

证券代码：835714

证券简称：山水酒店

主办券商：兴业证券



年度报告

—2022—

中青旅山水酒店集团股份有限公司
CYTS Shanshui Hotels Group Co., Ltd.

公司年度大事记

1、公司蝉联 2022 年“中国酒店集团 50 强”

2022 年 5 月，中国饭店协会线上举行第十一届中国饭店文化节暨首届中国酒店数字化博览会，中国饭店协会联合上海盈蝶企业管理咨询有限公司和北京第二外国语学院旅游科学学院共同发布了《2022 中国酒店集团及品牌发展报告》，凭借出众的酒店服务品质和口碑，公司蝉联 2022 年“中国酒店集团规模 50 强”。

2、公司连续 9 年蝉联“中国饭店集团 60 强”

2022 年 12 月，由中国旅游饭店业协会主办，携程集团、北京众荟信息技术股份有限公司协办的“2021 年度中国饭店集团 60 强”新闻发布会在北京举行。公司连续 9 年蝉联“中国饭店集团 60 强”殊荣。

3、公司荣获第二十一届中国金马奖两大奖项

2022 年 7 月，第二十二届中国文旅全球论坛及中国酒店业金马奖颁奖盛典中，中青旅山水酒店集团及旗下山水 S 酒店品牌凭借综合实力的优异表现和酒店业的权威认证，分别荣膺“优秀酒店集团”、“年度影响力精品酒店品牌”两项大奖。

4、公司持续推进扶贫工作

2021 年 10 月，作为纪念中华人民共和国恢复联合国合法席位 50 周年庆祝活动系列配套活动之一，由世界旅游联盟与世界银行、中国国际扶贫中心共同举办的“2021 世界旅游联盟研究成果”新闻发布会在北京举行，公司新化酒店项目入选《2021 世界旅游联盟——旅游助力乡村振兴案例》50 个典型案例。

为深入开展消费扶贫助力打赢脱贫攻坚战，酒店前后推出当地 18 种特色茶叶、5 种养生黄精补品、6 种桑葚类食品、3 种水酒合计 32 种土特产，以酒店空间为窗口展示推荐销售，为当地滞销特色产品提供面对全国旅游客人的销售渠道，为新化消费扶贫再助力。

2022 年 3 月份以来，酒店积极响应当地政府疫情防控号召，特别规划酒店停车场，划定区域免费为政府提供核酸检测点，设立疫情防控专员小组配合政府防疫部门相关工作。

5、公司深圳门店助力深圳防疫

2022 年 2 月，深圳市新冠确诊病例持续新增，再加上受到香港疫情的影响，疫情防控形势十分严峻。中青旅山水酒店第一时间腾空深圳福田区及罗湖区 2 家酒店共 400 间隔离房间，成立疫情防控小组，制定了防控手册及健康驿站运转流程、风险隐患和解决方案，组织了工作人员安全防护等各类培训和实操演练，由深圳疫情防控指挥部及街道办审核通过，于 2 月 25 日起作为居家隔离人员接待点。

6、公司北京门店助力北京防疫

2022 年 5 月，北京市新冠疫情再次严峻，山水时尚酒店（北京天竺店）接到顺义区卫健委通知，需承接各大医院、顺义妇幼医院、空港医院、各大社区及驻勤点医疗组人员的接待服务。疫情就是命令，酒店接到通知后，连夜召开接待紧急会议，制定出周密接待流程和工作计划，建立健全个性化服务标准。山水时尚酒店（北京天坛店）员工在公司的号召下，加入了这场没有硝烟的疫情防控阻击战。山水时尚酒店（芍药居奥体中心店）在保障了酒店正常的防疫工作之余，还组织酒店员工免费为社区防疫人员送去 40 箱矿泉水，为抗击疫情贡献山水力量，团结一致，共同抗疫。

目 录

第一节	重要提示、目录和释义	4
第二节	公司概况	7
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析	9
第四节	重大事件	19
第五节	股份变动、融资和利润分配	23
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况	27
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护	33
第八节	财务会计报告	38
第九节	备查文件目录	135

第一节 重要提示、目录和释义

【声明】

公司控股股东、实际控制人、董事、监事、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。

公司负责人柴昊、主管会计工作负责人贺菲及会计机构负责人（会计主管人员）柯冰婷保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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
是否存在控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在半数以上董事无法完全保证年度报告的真实性、准确性和完整性	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否审议通过年度报告	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未按要求披露的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否被出具非标准审计意见	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项描述及分析
营运成本不断上升的风险	酒店行业是一个“资金密集型”和“劳动密集型”行业，酒店房产构建、装修和房屋租赁、人员薪酬占据公司运营成本的重大比例；此外，运营所需物品的采购费用也是酒店的一大支出。随着房屋构建装修和租赁成本、员工薪酬等的不断攀升，加上运营物品采购费用的波动，在一定程度上加大了酒店运营的成本控制难度，压缩了利润空间。
规模扩张所带来的管理和财务风险	公司未来的门店数量将持续增加，快速的扩张将为公司带来一定的管理风险和财务风险。若公司管理水平的提升无法跟上门店扩张的速度，则可能出现门店管理滞后影响顾客体验等情形，进而对公司市场形象和经营业绩造成不利影响，并影响公司的整体盈利能力。
租赁物业期满续约风险	公司运营的物业大部分通过租赁取得，公司及各子公司与物业出租方有着良好的合作关系，已租赁物业未能成功续期的风险较小。但业主可能将物业转作其他用途，以获取更高的收益。另外，同行竞争对手也可能对期满续约租赁物业有一定的竞争，存在租赁物业期满未能续约的风险。

租赁房产权属瑕疵风险	<p>公司酒店运营的物业大部分通过租赁取得，大部分的租赁物业均已取得了合法权属证明，少部分物业未能及时取得相关权属凭证，对于部分租赁房产权属瑕疵，相关政府部门出具了权属情况说明或出租情况说明，且公司自设立以来不存在因租赁房产权属瑕疵导致经营损失的情形，但是，仍然不能排除因上述权属瑕疵导致门店经营被迫中止的可能，进而对公司的业务经营造成不利影响。</p>
市场竞争风险	<p>近年来，人民生活水平普遍提高，外出旅游人数及次数不断增加，越来越多的旅游者在选择酒店时，更加注重舒适度和个人体验，经济实惠不再是人们的住宿首选，性价比高、略带时尚感的中档酒店成为越来越多人的选择，因此，公司开始转型升级的经济型酒店、向精细化发展的传统星级酒店以及高端酒店，开始积极发力中档酒店市场。此外，更多投资机构重新掀起投资酒店行业的热潮，开始关注中档酒店市场，加剧了行业内的竞争。未来，中档酒店领域的竞争会更加激烈，可能会加速行业内的资源整合，促进行业集中化。</p>
不确定性因素及突发性事件的风险	<p>受行业自身特性影响，酒店行业对不确定因素和突发事件的反应较为敏感，如经济危机、金融动荡等经济因素，地震、海啸等自然灾害，“非典”、“新冠肺炎”、“禽流感”、“甲流”等流行性疾病，地区冲突、战争、动乱、恐怖活动等政治因素，将会给整个行业造成冲击，从而对本公司的经营业绩产生不利影响。此外，酒店作为社会公共场所，可能发生火灾、客人受意外伤害、财产损失等情况，若意外发生，可能会对公司财产及顾客的人身、财产造成损害，将对本公司的经营、声誉和收益等方面产生不利影响。</p>
公司治理风险	<p>股份公司设立后，重新制定了适应公司发展需要的《公司章程》、三会议事规则及关联交易、对外担保、对外投资等内控制度；但股份公司成立时间尚短，各项管理制度的执行尚需经过实践检验，特别是公司进入全国股份转让系统后，要求公司治理更加规范；随着公司的快速发展，经营规模不断扩大，人员不断增加，亦要求公司的治理水平不断提高，公司治理和内部控制体系需要在发展过程中不断完善。</p>
本期重大风险是否发生重大变化：	<p>是。公司主要经营连锁酒店，现金结算是行业内普遍采用的结算方式。公司存在一定因销售环节的现金结算导致的内控风险。但随着移动网络支付的普及，客户现金结算金额已经很小，现金结算风险已经非常小。</p>

释义

释义项目	指	释义
本公司、股份公司、公司、山水酒店	指	中青旅山水酒店集团股份有限公司
股东大会	指	股份公司股东大会
董事会	指	股份公司董事会
监事会	指	股份公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
《公司法》	指	2018年10月26日修订的《中华人民共和国公司法》
章程、公司章程	指	股份公司的《公司章程》
中国光大集团	指	中国光大集团股份公司
中青旅集团	指	中青旅集团有限公司
中青旅	指	中青旅控股股份有限公司
新冠疫情	指	新型冠状病毒感染的肺炎疫情
OTA	指	在线旅游（Online Travel Agency）
君逸酒店	指	沈阳君逸酒店管理有限公司
新化山水酒店	指	新化中青旅山水酒店有限公司
山水酒店（北京）投资公司	指	中青旅山水酒店投资管理（北京）有限公司
广州山水时尚酒店	指	广州中青旅山水时尚酒店有限公司
成都山水时尚酒店	指	成都市中青旅山水时尚酒店有限公司
武汉富丽华酒店	指	武汉山水爱斯酒店管理有限公司
肇庆山水时尚酒店	指	肇庆市中青旅山水时尚酒店有限公司
惠州山水爱斯酒店	指	惠州市山水爱斯酒店管理有限公司
肇庆三榕公司	指	广东肇庆三榕交通发展有限公司
光大银行	指	中国光大银行股份有限公司
招商银行	指	招商银行股份有限公司
主办券商、兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
报告期	指	2022年1月1日至2022年12月31日
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	中青旅山水酒店集团股份有限公司
英文名称及缩写	CYTS Shanshui Hotels Group Co.,Ltd. -
证券简称	山水酒店
证券代码	835714
法定代表人	柴昊

二、 联系方式

信息披露事务负责人	柴昊
联系地址	深圳市罗湖区沿河南路 1098 号昌湖大厦 4 楼
电话	0755-61621525
传真	0755-61621300
电子邮箱	jackmao5858v@163.com
公司网址	www.shanshuihotel.com
办公地址	深圳市罗湖区沿河南路 1098 号昌湖大厦 4 楼
邮政编码	518000
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	公司信息披露事务负责人办公室

三、 企业信息

股票交易场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	1999 年 3 月 9 日
挂牌时间	2016 年 2 月 2 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	H 住宿和餐饮业-H61 住宿业-H611 旅游饭店-H6110 旅游饭店
主要业务	连锁酒店的投资、开发、经营、管理
主要产品与服务项目	连锁酒店的投资、开发、经营、管理
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易
普通股总股本（股）	100,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	控股股东为（中青旅控股股份有限公司）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（国务院），无一致行动人

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	91440300708487379E	否
注册地址	广东省深圳市福田区深南中路京华街京华公司 12 栋 112 室	否
注册资本	100,000,000	否

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	兴业证券	
主办券商办公地址	福建省福州市湖东路 268 号	
报告期内主办券商是否发生变化	否	
主办券商（报告披露日）	兴业证券	
会计师事务所	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	欧伟胜	马长松
	1 年	1 年
会计师事务所办公地址	天津市和平区解放北路 188 号信达广场 52 层中审华会计师事务所（特殊普通合伙）	

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、经营情况和管理层分析

一、主要会计数据和财务指标

(一) 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	320,410,776.85	387,872,748.74	-17.39%
毛利率%	20.67%	28.98%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-79,801,946.23	-54,128,296.94	-47.43%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-85,300,850.54	-58,242,162.78	-46.46%
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）	-67.51%	-29.23%	-
加权平均净资产收益率%（依据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）	-72.16%	-31.46%	-
基本每股收益	-0.80	-0.54	-48.15%

(二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	980,715,613.31	1,162,319,089.21	-15.62%
负债总计	897,175,857.80	991,387,822.00	-9.50%
归属于挂牌公司股东的净资产	78,314,940.37	158,116,886.60	-50.47%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	0.78	1.58	-50.63%
资产负债率%（母公司）	78.60%	71.43%	-
资产负债率%（合并）	91.48%	85.29%	-
流动比率	0.41	0.43	-
利息保障倍数	-31.20	-0.34	-

(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	107,700,992.60	137,170,162.21	-21.48%
应收账款周转率	9.3	16.92	-
存货周转率	35.34	33.32	-

(四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-15.62%	152.75%	-
营业收入增长率%	-17.39%	11.84%	-
净利润增长率%	45.08%	21.38%	-

(五) 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例%
普通股总股本	100,000,000	100,000,000	0.00%
计入权益的优先股数量	0	0	0%
计入负债的优先股数量	0	0	0%

(六) 境内外会计准则下会计数据差异适用 不适用**(七) 非经常性损益项目及金额**

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	1,090,294.43
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）	6,852,339.97
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,177,579.97
非经常性损益合计	5,765,054.43
所得税影响数	-6,530.64
少数股东权益影响额（税后）	272,680.76
非经常性损益净额	5,498,904.31

(八) 补充财务指标适用 不适用**(九) 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况****1、会计数据追溯调整或重述情况**会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

2、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

(十) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

二、 主要经营情况回顾

(一) 业务概要

商业模式

中青旅山水酒店集团股份有限公司专注于国内中高档精品连锁酒店的投资、开发、经营和管理。公司是中国光大集团、中青旅控股股份有限公司旗下的专业酒店集团，实际控制人为国务院。公司的主要收入来源由酒店客房收入、物业出租收入、酒店加盟收入、餐饮收入以及服务输出收入等组成。

公司以“投资直营+品牌加盟+委托管理+兼并收购”等多样、灵活的方式发展、开拓业务，扩大公司的经营规模。公司以“山水酒店”为主品牌体系，创立了中端特色商务酒店品牌“山水时尚”、中高端特色精品酒店品牌“山水S”、城市度假轻奢酒店品牌“山水花园”、国际化商务精品酒店品牌“山水富丽华”、设计师酒店品牌“山水设计师”以及多元融合的酒店品牌“山水+”。六大品牌，以差异化的经营定位，为不同需求的消费者提供具有“山水特色”的酒店住宿场所及其配套的精选服务内容。

公司致力于成为中国精品智慧酒店深耕者，为更多的人提供愉悦的酒店体验，让更多的人分享有品质的生活。公司聚焦自身酒店信息化业务研发，致力于打造一套完善的酒店智能化系统，实现公司旗下酒店自身数字化、网络化管理的同时向外输出此酒店信息化管理系统或平台，推动公司盈利模式的创新。

报告期内，公司的商业模式较上年度无重大变化。

报告期后至报告披露日，公司的商业模式亦无重大变化。

与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

行业信息

是否自愿披露

是 否

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

(二) 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	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	39,251,774.82	4.00%	47,999,372.02	4.13%	-18.22%
应收票据	0	0%	0	0%	0%
应收账款	42,214,413.27	4.30%	22,562,986.10	1.94%	87.10%
存货	5,981,669.19	0.61%	8,404,658.92	0.72%	-28.83%
投资性房地产	0	0%	0	0%	0%
长期股权投资	0	0	0	0	0%
固定资产	60,140,829.45	6.13%	67,025,558.74	5.77%	-10.27%
在建工程	0	0	0	0	0%
无形资产	1,045,401.99	0.11%	1,062,206.10	0.09%	-1.58%
商誉	2,979,656.93	0.30%	2,979,656.93	0.26%	0.00%
短期借款	57,119,140.03	5.82%	46,550,626.03	4.00%	22.70%
长期借款	8,011,508.75	0.82%	9,000,000.00	0.77%	-11.11%
预付款项	3,529,077.47	0.36%	6,442,247.24	0.55%	-45.22%
其他流动资产	7,372,623.30	0.75%	16,209,972.88	1.39%	-54.52%
使用权资产	611,742,561.90	62.38%	752,446,545.45	64.74%	-18.70%
长期待摊费用	169,171,180.90	17.25%	205,827,491.37	17.71%	-17.81%
递延所得税资产	198,833.25	0.02%	1,483,974.91	0.13%	-86.60%
预收款项	284,325.75	0.03%	2,251,862.14	0.19%	-87.37%
应交税费	1,074,806.18	0.11%	2,878,451.93	0.25%	-62.66%
预计负债	0	0.00%	1,163,157.73	0.10%	-100.00%
资产总计	980,715,613.31	100.00%	1,162,319,089.21	100.00%	-15.62%

资产负债项目重大变动原因：

- (1) 应收账款期末余额较上年期末增加 19,651,427.17 元，同比增长 87.10%，主要系 2022 年部分门店承接防疫接待业务，政府机关结账周期延长所致。
- (2) 预付款项期末余额较上年期末减少 2,913,169.77 元，同比降低 45.22%，主要系摊销支出每月结转，冲减预付账款。
- (3) 其他流动资产期末余额较上年期末减少 8,837,349.58 元，同比降低 54.52%，主要系申请了增值税留抵退税，从而留抵税减少。
- (4) 递延所得税资产期末余额较上年期末减少 1,285,141.66 元，同比降低 86.60%，主要系递延所得税资产部分转回。
- (5) 预收款项期末余额较上年期末减少 1,967,536.39 元，同比降低 87.37%，主要系无新增租赁，预收款项抵扣了租户租金、管理费、水电费等。
- (6) 应交税费期末余额较上年期末减少 1,803,645.75 元，同比降低 62.66%，主要系收入同比下降，税费随之降低。
- (7) 预计负债期末余额较上年期末减少 1,163,157.73 元，同比降低 100%，主要系预计负债情况已明确并进行了结转。

2、营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		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	320,410,776.85	-	387,872,748.74	-	-17.39%
营业成本	254,184,035.29	79.33%	275,474,355.59	71.02%	-7.73%
毛利率	20.67%	-	28.98%	-	-
销售费用	40,492,603.58	12.64%	60,722,899.14	15.66%	-33.32%
管理费用	76,883,329.89	24.00%	71,769,169.79	18.50%	7.13%
研发费用	0	0%	0	0%	0%
财务费用	39,318,689.99	12.27%	44,906,031.45	11.58%	-12.44%
信用减值损失	-132,432.71	-0.04%	-273,006.69	-0.07%	-51.49%
资产减值损失	0	0%	0	0%	0%
其他收益	6,698,919.06	2.09%	3,676,143.32	0.95%	82.23%
投资收益	0	0.00%	1,300,528.41	0.34%	-100.00%
公允价值变动收益	0	0%	0	0%	0%
资产处置收益	1,090,294.43	0.34%	575,322.13	0.15%	89.51%
汇兑收益	0	0%	0	0%	0%
营业利润	-84,342,792.06	-26.32%	-61,439,314.80	-15.84%	37.28%
营业外收入	869,898.21	0.27%	2,852,203.28	0.74%	-69.50%
营业外支出	2,894,057.27	0.90%	606,178.48	0.16%	377.43%
净利润	-86,886,843.17	-27.12%	-59,890,664.94	-15.44%	45.08%

项目重大变动原因：

1、销售费用：本报告期内，销售费用 40,492,603.58 元，较上年同期减少 20,230,295.56 元，降幅 33.32%，主要为成本费用根据收入准则进行了更为合理的划分，将与收入密切相关的部分费用支出划分至营业成本所致，同时因收入下降，销售费用同步降低。

2、其他收益：本报告期内，其他收益 6,698,919.06 元，较上年同期增加 3,022,775.74 元，增长 82.23%，主要系公司根据国家推出的疫情补贴政策申请了政府补助。

3、投资收益：本报告期内，投资收益为零，上年同期为 1,300,528.41 元，本期无投资收益。

4、信用减值损失：本报告期内，信用减值损失为-132,432.71 元，较上年同期减少 140,573.98 元，系根据应收款期末余额、账龄情况进行了评估，根据可收回金额的可能性重新调整坏账损失所致。

5、资产处置收益：本报告期内，资产处置收益为 1,090,294.43 元，较上年同期增加 514,972.30 元，增长 89.51%，主要系公司处置部分使用权资产产生损益。

6、营业外收入：本报告期内，营业外收入 869,898.21 元，较上年同期减少 1,982,305.07 元，主要系上期清理了不予支付的往来款。

7、营业外支出：本报告期内，营业外支出 2,894,057.27 元，较上年同期增加 2,287,878.79 元，增长 377.43%，主要系支付了赔偿款。

8、营业利润和净利润：本报告期内，营业利润-84,342,792.06 元，较上年同期增亏 22,903,477.26

元，净利润-86,886,843.17元，较上年同期增亏26,996,178.23元，主要系2022年疫情呈现出局部散发、反复的态势，集中在公司门店较多的深圳、广州、北京、湖南、湖北等区域，各地均采取了较严格的防疫管控措施，跨省游机制熔断，大型商务活动取消，部分区域被反复封控静默，且封控时间长，公司酒店入住率下降，营业收入降低。

9、毛利率：本报告期内，毛利率降低到20.67%，主要原因是营业收入下降，固定成本占比较大，导致毛利率变动幅度较高。

(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	320,410,776.85	387,872,748.74	-17.39%
其他业务收入	0	0	0%
主营业务成本	254,184,035.29	275,474,355.59	-7.73%
其他业务成本	0	0	0%

按产品分类分析：

适用 不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分点
酒店运营	238,771,380.22	204,276,600.20	14.45%	-17.04%	-7.67%	-8.68%
物业出租	58,456,668.57	34,909,405.16	40.28%	-21.91%	-10.87%	-7.40%
加盟委托管理	17,174,439.10	13,355,473.65	22.24%	-8.80%	3.07%	-8.96%
其他	6,008,288.96	1,642,556.28	72.66%	-5.62%	-21.47%	5.52%
合计	320,410,776.85	254,184,035.29	20.67%	-17.39%	-7.73%	-8.31%

按区域分类分析：

适用 不适用

收入构成变动的的原因：

本报告期无重大变化。

(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	携程计算机技术（上海）有限公司	22,492,609.26	7.02%	否
2	龙泉驿区卫健局	14,761,044.00	4.61%	否
3	宋庆龄基金会	13,936,158.28	4.35%	否
4	北京三快信息科技有限公司	12,679,018.34	3.96%	否

5	第七零一研究所	10,800,056.20	3.37%	否
合计		74,668,886.08	23.31%	-

(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	武汉海之韵商务有限公司	12,700,955.87	6.07%	否
2	深圳市京华物业管理有限公司	10,388,875.36	4.96%	否
3	罗湖汝南实业股份有限公司	6,763,390.66	3.23%	否
4	广州攸城物业管理有限公司	5,882,958.63	2.81%	否
5	武汉山水和宴餐饮有限公司	5,571,927.29	2.66%	否
合计		41,308,107.81	19.73%	-

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	107,700,992.60	137,170,162.21	-21.48%
投资活动产生的现金流量净额	-3,548,631.67	-8,567,673.13	58.58%
筹资活动产生的现金流量净额	-102,975,327.20	-146,873,366.61	29.89%

现金流量分析：

(1) 经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少 29,469,169.61 元，同比降低 21.48%，主要原因系营业收入的下降，销售商品、提供劳务收入收到的现金下降。

(2) 投资活动现金净流量比上年同期增加 5,019,041.46 元，同比增长 58.58%，主要原因系公司投资项目支付的工程付款减少所致。

(3) 筹资活动现金净流量比上年同期增加 43,898,039.41 元，同比增长 29.89%，主要系新增了部分银行借款及减少支付部分租入的使用权资产款项所致。

(三) 投资状况分析

1. 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
山水酒店（北京）投资公司	控股子公司	酒店	20,000,000.00	457,866,468.65	13,059,576.18	62,406,028.80	-14,178,402.24
广州山水时尚	控股子公司	酒店	20,000,000.00	435,971,928.77	51,356,456.92	45,183,150.14	-3,257,465.58

酒店	公司						
武汉富丽华酒店	控股子公司	酒店	10,000,000.00	55,965,294.71	2,211,572.43	30,343,334.79	735,698.10
肇庆山水时尚酒店	控股子公司	酒店	2,000,000.00	63,944,101.97	32,298,227.67	7,863,338.83	-89,482.53
惠州山水爱斯酒店	控股子公司	酒店	3,000,000.00	56,332,899.58	8,070,371.95	12,511,037.70	217,671.74

主要参股公司业务分析

适用 不适用

公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

2. 理财产品投资情况

适用 不适用

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

3. 与私募基金管理人共同投资合作或合并范围内包含私募基金管理人的情况

适用 不适用

三、持续经营评价

公司自投入酒店行业以来，一直定位于中国中高档连锁酒店的投资和运营管理，收入来源主要是酒店客房收入、物业出租、酒店加盟、餐饮收入及服务输出收入；通过向广大消费者提供具有“山水特色”的高品质酒店客房、餐饮、会议室、娱乐休闲、酒店出租物业配套等个性化服务，满足消费者的多样化需求，形成了以会员和商务为主、旅游休闲为辅的基础消费群体。经过多年的发展，公司在国内中高档连锁酒店品牌中具有较好的市场口碑和较强的竞争力。公司紧跟时代步伐，精心研究酒店行业发展潮流，准确把握并引领客户的需求，以“创意、品位、超值”为品牌理念，围绕“山水”核心品牌进行延伸，先后创建了“山水时尚”、“山水S”、“山水花园”、“山水富丽华”、“山水设计师”、“山水+”等酒店品牌，满足了不同客户的多样需求，确保公司持续稳定发展。

公司立足智慧酒店领导者战略，围绕健康与安全两大市场核心需求，以市场开拓为龙头，以强化内部管理为主线，以调整结构、集中效益为手段，持续迭代升级酒店智能运营管理体系，把生活场景融入酒店业“无人化”、“智慧化”发展目标，先后上线微信小程序、优选商城、客房派单系统等，精准掌握客户动态需求及消费习惯，运用大数据管理持续提升运营效能，降低运营成本，满足客人个性化精准服务需求，提高综合收益。受疫情持续多点散发及人员流动限制影响，山水酒店报告期内实现营业收入3.20亿元，同比下降17.39%，实现归属于挂牌公司股东的净利润-7,980万元。

公司致力于成为中国精品智慧酒店深耕者，2022年坚持数字化转型，迭代升级酒店智能运营管理体系，融合前沿科技产品与个性化服务提升消费体验；开源与节流并重，加强政企合作，寻求稳定收入来源，同时精准实施一店一策管理，关停部分门店降低损失，严格成本费用管控。报告期内，山水酒店蝉联“中国酒店集团50强”，连续9年蝉联“中国饭店集团60强”，旗下山水S酒店品牌凭借综合实力的优异表现和酒店业的权威认证，荣膺第二十二届中国酒店金马奖“优秀酒店集团”、“年度影响力精品酒店品牌”。

报告期内至本报告披露日，未发生对公司持续经营能力有重大不利影响的事项，不存在影响公司持续经营能力的重大不利风险。公司具有良好的持续经营能力。

2023年公司拟采取措施如下：

- 1、全面推行“一店一策”，经营管理更加精细化、系统化；
- 2、加大盈利门店资金投入，不断提升品牌优势；
- 3、对持续经营落后门店逐一测算，做到及时快速止损；
- 4、多渠道灵活出租空置物业，努力缓解经营压力；
- 5、加大员工培训力度，培养一批精兵强将；
- 6、持续抓好节能降耗，降本增效持续深入；
- 7、持续开展亏损门店专项治理，精准施策减亏止亏；
- 8、持续推动数字化运营，将数字化运营推上新台阶。

随着新冠疫情的结束，出行的政策性障碍消失，出行、旅游、酒店等行业在 2023 年春节期间呈良好复苏态势，预计五一假期、暑假、十一国庆假期将迎来人民出行旅游的高峰期，恢复到疫情前的态势。山水酒店的很大一部分客户是商务出行住宿，随着国内各种出行限制政策解除，商务出行不再有限制，山水酒店各分店订单量会慢慢恢复，商务出行的客户首先会先行住宿。随着旅游政策的不断出台，旅游市场的恢复，旅游出行的住宿客户也会较快恢复回来。酒店住宿行业也会恢复到疫情前，并迎来再次的快速发展，公司经营情况将持续改善，由亏损转为盈利。

第四节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
是否存在其他重大关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(五)
是否存在经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(六)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(七)
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

（二）公司发生的提供担保事项

挂牌公司及合并报表范围内子公司存在违规担保事项，或者报告期内履行的及尚未履行完毕的担保累计金额超过挂牌公司本年度末合并报表经审计净资产绝对值的 10%。

是 否

公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内挂牌公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	10,000,000.00	9,000,000.00
公司及表内子公司为挂牌公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	0	0
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保	10,000,000.00	9,000,000.00

公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	0	0
公司为报告期内出表公司提供担保	0	0

2020 年 11 月 5 日公司子公司新化中青旅山水酒店有限公司与中国光大银行股份有限公司广州分行签订《固定资产暨项目融资借款合同》，2020 年 11 月 26 日公司与中国光大银行股份有限公司广州分行签订《保证合同》，公司为该借款提供连带责任保证担保。担保合同正常履行中，不存在可能承担连带清偿责任的情形。

应当重点说明的担保情况

适用 不适用

违规担保原因、整改情况及对公司的影响

适用 不适用

预计担保及执行情况

适用 不适用

(三) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

(四) 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
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	6,000,000.00	1,975,828.90
销售产品、商品，提供劳务	32,000,000.00	1,233,137.79
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他	284,000,000.00	6,525,614.85

公司于 2021 年 12 月 13 日召开第三届董事会第二次会议、于 2022 年 12 月 30 日召开第五次临时股东大会审议通过《关于公司 2022 年度日常关联交易预计的议案》，并于 2021 年 12 月 13 日披露《关于预计 2022 年日常关联交易的公告》（公告编号：2021-061）。

企业集团财务公司关联交易情况

适用 不适用

(五) 报告期内公司发生的其他重大关联交易情况

单位：元

交易类型	审议金额	交易金额
资产或股权收购、出售		
与关联方共同对外投资		
提供财务资助		
提供担保		
委托理财		
接受财务资助	5,000,000.00	5,000,000.00

公司于 2022 年 5 月 24 日召开第三届董事会第六次会议、于 2022 年 6 月 9 日召开 2022 年第一次临时股东大会审议通过《关于公司向控股股东借款暨关联交易的议案》，并于 2022 年 5 月 25 日披露

《关联交易公告》（公告编号：2022-017）。

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

公司向控股股东中青旅借款 500 万元人民币，为满足公司日常经营发展需要，促进业务持续稳定发展。对公司生产经营起积极作用，不存在损害公司及公司股东的利益情形，不会对公司财务状况、经营成果产生重大影响。

报告期内挂牌公司无违规关联交易

√是 □否

发生原因、整改情况及对公司的影响：

无

(六) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
董监高	2016年2月2日		挂牌	忠实勤勉承诺	忠实勤勉	正在履行中
董监高	2016年2月2日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年2月2日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
其他股东	2016年2月2日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2016年2月2日		挂牌	关联交易承诺	规范关联交易	正在履行中
董监高	2016年2月2日		挂牌	诚信状况承诺	诚信状况良好	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年2月2日		挂牌	经济赔偿承诺	如公司因房屋租赁合同未备案而受到处罚或遭受损失的，公司股东承诺将全额承担包括罚款、滞纳金或其他损失在内的一切责任，并保证公司不会因此遭受任何经济损失。	正在履行中
其他股东	2016年2月2日		挂牌	经济赔偿承诺	如公司因房屋租赁合同未备案而受到处罚或遭受损失的，公司股东承诺将全额承担包括罚款、滞纳金或其他损失在内的一切责任，并保	正在履行中

					证公司不会因此遭受任何经济损失。	
实际控制人或控股股东	2023年1月5日		日常及其他	同业竞争承诺	考虑到中青旅控股股份有限公司（下称“中青旅”）的全资子公司中青旅资产运营管理（北京）有限公司（下称“资管公司”）酒店业务尚处于培育期，且疫情对酒店市场未来发展影响持续时间尚不确定，经综合评估中青旅山水酒店集团股份有限公司（下称“山水酒店”）和资管公司运营情况，从有利于山水酒店中长期发展的角度出发，中青旅在一定时期内将继续通过资管公司对酒店业务进行培育，待酒店行业经营环境改善、资管公司整体实现盈利后对资管公司与山水酒店业务进行整合，由中青旅向山水酒店转让资管公司控制权，实现山水酒店规模与业绩的同步扩张	正在履行中

承诺事项履行情况

事项	是或否	是否完成整改
因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因，导致承诺无法履行或无法按期履行的，承诺人是否未及时披露相关信息	否	
除自身无法控制的客观原因及全国股转公司另有要求的外，承诺已无法履行或履行承诺不利于维护挂牌公司权益的，承诺人是否未充分披露原因并履行替代方案或豁免承诺的审议程序	否	
除自身无法控制的客观原因外，承诺人是否超期未履行承诺或违反承诺	否	

无

(七) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限	账面价值	占总资产的比	发生原因
------	------	------	------	--------	------

		类型		例%	
京【2017】朝不动 产第 0028954 号 房产	房产	抵押	42,172,623.33	4.30%	银行授信贷款提供 担保
肇庆西江北路路 港大厦	房产	抵押	8,533,518.43	0.87%	银行授信贷款提供 担保
银行存款	资金	履约保函	700,000.00	0.07%	履约保函保证金
银行存款	资金	冻结	552,078.12	0.06%	涉诉冻结款项
银行存款	资金	冻结	6,165.00	0.00%	冻结款项
总计	-	-	51,964,384.88	5.30%	-

资产权利受限事项对公司的影响：

- 1、公司以自身资产抵押贷款能够为生产经营发展提供资金保障，可实现公司长期可持续发展，符合公司业务及经营发展的需要，对公司生产经营不存在不利影响。
- 2、保函保证金 700,000.00 元为公司开展经营业务向客户出具履约保函，占公司最近一期经审计净资产的 0.84%。保函保证金不影响公司日常资金正常周转和主营业务正常发展，对公司持续经营、管理层稳定均不产生影响。
- 3、公司子公司成都市中青旅山水时尚酒店有限公司涉诉冻结款项 552,078.12 元，金额比较小，对公司持续经营不产生影响。
- 4、银行冻结垫付金源员工薪资款项 6,165.00 元，金额比较小，对公司持续经营不产生影响。

第五节 股份变动、融资和利润分配

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	72,437,500	72.4375%	27,562,500	100,000,000	100.0000%
	其中：控股股东、实际控制人	51,000,000	51.0000%		51,000,000	51.0000%
	董事、监事、高管	0	0%		0	0%
	核心员工	0	0%		0	0%
有限售 条件股 份	有限售股份总数	27,562,500	27.5625%	- 27,562,500	0	0%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%		0	0%
	董事、监事、高管	0	0%		0	0%
	核心员工	0	0%		0	0%
总股本		100,000,000	-	0	100,000,000	-

普通股股东人数	11
---------	----

股本结构变动情况：

□适用 √不适用

(二) 普通股前十名股东情况

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%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	中青旅	51,000,000	0	51,000,000	51.0000%	0	51,000,000	0	0
2	蔡蕙霞	5,000,000	0	5,000,000	5.0000%	0	5,000,000	0	0
3	廖小梅	0	4,961,400	4,961,400	4.9614%	0	4,961,400	0	0
4	蔡高宏	200	4,950,200	4,950,400	4.9504%	0	4,950,400	0	0
5	刘耿俊	0	4,950,000	4,950,000	4.9500%	0	4,950,000	0	0
6	庄俊武	600	4,900,000	4,900,600	4.9006%	0	4,900,600	0	0
7	张志泉	0	4,900,100	4,900,100	4.9001%	0	4,900,100	0	0
8	朱晶	0	4,900,000	4,900,000	4.9000%	0	4,900,000	0	0
9	张育辉	0	4,900,000	4,900,000	4.9000%	0	4,900,000	0	0
10	刘耿忠	0	4,850,000	4,850,000	4.8500%	0	4,850,000	0	0
11	彭俊明	4,187,800	499,700	4,687,500	4.6875%	0	4,687,500	0	0
12	蔡海洋	27,562,500	-27,562,500	0	0%	0	0	0	0
13	蔡尚伦	12,248,900	-12,248,900	0	0%	0	0	0	0
	合计	100,000,000	0	100,000,000	100.0000%	0	100,000,000	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

普通股前十名股东间相互关系说明：蔡尚伦为蔡海洋之子，蔡高宏为蔡海洋父亲，朱晶为蔡海洋配偶，蔡蕙霞为蔡海洋配偶的兄弟的配偶。除上述已披露的情况外，公司其他前十大股东之间，不存在任何关联关系。

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

公司名称：中青旅控股股份有限公司

股票简称：中青旅

上海证券交易所股票代码：600138

法定代表人：倪阳平

统一社会信用代码：91110000100028158N

注册资本：72,384 万元

成立日期：1997 年 11 月 25 日

上市日期：1997 年 12 月 3 日

注册地址：北京市东城区东直门南大街 5 号

经营范围：一般项目:以自有资金从事投资活动;会议及展览服务;互联网销售（除销售需要许可的商品）;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;票务代理服务;广告发布;广告设计、代理;广告制作;信息技术咨询服务;软件开发;旅客票务代理;电子产品销售;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;通信设备销售;旅游开发项目策划咨询;日用百货销售;针纺织品销售;工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）;物业管理;非居住房地产租赁;停车场服务。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目:旅游业务;道路旅客运输经营;出版物互联网销售;出版物零售;出版物批发;保险兼业代理业务;互联网信息服务。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

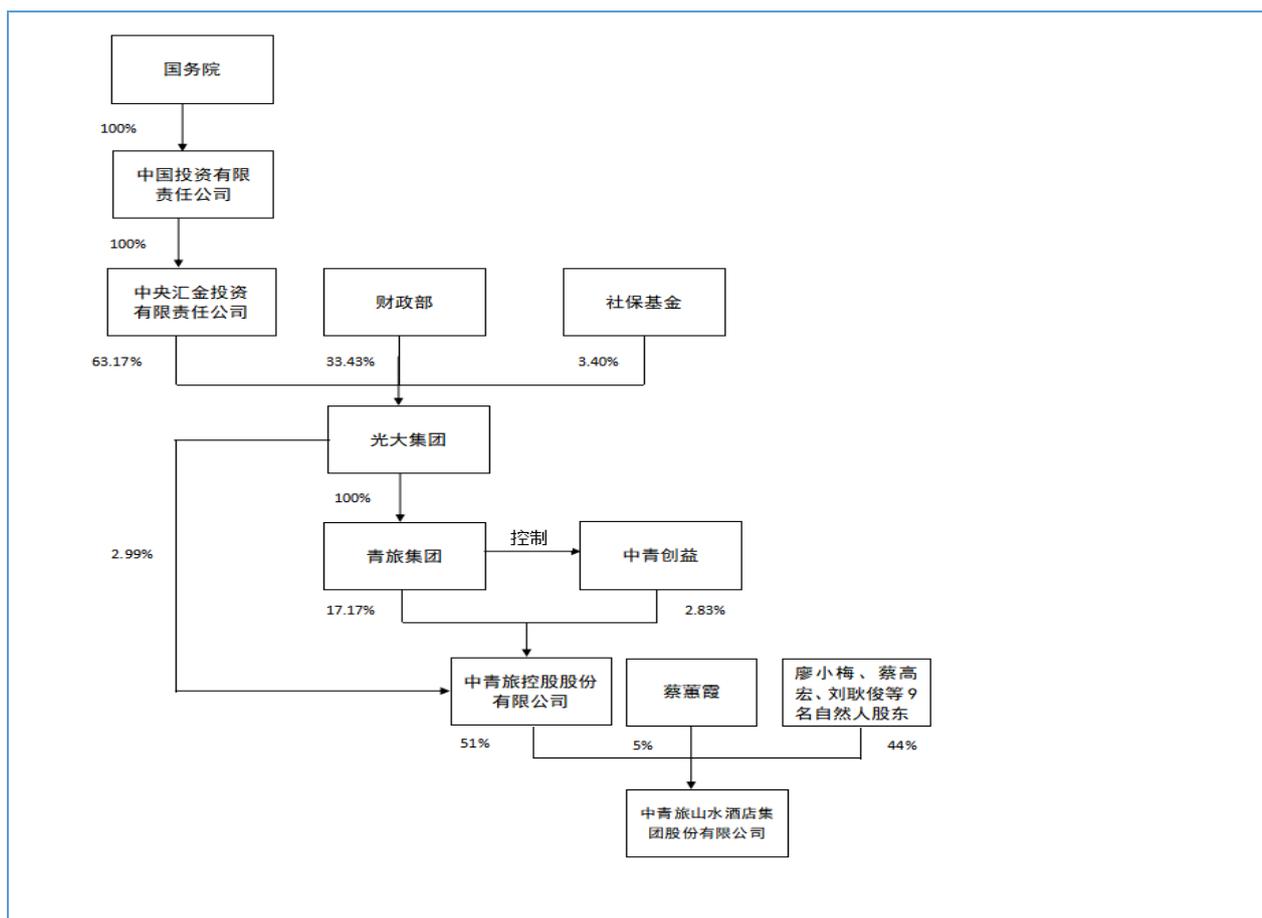
报告期内，公司控股股东没有发生变更。

（二）实际控制人情况

公司实际控制人为国务院。

报告期内：公司实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图：



四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的普通股股票发行情况

适用 不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

五、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

六、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

七、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

八、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

√适用 □不适用

单位：元

序号	贷款方式	贷款提供方	贷款提供方类型	贷款规模	存续期间		利息率
					起始日期	终止日期	
1	抵押及保证	光大银行广州分行	房产抵押+保证	9,000,000.00	2020年11月26日	2028年11月25日	4.185%
2	抵押及保证	光大银行广州分行	房产抵押+保证	1,000,000.00	2020年11月26日	2022年11月20日	4.185%
2	抵押	招商银行深圳分行	房产抵押	57,119,140.03	2022年2月16日	2024年2月15日	3.95%
合计	-	-	-	67,119,140.03	-	-	-

九、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

□适用 √不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

□适用 √不适用

(二) 权益分派预案

□适用 √不适用

十、 特别表决权安排情况

□适用 √不适用

第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	是否为失信联合惩戒对象	出生年月	任职起止日期	
					起始日期	终止日期

林军	董事长	男	否	1969年9月	2016年11月17日	2023年2月17日
赵勇	副董事长	男	否	1971年10月	2015年9月18日	2023年3月14日
蔡海青	副董事长	女	否	1973年1月	2020年10月1日	2023年2月17日
蔡海青	董事	女	否	1973年1月	2020年10月1日	2024年10月3日
卢军	董事	男	否	1971年1月	2021年11月1日	2023年3月8日
蔡海萍	董事	女	否	1974年8月	2021年1月30日	2023年2月17日
陈卫芹	监事会主席	女	否	1967年3月	2018年9月10日	2022年9月19日
李广	监事会主席	男	否	1979年8月	2022年9月19日	2023年3月8日
梁凌峰	监事	男	否	1983年8月	2021年7月5日	2024年10月31日
谭亮花	职工监事	女	否	1981年12月	2021年5月28日	2024年10月31日
贺菲	总裁	女	否	1974年10月	2022年12月30日	2024年10月31日
卢军	副总裁	男	否	1971年1月	2019年8月14日	2023年2月15日
杨帆	副总裁	男	否	1981年6月	2019年1月29日	2023年3月21日
郑权	董事会秘书	男	否	1970年6月	2015年9月18日	2022年3月8日
柯冰婷	财务总监	女	否	1976年5月	2021年12月31日	2024年10月31日
董事会人数：					5	
监事会人数：					3	
高级管理人员人数：					3	

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

蔡海青、蔡海萍属姐妹关系，其他董事、监事、高级管理人员相互间及其与控股股东、实际控制人间不存在关联关系。

(二) 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因	特殊说明
郑权	董事会秘书	离任	无	个人原因	无
陈卫芹	监事会主席	离任	无	已到退休年龄原因	无
李广	无	新任	监事会主席	选举	无
贺菲	无	新任	总裁	任命	无

关键岗位变动情况

√适用 □不适用

职务	是否发生变动	变动次数
董事长	否	
总经理	是	1
董事会秘书	是	1
财务总监	否	

(三) 报告期内新任董事、监事、高级管理人员情况

√适用 □不适用

1、报告期内新任董事、监事、高级管理人员持股情况

√适用 □不适用

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	期末被授予的限制性股票数量
李广	监事会主席	0	0	0	0%	0	0
贺菲	总裁	0	0	0	0%	0	0
合计	-	0	-	0	0%	0	0

2、报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况：

李广，男，1979年8月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于中国人民大学，硕士研究生学历，高级经济师。2003年7月至今，就职于中青旅控股股份有限公司，曾任总裁办公室高级经理、战略投资部高级经理、审计法律部副总经理、客户服务中心总经理、质监合规部总监、证券部/法律事务部总经理、证券部/法律事务部/风险管理与内控合规部总经理；现任中青旅控股股份有限公司法律事务部/风险管理与内控合规部总经理、上海深光文化旅游有限公司副董事长、中青旅遨游国际旅游有限公司监事会主席、中青博联整合营销顾问股份有限公司监事、中青旅（北京）体育文化有限公司监事、中青旅（重庆）食品供应链科技有限公司监事。

贺菲，女，1974年10月生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1995年6月至2002年6月，就职于华天大酒店，任高级销售；2002年7月至2005年6月，就职于温德姆至尊豪庭大酒店，任高级营销总监；2005年7月至2006年8月，就职于通程国际酒店管理有限责任公司，任营销高级主管；2006年9月至2017年2月，就职于湖南茉莉花国际酒店投资管理有限公司，任总裁兼旗舰店总经理；2017年2月至2022年8月，就职于锦江国际集团，历任维也纳酒店大客户事业部副总裁、维也纳酒店项目发展事业部副总裁、丽亭品牌中国区CEO；2022年9月至2022年12月，就职于上海豪生酒店管理有限公司，任豪生精选高级副总裁。

(四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

□适用 √不适用

(五) 董事、监事、高级管理人员任职履职情况

事项	是或否	具体情况
董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十条规定的情形	否	
董事、监事、高级管理人员是否被中国证监会采取证券市场禁入措施或者认定为不适当人选，期限尚未届满	否	
董事、监事、高级管理人员是否被全国股转公司或者证券交易所采取认定其不适合担任公司董事、监事、高级管理人员的纪律处分，期限尚未届满	否	

是否存在董事、高级管理人员兼任监事的情形	否	
是否存在董事、高级管理人员的配偶和直系亲属在其任职期间担任公司监事的情形	否	
财务负责人是否具备会计师以上专业技术职务资格，或者具有会计专业知识背景并从事会计工作三年以上	是	
是否存在超过二分之一的董事会成员具有亲属关系（不限于近亲属）	否	
董事、高级管理人员是否投资与挂牌公司经营同类业务的其他企业	否	
董事、高级管理人员及其控制的企业是否与公司订立除劳务/聘任合同以外的合同或进行交易	否	
是否存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形	否	
是否存在董事连续十二个月内未亲自出席董事会会议次数超过期间董事会会议总次数二分之一的情况	否	
董事长、总经理、财务负责人、董事会秘书或信息披露事务负责人等关键职务是否存在一人兼多职的情况	是	董事长林军代行信息披露事务负责人职务

（六） 独立董事任职履职情况

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	本期新增	本期减少	期末人数
行政管理人员	260	3	18	245
销售人员	410	2	54	358
技术人员	128	5	21	112
操作人员	535	1	86	450
员工总计	1,333	11	179	1,165

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	5	4
本科	85	85
专科	280	251
专科以下	963	825
员工总计	1333	1165

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、人才策略

人才是推动公司发展的关键要素，是公司最宝贵财富。报告期内，配合公司规模扩张及业务运营

需要，通过内部提拔和外部人才引进等方式，在核心团队不变的基础上，重点引入支撑战略发展的核心人才，在组织机构调整基础上，公司对所有中高层管理干部进行合理调配，重新任命，促进公司中高层管理团队结构更合理，强化中高层管理团队，一系列的机构调整、人员任命，切实贯彻落实光大集团“789 战略”。集团总部新履职的中高层骨干管理人员，均为 80 后员工，也真正实现了以市场化为导向的用人观。

2、员工培训

紧密围绕公司的发展战略，从公司人才队伍现状出发，立足发现人、培养人、造就人，以培训为核心，大力倡导和推行行动学习、团队学习、平等学习、务实学习。通过构建实用的课程体系、实战的讲师体系和实效的运营体系，为公司源源不断地培养和打造具有强烈的事业心、责任感，对公司可持续发展有信心、有决心，既能为公司的决策指导发挥作用，又能兼顾行业特性及“全面顾客满意”宗旨的多层次、多结构、多方位人才，满足公司发展阶段各层级员工的学习和提升需求，实现公司和员工共同进步的目标。

报告期内，在疫情影响的特殊条件下，公司充分打造一系列的线上学习氛围，开发并实施了营销管理、运营管理、疫情安全管理、流程权限以及合规化管理等多元化切合各岗位员工需求的务实课程，推动公司管理的规范化。

3、招聘政策

公司积极吸引行业内外人才，同时给予内部员工发展空间。报告期内修订了《招聘管理办法》，优化了公司招聘渠道，提升招聘精准度。在用人机制上进行完善，为人才创造价值发挥的平台与空间，同时通过强化人力资源三级管控机制，做好公司人才储备管理。

4、薪酬政策

公司薪酬政策以价值创造为导向，通过绩效与能力提升作为定薪的基础，打破薪酬分配上的平均主义，以吸引、激励和保留优秀人才为目的。同时薪酬制度在实践中不断地完善，经过反复锤炼，逐步建立起一套针对各岗位层级、符合行业特点的市场化、多通道薪酬体系；另外，在继续在长效激励、非物质激励及多层次福利保障体系方面进行创新与完善。随着公司业务的快速发展，公司也将进一步完善薪酬分配方式，创新激励机制，为全体员工提供全面而富有竞争力的薪酬福利待遇，促进企业与员工和谐、共同发展。

报告期内，公司进一步完善与优化了激励与绩效管理机制的创新和调整，由原来月度、年度考核调整为季度、年度考核，同时对考核指标进行针对性调整，以促进公司战略目标实现、提升人均产值。

5、需公司承担费用的离退休职工人数

公司目前未有承担费用的离退休职工。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

公司董事会于 2022 年 11 月 3 日收到董事、董事长林军先生递交的辞职报告，自董事会选举产生新任董事长之日起辞职生效。2023 年 2 月 17 日公司第三届董事会第十二次会议审议通过《关于选举柴昊先生为公司第三届董事会董事长的议案》，选举柴昊先生为公司董事长。

公司董事会于 2023 年 1 月 17 日收到董事蔡海洋女士递交的辞职报告，自股东大会选举产生新任董事之日起辞职生效。2023 年 2 月 16 日 2023 年第一次临时股东大会审议通过《关于提名蔡海洋先生

为公司第三届董事会董事的议案》，任命蔡海洋先生为公司董事。

公司董事会于2023年1月17日收到副董事长蔡海青女士递交的辞职报告，自董事会选举产生新任副董事长之日起辞职生效。2023年2月17日公司第三届董事会第十二次会议审议通过《关于选举蔡海洋先生为公司第三届董事会副董事长的议案》，选举蔡海洋先生为公司副董事长。

公司董事会于2023年2月15日收到副总裁卢军先生递交的辞职报告，自2023年2月15日起辞职生效。

公司董事会于2023年2月15日收到董事卢军先生递交的辞职报告，自股东大会选举产生新任董事之日起辞职生效。2023年3月8日2023年第二次临时股东大会审议通过《关于提名谭宁先生为公司第三届董事会董事的议案》，任命谭宁先生为公司董事。

公司监事会于2023年2月15日收到监事、监事会主席李广先生递交的辞职报告，自股东大会选举产生新任监事之日起辞职生效。2023年3月9日公司第三届监事会第七次会议审议通过《关于选举卢军先生为公司第三届监事会主席的议案》，选举卢军先生为公司监事会主席。

公司董事会于2023年2月15日收到董事、副董事长赵勇先生递交的辞职报告，自股东大会选举产生新任董事之日起辞职生效。2023年3月14日公司第三届董事会第四次会议审议通过《关于选举贺菲女士为公司第三届董事会副董事长的议案》，选举贺菲女士为公司副董事长。

公司董事会于2023年3月21日收到副总裁杨帆先生递交的辞职报告，自2023年3月21日起辞职生效。

第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

公司严格按照《公司法》制定了《公司章程》，按照《公司法》及《公司章程》构建了适应公司发展的组织结构。股东大会是公司权力机构；董事会对股东大会负责，公司实行董事会领导下的总裁负责制，由总裁具体主持公司日常生产经营管理工作；监事会是公司监督机构，负责检查公司财务，并对董事、高级管理人员实施监督。根据《公司法》《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》和《公司章程》等相关规则，公司制定并适时修订《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《董事会秘书工作细则》等规则，对“三会”召开程序及运作机制做出进一步的细化和规范。此外，公司通过了《对外投资管理办法》《对外担保管理办法》《关联交易管理办法》《内部控制检查监督制度》《信息披露管理制度》《投资者关系管理制度》《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》《年度报告重大差错责任追究制度》等内控管理制度，在制度层面能够有效地保证公司经营业务的有效运行，保持资产的安全和完整。

公司第二届董事会第二十一次会议及 2019 年年度股东大会审议通过了《关于制定<利润分配管理制度>的议案》，进一步规范公司的利润分配行为，建立科学、持续、稳定的分配机制、增强利润分配的透明度，切实保护中小投资者合法权益。

2022 年，公司董事、监事和高级管理人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理符合相关法规的要求。今后，公司将继续密切关注行业发展动态、监管机构出台的新政策，并结合公司实际情况适时制定相应的管理制度，保障公司健康持续发展。

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

公司通过建立和完善公司规章制度体系加强中小股东保护，制定了《股东大会议事规则》《关联交易管理制度》《对外担保管理制度》等规定，在制度层面保障公司股东特别是中小股东充分行使表决权、质询权等合法权利。

公司严格按照《公司章程》规定的董事选聘程序选举董事，并针对董事会的具体工作制订了《董事会议事规则》。公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规规定，公司全体董事熟悉有关法律、法规，了解作为董事的权利、义务和责任，勤勉尽责，认真出席董事会会议；董事会表决过程遵守相关法律、法规和公司制度。

公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规规定，并针对监事会的具体工作制订了《监事会议事规则》。全体监事依据《公司章程》和《监事会议事规则》赋予的监督职责，本着对股东负责的精神，

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。公司指定信息披露事务负责人负责信息披露工作，将按照法律、法规和《公司章程》的规定，力求做到准确、真实、完整、及时地披露有关信息。

公司严格按照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露规则》等有关法律、法规的要求规范运作，依法保障股东对公司重大事务依法享有的知情权，努力寻求股东权益的最大化，切实维护股东的利益。

综上，公司现有治理机制能为所有股东提供合适的保障，能保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司当前治理结构比较完善，股东大会是公司的权力机构，董事会是公司的决策机构，监事会是公司的内部监督机构；信息披露事务负责人负责董事会日常事务，监事会对公司股东大会负责；总裁负责公司的日常经营活动，执行董事会决议。公司制订内部控制制度以来，各项制度能够得到有效的执行，对于公司加强管理、规范运行、提高经济效益以及公司的长远发展发挥了积极有效的作用。

2022年，公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易、担保等事项均按照《公司法》《证券法》《公司章程》及相关规定履行规定程序。

4、公司章程的修改情况

公司是否已对照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等业务规则完善公司章程：

√是 □否

2022年9月8日公司2022年第二次临时股东大会审议通过《关于拟增加经营范围并修订公司章程的议案》，增加了经营范围，修订了公司章程。

(二) 三会运作情况

1、三会的召开次数

项目	股东大会	董事会	监事会
召开次数	3	7	4

2、股东大会的召集、召开、表决情况

事项	是或否	具体情况
股东大会是否未均按规定设置会场	否	
2021年年度股东大会是否未在上一会计年度结束后6个月内举行	否	
2021年年度股东大会通知是否未提前20日发出	否	
2022年公司临时股东大会通知是否未均提前15日发出	否	
独立董事、监事会、单独或合计持股10%以上的股东是否向董事会提议过召开临时股东大会	否	
股东大会是否实施过征集投票权	否	
股东大会审议《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》第二十六条所规定的影响中小股东利益的重大事项时，对中小股东的表	否	

决情况是否未单独计票并披露		
---------------	--	--

3、 三会召集、召开、表决的特殊情况

√适用 □不适用

股东大会延期或取消情况：

□适用 √不适用

股东大会增加或取消议案情况：

□适用 √不适用

股东大会议案被否决或存在效力争议情况：

□适用 √不适用

董事会议案被投反对或弃权票情况：

√适用 □不适用

2022年挂牌公司召开的董事会1个议案被投反对票，0个议案被投弃权票，涉及董事会1次，涉及独立董事0人次。具体情况如下：

2022年3月29日，第三届董事会第五次会议审议《关于〈2022年度财务预算报告〉的议案》未通过。相关议案审议未通过不会对公司的日常经营产生重大不利影响。

监事会议案被投反对或弃权票情况：

□适用 √不适用

4、 三会程序是否符合法律法规要求的评估意见

(1) 股东大会：公司严格按照《公司法》《非上市公众公司监督管理办法》及公司制定的《股东大会议事规则》的规定和要求，规范股东大会的召集、召开、表决程序，平等对待所有股东，确保股东享有平等地位，能够充分行使其权利。

(2) 董事会：目前公司董事会为5人，董事会的人数及结构符合法律法规和《公司章程》的要求。自股份公司成立以后，公司董事会能够依法召集召开会议，并就重大事项形成一致决议。公司全体董事能够按照《董事会议事规则》等的规定，依法行使职权，勤勉尽责地履行职责和义务，熟悉有关法律法规，按时出席董事会和股东大会，认真审议各项议案，切实保护公司和股东的权益。

(3) 监事会：目前公司监事会为3人，监事会的人数及结构符合法律法规和《公司章程》的要求。公司监事能够依法召集、召开监事会，并形成有效决议。公司监事能够按照《监事会议事规则》的要求认真履行职责，诚信、勤勉、尽责地对公司财务以及董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，切实维护公司及股东的合法权益。

2022年，公司三会的召集、召开、表决程序符合法律法规的要求。今后公司将继续强化三会在公司治理中的作用，为公司科学民主决策重大事项提供保障。

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

监事会在监督活动中未发现公司存在重大风险事项，对监督事项无异议。监事会对本年度内定期报告进行审核，并提出意见，认为公司定期报告编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定，年度报告的内容和格式符合全国中小企业股份转让系统的各项规定，能够真实地反映公司的经营情况和财务状况。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司在业务、资产、机构、人员、财务方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，具有独立、完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

1、业务独立：公司独立从事业务经营，对控股股东及其关联企业不存在依赖关系。公司拥有独立的运营体系，运营不依赖于控股股东及其关联企业。公司拥有独立的商标注册等知识产权和独立的品牌研发队伍，业务发展不依赖于和受制于控股股东和任何其他关联企业。

2、人员独立：公司按照国家有关规定建立了独立的劳动、人事和分配制度。公司的董事、监事、高级管理人员均依照《公司法》《公司章程》等有关规定产生，不存在控股股东及实际控制人超越公司董事会和股东大会做出人事任免决定的情况。

3、资产独立：公司拥有独立的采购、运营、服务体系及配套设施，公司股东与公司的资产产权界定明确。

4、机构独立：公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会等机构，聘请了总裁、副总裁等高级管理人员在内的高级管理层，公司独立行使经营管理职权。公司各部门独立履行职能，独立于公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同的情形。

5、财务独立：公司设置了独立的财务部门，并建立了独立的财务核算体系和财务管理制度，公司独立做出财务决策，不存在控股股东不恰当干预公司资金使用的情形，公司在银行独立开户，依法自行纳税。

(三) 对重大内部管理制度的评价

事项	是或否
挂牌公司是否存在公章的盖章时间早于相关决策审批机构授权审批时间的情形	否
挂牌公司出纳人员是否兼管稽核、会计档案保管和收入、费用、债权债务账目的登记工作	否

公司依据《公司法》《证券法》《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况制定的内部控制管理制度，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。由于内部控制是一项长期而持续的系统工程，需要根据公司所处行业、经营现状和发展情况不断调整、完善。

1、关于会计核算体系报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算的具体细节制度，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

2、关于财务管理报告期内，公司严格落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度指引下，做到有序工作，严格管理，持续完善公司财务管理体系。

3、风险控制体系报告期内，公司紧紧围绕企业风险控制制度，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

为了进一步加强信息披露义务及管理事务，提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，健全内部约束和责任追究机制，公司董事会于 2016 年 3 月 31 日召开第一届董事会第四次会议审议通过了《关于年度报告重大差错责任追究制度》。

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

理层严格遵守公司《信息披露管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》，执行情况良好。

三、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

(二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

(三) 表决权差异安排

适用 不适用

第八节 财务会计报告

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	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 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	CAC 证审字[2023]0091 号	
审计机构名称	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	天津市和平区解放北路 188 号信达广场 52 层中审华会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计报告日期	2023 年 3 月 30 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	欧伟胜	马长松
	1 年	1 年
会计师事务所是否变更	是	
会计师事务所连续服务年限	1 年	
会计师事务所审计报酬	33 万元	

审计报告

CAC证审字[2023]0091号

中青旅山水酒店集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了中青旅山水酒店集团股份有限公司及其子公司（以下简称山水酒店集团）合并财务报表，包括2022年12月31日的合并资产负债表，2022年度的合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表以及相关合并财务报表附注。

我们认为，后附的合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了山水酒店集团2022年12月31日的合并财务状况以及2022年度的合并经营成果和合并现金流量。

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“注册会计师对合并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，我们独立于山水酒店集团，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、管理层和治理层对合并财务报表的责任

山水酒店集团管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制合并财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使合并财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制合并财务报表时，管理层负责评估山水酒店集团的持续经营能力，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山水酒店集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督山水酒店集团的财务报告过程。

四、注册会计师对合并财务报表审计的责任

我们的目标是对合并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合并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合并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，就可能导致对山水酒店集团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合并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

况可能导致山水酒店集团不能持续经营。

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

(6) 就山水酒店集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 天津市

2023年3月30日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	七（一）	39,251,774.82	47,999,372.02
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七（二）	42,214,413.27	22,562,986.10
应收款项融资			

预付款项	七（三）	3,529,077.47	6,442,247.24
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七（四）	36,793,645.72	29,580,473.43
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七（五）	5,981,669.19	8,404,658.92
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七（六）	7,372,623.30	16,209,972.88
流动资产合计		135,143,203.77	131,199,710.59
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		0	0
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	七（七）	60,140,829.45	67,025,558.74
在建工程		0	0
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七（八）	611,742,561.90	752,446,545.45
无形资产	七（九）	1,045,401.99	1,062,206.10
开发支出			
商誉	七（十）	2,979,656.93	2,979,656.93
长期待摊费用	七（十一）	169,171,180.90	205,827,491.37
递延所得税资产	七（十二）	198,833.25	1,483,974.91
其他非流动资产	七（十三）	293,945.12	293,945.12
非流动资产合计		845,572,409.54	1,031,119,378.62
资产总计		980,715,613.31	1,162,319,089.21
流动负债：			
短期借款	七（十四）	57,119,140.03	46,550,626.03
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款	七（十五）	73,728,733.37	60,218,474.76
预收款项	七（十六）	284,325.75	2,251,862.14
合同负债	七（十七）	8,496,685.66	7,027,761.32
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七（十八）	12,136,924.46	10,126,765.84
应交税费	七（十九）	1,074,806.18	2,878,451.93
其他应付款	七（二十）	81,104,837.89	73,040,355.23
其中：应付利息		51,111.11	
应付股利		34,000,000.00	34,000,000.00
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七（二十一）	98,490,294.49	101,733,277.03
其他流动负债	七（二十二）	772,291.03	599,811.79
流动负债合计		333,208,038.86	304,427,386.07
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七（二十三）	8,011,508.75	9,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七（二十四）	553,877,610.19	674,718,578.20
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	七（二十五）	0	1,163,157.73
递延收益	七（二十六）	2,078,700.00	2,078,700.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		563,967,818.94	686,960,435.93
负债合计		897,175,857.80	991,387,822.00
所有者权益（或股东权益）：			
股本	七（二十七）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		-	
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七（二十八）	43,539,554.98	43,539,554.98
减：库存股		-	
其他综合收益		-	
专项储备		-	
盈余公积	七（二十九）	5,654,586.99	5,654,586.99

一般风险准备			
未分配利润	七（三十）	-70,879,201.60	8,922,744.63
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		78,314,940.37	158,116,886.60
少数股东权益		5,224,815.14	12,814,380.61
所有者权益（或股东权益）合计		83,539,755.51	170,931,267.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计		980,715,613.31	1,162,319,089.21

法定代表人：柴昊

主管会计工作负责人：贺菲

会计机构负责人：柯冰婷

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		21,890,128.30	29,098,806.62
交易性金融资产		-	
衍生金融资产		-	
应收票据		-	
应收账款	十四（一）	5,617,027.50	13,799,522.80
应收款项融资		-	
预付款项		577,113.57	447,676.33
其他应收款	十四（二）	425,045,688.39	245,902,080.06
其中：应收利息		3,044,093.61	3,103,906.44
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		856,817.57	1,566,295.88
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,284,971.33	1,732,894.57
流动资产合计		455,271,746.66	292,547,276.26
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四（三）	202,207,817.37	202,207,817.37
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		44,579,368.20	47,160,810.41

在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		29,234,810.89	51,199,897.33
无形资产		208,223.90	160,477.61
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,092,908.37	4,385,802.09
递延所得税资产		-	
其他非流动资产		-	
非流动资产合计		279,323,128.73	305,114,804.81
资产总计		734,594,875.39	597,662,081.07
流动负债：			
短期借款		57,119,140.03	46,550,626.03
交易性金融负债		-	
衍生金融负债		-	
应付票据		-	
应付账款		7,311,494.49	2,421,576.24
预收款项		1,760.00	70,834.00
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		2,686,406.01	2,566,334.53
应交税费		315,330.20	282,761.96
其他应付款		472,356,242.76	315,648,397.48
其中：应付利息			
应付股利		34,000,000.00	34,000,000.00
合同负债		5,615,331.17	5,605,661.02
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		18,968,757.97	22,101,699.14
其他流动负债		505,538.21	531,698.27
流动负债合计		564,880,000.84	395,779,588.67
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		12,482,244.53	31,148,164.46
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		12,482,244.53	31,148,164.46

负债合计		577,362,245.37	426,927,753.13
所有者权益（或股东权益）：			
股本		100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		-	
其中：优先股			
永续债			
资本公积		44,923,057.37	44,923,057.37
减：库存股		-	
其他综合收益		-	
专项储备		-	
盈余公积		5,654,586.99	5,654,586.99
一般风险准备			
未分配利润		6,654,985.66	20,156,683.58
所有者权益（或股东权益）合计		157,232,630.02	170,734,327.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计		734,594,875.39	597,662,081.07

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、营业总收入		320,410,776.85	387,872,748.74
其中：营业收入	七（三十一）	320,410,776.85	387,872,748.74
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		412,410,349.69	454,591,050.71
其中：营业成本	七（三十一）	254,184,035.29	275,474,355.59
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七（三十二）	1,531,690.94	1,718,594.74
销售费用	七（三十三）	40,492,603.58	60,722,899.14
管理费用	七（三十四）	76,883,329.89	71,769,169.79
研发费用		0	0
财务费用	七（三十五）	39,318,689.99	44,906,031.45
其中：利息费用		38,693,764.74	44,105,107.73

利息收入		161,145.69	193,889.90
加：其他收益	七（三十五）	6,698,919.06	3,676,143.32
投资收益（损失以“-”号填列）	七（三十七）		1,300,528.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七（三十八）	-132,432.71	-273,006.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七（三十九）	1,090,294.43	575,322.13
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-84,342,792.06	-61,439,314.80
加：营业外收入	七（四十）	869,898.21	2,852,203.28
减：营业外支出	七（四十一）	2,894,057.27	606,178.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-86,366,951.12	-59,193,290.00
减：所得税费用	七（四十二）	519,892.05	697,374.94
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-86,886,843.17	-59,890,664.94
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）		-86,886,843.17	-59,890,664.94
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（净亏损以“-”号填列）		-7,084,896.94	-5,762,368.00
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-79,801,946.23	-54,128,296.94
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 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			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 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）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			

(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 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		-86,886,843.17	-59,890,664.94
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-79,801,946.23	-54,128,296.94
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-7,084,896.94	-5,762,368.00
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		-0.80	-0.54
(二) 稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：柴昊

主管会计工作负责人：贺菲

会计机构负责人：柯冰婷

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、营业收入	十四（四）	54,085,476.06	58,772,803.97
减：营业成本	十四（四）	32,002,607.80	36,685,996.29
税金及附加		779,357.19	851,587.72
销售费用		4,463,965.03	2,341,761.75
管理费用		26,717,730.64	25,592,805.95
研发费用		-	
财务费用		4,330,946.69	5,182,088.17
其中：利息费用		4,220,240.79	5,098,751.80
利息收入		79,178.93	106,091.24
加：其他收益		597,832.01	278,817.26
投资收益（损失以“-”号填列）			5,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		662,379.57	422,401.40
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	421,687.06
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-12,948,919.71	-10,753,530.19
加：营业外收入		108,314.24	1,269,949.60
减：营业外支出		661,092.45	44,525.32

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-13,501,697.92	-9,528,105.91
减：所得税费用		-	-402,460.53
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-13,501,697.92	-9,125,645.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-13,501,697.92	-9,125,645.38
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、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			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（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. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-13,501,697.92	-9,125,645.38
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
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		326,287,137.59	413,758,620.16
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			
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			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		2,857,353.91	
收到其他与经营活动有关的现金	七（四十三）	33,365,310.64	28,273,566.59
经营活动现金流入小计		362,509,802.14	442,032,186.75
购买商品、接受劳务支付的现金		95,229,927.49	135,701,694.00
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
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		112,560,351.46	117,698,168.12
支付的各项税费		9,358,900.86	11,674,606.85
支付其他与经营活动有关的现金	七（四十三）	37,659,629.73	39,787,555.57
经营活动现金流出小计		254,808,809.54	304,862,024.54
经营活动产生的现金流量净额		107,700,992.60	137,170,162.21
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		262,830.10	1,993,693.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			70,396.74
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		262,830.10	2,064,089.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,811,461.77	10,630,787.72
投资支付的现金			
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	七（四十三）		975.19
投资活动现金流出小计		3,811,461.77	10,631,762.91
投资活动产生的现金流量净额		-3,548,631.67	-8,567,673.13
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		61,930,000.00	52,900,000.00
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		61,930,000.00	52,900,000.00
偿还债务支付的现金		47,500,000.00	69,400,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,062,450.97	3,088,422.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			674,240.77
支付其他与筹资活动有关的现金		114,342,876.23	127,284,943.96
筹资活动现金流出小计		164,905,327.2	199,773,366.61
筹资活动产生的现金流量净额		-102,975,327.20	-146,873,366.61
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		1,177,033.73	-18,270,877.53
加：期初现金及现金等价物余额		36,816,497.97	55,087,375.50
六、期末现金及现金等价物余额		37,993,531.70	36,816,497.97

法定代表人：柴昊

主管会计工作负责人：贺菲

会计机构负责人：柯冰婷

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
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		142,649,518.39	162,895,168.57
收到的税费返还		10,108.07	
收到其他与经营活动有关的现金		143,498,773.94	136,491,450.54
经营活动现金流入小计		286,158,400.40	299,386,619.11
购买商品、接受劳务支付的现金		19,340,791.48	22,072,581.66
支付给职工以及为职工支付的现金		46,069,706.02	45,506,955.36
支付的各项税费		1,266,210.83	1,644,974.40
支付其他与经营活动有关的现金		205,941,539.51	194,053,003.38
经营活动现金流出小计		272,618,247.84	263,277,514.80
经营活动产生的现金流量净额		13,540,152.56	36,109,104.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			250,000.00
取得投资收益收到的现金			8,622,463.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,993,693.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			5,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			10,871,156.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		103,777.16	1,095,503.40
投资支付的现金			404,252.32
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		1,586,500.00	

投资活动现金流出小计		1,690,277.16	1,499,755.72
投资活动产生的现金流量净额		-1,690,277.16	9,371,400.38
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		61,930,000.00	52,900,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		796,372.81	
筹资活动现金流入小计		62,726,372.81	52,900,000.00
偿还债务支付的现金		46,500,000.00	69,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,188,577.91	1,989,869.38
支付其他与筹资活动有关的现金		23,102,513.62	47,459,430.12
筹资活动现金流出小计		71,791,091.53	118,849,299.50
筹资活动产生的现金流量净额		-9,064,718.72	-65,949,299.50
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		2,785,156.68	-20,468,794.81
加：期初现金及现金等价物余额		18,398,806.62	38,867,601.43
六、期末现金及现金等价物余额		21,183,963.30	18,398,806.62

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2022 年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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	100,000,000.00	-	-	-	43,539,554.98	-	-	-	5,654,586.99		8,922,744.63	12,814,380.61	170,931,267.21
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	100,000,000.00	-	-	-	43,539,554.98	-	-	-	5,654,586.99		8,922,744.63	12,814,380.61	170,931,267.21
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											-	-7,589,565.47	-87,391,511.70
(一) 综合收益总额											79,801,946.23	-7,084,896.94	-86,886,843.17
(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													

(六) 其他													
四、本期末余额	100,000,000.00	-	-	-	43,539,554.98	-	-	-	5,654,586.99		-70,879,201.60	5,224,815.14	83,539,755.51

项目	2021 年												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	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	100,000,000.00				43,539,554.98				5,654,586.99		63,051,041.57	17,356,986.29	229,602,169.83
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	100,000,000.00				43,539,554.98				5,654,586.99		63,051,041.57	17,356,986.29	229,602,169.83
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											-	-4,542,605.68	-58,670,902.62
(一) 综合收益总额											54,128,296.94	-5,762,368.00	-59,890,664.94
(二) 所有者投入和减少资本												1,740,841.99	1,740,841.99
1. 股东投入的普通股													

2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	100,000,000.00				43,539,554.98				5,654,586.99	8,922,744.63	12,814,380.61	170,931,267.21

法定代表人：柴昊

主管会计工作负责人：贺菲

会计机构负责人：柯冰婷

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2022年											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	100,000,000.00	-	-	-	44,923,057.37	-	-	-	5,654,586.99		20,156,683.58	170,734,327.94
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	100,000,000.00	-	-	-	44,923,057.37	-	-	-	5,654,586.99		20,156,683.58	170,734,327.94
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-	-13,501,697.92
(一) 综合收益总额											-	-13,501,697.92
(二) 所有者投入和减少资本											13,501,697.92	

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												
1. 提取盈余公积												
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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												

2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	100,000,000.00	-	-	-	44,923,057.37	-	-	-	5,654,586.99		6,654,985.66	157,232,630.02

项目	2021 年											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	100,000,000.00				44,923,057.37				5,654,586.99		29,282,328.96	179,859,973.32
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	100,000,000.00				44,923,057.37				5,654,586.99		29,282,328.96	179,859,973.32
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-9,125,645.38	-9,125,645.38
(一) 综合收益总额											-9,125,645.38	-9,125,645.38
(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												
1. 提取盈余公积												
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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 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	100,000,000.00				44,923,057.37				5,654,586.99		20,156,683.58	170,734,327.94

三、 财务报表附注

中青旅山水酒店集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

一、公司基本情况

（一）公司简介

中青旅山水酒店集团股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系由中青旅山水酒店投资管理有限公司按截至2015年6月30日经审计的净资产折股,于2015年9月25日整体变更设立的股份有限公司。

统一社会信用代码: 91440300708487379E

注册地址: 深圳市福田区深南中路京华街京华公司12栋112室

营业期限: 1999年03月09日至5000年01月01日

注册资本: 人民币10000万元

法定代表人: 林军

（二）公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

公司行业性质: 公司主要产品或服务为酒店客房及配套餐饮服务、酒店周边物业出租业务。

公司经营范围: 一般经营项目是: 投资兴办实业(具体项目另行申报); 经营酒店(分公司经营); 在具有合法使用权的地块上从事房地产开发; 建筑设计、装修(须取得建设行政主管部门的资质证书方可经营); 信息咨询(不含限制项目); 物业租赁、管理; 从事广告业务(法律、行政法规规定应进行广告经营审批登记的, 另行办理审批登记后方可经营); 国内贸易(不含专营、专控、专卖商品); 日用品销售; 日用百货销售。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动), 许可经营项目是: 道路客运; 食品销售(仅销售预包装食品); 保健食品(预包装)销售; 食品互联网销售(仅销售预包装食品); 酒类经营; 出版物零售; 出版物批发。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

（三）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会 2023 年 3 月 30 日批准报出。

（四）合并财务报表范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的子公司。本公司子公司的相关信息参见附注【九（一）】，本年的合并财务报表范围未发生变化。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。根据实际发生的交易和事项，按照中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则的要求进行编制。

（二）持续经营

公司自本报告年末起12个月内，不存在影响公司持续经营能力的重大疑虑事项。本公司认为以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司报告期的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

采用公历年制，自公历每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

（三）营业周期

正常营业周期是指本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。本公司以 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。

（四）记账本位币

本公司以人民币作为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司取得对另一个或多个企业(或一组资产或净资产) 的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。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。参与合并的各方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。

对于非同一控制下企业合并，购买方在判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度

测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本公司取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

1、同一控制下企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中本公司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。

2、非同一控制下的企业合并

本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值为合并成本，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。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；本公司在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时，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；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

企业合并中取得的被合并方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被合并方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按照公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

（六）合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。本公司将所控制的全部主体（包括企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）纳入合并财务报表的合并范围。

企业持有被投资方半数或以下的表决权，但综合考虑下列事实和情况后，判断企业持有的表决权足以使其目前有能力主导被投资方相关活动的，视为企业对被投资方拥有权力：1

企业持有的表决权相对于其他投资方持有的表决权份额的大小，以及其他投资方持有表决权的分散程度；2 企业和其他投资方持有的被投资方的潜在表决权，如可转换公司债券、可执行认股权证等；3 其他合同安排产生的权利；4 被投资方以往的表决权行使情况等其他相关事实和情况。

当表决权不能对被投资方的回报产生重大影响时，如仅与被投资方的日常行政管理活动有关，并且被投资方的相关活动由合同安排所决定，本公司需要评估这些合同安排，以评价其享有的权利是否足够使其拥有对被投资方的权力。

本公司可能难以判断其享有的权利是否足以使其拥有对被投资方的权力。在这种情况下，本公司应当考虑其具有实际能力以单方面主导被投资方相关活动的证据，从而判断其是否拥有对被投资方的权力。本公司应考虑的因素包括但不限于：1 本公司能否任命或批准被投资方的关键管理人员；2 本公司能否出于其自身利益决定或否决被投资方的重大交易；3 本公司能否掌控被投资方董事会等类似权力机构成员的任命程序，或者从其他表决权持有人手中获得代理权；4 本公司与被投资方的关键管理人员或董事会等类似权力机构中的多数成员是否存在关联方关系。

本公司与被投资方之间存在某种特殊关系的，在评价本公司是否拥有对被投资方的权力时，应当适当考虑这种特殊关系的影响。特殊关系通常包括：被投资方的关键管理人员是企业的现任或前职工、被投资方的经营依赖于本公司、被投资方活动的重大部分有本公司参与其中或者是以本公司的名义进行、本公司自被投资方承担可变回报的风险或享有可变回报的收益远超过其持有的表决权或其他类似权利的比例等。

本公司在判断是否控制被投资方时，应当确定其自身是以主要责任人还是代理人的身份行使决策权，在其他方拥有决策权的情况下，还需要确定其他方是否以其代理人的身份代为行使决策权。

本公司通常应当对是否控制被投资方整体进行判断。但极个别情况下，有确凿证据表明同时满足下列条件并且符合相关法律法规规定的，本公司应当将被投资方的一部分（以下简称“该部分”）视为被投资方可分割的部分（单独主体），进而判断是否控制该部分（单独主体）：1 该部分的资产是偿付该部分负债或该部分其他权益的唯一来源，不能用于偿还该部分以外的被投资方的其他负债；2 除与该部分相关的各方外，其他方不享有与该部分资产相关的权利，也不享有与该部分资产剩余现金流量相关的权利。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间应与本公司一致。如果子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，

根据其他有关资料，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易后，由母公司编制。

母公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。

子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。子公司相互之间持有的长期股权投资，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，调整合并资产负债表的期初数，并将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方股权，本公司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以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益转为购买日所属当期投资收益，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。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数；将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于处置后的剩余股权投资，本公司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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本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，如果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，则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。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七）合营安排的分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、（十七）2 中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》

等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

（八）现金及现金等价物的确定标准

现金为公司库存现金、可以随时用于支付的存款及其他货币资金；现金等价物为公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

1、外币业务

外币业务按交易发生日的即期汇率作为折算汇率折算为人民币入账。

外币货币性项目余额按资产负债表日国家外汇管理局公布的基准汇率折算为人民币，所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，在购建期间专门外币资金借款产生的汇兑损益按借款费用资本化的原则处理外，其余均直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币财务报表的折算

将公司境外经营子公司、合营企业、联营企业和分支机构通过合并报表、权益法核算等纳入到公司的财务报表中时，需要将公司境外经营的财务报表折算为以公司记账本位币反映。在对公司境外经营财务报表进行折算前，应当调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与公司会计期间和会计政策相一致，根据调整后的会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算。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折算；产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在其他综合收益中列示。处置境外经营时，相关的外币财务报表折算差额自其他综合收益转入处置当期损益。

（十）金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

1、金融工具的确认和初始计量：

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价

值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于不具有重大融资成分的应收账款，本公司按照根据附注三、（二十九）的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

2、金融资产的分类

本公司通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

管理金融资产的商业模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。商业模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的商业模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

3、金融资产的后续计量

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(2) 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4、金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失(包括利息费用)计入当期损益。

(2) 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

5、金融资产及金融负债的列报

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵消。但是，同时满足下列条件的以相互抵消后的净额在资产负债表内列示：

- 本公司具有抵消已确认金额的法定权力，且该种法定权力是当前可执行的；
- 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

6、金融资产和金融负债的转移及终止确认

金融资产在满足下列条件之一时，将被终止确认：

- (1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- (2) 该金融资产已转移，且本公司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；
- (3) 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价；

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

7、金融资产的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以下项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资。。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

(1) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：①第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；②第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；③第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

1) 具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低应收对象履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

2) 信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：1 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；2 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级(如有) 的严重恶化；3 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；4 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：1 应收对象不大可能全额支付其对本公司的

欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品(如果持有)等追索行动；或2金融资产逾期超过90天。

(2) 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：1 发行方或债务人发生重大财务困难；2 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；3 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；4 债务人很可能破产或进行其他财务重组；5 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

(3) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

(4) 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

8、权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

(十一) 应收票据及应收账款

1、应收款项、租赁应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

①不包含重大融资成分的应收款项。本公司对由收入准则规范的交易形成且不含重大融资成分的应收账款，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。应收账款在组合基础上采用减值矩阵确定信用损失。

本公司以共同风险特征为依据，按照客户类别等共同信用风险特征将应收账款分为不同组别。

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

应收账款组合 1：应收关联方的款项

应收账款组合 2：应收客户款项

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

②包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款。

对于包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备

(3) 其他金融资产计量损失准备的方法对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：押金及保证金

其他应收款组合 2：应收垫付款项

其他应收款组合 3：应收员工款项、员工备用金

其他应收款组合 4：其他

2. 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

（十二）应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见附注三、（十）1、2、3、7。

（十三）其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法：

本公司对其他应收款按历史经验数据和前瞻性信息，确定预期信用损失。信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于有客观证据表明其已发生信用减值的，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的其他应收款、已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款等，本公司将该其他应收款作为已发生信用减值的其他应收款并按照单项工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于其他性质的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，本公司基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。

（十四）存货

1、存货的分类

本公司存货分为：原材料、周转材料（包装物、低值易耗品等）、产成品（库存商品）等种类。

2、存货的计价方法

存货取得时按实际成本核算；发出时库存商品及原材料按加权平均法计价，低值易耗品采用一次摊销法。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末在对存货进行全面清查的基础上，按照存货的成本与可变现净值孰低的原则提取或调整存货跌价准备。

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；为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价值为基础计算，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。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制，资产负债表日，对存货进行全面盘点，盘盈、盘亏结果，在期末结账前处理完毕，计入当期损益。经股东大会或董事会批准后差额作相应处理。

（十五）合同资产

1、合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对合同资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。本公司采用减值矩阵确定合同资产的预期信用损失准备。本公司基于内部信用评级对具有类似风险特征的各类合同该资产确定相应的损失准备的比例。减值矩阵基于本公司历史逾期比例确定。于2022年12月31日，本公司已重新评估历史可观察的逾期比例并考虑了前瞻性信息的变化。

该预期信用损失准备的金额将随本公司的估计而发生变化。

（十六）终止经营及持有待售

1、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区。②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分。③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

本公司对于当期列报的终止经营，在当期利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益，并在比较期间的利润表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

2、持有待售组成部分或非流动资产确认标准

本公司主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将该非流动资产或处置组划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

— 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在其当前状况下即可立即出售；

- 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且已与其他方签订了具有法律约束力的购买协议，预计出售将在一年内完成。

3、持有待售资产的会计处理方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产或处置组，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

某项非流动资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的划分条件或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，本公司停止将其划归为持有待售资产，并按照下列两项金额中较低者计量：①被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；②决定不再出售之日的可收回金额。

（十七）长期股权投资

1、投资成本的初始计量

（1）企业合并中形成的长期股权投资

A. 如果是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。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方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。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，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直接相关的交易费用，应当冲减资本公积——资本溢价或股本溢价，资本公积——资本溢价或股本溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；购买方作为合并对价发行的债务性证券直接相关的交易费用，计入债务性证券的初

始确认金额。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，判断多次交易是否属于“一揽子交易”，并根据不同情况分别作出处理。

①属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。通过多次交易分步实现的企业合并，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作为一揽子交易进行会计处理：a、这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；b、这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；c、一项交易的发生取决于至少一项其他交易的发生；d、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。

②不属于“一揽子交易”的，在取得控制权日，合并方应按照以下步骤进行会计处理：

a、确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。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。

b、长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。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，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

c、合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至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进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

d、编制合并财务报表。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

B、非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，以企业合并成本作为初始投资成本。企业合并成本包括购买日购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

购买方为企业合并而发生的审计费用、评估费用、法律服务费用等中介费用以及其他相

关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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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。为发行权益性证券支付给有关证券承销机构等的手续费、佣金等与证券发行直接相关的费用，不构成取得长期股权投资的成本。该部分费用应自所发行证券的溢价发行收入中扣除，溢价收入不足冲减的，应依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质且换出资产的公允价值能够可靠计量的情况下，换入的长期股权投资按照换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为初始投资成本；有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠的，对于换入的长期股权投资，应当以换入资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的初始计量金额；不满足上述前提的非货币性资产交换，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，企业将放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确认为投资成本，放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。企业已对债权计提减值准备的，应当先将该差额冲减减值准备，减值准备不足以冲减的部分，计入当期损益。

2、后续计量及损益确认

（1）后续计量

本公司对子公司投资采用成本法核算，按照初始投资成本计价。追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算，除非投资符合持有待售资产的条件。长期股权投资的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，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司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

后的剩余股权应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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，应当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。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按权益法核算，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；处置后的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，应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

权益法核算的被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或应承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积。

（2）损益调整

成本法下，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，本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投资收益，不论有关利润分配是属于对取得投资前还是取得投资后被投资单位实现净利润的分配。

权益法下，本公司取得长期股权投资后，应当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。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资企业确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资企业在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应在被投资单位账面净利润的基础上考虑以下因素：①被投资单位与本公司采用的会计政策或会计期间不一致，按本公司会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行调整；②以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认；③对本公司与联营企业及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本公司的部分予以抵销；④本公司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，应当全

额确认。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础核算。

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。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权利，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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为联营企业。

4、长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

(1) 在资产负债表日根据内部及外部信息以确定对子公司、合营公司或联营公司的长期股权投资是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期股权投资进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，长期股权投资的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）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较高者。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。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，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

(2) 长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（十八）投资性房地产

投资性房地产是指能够单独计量和出售的，为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

本公司按照成本对投资性房地产进行初始计量。在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，建筑物的折旧方法和减值准备的方法与本公司固定资产的核算方法一致，土地使用权的摊销方法和减值准备的方法与本公司无形资产的核算方法一致。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。本公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。期末，本公司按投资性房地产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当投资性房地产可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提投资性房地产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

（十九）固定资产

1、固定资产的确认条件

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：① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入本公司；② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的计价方法

（1）购入的固定资产，以实际支付的买价、包装费、运输费、安装成本、交纳的有关税金以及为使固定资产达到预定可使用状态前发生的可直接归属于该资产的其他支出计价；

（2）自行建造的固定资产，按建造过程中实际发生的全部支出计价；

（3）投资者投入的固定资产，按投资各方确认的价值入账；

（4）固定资产的后续支出，根据这些后续支出是否能够提高相关固定资产原先预计的创利能力，确定是否将其予以资本化；

（5）盘盈的固定资产，按同类或类似固定资产的市场价格，减去按该项资产的新旧程度估计的价值损耗后的余额，作为入账价值。如果同类或类似固定资产不存在活跃市场的，按该项固定资产的预计未来现金流量现值，作为入账价值；

（6）接受捐赠的固定资产，按同类资产的市场价格，或根据所提供的有关凭证计价；接受捐赠固定资产时发生的各项费用，计入固定资产价值。

3、固定资产的折旧方法

本公司将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，除非固定资产符合持有待售的条件（参见附注三、（十六））。

各类固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

固定资产类别	折旧年限(年)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20	4.75
机器设备	5-10	9.50-19.00
运输工具	4-7	13.57-23.75
电子设备及其他	3-5	19.00-31.667
家具	3-5	19.00-31.667

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本公司提供经济效益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

4、固定资产减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否发生可能存在减值的迹象。

固定资产存在减值的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间做相应的调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（二十）在建工程

1、在建工程核算原则

在建工程按实际成本核算。在工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

2、在建工程结转固定资产的标准和时点

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全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建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，按照估计的价值转入固定资产，并按照本公司固定资产折旧政策计提折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价格，但不调整原已计提的折旧额。

3、在建工程减值测试以及减值准备的计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生的减值迹象，包括：①长期停建并且预计在未来三年内不会重新开工的在建工程；②所建项目无论在性能上，还是在技术上已经

落后，并且给本公司带来的经济利益具有很大的不确定性；③其他足以证明在建工程已发生减值的情形。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，本公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程未来现金流量的现值两者之间较高者确定。当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（二十一）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。

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关的资产成本；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。

借款费用同时满足以下条件时开始资本化：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支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；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估计或生产活动已经开始。

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者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。该项中断如果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继续资本化。

4、借款费用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，购建累计资产支出超过专门借款部分的资产支出期初期末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利息金额，资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额应当作为财务费用，计入当期损益。

（二十二）生物资产核算方法

本公司生物资产为生产性生物资产及消耗性生物资产。对达到预定生产经营目的的生产性生物资产按平均年限法计提折旧。

（二十三）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）初始计量

无形资产按取得时的实际成本计量，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。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

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，在为本公司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公司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。

在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并在为本公司带来经济利益的期限内按直线法摊销。

2、对于使用寿命有限的无形资产的使用寿命的估计

无形资产类别	使用寿命(年)	摊销方法
土地使用权	30-40	直线法
管理软件	5-10	直线法

3、内部研究与开发支出

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。

4、无形资产减值准备

对于使用寿命有限的无形资产，如果有明显的减值迹象的，期末进行减值测试。减值迹象包括以下情形：①某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；②某项无形资产的市价在当期大幅下跌，剩余摊销年限内预期不会恢复；③ 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；④ 其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

无形资产存在减值的，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处臵费用后的净额与无形资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间做相应的调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（二十四）商誉

1、商誉的确认

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

2、商誉的减值测试和减值准备的计提方法

本公司在期末终了时对商誉进行减值测试。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资产组组合时，按照各资产组或资产组组合的公允价值占资产组或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，按照各资产组或资产组组合的账面价值占资产组或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资产组组合进行减值测试时，如果与商誉相关的资产组或资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试，计算其可收回金额，并与相关账面价值进行比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或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。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，在以后会计期间不再转回。

（二十五）长期待摊费用

1、长期待摊费用的定义和计价方法

长期待摊费用是指已经发生但应由本期和以后期间负担的摊销期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用按实际成本计价。

长期待摊费用在受益期限内平均摊销。租入固定资产改良支出在租赁期限与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限内平均摊销。子公司筹建费用在子公司开始生产经营当月起一次计入开始生产经营当月的损益。

（二十六）合同负债

1、合同负债的确认方法

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（二十七）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1、短期薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生或按规定的基准和比例计提的职工工资、奖金、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

本公司在利润分享计划同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：①因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；②因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

属于下列三种情形之一的，视为义务金额能够可靠估计：①在财务报告批准报出之前本公司已确定应支付的薪酬金额。②该短期利润分享计划的正式条款中包括确定薪酬金额的方式。③过去的惯例为本公司确定推定义务金额提供了明显证据。

2、离职后福利 - 设定提存计划

本公司在职工提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

3、辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：①本公司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。②本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。本公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4、其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，适用关于设定提存计划的有关规定进行处理。除此情形外，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其

他长期职工福利净负债或净资产。

（二十八）预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保等事项时，如果该事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- a. 该义务是本公司承担的现时义务；
- b. 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- c. 该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

（二十九）收入

1、收入确认和计量所采用的会计政策

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- 2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- 3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金

额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- 1) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- 2) 本公司已将该商品的实物转移给客户；
- 3) 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 4) 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

收入确认方法

1、酒店客房、餐饮等服务收入

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

2、物业租赁收入

公司将自有或租赁房屋对外出租时，在同时满足下列条件时确认收入：①有承租人认可的租赁合同、协议或者其他结算通知书；②履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；③成本能够可靠计量，确认为营业收入的实现。

3、加盟委托管理收入

合同或协议规定一次性收取使用费，且不提供后续服务的，在取得收款权利的凭据时一次性确认收入；需要提供后续服务的，在合同或协议规定的有效期内分期确认收入。合同或协议规定分期收取使用费或管理费的，按合同或协议规定的收款时间和金额或规定的收费方法计算确定的金额分期确认收入。

4、销售商品合同

本公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本公司转让商品的履约义务不满足在某一时段内履行的三个条件，所以本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，在到货验收完成时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

（三十）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

（三十一）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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作为与资产相关的政府补助。本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果政府补助用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果政府补助用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。已确认的政府补助需要返还的，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；当存在相关递延收益时，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在递延收益时，直接计入当期损益。

政府补助的确认时点：政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。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。

（三十二）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。

对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

（三十三）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非

租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按《企业会计准则第 14 号——收入》中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

1、本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

- 根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- 本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的

账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

本公司已选择对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2、本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

融资租赁下，在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

- 承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；
- 承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按附注三、（十）7 所述的会计政策进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本公司将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（三十四）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。此外，本公司同时根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》确定本公司或本公司的关联方。

四、重要会计政策、会计估计的变更

无。

五、利润分配

本公司章程规定，公司税后利润按以下顺序及规定分配：

- A、弥补亏损
- B、按 10%提取盈余公积金
- C、支付股利

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按照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	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税、消费税之和计算缴纳	7%、5%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税、消费税之和计算缴纳	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税、消费税之和计算缴纳	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	25%

（二）税收优惠及批文

1、企业所得税

根据财政部、国家税务总局财税字[2019]13号文，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由 100 万元提高至 300 万元。对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳

税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。符合小型微利企业标准的子公司，按财税[2019]13 号文规定缴纳企业所得税。根据财政部、税务总局公告 2021 年第 12 号文，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税，执行期限为 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

2、增值税

根据财政部税务总局公告 2019 年第 87 号《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》，自 2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减应纳税额。根据财政部 税务总局公告 2022 年第 11 号文，对《财政部税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 87 号）规定的生产、生活性服务业增值税加计抵减政策，执行期限延长至 2022 年 12 月 31 日。

七、合并财务报表项目附注

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	313,963.56	344,198.76
银行存款	34,377,186.31	46,370,991.18
其他货币资金	4,560,624.95	1,284,182.08
合 计	39,251,774.82	47,999,372.02
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	1,258,243.12	11,182,874.05

注 1：期初货币资金中 11,182,874.05 元使用受到限制，其中 700,000.00 元为履约保函保证金，10,482,874.05 元为冻结资金；期末货币资金 1,258,243.12 元使用受到限制，其中 700,000.00 元为履约保函保证金，552,078.12 元为子公司成都市中青旅山水时尚酒店有限公司涉诉冻结款项，6,165.00 元为母公司罗湖店银行冻结垫付金源员工薪资款项。

（二）应收账款

1、按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
信用期内	38,471,893.25	21,026,313.32

超出信用期 6 个月以内	3,803,420.45	1,877,112.95
超出信用期 6-12 个月	693,455.29	408,503.76
超出信用期 12 个月以上	925,058.84	1,681,402.62
小计	43,893,827.83	24,993,332.65
减：坏账准备	1,679,414.56	2,430,346.55
合计	42,214,413.27	22,562,986.10

账龄自应收账款确认日起开始计算。

2、按坏账准备计提方法分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	43,893,827.83	100.00	1,679,414.56	3.83	42,214,413.27
合计	43,893,827.83	100.00	1,679,414.56	3.83	42,214,413.27

(续)

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	24,993,332.65	100.00	2,430,346.55	9.72	33,562,986.10
合计	24,993,332.65	100.00	2,430,346.55	9.72	33,562,986.10

(1) 按组合计提坏账准备：

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)

信用期内	38,471,893.25	416,427.07	1.08
超出信用期6个月以内	3,803,420.45	233,910.36	6.15
超出信用期6-12个月	693,455.29	104,018.29	15.00
超出信用期12个月	925,058.84	925,058.84	100.00
合计	43,893,827.83	1,679,414.56	

(续)

组合名称	期初余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
信用期内	21,026,313.32	323,936.02	1.54
超出信用期6个月以内	1,877,112.95	290,201.66	15.46
超出信用期6-12个月	408,503.76	134,806.24	33.00
超出信用期12个月	1,681,402.62	1,681,402.62	100.00
合计	24,993,332.65	2,430,346.55	

3、坏账准备本期计提及变动情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
坏账准备	2,430,346.55	704,468.44	883,144.50	572,255.93		1,679,414.56
合计	2,430,346.55	704,468.44	883,144.50	572,255.93		1,679,414.56

4、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	账龄	占应收账款总额的 比例(%)	坏账准备期末余额
龙泉驿区卫健局	5,315,341.00	信用期内	12.10	7,202.30
第七零一研究所	4,358,489.90	信用期内、超出信用期6个月内	9.92	67,190.93
北京市怀柔区新型冠	3,373,240.00	信用期内	7.68	4,570.75

状病毒肺炎疫情防控工作领导小组办公室				
北京市顺义区卫生健康委员会	2,535,808.00	信用期内、超过信用期6个月内	5.77	58,807.56
宋庆龄基金会	2,473,573.83	信用期内	5.63	3,351.70
合 计	18,056,452.73		41.10	141,123.23

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,600,295.38	73.68	6,112,867.47	94.89
1 年以上	928,782.09	26.32	329,379.77	5.11
小 计	3,529,077.47	100.00	6,442,247.24	100.00
减：坏账准备				
合 计	3,529,077.47	100.00	6,442,247.24	100.00

2、账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	金额	账龄	原因
北京乐孚装饰工程有限公司	375,000.00	1-2 年	尚未结算
大连龙邦装饰工程有限公司	45,449.15	2-3 年	尚未结算
合 计	420,449.15		--

3、预付款项金额前五名单位情况

单位名称	金额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
深圳市绿春翔农业科技有限公司	317,981.96	1 年以内	9.01
北京乐孚装饰工程有限公司	375,000.00	1-2 年	10.63
湖南国网电力有限公司长沙分公司	226,428.80	1-2 年	6.42
北京市燃气集团有限公司	130,987.12	1-2 年	3.71

国网湖南省电力有限公司娄底供电分公司	104,283.24	1年以内	2.95
合 计	1,154,681.12	--	32.72

(四) 其他应收款

项 目	注	期末余额	期初余额
应收利息			
应收股利			
其他应收	1	36,793,645.72	29,580,473.43
合 计		36,793,645.72	29,580,473.43

1、其他应收**(1) 账面价值按款项性质分类情况**

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	37,438,729.55	30,436,876.36
应收垫付款项	1,827,809.18	1,823,966.84
个人借款及备用金	561,715.21	260,838.07
其他	206,235.08	80,274.17
减：坏账准备	3,240,833.30	3,021,482.01
合 计	36,793,645.72	29,580,473.43

(2) 坏账准备本期计提及变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期 预期信用损 失(已发生信 用减值)	
期初余额	1,544,711.43	1,476,770.58		3,021,482.01
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				

—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	413,300.54			413,300.54
本期收回或转回				
本期转销				
本期核销	193,949.25			193,949.25
合并范围变化				
期末余额	1,764,062.72	1,476,770.58		3,240,833.30

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京登记结算有限公司	保证金	5,000,000.00	1年以内	11.45	
沈阳君逸酒店管理有限公司(富丽华酒店)	定金及押金	3,500,000.00	3年以上	8.01	961,593.27
惠州市海景银滩酒店管理有限公司	定金及押金	1,500,000.00	3年以上	3.43	515,177.31
深圳市京华物业管理有限公司	定金及押金	1,937,970.00	3年以上	4.44	
深圳市罗湖汝南实业有限公司	保证金	1,673,102.00	1年以内	3.83	
合计		13,611,072.00		31.16	1,476,770.58

(五) 存货

1、存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减	账面价值

		值准备	
原材料	1,881,023.28		1,881,023.28
低值易耗品	2,342,881.83		2,342,881.83
库存商品	1,757,764.08		1,757,764.08
合 计	5,981,669.19		5,981,669.19

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值
原材料	1,669,868.56		1,669,868.56
低值易耗品	3,725,411.19		3,725,411.19
库存商品	3,009,379.17		3,009,379.17
合 计	8,404,658.92		8,404,658.92

(六) 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税额	1,915,038.66	9,983,778.08
待认证增值税进项税额	5,457,584.64	6,226,194.80
小 计	7,372,623.30	16,209,972.88
减：减值准备		
合 计	7,372,623.30	16,209,972.88

(七) 固定资产

	注	期末余额	期初余额
固定资产	1	60,140,829.45	67,025,558.74
固定资产清理			
合 计		60,140,829.45	67,025,558.74

1、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	家具	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	88,432,929.64	6,704,351.40	1,704,518.35	30,545,704.97	28,196,744.77	155,584,249.13
2. 本期增加金额				567,723.67	122,073.18	689,796.85
(1) 购置				10,882.28	122,073.18	132,955.46
(2) 在建工程转入				556,841.39		556,841.39
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额			177,646.00	2,026,495.68	947,088.64	3,151,230.32
(1) 处置或报废			177,646.00	2,026,495.68	947,088.64	3,151,230.32
4. 期末余额	88,432,929.64	6,704,351.40	1,526,872.35	29,086,932.96	27,371,729.31	153,122,815.66
二、累计折旧						
1. 期初余额	33,838,096.60	5,887,152.38	906,673.42	25,821,044.60	22,105,723.39	88,558,690.39
2. 本期增加金额	2,536,649.76	159,324.96	132,840.32	1,647,105.21	2,436,602.54	6,912,522.79
(1) 计提	2,536,649.76	159,324.96	132,840.32	1,647,105.21	2,436,602.54	6,912,522.79
3. 本期减少金额		48,372.17	123,234.47	1,648,199.68	669,420.65	2,489,226.97
(1) 处置或报废		48,372.17	123,234.47	1,648,199.68	669,420.65	2,489,226.97

4. 期末余额	36,374,746.36	5,998,105.17	916,279.27	25,819,950.13	23,872,905.28	92,981,986.21
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	52,058,183.28	706,246.23	610,593.08	3,266,982.83	3,498,824.03	60,140,829.45
2. 期初账面价值	54,594,833.04	817,199.02	797,844.93	4,724,660.37	6,091,021.38	67,025,558.74

(八) 使用权资产**1、本公司作为承租人的租赁情况****(1) 使用权资产**

项 目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值：		
1. 期初余额	874,457,889.71	874,457,889.71
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额	36,428,308.58	36,428,308.58
4. 期末余额	838,029,581.13	838,029,581.13
二、累计折旧		
1. 期初余额	122,011,344.26	122,011,344.26
2. 本期增加金额	116,917,830.41	116,917,830.41
(1) 计提	116,917,830.41	116,917,830.41
3. 本期减少金额	12,642,155.44	12,642,155.44
(1) 处置	12,642,155.44	12,642,155.44
4. 期末余额	226,287,019.23	226,287,019.23
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	611,742,561.90	611,742,561.90
2. 期初账面价值	752,446,545.45	752,446,545.45

(九) 无形资产**1、无形资产情况**

项 目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			

1. 期初余额	1,498,357.14	1,985,152.95	3,483,510.09
2. 本期增加金额		161,610.55	161,610.55
(1) 购置		161,610.55	161,610.55
3. 本期减少金额		1,050.00	1,050.00
(1) 处置		1,050.00	1,050.00
4. 期末余额	1,498,357.14	2,145,713.50	3,644,070.64
二、累计摊销			
1. 期初余额	602,100.32	1,819,203.67	2,421,303.99
2. 本期增加金额			
(1) 计提	62,286.24	116,128.42	178,414.66
3. 本期减少金额			
(1) 处置		1,050.00	1,050.00
4. 期末余额	664,386.56	1,934,282.09	2,598,668.65
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	833,970.58	211,431.41	1,045,401.99
2. 期初账面价值	896,256.82	165,949.28	1,062,206.10

(十) 商誉

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
初始确认金额	2,979,656.93			2,979,656.93
减值准备				
账面价值	2,979,656.93			2,979,656.93

1、商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
肇庆市中青旅山水时尚酒店有限公司	1,396,811.37					1,396,811.37
成都市中青旅山水时尚酒店有限公司	1,582,845.56					1,582,845.56
合计	2,979,656.93					2,979,656.93

(十一) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修改造费	205,827,491.37	6,580,998.22	42,053,617.21	1,183,691.48	169,171,180.90
合计	205,827,491.37	6,580,998.22	42,053,617.21	1,183,691.48	169,171,180.90

(十二) 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		期初余额	
	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	154,406.86	3,860.17	174,780.64	42,181.43
租赁负债	7,798,923.13	194,973.08	6,986,518.19	1,441,793.48
合计	7,953,329.99	198,833.25	7,161,298.83	1,483,974.91

(十三) 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产购置款	293,945.12		293,945.12	293,945.12		293,945.12

合计	293,945.12	293,945.12	293,945.12	293,945.12
----	------------	------------	------------	------------

(十四) 短期借款**1、短期借款分类**

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	57,119,140.03	46,550,626.03
合 计	57,119,140.03	46,550,626.03

注：招商银行股份有限公司深圳分行抵押借款本金 5,693.00 万元，系以中青旅山水酒店集团股份有限公司不动产权证书号为京（2019）朝不动产权第 0109591 号的不动产为抵押物，坐落于北京市朝阳区芍药居北里甲 207 号楼-1 层-1层办公等[7]套，建筑面积为 8,879.66 平方米。另向招商银行股份有限公司深圳分行申请开立国内信用证18.91万元，受益人为南方电网互联网服务有限公司。

(十五) 应付账款**1、应付账款列示**

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	63,138,316.95	49,048,000.70
1 年以上	10,590,416.42	11,170,474.06
合 计	73,728,733.37	60,218,474.76

2、账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	金额	账龄	经济内容
成都东瑞博展置业有限公司	1,099,864.87	1-2 年	应付租金
丽江海安建筑有限公司	2,150,000.00	1-2 年	应付工程款
湖南轻盐新阳光产业发展投资有限公司	1,952,310.98	1 年以内、1-2 年	应付租金
深圳市博大建设集团有限公司	794,817.82	2-3 年	应付工程款
武汉山水恒滨酒店管理有限公司	4,137,075.73	1-2 年	应付服务费
合 计	10,134,069.40		

(十六) 预收款项**1、预收款项列示**

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	284,325.75	2,251,862.14

合 计	284,325.75	2,251,862.14
-----	------------	--------------

(十七) 合同负债**1、合同负债情况**

项 目	期末余额	期初余额
预收酒店住宿款	8,496,685.66	7,027,761.32
合 计	8,496,685.66	7,027,761.32

(十八) 应付职工薪酬**1、应付职工薪酬列示**

项目	期初余额	本期增加	本年减少	期末余额
一、短期薪酬	10,105,245.66	112,358,410.88	110,712,571.23	11,751,085.31
二、离职后福利 -设定提存计划	21,520.18	8,519,393.97	8,462,333.00	78,581.15
三、辞退福利	-	936,429.06	629,171.06	307,258.00
合 计	10,126,765.84	121,814,233.91	119,804,075.29	12,136,924.46

2、短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本年减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	9,856,859.81	81,728,366.17	81,732,882.63	9,852,343.35
二、职工福利费	105,040.26	11,197,084.11	11,296,230.37	5,894.00
三、社会保险费	4,650.45	4,277,292.17	4,254,634.36	27,308.26
其中：医疗保险费	3,633.39	4,083,065.85	4,061,019.48	25,679.76
工伤保险费	738.64	119,683.71	118,862.83	1,559.52
生育保险费	278.42	74,542.61	74,752.05	68.98
四、住房公积金	11,740.00	2,819,919.00	2,779,242.00	52,417.00
五、工会经费和职工教育经费	124,555.14	-31,998.45	28,343.06	64,213.63
六、其他短期薪酬	2,400.00	12,367,747.88	10,621,238.81	1,748,909.07
合 计	10,105,245.66	112,358,410.88	110,712,571.23	11,751,085.31

3、离职后福利——设定提存计划列示

本公司参与的设定提存计划情况如下：

设定提存计划项目	期初应付未付 金额	本期应缴	本期缴付	期末应付未付 金额
一、养老保险费	20,360.71	8,269,007.77	8,212,853.87	76,514.61
二、失业保险费	1,159.47	250,386.20	249,479.13	2,066.54
合 计	21,520.18	8,519,393.97	8,462,333.00	78,581.15

(十九) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	727,496.14	768,950.19
企业所得税	181,369.41	1,847,963.90
房产税	15,041.03	15,000.00
教育费附加	19,070.46	24,020.63
地方教育费附加	12,665.50	16,012.24
城市维护建设税	43,391.39	55,032.74
代扣代缴个人所得税	75,269.07	144,675.90
堤防费	503.18	6,796.33
合 计	1,074,806.18	2,878,451.93

(二十) 其他应付款

	注	期末余额	期初余额
应付利息	1	51,111.11	
应付股利	2	34,000,000.00	34,000,000.00
其他	3	47,053,726.78	39,040,355.23
合 计		81,104,837.89	73,040,355.23

1、应付利息

(1) 分类列示：

项 目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	51,111.11	
合 计	51,111.11	

(2) 本公司不存在逾期应付利息。

2、应付股利

项 目	期末余额	期初余额
普通股股利	34,000,000.00	34,000,000.00
合 计	34,000,000.00	34,000,000.00

3、其他**(1) 按款项性质列示其他应付款**

项 目	期末余额	期初余额
押金及保证金	24,281,640.67	26,774,911.46
质保金	3,745,913.13	2,720,596.39
代收款及往来款	13,782,627.78	3,826,607.88
订房服务费	290,467.77	273,030.36
其他	4,953,077.43	5,445,209.14
合 计	47,053,726.78	39,040,355.23

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
武汉山水恒滨酒店管理有限公司	4,500,000.00	保证金
深圳市广博龙胜投资有限公司	2,367,854.00	保证金
惠州海景银滩管理有限公司	984,822.69	往来款
深圳市华能建设工程有限公司	651,476.43	质保金
湖南轻盐新阳光产业发展投资有限公司	3,000,000.00	往来款
合 计	11,504,153.12	

(二十一) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,000,000.00	1,000,000.00
一年内到期的租赁负债	97,490,294.49	100,733,277.03
合 计	98,490,294.49	101,733,277.03

(二十二) 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税	772,291.03	599,811.79
合 计	772,291.03	599,811.79

（二十三）长期借款**1、长期借款分类**

项目	期末余额	期初余额
组合借款	9,011,508.75	10,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	1,000,000.00	1,000,000.00
合计	8,011,508.75	9,000,000.00

注：中国光大银行广州分行借款本金 1,000.00 万元，借款条件为保证加抵押，保证人为中青旅山水酒店集团股份有限公司，抵押物为广东省肇庆三榕交通发展有限公司不动产权证书号为粤房地证字第 C1097458 号的不动产，坐落于肇庆市西江北路路港大厦（首层南、北附楼除外），建筑面积为 18,645.37 平方米。

（二十四）租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	796,565,611.83	964,614,137.42
减：未确认融资费用	145,197,707.15	189,162,282.19
减：一年内到期的租赁负债	97,490,294.49	100,733,277.03
合 计	553,877,610.19	674,718,578.20

（二十五）预计负债

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
未决诉讼	1,163,157.73		1,163,157.73		
合计	1,163,157.73		1,163,157.73		

（二十六）递延收益**1、递延收益情况**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	2,078,700.00	3,939,900.00	3,939,900.00	2,078,700.00	房租补贴、以训代补
合计	2,078,700.00	3,939,900.00	3,939,900.00	2,078,700.00	

2、涉及政府补助的项目

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/

			外收入 金额				与收益 相关
房租补 贴		3,890,900.00		3,890,900.00			与资产 相关
以训代 补		49,000.00		49,000.00			与收益 相关

(二十七) 股本

项目	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行 新股	送股	公积 金转 股	其他	小计	
股份总数	100,000,000.00						100,000,000.00

(二十八) 资本公积**1、明细情况**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、股本溢价	43,539,554.98			43,539,554.98
合 计	43,539,554.98			43,539,554.98

(二十九) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	5,654,586.99			5,654,586.99
合计	5,654,586.99			5,654,586.99

(三十) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	8,922,744.63	63,051,041.57
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	8,922,744.63	63,051,041.57
加: 本期归属于母公司股东的净利润	-79,801,946.23	-54,128,296.94
减: 提取法定盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		

转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-70,879,201.60	8,922,744.63

（三十一）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	314,402,487.89	252,541,479.01	381,506,657.81	273,382,819.60
其他业务	6,008,288.96	1,642,556.28	6,366,090.93	2,091,535.99
合计	320,410,776.85	254,184,035.29	387,872,748.74	275,474,355.59

（1）营业收入、成本、毛利分析

项 目	本期发生额		
	收 入	成 本	毛 利
一. 主营业务			
- 酒店运营	238,771,380.22	204,276,600.20	34,494,780.02
- 物业出租	58,456,668.57	34,909,405.16	23,547,263.41
- 加盟委托管理收入	17,174,439.10	13,355,473.65	3,818,965.45
小 计	314,402,487.89	252,541,479.01	61,861,008.88
二. 其他业务			
- 其他业务收入	6,008,288.96	1,642,556.28	4,365,732.68
小 计	6,008,288.96	1,642,556.28	4,365,732.68
合 计	320,410,776.85	254,184,035.29	66,226,741.56

（续）

项 目	上期发生额		
	收 入	成 本	毛 利
一. 主营业务			
- 酒店运营	287,816,295.01	221,258,025.82	66,558,269.19
- 物业出租	74,858,446.86	39,167,038.03	35,691,408.83

- 加盟委托管理收入	18,831,915.94	12,957,755.57	5,874,160.37
小 计	381,506,657.81	273,382,819.60	108,123,838.21
二. 其他业务			
- 其他业务收入	6,366,090.93	2,091,535.99	4,274,554.94
小 计	6,366,090.93	2,091,535.99	4,274,554.94
合 计	387,872,748.74	275,474,355.59	112,398,393.15

(三十二) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	330,219.06	566,925.99
教育费附加	143,571.66	242,578.22
地方教育费附加	96,001.59	161,053.99
房产税	886,520.13	656,139.32
堤防费及其他	67,968.78	20,498.03
印花税	7,409.72	71,399.19
合 计	1,531,690.94	1,718,594.74

(三十三) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
薪酬及福利	25,581,685.60	27,583,633.34
资产折旧及摊销	816,142.65	340,944.72
水电燃气供暖费	1,973,537.55	1,213,709.44
广告宣传推广费	1,071,725.43	16,309,909.01
洗涤清洁及绿化费	2,177,913.90	2,491,943.16
低值易耗品摊销	379,349.69	1,181,923.74
订房服务费	1,344,666.66	3,067,211.60
办公及运营费用	3,890,072.47	3,954,074.14
简易维修费	1,652,081.32	2,454,950.03
通讯电话费	1,483,176.65	2,027,153.52
交通及差旅费	122,251.66	97,446.44
合 计	40,492,603.58	60,722,899.14

(三十四) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
薪酬及福利	53,289,309.73	54,011,986.74
资产折旧及摊销	11,264,586.08	8,309,301.26
办公及运营费用	5,808,997.63	3,553,246.99
差旅及交通费	438,594.43	787,794.29
中介机构及咨询费	2,610,830.44	1,822,265.92
广告及营销费	635,125.32	183,247.89
水电燃气供暖费	395,573.30	557,162.36
物业租赁费	776,721.52	587,578.87
交际应酬费	157,012.59	378,054.56
财产保险费	273,489.26	318,067.73
通讯电话费	134,883.60	229,096.91
系统维护费	1,010,164.76	983,723.46
绿化排污费	88,041.23	47,642.81
合 计	76,883,329.89	71,769,169.79

(三十五) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	38,693,764.74	44,105,107.73
减：利息收入	161,145.69	193,889.90
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费支出	786,070.94	994,813.62
合 计	39,318,689.99	44,906,031.45

(三十六) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
增值税加计抵减	1,825,683.97	1,629,423.23
增值税减免	40,987.98	83,623.87
个税手续费返还	13,720.47	39,968.70
稳岗补贴及社保补贴	272,824.89	69,525.31
房租补贴	4,514,326.86	1,812,200.00

其他	31,374.89	41,402.21
合 计	6,698,919.06	3,676,143.32

(三十七) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		1,300,528.41
合 计		1,300,528.41

(三十八) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	280,867.83	-1,129,130.48
其他应收款坏账损失	-413,300.54	856,123.79
合 计	-132,432.71	-273,006.69

(三十九) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产利得	203,989.71	
其他	886,304.72	575,322.13
合 计	1,090,294.43	575,322.13

(四十) 营业外收入

项 目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与日常无关的政府补助	153,420.91	153,420.91	1,156,144.50	1,156,144.50
接受捐赠				
盘盈利得			775.00	775.00
罚没收入	66,969.67	66,969.67	79,101.25	79,101.25
拆迁补偿款	458,585.51	458,585.51		
确实无法支付的应付款项	44,850.26	44,850.26	826,570.23	826,570.23
其他	146,071.86	146,071.86	789,612.30	789,612.30
合 计	869,898.21	869,898.21	2,852,203.28	2,852,203.28

(四十一) 营业外支出

项 目	本期发生额	计入当期非经	上期发生额	计入当期非经
-----	-------	--------	-------	--------

		常性损益的金 额		常性损益的金 额
赔偿款	2,622,370.72	2,622,370.72	397,814.25	397,814.25
资产报废损失	42,182.66	42,182.66	105,243.98	105,243.98
子公司资产结转损失				
环保罚款				
税收滞纳金	216,266.18	216,266.18		
其他	13,237.71	13,237.71	103,120.25	103,120.25
合 计	2,894,057.27	2,894,057.27	606,178.48	606,178.48

（四十二）所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	519,892.05	2,398,819.01
递延所得税调整		-1,298,983.54
其他		-402,460.53
合 计	519,892.05	697,374.94

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	-86,366,951.12
按法定/适用税率计算的所得税费用	-21,591,737.78
子公司适用不同税率的影响	-310,959.83
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	205,168.83
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	22,217,420.83
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	

所得税费用	519,892.05
-------	------------

(四十三) 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
往来款及备用金	5,818,346.18	16,636,051.35
押金及保证金	2,059,044.62	5,739,287.38
代收商户	2,229,686.16	
利息收入	161,324.59	193,889.90
赔偿收入	462,353.00	
政府补助	1,906,471.62	5,197,940.72
履约保证金及冻结款项	11,182,874.05	
增值税留抵退税款	9,545,210.42	506,397.24
合 计	33,365,310.64	28,273,566.59

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
物业租赁费	3,294,379.77	587,578.87
水电燃气供暖费	465,353.60	600,177.47
广告宣传推广费	1,706,850.75	14,470,389.74
洗涤清洁及绿化费	2,483,742.54	1,189,679.36
押金及保证金	5,669,908.82	4,869,755.23
办公及运营费用	7,799,131.61	5,739,404.12
订房服务费	5,513,472.52	3,067,211.60
通讯电话费	3,935,554.75	2,256,250.43
交通及差旅费	351,514.37	885,240.73
修理费及维护费	2,515,590.93	3,438,673.49
交际应酬费	712,214.66	378,054.56
中介机构及咨询费	1,909,983.84	1,822,265.92
履约保证金及冻结款项	1,301,931.57	482,874.05
合 计	37,659,629.73	39,787,555.57

3、支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
其他		975.19
合 计		975.19

注：控股子公司江苏中青旅山水酒店投资管理有限公司上年由于破产清算丧失控制未纳入合并范围，其2020年期初货币资金余额作为上期支付的其他与投资活动有关的现金列示。

（四十四）现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-86,886,843.17	-59,890,664.94
加：资产减值准备		
信用减值准备	132,432.71	-273,006.69
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,912,522.79	7,835,467.79
使用权资产折旧	116,917,830.41	122,427,311.07
无形资产摊销	178,414.66	230,815.32
长期待摊费用摊销	42,053,617.21	42,697,907.24
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）	-1,090,294.43	-575,322.13
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	42,182.66	105,243.98
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	38,693,764.74	44,105,107.73
投资损失（收益以“-”号填列）		-1,300,528.41
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,285,141.66	-1,298,983.54
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）	2,422,989.73	-274,392.44
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-25,183,076.33	-3,690,751.77
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	12,222,309.96	-29,058,539.61

其他		
经营活动产生的现金流量净额	107,700,992.60	121,039,663.60
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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	37,993,531.70	36,816,497.97
减：现金的期初余额	36,816,497.97	55,087,375.50
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	1,177,033.73	-18,270,877.53

2、现金和现金等价物的构成

项 目	期 末 数	期 初 数
一、现金	37,993,531.70	36,816,497.97
其中：库存现金	313,963.56	344,198.76
可随时用于支付的银行存款	33,118,943.19	35,188,117.13
可随时用于支付的其他货币资金	4,560,624.95	1,284,182.08
二、现金等价物		
三、现金和现金等价物余额	37,993,531.70	36,816,497.97

(四十五) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	700,000.00	履约保函保证金
货币资金	552,078.12	涉诉冻结款项
货币资金	6,165.00	银行冻结垫付工资款项
固定资产	50,706,141.76	银行授信贷款提供抵押担保
合 计	51,964,384.88	

八、合并范围的变更

无。

九、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例(或类似 权益比例)(%)		表决权比 例(%)	取得方式
					直接	间接		
中青旅山水酒店投资管理(北京)有限公司	北京海淀	北京海淀	2000.00	酒店	100.00		100.00	设立
肇庆市中青旅山水时尚酒店有限公司	广东肇庆	广东肇庆	2000.00	酒店	100.00		100.00	设立
东莞市中青旅山水设计师酒店有限公司	东莞	东莞	2000.00	酒店	100.00		100.00	设立
广州中青旅山水时尚酒店有限公司	广州黄埔	广州黄埔	2000.00	酒店	100.00		100.00	设立
江苏中青旅山水酒店投资管理有限公司	南京	南京	1000.00	酒店	80.00		80.00	设立
郑州中青旅山水丰业酒店管理有限公司	郑州	郑州	1001.00	酒店	100.00		100.00	设立
中山市中青旅山水时尚酒店管理有限公司	广东中山	广东中山	300.00	酒店	100.00		100.00	设立
丽江山水爱斯酒店有限公司	丽江	丽江	1000.00	酒店	70.00		70.00	设立
佛山市顺德区中青旅山水时尚酒店有限公司	佛山市	佛山市	600.00	酒店	100.00		100.00	设立
惠州市山水爱斯酒店管理有限公司	惠州市	惠州市	300.00	酒店	100.00		100.00	设立
广东省肇庆三榕交通发展有限公司	广东肇庆	广东肇庆	1800.00	酒店	100.00		100.00	非同一控制下企业合并取得的子公司

肇庆市山水时尚酒店有限公司	广东肇庆	广东肇庆	200.00	酒店	100.00		100.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
成都市中青旅山水时尚酒店有限公司	成都	成都	30.00	酒店	100.00		100.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
中青旅山水酒店管理（辽宁）有限公司	辽宁大连	辽宁大连	2000.00	酒店	65.00		65.00	设立
湖北中青旅山水酒店有限公司	湖北武汉	湖北武汉	2000.00	酒店	65.00		65.00	设立
中青旅玉蜓山水酒店管理（北京）有限公司	北京海淀	北京海淀	2000.00	酒店	51.00		51.00	设立
北京洛仕文国际文化交流有限公司	北京朝阳	北京朝阳	100.00	酒店	100.00		100.00	设立
湖南阳光山水酒店有限公司	湖南长沙	湖南长沙	1000.00	酒店	70.00		70.00	设立
湖南中青旅山水酒店有限公司	湖南长沙	湖南长沙	1000.00	酒店	100.00		100.00	设立
北京澳青山水国际酒店管理有限公司	北京	北京	1000.00	酒店	51.00		51.00	设立
中青旅玉蜓山水酒店管理（大连）有限公司	大连	大连	1000.00	酒店	51.00		51.00	设立
成都市山水爱斯酒店管理有限公司	成都	成都	1000.00	酒店	100.00		100.00	设立
北海中青旅山水酒店有限公司	广西北海	广西北海	1000.00	酒店	100.00		100.00	设立
武汉山水爱斯酒店管理有限公司	湖北武汉	湖北武汉	1000.00	酒店	100.00		100.00	设立
新化中青旅山水酒店有限公司	湖南新化	湖南新化	500.00	酒店	100.00		100.00	设立

十、关联方及关联交易

（一）关联方

1、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		对本公司持 股比例 (%)	对本公司的表 决权比例 (%)
			期初金额	期末金额		
中青旅控股股份有 限公司	北京市东城区东直 门南大街 5 号	旅游业	72,384.00 万元	72,384.00 万元	51.00	51.00

2、本公司的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、（一）。

3、本公司其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
武汉盛世百捷实业有限公司	对本公司的子公司具有重大影响的少数股东
中青旅江苏国际旅行社有限公司	对本公司的子公司具有重大影响的少数股东
深圳市山水投资管理有限公司	本公司的少数股东蔡海洋控制的企业
澳门青旅（集团）旅游投资有限公司	对本公司的子公司具有重大影响的少数股东
中青旅交建文旅资产运营管理（新疆）有限公司	受同一母公司控制的子公司
中国光大银行股份有限公司广州分行	受同一控制方控制的其他企业
中青旅（乐山）文化旅游产业发展有限公司	受同一母公司控制的子公司
中青旅资产运营管理（北京）有限公司	受同一母公司控制的子公司

（二）关联交易

下列与关联方进行的交易是按一般正常商业条款或按相关协议进行的。

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中青旅交建文旅资产运营管理（新疆）有限公司	委托管理	164,598.49	696,289.55
中青旅（乐山）文化旅游产业发展有限公司	委托管理		95,953.41
中青旅资产运营管理（北京）有限公司涵唐酒店	委托管理		243,440.31
中青旅资产运营管理（北京）有限公司	委托管理		110,165.95
中青旅资产运营管理（北京）有限公司	食品销售	273,407.79	352,547.08

（2）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
-----	--------	-------	-------

中青旅控股股份有限公司	劳务费	1,792,396.85	1,386,407.78
-------------	-----	--------------	--------------

(三) 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		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	中青旅交建文旅资产运营管理（新疆）有限公司			90,000.00	972.00
应收账款	中青旅资产运营管理（北京）有限公司	333,261.20	3,607.28	572,033.18	6,177.96
应收账款	中青旅遨游科技发展有限公司	214,534.81	2,322.17		
应收账款	中青旅(乐山)文化旅游产业发展有限公司嘉定坊酒店分公司	1,267.74	13.72	67.23	0.73
预付款项	武汉盛世百捷实业有限公司			41,921.44	
其他应收款	武汉盛世百捷实业有限公司			19,778.00	

2、应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付股利	中青旅控股股份有限公司	17,340,000.00	17,340,000.00
应付股利	深圳市山水投资管理有限公司	16,660,000.00	16,660,000.00
应付账款	中青旅控股股份有限公司	1,899,940.66	92,966.04
其他应付款	中青旅控股股份有限公司	6,051,111.11	1,000,000.00

十一、承诺及或有事项

截至2022年12月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

十二、资产负债表日后事项

本期无需要披露的日后事项。

十三、其他重要事项

新化中青旅山水酒店有限公司（以下简称“新化酒店”）和北京洛仕文国际文化交流有限公司（以下简称“北京洛仕文”）均是中青旅山水酒店集团股份有限公司全资子公司。中青旅山水酒店集团股份有限公司董事会于2022年6月21日对外公告，为满足公司战略发展需要，优化公司经营结构，拟对外出售全资子公司并按国有控股企业转让股权的程序履行全资子公司新化酒店和北京洛仕文100%股权挂牌程序，挂牌底价不低于经备案的资产评估价格。截至审计报告日，新华酒店和北京洛仕文尚未进行股权转让。

十四、母公司财务报表主要项目附注

（一）应收账款

1、按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
信用期内	5,352,367.09	13,201,961.05
超出信用期 6 个月以内	279,850.72	461,130.96
超出信用期 6-12 个月	20,245.41	345,333.00
超过信用期 12 个月	422,613.00	911,490.08
小计	6,075,076.22	14,919,915.09
减：坏账准备	458,048.72	1,120,392.29
合计	5,617,027.50	13,799,522.80

账龄自应收账款确认日起开始计算。

2、按坏账准备计提方法分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
其中：账龄组合	5,675,076.22	93.42	458,048.72	8.07	5,217,027.50
合并范围内关联方	400,000.00	6.58			400,000.00
合计	6,075,076.22	100.00	458,048.72	7.54	5,617,027.50

(续)

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	14,919,915.09	100.00	1,120,392.29	7.51	13,799,522.80
其中：账龄组合	3,919,915.09	26.27	1,120,392.29	28.58	2,799,522.80
合并范围内关联方	11,000,000.00	73.73			11,000,000.00
合计	14,919,915.09	100.00	1,120,392.29		13,799,522.80

(1) 按组合计提坏账准备：

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率(%)
信用期内	4,952,367.09	15,188.09	0.31
超出信用期6个月以内	279,850.72	17,210.82	6.15
超出信用期6-12个月	20,245.41	3,036.81	15.00
超出信用期12个月	422,613.00	422,613.00	100.00
合计	5,675,076.22	458,048.72	

(续)

组合名称	期初余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率(%)
信用期内	2,201,961.05	23,651.47	1.07
超出信用期6个月以内	461,130.96	71,290.85	15.46
超出信用期6-12个月	345,333.00	113,959.89	33.00
超出信用期12个月	911,490.08	911,490.08	100.00
合计	3,919,915.09	1,120,392.29	

3、坏账准备本期计提及变动情况

项 目	期初余额	本期计提	收回或转回	其他变动	期末余额
账龄组合	1,120,392.29	10,821.92	673,165.49		458,048.72
合 计	1,120,392.29	10,821.92	673,165.49		458,048.72

4、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	款项性质	应收账款期末余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
北京芍药居分店	房租	400,000.00	信用期内	6.58	
中青旅资产运营管理(北京)有限公司	商品款	331,261.20	信用期内	5.45	1,026.91
深圳市福田区华强北街道办事处	酒店业务	1,404,480.00	信用期内	23.12	4,353.89
罗湖区南湖街道办	酒店业务	1,989,000.00	信用期内	32.74	6,165.90
深圳市佰利科创空间有限公司	房租	258,791.00	信用期内	4.26	802.25
合 计		4,383,532.20		72.15	12,348.95

(二) 其他应收款

项 目	注	期末余额	期初余额
应收利息	1	3,044,093.61	3,103,906.44
应收股利			
其他应收	2	422,001,594.78	248,958,427.70
合 计		425,045,688.39	245,902,080.06

1、应收利息

(1) 应收利息分类

项 目	期末余额	期初余额
对子公司的借款	3,044,093.61	3,103,906.44
合 计	3,044,093.61	3,103,906.44

2、其他应收

(1) 按款项性质分类

账龄	期末余额	期初余额
押金及保证金	18,744,636.16	17,955,349.77
应收垫付款	4,582,083.76	4,186,613.03
个人往来及备用金	84,795.32	46,851.16
内部往来	404,750,297.62	226,769,613.74
减：坏账准备	6,160,218.08	6,160,254.08
合 计	422,001,594.78	242,798,173.62

(2) 坏账准备本期计提及变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
期初余额	1,232,936.43	1,476,770.58	3,450,547.07	6,160,254.08
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期收回或转回	36.00			36.00
本期转销				
本期核销				
合并范围变化				
期末余额	1,232,900.43	1,476,770.58	3,450,547.07	6,160,218.08

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
阳光大道 CEO 分店	内部往来	28,274,100.00	1 年以内	6.60	
广州子公司本部	内部往来	60,375,993.78	1 年以内	14.10	
北京子公司本部	内部往来	34,703,560.41	1 年以内	8.11	
成都龙泉驿总部经济港分店	内部往来	40,312,280.49	1 年以内	9.42	
成都天府广场分店	内部往来	41,744,099.95	1 年以内	9.75	
合计		205,410,034.63		47.98	

(三) 长期股权投资

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	210,207,817.37	8,000,000.00	202,207,817.37
合计	210,207,817.37	8,000,000.00	202,207,817.37

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	210,207,817.37	8,000,000.00	202,207,817.37
合计	210,207,817.37	8,000,000.00	202,207,817.37

1、对子公司投资

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增加	本期减少	期末余额（账面价值）	本期计提减值准备	减值准备期末余额
中青旅山水酒店管理（北京）有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
肇庆市中青旅山水时尚酒店有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
东莞市中青旅山水设计师酒店有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
广东省肇庆三榕交通发展有限公司	20,133,100.00			20,133,100.00		
广州中青旅山水时尚酒店有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
肇庆市山水时尚酒店有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
成都市中青旅山水时尚酒店有限公司	1,866,717.37			1,866,717.37		
江苏中青旅山水酒店投资管理有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		8,000,000.00
郑州中青旅山水丰业酒店管理有限公司	10,008,000.00			10,008,000.00		
中山市中青旅山水时尚酒店管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
丽江山水爱斯酒店有限公司	3,500,000.00			3,500,000.00		
佛山市顺德区中青旅山水时尚酒店有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00		
惠州市山水爱斯酒店管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
中青旅山水酒店管理（辽宁）有限公司	6,500,000.00			6,500,000.00		
湖北中青旅山水酒店有限公司	13,000,000.00			13,000,000.00		

中青旅玉蜓山水酒店管理（北京）有限公司	10,200,000.00			10,200,000.00		
北京洛仕文国际文化交流有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
湖南阳光山水酒店有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00		
湖南中青旅山水酒店有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
成都市山水爱斯酒店管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
北海中青旅山水酒店有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
新化中青旅山水酒店有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
合计	210,207,817.37			210,207,817.37		8,000,000.00

（四）营业收入和营业成本**1、营业收入和营业成本情况**

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	52,037,261.83	30,461,247.66	54,345,085.24	34,536,238.07
其他业务	2,048,214.23	1,541,360.14	4,427,718.73	2,149,758.22
合计	54,085,476.06	32,002,607.80	58,772,803.97	36,685,996.29

（1）营业收入、成本、毛利分析

项 目	本期发生额		
	收 入	成 本	毛 利
一. 主营业务			
-酒店运营	25,168,233.21	20,022,080.30	1,705,767.52
-物业出租	23,039,250.67	9,648,349.76	13,390,900.91
-加盟委托管理收入	3,829,777.95	790,817.60	3,038,960.35
小 计	52,037,261.83	30,461,247.66	18,135,628.78
二. 其他业务			
-其他业务收入	2,048,214.23	1,541,360.14	506,854.09
小 计	2,048,214.23	1,541,360.14	506,854.09
合 计	54,085,476.06	32,002,607.80	18,642,482.87

(续)

项 目	上期发生额		
	收 入	成 本	毛 利
一. 主营业务	54,345,085.24	34,536,238.07	19,808,847.17
-酒店运营	22,531,444.39	23,067,997.90	-536,553.51
-物业出租	27,013,858.72	10,525,331.22	16,488,527.50
-加盟委托管理收入	4,799,782.13	942,908.95	3,856,873.18
小 计	58,772,803.97	36,685,996.29	22,086,807.68
二. 其他业务			
-其他业务收入	4,427,718.73	2,149,758.22	2,277,960.51
小 计	4,427,718.73	2,149,758.22	2,277,960.51

合 计	63,200,522.70	38,835,754.51	24,364,768.19	
-----	---------------	---------------	---------------	--

十五、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	1,090,294.43	
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）	6,852,339.97	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,177,579.97	
小计	5,765,054.43	
所得税影响额	-6,530.64	
少数股东权益影响额（税后）	272,680.76	
合计	5,498,904.31	

（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	
		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	-67.51	-0.80	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-72.16	-0.85	

中青旅山水酒店集团股份有限公司

日期：二〇二三年三月三十日

第九节 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：

公司信息披露事务负责人办公室

中青旅山水酒店集团股份有限公司
董事会
2023年3月31日