

公司代码：601007

公司简称：金陵饭店

# 金陵饭店股份有限公司

## 2019 年年度报告摘要

## 一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司 2019 年度利润分配预案为：不进行利润分配，不以资本公积金转增股本。本次利润分配方案尚需提交股东大会审议。

## 二 公司基本情况

### 1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	金陵饭店	601007	

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王浩	蔡金燕
办公地址	南京市汉中路2号	南京市汉中路2号
电话	025-87707858	025-87707858
电子信箱	wanghao@jinlinghotel.com	caijinyan@jinlinghotel.com

### 2 报告期公司主要业务简介

公司坚持“品牌运营和资本扩张双轮驱动”，构建了“酒店投资管理、旅游资源开发、酒店物资贸易”三大板块的发展格局。

#### （一）酒店投资与管理

公司利用上市募集资金在南京新街口 CBD 新建集超五星级酒店、国际 5A 智能写字楼、会议展览、精品商业于一体的高端商务综合体“亚太商务楼”，建筑面积 17 万平方米，仅开业两年就提前实现盈利，创造业界经营佳绩。扩建后的金陵饭店客房总数达 1000 间，成为江苏省最大规

模的五星级酒店综合体。公司稳步推进酒店管理业务，加速拓展酒店连锁化进程。金陵连锁酒店已达 160 家，在管五星级酒店总数位居全国前列，形成了以华东地区为龙头的全国性扩张布局，创造性地走出了中国人创建世界一流酒店的成功之路，实现了从单体酒店向品牌连锁经营、跨区域旅游开发的飞跃，继续保持着中国酒店业的领先地位。

## （二）旅游资源开发

公司着力创新营运模式，优化产业架构，在江苏盱眙县投资开发了“金陵天泉湖旅游生态园”，由国际会议度假酒店区、养生养老文化区、原生态低密度住宅区三大核心区域组成，规划面积 1269 亩，建筑面积 26 万平方米，旨在打造全国一流的生态旅游度假区和养生养老示范区。金陵饭店集团和江苏盱眙县人民政府共同规划、占地 48 平方公里的“金陵·天泉湖商务中心区”被列入江苏省重大投资项目、现代服务业重点保障项目、“十二五”重大旅游项目，天泉湖获批成为苏北首家省级旅游度假区。

## （三）酒店物资贸易

公司积极完善贸易经营体系，整合上下游产业链，通过拓宽融资渠道，做优机制、做精业务、做深市场，目前已拥有茅台、五粮液等 500 多个品种酒水在江苏地区的经销权，成为江苏省内高中档酒类品牌的主导运营商。

## 3 公司主要会计数据和财务指标

### 3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	3,229,966,925.50	3,089,521,622.44	4.55	2,958,112,536.09
营业收入	1,188,820,685.31	1,035,797,443.12	14.77	938,412,720.82
归属于上市公司股东的净利润	75,290,625.06	77,415,593.01	-2.74	103,477,134.30
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	62,940,798.78	66,303,863.90	-5.07	85,257,065.43
归属于上市公司股东的净资产	1,487,082,121.93	1,472,054,055.73	1.02	1,466,638,462.72
经营活动产生的现金流量净额	71,128,374.94	198,562,306.42	-64.18	283,411,099.05
基本每股收益（元 / 股）	0.251	0.258	-2.71	0.345
稀释每股收益（元 / 股）	0.251	0.258	-2.71	0.345
加权平均净资产收益率（%）	5.09	5.33	减少0.24个 百分点	7.21

### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	299,749,354.12	260,411,367.72	365,572,550.71	263,087,412.76
归属于上市公司股东的净利润	13,132,751.03	23,013,222.00	23,737,555.04	15,407,096.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	9,314,750.64	21,961,929.29	22,804,890.73	8,859,228.12
经营活动产生的现金流量净额	-22,354,635.46	49,946,718.22	81,702,602.75	-38,166,310.57

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 4 股本及股东情况

### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

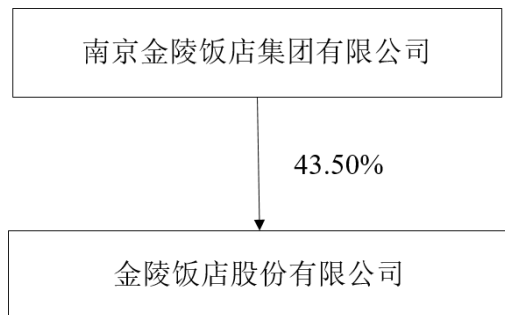
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）							15,747
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）							17,465
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							0
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限 售条 件的 股份 数量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
南京金陵饭店集团有限公司	0	124,513,855	41.50	0	无	0	国有法人
诗瑞德酒店管理（上海）有限公司	7,143,778	14,913,411	4.97	0	无	0	未知
SHING KWAN INVESTMENT (SINGAPORE) PTE LTD	0	14,250,000	4.75	0	无	0	境外法人
江苏交通控股有限公司	0	7,510,784	2.50	0	无	0	国有法人
王骏	369,400	6,326,000	2.11	0	无	0	境内自然人
苏宁电器集团有限公司	0	6,285,818	2.10	0	无	0	未知
许晓明	374,000	5,055,000	1.69	0	无	0	境内自然人

江苏瑞华投资管理有限公司—瑞华精选1号私募证券投资基金	4,529,300	4,529,300	1.51	0	无	0	未知
黄洁	4,300,000	4,300,000	1.43	0	无	0	境内自然人
丁锋	3,634,551	3,794,551	1.26	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系,也未知上述股东之间是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

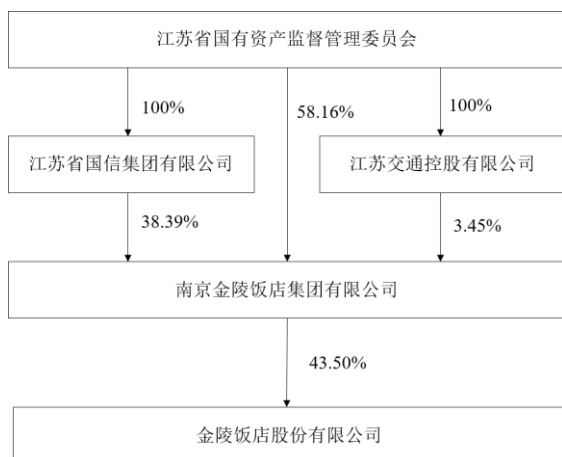
√适用 □不适用



注：金陵饭店集团基于对金陵饭店股份有限公司战略升级、转型发展的坚定信心及对公司长期投资价值和未来发展前景的充分认可，自2020年2月5日-3月10日期间，根据增持计划通过上海证券交易所集中竞价交易系统累计增持本公司股份5,999,928股，占本公司总股本1.99998%，持有本公司股份比例自41.50%增加到43.50%。详见本公司披露的《金陵饭店关于控股股东增持计划实施完毕的公告》（临2020-005号）。

#### 4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

#### 5 公司债券情况

适用 不适用

### 三 经营情况讨论与分析

#### (一) 报告期内主要经营情况

2019 年，公司以集团公司“十三五发展规划”、“创一流企业三年行动计划”为战略引领，聚力培育高质量发展、创一流企业的新动能，紧紧围绕加快深化改革、加强多品牌建设、提升质量效益、推进人才强企等中心任务，实现了经营质效和品牌形象的持续提升。报告期内，公司实现营业收入 11.89 亿元，比上年增长 14.77%；利润总额 1.64 亿元，比上年增长 16.05%；实现归属母公司所有者的净利润 7,529.06 万元，同比减少 2.74%。报告期内，公司荣膺南京市人民政府颁发的质量领域最高荣誉——“南京市市长质量奖”；再度蝉联省委、省政府授予的“江苏省文明单位”；被中国质量检验协会授予“全国服务行业质量领先品牌”、“全国质量诚信标杆企业”；被中国上市公司发展研究院评定为“中国上市公司最具创新示范企业”、“中国上市公司最具核心竞争力 100 强”。

**1、完善公司治理，推进资本运作。**公司加强董事会建设，优化内控体系，完成了经营班子的调整充实，对新设子公司的内控制度、“三重一大”决策制度实施情况进行了检查和完善，加强对分子公司的督导管控。研究制定上市公司投融资运作方案和工作计划，积极做好股权投融资和内外资源整合，完成了江苏舜天碧波物业公司的股权收购工作，并积极寻找可以收购或共同开发的优质酒店资产和地产项目，与政府部门、产业集团和投资基金进行了多轮洽商和实地考察，为推进项目投资合作、扩大资产规模、提升竞争实力做好储备和创造条件。强化投资者关系管理，通过组织机构投资者现场调研、业绩说明会、上证所 e 互动平台等多种途径加强与投资者沟通力度，增进投资机构和社会各界对公司改革发展的关注与认同。

**2、推进酒店板块运营提质增效。**公司研究制定了《酒店板块五年行动计划》，明确了发展目标、品牌定位、战略布局、发展路径，提出了实施计划和保障措施。积极落实“创建一流企业八大维度”的要求，促进自管与外管酒店深度融合，做好会员、采购、信息技术、餐饮等资源平台的业务整合，发挥战略协同效应，做优做精酒店主业。**加强总部体系建设，加快连锁扩张步伐。**管理公司调整领导班子、优化组织架构、加强总部建设，强化应收帐款管理与责任考核；设立“品牌管理部”，组建新“营运中心”，梳理高中端品牌系列标准，构建多层次品牌体系，制定《项目

发展推荐人奖励制度》，加大项目拓展力度，开辟精品商务酒店、主题文化酒店、休闲度假酒店等经营新空间，形成“金陵”、“金陵精选”、“金陵嘉珑”、“金陵文璟”、“金陵山水”、“金陵嘉辰”等高中端细分品牌，金陵连锁酒店达 160 家；加强对成员酒店运营管控、业务督导、安全检查和开业支撑，促进已开业酒店提质增效；加大贵宾会员体系建设，提高会员激活率和消费产值，金陵贵宾会员增加至 246 万名。**强化产品、服务和管理创新，提升酒店综合体运营质量和经营绩效。**提升硬件水准，改善经营环境，完成饭店南广场改造、亚太楼 43—44 层客房维修、亚太楼负 2 层后场出新、停车场环氧地坪出新等项目；加强精准营销和收益管控，加大宴会会议促销力度，加快新业务、新渠道拓展；加强餐饮创新升级，挖掘品牌文化内涵，举办“川菜美食节”“星厨之夜”“米其林晚宴”，并赴意大利索伦托举办美食节，提升了金陵餐饮的国际影响力；加大餐饮外卖产品研发和推广，实施线上线下联合促销、全员营销，提升餐饮盈利空间；坚持对标行业龙头，编撰《金陵饭店品牌标准精编版》，推行卓越绩效模式，宣贯金陵品牌标准，设计营销“核心产品”与“亮点服务”，完善网评监控系统，慧评网排名进入前三名，全年宾客满意率达 98.6%；拓展储备世界五百强等写字楼优质客户，积极争取新客户填补退租空置面积，优化金陵风尚商业布局规划，拓宽招商平台、加强渠道建设，实现了商业综合体的创新经营；指导提升金陵快餐品质特色和经营规模，金陵快餐营收比上年增长 23%。金陵饭店全年接待香港特首、越南国会主席等重大活动和商务会议 1395 批次，尤其是高质量完成了第二届江苏发展大会暨首届全球苏商大会住宿、餐饮、论坛、欢迎晚宴的服务保障工作，受到省委、省政府及与会嘉宾的一致好评；亚太商务楼出租率 94.79%，世贸楼出租率 95.46%，均超额完成年度营收指标，世贸楼成功获得政府楼宇改造专项奖励。金陵饭店十五度蝉联国际旅游业权威杂志《BUSINESS TRAVELLER》评选的“中国最佳商务酒店”。**加大数字化变革和智能化研发，为经营管理提供信息化支撑。**融汇 6 大模块、100 多项关键指标的酒店板块经营分析 APP 成功上线，服务器升级、银企互联、财务统一结算平台、业财一体化管控，智能停车系统、智能电视系统、自助登记系统、移动服务机器人，这一系列科技应用，带来产品创新、管理效能和经营效益的不断提升。

**3、推动多元投资板块放大品牌效应。深化苏糖糖酒公司机制改革。**针对酒类供应商销售渠道扁平化、酒店贸易运营受区域限制等新形势，苏糖公司以品牌事业部形式强化品牌运作，深化新项目合伙人机制，参与组建酒企 KA 供应链公司，加大扩销压库，加强电商平台销售，精耕名烟名酒店和社区终端网络，实现了业务规模和经营业绩的新突破。2019 年实现利润 3878 万元，比上年增长 59.45%。**推进天泉湖项目建设、销售与运营。**项目建设团队和运营团队克服工作面广量大、时间紧任务重等困难，扎实推进湖珀园项目建设和开园筹备，实现了湖珀园按期投入运营和

客房交付验收，受到社会各界一致好评；抓好金陵山庄和湖珀园运营管理，完善度假酒店品牌标准，实施公共区域、客房区域改进计划，提升管理体系和服务品质，整合两地三店会议资源，推进全方位联合销售；面对度假地产市场疲软的严峻形势，全力推进湖珀园项目销售，引入新销售代理商、策划专题活动，加大针对性推盘拓客。2019 年旅游发展公司实现营收 5997 万元，比上年增长 51%。

**4、推动创新孵化业务力拓发展空间。加快金陵食品工业化生产。**依托食品研发中心技术资源，丰富善馐盐水鸭等餐饮特色美食种类，优化营销渠道和供应链，推出精品酱、烧鸡、卤菜等新品种及金陵家宴、节日礼盒，探索线上营销与线下体验店融合模式，为公司发展注入了新动能。**推进物业管理连锁运营。**加大汇德物业机制改革，在完善亚太楼、世贸楼五星级物管体系的基础上，积极拓展储备物业外管项目，设立“南京金陵汇德公寓管理有限公司”，承接了江苏省高投资项目、省国际人才公寓等商务楼宇管理，并积极配合集团物业板块整合工作，完成收购江苏舜天碧波物业公司 100%股权的工作，进一步提升了物业品牌影响力和连锁经营新空间。**实施原材料直采、集采改革，做大“金采网”平台规模。**金陵饭店大力拓展高品质食材源头自采渠道和直供品种，加强与省属企业集团合作，整合优质资源、实现互融共享，实现了国信酒店集团 13 家酒店全部线上采购，扩大了“金采网”集采平台的业务规模，为做大做强电子采购供应链创造了条件。

**5、深化改革为人才梯队赋能。深化三项制度改革，推进人才市场化选拔流动。**按照集团“双百行动”综合改革的要求，深入推进三项制度改革，实施经理层任期制契约化管理，推行职业经理人制度，先后制定了深化三项制度改革方案、鼓励激励和容错纠错实施办法及薪酬管理、绩效考核、竞聘上岗等 22 个配套政策。同时，加大人才选拔流动机制改革，全年共实施 43 个管理岗位在集团内外的公开竞聘，组织选拔了 19 名高中层管理人员，激发创新创业活力、促进优秀人才脱颖而出；加快金陵饭店与自管酒店、连锁酒店的轮岗培训、挂职锻炼和流动任职，尤其是加大年轻化、专业化人才的培养选拔，酒店板块全年实现轮岗流动 70 人次。以经营业绩和专项任务为导向，优化薪酬考核体系与综合评价机制，健全“金陵工匠、金陵能手、金陵助手”三级岗位技能序列，开展第二期“金陵工匠科研攻关项目”，弘扬工匠精神，宣贯企业文化，创造了凝心聚力、充满活力的人文环境。金陵饭店在省人社厅、省商务厅等部门举办的第四届江苏省青年名厨技能大赛上获得 2 个特金奖、3 个金奖的佳绩；金陵饭店梅苑餐厅“点菜师”入选全省旅游优质服务案例，金陵美食“宴遇”米其林入选全省旅游管理创新案例。**实施金陵优才养成计划，加快人才梯队建设。**建立分层分类、系统化的人才梯队计划，顺利完成第二期高中层管理人员培训班及“金陵学堂”企业文化系列培训，开设了首期基层管理人员培训班、连锁酒店后备人才培训班，组织



拍摄了 50 门线上微视频课程，与美国饭店业协会合作上线总经理系列课程，E-Learning 在线学习平台已上线 109 门课程，实现了近万人次的在线学习，加大了企业文化和管理方法的吸收和转化。“飞鹰计划”后备人才轮岗晋升率达 94%，首期高中层培训班轮岗晋升率达 80%。深化企校合作、加强产教融合，通过合办本科学历班、订单式培养、金陵优才班、双主体办学、联合委培班等举措，与 30 多所高校和专业院校开展教学、实习、实训和就业等多渠道合作，促进企校双方的产教全方位融合，为连锁化经营和高质量发展培养储备了年轻后备人才队伍。

(二) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

(四) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(2017 年修订)》(财会〔2017〕7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(2017 年修订)》(财会〔2017〕8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计(2017 年修订)》(财会〔2017〕9 号)，于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2017 年修订)》(财会〔2017〕14 号)(上述准则统称“新金融工具准则”)，要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

本公司于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

根据新金融工具准则的相关规定，本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2019 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对 2018 年度的比较财务报表进行调整。

首次施行新金融工具准则的影响：

合并报表：

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日 (变更后)
交易性金融资产		126,390,718.00		126,390,718.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	126,390,718.00	-126,390,718.00		

项目	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
应收账款	37,739,216.07		-523,490.46	37,215,725.61
可供出售金融资产	32,000,000.00	-32,000,000.00		
其他权益工具投资		32,000,000.00		32,000,000.00
递延所得税资产	4,874,925.54		131,297.04	5,006,222.58
盈余公积	103,101,649.69		11,491.73	103,113,141.42
未分配利润	665,077,075.66		-274,050.59	664,803,025.07
归属于母公司股东权益合计	1,472,054,055.73		-262,558.86	1,471,791,496.87
少数股东权益	711,783,184.81		-129,634.56	711,653,550.25

## ②财务报表列报

2019年4月财政部发布财会〔2019〕6号《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》，对企业财务报表格式进行了修订，本公司根据通知要求进行了调整。此项会计政策变更采用追溯调整法。2018年度财务报表列报项目调整如下：

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	37,739,216.07	应收票据	
		应收账款	37,739,216.07
应付票据及应付账款	233,429,416.89	应付票据	164,595,774.00
		应付账款	68,833,642.89

## ③执行修订后债务重组、非货币资产交换准则导致的会计政策变更

根据财会〔2019〕8号《关于印发修订《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的通知》和财会〔2019〕9号《关于印发修订《企业会计准则第12号——债务重组》的通知》，财政部修订了非货币性资产交换及债务重组和核算要求。该项会计政策变更，本公司采用未来适用法处理。

## (五) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

## (六) 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

本公司 2019 年度纳入合并范围的子公司比上期增加 2 家新设立的子公司：南京金陵汇德公寓管理有限公司、南京金陵文旅酒店管理有限公司。详见年报全文附注八“合并范围的变更”。