（上接A29版）

住所:台州经济开发区白云山中路198号
法定代表人:陈灿荣
注册资本:5,200万元
公司类型:有限责任公司（台港澳法人独资）
经营范围:建筑、装饰材料（钢材除外）的批发;台州经济开发区白云山路东侧02030115地块普通住宅的开发与经营;物业管理。

开元置业是2005年5月16日经浙江省人民政府商外资浙府资字［2005］00437号批准，于台州市工商行政管理局登记成立的台港澳法人独资企业，截至2015年9月末，开元置业注册资本为5,200万元，实收资本为5,200万元，唯一股东为德威地产有限公司。所持有的发行人股权没有被质押或存在争议的情况。

截至2016年12月31日，浙江开元置业有限公司资产总计100,026.33万元，负债合计16,917.91万元，所有者权益合计83,108.42万元；2016年，实现营业收入0万元，实现净利润-241.87万元。

截至2017年6月30日，浙江开元置业有限公司资产总计100,950.12万元，负债合计133.95万元，所有者权益合计100,816.17万元；2017年1-6月，实现营业收入0万元，实现净利润17,707.76万元。

2.公司实际控制人

公司实际控制人为陈妙林先生。陈妙林先生、陈灿荣先生、张冠明先生对公司的实际持股比例分别为85.21%、8.53%和6.26%，陈妙林先生、陈灿荣先生和张冠明先生之间无关联关系。

陈妙林，男，硕士学历，高级经济师，浙江省人大代表，中国旅游协会副会长，杭州工商业联会副会长，香港永久居留权。开元旅业创办人之一，在酒店经营及管理方面拥有多年经验。历任萧山宾馆股份有限公司总经理，浙江萧山开元旅业总公司总经理，开元旅业集团有限公司总经理，现任开元旅业董事。

截至2017年6月末，股东及实际控制人持有的公司股份无对外质押。

截至2017年6月末，实际控制人陈妙林先生其他对外投资:持有浩丰国际83.90%的股权、开元控股集团有限公司85.21%的股权、开元酒店集团有限公司8.14%的股权;除浩丰国际、开元控股和开元酒店集团，实际控制人无其他股权投资。股东陈灿荣先生其他对外投资:持有浩丰国际9.29%的股权、开元控股集团有限公司8.53%的股权;除浩丰国际和开元控股外，陈灿荣先生无其他股权投资。股东张冠明先生其他对外投资:持有浩丰国际6.81%的股权、开元控股集团有限公司6.26%的股权;除浩丰国际和开元控股外，张冠明先生无其他股权投资。

截至2016年6月30日，陈妙林先生、陈灿荣先生、张冠明先生持有的开元控股股份无质押。

3.实际控制人的境外投资情况

经国家外汇管理局浙江省分局核准，陈妙林先生完成了境内居民境外投资外汇登记。其中陈妙林先生登记的境外投资企业分别为Huge harvest International Limited(,New Century Hotel Group Limited(（开元酒店集团）,Full Wise Investments Limited（惠嘉投资有限公司）,New Century Asset Management Limited（开元资产管理有限公司）和Tecway Real Estate Limited（德威地产有限公司）。返程投资的境内企业为:浙江开元置业有限公司和浙江开元酒店管理集团有限公司。陈妙林先生的境外投资登记符合《国家外汇管理局关于境内居民通过境外特殊目的公司融资及返程投资外汇管理的有关问题的通知》（汇发[2005]75号）的有关规定。

四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要出具日，公司董事、监事、高级管理人员基本情况如下:

表3-4:发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

| 姓名 | 年龄 | 职务 | 本届任期起止日 | 持有公司股权 | 持有公司债权 |
|---|---|---|---|---|---|
| 董事 | | | | | |
| 陈灿荣 | 53 | 董事长 | 2017年7月-2020年7月 | 间接8.53% | – |
| 陈妙林 | 65 | 董事 | 2016年1月-2019年1月 | 间接85.21% | – |
| 朱再忠 | 47 | 董事 | 2016年1月-2019年1月 | | |
| 张冠明 | 52 | 董事 | 2016年1月-2019年1月 | 间接6.26% | – |
| 陈妙强 | 54 | 董事 | 2016年1月-2019年1月 | – | – |
| 金文杰 | 48 | 董事 | 2016年6月-2019年1月 | – | – |
| 柳永娟 | 51 | 董事 | 2016年1月-2019年1月 | – | – |
| 监事 | | | | | |
| 顾新权 | 56 | 监事 | 2016年1月-2019年1月 | – | – |
| 高级管理人员 | | | | | |
| 陈灿荣 | 53 | 总经理 | 2017年7月-2020年7月 | 间接8.53% | |
| 张冠明 | 52 | 副经理 | 2016年1月-2019年1月 | 间接6.26% | – |
| 金文杰 | 48 | 副经理 | 2016年1月-2019年1月 | – | – |

表3-5:截至2017年6月末发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况

| 姓名 | 兼职单位 | 与发行人关系 | 兼任职务 |
|---|---|---|---|
| 陈妙林 | 浙江开元酒店管理股份有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 杭州开元房地产集团有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 宁波开元大酒店有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 杭州开元酒店用品有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 杭州千岛湖开元度假村碧眼俱乐部有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 杭州开元森泊旅游投资有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 杭州湘湖开元森泊文化旅游开发有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 河南开元名都置业有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 台州中贝开元置业有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 杭州开元旅游开发有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 杭州开元名都置业有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 杭州开元装饰工程有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 杭州开元之江酒店连锁有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 开元控股集团有限公司 | 实际控制人控制企业 | 董事 |
| | 台州开元名都置业有限公司 | 实际控制人控制企业 | 董事 |
| | 杭州开元之江度假村有限公司 | 实际控制人控制企业 | 董事 |
| | 上海开元天宇投资有限公司 | 实际控制人控制企业 | 董事 |
| | 北京歌华开元大酒店有限公司 | 联营企业 | 董事 |
| | 杭州开元世纪置业有限公司 | 联营企业 | 董事 |
| | 海南恒盛元国际旅游发展有限公司 | 联营企业 | 董事 |
| 陈灿荣 | 浙江开元酒店管理股份有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 浙江开元曼居酒店管理有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 建德开元芳草地酒店有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 长兴开元芳草地酒店有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 杭州开元房地产集团有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 杭州开元国际旅游有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 杭州开元国际报行社有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 绍兴惠庄开元酒店管理有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 德清开元森泊度假开发有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 杭州湘湖开元森泊文化旅游开发有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 上海开元天阳投资有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 杭州开元海棠投资发展有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 徐州开元名都置业有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 河南开元名都置业有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 开封厚实企业经营管理有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 台州开元健康管理有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 德清开元投资管理有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 杭州开元旅游开发有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 杭州开元名都置业有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 上海开元企业经营管理有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 杭州开元百货有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 上海松江开元百货有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 上海开元神丹御厨厨房有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 开封开元酒店有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 徐州开元名都大酒店有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 开封开元名都酒店管理有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 德清县新投资管理有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 德清欣盈投资管理有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 杭州开元之江酒店连锁有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 浙江开元物业管理股份有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 杭州开元商业经营管理有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 开封开元部城有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表、总经理 |
| | 徐州逸轩资产管理有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 宁波九龙湖开元度假村有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表、总经理 |
| | 杭州跃伦投资管理有限公司 | 控股子公司 | 法人代表、总经理 |
| | 开元控股集团有限公司 | 实际控制人控制企业 | 董事 |
| | 杭州誉荣贸易有限公司 | 实际控制人控制企业 | 董事 |
| | 台州开元华庭置业有限公司 | 实际控制人控制企业 | 董事、法人代表 |
| | 台州开元名都置业有限公司 | 实际控制人控制企业 | 董事、法人代表 |
| | 浙江开元置业有限公司 | 母公司 | 董事、法人代表 |
| | 上海开元天宇投资有限公司 | 实际控制人控制企业 | 监事 |
| | 杭州协元工程造价咨询有限公司 | 联营企业 | 董事 |
| | 杭州开元世纪置业有限公司 | 联营企业 | 董事、法人代表 |
| 张冠明 | 杭州开元酒店用品有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 杭州开元信息系统有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 杭州开元房地产集团有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 杭州千岛湖开元度假村碧眼俱乐部有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 浙江开元投权投资有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表、总经理 |
| | 杭州聚森投资管理有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表、总经理 |
| | 杭州君健国际投资管理合伙企业（有限合伙） | 控股子公司 | 董事、法人代表、总经理 |
| | 杭州枫聚阁投资管理有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表、总经理 |
| | 杭州湘湖开元森泊文化旅游开发有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 天基有限公司（BVI） | 控股子公司 | 董事 |
| | 杭州万瑞贸易有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表、总经理 |
| | 宁波开元华城置业有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 杭州开元旅游开发有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 浙江开元物业管理股份有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 寿安千岛湖开元物业管理有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 宁波梅山保税港区渝元投资管理合伙企业（有限合伙） | 控股子公司 | 委派代表 |
| | 开元控股集团有限公司 | 实际控制人控制企业 | 董事 |
| | 浙江开元新型墙体材料有限公司 | 实际控制人控制企业 | 董事、法人代表 |
| | 台州开元大酒店有限公司 | 实际控制人控制企业 | 董事、法人代表 |
| | 北京开元盟明酒店管理有限公司 | 实际控制人控制企业 | 董事、法人代表 |
| | 上海荣瑞贸易有限公司 | 实际控制人控制企业 | 董事、法人代表 |
| | 上海开元天宇投资有限公司 | 实际控制人控制企业 | 董事、法人代表、总经理 |
| | 杭州开元悦阁餐饮管理有限公司 | 实际控制人控制企业 | 董事、法人代表 |
| | 开元投资（卢森堡）有限公司 | 实际控制人控制企业 | 董事 |
| | 浙江开元置业有限公司 | 母公司 | 董事 |
| | 杭州浦和棋聚投资管理合伙企业（有限合伙） | 实际控制人控制企业 | 法人代表 |
| | 杭州开元之江度假村有限公司 | 实际控制人控制企业 | 董事、法人代表、总经理 |
| | 杭州开元装饰工程有限公司 | 实际控制人控制企业 | 监事 |
| | 宁波梅山保税港区曼顿投资管理合伙企业（有限合伙） | 实际控制人控制企业 | 委托代表 |
| 金文杰 | 浙江开元酒店管理股份有限公司 | 控股子公司 | 董事长、法人代表 |
| 柳永娟 | 天基有限公司（BVI） | 控股子公司 | 董事 |
| 陈妙强 | 浙江开元酒店管理股份有限公司 | 控股子公司 | 董事、总经理 |
| | 天津曼居酒店管理有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 天津曼居酒店管理有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表、监事 |
| | 宁海金海开元名都大酒店有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 浙江开元曼居酒店管理有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 杭州开元曼居酒店管理有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 宁波开元曼居酒店管理有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 上海悦阁酒店经营有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 苏州棋聚酒店经营有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 余姚开元曼居酒店管理有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 上海开元曼居酒店管理有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 绍兴大禹开元度假村有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 海宁盐官古城开元度假酒店有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 浙江金扇子网络科技有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 杭州开元传棋房屋租赁有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表、总经理 |
| | 浙江勤谷网络科技有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 杭州开元酒店用品有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 杭州开元房地产集团有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 杭州开元装饰工程有限公司 | 控股子公司 | 监事 |
| | 宁波开元大酒店有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 杭州千岛湖开元度假村碧眼俱乐部有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 宁波十七洞开元度假村有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表 |
| | 开元投股集团有限公司 | 实际控制人控制企业 | 董事、法人代表、总经理 |
| | 上海松江开元名都大酒店有限公司 | 实际控制人控制企业 | 董事 |
| 朱再忠 | 杭州开元房地产集团有限公司 | 控股子公司 | 总经理、董事 |
| | 杭州开元名都家居有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 海宁开元名都置业有限公司 | 控股子公司 | 法人代表、董事 |
| | 宁波镇海开元新青年广场置业有限公司 | 控股子公司 | 法人代表、董事 |
| | 宁波镇海开元和雅置业有限公司 | 控股子公司 | 法人代表、董事 |
| | 宁波镇海和雅企业管理有限公司 | 控股子公司 | 法人代表、总经理、董事 |
| | 杭州雅元建设管理有限公司 | 控股子公司 | 法人代表、总经理、董事 |
| | 杭州开元厚实投资发展有限公司 | 控股子公司 | 总经理 |
| | 上海开元天阳投资有限公司 | 控股子公司 | 监事 |
| | 宁波镇海和雅企业管理有限公司 | 控股子公司 | 法人代表、总经理、董事 |
| | 杭州雅元建设管理有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 杭州开元厚实投资发展有限公司 | 控股子公司 | 董事、法人代表、总经理 |
| | 徐州开元名都置业有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 德清开元投资管理有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 杭州开元旅游开发有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 上海开元天阳投资有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 杭州开元海棠投资发展有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 徐州开元名都大酒店有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 徐州逸轩资产管理有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 德清县新投资管理有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 德清欣盈投资管理有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 浙江开元置业有限公司 | 母公司 | 董事 |
| 顾新权 | 杭州千岛湖开元度假村碧眼俱乐部有限公司 | 控股子公司 | 董事 |
| | 杭州开元酒店用品有限公司 | 控股子公司 | 董事 |

（二）董事、监事、高级管理人员简介1、董事

陈灿荣，男，硕士学历，中国旅游饭店业协会副会长，浙江省饭店业协会副会长，无海外永久居留权。历任萧山宾馆餐饮部经理、总经理助理，常务副总经理及总经理，开元旅业集团有限公司副经理，现任开元旅业董事长、总经理。

陈妙林，男，硕士学历，高级经济师，浙江省人大代表，中国旅游协会副会长，杭州工商业联合副会长，香港永久居留权。历任萧山宾馆股份有限公司总经理，浙江萧山开元旅业总公司总经理，开元旅业集团有限公司总经理，现任开元旅业董事。

朱再忠，男，硕士学历，高级经济师，无海外永久居留权。历任开元酒店山宾馆财务部会计主管、财务部经理、总经理助理兼财务部经理，杭州开元之江度假村总经理助理兼财务部经理，开元房产集团财务总监，开元房产集团副总经理。现任开元旅业董事，开元房产集团总经理。

张冠明，男，硕士学历，无海外永久居留权。历任萧山宾馆副总经理、总经理办公室主任，开元旅业集团有限公司总裁办公室主任。现任开元旅业董事、副经理。

陈妙强，男，硕士学历，无海外永久居留权。历任宁波开元大酒店总经理，宁波开元名都大酒店有限公司总经理，开元酒店集团宁波区域总经理，开元酒店集团副总经理。现任开元旅业集团董事，开元酒店集团总经理。

金文杰，男，硕士学历，无海外永久居留权。历任浙江开元酒店管理股份有限公司副总经理。现任开元旅业集团有限公司董事、副经理。

柳永娟，女，本科学历，无海外永久居留权。历任萧山宾馆会计，开元之江度假村财务部经理，开元旅业集团有限公司结算中心主任。现任开元旅业董事、结算中心总经理。

2.监事

顾新权，男，大专学历，无海外永久居留权。历任萧山宾馆总经理办公室主任，开元旅业集团有限公司党委副书记，开元旅业集团有限公司总裁办公室主任。现任开元旅业监事，党委书记、工会主席及总裁办公室主任。

3.高级管理人员

经理陈灿荣先生简历参见前述董事会成员简历。

副经理张冠明先生简历参见前述董事会成员简历。

副经理金文杰先生简历参见前述董事会成员简历。

发行人现任董事会成员、监事、高级管理人员均能够按照《公司法》等法律法规及公司章程行使职权，且发行人当前现任的董事、监事和高级管理人员的任职均合法、合规，符合公司章程的规定，不存在不能胜任职务的情形。

五、发行人的主要业务

（一）发行人主营业务情况

发行人经营范围为:旅游项目咨询服务;企业投资及管理;投资咨询服务（除证券、期货、基金）;企业管理服务;企业形象策划;销售金属材料、贵金属、有色金属、钢材;货物及技术进出口业务（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）。

发行人下辖酒店、普通住宅、商业物业、旅游和贸易六大业务板块，其中酒店、普通住宅和商业为其核心产业。

2014年度、2015年度、2016年度及2017年1-6月，公司合并口径下的营业收入分别为489,395.98万元、682,589.73万元、1,040,336.33万元和466,268.66万元，利润总额分别为31,339.08万元、27,981.67万元、25,722.37万元及25,246.95万元，净利润分别为19,354.32万元、11,822.65万元、21,360.34万元及15,829.74万元。

（二）营业收入、成本及利润分析

1.营业收入构成分析

表3-6:近三年又一期发行人营业收入结构

单位:万元、%

| 业务板块 | 2014年 | | 2015年 | | 2016年 | | 2017年1-6月 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 酒店类 | 185,427.24 | 37.89 | 186,717.99 | 27.35 | 206,649.69 | 19.86 | 99,221.38 | 21.33 |
| 普通住宅类 | 42,432.11 | 8.67 | 153,197.15 | 22.44 | 295,399.01 | 28.39 | 215,149.29 | 46.24 |
| 商业类 | 85,230.99 | 17.42 | 78,242.09 | 11.46 | 111,307.47 | 10.70 | 81,986.47 | 17.60 |
| 贸易 | 144,049.09 | 29.43 | 221,141.28 | 32.39 | 369,606.78 | 35.53 | 38,337.84 | 8.24 |
| 物业 | 18,124.40 | 3.70 | 26,697.04 | 3.91 | 41,080.14 | 3.95 | 25,989.16 | 5.59 |
| 旅游 | 6,431.81 | 1.31 | 7,344.20 | 1.08 | 7,512.50 | 0.72 | 3,166.03 | 0.68 |
| 其他 | 7,700.34 | 1.57 | 9,309.78 | 1.36 | 8,781.95 | 0.84 | 1,518.51 | 0.33 |
| 合计 | 489,395.98 | 100.00 | 682,589.73 | 100.00 | 1,040,336.33 | 100.00 | 465,268.66 | 100.00 |

2014-2016年及2017年1-6月，发行人分别实现营业收入489,395.98万元、682,589.73万元、1,040,336.33万元和465,268.66万元。发行人酒店类业务、普通住宅开发及商业板块是其收入的主要来源，物业管理、旅游等其他业务是营业收入的补充，占营业收入比重较低。2016年，公司营业收入同比增长52.41%；其中，酒店类业务营业收入同比上升10.67%，主要由于公司加强对度假型酒店推广和促销，吸引个人消费和家庭消费导致公司餐饮收入有所回升；普通住宅类业务营业收入同比增长92.82%，主要由于海宁一期、萧山名都一期、萧山名都二期及开封开元年庭地产项目实现交付结转；贸易类业务营业收入同比增长67.15%，主要由于杭州聚荣贸易有限公司（以下简称“聚荣贸易”）业绩小幅亏损，公司为提高集团综合收益而合并杭州万瑞贸易有限公司（以下简称“万瑞贸易”）导致贸易类业务营业收入大幅增长。

2.营业成本构成分析

表3-7:近三年又一期发行人营业成本结构

单位:万元、%

| 业务板块 | 2014年 | | 2015年 | | 2016年 | | 2017年1-6月 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 酒店类 | 133,783.92 | 34.48 | 124,841.38 | 22.33 | 147,067.92 | 16.53 | 67,492.06 | 18.27 |
| 普通住宅类 | 23,365.48 | 6.02 | 126,885.84 | 22.70 | 249,691.61 | 28.06 | 185,680.76 | 50.27 |
| 商业类 | 64,826.51 | 16.71 | 56,583.76 | 10.12 | 82,121.83 | 9.23 | 56,306.44 | 14.97 |
| 贸易 | 144,196.35 | 37.17 | 221,215.49 | 39.57 | 369,519.30 | 41.53 | 38,349.00 | 10.38 |
| 物业 | 11,794.80 | 3.02 | 18,542.17 | 3.32 | 31,358.70 | 3.52 | 18,932.82 | 5.13 |
| 旅游 | 5,977.00 | 1.54 | 6,781.39 | 1.21 | 6,962.25 | 0.78 | 2,891.08 | 0.78 |
| 其他 | 4111.82 | 1.06 | 4,213.22 | 0.75 | 2,987.34 | 0.34 | 717.00 | 0.19 |
| 合计 | 387,967.87 | 100.00 | 559,063.25 | 100.00 | 889,708.96 | 100.00 | 369,338.16 | 100.00 |

2014-2016年及2017年1-6月，发行人营业成本分别为387,967.87万元、559,063.25万元、889,708.96万元和369,338.16万元。从结构上来看，报告期内发行人酒店类业务成本分别为133,783.92万元、124,841.38万元、147,067.92万元及67,492.06万元，占比分别为34.48%、22.33%、16.53%及18.27%，占比有所下降。发行人普通住宅类业务成本分别为23,365.48万元、126,885.84万元、249,691.61万元及185,680.76万元，占比分别为6.02%、22.70%、28.06%及50.27%，占比不断上升。发行人商业类业务成本分别为64,828.51万元、56,583.76万元、82,121.83万元及56,306.44万元，占比分别为16.71%、10.12%、9.23%及14.97%。

3.营业毛利润构成分析

表3-8:近三年又一期发行人毛利润结构

单位:万元、%

| 业务板块 | 2014年 | | 2015年 | | 2016年 | | 2017年1-6月 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 酒店类 | 51,643.33 | 50.92 | 61,876.61 | 50.09 | 59,581.77 | 39.56 | 31,729.32 | 33.08 |
| 普通住宅类 | 19,066.64 | 18.8 | 26,311.31 | 21.30 | 45,707.40 | 30.34 | 29,468.53 | 30.75 |
| 商业类 | 20,404.47 | 20.12 | 21,658.33 | 17.53 | 29,185.64 | 19.38 | 26,581.03 | 27.71 |
| 贸易 | -147.26 | -0.15 | -94.01 | -0.08 | 86.48 | 0.06 | -11.16 | -0.01 |
| 物业 | 6,419.60 | 6.33 | 8,114.87 | 6.57 | 9,721.44 | 6.45 | 7,056.34 | 7.36 |
| 旅游 | 454.81 | 0.45 | 562.81 | 0.46 | 550.25 | 0.37 | 274.93 | 0.29 |
| 其他 | 3,588.52 | 3.54 | 5,096.56 | 4.13 | 5,794.41 | 3.85 | 801.51 | 0.84 |
| 合计 | 101,428.11 | 100.00 | 123,526.48 | 100.00 | 150,627.37 | 100.00 | 96,930.50 | 100.00 |

2014-2016年及2017年1-6月，发行人分别实现毛利润101,428.11万元、123,526.48万元、150,627.37万元和96,930.50万元。2016年，公司毛利润较2105年增加27,100.89万元，同比增长21.94%。其中，酒店类业务毛利润同比略有下降。普通住宅类业务毛利润同比增长73.72%，主要由于普通住宅类业务收入增长较多推动板块毛利润大幅提升。商业类毛利润增加7,527.31万元，同比上升34.75%。贸易类业务毛利润较上年增加180.49万元。

4.毛利率结构分析

表3-9:2014-2016年及2017年6月末发行人毛利率情况

单位:%

| 业务板块 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年1-6月 |
|---|---|---|---|---|
| 酒店类 | 27.86 | 33.14 | 28.83 | 31.98 |
| 普通住宅类 | 44.93 | 17.17 | 15.47 | 13.71 |
| 商业类 | 23.94 | 27.68 | 26.22 | 32.46 |
| 贸易 | -0.10 | -0.04 | 0.02 | -0.03 |
| 物业 | 35.42 | 30.44 | 23.66 | 27.15 |
| 旅游 | 7.07 | 7.66 | 7.32 | 8.68 |
| 其他 | 46.60 | 54.74 | 68.98 | 52.78 |
| 合计 | 20.73 | 18.10 | 14.48 | 20.82 |

2014-2016年及2017年1-6月，发行人毛利率分别为20.73%、18.10%、14.48%和20.62%，毛利率水平呈明显的下滑态势。2016年，公司毛利润同比下降3.62个百分点；其中，酒店类业务毛利率同比下降4.31个百分点，主要由于公司对酒店类业务进行促销以及入工成本上升导致利润空间变小，以及促销推动的营业收入增加；普通住宅类业务毛利率同比下降1.70个百分点，主要是公司推广和促销导致利润空间变小以及营业收入增长所致；贸易类毛利率仍处于较低水平。

（三）发行人各业务板块经营情况

1.酒店类板块

发行人酒店业务的主要经营实体为下属开元酒店集团，酒店业务采用自有物业和托管物业结合的经营模式。2014-2016年及2017年1-6月，发行人酒店板块分别实现营业收入185,427.24万元、186,717.99万元、206,649.69万元和99,221.38万元，其占公司营业收入的比重分别为37.89%、27.35%、19.86%和21.33 %。酒店类业务板块是公司最重要的业务板块，是收入及利润的重要来源。

发行人酒店类板块主要包括餐饮、客房、托管和其他酒店类业务，其中餐饮和客房为主要收入来源。2014-2016年及2017年1-6月，餐饮和客房收入合计占酒店类板块收入之比分别为90.78%、85.67%、81.87%和84.33%。

表3-10:近三年及一期发行人酒店类板块收入和成本构成

单位:万元、%

酒店类板块收入

| 类别 | 2014年 | | 2015年 | | 2016年 | | 2017年1-6月 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 客房 | 88,754.67 | 47.86 | 94,581.11 | 50.65 | 87,412.79 | 42.30 | 44,862.39 | 45.21 |
| 餐饮 | 79,587.23 | 42.92 | 65,389.75 | 35.02 | 81,776.98 | 39.57 | 38,817.61 | 39.12 |
| 托管 | 7,178.02 | 3.87 | 9,065.96 | 4.86 | 10,585.71 | 5.12 | 5,384.02 | 5.43 |
| 其他 | 9,907.32 | 5.34 | 17,681.18 | 9.47 | 26,875.21 | 13.01 | 10,157.36 | 10.24 |
| 合计 | 185,427.24 | 100.00 | 186,717.99 | 100.00 | 206,649.69 | 100.00 | 99,221.38 | 100.00 |

酒店类板块成本

| 类别 | 2014年 | | 2015年 | | 2016年 | | 2017年1-6月 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 客房 | 59,901.57 | 44.77 | 62,681.07 | 50.21 | 58,407.12 | 39.71 | 30,683.74 | 45.46 |
| 餐饮 | 64,239.56 | 48.02 | 50,727.65 | 40.63 | 66,067.20 | 44.92 | 30,563.06 | 45.28 |
| 托管 | – | – | – | – | – | – | – | – |
| 其他 | 9,642.99 | 7.21 | 11,432.67 | 9.16 | 22,593.60 | 15.36 | 6,245.26 | 9.26 |
| 合计 | 133,783.92 | 100.00 | 124,841.39 | 100.00 | 147,067.92 | 100.00 | 67,492.06 | 100.00 |

（1）客房收入

公司旗下目前拥有“开元名都”（豪华商务酒店）、“开元度假村”（豪华度假村）、“开元大酒店”（高档商务酒店）、“开元·曼居酒店”（中档商务酒店）和文化主题类酒店（大唐·开元、杭州天城·开元、宁波十七洞·开元）等百个成熟产品品牌，以及开元名庭、开元芳草地多村酒店、开元房车度假营地和开元森泊度假乐园等四个建设中产品品牌。截至2017年6月末，公司管理和签约的酒店达243家（其中参股酒店3家，签订意向协议的酒店6家），客房总数60156间，分布地区覆盖北京、上海、浙江、江苏、天津、河北、河南、山东、山西、黑龙江、吉林、辽宁、内蒙古、陕西、湖北、湖南、安徽、江西、四川、广西、云南、新疆、西藏、贵州、福建、海南等中国26个省、自治区、直辖市以及德国法兰克福市、荷兰埃因霍温市。

公司经营酒店的方式分为自有、租赁、托管和特许经营四种模式。自有酒店的运作模式为:酒店为自行投资建造，公司同时拥有酒店物业的所有权，使用权及经营管理权，酒店在经营过程中资产正常计提折旧及摊销，经营过程中产生的净利润或亏损归属于股东即发行人。租赁酒店的运作模式为:酒店非发行人投资建造，发行人不拥有物业的所有权，物业方发行人向业主租赁，并成立经营公司，拥有租赁物业的使用权及经营管理权。酒店在经营过程中没有物业的折旧及摊销，但需支付一定金额的租赁费，经营过程中产生的净利润或亏损，归属于该经营公司的股东即发行人。委托管理酒店的运作模式为:酒店非发行人投资建造，发行人也不向业主进行物业租赁，即物业的所有权与使用权均归属于业主。发行人与业主签订委托管理协议，帮助业主经营该酒店，并收取一定的管理费，即发行人只拥有该酒店的经营管理权。管理费分按营业收入的一定比例收取，基本管理费和按经营利润（即GOP）高低收取一定比例的奖励管理费，经营利润越高，奖励管理费越高。酒店在经营过程中产生的净利润或亏损，归属于业主，不归发行人所有。自有酒店和租赁酒店是公司当前酒店类业务的主要模式，特许经营模式:酒店非发行人投资建造，发行人也不向业主进行物业租赁，即物业的所有权与使用权均归属于业主。发行人与业主签订特许经营协议，允许被特许经营酒店项目有偿使用“开元”名称、商标、专有技术、产品及其他管理经验等从事经营活动的商业经营模式，酒店在经营过程中产生的净利润或亏损，归属于业主，不归发行人所有。截至2017年6月末，公司自有及租赁酒店共42家，其中的35家已经开业收入经营中。在发行人已开业的酒店包括五星级酒店16家，四星级酒店5家，另有3家参股酒店；同时，公司托管酒店共198家，已开业67家，已开业酒店含五星级酒店34家，四星级酒店12家。2017年1-6月，公司新开业酒店8家，已开业酒店含五星级酒店4家，中档商务酒店4家，新增签约托管酒店24家。

表3-11:截至2017年6月末发行人酒店经营情况表

单位:家、间

| 类型 | 签约酒店 | | 其中:已开业酒店 | |
|---|---|---|---|---|
| | 酒店家数 | 客房数量 | 酒店家数 | 客房数量 |
| 自有酒店 | 9 | 3,675 | 5 | 1,089 |
| 租赁酒店 | 33 | 8,336 | 30 | 7,863 |
| 参股酒店 | 3 | 867 | 3 | 867 |
| 托管和委同酒店 | 198 | 47,277 | 67 | 16,289 |
| 合计 | 243 | 60,156 | 105 | 25,118 |

表3-12:截至2017年6月末发行人酒店入住率、营业收入情况

| 序号 | 所在区域 | 业态 | 单位数量 | 出租率(%) | 营收(万元) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 浙江省 | 五星 | 27 | 59.25 | 92,439.23 |
| | | 四星 | 8 | 58.02 | 20,115.81 |
| | | 商务 | 22 | 60.58 | 11,400.97 |
| 2 | 江苏省 | 五星 | 5 | 64.51 | 14,586.72 |
| | | 四星 | 3 | 31.86 | 4,145.92 |
| | | 商务 | 4 | 54.89 | 1,523.09 |
| 3 | 上海市 | 五星 | 1 | 65.59 | 5,201.54 |
| | | 四星 | 2 | 58.69 | 2,104.91 |
| | | 商务 | 4 | 71.74 | 4,154.13 |
| 4 | 云南省 | 五星 | 1 | 59.96 | 1,297.70 |
| | | 商务 | 1 | 9.74 | 10.23 |
| 5 | 广西 | 五星 | 1 | 71.44 | 2,989.83 |
| | | 商务 | 1 | 64.07 | 581.63 |
| 6 | 天津市 | 五星 | 1 | 50.73 | 2,174.82 |
| 7 | 四川省 | 五星 | 1 | 52.80 | 2,256.49 |
| 8 | 陕西省 | 五星 | 2 | 64.44 | 3,109.59 |
| 9 | 山东省 | 五星 | 2 | 49.79 | 2,496.73 |
| 10 | 江西省 | 五星 | 2 | 34.72 | 4,023.31 |
| 11 | 吉林省 | 五星 | 1 | 60.56 | 3,216.21 |
| 12 | 湖南省 | 四星 | 1 | 34.13 | 1,614.86 |
| 13 | 河南省 | 五星 | 2 | 53.85 | 5,967.08 |
| 14 | 海南省 | 五星 | 2 | 52.45 | 3,032.39 |
| 15 | 贵州省 | 五星 | 1 | 30.90 | 1,303.92 |
| 16 | 福建省 | 五星 | 1 | 40.52 | 1,136.01 |
| 17 | 北京