

# 金陵饭店股份有限公司

## 2012 年年度报告摘要

### 一、 重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

### 1.2 公司简介

股票简称	金陵饭店	股票代码	601007
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	张胜新	王浩	
电话	025-84711888	025-84711888-4210	
传真	025-84711666	025-84711666	
电子信箱	steven.zhang@jinlinghotel.com	wanghao@jinlinghotel.com	

### 二、 主要财务数据和股东变化

#### 2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

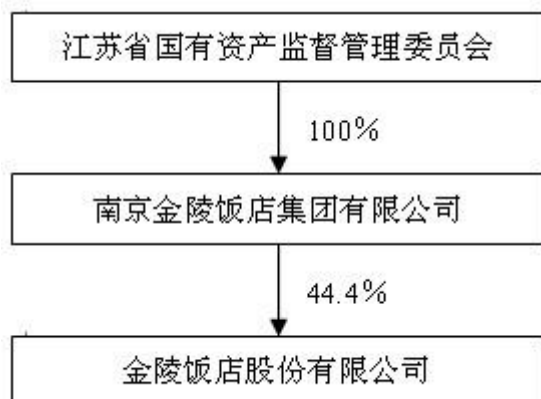
	2012 年(末)	2011 年(末)	本年(末)比上年(末)增减 (%)	2010 年(末)
总资产	2,463,838,263.08	2,392,217,197.91	2.99	1,829,850,360.67
归属于上市公司股东的净资产	1,308,803,998.61	1,198,618,880.62	9.19	1,111,495,421.00
经营活动产生的现金流量净额	111,722,205.61	91,347,652.65	22.30	62,330,876.62
营业收入	606,627,910.15	700,370,845.06	-13.38	514,503,929.32
归属于上市公司股东的净利润	110,185,117.99	117,123,459.62	-5.92	112,468,134.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	102,444,374.34	101,716,628.39	0.72	103,060,854.25
加权平均净资产收益率 (%)	8.79	10.14	减少 1.35 个百分点	10.66
基本每股收益 (元/股)	0.367	0.390	-5.90	0.375
稀释每股收益 (元/股)	0.367	0.390	-5.90	0.375

## 2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数	25,802 户	年度报告披露日前第 5 个交易日末 股东总数		25,004 户	
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
南京金陵饭店集团有限公司	国有法人	44.40	133,207,497	0	无
SHINGKWAN INVESTMENT (SINGAPORE) PTE LTD	境外法人	4.75	14,250,000	0	无
全国社会保障基金理事会转持二户	国有法人	3.31	9,943,503	0	无
江苏交通控股有限公司	国有法人	3.26	9,766,384	0	无
江苏省出版印刷物资公司	国有法人	1.78	5,327,119	0	无
东方证券股份有限公司	未知	1.30	3,891,898	0	无
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.75	2,255,233	0	无
中融国际信托有限公司—融新 350 号	未知	0.28	852,868	0	无
陕西合成药业有限公司	未知	0.26	790,000	0	无
张海明	境内自然人	0.26	768,888	0	无
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知前十名无限售条件股东之间是否存在关联关系,也未知前十名无限售条件股东之间是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。前十名无限售条件股东之间与前十名股东之间未发现存在关联关系,也未发现属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。				

## 2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



### 三、 管理层讨论与分析

#### (一) 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2012 年，是公司上市后面临内外部挑战最为严峻和困难的一年。公司以提升品质、创新经营为主线，深化高效治理，强化风险管控，优化管理体系，创新文化建设，聚力攻坚、砥砺前行，推进了品牌营运和资本扩张的双轮驱动，实现了品牌价值、发展质量和行业竞争力的持续提升。公司全年实现营业收入 60662.79 万元，同比减少 13.38%，其中：酒店业务收入 32664.40 万元，占公司总营收的 53.85%，同比减少 3.49%；商品贸易收入 27473.49 万元，占总营收 45.29%，同比减少 21.97%。公司全年实现利润总额 15172.42 万元，同比减少 15.49%；归属于母公司所有者的净利润 11018.51 万元，同比减少 5.92%。报告期末，公司总资产 24.64 亿元，比上年度期末增长 2.99%；净资产 13.09 亿元，比上年度期末增长 9.19%；每股净资产 4.36 元，比上年度期末增长 9.19%。

报告期内，公司被国家人力资源社会保障部、国家旅游局联合授予"全国旅游系统先进集体"；四度蝉联世界 HR 实验室评定的"中国 TOP100 最佳雇主"，成为中国酒店业唯一上榜企业；六度蝉联世界品牌实验室颁布的全球服务业领域最高奖项--"五星钻石奖"。作为民族酒店品牌的唯一代表，金陵饭店七度蝉联中国酒店金枕头奖"中国十大最受欢迎商务酒店"，八度蝉联国际旅游业权威杂志《商旅》评选的"中国最佳商务酒店"，并再次荣膺"中国饭店金星奖"。公司党委被江苏省委授予"全省创先争优先进基层党组织"。"金陵 Jinling"商标被国家工商总局认定为"中国驰名商标"，金陵品牌建设再度实现新飞跃。

**提升公司治理，强化风险防控，促进企业稳健经营。**2012 年，经济下行压力加大，资本市场持续低迷，行业景气跌入谷底，酒店业竞争加剧，地产领域从紧调控，不可控、不确定风险错综交织，企业经营环境更趋复杂严峻。面对宏观经济形势的冲击，公司不

断完善治理结构，加强董事会自身建设，强化战略规划、投融资决策、风险管控等职能，构建了规范发展的内生机制。完善投资者互动交流机制，制定了未来三年股东回报规划，主动提高现金分红比例，建立了持续稳定的利润分配政策。加大内控体系提优深化，对各层面、各环节进行全面筛查、对标梳理和风险评估，修订完善了 165 项管控制度，系统优化了 730 项业务流程，组织编制了 20 多万字的《内部控制管理手册》，形成了科学高效的内部控制与风险管理体系，推进了运行质量和治理水平迈上新的台阶。公司四度蝉联“上市公司金圆桌奖优秀董事会”，成为中国旅游业唯一入选的上市公司，公司治理绩效保持了上市公司的领先水平。

**实施老楼改造，深化品质建设，保持行业领先优势。**2012 年，金陵饭店扩建工程进入攻坚阶段，新老楼对接施工全面展开，老楼功能格局大幅调整，高压配电房拆除搬迁、水电气管道移线，部分餐厅、厨房、仓库、办公区域迁移重建，餐饮会议设施减少，因施工噪音部分客房关闭。前所未有的艰巨性、复杂性给金陵饭店经营、管理和安全带来极大压力。公司坚持高标准、严要求，仅用 50 天工期完成了日本餐厅拆除和太平洋餐厅、扬子厅改造施工，并组织实施三十多项改造工程，实现了“边经营边改造，安全、质量、进度齐保共促”的突破。在异常严峻的经营环境下，努力克服多重不利因素，通过严谨的管理机制、高效的服务质量，以高分通过了五星级评定性复核检查，受到国家级星评员、旅游主管部门的高度评价。星评检查组指出，金陵饭店 29 年来保持了优秀的民族品牌形象，科学管理和质量经营水平位于中国旅游业的最前列，已成为中国五星级酒店的品质典范。公司以持续创新、追求卓越为导向，不断树立目标、自加压力，坚持精细化管理和人性化服务，完善服务质量预警机制、突发事件应急处理机制，在全国酒店业率先通过 ISO9001 质量管理、ISO14001 环境管理、OHSAS18001 职业健康安全管理三大体系的一体化认证，推动卓越绩效管理跃入了更高层次。金陵贵宾会员突破 70 万名、遍布 160 多个国家。宾客满意率为 98.26%，忠诚度为 99.32%，企业形象指数为 97.15，均处于行业最好水平。公司积极创新营销策略，努力挖潜增效，与全球分销引擎保持紧密合作，与在宁的主要跨国公司均签订了全球订房协议，进一步稳固了高端市场占有率。饭店先后接待美国前总统卡特、韩国前总理李洪久、肯尼亚副总统穆西约卡、纳米比亚前总统努乔马、台湾海基会董事长林中森等境内外贵宾以及亚奥理事会南京亚青会协调委员会等重大活动和商务会议 746 批次，全年实现客房、餐饮收入 2.5 亿元，在江苏酒店业继续保持第一。

**推进项目建设，放大成长空间，加快战略发展步伐。**公司坚持品牌运营与资本扩张

“双轮驱动”，切实抓好战略规划，完善投资决策体系，以优化产业结构、创新发展内涵为重心，促进了全资、控股子公司营运机制和管理绩效的不断提升。金陵连锁酒店突破 130 家，签约管理的五星级酒店总数位居全国第一；公司控股的苏糖公司成为江苏省内中高档酒类品牌的最大营运商。公司全力推进金陵饭店扩建项目施工建设和后续经营，建筑面积 17 万平方米、57 层的“亚太商务楼”主体结构顺利封顶，外立面施工基本完成。公司深入研究、系统制定新金陵酒店的管理方式、用工配置、销售体系、设施用品等，全面启动租赁招商项目，全资设立金陵汇德物业公司，广拓渠道、整合资源，与戴德梁行签约合作，与政府共建招商平台，截至 2013 年 2 月底写字楼出租率已接近 40%，与十多家世界 500 强和大型企业签约，商业配套招租面积完成 90%。扩建后的金陵饭店客房总数近千间，成为江苏省最大规模的五星级酒店综合体。公司在江苏盱眙县投资开发了“金陵天泉湖旅游生态园”，打造全国一流的高端生态休闲旅游度假区，项目规划面积 1269 亩，总投资逾 10 亿元。项目建设班子面对时间紧、任务重、条件艰苦、地况复杂，克服重重困难，团结奋战、精心施工，实现了五星级精品度假酒店、首批五幢养生养老公寓和养生会所的主体建筑封顶，为探索生态旅游和养老产业创造了条件。

**履行社会责任，构建和谐企业，彰显金陵至高追求。**公司成立十年来创造就业岗位 4 万人，累计上缴税收 4.76 亿元，连续四年在中国旅游业率先发布了《企业社会责任报告》，体现了公司实现企业、社会、环境和谐共生的不懈追求。公司坚持“绿色管理”，探索低碳经营模式，实施节能减排技改，全年共节电 10.53 万度，节约天然气 5.66 万立方，节水 2.27 万立方；打造餐饮生态供应链，加强供应商资质管理和采购流程控制，扩大专属有机基地的品种和范围，在行业树立了绿色生态酒店的榜样。特别是 2012 年 3 月起在江苏省酒店业率先停售鱼翅食品，得到国际环保组织的高度评价和社会各界的广泛赞誉。公司以“构建和谐企业、打造幸福员工”为导向，以培育核心价值观、激活文化正能量为抓手，加强人力资源的规划、开发和管理，着力构建学习型组织，提速人才培养引进，加大培训体系建设，完善职业发展规划，优化薪酬分配体系、考核评价机制，持续提升了员工的责任感、归宿感。公司员工满意度达 96.70%；员工流失率仅为 6.47%，远低于行业 27%的平均水平；工作 15 年以上的员工占 58%，10 年以上的占 63%，员工队伍的凝聚力不断增强。

## （二）利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	606,627,910.15	700,370,845.06	-13.38
营业成本	253,167,557.12	317,949,357.42	-20.37
销售费用	147,084,910.39	129,103,720.83	13.93
管理费用	91,442,284.44	86,849,777.44	5.29
财务费用	3,351,735.84	-10,750,732.40	131.18
经营活动产生的现金流量净额	111,722,205.61	91,347,652.65	22.30
投资活动产生的现金流量净额	-100,375,770.11	-391,193,569.05	74.34
筹资活动产生的现金流量净额	-98,324,707.58	333,164,006.46	-129.51

### (三) 行业、产品或地区经营情况分析

#### 1、主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
酒店服务	326,643,955.55	57,432,707.40	82.42	-3.49	-3.25	减少 0.04 个百分点
商品贸易	274,734,901.55	195,521,179.01	28.83	-21.97	-24.27	增加 2.16 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
客房	137,199,764.35			-4.86		
餐饮	138,586,796.76	55,488,697.60	59.96	-7.52	-3.10	减少 1.83 个百分点
其他酒店服务	8,367,908.24	1,280,752.67	84.69	4.06	-26.54	增加 6.38 个百分点
酒店管理	42,489,486.20	663,257.13	98.44	16.88	88.59	减少 0.59 个百分点
商品贸易	274,734,901.55	195,521,179.01	28.83	-21.97	-24.27	增加 2.16 个百分点

### (四) 核心竞争力分析

#### 1、民族品牌优势

金陵饭店是我国改革开放初期经国务院批准建设的全国首批旅游涉外企业之一、江

江苏省首家五星级酒店，1983 年 10 月建成开业，以“神州第一高楼”、“第一家由中国人自己经营管理的大型国际酒店”蜚声海内外，国际媒体视之为“中国改革开放的窗口”。2007 年 4 月在上海证券交易所上市，成为全流通后国内酒店业首发上市第一股。2003-2012 年，公司共获得国际级奖项 30 次，国家级奖项 43 次，省市级奖项 40 次。国际级奖项主要包括：被世界金融实验室评选为“中国 100 最受尊敬上市公司”，四度摘挂世界 HR 实验室评定的“中国 TOP100 最佳雇主”，五度蝉联“中国最受欢迎本土酒店品牌”，六度蝉联全球服务业领域最高奖项“五星钻石奖”；作为民族酒店品牌的唯一代表，七度蝉联“中国酒店金枕头奖”“中国十大最受欢迎商务酒店”，八度蝉联国际旅游业权威杂志《商旅》评选的“中国最佳商务酒店”等。国家级奖项主要包括：作为全国服务业的唯一代表，摘取中国质量最高奖---“全国质量工作先进单位标兵”；先后荣膺“全国五一劳动奖状”、“全国旅游系统先进集体”、“中国最具投资价值上市公司 100 强”、“中国最佳诚信经营上市公司 100 强”、“中国 100 家最具发展潜力品牌企业”、“中国经济十大诚信示范单位”、“中国驰名商标”等荣誉。世界品牌实验室指出，金陵饭店股份有限公司已成为中国酒店业创新发展的品牌典范，在品牌塑造、经营管理、卓越服务、创新发展、社会贡献等方面均有突出表现。

## 2、经营管理优势

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，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，30 年来始终保持着中国酒店业的领先地位。2012 年，公司顺利通过五星级评定性复核检查，得到国家级星评员及旅游主管部门领导的高度评价。星评检查组指出，金陵饭店 29 年来保持了优秀的民族品牌形象，科学管理和质量经营水平位于中国旅游业的最前列，成为中国五星级酒店的品质典范，在一定程度上已成为中国五星级酒店总经理的摇篮。国家旅游局在《饭店星评标准访查示范》中，将金陵饭店的管理模式和服务标准作为五星级酒店示范样板并拍摄成教学片，向全国酒店业推广。自 1997 年起，金陵饭店成为国家旅游局在国内唯一的青年干部实习基地，先后接受国家旅游局机关近百名青年干部在店实习锻炼，进一步扩大了金陵饭店的影响力。自 2000 年起，金陵饭店成为位居全美高校旅游系科榜首的美国普渡大学在亚洲唯一的实习基地，至 2011 年共接受普渡大学 11 批 65 名旅游酒店系学生在店实习，“金陵”也先后派出 86 名管理人员和技术骨干赴普渡大学研修，“产业与教学跨国合作模式”成为业内典范，走在了国际旅游业前沿。

公司创立了品牌营运、质量管理、市场营销、中央采供等九大连锁支撑系统，完善服务质量预警机制、营运质量评价机制、突发事件应急处理机制，不断提高整体绩效和管控水平，在全国酒店业率先通过 ISO9001 国际质量管理体系、ISO14001 国际环境管理体系、OHSAS18001 国际职业健康安全管理体系一体化认证，推动卓越绩效管理和标准化体系建设跃入更高层次。金陵饭店客房、餐饮收入年均增长率分别达到 8% 和 11%，经营业绩在江苏酒店业 29 年保持第一，在全国酒店业名列前茅。饭店商务客人比例保持在 97% 以上，常住客比例达到 62%，金陵贵宾会员已突破 70 万名。

公司稳步推进酒店管理业务，提高总部支撑力、延伸品牌辐射力，加速拓展酒店连锁化进程。2012 年底，金陵连锁酒店突破 130 家，遍布北京及全国十一省，其中：五星级 102 家，四星级 14 家，经济型 14 家，签约管理的五星级酒店总数位居全国第一，形成了以华东地区为龙头的全国性扩张布局。

为了推进可持续性发展，公司利用上市募集资金，全力推进金陵饭店扩建工程，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精品综合体，在“中华第一商圈”构筑高品质的人文空间。扩建后的金陵饭店客房总数近千间，将成为江苏省最大规模的五星级酒店综合体。“亚太商务楼”占地面积 1.6 万平方米，建筑面积 17 万平方米，塔楼高 242 米、57 层，裙楼 4 层，地下 3 层，目前已顺利封顶、全面招商，力争 2013 年第三季度投入营运。

公司着力创新营运模式，优化产业架构，在江苏盱眙县投资逾 10 亿元开发了“金陵天泉湖旅游生态园”，打造全国一流的高端生态休闲旅游度假区，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。项目规划面积 1269 亩，建筑面积 26 万平方米。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”被列入江苏省重大项目投资计划、江苏省服务业重点项目和江苏省“十二五”重大旅游项目。

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、张裕等 450 个品种酒水在江苏地区的总经销代理权，成为江苏省内中高档酒类品牌的最大营运商。

### 3、专业服务优势

公司把提升质量视为道德规范，把追求卓越作为永恒目标，强化“以客为尊，追求卓越”的服务理念，以提升内涵、创新文化为抓手，推动了从“质量管理”到“质量经营”的提升，在全国服务业领域率先创立了“细意浓情 4-8-32”质量经营模式。“细意浓情”融



合国际标准、传承中国文化、深耕本土特色，充分体现了“金陵是民族的，是世界的”。“细在精准、意在卓越、浓在超值、情在人文”的丰富诠释，已升华到魅力质量的全新境界，确保了金陵连锁管理模式和服务品质的标准化、专业化、系统化。2011 年 9 月 27 日，国务院主持召开质量工作座谈会，公司作为全国服务业的唯一代表，汇报了创新质量经营的理念和实践，得到国务院副总理王岐山等中央领导的高度评价。

在金陵饭店本部经营中，公司致力于打造“金陵生活风尚”，创新产品内涵，深耕服务细节。先后投入巨资对客房、餐厅、公共区域、设备系统、IT 系统及设施用品进行了全面的更新改造，着力体现金陵独具的人文素养和中国文化底蕴，大力营造舒适、高雅、温馨的精品商务酒店氛围。在酒店经营中融入人性化设计、精细化管理和亲情化服务，倡导“以客为尊”、“珍惜每一次服务机会”的精益服务理念，时刻把握让客人愉悦、惊喜、感动的“三个时刻”，推出了全天候私人礼宾、金牌管家服务、睡眠关爱计划、宴会会议顾问、侍酒师、点菜师、酒店香氛、瑜珈茶歇等数十项超值服务。根据江苏省质量协会客户满意度指数(CSI)测评，金陵饭店客户满意度为 96.56%，客户忠诚度为 99.50%，企业形象指数为 96.93。

1983 年开业至今，金陵饭店成功接待了江泽民等党和国家领导人以及美国前总统布什、美国前总统卡特、法国前总统密特朗、法国前总理莫鲁瓦、德国前总统约翰内斯劳、德国前总理科尔、德国总理默克尔、意大利前总理达莱马、意大利总理普罗迪、奥地利总理许塞尔、新加坡内阁资政李光耀、古巴国务委员会主席卡斯特罗、越共中央总书记农德孟、越南总理阮晋勇、朝鲜总理崔永林、联合国秘书长潘基文、国际奥委会主席罗格、香港特首曾荫权、澳门特首崔世安、中国国民党荣誉主席连战和吴伯雄、台湾亲民党主席宋楚瑜、台湾新党主席郁慕明等国际政要 650 名，世界五百强董事长、总裁等各界精英和社会名流 5 千余人次，承接高端商务活动、国际会议 3.4 万批次；29 年来累计接待 160 多个国家、2310 万人次的宾客，彰显了中国人管理酒店的品牌形象和国际水准。

#### 4、信息系统优势

公司在业内率先实施信息化建设战略规划，建立了前台运营、市场营销、物流管理、人力资源、财务管理、核心 ERP、电子商务等一系列 IT 系统集成，通过信息化技术逐步实施营销全球化、服务精细化、采购网络化等，实现了运用现代高科技手段提升传统服务业的全新突破。金陵贵宾计划、语音信箱、呼叫中心、短信平台、酒店多媒体信息发布系统陆续投入使用；金陵中央预订系统成为国内首家拥有自主知识产权的酒店预订系统；金陵物流系统成为酒店业电子采购的示范样板，已建立 4500 多个酒店物资品种、

380 家供应商实现网上交易。

公司与全球旅游技术领导者 Pegasus、Expedia、HRS、Priceline 达成战略合作，使金陵预订系统与全球 GDS 分销引擎实现"无缝连接"，全球 60 万家旅行社、70 万个直接销售点、1,000 家主流网站可以直接在线预订金陵饭店，进一步扩大了金陵的市场影响力。公司两度蝉联国际高端 IT 领先媒体《信息周刊》评出的"中国商业科技 100 强"，排名上升到第 20 位。

## 5、人才资源优势

公司以诚信、责任与创新为导向，积极推进人才强企战略，注重内部生态环境的创造，构筑"员工与企业同成长、共受益"的命运共同体，将"凝聚人、关爱人、激励人、成就人"的理念融入经营管理，将"以人为本"体现在对员工价值、尊严、健康和幸福的关注上。系统实施人力资源的规划、开发与管理，加大人才引进储备力度，为管理人员和员工设计了适合其自身特点的职业生涯规划，建立了科学的人才培养、引进和激励机制，健全了薪酬分配和绩效考评体系，营造了公平公正、和谐开放的人文环境，形成了以发展汇聚人才、以人才推动发展的良性循环。公司成立十年来吸纳社会专业人才、应届大学生 426 名，人才库储备各类人才 700 名。员工流出率仅为 6.47%，远低于行业 27% 的平均水平；大专以上学历者占 70%，工作十年以上员工占 63%，十五年以上占 58%；300 多位骨干被派往境外高校和著名酒店集团培训，60 多人赴海外长期研修，保持了人才队伍的凝聚力和国际化品质。公司连续四年蝉联世界 HR 实验室评定的"中国 TOP100 最佳雇主"，成为中国酒店业唯一上榜企业，2012 年排名上升至第 26 位。

## （五）董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### 1、行业竞争格局和发展趋势

公司面临的挑战和机遇：2013 年，宏观经济环境更趋复杂严峻：全球经济低速增长态势仍将延续，并进入深度转型调整期；国内经济下行风险加大，资本市场低迷动荡，不可控、不确定、不安全因素明显增多。酒店原材料、能源、人工成本仍呈上升态势，酒店运营面临较大压力。国际酒店集团在中国二、三线城市扩张步伐加快，新建五星级酒店陆续开业，民族酒店品牌面临日益加剧的市场竞争。国家对房地产、金融等领域的从紧调控以及房地产市场、投融资平台的潜在风险给跨区域建设开发带来不确定性。金陵饭店扩建工程进入收尾阶段，新老楼对接施工集中展开、机电设备系统更新改造等，对于现有饭店经营关联性强、影响性大，给酒店本部经营带来较大影响。此外，宏观经

济调控、政府限制“三公消费”等对中高端酒类行业产生冲击，给公司贸易经营和酒店餐饮带来很大压力。这一系列错综复杂的因素，给公司酒店营运和项目建设带来了艰巨严峻的挑战。

与此同时，经济社会发展保持“稳中求进”的总体基调，国民经济战略性结构调整和转型升级为旅游业带来新的契机。国务院新颁布的《国民旅游休闲纲要》（2013-2020年）将进一步促进旅游休闲的规模扩大和品质提升，优化旅游业发展的政策环境。2012年中国已形成近30亿人次的国内旅游市场，位居世界第一；入境过夜旅游人数达5772万人次，继续位居世界第三。随着国家扩大内需、促进消费政策的实施，特别是对特色化高端服务需求迅速拉升，旅游业升格为“国民经济战略性支柱产业”，交通格局改善、区域经济振兴等，将促进旅游业保持快速增长态势。《江苏省“十二五”旅游发展规划》明确提出：“支持金陵饭店集团建设成为具有国际影响力、跨地区、多领域连锁发展的大型旅游集团”，“金陵天泉湖商务中心区”连续5年被江苏省政府确定为省级重大项目、省级现代服务业重点项目、江苏省旅游业“十二五”重点投资项目，这将给公司的经营发展带来较大的推动作用。

地处长三角区域核心位置的南京市经济持续发展，为承办2013年亚青会、2014年青奥会，南京城市建设全面提速，2013年城建总投资达753亿元，青奥村建设、地铁新线全面开工、南部新城规划启动，将进一步优化投资环境，提升城市竞争力和国际化水平。南京成为世界500强企业投资的集中地，2012年底已有近百家世界500强企业落户南京，跨国公司地区总部逾320个，南京成为具有广泛吸引力的“总部经济港湾”。区域经济一体化、产业结构优化以及国际投资、商务交流、大型会议、会展活动等，将给南京酒店市场创造新的商机。

## 2、公司发展战略

公司发展战略：以资本为纽带，通过新建、收购、控股、租赁经营、受托管理等途径，拓展酒店连锁经营，延伸相关旅游产业链，推动品牌化、资本化、规模化、国际化发展，创建具有国际影响力的百年民族品牌。

## 3、经营计划

公司将积极应对战略机遇期的变革和挑战，以强基提效、创新整合为核心，以提升品牌价值和核心竞争力为重点，坚持“品牌运营与资本扩张协同驱动”的发展模式，深入推进组织创新、机制创新、经营创新、文化创新，着力优化业务模式，创新经营管理，聚合资源优势，建设和谐企业，实现内涵式增长和外延式扩张的科学持续发展，为创建

具有国际影响力的百年民族品牌奠定基础。2013 年保持营业收入在上年基础上稳中有升，力争实现营业收入 63882 万元，成本费用 59131 万元。为此采取的策略和措施是：

① 深入分析经济环境、宏观政策和市场变化，优化业务布局，延伸产业链条，加速资源整合，增强资本实力，形成“酒店投资管理、旅游资源开发、酒店物资贸易”三大板块协同互动、均衡发展的战略格局，促进资产质量、盈利能力和成长空间的持续提升。

② 主动应对经营环境变化、市场竞争加剧，充分抓住旅游业快速发展及南京举办亚青会、青奥会的机遇，苦练内功、精耕细作、深度挖潜、开源节流，全方位实施精细化管理，实现经营转型、产品创新和流程再造，建立客户价值管理体系，提高品牌运营、产品研发、服务设计能力，实现酒店运营品质的全面优化与提升。

③ 加快实施金陵饭店扩建项目，抓紧完成主裙楼内部装饰、机电安装、新老楼无缝对接等工程，确保工程建设保质保量、安全有序。全面推进酒店经营、写字楼租赁、物业管理和商业规划等后续经营工作，积极整合内外部资源，发挥高端精品综合体优势，创新商业运营模式，提升商业价值和生态内涵，为“亚太商务楼”开业运营创造条件。

④ 扎实有序地开发盱眙“金陵天泉湖旅游生态园”，打造全国一流的高端生态休闲旅游度假区。完成五星级精品度假酒店和养生养老公寓一期工程的整体装修工作，通过控制投资节奏、加强施工管理等方式有效防控风险，加大宣传推介、实施精准营销，力争 2013 年第三季度酒店投入使用、养生养老公寓实现预销售。

⑤ 稳步推进酒店管理业务，加强品牌管理、市场营销、中央采供、食品研发、质量监控等九大系统专业化建设，实现连锁发展的质量与速度并举、效益与规模并重，促进酒店连锁经营的跨越式成长。

⑥ 优化贸易业务经营，积极应对市场变化，优化产品结构，大力压缩库存，革新营销方式，完善分销网络，以有效防范经营风险、缓解经济环境影响，逐步将贸易业务子公司发展成为国内一流酒水营运商。

⑦ 投资参股的金陵置业公司将积极深化方案设计，优化市场营销策略，分步高效销售第四期高端独栋别墅，继续为公司带来房地产投资收益。

#### **4、可能面对的风险及对策措施**

##### **(1) 宏观经济环境风险**

公司正在从单体酒店走向品牌连锁经营、跨区域旅游开发，投资建设和业务发展正处在关键时期，面对经济环境复杂多变、通货膨胀持续上升、资本市场低迷动荡、地产领域从紧调控、不可控性和不确定性纵横交织，来自各方面的挑战异常严峻。公司所处

的酒店行业、酒类贸易行业与宏观经济关联度较高，如果由于经济、政治、安全、气候等因素改变或减弱居民出行、购买烟酒等消费品意愿，可能对公司的客房入住率、平均房价、餐饮消费人次、烟酒销售量等经营指标产生影响。宏观经济调控以及政府限制"三公消费"对中高端酒类行业产生冲击，可能给公司贸易经营和酒店餐饮带来较大压力。近期国家对房地产调控力度趋紧，包括住房限购、差别化房贷、地方政府维护房价控制目标等综合性政策措施对房地产市场需求产生较大影响，可能对公司投资项目建设及参股的房地产企业经营带来一定影响。

#### （2）公共突发事件风险

酒店业是一个高度敏感性的行业，对政治、经济、社会、环境的依赖度很高，在"八大最具风险的行业"中排名第二。国内外重大的政治变化、经济危机、自然灾害、公共危机、重大疫情等都会给整个行业带来冲击，突发事件、施工建设、食品安全、消防安全、服务质量等，也会给酒店经营和品牌形象带来负面影响。

#### （3）行业竞争风险

近年来，各类社会资本不断进军高端酒店业，截至 2012 年末南京五星级酒店数量已达 17 家，未来 3 年内预计新增 10-12 家五星级酒店。同时，国际酒店集团加快了在中国市场的扩张步伐，知名品牌不断进军二、三线城市，民族酒店品牌面临巨大的市场压力和日趋复杂的竞争格局，行业竞争的加剧将可能导致行业毛利率水平下降，对公司的市场占有率和经营业绩带来影响。

#### （4）营运成本上升风险

公司以经营客房、餐饮业务为主，随着通胀压力持续，酒店食品原材料、能源、人工成本呈上升态势，导致酒店运营成本不断提高。随着食品卫生标准、环境保护越来越高的要求，公司在加大生态有机原料的采购及相关设备设施的投入，体现对环境保护、健康品质的不懈追求，酒店营运成本可能有所加大。

#### （5）投资项目风险

在企业投资建设、扩张发展的过程中虽然经过科学分析和论证评审，但还是面临着实施过程中的国家宏观调控风险、投资成本控制风险、营运后的市场竞争和经营风险、突发性事件影响等。"金陵天泉湖旅游生态园"是公司"酒店连锁经营+旅游产业链"战略的重要组成部分，项目整体投资期较长，所在区域基础配套设施需逐步完善，整体规划及开发进度可能随宏观调控及产业政策变化进行调整；项目的开发将对公司融资能力、房地产开发及销售能力均提出很高要求，且开发初期市场培育需要一定时间，影响到项目

开发的成熟度、认可度，从而对公司整体经营造成较大压力。

#### (6) 经营管控风险

公司是江苏省首家五星级酒店，开业三十年来以卓越管理和优质服务享誉海内外，但随着时代和社会的发展、经济变革的深入，消费者的消费观念、市场需求不断发生变化，公司对市场需求的敏感度和应变力之强弱，将在激烈的市场竞争中经受考验；公司服务质量能否保持持续稳定，将对公司的经营持续增长产生较大影响。

公司建立了健全的公司治理、管理体系和运营模式，在全国范围内有着较强的品牌竞争力，但随着业务规模扩张、投资项目和酒店数量增加、组织结构及员工人数扩大，公司经营决策、组织管理、风险管控的难度日益增大，公司面临组织模式、管控体系、人才队伍建设不能适应企业规模快速增长的风险。

公司的人力资源具有知识密集型和劳动密集型的双重特点，决策层、经营层制定贯彻的人力资源管理指导思想和政策必须符合市场经济发展要求和企业文化特质，才能保持企业的凝聚力和稳定性，确保经营理念、管理品质、企业文化的持续和提升。因此，人力资源政策和人才体系建设，将对员工队伍的稳定性产生一定影响。

已经或准备采取的对策及措施：

① 完善公司治理架构，强化战略规划、投融资决策、资源整合、资金管理、风险管控等职能，努力构建战略清晰、管控集约、运作协同、科学高效的现代化管控体系。强化内控长效机制，增强风险防控能力，加强效能监察、财务管控和审计监督，推进人财物等核心资源的高效配置和优化利用，持续提升营运效能和创新实力。

② 密切关注宏观经济形势，科学分析市场态势，平稳有序地推进投资发展战略。优化资本结构，加强资金筹划、调度和管理，提高投融资能力和资金使用效率。坚持品牌运营、资本扩张"双轮驱动"，推动产业结构优化升级，扩大资产规模，增强资本实力，促进资产质量、盈利能力和成长空间的持续提升。

③ 投资项目规划定位和施工建设过程中，做好充分的调研论证，积极研究相关政策、法规，并与当地政府及国土、城建、规划、房产、环保、发改委等部门有效沟通。"金陵天泉湖旅游生态园"项目将通过控制投资节奏、规模及建设进度，加强施工组织管理等方式，有效防控投资风险；采用多环路的水、电、气供应系统，从整体上保证系统的可靠性和有效性，减少不确定因素对项目建设与运营的影响。

④ 加强行业分析和市场研判，不断创新经营思路，实施精准营销，优化精益管理，提升营运品质。加强成本费用控制，加大源头采购力度，探索合约节能新模式，推进电

子物流系统专业化运作，有效降低酒店营运成本。深化质量、环境、职业健康安全三大管理体系标准化建设，健全纠正预防、跟踪检查和持续改进机制，不断提升科学管理水平和整体经营绩效。

⑤ 构建绿色经营体系，加强生态文明建设，积极开展互动式环保活动，推出绿色楼层、生态餐饮、绿色商铺、节能技改等环保举措，丰富金陵生态内涵。坚持勤俭办企、厉行节约的文明风尚，将餐饮节约消费制度化、规范化，建设绿色旅游饭店、资源节约型企业。

⑥ 以绩效管理、结构优化为导向，加强人力资源更深层次的规划、开发、培训和管理，加大人才引进储备力度，构建复合型人才梯队，完善薪酬福利体系、绩效考核机制，确保人才需求的满足率并提高与企业发展的匹配性、融合度。着力建设持续性的"学习型组织"，以"知识管理"为切入点，加快培养员工队伍整体学习能力，注重多元性、开放性，进一步提升人才软实力和核心竞争力。以激励、指导、培训、开发为主线，为员工量身设计职业生涯规划，完善不同管理层级的系统开发、能力培训和考评机制，提升素质能力，挖掘工作潜能，为新酒店开业运营及企业持续发展注入活力。

⑦ 加强企业愿景目标的宣传和核心价值观的培育，提升企业文化的品质内涵和渗透力，激活责任、创新、和谐的正能量。以金陵饭店三十华诞、亚太商务楼开业为契机，多维度做好品牌策划和宣传推广工作，注重品牌与文化的有机融合，积极挖掘金陵品牌特质、历史底蕴、文化内涵。

⑧ 公司将严格遵守国家政策、法律和行政法规，如国家政策、法律和行政法规的变化对本公司的经营环境产生影响时，本公司将及时适应其变化，采取针对性、有效性措施积极消化或避免其影响。

#### 四、涉及财务报告的相关事项

4.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更。

4.2 本报告期无前期会计差错更正。

4.3 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

公司于 2012 年 5 月 17 日召开第四届董事会第六次会议，审议通过了《关于设立南

京金陵汇德物业服务股份有限公司的议案》，决议全资设立南京金陵汇德物业服务股份有限公司，注册资本 200 万元，本公司持股 100%，主要业务为物业管理、楼宇管理、物业租售代理、房屋租赁、商业服务等，本报告期纳入合并报表范围。现阶段主要经营金陵饭店扩建工程——“亚太商务楼”物业管理服务项目，因亚太商务楼尚未开业运营，该公司报告期内无经营业绩。

董事长：李建伟

金陵饭店股份有限公司

2013 年 3 月 20 日