

## 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的 上市委审议意见落实函的回复

众环专字（2021）6300019 号

深圳证券交易所上市审核中心：

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 2 月 9 日出具的《关于创业板上市委审议意见的落实函》（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、落实函问题一：请发行人在招股说明书中补充披露因新冠疫情享受租金和社保减免、税收优惠等短期政策对 2020 年业绩的影响，以及上述政策的不可持续性对未来业绩的影响，并在重大事项部分进行风险提示。请保荐人、申报会计师发表明确意见。

### 【发行人回复】

<一>因新冠疫情享受租金和社保减免、税收优惠等短期政策对 2020 年业绩的影响

#### （一）因新冠疫情出台的主要租金和社保减免、税收优惠等相关政策

2020 年受新冠疫情影响，国家、各省、直辖市和自治区依据当地具体情况出台了各类政策，拟帮助企业一同共渡新冠疫情的难关，主要政策如下：

##### 1、租金减免政策

2020 年 5 月 9 日，八部委联合印发《关于应对新冠肺炎疫情进一步帮扶服务业小微企业和个体工商户缓解房屋租金压力的指导意见》（发改投资规〔2020〕734 号）（以下简称“指导意见”）。指导意见明确：房屋租金减免和延期支付政策主要支持经营困难的服务业小微企业和个体工商户，优先帮扶受疫情影响严

重、经营困难的餐饮、住宿、旅游、教育培训、家政、影院剧场、美容美发等行业。推动对承租国有房屋用于经营、出现困难的服务业小微企业和个体工商户，免除上半年 3 个月房屋租金。中央所属国有房屋出租的，执行房屋所在地的房屋租金支持政策。鼓励非国有房屋出租人考虑承租人实际困难，在双方平等协商的基础上，减免或延期收取房屋租金。

## **2、社保减免政策**

2020 年 2 月 20 日，人力资源社会保障部、财政部、税务总局发布《关于阶段性减免企业社会保险费的通知》（人社部发〔2020〕11 号），自 2020 年 2 月起，各省、自治区、直辖市（除湖北省外）及新疆生产建设兵团（以下统称省）可根据受疫情影响情况和基金承受能力，免征中小微企业三项社会保险单位缴费部分，免征期限不超过 5 个月。

2020 年 6 月 22 日，人力资源社会保障部、财政部、税务总局发布《关于延长阶段性减免企业社会保险费政策实施期限等问题的通知》（人社部发〔2020〕49 号），各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团（以下统称省）对中小微企业三项社会保险单位缴费部分免征的政策，延长执行到 2020 年 12 月底。

## **3、税收优惠政策**

2020 年 2 月 6 日，财政部、税务总局发布《关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》（2020 年第 8 号）规定：

对疫情防控重点保障物资生产企业为扩大产能新购置的相关设备，允许一次性计入当期成本费用在企业所得税税前扣除。疫情防控重点保障物资生产企业可以按月向主管税务机关申请全额退还增值税增量留抵税额。

对纳税人运输疫情防控重点保障物资取得的收入，免征增值税。

受疫情影响较大的困难行业企业 2020 年度发生的亏损，最长结转年限由 5 年延长至 8 年。困难行业企业，包括交通运输、餐饮、住宿、旅游（指旅行社及相关服务、游览景区管理两类）四大类，具体判断标准按照现行《国民经济行业分类》执行。困难行业企业 2020 年度主营业务收入须占收入总额（剔除不征税收入和投资收益）的 50%以上。

对纳税人提供公共交通运输服务、生活服务，以及为居民提供必需生活物资快递收派服务取得的收入，免征增值税。

## （二） 发行人因新冠疫情享受租金和社保减免、税收优惠等短期政策对 2020 年业绩的影响

发行人因新冠疫情享受到的优惠政策主要为租金减免和社保减免。

对于租金减免，发行人部分直营酒店由于系租赁国有房屋，享受了国家规定的租赁减免政策，部分直营酒店系与业主方在平等协商的基础上，享受了一定的租赁减免。发行人 2020 年享受的租金减免合计金额为 1,113.46 万元。

对于社保减免，发行人及其下属各直营酒店均享受了相关减免政策，合计金额为 561.85 万元。

发行人享受的租金和社保减免，对发行人 2020 年业绩影响如下：

单位：万元	
项目	对 2020 年利润总额的影响
租金减免	1,113.46
社保减免	561.85
合计	1,675.31

此外，因新冠疫情影响，发行人部分酒店 2020 年发生亏损，根据相关税收优惠政策，亏损最长结转年限由 5 年延长至 8 年，该政策对发行人 2020 年经营业绩无影响。

### <二>因新冠疫情享受租金和社保减免等政策的不可持续性对未来业绩的影响

租金减免和社保减免政策已于 2020 年内陆续结束，截止本落实函回复出具日，发行人已不再享受相关减免政策，发行人因新冠疫情而享受的租金和社保减免政策对未来经营业绩的影响不具有可持续性。此外，因新冠疫情影响，发行人部分酒店 2020 年亏损，亏损最长结转年限由 5 年延长至 8 年。

虽然上述租金和社保减免政策不可持续，但从目前全国疫情情况看，新冠疫情对发行人经营的不利影响已基本消除，发行人经营已基本恢复正常，后续不再享受租金和社保减免等政策不会对发行人未来经营业绩产生重大不利影响。

#### 【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、查询并了解新冠疫情期间发行人享受的租金减免、社保减免的具体相关政策；

2、获取发行人各直营酒店与业主方签订的租金减免协议，统计 2020 年度租金减免金额；

3、获取发行人各月社会保险费缴费申报表，统计 2020 年度社保减免金额。

## **<二>核查结论**

经核查，申报会计师认为：发行人因新冠疫情享受租金和社保减免使得 2020 年利润总额增加 1,675.31 万元。租金减免和社保减免等政策已于 2020 年内陆续结束，截至目前，发行人已不再享受相关减免政策，发行人因新冠疫情而享受的租金和社保减免政策对未来经营业绩的影响不具有可持续性。此外，因疫情影响，发行人部分酒店 2020 年亏损，亏损最长结转年限由 5 年延长至 8 年。虽然上述租金和社保减免等政策不可持续，但从目前全国疫情情况看，新冠疫情对发行人经营的不利影响已基本消除，发行人经营已基本恢复正常，后续不再享受租金和社保减免等政策不会对发行人未来经营业绩产生重大不利影响。

**二、落实函问题二：请发行人预估 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则对未来相关财务成果的影响，并进行补充披露。请保荐人、申报会计师发表明确意见。**

### **【发行人回复】**

#### **<一>2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则对未来相关财务成果的影响**

财政部于 2018 年度颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号--租赁》（以下简称“新租赁准则”），规定在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行新租赁准则；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据上述规定，公司应于 2021 年 1 月 1 日执行新租赁准则。

##### **（一）新租赁准则对公司 2021 年度的财务核算的影响**

根据新租赁准则的相关规定，在租赁期开始日，作为承租人应当对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用短期租赁和低价值资产租赁简化处理的除外。对于首次执行新租赁准则的累积影响数，根据该准则相关衔接规定，公司采用“简化追溯调整法”即调整首次执行本准则当年年初（即 2021 年年初）留存收益以及财务报表相关项目，不调整可比期间信息。具体如下：

1、对于首次执行日后租赁期小于 1 年的酒店，如杭州湖滨（租赁期于 2021 年 3 月 31 日到期且预计不予续租），公司作为短期租赁处理，不确认使用权资产和租赁负债；

2、对于首次执行日后租赁期大于 1 年的酒店，即除杭州湖滨之外其他酒店，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁假设自租赁期开始日即采用本准则的账面价值计量使用权资产。

此外，在首次执行日公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

## （二）新租赁准则对公司 2021 年度的相关报表项目的影 响

### 1、执行新租赁准则对 2021 年资产负债表的影 响

由于执行新租赁准则，公司预计 2021 年年初确认相关资产及负债情况如下：

单位：万元	
科目	金额（正数表示增加，负数表示减少）
使用权资产（1）	65,386.12
使用权资产累计折旧（2）	22,000.55
使用权资产净额=（1）-（2）	43,385.57
租赁负债-租赁付款额（3）	59,658.21
租赁负债-未确认融资费用（4）	10,086.89
租赁负债净额=（3）-（4）	49,571.32
其他非流动资产	-3,037.11
其他非流动负债	-6,421.70
以前年度累计未分配利润	-2,801.16

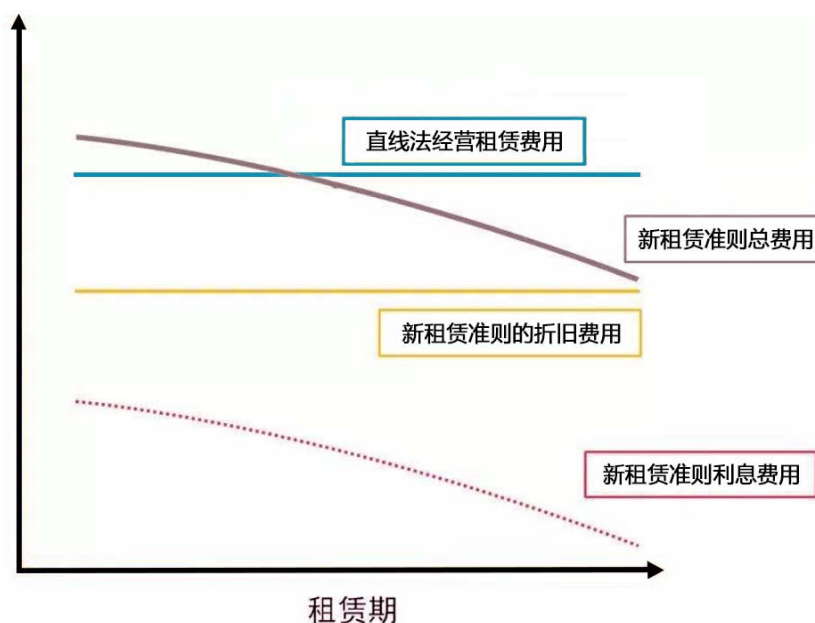
公司于首次执行日对使用权资产进行了减值测试，使用权资产不存在减值的情形。

### 2、执行新租赁准则对现金流的影响

公司根据租赁合同的相关约定支付租金，执行新租赁准则对公司的现金流状态无实质性影响。

### 3、执行新租赁准则对公司未来 5 年利润表的影响

新旧租赁准则对利润影响示意图如下：



如上图所示，由于新租赁准则的执行，公司将在租赁周期的前段承担较高的利息费用，此后利息费用逐年下降；租赁期间使用权资产因按直线法折旧故折旧费用各年持平，因此整个租赁期各年的租赁总费用将呈现“前高后低”的趋势。即较原租赁准则相比，在租赁期的最初几年内公司的利润会相较原准则有一定程度下降，但租赁后期利润会相较原准则逐年上升。

经测算，执行新租赁准则对公司未来 5 年的成本及利润总额影响如下：

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
营业成本增加 (负数为减少)	381.32	167.22	-49.16	-243.91	-448.92
利润总额增加 (负数为减少)	-381.32	-167.22	49.16	243.91	448.92

根据上表测算，公司预计执行新租赁准则对公司 2021 至 2025 年的利润总额影响分别为-381.32 万元、-167.22 万元、49.16 万元、243.91 万元、448.92 万元，未来 5 年的合计影响为增加利润总额 193.45 万元，总体影响较小。

综上所述，预计执行新租赁准则对公司的经营及现金流状态无实质性影响，对租赁期的各年净利润影响呈“前降后升”趋势，总体影响金额较小，对公司未来的经营成果无重大影响。

【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、获取发行人下属直营酒店房产租赁合同，查阅合同约定条款，包括出租方、租赁期限、租赁用途、续租条件、是否有优先续租权利等信息；
- 2、对发行人管理层进行访谈，了解新租赁准则对公司 2021 年度的财务核算的影响；
- 3、复核新租赁准则对发行人首次执行日及其后各年度对成本计量的影响；
- 4、复核发行人在首次执行日对使用权资产进行减值测试的结果。

<二>核查结论

经核查，申报会计师认为：发行人自 2021 年 1 月 1 日执行新租赁准则，发行人将增加使用权资产和租赁负债，发行人于首次执行日确认的使用权资产不存在减值的情形；执行新租赁准则对公司的经营及现金流状态无实质性影响；对租赁期的各年净利润影响呈“前降后升”趋势；执行新租赁准则对发行人 2021 至 2025 年的利润总额影响分别为-381.32 万元、-167.22 万元、49.16 万元、243.91 万元、448.92 万元，未来 5 年的合计影响为增加利润总额 193.45 万元，总体影响金额较小，对发行人未来的经营成果无重大影响。

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

毛宝军



中国注册会计师：

林俊

林俊



2021 年 2 月 23 日