企业股转系统挂牌和主办券商的持续督导工作,公司规范的治理结构得到巩固,运营管理能力得到持续提升。

(四) 投资者关系管理情况

报告期内,公司严格按照《非上市公众公司监督管理办法》、《信息披露细则》等规范性文件要求,履行信息披露,畅通投资者沟通联系、事务处理的渠道。自觉履行信息披露义务,按规编制并披露各期定期报告与临时报告,确保投资者能够及时了解公司生产经营,财务状况等重要信息。建立健全外界沟通渠道,并积极做好对个人投资者、机构投资者等特定对象到公司现场参观调研的接待工作。给予投资者以耐心的解答,记录投资者提出的意见和建议,认真做好投资者管理工作,促进企业规范运作水平。

(五) 董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

☐适用 ☒不适用

(六) 独立董事履行职责情况

☐适用 ☒不适用

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司与控股股东及实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面相互独立。报告期内，控股股东及实际控制人不存在影响发行人独立性的情形。公司具备独立自主经营的能力。

(三) 对重大内部管理制度的评价

公司现行的内部管理制度均是依据《公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，依据自身发展的现实需要而制定的，报告期内公司在会计核算体系、财务管理和风险控制等重大内部管理制度未出现重大缺陷，公司已建立了一套较为健全、完善的会计核算体系、财务管理和风险控制等内部控制管理制度，并能够得到有效执行，能够满足公司当前发展需要。同时公司将根据发展情况，不断更新和完善相关制度，保障公司健康平稳运行。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

公司已于第一届董事会第一次会议审议通过了《年度报告差错责任追究制度》议案。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层，严格遵守相关制度，执行情况良好。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	☒ 无 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段 ☐ 持续经营重大不确定段落 ☐ 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	立信中联审字[2019]D-0188 号
审计机构名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层
审计报告日期	2019-04-22
注册会计师姓名	徐文、江小三
会计师事务所是否变更	否

审计报告正文：

审 计 报 告

立信中联审字[2019]D-0188 号

南京沃阁酒店管理股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了南京沃阁酒店管理股份有限公司（以下简称沃阁酒店）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的资产负债表，2018 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了沃阁酒店 2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于沃阁酒店，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

沃阁酒店管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括构成 2018 年年度报告相关文件中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估沃阁酒店的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算沃阁酒店、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督沃阁酒店的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对沃阁酒店持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致沃阁酒店不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：徐文

中国注册会计师：江小三

中国天津市 2019 年 4 月 22 日

二、 财务报表

(一) 资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	第五、（一）	31,037,516.55	36,851,533.05
结算备付金			
拆出资金			
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			
应收票据及应收账款	第五、（二）	3,156,956.22	7,899,245.32
其中：应收票据			
应收账款	第五、（二）	3,156,956.22	7,899,245.32
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	第五、（三）	229,541.62	116,236.51
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	第五、（四）	68,846.69	71,846.69
流动资产合计		34,492,861.08	44,938,861.57
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	第五、（五）	9,800,000.00	
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	第五、（六）	83,717.11	88,412.53
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	第五、（七）	3,411,972.83	76,822.74
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			

递延所得税资产	第五、(八)	44,559.19	122,622.86
其他非流动资产			
非流动资产合计		13,340,249.13	287,858.13
资产总计		47,833,110.21	45,226,719.70
流动负债:			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
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			
应付票据及应付账款	第五、(九)	6,983,661.94	4,468,941.62
其中: 应付票据			
应付账款	第五、(九)	6,983,661.94	4,468,941.62
预收款项	第五、(十)	972,777.16	1,062,777.18
卖出回购金融资产			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	第五、(十一)	384,141.34	317,576.81
应交税费	第五、(十二)	764,340.31	2,791,718.75
其他应付款	第五、(十三)	4,033,943.27	3,887,918.15
其中: 应付利息			
应付股利			
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		13,138,864.02	12,528,932.51
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			
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		13,138,864.02	12,528,932.51
所有者权益（或股东权益）：			
股本	第五、（十四）	30,600,000.00	18,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	第五、（十五）	363,638.38	3,063,638.38
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	第五、（十六）	1,547,500.55	1,347,854.65
一般风险准备			
未分配利润	第五、（十七）	2,183,107.26	10,286,294.16
归属于母公司所有者权益合计		34,694,246.19	32,697,787.19
少数股东权益			
所有者权益合计		34,694,246.19	32,697,787.19
负债和所有者权益总计		47,833,110.21	45,226,719.70

法定代表人：程剑凯

主管会计工作负责人：王晋文

会计机构负责人：王晋文

（二） 利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	第五、（十八）	12,550,467.54	18,155,080.56
其中：营业收入	第五、（十八）	12,550,467.54	18,155,080.56
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		10,232,787.91	8,962,319.32
其中：营业成本	第五、（十八）	5,812,114.72	5,828,637.15
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			
税金及附加	第五、（十九）	72,374.48	98,322.70
销售费用	第五、（二十）	2,408,996.17	738,931.13
管理费用	第五、（二十一）	2,749,763.82	2,292,618.06
研发费用			

财务费用	第五、(二十二)	-498,206.60	-240,885.02
其中：利息费用			
利息收入	第五、(二十二)	502,721.11	244,384.40
资产减值损失	第五、(二十三)	-312,254.68	244,695.30
加：其他收益	第五、(二十四)		8,672.32
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			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,317,679.63	9,201,433.56
加：营业外收入	第五、(二十五)	390,995.98	1,962,630.04
减：营业外支出	第五、(二十六)	0	26,853.53
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,708,675.61	11,137,210.07
减：所得税费用	第五、(二十七)	712,216.61	3,358,202.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,996,459.00	7,779,007.82
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
(一)按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,996,459.00	7,779,007.82
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二)按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益			
2.归属于母公司所有者的净利润		1,996,459.00	7,779,007.82
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)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变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
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			
七、综合收益总额		1,996,459.00	7,779,007.82
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.065	0.43
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：程剑凯

主管会计工作负责人：王晋文

会计机构负责人：王晋文

（三）现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		18,232,641.37	15,847,253.37
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	第五、（二十八）	4,453,846.32	2,520,395.68
经营活动现金流入小计		22,686,487.69	18,367,649.05
购买商品、接受劳务支付的现金		3,637,688.93	4,915,822.98
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		5,734,829.92	3,056,099.90
支付的各项税费		3,115,370.10	2,890,322.55
支付其他与经营活动有关的现金		2,783,089.69	1,013,824.65
经营活动现金流出小计		15,270,978.64	11,876,070.08
经营活动产生的现金流量净额	第五、(二十九)	7,415,509.05	6,491,578.97
二、投资活动产生的现金流量：			
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			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,429,525.55	32,608.72
投资支付的现金		9,800,000.00	
质押贷款净增加额			
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			4,210.00
投资活动现金流出小计		13,229,525.55	36,818.72
投资活动产生的现金流量净额		-13,229,525.55	-36,818.72
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		0	0
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	第五、(二十九)	-5,814,016.50	6,454,760.25
加：期初现金及现金等价物余额	第五、(二十九)	36,851,533.05	30,396,772.80
六、期末现金及现金等价物余额	第五、(二十九)	31,037,516.55	36,851,533.05

法定代表人：程剑凯

主管会计工作负责人：王晋文

会计机构负责人：王晋文

(四) 股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股 东 权 益	所有者权益
	股本	其他权益工具			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		
		优先 股	永续 债	其他									
一、上年期末余额	18,000,000.00				3,063,638.38				1,347,854.65		10,286,294.16		32,697,787.19
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、本年期初余额	18,000,000.00				3,063,638.38				1,347,854.65		10,286,294.16		32,697,787.19
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	12,600,000.00				-2,700,000.00				199,645.90		-8,103,186.90		1,996,459.00
（一）综合收益总额											1,996,459.00		1,996,459.00
（二）所有者投入和减少资本													
1．股东投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益													

的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配	12,600,000.00				-2,700,000.00				199,645.90		-10,099,645.90		
1. 提取盈余公积									199,645.90		-199,645.90		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分 配	12,600,000.00				-2,700,000.00						-9,900,000.00		
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股 本）													
2. 盈余公积转增资本（或股 本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转 留存收益													
5. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年期末余额	30,600,000.00				363,638.38				1,547,500.55		2,183,107.26		34,694,246.19

项目	上期
----	----

	归属于母公司所有者权益											少数 股 东 权 益	所有者权益
	股本	其他权益工具			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		
		优先 股	永续 债	其他									
一、上年期末余额	18,000,000.00				3,063,638.38				569,953.87		3,285,187.12		24,918,779.37
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、本年期初余额	18,000,000.00				3,063,638.38				569,953.87		3,285,187.12		24,918,779.37
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									777,900.78		7,001,107.04		7,779,007.82
（一）综合收益总额											7,779,007.82		7,779,007.82
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配									777,900.78		-777,900.78		
1. 提取盈余公积									777,900.78		-777,900.78		
2. 提取一般风险准备													

3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	18,000,000.00				3,063,638.38				1,347,854.65		10,286,294.16		32,697,787.19

法定代表人：程剑凯

主管会计工作负责人：王晋文

会计机构负责人：王晋文

南京沃阁酒店管理股份公司

二〇一八年度财务报表附注

（除特殊注明外，金额单位均为人民币元）

一、 公司基本情况

南京沃阁酒店管理股份公司（以下简称“公司”或“本公司”）系于 2008 年 11 月由江苏绅和置业发展有限公司、江苏沃阁酒店管理发展有限公司、程剑凯、胡浩文共同发起设立的股份有限公司。公司的企业法人营业执照注册号：9132010667904093X5。

2016 年 11 月 10 日，经全国中小企业股份转让系统有限责任公司股转系统函【2016】8255 号核准，同意公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌转让。

所属行业为租赁和商务服务业（L）—商务服务业（L72）—企业管理服务（L721）—其他企业管理服务（L7219）类。

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司累计发行股本总数 3,060.00 万股，注册资本为 3,060.00 万元，注册地：江苏省南京市，总部地址：南京市江宁区胜利路 99 号名家科技大厦 22 楼。本公司主要经营活动为：酒店管理；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

本公司的母公司为江苏沃阁文化旅游集团有限公司，本公司的实际控制人为程剑凯、肖艺夫妇。

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于 2019 年 4 月 22 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

（一） 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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”）编制财务报表。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》的披露规定编制财

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

务报表。

（二）持续经营

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策及会计估计

本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注 “三、（十）应收款项坏账、（十三）固定资产、（十九）收入”

（一）遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

（四）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，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差额，经复核后，计入当期损益。

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

（六）合营安排分类及会计处理方法

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- （2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

（七） 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。

将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（八） 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率。提示：若采用此种方法，应明示何种方法何种口径）折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

（九） 金融工具

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准: 期末余额在 50 万元以上的应收款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法: 单独进行减值测试, 如有客观证据表明其已发生减值, 按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备, 计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项, 将其归入相应组合计提坏账准备。

2、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项:

确定组合的依据及坏账准备的计提方法:

确定组合的依据		
账龄分析法组合	除已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征	
按组合计提坏账准备的计提方法		
账龄分析法组合	账龄分析法	
组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：		
账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	30.00	30.00
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单独计提坏账准备的理由: 有充分的客观证据表明其发生了减值。

坏账准备的计提方法: 单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

的差额计提坏账准备。

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

（十一）存货

1、 存货的分类

存货分类为：低值易耗品、原材料、库存商品等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

（十二）长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“X、(X) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“X、(X) 合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

（十三）固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	直线法	3-5	5.00	31.67-19.00
办公及机器设备	直线法	5	5.00	19.00

(十四) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十五) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十六) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

（十七）长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产 至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十八）职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

（十九）收入

1、 销售商品收入确认的一般原则：

- （1）本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- （2）本公司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本公司；
- （5）相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、 具体原则

本公司的收入类型为酒店管理收入、房屋租赁收入。其中酒店管理收入分为运营管理业务收入、技术支持服务收入。

（1）运营管理业务收入确认原则

运营管理业务收入包含品牌许可费、基本管理费、市场推广费。该项收入按月或按年结算，故按期确认收入。

A、品牌许可费：根据合同约定固定收取，按期确认收入。

B、基本管理费：根据公司项目酒店每期营业总收入约定比例，按期确认收入。

C、市场推广费：根据公司项目酒店每期营业总收入约定比例，按期确认收入。

（2）技术支持服务收入确认原则

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

技术支持服务收入系指公司为项目酒店提供的开业前调研、规划、建筑、工程、室内、软装、景观等设计支持、项目管理支持等系列技术支持服务所获取的收入。该项收入根据合同的约定固定收取、按期确认或根据提供服务的进度确认收入。

A、可行性调研收入：提供相关调研服务，并出具可行性研究成果时确认收入。

B、工程技术支持服务收入：根据合同约定提供工程支持服务当期开始按月固定收取，按期确认收入。

C、设计技术支持服务收入：根据合同约定的提供服务的进度确认收入。

（3）房屋租赁收入确认原则

公司将租赁的房屋建筑物转租给其他商户的收入，根据签订的租赁合同按期确认收入。

（二十）政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

2、 确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

3、 会计处理

自 2017 年 1 月 1 日起，与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十一）递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十二）租赁

1、 经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(二十三)重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。 本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
(1) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。	经本公司全体董事一致同意后予以变更	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，2018 年 12 月 31 日金额 3,156,956.22 元；2017 年 12 月 31 日金额 7,899,245.32 元； “应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，2018 年 12 月 31 日余额 6,983,661.94 元；2017 年 12 月 31 日金额 4,468,941.62 元； 调增“其他应付款”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元； 调增“固定资产”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元； 调增“在建工程”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元； 调增“长期应付款”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元。
(2) 在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	经本公司全体董事一致同意后予以变更	对本期报表数据无影响。

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
(3) 所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。	经本公司全体董事一致同意后予以变更	对本期报表数据无影响。

2、 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、6%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠

无。

五、 财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	4,916.91	4,916.91
银行存款	31,032,599.64	36,846,616.14
其他货币资金		
合计	31,037,516.55	36,851,533.05

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

项目	期末余额	年初余额
其中：存放在境外的款项总额		

注：（1）截至 2018 年 12 月 31 日，货币资金不存在使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的情况。（2）公司期末无外币银行存款。

（二） 应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	3,156,956.22	7,899,245.32
合计	3,156,956.22	7,899,245.32

1、 应收票据

本期公司无应收票据。

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

2、 应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		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账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,323,111.81	100.00	166,155.59	5.00	3,156,956.22	8,380,987.44	100.00	481,742.12	5.75	7,899,245.32
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	3,323,111.81	100.00	166,155.59	5.00	3,156,956.22	8,380,987.44	100.00	481,742.12	5.75	7,899,245.32

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	3,323,111.81	166,155.59	5.00
合计	3,323,111.81	166,155.59	5.00

（2）本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 315,586.53 元。

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合 计数的比例（%）	坏账准备
南京皇冠国际酒店投资管理有限公司	1,016,666.67	30.59	50,833.33
丽水市丽沃白云上酒店有限公司	980,000.00	29.49	49,000.00
南京古泉餐饮服务有限公司	409,942.01	12.33	20,497.10
黟县沃阁驿墅酒店有限公司	373,220.49	11.23	18,661.02
盱眙鑫驿饭店有限公司	319,061.39	9.60	15,953.07
合计	3,098,890.56	93.24	154,944.52

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 3,098,890.56 元，占应收账款期末余额合计数的比例 93.24%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 154,944.52 元。

（三）其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	229,541.62	116,236.51

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

项目	期末余额	年初余额
合计	229,541.62	116,236.51

1、 应收利息

本期公司无应收利息。

2、 应收股利

本期公司无应收股利。

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

3、 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

种类	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		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	241,622.76	100.00	12,081.14	5.00	229,541.62	124,985.80	100.00	8,749.29	7.00	116,236.51
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	241,622.76	100.00	12,081.14	5.00	229,541.62	124,985.80	100.00	8,749.29	7.00	116,236.51

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	241,622.76	12,081.14	5.00
合计	241,622.76	12,081.14	5.00

（2）本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,331.85 元。

（四）其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待摊设计费	47,169.81	47,169.81
待摊服务费	21,676.88	24,676.88
合计	68,846.69	71,846.69

（五）可供出售金融资产

1、可供出售金融资产情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	9,800,000.00		9,800,000.00			
按成本计量	9,800,000.00		9,800,000.00			
合计	9,800,000.00		9,800,000.00			

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

2、 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被 投资 单位 持股 比例 (%)	本期现金 红利
	年初	本期增加	本期减少	期末	年初	本期增加	本期减少	期末		
丽水市丽沃白云上酒店有限公司		6,000,000.00		6,000,000.00					15.00	
南京奇美文化旅游发展有限公司		3,800,000.00		3,800,000.00					19.07	
合计		9,800,000.00		9,800,000.00						

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

(六) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	年初余额
固定资产	83,717.11	88,412.53
固定资产清理		
合计	83,717.11	88,412.53

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	电子设备	办公设备	合计
1. 账面原值				
(1) 年初余额		967,785.11	40,370.00	1,008,155.11
(2) 本期增加金额		17,358.98		17,358.98
—购置		17,358.98		17,358.98
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额		985,144.09	40,370.00	1,025,514.09
2. 累计折旧				
(1) 年初余额		881,391.09	38,351.49	919,742.58
(2) 本期增加金额		22,054.40		22,054.40
—计提		22,054.40		22,054.40
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额		903,445.49	38,351.49	941,796.98
3. 减值准备				
(1) 年初余额				
(2) 本期增加金额				

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

项目	房屋及建筑物	电子设备	办公设备	合计
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值		81,698.60	2,018.51	83,717.11
(2) 年初账面价值		86,394.02	2,018.51	88,412.53

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

(七) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
1. 账面原值					
（1）年初余额				100,735.05	100,735.05
（2）本期增加金额				3,412,166.57	3,412,166.57
—购置				3,412,166.57	3,412,166.57
—内部研发					
—企业合并增加					
（3）本期减少金额					
（4）期末余额				3,512,901.62	3,512,901.62
2. 累计摊销					
（1）年初余额				23,912.31	23,912.31
（2）本期增加金额				77,016.48	77,016.48
—计提				77,016.48	77,016.48
（3）本期减少金额					
—处置					
（4）期末余额				100,928.79	100,928.79
3. 减值准备					
（1）年初余额					

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
（2）本期增加金 额					
（3）本期减少金 额					
（4）期末余额					
4．账面价值					
（1）期末账面价 值				3,411,972.83	3,411,972.83
（2）年初账面价 值				76,822.74	76,822.74

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

(八) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	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	178,236.73	44,559.19	490,491.41	122,622.86
合计	178,236.73	44,559.19	490,491.41	122,622.86

(九) 应付票据及应付账款

项目	期末余额	年初余额
应付票据		
应付账款	6,983,661.94	4,468,941.62
合计	6,983,661.94	4,468,941.62

1、 应付票据

本期公司无应付票据。

2、 应付账款

(1) 应付账款列示：

项目	期末余额	年初余额
1 年以内	3,405,853.43	1,132,170.85
1 至 2 年	566,187.74	956,603.77
2 至 3 年	637,285.77	2,343,682.00
3 年以上	2,374,335.00	36,485.00
合计	6,983,661.94	4,468,941.62

(2) 账龄超过一年的重要应付账款：

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市萧世装饰设计工程有限公司	1,512,000.00	未结算
上海九慧空间艺术设计事务所	1,146,719.74	未结算
南京天火生物科技有限公司	455,000.00	未结算
南京科鸿泰克数字科技有限公司	371,000.00	未结算
合计	3,484,719.74	

(十) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	年初余额
1 年以内	397,009.15	695,342.52
1-2 年	564,848.01	356,514.66
2-3 年		
3 年以上	10,920.00	10,920.00
合计	972,777.16	1,062,777.18

2、 账龄超过一年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
石台鱼龙洞旅游开发有限公司	564,848.01	未结算
合计	564,848.01	

(十一) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	317,576.81	5,453,273.51	5,386,708.98	384,141.34
离职后福利-设定提存计划		348,120.94	348,120.94	

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	317,576.81	5,801,394.45	5,734,829.92	384,141.34

1、 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	309,619.81	5,027,622.26	4,953,100.73	384,141.34
(2) 职工福利费		73,447.62	73,447.62	
(3) 社会保险费		176,738.33	176,738.33	
其中：医疗保险费		160,671.21	160,671.21	
工伤保险费		1,785.24	1,785.24	
生育保险费		14,281.88	14,281.88	
(4) 住房公积金	7,957.00	118,793.00	126,750.00	
(5) 工会经费和职工教育经费		56,672.30	56,672.30	
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计	317,576.81	5,453,273.51	5,386,708.98	384,141.34

2、 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		339,194.76	339,194.76	
失业保险费		8,926.18	8,926.18	

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
企业年金缴费				
合计		348,120.94	348,120.94	

(十二) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	86,595.77	172,644.77
企业所得税	634,152.94	2,592,233.12
个人所得税	7,403.71	
城市维护建设税	21,109.60	15,657.17
教育费附加	15,078.29	11,183.69
合计	764,340.31	2,791,718.75

(十三) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	4,033,943.27	3,887,918.15
合计	4,033,943.27	3,887,918.15

1、 应付利息

本期公司无应付利息。

2、 应付股利

本期公司无应付股利。

3、 其他应付款

(1) 按账龄列示其他应付款

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

项目	期末余额	年初余额
1 年以内	237,370.26	237,273.92
1-2 年	146,573.01	2,400,644.23
2-3 年	2,400,000.00	
3 年以上	1,250,000.00	1,250,000.00
合计	4,033,943.27	3,887,918.15

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
南京皇冠国际酒店投资管理有限公司	1,000,000.00	房租押金尚未结算
南京古泉餐饮服务有限公司	300,000.00	保证金
南京祥凯餐饮服务有限公司	300,000.00	保证金
南京沃阁原墅餐饮服务有限公司	300,000.00	保证金
黟县沃阁驿墅酒店有限公司	300,000.00	保证金
盱眙鑫驿饭店有限公司	300,000.00	保证金
深圳市前海沃鑫资产管理有限公司	300,000.00	保证金
丽水市丽沃白云上酒店有限公司	300,000.00	保证金
石台鱼龙洞旅游开发有限公司	300,000.00	保证金
李正根	200,000.00	房租押金尚未结算
周强	50,000.00	房租押金尚未结算
合计	3,650,000.00	

(十四) 股本

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

项目	年初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股本总额	18,000,000.00		9,900,000.00	2,700,000.00		12,600,000.00	30,600,000.00
合计	18,000,000.00		9,900,000.00	2,700,000.00		12,600,000.00	30,600,000.00

其他说明：本期公司以现有股本总数 18,000,000.00 股为基数，向全体股东每 10 股送 5.5 股，同时以资本公积向全体股东每 10 股转增 1.5 股。

（十五）资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,063,638.38		2,700,000.00	363,638.38
合计	3,063,638.38		2,700,000.00	363,638.38

其他说明：本期公司以资本公积向全体股东每 10 股转增 1.5 股。

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

(十六) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,347,854.65	199,645.90		1,547,500.55
合计	1,347,854.65	199,645.90		1,547,500.55

盈余公积说明：本期根据净利润提取法定盈余公积。

(十七) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	10,286,294.16	3,285,187.12
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	10,286,294.16	3,285,187.12
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,996,459.00	7,779,007.82
减：提取法定盈余公积	199,645.90	777,900.78
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
对所有者的分配	9,900,000.00	
期末未分配利润	2,183,107.26	10,286,294.16

(十八) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	12,550,467.54	5,812,114.72	18,155,080.56	5,828,637.15
其他业务				

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
合计	12,550,467.54	5,812,114.72	18,155,080.56	5,828,637.15

(十九) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
城市维护建设税	42,218.44	57,321.37
教育费附加	18,093.62	24,566.33
地方教育费附加	12,062.42	16,377.55
印花税		57.45
合计	72,374.48	98,322.70

(二十) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,913,186.35	573,332.81
差旅费	417,811.86	130,122.56
会务费	11,944.47	13,483.25
招待费	16,650.18	7,211.76
办公费	13,424.39	13,177.48
维护保养费	21,676.88	
折旧费	10,792.52	1,603.27
运杂费	606.52	
业务宣传费	1,303.00	

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

项目	本期发生额	上期发生额
咨询费	1,600.00	
合计	2,408,996.17	738,931.13

(二十一)管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,852,874.75	1,425,850.44
招待费	8,826.86	28,048.01
折旧费	11,261.88	9,349.57
租赁费	120,000.00	120,000.00
聘请中介机构费	468,355.56	489,518.86
办公费	47,901.48	48,819.93
无形资产摊销	21,894.22	12,312.31
差旅费	151,524.53	158,718.94
设计费	61,070.75	
会务费	6,053.79	
合计	2,749,763.82	2,292,618.06

(二十二)财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用		
减：利息收入	502,721.11	244,384.40
手续费及其他	4,514.51	3,499.38
合计	-498,206.6	-240,885.02

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注
(二十三)资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-312,254.68	244,695.30
合计	-312,254.68	244,695.30

(二十四)其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴		8,672.32	与收益相关
合计		8,672.32	

(二十五)营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组利得			
接受捐赠			
政府补助		1,700,000.00	
盘盈利得			
其他	390,995.98	262,630.04	390,995.98
合计	390,995.98	1,962,630.04	390,995.98

(二十六)营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失		25,629.05	
税收滞纳金		1,224.48	
合计		26,853.53	

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

(二十七) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	634,152.94	3,419,376.08
递延所得税费用	78,063.67	-61,173.83
合计	712,216.61	3,358,202.25

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	2,708,675.61
按法定〔或适用〕税率计算的所得税费用	677,168.90
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	35,047.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
所得税费用	712,216.61

(二十八) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	3,560,129.23	567,338.96
银行存款利息	502,721.11	244,384.40

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

项目	本期发生额	上期发生额
政府补贴收入		1,700,000.00
补偿款	390,995.98	
稳岗补贴		8,672.32
合计	4,453,846.32	2,520,395.68

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	1,429,824.91	
销售费用	485,017.30	163,995.05
管理费用	863,732.97	845,105.74
银行手续费	4,514.51	3,499.38
税收滞纳金		1,224.48
合计	2,783,089.69	1,013,824.65

3、 收到其他与投资活动有关的现金

无。

4、 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产		4,210.00
合计		4,210.00

5、 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

6、 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

(二十九) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	1,996,459.00	7,779,007.82
加：资产减值准备	-312,254.68	244,695.30
固定资产折旧	22,054.40	10,952.84
无形资产摊销	77,016.48	12,312.31
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“－”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)		25,629.05
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)		
财务费用(收益以“－”号填列)		
投资损失(收益以“－”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	78,063.67	-61,173.83
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)		
存货的减少(增加以“－”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	4,944,238.67	-3,576,764.91
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	609,931.51	2,056,920.39
其他		
经营活动产生的现金流量净额	7,415,509.05	6,491,578.97
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

补充资料	本期金额	上期金额
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	31,037,516.55	36,851,533.05
减：现金的期初余额	36,851,533.05	30,396,772.80
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-5,814,016.50	6,454,760.25

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	31,037,516.55	36,851,533.05
其中：库存现金	4,916.91	4,916.91
可随时用于支付的银行存款	31,032,599.64	36,846,616.14
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	31,037,516.55	36,851,533.05

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

项目	期末余额	年初余额
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

六、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

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

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

项目	金额	说明
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	390,995.98	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	97,749.00	
少数股东权益影响额		
合计	293,246.98	

对非经常性损益项目的其他说明：

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号-非经常性损益》（证监会公告（2008）43）的规定执行。

(二) 净资产收益率及每股收益：

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.92	0.065	0.065

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.05	0.056	0.056

七、 关联方及关联交易

（一） 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
江苏沃阁文化旅游集团有限公司	江苏省	租赁和商务服务业	30,000,000.00	53.14	53.14

本公司的母公司情况的说明：

江苏沃阁文化旅游集团有限公司成立于 2008 年 1 月 29 日，经营范围：实业投资；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；设备的生产和租赁；文化旅游项目开发；旅游信息咨询；文化艺术交流活动策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

本公司最终控制方是：程剑凯、肖艺夫妇，且程剑凯担任公司董事长，肖艺担任公司董事、总经理。

（二） 本公司的子公司情况

无。

（三） 本公司的合营和联营企业情况

无。

（四） 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
南京沃阁原墅餐饮服务有限公司	受同一控股股东控制
南京祥凯餐饮服务有限公司	受同一控股股东控制
南京古泉餐饮服务有限公司	受同一控股股东控制

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
江苏薇恩健康信息咨询有限公司	受同一控股股东控制
扬州晟沃驿墅酒店有限公司	受同一控股股东控制
丽水市丽沃白云上酒店有限公司	本公司持股 5%以上企业
南京奇美文化旅游发展有限公司	本公司持股 5%以上企业
南京迪加迪家居有限公司	实际控制人程剑凯持有 25%股份并担任该公司董事，实际控制人肖艺持有 10%股份并担任该公司董事
南京智科森果投资合伙企业（有限合伙）	监事会主席毛升东之配偶出资比例为 50%，为普通合伙人；实际控制人肖艺出资比例为 50%，为有限合伙人
南京鑫亦凯商贸有限公司	董事胡浩文持有 100%股份
江苏福程股权投资基金管理有限公司	董事张学志持有 50%股份
镇江赐金商贸有限公司	董事张学志持有 100%股份并担任该公司执行董事、总经理、法定代表人
道培健康管理有限公司	监事会主席毛升东持有 40%股份，其配偶持有 60%股份
南京陆玖运输有限公司	监事会主席毛升东持有 36%股份，其配偶持有 64%股份
南京陆玖工贸实业有限公司	公司监事毛升东持有该公司 84%股份，其配偶持有 16%股份
南京嘉然企业管理有限公司	监事会主席毛升东持有 95%股份
上海指南猫网络科技有限公司	董事会秘书黄靖持有 5%股份
南京登朗智能系统有限公司	工程部总监涂金田持有 90%股份
盱眙福沃泗州酒店有限公司	董事长程剑凯之侄子持有 52.38%股份
江苏育瑞康生物科技有限公司	监事会主席毛升东之配偶持有 15%股份

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
南京育瑞星信息科技有限公司	监事会主席毛升东之配偶持有 25%股份
胡浩文	公司董事
王涛	公司董事
张学志	公司董事
毛升东	公司监事
刘艳	公司监事
黄秀云	公司监事
涂金田	公司高级管理人员
王晋文	公司高级管理人员
黄靖	公司高级管理人员

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

无。

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京沃阁原墅餐饮服务有限公司	酒店管理	314, 665. 31	888, 713. 43
南京祥凯餐饮服务有限公司	酒店管理	647, 825. 65	1, 063, 518. 67
南京古泉餐饮服务有限公司	酒店管理	1, 434, 613. 78	1, 669, 080. 50
丽水市丽沃白云上酒店有限公司	酒店管理	924, 528. 30	1, 150, 943. 39
南京奇美文化旅游发展有限公司	酒店管理	292, 281. 82	

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

2、 关联租赁情况

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
南京祥凯餐饮服务有限公司	办公用房	120,000.00	120,000.00

(六) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	南京沃阁原墅餐饮服务 有限公司			487,069.79	24,353.49
	南京祥凯餐饮服务 有限公司	53,402.50	2,670.13	946,707.31	47,335.37
	南京古泉餐饮服务 有限公司	409,942.01	20,497.10	216,907.92	10,845.40
	丽水市丽沃白云上 酒店有限公司	980,000.00	49,000.00	4,977,038.64	311,544.68
	南京奇美文化旅游 发展有限公司	170,818.73	8,540.94		
其他应收款					
	南京祥凯餐饮服务 有限公司			50,000.00	2,500.00

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
其他应付款			

错误！未提供文档变量。
错误！未提供文档变量。
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
	南京沃阁原墅餐饮服务有限公司	300,000.00	300,000.00
	南京祥凯餐饮服务有限公司	623,303.49	498,926.41
	南京古泉餐饮服务有限公司	300,000.00	300,000.00
	丽水市丽沃白云上酒店有限公司	300,000.00	300,000.00

八、 政府补助

(一) 与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期发生额	上期发生额	
全国中小企业股份报价转让系统挂牌补贴			1,400,000.00	其他收益
省级财政促进金融业创新发展专项引导资金			300,000.00	其他收益
合计			1,700,000.00	

九、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无需在财务报表附注中说明的承诺事项。

(二) 或有事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无需在财务报表附注中说明的或有事项。

十、 资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

截至本财务报告签发日止，本公司无需说明的资产负债表日后非调整事项。

(二) 利润分配情况

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

截至本财务报告签发日止，本公司未发生利润分配事项。

（三） 销售退回

截至本财务报告签发日止，本公司未发生重要销售退回的事项。

（四） 划分为持有待售的资产和处置组

截至本财务报告签发日止，本公司未发生划分为持有待售的资产和处置组。

（五） 其他资产负债表日后事项说明

截至本财务报告签发日止，本公司未发生其他需要说明的资产负债表日后事项。

十一、 其他重要事项

（一） 其他对投资者决策有影响的重要事项

- 1、本期公司运营的南京沃阁原墅酒店项目因拆迁于 2018 年 5 月 31 日终止经营。
- 2、本期公司运营的南京沃阁恋馆项目因拆迁于 2018 年 6 月 30 日终止经营。
- 3、本期公司运营的安徽九华山沃阁驿墅酒店项目因政府规划无法运行，于 2018 年 6 月 30 日终止经营。
- 4、本期公司运营的沃阁泗洲饭店项目因经营管理原因，2018 年 6-12 月管理费、品牌使用费、市场推广费减按 40%收取。
- 5、本期公司运营的沃阁白云山森林驿墅酒店项目因政府规划原因，延期正常开业，2018 年 6-12 月工程咨询费免于收取。

南京沃阁酒店管理股份有限公司

（加盖公章）

二〇一九年四月二十二日

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

附：

备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

江苏省南京市江宁经济开发区隐龙路 9 号南京沃阁酒店管理股份有限公司董事会秘书办公室