

# 胜高连锁酒店管股份有限公司

## 关于 2019 年年度报告问询函的回复报告

全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

本公司于 2020 年 7 月 17 日收到了贵公司关于我公司 2019 年年度报告的问询函，现就所反馈问题回复如下：

### 一、关于资金状况

你公司 2019 年末货币资金 794,242.37 元，2019 年末间接融资总额 71,800,000 元。

1、请你公司说明当前货币资金是否足够支持日常运营，能否按协议约定按时付息，期后是否存在逾期未能支付利息的情况，是否对日常经营产生不利影响。

回复：公司当前货币资金足够支付日常运营，目前公司每月的应付利息金额为 61.49 万元，且暂无需偿还的到期借款。7 月份营业收入约为 900 多万元，公司的每月营业收入足够支付日常运营所需资金，能按协议付息，目前公司未出现逾期付息的情况。公司采取系列措施保证资金支持日常运营，一是开源节流，在市场逐步复苏的大环境下，调整经营策略促进酒店的营收快速恢复至疫情前水平，同时加强成本费用管控，减少不必要的支出；二是本年度新签约设立的北京通州店、南京苜蓿园店、郑州大学城胜高店及郑州大学城胜开店将在 2020 下半年度陆续营业，这对资金流亦将起到较大补充作用。

### 二、关于受托经营

你公司本期新增一家受托经营酒店即南京博利滋酒店管理有限公司，经查该公司股东薛福阳、雷春云均因未按时履行法律义务已被法院强制执行。

1、受托经营南京博利滋酒店管理有限公司的具体情况、业务模式及会计核算方法；

回复：受托经营的南京博利滋酒店管理有限公司是类似承包经营的合作模



式，由我公司自主经营、自负盈亏，仅需定期向合作对手方胡悦支付定额的合作回报，受托经营的南京博利滋酒店管理有限公司亦按我公司直营酒店的会计核算方法进行会计核算。

2、南京博利滋酒店管理有限公司股东被强制执行的情况对你公司受托经营该公司的影响。

回复：受托经营的南京博利滋酒店管理有限公司，合作对手方胡悦为该项目公司的实际控制人，现正办理该项目公司相关的股权及证照变更。且该项目由我公司自主经营、自负盈亏，合作对手方胡悦提供该项目公司相关经营证照给我公司用以经营该项目，我公司仅需定期向合作对手方胡悦支付定额的承包金。南京博利滋酒店管理有限公司仅是股东被强制执行，南京博利滋酒店管理有限公司本身及其法定代表人并没有涉诉或被执行的情况，故此并不会对我公司受托经营该项目产生影响。

### 三、关于酒店转让

你公司本期因转让四家门店形成的日常经营往来款增加 6,478.26 万元，四家门店分别是北京草桥胜高酒店有限公司、深圳市胜高沙井酒店有限公司、杭州微派酒店管理有限公司、上海迎顺酒店管理有限公司。

1、请你公司说明四家酒店转让的原因、转让的定价依据、转让对手方；是否构成重大资产重组；徽派、迎顺酒店装修形成的 6447.48 万元分三年收回是否有履约保证。

回复：北京草桥胜高酒店有限公司和深圳市胜高沙井酒店有限公司的转让原因均是因经营标的物业合同到期，未能与物业所有权人达成续租，故此进行转让。北京草桥胜高酒店有限公司和深圳市胜高沙井酒店有限公司的转让是依据转让标的公司的总资产及净资产为基础，转受让双方进行协商定价。北京草桥胜高酒店有限公司和深圳市胜高沙井酒店有限公司的转让对手方均是李华住先生。

杭州微派酒店管理有限公司和上海迎顺酒店管理有限公司的转让原因是公

司从目前国内酒店市场结构分析判断，中高端酒店正处于中长期的快速发展阶段，具有很大的发展空间。故此进行业务梳理调整，将公寓项目杭州微派酒店管理有限公司和上海迎顺酒店管理有限公司进行转让。定价依据是标的企业的公司资质及合同期限为基础，转受让双方进行协商定价。杭州微派酒店管理有限公司和上海迎顺酒店管理有限公司的转让对手方均是深圳悦住商业管理有限公司。杭州微派酒店管理有限公司和上海迎顺酒店管理有限公司的转让均不构成重大资产重组。

微派、迎顺酒店装修形成的 6447.48 万元分三年收回，已由杭州微派酒店管理有限公司和上海迎顺酒店管理有限公司的转让对手方深圳悦住商业管理有限公司出具还款计划书，且转让对手方深圳悦住商业管理有限公司同意我公司对微派、迎顺酒店的经营状况进行关注，微派、迎顺酒店的营收将优先用于支付此款项。

#### 四、关于期间费用

你公司 2018 年及 2019 年营业收入分别为 116,026,240.09 元、110,333,858.62 元，本年较上年下降 4.91%；2018 年及 2019 年销售费用分别为 3,647,481.24 元、6,629,062.37 元，本年较上年增加 81.74%；2018 年及 2019 年管理费用分别为 7,819,104.12 元、18,694,084.39 元，本年较上年增加 139.08%。此外，你公司管理费用中，中介服务费 2018 年及 2019 年发生额分别是 1,157,066.92 元、6,288,526.18 元。

##### 1、本年销售费用、管理费用与营业收入反向变动的的原因；

回复：本年度因租赁合同到期转让的草桥店、沙井店及因业务调整转让的微派公寓、迎顺公司，均不再纳入合并报表范围，故此导致营业收入下降；而公司本年度新签约设立的北京通州店、南京苜蓿园店、西安高铁北站店、郑州大学城胜高店及郑州大学城胜开店因处于装修筹备阶段，暂不产生营业收入，但其管理费用及销售费用已产生，故此导致本年销售费用、管理费用与营业收入反向变动。另外，本年度公司加大的门店拓展力度，此举虽不会对公司当期

营收产生提升，但对公司品牌宣传及长远发展均有较大助力，因此导致相应销售费用、管理费用增加；公司本年度亦对基层员工的调薪结构、考核制度及奖励措施等进行了调整，为公司长远发展打下坚实基础，因此导致管理费用增加；公司本年度进行了新产品研发，投入大量设计费用，新产品现已完成设计，相应设计成果亦已实行于公司新签约的直营门店及加盟门店中，因此导致管理费用增加。公司为了提高公司管理层的整体素质及长远发展战略，公司核心管理人员于本年度参加了相应的培训、学习，因此导致管理费用增加。

## 2、管理费用中中介服务费的的具体情况，本年大幅增长的原因。

回复：本年管理费用中的中介费主要包含：用于公司新产品设计咨询费 115.8 万元；酒店效益管理咨询费 85.5 万元；项目拓展信息咨询费 18 万元；项目开发中介费 99.86 万元；多彩投及其他融资服务费 143.05 万元；审计、证券事务及品牌管理等其他中介服务费约 96.64 万元。本年管理费用中的中介服务费增加，一是因为公司本年度新签约直营门店项目与往年同比增加，相应新签约直营门店服务费用导致中介服务费增加；二是公司本年度进行了新产品研发，相应新产品设计研发的咨询服务费用导致中介服务费增加；三是公司为了提高公司直营门店的营收、品质管控等各方面能力，聘请行业内相应管理咨询团队，为公司提供管理咨询服务，相应管理咨询费用导致中介服务费增加；四是公司本年度加大门店拓展力度，公司拓展人员数量与往年同比增长，相应拓展费用导致中介服务费增加。

## 五、关于供应商

你公司 2019 年第三大供应商系自然人胡悦，报告期向其采购 4,400,000.00 元。

1、请你公司说明向个人采购的具体情况，交易内容、规模、必要性及相关内控措施。

回复：公司第三大供应商自然人胡悦的 4,400,000.00 元款项并非采购行为产生，而是因为公司新增受托经营的南京博利滋酒店管理有限公司需每年向合

作对手方胡悦支付定额的合作回报所产生。按合作协议约定，自然人胡悦提供日常运营所需的场地使用权、证明使用权及酒店现有装修、物资，酒店现有装修、物资包括：酒店现有装修、酒店办公用的现有各类资产、酒店日常运营所需的布草、客用品和低耗品等现有各种运营物资等，公司向胡悦支付的合作回报属于的资产、证照的使用费；且若按其他应付款统计，自然人胡悦的款项金额较大，故此特别作为供应商列示反映。该受托经营项目 2019 年度的合作回报为 4,400,000.00 元，因此本年度产生对自然人胡悦的款项 4,400,000.00 元。

除上述因新增受托经营的南京博利滋酒店管理有限公司所产生自然人胡悦的款项外，公司无其他大额个人采购的情况。

胜高连锁酒店管理股份有限公司

2020年7月27日

