

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

众环专字（2021）6300011 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 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》（以下简称“落实函”）中涉及申报会计师的相关问题，回复如下。

一、意见落实函问题一：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。

【发行人回复】

〈一〉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，以及纳入非经常性损益的主要项目和金额

(一) 申报会计师的审阅意见

公司财务报告审计截止日为 2020 年 9 月 30 日。申报会计师对公司 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注，并出具了“众环阅字（2021）6300002 号”《审阅报告》。

(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 (审计数)	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%
股东权益合计	28,510.01	25,232.96	3,277.05	12.99%
归属于母公司股东的 股东权益	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；股东权益及归属于母公司股东的股东权益分别为28,510.00万元和29,577.09万元，较上年年末分别增长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%
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，较上年度减少32.91%，主要是由于2020年上半年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%，小于收入的降幅，也使得利润的降幅要大于收入的降幅，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	2019 年度	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%，主要是由于上半年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，主要系由于 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额流出额也较小。

4、非经常性损益情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	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%
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。

<二>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

（一）2020 年度财务数据审阅情况与盈利预测情况对比

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%
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

(一) 2020 年第 4 季度经审阅的财务数据情况

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所有者的净利润	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, 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, 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

(一) 2020 年第 4 季度酒店经营指标情况

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季度酒店经营情况略好于第3季度，各项经营指标未出现重大变化。

<五>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

截至本落实函出具日，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 季度及截至本落实函出具日继续作为防疫隔离酒店，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。

【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；
- 2、对 2020 年度审阅报告的相关数据与 2019 年度审定数据进行对比分析，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对比，检查其是否存在重大差异；
- 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，检查其是否存在重大差异；
- 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，申报会计师认为：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；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；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；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；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。

二、意见落实函问题二：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 6,456.35 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。

【发行人回复】

发行人 2020 年度主要经营数据较 2019 年度比较具体情况如下：

单位：万元

项 目	2020 年度 (审阅数)	2019 年度 (审定数)	变动金额	变动比例
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%

受新冠肺炎疫情因素影响，发行人 2020 年度经营业绩较 2019 年度有所下滑。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的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%。

<一>发行人 2020 年业绩下滑是偶发性因素影响且趋势不会持续

（一）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，我国发生新型冠状病毒肺炎重大传染疫情。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。

（二）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

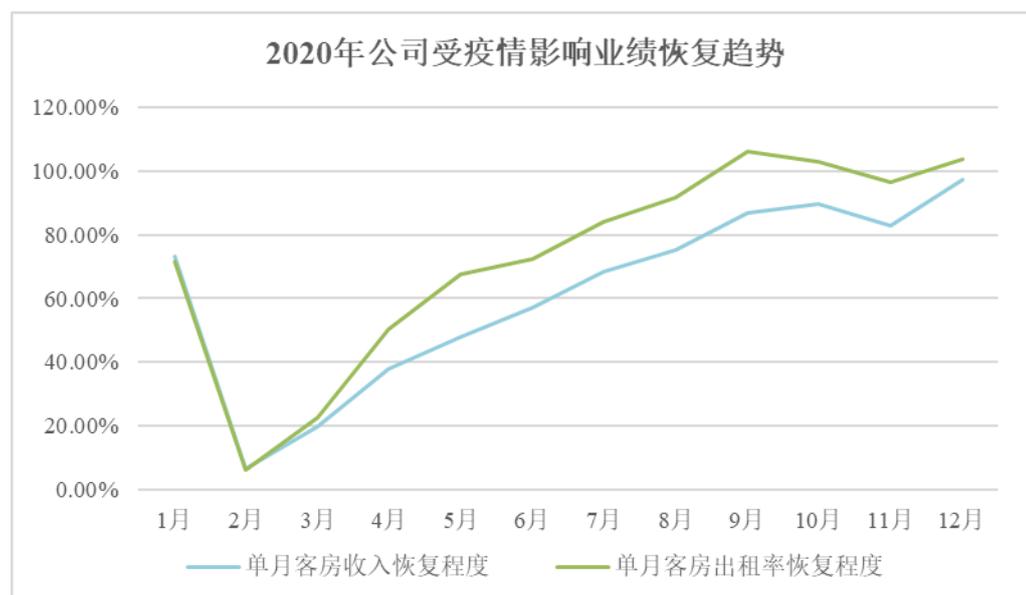
项目	2020年度第四季度 (审阅数)	2019年度第四季度 (审定数)	恢复程度
营业收入	8,802.90	9,535.76	92.31%
净利润	1,755.06	1,733.07	101.27%
扣除非经常性损益后归属于母 公司股东的净利润	1,655.60	1,546.37	107.06%
出租率(%)	69.50	68.77	101.06%

注：恢复程度=2020年数据/2019年数据。

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	91.50
9月	1,964.62	2,263.84	86.78	66.52	62.71	106.08
10月	2,233.36	2,493.28	89.57	71.31	69.22	103.02
11月	2,068.87	2,502.14	82.68	70.68	73.16	96.61
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。截至本落实函回复出具日，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，更不会再次出现类似 2020 年一季度全国大规模交通管控、封城、隔离、推迟复工日期等情形，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。

<二>发行人核心业务、经营环境、主要指标未发生重大不利变化

（一）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。

截至本落实函回复出具日，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分别为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%。

截至本落实函回复出具日，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。

（二）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

（1）新冠肺炎疫情不会改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。

（2）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。

（二）公司内部经营环境未发生重大不利变化

1、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。

2、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。

（三）发行人主要经营指标未发生重大不利变化

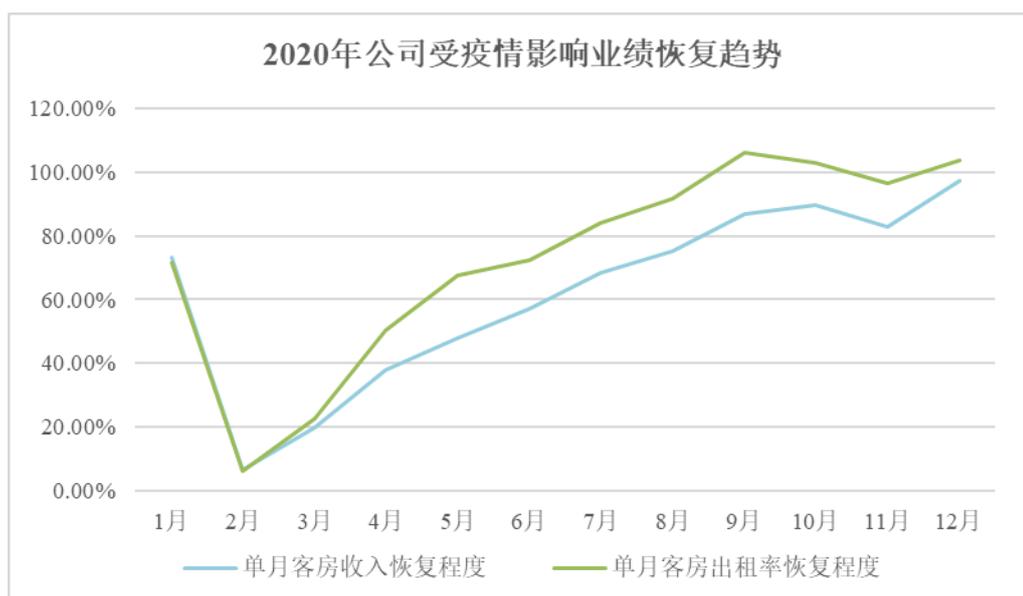
1、疫情得到有效防控以来，公司主要经营指标迅速恢复至正常水平

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	91.50
9月	1,964.62	2,263.84	86.78	66.52	62.71	106.08
10月	2,233.36	2,493.28	89.57	71.31	69.22	103.02
11月	2,068.87	2,502.14	82.68	70.68	73.16	96.61
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、2020 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 年度有所下滑。发行人 2020 年度经审阅的营业收入为 25,603.39 万元，较 2019 年度下滑 32.91%，扣除非经常性损益后的归属于母公司股东净利润为 3,035.75 万元，较 2019 年度下滑 52.98%。

截至最近一期末，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 年第四季度 (审阅数)	2019 年第四季度 (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的归属于 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。

<三>发行人业绩下滑程度与同行业变化趋势基本一致

(一) 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

由于同行业可比上市公司截至本落实函回复出具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，营业收入及出租率下滑幅度与同行业基本一致，净利润下滑幅度小于同行业平均水平主要系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。

综上，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，但截至目前，发行人各项经营业绩指标已基本恢复至正常水平，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。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。发行人 2020 年业绩下滑风险不会对持续经营能力造成重大不利影响。

【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、审阅发行人 2020 年全年财务报表；
- 2、查阅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、分析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、对比研究发行人 2020 年各项业绩指标与同行业可比公司的差异情况；
- 5、重点关注并复核发行人对于业绩下滑及持续经营能力影响的说明；
- 6、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，申报会计师认为：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特殊业务事项是真实准确的；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；发行人业绩下滑程度与行业变化趋势基本一致；发行人已经并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。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，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

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。

三、意见落实函问题四：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。

【发行人回复】

<一>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

(一) 2020 年 1 季度及 2019 年 1 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%

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
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。

(二) 部分酒店 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

如上所述, 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 1 季度的净利率较 2019 年 1 季度较为一致, 主要系由于上海君亭 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, 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

项目	2020年1-3月	2019年1-3月	变动金额	变动原因
				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月净利润率			-30.32%	
剔除上述变动因素两期净利润率变动幅度			-57.58%	

2、上海柏阳

上海柏阳2020年1季度的净利率较2019年1季度较为一致，主要系由于上海柏阳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，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月净利润率			-38.81%	
剔除上述变动因素两期净利润率变动幅度			-64.53%	

3、杭州汇和

杭州汇和2020年1季度的净利率较2019年1季度较为一致，主要系由于杭州汇和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，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月净利润率			-10.75%	

项目	2020年1-3月	2019年1-3月	变动金额	变动原因
剔除上述变动因素两期净利润率变动幅度			-22.35%	

4、杭州千越

杭州千越 2020 年 1 季度的净利率较 2019 年 1 季度较为一致，主要系由于杭州千越 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，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 月净利润率			-82.14%	
剔除上述变动因素两期净利润率变动幅度			-53.47%	

综上，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。

<二>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

（一）杭州汇和收入变动的的原因

杭州汇和 2020 年 2 季度收入低于第 1 季度，主要系受新冠肺炎疫情影响，汇和君亭与浙江汇和商业有限公司（以下简称“汇和商业”）协商一致，同意减免其浮动租金，使得第 2 季度转租收入较第 1 季度下降 85.71 万元，扣除该因素后杭州汇和第 2 季度收入较第 1 季度上升 57.15 万元，和其他酒店收入变动趋势一致。

（二）杭州汇和与其他酒店收入差异的原因

杭州汇和 2020 年 1 季度收入 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 1 季度收入中，转租收入金额为 483.37 万元，占 1 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）全部转租给汇和商业，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有所下降的情况下，杭州汇和通过确认相关转租收入，使其 2020 年 1 季度收入显著高于同期发行人其他酒店。

【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、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，查看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，查看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对昱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：

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告数据是否存在差异；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；获取昱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；获取报告期内每月昱恒系统月报表，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，获取昱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。

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：

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。

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。

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。

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。

<二>核查结论

经核查，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。

四、意见落实函问题五：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。

【发行人回复】

<一>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

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
占其他业务收入的比重	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

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	占上年比例(%)	同比变动
其他收入	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	130.66	286.08	45.67	—
其他收入毛利金额	380.43	706.13	53.88	—
总毛利金额	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“本落实函回复问题五、<一>”回复所述，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较高，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>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

其他收入中不同项目收款方式如下：

1、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；

2、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；

3、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；

4、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。

【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 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，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。



中国·武汉

中国注册会计师
(项目合伙人)：

毛宝军

毛宝军



中国注册会计师：

林俊

林俊



2021 年 1 月 26 日