

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 发行注册环节反馈意见落实函的回复

保荐机构（主承销商）



安信证券股份有限公司

Essence Securities Co., Ltd.

二〇二一年六月

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发行注册环节反馈意见落实函的回复

中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所：

深圳证券交易所于 2021 年 5 月 28 日出具的《发行注册环节反馈意见落实函》（审核函〔2021〕010599 号）（以下简称“落实函”）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。现将回复如下，请予审核。

本《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》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》中以楷体加粗方式列示。

本落实函回复中，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

问题 1	3
问题 2	11
问题 3	23

问题 1

申请材料显示，（1）发行人酒店住宿及餐饮业务按渠道划分包括协议公司、OTA 现付、OTA 预付、旅行社收入等类别。对应的主要客户。（2）发行人其他配套服务主要明细构成如下，2018 年至 2020 年毛利率分别为 45.41%、47.79%和 45.85%，高于住宿服务业务毛利率。

请发行人补充说明：（1）酒店住宿及餐饮业务各类销售渠道前五名客户主要情况，销售金额及占比；（2）开展酒店物业出租的主要门店名称、报告期各期收入、成本、毛利、净利润情况；（3）酒店物业出租业务成本构成情况，毛利率与同行业可比公司比较情况。请保荐机构和会计师核查并发表明确意见。

【回复说明】

一、酒店住宿及餐饮业务各类销售渠道前五名客户主要情况，销售金额及占比

（一）协议公司前五大客户的收入情况

客户名称	销售收入 (万元)	占该渠道收入 比重 (%)	占住宿+餐饮收入 比重 (%)
2020 年度			
阿里巴巴集团	701.70	8.86	3.45
杭州市上城区人民政府湖滨街道办事处	568.96	7.18	2.80
上海市黄浦区文化和旅游局	452.80	5.72	2.23
上海市虹口区卫生健康委员会	347.25	4.38	1.71
浙江大学公共管理学院继续教育管理办公室	301.81	3.81	1.49
合计	2,372.52	29.95	11.68
2019 年度			
阿里巴巴集团	1,465.44	11.53	4.53
深圳慧行天下国际旅行社有限公司	1,101.37	8.66	3.40
松下电器（中国）有限公司	150.79	1.19	0.47
上海爱奇艺文化传媒有限公司	129.38	1.02	0.40
浙江稠州商业银行股份有限公司	116.49	0.92	0.36
合计	2,963.47	23.32	9.16
2018 年度			
阿里巴巴集团	1,278.19	12.58	4.33

客户名称	销售收入 (万元)	占该渠道收 入比重 (%)	占住宿+餐 饮收入比重 (%)
深圳慧行天下国际旅行社有限公司	1,209.48	11.90	4.10
松下电器(中国)有限公司	155.89	1.53	0.53
上海爱奇艺文化传媒有限公司	117.19	1.15	0.40
徽商银行股份有限公司	85.14	0.84	0.29
合计	2,845.89	28.00	9.65

2019 年度协议公司前五大客户与 2018 年度基本保持一致，且两年收入占住宿及餐饮业务收入比例波动幅度不大。2019 年度，新进入协议公司前五大客户为浙江稠州商业银行股份有限公司，系当年的新增协议公司，主要入住杭州千越店。

2020 年度，受新冠肺炎疫情影响，协议公司前五大客户收入较 2019 年度有所下降。协议公司前五大客户中，除阿里巴巴集团外，其余均为当年新进入前五大客户。其中杭州市上城区人民政府湖滨街道办事处、上海市黄浦区文化和旅游局、上海市虹口区卫生健康委员会成为前五大客户主要系其对应的杭州湖滨、上海君亭、上海柏阳于 2020 年 3 月开始作为疫情隔离酒店，仅接待隔离旅客，部分住宿及餐饮收入由上述三家政府部门与酒店进行结算，故上述三家政府部门成为当年协议公司的前五大客户。浙江大学公共管理学院继续教育管理办公室主要系与杭州灵溪合作，为其提供与培训相关的住宿餐饮会议服务。

2020 年度减少的协议公司客户主要为深圳慧行天下国际旅行社有限公司，系华为差旅结算平台，2020 年起华为提高员工差旅标准，华为主要与杭州华闰、上海别院进行业务合作，减少了与其他酒店业务合作，故收入大幅下降。

(二) OTA 现付前五大客户的收入情况

客户名称	销售收入 (万元)	占该渠道收 入比重 (%)	占住宿+餐 饮收入比重 (%)
2020 年度			
上海赫程国际旅行社有限公司(携程)	2,752.42	92.57	13.54
驿舒达酒店预订服务(上海)有限公司(HRS)	96.24	3.24	0.47
Booking Holdings, Inc.(Booking)	57.88	1.95	0.28
浙江飞猪网络技术有限公司(飞猪)	52.48	1.76	0.26
Expedia lodging Partner Sarvices Sarl(Expeida)	14.35	0.48	0.07

客户名称	销售收入 (万元)	占该渠道收入比重 (%)	占住宿+餐饮收入比重 (%)
合计	2,973.37	100.00	14.62
2019 年度			
上海赫程国际旅行社有限公司（携程）	5,759.51	76.07	17.80
Booking Holdings, Inc.（Booking）	1,421.69	18.78	4.39
驿舒达酒店预订服务（上海）有限公司（HRS）	213.36	2.82	0.66
Expedia lodging Partner Sarvices Sarl（Expeida）	102.27	1.35	0.32
浙江飞猪网络技术有限公司（飞猪）	74.07	0.98	0.23
合计	7,570.90	100.00	23.40
2018 年度			
上海赫程国际旅行社有限公司（携程）	4,442.96	76.71	15.06
Booking Holdings, Inc.（Booking）	1,089.32	18.81	3.69
Expedia lodging Partner Sarvices Sarl（Expedia）	129.39	2.23	0.44
艺龙网信息技术（北京）有限公司（艺龙）	82.90	1.43	0.28
驿舒达酒店预订服务（上海）有限公司（HRS）	45.18	0.78	0.15
合计	5,789.75	99.96	19.63

2018 年度至 2020 年度 OTA 现付前五大客户基本保持一致，2019 年 OTA 现付前五大客户收入占住宿+餐饮收入比例较 2018 年上升明显，尤其是携程，主要原因系 2019 年携程预付模式下加价比例从原来的 10%上调至 15%至 20%，加价幅度的调整导致酒店方面做出调整，开始引导客户采取现付模式，使得现付收入有所上升。2020 年度，受新冠疫情影响，OTA 现付收入金额较 2019 年度明显下降，尤其两家境外 OTA 客户 Booking 和 Expedia，由于海外旅游客人数大幅减少，使得该 OTA 平台收入大幅下降，从而携程的现付收入占渠道收入的比重上升明显。

（三）OTA 预付前五大客户的收入情况

客户名称	销售收入 (万元)	占该渠道收入比重 (%)	占住宿+餐饮收入比重 (%)
2020 年度			
上海赫程国际旅行社有限公司（携程）	1,407.95	51.10	6.93
驿舒达酒店预订服务（上海）有限公司（HRS）	632.47	22.96	3.11
天津西瓜旅游有限责任公司（美团）	333.27	12.10	1.64

客户名称	销售收入 (万元)	占该渠道收入 比重 (%)	占住宿+餐 饮收入比重 (%)
北京直客通科技有限公司（微信公众号）	103.11	3.74	0.51
Agoda company pte.Ltd.（Agoda）	88.01	3.19	0.43
合计	2,564.81	93.09	12.62
2019 年度			
上海赫程国际旅行社有限公司（携程）	3,380.36	62.41	10.45
Agoda company pte.Ltd.（Agoda）	1,059.43	19.56	3.27
Expedia lodging Partner Sarvices Sarl（Expedia）	572.48	10.57	1.77
驿舒达酒店预订服务（上海）有限公司（HRS）	174.88	3.23	0.54
天津西瓜旅游有限责任公司（美团）	169.05	3.12	0.52
合计	5,356.20	98.89	16.55
2018 年度			
上海赫程国际旅行社有限公司（携程）	4,843.80	75.36	16.42
Agoda company pte.Ltd.（Agoda）	888.37	13.82	3.01
Expedia lodging Partner Sarvices Sarl（Expedia）	601.95	9.36	2.04
绍兴旅程国际旅行社有限公司（美团团购商户）	53.17	0.83	0.18
天津西瓜旅游有限责任公司（美团）	40.57	0.63	0.14
合计	6,427.86	100.00	21.79

2018 年度至 2020 年度 OTA 预付前五大客户基本保持一致，2019 年度上海赫程国际旅行社有限公司收入占比降低较为明显，主要是由于 OTA 现付模式的结算比重有所增加，预付模式的占比有所下降，现付模式下公司取得的收入需向 OTA 平台支付佣金，但未计入对 OTA 平台的收入，使得 2019 年度上海赫程国际旅行社有限公司收入占比有所降低。驿舒达酒店预订服务（上海）有限公司系通过集团预定中心统一代订房客户，随着集团统一代订房服务的推广，2019 年度及 2020 年度收入持续上升。

2020 年度，受新冠肺炎疫情影响，OTA 预付收入金额较 2019 年度明显下降，尤其两家境外 OTA 客户 Booking 和 Expedia，由于海外旅游客人大幅减少，使得该 OTA 平台收入大幅下降，Expedia 未能进入 2020 年度 OTA 预付前五大客户。

2020 年度上升较为明显的 OTA 预付客户主要为天津西瓜旅游有限责任公司和北京直客通科技有限公司，前者系美团网运营方，随着各店与美团网合作不断加强，其 2020 年度收入有所上升，后者系运营君亭酒店微信公众号的公司，其

日常负责在君亭酒店微信公众号上发布活动信息并提供订房链接，旅客可点击相关订房链接进行订房，随着微信订房渠道的推广及普及，该客户 2020 年收入上升明显。

（四）旅行社前五大客户的收入情况

客户名称	销售收入 (万元)	占该渠道收入 比重 (%)	占住宿+餐 饮收入比重 (%)
2020 年度			
上海浩颐国际旅行社有限公司	112.80	13.63	0.56
杭州西湖国际旅行社	59.31	7.16	0.29
三亚友谊国际旅行社	57.84	6.99	0.28
上海荟旅国际旅行社有限公司	33.66	4.07	0.17
上海大都市国际旅行社有限公司	33.21	4.01	0.16
合计	296.82	35.86	1.46
2019 年度			
三亚友谊国际旅行社	277.41	14.94	0.86
三亚盛达国际旅行社有限公司	117.77	6.34	0.36
上海今呈国际旅行社	54.40	2.93	0.17
上海大都市国际旅行社有限公司	53.26	2.87	0.16
宁波康泰国际旅游有限公司	41.94	2.26	0.13
合计	544.78	29.34	1.68
2018 年度			
海口民间旅行社有限公司	145.69	8.56	0.49
中旅途易旅游有限公司	68.49	4.03	0.23
上海大都市国际旅行社有限公司	68.63	4.03	0.23
桂林海纳国际旅行社有限公司	50.06	2.94	0.17
宁波康泰国际旅游有限公司	36.42	2.14	0.12
合计	369.29	21.70	1.24

2019 年度收入上升幅度较大的旅行社客户为三亚友谊国际旅行社及三亚盛达国际旅行社有限公司，上述两家旅行社客户主要地接俄罗斯团，地接报价与主推国内团的海口民间旅行社有限公司相比较，故三亚朗廷于 2019 年加深与上述两家旅行社的合作，减少了与海口民间旅行社有限公司的合作。

2020 年度，受新冠肺炎疫情影响，旅行社渠道业务整体有所萎缩，尤其三亚朗廷的旅行社客户，受疫情影响业务大幅减少，使得三亚友谊国际旅行社的收入较 2019 年下降明显，三亚盛达国际旅行社有限公司 2020 年未能进入旅行社前五大客户。2020 年度收入上升幅度较大的旅行社客户为上海浩颐国际旅行社有限公司，其在疫情稳定后推出各类优惠活动，使得节假日及周末业务有所增加。

二、开展酒店物业出租的主要门店名称、报告期各期收入、成本、毛利、净利润情况

报告期各期，开展酒店物业出租的主要门店名称、收入、成本、毛利、净利润情况如下：

单位：万元

门店	转租收入	营业收入	转租成本	营业成本	转租毛利	净利润
2020 年度						
义乌城中城	59.62	180.14	12.68	88.80	46.94	23.53
上海君亭	179.96	2,206.76	93.71	1,170.07	86.25	532.43
上海柏阳	425.82	2,525.35	190.96	1,207.00	234.87	811.35
杭州艺联	71.87	963.06	34.27	655.03	37.60	180.16
杭州灵溪	83.79	1,905.44	29.28	1,385.70	54.52	236.10
杭州汇和	1,846.08	3,080.52	1,307.14	2,441.13	538.94	347.87
上海别院	292.31	2,402.31	182.62	2,059.77	109.69	-85.78
2019 年度						
义乌城中城	187.71	755.25	51.34	614.73	136.36	49.04
上海君亭	121.30	4,280.94	35.43	1,744.90	85.86	1,342.29
上海柏阳	427.25	3,072.52	240.83	1,468.45	186.41	913.79
杭州艺联	93.94	1,618.12	41.35	847.26	52.59	383.78
杭州灵溪	89.34	2,840.61	4.20	1,766.95	85.14	555.11
杭州汇和	2,070.67	4,203.78	1,411.69	2,854.99	658.98	755.60
上海别院	290.97	3,536.97	182.70	2,524.20	108.28	337.49
2018 年度						
义乌城中城	186.61	874.96	45.04	639.32	141.57	58.55
上海君亭	226.13	4,335.62	36.73	1,942.80	189.40	1,291.16
上海柏阳	398.38	3,287.38	161.08	1,479.90	237.30	1,060.14
杭州艺联	93.94	1,757.80	32.62	908.85	61.32	464.74

杭州灵溪	88.98	2,874.98	18.54	1,689.42	70.44	602.63
杭州汇和	1,928.91	4,626.01	1,306.95	2,940.19	621.95	907.45

报告期开展酒店物业出租的主要门店为义乌城中城、上海君亭、上海柏阳、杭州艺联、杭州灵溪、杭州汇和、上海别院（2019 年度纳入合并范围）。其中，杭州汇和、上海柏阳及上海别院转租业务毛利较高，对净利润影响较大；其余门店转租业务的毛利占净利润的比重较小。

三、酒店物业出租业务成本构成情况，毛利率与同行业可比公司比较情况

（一）酒店物业出租业务的情况说明及成本构成情况

公司在获取租赁物业时通常为整栋毛坯租赁，在取得物业租赁权后，公司对其进行整体装修升级改造以满足酒店经营的需求。与此同时，整租物业中有部分物业不适合用来改造成酒店客房或用于酒店经营，而适合其他商业铺面的运营，为最大化合理利用物业资源，公司将这部分物业对外转租，形成了转租收入。

由于转租部分物业的装修及后期维护由承租方自行负责，故转租收入对应的成本超过 99%都是按照面积分摊而来的租金成本，另外有少量零星的水电费、物业管理费等其他成本，占比很小。报告期内，公司酒店物业出租业务的成本构成如下：

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
租金成本	1,845.68	99.63	1,961.53	99.69	1,827.50	99.46
其他成本	6.81	0.37	6.01	0.31	9.90	0.54
合计	1,852.49	100.00	1,967.54	100.00	1,837.40	100.00

业主方不直接将这部分转租物业分散出租的原因：业主方在出租物业时，一般都是采用整栋毛坯出租的方式，使得业主方可以一次性完成交易，避免多次出租，减少交易成本和后续的沟通成本，节省时间精力；且业主出租的期限一般都在 5 年以上，租赁期限不够灵活，难以满足小型承租客户的需求；公司将酒店整体装修并开业后可以吸引周边客流，君亭酒店的中高端酒店定位也带来物业价值的整体提升，加上较为灵活的租赁期限，因此吸引了餐饮、小型商铺等客户群体，可以获得相对较高的出租价格。

公司租赁房产的出租方大部分系国有企业或者事业单位，另有少量大型民营企业集团和部分个体业主，保荐机构履行了现场走访、查询工商档案等核查程序，出租方与公司不存在关联关系，不存在利益输送的情形。

（二）酒店物业出租业务毛利率与同行业可比公司比较情况

报告期内，可比公司锦江酒店、开元酒店和首旅酒店均未披露其物业出租业务的毛利率情况。发行人的用于出租的物业来源于租赁，非自持物业，与传统自建物业之后再用于出租的商业地产运营模式存在一定的差异，故本次选取以承租物业后改造转租为主营业务的上市公司来进行对比，具体情况如下：

公司名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
锦和商业（603682）	34.00%	37.44%	40.03%
德必集团（300947）	37.46%	38.37%	35.21%
可比公司平均	35.73%	37.91%	37.62%
发行人	37.98%	40.82%	43.73%

报告期内，发行人物业出租业务毛利率与物业租赁可比上市公司相比略高，存在差异的原因主要如下：

从业务模式来看，锦和商业和德必集团的主要业务是承租整体园区，然后对其进行整体装修改造，建成创意产业园之后进行招商，以租金收入作为主要的收入来源，报告期内可比公司租金收入占营业收入的比例在 80%左右；而发行人承租整栋物业的主要目的是用于自身酒店的运营，只是出于合理利用物业资源的角度将不适合用作酒店运营的部分对外转租，转租收入占营业收入的比重较低，报告期内租金收入占营业收入的比例在 10%左右。发行人与可比公司转租业务模式存在一定的差异，并非完全可比。

从成本构成来看，可比公司在租户入驻后还需要负责园区后期的整体运营及维护，除了租金成本之外，还需要承担装修改造成本、能源成本等运营成本，成本构成相对复杂；而发行人对外转租的部分物业一般无需装修改造，也无需进行后期维护，基本只承担租金成本，成本相对较低。根据可比公司招股说明书披露的数据，锦和商业租赁业务的租金成本占比约 75%，德必集团租赁业务的租金成本占比约 60%，而发行人转租业务中租金成本的占比为 99%，明显高于可比公司。

故发行人转租业务的毛利率略高与可比公司，符合公司的实际经营情况，具有商业合理性。

四、保荐机构及申报会计师核查程序及核查意见

（一）核查程序

针对上述事项，保荐机构和申报会计师履行了如下核查程序：

- 1、根据昱恒系统收入明细汇总出住宿及餐饮服务业务报告期各期各类销售渠道前五大客户，计算其占收入的比重；
- 2、统计发行人开展酒店物业出租的主要门店名称、报告期各期收入、成本、毛利、净利润情况；
- 3、查阅了物业出租方的工商档案资料，对物业出租方进行了走访；
- 4、获取酒店物业出租业务成本构成明细，查阅同行业可比公司租赁业务毛利率情况，与发行人出租业务毛利率进行比较。

（二）核查意见

经核查，保荐机构和申报会计师认为：除协议公司前五大客户之外，报告期各期酒店住宿及餐饮业务其他各类销售渠道前五名客户总体较为稳定，2020 年新增的协议公司前五大客户主要系发行人三家隔离酒店的收入结算方，和实际经营情况相符；发行人开展酒店物业出租的主要门店中，杭州汇和、上海柏阳及上海别院转租业务毛利较高，对净利润影响较大，其余门店转租业务的毛利占净利润的比重较小；发行人物业出租业务毛利率与物业租赁可比上市公司相比略高，存在差异的原因主要是由于物业租赁可比上市公司承租的物业均是整体装修后用于出租；发行人承租的物业主要用于酒店运营，转租的部分物业发行人一般无需装修，直接对外转租，故毛利率较高，符合公司的实际经营情况，具有商业合理性，发行人与物业出租方不存在关联关系、不存在利益输送的情形。

问题 2

申请材料显示，（1）发行人报告期各期营业成本分别为 22,195.54 万元、24,859.9 万元以及 19,167.55 万元。（2）发行人享受的租金和社保减免，影响 2020 年利润总额 1,675.31 万元，占 2020 年利润总额的 40.24%。发行人将 2020 年因疫情影响的停工损失 1,160.72 万元计入非经常性损益。

请发行人：（1）补充说明区分固定成本及变动成本，量化分析发行人 2020 年营业成本下降的合理性；（2）结合停工损失计入非经常性损益的原因，补充说明 2020 年享受的社保及租金减免是否应当计入非经常性损益。请保荐机构和会计师核查并发表明确意见。

【回复说明】

一、补充说明区分固定成本及变动成本，量化分析发行人 2020 年营业成本下降的合理性

公司的固定成本主要包括租金及物业费、装修费用摊销和固定资产折旧；变动成本主要包括员工薪酬（含社保公积金）、餐饮成本、能源成本、客房消耗品、服务用品及棉织品、洗涤费等。

2020 年度及 2019 年度，公司营业成本按照固定成本和变动成本的划分以及比较的情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	占比 (%)	2019 年度	占比 (%)	变动金额	变动幅度 (%)
固定成本	11,569.18	60.36	13,246.59	53.29	-1,677.41	-12.66
其中：租金及物业费	8,120.70	42.37	9,047.85	36.40	-927.15	-10.25
装修费摊销	3,177.49	16.58	3,863.35	15.54	-685.86	-17.75
固定资产折旧	270.99	1.41	335.39	1.35	-64.40	-19.20
变动成本	7,598.37	39.64	11,613.31	46.71	-4,014.94	-34.57
其中：员工薪酬	2,894.84	15.10	5,219.72	21.00	-2,324.88	-44.54
餐饮成本	1,420.00	7.41	1,901.40	7.65	-481.40	-25.32
能源成本	1,070.62	5.59	1,503.05	6.05	-432.43	-28.77
客房消耗品、服务用品及棉织品	542.63	2.83	799.62	3.22	-256.99	-32.14
棉织品洗涤费	267.44	1.40	493.10	1.98	-225.66	-45.76
维修保养费用	233.18	1.22	275.18	1.11	-42.00	-15.26
其他变动成本	1,169.66	6.09	1,421.24	5.72	-251.58	-17.70
营业成本合计	19,167.55	100.00	24,859.90	100.00	-5,692.35	-22.90

2020 年度公司营业成本较 2019 年度下降了 5,692.35 万元，降幅为 22.90%，其中固定成本下降了 1,677.41 万元，降幅为 12.66%，变动成本下降了 4,014.94

万元，降幅为 34.57%，下降幅度高于固定成本，营业成本的下降主要来自于变动成本的下降。

受新冠肺炎疫情影响，2020 年度公司部分门店存在短期停业，公司将停业期间发生的支出确认为停工损失，计入了营业外支出。2020 年度共确认停工损失 1,160.72 万元，其中对营业成本的影响为 1,077.39 万元。

考虑到与上年的可比性，将 2020 年度的停工损失还原至营业成本之后与 2019 年度的比较情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	占比 (%)	2019 年度	占比 (%)	变动金额	变动幅度 (%)
固定成本	12,445.47	61.47	13,246.59	53.29	-801.12	-6.05
其中：租金及物业费	8,593.00	42.45	9,047.85	36.40	-454.85	-5.03
装修费摊销	3,551.78	17.54	3,863.35	15.54	-311.57	-8.06
固定资产折旧	300.69	1.49	335.39	1.35	-34.70	-10.35
变动成本	7,799.47	38.53	11,613.31	46.71	-3,813.84	-32.84
其中：员工薪酬	3,092.55	15.28	5,219.72	21.00	-2,127.17	-40.75
餐饮成本	1,420.00	7.01	1,901.40	7.65	-481.40	-25.32
能源成本	1,070.62	5.29	1,503.05	6.05	-432.43	-28.77
客房消耗品、服务用品及棉织品	545.32	2.69	799.62	3.22	-254.30	-31.80
棉织品洗涤费	267.44	1.32	493.10	1.98	-225.66	-45.76
维修保养费用	233.18	1.15	275.18	1.11	-42.00	-15.26
其他变动成本	1,170.36	5.78	1,421.24	5.72	-250.88	-17.65
营业成本合计	20,244.94	100.00	24,859.90	100.00	-4,614.96	-18.56

还原停工损失至营业成本后，2020 年度公司营业成本较 2019 年度下降了 4,614.96 万元，降幅为 18.56%，其中固定成本下降了 801.12 万元，降幅为 6.05%，变动成本下降了 3,813.84 万元，降幅为 32.84%，下降幅度高于固定成本，营业成本的下降主要来自于变动成本的下降。

（一）固定成本变动分析

2020 年度公司营业收入较 2019 年度下降了 32.91%，但固定成本与 2019 年度相比仅下降了 6.05%，下降幅度远小于营业收入下降幅度。

各项固定成本中，租金及物业费下降了 454.85 万元，下降幅度为 5.03%，主要原因是 2020 年公司享受了租金及物业费减免所致；装修费摊销的金额下降了 311.57 万元，主要是由于上海新同文店和上海中星店的摊销金额同比减少所致，上海新同文店于 2020 年 6 月底开业，营业时间较短，当年摊销金额较小，上海中星店部分装修已于 2019 年 9 月摊销完毕，2020 年摊销金额也少于上年；固定资产折旧金额下降了 34.70 万元，主要是由于部分固定资产折旧已经计提完毕所致。

总体而言，2020 年度固定成本较 2019 年度略有降低，远低于收入的下降幅度，符合固定成本的特征及公司的实际经营情况。

（二）变动成本分析

2020 年度公司营业收入较 2019 年度下降了 32.91%，变动成本与 2019 年度相比下降了 32.84%，总体下降幅度与营业收入下降幅度接近。

各项变动成本中，职工薪酬的下降幅度较高，主要原因为：（1）受新冠肺炎疫情影响，2020 年各酒店员工数量均有不同程度的减少；（2）由于公司营业收入降低，相关人员的绩效奖金有所减少；（3）根据疫情期间的政策，公司享受了社保费用的减免。在前述因素的共同影响下，使得 2020 年员工薪酬下降幅度较大，超过了收入下降幅度。

2020 年度公司客房的实际出租间夜数较上年下降了 27.47%，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、服务用品及棉织品等均有所下降，且下降幅度相对接近。

棉织品洗涤费下降幅度超过收入下降幅度，主要原因为：（1）受新冠肺炎疫情影响，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；（2）上海君亭、上海柏阳、杭州湖滨作为隔离酒店，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。

总体而言，2020 年度变动成本下降的幅度与营业收入的降低幅度接近，符合变动成本的特征及公司的实际经营情况。

二、结合停工损失计入非经常性损益的原因，补充说明 2020 年享受的社保及租金减免是否应当计入非经常性损益

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“八、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表”部分进行了补充披露，并在招股说明书“重大事项提示”之“八、其他事项”之“（一）关于 2020 年度非经常性损益信息披露的情况说明”以及招股说明书“第四节 风险因素”之“七、其他事项”之“（一）关于 2020 年度非经常性损益信息披露的情况说明”部分进行了提示，具体情况如下：

“

（一）2020 年停工损失计入非经常性损益的原因

受新冠肺炎疫情影响，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，经当地政府备案批准后，于 2 月至 4 月陆续恢复营业，各酒店具体停业期间如下：

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	杭州华闰	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

上述停业期间，公司发生的停工损失具体如下：

单位：万元

项目	2020 年计入停工损失金额
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。

根据中国证监会《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。公司根据政府疫情防控政策以及董事会讨论决定，在上述期间所有门店停业，进入非正常经营状态。前述事项和企业正常经营无关并具有特殊性及偶发性，满足非经常性损益的相关定义，将停工期间的直接损失计入非经常性损益，符合证监会相关非经常性损益的信息披露规定。

锦江酒店（600754.SH）、同庆楼（605108.SH）、交大昂立（600530.SH）、华立科技（301011.SZ）等上市公司以及已通过深交所审核的创业板拟上市公司东风集团等均将新冠肺炎疫情期间的停工损失计入非经常性损益披露。

（二）2020 年享受的社保及租金减免计入经常性损益的原因

1、公司 2020 年享受的社保减免情况及计入经常性损益的原因

（1）公司 2020 年享受的社保减免情况

为降低新冠疫情对企业生产经营的冲击，国家发布《关于阶段性减免企业社会保险费的通知》（人社部发〔2020〕11 号）阶段性减免企业社会保险费，并于 2020 年 6 月发布《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），延长阶段性减免企业社会保险费。

根据上述社保减免政策，2020 年度公司及下属直营酒店享受到的社保减免金额合计为 561.85 万元。

（2）公司将社保减免计入经常性损益的原因

①社保减免是国家为应对疫情冲击出台的普遍措施,社保缴纳与减免均属于日常经营相关业务

社保减免政策在全国范围内具有普遍性,并非系针对公司个体实施的补助。同时,社会保险缴纳属于经营性业务,与日常经营直接相关,社保减免直接降低了公司的人工成本,根据业务性质,应作为经营性损益核算。

社保减免政策的实施目的在于纾解企业困难,推动有序复工复产,稳定和扩大就业,社保减免政策的实施与新冠肺炎疫情导致的企业正常经营期间的损失相辅相成,因此公司将由于疫情导致的正常经营期间的损失和社保减免的影响均在经营性损益中核算。

②社保减免未列入非经常性损益,符合非经常性损益列示要求

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)》要求,非经常性损益通常包括:非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分;越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免;计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外等21项内容。社保减免不符合上述非经常性损益定义的要求,具体如下:

根据《企业会计准则第16号——政府补助》的规定,政府补助是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。公司根据政府规定享受社会保险减免,在申报社会保险时直接减免,不存在收到政府拨款的情况,不属于从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产,因此社保减免不属于非经常性损益中所列示的“计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外”项目。

公司享受的社会保险减免与投资事项、减值准备、重组等均无关,不属于非经常性损益中列示的其他项目。

2、公司2020年享受的租金减免情况

(1) 公司2020年享受的租金减免情况

根据各酒店与业主方的商业谈判情况,2020年度公司及各酒店作为承租方享受的业主方给予的租金减免金额合计为1,113.46万元,与此同时,公司作为出租方对承租方进行租金减免的金额合计为236.12万元。

（2）公司将租金减免计入经常性损益的原因

①租金减免是企业正常经营过程中的商业谈判结果，租金缴纳与减免均发生于企业正常经营期间，且属于日常经营相关业务

从最终各酒店与业主商业谈判及享受到的租金减免结果可见，租金减免行为对于酒店管理、连锁服务等现代生活服务业而言，是正常经营中的一部分，与酒店租赁初始期间的免租期、酒店物业更新改造及其他原因导致等承租方实现的收入未及预期而要求业主方给予的利益让渡相同，系租赁双方的商业谈判行为，该行为发生在企业正常经营期间，与日常经营业务相关，不具有偶发性及特殊性。

②根据财政部关于租金减让的会计处理原则，租金减免直接冲减当期生产活动直接相关的经常性损益的成本费用科目，处理原则体现了与生产经营活动的直接相关性

根据财政部于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）（以下简称“新冠疫情租金减让规定”）的有关规定，执行《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2006〕3号）的承租人会计处理：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。

根据新冠疫情租金减让规定的处理原则，租金减免同原合同租金一致，均为公司生产经营活动直接相关，租金减免直接冲减当期生产活动直接相关的经常性损益的成本费用科目，遵照会计信息一致性原则与减让前租金处理方法保持一致，而非将其计入营业外收入等非经常性损益科目。

③租金减免未列入非经常性损益，符合非经常性损益列示要求

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）》要求，非经常性损益通常包括：非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合

国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外等 21 项内容。租金减免不符合上述非经常性损益定义的要求。

（三）2020 年停工期间，社保和租金减免计入非经常性损益的特殊考量

2020 年停工期间，公司享受的社保减免及租金减免并未作为经常性损益，而是计入了非经常性损益，主要是由于停工期间属于公司非正常经营期间，该期间社保及租金支出均计入了非经常性损益，故相应的社保及租金减免也同口径计入非经常性损益，以体现会计处理的一致性及信息披露口径的谨慎性。

根据对停工损失、社保及租金减免的不同披露方式，公司对财务报表进行模拟测算的情况如下：

单位：万元

2020 年度项目	现有口径（注）		模拟不同信息披露口径		
	计入非经常性损益	计入经常性损益	停工损失计入非经常性损益、社保及租金减免均计入经常性损益	停工损失、社保及租金减免均计入非经常性损益	停工损失、社保及租金减免均计入经常性损益
1、停工损失	1,160.72	-	1,160.72	1,160.72	1,160.72
2、社保减免	106.12	455.73	561.85	561.85	561.85
3、租金减免	租金支出减免（收益）	387.52	725.94	1,113.46	1,113.46
	转租收入减免（损失）	-166.82	-69.30	-236.12	-236.12
	租金减免影响净额	220.70	656.64	877.34	877.34
4、归属于母公司股东的净利润	3,506.60		3,506.60	3,506.60	3,506.60
5、归属于母公司股东的扣非净利润	3,035.75		3,269.39	2,212.89	2,198.60

注：公司现有信息披露口径为：停工损失计入非经常性损益；停工期间发生的社保减免和租金减免计入非经常性损益；正常经营期间的社保减免和租金减免计入经常性损益。

（四）上市公司案例分析

1、上市公司将租金及社保减免在经常性损益列示的案例列举

经查询，2020 年度有多家上市公司因为新冠肺炎疫情享受了租金及社保的减免，对于减免的租金，均按照财会〔2020〕10 号文的相关规定采取简化方法直接冲减了当期的成本费用，未额外确认收益，也未将该租金减免作为非经常性损益列示；对于减免的社保，均直接冲减了当期的成本费用，未额外确认收益，也未将该社保减免作为非经常性损益列示。

相关案例举例如下：

公司名称	证券代码	所属行业	2020 年租金减免情况	租金减免是否计入经常性损益	社保减免是否计入经常性损益
首旅酒店	600258	酒店运营	减免 13,258.78 万元	是	是
锦江酒店	600754	酒店运营	减免金额未列示	是	是
锦和商业	603682	商用物业运营	减免 2,350 万元	是	是
德必集团	300947	商用物业运营	减免 6,142.64 万元	是	是
华联股份	000882	购物中心运营	减免 4,903.84 万元	是	是
苏宁易购	002024	商业零售	减免 5.48 亿元	是	是
居然之家	000785	商业零售	减免 3.29 亿元	是	是
翠微股份	603123	商业零售	减免 525.16 万元	是	是
华联综超	600361	超市零售	减免 519.18 万元	是	是
全聚德	002186	餐饮服务	减免 1,156.63 万元	是	是
华立科技	301011	游戏游艺设备、游乐场运营	减免金额未列示	是	是
万达电影	002739	电影院线	减免金额未列示	是	是
中国电影	600977	电影院线	减免 7,819.86 万元	是	是
勤上股份	002638	教育培训	减免 664.40 万元	是	是
中原传媒	000719	传媒出版	减免 3,320.71 万元	是	是
北巴传媒	600386	广告传媒	减免 2,377.91 万元	是	是
中南建设	000961	房地产	减免 1,830.74 万元	是	是
外高桥	600648	房地产	减免 18,929.59 万元	是	是
金融街	000402	房地产	减免 474.79 万元	是	是
同仁堂	600085	医药制造	减免 2,639.08 万元	是	是
厦门钨业	600549	制造业	减免 1,057.75 万元	是	是
深纺织 A	000045	制造业	减免 1,011.39 万元	是	是
飞亚达	000026	制造业	减免 1,140.89 万元	是	是

2、存在停工损失的上市公司将租金或社保减免在经常性损益列示的案例列举

经查询公开披露的信息，2020 年度因新冠肺炎疫情发生了停工损失的上市公司，其停工损失计入非经常损益；其租金及社保减免计入经常性损益。

相关案例举例如下：

公司名称	证券代码	所属行业	停工损失披露处理情况	租金减免披露处理情况	社保减免披露处理情况
锦江酒店	600754	酒店运营	非经常性损益	经常性损益	经常性损益
同庆楼	605108	连锁餐饮	非经常性损益	经常性损益	经常性损益
华立科技	301011	游戏游艺设备、游乐场运营	非经常性损益	经常性损益	经常性损益
宜宾纸业	600793	制浆造纸	非经常性损益	不适用	经常性损益
中捷股份	002021	机械制造	非经常性损益	经常性损益	经常性损益
交大昂立	600530	生物制品	非经常性损益	经常性损益	经常性损益

综合以上，公司关于停工损失、以及租金和社保减免的披露处理符合《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）》的规定，与其他上市公司信息披露处理的口径一致。

（五）综合结论

停工损失系公司受新冠肺炎疫情影响进入了非正常经营状态，相关成本的投入无法形成产出，属于不可抗力，具有特殊性及偶发性，且公司无法通过调整自身的运营策略避免相关成本的产生。根据中国证监会《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）》中规定，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。因此，公司将停工期间的相关损失计入非经常性损益，符合证监会相关非经常性损益的信息披露规定。

社保及租金减免虽然也是受新冠肺炎疫情影响而产生，但与由于新冠肺炎疫情影响导致的停工损失不同，公司正常经营期间所发生的社保及租金减免，均与日常经营业务相关，系用于弥补公司复产之后由于疫情影响尚未消除所导致的收入未能完全恢复至以往正常经营水平所遭受的损失，不具有偶发性和特殊性。对于社保减免，相关减免政策在全国范围内具有普遍性，并非系针对公

司个体实施的补助，其目的系为了使公司能够有效降低人工成本，减少复工后的日常经营损失，故应在经营性损益中予以核算；对于租金减免，租金支出是酒店公司经营成本主要构成，也是日常经营管理重要的组成部分，初始租金协议中对于租赁期、租金支付条款、免租期等等的约定以及后续对租赁协议的变更均为租赁双方的商业谈判结果，和其他行业对于采购成本的控制同理，新冠肺炎疫情下享受的租金减免是企业经营过程中控制成本的因素之一，但不是唯一的因素，酒店物业更新改造及其他原因等都可能影响租赁期中租赁费的金额，并且相关的减免也进入经常性损益。

综上所述，公司将停工损失计入非经常性损益，将停工期间发生的社保和租金减免计入非经常性损益，将正常经营期间发生的社保及租金减免计入经常性损益具有合理性，符合证监会关于非经常性损益的信息披露规定。

”

三、保荐机构及申报会计师核查程序及核查意见

（一）保荐机构及申报会计师核查程序

针对以上事项，保荐机构及申报会计师履行了如下核查程序：

1、获取了发行人 2020 年成本明细账，按其性质进行分类，并与 2019 年进行比较分析，获取了发行人 2020 年度列支的停工损失明细，根据其性质还原至营业成本后进行比较分析，对发行人财务总监及主要酒店总经理进行了访谈沟通，了解各项成本变动的原因；

2、查阅了发行人 2020 年享受租金减免的协议及主要酒店所在地的国有物业租金减免政策文件，查阅了财政部关于疫情期间租金减免会计处理的相关规定，复核并分析了发行人 2020 年租金减免会计处理的合理性；

3、查阅了发行人 2020 年疫情期间阶段性社保减免优惠政策相关文件，复核并分析了发行人 2020 年社保减免会计处理的合理性；

4、查阅了上市公司和拟上市公司的公开披露数据，了解其对疫情期间停工损失、社保及租金减免的会计处理方式。

（二）保荐机构及申报会计师核查意见

经核查，保荐机构及申报会计师认为：

发行人 2020 年固定成本和变动成本的构成及变动情况符合该类成本的特征及发行人的实际经营情况，2020 年营业成本下降具有合理性；发行人将 2020 年停工期间发生的社保和租金减免计入非经常性损益，将正常经营期间发生的社保和租金减免计入经常性损益符合《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号—非经常性损益》的规定。

问题 3

申请材料显示，（1）2020 年末，发行人商誉账面价值 3185.52 万元，为 2011 年 2 月受让上海君亭 100% 股权形成的商誉 1439.65 万元，以及 2019 年 1 月受让上海别院 18% 股权形成的商誉 1745.87 万元。（2）招股说明书披露了新租赁准则对发行人的影响，资产负债表新增使用权资产及相关负债。

请发行人补充披露：（1）2019 年 1 月收购上海别院形成商誉的计算过程；（2）2020 年末商誉减值测试相关参数及收入成本金额等与收购日作价依据的相关预测数据是否存在重大差异，商誉减值测试关于资产组经营期限的预计与实际情况是否一致；关于资产组可回收金额的测算过程；（3）新租赁准则对发行人财务报表影响的测算过程。请保荐机构和会计师核查并发表明确意见。

【回复说明】

一、2019 年 1 月收购上海别院形成商誉的计算过程

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“十三、资产质量分析”之“（三）非流动资产分析”中的“5、商誉”之“（1）商誉基本情况”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

2019 年 1 月，公司以 300 万元的价格受让了余特所持有的上海别院 18% 股权，公司持有上海别院股份比例增加至 67%，形成商誉的计算过程如下：

单位：万元

参数	金额	计算过程
合并成本（1）	805.68	①购买日支付的转让价款为 300 万元； ②购买日之前持有的 49% 股权于购买日的公允价值为 505.68 万元（以“万隆评报字（2019）第 10344 号”评估报告中的收益法

		评估值为基础按持股比例计算)。 合并成本=①+②
取得上海别院可辨认净资产公允价值份额(2)	-940.19	以“万隆评报字(2019)第10344号”评估报告中的资产基础法评估值为基础按收购后持股比例67%计算得出上海别院可辨认净资产的公允价值份额。
商誉	1,745.87	(1)-(2)

”

二、2020年末商誉减值测试相关参数及收入成本金额等与收购日作价依据的相关预测数据是否存在重大差异，商誉减值测试关于资产组经营期限的预计与实际情况是否一致；关于资产组可回收金额的测算过程

(一) 2020年末商誉减值测试相关参数及收入成本金额等与收购日作价依据的相关预测数据比较情况

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“十三、资产质量分析”之“(三)非流动资产分析”中的“5、商誉”之“(4)上海别院2020年末商誉减值测试相关参数及收入成本金额等与收购日作价依据的相关预测数据比较情况”和“(5)上海君亭2020年末商誉减值测试相关参数及收入成本金额等与收购日作价依据的相关预测数据比较情况”中进行了补充披露，并在招股说明书“重大事项提示”之“八、其他事项”之“(二)关于2020年末商誉减值测试相关参数变动的说明”以及招股说明书“第四节 风险因素”之“七、其他事项”之“(二)关于2020年末商誉减值测试相关参数变动的说明”部分进行了提示，具体情况如下：

“

(4)上海别院2020年末商誉减值测试相关参数及收入成本金额等与收购日作价依据的相关预测数据的比较情况

项目	2020年末商誉减值测试	收购日	变动幅度
预测期	2021年至2031年8月9日	2019年至2031年8月9日	——
折现率	14.88%	13.63%	——
累计营业收入(万元)	42,272.25	43,019.43	-1.74%
其中:2020年	2,402.31	3,681.23	-34.74%

项目	2020 年末商誉 减值测试	收购日	变动幅度
2021 年	3,009.78	3,689.05	-18.41%
2022 年	3,424.69	3,694.01	-7.29%
2023 年	3,866.18	3,694.01	4.66%
2024 年	3,875.86	3,703.69	4.65%
2025 年	3,880.27	3,708.10	4.64%
2026 年	3,886.18	3,714.01	4.64%
2027 年	3,894.85	3,722.68	4.62%
2028 年	3,894.85	3,722.68	4.62%
2029 年	3,894.85	3,722.68	4.62%
2030 年	3,894.85	3,722.68	4.62%
2031 年 1 月 1 日至 2031 年 8 月 9 日	2,347.58	2,244.61	4.59%
累计营业成本（万元）	30,332.37	32,378.39	-6.32%
其中：2020 年	2,059.77	2,759.52	-25.36%
2021 年	2,543.95	2,784.60	-8.64%
2022 年	2,649.97	2,798.49	-5.31%
2023 年	2,742.47	2,854.13	-3.91%
2024 年	2,780.03	2,911.93	-4.53%
2025 年	2,622.33	2,765.29	-5.17%
2026 年	2,565.45	2,630.87	-2.49%
2027 年	2,604.89	2,749.30	-5.25%
2028 年	2,681.22	2,787.96	-3.83%
2029 年	2,694.60	2,805.38	-3.95%
2030 年	2,708.39	2,822.22	-4.03%
2031 年 1 月 1 日至 2031 年 8 月 9 日	1,679.30	1,708.70	-1.72%
累计期间费用（万元）	6,889.55	7,626.85	-9.67%
其中：2020 年	465.85	637.55	-26.93%
2021 年	552.00	641.06	-13.89%
2022 年	577.17	644.44	-10.44%
2023 年	603.36	647.09	-6.76%
2024 年	606.07	650.92	-6.89%
2025 年	608.79	654.83	-7.03%

项目	2020 年末商誉 减值测试	收购日	变动幅度
2026 年	611.61	658.85	-7.17%
2027 年	614.53	663.04	-7.32%
2028 年	617.46	667.25	-7.46%
2029 年	620.47	671.59	-7.61%
2030 年	623.57	676.05	-7.76%
2031 年 1 月 1 日至 2031 年 8 月 9 日	388.67	414.18	-6.16%

①商誉减值测试相关参数比较结果

2020 年末商誉减值测试运用的预测期到期日为 2031 年 8 月 9 日，与收购日的预测期到期日一致；折现率由于计算过程中运用到的无风险利率 R_f 、市场风险溢价 MRP、Beta 系数等相关参数系取自当期的公开查询数据，故存在变动，但选取方法保持一致。

②商誉减值测试收入及成本比较结果

A、2020 年度实际发生的收入及成本数据与收购日预测数据比较

a、营业收入：2020 年度上海别院实际的营业收入及营业成本均小于收购日的预测数据，主要系由于 2020 年初发生新冠肺炎疫情，上海别院出租率大幅下降，虽然 2020 年下半年开始逐步回升，但 2020 年总体出租率为 55.01%，小于收购日预测的 2020 年出租率 70%，故营业收入较收购日的预测数据有所下降。随着疫情影响因素的消除，上海别院于 2020 年下半年出租率已恢复至 73%，高于收购日预测的 2020 年出租率，且预计未来上海别院整体经营趋势将持续向好。

b、营业成本：2020 年度营业成本下降幅度小于营业收入下降幅度，主要系上海别院营业成本构成中 65%是固定成本（租金、折旧、摊销），不会随着收入的减少而减少，剩余 35%系变动成本（人工、物料、能耗等），会随着营业收入的减少而减少，故整体看营业成本的下降幅度小于营业收入下降幅度。

B、2020 年度之后预测的收入及成本数据与收购日预测数据比较

a、营业收入

收购日预测的 2020 年度之后的上海别院的出租率均为 70%，平均房价为 700 元/间（不含税），而实际上海别院在开业第一年 2018 年 3-12 月出租率已达到 72%，2019 年平均出租率为 73.37%，虽然受 2020 年初新冠肺炎疫情的影响，上

海别院全年出租率下降至 55.01%，但随着疫情影响因素的消除，上海别院于 2020 年下半年出租率已恢复至 73%，且预计未来整体经营趋势将持续向好，故在 2020 年商誉减值测试报告中，2021 年出租率仍较为保守按出租率 70%、平均房价 550 元/间（不含税）预估，同时考虑到随着各国疫苗的研发使用，预计 2022 年全球疫情将得到有效控制，故 2022 年的国外人数将有所增加，2022 年按出租率 75%，平均房价 600 元/间（不含税）预估。

自 2023 年开始，上海别院商誉减值测试中当年及以后年度营业收入预测金额高于收购日关于 2023 年及以后年度营业收入预测值，主要系由于客房及餐饮收入预测数据有所上升。根据酒店的运营经验，新酒店在开业前期（一般为 1-2 年）由于知名度、客源等多重因素影响，出租率均较低，在酒店逐步步入成熟期后，出租率会逐步提升，收购日上海别院处于刚开业阶段，尚未形成稳定的客源，因此入住率预计偏低，至 2023 年仅为 70%；但实际上海别院开业第一年入住率已达到 73%，故在预计 2023 年新冠肺炎疫情影响全面消除的情况下，结合君亭位于上海其他 3 家酒店的出租率（非疫情期间平均出租率为 84.97%）情况，预计上海别院 2023 年开始按出租率 80%、平均房价 650 元/间（不含税）预估，使得 2023 年开始 2020 年减值测试预估的收入金额略高于收购日的收入金额。

b、营业成本

酒店营业成本由固定成本及变动成本组成。对于固定成本，包含租金成本、固定资产折旧及装修费摊销成本，合计占总体营业成本 65%左右，固定成本不随营业收入的变动而变动，2020 年减值测试时的预估方法与收购时一致。对于变动成本，主要包含人员成本、餐饮成本、客房服务成本等，占总体营业成本 35%左右，预估方法系根据成本占相应类别收入的一定比例进行预估，由于 2018 年收购评估时酒店刚开业约 1 年，经营期较短，尚无充足的经营数据进行参考，故上述变动成本仅能以 2018 年当年实际发生的成本占收入的比例进行预估。2020 年减值测试时，公司通过比较收购评估时预测的 2019 年及 2020 年的成本数据与实际发生的成本数据的差异，经分析差异原因后，修正了变动成本的预估比例，以提高预估比例的准确性。此外，新冠疫情虽然对上海别院 2020 年经营虽产生了影响，但其变动成本占相应收入的比重与 2019 年相比差异不大。因

此，2021 年及之后变动成本系按照 2018 年至 2020 年占相应类别收入的平均比重进行预估。

具体分析过程如下：

(a) 收购评估时，2019 年及 2020 年预测的营业成本数据与实际经营相比较

单位：万元

项目	收购日预测		实际经营数据		占比变动
	2019 年度	占相应收入的比重	2019 年度	占相应收入的比重	
营业成本					
固定成本	1,650.93	—	1,650.55	—	—
变动成本	1,068.99	—	932.37	—	—
- 人员成本	441.24	11.99%	464.57	13.13%	1.14
- 餐饮成本	165.26	50.00%	92.72	38.04%	-11.96
- 客房服务成本	126.70	4.60%	89.16	3.34%	-1.26
- 维保成本	25.00	0.68%	31.38	0.89%	0.21
- 其他成本	310.79	8.45%	254.54	7.20%	-1.25
合计	2,719.92	—	2,582.92	—	—
营业成本					
固定成本	1,677.35	—	1,496.93	—	—
变动成本	1,082.17	—	645.08	—	—
- 人员成本	454.29	12.34%	282.00	11.74%	-0.60
- 餐饮成本	165.26	50.00%	73.84	46.58%	-3.42
- 客房服务成本	126.70	4.60%	65.52	3.95%	-0.65
- 维保成本	25.00	0.68%	41.21	1.72%	1.04
- 其他成本	310.92	8.45%	182.51	7.60%	-0.85
合计	2,759.52	—	2,142.01	—	—

经比较可见，收购日上海别院对于 2019 年固定成本的预估与实际经营数据基本一致，2020 年实际发生的固定成本低于预估数据，主要系由于新冠肺炎疫情影响，上海别院于 2020 年享受了租金减免，使得固定成本下降。

收购评估时，上海别院使用了 2018 年成本率预计未来的成本金额，而实际上 2019 年及 2020 年变动成本的预估基本均高于实际经营数据，主要有以下原因：其一，2018 年酒店刚开业，开业前期一次性成本投入较大，虽然在收购评

估时已考虑该因素剔除了小部分明显的一次性投入（如餐具、摆件、支架等），但变动成本中仍包含部分一次性投入成本（如餐厅试菜物料、客房杂件等），随着酒店逐渐进入成熟运营期，该类成本支出能够得到有效控制，变动成本率会有所下降；其二，2018 年酒店刚开业，酒店开业前期收入较低；同时，由于开业初期的成本较高，因此 2018 年成本率较高；其三，收购评估时，上海别院使用了 2018 年相对较高的成本率对未来年度发生的成本进行预测，使得计算得出的上海别院的公允价值较为稳健，体现了商誉确认的谨慎性。

（b）2020 年末商誉减值测试时，2023 年至预测期末预测的营业成本数据（合计金额）与收购日预测数据的比较

单位：万元

项目	2020 年末商誉减值测试			收购日		
	2023 年至预测期末 (合计金额)	预测值占相应收入的比重	2018 年至 2020 年实际数占相应收入的平均比重[注]	2023 年至预测期末 (合计金额)	预测值占相应收入的比重	2018 年实际数占相应收入的比重[注]
固定成本	13,636.30	—	—	13,837.25	—	—
变动成本	9,442.38	—	—	10,198.53	—	—
- 人员成本	4,576.03	13.69%	12.48%	4,772.64	14.94%	12.55%
- 餐饮成本	1,041.45	45.00%	45.21%	1,421.69	50.00%	51.00%
- 客房服务成本	993.01	3.95%	3.95%	1,089.88	4.60%	4.56%
- 维保成本	260.00	0.78%	1.10%	215.07	0.67%	0.70%
- 其他成本	2,571.89	7.80%	7.82%	2,699.25	8.45%	8.68%
合计	23,078.68	—	—	24,035.78	—	—

注：2018 年实际成本占相应收入的比重已剔除开业前期部分明显的一次性投入成本。

与收购日的预测值相比，2020 年商誉减值测试时，2023 年至预测期末预测的营业成本数据（合计金额）与收购日预测数据减少了 957.10 万元。主要系固定成本、人工成本、餐饮成本、客房服务成本、其他成本预测值减少所致。具体如下：

固定成本：2020 年末商誉减值测试预测的 2023 年及以后年度的固定成本较收购日预测金额减少了 200.95 万元，主要原因为上海别院 2020 年完成了酒店

装修投入的工程审计，并依据最终的审计金额调减了装修费的原值，因此后续每年减少了摊销成本，符合上海别院的实际经营情况。

人工成本、餐饮成本、客房服务成本等属于变动成本，收购日由于经营数据有限，仅根据 2018 年当年一年的变动成本占相应收入的比重进行预测；2020 年末商誉减值测试时，变动成本的预测根据上海别院 2018 至 2020 年的实际经营数据重新了调整，更符合公司的实际情况，具体情况如下：

人员成本：2020 年末商誉减值测试预测的 2023 年及以后年度的人工成本较收购日预测金额减少了 196.61 万元。差异的主要原因为收购日系根据 2018 年人工成本金额并按照每年增长幅度 2.94%进行人工成本的预测，呈逐年增长的趋势；但受新冠肺炎疫情影响，上海别院 2020 年服务人员数量自 3 月开始下降，至 2020 年末服务人员数量较 2019 年末减少 13 人，人员成本下降较为明显。2020 年商誉减值测试时，管理层考虑到目前的服务人员数量已基本能够满足日常经营需要，后续随着酒店出租率的逐渐提升，上海别院可通过不断优化服务流程，合理配置资源，从而逐步增加服务人员数量，根据预测 2023 年服务人员成本已高于 2019 年水平，并后续每年以 3%的增幅进行增长，故商誉减值测试总体人员成本预测数据较收购日有所下降，符合上海别院实际经营情况。

餐饮成本：2020 年末商誉减值测试预测的 2023 年及以后年度的餐饮成本较收购日预测金额减少了 380.24 万元，减少金额较大。餐饮成本系根据占餐饮收入比例进行预估。收购日餐饮成本预测值较高，2019 年及 2020 年实际成本率均低于收购日的预测值，主要原因是 2018 年酒店开业初期投入较多的铺底物资，且酒店开业前期餐饮收入较低，因此 2018 年成本率较高；随着酒店经营逐步成熟，餐饮成本率逐渐降低。谨慎起见，2020 年商誉减值测试的预计比例参考 2018 年至 2020 年实际数占餐饮收入的平均比重确定；该比例也明显高于酒店 2019 年实际比例，与 2020 年实际比例相当。因此，2020 年商誉减值测试的餐饮成本预测数据较收购日虽有所下降，但符合上海别院的实际经营情况。

客房服务成本：2020 年末商誉减值测试预测的 2023 年及以后年度的客房服务成本较收购日预测金额减少了 96.87 万元。客房服务成本系根据客房收入的比例预估。客房服务成本 2019 年及 2020 年实际成本率均低于收购日的预测值，2020 年商誉减值测试的预计比例参考 2018 年至 2020 年实际数占客房收入的平

均比重确定；该比例也明显高于酒店 2019 年实际比例，与 2020 年实际比例相当。因此，2020 年商誉减值测试的客房服务成本预测数据较收购日虽有所下降，但符合上海别院的实际经营情况。

维保成本：维保成本受营业收入的变动影响较小，故采用年固定金额预测，收购日根据 2018 年全年发生金额（23.25 万元），预测期预计为 25 万元/年；商誉减值测试时，根据 2018 年至 2020 年平均发生金额（31.95 万元），预测期预计为 30 万元/年，高于收购日的预测数据。

其他成本：其他成本主要包括办公费、通讯费、差旅费、能源费等，系根据营业收入的比例进行预估。2020 年末商誉减值测试预测的 2023 年及以后年度的其他成本较收购日预测金额减少了 127.37 万元。其他成本 2019 年及 2020 年实际成本率均低于收购日的预测值，2020 年商誉减值测试的预计比例参考 2018 年至 2020 年实际数占营业收入的平均比重确定；该比例也高于 2019 年、2020 年的实际比例。因此，2020 年商誉减值测试的其他成本预测数据较收购日虽有所下降，但符合公司的实际经营情况。

综合以上，公司 2020 年进行商誉减值测试时，关于营业成本的预测符合上海别院实际经营情况。

c、期间费用：期间费用基本为变动费用，预估方法系根据费用占相应类别收入的一定比例进行预估，由于 2018 年收购评估时酒店刚开业，尚无充足的经营数据进行参考，故上述费用仅能以 2018 年当年实际发生的费用占收入的比例进行预估。2020 年减值测试时，公司通过比较收购评估时预测的 2019 年及 2020 年的费用数据与实际发生的费用数据的差异，经分析差异原因后，修正了费用的预估比例，以提高预估比例的准确性。2021 年及之后期间费用系按照 2018 年至 2020 年占相应类别收入的平均比重进行预估。具体分析过程如下：

（a）收购评估时，2019 年及 2020 年预测的期间费用数据与实际经营数据的比较

项目	收购日预测		实际经营数据		占比变动
	2019 年度	占相应收入的比重	2019 年度	占相应收入的比重	
期间费用					
人员费用	152.86	4.15%	137.83	3.90%	-0.25
订房佣金	137.71	5.00%	153.46	5.75%	0.75

项目	收购日预测		实际经营数据		占比变动
	2019 年度	占相应收入的比重	2019 年度	占相应收入的比重	
期间费用					
咨询费	75.48	2.05%	75.47	2.13%	0.08
利息支出	218.88	—	220.22	—	—
其他费用	49.28	1.34%	50.54	1.43%	0.09
合计	634.21	—	637.52	—	—
期间费用	2020 年度	占相应收入的比重	2020 年度	占相应收入的比重	占比变动
人员费用	156.18	4.24%	104.95	4.37%	0.13
订房佣金	137.71	5.00%	57.37	3.46%	-1.54
咨询费	75.48	2.05%	76.18	3.17%	1.12
利息支出	218.88	—	198.13	—	—
其他费用	49.29	1.34%	30.08	1.25%	-0.09
合计	637.54	—	466.71	—	—

经比较可见,收购日上海别院对于 2019 年及 2020 年期间费用的预测与实际经营数据较为接近,2020 年实际发生的订房佣金较预测数据下降较多,主要系由于 2020 年受新冠肺炎疫情影响,OTA 现付渠道的订单有所减少,使得订房佣金费用有所下降。

(b)2020 年末商誉减值测试时,2023 年至预测期末预测的期间费用数据(合计金额)与收购日预测数据的比较:

单位: 万元

项目	2020 年末商誉减值测试			收购日		
	2023 年至预测期末 (合计金额)	占相应收入的比重	2018 年至 2020 年 实际数占相应收入的平均比重	2023 年至预测期末 (合计金额)	占相应收入的比重	2018 年实际数占相应收入的比重
人员费用	1,303.69	3.90%	4.16%	1,568.82	4.91%	4.22%
订房佣金	1,257.29	5.00%	5.16%	1,184.69	5.00%	6.26%
咨询费	649.33	1.94%	2.53%	649.33	2.03%	2.27%
利息支出	1,676.50	—	—	1,882.97	—	—
其他费用	407.72	1.22%	1.36%	417.99	1.31%	1.40%
合计	5,294.53	—	—	5,703.80	—	—

与收购日的预测值相比，2020 年商誉减值测试时，2023 年至预测期末预测的期间费用数据（合计金额）与收购日预测数据减少了 409.27 万元。主要系人员费用、利息支出减少所致，其中人工费用减少了 265.13 万元，利息支出减少 206.47 万元；具体原因如下：

人员费用：受新冠肺炎疫情影响，上海别院 2020 年末销售人员数量较 2019 年末减少 3 人，销售人员成本有所下降。随着酒店的成熟，酒店客源已基本稳定，无需像开业初期一样投入较多的销售人员，因此根据管理层预计，后续经营期基本保持现有销售人员数量稳定或略有增加。因此 2020 年商誉减值测试时，根据 2020 年的人员费用按 2.9% 的增幅进行预测，与收购日预估的每年增长幅度一致，但由于人数减少，故总体人员费用预测数据有所下降，符合上海别院的实际经营情况。

利息支出：系根据基准日股东借款余额为基准进行测算。2020 年底付息债务有所减少，故后续每年相应的利息支出下降。

此外，其他项目预测值的分析如下：

订房佣金：系根据客房收入的比例进行预估。订房佣金主要受 OTA 现付渠道订单量的影响，2018 年、2019、2020 年每年占客房收入的比重分别为 6.26%、5.75% 和 3.46%，占比逐年下降趋势，主要系近两年 OTA 平台开始大力推广 OTA 预付渠道，现付订单量有所下降；2020 年末商誉减值测试预估比例与 2018 年至 2020 年平均占比水平接近，与收购日的预测比例一致。

咨询费：咨询费系支付给母公司的集团管理费，受营业收入的变动影响较小，采用年固定金额预测，2020 年末商誉减值预测金额与收购日预测金额一致。

综合以上，公司 2020 年进行商誉减值测试时，关于期间费用的预测符合上海别院的实际经营情况。

（5）上海君亭 2020 年末商誉减值测试相关参数及收入成本金额等与收购日作价依据的相关预测数据的比较情况

上海君亭于收购日无长期资产余额，可辨认净资产的公允价值和账面价值基本一致，故未进行评估，商誉系根据收购价格与经审计的可辨认净资产的公允价值计算得出。

”

（二）商誉减值测试关于资产组经营期限的预计与实际情况的比较

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“十三、资产质量分析”之“（三）非流动资产分析”中的“5、商誉”之“（6）2020年末商誉减值测试关于资产组经营期限的预计与实际情况的比较”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

①上海别院

上海别院商誉减值测试关于资产组经营期限的预计系至2031年8月9日。根据上海别院与上海创智天地发展有限公司签订的租赁协议约定，该经营场所租赁合同截止日期至2026年8月9日，合同期限届满后，承租人在租赁期限内按时交付租金、正常经营，无重大违约情况，承租人向出租人申请5年续期的，出租人应同意，出租人同意后，双方应协商租赁条件并重新签订租赁合同。根据上海别院实际经营状况及估计，上海别院将履行在同等条件下对该房屋及场地之优先承租权，故经营期限延长至2031年8月9日，与商誉减值测试中关于资产组经营期限的预计一致。

②上海君亭

上海君亭商誉减值测试关于资产组经营期限的预计系至2030年12月31日。根据上海君亭与上海中星集团振城不动产经营有限公司签订的租赁协议约定，该经营场所租赁合同截止日期至2030年12月31日，租赁期满，出租人有权收回该房屋，承租人应如期返还，承租人需继续承租该房屋的，应予租期届满前三个月，向出租人提出续租书面要求，经出租人同意后重新签订租赁合同。目前上海君亭尚未有续租意向，故经营期确认为至2030年12月31日止，与商誉减值测试中关于资产组经营期限的预计一致。

”

（三）关于资产组可回收金额的测算过程

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“十三、资产质量分析”之“（三）非流动资产分析”中的“5、商誉”之“（2）上海别院商誉减值测试情况、资产组可收回金额的确定方法”和“（3）上海君亭商誉

减值测试情况、资产组可回收金额的确定方法”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

（2）上海别院商誉减值测试情况、资产组可收回金额的确定方法

①资产组可收回价值的计算模型

根据《企业会计准则第8号—资产减值》的规定，“资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。”“资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值，只要有一项超过了资产的账面价值，就表明资产没有发生减值，不需再估计另一项金额。”

上海别院资产组内主要资产项目是商誉，商誉的剩余经济年限根据经营主体的收益年限确定。因此首先采用收益法测算资产组预计未来现金流量的现值，当资产组预计未来现金流量的现值不低于资产组账面价值时，表明商誉没有减值，就不再测算资产组公允价值减去处置费用的净额。

由于经计算后的资产组预计未来现金流量现值的测算结果高于资产组账面价值，表明商誉没有减值，因此不再测算资产组公允价值减去处置费用的净额。

本次选用的现金流折现模型如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的税前自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

②资产组预计未来现金流量现值的确定依据及计算过程

A、预计未来现金流量计算公式

预计未来现金流量=息税前利润+折旧和摊销+长期资产残值回收+期末营运资本回收-追加资本

其中：息税前利润=营业收入-营业成本-营业税金-营业费用-管理费用-财务费用+利息支出；追加资本=资本性支出+营运资金增加额

a、营业收入分析预测

客房收入：考虑到上海别院 2018 年 1 月开业，1-2 月出租率相对偏低，经分析 3-12 月入住率基本较稳定，月平均出租率为 72%，2019 年平均出租率为 73.37%，平均房价为 646.90 元；2020 年由于新冠肺炎疫情的影响，全年房费收入为 1,660 万元，平均出租率 55%，平均房价 536 元/间（不含税），其中 2020 年 7-12 月房费收入 1,098 万元，平均出租率 73%，平均房价 530 元/间（不含税），由此判断，2020 年下半年随着国内疫情的有效控制，截至 2020 年第四季度，各项经营业绩指标已基本恢复至正常水平。但考虑到国外疫情未有明显好转，预计未来一年内国外游客至中国的人数仍会受到较大影响，故本次预测 2021 年房费收入时将按 2020 年下半年的出租率预测为 70%，平均房价预测为 550 元/间（不含税）。同时随着各国疫苗的研发使用，预计 2022 年全球疫情将得到有效控制，故 2022 年的国外人数将有所增加，2022 年平均出租率按 75%、平均房价 600 元/间（不含税）预测，2023 年以后平均出租率按 80%、平均房价 650 元/间（不含税）预测。

餐饮收入：系入住客人用餐收入，本次按 2018 年和 2019 年餐饮收入占客房收入平均比预测未来经营期内的餐饮收入，2018 年餐饮收入占客房收入比为 8.93%，2019 年餐饮收入占客房收入比为 9.14%，2020 年餐饮收入占客房收入比为 9.55%，预测期按客房收入 9.20% 预计。

出租及其他收入：根据转租合同及物业管理合同的约定进行预测。

b、营业成本分析预测

考虑到 2018 年 1 月酒店正式运营，2018 年 3 月起逐步趋于稳定，2020 年受新冠疫情影响，由于收入大幅下降，从而成本也有一定程度下降，因此以 2018-2020 年相关成本为基础对收益期相关成本进行分析预测，具体相关成本预测如下：

人工成本：主要包括客房部、餐厅部、前厅部、厨房部、物业部人员工资奖金、福利费。2019 年全年工资福利为 396 万元，2020 年全年为 255 万元，主要系 2020 年 3-6 月份疫情影响，同时人员数量有所减少，2020 年度上述部门人员数为 37 人，2021 年起 2 年内人员数量逐步增加，2023 年起保持不变，工资奖金标准每年按 3% 增长，福利费主要包括节日费、高温补贴、年会费用，2019 年全年福利费 6 万元，2020 年全年福利费为 5 万元，2021 年之后保持每年 10 万

元。2021 年工资福利预测为：以 2020 年 12 月工资为基础，确定 2021 年增长率 3%，同时考虑新增人员工资 30 万元，2022 年预测值以 2021 年为基数增长 3%，同时考虑新增员工工资 30 万元。

租金：根据合同约定计算确认，合同到期执行续租时，按合同最后年单价上涨 5% 预计，5 年续租期内，租金价格不变。

能源费：能源费主要包括水电费、燃气费，根据 2018-2020 年实际成本占收入比预测。

c、税金及附加分析预测

主要包括城建税、教育费附加等。本次预测依据上述税种、历史年度税额，以未来年度各项业务收入、采购及费用的预测数为基础，并参照含商誉资产组历史年度税金及附加占营业收入的比率，预测未来年度的税金及附加。

d、营业费用分析预测

营业费用主要包括员工薪酬、订房佣金等，员工薪酬主要内容为销售人员工资、社保、福利费用等；订房佣金为支付给携程平台订购客房的佣金。

职工薪酬主要包括人员工资奖金、福利费。未来人员人数及工资标准按照 2020 年底预计，包括电商部门、营销部门人员，预计 2021 年起每年按 3% 增长，福利费主要为高温费、节日费、年会费用等支出，预计为年支出 2 万元。

社保公积金按照工资额的固定比例缴纳，养老保险 16%、失业保险 0.5%、工伤保险 0.254%、医疗险 10%。公积金按企业自身现有标准缴纳。

订房佣金主要系通过携程平台的客房订房佣金，据统计，自开业开始携程平台订房比例逐渐下降，2018 至 2020 年分别占客房收入比为 6.26%、5.75%、3.46%，根据上述分析，预测期按照占客房收入比 5% 预计；

其他为营销部门的小金额费用，按照历史水平分析预计。

e、管理费用分析预测

管理费用主要包括员工薪酬、差旅费、办公费、折旧摊销、业务招待费等。

对管理费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规律进行分析，经营期内的管理费用预测如下：

职工薪酬：根据公司提供的管理人员共 4 人，预计经营相对稳定，管理人员薪酬预计每年上涨 3%。社保公积金按照工资额的固定比例缴纳。社保比例为养

老保险 16%、失业保险 0.5%、工伤保险 0.254%、医疗险 10%。公积金按企业自身现有标准缴纳。

福利费主要为员工房租、工作餐费、交通补贴等，分析历史发生额情况，预测期福利费支出按照固定金额 30 万元预测。

其他费用按 2018 至 2020 年实际发生额占收入比预测。

f、财务费用分析预测

财务费用包括利息支出、利息收入、手续费。利息收入较小，未来年度不再预测。手续费主要为顾客支付费用时采用微信、支付宝、信用卡等方式，需向相关付款方式提供方支付的结算手续费，按 2018 至 2020 年手续费占收入比例确认收益期手续费金额的预计。利息支出主要为向股东借款应支付的利息，根据合同约定，股东借款利率为 6%，上海别院无明确可行的还款计划，故按经营期结束后收回借款假设进行测算。

g、折旧与摊销的分析预测

对于固定资产折旧、无形资产摊销、长期待摊费用摊销，按照现有长期资产及资本性支出分析测算未来各年折旧与摊销额。

h、长期资产残值和期末营运资本的回收

根据实际投入资产状况，本次固定资产更新时，残值回收金额预计为原值 5%，根据房屋租赁合同约定，经营期结束时，承租方不得破坏相关装修设施，并无条件归出租方所有，长期待摊投资残值回收金额为 0，电子设备更新投入时间不足 5 年，残值回收金额预计为原值 10%，家具设备类更新投入时间仅为 4 年，残值回收金额预计为原值 20%。

i、资本性支出分析预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。上海别院经营期限至 2031 年 8 月，设备使用寿命为 5 年，假设 5 年更新一次；家具、工艺品等更新年限为 8 年；管理层根据酒店定位及已有酒店运营状况，预计 7 年后即 2026 年初将进行一次装修改造，更新改造预计支出 630 万元。

j、营运资金增加额的分析预测

营运资金增加额是指企业在不改变当前主营业务条件下,为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金。从总体上测算营运资金占营业收入的比例,然后结合上海别院未来预测年度较上年度营业收入的增加额,计算确定各相应年度的营运资金增加额。

B、折现率的确定及计算过程

a、折现率的选取

由于上海别院不是上市公司,其折现率不能直接计算获得。因此采用选取对比公司进行分析计算的方法估算上海别院期望投资回报率。为此,第一步,首先在上市公司中选取对比公司,然后估算对比公司的系统性风险系数 β ;第二步,根据对比公司资本结构、对比公司 β 以及被评估公司资本结构估算上海别院的期望投资回报率,并以此作为折现率。

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: R_e : 权益资本成本; R_d : 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 R_e 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: R_e 为股权回报率; R_f 为无风险回报率; β 为风险系数; MRP 为市场风险超额回报率; R_s 为公司特有风险超额回报率。

b、模型中有关参数的选取过程如下:

(i) 无风险利率 R_f 的确定

采用国债的到期收益率作为无风险利率。国债的选择标准是在上海及深圳证交所上市的剩余期限10年以上的国债。从WIND资讯上查找符合筛选条件的全部国债到期收益率,取算术平均值作为目前的无风险报酬率。

(ii) 市场风险溢价 MRP 的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合,投资者所要求的高于无风险利率的回报率,根据研发部公布的数据,计算取值过程如下:

Rm 计算基数为 2002 年 12 月 31 日的沪深 300 收盘指数;

计算起点为 2003 年 12 月 (即据计算基点满 12 个月), 计算终点为 2020 年 12 月;

计算每个月的年化市场收益率, 计算的平均方法为几何平均, 如 2004 年 3 月的年化市场收益率为: $(2004 \text{ 年 } 3 \text{ 月 } 31 \text{ 日收盘指数} \div 2002 \text{ 年 } 12 \text{ 月 } 31 \text{ 日收盘指数})^{(1/(15 \text{ 个月}/12))}-1 = (1384.95/1103.64)^{(1/(15/12))}-1 = 19.92\%$ 。

取 2003 年 12 月至 2020 年 12 月所有月份的年化市场收益率的平均数作为 2020 年 12 月 31 日的期望市场报酬率 Rm;

取在沪深两市交易的到期日距 2020 年 12 月 31 日 10 年以上全部国债的平均到期收益率 (央行规则) 作为 Rf;

2020 年 12 月 31 日市场风险溢价 ERP 为 $Rm - Rf = 10.05\% - 4.04\% = 6.01\%$ 。

(iii) Beta 系数的确定

该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度, 也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于上海北苑目前为非上市公司, 一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值, 故本次通过选定与上海别院处于同行业的上市公司于基准日的 β 系数指标平均值作为参照。

上海别院目前主营业务为酒店管理, 故首先选择行业为餐饮旅游—酒店及餐饮行业。具体可比公司信息如下:

股票代码	股票简称	首发上市日期	主要经营业务
600258.SH	首旅酒店	2000-06-01	酒店、餐饮与休闲
600754.SH	锦江酒店	1996-10-11	酒店、餐饮与休闲
601007.SH	金陵饭店	2007-04-06	酒店、餐饮与休闲

上述公司调整 β 值 β_{Li} 情况如下:

序号	股票代码	证券简称	调整 BETA (β_{Li})
1	600258.SH	首旅酒店	1.0960
2	600754.SH	锦江股份	1.1873
3	601007.SH	金陵饭店	0.9586

上述公司剔除财务杠杆系数的调整 β 值如下:

根据可比上市公司财务报表数据计算出剔除财务杠杆的调整后 β 值 $\beta_{Ui.Ei}$ 为各参考企业的股权市场价值， D_i 为各参考企业付息债务的市值（在参考企业的付息债务不进行上市流通时，采用付息债务的账面价值来计算）。

证券代码	证券简称	权重	D_i/E_i	调整 BETA	税率 t_i	β_{Ui} (整理)
600258.SH	首旅酒店	0.30	16.32%	1.0960	25%	0.9765
600754.SH	锦江股份	0.66	40.13%	1.1873	25%	0.9126
601007.SH	金陵饭店	0.04	11.97%	0.9586	25%	0.8796
根据市值加权平均平均						0.9302

取上市公司剔除财务杠杆的调整后 β 值的根据可比公司市值加权平均值，即 $\beta_U = 0.9302$ 。

被评估单位的 D/E 值取可比公司的算数平均值为 22.80%。

采用参照案例平均资本结构模式，被评估单位 β 系数计算如下：

$$\begin{aligned}\beta &= (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta_U \\ &= (1 + (1 - 25\%) \times 22.80\%) \times 0.9302 \\ &= 1.089\end{aligned}$$

(iv) 企业特有风险回报率 r_c 的确定

项目	说明	权重	风险值	加权风险值
1、对关键人员的依赖程度	属于品牌连锁酒店，国内连锁酒店标准化程度及管理知识的发展程度很高，对于特定管理人员的依赖并不大，无特殊不利因素，风险较低	0.2	2	0.4
2、公司规模	公司成立于 2017 年，拥有客房 154 间，规模尚可，风险较低	0.2	2	0.4
3、产品缺少多样化	酒店定位为高端酒店，客房类型较丰富，能基本满足不同顾客的需求，风险较低	0.2	2	0.4
4、市场竞争程度	酒店属于市场竞争较激烈的行业，被评估单位经营方向明确，理念较合适，风险程度中等	0.2	3	0.6
5、对少数供应商的依赖程度	酒店供应商为充分竞争市场，人力、场所方面与行业内其他酒店相比无特殊不利因素，风险很低	0.2	1	0.2
合计	-	1	-	2

c、股东权益资本成本 R_e 的确定

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

$$=4.04\%+1.089 \times 6.01\%+2\%$$

$$=12.60\%$$

d、债务资本成本 Rd 的确定

上海别院付息债务系股东借款，根据借款合同，该借款利率均为 6%，故债务资本成本取 6%。

e、折现率计算

$$\text{折现率} = WACC / (1-T)$$

$$= (Re \times E / (D+E) + Rd \times D / (D+E) \times (1-T)) / (1-T)$$

$$= (12.60\% \times 82.22\% + 6\% \times 17.78\% \times (1-25\%)) / (1-25\%)$$

$$=14.88\%$$

③预计未来现金流量现值的计算结果

单位：万元

项目名称	2021 年	2022 年	2023/1/1/	2023 年	2024 年
营业收入	3,009.78	3,424.69		3,866.18	3,875.86
营业成本	2,543.95	2,649.97		2,742.47	2,780.03
税金及附加	2.68	3.05		3.44	3.45
营业费用	237.95	257.66		278.82	280.02
管理费用	105.78	109.40		112.46	113.94
财务费用	208.26	210.11		212.07	212.12
利润总额	-88.85	194.50		516.91	486.30
加：利息费用	194.88	194.88		194.88	194.88
EBIT（息税前利润）	106.03	389.38		711.79	681.18
加：折旧和摊销	383.28	380.45		396.13	396.13
加：长期资产残值回收			3.65		
加：末期期末营运资本					
减：资本性支出			73.05		
减：营运资本增加	299.28	-26.06		-45.64	-54.19
预计净现金流	190.04	795.89	-69.40	1,153.57	1,131.50
折现率	14.88%	14.88%	14.88%	14.88%	14.88%
折现系数	0.9330	0.8122	0.7577	0.7070	0.6154
预计净现金流折现值	177.31	646.42	-52.58	815.57	696.33

续上表：

项目名称	2025 年	2026/1/1	2026 年	2027 年	2028/1/1
营业收入	3,880.27		3,886.18	3,894.85	
营业成本	2,622.33		2,565.45	2,604.89	
税金及附加	6.60		9.78	9.60	
营业费用	281.24		282.49	283.78	
管理费用	115.42		116.96	118.56	
财务费用	212.14		212.16	212.20	
利润总额	642.55		699.33	665.83	
加：利息费用	194.88		194.88	194.88	
EBIT（息税前利润）	837.43		894.21	860.71	
加：折旧和摊销	183.61		117.80	117.80	
加：长期资产残值回收		1.74			3.65
加：末期期末营运资本					
减：资本性支出		664.88			73.05
减：营运资本增加	-49.37		-27.89	3.03	
预计净现金流	1,070.42	-663.14	1,039.91	975.48	-69.40
折现率	14.88%	14.88%	14.88%	14.88%	14.88%
折现系数	0.5357	0.4998	0.4663	0.4059	0.3787
预计净现金流折现值	573.42	-331.44	484.91	395.95	-26.28

续上表：

项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031/1/1 至 2031/8/9	2031/8/9
营业收入	3,894.85	3,894.85	3,894.85	2,347.58	
营业成本	2,681.22	2,694.60	2,708.39	1,679.30	
税金及附加	9.16	9.16	9.16	5.44	
营业费用	285.11	286.48	287.88	179.07	
管理费用	120.15	121.79	123.48	81.70	
财务费用	212.20	212.20	212.20	127.90	
利润总额	587.02	570.62	553.73	274.16	
加：利息费用	194.88	194.88	194.88	117.46	
EBIT（息税前利润）	781.90	765.50	748.61	391.62	
加：折旧和摊销	140.94	140.94	140.94	74.12	
加：长期资产残值回收					14.28

项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031/1/1 至 2031/8/9	2031/8/9
加：末期期末营运资本					65.99
减：资本性支出					
减：营运资本增加	4.90	0.42	0.43	-38.92	
预计净现金流	917.93	906.02	889.11	504.66	80.27
折现率	14.88%	14.88%	14.88%	14.88%	14.88%
折现系数	0.3533	0.3075	0.2677	0.2385	0.2276
预计净现金流折现值	324.31	278.60	238.02	120.36	18.27

综上，上海别院资产组预计未来现金流量现值合计为4,359.00万元。

（3）上海君亭商誉减值测试情况、资产组可收回金额的确定方法

①资产组可收回价值的计算模型

根据《企业会计准则第8号—资产减值》的规定，“资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。”“资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值，只要有一项超过了资产的账面价值，就表明资产没有发生减值，不需再估计另一项金额。”

上海君亭资产组内主要资产项目是固定资产、无形资产、长期待摊资产及商誉，其剩余经济年限根据经营主体的收益年限确定。因此首先采用收益法测算资产组预计未来现金流量的现值，当资产组预计未来现金流量的现值不低于资产组账面价值时，表明商誉没有减值，就不再测算资产组公允价值减去处置费用的净额。

由于经计算后的资产组预计未来现金流量现值的测算结果高于资产组账面价值，表明商誉没有减值，因此不再测算资产组公允价值减去处置费用的净额。

本次选用的现金流折现模型如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：R_i：评估基准日后第i年预期的税前自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

②资产组预计未来现金流量现值的确定依据及计算过程

A、预计未来现金流量计算公式

预计未来现金流量=息税前利润+折旧和摊销+长期资产残值回收+期末营运资本回收-追加资本

其中：息税前利润=营业收入-营业成本-营业税金-营业费用-管理费用-财务费用+利息支出；追加资本=资本性支出+营运资金增加额

a、营业收入分析预测

客房收入：2018年度至2020年度，上海君亭客房收入分别为3,773.71万元、3,817.25万元和1,868.42万元，出租率分别为94.56%、95.39%和75.17%；2018年至2019年客房收入增长幅度为2%左右。2020年上半年受新冠肺炎疫情的影响，上海君亭响应政府号召作为隔离酒店，客房收入和平均出租率均以前年度有所下降；考虑到上海君亭外国旅客较多，全球疫情目前尚未得到全面控制，故2021年预计出租率为80%、2022年预计出租率为85%，2024年开始上海君亭的出租率可恢复之前水平，故后续每年客房收入能保持原有的水平。

餐饮收入：系入住客人用餐收入，本次按2018年至2020年餐饮收入占客房收入平均比预测未来经营期内的餐饮收入，2018年餐饮收入占客房收入比为7.36%，2019年餐饮收入占客房收入比为7.72%，2020年餐饮收入占客房收入比为7.55%，预测期按客房收入7.54%预计。

出租及其他收入：根据转租合同及物业管理合同的约定进行预测。

b、营业成本分析预测

上海君亭开业较早，经营情况较好，处于成熟运营阶段，营业成本较为稳定，因此以2018-2020年相关成本为基础对收益期相关成本进行分析预测，具体相关成本预测如下：

人工成本：主要包括客房部、餐厅部、前厅部、厨房部、物业部人员工资奖金、福利费。2018年度至2020年度，人员成本分别为676万元、634万元、406万元。随着客房及餐饮收入的逐年上升，人员成本预计逐渐恢复原有水平；故每年按疫情前的人员薪酬水平的1%的增幅递增，每3年按5%的增幅增长。

租金：根据合同约定计算确认，租赁期至2030年12月31日。

能源费：能源费主要包括水电费、燃气费，根据2018-2020年实际成本占收入比预测。

c、税金及附加分析预测

主要包括城建税、教育费附加等。本次预测依据上述税种、历史年度税额，以未来年度各项业务收入、采购及费用的预测数为基础，并参照含商誉资产组历史年度税金及附加占营业收入的比率，预测未来年度的税金及附加。

d、营业费用分析预测

营业费用主要包括员工薪酬、订房佣金等，员工薪酬主要内容为销售人员工资、社保、福利费用等；订房佣金为支付给OTA平台订购客房的佣金。

职工薪酬主要包括人员工资奖金、福利费。未来人员人数及工资标准按照2020年底预计，包括电商部门、营销部门人员，预计2021年起按1%增长，2022年开始每3年按5%的增幅增长。

社保公积金按照工资额的固定比例缴纳，养老保险16%、失业保险0.5%、工伤保险0.254%、医疗险10%。公积金按企业自身现有标准缴纳。

订房佣金主要系通过OTA平台的客房订房佣金，2020年作为疫情隔离酒店期间，不接受OTA订单，故未发生订房佣金支出。至疫情隔离期间结束，预测期订房佣金比例按照占客房收入比6.5%预计；

其他为营销部门的小金额费用，按照历史水平分析预计。

e、管理费用分析预测

管理费用主要包括员工薪酬、差旅费、办公费、折旧摊销、业务招待费等。

对管理费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规律进行分析，经营期内的管理费用预测如下：

职工薪酬：根据公司提供的管理人员共9人，预计经营相对稳定，管理人员薪酬预计2021年起按1%增长，2022年开始每3年按5%的增幅增长。社保公积金按照工资额的固定比例缴纳。社保比例为养老保险16%、失业保险0.5%、工伤保险0.254%、医疗险10%。公积金按企业自身现有标准缴纳。

其他费用按2018至2020年实际发生额占收入比预测。

f、财务费用分析预测

财务费用包括利息支出、利息收入、手续费。利息收入较小，未来年度不再预测。手续费主要为顾客支付费用时采用微信、支付宝、信用卡等方式，需向相关付款方式提供方支付的结算手续费，根据历史经验按每年48万元进行预

测。

g、折旧与摊销的分析预测

对于固定资产折旧、无形资产摊销、长期待摊费用摊销，按照现有长期资产及资本性支出分析测算未来各年折旧与摊销额。

h、长期资产残值和期末营运资本的回收

根据房屋租赁合同约定，经营期结束时，承租方不得破坏相关装修设施，并无条件归出租方所有，长期待摊投资残值回收金额为0，电子设备及家具设备类更新投入已超过预计使用年限，残值回收金额为0。

i、资本性支出分析预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。上海君亭经营期限至2030年12月，管理层预计在2023年进行二次装修投入，更新改造预计支出400万元。

j、营运资金增加额的分析预测

营运资金增加额是指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金。从总体上测算营运资金占营业收入的比例，然后结合上海君亭未来预测年度较上年度营业收入的增加额，计算确定各相应年度的营运资金增加额。

B、折现率的确定及计算过程

上海君亭折现率的确定及计算过程与上海别院一致。

③预计未来现金流量现值的计算结果

单位：万元

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
营业收入	2,778.40	3,206.08	2,564.56	4,250.03	4,238.67
营业成本	1,572.18	1,616.18	1,552.42	1,596.27	1,616.76
税金及附加	25.23	25.23	25.30	25.36	25.30
营业费用	351.25	381.32	343.55	446.45	450.27
管理费用	178.20	184.26	185.72	187.18	193.67
财务费用	49.08	49.08	49.08	49.08	49.08
利润总额	602.45	950.01	408.49	1,945.69	1,903.59
EBIT（息税前利润）	602.45	950.01	408.49	1,945.69	1,903.59
加：折旧和摊销	128.26	116.26	146.15	50.00	50.00

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
加：长期资产残值回收	-	-	-	-	-
加：末期期末营运资本	-	-	-	-	-
减：资本性支出	-	-	400.00	-	-
减：营运资本增加	425.38	316.37	-474.56	1,246.80	-8.41
预计净现金流	305.33	749.90	629.20	748.90	1,962.00
折现率	14.88%	14.88%	14.88%	14.88%	14.88%
折现系数	0.9330	0.8122	0.7070	0.6154	0.5357
预计净现金流折现值	284.87	609.03	444.81	460.86	1,050.99

续上表：

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	4,238.67	4,342.39	4,354.03	4,342.39	4,448.70
营业成本	1,899.53	1,918.78	1,936.97	1,941.99	1,956.25
税金及附加	25.30	25.43	25.55	25.49	25.43
营业费用	451.35	458.70	464.23	464.67	472.25
管理费用	195.22	196.78	203.72	205.37	207.03
财务费用	49.08	49.08	49.08	49.08	49.08
利润总额	1,618.20	1,693.62	1,674.49	1,655.80	1,738.65
EBIT（息税前利润）	1,618.20	1,693.62	1,674.49	1,655.80	1,738.65
加：折旧和摊销	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
加：长期资产残值回收	-	-	-	-	-
加：末期期末营运资本	-	-	-	-	-
减：资本性支出	-	-	-	-	-
减：营运资本增加	-	76.72	8.62	-8.62	78.64
预计净现金流	1,668.20	1,666.89	1,715.87	1,714.41	1,710.01
折现率	14.88%	14.88%	14.88%	14.88%	14.88%
折现系数	0.4663	0.4059	0.3533	0.3076	0.2677
预计净现金流折现值	777.86	676.58	606.25	527.28	457.80

综上，上海君亭资产组预计未来现金流量现值合计为5,896.34万元。

”

三、新租赁准则对发行人财务报表影响的测算过程

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“五、主要会计政策和会计估计”之“(二十五)会计政策、会计估计变更情况”中的“3、

2021年1月1日其执行新租赁准则对未来财务成果的影响”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

（1）使用权资产和租赁负债的确认和初始计量

在租赁期开始日，公司即对租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。具体计算方法如下：

①使用权资产的初始计量

使用权资产=租赁负债的初始计量金额+在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额+租赁发生的初始直接费用+公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

②租赁负债的初始计量

按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。即根据租赁合同，统计租赁开始日各月需要支付的付款额，对其进行折现，作为租赁负债的初始金额。

A、租赁付款额的确定

租赁付款额包括：

（i）固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

（ii）取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；

（iii）购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；

（iv）行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

（v）根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

B、折现率的确定

由于无法确定租赁内含利率，故使用公司增量借款利率作为折现率，即中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场利率（LPR）一年期为3.85%。

（2）使用权资产和租赁负债的后续计量

①使用权资产的后续计量

在租赁期开始日后，公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。由于租赁合同中未约定租赁期届满时公司能够取得租赁资产所有权，故在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

租赁期的确定：租赁期开始日，按公司获取租赁资产的使用权开始之日（包含免租期）确定；租赁结束日，按租赁合同到期日确定。公司有续租选择权的，且合理确定将行使该选择权的，租赁期包含续租选择权涵盖的期间。

②租赁负债的后续计量

按照初始计量的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。

（3）新旧准则衔接调整

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：

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；

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。

（4）新租赁准则对发行人财务报表影响的计算过程及结果

①使用权资产及租赁负债初始计量的计算过程

公司租赁期开始日尚未支付的租赁付款额，即初始租赁负债情况如下：

期间	金额（万元）	与计算结果核对
----	--------	---------

期间	金额（万元）	与计算结果核对
2013 年度	585.18	——
2014 年度	572.12	——
2015 年度	1,407.48	——
2016 年度	1,226.48	——
2017 年度	3,894.51	——
2018 年度	5,507.51	——
2019 年度	6,113.69	——
2020 年度	6,283.52	——
2021 年度	6,971.65	——
2022 年度	7,028.45	——
2023 年度	7,203.15	——
2024 年度	6,521.68	——
2025 年度	6,124.14	——
2026 年度	5,922.15	——
2027 年度	4,046.48	——
2028 年度	3,251.64	——
2029 年度	3,163.48	——
2030 年度	2,701.94	——
2031 年度	1,760.04	——
2032 年度	1,406.09	——
2033 年度	919.28	——
2034 年度	825.69	——
2035 年度	596.58	——
2036 年度	911.81	——
2037 年度	303.96	——
初始尚未支付的租赁付款额合计	85,248.70	——
折现率	3.85%	——
初始使用权资产合计	65,386.12	A
2021-2037 年度尚未支付的租赁付款额合计	59,658.21	C

②使用权资产及租赁负债后续计量的计算过程

使用权资产根据租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧；租赁负债按照初始计量的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，具体如下：

单位：万元

期间	折旧费用	与计算结果核对	利息支出	与计算结果核对	利润表影响合计	原利润表金额	新旧准则差异	与计算结果核对
	(1)		(2)		(3)=(1)+ (2)	(4)	(3)-(4)	
2012 年度	38.06	---	23.12	---	---	---	---	---
2013 年度	456.92	---	275.37	---	---	---	---	---
2014 年度	1,026.40	---	662.86	---	---	---	---	---
2015 年度	823.40	---	385.14	---	---	---	---	---
2016 年度	2,087.48	---	992.34	---	---	---	---	---
2017 年度	3,567.06	---	1,587.60	---	---	---	---	---
2018 年度	4,430.71	---	2,033.11	---	---	---	---	---
2019 年度	4,772.52	---	1,983.54	---	---	---	---	---
2020 年度	4,798.00	---	1,832.66	---	---	---	---	---
2021 年度	5,286.45	---	1,811.57	---	7,098.02	6,716.70	381.32	E
2022 年度	5,286.45	---	1,609.51	---	6,895.96	6,728.74	167.22	F
2023 年度	5,286.45	---	1,393.15	---	6,679.60	6,728.76	-49.16	G
2024 年度	5,064.74	---	1,172.75	---	6,237.49	6,481.40	-243.91	H
2025 年度	4,688.31	---	970.70	---	5,659.01	6,107.93	-448.92	I
2026 年度	4,006.71	---	764.70	---	---	---	---	---
2027 年度	2,700.47	---	611.37	---	---	---	---	---
2028 年度	2,528.30	---	487.02	---	---	---	---	---
2029 年度	2,041.00	---	376.52	---	---	---	---	---
2030 年度	1,715.36	---	278.23	---	---	---	---	---
2031 年度	1,270.04	---	198.79	---	---	---	---	---
2032 年度	1,028.48	---	139.73	---	---	---	---	---
2033 年度	669.00	---	98.58	---	---	---	---	---
2034 年度	598.93	---	68.77	---	---	---	---	---
2035 年度	186.84	---	66.39	---	---	---	---	---
2036 年度	587.45	---	34.31	---	---	---	---	---
2037 年度	440.61	---	4.80	---	---	---	---	---

期间	折旧费用	与计算结果核对	利息支出	与计算结果核对	利润表影响合计	原利润表金额	新旧准则差异	与计算结果核对
合计	65,386.14	——	19,862.63	——	——	——	——	——
2012-2020年合计	22,000.55	B	9,775.74	——	——	——	——	——
2021-2037年合计	43,385.59	——	10,086.89	D	——	——	——	——

③执行新租赁准则对 2021 年年初资产负债表的影响（计算结果）

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：

科目	金额（正数表示增加， 负数表示减少）	与计算过程核对
使用权资产（1）	65,386.12	A
使用权资产累计折旧（2）	22,000.55	B
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	C
租赁负债-未确认融资费用（4）	10,086.89	D
租赁负债净额=（3）-（4）	49,571.32	
其他非流动资产	-3,037.11	2020 年末财务报表数
其他非流动负债	-6,421.70	2020 年末财务报表数
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。

④执行新租赁准则对现金流的影响（计算结果）

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。

⑤执行新租赁准则对公司未来 5 年利润表的影响（计算结果）

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：

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
营业成本增加 （负数为减少）	381.32	167.22	-49.16	-243.91	-448.92	-193.45
利润总额增加 （负数为减少）	-381.32	-167.22	49.16	243.91	448.92	193.45
与计算过程核对	E	F	G	H	I	

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。

”

四、保荐机构及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，保荐机构及申报会计师主要履行了以下核查程序：

- 1、获取上海别院的工商档案，查看其历史沿革及历次股权变动情况；
- 2、获取发行人收购上海别院时相关文件，包括股权转让协议、评估报告、股权转让款支付凭证等进行查看；
- 3、复核商誉形成的相关原因及计算过程；
- 4、针对因收购产生的商誉，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；
- 5、评估管理层减值测试方法的适当性；
- 6、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，验证减值测试计算的准确性；
- 7、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；
- 8、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；
- 9、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；
- 10、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，保荐机构及申报会计师认为：

发行人 2019 年 1 月收购上海别院形成的商誉计算正确；上海别院 2020 年末商誉减值测试相关参数与收购日作价依据的相关参数选取方法一致，2020 年度商誉减值测试中营业收入及营业成本的预测数据系根据上海别院 2018 年-2020 年的实际经营情况进行预估，较 2018 年收购时的预估数据更为准确，符合企业的实际经营情况，上海君亭于收购时未执行评估程序；上海别院及上海君亭商誉

减值测试中关于资产组经营期限与实际情况一致；资产组可回收金额的测算过程准确。

新租赁准则对发行人财务报表影响的测算过程准确。发行人自 2021 年 1 月 1 日执行新租赁准则，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；发行人对于执行新租赁准则的相关计算过程准确，符合《企业会计准则》的相关规定。

（以下无正文）。

（本页无正文，为浙江君亭酒店管理股份有限公司《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发行注册环节反馈意见落实函的回复》之签署页）

浙江君亭酒店管理股份有限公司（盖章）

法定代表人（签名）：



吴蔚元

2021年6月27日

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发行注册环节反馈意见落实函的回复》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

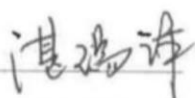
浙江君亭酒店管理股份有限公司（盖章）

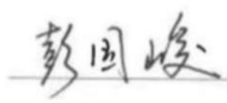
2021 年 6 月 27 日



（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发行注册环节反馈意见落实函的回复》之签署页）

保荐代表人（签字）：


湛瑞锋


彭国峻



安信证券股份有限公司

2021年6月27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发行注册环节反馈意见落实函的回复》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
2021年6月27日