创业板投资风险提示

本次股票发行后拟在创业板市场上市，该市场具有较高的投资风险。创业板公司具有业绩不稳定、经营风险高、退市风险大等特点，投资者面临较大的市场风险。投资者应充分了解创业板市场的投资风险及本公司所披露的风险因素，审慎做出投资决定。

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

招股说明书

（申报稿）

本公司的发行申请尚未得到中国证监会的核准。本招股说明书（申报稿）不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应该以正式公告的招股说明书作为投资决定的依据。

保荐机构（主承销商）

安信证券股份有限公司

Essence Securities Co.,ltd.

（深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元）

声明及承诺

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员、发行人的控股股东、实际控制人以及保荐人、承销的证券公司承诺因发行人招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。

保荐人承诺因其为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将先行赔偿投资者损失。

证券服务机构承诺因其为发行人本次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给他人造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书中财务会计资料真实、完整。

中国证监会对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对发行人的盈利能力、投资价值或者对投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，公司经营与收益的变化，由发行人自行负责；投资者自主判断发行人的投资价值，自主做出投资决策，自行承担股票依法发行后因发行人经营与收益变化或者股票价格变动引致的投资风险。

本次发行概况

股票种类	境内上市人民币普通股（A 股）
发行数量	公开发行股票数量不超过 2,013.50 万股（最终以中国证监会核准的数量为准），占发行后公司总股本的比例不低于 25%。本次公开发行股票，全部为公司公开发行新股。
每股面值	人民币 1.00 元
每股发行价格	人民币【】元
预计发行日期	【】年【】月【】日
拟上市的证券交易所	深圳证券交易所
发行后总股本	不超过 8,054 万股
保荐机构（主承销商）	安信证券股份有限公司
招股说明书签署日期	年 月 日

重大事项提示

一、发行人发行前股东股份的限售安排和自愿锁定承诺

（一）本公司控股股东及实际控制人吴启元承诺：

1、自发行人首次公开发行股票并上市之日起 36 个月内，不转让或委托他人管理本人在本次发行并上市前已持有的发行人股份，也不要求发行人回购该部分股份。

2、当首次出现发行人股票上市后 6 个月内连续 20 个交易日的收盘价低于发行人首次公开发行股票的发行价格或者发行人股票上市后 6 个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）收盘价低于发行人首次公开发行股票的发行价格之情形，则本人在本次发行并上市前已持有的发行人股份的锁定期将自动延长 6 个月。若发行人已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则上述收盘价格指发行人股票复权后的价格。

3、除遵守前述关于股份锁定的承诺外，本人在任职期间内每年转让的发行人股份数量将不超过本人持有发行人股份总数的 25%。如本人出于任何原因离职，则在离职后半年内，亦不转让或者委托他人管理本人持有的发行人的股份；在首次公开发行股票上市之日起 6 个月内申报离职的，自申报离职之日起 18 个月内不转让直接持有的公司股份；在首次公开发行股票上市之日起第 7 个月至第 12 个月之间申报离职的，自申报离职之日起 12 个月内不转让直接持有的公司股份。

4、自锁定期届满之日起 24 个月内，若本人试图通过任何途径或手段减持本人在本次发行及上市前已持有的发行人股份，则本人的减持价格应不低于发行人首次公开发行股票的发行价格。若在本人减持前述股份前，发行人已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则本人的减持价格应不低于发行人首次公开发行股票的发行价格除权除息后的价格。

5、在本人任职期间，本人将向发行人申报本人持有发行人的股份数量及相应变动情况；本人减持发行人股份将严格遵守相关法律、法规、规范性文件的规定。

（二）本公司股东从波、施晨宁、甘圣宏、张勇承诺：

1、自发行人首次公开发行股票并上市之日起 12 个月内，不转让或委托他人管理本人在本次发行并上市前已持有的发行人股份，也不要求发行人回购该部分股份。

2、当首次出现发行人股票上市后 6 个月内连续 20 个交易日的收盘价低于发行人首次公开发行股票的发行价格或者发行人股票上市后 6 个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）收盘价低于发行人首次公开发行股票的发行价格之情形，则本人在本次发行并上市前已持有的发行人股份的锁定期将自动延长 6 个月。若发行人已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则上述收盘价格指发行人股票复权后的价格。

3、除遵守前述关于股份锁定的承诺外，本人在任职期间内（于本承诺中的所有股份锁定期结束后）每年转让的发行人股份数量将不超过本人持有发行人股份总数的 25%。如本人出于任何原因离职，则在离职后半年内，亦不转让或者委托他人管理本人持有的发行人的股份；在首次公开发行股票上市之日起 6 个月内申报离职的，自申报离职之日起 18 个月内不转让直接持有的公司股份；在首次公开发行股票上市之日起第 7 个月至第 12 个月之间申报离职的，自申报离职之日起 12 个月内不转让直接持有的公司股份。

4、自锁定期届满之日起 24 个月内，若本人试图通过任何途径或手段减持本人在本次发行及上市前已持有的发行人股份，则本人的减持价格应不低于发行人首次公开发行股票的发行价格。若在本人减持前述股份前，发行人已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则本人的减持价格应不低于发行人首次公开发行股票的发行价格除权除息后的价格。

5、在本人任职期间，本人将向发行人申报本人持有发行人的股份数量及相应变动情况；本人减持发行人股份将严格遵守相关法律、法规、规范性文件的规定。

（三）本公司股东吴海浩、徐汉杰、沈玮、鲍立敏、中城勇略、中城涌翼承诺：

自发行人首次公开发行股票并上市之日起 12 个月内，不转让或委托他人管理本人/本单位在本次发行并上市前已持有的发行人股份，也不要求发行人回购

该部分股份。

二、发行人及其控股股东、董事及高级管理人员关于稳定公司股价的预案

（一）稳定股价措施的启动条件

自公司股票挂牌上市之日起三年内，若出现连续 20 个交易日公司股票收盘价低于公司上一个会计年度末经审计的每股净资产（每股净资产即合并财务报表中归属于母公司普通股股东权益合计数÷年末公司股份总数）情形时，公司及公司控股股东、董事、高级管理人员将启动相应的措施，稳定公司股价。

若因除权除息等事项致使上述股票收盘价与公司上一会计年度末经审计的每股净资产不具可比性的，上述股票收盘价应做相应调整。

（二）公司稳定股价的具体措施

当稳定股价措施的启动条件成就后，公司应依照法律、法规、规范性文件、公司章程及公司相关制度的规定，采取以下全部或部分措施：

1、在不影响公司正常生产经营的情况下，经董事会、股东大会审议同意，公司向社会公众股东回购公司股票；

2、要求控股股东增持公司股票，并明确增持的金额和时间；

3、在上述 1、2 项措施实施完毕后公司股票收盘价格仍低于上一个会计年度末经审计的每股净资产的，公司应要求董事（独立董事除外）、高级管理人员增持公司股票；

4、经董事会、股东大会同意，通过实施利润分配或资本公积金转增股本的方式稳定公司股价；

5、在保证公司正常生产经营的情况下，通过削减开支、限制高级管理人员薪酬、暂停股权激励计划等方式提升公司业绩、稳定公司股价；

6、其他法律、法规、规范性文件规定以及中国证监会认可的其他稳定股价的方式。

公司应保证上述股价稳定措施实施过程中及实施后：（1）公司的股权分布始终符合上市条件；（2）不能迫使控股股东、董事或高级管理人员履行要约收购义务。

公司应在稳定股价措施的启动条件成就之日起的 10 个交易日内召开董事会讨论通过具体的稳定股价方案，并提交股东大会审议，经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过后实施。

公司决定采取回购股票的措施稳定公司股价的，应当遵守如下规定：

公司回购股票应当符合《深圳证券交易所上市公司回购股份实施细则》、《上市公司回购社会公众股份管理办法（试行）》及《关于上市公司以集中竞价交易方式回购股份的补充规定》等规定。具体回购方案应在董事会、股东大会作出股份回购决议后公告。

在股东大会审议通过股份回购方案后，公司将依法通知债权人，并向证券监督管理部门、证券交易所等主管部门报送相关材料，办理审批或备案手续。

回购股份的价格不超过上一个会计年度末经审计的每股净资产，回购股份的方式为集中竞价、要约或证券监督管理部门认可的其他方式。但如果股份回购方案实施前公司股价已经不满足预案触发条件的，可不再继续实施该方案。

若某一会计年度内公司股价多次出现预案触发条件的情形（不包括公司实施稳定股价措施期间及实施完毕当次稳定股价措施并公告日后开始计算的连续 20 个交易日股票收盘价仍低于上一个会计年度末经审计的每股净资产的情形），公司将继续按照上述稳定股价预案执行，但应遵循以下原则：①单次用于回购股份的资金金额不低于公司获得募集资金净额的 2%；②单一会计年度用以稳定股价的回购资金合计不超过公司获得募集资金净额的 8%。超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如下一年度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，公司将继续按照上述原则执行稳定股价预案。

公司决定采取实施利润分配或资本公积金转增股本、削减开支、限制高管薪酬等措施稳定公司股价的，相关决策程序、具体的方案应当符合法律、《公司章程》以及公司其他相关制度的规定。

（三）公司控股股东稳定股价的具体措施

在不影响公司股权分布始终符合上市条件的前提下，公司控股股东应在稳定股价措施的启动条件成就后 3 个交易日内提出增持公司股份的方案，包括拟增持的数量、价格区间、时间等，并依法履行所需的决策及审批程序。在方案获得必要的审批及授权后 3 个交易日内通知公司，公司应按照相关规定披露增持股份的

计划。在公司披露增持公司股份计划的 3 个交易日后，控股股东将依照方案进行增持。

控股股东增持的价格不超过上一个会计年度末公司经审计的每股净资产，增持的方式为集中竞价、要约或证券监督管理部门认可的其他方式。

若某一会计年度内公司股价多次出现上述触发条件的情形（不包括控股股东实施稳定股价措施期间及实施完毕当次稳定股价措施并由公司公告日后开始计算的连续 20 个交易日股票收盘价仍低于上一个会计年度末经审计的每股净资产的情形），控股股东将继续按照上述稳定股价预案执行，但应遵循以下原则：①单次用于增持股份的资金金额不低于其自公司上市后累计从公司所获得的现金分红的 20%；②单一年度用以稳定股价的增持资金不超过其自公司上市后累计从公司所获得现金分红金额的 50%。超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如下一年度继续出现预案触发条件的情形时，以前年度已经用于稳定股价的增持资金金额不再计入累计现金分红金额。

公司与控股股东可同时执行稳定股价的措施，亦可分别执行。若公司实施回购的措施后或者控股股东增持方案在实施前公司股票收盘价已不再符合稳定股价措施触发条件的，控股股东可不再继续实施稳定股价的措施。

（四）公司董事（不含独立董事）、高管稳定股价的具体措施

在不影响公司股权分布始终符合上市条件的前提下，公司董事（不包括独立董事）和高级管理人员应在稳定股价措施的启动条件成就，且公司、控股股东均已采取了相应的稳定股价措施，但该等股价稳定措施实施完毕后公司的股票收盘价仍低于上一个会计年度末经审计的每股净资产的情形发生后 3 个交易日内通知公司其买入公司股份的计划，包括拟买入的数量、价格区间、时间等，在公司披露其买入公司股份计划的 3 个交易日后按照计划买入公司股份。

公司董事（不包括独立董事）和高级管理人员通过二级市场以竞价方式买入公司股份的，买入价格不高于公司上一会计年度末经审计的每股净资产。但如果在稳定股价的措施实施前公司股票收盘价已不再符合稳定股价措施的启动条件的，公司董事（不包括独立董事）和高级管理人员可不再继续实施稳定股价的措施。

若某一会计年度内公司股价多次出现预案触发条件的情形（不包括公司董事

（不包括独立董事）和高级管理人员实施稳定股价措施期间及实施完毕当次稳定股价措施并由公司公告日后开始计算的连续 20 个交易日股票收盘价仍低于上一个会计年度末经审计的每股净资产的情形），公司董事（不包括独立董事）和高级管理人员将继续按照上述稳定股价预案执行，但应遵循以下原则：①单次用于购买股份的资金金额不低于其在担任董事或高级管理人员职务期间过去十二个月从公司领取的税后薪酬累计额的 20%；②单一年度用以稳定股价所动用的资金应不超过其在担任董事或高级管理人员职务期间过去十二个月从公司处领取的税后薪酬累计额的 50%。超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如下一年度出现预案触发条件的情形时，将继续按照上述原则执行稳定股价预案。

若公司在上市后三年内更换或聘任新的董事（独立董事除外）、高级管理人员，在该等人员就任前，公司应要求其签署承诺书，保证其依照本预案的规定履行稳定股价的义务，并要求其依照公司首次公开发行股票并上市时董事、高级管理人员承诺提出未履行本预案义务时的约束措施。

三、发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员关于发行人招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

（一）发行人承诺

1、《招股说明书》所载内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形，且对《招股说明书》所载内容之真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

2、若证券监督管理部门或其他有权部门认定《招股说明书》所载内容存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏之情形，且该等情形对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大且实质影响的，则公司承诺将按如下方式依法回购其首次公开发行的全部新股：（1）若上述情形发生于本公司首次公开发行的新股已完成发行但未上市交易之阶段内，则将基于发行新股所获之募集资金，于上述情形发生之日起 5 个工作日内，按照发行价格并加算银行同期存款利息返还给网上中签投资者及网下配售投资者；（2）若上述情形发生于本公司首次公开发行

的新股已完成上市交易之后，则将于上述情形发生之日起 20 个交易日内，按照发行价格和上述情形发生之日的二级市场收盘价格孰高通过证券交易所交易系统回购本公司首次公开发行的全部新股。本公司上市后发生除权除息事项的，上述发行价格做相应调整。同时，本公司承诺在按照前述安排实施新股回购的同时将极力促使本公司股东依法购回其已转让的全部原限售股份（如有）。

3、若证券监督管理部门或其他有权部门认定招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，公司将依照相关法律、法规规定承担民事赔偿责任，并依法赔偿投资者损失。

4、发行人若违反上述承诺，将在股东大会及证券监督管理部门指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；如果因未履行相关公开承诺事项给投资者造成损失的，将依法向投资者赔偿相关损失。

（二）控股股东、实际控制人吴启元承诺

1、《招股说明书》所载内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形，且对《招股说明书》所载内容之真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

2、若《招股说明书》有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本人将督促公司依法回购首次公开发行的全部新股，并依法购回本人已转让的原限售股份。

若上述情形发生于本公司首次公开发行的新股已完成发行但未上市交易之阶段内，则本人将基于已转让的原限售股份所获之资金，于上述情形发生之日起 5 个工作日内，按照发行价格并加算银行同期存款利息返还给网上中签投资者及网下配售投资者；若上述情形发生于本公司首次公开发行的新股已完成上市交易之后，则本人将于上述情形发生之日起 20 个交易日内通过交易所交易系统回购本人已转让的全部原限售股份，回购价格为发行价格和上述情形发生之日的二级市场收盘价格孰高者。本公司上市后发生除权除息事项的，上述发行价格做相应调整。

3、若《招股说明书》有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。

（三）实际控制人丁禾承诺

1、《招股说明书》所载内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形，且对《招股说明书》所载内容之真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

2、若《招股说明书》有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本人将督促公司依法回购首次公开发行的全部新股。

3、若《招股说明书》有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。

（四）董事、监事、高级管理人员承诺

1、《招股说明书》所载内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形，且对《招股说明书》所载内容之真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

2、若《招股说明书》有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本人将督促公司依法回购首次公开发行的全部新股，在发行人召开相关董事会、监事会对回购股份做出决议时，本人承诺就该等回购股份的相关决议投赞成票。

3、若《招股说明书》有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。

四、中介机构关于依法赔偿投资者损失的承诺

发行人申报会计师承诺：本所为发行人首次公开发行股票事宜制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

发行人申报律师承诺：如因本所为发行人首次公开发行出具的文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失，本所将依法赔偿投资者损失。

发行人保荐机构承诺：因本公司为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本公司将先行赔偿投资者损失。

五、公开发行前持股5%以上股东的持股及减持意向

（一）控股股东、实际控制人、董事长吴启元持股及减持意向

1、本人既不属于发行人的财务投资者，也不属于发行人的战略投资者，本人力主通过长期持有发行人之股份以实现和确保本人对发行人的控股地位，进而持续地分享发行人的经营成果。因此，本人具有长期持有发行人之股份的意向。

2、在本人所持发行人之股份的锁定期届满后，且在不丧失对发行人控股股东地位的前提下，出于本人自身需要，本人存在适当减持发行人之股份的可能。本人拟减持股份的，将严格遵守中国证监会、证券交易所关于股东减持的相关规定。

3、自锁定期届满之日起 24 个月内，若本人试图通过任何途径或手段减持发行人首次公开发行股票前本人直接或间接持有的发行人股票，则本人的减持价格应不低于发行人首次公开发行股票的发行价格。若发行人已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则本人的减持价格应不低于发行人首次公开发行股票的发行价格除权除息后的价格。

4、若本人拟减持发行人股份，将在减持前 3 个交易日公告减持计划，并应符合届时中国证监会和证券交易所关于股东减持的其他相关规定，依据相关规定及时通知发行人并履行信息披露义务；本人通过证券交易所集中竞价交易减持股份的，应当在首次卖出的 15 个交易日前向证券交易所报告减持计划，在证券交易所备案并予以公告。

5、本人采取集中竞价交易方式减持股份的，在任意连续 90 个自然日内，减持股份总数不超过公司股份总数的 1%；本人采取大宗交易方式减持股份的，在任意连续 90 个自然日内，减持股份总数不超过公司股份总数的 2%。

6、本人自通过协议转让方式减持股份不再具有大股东（即控股股东或持股5%以上股东）身份之日起六个月内，通过集中竞价交易方式继续减持股份的，仍遵守本承诺函第四条及第五条关于集中竞价交易减持的承诺。

7、本人违反作出的公开承诺减持公司股票的，将减持所得收益上缴公司，并赔偿因未履行承诺而给公司或投资者带来的损失。

（二）股东、董事、总经理从波持股及减持意向

1、本人既不属于发行人的财务投资者，也不属于发行人的战略投资者，本

人力主通过长期持有发行人之股份以持续地分享发行人的经营成果。因此，本人具有长期持有发行人之股份的意向。

2、在本人所持发行人之股份的锁定期届满后，本人拟减持股份的，将严格遵守中国证监会、证券交易所关于股东减持的相关规定。

3、自锁定期届满之日起 24 个月内，若本人试图通过任何途径或手段减持发行人首次公开发行股票前本人直接或间接持有的发行人股票，则本人的减持价格应不低于发行人首次公开发行股票的发行价格。若发行人已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则本人的减持价格应不低于发行人首次公开发行股票的发行价格除权除息后的价格。

4、若本人拟减持发行人股份，将在减持前 3 个交易日公告减持计划，并应符合届时中国证监会和证券交易所关于股东减持的其他相关规定，依据相关规定及时通知发行人并履行信息披露义务；本人通过证券交易所集中竞价交易减持股份的，应当在首次卖出的 15 个交易日前向证券交易所报告减持计划，在证券交易所备案并予以公告。

5、本人采取集中竞价交易方式减持股份的，在任意连续 90 个自然日内，减持股份总数不超过公司股份总数的 1%；本人采取大宗交易方式减持股份的，在任意连续 90 个自然日内，减持股份总数不超过公司股份总数的 2%。

6、本人自通过协议转让方式减持股份不再具有大股东（即控股股东或持股 5%以上股东）身份之日起六个月内，通过集中竞价交易方式继续减持股份的，仍遵守本承诺函第四条及第五条关于集中竞价交易减持的承诺。

7、本人违反作出的公开承诺减持公司股票的，将减持所得收益上缴公司，并赔偿因未履行承诺而给公司或投资者带来的损失。

（三）股东、董事、副总经理、董事会秘书施晨宁持股及减持意向

1、本人既不属于发行人的财务投资者，也不属于发行人的战略投资者，本人力主通过长期持有发行人之股份以持续地分享发行人的经营成果。因此，本人具有长期持有发行人之股份的意向。

2、在本人所持发行人之股份的锁定期届满后，本人拟减持股份的，将严格遵守中国证监会、证券交易所关于股东减持的相关规定。

3、自锁定期届满之日起 24 个月内，若本人试图通过任何途径或手段减持发

行人首次公开发行股票前本人直接或间接持有的发行人股票，则本人的减持价格应不低于发行人首次公开发行股票的发行价格。若发行人已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则本人的减持价格应不低于发行人首次公开发行股票的发行价格除权除息后的价格。

4、若本人拟减持发行人股份，将在减持前 3 个交易日公告减持计划，并应符合届时中国证监会和证券交易所关于股东减持的其他相关规定，依据相关规定及时通知发行人并履行信息披露义务；本人通过证券交易所集中竞价交易减持股份的，应当在首次卖出的 15 个交易日前向证券交易所报告减持计划，在证券交易所备案并予以公告。

5、本人采取集中竞价交易方式减持股份的，在任意连续 90 个自然日内，减持股份总数不超过公司股份总数的 1%；本人采取大宗交易方式减持股份的，在任意连续 90 个自然日内，减持股份总数不超过公司股份总数的 2%。

6、本人自通过协议转让方式减持股份不再具有大股东（即控股股东或持股5%以上股东）身份之日起六个月内，通过集中竞价交易方式继续减持股份的，仍遵守本承诺函第四条及第五条关于集中竞价交易减持的承诺。

7、本人违反作出的公开承诺减持公司股票的，将减持所得收益上缴公司，并赔偿因未履行承诺而给公司或投资者带来的损失。

六、发行人及其控股股东、董事、监事及高级管理人员作出公开承诺事项的约束措施

发行人及其控股股东、董事、监事及高级管理人员将严格履行就发行人首次公开发行股票并上市所做出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。

（一）若相关主体非因不可抗力原因导致未能完全且有效地履行承诺事项中的各项义务或责任，则承诺将采取以下措施予以约束：

1、发行人承诺

（1）在股东大会及证券监管部门指定的披露媒体上公开说明未履行公开承诺的具体原因，并向股东和社会公众投资者道歉；（2）以自有资金补偿公众投资者因依赖相关承诺实施交易而遭受的直接损失，补偿金额依据本公司与投资者协商确定的金额，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式或金额确定；（3）在

本公司未完全消除因本公司未履行相关承诺事项所导致的所有不利影响之前，本公司不得以任何形式向董事、监事、高级管理人员增加薪资或津贴。

2、控股股东、实际控制人承诺

（1）在股东大会及证券监管部门指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；（2）以自有资金补偿公众投资者因依赖相关承诺实施交易而遭受的直接损失，补偿金额依据本人与投资者协商确定的金额，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式或金额确定；（3）如果本人未承担前述赔偿责任，公司有权扣减本人所获分配的现金分红用于承担前述赔偿责任。同时，本人持有的公司股份锁定期除被强制执行、上市公司重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转让的情形外，自动延长至本人完全消除因本人未履行相关承诺事项所导致的所有不利影响之日；（4）在本人完全消除因本人未履行相关承诺事项所导致的所有不利影响之前，本人将不得以任何方式要求公司增加本人薪资或津贴，并且亦不得以任何形式接受公司增加支付的薪资或津贴；（5）如本人因未能完全且有效地履行承诺事项而获得收益的，该等收益归公司所有，并在获得该等收益之日起五个工作日内将其支付给公司指定账户。

3、董事、监事、高级管理人员承诺

（1）在公司股东大会及中国证监会指定媒体上公开说明未能完全且有效履行承诺事项的原因并向公司股东和社会公众投资者道歉；（2）公司有权扣减本人所获分配的现金分红用于承担相应赔偿责任。同时，本人所持公司股份的锁定期除被强制执行、上市公司重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转让的情形外，自动延长至本人完全消除因本人未履行相关承诺事项而导致的所有不利影响之日（独立董事除外）；（3）在本人完全消除因本人未履行相关承诺事项而导致的所有不利影响之前，本人将不得以任何方式要求公司增加薪资或津贴，并且亦不得以任何形式接受公司增加支付的薪资或津贴；（4）如本人因未能完全且有效地履行承诺事项而获得收益的，该等收益归公司所有，并在获得该等收益之日起五个工作日内将其支付给公司指定账户。

（二）若发行人、控股股东、董事、监事、高级管理人员因不可抗力原因导致未能充分且有效履行公开承诺事项的，则承诺将采取以下措施予以约束：

在不可抗力原因消除后，应在股东大会及中国证监会指定媒体上公开说明造

成其未能充分且有效履行公开承诺事项的不可抗力的具体情况，并向股东和社会公众投资者致歉。同时，应尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能的保护投资者的利益。相关主体还应说明原有承诺在不可抗力消除后是否继续实施，如不继续实施的，应根据实际情况提出新的承诺（公司提出的处理方案及新承诺，还将履行相关决策、审批程序）。

七、公司董事及高级管理人员对本次公开发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺

公司董事、高级管理人员为维护公司和全体股东的合法权益，保障公司首次公开发行股票摊薄即期回报采取的填补措施的切实履行，作出如下承诺：

1、本人承诺不无偿或不以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、本人承诺对职务消费行为进行约束；

3、本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、若公司后续推出公司股权激励政策，本人承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、自本承诺出具日至公司本次公开发行股票实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。

八、滚存利润的分配安排

根据公司 2019 年第一次临时股东大会决议，公司股票发行前滚存利润的分配方案为：本次发行以前年度滚存的利润和发行当年实现的利润由发行后的新老股东按持股比例共同享有。

九、本次发行后公司股利分配政策等相关情况

（一）本次发行后公司股利分配政策

根据公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过的《公司章程（草案）》，本次发行后公司的利润分配政策为：

1、利润分配的原则

（1）公司的利润分配应重视股东的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性。

（2）公司的利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑独立董事和公众投资者的意见。

2、利润分配的形式

公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合或法律法规允许的其他方式分配股利。公司优先采用现金分红的方式。在具备现金分红的条件下，公司应当采用现金分红进行利润分配。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

3、现金分红的条件

（1）公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值，且现金流充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营。

（2）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告。

（3）公司未来12个月内无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金投资项目除外）。

重大投资计划或重大现金支出事项指未来12个月内公司拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的30%或总资产的20%。

4、现金分红比例和期间间隔

在符合利润分配原则、满足现金分红的条件的前提下，公司每年度以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的10%，且公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的30%。公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

股东大会授权公司董事会每年在综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程（草案）》规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

5、发放股票股利的条件

公司可以根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，在保证足额现金分红及公司股本规模合理的前提下，必要时公司可以采用发放股票股利方式进行利润分配，具体分红比例由公司董事会审议通过后，提交股东大会审议决定。

6、利润分配的决策程序与机制

（1）董事会审议利润分配需履行的程序和要求：公司董事会结合公司具体经营数据、盈利规模、现金流量状况、发展规划及下阶段资金需求，并结合股东（特别是中小股东）、独立董事的意见，在符合公司章程既定的利润分配政策的前提下，认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，提出年度或中期利润分配预案，提交股东大会审议，经股东大会审议通过后实施。利润分配预案经董事会过半数以上董事表决通过，方可提交股东大会审议。

独立董事应当就利润分配预案的合理性发表独立意见，并对现金分红具体方案发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

（2）股东大会审议利润分配方案需履行的程序和要求：股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括但不限于提供网络投票表决、邀请中小股东参会等方式），充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

（3）监事会应当对以上利润分配的决策程序及执行情况进行监督。

（二）利润分配政策的调整机制

1、公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展需要，或者外部经营环境发生变化，确需调整利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，调整后的利润分配政策不得违反相关法律法规、规范性文件的规定。

2、公司董事会在充分研究论证后提出有关调整利润分配政策的议案，由独立董事、监事会发表意见，经公司董事会审议通过后提交股东大会批准，公司可以安排通过证券交易所交易系统、互联网投票系统等网络投票方式为社会公众股东参加股东大会提供便利。股东大会审议调整利润分配政策的议案需经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

（三）未来三年股东分红回报规划

为了明确首次公开发行股票并上市后对新老股东的分红回报，进一步细化《公司章程（草案）》中关于利润分配政策的条款，增强利润分配决策的透明度和可操作性，便于股东对公司的股利分配进行监督，公司董事会制定了《公司首次公开发行股票并上市后三年股东分红回报规划》并经 2019 年 2 月 18 日公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过，具体要点如下：

1、股东分红回报规划制定的考虑因素：公司将着眼于企业长期战略发展，综合考虑实际运作情况、发展目标、现金流量状况，建立对投资者持续稳定、科学高效的分红回报规划和机制，以对股利分配作出良好的制度性安排，从而保证公司股利分配政策的连续性及稳定性。

2、公司股东分红回报规划的制定原则：公司股东分红回报规划充分考虑和听取股东特别是中小股东的要求及意愿，在保证公司正常经营业务发展的前提下，坚持现金分红为主的基本原则，每年现金分红不低于当期实现可供分配利润的10%。如公司利润水平快速增长，且董事会在综合考虑公司未来发展所需现金流量状况的基础上，可在满足上述现金股利分配后，提出并实施股票股利分配预案。独立董事应当对董事会提出的股票股利分配预案发表独立意见。

3、股东分红回报规划的制定周期：公司至少每三年重新审阅一次《公司首次公开发行股票并上市后三年股东分红回报规划》，对公司即时生效的股利分配政策作出适时必要的修改，确定该时段的股东分红回报计划，并由公司董事会结

合经营状况，充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段及当期资金需求，制定年度或中期分红方案。

4、公司上市后三年股东分红回报计划：公司本次发行上市后，为确保新老股东利益，公司制定了上市后三年的具体分红回报计划。对于公司上市后三年间每年度实现的可分配利润，公司在足额预留法定盈余公积金、任意盈余公积金后，每年向股东现金分配股利不低于当年实现的可供分配利润的10%。在确保足额现金股利分配的前提下，公司可另行增加未分配利润或公积金转增股本等分配方式。

十、保荐机构对发行人持续盈利能力的核查意见

发行人主要从事中高端精选服务酒店的经营和管理，所处行业发展前景良好，市场空间广阔，发行人经过在中高端酒店多年的深耕与沉淀，已在业内树立了良好的品牌形象，积累了良好的口碑和客户资源，并与国内多家大型公司建立了长期合作关系，具备坚实的客户群基础。公司旗下酒店文化元素与氛围突出，服务特色鲜明，具有较强的竞争优势和领先的行业地位，未来具备良好的成长前景。未来通过本次募集资金投资项目和发展战略的不断实施，发行人将保持较强的盈利能力。

十一、主要风险因素特别提示

本公司特别提醒投资者注意公司及本次发行的以下事项，并请投资者认真阅读本招股说明书“第四节 风险因素”的全部内容。

（一）市场竞争加剧风险

目前，我国酒店行业数量众多，虽然已经形成个别龙头酒店集团，但大多数酒店企业仍普遍经营规模较小，竞争较为分散。随着市场的竞争越发激烈，酒店消费者对于酒店服务的要求将日趋提高和差异化。因此，酒店企业规模化、品牌连锁化和行业份额集中化将是行业发展趋势。若发行人在激烈的市场竞争中不能持续提升自身服务与管理能力，及时扩大品牌影响力，有效应对市场竞争加剧的风险，将会对公司盈利能力产生不利影响。

（二）国民经济增长和居民消费支出增长不及预期的风险

酒店行业特别是发行人所处的中高端酒店行业是典型的生活消费行业，其发展高度依赖国民经济增长和居民消费支出增长情况。若未来国民经济增长和居民消费支出增长不及预期或出现下滑态势，居民商旅消费支出大幅下降或消费档次大幅降级，可能对公司未来业务发展带来不利影响。

（三）业务地区集中度较高风险

报告期内，公司已开业酒店服务区域主要集中在长三角城市群区域，特别是浙江省区域。报告期内各期，公司在浙江省营业收入分别为 16,287.68 万元、16,424.85 万元和 16,767.02 万元，占相应期间营业收入的比例分别为 52.11%、51.02%和 49.15%。公司近年来积极拓展全国市场，但是一旦出现浙江省区域竞争加剧、业务规模饱和或地区监管政策及经营环境出现重大不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

（四）租赁风险

报告期内，公司直营酒店主要通过租赁房屋进行经营，为了保证公司业务的稳定性，公司与大部分房屋业主订立了 10 至 15 年及以上的租赁合同，并通过约定租赁到期的优先续租权、提前协商展约和租赁备案等多种方式增强公司租赁的稳定性。但是公司仍将面临因租赁物业而发生的搬迁、改造拆迁、暂时停业、关闭酒店门店等风险，上述租赁风险情形可能给公司的正常经营带来不利影响。

（五）净资产收益率下降、每股收益下降的风险

报告期内各期，本公司以归属于公司普通股股东的净利润计算的加权平均净资产收益率分别为 53.41%、51.82%和 32.51%。本次发行募集资金到位后，公司归属于公司普通股股东的净资产将大幅上升。由于公司本次募集资金投资项目从资金投入到产生效益需要一定的时间，因此尽管公司业务仍具有良好的发展前景，且公司对募集资金投资项目进行了充分的可行性研究，但公司仍存在因利润水平在一定时期内无法与净资产同步增长而导致的净资产收益率摊薄风险。特此提醒投资者关注本次发行可能摊薄即期回报的风险。

（六）成长性风险

发行人在未来发展过程中将面临成长性风险。保荐机构出具的《关于浙江君亭酒店管理股份有限公司成长性的专项意见》系基于对发行人所处的内外部环境

审慎核查后，通过分析发行人的历史成长性、现有发展基础及未来发展规划作出的判断，其结论并非对发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。发行人未来的成长受宏观经济环境、行业竞争状况、业务模式、服务质量水平等因素综合影响。若上述因素出现不利变化，将可能导致公司盈利能力出现波动，从而无法顺利实现预期的成长性。

目 录

声明及承诺 2

本次发行概况 3

重大事项提示 4

一、发行人发行前股东股份的限售安排和自愿锁定承诺 4
二、发行人及其控股股东、董事及高级管理人员关于稳定公司股价的预案 6
三、发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员关于发行人招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺 9
四、中介机构关于依法赔偿投资者损失的承诺 11
五、公开发行前持股 5%以上股东的持股及减持意向 12
六、发行人及其控股股东、董事、监事及高级管理人员作出公开承诺事项的约束措施 14
七、公司董事及高级管理人员对本次公开发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺 16
八、滚存利润的分配安排 16
九、本次发行后公司股利分配政策等相关情况 17
十、保荐机构对发行人持续盈利能力的核查意见 20
十一、主要风险因素特别提示 20

目 录 23

第一节 释义 27

第二节 概览 30

一、发行人简介 30
二、控股股东及实际控制人简介 31
三、主要财务数据及财务指标 31
四、募集资金的运用 32

第三节 本次发行概况 34

一、本次发行的基本情况 34
二、本次发行的有关当事人 35
三、预计发行上市的重要日期 37

第四节 风险因素 38

一、市场风险 38
二、经营风险 38
三、财务风险 40
四、管理风险 40
五、募集资金投资项目的风险 41
六、成长性风险 42

第五节 发行人基本情况 43

一、发行人基本情况 43
二、发行人设立情况 43
三、发行人设立以来的重大资产重组情况 45
四、发行人的股权结构 45
五、发行人控股公司及参股公司的基本情况 45
六、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况 54
七、发行人股本情况 57
八、发行人正在执行的对董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、员工实行的股权激励及其他制度安排和执行情况 60
九、发行人员工情况 60
十、发行人及其主要股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员、保荐人及证券服务机构作出的重要承诺、履行情况及约束措施 62

第六节 业务和技术 65

一、发行人主营业务、主要产品或服务的情况 65
二、发行人所处行业的基本情况 75
三、发行人在行业中的竞争地位 93
四、发行人主营业务的具体情况 98
五、发行人的主要固定资产和无形资产 105
六、发行人拥有的业务许可资质情况 116
七、发行人拥有的特许经营权 119
八、发行人的技术及研发情况 120
九、发行人主要服务的环保、安全管理及质量控制情况 121
十、发行人境外生产经营情况 122
十一、发行人未来的发展目标及策略 122

第七节 同业竞争与关联交易 126

一、发行人独立运行情况 126
二、同业竞争 127
三、关联方及关联关系 130
四、关联交易 140

第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理 147

一、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员简要情况 147
二、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员在其他单位的任职情况 151
三、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员存在的亲属关系 154
四、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员及其近亲属持股情况 154
五、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员的其它对外投资情况 155
六、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬情况 156
七、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员与发行人签订协议及其履行情况 157
八、董事、监事、高级管理人员了解股票发行上市相关法律法规及其法定义务责任的情况 158
九、董事、监事、高级管理人员报告期内的变动情况 158
十、公司法人治理结构建立健全及运行情况 159

十一、管理层对内部控制的自我评估和注册会计师的鉴证意见 163
十二、发行人报告期违法违规行为情况 163
十三、发行人报告期资金占用和对外担保情况 168
十四、发行人资金管理、对外投资、担保事项的政策、制度安排和执行情况 168
十五、投资者权益保护情况 171

第九节 财务会计信息与管理层分析 174

一、发行人近三年及一期财务报表 174
二、审计意见 179
三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况 183
四、影响公司收入、成本、费用和利润的主要因素，以及对公司具有核心意义或其变动对业绩变动具有较强预示作用的财务和非财务指标分析 185
五、主要会计政策和会计估计 187
六、报告期内执行的主要税收政策及税收优惠 212
七、分部信息 213
八、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表 213
九、主要财务指标 214
十、盈利预测报告 216
十一、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项 216
十二、盈利能力分析 217
十三、发行人财务状况分析 241
十四、现金流量分析 272
十五、发行人财务状况和盈利能力的未来趋势 276
十六、本次发行对即期回报摊薄的影响及公司采取的填补措施 277
十七、发行人股利分配政策、实际股利分配情况 279

第十节 募集资金运用 285

一、募集资金运用的基本情况 285
二、募集资金使用的合规性说明 285
三、募集资金运用的具体情况 286
四、董事会对募集资金投资项目情况的可行性分析意见 300
五、募集资金运用对公司经营情况及财务状况的影响 301

第十一节 其他重要事项 303

一、重大合同 303
二、对外担保情况 312
三、诉讼或仲裁事项 312

第十二节 有关声明 314

一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明 314
二、保荐人（主承销商）声明 315
三、保荐机构总经理声明 316
四、保荐机构董事长声明 317
五、发行人律师声明 318

六、会计师事务所声明.....319
七、资产评估机构声明.....320
八、验资机构声明.....321
第十三节 附件.....322
一、附件.....322
二、查阅地点、时间.....322

第一节 释义

在本招股说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

普通术语：

本公司、公司、发行人、君亭酒店、股份公司	指	浙江君亭酒店管理股份有限公司
有限公司	指	股份公司的前身浙江世贸君亭酒店管理有限公司
吴启元等 7 名发起人	指	股份公司设立时的发起人吴启元、从波、施晨宁、吴海浩、甘圣宏、沈玮、张勇
杭州华闰、杭州 Pagoda 君亭酒店	指	公司全资子公司杭州世贸君亭华闰酒店有限公司及其运营的酒店
杭州汇和、杭州汇和君亭酒店	指	公司全资子公司杭州汇和君亭酒店管理有限公司及其运营的酒店
合肥君亭、合肥银泰君亭酒店	指	公司全资子公司合肥君亭西湖四季酒店管理有限公司及其运营的酒店
杭州灵溪、杭州西溪谷君亭酒店	指	公司全资子公司杭州灵溪君亭酒店管理有限公司及其运营的酒店
杭州湖滨、杭州湖滨君亭酒店	指	公司全资子公司杭州君亭湖滨酒店有限公司及其运营的酒店
宁波欧华、宁波欧华君亭酒店	指	公司全资子公司宁波欧华君亭酒店管理有限公司及其运营的酒店
绍兴君亭、绍兴君亭酒店	指	公司全资子公司绍兴柯桥世贸君亭都市酒店有限公司及其运营的酒店
义乌城中城、义乌城中城酒店	指	公司全资子公司义乌世贸君亭城中城酒店有限公司及其运营的酒店
义乌华丰、义乌华丰君亭酒店	指	公司全资子公司义乌世贸君亭华丰酒店有限公司及其运营的酒店
上海中星、上海中星君亭酒店	指	公司全资子公司上海君亭酒店管理有限公司及其运营的酒店
上海柏阳、上海柏阳君亭酒店	指	公司全资子公司上海柏阳君亭酒店管理有限公司及其运营的酒店
上海同文、上海同文君亭酒店	指	公司全资子公司上海同文君亭酒店管理有限公司及其运营的酒店
奉化君亭	指	公司全资子公司宁波奉化夜泊君亭酒店有限公司及其运营的酒店
杭州芯君亭	指	公司全资子公司杭州芯君亭酒店有限公司及其运营的酒店
杭州艺联、杭州艺联君亭酒店	指	公司控股子公司杭州世贸西湖四季艺联都市酒店有限公司及其运营的酒店
上海别院、上海 Pagoda 君亭酒店	指	公司控股子公司上海君亭别院酒店管理有限公司及其运营的酒店

杭州银隆、杭州银隆君亭酒店	指	公司原全资子公司杭州君亭银隆酒店有限公司及其运营的酒店，公司已于 2015 年转让其 100%股权
武汉君亭、武汉君亭酒店	指	公司原全资子公司武汉君亭管理酒店有限公司及其运营的酒店，公司已于 2017 年转让其 100%股权
君奥物业	指	上海君亭别院酒店管理有限公司全资子公司上海君奥物业管理有限公司
三亚朗廷、三亚大东海君亭酒店	指	公司控股子公司三亚朗廷酒店有限公司及其运营的酒店
杭州千越、杭州千越君亭酒店	指	公司控股子公司杭州千越君亭酒店管理有限公司及其运营的酒店
广西君亭	指	公司控股子公司广西君亭酒店管理有限公司
南昌君亭、南昌红牛君亭酒店	指	公司参股公司南昌君亭红牛酒店管理有限公司及其运营的酒店
西湖四季、西湖四季投资	指	杭州西湖四季投资管理有限公司，曾用名杭州西湖四季都市酒店管理有限公司（简称“西湖四季管理”）
君澜集团	指	君澜酒店集团有限公司，曾用名浙江世贸君澜酒店集团有限公司（简称“君澜酒店”）
君澜管理	指	浙江世贸君澜酒店管理有限公司，曾用名浙江世贸饭店管理有限公司（简称“世贸管理”）
中城涌翼	指	公司股东上海中城涌翼投资中心（有限合伙），持有公司 0.65%股份之股东
中城勇略	指	公司股东上海中城勇略投资中心（有限合伙），持有公司 0.27%股份之股东
OTA	指	Online Travel Agent，指在线旅行社，如同程旅游、携程旅游、途家网、去哪儿网等
GOP	指	营业毛利
保荐机构、主承销商	指	安信证券股份有限公司
发行人律师	指	上海市锦天城律师事务所
会计师、瑞华会计师事务所	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
股票、A 股	指	面值为 1 元的人民币普通股
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
本次发行	指	浙江君亭酒店管理股份有限公司本次向社会公开发行不超过 2,013.50 万股人民币普通股（A 股）的行为
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	现行的《浙江君亭酒店管理股份有限公司章程》
《公司章程（草案）》	指	上市后拟实施的《浙江君亭酒店管理股份有限公司章程（草案）》
股东大会	指	浙江君亭酒店管理股份有限公司股东大会
董事会	指	浙江君亭酒店管理股份有限公司董事会

监事会	指	浙江君亭酒店管理股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会的统称
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
股转公司	指	全国中小企业股份转让系统
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
报告期、报告期内各期、最近三年	指	2016 年度、2017 年度及 2018 年度
报告期各期末	指	2016 年末、2017 年末及 2018 年末

专业术语：

中央预订	指	中央预订系统（酒店预订系统）主要是指酒店集团所采用的，由集团成员共用的预订网路。它使酒店集团利用中央资料库管理旗下酒店的房源、房价、促销等信息，并通过同其他各旅游分销系统连接，使成员酒店能在全球范围实现即时预订。是集团总部控制其成员酒店的有效工具之一。
WAP 预订	指	基于手机 WAP 技术的预订系统
可供出租客房总数	指	酒店行业关键技术指标，定义酒店企业一定期间内的客房服务能力，可供出租客房总数=营业期内累计可供出租的客房数量
实际出租客房总数	指	酒店行业关键技术指标，定义酒店企业一定期间内的实际客房服务量，实际出租客房总数=营业期内累计实际出租客房数量
OCC、客房平均出租率	指	酒店行业关键技术指标，定义酒店企业一定期间内的客房出租的服务利用率，OCC 客房平均出租率=实际出租客房总数/可供出租客房总数
ADR、平均房价	指	酒店行业关键技术指标，定义酒店企业一定期间内的实际出租客房的平均单价，ADR（平均房价）=客房收入/实际出租客房总数
RevPAR、平均每间可供出租客房收入	指	酒店行业关键技术指标，定义酒店企业一定期间内的所有客房的平均单价，RevPAR（平均每间可供出租客房收入）=客房收入/可供出租客房总数

本招股说明书中任何表格中若出现合计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

第二节 概览

本概览仅对招股说明书全文作扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

一、发行人简介

浙江君亭酒店管理股份有限公司是于2015年9月10日由浙江世贸君亭酒店管理有限公司整体变更设立的股份有限公司。

发行人主要从事于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。发行人已经建立了成熟的多层次的中高端酒店品牌，其中“君亭酒店”品牌定位为东方艺术特色的中档精选服务酒店；“寓君亭”品牌定位为中档公寓酒店；“夜泊君亭”品牌定位为高档历史文化旅游目的地酒店；“Pagoda君亭”定位为高档艺术设计酒店。截至本招股说明书签署日，发行人已开业酒店36家、已签约待开业酒店19家，其中已开业酒店中直营酒店16家、合营酒店1家和受托管理酒店19家。

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，先后荣获“2014年世界酒店•五洲钻石奖——最具发展价值品牌酒店集团”、“2015年中国旅游产业发展年会中国特色主题酒店TOP10”、“2016年亚洲酒店论坛中国酒店星光奖——中国最佳酒店管理集团”、“2016年中国酒店业国际大会中国酒店30年——继往开来暨中国酒店业国际发展与创新高峰论坛中国酒店业杰出成就金奖”、“2016年中国酒店业论坛中国酒店业金光奖——中国酒店业最佳精选服务酒店品牌和中国酒店业中端酒店领军品牌”、“2016年亚洲酒店论坛AHF亚洲酒店大奖——年度最具投资价值酒店品牌”、2017年“君亭”酒店商标被浙江省工商行政管理局认定为“浙江省著名商标”、“中国旅游饭店业协会2016年度中国饭店集团60强”、“2018年中国旅游饭店业协会最佳股东投资回报奖”、“2018年中国饭店协会中国酒店集团规模50强”等行业权威荣誉。

2016年1月27日，公司收到全国中小企业股份转让系统《关于同意浙江君亭酒店管理股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函[2016]469号），并于2016年3月7日起在全国中小企业股份转让系统挂牌，代

码为835939。

二、控股股东及实际控制人简介

截至本招股说明书签署日，公司股东吴启元直接持有公司 29,323,125 股股份，占公司总股份的 48.54%，为公司的控股股东。吴启元、丁禾系夫妻，两人为公司的共同实际控制人。

吴启元与丁禾简历参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（一）控股股东及实际控制人的基本情况。”

三、主要财务数据及财务指标

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华审字【2019】31290007号《审计报告》，发行人报告期内主要财务数据和财务指标如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动资产	14,429.19	15,592.78	15,608.32
非流动资产	24,309.68	22,858.06	20,277.64
资产总计	38,738.87	38,450.84	35,885.96
流动负债	12,048.59	11,937.40	15,309.16
非流动负债	6,293.45	10,024.39	12,020.28
负债总计	18,342.05	21,961.79	27,329.44
归属于母公司股东权益合计	20,844.51	16,474.89	8,456.79
股东权益合计	20,396.82	16,489.05	8,556.52

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	34,115.64	32,192.41	31,256.87
营业利润	6,922.90	7,545.78	4,863.27
利润总额	7,458.85	7,732.45	5,046.22
净利润	5,607.85	5,850.79	3,616.01
归属于母公司股东的净利润	6,020.69	5,940.36	3,564.95
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	5,532.66	5,262.34	3,337.53

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	7,471.86	10,538.36	7,834.20
投资活动产生的现金流量净额	-4,447.81	-5,400.18	-866.68
筹资活动产生的现金流量净额	-5,920.72	-7,971.95	-4,807.25
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-2,896.67	-2,833.77	2,160.27

（四）主要财务指标

财务指标	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动比率（倍）	1.20	1.31	1.02
速动比率（倍）	1.19	1.30	1.01
资产负债率（%，母公司）	39.88	55.74	77.89
资产负债率（%，合并）	47.35	57.12	76.16
归属于母公司股东的每股净资产（元/股）	3.45	4.09	5.64
财务指标	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
应收账款周转率（次）	14.55	16.80	22.87
存货周转率（次）	29.30	20.33	11.43
息税折旧摊销前利润（万元）	11,258.06	11,524.20	10,261.70
利息保障倍数（倍）	35.80	12.19	3.90
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.24	2.62	5.22
每股净现金流量（元/股）	-0.48	-0.70	1.44
加权平均净资产收益率（归属于普通股股东净利润，%）	32.51	51.82	53.41
加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益后的归属于普通股股东的净利润，%）	29.87	45.91	50.01
基本每股收益（元/股）	1.00	1.46	0.91
基本每股收益（扣除非经常性损益）（元/股）	0.92	1.29	0.86

四、募集资金的运用

本次募集资金拟按轻重缓急用于以下项目：

项目名称	实施主体	项目总投资（万元）	拟使用募集资金（万元）
中高端酒店设计开发项目	拟设立子公司	32,352.00	32,352.00
综合管理平台建设项目	公司	2,038.00	2,038.00
合　计	-	**34,390.00**	**34,390.00**

在完成本次公开发行股票并在创业板上市前，公司将根据实际经营需要，以自有资金对上述项目进行前期投入，募集资金到位后，将使用募集资金置换该部分自有资金。若扣除发行费用后的募集资金净额不能满足上述项目的资金需求，本公司将自筹解决。

公司已经建立募集资金管理制度。本次股票发行完成后，公司募集资金将存放于董事会指定的专项账户。

第三节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

1、股票种类：境内上市人民币普通股（A股）

2、每股面值：人民币1.00元

3、发行数量：不超过2,013.50万股（最终以中国证监会核准的数量为准）

本次发行全部为公司发行新股。

本次发行股数占发行后总股本的比例：不低于25%

4、每股发行价格：【】元

5、发行市盈率：【】倍（按照【】年经审计的扣除非经常性损益的净利润除以本次发行前总股本计算）；

【】倍（按照【】年经审计的扣除非经常性损益的净利润除以本次发行后总股本计算）

6、发行前每股收益：【】元（按【】年经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以发行前总股本计算）

发行后每股收益：【】元（按【】年经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以发行后总股本计算）

7、发行前每股净资产：【】元（不含少数股东权益，以【】年【】月【】日经审计的净资产除以发行前股本）

发行后每股净资产：【】元（不含少数股东权益，以【】年【】月【】日经审计的净资产和实际募集资金合计额除以发行后总股本）

8、发行市净率：【】倍（以每股发行价格除以发行前每股净资产值）

【】倍（以每股发行价格除以发行后每股净资产值）

9、发行方式：网下向投资者询价配售与网上按市值申购定价发行相结合的方式或证券监管部门认可的其他方式

10、发行对象：符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户并持有创业板交易账户的境内自然人、法人（国家法律、法规禁止购买者除外）或中国证监会规定的其他对象

11、承销方式：余额包销

12、募集资金总额：【】万元

13、募集资金净额：【】万元

14、上市地点：深圳证券交易所

15、发行费用概算：

发行费用主要包括：（1）保荐费【】万元；（2）承销费【】万元；（3）审计及验资费【】万元；（4）律师费用【】万元；（5）信息披露及发行手续费用【】万元等。

二、本次发行的有关当事人

（一）保荐机构（主承销商）

名称：安信证券股份有限公司

住所：深圳市福田区金田路4018号安联大厦35层、28层A02单元

法定代表人：王连志

联系电话：021-35082763

传真：021-35082966

保荐代表人：湛瑞锋、郭明新

项目协办人：姜林飞

项目组成员：彭国峻、金会奎、湛政杰、高坤

（二）律师事务所

名称：上海市锦天城律师事务所

住所：上海市浦东新区银城中路501号上海中心大厦9、11、12楼

负责人：顾功耘

联系电话：021-20511000

传真：021-20511999

经办律师：马茜芝、李良琛、程华德

（三）会计师事务所

名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔9层

负责人：刘贵彬

联系电话：010-88095588

传真：010-88091199

经办注册会计师：刘美、全普

（四）资产评估机构

名称：北京中同华资产评估有限公司

住所：北京市西城区金融大街35号819室

法定代表人：李伯阳

联系电话：021-60317767

传真：021-62251051

经办评估师：徐建福、周冠臣

（五）股票登记机构

名称：中国证券登记结算有限公司深圳分公司

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道2012号深圳证券交易所广场25楼

联系电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

（六）收款银行

户名：安信证券股份有限公司

开户行：建设银行深圳分行营业部

账号：44201501100059588888

（七）申请上市证券交易所

名称：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道2012号

联系电话：0755-82083333

传真：0755-82083164

公司与本次发行有关的保荐机构、承销机构、证券服务机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

三、预计发行上市的重要日期

1、刊登发行公告的日期：【】年【】月【】日

2、开始询价推介的日期：【】年【】月【】日

3、刊登定价公告日期：【】年【】月【】日

4、申购日期和缴款日期：【】年【】月【】日

5、预计股票上市日期：【】年【】月【】日

第四节 风险因素

投资者在评价公司本次发行的股票时，除本招股说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。下述风险因素根据可能影响投资者决策的程度大小排序，该排序并不表示风险因素依次发生。

一、市场风险

（一）市场竞争加剧风险

目前，我国酒店行业数量众多，虽然已经形成个别龙头酒店集团，但大多数酒店企业仍普遍经营规模较小，竞争较为分散。随着市场的竞争越发激烈，酒店消费者对于酒店服务的要求将日趋提高和差异化。因此，酒店企业规模化、品牌连锁化和行业份额集中化将是行业发展趋势。若发行人在激烈的市场竞争中不能持续提升自身服务与管理能力，及时扩大品牌影响力，有效应对市场竞争加剧的风险，将会对公司盈利能力产生不利影响。

（二）国民经济增长和居民消费支出增长不及预期的风险

酒店行业特别是发行人所处的中高端酒店行业是典型的生活消费行业，其发展高度依赖国民经济增长和居民消费支出增长情况。若未来国民经济增长和居民消费支出增长不及预期或出现下滑态势，居民商旅消费支出大幅下降或消费档次大幅降级，可能对公司未来业务发展带来不利影响。

二、经营风险

（一）营运成本快速上涨风险

发行人主要从事中高端精选服务酒店的运营和管理。发行人的营运成本主要包括租金成本、装修摊销支出和人力成本。报告期内各期，发行人的毛利率分别为 36.08%、37.87%和 34.94%。若未来公司租赁物业的租金成本、装修材料和工程成本、员工工资及福利成本快速上涨，将对发行人的盈利水平带来不利影响。

（二）业务地区集中度较高风险

报告期内，公司已开业酒店服务区域主要集中在长三角城市群区域，特别是浙江省区域。报告期内各期，公司在浙江省营业收入分别为 16,287.68 万元、16,424.85 万元和 16,767.02 万元，占相应期间营业收入的比例分别为 52.11%、51.02%和 49.15%。公司近年来积极拓展全国市场，但是一旦出现浙江省区域竞争加剧、业务规模饱和或地区监管政策及经营环境出现重大不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

（三）租赁风险

报告期内，公司直营酒店主要通过租赁房屋进行经营，为了保证公司业务的稳定性，公司与大部分房屋业主订立了 10 至 15 年及以上的租赁合同，并通过约定租赁到期的优先续租权、提前协商展约和租赁备案等多种方式增强公司租赁的稳定性。但是公司仍将面临因租赁物业而发生的搬迁、改造拆迁、暂时停业、关闭酒店门店等风险，上述租赁风险情形可能给公司的正常经营带来不利影响。

（四）安全管理及服务质量风险

作为与消费者日常生活联系紧密的行业，酒店服务涉及食品安全、公共卫生、治安及消防等安全和消费者服务质量等风险。发行人高度重视上述安全管理和服务质量风险，已经建立多项酒店安全管理和服务质量管理制度并监督其有效执行。尽管如此，由于服务业特殊性质，发行人仍可能因为安全管理和服务质量事故而面临其带来的投诉、纠纷、诉讼、处罚及品牌公信力下降等问题，进而给公司经营带来不利影响。

（五）日常经营合法合规的风险

发行人及子公司日常经营受到来自文化和旅游部门、税收、工商、消防、卫生、公安等方面的监管，如果本公司及下属子公司未能遵守法律、法规及监管部门的相关规定，将可能被监管机关采取监管措施或行政处罚，对公司的日常经营以及经营业绩造成不利影响。

（六）社会突发事件风险

发行人所在的酒店行业易受公共卫生疫情、公共安全、自然灾害等社会突发事件影响。同时酒店行业由于生活服务业的特殊性质，媒体和社会关注度较高。若未来发生上述社会突发事件，发行人应急管理机制和公共关系管理体系将显得

极为重要。发行人已经建立了各项应急预案和公共关系管理制度，但是仍存在上述社会突发事件应对不力对公司经营管理、业绩、品牌声誉等带来不利影响的风险。

（七）品牌或商标被侵害的风险

目前，发行人拥有的君亭酒店品牌和商标在行业内已经具有了较高的知名度、公信力和美誉度。而对酒店这一典型的服务业而言，品牌和商标对酒店企业的客源和业绩具有关键的作用。虽然公司已采取多种方式保护公司的品牌和注册商标，但是若其它酒店企业对公司品牌和商标进行滥用、假冒、模仿及未经授权使用，可能会损害公司品牌形象、公司声誉，进而影响公司经营业绩。

三、财务风险

（一）现金管理风险

报告期内，发行人与酒店服务客户间存在现金收款交易。报告期内，现金收款收入占营业收入比例分别为 10.35%、7.61%和 5.69%，呈逐年下降趋势。尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在服务交易过程中推广非现金收款支付方式，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的现金管理风险。

（二）财务费用风险

发行人是典型的轻资产模式的民营企业，在银行融资时往往面临融资难及融资成本较高的情形。报告期内，发行人财务费用占营业收入的比例分别为 5.99%、1.93%和 1.27%。发行人已经通过股权融资等多种方式管控融资成本的上涨风险，但是若未来公司财务费用快速上涨，对公司经营业绩将造成不利影响。

四、管理风险

（一）快速扩张带来的管理风险

截至本招股说明书签署日，发行人已开业酒店 36 家、已签约待开业酒店 19 家，其中已开业酒店中直营酒店 16 家、合营酒店 1 家和受托管理酒店 19 家。报告期内，公司业务规模扩张速度较快。未来，规模化发展仍将是公司主要的发展

方式。若公司的经营规模快速扩大，在酒店项目开发管理、服务质量管理、酒店经营管理、人力资源等各方面对公司提出了更高的要求。根据公司业务发展目标，公司未来将在长三角城市群区域及其他经济发达城市设立更多子公司运营酒店。由于各地子公司的日常管理在发行人的统一管控下人员和管理会适应当地的监管政策和文化习俗，公司的集团化统一管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。如果公司管理方式与管理水平不能及时适应公司未来经营规模快速扩张的要求，可能会对公司未来的经营和发展带来一定的管理风险。

（二）核心技术人员流失风险

酒店行业属于典型的服务业，核心技术人员对于公司管理、经营的稳定性较为关键，因此保持核心技术人员的稳定性是保证公司核心竞争力的关键。公司的酒店经营和管理服务工作主要依靠公司的管理人员和服务人员开展，相关人员的频繁流动会降低公司的服务质量，使客户的满意度降低，将对公司的品牌、声誉和日常经营带来负面影响。

（三）实际控制人控制风险

公司的实际控制人为吴启元、丁禾，两人为夫妻关系，合计持有公司 48.54%的股份，对公司经营决策可施予重大影响。虽然公司已经建立了较为健全的公司治理结构和有效的内部控制制度，但公司实际控制人仍可能利用其控制地位对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能损害公司或其他股东利益。

五、募集资金投资项目的风险

（一）净资产收益率下降、每股收益下降的风险

报告期内各期，本公司以归属于公司普通股股东的净利润计算的加权平均净资产收益率分别为 53.41%、51.82%和 32.51%。本次发行募集资金到位后，公司归属于公司普通股股东的净资产将大幅上升。由于公司本次募集资金投资项目从资金投入到产生效益需要一定的时间，因此尽管公司业务仍具有良好的发展前景，且公司对募集资金投资项目进行了充分的可行性研究，但公司仍存在因利润水平在一定时期内无法与净资产同步增长而导致的净资产收益率摊薄风险。特此提醒投资者关注本次发行可能摊薄即期回报的风险。

（二）新增折旧和长期待摊费用摊销影响公司盈利能力的风险

公司本次发行募集资金投资项目全部建成后，公司平均每年需新增计提固定资产折旧和长期待摊费用摊销合计约 3,370 万元。若行业环境、市场需求等因素发生变化，导致投资项目实际效益与预期出现偏差，公司将面临固定资产折旧和长期待摊费用增加而影响公司盈利能力的风险。

六、成长性风险

发行人在未来发展过程中将面临成长性风险。保荐机构出具的《关于浙江君亭酒店管理股份有限公司成长性的专项意见》系基于对发行人所处的内外部环境审慎核查后，通过分析发行人的历史成长性、现有发展基础及未来发展规划作出的判断，其结论并非对发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。发行人未来的成长受宏观经济环境、行业竞争状况、业务模式、服务质量水平等因素综合影响。若上述因素出现不利变化，将可能导致公司盈利能力出现波动，从而无法顺利实现预期的成长性。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

1、公司名称：浙江君亭酒店管理股份有限公司

2、英文名称：Zhejiang SSAW Boutique Hotels Co.,Ltd

3、注册资本：6,040.50万元

4、法定代表人：吴启元

5、成立日期：2007年8月8日（2015年9月10日整体变更为股份有限公司）

6、公司住所：杭州市西湖区学院路29号

7、邮政编码：310013

8、联系电话：0571-86750888

9、传　　真：0571-85071599

10、互联网网址：www.ssawhotels.com

11、电子信箱：ssaw.shareholder.services@ssawhotels.com

12、信息披露和投资者关系管理负责人：施晨宁

联系电话：0571-58189955

二、发行人设立情况

（一）股份公司的设立

本公司系由浙江世贸君亭酒店管理有限公司依法以整体变更方式发起设立。

2015 年 7 月 12 日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了瑞华专审字[2015]31180011 号《审计报告》，确认截至 2015 年 5 月 31 日，有限公司经审计的账面净资产为 17,817,741.82 元。2015 年 7 月 15 日，北京中同华资产评估有限公司出具了中同华沪评报字（2015）第 648 号《评估报告》。经评估，截至评估基准日 2015 年 5 月 31 日，有限公司的净资产评估值为 4,490.41 万元。

2015 年 7 月 15 日，吴启元等 7 名发起人签署《发起人协议》，一致同意以发起设立的方式设立“浙江君亭酒店管理股份有限公司”，公司的注册资本为 1,500 万元，并确定了各发起人的出资方式、出资金额等重大事项。

2015 年 7 月 15 日，浙江世贸君亭酒店管理有限公司召开临时股东会，全体

股东一致同意以经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2015 年 5 月 31 日的账面净资产 17,817,741.82 元折成总股本 15,000,000 股，每股面值 1 元，超过注册资本部分的 2,817,741.82 元列入股份有限公司资本公积。

2015 年 8 月 28 日，公司召开创立大会，整体变更设立股份公司，名称变更为“浙江君亭酒店管理股份有限公司”。同日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具瑞华验字（2015）31180011 号《验资报告》，对有限公司整体变更为股份公司的注册资本和实收资本进行了审验。

2015 年 9 月 10 日，杭州市市场监督管理局核发了股份公司的《营业执照》，注册号为 330106000007904。

股份公司设立时的发起人及股本结构如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	吴启元	751.875	50.125
2	从　波	400.500	26.700
3	施晨宁	212.625	14.175
4	吴海浩	67.500	4.500
5	甘圣宏	22.500	1.500
6	沈　玮	22.500	1.500
7	张　勇	22.500	1.500
合计		**1,500.00**	**100.00**

股份公司承继了原有限公司所有的资产、负债，相关资产权属已变更至本公司名下。

（二）有限公司的初始设立

2007 年 8 月，杭州西湖四季都市酒店管理有限公司、浙江世贸饭店管理有限公司以现金出资注册成立浙江世贸君亭酒店管理有限公司，注册资本 1,500 万元。

2007 年 8 月 3 日，浙江中瑞唯斯达会计师事务所有限公司出具《验资报告》（浙中瑞验字[2007]34 号），验证截至 2007 年 8 月 3 日，有限公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计 1,500 万元，均以货币出资。

2007 年 8 月 8 日，杭州市工商行政管理局西湖分局颁发了注册号为 330106000007904 的《企业法人营业执照》，有限公司设立时的注册资本为 1,500

万元。

有限公司成立时的股权结构如下：

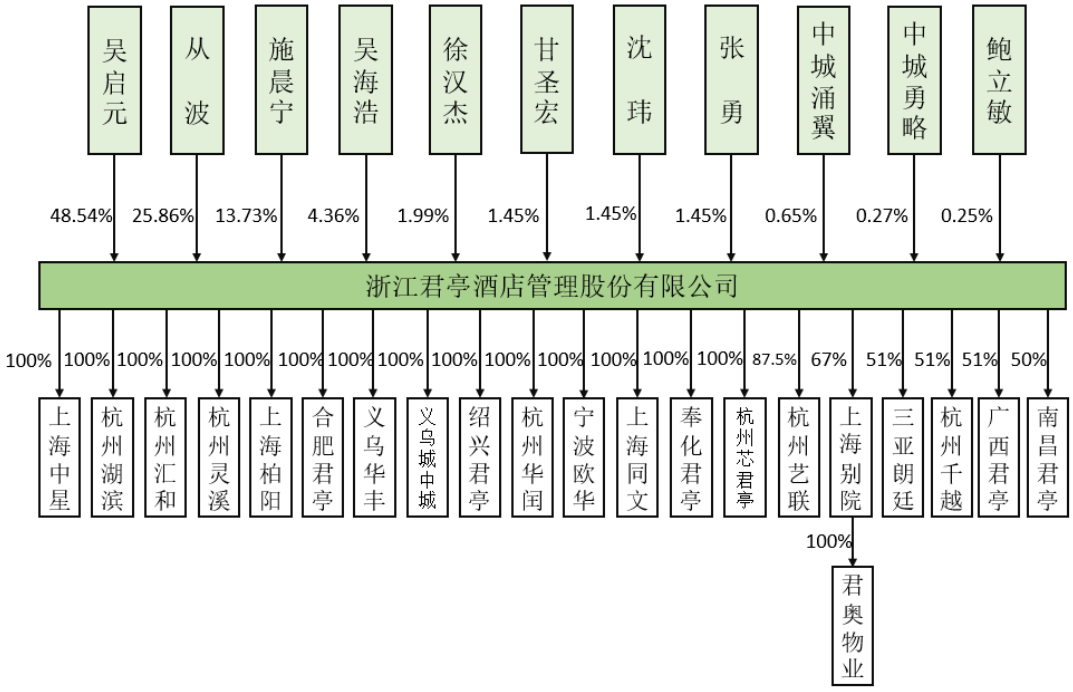
序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	西湖四季管理	1,005.00	67.00
2	世贸管理	495.00	33.00
合计		**1,500.00**	**100.00**

三、发行人设立以来的重大资产重组情况

发行人设立以来未发生重大资产重组。

四、发行人的股权结构

截至本招股说明书签署日，发行人股权结构如下：



五、发行人控股公司及参股公司的基本情况

截至本招股说明书签署日，发行人拥有 14 家全资子公司，包括上海中星、杭州湖滨、杭州汇和、杭州灵溪、上海柏阳、合肥君亭、义乌华丰、义乌城中城、绍兴君亭、杭州华闰、宁波欧华、上海同文、奉化君亭和杭州芯君亭；5 家控股子公司，包括杭州艺联、上海别院、三亚朗廷、杭州千越和广西君亭；以及 1

家参股公司南昌君亭。发行人控股公司和参股公司的基本情况如下：

（一）全资子公司情况

1、上海君亭酒店管理有限公司

成立时间	2005 年 01 月 26 日			
注册资本	1,425 万元			
实收资本	1,425 万元			
住所	上海市人民路 839 号			
法定代表人	甘圣宏			
股权结构	公司持股 100%			
经营范围	酒店管理、投资管理，百货，工艺品，附设分支机构。以下经营范围限分支机构经营：旅馆、卡拉喔凯包房（电脑存储点唱系统）、美容、美发、小吃店（不含熟食卤味）、销售：预包装食品（不含熟食卤味、含冷冻（冷藏）食品）、卷烟、雪茄烟的零售、酒。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
最近一年主要财务数据（经瑞华会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2018.12.31/ 2018 年度	42,936,406.85	32,411,674.31	12,911,596.23

截至本招股说明书签署日，上海君亭拥有一家分支机构上海君亭酒店管理有限公司中星君亭大酒店，基本情况如下：

成立时间	2005 年 09 月 26 日
住所	上海市黄浦区人民路 839 号
法定代表人	甘圣宏
主营业务	酒店管理及租赁经营，百货，工艺品，卷烟、雪茄烟的零售，酒类（不含散装酒）；旅店、游艺厅、棋牌室、理发店、美容店；住宿；中型饭店（含熟食卤味）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、杭州君亭湖滨酒店有限公司

成立时间	2005 年 07 月 28 日
注册资本	300 万元
实收资本	300 万元
住所	浙江省杭州市上城区解放路 221 号 1-13 楼
法定代表人	沈玮
股权结构	公司持股 100%

经营范围	服务：住宿，理发，热食类食品制售，自制饮品制售（普通类），物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
最近一年主要财务数据（经瑞华会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2018.12.31/2018 年度	10,250,163.65	7,918,509.27	3,120,746.19

3、杭州汇和君亭酒店管理有限公司

成立时间	2014 年 12 月 01 日			
注册资本	100 万元			
实收资本	100 万元			
住所	杭州市江干区新风路 589 号			
法定代表人	甘圣宏			
股权结构	公司持股 100%			
经营范围	服务：住宿、中餐制售（含凉菜、不含生食海产品、不含裱花蛋糕）（在许可证有限期内经营），酒店管理，物业管理，投资管理、投资咨询（除证券、期货），承办会展、承办会议；批发零售：日用百货、工艺礼品；含下属分支机构的经营范围。			
最近一年主要财务数据（经瑞华会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2018.12.31/2018 年度	58,868,334.02	10,823,969.27	9,074,542.53

4、杭州灵溪君亭酒店管理有限公司

成立时间	2014 年 07 月 24 日			
注册资本	100 万元			
实收资本	100 万元			
住所	杭州市西湖区西溪路 533 号和景商务中心 2 幢			
法定代表人	甘圣宏			
股权结构	公司持股 100%			
经营范围	服务：住宿，中餐类制售（含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品），冷热饮品制售（不含现榨果蔬汁）；零售：卷烟，雪茄烟 服务：酒店管理，物业管理，投资管理，投资咨询（除证券、期货），承办会议，承办会展；批发、零售：日用百货，工艺美术品；含下属分支机构的经营范围。			
最近一年主要财务数据（经瑞华会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2018.12.31/2018 年度	26,182,756.70	7,465,774.27	6,026,349.76

5、上海柏阳君亭酒店管理有限公司

成立时间	2013 年 05 月 20 日			
注册资本	100 万元			
实收资本	100 万元			
住所	上海市虹口区曲阳路 777-779 号 1 层 A 区、7 层、9-19 层			
法定代表人	甘圣宏			
股权结构	公司持股 100%			
经营范围	酒店管理，餐饮企业管理，住宿；小型饭店（热食类食品制售，限 1 层 A 区）；物业管理，停车场管理，洗衣收发服务，会展会务服务，婚庆礼仪服务，票务代理，商务咨询；销售化妆品，针纺织品，工艺礼品，日用百货。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
最近一年主要财务数据（经瑞华会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2018.12.31/2018 年度	18,996,273.33	12,557,017.00	10,601,391.25

6、合肥君亭西湖四季酒店管理有限公司

成立时间	2012 年 06 月 11 日			
注册资本	100 万元			
实收资本	100 万元			
住所	合肥市庐阳区长江中路 98 号合肥华侨广场酒店区一层、9-25 层			
法定代表人	甘圣宏			
股权结构	公司持股 100%			
经营范围	酒店管理，投资管理，租赁经营，附属分支机构，住宿，餐饮，烟草，咨询，物业管理，会展服务（以上凡涉及许可的项目均凭许可证件经营）。			
最近一年主要财务数据（经瑞华会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2018.12.31/2018 年度	25,516,983.17	9,759,695.27	7,987,552.08

7、义乌世贸君亭华丰酒店有限公司

成立时间	2009 年 03 月 27 日
注册资本	100 万元
实收资本	100 万元
住所	浙江省义乌市稠城机场路 2 号
法定代表人	吴启元
股权结构	公司持股 100%
经营范围	服务：住宿、餐厅；中型餐馆（含凉菜、不含裱花蛋糕，不含生食海

	产品）。 物业服务（与有效资质证书同时使用）			
最近一年主要财务数据（经瑞华会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2018.12.31/ 2018 年度	5,674,421.61	3,898,405.41	5,349,695.11

8、义乌世贸君亭城中城酒店有限公司

成立时间	2009 年 01 月 05 日			
注册资本	100 万元			
实收资本	100 万元			
住所	浙江省义乌市稠州西路 138 号			
法定代表人	吴启元			
股权结构	公司持股 100%			
经营范围	餐饮服务：中型餐馆（西餐类制售；（含凉菜，不含裱花蛋糕，不含生食海产品））、服务：住宿、餐厅； 物业服务（与有效许可证同时使用）			
最近一年主要财务数据（经瑞华会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2018.12.31/ 2018 年度	10,291,184.65	2,303,215.24	585,488.07

9、绍兴柯桥世贸君亭都市酒店有限公司

成立时间	2008 年 07 月 28 日			
注册资本	200 万元			
实收资本	200 万元			
住所	绍兴市柯桥区柯桥东升路 1 号			
法定代表人	吴启元			
股权结构	公司持股 100%			
经营范围	旅店（住宿）；餐饮服务：中式餐；物业管理、房屋中介、自有房屋出租、酒店管理、会务服务。			
最近一年主要财务数据（经瑞华会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2018.12.31/ 2018 年度	8,441,045.41	6,082,483.27	3,561,517.59

10、杭州世贸君亭华闰酒店有限公司

成立时间	2008 年 04 月 28 日
注册资本	100 万元
实收资本	100 万元
住所	杭州市下城区体育场路 261 号
法定代表人	吴启元

股权结构	公司持股 100%			
经营范围	服务：住宿，理发，物业管理，酒店管理；热食类食品制售，自制饮品制售（普通类）；预包装食品销售。零售：卷烟、雪茄烟。			
最近一年主要财务数据（经瑞华会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2018.12.31/2018 年度	9,442,378.54	-1,089,972.52	-3,009,082.84

11、宁波欧华君亭酒店管理有限公司

成立时间	2016 年 10 月 21 日			
注册资本	100 万元			
实收资本	100 万元			
住所	浙江省宁波市鄞州区首南街道天童南路 663 号			
法定代表人	张戈泉			
股权结构	公司持股 100%			
经营范围	酒店管理；住宿服务；会展服务；餐饮服务；食品经营；日用百货、工艺品的批发、零售；烟草制品零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
最近一年主要财务数据（经瑞华会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2018.12.31/2018 年度	34,083,508.53	-12,322,233.50	-5,513,941.72

12、上海同文君亭酒店管理有限公司

成立时间	2015 年 08 月 18 日			
注册资本	100 万元			
实收资本	100 万元			
住所	上海市虹口区四川北路 1755 号 1 幢、2 幢、3 幢、5 幢一层北部、5 幢 3-11 层			
法定代表人	甘圣宏			
股权结构	公司持股 100%			
经营范围	酒店管理，停车场管理，洗衣收发服务，会展会务服务，婚庆礼仪服务，票务代理，商务咨询；旅馆；餐饮服务【中型饭店（热食类食品制售、冷食类食品制售、自制饮品制售）】；销售化妆品，针纺织品，工艺礼品，日用百货。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
最近一年主要财务数据（经瑞华会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2018.12.31/2018 年度	29,429,058.89	3,641,672.86	5,978,082.06

13、宁波奉化夜泊君亭酒店有限公司

成立时间	2018 年 11 月 13 日
注册资本	100 万元
实收资本	0 万元
住所	浙江省宁波市奉化区溪口镇武岭路 10 号楼
法定代表人	张戈泉
股权结构	公司持股 100%
经营范围	住宿服务以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注：截至本招股说明书签署日，奉化君亭尚未正式营业。

14、杭州芯君亭酒店有限公司

成立时间	2018 年 09 月 26 日			
注册资本	100 万元			
实收资本	100 万元			
住所	浙江省杭州市西湖区西溪路 533 号和景商务中心 1 幢二层、三层			
法定代表人	张戈泉			
股权结构	公司持股 100%			
经营范围	服务：住宿，酒店管理，餐饮管理，自制饮品制售；预包装食品销售，散装食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
最近一年主要财务数据（经瑞华会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2018.12.31/ 2018 年度	15,617,623.31	772,515.81	-227,484.19

注：截至本招股说明书签署日，杭州芯君亭尚未正式营业。

（二）控股子公司情况

1、杭州世贸西湖四季艺联都市酒店有限公司

成立时间	2007 年 02 月 05 日
注册资本	400 万元
实收资本	400 万元
住所	浙江省杭州市西湖区学院路 29 号
法定代表人	吴启元
股权结构	公司持股 87.5%，浙江文艺大厦持股 12.5%
经营范围	服务：停车服务（在许可证有效期内方可经营）。服务：热食类食品制售、冷食类食品制售，预包装食品销售，自制饮品制售，酒店管理，

	酒店咨询，承办会展，住宿；零售：书报刊。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
最近一年主要财务数据（经瑞华会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2018.12.31/ 2018 年度	14,362,937.89	11,096,739.98	4,647,370.97

2、上海君亭别院酒店管理有限公司

2018 年 12 月 31 日，公司与自然人余特签订《股权转让协议》，约定公司以 300 万元的价格购买余特持有的上海别院 18%股权。本次收购完成后，公司持有上海别院 67%股权。

上海别院自 2019 年 1 月起成为公司合并报表范围内的子公司，因此未披露 2018 年度财务数据。

上海别院基本情况如下：

成立时间	2017 年 03 月 13 日
注册资本	100 万元
实收资本	100 万元
住所	上海市杨浦区政学路 77 号 401 室及 5-12 楼
法定代表人	李丹
股权结构	公司持股 67%，上海鹤旻实业有限公司持股 25.5%，余特持股 7.5%
经营范围	酒店管理及咨询，物业管理，酒店工程管理及技术咨询、技术服务，酒店用品、日用百货、工艺美术品的销售，从事货物与技术的进出口业务，旅馆，餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

上海别院拥有一家全资子公司：上海君奥物业管理有限公司，其基本情况如下：

成立时间	2017 年 08 月 15 日
注册资本	50 万元
实收资本	50 万元
住所	上海市杨浦区国通路 127 号 16 层（集中登记地）
法定代表人	李丹
股权结构	上海别院持股 100%
经营范围	物业管理，酒店管理，清洁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

3、三亚朗廷酒店有限公司

成立时间	2016 年 07 月 08 日			
注册资本	300 万元			
实收资本	300 万元			
住所	海南省三亚市吉阳区海花路 13 号			
法定代表人	从波			
股权结构	公司持股 51%，杭州亿廷投资管理合伙企业投资持股 49%			
经营范围	住宿、餐饮、旅游服务，商务服务，咖啡厅、棋牌、茶馆，按摩，会议服务，停车场服务，工艺品、古玩、字画、食品、饮料、烟、酒、日用品的销售，实业投资。			
最近一年主要财务数据（经瑞华会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2018.12.31/2018 年度	29,129,121.91	-3,227,413.87	-832,455.45

截至本招股说明书签署日，三亚朗廷拥有一家分支机构三亚朗廷酒店有限公司君亭酒店，基本情况如下：

成立时间	2016 年 08 月 23 日
住所	海南省三亚市吉阳区大东海海花路 13 号
法定代表人	南超
主营业务	住宿、餐饮、旅游服务，商务服务，咖啡厅、棋牌、茶馆，按摩，会议服务，停车场服务，工艺品、古玩、字画、食品、饮料、烟、酒、日用品的销售，实业投资。

4、杭州千越君亭酒店管理有限公司

成立时间	2017 年 10 月 25 日			
注册资本	100 万元			
实收资本	100 万元			
住所	浙江省杭州市上城区雷霆路 126 号（稠银大厦）1、5、8-15 层			
法定代表人	许玥			
股权结构	公司持股 51%，杭州千越酒店投资管理有限公司持股 49%			
经营范围	服务：酒店管理，物业管理，住宿，会展服务，热食类食品制售，冷食类食品制售，糕点类食品制售（含裱花蛋糕），自制饮品制售—普通类；零售：预包装食品，日用百货，工艺品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
最近一年主要财务数据（经瑞华会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2018.12.31/2018 年度	44,737,310.12	-8,301,905.48	-8,778,501.85

5、广西君亭酒店管理有限公司

成立时间	2018 年 10 月 17 日
注册资本	300 万元
实收资本	0 万元
住所	南宁市青秀区中泰路 8 号天健·商务大厦 1005 号
法定代表人	甘圣宏
股权结构	公司持股 51%，南宁天博投资管理有限公司持股 49%
经营范围	酒店管理，物业管理，对酒店业的投资，酒店信息咨询，工程技术咨询、技术服务，批发兼零售：酒店用品、日用百货、工艺品（除象牙及其制品外），货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。

注：截至本招股说明书签署日，广西君亭尚未正式开展业务。

（三）参股企业情况

1、南昌市君亭红牛酒店管理有限公司

成立时间	2010 年 05 月 21 日			
注册资本	300 万元			
实收资本	300 万元			
住所	江西省南昌市西湖区二七南路 552 号			
法定代表人	杜励兴			
股权结构	公司持股 50%，南昌市东湖新红牛大酒店持股 50%			
经营范围	酒店企业管理；物业管理；酒店工程管理、技术咨询、技术服务；投资管理；宾馆服务、餐饮服务（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）			
最近一年主要财务数据（未经审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2018.12.31/ 2018 年度	7,242,242.59	-8,004,032.49	2,047,147.30

六、持有发行人5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况

（一）控股股东及实际控制人的基本情况

截至本招股说明书签署日，吴启元直接持有公司 29,323,125 股股份，占公司总股份的 48.54%，为公司的控股股东，且担任公司的董事长兼法定代表人。吴启元、丁禾系夫妻，丁禾担任公司董事，对公司的经营管理能够产生重大影响，

两人为公司的共同实际控制人。

1、控股股东及实际控制人的基本情况

吴启元，男，汉族，1944 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级经济师，身份证号码为 33010319441130****，住所为杭州市西湖区兰桂花园****。1963 年 9 月至 1968 年 7 月于浙江大学化工系学习，1968 年 12 月至 1970 年 7 月于上海警备区农场劳动锻炼，1970 年 7 月至 1985 年 12 月于杭州中美华东制药厂任工程师，1986 年 1 月至 1986 年 9 月于杭州六通宾馆任副经理，1986 年 9 月至 1995 年 3 月于杭州中日友好饭店任总经理，1995 年 3 月至 1997 年 4 月于杭州五洲大酒店任总经理，1997 年 5 月至 2010 年 5 月于浙江世贸君澜大饭店（原浙江世贸中心大饭店）任总经理，2001 年 6 月至 2015 年 7 月于君澜管理任董事长、总经理，2006 年 10 月至 2015 年 5 月于君澜酒店任董事，2006 年 12 月至 2015 年 5 月，于浙江世界贸易中心有限公司任董事，2007 年 8 月至 2015 年 8 月于有限公司任董事长。2015 年 8 月至今任公司董事长。吴启元另兼任第四届浙江省旅游协会副会长、中国旅游饭店业协会常务理事、浙江省旅游饭店业协会顾问、浙江省第八届人民代表大会代表、浙江省旅游学院客座教授、中国饭店业名人俱乐部副主席等社会职务。另兼任西湖四季监事、义乌华丰执行董事、义乌城中城执行董事、绍兴君亭董事长、杭州华闰董事长、杭州艺联董事长、杭州玖崛投资咨询有限公司监事、杭州九源基因工程有限公司董事等职务。

丁禾，女，1964 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，身份证号码为 33010319641119****，住所为杭州市西湖区兰桂花园****。1984 年 9 月至 1986 年 7 月于杭州师范学院学习，1986 年 9 月至 1988 年 7 月于杭州机械工业学校任教，1988 年 8 月至 1994 年 6 月于杭州友好饭店任公关销售部经理，1994 年 7 月至 1995 年 6 月于香港银通投资有限公司杭州办事处任首席代表，1995 年 7 月至 1997 年 4 月于杭州五洲大酒店任营销部经理，1997 年 5 月至 2000 年 3 月在浙江世贸君澜大饭店（原浙江世贸中心大饭店）任营销部经理，2000 年 3 月至 2005 年 7 月在君澜管理任营销总监，2005 年 7 月至今于杭州西湖四季投资管理有限公司任执行董事、总经理，2007 年 8 月至 2015 年 8 月兼任有限公司董事。2015 年 8 月至今任公司董事。另兼任义乌华丰监事、义乌城中城监事、绍兴君亭副董事长、杭州华闰董事兼总经理、杭州艺联董事等职务。

（二）其他持有 5%以上股份的股东的基本情况

除吴启元、丁禾外，持有公司 5%以上股份的其他股东包括从波、施晨宁。其中，从波直接持有公司 15,619,500 股股份，占公司总股份的 25.86%；施晨宁直接持有公司 8,292,375 股股份，占公司总股份的 13.73%。两人的基本情况如下：

从波，男，1963 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学位，身份证号码为 33010619631115****。1978 年 10 月至 1981 年 7 月于浙江冶金经济专科学校统计专业学习；1981 年 8 月至 1988 年 8 月于浙江省冶金工业总公司计划处任办事员；1988 年 9 月至 1991 年 12 月在浙江大学经济学系学习；1991 年 12 月至 1994 年 1 月于浙江省莹石矿山公司任供销科科长；1994 年 1 月至 1995 年 1 月于杭州新利电子有限公司任办公室副主任；1995 年 1 月至 2015 年 5 月于上海南都集团有限公司历任总裁助理、副总裁；2006 年 10 月至 2015 年 5 月于君澜酒店集团有限公司兼任董事、总裁； 2006 年 12 月至 2015 年 5 月于浙江世界贸易中心有限公司兼任董事、总经理；2008 年 6 月至 2015 年 7 月于浙江世贸君澜酒店管理有限公司兼任董事、副董事长；2015 年 8 月至今任君亭酒店董事、总经理。另兼任三亚朗廷董事长、杭州盈泰科技有限公司董事、杭州蓝通科技有限公司董事、杭州融鼎科技有限公司监事、杭州天盾信息安全有限公司监事等职务。

施晨宁，男，1974 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学位，身份证号码为 32010619740301****。1992 年 9 月至 1995 年 6 月于东南大学经管学院国际贸易专业学习；1995 年 9 月至 1998 年 6 月于南京大学国际商学院工商管理专业攻读工商管理硕士；1998 年 7 月至 1999 年 12 月于江苏建设投资咨询有限公司任项目经理；1999 年 12 月至 2002 年 4 月于上海互联网创业投资有限公司（国家火炬互联网创业中心）任策划创意部经理，兼任上海商易网络科技有限公司首席运营官，上海拍拍网络科技有限公司副总经理；2002 年 4 月至 2005 年 6 月于上海中城联盟投资管理股份有限公司历任市场总监、财务总监、副总经理；2005 年 6 月至 2006 年 12 月于上海中桥基建（集团）股份有限公司任投资部副总经理；2007 年 1 月起至 2015 年 4 月于君澜酒店集团有限公司任总裁助理、总裁办主任、投资发展部总经理；2015 年 4 月至 2015 年 8 月任有限公司副总经理；2015 年 8 月至今任君亭酒店董事、副总经理、董事会秘书。

（三）控股股东和实际控制人控制的其他企业

截至本招股说明书签署日，除本公司外，公司控股股东、实际控制人吴启元及公司共同实际控制人丁禾共同对外投资及控制的企业为西湖四季投资，基本情况如下：

企业名称	杭州西湖四季投资管理有限公司			
成立时间	2005 年 03 月 10 日			
注册资本	450 万元			
实收资本	450 万元			
住所	杭州市西湖区曙光路 122 号浙江世界贸易中心写字楼 C 座 420 室			
法定代表人	丁禾			
股权结构	丁禾持股 90%，吴启元持股 10%			
主营业务	服务：投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），企业管理咨询；其他无需报经审批的一切合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
最近一年主要财务数据（未经审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2018.12.31/ 2018 年度	47,590,757.58	23,924,788.53	-1,141,167.75

西湖四季投资实际从事酒店行业以外的股权投资业务，与发行人不存在同业竞争。

（四）发行人股份质押或其他有争议的情况

截至本招股说明书签署日，公司股东持有的公司股份均未被质押和托管，也不存在其它权属争议的情况。

七、发行人股本情况

（一）本次发行前后公司股本情况

本次发行前，公司总股本为 6,040.50 万股，本次拟向社会公开发行股份不超过 2,013.50 万股。不考虑公司股东公开发售股份，以本次发行 2,013.50 万新股计算，本次发行完成后，公司的总股本为 8,054 万股，本次发行的股份占发行后总股本的比例不超过 25%。

发行人发行前后股本结构见下表：

序号	股东名称	本次发行前		本次发行后	
		持股数量（股）	比例（%）	持股数量（股）	比例（%）
1	吴启元	29,323,125	48.54	29,323,125	36.41
2	从波	15,619,500	25.86	15,619,500	19.39
3	施晨宁	8,292,375	13.73	8,292,375	10.30
4	吴海浩	2,632,500	4.36	2,632,500	3.27
5	徐汉杰	1,200,000	1.99	1,200,000	1.49
6	甘圣宏	877,500	1.45	877,500	1.09
7	沈玮	877,500	1.45	877,500	1.09
8	张勇	877,500	1.45	877,500	1.09
9	上海中城涌翼投资中心（有限合伙）	390,000	0.65	390,000	0.48
10	上海中城勇略投资中心（有限合伙）	165,000	0.27	165,000	0.20
11	鲍立敏	150,000	0.25	150,000	0.19
12	社会公众股	-	-	20,135,000	25.00
合　计		**60,405,000**	**100.00**	**80,540,000**	**100.00**

（二）本次发行前公司前十名股东

本次发行前，公司前十名股东及持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	比例（%）
1	吴启元	29,323,125	48.54
2	从波	15,619,500	25.86
3	施晨宁	8,292,375	13.73
4	吴海浩	2,632,500	4.36
5	徐汉杰	1,200,000	1.99
6	甘圣宏	877,500	1.45
7	沈玮	877,500	1.45
8	张勇	877,500	1.45
9	上海中城涌翼投资中心（有限合伙）	390,000	0.65
10	上海中城勇略投资中心（有限合伙）	165,000	0.27
合　计		**60,255,000**	**99.75**

（三）前十名股东中的自然人股东持股及其在公司任职情况

截至本招股说明书签署日，前十名股东中的自然人股东持股及其在本公司任

职情况如下：

序号	股东名称	股份（股）	比例（%）	任职情况
1	吴启元	29,323,125	48.54	董事长
2	从波	15,619,500	25.86	董事、总经理
3	施晨宁	8,292,375	13.73	董事、副总经理、董事会秘书
4	吴海浩	2,632,500	4.36	艺术总监
5	徐汉杰	1,200,000	1.99	未任职
6	甘圣宏	877,500	1.45	董事、副总经理
7	沈玮	877,500	1.45	未任职
8	张勇	877,500	1.45	董事、财务总监

注：2017 年 5 月起，沈玮担任公司董事，2018 年 8 月，沈玮辞去公司董事职务并从公司离职。

（四）发行人股本中国有股份和外资股份的情况

发行人本次发行前的股本中无国有股份或外资股份。

（五）最近一年公司新增股东情况

发行人申报前一年不存在新增股东情况。

（六）股东中的战略投资者持股情况

本次发行前不存在战略投资者持股的情况。

（七）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

本次发行前，公司股东之间存在如下关联关系：股东中城涌翼的执行事务合伙人中城赋比兴（天津）股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）与中城勇略的执行事务合伙人上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司受同一控制股东上海中城联盟投资管理股份有限公司的控制。

截至本招股说明书签署日，中城涌翼持有发行人 0.65%股份，中城勇略持有发行人 0.27%股份。

除上述中城涌翼与中城勇略系同一控制下关联企业外，本次发行前各股东间无其他关联关系。

（八）本次发行人公开发售股份对发行人的控制权、治理结构及生产经营产生的影响

本次发行的股票全部为新股，公司股东不公开发售股份。本次发行后，公司实际控制人未发生变化，股权结构没有发生重大变更，本次发行人公开发售股份对公司控制权、治理结构及生产经营不会产生重大影响。

八、发行人正在执行的对董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、员工实行的股权激励及其他制度安排和执行情况

截至本招股说明书签署日，发行人不存在正在执行的对董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、员工实行的股权激励及其他制度安排。

九、发行人员工情况

（一）员工人数及构成

2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，公司（含控股子公司）在册正式员工总数分别为 688 人、744 人和 703 人。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司（包含各个控股子公司）员工专业结构、受教育程度及年龄分布如下：

1、专业结构

分工	人数	占总人数的比例（%）
服务人员	443	63.02
财务人员	21	2.99
管理人员	171	24.32
市场人员	33	4.69
工程人员	35	4.98
合计	**703**	**100.00**

2、受教育程度

学历	人数	占总人数的比例（%）
硕士	5	0.71
本科	45	6.40
大专	171	24.32
大专以下	482	68.56
合计	**703**	**100.00**

3、年龄分布

年龄分布	人数	占总人数的比例（%）
30 岁以下	249	35.42
30 岁（含）至 39 岁	170	24.18
40 岁（含）以上	284	40.40
合计	**703**	**100.00**

4、工作地域

工作地域	人数	占总人数的比例（%）
杭州	322	45.80
上海	151	21.48
义乌	37	5.26
合肥	74	10.53
绍兴	37	5.26
海南	39	5.55
宁波	43	6.12
合计	**703**	**100.00**

（二）劳务派遣情况

截至本招股说明书签署日，发行人不存在劳务派遣用工的情况。

（三）发行人执行社会保障制度和住房公积金制度情况

1、社会保险、住房公积金缴纳情况

公司依照国家法律法规及地方政府社会保险政策，为符合条件的员工缴纳养老保险、失业保险、医疗保险、工伤保险、生育保险和住房公积金。

报告期内，公司员工的社保、住房公积金缴纳情况如下：

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	实缴人数	未缴人数	实缴人数	未缴人数	实缴人数	未缴人数
社会保险	637	66	627	117	501	187
住房公积金	594	109	583	161	292	396

报告期各期末，公司社会保险和住房公积金缴费人数与员工总数存在差距的主要原因有以下方面：部分员工基于个人原因自愿放弃缴纳；部分员工社保和公积金在其他公司缴纳；部分员工当月离职，公司不再继续进行缴纳；当月新入职

员工尚未开始缴纳社保和公积金；退休返聘员工属已办理退休手续人员，按照法律法规不需缴纳社会保险和住房公积金等。

2、社会保险和住房公积金相关主管部门出具的证明

发行人及其子公司已经取得其所在地社会保险、住房公积金主管部门出具的证明，报告期内公司无任何违法违规行为，且无任何处罚记录。

3、发行人控股股东、实际控制人的承诺

发行人控股股东、实际控制人吴启元、丁禾就社会保险、住房公积金缴纳事宜分别出具承诺“如应君亭酒店及其合并报表范围内子公司、分公司所属的社会保险和/或住房公积金主管部门的要求或决定，君亭酒店及其合并报表范围内子公司、分公司需为员工补缴社会保险和/或住房公积金或承担任何罚款或损失的，本人愿与君亭酒店的其他实际控制人一起向君亭酒店及其合并报表范围内子公司、分公司进行无条件全额连带补偿。”

综上所述，除上述已披露的情况外，发行人报告期内依法为其员工缴纳了社会保险和住房公积金，不存在因违反社会保险和住房公积金方面的法律法规而受到处罚的情形，发行人控股股东、实际控制人已就此出具相应的承诺函，承诺全额承担发行人因此可能产生的任何损失，发行人报告期内社会保障的具体执行情况不会对发行人本次发行上市构成实质性法律障碍。

十、发行人及其主要股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员、保荐人及证券服务机构作出的重要承诺、履行情况及约束措施

（一）本次发行前股东所持股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限及相关股东持股及减持意向等承诺

参见本招股说明书“重大事项提示”之“一、发行人发行前股东股份的限售安排和自愿锁定承诺”及“五、公开发行前持股 5%以上股东的持股及减持意向”。

（二）稳定股价的承诺

参见本招股说明书“重大事项提示”之“二、发行人及其控股股东、董事及高级管理人员关于稳定公司股价的预案”。

（三）发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员关于发行人招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

参见本招股说明书“重大事项提示”之“三、发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员关于发行人招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺”。

（四）中介机构作出的重要承诺

参见本招股说明书“重大事项提示”之“四、中介机构关于依法赔偿投资者损失的承诺”。

（五）发行人及其控股股东、董事、监事及高级管理人员作出公开承诺事项的约束措施

参见本招股说明书“重大事项提示”之“六、发行人及其控股股东、董事、监事及高级管理人员作出公开承诺事项的约束措施”。

（六）利润分配政策的承诺

参见本招股说明书“重大事项提示”之“九、本次发行后公司股利分配政策等相关情况”。

（七）其他承诺事项

1、填补被摊薄即期回报的措施及承诺

参见本招股说明书“重大事项提示”之“七、公司董事及高级管理人员对本次公开发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺”。

2、关于避免同业竞争的承诺

参见本招股说明书之“第七节 同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争”之“（二）关于避免同业竞争的承诺”。

3、关于减少和规范关联交易的承诺

参见本招股说明书之“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易”之“（六）减少及规范关联交易承诺”。

4、关于股份不存在权属纠纷、质押、冻结等不得转让情形的声明与承诺

公司发行前股东承诺：“本企业/本人为名下所持君亭酒店股份的实际所有人，本企业/本人所持公司股份，权属清晰，不存在以协议、委托、代持、信托

或任何其他方式为他人持股或受托代持的情形，不存在法律纠纷、争议或任何潜在的纠纷、争议，不存在质押、冻结、查封等权利限制，亦不存在依法不得转让的其他情形。本企业/本人承诺，自本声明与承诺出具日至公司首次公开发行股票并上市完成前，不将所持公司股份用于质押或设定其他限制该等股份转让的权利限制。”

5、关于社会保险、公积金缴纳的承诺函的相关承诺

参见本招股说明书之“第五节 发行人基本情况”之“九、发行人员工情况”之“（三）发行人执行社会保障制度和住房公积金制度情况”之“3、发行人控股股东、实际控制人的承诺”。

6、关于无重大诉讼、仲裁及行政处罚案件的承诺

发行人承诺：“截至本承诺出具日，除已在本招股说明书中披露的相关信息外，本公司不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。截至本承诺出具日，除已在本招股说明书中披露的相关信息外，本公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。”

发行人实际控制人及持股 5%以上股东承诺：“截至本承诺出具日，本人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。”

发行人董事、监事、高级管理人员承诺：“截至本承诺出具日，本人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。本人不存在《公司法》第一百四十六条规定的不得担任公司董事、监事以及高级管理人员的情形，本人任职资格符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。”

第六节 业务和技术

一、发行人主营业务、主要产品或服务的情况

（一）主营业务、主要产品或服务的基本情况，主营业务收入的主要构成

1、主营业务

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。发行人已经建立了成熟的多层次定位的中高端酒店品牌，其中“君亭酒店”品牌定位为东方艺术特色的中档精选服务酒店；“寓君亭”品牌定位为中档公寓酒店；“夜泊君亭”品牌定位为高档历史文化旅游目的地酒店；“Pagoda 君亭”定位为高档艺术设计酒店。截至本招股说明书签署日，发行人已开业酒店 36 家、已签约待开业酒店 19 家，其中已开业酒店中直营酒店 16 家、合营酒店 1 家和受托管理酒店 19 家。

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，先后荣获“2014 年世界酒店•五洲钻石奖——最具发展价值品牌酒店集团”、“2015 年中国旅游产业发展年会中国特色主题酒店 TOP10”、“2016 年亚洲酒店论坛中国酒店星光奖——中国最佳酒店管理集团”、“2016 年中国酒店业国际大会中国酒店 30 年——继往开来暨中国酒店业国际发展与创新高峰论坛中国酒店业杰出成就金奖”、“2016 年中国酒店业论坛中国酒店业金光奖——中国酒店业最佳精选服务酒店品牌和中国酒店业中端酒店领军品牌”、“2016 年亚洲酒店论坛 AHF 亚洲酒店大奖——年度最具投资价值酒店品牌”、2017 年 “君亭”酒店商标被浙江省工商行政管理局认定为“浙江省著名商标”、“中国旅游饭店业协会 2016 年度中国饭店集团 60 强”、“2018 年中国旅游饭店业协会最佳股东投资回报奖”、“2018 年中国饭店协会中国酒店集团规模 50 强”等行业权威荣誉。

2、主要服务及其功能与用途

发行人主营业务包括酒店运营及酒店管理业务。

（1）酒店运营

酒店运营业务，又称直营酒店运营，是指发行人通过酒店运营子公司对投资

酒店进行直接运营的业务，包括酒店的住宿、餐饮及其他配套服务等酒店运营业务。发行人的酒店运营服务主要包括：客房住宿服务、餐饮服务及其他配套服务（会议、宴会及酒店物业出租等），酒店运营业务收入主要来源于客房住宿服务。发行人酒店运营服务功能及用途为满足居民旅游、商务、公务等出行住宿等相关消费需求。

①客房住宿服务

高品质的酒店客房是公司的核心产品，公司的东方艺术风格的客房基础设施与君亭特色细腻、体贴的客房服务注重功能性、舒适性、艺术性相结合，旨在为客人营造一个私密、休闲、宁静、轻松的住宿环境。

上海柏阳君亭酒店客房

杭州西溪谷君亭酒店客房

②餐饮服务

公司酒店餐饮服务主要面向酒店住宿消费者配套提供多样化的营养早餐、商务简餐及会议自助餐等餐饮服务。

上海中星君亭酒店露天餐厅

合肥银泰君亭酒店西餐厅

③其他配套服务

公司运营酒店的其他配套服务主要包括会议、聚会活动场所短租服务及酒店物业出租等。

（2）酒店管理

发行人的酒店管理服务主要为酒店受托管理服务，即发行人接受酒店业主方

的委托对受托管理酒店提供君亭酒店标准及特色的酒店管理服务。发行人的酒店管理服务是指在酒店业主的委托范围内对受托管理酒店提供酒店设计及装修咨询、委派酒店管理人员、授权使用君亭酒店商标及管理和服务体系等酒店管理服务以满足酒店业主对外委托酒店运营管理的需求。

武汉君亭酒店

南京夜泊秦淮君亭酒店（大戏院）

3、主营业务收入的主要构成

报告期内，发行人主营业务收入的主要构成情况如下：

类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
酒店运营	**33,155.44**	**97.19**	**31,655.89**	**98.33**	**30,882.89**	**98.80**
其中：						
住宿服务	26,312.01	77.13	24,961.61	77.54	24,210.38	77.46
餐饮服务	3,180.79	9.32	2,971.55	9.23	2,711.82	8.68
其他配套服务	3,662.65	10.74	3,722.73	11.56	3,960.69	12.67
酒店管理	**960.19**	**2.81**	**536.52**	**1.67**	**373.98**	**1.20**
合计	**34,115.64**	**100.00**	**32,192.41**	**100.00**	**31,256.87**	**100.00**

（二）公司主要经营模式

报告期内，公司的主要经营模式保持清晰稳定。公司具体经营模式如下：

1、盈利模式

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。

（1）酒店运营模式

酒店运营，又称直营酒店运营，是指发行人通过酒店运营项目子公司直接投资、建设并运营酒店，获取酒店运营产生的各项经营收入并承担运营产生的成本费用获取收益的盈利模式。

报告期内，发行人直营酒店运营产生的主营业务收入分别为 30,882.89 万元、31,655.89 万元和 33,155.44 万元，占发行人主营业务收入的比例分别为 98.80%、98.33%、97.19%。

（2）酒店管理模式

酒店管理是指公司通过与酒店业主签署委托管理合同，公司委派或协助招聘及培训管理专业的酒店运营关键管理人员，发挥酒店受托管理专业特长和酒店集团管理优势，对托管酒店进行受托管理，并授权委托方使用公司的品牌经营，以确保公司能以自己的装修标准、管理系统、服务规范、质量标准等各项运营标准来向委托方的酒店输出酒店管理服务。酒店业主或委托管理方将其自有或租赁的物业按照委托管理合同改造成符合公司各项标准的酒店，并承担酒店运营与管理带来的各项成本费用。在受托酒店管理模式中，公司和委托方根据委托管理合同来约定双方的权利、义务和责任。公司在管理合同规定的授权范围内对酒店的日

常管理事务行使经营计划实施权，但涉及投资决策、产权变更、对外担保、固定资产等业主权利或者管理合同规定的有关事项最终决策权属于酒店业主。公司和委托方根据委托管理合同来约定双方的权利、义务和责任。公司向委托方收取技术服务费、基本管理费和奖励管理费：技术服务费为开业前收取；基本管理费用开业后每年固定收取；奖励管理费按照年度 GOP（营业毛利）提取。

报告期内，公司酒店管理产生的收入分别为 373.98 万元、536.52 万元和 960.19 万元，占公司主营业务收入的比例分别为 1.20%、1.67%、2.81%。

2、业务模式

（1）开发模式

发行人的开发模式即酒店项目开发模式。发行人的酒店项目开发模式是通过租赁方式获得主要在经济较发达的一、二线城市商务中心、经济中心和旅游目的地中心的现有传统酒店存量物业、城市商业综合体及社区商业配套酒店增量物业、文化街区及特色小镇配套酒店创新物业，以“君亭酒店”为品牌对物业进行改造开发，建设具有“君亭”特色的酒店项目。公司在酒店项目开发上采取模块化方式，在品质标准统一的前提下对每一家门店做地域特色差异化设计，以此创造更高的市场附加值。

发行人的酒店项目开发流程主要包含：项目可行性研究、项目选址及物业租赁、项目策划、项目方案设计、设计方案论证审核、项目实施及建设、筹备开业、开业试运营等。

（2）采购模式

发行人在采购模式上采用直接采购模式，采购活动主要由采购部门统一负责。为保证直营门店采购物品的质量和采购效率，发行人采购部门向直营门店提供符合要求的供应商名录，并定期根据采购质量情况与价格情况更新供应商名录，各直营门店采购部根据需求在审批后集中采购。对于餐饮服务不宜库存的原材料和耗用量较小的低值易耗品，发行人授权各直营门店在保障质量的前提下自行采购。

发行人采购流程主要包含：需求部门采购需求确认、采购部审批、财务部审批或总经理审批、采购部比价并集中采购、需求部门验收并入库、财务部付款等。

（3）销售模式

发行人目前主要采用“直接销售+渠道销售”结合的销售模式。直接销售主要是发行人通过销售部门、官方微信、官方网站、合作营销推广平台等销售网络面向大众消费者、企业客户、旅行社客户等直接销售。

渠道销售主要是发行人通过第三方渠道代理销售。发行人与国内外知名在线旅行社建立了业务关系，如携程、去哪儿、雅高达、飞猪和驴妈妈旅游等。在线旅行社可以通过君亭酒店中央预订系统获取实时酒店信息及进行酒店预订。发行人及旗下酒店与在线旅行社订立框架合作协议，每 1-2 年续签，据此，发行人通过其系统向在线旅行社销售酒店客房。在线旅行社一般会通过预付或现付与发行人进行结算。在现付结算方式下，实际入住人承担向公司支付房费的义务，公司以实际入住人为客户确认收入，公司需向在线旅行社平台支付一定比例的销售佣金；在预付结算方式下，实际入住人预付房费给在线旅行社，在线旅行社向公司下达订房需求，公司与在线旅行社按双方协议价格结算房费，不向在线旅行社支付销售佣金。

发行人的酒店受托管理服务的销售模式为直接销售模式，通过销售部门、官方微信、官方网站等互联网及线下门店平台进行推广，意向委托管理方业主主动与发行人进行战略协商后签订委托管理协议确定受托管理合作关系。

（4）服务模式

发行人的服务模式主要包括酒店运营中的客房服务模式、餐饮服务模式、其他配套服务模式和受托酒店管理服务模式。

客房服务和餐饮服务是指酒店门厅、客房、餐厅、保洁安保等服务人员直接对入住客人提供具有君亭服务特色的客房住宿服务及用餐服务，酒店配套服务则包含会议活动场所租赁、酒店客房短租、酒店物业长租等酒店主业相关的服务。

受托酒店管理服务是指酒店管理方根据酒店业主委托对受托酒店进行君亭酒店服务标准的日常运营管理服务，包含对酒店日常对外服务、营销、行政管理提供的计划、组织、领导、协调等服务。

发行人的主要服务流程参见本小节之“（四）主要产品与服务流程图”。

3、采用目前经营模式的原因、关键影响因素及其变化

发行人采用“酒店直营+受托管理”盈利模式是公司基于当前酒店行业发展趋势和服务质量控制的选择。当前酒店行业，特别是中高端精选服务酒店差异化

竞争是核心发展趋势，同时消费者对于酒店服务质量如卫生和安全要求、人性化与个性化要求、便捷性要求等越来越高。区别于大多数传统连锁酒店的加盟连锁模式，发行人通过上述两种模式既可以统一执行君亭酒店特色的严格的服务质量标准，又可以根据各酒店的特点进行差异化和个性化的产品竞争，避免了加盟连锁方式下的酒店产品千篇一律和服务质量不可控的缺陷。

在研发模式上，发行人目前采用“传统星级酒店改造+城市高端商业综合体及社区商业配套酒店+城市文化街区及特色小镇配套酒店”的酒店项目开发模式。发行人采用目前的开发模式的主要原因在于：酒店物业的地理位置、周围的住宿、文化及消费环境对酒店的客源入住率和客房可售房价水平至关重要，公司采取的业务模式是针对各类物业的具体情况，实施有针对性的开发方案。传统星级酒店和城市高端商业综合体及社区商业分别是酒店存量物业和增量物业的主要来源，即酒店项目开发的载体；城市文化街区及特色小镇是在住宿业态多元化，以及个性化体验经济时代背景下催生的酒店行业创新开发模式。

在采购模式上，公司采用“直接采购”模式。其主要原因是：公司定位于中高端精选服务酒店领域，对于酒店设施和原材料的品质具有较高的要求，通过公司直接采购既可以保证采购物品的质量，同时也可以通过大量采购来提高采购议价能力，降低采购成本。

在销售模式上，公司采用“直接销售+渠道销售”模式。其主要原因是：直接销售模式主要针对大客户，直接销售能够减少中间成本，对大客户更具吸引力，同时对大客户的直接销售模式提升了客户订房效率；渠道销售主要针对个人客户，随着国民生活水平的提高，频繁的旅游出行和商务出行增加了对酒店住宿的需求，酒店产品已经成为大众化消费产品，同时随着互联网的发展，各类线上渠道兴起并成为各个行业营销的新趋势，公司采用渠道销售模式能够为公司获取更加丰富的客源，同时渠道模式能够帮助公司通过更加丰富的客户评价与建议信息优化公司的产品与服务，公司采取多样化的销售模式有利于覆盖更多受众群体。

影响公司经营模式的关键因素主要包括：上游酒店物业的供应及其租金水平、酒店装修及人力成本、市场需求和消费习惯、旅游及商务出行消费市场等。

酒店物业的供应和酒店物业租金水平决定了公司酒店产品运营成本的高低与业务竞争策略。酒店装修及人力成本决定了公司酒店运营中采购与服务的成本

高低。市场需求和消费习惯决定了公司在产品和服务上的质量要求和个性化、差异化创新；下游的旅游和商务出行市场是公司的主要收入来源，下游市场规模大小和竞争情况决定了公司的发展竞争策略。

截至本招股说明书签署日，公司的盈利模式和业务模式及其关键影响因素均未发生重大变化。

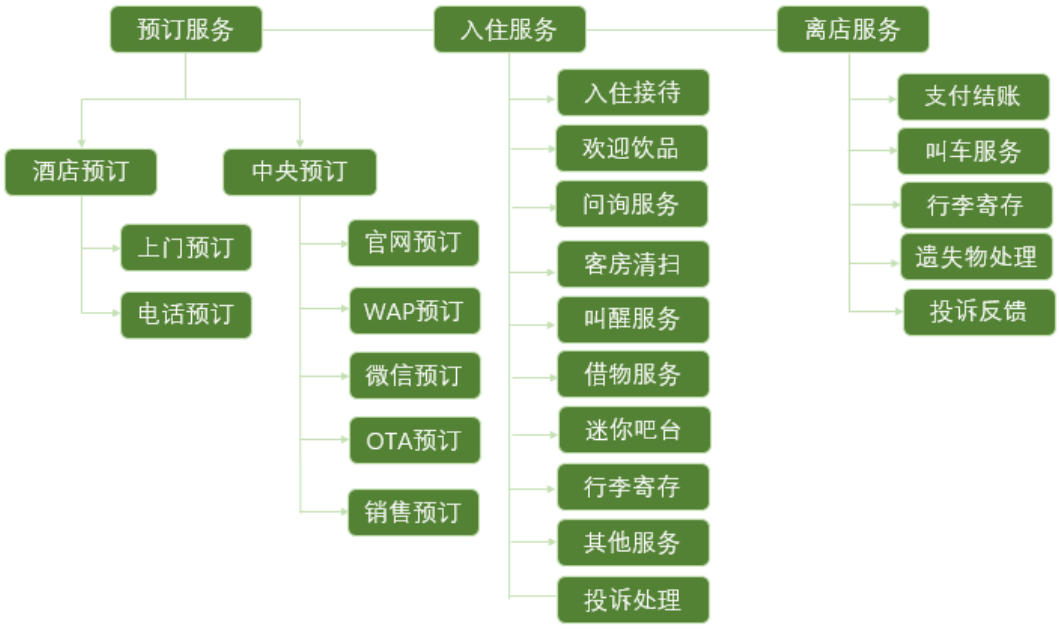
（三）公司设立以来主营业务、主要产品、主要经营模式的演变情况

公司自设立以来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。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司客房住宿服务收入合计分别 24,210.38 万元、24,961.61 万元和 26,312.01 万元，分别占公司营业收入的 77.46%、77.54%和 77.13%。因此，报告期内公司主营业务、主要服务、主要经营模式明确稳定且未发生重大变化。

（四）主要产品与服务流程图

公司主要服务流程体现在客房住宿服务、餐饮服务、其他配套服务和酒店受托管理服务等四个方面。具体服务流程如下图所示：

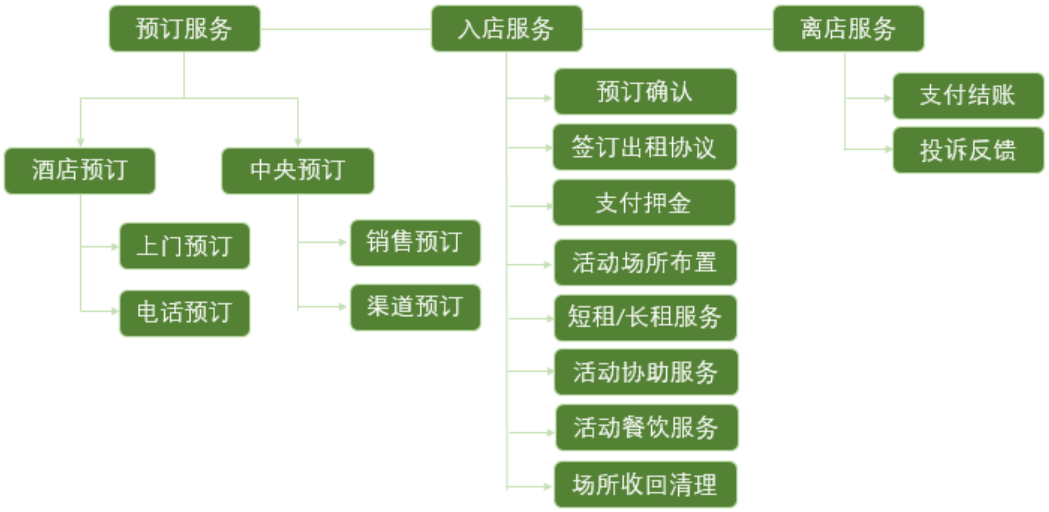
1、客房住宿服务流程



2、餐饮服务流程

商务简餐零点服务
营养早餐/自助餐服务
客房送餐服务
餐厅预订
客户接待
餐前准备
卫生检查
餐饮制作
卫生复检
上菜
巡台
结账
卫生清理
卫生检查
准备餐具
检查设施
餐饮制作
留样
卫生复检
客户用餐
服务巡台
结账
卫生清理
客房预订
前厅下单
卫生检查
餐饮制作
核对菜品
卫生复检
核对菜品
送餐
收餐结账
卫生清理

3、其他配套服务流程


预订服务
入店服务
离店服务
酒店预订
中央预订
上门预订
电话预订
销售预订
渠道预订
预订确认
签订出租协议
支付押金
活动场所布置
短租/长租服务
活动协助服务
活动餐饮服务
场所收回清理
支付结账
投诉反馈

4、酒店受托管理服务流程

二、发行人所处行业的基本情况

发行人自成立以来始终专注于中高端精选服务连锁酒店的运营和管理。根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司主营业务所属行业可归类为：“H 住宿和餐饮业”中的“H61 住宿业”行业（指为旅行者提供短期留宿场所的活动，有些单位只提供住宿，也有些单位提供住宿、饮食、商务、娱乐一体的服务，本类不包括主要按月或按年长期出租房屋住所的活动）；根据《国民经济行业分类与代码》（GB-T4754-2017）分类标准，公司主营业务属于“H 住宿和餐饮业”门类中的“H61 住宿业”大类下的“H6110 旅游饭店”小类行业（指按照国家有关规定评定的旅游饭店和具有同等质量、水平的饭店活动）。

（一）行业管理情况

1、行业主管部门和监管体制

目前，我国将酒店住宿行业纳入旅游饭店业进行监管。我国旅游饭店业的行业主管部门为中华人民共和国文化和旅游部和地方各级人民政府的文化和旅游主管部门，其职责是负责本行业相关法律法规、部门规章和产业政策的制定、实施和监管。

全国性行业自律组织为中国旅游饭店业协会和中国饭店协会，中国旅游饭店业协会是我国旅游及酒店行业的自律组织，具有独立法人资格，其主管单位为中华人民共和国文化和旅游部，是中国境内的饭店和地方饭店协会、饭店管理公司、饭店用品供应厂商等相关单位，按照平等自愿的原则结成的全国性的行业协会。中国旅游饭店业协会的主要职能为：对行业数据进行科学统计和分析；对行业发展现状和趋势做出判断和预测，引导和规范市场；组织饭店专业研讨、培训及考察；开展与海外相关协会的交流与合作；利用中国旅游饭店网和协会会刊《中国旅游饭店》向会员提供快捷资讯，为饭店提供专业咨询服务。中国饭店协会是由从事住宿和餐饮业经营的各地行业协会、企事业单位、相关产业链机构和经营管理人员自愿组成的全国性社会团体。中国饭店协会的登记管理机关是民政部，党建领导机关是国务院国资委党委。中国饭店协会的主要职业包括政府事务服务、行业研究服务、品牌和培训服务等。

鉴于旅游饭店业的综合性，除了主管部门外，旅游饭店所在行政区域的公安、消防、物价、市场监督、食品卫生、城市管理等部门也参与对各类旅游饭店企业的监管。

2、行业主要法律法规及产业政策

目前，我国住宿业的监管体系以行政法规、部门规章、行业标准规则为主。我国住宿行业现行的主要法律法规如下：

法律法规	颁布时间	颁布部门	主要内容
《住宿业卫生规范》	2007 年 6 月	卫生部、商务部	为了进一步加强住宿业的卫生管理，规范经营行为，提高卫生管理水平，对国境内一切从事经营服务的住宿场所进行规定。
《中华人民共和国消防法》（2008 年修订）	2008 年 10 月	全国人民代表大会常务委员会	公众聚集场所在投入使用、营业前，建设单位或者使用单位应当向场所所在地的县级以上地方人民政府公安机关消防机构申请消防安全检查。公安机关消防机构应当自受理申请之日起十个工作日内，根据消防技术标准和管理规定，对该场所进行消防安全检查。未经消防安全检查或者经检查不符合消防安全要求的，不得投入使用、营业。
《中国旅游饭店行业规范》（2009 年修订）	2009 年 8 月	中国旅游饭店业协会	对旅店行业的入住，收费，酒店提供的各项服务（洗衣，停车，保管客人物品等）等事项作出规定。

法律法规	颁布时间	颁布部门	主要内容
《商品房屋租赁管理办法》(2010 年修订)	2010 年 12 月	住房和城乡建设部	房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。租用房屋从事生产、经营活动的，由租赁双方协商议定租金和其他租赁条款。
中国饭店管理公司运营规范（试行）	2010 年 3 月	中国旅游饭店业协会	分别对饭店管理公司的实体规范，委托管理规范，特许经营规范，咨询管理规范，契约关系等作出了规定。
《旅馆业治安管理办法》（2011 年修订）	2011 年 1 月	国务院	申请开办旅馆，应经当地公安机关审查批准，并领取特种行业许可证。同时规定旅馆经营者需承担部分社会治安、消防等职责。
《中华人民共和国消费者权益保护法》	2013 年 10 月	全国人民代表大会常务委员会	经营者应当保证其提供的商品或者服务符合保障人身、财产安全的要求。宾馆、商场、餐馆、银行、机场、车站、港口、影剧院等经营场所的经营者，应当对消费者尽到安全保障义务。
《中华人民共和国食品安全法》	2009 年 2 月	全国人民代表大会常务委员会	国家对食品生产经营实行许可制度。从事食品生产、食品流通、餐饮服务，应当依法取得食品生产许可、食品流通许可、餐饮服务许可。
《公共场所卫生管理条例》(2016 年修订)	2016 年 12 月	国务院	国家对公共场所以及新建、改建、扩建的公共场所的选址和设计实行卫生许可证制度。经营单位应当负责所经营的公共场所的卫生管理，建立卫生责任制度，对本单位的从业人员进行卫生知识的培训和考核工作。
《旅馆业治安管理条例（征求意见稿）》	2017 年 11 月	公安部	经营旅馆，必须遵守国家法律、法规，建立健全验证登记、来访管理、安全检查、财物保管、值班巡查、情况报告、协查通报、法制培训、突发事件应急处置等各项安全管理制度。
《食品经营许可管理办法》(2017 年修订)	2017 年 11 月	国家食品药品监督管理总局	在中华人民共和国境内，从事食品销售和餐饮服务活动，应当依法取得食品经营许可。食品药品监督管理部门按照食品经营主体业态和经营项目的风险程度对食品经营实施分类许可。
《公共场所卫生管理条例实施细则》（2017 年修订）	2017 年 12 月	国家卫生和计划生育委员会	公共场所经营者在经营活动中，应当遵守有关卫生法律、行政法规和部门规章以及相关的卫生标准、规范，开展公共场所卫生知识宣传，预防传染病和保障公众健

法律法规	颁布时间	颁布部门	主要内容
			康，为顾客提供良好的卫生环境。

目前，我国住宿业产业政策主要以鼓励发展与产业结构调整的指导政策为主。近年来，我国住宿行业现行的主要产业政策如下：

产业政策	公布时间	颁布部门	主要内容
《商务部关于加快住宿业发展的指导意见》	2010 年 3 月	商务部	引导支持在经营规模和效益方面位居行业前列、竞争优势明显、品牌影响力强、经营网络覆盖面广的住宿企业集团做大做强，创新发展。
《中共中央办公厅、国务院办公厅关于印发<中共中央政治局贯彻落实中央八项规定实施细则>的通知》	2012 年 12 月	中共中央办公厅、国务院办公厅	各地区各部门举办会议活动，要严格执行有关规定，厉行节约，反对铺张浪费。严禁提高会议用餐、住宿标准，严禁组织高消费娱乐、健身活动。对本行业的影响主要为具体限制了五星级等奢华酒店及高档餐饮消费。
《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》	2015 年 11 月	国务院办公厅	提出积极发展绿色饭店、主题饭店等细分业态，推动住宿餐饮企业开展电子商务，实现线上线下互动发展。
《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》.	2016 年 3 月	全国人民代表大会	以扩大服务消费为重点带动消费结构升级，支持信息、绿色、时尚、品质等新型消费；加快教育培训、健康养老、文化娱乐、体育健身等领域发展。大力发展旅游业，深入实施旅游业提质增效工程，加快海南国际旅游岛建设，支持发展生态旅游、文化旅游、休闲旅游、山地旅游等。积极发展家庭服务业，促进专业化、规模化和网络化发展。推动生活性服务业融合发展，鼓励发展针对个性化需求的定制服务。
《关于开展特色小镇培育工作的通知》	2016 年 7 月	住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部	到 2020 年，培育 1000 个左右各具特色、富有活力的休闲旅游、商贸物流、现代制造、教育科技、传统文化、美丽宜居等特色小镇，引领带动全国小城镇建设，不断提高建设水平和发展质量。
《关于促进全域旅游发展的指导意见》	2018 年 3 月	国务院办公厅	鼓励各类市场主体通过资源整合、改革重组、收购兼并、线上线下融合等投资旅游业，促进旅游投资主体多元化。培育和引进有竞争力的旅游骨干企业和大型旅游集团，促进规模化、品牌化、网络化经营。

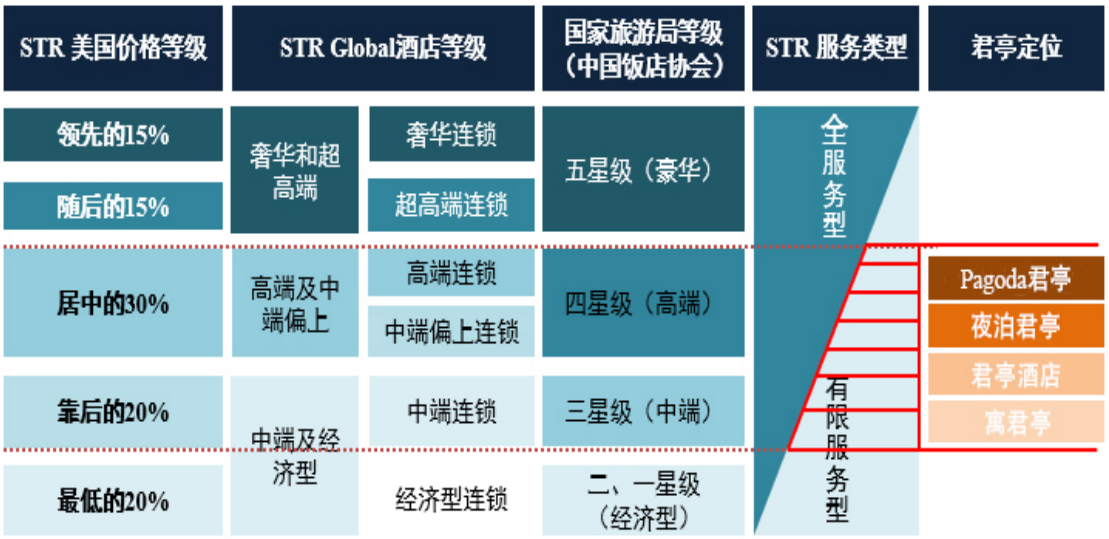
产业政策	公布时间	颁布部门	主要内容
			落实中小旅游企业扶持政策，引导其向专业、精品、特色、创新方向发展，形成以旅游骨干企业为龙头、大中小旅游企业协调发展的格局。
《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》	2018 年 9 月	中共中央、国务院	完善促进消费体制机制，积极培育重点领域消费细分市场，全面营造良好消费环境，不断提升居民消费能力；进一步激发居民消费潜力，鼓励住行消费、文化旅游消费、绿色消费等细分消费。
《完善促进消费体制机制实施方案（2018—2020 年）》	2018 年 9 月	国务院办公厅	鼓励发展租赁式公寓、民宿客栈等旅游短租服务；推进经济型酒店连锁经营，鼓励发展各类生态、文化主题酒店和特色化、中小型家庭旅馆。

（二）行业发展概况

1、行业简介与分类

酒店（又称为宾馆、旅馆、旅店等）的基本定义是提供安全、舒适，令利用者得到短期的休息或睡眠空间的商业机构，即给宾客提供歇宿和饮食的场所。具体地说，酒店是以它的建筑物为凭证，通过出租客房、餐饮及综合服务设施向客人提供服务，从而获得经济收益的组织。

根据全球权威酒店信息统计机构 STR Global 的《术语汇编》，将酒店行业市场等级分为奢华酒店、超高端酒店、高端酒店、中端偏上酒店、中端酒店和经济型酒店等 6 个等级，同时也可以整合分为奢华和超高端、高端和中端偏上、中端和经济型 3 个整合等级。国家旅游局制定的《旅游饭店星级的划分与评定》（GB/T14308-2010）中将酒店分为五星级、四星级、三星级、二星级和一星级 5 个等级。中国饭店协会发布的《2018 中国酒店连锁发展与投资报告》中，将 STR Global 的等级标准与《旅游饭店星级的划分与评定》（GB/T14308-2010）的等级标准大致进行了对应，高端以上为五星级，高端和中端偏上为四星级，中端为三星级，经济型为二星级及以下，通过对主流分类标准的比较，具体对应关系如下图所示：



资料来源：STR Global、国家旅游局、中国饭店协会

根据 STR Global 的《术语汇编》，从服务类型将酒店产品分为全服务型（一般为较高星级酒店标准，涵盖服务各个领域）和有限服务型（以住宿为核心业务，只提供住宿和早餐服务即 Bed & Breakfast）两类。随着酒店行业的发展实践，在有限服务和全服务型的基础上又衍生出精选服务或精品酒店，即在有限服务的基础上增加个性化精选的其他服务。

根据公司提供的服务类型和产品定位，公司的行业定位为中高档精选服务酒店。

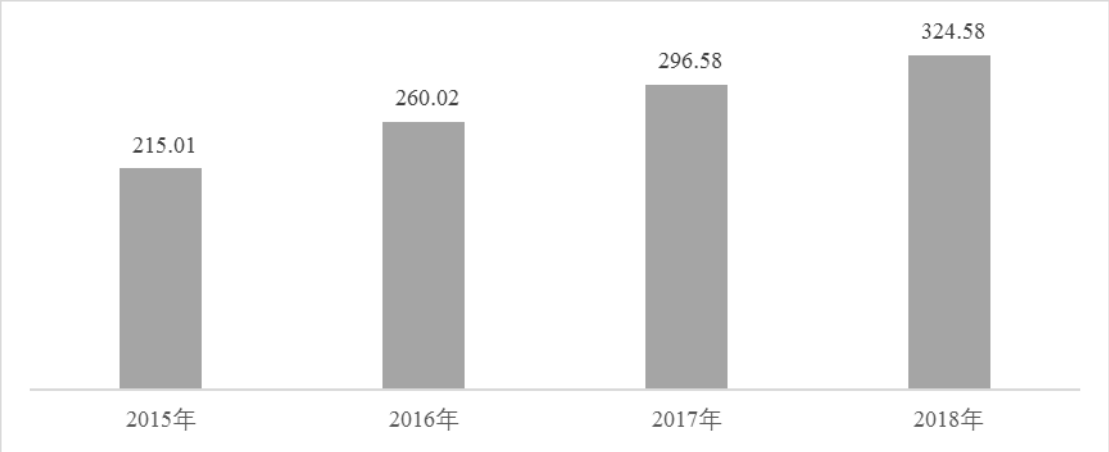
2、行业发展现状

（1）酒店行业总体发展现状

我国酒店行业发展与国家经济增长、居民消费水平、境内旅游业发展等因素息息相关。近年来，我国经济保持稳步增长的势头，2018 年全国 GDP 总量达 90.03 万亿元，同比增长 6.6%；2018 年，全国居民人均可支配收入 28,228 元，比上年名义增长 8.7%，扣除价格因素影响，实际增长 6.5%；全国国内生产总值增速为 6.6%，考虑人口增长因素，人均国内生产总值增速为 6.1%；2018 年，全国居民人均消费支出 19,853 元，比上年名义增长 8.4%，扣除价格因素影响，实际增长 6.2%；据文化和旅游部统计，2018 年全年国内旅游人数 55.39 亿人次，比上年同期增长 10.8%；出入境旅游总人数 2.91 亿人次，同比增长 7.8%；全年实现旅游总收入 5.97 万亿元，同比增长 10.5%，旅游经济继续保持快速增长。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。根据中国饭店协会的公开数据，2018 年全国饭店业规模持续扩大，住宿餐饮业总收入约 5 万亿，其中餐饮业将达到 4.4 万亿，继续保持 10%的增长幅度。据此测算，2018 年全酒店行业（不含餐饮）收入达到约 6,000 亿的规模，保持良好发展态势。

同时，根据中国饭店协会发布的 2015 年至 2018 年《中国酒店连锁发展与投资系列报告》中的数据整理，我国酒店行业供给持续增长，中国酒店客房数量从 2015 年的 215.01 万间增长到了 2018 年的 324.58 万间，期间的年均复合增长率为 14.72%，具体情况如下：



资料来源：中国饭店协会 2015 年至 2018 年《中国酒店连锁发展与投资系列报告》

近年来，我国酒店行业发展在行业内部呈现明显的结构分化特征。以五星级酒店为代表的豪华型酒店受国家限制“三公”消费和“中央八项规定”等政策影响消费需求快速萎缩，同时由于运营成本高居不下、地产投资高峰等多重因素影响，豪华型酒店的发展速度和规模增长速度呈现连年降低的态势。以如家、汉庭等连锁酒店为代表的经济型酒店在经历过高速增长高峰后，由于同质化严重和供给过剩，现已进入洗牌阶段。根据《2018 中国酒店连锁发展与投资报告》中公布的数据，2017 年全国经济型酒店共 200.97 万间客房，同比增长 9.95%，相比于 2014 年 22.12%的同比增长率与 2015 年 22.57%的同比增长率而言，经济型酒店的规模增长正逐步放缓。

而中高端酒店行业受益于消费升级和中产消费群体的快速扩大，加之经济型酒店和豪华型奢华型酒店的消费转移影响，近年来中高端酒店迎来行业红利时代，连续多年保持快速发展态势。

（2）中高档酒店行业发展现状

在行业需求端，伴随我国经济的快速发展，以及城镇化进程的推进和中产消费群体的规模扩大，我国中高端酒店行业主要消费受众群体不断扩大。根据全球权威咨询机构波士顿咨询公布的数据，我国消费的增长主要源于我国居民人均可支配收入的快速增长，特别是中产和富裕家庭的快速膨胀，到 2020 年我国的中产及富裕家庭数量将翻一番，达到 1 亿户。根据瑞信研究院的《2017 年全球财富报告》，2017 年中国有 3.85 亿中产阶级。中国中产阶级占全国人口比重从 2000 年的 11%迅速上升至 2017 年的 27.7%。同时，随着居民收入水平的提高，居民支出不断向生活服务消费方向倾斜。居民收入水平的提高带来恩格尔系数的不断降低，即花在食品支出的比重降低，居民教育文化娱乐服务支出的同比增速快于其他支出，居民花在教育文化娱乐方向的支出比重提高，从 2014 年底的 10.7%上升至 2017 年底的 11.6%，消费结构出现变化。

在行业供给端，随着国家相继出台“中央八条规定”、“六项禁令”等限制公务消费政策，酒店会议和宴会数量急剧萎缩，部分城市或地区把五星级酒店拒于政府采购名单之外，全国五星级豪华酒店市场的发展受到了巨大的影响。豪华酒店市场的降温给价格合理、住宿舒适、服务温馨的中高端酒店的发展提供了良好的发展机遇。中高端酒店相对于超高端与豪华酒店具有成本更低、坪效更高、回收周期更短及价格更加贴近主流消费人群等特点；中高端酒店相对于经济型酒店具有住宿更舒适、服务更体贴及产品更丰富等特点。随着中产崛起、消费升级、政策调控等多重因素的影响，中国酒店业在经历了超高端及豪华酒店发展浪潮与经济型酒店发展浪潮之后，进入了中高端酒店的发展浪潮。

在需求与供给的双重推动下，中高端酒店以其精准的客源定位、优质的服务、合理的价格等优势日渐受到消费者的青睐，促使了我国中高端酒店市场进入快速增长时期。根据中国饭店协会公布的《2018 年中国酒店连锁发展与投资报告》中公布的数据，2017 年全国中端酒店共 40.33 万间客房，同比增长率 31.43%，2013 年至 2017 年期间的年均复合增长率为 42.64%，实现了高速增长。若以中国饭店协会公布的 2018 年我国酒店业市场整体规模 6,000 亿元和中高端酒店的结构占比 27%模拟测算，我国中高端酒店行业 2018 年市场规模约为 1,620 亿元。

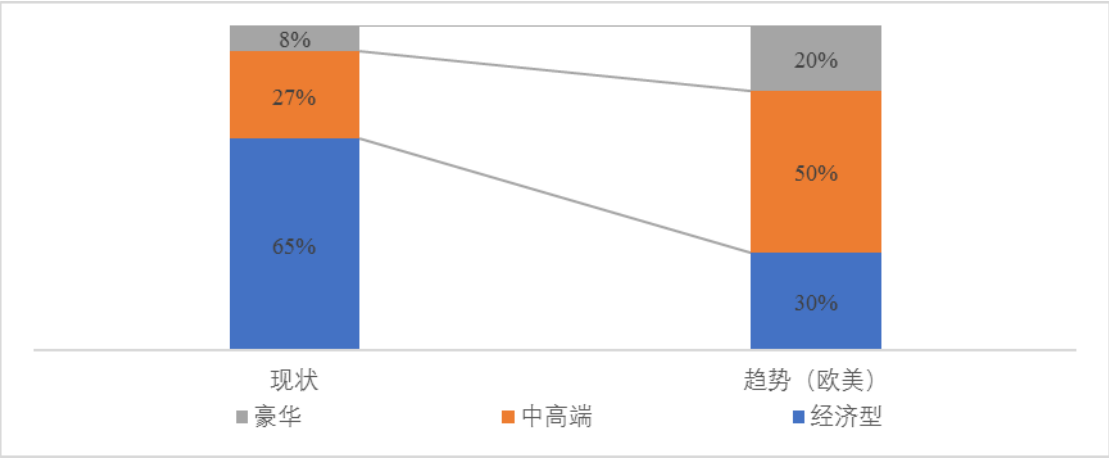
2013-2017 年全国中端酒店客房规模

资料来源：中国饭店协会《2018 年中国酒店连锁发展与投资报告》

3、行业发展趋势

（1）中高端酒店发展仍有极大空间，未来将成为行业结构主体

根据对中国饭店协会发布的 2015 年至 2018 年中国酒店连锁发展与投资系列报告的数据整理，目前我国酒店行业豪华、中高端、经济型的比例约为 8%、27%、65%，目前国内酒店市场由低端经济型酒店占主导。而欧美等发达国家成熟的酒店市场通常呈现两边小中间大的“橄榄型”结构，目前欧美酒店业豪华、中高端、经济型的比例约为 20%、50%、30%，未来我国酒店行业结构布局将向欧美等发达国家酒店行业结构靠近，呈现中高端酒店为主体的特征。从目前国内酒店市场结构，中端酒店的发展仍有极大发展空间，未来中国的中高端酒店将迎来中长期的快速发展阶段。我国酒店市场结构与未来发展趋势市场结构对比情况如下：



资料来源：根据中国饭店协会 2015 年-2018 年《中国酒店连锁发展与投资系列报告》公开数据整理

（2）酒店行业轻资产化经营模式兴起

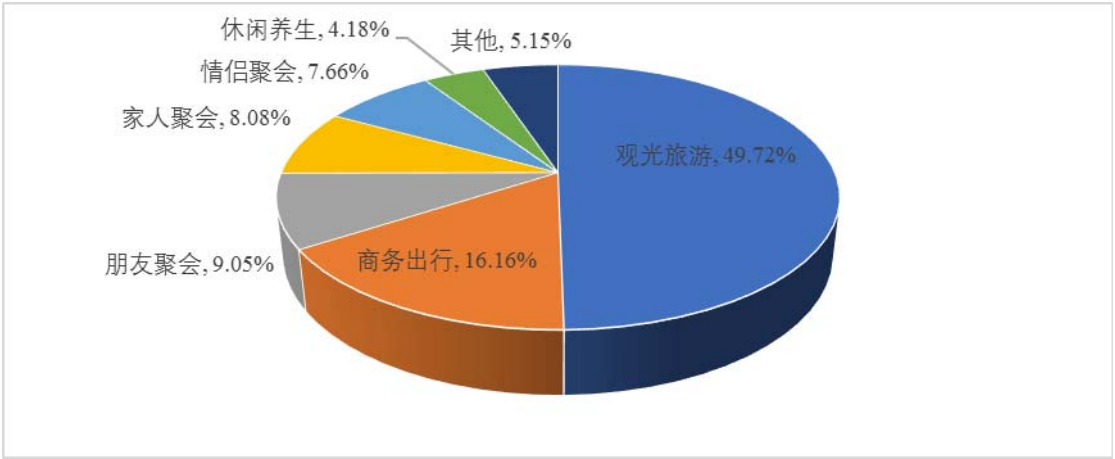
随着国家出台一系列“去杠杆”调控措施，坚定不移的将“解决资金空转、遏制资产泡沫、扭转脱实向虚”作为调控的目标，重资产类酒店转型升级迫在眉睫，必须通过出售资产、降低杠杆以达到增加现金流、降低财务成本的目的。同时由于我国地产投资周期原因，现有存量物业规模较大，酒店自持物业成本过高。酒店业从过去的重视资产运营转向重视管理品牌运营，从过去的不可持续的、消耗资源的重资产模式转向可持续的、租赁物业、重管理输出与品牌输出的轻资产模式。

（3）产品、文化与服务的精选化

随着酒店市场需求特点的不断转变、客源市场的逐步细分，客人除对酒店的硬件设施有较高的要求外，对服务的感受也变得更为细致，在消费过程中得到新奇、知识、艺术等体验成为住宿的目标，而目前市场主体经济型酒店“标准化、规范化、程序化”的产品及服务很难适应当前消费者的需求。因此，在酒店产品的设计上充分挖掘历史文化元素、打造特色主题酒店是产品走差异化发展的有效途径，也是酒店企业形成核心竞争力的关键，随着中产阶级的崛起，对产品、文化与服务的精选将逐渐成为酒店行业下一阶段的发展趋势。

（三）行业需求概况

我国酒店业的需求市场主要来源于观光旅游、商务出行、各类聚会、休闲养生及其他需求。其中，观光旅游群体的住宿需求最大，占整个住宿需求市场的比例达 49.72%；其次是商务出行的住宿需求，占整个住宿需求市场的比例为 16.16%，两者的酒店住宿需求合计比例为 65.88%。可见，以旅游出行和商务出行为目的的出行行为构成了酒店行业的主要需求市场。

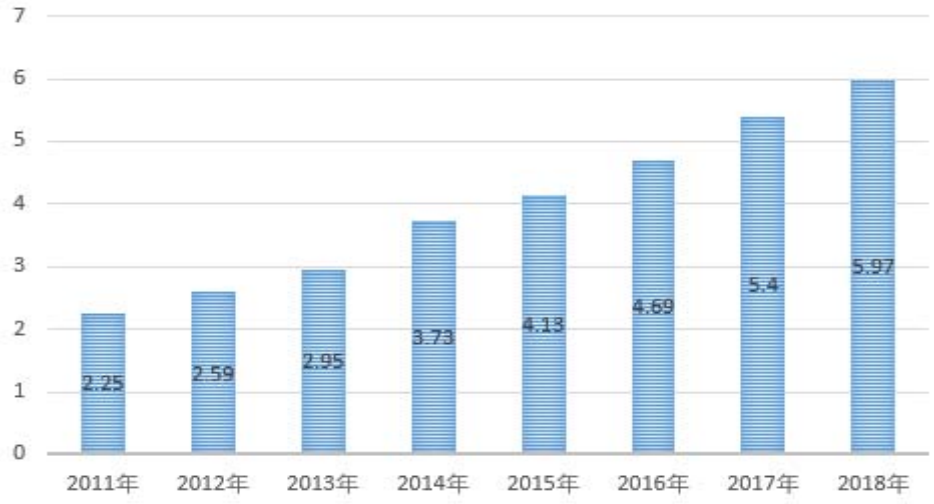


资料来源：驴妈妈旅游网《2016 住宿市场报告》

1、旅游出行市场需求规模

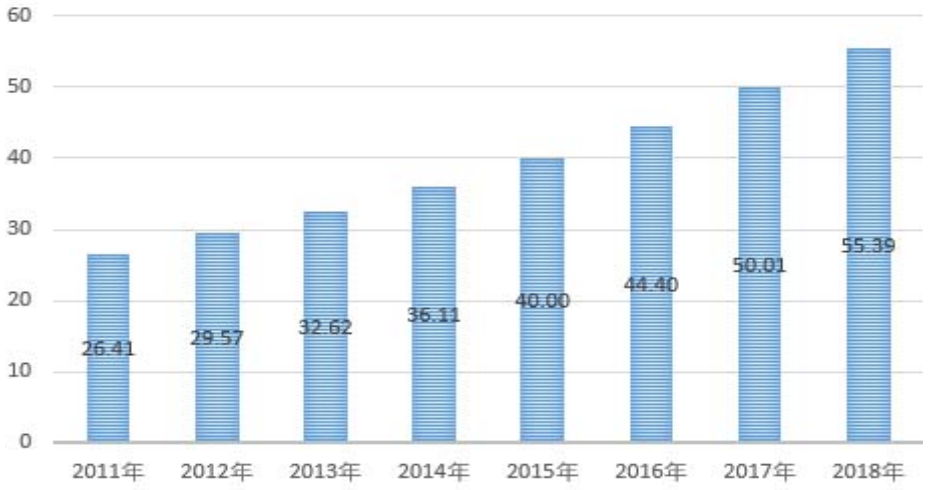
随着我国经济的持续快速发展，国民收入水平和生活水平有了明显提高，人们在日常生活中开始追求精神层面的享受，节假日或者工作之余会以旅游方式来缓解压力、放松精神，而出行旅游人数的增长直接带动了酒店住宿行业的需求增长。近年来，我国已经成为世界上旅游业发展最快，受益人口最多、辐射带动力最强的国家之一。国家旅游局发布的《2017 年全年旅游市场及综合贡献数据报告》称中国旅游业已经进入快速发展的黄金期，从小众市场向大众化转变、从单一入境游向出入境旅游并重格局转变，旅游业发展由局部扩展到全国，形成了国家与地方、政府与企业、社会共同推进的大格局。

据文化和旅游部统计，2018 年全年国内旅游人数 55.39 亿人次，比上年同期增长 10.8%；出入境旅游总人数 2.91 亿人次，同比增长 7.8%；全年实现旅游总收入 5.97 万亿元，同比增长 10.5%，旅游经济继续保持快速增长。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。2011-2018 年我国旅游业总收入从 2.25 万亿元增长到 5.97 万亿元，期间复合年均增长率达到 14.96%。



数据来源：文化和旅游部

从国内旅游人次来看，同样保持了持续增长的趋势。2011-2018 年，我国国内旅游人数从 26.41 亿人次增长到 55.39 亿人次，期间复合年均增长率达到 11.16%。



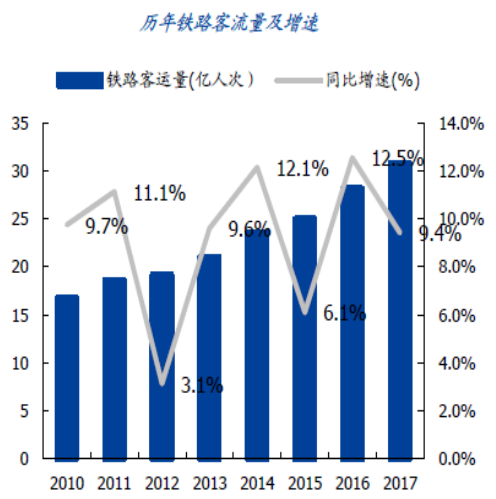
数据来源：文化和旅游部

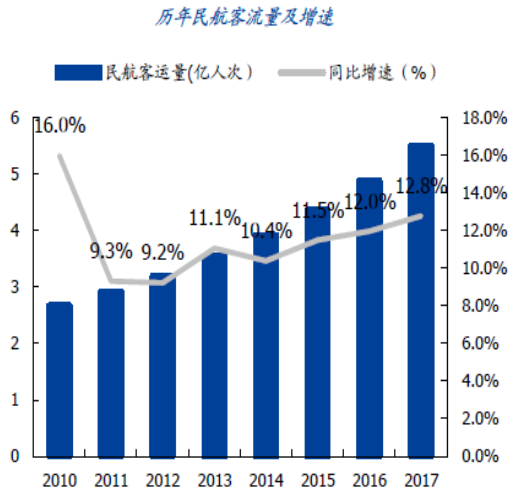
根据国务院印发的《“十三五”旅游业发展规划》，到 2020 年国内旅游人数达到 64 亿人次，城乡居民出游人数年均增长 10%左右；旅游总投资额 2 万亿元，旅游直接投资年均增长 14%以上；旅游业总收入达到 7 万亿元，年均增长 11%以上。2017 年 1 月 17 日，中国社会科学院财经战略研究所、中国社会科学院旅游研究中心和社会科学文献出版社联合发布的《旅游绿皮书：2016-2017 年中国旅游发展分析与预测》指出，当前和未来一段时期，在各大行业发展相对放缓的背景下，旅游业的快速增长成为我国经济发展的亮点。

2、商务出行市场需求规模

所谓的商务出行即商务旅游，又称公干、出差等。随着我国经济的持续快速发展和高铁、民航等交通基础设施的完善，企业之间的商务交流活动日益频繁，由此产生的商务出行需求也越来越多。根据全球商务旅行协会基金会（GBTA Foundation）发布的最新报告《GBTA BTI 展望-年度全球报告和预测》，2015 年我国以 1.9 万亿元的商务旅行支出规模首次超过美国成为全球最大商务旅行市场。此外，根据全球商务旅行协会基金会（GBTA Foundation）最新数据，近年来，全球商旅消费规模持续增长，2017 年全球商旅消费支出达 1.33 万亿美元，其中中国已达到 3,465 亿美元，增速达 9%，将进一步巩固在全球商旅市场的地位。根据国盛证券研究所的分析预测，铁路及民航交通出行的距离较大，基本与酒店隔夜住宿需求相匹配，近年来我国铁路与民航客运量基本保持平均每年 10%的增长速度，预计因此产生的酒店住宿需求也将保持 10%的增长速度。可见，商务旅行市场的快速增长同样也为我国酒店行业的发展带来了巨大的发展空间和

机遇。





资料来源：国盛证券研究所

（四）行业竞争状况

1、行业竞争格局

从酒店行业总体竞争格局来看，近年来行业供给和行业需求增速相对接近，行业总体竞争格局呈现充分竞争的局面。目前，酒店集团占据了酒店行业主要份额，以中国饭店协会公布的已开业酒店房间数这一市场规模指标来看，我国酒店集团前 10 强占据了 67.18%的市场份额，特别是锦江国际、首旅如家、华住等行业龙头企业已经具备一定行业垄断竞争地位。

从细分行业来看，经济型酒店由于近十年的投资高峰和经济型需求萎缩，已经处于竞争过剩和“行业洗牌”的阶段，目前经济型酒店正面临行业规模和结构重整双重挑战的竞争局面，行业集中度不断提升，以如家、汉庭、7 天、格林豪泰、锦江之星等为代表的细分品牌龙头已经具备较高的垄断地位。豪华型酒店在规模上竞争格局已经相对均衡稳定，在内部结构竞争上，国内豪华酒店品牌如开元酒店、金陵饭店、锦江国际等逐渐超过外资品牌取得竞争地位上的优势。

发行人所处的细分行业即中高端酒店领域，目前下游需求保持快速增长，行业供给规模和行业供给价格仍处在上探阶段。从竞争参与者角度来看，竞争者规模和行业集中度相对经济型和豪华型酒店而言仍较低，以亚朵酒店、和颐酒店、锦江都城酒店、全季酒店、君亭酒店为代表的细分行业领军者仍有较大的发展空间。

2、进入本行业的主要壁垒

潜在竞争者进入中高端酒店行业的主要壁垒有以下几个方面：

（1）酒店项目开发壁垒

中高端酒店项目开发涉及酒店物业开发、酒店设计、酒店建设等多个专业要求较高的环节。特别是酒店物业开发，中高端酒店大多数选址在一、二线等经济较发达城市的核心区域。上述区域优质物业有限，物业业主对于物业租赁者的品牌影响力、资金实力及消费带动能力要求很高。同时中高端酒店强调满足个性化和差异化的消费者需求，对于设计、建设等阶段的舒适性、艺术性等要求较高。因此，中高端酒店行业具有较高的酒店项目开发壁垒。

（2）运营管理壁垒

中高端酒店行业具有传统生活服务业和新兴消费升级的双重特征。在中高端酒店运营管理的过程中，消费者服务体验、服务流程标准化、个性化平衡和成本控制缺一不可。在新兴消费升级的趋势下，中高端酒店运营管理对于新媒体、新信息系统、智能服务、卫生环保等要求与日俱增。由于我国中高端酒店发展时间相对较短，该领域人才培训和信息系统建设比较滞后，因此潜在竞争者进入该领域面临较高的运营管理壁垒。

（3）品牌壁垒

中高端酒店品牌具有统一的市场知名度和认可度，通过统一的广告宣传、管理制度得到更多客户的认可；其次，各品牌在发展的过程中通过“粉丝”等会员模式等积累了大量客户，这对于客房出租率、营业收入提升都有着重要作用；此外，大品牌在管理服务、企业形象等方面能够树立较好的口碑。因此，中高端酒店应该着力建立强有力的品牌、提升管理服务能力，形成自身差异化的品牌形象，提高市场地位。这对于新进入的企业来说是重要的壁垒。

（五）行业利润水平的变动趋势及变动原因

酒店行业的利润水平取决于酒店的盈利水平和经营成本，其中盈利能力主要取决于客房每间可销售房收入（RevPAR）指标，其决定因素是客房出租率和平均房价水平。根据全国酒店行业的客房入住率（Occ）、已售房平均房价（ADR）和平均每间可售房收入（RevPAR）指标来看，我国酒店行业整体利润水平在经历增长和下降后逐渐进入稳定发展期。行业利润水平指标酒店行业客房入住率

（Occ）、已售房平均房价（ADR）和平均每间可售房收入（RevPAR）三个经营指标趋于平稳状态。

发行人所在的中高端酒店领域，由于下游消费需求的高速增长和经济型、豪华型的需求转移效应，行业经营情况总体持续向好。根据同行业龙头公司如锦江股份、首旅如家公开的中端品牌经营数据等行业指标性数据来看，中高端酒店的行业利润水平指标如客房入住率（Occ）、已售房平均房价（ADR）和平均每间可售房收入（RevPAR）持续向好，预计未来中长期仍将保持良好增长态势。

（六）影响行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

（1）我国居民可支配收入和消费支出稳步增长

2018 年，全国居民人均可支配收入 28,228 元，比上年名义增长 8.7%，扣除价格因素影响，实际增长 6.5%；全国国内生产总值增速为 6.6%，考虑人口增长因素，人均国内生产总值增速为 6.1%，连续多年保持高位增长。2018 年，全国居民人均消费支出 19,853 元，比上年名义增长 8.4%，扣除价格因素影响，实际增长 6.2%，名义增速和实际增速分别比上年加快 1.3 和 0.8 个百分点。同时我国中产消费群体快速扩大，2017 年末规模已达 3.85 亿，中国中产消费人群占全国人口比重从 2000 年的 11%迅速上升至 2017 年的 27.7%。我国居民收入水平、消费能力特别是中产消费群体规模的稳步增长，将为中高端酒店行业贡献稳固的增长基础。

（2）国家政策大力支持住宿酒店业发展

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中高端精选服务酒店快速发展。

（3）旅游业发展增加动力

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。2016 年 12 月 26 日，国务院正式印发《“十三五”旅游

业发展规划》，明确了“十三五”期间我国旅游业发展目标：城乡居民出游人数年均增长 10%左右，旅游总收入年均增长 11%以上，旅游直接投资年均增长 14%以上；到 2020 年旅游市场总规模达到 67 亿人次，旅游投资总额 2 万亿元，旅游业总收入达到 7 万亿元。

据文化和旅游部统计，2018 年全年国内旅游人数 55.39 亿人次，比上年同期增长 10.8%；出入境旅游总人数 2.91 亿人次，同比增长 7.8%；全年实现旅游总收入 5.97 万亿元，同比增长 10.5%，旅游经济继续保持快速增长。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。我国旅游业市场的良好发展态势将有利于我国酒店行业，特别是符合主流消费发展趋势的中高端酒店行业的发展。

2、不利因素

（1）整体管理能力不足

我国的大部分酒店虽然在管理方面积累了一定的行业经验，但是在追求快速扩张的过程中忽略了企业管理能力的培养，管理体系建设方面还是存在一定的漏洞，成熟的酒店管理体制不够健全。尤其是一些小规模酒店企业偏重于对其他酒店企业管理经验的借鉴和模仿，在借鉴和模仿过程中不注重结合自身发展特点和具体需求，导致其发展受到阻碍。

（2）专业人才缺乏

酒店业在我国的兴起和发展与西方发达国家比相对滞后，特别是对酒店管理专业人才的重视和引进、培养方面比较欠缺。首先，酒店管理教育相对落后，在教学资源、师资力量、教学理论等方面都与社会需求脱节，酒店管理行业中现有的工作人员整体素质不高；其次，企业为了降低经营成本，不注重人才的培养和积累，造成了行业专业型人才流失严重，人才体系不健全。

（3）缺乏权威、统一和全面的法律法规、行业标准和规范

新中国酒店行业市场化相对起步较晚，虽然近几年市场发展迅速，但是酒店行业仍然缺乏统一且全面的法律法规、权威的相关行业标准和规范。近年来发生的诸多星级酒店企业服务质量纠纷曝光一定程度上损害了酒店业整体的形象和发展。现行监管体系只能从个别业务层面和环节进行分别管理，同时现有的行业标准和规范缺乏权威性约束力，导致行业内诸多“劣币”酒店企业缺乏有效监管。

（七）行业的周期性、季节性、区域性等特征

1、周期性

酒店住宿行业的景气度与国家宏观经济的周期波动呈正相关的关系。虽然我国国民经济总体上一直保持持续快速增长的态势，但是也会受到国际经济金融形势变化和全球性突发事件的影响而出现周期性波动。在宏观经济增长率下降的阶段，由于居民实际收入预期下降，居民国内旅游出行的消费相应降低，从而减少旅游出行方面的酒店住宿需求。同时，宏观经济的调整对中小企业的经营会造成较大的压力，中小企业员工的商务出行及其消费也会相应缩减，从而减少商务出行方面的酒店住宿需求。因此，酒店住宿行业的周期性与国家宏观经济的波动的周期性具有一致性。

2、季节性

受商旅出行需求季节性影响，作为旅游业重要配套的酒店住宿行业同样呈现一定的季节性特征。旅游需求季节性变化的原因除了受自然气候条件影响之外，还受国家和地区休假制度影响。法定假日期间我国居民自由支配的时间比较充足，外出旅游时间成本较小，愿意花费更多的时间和金钱在旅游上。因此通常二三季度是住宿行业的旺季。一般而言，元旦假期后至清明节假期之间即一季度的主要时段，由于春节等因素酒店消费需求会明显下降。但是，随着居民收入水平的提高，酒店住宿行业的季节性波动特征正在逐渐弱化。

3、区域性

由于各区域经济发展水平和居民消费水平差异，我国中高端酒店主要集中于一、二线城市及长三角、珠三角等经济发达地区和热门旅游目的地城市，分布存在着一定的区域性特征。

（八）行业特有经营模式

相对其他行业而言，酒店行业特有的经营模式主要如下：

1、直营模式

通过独资、控股等直接或间接投资方式来获取酒店经营管理权并对其下属系列酒店实行相同品牌标识、相同服务程序、相同预订网络、相同采购系统、相同组织结构、相同财务制度、相同政策标准、相同企业文化及相同经营理念的管理方式。

2、委托管理模式

酒店管理方接受饭店业主的委托，按照酒店管理公司的管理规程、服务规范、技术标准、操作流程、质量控制等规章制度，向被管理酒店输出管理，派出管理团队或管理人员和培训受托管理酒店学员，受托管理托管饭店。酒店主体的产权关系和法人地位不变，酒店管理公司作为饭店业主的受托方按照管理合同的约定经营管理酒店。

3、特许经营模式

特许经营模式，又称加盟模式，是指选择设施规模、服务质量等诸方面符合酒店管理公司相应品牌的服务标准的酒店，准许该酒店加入公司的特许经营网络并签订特许经营合约，以获准使用所属酒店管理公司的名称、商标、销售渠道和管理标准等。酒店管理公司对提出申请的饭店从地理位置、客源定位、经营规模和设施设备等方面进行评估和审核，并为通过审核的酒店按照管理标准进行专业的经营管理培训指导；酒店管理公司授权达到标准的酒店使用公司注册的服务品牌，但加盟饭店本身的企业法人资格不变，业主方拥有饭店的所有权和经营管理权，并按照管理公司的各项管理标准自主经营。

4、咨询管理模式

咨询管理模式是指酒店管理公司可以与酒店业主达成一项或数项业务服务协议，服务内容主要有以下内容：（1）项目决策咨询：为业主投资酒店建造项目与酒店改造决策提供顾问咨询服务；（2）开业筹备咨询：制定酒店开业前的各项工作计划，包括对组织机构及人员编制、开业物资的采购、酒店形象设计和整体营销等，筹备酒店开业典礼；（3）酒店运营指导：根据项目运作和业主需求，派出管理顾问，为业主日常经营提供建议和帮助；（4）饭店人员培训；（5）饭店战略规划；（6）与酒店业主达成的其他单项服务。

（九）公司所处行业与上下游行业的关系

酒店行业的上游是为酒店经营提供场地、原材料的行业，主要包括：房地产行业、酒店用品行业等；酒店行业下游是酒店产品的直接消费端和间接消费端，主要包括：旅游出行者、商务出行者、旅行社和酒店在线预订平台等。

1、上游行业对酒店行业影响

酒店上游的物业租赁行业为酒店提供经营场所，酒店物业一般是通过自建、

购置或租赁获得。近几年，随着电子商务的冲击，商业地产的空置率较高，使得酒店物业租金成本增速呈现下滑趋势，在一定程度上降低了酒店物业的租金成本压力。

酒店用品行业为酒店提供经营所需的原材料，主要为酒店日常经营的消耗品，包括：棉织品、清洁用品等，消耗品是酒店经营成本中的组成部分之一，其成本占比仅次于酒店物业租金、装修摊销和人工成本。酒店消耗品的价格水平高低在一定程度上影响酒店的利润水平：当酒店消耗品价格上涨时，酒店的运营成本会上升，其盈利水平会下降；反之，当酒店消耗品价格下降时，酒店的运营成本会下降，其盈利水平会上升。

2、下游行业对酒店行业影响

酒店行业主要下游的旅游行业处于高速增长时期，根据《“十三五”旅游业发展规划》预计，到 2020 年国内旅游人数将达到 64 亿人次，城乡居民出游人数年均增长 10%左右；旅游总投资额 2 万亿元，旅游直接投资年均增长 14%以上；旅游业总收入达到 7 万亿元，年均增长 11%以上。因此，下游旅游行业的高速发展将直接带动酒店的市场需求增长，有利于我国中高端酒店行业稳步健康发展。

此外随着我国民航和铁路等交通基础设施的完善和经济的快速增长，近年来我国铁路与民航客运量基本保持平均每年 10%的增长速度，预计因此产生的酒店住宿需求也将保持 10%的增长速度。可见，商务旅行市场的快速增长同样也为我国酒店行业的发展带来了巨大的发展空间和机遇。

三、发行人在行业中的竞争地位

（一）公司的行业地位

公司自成立以来专注于中高端酒店行业，截至本招股说明书签署日，公司旗下已经拥有成熟的中高端酒店品牌如君亭酒店、寓君亭、夜泊君亭、Pagoda 君亭，拥有已开业直营和受托管理酒店 36 家。目前君亭酒店已经成为深受消费者喜爱好评和业内公认的民族酒店集团知名品牌和中高端精选服务酒店领域内的佼佼者。根据中国旅游饭店协会的公开数据，公司在 2017 年度中国最具规模的 60 家饭店集团中位列第 48 位。根据中国饭店业协会的公开数据，公司位居 2018 年中国酒店集团规模第 44 位。同时根据中国饭店业协会的公开数据整理，公司

按照客房规模统计在酒店行业市场份额约为 0.14%，在中高端酒店细分行业领域，公司市场份额约为 0.76%，位居中高端酒店企业前列。

（二）主要竞争对手情况

公司定位于中高端精选服务酒店领域，国内与公司酒店市场定位、区域重合的主要竞争对手品牌包括：亚朵酒店、桔子水晶酒店、锦江都城酒店、全季酒店、和颐酒店、开元大酒店等品牌酒店。

1、桔子水晶酒店

桔子酒店管理（中国）有限公司成立于 2006 年，2017 年 2 月被华住酒店集团收购，桔子水晶酒店定位于中高端精品酒店市场。根据中国饭店业协会数据，截至 2018 年 1 月 1 日，桔子水晶酒店在全国拥有 42 家门店，客房 5,629 间。

2、锦江都城酒店

上海锦江都城酒店管理有限公司成立于 2013 年。锦江都城是锦江国际酒店集团旗下的中高端酒店品牌。根据中国饭店业协会数据，截至 2018 年 1 月 1 日，锦江都城酒店在全国拥有 62 家门店，客房 8,246 间。

3、全季酒店

全季酒店是华住酒店集团旗下针对中档酒店市场的有限服务酒店，以简约而富有品质的设计风格，深受客户喜爱的酒店设施，恰到好处的优质服务，致力于为智慧、练达的精英型商旅客人提供最优质地段的选择。根据中国饭店业协会数据，截至 2018 年 1 月 1 日，全季酒店在全国共开业 390 家门店，客房 53,054 间。

4、和颐酒店

和颐酒店是首旅如家酒店集团旗下中端商旅连锁酒店品牌，和颐定位精致人文商旅体验，注重数字化的配套、人性服务环境以及东西方文化融合的艺术设计。根据中国饭店业协会数据，截至 2018 年 1 月 1 日，已经开业数达 119 家，客房数量 14,802 间。

5、开元大酒店

开元大酒店是开元酒店集团旗下高档商务酒店品牌。开元大酒店于 1988 年推出，主要为四星级酒店，主要位于二、三线城市。开元大酒店主要提供全套服务及设施，以专门满足商务及休闲旅行者、会议及宴会需求。开元大酒店以其独特的地理位置、齐全的设施、具有竞争力的消费体验，为中高档酒店宾客提供物

有所值的住宿。根据开元酒店招股说明书数据，截至 2018 年 4 月 30 日，共有 25 家在营开元大酒店，酒店客房数量为 6,339 间。

6、亚朵酒店

亚朵（上海）酒店管理有限公司成立于 2013 年，亚朵酒店定位于中高端精品主题酒店，集团旗下拥有亚朵酒店 Atour Hotel、A.T.House 轻居、THE DRAMA、遇·亚朵 Atourment 等多个子品牌。根据中国饭店业协会数据，截至 2018 年 1 月 1 日，亚朵酒店在全国拥有 159 家门店，客房 18,440 间。

（三）公司的技术水平及特点

由于中高端酒店行业具备传统生活服务业和趋合新兴消费升级的双重特点，公司的技术水平主要体现在酒店产品开发及设计、酒店精选服务和运营管理等方面。公司的酒店产品开发及设计技术具备物业整体升级改造、高坪效控制、消费者需求定制设计等特点；公司的酒店精选服务具备服务质量控制高效、服务细节化、体贴化和个性化等特点；公司的运营管理具备成本精细化、全流程控制和注重人才培养和品牌效应等特点。正因为上述特点，公司的主要产品和服务的技术水平得到消费者和业内的一致好评，行业评奖、消费者体验评分和平均入住率等酒店业技术指标均处于行业领先水平。

（四）公司的竞争优势和劣势

1、竞争优势

（1）酒店开发设计优势

公司深耕中高端精选酒店领域多年，目前已经形成了“传统星级酒店改造”、“城市高端商业综合体及社区商业配套酒店”、“城市文化街区及特色小镇配套酒店”等酒店开发技术。公司在酒店项目产品开发过程中，创新性的推行酒店品牌溢出、高坪效设计、传统物业整体升级改造、目标消费者需求定制设计等理念，得到酒店业主、同业和消费者的较高认可。从具体情况出发，瞄准中高端精选服务酒店，坚守“产品内容精选、文化精选及服务内容精选”理念，目前公司拥有例如上海柏阳君亭酒店（传统星级酒店改造）、合肥银泰君亭酒店（城市高端商业综合体及社区商业配套酒店）及南京夜泊秦淮君亭酒店（城市文化街区及特色小镇配套酒店）等业界知名的案例。公司凭借在酒店开发设计的独特优势，积累了优质酒店物业储备、品牌宣传广度和消费者高度评价，为公司发展奠定了良好

的发展基础。

（2）君亭式服务体系优势

公司积极把握中高端精选酒店行业“服务至上”的关键特征，形成了“产品精选、文化精选及服务内容精选”的君亭式服务体系。

在产品方面，酒店设施选用具有较高品质和档次的硬件产品，例如在客房核心产品上公司主要选取“金可儿”床垫、“科勒”卫浴和“康乃馨”棉织品等五星级酒店档次的配套设施为客户提供舒适体面的入住体验。

在文化方面，公司给不同的品牌系列注入不同的文化元素，旗下“君亭酒店”、“夜泊君亭”及“寓君亭”等品牌产品在整体设计上融入了中国书画、佛禅石像、巴厘岛雕塑等主题鲜明的东方文化元素，并结合酒店所在地的历史人文背景和风俗习惯进行差异化设计，既强调了“大东方”文化氛围，又突出了地方文化特色；而“Pagoda 君亭”品牌则注重“东西方美学的融合”，灵动的功能空间、年轻的色彩美学，体现了其设计上的国际品质基因与中国城市文化结合的特点。

在服务内容方面，公司除了为客人提供住宿和餐饮这一核心服务内容，还为目标消费群体客人提供相应的细节贴心服务。例如：为入住时间较晚的客人提供免费暖心粥；酒店大堂设自助欢迎茶点；针对女宾客配备暖宝宝与红糖姜茶；为错过早餐的客人提供免费延时简餐；为路面停车客人提供汽车遮阳板；提供定制早餐、定制旅行计划等个性化服务。通过细腻体贴的服务来提升客户入住的附加价值，以实现良好的客户体验。

正因为君亭酒店在服务的投入和重视，公司旗下各酒店在顾客好评率、客户投诉率和第三方平台客户评分等指标上均表现良好。君亭酒店服务体系上的核心竞争力为公司在产品同质化、服务刻板化的行业竞争中脱颖而出提供了强大保障。

（3）酒店集团品牌优势

公司目前已经建立了成熟的多品牌的中高端酒店产品，其中“君亭酒店”品牌定位为东方艺术特色的中档精选服务酒店，目标消费人群主要为大众消费群体；“寓君亭”品牌定位为中档公寓酒店，目标消费人群主要为城市白领群体；“夜泊君亭”品牌定位为高档历史文化旅游目的地酒店，目标消费人群主要为具有文化艺术消费特征的中高产消费群体；“Pagoda 君亭”定位为高档艺术设计酒

店，目标消费人群主要为追求时尚、创新生活方式的中高产消费群体。

公司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，先后荣获如下主要荣誉：

时间	颁奖单位	荣誉名称
2018 年	中国饭店协会	中国酒店集团规模 50 强
2018 年	中国旅游饭店业协会	最佳股东投资回报奖
2017 年	中国旅游饭店业协会	2016 年度中国饭店集团 60 强
2017 年	浙江省工商行政管理局	“君亭”被认定为浙江省著名商标
2016 年	亚洲酒店论坛	AHF 亚洲酒店大奖——年度最具投资价值酒店品牌
2016 年	中国酒店业论坛	中国酒店业金光奖——中国酒店业最佳精选服务酒店品牌和中国酒店业中端酒店领军品牌
2016 年	中国酒店业国际大会	中国酒店 30 年——继往开来暨中国酒店业国际发展与创新高峰论坛“中国酒店业杰出成就金奖”
2016 年	亚洲酒店论坛	中国酒店星光奖——中国最佳酒店管理集团
2015 年	AHF 第八届国际酒店投资峰会	年度最佳中档酒店品牌
2015 年	亚洲酒店论坛	合肥君亭荣获“第十届中国酒店星光奖——中国最受商旅人士欢迎酒店”
2015 年	中国旅游产业发展年会	中国特色主题酒店 TOP10
2014 年	酒店职业经理人国际精英论坛	中国酒店金龙奖——最具投资价值民族酒店品牌
2014 年	世界酒店论坛	世界酒店•五洲钻石奖——最具发展价值品牌酒店集团

（4）客户资源优势

公司凭借君亭酒店品牌优势和“产品精选、文化精选及服务内容精选”的君亭式服务体系已经积累了大量的客户资源。截至目前，发行人旗下各酒店年均对外提供服务 60 万人次以上。公司在集团协议客户、会员客户及在线旅游渠道（OTA）等方面都积累了大量的资源。在集团协议客户方面，在与华为、阿里巴巴、携程等大客户强化合作的基础上，积极与广发银行、滴滴、春秋航空、英孚、南航、万达等进行会员推广合作；在会员客户方面，公司自建的“君亭四季会”会员体系已经开始为公司快速积累忠诚度客户。公司目前已经积累了较大规模的客户资源，这对公司的可持续盈利能力提供了有力的保障。

（5）管理团队优势

公司核心团队均具有多年中高端酒店设计、开发、运营、投资方面的经验，在中国酒店业具备良好的口碑形象，且团队经历了长时间的磨合发展，相互间合作高效。

公司创始人、实际控制人吴启元先生是中国酒店行业的领军人物代表，曾先后荣获“中国饭店业年度十大人物”、“亚洲管理创新百名杰出人物”、“中国创建绿色旅游饭店特别贡献”奖、“首届亚洲品牌创新十大杰出人物”、“中国酒店业十大领军人物”、“全国饭店业中华英才百福榜”、“中国饭店业 30 年最具影响力人物”奖，位列“世界酒店·2008 中国精英 100 榜”、第十六届“浙江省经营管理大师”、“中国经营大师”、“中国酒店业杰出领袖金奖”、“浙江饭店业发展杰出成就奖”等多项殊荣。还担任了中国旅游饭店业协会常务理事、国际金钥匙组织荣誉会员、浙江省旅游协会副会长、中国饭店业名人俱乐部副主席、国家级星评员、浙江省旅游学院客座教授等职。

公司管理团队其他核心人员同样具备多年的中高端酒店运营和管理经验，在行业内具备较高的认可度和知名度。公司的管理团队优势为公司的快速发展奠定了良好基础。

2、竞争劣势

（1）整体规模偏小

公司目前酒店业务规模相对业内主要的竞争对手而言仍然较小，市场主要集中在长三角经济带较发达的一、二线城市，业务规模及品牌影响覆盖区域范围有待提高。随着公司经营管理水平和盈利能力的成熟，公司在未来将通过增加直营店、增加委托管理店等多种方式进行市场规模的扩张。

（2）融资渠道单一

目前，公司的融资方式主要为银行贷款等方式，渠道相对单一，限制了经营规模的进一步发展壮大。随着公司规模的扩大，公司的资金压力日益增加，仅靠目前单一银行融资渠道不足以满足公司快速发展的需要，有待进一步拓展股权融资等多种融资方式。

四、发行人主营业务的具体情况

（一）主要服务的生产、销售情况

1、主要服务的服务能力、服务量和服务价格

报告期内，公司主要服务的服务能力（可供出租客房总数）、服务量（出租客房总数）、服务能力利用率（客房平均出租率 OCC）和服务价格（平均房价

ADR 和平均每间可供出租客房收入 RevPAR）情况如下：

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
可供出租客房总数（间）	945,265.00	809,548.00	822,332.00
实际出租客房总数（间）	628,388.00	588,649.00	578,257.00
客房平均出租率（OCC）（%）	66.48	72.71	70.32
平均房价（ADR）（元/间）	418.72	424.05	418.68
平均每间可供出租客房收入（RevPAR）（元/间）	278.36	308.34	294.41

注：以上数据均为公司直营酒店口径。

可供出租客房总数=营业期内累计可供出租客房数

实际出租客房总数=营业期内累计实际出租客房数量

客房平均出租率（OCC）=实际出租客房总数/可供出租客房总数

平均房价（ADR）=客房收入/实际出租客房总数

平均每间可供出租客房收入（RevPAR）=客房收入/可供出租客房总数

2、主要服务的收入情况

报告期内，公司主营业务收入按服务分类的构成情况如下：

类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
酒店运营	**33,155.44**	**97.19**	**31,655.89**	**98.33**	**30,882.89**	**98.80**
其中：						
住宿服务	26,312.01	77.13	24,961.61	77.54	24,210.38	77.46
餐饮服务	3,180.79	9.32	2,971.55	9.23	2,711.82	8.68
其他配套服务	3,662.65	10.74	3,722.73	11.56	3,960.69	12.67
酒店管理	**960.19**	**2.81**	**536.52**	**1.67**	**373.98**	**1.20**
合计	**34,115.64**	**100.00**	**32,192.41**	**100.00**	**31,256.87**	**100.00**

报告期内各期，公司各直营酒店提供服务收入情况如下：

2018 年度									
序号	酒店名称	可供出租客房总数(间)	实际出租客房总数(间)	营业收入（万元）	利润总额（万元）	净利润（万元）	ADR（元/间）	OCC（%）	RevPAR（元/间）
1.	杭州 Pagoda 君亭酒店	67,479.00	37,096.50	1,600.18	-397.57	-300.91	391.58	54.97	215.27
2.	杭州汇和君亭酒店	65,335.00	49,469.00	4,491.34	1,194.29	907.45	441.71	75.72	334.44
3.	杭州艺联君亭酒店	52,560.00	36,509.00	1,757.80	620.43	464.74	407.71	69.46	283.20

4.	杭州西溪谷君亭酒店	60,590.00	47,275.50	2,874.98	806.81	602.63	478.14	78.03	373.07
5.	杭州湖滨君亭酒店	68,255.00	48,454.50	1,634.66	416.90	312.07	319.73	70.99	226.98
6.	杭州千越君亭酒店	42,616.00	16,041.00	932.11	-1,169.76	-877.85	489.47	37.64	184.24
7.	宁波欧华君亭酒店	62,780.00	21,855.00	813.44	-732.27	-551.39	286.74	34.81	99.82
8.	绍兴君亭酒店	60,590.00	33,484.00	1,100.95	440.47	356.15	288.56	55.26	159.47
9.	义乌城中城酒店	58,035.00	24,986.00	874.96	77.41	58.55	247.21	43.05	106.43
10.	义乌华丰君亭酒店	33,630.00	18,596.50	686.60	713.65	534.97	245.41	55.30	135.71
11.	上海中星君亭酒店	60,225.00	56,948.50	4,335.62	1,724.46	1,291.16	662.65	94.56	626.60
12.	上海柏阳君亭酒店	73,365.00	58,722.00	3,287.38	1,417.39	1,060.14	431.93	80.04	345.72
13.	上海同文君亭酒店	66,795.00	54,912.50	3,132.87	803.67	597.81	517.97	82.21	425.83
14.	合肥银泰君亭酒店	94,900.00	84,012.00	4,170.81	1,047.02	798.76	426.57	88.53	377.63
15.	三亚大东海君亭酒店	78,110.00	40,026.00	1,314.77	-97.93	-83.25	296.28	51.24	151.82

2017 年度

序号	酒店名称	可供出租客房总数(间)	实际出租客房总数(间)	营业收入（万元）	利润总额（万元）	净利润（万元）	ADR（元/间）	OCC（%）	RevPAR（元/间）
1.	杭州 Pagoda 君亭酒店	73,228.00	51,424.00	2,259.03	265.29	197.34	395.60	70.22	277.81
2.	杭州汇和君亭酒店	65,669.00	50,577.00	4,647.99	1,129.56	846.49	444.25	77.02	342.15
3.	杭州艺联君亭酒店	52,560.00	38,713.00	1,856.59	598.69	440.32	407.19	73.65	299.91
4.	杭州西溪谷君亭酒店	60,590.00	44,720.00	2,796.01	566	423.51	482.87	73.81	356.39
5.	杭州湖滨君亭酒店	68,255.00	51,889.00	1,851.91	502.16	375.46	339.85	76.02	258.36
6.	宁波欧华君亭酒店	8,428.00	585.00	31.03	-732.18	-549.15	326.00	6.94	22.63
7.	绍兴君亭酒店	60,590.00	34,538.00	1,131.65	380.59	285.28	279.54	57.00	159.34
8.	义乌城中城酒店	58,035.00	23,952.00	850.84	65.25	48.87	257.37	41.27	106.22
9.	义乌华丰君亭酒店	43,070.00	23,529.50	999.8	-18.33	-12.46	247.81	54.63	135.38
10.	上海中星君亭酒店	60,225.00	57,561.50	4,180.38	1,499.06	1,121.02	625.82	95.58	598.14
11.	上海柏阳君亭酒店	73,365.00	61,267.00	3,248.43	1,367.45	1,023.86	421.40	83.51	351.91
12.	上海同文君亭酒店	66,795.00	56,461.00	3,232.16	657.08	492.1	524.16	84.53	443.06
13.	武汉君亭酒店	14,798.00	6,928.00	301.88	-67.4	-67.4	372.74	46.82	174.51
14.	合肥银泰君亭酒店	94,900.00	82,886.00	4,111.80	841.29	617.62	420.31	87.34	367.10
15.	三亚大东海君亭酒店	9,040.00	3,618.00	127.84	-322.6	-242.79	308.37	40.02	123.42

2016 年度

序号	酒店名称	可供出租客房总数(间)	实际出租客房总数(间)	营业收入（万元）	利润总额（万元）	净利润（万元）	ADR（元/间）	OCC（%）	RevPAR（元/间）
1.	杭州 Pagoda 君亭酒店	82,460.00	53,927.00	2,407.02	223.72	153.4	416.46	65.40	272.35
2.	杭州汇和君亭酒店	65,880.00	50,031.00	4,343.50	1,129.56	846.49	430.56	75.94	326.98
3.	杭州艺联君亭酒店	52,704.00	40,172.50	1,838.92	598.69	440.32	389.95	76.22	297.23
4.	杭州西溪谷君亭酒店	60,756.00	43,303.50	2,633.36	566	423.51	468.03	71.27	333.59
5.	杭州湖滨君亭酒店	68,442.00	50,207.50	1,749.77	502.16	375.46	332.57	73.36	243.97
6.	绍兴君亭酒店	60,756.00	32,501.00	1,057.76	173.21	76.85	276.78	53.49	148.06
7.	义乌城中城酒店	58,194.00	25,216.50	1,011.21	-9.19	4.42	268.00	43.33	116.13

8.	义乌华丰君亭酒店	47,476.00	24,615.50	1,146.14	31.37	81.04	261.43	51.85	135.55
9.	上海中星君亭酒店	60,390.00	57,332.00	4,066.72	1,394.18	849.33	617.55	94.94	586.28
10.	上海柏阳君亭酒店	74,346.00	61,165.00	3,138.13	1,136.43	850.32	409.62	82.27	337.00
11.	上海同文君亭酒店	59,900.00	45,658.00	2,591.42	-21.9	-17.53	523.18	76.22	398.79
12.	武汉君亭酒店	35,868.00	14,965.50	650.71	-355.97	-267.39	378.94	41.72	158.11
13.	合肥银泰君亭酒店	95,160.00	79,162.00	4,142.40	681.22	530.99	420.24	83.19	349.59

注：2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人分别拥有 13 家、15 家和 15 家直营酒店。报告期内发行人直营酒店具体数量变化情况为：2016 年 2 月发行人新开业上海同文君亭酒店；2017 年 6 月发行人对外转让武汉君亭酒店、2017 年 11 月发行人新开业宁波欧华君亭酒店和 2017 年 12 月发行人新开业三亚大东海君亭酒店；2018 年 6 月发行人新开业杭州千越君亭酒店和 2018 年 11 月发行人因征地拆迁关闭义乌华丰君亭酒店。此外，2019 年 1 月发行人收购上海 Pagoda 君亭酒店少数股权（上海君亭别院酒店管理有限公司）使其成为发行人旗下直营店。

3、前五名客户情况

报告期内，公司对前五名客户的销售情况如下表所示：

序号	客户名称	销售金额（万元）	占同期营业收入比例（%）
2018 年度			
1	上海赫程国际旅行社有限公司	4,843.80	14.20
2	浙江汇和商业有限公司	1,986.48	5.82
3	阿里巴巴集团（注）	1,278.19	3.75
4	深圳慧行天下国际旅行社有限公司	1,209.48	3.55
5	Agoda company pte. Ltd.	888.37	2.60
合计		**10,206.32**	**29.92**
2017 年度			
1	上海赫程国际旅行社有限公司	5,015.20	15.58
2	浙江汇和商业有限公司	2,071.04	6.43
3	阿里巴巴集团（注）	879.41	2.73
4	Agoda company pte. Ltd.	788.20	2.45
5	深圳慧行天下国际旅行社有限公司	770.24	2.39
合计		**9,524.09**	**29.58**
2016 年度			
1	上海赫程国际旅行社有限公司	3,228.85	10.33
2	浙江汇和商业有限公司	1,933.81	6.19
3	深圳慧行天下国际旅行社有限公司	484.48	1.55
4	上海量文资产管理咨询有限公司	365.22	1.17

5	浙江银乐迪音乐娱乐有限公司	278.07	0.89
合计		**6,290.42**	**20.13**

注：阿里巴巴集团包含北京蚂蚁云金融信息服务有限公司、支付宝（中国）网络技术有限公司等阿里巴巴集团下属关联企业。

公司的前五名销售客户无公司关联方。本公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员，主要关联方及持有公司 5%以上股份的股东与上述前五名客户均不存在任何关联关系。

（二）主要采购情况

1、报告期内主要采购情况

公司主要对外采购物业租赁、酒店装修（工程及设备）及其他类采购（主要为酒店水电、酒店用品及餐饮原材料等）。报告期内公司对外采购总金额情况如下表：

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
租金	8,093.77	52.72	7,229.58	43.54	6,851.31	54.17
装修	2,172.07	14.15	4,807.45	28.95	1,643.83	13.00
其他	5,085.97	33.13	4,567.58	27.51	4,153.76	32.84
合计	**15,351.81**	**100.00**	**16,604.61**	**100.00**	**12,648.90**	**100.00**

注：租金及装修年度采购金额以实际支付金额口径统计。

2、报告期内采购价格情况

报告期内，公司主要采购均价变动情况如下表：

单位：元/ m^2 /年

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
租金	417.68	414.93	411.01

注：租金采购均价以实际采购支付口径和酒店营业面积计算；装修工程采购及其他类采购因种类繁多且口径不一故无法计算均价。

3、报告期内前五名供应商情况

（1）租赁采购

报告期内，公司向前五名租赁供应商采购的情况如下表所示：

序号	供应商名称	采购金额（万元）	占同类采购金额的比例（%）
2018 年度			
1	杭州市笕桥街道弄口社区经济联合社	1,844.16	22.78
2	杭州千越酒店投资管理有限公司	1,071.18	13.23
3	上海白厦酒店管理有限公司	708.75	8.76
4	上海新君投资管理有限公司	601.40	7.43
5	安徽省华侨饭店有限公司	575.14	7.11
合计		**4,800.63**	**59.31**
2017 年度			
1	杭州市笕桥街道弄口社区经济联合社	2,208.85	30.55
2	上海白厦酒店管理有限公司	899.08	12.44
3	安徽省华侨饭店有限公司	575.14	7.96
4	义乌华丰宾馆有限公司	445.20	6.16
5	上海新君投资管理有限公司	440.00	6.09
合计		**4,568.27**	**63.19**
2016 年度			
1	杭州市笕桥街道弄口社区经济联合社	2,185.16	31.89
2	上海白厦酒店管理有限公司	612.54	8.94
3	安徽省华侨饭店有限公司	555.14	8.10
4	义乌华丰宾馆有限公司	444.50	6.49
5	上海新君投资管理有限公司	420.00	6.13
合计		**4,217.33**	**61.56**

公司前五名租赁供应商中无公司关联方。本公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员，主要关联方及持有公司 5%以上股份的股东与上述前五大供应商均无关联关系。

（2）装修采购

报告期内，公司向前五名装修供应商采购的情况如下表所示：

序号	供应商名称	采购金额（万元）	占同类采购金额的比例（%）
2018 年度			
1	绍兴舜悦家具有限公司	790.69	36.40
2	浙江舜业建设有限公司	431.96	19.89
3	杭州卓雅装饰工程有限公司	148.90	6.86
4	上海品竹建筑装潢工程有限公司	126.83	5.84
5	浙江新中环建设有限公司	100.94	4.65
合计		**1,599.32**	**73.63**

2017 年度			
1	浙江舜业建设有限公司	652.84	13.58
2	绍兴舜悦家具有限公司	638.84	13.29
3	杭州环海建筑装饰工程有限公司	608.13	12.65
4	上海品竹建筑装潢工程有限公司	599.62	12.47
5	杭州天卓机电成套设备有限公司	214.64	4.46
合计		**2,714.08**	**56.46**
2016 年度			
1	上海品竹建筑装潢工程有限公司	510.12	31.03
2	绍兴市舜越装饰工程有限公司	139.23	8.47
3	杭州乔旭建筑工程有限公司	106.72	6.49
4	绍兴舜悦家具有限公司	96.71	5.88
5	杭州晟旭装饰工程有限公司	83.43	5.08
合计		**936.21**	**56.95**

公司前五名装修供应商中无公司关联方。本公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员，主要关联方及持有公司 5%以上股份的股东与上述前五大供应商均无关联关系。

（3）其他类采购

报告期内，公司其他类采购主要为酒店水电采购、酒店用品采购和餐饮原材料采购等，公司向前五名其他类采购供应商采购的情况如下表所示：

序号	供应商名称	采购金额（万元）	占同类采购金额的比例（%）
2018 年度			
1	国网上海市电力公司	465.14	9.15
2	国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	272.32	5.35
3	安徽银泰商业有限责任公司	205.99	4.05
4	上海市虹口区赵军蔬菜行	174.28	3.43
5	绍兴电力局柯桥供电分局	142.23	2.80
合计		**1,259.95**	**24.77**
2017 年度			
1	国网上海市电力公司	459.29	10.06
2	国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	259.12	5.67
3	上海市虹口区赵军蔬菜行	211.53	4.63
4	安徽银泰商业有限责任公司	166.20	3.64
5	江苏康乃馨织造有限公司	162.00	3.55
合计		**1,258.14**	**27.55**

2016 年度			
1	国网上海市电力公司	469.13	11.29
2	国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	233.80	5.63
3	国网浙江义乌市供电公司	186.64	4.49
4	安徽银泰商业有限责任公司	156.47	3.77
5	上海市虹口区赵军蔬菜行	151.24	3.64
合计		**1,197.28**	**28.82**

公司前五名其他类供应商中无公司关联方。本公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员，主要关联方及持有公司 5%以上股份的股东与上述前五大供应商均无关联关系。

五、发行人的主要固定资产和无形资产

（一）主要固定资产

发行人拥有的固定资产主要为酒店电子设备及家具、机器和办公设备等。截至 2018 年 12 月 31 日，公司固定资产账面原值为 5,031.00 万元，账面净值为 1,145.93 万元，无减值准备。公司各项固定资产均处于良好状态，能满足日常生产经营需要。发行人固定资产具体情况如下：

单位：万元

项目	原值	累计折旧	账面价值	成新率
运输设备	382.30	324.59	57.72	15.10%
电子设备及家具	2,208.98	1,751.88	457.10	20.69%
办公设备	1,048.55	817.47	231.08	22.04%
机器设备	1,391.17	991.14	400.03	28.76%
合计	**5,031.00**	**3,885.08**	**1,145.93**	**22.78%**

由于酒店行业的特殊性质，发行人拥有的主要资产为因酒店装修形成的长期待摊费用。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人的长期待摊费用为 15,941.80 万元，全部为酒店装修款，具体情况如下：

序号	项目	开业时间	营业面积（m^2）	摊销政策	账面价值（万元）
1	杭州 Pagoda 君亭酒店	2008 年 8 月	11,779.24	直线法	572.01
2	杭州汇和君亭酒店	2015 年 6 月	39,114.86	直线法	1,250.90

序号	项目	开业时间	营业面积（m²）	摊销政策	账面价值（万元）
3	杭州艺联君亭酒店	2007 年 4 月	8,512.14	直线法	70.43
4	杭州西溪谷君亭酒店	2015 年 2 月	12,314.00	直线法	1,427.53
5	杭州湖滨君亭酒店	2005 年 10 月	7,240.00	直线法	137.45
6	杭州千越君亭酒店	2018 年 6 月	13,441.00	直线法	3,066.67
7	宁波欧华君亭酒店	2017 年 11 月	9,828.00	直线法	2,059.24
8	绍兴君亭酒店	2008 年 10 月	8,630.00	直线法	39.92
9	义乌城中城酒店	2009 年 3 月	16,000.00	直线法	-
10	义乌华丰君亭酒店	2009 年 10 月	11,614.08	直线法	-
11	上海中星君亭酒店	2012 年 4 月	11,031.71	直线法	799.53
12	上海柏阳君亭酒店	2013 年 12 月	14,738.00	直线法	827.80
13	上海同文君亭酒店	2016 年 2 月	8,302.80	直线法	2,213.81
14	合肥银泰君亭酒店	2013 年 6 月	18,800.76	直线法	1,456.18
15	三亚大东海君亭酒店	2017 年 12 月	9,151.65	直线法	2,020.32
合计			**200,498.24**	直线法	**15,941.80**

注：（1）公司长期待摊费用主要为酒店的装修款，按照公司的会计政策，长期待摊费用在预计受益期间按直线法进行摊销。公司根据历史运营经验和装修的实际损耗状况估计酒店装修的使用寿命为 8 年，因此公司按照 8 年进行摊销，若酒店剩余租赁合同年限不足 8 年时公司进行后续装修，则按照剩余租赁期限进行摊销。

（2）绍兴君亭、杭州艺联君亭、杭州湖滨君亭和杭州 Pagoda 君亭酒店于开业期满 8 年后曾进行二次装修翻新。

1、自有房屋及建筑物

截至本招股说明书签署日，公司及其下属子公司无自有房屋及建筑物。

2、租赁房产及建筑物情况

截至本招股说明书签署日，公司及其下属子公司租赁的主要房屋及建筑物情况如下：

酒店名称	出租方	租赁地点	租赁起始时间	租赁面积	续租权利
杭州 Pagoda 君亭酒店	陈冰心等 220 户西子大厦业主	杭州市体育场路 261 号	2016.10.1-2026.09.30	11,779.24 m²	-
杭州汇和	杭州弄口社区经济	杭州市新风路	2014.08.10-	建筑面积 53,659	优先

酒店名称	出租方	租赁地点	租赁起始时间	租赁面积	续租权利
君亭酒店	合作社	589 号	2034.08.09	m²，地下室面积 20,000 m²	
杭州艺联君亭酒店	浙江文艺大厦、中国文联浙江省文联文艺之家	杭州市学院路 29 号、31 号	2017.09. 01 -2026.08.31	8,512.14 m²	-
杭州西溪谷君亭酒店	杭州和景置业有限公司	杭州市西溪路 537 号	2014.06.18-2024.12.17	酒店：12,314 m²、商铺：469.5 m²	优先
杭州湖滨君亭酒店	中国农业发展银行浙江省分行	杭州市解放路 175-179 号 9-12F 的房屋（另含 13F 附属用房）	2016.01.15-2020.09.10	3,349.51 m²	-
	杭州服装（集团）有限公司	杭州市解放路 221 号	2015.09.11-2020.09.10	3,814 m²	优先
杭州千越君亭酒店	杭州千越酒店投资管理有限公司	杭州市雷霆路 120 号、122 号、124 号、126 号	2017.11.01-2037.09.30	15,108 m²	-
杭州芯君亭酒店	浙江省旅游宣传推广中心	杭州市西溪路 533 号	2018.09.10-2024.03.09	4,071.64 m²	优先
宁波欧华君亭酒店	宁波华商置业有限公司	宁波市鄞州区天童南路 657 号	2016.05.01-2036.04.30	9,828.00 m²	-
绍兴君亭酒店	精功集团有限公司	绍兴柯桥东升路 1 号	2007.10.01-2025.09.30	20,270.05 m²	优先
义乌城中城君亭酒店	浙江省义乌经济开发区开发总公司、义乌市稠江街道集体资产经营有限公司	义乌市稠州西路 138 号	2008.07.24-2020.07.23	酒店：16,000 m²、办公楼：500 m²、职工宿舍楼：2,000 m²	-
义乌华丰君亭酒店	义乌市华丰宾馆有限公司	浙江省义乌市机场路 2 号	2009.02.01-2024.05.31	11,614.08 m²	优先
上海中星君亭酒店	上海中星集团振城不动产经营有限公司	上海市人民路 839 号	2016.01.01-2030.12.31	11,902.71 m²	-
上海柏阳君亭酒店	上海新君投资管理有限公司	上海市曲阳路 777 号	2013.1.1-2023.06.30	主楼 9,538 m²，裙楼 5,200 m²	优先
上海同文君亭酒店	上海白厦宾馆有限公司	上海市虹口区四川北路 1755 号	2014.10.18 -2029.10.17	8,302.8 m²	优先
上海 Pagoda 君亭酒店	上海创智天地发展有限公司	上海市杨浦区政学路 77 号	2016.08.10–2026.08.09	5-12 楼及 4 楼、1 楼和地下一层指定区域共计 10,390.45 m²	优先

酒店名称	出租方	租赁地点	租赁起始时间	租赁面积	续租权利
	上海创智天地发展有限公司	上海市杨浦区政学路 77 号	2017.03.10-2026.08.09	地下一层 1,752.98、地下二层 557.04 m²	-
合肥银泰君亭酒店	安徽省华侨饭店有限公司	合肥市庐阳区长江中路 98 号	2011.11.21-2026.11.20	21,580.41 m²	优先
三亚大东海君亭酒店	三亚华信实业发展有限公司	三亚市吉阳区大东海海花路 13 号	2018.01.01-2032.12.31	9,151.65 m²	-

注：（1）上述租赁房产中，除义乌城中城君亭酒店租赁房产外均已取得相关房屋、土地不动产权证书，不存在产权瑕疵。此外除义乌城中城君亭酒店、三亚大东海君亭酒店和上海 Pagoda 君亭酒店所租赁房产外均已取得主管部门的租赁备案证。义乌城中城君亭酒店租赁房产未取得租赁备案的原因在于租赁房产因集体土地性质原因暂未取得房产证，发行人已经协商租赁业主积极办理房产证书，目前正在办理过程中，同时发行人的实际控制人已经出具相关兜底承诺。三亚大东海君亭酒店和上海 Pagoda 君亭酒店租赁备案证正在办理中。

（2）截至本招股说明书签署日，义乌华丰君亭酒店由于征地拆迁已经拆除，目前已经停业并办理注销手续。

报告期内，发行人未因租赁房产而产生租赁合同取消、搬迁、拆迁改造、歇业停业等日常经营的重大不利影响。

（二）主要无形资产

截至 2018 年 12 月 31 日，公司拥有的无形资产具体情况如下：

单位：万元

类别	账面原值	累计摊销	账面价值
软件	285.10	96.65	188.45
合计	**285.10**	**96.65**	**188.45**

1、软件

公司拥有的软件为外购的办公软件和酒店运营软件。

2、商标

截至本招股说明书签署日，公司及其子公司拥有的主要注册商标情况如下：

序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式

序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
1.		君亭酒店	5013757	2019.06.21-2029.06.20	43	咖啡馆；自助餐厅；餐厅；饭店；快餐馆；酒吧；茶馆；柜台出租；会议室出租；住所（旅馆、供膳寄宿处）	继受取得
2.		君亭酒店	5013758	2019.03.14-2029.03.13	35	商业管理咨询；推销（替他人）；文字处理；饭店管理；商业评估；公共关系；市场分析；商业调查；广告；商业管理辅助	继受取得
3.	君亭	君亭酒店	6391065	2010.07.07-2020.07.06	35	饭店商业管理；广告；特许经营的商业管理；拍卖；商业场所搬迁；商业橱窗布置；人事管理咨询；计算机数据库信息编入；审计；寻找赞助	原始取得
4.	君亭	君亭酒店	6391073	2010.04.07-2020.04.06	43	咖啡馆；饭店；茶馆；会议室出租；住所(旅馆、供膳寄宿处)；提供营地设施；养老院；日间托儿所(看孩子)；动物寄养；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿	原始取得
5.	在君亭遇见你真好	君亭酒店	14224230	2015.04.28-2025.04.27	43	茶馆；住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；养老院；饭店；旅游房屋出租；酒吧服务；日间托儿所（看孩子）；动物寄养；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；自助餐馆	原始取得
6.	君亭 Let's my life	君亭酒店	14224236	2015.04.28-2025.04.27	43	旅游房屋出租；酒吧服务；养老院；饭店；自助餐馆；住所代理(旅馆、供膳寄宿处)；茶馆；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；日间托儿所（看孩子）；动物寄养	原始取得
7.	君亭	君亭酒店	18199237	2016.12.07-2026.12.06	9	计算机程序（可下载软件）；复印机（照相、静电、热）；量具；照相机（摄影）；无线电设备；电源材料（电线、电缆）；计算机；电池；导航仪器；计量仪表	原始取得
8.	君亭	君亭酒店	18205119	2016.12.07-2026.12.06	11	龙头；浴室装置；电暖器；水净化设备和机器；电炊具；灯；冰柜；热气装置；空气冷却装置；运载工具用灯	原始取得
9.	君亭	君亭酒店	18205162	2017.02.14-2027.02.13	14	贵重金属合金；首饰包；首饰盒；项链（首饰）；铂（金属）；表蒙；手表；表；钟；电子万年台历	原始取得
10.	君亭	君亭酒店	18205402	2016.12.07-2026.12.06	22	纺织纤维；草制瓶封套；非橡胶、非塑料、非纸或纸板制填充材料；帐篷；网；伪装罩；帆；防水帆布；绳索；编织袋	原始取得
11.	君亭	君亭酒店	18205596	2016.12.07-2026.12.06	21	手动清洁器具；厨房容器；日用玻璃器皿（包括杯、盘、壶、缸）；瓷器；瓷、陶瓷、陶土或玻璃艺术品；饮用器皿；梳；牙刷；水晶（玻璃制品）；隔热容器	原始取得
12.	君亭	君亭酒店	18205609	2017.05.14-2027.05.13	16	纸；印刷出版物；笔记本；书籍；纸巾；文具；书写工具；印章（印）；影集；电动或非电动打字机	原始取得
13.	君亭	君亭酒店	18206019	2016.12.07-2026.12.06	24	桌布（非纸制）；哈达；门帘；纺织品制马桶盖罩；纺织品制壁挂；布；无纺布；毡；浴巾；被子	原始取得
14.	君亭	君亭酒店	18206349	2017.01.28-2027.01.27	25	服装；婴儿全套衣；游泳衣；鞋；帽；袜；手套（服装）；围巾；腰带；婚纱	原始取得
15.	君亭	君亭酒店	18206461	2016.12.07-2026.12.06	29	鱼（非活）；水果罐头；以水果为主的零食小吃；腌制蔬菜；蛋；牛奶制品；食用油；肉；干食用菌；加工过的坚果	原始取得

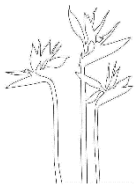
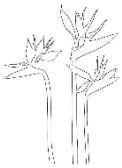
序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
16.	君亭	君亭酒店	18206593	2016.12.07-2026.12.06	31	树木；植物；植物种子；活动物；酿酒麦芽；宠物用香沙；新鲜水果；新鲜蔬菜；动物食品；未加工的稻	原始取得
17.	君亭	君亭酒店	18206727	2017.02.14-2027.02.13	32	无酒精的开胃酒；奶茶（非奶为主）；饮料制作配料；姜汁饮料； 植物饮料；水（饮料）；啤酒；葡萄汁；无酒精鸡尾酒；无酒精饮料	原始取得
18.	君亭	君亭酒店	18206893	2016.12.07-2026.12.06	36	保险经纪；资本投资；艺术品估价；不动产代理；经纪；担保；募集慈善基金；信托；典当；期货经纪	原始取得
19.	君亭	君亭酒店	18207135	2016.12.07-2026.12.06	37	建筑信息；建筑；室内装潢；加热设备安装和修理；机械安装、保养和修理；汽车保养和修理；喷涂服务；轮胎翻新；消毒；家具保养	原始取得
20.	君亭	君亭酒店	18207533	2016.12.07-2026.12.06	39	商品包装；运载工具（车辆）出租；仓库出租；潜水服出租；能源分配；煤气站；快递服务（信件或商品）；观光旅游；运输；灌装服务	原始取得
21.	君亭	君亭酒店	18207689	2016.12.07-2026.12.06	42	工业品外观设计；技术项目研究；质量检测；测量；替他人创建和维护网站；室内装饰设计；服装设计；计算机软件维护；材料测试；艺术品鉴定	原始取得
22.	君亭	君亭酒店	18207837	2016.12.07-2026.12.06	38	电视播放；无线广播；信息传送；计算机终端通讯；数字文件传送；提供互联网聊天室；语音邮件服务；卫星传送；光纤通讯；电子邮件	原始取得
23.	君亭	君亭酒店	18207966	2016.12.07-2026.12.06	40	艺术品装框；定做材料装配（替他人）；金属处理；空气净化；纺织品精加工；水处理；茶叶加工；服装制作；印刷；废物和垃圾的回收利用	原始取得
24.	君亭	君亭酒店	18207985	2016.12.07-2026.12.06	41	经营彩票；培训；安排和组织会议；流动图书馆；提供在线电子出版物（非下载）；摄影；娱乐；健身俱乐部（健身和体能训练）；动物训练；为艺术家提供模特服务	原始取得
25.	君亭	君亭酒店	18208017	2017.01.21-2027.01.20	44	保健；医院；饮食营养指导；公共卫生浴；眼镜行；园艺；美容院；动物养殖；庭院风景布置；医疗诊所服务	原始取得
26.	SSAW	君亭酒店	18208136	2016.12.07-2026.12.06	44	保健；医院；饮食营养指导；公共卫生浴；眼镜行；园艺；美容院；动物养殖；庭院风景布置；医疗诊所服务	原始取得
27.	SSAW	君亭酒店	18208153	2016.12.07-2026.12.06	36	资本投资；艺术品估价；不动产代理；保险经纪；经纪；担保；募集慈善基金；信托；典当；期货经纪	原始取得
28.	SSAW	君亭酒店	18208165	2017.01.28-2027.01.27	41	动物训练；经营彩票；健身俱乐部（健身和体能训练）；为艺术家提供模特服务；培训；安排和组织会议；流动图书馆；提供在线电子出版物（非下载）；摄影；娱乐	原始取得
29.	SSAW	君亭酒店	18208235	2017.02.28-2027.02.27	35	特许经营的商业管理；饭店商业管理；广告；药用、兽医用、卫生用制剂和医疗用品的零售或批发服务；进出口代理；为零售目的在通讯媒体上展示商品；人事管理咨询；商业企业迁移；计算机录入服务；会计	原始取得

序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
30.		君亭酒店	18208261	2017.02.14-2027.02.13	16	纸；印刷出版物；笔记本；书籍；纸巾；文具；书写工具；印章（印）；影集；电动或非电动打字机	原始取得
31.	君亭	君亭酒店	18208263	2017.02.14-2027.02.13	25	服装；婚纱；婴儿全套衣；鞋；帽；袜；手套（服装）；游泳衣；围巾；腰带	原始取得
32.		君亭酒店	18208316	2016.12.07-2026.12.06	24	布；无纺布；纺织品制壁挂；毡；浴巾；被子；桌布（非纸制）；哈达；门帘；纺织品制马桶盖罩	原始取得
33.		君亭酒店	18208345	2017.02.14-2027.02.13	9	计算机；复印机（照相、静电、热）；量具；照相机（摄影）；无线电设备；电源材料（电线、电缆）；电池；导航仪器；计量仪表；计算机程序（可下载软件）	原始取得
34.		君亭酒店	18606116	2017.01.21-2027.01.20	39	仓库出租；能源分配；煤气站；快递服务（信件或商品）；观光旅游；灌装服务；运输；商品包装；潜水服出租；运载工具（车辆）出租	原始取得
35.		君亭酒店	19426644	2017.05.07-2027.05.06	37	建筑；建筑施工监督；商品房建造；室内装潢；电器的安装和修理；空调设备的安装和修理；厨房设备安装；卫生设备的安装和修理；照明设备的安装和修理；干洗	原始取得
36.		君亭酒店	19426782	2017.05.07-2027.05.06	45	知识产权许可；在线社交网络服务；知识产权咨询；安全及防盗警报系统的监控；交友服务；家务服务；域名注册（法律服务）；计划和安排婚礼服务；个人背景调查；诉讼服务	原始取得
37.		君亭酒店	19426876	2017.05.07-2027.05.06	42	质量体系认证；替他人研究和开发新产品；建筑制图；室内装饰设计；建设项目的开发；服装设计；计算机软件设计；计算机硬件设计和开发咨询；平面美术设计；替他人创建和维护网站	原始取得
38.		君亭酒店	19427052	2017.05.07-2027.05.06	44	理疗；医院；眼镜行；园艺；风景设计；庭院风景布置；按摩；桑拿浴服务；保健；美容服务	原始取得
39.		君亭酒店	19427112	2017.05.07-2027.05.06	43	出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院；住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；茶馆；咖啡馆；假日野营住宿服务；酒吧服务；提供野营场地设施	原始取得
40.		君亭酒店	19427186	2017.05.07-2027.05.06	41	广播和电视节目制作；游乐园服务；筹划聚会（娱乐）；教育；摄影；提供卡拉OK服务；健身俱乐部（健身和体能训练）；安排和组织会议；俱乐部服务（娱乐或教育）；夜总会娱乐服务	原始取得
41.		君亭酒店	19427327	2017.05.07-2027.05.06	39	运输；运载工具（车辆）出租；停车场服务；司机服务；快递服务（信件或商品）；邮购货物的递送；旅行预订；安排游览；为旅行提供行车路线指引；礼品包装	原始取得

序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
42.		君亭酒店	19427464	2017.05.07-2027.05.06	35	饭店商业管理；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；为零售目的在通讯媒体上展示商品；为建筑项目进行商业项目管理服务；进出口代理；药用、兽医用、卫生用制剂和医疗用品的零售或批发服务；特许经营的商业管理；广告；拍卖；组织商业或广告展览	原始取得
43.		君亭酒店	19427535	2017.05.07-2027.05.06	33	鸡尾酒；葡萄酒；白兰地；威士忌；酒精饮料（啤酒除外）；含水果酒精饮料；黄酒；食用酒精；清酒；白酒	原始取得
44.		君亭酒店	19427660	2017.05.07-2027.05.06	32	啤酒；植物饮料；矿泉水（饮料）；奶茶（非奶为主）；米制饮料（非牛奶替代品）；乳酸饮料（果制品,非奶）；无酒精果汁饮料；无酒精鸡尾酒；无酒精饮料；饮料制作配料	原始取得
45.		君亭酒店	19427772	2017.05.07-2027.05.06	25	服装；成品衣；鞋；帽；袜；手套（服装）；围巾；腰带；游泳衣；婚纱	原始取得
46.		君亭酒店	19427916	2017.05.07-2027.05.06	24	织物；丝绸（布料）；无纺布；丝织美术品；纺织品毛巾；家具遮盖物；纺织品或塑料帘；浴巾；床垫遮盖物；床上用覆盖物	原始取得
47.		君亭酒店	19428024	2017.05.07-2027.05.06	21	厨房用具；日用玻璃器皿（包括杯、盘、壶、缸）；日用瓷器（包括盆、碗、盘、壶、餐具、缸、坛、罐）；日用陶器（包括盆、碗、盘、缸、坛、罐、砂锅、壶、炻器餐具）；瓷、陶瓷、陶土或玻璃艺术品；水晶工艺品；饮用器皿；熏香炉；化妆用具；保温瓶	原始取得
48.		君亭酒店	19428151	2017.05.07-2027.05.06	20	家具；镜子（玻璃镜）；竹木工艺品；木、蜡、石膏或塑料艺术品；珊瑚；家具用非金属附件；野营睡袋；室内百叶窗帘（家具）；非金属箱；可充气广告物	原始取得
49.		君亭酒店	19428274	2017.05.07-2027.05.06	18	旅行箱；钱包（钱夹）；书包；手提旅行包（箱）；旅行用具（皮件）；皮凉席；包；裘皮；伞；手杖	原始取得
50.		君亭酒店	19428390	2017.05.07-2027.05.06	16	纸；印刷品；印刷出版物；书画刻印作品；文具；书写工具；教学材料（仪器除外）；建筑模型；纸巾；包装用纸袋或塑料袋（信封、小袋）	原始取得
51.		君亭酒店	19428489	2017.05.07-2027.05.06	14	首饰盒；项链（首饰）；珠宝首饰；贵重金属艺术品；珍珠（珠宝）；戒指（首饰）；角、骨、牙、介首饰及艺术品；钟；表；宝石	原始取得
52.		君亭酒店	19428544	2017.05.07-2027.05.06	9	笔记本电脑；智能手机；摄像机；照相机（摄影）；测量仪器；电源材料（电线、电缆）；电动调节装置；报警器；眼镜；电池	原始取得
53.		君亭酒店	19428641	2017.05.07-2027.05.06	3	香皂；洗面奶；浴液；洗发液；洁肤乳液；化妆品；清洁制剂；香精油；牙膏；洗衣剂	原始取得

序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
54.	君亭别院	君亭酒店	19429731	2017.05.07-2027.05.06	44	理疗；医院；眼镜行；园艺；风景设计；庭院风景布置；按摩；桑拿浴服务；保健；美容服务	原始取得
55.	君亭别院	君亭酒店	19429800	2017.05.07-2027.05.06	41	广播和电视节目制作；游乐园服务；筹划聚会（娱乐）；教育；摄影；提供卡拉OK服务；健身俱乐部（健身和体能训练）安排和组织会议；俱乐部服务（娱乐或教育）；夜总会娱乐服务	原始取得
56.	君亭别院	君亭酒店	19429849	2017.05.07-2027.05.06	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；茶馆；咖啡馆；假日野营住宿服务；酒吧服务；提供野营场地设施；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院	原始取得
57.	君亭别院	君亭酒店	19429853	2017.05.07-2027.05.06	39	运输；运载工具（车辆）出租；停车场服务；司机服务；快递服务（信件或商品）；邮购货物的递送；旅行预订；安排游览；为旅行提供行车路线指引；礼品包装	原始取得
58.	君亭尚品	君亭酒店	19429919	2017.05.07-2027.05.06	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；茶馆；咖啡馆；假日野营住宿服务；酒吧服务；提供野营场地设施；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院	原始取得
59.	君亭尚品	君亭酒店	19429933	2017.05.07-2027.05.06	44	理疗；医院；眼镜行；园艺；风景设计；庭院风景布置；按摩；桑拿浴服务；保健；美容服务	原始取得
60.	君亭别院	君亭酒店	19429985	2017.05.07-2027.05.06	35	特许经营的商业管理；拍卖；组织商业或广告展览；饭店商业管理；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；为零售目的在通讯媒体上展示商品；为建筑项目进行商业项目管理服务；进出口代理；广告；药用、兽医用、卫生用制剂和医疗用品的零售或批发服务	原始取得
61.	君亭尚品	君亭酒店	19429990	2017.05.07-2027.05.06	41	游乐园服务；筹划聚会（娱乐）；教育；摄影；提供卡拉OK服务；健身俱乐部（健身和体能训练）；安排和组织会议；俱乐部服务（娱乐或教育）；夜总会娱乐服务；广播和电视节目制作	原始取得
62.	君亭尚品	君亭酒店	19430014	2017.05.07-2027.05.06	39	运输；运载工具（车辆）出租；停车场服务；司机服务；快递服务（信件或商品）；邮购货物的递送；旅行预订；安排游览；为旅行提供行车路线指引；礼品包装	原始取得
63.	君亭尚品	君亭酒店	19430197	2017.05.07-2027.05.06	35	特许经营的商业管理；广告；拍卖；组织商业或广告展览；饭店商业管理；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；为零售目的在通讯媒体上展示商品；为建筑项目进行商业项目管理服务；进出口代理；药用、兽医用、卫生用制剂和医疗用品的零售或批发服务	原始取得
64.	Pageda 帕戈达	君亭酒店	19818198	2017.06.21-2027.06.20	35	为建筑项目进行商业项目管理服务；进出口代理；药用、兽医用、卫生用制剂和医疗用品的零售或批发服务；特许经营的商业管理；广告；拍卖；组织商业或广告展览；饭店商业管理；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；为零售目的在通讯媒体上展示商品	原始取得

序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
65.	Pagoda	君亭酒店	19818291	2017.08.21-2027.08.20	39	运输；运载工具（车辆）出租；停车场服务；司机服务；快递服务（信件或商品）；邮购货物的递送；旅行预订；安排游览；为旅行提供行车路线指引；礼品包装	原始取得
66.	Pageda 帕戈达	君亭酒店	19818369	2017.06.21-2027.06.20	39	运输； 运载工具（车辆）出租；停车场服务；司机服务；快递服务（信件或商品）；邮购货物的递送；旅行预订；为旅行提供行车路线指引；礼品包装；安排游览	原始取得
67.	Pagoda	君亭酒店	19818617	2018.05.07-2028.05.06	41	健身俱乐部（健身和体能训练）	原始取得
68.	Pageda 帕戈达	君亭酒店	19818744	2017.06.21-2027.06.20	41	广播和电视节目制作；游乐园服务；筹划聚会（娱乐）；教育；摄影；提供卡拉OK服务；健身俱乐部（健身和体能训练）；安排和组织会议；俱乐部服务（娱乐或教育）；夜总会娱乐服务	原始取得
69.	Pagoda	君亭酒店	19818852	2018.01.14-2028.01.13	44	理疗；医院；眼镜行；园艺；风景设计；庭院风景布置；按摩；桑拿浴服务；保健；美容服务	原始取得
70.	Pageda 帕戈达	君亭酒店	19819006	2017.06.21-2027.06.20	44	理疗；医院；眼镜行；园艺；风景设计；庭院风景布置；按摩；桑拿浴服务；保健；美容服务	原始取得
71.	Pageda 帕戈达	君亭酒店	19819310	2017.06.21-2027.06.20	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；茶馆；咖啡馆；假日野营住宿服务；酒吧服务；提供野营场地设施；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院	原始取得
72.	帕戈达	君亭酒店	19819417	2017.06.21-2027.06.20	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；茶馆；咖啡馆；假日野营住宿服务；酒吧服务；提供野营场地设施；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院	原始取得
73.	帕歌达	君亭酒店	19819590	2017.06.21-2027.06.20	43	提供野营场地设施；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院；住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；茶馆；咖啡馆；假日野营住宿服务；酒吧服务	原始取得
74.	Pagoda	君亭酒店	19819777	2018.03.07-2028.03.06	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）	原始取得
75.	MrJ	君亭酒店	21144188	2017.10.28-2027.10.27	32	啤酒；姜汁啤酒；麦芽啤酒；制啤酒用麦芽汁；以啤酒为主的鸡尾酒；制啤酒用蛇麻子汁；麦芽汁（发酵后成啤酒）；无酒精饮料；水（饮料）；饮料制作配料	原始取得
76.	Pagoda	君亭酒店	23910259	2018.06.28-2028.06.27	43	咖啡馆；假日野营住宿服务；养老院； 餐厅；住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；酒吧服务；茶馆；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿	原始取得
77.		君亭酒店	24485472	2018.06.07-2028.06.06	19	建筑用木材；大理石；半加工木材；瓷砖；石膏板；非金属百叶窗；木地板；非金属建筑材料；安全玻璃；石、混凝土或大理石艺术品	原始取得
78.		君亭酒店	24485701	2018.06.07-2028.06.06	16	海报；宣传画；纸；书写工具；印刷品；纸餐巾；平面艺术印刷品；文具；贺卡；印刷出版物	原始取得

序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
79.		君亭酒店	24486011	2018.06.07-2028.06.06	37	室内装潢；电梯安装和修理；商品房建造；照明设备的安装和修理；防盗报警系统的安装与修理；供水设备维修；加热设备安装和修理；卫生设备的安装和修理；电器的安装和修理；建筑	原始取得
80.		君亭酒店	24486338	2018.06.07-2028.06.06	20	家具；竹工艺品；室内窗用遮光帘（家具）；镜子（玻璃镜）；未加工或半加工角、牙、介制品；玻璃钢容器；木、蜡、石膏或塑料艺术品；木、蜡、石膏或塑料小雕像；非金属制钥匙圈；枕头	原始取得
81.		君亭酒店	24486391	2018.06.07-2028.06.06	27	地毯；席；垫席；墙纸；瑜伽垫；防滑垫；纺织品制墙纸；非纺织品制墙纸；人工草皮；地板覆盖物	原始取得
82.		君亭酒店	24486478	2018.06.07-2028.06.06	6	金属水管；五金器具；金属建筑材料；保险箱（金属或非金属）；金属绳；金属锁（非电）；啤酒罐；普通金属艺术品；金属标示牌；金属门	原始取得
83.		君亭酒店	24486540	2018.06.07-2028.06.06	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；假日野营住宿服务；酒吧服务；备办宴席；餐厅；茶馆；咖啡馆；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；提供野营场地设施；养老院	原始取得
84.		君亭酒店	24486542	2018.06.07-2028.06.06	24	床上用毯；被子；家庭日用纺织品；床罩；无纺布；纺织品制壁挂；床单和枕套；织物；纺织品毛巾；纺织品制或塑料制帘	原始取得
85.		君亭酒店	24486669	2018.06.07-2028.06.06	3	香精油；洗衣剂；香；研磨材料；牙膏；肥皂；清洁制剂；抛光制剂；化妆品；浴液	原始取得
86.		君亭酒店	24486686	2018.06.07-2028.06.06	35	为零售目的在通讯媒体上展示商品；为建筑项目进行商业项目管理服务；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；拍卖；特许经营的商业管理；计算机网络上的在线广告；广告；制作电视购物节目；通过网站提供商业信息；饭店商业管理	原始取得
87.		君亭酒店	24486692	2018.06.07-2028.06.06	39	运载工具（车辆）出租；快递服务（信件或商品）；安排游览；礼品包装；司机服务；旅行预订；运输；停车场服务；为旅行提供行车路线指引；邮购货物的递送	原始取得
88.		君亭酒店	24486747	2018.06.07-2028.06.06	41	教育；提供卡拉 OK 服务；安排和组织会议；俱乐部服务（娱乐或教育）；广播和电视节目制作；摄影；健身俱乐部（健身和体能训练）；夜总会娱乐服务；筹划聚会（娱乐）；游乐园服务	原始取得
89.		君亭酒店	24486807	2018.06.07-2028.06.06	42	替他人创建和维护网站；室内装饰设计；建筑制图；计算机软件设计；计算机硬件设计和开发咨询；替他人研究和开发新产品；建设项目的开发；服装设计；质量体系认证；平面美术设计	原始取得

序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
90.		君亭酒店	24487387	2018.06.07-2028.06.06	44	医疗保健；美容服务；庭院风景布置；理疗；园艺；按摩；园林景观设计；桑拿浴服务；疗养院；医院	原始取得
91.	夜泊秘境	君亭酒店	29522866	2019.01.28-2029.01.27	43	茶馆；假日野营住宿服务；提供野营场地设施；咖啡馆；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；酒吧服务；养老院	原始取得
92.	繁會	君亭酒店	29537131	2019.01.21-2029.01.20	43	茶馆；咖啡馆；餐厅；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院；住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；假日野营住宿服务；酒吧服务；提供野营场地设施	原始取得
93.	寓君亭	君亭酒店	29550177	2019.01.21-2029.01.20	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；茶馆；酒吧服务；养老院；餐厅；咖啡馆；假日野营住宿服务；提供野营场地设施；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿	原始取得
94.	夜泊君亭	君亭酒店	29871459	2019.02.07-2029.02.06	43	餐厅；酒吧服务；养老院；茶馆；咖啡馆；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；假日野营住宿服务；住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；提供野营场地设施	原始取得

3、专利

截至本招股说明书签署日，发行人未拥有专利。

六、发行人拥有的业务许可资质情况

截至本招股说明书签署日，发行人及其子公司拥有开展业务必需的业务许可资质，具体情况如下：

公司	许可证	证件号	有效期
杭州 Pagoda 君亭酒店	特种行业许可证	公特旅字第 2008050 号	2008.08.13 起
	卫生许可证	（浙）卫公证（2019）第 330103000018 号	2019.01.16-2023.01.15
	餐饮/食品经营许可证	JY23301030115968	2016.12.08-2021.12.07
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	下公消验字〔2008〕第 0031 号	2008.08.04 起
杭州汇和君亭酒店	特种行业许可证	江公特旅字第 985 号	2015.06.01 起
	卫生许可证	浙卫公证字[2019]第 330104000037 号	2019.01.23-2023.01.22
	餐饮/食品经营许可证	JY23301040186538	2017.10.20-2022.10.19
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	公消安检字[2015]第 0027 号	2015.02.11

公司	许可证	证件号	有效期
杭州艺联君亭酒店	特种行业许可证	西公特旅字第 01453 号	2007.4.30 起
	卫生许可证	浙卫公证字[2015]第 330106000185 号	2015.07.23 -2019.07.22
	餐饮/食品经营许可证	JY23301060164100	2017.06.05 -2022.06.04
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	西公消检字〔2007〕第 0034 号	2007.04.24 起
杭州西溪谷君亭酒店	特种行业许可证	西公特旅字第 01903 号	2015.02.03 起
	卫生许可证	（浙）卫公证（2018）第 330106000537 号	2018.12.27-2022.12.26
	餐饮/食品经营许可证	JY23301060151613	2018.02.11-2023.02.10
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	西公消安检字[2015]第 0029 号	2015.01.28 起
杭州湖滨君亭酒店	特种行业许可证	公特上字第 01345 号	2005.10.19 起
	卫生许可证	（浙）卫公证（2017）第 330102000166 号	2017.07.24-2021.07.23
	餐饮/食品经营许可证	JY23301020131841	2017.05.26-2022.05.25
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	上公消安检字〔2017〕第 0182 号	2017.11.27 起
杭州千越君亭酒店	特种行业许可证	公特上字第 04709 号	2018.06.27 起
	卫生许可证	（浙）卫公证（2018）第 330102000037 号	2018.03.19-2022.03.18
	餐饮/食品经营许可证	JY23301020150067	2018.04.04-2023.04.03
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	上公消安检字[2018]第 0072 号	2018.06.12 起
杭州芯君亭酒店	特种行业许可证	西公特旅字第 02234 号	2019.3.12 起
	卫生许可证	浙卫公字 2019 第 330106000065 号	2019.03.12 起
	餐饮/食品经营许可证	JY23301060025054	2019.02.18-2024.02.17
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	西公消安检字 2019 第 0036 号	2019.03.06 起
宁波欧华君亭酒店	特种行业许可证	鄞公特旅字第 1027 号	2017.11.24
	卫生许可证	（浙）卫公证（2017）第 330212010445 号	2017.09.29-2021.09.28
	餐饮/食品经营许可证	JY23302120220930	2017.09.21-2022.09.20
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	鄞公消安检字[2017]第 0343 号	2017.11.22
绍兴君亭酒店	特种行业许可证	公特旅字第 447 号	2008.07.24 起
	卫生许可证	浙卫公证字[2012]第 330621M00024 号	2016.05.11-2020.05.10

公司	许可证	证件号	有效期
	餐饮/食品经营许可证	JY23306210102850	2016.04.12-2021.04.11
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	绍县公消检字〔2008〕第0035 号	2008.07.18 起
义乌城中城酒店	特种行业许可证	义公特旅字第 2009A008 号	2009.03.06 起
	卫生许可证	浙卫公证字[2012]第330782M00135 号	2016.07.18-2020.07.17
	餐饮/食品经营许可证	JY23307820394525	2018.07.03-2023.07.02
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	义公消检字〔2009〕第0010 号	2009.02.20 起
义乌华丰君亭酒店	特种行业许可证	义公特旅馆字 2009 第A066 号	2009.10.21 起
	卫生许可证	浙卫公证字[2012]第330782M00089 号	2016.04.12-2020.04.11
	餐饮/食品经营许可证	JY23307820394074	2018.07.02-2023.07.01
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	义公消安检许字[2009]第 0040 号 义公消安检许字[2010]第 0096 号	2009.10.20 起 2010.09.19 起
上海中星君亭酒店	特种行业许可证	沪公特黄旅字第 01-13 号	2012.04.30 起
	卫生许可证	(2018)黄字第 01050008 号	2018.06.08-2022.06.07
	餐饮/食品经营许可证	JY23101010035070	2018.03.01-2023.02.28
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	注 1	-
上海柏阳君亭酒店	特种行业许可证	沪公特虹旅 2013 字第 13 号	2013.12.12 起
	卫生许可证	(2014)虹字第 09860009 号	2018.06.26-2022.06.25
	餐饮/食品经营许可证	JY23101090001154	2017.07.07-2022.07.06
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	沪虹公消安检字[2013]第 0180 号	2013.12.20 起
上海同文君亭酒店	特种行业许可证	沪公特虹旅 2016 字第 1 号	2016.02.15 起
	卫生许可证	（2016）虹字 09820011 号	2016.08.22-2020.08.21
	餐饮/食品经营许可证	JY23101090005651	2016.07.15-2021.07.14
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	沪虹公消安检字[2016]第 0007 号	2016.01.15 起

公司	许可证	证件号	有效期
上海 Pagoda 君亭酒店	特种行业许可证	沪公特杨五旅字第 076 号	2018.01.05 起
	卫生许可证	2018 杨字第 10010001 号	2018.01.02-2022.01.01
	餐饮/食品经营许可证	JY23101100036022	2018.09.05-2023.09.04
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	沪杨公消安检字[2017]第 0810 号	2017.11.30 起
合肥银泰君亭酒店	特种行业许可证	庐阳公特 2013 字第 019 号	2013.06.08 起
	卫生许可证	皖卫公证字[2017]第 3401030043 号	2017.03.31-2021.03.30
	餐饮/食品经营许可证	JY23401030000958	2016.02.23-2021.02.22
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	合公消安检字[2013]第 0020 号 合庐公消安检字[2015]第 0128 号	2013.06.06 起 2015.11.27 起
三亚大东海君亭酒店	特种行业许可证	三公特旅字第 111 号	2017.04.02 起
	卫生许可证	三卫公证字 2016 第 318 号	2017.10.13-2020.12.20
	餐饮/食品经营许可证	JY24602001563997	2018.12.07-2023.12.07
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	三公（吉阳）消安检字[2017]第 0149 号	2017.12.04 起

注 1：根据《中华人民共和国消防法》之规定“公众聚集场所在投入使用、营业前，建设单位或者使用单位应当向场所所在地的县级以上地方人民政府公安机关消防机构申请消防安全检查。公安机关消防机构应当自受理申请之日起十个工作日内，根据消防技术标准和管理规定，对该场所进行消防安全检查。未经消防安全检查或者经检查不符合消防安全要求的，不得投入使用、营业”，上海中星君亭酒店于开业前已取得主管消防机关出具的《消防安全检查意见书》，符合相关消防法律法规的规定。2015 年初，因离职员工资料交接不慎遗失该《消防安全检查意见书》，保荐机构及发行人律师于 2019 年 3 月 25 日对上海中星君亭酒店主管消防机关上海市黄浦区公安消防支队访谈并取得访谈记录确认：“上海君亭及其分支机构中星君亭酒店自 2016 年 1 月 1 日至今，在对上述单位进行检查的过程中，未发现违法违规情形，也未进行过行政处罚。”

七、发行人拥有的特许经营权

截至本招股说明书签署日，发行人未拥有特许经营权。

八、发行人的技术及研发情况

（一）发行人提供服务的核心技术情况

发行人主要从事中高端精选服务酒店的经营和管理，主要提供客房住宿服务、餐饮服务、其他配套服务和酒店受托管理服务。发行人提供上述服务的核心技术主要包括酒店项目开发及设计技术、酒店精选服务技术等方面。

1、酒店项目开发及设计技术

公司的酒店项目开发及设计技术是指发行人筹划并建设新酒店项目的酒店物业开发技术、酒店设计技术、酒店工程技术等。公司深耕中高端精选服务酒店多年，目前已经形成了“传统星级酒店改造”、“城市高端商业综合体及社区商业配套酒店”、“城市文化街区及特色小镇配套酒店”等酒店开发技术。公司在酒店项目产品开发过程中，创新性的推行酒店品牌溢出设计、高坪效设计、传统物业整体升级改造设计、目标消费者需求定制设计等理念，得到酒店业主、同业和消费者的较高认可。

2、君亭式酒店精选服务技术

发行人目前已经形成了“产品精选、文化精选及服务内容精选”的君亭式服务体系。

在产品方面，酒店设施选用具有较高品质和档次的硬件产品，例如在客房核心产品上公司主要选取“金可儿”床垫、“科勒”卫浴和“康乃馨”棉织品等五星级酒店档次的配套设施为客户提供舒适体面的入住体验。

在文化方面，公司给不同的品牌系列注入不同的文化元素，旗下“君亭酒店”、“夜泊君亭”及“寓君亭”等品牌产品在整体设计上融入了中国书画、佛禅石像、巴厘岛雕塑等主题鲜明的东方文化元素，并结合酒店所在地的历史人文背景和风俗习惯进行差异化设计，既强调了“大东方”文化氛围，又突出了地方文化特色；而“Pagoda 君亭”品牌则注重“东西方美学的融合”，灵动的功能空间、年轻的色彩美学，体现了其设计上的国际品质基因与中国城市文化结合的特点。

在服务内容方面，公司除了为客人提供住宿和餐饮这一核心服务内容，还为目标消费群体客人提供相应的细节贴心服务。例如：为入住时间较晚的客人提供免费暖心粥；酒店大堂设自助欢迎茶点；针对女宾客配备暖宝宝与红糖姜茶；为错过早餐的客人提供免费延时简餐；为路面停车客人提供汽车遮阳板；提供定制

早餐、定制旅行计划等个性化服务。公司通过细腻体贴的服务来提升客户入住的附加价值，以实现良好的客户体验。

（二）发行人的研发情况

发行人主要提供客房住宿服务、餐饮服务、其他配套服务和酒店受托管理服务，其中核心技术服务为客房住宿服务。公司所从事的中高端精选服务酒店运营和管理是典型的生活服务业，由于住宿服务活动不涉及研发，发行人未单独设置研发部门，酒店开发相应的研发活动主要包含并体现在酒店项目前期开发、设计等技术活动中，无法单独区分，故报告期内发行人不涉及研发费用和研发人员情况。

截至本招股说明书签署日，发行人共有核心技术人员 5 人，可以保证企业业务稳定有效运行。报告期内，公司核心技术人员没有发生重大变动。核心技术人员介绍参见本招股说明书“第八节、董事、监事、高级管理人员与公司治理”之“一、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简要情况”。

报告期内，发行人核心技术服务收入情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
主营业务收入	34,115.64	32,192.41	31,256.87
核心技术服务收入	26,312.01	24,961.61	24,210.38
核心技术服务收入占主营业务收入的比例	77.13%	77.54%	77.46%

九、发行人主要服务的环保、安全管理及质量控制情况

发行人主要从事酒店经营和酒店管理服务，主要提供酒店住宿服务、餐饮服务、其他配套服务和酒店受托管理服务。发行人所从事的业务不属于重污染行业，报告期内，公司经营符合环保要求，按照国家及地方的有关环保标准和规定执行，未因环境保护原因而受到处罚。

对于酒店行业而言，卫生、食品、治安和消防等安全和服务质量管理是企业生存和发展的基石。发行人深耕中高端精选服务酒店领域多年，目前已经建立了高于或参照国家标准或行业标准执行的君亭酒店安全管理和质量管理制度体系，并得到全面有效执行。酒店行业涉及的国家各项法律法规及行业的具体标准参见本招股说明书“第六节业务和技术”之“二、发行人所处行业的基本情况”之“（一）

行业管理情况”之“2、行业主要法律、法规及产业政策”。

公司坚持流程化、精细化的全面的安全管理和质量管理，截至本招股说明书签署日，公司针对住宿、餐饮等主要服务已建立《君亭酒店客房服务管理制度》、《君亭酒店客房操作流程制度》、《君亭酒店餐饮卫生清洁服务制度》、《君亭酒店安全管理制度》、《君亭酒店服务明查标准》、《君亭酒店服务暗访手册》等涉及酒店安全管理和服务管理的制度达 206 项、操作规程达 245 项。公司定期或不定期培训并监督检查员工执行情况，并根据客户反馈及投诉进行修改完善相关制度与操作规程。

报告期内，公司各项安全及质量管理制度得到有效执行，公司及下属子公司未发生重大安全事故及重大服务质量纠纷情形。

十、发行人境外生产经营情况

截至本招股说明书签署日，发行人不存在境外经营情况。

十一、发行人未来的发展目标及策略

发行人的未来发展目标是成为中国中高端酒店行业的领军者，远期战略目标是成为全球领先的酒店管理集团。

公司未来计划做精做深长三角区域核心城市，进一步巩固君亭酒店在长三角区域的地位优势，逐步扩张至全国范围内经济发达城市。发行人将继续做强做大直营酒店项目，积极发展受托管理项目。在业务发展的方式上，公司希望以上市募集资金投资项目为契机，充分借助资本市场，创造新的资本平台机会，与更多合作方合作，通过多样化融资、投资并购等多种方式加快公司在中高端精选服务酒店领域内的发展速度。

（一）整体发展目标

公司将以募集资金投资项目为契机，充分利用自身积累的项目开发、产品设计、管理团队、客户资源等优势与经验，在提高客房产品服务水平的基础上，扩大客房数量规模，扩大公司盈利规模，从而提升公司整体盈利水平；加大市场开拓力度，继续拓展开发优质客户群体，增加区域和行业市场份额，提升公司在酒店行业的市场地位。

（二）具体发展策略

根据公司整体发展目标部署，公司未来三年的具体发展策略为：

1、规模化经营

公司在未来三年中计划通过募集资金扩大直营门店数量规模，实现规模化经营的发展策略。规模化经营是公司成为中国中高端精选酒店品牌的领军者和全球知名的酒店管理集团的战略目标的关键策略，也是公司当前发展的必经之路。一方面，公司需要通过规模化的经营，布局经济发达的一二线城市，提高盈利水平规模与品牌影响力。另一方面，规模化的经营可以实现公司在运营单位成本的有效管控、人才培养与服务管理的良性循环。

2、进一步深耕长三角核心一二线城市区域

在未来三年内，公司的客户群体定位仍为快速增长的中产消费群体，区域定位的主要对应区域仍为长三角核心区域经济发达城市。公司目前已经在上述区域成功实践并积累了一定的品牌影响力与市场占有率，但从市场竞争来看，公司在上述区域仍有很大的提升空间。公司未来将继续深耕长三角核心一二线城市区域，继续扩大公司现有的竞争优势与提升公司的竞争地位，为公司成为中国中高端精选酒店品牌的领军者和全球知名酒店管理集团的战略目标奠定坚实的基础。

3、优化管理与服务、提升核心竞争力

公司当前的内部经营管理、客户服务水平为公司过去多年的快速健康发展奠定了坚持的基础。但从长远来看，为保持公司的核心竞争力同时继续扩大规模经营，公司需要继续优化管理与服务，提升核心竞争力水平。首先，公司在未来三年内将通过信息化、互联网服务、内部管理结构优化、人力资源等多重手段优化内部管理水平，通过开发新产品、个性化服务、优化服务流程与质量管理等方式提高客户服务水平，全面提升公司的核心竞争力水平。

（三）公司在增强成长性、增进自主创新能力、提升核心竞争优势等方面拟采取的措施

1、在上海、杭州、南京三城市新增中高端酒店项目

公司致力于成为中国中高端精选酒店品牌的领军者和全球知名的酒店管理集团。未来计划做精做深长三角核心城市，进一步巩固君亭在长三角区域的市场地位，逐步扩张国内一二线城市。为达到上述目标并实现跨越式发展，公司必须

不断投资建设新酒店，完善在长三角的酒店布局并增强区域优势。通过本次募投项目，公司将有力地拓展在酒店行业的服务深度和业务广度，区域布局更加深入，酒店产品层次更加完善，品牌内涵更加深化，市场竞争力将得到大幅提升。本募投项目是推进公司发展战略的关键步骤。

公司在募集资金到位前，将充分论证项目具体选址与设计开发前期工作，本次发行募集资金到位后，本公司将加快募投项目的建设进度，力争项目早日开业运营，早日实现经济效益。募投项目建成后，首先，公司的盈利水平规模、市场占有率和品牌影响力将进一步提高，公司经营的规模效益与可持续盈利能力将充分体现。另一方面，依托在酒店产品设计与酒店文化氛围营造上的投入，继续优化消费者住宿体验，强化差异化竞争优势，巩固市场领先地位。

2、君亭酒店综合管理平台建设项目

随着公司经营规模的不断扩大，门店数量与客房数量不断增加，合作渠道与合作方式日益多样化，日常运营产生的各类信息日益复杂化，随着客户群体生活与工作节奏的加快，及时、准确的处理运营数据越来越重要。本项目将建设鉴于研发与展示功能的展示中心，研发功能方面将弥补公司不能及时将产品创意能力实现为实物产品的不足；展示功能将包含样板房展示、软装陈设展示及设备陈设展示等功能，以此提升管理店业务合作物业的开拓效率。同时，将在公司现有信息化设施基础上进一步加强信息化软件与硬件的设施投入，在通过信息化手段提升经营效率的基础上，进一步优化产品的客户体验。

本募投项目建成后，将提升公司的信息化管理能力、产品创意能力及产品设计效率，以更好更快的发展公司主营业务，并在此基础上增强公司将产品创意与产品设计实现为实物产品的能力，帮助公司更好的进行产品设计，同时通过实物样板房、软装陈设、设备陈设等展示方式提升管理店业务的开拓效率。本项目的实施运营不会改变公司现有的经营模式。通过本募投项目，公司的经营管理、服务水平将大幅提升，进一步提升公司的核心竞争力。

（四）上述计划所依据的假设条件

1、公司所处的中高端酒店行业发展正常，不出现重大不利因素；物业租赁价格和客房售价波动均能处于正常范围，不会出现重大的市场突变情形；

2、公司遵循的现行法律、法规和行业政策无重大不利变化；

3、公司所处的宏观经济环境、政治、法律和社会环境处于正常状态，没有对公司经营产生重大不利影响的不可抗力事件发生；

4、本次发行能顺利完成，募集资金能够及时到位；募集资金拟投资项目能顺利如期完成；

5、公司无足以严重影响公司正常运转的重大人事变动。

（五）实施上述计划的主要困难以及实现上述计划拟采用的途径

公司本次发行募集资金到位前，在推进规模化经营、建设综合管理平台的过程中将面临资金不足的困难。同时，随着公司的发展壮大，现有人力资源将难以满足直营门店规模扩大后对人才的要求。

为顺利实施上述计划，公司将进一步提高管理水平，在不断提高产品与服务质量的同时严格控制成本和费用；提高产品与服务对消费者吸引能力，提高公司各项经营表现，提高市场竞争力；加大市场开拓力度，培育新客户，增加营业收入，不断提高市场份额；有计划地引进和培养各类人才，优化人才结构，提高员工整体素质。公司将持续完善公司法人治理结构、规范运作，加快拟投资项目的建设进度，使其尽快成为公司新的利润增长点，进一步加强公司的竞争优势。

（六）发展计划与现有业务的关系

上述业务发展规划是在公司现有业务基础上，根据行业特点、发展规律及发展前景，按照公司发展战略目标制定的。

公司发展规划实施后，公司业务规模将进一步扩大，酒店规模与结构更为合理、服务品质大幅提高，公司的成长性和核心竞争优势大幅增强，有助于进一步提高公司在行业内的地位。

公司计划利用募集资金投资的项目是现有中高端精选酒店产品基础上的产能扩张和服务技术提升，公司的发展规划和各项新投资项目与现有业务紧密相关。公司现有的项目开发和设计优势、服务体系优势、品牌优势及客户资源优势，将成为公司未来三年发展规划和新投资项目取得成功的保障。

（七）上市后通过定期报告持续公告规划实施和目标实现的声明

本公司已出具声明，承诺在上市后通过定期报告持续公告规划实施和目标实现的情况。

第七节 同业竞争与关联交易

一、发行人独立运行情况

公司自设立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规及规范性文件和《公司章程》的要求规范运作，建立健全了法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务方面独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具体情况如下：

（一）资产独立情况

发行人合法、独立拥有开展业务所需的有形资产及无形资产的产权，公司资产与股东的资产完全分开，公司对其所有资产具有控制支配权。公司不存在以委托经营或其他类似方式依赖控股股东及其他关联方开展经营的情况，也不存在资产、资金被控股股东占用而损害公司利益的情况。

（二）人员独立情况

发行人的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；发行人的财务人员不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

（三）财务独立情况

发行人设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系、能够独立作出财务决策、具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，不存在财务决策等依赖于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的情形。公司所有银行账户均独立使用，未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户。

（四）机构独立情况

发行人根据《公司法》、《公司章程》的要求建立了较为完善的法人治理结构，股东大会、董事会、监事会严格按照《公司章程》规范运作，并建立了独立董事制度。发行人建立了适应自身业务发展的组织结构，内部经营管理机构健全，各

机构职能明确并配备了相应人员，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间机构混同的情况。

（五）业务独立方面

发行人主要从事酒店经营及酒店管理服务。发行人的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公允的关联交易。

保荐机构认为：发行人资产完整，业务、人员、财务及机构独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力；与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争，以及严重影响公司独立性或者显失公允的关联交易，符合发行监管对独立性的要求。

二、同业竞争

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争

截至本招股说明书签署日，吴启元直接持有公司 48.54%股份，系公司控股股东；除直接持有公司股份外，吴启元不存在间接持有公司股份的情况。吴启元、丁禾系夫妻，两人为公司的共同实际控制人。

截至本招股说明书签署日，除持有本公司股份外，吴启元、丁禾控制的其他企业及其经营范围情况如下：

公司名称	持股情况	经营范围
杭州西湖四季投资管理有限公司	丁禾持股 90%，担任执行董事兼总经理；吴启元持股 10%，担任监事	服务：投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），企业管理咨询；其他无需报经审批的一切合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

杭州西湖四季投资管理有限公司主要从事股权投资业务，其对外投资情况如下表所示：

企业名称	持股比例
谷子泉企业国际有限公司	100.00%
杭州乐丰永泫投资管理合伙企业（有限合伙）	19.49%
杭州永联创业投资合伙企业（有限合伙）	10.00%
杭州联创永津创业投资合伙企业（有限合伙）	5.00%

1、谷子泉企业国际有限公司

企业名称	谷子泉企业国际有限公司
成立时间	2016 年 06 月 08 日
住所	香港湾仔骆克道 193 号东超商业中心 2103 室
股权结构	杭州西湖四季都市酒店管理有限公司持股 100%
经营范围	公司的主要业务为控股投资

谷子泉企业国际有限公司仅投资了 BULLSEYE MINING LIMITED 一家企业。BULLSEYE MINING LIMITED 主要从事矿产资源的勘探与开发，其发行在外的普通股股数为 295,521,095 股，谷子泉企业国际有限公司持有其 15,216,817 股，持股比例为 5.15%。

2、杭州乐丰永泫投资管理合伙企业（有限合伙）

企业名称	杭州乐丰永泫投资管理合伙企业（有限合伙）
成立时间	2017 年 05 月 09 日
住所	浙江省杭州市上城区安家塘 52 号 120 室
执行事务合伙人	杭州乐丰投资管理有限公司
股权结构	**杭州西湖四季都市酒店管理有限公司**持股 19.49%、杭州淳濡丰采投资合伙企业（有限合伙）持股 16.18%、江虹持股 15.59%、朱群持股 12.67%、杭州泫庆投资管理有限公司持股 11.70%、张慧芬持股 9.75%、朱闻杰持股 6.82%、赵杰俊持股 5.85%、杭州乐丰投资管理有限公司持股 1.95%
经营范围	服务：投资管理，实业投资，非证券业务的投资咨询。（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

3、杭州永联创业投资合伙企业（有限合伙）

企业名称	杭州永联创业投资合伙企业（有限合伙）
成立时间	2010 年 01 月 13 日
住所	杭州市西湖区紫荆花路 108 号 223 室
执行事务合伙人	陈修
股权结构	张俊持股 12.00%、潘春晓持股 12.00%、杭州融善商务咨询有限公司持股 12.00%、王英龙持股 10.00%、陈修持股 10%、蔡丽洁持股 10.00%、戚荣林持股 10.00%、**杭州西湖四季都市酒店管理有限公司**持股 10.00%、余干永泽商行贸易有限公司持股 10.00%、王宾持股 4.00%
经营范围	创业投资业务，代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务，创业投资咨询业务，为创业企业提供创业管理服务业务,参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。

4、杭州联创永津创业投资合伙企业（有限合伙）

企业名称	杭州联创永津创业投资合伙企业（有限合伙）
成立时间	2009 年 09 月 01 日
住所	杭州市西湖区文一西路 778 号
执行事务合伙人	杭州联创投资管理有限公司
股权结构	杭州玖润投资有限公司持股比例 12.50%、余干永泽商行贸易有限公司持股比例 11.50%、诸暨润美珠宝首饰有限公司持股比例 7.50%、应流芳持股 5.00%、潘春晓持股 5.00%、孙文持股 5.00%、**杭州西湖四季都市酒店管理有限公司**持股 5.00%、电联创业投资有限公司持股 5.00%、杭州汇观企业管理咨询有限公司持股 5.00%、杭州诚和创业投资有限公司持股 4.50%、临安浩博投资管理有限公司持股 4.00%、戚荣林持股 3.5%、陈晔持股 3.50%、林竹持股 3.00%、杭州融善商务咨询有限公司持股 3.00%、杭州汇创商务秘书有限公司持股 3.00%、义乌影响力酒业有限公司持股 3.00%、杭州丽迈网络科技有限公司持股 2.50%、浙江电建设备成套有限公司持股 2.50%、台州固银商务咨询服务有限公司持股 2.50%、浙江华峰科技开发有限公司持股 2.50%、杭州联创投资管理有限公司持股 1.00%
经营范围	服务：创业投资业务，创业投资咨询业务（除证券、期货），为创业企业提供创业管理服务业务（未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）。

截至本招股说明书签署日，除上述企业外，实际控制人吴启元、丁禾无其他对外投资并控制企业的情形。因此，控股股东、实际控制人及其控制的企业与公司不存在同业竞争。

（二）关于避免同业竞争的承诺

为避免未来可能的同业竞争，公司实际控制人吴启元与丁禾出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，主要内容如下：

“本人作为浙江君亭酒店管理股份有限公司（以下简称“君亭酒店”或“公司”）的控股股东/实际控制人，为君亭酒店本次发行上市出具关于避免同业竞争及减少关联交易的承诺函，具体承诺如下：

（一）本人目前未直接或间接从事与君亭酒店及其子公司存在同业竞争的业务及活动，未投资于任何与君亭酒店及其子公司构成同业竞争的其他企业；本人的配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母，目前均未直接或间接从事与君亭酒店及其子公司存在同业竞争的业务及活动，未投资于任何与君亭酒店及其子公司构成同业

竞争的其他企业；

（二）本人及本人控制的任何经济实体、机构、经济组织将来也不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对君亭酒店及其子公司相同、类似或在任何方面构成竞争的业务或活动；

（三）本人将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对君亭酒店及其子公司构成竞争的业务及活动或拥有与君亭酒店及其子公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；或在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员；或向君亭酒店及其子公司存在相同、类似或在任何方面构成竞争的任何经济实体、机构、经济组织提供技术或销售渠道、客户信息等商业秘密；

（四）本人如从任何第三方获得的商业机会与发行人及其子公司经营的业务有竞争或可能竞争，则将立即通知发行人，并将该商业机会让予发行人，承诺不利用任何方式从事影响或可能影响发行人经营、发展的业务或活动；

（五）本人在作为君亭酒店股东、实际控制人期间及任职期间，以及辞去在君亭酒店职务后三十六个月内，本承诺为有效之承诺；

（六）本人愿意承担因违反上述承诺而给君亭酒店造成的全部经济损失。”

三、关联方及关联关系

（一）关联方

根据《公司法》和《企业会计准则》等相关规定，发行人关联方及其关联关系如下：

1、控股股东及实际控制人

公司的控股股东为吴启元先生，实际控制人为吴启元、丁禾夫妇。具体情况参见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理”之“一、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员简要情况”。

2、除控股股东之外的，其他持有公司 5%以上股份的其他股东

截至本招股说明书签署日，除控股股东之外的其他持有发行人 5%以上股份的主要股东如下：

序号	股东名称	持股比例	与本公司的关联关系
1	从波	25.86%	持股 5%以上股东、董事、总经理
2	施晨宁	13.73%	持股 5%以上股东、董事、副总经理、董事会秘书

上述股东的具体情况参见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理”之“一、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员简要情况”。

3、发行人控股、参股的企业

发行人控股、参股的企业基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“五、发行人控股公司及参股公司的基本情况”。

4、发行人董事、监事和高级管理人员

公司董事、监事、高级管理人员相关内容详见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理”。

5、发行人董事、监事和高级管理人员关系密切的家庭成员

发行人董事、监事和高级管理人员关系密切的家庭成员包括配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母等，与发行人构成关联关系。

6、实际控制人控制及担任董事、高级管理人员的其他企业

截至本招股说明书签署日，实际控制人控制及担任董事、高级管理人员的其他企业如下表所示：

序号	企业名称	与本公司的关联关系
1	杭州西湖四季投资管理有限公司	实际控制人丁禾担任其执行董事兼总经理，持股比例 90.00%；吴启元持股 10.00%。
2	杭州九源基因工程有限公司	吴启元担任董事

7、发行人董事、监事、高级管理人员控制或担任董事、高级管理人员的其他企业

截至本招股说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员实际控制或担任董事、高级管理人员的其他企业如下表所示：

序号	企业名称	与本公司的关联关系
1	杭州盈泰科技有限公司	从波持有 21.06%的股权并担任其董事
2	杭州蓝通科技有限公司	从波持有 5.41%的股权并担任其董事

序号	企业名称	与本公司的关联关系
3	宁波华平智控科技股份有限公司	张红英担任独立董事
4	浙江美大实业股份有限公司	张红英担任独立董事
5	南华期货股份有限公司	张红英担任独立董事
6	浙江核新同花顺网络信息股份有限公司	姚先国担任独立董事
7	中程科技有限公司	姚先国担任董事
8	浙江大学创新技术研究院有限公司	姚先国担任董事
9	浙江众合科技股份有限公司	姚先国担任独立董事
10	琥珀能源有限公司	姚先国担任独立董事
11	杭州映逸酒店咨询服务有限公司	谢建民担任执行董事
12	杭州云蝶服饰有限公司	张戈泉持股 60.78%
13	上海宇君食品有限公司	张戈泉担任执行董事

8、报告期内曾经存在关联关系的其它关联方

序号	关联方名称	曾经的关联关系	变更原因
发行人曾经的子公司			
1	舟山海天君亭酒店管理有限公司	报告期内发行人曾持有其100.00%股权	该公司已于 2017 年 5 月注销
2	武汉君亭酒店管理有限公司	报告期内发行人曾持有其100.00%股权	发行人于 2017 年 6 月将武汉君亭酒店管理有限公司转让至第三方
发行人实际控制人曾经控制或担任董事、高级管理人员的企业			
1	香港西湖四季酒店管理有限公司	西湖四季曾持有其 100.00%股权	目前该公司已注销
2	NHI PTY LTD	报告期内，丁禾曾是该公司实际控制人，持股 57.45%	2017 年 5 月，丁禾已将其持有的股份全部转让，不再控制该公司
3	Narada Hotel Investment Pty Limited	报告期内，丁禾曾是该公司实际控制人，NHI PTY LTD 持有该公司 70.50%股权。	2017 年 5 月丁禾将其持有的 NHI PTY LTD 57.45%股权全部转让，不再控制该公司
4	海南君澜酒店管理有限公司	吴启元曾担任该公司董事长	该公司已于 2017 年 5 月注销
发行人董事、监事、高级管理人员曾控制或担任董事、高级管理人员的企业			
1	上海摩的信息技术有限公司	甘圣宏曾持有 15.00%的股权担任执行董事	该公司已经 2018 年 5 月注销
发行人原实际控制人之一及其控制的企业			

序号	关联方名称	曾经的关联关系	变更原因
1	周庆治	2015 年 5 月前，周庆治通过浙江世贸君澜酒店管理有限公司控制君亭有限，是公司的原实际控制人之一	2015 年 5 月，浙江世贸君澜酒店管理有限公司将其持有的君亭有限的股权全部转让。按照《深圳证券交易所创业板股票上市规则》的规定，自 2016 年 5 月起，周庆治不再是公司的关联方。
2	君澜酒店集团有限公司（以下简称“君澜集团”）	原实际控制人周庆治之妻赵亦斓控制的企业、持有浙江世贸君澜酒店管理有限公司 90%股权	2015 年 5 月，浙江世贸君澜酒店管理有限公司将其持有的君亭有限的股权全部转让。按照《深圳证券交易所创业板股票上市规则》的规定，自 2016 年 5 月起，君澜集团不再是公司的关联方。
3	浙江世贸君澜酒店管理有限公司	君澜集团的子公司，持股比例 90.00%。 2015 年 5 月前，浙江世贸君澜酒店管理有限公司持有君亭有限 75.00%股权，是公司的原控股股东。	2015 年 5 月，浙江世贸君澜酒店管理有限公司将其持有的君亭有限的股权全部转让。按照《深圳证券交易所创业板股票上市规则》的规定，自 2016 年 5 月起，君澜管理不再是公司的关联方。
4	杭州陆羽君澜度假酒店有限公司	浙江世贸君澜酒店管理有限公司子公司，持股比例 100.00%	原实际控制人周庆治控制的企业，2015 年 5 月起，周庆治不再是公司的实际控制人，按照《深圳证券交易所创业板股票上市规则》的规定，自 2016 年 5 月起，周庆治控制的公司不再是公司的关联方。
5	杭州君澜酒店管理咨询有限公司	浙江世贸君澜酒店管理有限公司子公司，持股比例 100.00%	
6	杭州者者网络科技有限公司	浙江世贸君澜酒店管理有限公司子公司，持股比例 100.00%	
7	杭州君澜酒店用品有限公司	浙江世贸君澜酒店管理有限公司子公司，持股比例 100.00%	
8	上海翰裕酒店管理有限公司	浙江世贸君澜酒店管理有限公司子公司，持股比例 100.00%	
9	浙江世界贸易中心有限公司	君澜集团子公司，持股比例 59.94%	
10	浙江世贸君澜大饭店	浙江世界贸易中心有限公	

序号	关联方名称	曾经的关联关系	变更原因
		司的分支机构	
11	景澜酒店投资管理有限公司	君澜集团子公司，持股比例 70.00%	
12	杭州景澜云印酒店管理有限公司	景澜酒店投资管理有限公司子公司，持股比例 100.00%	
13	浙江聚家网络科技有限公司	景澜酒店投资管理有限公司子公司，持股比例 100.00%	
14	杭州景澜山舍酒店有限公司	景澜酒店投资管理有限公司子公司，持股比例 100.00%	
15	景澜资产管理（浙江）股份有限公司	景澜酒店投资管理有限公司子公司，持股比例 51.00%	
16	金华国贸大厦有限公司	君澜集团子公司，持股比例 100.00%	
17	金华国贸大厦物业管理有限公司	金华国贸大厦有限公司子公司，持股比例 100.00%	
18	金华国贸大厦有限公司国贸景澜大饭店	金华国贸大厦有限公司的分支机构	
19	海南天上人间度假酒店有限公司	君澜集团子公司，持股比例 100.00%	
20	海南天上人间度假酒店有限公司君澜养生苑	海南天上人间度假酒店有限公司的分公司	
21	海南天上人间度假酒店有限公司七仙岭养生俱乐部	海南天上人间度假酒店有限公司的分公司	
22	海南天上人间度假酒店有限公司七仙岭君澜度假酒店	海南天上人间度假酒店有限公司的分公司	
23	海南天上人间度假酒店有限公司君澜（养生）会议培训中心	海南天上人间度假酒店有限公司的分公司	
24	浙江世贸物业管理有限公司	君澜集团子公司，持股比例 100.00%	
25	杭州世贸永致物业服务有限公司	浙江世贸物业管理有限公司子公司，持股比例 55.00%	
26	香港君亭精品酒店有限公司	君澜集团子公司，持股比例 100.00%	
27	海南鹿回头君澜酒店管理有限公司	君澜集团控制的企业	
28	浙江南都电源动力股份有限公司	原实际控制人之一周庆治控制的上市公司	

序号	关联方名称	曾经的关联关系	变更原因
		（简称：南都电源，股票代码：300068）	
报告期内曾经担任公司董监高的人员			
1	饶翠	于 2015 年 8 月 28 日至 2017 年 1 月 20 日担任发行人职工代表监事	按照《深圳证券交易所创业板股票上市规则》的规定，饶翠、沈玮自辞去相关职务 12 个月后，不再是公司关联方
2	沈玮	于 2017 年 5 月 10 日至 2018 年 9 月 29 日担任发行人董事； 于 2015 年 8 月 28 日至 2018 年 8 月 28 日担任发行人副总经理	

（二）关联法人简介

发行人控制的企业、发行人参股的企业具体情况参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“五、发行人控股公司及参股公司的基本情况”。

实际控制人控制的其他企业具体情况参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（三）控股股东和实际控制人控制的其他企业”。

公司其他关联法人的基本情况如下：

1、杭州九源基因工程有限公司

公司名称	杭州九源基因工程有限公司
成立日期	1993 年 12 月 31 日
注册地址	浙江省杭州经济技术开发区 8 号大街 23 号
法定代表人	李邦良
注册资本	670.80 万美元
公司股东	杭州中美华东制药有限公司持股 21.06%、浙江网新科技创投有限公司持股 17.16%、杭州华东医药集团控股有限公司持股 16.25%、PROVESAN S.A.持股 15%、杭州维泰投资有限公司持股 10.00%、Highland Pharma Limited 持股 10.00%、杭州市金融投资集团有限公司持股 8.71%、浙江盈元投资管理有限公司持股 1.82%
经营范围	生产经营注射剂，原料药(按医药管理部门批准项目)；生物医药的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；第三类医疗器械（第三类 6846 植入材料和人工器官）的生产（限杭州九源基因工程有限公司医疗器械分公司生产）；批发、零售：第 III 类、第 II 类植入材料和人工器官（限骨科植入物）（以上商品进出口不涉及国营

	贸易、进出口配额许可证、出口配额招标、出口许可证等专项管理的商品）；物业管理（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、杭州盈泰科技有限公司

公司名称	杭州盈泰科技有限公司
成立日期	2004 年 6 月 29 日
注册地址	杭州市西湖区黄姑山路 5-1 号 10 幢
法定代表人	周云凌
注册资本	50 万元
公司股东	石国伟持股 28.08%、周云凌持股 22.50%、从波持股 21.06%、张英持股 14.18%、汪文郁持股 14.18%
经营范围	技术开发、技术服务、技术咨询：电子产品、医疗软件产品、计算机软、硬件；批发、零售： 电子产品、计算机软、硬件；其他无需报经审核的一切合法项目。

3、杭州蓝通科技有限公司

公司名称	杭州蓝通科技有限公司
成立日期	2002 年 9 月 13 日
注册地址	杭州市西湖区西斗门路 3 号天堂软件园 A 幢 13 楼 A 室
法定代表人	石国伟
注册资本	300 万元
公司股东	石国伟持股 9.00%、从波持股 5.41%、杭州盈泰科技有限公司持股 85.59%
经营范围	技术开发、技术服务、成果转让：计算机软、硬件，电子通信产品；批发、零售：计算机软、硬件，通信产品；其他无需报经审批的一切合法项目。

4、宁波华平智控科技股份有限公司

公司名称	宁波华平智控科技股份有限公司
成立时间	2003 年 09 月 16 日
注册地址	浙江省宁海县科技工业园区科技大道 35 号
法定代表人	吕杰平
注册资本	5,100.00 万元
公司股东	宁波华平投资有限公司持股 78.75%、吕杰平持股 15.00%、宁波华一水科技有限公司 6.25%
经营范围	智能控制系统研发；高档建筑五金件、高档精密阀门开发、设计；铜阀门、铜配件、纺织机械配件、汽车配件制造、加工；自营和代理货物与技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的货物

	与技术除外。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

5、浙江美大实业股份有限公司

公司名称	浙江美大实业股份有限公司
成立时间	2001 年 12 月 29 日
注册地址	海宁市袁花镇谈桥 81 号（海宁市东西大道 60KM）
法定代表人	夏鼎
注册资本	64,607.6564 万元
公司股东	夏志生持股 23.20%、夏鼎持股 20.99%、夏兰持股 10.22%、王培飞持股 6.17%、徐建龙持股 4.18%、钟传良持股 3.91%、全国社保基金一零七组合持股 1.18%、中央汇金资产管理有限责任公司持股 0.89%、全国社保基金四零三组合持股 0.66%、香港中央结算有限公司持股 0.61%、其他持股 28.60%
经营范围	家用厨房电器、家用电力器具、集成灶（凭有效许可证生产）、厨具产品、水槽、橱柜、通信设备、电子器件、电子元件、其他电子设备开发、制造、加工、销售；经营本企业自产产品的出口业务和本企业生产所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（国家限制或禁止的除外；涉及前置审批的除外）。

6、浙江核新同花顺网络信息股份有限公司

公司名称	浙江核新同花顺网络信息股份有限公司
成立时间	2001 年 8 月 24 日
注册地址	杭州市余杭区五常街道同顺街 18 号
法定代表人	易峥
注册资本	5.38 亿元
公司股东	易峥持股 36.00%、叶琼玖持股 11.91%、石狮市凯士奥投资咨询有限公司持股 10.04%、于浩淼持股 5.14%、王进持股 4.51%、中央汇金资产管理有限责任公司持股 3.00%、中国证券金融股份有限公司持股 1.10%、其他持股 64.00%。
经营范围	第二类增值电信业务中的信息服务业务（凭有效《中华人民共和国增值电信业务经营许可证》经营）。计算机、电子产品的技术开发、技术服务、成果转让，计算机软硬件的销售，设计、制作、发布、代理国内各类广告。

7、中程科技有限公司

公司名称	中程科技有限公司
成立时间	1992 年 12 月 31 日
注册地址	浙江省杭州市转塘街道转塘科技经济区块 3 号 2 幢 2 层

法定代表人	姜东
注册资本	11,300 万元
公司股东	SINO STRIDE (HK) LIMITED 持股 53.50%、杭州中程实业集团有限公司持股 25.00%、开利亚洲有限公司持股 19.00%、杭州浙大同力后勤集团有限公司持股 2.5%。
经营范围	数字化系统集成：包括计算机软、硬件、计算机网络系统、智能化系统、安全防范系统、科学仪器系统集成的技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让；设计、安装、承接数字化系统集成工程（涉及资质证凭证经营）；数字化系统集成产品的生产、销售自产产品；智能建筑和节能安装改造；节能设备和系统节能改造的设计、实施、服务与咨询；节能设备租赁；承接机电安装工程（涉及资质证凭证经营）；设计、安装、调试、承接防雷工程（涉及资质证凭证经营）（国家限制、禁止的产品除外）（生产场地另设分支机构）。

8、南华期货股份有限公司

公司名称	南华期货股份有限公司
成立时间	1996 年 5 月 28 日
注册地址	杭州市西湖大道 193 号二层、三层
法定代表人	罗旭峰
注册资本	51,000 万元
公司股东	横店集团控股有限公司持股 83.36%、其他持股 16.64%
经营范围	商品期货经纪，金融期货经纪，期货投资咨询，资产管理，证券投资基金代销。

9、浙江大学创新技术研究院有限公司

公司名称	浙江大学创新技术研究院有限公司
成立时间	2012 年 9 月 29 日
注册地址	浙江省杭州市西湖区西港发展中心西 4 幢 601、602 室
法定代表人	郑爱平
注册资本	50,000 万元
公司股东	浙江大学控股集团有限公司持股 51%、杭州市高科技投资有限公司持股 10%、浙江省金融控股有限公司持股 10%、神雾环保技术股份有限公司持股 5%、浙江省交通投资集团有限公司持股 3%、西子联合控股有限公司持股 3%、新和成控股集团有限公司持股 3%、浙江现代中药与天然药物研究院有限公司持股 3%、浙大网新科技股份有限公司持股 3%、浙江荣盛控股集团有限公司持股 3%、长江成长资本投资有限公司持股 3%、杭州同坤金江科技有限公司持股 3%
经营范围	高新技术成果孵化、科学技术的研发、成果的转让，科技推广和应用服务，科技中介服务，实业投资（国家规定禁止、限制外商投资

	项目除外），资产管理，培训服务，物业管理。

10、浙江众合科技股份有限公司

公司名称	浙江众合科技股份有限公司
成立时间	1999 年 6 月 7 日
注册地址	杭州市滨江区江汉路 1785 号双城国际 4 号楼 17 层
法定代表人	潘丽春
注册资本	55,009.6026 万元
公司股东	浙大网新科技股份有限公司 10.42%、杭州成尚科技有限公司持股 6.41%、全国社保基金一零四组合持股 2.91%、康新亮持股 2.83%、宁波宽客御享投资合伙企业（有限合伙）持股 2.50%、杭州泽宏信瑞投资合伙企业（有限合伙）持股 2.17%、浙江浙大网新教育发展有限公司持股 2.16%、上海沁朴股权投资基金合伙企业（有限合伙）持股 2.12%、楼洪海持股 1.57%、浙江浙大圆正集团有限公司持股 1.37%、其他股东持股 65.42%
经营范围	单晶硅及其制品、半导体元器件的开发、制造、销售与技术服务；计算机软件开发、技术转让及销售；建筑节能材料的开发、销售与技术服务；计算机系统集成；电子工程技术、电力自动化系统技术、通信系统技术的开发及咨询服务；风力发电工程、火力发电工程、环境保护工程、轨道交通工程的设计、施工、咨询及设备采购服务；高新技术产业的投资开发；计算机设备、电子设备、电力设备、电子元器件、电子材料、通讯设备、化工产品及原料（除化学危险品和易制毒品）、金属材料的销售；经营进出口业务。

11、琥珀能源有限公司

公司名称	琥珀能源有限公司、Amber Energy Limited
成立时间	2009 年 6 月 16 日
注册地址	开曼群岛
执行董事	魏均勇
注册资本	10000 万港币
公司股东	琥珀国际投资有限公司持股 65.42%、拔萃大中华机遇基金持股 8.72%、其他持股 25.86%
经营范围	主要从事以天然气为燃料的电厂建设、经营及管理。

12、杭州映逸酒店咨询服务有限公司

公司名称	杭州映逸酒店咨询服务有限公司
成立时间	2017 年 10 月 25 日
注册地址	浙江省杭州市西湖区曙光路 15 号 2 幢 C1012-C1013 室
法定代表人	谢建民

注册资本	30 万元
公司股东	浙江省饭店业协会持股 100%
经营范围	服务：酒店管理咨询，企业形象策划，建筑工程咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

13、杭州云蝶服饰有限公司

公司名称	杭州云蝶服饰有限公司
成立时间	2005 年 7 月 5 日
注册地址	浙江省杭州市西湖区杭大路 15 号嘉华国际商务中心 1702 室
法定代表人	边玉琴
注册资本	51 万元
公司股东	张戈泉持股 60.78%、姜志凌持股 39.22%
经营范围	批发、零售：服装，面料；其他无需报经审批的一切合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

14、上海宇君食品有限公司

公司名称	上海宇君食品有限公司
成立时间	2018 年 3 月 9 日
注册地址	上海市虹口区中山北一路 1230 号 1 幢 A607 室
法定代表人	张戈泉
注册资本	50 万元
公司股东	张登宇持股 100%
经营范围	食品销售，销售工艺礼品，文体用品，酒店设备，酒店用品，厨房用品；从事货物及技术的进出口业务，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），商务咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

四、关联交易

（一）经常性关联交易

1、采购商品

报告期内，发行人关联采购的具体情况如下：

关联方	关联交易内容	2016 年 1-5 月	
		金额（万元）	占当期营业成本的比重
浙江世贸君澜大饭店	采购商品	2.85	0.03%
浙江世贸君澜大饭店	洗涤服务	31.69	0.38%

浙江世贸物业管理有限公司	物业管理服务	31.85	0.38%
合计		**66.40**	**0.79%**

报告期内，公司曾向关联方浙江世贸君澜大饭店采购西点及洗涤服务、向浙江世贸物业管理有限公司采购物业管理服务，主要原因系部分门店开业之初较难找到合适的供应商，为顺利开展经营，公司向上述关联方采购了部分商品及服务。

2016 年 1-5 月，公司向上述关联方采购金额合计占当期营业成本的比重为 0.79%。2015 年 5 月，浙江世贸君澜酒店管理有限公司将持有的君亭有限股权全部转让给吴启元、从波等人，根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》，自 2016 年 5 月起，浙江世贸君澜大饭店、浙江世贸物业管理有限公司不再是公司的关联方，上述交易因而不再构成关联交易。

2、提供劳务

报告期内，发行人提供劳务的具体情况如下：

关联方	关联交易内容	2018 年度	
		金额（万元）	占当期营业收入的比重
上海别院	委托管理费及订房服务费	80.44	0.24%
合计		**80.44**	**0.24%**

2017 年 4 月 10 日，公司与上海鹤旻实业有限公司签订了《合作协议》，共同出资设立上海君亭别院酒店管理有限公司。2018 年 1 月 1 日，公司与上海别院签订了《委托管理协议》，约定由公司对上海别院投资的酒店进行管理，并约定酒店开业后每年的基本管理费为 80 万元，管理费记取时间自 2018 年 1 月 1 日起计。除此之外，部分客户会通过公司的平台预定上海别院的客房，公司向上海别院收取订房服务费。

2018 年度，公司向关联方上海君亭别院酒店管理有限公司提供劳务的收入金额为 80.44 万元，占当期营业收入的比重为 0.24%。

（二）偶发性关联交易

1、关联方为公司提供担保

报告期内，发行人不存在为其关联方提供担保的事项，关联方为公司融资提供担保的具体情况如下：

（1）2014 年 7 月 4 日，吴启元、君澜酒店集团有限公司分别与西藏信托有

限公司签订《保证合同》，以保证方式为有限公司在 2014 年 7 月 4 日对西藏信托有限公司发生的 20,000 万元债务提供担保；同日，浙江世界贸易中心有限公司与西藏信托有限公司签订《抵押合同》，以财产抵押的方式对该项债务提供担保。2017 年 4 月，该项担保解除。

（2）2016 年 7 月 14 日，公司与招商银行股份有限公司杭州萧东支行签订《授信协议》，授信额度 15,000 万元，授信期间为 2016 年 7 月 14 日至 2019 年 7 月 13 日；同日，君澜酒店集团有限公司、吴启元与招商银行股份有限公司杭州萧东支行签订《最高额不可撤销担保书》，以保证方式为该项授信提供担保。2017 年 12 月，该项担保解除。

（3）2017 年 8 月 23 日，公司与杭州联合农村商业银行股份有限公司签订《授信协议》，授信额度 3,000 万元，授信期间为 2017 年 8 月 23 日至 2018 年 8 月 22 日；同日，吴启元、丁禾、从波、施晨宁与杭州联合农村商业银行股份有限公司蒋村支行签订《保证函》，以保证的方式为该项授信提供担保。2018 年 8 月，该项担保解除。

（4）2017 年 12 月 27 日，公司与招商银行股份有限公司杭州分行签订新的《授信协议》，授信额度 7,000 万元，授信期间为 2017 年 12 月 27 日至 2018 年 12 月 26 日；同日，吴启元、丁禾、从波与招商银行股份有限公司杭州分行分别签订《最高额不可撤销担保书》，吴启元、从波与招商银行股份有限公司杭州分行分别签订《最高额抵押合同》，为该项授信提供担保。2018 年 11 月，该项担保解除。

（5）2018 年 8 月 23 日，公司与杭州联合农村商业银行股份有限公司签订《授信协议》，授信额度 3,000 万元，授信期间为 2018 年 8 月 23 日至 2019 年 8 月 23 日；同日，吴启元、丁禾、从波、施晨宁与杭州联合农村商业银行股份有限公司蒋村支行签订《保证函》，以保证的方式为该项授信提供担保。目前该项担保尚在履行中。

（6）2018 年 11 月 19 日，公司与招商银行股份有限公司杭州分行签订新的《授信协议》，授信额度为 5,500 万元，授信期间为 2018 年 11 月 21 日至 2019 年 11 月 20 日，由丁禾、从波、吴启元以保证的方式为公司做担保，由吴启元、从波以财产抵押的方式为公司做担保。目前该项担保尚在履行中。

2、关联方资金拆借

报告期内，由于酒店开业初期资金压力较大，且缺乏融资渠道，在南昌君亭和上海别院开业初期，公司曾为其提供借款，主要是为帮助新开业酒店解决前期运营过程中的资金困难。上述借款利率参照银行同期贷款利率，定价公允，且履行了必要的审议程序，符合《公司章程》的有关规定。

报告期内资金拆借的具体情况如下：

单位：万元

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
拆出本金：			
南昌君亭	-	1,030.00	1,050.00
上海别院	6.74	1,780.80	-
合　计	**6.74**	**2,810.80**	**1,050.00**
归还本金：			
南昌君亭	-	1,030.00	1,050.00
合计		**1,030.00**	**1,050.00**

利息收支情况：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
南昌君亭	利息收入	-	39.21	41.35
上海别院	利息收入	102.53	27.28	-
合计		**102.53**	**66.49**	**41.35**

（三）关联方形成的应收、应付款项的余额变化情况

2016 年末至 2018 年末，关联交易形成的应收、应付款项余额变化情况如下：

1、应收关联方款项

单位：万元

项目及关联方名称	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：						
上海别院	20.00	1.00	-	-	-	-
合　计	**20.00**	**1.00**	**-**	**-**	**-**	**-**

其他应收款：						
上海别院	1,869.48	183.65	1,809.71	90.49	-	-
合　计	**1,869.48**	**183.65**	**1,809.71**	**90.49**	-	-

2、应付关联方款项

单位：万元

项目及关联方名称	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
其他应付款：			
上海别院	-	2.00	-
合　计	-	**2.00**	-

（四）规范关联交易的制度安排

公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《关联交易决策制度》中已经明确规定了关联交易的决策权限、程序、关联交易的信息披露等事项，建立了相对完善的决策机制和监督体系。报告期内，公司发生的关联交易履行了必要的批准程序。

1、《公司章程》对关联交易的决策及程序的规定

（1）《公司章程》第三十八条规定，对关联方提供的担保须在董事会审议通过后提交股东大会审议通过。

（2）《公司章程》第七十九条规定，股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会的决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

应回避的关联股东对涉及自己的关联交易可参加讨论，并可就交易产生原因、交易基本情况、是否公允等事宜解释和说明。

（3）《公司章程》第一百零五规定，董事会决定公司关联交易的决策权限为：公司拟与关联方达成的关联交易总额（含同一标的或与同一关联人在连续 12 个月内达成的关联交易累计额）在人民币 500 万以上、1,000 万以下的，由董事会审议。低于 500 万元的，由董事长决定；高于 1,000 万元的，由董事会审议通过后提请股东大会审议。公司的对外投资、收购出售资产事项、对外融资事项如果同时属于关联交易事项的，适用本款关于关联交易的决策权限。

（4）《公司章程》第一百一十三条规定，董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表

决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。

2、《股东大会议事规则》与《董事会议事规则》对关联交易决策及程序的规定

《股东大会议事规则》第四十条与《董事会议事规则》第五条、第十二条、第三十二条对《公司章程》中规定的关联交易的相关决策及回避程序进行了进一步的明确。

3、《关联交易决策制度》对关联交易的规范

公司根据《企业会计准则》、《公司法》及《公司章程》的有关规定，制定了《关联交易决策制度》，对关联交易的认定、决策程序、信息披露等方面进行了详细的规定。

4、《独立董事工作制度》对关联交易的规范

（1）《独立董事工作制度》第十二条规定，重大关联交易应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事在作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告。

（2）《独立董事工作制度》第十三条规定，独立董事还应当对需要披露的关联交易事项向董事会或股东大会发表独立意见。

5、《对外担保决策制度》对关联交易作出的规定

《对外担保决策制度》第十三条规定，公司对关联方提供的担保须经股东大会审议通过。

股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联方提供的担保议案时，该股东或受实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。

（五）报告期内独立董事对关联交易的独立意见

公司独立董事对报告期内关联交易事项发表意见如下：

“报告期内公司与关联方发生的关联交易符合《公司章程》等规章制度，是公司与关联方进行的正常商业行为，并按照公允性的原则进行定价，没有违反公开、公平、公正的原则，对公司持续经营能力和资产状况无不利影响，不存在损

害公司和中小股东利益的行为。”

（六）减少及规范关联交易承诺

为减少及规范关联交易，公司实际控制人吴启元与丁禾、持股 5%以上的股东、全体董事监事及高级管理人员向公司出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》，主要内容如下：

“（一）本人在作为君亭酒店的控股股东/实际控制人/持股 5%以上的股东/董事/监事/高级管理人员期间，本人及本人控制或施加重大影响的企业将不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用君亭酒店及其子公司资金，不与君亭酒店及其子公司之间发生非交易性资金往来。在任何情况下，不要求君亭酒店及其子公司向本人及本人控制或施加重大影响的企业提供任何形式的担保。

（二）本人在作为君亭酒店的控股股东/实际控制人/持股 5%以上的股东/董事/监事/高级管理人员期间，本人及本人控制或施加重大影响的企业将尽量避免和减少与君亭酒店及其子公司之间发生关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人承诺将遵循市场化的定价原则，依法签订协议，严格按照君亭酒店《公司章程（草案）》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》以及关联交易决策或管理制度等有关规定履行关联交易审议程序，履行回避表决和信息披露义务，保证不通过关联交易损害君亭酒店及其子公司以及其他股东的合法权益。

（三）本人如违反上述承诺与君亭酒店及其子公司进行交易，而给君亭酒店及其子公司造成损失的，本人将承担赔偿责任。

（四）本承诺函受中国法律管辖，对本人具有约束力。”

第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理

一、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员简要情况

（一）董事会成员

姓名	公司任职	提名人	本届任职起始日期
吴启元	董事长	吴启元	2018 年 5 月 18 日-2021 年 5 月 17 日
丁禾	董事	吴启元	
从波	董事、总经理	吴启元	
施晨宁	董事、副总经理、董事会秘书	吴启元	
甘圣宏	董事、副总经理	吴启元	
张勇	董事、财务总监	吴启元	2018 年 9 月 29 日-2021 年 5 月 17 日
姚先国	独立董事	董事会	2018 年 5 月 18 日-2021 年 5 月 17 日
张红英	独立董事	董事会	
谢建民	独立董事	董事会	

吴启元，男，现任公司董事长，其简历参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（一）控股股东及实际控制人的基本情况”。

丁禾，女，现任公司董事，其简历参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之 “六、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之 “（一）控股股东及实际控制人的基本情况”。

从波，男，现任公司董事、总经理，其简历参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（二）其他持有 5%以上股份的股东的基本情况”。

施晨宁，男，现任公司董事、副总经理、董事会秘书，其简历参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（二）其他持有 5%以上股份的股东的基本情况”。

甘圣宏，男，1969 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。1991 年 3 月至 1996 年 3 月于海南特区发展总公司从事实业开发工作；1996 年 4 月至 1999 年 9 月于宁波象山新光大宾馆从事前厅、客房、办公室工作；

1999 年 10 月至 2000 年 9 月于北仑新光大酒店从事前厅工作；2000 年 10 月至 2010 年 1 月于开元酒店集团历任管理公司总经理助理、北京区域总经理；2010 年 2 月至 2015 年 8 月于有限公司历任副总裁、执行总裁，另兼任宁波城市学院兼职教授；2015 年 8 月至今任君亭酒店董事、副总经理。另兼任上海君亭执行董事、上海同文执行董事、上海柏阳执行董事、杭州汇和执行董事、杭州灵溪执行董事、合肥君亭执行董事、广西君亭董事长兼经理、上海别院董事、南昌君亭副董事长等职务。

张勇，男，1976 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1997 年 12 月至 2005 年 7 月于浙江世贸君澜饭店（原浙江世贸中心大饭店）任财务；2005 年 7 月至 2007 年 8 月于杭州西湖四季都市酒店管理有限公司任财务负责人；2007 年 8 月至 2015 年 8 月于有限公司任财务总监；2015 年 8 月至今任君亭酒店财务总监，2018 年 9 月至今任君亭酒店董事。另兼任三亚朗廷董事、广西君亭董事等职务。

姚先国，男，1953 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。1982 年 9 月至 1985 年 5 月于浙江大学马列主义教研室任教师；1987 年 8 月至 1991 年 12 月于浙江大学经济系任副教授、副系主任；1992 年 1 月至 1993 年 1 月于浙江大学工商管理学院任教授、常务副院长；1993 年 2 月至 1999 年 8 月于浙江大学对外经济贸易学院任教授、常务副院长；1999 年 9 月至 2005 年 7 月于浙江大学经济学院任教授、常务副院长；2005 年 7 月至 2013 年 8 月于浙江大学公共管理学院任院长；2014 年 5 月至 2016 年 12 月于浙江大学社会科学学部任主任；2008 年 9 月至今于浙江省公共政策研究院任院长；2012 年至今于浙江大学公共政策研究院任院长；2017 年 5 月至今于浙江大学校学术委员会任副主任；2017 年 4 月至今任君亭酒店独立董事。另兼任中程科技有限公司董事、浙江大学创新技术研究院有限公司董事、浙江核新同花顺网络信息股份有限公司独立董事、浙江众合科技股份有限公司独立董事、琥珀能源有限公司独立董事等职务。

张红英，女，1966 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，副教授，浙江财经大学硕士生导师。1988 年 8 月至 2005 年 11 月，于浙江财经大学会计学院任教师；1992 年 7 月至 1993 年 1 月，于香港关黄陈方会计师事务所从事审计工作；2005 年 11 月至 2013 年 3 月于浙江财经大学会计学院任党总支副书记；

2013 年 3 月至今于浙江财经大学会计学院任党委书记、副院长；2017 年 4 月至今任君亭酒店独立董事。另兼任宁波华平智控科技股份有限公司独立董事、浙江美大实业股份有限公司独立董事、南华期货股份有限公司独立董事等职务。

谢建民，男，1956 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，助理经济师职称。1976 年 10 月至 1986 年 10 月于杭州市余杭县塘湾村任代课教师；1986 年 10 月至 1995 年 5 月于杭州花港饭店任部门经理、总经理助理；1995 年 5 月至 2000 年 6 月于浙江省旅游企业经济管理公司任总经理；2000 年 6 月至 2010 年 10 月于浙江省旅游集团酒店管理公司任总经理；2010 年 10 月至 2016 年 3 月于浙江省旅游集团有限责任公司任部门经理；2016 年 1 月至今于浙江省饭店业协会任秘书长；2017 年 4 月至今任君亭酒店独立董事。另兼任杭州雅谷艺术品有限公司监事、杭州映逸酒店咨询服务有限公司执行董事等职务。

（二）监事会成员

姓名	公司任职	提名人	本届任职起始日期
赵可	监事会主席、投资开发中心总经理	吴启元	2018 年 5 月 18 日-2021 年 5 月 17 日
许玥	监事、营销总监	吴启元	
王永君	监事、公关传媒经理	职工代表大会	

赵可，男，1975 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1993 年 6 月至 1996 年 6 月于杭州香格里拉酒店任前厅部主管；1996 年 5 月至 1997 年 10 月于杭州商学院饭店管理专业学习；1997 年 7 月至 1999 年 7 月于奔驰汽车东星公司任浙江市场开拓及发展总监；1999 年 9 月至 2002 年 9 月于义乌凯信大酒店历任房务总监、销售总监；2002 年 10 月至 2003 年 6 月于三亚银泰度假酒店任房务总监；2003 年 7 月至 2007 年 5 月于义乌颐和大酒店任酒店总经理；2007 年 6 月至 2015 年 12 月于义乌城中城及义乌华丰任总经理；2015 年 8 月至今任君亭酒店监事会主席、投资开发中心总经理。另兼任义乌务城中城总经理、义乌华丰总经理等职务。

许玥，男，1978 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2000 年 5 月至 2002 年 5 月于浙江新世纪大酒店任前厅部总台领班；2002 年 6 月至 2006 年 3 月于杭州红星文化大酒店任营销部主管；2006 年 4 月至 2006 年 10 月于浙江三联酒店管理有限公司任营销总监；2006 年 10 月至 2009 年 4 月于

杭州百瑞四季酒店任营销部经理；2009 年 4 月至 2010 年 4 月于杭州世贸君亭广场酒店任营销部经理；2010 年 4 月至 2014 年 5 月于有限公司任市场营销总监；2014 年 5 月至 2014 年 10 月于杭州湖滨任总经理；2014 年 11 月至 2015 年 9 月于杭州汇和任总经理；2015 年 8 月至今任君亭酒店监事、营销总监。另兼任上海君亭监事、合肥君亭监事、上海柏阳监事、杭州灵溪监事、杭州汇和监事、上海同文监事、杭州千越董事兼总经理、南昌君亭监事等职务。

王永君，男，1987 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2010 年 6 月至 2012 年 7 月于浙江世贸君澜大饭店人力资源部任人事助理；2012 年 8 月至 2013 年 6 月于浙江世贸君澜大饭店行政办任行政、公关助理；2013 年 6 月至 2014 年 3 月于浙江世贸君澜酒店管理有限公司营运中心任营运专员；2014 年 4 月至 2015 年 5 月于浙江世贸君澜酒店管理有限公司营销中心任公关传媒主任；2015 年 5 月至今于君亭酒店任公关传媒经理；2017 年 1 月至今任君亭酒店职工监事。

（三）高级管理人员

姓名	公司职务	任职期限
从波	董事、总经理	2018 年 6 月 1 日-2021 年 5 月 31 日
施晨宁	董事、副总经理、董事会秘书	
甘圣宏	董事、副总经理	
张勇	董事、财务总监	
张戈泉	副总经理	2018 年 8 月 28 日-2021 年 8 月 27 日

从波，男，现任公司董事、总经理，基本情况详见本节“一、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员简要情况”之“（一）董事会成员”。

施晨宁，男，现任公司董事、副总经理、董事会秘书，基本情况详见本节“一、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员简要情况”之“（一）董事会成员”。

甘圣宏，男，现任公司董事、副总经理，基本情况详见本节“一、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员简要情况”之“（一）董事会成员”。

张勇，男，现任公司董事、财务总监，基本情况详见本节“一、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员简要情况”之“（一）董事会成员”。

张戈泉，男，1967 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1997 年 7 月至 2006 年 5 月于浙江世贸君澜大饭店（原浙江世贸中心大饭店）任

安全消防主管；2006 年 5 月至 2011 年 10 月于富阳国际贸易中心大饭店任总经理助理；2011 年 10 月至 2016 年 10 月任上海中星君亭酒店、上海柏阳君亭酒店、上海同文君亭酒店、上海宜林君亭酒店总经理；2016 年 10 月至今，任君亭酒店上海区域总经理，现任君亭酒店副总经理。另兼任杭州芯君亭执行董事兼总经理、宁波欧华执行董事兼总经理、奉化君亭执行董事兼总经理、广西君亭董事、上海宇君食品有限公司执行董事等职务。

（四）其他核心人员

吴启元，男，现任公司董事长，其简历参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（一）控股股东及实际控制人的基本情况”。

从波，男，现任公司董事、总经理，基本情况详见本节“一、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员简要情况”之“（一）董事会成员”。

施晨宁，男，现任公司董事、副总经理、董事会秘书，基本情况详见本节“一、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员简要情况”之“（一）董事会成员”。

甘圣宏，男，现任公司董事、副总经理，基本情况详见本节“一、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员简要情况”之“（一）董事会成员”。

吴海浩，男，1950 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1966 年 8 月至 1984 年 12 月于杭州工具量具厂工作；1985 年 1 月至 1990 年 8 月于杭州市室内装饰中心任业务部主任；1990 年 9 月至 1994 年 10 月于浙江省商业厅晶工装饰任业务部主任；1994 年 11 月至 1998 年 8 月于杭州五洲大酒店任装饰总监；1998 年 9 月至 2015 年 5 月于君澜酒店任艺术总监；2015 年 5 月至今任君亭酒店艺术总监。

二、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员在其他单位的任职情况

姓名	公司职务	其他任职单位	与公司关系	担任职务
吴启元	董事长	杭州西湖四季投资管理有限公司	实际控制人控制的企业	监事
		义乌世贸君亭华丰酒店有限公司	全资子公司	执行董事
		义乌世贸君亭城中城酒店有限公司	全资子公司	执行董事

姓名	公司职务	其他任职单位	与公司关系	担任职务
		绍兴柯桥世贸君亭都市酒店有限公司	全资子公司	董事长
		杭州世贸君亭华闰酒店有限公司	全资子公司	董事长
		杭州世贸西湖四季艺联都市酒店有限公司	控股子公司	董事长
		杭州玖崛投资咨询有限公司	实际控制人担任监事的企业	监事
		杭州九源基因工程有限公司	实际控制人担任董事的企业	董事
丁禾	董事	杭州西湖四季投资管理有限公司	实际控制人控制的企业	执行董事、总经理
		义乌世贸君亭华丰酒店有限公司	全资子公司	监事
		义乌世贸君亭城中城酒店有限公司	全资子公司	监事
		绍兴柯桥世贸君亭都市酒店有限公司	全资子公司	副董事长
		杭州世贸君亭华闰酒店有限公司	全资子公司	董事、总经理
		杭州世贸西湖四季艺联都市酒店有限公司	控股子公司	董事
从波	董事、总经理	杭州盈泰科技有限公司	公司董事担任董事的企业	董事
		杭州蓝通科技有限公司	公司董事担任董事的企业	董事
		杭州融鼎科技有限公司	公司董事担任监事的企业	监事
		杭州天盾信息安全有限公司	公司董事担任监事的企业	监事
		三亚朗廷酒店有限公司	控股子公司	董事长
甘圣宏	董事、副总经理	上海君亭酒店管理有限公司	全资子公司	执行董事
		上海君亭酒店管理有限公司中星君亭大酒店	全资子公司分公司	总经理
		上海同文君亭酒店管理有限公司	全资子公司	执行董事
		上海柏阳君亭酒店管理有限公司	全资子公司	执行董事
		杭州汇和君亭酒店管理有限公司	全资子公司	执行董事
		杭州灵溪君亭酒店管理有限公司	全资子公司	执行董事
		合肥君亭西湖四季酒店管理有限公司	全资子公司	执行董事
		广西君亭酒店管理有限公司	控股子公司	董事长、经理
		上海君亭别院酒店管理有限公司	控股子公司	董事
		南昌市君亭红牛酒店管理有限公司	参股公司	副董事长

姓名	公司职务	其他任职单位	与公司关系	担任职务
		宁波卓元文化旅游发展有限公司	公司董事担任监事的企业	监事
张勇	董事、财务总监	三亚朗廷酒店有限公司	控股子公司	董事
		广西君亭酒店管理有限公司	控股子公司	董事
姚先国	独立董事	浙江核新同花顺网络信息股份有限公司	公司董事担任董事的企业	独立董事
		中程科技有限公司	公司董事担任董事的企业	董事
		浙江大学创新技术研究院有限公司	公司董事担任董事的企业	董事
		浙江众合科技股份有限公司	公司董事担任董事的企业	独立董事
		琥珀能源有限公司	公司董事担任董事的企业	独立董事
张红英	独立董事	浙江美大实业股份有限公司	公司董事担任董事的企业	独立董事
		宁波华平智控科技股份有限公司	公司董事担任董事的企业	独立董事
		南华期货股份有限公司	公司董事担任董事的企业	独立董事
谢建民	独立董事	杭州雅谷艺术品有限公司	公司董事担任监事的企业	监事
		杭州映逸酒店咨询服务有限公司	公司董事担任董事的企业	执行董事
赵可	监事会主席、投资开发中心总经理	义乌世贸君亭城中城酒店有限公司	全资子公司	总经理
		义乌世贸君亭华丰酒店有限公司	全资子公司	总经理
许玥	监事、营销总监	上海君亭酒店管理有限公司	全资子公司	监事
		合肥君亭西湖四季酒店管理有限公司	全资子公司	监事
		上海柏阳君亭酒店管理有限公司	全资子公司	监事
		杭州灵溪君亭酒店管理有限公司	全资子公司	监事
		杭州汇和君亭酒店管理有限公司	全资子公司	监事
		上海同文君亭酒店管理有限公司	全资子公司	监事
		千越君亭酒店管理有限公司	控股子公司	董事、总经理
		南昌市君亭红牛酒店管理有限公司杭州	参股公司	监事
张戈泉	副总经理	杭州芯君亭酒店有限公司	全资子公司	执行董事、总经理

姓名	公司职务	其他任职单位	与公司关系	担任职务
		宁波欧华君亭酒店管理有限公司	全资子公司	执行董事、总经理
		宁波奉化夜泊君亭酒店有限公司	全资子公司	执行董事、总经理
		广西君亭酒店管理有限公司	控股子公司	董事
		千越君亭酒店管理有限公司	控股子公司	董事
		上海宇君食品有限公司	公司高管担任董事的企业	执行董事

除上述兼职情况外，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员均未在其他单位兼职。

三、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员存在的亲属关系

吴启元与丁禾系夫妻关系，除此之外，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员相互之间不存在其他亲属关系。

四、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员及其近亲属持股情况

（一）直接持股情况

截至本招股说明书签署日，董事、监事、高级管理人员和其他核心人员直接持有公司股份情况如下：

姓名	担任公司职务	持股额（股）	持股比例（%）
吴启元	董事长	29,323,125	48.5442
丁禾	董事	-	-
从波	董事、总经理	15,619,500	25.8580
施晨宁	董事、副总经理、董事会秘书	8,292,375	13.7280
吴海浩	艺术总监	2,632,500	4.3581
甘圣宏	董事、副总经理	877,500	1.4527
张勇	董事、财务总监	877,500	1.4527
张戈泉	副总经理	-	-
合计		**57,622,500**	**95.3937**

除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属

不存在其他直接持有发行人股份的情况。

（二）间接持股情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员不存在间接持有公司股份的情况。

（三）报告期内持股比例的增减变动及质押或冻结情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员及其近亲属直接持有公司股份比例的增减变动情况如下表所示：

姓名	2016 年 1 月至 2017 年 12 月	2017 年 12 月至今
吴启元	50.1250%	48.5442%
丁禾	-	-
从波	26.7000%	25.8580%
施晨宁	14.1750%	13.7280%
吴海浩	4.5000%	4.3581%
甘圣宏	1.5000%	1.4527%
沈玮	1.5000%	1.4527%
张勇	1.5000%	1.4527%
张戈泉	-	-

公司董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属直接或间接持有公司及其前身有限公司股份的增减变动履行了必要的审议程序，相关股权变动价款已足额支付。

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属所持有的公司股份均不存在质押或冻结的情况。

五、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员的其它对外投资情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的对外投资与公司不存在利益冲突，具体情况如下：

投资人	公司职务	对外投资公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
吴启元		杭州西湖四季投资管理有限公司	450.00	10.0000

	董事长、总经理	杭州玖崛投资咨询有限公司	5.00	20.0000
		杭州维泰投资有限公司	686.00	7.2886
		上海联创永沂股权投资中心（有限合伙）	70,000.00	2.1429
		上海康瑜投资管理中心（有限合伙）	1,080.00	18.5200
		济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业（有限合伙）	200,000.00	1.0000
丁禾	董事	杭州西湖四季投资管理有限公司	450.00	90.0000
从波	董事、总经理	杭州盈泰科技有限公司	50.00	21.0600
		杭州融鼎科技有限公司	120.00	21.1300
		杭州蓝通科技有限公司	300.00	5.4067
		杭州天盾信息安全有限公司	80.00	8.9250
姚先国	独立董事	杭州大居科技有限公司	100.00	30.0000
		浙江叁农投资管理有限公司	3,080.00	2.9221
张戈泉	副总经理	杭州云蝶服饰有限公司	51.00	60.7843

上述人员的上述对外投资与发行人业务不同，不存在利益冲突，除上述投资外，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员不存在其他对外投资情况。

六、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬情况

发行人董事（独立董事除外）、监事、高级管理人员及其他核心人员的薪酬主要由基本工资及年终效益奖组成，相关人员的薪酬主要根据职级、个人资历、工作量等确定。发行人薪酬与考核委员会负责制定、审查公司董事及高级管理人员的薪酬政策与方案，负责制定公司董事及高级管理人员的考核标准并进行考核。在公司领取薪酬的董事、监事、高级管理人员及其他核心人员，公司依法为其缴纳社会保险和住房公积金，此外不存在其他待遇和退休金计划。

独立董事除在本公司领取独立董事津贴外，不享受其他福利待遇。独立董事津贴由公司股东大会审议通过。

2016 年、2017 年和 2018 年度，发行人董事、监事、高级管理人员及其他核心人员每年的薪酬总额分别为 353.08 万元、379.02 万元和 436.77 万元，占发行人同期利润总额的比重分别为 7.00%、4.90%和 5.86%。

2018 年度公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员在公司及其关联方领取薪酬的情况如下：

姓名	担任公司职务	2018 年度（万元）	在公司关联方领取薪酬（万元）	是否享受到其他待遇和退休金计划
吴启元	董事长	-	-	否
丁禾	董事	39.99	-	否
从波	董事、总经理	62.16	-	否
施晨宁	董事、副总经理、董事会秘书	46.07	-	否
甘圣宏	董事、副总经理	58.20	-	否
赵可	监事会主席、投资开发中心总经理	39.21	-	否
沈玮	董事、副总经理（注 1）	23.84		否
张勇	董事、财务总监	39.00	-	否
许玥	监事、营销总监	39.84	-	否
王永君	监事、公关传媒经理	12.04	-	否
姚先国	独立董事（注 2）	7.22	-	否
张红英	独立董事（注 2）	7.22	-	否
谢建民	独立董事（注 2）	7.22	-	否
张戈泉	副总经理（注 3）	26.32	-	否
吴海浩	艺术总监	28.44	-	否

注 1：2018 年 8 月 31 日，沈玮因个人原因辞去公司董事职务，自 2018 年 9 月起不再从发行人领取薪酬。

注 2：公司独立董事姚先国、张红英、谢建民均为 2017 年 5 月聘任，自 2017 年 6 月起在发行人处领取津贴。

注 3：2018 年 8 月 28 日，公司任命张戈泉为副总经理，自 2018 年 9 月起其薪酬计入高级管理人员薪酬范围。

除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员在公司及其关联方处不存在领取其他收入及享受其他待遇或退休金计划的情况。

七、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员与发行人签订协议及其履行情况

在发行人任职并专职领薪的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员与发行人均签有带保密条款的《劳动合同》、《聘用协议》，对勤勉尽责、保守商业机密、重大知识产权等方面作了规定，公司独立董事姚先国、谢建民、张红英与公司签订了《聘用协议》。

截至本招股说明书签署日，上述《劳动合同》和《聘用协议》均得到了有效

的执行，未出现不履行相关协议的情况。

八、董事、监事、高级管理人员了解股票发行上市相关法律法规及其法定义务责任的情况

公司的董事、监事、高级管理人员通过参加保荐机构、发行人律师和会计师组织的上市辅导培训，系统学习了包括《公司法》、《证券法》、《上市公司股东大会规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》等相关法律、法规。

公司的董事、监事、高级管理人员已充分了解股票发行上市相关法律法规及其法定义务责任，知悉上市公司及其董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任。

九、董事、监事、高级管理人员报告期内的变动情况

（一）董事变动情况

2015 年 8 月 28 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举吴启元、丁禾、从波、施晨宁、甘圣宏为公司董事，组成公司第一届董事会，任期三年。

2017 年 5 月 10 日，公司召开 2016 年度股东大会，选举姚先国、张红英、谢建民、沈玮为公司第一届董事会成员，其中，姚先国、张红英、谢建民为公司独立董事。

2018 年 5 月 18 日，公司召开 2017 年度股东大会，选举吴启元、丁禾、从波、甘圣宏、施晨宁、沈玮、姚先国、张红英、谢建民为公司第二届董事会成员，任期三年。其中，姚先国、张红英、谢建民为公司独立董事。

2018 年 8 月 31 日，沈玮因个人原因辞去董事职务；9 月 29 日，公司 2018 年第二次临时股东大会选举张勇为公司董事。

报告期内公司董事人数的变动，系因原董事因个人原因辞去董事职务及公司按照有关法律、法规健全公司治理机制的需要。

（二）监事变动情况

2015 年 8 月 28 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举赵可、许玥为公司监事，与职工代表大会选举出的职工代表监事饶翠组成公司第一届监事会，任期三年。

2017 年 1 月 18 日，饶翠因个人工作需要辞去职工代表监事职务，同年 1 月 20 日，公司召开职工代表大会选举新任职工代表监事王永君，与赵可、许玥两位监事组成公司第一届监事会。

2018 年 5 月 18 日，公司召开 2017 年度股东大会，选举赵可、许玥为第二届监事会股东代表监事，与职工代表监事王永君共同组成公司第二届监事会，任期三年。

报告期内公司监事人数的变动，系原职工代表监事因工作需要辞职及公司按照有关法律、法规健全公司治理机制的需要。

（三）高级管理人员变动情况

2015 年 8 月 28 日，公司第一届董事会第一次会议聘任从波为公司总经理，甘圣宏、沈玮、施晨宁为副总经理，张勇为财务负责人，施晨宁为董事会秘书。

2018 年 6 月 1 日，公司第二届董事会第一次会议续聘从波为公司总经理，甘圣宏、沈玮、施晨宁为副总经理，张勇为财务总监，施晨宁为董事会秘书。

2018 年 8 月 28 日，公司召开第二届董事会第二次会议，选举张戈泉为公司副总经理，同时免去沈玮的副总经理职务。

报告期内，公司高级管理人员组成的管理团队较为稳定。股份公司成立后，高级管理人员的增加及变动，系原高级管理人员因个人原因辞职及公司按照有关法律、法规健全公司治理机制的需要。

综上，报告期内，公司董事、监事、高级管理人员的变动符合相关规定，履行了必要的法律程序，未发生重大变动。

十、公司法人治理结构建立健全及运行情况

公司设立以来，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》等法律法规的要求对公司章程进行了修订，逐步建立健全了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《独立董事工作制度》、《董事会秘书工作细则》、《董事会投资决策委员会工作细则》、《董事会战略委员会工作细则》、《董事会提名委员会工作细则》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》、《董事会审计委员会工作细则》、《对外投资管理制度》、《对外担保决策制度》、《关联交易决策制度》、《内部审计制度》等

公司治理的基础制度。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会依法独立运作，相关人员能切实履行各自的权利、义务与职责。

（一）股东大会制度建立健全及运行情况

公司在《公司章程》中明确规定了股东的权利和义务、股东大会的权力和决策程序，并制定了《股东大会议事规则》。对股东大会的职权、召开方式、表决方式等作出了明确规定。股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，应当于上一会计年度结束后的 6 个月内举行。《股东大会议事规则》分别从股东大会的类型及召集、股东会议的提案和召开程序、会议的表决程序、决议的形成和执行等方面详细规定了股东行使权力的方式以及股东大会作为公司最高权力机构的基本职能。

公司设立股份公司以来，共召开 14 次股东大会。历次股东大会的召集人和出席会议人员资格均合法、有效，历次股东大会的表决程序及表决结果均合法有效，股东大会、股东依法履行了《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》等相关规定赋予的权利和义务，不存在违反《公司法》及其他相关规定行使职权的情形。

（二）董事会制度建立健全及运行情况

2015 年 8 月 28 日，公司创立大会审议通过了《董事会议事规则》，其对董事会的职权、召开方式、表决方式等作出了明确规定。2017 年 4 月 19 日，公司第一届董事会第九次会议审议通过了《关于设立董事会各专门委员会并选举各专门委员会委员的议案》，董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会 4 个专门委员会。2017 年 8 月 24 日，公司第一届董事会第十一次会议审议通过了《关于<设立董事会投资决策委员会并选举投资决策委员会委员>的议案》，增设了投资决策委员会。

公司董事会由 9 人组成，其中独立董事 3 人，设董事长 1 人，董事由股东大会选举或更换，任期三年，任期届满可连选连任。董事长由董事会选举产生。董事会对股东大会负责，每年至少召开两次会议。

自设立股份公司以来，公司共召开了 21 次董事会，公司全体董事均出席了会议，董事会秘书、监事列席了会议，董事会会议均由董事长主持。公司历次董事会的召开、决议内容及签署合法、合规、真实、有效。历次董事会对高管人事

任免、公司章程的修改、基本制度的制定、关联交易、财务预算与决算、首次公开发行股票并在创业板上市和募集资金运用等事项进行审议并作出有效决议。历次董事会按照《公司章程》、《董事会议事规则》及相关规定，规范运作，不存在董事会违反《公司法》及其他相关规定行使职权的情形。

（三）监事会制度建立健全及运行情况

2015 年 8 月 28 日，公司创立大会审议通过了《监事会议事规则》，对监事会的职权、召开方式、表决方式等作出了明确规定。监事会会议分为定期会议和临时会议，定期会议每 6 个月至少召开一次。

公司监事会由 3 人组成，设监事会主席 1 人，包括 2 名由股东大会选举产生的股东监事和 1 名由公司职工代表大会选举产生的职工监事。监事由股东大会选举或更换，职工监事由职工代表大会选举或更换，任期三年，任期届满可连选连任。监事会主席由监事会选举产生。

自设立股份公司以来，公司共召开了 13 次监事会，公司监事出席了会议，监事会会议均由监事会主席主持。公司历次监事会会议的召集、出席、议事、表决均符合相关规定，决议内容及决议的签署合法、合规、真实、有效。历次监事会对监事会主席的选举、财务预算与决算、公司利润分配等事项进行审议并做出有效决议，对公司财务工作、董事及高级管理人员的工作、重大生产经营等重大事宜实施了有效监督。历次监事会按照《公司章程》、《监事会议事规则》及相关规定，规范运作，不存在监事会违反《公司法》及其他相关规定行使职权的情形。

（四）独立董事制度建立健全及运行情况

依据《公司法》和《证券法》等相关法律法规要求，公司制定了《公司章程》和《独立董事工作制度》等规范。公司董事会成员中有 3 名独立董事（其中包括一名会计专业人士），占董事会成员三分之一以上，符合相关规定要求。独立董事的提名与任职符合相关法律法规及《公司章程》、《独立董事工作制度》等的规定。

自公司设立独立董事以来，独立董事出席了全部股东大会会议、董事会会议，能够依据《公司法》、《公司章程》、《独立董事工作制度》等相关规定，谨慎、勤勉、尽责、独立地履行相关权利和义务，及时了解公司业务、财务等经营管理情

况，认真审议各项会议议案，在完善公司治理结构、公司战略发展选择等方面发挥了积极作用，保护了全体股东的利益。

（五）董事会专门委员会设置及运行情况

1、董事会专门委员会的设置情况

2017 年 4 月 19 日，公司召开第一届董事会第九次会议，成立了董事会各专门委员会，包括战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会。审议并通过了《战略委员会工作细则》、《审计委员会工作细则》、《薪酬与考核委员会工作细则》和《提名委员会工作细则》，确保了董事会对管理层的有效监督，协助董事会履行职责，进一步完善了本公司的公司治理结构。2017 年 8 月 24 日，公司召开第一届董事会第十一次会议，增设了投资决策委员会，审议并通过了《投资决策委员会工作细则》。

各专门委员会成员全部由董事组成，具体构成情况如下：

委员会	主任委员	成员
投资决策委员会	吴启元	吴启元、从波、施晨宁、张勇、谢建民
战略委员会	吴启元	吴启元、从波、甘圣宏、施晨宁、谢建民
审计委员会	张红英	张红英、姚先国、施晨宁
薪酬与考核委员会	谢建民	谢建民、张红英、从波
提名委员会	姚先国	姚先国、谢建民、丁禾

2、专门委员会的运行情况

公司各专门委员会自设立以来运行情况良好，各专门委员会根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》、各委员会工作细则等规定，规范运作。各位委员谨慎、认真、勤勉地履行了相应权利和义务。各专门委员会的建立和运行，为提高公司治理水平发挥了重要作用。

（六）董事会秘书制度的建立健全及运行情况

根据《公司法》、《证券法》等相关法律法规的要求，公司制定了《公司章程》和《董事会秘书工作细则》等规范。公司设立董事会秘书一名，负责协调和组织公司的信息披露事务。

公司董事会秘书按照《公司章程》的有关规定开展工作，出席了公司历次董事会、股东大会，为独立董事及其他董事提供会议材料、会议通知等相关文件，

按照有关规定完成历次会议记录，较好地履行了相关职责。

十一、管理层对内部控制的自我评估和注册会计师的鉴证意见

（一）公司管理层对内部控制的自我评估

公司成立以来，一直致力于内部控制制度的制定和完善，建立并逐步健全法人治理结构，建立了包括财务管理制度、人力资源管理制度、销售管理制度、采购管理制度及内部审计制度在内的内部控制制度。

公司管理层认为：本公司在内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等各个方面已经建立了规范、完整、有效的内控制度体系，本公司内部控制制度有效运行，保证了公司经营管理的正常进行,具有合规性、完整性和有效性。本公司根据财政部颁布的《企业内部控制基本规范》的要求，于 2018 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

（二）注册会计师对公司内部控制的鉴证意见

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）就公司内部控制的有效性出具了瑞华核字【2019】31290008 号《内部控制鉴证报告》，认为：“我们认为，君亭酒店公司于 2018 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。”

十二、发行人报告期违法违规行为情况

发行人严格按照《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定规范运作、依法经营。根据工商、税收、土地、环保、劳动与社会保障等主管部门的证明或意见，及保荐机构、发行人律师的审慎核查，公司报告期内不存在重大违法违规行为。报告期内公司受到的行政处罚列示如下：

（一）基本情况

1、2016年1月20日，杭州市公安消防支队上城区大队对杭州湖滨出具《行政处罚决定书》（上公（消）行罚决字〔2016〕20011号），认定杭州湖滨存在以下违法事实：楼梯间内电器线路未穿管敷设，责令该单位进行复查后，并未得到及时改正。

上述违法事实违反了《中华人民共和国消防法》第二十七条第二款“电器产

品、燃气用具的安装、使用及其线路、管路的设计、敷设、维护保养、检测，必须符合消防技术标准和管理规定”的规定。杭州市公安消防支队上城区大队据此对杭州湖滨处以罚款1,000元的行政处罚，并责令其停止使用违规电路。杭州湖滨受到处罚后已按时缴纳了相关罚款并及时按照处罚机关的要求作出了整改。

根据《杭州市消防行政处罚裁量标准》第七条规定：“根据消防安全违法行为的事实、性质、情节、危害后果及单位（场所）的规模、使用性质，罚款处罚标准划分为较轻、一般、较重三个处罚阶次。同时，法定罚款幅度按照0-30%、30%-70%、70%-100%划分为三个区间，分别对应较轻、一般、较重三个处罚阶次”；《中华人民共和国消防法》第六十六条规定“经营主体线路、管路设计、敷设不符合消防技术标准和管理规定的，应处以1,000~5,000元的罚款。”因此，杭州湖滨受到的处罚属于较轻处罚（尚未达到法定罚款幅度30%以上）。保荐机构和发行人律师认为，该处罚不属于重大违法违规情形，不会对本次发行上市构成实质性障碍。

2、2016年1月20日，杭州市公安消防支队上城区大队对杭州湖滨出具《行政处罚决定书》（上公（消）行罚决字〔2016〕20014号），认定杭州湖滨存在以下违法事实：消防控制室未实行二十四小时值班制度。

上述违法事实违反了《浙江省消防条例》第三十一条第二款“消防控制室实行二十四小时值班制度；值班操作人员应当持消防职业资格证上岗，掌握火警处置及启动消防设施设备的程序和方法，确保及时发现并准确处理火灾和故障报警”的规定。杭州市公安消防支队上城区大队据此对杭州湖滨处以罚款2,000元的行政处罚。杭州湖滨受到处罚后已按时缴纳了相关罚款并及时按照处罚机关的要求作出了整改。

根据《杭州市消防行政处罚裁量标准》第七条规定：“根据消防安全违法行为的事实、性质、情节、危害后果及单位（场所）的规模、使用性质，罚款处罚标准划分为较轻、一般、较重三个处罚阶次。同时，法定罚款幅度按照0-30%、30%-70%、70%-100%划分为三个区间，分别对应较轻、一般、较重三个处罚阶次”；《浙江省消防条例》第六十条规定：“违反本条例第三十一条规定，施工现场未落实消防安全措施的，责令限期改正；逾期不改正的，责令停止施工，并处二千元以上二万元以下罚款。”因此，杭州湖滨受到的处罚属于较轻处罚（尚未达到法定罚款幅度30%以上）。保荐机构和发行人律师认为，该处罚不属于重

大违法违规情形，不会对本次发行上市构成实质性障碍。

3、2018年11月22日，杭州市上城区卫生和计划生育局对杭州湖滨出具《行政处罚事先告知书》（杭上卫公罚告〔2018〕0268号），认定杭州湖滨存在以下违法事实：酒店前台接待人员黄师未取得有效健康证从事顾客接待工作。

上述违法事实违反了《公共场所卫生管理条例实施细则》第十条第一款“公共场所经营者应当组织从业人员每年进行健康检查，从业人员在取得有效健康合格证明后方可上岗”的规定。杭州市上城区卫生和计划生育局据此对杭州湖滨处以警告、罚款500元的行政处罚。杭州湖滨受到上述处罚后已按时缴纳了相关罚款并及时按照处罚机关的要求作出了整改。

根据《浙江省卫生健康委关于印发重大行政执法决定法制审核办法的通知》（浙卫发〔2018〕59号）第三条，“较大数额的重大行政处罚决定”中较大数额的标准，依照《浙江省人民政府法制办公室关于明确实施行政处罚适用听证程序较大数额罚款标准的函》（浙府法发〔2014〕10号）的规定，“卫生和计划生育系统之子系统卫生管理中对组织和经营性活动施加行政处罚适用的较大数额标准为5万元以上”。因此，杭州湖滨受到的处罚未达到较大数额的重大行政处罚的标准。保荐机构和发行人律师认为，该处罚不属于重大违法违规情形，不会对本次发行上市构成实质性障碍。

4、2016年3月4日，义乌市公安局对义乌华丰出具《行政处罚决定书》（义公（城）行罚决字〔2016〕12119号），认定义乌华丰存在以下违法事实：未在显要位置张贴禁毒警示标志，未按照规定落实禁毒防范措施。

上述违法事实违反了《浙江省禁毒条例》第十二条第二款“娱乐场所和经营服务场所应当按照国家、省有关规定，在显要位置张贴或者摆放禁毒警示标志、禁毒宣传品，公布举报电话，对本场所从业人员进行毒品预防教育培训，与公安机关签订禁毒责任书，依法落实禁毒防范措施，预防毒品违法犯罪行为在本场所内发生”的规定。义乌市公安局据此对义乌华丰处以罚款5,000元的行政处罚。义乌华丰受到处罚后已按时缴纳了相关罚款并及时按照处罚机关的要求作出了整改。

根据《浙江省禁毒条例》第四十五条第二款规定：“娱乐场所和经营服务场所未按照规定落实禁毒防范措施，发生涉毒案件的，由公安机关对场所处五千元以上五万元以下罚款，并可对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一千元

以上三千元以下罚款。”义乌华丰受到的处罚为法定罚款幅度的下限，且情节较轻，并进行了积极的整改规范。此外，义乌市公安局稠城派出所已对该处罚作出书面说明，证明该处罚“属于一般性行政处罚”。保荐机构和发行人律师认为，该处罚不属于重大违法违规情形，不会对本次发行上市构成实质性障碍。

5、2017年5月25日，杭州市下城区市场监督管理局对杭州华闰出具《行政处罚决定书》（下市管处字〔2017〕3017号），认定杭州华闰存在以下违法事实：两台电梯的检验合格有限期已过时效并未上报相关机构检验仍在通电使用，存在事故隐患。

上述违法事实违反了《中华人民共和国特种设备安全法》第四十条第一款和第三款“未经定期检验或者检验不合格的特种设备，不得继续使用”的规定。杭州市下城区市场监督管理局据此对杭州华闰处以罚款30,000元的行政处罚并责令其停止使用超期未经检验的特种设备。杭州华闰受到处罚后已按时缴纳了相关罚款并及时按照处罚机关的要求作出了整改。

根据《中华人民共和国特种设备安全法》第八十四条第一款规定：“使用未取得许可生产，未经检验或者检验不合格的特种设备，或者国家明令淘汰、已经报废的特种设备的，处三万元以上三十万元以下罚款。”；《杭州市质量监督行政处罚裁量细则》第一部分第十四条第一款规定：“较轻标准（含从轻处罚标准）：根据具体情况，在依法可以选择的几种处罚各类中，选择较轻的处罚种类，或在（法定幅度上限+法定幅度下限）×30%以下给予处罚。”杭州华闰受到的罚款金额较小，情节较轻，并进行了积极的整改规范。此外，杭州市下城区市场监督管理局已出具专项证明，证明该处罚“不属于重大行政处罚”。保荐机构和发行人律师认为，该处罚不属于重大违法违规情形，不会对本次发行上市构成实质性障碍。

6、2016年6月29日，杭州市地方税务局西湖税务分局对杭州艺联出具《税务行政处罚决定书》（杭地税西罚〔2016〕125号），认定杭州艺联存在以下违法事实：遗失通用机打发票（有奖专用）一张。

上述违法事实违反了《中华人民共和国发票管理办法》第三十六条“跨规定的使用区域携带、邮寄、运输空白发票，以及携带、邮寄或者运输空白发票出入境的，由税务机关责令改正，可以处1万元以下的罚款；情节严重的，处1万元以上3万元以下的罚款；有违法所得的予以没收。丢失发票或者擅自损毁发票的，

依照前款规定处罚”的规定。杭州市地方税务局西湖税务分局据此对杭州艺联处以罚款1,050元的行政处罚。杭州艺联受到上述处罚后已按时缴纳了相关罚款并及时按照处罚机关的要求作出了整改。杭州艺联受到的罚款金额较小，不属于情节严重的处罚情形，并进行了积极的整改规范。保荐机构和发行人律师认为，该处罚不属于重大违法违规情形，不会对本次发行上市构成实质性障碍。

7、2018年6月19日，国家税务总局杭州市上城区税务局对杭州千越出具《税务行政处罚决定书（简易）》（杭国简罚[2018]10599号），认定杭州千越存在以下违法事实：2018年5月1日至2018年5月31日增值税（其他现代服务）未按期进行申报。

上述违法事实违反了《中华人民共和国税收征收管理法》第六十二条“纳税人未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料的，或者扣缴义务人未按照规定的期限向税务机关报送代扣代缴、代收代缴税款报告表和有关资料的，由税务机关责令限期改正，可以处二千元以下的罚款；情节严重的，可以处二千元以上一万元以下的罚款”的规定。国家税务总局杭州市上城区税务局据此对杭州千越处以罚款200元的行政处罚。杭州艺联受到处罚后已按时缴纳了相关罚款并及时按照处罚机关的要求作出了整改。杭州千越受到的罚款金额较小，不属于情节严重的处罚情形，并进行了积极的整改规范。保荐机构和发行人律师认为，该处罚不属于重大违法违规情形，不会对本次发行上市构成实质性障碍。

8、2017年1月23日，上海市虹口区文化市场行政执法大队对上海同文出具《行政处罚决定书》（第2020160046号），认定上海同文存在以下违法事实：擅自安装和使用卫星地面接收设施。

上述违法事实违反了《卫星电视广播地面接收设施管理规定》第七条“单位设置卫星地面接收设施的，必须向当地县、市人民政府广播电视行政管理部门提出申请，报省、自治区、直辖市人民政府广播电视行政管理部门审批，凭审批机关开具的证明购买卫星地面接收设施。卫星地面接收设施安装完毕，由审批机关发给《接收卫星传送的电视节目许可证》”的规定。上海市虹口区文化市场行政执法大队据此对上海同文处以没收卫星接收机、处罚3,000元的行政处罚。上海同文受到上述处罚后已按时缴纳了相关罚款并及时按照处罚机关的要求作出了整改。

根据《卫星电视广播地面接收设施管理规定》第十条第三款的规定：“违反

本规定，擅自安装和使用卫星地面接收设施的，由广播电视行政管理部门没收其安装和使用的卫星地面接收设施，对个人可以并处5000元以下的罚款，对单位可以并处5万元以下的罚款。”上海同文受到的罚款金额较小，且情节较轻，并进行了积极的整改规范。保荐机构和发行人律师认为，该处罚不属于重大违法违规情形，不会对本次发行上市构成实质性障碍。

除上述行政处罚外，报告期内，发行人及其董事、监事和高级管理人员严格按照《公司章程》及相关法律法规的规定开展经营，不存在其他行政处罚或违法违规的情形。

十三、发行人报告期资金占用和对外担保情况

报告期内，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用的情况。

公司的《公司章程》、《对外担保决策制度》中已明确对外担保的审批权限和审议程序。报告期内，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行担保的情况。

十四、发行人资金管理、对外投资、担保事项的政策、制度安排和执行情况

根据《公司章程》、《对外投资管理制度》、《对外担保决策制度》、《独立董事工作制度》及其他相关内控制度，发行人资金管理、对外投资与担保事项相关主要制度安排如下：

（一）资金管理制度及执行情况

公司已建立了严格的资金管理制度，对现金收入支出管理、现金库存管理、银行存款收支管理、票据管理、费用报销等资金支出事项审批流程等方面做出了明确规定，有效的保证公司的资金安全和规范运行。

（二）对外投资制度及执行情况

1、对外投资政策和制度安排

为了加强公司对外投资活动的内部控制，规范公司的对外投资行为，防范对外投资风险，保障对外投资安全，提高对外投资效益，公司通过《公司章程》、

《对外投资管理制度》等制度对公司的对外投资进行管理。

2、对外投资的审批权限

根据发行人《对外投资管理制度》规定，董事会运用公司资产作出的单笔或一个会计年度内购买、出售重大资产事项，不超过公司最近一期经审计总资产的30%；超过30%的，应由董事会审议通过后提请股东大会审议。低于5%的，由董事长决定。

股东大会、董事会或总经理对投资事项作出决议时，与该投资事项有关联关系或其他利害关系的股东、董事或总经理办公会参会人员应当回避表决。

3、对外投资的实施程序

经股东大会、董事会或总经理决议通过后，董事长、总经理或其他授权代表处理投资相关事宜，包括但不限于签署有关法律文件。

董事长、总经理或其他授权代表可根据具体情况先行签订投资协议草案，但该投资须经公司股东大会、董事会或总经理等有关机构决议通过后方可生效和实施。投资协议草案由公司财务部与公司其他职能部门参与起草或准备，也可由董事长、总经理指定人员起草或准备。重大投资协议应当经公司聘请的律师事务所审阅或出具法律意见书。任何个人不得超越公司规定程序擅自签订投资协议草案。

有关投资协议生效后，签署阶段的项目人员应当及时将协议抄送公司财务部及其他相关职能部门，并将相关情况做成书面总结报告一并移交。公司财务部应督促公司相关职能部门按照协议约定及时实施协议所规定的内容。

投资项目实施完毕后，公司财务部应督促公司相关职能部门于项目完成后三十日内将项目的运作情况报告公司总经理及董事会。

4、对外投资制度的执行情况

公司自建立对外投资制度以来，公司对外投资事项一直严格按照对外投资制度进行，未发生违规对外投资的情况。

（三）对外担保制度及执行情况

1、对外担保的政策及制度安排

为规范公司对外担保行为，有效控制公司对外担保风险，公司审议通过了《公司章程》和《对外担保决策制度》，对对外担保的审查审批、风险管理、责任和处罚等进行了规定。

2、对外担保制度审批权限

根据公司《公司章程》及《对外担保决策制度》，公司对外提供担保的，公司对外担保必须经董事会或股东大会审议通过。公司董事会有权决定除必须由股东大会决定的对外担保事项。

公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过。

（1）公司及公司控股子公司的对外担保总额达到或超过最近一期经审计净资产的50%以后提供的任何担保；

（2）公司的对外担保总额达到或超过最近一期经审计总资产的30%以后提供的任何担保；

（3）为资产负债率超过70%的担保对象提供的担保；

（4）单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产10%的担保；

（5）对关联方提供的担保；

（6）法律、法规、规范性文件规定的其他情形。

股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联方提供的担保议案时，该股东或受实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。

3、对外担保制度的实施程序

公司在决定担保前，应首先掌握被担保方的资信状况，并对该担保事项的利益和风险进行充分分析，并在董事会公告中详尽披露。掌握申请担保人的资信状况至少包括以下内容：（1）企业基本资料；（2）近期经审计的财务报告及还款能力分析；（3）被担保人提供反担保的条件；（4）在主要开户银行有无不良贷款记录；（5）与借款有关的主要合同的复印件；（6）担保方式、期限、金额等；（7）其他重要资料。

经办责任人应根据申请担保人提供的基本资料，对申请担保人的财务状况、行业前景、经营状况和信用、信誉情况进行调查，确认资料的真实性，报公司财务部审核并经分管领导审定后提交董事会。

董事会根据有关资料，认真审查申请担保人的情况，对于有下列情形之一的或提供资料不充分的，不得为其提供担保：（1）不符合国家法律法规或国家产业政策的；（2）提供虚假的财务报表和其他资料；（3）公司曾为其担保，发生过银行借款逾期、拖欠利息等情况的；（4）经营状况已经恶化，信誉不良的企

业；（5）上半年亏损或预计本年度亏损的；（6）未能落实用于反担保的有效财产的；（7）不符合本办法第九条规定的；（8）董事会认为不能提供担保的其他情形。

申请担保人提供的反担保或其他有效防范风险的措施，必须与公司担保的数额相对应。申请担保人设定反担保的财产为法律、法规禁止流通或者不可转让的财产的，不得为其担保。

4、对外担保制度的执行情况

报告期内，公司未发生对外担保事项，不存在违规担保的情形。

十五、投资者权益保护情况

（一）建立健全内部信息披露制度和流程

为充分保护投资者的合法权益，促进公司诚信自律、规范运作，根据《公司法》、《证券法》、中国证监会颁布的上市公司信息披露相关规定及其他适用法律、法规、规范性文件以及《公司章程（草案）》的规定，公司建立健全了《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》等，对保障投资者依法享有获取公司信息、取得资产收益、参与重大决策、选择管理者等权利方面做出了相关的规定。公司股票如果能成功发行并上市，将根据中国证监会和深圳证券交易所的有关要求进一步完善和严格执行信息披露制度和投资者关系管理制度，更好地履行信息披露义务。

（二）完善股东投票机制

1、累积投票制度建立情况

根据《公司章程（草案）》规定，股东大会就选举董事、监事进行表决时，根据本章程的规定或者股东大会的决议，可以实行累积投票制。

前款所称累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用，股东既可以用所有的投票权集中投票选举一人，也可以分散投票选举数人，按得票多少依次决定董事、监事入选的表决权制度。董事会应当向股东公告候选董事、监事的简历和基本情况。

累积投票制下，股东的投票权等于其持有的股份数与应当选董事、监事人数

的乘积，每位股东以各自拥有的投票权享有相应的表决权；股东既可以用所有的投票权集中投票选举一位候选董事、监事，也可以分散投票选举数位候选董事、监事；董事、监事的选举结果按得票多少依次确定。

2、中小投资者单独计票机制

根据《公司章程（草案）》规定，股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。

股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。

公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。

3、股东征集投票机制

公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。

4、对法定事项采取网络投票方式的相关机制

根据《公司章程（草案）》的规定，本公司召开股东大会的地点为：公司所在地或股东大会通知指定的其他地点。股东大会将设置会场，以现场会议形式召开。公司还将提供网络或其他方式为股东参加股东大会提供便利。股东通过上述方式参加股东大会的，视为出席。

（三）保障投资者依法享有获取公司信息的权利

根据《公司章程（草案）》规定，股东享有查阅公司章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告的权利。

根据《信息披露管理制度》，公司董事长为信息披露第一责任人，公司及董事、监事、高级管理人员、董事会秘书、持有公司 5%以上股份的股东或者潜在股东、公司的实际控制人为信息披露义务人。董事会秘书为信息披露工作的直接负责人，负责信息披露事项，包括建立信息披露制度、接待来访、回答咨询、联系股东，向投资者提供公司公开披露的资料，准备和向主办券商递交信息披露的

文件，与新闻媒体联系刊登披露的信息等。上述责任人及披露义务人应及时、公平地披露所有对公司股票及其他证券品种转让价格可能产生较大影响的信息，并保证信息披露内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

《投资者关系管理制度》规定，公司与投资者沟通的方式包括但不限于：信息披露、股东大会、投资者电话咨询接待和公司网站、投资者来访调研接待、投资者沟通会、业绩说明会、媒体采访和报道、邮寄资料。 公司应尽可能通过多种方式与投资者及时、深入和广泛地沟通，并应特别注意使用互联网络提高沟通的效率，降低沟通的成本。根据法律、法规、《业务规则》和《信息披露细则》的有关规定，公司应披露的信息必须第一时间在监管机构指定的信息披露的平台网站上公布。 公司在其他公共传媒披露的信息不得先于指定网站，不得以新闻发布或答记者问等其他形式代替公司公告。公司应明确区分宣传广告与媒体的报道，不应以宣传广告材料以及有偿手段影响媒体的客观独立报道。公司应及时关注媒体的宣传报道，必要时可适当回应。公司应丰富和及时更新公司网站的内容，并将历史信息与当前信息以显著标识加以区分。可将新闻发布、公司概况、经营产品或服务情况、法定信息披露资料、投资者关系联系方法、专题文章、行政人员演说、股票转让行情等投资者关心的相关信息放置于公司网站。

（四）保障投资者依法享有资产收益的权利

《公司章程（草案）》对公司利润分配政策进行了明确规定，包括利润分配原则、利润分配形式、现金分红比例、利润分配的期间间隔、利润分配的决策程序以及利润分配政策变更的决策程序等，保障投资者依法享有资产收益的权利，具体内容请参见本招股说明书“第九节 财务会计信息与管理层分析”之“十六、发行人股利分配政策、实际股利分配情况”。

第九节 财务会计信息与管理层分析

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度、2017 年度及 2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表进行了审计，并出具了无保留审计意见的瑞华审字【2019】31290007 号《审计报告》。

本节引用的财务数据，非经特别说明，均引自经审计的财务报表，均为合并口径。

公司提醒投资者，若欲对公司的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，应当认真阅读相关的审计报告。

一、发行人近三年财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动资产：			
货币资金	39,791,465.54	73,626,772.71	97,095,840.04
应收票据及应收账款	25,092,069.12	19,401,207.37	16,772,839.50
其中：应收票据	-	-	-
应收账款	25,092,069.12	19,401,207.37	16,772,839.50
预付款项	32,208,556.53	19,813,534.77	13,025,017.51
其他应收款	33,479,067.96	34,186,399.58	26,525,832.37
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
存货	918,653.19	1,123,975.08	1,646,761.44
其他流动资产	12,802,096.81	7,775,868.99	1,016,908.72
流动资产合计	**144,291,909.15**	**155,927,758.50**	**156,083,199.58**
非流动资产：			
长期股权投资	-	-	-
固定资产	11,459,295.93	13,950,501.29	16,974,670.01

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
在建工程	8,415,607.29	9,816,478.65	1,827,358.51
无形资产	1,884,531.66	1,176,758.54	299,289.42
商誉	14,396,530.35	14,396,530.35	14,396,530.35
长期待摊费用	159,417,996.47	147,769,809.31	131,863,919.65
递延所得税资产	19,413,136.85	13,291,520.26	11,966,761.99
其他非流动资产	28,109,729.72	28,179,005.00	25,447,895.75
非流动资产合计	**243,096,828.27**	**228,580,603.40**	**202,776,425.68**
资产总计	**387,388,737.42**	**384,508,361.90**	**358,859,625.26**
流动负债：			
短期借款	15,000,000.00	27,770,350.00	-
衍生金融负债	-	1,929,879.00	-
应付票据及应付账款	27,063,192.37	29,245,093.09	12,845,825.63
预收款项	10,816,710.41	10,125,029.47	7,325,185.64
应付职工薪酬	12,727,863.80	11,496,532.22	10,204,972.49
应交税费	21,212,980.62	16,678,197.10	10,351,162.26
其他应付款	33,665,196.62	22,128,883.94	12,364,472.21
其中：应付利息	21,836.39	104,507.01	391,645.91
应付股利	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	100,000,000.00
流动负债合计	**120,485,943.82**	**119,373,964.82**	**153,091,618.23**
长期借款	-	42,000,000.00	70,000,000.00
递延收益	1,200,000.00	1,200,000.00	-
递延所得税负债	1,988,208.67	1,879,689.22	1,242,316.14
其他非流动负债	59,746,338.89	55,164,235.37	48,960,477.79
非流动负债合计	**62,934,547.56**	**100,243,924.59**	**120,202,793.93**
负债合计	**183,420,491.38**	**219,617,889.41**	**273,294,412.16**
股本	60,405,000.00	40,270,000.00	15,000,000.00
资本公积	18,690,100.31	38,825,100.31	2,817,741.82
其他综合收益	-	-	-
盈余公积	12,248,243.59	6,758,682.81	3,829,054.36
未分配利润	117,101,768.59	78,895,108.11	62,921,116.36
归属于母公司股东权益合计	**208,445,112.49**	**164,748,891.23**	**84,567,912.54**

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
少数股东权益	-4,476,866.45	141,581.26	997,300.56
股东权益合计	**203,968,246.04**	**164,890,472.49**	**85,565,213.10**
负债和股东权益总计	**387,388,737.42**	**384,508,361.90**	**358,859,625.26**

（二）合并利润表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	**341,156,363.80**	**321,924,145.22**	**312,568,702.88**
其中：营业收入	341,156,363.80	321,924,145.22	312,568,702.88
二、营业总成本	**274,094,245.46**	**249,052,388.31**	**264,647,403.07**
其中：营业成本	221,955,441.19	200,024,538.40	199,801,899.16
税金及附加	1,557,474.42	1,525,740.70	6,917,119.35
销售费用	17,965,816.75	17,381,252.00	19,694,368.38
管理费用	25,857,066.94	21,964,866.76	18,821,040.51
研发费用	-	-	-
财务费用	4,323,804.08	6,205,539.81	18,727,695.63
其中：利息费用	2,143,185.98	6,911,075.15	17,415,291.72
利息收入	1,157,680.82	819,304.32	652,447.62
资产减值损失	2,434,642.08	1,950,450.64	685,280.04
加：其他收益	-	-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	236,982.91	4,515,891.32	711,393.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-490,000.00	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	1,929,879.00	-1,929,879.00	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
三、营业利润	**69,228,980.25**	**75,457,769.23**	**48,632,692.92**
加：营业外收入	5,728,669.31	1,961,100.24	1,879,344.37
减：营业外支出	369,197.74	94,390.47	49,845.78
四、利润总额	**74,588,451.82**	**77,324,479.00**	**50,462,191.51**
减：所得税费用	18,509,978.27	18,816,578.10	14,302,056.86
五、净利润	**56,078,473.55**	**58,507,900.90**	**36,160,134.65**

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	56,078,473.55	58,507,900.90	36,160,134.65
2、终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司所有者的净利润	60,206,921.26	59,403,620.20	35,649,513.09
2、少数股东损益	-4,128,447.71	-895,719.30	510,621.56
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-
6、其他	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	**56,078,473.55**	**58,507,900.90**	**36,160,134.65**
归属于母公司所有者的综合收益总额	60,206,921.26	59,403,620.20	35,649,513.09
归属于少数股东的综合收益总额	-4,128,447.71	-895,719.30	510,621.56

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
八、每股收益：			
（一）基本每股收益	1.00	1.46	0.91
（二）稀释每股收益	1.00	1.46	0.91

（三）合并现金流量表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	357,416,743.88	339,189,406.73	315,431,811.21
收到的税费返还	18,958.46	19,939.85	36,028.87
收到其他与经营活动有关的现金	21,610,973.99	14,308,022.90	2,368,994.20
经营活动现金流入小计	**379,046,676.33**	**353,517,369.48**	**317,836,834.28**
购买商品、接受劳务支付的现金	161,392,270.66	133,353,291.89	117,927,299.80
支付给职工以及为职工支付的现金	64,957,667.48	57,547,217.82	54,972,108.95
支付的各项税费	31,871,547.36	26,605,760.07	28,564,749.02
支付其他与经营活动有关的现金	46,106,621.35	30,627,492.19	38,030,645.14
经营活动现金流出小计	**304,328,106.85**	**248,133,761.97**	**239,494,802.91**
经营活动产生的现金流量净额	**74,718,569.48**	**105,383,607.51**	**78,342,031.37**
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	236,982.91	454,617.97	711,393.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	156,500.00	12,745.10	-
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	155,127.60	-
收到其他与投资活动有关的现金	556,613.48	22,415,656.56	25,162,149.16
投资活动现金流入小计	**950,096.39**	**23,038,147.23**	**25,873,542.27**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45,360,726.44	48,392,521.83	24,040,367.80
投资支付的现金	-	490,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	49,492.59	-
支付其他与投资活动有关的现金	67,440.00	28,107,952.09	10,500,000.00
投资活动现金流出小计	**45,428,166.44**	**77,039,966.51**	**34,540,367.80**
投资活动产生的现金流量净额	**-44,478,070.05**	**-54,001,819.28**	**-8,666,825.53**

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	38,590,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	490,000.00	-
取得借款收到的现金	55,000,000.00	37,240,000.00	145,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	16,790,609.00	10,290,000.00	-
筹资活动现金流入小计	**71,790,609.00**	**86,120,000.00**	**145,000,000.00**
偿还债务支付的现金	111,771,250.00	136,000,000.00	175,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,226,556.60	24,148,214.05	18,072,534.75
支付其他与筹资活动有关的现金	-	5,691,250.51	-
筹资活动现金流出小计	**130,997,806.60**	**165,839,464.56**	**193,072,534.75**
筹资活动产生的现金流量净额	**-59,207,197.60**	**-79,719,464.56**	**-48,072,534.75**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-28,966,698.17**	**-28,337,676.33**	**21,602,671.09**
加：期初现金及现金等价物余额	68,758,163.71	97,095,840.04	75,493,168.95
六、期末现金及现金等价物余额	**39,791,465.54**	**68,758,163.71**	**97,095,840.04**

（四）母公司资产负债表

单位：元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动资产：			
货币资金	15,639,033.95	51,277,955.90	66,925,542.45
应收票据及应收账款	4,629,113.92	2,420,530.38	949,013.85
其中：应收票据	-	-	-
应收账款	4,629,113.92	2,420,530.38	949,013.85
预付款项	696,689.40	188,710.37	
其他应收款	173,059,087.41	140,083,856.16	132,523,861.60
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他流动资产	2,018,868.94	1,051,887.80	1,016,908.72
流动资产合计	**196,042,793.62**	**195,022,940.61**	**201,415,326.62**
非流动资产：			

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
长期股权投资	35,202,983.06	34,202,983.06	34,692,983.06
固定资产	231,153.01	310,209.09	111,897.80
无形资产	1,700,611.44	940,857.60	-
递延所得税资产	1,319,309.13	1,316,659.17	1,364,189.12
非流动资产合计	**38,454,056.64**	**36,770,708.92**	**36,169,069.98**
资产总计	**234,496,850.26**	**231,793,649.53**	**237,584,396.60**
流动负债：			
短期借款	15,000,000.00	27,770,350.00	-
衍生金融负债	-	1,929,879.00	-
应付票据及应付账款	952,545.76	575,883.97	-
预收款项	4,381,717.20	3,677,730.96	2,059,921.59
应付职工薪酬	2,679,135.15	1,705,425.25	1,252,987.84
应交税费	2,250,775.44	1,981,030.22	624,482.57
其他应付款	435,732.44	175,141.91	446,778.78
其中：应付利息	21,836.39	104,507.01	391,645.91
应付股利	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	100,000,000.00
其他流动负债	66,612,392.11	48,178,563.82	10,674,224.45
流动负债合计	**92,312,298.10**	**85,994,005.13**	**115,058,395.23**
长期借款	-	42,000,000.00	70,000,000.00
递延收益	1,200,000.00	1,200,000.00	-
非流动负债合计	**1,200,000.00**	**43,200,000.00**	**70,000,000.00**
负债合计	**93,512,298.10**	**129,194,005.13**	**185,058,395.23**
股本	60,405,000.00	40,270,000.00	15,000,000.00
资本公积	18,690,100.31	38,825,100.31	2,817,741.82
其他综合收益	-	-	-
盈余公积	12,248,243.59	6,758,682.81	3,829,054.36
未分配利润	49,641,208.26	16,745,861.28	30,879,205.19
股东权益合计	**140,984,552.16**	**102,599,644.40**	**52,526,001.37**
负债和股东权益总计	**234,496,850.26**	**231,793,649.53**	**237,584,396.60**

（五）母公司利润表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	**26,441,347.73**	**18,143,762.20**	**11,747,776.28**
减：营业成本	11,839,546.92	6,784,627.10	2,680,469.23
税金及附加	148,165.54	105,568.51	138,235.93
销售费用	801,243.59	113,428.03	74,944.44
管理费用	6,130,473.34	3,654,763.29	2,942,376.93
研发费用	-	-	-
财务费用	1,598,828.99	-2,598,398.60	4,236,459.75
其中：利息费用	1,913,394.14	17,415,291.72	6,891,479.60
利息收入	2,230,673.02	13,185,442.74	8,162,464.33
资产减值损失	2,023,149.44	2,031,544.38	37,825.44
加：其他收益	-	-	-
投资收益	50,536,982.91	24,814,617.97	37,236,229.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-490,000.00	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	1,929,879.00	-1,929,879.00	-
二、营业利润	**56,366,801.82**	**30,936,968.46**	**38,873,693.57**
加：营业外收入	175,803.07	32,177.93	11,177.08
减：营业外支出	500.00	-	-
三、利润总额	**56,542,104.89**	**30,969,146.39**	**38,884,870.65**
减：所得税费用	1,646,497.13	1,672,861.85	594,327.04
四、净利润	**54,895,607.76**	**29,296,284.54**	**38,290,543.61**
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	54,895,607.76	29,296,284.54	38,290,543.61
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-
6、其他	-	-	-
六、综合收益总额	**54,895,607.76**	**29,296,284.54**	**38,290,543.61**

（六）母公司现金流量表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	26,583,883.80	19,426,042.77	13,761,787.90
收到的税费返还	11,992.40	10,348.20	11,177.08
收到其他与经营活动有关的现金	4,702,657.12	10,868,891.84	340,137.04
经营活动现金流入小计	**31,298,533.32**	**30,305,282.81**	**14,113,102.02**
支付给职工以及为职工支付的现金	7,456,246.38	4,603,610.59	3,674,562.71
支付的各项税费	2,641,413.87	986,775.95	717,742.37
支付其他与经营活动有关的现金	16,599,050.74	6,822,690.77	12,807,741.83
经营活动现金流出小计	**26,696,710.99**	**12,413,077.31**	**17,200,046.91**
经营活动产生的现金流量净额	**4,601,822.33**	**17,892,205.50**	**-3,086,944.89**
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	50,536,982.91	25,304,617.97	37,236,229.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	1,000,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	75,837,792.67	118,843,590.46	139,527,333.33
投资活动现金流入小计	**126,374,775.58**	**145,148,208.43**	**176,763,562.34**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	869,819.84	1,206,559.15	12,393.16
投资支付的现金	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
支付其他与投资活动有关的现金	107,901,513.55	128,824,520.69	92,623,974.36
投资活动现金流出小计	**109,771,333.39**	**131,031,079.84**	**93,636,367.52**
投资活动产生的现金流量净额	**16,603,442.19**	**14,117,128.59**	**83,127,194.82**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	38,100,000.00	-
取得借款收到的现金	55,000,000.00	37,240,000.00	145,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	265,111,174.26	83,888,199.12	33,095,129.63
筹资活动现金流入小计	**320,111,174.26**	**159,228,199.12**	**178,095,129.63**
偿还债务支付的现金	111,771,250.00	136,000,000.00	175,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,506,764.76	23,678,618.50	17,532,534.75
支付其他与筹资活动有关的现金	241,808,736.97	52,075,110.26	43,863,974.30
筹资活动现金流出小计	**372,086,751.73**	**211,753,728.76**	**236,396,509.05**
筹资活动产生的现金流量净额	**-51,975,577.47**	**-52,525,529.64**	**-58,301,379.42**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-30,770,312.95**	**-20,516,195.55**	**21,738,870.51**
加：期初现金及现金等价物余额	46,409,346.90	66,925,542.45	45,186,671.94
六、期末现金及现金等价物余额	**15,639,033.95**	**46,409,346.90**	**66,925,542.45**

二、审计意见

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）接受公司的委托，对公司截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表， 2016 年度、2017 年度及 2018 年度合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了瑞华审字【2019】31290007 号无保留意见审计报告。审计意见如下：

“我们认为，浙江君亭酒店管理股份公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了浙江君亭酒店管理股份公司 2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度、2017 年度、2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。”

三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

（一）财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）合并财务报表范围及变化情况

1、合并财务报表范围

本公司将其控制的所有子公司纳入合并报表范围。截至 2018 年 12 月 31 日，纳入合并报表范围的子公司情况如下：

序号	公司名称	注册资本	持股比例	纳入合并范围时间
1	上海君亭酒店管理有限公司	1,425 万元	100%	2011 年 3 月
2	上海柏阳君亭酒店管理有限公司	100 万元	100%	2013 年 5 月
3	杭州世贸西湖四季艺联都市酒店有限公司	400 万元	87.50%	2007 年 2 月
4	杭州君亭湖滨酒店有限公司	300 万元	100%	2005 年 7 月
5	杭州灵溪君亭酒店管理有限公司	100 万元	100%	2014 年 7 月
6	杭州世贸君亭华闰酒店有限公司	100 万元	100%	2008 年 4 月
7	杭州汇和君亭酒店管理有限公司	100 万元	100%	2014 年 12 月
8	绍兴柯桥世贸君亭都市酒店有限公司	200 万元	100%	2008 年 7 月
9	义乌世贸君亭城中城酒店有限公司	100 万元	100%	2009 年 1 月
10	义乌世贸君亭华丰酒店有限公司	100 万元	100%	2009 年 3 月
11	合肥君亭西湖四季酒店管理有限公司	100 万元	100%	2012 年 6 月
12	上海同文君亭酒店管理有限公司	100 万元	100%	2015 年 8 月
13	宁波欧华君亭酒店管理有限公司	100 万元	100%	2016 年 10 月
14	三亚朗廷酒店有限公司	300 万元	51%	2017 年 6 月
15	杭州千越君亭酒店管理有限公司	100 万元	51%	2017 年 10 月

16	杭州芯君亭酒店有限公司	100 万元	100%	2018 年 9 月
17	广西君亭酒店管理有限公司	300 万元	51%	2018 年 10 月
18	宁波奉化夜泊君亭酒店有限公司	100 万元	100%	2018 年 11 月

2、合并财务报表范围变化情况

（1）2016 年度合并财务报表范围变化情况

2016 年 10 月，公司出资设立全资子公司宁波欧华君亭酒店管理有限公司，自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2016 年 11 月，公司出资设立全资子公司舟山海天君亭酒店管理有限公司，自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（2）2017 年度合并财务报表范围变化情况

2017 年 5 月，公司全资子公司舟山海天君亭酒店管理有限公司注销，自注销之日起，不再将其纳入合并财务报表范围。

2017 年 6 月，公司转让全资子公司武汉君亭酒店管理有限公司 100%的股权，自转让之日起，不再将其纳入合并财务报表范围。

2017 年 6 月，公司向第三方购买三亚朗廷酒店有限公司 51%的股权，自股权购买之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2017 年 10 月，公司出资设立控股子公司杭州千越君亭酒店管理有限公司，出资比例为 51%，自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（3）2018 年度合并财务报表范围变化情况

2018 年 9 月，公司出资设立全资子公司杭州芯君亭酒店有限公司，自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2018 年 10 月，公司与南宁天博投资管理有限公司共同出资设立广西君亭酒店管理有限公司，公司持股 51%，享有该公司控制权，自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2018 年 11 月，公司出资设立全资子公司宁波奉化夜泊君亭酒店有限公司，自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

四、影响公司收入、成本、费用和利润的主要因素，以及对公司具有核心意义或其变动对业绩变动具有较强预示作用的财务和

非财务指标分析

（一）影响公司收入、成本、费用和利润的主要因素

1、影响收入的主要因素

公司主营业务为酒店运营和酒店管理。酒店运营业务以客房住宿服务业务为主，故公司可出租的客房数量、客房出租单价和客房出租率是影响公司收入的主要因素。可出租的客房数量与公司开设的直营酒店数量存在正向关系，客房出租单价和出租率受到酒店所在城市平均消费水平、酒店所处地段繁华程度、节假日等因素的直接影响，在平均消费水平高的城市、商业繁华地段和法定节假日，酒店客房的出租单价和出租率均较高。此外，客房的出租单价和出租率在一定程度上受到国家宏观经济的周期波动的影响。

从酒店管理业务来看，报告期内，公司委托管理收入持续增长，未来，公司将进一步拓展委托管理项目以实现规模化发展，委托管理收入增长主要取决于公司凭借自身品牌影响力和管理服务能力获取的委托管理酒店项目的数量增长。

2、影响成本的主要因素

报告期内，公司成本主要为客房服务成本和餐饮成本，具体包括物业租金成本、装修摊销成本、人工成本和物料成本等。

酒店企业需要持续扩张直营门店数量，每年新增租赁直营店的租金成本会随着商业地产价格的变动而变动；与此同时，与公司定位接近的酒店品牌会在重要城市交通便利的繁华地段对适合开设酒店物业进行竞争租赁，该等竞争因素会促使租金水平进一步上升。公司定位中高端精选服务酒店，对客房装修风格及酒店配套设备的品质均有着较高的要求，门店固定资产设施的追加投入和装修支出以及物料成本都会随着物价的变化而出现波动，而人工成本会受到宏观经济周期的影响。

3、影响费用的主要因素

公司期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。报告期内，公司销售费用主要系支付给 OTA 平台的订房佣金和销售人员工资；管理费用主要系管理人员薪酬、办公室租赁费用和差旅费、中介费等支出；财务费用主要系银行借款利息及手续费。

4、影响利润的主要因素

报告期内，公司直营酒店和委托管理酒店数量逐年增加，主营业务收入保持增长态势，同时主营业务成本相应增加，公司毛利率整体保持稳定，净利润持续增长，因此影响公司利润的主要因素为主营业务收入和主营业务成本。

（二）具有核心意义或其变动对业绩变动具有较强预示作用的财务或非财务指标分析

公司主营业务为酒店运营和酒店管理，酒店行业的关键业绩指标包括 ADR（已售房平均房价=客房收入/实际售出客房数量）、OCC（客房入住率=实际售出客房数量/可售房数量）和 RevPAR（平均每间可售房收入=客房收入/可售客房数），其变动对业绩变动具有较强预示作用。报告期内，公司前述关键指标保持良好，与同行业上市公司相比不存在重大异常，相关指标的具体情况详见本节“十二、盈利能力分析”之“（二）营业收入构成分析”之“2、主营业务收入变动分析”。

上述相关指标表明公司报告期内经营情况良好，预计在未来经营环境未发生重大变化的前提下，公司仍将具有较强持续盈利能力。

五、主要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公

允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本节“（十二）长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（五）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用

对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

2、合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的年初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的年初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当年年初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司年初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原

有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本节“（十二）长期股权投资”或本节“（九）金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本节“（十二）长期股权投资”之“2、后续计量及损益确认方法”之“（4）处置长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本节“（十二）长期股权投资”之“2、后续计量及损益确认方法”之“（2）权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

1、外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

2、对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定

日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（九）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

1、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

2、金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

3、金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

贷款和应收款项减值：以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转

让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

5、金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

其他金融负债是与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

6、金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

7、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（十）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1、坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

2、坏账准备的计提方法

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 20 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

（2）按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

①信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
押金、备用金及保证金组合	以款项性质为押金及备用金等信用风险特征划分组合
账龄组合	按应收款项的账龄为信用风险特征划分组合

②根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
押金、备用金及保证金组合	单项测算，如无减值迹象，不予计提

账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	30	30
4-5 年	50	50
5 年以上	100	100

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；客观证据包括与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

3、坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

（十一）存货

1、存货的分类

本公司存货主要为库存商品。

2、存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

3、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生

的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

（十二）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见本节“（九）金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

1、投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

2、后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（1）成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（2）权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润

分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本节“（五）合并财务报表的编制方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例

结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

（十三）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	年限平均法	10	5	9.50
电子设备及家具	年限平均法	3-5	5	19-31.67
办公设备	年限平均法	5	5	19
运输设备	年限平均法	4-5	5	19-23.75

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本节“（十八）长期资产减值”。

4、其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（十四）在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本节“（十八）长期资产减值”。

（十五）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十六）无形资产

1、无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

类别	预计使用寿命
软件	3-5 年

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

2、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本节“（十八）长期资产减值”。

（十七）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费。长期待摊费用在预计受益期间及租赁期间孰短按直线法摊销。

（十八）长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中

销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（十九）职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本

两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

（二十）收入

1、商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

2、提供服务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

对外提供酒店客房、餐饮服务的，在酒店客房、餐饮服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。

3、让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的

时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4、利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（二十一）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照

合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

（二十二）递延所得税资产/递延所得税负债

1、当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

2、递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及于既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

于既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏

损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

3、所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

4、所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十三）租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

1、本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

2、本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（二十四）重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1、租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

2、坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

3、存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

4、长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

5、折旧和摊销

本公司对固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

6、递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

7、所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（二十五）会计政策、会计估计变更情况

1、因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2016 年 12 月 3 日，财政部发布了关于印发《增值税会计处理规定》的通知（财会[2016]22 号），2016 年 5 月 1 日之后发生的交易影响资产、负债等金额的，按该规定调整，本公司将利润表中的“营业税金及附加”项目名称调整为“税金及附加”，房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等原计入管理费用的相关税费，自 2016 年 5 月 1 日起调整计入“税金及附加”。

2017 年 4 月 28 日，财政部以财会[2017]13 号发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起实施。2017 年 5 月 10 日，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 6 月 12 日起实施。

《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之前，本

公司将取得的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之后，对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

2017 年 12 月 25 日，财政部发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），要求按通知编制 2017 年度及以后期间的财务报表。2018 年 6 月 15 日，财政部发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），要求按通知编制 2017 年度及以后期间的财务报表。根据规定，公司对 2017 年、2016 年财务报表执行追溯调整。

除上述因执行新企业会计准则导致的会计政策变更外，公司不存在其他会计政策、会计估计变更。

（二十六）重大会计政策或会计估计与可比上市公司的差异情况

公司重大会计政策或会计估计与可比上市公司不存在较大差异。

六、报告期内执行的主要税收政策及税收优惠

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	应税销售收入	应税服务收入（除租金收入外）按 6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。应税租金收入按 5%的税率计算销项税。（2016 年 5 月 1 日后）	注 1
营业税	应税营业额	按应税营业额的 5%计缴营业税。	注 2
城市维护建设税	应纳流转税额	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。	
教育费附加	应纳流转税额	按实际缴纳的流转税的 3%计缴。	
地方教育费附加	应纳流转税额	按实际缴纳的流转税的 2%计缴。	
企业所得税	应纳税所得额	按应纳税所得额的 25%计缴。	

注1：本公司从事酒店经营和管理业务，原先按5%税率计缴营业税。根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）等相关规定，本公司和子公司酒店经营和管理收入，自2016年5月1日起改为征收增值税，酒店经营（除其他配套服务中的酒店转租收入）和酒店管理收入税率为6%；公司酒店经营业务中的其他配套服务中的酒店转租收入税率为5%。

注2：2016年4月30日之前，应税营业额的5%计缴营业税。

（二）税收优惠及批文

报告期内，公司无税收优惠情况。

七、分部信息

公司分产品业务收入和分地区业务收入的详细情况参见本节之“十二、盈利能力分析”之“（二）营业收入构成分析”。

八、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华核字【2019】31290009号《关于浙江君亭酒店管理股份有限公司非经常性损益的鉴证报告》，公司报告期内非经常性损益的情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
非流动资产处置损益	7.65	455.13	-
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）	139.92	150.82	171.76
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	102.53	66.49	48.32
委托他人投资或管理资产的损益	23.70	45.46	71.14
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	-	1.68	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	388.38	34.17	11.19
小计	**662.18**	**753.75**	**302.41**
减：所得税影响额	174.77	77.02	76.85
少数股东权益影响额（税后）	-0.63	-1.29	-1.86
合计	**488.03**	**678.02**	**227.42**
归属于母公司股东的净利润	6,020.69	5,940.36	3,564.95
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	5,532.66	5,262.34	3,337.53
归属于母公司股东的非经常性损益占归属于母公司股东的净利润的比例	8.11%	11.41%	6.38%

2016 年度至 2018 年度，归属于母公司的非经常性损益占归属于母公司股东的净利润的比例分别为 6.38%、11.41%和 8.11%，2017 年度归属于母公司的非经常性损益有所上升，主要由于当期处置武汉君亭产生的处置收益所致。

九、主要财务指标

（一）主要财务指标

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动比率（倍）	1.20	1.31	1.02
速动比率（倍）	1.19	1.30	1.01
资产负债率（母公司，%）	39.88	55.74	77.89
归属于母公司股东的每股净资产（元/股）	3.45	4.09	5.64
项目	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
应收账款周转率（次）	14.55	16.80	22.87
存货周转率（次）	29.30	20.33	11.43
息税折旧摊销前利润（万元）	11,258.06	11,524.20	10,261.70
归属于母公司股东的净利润（万元）	6,020.69	5,940.36	3,564.95
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润（万元）	5,532.66	5,262.34	3,337.53
利息保障倍数（倍）	35.80	12.19	3.90
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.24	2.62	5.22
每股净现金流量（元/股）	-0.48	-0.70	1.44
无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权后）占净资产的比例（%）	0.92	0.71	0.35

注：上述指标的计算公式如下：

①流动比率＝流动资产÷流动负债

②速动比率＝（流动资产－存货）÷流动负债

③资产负债率＝（负债总额÷资产总额）×100%

④归属于公司股东的每股净资产=归属于公司普通股股东的期末净资产/期末普通股份总数

⑤应收账款周转率＝营业收入÷应收账款平均余额

⑥存货周转率＝与存货相关的营业成本÷存货平均余额

⑦息税折旧摊销前利润＝税前利润+利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+长期待摊费用摊销+无形资产摊销

⑧利息保障倍数＝（税前利润+利息费用）/利息费用

⑨每股经营活动产生的现金流量净额＝经营活动的现金流量净额÷期末普通股份总数

⑩每股净现金流量＝现金及现金等价物净增加额÷期末普通股份总数

⑪无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权后）占净资产的比例=无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权后）/期末净资产

（二）净资产收益率和每股收益

按照《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》计算的公司净资产收益率和每股收益如下表所示：

时间	利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
			基本每股收益	稀释每股收益
2018 年度	归属于公司普通股股东的净利润	32.51	1.00	1.00
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	29.87	0.92	0.92
2017 年度	归属于公司普通股股东的净利润	51.82	1.46	1.46
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	45.91	1.29	1.29
2016 年度	归属于公司普通股股东的净利润	53.41	0.91	0.91
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	50.01	0.86	0.86

注：上述指标的计算公式如下：

①加权平均净资产收益率

加权平均净资产收益率=P_0/（E_0＋NP÷2+E_i×M_i÷M_0–E_j×M_j÷M_0±E_k×M_k÷M_0）

其中：P_0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E_0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M_0 为报告期月份数；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

②基本每股收益

基本每股收益=P_0÷S

S=S_0＋S_1＋S_i×M_i÷M_0–S_j×M_j÷M_0-S_k

其中：P_0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S_0 为期初股份总数；S_1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M_0 报告期月份数；M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

③稀释每股收益

稀释每股收益=P_1/（S_0＋S_1＋S_i×M_i÷M_0–S_j×M_j÷M_0–S_k+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数）

其中，P_1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

十、盈利预测报告

报告期内，发行人未编制盈利预测报告。

十一、承诺及或有事项、资产负债表日后事项及其他重要事项

根据瑞华会计师事务所出具的瑞华审字【2019】31290007 号《审计报告》，资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项如下：

（一）承诺及或有事项

1、重大承诺事项

（1）资本承诺

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
已签约但尚未于财务报表中确认的购建长期资产承诺	350.86	2,330.87	1,541.33
合计	**350.86**	**2,330.87**	**1,541.33**

（2）经营租赁承诺

截至 2018 年 12 月 31 日，公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
资产负债表日后第 1 年	9,195.57	8,155.24	6,482.66
资产负债表日后第 2 年	9,096.81	8,749.32	6,646.13
资产负债表日后第 3 年	6,984.51	8,677.92	6,966.68
以后年度	73,158.35	87,285.20	71,770.94
合计	**98,435.24**	**112,867.68**	**91,866.41**

2、或有事项

截至资产负债表日，公司无应披露的重大或有事项。

（二）资产负债表日后事项

2019 年 1 月 7 日，公司发布资产收购公告，将以人民币 300.00 万元的价格购买余特持有的上海别院 18%的股权，同时以 941.00 万元的价格受让余特对上海别院享有的人民币 941.00 万元的债权。公司与余特已于 2018 年 12 月 31 日签订了《股权转让协议》以及《债权转让协议》。该股权转让完成后，公司将持有上海别院 67%的股权。截至审计报告出具日，上述相关工商变更手续已完成。

（三）其他重要事项

截至资产负债表日，公司无应披露的其他重要事项。

十二、盈利能力分析

（一）总体盈利情况分析

报告期内，公司总体盈利情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	34,115.64	32,192.41	31,256.87
营业成本	22,195.54	20,002.45	19,980.19
营业毛利	11,920.09	12,189.96	11,276.68
营业利润	6,922.90	7,545.78	4,863.27
利润总额	7,458.85	7,732.45	5,046.22
所得税费用	1,851.00	1,881.66	1,430.21
净利润	5,607.85	5,850.79	3,616.01
归属于母公司股东的净利润	6,020.69	5,940.36	3,564.95

报告期内，公司业务规模不断扩大、盈利能力持续增强，营业收入和归属于母公司股东的净利润均呈逐年增长趋势。

（二）营业收入构成分析

报告期内，公司营业收入构成如下：

类别	2018 年度	2017 年度	2016 年度

	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
主营业务	34,115.64	100.00	32,192.41	100.00	31,256.87	100.00
其他业务	-	-	-	-	-	-
合计	**34,115.64**	**100.00**	**32,192.41**	**100.00**	**31,256.87**	**100.00**

公司的主营业务为酒店运营和酒店管理，主要提供酒店住宿服务、餐饮服务、其他酒店配套服务以及酒店管理业务。报告期内，公司主营业务突出，无其他业务收入。随着公司经营规模不断扩张，营业收入持续增加。

1、主营业务收入的构成

（1）按业务性质划分

类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
酒店运营	**33,155.45**	**97.19**	**31,655.89**	**98.33**	**30,882.89**	**98.80**
其中：						
住宿服务	26,312.01	77.13	24,961.61	77.54	24,210.38	77.46
餐饮服务	3,180.79	9.32	2,971.55	9.23	2,711.82	8.68
其他配套服务	3,662.65	10.74	3,722.73	11.56	3,960.69	12.67
酒店管理	**960.19**	**2.81**	**536.52**	**1.67**	**373.98**	**1.20**
合计	**34,115.64**	**100.00**	**32,192.41**	**100.00**	**31,256.87**	**100.00**

公司主营业务收入分为酒店运营及酒店管理，酒店运营业务收入主要是公司直营店向顾客提供住宿服务、餐饮服务和其他配套服务产生的相关收入。从主营业务收入的构成来看，由于公司在中高端精选酒店领域有数年的经验积累以及良好口碑，酒店运营业务是公司重要的收入来源，报告期内，酒店运营业务收入占主营业务收入的比重分别为 98.80%、98.33%和 97.19%，占比较高，酒店管理业务虽占比较低但在报告期内呈现出不断增长态势。

酒店运营收入中住宿服务收入、餐饮服务和其他配套服务收入的占比较为稳定，其中住宿服务收入占比最高，报告期内，住宿服务收入占主营业务收入的比重分别为 77.46%、77.54%和 77.13%。餐饮服务收入是公司对顾客提供早餐及其他餐饮服务产生的收入。其他配套收入主要包括酒店配套物业出租、会议室出租、衣物清洁、电话等服务产生的收入。酒店配套物业出租收入是指公司将租赁的房

屋建筑物划分成用于公司经营的客房及用于出租的商铺或办公室，出租商铺或办公室而获取的收入。配套物业出租的主要对象为酒店服务的配套单位，例如便利店、餐厅等。一方面，公司收取高于租赁成本的租金，获取盈利，另一方面，酒店服务配套单位的设立也有利于公司酒店运营。

酒店管理业务是公司为其他酒店提供管理服务并授权委托方使用君亭品牌并向对方收取管理费所产生的收入。根据委托管理合同，公司向委托方收取技术服务费、基本管理费和奖励管理费，技术服务费为开业前收取，按照合同约定确认收入，基本管理费用开业后每年固定收取、奖励管理费按照年度 GOP 提取，公司按期确认收入。得益于君亭品牌影响力的持续提高，公司酒店管理业务服务的客户数量也逐期有所增加，对应的管理费收入也保持快速增长的状态。

（2）按各公司划分

编号	名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
0	股份公司	1,107.17	3.25	565.07	1.76	379.81	1.22
1	义乌华丰	686.60	2.01	999.80	3.11	1,146.14	3.67
2	义乌城中城	874.96	2.56	850.84	2.64	1,011.21	3.24
3	绍兴君亭	1,100.95	3.23	1,131.65	3.52	1,057.76	3.38
4	上海中星	4,335.62	12.71	4,180.38	12.99	4,066.72	13.01
5	上海柏阳	3,287.38	9.64	3,248.43	10.09	3,138.13	10.04
6	合肥君亭	4,170.81	12.23	4,111.80	12.77	4,142.40	13.25
7	杭州艺联	1,757.80	5.15	1,856.59	5.77	1,838.92	5.88
8	杭州湖滨	1,634.66	4.79	1,851.91	5.75	1,749.77	5.60
9	杭州华闰	1,600.18	4.69	2,259.03	7.02	2,407.02	7.70
10	杭州灵溪	2,874.98	8.43	2,796.01	8.69	2,633.36	8.42
11	杭州汇和	4,491.34	13.17	4,647.99	14.44	4,443.50	14.22
12	上海同文	3,132.87	9.18	3,232.16	10.04	2,591.42	8.29
13	武汉君亭	-	-	301.88	0.94	650.71	2.08
14	宁波欧华	813.44	2.38	31.03	0.10	-	-
15	三亚朗廷	1,314.77	3.85	127.84	0.40	-	-
16	杭州千越	932.11	2.73	-	-	-	-
17	杭州芯君亭	-	-	-	-	-	-

编号	名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
18	广西君亭	-	-	-	-	-	-
19	宁波奉化	-	-	-	-	-	-
	合计	**34,115.64**	**100.00**	**32,192.41**	**100.00**	**31,256.87**	**100.00**

股份公司的收入主要来自于酒店管理业务，下属子公司的收入均来自于酒店运营业务。

公司于 2017 年 6 月将武汉君亭全部股权转让给第三方，自丧失控制权之日起不再将武汉君亭纳入合并范围计算收入；宁波欧华、三亚朗廷、杭州千越三家门店分别于 2017 年 11 月、2017 年 12 月及 2018 年 6 月开业，开业时间较短，尚处发展期，收入规模较小；杭州芯君亭、广西君亭和宁波奉化系公司 2018 年新设立的子公司，截至 2018 年末尚未开业，故报告期内未产生营业收入。未来随着新开门店逐步发展成熟，公司收入规模将进一步扩大。

2016 年度至 2018 年度，从各子公司主营业务收入看，除了义乌城中城、义乌华丰以及 2017 年以后新开业的门店外，其他子公司主营业务收入基本保持在每年 1,000 万元以上，其中上海中星、上海柏杨、上海同文、合肥君亭、杭州汇和、杭州灵溪的主营业务收入均保持较高水平，对公司整体收入的贡献较高。

（3）按区域划分

类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
华东地区	32,429.26	95.06	31,716.00	98.52	30,606.16	97.92
其他地区	1,686.37	4.94	476.42	1.48	650.71	2.08
合计	**34,115.64**	**100.00**	**32,192.41**	**100.00**	**31,256.87**	**100.00**

由上表可见，公司业务主要分布在华东地区的长三角城市群（上海市、浙江省、江苏省和安徽省）2016 年度、2017 年度及 2018 年度该地区营业收入占主营业务收入的比例分别为 97.92%、98.52%及 95.06%。其中，浙江省收入占主营业务收入比例的分别为 52.11%、51.02%和 49.15%。华东地区以外的其他地区的收入占比较低，但有所增长。这符合公司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的发展战略。

（4）按结算方式构成划分

类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
现金支付	1,941.79	5.69	2,450.48	7.61	3,236.05	10.35
非现金支付	32,173.85	94.31	29,741.93	92.39	28,020.82	89.65
合计	**34,115.64**	**100.00**	**32,192.41**	**100.00**	**31,256.87**	**100.00**

报告期内，公司酒店与 OTA 客户、协议客户、酒店委托管理客户等公司客户之间采取的结算方式为银行转账，不存在现金交易，仅在散客支付时会存在少量现金结算，公司的散客群体主要为商务人士，在付款时主要通过银行卡、支付宝等非现金方式结算，通过现金结算的比重较低，报告期内现金结算金额占收入的比例分别为 10.35%、7.61%和 5.69%，占比较低，且随着移动支付手段的普及呈现逐步下降的趋势。

公司已制定了完善的现金管理制度。前台工作人员根据每天的入住情况，在系统中提交当日的夜审报表，夜审报表中会记录酒店当日各类收入的金额及对应的收款方式，其中包含现金收款金额。每天早上 7 点和晚上 7 点，前台工作人员会进行一次交接班，交接班时工作人员会将现金包放到财务部所设的现金专用保险柜中，同时导出交款报表。财务人员第二日从保险柜中将现金取出，进行盘点，并与交款报表和夜审报表中的现金收款记录进行比对，确认无误后计入现金收款日记账中。财务部后续根据现金结余情况，将大额现金解行，存入公司的银行账户。公司现金收支明确区分，单独记账，不存在坐支情形。公司现金收支明确区分，单独记账，不存在坐支情形。

2、主营业务收入变动分析

报告期内，发行人主营业务收入分业务类型变动情况如下：

类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度
	金额（万元）	增幅（%）	金额（万元）	增幅（%）	金额（万元）
酒店运营	**33,155.44**	**4.74**	**31,655.89**	**2.50**	**30,882.89**
其中：住宿服务	26,312.01	5.41	24,961.61	3.10	24,210.38
餐饮服务	3,180.79	7.04	2,971.55	9.58	2,711.82
其他配套服务	3,662.65	-1.61	3,722.73	-6.01	3,960.69

类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度
	金额（万元）	增幅（%）	金额（万元）	增幅（%）	金额（万元）
酒店管理	**960.19**	**78.97**	**536.52**	**43.46**	**373.98**
合计	**34,115.64**	**5.97**	**32,192.41**	**2.99**	**31,256.87**

报告期内，公司主营业务收入分别为 31,256.87 万元、32,192.41 万元和 34,115.64 万元，保持稳步增长的态势。

2017 年度公司主营业务收入较 2016 年度增加 935.54 万元，增幅为 2.99%，主要由于公司 2017 年新开业宁波欧华和三亚朗廷，新增了部分收入，另外 2016 年新开的上海同文在 2017 年为全年营业，本年收入较上年度也有所提升。2017 年度与 2016 年度主营业务收入变化对比如下：

单位：万元

分类	数量	2017 年度收入	2016 年度收入	增减变动
2016 年新开门店	1	3,232.16	2,591.42	640.74
2017 年新开门店	2	158.87	-	158.87
2017 年对外转让门店	1	301.88	650.71	-348.83
股份公司及其他门店	12	28,499.50	28,014.74	484.76
合计	-	**32,192.41**	**31,256.87**	**935.54**

2018 年度公司主营业务收入较 2017 年度增加 1,923.23 万元，增幅为 5.97%，主要由于公司 2018 年新开业杭州千越，增加收入 932.11 万元，另外 2017 年新开业的宁波欧华和三亚朗廷经营趋于稳定，收入较 2017 年度增加。2018 年度与 2017 年度主营业务收入变化对比如下：

单位：万元

分类	数量	2018 年度收入	2017 年度收入	增减变动
2017 年新开门店	2	2,128.21	158.87	1,969.34
2017 年对外转让门店	1	-	301.88	-301.88
2018 年新开门店	1	932.11	-	932.11
2018 关闭门店	1	686.60	999.80	-313.20
股份公司及其他门店	12	30,368.72	30,731.86	-363.14
合计	-	**34,115.64**	**32,192.41**	**1,923.23**

（1）客房住宿服务收入变动分析

报告期内，公司客房住宿服务收入分别为 24,210.38 万元、24,961.61 万元和 26,312.01 万元，与公司整体经营发展趋势保持一致。报告期内，公司客房业务的主要经营数据如下：

序号	酒店名称	可供出租客房总间数	实际出租客房间数	客房收入（万元）	ADR（元/间）	OCC（%）	RevPAR（元/间）
2018 年度							
1	义乌华丰	33,630.00	18,596.50	456.38	245.41	55.30	135.71
2	义乌城中城	58,035.00	24,986.00	617.68	247.21	43.05	106.43
3	绍兴君亭	60,590.00	33,484.00	966.20	288.56	55.26	159.47
4	上海中星	60,225.00	56,948.50	3,773.71	662.65	94.56	626.60
5	上海柏阳	73,365.00	58,722.00	2,536.39	431.93	80.04	345.72
6	合肥君亭	94,900.00	84,012.00	3,583.71	426.57	88.53	377.63
7	杭州艺联	52,560.00	36,509.00	1,488.51	407.71	69.46	283.20
8	杭州湖滨	68,255.00	48,454.50	1,549.26	319.73	70.99	226.98
9	杭州华闰	67,479.00	37,096.50	1,452.63	391.58	54.97	215.27
10	杭州灵溪	60,590.00	47,275.50	2,260.45	478.14	78.03	373.07
11	杭州汇和	65,335.00	49,469.00	2,185.09	441.71	75.72	334.44
12	上海同文	66,795.00	54,912.50	2,844.31	517.97	82.21	425.83
13	宁波欧华	62,780.00	21,855.00	626.66	286.74	34.81	99.82
14	三亚朗廷	78,110.00	40,026.00	1,185.87	296.28	51.24	151.82
15	杭州千越	42,616.00	16,041.00	785.16	489.47	37.64	184.24
	合计	**945,265.00**	**628,388.00**	**26,312.01**	**418.72**	**66.48**	**278.36**
2017 年度							
1	义乌华丰	43,070.00	23,529.50	583.09	247.81	54.63	135.38
2	义乌城中城	58,035.00	23,952.00	616.46	257.37	41.27	106.22
3	绍兴君亭	60,590.00	34,538.00	965.47	279.54	57.00	159.34
4	上海中星	60,225.00	57,561.50	3,602.32	625.82	95.58	598.14
5	上海柏阳	73,365.00	61,267.00	2,581.80	421.40	83.51	351.91
6	合肥君亭	94,900.00	82,886.00	3,483.80	420.31	87.34	367.10
7	杭州艺联	52,560.00	38,713.00	1,576.34	407.19	73.65	299.91
8	杭州湖滨	68,255.00	51,889.00	1,763.43	339.85	76.02	258.36
9	杭州华闰	73,228.00	51,424.00	2,034.32	395.60	70.22	277.81
10	杭州灵溪	60,590.00	44,720.00	2,159.38	482.87	73.81	356.39

序号	酒店名称	可供出租客房总间数	实际出租客房间数	客房收入（万元）	ADR（元/间）	OCC（%）	RevPAR（元/间）
11	杭州汇和	65,669.00	50,577.00	2,246.89	444.25	77.02	342.15
12	上海同文	66,795.00	56,461.00	2,959.43	524.16	84.53	443.06
13	武汉君亭	14,798.00	6,928.00	258.24	372.74	46.82	174.51
14	宁波欧华	8,428.00	585.00	19.07	326.00	6.94	22.63
15	三亚朗廷	9,040.00	3,618.00	111.57	308.37	40.02	123.42
	合计	**809,548.00**	**588,649.00**	**24,961.61**	**424.05**	**72.71**	**308.34**

2016 年度

序号	酒店名称	可供出租客房总间数	实际出租客房间数	客房收入（万元）	ADR（元/间）	OCC（%）	RevPAR（元/间）
1	义乌华丰	47,476.00	24,615.50	643.52	261.43	51.85	135.55
2	义乌城中城	58,194.00	25,216.50	675.80	268.00	43.33	116.13
3	绍兴君亭	60,756.00	32,501.00	899.57	276.78	53.49	148.06
4	上海中星	60,390.00	57,332.00	3,540.55	617.55	94.94	586.28
5	上海柏阳	74,346.00	61,165.00	2,505.45	409.62	82.27	337.00
6	合肥君亭	95,160.00	79,162.00	3,326.71	420.24	83.19	349.59
7	杭州艺联	52,704.00	40,172.50	1,566.51	389.95	76.22	297.23
8	杭州湖滨	68,442.00	50,207.50	1,669.75	332.57	73.36	243.97
9	杭州华闰	82,460.00	53,927.00	2,245.82	416.46	65.40	272.35
10	杭州灵溪	60,756.00	43,303.50	2,026.73	468.03	71.27	333.59
11	杭州汇和	65,880.00	50,031.00	2,154.13	430.56	75.94	326.98
12	上海同文	59,900.00	45,658.00	2,388.74	523.18	76.22	398.79
13	武汉君亭	35,868.00	14,965.50	567.10	378.94	41.72	158.11
	合计	**822,332.00**	**578,259.00**	**24,210.38**	**418.68**	**70.32**	**294.41**

注：出租率=实际出租客房间数/可供出租客房总间数；

RevPAR（平均每间可供出租客房收入）=住宿服务收入/可供出租客房总数；

ADR（平均房价）=住宿服务收入/实际出租客房总数。

报告期内，公司住宿服务收入稳定增长，主要系实际出租客房总数持续增加所致。2016 年度至 2018 年度，公司实际出租客房数量分别为 578,257 间、588,649 间和 628,388 间，平均房价分别为 418.68 元/间、424.05 元/间和 418.72 元/间，2017 年度、2018 年度实际出租客房数量分别较前一年增长 1.80%和 6.75%，平均房价保持较为稳定的水平。

各直营酒店房平均房价、出租率等指标主要受所在城市和地段的经济情况和消费水平的影响，除新开设的酒店尚未在当地形成一定规模的品牌和客户效应外，公司大部分酒店均保持较高的出租率。

上海中星、上海柏阳、上海同文、杭州湖滨、杭州艺联、杭州华闰、杭州汇和、杭州灵溪、合肥君亭地处杭州、上海、合肥等地，城市经济较为发达，消费水平较高，且酒店处在市区繁华地带，客房出租率及平均房间价格较高；义乌华丰、义乌城中城、绍兴君亭因所处城市经济平均水平不及大型城市，且随着网络购物的兴起，义乌、绍兴城市人流量的减少，客房出租率相对偏低；宁波欧华、三亚朗廷及杭州千越因开业时间较短，且公司品牌在当地需要一定的推广时间，出租率相对较低。

公司综合经营指标与同行业可比上市公司比较如下：

公司名称	2018 年度	2017 年度	2016 年度
出租率：			
首旅酒店	77.10%	80.50%	80.40%
锦江股份	81.73%	85.35%	71.24%
算数平均值	79.42%	82.93%	75.82%
发行人	**66.48%**	**72.71%**	**70.32%**
RevPAR：			
首旅酒店	255.00	262.00	258.00
锦江股份	215.70	214.97	222.48
算数平均值	235.35	238.49	240.24
发行人	**278.36**	**308.34**	**294.41**
ADR：			
首旅酒店	330.00	326.00	321.00
锦江股份	263.92	251.87	312.30
算数平均值	296.96	288.94	316.65
发行人	**418.72**	**424.05**	**418.68**

注：锦江股份经营数据取自该集团旗下国内中端酒店数据；首旅酒店经营数据取自其定位中高端直营酒店经营数据，2016 年度首旅酒店收购如家品牌后，其中高端酒店的平均房价有所降低；除锦江股份和首旅酒店外，公司还选取了山水酒店作为可比公司，但山水酒店未披露上述经营指标，故此处未列示。

报告期内，发行人旗下君亭酒店的平均入住率略低于同行业上市公司，RevPAR 和 ADR 都高于可比公司平均水平。2018 年，由于三亚朗廷、宁波欧华和杭州千越等酒店开业时间较短，公司平均出租率有所降低。此外，发行人公司的酒店房间均价高于同行业上市公司，主要由于君亭酒店定位中高端商务市场，较锦江集团旗下的“锦江都城”、“麗枫”和首旅如家旗下的“和颐”、“如家精选”等品牌更为高端。在定价更高的基础上，发行人仍能保持与可比上市公司接近的出租率，体现出发行人良好的品牌效应及市场认可程度。

（2）餐饮业务收入变动分析

报告期内，公司餐饮业务收入分别为 2,711.82 万元、2,971.55 万元和 3,180.79 万元，保持稳定增长的状态。公司餐饮业务收入与客房业务收入增长趋势基本保持一致，与公司开设新酒店和开拓新区域直接相关。

（3）其他酒店配套服务收入分析

报告期内，公司其他酒店业务收入分别为 3,960.69 万元、3,722.73 万元和 3,662.65 万元，逐期略有下滑，但降幅不大，主要是部分直营店配套物业出租收取的租金收入有所降低所致。

（4）酒店管理业务收入分析

报告期内，公司委托管理业务收入分别为 373.98 万元、536.52 万元和 960.19 万元，呈现快速增长的趋势。主要是报告期初，酒店管理业务的客户数量较少，此后随着公司品牌影响力的提高逐年有所增长，使得酒店管理业务的收入规模也有所提升。

（三）营业成本分析

报告期内，公司营业成本的具体构成如下：

类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
酒店运营	**21,705.13**	**97.79**	**19,648.46**	**98.23**	**19,712.14**	**98.66**
其中：住宿服务	15,333.82	69.09	13,583.46	67.91	13,893.30	69.54
餐饮服务	4,371.77	19.70	3,980.29	19.90	3,710.64	18.57
其他配套服务	1,999.54	9.01	2,084.71	10.42	2,108.21	10.55

类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
酒店管理	**490.41**	**2.21**	**353.99**	**1.77**	**268.05**	**1.34**
合计	**22,195.54**	**100.00**	**20,002.45**	**100.00**	**19,980.19**	**100.00**

报告期内，公司营业成本随营业收入的增减而上下波动，各类业务成本变动趋势与收入变动趋势基本一致。住宿服务业务的成本占营业成本的比重较高，各期占比均在 70%左右，其次为餐饮服务成本，其他配套服务成本和酒店管理业务成本的占比较低，各类业务成本的具体构成及分析如下：

1、住宿服务

类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
租赁成本	5,657.91	36.90	4,773.49	35.14	4,878.50	35.11
人工成本	3,083.21	20.11	2,860.29	21.06	2,775.96	19.98
长期待摊费用	2,855.83	18.62	2,303.20	16.96	2,557.72	18.41
能源成本	1,126.37	7.35	1,057.93	7.79	1,158.16	8.34
客房物料成本	947.96	6.18	952.49	7.01	812.64	5.85
客房洗涤成本	458.69	2.99	398.97	2.94	376.58	2.71
固定资产折旧	347.54	2.27	438.85	3.23	486.26	3.50
维修保养成本	256.50	1.67	283.14	2.08	297.53	2.14
其他成本	599.82	3.91	515.11	3.79	549.96	3.96
合计	**15,333.82**	**100.00**	**13,583.46**	**100.00**	**13,893.30**	**100.00**

住宿服务成本主要由酒店物业租赁成本、人工成本、门店装修形成的长期待摊费用摊销构成，报告期内三者合计占住宿服务业务成本的比重均超过 70%，且占比较为稳定。

2017 年度住宿服务成本较 2016 年度略有下滑，主要系绍兴君亭、义乌城中城等开业时间较早的门店早期发生的长期待摊费用已摊销完毕所致；2018 年度杭州千越店新开业，加上 2017 年度开业的宁波欧华和三亚朗廷本年度全年营业，2018 年度的租金成本、人工成本和长期待摊费用等成本均有所增长，使得 2018 年度住宿服务成本较上年增长了 12.89%。

2、餐饮服务

类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
物料成本	1,968.93	45.04	1,793.54	45.06	1,595.27	42.99
人工成本	1,515.97	34.68	1,322.66	33.23	1,134.32	30.57
租赁成本	368.62	8.43	372.81	9.37	372.18	10.03
长期待摊费用	242.89	5.56	209.57	5.27	239.13	6.44
能源成本	130.29	2.98	134.08	3.37	163.53	4.41
固定资产折旧	65.73	1.50	66.18	1.66	83.28	2.24
其他成本	79.33	1.81	81.45	2.05	122.92	3.31
合计	**4,371.77**	**100.00**	**3,980.29**	**100.00**	**3,710.64**	**100.00**

餐饮服务成本主要核算与餐饮业务相关的各类成本，主要包括各类餐饮物料成本、人工成本及餐饮部门分摊的租赁成本，报告期内三者合计占餐饮服务成本的比重均超过了 80%，其他成本所占的比重较低。由于报告期内门店数量增长、人员增加和物价上涨等因素的影响，人工成本、物料成本和租赁成本都呈现持续增长的趋势，使得餐饮成本总体保持增长。

3、其他配套服务

类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
租赁成本	1,827.50	91.40	1,994.98	95.70	2,066.83	98.04
其他成本	172.04	8.60	89.73	4.30	41.37	1.96
合计	**1,999.54**	**100.00**	**2,084.71**	**100.00**	**2,108.21**	**100.00**

其他配套服务成本主要是租赁成本，其变动与相应收入的变动保持同步。

4、酒店管理

类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
人工成本	395.56	80.66	306.80	86.67	232.24	86.64
其他成本	94.85	19.34	47.19	13.33	35.81	13.36
合计	**490.41**	**100.00**	**353.99**	**100.00**	**268.05**	**100.00**

酒店管理业务的主要成本为公司管理人员的薪酬、差旅费等，报告期内，随

着酒店管理业务收入的持续增长，酒店管理业务成本也保持增长趋势。

（四）毛利及毛利率变动分析

1、营业毛利构成情况

报告期内，发行人各期间毛利构成情况如下：

类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	毛利（万元）	比例（%）	毛利（万元）	比例（%）	毛利（万元）	比例（%）
主营业务	11,920.10	100.00	12,189.96	100.00	11,276.68	100.00
其他业务	-	-	-	-	-	-
合计	**11,920.10**	**100.00**	**12,189.96**	**100.00**	**11,276.68**	**100.00**

发行人主营业务突出，报告期内营业毛利均来自主营业务。

2、按业务性质划分的毛利构成及变动情况

类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
酒店运营	**11,450.32**	**96.06**	**12,007.43**	**98.50**	**11,170.74**	**99.06**
其中：住宿服务	10,978.19	92.10	11,378.15	93.34	10,317.08	91.49
餐饮服务	-1,190.98	-9.99	-1,008.74	-8.28	-998.82	-8.86
其他配套服务	1,663.11	13.95	1,638.02	13.44	1,852.48	16.43
酒店管理	**469.78**	**3.94**	**182.52**	**1.50**	**105.94**	**0.94**
合计	**11,920.10**	**100.00**	**12,189.96**	**100.00**	**11,276.68**	**100.00**

报告期内，住宿服务所贡献的毛利占营业毛利的比例分别为 91.49%、93.34%和 92.10%，是公司毛利的重要来源，其余类别的业务在营业收入和营业毛利中的比重相对较小。

3、毛利率分析

报告期内，公司主营业务毛利率及综合毛利率保持在 36%左右，较为稳定，具体情况如下：

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度
	毛利率	同比变动	毛利率	同比变动	毛利率
主营业务毛利率（%）	34.94	-2.93	37.87	1.79	36.08
综合毛利率（%）	**34.94**	**-2.93**	**37.87**	**1.79**	**36.08**

公司综合毛利率与同行业可比上市公司比较如下：

毛利率（%）	2018 年度	2017 年度	2016 年度
锦江股份	89.60	90.46	90.55
首旅酒店	94.47	94.64	94.49
山水酒店	81.34	80.64	83.03
算术平均值	**88.47**	**88.58**	**89.36**
发行人	**34.94**	**37.87**	**36.08**

数据来源：相关公司公告。

报告期内，发行人毛利率远低于同行业可比上市公司平均值，主要是由于发行人主营业务成本核算的内容与可比公司存在较大差异。报告期内，发行人将酒店房屋租赁费、酒店装修待摊费用支出、客房服务人员工资等主要支出计入了营业成本，可比公司将相关支出计入了销售费用，而上述支出是酒店运营行业的主要支出，故发行人营业成本占收入的比重远高于可比公司，毛利率远低于同行业可比公司，但与此同时，发行人销售费用占收入的比例也远低于可比公司。

基于上述核算内容的差异，将营业成本和销售费用综合考虑能够更客观地反映收入和成本的实际情况，下面以各家公司营业收入减去营业成本和销售费用后的余额模拟计算毛利率，具体情况如下：

模拟毛利率（%）	2018 年度	2017 年度	2016 年度
锦江股份	38.31	36.55	31.85
首旅酒店	28.78	26.69	25.94
山水酒店	29.65	28.13	28.51
算术平均值	**32.25**	**30.46**	**28.77**
发行人	**29.67**	**32.47**	**29.78**

通过比较可见，发行人 2016 年度、2017 年度和 2018 年度经调整后的模拟毛利率与同行业上市公司的平均值较为接近，无重大异常状况。

4、分业务类型毛利率分析

报告期内，公司各类业务类型的毛利率变化情况如下：

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度
	毛利率（%）	同比变动（%）	毛利率（%）	同比变动（%）	毛利率（%）
酒店运营	**34.54**	**-3.40**	**37.93**	**1.76**	**36.17**

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度
	毛利率（%）	同比变动（%）	毛利率（%）	同比变动（%）	毛利率（%）
其中：住宿服务	41.72	-3.86	45.58	2.97	42.61
餐饮服务	-37.44	-3.50	-33.95	2.89	-36.83
其他配套服务	45.41	1.41	44.00	-2.77	46.77
酒店管理	**48.93**	**14.91**	**34.02**	**5.69**	**28.33**
主营业务毛利率	**34.94**	**-2.93**	**37.87**	**1.79**	**36.08**

报告期内，公司主营业务毛利率分别为 36.08%、37.87%和 34.94%，2017 年度略有增长，之后有所下滑，主要是收住宿服务毛利率波动的影响。

（1）住宿服务毛利率分析

2017 年度住宿服务毛利率为 45.58%，较 2016 年度的 42.61%增加了 2.97 个百分点，毛利率增长的主要原因有：①部分老门店的开业时间超过了长期待摊费用摊销的受益期间，成本中长期待摊费用摊销的金额有所减少；②2016 年度新开业的上海同文店 2017 年度经营进入稳定期，毛利率有较大提高；③其余老门店成本控制较为良好，毛利率略有提升，而 2017 年度新开业的宁波欧华店和三亚朗廷店虽然存在亏损，但是当期开业后经营的时间较短，收入金额较小，对整体毛利率的负面影响较小。前述因素的综合影响下，2017 年度住宿服务毛利率有所增长。

2018 年度住宿服务毛利率为 41.72%，较 2017 年度的 45.58%降低了 3.86 个百分点，毛利率降低的主要原因有：①2017 年度新开业的宁波欧华店和三亚朗廷店经营情况虽较上年度有所好转，但毛利率仍低于其他门店的平均水平，加之本年度全年经营，对整体毛利率的负面影响超过 2017 年度；②本年度杭州千越店开业，开业前期处于亏损状态；③本年度杭州华闰店进行大规模装修，收入减少较多，使得杭州华闰店当期毛利率为负数。前述因素的综合影响下，2018 年度住宿服务毛利率有所降低。

（2）餐饮服务毛利率变动分析

报告期内，餐饮业务毛利率为负数，主要是由于公司的经营策略所致。公司定位于中高端精选服务酒店，餐厅融合了早餐、下午茶、商务会客等多客户体验空间，致力于为客房业务提供高附加值的体验服务。在公司定价策略中，餐饮业务并不以盈利作为目标，而是为了给客户带来良好的住宿及餐旅体验，提升客户

满意度，间接增加客户的回头率，以此提升公司整体的收入，故虽然餐饮毛利率为负，但仍然是公司主营业务的重要组成部分。

（3）其他配套服务毛利率变动分析

报告期内其他酒店业务毛利率分别为 46.77%、44.00%和 45.41%，保持较为稳定的状态。由于此类业务以租赁业务为主，人工成本及物料成本较低，故毛利率偏高。

（4）酒店管理业务毛利率变动分析

报告期内酒店管理业务毛利率分别为 28.33%、34.02%和 48.93%，逐期有所增长。主要是由于酒店管理业务规模在报告期内迅速增大，由于不同客户的酒店规模存在一定差异，公司派出管理人员的工资和其他费用也不尽相同，且公司酒店管理业务的收费金额也受到公司与客户协商的影响，故不同管理项目的毛利率会存在较大差异。

3、按各公司毛利率分析

报告期内，公司及下属子公司的毛利率变化情况如下：

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度
	毛利率（%）	同比变动（%）	毛利率（%）	同比变动（%）	毛利率（%）
股份公司	42.85	10.14	32.71	3.29	29.43
义乌华丰	60.23	52.44	7.79	-7.53	15.32
义乌城中城	26.93	1.87	25.06	3.74	21.32
绍兴君亭	50.64	6.78	43.86	11.99	31.87
上海中星	55.19	2.52	52.67	-0.89	53.55
上海柏阳	54.98	-1.37	56.35	1.55	54.80
合肥君亭	40.37	2.45	37.92	-1.08	39.00
杭州艺联	48.30	-0.71	49.01	1.63	47.38
杭州湖滨	40.25	-3.52	43.77	-1.09	44.86
杭州华闰	-12.35	-33.89	21.54	-1.37	22.91
杭州灵溪	41.24	4.16	37.08	2.50	34.58
杭州汇和	34.54	-0.42	34.96	4.79	30.17
上海同文	38.17	-1.34	39.51	12.28	27.24
武汉君亭	-	-	-11.54	25.53	-37.08
宁波欧华	-70.30	850.05	-920.35	-	-

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度
	毛利率（%）	同比变动（%）	毛利率（%）	同比变动（%）	毛利率（%）
三亚朗廷	14.15	169.93	-155.78	-	-
杭州千越	-54.03	-	-	-	-
综合	**34.94**	**-2.93**	**37.87**	**1.79**	**36.08**

股份公司收入主要来源于酒店管理业务带来的管理费，毛利率逐期增长是由于酒店管理业务毛利率逐期增长所致。

各家子公司中，地处上海、杭州、合肥等地的子公司毛利率相对较高，主要是前述城市经济发展水平较高，酒店也处在较市区繁华地带，客房单价和出租率均较高，故毛利率也保持较高的水平。

报告期内，杭州华闰毛利率分别为 22.91%、21.54%和-12.35%，2018 年度毛利率为负，主要是由于当期杭州华闰进行大规模装修改造，影响了酒店的经营，使得当期酒店运营的收入减少较多，而酒店运营成本主要是人工成本和折旧摊销等成本，此类成本相对较为固定，其变动幅度与收入变动幅度并不同步，当收入减少较多时，其毛利率会受到较大影响。

报告期内，义乌华丰、义乌城中城毛利率较低，主要由于这两家直营店位于义乌，属于三线城市，相比上海、杭州等地经济水平有限，并且随着网络购物的兴起，义乌城市人流量减少，收入也受到当地消费水平的制约。2018 年度义乌华丰毛利率异常偏高，主要是由于公司已于 2018 年底关闭义乌华丰店，义乌华丰账面累计的经营性租赁支出差额形成的其他非流动负债全部冲减了当期的成本，使得当年租赁成本金额较小，总体毛利率偏高。

绍兴君亭所在的绍兴城市经济发展情况与义乌较为类似，但是公司与当地业主签约时没有约定租金递增条件，租赁成本较低，故其毛利率与义乌华丰和义乌城中城相比较高。

2016 年度和 2017 年度武汉君亭毛利率均为负数，主要由于该直营店尚处发展阶段，前期开办费用较大，且公司品牌在当地推广需要一定时间，收入增长的速度慢于成本增长速度。2017 年 6 月，公司已将武汉君亭控制权对外转让。

宁波欧华、三亚朗廷和杭州千越由于开业时间较短，入住率不高，收入规模较小而固定成本开支较大，故毛利率偏低，随着经营时间的增长，新开业门店的

经营情况会有所好转。

（五）其他利润表项目分析

1、税金及附加

报告期内，公司税金及附加的构成情况如下：

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
营业税	-	-	-	-	497.61	71.94
城建税	71.43	45.86	72.16	47.30	91.74	13.26
教育费附加	30.96	19.88	31.25	20.48	39.78	5.75
地方教育附加	18.92	12.15	20.79	13.62	26.40	3.82
其他	34.44	22.11	28.37	18.59	36.17	5.23
合计	**155.75**	**100.00**	**152.57**	**100.00**	**691.71**	**100.00**

报告期内，公司税金及附加主要包括营业税、城市维护建设税、教育费附加等。受国家 2016 年 5 月全面推行的营业税改征增值税政策的影响，公司 2017 年度以后不再缴纳营业税。

2、期间费用分析

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售费用（万元）	1,796.58	1,738.13	1,969.44
管理费用（万元）	2,585.71	2,196.49	1,882.10
研发费用（万元）	-	-	-
财务费用（万元）	432.38	620.55	1,872.77
期间费用合计（万元）	**4,814.67**	**4,555.17**	**5,724.31**
期间费用占营业收入的比重（%）	14.11	13.22	18.31
销售费用占营业收入的比重（%）	5.27	5.40	6.30
管理费用占营业收入的比重（%）	7.58	6.82	6.02
研发费用占营业收入的比重（%）	-	-	-
财务费用占营业收入的比重（%）	1.27	1.93	5.99
期间费用合计占营业收入的比重（%）	**28.23**	**27.37**	**36.62**

（1）销售费用

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度

	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
订房佣金	882.72	49.13	895.38	51.51	1,163.90	59.10
工资	537.85	29.94	495.30	28.50	419.96	21.32
社会保险	121.22	6.75	119.79	6.89	99.02	5.03
装饰绿化费	61.55	3.43	62.91	3.62	50.54	2.57
广告推广费	75.78	4.22	36.56	2.10	89.59	4.55
业务招待费	35.31	1.97	58.21	3.35	66.10	3.36
差旅费	27.87	1.55	36.57	2.10	21.22	1.08
福利费	10.71	0.60	14.61	0.84	12.66	0.64
通讯费	12.17	0.68	9.48	0.55	12.16	0.62
其他费用	31.39	1.75	9.32	0.53	34.29	1.73
合计	**1,796.58**	**100.00**	**1,738.13**	**100.00**	**1,969.44**	**100.00**

报告期内，公司的销售费用主要是订房佣金、销售人员工资及社会保险费用，三者合计占各期销售费用总额的比重分别为 85.45%、86.90%和 85.82%。各期销售费用占营业收入的比重分别为 6.30%、5.40%和 5.27%，占比逐年略有下滑，主要由于公司不断加强费用管控，节约各项费用支出，实现了主营业务收入增长的同时销售费用绝对额的下降。

报告期内，订房佣金的金额较大，但逐期有所降低，主要与公司和 OTA 平台的结算模式有关。公司与 OTA 平台的结算主要分现付和预付两种：在现付结算方式下，实际入住人承担向公司支付房费的义务，公司以实际入住人为客户确认收入，同时需向 OTA 平台支付一定比例的销售佣金；在预付结算方式下，实际入住人预付房费给 OTA 平台，OTA 平台向公司下达订房需求，公司与 OTA 平台按双方协议价格结算房费，无需支付销售佣金。与公司合作的 OTA 平台经过多年的发展，已经积累了大量的用户群体，且还有不同的优惠措施，故用户越来越倾向于选择预付模式进行消费。2017 及以后年度，线下付款的客户比例减少，通过携程平台预付结算的比例增加，因此公司账面的订房佣金也有所下滑。

报告期内，销售费用中工资及社保费用逐期有所增长，主要是公司扩大直营店规模，销售人员数量逐期有所增长所致。除订房佣金和工资及社保费用之外的其他费用金额较小，无重大异常波动。

（2）管理费用

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
工资	1,016.23	39.30	858.14	39.07	785.84	41.75
房屋租赁费	645.36	24.96	534.89	24.35	378.32	20.10
社会保险	212.39	8.21	163.04	7.42	148.92	7.91
福利费	169.29	6.55	139.77	6.36	120.94	6.43
业务招待费	141.28	5.46	73.25	3.33	68.43	3.64
中介机构费	141.44	5.47	144.35	6.57	151.38	8.04
差旅费	68.32	2.64	81.46	3.71	53.96	2.87
固定资产折旧	46.34	1.79	49.68	2.26	46.21	2.46
无形资产摊销	17.75	0.69	16.34	0.74	20.28	1.08
办公费	11.09	0.43	16.67	0.76	19.02	1.01
其他费用	116.21	4.49	118.88	5.41	88.82	4.72
合计	**2,585.71**	**100.00**	**2,196.49**	**100.00**	**1,882.10**	**100.00**

报告期内各期，公司管理费用分别为 1,882.10 万元、2,196.49 万元和 2,585.71 万元，占当期营业收入的比重分别为 6.02%、6.82%和 7.58%，占比相对稳定。

公司管理费用主要包括管理人员工资、房屋租赁费、社会保险费和中介机构费等，前述费用合计占各期管理费用总额的比例均超过 75%。

报告期内，管理费用中工资、社会保险费用和福利费逐期有所增长，主要是公司扩大直营店规模，管理人员数量逐期有所增加，且老员工的工资略有上涨所致；房屋租赁费用逐期有所增加，主要是由于公司 2017 年度和 2018 年度均有新的直营店投入建设，筹建期新店发生的房屋租金计入管理费用，使得租赁费用逐期有所增加。中介机构费主要是审计费、律师费等费用，报告期内较为稳定；除前述费用外，其余各项费用的金额相对较小，无重大异常波动。

（3）财务费用

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
利息支出	214.32	49.57	691.11	111.37	1,741.53	92.99
减：利息收入	115.77	26.77	81.93	13.20	65.24	3.48
汇兑损益	200.09	46.28	-146.97	-23.68	-	-

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
手续费等	133.74	30.93	158.34	25.52	196.49	10.49
合计	**432.38**	**100.00**	**620.55**	**100.00**	**1,872.77**	**100.00**

报告期内各期，公司财务费用占营业收入的比例分别 5.99%、1.93%和 1.27%。财务费用中利息支出所占比重较高，财务费用总额及占收入比重均逐期降低，主要是由于公司银行借款余额逐期降低，利息支出逐期下降所致。

利息收入主要系拆借给非金融企业收取的资金占用费，汇兑损益系公司向招商银行借入美元借款所产生，2018 年末该借款已归还。

3、资产减值损失

报告期内，公司资产减值损失明细如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款坏账准备	36.56	-5.31	65.47
其他应收款坏账准备	206.91	200.35	3.06
合计	**243.46**	**195.05**	**68.53**

报告期内，公司的资产减值损失主要为应收账款和其他应收款坏账损失。2017 年度及 2018 年度，公司针对浙江舟山宁兴海天国际酒店有限公司的其他应收款分别单项计提了坏账准备 100.00 万元，故坏账损失的金额较大。

4、投资收益

报告期内，公司投资收益明细如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
处置长期股权投资产生的投资收益	-	455.13	-
理财产品利息收入	23.70	45.46	71.14
权益法核算的长期股权投资损失	-	-49.00	-
合计	**23.70**	**451.59**	**71.14**

2017 年度公司处置长期股权投资产生的投资收益为处置武汉君亭股权产生的投资收益。2017 年 5 月，公司与自然人罗启如签订股权转让协议，将持有的

武汉君亭 100%股权按原投资成本作价 100 万元转让给罗启如。万隆（上海）资产评估有限公司对此次转让的武汉君亭股东权益进行了评估，并于 2017 年 4 月 10 日出具万隆评报字（2017）第 1561 号评估报告，经评估 2016 年 12 月 31 日武汉君亭股东权益评估价值为-300.14 万元。考虑到转让后武汉君亭委托君亭酒店对其进行管理，具有一定的品牌效应和投资价值，因此公司经与对方协商按照公司原始投资成本转让。公司于 2017 年 6 月收到股权转让款，丧失武汉君亭的控制权。处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额为 455.13 万元，公司确认为投资收益。

2017 年度权益法核算的长期股权投资损失系参股企业上海别院发生经营亏损产生。公司于 2017 年 3 月 21 日设立上海别院，出资 100.00 万元，占注册资本的 100%。2017 年 4 月 18 日，公司将持有的上海别院 70%的股权转让给上海鹤旻实业有限公司（以下简称“上海鹤旻”），本次股权转让后，公司持有上海别院 30%的股权，上海鹤旻持有上海别院 70%的股权。2017 年 8 月 9 日，上海鹤旻将持有的上海别院 19%的股权转让给公司，本次股权转让后，公司持有上海别院 49%的股权，该长期股权投资的原值为 49.00 万元。根据章程规定，股东按照出资比例分取红利并承担损失。公司对上海别院的长期股权投资按照权益法核算，2017 年度上海别院发生亏损，公司按比例承担的亏损金额超过公司长期股权投资的原值，故报告期内对上海别院的长期股权投资已冲减至零。

5、营业外收支

报告期内，公司营业外收支及净额明细如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业外收入			
非流动资产报废利得	11.68	0.57	-
拆迁补偿净收益	413.41	-	-
与企业日常活动无关的政府补助	139.92	150.82	171.76
无需支付的款项	-	26.13	11.32
其他	7.86	16.89	4.86
合计	**572.87**	**196.11**	**187.93**
营业外支出			

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
非流动资产报废损失	4.03	6.92	-
其他	32.89	2.52	4.98
合计	**36.92**	**9.44**	**4.98**
营业外收支净额	**535.95**	**186.67**	**182.95**

报告期内，公司收到的金额较大的政府补助具体情况如下：

补助项目	金额（万元）	付款单位
2018 年度		
黄浦区财政扶持资金	55.00	上海市黄浦区财政局
虹口区财政局绩效奖励款	41.00	上海市虹口区财政局
虹口区财政局绩效奖励款	16.00	上海市虹口区财政局
2018 年第一批企业利用资本市场补助资金	9.53	杭州市西湖区区级机关事业单位会计结算中心
稳定岗位补贴	7.24	杭州市就业管理服务局
大学生见习补贴	5.15	杭州市就业管理服务局
西湖区商标名牌资助资金	5.00	杭州市西湖区人民政府
2017 年度		
黄浦区财政扶持资金	56.00	上海市黄浦区财政局
企业转型升级补贴款	50.00	上海市虹口区财政局
虹口区财政局绩效奖励款	16.00	上海市虹口区财政局
大学生见习补贴	10.34	杭州市就业管理服务局
稳定岗位补贴	9.87	杭州市就业管理服务局
节能减排项目补贴	4.45	上海市黄浦区财政局
安全生产标准化达标奖励	2.00	杭州市西湖区区级机关事业单位会计结算中心
2016 年度		
黄浦区财政扶持资金	68.00	上海市黄浦区财政局
企业转型升级补贴款	61.00	上海市虹口区财政局
大学生见习补贴	10.49	杭州市就业管理服务局
新风热电用户用能设备改造补助资金	10.36	绍兴市柯桥区柯桥街道财政所
稳定岗位补贴	9.32	杭州市就业管理服务局
餐饮住宿企业发展财政补助资金	8.69	杭州市西湖区区级机关事业单位会计结算中心
水利建设基金优惠	3.25	杭州市地方税务局

2018 年度拆迁补偿净收益系子公司义乌华丰产生，由于义乌华丰经营酒店所租赁的房产拆迁，收到出租方给予的拆迁补偿款 1,385.54 万元，扣除支付给承租方的拆迁补偿款 972.13 万元后的净额为 413.41 万元，公司以该净额作为营业外收入列示。拆迁完成后，义乌华丰已停止营业，正在办理工商及税务注销手续。

6、纳税情况分析

报告期内，公司主要税种的纳税情况如下：

（1）增值税纳税情况

单位：万元

期间	期初余额	本期已交金额	期末余额
2018 年度	64.92	1,013.15	90.04
2017 年度	96.00	1,694.44	64.92
2016 年度	5.05	1,104.70	96.00

（2）营业税纳税情况

单位：万元

期间	期初余额	本期已交金额	期末余额
2018 年度	-	-	-
2017 年度	-	-	-
2016 年度	189.78	677.93	-

（3）企业所得税纳税情况

单位：万元

期间	期初余额	本期已交金额	期末余额
2018 年度	1,569.38	2,013.38	2,008.31
2017 年度	871.18	1,378.52	1,569.38
2016 年度	605.46	1,238.95	871.18

（六）利润的主要来源及变动情况分析

报告期内，公司营业收入构成、营业利润、利润总额和净利润情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
主营业务收入	34,115.64	32,192.41	31,256.87
营业收入	34,115.64	32,192.41	31,256.87
主营业务收入占营业收入的比重（%）	**100.00**	**100.00**	**100.00**

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业利润	6,922.90	7,545.78	4,863.27
利润总额	7,458.85	7,732.45	5,046.22
营业利润占利润总额的比重（%）	**92.81**	**97.59**	**96.37**
归属于母公司所有者的净利润	6,020.69	5,940.36	3,564.95
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	5,532.66	5,262.34	3,337.53
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司所有者的净利润（%）	**91.89**	**88.59**	**93.62**

报告期内，公司营业收入均来自主营业务，公司主营业务突出，营业利润是公司净利润的主要来源，营业外收支对净利润的影响较小。公司扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润占归属于母公司所有者的净利润的比重分别为 93.62%、88.59%和 91.89%，非经常性损益对公司的经营情况无重大影响。2016 年至 2018 年，公司扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润年复合增长率为 28.75%，实现了较快的增长趋势。

（七）对公司持续盈利能力产生重大不利影响的因素分析及保荐机构对发行人持续盈利能力的核查意见

对公司持续盈利能力产生重大不利影响的因素包括但不限于：市场风险、经营风险、财务风险、管理风险及募集资金投资项目的风险等，公司已在本招股说明书“第四节 风险因素”中进行了分析并完整披露。

经核查，保荐机构认为发行人在所处领域具有竞争优势，具备坚实的客户群基础，发行人具有良好的财务状况和盈利能力，根据目前行业的发展趋势以及公司的业务、财务状况，发行人具备持续盈利能力。

十三、发行人财务状况分析

（一）资产的主要构成及减值准备

1、资产构成及变动情况

报告期内，公司资产构成情况如下：

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）

流动资产	14,429.19	37.25	15,592.78	40.55	15,608.32	43.49
非流动资产	24,309.68	62.75	22,858.06	59.45	20,277.64	56.51
资产总计	**38,738.87**	**100.00**	**38,450.84**	**100.00**	**35,885.96**	**100.00**

（1）资产规模分析

2017 年末，公司资产总额较 2016 年末增长 2,564.88 万元，增幅为 7.15%。主要是由于 2017 年公司扩大经营规模，新店宁波欧华和三亚朗廷装修完工，长期待摊费用金额上升所致；2018 年末，公司资产总额较 2017 年末无重大波动。

（2）资产结构分析

公司资产结构以非流动资产为主，报告期各期末，非流动资产占总资产比例分别为 56.51%、59.45%和 62.75%，流动资产占总资产比例分别为 43.49%、40.55%和 37.25%，公司非流动资产主要系酒店装修所形成的长期待摊费用构成，由于公司经营酒店业务所需的房产均系租赁所得，无自有房产及土地，故账面固定资产金额较小；公司流动资产主要由货币资金、预付账款、其他应收账款等构成，总体而言，公司资产结构与实际经营情况相匹配。

2、流动资产分析

报告期各期末，公司的流动资产情况如下：

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
货币资金	3,979.15	27.58	7,362.68	47.22	9,709.58	62.21
应收票据及应收账款	2,509.21	17.39	1,940.12	12.44	1,677.28	10.75
预付款项	3,220.86	22.32	1,981.35	12.71	1,302.50	8.34
其他应收款	3,347.91	23.20	3,418.64	21.92	2,652.58	16.99
存货	91.87	0.64	112.40	0.72	164.68	1.06
其他流动资产	1,280.21	8.87	777.59	4.99	101.69	0.65
合计	**14,429.19**	**100.00**	**15,592.78**	**100.00**	**15,608.32**	**100.00**

（1）货币资金

报告期各期末，公司货币资金余额构成如下：

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）

库存现金	22.47	0.56	18.91	0.26	34.26	0.35
银行存款	3,956.67	99.44	6,829.54	92.76	9,629.11	99.17
其他货币资金	-	-	514.22	6.98	46.22	0.48
合计	**3,979.15**	**100.00**	**7,362.68**	**100.00**	**9,709.58**	**100.00**

报告期各期末，公司货币资金余额分别为 9,709.58 万元、7,362.68 万元和 3,979.15 万元，占流动资产的比例分别为 62.21%、47.22%和 27.58%，其中以银行存款为主，由于公司主营业务为酒店运营和管理，故账面货币资金余额保持较高的水平。

2016 年末至 2018 年末，公司货币资金余额逐期有所减少，主要是由于偿还银行借款所致。货币资金变动的具体分析参见本节之“十四、现金流量分析”。

（2）应收票据及应收账款

报告期各期末，公司应收票据及应收账款明细情况如下：

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
应收票据	-	-	-	-	-	-
应收账款	2,509.21	100.00	1,940.12	100.00	1,677.28	100.00
合计	**2,509.21**	**100.00**	**1,940.12**	**100.00**	**1,677.28**	**100.00**

由于公司所处的行业为酒店行业，客户在结算时不采用票据方式，故报告期各期末，公司应收票据余额均为零，应收账款具体情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应收账款余额	2,648.03	2,042.38	1,789.35
坏账准备	138.82	102.26	112.07
应收账款净值	**2,509.21**	**1,940.12**	**1,677.28**

①应收账款余额按类别划分

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	2,648.03	2,042.38	1,789.35
其中：账龄组合	2,648.03	2,042.38	1,789.35

合计	**2,648.03**	**2,042.38**	**1,789.35**

②应收账款的账龄结构及坏账准备分析

报告期内，公司应收账款的账龄结构及坏账准备情况如下：

项目	账面余额		坏账准备		账面价值（万元）
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	计提比例（%）	
2018 年 12 月 31 日					
1 年以内	2,648.03	100.00	138.82	5.24	2,509.21
合计	**2,648.03**	**100.00**	**138.82**	**5.24**	**2,509.21**
2017 年 12 月 31 日					
1 年以内	2,042.38	100.00	102.26	5.00	1,940.12
合计	**2,042.38**	**100.00**	**102.26**	**5.00**	**1,940.12**
2016 年 12 月 31 日					
1 年以内	1,337.35	74.74	66.87	5.00	1,270.48
1 至 2 年	452.00	25.26	45.20	10.00	406.80
合计	**1,789.35**	**100.00**	**112.07**	**6.26**	**1,677.28**

报告期各期末，公司账龄在一年以内的应收账款比例分别为 74.74%、100.00%和 100.00%，应收账款质量良好。

公司应收账款的坏账计提比例与同行业可比上市公司的比较情况如下：

账龄	首旅酒店	锦江股份	山水酒店	发行人
3 个月以内	5%	-	-	5%
3-6 个月	5%	5%	-	5%
6 个月-1 年	5%	25%	-	5%
1－2 年	10%	100%	-	10%
2－3 年	15%	100%	-	20%
3－4 年	30%	100%	-	50%
4－5 年	60%	100%	-	100%
5 年以上	100%	100%	-	100%

注：山水酒店应收账款坏账计提政策是按客户信用期划分，信用期内不计提坏账，超出信用期之后计提坏账，计提政策与其他几家存在差异。

从上表可以看出，发行人应收账款坏账准备计提比例介于首旅酒店和锦江股份之间，与同行业上市公司相比不存在重大差异。

③应收账款的构成和信用政策

报告期内，公司的应收账款余额主要由以下类别构成：1）杭州汇和将酒店配套物业转租给浙江汇和商业有限公司形成的应收账款；2）客户通过携程等OTA平台线上订房，从而形成的对携程等 OTA 平台的应收账款；3）深圳慧行天下国际旅行社有限公司（华为投资控股有限公司控制的全资公司）等企业客户挂账形成的应收账款；4）因酒店管理业务形成的对委托管理客户的应收账款。

2016 年度至 2018 年度，公司应收账款周转天数分别为 15.96 天、21.72 天和 25.09 天，周转天数较短。公司与客户均为长期合作关系，客户信誉较好，公司给予其一定的信用账期，结算期一般为 1 个月之内，实际周转天数与公司信用政策基本保持一致。

④应收账款变动情况分析

2017 年末应收账款余额较 2016 年末增加 253.03 万元，增幅为 14.14%，2018 年末余额较 2017 年末增加 605.65 万元，增幅为 29.65%。报告期各期末，公司应收账款余额的增加主要是公司营业规模扩大，收入逐年增加所致。

⑤应收账款前五名客户情况

报告期各期末，公司前五名应收账款客户情况如下：

单位名称	金额（万元）	账龄	占期末余额的比例（%）	与本公司关系
2018 年 12 月 31 日				
浙江汇和商业有限公司	1,388.92	1 年以内	52.45	非关联方
深圳慧行天下国际旅行社有限公司	307.67	1 年以内	11.62	非关联方
上海赫程国际旅行社有限公司	230.67	1 年以内	8.71	非关联方
三亚联投海棠置业有限公司	45.55	1 年以内	1.72	非关联方
杭州野风君亭酒店管理有限公司	37.20	1 年以内	1.40	非关联方
合计	**2,010.01**	-	**75.90**	-
2017 年 12 月 31 日				
浙江汇和商业有限公司	963.98	1 年以内	47.20	非关联方
上海赫程国际旅行社有限公司	453.05	1 年以内	22.18	非关联方
深圳慧行天下国际旅行社有限公司	138.78	1 年以内	6.79	非关联方
德清德蓝置业有限公司酒店分公司	54.16	1 年以内	2.65	非关联方
杭州野风君亭酒店管理有限公司	39.52	1 年以内	1.93	非关联方

合计	**1,649.49**	**-**	**80.75**	**-**
2016 年 12 月 31 日				
浙江汇和商业有限公司	492.93	1 年以内	27.55	非关联方
	452.00	1-2 年	25.26	
上海赫程国际旅行社有限公司	367.88	1 年以内	20.56	非关联方
深圳慧行天下国际旅行社有限公司	80.89	1 年以内	4.52	非关联方
安徽龄若饮食娱乐服务有限公司	67.20	1 年以内	3.76	非关联方
杭州峰泰酒店管理有限公司	43.63	1 年以内	2.44	非关联方
合计	**1,504.53**	**-**	**84.09**	**-**

报告期各期末，发行人应收账款余额前五名合计金额分别为 1,504.53 万元、1,649.49 万元和 2,010.01 万元，占各期末应收账款余额的比例分别为 84.09%、80.75%和 75.90%，占比较高，一方面是由于公司所处的酒店行业特征所致，酒店行业的客户群体较为分散，而携程等 OTA 平台的用户群体较为庞大，故公司对携程的应收账款余额较大；另一方面是由于公司对浙江汇和商业有限公司的租金收入金额较大，回款相对较慢，由此产生了较大的应收账款余额。

（3）预付款项

报告期各期末，发行人预付款项余额分别为 1,302.50 万元、1,981.35 万元和 3,220.86 万元，占流动资产比例分别为 8.34%、12.71%和 22.32%，主要是酒店房屋租金。公司下属直营酒店的房屋租金一般采用预付方式结算，不同出租方要求的付款周期存在一定的差异。

报告期内，公司直营酒店数量逐期有所增加，2017 年新开业 2 家门店，2018 年新 1 家门店，故各期末预付款项余额逐期增长，符合公司的实际经营情况。

报告各期末，公司预付账款前 5 名的情况如下：

单位名称	金额（万元）	账龄	占期末总额的比例（%）	与本公司关系
2018 年 12 月 31 日				
浙江省义乌经济开发区开发总公司	303.76	1 年以内	9.43	非关联方
	177.19	1 至 2 年	5.50	
安徽省华侨饭店有限公司	383.43	1 年以内	11.90	非关联方
杭州市笕桥街道弄口社区经济联合社	366.12	1 年以内	11.37	非关联方
杭州和景置业有限公司	298.99	1 年以内	9.28	非关联方

宁波华商置业有限公司	271.83	1 年以内	8.44	非关联方
合计	**1,801.31**	**-**	**55.92**	**-**
2017 年 12 月 31 日				
浙江省义乌经济开发区开发总公司	289.29	1 年以内	14.60	非关联方
	183.22	1 至 2 年	9.25	
安徽省华侨饭店有限公司	383.43	1 年以内	19.35	非关联方
杭州市笕桥街道弄口社区经济联合社	366.12	1 年以内	18.48	非关联方
上海白厦酒店管理有限公司	154.55	1 年以内	7.80	非关联方
上海新君投资管理有限公司	110.00	1 年以内	5.55	非关联方
合计	**1,486.60**	**-**	**75.03**	**-**
2016 年 12 月 31 日				
浙江省义乌经济开发区开发总公司	289.29	1 年以内	22.21	非关联方
	168.75	1 至 2 年	12.96	
安徽省华侨饭店有限公司	370.09	1 年以内	28.41	非关联方
上海中星集团振城不动产经营有限公司	114.00	1 至 2 年	8.75	非关联方
上海新君投资管理有限公司	110.00	1 年以内	8.45	非关联方
浙江文艺大厦	77.33	1 年以内	5.94	非关联方
合计	**1,129.47**	**-**	**86.72**	**-**

（4）其他应收款

报告期各期末，公司其他应收款主要情况如下：

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
其他应收款	3,347.91	100.00	3,418.64	100.00	2,652.58	100.00
应收利息	-	-	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-	-	-
合计	**3,347.91**	**100.00**	**3,418.64**	**100.00**	**2,652.58**	**100.00**

①其他应收款按类别分析

报告期各期末，公司其他应收款余额、坏账准备、其他应收款净值的情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	200.00	200.00	-
押金、备用金及保证金组合	1,502.31	1,414.28	2,514.50
账龄组合	2,038.91	2,006.98	145.35
账面余额合计	**3,741.22**	**3,621.26**	**2,659.85**
坏账准备	393.32	202.62	7.27
其他应收款账面净值	**3,347.91**	**3,418.64**	**2,652.58**

报告期内，公司其他应收款主要为房屋租赁押金、备用金和暂借款等，2017年末其他应收款余额有所增长，主要是由于当期新增了对上海君亭别院酒店管理有限公司的借款所致。

②单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款情况

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款的情况如下：

报表日	单位名称	款项性质	账面余额（万元）	坏账准备（万元）	计提比例（%）
2018.12.31	浙江舟山宁兴海天国际酒店有限公司	租赁保证金	200.00	200.00	100.00
2017.12.31	浙江舟山宁兴海天国际酒店有限公司	租赁保证金	200.00	100.00	50.00

公司于2016年9月28日支付浙江舟山宁兴海天国际酒店有限公司租赁保证金200万元。此后公司发现该公司实际经营数据与其之前提供的数据存在重大差异，故决定终止合约。2017 年末，据公司常年法律顾问估计，公司可以收回保证金的一半 100 万元，故对差额部分计提坏账准备；2018 年末，经过不断的沟通及交涉，公司认为该应收款的可回收可能性较低，故当年全额计提坏账准备。

③押金、备用金及保证金组合情况

对于该部分其他应收款，公司进行单项测算，如无减值迹象，不予计提坏账准备，因公司各酒店还在正常租赁期，此部分保证金不存在坏账风险，报告期各期末不计提坏账准备。

④按账龄组合计提坏账准备的其他应收账款情况

报告期各期末，按账龄组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

项目	账面余额		坏账准备		账面价值（万元）
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	计提比例（%）	

项目	账面余额		坏账准备		账面价值（万元）
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	计提比例（%）	
2018 年 12 月 31 日					
1 年以内	249.59	12.24	12.48	5.00	237.11
1 至 2 年	1,770.25	86.82	177.02	10.00	1,593.23
2 至 3 年	19.07	0.94	3.81	20.00	15.26
合计	**2,038.91**	**100.00**	**193.32**	**9.48**	**1,845.59**
2017 年 12 月 31 日					
1 年以内	1,961.58	97.74	98.08	5.00	1,863.50
1 至 2 年	45.40	2.26	4.54	10.00	40.86
合计	**2,006.98**	**100.00**	**102.62**	**5.11**	**1,904.36**
2016 年 12 月 31 日					
1 年以内	145.35	100.00	7.27	5.00	138.08
合计	**145.35**	**100.00**	**7.27**	**5.00**	**138.08**

⑤报告期各期末其他应收款前五名情况

报告期各期末，公司其他应收款余额前五名单位情况如下

名称	款项性质	金额（万元）	账龄	占期末总额的比例（%）	与本公司关系
2018 年 12 月 31 日					
上海君亭别院酒店管理有限公司[注]	借款及利息	115.43	1 年以内	3.09	关联方
		1,754.05	1 至 2 年	46.88	
浙江文艺大厦	水电费	0.02	1 年以内	0.01	非关联方
	押金	154.40	2 至 3 年	4.13	
	押金	104.60	3 至 4 年	2.80	
上海新君投资管理有限公司	押金	200.00	3 至 4 年	5.34	非关联方
	押金	10.00	1 年以内	0.27	
浙江舟山宁兴海天国际酒店有限公司	保证金	200.00	2 至 3 年	5.34	非关联方
浙江省义乌经济开发区开发总公司	押金	200.00	5 年以上	5.34	非关联方
合计	-	**2,738.50**	-	**73.20**	-
2017 年 12 月 31 日					
上海君亭别院酒店管理有限公司	借款	1,809.71	1 年以内	49.97	关联方

名称	款项性质	金额（万元）	账龄	占期末总额的比例（%）	与本公司关系
浙江文艺大厦	押金	154.40	1至2年	4.26	非关联方
		104.60	2至3年	2.89	
浙江舟山宁兴海天国际酒店有限公司	保证金	200.00	1至2年	5.52	非关联方
浙江省义乌经济开发区开发总公司	押金	200.00	5年以上	5.52	非关联方
上海新君投资管理有限公司	押金	200.00	2至3年	5.52	非关联方
合计	-	**2,668.71**	--	**73.68**	-
2016年12月31日					
上海宜林招待所	押金	800.00	1年以内	30.08	非关联方
浙江文艺大厦	押金	154.40	1年以内	5.80	非关联方
		149.60	1至2年	5.62	
浙江舟山宁兴海天国际酒店有限公司	保证金	200.00	1年以内	7.52	非关联方
浙江省义乌经济开发区开发总公司	押金	200.00	5年以上	7.52	非关联方
上海新君投资管理有限公司	押金	200.00	1至2年	7.52	非关联方
合计	-	**1,704.00**	-	**64.06**	-

注：上海君亭别院酒店管理有限公司原系公司的参股公司，2018年12月31日，公司与自然人余特签订《股权转让协议》，约定公司以300万元的价格购买余特持有的上海君亭别院酒店管理有限公司 18%股权，本次收购完成后，公司持有上海君亭别院酒店管理有限公司67%股权，上海君亭别院酒店管理有限公司成为公司的控股子公司。

（5）存货

报告期各期末，公司的存货构成情况如下：

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	账面余额（万元）	比例（%）	账面余额（万元）	比例（%）	账面余额（万元）	比例（%）
库存商品	91.87	100.00	112.40	100.00	164.68	100.00
合计	**91.87**	**100.00**	**112.40**	**100.00**	**164.68**	**100.00**

①存货结构分析

报告期内，公司存货全部由库存商品组成，库存商品主要为客房所需一次性

用品、洗刷用品及餐厅所用食材。公司采购的客房用品、酒店餐厅使用的食材等价值较低，消耗较快，公司及时采购，保持存货快速周转，因此报告期内存货余额较低。报告期各期末，公司存货占流动资产的比例分别为 1.06%、0.72%和0.63%，占比较低，与公司的经营模式及行业特点吻合。

②存货增减变动分析

报告期内，公司存货余额持续降低，主要系公司进一步加强对存货流转的控制，提高存货周转效率，逐渐降低铺底存货金额。

③存货跌价准备分析

公司制定了谨慎的存货跌价准备计提政策，年末会对各类存货进行检查。对于库龄较长、有减值迹象的存货，公司会结合各产品同期市场价格计算可变现净值，针对账面成本高于可变现净值的存货计提相应的跌价准备。报告期各期末，公司存货大多为酒店客房用品、餐厅食材等，存货库龄较短，不存在减值迹象，因此未对存货计提跌价准备。

（6）其他流动资产

报告期各期末，公司其他流动资产构成情况如下：

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
待抵扣进项税	1,078.32	84.23	672.40	86.47	-	-
预付费用	201.89	15.77	105.19	13.53	55.53	54.60
预付利息	-	-	-	-	46.17	45.40
合计	**1,280.21**	**100.00**	**777.59**	**100.00**	**101.69**	**100.00**

报告期各期末，公司其他流动资产余额分别为 101.69 万元、777.59 万元和1,280.21 万元，占流动资产的比例分别为 0.65%、4.99%和 8.87%，占比较低，主要由待抵扣进项税、预付费用和预付利息构成。报告期内公司直营酒店数量持续增加，经营规模持续增长，待抵扣进项税的金额有所增加。

3、非流动资产分析

公司非流动资产主要由长期待摊费用、固定资产、商誉、递延所得税资产和其他非流动资产等构成，具体构成如下：

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31

	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
长期股权投资	-	-	-	-	-	-
固定资产	1,145.93	4.71	1,395.05	6.10	1,697.47	8.37
在建工程	841.56	3.46	981.65	4.29	182.74	0.90
无形资产	188.45	0.78	117.68	0.51	29.93	0.15
商誉	1,439.65	5.92	1,439.65	6.30	1,439.65	7.10
长期待摊费用	15,941.80	65.58	14,776.98	64.65	13,186.39	65.03
递延所得税资产	1,941.31	7.99	1,329.15	5.81	1,196.68	5.90
其他非流动资产	2,810.97	11.56	2,817.90	12.33	2,544.79	12.55
非流动资产合计	**24,309.68**	**100.00**	**22,858.06**	**100.00**	**20,277.64**	**100.00**

报告期各期末，公司非流动资产总额逐期有所增长，主要是由于长期待摊费用增加所致，各科目明细分析如下：

（1）长期股权投资

报告期内，公司长期股权投资为对南昌君亭及联营企业君亭别院的投资，具体情况如下：

被投资单位	账面余额（万元）					期末持股比例
	2016.1.1	新增投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利	2016.12.31	
南昌君亭	-	-	-	-	-	50.00%
被投资单位	**账面余额（万元）**					**期末持股比例**
	2017.1.1	**新增投资**	**权益法下确认的投资损益**	**宣告发放现金股利**	**2017.12.31**	
南昌君亭	-	-	-	-	-	50.00%
上海别院	-	49.00	-49.00	-	-	49.00%
被投资单位	**账面余额（万元）**					**期末持股比例**
	2018.1.1	**新增投资**	**权益法下确认的投资损益**	**宣告发放现金股利**	**2018.12.31**	
南昌君亭	-	-	-	-	-	50.00%
上海别院	-	-	-	-	-	49.00%

公司于 2010 年 5 月 21 日与南昌市东湖新红牛大酒店共同出资成立南昌市君亭红牛酒店管理有限公司，本公司出资 150.00 万元，占注册资本的 50%。公司对南昌君亭的长期股权投资按照权益法核算，因南昌君亭发生巨额亏损，公司对南昌君亭的长期股权投资已冲减至零。

公司于 2017 年 3 月 21 日设立上海别院，公司出资 100.00 万元，占注册资

本的 100%。2017 年 4 月 18 日，公司将持有的上海别院 70%的股权转让给上海鹤旻实业有限公司（以下简称“上海鹤旻”），本次股权转让后，公司持有上海别院 30%的股权，上海鹤旻持有上海别院 70%的股权。2017 年 8 月 9 日，上海鹤旻将持有的上海别院 19%的股权转让给公司，本次股权转让后，公司持有上海别院 49%的股权，该长期股权投资的原值为 49.00 万元。根据章程规定，股东按照出资比例分取红利并承担损失。公司对上海别院的长期股权投资按照权益法核算，2017 年度上海别院发生亏损，公司按比例承担的亏损金额超过公司长期股权投资的原值，故 2017 年末对上海别院的长期股权投资已冲减至零。

（2）固定资产

①固定资产构成

截至 2018 年 12 月 31 日，公司固定资产主要为机器设备、运输设备、办公设备、电子设备及家具等。公司建立了完善的固定资产维护体系，主要固定资产维护和运行状况良好，综合成新率约为 22.78%，具体构成情况如下：

资产类别	折旧年限	账面原值（万元）	账面价值（万元）	成新率（%）
运输设备	4-5 年	382.30	57.72	15.10
电子设备及家具	3-5 年	2,208.98	457.10	20.69
办公设备	5 年	1,048.55	231.08	22.04
机器设备	10 年	1,391.17	400.03	28.75
合计	-	**5,031.00**	**1,145.93**	**22.78**

②固定资产变动分析

报告期各期末，公司固定资产构成如下：

单位：万元

类别	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
账面原值：			
运输设备	382.30	355.04	360.06
电子设备及家具	2,208.98	2,141.22	1,961.40
办公设备	1,048.55	1,035.02	1,219.94
机器设备	1,391.17	1,384.04	1,347.22
合计	**5,031.00**	**4,915.32**	**4,888.62**
累计折旧：			
运输设备	324.59	294.14	265.59

类别	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
电子设备及家具	1,751.88	1,616.48	1,476.47
办公设备	817.47	706.04	648.16
机器设备	991.14	903.61	800.94
合计	**3,885.08**	**3,520.27**	**3,191.15**
账面净值：			
运输设备	57.72	60.90	94.47
电子设备及家具	457.10	524.74	484.92
办公设备	231.08	328.98	571.79
机器设备	400.03	480.43	546.28
合计	**1,145.93**	**1,395.05**	**1,697.47**

报告期内，公司固定资产原值持续增加，主要原因是公司在报告期内新开酒店增加对固定资产投入所致。报告期各期末公司固定资产不存在可收回金额低于账面价值的情况，故无需计提减值准备。

③固定资产抵押情况

截至 2018 年 12 月 31 日，公司固定资产不存在权利受限情形。

（3）在建工程

报告期各期末，公司在建工程构成如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
酒店装修工程	841.56	981. 65	182.74
合计	**841.56**	**981.65**	**182.74**

报告期内，公司在建工程主要是酒店装修工程支出，待酒店达到预定可使用状态后，将在建工程转入长期待摊费用并开始摊销。

报告期各期末，公司在建工程余额均系酒店装修工程产生，2016 年末在建工程余额主要是由宁波欧华装修工程形成，2017 年末在建工程余额主要是由杭州千越装修工程形成，2018 年末在建工程余额主要是由杭州芯君亭改造装修工程形成。

（4）无形资产

报告期各期末，公司无形资产构成如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
软件	188.45	117.68	29.93
合计	**188.45**	**117.68**	**29.93**

报告期内，公司无形资产均为软件，期末余额逐期增加，主要系母公司软件系统升级所致。公司无形资产使用状况良好，无需计提减值准备，也不存在无形资产所有权受限的情况。

（5）商誉

①商誉基本情况

报告期内，公司商誉明细如下：

单位：万元

被投资单位名称	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
上海君亭酒店管理有限公司	1,439.65	1,439.65	1,439.65
合计	**1,439.65**	**1,439.65**	**1,439.65**

公司 2011 年 2 月 24 日以 1,425.00 万元的价格受让陈斌持有的上海君亭酒店管理有限公司 100%的股权，自 2011 年 3 月起将其纳入合并财务报表范围。购买日上海君亭可辨认净资产公允价值份额为-14.65 万元，本公司合并成本为 1,425.00 万元，合并成本与购买日被购买方可辨认净资产公允价值的差额为 1,439.65 万元，确认为商誉。

②商誉减值情况

公司将上海君亭酒店管理有限公司的资产作为单独的资产组进行减值测试，每年末，公司根据上海君亭的收入及净利润情况对其经营情况进行评估，如经营情况良好，则证明该资产组不存在减值迹象，无需计提商誉减值准备。

报告期内，上海君亭的经营情况如下：

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入（万元）	4,335.62	4,180.38	4,066.72
净利润（万元）	1,291.16	1,121.02	849.33

报告期内，上海君亭的经营状况良好，收入及净利润持续增长，且其经营环境未发生重大变化，该资产组并不存在减值迹象，无需计提商誉减值准备。

（6）长期待摊费用

报告期各期末，公司长期待摊费用明细如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
期初余额	14,776.98	13,186.39	11,614.77
本期增加	4,263.54	4,853.36	4,407.21
本期摊销	3,098.72	2,526.41	2,835.59
本期其他减少（注）	-	736.36	-
期末余额	**15,941.80**	**14,776.98**	**13,186.39**

注：2017年6月，公司处置所持有的子公司武汉君亭的全部股权，其账面的长期待摊费用一并转出。

报告期各期末，公司长期待摊费用金额分别为13,186.39万元、14,776.98万元及15,941.80万元，各期末的长期待摊费用金额占非流动资产的比例分别为65.03%、64.65%和65.58%。

公司长期待摊费用主要为酒店的装修款，按照公司的会计政策，长期待摊费用在预计受益期间按直线法进行摊销。公司根据历史运营经验和装修的实际损耗状况估计酒店装修的使用寿命为8年，因此公司按照8年进行摊销，若酒店剩余租赁合同年限不足8年时公司进行后续装修，则按照剩余租赁期限进行摊销。

报告期各期末，长期待摊费用明细按主体划分的情况如下：

单位：万元

公司名称	开业时间	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
义乌华丰	2009 年 10 月	-	-	153.81
义乌城中城	2009 年 3 月	-	-	-
绍兴君亭	2008 年 10 月	39.92	51.35	63.56
上海中星	2012 年 4 月	799.53	981.96	1,148.29
上海柏阳	2013 年 12 月	827.80	966.24	1,229.61
合肥君亭	2013 年 6 月	1,456.18	1,961.70	2,432.76
杭州艺联	2007 年 4 月	70.43	91.00	105.68
杭州湖滨	2005 年 10 月	137.45	215.17	245.69
杭州华闰	2008 年 8 月	572.01	14.06	-
杭州灵溪	2015 年 2 月	1,427.53	1,767.50	2,109.10
杭州汇和	2015 年 6 月	1,250.90	1,548.89	1,816.11
上海同文	2016 年 2 月	2,213.81	2,656.57	3,099.33
武汉君亭	已转让	-	-	782.46

公司名称	开业时间	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
宁波欧华	2017 年 11 月	2,059.24	2,209.61	-
三亚朗廷	2017 年 12 月	2,020.32	2,312.93	-
杭州千越	2018 年 6 月	3,066.67	-	-
杭州芯君亭	截至 2018 年 12 月 31 日尚未开业	-	-	-
广西君亭	尚未开业	-	-	-
合计	-	**15,941.80**	**14,776.98**	**13,186.39**

由上表可见，开业时间较早的门店长期待摊费用金额均较小，义乌华丰及义乌城中城均已摊销完毕；绍兴君亭、杭州艺联、杭州湖滨和杭州华闰开业较早，但账面仍存在部分长期待摊费用余额，是由于后续进行过二次装修所致，其中杭州华闰的大规模装修发生在2018年度，故期末余额较高。

报告期内各期末，长期待摊费用余额呈稳定上升趋势，主要系报告期内公司新开业的直营门店的数量持续增加所致。

（7）递延所得税资产

报告期各期末，公司递延所得税资产组成情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
资产减值准备	133.03	76.22	29.83
直线法核算经营租赁未付租金	1,493.66	1,379.11	1,224.01
预提费用	57.22	20.32	27.34
未来可弥补亏损	731.32	291.77	427.45
递延收益	30.00	30.00	-
衍生金融负债	-	48.25	-
合计	**2,445.24**	**1,845.66**	**1,708.64**

公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算，根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期于相关资产实现或相关负债清偿当期所使用的所得税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。报告期内，公司形成递延所得税资产的可抵扣暂时性差异主要包括资产减值准备、直线法核算经营租赁未付租金、预提费用、未来可弥补亏损、递延收益及衍生金融负债。

（8）其他非流动资产

报告期各期末，公司其他非流动资产组成情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
直线法计算未结算租金	2,810.97	2,817.90	2,544.79
合计	**2,810.97**	**2,817.90**	**2,544.79**

报告期内，公司取得的租赁收入在租赁期内的各个期间按直线法确认当期租金收入，累计确认的租金收入和实际收取的租金的差异确认为其他非流动资产。报告期内，随着公司业务规模扩大，租赁收入增加，由经营租赁产生的其他非流动资产余额也有所增加。

4、主要资产减值准备情况

报告期内，公司资产质量良好，资产减值准备主要为应收账款、其他应收款的坏账准备，报告期各期末余额如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应收账款坏账准备	138.82	102.26	112.07
其他应收款坏账准备	393.32	202.62	7.27
合计	**532.14**	**304.88**	**119.34**

（1）应收账款坏账准备计提情况

报告期内，公司不存在个别认定需要计提坏账准备的情形，所提坏账准备均为按账龄组合法计提。报告期各期末，应收账款坏账准备计提情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应收账款坏账准备	138.82	102.26	112.07
应收账款余额	2,648.03	2,042.38	1,789.35
坏账准备提取比例	**5.24%**	**5.01%**	**6.26%**

报告期内，各期末坏账准备余额占应收账款余额的比例基本一致。公司应收账款的坏账准备计提政策稳健，符合企业会计准则规定，与公司资产质量实际状况相符，应收账款坏账准备计提充分、合理，公司应收款项质量较高。

（2）其他应收款坏账准备计提情况

报告期各期末，其他应收款坏账准备计提情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
按账龄组合法计提的坏账准备	193.32	102.62	7.27
按账龄组合法计提坏账准备的其他应收款	2,038.91	2,006.98	145.35
坏账准备提取比例	**9.48%**	**5.11%**	**5.00%**
单项计提的坏账准备	200.00	100.00	-
单项计提坏账准备的其他应收款	200.00	200.00	-
坏账准备提取比例	**100.00%**	**50.00%**	**-**

公司其他应收款所提坏账准备为按账龄组合法计提的坏账准备和单项计提的坏账准备，对于押金、保证金、借款等款项，经单独减值测试，无减值迹象，故未计提坏账准备。总体来看，公司坏账准备计提政策谨慎稳健，按政策对其他应收款计提的坏账准备合理、充分。

（3）存货跌价准备计提情况

报告期内，公司存货不存在减值迹象，未计提存货减值准备。

（4）固定资产和无形资产减值准备的计提

报告期各期末，公司固定资产和无形资产不存在减值迹象，未计提固定资产和无形资产减值准备。

（5）商誉减值准备的计提

报告期各期末，公司商誉不存在减值迹象，未计提商誉减值准备。

（二）主要债项

1、负债构成及变动情况

报告期内，公司负债结构如下表：

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
短期借款	1,500.00	8.18	2,777.04	12.64	-	-
衍生金融负债	-	-	192.99	0.88	-	-
应付票据及应付账款	2,706.32	14.75	2,924.51	13.32	1,284.58	4.70
预收款项	1,081.67	5.90	1,012.50	4.61	732.52	2.68
应付职工薪酬	1,272.79	6.94	1,149.65	5.23	1,020.50	3.73

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
应交税费	2,121.30	11.57	1,667.82	7.59	1,035.12	3.79
其他应付款	3,366.52	18.35	2,212.89	10.08	1,236.45	4.52
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	10,000.00	36.59
流动负债合计	**12,048.59**	**65.69**	**11,937.40**	**54.36**	**15,309.16**	**56.02**
长期借款	-	-	4,200.00	19.12	7,000.00	25.61
递延收益	120.00	0.65	120.00	0.55	-	-
递延所得税负债	198.82	1.08	187.97	0.86	124.23	0.45
其他非流动负债	5,974.63	32.57	5,516.42	25.12	4,896.05	17.91
非流动负债合计	**6,293.45**	**34.31**	**10,024.39**	**45.64**	**12,020.28**	**43.98**
负债合计	**18,342.05**	**100.00**	**21,961.79**	**100.00**	**27,329.44**	**100.00**

公司流动负债以应付票据及应付账款、应交税费和其他应付款为主，非流动负债以长期借款和其他非流动负债为主。报告期各期末，公司负债总额呈现逐步降低的趋势，主要是公司银行借款余额逐年降低所致。

2、负债构成分析

（1）短期借款

报告期各期末，公司短期借款余额情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
保证借款	500.00	-	-
抵押借款	1,000.00	2,777.04	-
合计	**1,500.00**	**2,777.04**	**-**

2017 年末抵押借款主要为公司在招商银行萧东支行办理了美元外汇掉期业务，名义本金为 425 万美元，期限为 2017 年 4 月 13 日至 2018 年 4 月 3 日。

（2）衍生金融负债

报告期各期末，公司衍生金融负债余额情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
美元外汇掉期	-	192.99	-

合计	**-**	**192.99**	**-**

衍生金融负债主要为公司在招商银行萧东支行办理了美元外汇掉期业务，名义本金为 425 万美元，期限为 2017 年 4 月 13 日至 2018 年 4 月 3 日。2017 年末余额为公司按各期期末的资产负债表日人民币对美元远期汇率计算的公允价值，此后公司不再办理此类业务。

（3）应付票据及应付账款

报告期各期末，公司账面无应付票据余额，应付账款的构成如下表所示：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应付工程款	1,962.93	2,059.72	664.54
应付房租物业费	379.65	534.61	333.10
应付货款	294.37	319.25	274.94
其他费用	69.36	10.92	12.01
合计	**2,706.32**	**2,924.51**	**1,284.58**

报告期各期末，应付账款余额分别为 1,284.58 万元、2,924.51 万元和 2,706.32 万元，占负债总额的比例分别为 4.70%、13.32%和 14.75%。应付账款主要是由应付工程款、应付房租物业费和应付货款构成。

2017 年末，应付账款余额较 2016 年末增加 1,639.93 万元，主要是当年子公司三亚朗廷、宁波欧华建设或装修，应付工程款余额增长较多所致；2018 年度，宁波欧华的应付工程款余额减少较多，但因子公司杭州千越当年度进行装修改造，产生了较大金额的应付账款，故 2018 年末应付工程款金额与上年末相比无重大变化。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司应付账款前五名情况如下：

名称	款项性质	金额（万元）	占期末总额的比例（%）	与公司关系
上海品竹建筑装潢工程有限公司	工程款	494.16	18.26	非关联方
杭州环海建筑装饰工程有限公司	工程款	374.55	13.84	非关联方
杭州卓雅装饰工程有限公司	工程款	177.49	6.56	非关联方
绍兴舜悦家具有限公司	工程款	203.29	7.51	非关联方
杭州角马装饰工程有限公司	工程款	112.51	4.16	非关联方
合计	**-**	**1,362.01**	**50.33**	**-**

（4）预收款项

报告期各期末，公司预收款项余额分别为 732.52 万元、1,012.50 万元和 1,081.67 万元，占负债总额的比例分别为 2.68%、4.61%和 5.90%。公司预收款项主要为向客户预收的租金及管理酒店的管理费。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司预收款项前五名情况如下：

名称	款项性质	金额（万元）	占期末总额的比例（%）	与公司关系
上海量文资产管理咨询有限公司	租金	101.00	9.34	非关联方
淮安市翔盛房产咨询服务有限公司	管理服务费	95.00	8.78	非关联方
浙江银乐迪音乐娱乐有限公司义乌城中城分公司	租金	63.00	5.82	非关联方
青岛西海岸实业发展有限公司	管理服务费	56.60	5.23	非关联方
淮安朵悦酒店管理有限公司	管理服务费	47.17	4.36	非关联方
合计	**-**	**362.77**	**33.54**	**-**

（5）应付职工薪酬

报告期各期末，公司应付职工薪酬构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
短期薪酬	1,205.17	1,096.99	945.93
离职后福利-设定提存计划	67.62	52.67	74.57
合计	**1,272.79**	**1,149.65**	**1,020.50**

公司应付职工薪酬主要为尚未支付的工资、奖金、社会保险费和设定提存计划等，报告期各期末，应付职工薪酬余额分别为 1,020.50 万元、1,149.65 万元和 1,272.79 万元，占负债总额的比例分别 3.73%、5.23%和 6.94%。2016 年末至 2018 年末，公司应付职工薪酬余额稳定增长，一是由于公司业务规模逐步扩大，员工人数不断增加；而是由于经营业绩持续向好，员工的平均薪酬水平也有所提高，综合导致各期末应付职工薪酬余额持续增加。

（6）应交税费

报告期各期末，公司应交税费余额情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
企业所得税	2,008.31	1,569.38	871.18
增值税	90.04	64.92	96.00
个人所得税	7.80	17.86	43.96
其他	15.16	15.67	23.98
合计	**2,121.30**	**1,667.82**	**1,035.12**

报告期各期末，公司应交税费余额分别为 1,035.12 万元、1,667.82 万元和 2,121.30 万元，占负债总额的比重分别为 3.79%、7.59%和 11.57%。报告期各期末，应交税费主要系应缴纳的企业所得税。

2016 年末至 2018 年末，公司应交税费余额持续增长，主要是由于公司业务规模稳定增长，各期末应交企业所得税余额相应增长。公司严格履行依法纳税义务，报告期各期末应交税费余额中无逾期未缴纳的税费。

（7）其他应付款

报告期各期末，公司其他应付款余额情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
其他应付款	**3,364.34**	**2,202.44**	**1,197.29**
其中：关联方往来款	-	2.00	-
非关联方往来款	137.24	160.10	139.03
押金	617.64	671.80	636.61
尚未支付的费用	388.25	339.54	421.65
非关联方借款	2,221.20	1,029.00	-
应付利息	**2.18**	**10.45**	**39.16**
合计	**3,366.52**	**2,212.89**	**1,236.45**

报告期各期末，公司其他应付款余额主要是非关联方往来款、收取租赁客户的押金、尚未支付的费用和非关联方借款。非关联方借款为子公司杭州千越的少数股东杭州千越酒店投资管理有限公司提供的借款。发行人持有杭州千越 51%股权，杭州千越酒店投资管理有限公司持有杭州千越 49%股权，根据发行人与杭州千越酒店投资管理有限公司签署的投资协议，双方按持股比例向杭州千越提供股东借款，用于杭州千越酒店装修及经营活动。2017 年末及 2018 年末，其他应付款余额增加的主要原因是杭州千越向少数股东杭州千越酒店投资管理有限公

司借款增加所致。

报告期各期末，公司应付利息余额系银行借款产生的利息，公司信用良好，无拖欠利息的情况。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司其他应付款前五名情况如下：

名称	款项性质	金额（万元）	占期末总额的比例（%）	与公司关系
杭州千越酒店投资管理有限公司	借款	2,221.20	65.98	非关联方
浙江汇和商业有限公司	押金	300.00	8.91	非关联方
	尚未支付的费用	25.60	0.76	
上海赫程国际旅行社有限公司	押金	40.00	1.19	非关联方
上海量文资产管理咨询有限公司	押金	30.06	0.89	非关联方
杭州市笕桥街道弄口社区经济联合社	尚未支付的费用	25.11	0.75	非关联方
合计	-	**2,641.97**	**78.48**	-

（8）一年内到期的非流动负债

报告期各期末，公司一年内到期的非流动负债余额情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
一年内到期的长期借款	-	-	10,000.00
合计	-	-	**10,000.00**

2016 年末，一年内到期的非流动负债系公司向西藏信托有限公司的长期借款 10,000.00 万元，到期日为 2017 年 7 月 4 日，2017 年末及 2018 年末，公司无一年内到期的非流动负债。

（9）长期借款

报告期各期末，公司长期借款余额情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
抵押保证借款	-	4,200.00	17,000.00
减：一年内到期的长期借款	-	-	10,000.00
合计	-	**4,200.00**	**7,000.00**

截至 2018 年末，公司长期借款已全部归还，2016 年末及 2017 年末，长期借款余额分别为 7,000.00 万元和 4,200.00 万元，公司不断优化资本结构，长期借

款余额逐年降低，明细情况如下：

单位：万元

2017 年 12 月 31 日				
贷款方	**利率**	**期限**	**抵押担保情况**	**金额**
招商银行股份有限公司	5.23%	2016.8.26-2019.7.13	吴启元、丁禾、从波保证；吴启元、从波房产抵押	4,200.00
合计				**4,200.00**
2016 年 12 月 31 日				
贷款方	**利率**	**期限**	**抵押担保情况**	**金额**
招商银行股份有限公司	5.23%	2016.8.26-2019.7.13	君澜酒店集团有限公司、吴启元保证	7,000.00
西藏信托有限公司	9.50%	2014.7.4-2017.7.4	浙江世界贸易中心有限公司的房地产、君澜酒店集团有限公司、吴启元保证	10,000.00
合计				**17,000.00**

注：2016 年 12 月 31 日，西藏信托有限公司提供的借款 10,000.00 万元已在一年内到期的非流动负债科目中列示。

（10）递延收益

报告期各期末，公司递延收益组成情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
政府补助	120.00	120.00	-
合计	**120.00**	**120.00**	**-**

2017 年末及 2018 年末，递延收益为公司收到的企业扶持专项资金，该补贴系与资产相关的政府补助，公司将其计入递延收益，截至 2018 年末尚未进行摊销。

（11）递延所得税负债

报告期各期末，公司递延所得税负债组成情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
直线法未结算的租金收入产生的递延所得税负债	198.82	187.97	124.23
合计	**198.82**	**187.97**	**124.23**

公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算，根据资产、负债的账面

价值与其计税基础之间的差额，按照预期于相关资产实现或相关负债清偿当期所使用的所得税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

报告期内，公司取得的租赁收入在租赁期内的各个期间按直线法确认当期租金收入，累计确认的租金收入和实际收取的租金的差异确认为其他非流动资产，由此产生了递延所得税负债的应纳税暂时性差异。

（12）其他非流动负债

报告期各期末，公司其他非流动负债组成情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
直线法核算经营租赁未付租金	5,974.63	5,516.42	4,896.05
合计	**5,974.63**	**5,516.42**	**4,896.05**

公司名下的酒店均通过经营租赁方式获得。在租赁期内的各个期间按直线法确认当期租金费用。累计确认的租金费用和实际支付的租金的差异确认为其他非流动负债。报告期内，随着公司业务规模扩大，旗下酒店数量增多，导致由经营租赁产生的其他非流动负债余额逐步增大。

（三）偿债能力分析

报告期内，公司主要偿债能力指标如下：

财务指标	2018.12.31/ 2018 年度	2017.12.31/ 2017 年度	2016.12.31/ 2016 年度
流动比率（倍）	1.20	1.31	1.02
速动比率（倍）	1.19	1.30	1.01
资产负债率（母公司，%）	39.88	55.74	77.89
资产负债率（合并，%）	47.35	57.12	76.16
息税折旧摊销前利润（万元）	11,258.06	11,524.20	10,261.70
利息保障倍数（倍）	35.80	12.19	3.90

1、流动比率与速动比率

报告期内，公司流动比率分别为 1.02、1.31 和 1.20，速动比率分别为 1.01、1.30 和 1.19。2017 年度，公司流动比率和速动比率较 2016 年度增加，主要是由于：（1）2017 年度公司经营情况较好，经营活动现金流量净额大幅增长；（2）2017 年公司度偿还了一年内到期的长期借款 10,000.00 万元。2018 年末，公司货

币资金余额减少较多，流动比率略有降低。

报告期各期末，公司存货占流动资产的比例极小，速动比率略低于流动比率，符合公司的生产经营模式及行业生产特点。公司流动资产变现能力较强，货币资金占流动资产的比重较高，应收账款发生坏账的可能性较小，短期偿债风险较低。

2、资产负债率

报告期各期末，母公司资产负债率分别为 77.89%、55.74%和 39.88%。报告期期初，公司资产负债率较高，但随着公司不断偿还借款并调整资本结构，公司资产负债率逐渐降低，不存在较大偿债风险。

3、息税折旧摊销前利润和利息保障倍数

报告期内，息税折旧摊销前利润持续增长，主要是因为公司业绩持续增长，利润总额不断增加。公司利息保障倍数亦大幅增长，一方面是由于报告期内净利润大幅提高，另一方面，银行借款平均余额有所降低，使得公司银行借款利息支出减少，进而导致利息保障倍数明显提高。

此外，公司不存在或有负债事项，不存在资产证券化、创新金融工具等表外融资项目，不存在由此而带来的偿债风险。公司拥有良好的银行信誉，长期偿债能力良好。如果本次发行成功，募集资金到位后，将进一步改善公司的资本结构，解决公司融资渠道单一的不利局面，进一步提高偿债能力。

4、与同行业上市公司比较分析

公司主要从事中高端精选服务酒店的投资、管理与运营，并配套提供精选服务，享有一定的品牌知名度。基于公司的品牌定位、平均房价等因素综合考虑，选取了如下上市公司（或新三板挂牌企业），公司选取的可比公司的简要介绍如下：

公司简称	股票代码	主营业务及简介
锦江股份	600754	主营酒店营运及管理业务和食品及餐饮业务，旗下有“锦江之星”、“锦江都城”等酒店品牌。
首旅酒店	600258	主营酒店投资与运营管理及景区经营业务，旗下有“首旅建国”、“如家”、“欣燕都”等酒店品牌。
山水酒店	835714	主营中高档精品连锁酒店的投资和运营管理，旗下有“山水酒店”品牌。

（1）公司短期偿债能力与同行业上市公司对比如下：

公司名称	流动比率

	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
首旅酒店	0.66	0.52	0.23
锦江股份	1.22	1.79	0.80
山水酒店	0.79	0.70	0.50
算术平均值	**0.89**	**1.00**	**0.51**
发行人	**1.20**	**1.31**	**1.02**
公司名称	**速动比率**		
	2018.12.31	**2017.12.31**	**2016.12.31**
首旅酒店	0.65	0.50	0.22
锦江股份	1.21	1.78	0.80
山水酒店	0.69	0.65	0.46
算术平均值	**0.85**	**0.98**	**0.49**
发行人	**1.19**	**1.30**	**1.01**

数据来源：相关公司公开披露信息。

不同公司之间主营业务、经营模式的差异会导致其资产结构、财务指标产生一定差异。报告期内，公司流动比率和速动比率均优于行业平均值，不存在重大短期偿债风险。

（2）报告期内，公司资产负债率与同行业上市公司对比如下：

公司名称	**资产负债率（合并报表）**		
	2018.12.31	**2017.12.31**	**2016.12.31**
首旅酒店	49.76%	54.73%	59.50%
锦江股份	65.62%	66.45%	67.60%
山水酒店	43.81%	47.60%	54.62%
算术平均值	**53.06%**	**56.26%**	**60.57%**
发行人	**47.35%**	**57.12%**	**76.16%**

数据来源：相关公司公开披露信息。

报告期内，公司现金流持续稳定，陆续归还了银行借款，资产负债率逐渐降低，与公司经营状况相匹配。报告期末公司资产负债低于同行业平均水平，不存在重大长期偿债风险。

（四）资产周转能力分析

1、应收账款周转率

发行人应收账款周转率与同行业上市公司对比如下：

公司名称	应收账款周转率		
	2018 年度	2017 年度	2016 年度
首旅酒店	38.23	43.32	59.73
锦江股份	12.99	14.59	16.44
山水酒店	28.41	30.63	31.43
算术平均值	**26.54**	**29.51**	**35.87**
发行人	**14.55**	**16.80**	**22.87**

数据来源：相关公司公开披露信息。

报告期内，发行人应收账款周转率分别为 22.87 次、16.80 次和 14.55 次，对应的应收账款周转天数分别为 15.96 天、21.72 天和 25.09 天，周转天数较短。发行人应收账款周转率略低于可比公司平均值，主要是由于可比公司的客户普遍规模庞大，除酒店业务外，还有大量现金收付的餐饮业务等其他业务，此类业务应收账款比重较低，导致整体应收账款周转率较高。而公司主要专注于酒店运营，餐饮类业务较少，整体现金收款的比例相对较低，使得应收账款周转率略低于行业平均值。

公司灵活制定并严格执行销售政策和收款政策，严格控制应收账款的金额和账龄，对应收账款的质量和回收情况进行了有效监控，能够在销售增长的同时有效控制应收账款的增长幅度，将公司的应收账款周转率保持在合理的水平上。

2、存货周转率

发行人存货周转率与同行业上市公司对比如下：

公司名称	存货周转率		
	2018 年度	2017 年度	2016 年度
首旅酒店	9.83	9.03	9.31
锦江股份	18.48	16.33	15.06
山水酒店	7.03	8.41	5.70
算术平均值	**11.78**	**11.26**	**10.02**
发行人	**29.30**	**20.33**	**11.43**

数据来源：相关公司公开披露信息。

报告期内，发行人存货周转率分别为 11.43 次、20.33 次和 29.30 次，略高于同行业上市公司水平。主要是由于发行人主营业务为酒店运营，餐饮等收入占比

较低，各期末存货余额金额较小，故由此计算出的存货周转率相对较高。

（五）股东权益变动情况

报告期各期末，股东权益各项目构成情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
股本	6,040.50	4,027.00	1,500.00
资本公积	1,869.01	3,882.51	281.77
盈余公积	1,224.82	675.87	382.91
未分配利润	11,710.18	7,889.51	6,292.11
归属于母公司股东权益合计	20,844.51	16,474.89	8,456.79
少数股东权益	-447.69	14.16	99.73
合计	**20,396.82**	**16,489.05**	**8,556.52**

1、股本变动情况

报告期内，公司股本变动情况如下：

2017 年 5 月 10 日，经公司 2016 年度股东大会决议通过，公司以现有总股本 1,500 万股为基数，向全体股东每 10 股送红股 10 股，转增后的股本为 3,000 万股，本次未分配利润转增股本由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华验字[2017]31180005 号验资报告验证。

2017 年 10 月 9 日，经公司 2017 年第三次临时股东大会审议通过，公司以现有总股本 3,000 万股为基数，向全体股东每 10 股送红股 3 股，转增后的股本为 3,900 万股，本次未分配利润转增股本已由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华验字[2017]31180013 号验资报告验证。

2017 年 10 月 9 日，经公司 2017 年第三次临时股东大会审议通过《关于浙江君亭酒店管理股份有限公司 2017 年第一次股票发行方案的议案》，核准公司采用不定向发行的方式新增发行股份数量不超过 200 万股，每股面值 1.00 元，每股发行价为人民币 30.00 元。截至 2017 年 10 月 25 日，公司实际发行股份数量为 127 万股，并已收到投资者（上海中城勇略投资中心（有限合伙）、上海中城涌翼投资中心（有限合伙）、徐汉杰、鲍立敏）缴入的出资款 3,810.00 万元（其中，127.00 万元计入股本，3,683.00 万元计入资本公积）。本次增资由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华验字[2017]31180014 号验资报告验证。公

司于 2017 年 11 月 16 日取得全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具的《关于浙江君亭酒店管理股份有限公司股票发行股份登记的函》。本次股票发行完成后，公司股本增加至 4,027.00 万元。

2018 年 5 月 18 日，经公司 2017 年度股东大会审议通过，公司以现有总股本 4,027.00 万股为基数，向全体股东每 10 股转增 5 股，转增后的股本为 6,040.50 万股。

2、资本公积变动情况

报告期各期末，公司资本公积余额情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
股本溢价	1,869.01	3,882.51	281.77
其他资本公积	-	-	-
合计	**1,869.01**	**3,882.51**	**281.77**

其中，股本溢价的变动情况如下：

单位：万元

期间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2018 年度	3,882.51	-	2,013.50	1,869.01
2017 年度	281.77	3,683.00	82.26	3,882.51
2016 年度	281.77	-	-	281.77

报告期内，公司资本公积-股本溢价变动原因如下：

2017 年度，公司资本公积增加 3,683.00 万元主要系增资产生的资本溢价，具体详见上文之“1、股本变动情况”；本期减少 82.26 万元主要系本次增资产生的与发行相关的中介机构费用。

2018 年度，公司资本公积减少系以资本公积转增股本所致，详见上文之“1、股本变动情况”。

3、盈余公积变动情况

报告期各期末，公司盈余公积余额情况如下：

单位：万元

期间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2018 年度	675.87	548.96	-	1,224.82
2017 年度	382.91	292.96	-	675.87

期间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2016 年度	-	382.91	-	382.91

报告期内，盈余公积的变动均系公司根据当期母公司净利润的 10%提取的法定盈余公积。

4、未分配利润变动情况

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
年初未分配利润	**7,889.51**	**6,292.11**	**3,110.07**
加：归属于母公司所有者的净利润	6,020.69	5,940.36	3,564.95
减：提取法定盈余公积	548.96	292.96	382.91
应付普通股股利	1,651.07	1,650.00	-
转增股本的普通股股利	-	2,400.00	-
期末未分配利润	**11,710.18**	**7,889.51**	**6,292.11**

报告期各期末，发行人经营状况良好，经营规模不断扩大，未分配利润余额逐期增长，且积极分红，为投资者带来了良好的收益。

十四、现金流量分析

（一）现金流量情况及变动分析

报告期内，公司的现金流情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	7,471.86	10,538.36	7,834.20
投资活动产生的现金流量净额	-4,447.81	-5,400.18	-866.68
筹资活动产生的现金流量净额	-5,920.72	-7,971.95	-4,807.25
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-2,896.67	-2,833.77	2,160.27
期末现金及现金等价物余额	3,979.15	6,875.82	9,709.58

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，公司经营活动产生的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	35,741.67	33,918.94	31,543.18
收到的税费返还	1.90	1.99	3.60
收到其他与经营活动有关的现金	2,161.10	1,430.80	236.90
经营活动现金流入额	**37,904.67**	**35,351.74**	**31,783.68**
购买商品、接受劳务支付的现金	16,139.23	13,335.33	11,792.73
支付给职工以及为职工支付的现金	6,495.77	5,754.72	5,497.21
支付的各项税费	3,187.15	2,660.58	2,856.47
支付其他与经营活动有关的现金	4,610.66	3,062.75	3,803.06
经营活动现金流出额	**30,432.81**	**24,813.38**	**23,949.48**
经营活动产生的现金流量净额	**7,471.86**	**10,538.36**	**7,834.20**
净利润	5,607.85	5,850.79	3,616.01
营业收入	34,115.64	32,192.41	31,256.87
营业成本	22,195.54	20,002.45	19,980.19
销售收现比	1.05	1.05	1.01

注：销售收现比=销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入

公司收到的其他与经营活动有关的现金如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
保证金及备用金的收回	622.41	1,144.54	48.21
利息收入	13.23	15.44	16.93
收到政府补助及赔偿款等	139.92	270.82	171.76
收到拆迁补偿款	1,385.54	-	-
合计	**2,161.10**	**1,430.80**	**236.90**

公司支付的其他与经营活动有关的现金如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
支付各项费用	2,748.75	2,578.23	2,303.30
支付银行手续费	133.74	158.34	196.49
营业外支出	32.89	2.52	4.98
支付拆迁补偿款	972.13	-	-
经营活动往来款	723.16	323.66	1,298.29
合计	**4,610.66**	**3,062.75**	**3,803.06**

2018 年度，子公司义乌华丰租赁的房产遭遇拆迁，出租方向义乌华丰支付了拆迁补偿款 1,385.54 万元，义乌华丰向承租方支付了拆迁补偿款 972.13 万元，故 2018 年度收到及支付的其他与经营活动有关的现金均有明显增长。

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 31,543.18 万元、33,918.94 万元和 35,741.67 万元，与同期营业收入的比例分别为 1.01、1.05 和 1.05，销售收现的能力较强。2016 年度至 2018 年度，经营活动产生的现金流量净额分别为 7,834.20 万元、10,553.87 万元和 7,471.86 万元，均超过同期净利润，主要是因为公司主营的酒店运营业务获取现金的能力较强，资金回收较为及时。

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司投资活动产生的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
取得投资收益收到的现金	23.70	45.46	71.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15.65	1.27	-
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	15.51	-
收到其他与投资活动有关的现金	55.66	2,241.57	2,516.21
投资活动现金流入小计	**95.01**	**2,303.81**	**2,587.35**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,536.07	4,839.25	2,404.04
投资支付的现金	-	49.00	
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	4.95	
支付其他与投资活动有关的现金	6.74	2,810.80	1,050.00
投资活动现金流出小计	**4,542.82**	**7,704.00**	**3,454.04**
投资活动产生的现金流量净额	**-4,447.81**	**-5,400.18**	**-866.68**

其中，公司收到的其他与投资活动有关的现金如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
关联方借款及利息收回	55.66	1,071.57	1,093.83
非关联方借款及利息收回	-	1,170.00	1,422.39
合计	**55.66**	**2,241.57**	**2,516.21**

公司支付的其他与投资活动有关的现金如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
关联方借款	6.74	2,810.80	1,050.00
合计	**6.74**	**2,810.80**	**1,050.00**

报告期内，发行人投资活动产生的现金流净额分别为-866.68 万元、-5,400.18 万元和-4,447.81 万元，报告期内投资活动产生的现金流量主要为公司购建固定资产、酒店装修支出、拆借给其他企业及收回的资金。

2016 年度，公司投资活动净支出为 866.68 万元，主要原因包括：（1）公司本期继续发生购建的固定资产和酒店装修支出；（2）为支持南昌君亭的经营发展，本期公司借款给关联方南昌君亭 1,050.00 万元。

2017 年度，公司投资活动净支出为 5,400.18 万元，主要原因包括：（1）公司本期继续发生购建的固定资产和酒店装修支出；（2）为支持南昌君亭和上海别院的经营发展，本期公司分别借款给关联方南昌君亭和上海别院 1,030.00 万元和 1,780.80 万元。

2018 年度，公司投资活动净支出为 4,447.81 万元，主要是由于当期杭州千越及杭州芯君亭装修支出较多所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
吸收投资收到的现金	-	3,859.00	-
取得借款收到的现金	5,500.00	3,724.00	14,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,679.06	1,029.00	-
筹资活动现金流入小计	**7,179.06**	**8,612.00**	**14,500.00**
偿还债务支付的现金	11,177.13	13,600.00	17,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,922.66	2,414.82	1,807.25
支付其他与筹资活动有关的现金	-	569.13	-
筹资活动现金流出小计	**13,099.78**	**16,583.95**	**19,307.25**
筹资活动产生的现金流量净额	**-5,920.72**	**-7,971.95**	**-4,807.25**

其中，公司收到的其他与筹资活动有关的现金如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
向非关联方借款	1,192.20	1,029.00	-
收回贷款保证金	486.86	-	-
合计	**1,679.06**	**1,029.00**	**-**

公司支付的其他与筹资活动有关的现金如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
支付股票发行费用	-	82.26	-
支付贷款保证金	-	486.87	-
合计	**-**	**569.13**	**-**

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-4,807.25 万元、-7,971.95 万元和-5,920.72 万元，各期均呈现净流出状态。报告期内，公司的筹资活动主要包括向金融机构取得及偿还长期借款、吸收投资、利润分配等，公司银行借款余额逐期有所降低，筹资活动现金流量为负数。

（二）资本性支出情况及对现金流量的影响

公司的资本性支出主要为购买电子设备、办公设备等固定资产投资支出及新店装修支付，2016 年度至 2018 年度，资本性支出分别为 2,404.04 万元、4,839.25 万元和 4,536.07 万元。

公司新增固定资产投入和装修支出推动了主营业务的发展。报告期内，公司资本性支出导致的投资活动现金流出不会对公司的稳健经营造成影响。

（三）未来可预见的重大资本性支出计划及资金需要量

公司未来可预见的重大资本性支出计划主要为与本次股票发行募集资金有关的投资，以及募集资金投资项目之外，公司根据市场和自身状况的新店建造、旧店新装修等计划。有关募集资金拟投资项目的具体情况参见本招股说明书“第十节 募集资金运用”。

十五、发行人财务状况和盈利能力的未来趋势

报告期内，公司营业规模稳步增长，财务状况良好，主营业务突出，盈利能力较强，营业收入持续增长；公司整体盈利规模逐年稳步提升，主营业务毛利率

维持在较高水平。

公司自成立以来主要从事酒店客房、餐饮及其他配套服务和酒店管理服务，公司在酒店行业中积累了丰富的从业经验，尤其是在中高端精选服务酒店领域具备极强的市场洞察力。公司在发展壮大的过程中不断探索和创新，不仅塑造了自身在中高端酒店领域的独特地位，同时也积累了产品设计、文化特色等多方面竞争优势，公司将继续发挥自身优势，提升品牌影响力，实现盈利水平的进一步提升。

十六、本次发行对即期回报摊薄的影响及公司采取的填补措施

为落实《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110 号）、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17 号），保障中小投资者知情权，维护中小投资者利益，根据《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31 号）的相关要求，发行人 2019 年 1 月 30 日召开的第二届董事会第四次会议和 2019 年 2 月 18 日召开的 2019 年第一次临时股东大会，就本次发行对即期回报摊薄的影响进行了认真分析，即期回报摊薄对公司主要财务指标的影响及公司拟采取的填补措施及相关承诺具体如下：

（一）本次发行摊薄即期回报对主要财务指标的影响

本次发行前，公司总股本为 6,040.50 万股，按发行 2,013.50 万股计算，发行后总股本为 8,054.00 万股。

本次发行募集资金到位后，公司总股本和净资产将会相应增加，但募集资金产生经济效益需要一定的时间，投资项目回报的实现需要一定周期。本次募集资金到位后的短期内，公司预计净利润增长幅度会低于净资产和总股本的增长幅度，预计每股收益和加权平均净资产收益率等财务指标将出现一定幅度的下降，股东即期回报存在被摊薄的风险。

公司特此提醒投资者关注本次发行摊薄即期回报的风险。

（二）本次发行的必要性和合理性及募集资金投资项目与公司现有业务的关系、公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

本次发行募集资金在扣除发行费用后拟按轻重缓急依次用于“中高端酒店设

计开发项目”和“综合管理平台项目”。

关于本次发行的必要性和合理性以及公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况，请参见本招股说明书“第十节 募集资金运用”的分析。

本次募集资金投资项目是在公司现有业务基础上，遵循行业特点、发展规律及发展前景，按照公司发展战略和经营目标制定的。公司募集资金投资项目实施后，公司经营规模、管理水平和服务品质将进一步提升，以满足市场快速发展和变化的需求。同时公司的成长性大幅度增强，有助于进一步提高公司在行业内的地位。公司现有业务将能够有力保障本次募集资金投资项目的顺利实施。公司目前的品牌知名度、广泛的营销渠道、优质的管理经验和良好的客户基础等都是在现有业务的拓展中稳步积累起来的，公司拥有丰富的新店筹备和开设经验，具有极强的创新和市场开拓意识，为本次募集资金投资项目的实施打好了坚实的基础。

（三）公司本次发行摊薄即期回报的填补措施

由于本次发行可能导致公司每股收益有所下降，为有效防范即期回报被摊薄的风险，提高公司持续回报股东的能力，公司将采取多项措施以保障本次发行后公司有效使用募集资金，具体措施如下：

1、进一步提升主营业务盈利能力

公司未来将充分发挥“君亭”的品牌优势，布局更多营销渠道，提高服务品质，在产品设计、文化特色、客户资源、服务品质、盈利能力等方面继续保持行业领先优势，保证经营业绩持续、稳定增长，不断增强主营业务盈利能力。

2、加强募集资金管理，提高募集资金使用效率

公司已对本次公开发行募集资金投资项目的可行性进行充分论证，本次募投项目符合国家产业政策和产业发展趋势，有利于增强公司市场竞争力，具有较好的市场前景和盈利能力。本次发行募集资金到位后，公司将严格管理募集资金，提高募集资金使用效率，加快推进募投项目建设以早日实现预期效益。

3、优化投资回报机制

为建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，对利润分配做出制度性安排，保证利润分配政策的连续性和稳定性，公司根据《中国证监会关于进一步落实上市公司现金分红事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现

金分红》和《上市公司章程指引》的相关要求，修订了公司章程。《公司章程（草案）》进一步明确了公司利润分配尤其是现金分红的具体条件、比例、分配形式和股票股利分配条件等，完善了公司利润的决策程序和机制以及利润分配政策的调整原则。

上述填补回报措施不等于对发行人未来利润做出保证。

（四）公司董事、高级管理人员对公司本次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺

公司董事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。为保障填补被摊薄即期回报措施能够得到有效履行，公司董事、高级管理人员做出以下承诺：

1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、本人承诺对职务消费行为进行约束；

3、本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、若公司后续推出公司股权激励政策，本人承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、自本承诺出具日至公司本次公开发行股票实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。

保荐机构认为：发行人关于本次发行摊薄即期回报的分析较为合理，拟采取的填补即期回报措施及公司董事、高级管理人员所作出的承诺事项符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》等相关文件中关于保护中小投资者合法权益的精神。

十七、发行人股利分配政策、实际股利分配情况

（一）报告期内发行人的股利分配政策

1、公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但公司章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

2、公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

3、公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性，同时公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报、兼顾公司的可持续发展。

存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

4、公司采取现金、股票、现金与股票相结合或者法律、行政法规允许的其他方式分配利润。

公司可以进行中期现金分红。

（二）报告期内公司实际股利分配情况

报告期内公司进行了三次利润分配，具体实施情况如下：

1、2017 年 5 月 10 日，公司 2016 年度股东大会通过《2016 年度权益分派方案的议案》，向全体股东每 10 股派发股票股利 10 股，合计派发 1,500.00 万股，并于 2017 年 5 月派发完毕。

2、2017 年 10 月 9 日，公司 2017 年第三次临时股东大会通过《2017 年半年度权益分派方案的议案》，向全体股东每 10 股派发股票股利 3 股、现金股利 5.5 元，合计派发 900.00 万股、现金股利 1,650.00 万元，并于 2017 年 10 月派发完毕。

3、2018 年 5 月 18 日，公司 2017 年度股东大会通过《2017 年度利润分配方案》，向全体股东每 10 股转增 5 股，派 4.10 元现金，合计转增 2,013.50 万股，派现金股利 1,651.07 万元，并于 2018 年 5 月派发完毕。

（三）本次发行前未滚存利润的分配安排

本公司本次公开发行股票前的滚存利润由本次公开发行后的新老股东按持股比例共享。

（四）本次发行上市后的股利分配政策

根据《公司章程》（草案），本次发行后公司的利润分配政策为：

1、利润分配的原则

（1）公司的利润分配应重视股东的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性。

（2）公司的利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑独立董事和公众投资者的意见。

2、利润分配的形式

公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合或法律法规允许的其他方式分配股利。公司优先采用现金分红的方式。在具备现金分红的条件下，公司应当采用现金分红进行利润分配。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

3、现金分红的条件

（1）公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值，且现金流充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营。

（2）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告。

（3）公司未来 12 个月内无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。

重大投资计划或重大现金支出事项指未来 12 个月内公司拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 30%或总资产的 20%。

4、现金分红比例和期间间隔

在符合利润分配原则、满足现金分红的条件的前提下，公司每年度以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%，且公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

股东大会授权公司董事会每年在综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

5、发放股票股利的条件

公司可以根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，在保证足额现金分红及公司股本规模合理的前提下，必要时公司可以采用发放股票股利方式进行利润分配，具体分红比例由公司董事会审议通过后，提交股东大会审议决定。

6、利润分配的决策程序与机制

（1）董事会审议利润分配需履行的程序和要求：公司董事会结合公司具体经营数据、盈利规模、现金流量状况、发展规划及下阶段资金需求，并结合股东（特别是中小股东）、独立董事的意见，在符合公司章程既定的利润分配政策的前提下，认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，提出年度或中期利润分配预案，提交监事会、股东大会审议，经股东大会审议通过后实施。利润分配预案经董事会过半数以上董事表决

通过，方可提交股东大会审议。

独立董事应当就利润分配预案的合理性发表独立意见，并对现金分红具体方案发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

（2）股东大会审议利润分配方案需履行的程序和要求：股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括但不限于提供网络投票表决、邀请中小股东参会等方式），充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

（3）监事会应当对以上利润分配的决策程序及执行情况进行监督。

7、利润分配政策的调整机制

（1）公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展需要，或者外部经营环境发生变化，确需调整利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，调整后的利润分配政策不得违反相关法律法规、规范性文件的规定。

（2）公司董事会在充分研究论证后提出有关调整利润分配政策的议案，由独立董事、监事会发表意见，经公司董事会审议通过后提交股东大会批准，公司可以安排通过证券交易所交易系统、互联网投票系统等网络投票方式为社会公众股东参加股东大会提供便利。股东大会审议调整利润分配政策的议案需经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

（五）发行人股东分红回报规划及具体计划

为完善君亭酒店《公司章程》关于利润分配政策的条款，建立健全科学、持续、稳定的分红机制，增强公司利润分配的透明度，切实保护投资者的合法权益，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号-上市公司现金分红》等相关规定，结合公司实际情况，特制定公司未来股东分红回报规划，内容如下：

1、股东分红回报规划制定的考虑因素：公司将着眼于企业长期战略发展，综合考虑实际运作情况、发展目标、现金流量状况，建立对投资者持续稳定、科学高效的分红回报规划和机制，以对股利分配作出良好的制度性安排，从而保证公司股利分配政策的连续性及稳定性。

2、公司股东分红回报规划的制定原则：公司股东分红回报规划充分考虑和

听取股东特别是中小股东的要求及意愿，在保证公司正常经营业务发展的前提下，坚持现金分红为主的基本原则，每年现金分红不低于当期实现可供分配利润的 10%。如公司利润水平快速增长，且董事会在综合考虑公司未来发展所需现金流量状况的基础上，可在满足上述现金股利分配后，提出并实施股票股利分配预案。独立董事应当对董事会提出的股票股利分配预案发表独立意见。

3、股东分红回报规划的制定周期：公司至少每三年重新审阅一次《公司首次公开发行股票并上市后三年股东分红回报规划》，对公司即时生效的股利分配政策作出适时必要的修改，确定该时段的股东分红回报计划，并由公司董事会结合经营状况，充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段及当期资金需求，制定年度或中期分红方案。

4、公司上市后三年股东分红回报计划：公司本次发行上市后，为确保新老股东利益，公司制定了上市后三年的具体分红回报计划。对于公司上市后三年间每年度实现的可分配利润，公司在足额预留法定盈余公积金、任意盈余公积金后，每年向股东现金分配股利不低于当年实现的可供分配利润的 10%。在确保足额现金股利分配的前提下，公司可另行增加未分配利润或公积金转增股本等分配方式。

第十节 募集资金运用

一、募集资金运用的基本情况

为进一步扩大公司酒店服务规模和市场份额，增强核心竞争力，实现公司的持续健康发展，根据公司第二届董事会第四次会议及 2019 年第一次临时股东大会决议，公司拟公开发行不超过 2,013.50 万股 A 股股票，募集资金将用于“中高端酒店设计开发项目”、“综合管理平台建设项目”。

本次募集资金投资项目由本公司负责实施，项目符合国家产业政策和公司的发展战略。本次募集资金拟按轻重缓急用于以下项目：

项目名称	实施主体	项目总投资（万元）	拟使用募集资金（万元）
中高端酒店设计开发项目	拟设立子公司	32,352.00	32,352.00
综合管理平台建设项目	公司	2,038.00	2,038.00
合 计	-	**34,390.00**	**34,390.00**

若本公司拟募集资金扣除发行费用后的募集资金净额不能满足上述项目的资金需求，发行人将通过银行借款或自有资金等方式自筹解决。

在完成本次发行募集资金到位前，公司将根据实际经营管理需要，以自有资金对上述项目进行前期投入，募集资金到位后，将使用募集资金置换该部分自有资金。

二、募集资金使用的合规性说明

（一）募集资金专项存储制度的建立和执行情况

公司已制订了《募集资金管理制度》，对募集资金专项存储制度的建立和执行情况进行了详细规定，本次发行募集资金到位后，公司将及时、完整地将募集资金集中存放于募集资金专户，并在规定时间内与募集资金存管银行、保荐机构签署募集资金三方监管协议，从而确保募集资金专项存储制度能够得到有效执行。

（二）募集资金投资项目实施后对同业竞争和独立性的影响

根据公司现有的经营管理能力及开发、采购、销售和服务体系，公司有能力

独立实施本次募集资金投资项目，并保障项目投产后的有效运营和实现经济效益。本次募集资金投资项目实施后，不会使公司与关联方产生同业竞争，也不会对公司的独立性产生不利影响。

（三）募集资金投资项目合规情况

本次募集资金投资项目包括中高端酒店设计开发项目和综合管理平台建设项目，符合国家相关产业政策。因不涉及土建、房屋等固定资产的投资和建设，无需履行投资备案手续。保荐机构已就该事项出具《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募集资金投资项目不需要项目备案及环评手续的专项核查意见》。公司本次公开发行股票募集资金用途不存在违反国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章规定的情形。

三、募集资金运用的具体情况

（一）中高端酒店设计开发项目

本项目拟在未来两年内，在上海、杭州、南京三大城市分三批次建设 9 家酒店，其中上海、杭州、南京各三家，均为公司直营中高端精选服务酒店。项目拟建设酒店均为租赁物业酒店，由公司根据发展规划及公司在上海、杭州、南京三地的市场布局，租赁适合经营的酒店物业升级改造，根据所在地周围自然环境与人文环境特点进行个性化设计，建设具有市场竞争力的君亭特色酒店。

本项目建成后，公司旗下将新增 9 家直营酒店，新增客房 1,620 间，全部达产后剩余测算期内（项目全部建成达产后 8 年）新增年均收入 25,083 万元、新增年均净利润 3,323 万元。公司经营规模将显著增加，进一步巩固公司长三角区域和中高端酒店行业的市场地位，提升核心竞争力，推动公司快速发展。

1、本项目的必要性

（1）规模竞争是酒店集团发展的必经之路

近年来我国酒店行业发展迅速，出现了以锦江集团、华住集团和首旅如家等为代表的行业龙头民族酒店集团。由于酒店行业的特殊性质，特别是中高端酒店行业的轻资产模式，规模竞争是酒店集团企业发展的必经之路。规模化经营首先提升酒店企业市场份额、降低单位营运成本、扩大品牌影响力和客源基础，此外由于单店经营的酒店企业的规模限制很容易到达发展瓶颈。公司所处的中高端酒

店行业，目前尚未有酒店企业具有绝对领先的规模竞争优势。在未来数年内，中高端酒店行业将出现若干家具有领先规模优势的酒店集团或酒店品牌。因此，规模竞争将是公司实现中高端酒店行业的领军者和国际知名的民族酒店集团这一战略目标的发展必经之路。

（2）公司市场竞争地位与品牌影响力有待提升

截至目前，发行人已开业酒店 36 家、已签约待开业酒店 19 家，其中已开业酒店中直营酒店 16 家、合营酒店 1 家和受托管理酒店 19 家。具有较高的市场地位和品牌影响力，但是从行业发展趋势来看，公司的竞争地位和品牌影响力仍有较大的发展空间。在中高端酒店行业快速发展的大背景下，具有核心竞争优势的市场竞争地位和品牌影响力将会极大的提升公司的发展速度与发展质量。公司未来计划做精做深长三角核心城市，进一步巩固君亭在长三角区域的市场地位，逐步扩张国内一二线城市。为达到上述目标并实现跨越式发展，公司必须不断投资建设新的中高端精选服务酒店，完善在长三角的酒店布局并增强区域优势。通过本次募集资金投资项目的实施，公司将有力地拓展有限服务酒店市场的服务深度和业务广度，区域布局更加深入，酒店产品层次更加完善，品牌内涵更加深化，市场竞争力将得到大幅提升。本次募集资金投资项目是推进公司发展战略的重要布局，具有非常重大的战略意义。

（3）消费升级趋势为公司跨越发展提供前所未有的好时机

随着经济的持续发展，我国已进入到大众消费的新时代，大众需求、平民消费成为这个时代最为突出的特点。受益于居民收入水平的提升，与过去消费结构相比，我国城乡居民消费结构正在由生存型消费向精神型消费升级、由物质型消费向服务型消费升级、由传统消费向新型消费升级，并且这一升级的趋势越来越明显，速度越来越快。在消费升级的推动下，消费者对于住宿消费同样在不断升级，消费者越来越看重基础住宿功能体验之上的附加价值。主流消费群体消费需求的改变带动了酒店业的转型升级，推动了酒店业围绕消费升级进行酒店产品、服务和品牌的全面升级。面对主流消费需求的转变，公司在现有品牌优势及管理优势的基础上，不仅需要扩大自营酒店的投资和经营规模，更需要根据住客住宿需求的变化，依托公司在酒店设计与开发上的优势，加大在酒店产品设计与酒店文化氛围营造上的投入，从而优化消费者住宿体验，打造差异化竞争优势，巩固

市场领先地位。

2、本项目的可行性

（1）公司优秀的酒店项目开发能力为本项目顺利实施提供了能力支撑

公司自成立以来，始终专注于中高端精选服务酒店领域。公司管理团队与核心技术团队均具有多年中高端精选酒店的设计、开发、运营经验，行业经验积淀深厚，基础能力扎实。通过长期的经营实践与经验积累，公司已经在传统星级酒店改造、经济型酒店升级、高端商业综合体中的商业配套酒店以及社区商业酒店等多种类型物业性质酒店的开发设计上，积累了丰富的项目经验，形成了酒店设计开发的核心竞争能力，这为本项目的顺利实施奠定了能力基础，是本项目能够顺利实施的重要保障。公司已拥有成熟的酒店项目开发管理体系，涵盖酒店选址、方案设计、工程建设和装修设计、项目推广等全流程同时拥有相应的管理、技术人才资源。公司优秀的中高端精选服务酒店项目开发能力是本项目能够顺利实施的重要保障。

（2）公司拥有丰富的酒店运营管理经验为本项目良好运营提供了保障

酒店运营和管理经验是酒店能够健康良好运营的关键因素。公司深耕中高端精选服务酒店行业多年，已经拥有了丰富的运营管理经验。公司目前已经建立了覆盖酒店运营和管理全流程的成熟的酒店运营管理体系，同时储备了一大批经验丰富的中高端精选服务酒店人才。正因为公司丰富的酒店运营管理经验和优秀的运营管理能力，公司现有直营和管理酒店的运营管理指标如 ADR、OCC 和 RevPAR 均处于行业前列水平。酒店运营和管理经验和能力是公司新建酒店项目投产后能够健康良好运营的关键。公司拥有的丰富酒店运营和管理经验为本项目投产后的良好运营提供了坚实保障。

（3）公司的优质服务、目标城市的品牌影响力和客户资源为本项目良好运营提供了客户基础

公司积极把握中高端精选酒店行业“服务至上”的关键特征，形成了“产品精选、文化精选及服务内容精选”的君亭式服务体系。由于君亭酒店在服务的投入和重视，公司旗下各酒店在顾客好评率、客户投诉率和第三方平台客户评分等指标上均表现良好。君亭酒店服务体系上的核心竞争力为公司在产品同质化、服务刻板化的行业竞争中脱颖而出提供了强大保障。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，先后荣获“2014年世界酒店•五洲钻石奖——最具发展价值品牌酒店集团”、“2015年中国旅游产业发展年会中国特色主题酒店TOP10”、“2016年亚洲酒店论坛中国酒店星光奖——中国最佳酒店管理集团”、“2016年中国酒店业国际大会中国酒店30年——继往开来暨中国酒店业国际发展与创新高峰论坛“中国酒店业杰出成就金奖”、“2016年中国酒店业论坛中国酒店业金光奖——中国酒店业最佳精选服务酒店品牌和中国酒店业中端酒店领军品牌”、“2016年亚洲酒店论坛AHF亚洲酒店大奖——年度最具投资价值酒店品牌”、2017年 “君亭”酒店商标被浙江省工商行政管理局认定为“浙江省著名商标”、“中国旅游饭店业协会2016年度中国饭店集团60强”、“2018年中国旅游饭店业协会最佳股东投资回报奖”、“2018年中国饭店协会中国酒店集团规模50强”等行业权威荣誉。截至目前，公司已经在本项目目标城市即上海市、杭州市和南京市拥有直营酒店和受托管理酒店23家。长三角城市群区域是公司最核心的发展区域，公司已经在上述目标城市建立了良好的客户资源基础。

因此，公司的君亭特色优质服务体系、已经在目标城市建立的良好品牌影响力和坚实客户资源为本项目投产后良好运营提供了客户基础。

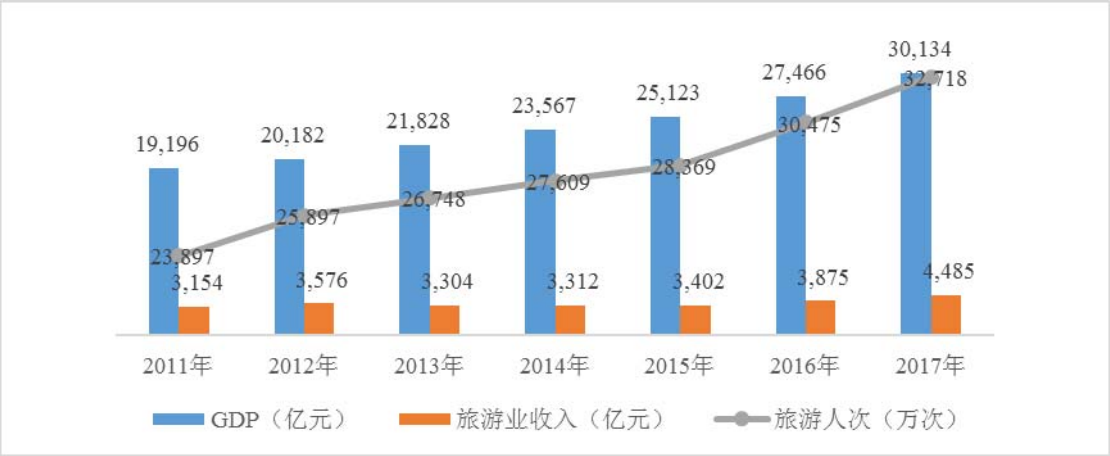
（4）目标城市的市场需求状况为本项目良好运营奠定了发展基础

本项目将在上海市、杭州市和南京市等目标城市建设。上述目标城市具备经济发达、旅游业发达、公众消费水平较高和中高端酒店市场需求大等特点。

①上海市区域中高端酒店行业市场情况

近年来，上海市 GDP 实现高速稳定增长，由 2011 年的 19,196 亿元增长至 2017 年的 30,134 亿元，2011 年至 2017 年期间的年均复合增长率为 7.81%。同时，上海市的旅游业收入稳定增长，由 2011 年的 3,154 亿元增长至 2017 年的 4,485 亿元，期间年均复合增长率为 6.04%；旅游人次持续增长，由 2011 年的 23,897 万人次增长至 2017 年的 32,718 万人次，期间年均复合增长率为 5.38%。GDP 作为经济基础为上海市酒店业的发展树立了经济前提，同时体量大且稳定增长的旅游业为上海市的酒店业提供了市场需求基础。

2011-2017年上海市GDP、旅游业收入及旅游人次情况



数据来源：合纵酒店顾问、迈点研究院

上海市作为中国的经济、金融、贸易及航运中心，拥有对标国际一线大都市的优质客源及庞大的人流量，是酒店业的消费需求基础，是国际国内诸多酒店品牌的聚集地，也是新品牌首发的绝佳市场。上海已经逐渐形成了浦西北部、浦东中心为主的中心商圈，松江、青浦、南汇等为辅的副中心商圈，中心商圈的酒店存量更新与副中心商圈的酒店产业配套及休闲消费升级都将为上海酒店业的发展提供新的机遇，是上海酒店业投资布局的基础。

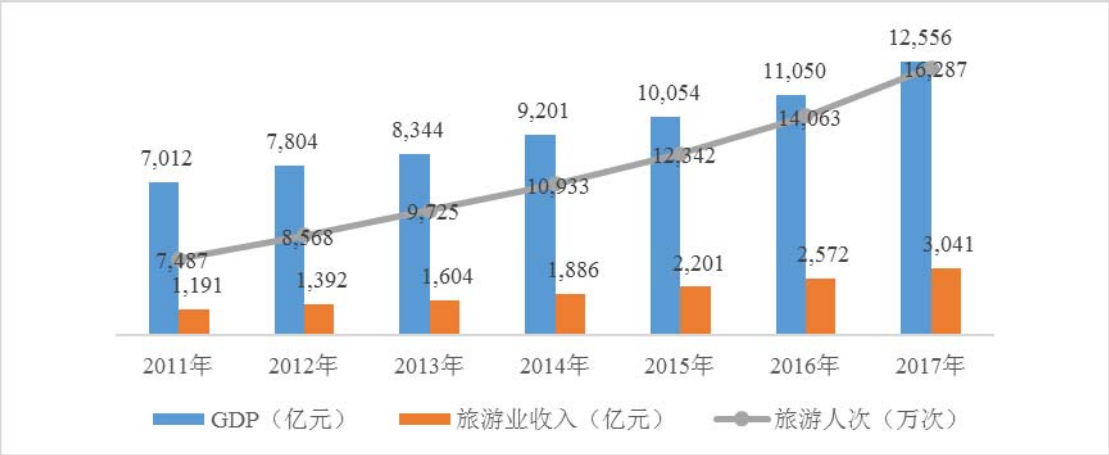
目前，上海市的豪华酒店处于较为成熟的发展阶段，但上升空间瓶颈明显；超高端酒店房价上升空间有限，但入住率的增长依然将带动高端酒店收益能力的增长；中高端酒店表现良好，入住率和平均房价均保持增长，随着消费能力的不断升级，原有的经济酒店（二星级及以下）客群将逐步选择中端酒店消费，未来中高端酒店存在较好的发展机遇。

②杭州市区域中高端酒店行业市场情况

近年来，杭州市 GDP 高速增长，由 2011 年的 7,012 亿元增长至 2017 年的 12,556 亿元，2011 年至 2017 年期间的年均复合增长率为 10.20%，实现了高于上海市的增长率。同时，杭州市的旅游业收入迅速增长，由 2011 年的 1,191 亿元增长至 2017 年的 3,041 亿元，期间年均复合增长率为 16.91%，旅游业在过去几年里成为杭州 GDP 增长的重要推动力量；旅游人次持续增长，由 2011 年的 7,487 万人次增长至 2017 年的 16,287 万人次，期间年均复合增长率为 13.83%。高速增长的 GDP 作为产业发展的经济基础与商务活动的衡量指标，为杭州市的酒店业投资与布局奠定了基础；同时旅游收入与旅游人数的高速增长为杭州市酒店业奠定了市场需求基础，随着杭州市新兴产业的发展及旅游业的发展，未来杭州市的

酒店业将迎来更大的发展机遇。

2011-2017年杭州市GDP、旅游业收入及旅游人次情况



数据来源：合纵酒店顾问、迈点研究院

杭州市作为先进制造业、高新技术产业以及都市度假休闲产业的聚集高地，兼具旅游与商务的功能，酒店业客源结构均衡，房价梯度明显，覆盖范围宽泛。公共假期及日常商务的酒店订房需求都十分旺盛。除了杭州坚实的产业基础，杭州的旅游资源也非常丰富，富有吸引力的美食及地方文化旅游景点也是酒店业可持续发展的良好基础。杭州市作为二线城市在酒店业市场发展特征方面非常接近一线城市，在品牌数量方面仍然与一线城市存在差距，但也正是因为这种差距的存在，给杭州市承载个性化品牌的发展奠定了基础，定位鲜明、形象独特、融合自然与人文的酒店市场将迎来发展期，为城市酒店的商务与度假双重需求奠定了基础。

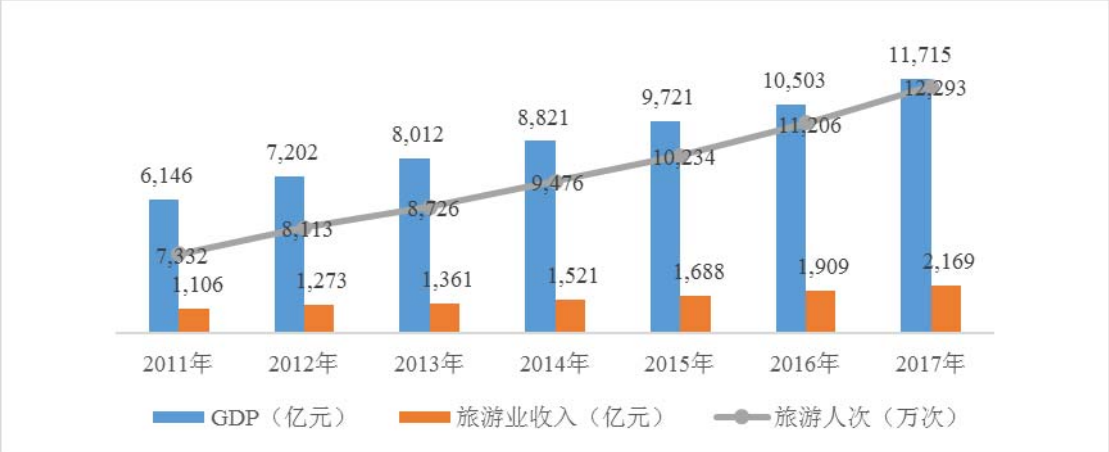
总体来看，杭州市豪华酒店市场趋于饱和，增长空间相对有限，超高端酒店市场在过去几年保持小幅增长，中高端酒店市场是杭州市酒店业增长最快的细分领域，同时由于杭州新兴产业的快速发展，以及消费升级的推动，中端酒店的消费群体将逐渐壮大，未来杭州中高端酒店市场将依然保持强于行业整体的速度增长。

③南京市区域中高端酒店行业市场情况

近年来，南京市 GDP 总量由 2011 年的 6,146 亿元增长至 2017 年的 11,715 亿元，2011 年至 2017 年期间的年均复合增长率为 11.35%，实现了引领长三角城市群的高速增长。同时，南京市的旅游业收入迅速增长，由 2011 年的 1,106 亿元增长至 2017 年的 2,169 亿元，期间年均复合增长率为 11.88%，旅游业以同步

与 GDP 的速率增长；旅游人次持续增长，由 2011 年的 7,332 万人次增长至 2017 年的 12,293 万人次，期间年均复合增长率为 8.99%。GDP 总量、旅游业收入及旅游业人数增速 2013 年以后均有所放缓，但仍然以较高的速率保持增长，同时南京市作为江苏省的中心城市职能不会改变，随着南京市产业升级、新产业导入及历史文化旅游的进一步发力，未来南京市的酒店业仍然拥有较大的发展空间，为该区域内的酒店投资布局奠定了基础。

2011-2017年南京市GDP、旅游业收入及旅游人次情况



数据来源：合纵酒店顾问、迈点研究院

南京市作为历史名城、工业城市及重要的交通枢纽城市，自身的人口量级相对于周围城市具有绝对的优势，人口的大规模流入趋势明显，对周围城市形成了显著的虹吸效应。历史文化对旅游人流量的吸引与工业、交通对商务人流量的吸引构成了南京市酒店业订房需求的基础。随着南京市作为江苏省中心城市功能的凸显以及新兴产业的积极导入，未来南京市的酒店业仍然存在很大的酒店业设施和配套的发展空间，为酒店业的发展奠定基础。

总体来看，南京市豪华酒店市场趋于饱和，增长空间有限，超高端酒店市场在过去几年保持平稳，中高端酒店市场是南京市酒店业增长最快的细分领域，同时由于南京市在江苏省的中心城市地位、新兴产业逐渐导入、历史文化旅游及消费升级的推动，中高端酒店的消费群体将逐渐壮大，未来南京中高端酒店市场将依然保持强于行业整体的速度增长。

3、本项目的发行人现有主要业务、核心技术之间的关系

本项目围绕公司主营业务即中高端精选服务酒店的运营和管理展开，是公司主营业务的延续与发展，同时本项目在酒店选址上将充分考虑公司现有酒店辐射

范围避免影响现有酒店的业务发展。本项目的实际经营沿袭公司现有的业务模式和核心技术，建成运营后不会改变公司现有的经营模式和核心技术。

4、本项目的投资概算

本项目计划总投资 32,352 万元，拟全部通过本次发行募集，募集资金到位前以公司银行借款或自有资金进行建设，待募集资金到位后使用募集资金进行置换。其中建设投资 32,140 万元，包括工程费用 27,081 万元，工程建设其他费用 3,434 万元，预备费 1,625 万元；铺底流动资金 212 万元。具体投资概算如下：

序号	项目	项目资金（万元）	占比
一	**建设投资**	32,140	99.34%
1	工程费用	27,081	83.71%
1.1	装修工程费	23,976	74.11%
1.2	硬件设备购置费	3,105	9.60%
2	工程建设其他费用	3,434	10.61%
2.1	酒店物业租赁费	3,254	10.06%
2.2	其他前期费用	180	0.56%
3	预备费	1,625	5.02%
二	**铺底流动资金**	212	0.66%
三	**总投资**	32,352	100.00%

5、本项目的建设进度计划

本项目建设期 24 个月，分三批建设（每批建设将根据项目实施过程的具体情况合理安排建设的进度），具体实施进度如下表所示：

单位：月

序号	科目	建设期												运营期
		T+1						T+2						T+3
		1-2	3-4	5-6	7-8	9-10	11-12	13-14	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	24-36
1	第一批酒店可研、环境评价、审批、立项													
2	第一批酒店初步设计与工程招标													
4	第一批酒店样板房装修与设计调整													
5	第一批酒店大规模装修													
6	第一批酒店铺底物资进场、工程调试与人员招聘													
7	第一批酒店投入营业													
8	第二批酒店可研、环境评价、审批、立项													
9	第二批酒店初步设计与工程招标													
10	第二批酒店样板房装修与设计调整													
11	第二批酒店大规模装修													
12	第二批酒店铺底物资进场、工程调试与人员招聘													
13	第二批酒店投入营业													
14	第三批酒店可研、环境评价、审批、立项													
15	第三批酒店初步设计与工程招标													
16	第三批酒店样板房装修与设计调整													
17	第三批酒店大规模装修													
18	第三批酒店铺底物资进场、工程调试与人员招聘													
19	第三批酒店投入营业													

6、项目的环境保护情况

本项目的主要污染源为废气、废水、噪声及固体废弃物等。这些污染物通过相应措施加以治理后，均能符合环保排放要求。主要污染物及治理措施如下：

（1）废气。本项目废气主要为燃气废气和厨房油烟废气。本项目采用天然气作为燃料，属清洁能源，且用量较少，因此燃气废气产生量较少。燃料废气经收集后和油烟废气经油烟处理器处理后高空排放，对周围环境空气质量影响甚微。

（2）废水。本项目废水主要为客房生活污水、餐饮污水和职工生活污水。餐饮含油污水经隔油池处理、粪便污水经化粪池处理后，与其他废水混合物进入排污管网，不排入周围河道，项目实施后对周围水环境基本无影响。

（3）噪音。本项目部分机器设备运行会产生一定噪声，主要为冷却塔噪声、制冷机组和配电房噪声。本项目在规划与建设时，优先选取低噪声设备，并采取有效的隔声降噪措施，以降低噪声的影响。对冷却塔设置隔声屏障，经屏障隔声和距离衰减后，对项目自身和周围声环境影响较小；冷水机组、蒸汽-水热交换器及水泵房均设置于地下一层，动力设备噪声经上方建筑物隔声后对项目自身和周围声环境影响较小；对配电房墙壁加装隔声吸声材料，经墙壁隔声和距离衰减后，对项目自身和周围声环境影响较小。因此，经上述措施处理后，对周围声环境影响较小。

（4）固体废弃物。本项目产生的固体废弃物主要为生活垃圾和餐厨固废。生活垃圾经袋装收集外运委托环卫部门处置，食物残渣委托养殖户购买清运。项目营运期间切实落实固体废弃物的处置措施，做到及时清运，固体废弃物基本不会对环境卫生造成不利影响。

7、本项目涉及的新取得土地或房产情况

本项目实施拟租赁酒店物业进行建设，故不涉及新取得土地及房产情形。

8、项目组织方式与实施进展情况

本项目已经由股东大会审议通过，并已建立专门的项目领导小组负责该项目的实施管理。项目拟采取总体规划、分阶段实施的建设策略，建设期为 24 个月。

截至本招股说明书签署日，本项目已完成考察论证、项目选址研究、可行性研究、实施计划编订等前期准备工作。

（二）综合管理平台建设项目

本项目将建设公司的综合管理平台，建立以“规范、高效、智能的酒店业务全过程管理”为核心的信息化综合管理平台。综合管理平台具体包括酒店样板展示中心、设计中心和信息化中心。公司的设计、施工、酒店管理、品牌推广、财务、行政等各业务环节将实现智能化、科学化和集约化。本项目建成后，公司将实现酒店设计集成、智能化管理集成和品牌推广资源集成的统一管理平台。

本项目不产生直接财务效益，通过对管理效率、创意能力、设计效率及业务开拓效率的提升实现间接财务效益。

1、本项目的必要性

（1）建立综合管理平台，降低公司运营成本

近年来，公司经营规模的不断扩大，各类酒店门店不断增加，而管理人员的精力终究有限，如何保证各门店，特别是异地门店仍能按照公司统一的经营理念和管理制度进行运营，将会是管理上面临的问题。通过建立全面、完整的综合管理平台，公司可以利用互联网技术对旗下自营酒店、委托管理项目进行高效管控，提升管理效率，大大的降低公司运营成本。同时，利用信息化综合管理平台，可以提升设计师、管理人员的现代科技意识，增强公司捕捉科技信息与市场变化的能力，提高公司应对变化的管理能力与设计能力，从而促进公司管理理念与设计理念的转变，提升公司酒店的客户服务水平，进而改善公司的经营效益。

公司通过本次募集资金投资项目，着手信息系统建设，能及时、准确的掌握各资源要素的配置状况及与各酒店的匹配程度，从而及时、准确地做出应对决策；通过互联网技术实现有效的远程监控，提高管理层驾驭市场、调配公司内部要素的能力。公司管理层也可以通过综合管理平台，了解各酒店经营状况，运用现代信息技术进行成本、服务品质、营销等具体环节的控制，保证各项管理措施及时、有效到位，从而加强对各酒店门店的管控力度，提升公司内部管理能力，降低运营成本。

（2）引进信息化管理技术，提升公司营销管理和跨区域经营能力

①提升公司的整体营销管理能力

公司现存的销售系统在获取住客信息与市场需求变化上，存在效率较低、成本较高的情况，以致营销策略、市场开拓跟不上市场发展；销售系统中对客户档

案、信息管理薄弱；各酒店间资源共享较差，信息流不畅通，客户反馈信息不能得到有效收集与处理。因此，公司迫切需要通过信息化建设对营销管理和销售流程进行全面、及时的分析，及时了解市场营销中每一个环节的状况，以便及时改变公司的营销政策。

②提高公司跨区域经营能力

公司经营规模的不断扩大为公司带来了机遇与挑战，目前公司直营酒店分布于上海、杭州、义乌、绍兴、合肥等城市，加之广泛分布于长三角各地受托管理酒店项目，这种跨区域、多品类的特点在管理方法和管理工具上都给公司带来了巨大挑战。传统的项目管理模式已经很难跟上公司业务扩展的速度，需要统一的综合管理平台进行协调和动态监管。本项目实施后，通过综合管理平台，可以完善公司各机构、酒店间信息流的畅通，实现协同工作，在公司总部即可感知各地门店的经营状况和市场变化，实现动态监管，协调各项业务的开展，把控服务质量与效率，提高公司服务能力。

2、本项目的可行性

（1）公司拥有经验丰富的团队，为本项目顺利实施提供人力资源保障

公司核心团队均具有多年高端酒店设计、开发、运营、投资方面的经验，能满足本项目建设的管理人才需要。同时，公司设有数据中心，建立专职的信息管理团队，根据公司的发展战略目标和发展需求，利用信息技术强化公司的运营管理，利用计算机技术、网络技术、软件技术和数据库技术集成化，实现经营信息的高效管理，用以提高经济效益和市场竞争力、提高管理水平、开发能力、经营水平。因此，公司在数据中心运行上的经验和高水平的管理团队是本项目能够顺利实施的人力资源保障。

（2）公司遴选成熟可靠的技术方案，为本项目顺利实施奠定工程基础

随着计算机和通信技术的发展与普及，特别是近年来移动互联网技术的发展，信息化系统已经融入到酒店经营的方方面面。公司与时俱进，积极采用新技术以提升运营效率与竞争实力。目前，公司已经在设计、财务、运营及营销等环节部分采用了信息化方案。基于对前期项目实施与运营经验的总结，公司对下一步的信息化进行了系统的规划，一方面对即将实施信息化的功能模块进行斟酌，认证考察其功能与现有模块的匹配性，最大程度的实现旧模块与新模块之间的协

同性；另一方面，公司对供应商的专业程度、应急响应程度及实施成本进行全面评价，通过系统的比较遴选，确定最终的技术方案，从而为本项目的顺利实施奠定工程基础。

（3）公司经营规模持续增长，为本项目的顺利实施奠定了财务基础

截至本招股说明书签署日，发行人已开业酒店 36 家、已签约待开业酒店 19 家，其中已开业酒店中直营酒店 16 家、合营酒店 1 家和受托管理酒店 19 家，覆盖包括浙江、上海、江苏、安徽、江西、湖北、海南等多个省市。随着待开业店面的陆续开业，公司营业规模将一步扩大。营业规模的增长一方面需要通过不断的提升信息化管理能力、产品创意能力、产品设计效率及店面数量的持续开拓予以支撑，另一方面由于本项目不直接产生财务效益，营业规模的增长能够平顺的分摊本项目所带来的成本费用的增加，在保证本项目顺利实施的前提下，保持现有的盈利能力。因此，公司经营规模的持续增长是本项目能够顺利实施的财务基础。

3、本项目的发行人现有主要业务、核心技术之间的关系

本项目是为提升公司的信息化管理能力、产品创意能力及产品设计效率，以更好更快的发展公司主营业务，并在此基础上增强公司将产品创意与产品设计实现为实物产品的能力，帮助公司更好的进行产品设计，同时通过实物样板房、软装陈设、设备陈设等展示方式提升管理店业务的开拓效率。本项目的实施运营不会改变公司现有主营业务、核心技术和经营模式。

4、项目投资概算

本项目计划总投资 2,038 万元，均为建设投资。其中，工程费用 1,795 万元，工程建设其他费用 135 万元，预备费 108 万元。具体投资构成情况如下：

序号	科目	项目资金（万元）	占比
一	**建设投资**	**2,038**	**100.0%**
1	工程费用	1,795	88.08%
1.1	装修工程费用	820	40.24%
1.2	硬件设备与软件工具购置费用	975	47.84%
2	工程建设其他费用	135	6.62%
2.1	物业租赁费用	115	5.64%
2.3	前期准备费用	20	0.98%
3	预备费	108	5.30%

二	**总投资**	**2,038**	**100.00%**

5、项目建设进度计划

本项目建设期 24 个月，将根据项目实施过程的具体情况合理安排建设的进度，具体实施进度如下表所示：

序号	项目	建设期					
		T+1				T+2	
		1-3	4-6	7-9	10-12	13-18	18-24
1	可研、环境评价、审批、立项						
2	初步设计、初步设计审查						
3	场地装修						
4	设备考察与购置						
5	软件购置与应用软件开发						
6	设备安装与调试						
7	软件安装与应用培训						
8	人员招聘与培训						
9	竣工验收						

6、项目的环境保护情况

本项目的主要污染源为废水、固体废弃物。这些污染源通过相应措施加以治理后，均能符合环保排放要求。主要污染物及治理措施如下：

（1）废水。本项目的废水主要为职工生活污水。粪便污水经化粪池处理后，与其他废水混合物进入排污管网，不排入周围河道，对周围水环境基本无影响。

（2）固体废弃物。本项目产生的固体废弃物主要为生活垃圾。生活垃圾经袋装收集外运委托环卫部门处置，项目营运期间切实落实固体废弃物的处置措施，做到及时清运，固体废弃物基本不会对环境卫生造成不利影响。

7、本项目涉及的新取得土地或房产情况

本项目实施拟租赁酒店物业进行建设，故不涉及新取得土地及房产情形。

8、项目组织方式与实施进展情况

本项目已经由股东大会审议通过，并已建立专门的项目领导小组负责该项目的实施管理。项目拟采取总体规划、分阶段实施的建设策略，建设期为 24 个月。

截至本招股说明书签署日，本项目已完成考察论证、项目初步选址、可行性研究、实施计划编订等前期准备工作。

四、董事会对募集资金投资项目情况的可行性分析意见

2019 年 1 月 30 日，公司第二届董事会第四次会议审议通过了《关于公司首次公开发行人民币普通股（A 股）股票募集资金投资项目及其可行性的议案》，同意公司本次公开发行股票募集资金投资用于“中高端酒店设计开发项目”、“综合管理平台建设项目”等两个项目。

经过审慎分析和论证，公司董事会认为，本次募集资金投资项目与公司的经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应，具备较好的实施可行性，具体如下：

报告期内，公司主营业务即中高端精选服务酒店运营和管理服务的客房平均出租率较高，由于国家政策支持、下游市场容量巨大、公司客户资源及设计开发优势、公司积极开拓新老客户群体、募集资金投资项目进一步提升公司竞争地位和可持续发展能力，公司实施募集资金投资项目能扩大现有经营规模，优化公司市场布局，增强公司综合管理能力，提升公司品牌形象，营业收入和净利润也将得到较大增长，有利于增强公司持续盈利能力和抗风险能力。因此公司募集资金投资项目具备必要性和可行性，具体参见本节“三、募集资金运用的具体情况”中的“本项目的必要性”和“本项目的可行性”部分内容。

本次募集资金运用全部围绕公司现有主营业务进行，通过实施募集资金投资项目，公司现有经营规模将有所扩大，有利于扩展公司经营区域，深度耕耘长三角地区酒店市场，为更多下游客户提供高品质的住宿服务；综合管理平台项目以提升公司综合管理能力、信息化管理能力和设计开发营销一体化为目的，构建信息化管理体系，引进高水平人才，可以更好的服务于不同客户群体的住宿需求和酒店业主的委托管理需求，为公司的持续发展提供有效的支撑。公司本次募集资金投资项目基于公司主营业务情况提出，与现有生产经营规模相适应。

公司本次募集资金投资项目合计投资总额为 34,390 万元，通过实施本次募集资金投资项目，公司将进一步提高公司酒店经营管理能力和市场拓展能力以及综合管理能力。目前公司处于发展期，经营规模相对较小，与行业内传统大型品牌在规模上仍存在一定差距，无法完全依靠自有资金或债务融资实施本次募集资金投资项目。公司通过本次公开发行募集资金实施投资项目后，将降低公司资产

负债率，显著改善公司资本结构，增强偿债能力，有利于解决公司发展的资金瓶颈。公司使用募集资金投资项目不会对财务状况产生重大不利影响，与公司现有财务状况相适应。

本次募集资金投资项目实施以公司现有产品、设计开发技术、市场、管理为基础，实施募集资金投资项目将进一步发挥公司在酒店设计开发、酒店管理、市场拓展等方面的核心竞争优势，是公司围绕现有主营业务进行的扩张和升级，旨在通过全面的市场布局、吸引人才、提高综合管理能力，进一步提升公司综合竞争能力，不会改变公司的主营业务和经营模式，与公司现有技术水平和管理能力相适应。

五、募集资金运用对公司经营情况及财务状况的影响

本次募集资金拟投入两个项目，其中中高端酒店设计开发项目，将扩大公司现有经营酒店规模，实现业务规模和盈利水平的提升；综合管理平台建设项目将提升公司的综合管理能力、信息化水平、酒店设计开发能力和管理服务市场营销能力，增强公司综合竞争力。

（一）募集资金对公司经营成果的影响

本次募集资金拟投入两项目，其中中高端酒店设计开发项目，建成后将新增直营酒店 9 家，客房 1,620 间，全部达产后剩余测算期内（项目全部建成达产后 8 年）年均新增收入 25,083 万元、年均新增净利润 3,323 万元，将实现公司酒店经营业务规模和盈利水平的提升。综合管理平台建设项目为非生产性项目，主要为公司的经营管理提供技术支持，不会产生直接的经济效益，该项目不产生直接财务效益，通过对管理效率、创意能力、设计效率及业务开拓效率的提升实现间接经济效益。

（二）募集资金对公司财务状况的影响

1、新增长期资产折旧摊销和直接人工支出对发行人未来经营成果的影响分析

募投资金投资项目全部完成后，中高端酒店设计开发项目将新增长期资产年均折旧和摊销 3,159 万元和租金支出 6,268 万元，新增年均直接人工薪酬支出

4,245 万元；综合管理平台建设项目将新增年均折旧和摊销 211 万元和租金支出 70 万元，新增年均直接人工 378 万元；将会对公司损益产生影响。

根据效益测算，中高端酒店设计开发项目投资前景良好，项目全部建成后剩余测算期内（项目全部建成达产后 8 年）年均新增收入总额 25,083 万元，新增年均净利润 3,323 万元，能够在消化前述成本因素影响后仍然为公司主要的利润增长来源。但如果公司新增项目业绩不能达到预期效益，新增固定资产折旧、无形资产摊销与新增人员工资将对公司未来业绩产生一定的影响。

2、对总资产和资产负债率的影响

募集资金到位后，公司总资产增加，资产负债率将随之下降，公司的资产负债结构将得到进一步优化，进一步增强后续的融资能力。

3、对公司净资产及每股净资产的影响

募集资金到位后，公司的净资产和每股净资产都将大幅度提高，提升了公司的偿债能力和抗风险能力，公司的整体规模和股本扩张能力得到进一步的增强。

4、对公司净资产收益率及盈利水平的影响

由于募集资金投资项目需要一定的投入期，短期内无法获得经济效益，可能使得公司全面摊薄的净资产收益率出现下降。随着项目建成逐步产生效益，公司销售收入和利润水平将有大幅提高，净资产收益率和盈利水平不断会随之有较大提升。

第十一节 其他重要事项

一、重大合同

本节所披露的重大合同是指公司现阶段正在履行的、对公司生产经营、财务状况或未来发展具有重要影响的合同。

截至本招股说明书签署日，公司正在履行的重大合同主要有：

（一）重要协议客户合作协议

重要协议客户即与发行人签订的、每年度发生交易金额较大的非个人单位，其与发行人签订的协议为框架协议，该协议多为年度协议，每年一签。

截至本招股说明书签署日，发行人正在履行的每年度交易金额较大的协议客户框架协议如下：

序号	发行人	合同相对人	合同内容	合同金额	合同期限
1	发行人	浙江飞猪网络技术有限公司	根据双方签订的《线下信用住合同》的约定，双方对线下信用住的合同内容、软件服务费、垫付条件、权利义务、违约责任以及合同期限均作了明确的约定	以实际发生金额为准	2018.12.7至2019.12.31
2	发行人	深圳彗行天下国际旅行社有限公司	根据双方签订的《酒店代订服务协议》的约定，双方对合作方式、权利义务、违约责任、争议解决、入住退房、结算方式等事项作出了明确的约定	以实际发生金额为准	2017.7.1至2022.6.30
3	三亚朗廷	海口民间旅行社有限公司	根据双方签订的《三亚朗廷酒店有限公司君亭酒店与海口民间旅行社战略合作协议》的约定，双方对协议有效期、房型及房价及约定事项、服务条款、预定、取消、结账方式等事项作出了明确的约定	以实际发生金额为准	2019.4.11至2020.4.30

4	上海中星	上海爱奇艺文化传媒有限公司	根据双方签定的《2019 年度商务订房合同》及《挂账协议》的约定，双方对合同项下的房型及价目表、餐饮及其他消费、预订、取消条款、付款等事项作了明确的约定	以实际发生金额为准	2019.1.1 至 2019.12.31
5	杭州灵溪	杭州艾尔莎健康管理有限公司	根据双方签订的《2019 年度商务公司协议》的约定，双方对酒店协议价格、预订、付款、预订担保及取消等事项作了明确的约定	以实际发生金额为准	2019.1.1 至 2019.12.31
6	杭州灵溪	上海大都市国际旅行社有限公司	根据双方签订的《2019 年度订房合同》的约定，双方对合同项下的房型及价目表、交通、餐饮及其他消费、取消条款、付款等事项作了明确的约定	以实际发生金额为准	2019.1.1 至 2019.12.31
7	合肥君亭	徽商银行股份有限公司	根据双方签订的《2019 年度商务公司协议》的约定，双方对合同项下的预订、付款、预订担保及取消、保密条款、合同履行等事项作了明确的约定	以实际发生金额为准	2019.1.1 至 2019.12.31

（二）OTA平台合作协议

截至本招股说明书签署日，与发行人合作的境内OTA平台主要为携程，其按照与发行人之间结算方式的不同分为前台现付和预付。

1、前台现付

前台现付即实际入住人支付房费，OTA平台提供网上订房系统，客人在网上预定酒店，入住时在酒店前台支付房费。根据客人实际入住的消费记录和约定的费率，酒店向OTA平台支付技术服务费。

2、预付

预付即酒店向OTA平台提供客房资源，OTA平台采购酒店资源并提供售卖渠道，同时向酒店提供相关技术服务并收取服务费。

发行人与携程签订的合同为框架协议，协议每年一签。截至本招股说明书签署日，携程与发行人子公司签订的年度框架协议如下：

序号	发行人	合同相对人	结算方式	合同金额	签署日期	合同期限
1	杭州湖滨	携程计算机技术（上海）有限公司及其各地分公司	现付	以实际发生金额为准	2019.2.18	2019.2.18 至 2020.3.31
	杭州湖滨	上海赫程国际旅行社有限公司及其各地分公司、成都携程信息技术有限公司及其各地分公司	预付	以实际发生金额为准	2019.2.18	2019.2.18 至 2020.3.31
2	杭州艺联	携程计算机技术（上海）有限公司及其各地分公司	现付	以实际发生金额为准	2019.1.1	2019.1.1 至 2019.12.31
	杭州艺联	上海赫程国际旅行社有限公司及其各地分公司、成都携程信息技术有限公司及其各地分公司	预付	以实际发生金额为准	2019.1.1	2019.1.1 至 2019.12.31
3	杭州华闰	携程计算机技术（上海）有限公司及其各地分公司	现付	以实际发生金额为准	2019.1.1	2019.1.1 至 2019.12.31
	杭州华闰	上海赫程国际旅行社有限公司及其各地分公司、成都携程信息技术有限公司及其各地分公司	预付	以实际发生金额为准	2019.1.1	2019.1.1 至 2019.12.31
4	杭州灵溪	携程计算机技术（上海）有限公司及其各地分公司	现付	以实际发生金额为准	2019.1.1	2019.1.1 至 2019.12.31
	杭州灵溪	上海赫程国际旅行社有限公司及其各地分公司、成都携程信息技术有限公司及其各地分公司	预付	以实际发生金额为准	2019.1.1	2019.1.1 至 2019.12.31
5	杭州汇和	携程计算机技术（上海）有限公司及其各地分公司	现付	以实际发生金额为准	2019.1.1	2019.1.1 至 2019.12.31

	杭州汇和	上海赫程国际旅行社有限公司及其各地分公司、成都携程信息技术有限公司及其各地分公司	预付	以实际发生金额为准	2019.1.1	2019.1.1 至 2019.12.31
6	杭州千越	携程计算机技术（上海）有限公司及其各地分公司	现付	以实际发生金额为准	2018.6.1	2018.6.1 至 2019.6.1
	杭州千越	上海赫程国际旅行社有限公司及其各地分公司、成都携程信息技术有限公司及其各地分公司	预付	以实际发生金额为准	2018.6.1	2018.6.1 至 2019.6.1
7	绍兴君亭	携程计算机技术（上海）有限公司及其各地分公司	现付	以实际发生金额为准	2019.1.1	2019.1.1 至 2019.12.31
	绍兴君亭	上海赫程国际旅行社有限公司及其各地分公司、成都携程信息技术有限公司及其各地分公司	预付	以实际发生金额为准	2019.1.1	2019.1.1 至 2019.12.31
8	宁波欧华	携程计算机技术（上海）有限公司及其各地分公司	现付	以实际发生金额为准	2019.3.5	2019.3.5 至 2020.3.4
	宁波欧华	上海赫程国际旅行社有限公司及其各地分公司、成都携程信息技术有限公司及其各地分公司	预付	以实际发生金额为准	2019.3.5	2019.3.5 至 2020.3.4
9	义乌城中城	携程计算机技术（上海）有限公司及其各地分公司	现付	以实际发生金额为准	2018.11.12	2018.11.12 至 2019.11.11
	义乌城中城	上海赫程国际旅行社有限公司及其各地分公司、成都携程信息技术有限公司及其各地分公司	预付	以实际发生金额为准	2018.11.13	2018.11.13 至 2019.11.12

10	上海中星	携程计算机技术（上海）有限公司及其各地分公司	现付	以实际发生金额为准	2019.1.1	2019.1.1 至 2019.12.31
	上海中星	上海赫程国际旅行社有限公司及其各地分公司、成都携程信息技术有限公司及其各地分公司	预付	以实际发生金额为准	2019.1.1	2019.1.1 至 2019.12.31
11	上海柏阳	携程计算机技术（上海）有限公司及其各地分公司	现付	以实际发生金额为准	2019.1.1	2019.1.1 至 2019.12.31
	上海柏阳	上海赫程国际旅行社有限公司及其各地分公司、成都携程信息技术有限公司及其各地分公司	预付	以实际发生金额为准	2019.1.1	2019.1.1 至 2019.12.31
12	上海同文	携程计算机技术（上海）有限公司及其各地分公司	现付	以实际发生金额为准	2019.1.1	2019.1.1 至 2019.12.31
	上海同文	上海赫程国际旅行社有限公司及其各地分公司、成都携程信息技术有限公司及其各地分公司	预付	以实际发生金额为准	2019.1.1	2019.1.1 至 2019.12.31
13	合肥君亭	携程计算机技术（上海）有限公司及其各地分公司	现付	以实际发生金额为准	2019.1.1	2019.1.1 至 2019.12.31
	合肥君亭	上海赫程国际旅行社有限公司及其各地分公司、成都携程信息技术有限公司及其各地分公司	预付	以实际发生金额为准	2019.1.1	2019.1.1 至 2019.12.31
14	三亚朗廷	携程计算机技术（上海）有限公司及其各地分公司	现付	以实际发生金额为准	2018.10.31	2018.10.31 至 2020.10.30

	三亚朗廷	上海赫程国际旅行社有限公司及其各地分公司、成都携程信息技术有限公司及其各地分公司	预付	以实际发生金额为准	2018.10.31	2018.10.31 至 2020.10.30
15	上海别院	携程计算机技术（上海）有限公司及其各地分公司	现付	以实际发生金额为准	2019.1.1	2019.1.1 至 2019.12.31
	上海别院	上海赫程国际旅行社有限公司及其各地分公司、成都携程信息技术有限公司及其各地分公司	预付	以实际发生金额为准	2019.1.1	2019.1.1 至 2019.12.31

截至本招股书签署日，与发行人合作的境外 OTA 平台主要为 Expedia、Agoda，发行人与其签订业务合同的主要内容如下：

序号	发行人	合同相对人	合同内容	合同金额	合同期限
1	上海中星	Expedia	根据双方签署的《住宿协议》的约定，双方对合同项下的客房预付事项作了约定	以实际发生金额为准	2019.1.1 至 2019.12.31
2	上海中星	Agoda	根据双方签署的《酒店分销合作协议》的约定，双方对合同项下的权利、义务、预订、付款等事项作了明确的约定	以实际发生金额为准	2019.1.1 至 2019.12.31

（三）委托管理合同

截至本招股说明书签署日，发行人目前已签订的委托管理合同详情如下：

序号	合同相对方	合同名称	合同标的	签订日期	合同期限
1	德清德蓝置业有限公司	全权委托管理协议	酒店委托管理	2011-11-01	自合同生效起，至开业日后八年止
2	杭州峰泰酒店管理有限公司	杭州峰泰酒店管理有限公司与浙江君亭酒店管理股份有限公司关于“杭州千岛湖峰泰君亭酒店（暂名）”之全权委	酒店委托管理	2016-04-26	自合同生效起，至开业日后十年止

		托管理合同			
3	临安酒店管理有限公司	杭州乡野酒店管理有限公司与浙江君亭酒店管理股份有限公司全权委托管理合同	酒店委托管理	2016-12-26	自合同生效起，至开业日后十年止
4	南京夫子庙文化旅游集团有限公司	南京夫子庙文化旅游集团有限公司与浙江世贸君亭酒店管理有限公司有关“南京夜泊秦淮君亭酒店（暂名）”之委托管理合同	酒店委托管理	2014-07-20	自合同生效起，至开业日后十年止
5	温州硕隽酒店管理有限公司	温州硕隽酒店管理有限公司与浙江君亭酒店管理股份有限公司关于“温州君亭酒店（暂名）”之全权委托管理合同	酒店委托管理	2016-12-07	自合同生效起，至开业日后五年止
6	野风集团房地产股份有限公司	野风现代中心酒店项目委托管理合同	酒店委托管理	2012-07-03	自合同生效起，至开业日后八年止
7	昆山太平洋酒店有限公司	昆山太平洋酒店有限公司与浙江世贸君亭酒店管理有限公司有关“昆山淀山湖中星君亭酒店（暂名）”之委托管理合同	酒店委托管理	2014-12-23	自合同生效起，至开业日后八年止
8	杭州银隆	杭州银隆君亭酒店有限公司与君亭酒店关于杭州银隆君亭酒店之全权委托管理合同	酒店委托管理	2017-01-01	自合同生效起，至开业日后两年止
9	武汉君亭	合作协议	酒店委托管理	2016-08-26	-
10	上海宜林招待所	合作协议	酒店委托管理	2016-08-26	自合同生效起，至开业日后六年止
11	杭州好时运服饰有限公司	杭州好时运服饰有限公司与君亭酒店关于杭州好时运君亭公寓酒店之全权委托管理合同	酒店委托管理	2017-10-26	自合同生效起，至开业日后八年止
12	柳州乐万嘉酒店管理有限公司	柳州乐万嘉酒店管理有限公司与君亭酒店关于柳州院子君亭酒店之全权委托管理合同	酒店委托管理	2017-11-06	自合同生效起，至开业日后十年止
13	云和嘉瑞养生旅游发展有限公司	云和嘉瑞养生旅游发展有限公司与君亭酒店关	酒店委托管理	2017-11-21	自合同生效起，至开业日后十年止

		于丽水云和嘉瑞君亭酒店之全权委托管理合同			
14	江苏帝华能源物资有限公司	江苏帝华能源物资有限公司与君亭酒店关于启东天盛君亭酒店之全权委托管理合同	酒店委托管理	2017-11-03	自合同生效起，至开业日后十年止
15	青岛西海岸实业发展有限公司	青岛西海岸实业发展有限公司与君亭酒店关于青岛君亭酒店全权委托管理合同	酒店委托管理	2017-10-31	自合同生效起，至开业日后八年止
16	淮安朵悦酒店管理有限公司	淮安朵悦酒店管理有限公司与君亭酒店关于淮安北京北路朵悦酒店之全权委托管理合同	酒店委托管理	2017-05-27	自合同生效起，至开业日后十年止
17	湖州南浔江南沃克斯美豪酒店有限公司	湖州南浔江南沃克斯美豪酒店有限公司与君亭酒店关于沃克斯君亭酒店之全权委托管理合同	酒店委托管理	2018	自合同生效起，至开业日后四年止
18	嘉善罗星阁宾馆有限公司	嘉善罗星阁宾馆有限公司与君亭酒店关于嘉善罗星阁君亭酒店之全权委托管理合同	酒店委托管理	2018-10-08	自合同生效起，至开业日后十年止
19	连云港帝豪实业发展有限公司	连云港帝豪实业发展有限公司与君亭酒店关于连云港阳光国际 Pagoda Hotel 之全权委托管理合同	酒店委托管理同	2018-11-02	自合同生效起，至开业日后十年止
20	淮安市音晓酒店管理有限公司	淮安市音晓酒店管理有限公司与君亭酒店关于 Pagoda Hotel 之全权委托管理合同	酒店委托管理	2018-12-07	自合同生效起，至开业日后十年止
21	扬州悠梵酒店管理有限公司	扬州悠梵酒店管理有限公司与君亭酒店关于扬州瘦西湖君亭酒店之全权委托管理合同	酒店委托管理	2018-12-12	自合同生效起，至开业日后十年止
22	温州德信明成置业有限公司	温州德信明成置业有限公司与君亭酒店关于温州德信君亭酒店之全权委托管理合同	酒店委托管理	2018-03-23	自合同生效起，至开业日后八年止
23	三亚联投海棠置业有限公司海棠韵酒店分公司	三亚联投海棠置业有限公司海棠韵酒店分公司与君亭酒店关于三亚海	酒店委托管理	2017-10-30	自合同生效起，至开业日后 8 年止

		棠湾联投君亭酒店之全权委托管理合同			
24	江西象南实业发展有限公司萍乡七星国际商务酒店	江西象南实业发展有限公司萍乡七星国际商务酒店与浙江君亭酒店管理股份有限公司关于万悦君亭酒店之全权委托管理合同	酒店委托管理	2019-01-10	自合同生效起，至开业日后 10 年止

（四）授信及借款合同

1、发行人与招商银行股份有限公司杭州分行签署的授信协议、借款合同及相关担保合同

2018 年 11 月 9 日，发行人与招商银行股份有限公司杭州分行签署了《授信协议》（编号：571XY2018033695），约定招商银行股份有限公司杭州分行向发行人提供 5,500 万元的授信额度，授信期间从 2018 年 11 月 21 日起到 2019 年 11 月 20 日止。该协议由吴启元、从波、丁禾作为连带责任保证人向招商银行股份有限公司杭州分行出具了《最高额不可撤销担保书》（编号：571XY201803369505、571XY201803369506、571XY201803369507），由吴启元以其建筑面积为 238.89 平方米的房产、从波以其建筑面积为 178.71 平方米的房产作为抵押出具了《最高额抵押合同》（编号：571XY201803369504、571XY201803369503）。

基于上述协议，2018 年 12 月 26 日，发行人与招商银行股份有限公司杭州分行签署了《借款合同》（编号：571HT2018150000），约定招商银行股份有限公司杭州分行向发行人提供 500 万元的流动资金贷款，只能用于下属酒店装修款，贷款期限为 10 个月，自贷款实际发放日起算，贷款利率按定价日前 1 个工作日全国银行间拆借中心公布的贷款基础利率为基准利率加 69.25 个基本点，本借款由吴启元、丁禾、从波提供担保。

2018 年 12 月 26 日，发行人与招商银行股份有限公司杭州分行签署了《借款合同》（编号：571HT2018150006），约定招商银行股份有限公司杭州分行向发行人提供 500 万元的流动资金贷款，只能用于下属酒店支付房租款，贷款期限为 10 个月，自贷款实际发放日起算，贷款利率按定价日前 1 个工作日全国银行间拆借中心公布的贷款基础利率为基准利率加 69.25 个基本点，本借款由吴启元、

丁禾、从波提供担保。

2、发行人与杭州联合农村商业银行股份有限公司蒋村支行签署的借款合同

2018 年 8 月 24 日，杭州联合农村商业银行股份有限公司蒋村支行向发行人出具了《杭州联合银行授信额度通知书》，同意发行人总授信额度 3,000 万元，本次授信有效期到 2019 年 8 月 23 日止，用信前全额追加法人代表吴启元、丁禾夫妇个人及主要股东从波、施晨宁个人的连带保证责任。

基于以上协议，2018 年 9 月 27 日，发行人与杭州联合农村商业银行股份有限公司蒋村支行签署了《借款合同》（编号：杭联银（蒋村）借字第 8011120180074719 号），约定杭州联合农村商业银行股份有限公司蒋村支行向发行人提供 500 万元的短期贷款，借款用途为日常经营周转，借款期限自 2018 年 9 月 27 日起至 2019 年 9 月 26 日止，借款利率为月利率 5.45‰。

2019 年 1 月 15 日，发行人与杭州联合农村商业银行股份有限公司蒋村支行签署了《借款合同》（编号：杭联银（蒋村）借字第 8011120190004677），约定杭州联合农村商业银行股份有限公司蒋村支行向发行人提供 500 万元的短期贷款，借款用途为日常经营周转，借款期限自 2019 年 1 月 15 日起至 2020 年 1 月 14 日止，借款利率为月利率 5.25‰。

（五）租赁合同

发行人各酒店的房产租赁合同的具体情况请参见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“五、发行人的主要固定资产和无形资产”之“（一）主要固定资产”之“2、租赁房产及建筑物情况”。

二、对外担保情况

报告期内，公司不存在任何对外担保事项。截至本招股说明书签署日，公司亦不存在任何对外担保事项。

三、诉讼或仲裁事项

（一）发行人的诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，公司不存在尚未了结的重大诉讼或仲裁事项。

（二）发行人控股股东及实际控制人，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署之日，公司控股股东及实际控制人、公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员未涉及作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

公司控股股东及实际控制人最近三年内不存在重大违法行为。

（三）发行人董事、监事、高级管理人员和核心技术人员涉及刑事诉讼的情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员均不存在涉及刑事诉讼的事项。

第十二节 有关声明

一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签字：

吴启元 丁禾 从波 施晨宁

甘圣宏 张勇 姚先国 张红英

谢建民

全体监事签字：

赵平 许玥 王永君

非董事高级管理人员签字：

张戈泉

浙江君亭酒店管理股份有限公司

2019 年 5 月 8 日

二、保荐人（主承销商）声明

本保荐机构已对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招股说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

项目协办人：

姜林飞

保荐代表人：

湛瑞锋　　郭明新

保荐机构法定代表人、总经理：

王连志

保荐机构董事长：

黄炎勋

安信证券股份有限公司

2017 年 5 月 8 日

三、保荐机构总经理声明

本人已认真阅读浙江君亭酒店管理股份有限公司招股说明书的全部内容，确认招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对招股说明书的真实性、准确性、完整性和及时性承担相应法律责任。

保荐机构总经理：

王连志

安信证券股份有限公司

2019 年 5 月 8 日

四、保荐机构董事长声明

本人已认真阅读浙江君亭酒店管理股份有限公司招股说明书的全部内容，确认招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对招股说明书的真实性、准确性、完整性和及时性承担相应法律责任。

保荐机构董事长：

黄炎勋

安信证券股份有限公司

2021 年 5 月 8 日

五、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读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招股说明书（以下简称“招股说明书”），确认招股说明书与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：

顾功耘

经办律师：

马茜芝

李良琛

程华德

上海市锦天城律师事务所

2019年5月8日

六、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所鉴证的非经常性损益明细表无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所鉴证的非经常性损益明细表的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

刘 美　　全 普

会计师事务所负责人：

刘贵彬

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

年 5 月 6 日

七、资产评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读《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》，确认招股说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对发行人在招股说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

签字资产评估师：

徐建福 周冠臣

资产评估机构负责人：

李伯阳

北京中同华资产评估有限公司

2019 年 5 月 8 日

八、验资机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的验资报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

林俊 全普

会计师事务所负责人：

刘贵彬

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

2014 年 5 月 8 日

第十三节 附件

投资者可以查阅与本次公开发行有关的所有正式法律文书，该等文书也在指定网站上披露，具体如下：

一、附件

（一）发行保荐书（附：公司成长性专项意见）及发行保荐工作报告；

（二）公司关于公司设立以来股本演变情况的说明及其董事、监事、高级管理人员的确认意见；

（三）公司控股股东、实际控制人对招股说明书的确认意见；

（四）财务报表及审计报告；

（五）内部控制鉴证报告；

（六）经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表；

（七）法律意见书及律师工作报告；

（八）公司章程（草案）；

（九）中国证监会核准本次发行的文件；

（十）其他与本次发行有关的重要文件。

二、查阅地点、时间

投资者可以在公司证券事务部和保荐机构处查阅本招股说明书的附件，相关文件并会在深圳证券交易所指定披露网站（www.cninfo.com.cn）上披露。

公司： 浙江君亭酒店管理股份有限公司

地址： 杭州市学院路29号

电话： 0571-86750888

时间： 周一至周五，9:00-17:00

保荐机构：安信证券股份有限公司

地址： 上海市虹口区东大名路638号国投大厦4楼

电话： 021-35082763

时间： 周一至周五，9:00-17:00