

浙江君亭酒店管理股份有限公司

(注册地址：杭州市西湖区学院路 29 号)



首次公开发行股票并在创业板上市 申请文件的 审核中心意见落实函的回复

保荐机构（主承销商）



安信证券股份有限公司
Essence Securities Co.,Ltd.

二〇二一年一月

关于浙江君亭酒店管理股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市的审核中心意见落实函的回复

深圳证券交易所：

贵所于 2021 年 1 月 21 日出具的《关于浙江君亭酒店管理股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市的审核中心意见落实函》（审核函〔2021〕010130 号）已收悉。浙江君亭酒店管理股份有限公司（以下简称“公司”、“发行人”、“申请人”）已会同安信证券股份有限公司（以下简称“安信证券”、“保荐机构”、“保荐人”）、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“申报会计师”）、上海市锦天城律师事务所（以下简称“发行人律师”）就需要发行人及各相关中介机构做出书面说明和核查的有关问题逐项落实，并对招股说明书等申请文件进行了相应的修改、补充完善。现将意见落实函回复如下，请予审核。

本《落实函回复》使用的简称与《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招股说明书（上会稿）》中的释义相同。涉及招股说明书补充披露或修改的内容已在《招股说明书》（上会稿）中以楷体加粗方式列示。

本意见落实函回复中，合计数与各分项数值相加之和在尾数上存在差异，均为四舍五入所致。

目 录

1、关于发行人 2020 年财务审阅情况。.....	3
2、关于发行人业绩下滑。.....	13
3、关于重大事项提示。.....	31
4、关于 2020 年酒店运营情况。.....	38
5、关于 2020 年其他配套服务收入项下的其他收入。.....	45

1、关于发行人 2020 年财务审阅情况。

发行人财务数据截止日为 2020 年 9 月 30 日。请发行人：（1）按照《关于首次公开发行股票并上市公司招股说明书财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况信息披露指引（2020 年修订）》的要求，补充披露 2020 年财务数据审阅情况，以列表方式披露 2020 年和 2019 年主要财务信息比较情况，包括但不限于：总资产、所有者权益、营业收入、营业利润、利润总额、净利润、归属于母公司股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润、经营活动产生的现金流量净额等，并披露纳入非经常性损益的主要项目和金额。若发生较大变化，请披露变化情况、变化原因以及由此可能产生的影响，并在重大事项提示中披露相关风险。在招股说明书重大事项提示中提醒投资者，发行人已披露财务报告审计截止日后经会计师事务所审阅的主要财务信息（如有）及经营状况；（2）补充披露经审阅的 2020 年全年财务数据与已披露的盈利预测相比是否存在较大差异，若存在，请说明原因及合理性；（3）补充披露 2020 年第 4 季度审阅的营业收入、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股东的净利润情况，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 季度审阅数据对应的酒店经营指标情况，包括但不限于直营酒店数量、委托管理酒店数量，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情况、作为防疫隔离酒店情况，补充披露其是否较 2020 年第 3 季度存在显著变化，是否存在重大不利影响。

请保荐人、申报会计师、发行人律师核查并发表明确意见。

【回复说明】

一、2020 年财务数据审阅情况及相关信息披露

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十六、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况”部分对 2020 年度财务数据审阅情况进行了补充披露，具体如下：

“

(一) 2020 年度财务数据审阅情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、现金流量表、股东权益变动表以及财务报表附注进行了审阅，并出具了“众环阅字（2021）6300002 号”《审阅报告》。审阅意见如下：“根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信财务报表没有按照企业会计准则的规定编制，未能在所有重大方面公允反映被审阅单位 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度的经营成果和现金流量。”

(二) 审计截止日后主要财务信息及变动分析

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020.12.31 (审阅数)	2019.12.31 (审定数)	变动数	变动幅度
资产总计	45,165.15	45,593.46	-428.31	-0.94%
负债总计	16,655.15	20,360.49	-3,705.34	-18.20%
所有者权益合计	28,510.01	25,232.96	3,277.05	12.99%
归属于母公司股东的权益	29,577.09	26,070.48	3,506.61	13.45%

截至 2020 年 12 月 31 日，公司总资产为 45,165.15 万元，与上年末基本持平；负债总额为 16,655.15 万元，较上年末减少 18.20%，主要是由于应付职工薪酬、应交税费余额有所减少以及递延收益摊销后余额减少所致；所有者权益及归属于母公司股东权益分别为 28,510.01 万元和 29,577.09 万元，较上年末分别增长 12.99% 和 13.45%，主要来自于 2020 年度公司的经营积累。

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度 (审阅数)	2019 年度 (审定数)	变动数	变动幅度
营业收入	25,603.39	38,163.62	-12,560.23	-32.91%
营业成本	19,167.55	24,859.90	-5,692.35	-22.90%
营业利润	3,884.52	9,246.06	-5,361.54	-57.99%
利润总额	4,163.52	9,442.23	-5,278.71	-55.91%
净利润	3,317.04	7,338.62	-4,021.58	-54.80%

项目	2020 年度 (审阅数)	2019 年度 (审定数)	变动数	变动幅度
归属于母公司股东的净利润	3,506.60	7,225.38	-3,718.78	-51.47%
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	3,035.75	6,456.35	-3,420.60	-52.98%

2020 年度，公司实现营业收入 25,603.39 万元，较去年同期减少 32.91%，主要是受新冠肺炎疫情的影响所致，而公司的营业成本中，租金成本、装修成本等固定成本的占比较高，此类成本不随收入的减少而降低，故营业成本的降幅为 22.90%，小于营业收入的降幅，也使得利润的降幅要大于营业收入的降幅，利润总额、净利润等指标与营业利润的降幅接近，符合公司的实际经营情况。

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度 (审阅数)	2019 年度 (审定数)	变动数	变动幅度
经营活动产生的现金流量净额	4,932.47	13,895.60	-8,963.13	-64.50%
投资活动产生的现金流量净额	-3,237.65	-2,675.20	-562.45	-
筹资活动产生的现金流量净额	-563.45	-5,769.78	5,206.33	-

注：2019 年度为负数的项目未计算变动幅度。

2020 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 4,932.47 万元，较上年度减少 64.50%，主要是由于公司受到新冠肺炎疫情的影响收入减少所致；投资活动产生的现金流量净额为-3,237.65 万元，资金净流出额高于 2019 年度，主要是由于 2020 年度上海同文新店和宁波奉化店两家酒店完工开业，公司支付了较多工程款所致；筹资活动产生的现金流量净额为-563.45 万元，净流出额较 2019 年度大幅减少，主要是由于 2019 年度偿还借款和分配股利的净支出额较大所致，2020 年相关支出较小，筹资活动产生的现金流量净流出额也较小。

4、非经常性损益情况

单位：万元

项目	2020 年度 (审阅数)	2019 年度 (审定数)	变动数	变动幅度
非流动资产处置损益	-19.86	-1,885.67	1,865.81	-
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	1,561.42	2,342.05	-780.63	-33.33%

项目	2020 年度 (审阅数)	2019 年度 (审定数)	变动数	变动幅度
委托他人投资或管理资产的损益	118.09	4.25	113.84	2,678.59%
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	505.68	-505.68	-100.00%
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,156.06	-97.54	-1,058.52	-
小计	503.59	868.78	-365.19	-42.03%
减：所得税影响额	111.01	117.55	-6.54	-5.56%
少数股东权益影响额（税后）	-78.28	-17.80	-60.48	-
归属于母公司股东的非经常损益净额	470.86	769.03	-298.17	-38.77%

注：2019 年度为负数的项目未计算变动幅度。

2020 年度，非经常性损益的税前金额合计较 2019 年度减少 365.19 万元，其中，非流动资产处置损益增加 1,865.81 万元，主要是 2019 年上海同文店因拆迁关店产生了较大金额的非流动资产处置损失，2020 年度义乌华丰店关闭产生的损失较小；政府补助金额较 2019 年减少 780.63 万元，主要是拆迁补偿款减少所致；委托他人投资或管理资产的损益较 2019 年增加 113.84 万元，主要是 2020 年度公司购买了银行理财所致；除上述各项之外的其他营业外收入和支出减少-1,058.52 万元，主要是由于 2020 年度公司受新冠肺炎疫情影响确认了停工损失 1,160.72 万元所致。

”

发行人 2020 年度经审阅的经营业绩与 2019 年度相比存在较大变动，发行人已在招股说明书“重大事项提示”之“四、发行人 2020 年度业绩下滑的风险及其持续经营能力的影响”中披露了相关风险，具体如下：

“

（一）新冠肺炎疫情造成发行人 2020 年度业绩下滑的风险

2020 年一季度，我国发生新冠肺炎重大传染疫情。为应对该重大疫情，各地政府采取了交通管控、封城、隔离、推迟复工日期等疫情控制措施，同时居民的商旅出行等受到一定程度限制。根据中国饭店协会的公开数据，本次疫情中，住宿业成为受损最为严重的行业之一。2020 年一季度，住宿业商务客源和本地消费断崖式减少，全国住宿业平均入住率仅为 18%左右，住宿业营业额损失

较大。公司旗下酒店主要面向商旅出行住宿客人，受此次疫情影响住宿需求也出现暂时性下降，公司 2020 年度尤其是上半年的出租率和经营业绩受到影响。

根据中审众环会计师事务所出具的“众环阅字（2021）6300002 号”《审阅报告》，发行人 2020 年度实现营业收入 25,603.39 万元，较 2019 年度下滑 32.91%，实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 3,035.75 万元，较 2019 年度下滑 52.98%。受新冠肺炎疫情影响，发行人存在 2020 年度业绩下滑比例较大的风险。

单位：万元

项目	2020 年度 (审阅数)	2019 年度 (审定数)	变动数	变动幅度
营业收入	25,603.39	38,163.62	-12,560.23	-32.91%
净利润	3,317.04	7,338.62	-4,021.58	-54.80%
归属于母公司股东的净利润	3,506.60	7,225.38	-3,718.78	-51.47%
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	3,035.75	6,456.35	-3,420.60	-52.98%

新冠肺炎疫情对发行人 2020 年度业绩的不利影响是偶然性且暂时性的。发行人业绩受到较大影响主要体现在 2020 年上半年，全国大范围的封城、隔离及交通管制极大的限制了商旅出行住宿需求，但该影响是偶发性且暂时性的。2020 年二、三季度以来，国内疫情得到有效防控，发行人业绩快速恢复，截至 2020 年第四季度，发行人各项经营业绩指标已基本恢复至正常水平。

尽管新冠肺炎疫情当前仍然存在，当前的零星疫情虽然在短期冬春季内会使部分地区承压，但总体上并不会改变我国当前疫情有效防控的局面，2021 年全年居民的商旅出行总体仍将保持良好运行的态势。

提请广大投资者注意由于国内新冠肺炎疫情仍然存在，部分地区持续出现境外输入病例、零星本地疫情案例，若未来我国新冠肺炎疫情有效防控的局面发生重大不利转变，公司业绩仍存在变动或下滑的风险。

”

关于 2020 年财务数据审阅情况，发行人已在招股说明书“重大事项提示”之“六、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况”中提醒投资者，具体如下：

“

公司财务报告审计截止日为 2020 年 9 月 30 日。根据《关于首次公开发行股票并上市公司招股说明书财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况信息披露指引（2020 年修订）》，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司截至 2020 年 12 月 31 日的财务状况和 2020 年度的经营成果及现金流量情况进行了审阅，并出具了“众环阅字（2021）6300002 号”《审阅报告》。公司财务报告审计截止日后经审阅的主要财务信息及经营状况如下：

截至 2020 年 12 月 31 日，公司总资产为 45,165.15 万元，较 2019 年末下降 0.94%；负债总额为 16,655.15 万元，较 2019 年末下降 18.20%；2020 年度实现营业收入 25,603.39 万元，较 2019 年度下降 32.91%；2020 年度实现净利润 3,317.04 万元，较 2019 年度下降 54.80%；2020 年度实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 3,035.75 万元，较 2019 年度下降 52.98%。

自公司财务报告审计截止日至本招股说明书签署日，公司的经营模式与核心业务未发生重大变化，公司经营环境未发生重大不利变化。

公司财务报告审计截止日后的主要财务信息及经营状况详见本招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十六、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况”部分内容。

”

二、2020 年度财务数据审阅情况与盈利预测情况对比

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十六、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况”部分对 2020 年度财务数据审阅与盈利预测的比较情况进行了补充披露，具体如下：

“

（三）2020 年度经审阅的财务数据与盈利预测数据对比情况

根据中审众环会计师事务所出具的“众环专字（2020）630408 号”《盈利预测审核报告》和“众环阅字（2021）6300002 号”《审阅报告》，2020 年度经审阅的主要财务数据与已披露的盈利预测数据对比如下：

单位：万元

项目	审阅数	预测数	差异数	差异比例
营业收入	25,603.39	25,533.33	70.06	0.27%

项目	审阅数	预测数	差异数	差异比例
营业成本	19,167.55	18,977.50	190.05	1.00%
营业利润	3,884.52	3,969.18	-84.66	-2.13%
利润总额	4,163.52	4,255.10	-91.58	-2.15%
净利润	3,317.04	3,374.55	-57.51	-1.70%
归属于母公司股东的净利润	3,506.60	3,556.39	-49.79	-1.40%
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	3,035.75	3,061.80	-26.05	-0.85%

经比较可见，2020 年度经审阅的主要财务数据与已披露的盈利预测数据差异比例最高为 2.15%，不存在重大差异。

”

三、2020 年第 4 季度审阅财务数据审阅情况

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十六、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况”之“(四) 2020 年第 4 季度经审阅的财务数据情况”部分对 2020 年第 4 季度财务数据审阅情况进行了补充披露，具体如下：

“

1、2020 年第 4 季度经审阅的财务数据与第 3 季度对比情况

2020 年第 4 季度，公司经审阅的主要财务数据与第 3 季度的比较情况如下：

单位：万元

项目	第 4 季度	第 3 季度	变动数	变动幅度
营业收入	8,802.90	7,913.97	888.93	11.23%
营业成本	5,924.90	5,524.66	400.24	7.24%
毛利率	32.69%	30.19%	2.50%	-
期间费用	718.22	706.94	11.28	1.60%
营业利润	2,216.29	1,707.87	508.42	29.77%
利润总额	2,199.14	1,563.59	635.55	40.65%
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	1,655.60	1,402.24	253.36	18.07%

2020 年第 4 季度，公司营业收入、毛利率、营业利润等指标均优于第 3 季度。由于第 4 季度公司酒店平均出租率高于第 3 季度，且新的委托管理酒店开业，使得营业收入较第 3 季度增加了 888.93 万元，营业收入增长的同时公司较

好的控制了期间费用的水平，使得营业利润、利润总额均有所提升，符合公司的实际经营情况。

”

四、2020年第4季度审阅数据对应的酒店经营指标情况

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十六、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况”之“(四) 2020年第4季度经审阅的财务数据情况”部分对2020年第4季度审阅数据对应的酒店经营指标进行了补充披露，具体如下：

“

2、2020年第4季度经审阅的财务数据对应的经营指标情况

2020年第4季度，公司经审阅的财务数据对应的各项经营指标与第3季度比较情况如下：

项目	第4季度	第3季度	变动数	变动幅度
已开业直营酒店数量(家)	16	16	-	-
已开业委托管理酒店数量(家)	28	23	5	-
出租率 OCC (%)	69.50	64.64	4.86	-
平均房价 ADR (元)	367.34	381.48	-14.14	-3.71%
平均每间可供出租客房收入 RevPAR (元)	255.29	246.60	8.69	3.52%
期间费用率 (%)	8.16	8.93	-0.77	-

2020年第4季度，公司已开业直营酒店数量无变化，新开业了5家委托管理酒店；直营酒店平均出租率为69.50%，较第3季度增长4.86个百分点，虽然平均房价较第三季度下降3.71%，但由于出租率的提升，使得RevPAR较第3季度提高了3.52%；期间费用率与第3季度基本持平。

总体来看，公司第4季度酒店经营情况好于第3季度，各项经营指标未出现重大变化。

”

五、发行人主要酒店的相关疫情状况较2020年第3季度不存在显著变化

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十六、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况”部分对发行人主要酒店所在地区的新冠肺炎疫情情况进行了补充披露，具体如下：

“

(五) 审计截止日后发行人主要酒店所在地区的新冠肺炎疫情防控情况

截至本招股说明书签署日，发行人主要直营酒店所在地区的疫情防控情况如下：

序号	酒店简称	所在地区	疫情防控情况	较 2020 年第 3 季度是否显著变化
1	杭州湖滨	杭州市上城区	所属省份浙江省全省均为低风险地区。	否
2	杭州艺联	杭州市西湖区		
3	杭州华闰	杭州市下城区		
4	杭州千越	杭州市上城区		
5	杭州芯君亭	杭州市西湖区		
6	杭州灵溪	杭州市西湖区		
7	杭州汇和	杭州市江干区		
8	绍兴君亭	绍兴市柯桥区		
9	宁波欧华	宁波市鄞州区		
10	奉化君亭	宁波市奉化区		
11	合肥君亭	合肥市庐阳区	所属省份安徽省全省均为低风险地区。	否
12	三亚朗廷	三亚市吉阳区	所属省份海南省全省均为低风险地区。	否
13	上海别院	上海市杨浦区	发行人前述酒店均在低风险地区。上海市目前有四个中风险地区，分别为中福世福汇大酒店、昭通路居民区、贵西小区、临江新村（一村、二村），其他均为低风险地区。	否
14	上海君亭	上海市黄浦区		
15	上海柏阳	上海市虹口区		
16	上海同文	上海市徐汇区		

注：前述疫情相关信息来源于各地卫健委网站及百度疫情实时大数据。

由统计可见，发行人目前已开业的直营酒店所处地区均为低风险地区，疫情防控情况良好。前述第 1-12 家酒店所在省份均无本土确诊病例，仅有零星境外输入病例，与 2020 年第 3 季度相比不存在显著不利变化。前述第 13-16 家酒店所在的上海市存在 4 处中风险地区，当地政府已经及时采取了科学有效严格的防控措施，不会对发行人上海地区酒店的经营产生重大不利影响。2020 年 11 月，上海曾出现零星疫情，3 个地区成为中风险地区，但是因为上海政府积极应对，疫情得到了有效控制，未对发行人上海地区主要酒店的经营产生重大不利影响。

目前，我国在疫情防控中积累了丰富的经验，且已经开始紧急推广新冠疫

苗的接种工作，虽然仍然可能存在散发病例的情形，但是在我国严密有效的防控体系下不会造成病毒的大范围蔓延和长时间传播。

此外，根据国务院发布的《新型冠状病毒肺炎防控方案（第七版）》，为科学防控，精准施政，对于中风险地区的划定，“以最小防控单元（如学校以班级、楼房以单元、工厂以工作间、工作场所以办公室、农村以户为最小单元）划定防控区域”、“适度限制一定范围内的聚集性活动”，对于高风险地区的划定则再进一步扩大防控区域范围。基于我国对新冠肺炎疫情已经有效防控的态势，未来中高风险区域的划定将更加精准，缩小划定范围，对居民的生活和工作造成的限制和影响将减少，对发行人经营活动的不利影响也会相应减少。

疫情期间，公司积极履行社会责任，为疫情防控做出力所能及的贡献。2020年一季度，武汉等地隔离酒店和床位严重不足，公司迅速调动旗下酒店系统性开展防疫抗疫工作，全力保障医护人员住宿及生活物资保障等工作。抗疫迄今，公司及旗下酒店积极支持防疫抗疫工作，上海中星君亭、上海柏阳君亭、杭州湖滨君亭持续作为当地隔离酒店为疫情防控做出应有贡献，杭州市上城区疫情防控指挥部在要求保留湖滨君亭酒店作为集中隔离医学观察点的公函中说明：“根据市防控办要求我区于2020年3月21日启用杭州湖滨君亭酒店集中隔离医学观察点和核酸检测服务点。运行半年多来，为全市疫情防控作出了重大突出贡献，得到了省、市防控办的高度肯定与表彰。”发行人杭州区域总经理被中共杭州市委、杭州市人民政府授予“杭州市抗击新冠肺炎疫情先进个人”称号。鉴于目前疫情防控的常态化和境外输入的持续性，发行人前述酒店2020年第4季度及截至本招股说明书签署日继续做为防疫隔离酒店，较2020年第3季度不存在显著不利变化，亦不存在可预见的显著不利变化。

综上，发行人主要酒店所在地区的新冠肺炎疫情情况、防疫隔离酒店情况较2020年第3季度不存在显著不利变化，不存在因新冠肺炎疫情导致门店停业、客源大量减少的情形，不存在重大不利影响。

”

六、保荐人、申报会计师及发行人律师核查意见

（一）核查程序

针对上述事项，保荐机构、申报会计师及发行人律师主要履行了以下核查程序：

1、访谈了发行人管理层，复核了申报会计师出具的发行人 2020 年度审阅报告；

2、对 2020 年度审阅报告的相关数据与 2019 年度审定数据进行了对比分析，检查其波动的原因及合理性；

3、对 2020 年度审阅报告的相关数据与 2020 年度盈利预测数据进行了对比，确认其不存在重大差异；

4、对 2020 年第 4 季度的主要财务数据、重要经营指标与第 3 季度进行比较分析，确认其不存在重大差异；

5、对发行人主要酒店按地区进行划分，查询各酒店所在地区最新的疫情防控情况以及发行人旗下防疫隔离酒店的具体情况，了解发行人在疫情防控中履行的社会责任。

（二）核查结论

经核查，保荐机构、申报会计师和发行人律师认为：

1、发行人经审阅的 2020 年全年财务数据与已披露的盈利预测相比不存在重大差异；

2、2020 年第 4 季度经审阅财务数据和酒店经营指标与 2020 年第 3 季度相比不存在重大差异；

3、目前发行人主要酒店所在地区的新冠肺炎疫情情况较 2020 年第 3 季度未出现显著变化，不存在重大不利影响。

4、发行人已经在招股说明书重大事项提示中披露了 2020 年度业绩下滑的风险及其对持续经营能力的影响；

5、发行人已经在招股说明书重大事项提示中提醒投资者，发行人已披露财务报告审计截止日后经会计师事务所审阅的主要财务信息及经营状况。

2、关于发行人业绩下滑。

发行人 2020 年 1-9 月扣非归母净利润为 1,380.15 万元，盈利预测 2020 年全年扣非归母净利润为 3,061.80 万元，2019 年扣非归母净利润为 6456.35 万元。请发行人结合 2020 年财务数据审阅情况，参照《首发业务若干问题解答（2020 年 6 月修订）》问题 37 的内容，补充披露发行人 2020 年业绩下滑趋势是否持续，

核心业务、经营环境、主要指标等是否发生重大不利变化，业绩下滑程度与行业变化趋势是否一致，并在重大事项提示中披露主要经营状况与财务信息，同时充分揭示业绩变动或下滑的风险及其对持续经营能力的影响。

请保荐人、申报会计师就经营业绩下滑是否对持续经营能力构成重大不利影响发表明确核查意见，详细分析发行人业绩变动的原因及合理性，核查发行人的经营与财务状况是否正常，报表项目有无异常变化，是否存在影响发行条件的重大不利因素，并发表明确意见。

【回复说明】

一、发行人 2020 年业绩下滑趋势不会持续，核心业务、经营环境、主要指标等未发生重大不利变化，业绩下滑程度与行业变化趋势基本一致

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十五、持续经营能力分析”之“（四）新冠肺炎疫情及 2020 年度业绩下滑不会对发行人持续经营能力构成重大不利影响”部分对发行人 2020 年业绩下滑等相关情况进行了补充披露，具体如下：

“

受新冠肺炎疫情因素影响，发行人 2020 年度经营业绩较 2019 年度下降较大。根据中审众环会计师事务所出具的“众环阅字（2021）6300002 号”《审阅报告》，发行人 2020 年度实现营业收入 25,603.39 万元，较 2019 年度下滑 32.91%，实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 3,035.75 万元，较 2019 年度下滑 52.98%。

单位：万元

项目	2020 年度 (审阅数)	2019 年度 (审定数)	变动数	变动幅度
营业收入	25,603.39	38,163.62	-12,560.23	-32.91%
净利润	3,317.04	7,338.62	-4,021.58	-54.80%
归属于母公司股东的净利润	3,506.60	7,225.38	-3,718.78	-51.47%
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	3,035.75	6,456.35	-3,420.60	-52.98%

1、发行人 2020 年业绩下滑是偶发性因素影响且趋势不会持续

(1) 发行人 2020 年业绩下滑是新冠肺炎疫情偶发性因素影响

2020年一季度的，我国发生新冠肺炎疫情重大传染疫情。为应对该重大疫情，各地政府采取了交通管控、封城、隔离、推迟复工日期等疫情控制措施，同时居民的商旅出行等受到一定程度限制。根据中国饭店协会的公开数据，本次疫情中，住宿业成为受损最为严重的行业之一。2020年一季度，住宿业商旅客源和本地消费断崖式减少，全国住宿业平均入住率仅为18%左右，住宿业营业额损失较大。但进入2020年二季度以来，国内新冠肺炎疫情得到迅速控制，被暂时性抑制的居民商旅出行需求快速恢复。

新冠肺炎疫情对于全人类而言，属于不可抗力或偶发性特殊事件。发行人2020年度业绩下滑，属于因不可抗力或偶发性特殊事件造成的暂时性业绩下滑，属于对业绩影响的偶发性因素。

（2）发行人2020年业绩下滑的趋势不会持续

①发行人2020年下半年主要业绩指标环比已不再下滑，截至最近一期，发行人主要业绩指标已基本恢复

发行人旗下酒店主要面向商旅出行住宿客人，受此次疫情影响住宿需求也出现暂时性下降，发行人旗下酒店出租率和经营业绩受到一定程度不利影响。2020年一季度新冠肺炎疫情较为严重，公司经营受到的影响相对较大，出租率和客房收入处在较低水平。

疫情期间，公司积极履行社会责任，积极为疫情防控作出力所能及的贡献。2020年一季度，武汉等地隔离酒店和床位严重不足，公司迅速调动旗下酒店系统性开展防疫抗疫工作，全力保障医护人员住宿及生活物资保障等工作。抗疫迄今，公司及旗下酒店积极支持防疫抗疫工作，上海中星君亭、上海柏杨君亭、杭州湖滨君亭持续作为当地隔离酒店为疫情防控作出应有贡献，杭州市上城区疫情防控指挥部在要求保留湖滨君亭酒店作为集中隔离医学观察点的公函中说明：“根据市防控办要求我区于2020年3月21日启用杭州湖滨君亭酒店集中隔离医学观察点和核酸检测服务点。运行半年多来，为全市疫情防控作出了重大突出贡献，得到了省、市防控办的高度肯定。”发行人杭州区域总经理被中共杭州市委、杭州市人民政府授予“杭州市抗击新冠肺炎疫情先进个人”称号。

第二季度以来，国内疫情已经得到基本控制，酒店住宿业具有很强的反弹韧性，即使在疫情期间和复工初期，酒店业依然存在特殊时期的不同顾客需求，公司客房出租率和客房收入有所回升；第三季度至第四季度，随着居民商旅出

行的全面恢复和跨省旅游的复苏，公司客房出租率和经营业绩已经基本恢复至正常水平。截至最近一期末，新冠肺炎疫情对公司经营业绩的不利影响已基本消除。

截至最近一期，发行人主要经营业绩指标较 2019 年度同期比较具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度第四季度 (审阅数)	2019 年度第四季度 (审定数)	恢复程度 (%)
营业收入	8,802.90	9,535.76	92.31
净利润	1,755.06	1,733.07	101.27
扣除非经常性损益后归属于 母公司股东的净利润	1,655.60	1,546.37	107.06
出租率 (%)	69.50	68.77	101.06

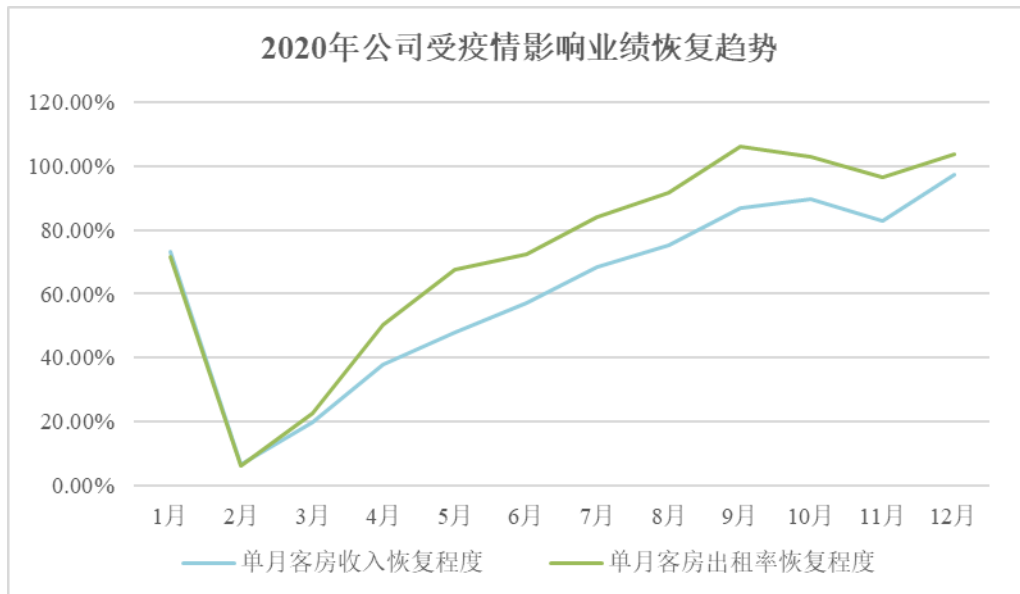
注：恢复程度=2020 年数据/2019 年数据。

2020 年第四季度，发行人营业收入已恢复至 2019 年同期的 92.31%，净利润、扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润、出租率等财务及业务指标已超过 2019 年同期水平，经营恢复情况良好。

此外，公司 2020 年度分月客房收入与出租率恢复情况如下：

月份	客房收入 (万元)		恢复程度 (%)	出租率 (%)		恢复程度 (%)
	2020 年	2019 年		2020 年	2019 年	
1 月	1,455.90	1,992.43	73.07	42.68	59.54	71.68
2 月	126.24	1,856.24	6.80	3.49	56.58	6.17
3 月	481.10	2,418.03	19.90	15.43	67.68	22.80
4 月	983.61	2,597.07	37.87	34.76	68.83	50.50
5 月	1,353.17	2,822.97	47.93	48.58	71.83	67.63
6 月	1,401.82	2,444.17	57.35	47.79	65.82	72.61
7 月	1,852.24	2,713.66	68.26	60.44	72.00	83.94
8 月	2,086.13	2,769.62	75.32	67.03	73.26	91.49
9 月	1,964.62	2,263.84	86.78	66.52	62.71	106.07
10 月	2,233.36	2,493.28	89.57	71.31	69.22	103.03
11 月	2,068.87	2,502.14	82.68	70.68	73.16	96.62
12 月	2,073.22	2,130.73	97.30	66.54	64.06	103.87

注：恢复程度=2020 年数据/2019 年数据



②发行人 2020 年第四季度主要业绩指标已基本恢复，基于我国新冠肺炎疫情有效防控的态势，新冠肺炎疫情影响不会造成发行人业绩 2021 年度继续下滑

目前国内多地出现零星本地疫情案例，但发行人旗下酒店所在区域均为低风险地区。截至本招股说明书签署日，发行人旗下酒店运营正常，各项经营指标正常。国务院联防联控机制 2021 年 1 月 14 日在京召开电视电话会议，中共中央政治局委员、国务院副总理孙春兰出席会议并讲话，她强调，当前我国疫情总体得到有效控制，深入贯彻习近平总书记重要指示精神，落实党中央、国务院关于疫情防控的决策部署，始终绷紧疫情防控这根弦，进一步压实“四方责任”，毫不放松地做好冬春季防控工作，确保疫情不出现反弹。根据中国工程院院士钟南山观点，我国已形成非常有效、比较严密的防控体系，可能存在散发病例，但不会有大规模疫情。

在中国特色社会主义体制优势以及党和国家的坚强领导下，加上国内各地对疫情防控的科学经验积累、我国医疗系统对新冠病毒核酸日常筛检的常态化、以及新冠肺炎疫苗的上市与规模接种，可以确信的是，当期的零星疫情虽然在短期冬春季内会使部分地区承压，但总体上并不会改变我国当前疫情有效防控的局面，2021 年全年居民的商旅出行总体仍将保持良好运行的态势。

另外根据国际货币基金组织 (IMF) 观点，中国推出了有力的防疫措施，迅速开展政策行动缓解危机影响，以此支持经济从危机中持续复苏。中国的经济活动持续回归正常，国内疫情得到控制，预计 2021 年中国 GDP 增速达 7.9%。作为居民商旅出行的下游产业与经济活动的重要支撑，国内住宿业也必将迎来整体

复苏。

公司 2020 年度业绩下滑主要受新冠肺炎疫情因素的影响，但随着国内疫情的有效控制，不利影响已基本消除。基于当前我国新冠肺炎疫情有效防控的态势，发行人管理层预计新冠肺炎疫情的影响不会造成 2021 年度公司业绩较 2020 年度继续下滑的情形。公司 2020 年度业绩下滑的趋势不会持续。

2、发行人核心业务、经营环境、主要指标未发生重大不利变化

(1) 发行人核心业务未发生重大不利变化

发行人主要从事中高端精选服务连锁酒店的运营及管理。发行人自成立以来以长三角城市群为核心发展区域，并逐步向全国范围重点城市有序拓展。发行人凭借在我国中高端连锁酒店行业的多年深耕优势和良好的市场口碑，报告期内公司获得“2018 年、2019 年及 2020 年中国饭店协会中国酒店集团规模 50 强”、“2018 年及 2019 年中国旅游饭店协会中国饭店集团规模 60 强”等行业权威荣誉。目前公司已位居中国最具规模的饭店集团第 44 位，公司按照客房规模统计在酒店行业市场份额约为 0.16%，在高端酒店细分行业领域位居第 8 位。

截至本招股说明书签署日，发行人已开业酒店 45 家、已签约待开业酒店 15 家，其中已开业酒店中直营酒店 16 家、合资酒店 1 家和受托管理酒店 28 家。

报告期内，公司主要的盈利模式包括酒店运营模式及酒店管理模式。公司始终专注于中高端精选服务连锁酒店的运营与管理业务，公司主要产品和服务为客房住宿服务、餐饮服务及其他配套服务和酒店受托管理服务，其中客房住宿收入是公司主要收入来源，公司主要盈利、研发、采购、销售模式保持稳定。报告期内各期，公司客房住宿服务收入合计分别 24,961.61 万元、26,312.01 万元、29,004.18 万元和 11,704.84 万元，分别占公司营业收入的 77.54%、77.13%、76.00%和 69.67%。

截至本招股说明书签署日，公司主营业务、主要服务、主要经营模式均保持稳定，核心业务未发生重大不利变化。

(2) 发行人经营环境未发生重大不利变化

①公司外部经营环境未发生重大不利变化

A. 新冠肺炎疫情不会改变住宿业发展前景广阔的大趋势，行业需求环境未发生重大不利变化

近年来，国家先后出台了《关于加快住宿业发展的指导意见》、《关于加快发

展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》、《关于促进全域旅游发展的指导意见》、《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》等一系列直接或间接鼓励酒店行业发展的政策。国家出台的各项相关政策积极鼓励、支持和指导我国酒店行业转型升级、面向大众消费、提升服务、差异化和特色化竞争等，从中长期看，将极大的鼓励和支持我国住宿酒店业快速发展。

旅游服务业特别是酒店住宿业具有很强的反弹韧性，即使在疫情期间和复工初期，酒店业依然存在特殊时期的不同顾客需求。近日，国家也提出加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，新格局下消费升级将进一步促进旅游业、酒店等相关行业持续快速发展。

酒店行业发展与国家经济增长、居民消费水平、旅游业发展、商务出行等因素息息相关。近年来，我国经济保持稳步增长的势头，2019年全国国内生产总值总量达99.08万亿元，同比增长6.1%；2019年，全国居民人均可支配收入30,733元，比上年名义增长8.9%，扣除价格因素影响，实际增长5.0%；2019年，全国居民人均消费支出2,559元，比上年名义增长8.6%，扣除价格因素影响，实际增长5.5%。直接受益于国家经济的快速发展与人民生活消费水平的提高，我国酒店行业规模持续增长，我国的酒店行业正逐步走向大规模、高质量的发展时代。

另外根据国际货币基金组织（IMF）观点，中国推出了有力的防疫措施，迅速开展政策行动缓解危机影响，以此支持经济从危机中持续复苏。中国的经济活动持续回归正常，国内疫情得到控制，预计2021年中国GDP增速达7.9%。作为居民商旅出行的下游产业与经济活动的重要支撑，国内住宿业也必将迎来整体复苏。

酒店住宿行业的主要客户来源于旅游住宿群体，酒店行业的经营状况与旅游业的发展具有密切关系。据文化和旅游部统计数据显示，2019年国内旅游市场和出境旅游市场稳步增长，全年国内旅游人数60.06亿人次，比上年同期增长8.4%；入境旅游人数14,531万人次，比上年同期增长2.9%；出境旅游人数15,463万人次，比上年同期增长3.3%；全年实现旅游总收入6.63万亿元，同比增长11.1%。整个旅游市场呈现国内旅游继续保持高位增长、入境旅游继续回暖、出境旅游回归理性的良好局面。2011-2019年我国旅游总收入从2.25万亿元增长到6.63万亿元，期间复合年均增长率达到14.46%。旅游产业的长期健康发展也

为有限服务型酒店行业的发展提供了良好的产业背景支持。商务出行市场的持续增长同样也为有限服务型酒店行业的发展带来了巨大的发展空间和机遇。根据全球商务旅行协会基金会 (GBTA Foundation) 的数据, 中国的商旅支出在 2016 年已凭借 3,180 亿美元超越美国, 成为全球商旅总消费最高的国家。2019 年, 全球商旅支出 1.45 万亿美元, 根据 GBTA 预测 2023 年将稳步增长至 1.8 万亿美元左右。

在新冠肺炎疫情的影响基本结束后, 酒店业有望较快恢复行业的正常经营状态, 伴随着商务旅游旺季的到来市场需求端的恢复将与国内消费总体趋势紧密一致。2020 年旅游及酒店行业受到新冠肺炎疫情的冲击影响较大, 但旅游及酒店行业的基础仍较为稳健, 长期内仍有较大发展空间。经中国旅游研究院 (文化和旅游部数据中心) 测算, 2020 年国庆八天长假期间, 全国共接待国内游客 6.37 亿人次, 按可比口径同比恢复 79.0%; 实现国内旅游收入 4,665.6 亿元, 按可比口径同比恢复 69.9%, 国内旅游市场恢复态势良好。

B. 疫情影响加速中高端酒店市场份额提升, 行业竞争情况未发生重大不利变化

近年来, 中高端连锁酒店行业在中国正处于一个快速成长阶段, 中高端酒店的市场发展空间依然巨大, 同时, 本次的疫情危机又为行业整合与中高端酒店的发展提供了新的机会, 落后、不符合发展要求的企业加速出清, 酒店的品牌化率和连锁率将加速提升。同时, 经历此次新冠肺炎疫情, 酒店行业会加速洗牌和淘汰。疫情爆发以后, 管理健全、防疫卫生条件好、综合实力强的中高端酒店集团则会获得更大的竞争优势。

根据近期公开证券研究报告分析, 短期看, 疫情防控和疫苗落地带动需求回暖, 我国境内酒店 RevPAR 有望在 2021 年恢复至往期水平, 龙头有望于今年上半年迎来拐点。根据发达国家经验, 一国的收入结构与酒店结构之间存在稳定的正相关关系, 而我国目前豪华、中高端和经济型酒店占比为 1:3:6, 高中低收入阶级占比为 1:4.5:4.5, 二者尚不完全匹配。以相对成熟的欧美市场为参照, 通过建模分析预计, 稳态情况下, 我国酒店行业结构将从 1:3:6 过渡至 1:4:5, 中高端酒店占比将持续扩大并稳定于 44% 左右。由此推算, 在龙头加速布局及市场扩张下, 中高端市场的高速增长期至少还有 3-8 年, 客房将达到 881-1,101 万间, 较当前仍有 76%-120% 的增长空间。在行业结构达到稳态前, 龙头中高端

开店情况仍是重点关注的经营指标。未来 3-8 年，中高端市场还不会达到阶段性饱和，龙头新增门店仍可以被市场消化，且边际效益处于递增阶段。同时，下沉市场将成为未来龙头发力的主战场，优质的中高端、经济型及软品牌都将成为打开下沉市场的主力军，而中高端酒店也将在低线城市中产阶级壮大的过程中，迎来结构性机会，打开增长空间。

报告期内，发行人的市场竞争地位及市场份额保持良好发展态势。目前公司已位居中国最具规模的饭店集团第 44 位，公司按照客房规模统计在酒店行业市场份额约为 0.16%，在高端酒店细分行业领域位居第 8 位，在经历新冠肺炎疫情后，公司将迎来新的发展机会。

②公司内部经营环境未发生重大不利变化

A. 公司具备充分的抗风险经营能力

面对突如其来的新冠肺炎疫情，发行人及时根据市场变化，制定并严格落实《君亭酒店公共卫生应急预案手册（2020 修订版）》，灵活调整经营与营销策略，加强成本费用管控、争取房租减免等多种举措降低新冠肺炎疫情带来的不利影响，及时抓住疫情企稳经济复苏增长机遇。在新冠肺炎疫情期间，为了避免人员聚集，公司快速在旗下酒店更新了人脸识别自助办理入住系统，安全、高效的保障了消费者入住的消费体验。此外，公司还在酒店业较早的实现了机器人管家服务，能够及时的响应消费者物资配送、购物等需求，同时又保障了消费者的隐私性和安全性。公司还进一步创新线上营销模式。例如，旗下部分酒店开展共享食堂服务，例如杭州西溪谷君亭酒店联合建设银行上线了商户线上共享食堂服务，对周边 5 公里的公司开通了外卖服务，以支持周边企业复工复产。此外公司率先在业内开展“直播+预售”，例如其中仅在 2020 年 5 月 23 日 14:00 携程旅行君亭酒店专场线上直播推广中，直播累计总关注数 72.3 万，直播时长 1 小时 40 分钟，总销量 573 万元，总订单数 8,134 单，全方位介绍夜泊系列君亭酒店的产品及特色，提升了君亭酒店的品牌影响力。各地疫情防控稳定之后，公司积极加大营销力度，布局疫情入境人员隔离酒店业务与会议业务，积极促进公司各项业务稳步恢复。新冠肺炎疫情得到控制以来，公司积极把握复工复产行业需求复苏机会，当年新开业 2 家直营酒店，6 家受托管理酒店。发行人主动把握如复工与入境隔离酒店业务、政府采购定点酒店业务、网络直播销售、旅游包团、团体培训会议等行业机会，争取国有物业租金减免等国家政策降成

本控费用。截至 2020 年第四季度，发行人主要经营业绩已基本恢复至正常水平。

B. 公司内部经营管理保持良好运行

截至目前，公司经营管理团队、核心技术团队、基层服务团队保持稳定，公司经营管理保持良好运行。新冠肺炎疫情发生以来公司管理层团结合作，积极履行支持防疫与支持复工复产社会责任，灵活应对经营风险，主动把握市场机会，公司内部经营管理保持良好运行。在突如其来的新冠肺炎疫情面前，公司经营管理团队不仅保证了公司经营管理的稳定，还积极履行社会责任助力国家打赢疫情防控硬战。

(3) 发行人主要经营指标未发生重大不利变化

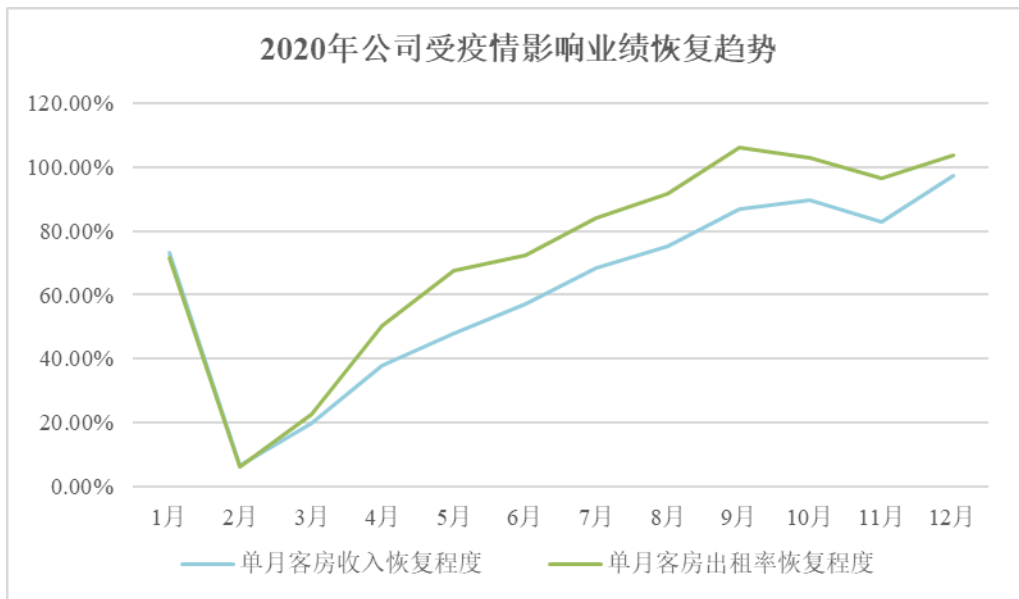
① 疫情得到有效防控以来，公司主要经营指标迅速恢复至正常水平

2020 年第二季度以来，国内疫情已经得到基本控制，酒店住宿业具有很强的反弹韧性，即使在疫情期间和复工初期，酒店业依然存在特殊时期的不同顾客需求，公司客房出租率和客房收入有所回升；第三季度至第四季度，随着居民商旅出行的全面恢复和跨省旅游的复苏，公司客房出租率和经营业绩已经基本恢复至正常水平。截至最近一期末，新冠肺炎疫情对公司经营业绩的不利影响已基本消除。

公司 2020 年度分月客房收入与出租率恢复情况如下：

月份	客房收入（万元）		恢复程度 （%）	出租率（%）		恢复程度 （%）
	2020 年	2019 年		2020 年	2019 年	
1 月	1,455.90	1,992.43	73.07	42.68	59.54	71.68
2 月	126.24	1,856.24	6.80	3.49	56.58	6.17
3 月	481.10	2,418.03	19.90	15.43	67.68	22.80
4 月	983.61	2,597.07	37.87	34.76	68.83	50.50
5 月	1,353.17	2,822.97	47.93	48.58	71.83	67.63
6 月	1,401.82	2,444.17	57.35	47.79	65.82	72.61
7 月	1,852.24	2,713.66	68.26	60.44	72.00	83.94
8 月	2,086.13	2,769.62	75.32	67.03	73.26	91.49
9 月	1,964.62	2,263.84	86.78	66.52	62.71	106.07
10 月	2,233.36	2,493.28	89.57	71.31	69.22	103.03
11 月	2,068.87	2,502.14	82.68	70.68	73.16	96.62
12 月	2,073.22	2,130.73	97.30	66.54	64.06	103.87

注：恢复程度=2020年数据/2019年数据



②2020年全年业绩主要经营指标下滑不属于重大不利变化

受新冠肺炎疫情因素影响，发行人2020年度经营业绩较2019年度下滑较多。根据中审众环会计师事务所出具的“众环阅字（2021）6300002号”《审计报告》，发行人2020年度营业收入25,603.39万元，较2019年度下滑32.91%，扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润3,035.75万元，较2019年度下滑52.98%。

截至最近一期，发行人主要经营业绩指标较2019年度同期比较具体情况如下：

单位：万元

项目	2020年度第四季度 (审阅数)	2019年度第四季度 (审定数)	恢复程度 (%)
营业收入	8,802.90	9,535.76	92.31
净利润	1,755.06	1,733.07	101.27
扣除非经常性损益后归属于 母公司股东的净利润	1,655.60	1,546.37	107.06
出租率(%)	69.50	68.77	101.06

注：恢复程度=2020年数据/2019年数据。

发行人2020年业绩主要经营指标下滑主要是受新冠肺炎疫情影响，是不可预计的不可控偶发特殊事项影响，对业绩的影响主要体现在2020年上半年，发行人的自身持续经营能力未受重大不利影响，二三季度以来公司业绩快速恢复，截至2020年第四季度，发行人主要业绩指标已基本恢复至正常水平，业绩下滑

趋势不会持续，因此公司 2020 年全年业绩下滑比例超过 50%的情形不属于重大不利变化。

3、发行人业绩下滑程度与同行业变化趋势基本一致

由于同行业可比上市公司截至本招股说明书签署日均尚未披露第四季度或全年经营业绩情况，因此只比较前三季度业绩数据。

2020 年前三季度，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：

第一季度					
项目	首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	算术平均值	君亭酒店
营业收入下滑幅度	-58.80%	-34.41%	-	-46.61%	-57.70%
净利润下滑幅度	-649.80%	-52.51%	-	-351.16%	-155.19%
出租率变化幅度	-55.69%	-48.20%	-	-51.95%	-65.98%
第二季度					
项目	首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	算术平均值	君亭酒店
营业收入下滑幅度	-46.08%	-50.05%	-	-48.07%	-48.10%
净利润下滑幅度	-160.55%	-55.28%	-	-107.92%	-81.13%
出租率变化幅度	-31.32%	-19.35%	-	-25.34%	-36.61%
第三季度					
项目	首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	算术平均值	君亭酒店
营业收入下滑幅度	-25.37%	-29.64%	-	-27.51%	-19.75%
净利润下滑幅度	-61.35%	-82.13%	-	-71.74%	-34.62%
出租率变化幅度	-14.96%	-2.59%	-	-8.78%	-6.91%

从上表可见，公司第一季度和第二季度营业收入及出租率下滑幅度与同行业基本一致，第三季度公司营业收入下滑幅度小于同行平均水平；净利润下滑幅度小于同行业平均水平。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并采取租赁经营的运营模式，无自有房产，相关的折旧摊销支出也较低。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，成本费用等控制较为明显。

总体而言，发行人主要业绩指标下滑程度与同行业变化趋势基本一致。

二、公司 2020 年度主要经营状况与财务信息及业绩变动或下滑的风险及其对持续经营能力的影响

发行人已在招股说明书“重大事项提示”之“四、发行人 2020 年度业绩下滑的风险及其持续经营能力的影响”部分对公司 2020 年度业绩下滑对公司持续经营能力的影响进行了补充披露，具体如下：

“

（一）新冠肺炎疫情造成发行人 2020 年度业绩下滑的风险

2020 年一季度，我国发生新冠肺炎重大传染疫情。为应对该重大疫情，各地政府采取了交通管控、封城、隔离、推迟复工日期等疫情控制措施，同时居民的商旅出行等受到一定程度限制。根据中国饭店协会的公开数据，本次疫情中，住宿业成为受损最为严重的行业之一。2020 年一季度，住宿业商务客源和本地消费断崖式减少，全国住宿业平均入住率仅为 18% 左右，住宿业营业额损失较大。公司旗下酒店主要面向商旅出行住宿客人，受此次疫情影响住宿需求也出现暂时性下降，公司 2020 年度尤其是上半年的出租率和经营业绩受到影响。

根据中审众环会计师事务所出具的“众环阅字（2021）6300002 号”《审阅报告》，发行人 2020 年度实现营业收入 25,603.39 万元，较 2019 年度下滑 32.91%，实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 3,035.75 万元，较 2019 年度下滑 52.98%。受新冠肺炎疫情影响，发行人存在 2020 年度业绩下滑比例较大的风险。

单位：万元

项目	2020 年度 (审阅数)	2019 年度 (审定数)	变动数	变动幅度
营业收入	25,603.39	38,163.62	-12,560.23	-32.91%
净利润	3,317.04	7,338.62	-4,021.58	-54.80%
归属于母公司股东的净利润	3,506.60	7,225.38	-3,718.78	-51.47%
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	3,035.75	6,456.35	-3,420.60	-52.98%

新冠肺炎疫情对发行人 2020 年度业绩的不利影响是偶然性且暂时性的。发行人业绩受到较大影响主要体现在 2020 年上半年，全国大范围的封城、隔离及交通管制极大的限制了商旅出行住宿需求，但该影响是暂时性和偶发性的。2020

年二、三季度以来，国内疫情得到有效防控，发行人业绩快速恢复，截至 2020 年第四季度，发行人各项经营业绩指标已基本恢复至正常水平。

尽管新冠肺炎疫情当前仍然存在，当前的零星疫情虽然在短期冬春季内会使部分地区承压，但总体上并不会改变我国当前疫情有效防控的局面，2021 年全年居民的商旅出行总体仍将保持良好运行的态势。

提请广大投资者注意由于国内新冠肺炎疫情仍然存在，部分地区持续出现境外输入病例、零星本地疫情案例，若未来我国新冠肺炎疫情有效防控的局面发生重大不利转变，公司业绩仍存在变动或下滑的风险。

（二）发行人 2020 年度业绩下滑不会对持续经营能力造成重大不利影响

发行人 2020 年业绩下滑主要受新冠肺炎疫情这一不可抗力或偶发性特殊业务事项因素的影响，截至目前，发行人各项经营业绩指标已基本恢复至正常水平。尽管各地仍有零星新冠肺炎疫情发生，但考虑到我国良好的疫情防控局面预期，新冠肺炎疫情对发行人后续业绩的不利影响已经基本消退。发行人业绩继续同比下滑的趋势不会持续。发行人核心业务、经营环境、主要指标也未发生重大不利变化。

1、新冠肺炎疫情不会改变住宿业及中高端酒店行业发展前景广阔的大趋势

近年来，国家出台的各项相关政策积极鼓励、支持和指导我国酒店行业转型升级、面向大众消费、提升服务、差异化和特色化竞争等，从中长期看，将极大的鼓励和支持我国住宿酒店业快速发展。

旅游服务业特别是酒店住宿业具有很强的反弹韧性，即使在疫情期间和复工初期，酒店业依然存在特殊时期的不同顾客需求。近日，国家也提出加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，新格局下消费升级将进一步促进旅游业、酒店等相关行业持续快速发展。

酒店行业发展与国家经济增长、居民消费水平、旅游业发展、商务出行等因素息息相关。近年来，我国经济保持稳步增长的势头，直接受益于国家经济的快速发展与人民生活消费水平的提高，我国酒店行业规模持续增长，我国的酒店行业正逐步走向大规模、高质量的发展时代。

另外根据国际货币基金组织 (IMF) 观点，中国推出了有力的防疫措施，迅速开展政策行动缓解危机影响，以此支持经济从危机中持续复苏。中国的经济活动持续回归正常，国内疫情得到控制，预计 2021 年中国 GDP 增速达 7.9%。作为

居民商旅出行的下游产业与经济活动的重要支撑，国内住宿业也必将迎来整体复苏。

酒店住宿行业的主要客户来源于旅游住宿群体，酒店行业的经营状况与旅游业的发展具有密切关系。2011-2019 年我国旅游总收入从 2.25 万亿元增长到 6.63 万亿元，期间复合年均增长率达到 14.46%。旅游产业的长期健康发展也为有限服务型酒店行业的发展提供了良好的产业背景支持。商务出行市场的持续增长同样也为有限服务型酒店行业的发展带来了巨大的发展空间和机遇。根据全球商务旅行协会基金会（GBTA Foundation）的数据，中国的商旅支出在 2016 年已凭借 3,180 亿美元超越美国，成为全球商旅总消费最高的国家。2019 年，全球商旅支出 1.45 万亿美元，根据 GBTA 预测 2023 年将稳步增长至 1.8 万亿美元左右。

在新冠肺炎疫情的影响基本结束后，酒店业有望较快恢复行业的正常经营状态，伴随着商务旅游旺季的到来市场需求端的恢复将与国内消费总体趋势紧密一致。2020 年旅游及酒店行业受到新冠肺炎疫情的冲击影响较大，但旅游及酒店行业的基础仍较为稳健，长期内仍有较大发展空间。经中国旅游研究院（文化和旅游部数据中心）测算，2020 年国庆八天长假期间，全国共接待国内游客 6.37 亿人次，按可比口径同比恢复 79.0%；实现国内旅游收入 4,665.6 亿元，按可比口径同比恢复 69.9%，国内旅游市场恢复态势良好。

近年来，中高端连锁酒店行业在中国正处于一个快速成长阶段，中高端酒店的市场发展空间依然巨大，同时，本次的疫情危机又为行业整合与中高端酒店的发展提供了新的机会，落后、不符合发展要求的企业加速出清，酒店的品牌化率和连锁率将加速提升。同时，经历此次新冠肺炎疫情，酒店行业会加速洗牌和淘汰。疫情爆发以后，管理健全、防疫卫生条件好、综合实力强的中高端酒店集团则会获得更大的竞争优势。根据相关公开证券研究报告分析，短期看，疫情防控和疫苗落地带动需求回暖，我国境内酒店 RevPAR 有望在 2021 年恢复至往期水平，龙头有望于今年上半年迎来拐点。根据发达国家经验推算，在酒店集团龙头加速布局及市场扩张下，中高端市场的高速增长期至少还有 3-8 年，客房将达到 881-1,101 万间，较当前仍有 76%-120%的增长空间。

2、国内疫情已基本得到有效控制，发行人 2020 年下半年主要业绩指标环比已不再下滑，疫情对发行人业绩的不利影响已基本消除且不会造成发行人 2021

年度业绩继续下滑

目前我国国内疫情已经基本得到有效控制,但国内多地出现零星本地疫情案例,发行人旗下酒店所在区域均为低风险地区。截至本招股说明书签署日,发行人旗下酒店运营正常,各项经营指标正常。国务院联防联控机制 2021 年 1 月 14 日在京召开电视电话会议,中共中央政治局委员、国务院副总理孙春兰出席会议并讲话,她强调,当前我国疫情总体得到有效控制,深入贯彻习近平总书记重要指示精神,落实党中央、国务院关于疫情防控的决策部署,始终绷紧疫情防控这根弦,进一步压实“四方责任”,毫不放松地做好冬春季防控工作,确保疫情不出现反弹。根据中国工程院院士钟南山观点,我国已形成非常有效、比较严密的防控体系,可能存在散发病例,但不会有大规模疫情。

在中国特色社会主义体制优势以及党和国家的坚强领导下,加上国内各地对疫情防控的科学经验积累以及新冠肺炎疫苗的上市与规模接种,可以确信的是,当期的零星疫情虽然在短期冬春季内会使部分地区承压,但总体上并不会改变我国当前疫情有效防控的局面,2021 年全年居民的商旅出行总体仍将保持良好运行的态势。

另外根据国际货币基金组织(IMF)观点,中国推出了有力的防疫措施,迅速开展政策行动缓解危机影响,以此支持经济从危机中持续复苏。中国的经济活动持续回归正常,国内疫情得到控制,预计 2021 年中国 GDP 增速达 7.9%。作为居民商旅出行的下游产业与经济活动的重要支撑,国内住宿业也必将迎来整体复苏。

截至最近一期,发行人主要经营业绩指标较 2019 年度同期比较具体情况如下:

单位:万元

项目	2020 年度第四季度 (审阅数)	2019 年度第四季度 (审定数)	恢复程度 (%)
营业收入	8,802.90	9,535.76	92.31
净利润	1,755.06	1,733.07	101.27
扣除非经常性损益后归属于 母公司股东的净利润	1,655.60	1,546.37	107.06
出租率	69.50	68.77	101.06

注:恢复程度=2020 年数据/2019 年数据。

发行人 2020 年业绩主要经营指标下滑主要是受新冠肺炎疫情影响,是不可

预计的不可控偶发特殊事项影响，主要影响体现在 2020 年上半年，发行人的自身持续经营能力未受重大不利影响，二三季度以来，公司业绩指标快速恢复，截至 2020 年第四季度，发行人主要业绩指标已基本恢复至正常水平，业绩下滑趋势不会持续，因此公司 2020 年全年业绩下滑比例超过 50% 的情形不属于重大不利变化。

公司 2020 年度业绩下滑主要受新冠肺炎疫情因素的影响，但不利影响已基本消除，发行人管理层预计新冠肺炎疫情的影响不会造成 2021 年度公司业绩较 2020 年度继续下滑的情形。公司 2020 年度业绩下滑的趋势因素不会持续。

3、公司具备充分的抗风险能力，已采取积极有效措施应对新冠肺炎疫情

面对突如其来的新冠肺炎疫情，发行人及时根据市场变化，制定并严格落实《君亭酒店公共卫生应急预案手册（2020 修订版）》，灵活调整经营与营销策略，加强成本费用管控、争取房租减免等多种举措降低新冠肺炎疫情带来的不利影响，及时抓住疫情企稳经济复苏增长机遇。在新冠肺炎疫情期间，为了避免人员聚集，公司快速在旗下酒店更新了人脸识别自助办理入住系统，安全、高效的保障了消费者入住的消费体验。此外，公司还在酒店业较早的实现了机器人管家服务，能够及时的响应消费者物资配送、购物等需求，同时又保障了消费者的隐私性和安全性。公司还进一步创新线上营销模式。例如，旗下部分酒店开展共享食堂服务，例如杭州西溪谷君亭酒店联合建设银行上线了商户线上共享食堂服务，对周边 5 公里的公司开通了外卖服务，以支持周边企业复工复产。此外公司率先在业内开展“直播+预售”，例如其中仅在 2020 年 5 月 23 日 14:00 携程旅行君亭酒店专场线上直播推广中，直播累计总关注数 72.3 万，直播时长 1 小时 40 分钟，总销量 573 万元，总订单数 8,134 单，全方位介绍夜泊系列君亭酒店的产品及特色，提升了君亭酒店的品牌影响力。各地疫情防控稳定之后，公司积极加大营销力度，布局疫情入境人员隔离酒店业务与会议业务，积极促进公司各项业务稳步恢复。

截至目前，公司经营管理团队、核心技术团队、基层服务团队保持稳定，公司经营管理保持良好运行。新冠肺炎疫情发生以来公司管理层团结合作，积极履行支持防疫与支持复工复产社会责任，灵活应对经营风险，主动把握市场机会，公司内部经营管理保持良好运行。新冠肺炎疫情得到控制以来，公司积极把握复工复产行业需求复苏机会，当年新开业 2 家直营酒店，6 家受托管理酒店。

发行人主动把握如复工与入境隔离酒店业务、政府采购定点酒店业务、网络直播销售、旅游包团、团体培训会议等行业机会，争取国有物业租金减免等国家政策降成本控费用。截至 2020 年第四季度，发行人主要经营业绩已基本恢复至正常水平。

综上，发行人 2020 年度业绩下滑风险不会对持续经营能力造成重大不利影响。

”

三、保荐机构及申报会计师核查意见

（一）核查程序

针对上述事项，保荐机构及申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、申报会计出具了发行人 2020 年度财务报表审阅报告，保荐机构复核了该审阅报告；

2、保荐机构及申报会计师查阅了同行业上市公司公开信息、权威行业协会、研究机构的研究报告；

3、保荐机构及申报会计师分析了国家及权威人士对于 2020 年及 2021 年国内新冠肺炎疫情发展的评估；

4、保荐机构及申报会计师对比研究了发行人 2020 年各项业绩指标与同行业可比公司的差异情况；

5、保荐机构及申报会计师重点关注并复核了发行人对于业绩下滑及持续经营能力影响的说明；

6、保荐机构及申报会计师对照《首发业务若干问题解答（2020 年 6 月修订）》问题 37 逐条分析了发行人的主要情况及分析了发行人相关说明的合理性。

（二）核查结论

经核查，保荐机构及申报会计师认为：

1、发行人 2020 年经营业绩较 2019 年度有一定程度的下滑的原因系新冠肺炎疫情影响，且该影响为不可抗力或偶发性事项；

2、新冠肺炎疫情影响造成的发行人 2020 年业绩继续下滑趋势不会持续，发行人核心业务、经营环境、主要指标等未发生重大不利变化；

3、发行人业绩下滑程度与行业变化趋势基本一致；

4、发行人已经在重大事项提示中披露主要经营状况与财务信息，同时已充分揭示业绩变动或下滑的风险及其对持续经营能力的影响；

5、新冠肺炎疫情造成的发行人经营业绩下滑未对持续经营能力构成重大不利影响；

6、发行人业绩变动的原因具备合理性，发行人的经营与财务状况正常，2020年财务报表科目及主要财务指标下滑情况与同行业可比上市公司相比无明显异常，发行人已充分揭示新冠肺炎疫情及业绩下滑的风险，发行人不存在影响发行条件的重大不利因素。

3、关于重大事项提示。

请发行人结合自身和加盟酒店经营情况，各酒店所在地区目前新冠疫情情况及防控措施，新冠疫情对发行人 2020 业绩的冲击情况，就疫情影响做重大事项提示。

请保荐人核查并发表明确意见。

【回复说明】

一、新冠肺炎疫情对发行人 2020 业绩的冲击情况

发行人已在招股说明书“重大事项提示”之“五、新冠肺炎疫情对公司经营的影响”部分对新冠肺炎疫情对公司 2020 年业绩的冲击影响进行了补充披露和重大事项提示，具体如下：

“

（一）新冠肺炎疫情对公司 2020 年度经营业绩的具体影响

2020 年一季度，我国发生新冠肺炎重大传染疫情。为应对该重大疫情，各地政府采取了交通管控、封城、隔离、推迟复工日期等疫情控制措施，同时居民的商旅出行等受到一定程度限制。根据中国饭店协会的公开数据，本次疫情中，住宿业成为受损最为严重的行业之一。2020 年一季度，住宿业商务客源和本地消费断崖式减少，全国住宿业平均入住率仅为 18%左右，住宿业营业额损失较大。公司旗下酒店主要面向商旅出行住宿客人，受此次疫情影响住宿需求也出现暂时性下降，公司 2020 年度尤其是上半年的出租率和经营业绩受到影响。

受新冠肺炎疫情因素影响,发行人2020年度经营业绩较2019年度下滑较多。根据中审众环会计师事务所出具的“众环阅字(2021)6300002号”《审阅报告》,发行人2020年度实现营业收入25,603.39万元,较2019年度下滑32.91%,实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润3,035.75万元,较2019年度下滑52.98%。

单位:万元

项目	2020年度 (审阅数)	2019年度 (审定数)	变动数	变动幅度
营业收入	25,603.39	38,163.62	-12,560.23	-32.91%
净利润	3,317.04	7,338.62	-4,021.58	-54.80%
归属于母公司股东的净利润	3,506.60	7,225.38	-3,718.78	-51.47%
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	3,035.75	6,456.35	-3,420.60	-52.98%

2019年及2020年度,发行人直营酒店和委托管理酒店的经营情况对比如下:

项目	客房入住率(%)			ADR(元)			RevPAR(元)		
	2020年度	2019年度	变化幅度(%)	2020年度	2019年度	变化幅度(%)	2020年度	2019年度	变化幅度(%)
直营酒店	49.89	67.22	-25.78	367.14	427.15	-14.05	183.18	287.14	-36.21
委托管理酒店	39.85	47.65	-16.37	344.92	422.25	-18.31	129.67	201.21	-35.55

受新冠肺炎疫情影响,2020年度发行人直营酒店和委托管理酒店的客房入住率、ADR、RvePAR等指标较去年均有一定程度的下降。

从2020年全年来看,2月份及3月份疫情最为严重,发行人经营受到的影响相对较大,出租率和客房收入水平处在全年的较低水平;第二、三季度以来,国内疫情已经得到基本控制,全国复产复工开始逐步恢复,发行人客房出租率和客房收入有所回升;第四季度以来,随着居民商旅出行的全面恢复和跨省旅游的复苏,公司客房出租率和经营业绩已经基本恢复至正常水平。

(二) 发行人2020年下半年主要业绩指标环比已不再下滑,截至最近一期,主要业绩指标已基本恢复

截至最近一期,发行人主要经营业绩指标较2019年度同期比较具体情况如下:

单位：万元

项目	2020 年度第四季度 (审阅数)	2019 年度第四季度 (审定数)	恢复程度 (%)
营业收入	8,802.90	9,535.76	92.31
净利润	1,755.06	1,733.07	101.27
扣除非经常性损益后归属于 母公司股东的净利润	1,655.60	1,546.37	107.06
出租率 (%)	69.50	68.77	101.06

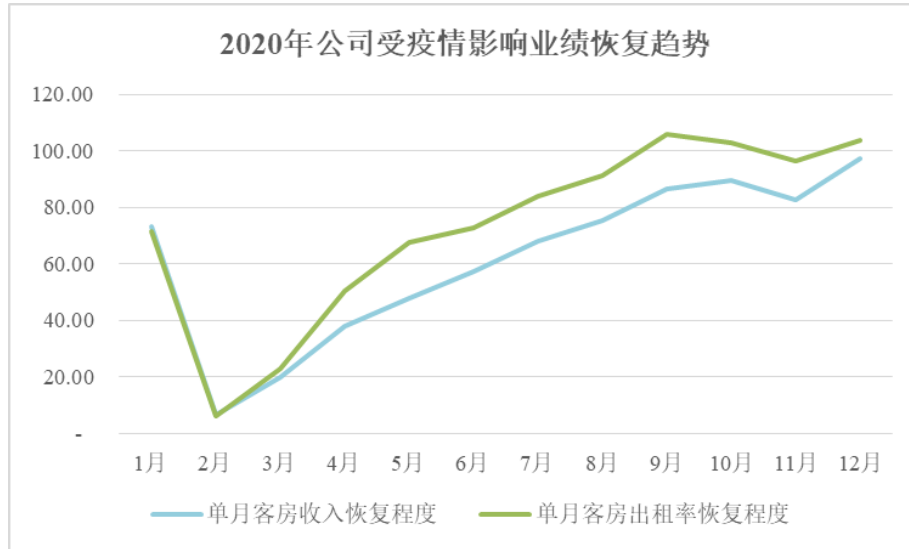
注：恢复程度=2020 年数据/2019 年数据。

2020 年第四季度，发行人营业收入已恢复至 2019 年同期的 92.31%，净利润、扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润、出租率等财务及业务指标已超过 2019 年同期水平，经营恢复情况良好。

此外，公司 2020 年度分月客房收入与出租率恢复情况如下：

月份	客房收入 (万元)		恢复程度 (%)	出租率 (%)		恢复程度 (%)
	2020 年	2019 年		2020 年	2019 年	
1 月	1,455.90	1,992.43	73.07	42.68	59.54	71.68
2 月	126.24	1,856.24	6.80	3.49	56.58	6.17
3 月	481.10	2,418.03	19.90	15.43	67.68	22.80
4 月	983.61	2,597.07	37.87	34.76	68.83	50.50
5 月	1,353.17	2,822.97	47.93	48.58	71.83	67.63
6 月	1,401.82	2,444.17	57.35	47.79	65.82	72.61
7 月	1,852.24	2,713.66	68.26	60.44	72.00	83.94
8 月	2,086.13	2,769.62	75.32	67.03	73.26	91.49
9 月	1,964.62	2,263.84	86.78	66.52	62.71	106.07
10 月	2,233.36	2,493.28	89.57	71.31	69.22	103.03
11 月	2,068.87	2,502.14	82.68	70.68	73.16	96.62
12 月	2,073.22	2,130.73	97.30	66.54	64.06	103.87

注：恢复程度=2020 年数据/2019 年数据



发行人的主要经营业绩自 2020 年 4 月份开始逐步恢复，自 2020 年 9 月开始已基本恢复至往年正常水平。

(三) 发行人主要酒店所在地区的新冠肺炎疫情防控情况

截至本招股说明书签署日，发行人主要直营酒店所在地区的疫情情况如下：

序号	酒店简称	所在地区	疫情防控情况
1	杭州湖滨	杭州市上城区	所属省份浙江省全省均为低风险地区。
2	杭州艺联	杭州市西湖区	
3	杭州华闰	杭州市下城区	
4	杭州千越	杭州市上城区	
5	杭州芯君亭	杭州市西湖区	
6	杭州灵溪	杭州市西湖区	
7	杭州汇和	杭州市江干区	
8	绍兴君亭	绍兴市柯桥区	
9	宁波欧华	宁波市鄞州区	
10	奉化君亭	宁波市奉化区	
11	合肥君亭	合肥市庐阳区	所属省份安徽省全省均为低风险地区。
12	三亚朗廷	三亚市吉阳区	所属省份海南省全省均为低风险地区。
13	上海别院	上海市杨浦区	发行人前述酒店均在低风险地区。上海市目前有四个中风险地区，分别为中福世福汇大酒店、昭通路居民区、贵西小区、临江新村（一村、二村），其他均为低风险地区。
14	上海君亭	上海市黄浦区	
15	上海柏阳	上海市虹口区	
16	上海同文	上海市徐汇区	

注：前述疫情相关信息来源于各地卫健委网站及百度疫情实时大数据。

由统计可见，发行人目前已开业的直营酒店所处地区均为低风险地区，疫

情防控情况良好。前述第 1-12 家酒店所在省份均无本土确诊病例，仅有零星境外输入病例，与 2020 年第 3 季度相比不存在显著不利变化。前述第 13-16 家酒店所在的上海市存在 4 处中风险地区，当地政府已经及时采取了科学有效严格的防控措施，不会对发行人上海地区酒店的经营产生重大不利影响。2020 年 11 月，上海曾出现零星疫情，3 个地区成为中风险地区，但是因为上海政府积极应对，疫情得到了有效控制，未对发行人上海地区主要酒店的经营产生重大不利影响。

目前，我国在疫情防控中积累了丰富的经验，且已经开始紧急推广新冠疫苗的接种工作，虽然仍然可能存在散发病例的情形，但是在我国严密有效的防控体系下不会造成病毒的大范围蔓延和长时间传播。

此外，根据国务院发布的《新型冠状病毒肺炎防控方案（第七版）》，为科学防控，精准施政，对于中风险地区的划定，“以最小防控单元（如学校以班级、楼房以单元、工厂以工作间、工作场所以办公室、农村以户为最小单元）划定防控区域”、“适度限制一定范围内的聚集性活动”，对于高风险地区的划定则再进一步扩大防控区域范围。基于我国对新冠肺炎疫情已经有效防控的态势，未来中高风险区域的划定将更加精准，缩小划定范围，对居民的生活和工作造成的限制和影响将减少，对发行人经营活动的不利影响也会相应减少。

疫情期间，公司积极履行社会责任，为疫情防控做出力所能及的贡献。2020 年一季度，武汉等地隔离酒店和床位严重不足，公司迅速调动旗下酒店系统性开展防疫抗疫工作，全力保障医护人员住宿及生活物资保障等工作。抗疫迄今，公司及旗下酒店积极支持防疫抗疫工作，上海中星君亭、上海柏阳君亭、杭州湖滨君亭持续作为当地隔离酒店为疫情防控做出应有贡献，杭州市上城区疫情防控指挥部在要求保留湖滨君亭酒店作为集中隔离医学观察点的公函中说明：“根据市防控办要求我区于 2020 年 3 月 21 日启用杭州湖滨君亭酒店集中隔离医学观察点和核酸检测服务点。运行半年多来，为全市疫情防控作出了重大突出贡献，得到了省、市防控办的高度肯定与表彰。”发行人杭州区域总经理被中共杭州市委、杭州市人民政府授予“杭州市抗击新冠肺炎疫情先进个人”称号。鉴于目前疫情防控的常态化和境外输入的持续性，发行人前述酒店 2020 年第 4 季度及截至本招股说明书签署日继续做为防疫隔离酒店，较 2020 年第 3 季度不存在显著不利变化，亦不存在可预见的显著不利变化。

（四）新冠肺炎疫情对公司的影响为暂时性影响

公司 2020 年度业绩较 2019 年度下滑较多，但主要是因为第一、第二季度由于年初新冠肺炎疫情的突然大规模爆发而遭受的短期重大冲击。随着国内疫情得到有效控制，公司经营逐步恢复正常，结合公司下半年经营业绩等客观情况来看，新冠肺炎疫情对公司的相关影响是暂时性的。

截至最近一期，发行人主要经营业绩指标较 2019 年度同期比较具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度第四季度 (审阅数)	2019 年度第四季度 (审定数)	恢复程度
营业收入	8,802.90	9,535.76	92.31%
净利润	1,755.06	1,733.07	101.27%
扣除非经常性损益后归属于 母公司股东的净利润	1,655.60	1,546.37	107.06%
出租率 (%)	69.50	68.77	101.06%

注：恢复程度=2020 年数据/2019 年数据。

2020 年第四季度，发行人营业收入已恢复至 2019 年同期的 92.31%，净利润、扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润、出租率等财务及业务指标已超过 2019 年同期水平，经营恢复情况良好。

在中国特色社会主义体制优势以及党和国家的坚强领导下，加上国内各地对疫情防控的科学经验积累以及新冠肺炎疫苗的上市与规模接种，可以确信的是，当期的零星疫情虽然在短期冬春季内会使部分地区承压，但总体上并不会改变我国当前疫情有效防控的局面，2021 年全年居民的商旅出行总体仍将保持良好运行的态势。此外，根据《新型冠状病毒肺炎防控方案（第七版）》相关要求，我国中高风险防控区域的最小防控单元更加精准，对居民的 life 和工作造成的限制和影响将减少，对发行人经营活动的不利影响也相应减少。

基于当前我国新冠肺炎疫情有效防控的局面，发行人管理层预计新冠肺炎疫情的影响不会造成 2021 年度公司业绩较 2020 年度继续下滑的情形。

（五）新冠肺炎疫情不会对发行人持续经营能力产生重大不利影响

2020 年上半年，受新冠肺炎疫情等因素影响，公司营业收入及经营业绩下降较大，但下半年客房收入、出租率等关键经营指标已恢复至去年同期水平。截至最近一期末，新冠肺炎疫情对公司经营业绩的不利影响已基本消除。

此外，由于国内疫情的逐渐得到控制、居民商旅出行的全面恢复、隔离酒店等特殊需求的存在，以及中高端酒店行业经营环境长期向好的趋势没有改变，公司的经营环境及持续经营能力未发生重大不利变化，因此公司具备持续经营能力。

”

二、保荐机构的核查程序和核查意见

（一）核查程序

针对上述事项，保荐机构主要履行了以下核查程序：

- 1、查阅中审众环会计师事务所出具的发行人 2020 年度财务报表审阅报告；
- 2、查阅发行人 2019 年度审计报告；
- 3、统计了发行人 2019 年度和 2020 年度直营店和委托管理店的客房收入、净利润、出租率 OCC、平均房价 ADR、平均每间可供出租客房收入 RevPAR 等经营数据；
- 4、查阅同行业公司首旅酒店、锦江酒店、开元酒店定期报告等公开披露信息，了解同行业公司的经营指标情况，并与发行人进行对比分析；
- 5、复核发行人 2020 年度分月客房收入与出租率数据，并与 2019 年度数据进行对比；
- 6、通过国家卫健委、各省份卫健委及防控指挥部等官方渠道查询发行人各酒店所在地的疫情等级情况、最新的防疫政策及措施；
- 7、查阅 2021 年度关于国内酒店行业的研究报告，了解新冠肺炎疫情对国内酒店行业的整体影响及恢复情况。

（二）核查结论

经核查，保荐机构认为：

- 1、受新冠肺炎疫情因素影响，发行人 2020 年度经营业绩较 2019 年度下滑较大，主要业绩指标下滑程度与同行业变化趋势基本一致；
- 2、第二季度以来，随着居民商旅出行的全面恢复和跨省旅游的复苏，公司客房出租率和经营业绩开始恢复，至第四季度基本恢复至正常水平。疫情对发行人经营业绩的影响主要体现在 2020 年上半年。截至最近一期末，新冠肺炎疫情对公司经营业绩的不利影响已基本消除；

3、发行人目前已开业的直营酒店所处地区均为低风险地区，疫情防控情况良好；

4、新冠肺炎疫情对公司的影响为暂时性影响，新冠肺炎疫情不会对发行人持续经营能力及发行条件产生重大不利影响；

5、发行人已在招股说明书“重大事项提示”部分对新冠肺炎疫情对公司经营业绩和持续经营能力的影响作出充分的风险提示和说明。

4、关于 2020 年酒店运营情况。

审核问询回复显示：（1）2020 年第 1 季度发行人少数酒店盈利，其中部分酒店 2020 年第 1 季度收入较 2019 年 1 季度存在较大下滑，但净利率则较为一致；（2）2020 年 1 季度中，杭州汇和酒店收入 616.1 万元，显著高于同期发行人其他酒店；2020 年 2 季度杭州汇和收入 587.54 万元，在发行人其他酒店收入逐步恢复背景下，杭州汇和收入较 1 季度有所回落。

请发行人：（1）补充披露部分酒店在 2020 年 1 季度收入下滑的情形下，其净利率与 2019 年 1 季度较为一致的原因及合理性，发行人相关成本、费用核算是否完整、准确；（2）补充披露杭州汇和收入变动的的原因以及和发行人其他酒店收入差异的原因。

请保荐人、申报会计师补充说明对发行人 2020 年酒店运营业务收入、成本、费用是否真实、准确、完整的核查结果，并对上述事项发表明确意见。

【回复说明】

一、补充披露部分酒店在 2020 年 1 季度收入下滑的情形下，其净利率与 2019 年 1 季度较为一致的原因及合理性，发行人相关成本、费用核算是否完整、准确

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、经营成果分析”之“十五、持续经营能力分析”之“（一）2020 年前三季度各酒店营业收入及净利润与上年同期对比情况”之“1、第一季度”部分对相关情况进行了补充披露，具体如下：

“

（1）2020 年第一季度及 2019 年第一季度各酒店收入及净利率情况

单位：万元

序号	酒店简称	营业收入			净利润率		
		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	-133.85%	-27.20%	-106.65%
2	杭州艺联	122.02	341.60	-64.28	6.76%	21.53%	-14.77%
3	杭州华闰	161.18	280.74	-42.59	-145.49%	-65.64%	-79.85%
4	绍兴君亭	44.31	252.64	-82.46	-76.87%	24.47%	-101.34%
5	义乌城中城	122.10	188.33	-35.17	36.34%	-2.32%	38.66%
6	义乌华丰(注1)	-	-	-	-	-	-
7	上海君亭	349.76	964.24	-63.73	27.43%	27.26%	0.17%
8	合肥君亭	357.78	927.72	-61.43	-15.74%	18.41%	-34.16%
9	上海柏阳	239.19	609.42	-60.75	17.38%	25.72%	-8.35%
10	杭州灵溪	236.68	639.51	-62.99	-14.69%	19.68%	-34.37%
11	杭州汇和	616.10	915.38	-32.69	12.42%	11.60%	0.83%
12	上海同文(注2)	-	683.36	-100.00	-	19.05%	-19.05%
13	宁波欧华	61.60	200.37	-69.26	-298.43%	-77.19%	-221.23%
14	三亚朗廷	214.28	555.45	-61.42	-15.09%	-4.93%	-10.16%
15	杭州千越	235.11	415.15	-43.37	-22.53%	-28.67%	6.14%
16	杭州芯君亭	56.02	24.62	127.52	-92.43%	-544.88%	452.45%
17	奉化君亭(注3)	-	-	-	-	-	-
18	上海别院	371.17	704.34	-47.30	-19.50%	-7.03%	-12.47%
合计		3,238.58	7,928.59	-59.15	-19.24%	4.44%	-23.68%

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。

（2）部分酒店2020年第一季度收入下滑的情形下，其净利率与2019年第一季度较为一致的原因及合理性

如上所述，2020年第一季度收入下滑的情形下，其净利率与2019年第一季度较为一致的酒店为上海君亭、上海柏阳、杭州汇和及杭州千越。

①上海君亭

上海君亭 2020 年第一季度的净利率较 2019 年第一季度较为一致,主要系上海君亭 2020 年第一季度与收入变动不直接相关的成本费用(即固定成本费用)下降较多以及收到政府补助所致,具体情况如下:

单位:万元

项目	2020年1-3月	2019年1-3月	变动金额	变动原因
成本费用项目				
租金费用	71.10	152.06	-80.96	享受 2020 年 2 月及 3 月租金费用减免,不含税金额为 80 万元
装修费摊销	31.98	73.32	-41.34	初始装修费于 2019 年 9 月摊销完毕,故 2020 年 1-3 月摊销费用有所减少
营业外收入项目				
政府补助	79.70	-	79.70	主要系 2020 年 2 月收到黄浦区财政局扶持资金 78 万元
净利润变动金额合计			201.99	
剔除上述变动因素 2020 年 1-3 月净利率			-30.32%	
剔除上述变动因素两期净利率变动幅度			-57.58%	

②上海柏阳

上海柏阳 2020 年第一季度的净利率较 2019 年第一季度较为一致,主要系上海柏阳 2020 年第一季度与收入变动不直接相关的成本费用(即固定成本费用)下降较多以及收到政府补助所致,具体情况如下:

单位:万元

项目	2020年1-3月	2019年1-3月	变动金额	变动原因
成本费用项目				
租金费用	38.80	118.19	-79.39	享受 2020 年 2 月及 3 月租金费用减免,不含税金额为 79 万元
营业外收入项目				
政府补助	55.00	-	55.00	2020 年 3 月收虹口区财政局绩效奖励款 55 万元
净利润变动金额合计			134.39	
剔除上述变动因素 2020 年 1-3 月净利率			-38.81%	
剔除上述变动因素两期净利率变动幅度			-64.53%	

③杭州汇和

杭州汇和 2020 年第一季度的净利率较 2019 年第一季度较为一致，主要系杭州汇和 2020 年第一季度与收入变动不直接相关的成本费用（即固定成本费用）下降较多所致，具体情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年1-3月	变动金额	变动原因
成本费用项目				
租金费用	296.73	439.50	-142.77	享受 2020 年 2 月租金费用减免，不含税金额为 142 万元
净利润变动金额合计			142.77	
剔除上述变动因素 2020 年 1-3 月净利率			-10.75%	
剔除上述变动因素两期净利率变动幅度			-22.35%	

④杭州千越

杭州千越 2020 年第一季度的净利率较 2019 年第一季度较为一致，主要系杭州千越 2020 年第一季度与收入变动不直接相关的成本费用（即固定成本费用）下降较多所致，具体情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年1-3月	变动金额	变动原因
成本费用项目				
租金费用	70.07	210.22	-140.15	初始与业主协商可减免 2020 年 2 月及 3 月租金 140 万，故账面仅确认了 1 月的租金，最终协议签订减免 2020 年 9 月 0.5 个月的租金，故账面在 2020 年 4 月补确认了 2 月及 3 月的租金费用。从全年看租金费用核算完整、准确
净利润变动金额合计			140.15	
剔除上述变动因素 2020 年 1-3 月净利率			-82.14%	
剔除上述变动因素两期净利率变动幅度			-53.47%	

综上，部分酒店在 2020 年第一季度收入下滑的情形下，其净利率与 2019 年第一季度较为一致，主要系由于该酒店 2020 年第一季度与收入变动不直接相关的成本费用（即固定成本费用）下降较多以及收到政府补助所致，具有合理性。

”

二、补充披露杭州汇和收入变动的的原因以及和发行人其他酒店收入差异的原因

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十五、持续经营能力分析”之“（一）2020 年前三季度各酒店营业收入及净利润与上年同期对比情况”之“2、第二季度”对杭州汇和收入变动的的原因进行了补充披露，具体如下：

“

杭州汇和 2020 年第二季度营业收入低于第一季度，主要系受新冠肺炎疫情影响，杭州汇和与浙江汇和商业有限公司协商一致，同意减免其浮动租金，使得第二季度转租收入较第一季度下降 85.71 万元，扣除该因素后杭州汇和第二季度收入较第一季度上升 57.15 万元，和其他酒店收入变动趋势一致。

”

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十五、持续经营能力分析”之“（一）2020 年前三季度各酒店营业收入及净利润与上年同期对比情况”之“1、第一季度”对杭州汇和收入与其他酒店收入差异的情况补充披露，具体如下：

“

杭州汇和 2020 年第一季度营业收入 616.10 万元，显著高于同期发行人其他酒店，主要原因为杭州汇和 2020 年第一季度收入中，转租收入金额为 483.37 万元，占第一季度杭州汇和收入比例为 78.46%。杭州汇和将承租的物业（总面积为 44,382.31 平方米）中，附楼地面以上 1-5 层、主楼地面以上 1-5 层（主楼一层除酒店使用的大堂区域），地面以下 1-2 层（总面积为 31,648.43 平方米）全部转租给浙江汇和商业有限公司，并向其收取租金。由于转租面积较大，转租收入较高，使得在受疫情影响导致酒店收入均下降较大的情况下，杭州汇和通过确认相关转租收入，使其 2020 年第一季度收入显著高于同期发行人其他酒店。

”

三、保荐机构和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，保荐机构和申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、计算各酒店 2020 年 1 季度及 2019 年 1 季度的净利率；获取 2020 年 1 季度的净利率与 2019 年 1 季度较为一致的酒店的情况；

2、获取上述酒店 2020 年 1 季度营业成本、期间费用、营业外收支等利润表相关科目的明细，与 2019 年 1 季度进行比较，分析波动的原因及合理性；

3、获取杭州汇和 2020 年 2 季度收入构成情况，与 2020 年 1 季度进行比对，分析波动的原因及合理性；

4、比较杭州汇和与发行人其他酒店关于收入构成的差异，获取发行人下属杭州汇和与汇和商业签订的租赁合同，查阅合同条款、收款凭证等，对租金收入的计算过程进行复核；

5、对发行人 2020 年酒店运营业务收入是否真实、准确、完整执行如下程序：

(1) 对发行人管理层进行访谈，了解与收入相关的内部控制流程，对内部控制的有效性进行测试；

(2) 报告期内，按收入类型比较各类型收入占比及波动与发行人业务开展是否一致，是否合理；逐月分析月收入波动是否符合酒店业季节周期及个别门店经营周期特点；

(3) 对显恒系统中的数据进行 IT 审计，核实订单数据的准确性及完整性；

(4) 针对不同的收入类型，根据其收入特点，分别执行以下核查程序：

①客房及餐饮收入：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；获取显恒系统后台导出的报告期订单明细数据，与报告期每期收入总额进行比对；获取报告期内每月显恒系统月报表，与账面每期各月各类业务进行比对；抽取报告期每年 6 月和 12 月，获取显恒系统当月每天的日报表，与账面记录每天的收入进行比对；从明细账抽样每家酒店每年 25 笔，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；按

身份证号码统计散客住宿金额的前 100 名以及当年消费金额大于 1 万元的散客进行电话访谈，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；统计旅客入住金额及间夜数的分层情况，查看 2020 年长时间居住的住客比例是否较往年显著增长，了解相关增长的原因。

②其他配套收入：其他配套收入主要包含转租收入、会务场所或宴会厅短租、衣物洗涤等客房服务，获取其每月构成明细，查阅合同条款、收款凭证等，对租金收入的计算过程进行复核；对其他零星客房服务收入进行分析性复核，查看其各月变动的原因及合理性。

6、对发行人 2020 年酒店运营业务成本及费用是否真实、准确、完整执行如下程序：

(1) 与发行人管理层进行访谈，了解与采购、费用相关的内部控制流程，对内部控制的有效性进行测试；

(2) 获取 2020 年各酒店成本及费用明细表，根据业务模式进行汇总；

(3) 对账面记录的各期的固定成本费用和变动成本费用进行复核，对于固定成本费用，如租金、折旧、摊销、人员薪酬及其他变动成本费用执行了以下核查程序：

①租金：取得各酒店的租赁合同，检查合同约定条款，包括合同签署时间、位置、业主、交房时间、租期、免租期、面积、租金支付约定等信息；对租赁成本分摊结果进行重算，和账面进行比对，并确认 2020 年与往年相比是否一贯执行；计算并分析各酒店 2020 年单位租金波动情况。

②折旧、摊销：对发行人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，关于装修费用摊销年限的会计估计，判断其合理性；查询酒店行业上市公司公开披露信息，比较其装修费用摊销政策及摊销年限与发行人是否存在重大差异；获取各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，分摊期，计算每平方米装修费、每年分摊的装修费用，列示各酒店各装修项目的金额并计算其占比，对整体情况进行分析，是否有与平均占比差异较大或每平方米装修费明显偏高或偏低的情况；列示各酒店装修项目构成及金额，判断是否属于装修费用核算范围并判断该标准一贯执

行，根据竣工结算报告确认装修费用摊销起止时点并与账面记录进行比对；对折旧、摊销采用重新计算的方法，比较账面记录与测试结果。

③人员薪酬：获取各酒店 2020 年员工花名册和每月工资表，测算各月人工成本费用是否计提充分；按员工层级测算每层级员工平均薪酬，年收入/员工人数，营业面积/员工人数，比较年收入与员工人数之间的相关性、比较各酒店之间平均工资，对发行人关于差异情况的合理性分析说明进行复核分析；将账面各科目记录人工成本与工资表中各部门人工成本对比，检查其一致性。

④其他变动成本费用：其他变动成本费用主要包含物料消耗成本、水电费等，抽取每期大额成本费用进行抽凭测试，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。

(4) 对重要成本及费用进行细节测试，抽取发货单或发票追查至明细账，检查是否进行账务处理，是否存在账外成本发生情况；检查期后单据，查看是否存在跨期成本；

(5) 对重要供应商进行访谈，了解发行人与其合作历史、结算模式等；

(6) 通过国家工商总局信用查询系统、天眼查等工具，查阅主要供应商的工商资料，核查供应商真实性、工商信息及与发信人是否存在关联关系；

(7) 取得发行人董监高 2020 年主要银行账户流水，核查是否存在与发行人之间除工资薪金外的重要资金往来。

(三) 核查结论

经核查，保荐机构和申报会计师认为：部分酒店在 2020 年 1 季度收入下滑的情形下，其净利率与 2019 年 1 季度较为一致，主要系由于该酒店 2020 年 1 季度与收入变动不直接相关的成本费用（即固定成本费用）下降较多以及收到政府补助所致，具有合理性，发行人相关成本、费用核算完整、准确；杭州汇和 2020 年 2 季度收入低于第 1 季度，主要系浮动租金减免所致；杭州汇和 2020 年 1 季度收入较同期发行人其他酒店较高，主要系其转租收入占比较大，受疫情影响的程度有限；发行人 2020 年酒店运营业务收入、成本、费用真实、准确、完整。

5、关于 2020 年其他配套服务收入项下的其他收入。

审核问询回复显示，发行人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月金额511.09万元，较上年同期（704.57万元）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。

请发行人：（1）补充披露其他收入下各项目收入构成情况，在2020年1-9月各月分布情况，2020年其他收入下滑幅度小于住宿服务收入的原因；（2）其他收入毛利率、毛利金额及占总毛利金额的比例；（3）补充披露其他收入的收款方式，是否系与住客的客房款一同结算，收款对手方是否与客户对象一致。

请保荐人、申报会计师补充说明对其他收入的核查情况，是否存在异常情形，其他收入是否真实、准确，并对上述事项发表明确意见。

【回复说明】

一、补充披露其他收入下各项目收入构成情况，在2020年1-9月各月分布情况，2020年其他收入下滑幅度小于住宿服务收入的原因

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、经营成果分析”之“（二）营业收入构成分析”之“2、主营业务收入变动分析”之“（3）其他酒店配套服务收入分析”之“③其他收入情况”部分对相关情况进行了补充披露，具体如下：

“

A、其他收入2020年1-9月各月分布情况

单位：万元

月份	2020年1-9月					
	代订房佣金收入	会务场所或宴会厅等短租收入	水、电、燃气等能源收入	空调费收入	物业费收入	衣物洗涤、酒店用品及商品销售等客房服务收入
1	18.92	20.20	4.75	9.31	6.84	3.37
2	12.10	5.96	3.96	8.65	6.84	3.56
3	9.10	3.42	1.21	6.71	6.84	1.30
4	11.16	7.24	5.75	4.90	6.84	1.24
5	19.44	10.55	9.64	4.08	6.84	2.88
6	14.20	13.46	10.55	9.01	6.84	4.95
7	26.81	16.75	11.89	9.01	6.84	3.21
8	19.32	19.54	15.71	9.01	6.84	4.04

9	17.98	23.21	13.09	9.01	6.84	9.38
合计	149.03	120.33	76.55	69.69	61.56	33.93
占其他业务收入 比重	29.16%	23.54%	14.98%	13.64%	12.05%	6.64%

其他配套服务收入项下的其他收入主要系委托管理店的代订房佣金收入、会务场所或宴会厅等短租收入、水、电、燃气等能源收入、空调费收入、物业费收入以及衣物洗涤、酒店用品及商品销售等客房服务收入。上述收入项目中，仅会务场所或宴会厅等短租收入及衣物洗涤、酒店用品及商品销售等客房服务收入与住宿服务收入关联度较高，上述两类收入的各月波动情况与住宿服务各月波动情况相吻合，呈现出2月、3月较低，4月开始逐渐上升的趋势。

除上述两类收入之外，其他类别收入与住宿服务并无关联，如委托管理店的代订房佣金收入系住宿客人通过公司订房系统预订委托管理酒店的房间，需向委托管理店收取的代订房佣金收入；水、电、燃气等能源收入、空调费收入、物业费收入均为向转租客户收取的租赁物业相关的服务收入。上述收入占其他配套服务收入项下的其他收入的比重为70%，且2020年1-9月呈现出相对较为稳定的状态，使得在住宿服务收入有所下滑的情况下，其他收入下滑的幅度相对较小。

”

二、其他配套服务收入项下的其他收入毛利率、毛利金额及占总毛利金额的比例

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、经营成果分析”之“（二）营业收入构成分析”之“2、主营业务收入变动分析”之“（3）其他酒店配套服务收入分析”之“③其他收入情况”部分对相关情况进行了补充披露，具体如下：

“

B、其他收入毛利率、毛利金额及占总毛利金额的比例情况

项目	2020年1-9月	2019年度	占上年比例 (%)	同比变动
其他收入(万元)	511.09	992.21	51.51	-

项目	2020年1-9月	2019年度	占上年比例 (%)	同比变动
其他成本(万元)	130.66	286.08	45.67	-
其他收入毛利金额(万元)	380.43	706.13	53.88	-
总毛利金额(万元)	3,557.84	13,303.72	26.74	-
其他收入毛利率(%)	74.44	71.17	-	3.27
其他收入毛利占总毛利金额的比例(%)	10.69	5.31	-	5.38

注：由于2020年度1-9月与2019年度的期间长短不一致，故此处计算2020年1-9月收入、成本等数据占2019年度数据的比例；毛利率和毛利占总毛利的比例计算同比变动数值。

如前文所述，委托管理店的代订房佣金收入、水、电、燃气等能源收入、空调费收入、物业费收入占其他收入的比重为70%，该类收入与住宿服务并无关联且在2020年1-9月期间呈现出相对较为稳定的状态，故在总毛利率金额下降较为明显的情况下，其他收入毛利金额下降幅度相对较小，对当期总毛利的贡献程度高于上年。

”

三、补充披露其他收入的收款方式，是否系与住客的客房款一同结算，收款对手方是否与客户对象一致

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、经营成果分析”之“(二)营业收入构成分析”之“2、主营业务收入变动分析”之“(3)其他酒店配套服务收入分析”之“③其他收入情况”部分对相关情况进行了补充披露，具体如下：

“

C、其他收入中不同项目收款方式

a、代订房佣金收入：公司每月与委托管理酒店进行结算并收款，收款方系公司下属各委托管理酒店，收款对手方与客户对象一致；

b、会务场所或宴会厅等短租收入：会务场所或宴会厅短租通常由所举办会议或宴会的客户指定其联系人与公司进行单独结算，若该短租业务涉及客房住

宿，则通常在短租业务与客房住宿业务分别单独结算后，由客户指定联系人一同向公司进行支付，上述业务收款对手与服务的实际接收方一致；

c、水、电、燃气等能源收入、空调费收入、物业费收入：公司每月与转租客户进行结算并收款，收款方系转租客户，与客户对象一致；

d、衣物洗涤、酒店用品及商品销售等客房服务收入：此类零星收入通常与住客的客房款一同结算，收款对方与客户对象一致。

”

四、保荐机构和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，保荐机构和申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、获取 2020 年其他配套服务收入项下的其他收入明细，统计 1-9 月各月的分布情况，了解其变动的原因及合理性；

2、计算 2020 年 1-9 月其他收入毛利率、毛利金额及占总毛利金额的比例，并与上年进行比较；

3、对发行人财务总监进行访谈，了解其他收入的收款方式，结算方式以及收款对手方是否与客户对象一致；

4、对其他收入进行细节性及截止性测试，检查相关合同、发票、支付凭证，确认其真实性及准确性。

（二）核查结论

经核查，保荐机构和申报会计师认为：2020 年 1-9 月其他收入下各项目各月分布未见异常，其主要项目构成系委托管理店的代订房佣金收入、水、电、燃气等能源收入、空调费收入、物业费收入，与住宿服务收入无关联，故在在住宿服务收入有所下滑的情况下，其他收入下滑的幅度相对较小，对当期总毛利的贡献程度高于上年；其他收入的收款对象均系与实际接收服务的对象一致，均单独进行结算，不存在与住客的客房款一同结算的情形；其他收入真实、准确，未见异常情况。

（以下无正文）。

发行人董事长的声明

本人已认真阅读《关于浙江君亭酒店管理股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市的审核中心意见落实函的回复》的全部内容，确认回复的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

董事长（签名）：


吴启元

浙江君亭酒店管理股份有限公司（盖章）



2021年1月26日

(本页无正文,为安信证券股份有限公司《关于浙江君亭酒店管理股份有限公司
申请首次公开发行股票并在创业板上市的审核中心意见落实函的回复》之签署页)

保荐代表人(签字): 湛瑞锋
湛瑞锋

郭明新
郭明新



安信证券股份有限公司

2024年1月26日

保荐机构董事长声明

本人已认真阅读《关于浙江君亭酒店管理股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市的审核中心意见落实函的回复》的全部内容，了解回复涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，本回复不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性承担相应法律责任。

保荐机构董事长签名：



黄炎勋



安信证券股份有限公司

2024年1月26日