证券代码:600258 证券简称:首旅酒店

北京首旅酒店(集团)股份有限公司

2024 第一季度报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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法律责任。

重要内容提示

(一)公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、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。

(二)公司负责人李云、主管会计工作负责人李向荣及会计机构负责人(会计主管人员)盛白保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

(三)第一季度财务报表是否经审计

□是 √否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

项目	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减变动幅度(%)
		调整前	调整后	调整后
营业收入	1,845,458,817.94	1,655,538,473.32	1,655,538,473.32	11.47
归属于上市公司股东的净利润	120,562,905.79	77,190,888.11	80,468,829.87	49.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	97,386,085.14	48,165,709.41	48,165,709.41	102.19
经营活动产生的现金流量净额	596,236,020.36	886,359,475.86	900,949,261.48	-33.82
基本每股收益(元/股)	0.1080	0.0691	0.0721	49.79
稀释每股收益(元/股)	0.1080	0.0691	0.0721	49.79
加权平均净资产收益率(%)	1.08	0.73	0.76	增加0.32个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减变动幅度(%)
		调整前	调整后	调整后
总资产	25,678,312,476.67	25,498,709,825.54	25,240,145,119.98	1.74
归属于上市公司股东的所有者权益	11,256,385,938.94	10,564,587,212.20	11,135,819,130.84	1.08

追溯调整或重述的原因说明

于2023年5月,本公司取得诺金公司100%的股权,该事项属于同一控制下的企业合并,根据相关准则追溯调整前期报表。

(二)非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	本期金额	说明
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	12,214,713.82	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	7,705,102.99	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	5,559,444.18	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	110,487.73	
对外委托贷款取得的损益	1,042,993.79	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,360,284.20	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	316,000.00	
减:所得税影响额	7,645,918.14	
少数股东权益影响额(税后)	486,287.92	
合计	23,176,820.65	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的,以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因。

□适用 √不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

√适用 □不适用

项目名称	变动比例(%)	主要原因
归属于上市公司股东的净利润	49.83	主要系旅行市场复苏及规模增长,营业收入较上年同期上升。公司利润,和相应的收益指标也随之提升。
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	102.19	
基本每股收益(元/股)	49.79	
稀释每股收益(元/股)	49.79	
经营活动产生的现金流量净额	-33.82	主要系支付年终奖和税费金额较同期有所增加

二、股东信息

(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	50,888	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	–

前10名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)

股东名称	股东性质	持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
北京首都旅游集团有限责任公司	国有法人	385,677,344	34.54		无	
携程旅游信息技术(上海)有限公司	境内非国有法人	136,866,331	12.26		无	
创金合信基金-北京国有资本运营管理有限公司-创金合信京鑫区域优选单一资产管理计划	其他	20,928,889	1.87		无	
香港中央结算有限公司	境外法人	15,700,848	1.41		无	
基本养老保险基金一六零二二组合	其他	12,000,000	1.07		无	
全国社保基金一一零组合	其他	11,608,090	1.04		无	
中国农业银行股份有限公司-交银施罗德国企改革灵活配置混合型证券投资基金	其他	8,490,345	0.76		无	
全国社保基金四一一组合	其他	7,629,900	0.68		无	
平安安赢股票型养老金产品-中国银行股份有限公司	其他	7,161,778	0.64		无	
中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	其他	6,967,101	0.62		无	

前10名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		股份种类	数量
北京首都旅游集团有限责任公司	385,677,344	人民币普通股	385,677,344
携程旅游信息技术(上海)有限公司	136,866,331	人民币普通股	136,866,331
创金合信基金-北京国有资本运营管理有限公司-创金合信京鑫区域优选单一资产管理计划	20,928,889	人民币普通股	20,928,889
香港中央结算有限公司	15,700,848	人民币普通股	15,700,848
基本养老保险基金一六零二二组合	12,000,000	人民币普通股	12,000,000
全国社保基金一一零组合	11,608,090	人民币普通股	11,608,090
中国农业银行股份有限公司-交银施罗德国企改革灵活配置混合型证券投资基金	8,490,345	人民币普通股	8,490,345
全国社保基金四一一组合	7,629,900	人民币普通股	7,629,900
平安安赢股票型养老金产品-中国银行股份有限公司	7,161,778	人民币普通股	7,161,778
中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	6,967,101	人民币普通股	6,967,101
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东不存在关联关系及一致行动人情形		
前10名股东及前10名无限售股东参与融资融券及转融通业务情况说明(如有)			请见下表

持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

√适用 □不适用

单位:股

持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

股东名称(全称)	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	比例(%)	数量合计	比例(%)	数量合计	比例(%)	数量合计	比例(%)
中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	3,582,901	0.32	1,088,000	0.0974	6,967,101	0.62	764,400	0.0685

前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

√适用□不适用

单位:股

前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化情况

股东名称(全称)	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股以及转融通出借尚未归还的股份数量	
		数量合计	比例(%)	数量合计	比例(%)
中国银行股份有限公司-富国中证旅游主题交易型开放式指数证券投资基金	退出	1,076,400	0.0964	7,850,700	0.7031

注释:中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金,期末转融通出借股份且尚未归还数量为764,400股,占总股本比例0.0685%。本期新增进入公司前10名股东,是因其大比例增加股份导致。期末股东普通账户、信用账户持股以及转融通出借尚未归还的股份数量7,731,501股,占总股本比例0.6924%。

三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

√适用 □不适用

(一)经营信息

2024年以来,中国经济回升向好、长期向好的基本趋势没有改变,国内商务出行及休闲旅游需求持续释放,根据中国旅游研究院(文化和旅游部数据中心)发布的《2023年中国旅游经济运行分析与2024年发展预测》分析,预计2024年国内旅游、入境旅游、出境旅游三大市场主要指标将保持两成以上增速,接近甚至超过2019年历史最高水平。报告期内,公司秉持"发展为先、产品为王、会员为本、经营至上"的核心战略,精准实施市场策略,深度优化运营管理,敏锐捕捉国内酒店和景区市场机遇,全力抓住春节等关键节假日销售节点,推动公司业绩在2023年的基础上实现进一步提升。

报告期内,公司实现营业收入184,545.88万元,同比增长11.47%,归属于上市公司股东的净利润12,056.29万元,同比增长49.83%。2024年度,公司将进一步聚焦规模化扩张与下沉市场深耕,借力旺季销售提振收入,通过提质增效改善经营效率,努力提升公司经营业绩。回顾第一季度,公司重大经营事项如下:

1、多措并举提升酒店经营业绩,景区业务保持良好经营态势

公司坚持经营至上战略,借助AI收益管理工具及多样化的营销渠道,多措并举提升酒店经营业绩。报告期内,公司不含轻管理酒店的全部酒店RevPAR为147元,较2023年同比增长2.0%,其中ADR为233元,同比增长2.2%,成为驱动RevPAR增长的关键因素。受益于休闲旅游市场的需求持续高涨,2024年一季度南山景区入园人数247万人,较2023年同期增长17.3%,再创历史新高,公司景区业务继续保持良好经营态势。

2、全力发展标准品牌,中高端酒店贡献度进一步提升

公司聚焦优化酒店产品结构与提升服务品质,大力发展标准品牌,加速中高端酒店在下沉市场的纵深拓展。报告期内,公司新开店205家,其中经济型及中高端酒店新开店102家,占全部新开店比例49.8%,同比上升15.0个百分点;中高端酒店开店继续提速,新开店66家,同比增长50.0%,占全部新开店比例32.2%,同比上升11.2个百分点。截至报告期末,中高端酒店房量占比提升至40.2%。

3、持续提升产品力,加强酒店与品牌的焕新迭代

公司坚持存量酒店"常用常新"的理念,持续升级改造并适时推出新产品及迭代产品,打造年轻化、时尚化、智慧化的酒店品牌形象,不断提升产品吸引力。报告期内,公司正式推出如家酒店4.0产品,通过时尚焕新的设计、多元社交空间和客房质感的升级打造,从消费者情感体验、酒店产品力和服务的用心程度上不断提高消费者的"心价比",满足年轻消费者对酒店美学与品质的双重期待,也进一步提升公司品牌力。

公司本期实现营业收入184,545.88万元,较上年同期上升18,992.03万元,上升11.47%。其中,公司酒店业务营业收入163,903.10万元,较上年同期上升16,963.36万元,上升11.54%;景区运营业务营业收入20,642.79万元,较上年同期上升2,028.68万元,上升10.90%。

公司本期实现利润总额为17,354.58万元,较上年同期利润增加5,141.82万元,上升42.10%。其中,公司酒店业务利润总额为5,181.27万元,较上年同期利润上升4,490.27万元,上升649.82%;景区运营业务利润总额为12,173.31万元,较上年同期上升651.55万元,上升5.65%。公司归属于上市公司股东的净利润为12,056.29万元,扣除非经常性损益后的归属于上市公司股东的净利润为9,738.61万元。

(二)公司市场数据

1.品牌市场数据

截至2024年3月31日,公司酒店数量为6,295家(含境外2家),客房间数为483,639间。公司中高端酒店数量为1,773家,占比28.2%,客房间数为194,541间,占总客房间数的40.2%。

截至2024年3月31日公司酒店数据统计表

品牌	酒店数量			客房间数		
	2024年3月末			2024年3月末		
	合计	直营	特许	合计	直营	特许
经济型酒店	1,861	374	1,487	165,171	41,662	123,509
如家	1,560	326	1,234	142,244	35,818	106,426
莫泰	106	38	68	10,641	4,902	5,739
蓝牌驿居	145	–	145	8,921	–	8,921
云上四季	34	2	32	2,189	298	1,891
雅客怡家	5	–	5	284	–	284
欣燕都	11	8	3	892	644	248
中高端酒店	1,773	261	1,512	194,541	35,657	158,884
如家商旅	785	113	672	71,696	14,172	57,524
如家精选	388	59	329	36,997	7,578	29,419
和颐	148	32	116	17,723	5,211	12,512
金牌驿居	35	9	26	1,934	661	1,273
艾扉	94	2	92	7,059	225	6,834
万信	46	–	46	5,850	–	5,850
柏丽艾尚	15	4	11	1,417	528	889
璞隐	38	8	30	4,315	1,109	3,206
扉缦	9	4	5	983	486	497
云上四季尚品	18	7	11	1,479	792	687
逸扉	40	8	32	6,038	1,533	4,505
Yunik	21	4	17	1,074	362	712
嘉虹	6	3	3	923	525	398
建国铂萃	7	2	5	894	153	741
首旅建国	67	2	65	20,569	922	19,647
首旅京伦	12	1	11	3,394	601	2,793
首旅南苑	20	3	17	3,483	799	2,684
诺金*	3	–	3	980	–	980
凯宾斯基*	21	–	21	7,733	–	7,733
轻管理	2,645	–	2,645	123,153	–	123,153
华驿	1,292	–	1,292	56,308	–	56,308
云酒店	1,353	–	1,353	66,845	–	66,845
其他	16	2	14	774	138	636
管理输出	13	–	13	603	–	603
如家小镇	1	1	–	42	42	–
漫趣乐园	2	1	1	129	96	33
小计	6,295	637	5,658	483,639	77,457	406,182

*诺金和凯宾斯基由公司持股50%的合资公司(未并表)运营管理。

2.品牌拓展数据

2024年第一季度,公司新开店数量为205家,其中直营店2家,特许加盟店203家。经济型酒店新开店数量为36家;中高端酒店新开店数量为66家;轻管理酒店103家。

截至2024年3月31日,公司已签约未开业和正在签约店为1,940家。

新开店数量和储备店数量

品牌	2024年1-3月新开店			截至2024年3月31日储备店		
	合计	直营	特许	合计	直营	特许
经济型酒店	36	–	36	301	2	299
中高端酒店	66	2	64	599	4	595
轻管理酒店	103	–	103	1,039	–	1,039
其他	–	–	–	1	–	1
小计	205	2	203	1,940	6	1,934

3.品牌经营数据

(1)首旅如家酒店2024年第一季度经营数据:

2024年第一季度首旅如家全部酒店RevPAR 131元,比去年同期上升0.1%;平均房价217元,比去年同期上升1.4%;出租率60.1%,比去年同期下降0.8个百分点。2024年第一季度,首旅如家不含轻管理酒店的全部酒店RevPAR 147元,比去年同期上升2.0%。平均房价233元,比去年同期上升2.2%;出租率63.4%,比去年同期下降0.1个百分点。

2024年1至3月首旅如家酒店三项指标统计表

项目	RevPAR		均价		出租率	
	2024年1至3月	同比%	2024年1至3月	同比%	2024年1至3月	同比增减百分点
经济型酒店	119	1.3%	182	2.7%	65.2%	-0.9
直营	111	4.9%	176	3.1%	63.0%	1.1
特许管理	122	0.0%	184	2.5%	66.0%	-1.7
中高端酒店	174	-0.3%	282	-2.0%	61.7%	1.0
直营	204	5.7%	320	-2.5%	63.6%	4.9
特许管理	167	-1.7%	272	-1.8%	61.2%	0.0
轻管理	76	-2.1%	154	0.9%	49.4%	-1.6
特许管理	76	-2.1%	154	0.9%	49.4%	-1.6
小计	131	0.1%	217	1.4%	60.1%	-0.8
直营	153	7.7%	242	3.1%	63.3%	2.7
特许管理	126	-1.4%	212	1.1%	59.4%	-1.5

注释:不含由未并表合资公司运营管理的酒店和管理输出酒店RevPAR数据。

(2)首旅如家酒店2024年第一季度18个月以上成熟酒店的经营数据:

截至2024年3月31日,首旅如家18个月以上成熟酒店共有4,704家。2024年第一季度首旅如家成熟酒店RevPAR 135元,比去年同期下降1.9%;平均房价219元,比去年同期下降0.4%;出租率61.5%,比去年同期下降0.9个百分点。18个月以上不含轻管理酒店的成熟酒店共有3,024家,2024年第一季度RevPAR比去年同期下降1.1%;平均房价231元,比去年同期下降0.1%;出租率63.9%,比去年同期下降0.7个百分点。

2024年1至3月首旅如家开业18个月以上酒店三项指标统计表

项目	酒店数量	RevPAR		均价		出租率	
		2024年1至3月	同比%	2024年1至3月	同比%	2024年1至3月	同比增减百分点
经济型酒店	1,631	118	-3.2%	181	0.3%	65.1%	-2.3
直营	371	111	0.2%	176	1.0%	63.0%	-0.5
特许管理	1,260	121	-4.3%	183	0.1%	66.0%	-3.0
中高端酒店	1,393	178	0.3%	285	-1.5%	62.7%	1.1
直营	241	203	4.1%	320	-3.1%	63.5%	4.4
特许管理	1,152	171	-1.1%	274	-1.3%	62.4%	0.1
轻管理	1,680	77	-7.3%	153	-3.4%	50.4%	-2.1
特许管理	1,680	77	-7.3%	153	-3.4%	50.4%	-2.1
小计	4,704	135	-1.9%	219	-0.4%	61.5%	-0.9
直营	612	151	2.8%	239	0.1%	63.2%	1.6
特许管理	4,092	130	-3.2%	214	-0.6%	61.0%	-1.6

注释:不含由未并表合资公司运营管理的酒店和管理输出酒店RevPAR数据。

4.酒店区域分布

省(或直辖市、自治区)	截至2024年3月31日开业酒店					
	直营酒店		特许管理及管理输出酒店		合计	
	酒店数量	客房间数	酒店数量	客房间数	酒店数量	客房间数
北京	46	6,444	244	27,446	290	33,890
上海	77	10,557	278	24,087	355	34,644
苏浙皖	110	12,821	1,196	82,662	1,306	95,483
津鲁冀	109	12,538	1,417	88,970	1,526	101,508
广东	53	6,538	143	11,359	196	17,897
川渝	20	2,855	216	17,058	236	19,913
其他	222	25,704	2,162	154,303	2,384	180,007
合计	637	77,457	5,656	405,885	6,293	483,342

公司中国境内酒店家数6,293家,客房间数483,342间。其中北京、上海、苏浙皖、津鲁冀、广东和川渝地区的酒店总数3,909家,占总数的62.1%;客房间数303,335间,占总数的62.8%。

四、季度财务报表

(一)审计意见类型

□适用 √不适用

(二)财务报表

合并资产负债表

2024年3月31日

编制单位:北京首旅酒店(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2024年3月31日	2023年12月31日
流动资产:		
货币资金	1,597,253,548.84	1,186,674,595.79
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	907,851,989.01	1,126,375,534.23
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	364,589,465.97	359,442,033.71
应收款项融资		
预付款项	27,239,867.57	32,649,712.98
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	226,530,729.11	74,318,975.37
其中:应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	39,785,956.88	43,643,628.40
其中:数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	42,008,144.03	44,868,999.43
其他流动资产	156,473,521.21	162,827,793.58
流动资产合计	3,361,733,222.62	3,030,801,273.49
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	328,006,781.33	313,702,942.80
长期股权投资	395,432,464.67	398,722,364.86
其他权益工具投资	38,571,795.46	38,581,640.23
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	2,023,671,109.88	2,051,292,130.70
在建工程	106,716,283.58	65,855,232.09
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	7,907,197,266.55	7,779,360,299.65
无形资产	3,415,122,444.06	3,428,901,510.47
其中:数据资源		
开发支出		
其中:数据资源		
商誉	4,691,866,361.51	4,691,866,361.51
长期待摊费用	1,763,806,079.88	1,835,892,389.45
递延所得税资产	1,038,979,952.14	1,002,269,863.38
其他非流动资产	607,208,714.99	602,899,111.35
非流动资产合计	22,316,579,254.05	22,209,343,846.49
资产总计	25,678,312,476.67	25,240,145,119.98
流动负债:		
短期借款	230,027,958.34	30,427,958.33
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	120,412,323.85	122,207,480.27
预收款项	14,244,150.02	17,378,478.55
合同负债	465,391,368.10	450,204,379.75
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	202,457,506.18	311,425,347.86
应交税费	120,367,487.90	136,941,683.32
其他应付款	1,534,712,349.84	1,487,662,473.27
其中:应付利息		
应付股利	1,447,252.61	1,447,252.61
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	1,541,804,426.46	1,517,348,727.94
其他流动负债	424,095,833.61	421,197,389.65
流动负债合计	4,653,513,404.30	4,494,793,918.94
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	8,200,000.00	8,700,000.00
应付债券		
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	8,092,087,939.44	7,944,777,140.55
长期应付款	470,728,120.97	470,847,533.47
长期应付职工薪酬	76,283,839.03	69,746,561.77
预计负债		
递延收益	14,308,510.23	14,916,418.12
递延所得税负债	880,775,039.05	887,135,861.56
其他非流动负债	71,306,169.18	76,306,580.17
非流动负债合计	9,613,689,617.90	9,472,430,095.64
负债合计	14,267,203,022.20	13,967,224,014.58
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	1,116,603,126.00	1,116,603,126.00
其他权益工具		
其中:优先股		
永续债		
资本公积	7,444,773,038.22	7,444,773,038.22
减:库存股		
其他综合收益	15,710,068.35	15,706,166.04
专项储备		
盈余公积	226,434,108.08	226,434,108.08
一般风险准备		
未分配利润	2,452,865,598.29	2,332,302,692.50
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	11,256,385,938.94	11,135,819,130.84
少数股东权益	154,723,515.53	137,101,974.56
所有者权益(或股东权益)合计	11,411,109,454.47	11,272,921,105.40
负债和所有者权益(或股东权益)总计	25,678,312,476.67	25,240,145,119.98

公司负责人:李云主管会计工作负责人:李向荣 会计机构负责人:盛白

合并利润表

2024年1—3月

编制单位:北京首旅酒店(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2024年第一季度	2023年第一季度
一、营业总收入	1,845,458,817.94	1,655,538,473.32
其中:营业收入	1,845,458,817.94	1,655,538,473.32
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,692,503,821.83	1,577,264,992.64
其中:营业成本	1,170,236,064.96	1,147,952,451.92
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	13,507,568.20	11,057,491.74
销售费用	151,615,656.72	99,283,466.73
管理费用	246,379,407.44	199,031,628.84
研发费用	14,270,971.23	12,562,938.19
财务费用	96,494,153.28	107,377,015.22
其中:利息费用	102,374,954.47	108,621,266.95
利息收入	7,271,977.57	2,883,831.85
加:其他收益	1,898,933.42	22,503,673.09
投资收益(损失以"-"号填列)	-1,841,934.02	-1,491,818.95
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-3,313,951.14	-2,866,019.40
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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)	5,559,444.18	9,917,194.52
信用减值损失(损失以"-"号填列)	-1,600,616.95	-432,275.82
资产减值损失(损失以"-"号填列)	–	-3,002,372.93
资产处置收益(损失以"-"号填列)	12,214,713.82	12,875,012.11
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	169,185,536.56	118,642,892.70
加:营业外收入	6,035,603.42	4,140,265.46
减:营业外支出	1,675,319.22	655,512.58
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	173,545,820.76	122,127,645.58
减:所得税费用	39,761,374.00	24,356,096.11
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	133,784,446.76	97,771,549.47
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	133,784,446.76	97,771,549.47
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.归属于母公司股东的净利润(净亏损以"-"号填列)	120,562,905.79	80,468,829.87
2.少数股东损益(净亏损以"-"号填列)	13,221,540.97	17,302,719.60
六、其他综合收益的税后净额	3,902.31	-674,484.69
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	3,902.31	-674,484.69
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-7,383.57	-1,070.09
(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	-7,383.57	-1,070.09
(4)企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	11,285.88	-673,414.60
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	21,515.35	–
(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	-10,229.47	-673,414.60
(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	133,788,349.07	97,097,064.78
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	120,566,808.10	79,794,345.18
(二)归属于少数股东的综合收益总额	13,221,540.97	17,302,719.60
八、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)	0.1080	0.0721
(二)稀释每股收益(元/股)	0.1080	0.0721

2023年5月发生同一控制下企业合并,2023年1-3月被合并方实现的净利润为:3,277,941.76元。

公司负责人:李云主管会计工作负责人:李向荣 会计机构负责人:盛白

合并现金流量表

2024年1—3月

编制单位:北京首旅酒店(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2024年第一季度	2023年第一季度
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	1,937,293,061.08	1,818,632,183.13
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		
收到其他与经营活动有关的现金	170,686,466.60	179,725,702.98
经营活动现金流入小计	2,107,979,527.68	1,998,357,886.11
购买商品、接受劳务支付的现金	485,317,308.58	351,739,930.67
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		
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		
支付给职工及为职工支付的现金	693,367,870.04	505,898,383.78
支付的各项税费	158,976,458.59	88,005,224.49
支付其他与经营活动有关的现金	174,081,870.11	151,765,085.69
经营活动现金流出小计	1,511,743,507.32	1,097,408,624.63
经营活动产生的现金流量净额	596,236,020.36	900,949,261.48
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	2,679,229.23	2,374,708.25
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	489,123,844.12	1,512,270,717.99
投资活动现金流入小计	491,803,073.35	1,514,645,426.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	198,778,878.13	196,541,434.55
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	264,000,000.00	1,272,000,000.00
投资活动现金流出小计	462,778,878.13	1,468,541,434.55
投资活动产生的现金流量净额	29,024,195.22	46,103,991.69
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	4,400,000.00	–
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,400,000.00	–
取得借款收到的现金	210,000,000.00	359,999,999.94
收到其他与筹资活动有关的现金	–	4,000,000.00
筹资活动现金流入小计	214,400,000.00	363,999,999.94
偿还债务支付的现金	10,900,000.00	310,499,999.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	103,093,292.44	125,944,689.51
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	314,079,252.09	427,888,841.84
筹资活动现金流出小计	428,072,544.53	864,333,531.29
筹资活动产生的现金流量净额	-213,672,544.53	-500,333,531.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35,459.44	-817,395.63
五、现金及现金等价物净增加额	411,623,130.49	445,902,326.19
加:期初现金及现金等价物余额	1,184,042,568.29	1,004,886,063.76
六、期末现金及现金等价物余额	1,595,665,698.78	1,450,788,389.95

公司负责人:李云主管会计工作负责人:李向荣 会计机构负责人:盛白

母公司资产负债表

2024年3月31日

编制单位:北京首旅酒店(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2024年3月31日	2023年12月31日
流动资产:		
货币资金	312,935,587.75	149,488,879.82
交易性金融资产	907,851,989.01	1,114,631,095.87
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	22,989,119.22	12,848,997.83
应收款项融资		
预付款项	184,665.62	53,315.23
其他应收款	1,874,712,781.05	1,726,627,001.39
其中:应收利息	63,616,097.19	63,616,097.19
应收股利	76,356,489.27	76,356,489.27
存货	2,818,427.50	2,861,299.78
其中:数据资源		
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	7,454,988.31	8,198,394.81
流动资产合计	3,128,947,558.46	3,014,708,984.73
非流动资产:		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	1,061,385.00	1,061,385.00
长期股权投资	13,506,879,913.98	13,515,036,580.91
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	126,212,652.94	129,579,595.62
在建工程	757,208.79	1,093,857.49
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	7,013,527.41	7,876,153.71
无形资产	34,440,482.20	34,784,600.97
其中:数据资源		
开发支出		
其中:数据资源		
商誉		
长期待摊费用	2,517,866.79	2,650,386.09
递延所得税资产	71,445,938.33	76,970,331.98
其他非流动资产	81,602,191.78	80,924,054.79
非流动资产合计	13,831,931,167.22	13,849,976,946.56
资产总计	16,960,878,725.68	16,864,685,931.29
流动负债:		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	10,557,530.11	12,425,396.42
预收款项	2,429,947.92	4,106,751.72
合同负债	9,729,556.20	9,699,770.45
应付职工薪酬	4,975,657.89	9,105,980.84
应交税费	2,179,329.06	1,008,006.83
其他应付款	4,824,449,264.32	4,725,484,572.83
其中:应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,498,188.09	3,773,802.41
其他流动负债	407,856,597.58	405,198,308.40
流动负债合计	5,265,676,071.17	5,170,802,589.90
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	4,401,289.28	4,954,986.03
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	2,177,520.58	2,243,830.31
递延所得税负债	1,962,997.30	3,657,774.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,541,807.16	10,856,590.34
负债合计	5,274,217,878.33	5,181,659,180.24
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	1,116,603,126.00	1,116,603,126.00
其他权益工具		
其中:优先股		
永续债		
资本公积	10,100,341,811.05	10,100,341,811.05
减:库存股		
其他综合收益	21,515.35	–
专项储备		
盈余公积	215,348,311.32	215,348,311.32
未分配利润	254,346,083.63	250,733,502.68
所有者权益(或股东权益)合计	11,686,660,847.35	11,683,026,751.05
负债和所有者权益(或股东权益)总计	16,960,878,725.68	16,864,685,931.29

公司负责人:李云主管会计工作负责人:李向荣 会计机构负责人:盛白

母公司利润表

2024年1—3月

编制单位:北京首旅酒店(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2024年第一季度	2023年第一季度
一、营业收入	67,525,794.56	52,944,375.62
减:营业成本	25,936,920.14	21,977,413.62
税金及附加	1,330,153.57	1,187,278.08
销售费用	1,181,317.20	882,536.94
管理费用	27,488,928.88	23,139,564.90
研发费用		
财务费用	4,053,276.76	6,453,814.67
其中:利息费用	5,306,325.18	7,567,516.78
利息收入	1,436,971.54	1,434,349.36
加:其他收益	243,219.80	398,947.33
投资收益(损失以"-"号填列)	-5,358,279.15	-3,246,101.44
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-8,178,182.28	-7,553,957.82
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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)	5,367,002.72	9,393,863.02
信用减值损失(损失以"-"号填列)	-268,596.97	-209,825.48
资产减值损失(损失以"-"号填列)		
资产处置收益(损失以"-"号填列)	-77,563.71	-63,044.74
二、营业利润(亏损以"-"号填列)	7,440,980.70	5,577,606.10
加:营业外收入	1,217.20	5,261.61
减:营业外支出		
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	7,442,197.90	5,582,867.71
减:所得税费用	3,829,616.95	3,220,014.26
四、净利润(净亏损以"-"号填列)	3,612,580.95	2,362,853.45
(一)持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	3,612,580.95	2,362,853.45
(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	21,515.35	–
(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		
(二)将重分类进损益的其他综合收益	21,515.35	–
1.权益法下可转损益的其他综合收益	21,515.35	–
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	3,634,096.30	2,362,853.45
七、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

公司负责人:李云主管会计工作负责人:李向荣 会计机构负责人:盛白

母公司现金流量表

2024年1—3月

编制单位:北京首旅酒店(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2024年第一季度	2023年第一季度
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	60,133,769.49	54,929,087.61
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,182,652.67	3,996,246.72
经营活动现金流入小计	63,316,422.16	58,925,334.33
购买商品、接受劳务支付的现金	10,543,426.72	7,652,073.27
支付给职工及为职工支付的现金	32,322,816.04	24,770,723.18
支付的各项税费	1,541,312.35	694,103.87
支付其他与经营活动有关的现金	12,731,413.80	11,594,254.40
经营活动现金流出小计	57,138,968.91	44,711,154.72
经营活动产生的现金流量净额	6,177,453.25	14,214,179.61
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	2,030.00	31,250.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	415,135,206.80	1,557,084,986.68
投资活动现金流入小计	415,137,236.80	1,557,116,236.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,408,628.50	4,038,136.28
投资支付的现金		
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	347,996,285.12	1,369,560,167.28
投资活动现金流出小计	350,404,913.62	1,373,598,303.56
投资活动产生的现金流量净额	64,732,323.18	183,517,933.12
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		
收到其他与筹资活动有关的现金	101,500,000.00	108,035,283.33
筹资活动现金流入小计	101,500,000.00	108,035,283.33
偿还债务支付的现金	–	100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,535,675.61	12,577,509.03
支付其他与筹资活动有关的现金	6,427,392.89	2,902,050.93
筹资活动现金流出小计	8,963,068.50	115,479,559.96
筹资活动产生的现金流量净额	92,536,931.50	-7,444,276.63
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	163,446,707.93	190,287,836.10
加:期初现金及现金等价物余额	149,488,879.82	154,202,305.59
六、期末现金及现金等价物余额	312,935,587.75	344,490,141.69

公司负责人:李云主管会计工作负责人:李向荣 会计机构负责人:盛白

(三)2024年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

□适用 √不适用

特此公告。

北京首旅酒店(集团)股份有限公司董事会

2024年4月29日

股票代码:600258 股票简称:首旅酒店 编号:临2024-027

北京首旅酒店(集团)股份有限公司关于收购控股股东首旅集团持有的北京环汇置业有限公司9%股权及债权的关联交易的补充公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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法律责任

重要提示:

●对本次关联交易涉及收购标的股权的必要性和对公司的影响进行补充说明

●对环汇置业开发的项目建设进度、面积、投资进度、经营模式、项目公司法人治理结构等情况进行补充说明

●对公司提供的借款资金的安全性及保障措施进行补充说明

北京首旅酒店(集团)股份有限公司(以下简称"公司""本公司"或"首旅酒店")于2024年4月20日披露了《关于收购控股股东首旅集团持有的北京环汇置业有限公司 9%股权及债权的关联交易的公告》(临2024-025)。公司拟以现金971.0404万元收购控股股东北京首都旅游集团有限责任公司(以下简称"首旅集团")持有的北京环汇置业有限公司(以下简称"环汇置业"或"标的公司")9%股权,并同时以现金51,764.13万元收购首旅集团对标的公司截至评估基准日的相应债权本金及利息部分,以实现投资运营通州文旅区商业配套综合体项目之目的。在上述股权和债权收购完成后,公司将持有环汇置业9%股权,根据环汇置业建设期和运营初期资金需求,各股东按所持环汇置业股权比例同时向其提供股东借款。除前述从首旅集团受让的股东借款本金金额外,公司预计将继续向环汇置业提供25,424万元股东借款,股东借款(本金)合计总额不超过7.7102亿元。

因标的公司项目尚在建设初期,为能使投资者充分了解项目进展情况,现根据上海证券交易所《股票上市规则》等有关规定,及上交所下发的监管工作函相关要求,就相关事项进行补充披露如下:

一、通州文旅区商业配套综合体项目具体情况及本次收购的必要性和对公司影响的补充说明

(一)项目建设进度、面积、投资进度、经营模式、项目公司法人治理结构等情况

1.项目情况

通州文旅区商业配套综合体项目(标的公司项目)位于北京城市副中心的文化旅游区。项目用地面积为20.4万平米,总建筑面积约47.6万平米。项目预计总投资119.36亿,截至2024年3月31日,已投入约71.9亿元。

项目按所在区域可以分为落地区和盖上区两个区域,其中落地区包括自持酒店和奥特莱斯商业综合体,盖上区将建成小镇。其中奥特莱斯商业综合体约19万平米,预计建成后转固定资产入账原值约50.7亿元;酒店约3.5万平米,预计建成后转固定资产入账原值约13.2亿元;盖上小镇约10万平米,预计建成后转固定资产入账原值约35.9亿元;地下车库及转换夹层和配套合计约15.1万平米,其中地下车库预计建成后转入账原值约9.4亿元。上述固定资产预计入账原值为前期测算数据,待项目最终竣工成本结算时确认最终房屋固定资产入账价值。

主要业态建设进度如下:

(1)奥特莱斯商业综合体

概况及工程进度:位于落地区北侧,总建筑面积约19万平米(含转换层商业),目前结构在施建设面积16.5万平米。项目定位为跨界融合的奥特莱斯商业综合体,拟以国际名品为支撑,功能体验为驱动,建成后委托北京王府井奥莱企业管理有限公司(以下简称"王府井奥莱")经营,暂定名"王府井奥莱MORE"。商业主体结构于2024年4月22日结构封顶,室内二次结构和机电安装工程开始施工,穹顶钢结构完成30%。

经营模式:环汇置业全权委托王府井奥莱负责奥特莱斯商业综合体的筹备开业及日常经营和管理,委托经营期限15年。王府井奥莱已与环汇置业签署《商业委托经营管理协议》。王府井奥莱以年度综合毛利额为基础,按一定比例向环汇置业收取管理费。

日常经营事项决策安排:王府井奥莱作为受托方负责奥特莱斯商业综合体的筹备开业及日常经营和管理,包括但不限于对奥特莱斯商业综合体整体招商、开业筹备、经营管理体系搭建、派驻核心管理团队、人员招聘培训管理、商业运营管理、物业管理等。环汇置业承担奥特莱斯商业综合体的监督管理职责,并对奥特莱斯商业综合体的日常经营和管理享有知情权、监督权和经营管理预算的审批权、考核权。

(2)高端酒店

概况及工程进度:位于落地区南侧,总建筑面积约3.5万平方米,目前结构已建设面积3.5万平米,客房数约350间,委托首旅安诺酒店管理有限公司(首旅酒店之全资子公司,以下简称"首旅安诺")经营,品牌使用奢华时尚品牌"诺岚"。酒店主体结构于2023年11月20日结构封顶,二次结构已完成,室内机电工程完成30%,幕墙工程完成50%。

经营模式:首旅安诺作为受托方全权负责酒店的日常经营和管理,委托经营期限15年。首旅安诺已与环汇置业签署《酒店委托经营管理协议》。首旅安诺按营业收入收取基本管理费,按GOP率(经调整营业毛利额/营业总收入)达标情况向环汇置业收取效益管理费。

日常经营事项决策安排:首旅安诺通过派驻酒店总经理及高管全面落实酒店日常业务、经营管理和经营业绩目标的实现。此外酒店总经理负责酒店年度预算、固定资产重置与改进方案预算的编制,经过首旅安诺批准后向环汇置业提报,由环汇置业审核批复。环汇置业承担酒店的业主监督管理职责,并对首旅安诺的日常经营和管理享有知情权、监督权和经营管理预算的审批权、经营指标的考核权。

(3)盖上小镇

概况及工程进度:盖上区域将打造小镇式微度假目的地,集吃/住/行/游/购/娱一体的一站式商业休闲娱乐,建筑面积约10万平米。小镇统筹餐饮、酒店、社交、游乐、策展、科技体验等功能,规划有5大体验中心、商业街区、主题酒店群落三大业态。其中:五大体验中心及咽喉区商街约2.5万平米,包含儿童探索馆、科学体验馆、音乐体验馆、汤泉生活馆及汀云美术馆等引流公建,零售部分补充落地区奥莱所欠缺的小众业态为主,面向各年龄层家庭客群。目前盖上区域全面实施基础工程,主体结构在施面积1万平米。汀云美术馆已完工,国家地理馆钢结构完成60%,上盖屋面层及构筑物已完成拆除,防水完成20%。

经营模式:五大体验中心和商业街区由环汇置业长期持有,由环汇置业团队招商运营,采用租赁或合作经营模式向承租方或合作方收取租金或提成收益。另有约7.5万平米庭院酒店(商业)采用合作经营+未来出售的方式,自持年限为十年,在满足自持年限后进行产权转移。项目于2023年启动蓄客工作,制定了上盖区商业销售推广策略和价格策略,目前已经接待多组客户,项目招商展示中心在2024年4月正式开放,各项工作正在加速开展。

日常经营事项决策安排:针对长期持有商业部分(五大体验中心和商业街区)的招商运营,由环汇置业制订相关招商管理规则,经公司董事会审议通过后执行。约7.5万平米庭院酒店在满足项目前期可研收益基础上,由环汇置业董事会授权环汇置业经营层根据市场状态和客户变化适时组织营销工作、签署相关合同及相关法律文书,收取客户相应款项,统筹落实回款等相关工作。

2.环汇置业法人治理结构

环汇置业严格按照《公司法》建立了公司治理架构和完备的内控制度,保证项目建设和后期运营的有效有序决策。

(1)环汇置业股东会为其最高权力机构,各方股东按持股比例行使表决权;股东会会议作出的决议须经代表二分之一(不含本数)以上表决权的股东表决通过,但股东会就①环汇置业的章程修改;②注册资本的增减;③环汇置业合并、分立、解散、重组或者清算;④变更公司形式作出的决议,须经代表百分之百表决权的股东表决通过。

(2)环汇置业设董事会,董事会对股东会负责。董事会由6名董事组成,其中:3名董事由北京市基础设施投资有限公司(以下简称"京投公司")提名,2名董事由首旅集团提名,1名董事由北京城建集团有限责任公司(以下简称"北京城建")提名。董事会成员任期为每届三年,连选可以连任。董事会设专职董事长,从京投公司提名的董事中选举产生,董事长为环汇置业法定代表人。董事会决议的表决,实行一人一票,根据《公司法》规定应由董事会审议的事项须经全体董事的二分之一(不含本数)以上表决通过,但董事会就①决定公司抵押、担保、重大资产出售和出租等事项;②制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;③高级管理人员人数及岗位设置调整作出的决议,须经全体董事的百分之百表决通过。

(3)环汇置业设监事会,依法行使监督权,确保公司依法经营、维护各方利益。监事会由3名监事组成,其中:1名监事由京投公司提名,1名监事由首旅集团提名,1名监事由北京城建提名。监事会成员任期为每届三年,连选可以连任。监事会设监事会主席,从首旅集团提名的监事中选举产生。监事会决议应经过半数监事通过方为有效。

(二)项目未来收益风险补充说明

1.项目建设方面:本项目整体工程量浩大、工期较长,存在因意外因素导致投资总额超出预算的风险。具体分析和应对措施如下:

在成本方面:从周边商业地产市场价格上看,通州现有商业集中在运河商务区,本项目所在通州文旅区目前不存在可比的大型商业娱乐综合体。从土地获取价格看,本项目土地性质为F3其他多功能用地,楼面价约16,778元/平方米,近年周边区域相同性质土地出让价格与本项目土地楼面价持平。

比较因素	案例一	案例二	案例三
宗地位置	北京城市副中心1202街区FZX-1202-0001地块F3其他类多功能用地	北京市通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目FZX-1102-6002地块F3其他类多功能用地	北京市通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目FZX-1102-6219地块F3其他类多功能用地
楼面价(元/平方米)	16,835.00	16,545.00	16,529.00
交易日期	2022/7/19	2022/8/23	2022/8/23
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限(年)	设定为40年	设定为40年	设定为40年
土地用途	F3其他类多功能用地	F3其他类多功能用地	F3其他类多功能用地

在建设进度方面:项目团队及各股东方从市场调研、规划设计、建筑形态、业态配比等多方面进行了充分论证,项目的定位符合市场需求;在保证施工工期、施工概算等方面:项目开发建设方为京投公司和北京城建,经验丰富,且具有开发、建设和运营方面的优质资源,能够保证项目的按期施工和施工预算执行。从前述本项目各业态建设进度上看,目前项目建设进度符合预期。

2. 项目招商运营方面:本项目存量部分以国际名品奥莱和高端酒店为核心,整合化妆品、功能体验、文化体验、微度假小镇多个品类和业态,存在招商和经营风险。应对措施如下:

(1)项目商业和酒店的专业管理团队已多次实地考察,反复研判,对项目定位、业态规划、品类及品牌组合进行了缜密筹划,未来将协同内部资源,充分发挥项目自身在区位、交通、多业态组合等方面的优势,通过高质量运营服务及市场化管理,综合提升项目商业价值,确保项目健康、可持续发展,并满足项目收益要求。

(2)招商进度方面

奥特莱斯:目前主力店和次主力店摸底进展顺利,正在持续跟进。常规性品牌按照招商进度顺利推进。目前已经接触200余个品牌,计划开业率在90%。

盖上微度假小镇:五大引流公建招商工作已基本完成。其中盖上引流公建中的音乐体验馆、儿童体验馆、科学体验馆、汤泉生活馆招标工作已完成,正在与运营方签署合作协议,汀云美术馆(展示区)施工完成,已验收移交。咽喉区商街正在持续开展市场头部资源储备及意向洽商。

综上,项目运营受到内外部多重因素的影响,存在一定建设和运营风险,公司将与各方股东共同面对,积极谨慎地识别建设运营中可能出现的风险,并制定应对措施,资源准备留有余地。此外,首旅酒店仅占9%的股权,如果未来收益不达预期,也仅按相应的股权比例承担风险,对公司的影响在可控范围之内。

(三)本次交易的必要性以及对公司影响的补充说明

1、区域商贸旅游环境持续向好

2023年,国内旅游复苏不断提速,全国旅游市场景气指数维持高位,受政策、供给、宣传等多种利好因素影响,城乡居民出游意愿高涨,出游人次和出游总花费等多项指标大幅度超过2022年水平,部分指标超过2019年同期水平。根据中国旅游研究院(文化和旅游部数据中心)发布的《2023年中国旅游经济运行分析与2024年发展预测》分析,预计2024年国内旅游、入境旅游、出境旅游三大市场主要指标将保持两成以上增速,接近甚至超过2019年历史最高水平。清明假期的人均总花费超过2019年水平,为国内酒店行业在2024年继续取得良好的业绩奠定了坚实的基础,为行业趋势良好向上发展创造了条件。

2、公司业绩保持稳定增长的确定性高

首旅酒店是全国三大连锁酒店集团之一,专注于中高端及经济性酒店的运营管理,并兼有景区经营业务。2023年公司实现营业收入77.93亿元,归属于上市公司股东的净利润7.95亿元。2024年第一季度公司秉持"发展为先、产品为王、会员为本、经营至上"的核心战略,精准实施市场策略,深度优化运营管理,敏锐捕捉国内酒店和景区市场机遇,全力抓住春节等关键节假日销售节点,推动公司业绩在2023年的基础上实现进一步提升。公司实现营业收入184,545.88万元,同比增长11.47%,归属于上市公司股东的净利润12,056.29万元,同比增长49.83%。伴随商旅旺季的到来,公司将进一步聚焦规模化扩张与下沉市场深耕,借力旺季销售提振收入,通过提质增效改善经营效率,努力提升公司全年经营业绩。

3、环汇置业项目将打造京津冀区域新的文旅地标

环汇置业项目作为北京城市副中心文化旅游区的标志性工程,是北京新一代TOD的示范工程。项目将接入三条轨道线路,实现便捷换乘,提升城市副中心文旅服务水平,打造"文、商、旅"融合的区域新地标,项目整体预计2025年开门迎客。

4、首旅酒店抓住机遇,积极布局战略高地

首旅酒店主业产品涵盖从经济性到高端奢华品牌,满足不同商旅客出行需求,在高端奢华酒店方面,公司自主创立发展"安岚"和"诺岚"两个全新、前卫的国际化高端及奢华品牌,推出了多层次、个性化、差异化的品牌矩阵。在本次收购首旅集团所持环汇置业9%股权及对应债权同时,公司所属全资子公司首旅安诺已与环汇置业签署《酒店委托经营管理协议》,并配备酒店专业设计及未来运营管理团队,以"诺岚"品牌标准对该项目所涉酒店部分进行前期规划设计,并着手未来酒店运营管理。本项目将作为"诺岚"旗舰酒店,以度假、会议、商务客人为目标客源,以期特色化酒店服务和艺术氛围打造。

5、对首旅酒店主业发展的积极推动

本次交易的必要性及影响:①本次交易总体上符合公司的发展战略,对于公司获得北京城市副中心发展先机、加快品牌资产和业务布局具有重大战略意义;②本次交易完成后,其中酒店部分以公司自有品牌"诺岚"运营,公司高端品牌酒店品牌得到进一步加强,市场竞争力将进一步提升,有助于提升公司高端酒店业务拓展及规模和盈利能力;③公司持有部分项目公司股权,在获得酒店运营管理权的同时,可更好的参与到项目公司前期建设和后期运营管理中,推进各项工作的实施落地,最大限度维护公司权益。④《酒店委托经营管理协议》是按营业收入不同比例收取管理费,可以享受项目成长带来的稳定收益。

二、首旅酒店做为股东方提供借款资金安全性及保障措施的补充说明

1.环汇置业现有各方股东都是北京市属国有公司,按照国资管理要求制定相关管控制度,受到国资委的统一监管,程序合规。项目公司未来将通过运营收益向股东还本付息,公司运营产生的富裕现金流在满足银行贷款还款计划前提下,优先用于偿还股东借款。

2.项目前期由开发建设及运营管理方面的专业团队对项目进行了详细的调研评估,设计方案反复论证;股东方团队对于地铁上盖物业开发、施工建设、商业管理、酒店管理具有丰富的经验,能够保障项目的实际投入和预算的偏差在行业合理范围内。

3.公司的控股股东首旅集团及关联方在项目公司有权提名2名董事、1名监事,环汇置业的总经理、财务副总均由首旅集团委派人员担任,可保障标的公司资金使用按照预定计划实施,维护公司的权益。

4.项目主要资产(奥特莱斯和酒店)的运营管理委托给王府井奥莱和首旅安诺,二者为奥莱商业及高端度假酒店管理领域专业团队,对自持物业经营管理及价值提升具备管控力及发展力。

5.项目公司目前按照商业地产开发通行的市场规则设置资本结构,项目各股东以股权和等比例股东借款形式对项目进行投资建设。未来如项目需要,经各方股东一致同意后,不排除调整资本结构的可能性。届时公司将在履行必要的审批程序后行使股东权利。

特此公告。

北京首旅酒店(集团)股份有限公司

2024年4月29日