

关于浙江君亭酒店管理股份有限公司 首次公开发行股票并在创业板上市申请文件 第二轮审核问询函的回复

众环专字（2020）630409 号

深圳证券交易所：

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”或“申报会计师”）作为浙江君亭酒店管理股份有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）的申报会计师，对贵所 2020 年 12 月 17 日出具的《关于浙江君亭酒店管理股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市申请文件的第二轮审核问询函》（以下简称“审核问询函”）中涉及申报会计师的相关问题，回复如下。

一、审核问询函问题二：关于 2020 年散客收入。审核问询回复显示，报告期发行人销售渠道中，来自散客的收入金额分别为 4,978.16 万元、5,409.90 万元、4,802.59 万元和 3,876.11 万元，占收入比例分别为 15.47%、15.85%、12.58% 和 23.07%，2020 年 1-9 月发行人来自散客的比例增幅较大。请发行人：

（1）补充披露 2020 年 1-9 月散客收入占比增长的原因及合理性；

（2）补充披露 2020 年 1-9 月散客收入对应的住客人数、客房间数、平均住客客房夜数、每夜客房平均收入、人均销售收入情况；上述数据与发行人往期相比是否存在异常情形；2020 年 1-9 月每夜客房平均收入、人均销售收入情况，与其他渠道顾客相比是否存在异常情形；若存在，请说明原因及合理性；

（3）补充披露 2020 年 1-9 月每月的散客收入占比情况，是否存在个别月份占比较高情形，上述数据与发行人往期各月相比是否存在异常情形，若存在，请说明原因及合理性。

请保荐人、申报会计师补充说明对上述事项的核查情况并发表明确意见。

【发行人回复】

<一>补充披露 2020 年 1-9 月散客收入占比增长的原因及合理性

2020 年 1-9 月，公司散客收入占比为 23.07%，较 2019 年度散客收入占比 12.58%增长了 10.49 个百分点，主要是由于上海君亭和上海柏阳的散客收入占比大幅提高所致，具体比较情况如下：

酒店名称	2020 年 1-9 月			2019 年度	
	散客收入 (万元)	占营业收入 的比重 (%)	比重较上年 变动 (%)	散客收入 (万元)	占营业收入 的比重 (%)
上海君亭	878.14	5.23	4.98	97.02	0.25
上海柏阳	1,036.17	6.17	5.30	330.18	0.87
合计	1,914.31	11.40	10.28	427.20	1.12

上海君亭及上海柏阳以前年度客户群体主要是外国商旅住客，销售渠道主要为 Agoda、Expedia 等 OTA 平台。2020 年 3 月以来，因新冠肺炎疫情，为履行社会责任，积极配合政府的防疫措施，上海君亭及上海柏阳开始专门作为疫情隔离酒店，仅接待隔离旅客，不再接待其他客源的住客，2020 年基本没有来自 OTA 平台的收入，故前述两家门店散客收入金额有较大幅度的提升，散客收入占营业收入的比重也较上年增长了 10.28 个百分点。

<二>补充披露 2020 年 1-9 月散客收入对应的住客人数、客房间数、平均住客客房夜数、每夜客房平均收入、人均销售收入情况；上述数据与发行人往期相比是否存在异常情形；2020 年 1-9 月每夜客房平均收入、人均销售收入情况，与其他渠道顾客相比是否存在异常情形；若存在，请说明原因及合理性

(一) 散客收入相关的指标与往期数据对比情况

2020 年 1-9 月，公司散客收入对应的各项指标与往期对比情况如下：

年度	散客收入 (万元)	住客人数 (人)	客房间 夜数	人均 间夜数	每间夜收 入(元)	人均收入 (元)
2020 年 1-9 月	3,876.11	25,309	94,992	3.75	408.05	1,531.50
2019 年度	4,802.60	54,365	98,186	1.86	489.13	883.40
2018 年度	5,409.90	64,198	110,946	1.79	487.62	872.63
2017 年度	4,978.16	53,646	104,598	1.95	475.93	927.96
前 3 年平均值	5,063.55	57,403	104,577	1.87	484.23	894.66

2017年度至2019年度，发行人散客入住的平均人数为57,403人，人均间夜数在1.87间夜，平均每间夜的收入为484.23元，人均收入为894.66元。2020年1-9月，散客平均每间夜的收入降低至408.05元，降幅为15.73%，但人均间夜数增加至3.75间夜，较前前三年平均数增长约1倍，使得人均收入反而增加至1,531.50元。

出现此情形的原因在于：上海君亭及上海柏阳2020年3月开始作为隔离酒店，其散客收入较2019年度有明显增长，上述两家酒店2020年1-9月散客收入合计为1,914.31万元，占公司当期散客收入合计金额的比重接近50%。根据疫情隔离的需求，入住隔离酒店的旅客需住满14天，该数据远超以前年度公司散客平均入住间夜1.87天，由于此两家酒店的散客收入金额占比高，平均入住间夜数长，对公司整体散客数据的影响较大，使得本年度散客入住间夜数和人均收入较往期有较大的涨幅。

2020年1-9月，上海君亭及上海柏阳两家酒店散客相关数据情况如下：

年度	散客收入 (万元)	住客人数 (人)	客房 间夜数	人均 间夜数	每间夜收 入(元)	人均收入 (元)
2020年1-9月	1,914.31	4,503	50,885	11.30	376.20	4,251.19

若扣除前述两家酒店的散客收入后，散客相关数据情况如下：

年度	散客收入 (万元)	住客人数 (人)	客房 间夜数	人均 间夜数	每间夜收 入(元)	人均收入 (元)
2020年1-9月	1,961.80	20,806	44,107	2.12	444.78	942.90
2019年度	4,802.60	54,365	98,186	1.86	489.13	883.40
2018年度	5,409.90	64,198	110,946	1.79	487.62	872.63
2017年度	4,978.16	53,646	104,598	1.95	475.93	927.96
前3年平均值	5,063.55	57,403	104,577	1.87	484.23	894.66

扣除该影响因素后，2020年1-9月散客入住间夜数、人均收入与往年相比无重大异常。2020年1-9月，每间夜收入较往年更低，是由于本期房价下调所致。但每间夜收入高于扣除隔离酒店因素之前，主要是由于隔离酒店的平均房价低于正常酒店，该数据符合公司2020年的实际经营情况。

(二) 散客收入相关的指标与本期其他渠道对比情况

渠道	收入 (万元)	住客人数 (人)	客房 间夜数	人均 间夜数	每间夜收 入(元)	人均收入 (元)
散客(全部)	3,876.11	25,309	94,992	3.75	408.05	1,531.50
散客(上海君亭和 上海柏阳)	1,914.31	4,503	50,885	11.30	376.20	4,251.19
散客(扣除上海君 亭和上海柏阳)	1,961.80	20,806	44,107	2.12	444.78	942.90
协议公司	5,016.87	32,467	121,081	3.73	414.34	1,545.23
OTA-现付	1,825.55	25,874	40,236	1.56	453.71	705.54
OTA-预付	2,014.31	29,073	52,426	1.80	384.22	692.84
旅行社	357.87	5,176	10,174	1.97	351.75	691.35

1、每夜客房平均收入比较情况

2020年1-9月上海君亭及上海柏阳因作为隔离酒店用房产生的散客收入，具有平均房价低、入住时间较长的特征，与常规散客具有明显区别，故与其他渠道比较时，将该因素扣除。

扣除掉上海君亭及上海柏阳因隔离房产生的散客收入后，公司散客每间夜平均收入与OTA现付模式较为接近，但要高于OTA预付模式、旅行社及协议公司。

OTA预付模式下，公司直接跟OTA平台结算，需要给OTA平台预留部分利润，故其平均房价较低；而OTA现付结算模式及散客，公司直接跟住店旅客结算，故其平均房价较高，且比较接近；协议公司由于其入住人次/间夜数较多，协议价格一般低于散客的平均房价；旅行社渠道由于系团体住客，人次较多，平均房价也较低。总体来看，本年度各渠道的每间夜客房平均收入符合公司的经营情况。

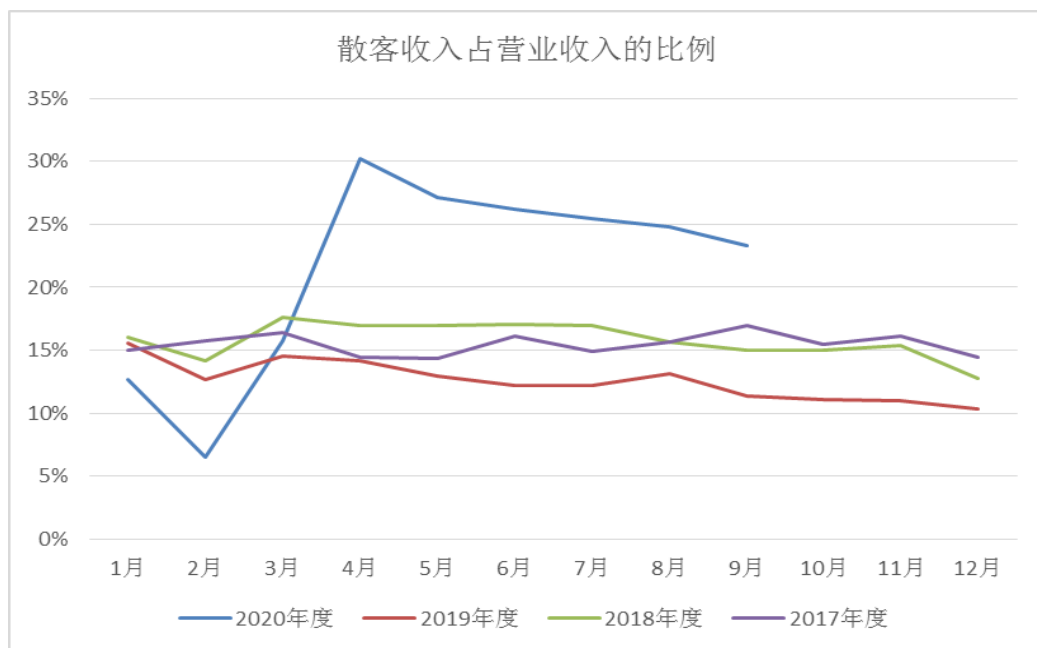
2、人均收入情况

从人均收入来看，散客人均收入要高于OTA预付、OTA现付、旅行社等渠道，一方面是由于散客的平均房价略高，另一方面是由于平均入住间夜数略高，总体来看散客平均入住间夜数在2间夜左右，无重大异常。散客人均收入低于协议公司，主要是由于协议公司的住客大多是商务出行，入住间夜数相对较长，故虽然其平均房价略低，但人均收入在各类渠道中仍处于最高水平。公司人均收入符合实际经营情况。

<三>补充披露 2020 年 1-9 月每月的散客收入占比情况，是否存在个别月份占比较高情形，上述数据与发行人往期各月相比是否存在异常情形，若存在，请说明原因及合理性

报告期内各月，散客收入占当月营业收入比例的情况如下：

月份	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
1 月	256.25	12.66	404.94	15.61	392.39	16.04	333.58	14.99
2 月	32.21	6.54	306.47	12.66	318.60	14.21	329.58	15.75
3 月	151.69	15.75	467.65	14.57	513.17	17.59	452.87	16.37
4 月	450.75	30.22	465.39	14.21	525.99	16.96	433.34	14.48
5 月	512.48	27.10	462.16	12.93	539.03	16.99	407.93	14.38
6 月	532.09	26.20	437.27	12.25	476.26	17.02	432.88	16.10
7 月	646.12	25.50	417.67	12.22	495.11	16.96	417.61	14.92
8 月	682.34	24.82	454.41	13.13	474.56	15.66	453.97	15.69
9 月	612.18	23.32	340.20	11.41	419.27	15.04	443.59	16.95
10 月	-	-	354.45	11.13	462.55	14.97	444.21	15.48
11 月	-	-	364.09	11.01	454.03	15.37	442.37	16.16
12 月	-	-	327.91	10.35	338.93	12.76	386.21	14.45
合计	3,876.11	23.07	4,802.60	12.58	5,409.90	15.86	4,978.16	15.46



根据图表显示，公司不同月份之间散客收入占比无明显规律，主要是由于该比例除了受到散客收入自身的影响外，也受到 OTA 平台、协议公司和旅行社等其他渠道收入的影响。协议公司和旅行社的团体出行或者会议的时间并不具有绝对的规律性，若某个月出现大批量的团体客户入住，当月散客收入占比就会有所下滑。

2020 年 2 月，受疫情影响，公司散客收入金额很小，占比也较低；3 月份之后，由于上海中星和上海柏阳开始作为隔离酒店接待隔离旅客，散客收入金额及占比有所上升；4 月份上海中星和上海柏阳店隔离旅客接待数量达到较高水平，而其他酒店经营尚在恢复之中，使得当月散客收入占比也达到全年最高水平；此后各月，疫情隔离旅客的收入仍然较高，但其他门店的经营已经逐渐恢复，故散客收入占比略有降低。与往年相比，2020 年散客收入占比高于以前年度主要是疫情隔离酒店接待隔离客人所致，符合公司本年度的实际经营情况。

【申报会计师的核查程序和核查结论】

<一>核查程序

针对上述事项，申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、获取昱恒系统收入明细数据进行汇总，统计 2020 年 1-9 月较 2019 年散客收入占比增幅较大的门店，了解其增长的原因及合理性；

2、根据昱恒系统收入明细数据，统计报告期各期散客收入对应的住客人数、客房间数，计算平均住客客房夜数、每夜客房平均收入、人均销售收入情况，比较是否存在异常情形；统计 2020 年 1-9 月其他销售渠道收入的住客人数、客房间数，计算平均住客客房夜数、每夜客房平均收入、人均销售收入情况，与散客进行对比，查看是否存在异常情形；

3、根据昱恒系统收入明细数据，统计报告期各月散客收入占当月营业收入的比例，比较是否存在异常情形，是否存在个别月份占比较高的情形。

<二>核查结论

经核查，申报会计师认为：2020 年 1-9 月散客收入占比增长主要系上海君亭和上海柏阳用于疫情隔离酒店，散客收入及占比大幅上升所致；2020 年 1-9 月散客收入对应的住客人数、客房间数、平均住客客房夜数、每夜客房平均收入、人均销售收入与发行人往期相比不存在异常情形，与其他渠道顾客相比不存在异

常情形；2020年1-9月各月散客收入占比无明显规律，该比例除了受到散客收入自身的影响外，也受到OTA平台、协议公司和旅行社等其他渠道收入的影响，但总体2020年4月开始，散客收入占比均高于往年同期，系疫情隔离酒店接待隔离客人所致，符合发行人本期的实际经营情况。

二、审核问询函问题三：关于2020年客房住宿服务收入。审核问询回复显示，发行人客房住宿服务收入分别为24,961.61万元、26,312.01万元、29,004.18万元和11,704.84万元，2020年1-9月收入存在较大下滑。请发行人：

(1) 补充披露2020年1-9月各月住客人数、平均住客客房夜数、每夜客房平均收入、人均销售收入情况，上述数据是否存在个别月份异常情形，若存在，请说明原因及合理性；

(2) 补充披露2020年1-9月平均住客客房夜数的分层统计情况，长时间居住的住客比例是否较往年显著增长，若是，请说明原因及合理性。

请保荐人、申报会计师补充说明对住客身份证信息的核查情况，并对上述事项发表明确意见。

【发行人回复】

<一>补充披露2020年1-9月各月住客人数、平均住客客房夜数、每夜客房平均收入、人均销售收入情况，上述数据是否存在个别月份异常情形，若存在，请说明原因及合理性

2020年1-9月，发行人各月住客人数、平均住客客房夜数、每夜客房平均收入、人均销售收入数据如下：

月份	住宿收入 (万元)	住客人数 (人)	客房间夜数	人均间夜数	每间夜收入 (元)	人均收入 (元)
1月	1,455.90	15,939	35,395	2.22	411.33	913.42
2月	126.24	891	2,706	3.04	466.62	1,416.87
3月	481.10	4,351	12,799	2.94	375.89	1,105.73
4月	983.61	9,446	28,646	3.03	343.37	1,041.29
5月	1,353.17	13,687	38,975	2.85	347.19	988.66
6月	1,401.82	13,619	38,921	2.86	360.17	1,029.32
7月	1,852.24	18,532	50,873	2.75	364.09	999.48
8月	2,086.13	21,695	56,416	2.60	369.78	961.57

月份	住宿收入 (万元)	住客人数 (人)	客房间夜数	人均间夜数	每间夜收入 (元)	人均收入 (元)
9月	1,964.62	19,740	54,180	2.74	362.61	995.25
合计	11,704.84	117,900	318,911	2.70	367.03	992.78

新冠肺炎疫情爆发于2020年1月底，因此疫情对1月份公司总体的经营影响较小，公司平均每间夜收入处在相对较高水平。疫情对公司经营的影响主要集中在2020年2月至4月，主要是暂时性和阶段性影响。2月份，疫情大规模爆发后，公司多数门店处于停业状态，2月下旬部分门店开业，总体出租率较低，住客数量较小，入住的门店主要为三亚朗廷、上海君亭、上海柏阳等平均房价较高的门店，因此平均每间夜收入处在较高水平。3月份开始，上海君亭及上海柏阳开始作为隔离酒店接待隔离旅客，旅客量和房价都较为稳定。

随着国内疫情基本得到控制，公司业务开始恢复，其余门店的营业情况也开始复苏，公司平均每间夜客房保持较为稳定的水平，基本在360元~370元上下浮动，未出现明显异常波动。

<二>补充披露2020年1-9月平均住客客房夜数的分层统计情况，长时间居住的住客比例是否较往年显著增长，若是，请说明原因及合理性

报告期内，公司旅客入住间夜数分层情况如下：

类别	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	人数 (人)	占比 (%)	人数 (人)	占比 (%)	人数 (人)	占比 (%)	人数 (人)	占比 (%)
入住1晚	72,117	61.17	177,496	56.69	176,194	57.43	160,870	58.72
入住2晚	22,370	18.97	67,758	21.64	67,840	22.11	59,738	21.80
入住3晚及以上	23,413	19.86	67,818	21.66	62,762	20.46	53,360	19.48
合计	117,900	100.00	313,072	100.00	306,796	100.00	273,968	100.00

经比较，公司2020年1-9月入住2晚、3晚及以上的住客比例较2019年度略有降低，入住1晚住客的比例有所增加。

入住1晚的住客比例有所增加，主要是由于在疫情得到初步控制后，为刺激消费，参考同行做法，公司旗下各酒店采取了较大力度的特价房促销活动，此类活动房基本以1晚为主，故本年入住1晚的旅客占比有所提高。此外，虽然本年新增的隔离酒店住客入住间夜数相对较长，但隔离旅客的人数较少，其增量小于特价房带来的1晚住客的增量。

<三>申报会计师对住客身份证信息的核查情况

申报会计师对发行人相关业务流程负责人进行访谈，了解和确认酒店住宿登记系统和公安系统的基本情况以及 IT 相关内部控制流程；从明细账对每家酒店每年抽取 25 笔，检查入住客登记单中住客身份信息是否与公安系统查询情况一致；按身份证号码统计报告期各期散客住宿金额的前 100 名进行电话访谈，询问其是否在酒店记录时间真实住店，支付金额是否与酒店记录一致。

经核查，酒店行业属于特种行业，住宿登记和公安系统联动，且要求人脸识别通过。经核对住客人身份信息与公安系统实名登记信息，结果一致；电话访谈相关散客后，未见重大异常。

【申报会计师的核查程序和核查结论】

<一>核查程序

针对上述事项，申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、根据显恒系统收入明细数据，统计 2020 年 1-9 月各月住客人数、客房间数，计算平均住客客房夜数、每夜客房平均收入、人均销售收入情况，比较各月是否存在异常情形；

2、根据显恒系统收入明细数据，统计报告期旅客入住间夜数的分层情况，查看本期长时间居住的住客比例是否较往年显著增长，并向公司管理层了解增长的原因；

3、对发行人相关业务流程负责人进行访谈，了解和确认酒店住宿登记系统和公安系统的基本情况以及 IT 相关内部控制流程；

4、从明细账抽样每家直营酒店每年 25 笔，检查入住登记单中住客身份信息是否与公安系统查询情况一致；

5、按身份证号码统计报告期各期散客住宿金额的前 100 名进行电话访谈，询问其是否在酒店记录时间真实住店，支付金额是否与酒店记录一致。

<二>核查结论

经核查，申报会计师认为：发行人 2020 年 1-9 月各月平均住客客房夜数、每夜客房平均收入、人均销售收入的波动情况符合酒店实际经营情况，未发现异常情形；2020 年 1-9 月长时间居住的住客比例较往年未见显著增长；经核查住客身份证信息，未见重大异常。

三、审核问询函问题四：关于 2020 年发行人酒店营业情况。审核问询回复显示，发行人客户出租率分别为 2020 年 2 月至 5 月分别为 3.49%、15.43%、34.76%和 48.58%。

请发行人补充披露 2020 年发行人各酒店是否存在暂停营业的情形，若存在，请披露具体情况；2020 年初至今发行人员工的变动情况，是否存在大量流失，披露其对发行人门店经营及业绩的具体影响。

请保荐人、申报会计师补充说明发行人入住信息记录是否与各酒店营业时间相匹配，各酒店发生的水电等成本是否与营业时间相匹配。

【发行人回复】

<一>2020 年发行人各酒店暂停营业的具体情形

2020 年受新冠肺炎疫情影响，公司旗下直营酒店因响应政府疫情防控政策而暂停营业，具体情况如下：

序号	酒店简称	暂停营业期间
1	杭州湖滨	2020 年 1 月 25 日至 2 月 15 日
2	杭州艺联	2020 年 1 月 25 日至 2 月 17 日
3	杭州华润	2020 年 1 月 25 日至 2 月 15 日
4	绍兴君亭	2020 年 1 月 25 日至 2 月 26 日
5	义乌城中城	2020 年 1 月 25 日至 2 月 21 日
6	上海君亭	2020 年 1 月 25 日至 2 月 13 日
7	合肥君亭	2020 年 1 月 25 日至 2 月 15 日
8	上海柏阳	2020 年 1 月 25 日至 2 月 24 日
9	杭州灵溪	2020 年 1 月 25 日至 2 月 15 日
10	杭州汇和	2020 年 1 月 25 日至 2 月 29 日
11	宁波欧华	2020 年 1 月 25 日至 2 月 29 日
12	三亚朗廷	2020 年 1 月 25 日至 3 月 16 日
13	杭州千越	2020 年 1 月 25 日至 2 月 15 日
14	杭州芯君亭	2020 年 1 月 25 日至 4 月 17 日
15	上海别院	2020 年 1 月 25 日至 2 月 15 日

停止营业期间，各酒店发生的部分房租、装修摊销和人员工资等支出计入了停工损失，在营业外支出科目核算。

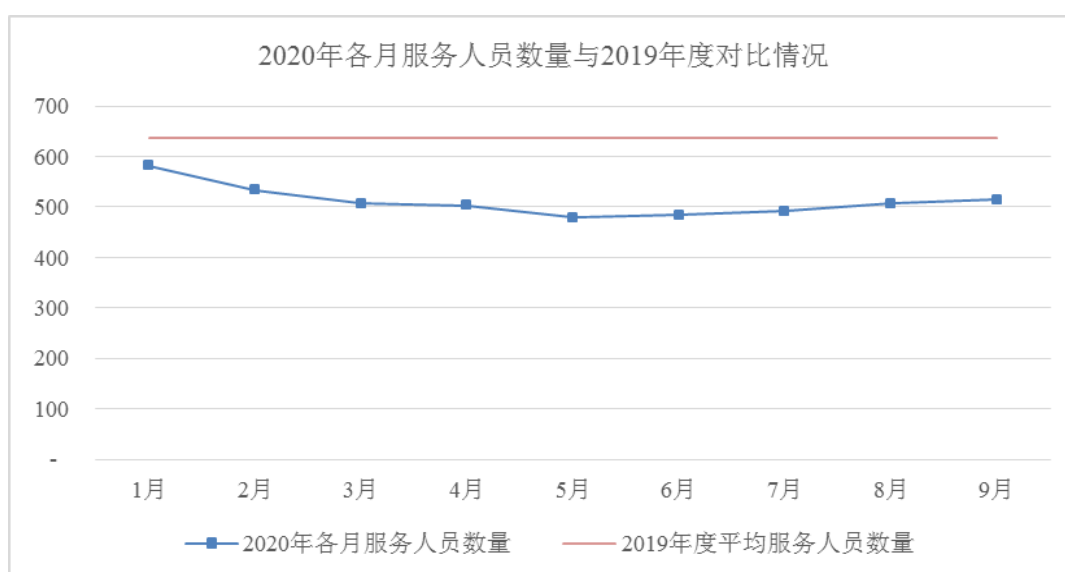
<二>2020 年初至今发行人员的变动情况

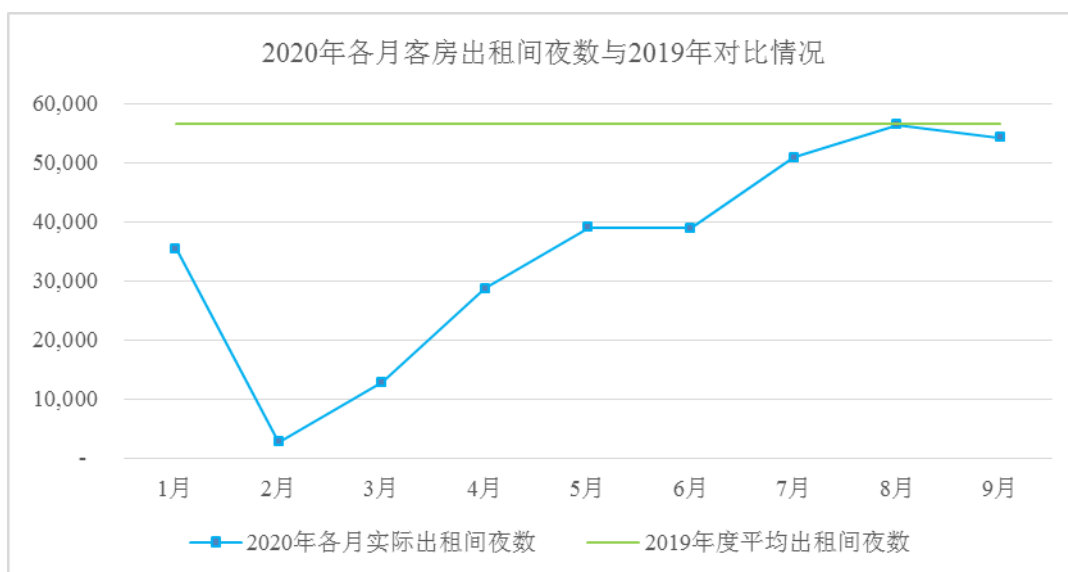
2020 年 1-9 月，公司员工的变动情况如下：

月份	员工人数（人）			
	服务、工程人员	市场人员	管理、财务人员	合计
1	605	55	88	748
2	555	50	82	687
3	529	48	78	655
4	523	46	77	646
5	497	47	75	619
6	504	47	79	630
7	518	46	85	649
8	533	47	83	663
9	541	49	84	674

2020 年 1-9 月，公司员工人数总体呈现出先降后升的趋势，与公司总体经营情况相匹配。受春节假期以及新冠肺炎疫情的影响，服务、工程人员的数量从 2 月份开始逐渐减少，至 6 月份随着经营情况逐步恢复，人员数量开始逐渐增加；市场人员减少主要是上海君亭、上海柏阳、杭州湖滨从 3 月开始成为隔离酒店，旅客均为需要隔离观察的人员，无需大量市场人员开拓业务，故市场人员数量有所下降。

公司下属酒店月实际出租间夜数与月服务人员数量波动情况如下：





如上图所示，酒店服务人员的波动趋势与实际出租间夜数的均呈现先下降后上升的趋势。2020年2月至4月，酒店出租率呈逐渐恢复的趋势，但人员未大量流失，仅小幅减少。截至2020年9月，服务人员总体数量少于2019年度，主要原因为上海君亭、上海柏阳、杭州湖滨作为隔离酒店期间，前台接待和送餐等部分工作由政府部门专人完成，故疫情期间减少的人员后续无需再进行招聘，使得服务人员数量未恢复至2019年度平均水平。

综上，2020年初至今发行人员不存在大量流失的情形，对发行人门店经营及业绩无重大不利影响。

<三>请保荐人、申报会计师补充说明发行人入住信息记录是否与各酒店营业时间相匹配，各酒店发生的水电等成本是否与营业时间相匹配

申报会计师查看了各酒店实际入住信息记录及发生的水电成本，结论如下：

各酒店实际入住信息记录与各酒店营业时间相匹配。各酒店发生的水电成本主要与实际出租间夜数有关，与酒店实际营业时间无可匹配关系，即，在酒店实际开业经营但无入住旅客的情况下，酒店公共区域部分的水电费也会正常发生。故我们对水电成本与实际出租间夜数进行了比对，具体情况如下：

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
水费（万元）	555.43	1,024.19	829.18	810.91
电费（万元）	64.30	115.87	126.88	125.23
水费及电费合计（万元）	619.73	1,140.06	956.06	936.14
实际出租客房间夜数	318,909.50	679,017.00	628,388.00	588,649.00

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
单位出租客房水电费金额(元)	19.43	16.79	15.21	15.90

经比较，2020年1-9月的单位出租客房的水电费金额略高于以往年度，主要原因为受新冠肺炎疫情影响，公司旗下酒店总体出租率较低，实际出租客房间夜数降低。但由于公共区域部分的水电费仍正常发生，使得水电费总金额的下降幅度小于实际出租客房间夜数的下降幅度，分摊至单位出租客房的水电费金额有所上升。

【申报会计师的核查程序和核查结论】

<一>核查程序

针对上述事项，申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、对发行人管理层进行访谈，了解2020年1-9月各酒店暂停营业的具体情况；

2、获取昱恒系统中各酒店实际入住信息，查看入住客人的入住日与离店日，确认是否与各酒店营业时间相匹配；

3、统计报告期各期的实际出租间夜数及水电成本，计算单位出租客房水电费金额，查看是否存在异常波动；

4、与发行人人力薪酬负责人进行访谈，了解本期发行人员工的变动情况，是否存在大量流失的情况；

5、获取员工工资表及花名册，统计2020年1-9月各酒店各月员工人数，查看员工的变动情况，了解其变动的原因及合理性；

6、查看了各酒店实际入住信息记录及发生的水电成本。

<二>核查结论

经核查，申报会计师认为：2020年1-9月发行人各酒店存在暂停营业的情形；2020年初至今发行人员工人数总体呈现先降后升的趋势，酒店服务人员的波动趋势与实际出租间夜数的波动趋势一致，员工不存在大量流失的情形，人员的变动符合酒店的实际经营情况，对发行人门店经营及业绩无重大不利影响，各酒店实际入住信息记录与各酒店营业时间相匹配。发行人入住信息记录与各酒店营业时间相匹配，各酒店发生的水电等成本与营业时间相匹配。

四、审核问询函问题五：关于招股说明书“十五、持续经营能力分析”。审核问询回复显示，发行人列示了各酒店 2020 年上半年与 2019 年同期的比较情况，请发行人按季度补充披露各酒店经营数据与 2019 年同期的比较情况，说明发行人业务受疫情冲击及逐步恢复的过程情况。

请保荐人、申报会计师发表明确意见。

【发行人回复】

〈一〉各季度补充披露各酒店经营数据同期比较情况

（一）各酒店营业收入及净利润情况

1、第一季度

单位：万元

序号	酒店简称	营业收入			净利润		
		2020年 1-3月	2019年 1-3月	变动幅度 (%)	2020年 1-3月	2019年 1-3月	变动幅度 (%)
1	杭州湖滨	51.28	225.72	-77.28	-68.64	-61.40	11.78
2	杭州艺联	122.02	341.60	-64.28	8.25	73.54	-88.78
3	杭州华润	161.18	280.74	-42.59	-234.50	-184.29	-
4	绍兴君亭	44.31	252.64	-82.46	-34.06	61.83	-155.08
5	义乌城中城	122.10	188.33	-35.17	44.37	-4.37	-
6	义乌华丰[注 1]	-	-	-	-	-0.84	-
7	上海君亭	349.76	964.24	-63.73	95.94	262.82	-63.49
8	合肥君亭	357.78	927.72	-61.43	-56.33	170.81	-132.98
9	上海柏阳	239.19	609.42	-60.75	41.56	156.76	-73.49
10	杭州灵溪	236.68	639.51	-62.99	-34.78	125.85	-127.64
11	杭州汇和	616.10	915.38	-32.69	76.54	106.15	-27.90
12	上海同文[注 2]	-	683.36	-100.00	-16.26	130.16	-112.49
13	宁波欧华	61.60	200.37	-69.26	-183.83	-154.67	-
14	三亚朗廷	214.28	555.45	-61.42	-32.34	-27.41	-
15	杭州千越	235.11	415.15	-43.37	-52.98	-119.03	-
16	杭州芯君亭	56.02	24.62	127.52	-51.78	-134.15	-
17	奉化君亭[注 3]	-	-	-	-51.76	-	-
18	上海别院	371.17	704.34	-47.30	-72.37	-49.53	-
	合计	3,238.58	7,928.59	-59.15	-622.97	352.23	-276.86

注：2019 年净利润为负的门店，未计算净利润变动指标，下同。

注 1：义乌华丰于 2018 年 11 月闭店，并停止经营。

注 2：2019 年 9 月，上海同文君亭酒店（上海虹口区）关闭，发行人同城迁建上海同文君亭徐汇分店（上海徐汇区）于 2020 年 6 月开业，第一季度未产生营业收入。

注 3：奉化君亭于 2020 年 4 月开业，第一季度未产生营业收入。

2020 年第一季度，受国内新冠疫情的影响，公司各酒店的营业收入与上年同期相比有较大幅度的下降，各酒店一季度营业收入合计 3,238.58 万元，较去年同期下降 59.15%。其中，上海同文店 2019 年已拆迁，新同文酒店第一季度尚未开业，当期未产生营业收入；杭州芯君亭 2020 年第一季度收入超过 2019 年同期，是由于杭州芯君亭开业时间为 2019 年 3 月，开业当月收入较少所致。

从盈利状况来看，2020 年第一季度有 5 家门店盈利，其余门店均处于亏损状态。其中，义乌城中城由于本年停止营业，冲回了此前多计提的营业成本使得净利润为正数；其余 4 家盈利门店净利润水平较上年同期均降低较多。

2、第二季度

单位：万元

序号	酒店简称	营业收入			净利润		
		2020 年 4-6 月	2019 年 4-6 月	变动幅度 (%)	2020 年 4-6 月	2019 年 4-6 月	变动幅度 (%)
1	杭州湖滨	334.29	397.48	-15.90	97.50	65.49	48.87
2	杭州艺联	168.75	450.77	-62.56	-2.75	131.16	-102.10
3	杭州华闰	336.87	660.08	-48.97	-98.21	12.26	-900.77
4	绍兴君亭	102.69	256.10	-59.90	13.84	80.75	-82.86
5	义乌城中城	56.23	203.05	-72.31	-51.03	43.26	-217.95
6	义乌华丰	-	14.29	-100.00	-2.44	40.97	-105.96
7	上海君亭	496.83	1,141.64	-56.48	116.60	425.89	-72.62
8	合肥君亭	620.41	929.99	-33.29	19.20	265.79	-92.78
9	上海柏阳	697.38	837.28	-16.71	278.47	287.99	-3.31
10	杭州灵溪	374.15	768.35	-51.30	-1.38	165.81	-100.83
11	杭州汇和	587.54	1,104.25	-46.79	-18.53	252.95	-107.33
12	上海同文	1.22	788.03	-99.85	554.82	141.19	292.97
13	宁波欧华	99.17	195.28	-49.22	-151.91	-126.38	-
14	三亚朗廷	44.62	189.28	-76.43	-73.61	-66.19	-
15	杭州千越	331.59	622.26	-46.71	-183.09	35.02	-622.81
16	杭州芯君亭	88.98	282.26	-68.47	-74.79	110.72	-167.55
17	奉化君亭	38.76	-	-	-66.12	-11.66	-

序号	酒店简称	营业收入			净利润		
		2020年 4-6月	2019年 4-6月	变动幅度 (%)	2020年 4-6月	2019年 4-6月	变动幅度 (%)
18	上海别院	508.96	926.55	-45.07	-78.51	175.74	-144.67
	合计	4,888.44	9,766.94	-49.95	278.06	2,030.76	-86.31

2020年第二季度，随着国内疫情逐步得到控制，酒店住宿行业开始缓慢复苏，第二季度，公司各酒店营业收入合计金额为4,888.44万元，较第一季度营业收入环比增长50.94%。但与上年同期相比，各酒店营业收入较上年同期仍有所下降，总体下降幅度为49.95%，总体降幅已小于第一季度。

从盈利状况来看，2020年第二季度有6家门店盈利。其中，上海君亭和上海柏阳店一、二季度均实现盈利，且二季度盈利状况优于一季度，杭州湖滨店二季度实现盈利，且盈利水平优于上年同期，主要是由于上述三家酒店从2020年3月开始作为隔离酒店，入住率相对较高，第二季度业绩恢复情况优于其他门店；此外合肥君亭和绍兴君亭也实现了盈利，但净利润金额较小；上海同文新店于2020年6月开业，二季度实现盈利主要是计入营业外支出的政府补助金额较大所致。

3、第三季度

单位：万元

序号	酒店简称	营业收入			净利润		
		2020年 7-9月	2019年 7-9月	变动幅度 (%)	2020年 7-9月	2019年 7-9月	变动幅度 (%)
1	杭州湖滨	329.67	356.54	-7.54	107.91	59.21	82.24
2	杭州艺联	323.37	419.83	-22.98	75.88	117.67	-35.51
3	杭州华闰	632.68	718.73	-11.97	50.45	55.70	-9.43
4	绍兴君亭	149.35	246.28	-39.36	23.19	54.98	-57.81
5	义乌城中城	4.83	183.03	-97.36	30.50	0.32	-
6	义乌华丰	-	-	-	-	-0.26	-
7	上海君亭	662.13	1,060.74	-37.58	228.76	306.23	-25.30
8	合肥君亭	829.28	974.44	-14.90	185.68	230.17	-19.33
9	上海柏阳	765.62	813.81	-5.92	274.53	229.85	19.44
10	杭州灵溪	624.55	768.65	-18.75	177.10	153.76	15.18
11	杭州汇和	906.89	1,037.65	-12.60	169.55	177.69	-4.58

序号	酒店简称	营业收入			净利润		
		2020年 7-9月	2019年 7-9月	变动幅度 (%)	2020年 7-9月	2019年 7-9月	变动幅度 (%)
12	上海同文	229.12	741.65	-69.11	33.75	705.54	-95.22
13	宁波欧华	206.53	271.45	-23.92	-113.20	-112.96	-
14	三亚朗廷	147.48	223.10	-33.89	-194.59	-95.14	-
15	杭州千越	612.27	648.56	-5.60	59.96	22.98	160.92
16	杭州芯君亭	247.44	288.46	-14.22	85.40	69.45	22.97
17	奉化君亭	96.13	-	-	-39.45	-19.38	-
18	上海别院	780.68	936.96	-16.68	42.35	101.71	-58.36
	合计	7,548.02	9,689.88	-22.10	1,197.78	2,057.53	-41.79

2020年第三季度，随着国内旅游限制政策放松及商务出行恢复，公司各门店业务营收和盈利持续得到改善。2020年第三季度，公司各门店营业收入合计7,548.02万元，较第二季度环比增长54.41%，复苏态势明显；同时，公司各门店营业收入虽仍低于上年同期水平，但差距相对于第一、二季度明显有所收窄，杭州湖滨、上海柏阳、杭州千越等门店收入已经恢复至上年同期9成以上水平，考虑到2020年度平均房价较2019年有所降低的因素，前述门店第三季度的出租率已经达到上年同期水平。

从盈利状况来看，2020年第三季度除了宁波欧华、三亚朗廷和奉化君亭外，其余门店均已实现盈利。宁波欧华、三亚朗廷2019年三季度也处于亏损状态，本年度持续亏损，奉化君亭于2020年4月开业，目前尚未达到理想经营状态，故三季度也略有亏损，但亏损金额相对较小；上海柏阳、杭州灵溪、杭州千越、和杭州芯君亭的盈利情况优于上年同期水平。

（二）2020年前三季度各酒店出租率、ADR、RevPAR等指标情况

1、第一季度

序号	酒店简称	期间	出租率	ADR（元）	RevPAR（元）
1	杭州湖滨	2020年1-3月	15.15%	252.20	38.20
		2019年1-3月	45.18%	275.28	124.37
		同比变动	-30.03%	-23.08	-86.17
2	杭州艺联	2020年1-3月	13.72%	416.51	57.15
		2019年1-3月	53.42%	384.32	205.31

序号	酒店简称	期间	出租率	ADR (元)	RevPAR (元)
		同比变动	-39.70%	32.19	-148.16
3	杭州华润	2020年1-3月	16.47%	459.03	75.58
		2019年1-3月	56.68%	494.07	280.04
		同比变动	-40.21%	-35.04	-204.46
4	绍兴君亭	2020年1-3月	9.37%	269.10	25.22
		2019年1-3月	50.84%	289.54	147.19
		同比变动	-41.46%	-20.44	-121.97
5	义乌城中城	2020年1-3月	15.59%	308.62	48.10
		2019年1-3月	37.77%	235.73	89.04
		同比变动	-22.19%	72.89	-40.94
6	义乌华丰	2020年1-3月	-	-	-
		2019年1-3月	-	-	-
		同比变动	-	-	-
7	上海君亭	2020年1-3月	35.33%	536.12	189.40
		2019年1-3月	92.75%	627.94	582.42
		同比变动	-57.42%	-91.82	-393.02
8	合肥君亭	2020年1-3月	36.58%	376.97	137.88
		2019年1-3月	87.32%	413.60	361.17
		同比变动	-50.75%	-36.63	-223.29
9	上海柏阳	2020年1-3月	18.08%	357.63	64.66
		2019年1-3月	61.12%	390.72	238.83
		同比变动	-43.05%	-33.09	-174.17
10	杭州灵溪	2020年1-3月	19.67%	444.89	87.53
		2019年1-3月	71.41%	461.36	329.46
		同比变动	-51.73%	-16.47	-241.93
11	杭州汇和	2020年1-3月	18.27%	384.57	70.26
		2019年1-3月	59.78%	409.41	244.73
		同比变动	-41.51%	-24.84	-174.47
12	上海同文	2020年1-3月	-	-	-
		2019年1-3月	79.86%	469.85	375.21
		同比变动	-	-	-
13	宁波欧华	2020年1-3月	9.34%	267.45	24.99

序号	酒店简称	期间	出租率	ADR (元)	RevPAR (元)
		2019年1-3月	31.71%	321.27	101.86
		同比变动	-22.36%	-53.82	-76.87
14	三亚朗廷	2020年1-3月	27.75%	348.76	96.77
		2019年1-3月	76.79%	332.66	255.44
		同比变动	-49.04%	16.11	-158.67
15	杭州千越	2020年1-3月	26.01%	406.10	105.62
		2019年1-3月	43.35%	441.82	191.54
		同比变动	-17.34%	-35.72	-85.92
16	杭州芯君亭	2020年1-3月	14.12%	421.98	59.56
		2019年1-3月	43.24%	424.10	183.39
		同比变动	-29.13%	-2.12	-123.82
17	奉化君亭	2020年1-3月	-	-	-
		2019年1-3月	-	-	-
		同比变动	-	-	-
18	上海别院	2020年1-3月	25.05%	619.05	155.09
		2019年1-3月	56.97%	615.85	350.87
		同比变动	-31.92%	3.20	-195.78
合计		2020年1-3月	20.91%	425.72	89.02
		2019年1-3月	61.46%	423.37	260.22
		同比变动	-40.55%	2.35	-171.20

2020年第一季度，由于疫情冲击，各酒店的出租率与上年同期相比均有较大幅度的下滑，全部门店平均出租率为20.91%，大部分门店的出租率低于30%。上海君亭及上海柏阳3月开始作为疫情隔离酒店，故入住率相对其他门店略高。

从房价来看，由于1月份基本未受到疫情影响，2月及3月入住率较低，房价降低对整个季度的影响较小，故各门店ADR与上年同期相比虽有所降低，但差异相对较小，整体平均房价与上年同期相比基本持平。由于出租率降低较多，RevPAR的减少较为明显。

2、第二季度

序号	酒店简称	期间	出租率	ADR (元)	RevPAR (元)
1	杭州湖滨	2020年4-6月	58.44%	283.71	165.80

序号	酒店简称	期间	出租率	ADR (元)	RevPAR (元)
		2019年4-6月	69.51%	315.23	219.12
		同比变动	-11.07%	-31.52	-53.31
2	杭州艺联	2020年4-6月	29.86%	348.12	103.94
		2019年4-6月	72.63%	393.01	285.44
		同比变动	-42.77%	-44.89	-181.50
3	杭州华闰	2020年4-6月	40.71%	401.06	163.28
		2019年4-6月	65.14%	496.80	323.60
		同比变动	-24.43%	-95.74	-160.32
4	绍兴君亭	2020年4-6月	24.03%	251.63	60.47
		2019年4-6月	52.81%	286.94	151.53
		同比变动	-28.78%	-35.31	-91.06
5	义乌城中城	2020年4-6月	11.68%	221.08	25.82
		2019年4-6月	39.74%	245.51	97.57
		同比变动	-28.07%	-24.43	-71.76
6	义乌华丰	2020年4-6月	-	-	-
		2019年4-6月	-	-	-
		同比变动	-	-	-
7	上海君亭	2020年4-6月	73.87%	386.48	285.50
		2019年4-6月	96.92%	693.40	672.06
		同比变动	-23.05%	-306.92	-386.56
8	合肥君亭	2020年4-6月	68.50%	362.44	248.26
		2019年4-6月	86.85%	413.88	359.46
		同比变动	-18.36%	-51.43	-111.20
9	上海柏阳	2020年4-6月	93.90%	297.07	278.96
		2019年4-6月	80.32%	423.26	339.95
		同比变动	13.59%	-126.19	-61.00
10	杭州灵溪	2020年4-6月	52.22%	388.04	202.64
		2019年4-6月	80.02%	477.01	381.73
		同比变动	-27.80%	-88.97	-179.09
11	杭州汇和	2020年4-6月	35.72%	367.83	131.39
		2019年4-6月	79.32%	407.57	323.30
		同比变动	-43.60%	-39.73	-191.90

序号	酒店简称	期间	出租率	ADR (元)	RevPAR (元)
12	上海同文	2020年4-6月	0.24%	307.55	0.73
		2019年4-6月	85.07%	507.87	432.02
		同比变动	-84.83%	-200.32	-431.30
13	宁波欧华	2020年4-6月	24.82%	207.73	51.57
		2019年4-6月	36.76%	266.81	98.07
		同比变动	-11.93%	-59.08	-46.50
14	三亚朗廷	2020年4-6月	9.28%	200.70	18.63
		2019年4-6月	41.10%	198.23	81.47
		同比变动	-31.81%	2.47	-62.84
15	杭州千越	2020年4-6月	39.35%	389.37	153.21
		2019年4-6月	67.62%	435.48	294.48
		同比变动	-28.27%	-46.11	-141.27
16	杭州芯君亭	2020年4-6月	23.93%	392.96	94.04
		2019年4-6月	64.60%	449.67	290.49
		同比变动	-40.67%	-56.71	-196.45
17	奉化君亭	2020年4-6月	12.93%	400.20	51.74
		2019年4-6月	-	-	-
		同比变动	-	-	-
18	上海别院	2020年4-6月	48.58%	507.33	246.44
		2019年4-6月	78.09%	647.67	505.76
		同比变动	-29.51%	-140.34	-259.32
合计		2020年4-6月	43.65%	369.14	161.13
		2019年4-6月	68.86%	438.46	301.91
		同比变动	-25.21%	-69.32	-140.78

2020年第二季度，随着国内疫情逐步得到控制，酒店住宿行业开始缓慢复苏，第二季度，公司各酒店出租率较第一季度有所回升，全部门店的平均出租率增长至43.65%，大部分门店的出租率已经超过30%。上海君亭、上海柏阳由于接待疫情隔离旅客的原因，出租率超过了70%，处在较高水平；上海同文新店与2020年6月开业，营业天数较少，出租率也较低；三亚朗廷店第二季度出租率反而低于第一季度，主要是由于三亚地理位置较为特别，每年第二、三季度是其旅游淡季，故出租率的变动趋势与公司其他酒店相反。

从房价来看，2020 年第二季度以来公司为了促进销售，采取了多种促销活动，降低了客房单价，且上海君亭、上海柏阳等门店接待隔离旅客的平均房价相对较低，故第二季度的 ADR 较上年相比减少较多，也低于本年第一季度。第二季度出租率虽然有所回升，但由于房价的降低，使得 RevPAR 与上年同期相比仍有较大差距。

3、第三季度

序号	酒店简称	期间	出租率	ADR（元）	RevPAR（元）
1	杭州湖滨	2020 年 7-9 月	62.19%	277.88	172.82
		2019 年 7-9 月	65.66%	292.55	192.11
		同比变动	-3.47%	-14.68	-19.28
2	杭州艺联	2020 年 7-9 月	59.35%	352.30	209.10
		2019 年 7-9 月	67.53%	384.23	259.49
		同比变动	-8.18%	-31.94	-50.39
3	杭州华润	2020 年 7-9 月	70.60%	435.23	307.28
		2019 年 7-9 月	71.63%	476.25	341.14
		同比变动	-1.03%	-41.02	-33.87
4	绍兴君亭	2020 年 7-9 月	36.55%	232.14	84.85
		2019 年 7-9 月	51.01%	278.11	141.88
		同比变动	-14.46%	-45.96	-57.03
5	义乌城中城	2020 年 7-9 月	-	-	-
		2019 年 7-9 月	35.79%	234.65	83.98
		同比变动	-	-	-
6	义乌华丰	2020 年 4-6 月	-	-	-
		2019 年 4-6 月	-	-	-
		同比变动	-	-	-
7	上海君亭	2020 年 7-9 月	92.68%	390.62	362.03
		2019 年 7-9 月	95.63%	650.26	621.86
		同比变动	-2.95%	-259.63	-259.82
8	合肥君亭	2020 年 7-9 月	84.48%	376.99	318.49
		2019 年 7-9 月	90.18%	406.13	366.25
		同比变动	-5.70%	-29.14	-47.76
9	上海柏阳	2020 年 7-9 月	99.77%	305.31	304.60

序号	酒店简称	期间	出租率	ADR (元)	RevPAR (元)
		2019年7-9月	79.92%	413.34	330.33
		同比变动	19.85%	-108.03	-25.73
10	杭州灵溪	2020年7-9月	76.04%	410.31	312.01
		2019年7-9月	77.89%	468.47	364.88
		同比变动	-1.85%	-58.16	-52.88
11	杭州汇和	2020年7-9月	60.37%	347.78	209.94
		2019年7-9月	75.05%	391.48	293.83
		同比变动	-14.69%	-43.70	-83.89
12	上海同文	2020年7-9月	38.76%	409.53	158.73
		2019年7-9月	87.31%	496.59	433.59
		同比变动	-48.56%	-87.06	-274.86
13	宁波欧华	2020年7-9月	42.90%	216.85	93.02
		2019年7-9月	45.29%	280.88	127.20
		同比变动	-2.39%	-64.03	-34.18
14	三亚朗廷	2020年7-9月	31.47%	210.33	66.18
		2019年7-9月	47.37%	198.42	93.99
		同比变动	-15.90%	11.91	-27.80
15	杭州千越	2020年7-9月	72.61%	391.59	284.34
		2019年7-9月	67.90%	427.09	290.01
		同比变动	4.71%	-35.50	-5.68
16	杭州芯君亭	2020年7-9月	63.89%	408.00	260.66
		2019年7-9月	65.30%	457.64	298.85
		同比变动	-1.41%	-49.63	-38.18
17	奉化君亭	2020年7-9月	30.57%	386.11	118.04
		2019年7-9月	-	-	-
		同比变动	-	-	-
18	上海别院	2020年7-9月	75.88%	530.73	402.71
		2019年7-9月	79.27%	645.66	511.79
		同比变动	-3.39%	-114.93	-109.08
合计		2020年7-9月	64.64%	381.48	246.60
		2019年7-9月	69.44%	425.34	295.35
		同比变动	-4.80%	-43.86	-48.75

2020年第三季度，随着国内旅游限制政策放松及商务出行恢复，公司各门店出租率也随之增长，整体平均出租率增长至**64.64%**，与上年平均水平的差距已缩小到**5%**以内，大部分门店出租率已经恢复至与上年同期较为接近的水平，上海柏阳和杭州千越的出租率已超过上年同期水平。

从房价来看，2020年第三季度的平均房价较第二季度有所回升，已达到上年同期**90%**左右，上海君亭和上海柏阳由于接待隔离旅客的房价较低，其平均房价与上年同期相比差异相对较大。随着出租率和平均房价的上涨，第三季度的RevPAR也有明显上涨。

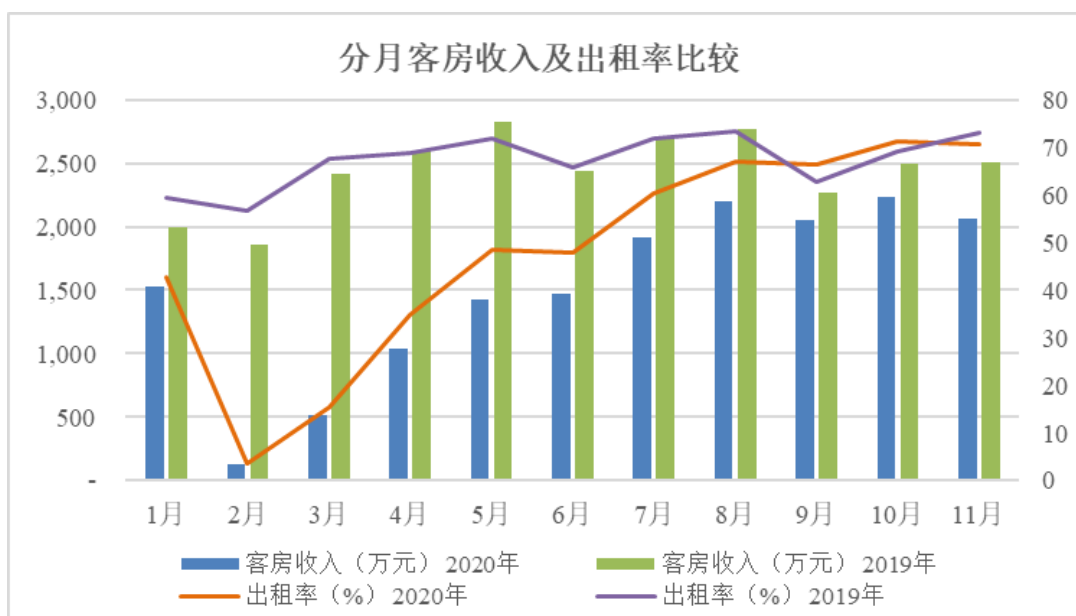
<二> 发行人业务受疫情冲击及逐步恢复的过程

(一) 发行人业务受疫情冲击及恢复情况

2020年1-11月，发行人客房收入、客房出租率与2019年同期对比情况如下：

月份	客房收入（万元）		占上年同期比例(%)	出租率(%)		同比变动(%)
	2020年	2019年		2020年	2019年	
1月	1,525.61	1,992.43	76.57	42.68	59.54	-16.86
2月	126.62	1,856.24	6.82	3.49	56.58	-53.09
3月	514.67	2,418.03	21.28	15.43	67.68	-52.25
4月	1,035.57	2,597.07	39.87	34.76	68.83	-34.07
5月	1,421.74	2,822.97	50.36	48.58	71.83	-23.25
6月	1,475.61	2,444.17	60.37	47.79	65.82	-18.03
7月	1,916.50	2,713.66	70.62	60.44	72.00	-11.56
8月	2,196.18	2,769.62	79.30	67.03	73.26	-6.23
9月	2,046.96	2,263.84	90.42	66.52	62.71	3.81
10月	2,100.90	2,493.28	84.26	69.20	69.22	-0.02
11月	2,060.71	2,502.14	82.36	70.68	73.16	-2.48
12月	-	2,130.73	-	-	64.06	-

其中，客房收入与客房出租率的变化趋势如下：



经过与上年同期对比可见，2020年2月及3月，公司受疫情影响较大，入住率及客房收入均处在低位，去上年同期差异较大；第二季度以来，公司出租率已逐步开始复苏，4月至6月出租率有所上涨，客房收入也保持增长，6月份客房收入达到上年同期的60%；第三季度以来，业绩复苏态势已较为明显，9月份以后，客房出租率已经恢复到与上年同期接近的水平，客房收入也已恢复至上年同期八成以上的水平，总体恢复情况良好。

目前，国内疫情已基本完全控制，目前全国绝大多数地区已是低风险地区，我国政府防疫政策积极有效，民众配合度较高，全国大范围疫情爆发的可能性不大。公司主要门店位于江浙沪地区，均属于低风险地区，预计后续业绩恢复将继续保持。

（二）各季度出租率与同行业公司比较情况

2020年度1-9月，由于受疫情影响，酒店行业整体出租率均较上年同比有所降低，发行人与同行业可比公司首旅酒店、锦江酒店（另一家可比公司开元酒店系港股上市公司，由于信息披露的要求与A股存在一定差异，未披露其季度报告及各季度出租率信息，仅披露了其1-6月的出租率情况。2020年1-6月，开元酒店中高端精选服务酒店的出租率为41.1%，上年同期数据为57.9%，同比下滑16.8个百分点。）

本年分季度出租率与上年同期对比情况如下：

季度	首旅酒店		锦江酒店		君亭酒店	
	2020年度	2019年度	2020年度	2019年度	2020年度	2019年度
第一季度	30.00%	67.70%	38.10%	73.55%	20.91%	61.46%
第二季度	52.40%	76.30%	63.96%	79.31%	43.65%	68.86%
第三季度	66.50%	78.20%	79.03%	81.13%	64.64%	69.44%

数据来源：上述公司 2020 年度定期报告，选取各品牌旗下中高端酒店出租率。

报告期内，发行人旗下君亭酒店的平均入住率略低于同行业上市公司，但平均房价高于同行业可比公司。君亭酒店定位中高端商务市场，较锦江集团旗下的“锦江都城”、“麗枫”和首旅如家旗下的“和颐”、“如家精选”等品牌定位更为高端。在定价更高的基础上，发行人仍能保持与可比上市公司接近的出租率，体现出发行人良好的品牌效应及市场认可程度。

经比较，各酒店第 2020 年一季度的出租率均处在较低水平，第二季度有所回升，第三季度出租率进一步回升，首旅酒店第三季度出租率仍低于上年同期 11.7 个百分点；锦江酒店及发行人第三季度出租率与上年同期的差距已经减少至 5 个百分点以下。

【申报会计师的核查程序和核查结论】

<一>核查程序

针对上述事项，申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、对发行人管理层进行访谈，了解发行人业务受疫冲击的相关影响及逐步恢复的情况；

2、统计发行人 2020 年 1-9 月各季度各酒店的营业收入及净利润情况，与 2019 年同期进行对比分析；

3、统计发行人 2020 年 1-11 月各月客房收入及客房出租率情况，与上年同期进行对比分析；

4、获取同行业可比上市公司 2020 年 1-9 月及 2019 年分季度的客房出租率数据，比较发行人的按季度的出租率变动趋势是否与同行业可比上市公司一致。

<二>核查结论

经核查，申报会计师认为：发行人业务受疫情冲击，受到一定程度的影响。2020 年 2 月及 3 月，发行人受疫情影响较大，入住率及客房收入均处在低位；第二季度以来，酒店的出租率已开始逐步恢复，4 月至 6 月出租率有所上涨，客

房收入也保持增长，6月份客房收入达到上年同期的60%；第三季度以来，业绩复苏态势已较为明显，9月份以后，客房出租率已经恢复到与上年同期接近的水平，客房收入也已恢复至上年同期8成以上的水平，总体恢复情况良好，且与同行业可比上市公司恢复趋势一致。

五、审核问询函问题六：关于2020年其他配套服务和酒店管理服务。申报材料显示：

（1）按照2020年1-9月业绩推算，发行人主要业务住宿服务、餐饮服务收入较2019年下滑40%以上，而其他配套服务下滑幅度16.16%，酒店管理服务下滑幅度10.69%；

（2）在酒店住宿服务、餐饮服务毛利率下滑的背景下，酒店管理业务毛利率从2019年的61.96%上升至2020年1-9月75.76%；毛利占发行人主营业务毛利的比例由6.92%上升至21.2%，其他配套服务毛利率从2019年的47.79%上升至2020年1-9月48.69%；毛利占发行人主营业务毛利的比例由15.51%上升至37.15%；请发行人：

（1）按月补充披露2020年其他配套服务、酒店管理服务收入与2019年的比较情况；

（2）补充披露2020年1-9月其他配套服务、酒店管理服务对应的向前五大客户销售收入情况、应收账款余额、期后回款情况，客户构成及对应的收入与2019年相比是否存在显著变化，若存在，请说明原因及合理性；

（3）在疫情影响下发行人是否减免其他配套服务、酒店管理服务客户的相关费用，2020年其他配套服务、酒店管理服务毛利率不降反升的原因，请结合收入和成本变化说明其合理性。

请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见。

【发行人回复】

<一>2020年其他配套服务、酒店管理服务收入与2019年的比较情况

（一）2020年其他配套服务与2019年的比较情况

公司其他配套服务收入主要包括酒店配套物业出租、会务场所或宴会厅短租、衣物洗涤等客房服务。2020年1-9月各月其他配套服务收入与2019年同期比较情况如下：

单位：万元

月份	2020 年度		2019 年度		差异	
	出租收入	其他收入	出租收入	其他收入	出租收入	其他收入
1	273.25	63.39	264.63	68.05	8.62	-4.66
2	265.75	41.07	276.17	70.12	-10.42	-29.05
3	265.19	28.58	265.48	63.27	-0.29	-34.69
4	279.52	37.12	263.23	67.02	16.29	-29.90
5	254.80	53.43	263.66	58.59	-8.86	-5.16
6	242.80	59.01	277.78	81.42	-34.98	-22.41
7	119.94	74.51	265.01	72.69	-145.07	1.82
8	249.63	74.47	263.35	91.27	-13.72	-16.80
9	252.36	79.51	266.15	132.14	-13.79	-52.63
合计	2,203.24	511.09	2,405.46	704.57	-202.22	-193.48

对于出租收入，2020 年 6 月及 7 月的出租收入较上年同期下降较多，主要原因如下：

1、2020 年 6 月出租收入下降 34.98 万元，主要系（1）2020 年 5 月，义乌城中城因租赁物业到期而停止营业，同时也不再将物业对外进行转租，故当月开始无出租收入发生，较上年同期减少出租收入 15.57 万元；（2）杭州艺联与杭州同乐舫餐饮管理有限公司签订房屋租金减免协议，鉴于新冠肺炎疫情影响，同意免除其 2 个月的房屋租金 15.83 万元，折合不含税收入为 15.08 万元。

2、2020 年 7 月出租收入下降 145.07 万元，主要系汇和君亭与浙江汇和商业有限公司签订房屋租金减免协议，鉴于新冠肺炎疫情影响，同意免除其 1 个月的房屋租金 148.40 万元，折合不含税收入为 141.33 万元，导致该月出租收入下降明显。

对于其他收入，主要为会务场所或宴会厅短租、衣物洗涤等客房服务，2020 年 1-9 月较上年同期下降 27.46%，主要系 2020 年受新冠疫情影响，会务及宴会活动有所减少，同时住宿旅客的减少也导致衣物洗涤等客房服务收入有所减少。

（二）2020 年酒店管理服务与 2019 年的比较情况

单位：万元

月份	2020 年度	2019 年度	差异	差异较大原因
1	75.38	303.37	-227.99	2019 年 1 月南京大戏院、云和嘉瑞、嘉善罗星阁开业，当月确认开业技术服务费共计 243.40 万元

月份	2020 年度	2019 年度	差异	差异较大原因
2	75.38	59.97	15.41	不存在重大差异
3	103.68	59.97	43.71	2020 年 3 月磐安一川项目终止, 确认服务费收入 28.30 万元
4	75.38	161.85	-86.47	2019 年 4 月南京秦淮书舍、南京城之旅开业, 当月确认开业技术服务费 98.87 万元
5	75.38	62.98	12.40	不存在重大差异
6	272.13	228.55	43.58	2020 年 6 月, 下沙和达和宁波万槐项目终止, 共确认服务费 198.11 万元
7	172.08	65.42	106.66	2020 年 7 月, 温州德信开业, 当月确认开业技术服务费 84.91 万元
8	73.02	65.42	7.60	不存在重大差异
9	73.02	65.42	7.60	不存在重大差异
合计	995.45	1,072.95	-77.50	

2020 年 1-9 月各月与上年同期相比, 金额差异较大的均为当月有新开业委托管理酒店确认的技术服务费或者当月存在终止服务合同, 一次性确认服务费的情形。

<二>补充披露 2020 年 1-9 月其他配套服务、酒店管理服务对应的向前五大客户销售收入情况、应收账款余额、期后回款情况, 客户构成及对应的收入与 2019 年相比是否存在显著变化, 若存在, 请说明原因及合理性

(一) 2020 年 1-9 月及 2019 年度其他配套服务前五大客户收入及应收账款情况

单位: 万元

2020 年 1-9 月						
序号	客户名称	销售金额	占其他配套收入比例 (%)	服务内容	期末欠款金额	期后还款金额
1	浙江汇和商业有限公司	1,305.73	48.10	租赁	118.33	118.33
2	上海量文资产管理咨询有限公司	292.04	10.76	租赁	202.00	33.67
3	威康健身管理咨询(上海)有限公司	201.29	7.42	租赁	47.99	32.79
4	上海创派投资咨询有限公司	87.33	3.22	物业管理	17.33	13.99
5	杭州同乐舫餐饮管理有限公司	47.84	1.76	租赁	-	-
合计		1,934.23	71.26	-	385.65	198.78

(续)

2019 年度						
序号	客户名称	销售金额	占其他配套收入比例 (%)	服务内容	期末欠款金额	期后还款金额
1	浙江汇和商业有限公司	1,989.05	46.08	租赁	1,141.29	1,141.29
2	上海量文资产管理咨询有限公司	388.62	9.00	租赁	-	-
3	威康健身管理咨询(上海)有限公司	267.65	6.20	租赁	-	-
4	上海创派投资咨询有限公司	144.74	3.35	物业管理	12.49	12.49
5	银乐迪娱乐有限公司	105.69	2.45	租赁	-	-
合计		2,895.75	67.08	-	1,153.78	1,153.78

2020 年 1-9 月其他配套服务前五大客户与 2019 年基本一致, 2019 年第五大配套服务客户为银乐迪娱乐有限公司, 为义乌城中城的转租客户, 2020 年 5 月, 义乌城中城因租赁物业到期而停止营业, 同时也不再将物业对外进行转租, 故银乐迪娱乐有限公司 2020 年 1-9 月不再成为配套服务前五大客户, 杭州同乐舫餐饮管理有限公司新增为 2020 年 1-9 月的第五大配套服务客户。

经比较, 除浙江汇和商业有限公司、杭州同乐舫餐饮管理有限公司 2020 年 1-9 月期间享受租金减免, 导致出租收入低于 2019 年之外, 其他配套服务客户的收入金额与 2019 年相比无显著变化。

(二) 2020 年 1-9 月及 2019 年度酒店管理服务前五大客户收入及应收账款情况

单位: 万元

2020 年 1-9 月						
序号	客户名称	销售金额	占酒店管理服务收入比例 (%)	期末欠款金额	期后还款金额	
1	杭州和达海聚园区管理有限公司	158.49	15.92	-	-	
2	温州德信明成置业有限公司	84.91	8.53	-	-	
3	南京十里秦淮酒店管理有限公司	42.45	4.26	45.03	30.00	
4	温州硕隼酒店管理有限公司	42.45	4.26	50.00	10.00	
5	德清德蓝置业有限公司	42.45	4.26	60.02	15.00	
6	杭州银隆西湖四季	42.45	4.26	24.30	24.30	

2020年1-9月					
序号	客户名称	销售金额	占酒店管理服务收入比例(%)	期末欠款金额	期后还款金额
	酒店有限公司				
7	杭州峰泰酒店管理有限公司	42.45	4.26	90.00	20.00
8	杭州野风君亭酒店管理有限公司	42.45	4.26	65.39	19.20
8	嘉善罗星阁宾馆有限公司	42.45	4.26	49.43	15.00
9	淮安朵悦酒店管理有限公司	42.45	4.26	120.00	20.00
10	上海白厦酒店管理有限公司	42.45	4.26	-	-
	合计	625.45	62.79	504.17	153.50

(续)

2019年度					
序号	客户名称	销售金额	占酒店管理服务收入比例(%)	期末欠款金额	期后还款金额
1	南京十里秦淮酒店管理有限公司	172.17	11.58	15.18	15.18
2	淮安朵悦酒店管理有限公司	155.66	10.47	115.00	40.03
3	云和嘉瑞养生旅游发展有限公司	139.62	9.39	113.00	-
4	嘉善罗星阁宾馆有限公司	132.08	8.89	25.00	25.00
5	江苏帝华酒店有限公司	90.21	6.07	65.62	15.04
	合计	689.74	46.40	333.80	95.25

2020年1-9月酒店管理服务前五大客户与2019年差异明显，主要因为2020年1-9月开业的委托管理店较少，前五大客户收入仅有两家系确认的技术服务费收入，剩余的均为确认的基本管理费收入，而2019年酒店管理服务前五大客户收入均为当年新开业酒店确认的技术服务费收入。由于不同的委托管理客户的合同服务内容及金额不一致，故相应的管理费收入不具有可比性。

<三>在疫情影响下发行人是否减免其他配套服务、酒店管理服务客户的相关费用，2020年其他配套服务、酒店管理服务毛利率不降反升的原因，请结合收入和成本变化说明其合理性

(一) 公司减免其他配套服务、酒店管理服务客户相关费用的情况

1、公司减免其他配套服务客户相关费用的情况

公司 2020 年 1-9 月存在减免其他配套服务客户相关费用的情况，主要为减免对外租赁物业客户的房租费用，具体情况如下：

减免对象	减免月数	减免金额（万元）
浙江汇和商业有限公司	1 个月	148.40
方君洪	1 个月	6.48
杭州艾尔莎奥拉克健康管理有限公司	3 个月	28.30
杭州同乐舫餐饮管理有限公司	3 个月	23.75
杭州小宿文化创意有限公司	3 个月	12.50
上海紫怡坊文化传媒有限公司	5.5 个月	5.50
银乐迪娱乐有限公司	2 个月	20.00
龙菊枚	2 个月	3.00
合计	-	247.93

2、公司减免酒店管理服务客户相关费用的情况

公司 2020 年 1-9 月不存在减免酒店管理服务客户相关费用的情况。

（二）2020 年 1-9 月其他配套服务、酒店管理服务毛利率不降反升的原因的说明

1、2020 年 1-9 月其他配套服务的毛利率情况

2020 年 1-9 月其他配套服务的毛利率为 48.69%，较 2019 年其他配套服务的毛利率 47.79%略有上升。其他配套服务中主要是租金收入，毛利率的波动受转租业务的毛利率影响较大，2020 年 1-9 月转租业务的毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	变动幅度（%）
转租收入	2,203.24	3,324.47	-11.64
转租成本	1,262.02	1,967.54	-14.48
毛利率	42.72%	40.82%	-
收入减免金额（不含税）	236.12	-	-
成本减免金额（不含税）	245.26	-	-
还原租金减免后毛利率	38.21%	40.82%	-

2020 年 1-9 月转租业务毛利率较 2019 年度上升的主要原因为公司作为承租方减免的租金成本大于公司作为转租方给予承租人减免的租金收入，使得转租成

本的下降比例高于转租收入的下降比例，故毛利率上升。若不考虑减免租金的影响，2020年1-9月转租业务的毛利率较2019年略有下降。

2、2020年1-9月酒店管理服务的毛利率情况

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	变动幅度(%)
酒店管理服务收入	995.45	1,486.18	-10.69
酒店管理服务成本	241.27	565.29	-43.09
其中：工资费用	137.15	364.39	-49.82
社保费用	29.77	75.72	-47.59
差旅交通费	14.52	41.00	-52.77
其他费用	59.83	84.18	-28.93
酒店管理服务毛利率	75.76%	61.96%	—

酒店管理服务收入主要为向委托管理酒店收取的前期技术服务费、基本管理费及奖励管理费，其对应的成本主要为委托管理酒店项目相关人员的薪酬、差旅费、以及委托管理项目设计费等。2020年1-9月委托管理收入下降但毛利率上升，主要原因为委托管理项目的成本下降幅度大于收入下降幅度，主要体现在：

(1) 受新冠肺炎疫情影响，2020年1-9月新开业的委托管理店较少，相关人员的绩效奖金减少，同时公司享受了社保费用减免政策，故社保费用减少；

(2) 受新冠肺炎疫情影响，公司本期减少出差频率，故差旅交通费较去年同期大幅减少。

综上，虽然2020年1-9月酒店管理服务收入减少，但相关成本减少幅度更大，使得毛利率较2019年有所上升。

【申报会计师的核查程序和核查结论】

<一>核查程序

针对上述事项，申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、获取发行人各酒店明细账，统计2020年1-9月各月其他配套服务、酒店管理服务收入金额，与2019年同期进行比较分析；

2、获取发行人2020年1-9月及2019年其他配套服务、酒店管理服务对应的前五大客户情况，比较客户结构是否有显著变化；获取其期后回款的银行水单，统计期后回款情况；

3、与发行人管理层进行访谈，了解报告期内，发行人是否存在减免其他配套服务、酒店管理服务客户相关费用的情形；

4、对重要的其他配套服务、酒店管理服务客户进行访谈，了解是否存在减免相关费用的情形；

5、向重要的其他配套服务、酒店管理服务客户寄发询证函，审核各期的发生额及期末余额情况；

6、获取收入及成本明细账，分析其他配套服务、酒店管理服务的毛利率波动原因；

7、获取减免租金收入及租金成本的相关协议，与账面金额进行核对。

<二>核查结论

经核查，申报会计师认为：2020年1-9月其他配套服务收入较2019年减少主要系给予租赁客户减免租金费用；委托管理服务收入差异较大的均为当月有新开业委托管理酒店确认的技术服务费或者当月存在终止服务合同，一次性确认服务费的情形；2020年1-9月及2019年其他配套服务客户构成较为一致，委托管理服务客户由于受新开店或终止合作产生的技术服务费的影响，两年客户构成差异较大；2020年1-9月其他配套服务毛利率不降反升主要系由于发行人作为承租方减免的租金成本大于发行人作为转租方给予承租人减免的租金收入所致；2020年1-9月委托管理服务毛利率不降反升系由于发行人因疫情影响，享受了社保减免政策以及出差频率减少，管理服务成本下降幅度较大所致。

六、审核问询函问题七：关于2020年委托管理收入。申报材料显示：

(1) 发行人2020年1-9月新增了4家委托管理业务客户，分别为杭州和达海聚园区管理有限公司、宁波万槐置业有限公司、磐安一川置业有限公司和温州德信明成置业有限公司，其中前三家已终止合作，第四家公司对应的酒店于2020年7月28日开业；

(2) 2020年1-9月上述四家公司贡献委托管理收入311.31万元，对应毛利295.86万元。

请发行人补充披露：

(1) 与上述 4 家客户合作的背景和酒店项目情况，终止合作的原因，提供服务的具体内容，提供服务的起始和终止时间，相关收入是否符合确认条件，相关款项的收回情况；

(2) 上述公司的成立时间、实控人名称，是否与发行人存在关联关系，其实控人是否为发行人前股东或前员工，发行人实控人、董监高等人员银行流水是否与上述公司及其实控人存在资金往来。

请保荐人、申报会计师发表明确意见。

【发行人回复】

<一>与上述 4 家客户合作的背景和酒店项目情况，终止合作的原因，提供服务的具体内容，提供服务的起始和终止时间，相关收入是否符合确认条件，相关款项的收回情况

(一) 合作的背景和酒店项目情况，终止合作的原因，提供服务的具体内容

1、杭州和达海聚园区管理有限公司

2019 年 5 月，杭州和达海聚园区管理有限公司（以下简称“杭州和达”）与公司签署了《全权委托管理合同》，根据该协议，杭州和达拟于杭州市经济开发区白杨街道 2 号大街 501 号 2 号楼规划、设计及兴建酒店，项目名称为“和达 Pagoda Hotel”，聘请发行人为该酒店提供前期技术服务及全权委托管理事宜。

合同约定技术服务费 60 万元，开业前准备阶段管理费 10 万元，酒店前期室内设计费 150 万元，共计 220 万元。

项目前期按照进度进行，预计竣工日 2020 年 8 月 15 日，预计开业日 2020 年 10 月 1 日。后 2020 年初，受“新冠肺炎”疫情影响，杭州和达拥有的其他酒店项目杭州金沙湖和达希尔顿嘉悦里酒店、杭州和达希尔顿逸林酒店出租率下降，经营状况欠佳，杭州和达集团公司即杭州钱塘新区产业发展集团有限公司决定，不再投资酒店项目，故提出提前解约，经双方友好协商，2020 年 6 月，双方达成解约。

2、宁波万槐置业有限公司

2019 年，宁波万槐置业有限公司（以下简称“宁波万槐”）与公司签署了《有关槐树路酒店项目之委托管理合同》，酒店项目位于浙江省宁波市槐树路，

经双方协商，就宁波万槐将酒店项目委托发行人对在筹备建设期间提供技术服务、开业筹备管理服务以及开业后经营管理服务等事宜及战略合作事宜，签订了该合同。

合同约定在酒店建设期间，公司收取相关技术服务费的标准为 1 万元/间客房（含税价）。

除上述项目外，宁波万槐还投资并开发了槐树路 256 号住宅项目，该项目与酒店项目位于同一地块内。后因宁波万槐经营战略调整，内部决策将酒店项目改为公寓项目，故提出提前解约。经双方友好协商后，2020 年 6 月，双方达成解约。

3、磐安一川置业有限公司

2019 年 4 月，磐安一川置业有限公司（以下简称“磐安一川”）与公司签署了《图卷酒店项目之战略合作及前期技术服务合同》，磐安一川拟在金华市磐安县玉山镇开发建设图卷酒店项目，经双方协商，就磐安一川将酒店项目委托发行人对在筹备建设期间提供技术服务、开业筹备管理服务以及开业后经营管理服务等事宜及战略合作事宜，签订了该合同。

合同约定技术服务费 100 万元，合同签订后 7 个工作日内支付 30 万元，酒店建筑平面方案经管理公司正式确认后七个工作日内支付 20 万元，酒店精装修设计完成后支付 30 万元，酒店装修验收结束后七个工作日内支付尾款 20 万元。

该酒店建筑面积为 2 万平方米，酒店为别墅开发项目配套。后业主方内部决策，拟以该物业打造超五星奢华酒店，业主方关于该物业的经营理念与发行人产生差异，2020 年 3 月，双方友好协商，解除合作。

4、温州德信明成置业有限公司

2018 年 3 月，温州德信明成置业有限公司（以下简称“温州德信”）与公司签署了《关于温州德信君亭酒店之全权委托管理合同》，委托公司全权管理经营业主方投资的“温州德信君亭酒店”项目，该项目位于浙江省温州市瓯海区娄桥街道瓯海大道与景屿路交叉口。

合同约定开业前技术服务费 80 万元，首笔技术服务费 50 万，精装修验收后支付 30 万，品牌保证金 30 万，开业后七个工作日内支付。

截至目前，该项目双方仍在合作。

(二) 提供服务的起始和终止时间，相关收入是否符合确认条件，相关款项的收回情况

公司与上述 4 家客户合作及收款的情况如下：

项目名称	提供服务的起始时间	提供服务的终止时间	确认收入依据	相关款项的收回情况
杭州和达海聚园区管理有限公司	2019 年 5 月	2020 年 6 月	发行人已完成双方于解除协议上约定的已提供服务进度，并已取得相关收款权利，实际收到相关款项且无需退回，满足收入确认条件	已收回所有款项
宁波万槐置业有限公司	2019 年 10 月	2020 年 6 月	发行人已完成双方于解除协议上约定的已提供服务进度，并已取得相关收款权利，实际收到相关款项且无需退回，满足收入确认条件	已收回所有款项
磐安一川置业有限公司	2019 年 4 月	2020 年 3 月	发行人已完成双方于解除协议上约定的已提供服务进度，并已取得相关收款权利，实际收到相关款项且无需退回，满足收入确认条件	已收回所有款项
温州德信明成置业有限公司	2018 年 3 月	—	开业确认函	已收回所有款项

上述 4 家委托管理项目均已满足确认收入的条件，且已收回所有款项。

<二>上述公司的成立时间、实控人名称，是否与发行人存在关联关系，其实控人是否为发行人前股东或前员工，发行人实控人、董监高等人员银行流水是否与上述公司及其实控人存在资金往来。

上述 4 家公司的基本情况如下：

1、杭州和达海聚园区管理有限公司

成立时间	2017 年 03 月 15 日
注册资本	1,000 万元人民币
实收资本	1,000 万元人民币
住所	浙江省杭州经济技术开发区 6 号大街 452 号 2 幢 A2410 号
法定代表人	徐雷
股权结构	杭州和达高科技发展集团有限公司持股 100%，杭州钱塘新区产业发展集团有限公司持有杭州和达高科技发展集团有限公司 100% 股权，杭州钱塘新区管理委员会持有杭州钱塘新区产业发展集团有限公司 90% 股权
实际控制人	杭州钱塘新区管理委员会

是否与发行人存在关联关系	无关联关系
实控人是否为发行人前股东或前员工	否
经营范围	服务：产业园管理，物业管理，房屋租赁代理（以上涉及资质的凭资质证经营），成年人的非证书劳动职业技能培训（涉及前置审批的项目除外），企业管理咨询，经济信息咨询（除商品中介），会展服务，孵化实验设备、实验仪器租赁；技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让；孵化技术，生物技术，互联网技术，多媒体技术；其他无需报经审批的一切合法项目。

2、宁波万槐置业有限公司

成立时间	2018年08月14日
注册资本	3,000万元人民币
实收资本	3,000万元人民币
住所	浙江省宁波市江北区人民路75号F幢483室
法定代表人	石飞
股权结构	宁波高新区领申房地产信息咨询有限公司持股100%
实际控制人	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
是否与发行人存在关联关系	无关联关系
实控人是否为发行人前股东或前员工	否
经营范围	房地产开发、经营；物业服务；室内外装饰工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

3、磐安一川置业有限公司

成立时间	2018年03月28日
注册资本	2,000万元人民币
实收资本	2,000万元人民币
住所	浙江省金华市磐安县玉山镇玉岑山居
法定代表人	全亚芬
股权结构	宁波金乐投资发展有限公司持股100%，何旖莎持有宁波金乐投资发展有限公司70%股权
实际控制人	何旖莎
是否与发行人	无关联关系

存在关联关系	
实控人是否为发行人前股东或前员工	否
经营范围	房地产开发、销售，旅游项目开发，建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

4、温州德信明成置业有限公司

成立时间	2013年12月10日
注册资本	15,000万元人民币
实收资本	15,000万元人民币
住所	浙江省温州市瓯海区娄桥振兴街3号第三层
法定代表人	翁继明
股权结构	德信地产集团有限公司持有55%股权，温州大东实业有限公司持有25%股权，浙江天澜投资管理有限公司持有15%股权，上海凯彦投资中心（有限合伙）持有5%股权
实际控制人	德信控股（香港）有限公司
是否与发行人存在关联关系	无关联关系
实控人是否为发行人前股东或前员工	否
经营范围	许可项目：房地产开发经营(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：酒店管理；供应链管理服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；日用百货销售；餐饮管理；日用品销售；会议及展览服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。以下限分支机构经营：许可项目：食品经营；餐饮服务；住宿服务；歌舞娱乐活动(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：停车场服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

综上，上述公司与发行人不存在关联关系，其实际控制人非发行人前股东或前员工，发行人实际控制人、董监高等人员银行流水与上述公司及其实际控制人不存在资金往来。

【申报会计师的核查程序和核查结论】

<一>核查程序

针对上述事项，申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、查阅受托管理酒店的工商档案，了解委托管理客户的实控人信息，检查实控人是否为发行人前股东或前员工，以及与发行人是否存在关联关系或其他利益安排；

2、电话访谈 4 家委托管理客户的负责人，同时访谈发行人管理层和业主主要负责人，取得发行人出具的情况说明，了解与上述 4 家客户合作的背景和酒店项目情况，终止合作的原因，提供服务的具体内容；

3、获取发行人已签订与该 4 家客户的委托管理合同，查看技术服务费、基本管理费及奖励服务费的相关约定；

4、取得与该 4 家委托管理客户的交易单据及交易银行水单，核查提供服务的起始和终止时间，相关收入是否符合确认条件，相关款项的收回情况；

5、取得发行人与杭州和达海聚园区管理有限公司、宁波万槐置业有限公司、磐安一川置业有限公司终止合作的协议，核查其中关于双方权利义务及金额相关的条款；

6、取得并核查发行人实际控制人、董监高等人员提供的主要银行账户流水，核查发行人实际控制人、董监高等人员银行流水是否与上述公司及其实际控制人存在资金往来。

<二>核查结论

经核查，申报会计师认为：发行人与杭州和达海聚园区管理有限公司、宁波万槐置业有限公司、磐安一川置业有限公司和温州德信明成置业有限公司合作有其合理的商业背景，终止合作原因符合商业逻辑，相关收入符合确认条件，相关款项目前已收回；上述公司的实际控制人与发行人未发现存在关联关系，其实际控制人不为发行人前股东或前员工，发行人实际控制人、董监高等人员银行流水未发现与上述公司及其实际控制人存在资金往来。

七、审核问询函问题八：关于 IT 审计及对发行人各收款渠道的核查情况。审核问询回复显示，报告期发行人现金结算金额占收入的比例分别为 7.61%、5.69%、3.56%和 1.95%。

请发行人：

(1) 补充披露报告期各收款渠道（如转账、POS 机、第三方支付平台、现金等）对应的收款金额及其占比情况；

(2) 结合“审核关注要点”的要求，补充披露第三方回款、资金拆借、票据融资、使用个人卡等财务不规范事项相关情况。

请保荐人、申报会计师：

(1) 补充说明是否运用 IT 审计技术对发行人销售记录、支付记录、客户信息进行核查和分析，过程中主要关注的事项及核查结论；

(2) 补充说明对第三方支付平台收款记录的核查情况，是否可与发行人销售记录一一匹配，若存在非一一对应情形，请说明原因及上述情形的占比情况；

(3) 补充说明各类收款渠道中是否存在频繁出现的支付方情形，若存在，请说明原因及上述情形的占比情况。

请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见。

【发行人回复】

〈一〉补充披露报告期各收款渠道（如转账、POS 机、第三方支付平台、现金等）对应的收款金额及其占比情况

报告期各期收款渠道（如转账、POS 机、第三方支付平台、现金等）对应的收款金额及其占比情况如下：

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
银行转账	4,320.51	32.37	10,508.66	30.53	10,410.50	33.01	8,637.81	30.80
POS 机	3,859.16	28.91	14,593.96	42.40	14,944.68	47.39	15,529.82	55.38
微信	2,596.05	19.45	3,481.12	10.11	1,751.65	5.55	296.44	1.06
支付宝	2,244.93	16.82	4,481.18	13.02	2,486.94	7.89	1,126.16	4.02
现金	328.19	2.46	1,358.46	3.95	1,941.79	6.16	2,450.48	8.74
合计	13,348.83	100.00	34,423.38	100.00	31,535.56	100.00	28,040.71	100.00

公司报告期各期的收款渠道主要为银行转账及 POS 机，随着第三方支付平台（如微信、支付宝）的普及，该类收款渠道的占比每年呈上升趋势，现金的占比每年呈下降趋势。

<二>结合“审核关注要点”的要求，补充披露第三方回款、资金拆借、票据融资、使用个人卡等财务不规范事项相关情况

(一) 公司不存在通过第三方回款的情形

公司主营业务为酒店运营及酒店管理，主要收入来自于酒店运营业务中的客房服务业务，客房服务的销售方式分为直接销售和渠道销售，直接销售客户主要包括阿里集团、华为集团等协议大客户以及个人散客等；渠道销售客户主要包括携程、BOOKING、Expedia 等 OTA 平台以及线下旅行社等。公司与客户之间签订的合同主要用于对协议价格的约定，最终销售对象以服务的实际接收服务方为准，而回款方与接收服务方保持一致，不存在通过第三方回款的情形。

(二) 公司资金拆借情况

公司存在拆借资金给非金融企业并收取资金占用费的情况，具体如下：

1、公司拆借给上海君亭别院酒店管理有限公司的资金情况

2017年4月至2018年底，上海别院为公司的参股公司，为关联方。自上海别院成立之日起，公司陆续向上海别院提供借款用于酒店开业准备及开业前期运营过程中的资金运转。自2017年5月起，公司对拆借给上海别院的资金计提资金占用费。具体情况如下：

(1) 2017年拆借给上海别院资金情况

单位：万元

借款时间	借款金额	还本时间	还本金额	利率	资金占用费
2017年5月前	104.41	-	-	4.35%	27.28
2017年5月					
2017.5.18	23.85	-	-		
2017.5.18	150.00	-	-		
2017年6月					
-	-	2017.6.30	1.72		
2017年7月					
2017.7.26	120.00	-	-		
2017.7.31	90.00	-	-		
2017.7.31	50.00	2017.7.31	11.01		
2017年8月					
2017.8.14	80.00	2017.8.08	1.47		

借款时间	借款金额	还本时间	还本金额	利率	资金占用费
2017.8.10	200.00	2017.8.11	35.03		
2017.8.22	380.00	2017.8.14	1.52		
-	-	2017.8.24	23.85		
2017年9月					
2017.9.19	300.00	2017.9.27	1.33		
2017.9.29	120.00	2017.9.30	0.97		
2017年10月					
2017.10.12	30.00	-	-		
2017年12月					
2017.12.18	110.80	2017.12.20	11.37		
2017.12.22	150.00	2017.12.27	40.00		
合计	1,909.06	-	128.26	-	27.28

(2) 2018年拆借给上海别院资金情况

单位：万元

借款时间	借款金额	付息时间	付息金额	利率	资金占用费
2018.02.28	6.74	2018.7.26	55.66	6%	102.53
合计	6.74	-	55.66	-	102.53

注：上海君亭别院酒店管理有限公司根据其实际经营情况进行还款，双方未约定借款期限。

2019年1月开始，上海别院纳入公司合并报表范围。

2、公司拆借给南昌市君亭红牛酒店管理有限公司的资金情况

南昌君亭是公司的参股公司，为关联方。2017年公司向南昌君亭拆出资金并收取资金占用费情况如下：

2017年拆借给南昌君亭资金情况

单位：万元

借款时间	借款金额	还本时间	还本金额	利率	资金占用费
2017.1.19	1,030.00	2017.3.22	20.00	4.35%	39.21
		2017.4.24	20.00		
		2017.5.18	20.00		
		2017.6.30	20.00		

借款时间	借款金额	还本时间	还本金额	利率	资金占用费
		2017.7.28	20.00		
		2017.9.15	20.00		
		2017.10.17	20.00		
		2017.11.22	20.00		
		2017.12.27	870.00		
		付息时间	付息金额		
		2017.8.23	20.66		
		2017.9.15	0.75		
		2017.12.18	20.16		
合计	1,030.00	-	1,071.57	-	39.21

注：此处的付息金额系利息收入含税额，资金占用费为计入损益的不含税额。

（三）公司不存在票据融资、使用个人卡情形

公司日常不存在票据融资、使用个人卡等财务不规范事项。

<三>IT 审计技术对发行人销售记录及客户信息进行核查和分析的过程中关注的事项及核查结论

申报会计师运用了 IT 审计技术对发行人销售记录及客户信息进行核查和分析，具体情况如下：

（一）关注的事项

1、订单收入重算

IT 审计利用计算机辅助技术（CAATs），从 PMS 系统后台获取报告期各期间的订单数据，与财务系统房务和餐饮收入金额进行核对，以验证收入确认的准确性与完整性。

2、订单分层分析

IT 审计利用计算机辅助技术（CAATs），对报告期内入住客户的信息及消费明细进行了汇总，并按照客户的身份证号码对其消费金额进行了区间划分。

3、刷单分析

不同于电商平台刷单，酒店行业属于特种行业，住宿登记和公安系统联动，且要求人脸识别通过。IT 审计随机抽取了 PMS 系统中部分酒店入住客人身份信息与公安系统实名登记信息进行核对。

针对订单结算唯一性分析，IT 审计选取部分酒店对其报告期内 PMS 系统流水记录中的房间号、主单号等关键字段进行分析，确认同一订单及房间不会被重复结算，辅助验证房费收入的真实性。

(二) 核查结论

经核查，各酒店财务系统房务和餐饮收入金额与 PMS 系统中的营业流水收入金额基本一致，未见重大差异；订单信息分层后显示，报告期各期年消费金额在 1 万以上的入住客户占总人次的比重低于 0.5%；随机抽取的 PMS 系统中部分酒店入住客人身份信息与公安系统实名登记信息核对结果基本一致，未发现重大差异；同一订单及房间不存在被重复结算的情形。

<四>IT 审计技术对发行人支付记录进行核查和分析的过程中关注的事项及核查结论

申报会计师未运用 IT 审计技术对发行人支付记录进行核查和分析，主要系由于出于客户隐私保护考虑，支付记录中除了对公业务之外，个人通过 POS 机及第三方支付平台等支付渠道记录中，未能显示付款人全名，个别部位采用星号代替。申报会计师采用随机抽取样本的方式，对支付记录进行核查，将所抽取的付款记录与酒店入住宾客账单、公安系统记录等信息进行核对。

经核查，支付记录与酒店入住宾客账单、公安系统记录等信息一致，未见重大异常。

<五>对第三方支付平台收款记录的核查情况，是否可与发行人销售记录一一匹配，若存在非一一对应情形，请说明原因及上述情形的占比情况

申报会计师对第三方支付平台收款采取抽样的方式进行核查，从收款记录中每家酒店每年抽取 25 笔，检查收款记录是否与入住登记单中住客身份信息一致，是否与公安系统登记记录一致。

经核查，未发现第三方支付平台收款记录与入住登记单或公安系统登记记录不一致的情形。

<六>补充说明各类收款渠道中是否存在频繁出现的支付方情形，若存在，请说明原因及上述情形的占比情况

经查看各类收款渠道的支付方情况，除了 OTA、协议公司、旅行社等对公结算的客户存在频繁支付的情况外，不存在其他频繁出现的支付方情形。

【申报会计师的核查程序和核查结论】

<一>核查程序

针对上述事项，申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、获取昱恒系统中报告期各收款渠道的收款金额，计算其占营业收入的比重；

2、对发行人管理层进行访谈，了解发行人是否存在第三方回款、资金拆借、票据融资、使用个人卡等事项；

3、取得发行人报告期资金拆借合同和贷款合同，对主要合同条款进行检查，对利息收入及利息支出进行测算，并与账面记录进行比对，查看是否有重大差异。

<二>核查结论

经核查，申报会计师认为：发行人报告期各期收款渠道主要为银行转账及POS机，随着第三方支付平台（如微信、支付宝）的普及，该类收款渠道的占比每年呈上升趋势，现金的占比每年呈下降趋势；发行人不存在通过第三方回款的情形；发行人存在资金拆出情况；发行人不存在票据融资、使用个人卡情形。

八、审核问询函问题九：关于疫情影响和2020年业绩预计。申报材料显示，发行人2020年1-9月经审定营业收入16,800.48万元，扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润1,380.15万元，预计2020年全年，发行人实现归属于母公司股东扣非后净利润约为3,300万元至3,500万元，同比下滑45.79%至48.89%。

请发行人：

(1) 结合同行业公司2020年1-9月各季度的营业收入、毛利率、净利润与2019年同期的比较情况，补充披露发行人2020年1-9月各季度表现是否优于同行业公司，若是，请说明原因及合理性；

(2) 补充披露2020年全年的业绩情况，与已披露的业绩预计相比是否存在较大差异，2020年10月、11月实际情况与业绩预计是否存在差异，若存在，请说明原因及合理性；

(3) 补充披露2020年第4季度预计的营业收入、营业成本、毛利率、期间费用、营业利润、利润总额、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利

润情况，与 2020 年第 3 季度相比是否存在较大变化，若存在，请说明原因及合理性；

(4) 补充披露 2020 年第 4 季度业绩预计使用的主要假设和参数情况，包括但不限于直营酒店数量、委托管理酒店数量、对外出租面积和价格情况，直营酒店出租率 OCC、实际出租客房平均收入 ADR、平均每间可供出租客房收入 RevPAR 情况，期间费用率情况，上述信息与 2020 年第 3 季度相比是否存在较大变化，若存在，请说明原因及合理性；

(5) 结合截至目前发行人主要酒店所在地区的新冠疫情防控情况，补充披露其是否较 2020 年第 3 季度存在显著变化，发行人业绩预测是否已客观考虑其影响。

请保荐人、申报会计师发表明确意见。

【发行人回复】

<一>结合同行业公司 2020 年 1-9 月各季度的营业收入、毛利率、净利润与 2019 年同期的比较情况，补充披露发行人 2020 年 1-9 月各季度表现是否优于同行业公司，若是，请说明原因及合理性

2020 年各季度，发行人与同行业可比公司的营业收入、毛利率、净利润与 2019 年度同期对比情况如下：

(一) 第一季度

对比项目		首旅酒店	锦江酒店	开元酒店[注 2]	君亭酒店
营业收入	本期数据	80,073.75	218,901.64	-	3,479.41
	上年同期	194,357.62	333,717.73	-	8,225.03
	变动幅度	-58.80%	-34.41%	-	-57.70%
毛利率[注 1]	本期数据	-43.53%	35.20%	-	21.11%
	上年同期	93.92%	88.35%	-	25.20%
	变动数	-137.45%	-53.14%	-	-4.09%
模拟毛利率	本期数据	-48.63%	9.43%	-	14.74%
	上年同期	23.37%	32.41%	-	18.71%
	变动数	-72.00%	-22.98%	-	-3.97%
净利润	本期数据	-54,055.71	15,426.19	-	-345.04
	上年同期	9,831.81	32,486.07	-	625.17

对比项目		首旅酒店	锦江酒店	开元酒店[注 2]	君亭酒店
	变动幅度	-649.80%	-52.51%	-	-155.19%

注 1：发行人及开元酒店将酒店房屋租赁费、酒店装修待摊费用支出、客房服务人员工资等主要支出计入了营业成本，锦江酒店和首旅酒店将相关支出计入了销售费用，故 2019 年锦江酒店和首旅酒店的毛利率不具有可比性。2020 年 1 月 1 日起，发行人及可比公司均开始执行新收入准则，锦江酒店与首旅酒店对其成本核算的内容进行了调整，将与收入相关的支出从销售费用调整至营业成本，2020 年度各公司毛利率横向具有可比性，但与 2019 年度不可比。为保证可比性，4 家公司均以营业收入减去营业成本和销售费用后的余额模拟计算毛利率来进行同期对比。

注 2：开元酒店系港股上市公司，未披露其季度报告。故下方对其 2020 年 1-6 月整体数据进行比较分析。

2020 年第一季度，各公司营业收入、毛利率、净利润与上年同期相比均有所降低。总体来看，发行人第一季度的经营情况优于首旅酒店，是由于发行人目前规模较可比公司小，各项固定成本相对较低，且第一季度有部分门店享受了租金减免，使得毛利率相对较高，经营业绩也优于首旅酒店。锦江酒店第一季度的收入降幅低于发行人和首旅酒店，经营业绩相对较好，且其在第一季度转让了子公司股权取得了投资收益 48,003.62 万元，使得其净利润为正数。

（二）第二季度

对比项目		首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	君亭酒店
营业收入	本期数据	110,372.64	190,095.67	-	5,407.10
	上年同期	204,679.27	380,568.47	-	10,417.66
	变动幅度	-46.08%	-50.05%	-	-48.10%
毛利率	本期数据	0.51%	-9.68%	-	8.03%
	上年同期	94.35%	90.60%	-	37.62%
	变动数	-93.84%	-100.28%	-	-29.59%
模拟毛利率	本期数据	-7.65%	4.25%	-	5.57%
	上年同期	31.90%	40.46%	-	32.48%
	变动数	-39.55%	-36.21%	-	-26.91%
净利润	本期数据	-18,034.68	14,544.31	-	547.29
	上年同期	29,786.50	32,522.32	-	2,900.54
	变动幅度	-160.55%	-55.28%	-	-81.13%

注：二季度各项指标系根据各公司披露的半年度报告及一季度报告数据相减得出。按照此口径计算，锦江酒店二季度销售费用为负数，故其本期毛利率为负数，模拟毛利率反而为正数。

2020年第二季度，三家酒店的收入同比减少幅度较为接近，首旅酒店及发行人毛利率、净利润与上年同期相比仍有所降低，但降幅要小于第一季度。主要是由于第二季度以来，疫情的影响有所减弱，收入有所回升。发行人规模相对较小，门店数量较少，成本费用控制情况较好，二季度扭亏为赢，业绩恢复情况优于首旅酒店。锦江酒店二季度转让子公司股权取得投资收益 25,865.41 万元，使得其本期净利润为正数。

（三）2020年1-6月

对比项目		首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	君亭酒店
营业收入	本期数据	190,446.39	408,997.31	54,381.20	8,886.51
	上年同期	399,036.89	714,286.20	90,524.90	18,642.69
	变动幅度	-52.27%	-42.74%	-39.93%	-52.33%
毛利率	本期数据	-18.01%	14.34%	3.04%	13.15%
	上年同期	94.14%	89.55%	26.91%	32.14%
	变动数	-112.15%	-75.20%	-23.87%	-18.99%
模拟毛利率	本期数据	-24.88%	7.02%	-2.36%	9.16%
	上年同期	27.74%	36.70%	22.03%	26.41%
	变动数	-52.63%	-29.68%	-24.40%	-17.24%
净利润	本期数据	-72,090.39	29,970.49	-9,065.50	202.25
	上年同期	39,618.30	65,008.39	8,092.50	3,525.71
	变动幅度	-281.96%	-53.90%	-212.02%	-94.26%

2020年上半年整体来看，发行人收入的同比减少幅度与首旅酒店较为接近，高于锦江酒店及开元酒店。从毛利率来看，发行人毛利率降低的幅度优于可比公司，一方面是由于发行人部分门店享受了一定的房租减免，另一方面是由于发行人规模相对较小，且无自有房产，相关的折旧支出也较低。发行人的规模相对较小，成本费用等控制较为有效，也使得其1-6月的经营业绩恢复情况优于首旅酒店和锦江酒店。

（四）第三季度

对比项目		首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	君亭酒店
营业收入	本期数据	167,185.22	291,227.35	-	7,913.97
	上年同期	224,030.02	413,923.02	-	9,861.20
	变动幅度	-25.37%	-29.64%	-	-19.75%

对比项目		首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	君亭酒店
毛利率	本期数据	27.90%	33.52%	-	30.19%
	上年同期	93.11%	90.05%	-	37.95%
	变动数	-65.21%	-56.53%	-	-7.76%
模拟毛利率	本期数据	22.84%	29.32%	-	25.83%
	上年同期	33.61%	42.43%	-	31.88%
	变动数	-10.77%	-13.11%	-	-6.05%
净利润	本期数据	13,556.86	6,550.90	-	1,359.73
	上年同期	35,077.03	36,656.87	-	2,079.85
	变动幅度	-61.35%	-82.13%	-	-34.62%

第三季度，各公司收入、毛利率净利润仍低于上年同期水平，但差距明显小于第一、二季度，且各公司毛利率也提高到 30%左右的水平。主要是由于疫情得到控制后，旅游经济复苏较为明显，使得各酒店经营业绩均有所恢复。总体来看，发行人第三季度营业收入、净利润等业绩情况恢复优于可比公司。

<二>补充披露 2020 年全年的业绩情况，与已披露的业绩预计相比是否存在较大差异，2020 年 10 月、11 月实际情况与业绩预计是否存在差异，若存在，请说明原因及合理性

受本次新型冠状病毒肺炎疫情的影响，发行人 2020 年 1-9 月经营状况较去年同期有所下滑，为帮助投资者作出合理判断，公司编制了 2020 年度盈利预测报告，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司编制的盈利预测报告进行了审核，并出具了《浙江君亭酒店管理股份有限公司盈利预测审核报告》（众环专字（2020）630408 号）。根据经审核的盈利预测报告，预计实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润 3,061.80 万元。其中 2020 年 10 月已实现扣除非经常损益后的归属于母公司股东净利润约为 661.35 万元，2020 年 11 月已实现扣除非经常损益后的归属于母公司股东净利润约为 465.07 万元，与业绩预计情况相符。

2020 年全年发行人盈利预测的归属于母公司股东扣非后净利润较 2020 年 11 月招股说明书中披露的管理层预计 2020 年归属于母公司股东扣非后净利润约 3,300 万元-3,500 万元存在一定的差异，差异的主要原因部分委托管理门店原预计 2020 年 12 月底前开业，由于酒店当地政府办理酒店开业相关资质证照进

度延缓，相关门店无法在年底前开业，因此 2020 年公司无法确认相关前期技术服务费收入，相关项目的具体金额如下：

委托管理酒店项目	前期技术服务费（万元）
青岛创智君亭酒店	160.38
淮安翔盛 Pagoda Hotel	165.09
四川遂宁坦孚酒店	47.17
南京夜泊秦淮君亭酒店-桃叶渡客栈	84.91
阜阳徽创君亭酒店	113.21
合计	570.75

上述门店无法在 12 月底前开业，使得公司委托管理收入较之前预计下降 570.75 万元，经审核的发行人盈利预测的 2020 年全年归属于母公司股东扣非后净利润较之前管理层业绩预计下降 314.86 万元。

<三>补充披露 2020 年第 4 季度预计的营业收入、营业成本、毛利率、期间费用、营业利润、利润总额、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润情况，与 2020 年第 3 季度相比是否存在较大变化，若存在，请说明原因及合理性

2020 年第 4 季度预计的营业收入、营业成本、毛利率、期间费用、营业利润、利润总额、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润与 2020 年第 3 季度的比较情况如下：

单位：万元

项目	2020 年第 4 季度预测	2020 年第 3 季度	变动比率（%）
营业收入	8,732.85	7,913.97	10.66
营业成本	5,734.85	5,524.66	4.26
毛利率[注]	34.33%	30.19%	4.04
期间费用	720.74	706.94	1.95
营业利润	2,290.46	1,707.87	34.11
利润总额	2,290.70	1,563.59	46.50
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	1,681.66	1,402.24	19.93

注：毛利率变动比例系 2020 年第 4 季度与 2020 年第 3 季度之绝对点数差异。

发行人盈利预测的 2020 年第 4 季度营业收入、营业利润、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润均较 2020 年第 3 季度有一定幅度的上升，主要原因为第四季度接近年底，商务客户出差、培训以及年会安排较多，公司各酒店所在区域疫情控制情况较好，故第 4 季度出租率总体较第 3 季度呈上升趋势，使得营业收入有所上升。

<四>补充披露 2020 年第 4 季度业绩预计使用的主要假设和参数情况，包括但不限于直营酒店数量、委托管理酒店数量、对外出租面积和价格情况，直营酒店出租率 OCC、实际出租客房平均收入 ADR、平均每间可供出租客房收入 RevPAR 情况，期间费用率情况，上述信息与 2020 年第 3 季度相比是否存在较大变化，若存在，请说明原因及合理性

2020 年第 4 季度预计使用的主要假设和参数如下：

(一) 直营酒店数量、委托管理酒店数量

项目	2020 年 10-12 月	2020 年 7-9 月
直营酒店数量（家）	16	16
委托管理酒店数量（家）	23	23

2020 年第 4 季度直营酒店数量及委托管理酒店数量与 2020 年第 3 季度一致。

(二) 对外出租面积和价格情况

序号	酒店简称	对外出租面积（平方米）			出租收入（万元）		
		2020 年 10-12 月	2020 年 7-9 月	变动幅度（%）	2020 年 10-12 月	2020 年 7-9 月	变动幅度（%）
1	杭州艺联	1,032	1,032	-	23.48	15.95	47.21
2	绍兴君亭	100	100	-	2.25	2.33	-3.43
3	上海君亭	756	756	-	44.67	44.67	-
4	上海柏阳	5,921	5,921	-	101.63	101.63	-
5	杭州灵溪	470	470	-	26.24	15.97	64.31
6	杭州汇和	33,361	33,361	-	485.54	521.51	-6.90
7	上海同文	255	255	-	13.85	9.02	53.55
8	宁波欧华	20	-	-	2.97	-	N/A
9	上海别院	1,753	1,753	-	73.44	73.44	-
合计		43,668	43,648	-	774.07	784.52	-1.33

对外出租面积：除宁波欧华有新增对外出租面积之外，其余酒店 2020 年第 4 季度对外出租面积与 2020 年第 3 季度一致；

对外出租收入：2020 年第 4 季度预测的对外出租收入较 2020 年第 3 季度较高的酒店有杭州艺联、杭州灵溪。杭州艺联 2020 年底 3 季度对外出租收入相对较低，主要系杭州艺联于 2020 年 7 月与杭州同乐舫餐饮管理有限公司签订租金减免协议，同意在之前已免除其 2 个月房租的情况下，再免除其 1 个月的房租 7.91 万元，使得 2020 年第 3 季度房租收入较低；杭州灵溪 2020 年底 3 季度对外出租收入相对较低，主要系杭州灵溪于 2020 年 9 月与杭州艾尔莎奥拉克健康管理有限公司签订租金减免协议，同意在之前已免除其 2 个月房租的情况下，再免除其 1 个月的房租 9.43 万元，使得 2020 年第 3 季度房租收入较低。

总体来看，2020 年第 4 季度的出租收入与 2020 年第 3 季度基本持平。

（三）直营酒店出租率 OCC、实际出租客房平均收入 ADR、平均每间可供出租客房收入 RevPAR 情况

序号	酒店简称	出租率 OCC (%)			实际出租客房平均收入 ADR (元)			平均每间可供出租客房收入 RevPAR (元)		
		2020 年 10-12 月	2020 年 7-9 月	变动幅度 (%)	2020 年 10-12 月	2020 年 7-9 月	变动幅度 (%)	2020 年 10-12 月	2020 年 7-9 月	变动幅度 (%)
1	杭州湖滨	56.11	62.19	-6.08	319.95	294.56	8.62	179.54	183.20	-2.00
2	杭州艺联	62.76	59.35	3.41	362.43	354.02	2.38	227.48	210.12	8.26
3	杭州华闰	74.94	70.60	4.34	467.04	456.17	2.38	350.00	322.06	8.68
4	绍兴君亭	39.17	36.55	2.62	259.05	244.37	6.01	101.47	89.32	13.61
5	上海君亭	95.82	92.68	3.14	431.99	404.71	6.74	413.92	375.09	10.35
6	合肥君亭	82.78	84.48	-1.70	402.73	399.46	0.82	333.40	337.47	-1.21
7	上海柏阳	93.75	99.77	-6.02	334.50	323.15	3.51	313.59	322.40	-2.73
8	杭州灵溪	77.45	76.04	1.41	456.64	432.47	5.59	353.66	328.86	7.54
9	杭州汇和	76.06	60.37	15.70	362.41	367.68	-1.43	275.66	221.95	24.20
10	上海同文	53.56	38.76	14.80	461.85	433.52	6.53	247.37	168.03	47.22
11	宁波欧华	54.79	42.90	11.90	226.86	227.80	-0.41	124.31	97.72	27.20
12	三亚朗廷	63.13	31.47	31.66	238.21	203.83	16.86	150.38	64.14	134.46
13	杭州千越	82.99	72.61	10.38	426.19	412.93	3.21	353.70	299.83	17.97
14	杭州芯君亭	69.68	63.89	5.79	447.74	429.55	4.24	311.97	274.43	13.68
15	宁波奉化	27.05	30.57	-3.52	467.48	409.81	14.07	126.47	125.28	0.95
16	上海别院	71.25	75.88	-4.63	541.20	561.35	-3.59	385.58	425.94	-9.48
	合计	70.21	64.64	5.57	387.41	381.48	1.56	272.01	246.60	10.30

总体来看,2020年第4季度OCC高于2020年第3季度,ADR略低于2020年第3季度,RevPAR随着OCC的上升保持良好的上升状态,主要因为疫情得到控制后,旅游经济复苏较为明显,公司各酒店经营业绩回复趋势持续上升。

(四) 期间费用率情况

项目	2020年10-12月	2020年7-9月
销售费用(万元)	313.42	345.03
管理费用(万元)	371.13	331.22
财务费用(万元)	36.19	30.69
期间费用合计(万元)	720.74	706.94
销售费用占收入的比重(%)	3.59	4.36
管理费用占收入的比重(%)	4.25	4.19
财务费用占收入的比重(%)	0.41	0.39
期间费用合计占收入的比重(%)	8.25	8.94

2020年第4季度期间费用合计占收入的比重略低于2020年第3季度,系由于销售费用占比略有下降,主要原因为:销售费用主要为销售人员薪酬,上海君亭、上海柏阳、杭州湖滨截至目前仍为隔离酒店,无需大量销售人员开拓业务,而其他门店的销售人员能够满足酒店的日常运营需求,销售人员人数及薪酬基本保持稳定的水平,故在收入上升的情况下,销售费用占比有所降低。

<五>结合截至目前发行人主要酒店所在地区的新冠疫情防控情况,补充披露其是否较2020年第3季度存在显著变化,发行人业绩预测是否已客观考虑其影响

截至本问询回复出具日,发行人旗下直营酒店所在区域目前均为低风险疫情地区,疫情防控情况良好,不存在因新冠疫情导致门店停业、客源大量减少的情形,相比2020年第三季度不存在显著不利变化。

发行人盈利预测已考虑发行人旗下直营酒店所在地区新冠疫情防控情况对发行人业绩的潜在不利影响。

【申报会计师的核查程序和核查结论】

<一>核查程序

针对上述事项,申报会计师主要履行了以下核查程序:

1、获取同行业上市公司 2020 年 1-9 月各季度与 2019 年同期的经营比较情况，比对发行人与同行业上市公司的业绩恢复情况；

2、获取发行人 2020 年全年的盈利预测报告，对其进行审核并出具审核报告，检查是否与酒店实际经营情况相符；

3、获取发行人 2020 年第 4 季度的盈利预测情况，与 2020 年第 3 季度经营情况进行对比，查看是否存在重大变化；

4、对发行人管理层进行访谈并查阅公开信息，了解发行人主要酒店所在地区的新冠疫情防控情况，确认是否存在因新冠疫情导致门店停业、客源大量减少等情形。

<二>核查结论

经核查，申报会计师认为：发行人 2020 年业绩恢复情况优于可比上市公司；2020 年全年盈利预测结果与已披露的管理层业绩预计的差异原因系委托管理酒店未能在 2020 年底前开业；2020 年第 4 季度预计的各项财务数据较 2020 年第 3 季度存在不同程度的上升，符合酒店的实际经营情况；2020 年第 4 季度业绩预计使用的主要假设和参数情况与 2020 年第 3 季度相比差异合理；截至本问询回复出具日，发行人旗下直营酒店所在区域目前均为低风险疫情地区，疫情防控情况良好，不存在因新冠疫情导致门店停业、客源大量减少的情形，相比 2020 年第三季度不存在显著不利变化。发行人盈利预测已考虑发行人旗下直营酒店所在地区新冠疫情防控情况对发行人业绩的潜在不利影响。

九、审核问询函问题十：关于营业成本。审核问询回复显示，2020 年 1-9 月，受到疫情影响，发行人员工工资减少，且公司在上海和浙江的门店享受了社保费用的减免政策，使得人工成本占比有所降低。

请发行人：

(1) 补充披露报告期各期单位面积租赁成本情况，2020 年 1-9 月是否较往年存在下降情形，若存在请补充披露下降的原因；若存在租金减免安排情形的，请说明具体情况，会计处理是否合规；

(2) 补充披露 2020 年 1-9 月发行人各酒店员工人数与往年的比较情况，人数是否存在较大的下降情形，各门店员工人数是否满足运营的基本需求；

(3) 补充披露 2020 年 1-9 月主营业务成本中各项成本较 2019 年的降幅情况，其降幅与发行人实际经营情况是否相符。

请保荐人、申报会计师补充说明对 2020 年 1-9 月各项成本的核查情况，发行人成本核算是否完整、准确。

【发行人回复】

〈一〉补充披露报告期各期单位面积租赁成本情况，2020 年 1-9 月是否较往年存在下降情形，若存在请补充披露下降的原因；若存在租金减免安排情形的，请说明具体情况，会计处理是否合规

(一) 报告期各期单位面积租赁成本情况

报告期内公司各期单位面积租赁成本情况如下表：

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
租金（元/m ² /年）	388.54	460.22	395.39	394.25

2020 年 1-9 月公司单位面积租赁成本较 2019 年度有所下降，主要原因系部分门店有租赁减免。

报告期各期各直营酒店的单位面积租赁成本情况如下：

单位：元/平方米/年

序号	酒店简称	单位面积租赁成本				
		2020 年 1-9 月	2019 年度	2019 年 1-9 月较 2019 年变化幅度	2018 年度	2017 年度
1	杭州湖滨	408.63	487.12	-16.11%	478.17	478.01
2	杭州艺联	157.75	265.70	-40.63%	286.43	217.11
3	杭州华闰	1,132.16	1137.65	-0.48%	1,145.79	1,179.96
4	绍兴君亭	106.95	113.11	-5.45%	108.15	108.15
5	义乌城中城	56.55	153.66	-63.20%	141.28	133.76
6	义乌华丰	-	-	-	26.18	369.79
7	上海君亭	374.97	511	-26.62%	511.00	515.56
8	合肥君亭	329.41	403.26	-18.31%	385.91	391.58
9	上海柏阳	219.81	304.37	-27.78%	276.93	217.67
10	杭州灵溪	176.29	282.94	-37.69%	282.33	284.32
11	杭州汇和	352.60	396.10	-10.98%	398.64	400.79
12	上海同文[注]	819.77	610.02	34.38%	860.08	861.75
13	武汉君亭	-	-	-	-	223.76
14	宁波欧华	481.09	480.20	0.19%	492.65	448.60
15	三亚朗廷	412.03	348.19	18.33%	329.54	-

序号	酒店简称	单位面积租赁成本				
		2020年1-9月	2019年度	2019年1-9月较2019年变化幅度	2018年度	2017年度
16	杭州千越	590.84	619.70	-4.66%	625.98	51.68
17	杭州芯君亭	546.67	798.12	-31.51%	73.54	-
18	上海别院	759.07	934.89	-18.81%	-	-
19	宁波奉化	192.17	-	-	-	-

注：上海同文由于迁址，于2020年6月重新开业，故2020年1-9月的单位面积租赁成本与2019年度不具有可比性。

2020年1-9月，杭州湖滨、杭州艺联、义乌城中城、上海君亭、上海柏阳、杭州灵溪、杭州汇和、杭州芯君亭、上海别院的单位面积租赁成本均存在明显下降的情况，主要原因为当期享受了租金的减免，具体情况如下：

序号	酒店简称	减免月数	减免金额（万元）
1	杭州湖滨	中国农业发展银行浙江省分行减免3个月；杭州服装（集团）有限公司减免111,500元	47.20
2	杭州艺联	3个月	67.50
3	义乌城中城	3个月	75.94
4	上海君亭	3个月	127.50
5	上海柏阳	2.5个月	103.42
6	杭州灵溪	3个月	146.49
7	杭州汇和	1个月	149.91
8	上海同文	3个月	150.78
9	杭州千越	0.5个月	35.77
10	杭州芯君亭	3个月	93.20
11	上海别院	地上部分物业减免2个月	176.16
合计			1,173.87

2020年1-9月公司下属直营酒店共减免租金1,173.87万元，若上述酒店剔除相应租金减免的影响，2020年1-9月各酒店单位面积租赁成本与以往年度相比不存在重大差异。

（二）对于租金减免安排的会计处理

财政部于2020年6月19日颁布的“关于印发《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》的通知”（财会〔2020〕10号）：

“1、适用范围

由新冠肺炎疫情直接引发的、承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，企业可以按照《企业会计准则第21号—租赁》进行会计处理，也可以选择采用本规定的简化方法：

①减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；

②减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额，2021年6月30日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2021年6月30日后应付租赁付款额减少不满足该条件；

③综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

2、确认和计量

对于经营租赁，承租人应当继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，承租人应当将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减“制造费用”、“管理费用”、“销售费用”等科目。”

公司2020年1-9月享受的租金减免系由新冠肺炎疫情直接引发的，且满足上述三项条件，故适用于上述通知中所规定的简化方法。对于减免的租金，公司根据与业主方签订的租金减免协议中约定的金额，一次性冲减当期成本。上述会计处理符合财政部颁布的相关规定。

<二>补充披露2020年1-9月发行人各酒店员工人数与往年的比较情况，人数是否存在较大的下降情形，各门店员工人数是否满足运营的基本需求

2020年1-9月公司各酒店月平均员工人数与往年比较情况如下：

序号	酒店简称	月平均员工人数（人）				
		2020年1-9月	2019年度	2020年1-9月较2019年度变化数	2018年度	2017年度
1	杭州湖滨	34	42	-8	46	47
2	杭州艺联	40	42	-2	46	58
3	杭州华国	44	47	-3	44	41
4	绍兴君亭	33	38	-5	39	44
5	义乌城中城	25	34	-9	39	41
6	义乌华丰	-	-	-	35	44
7	上海君亭	54	61	-7	67	71

序号	酒店简称	月平均员工人数（人）				
		2020年 1-9月	2019年度	2020年1-9 月较2019年 度变化数	2018年度	2017年度
8	合肥君亭	60	70	-10	88	97
9	上海柏阳	44	52	-8	56	57
10	杭州灵溪	54	61	-7	63	67
11	杭州汇和	47	54	-7	64	65
12	上海同文	24	46	-22	49	53
13	武汉君亭	-	-	-	-	36
14	宁波欧华	36	45	-9	41	29
15	三亚朗廷	32	45	-13	48	35
16	杭州千越	44	48	-4	38	-
17	杭州芯君亭	10	8	2	-	-
18	上海别院	52	59	-7	-	-
19	宁波奉化	15	-	15	-	-

经比较，2020年1-9月各酒店员工数量均有不同程度的减少，减少较为明显的酒店有杭州湖滨、义乌城中城、上海君亭、合肥君亭、上海柏阳、上海同文、宁波欧华、三亚朗廷，减少的原因为：

1、杭州湖滨、上海君亭、上海柏阳：上述三家酒店系防疫隔离酒店，前台接待和送餐等部分工作由政府部门专人完成，故2020年1-9月员工数量减少较为明显。

2、义乌城中城：2020年5月，义乌城中城因租赁物业到期而停止营业，停业之前各月人员已陆续开始减少，故2020年1-9月月平均员工较少。

3、上海同文：上海同文系2019年搬迁后，于2020年6月重新开业。由于新同文整体酒店规模小于之前的上海同文（客房数减少56间），故相应的人员配备也较之前有所减少。

4、合肥君亭、宁波欧华、三亚朗廷：宁波欧华和三亚朗廷本年度受疫情影响，经营情况恢复的相对较慢，故人员相应有所减少。

综上，除上述酒店之外，各酒店员工仅存在小幅减少的情形，能够满足酒店日常运营的基本需求，与酒店的实际经营情况相符。

<三>补充披露 2020 年 1-9 月主营业务成本中各项成本较 2019 年的降幅情况，其降幅与发行人实际经营情况是否相符

2020 年 1-9 月主营业务成本中各项成本较 2019 年的比较情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	占比 (%)	2019 年度	占比 (%)	变动幅度 (%) [注]
租金及物业管理费	6,197.93	43.28	9,047.85	36.40	-8.66
装修费摊销	2,667.09	18.62	3,863.35	15.54	-7.95
员工薪酬	2,148.81	15.01	5,219.72	21.00	-45.11
餐饮成本	894.10	6.24	1,901.40	7.65	-37.30
能源费用	766.55	5.35	1,503.05	6.05	-32.00
客房消耗品、服务用品及棉织品	383.24	2.68	799.62	3.22	-36.10
固定资产折旧	235.47	1.64	335.39	1.35	-6.39
棉织品洗涤费	172.91	1.21	493.10	1.98	-53.25
维修保养费用	132.21	0.92	275.18	1.11	-35.94
通讯费用	126.99	0.89	170.14	0.68	-0.48
餐饮用品	101.49	0.71	82.72	0.33	63.59
劳务费用	51.75	0.36	177.69	0.71	-61.17
差旅交通费用	30.36	0.21	121.38	0.49	-66.65
其他	411.13	2.88	869.31	3.49	-36.94
合计	14,320.03	100.00	24,859.90	100.00	-23.20

注：变动幅度系将 2019 年折算为 9 个月后与 2020 年 1-9 月进行比较。

公司主营业务成本系与酒店运营直接相关支出，主要包括租金及物业管理费、装修费摊销、员工薪酬、餐饮成本、能源费用、客房消耗品、服务用品及棉织品、固定资产折旧、棉织品洗涤费、维修保养费用、通讯费用、餐饮用品等。

经比较，除了固定成本如租金及物业管理费、装修费摊销、固定资产折旧未有大幅下降之外，其余成本均呈现较大幅度的下降，主要系本期受新冠疫情影响，2020 年 1-9 月的实际出租间夜数上年同期下降 37.41%，故与住宿及餐饮相关的成本如餐饮成本、能源费用、客房消耗品、客房消耗品、服务用品及棉织品、维修保养费用等均呈现相同比例的下降。除上述成本同比下降之外，个别项目成本下降幅度较大，如员工薪酬、棉织品洗涤费、劳务费、差旅交通费主要原因为：

1、员工薪酬：受疫情影响，公司营业收入降低，相关人员的绩效奖金有所减少，且根据疫情期间的政策，公司享受了社保费用的减免，使得 2020 年 1-9 月员工薪酬下降幅度较大。

2、棉织品洗涤费：棉织品洗涤费下降较多主要原因为受疫情影响，各酒店出租率下降较多，相应的客房棉织品洗涤次数下降较多；此外，三家隔离酒店上海君亭、上海柏阳、杭州湖滨，需在客人隔离期满 14 天后才能将棉织品送去洗涤，使得洗涤次数减少。以上因素导致相应的棉织品洗涤费用减少。

3、劳务费：劳务费主要是三亚朗廷和杭州千越发生的将部分客房日常清洁服务、保安服务进行劳务外包发生的费用。本年受疫情影响，酒店出租率下降，酒店自有人员能够满足酒店日常的运营，外包客房日常清洁服务的情形减少，使得劳务外包费用下降。

4、差旅交通费：受新冠疫情影响，公司因酒店管理产生的人员出差频次大幅减少，因此差旅交通费支出下降明显。

【申报会计师的核查程序和核查结论】

<一>核查程序

针对上述事项，申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、获取各直营酒店房租合同、业主产权证明、并实地走访门店，确认酒店位置，从房租合同获取酒店面积和各年租金，根据直线法对合同期内的总房租在合同期限内进行合理摊销，计算年租金和每年每平方米租金，分析波动情况；

2、获取租金减免的相关协议，确认相关租金减免的会计处理是否符合《企业会计准则》的相关规定；

3、获取发行人各直营酒店每月工资表及花名册，统计员工人数，和报告各直营酒店的人员数量进行对比，了解波动原因；

4、获取各酒店明细账，汇总 2020 年 1-9 月及 2019 年各项成本发生金额，了解其变动原因，确认是否与发行人实际经营情况相符；

<二>核查结论

经核查，申报会计师认为：2020年1-9月单位面积租赁成本下降均为存在租金减免的情形，下降的金额与租赁减免协议约定相符；租金减免的会计处理符合《企业会计准则》的相关规定；2020年1-9月发行人酒店员工人数较往年有所减少，能够满足酒店日常运营的基本需求，与酒店的实际经营情况相符；2020年1-9月各项成本较2019年有所下降，下降幅度与发行人实际经营情况相符，发行人成本核算完整、准确。

十、审核问询函问题十一：关于子公司经营情况。审核问询回复显示，发行人各子公司2020年1-9月的毛利率与2019年比较情况如下：

(1) 多数子公司毛利率下滑，例如绍兴君亭由39.11%下降至5.52%，宁波欧华由-55.49%下降至-144.52%等；

(2) 部分子公司毛利率较为稳定，例如上海柏阳由52.21%下降至51.15%；

(3) 部分子公司毛利率上升，如义乌城中城由18.61%上升至51.52%，杭州湖滨由21.56%上升至27.10%。

请发行人：

(1) 补充披露2020年1-9月发行人各酒店的经营情况，各酒店业绩出现分化的原因；

(2) 补充披露2020年1-9月主要利润来源的酒店构成情况与往年相比是否存在较大变化，若存在，请说明原因及合理性；

(3) 补充披露部分酒店毛利率上升的原因，该上述趋势是否将保持；

(4) 补充披露毛利率显著下降的酒店在三季度的毛利率情况，截至目前毛利率是否恢复至往年正常水平。

请保荐人、申报会计师发表明确意见。

【发行人回复】

<一>补充披露2020年1-9月发行人各酒店的经营情况，各酒店业绩出现分化的原因

(一) 2020年1-9月发行人各酒店经营情况

序号	酒店简称	收入 (万元)	成本 (万元)	毛利率 (%)	出租率 (%)	平均房价 (元)	净利润 (万元)
1	杭州湖滨	715.25	521.39	27.10	45.32	277.52	136.77
2	杭州艺联	614.14	457.65	25.48	34.40	359.60	81.38
3	杭州华闰	1,130.73	1,410.70	-24.76	42.69	427.46	-282.26
4	绍兴君亭	296.35	280.01	5.52	23.37	243.72	2.97
5	义乌城中城	183.16	88.80	51.52	14.62	413.63	23.86
6	义乌华丰	-	-	-	-	-	-2.44
7	上海君亭	1,508.72	826.96	45.19	67.39	414.45	441.30
8	合肥君亭	1,807.48	1,455.84	19.45	63.26	371.76	148.56
9	上海柏阳	1,702.18	828.74	51.31	70.69	306.12	594.56
10	杭州灵溪	1,235.38	945.48	23.47	49.41	407.07	140.94
11	杭州汇和	2,110.53	1,739.37	17.59	38.20	359.85	227.56
12	上海同文	230.34	348.07	-51.11	29.29	409.33	572.31
13	宁波欧华	367.30	898.12	-144.52	25.75	220.03	-448.94
14	三亚朗廷	406.38	668.95	-64.61	22.86	264.82	-300.54
15	杭州千越	1,178.97	1,307.72	-10.92	46.09	393.68	-176.10
16	杭州芯君亭	392.44	435.03	-10.85	34.09	406.42	-41.16
17	上海别院	1,660.81	1,465.43	11.76	49.93	537.89	-108.53
18	宁波奉化	134.89	277.03	-105.38	21.80	390.27	-157.33
	合计	15,675.05	13,955.30	10.97	43.25	367.03	852.89

(二) 各酒店业绩出现分化的原因

序号	酒店简称	业绩分化原因
1	杭州湖滨	该酒店2020年3月开始疫情隔离酒店，出租率略高于公司平均出租率，虽然平均房价低于公司平均水平，疫情隔离酒店运营成本低于正常酒店，2020年1-9月该酒店实现盈利。
2	杭州艺联	该酒店地处杭州学院路商圈，疫情基本控制后，出租率有所回升，出租率和平均房价的恢复速度不及同区位的杭州灵溪，2020年1-9月略有盈利。
3	杭州华闰	该酒店地处武林广场商圈，疫情基本控制后，出租率回升较好，出租率接近公司平均水平，平均房价高于公司平均水平；由于该酒店租金较高且于2019年进行二次装修，成本较高，因此2020年1-9月该酒店亏损。
4	绍兴君亭	该酒店地处绍兴，绍兴当地商旅活动受疫情影响恢复较慢，因此该酒店出租率和平均房价低于公司平均水平，该酒店租金较低且装修支出已经摊销完毕，成本较低，2020年1-9月该酒店未发生亏损。
5	义乌城中城	已于2020年4月关停
6	义乌华丰	已于2018年12月关停
7	上海君亭	该酒店地处上海豫园商圈，2020年3月开始作为疫情隔离酒店，出租率较高，出租率和平均房价水平均高于公司平均水平，2020年1-9月该酒店盈利情况较好。
8	合肥君亭	该酒店地处合肥中心商圈，当期商旅活动受疫情影响较小，出租率回升较快，出租率和平均房价水平均高于公司平均水平，2020年1-9

序号	酒店简称	业绩分化原因
		月该酒店盈利情况较好。
9	上海柏阳	该酒店地处上海虹口大柏树商圈，2020年3月开始作为疫情隔离酒店，平均房价虽低于公司平均水平，但出租率高，2020年1-9月该酒店盈利情况较好。
10	杭州灵溪	该酒店地处杭州西溪谷商圈，毗邻多家大型企业总部，疫情基本控制后，出租率回升较快，出租率和平均房价水平平均高于公司平均水平，2020年1-9月该酒店盈利情况较好。
11	杭州汇和	该酒店地处杭州东站商圈，疫情过后出租率回升较快，出租率和平均房价水平接近公司平均水平，2020年1-9月该酒店有一定盈利。
12	上海同文	该酒店为2020年6月同城迁建开业酒店，当期享受政府拆迁补偿，2020年1-9月该酒店盈利。
13	宁波欧华	该酒店地处宁波鄞州区商务区核心区域，受疫情影响当地商旅活动受疫情影响恢复较慢，该酒店出租率和平均房价水平低于公司平均水平，2020年1-9月该酒店亏损。
14	三亚朗廷	2020年上半年受疫情影响，该酒店出租率较低；该酒店地处三亚，第三季度为旅游淡季，三季度该酒店出租率和平均房价较公司其他酒店恢复慢，总体上看，该酒店出租率和平均房价水平低于公司平均水平，2020年1-9月该酒店亏损。
15	杭州千越	该酒店为2018年新开业开业酒店，疫情基本控制后，出租率回升较快，出租率和平均房间水平高于公司平均水平，由于该酒店房租固定成本相对较高，2020年1-9月该酒店存在亏损。
16	杭州芯君亭	该酒店为2019年开业酒店，受疫情影响，该酒店停业时间较长，疫情基本控制后，出租率开始逐步回升，2020年1-9月该酒店存在小额亏损。
17	上海别院	酒店地处五角场商务区，疫情基本控制后，出租率回升较快，出租率和平均房间水平高于公司平均水平，由于该酒店房租固定成本较高，同时需要向股东支付资金拆借利息，2020年1-9月该酒店存在亏损。
18	宁波奉化	该酒店于2020年4月开业，出租率尚处在提升期，加之疫情影响出租率提升较慢，2020年1-9月该酒店存在亏损。

综上，2020年1-9月，发行人各直营酒店业绩出现分化是由于新冠疫情因素、各酒店所处发展阶段及市场供需关系等多种因素造成的，不存在异常情形。

<二>补充披露2020年1-9月主要利润来源的酒店构成情况与往年相比是否存在较大变化，若存在，请说明原因及合理性

报告期各酒店净利润情况如下：

序号	酒店简称	净利润（万元）					
		2020年1-9月	占当期净利润比重	2019年度	占当期净利润比重	2018年度	2017年度
1	杭州湖滨	136.77	8.76%	56.23	0.77%	312.07	375.46
2	杭州艺联	81.38	5.21%	383.78	5.23%	464.74	440.32
3	杭州华闰	-282.26	-18.07%	-70.26	-0.96%	-300.91	197.34
4	绍兴君亭	2.97	0.19%	263.50	3.59%	356.15	285.28
5	义乌城中城	23.86	1.53%	49.04	0.67%	58.55	48.87
6	义乌华丰	-2.44	-0.16%	38.04	0.52%	534.97	-12.46
7	上海君亭	441.30	28.25%	1,342.29	18.29%	1,291.16	1,121.02
8	合肥君亭	148.56	9.51%	767.49	10.46%	798.76	617.62

序号	酒店简称	净利润（万元）					
		2020年1-9月	占当期净利润比重	2019年度	占当期净利润比重	2018年度	2017年度
9	上海柏阳	594.56	38.06%	913.79	12.45%	1,060.14	1,023.86
10	杭州灵溪	140.94	9.02%	555.11	7.56%	602.63	423.51
11	杭州汇和	227.56	14.57%	755.60	10.30%	907.45	846.49
12	上海同文	572.31	36.64%	941.26	12.83%	597.81	492.10
13	武汉君亭	-	0.00%	-	0.00%	-	-67.40
14	宁波欧华	-448.94	-28.74%	-485.78	-6.62%	-551.39	-549.15
15	三亚朗廷	-300.54	-19.24%	-141.56	-1.93%	-83.25	-242.79
16	杭州千越	-176.10	-11.27%	47.48	0.65%	-877.85	-52.34
17	杭州芯君亭	-41.16	-2.64%	77.18	1.05%	-22.75	-
18	宁波奉化	-157.33	-10.07%	-51.13	-0.70%	-	-
19	上海别院	-108.53	-6.95%	337.49	4.60%	-	-
	合计	852.91	54.60%	5,779.55	78.76%	5,148.28	4,947.73

2019年度及2020年1-9月，公司主要利润来源酒店均为上海柏阳、上海同文、上海君亭、杭州汇和、合肥君亭及杭州灵溪，前述酒店占当期公司净利润的比重分别为71.89%、136.06%。2020年1-9月公司主要利润来源的酒店构成与2019年不存在明显差异。

〈三〉补充披露部分酒店毛利率上升的原因，该上述趋势是否将保持

2020年1-9月毛利率上升的酒店仅有义乌城中城和杭州湖滨，其毛利率上升的原因如下：

（一）义乌城中城

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
可供出租客房总数（间）	19,239.00	58,035.00	58,035.00	58,035.00
实际出租客房总数（间）	2,812.00	21,624.00	24,986.00	23,952.00
OCC（%）	14.62	37.26	43.05	41.27
RevPAR（元）	60.46	88.17	106.43	106.22
毛利率（%）	51.52	18.61	26.93	25.06
客房总收入（万元）	116.31	511.68	617.68	616.46
客房总成本（万元）	54.17	453.93	473.08	472.54
其中：租金成本（万元）	11.38	209.77	201.72	187.91
人工成本（万元）	34.73	145.93	156.82	144.44

注：OCC（客房平均出租率）=实际出租客房总数/可供出租客房总数；

RevPAR（平均每间可供出租客房收入）=客房收入/可供出租客房总数，下同。

2017年至2019年，义乌城中城毛利率较低，主要原因系义乌城中城位于义乌，属于三线城市，相比上海、杭州等地经济发展水平有限，并且随着网络购物的兴起，义乌城市人流量减少，收入也受到当地消费水平的制约。

2020年5月，义乌城中城因租赁物业到期而停止营业，此前账面累计的经营性租赁支出差额形成的其他非流动负债冲减了当期的成本，使得当期租赁成本较小，毛利率偏高。

义乌城中城由于已关店，故该毛利率趋势不能保持。

（二）杭州湖滨

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
可供出租客房总数（间）	51,238.00	68,255.00	68,255.00	68,255.00
实际出租客房总数（间）	23,223.00	39,097.00	48,455.00	51,889.00
OCC（%）	45.32	57.28	70.99	76.02
RevPAR（元）	125.78	165.27	226.98	258.36
毛利率（%）	27.10	21.56	40.25	43.77
客房总收入（万元）	644.48	1,128.02	1,549.26	1,763.43
客房总成本（万元）	394.61	782.16	815.77	879.39
其中：租金成本（万元）	195.42	311.11	306.38	305.08
人工成本（万元）	82.17	201.19	235.97	242.39
装修摊销（万元）	59.73	77.72	77.72	77.72

注：OCC（客房平均出租率）=实际出租客房总数/可供出租客房总数；

RevPAR（平均每间可供出租客房收入）=客房收入/可供出租客房总数，下同。

2017年至2018年，杭州湖滨出租率达到70%以上，毛利率超过40%；2019年，杭州湖滨出租率57.28%，毛利率为21.56%；

2020年1-9月杭州湖滨的出租率较上年有所减少，但由于新冠疫情，杭州湖滨享受了租金减免47.20万元；同时由于被政府征用为防疫隔离酒店，前台接待和送餐等部分工作由政府部门专人完成，客房相关的服务人员从34人降至23人，使得2020年1-9月租金成本和人工成本较上年大幅下降，毛利率上升。

杭州湖滨的房屋租赁合同于2020年3月底到期，待结束隔离酒店后，管理层预计将对其进行关闭，故该毛利率趋势不能保持。

<四>补充披露毛利率显著下降的酒店在三季度的毛利率情况，截至目前毛利率是否恢复至往年正常水平

报告期各酒店毛利率情况如下：

序号	酒店名称	是否恢复至正常水平	毛利率（%）				
			2020年7-9月	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
1	杭州湖滨	是	39.70	27.10	21.56	40.25	43.77
2	杭州艺联	第三季度尚未恢复至正常水平	32.88	25.48	47.64	48.30	49.01
3	杭州华闰	是	18.69	-24.76	8.84	-12.35	21.54
4	绍兴君亭	第三季度尚未恢复至正常水平	21.50	5.52	39.11	50.64	43.86
5	义乌城中城	不适用	-	51.52	18.61	26.93	25.06
6	义乌华丰	不适用	-	-	-	60.23	7.79
7	上海君亭	是	55.29	45.19	59.24	55.19	52.67
8	合肥君亭	是	34.26	19.45	38.18	40.37	37.92
9	上海柏阳	是	54.73	51.15	52.21	54.98	56.35
10	杭州灵溪	是	37.00	23.47	37.80	41.24	37.08
11	杭州汇和	第三季度尚未恢复至正常水平	27.86	17.42	32.09	34.54	34.96
12	上海同文	不适用	-28.70	-51.11	62.89	38.17	39.51
13	武汉君亭	不适用	-	-	-	-	-11.54
14	宁波欧华	是	-58.49	-144.52	-55.49	-70.30	-920.35
15	三亚朗廷	第三季度尚未恢复至正常水平	-131.33	-64.61	18.11	14.15	-155.78
16	杭州千越	是	21.19	-10.92	12.74	-54.03	-
17	杭州芯君亭	是	37.35	-10.85	18.59	-	-
18	宁波奉化	不适用	-44.69	-105.38	-	-	-
19	上海别院	是	23.93	11.76	28.63	-	-

2020年1-9月毛利率显著下降的酒店有杭州艺联、杭州华闰、绍兴君亭、上海君亭、合肥君亭、杭州灵溪、杭州汇和、上海同文、宁波欧华、三亚朗廷、杭州千越、杭州芯君亭、上海别院。其中，杭州华闰、上海君亭、合肥君亭、杭州灵溪、宁波欧华、杭州千越、杭州芯君亭、上海别院于2020年第三季度时毛利率基本已恢复到往年水平。

杭州艺联毛利率在第三季度尚未恢复至往年正常水平，第四季度毛利率进一步恢复，10月份、11月份，杭州毛利率分别为45.50%、48.18%，已完全恢复至往年正常水平；杭州汇和毛利率在第三季度尚未恢复至往年正常水平，第四季度毛利率进一步恢复，10月份、11月份，杭州汇和毛利率分别为30.74%、

29.49%，已基本恢复至正常水平；绍兴君亭毛利率在第三季度尚未恢复至往年正常水平，2020年1-9月该酒店未发生亏损，第四季度毛利率进一步恢复，10月份、11月份绍兴君亭的毛利率分别为50.44%、63.46%，已完全恢复至往年正常水平；三亚朗廷地处三亚，第三季度为旅游淡季，第三季度该酒店出租率和平均房价较公司其他酒店恢复慢，2020年第三季度尚未完全恢复，随第四季度三亚旅游旺季的提升，三亚朗廷的毛利率第四季度恢复，10月份、11月份三亚朗廷的毛利率为9.83%、12.60%，已基本恢复至往年正常水平；上海同文由于上年年底拆迁，于2020年6月重新开业，故毛利率水平和2019年不具有可比性，但从上海同文自身的经营数据来看，2020年10月份、11月份，上海同文毛利率分别为31.25%、26.71%，经营情况良好。

综上，2020年1-9月毛利率显著下降的酒店在第3季度或目前已恢复至往年正常水平。

【申报会计师的核查程序和核查结论】

<一>核查程序

针对上述事项，申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、获取发行人2020年1-9月各酒店的财务报表、经营指标，比较各酒店的经营情况，向管理层了解各酒店盈亏的原因；

2、统计报告期各酒店的净利润及占当期净利润的比重，统计主要利润来源的酒店构成情况，查看是否存在较大变化；

3、统计2020年1-9月毛利率较2019年上升的酒店，分析其毛利率上升的原因，并判断该趋势是否可以保持；

4、统计2020年1-9月毛利率较2019年下降的酒店，统计其2020年第3季度及第4季度10月份、11月份的毛利率情况，检查目前毛利率是否恢复至往年正常水平。

<二>核查结论

经核查，申报会计师认为：2020年1-9月发行人各直营酒店业绩出现分化是由于新冠疫情因素及各酒店所处发展阶段及市场供需关系等多种因素造成的，不存在异常情形；2020年1-9月公司主要利润来源的酒店构成与2019年不存在明显差异；2020年1-9月毛利率上升的义乌城中城和杭州湖滨毛利率上升趋

势无法保持,但发行人下属其他直营酒店第 4 季度的毛利率预计能保持持续上升的趋势;2020 年 1-9 月毛利率显著下降的酒店在第 3 季度或目前已恢复至往年正常水平。

十一、审核问询函问题十二:关于停工损失。审核问询回复显示:

(1) 2020 年 1-9 月于营业外支出中停工损失金额为 1,160.72 万元;

(2) 2020 年 1-9 月非经常性损益明细表中除上述各项之外的其他营业外收入和支出金额为-1,105.30 万元,非经常性损益明细合计 441.03 万元,归属于母公司股东的净利润 1,821.18 万元,扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 1,380.15 万元。

请发行人补充披露:

(1) 发行人停工损失的具体划分标准和核算方法,发行人停工损失是否作为非经常性损益核算,是否符合《企业会计准则》和证监会相关规定;

(2) 2020 年 1-9 月各月的停工损失金额情况,是否符合发行人实际停工情况;

(3) 停工损失中各项目的构成情况,其被认定为停工损失的原因及合理性。

请保荐人、申报会计师补充说明发行人停工损失的核算是否准确,是否符合《企业会计准则》相关规定。

【发行人回复】

<一>发行人停工损失的具体划分标准和核算方法,发行人停工损失是否作为非经常性损益核算,是否符合《企业会计准则》和证监会相关规定

(一) 公司停工损失的具体划分标准和核算方法

受新冠疫情影响,2020 年 1 月 25 日,公司根据各直营酒店所在地颁发的《突发公共卫生事件应急预案》要求,向下属直营酒店颁布通知,要求各直营酒店即日起暂停对外营业。公司下属各直营酒店根据上述要求于 2020 年 1 月 25 日开始停业,并根据各酒店所在区域的疫情防控形势于 2 月至 4 月陆续恢复营业。

上述停业期间发生的停工损失具体如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月计入停工损失金额
租金及物业费	474.16
装修费摊销	374.28
职工薪酬	275.18
固定资产折旧	30.43
防疫物资支出	6.67
合计	1,160.72

公司将上述停工损失计入营业外支出，并作为非经常性损益核算。

（二）停工损失的相关会计处理及列为非经常性损益的合理性

1、停工损失会计处理的合理性

根据《企业会计准则》“附录会计科目和主要账务处理<6711 营业外支出>”规定：本科目核算企业发生的各项营业外支出，包括非流动资产处置损失、非货币性资产交换损失、债务重组损失、公益性捐赠支出、非常损失、盘亏损失等。

公司受新冠疫情影响导致停工系不可抗力事件，属于非正常停工，该期间发生的各种支出均是丧失的无利益获得的资源，未来无法通过营业收入来弥补，属于非正常停工导致的非常损失，计入营业外支出核算符合《企业会计准则》的相关规定。

2、停工损失列为非经常性损益的合理性

根据《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（2008）》，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

经查询相关可比案例，上市公司锦江酒店（600754.SH）、同庆楼（605108.SH）、已通过深交所审核的创业板拟上市公司东风集团、华立科技等都将停工损失计入非经常性损益。

受新冠疫情影响，公司为响应政府疫情防控政策而停业，具有特殊性及偶发性，满足非经常性损失的相关定义，将停工期间的相关损失计入非经常性损益，符合《企业会计准则》和证监会的相关规定。

<二>2020年1-9月各月的停工损失金额情况，是否符合发行人实际停工情况

公司2020年1-9月各月的停工损失情况如下：

项目	万元			
	2020年1月	2020年2月	2020年3月	2020年4月
租金及物业费	144.71	297.54	14.75	17.16
装修费摊销	71.93	260.15	31.53	10.67
职工薪酬	88.71	178.13	6.61	1.73
固定资产折旧	5.92	20.64	3.31	0.55
防疫物资支出	-	6.68	-	-
合计	311.27	763.14	56.20	30.11

公司统计了各酒店停工期间发生的租金及物业费、装修费摊销、职工薪酬、固定资产折旧等相关支出，根据各酒店实际停工天数除以当月总天数计算停工期间的损失情况，计算得出的各月停工损失金额与当月停工天数匹配，符合发行人实际停工情况。

<三>停工损失中各项目的构成情况，其被认定为停工损失的原因及合理性

停工损失系酒店停工期间中发生的直接损失，主要包括租金及物业费、装修费摊销、职工薪酬、固定资产折旧等。

对于租金、物业费、装修费摊销、固定资产折旧等酒店运营固定成本，在酒店停工期间持续消耗企业的经济利益，但无法为酒店带来收入，故该类支出构成停工直接损失；对于职工薪酬，在停工期间，员工无法为酒店提供服务，但酒店仍正常向其发放薪酬，故该类支出也归属于停工直接损失。

【申报会计师的核查程序和核查结论】

<一>核查程序

针对上述事项，申报会计师主要履行了以下核查程序：

- 1、获取发行人停工通知及复工通知的相关文件，查询停工期间酒店预订系统的预订情况、收入情况，确认发行人实际停工期间；
- 2、了解发行人停工损失的构成情况、核算方法，检查是否符合《企业会计准则》的相关规定；
- 3、获取发行人停工期间的成本明细，对停工损失的计算金额进行复核。

<二>核查结论

经核查，申报会计师认为：发行人停工损失的核算准确，符合《企业会计准则》和证监会的相关规定，停工损失金额符合实际情况，停工损失各项目构成认定为停工损失具备合理性。

十二、审核问询函问题十三：关于 2020 年应收账款情况。审核问询回复显示：

(1) 2017 年至 2019 年各年末发行人应收账款账龄全为 1 年以内。2020 年 9 月末应收账款中 1-2 年账龄金额 280.11 万元，坏账计提比例为 10%，主要系部分委托管理酒店的管理费账龄超过了 1 年；

(2) 发行人未披露 2020 年 9 月末应收账款余额的期后回款情况。

请发行人补充披露：

(1) 2020 年 9 月末，账龄 1-2 年应收账款 280.11 万元对应酒店的构成情况，逾期的时长，截至目前的回款情况；

(2) 上述酒店的开业时间、经营情况、业主方情况；上述酒店 2020 年 1-9 月与往年相比是否存在显著恶化，目前经营情况是否好转，业主方的资信情况，发行人人员是否仍在管理该酒店，该酒店是否仍在“君亭”相关商号，发行人是否仍在为其提供服务；

(3) 2020 年 9 月末应收账款截至目前的回款情况，2020 年 9 月末应收账款前五大的回款情况，是否存在逾期情形；

(4) 2020 年 9 月末应收账款减值准备计提是否充分。

请保荐人、申报会计师发表明确意见。

【发行人回复】

<一>2020 年 9 月末，账龄 1-2 年应收账款 280.11 万元对应酒店的构成情况，逾期的时长，截至目前的回款情况

截至 2020 年 9 月末，账龄为 1 至 2 年的应收账款客户均为管理公司的委托管理酒店，其具体构成及期后回款情况如下：

酒店	金额（万元）	逾期的时长	期后回款金额（万元）
云和嘉瑞君亭酒店	63.00	1 年零 9 个月	10.00
	37.50	9 个月	

酒店	金额（万元）	逾期的时长	期后回款金额（万元）
南京夜泊秦淮酒店—南都会	41.86	1年零5个月	-
	13.67	9个月	
启东天盛君亭酒店	45.00	1年零3个月	-
杭州千岛湖峰泰君亭酒店	30.00	9个月	20.00
嘉善罗星阁君亭酒店	30.00	1年零9个月	15.00
杭州野风君亭酒店	12.09	9个月	12.09
柳州院子君亭酒店	5.00	9个月	5.00
三亚联投君亭酒店	2.00	9个月	-
合计	280.11	——	62.09

应收账款产生逾期主要原因为：委托管理酒店在新冠肺炎疫情期间的经营状况受到一定的影响，现金流较为紧张，故与公司协商延期支付委托管理费。

<二>上述酒店的开业时间、经营情况、业主方情况；上述酒店 2020 年 1-9 月与往年相比是否存在显著恶化，目前经营情况是否好转，业主方的资信情况，发行人人员是否仍在管理该酒店，该酒店是否仍在使用“君亭”相关商号，发行人是否仍在为其提供服务

（一）上述酒店的开业时间、经营情况、业主方情况如下：

序号	酒店名称	开业时间	经营情况	业主方
1	云和嘉瑞君亭酒店	2019.01.01	正常经营	云和嘉瑞酒店管理有限公司
2	南京夜泊秦淮酒店—南都会	2019.04.17	正常经营	南京城之旅酒店管理有限公司
3	启东天盛君亭酒店	2019.06.17	正常经营	江苏帝华酒店有限公司
4	杭州千岛湖峰泰君亭酒店	2016.12.21	正常经营	杭州峰泰酒店管理有限公司
5	嘉善罗星阁君亭酒店	2019.01.01	正常经营	嘉善罗星阁君亭酒店有限公司
6	杭州野风君亭酒店	2016.01.01	正常经营	杭州野风君亭酒店管理有限公司
7	柳州院子君亭酒店	2018.12.01	正常经营	柳州乐万嘉酒店管理有限公司
8	三亚联投君亭酒店	2018.07.08	正常经营	三亚联投海棠置业有限公司海棠韵酒店分公司

业主方的具体工商信息如下：

1、云和嘉瑞酒店管理有限公司

公司名称	云和嘉瑞酒店管理有限公司
注册地址	浙江省丽水市云和县元和街道霞晓桥村
法定代表人	黄逸民
统一社会信用代码	91331125MA2A1BUF92
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册资本	1,000 万元
股权结构	云和嘉瑞养生旅游发展有限公司出资 1,000 万元，持股 100%
经营范围	酒店管理；实业投资、投资管理(以上两项未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)；停车场经营管理；游艺娱乐服务；健身俱乐部管理；展览展示服务；物业管理；房屋租赁；会务服务；住宿服务；足浴、理发服务；餐饮服务；卷烟、雪茄烟零售；食品经营零售；日用百货、工艺礼品。（以上涉及许可经营的项目凭有效许可证经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
对外投资	无
营业期限	自 2018 年 1 月 12 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

2、南京城之旅酒店管理有限公司

公司名称	南京城之旅酒店管理有限公司
注册地址	南京市秦淮区钓鱼台 56 号
法定代表人	李宗虹
统一社会信用代码	91320104MA1NGT153W
公司类型	有限责任公司
注册资本	2,000 万元
股权结构	南京夫子庙文化旅游集团有限公司出资 1,020 万元，持股 51%；南京壹城建设集团有限责任公司出资 980 万元，持股 49%
经营范围	酒店管理咨询；经济信息咨询；室内外装潢工程；日用百货、服装、礼品、工艺品、预包装食品、散装食品、保健食品、化妆品销售；餐饮服务；住宿服务；洗浴服务；美容美发服务；会议及展览服务；棋牌服务；健身服务；烟草零售；停车场管理；自有场地租赁；图书、报刊及电子出版物、音像制品零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
对外投资	无
营业期限	自 2017 年 3 月 6 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

3、江苏帝华酒店有限公司

公司名称	江苏帝华酒店有限公司
注册地址	启东市汇龙镇江海中路 901 号
法定代表人	黄天辉
统一社会信用代码	913206817468329545

公司类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股）
注册资本	3,000 万元
股权结构	黄天辉出资 2,000 万元，持股 67.67%；黄燕出资 1,000 万元，持股 33.33%
经营范围	住宿服务，餐饮服务（按食品经营许可证核定范围经营），酒店管理，物业管理服务，洗衣服务，洗衣服务，停车场服务，健身服务，自有房屋租赁，会展服务，烟（凭证）零售，房地产开发经营，自营和代理一般经营项目商品及技术的进出口业务，道路普通货物运输，煤炭批发，蚕茧收烘（限分支机构经营），预包装食品（不含冷藏冷冻）、茧丝、蚕种、桑树种苗、蚕需物资、五金、交电、建筑装潢材料、钢材、针纺织品、服装、炉渣、金银制品销售，粉煤灰分选、销售，棉花收购、加工、销售（限分支）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
对外投资	持有江苏帝华健康科技有限公司 67.67% 的股份，该公司经营范围为健康科技、医疗科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务，营养健康咨询服务，保健食品生产，销售自产产品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） 持有英隆（启东）冰温科技有限公司 37.50% 的股份，该公司经营范围为许可经营项目：水产品及其农副产品保鲜贮存销售。一般经营项目：无。
营业期限	自 2003 年 3 月 6 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

4、杭州峰泰酒店管理有限公司

公司名称	杭州峰泰酒店管理有限公司
注册地址	淳安县千岛湖镇南景路 427 号-3 号楼
法定代表人	方伟峰
统一社会信用代码	91330100MA27XCA627
公司类型	有限责任公司（台港澳与境内合资）
注册资本	1,680 万元
股权结构	杭州峰泰进出口有限公司出资 840 万元，持股 50%；林忠正出资 588 万元，持股 35%；杭州恒意佳纺织品有限公司认缴出资 252 万元，持股 15%
经营范围	服务：住宿，餐饮（涉及许可证的凭许可证经营）；酒店管理，棋牌（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外）
对外投资	无
营业期限	自 2016 年 4 月 15 日至 2036 年 4 月 14 日
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

5、嘉善罗星阁君亭酒店有限公司

公司名称	嘉善罗星阁君亭酒店有限公司
注册地址	浙江省嘉兴市嘉善县罗星街道车站南路 335 号
法定代表人	陈美林
统一社会信用代码	91330421727227599X
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册资本	4,380 万元
股权结构	陈美林出资 2,988 万元，持股 68.22%；徐豪出资 1,392 万元，持股 31.78%
经营范围	正餐服务、住宿服务、会议服务、场地租赁服务
对外投资	无
营业期限	自 2001 年 3 月 20 日至 2023 年 3 月 19 日
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

6、杭州野风君亭酒店管理有限公司

公司名称	杭州野风君亭酒店管理有限公司
注册地址	浙江省杭州市下城区绍兴路 161 号野风现代中心南楼 428、528、628、728-1428、1522 室
法定代表人	蔡俊
统一社会信用代码	91330103328231881Q
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册资本	100 万元
股权结构	野风集团房地产股份有限公司出资 95 万元，持股 95%；野风集团有限公司出资 5 万元，持股 5%
经营范围	房地产开发、经营，房产中介、自有房屋出租
对外投资	无
营业期限	自 2001 年 4 月 10 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

7、柳州乐万嘉酒店管理有限公司

公司名称	柳州乐万嘉酒店管理有限公司
注册地址	柳州市桂柳路 30 号新东方 15 栋 1-1、1-2、1-3、1-4、2-1、3-1 号
法定代表人	贺舜涛
统一社会信用代码	91450200MA5MTLPQ34

公司类型	其他有限责任公司
注册资本	500 万元
股权结构	贺舜涛出资 250 万元，持股 50%；深圳合万嘉酒店管理有限公司出资 250 万元，持股 50%
经营范围	酒店管理；住宿服务；餐饮服务；会务服务；健身服务；酒吧服务；KTV 歌厅娱乐服务；棋牌服务；理发服务；美容服务；洗衣服务；日用百货、预包装食品（含酒类）、散装食品销售；企业文化交流活动策划；物业服务；房屋租赁；婚庆礼仪服务；停车场服务
对外投资	无
营业期限	自 2017 年 9 月 29 日至 2037 年 9 月 28 日
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

8、三亚联投海棠置业有限公司海棠韵酒店分公司

公司名称	三亚联投海棠置业有限公司海棠韵酒店分公司
注册地址	海南省三亚市海棠区龙海路联投海棠韵
法定代表人	陈燕珍
统一社会信用代码	91460200MA5RH7WR7Q
公司类型	有限责任公司分公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	1,000 万元
股权结构	陈燕珍出资 1,000 万元，持股 100%
经营范围	酒店管理及咨询，物业管理，酒店工程管理及技术咨询，技术服务，酒店用品、日用百货、工艺美术品（象牙及其制品除外）的销售、旅馆，餐饮服务，住宿服务
对外投资	无
营业期限	自 2017 年 5 月 18 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

（二）上述酒店 2020 年 1-9 月的经营情况

1、上述酒店 2020 年 1-9 月与去年同期相比的出租率和收入情况如下：

序号	酒店简称	出租率（%）			营业收入（万元）		
		2020 年 1-9 月	2019 年 1-9 月	变动幅度 （%）	2020 年 1-9 月	2019 年 1-9 月	变动幅度 （%）
1	云和嘉瑞君亭酒店	38.67	27.26	11.41	931.60	905.80	2.85
2	南京夜泊秦淮酒店—南都会	45.84	26.73	19.11	522.34	342.10	52.69
3	启东天盛君亭	35.31	10.75	24.56	477.68	23.45	1,937.10

序号	酒店简称	出租率 (%)			营业收入 (万元)		
		2020年 1-9月	2019年 1-9月	变动幅度 (%)	2020年 1-9月	2019年 1-9月	变动幅度 (%)
	酒店						
4	杭州千岛湖峰泰君亭酒店	34.53	52.46	-17.93	448.24	772.06	-41.94
5	嘉善罗星阁君亭酒店	39.94	55.77	-15.83	1,107.48	1,682.88	-34.19
6	杭州野风君亭酒店	38.38	69.58	-31.20	454.47	781.56	-41.85
7	柳州院子君亭酒店	33.14	35.18	-2.04	315.60	329.75	-4.29
8	三亚联投君亭酒店	62.71	52.52	10.19	762.56	637.08	19.70

2、上述酒店 10 月、11 月的经营数据对比 1-9 月的情况如下：

序号	酒店简称	出租率 (%)			营业收入 (万元)		
		2020年 11月	2020年 10月	2020年 1-9月	2020年 11月	2020年 10月	2020年1-9 月月均
1	云和嘉瑞君亭酒店	48.40	53.87	38.52	121.54	243.51	103.51
2	南京夜泊秦淮酒店—南都会	46.72	47.27	33.27	85.44	105.99	58.04
3	启东天盛君亭酒店	12.98	36.88	34.97	25.00	67.30	53.08
4	杭州千岛湖峰泰君亭酒店	53.18	55.89	34.00	51.74	92.47	49.80
5	嘉善罗星阁君亭酒店	76.13	77.04	39.73	214.86	218.95	123.05
6	杭州野风君亭酒店	71.16	64.96	38.17	94.55	87.98	50.50
7	柳州院子君亭酒店	73.00	71.55	32.95	71.07	74.59	35.07
8	三亚联投君亭酒店	70.79	71.38	62.53	101.05	133.93	84.73

与去年同期相比，上述委托管理酒店 2020 年 1-9 月的经营情况不存在显著恶化的情况。其中，云和嘉瑞、南都会、启东天盛、柳州院子、三亚联投的出租率和营业收入与去年同期相比基本持平或略有增长。峰泰君亭、罗星阁君亭、野风君亭的出租率和营业收入有所下降，具体情况如下：

杭州千岛湖峰泰君亭酒店位于千岛湖畔南景路 427 号，紧邻千岛湖中心湖区旅游码头，旅游出行住客是该酒店的主要客户源。受新冠肺炎疫情影响，峰泰君亭 2020 年 1-9 月的出租率较去年同期下降 18.32%，营业收入较去年同期下

降 41.94%。目前，该酒店经营情况已经好转，10 月、11 月的出租率和营业收入较 1-9 月已有大幅提升，且已达到甚至超过去年同期水平。

嘉善罗星阁君亭酒店位于嘉兴市嘉善县车站南路 335 号，临近嘉善火车站、嘉善县政府，主要客源以商旅人士为主。受新冠肺炎疫情影响，罗星阁君亭 2020 年 1-9 月的出租率较去年同期下降 16.01%，营业收入较去年同期下降 34.19%。目前，该酒店经营情况已经好转，10 月、11 月的出租率和营业收入较 1-9 月已有大幅提升，且已达到甚至超过去年同期水平。

杭州野风君亭酒店位于杭州市下城区绍兴路 161 号，毗邻和平国际会展中心，客源以商务人士和旅游人士为主。受新冠肺炎疫情疫情影响，野风君亭 2020 年 1-9 月的出租率较去年同期下降 31.29%，营业收入较去年同期下降 41.85%。目前，该酒店经营情况已经好转，10 月、11 月的出租率和营业收入较 1-9 月已有大幅提升，且已达到甚至超过去年同期水平。

启东天盛君亭酒店 11 月的出租率较 10 月下降较多，主要原因系该酒店临近启东黄金海滩风景区，每年的 11 月份到春节前是旅游淡季，春节等法定节假日、暑假期间为旅游旺季，因此进入 11 月份后旅游出行的住客减少，导致出租率下降较多，但总体不存在显著恶化的情况。

经查询信用中国等信用信息公开网站，上述业主方资信状况良好，不存在失信惩戒等信用风险。截至目前，发行人人员仍在管理上述酒店，发行人仍在为上述酒店提供服务。

除南京夜泊秦淮酒店—南都会外，上述委托管理酒店均在使用“君亭”相关商号。南都会未使用“君亭”商号，主要原因系南都会的业主方为南京城之旅酒店管理有限公司，该公司基于自身经营战略考量，未使用“君亭”商号。

<三>2020 年 9 月末应收账款截至目前的回款情况，2020 年 9 月末应收账款前五大的回款情况，是否存在逾期情形

(一) 2020 年 9 月末应收账款的期后回款情况

项目	金额（万元）
应收账款金额	3,177.87
问询函回复日的回款金额	2,029.95
回款金额占期末应收账款余额的比例	63.88%

(二) 2020年9月末应收账款前五大客户的期后回款情况

客户名称	期末余额 (万元)	账龄	是否 逾期	期后回款 (万元)
杭州市上城区人民政府湖滨街道办事处	492.00	1年以内	否	393.20
上海量文资产管理咨询有限公司	202.00	1年以内	否	33.67
云和嘉瑞养生旅游发展有限公司	50.00	1年以内	否	-
	100.50	1至2年	是	10.00
上海赫程国际旅行社有限公司	123.22	1年以内	否	123.22
淮安朵悦酒店管理有限公司	120.00	1年以内	是	20.00
合计	1,087.72	——	——	580.09

<四>2020年9月末应收账款减值准备计提是否充分

(一) 2020年9月末应收账款余额按业务类型分及期后收款情况

项目	金额(万元)	占比(%)	期后收款金额 (万元)	占应收账款余 额的比例(%)
应收委托管理费余额	1,102.87	34.70	378.51	34.32
其中：1年以内	822.76	25.89	316.42	38.46
1至2年	280.11	8.81	62.09	22.17
应收酒店住宿及其他配 套服务余额	2,075.00	65.30	1,651.44	79.59
其中：1年以内	2,075.00	65.30	1,651.44	79.59
合计	3,177.87	100.00	2,029.95	63.88

截至2020年9月末，应收委托管理店的管理费余额为1,102.87万元，占应收账款余额的比例为34.70%；各酒店应收住宿及其他配套服务余额为2,075万元，占应收账款余额的比例为65.30%。

经查看截止至问询函回复日的期后收款情况，委托管理费期后收款金额为378.51万元，占应收委托管理费余额的34.32%；酒店住宿及其他配套服务期后收款金额为1,651.44万元，占应收酒店住宿及其他配套服务余额的79.59%，总体期后收款金额2,029.95万元，占2020年9月末的应收账款余额比例为63.88%，期后总体回款情况良好。

(二) 对账龄为1至2年的应收账款的可回收性的说明

截至2020年9月末，账龄为1至2年的应收账款客户均为管理公司的委托管理酒店，由于受到疫情影响，部分委托管理酒店的经营情况低于预期，故未能按时支付委托管理费。

根据问询函回复“十二、<二>上述酒店的开业时间、经营情况、业主方情况”中对上述委托管理酒店的经营情况的分析，随着疫情影响的消除，上述委托管理酒店的出租率已逐步恢复，部分酒店已达到甚至超过去年同期水平，不存在无法回收的风险。

综上，公司认为 2020 年 9 月末应收账款无重大无法回收风险，减值准备计提充分。

【申报会计师的核查程序和核查结论】

<一>核查程序

针对上述事项，申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、获取截至 2020 年 9 月末账龄为 1 至 2 年的应收账款组成情况，获取相关委托管理合同，查看合同具体条款，确认逾期的时长；

2、对发行人管理层进行访谈，了解上述应收账款账龄为 1 至 2 年的委托管理客户逾期的原因；

3、通过公开信息查询上述酒店开业时间、经营情况及业主方情况；对重要的委托管理酒店进行走访，了解其资信情况，发行人是否仍在管理该酒店，该酒店是否仍使用“君亭”相关商号；

4、从业务系统中查询上述酒店各月的经营情况，与往年进行对比，查看经营情况是否好转；

5、获取截至问询函回复日的应收账款期后收款银行水单；计算期后收款比例；

6、获取截止 2020 年 9 月末应收账款余额按业务类型分类的统计表及对应的期后收款情况，了解账龄为 1 至 2 年的应收账款的可回收性，确认减值准备是否计提充分。

<二>核查结论

经核查，申报会计师认为：截止 2020 年 9 月末，账龄为 1 至 2 年的应收账款客户存在逾期的情况，均为委托管理酒店客户。随着疫情影响的逐渐消失，委托管理酒店的经营情况已明显好转，公司也在持续为委托管理酒店提供管理服务，除南京夜泊秦淮酒店—南都会之外，账龄为 1 至 2 年的委托管理酒店均在使用“君亭”相关商号；应收账款无重大回收风险，减值准备计提充分。

十三、审核问询函问题十四：关于 2020 年 1-9 月现金流。申报材料显示，2020 年 1-9 月购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 3,201.33 万元。支付其他与投资活动有关的现金 3,550.00 万元，主要是由于当期上海同文新店及奉化君亭装修支出较多，且公司当年购买了部分银行理财所致。

请发行人：

(1) 补充披露上海同文新店及奉化君亭的装修投入情况；结合房间数量、面积等信息补充披露单位装修投入与发行人报告期其他新装修酒店的比较情况，相关投入水平是否显著高于其他酒店，若是，请说明原因及合理性；

(2) 补充披露 2020 年购买理财产品的信息，包括但不限于理财产品名称、性质、相关收益情况、投资回报率情况、金融机构名称、产品存续期、流动性等；报告期发行人购买理财产品的情况，2020 年是否系发行人报告期首次购买大额理财产品，在受疫情业绩下滑的背景下购买理财产品的原因，该理财产品是否存在受限情形。

请保荐人、申报会计师发表明确意见。

【发行人回复】

<一>补充披露上海同文新店及奉化君亭的装修投入情况；结合房间数量、面积等信息补充披露单位装修投入与发行人报告期其他新装修酒店的比较情况，相关投入水平是否显著高于其他酒店，若是，请说明原因及合理性

(一) 上海同文新店及奉化君亭的装修投入情况

酒店	土建		内部装饰		强、弱电及消防		合计
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	
上海同文新店	322.24	16.38	1,375.78	69.92	269.59	13.70	1,967.62
宁波奉化	340.46	21.09	1,060.79	65.70	213.40	13.22	1,614.64

公司装修费用主要包含土建、内部装饰和强、弱电及消防等。宁波奉化土建投入占比较高，主要原因为该项目交付的物业系 80 年代的民宅建筑，建筑结构条件无法满足酒店的要求，加固费用较高。且原建筑有室内装修，需要拆除原有装修、墙体、地面后，再按照酒店规划重新分隔墙体，故土建投入占整体装修比重较高。

（二）单位装修投入与发行人报告期其他新装修酒店的比较情况

报告期内，发行人新装修的酒店有宁波欧华、三亚朗廷、杭州千越和杭州芯君亭，上海同文新店及宁波奉化的单位装修投入与上述酒店的比较情况如下：

酒店	装修金额 (万元)	房间数量 (间)	营业面积 (平方米)	单位房间装修 费用(万元)	每平方米装修 费用(万元)
上海同文新店	1,967.62	127	4,448.06	15.49	0.44
宁波奉化	1,614.64	72	5,500.00	22.43	0.29
宁波欧华	2,412.29	161	10,323.78	14.98	0.23
三亚朗廷	2,039.42	221	8,661.65	9.23	0.24
杭州千越	3,122.51	199	13,441.00	15.69	0.23
杭州芯君亭	1,147.69	103	4,071.64	11.14	0.28

1、上海同文新店

上海同文新店单位房间装修费用较报告期其他新装修不存在重大差异。

上海同文新店每平方米装修费用较报告期其他新装修酒店较高，主要原因为上海同文新店定位为花园式酒店风格，与其他酒店的区别为含有约 2,600 平方米的室外花园部分，其中含有大量的园林绿化改造工程和室外土建工程，这部分装修面积均未含在酒店的租赁面积内，使得分摊至单位面积的租赁费用较高。若将该部分公摊部分面积计入营业面积进行计算，上海同文新店的单位面积装修费用为 0.28 万元，与其他新装修酒店的单位面积装修费用不存在较大差异。

2、宁波奉化

宁波奉化单位房间装修费用较其他酒店上升明显，主要原因为：①由于房屋结构的限制，宁波奉化的客房单间面积相比其他酒店较大，以宁波欧华为例，宁波奉化标准间套内面积为 40-49 平方米，宁波欧华标准间套内面积为 26-34 平方米，故同等营业面积的情况下，宁波奉化的房间数量较少；②宁波奉化的单位房间公摊面积（如餐厅、大堂区域等）相比其他酒店较大，以宁波欧华为例，宁波奉化的单位房间公摊面积约为 16.17 平方米，宁波欧华的单位房间公摊面积约为 10.58 平方米，宁波奉化公摊部分的装修费分摊到每间客房的金额更多，故单位房间装修费用较高。

宁波奉化每平方米装修费用较其他酒店相比有小幅的上升，主要原因为宁波奉化土建投入较大，包括整楼加固、室内拆除工程，同时原始建筑没有强弱电、

消防、给排水、污水、管道等设施。公司取得物业后，全部予以新建，故装修的总投入较其他酒店较大，使得每平方米装修费用较高。

<二>补充披露 2020 年购买理财产品的信息，包括但不限于理财产品名称、性质、相关收益情况、投资回报率情况、金融机构名称、产品存续期、流动性等；报告期发行人购买理财产品的情况，2020 年是否系发行人报告期首次购买大额理财产品，在受疫情业绩下滑的背景下购买理财产品的原因，该理财产品是否存在受限情形

(一) 2020 年公司购买理财产品情况

金融机构名称	理财产品名称	性质	投资回报率	产品存续期	流动性	购买金额(万元)	收益情况(万元)
杭州联合银行	乐惠周周乐	非保本浮动收益型	3.15%	2018年11月8日至2020年11月5日	可随时赎回	500.00	9.00
杭州联合银行	乐惠人民币理财	非保本浮动收益型	3.8%-3.85%	2020年1月23日至2020年10月21日	可随时赎回	300.00	8.55
杭州联合银行	乐惠天天赢	非保本浮动收益型	3%	2019年12月4日至2099年12月31日	可随时赎回	1,000.00	20.00
杭州联合银行	乐惠日日升	非保本浮动收益型	2.70%	2018年11月7日至2020年11月4日	可随时赎回	500.00	7.55
杭州银行	卓越增盈小企业专属	保本浮动收益型	3.40%	10年	可随时赎回	1,000.00	14.17
浙江稠州商业银行	如意宝理财	保本浮动收益型	2.75%-2.9%	2020年1月2日至2020年10月12日	可随时赎回	250.00	5.38
合计						3,550.00	64.65

(二) 在受疫情业绩下滑的背景下购买理财产品的原因

发行人于 2020 年首次购买大额理财产品，主要原因为为在 2017 年至 2019 年期间，公司稳定并持续扩张直营门店，故资金需求较大；2020 年受新冠肺炎疫情影响，公司本期无新增直营门店投资计划，故在能够满足维持日常经营需求的情况下，购买了理财产品，以获取货币资金的保值。该理财产品在存续期可随时赎回，不存在受限情形。

【申报会计师的核查程序和核查结论】

<一>核查程序

针对上述事项，申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、对发行人集团管理层及工程部门负责人进行访谈，了解装修费用项目构成，统计报告期新增开业酒店装修项目的金额并计算其占比，对整体情况进行分析；

2、获取 2020 年新增开业酒店重要的装修合同、竣工结算报告、发票、付款水单等原始资料，并与账面记录情况进行比对，记录装修合同签署时间、主要供应商、装修完成时间、酒店开业时间、装修总费用，计算每平方米装修费，与报告期新增开业酒店进行对比，查看单位房间及单位面积的装修费用是否存在异常情况；

3、获取发行人 2020 年购买的理财产品说明书，对发行人管理层进行访谈，了解购买理财产品的原因；重新计算理财产品收益情况，与发行人账面确认的理财产品收益进行比较，查看是否存在差异；

4、向理财产品发行银行寄发询证函，确认理财产品的购买情况，以及是否存在受限的情形。

<二>核查结论

经核查，申报会计师认为：上海同文新店及奉化君亭的装修费用核算范围清晰；单位装修投入因酒店定位及装修时物业状态导致装修费用产生差异，符合发行人实际业务情况；理财产品购买情况与发行人账面记录一致；2020 年受新冠疫情影响，发行人本期无新增直营门店投资计划，故在能够满足维持日常经营需求的情况下，购买了理财产品，以获取货币资金的保值。该理财产品在存续期可随时赎回，不存在受限情形。

十四、审核问询函问题十五：关于商誉减值测试。申报材料显示：

(1) 报告期期末发行人账面商誉 3,185.52 万元，系于 2011 年 2 月受让上海君亭 100%的股权形成 1,439.65 万元商誉，以及 2019 年 1 月受让上海别院 18%股权（增加至 67%）形成 1,745.87 万元商誉。

(2) 按照租约，上海君亭的现金流测算年限确定为 2030 年，上海别院的现金流测算年限确定为 2031 年 8 月 9 日；

(3) 发行人对装修相关的长期待摊费用按照 8 年进行摊销；上海君亭于 2012 年 4 月开业，上海别院于 2018 年 1 月开业；

(4) 上海别院出租及其他收入系根据转租合同及物业管理合同的约定进行预测；

(5) 根据商誉减值测试结果，截至 2020 年 9 月 30 日，上海君亭未来现金流量现值（商誉与上海君亭资产组的可收回金额）金额为 6,684.32 万元，商誉与上海君亭资产组的账面价值为 1,989.85 万元；上海别院未来现金流量现值（商誉与上海别院资产组的可收回金额）4,463.00 万元，商誉与上海别院资产组的账面价值为 4,377.06 万元。

请发行人补充披露：

(1) 商誉减值测试是否经评估机构得出，若是，请补充披露机构名称及报告文号；

(2) 商誉减值测试是否考虑后续装修翻新的投入，若已考虑请补充披露预计未来装修的时点距离上次装修的时长，装修投入金额是否与酒店面积、房间数量、近期发行人新装修酒店的单位投入相匹配，预计的装修投入金额是否充分，时点是否合理；若未考虑后续装修翻新投入，请补充披露未来房价和入住率保持较高水平的合理性；

(3) 上海别院出租及其他收入情况，占该酒店总收入的比例，后续预计是否合理、准确；资产组的划分是否准确；资产组的可收回金额的计算是否符合《会计监管提示第 8 号——商誉减值》的相关规定。

请保荐人、申报会计师发表明确意见。

【发行人回复】

<一>商誉减值测试评估报告情况

上海君亭由于经营业绩较好，2020 年 1-9 月实现净利润 441.30 万元，于 2020 年 9 月末未见明显减值迹象，故公司未聘请评估机构对商誉是否存在减值进行评估，管理层自行对商誉进行了减值测试，测试结果无减值风险。

2020 年 9 月 30 日的上海别院的商誉减值测试由具备证券期货业务资格的万隆（上海）资产评估有限公司进行评估，并出具了万隆评报字（2020）第 10603 号评估报告。

<二>商誉减值测试是否考虑后续装修翻新的投入，若已考虑请补充披露预计未来装修的时点距离上次装修的时长，装修投入金额是否与酒店面积、房间数

量、近期发行人新装修酒店的单位投入相匹配，预计的装修投入金额是否充分，时点是否合理；若未考虑后续装修翻新投入，请补充披露未来房价和入住率保持较高水平的合理性

商誉减值测试考虑了后续装修翻新的投入，详细情况如下：

项目	上海君亭	上海别院
预计二次装修时点	2023年	2026年
预计二次装修的时点距离上次装修的时长	11年	8年
装修投入金额（万元）	400.00	630.00
酒店面积（平方米）	11,146.71	10,908.21
房间数量（间）	165	154
预计二次装修单位投入（万元/平方米）	0.04	0.06
预计二次装修单位投入（万元/间）	2.42	4.09

（一）对于装修投入金额的说明

如上表所示，上海别院预计二次装修单位投入均高于上海君亭，主要原因为上海别院系“Pagoda”系列，酒店定位为高端品牌，其装修标准高于其他君亭酒店，故二次装修预计投入的装修费用较高。

对于单位装修投入的比较，选用杭州湖滨的单位装修投入，主要原因有：（1）酒店二次装修通常主要针对酒店内部装饰进行翻新，不涉及土建和消防等改造，总体装修投入低于首次开业酒店的装修投入，不具有可比性，故选取近期发生过二次装修的酒店进行比较，公司各直营酒店仅杭州湖滨及杭州华润发生过二次装修；（2）二次装修的酒店中，杭州华润的二次改装系品牌升级，升级为“Pagoda”系列，故对酒店整体内饰及用品均进行了大规模的翻新及更换，投入较大，不具有可比性，故选取杭州湖滨作为比较对象。

经计算，杭州湖滨二次装修的单位投入按面积算为0.05万元/平方米，按房间算为1.82万元/间。上海君亭的二次装修单位投入较杭州湖滨较为接近，上海别院的二次装修单位投入高于杭州湖滨。

(二) 对于装修投入时点的说明

公司各酒店开业时间及二次装修情况如下：

酒店简称	开业时间	二次装修时间	装修间隔
杭州湖滨	2005年10月	2016年3月	10年零5个月
杭州艺联	2007年4月	营业已超过8年, 尚未二次装修	--
杭州华润	2008年8月	2019年4月	10年零8个月
绍兴君亭	2008年10月	2020年8月	11年零10个月
义乌城中城	2009年3月, 2020年4月关闭	关闭前营业已超过8年, 未进行二次装修	--
义乌华丰	2009年10月 2018年底关闭	关闭前营业已超过8年, 未进行二次装修	--
上海君亭	2012年4月	营业已超过8年, 尚未二次装修	--
合肥君亭	2013年6月	尚未二次装修	--
上海柏阳	2013年12月	尚未二次装修	--
杭州灵溪	2015年2月	尚未二次装修	--
杭州汇和	2015年6月	尚未二次装修	--
上海同文	2016年2月开业, 2019年因征地关闭, 2020年6月新同文 开业	尚未二次装修	--
武汉君亭	2015年12月, 2017 年6月对外转让	未进行过二次装修	--
宁波欧华	2017年11月	尚未二次装修	--
三亚朗廷	2017年12月	尚未二次装修	--
杭州千越	2018年6月	尚未二次装修	--
杭州芯君亭	2019年3月	尚未二次装修	--
上海别院	2018年1月开业, 2019年1月收购	尚未二次装修	--
广西君亭	未开业	--	--
宁波奉化	2020年4月	尚未二次装修	--

杭州湖滨、杭州华润、绍兴君亭二次装修时间距首次装修完成的时间分别为10年零5个月、10年零8个月及11年零5个月，两次装修时间间隔均超过8年；杭州艺联、上海君亭、义乌城中城（2020年4月关闭）、义乌华丰（2018年底关闭）首次装修后实际经营期限均超过8年；其余酒店首次装修后经营期限未及8年，未进行二次装修。由此可见，公司各酒店装修的收益期间均不短于8年。

上海君亭预计在 2023 年进行二次装修投入，据上次装修时间已间隔 8 年以上，上海君亭目前经营情况良好，该时间主要系根据历史运营经验、上海君亭的实际经营情况和装修的实际损耗状况估计酒店装修的使用寿命（即预计收益期间）而定。

上海别院预计在 2026 年进行二次装修投入，即预计二次装修的时点距离上次装修的时长为 8 年，主要系根据历史运营经验和装修的实际损耗状况估计酒店装修的使用寿命（即预计收益期间）为 8 年，和公司的装修摊销政策一致。

综上，公司认为商誉减值测试中，预计的装修投入金额充分，时点合理。

＜三＞上海别院出租及其他收入情况，占该酒店总收入的比例，后续预计是否合理、准确；资产组的划分是否准确；资产组的可收回金额的计算是否符合《会计监管提示第 8 号——商誉减值》的相关规定

（一）上海别院出租及其他收入情况

上海别院出租及其他收入情况如下：

期间	出租收入 (万元)	占营业收入 比例 (%)	其他收入 (万元)	占营业收入 比例 (%)
预测期间 (2021 年 1 月 1 日至 2031 年 8 月 9 日)	3,367.18	8.17	3,835.84	9.30
2020 年 1-9 月	218.86	13.18	204.64	12.32
2019 年度	290.97	8.23	334.18	9.45
2018 年度	286.48	8.62	326.60	9.83

1、出租收入情况

上海别院出租收入为租赁给威康健身管理咨询（上海）有限公司地下一层部分区域而收取的租金收入及物业管理费，租赁面积为 1,752.98 平米，预测期间租赁期限、租金标准及预测期间的出租收入情况如下：

租赁期限	天数	面积	单价(元/天/m ²)	收入金额
租金收入				
2021.1.1-2021.5.14	134	1,752.98	4.50	96.98
2021.5.15-2024.5.14	1,096		4.73	833.72
2024.5.15-2026.7.15	792		4.97	633.04
2026.7.16-2031.8.9	1,851		5.22	1,553.92
租金合计	3,873			3,117.66

租赁期限	天数	面积	单价(元/天/m ²)	收入金额
物业管理费收入				
2021.1.1-2031.8.9	3,873	1,752.98	0.40	256.20
根据合同计算租金及物业管理费收入合计				3,373.86
预测期间出租收入金额				3,367.18
差异金额				6.68

经比对,根据合同预计的租金及物业管理费收入与商誉减值测试的预计收入不存在重大差异。

2、其他收入情况

其他收入主要包括客房服务、出租物业收取的物管费、水电费、空调费。客房服务发生的比例较小且具有偶发性,考虑到其主要与客房收入相关,因此预测期间根据 2018 年及 2019 年稳定期收入占客房收入的平均占比确认该项收入;物管费、水电费、空调费主要为同为租赁商户缴纳的费用,根据合同及 2018 年及 2019 年稳定期收入占总收入的比例预测。预测期间其他收入占总收入的比重为 9.3%,与 2018 年及 2019 年其他收入占总收入的比较较为接近,不存在重大差异。

(二) 资产组的划分说明

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》的规定:

“资产组,是指企业可以认定的最小资产组合,其产生的现金流入应当基本上独立于其他资产或者资产组产生的现金流入。”

“资产组的认定,应当以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时,在认定资产组时,应当考虑企业管理层管理生产经营活动的方式(如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等)和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。”

上海别院在收购后作为独立的实体运行,主要经营位于政学路的上海别院酒店的运营,其未来因经营而产生的现金流入独立于公司集团内的其他子公司,故公司将上海别院作为一个资产组进行商誉减值测试,资产组的划分准确。

(三) 资产组的可收回金额的计算是否符合《会计监管提示第 8 号——商誉减值》的相关规定

根据《会计监管提示第 8 号——商誉减值》的规定：

“采用预计未来现金净流量的现值估计可收回金额时，公司应正确运用现金流量折现模型，充分考虑减值迹象等不利事项对未来现金流量、折现率、预测期等关键参数的影响，合理确定可收回金额。

1、资产组或资产组组合的可收回金额与其账面价值的确定基础应保持一致，即二者应包括相同的资产和负债，且应按照与资产组或资产组组合内资产和负债一致的基础预测未来现金流量；对未来现金流量预测时，应以资产的当前状况为基础，以税前口径为预测依据，并充分关注选取的关键参数（包括但不限于销量、价格、成本、费用、预测期增长率、稳定期增长率）是否有可靠的数据来源，是否与历史数据、运营计划、商业机会、行业数据、行业研究报告、宏观经济运行状况相符；与此相关的重大假设是否与可获取的内部、外部信息相符，在不符时是否有合理理由支持。

2、对折现率预测时，是否与相应的宏观、行业、地域、特定市场、特定市场主体的风险因素相匹配，是否与未来现金流量均一致采用税前口径。

3、在确定未来现金流量的预测期时，应建立在经管理层批准的最近财务预算或预测数据基础上，原则上最多涵盖 5 年。在确定相关资产组或资产组组合的未来现金流量的预测期时，还应考虑相关资产组或资产组组合所包含的主要固定资产、无形资产的剩余可使用年限，不应存在显著差异。”

针对上述规定，公司进行了逐一对比，并说明如下：

1、公司收购上海君亭别后商誉所在资产组，包括固定资产、无形资产、长期待摊费用及商誉。资产组组合的可收回金额与其账面价值的确定基础一致，对未来现金流量预测时，以资产的当前状况为基础，以税前口径为预测依据；预测时考虑了企业历史经营情况、其自身运营计划、相关行业数据、产权持有单位位于上海的关联酒店入住率情况、宏观经济状况，相关的重大假设与获取的企业内部、外部信息基本相符。

2、折现率 r 采用（所得）税前加权平均资本成本（WACCBT）确定，公式如下：

$$WACCBT = \frac{WACC}{1 - T}$$

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：**Re**：权益资本成本；**Rd**：负息负债资本成本；**T**：所得税率；**D/E**：根据市场价值估计的企业的目标债务与股权比率。

权益资本成本**Re**采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

式中：**Re**为股权回报率；**Rf**为无风险回报率；**β**为风险系数；**MRP**为市场风险超额回报率；**Rs**为公司特有风险超额回报率。

预测折现率时考虑了宏观、行业、特定市场、特定市场主体的相关风险；同时折现率与未来现金净流量均一致采用税前口径。

3、考虑到经营载体房屋系租赁取得，根据租赁合同的约定，管理层采用有限年期确定未来现金净流量的预测期，预测期截至2031年8月9日止。资产组主要包括固定资产、长期待摊费用、无形资产，预测时其可使用寿命和公司会计政策一直，并预测了相关资本性支出情况。

综上，公司资产组的可收回金额的计算符合《会计监管提示第8号—商誉减值》的相关规定。

【申报会计师的核查程序和核查结论】

〈一〉核查程序

针对上述事项，申报会计师主要履行了以下核查程序：

- 1、检查发行人于购买日确认商誉计算的过程及准确性；
- 2、获取相关商誉评估报告及管理层减值测试表进行复核；
- 3、评价管理层对商誉所在资产组的确定是否恰当；参考行业惯例和估值技术，评估管理层商誉减值测试的方法是否恰当；
- 4、通过比对单个资产组的相关历史经营结果以及未来经营计划，评估商誉减值测试所采用的未来现金流预测中所使用的关键假设及参数，包括现金流测算预测年限、预计收入增长率、预计主要成本增长率、资本性投入的时点及金额是否合理；
- 5、复核资产组的可收回金额的计算是否符合《会计监管提示第8号——商誉减值》的相关规定，计算是否准确；

<二>核查结论

经核查，申报会计师认为：发行人对上海别院的商誉减值测试由具备证券期货业务资格的万隆（上海）资产评估有限公司进行评估，并出具了评估报告；管理层对商誉所在资产组的确定恰当；商誉减值测试所采用的未来现金流预测中所使用的关键假设及参数，包括现金流测算预测年限、预计收入增长率、预计主要成本增长率、资本性投入的时点及金额合理；资产组的可收回金额的计算符合《会计监管提示第8号——商誉减值》的相关规定。

十五、审核问询函问题十六：关于更换申报会计师。申报材料显示：

（1）发行人申报会计师由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）变更为中审众环会计师事务所（特殊普通合伙），签字会计师亦发生变更；

（2）现任签字会计师承诺对前任签字会计师签署的相关文件予以认可并承担相应法律责任，并对今后签署材料的真实性、准确性、完整性承担相应法律责任，确保相关文件不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

请现任申报会计师补充说明：

（1）变更过程中关于工作交接的具体程序和内容，对发行人2017年至2019年财务数据及相关的信息披露内容、反馈和审核问询回复内容的核查方法和结论，工作底稿是否完备足够支持上述结论；

（2）本次变更会计师相关方履行的程序、完成的相关工作，相关程序和工作是否符合行业规范制度相关要求和事务所质控要求。

【申报会计师回复】

<一>变更过程中关于工作交接的具体程序和内容，对发行人2017年至2019年财务数据及相关的信息披露内容、反馈和审核问询回复内容的核查方法和结论，工作底稿是否完备足够支持上述结论

（一）申报会计师变更过程中关于工作交接的具体程序和内容

1、申报会计师的业务承接过程和具体程序：

序号	业务承接过程	具体程序	程序执行时间	程序执行人员
1	与客户进行沟通	沟通审计的目标与范围	2020年8月3日至2020年9月11日	毛宝军、林俊
		沟通审计报告的用途		

序号	业务承接过程	具体程序	程序执行时间	程序执行人员
		沟通管理层的责任		
		沟通用于编制财务报表所适用的财务报告编制基础		
		沟通计划和执行审计工作的安排，包括项目组的构成等		
		了解变更会计师事务所的原因		
		沟通费用的计算基础和收费安排		
		考虑就关键审计事项进行初步沟通		
		沟通其他需要达成一致意见的事项		
2	对客户及其环境的尽职调查	了解客户的诚信情况	2020年8月10日至2020年9月11日	林俊、李良敏、李祥、鲍元臻、陈鹏程
		调查公司财务状况		
		与前任会计师进行沟通		
		编制尽职调查报告		
3	考虑执行业务所需要的独立性和专业胜任能力	考虑项目组的时间和资源		
		考虑项目组的专业胜任能力		
		进行独立性调查		
		考虑利益冲突情况		
4	事务所质量控制委员会讨论审批	主要讨论包括：业务承接背景、行业及业务情况、客户诚信度、关键审计事项、重点审计程序等。	2020年9月14日至2020年9月17日	质控委员会共11人进行审核；项目组参会人员：毛宝军、林俊
5	签署业务约定书		2020年9月20日	

(二) 对发行人 2017 年至 2019 年财务数据及相关的信息披露内容、反馈和审核问询回复内容的核查方法和结论

1、申报会计师在业务承接时对前任注册会计师——瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）发出书面沟通函，询问内容包括：①是否发现公司管理层存在正直和诚信方面的问题；②与公司管理层在重大会计、审计等问题上存在的意见分歧；③公司是否存在管理层舞弊、违反法律法规行为以及值得关注的内部控制缺陷；④前任注册会计师认为导致公司变更会计师事务所的原因；⑤是否允许申报会计师查阅其前期审计工作底稿。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对申报会计师出具书面确认函，确认在过往审计中未发现存在申报会计师不能承接有关审计业务的任何原因或情况，并同意申报会计师查阅其前期审计工作底稿。

2、申报会计师对发行人2017年至2019年财务数据及相关的信息披露内容、反馈和审核问询回复内容执行了详尽的审计程序，具体审计程序如下：

（1）资产负债表主要科目，对2017年至2019年财务数据履行的具体审计程序

资产负债表主要科目	对2017年至2019年财务数据履行的具体审计程序
货币资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、银行借款	了解公司货币资金相关内部控制，并对控制运行有效性进行测试；
	取得公司银行已开立账户清单，与账面记录核对；
	取得现金日记账、各银行对账单、银行存款余额调节表；
	每年抽取两个月，将当月所有的银行交易明细与明细账进行核对；
	抽查大额银行存款收支的原始凭证，检查原始凭证是否齐全、记账凭证与原始凭证是否相符；
	检查库存现金、银行存款收支的截止性；
	取得并复核公司库存现金盘点计划、盘点表，了解盘点差异情况及后续处理情况；
应收账款、预收款项、应付账款、预付款项、其他应收款、其他应付款	对银行存款，理财产品、银行借款余额实施函证程序。
	了解公司销售、采购及收付款流程相关内部控制，并对控制运行有效性进行测试；
	获取各往来明细表，并与总账数和明细账合计数核对是否相符；
	对往来账龄进行复核；
	核查主要款项账龄及余额构成并与相关销售、采购合同、交易记录核对，分析合理性；
	检查期后收款、付款情况；
存货	对重要供应商及客户实施函证及访谈程序；
	了解公司应收款项坏账政策，获取并复核应收款项账龄分析表，分析坏账准备计提的准确性，充分性。
	了解公司对存货相关内控制度，并对内控有效性进行测试；
	获取存货明细表，复核加计是否正确，并与总账数、报表数及明细账合计数核对是否相符；
	了解公司盘点制度、盘点人员和存货情况，取得并复核公司存货盘点计划、盘点表，了解盘点差异情况及后续处理情况；

资产负债表主要科目	对 2017 年至 2019 年财务数据履行的具体审计程序
	<p>复核前任注册会计师的存货监盘工作底稿；</p> <p>了解存货跌价计提政策，取得并分析存货库龄表，复核存货跌价准备计提的准确性、充分性；</p> <p>对存货进行截止性测试。</p>
<p>固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用</p>	<p>了解公司对长期资产的相关内控制度，并对内控有效性进行测试；</p> <p>获取固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用明细表，复核加计是否正确，并与总账数和明细账合计数核对是否相符，结合累计折旧/摊销与报表数核对是否相符；</p> <p>复核前任注册会计师的固定资产、在建工程监盘工作底稿；</p> <p>获取公司盘点计划、盘点表，了解盘点差异情况及后续处理情况；</p> <p>检查固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用的所有权或控制权，获取大额长期资产的合同、竣工决算报告、发票、银行水单一一核对，并与账面记录进行核对；</p> <p>检查长期资产的抵押、担保情况；</p> <p>了解固定资产、无形资产、长期待摊费用折旧/摊销政策，复核累计折旧/摊销计提和分配的准确性；</p> <p>考虑固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用是否存在减值迹象，考虑长期资产减值准备的计提情况及充分性。</p>
<p>商誉</p>	<p>了解公司对商誉及其减值的相关内控制度，并对内控有效性进行测试；</p> <p>检查商誉的相关确认是否符合企业会计准则的要求；</p> <p>复核商誉形成的相关原因及计算过程；</p> <p>评估管理层减值测试方法的适当性；</p> <p>测试管理层减值测试所依据的基础数据，评估管理层减值测试中所采用的关键假设及判断的合理性；</p> <p>验证减值测试计算的准确性；</p> <p>针对因受收购产生的商誉，通过参考市场数据，包括可比公司的资金成本、风险因素及市场风险溢价等，评估管理层所使用的折现率是否恰当。</p>
<p>其他非流动资产、其他非流动负债</p>	<p>取得公司所有租赁及转租合同，检查合同约定条款，包括合同签署时间、位置、交房时间、租期、免租期、面积、租金支付/收取约定等信息；</p> <p>对租赁收入及成本分摊结果进行重算，和账面进行比对，</p> <p>计算 2017 年至 2019 年末的累计影响金额，与其他非流动资产、其他非流动负债进行比对。</p>

资产负债表主要科目	对 2017 年至 2019 年财务数据履行的具体审计程序
应付职工薪酬	了解薪酬相关内控制度、公司薪酬计提发放政策，并对控制运行有效性进行测试；
	获取应付职工薪酬明细表,复核加计是否正确,并与报表数、总账数和明细账合计数核对是否相符；
	取得职工工资汇总表并与账面记录进行核对；
	检查社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等计提和支付的会计处理是否正确，依据是否充分；
	检查高级管理人员薪酬；
	将薪酬发放情况与账面记录进行核对。
应交税费	了解公司适用的税种、税率、税金计提、享受的税收优惠情况及支付相关的政策及程序；
	获取应交税费明细表，复核加计是否正确,并与报表数、总账数和明细账合计数核对是否相符；
	取得各税种纳税申报表、所得税汇算清缴报告，分析与账面记录差异及合理性；
	了解税收减免与返还政策，检查公司获得税费减免或返还时的依据是否充分、合法和有效，会计处理是否正确；
	查验与收入有关的税收计征、免退情况，包括出口收入的出口退税情况；
	将应交税费支付情况与账面记录进行核对分析。
递延收益	获取递延收益明细表，复核加计是否正确,并与报表数、总账数和明细账合计数核对是否相符；
	获取政府补助相关文件，确认相关会计处理是否正确。

(2) 利润表主要科目，对 2017 年至 2019 年财务数据履行的具体审计程序

利润表主要科目	对 2017 年至 2019 年财务数据履行的具体审计程序
营业收入	获取昱恒系统收入明细，与账面营业收入进行核对；
	对昱恒订房系统中的进行 IT 审计，核实订单数据的准确性及完整性
	针对客房服务收入：逐月比较收入账面金额与经营报告是否存在差异，差异是否合理；抽查日账面确认收入与经营日报数据是否存在差异；逐月分析可供出售房间数量、出租率、平均房价、用水量、用电量等数据，分析波动是否符合季节特征，是否符合当地酒店行业水平；对于平均房价，通过抽查携程等网络平台报价，验证房价合理性；对于客房服务获取年度按客户收入报表，分析销售额是否符合酒店业单笔金额小、业务量大、客户分散、收入集中度低的特点；从明细账抽样入住记录，检查宾客账单、入住登记单、公安系统查询情况、收款单据，日期、姓名、房号、房费、身份证号是否一致；

利润表主要科目	对 2017 年至 2019 年财务数据履行的具体审计程序
	<p>针对物业转租收入，获取其他配套收入构成明细；对重要的物业转租客户进行访谈，了解发行人与其合作历史、结算模式等；查看物业转租收入相关的合同，对转租收入根据直线法进行测算；检查物业转租收入收款情况；对报告期其他配套收入占比波动较大的酒店进行分析；</p> <p>针对委托管理收入，取得管理公司所有委托管理合同，检查合同条款，取得开业确认函，根据合同对开业技术管理费、基本管理费、奖励管理费的约定条款，对每期收入进行测算，如有奖励管理费，取得奖励管理费确认函进行比对。</p> <p>对重要的企业客户进行访谈并寄发函证。</p>
营业成本	<p>获取营业成本明细，与账面营业成本金额进行核对；</p> <p>对于固定成本，如租金、折旧、摊销采用重新计算的方法，比较账面记录与测试结果，对于人员薪资成本获取每期花名册，统计员工数量，计算各层级员工平均工资，对比同期各类员工平均工资波动情况，确认是否符合实际的经营情况；</p> <p>对于变动成本，如物料消耗成本、水电费，抽取每期大额成本进行抽凭测试，检查合同、发票、水单是否记录一致，业务是否真实发生，对酒店必要开支进行同期对比分析波动情况是否合理；</p> <p>对营业成本进行细节性及截止性测试；</p> <p>对重要供应商进行访谈并寄发函证，对报告期采购额和期末余额取得外部确认依据。</p>
销售费用、管理费用、财务费用	<p>获取销售费用、管理费用、财务费用明细，与账面期间费用金额进行核对；</p> <p>对销售费用及管理费用中主要发生的费用获取相关合同、发票、支付凭证进行查阅，查看是否有异常波动；</p> <p>对 OTA 平台实现的现付收入、预付收入、佣金比例、销售佣金和收入占比进行统计，并对销售佣金进行测算；</p> <p>与财务负责人进行访谈，了解公司资金拆借情况和贷款情况</p> <p>取得发行人报告期资金拆借合同和贷款合同，对主要合同条款进行检查，对利息收入及利息支出进行测算，并与账面记录进行核对，查看是否有重大差异。</p>
信用减值损失	<p>获取或编制信用减值损失明细表，复核加计是否正确，并与报表数、总账数和明细账合计数核对是否相符；</p> <p>对本期增加及转回的信用减值损失，与相关金融工具的减值准备科目进行交叉勾稽；对本期转销的信用减值损失，结合相关科目的审计，检查会计处理是否正确。</p>

(3) 对于 2017 年至 2019 年信息披露内容、反馈和审核问询回复内容的核查方法

对于，2017年至2019年信息披露内容、反馈和审核问询回复内容，申报会计师主要执行以下程序：①复核信息披露的内容是否与审计结果存在差异；②复核反馈和审核问询回复内容中发行人回复的部分，是否与审计结果存在差异。

经核查，申报会计师认为：发行人2017年至2019年财务数据及相关的信息披露内容、反馈和审核问询回复内容和审计结果不存在重大差异，相应的工作底稿完备。

<二>本次变更会计师相关方履行的程序、完成的相关工作，相关程序和工作是否符合行业规范制度相关要求和事务所质控要求

（一）发行人对于变更会计师履行的程序

2020年9月28日、2020年10月13日，发行人先后召开第二届董事会第十三次会议、2020年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司变更会计师事务所的议案》，决定不再续聘瑞华会计师事务所担任公司的财务报告审计机构、内部控制审计机构和公司申请首次公开发行A股股票并在创业板上市的审计机构，拟改聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审众环会计师事务所”）为公司2020年度财务报告审计机构和内部控制审计机构，并由中审众环会计师事务所为公司首次公开发行A股股票并在创业板上市提供相关服务。

（二）申报会计师对于变更会计师履行的程序

1、申报会计师在承接过程中，对发行人及其环境进行了尽职调查，并撰写了尽职调查报告，对发行人的诚信情况、财务状况、行业及业务情况等进行了调查，从而确立了关键审计事项、重点审计程序等；

2、申报会计师事务所出具了承诺函，同意承担会计师事务所职责，履行尽职调查义务，承诺对瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）签署的相关文件均予以认可并承担相应法律责任，并对今后签署材料的真实性、准确性、完整性承担相应法律责任。确保相关文件不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

3、签字会计师出具了承诺函，同意承担签字注册会计师职责，履行尽职调查义务，承诺对刘美、李砚南签署的相关文件均予以认可并承担相应法律责任，

并对今后签署材料的真实性、准确性、完整性承担相应法律责任。确保相关文件不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(三) 相关程序和工作是否符合行业规范制度相关要求和事务所质控要求

根据《发行监管问答——在审首发企业中介机构被行政处罚、更换等的处理（2016年12月9日修订）》的相关规定：更换保荐代表人、律师事务所、会计师事务所或签字律师、会计师的，更换后的机构或个人需要重新进行尽职调查并出具专业意见，保荐机构应进行复核。如保荐机构认为新出具的文件与原机构或个人出具的文件内容无重大差异的，则继续安排后续审核工作。如保荐机构认为有重大差异的，则依据相关规定进行相应处理；已通过发审会的，需重新上发审会。

申报会计师在承接过程中，已履行了尽职调查程序，并出具了相关承诺函，承诺承担相关职责，履行尽职调查义务，承诺对瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）签署的相关文件均予以认可并承担相应法律责任，并对今后签署材料的真实性、准确性、完整性承担相应法律责任。确保相关文件不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。符合《发行监管问答——在审首发企业中介机构被行政处罚、更换等的处理（2016年12月9日修订）》的相关规定和事务所质控要求。



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·武汉

中国注册会计师
（项目合伙人）：

毛宝军



中国注册会计师：

林俊



2020年12月30日