

武汉合美酒店管理股份有限公司

关于对全国股转公司年报问询函的回复

全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

武汉合美酒店管理股份有限公司（以下简称“公司”或“合美股份”）于2023年9月15日收到全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“股转公司”）下发的《关于对武汉合美酒店管理股份有限公司的年报问询函》（公司一部年报问询函【2023】第441号），根据股转公司问询函提出的问题，公司的回复如下：

我部在挂牌公司2022年年度报告事后审查中关注到以下情况：

问题1、关于营业收入及毛利率

根据你公司2022年度报告，你公司营业收入13,006,978.09元，同比下滑19.68%。你公司2021年、2022年毛利率分别为35.23%、9.01%。

其中，按产品分类，房地产代理销售收入4,320,730.46元，同比下降67.46%；房地产顾问策划收入163,033.27元，同比下降80.57%；酒店经营收入8,523,214.36元，同比上升310.47%。

请你公司：

（1）结合各项营业收入的具体业务模式，报告期内销售金额、合同金额、合同签订日期、合同期限及结算时点等情况，说明营业收入中房地产代理销售、房地产顾问策划收入大幅下降，酒店经营收入大幅增加的原因及合理性；说明各项营业收入具体的收入确认政策，相关会计处理方式是否符合企业会计准则的相关规定；

【回复】

报告期内，收入包括酒店经营收入、房地产代理销售收入及房地产顾问策划收入。其中，房地产代理销售及房地产顾问策划收入明细如下：

项目	合同单位	2022年销售金额	合同金额	合同签订日期	合同期限	结算时点
房产销售代理	武汉融侨置业有限公司	4,320,730.46	框架协议	2012.12.1	长期	按月结算
房地产策划	武汉顺民房地产开发有限公司	141,509.43	150,000.00	2021.7	截止到策划活动完	完工结算

	司				成	
	武汉联发瑞盛置业有限公司	13,775.00	13,912.75	2021.9	截止到策划活动完成	完工结算
	其他	7,748.84	其他	不适用	不适用	不适用
酒店管理	你好酒店项目	4,784,808.32	不适用	不适用	不适用	不适用
	漫心酒店项目	3,556,406.04	不适用	不适用	不适用	不适用
	其他	182,000.00	不适用	不适用	不适用	不适用
合计		13,006,978.09				

2022 年房地产行业进入冰冻期，公司不仅房地产收入大幅减少，同时还要根据销售进度按时开票确认收入，同时还要垫付团队工资薪酬，但甲方有不能及时回款。2021 年为酒店行业的至暗时刻，2022 年 5 月酒店行业开始复苏，同时由于 2022 年 7 月新开的雅菲明星酒店开张试运营，所以酒店经营收入同比 2021 年上升。

营业收入主要包括房地产代理销售收入、房地产顾问策划收入、酒店经营收入，收入确认原则如下：

（1）房地产代理销售收入

房地产代理销售收入是指新房营销代理服务所取得的收入，在所提供的销售服务达到合同约定结算条款时，按照房地产成交额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，编制佣金结算明细，经开发商确认后，确认代理费收入。

（2）房地产顾问策划收入

房地产顾问策划收入是指房地产顾问、咨询策划取得的收入以及广告策划收入，在所提供的咨询策划服务达到合同约定结算条款，服务完成时确认收入。

（3）酒店经营收入

酒店经营收入是指公司对外提供酒店客房、餐饮等服务所取得的收入，在酒店客房、餐饮等服务已提供完成并取得收取服务费的权利时确认收入。

相关会计处理方式符合企业会计准则的相关规定。

（2）结合相关业务盈利模式、收入确认及成本结转方式，说明近年毛利率大幅下降的原因及合理性，并说明是否显著异于同行业可比公司数据。

【回复】

公司主要业务利润来源有两块：房地产销售佣金和酒店运营收益，收入确认方式：（1）房地产代理销售收入

房地产代理销售收入是指新房营销代理服务所取得的收入，在所提供的销售服务达到合同约定结算条款时，按照房地产成交额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，编制佣金结算明细，经开发商确认后，确认代理费收入。

（2）房地产顾问策划收入

房地产顾问策划收入是指房地产顾问、咨询策划取得的收入以及广告策划收入，在所提供的咨询策划服务达到合同约定结算条款，服务完成时确认收入。

（3）酒店经营收入

酒店经营收入是指公司对外提供酒店客房、餐饮等服务所取得的收入，在酒店客房、餐饮等服务已提供完成并取得收取服务费的权利时确认收入。

成本结转方式：按照项目归集成本并在期末结转相应成本。

房地产代理行业的毛利率、酒店管理行业的毛利率都与营业规模密切相关，主要还是公司从房地产销售行业转型到酒店管理行业，从轻资产的服务型公司转型为以重资产投入的服务型公司，导致毛利率大幅下降。数据分析如下表：

摘要	2021 年度		2022 年度	
	营业收入	毛利率	营业收入	毛利率
房产销售代理	13,278,150.96	38.81%	4,320,730.46	74.99%
房地产策划	839,071.86	46.74%	163,033.27	93.16%
酒店管理	2,076,466.16	7.68%	8,523,214.36	-26.05%
合计	16,193,688.98	35.23%	13,006,978.09	9.01%

同行业公司	2021 年毛利率	2022 年毛利率
泰辰股份（871580）	22.98%	19.03%
新伟科技（832230）	-11.78%	-27.52%
合美股份（873316） （注：仅房产销售代理	38.81%	74.99%

毛利率)		
------	--	--

注：公司房地产销售代理毛利率和同行业比较，公司明显比同行业毛利率高，毛利率大幅下降主要原因是受公司从房地产销售行业转型酒店管理行业，酒店管理的毛利率低影响导致的。受疫情影响，酒店处于开开停停的状态，封小区、封楼栋、隔离等疫情管控措施，大大降低了客户流量，导致酒店行业收入大幅低于预期，导致近年毛利率大幅下降。

问题 2、关于股权稳定性

根据 2022 年年报，你公司全资子公司武汉合美雅菲酒店管理有限公司（以下简称“合美雅菲”）以人民币 2,048,020.00 元的价格购买你公司控股股东、实际控制人韩燕所持有的武汉昇马股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“武汉昇马”）20%股权。

根据公开披露信息显示，你公司实际控制人、控股股东韩燕、江力川自 2022 年 12 月减持公司股份，持股量由 99.996%下降至 45%。

请你公司：

（1）说明作为公司实际控制人持续减持公司股份的原因及合理性，股权结构是否稳定；

【回复】

2022 年 12 月 21 日，韩燕、江力川、武汉合美酒店管理股份有限公司（以下简称合美股份）与中食科创资产管理（北京）有限公司（以下简称“中食科创”）签订了《股份收购框架协议》（以下简称“协议”），协议约定中食科创收购韩燕、江力川持有合美股份全部股票 5000000 股，其后，转让双方发生履约争议。（公告编号：2023-060、2023-061、2023-062。）

韩燕、江力川与合美股份于 2023 年 5 月并向北京大兴区法院提起诉讼，诉请被告返还公司股份并赔偿损失等；同时，向北京大兴区法院申请并获支持，北京大兴区人民法院依法冻结了北京高鉴科技发展中心（有限合伙）持有的 40%（公告编号：2023-066）、刘丽持有的 4%、易霞持有的 3%、窦春秋持有的 3%、吴琼持有的 3%、马琳娜持有的 2%的合美股权。目前，案件正在审理中。

本案可能导致合美股份的股权结构稳定性风险。

（2）列示武汉昇马公司主要业务内容、营业收入、净利润等情况，说明合美

雅菲购买其价格是否公允，购买的原因、合理性及期后回款情况，是否存在关联方利益输送行为。

【回复】

“武汉昇马”概况：

公司名称：武汉昇马股权投资合伙企业（有限合伙）

统一社会信用代码：91420103MA7EGMMN84

主要经营场所：武汉市江汉区新华街 296 号汉江国际第 1 幢 1 单元 24 层 17 号

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动（除许可业务外，可自主依法经营法律法规禁止或限制的项目）

武汉昇马成立于 2021 年 12 月 21 日，由武汉翰烜商务管理有限公司和韩燕共同出资设立，韩燕持有 20%的股权，于 2021 年 12 月 24 日向武汉昇马公司账户打款 2,048,020.00 元。

武汉昇马于 2021 年 12 月 22 日与王红兵签署了《股权转让协议》，受让 100 万股河南惠强新能源材料科技股份有限公司（以下简称“惠强新能源”）的股份，受让价格为人民币 10,240,100.00 元，持有惠强新能源 0.71%的股份。韩燕持有武汉昇马 20%的股份，出资金额为 2,048,020.00 元。

惠强新能源成立于 2011 年，是一家专注于高品质锂离子电池隔膜研发、生产、销售于一体的高新技术企业，拥有河南驻马店、湖北武汉、襄阳三个制造基地和两个省级特种膜研发中心。公司成立有专业的研发团队，并依托武汉理工大学、华中科技大学等院校的资深专家作为强大的技术支持，成功研发具有完全自主知识产权的干法单拉生产工艺产品，可以根据客户需求生产 6 μ m 到 60 μ m 不同规格的单层、多层锂电池隔膜和涂覆隔膜，是行业领先的新能源汽车动力电池隔膜技术开发商和产品供应商，主要客户包含宁德时代、比亚迪等上市公司。

2022 年 3 月，武汉合美雅菲酒店管理有限公司（以下简称“合美雅菲”）以 2,048,020.00 元价格购买控股股东、实际控制人韩燕持有的武汉昇马 20%股权。交易完成后，合美雅菲持有武汉昇马 20%股权。2022 年度，武汉昇马收到惠强新能源的分红款 150,000.00 元，2022 年 8 月 31 日，合美雅菲收到武汉昇马的分红款 28,000.00 元。

因惠强新能源已经启动 IPO，为增厚合美股份的投资收益，合美雅菲以实际

控制人韩燕的原始出资金额收购其持有的武汉昇马 20%的股权，价格公允，不存在向关联方进行利益输送的行为。

问题 3、关于其他应收款

根据你公司 2022 年年度报告，其他应收款期末余额为 1,995,153.91 元，同比下降 32.93%。其中，按其他应收款款项性质分，其他应收款-往来款、其他的期末余额分别为 768,656.16 元、28,603.37 元。本期核销其他应收款均为往来款，核销金额为 1,281,200.00 元。其中，核销与雷冬芳往来款 800,000.00 元，核销与上海亚朵商业管理（集团）有限公司往来款 481,200.00 元。

请你公司：

（1）详细列示其他应收款-往来款、其他的主要对手方名称、余额、账龄结构、交易对应合同内容，并说明你公司其他应收款-往来款、其他存在的原因及合理性，是否存在无法收回风险；

【回复】

2022 年，公司其他应收款-往来款明细单位如下：

单位名称	款项性质	账龄	账面余额
武汉直方商务咨询有限公司	往来款	1 年以内	300,756.16
武汉壹禾创源传媒有限公司	往来款	1-2 年	150,000.00
深圳市锤子工程管理有限公司	往来款	1 年以内	150,000.00
上海亚朵商业管理（集团）股份有限公司	往来款	2-3 年	105,400.00
欢朋酒店管理（广州）有限公司	往来款	3-4 年	50,000.00
小计			756,156.16

其中：

武汉直方商务咨询有限公司，该公司为董事长谢发仁实际控制的公司，由于资金周转需求，向本公司借款 318,775.00 元，2022 年期末余额 300,756.16 元，已全部于 2023 年 3 月 17 日归还，并已经于 2023 年 4 月 25 日发布补充公告，公告编号：2023-054。

武汉壹禾创源传媒有限公司，该公司因资金周转需求，向合美股份控股公司武

汉幻美传播有限公司（以下简称“幻美传播”）借款 150,000.00 元。因合美股份向酒店管理行业转型，陆续剥离非酒店业务，合美股份公司以 705,607.20 元的价格转让所持武汉幻美传播有限公司 70%的股权，已经于 2023 年 3 月 20 日公告，公告编号：2023-39，并于 2023 年 4 月 13 日办理了变更登记。

深圳市锤子工程管理有限公司，该公司因工程进度需求，武汉合壹泽雅建设工程有限公司于 2022 年 9 月预付的 150,000.00 元工程进度款，已于 2023 年 1 月 3 日由锤子公司退款到合壹泽雅账上，属于预付工程款。

上海亚朵商业管理（集团）股份有限公司，公司计划在光谷三路新开一个酒店项目，合美雅菲与上海亚朵商业管理（集团）股份有限公司于 2020 年 12 月签订酒店加盟协议，根据协议我公司于 2020 月 12 月打款加盟费及保证金共计 550,400.00 元，因该项目最终未落地，所以已于 2022 年 8 月退回 445,000.00 元，还余 105,400.00 元未退还，公司还在积极争取回款。

欢朋酒店管理（广州）有限公司，2019 年 11 月希尔顿欢朋酒店加盟费 945,000.00 元，因该项目最终未落地，所以已于 2021 年 8 月退回 895,000.00 元，还余 50,000.00 元未退还，公司还在积极争取回款。

（2）详细列示核销中其他应收款的手方信息、款项性质及产生的背景，并结合你公司采取的催款措施，说明款项无法及时收回的原因，是否存在资金占用情形。

【回复】

2022 年核销其他应收款明细如下

单位名称	款项性质	账面余额
雷东芳	往来款	800,000.00
上海亚朵商业管理（集团）股份有限公司	往来款	481,200.00
小计		1,281,200.00

2020 年 11 月，我公司与雷冬芳签订股权转让协议，协议约定由雷冬芳收购合美股份持有的武汉合美万象房地产顾问有限公司（以下简称“合美万象”）80%的股权，转让价格为 80 万元，该款项于收回武汉悦江时代的佣金尾款后一次性支付。由于转让时合美万象的主要资产系应收武汉悦江时代的结算佣金 1,036,517.00 元，公司负责后期催收工作，由于房地产市场急剧变化，武汉悦江时代的合作双方出现

履约纠纷，款项已确认无法收回，经与雷东芳沟通后，800,000.00 元款项不需支付，公司也无需补偿雷冬芳相关损失，公司于 2022 年底对上述款项予以核销。

核销与上海亚朵商业管理（集团）有限公司往来款 481,200.00 元，是因为武汉雅菲明星酒店管理有限公司（以下简称“雅菲明星”）尚未注册时，由武汉合美雅菲酒店管理有限公司（以下简称“合美雅菲”）代雅菲明星与上海亚朵商业管理（集团）有限公司于 2021 年 8 月份签署酒店加盟协议，按协议约定支付了加盟费、工程指导费、流动图书馆和履约保证金等合计 481,200.00 元。雅菲明星注册成立后，合美雅菲持有雅菲 51%的股权，合美雅菲代付的亚朵品牌费用 481,200.00 元转为合美雅菲对雅菲明星的股东借款。在酒店建设和开业筹建过程中，雅菲明星与上海亚朵出现严重分歧，遂决定翻牌，从亚朵轻居酒店翻牌为漫心酒店，亚朵的加盟费 481,200.00 元根据协议不予退回，同时华住的漫心酒店免收加盟费，不产生损失，公司于 2022 年底对上述款项予以核销。

问题 4、关于职工薪酬

根据你公司 2022 年度报告，在职员工期初人数为 43 人，期末人数为 61 人。应付职工薪酬科目中本期增加 4,898,825.47 元，上期增加 8,696,258.87 元。

请你公司结合公司的薪酬政策、各部门人数变动情况、同行业薪酬水平等，分各部门分析单位人均薪酬前后年度的波动情况，并说明其波动的原因及合理性。

【回复】

2022 年，公司各部门人员情况、公司各部门薪酬情况、公司各部门人均薪酬情况见下表：

表一：2022 年，公司各部门人员情况		
部门	期初人数	期末人数
管理人员	7	6
行政人员	4	3
财务人员	3	3
技术人员	6	4

市场人员-房产销售	11	11
市场人员-酒店运营	12	34
合计	43	61

表二：2022 年，公司各部门薪酬情况

部门	本期薪酬总额	上期薪酬总额
管理人员	1,139,201.09	2,939,380.68
行政人员	191,197.26	333,716.81
财务人员	211,469.26	417,757.72
技术人员	298,653.77	808,189.09
市场人员-房产销售	1,040,335.41	3,701,734.67
市场人员-酒店运营	2,017,968.67	495,479.90
合计	4,898,825.46	8,696,258.87

表三：2022 年，公司各部门人均薪酬情况

部门	本期金额	上期金额
管理人员	189,866.85	419,911.53
行政人员	63,732.42	83,429.20
财务人员	70,489.75	139,252.57
技术人员	74,663.44	134,698.18
市场人员-房产销售	94,575.95	336,521.33
市场人员-酒店运营	59,352.02	41,289.99
合计	-	-

原因分析：

(1) 从表一来看，期初数职工人数 43 人，期末数职工人数 63 人，是因为新

增一家开业酒店所致，漫心酒店于 2022 年 6 月 22 日正式上线开业经营。

(2) 从表二、表三来看，管理人员的薪酬总额和平均薪酬均大幅度降低，主要是为了公司能正常运营下去，减少管理人员并降低管理工资，股东韩燕和江力川从 2022 年 4 月起主动停发了工资，两人 2022 年工资奖金比 2021 年减少了约 100 万。公司管理层其他人员工资奖金 2022 年比 2021 年减少了约 70 万。

(3) 从表二、表三来看，行政、财务、技术人员的薪酬总额和平均薪酬均大幅度降低，主要是为了公司能正常运营下去，相关人员采用了“居家办公+线上办公”的方式，并相应的降低薪酬标准，同时，2021 年底幻美传播停止了活动项目的业务，2021 年幻美传播的工资奖金 40 万，2022 年幻美传播工资为 0。

(4) 从表二、表三来看，房地产销售人员的薪酬总额和平均薪酬均大幅度降低，主要原因是房地产市场行情急剧转冷，价格下行，客户观望心态浓厚，行业收入大幅下降，房地产销售佣金也大幅下降，2021 年的销售佣金 272 万，2022 年销售佣金仅 44 万。

(5) 从表二、表三来看，酒店运营人员的薪酬总额和平均薪酬均大幅度提高，主要原因是 2022 年新增一个开业酒店，2022 年酒店运营人员薪酬 202 万，2021 年 50 万元，2022 比 2021 增加了 152 万元。

因房地产行业的平均薪酬远高于酒店管理行业的平均薪酬，且房地产行业的销售团队薪酬，普遍采用“底薪+提成”的结算方式，销售人员的薪酬与房地产市场的销售规模紧密相关，再加上公司实际控制人韩燕、江力川停薪、降薪，因此，出现“人员增加、薪酬支出减少”的情况，在公司从房地产销售代理行业向酒店管理行业转型的特殊时期来看，是合理的。

问题 5、关于营业外支出

根据你公司 2022 年度报告，你公司 2022 年营业外支出为 2,993,758.33 元，较上期增长 100%。其中，营业外支出-其他为 1,334,558.33 元。

请你公司进一步说明营业外支出其他具体内容及形成原因，会计处理是否恰当。

【回复】

2022 年度，公司营业外支出-其他明细如下：

序号	内容	金额
----	----	----

1	承担个税损失	1,305,899.44
2	其他	28,658.89
合计:		1,334,558.33

2020 年进行房地产业务分销时，与自然人（以下简称“乙方”）签订的了“渠道合作合同”，约定由乙方开发客户，提前将有意向的客户向甲方报备，最终促进成交。分销工作完成后，根据协议，收到代开的自然人类别的经纪代理服务费发票及完税凭证，公司于当年支付相关款项。2022 年税局风险排查时认为不应该按经营性所得缴纳个税，而应该按照劳务报酬缴纳个税，由于上述签署分销业务已完成，票据已开具，款项已支付，我公司在于前述自然人沟通无果后，独自承担相关损失，并在税务局的指导下在税务大厅代扣代缴了个人所得税 1,305,899.44 元，因此，该款项计入会计处理营业外支出，符合会计准则的规定。

特此回复。

武汉合美酒店管理股份有限公司

2023 年 9 月 26 日

