



合美股份

NEEQ: 873316

武汉合美酒店管理股份有限公司



年度报告

— 2023 —

重要提示

- 一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料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个别及连带责任。
- 二、公司负责人谢发仁、主管会计工作负责人李琳及会计机构负责人（会计主管人员）李琳保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、本年度报告已经挂牌公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。
- 六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“五、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。
- 七、未按要求披露的事项及原因

无

目 录

第一节	公司概况	5
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析	6
第三节	重大事件	14
第四节	股份变动、融资和利润分配	20
第五节	公司治理	22
第六节	财务会计报告	26
附件	会计信息调整及差异情况	110

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）
	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
文件备置地址	董事会办公室

释义

释义项目		释义
公司、本公司、合美股份、股份公司	指	武汉合美酒店管理股份有限公司
有限公司、合美有限	指	武汉合美置业顾问有限公司
股东大会	指	武汉合美酒店管理股份有限公司股东大会
股东会	指	武汉合美置业顾问有限公司股东会
董事会	指	武汉合美酒店管理股份有限公司董事会
监事会	指	武汉合美酒店管理股份有限公司监事会
合美万象	指	武汉合美万象房地产顾问有限公司
美轮美	指	武汉美轮美房地产顾问有限公司
美免美	指	武汉美免美房地产顾问有限公司
合美雅菲	指	武汉合美雅菲酒店管理有限公司
雅菲天成	指	武汉雅菲天成酒店管理有限公司
雅菲泽宇	指	武汉雅菲泽宇酒店管理有限公司
雅菲明星	指	武汉雅菲明星酒店管理有限公司
合壹泽雅	指	武汉合壹泽雅建设工程有限公司
合雅餐饮	指	武汉合雅餐饮管理有限公司
壹块建筑	指	深圳市壹块建筑装饰工程有限公司
蒂茂建筑	指	湖北蒂茂建筑工程有限公司
融侨置业	指	武汉融侨置业有限公司
福星惠誉	指	武汉福星惠誉欢乐谷有限公司
中建三局	指	武汉中建三局江北房地产开发有限公司
金地集团	指	武汉市金地房地产开发有限公司东湖分公司
主办券商、国融证券	指	国融证券股份有限公司
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司及其管理的股份转让平台
《公司法》	指	2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修订
三会	指	股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
管理层	指	对公司决策、经营、管理负有领导职责的人员，包括董事、监事、高级管理人员等
高级管理人员	指	总经理、财务总监、董事会秘书
关联关系	指	公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
去年同期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	武汉合美酒店管理股份有限公司		
英文名称及缩写	-		
	-		
法定代表人	谢发仁	成立时间	2007 年 5 月 31 日
控股股东	控股股东为（韩燕）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（韩燕），无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	住宿和餐饮业 H-住宿业 H61-一般旅馆 H612-经济型连锁酒店 H6121		
主要产品与服务项目	酒店管理		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统		
证券简称	合美股份	证券代码	873316
挂牌时间	2019 年 7 月 26 日	分层情况	基础层
普通股股票交易方式	√ 集合竞价交易 □ 做市交易	普通股总股本（股）	5,000,000
主办券商（报告期内）	国融证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道 1 号四楼		
联系方式			
董事会秘书姓名	严诗雨	联系地址	湖北省武汉市新洲区凤凰镇南路西（人民路 2 号）
电话	18063548613	电子邮箱	homemate@vip.163.com
公司办公地址	武汉市武昌区公正路融创壹号院 2 期 1 栋 2 单元 601	邮政编码	430000
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	914201176634512080		
注册地址	湖北省武汉市新洲区凤凰镇南路西（人民路 2 号）		
注册资本（元）	5,000,000	注册情况报告期内是否变更	否

第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、 业务概要

(一) 商业模式与经营计划实现情况

公司已由原房地产中介服务行业转型为酒店管理行业。公司与华住酒店、锦江酒店、亚朵酒店签署了品牌加盟合作协议。已经于 2021 年 4 月 16 日注册成立了“武汉雅菲天成酒店管理有限公司”，并与你好酒店品牌签署了“品牌加盟协议”，2021 年 8 月酒店管理项目落地。2022 年第二家漫心酒店落地。公司正式将酒店投资业务作为将来的主要业务，只要有地段佳、物业条件好、租金价格相对合理的物业，公司就可以与酒店品牌方一起开展酒店投资经营活动，从而突破业务范围的区域性限制。

(二) 与创新属性相关的认定情况

☐适用 ☒不适用

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	18,011,263.44	13,006,978.09	38.47%
毛利率%	14.63%	9.01%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-2,937,470.18	-5,381,656.34	-
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-3,027,576.47	-3,038,930.89	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	-14.36%	-21.93%	-
加权平均净资产收益率%（依归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-14.80%	-12.39%	-
基本每股收益	-0.59	-1.08	45.19%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	70,660,354.06	79,814,180.57	-11.47%
负债总计	55,108,581.63	60,914,130.28	-9.53%
归属于挂牌公司股东的净资产	18,989,501.74	21,926,971.92	-13.40%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.80	4.39	-13.44%
资产负债率%（母公司）	1.13%	7.22%	-
资产负债率%（合并）	77.99%	76.32%	-
流动比率	0.39	0.48	-
利息保障倍数	-0.63	-3.33	-

营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	9,394,670.93	-1,100,014.93	-
应收账款周转率	8.23	6.60	-
存货周转率	-	-	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-11.47%	-9.33%	-
营业收入增长率%	38.47%	-19.68%	-
净利润增长率%	-	-	-

三、 财务状况分析

(一) 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	2,006,813.02	2.84%	3,644,731.99	4.57%	-44.94%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	873,954.69	1.24%	3,284,586.99	4.12%	-73.39%
交易性金融资产	2,000,000.00	2.83%	-	-	-
其他应收款	973,706.99	1.38%	1,995,153.91	2.50%	-51.20%
投资性房地产	6,255,257.38	8.85%	-	-	-
固定资产	734,887.57	1.04%	8,100,487.20	10.15%	-90.93%
其他权益工具投资	2,048,020.00	2.90%	2,048,020.00	2.57%	-
使用权资产	33,028,790.77	46.74%	35,118,782.76	44.00%	-5.95%
长期待摊费用	19,691,963.06	27.87%	22,140,459.48	27.74%	-11.06%
其他应付款	14,757,657.43	20.89%	18,583,798.28	23.28%	-20.59%
租赁负债	35,710,382.72	50.54%	37,354,304.77	46.80%	-4.40%
资产总计	70,660,354.06	-	79,814,180.57	-	-11.47%

项目重大变动原因:

1、货币资金变动：本年末货币资金较上年末减少 1,637,918.97 元，为提高资金使用效率，购买理财产品所导致；
2、应收账款变动：本年末应收账款较上年减少 2,410,632.30 元，因业务转型，本期处置了子公司股权，其应收账款较多，因而导致应收账款大幅下降；
3、交易性金融资产变动：本年末交易性金融资产增加 2,000,000.00 元，因购买理财形成；
4、其他应收款变动：本年末其他应收款减少 1,021,446.92 元，因业务转型，本期处置了子公司股权，其其他应收款较多，因而导致其他应收款大幅下降；
5、其他应付款变动：本年末其他应付款较上年减少 3,826,140.85 元，主要因本期归还借款所致；
6、投资性房地产变动：本年末投资性房地产增加 6,255,257.38 元，因母公司将自有房产转让给全资子

公司后用于对外出租形成；

7、固定资产变动：本年末固定资产减少 7,365,599.63 元，因母公司将自有房产转让给全资子公司后用于对外出租作为投资性房地产核算所致。

(二) 经营情况分析

1、利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期 金额变动比例%
	金额	占营业收入 的比重%	金额	占营业收入 的比重%	
营业收入	18,011,263.44	-	13,006,978.09	-	38.47%
营业成本	15,376,168.48	85.37%	11,835,504.90	90.99%	29.92%
毛利率%	14.63%	-	9.01%	-	-
销售费用	184,170.73	1.02%	-	-	-
管理费用	2,827,474.76	15.70%	4,400,552.91	33.83%	-35.75%
研发费用	-	-	-	-	-
财务费用	1,892,296.40	10.51%	1,870,795.69	14.38%	1.15%
信用减值损失	-191,591.70	-1.06%	-208,611.61	-1.6%	8.16%
其他收益	145,631.26	0.81%	117,560.28	0.9%	23.88%
投资收益	-675,485.58	-3.75%	28,500.00	0.22%	-
资产处置收益	-334.33	0.00%	-	-	-
营业利润	-3,051,611.45	-16.94%	-5,244,754.78	-40.32%	-41.82%
营业外收入	14,945.22	0.08%	63,548.16	0.49%	-76.48%
营业外支出	34,392.68	0.19%	2,993,758.33	23.02%	-98.85%
净利润	-3,028,038.88	-16.81%	-8,062,472.54	-61.99%	-62.44%

项目重大变动原因：

- 1、营业收入变动：本年度营业收入较上年增加 38.47%，因上期疫情导致公司酒店业务有 8 个月基本停滞，本期公司已由房地产中介服务行业全面转型为酒店管理行业，酒店业务增加且全年正常运营；
- 2、营业成本变动：本年度营业成本较上年增加 29.92%，因本期酒店业务增加且全年正常运营，公司收入规模扩大，所以营业成本有所增加；
- 3、管理费用变动：本年度管理费用较上年减少 35.75%，主要原因：一方面本期处置子公司，导致人员减少，工资减少；另一方面子公司雅菲明星开始营业，使用权资产摊销全部计入营业成本；
- 4、投资收益变动：本年度投资收益较上年减少，主要为本期处置子公司的损失；
- 5、营业利润变动：本年度营业利润较上年增加，主要原因是上期疫情导致公司的酒店业务停滞，营业利润大幅下滑，本期全年正常运营；

2、收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	17,931,589.70	13,006,978.09	37.86%
其他业务收入	79,673.74	-	-

主营业务成本	15,296,359.22	11,835,504.90	29.24%
其他业务成本	106,541.93	-	-

按产品分类分析：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
房地产代理销售	552,256.43	377,881.98	31.57%	-87.22%	-65.03%	-43.41%
酒店经营	17,379,333.27	14,891,744.57	14.31%	103.91%	38.61%	40.37%
租赁收入	79,673.74	106,541.93	-33.72%	-	-	-

按地区分类分析：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
武汉	18,011,263.44	15,376,168.48	14.63%	38.47%	29.92%	62.38%

收入构成变动的原因：

本期公司已由房地产中介服务行业转型为酒店管理行业，酒店经营收入占比大幅增加。

主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	华住企业管理有限公司	9,453,164.81	52.48%	否
2	季好酒店管理（上海）有限公司	7,923,217.96	43.99%	否
合计		17,376,382.77	96.48%	-

主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	美嘉乐（武汉）商业管理有限公司	871,920.00	35.42%	否
2	宁波瓜瓜农业科技有限公司	521,000.00	21.17%	否
3	深圳市锤子工程管理有限公司	186,561.45	7.58%	否
4	江苏欧亚立日化有限公司	75,824.00	3.08%	否

5	武汉市东西湖立达石业经营部	59,780.00	2.43%	否
合计		1,715,085.45	69.68%	-

(三) 现金流量分析

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	9,394,670.93	-1,100,014.93	-
投资活动产生的现金流量净额	-1,301,598.27	-17,586,481.81	-
筹资活动产生的现金流量净额	-9,754,640.52	-907,451.45	-

现金流量分析：

- 1、经营活动产生的现金流量净额较上年相比增加，主要原因是上期因受疫情影响，本期酒店运营恢复正常。
- 2、投资活动产生的现金流量净额较上年相比增加，主要原因是子公司酒店业务于2022年7月开业运营，上期酒店装修支出较多。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额较上年相比减少，主要原因是本期归还股东借款所致。

四、 投资状况分析

(一) 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
武汉合美雅菲酒店管理有限公司	控股子公司	酒店管理	1,000,000.00	63,392,702.69	- 7,690,079.12	17,459,007.01	- 1,316,540.14
武	控	酒店管	300,000.00	6,424,039.57	6,124,426.72	79,673.74	-616,264.51

汉雅菲泽宇酒店管理有限公司	股子公司	理					
武汉雅菲天成酒店管理有限公司	控股子公司	酒店管理	200,000.00	14,867,930.71	452,976.39	7,923,217.96	1,551,560.77
武汉雅菲明星酒店管理有限公司	控股子公司	酒店管理	300,000.00	43,315,470.37	- 7,240,335.89	9,453,164.81	- 1,702,664.78

主要参股公司业务分析

☐适用 ☒不适用

(二) 理财产品投资情况

√适用 □不适用

单位：元

理财产品类型	资金来源	未到期余额	逾期未收回金额	预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形对公司的影响说明
券商理财产品	自有资金	2,000,000.00	0.00	不存在
合计	-	2,000,000.00	0.00	-

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

□适用 √不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

(四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

□适用 √不适用

五、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
1、公司企业所得税曾采用核定征收而被追缴税款的风险	公司 2017 年度及 2018 年 1-6 月采用核定征收方式缴纳企业所得税，原因主要是为简化税款征收，公司申请并经税务部门同意采用核定征收方式申报缴纳企业所得税。公司自启动新三板挂牌事项以来，为符合监管的要求，于 2018 年 7 月申请公司企业所得税征收方式由核定征收改为查账征收，并变更完成。
2、公司业绩波动的风险	2023 年度公司营业收入 18,011,263.44 元，较上年同期增加 38.47%；实现净利润-3,028,038.88 元，较上年同期增加，本期毛利率为 14.63%。2023 年公司酒店业务恢复正常。
3、公司业务范围区域性限制风险	虽然公司酒店业务都在武汉，如果湖北地区竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。
4、实际控制人不当控制的风险	公司控股股东、实际控制人为韩燕。韩燕目前持有公司 45%股份。
5、其他应收款回收风险	截至 2023 年 12 月 31 日公司其他应收款账面余额为 1,456,715.79 元，其中账龄超过 1 年的其他应收款余额已超过期末余额的 50%，因此可能出现坏账的风险,可能会使公司利益受损。
本期重大风险是否发生重大变化：	重大变化情况说明：公司已由房地产业转型为住宿业，公司原

	与房地产业相关的风险已不存在。
--	-----------------

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(一)
是否对外提供借款	☒ 是 ☐ 否	三.二.(二)
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	☐ 是 ☒ 否	三.二.(三)
是否存在关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(四)
是否存在经股东大会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☐ 是 ☐ 否	三.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☒ 是 ☐ 否	三.二.(六)
是否存在被调查处罚的事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(七)
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在破产重整事项	☐ 是 ☒ 否	

一、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

☐是 ☒否

2、 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

单位：元

临时公告索引	性质	案由	是否结案	涉案金额	是否形成预计负债	案件进展或执行情况
2023-057	第三人	2022 年 12 月 21 日，韩燕及江力川与中食科创资产管理(北京)有限公司签署《股份收购框架协议》。自然人	否	0	否	一审开庭后尚未判决

		股东韩燕拟转让其持有的公司 3,000,000 股份，占公司总股本 60%;自然人 股东江力川 拟转让持有的公司 2,000,000 股份，占公司总股本 40%。按照 《股份收购 框架协议》 约定如收购 完成，则股 东韩燕、江 力川不再 持有公司股票 《股份收购 框架协议》 签署后，各 方发生履约 争议。现公 司、转让方 韩燕江力川 已向中食科 创资产管理 (北京)有限 公司送达 《合同解除 告知函》并 已委托律师 就前述争议 拟向有管辖 权的法院对 中食科创资 产管理(北 京)有限公司 提起诉讼。				
--	--	---	--	--	--	--

重大诉讼、仲裁事项对公司的影响：

（一）对公司经营方面产生的影响：

由于被告方总共持有合美股份 55%的股份，若本次诉讼请求未获得法院支持，可能存在导致公司实际控制权变更的风险。公司将积极妥善处理本次诉讼，依法主张自身合法权益，避免对公司及投资者造成损失，并根据诉讼进展情况及时履行信息披露义务。

（二）对公司财务方面产生的影响：

由于第二大持股方北京高鉴不配合提供法人身份证相关资料，存在导致合美股份银行业务无法正常运作的风险。公司将根据诉讼进展情况及时履行信息披露义务。

（三）公司采取的应对措施：

公司将积极妥善处理本次诉讼，依法主张自身合法权益，并根据诉讼进展情况及时履行信息披露义务。

(一)公司发生的提供担保事项

挂牌公司及合并报表范围内子公司存在违规担保事项，或者报告期内履行的及尚未履行完毕的担保累计金额超过挂牌公司本年度末合并报表经审计净资产绝对值的 10%。

☐是 ☒否

公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内挂牌公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）		
公司及表内子公司为挂牌公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	3,200,000.00	3,100,000.00
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保		
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额		
公司为报告期内出表公司提供担保		

应当重点说明的担保情况

☐适用 ☒不适用

预计担保及执行情况

☐适用 ☒不适用

(二)对外提供借款情况

报告期内对外提供借款的累计金额是否占净资产 10%及以上

☐是 ☒否

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响：

公司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，截至 2023 年 3 月 17 日已全部归还，公司已补充披露。

(三) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

(四) 报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	-	45,000.00
销售产品、商品，提供劳务	-	-
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
其他	-	-
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权	-	-
与关联方共同对外投资	-	-
提供财务资助	-	-
提供担保	3,200,000.00	3,200,000.00
委托理财	-	-
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款	-	-
贷款	-	-

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

股东韩燕与华夏银行股份有限公司武汉分行签订《个人借款合同》贷款 320 万元，公司以自有房产为该笔贷款提供最高额保证，该款项直接打到公司子公司账上，全部用于子公司生产经营。

违规关联交易情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(五) 承诺事项的履行情况

公司无已披露的承诺事项

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
董监高	2019 年 2 月 11 日		挂牌	同业竞争承诺	其公司董事、监事、高管及核心技术人员避免同业竞争的承诺	正在履行中
实际控制人或控股股东	2019 年 2 月 11 日		挂牌	同业竞争承诺	公司股东避免同业竞争的承诺	正在履行中

实际控制人或控股股东	2019年2月11日		挂牌	其他承诺（避免关联交易）	控股股东、实际控制人避免关联交易的承诺	正在履行中
董监高	2019年2月11日		挂牌	其他承诺（避免关联交易）	公司董监高避免关联交易的承诺	正在履行中
实际控制人或控股股东	2019年2月11日		挂牌	资金占用承诺	公司的控股股东、实际控制人关于资金占用的承诺	正在履行中
董监高	2019年2月11日		挂牌	资金占用承诺	公司的控股股东、实际控制人关于资金占用的承诺	正在履行中
实际控制人或控股股东	2019年2月11日		挂牌	其他承诺（税务风险承诺）	其他（实际控制人对报告期内可能存在的追缴税款的税务风险作出承诺）	正在履行中
实际控制人或控股股东	2023年6月21日	2026年8月14日	日常及其他	其他承诺（个人经营贷用途承诺）	其他（公司的实际控制人、控股股东韩燕关于个人经营贷用途的承诺）	正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

-

(六)被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
银行存款	货币资金	冻结	24,648.89	0.03%	因公司名称变更，需要在银行变更预留信息，但部分股东无法提供身份证，变更失败，导致母公司账户冻结
汽车	固定资产	抵押	727,886.27	1.03%	抵押贷款
办公楼	投资性房地产	抵押	6,255,257.38	8.85%	抵押担保

总计	-	-	7,007,792.54	9.92%	-
----	---	---	--------------	-------	---

资产权利受限事项对公司的影响：

母公司银行账户被冻结事项对公司的经营产生了一定的不利影响，公司正在积极应对，争取尽快解除银行账户被冻结的情况。公司将根据相关事项进展情况依法及时履行信息披露义务。

(七)调查处罚事项

2022 年 12 月 21 日，股东韩燕、江力川与中食科创签署《股份收购框架协议》，韩燕、江力川夫妇将持有的公司 100%的股份以每股 0.2 元转让给中食科创，收购总价款 100 万元。收购方中食科创未及时披露收购报告书、财务顾问专业意见及法律意见书，全国股转公司对中食科创资产管理(北京) 有限公司采取自律监管措施。

第四节 股份变动、融资和利润分配

二、普通股股本情况

(二) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	2,750,000	55%	-	2,750,000	55%
	其中：控股股东、实际控制人	2,250,000	45%	-2,250,000	-	-
	董事、监事、高管					
	核心员工					
有限售条件股份	有限售股份总数	2,250,000	45%	0	2,250,000	45%
	其中：控股股东、实际控制人	2,250,000	45%	0	2,250,000	45%
	董事、监事、高管					
	核心员工					
总股本		5,000,000	-	-2,250,000	5,000,000	-
普通股股东人数		7				

股本结构变动情况：

☐适用 ☒不适用

(三) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	韩燕	2,500,000	-250,000	2,250,000	45%	2,250,000	0	0	0
2	北京高鉴科技发展中心（有限合伙）	249,900	1,750,100	2,000,000	40%	0	2,000,000	0	2,000,000
3	刘丽	100,000	100,000	200,000	4%	0	200,000	0	200,000
4	易霞	150,100	-100	150,000	3%	0	150,000	0	150,000
5	窦春秋	0	150,000	150,000	3%	0	150,000	0	150,000
6	吴琼	0	150,000	150,000	3%	0	150,000	0	150,000
7	马琳娜	0	100,000	100,000	2%	0	100,000	0	100,000
8	江力川	2,000,000	-	0	0%	0	0	0	0

			2,000,000						
合计	5,000,000	0	5,000,000	100%	2,250,000	2,750,000	0	2,750,000	
普通股前十名股东间相互关系说明： 普通股前十名股东间无关联关系。									

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

☒是 ☐否

报告期内控股股东未发生变化，实际控制人由韩燕、江力川变为韩燕。

四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的股票发行情况

☐适用 ☒不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

五、 存续至本期的优先股股票相关情况

☐适用 ☒不适用

六、 存续至本期的债券融资情况

☐适用 ☒不适用

七、 存续至本期的可转换债券情况

☐适用 ☒不适用

八、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

☐适用 ☒不适用

(二) 权益分派预案

☐适用 ☒不适用

第五节 公司治理

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
谢发仁	董事长	男	1971年10月	2022年12月5日	2025年6月1日	0	0	0	0%
谢发仁	董事	男	1971年10月	2022年6月2日	2025年6月1日	0	0	0	0%
李兴林	总经理	男	1970年2月	2022年12月5日	2025年6月1日	0	0	0	0%
李兴林	董事	男	1970年2月	2023年1月30日	2025年6月1日	0	0	0	0%
李琳	董事 / 财务总监	女	1982年12月	2022年6月2日	2025年6月1日	0	0	0	0%
严诗雨	董事 / 董事会秘书	女	1982年2月	2022年6月2日	2025年6月1日	0	0	0	0%
黎定	董事	男	1987年8月	2022年6月2日	2025年6月1日	0	0	0	0%
程琦	监事会主席	女	1984年8月	2022年6月2日	2025年6月1日	0	0	0	0%
汪皓	监事	男	1978年4月	2022年6月2日	2025年6月1日	0	0	0	0%
唐婷	监事	女	1989年9月	2022年6月2日	2025年6月1日	0	0	0	0%

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

无

(二) 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
李兴林	总经理	新任	董事、总经理	选举

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

√适用 □不适用

李兴林,男,苗族,1970年2月出生,中国国籍,无境外永久居留权,毕业于华中科技大学,工商管理专业。2005年5月至2009年7月在金地集团武汉房地产开发有限公司担任行政人事部行政助理;2009年8月至今就职于武汉合美酒店管理股份有限公司,负责行政工作。目前未持有公司股份。

(三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

□适用 √不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工(公司及控股子公司)情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	6	0	0	6
行政人员	3	0	2	1
财务人员	3	1	0	4
销售人员	11	0	9	2
技术人员	4	0	2	2
生产人员	34	0	1	33
员工总计	61	1	14	48

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	1
本科	2	11
专科	34	15
专科以下	24	21
员工总计	61	48

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

无

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

☐适用 ☒不适用

三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	☐ 是 ☒ 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	☐ 是 ☒ 否
管理层是否引入职业经理人	☐ 是 ☒ 否
报告期内是否新增关联方	☒ 是 ☐ 否

(一) 公司治理基本情况

报告期内，依据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统公司制定的相关法律法规及相关规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度确保公司规范运作。

公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务。公司的经营决策、投资决策及财务决策基本能够按照《公司章程》及相关内控制度规定的程序和规则进行。

公司将在未来的公司治理实践中，继续严格执行相关法律法规《公司章程》、各项内部管理制度；继续强化董事、监事及高级管理人员在公司治理和规范动作方面的理解能力和执行能力，使其勤勉尽责，使公司治理更加完善。

(二) 监事会对监督事项的意见

报告期内，监事会依法独立运作，认真履行监督职责，对报告期内公司股东大会、董事会的召集、召开、表决程序、决议事项及定期报告等进行了审核。监事会认为：公司建立了较为完善的内部控制制度，决策程序符合相关规定，信息披露及时、准确，能够严格依法规范运作；董事会对定期报告的编制和审核程序符合法律法规、中国证监会及全国中小企业股份转让系统有限责任公司的有关规定，报告内容能够真实、准确、完整地反映公司实际情况，董事会能够认真执行股东大会的各项决议，忠实履行各项义务；报告期内，公司董事、高级管理人员认真履行公司职务，无违反法律法规、《公司章程》或损害公司利益的行为。此外，监事会对公司年度的财务状况和经营成果进行了有效的监督审核，认为公司财务制度健全，会计档案及财务管理符合公司财务管理制度的要求，公司 2023 年度财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

(三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司具有独立的业务体系，具有直接面向市场独立经营的能力，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构方面相互独立。

1、业务独立。公司的主营业务为精选服务型酒店加盟经营管理，公司通过进行品牌梳理以及业务定位，将主营业务聚焦于精选服务型酒店的连锁经营与管理，致力于区域性有限服务型酒店加盟经营的发展。公司具有独立的经营体系和营销体系，已取得了其经营业务所必需的业务许可，独立对外签订

合同，具有直接面向市场独立经营的能力，不存在依赖控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行生产经营的情况。公司具有完整的法人财产权，能够独立支配和使用人、财、物等资源。公司与控股股东及其控制的其他企业之间不存在同业竞争，并且公司控股股东已承诺不新增与公司生产经营相同或类似业务的投入，以避免对公司生产经营构成可能的直接或间接的业务竞争。因此，公司的业务独立于控股股东及其控制的其他企业。

2、资产独立。公司系从有限公司整体变更而来，拥有生产经营的货币资金和相关知识产权的所有权，公司的资产独立于股东资产，与股东单位产权关系明确。截至本报告期末，公司不存在股东及其关联方违规占用公司资金或非正常经营性借款情况，公司资产独立。

3、人员独立。公司的总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。公司根据《劳动法》和劳动管理制度等有关规定与员工签订劳动合同，建立了独立的员工考核、管理、薪酬等人事管理制度，公司人员独立。

4、财务独立。公司依据《会计法》、《企业会计准则》等建立了独立的会计核算体系和财务管理制度。公司设置财务中心，是公司独立的会计机构。公司拥有独立银行账户，不存在与股东单位或者任何其它单位或个人共享银行账户的情形。公司有自己的贷款卡，并办理了国税和地税的税务登记证，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务，公司财务独立。

5、机构独立。公司拥有独立的生产经营和办公机构场所，不存在与股东单位及其他关联方混合经营、合署办公的情形。公司设立了股东大会、董事会、监事会，并制定了公司章程及三会议事规则，各机构依照《公司法》及公司章程规定在各自职责范围内独立决策。公司建立了适合自身经营所需的独立完整的内部管理机构，在总经理统一负责下，各部门在部门负责人统一管理下进行日常工作，公司机构独立。

(四) 对重大内部管理制度的评价

挂牌公司不存在公章的盖章时间早于相关决策审批机构授权审批时间的情形；挂牌公司出纳人员无兼管稽核、会计档案保管和收入、费用、债权债务账目的登记工作

四、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

☐适用 ☒不适用

(二) 提供网络投票的情况

☐适用 ☒不适用

(三) 表决权差异安排

☐适用 ☒不适用

第六节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无保留意见			
审计报告中的特别段落	☒ 无 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段 ☐ 持续经营重大不确定性段落 ☐ 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	中喜财审 2024S01561 号			
审计机构名称	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室			
审计报告日期	2024 年 4 月 28 日			
签字注册会计师姓名及连续 签字年限	黄长文 3 年	王文斌 2 年	年	年
会计师事务所是否变更	否			
会计师事务所连续服务年限	3 年			
会计师事务所审计报酬（万元）	10			

武汉合美酒店管理股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了后附的武汉合美酒店管理股份有限公司（以下简称“合美公司”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了合美公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于合美公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 其他信息

合美公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估合美公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适

用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算合美公司、终止运营或别无其他现实的选择。
治理层负责监督合美公司的财务报告过程。

五、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据合并财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对合美公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意合并财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致合美公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就合美公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

中喜会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国 北京

中国注册会计师：_____（项目合伙人） 黄长文

中国注册会计师：_____ 王文斌

二〇二四年四月二十八日

二、 财务报表

（一） 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			

货币资金	五、1	2,006,813.02	3,644,731.99
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、2	2,000,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、3	873,954.69	3,284,586.99
应收款项融资			
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、4	973,706.99	1,995,153.91
其中：应收利息			
应收股利	五、4		26,202.25
买入返售金融资产			
存货			
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	五、5	1,033,691.55	1,504,924.30
流动资产合计		6,888,166.25	10,429,397.19
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	五、6	2,048,020.00	2,048,020.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、7	6,255,257.38	
固定资产	五、8	734,887.57	8,100,487.20
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、9	33,028,790.77	35,118,782.76
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、10	19,691,963.06	22,140,459.48
递延所得税资产	五、11	2,013,269.03	1,977,033.94
其他非流动资产			
非流动资产合计		63,772,187.81	69,384,783.38

资产总计		70,660,354.06	79,814,180.57
流动负债：			
短期借款			
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	五、13	26,354.03	647,471.86
预收款项	五、14	50,661.76	
合同负债			
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	五、15	333,762.38	70,000.00
应交税费	五、16	205,621.92	361,364.17
其他应付款	五、17	14,757,657.43	18,583,798.28
其中：应付利息			
应付股利			
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	五、18	2,372,701.85	2,141,252.06
其他流动负债			
流动负债合计		17,746,759.37	21,803,886.37
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、19	35,710,382.72	37,354,304.77
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五、11	1,651,439.54	1,755,939.14
其他非流动负债			
非流动负债合计		37,361,822.26	39,110,243.91
负债合计		55,108,581.63	60,914,130.28
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、20	5,000,000.00	5,000,000.00

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、21	25,011,132.98	25,011,132.98
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、22	116,133.51	116,133.51
一般风险准备			
未分配利润	五、23	-11,137,764.75	-8,200,294.57
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		18,989,501.74	21,926,971.92
少数股东权益		-3,437,729.31	-3,026,921.63
所有者权益（或股东权益）合计		15,551,772.43	18,900,050.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计		70,660,354.06	79,814,180.57

法定代表人：谢发仁

主管会计工作负责人：李琳

会计机构负责人：李琳

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		24,648.89	863,513.96
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1		115,620.70
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十五、2	16,148,045.77	14,786,486.13
其中：应收利息			
应收股利	十五、2		26,202.25
买入返售金融资产			
存货			
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		43,585.23	9,812.48
流动资产合计		16,216,279.89	15,775,433.27
非流动资产：			
债权投资			

其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	8,034,696.11	3,000,000.00
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	十五、4	734,887.57	8,100,487.20
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		109,114.80	2,256.10
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,878,698.48	11,102,743.30
资产总计		25,094,978.37	26,878,176.57
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			
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬			
应交税费		115,527.45	138,778.85
其他应付款		169,023.46	1,801,713.43
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		284,550.91	1,940,492.28
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			

长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		284,550.91	1,940,492.28
所有者权益（或股东权益）：			
股本		5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		25,010,239.60	25,010,239.60
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		116,133.51	116,133.51
一般风险准备			
未分配利润		-5,315,945.65	-5,188,688.82
所有者权益（或股东权益）合计		24,810,427.46	24,937,684.29
负债和所有者权益（或股东权益）合计		25,094,978.37	26,878,176.57

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、营业总收入		18,011,263.44	13,006,978.09
其中：营业收入	五、24	18,011,263.44	13,006,978.09
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		20,341,094.54	18,189,181.54
其中：营业成本	五、24	15,376,168.48	11,835,504.90
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	五、25	60,984.17	82,328.04
销售费用	五、26	184,170.73	
管理费用	五、27	2,827,474.76	4,400,552.91
研发费用			
财务费用	五、28	1,892,296.40	1,870,795.69
其中：利息费用	五、28	1,878,959.65	1,885,827.02
利息收入	五、28	6,581.73	21,462.71
加：其他收益	五、29	145,631.26	117,560.28
投资收益（损失以“-”号填列）	五、30	-675,485.58	28,500.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、31	-191,591.70	-208,611.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、32	-334.33	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,051,611.45	-5,244,754.78
加：营业外收入	五、33	14,945.22	63,548.16
减：营业外支出	五、34	34,392.68	2,993,758.33
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,071,058.91	-8,174,964.95
减：所得税费用	五、35	-43,020.03	-112,492.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,028,038.88	-8,062,472.54
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,028,038.88	-8,062,472.54
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. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-90,568.70	-2,680,816.20
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,937,470.18	-5,381,656.34
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 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			

(5) 其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(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			
(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		-3,028,038.88	-8,062,472.54
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-2,937,470.18	-5,381,656.34
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-90,568.70	-2,680,816.20
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		-0.59	-1.08
(二) 稀释每股收益（元/股）		-0.59	-1.08

法定代表人：谢发仁

主管会计工作负责人：李琳

会计机构负责人：李琳

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、营业收入	十五、4		2,945,005.66
减：营业成本	十五、4		238,748.93
税金及附加		16,815.28	82,207.77
销售费用			
管理费用		1,167,896.05	2,180,068.88
研发费用			
财务费用		12,488.35	48,271.35
其中：利息费用			
利息收入		1,161,518.15	958,747.69
加：其他收益		28,185.63	114,464.23
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	976,143.62	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）			

信用减值损失（损失以“-”号填列）		-10,806.07	-7,982.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-334.33	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-204,010.83	502,190.87
加：营业外收入			0.58
减：营业外支出		30,104.70	2,027,886.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-234,115.53	-1,525,695.19
减：所得税费用		-106,858.70	19,959.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-127,256.83	-1,545,654.24
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-127,256.83	-1,545,654.24
（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			
（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			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
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		-127,256.83	-1,545,654.24
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
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		21,206,051.44	11,854,647.69
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			
收到再保险业务现金净额			
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			8,524.36
收到其他与经营活动有关的现金	五、36 (1)	672,266.96	953,306.20
经营活动现金流入小计		21,878,318.40	12,816,478.25
购买商品、接受劳务支付的现金		7,146,896.13	3,183,296.09
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
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			
支付给职工以及为职工支付的现金		4,143,161.27	5,718,825.47
支付的各项税费		98,488.97	382,779.25
支付其他与经营活动有关的现金	五、36 (2)	1,095,101.10	4,631,592.37
经营活动现金流出小计		12,483,647.47	13,916,493.18
经营活动产生的现金流量净额		9,394,670.93	-1,100,014.93
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			28,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		697,401.73	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		698,401.73	28,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			15,566,461.81
投资支付的现金			2,048,020.00
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	五、36 (3)	2,000,000.00	
投资活动现金流出小计		2,000,000.00	17,614,481.81
投资活动产生的现金流量净额		-1,301,598.27	-17,586,481.81

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			2,000,000.00
取得借款收到的现金			8,550,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、36 (4)	8,620,000.00	2,031,200.00
筹资活动现金流入小计		8,620,000.00	10,581,200.00
偿还债务支付的现金		539,701.84	8,981,491.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		12,670.55	57,299.63
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	五、36 (5)	17,822,268.13	2,449,860.03
筹资活动现金流出小计		18,374,640.52	11,488,651.45
筹资活动产生的现金流量净额		-9,754,640.52	-907,451.45
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		-1,661,567.86	-19,593,948.19
加：期初现金及现金等价物余额		3,643,731.99	23,237,680.18
六、期末现金及现金等价物余额		1,982,164.13	3,643,731.99

法定代表人：谢发仁

主管会计工作负责人：李琳

会计机构负责人：李琳

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
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		121,706.00	3,131,002.38
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		40,920.66	455,220.87
经营活动现金流入小计		162,626.66	3,586,223.25
购买商品、接受劳务支付的现金			269,079.98
支付给职工以及为职工支付的现金		2,298.00	1,383,193.36
支付的各项税费		20,875.44	345,854.72
支付其他与经营活动有关的现金		772,973.25	6,964,812.54
经营活动现金流出小计		796,146.69	8,962,940.60
经营活动产生的现金流量净额		-633,520.03	-5,376,717.35
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		1,804,731.51	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净		1,697,614.36	

额			
收到其他与投资活动有关的现金		798,200.00	
投资活动现金流入小计		4,301,545.87	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		800,000.00	460,000.00
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		2,189,179.28	
投资活动现金流出小计		2,989,179.28	460,000.00
投资活动产生的现金流量净额		1,312,366.59	-460,000.00
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		539,701.84	431,491.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		12,670.55	55,542.13
支付其他与筹资活动有关的现金		989,988.13	
筹资活动现金流出小计		1,542,360.52	487,033.92
筹资活动产生的现金流量净额		-1,542,360.52	-487,033.92
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		-863,513.96	-6,323,751.27
加：期初现金及现金等价物余额		863,513.96	7,187,265.23
六、期末现金及现金等价物余额			863,513.96

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2023 年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	5,000,000.00				25,011,132.98				116,133.51		-8,200,294.57	-3,026,921.63	18,900,050.29
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	5,000,000.00				25,011,132.98				116,133.51		-8,200,294.57	-3,026,921.63	18,900,050.29
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-2,937,470.18	-410,807.68	-3,348,277.86
（一）综合收益总额											-2,937,470.18	-90,568.70	-3,028,038.88
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													

2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
（三）利润分配													
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者（或股东）的分配													
4.其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													

(六) 其他												-320,238.98	-320,238.98
四、本年期末余额	5,000,000.00				25,011,132.98				116,133.51		-	-	15,551,772.43
											11,137,764.75	3,437,729.31	

项目	2022 年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	5,000,000.00				25,010,239.60				116,133.51		- 2,898,959.42	174,787.95	27,482,522.83
加：会计政策变更											80,321.19		80,321.19
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	5,000,000.00				25,010,239.60				116,133.51		- 2,818,638.23	174,787.95	27,482,522.83
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					893.38						- 5,381,656.34	- 3,201,709.58	-8,582,472.54
（一）综合收益总额											- 5,381,656.34	- 2,680,816.20	-8,062,472.54
（二）所有者投入和减少资												-520,000.00	-520,000.00

本													
1. 股东投入的普通股												-520,000.00	-520,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													

1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他					893.38						-893.38	
四、本期末余额	5,000,000.00				25,011,132.98			116,133.51		-	-	18,900,050.29
									8,200,294.57	3,026,921.63		

法定代表人：谢发仁

主管会计工作负责人：李琳

会计机构负责人：李琳

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2023 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,000,000.00				25,010,239.60				116,133.51		- 5,188,688.82	24,937,684.29
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000.00				25,010,239.60				116,133.51		- 5,188,688.82	24,937,684.29
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-127,256.83	-127,256.83
(一) 综合收益总额											-127,256.83	-127,256.83

(二)所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												

(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本年期末余额	5,000,000.00				25,010,239.60			116,133.51		- 5,315,945.65	24,810,427.46

项目	2022 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益 合计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期末余额	5,000,000.00				25,010,239.60				116,133.51		- 3,643,034.58	26,483,338.53
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000.00				25,010,239.60				116,133.51		- 3,643,034.58	26,483,338.53
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											- 1,545,654.24	-1,545,654.24
（一）综合收益总额											- 1,545,654.24	-1,545,654.24
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												

2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												

(六) 其他												
四、本年期末余额	5,000,000.00				25,010,239.60				116,133.51		- 5,188,688.82	24,937,684.29

武汉合美酒店管理股份有限公司
2023 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

武汉合美酒店管理股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”),系原“武汉合美置业顾问有限公司”整体改制而成,取得武汉市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 914201176634512080 的营业执照。

截至 2023 年 12 月 31 日,公司注册资本为人民币 500.00 万元,股本为人民币 500.00 万元。法定代表人:谢发仁,公司注册地:武汉市新洲区凤凰镇南路西(人民路 2 号)。总部地址:武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 B 座 12 楼。

公司所属行业和主要产品:公司所属居民服务、修理和其他服务业;公司主要经营活动为:酒店经营和信息咨询服务。

本财务报表于 2024 年 4 月 28 日经公司董事会批准报出。

二、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2023 年修订)的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外,本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 持续经营

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、 重要会计政策和会计估计

本公司根据实际生产经营特点,依据相关企业会计准则的规定,对金融工具减值、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认和计量等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计,详见本附注三等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明,请参阅本附注三、31“重大会计判断和估计”。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司

2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
账龄超过一年重要的应付账款	金额超过 50 万元
账龄超过一年重要的其他应付款	金额超过 50 万元

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购

买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

（2）合并财务报表编制的方法

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业

结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

在合并财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

8. 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9. 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债

（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5） 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6） 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7） 金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（8） 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- ①以摊余成本计量的金融资产；
- ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债务工具投资；
- ③《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- ④租赁应收款；
- ⑤财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照

其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

应收票据、应收账款和合同资产

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产或合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合1：商业承兑汇票	出票人基于商业信用签发，存在一定信用损失风险	对于划分为组合的应收票据，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
组合2：银行承兑汇票	出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	预期信用损失为0

B、应收账款

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合1：账龄组合	除关联方组合及进行单项评估以外的应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
组合2：关联方组合	应收合并范围内关联方客户	预期信用损失为0

C、合同资产

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合1：质保金组合	款项性质	参考历史资产减值损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期资产减值率，计算预期信用损失

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合1：账龄组合	除合并范围内关联方组合及进行单项评估以外的应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
组合2：关联方款项组合	应收合并范围内关联方款项	预期信用损失为0

长期应收款

本公司的长期应收款包括员工无息购房借款款项。

对于员工无息购房借款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过30日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期

未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

11. 存货

(1) 存货的分类

存货主要包括库存商品、发出商品、合同履约成本。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。公司对于数量繁多、单价较低的存货考虑减值因素并结合库龄计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以

转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

12. 持有待售资产

(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；②出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。根据有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。本公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

(2) 持有待售的非流动资产或处置组的计量

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产及由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利的计量分别适用于其他相关会计准则。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；②可收回金额。

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（3）列报

本公司在资产负债表中区别于其他资产单独列示持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产，区别于其他负债单独列示持有待售的处置组中的负债。持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产与持有待售的处置组中的负债不予相互抵销，分别作为流动资产和流动负债列示。

13. 长期股权投资

长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。

（1） 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制 该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响

（2） 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本

作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

（3）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号

——金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

长期股权投资的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注三、20 “长期资产减值”。

14. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

本公司投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注三、20 “长期资产减值”。

15. 固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	年限平均法	20	3.00	4.85
运输工具	年限平均法	4	3.00	24.25
电子设备	年限平均法	3	3.00	32.33
办公设备	年限平均法	5	3.00	19.40

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注三、20 “长期资产减值”。

（4）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

16. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建设期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。

本公司在建工程的类别及结转为固定资产的标准和时点：在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注三、20 “长期资产减值”。

17. 使用权资产

使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

使用权资产的折旧方法

本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法本附注三、20 “长期资产减值”。

18. 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。本公司无形资产包括计算机软件。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款

在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

无形资产计提资产减值方法见本附注三、20“长期资产减值”。

19. 研发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

本公司研发支出为公司研发活动直接相关的支出，包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧费用与长期待摊费用、设计费用、装备调试费、无形资产摊销费用、委托外部研究开发费用、其他费用等。

划分本公司内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准为：

研究阶段是指本公司为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的、探索性的有计划调查研究活动阶段。

开发阶段是指在进行商业性大批量生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。在满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额予以资本化，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

20. 长期资产减值

对于长期股权投资、固定资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、对

子公司的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

22. 合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

23. 职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长

期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

①设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

②设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

A 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

B 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

C 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述A/B项计入当期损益；C项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

（4）辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动

关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

24. 租赁负债

租赁负债的确定方法及会计处理方法，参见本附注三、30“租赁”。

25. 借款费用

本公司借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，在资产支出已经发生（资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出）、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；

本公司构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

本公司符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

26. 收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

（1）公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

（2）合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

（3）合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

（4）合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 收入确认的具体方法

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。

27. 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

28. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

取得的政策性优惠贷款贴息，如果财政将贴息资金拨付给贷款银行，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和政策性优惠利率计算借款费用。如果财政将贴息资金直接拨付给本公司，贴息冲减借款费用。

29. 递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回

该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

（1）本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

30. 租赁

租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

（1） 本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见本附注三、17 使用权资产”。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独

租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

① 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2） 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

① 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

② 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

31. 重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债

表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

（2）租赁

①租赁的识别

本公司在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

②租赁的分类

本公司作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③租赁负债

本公司作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本公司对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本公司综合考虑与本公司行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

（3）金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性

信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（4）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（5）折旧和摊销

本公司对固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（6）开发支出

确定资本化的金额时，本公司管理层需要作出有关资产的预计未来现金流量、适用的折现率以及预计受益期间的假设。

本公司管理层认为目前公司以自行开发的专有技术生产的产品市场广阔、发展前景良好，市场对以该无形资产生产的产品反应也证实了管理层之前对这一项目预期收入的估计。但是日益增加的竞争也使得管理层重新考虑对市场份额和有关产品的预计毛利等方面的假设。经过全面的检视后，本公司管理层认为即使在产品回报率出现下调的情况下，仍可以全额收回该等知识产权的账面价值。本公司将继续密切检视有关情况，一旦有迹象表明需要调整相关会计估计的假设，本公司将在有关迹象发生的期间作出调整。

（7）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（8）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些

税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

32. 重要会计政策、会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

企业会计准则解释第 16 号

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本公司对租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照解释第 16 号的规定进行调整。

执行上述会计政策对 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2023 年度合并利润表的影响如下：

合并资产负债表项目 (2023 年 12 月 31 日)	影响金额
递延所得税资产	1,904,154.23
递延所得税负债	1,651,439.54
未分配利润	33,875.99

合并利润表项目 (2023 年度)	影响金额
所得税费用	-33,875.99
净利润	33,875.99

执行上述会计政策对 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2022 年度合并利润表的影响如下：

合并资产负债表项目 (2022 年 12 月 31 日)	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	2,256.10	1,974,777.84	1,977,033.94
递延所得税负债		1,755,939.14	1,755,939.14
未分配利润	-8,419,133.27	218,838.70	-8,200,294.57

合并利润表项目 (2022 年度)	调整前	调整金额	调整后
所得税费用	26,025.10	-138,517.51	-112,492.41
净利润	-8,200,990.05	138,517.51	-8,062,472.54

执行上述会计政策对 2022 年 1 月 1 日合并资产负债表的影响如下：

合并资产负债表项目 (2022 年 1 月 1 日)	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	4,056.55	1,981,799.48	1,985,856.03
递延所得税负债		1,901,478.29	1,901,478.29
未分配利润	-2,898,959.42	80,321.19	-2,818,638.23

企业会计准则解释第 17 号

对于资产转让属于销售的售后租回交易中形成的使用权资产和租赁负债，应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》中的相关规定进行后续计量。承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人仍应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益，不受前款规定的限制。企业应当按照本解释的规定对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。上述会计处理规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定。

执行解释第 17 号对公司 2023 年 1 月 1 日合并财务报表及母公司财务报表无影响。

(2) 重要会计估计变更

报告期内，本公司无重要会计估计变更。

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	20%

2. 税收优惠及批文

根据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）：“三、对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日”。本公司及子公司武汉合美雅菲酒店管理有限公司、武汉雅菲泽宇酒店管理有限公司、武汉雅菲天成酒店管理有限公司、武汉雅菲明星酒店管理有限公司适用上述政策

五、合并财务报表项目注释

（以下注释项目（包括母公司财务报表主要项目注释），除非特别注明，期末余额指2023年12月31日账面余额，期初余额指2023年1月1日账面余额，本期金额指2023年1-12月发生额，上期金额指2022年1-12月发生额，金额单位为人民币元）

1. 货币资金

（1）明细情况

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	1,859.75	4,603.14
银行存款	2,003,994.30	3,639,128.85
其他货币资金	958.97	1,000.00
合 计	2,006,813.02	3,644,731.99

（2）使用受限的货币资金明细情况

项 目	期末余额	期初余额
保函保证金		1,000.00
银行存款	24,648.89	
合 计	24,648.89	1,000.00

2. 交易性金融资产

项 目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,000,000.00	
其中：理财产品	2,000,000.00	
合 计	2,000,000.00	

3. 应收账款

(1) 应收账款按账龄列示

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	919,952.30	3,457,459.99
小 计	919,952.30	3,457,459.99
减：坏账准备	45,997.61	172,873.00
合 计	873,954.69	3,284,586.99

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	919,952.30	100.00	45,997.61	5.00	873,954.69
合 计	919,952.30	100.00	45,997.61	5.00	873,954.69

(续)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,457,459.99	100.00	172,873.00	5.00	3,284,586.99
合 计	3,457,459.99	100.00	172,873.00	5.00	3,284,586.99

①期末单项计提坏账准备的应收账款

无。

②组合中，按账龄计提坏账准备的应收账款

项 目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	919,952.30	45,997.61	5.00
合 计	919,952.30	45,997.61	5.00

(3) 坏账准备的变动情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	172,873.00	-126,875.39				45,997.61
合 计	172,873.00	-126,875.39				45,997.61

(4) 实际核销的应收账款情况

无

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额的比例（%）	应收账款坏账准备余额
华住企业管理有限公司	326,545.18	35.50	16,327.26
季好酒店管理（上海）有限公司	218,443.02	23.75	10,922.15
上海赫程国际旅行社有限公司	212,166.24	23.06	10,608.31
浙江飞猪网络技术有限公司	68,458.00	7.44	3,422.90
詹航飞	5,400.00	0.59	270.00
合 计	831,012.44	90.34	41,550.62

4. 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收股利		26,202.25
其他应收款	973,706.99	1,968,951.66
合 计	973,706.99	1,995,153.91

(1) 应收股利

①应收股利情况

项 目	期末余额	期初余额
武汉合美万象房地产顾问有限公司		26,202.25
合 计		26,202.25

②重要的账龄超过 1 年的应收股利情况

无。

(2) 其他应收款

①其他应收款按账龄列示

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	47,811.91	768,597.17
1 至 2 年	118,814.77	1,249,606.83
2 至 3 年	1,083,006.83	119,724.42
3 至 4 年	104,230.32	60,662.24
4 至 5 年	55,662.24	
5 年以上	47,189.72	48,189.72
小 计	1,456,715.79	2,246,780.38
减：坏账准备	483,008.80	277,828.72
合 计	973,706.99	1,968,951.66

②按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
押金及保证金	1,240,849.72	1,340,849.72
往来款	140,400.00	768,656.16
备用金	66,200.00	108,671.13
其他	9,266.07	28,603.37
合 计	1,456,715.79	2,246,780.38

③坏账准备计提情况

期末处于第一阶段的坏账准备

类 别	账面余额	未来 12 个月 内的预期信 用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	1,456,715.79	33.16	483,008.80	973,706.99
合 计	1,456,715.79	33.16	483,008.80	973,706.99

期初处于第一阶段的坏账准备

类 别	账面余额	未来 12 个月 内的预期信 用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	2,246,780.38	12.37	277,828.72	1,968,951.66
合 计	2,246,780.38	12.37	277,828.72	1,968,951.66

④本期计提、收回或转回、核销的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	277,828.72			277,828.72
期初余额 在本期:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	205,180.08			205,180.08
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
期末余额	483,008.80			483,008.80

⑤按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例 (%)	坏账准备
湖北明星酒店有限责任公司	押金及保证金	661,500.00	2-3 年	45.41	198,450.00
武汉思锐国际文化传媒有限公司	押金及保证金	365,760.00	2-3 年	25.11	109,728.00
华住企业管理有限公司	押金及保证金	100,000.00	1-2 年	6.86	10,000.00
上海亚朵商业管理(集团)有限公司	往来款	90,400.00	3-4 年	6.21	45,200.00
欢朋酒店管理(广州)有限公司	往来款	50,000.00	4-5 年	3.43	40,000.00
合 计		1,267,660.00		87.02	403,378.00

5. 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣和待认证增值税	1,033,691.55	1,504,924.30
合 计	1,033,691.55	1,504,924.30

6. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	期末数	期初数	本期股利收入	本期从其他综合收益转入留存收益的累计利得和损失	
				金额	原因
武汉昇马股权投资合伙企业（有限合伙）	2,048,020.00	2,048,020.00			
小 计	2,048,020.00	2,048,020.00			

7. 投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
（1）外购		
（2）固定资产转入	13,180,445.00	13,180,445.00
3. 本期减少金额		
（1）处置		
（2）转入固定资产		
4. 期末余额	13,180,445.00	13,180,445.00
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	6,925,187.62	6,925,187.62
（1）计提或摊销	106,541.93	106,541.93
（2）固定资产转入	6,818,645.69	6,818,645.69
3. 本期减少金额		
（1）处置		
4. 期末余额	6,925,187.62	6,925,187.62
三、减值准备		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	6,255,257.38	6,255,257.38
2. 期初账面价值		

8. 固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	734,887.57	8,100,487.20

项 目	期末余额	期初余额
合 计	734,887.57	8,100,487.20

(1) 固定资产

项 目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	13,180,445.00	2,002,536.79	177,139.29	56,218.58	15,416,339.66
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 在建工程转入					
(3) 投资性房地产转入					
(4) 其他					
3. 本期减少金额	13,180,445.00	134,289.00			13,314,734.00
(1) 处置或报废		134,289.00			134,289.00
(2) 转入投资性房地产	13,180,445.00				13,180,445.00
4. 期末余额		1,868,247.79	177,139.29	56,218.58	2,101,605.66
二、累计折旧					
1. 期初余额	6,285,936.11	803,559.78	171,824.55	54,532.02	7,315,852.46
2. 本期增加金额	532,709.58	469,775.83			1,002,485.41
(1) 计提	532,709.58	469,775.83			1,002,485.41
3. 本期减少金额	6,818,645.69	132,974.09			6,951,619.78
(1) 处置或报废		132,974.09			132,974.09
(2) 转入投资性房地产	6,818,645.69				6,818,645.69
4. 期末余额		1,140,361.52	171,824.55	54,532.02	1,366,718.09
三、减值准备					
四、账面价值					
1. 期末账面价值		727,886.27	5,314.74	1,686.56	734,887.57
2. 期初账面价值	6,894,508.89	1,198,977.01	5,314.74	1,686.56	8,100,487.20

9. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值		
1. 期初余额	39,406,767.31	39,406,767.31
2. 本期增加金额	1,067,360.41	1,067,360.41
(1) 新增租赁		

项 目	房屋及建筑物	合 计
(2) 租赁负债调整	1,067,360.41	1,067,360.41
3. 本期减少金额		
(1) 处置-减少租赁		
(2) 汇率差额		
4. 期末余额	40,474,127.72	40,474,127.72
二、累计折旧		
1. 期初余额	4,287,984.55	4,287,984.55
2. 本期增加金额	3,157,352.40	3,157,352.40
(1) 计提	3,157,352.40	3,157,352.40
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	7,445,336.95	7,445,336.95
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	33,028,790.77	33,028,790.77
2. 期初账面价值	35,118,782.76	35,118,782.76

10. 长期待摊费用

项 目	期初余额	增加金额	摊销金额	其他减少金 额	期末余额
装修费	22,140,459.48		2,448,496.42		19,691,963.06
合 计	22,140,459.48		2,448,496.42		19,691,963.06

11. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差 异	递延所得税资 产
信用减值准备	101,050.20	5,052.51	90,244.13	2,256.10
可抵扣亏损	2,081,245.82	104,062.29		

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
租赁负债	38,083,084.57	1,904,154.23	39,495,556.83	1,974,777.84
合 计	40,265,380.59	2,013,269.03	39,585,800.96	1,977,033.94

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	33,028,790.77	1,651,439.54	35,118,782.76	1,755,939.14
合 计	33,028,790.77	1,651,439.54	35,118,782.76	1,755,939.14

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	427,956.21	304,073.88
可抵扣亏损	4,420,155.98	6,973,250.79
合 计	4,848,112.19	7,275,324.67

12. 所有权或使用权受限制的资产

(1) 明细情况

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	24,648.89	母公司账户存在冻结
固定资产（运输工具）	727,886.27	抵押贷款
投资性房地产（房屋建筑物）	6,255,257.38	抵押担保
合 计	7,007,792.54	

注：因母公司名称变更，需要银行变更预留信息，但股东无法提供身份证，变更失败，导致母公司账户冻结。

13. 应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	期末余额	期初余额
一年以内	26,354.03	647,471.86
合 计	26,354.03	647,471.86

14. 预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	期末余额	期初余额
预收租金	50,661.76	

项 目	期末余额	期初余额
合 计	50,661.76	

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无

15. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	70,000.00	4,190,226.62	3,926,464.24	333,762.38
二、离职后福利-设定提存计划		240,725.23	240,725.23	
合 计	70,000.00	4,430,951.85	4,167,189.47	333,762.38

(2) 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 工资、奖金、津贴和补贴	70,000.00	3,791,814.39	3,528,052.01	333,762.38
2. 职工福利费		271,550.45	271,550.45	
3. 社会保险费		126,861.78	126,861.78	
其中：医疗保险费		114,614.75	114,614.75	
工伤保险费		2,217.77	2,217.77	
生育保险费		10,029.26	10,029.26	
4. 住房公积金				
5. 工会经费和职工教育经费				
6. 短期带薪缺勤				
7. 短期利润分享计划				
合 计	70,000.00	4,190,226.62	3,926,464.24	333,762.38

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险		230,634.47	230,634.47	
2. 失业保险费		10,090.76	10,090.76	
合 计		240,725.23	240,725.23	

16. 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	4,273.30	
企业所得税	166,044.29	342,166.80
个人所得税	21,271.15	6,468.62
城市维护建设税	149.56	
房产税及土地使用税	13,883.62	12,728.75
合 计	205,621.92	361,364.17

17. 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
其他应付款	14,757,657.43	18,583,798.28
合 计	14,757,657.43	18,583,798.28

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
往来款	14,732,067.43	18,555,630.77
未付报销款	8,979.50	11,244.33
其他	16,610.50	16,923.18
合 计	14,757,657.43	18,583,798.28

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
武汉市好未来企业管理咨询有限公司	2,955,000.00	子公司股东借款
武汉市新三好科技咨询有限公司	2,955,000.00	子公司股东借款
湖北蒂茂建筑工程有限公司	1,970,000.00	子公司股东借款
壹块空间科技（深圳）有限公司	788,000.00	子公司股东借款
杨娜	635,000.00	子公司股东借款
黎定	588,000.00	子公司股东借款
谢发仁	420,000.00	子公司股东借款
松阳万豪房地产开发有限公司	420,000.00	子公司股东借款
合 计	11,109,000.00	

18. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的租赁负债	2,372,701.85	2,141,252.06
合 计	2,372,701.85	2,141,252.06

19. 租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	49,863,177.23	52,816,725.75
减：未确认融资费用	11,780,092.66	13,321,168.92
减：一年内到期的租赁负债（附注五、18）	2,372,701.85	2,141,252.06
合 计	35,710,382.72	37,354,304.77

20. 股本

项目	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股 份 总 数	5,000,000.00						5,000,000.00

21. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	25,010,239.60			25,010,239.60
其他资本公积	893.38			893.38
合 计	25,011,132.98			25,011,132.98

22. 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	116,133.51			116,133.51
合 计	116,133.51			116,133.51

23. 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
调整前上年末未分配利润	-8,200,294.57	-2,898,959.42
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		80,321.19
其中： 会计政策变更		80,321.19
调整后年初未分配利润	-8,200,294.57	-2,818,638.23
加：本年归属于母公司股东的净利润	-2,937,470.18	-5,381,656.34
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
股改转增资本公积		
年末未分配利润	-11,137,764.75	-8,200,294.57

24. 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,931,589.70	15,296,359.22	13,006,978.09	11,835,504.90
其他业务	79,673.74	106,541.93		
合 计	18,011,263.44	15,376,168.48	13,006,978.09	11,835,504.90

(1) 营业收入、营业成本按业务类型划分

主要业务类型	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
房地产代理销售	552,256.43	377,881.98	4,320,730.46	1,080,684.73
酒店经营	17,379,333.27	14,891,744.57	8,523,214.36	10,743,674.34
策划收入			163,033.27	11,145.83
小 计	17,931,589.70	15,269,626.55	13,006,978.09	11,835,504.90
其他业务：				
租赁收入	79,673.74	106,541.93		
小 计	79,673.74	106,541.93		
合 计	18,011,263.44	15,376,168.48	13,006,978.09	11,835,504.90

25. 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	150.24	3,577.25
教育费附加	1,105.43	792.17
地方教育附加	736.95	1,496.13
土地使用税	176.60	264.90
房产税	54,203.01	76,107.59
印花税	4,611.94	90.00
合 计	60,984.17	82,328.04

26. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	184,170.73	
合 计	184,170.73	

27. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	959,130.59	1,749,398.57

项 目	本期发生额	上期发生额
折旧与摊销	1,002,485.41	1,593,290.80
物业费	171,906.57	238,381.27
车辆费用	26,145.53	74,160.07
办公、差旅、通讯费	106,340.76	148,712.32
业务招待费	118,939.56	151,630.58
中介机构服务费	412,020.63	150,674.34
其他	30,505.71	294,304.96
合 计	2,827,474.76	4,400,552.91

28. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,878,959.65	1,885,827.02
减：利息收入	6,581.73	21,462.71
银行手续费	19,918.48	6,431.38
合 计	1,892,296.40	1,870,795.69

29. 其他收益

按性质分类列示其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入非经常性损益的金额	与资产相关/与收益相关
与企业日常活动相关的政府补助	60,710.73	105,515.00	60,710.73	与收益相关
减免税	4,045.35			与收益相关
个税手续费返还	29,288.44	9,106.63		与收益相关
增值税进项税额加计抵减	51,586.74	2,938.65		与收益相关
合 计	145,631.26	117,560.28	60,710.73	

30. 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-675,485.58	500.00
金融工具持有期间的投资收益		28,000.00
合 计	-675,485.58	28,500.00

31. 信用减值损失（损失以“—”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
应收票据减值损失		
应收账款坏账损失	-53,113.59	139,386.73

项 目	本期发生额	上期发生额
其他应收款减值损失	244,705.29	69,224.88
合 计	191,591.70	208,611.61

32. 资产处置收益（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	-334.33	
合 计	-334.33	

33. 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得			
其他	14,945.22	63,548.16	14,945.22
合 计	14,945.22	63,548.16	14,945.22

34. 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔款支出	4,211.00	458,000.00	4,211.00
坏账核销		1,201,200.00	
其他	30,181.68	1,334,558.33	30,181.68
合 计	34,392.68	2,993,758.33	34,392.68

35. 所得税费用

（1）所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	97,714.66	24,224.65
递延所得税费用	-140,734.69	-136,717.06
合 计	-43,020.03	-112,492.41

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	-3,071,058.91	-7,757,741.73
按法定/适用税率计算的所得税费用	-153,552.95	-193,943.54
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响	2,815.59	
非应税收入的影响	-88,926.47	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,418.17	55,350.12

项 目	本期发生额	上期发生额
税率变动的影响对期初递延所得税余额的影响	-2,256.10	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响		-9,006.39
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	195,481.74	35,107.40
所得税费用	-43,020.03	-112,492.41

36.合并现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
利息收入	7,071.93	21,462.71
政府补助	89,999.17	117,560.28
往来款	559,879.81	762,066.89
其他	14,316.05	52,216.32
收回保证金	1,000.00	
合 计	672,266.96	953,306.20

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
手续费	7,501.93	4,931.38
付现费用	871,331.87	1,124,144.96
保证金及往来款	187,407.41	3,502,516.03
其他	28,859.89	
合 计	1,095,101.10	4,631,592.37

(3) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品	2,000,000.00	
合 计	2,000,000.00	

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到关联方借款	8,460,000.00	2,031,200.00
收到其他单位借款	160,000.00	
合 计	8,620,000.00	2,031,200.00

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
还关联方借款	10,905,000.00	480,900.00
还其他单位和个人借款	2,567,988.13	
偿还租赁负债所支付的现金	4,349,280.00	1,968,960.03
合 计	17,822,268.13	2,449,860.03

37. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-3,028,038.88	-8,062,472.54
加：信用减值损失	191,591.70	208,611.61
资产减值准备		
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,109,027.34	4,017,096.56
使用权资产折旧	3,157,352.40	
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	2,448,496.42	1,618,762.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	334.33	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	1,878,959.65	1,885,827.02
投资损失（收益以“－”号填列）	675,485.58	-28,500.00
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-36,235.09	8,822.09
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-104,499.60	-145,539.15
存货的减少（增加以“－”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	2,481,969.64	6,989,935.81
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	620,227.44	-7,591,558.87
其他		-1,000.00
经营活动产生的现金流量净额	9,394,670.93	-1,100,014.93
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

补充资料	本期发生额	上期发生额
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,982,164.13	3,643,731.99
减: 现金的期初余额	3,643,731.99	23,237,680.18
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,661,567.86	-19,593,948.19

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	1,982,164.13	3,643,731.99
其中: 库存现金	1,859.75	4,603.14
可随时用于支付的银行存款	1,980,304.38	3,639,128.85
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	1,982,164.13	3,643,731.99

六、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	注册 资本	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
武汉合美雅菲酒店管理有限公司	武汉	武汉	武汉	酒店管理	100.00		设立
武汉雅菲泽宇酒店管理有限公司	武汉	武汉	武汉	酒店管理	100.00		设立
武汉雅菲天成酒店管理有限公司	武汉	武汉	武汉	酒店管理		52.00	设立
武汉雅菲明星酒店管理有限公司	武汉	武汉	武汉	酒店管理		51.00	设立

2. 处置子公司

(1) 单次处置至丧失控制权而减少的子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例%	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资所对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	合并财务报表中与该子公司相关的商誉
武汉幻美传播有限公司	705,607.20	70.00	转让	2023-04-13	完成工商登记变更	-1,929.14	
武汉美奂美房地产顾问有限公司	587,889.92	100.00	转让	2023-03-21	完成工商登记变更	194,894.91	
武汉美轮美房地产顾问有限公司	404,117.24	100.00	转让	2023-03-21	完成工商登记变更	135,480.36	
武汉合壹泽雅建设工程有限公司	-	100.00	转让	2023-02-24	完成工商登记变更	-1,003,931.71	

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按公允价值重新计量产生的利得/损失	丧失控制权之日剩余股权的公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
武汉幻美传播有限公司	0				不适用	0
武汉美奂美房地产顾问有限公司	0				不适用	0
武汉美轮美房地产顾问有限公司	0				不适用	0
武汉合壹泽雅建设工程有限公司	0				不适用	0

七、 政府补助

计入当期损益的政府补助

项 目	本期发生额	上期发生额	列报项目
稳岗补贴	3,289.00	1,515.00	其他收益
政府纾困贴息拨款	57,421.73		其他收益
2021 年企业发展资金		104,000.00	其他收益
合 计	60,710.73	105,515.00	其他收益

八、 与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收票据、理财产品、应收款项、应

付款项等。在日常活动中面临金融工具的风险，主要是信用风险、流动性风险、市场风险。本公司为降低这些风险对公司财务业绩的潜在不利影响，制定对应的风险管理政策以识别和分析所面临的风险。

1、信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。本公司采取政策包括基于对客户财务账务和情况的了解，只与信用良好的交易对手进行交易；对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，对违约客户，采用必要措施回收逾期债务，以确保本公司不致面临重大信用损失；对相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险。

本公司持有的理财产品系根据董事会授权，购买的短期的保本型，低风险型理财产品，不存在重大的信用风险。

本公司除已披露的担保外，没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

2、流动性风险

流动性风险是指本公司无法及时获得充足资金，满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。

本公司财务部门持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足公司短期和长期的资金需求。

3、市场风险

（1）外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司的全部业务活动以人民币结算，因此本公司外汇风险极低。

（2）利率风险

利率风险主要与银行借款有关。本公司现金储备充足，可覆盖所有有息及无息负债，因此本公司利率风险极低。

九、公允价值的披露

无

十、关联方及关联交易

1. 本企业的母公司情况

本公司的实际控制人为韩燕。

2. 本企业的子公司情况

详见本附注七、1. 在子公司中的权益。

3. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
汪皓	监事
程琦	监事
唐婷	监事
黎定	董事、公司控股子公司的股东
谢发仁	董事
李兴林	董事、总经理
李琳	财务负责人、董事
严诗雨	董事会秘书、董事
江力川	实际控制人配偶
北京高鉴科技发展中心（有限合伙）	公司股东
武汉特盖尔商务咨询有限公司	公司控股子公司的股东（持股 5%及以上）
武汉直方商务咨询有限公司	公司控股子公司的股东（持股 5%及以上）
武汉市新三好科技咨询有限公司	公司控股子公司的股东（持股 5%及以上）
武汉市好未来企业管理咨询有限公司	公司控股子公司的股东（持股 5%及以上）
湖北蒂茂建筑工程有限公司	公司控股子公司的股东（持股 5%及以上）
杨娜	公司控股子公司的股东（持股 5%及以上）
壹块空间科技（深圳）有限公司	公司控股子公司的股东
松阳万豪房地产开发有限公司	股东亲属控制的公司

4. 关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
武汉直方商务咨询有限公司	咨询费	45,000.00	195,500.00
湖北蒂茂建筑工程有限公司青山分公司	酒店装修采购		104,450.64

（2）关联担保情况

①本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
韩燕	3,200,000.00	2023 年 6 月 21 日	2026 年 08 月 14 日	否

(2) 其他说明

2023 年 6 月 21 日，股东韩燕与华夏银行股份有限公司武汉分行签订编号为 WHZX02S12020230040 的《个人借款合同》贷款 320 万元，贷款期限叁年，自 2023 年 6 月 21 日始到 2026 年 6 月 24 日止，以子公司武汉雅菲泽宇酒店管理有限公司自有房产（房产证号：鄂（2021）武汉市武昌不动产权第 0063955 号）为该笔贷款提供最高额保证，并与华夏银行股份有限公司武汉分行签订编号为 WHZX99(高抵)20230041 的《最高额抵押合同》；子公司武汉合美雅菲酒店管理有限公司为该笔贷款提供最高额保证，并与华夏银行股份有限公司武汉分行签订编号为 WHZ99(高保)20230083 的《最高额抵押合同》，该款项于 2023 年 8 月 14 日，直接打到公司子公司武汉雅菲明星酒店管理有限公司账上，用于支付子公司武汉雅菲明星酒店管理有限公司装修款。

(3) 关联方资金拆借

关联方	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日	说明
拆入					
江力川	695,025.27		539,701.84	155,323.43	
黎定	1,036,000.00		448,000.00	588,000.00	
谢发仁	740,000.00		320,000.00	420,000.00	
松阳万豪房地产开发有限公司	740,000.00		320,000.00	420,000.00	
韩燕	4,390,000.00	8,300,000.00	9,590,000.00	3,100,000.00	
武汉市新三好科技咨询有限公司	3,000,000.00		45,000.00	2,955,000.00	
武汉市好未来企业管理咨询有限公司	3,000,000.00		45,000.00	2,955,000.00	
壹块空间科技（深圳）有限公司	720,000.00	160,000.00	92,000.00	788,000.00	
湖北蒂茂建筑工程有限公司	2,000,000.00		30,000.00	1,970,000.00	
杨娜	650,000.00		15,000.00	635,000.00	
拆出					
武汉直方商务咨询有限公司	300,756.16		300,756.16		

5. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	汪皓	16,914.77	2,191.48	36,861.50	2,268.08
其他应收款	程琦			600.00	60.00
其他应收款	江力川			1,217.14	60.86
其他应收款	武汉直方商务咨询有限公司			300,756.16	15,037.81

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	韩燕	3,100,000.00	4,390,000.00
其他应付款	武汉市新三好科技咨询有限公司	2,955,000.00	3,000,000.00
其他应付款	武汉市好未来企业管理咨询有限公司	2,955,000.00	3,000,000.00
其他应付款	湖北蒂茂建筑工程有限公司	1,970,000.00	2,000,000.00
其他应付款	江力川	155,323.43	695,025.27
其他应付款	黎定	588,060.00	1,120,060.00
其他应付款	松阳万豪房地产开发有限公司	420,000.00	740,000.00
其他应付款	谢发仁	420,000.00	741,000.00
其他应付款	壹块空间科技（深圳）有限公司	788,000.00	720,000.00
其他应付款	杨娜	635,000.00	650,000.00
其他应付款	李琳		2,000.00
其他应付款	武汉特盖尔商务咨询有限公司		100,000.00

十一、 股份支付

无

十二、 承诺或有事项

1. 重要事项的承诺

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

十三、 资产负债表日后事项

截至 2024 年 4 月 28 日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十四、 其他重要事项

1. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

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》，约定中食科创收购韩燕、江力川持有合美股份全

部股票 5,000,000.00 股。其后，通过全国中小企业股份转让系统以大宗交易转让方式进行交易，把股份转让给北京高鉴科技发展中心（有限合伙）（与中食科创资产管理（北京）有限公司为同一受益人徐玉梅）40%股权，刘丽 4%股权，吴琼 3%股权，易霞 3%股权，窦春秋 3%股权，马琳娜 2%股权，合计转出股份总额 55%，股权转让款尚未支付，目前转让北京高鉴科技发展中心（有限合伙）40%的股权已被冻结。转让双方对合同的后续执行发生争议，2023 年 5 月 7 日韩燕、江力川与合美股份共同向中食科创发出了《解除合同告知函》，声明因中食科创的严重违约行为，即日起解除《股份收购框架协议》。2023 年 5 月 11 日，合美股份向北京高鉴、刘丽、吴琼、窦春秋、易霞、马琳娜等人发送了《关于合同解除告知函的通知函》，并向其发起诉讼，2023 年 6 月 13 日，北京市大兴区人民法院受理了本案，案号：（2023）京 0115 民初 11861 号。目前本案正在执行诉讼程序中。

十五、 母公司财务报表的重要项目附注

1. 应收账款

（1）应收账款按账龄列示

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内		121,706.00
小 计		121,706.00
减：坏账准备		6,085.30
合 计		115,620.70

（2）按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
合 计					

（续）

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	121,706.00	100.00	6,085.30	5.00	115,620.70
合 计	121,706.00	100.00	6,085.30	5.00	115,620.70

(3) 坏账准备的变动情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	6,085.30	-6,085.30				
合 计	6,085.30	-6,085.30				

2.其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收股利		26,202.25
其他应收款	16,148,045.77	14,760,283.88
合 计	16,148,045.77	14,786,486.13

(1) 应收股利

①应收股利情况

项 目	期末余额	期初余额
武汉合美万象房地产顾问有限公司		26,202.25
合 计		26,202.25

②重要的账龄超过 1 年的应收股利情况 无。

(2) 其他应收款

①其他应收款按账龄列示

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	3,198,723.19	908,519.50
1 至 2 年	104,414.77	13,812,746.83
2 至 3 年	12,829,275.73	14,324.42
3 至 4 年	13,830.32	60,662.24

账 龄	期末余额	期初余额
4 至 5 年	55,662.24	
5 年以上	47,189.72	48,189.72
小 计	16,249,095.97	14,844,442.71
减：坏账准备	101,050.20	84,158.83
合 计	16,148,045.77	14,760,283.88

②按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
押金及保证金	59,189.72	59,189.72
往来款	16,164,752.09	14,752,200.00
备用金	25,154.16	33,052.99
合 计	16,249,095.97	14,844,442.71

③坏账准备计提情况

期末处于第一阶段的坏账准备

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	16,249,095.97	0.62	101,050.20	16,148,045.77
合 计	16,249,095.97	0.62	101,050.20	16,148,045.77

期初处于第一阶段的坏账准备

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	14,844,442.71	0.57	84,158.83	14,760,283.88
合 计	14,844,442.71	0.57	84,158.83	14,760,283.88

④本期计提、收回或转回、核销的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	84,158.83			84,158.83
期初余额在本期：				
——转入第二阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	16,891.37			16,891.37
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
期末余额	101,050.20			101,050.20

⑤按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额 合计数的比例 (%)	坏账准备
武汉合美雅菲酒店管理有限公司	往来款	16,088,679.28	1 年以内、1-2 年、2-3 年	99.01	
欢朋酒店管理（广州）有限公司	押金及保证金	50,000.00	4-5 年	0.31	40,000.00
上海保利物业酒店管理集团有限公司武汉分公司	押金及保证金	47,109.72	5 年以上	0.29	47,109.72
武汉雅菲泽宇酒店管理有限公司	往来款	26,072.81	1 年以内	0.16	
汪皓	备用金	14,414.77	1-2 年	0.09	1,441.48
合 计		16,226,276.58		99.86	88,551.20

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,034,696.11		8,034,696.11
合 计	8,034,696.11		8,034,696.11

(续)

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,000,000.00		3,000,000.00
合 计	3,000,000.00		3,000,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准 备 期末余 额
武汉幻美传播有限公司	700,000.00	-	700,000.00	-		
武汉美轮美房地产顾问有限公司	300,000.00	-	300,000.00	-		
武汉合美雅菲酒店管理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00		
武汉合壹泽雅建设工程有限公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-		
武汉美兔美房地产顾问有限公司		500,000.00	500,000.00	-		
武汉雅菲泽宇酒店管理有限公司		7,034,696.11	-	7,034,696.11		
合 计	3,000,000.00	7,534,696.11	2,500,000.00	8,034,696.11		

4. 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			2,945,005.66	238,748.93
其他业务				
合 计			2,945,005.66	238,748.93

(1) 营业收入、营业成本按业务类型划分

主要业务类型	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
房地产代理销售			2,945,005.66	238,748.93
合 计			2,945,005.66	238,748.93

5. 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-802,385.64	
成本法核算的长期股权投资收益	1,778,529.26	
合 计	976,143.62	

十六、 补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项 目	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	334.33	
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	60,710.73	
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		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		

项 目	金 额	说 明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	65,479.82	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	126,524.88	
减：所得税影响额	6,365.87	
少数股东权益影响额	30,052.72	
合 计	90,106.29	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《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》（2023 年修订）的规定执行。

2.净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-14.36	-0.59	-0.59
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-14.80	-0.61	-0.61

武汉合美酒店管理股份有限公司

二〇二四年四月二十八日

附件 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

√ 会计政策变更 □ 会计差错更正 □ 其他原因 □ 不适用

单位：元

科目/指标	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
递延所得税资产	2,256.10	1,977,033.94	4,056.55	1,985,856.03
递延所得税负债	-	1,755,939.14	-	1,901,478.29
未分配利润	-8,419,133.27	-8,200,294.57	-2,898,959.42	-2,818,638.23
所得税费用	26,025.10	-112,492.41	81,583.48	1,262.29
净利润	-8,200,990.05	-8,062,472.54	-884,170.75	-803,849.56

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

√ 适用 □ 不适用

(1) 重要会计政策变更

企业会计准则解释第 16 号

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本公司对租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照解释第 16 号的规定进行调整。

执行上述会计政策对 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2023 年度合并利润表的影响如下：

合并资产负债表项目 (2023 年 12 月 31 日)	影响金额
递延所得税资产	1,904,154.23
递延所得税负债	1,651,439.54
未分配利润	33,875.99
合并利润表项目 (2023 年度)	影响金额

所得税费用	-33,875.99
净利润	33,875.99

执行上述会计政策对 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2022 年度合并利润表的影响如下：

合并资产负债表项目 (2022 年 12 月 31 日)	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	2,256.10	1,974,777.84	1,977,033.94
递延所得税负债		1,755,939.14	1,755,939.14
未分配利润	-8,419,133.27	218,838.70	-8,200,294.57

合并利润表项目 (2022 年度)	调整前	调整金额	调整后
所得税费用	26,025.10	-138,517.51	-112,492.41
净利润	-8,200,990.05	138,517.51	-8,062,472.54

执行上述会计政策对 2022 年 1 月 1 日合并资产负债表的影响如下：

合并资产负债表项目 (2022 年 1 月 1 日)	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	4,056.55	1,981,799.48	1,985,856.03
递延所得税负债		1,901,478.29	1,901,478.29
未分配利润	-2,898,959.42	80,321.19	-2,818,638.23

企业会计准则解释第 17 号

对于资产转让属于销售的售后租回交易中形成的使用权资产和租赁负债，应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》中的相关规定进行后续计量。承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人仍应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益，不受前款规定的限制。企业应当按照本解释的规定对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。上述会计处理规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定。

执行解释第 17 号对公司 2023 年 1 月 1 日合并财务报表及母公司财务报表无影响。

(3) 重要会计估计变更

报告期内，本公司无重要会计估计变更。

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
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	334.33
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	60,710.73
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	65,479.82
非经常性损益合计	126,524.88
减：所得税影响数	6,365.87
少数股东权益影响额（税后）	30,052.72
非经常性损益净额	90,106.29

三、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用