

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。创业板公司具有创新投入大、新旧产业融合成功与否存在不确定性、尚处于成长期、经营风险高、业绩不稳定、退市风险高等特点，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 (注册稿)

本公司的发行申请尚需经深圳证券交易所和中国证监会履行相应程序。本招股说明书不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当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

中国证监会、交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也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，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责；投资者自主判断发行人的投资价值，自主作出投资决策，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。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其他信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，承担相应的法律责任。

发行人控股股东、实际控制人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，并承担相应的法律责任。

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。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员、发行人控股股东、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、误导性陈述或者重大遗漏，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。

保荐人及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，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。



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，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
拟上市的交易所和板块	深圳证券交易所创业板
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、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。

二、本次发行后公司股利分配政策等相关情况

本次发行后公司股利分配政策等相关情况详见本招股说明书“第十节 投资者保护”之“二、发行上市后的股利分配政策和决策程序，以及本次发行前后股利分配政策的差异情况”。

三、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 16,767.02 万元、18,092.55 万元和 13,579.82 万元，占相应期间营业收入的比例分别为 49.15%、47.41%和 53.04%。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。但是公司仍将面临租赁到期无法续租、出租方违约收回租赁场地或者续租租金大幅上涨的风险，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 32.51%、30.58%和 12.60%。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）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）股票发行失败的风险

公司股票将在深圳证券交易所创业板发行并上市，由于股票发行会受到市场环境等多方面因素的影响，本次股票发行可能出现认购不足等情况，从而面临发行失败的风险。

四、发行人2020年度业绩下滑的风险及其持续经营能力的影响

（一）新冠肺炎疫情造成发行人 2020 年度业绩下滑的风险

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

根据中审众环会计师事务所出具的众环审字（2021）0211155号《审计报告》，发行人2020年度实现营业收入25,603.39万元，较2019年度下滑32.91%，实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润3,035.75万元，较2019年度下滑52.98%。受新冠肺炎疫情影响，发行人存在2020年度业绩下滑比例较大的风险。

单位：万元

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

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



年第四季度，发行人各项经营业绩指标已基本恢复至正常水平。

尽管仍可能发生零星疫情，但总体上并不会改变我国当前疫情有效防控的局面，2021 年全年居民的商旅出行总体仍将保持良好运行的态势。

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

（二）发行人 2020 年度业绩下滑不会对持续经营能力造成重大不利影响

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

1、新冠肺炎疫情不会改变住宿业及中高端酒店行业发展前景广阔的大趋势

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

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

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

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



苏。

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

在新冠肺炎疫情的影响基本结束后，酒店业有望较快恢复行业的正常经营状态，伴随着商务旅游旺季的到来市场需求端的恢复将与国内消费总体趋势紧密一致。2020 年旅游及酒店行业受到新冠肺炎疫情的冲击影响较大，但旅游及酒店行业的基础仍较为稳健，长期内仍有较大发展空间。经中国旅游研究院（文化和旅游部数据中心）测算，2020 年国庆八天长假期间，全国共接待国内游客 6.37 亿人次，按可比口径同比恢复 79.0%；实现国内旅游收入 4,665.6 亿元，按可比口径同比恢复 69.9%，国内旅游市场恢复态势良好。经文化和旅游部测算，2021 年“五一”假期，全国国内旅游出游 2.3 亿人次，同比增长 119.7%，按可比口径恢复至疫前同期的 103.2%；实现国内旅游收入 1132.3 亿元，同比增长 138.1%，按可比口径恢复至疫情前同期的 77.0%。此外，根据中国旅游研究院发布的《中国旅游经济蓝皮书（No.13）》，预计 2021 年国内旅游人数达 41 亿人次，国内旅游收入 3.3 万亿元，分别同比增长 42%和 48%。此外在新冠疫苗普及较为顺利、疫苗有效性相对乐观的情况下，入出境旅游市场有望在下半年有序启动，全年恢复至疫前的三成左右，其中接待入境游客同比增长超五成；实现国际旅游收入同比增长超六成五。

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



和疫苗落地带动需求回暖，我国境内酒店 RevPAR 有望在 2021 年恢复至往期水平，龙头有望于今年上半年迎来拐点。根据发达国家经验推算，在酒店集团龙头加速布局及市场扩张下，中高端市场的高速增长期至少还有 3-8 年，客房将达到 881-1,101 万间，较当前仍有 76%-120% 的增长空间。

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

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

在中国特色社会主义体制优势以及党和国家的坚强领导下，尽管我国仍可能发生零星疫情，但总体上并不会改变我国当前疫情有效防控的局面，2021 年全年居民的商旅出行总体仍将保持良好运行的态势。

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

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

单位：万元			
项目	2020 年度第四季度	2019 年度第四季度	恢复程度 (%)
营业收入	8,802.90	9,535.76	92.31
净利润	1,755.06	1,733.07	101.27



项目	2020 年度第四季度	2019 年度第四季度	恢复程度 (%)
扣除非经常性损益后归属于母 公司股东的净利润	1,655.60	1,546.37	107.06
出租率 (%)	69.50	68.77	101.06

注：恢复程度=2020 年数据/2019 年数据。

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

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

3、公司具备充分的抗风险能力，已采取积极有效措施应对新冠肺炎疫情

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



营销力度，布局疫情入境人员隔离酒店业务与会议业务，积极促进公司各项业务稳步恢复。截至目前，公司经营管理团队、核心技术团队、基层服务团队保持稳定，公司经营管理保持良好运行。新冠肺炎疫情发生以来公司管理层团结合作，积极履行支持防疫与支持复工复产社会责任，灵活应对经营风险，主动把握市场机会，公司内部经营管理保持良好运行。

新冠肺炎疫情得到控制以来，公司积极把握复工复产行业需求复苏机会，当年新开业 2 家直营酒店，6 家受托管理酒店。发行人主动把握如复工与入境隔离酒店业务、政府采购定点酒店业务、网络直播销售、旅游包团、团体培训会议等行业机会，争取国有物业租金减免等国家政策降成本控费用。截至 2020 年第四季度，发行人主要经营业绩已基本恢复至正常水平。

综上，发行人 2020 年度业绩下滑不会对公司持续经营能力造成重大不利影响。

五、新冠肺炎疫情对公司经营的影响

（一）新冠肺炎疫情对公司 2020 年度经营业绩的具体影响

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

受新冠肺炎疫情因素影响，发行人 2020 年度经营业绩较 2019 年度下滑较多。根据中审众环会计师事务所出具的众环审字（2021）0211155《审计报告》，发行人 2020 年度实现营业收入 25,603.39 万元，较 2019 年度下滑 32.91%，实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 3,035.75 万元，较 2019 年度下滑 52.98%。

2020 年度发行人经营业绩与 2019 年度对比情况如下：

单位：万元



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

2019 年度及 2020 年度，发行人直营酒店和委托管理酒店的经营情况对比如下：

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

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

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

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

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

单位：万元

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



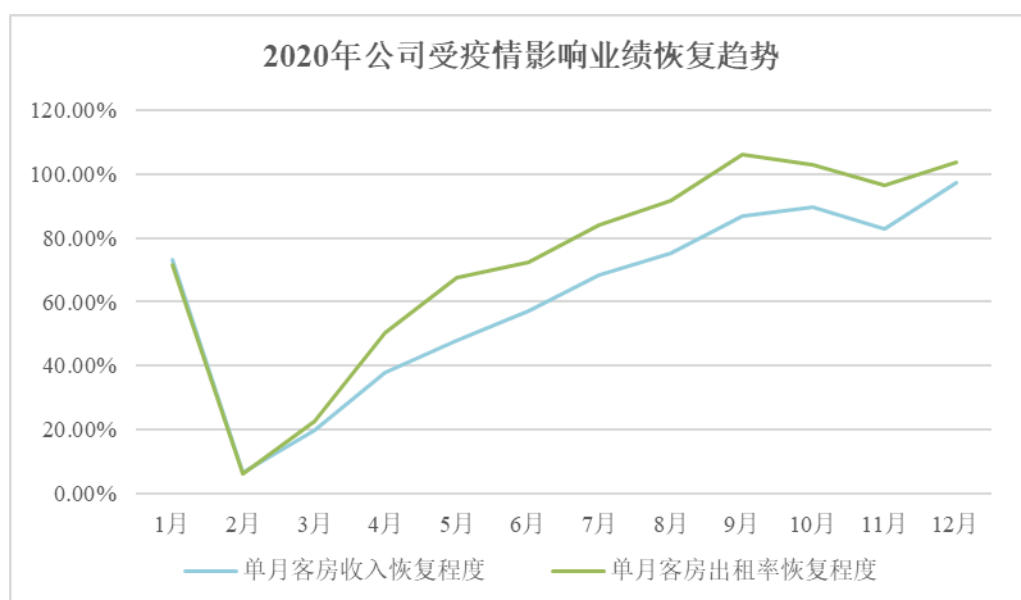
注：恢复程度=2020 年数据/2019 年数据。

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

此外，公司 2020 年度分月客房收入与出租率恢复情况如下：

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

注：恢复程度=2020 年数据/2019 年数据



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



（三）发行人主要酒店所在地区的新冠肺炎疫情防控情况

截至本招股说明书签署日，发行人主要直营酒店所在地区的疫情情况如下：

序号	酒店简称	所在地区	疫情防控情况
1	杭州湖滨	杭州市上城区	所属省份浙江省全省均为低风险地区。
2	杭州艺联	杭州市西湖区	
3	杭州华闰	杭州市下城区	
4	杭州千越	杭州市上城区	
5	杭州芯君亭	杭州市西湖区	
6	杭州灵溪	杭州市西湖区	
7	杭州汇和	杭州市江干区	
8	绍兴君亭	绍兴市柯桥区	
9	宁波欧华	宁波市鄞州区	
10	奉化君亭	宁波市奉化区	
11	合肥君亭	合肥市庐阳区	所属省份安徽省，除六安市裕安区恒大御景湾小区3期为中风险地区外，其他均为低风险地区。
12	三亚朗廷	三亚市吉阳区	所属省份海南省全省均为低风险地区。
13	上海别院	上海市杨浦区	酒店所在的上海市为低风险地区。
14	上海君亭	上海市黄浦区	
15	上海柏阳	上海市虹口区	
16	上海同文	上海市徐汇区	

注：前述疫情相关信息来源于各地卫健委网站及百度疫情实时大数据。

发行人已开业的直营酒店所处地区均为低风险地区，疫情防控情况良好。前述 16 家酒店所在省份均无本土新增确诊病例，仅有零星境外输入病例，与 2020 年末相比不存在显著不利变化。2020 年 11 月及 2021 年 1 月，上海曾出现零星本土疫情，但是因为上海政府积极应对，疫情得到了有效控制，未对发行人上海地区主要酒店的经营产生重大不利影响。

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

此外，根据国务院发布的《新型冠状病毒肺炎防控方案（第七版）》，为科学防控，精准施政，对于中风险地区的划定，“以最小防控单元（如学校以班级、楼房以单元、工厂以工作间、工作场所以办公室、农村以户为最小单元）划定防



控区域”、“适度限制一定范围内的聚集性活动”，对于高风险地区的划定则再进一步扩大防控区域范围。基于我国对新冠肺炎疫情已经有效防控的态势，未来中高风险区域的划定将更加精准，缩小划定范围，对居民的生活和工作造成的限制和影响将减少，对发行人经营活动的不利影响也会相应减少。

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

（四）新冠肺炎疫情对公司的影响为暂时性影响

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

截至2020年第四季度，发行人主要经营业绩指标较2019年度同期比较具体情况如下：

单位：万元

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



项目	2020 年度第四季度	2019 年度第四季度	恢复程度 (%)
出租率 (%)	69.50	68.77	101.06

注：恢复程度=2020 年数据/2019 年数据。

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

在中国特色社会主义体制优势以及党和国家的坚强领导下，尽管我国仍可能发生零星疫情，但总体上并不会改变我国当前疫情有效防控的局面，2021 年全年居民的商旅出行总体仍将保持良好运行的态势。此外，根据《新型冠状病毒肺炎防控方案（第七版）》相关要求，我国中高风险防控区域的最小防控单元更加精准，对居民的的生活和工作造成的限制和影响将减少，对发行人经营活动的不利影响也相应减少。

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

（五）新冠肺炎疫情不会对发行人持续经营能力产生重大不利影响

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

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

六、因新冠疫情享受租金和社保减免、税收优惠等短期政策对公司业绩的影响

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

1、因新冠疫情出台的主要租金和社保减免、税收优惠等相关政策



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

（1）租金减免政策

2020 年 5 月 9 日，八部委联合印发《关于应对新冠肺炎疫情进一步帮扶服务业小微企业和个体工商户缓解房屋租金压力的指导意见》（发改投资规〔2020〕734 号）（以下简称“指导意见”）。指导意见明确：房屋租金减免和延期支付政策主要支持经营困难的服务业小微企业和个体工商户，优先帮扶受疫情影响严重、经营困难的餐饮、住宿、旅游、教育培训、家政、影院剧场、美容美发等行业。推动对承租国有房屋用于经营、出现困难的服务业小微企业和个体工商户，免除上半年 3 个月房屋租金。中央所属国有房屋出租的，执行房屋所在地的房屋租金支持政策。鼓励非国有房屋出租人考虑承租人实际困难，在双方平等协商的基础上，减免或延期收取房屋租金。

（2）社保减免政策

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

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

（3）税收优惠政策

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

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

对纳税人运输疫情防控重点保障物资取得的收入，免征增值税。



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

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

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

发行人因新冠疫情享受到的优惠政策主要为租金减免和社保减免。

对于租金减免，发行人部分直营酒店由于系租赁国有房屋，享受了国家规定的租赁减免政策，部分直营酒店系与业主方在平等协商的基础上，享受了一定的租赁减免。发行人 2020 年享受出租方给予的租金减免金额为 1,113.46 万元，与此同时，发行人作为出租方也对承租方进行了租金减免，金额为 236.12 万元。

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

发行人享受的租金和社保减免，对发行人 2020 年业绩影响如下：

单位：万元

项目	对 2020 年利润总额的影响
发行人享受的租金支出减免	1,113.46
发行人对承租方的租金收入减免	-236.12
发行人享受的社保减免	561.85
合计	1,439.19

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

（二）因新冠疫情享受租金和社保减免等政策的不可持续性对未来业绩的影响



租金减免和社保减免等政策已于 2020 年内陆续结束，截至本招股说明书签署日，发行人已不再享受相关减免政策，发行人因新冠疫情而享受的租金和社保减免政策对未来经营业绩的影响不具有可持续性。此外，因疫情影响，发行人部分酒店 2020 年亏损，亏损最长结转年限由 5 年延长至 8 年。

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

七、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况

（一）财务审计截止日后的主要经营情况

截至本招股说明书签署日，公司各方面经营已全面恢复，公司的经营模式与核心业务未发生重大变化，整体经营环境未发生重大不利变化。

（二）经审阅的 2021 年 1-3 月财务数据

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司 2021 年 1-3 月财务数据进行了审阅，并出具了“众环阅字（2021）0210005 号”《审阅报告》。

2021 年 1-3 月，发行人经审阅的主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021.03.31	2021.01.01	2020.12.31	变动数	变动幅度
资产总计	109,061.88	109,604.46	45,165.15	-542.58	-0.50%
负债总计	82,766.38	83,895.61	16,655.15	-1,129.23	-1.35%
所有者权益合计	26,295.49	25,708.85	28,510.01	586.64	2.28%
归属于母公司股东的权益	27,552.25	26,844.09	29,577.09	708.16	2.64%

注：2021 年公司开始执行新租赁准则，按照准则规定调整了租赁资产的计量方式，确认了较大金额的使用权资产和租赁负债，故 2021 年 1 月 1 日的资产总额和负债总额与 2020 年 12 月 31 日相比均有大幅增长，为保证数据可比性，上表中变动数及变动金额均以 2021 年 1 月 1 日为基准进行比较。

截至 2021 年 3 月 31 日，公司资产总额为 109,061.88 万元，负债总额为



82,766.38 万元，与 2021 年初基本持平。所有者权益及归属于母公司股东权益分别为 26,295.49 万元和 27,552.25 万元，较 2021 年初分别增长 2.28%和 2.64%，主要来自于 2021 年 1-3 月公司的经营积累。

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月	变动数	变动幅度
营业收入	6,388.36	3,504.85	2,883.51	82.27%
营业成本	4,630.65	2,606.63	2,024.02	77.65%
营业利润	634.73	419.26	215.47	51.39%
利润总额	757.56	-357.42	1,114.99	-
净利润	586.65	-372.86	959.50	-
归属于母公司股东的净利润	708.17	-302.39	1,010.56	-
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	555.63	239.68	315.95	131.82%

注：2020 年 1-3 月为负数的项目未计算变动幅度。

2021 年 1-3 月，公司实现营业收入 6,388.36 万元，较 2020 年同期增长 82.27%，主要是由于 2020 年 1-3 月公司经营受到新冠肺炎疫情的影响，营业收入较低，2021 年 1-3 月，疫情影响已基本消除，公司的经营情况好转。从盈利状况看，2021 年 1-3 月归属于母公司股东的净利润为 708.17 万元，与 2020 年同期相比已经扭亏为盈，扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润也有大幅增长，盈利情况良好。

（三）2021 年 1-6 月经营业绩预测的情况

结合公司 2021 年以来的业务开展情况，经初步预测，公司 2021 年 1-6 月主要经营业绩预计情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月	同比变动
营业收入	14,900.00- 15,700.00	8,886.51	67.67%- 76.67%
归属于母公司所有者的净利润	2,800.00- 3,300.00	418.94	568.35%- 687.70%



扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	2,650.00-3,150.00	-60.00	-

注：上年同期金额为负数的，未计算变动比例。上述 2021 年 1-6 月业绩预计未经会计师事务所审计或审阅，且不构成盈利预测或业绩承诺。

2021 年 1-6 月，公司预计的营业收入和净利润指标与上年同期相比均有较大幅度增长。2020 年一季度，新冠肺炎疫情爆发，对酒店行业整体产生了较为剧烈的冲击，公司也受到了较大影响，2020 年上半年的营业收入相比 2019 年同期下滑较为明显，扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润也为负数。自 2020 年三季度以来，公司经营业绩呈现快速恢复的态势，2020 年 4 季度以来，新冠肺炎疫情对公司经营的影响已基本消除。结合 2021 年 1-3 月经审阅的财务数据，公司预计 2021 年 1-6 月的营业收入、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润等经营指标将远超 2020 年同期水平。

考虑到目前新冠肺炎疫情的防控态势以及新冠肺炎疫苗的逐渐普及，后续新冠肺炎疫情不会对公司经营产生较大影响。根据公司历年运营经验，一季度是酒店行业的传统淡季（2019 年一季度公司实现归属于母公司所有者的净利润仅占全年的 9.40%），二季度和三季度是旺季，公司预计 2021 年二季度和第三季度的净利润水平将会远超一季度，全年业绩将持续向好。

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

八、其他事项

（一）关于 2020 年度非经常性损益信息披露的情况说明

为降低新冠疫情对企业生产经营的冲击，国家发布《关于阶段性减免企业社会保险费的通知》（人社部发〔2020〕11 号）阶段性减免企业社会保险费，并于 2020 年 6 月发布《关于延长阶段性减免企业社会保险费政策实施期限等问题的通知》（人社部发〔2020〕49 号），延长阶段性减免企业社会保险费。根据上述社保减免政策，2020 年度公司及下属直营酒店享受到的社保减免金额合计为 561.85 万元。



根据各酒店与业主方的商业谈判情况，2020 年度公司及各酒店作为承租方享受的业主方给予的租金减免金额合计为 1,113.46 万元，与此同时，公司作为出租方对承租方进行租金减免的金额合计为 236.12 万元，租金减免事项对公司利润总额的影响净额为 877.34 万元。

受新冠肺炎疫情影响，2020 年 1 月 25 日，公司根据各直营酒店所在地颁发的《突发公共卫生事件应急预案》要求，向下属直营酒店颁布通知，要求各直营酒店即日起暂停对外营业。公司下属各直营酒店根据上述要求于 2020 年 1 月 25 日开始停业，并根据各酒店所在区域的疫情防控形势，经当地政府备案批准后，于 2 月至 4 月陆续恢复营业，前述停业期间，公司发生停工损失 1,160.72 万元。

根据公司的实际经营情况，结合上市公司的信息披露处理方式，公司将停工损失计入非经常性损益，将停工期间发生的社保和租金减免计入非经常性损益，将正常经营期间发生的社保及租金减免计入经常性损益。

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

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

单位：万元

2020 年度项目	现有口径（注）		模拟不同信息披露口径		
	计入非经常性损益	计入经常性损益	停工损失计入非经常性损益、社保及租金减免均计入经常性损益	停工损失、社保及租金减免均计入非经常性损益	停工损失、社保及租金减免均计入经常性损益
1、停工损失	1,160.72	-	1,160.72	1,160.72	1,160.72
2、社保减免	106.12	455.73	561.85	561.85	561.85
3、租金减免					
① 租金支出减免（收益）	387.52	725.94	1,113.46	1,113.46	1,113.46



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

注：2020 年度，公司享受了租金减免和社保减免，对于减免的租金和社保，公司并未发生该等费用，因此，公司未确认相关费用，未进行账务处理。出于信息披露需要，公司统计了 2020 年度享受的租金减免和社保减免金额，结合上市公司的信息披露处理方式，将停工期间发生的社保和租金减免计入非经常性损益，将正常经营期间发生的社保及租金减免计入经常性损益。

公司关于停工损失、以及租金和社保减免的披露处理符合《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的规定，与其他上市公司信息披露处理的口径一致。

具体情况详见本招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“八、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表”的相关披露内容。

（二）关于 2020 年末商誉减值测试相关参数变动的说明

2019 年 1 月，公司以 300 万元的价格受让了余特所持有的上海别院 18% 股权，公司持有上海别院股份比例增加至 67%，因此形成了商誉 1,745.87 万元。

2020 年末商誉减值测试相关参数及收入成本金额等与收购日作价依据的相关预测数据存在一定的差异。其中，2023 年之后的营业收入与收购日预测数据相比有所增长，营业成本和期间费用与收购日预测数据相比有所减少，主要是由于上海别院于 2018 年度开始营业，在营业初期相关数据未达到稳定状态，2020 年末商誉减值测试时根据其后续的实际经营情况对相关预测参数进行了调整，预测参数符合上海别院的实际经营情况。



调整的具体情况详见本招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十三、资产质量分析”之“（三）非流动资产分析”中的“5、商誉”之“（4）上海别院 2020 年末商誉减值测试相关参数及收入成本金额等与收购日作价依据的相关预测数据比较情况”相关披露内容。



目 录

声明及承诺.....	2
本次发行概况.....	3
重大事项提示.....	4
一、滚存利润的分配安排.....	4
二、本次发行后公司股利分配政策等相关情况.....	4
三、主要风险因素特别提示.....	4
四、发行人 2020 年度业绩下滑的风险及其持续经营能力的影响.....	6
五、新冠肺炎疫情对公司经营的影响.....	11
六、因新冠疫情享受租金和社保减免、税收优惠等短期政策对公司业绩的影响.....	16
七、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况.....	19
八、其他事项.....	21
第一节 释义.....	28
第二节 概览.....	31
一、发行人及本次发行的中介机构基本情况.....	31
二、本次发行概况.....	31
三、主要财务数据及财务指标.....	33
四、主要业务经营情况.....	34
五、公司自身的创新、创造、创意特征，科技创新、模式创新、业态创新和新旧产业融合情况.....	35
六、公司选择的具体上市标准.....	36
七、公司治理特殊安排等重要事项.....	36
八、募集资金的运用.....	36
第三节 本次发行概况.....	38
一、本次发行的基本情况.....	38
二、本次发行的有关当事人.....	39
三、预计发行上市的重要日期.....	41
第四节 风险因素.....	42
一、市场风险.....	42
二、经营风险.....	42
三、财务风险.....	44
四、管理风险.....	44
五、募集资金投资项目的风险.....	45
六、其他风险.....	46
七、其他事项.....	47
第五节 发行人基本情况.....	50
一、发行人基本情况.....	50
二、发行人设立情况及报告期内的股本和股东变化情况.....	50



三、发行人报告期内的重大资产重组情况	58
四、发行人在全国中小企业股份转让系统挂牌情况	58
五、发行人的股权结构	70
六、发行人控股公司及参股公司的基本情况	70
七、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	103
八、发行人股本情况	106
九、发行人董事、监事、高级管理人员及其他核心人员	109
十、发行人正在执行的股权激励及其他制度安排和执行情况	122
十一、发行人员工情况	122
第六节 业务和技术	142
一、发行人主营业务、主要产品或服务的情况	142
二、发行人所处行业的基本情况	173
三、发行人在行业中的竞争地位	192
四、发行人主营业务的具体情况	199
五、发行人的主要固定资产和无形资产	232
六、发行人拥有的业务许可资质情况	267
七、发行人拥有的特许经营权	270
八、发行人的技术及研发情况	270
九、发行人主要服务的环保、安全管理及质量控制情况	272
十、发行人境外生产经营情况	272
第七节 公司治理与独立性	273
一、公司法人治理结构建立健全及运行情况	273
二、特别表决权股份或类似安排的情况	278
三、协议控制架构的情况	278
四、管理层对内部控制的自我评估和注册会计师的鉴证意见	278
五、发行人报告期内的违法违规情况	279
六、发行人报告期资金占用和对外担保情况	283
七、发行人的持续经营能力	283
八、同业竞争	285
九、关联方及关联关系	288
十、关联交易	299
第八节 财务会计信息与管理层分析	307
一、发行人近三年财务报表	307
二、审计意见、关键审计事项、与财务会计信息相关的重要性水平判断标准	316
三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况	317
四、影响公司未来盈利能力的主要因素，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	319
五、主要会计政策和会计估计	321
六、报告期内执行的主要税收政策及税收优惠	361
七、分部信息	363
八、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表	363
九、主要财务指标	371



十、盈利预测报告	373
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	373
十二、经营成果分析	374
十三、资产质量分析	467
十四、偿债能力与流动性分析	530
十五、持续经营能力分析	547
十六、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况	578
第九节 募集资金运用与未来发展规划	585
一、募集资金运用的基本情况	585
二、募集资金使用的合规性说明	585
三、募集资金运用的具体情况	586
四、董事会对募集资金投资项目情况的可行性分析意见	599
五、募集资金运用对公司经营情况及财务状况的影响	601
六、未来发展规划	602
第十节 投资者保护	606
一、投资者关系的主要安排	606
二、发行上市后的股利分配政策和决策程序，以及本次发行前后股利分配政策的差异情况	606
三、本次发行前滚存利润的分配安排	610
四、发行人股东投票机制的建立情况	610
五、相关承诺事项	612
第十一节 其他重要事项	625
一、重大合同	625
二、对外担保情况	632
三、诉讼或仲裁事项	632
第十二节 有关声明	634
一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明	634
二、发行人控股股东、实际控制人声明	635
三、保荐人（主承销商）声明	636
四、发行人律师声明	639
五、会计师事务所声明	640
六、资产评估机构声明	641
七、验资机构声明	642
第十三节 附件	645
一、附件内容	645
二、查阅地点、时间	645



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
上海君亭、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、宁波奉化君亭酒店	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、杭州芯君亭酒店	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
成都君亭、成都君亭酒店	指	公司全资子公司成都遇见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、君亭别院、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
舟山君亭	指	公司原全资子公司舟山海天君亭酒店管理有限公司，公司已于 2017 年注销
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
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
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、中审众环会计师事务所	指	中审众环会计师事务所（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》（2020 年修订）



《创业板注册办法》	指	《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》（证监会令第167号）
《创业板上市规则》	指	《深圳证券交易所创业板股票上市规则》（2020年修订）
《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、交易所	指	深圳证券交易所
报告期、报告期内各期、最近三年	指	2018年度、2019年度及2020年度
报告期各期末	指	2018年末、2019年末和2020年

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
间夜	指	酒店行业通用术语，定义酒店客房出租情况的计算单位，如客人入住a间房且入住b晚，则客人住宿消费a*b间夜
可供出租客房间夜总数	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间夜数量
实际出租客房间夜总数	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间夜数量
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=实际出租客房间夜总数/可供出租客房间夜总数
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/实际出租客房间夜总数
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/可供出租客房间夜总数

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、发行人及本次发行的中介机构基本情况

（一）发行人基本情况

发行人名称	浙江君亭酒店管理股份有限公司	成立日期	2007年8月8日
注册资本	6,040.50 万元	法定代表人	吴启元
注册地址	杭州市西湖区学院路 29 号	主要生产经营地址	杭州市西湖区学院路 29 号
控股股东	吴启元	实际控制人	吴启元、丁禾
行业分类	H61 住宿业	在其他交易场所（申请）挂牌或上市的情况	2016 年 3 月 7 日起，公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌（股票代码：835939.OC），于 2021 年 4 月 14 日终止挂牌

（二）本次发行的有关中介机构

保荐人	安信证券股份有限公司	主承销商	安信证券股份有限公司
发行人律师	上海市锦天城律师事务所	其他承销机构	-
审计机构	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	评估机构	北京中同华资产评估有限公司

二、本次发行概况

（一）本次发行的基本情况

股票种类	境内上市人民币普通股（A 股）		
每股面值	人民币 1.00 元		
发行股数	不超过 2,013.50 万股	占发行后总股本比例	不低于 25%
其中：发行新股数量	不超过 2,013.50 万股	占发行后总股本比例	不低于 25%
股东公开发售股份数量	-	占发行后总股本比例	-



发行后总股本	不超过 8,054 万股		
每股发行价格	【】元/股		
发行市盈率	【】倍（发行价格除以发行后每股收益，每股收益按发行前一年度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本次发行后总股本计算）		
发行前每股净资产	【】元/股（以【】年【】月【】日经审计的归属于母公司的所有者权益除以本次发行前总股本计算）	发行前每股收益	【】元/股（以【】年度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本次发行前总股本计算）
发行后每股净资产	【】元/股（以【】年【】月【】日经审计的归属于母公司的所有者权益加上本次募集资金净额之和除以本次发行后总股本计算）	发行后每股收益	【】元/股（以发行前一年度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本次发行后总股本计算）
发行市净率	【】倍（按每股发行价格除以发行后每股净资产计算）		
发行方式	本次发行采用网下向询价对象询价配售（“网下发行”）和网上向社会公众投资者定价发行（“网上发行”）相结合的方式或采用中国证券监督管理委员会核准的其他发行方式		
发行对象	符合资格的询价对象和开立深圳证券交易所创业板股票交易账户的境内自然人、法人、证券投资基金及符合法律规定的其他投资者（法律、行政法规、所适用的其他规范性文件及公司须遵守的其他监管要求所禁止者除外）		
承销方式	余额包销		
拟公开发售股份股东名称	-		
发行费用的分摊原则	公司本次申请首次公开发行股票并在创业板上市涉及的承销费、保荐费、审计费、律师费、信息披露费、发行手续费等发行费用均由发行人承担		
募集资金总额	【】万元		
募集资金净额	【】万元		
募集资金投资项目	中高端酒店设计开发项目、综合管理平台建设项目		
发行费用概算	承销、保荐费用	【】万元	
	审计、验资及评估费用	【】万元	
	律师费用	【】万元	
	信息披露费、发行手续费及其他	【】万元	
	总计	【】万元	



（二）本次发行上市的重要日期

刊登发行公告日期	【】年【】月【】日
开始询价推介日期	【】年【】月【】日
刊登定价公告日期	【】年【】月【】日
申购日期和缴款日期	【】年【】月【】日
股票上市日期	【】年【】月【】日

三、主要财务数据及财务指标

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字（2021）0211155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	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
流动资产	20,411.16	19,586.36	14,429.19
非流动资产	24,754.00	26,007.10	24,309.68
资产总计	45,165.15	45,593.46	38,738.87
流动负债	8,018.47	10,513.70	12,048.59
非流动负债	8,636.68	9,846.79	6,293.45
负债总计	16,655.15	20,360.49	18,342.05
归属于母公司股东权益合计	29,577.09	26,070.48	20,844.51
股东权益合计	28,510.01	25,232.96	20,396.82

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	25,603.39	38,163.62	34,115.64
营业利润	3,884.52	9,246.06	6,922.90
利润总额	4,163.52	9,442.23	7,458.85
净利润	3,317.04	7,338.62	5,607.85
归属于母公司股东的净利润	3,506.60	7,225.38	6,020.69
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	3,035.75	6,456.35	5,532.66



（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	4,932.47	13,895.60	7,471.86
投资活动产生的现金流量净额	-3,237.65	-2,675.20	-4,447.81
筹资活动产生的现金流量净额	-563.45	-5,769.78	-5,920.72
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	1,131.37	5,450.63	-2,896.67

（四）主要财务指标

项目	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
资产总额（万元）	45,165.15	45,593.46	38,738.87
归属于母公司股东权益（万元）	29,577.09	26,070.48	20,844.51
资产负债率（母公司）（%）	21.55	39.60	39.88
项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入（万元）	25,603.39	38,163.62	34,115.64
净利润（万元）	3,317.04	7,338.62	5,607.85
归属于母公司股东的净利润（万元）	3,506.60	7,225.38	6,020.69
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润（万元）	3,035.75	6,456.35	5,532.66
基本每股收益（元）	0.58	1.20	1.00
稀释每股收益（元）	0.58	1.20	1.00
加权平均净资产收益率（%）	12.60	30.58	32.51
经营活动产生的现金流量净额（万元）	4,932.47	13,895.60	7,471.86
现金分红（万元）	-	1,999.41	1,651.07
研发投入占营业收入的比例（%）	-	-	-

四、主要业务经营情况

公司主要从事于中高端精选服务连锁酒店的运营及管理。公司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46家、已签约待开业酒店24家，其中已开业酒店中直营酒店15家、合资酒店1家和受托管理酒店30家。

发行人主营业务包括酒店运营及酒店管理业务。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。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。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。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 33,155.45 万元、36,677.44 万元和 24,119.35 万元，占发行人主营业务收入的比例分别为 97.19%、96.11%和 94.20%。报告期内，公司酒店管理产生的收入分别为 960.19 万元、1,486.18 万元和 1,484.04 万元，占公司主营业务收入的比例分别为 2.81%、3.89%和 5.80%。公司的主要业务模式为酒店项目开发模式、直接采购模式和直接+渠道销售模式。

公司凭借酒店开发设计优势、君亭式服务体系优势、酒店集团品牌优势、客户资源优势和管理团队等核心竞争优势，为中国最具规模的 50 家饭店集团之一，同时市场份额位居国内中高端连锁酒店行业前列。

五、公司自身的创新、创造、创意特征，科技创新、模式创新、业态创新和新旧产业融合情况

公司为主要依靠文化创意、设计创造、服务创新的住宿业企业。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”等酒店设计开发技术创新优势。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”的君亭式服务体系创新优势。

公司属于与新技术、新产业、新业态、新模式深度融合的住宿业企业。随着新兴科技的日益进步与普及，公司主营业务当中的住宿消费场景中已经实现了人工智能、大数据、物联网等新技术的深度融合应用。区别于传统的生活服务业，公司所在的中高端精选服务酒店领域在酒店运营及管理中需要充分融合新一代信息技术产业中的人工智能技术、大数据技术和物联网技术等相关新一代信息技术产业公司的技术力量，实现酒店服务的智慧化、运营与管理的智能化。公司目前已与新一代信息技术产业内知名企业腾讯云、石基科技、众荟信息、阿里飞猪及未来酒店等建立了稳定的合作关系。此外公司还基于自有会员体系创新建立了君亭商城、君亭外卖等增值服务，融合了本地生活及线上商城等新兴业态。公司作为国内中高端精选服务连锁酒店的佼佼者之一，也是互联网+酒店模式的实践者。公司酒店互联网+酒店模式的建设内容包括：互联网+酒店营销、互联网+酒店运营管理、互联网+酒店服务等方面。公司自成立以来就高度重视互联网技术对酒店行业带来的积极作用，始终投入大量资源利用互联网赋能公司快速发展。

六、公司选择的具体上市标准

根据中审众环会计师事务所出具的众环审字（2021）0211155号《审计报告》，发行人2019年度和2020年度的归属于母公司股东的净利润（扣除非经常性损益前后孰低数）分别为6,456.35万元和3,035.75万元，合计9,492.10万元，最近两年净利润均为正且累计不低于人民币5,000万元。

因此，公司符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则》（2020年修订）中“（一）最近两年净利润均为正，且累计净利润不低于5,000万元”的上市标准。

七、公司治理特殊安排等重要事项

公司不存在特殊治理结构安排。

八、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、发行人高管、员工拟参与战略配售情况：发行人高级管理人员、员工不参与本次发行的战略配售。

6、保荐机构相关子公司拟参与战略配售情况：保荐机构相关子公司不参与本次发行的战略配售。

7、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）

8、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）

9、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）

10、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）

11、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

12、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

13、承销方式：余额包销

14、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：黄炎勋

联系电话：021-35082763

传真：021-35082966

保荐代表人：湛瑞锋、彭国峻

项目协办人：姜林飞

项目组成员：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、孙雨顺、金海燕

（三）会计师事务所

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



住所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层

负责人：杨荣华

联系电话：027-86791215

传真：027-85424329

经办注册会计师：毛宝军、林俊

（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：中信银行深圳分行营业部

账号：7441010187000001190

（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：0755-88668279

传真：0755-82083295

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 34.94%、34.86%和 25.14%。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 16,767.02 万元、18,092.55 万元和 13,579.82 万元，占相应期间营业收入的比例分别为 49.15%、47.41%和 53.04%。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。但是公司仍将面临租赁到期无法续租、出租方违约收回租赁场地或者续租租金大幅上涨的风险，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经营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 5.69%、3.56%和 1.87%，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。

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 46 家、已签约待开业酒店 24 家，其中已开业酒店中直营酒店 15 家、合资酒店 1 家和受托管理酒店 30 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32.51%、30.58%和12.60%。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、其他风险

（一）股票发行失败的风险

公司股票将在深圳证券交易所创业板发行并上市，由于股票发行会受到市场环境等多方面因素的影响，本次股票发行可能出现认购不足等情况，从而面临发行失败的风险。

（二）新冠肺炎疫情造成公司 2020 年度业绩下滑的风险

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

根据中审众环会计师事务所出具的众环审字（2021）0211155 号《审计报告》，发行人 2020 年度实现营业收入 25,603.39 万元，较 2019 年度下滑 32.91%，实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 3,035.75 万元，较 2019 年度下滑 52.98%。受新冠肺炎疫情影响，发行人存在 2020 年度业绩下滑比例较大的风险。

单位：万元

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



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

尽管我国仍可能发生零星疫情，但总体上并不会改变我国当前疫情有效防控的局面，2021 年全年居民的商旅出行总体仍将保持良好运行的态势。

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

七、其他事项

（一）关于 2020 年度非经常性损益信息披露的情况说明

为降低新冠疫情对企业生产经营的冲击，国家发布《关于阶段性减免企业社会保险费的通知》（人社部发〔2020〕11 号）阶段性减免企业社会保险费，并于 2020 年 6 月发布《关于延长阶段性减免企业社会保险费政策实施期限等问题的通知》（人社部发〔2020〕49 号），延长阶段性减免企业社会保险费。根据上述社保减免政策，2020 年度公司及下属直营酒店享受到的社保减免金额合计为 561.85 万元。

根据各酒店与业主方的商业谈判情况，2020 年度公司及各酒店作为承租方享受的业主方给予的租金减免金额合计为 1,113.46 万元，与此同时，公司作为出租方对承租方进行租金减免的金额合计为 236.12 万元，租金减免事项对公司利润总额的影响净额为 877.34 万元。

受新冠肺炎疫情影响，2020 年 1 月 25 日，公司根据各直营酒店所在地颁发的《突发公共卫生事件应急预案》要求，向下属直营酒店颁布通知，要求各直营酒店即日起暂停对外营业。公司下属各直营酒店根据上述要求于 2020 年 1 月 25 日开始停业，并根据各酒店所在区域的疫情防控形势，并经当地政府备案批准后，于 2 月至 4 月陆续恢复营业，前述停业期间，公司发生停工损失 1,160.72 万元。



根据公司的实际经营情况，结合上市公司的信息披露处理方式，公司将停工损失计入非经常性损益，将停工期间发生的社保和租金减免计入非经常性损益，将正常经营期间发生的社保及租金减免计入经常性损益。

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

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

单位：万元

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

注：2020 年度，公司享受了租金减免和社保减免，对于减免的租金和社保，公司并未发生该等费用，因此，公司未确认相关费用，未进行账务处理。出于信息披露需要，公司统计了 2020 年度享受的租金减免和社保减免金额，结合上市公司的信息披露处理方式，将



停工期间发生的社保和租金减免计入非经常性损益，将正常经营期间发生的社保及租金减免计入经常性损益。

公司关于停工损失、以及租金和社保减免的披露处理符合《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》的规定，与其他上市公司信息披露处理的口径一致。

具体情况详见本招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“八、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表”的相关披露内容。

（二）关于2020年末商誉减值测试相关参数变动的说明

2019年1月，公司以300万元的价格受让了余特所持有的上海别院18%股权，公司持有上海别院股份比例增加至67%，因此形成了商誉1,745.87万元。

2020年末商誉减值测试相关参数及收入成本金额等与收购日作价依据的相关预测数据存在一定的差异。其中，2023年之后的营业收入与收购日预测数据相比有所增长，营业成本和期间费用与收购日预测数据相比有所减少，主要是由于上海别院于2018年度开始营业，在营业初期相关数据未达到稳定状态，2020年末商誉减值测试时根据其后续的实际经营情况对相关预测参数进行了调整，预测参数符合上海别院的实际经营情况。

调整的具体情况详见本招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十三、资产质量分析”之“（三）非流动资产分析”中的“5、商誉”之“（4）上海别院2020年末商誉减值测试相关参数及收入成本金额等与收购日作价依据的相关预测数据比较情况”相关披露内容。



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：0571-86750888

二、发行人设立情况及报告期内的股本和股东变化情况

（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	浙江世贸饭店管理有限公司	495.00	33.00
合计		1,500.00	100.00

（三）报告期内的股本和股东变化情况

报告期期初，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	吴启元	751.875	50.125
2	从波	400.50	26.70
3	施晨宁	212.625	14.175
4	吴海浩	67.50	4.50
5	甘圣宏	22.50	1.50
6	沈玮	22.50	1.50
7	张勇	22.50	1.50
合计		1,500.00	100.00

1、2017年6月，股份公司第一次权益分派

2017年5月10日，发行人召开2016年年度股东大会审议并通过了《2016年度权益分派方案的议案》，同意以公司现有总股本15,000,000股为基数，向全体股东每10股送红股10股；同时通过了《关于修改<公司章程>的议案》，同意修改公司章程。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华验字[2017]311800005号《验资报告》，截至2017年5月25日止，发行人已将未分配利润人民币1,500万元转增股本，变更后的注册资本人民币3,000万元。

2017年6月2日，发行人在杭州市市场监督管理局办理了本次变更登记。

此次权益分派后，发行人股权结构为：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	吴启元	1,503.75	50.125
2	从波	801.00	26.70
3	施晨宁	425.25	14.175



4	吴海浩	135.00	4.50
5	甘圣宏	45.00	1.50
6	沈玮	45.00	1.50
7	张勇	45.00	1.50
合计		3,000.00	100.00

2、2017年10月，股份公司第二次权益分派

2017年10月9日，发行人召开2017年第三次临时股东大会审议并通过了《2017年半年度权益分派方案》的议案，同意以公司现有股本总数30,000,000股为基数，向全体股东每10股送3股，并全体股东每10股派发现金5.50元；同时通过了《关于修改<公司章程>的议案》，同意修改《公司章程》。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华验字[2017]31180013号《验资报告》，截至2017年10月18日止，发行人已将未分配利润人民币900万元转增股本，变更后的注册资本人民币3,900万元。

2017年10月23日，发行人在杭州市市场监督管理局办理了本次变更登记。

此次权益分派后，发行人股权结构为：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	吴启元	1,954.875	50.125
2	从波	1,041.30	26.70
3	施晨宁	552.825	14.175
4	吴海浩	175.50	4.50
5	甘圣宏	58.50	1.50
6	沈玮	58.50	1.50
7	张勇	58.50	1.50
合计		3,900.00	100.00

3、2017年12月，股份公司第一次股票发行

发行人分别于2017年9月21日、2017年10月9日召开第一届董事会第十三次会议和2017年第三次临时股东大会，审议通过了《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》、《关于<股份认购协议>文本的议案》等议案，同意公司进行股票发行，发行价格为30元/股，发行数量为不超过200万股（含200万股），预计募集资金总额为不超过6,000万元（含6,000万元），发行对象为符合《非上市公众公司监督管理办法》及《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理细则》规定的合格投资者，认购方式为现金。



2017 年 10 月 17 日，徐汉杰、鲍立敏、中城涌翼、中城勇略分别于发行人签署《附生效条件的股份认购协议》。其中：徐汉杰认购 80 万股，中城涌翼认购 26 万股，中城勇略认购 11 万股，鲍立敏认购 10 万股。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华验字[2017]31180014 号《验资报告》，截至 2017 年 10 月 25 日止，发行人已收到上述 4 名认购人合计缴入的出资款人民币 3,810.00 万元，其中新增股本人民币 127.00 万元，余额人民币 3,683.00 万元计入资本公积，变更后的注册资本为人民币 4,027.00 万元。

2017 年 11 月 16 日，全国中小企业股份转让系统出具《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》（股转系统函[2017]6611 号），同意上述股票发行。

2017 年 12 月 4 日，发行人在杭州市市场监督管理局办理了本次变更登记。

此次股票发行后，发行人股权结构为：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	吴启元	1,954.875	48.54
2	从波	1,041.30	25.86
3	施晨宁	552.825	13.73
4	吴海浩	175.50	4.36
5	徐汉杰	80.00	1.99
6	甘圣宏	58.50	1.45
7	沈玮	58.50	1.45
8	张勇	58.50	1.45
9	中城涌翼	26.00	0.65
10	中城勇略	11.00	0.27
11	鲍立敏	10.00	0.25
合计		4,027.00	100.00

4、2018 年 6 月，股份公司第三次权益分派

2018 年 5 月 18 日，发行人召开 2017 年年度股东大会审议并通过了《2017 年度利润分配方案》，同意以公司现有股本 40,270,000 股为基数，向全体股东每 10 股转增 5 股，并向全体股东每 10 股派现金 4.10 元。本次权益分派后，公司总股本由 40,270,000 股增至 60,405,000 股。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华验字[2018]31180014 号《验资报告》，截至 2018 年 5 月 29 日止，发行人已将资本公积人民币 2,013.50



万元转增股本，变更后的注册资本为人民币 6,040.50 万元。

2018 年 6 月 4 日，发行人在杭州市市场监督管理局办理了本次变更登记。

此次权益分派后，发行人股权结构为：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	吴启元	2,932.3125	48.54
2	从波	1,561.95	25.86
3	施晨宁	829.2375	13.73
4	吴海浩	263.25	4.36
5	徐汉杰	120.00	1.99
6	甘圣宏	87.75	1.45
7	沈玮	87.75	1.45
8	张勇	87.75	1.45
9	中城涌翼	39.00	0.65
10	中城勇略	16.50	0.27
11	鲍立敏	15.00	0.25
合计		6,040.50	100.00

本次股权变动后至本招股说明书签署日，公司股本未发生变更。

（四）发行人股东信息披露情况

1、发行人股份权属清晰，不存在股权代持情形

发行人已在本招股说明书本节之“八、发行人股本情况”真实、准确、完整地披露了股东信息。经保荐机构、发行人律师核查，发行人股份权属清晰，不存在代持情形等未披露的股份安排，不存在权属纠纷及潜在纠纷，不存在影响和潜在影响发行人股权结构的事项或特殊安排。

2、发行人提交本次发行上市申请前 12 个月不存在新增股东的情形

发行人于 2020 年 6 月 22 日向深圳证券交易所提交本次发行上市的申请，并于 2020 年 6 月 30 日被受理。发行人提交申请前最后一次存在新增股东的股权变动时间为 2017 年 12 月，发行人提交申请前 12 个月内未新增股东。

3、发行人历史沿革中股东入股价格无明显异常的情况，入股价格合理公允

经保荐机构、发行人律师核查发行人的工商资料，发行人历次股权转让协议、转让依据和支付凭证，历次出资的股东大会决议、增资协议和支付凭证，同时对相关股东进行了访谈，发行人历史沿革中股东入股价格无明显异常的情况，入股



价格合理公允。

4、发行人股东适格情况

（1）发行人自然人股东情况

发行人现有的自然人股东共计九名，经保荐机构、发行人律师查阅上述股东填写、确认的调查表、出资凭证，发行人的声明，并经访谈上述股东，发行人现有的自然人股东具备法律、法规规定的股东资格，与本次发行中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员不存在亲属关系、关联关系、委托持股、信托持股或其他利益输送安排；发行人股东不存在以发行人股权进行不当利益输送的情形。

发行人已在本招股说明书本节之“八、发行人股本情况”之“（三）前十名股东中的自然人股东持股及其在公司任职情况”披露了该等自然人股东的基本情况。

（2）发行人非自然人股东情况

发行人现有股东中，有两名非自然人股东，为依法注册登记的有限合伙企业，具体如下：

①中城涌翼

中城涌翼属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规范的私募投资基金，已完成私募投资基金备案，基金编号为 SK5788；其普通合伙人、私募基金管理人中城赋比兴(天津)股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)已经办理备案登记，登记编号为 P1000659，具备法律、法规规定的股东资格。

②中城勇略

中城勇略系股权投资基金，已按照《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等法律法规的规定办理了私募投资基金备案（基金编号：SK7261），其私募投资基金管理人“上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司”已办理私募投资基金管理人登记（登记编号：P1030394），具备法律、法规规定的股东资格。

经保荐机构、发行人律师核查上述非自然人股东穿透后的上层股东信息，中城勇略和中城涌翼上层股东具备法律、法规规定的股东资格，与本次发行中介机



构及其负责人、高级管理人员、经办人员不存在亲属关系、关联关系、委托持股、信托持股或其他利益输送安排；发行人股东不存在以发行人股权进行不当利益输送的情形。

发行人已在本招股说明书本节之“八、发行人股本情况”之“（九）发行人私募基金股东情况”披露了两名非自然人股东的基本情况。

（3）发行人关于股东信息披露的专项承诺

发行人关于股东信息披露情况已出具了专项承诺，承诺内容如下：

“1、本公司股东为吴启元、从波、施晨宁、吴海浩、徐汉杰、甘圣宏、沈玮、张勇、上海中城涌翼投资中心（有限合伙）、上海中城勇略投资中心（有限合伙）、鲍立敏。上述主体均具备持有本公司股份的主体资格，不存在法律法规规定禁止持股的主体直接或间接持有本公司股份的情形。本次发行的中介机构或其负责人、高级管理人员、经办人员不存在直接或间接持有本公司股份或其他权益的情形。本公司股东不存在以本公司股权进行不当利益输送的情形。

2、本公司及本公司股东已及时向本次发行的中介机构提供了真实、准确、完整的资料，积极和全面配合了本次发行的中介机构开展尽职调查，依法在本次发行的申报文件中真实、准确、完整地披露了股东信息，履行了信息披露义务。”

（4）发行人股东为私募投资基金的情况

经保荐机构、发行人律师查阅发行人工商登记资料、股东名册、财务报告等方式核查，发行人的股东为九名自然人，以及两名非自然人股东：上海中城涌翼投资中心（有限合伙）及上海中城勇略投资中心（有限合伙），两家机构股东均为境内私募投资基金，均已完成私募基金备案，均已纳入监管。

发行人已在本招股说明书本节之“八、发行人股本情况”之“（九）发行人私募基金股东情况”披露了两名非自然人股东的基本情况。

（5）发行人股东不存在从证监会系统离职的情况

发行人现有的自然人股东共计 9 名，根据上述股东填写、确认的调查表、出资凭证，发行人出具的专项说明，并经访谈上述股东，发行人现有的自然人股东不存在从证监会系统离职的情形。

发行人现有两名非自然人股东，根据前述股东提供的工商资料、发行人出具的专项说明并经企查查、天眼查网站查询，前述两名非自然人股东穿透后不



存在证监会系统离职人员入股的情形。

综上，经核查发行人自然人股东填写确认的调查表、出资凭证，非自然人股东的工商资料以及发行人出具的专项承诺，保荐机构、发行人律师认为：发行人不存在证监会系统离职人员入股的情形。

三、发行人报告期内的重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组。

四、发行人在全国中小企业股份转让系统挂牌情况

（一）挂牌的基本情况

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，股票代码为835939.OC。挂牌期间，公司未受到过股转公司的处罚。

浙江君亭酒店管理股份有限公司（以下简称“公司”）于2021年3月1日，公司召开了第二届董事会第十五次会议，审议通过了《关于拟申请公司股票在全国中小企业股份转让系统终止挂牌的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司股票在全国中小企业股份转让系统终止挂牌相关事项的议案》和《关于拟申请公司股票终止挂牌对异议股东权益保护措施的议案》。上述议案已经2021年第一次临时股东大会审议通过。公司于2021年3月31日向全国中小企业股份转让系统有限责任公司提交了终止挂牌的申请材料。根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具的《关于同意浙江君亭酒店管理股份有限公司股票终止在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函[2021]890号），公司股票自2021年4月14日起终止在全国中小企业股份转让系统挂牌。

（二）招股说明书披露与挂牌期间披露信息存在差异的具体情况

挂牌期间公开披露信息与本次创业板上市申请文件及招股说明书披露内容基本一致，存在少量差异的原因主要为：①新三板披露准则与招股说明书披露准则、创业板上市申请文件格式准则存在一定差异；②新三板与本次创业板上市申请文件的报告期不同，随着公司业务发展，公司基本情况有所变化；③部分财务



数据因统计口径发生变化而进行调整。具体的新三板公开披露信息与本次上市申请文件及招股说明书披露内容的差异及原因如下：



内容	新三板挂牌期间公开披露信息	创业板上市申请文件及招股说明书	差异内容及原因
风险因素	1、公司偿债能力不足的风险 2、宏观经济波动风险 3、经营成本控制风险 4、公司财产及宾客人身、财产安全风险 5、实际控制人不当控制的风险 6、公司实际控制人发生变化的风险	一、市场风险 1、市场竞争加剧风险 2、国民经济增长和居民消费支出增长不及预期的风险 二、经营风险 1、营运成本快速上涨风险 2、业务地区集中度较高风险 3、租赁风险 4、安全管理及服务质量风险 5、日常经营合法合规的风险 6、社会突发事件风险 7、品牌或商标被侵害的风险 三、财务风险 1、现金管理风险 2、财务费用风险 四、管理风险 1、快速扩张带来的管理风险 2、核心技术人员流失风险 3、实际控制人控制风险 五、募集资金投资项目的风险 1、净资产收益率下降、每股收益下降的风险 2、新增折旧和长期待摊费用摊销影响公司盈利能力的风险 六、成长性风险	1、招股说明书删除“偿债能力不足的风险”。 2、招股说明书将原公开转让说明书中“宏观经济波动风险”、“经营成本控制风险”、“公司财产及宾客人身、财产安全风险”三方面的归纳细化为“市场风险”和“经营风险”两大类，并将两大类风险做了进一步细化。 3、招股说明书新增“财务风险”、“管理风险”，并将原公开转让说明书中的“实际控制人不当控制的风险”放在“管理风险”下。 4、招股说明书新增“募集项目投资的风险”、“成长性风险”。上述风险系因公司首发上市将面临新的风险。
股东所持股票限售安排	公司全体股东根据《公司法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》及《公	公司全体股东根据证监会及深圳证券交易所相关规定对所持公司股票做了限售承诺。	公司申请首次公开发行股票并在创业板上市，相对新三板挂牌，公司股东根据证监会



内容	新三板挂牌期间公开披露信息	创业板上市申请文件及招股说明书	差异内容及原因
	司章程》的规定，对所持公司股票做了限售承诺。		及深圳证券交易所相关规定对股份锁定做出了更为严格的承诺。
控股股东、实际控制人基本情况	吴启元直接持有公司 50.125%的股份，为公司的控股股东。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，两人合计持有公司 50.125%的股份，为公司的共同实际控制人。	吴启元直接持有公司 48.54%的股份，为公司的控股股东。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，两人合计持有公司 48.54%的股份，为公司的共同实际控制人。	1、公司实际控制人吴启元、丁禾合计持有及控制公司股份的比例发生变化，主要是由于公司新三板挂牌后引入新增股东中城涌翼、中城勇略、徐汉杰、鲍立敏，导致各股东持股比例发生变化。 2、公司引入新增股东中城涌翼、中城勇略、徐汉杰、鲍立敏已在新三板公开披露，履行了相应信息披露义务。
董事情况	公司董事会由吴启元、丁禾、从波、施晨宁、甘圣宏五名董事组成。	公司董事会由吴启元、丁禾、从波、施晨宁、甘圣宏、张勇、姚先国、张红英、谢建民九名董事组成。	1、公司新增姚先国、张红英、谢建民三名董事，主要系按照有关法律、法规健全公司治理机制的需要新增三名独立董事。 2、沈玮于 2017 年 5 月开始任公司董事，2018 年 8 月因个人原因辞去董事职务，公司新任命张勇为公司董事。 3、公司任命新增董事、原董事辞职已在股转系统公开披露，履行了相应信息披露义务。
竞争对手	1、书香世家酒店 2、亚朵酒店 3、维也纳酒店 4、锦江都城酒店	1、桔子水晶酒店 2、锦江都城酒店 3、全季酒店 4、和颐酒店 5、开元大酒店 6、亚朵酒店	随着公司收入规模的不断扩大，为保障竞争对手可比性和可参考性，招股说明书相应调整竞争对手情况。
未来发展目标	未披露	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。	根据招股说明书格式准则披露要求增加了相应表述



内容	新三板挂牌期间公开披露信息	创业板上市申请文件及招股说明书	差异内容及原因
		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。	
关联方	1、吴启元 2、丁禾 3、周庆治 4、从波 5、施晨宁 6、世贸君澜 7、西湖四季 8、其他关联自然人：甘圣宏、沈玮、张勇、赵可、许玥、饶翠 9、子公司及参股公司：银隆君亭、汇和君亭、灵溪君亭、君亭华闰、四季湖滨、四季艺联、合肥君亭、柏阳君亭、上海君亭、中星君亭、绍兴君亭、君亭城中城、君亭华丰、香港君亭、同文君亭、武汉君亭、南昌君亭、Narada Hotel Investment Pty Limited 10、西湖四季 11、NHI PTY LTD 12、香港西湖四季酒店管理有限公司	1、吴启元 2、丁禾 3、从波 4、施晨宁 5、控股公司及参股公司：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、杭州艺联、上海别院、三亚朗廷、杭州千越和广西君亭、南昌君亭 6、其他关联自然人：甘圣宏、张勇、张戈泉、姚先国、谢建民、张红英、赵可、许玥、王永君 7、杭州西湖四季投资管理有限公司 8、杭州九源基因工程有限公司 9、董监高控制或担任董事、高管的其他企业：杭州盈泰科技有限公司、杭州蓝通科技有限公司、宁波华平智控科技股份有限公司、浙	1、招股说明书披露新增关联方主要是由于：随着公司发展，新增宁波欧华、奉化君亭、杭州芯君亭、上海别院、三亚朗廷、杭州千越、广西君亭等子公司； 2、为规范公司治理及公司人员变动，新增姚先国、张红英、谢建民等三名独立董事，新增张勇为董事、张戈泉为副总经理、王永君为监事； 3、招股说明书更新了董监高控制或担任董事、高管的其他企业； 4、2015年5月，浙江世贸君澜酒店管理有限公司将其持有的有限公司的股权全部转让。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。招股说明书中将周庆治和其控制的企业作为曾经的关联方予以披露； 5、发行人注销或转让的子公司舟山君亭、



内容	新三板挂牌期间公开披露信息	创业板上市申请文件及招股说明书	差异内容及原因
	13、杭州君澜酒店用品有限公司 14、杭州君澜酒店管理咨询有限公司 15、杭州君澜信息技术有限公司 16、报告期内周庆治控制的其他企业 17、杭州盈泰科技有限公司 18、杭州蓝通科技有限公司	江美大实业股份有限公司、南华期货股份有限公司、浙江核新同花顺网络信息股份有限公司中程科技有限公司、浙江大学创新技术研究院有限公司、浙江众合科技股份有限公司、琥珀能源有限公司、杭州映逸酒店咨询服务有限公司、杭州云蝶服饰有限公司、上海宇君食品有限公司 10、报告期内曾经存在关联关系的其他关联方：舟山君亭、武汉君亭、义乌华丰、香港西湖四季酒店管理有限公司、NHI PTY LTD、Narada Hotel Investment Pty Limited、海南君澜酒店管理有限公司、上海摩的信息技术有限公司、周庆治、周庆治控制的企业	武汉君亭和义乌华丰作为曾经的关联方披露； 6、实际控制人注销或转让的企业香港西湖四季酒店管理有限公司、海南君澜酒店管理有限公司、NHI PTY LTD、Narada Hotel Investments Pty Ltd 作为曾经的关联方披露； 7、发行人董事、高管甘圣宏曾持有 15.00% 股权并担任执行董事上海摩的信息技术有限公司因注销，作为曾经的关联方披露。
2016 年年度报告更正：应收账款前五名	浙江汇和商业有限公司 9,449,297.54 元 上海赫程国际旅行社有限公司 2,532,265.08 元 深圳慧行天下国际旅行社有限公司 755,200.00 元 携程计算机技术（上海）有限公司 746,499.71 元 安徽龄若饮食娱乐服务有限公司 672,000.00 元	浙江汇和商业有限公司 9,449,297.54 元 上海赫程国际旅行社有限公司 3,678,790.97 元 深圳慧行天下国际旅行社有限公司 808,905.00 元 安徽龄若饮食娱乐服务有限公司 672,000.00 元 杭州峰泰酒店管理有限公司 436,251.10 元	1、浙江汇和商业有限公司的应收账款中 4,520,000.00 元账龄改为 1 至 2 年。 2、携程计算机技术（上海）有限公司并入上海赫程国际旅行社有限公司统计，上海赫程国际旅行社有限公司应收账款从 2,532,265.08 元修改为 3,678,790.97 元。 3、因修正披露金额，深圳慧行天下国际旅行社有限公司的应收账款从 755,200.00 元修改为 808,905.00 元。 4、因减少携程计算机技术（上海）有限公司的披露，故前五大应收账款客户披露增加杭州峰泰酒店管理有限公司应收账款 436,251.10 元
2016 年年度报告更正：前五名	上海赫程国际旅行社有限公司 20,878,432.76 元	上海赫程国际旅行社有限公司 32,288,451.80 元	1、携程计算机技术（上海）有限公司并入上海赫程国际旅行社有限公司统计，上海赫



内容	新三板挂牌期间公开披露信息	创业板上市申请文件及招股说明书	差异内容及原因
客户	浙江汇和商业有限公司 18,428,684.96 元 携程计算机技术（上海）有限公司 9,180,357.74 元 深圳慧行天下国际旅行社有限公司 4,315,476.65 元 上海量文资产管理咨询有限公司 3,629,070.48 元	浙江汇和商业有限公司 19,338,105.09 元 深圳慧行天下国际旅行社有限公司 4,844,796.67 元 上海量文资产管理咨询有限公司 3,652,213.31 元 浙江银乐迪音乐娱乐有限公司 2,780,672.40 元	程国际旅行社有限公司的营业收入从 20,878,432.76 元修改为 32,288,451.80 元； 2、因修正披露金额，浙江汇和商业有限公司的营业收入从 18,428,684.96 元修改为 19,338,105.09 元、深圳慧行天下国际旅行社有限公司的营业收入从 4,315,476.65 元修改为 4,844,796.67 元、上海量文资产管理咨询有限公司的营业收入从 3,629,070.48 元修改为 3,652,213.31 元； 3、因减少携程计算机技术（上海）有限公司的披露，故前五大营业收入客户披露增加浙江银乐迪音乐娱乐有限公司营业收入 2,780,672.40 元。
2016 年年度报告更正：前五名供应商	上海良鸣贸易有限公司 1,528,381.93 元 合肥市包河区汪派冷冻食品经营部 1,399,277.15 元 杭州萧山坎山北风蔬菜摊 1,166,929.24 元 上海蓝天鹅清洗有限公司 1,153,377.44 元 温州市鹿城区双屿迪康酒店用品经营部 1,119,100.20 元	国网上海市电力公司 4,691,277.04 元 国网浙江省电力有限公司杭州供电公司 2,337,979.24 元 国网浙江义乌市供电公司 1,866,403.39 元 安徽银泰商业有限责任公司 1,564,711.51 元 上海市虹口区赵军蔬菜行 1,512,446.27 元	招股说明书中将对外采购分为物业租赁、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）三大类，公司 2016 年度年报中其他类采购不包含酒店水电，披露口径不一致，故对其进行更正，对原年报披露的前五大供应商替换。
2016 年年度报告更正：营业外收入中的明细项目更正	政府补助 1,653,483.35 元 无需支付的款项 113,211.14 元 税收返还	政府补助 1,717,574.00 元 无需支付的款项 113,211.14 元 税收返还	将税收返还合并计入政府补助统计，同时修正其他政府补助统计口径，报告期政府补助增加 64,090.65 元，税收返还减少 36,028.87 元，营业外收入其他项减少 28,061.78 元。



内容	新三板挂牌期间公开披露信息	创业板上市申请文件及招股说明书	差异内容及原因
	36,028.87 元 其他 76,621.01 元	0 元 其他 48,559.23 元	
2016 年年度报告更正：其他业务收入及成本分类	-	将报告期其他业务收入及成本均归类于主营业务收入及成本，将转租收入及成本、其他收入及成本归类于其他配套服务收入及成本。	因进一步梳理公司的业务模式，将其他业务收入及成本进行了重新归类
2016 年年度报告更正：现金流量表项目（1）收到其他与经营活动有关的现金的明细项目更正	收到保证金及备用金 356,390.66 元 利息收入 169,288.04 元 收到的政府补助及赔偿款等 1,843,315.50 元	收到保证金及备用金 482,132.16 元 利息收入 169,288.04 元 收到的政府补助及赔偿款等 1,717,574.00 元	因统计口径修正，将报告期收到保证金及备用调增 125,741.50 元，收到的政府补助及赔偿款等调减 125,741.50 元。
2016 年年度报告更正：平均房价、平均每间可供出租客房收入	平均房价 434.47 元/间 平均每间可供出租客房收入（RevPAR） 305.51 元/间	平均房价 418.68 元/间 平均每间可供出租客房收入（RevPAR） 294.41 元/间	修正统计错误
2016 年度报告更正：关联交易	-	公司于 2016 年 1-5 月期间，向浙江世贸君澜大饭店采购商品 28,501.67 元、接受洗涤服务 316,935.00 元、向浙江世贸物业管理有限公司接受物业管理服务 318,529.20 元。	浙江世贸君澜大饭店以及浙江世贸物业管理有限公司为公司原控股股东浙江世贸君澜酒店管理有限公司控制的企业，浙江世贸君澜酒店管理有限公司于 2015 年 5 月 15 日出售了其持有的全部君亭酒店股权，根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》，上述关联关系应确认至 2016 年 5 月 15 日。由于全国股转系统的相关规则与深交所的上市规则存在差异，公司于 2016 年年度报告

内容	新三板挂牌期间公开披露信息	创业板上市申请文件及招股说明书	差异内容及原因
			告中未披露上述事项，故存在差异。
2017 年度报告更正：营业成本、销售费用	营业成本 203,006,886.49 元 销售费用 14,398,903.91 元	营业成本 200,024,538.40 元 销售费用 17,381,252.00 元	由于母子公司之间结算代订房收入与成本，合并抵消应抵消营业成本，故报告期内营业成本减少 2,982,348.09 元，销售费用增加 2,982,348.09 元。
2017 年度报告更正：现金流量表	收到其他与经营活动有关的现金 14,268,129.07 元 购买商品、接受劳务支付的现金 133,313,398.06 元 支付其他与经营活动有关的现金 30,472,364.59 元 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 0 元 取得借款收到的现金 112,240,000.00 元 偿还债务支付的现金 211,000,000.00 元	收到其他与经营活动有关的现金 14,308,022.90 元 购买商品、接受劳务支付的现金 133,353,291.89 元 支付其他与经营活动有关的现金 30,627,492.19 元 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 155,127.60 元 取得借款收到的现金 37,240,000.00 元 偿还债务支付的现金 136,000,000.00 元	1、因统计口径修正，将报告期收到其他与经营活动有关的现金以及购买商品、接受劳务支付的现金同时增加 39,893.83 元； 2、公司于 2017 年度收购三亚朗廷酒店有限公司，收到的取得子公司的现金净额为 155,127.60 元，故报告期支付其他与经营活动有关的现金以及取得子公司及其他营业单位收到的现金净额同时增加 155,127.60 元。 3、由于公司统计的借款获取以及归还金额有误，故报告期取得借款收到的现金以及偿还债务支付的现金同时减少 75,000,000 元。
2017 年度报告更正：应收账款前五名	浙江汇和商业有限公司 9,639,824.66 元 上海赫程国际旅行社有限公司 3,061,996.38 元 携程计算机技术（上海）有限公司 1,565,664.02 元 深圳慧行天下国际旅行社有限公司 1,103,743.00 元 德清德蓝置业有限公司酒店分公司 541,607.00 元	浙江汇和商业有限公司 9,639,824.66 元 上海赫程国际旅行社有限公司 4,530,501.32 元 深圳慧行天下国际旅行社有限公司 1,387,763.00 元 德清德蓝置业有限公司酒店分公司 541,607.00 元 杭州野风君亭酒店管理有限公司 395,178.49 元	1、携程计算机技术（上海）有限公司并入上海赫程国际旅行社有限公司统计，上海赫程国际旅行社有限公司应收账款从 3,061,996.38 元修改为 4,530,501.32 元； 2、因修正披露金额，深圳慧行天下国际旅行社有限公司的应收账款从 1,103,743.00 元修改为 1,387,763.00 元； 3、因减少携程计算机技术（上海）有限公司的披露，故前五大应收账款客户披露增加杭州野风君亭酒店管理有限公司应收账款

内容	新三板挂牌期间公开披露信息	创业板上市申请文件及招股说明书	差异内容及原因
			395,178.49 元。
2017 年度报告更正：政府补助、营业外收入的明细项目调整	政府补助-大学生见习补贴 123,436.39 元 政府补助-其他 101,585.03 元 营业外收入-其他 167,629.56 元 营业外收入-税收返还 19,939.85 元	政府补助—大学生见习补贴 103,366.77 元 政府补助—其他 140,313.87 元 营业外收入-其他 168,910.10 元	1、由于修正大学生见习补助收入及其他政府补助事项，报告期收到的大学生见习补贴收入减少 20,069.62 元，收到的其他政府补助增加 38,728.84 元； 2、由于修正营业外收入-政府补助项目，使得营业外收入其他项减少 18,659.22 元。
2017 年年度报告更正：其他业务收入及成本分类	-	将报告期其他业务收入及成本均归类于主营业务收入及成本，将转租收入及成本、其他收入及成本归类于其他配套服务收入及成本。	因进一步梳理公司的业务模式，将其他业务收入及成本进行了重新归类
2017 年年度报告更正：前五名客户	上海赫程国际旅行社有限公司 78,499,340.89 元 浙江汇和商业有限公司 20,710,422.32 元 阿里巴巴（中国）网络技术有限公司 8,791,436.30 元 深圳慧行天下国际旅行社有限公司 5,496,887.62 元 艺龙网信息技术（北京）有限公司 3,863,611.56 元	上海赫程国际旅行社有限公司 50,152,013.42 元 浙江汇和商业有限公司 20,710,422.32 元 阿里巴巴集团 8,794,089.86 元 Agoda company pte.Ltd. 7,882,044.91 元 深圳慧行天下国际旅行社有限公司 7,702,359.79 元	1、对入住结算方式修正，上海赫程国际旅行社有限公司的营业收入从 78,499,340.89 元修改为 50,152,013.42 元； 2、因修正披露金额，深圳慧行天下国际旅行社有限公司的营业收入从 5,496,887.62 元修改为 7,702,359.79 元； 3、因将阿里巴巴集团下属关联公司合并进行披露，阿里巴巴（中国）网络技术有限公司的营业收入从 8,791,436.30 元修改为 8,794,089.86 元； 4、前五大营业收入客户披露增加 Agoda company pte. Ltd.营业收入 7,882,044.91 元。
2017 年年度报告更正：平均房价、平均每间可	平均房价 448.62 元/间 平均每间可供出租客房收入（RevPAR）	平均房价 424.05 元/间 平均每间可供出租客房收入（RevPAR）	因修正统计错误，将 2017 年度平均房价从 448.62 元/间修改为 424.05 元/间，平均每间可供出租客房收入（RevPAR）从 326.20 元



内容	新三板挂牌期间公开披露信息	创业板上市申请文件及招股说明书	差异内容及原因
供出租客房收入	326.20 元/间	308.34 元/间	/间修改为 308.34 元/间。
2017 年年度报告更正：前五大供应商	上海市虹口区赵军蔬菜行 2,086,371.40 元 江苏康乃馨织造有限公司 1,326,318.60 元 杭州田旺农副产品有限公司 880,388.99 元 杭州萧山坎山北风蔬菜摊 878,220.04 元 上海蓝天鹅清洗有限公司 864,280.98 元	国网上海市电力公司 4,592,933.02 元 国网浙江省电力有限公司杭州供电公司 2,591,221.98 元 上海市虹口区赵军蔬菜行 2,115,318.71 元 安徽银泰商业有限责任公司 1,661,950.59 元 江苏康乃馨织造有限公司 1,619,979.60 元	由于招股说明书中将对外采购分为物业租赁、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）三大类，公司 2017 年度年报中其他类采购不包含酒店水电，披露口径不一致，故对其进行更正，对原年报披露的前五大供应商替换。
2017 年年度报告更正：现金流量表项目（3）收到其他与投资活动有关的现金的明细项目调整	关联方借款收回 22,415,656.56 元 非关联方借款收回 0 元	关联方借款收回 10,715,656.56 元 非关联方借款收回 11,700,000.00 元	由于报告期收回当期处置子公司武汉君亭酒店管理有限公司归还借款 11,700,000.00 元，应属于非关联方回款，故非关联方借款收回增加 11,700,000.00 元，关联方借款收回减少 11,700,000.00 元。
2018 年年度报告更正：其他业务收入及成本分类	-	将报告期转租收入及成本、其他收入及成本归类于其他配套服务收入及成本。	因进一步梳理公司的业务模式，将其他业务收入及成本进行了重新归类。
2018 年年度报告更正：现金流量表项目（1）收到其他与经营活动有关的	保证金及备用金的收回 6,157,934.11 元 收到的政府补助 1,465,337.37 元	保证金及备用金的收回 6,224,100.97 元 收到的政府补助 1,399,170.51 元	因统计口径修正，将报告期收到保证金及备用增加 66,166.86 元，收到的政府补助减少 66,166.86 元。

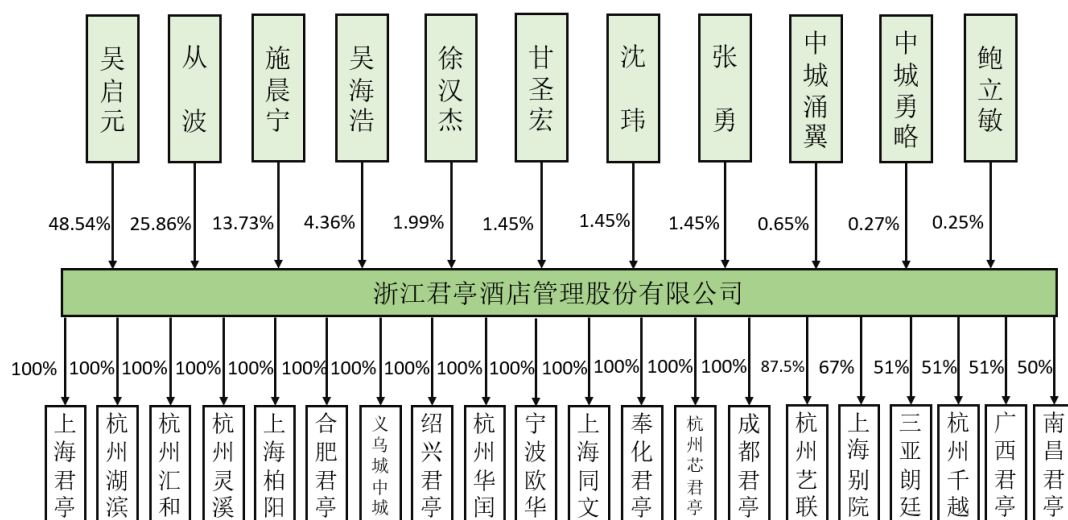


内容	新三板挂牌期间公开披露信息	创业板上市申请文件及招股说明书	差异内容及原因
现金的明细项目调整			
2018 年年度报告更正：前五名供应商	上海市虹口区赵军蔬菜行 1,656,393.46 元 扬州朵爱酒店用品有限公司 1,365,831.00 元 杭州世彩餐饮有限公司 1,103,722.41 元 杭州田旺农副产品有限公司 1,061,773.00 元 江苏康乃馨织造有限公司 918,190.45 元	国网上海市电力公司 4,651,372.95 元 国网浙江省电力有限公司杭州供电公司 2,723,167.59 元 安徽银泰商业有限责任公司 2,059,876.60 元 上海市虹口区赵军蔬菜行 1,742,794.46 元 绍兴电力局柯桥供电分局 1,422,321.61 元	由于招股说明书中将对外采购分为物业租赁、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）三大类，公司 2018 年度年报中其他类采购不包含酒店水电，披露口径不一致，故对其进行更正，对原年报中披露的前五大供应商替换。



五、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：



六、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，包括上海君亭、杭州湖滨、杭州汇和、杭州灵溪、上海柏阳、合肥君亭、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、杭州芯君亭和成都君亭；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，其基本情况如下：

（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）



与发行人主营业务的关系	主要从事酒店运营与管理			
最近一年主要财务数据（经中审众环会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2020.12.31/ 2020 年度	39,903,214.45	30,458,918.81	5,324,348.27

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
负责人	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）

上海君亭的历史沿革如下：

（1）2005 年 1 月，上海煜业酒店管理有限公司（以下简称“上海煜业”）设立

2005 年 1 月 20 日，上海市工商行政管理局出具编号为“沪工商注名预核字第 01200501200097 号”的《企业名称预先核准通知书》，核准“上海煜业酒店管理有限公司”为公司名称。

2005 年 1 月 22 日，上海申洲会计师事务所有限公司出具《验资报告》（沪申洲（2005）验字第 044 号），验证截至 2005 年 1 月 21 日，上海煜业已收到全体股东缴纳的注册资本合计 100 万元，均以货币出资。

2005 年 1 月 24 日，上海中星集团实业有限公司和上海恒煜装饰工程有限公司签署上海煜业《公司章程》。

2005 年 1 月 26 日，上海煜业取得上海市工商行政管理局核发的《营业执照》。

上海煜业设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	上海中星集团实业有限公司	75.00	货币	75.00
2	上海恒煜装饰工程有限公司	25.00	货币	25.00
合计		100.00	-	100.00

（2）2005 年 6 月，上海煜业第一次增资



2005年5月20日，上海煜业召开股东会，全体股东一致同意将上海煜业注册资本从100万元增资至1,500万元，由新股东尤爱国出资1,400万元。

2005年6月8日，上海申洲会计师事务所有限公司出具《验资报告》（沪申洲（2005）验字第334号），验证截至2005年5月31日，上海煜业已收到尤爱国缴纳的新增注册资本合计1,400万元，为货币出资。

2005年6月13日，上海煜业办理了本次工商变更的登记手续。

本次增资完成后上海煜业的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	尤爱国	1,400.00	货币	93.33
2	上海中星集团实业有限公司	75.00	货币	5.00
3	上海衡煜装饰工程有限公司	25.00	货币	1.67
合计		1,500.00	-	100.00

（3）2006年4月，上海煜业第一次股权转让

2006年3月10日，上海煜业召开股东会，全体股东一致同意尤爱国将其持有的上海煜业93.33%的股权转让给陈斌。

2006年3月30日，股权转让双方签订了《股权转让协议》。

2006年4月26日，上海煜业办理了本次工商变更登记手续。

本次股权转让后上海煜业的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	陈斌	1,400.00	货币	93.33
2	上海中星集团实业有限公司	75.00	货币	5.00
3	上海衡煜装饰工程有限公司	25.00	货币	1.67
合计		1,500.00	-	100.00

（4）2008年11月，上海煜业第二次股权转让

2008年11月6日，上海煜业召开股东会，全体股东一致同意上海衡煜装饰工程有限公司将其持有的上海煜业1.67%股权转让给尤爱国。

2008年11月6日，股权转让双方签订了《股权转让协议》。

2008年11月18日，上海煜业办理了本次工商变更的登记手续。

本次股权转让后上海煜业的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）



1	陈斌	1,400.00	货币	93.33
2	上海中星集团实业有限公司	75.00	货币	5.00
3	尤爱国	25.00	货币	1.67
合计		1,500.00	-	100.00

（5）2008 年 12 月，上海煜业第三次股权转让

2008 年 11 月 20 日，上海煜业召开股东会，全体股东一致同意上海煜业股东尤爱国将其持有的上海煜业 1.67% 股权出让给陈斌。

2008 年 11 月 20 日，股权转让双方签订了《股权转让协议》。

2008 年 12 月 1 日，上海煜业办理了本次工商变更登记手续。

本次股权转让后上海煜业的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	陈斌	1,425.00	货币	95.00
2	上海中星集团实业有限公司	75.00	货币	5.00
合计		1,500.00	-	100.00

（6）2010 年 8 月，上海煜业减资

2010 年 7 月 5 日，上海煜业召开股东会，全体股东一致同意上海中星集团实业有限公司提出的减资要求，即同意将上海煜业的注册资金减少为 1,425 万元并登报公告，具体减资方法为上海中星集团实业有限公司减持煜业酒店 5% 的股权，对应 75 万元的注册资本，同意以 2010 年 7 月 30 日为基准日进行审计、评估。

2010 年 7 月 16 日，上海煜业在《上海法治报》刊登了减资公告。

2010 年 8 月 31 日，上海煜业及其法定代表人陈斌出具《有关债务清偿及担保情况说明》，根据上海煜业编制的资产负债表及财产清单，上海煜业对外债务为 50 万元，至 2010 年 8 月 31 日，上海煜业已向要求清偿债务或提供担保的债权人清偿了全部债务或提供了相应的担保，未清偿的债务，由上海煜业继续负责清偿，并由陈斌提供相应的担保。

2010 年 8 月 13 日，国富浩华会计师事务所有限公司上海分所出具《验资报告》（浩华沪验字（2010）第 50 号），验证截至 2010 年 8 月 12 日，上海煜业已减少上海中星集团实业有限公司出资的 75 万元，变更后的注册资本为 1,425 万元、实收资本为 1,425 万元。



2010 年 8 月 21 日，上海煜业办理了本次工商变更登记手续。

本次减资后上海煜业的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	陈斌	1,425.00	货币	100.00
合计		1,425.00	-	100.00

（7）2011 年 3 月，上海煜业第四次股权转让

2011 年 2 月 24 日，上海煜业召开股东会，同意股东陈斌将其持有的上海煜业 100%的股权转让给有限公司。

2011 年 2 月 24 日，股权转让双方签订了《股权转让协议》。

2011 年 3 月 1 日，上海煜业办理了本次工商变更登记手续。

本次股权转让后上海煜业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	有限公司	1,425.00	货币	100.00
合计		1,425.00	-	100.00

（8）2011 年 7 月，名称变更为上海君亭

2011 年 6 月 20 日，有限公司出具股东决定，同意将上海煜业名称由原“上海煜业酒店管理有限公司”变更为“上海君亭酒店管理有限公司”。

2011 年 6 月 23 日，上海市工商行政管理局出具编号为“沪工商注名变核字第 01201106230767 号”的《企业名称变更预先核准通知书》，核准“上海君亭酒店管理有限公司”为公司名称。

2011 年 7 月 28 日，上海君亭办理了本次工商变更登记手续。

截至本招股说明书签署日，上海君亭的股权结构未发生变动。

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	甘圣宏
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；销售：预包装食品（含冷藏冷冻食品）。（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)			
与发行人主营业务的关系	主要从事酒店运营与管理			
最近一年主要财务数据（经中审众环会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2020.12.31/ 2020 年度	8,133,203.97	7,415,152.87	2,064,321.26

截至本招股说明书签署日，杭州湖滨酒店租约已到期，门店已关闭。

杭州湖滨的历史沿革如下：

（1）2005 年 7 月，杭州世贸西湖四季湖滨都市酒店有限公司（以下简称“四季湖滨”）设立

2005 年 7 月 11 日，杭州市工商行政管理局上城分局出具编号为“（杭）名称预核内[2005]第 053600 号”《企业名称预先核准登记通知书》，核准设立的企业名称为“杭州世贸西湖四季湖滨都市酒店有限公司”。

2005 年 7 月 12 日，四季湖滨的股东浙江世贸饭店管理有限公司（后更名为浙江世贸君澜酒店管理有限公司，即“君澜管理”）和杭州西湖四季都市酒店管理有限公司签署了四季湖滨《公司章程》。

2005 年 7 月 25 日，杭州金汇联合会计师事务所出具《验资报告》（杭金会验字（2005）第 1329 号），验证截至 2005 年 7 月 25 日，四季湖滨已收到股东缴纳的注册资本合计 300 万元，均以货币出资。

2005 年 7 月 28 日，四季湖滨取得杭州市工商行政管理局上城分局核发的《营业执照》。

四季湖滨设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	君澜管理	213.00	货币	71.00
2	西湖四季	87.00	货币	29.00
合计		300.00	-	100.00

（2）2006 年 7 月，第一次股权转让

2006 年 7 月 13 日，四季湖滨召开股东会，全体股东一致同意君澜管理将持有的四季湖滨 61%股权转让给西湖四季，同意君澜管理将其持有四季湖滨 8%股份转让给吴国英。

2006 年 7 月 13 日，股权转让各方签署了《股权转让协议》。



2006年7月28日，四季湖滨办理了本次工商变更登记手续。

本次股权转让后四季湖滨的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	西湖四季	270.00	货币	90.00
3	吴国英	24.00	货币	8.00
3	君澜管理	6.00	货币	2.00
合计		300.00	-	100.00

（3）2009年6月，第二次股权转让

2009年5月26日，四季湖滨召开股东会，全体股东一致同意西湖四季将其持有的四季湖滨73%股权转让给浙江世贸君澜酒店集团有限公司（后更名为君澜酒店集团有限公司，即“君澜集团”），同意君澜管理将其持有的四季湖滨2%股权转让给君澜集团。随后，股权转让各方签署了《股权转让协议》。

2009年6月25日，四季湖滨办理了本次工商变更登记手续。

本次股权转让后四季湖滨的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	君澜集团	225.00	货币	75.00
2	西湖四季	51.00	货币	17.00
3	吴国英	24.00	货币	8.00
合计		300.00	-	100.00

（4）2009年9月，第三次股权转让

2009年8月31日，四季湖滨召开股东会，全体股东一致同意吴国英将其持有的四季湖滨8%股权转让给西湖四季。

2009年8月31日，股权转让双方签署了《股权转让协议》。

2009年9月9日，四季湖滨办理了本次工商变更登记手续。

本次股权转让后四季湖滨的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	君澜集团	225.00	货币	75.00
2	西湖四季	75.00	货币	25.00
合计		300.00	-	100.00

（5）2011年11月，第四次股权转让



2010年10月28日，四季湖滨召开股东会，全体股东一致同意君澜酒店集团有限公司将其持有的四季湖滨75%股权转让给君澜管理，同意西湖四季将其持有的四季湖滨25%股权转让给君澜管理。随后，股权转让各方签署了《股权转让协议》。

2011年11月19日，四季湖滨办理了本次工商变更登记手续。

本次股权转让后四季湖滨的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	君澜管理	300.00	货币	100.00
合计		300.00	-	100.00

（6）2011年12月，第五次股权转让

2011年11月18日，四季湖滨出具股东决定，同意君澜管理将其拥有的四季湖滨25%股权转让给西湖四季。

2011年11月18日，股权转让双方签署了《股权转让协议》。

2011年12月9日，四季湖滨办理了本次工商变更登记手续。

本次股权转让后四季湖滨的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	君澜管理	225.00	货币	75.00
2	西湖四季	75.00	货币	25.00
合计		300.00	-	100.00

（7）2012年12月，第六次股权转让

2012年12月8日，四季湖滨召开股东会，全体股东一致同意君澜管理将其拥有的四季湖滨75%股权转让给有限公司，同意西湖四季将其拥有的四季湖滨25%股权转让给有限公司。

2012年12月8日，股权转让各方签署了《股权转让协议》。

2012年12月13日，四季湖滨办理了本次工商变更登记手续。

本次股权转让后四季湖滨的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	有限公司	300.00	货币	100.00
合计		300.00	-	100.00

（8）2017年5月，四季湖滨名称变更为杭州湖滨



2017年5月8日，杭州市上城区市场监督管理局出具编号为“（上）名称变核内[2017]第000102号”的《企业名称变更核准通知书》，经核准，企业名称变更为“杭州君亭湖滨酒店有限公司”。

2017年5月16日，四季湖滨召开股东会，股东同意四季湖滨公司名称由“杭州世贸西湖四季湖滨都市酒店有限公司”变更为“杭州君亭湖滨酒店有限公司”。

截至本招股说明书签署日，杭州湖滨的股权结构未发生变动。

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	发行人持股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）（在许可证有效期内经营），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内。			
与发行人主营业务的关系	主要从事酒店运营与管理			
最近一年主要财务数据（经中审众环会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2020.12.31/ 2020年度	43,842,466.03	5,858,695.31	3,478,721.56

杭州汇和的历史沿革如下：

2014年8月7日，杭州汇和取得杭州市工商行政管理局出具的编号为“（杭）名称预核[2014]第156640号”《企业名称预先核准通知书》，核准“杭州汇和君亭酒店管理有限公司”为杭州汇和公司名称。

2014年8月15日，有限公司签署通过了杭州汇和设立时的《公司章程》。

2014年12月1日，杭州汇和取得杭州市工商行政管理局核发的《营业执照》。2015年6月4日，浙江中瑞唯斯达会计师事务所有限公司出具《验资报告》（浙中瑞会字[2015]3009号），验证截至2015年6月3日，杭州汇和已收到股东缴纳的注册资本100万元，以货币出资。

本次出资到位后杭州汇和的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）



1	有限公司	100.00	货币	100.00
合计		100.00	-	100.00

自杭州汇和设立以来，其股权结构未发生变动。

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	发行人持股 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			
与发行人主营业务的关系	主要从事酒店运营与管理			
最近一年主要财务数据（经中审众环会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2020.12.31/ 2020 年度	17,537,725.68	5,227,900.37	2,361,043.84

杭州灵溪的历史沿革如下：

2014 年 5 月 27 日，杭州灵溪取得杭州市西湖区工商行政管理局核发的编号为“（杭）名称预核[2014]第 118999 号”《企业名称预先核准通知书》，核准“杭州灵溪君亭酒店管理有限公司”为杭州灵溪公司名称。

2014 年 7 月 18 日，杭州灵溪股东签署通过公司章程。2014 年 7 月 24 日，杭州灵溪取得杭州市西湖区工商行政管理局核发的《营业执照》。

2015 年 6 月 4 日，浙江中瑞唯斯达会计师事务所出具《验资报告》（浙中瑞会字[2015]3010 号），验证截至 2015 年 6 月 3 日，杭州灵溪已收到股东缴纳的注册资本 100 万元，以货币出资。

本次实缴出资后，杭州灵溪股东及出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	有限公司	100.00	货币	100.00
合计		100.00	-	100.00

自杭州灵溪设立以来，其股权结构未发生变动。



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	发行人持股 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）			
与发行人主营业务的关系	主要从事酒店运营与管理			
最近一年主要财务数据（经中审众环会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2020.12.31/ 2020 年度	15,059,041.75	11,808,400.67	8,113,487.74

上海柏阳的历史沿革如下：

2013 年 2 月 26 日，上海柏阳取得上海工商局出具的编号为“沪工商注名预核字第 01201302260420 号”《企业名称预先核准通知书》，核准“上海柏阳君亭酒店管理有限公司”为公司名称。

2013 年 4 月 10 日，有限公司签署上海柏阳设立时的《公司章程》。

2013 年 4 月 24 日，上海永得信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（永得信验[2013]01-10283 号），验证截至 2013 年 4 月 22 日，上海柏阳已收到股东缴纳的注册资本 100 万元，以货币出资。

2013 年 5 月 20 日，上海柏阳取得上海市工商行政管理局虹口分局核发的《营业执照》。

上海柏阳设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	有限公司	100.00	货币	100.00
合计		100.00	-	100.00

自上海柏阳设立以来，其股权结构未发生变动。

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	发行人持股 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）。			
与发行人主营业务的关系	主要从事酒店运营与管理			
最近一年主要财务数据（经中审众环会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2020.12.31/ 2020 年度	18,535,573.06	4,841,682.11	2,407,107.86

合肥君亭的历史沿革如下：

2012 年 6 月 7 日，合肥君亭取得合肥市工商行政管理局出具的编号为“（合）登记名预核准字[2012]第 8507 号”《企业名称预先核准通知书》，核准“合肥君亭西湖四季酒店管理有限公司”为公司名称。

2012 年 6 月 7 日，有限公司签署合肥君亭设立时的《公司章程》。

2012 年 6 月 8 日，安徽普诚会计师事务所（普通合伙）出具《验资报告》（皖普诚验字[2012]2995 号），验证截至 2012 年 6 月 7 日，合肥君亭已收到股东缴纳的注册资本人民币 100 万元，以货币出资。

2012 年 6 月 11 日，合肥君亭取得合肥市工商行政管理局核发的《营业执照》。

合肥君亭设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	有限公司	100.00	货币	100.00
合计		100.00	-	100.00

自合肥君亭设立以来，其股权结构未发生变动。

7、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	发行人持股 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）			
与发行人主营业务的关系	主要从事酒店运营与管理			
最近一年主要财务数据（经中审众环会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2020.12.31/ 2020 年度	2,328,927.31	2,328,927.31	235,286.50

截至本招股说明书签署日，义乌城中城酒店租约已到期，门店已关闭。

义乌城中城的历史沿革如下：

2008 年 12 月 12 日，义乌城中城取得义乌市工商局出具的编号为“（义工商）名称预核内[2008]第 202528 号”《企业名称预先核准通知书》，核准“义乌世贸君亭城中城酒店有限公司”为公司名称。

2008 年 12 月 29 日，有限公司签署义乌城中城设立时的《公司章程》。

2008 年 12 月 30 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[2008]72 号），验证截至 2008 年 12 月 29 日，义乌城中城已收到股东缴纳的注册资本合计 100 万元，以货币出资。

2009 年 1 月 5 日，义乌城中城取得义乌工商局核发的《营业执照》。

义乌城中城设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	有限公司	100.00	货币	100.00
合计		100.00	-	100.00

自义乌城中城设立以来，其股权结构未发生变动。

8、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	发行人持股 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。



与发行人主营业务的关系	主要从事酒店运营与管理			
最近一年主要财务数据（经中审众环会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2020.12.31/ 2020 年度	4,850,258.41	4,223,385.65	455,921.69

绍兴君亭的历史沿革如下：

2008 年 4 月 15 日，绍兴君亭取得绍兴县工商行政管理局出具的编号为“（绍县工商）名称预核内[2008]第 023342 号”《企业名称预先核准通知书》，核准“绍兴县世贸君亭都市酒店有限公司”为公司名称。

2008 年 6 月 28 日，有限公司签署通过了绍兴君亭设立时的《公司章程》。

2008 年 7 月 11 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[2008]35 号），验证截至 2008 年 7 月 10 日，绍兴君亭已收到股东缴纳的注册资本合计 200 万元，以货币出资。

2008 年 7 月 28 日，绍兴君亭取得绍兴县工商行政管理局核发的《营业执照》。

绍兴君亭设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	有限公司	200.00	货币	100.00
合计		200.00	-	100.00

自绍兴君亭设立以来，其股权结构未发生变动。

9、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	发行人持股 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。			
与发行人主营业务的关系	主要从事酒店运营与管理			
最近一年主要财务数据（经中审众环会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2020.12.31/ 2020 年度	16,869,473.61	-4,272,157.96	-2,479,585.31

杭州华闰的历史沿革如下：

**(1) 2008 年 4 月，杭州华润设立**

2008 年 4 月 14 日，杭州华润取得杭州市工商行政管理局出具的编号为“（杭）名称预核[2008]第 305955 号”《企业名称预先核准登记通知书》，核准“杭州世贸君亭华润酒店有限公司”为杭州华润公司名称。

2008 年 4 月 24 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[2008]20 号），验证截至 2008 年 4 月 23 日，杭州华润已收到股东缴纳的注册资本 100 万元，以货币出资。

2008 年 4 月 28 日，杭州华润取得杭州市工商行政管理局核发的《营业执照》。

杭州华润设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	君澜管理	100.00	货币	100.00
合计		100.00	-	100.00

(2) 2008 年 11 月，第一次股权转让

2008 年 11 月 18 日，杭州华润出具股东决定，同意君澜管理将其持有的公司 100% 的股权转让给有限公司；同时，修改公司章程。

2008 年 11 月 18 日，股权转让双方签署了《股权转让协议》。

2008 年 11 月 25 日，杭州华润办理完成本次工商变更登记手续。本次股权转让后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	有限公司	100.00	货币	100.00
合计		100.00	-	100.00

截至本招股说明书签署日，杭州华润的股权结构未发生变动。

10、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	发行人持股 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）



与发行人主营业务的关系	主要从事酒店运营与管理			
最近一年主要财务数据（经中审众环会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2020.12.31/ 2020 年度	26,085,856.99	-17,078,787.81	101,260.44

宁波欧华的历史沿革如下：

2016 年 9 月 20 日，宁波市市场监督管理局出具编号为“企业名称预先核准[2016]第 330200904432 号”《企业名称预先核准通知书》，核准企业名称为“宁波欧华君亭酒店管理有限公司”。

2016 年 9 月 21 日，股份公司签署通过了宁波欧华设立时的《公司章程》。

2016 年 10 月 21 日，宁波欧华取得宁波市鄞州区市场监督管理局核发的《营业执照》。

宁波欧华设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	股份公司	100.00	货币	100.00
合计		100.00	-	100.00

自宁波欧华设立以来，其股权结构未发生变动。

11、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	发行人持股 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）			
与发行人主营业务的关系	主要从事酒店运营与管理			
最近一年主要财务数据（经中审众环会计师事务所审	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2020.12.31/ 2020 年度	33,325,991.50	11,804,290.62	6,000,004.20



计)

截至本招股说明书签署日，上海同文拥有一家分支机构上海同文君亭酒店管理有限公司徐汇分公司，基本情况如下：

成立时间	2019 年 12 月 12 日
住所	上海市徐汇区桂林东街 18、20、22 号，桂林路 11、13、15、17、19 号 1-3 层
负责人	甘圣宏
主营业务	酒店管理，停车场（库）经营管理，洗衣代收服务，会展会务服务，婚庆礼仪服务，票务代理，商务咨询，化妆品、针纺织品、工艺礼品（象牙及其制品除外）、日用百货的销售，餐饮服务，旅馆。【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】

上海同文的历史沿革如下：

2015 年 6 月 1 日，上海同文取得上海市工商行政管理局出具的编号为“沪工商注名预核字第 01201506010077 号”的《企业名称预先核准通知书》，核准“上海同文君亭酒店管理有限公司”为公司名称。

2015 年 6 月 30 日，有限公司签署上海同文设立时的《公司章程》。

2015 年 8 月 18 日，上海同文取得虹口区市场监督管理局核发的《营业执照》。

上海同文设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	有限公司	100.00	货币	100.00
	合计	100.00	-	100.00

自上海同文设立以来，其股权结构未发生变动。

12、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	100 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	发行人持股 100%
经营范围	住宿服务；会展服务；餐饮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）
与发行人主营业务的关系	主要从事酒店运营与管理



最近一年主要财务数据（经中审众环会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2020.12.31/ 2020 年度	18,683,780.40	-1,527,593.71	-2,016,315.18

奉化君亭的历史沿革如下：

2018 年 9 月 5 日，股份公司作为股东签署了《宁波奉化夜泊君亭酒店有限公司章程》。

2018 年 11 月 13 日，奉化君亭取得宁波市奉化区市场监督管理局核发的《营业执照》。

奉化君亭设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	股份公司	100.00	货币	100.00
合计		100.00	-	100.00

自奉化君亭设立以来，其股权结构未发生变动。

13、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	发行人持股 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）			
与发行人主营业务的关系	主要从事酒店运营与管理			
最近一年主要财务数据（经中审众环会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2020.12.31/ 2020 年度	13,434,473.93	1,838,289.25	293,983.58

杭州芯君亭的历史沿革如下：

2018 年 8 月 20 日，股份公司作为股东签署了《杭州芯君亭酒店有限公司章程》。

2018 年 9 月 26 日，杭州芯君亭取得了杭州市西湖区市场监督管理局核发的《营业执照》。



杭州芯君亭设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	股份公司	100.00	货币	100.00
合计		100.00	-	100.00

自杭州芯君亭设立以来，其股权结构未发生变动。

14、成都遇见君亭酒店有限公司

成立时间	2021 年 03 月 25 日
注册资本	1,000 万元人民币
实收资本	0 万元
住所	四川省成都市锦江区华兴东街 16 号
法定代表人	甘圣宏
股权结构	发行人持股 100%
经营范围	一般项目：酒店管理；企业管理咨询；物业管理；工程管理服务；信息技术咨询服务；餐饮管理；会议及展览服务；礼仪服务；停车场服务；洗染服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：住宿服务；餐饮服务；食品互联网销售（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。
与发行人主营业务的关系	主要从事酒店运营与管理

注：截至本招股说明书签署日，广西君亭尚未正式开展业务。

成都君亭的历史沿革如下：

2021 年 3 月 25 日，成都君亭取得了成都市锦江区行政审批局核发的《营业执照》。

成都君亭设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	股份公司	100.00	货币	100.00
合计		100.00	-	100.00

自成都君亭设立以来，其股权结构未发生变动。

（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	发行人持股 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）			
与发行人主营业务的关系	主要从事酒店运营与管理			
最近一年主要财务数据（经中审众环会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2020.12.31/ 2020 年度	11,772,611.84	10,336,102.32	1,801,559.32

杭州艺联的历史沿革如下：

（1）2007 年 2 月，杭州艺联设立

2007 年 1 月 23 日，杭州市工商行政管理局出具编号为“（杭）名称预核[2007]第 194020 号”的《企业名称预先核准登记通知书》，核准“杭州世贸西湖四季艺联都市酒店有限公司”为公司名称。

2007 年 1 月 30 日，各股东签署了杭州艺联设立时的《公司章程》。

2007 年 1 月 30 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]008 号），验证截至 2007 年 1 月 30 日，杭州艺联已收到股东缴纳的注册资本合计 400 万元，均以货币出资。

2007 年 2 月 5 日，杭州艺联取得杭州市工商行政管理局西湖分局核发的《营业执照》。

杭州艺联设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	君澜管理	350.00	货币	87.50
2	浙江文艺大厦	50.00	货币	12.50
合计		400.00	-	100.00

（2）2009 年 6 月，第一次股权转让

2009 年 6 月 8 日，杭州艺联召开股东会，全体股东一致同意君澜管理将其持有的杭州艺联 75%的股权转让给君澜集团，君澜管理将其持有的杭州艺联 12.5%的股权转让给西湖四季。



2009年6月8日，股权转让双方签署了《股权转让协议》。

2009年6月30日，杭州艺联办理了本次工商变更登记手续。本次股权转让后杭州艺联的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	君澜集团	300.00	货币	75.00
2	西湖四季	50.00	货币	12.50
3	浙江文艺大厦	50.00	货币	12.50
合计		400.00	-	100.00

（3）2010年11月，第二次股权转让

2010年10月28日，杭州艺联召开股东会，全体股东一致同意君澜集团将其持有的杭州艺联75%股权转让给君澜管理；同意西湖四季将其持有的杭州艺联12.5%股权转让给君澜管理。

2010年10月28日，股权转让双方签署了《股权转让协议》。

2010年11月10日，杭州艺联办理了本次工商变更登记手续。本次股权转让后杭州艺联的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	君澜管理	350.00	货币	87.50
2	浙江文艺大厦	50.00	货币	12.50
合计		400.00	-	100.00

（4）2011年12月，第三次股权转让

2011年11月18日，杭州艺联召开股东会，全体股东一致同意君澜管理将其持有的杭州艺联12.5%的股权转让给西湖四季。

2011年11月18日，君澜管理与西湖四季签订《股权转让协议》。

2011年12月14日，杭州艺联办理了本次工商变更登记手续。本次股权转让后杭州艺联的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	君澜管理	300.00	货币	75.00
2	西湖四季	50.00	货币	12.50
3	浙江文艺大厦	50.00	货币	12.50
合计		400.00	-	100.00



（5）2012 年 12 月，第四次股权转让

2012 年 12 月 8 日，杭州艺联召开股东会，全体股东一致同意西湖四季将其持有的杭州艺联 12.5% 的股权转让给有限公司，同意君澜管理将其持有的杭州艺联 75% 的股权转让给有限公司。

2012 年 12 月 8 日，股权转让双方签署了《股权转让协议》。

2012 年 12 月 12 日，杭州艺联办理了本次工商变更登记手续。本次股权转让后杭州艺联的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	有限公司	350.00	货币	87.50
2	浙江文艺大厦	50.00	货币	12.50
合计		400.00	-	100.00

截至本招股说明书签署日，杭州艺联的股权结构未发生变动。

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。

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	发行人持股 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）			
与发行人主营业务的关系	主要从事酒店运营与管理			
最近一年主要财务数据（经中审众环会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2020.12.31/ 2020 年度	33,019,778.30	-11,515,552.51	-857,785.39



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，已于 2020 年 12 月注销。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）

上海别院的历史沿革如下：

（1）2017 年 3 月，上海别院成立

2016 年 10 月 27 日，上海市工商行政管理局出具编号为“沪工商注名预核字第 01201610270472 号”《企业名称预先核准通知书》，核准“上海君亭别院酒店管理有限公司”为企业名称。

2017 年 3 月 9 日，股份公司签署通过了上海别院设立时的《公司章程》。

2017 年 3 月 15 日，上海别院取得上海市杨浦区市场监督管理局核发的《营业执照》。

上海别院设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	股份公司	100.00	货币	100.00
合计		100.00	-	100.00

（2）2017 年 4 月，第一次股权转让

2017 年 4 月 10 日，上海别院召开临时股东会会议，同意发行人按注册资金 1:1 的比例转让上海别院 70%的股权给上海鹤旻实业有限公司。

2017 年 4 月 10 日，股权转让双方签署了《股权转让协议》。

2017 年 4 月 19 日，上海别院办理了本次工商变更登记手续。本次股权转让后上海别院的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	上海鹤旻实业有限公司	70.00	货币	70.00
2	股份公司	30.00	货币	30.00
合计		100.00	-	100.00

**(3) 2017 年 10 月，第二次股权转让**

2017 年 8 月 30 日，上海别院召开股东会会议，同意发行人受让上海鹤旻实业有限公司持有的上海别院 19%的股权，转让价格为 19 万元人民币。2017 年 8 月 9 日，股权转让双方签署了《股权转让协议》。

2017 年 10 月 23 日，上海别院办理了本次工商变更登记手续。本次股权转让后上海别院的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	上海鹤旻实业有限公司	51.00	货币	51.00
2	股份公司	49.00	货币	49.00
合计		100.00	-	100.00

(4) 2018 年 12 月，第三次股权转让

2018 年 11 月 23 日，上海别院临时股东会会议召开，同意自然人余特受让上海鹤旻实业有限公司持有的上海别院 25.50%的股权。

2018 年 11 月 23 日，股权转让双方签署了《股权转让协议》。

2018 年 12 月 11 日，上海别院办理了本次工商变更登记手续。本次股权转让后上海别院的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	股份公司	49.00	货币	49.00
2	上海鹤旻实业有限公司	25.50	货币	25.50
3	余特	25.50	货币	25.50
合计		100.00	-	100.00

(5) 2019 年 4 月，上海别院第四次股权转让

2019 年 1 月 14 日，上海别院召开临时股东会议，同意股东余特将其持有的上海别院 18%股权作价 300 万元转让给发行人。股权转让双方并就上述股权转让事项签署了《股权转让协议》。

2019 年 4 月 26 日，上海别院办理了本次工商变更登记手续。本次股权转让后上海别院的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	股份公司	67.00	货币	67.00
2	上海鹤旻实业有限公司	25.50	货币	25.50



序号	股东名称/姓名	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
3	余特	7.50	货币	7.50
合计		100.00	-	100.00

截至本招股说明书签署日，上海别院的股权结构未发生变动。

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	发行人持股 51%，杭州亿廷投资管理合伙企业（有限合伙）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。			
与发行人主营业务的关系	主要从事酒店运营与管理			
最近一年主要财务数据（经中审众环会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2020.12.31/ 2020 年度	21,373,589.96	-7,467,085.41	-2,824,056.30

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
负责人	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。

（1）三亚朗廷历史沿革

三亚朗廷的历史沿革如下：

①2016 年 7 月，三亚朗廷成立

2016 年 7 月 8 日，海南省三亚市工商行政管理局出具编号为“（三工商）登记内设字[2016]第 2446 号”《准予设立/开业登记通知书》，决定准予设立/开业登记，并向三亚朗廷核发了《营业执照》。



三亚朗廷设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	钱文奇	144.00	货币	48.00
2	钱文霞	126.00	货币	42.00
3	李兴建	30.00	货币	10.00
合计		300.00	-	100.00

②2017年3月，三亚朗廷第一次股权转让

2016年8月2日，三亚朗廷召开股东会会议，同意股东李兴建将持有的三亚朗廷30万元出资额转让给南超，同意钱文霞将持有的三亚朗廷126万元出资额转让给南超120万元，转让给钱文奇6万元。

2016年8月2日，以上股权转让三方签署了《股权转让协议书》。

2017年3月24日，三亚朗廷办理了本次工商变更登记手续。本次股权转让后三亚朗廷的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	钱文奇	150.00	货币	50.00
2	南超	150.00	货币	50.00
合计		300.00	-	100.00

③2017年7月，三亚朗廷第二次股权转让

2017年6月7日，三亚朗廷召开股东会会议，同意南超将持有的1%股权转让给股份公司，同意钱文奇将持有的50%股权转让给股份公司，同意南超将持有的49%股权转让给杭州亿廷投资管理合伙企业。

2017年6月7日，股权转让各方签署了《股权转让协议》。

2017年7月，三亚朗廷办理了本次工商变更登记手续。本次股权转让后三亚朗廷的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	股份公司	153.00	货币	51.00
2	杭州亿廷投资管理合伙企业	147.00	货币	49.00
合计		300.00	-	100.00

截至本招股说明书签署日，三亚朗廷的股权结构未发生变动。

发行人主要经营模式主要包括酒店运营模式、酒店管理模式、合资酒店模式。



三亚朗廷是发行人作为控股股东与参股股东杭州亿廷投资管理合伙企业（有限合伙）共同出资运营的酒店项目公司，该酒店项目公司的经营模式主要是发行人通过与合作方直接投资、建设并运营，获取该酒店项目运营过程中产生的各项经营收入并承担运营产生的成本费用从而获取收益的一种盈利模式，因此，该经营模式属于直营酒店经营模式。

三亚朗廷目前拥有一家分支机构三亚朗廷酒店有限公司君亭酒店，作为实体运营的酒店项目公司，截至本招股说明书签署日，三亚朗廷的具体情况如下：

名称	三亚朗廷酒店有限公司君亭酒店
股权关系	三亚朗廷的分支机构
负责人	南超
注册时间	2016-08-23
注册地	海南省三亚市吉阳区大东海海花路 13 号
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
酒店定位	东方艺术特色的中档精选服务酒店
房间定价	结合公司定位和同区域可比酒店房价综合确定
经营情况	2017 年 7 月，公司收购三亚朗廷 51% 股权，并对酒店进行改造装修后重新开业，依靠着君亭酒店独特的服务理念和品牌，三亚朗廷 2017-2019 年营业收入、出租率等各项经营指标持续稳步提升，并连续几年荣获携程网多个酒店荣誉奖项，得到旅客和合作商的一致好评。2020 年一季度新冠肺炎疫情爆发，给三亚朗廷的经营带来一定影响，其各项经营指标同比下滑，但是随着国内疫情防控地有序开展、跨省旅游市场地逐步开放及海南国际免税岛的设立，在多个利好政策的驱动下，三亚旅游市场将迅速恢复，三亚朗廷各项经营指标将稳步回升。

三亚朗廷报告期内的主要财务数据情况如下：

单位：元

年度	总资产	净资产	营业收入	净利润
2018 年度 /2018.12.31	29,129,121.91	-3,227,413.87	13,147,655.74	-832,455.45
2019 年度 /2019.12.31	27,096,733.24	-4,643,029.11	14,523,949.22	-1,415,615.24
2020 年度 /2020.12.31	21,373,589.96	-7,467,085.41	7,737,267.66	-2,824,056.30

（2）其他历史股东情况

三亚朗廷股东中除发行人以外，其他历史股东主要包括杭州亿廷投资管理合伙企业、钱文奇、钱文霞、李兴建、南超。

**①杭州亿廷投资管理合伙企业（有限合伙）**

截至本招股说明书签署日，杭州亿廷投资管理合伙企业（有限合伙）的基本情况 & 对外投资情况如下：

名称	杭州亿廷投资管理合伙企业（有限合伙）
股权结构	钱文奇持股 50%，南超持股 50%
执行事务合伙人	钱文奇
注册时间	2017-03-27
注册地	浙江省杭州市江干区秋涛北路 83 号 2917 室
经营范围	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）
对外投资	持有三亚朗廷 49% 的股权

三亚朗廷历史沿革中其他自然人股东的基本情况如下：

②钱文奇基本情况及其对外投资情况

钱文奇，男，身份证号 33010419701014****，住所为杭州市西湖区文锦苑****。2002 至今，担任三亚华信实业发展有限公司董事长，目前担任三亚朗廷副董事长。

截至本招股说明书签署日，钱文奇除持有杭州亿廷投资管理合伙企业（有限合伙）股权外，另持有三亚华信实业发展有限公司 80% 的股权，并担任该公司的董事长，该公司经营范围为酒店投资、经营与管理；国内商业贸易；旅游产品的生产、投资与销售；酒店业培训与咨询。

③钱文霞基本情况及其对外投资情况

钱文霞，女，为钱文奇胞妹，身份证号 33010619730201****，住所为杭州市西湖区金都花园****，近五年在浙江大学任化学系教师，2002 年至今担任三亚华信实业发展有限公司董事。

截至本招股说明书签署日，钱文霞持有三亚华信实业发展有限公司 5% 的股权，并担任该公司的董事，该公司经营范围为酒店投资、经营与管理；国内商业贸易；旅游产品的生产、投资与销售；酒店业培训与咨询。

④李兴建

李兴建，男，身份证号 33010419630718****，住所为杭州市江干区景芳二区****。1987 年毕业于浙江大学，毕业后留校任教至今，目前就职于浙江大学经济学院金融系证券期货研究院。



截至本招股说明书签署日，李兴建持有三亚华信实业发展有限公司 5%的股权，并担任该公司的董事，该公司经营范围为酒店投资、经营与管理；国内商业贸易；旅游产品的生产、投资与销售；酒店业培训与咨询。

⑤南超

南超，男，身份证号 33260319700709****，住所为浙江省台州市黄岩区院桥镇****。2005 至 2007 年于浙江大学就读高级管理人员工商管理硕士（EMBA），1998 年至 2003 年在台州银基实业有限公司任总经理，2003 年至今在上海银基机电科技有限公司总经理，2004 年至今，在台州广天采石有限公司任副总经理，2011 年至今担任三亚华信实业副总经理，2017 年至今担任三亚朗廷总经理。

截至本招股说明书签署日，南超除持有杭州亿廷投资管理合伙企业（有限合伙）股权外，其他对外投资情况如下：

1、持有三亚华信实业发展有限公司 10%的股权，并担任该公司的监事，该公司经营范围为酒店投资、经营与管理；国内商业贸易；旅游产品的生产、投资与销售；酒店业培训与咨询。

2、持有台州市黄岩永超服装辅料厂 100%的股权，并担任负责人，该企业的经营范围为服装辅料、织带、纸制品制造。

3、持有上海银基洁具有限公司 45%的股权，并担任监事，该公司的经营范围为销售卫生洁具、电子产品、塑料制品、小五金、水暖器材。（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）。

三亚朗廷历史股东与发行人除投资关系外，与发行人及其控股股东、实际控制人不存在其他关联关系。

钱文奇、钱文霞、李兴建、南超目前共同投资一家公司三亚华信实业发展有限公司，该公司在三亚大东海拥有一幢适宜酒店开发的物业，后上述投资人共同出资设立了三亚朗廷酒店项目公司通过承租该物业从事酒店经营业务，但因经营管理不善，未能实现预期的投资效益。后上述投资人与发行人经过充分协商沟通，拟由发行人通过股权转让的方式收购三亚朗廷创始股东 51%的股权，发行人计划将其作为直营酒店项目公司进行运营，根据本次收购的《资产评估报告》，确认上述收购事宜不涉及三亚朗廷历史股东其他酒店资产的收购事项。

发行人收购三亚朗廷后，三亚朗廷与三亚华信实业发展有限公司签署了《租



赁协议》，由三亚朗廷作为独立主体承租该酒店物业，从事酒店项目经营，不存在三亚华信实业发展有限公司将该酒店物业资产注入三亚朗廷的情形。

综上，三亚朗廷历史沿革中其他股东与发行人及其控股股东、实际控制人不存在关联关系，部分股东是其他酒店资产企业的持有人，但是不存在将其酒店资产注入三亚朗廷的情形。

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）			
与发行人主营业务的关系	主要从事酒店运营与管理			
最近一年主要财务数据（经中审众环会计师事务所审计）	时间	总资产（元）	净资产（元）	净利润（元）
	2020.12.31/ 2020 年度	33,246,298.86	-8,753,552.13	-926,454.06

杭州千越的历史沿革如下：

2017 年 10 月 23 日，杭州千越各股东签署了《杭州千越君亭酒店管理有限公司章程》。

2017 年 10 月 25 日，杭州千越取得了杭州市上城区市场监督管理局核发的《营业执照》。

杭州千越设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	股份公司	51.00	货币	51.00
2	杭州千越酒店投资管理有限公司	49.00	货币	49.00
合计		100.00	-	100.00

自杭州千越设立以来，其股权结构未发生变动。

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	发行人持股 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）。
与发行人主营业务的关系	主要从事酒店运营与管理

注：截至本招股说明书签署日，广西君亭尚未正式开展业务。

广西君亭的历史沿革如下：

2018 年 9 月 18 日，广西君亭酒店管理有限公司召开股东会，经全体股东讨论，一致同意设立公司，并通过公司章程。

2018 年 10 月 17 日，广西君亭取得了南宁市青秀区工商行政管理和质量技术监督局核发的《营业执照》。

广西君亭设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	出资方式	出资比例（%）
1	股份公司	153.00	货币	51.00
2	南宁天博投资管理有限公司	147.00	货币	49.00
合计		300.00	-	100.00

自广西君亭设立以来，其股权结构未发生变动。

（三）参股企业情况

报告期内，发行人仅有一家参股企业南昌市君亭红牛酒店管理有限公司，其基本情况如下：

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	发行人持股 50%，南昌市红牛春天餐饮管理有限公司持股 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）
与发行人主营业务的关系	主要从事酒店运营与管理

报告期内，南昌君亭主要财务数据如下：

单位：万元

财务指标	2020.12.31/ 2020 年度 (已经审计)	2019.12.31/ 2019 年度 (已经审计)	2018.12.31/ 2018 年度 (已经审计)
总资产	359.16	530.51	777.89
净资产	-923.16	-728.77	-800.45
营业收入	1,146.62	1,966.81	1,961.55
净利润	-194.39	71.68	209.46

（四）报告期内曾转让、注销的子公司情况

1、义乌世贸君亭华丰酒店有限公司

义乌华丰主要从事酒店运营与管理，且报告期内正常运营。因租约期满，义乌华丰酒店已关闭，且义乌华丰已于 2020 年 6 月 30 日完成注销。

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	发行人持股 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）
主要从事的业务	主要从事酒店运营与管理

义乌华丰的历史沿革如下：

2009 年 3 月 16 日，义乌华丰取得义乌工商行政管理局出具的编号为“（义乌工商）名称预核内[2009]第 207305 号”《企业名称预先核准通知书》，核准“义乌世贸君亭华丰酒店有限公司”为公司名称。

2009 年 3 月 16 日，有限公司签署义乌华丰设立时的《公司章程》。

2009 年 3 月 23 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[2009]18 号），验证截至 2009 年 3 月 20 日，义乌华丰已收到股东缴纳的注册资本 100 万元，以货币出资。



2009年3月27日，义乌华丰取得义乌市工商行政管理局核发的《营业执照》。

义乌华丰设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	有限公司	100.00	货币	100.00
合计		100.00	-	100.00

自义乌华丰设立以来，其股权结构未发生变动。2020年6月30日，义乌华丰已完成工商注销手续。

2、武汉君亭酒店管理有限公司

2017年5月，因业主方原因致使武汉君亭整体无法办理消防验收证书，并使武汉君亭超过六个月未能办理相关证照，已构成违约。经与业主方协商，发行人于2017年6月将武汉君亭控制权对外转让。武汉君亭的基本情况如下：

成立时间	2015年09月24日
注册资本	100万元
实收资本	100万元
住所	武汉市硚口区园博园东路9号汉口里商业街7-1、7-2号
法定代表人	罗启如
股权结构	罗启如持股100%
经营范围	酒店管理及咨询；酒店服务；物业管理；酒店工程管理及技术咨询、技术服务；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）。
主要从事的业务	主要从事酒店运营与管理

3、舟山海天君亭酒店管理有限公司

2017年5月，发行人因承租物业相关问题，终止与业务方合作并注销舟山君亭。舟山君亭的基本情况如下：

成立时间	2016年11月02日
经营状态	已注销
注册资本	100万元
住所	舟山市普陀区东港街道海印路813号
法定代表人	沈玮
股权结构	君亭酒店持股100%
经营范围	酒店管理，住宿服务、餐饮服务、会议及展览服务，日用百货、工艺品销售。
主要从事的业务	并未经营实际业务

舟山君亭自设立至注销并未开展经营活动，无相关资产、人员需要处置或安



置的情况，不存在纠纷或潜在纠纷。

七、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 12 月于浙江大学化工系学习，于 1968 年 12 月从浙江大学毕业，取得化工系有机合成专业本科学历；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；2003 年 6 月至 2017 年 5 月担任海南君澜酒店管理有限公司董事长；2006 年 10 月至 2015 年 5 月于君澜集团任董事；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、谷子泉企业国际有限公司董事等职务。

1968 年，吴启元从浙江大学化工系毕业，从事生物工程领域的相关工作。1986



年，吴启元受政府主管部门的委派，从工业系统转行酒店业，并担任浙江省第一家中外合资饭店（杭州中日友好饭店）的中方总经理。彼时正值中国的酒店业按照国际标准发展商旅出行服务的 20 年，在杭州中日友好饭店工作的 10 年间，日本酒店的运营和人性化服务对他日后的酒店管理理念产生了深远的影响。1995 年到 1997 年，吴启元在五洲大酒店（杭州首家五星级酒店）担任总经理。

1997 年，吴启元于浙江世贸中心大饭店任总经理，并于 2001 年成为浙江世贸饭店管理有限公司的董事长、总经理，于 2006 年成为浙江世贸君澜酒店集团有限公司的董事。2007 年，吴启元在君澜体系内工作期间，凭借自身对中国酒店市场的理解和判断，创立了“君亭”和“君澜”两个酒店品牌，“君亭”品牌主打有限精选商务市场，“君澜”品牌主打休闲度假，两个品牌有着各自的特色辨识度和差异性。

2015 年，因更加看好“君亭”品牌在未来酒店市场的发展机会，吴启元离开了君澜体系，专注运营“君亭”酒店品牌，全身心投入对中高端精选酒店的创新与发展。

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，于 1986 年 7 月从杭州师范学院毕业，取得中文系专业专科学历；并于 1998 年 7 月从杭州大学毕业并通过旅游经济专业研究生课程学习；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。

2、控股股东和实际控制人直接或间接持有发行人的股份是否存在质押或其他有争议的情况

截至本招股说明书签署日，公司控股股东、实际控制人直接或间接持有发行

人的股份不存在质押或其他争议的情况。

（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，于 1981 年 7 月从浙江冶金经济专科学校毕业，取得统计专业专科学历；于 1991 年 12 月从浙江大学毕业并取得经济学硕士学位。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 月于浙江省萤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，于 1995 年 6 月从东南大学毕业，并取得国际贸易专科学历；并于 1998 年 11 月从南京大学毕业，并取得工商管理硕士学位；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）
	2020.12.31/ 2020年度	48,599,413.56	24,871,676.90	-205,257.78

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。

八、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



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。

（九）发行人私募基金股东情况

发行人现有股东中，有两名非自然人股东：上海中城涌翼投资中心（有限合伙）及上海中城勇略投资中心（有限合伙）。两家机构股东均为境内私募投资基金，均已完成私募基金备案，具体如下：

1、中城涌翼基本情况

企业名称	上海中城涌翼投资中心（有限合伙）
成立时间	2016 年 06 月 28 日
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）
主要经营场所	上海市奉贤区海坤路 99 号第 1 幢 2049 室
经营范围	实业投资，投资管理，投资信息咨询，企业管理咨询，财务咨询。 【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】

中城涌翼属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规范的私募投资基金，已完成私募投资基金备案，基金编号为 SK5788；其普通合伙人、私募基金管理人中城赋比兴（天津）股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）已经办理备案登记，登记编号为 P1000659。

2、中城勇略基本情况

企业名称	上海中城勇略投资中心（有限合伙）
成立时间	2015 年 10 月 10 日
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
主要经营场所	上海市奉贤区海坤路 99 号第 1 幢 2040 室
经营范围	实业投资，投资管理，投资信息咨询，企业管理咨询，财务咨询。 【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】

中城勇略系股权投资基金，已按照《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等法律法规的规定办理了私募投资基金备案（基金编号：SK7261），其私募投资基金管理人“上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司”已办理私募投资基金管理人登记（登记编号：P1030394）。

九、发行人董事、监事、高级管理人员及其他核心人员

**（一）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简要情况****1、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	2021年3月17日-2024年3月16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	
俞婷婷	独立董事	董事会	
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“七、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“七、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“七、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“七、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，2006 年 7 月毕业于中国石油大学并取得工商管理专业本科学历，2017 年 9 月毕业于香港理工大学并取得酒店及旅游业管理专业硕士学位，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、上海别院董事、杭州汇和执行董事、杭州灵溪执行董事、杭州湖滨执行董事兼总经理、合肥君亭执行董事、广西君亭董事长兼经理、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，2003年6月毕业于浙江大学并取得工商管理专业本科学历。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。

俞婷婷，女，1982年2月24日出生，中国国籍，无境外永久居留权。2004年6月毕业于华东政法大学并取得法学专业本科学历。2004年7月至2005年11月，任职于浙江万马律师事务所；2005年12月至今，任职于国浩律师（杭州）事务所，并于2015年6月成为该所合伙人；2021年3月至今，任君亭酒店独立董事。另兼任杭州聚合顺新材料股份有限公司独立董事。

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7月毕业于江西财经学院并取得统计学专业本科学历，1991年7月毕业于东北财经大学并通过商业会计专业研究生课程学习。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。另兼任浙江仙琚制药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。张红英不属于教育部直属高校的党政领导干部，其任职符合相关法律法规和规范性文件的规定。

谢建民，男，1956年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，1987年9月毕业于浙江省省级机关职工业余大学并取得汉语言文学专业专科学历，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。另兼任杭州映逸酒店咨询服务有限公司执行董事。

2、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	2021 年 3 月 17 日 -2024 年 3 月 16 日
许玥	监事、营销总监	吴启元	
戴雯艳	监事、人力资源经理	职工代表大会	2021 年 5 月 22 日 -2024 年 3 月 16 日

赵可，男，1975 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，2009 年 1 月毕业于对外经济贸易大学并取得工商管理专业本科学历。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。

许玥，男，1978 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，1999 年 6 月毕业于浙江广播电视大学并取得国际贸易专业专科学历。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。

戴雯艳，女，1994年5月出生，中国国籍，无境外永久居留权，2015年6月毕业于浙江经贸职业技术学院并取得酒店管理专业专科学历，2020年10月毕业于浙江大学并取得人力资源管理专业本科学历。2015年6月至今任君亭酒店人力资源经理，2021年5月22日至今任君亭酒店监事。

3、高级管理人员

姓名	公司职务	任职期限
从波	董事、总经理	2021年3月31日-2024年3月30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	

从波，男，现任公司董事、总经理，基本情况参见“第五节 发行人基本情况”之“七、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，基本情况参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、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，现任公司董事、副总经理，基本情况详见本节“（一）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简要情况”之“1、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、高级管理人员及其他核心人员简要情况”之“1、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，2003年6月毕业于中共浙江省委党校并取得行政管理专业专科学历。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、杭州千越董事、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。

4、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“七、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、高级管理人员及其他核心人员简要情况”之“1、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、高级管理人员及其他核心人员简要情况”之“1、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、高级管理人员及其他核心人员简要情况”之“1、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、高级管理人员与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
		谷子泉企业国际有限公司	实际控制人控制的企业	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
		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



姓名	公司职务	其他任职单位	与公司关系	担任职务
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
		杭州景上信息技术有限公司	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
		上海同文君亭酒店管理有限公司徐汇分公司	全资子公司分公司	负责人
		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
		杭州湖滨君亭酒店管理有限公司	全资子公司	执行董事兼 总经理
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
俞婷婷	独立董事	国浩律师（杭州）事务所	公司董事担任合伙人的企业	合伙人
		杭州聚合顺新材料股份有限公司	公司董事担任董事的企业	独立董事
张红英	独立董事	浙江仙琚制药股份有限公司	公司董事担任董事的企业	独立董事



姓名	公司职务	其他任职单位	与公司关系	担任职务
		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
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
		杭州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	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
		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
		杭州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

1、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。

2、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。

3、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	2018年1月1日至今
吴启元	48.5442%
丁禾	-
从波	25.8580%
施晨宁	13.7280%
吴海浩	4.3581%
甘圣宏	1.4527%
沈玮	1.4527%
张勇	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	董事长	杭州西湖四季投资管理有限公司	450.00	10.0000
		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）	28,000.00	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
		宁波梅山保税港区启安股权投资合伙企业（有限合伙）	14,600.80	0.6849
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	杭州融鼎科技有限公司	120.00	21.1300
		杭州蓝通科技有限公司	84.50	19.1953
		杭州天盾信息安全有限公司	80.00	8.9250
		新翔维创科技股份有限公司	5,850.00	0.6838
		杭州景上信息技术有限公司	166.667	8.0000
		杭州金通科技集团股份有限公司	7,750.00	0.9275
张戈泉	副总经理	杭州云蝶服饰有限公司	51.00	60.7843
施晨宁	董事、副总经理、董事会秘书	苏州聚明中汇方势创业投资合伙企业（有限合伙）	29,091.00	3.0937

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、高级管理人员和其他核心人员的薪酬情况

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。

2018 年度、2019 年度和 2020 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 436.77 万元、433.64 万元和 175.30 万元，占发行人同期利润总额的比重分别为 5.86%、4.59%和 4.21%。2020 年度发行人董监高及其他核心人员的薪酬较往年有所下降，主要原因系受疫情影响，本年度发行人营业收入降低，导致相关人员的绩效奖金相应减少。同时，由于公司收入利润下降，薪酬占利润总额的比例较往年差异较小。

2020 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	2020 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	2.13	-	否
从波	董事、总经理	8.27	-	否
施晨宁	董事、副总经理、董事会秘书	25.03	-	否
甘圣宏	董事、副总经理	30.66	-	否
赵可	监事会主席、投资开发中心总经理	22.16	-	否
张勇	董事、财务总监	19.58	-	否
许玥	监事、营销总监	24.34	-	否
王永君	监事、公关传媒经理（注 2）	9.10	-	否
姚先国	独立董事（注 1）	3.00	-	否
张红英	独立董事	3.00	-	否
谢建民	独立董事	3.00	-	否
俞婷婷	独立董事（注 1）	-	-	否
张戈泉	副总经理	25.03	-	否
吴海浩	艺术总监	-	-	否

注 1：2021 年 3 月 17 日，公司召开 2021 年第一次临时股东大会，姚先国不再担任公司



独立董事，俞婷婷成为公司独立董事。

注 2: 2021 年 5 月 22 日，公司召开 2021 年第二次职工代表大会，王永君不再担任公司职工代表监事，戴雯艳成为公司职工代表监事。

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、保守商业秘密、重大知识产权等方面作了规定，公司独立董事俞婷婷、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

1、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。

2021年3月17日，公司召开2021年第一次临时股东大会，选举吴启元、丁禾、从波、甘圣宏、施晨宁、张勇、俞婷婷、张红英、谢建民为公司第三届董事会成员，任期三年。其中，俞婷婷、张红英、谢建民为公司独立董事。

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进行换届的需要。

2、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。

2021年3月17日，公司召开2021年第一次临时股东大会，选举赵可、许玥为第三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三届监事会，任期三年。

2021年5月，王永君提出离职并辞去职工代表监事职务，5月22日，公司召开职工代表大会选举新任职工代表监事戴雯艳，与赵可、许玥两位监事组成公司第三届监事会。

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进行换届的需要。

3、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。

2021年3月31日，公司召开第三届董事会第一次会议，续聘从波为公司总经理，甘圣宏、施晨宁、张戈泉为副总经理，张勇为财务负责人，施晨宁为董事会秘书，任期三年。

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，不会对公司的生产经营产生不利影响。

十、发行人正在执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，发行人不存在本次公开发行申报前已经制定或实施的股权激励及相关安排。

十一、发行人员工情况

（一）员工人数及构成

2018年12月31日和2019年12月31日、2020年12月31日，公司（含控股子公司）在册正式员工总数分别为703人和706人、629人。

截至2020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（人）	占总人数的比例（%）
服务人员	385	61.21
财务人员	27	4.29
管理人员	157	24.96
市场人员	25	3.97



分工	人数（人）	占总人数的比例（%）
工程人员	35	5.56
合计	629	100.00

2、受教育程度

学历	人数（人）	占总人数的比例（%）
硕士	4	0.64
本科	38	6.04
大专	142	22.58
大专以下	445	70.75
合计	629	100.00

3、年龄分布

年龄分布	人数（人）	占总人数的比例（%）
30 岁以下	188	29.89
30 岁（含）至 39 岁	153	24.32
40 岁（含）以上	288	45.79
合计	629	100.00

（二）劳务派遣情况

发行人及其子公司在报告期内实行劳动合同制，除与退休返聘人员签订聘用协议外，与所有其他在册员工签订了劳动合同，员工的聘用和解聘均依据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》的规定执行，发行人在报告期内不存在劳务派遣用工的情形。

（三）劳务外包情况

1、劳务外包提供商的基本情况

发行人劳务外包提供商的基本情况及相关合作情况如下：

（1）杭州市安保服务集团有限公司

名称	杭州市安保服务集团有限公司
股权结构	杭州市商贸旅游集团有限公司持股 100%
法定代表人	郑雪林
实际控制人	杭州市国资委
成立时间	1985-08-23
注册资金	6,000 万元



注册地	浙江省杭州市上城区望江东路 332 号望江国际中心 4 幢 13 楼
经营范围	保安服务(门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查);押运(非武装),安全风险评估,安全防范咨询,物业管理,国内劳务派遣;安全技术防范、智能化弱电工程,防火、防盗、监控工程承包,计算机系统集成,计算机软硬件技术开发,工作牌制作,开锁服务,摄影;批发、零售:照相器材,工艺美术品;含下属分支机构的经营围。(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)
合作背景	市场挑选,并经双方协商确定合作关系
与发行人及相关主体的关系	无关联关系

(2) 上海锦修酒店管理有限公司

名称	上海锦修酒店管理有限公司
股权结构	徐锦华持股比例 50%、杨康杰持股 50%
法定代表人	杨康杰
实际控制人	杨康杰和徐锦华共同控制
注册时间	2014-04-30
注册资金	200 万元
注册地	上海市崇明县三星镇宏海公路 4588 号 14 号楼 116 室(上海三星经济小区)
经营范围	酒店管理,餐饮企业管理(不得从事食品生产经营),物业管理,商务信息咨询,投资咨询,市场营销策划,保洁服务,会务服务,展览展示服务,婚庆服务,礼仪服务,清洗服务。【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】
合作背景	市场挑选,并经双方协商确定合作关系
与发行人及相关主体的关系	无关联关系

(3) 杭州信一净化美饰工程有限公司

名称	杭州信一净化美饰工程有限公司
股权结构	苏云鹤持股 90%、苏云方持股 10%
法定代表人	苏云鹤
实际控制人	苏云鹤
注册时间	2002-09-30
注册资金	100 万元
注册地	浙江省杭州市西湖区西城年华商铺-17
经营范围	服务:公共设施保洁、室内装饰、物业管理、保洁机械设备出租;零售:劳动保护用品,化工产品(除化学危险品及第一类易制毒化学品),建筑材料,电器机械及器材,百货;其他无需报经审批的一切合法项目
合作背景	市场挑选,并经双方协商确定合作关系



与发行人及相关主体的关系	无关联关系

(4) 杭州微佳科技有限公司

名称	杭州微佳科技有限公司
股权结构	刘彬持股 94%、李三持股 6%
法定代表人	刘彬
实际控制人	刘彬
注册时间	2015-03-27
注册资金	500 万元
注册地	浙江省杭州市西湖区西溪新天地商业中心 7 幢 702 室
经营范围	服务：劳务派遣业务，计算机软硬件、网络信息技术、电子商务技术的技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让，计算机系统集成，设计、制作、代理国内广告，家政服务，保洁服务，酒店管理，物业管理，绿化养护服务；批发、零售：计算机软硬件，电子产品(除专控)，网络设备，玩具，办公用品，服装服饰，清洁用品，家居用品，酒店用品，日用百货；预包装食品销售,散装食品销售；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)
合作背景	市场挑选，并经双方协商确定合作关系
与发行人及相关主体的关系	无关联关系

(5) 杭州黔龙保洁有限公司

名称	杭州黔龙保洁有限公司
股权结构	刘丹持股 80%、罗建聪持股 20%
法定代表人	刘丹
实际控制人	刘丹
注册时间	2008-05-30
注册资金	50 万元
注册地	杭州市下城区石祥路 59 号
经营范围	服务：外墙清洗、保洁服务。(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)
合作背景	市场挑选，并经双方协商确定合作关系
与发行人及相关主体的关系	无关联关系

(6) 杭州嘉盾保安服务有限公司

名称	杭州嘉盾保安服务有限公司
股权结构	宫晓洁持股 51%、宫兵持股 49%



法定代表人	宫兵
实际控制人	宫晓洁
注册时间	2013-11-07
注册资金	1,001 万元人民币
注册地	浙江省杭州市上城区解放路 138 号 2 号楼 6 楼 601 室
经营范围	服务：门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、安全技术防范(上述经营范围在批准的有效期限内方可经营)；批发、零售：消防器材。(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)
合作背景	市场挑选，并经双方协商确定合作关系
与发行人及相关主体的关系	无关联关系

(7) 海南创美劳务服务有限公司

名称	海南创美劳务服务有限公司
股权结构	孙海容持股 80%、孙海玉持股 10%、覃亮持股 10%
法定代表人	孙海容
实际控制人	孙海容
注册时间	2017-04-25
注册资金	200 万元
注册地	海南省海口市龙华区国贸路 22 号中机海南大厦 1805 室
经营范围	客房保洁、酒店公共区域保洁、新居开荒保洁、园林绿化养护，大理石翻新保养，四害消杀防治，酒店服务用品销售，酒店清洁用品销售，餐饮服务。
合作背景	市场挑选，并经双方协商确定合作关系
与发行人及相关主体的关系	无关联关系

(8) 海南华宇天地劳务服务有限公司

名称	海南华宇天地劳务服务有限公司
股权结构	代水娟持股 80%、杨威持股 20%
法定代表人	代水娟
实际控制人	代水娟
注册时间	2014-08-19
注册资金	100 万元
注册地	海南省三亚市凤凰路岭北新村 A2-404 室
经营范围	劳务派遣，清洁服务，家政服务，专业承包，劳务分包，劳务合作，室内外装修工程，土建分包工程，接受委托提供劳务服务，投资咨询，承办展览展示，会议服务，企业管理咨询，市场信息咨询，工程技术咨询，企业形象策划，公共区域及交通工具的消毒灭菌，杀虫。



合作背景	市场挑选，并经双方协商确定合作关系
与发行人及相关主体的关系	无关联关系

(9) 海南天仕酒店服务有限公司

名称	海南天仕酒店服务有限公司
股权结构	李雪玲持股 100%
法定代表人	李雪玲
实际控制人	李雪玲
注册时间	2019-05-15
注册资金	100 万元
注册地	海南省海口市龙华区金垦路 58 号金牛生态小区 10 栋 104 室
经营范围	酒店管理，酒店物业管理，其他住宿业，专业保洁服务，旅游会展服务，新建房屋买卖代理，城市园林绿化工程，制造公共设施、环境卫生洗涤清洁剂，专业清洗、消毒服务，零售日用品，零售清扫、清洗日用品，正餐服务。
合作背景	市场挑选，并经双方协商确定合作关系
与发行人及相关主体的关系	无关联关系

(10) 上海合康保洁有限公司

名称	上海合康保洁有限公司
股权结构	张明浩持股 100%
法定代表人	张明浩
实际控制人	张明浩
注册时间	2019-09-30
注册资金	50 万元
注册地	上海市奉贤区肖塘路 255 弄 10 号 1 层
经营范围	保洁服务，建筑物清洁服务，停车场经营管理，清洁用品、机械设备、日用百货、五金交电、净化设备、制冷设备、建筑材料、家用电器的批发、零售，建筑装饰装修建设工程设计与施工，市政公用建设工程，园林绿化工程施工。【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。】
合作背景	市场挑选，并经双方协商确定合作关系
与发行人及相关主体的关系	无关联关系

2、发行人采购劳务服务的情况**(1) 报告期内采购劳务服务的具体内容**

报告期内，发行人及其子公司存在将部分简单、流动性较大、且不涉及核心



技术的客房清洁服务、安保服务等外包给劳务公司，并按实际完成工作量与劳务公司结算。

报告期内，发行人采购劳务服务的金额及占营业成本的比重如下：

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	单价	金额 (万元)	单价	金额 (万元)	单价	金额 (万元)
保安服务	4,500 元/人/月、 5,200 元/人/月	7.20	4500 元/人/月、 5200 元/人/月	17.04	4500 元/人/月、 5200 元/人/月	10.74
客房开荒（注 1）			-	-	-	3.59
客房清洁	14 元/间、 18 元/间、 18.5 元/间	33.49	12 元/间、 14 元/间、 18 元/间	84.19	12 元/间、 14 元/间、 18 元/间	68.87
餐饮服务			-	-	-	4.99
PA 保洁（注 2）	1,500 元/月	0.6	-	-	-	-
合计	-	41.29	-	101.23	-	88.19
占营业成本的比重	-	0.22%	-	0.41%	-	0.40%

注 1：客房开荒保洁一般是指房间装修（粉刷）后的第一次保洁，因此也称装修后保洁。开荒保洁是指标的物首次保洁，着重处理由于装修遗留下的污渍、垃圾、灰尘等问题，目的为将建筑物建造或装修时造成的污染全部清洁干净。

注 2：PA 保洁指 Public Area 保洁，即酒店公共区域保洁。

报告期内，发行人采购劳务服务的金额分别为 88.19 万元、101.23 万元和 41.29 万元，占营业成本的比重分别为 0.40%、0.41%和 0.22%，占比极低。

报告期内，发行人采购劳务服务的具体情况如下：

单位：元、人

供应商名称	服务门店	服务内容	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
			人数	金额	人数	金额	人数	金额
杭州市安保服务集团有限公司	杭州湖滨	保安服务	1	20,800	1	62,400	1	62,400
上海锦修酒店管理有限公司	宁波欧华	客房清洁	-	-	6	27,378	30	198,018
宁波市镇海区蛟川路武顶家政服务部	宁波欧华	餐饮服务	-	-	-	-	6	28,854
杭州信一净化	杭州千越	客房	-	-	-	-	10	35,942



美饰工程有限公司		开荒						
杭州微佳科技有限公司	杭州千越	客房清洁	2	115,186.50	37	293,129	16	67,796
杭州黔龙保洁有限公司	杭州千越	客房清洁	-	-	1	3,000	10	59,537
杭州嘉盾保安服务有限公司	杭州千越	保安服务	1	51,167	2	108,000	2	45,000
海南创美劳务服务有限公司	三亚朗廷	客房开荒及客房清洁	-	-	44	220,236	61	279,989
海南华宇天地劳务服务有限公司	三亚朗廷	客房清洁及餐饮服务	3	20,802	19	102,820	32	104,389
海南天仕酒店服务有限公司	三亚朗廷	客房清洁	19	165,752.30	33	195,334	-	-
杭州微佳科技有限公司	杭州华闰	客房清洁	2	33,158.08	-	-	-	-
上海合康保洁有限公司	上海同文	PA 保洁	1	6,000	-	-	-	-
合 计			29	412,865.88	143	1,012,297	168	881,925

①杭州湖滨

报告期内，杭州湖滨将其安保服务外包给杭州市安保服务集团有限公司，该公司向杭州湖滨选派保安 1 名，负责杭州湖滨的安全巡逻工作。

②宁波欧华

2018 年度由于宁波欧华开业初期公司出租率较低，负责客房清扫的客房服务人员流动性较大，结合酒店行业通常将部分日常清洁的劳务外包进而可以根据出租率的变化灵活调整清洁服务的需求量，因此，宁波欧华选择通过劳务外包方式将客房清洁等工种外包给服务公司，导致 2018 年度劳务外包人数较多。

2019 年 2 月起，宁波欧华客房服务全部由正式员工完成，后续未再发生劳务外包。

③杭州千越

2018 年度及 2019 年度，杭州千越客房清洁劳务人数较高的主要原因为杭州千越地处钱江新城豪华地段，附近可用于员工宿舍物业价格昂贵，招聘正式员工也相对困难，同时开业初期，酒店出租率较低，将部分日常清洁的劳务外包可根



据出租率的变化灵活调整清洁服务的需求量，2019 年度，杭州千越劳务外包总人数与 2018 年度基本持平。2020 年度，受国内疫情影响，杭州千越酒店住宿客户减少，酒店出租率下滑，杭州千越根据出租率的变化调整了劳务外包人数，导致公司劳务外包人数大幅减少。

④三亚朗廷

2018 年度及 2019 年度，三亚朗廷客房清洁劳务外包及人员占比较高的主要原因为：三亚朗廷位于三亚旅游景区，主要客源为度假旅游客户，客房出租率随着季节性因素变动较大，因此，将部分日常清洁的劳务外包，可根据出租率的变化灵活调整清洁服务的需求量，符合公司的经营特点和实际情况，导致三亚朗廷劳务外包人数较大。2020 年度受疫情影响，三亚朗廷酒店住宿客户减少，酒店出租率下滑，三亚朗廷根据出租率的变化调整了劳务外包人数，导致公司劳务外包人数减少。

⑤杭州华闰

2020 年 9 月，杭州华闰因部分岗位员工离职，短期内无法招到合适人员，将部分日常清洁内容外包给杭州微佳科技有限公司，因此期间内，杭州华闰新增一家劳务外包供应商。

⑥上海同文

2020 年 6 月，上海同文君亭酒店（徐汇店）开业，上海同文选择将专业客房清洁服务外包给上海合康保洁有限公司，主要为日常酒店大理石、客房地毯专业维修等清洁服务，因该客房清洁内容较为专业，上海同文通过市场筛选委托外部专业清洁公司负责，因此，期间内新增一家劳务外包供应商。

（2）发行人与劳务外包提供商间合同主要内容

报告期内与劳务外包提供商签署的相关劳务外包服务合同主要内容如下：

合同内容	合同约定或具体合作方式
劳务人员管理责任	多数由劳务公司负责管理
薪酬支付方式	用工单位按照劳务人员的工作量作为指标支付给劳务公司劳务费用，再由劳务公司与劳动者之间，根据劳务合同的约定支付
劳动内容	承包发行人固定工作岗位，为发行人提供相关工作量任务
合同方式	用工单位与劳务公司之间直接签署
工伤处理	除用工单位故意或者重大过失外，由劳务公司自己承担



劳务费用	相应工作量验收后，按照相应工作量指标支付
权利、义务	（1）用工单位负责提供安全的工作环境；保证劳务人员工作的顺利开展；按时支付费用等权利和义务。 （2）劳务公司负责劳务人员完成相关职业技能培训，确保相关承包工作按照考核验收的要求完成等。

（3）发行人劳务外包服务不属于劳务派遣

根据《合同法》、《劳动合同法》、《劳动合同法实施条例》、《劳务派遣暂行规定》等法律法规，劳务外包与劳务派遣在合同签署方式、工伤处理等方面存在的主要差异如下：

差异情况	劳务外包	劳务派遣
合同签署方式	用工单位与劳务公司直接签署	劳动者与派遣公司签署协议；同时派遣公司与用工单位签署协议
工伤处理	除用工单位故意或重大过失外，一般由劳务公司承担	工伤保险赔偿不足的，一般由用工单位承担
劳务人员管理责任	劳务公司负责管理	由用人单位管理
劳动者薪酬结算	依据劳动者与劳务公司签署的劳动合同结算	用人单位按照同工同酬原则结算劳动者薪酬，并将款项支付给派遣公司，派遣公司实际向劳动者发放
业务资质	无需特定许可或资质	派遣公司应取得派遣业务许可证

综上，根据发行人与报告期内劳务外包提供商签署的服务合同约定的具体内容，发行人及其子公司上述劳务外包服务不属于劳务派遣情形，不存在违反劳务派遣及其他相关规定。

3、发行人对劳务外包提供商的筛选及控制措施

（1）劳务外包商筛选流程

在劳务外包供应商的选择方面，发行人根据对方专业水平、业务经验、综合评价、服务质量等方面进行综合考量。

选择劳务外包供应商的内部流程：发行人根据具体采购服务内容的需要，通过网络搜索、市场挑选等方式，确定能够提供所需服务的供应商清单。在实际采购时，由公司采购人员与供应商取得联系，了解供应商的基本资质、信用情况、过往同类服务质量、服务业绩、服务评价水平以及价格等信息，根据同等条件下的最优性价比原则，确定最终的劳务服务外包供应商。

根据对发行人管理人员的访谈及发行人的说明，确认报告期内发行人结合自身业务特点，根据内部制定的采购管理制度选择适格外包供应商，发行人采购的



内部控制设计合理且有效执行，发行人劳务外包提供商合作过程中未发生重大服务纠纷，外包服务的效果能够满足发行人各项验收和考核的内部标准，不存在验收未通过的情形，能够确保客房清洁卫生符合发行人内部规定标准，确保酒店安保健全有效。

（2）劳务外包商资质

根据相关法律法规，报告期内向发行人提供劳务外包服务的提供商无需取得相关专业资质。上述主要劳务外包公司登记（备案）信息如下：

序号	提供商名称	统一社会信用代码	经营范围
1	杭州市安保服务集团有限公司	91330100143035710K	保安服务（门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查）；押运（非武装），安全风险评估，安全防范咨询，物业管理，国内劳务派遣；安全技术防范、智能化弱电工程，防火、防盗、监控工程承包，计算机系统集成，计算机软硬件技术开发，工作牌制作，开锁服务，摄影；批发、零售：照相器材，工艺美术品；含下属分支机构的经营范围。（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	上海锦修酒店管理有限公司	91310230301579167J	酒店管理，餐饮企业管理（不得从事食品生产经营），物业管理，商务信息咨询，投资咨询，市场营销策划，保洁服务，会务服务，展览展示服务，婚庆服务，礼仪服务，清洗服务。【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	杭州信一净化美饰工程有限公司	91330106728460616K	一般项目：室内装饰装修；建筑物清洁服务；物业管理；机械设备租赁；劳动保护用品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑材料销售；日用百货销售；日用品零售；专业保洁、清洗、消毒服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)
4	杭州微佳科技有限公司	913301063282379411	服务：劳务派遣业务，计算机软硬件、网络信息技术、电子商务技术的技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让，计算机系统集成，设计、制作、代理国内广告，家政服务，保洁服务，酒店管理，物业管理，绿化养护服务；批发、零售：计算机软硬件，电子产品（除专控），网络设备，玩具，办公用品，服装服饰，清洁用品，家居用品，酒店用品，日用百货；预包装食品销售，散装食品销售；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）
5	杭州黔龙保洁有限公司	9133010367399226XG	服务：外墙清洗、保洁服务。（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）
6	杭州嘉盾	91330102082113681G	服务：门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检



	保安服务有限公司		查、安全技术防范（上述经营范围在批准的有效期限内方可经营）；批发、零售：消防器材。（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）
7	海南创美劳务服务有限公司	91460100MA5RGRD55X	客房保洁、酒店公共区域保洁、新居开荒保洁、园林绿化养护，大理石翻新保养，四害消杀防治，酒店服务用品销售，酒店清洁用品销售，餐饮服务。
8	海南华宇天地劳务服务有限公司	914602003951788495	劳务派遣，清洁服务，家政服务，专业承包，劳务分包，劳务合作，室内外装修工程，土建分包工程，接受委托提供劳务服务，投资咨询，承办展览展示，会议服务，企业管理咨询，市场信息咨询，工程技术咨询，企业形象策划，公共区域及交通工具的消毒灭菌，杀虫。
9	海南天仕酒店服务有限公司	91460200MA5T9XJJ8F	酒店管理，酒店物业管理，其他住宿业，专业保洁服务，旅游会展服务，新建房屋买卖代理，城市园林绿化工程，制造公共设施、环境卫生洗涤清洁剂，专业清洗、消毒服务，零售日用品，零售清扫、清洗日用品，正餐服务。
10	上海合康保洁有限公司	91310120MA1HTQYK33	保洁服务，建筑物清洁服务，停车场经营管理，清洁用品、机械设备、日用百货、五金交电、净化设备、制冷设备、建筑材料、家用电器的批发、零售，建筑装饰装修建设工程设计与施工，市政公用建设工程，园林绿化工程施工。 【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）报告期内发行人及各劳务外包提供商是否存在客房卫生、安全保障方面的诉讼纠纷、行政处罚或重大负面报导情况，若是，是否构成重大违法违规或重大不利影响

发行人及各主要劳务公司报告期内经营合法合规，不存在客房卫生、安全保障方面的诉讼纠纷、行政处罚或重大负面报导情况。

保荐机构及发行人律师查询了发行人及各劳务公司所在地工商、税务、卫生、安全生产、公安等主管部门网站，并通过登录国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn/index.html）、中国裁判文书网（wenshu.court.gov.cn）、人民法院公告网（rmfygg.court.gov.cn）、人民检察院案件信息公开网（www.ajxxgk.jcy.gov.cn/12309/ajxxgk/index.shtml）、中国执行信息公开网（zxgk.court.gov.cn）、中国证监会证券期货市场失信记录查询系统（neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun）以及天眼查、企查查、微博等公众引擎官方网站进行查询，保荐机构及发行人律师认为，报告期内，发行人及各主要劳务公司报告期内经营合法合规，不存在客房卫生、安全保障方面的诉讼纠纷、行政处罚



或重大负面报导情况。

（四）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：

单位：人

项目		2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
社会保险	实缴人数	530	599	610
	缴纳比例	84.26%	84.84%	86.77%
	未缴纳：			
	退休返聘	82	76	69
	在其他公司缴纳	9	8	10
	当月新入职员工下月缴纳	4	6	4
	当月离职未缴	0	1	1
	因个人原因自愿放弃缴纳	4	16	8
	外籍人员未缴	0	0	1
住房公积金	实缴人数	506	578	567
	缴纳比例	80.45%	81.87%	80.65%
	未缴纳：			
	退休返聘	82	76	69
	在其他公司缴纳	9	6	8
	当月新入职员工下月缴纳	5	2	4
	当月离职未缴	0	1	2
	因个人原因自愿放弃缴纳	27	43	41
	外籍人员未缴	0	0	1
	转正后缴纳	0	0	11

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人未缴纳社保的人员中，退休返聘、社保在其他公司缴纳以及当月离职的员工无需缴纳，当月新入职员工发行人已于下个月进行补充缴纳。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人未缴纳住房公积金的人员中，退休返聘、社保在其他公司缴纳以及当月离职的员工无需缴纳，当月新入职员工发行人已于下个月进行补充缴纳。27 位不愿缴纳公积金的员工自入职之日起，发行人已告知并要求缴纳住房公积金，但其出于个人原因考虑，自愿放弃缴纳，该批员工均



已签署自愿放弃缴纳住房公积金的声明，放弃缴纳公积金完全是其本人真实意愿。

2、社会保险费及住房公积金补缴测算说明

若公司为前述未缴纳员工（不含因退休返聘、在其他公司缴纳、当月新入职员工下月缴纳、当月离职）缴纳社会保险和住房公积金，对报告期内经营成果的影响如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
未缴纳金额	3.81	32.32	44.34
其中：公积金未缴纳金额	2.56	9.61	13.60
社保未缴纳金额	1.25	22.71	30.74
当期利润总额	4,163.52	9,442.23	7,458.85
未缴纳金额占当期利润总额比例	0.09%	0.34%	0.59%

发行人报告期各期末为部分员工缴纳社会保险、住房公积金的金额占当期利润总额的比例较低且呈现逐年降低的趋势，最近一年未缴金额占当年度利润总额的比重仅为 0.09%，不会对公司的经营业绩造成重大不利影响。

3、社会保险和住房公积金相关主管部门出具的证明

发行人已取得股份公司及其子公司所在辖区人力资源和社会保障主管机关出具证明，确认发行人及其子公司报告期内不存在因违反劳动和社会保障法律法规而受到行政处罚的情形。另外，保荐机构和发行人律师走访了大部分发行人及其子公司社保监管部门，确认报告期内，不存在因违反社保方面法律法规的重大违法违规行为。

发行人已取得股份公司及其子公司所在辖区住房公积金监管机构出具的证明，确认发行人及其子公司报告期内在住房公积金登记及缴纳方面不存在因违反劳动和社会保障法律法规而受到行政处罚的情形。另外，保荐机构和发行人律师已走访大部分门店公积金监管部门，确认报告期内，不存在因违反公积金方面法律法规的重大违法违规行为。

4、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。

（五）员工薪酬政策与薪酬水平的情况

1、公司员工薪酬制度

公司根据发展战略制定了符合发行人实际情况的薪酬体系及员工薪酬管理制度，主要包括《人力资源薪酬福利管理制度》、《人力资源管理制度》等。

（1）薪酬种类

公司实行的薪酬体制分为年薪制和月薪制。年薪制适用对象为公司中、高级管理人员、总部部门管理人员。月薪制适用对象包括公司普通员工及各门店服务人员、销售人员及专业技术人员等。

（2）薪酬等级

公司实行“按岗按级”定薪制，确定不同岗位依据的职位等级，即各岗各类职位对公司战略目标实现的“相对价值”，职位等级越高，相对价值越大，薪酬等级越高。

（3）薪酬结构

公司依据不同职位的性质和绩效考核的特点，灵活制定了不同的薪酬结构。

序号	岗位分类	薪酬结构
1	一线服务人员（前厅、餐饮、客房等）	工资+绩效奖金+福利或工资+计件+福利
2	销售人员	工资+绩效提成+福利
3	专业技术人员（工程、厨师、财务等）	工资+福利
4	中高级管理人员	工资+绩效考核奖金+福利或工资+年薪考核+福利

上述序列中的中、高层人员（含享受中高层待遇的其他人员及总部部门管理



人员）的工资实行年薪制。年薪评定以学历、职称、资历、工龄以及日常工作态度和工作业绩为依据，平时只发月工资，月资按考勤计发，年薪差额部分纳入年底绩效考核，根据考核结果按比例发放。

其中，薪酬结构中的福利分为社会统筹、基础保障、补充福利和奖励福利四大类。社会统筹类福利指国家规定的五大社会保险；基础保障类福利指国家或地方政府通过相关政策要求或建议公司执行，由公司自主决定实施的福利；补充福利指公司根据实际经营情况及员工的岗位工作性质设立的福利，包括员工活动、旅游、体检等；奖励福利指公司对做出特殊贡献的员工以及优秀人才的一种奖励，包括奖金、奖品等。

（4）薪酬调整

薪酬调整根据整体薪酬体系制度的要求调整，调整审批权限将依据公司人力资源授分权管理体系执行；如涉及到整体薪酬方案调整的须由公司人力资源部制定后报董事长审议经薪酬考核委员会审议通过后执行。

2、上市前后高管薪酬安排

公司高级管理人员的薪酬管理以企业经济效益为出发点，由薪酬与考核委员会组织制定。公司及公司董事会薪酬与考核委员会未对上市后高管薪酬做出特别安排。

3、薪酬委员会对工资奖金的规定

薪酬与考核委员会是董事会按照股东大会决议设立的专门工作机构，主要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；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，对董事会负责。其关于工资奖金的具体规定如下：

序号	规定
第九条	薪酬与考核委员会的主要职责： （一）根据董事及高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案； （二）薪酬计划或方案主要包括但不限于绩效评价标准、程序及主要评价体系，奖励和惩罚的主要方案和制度等； （三）审查公司董事（非独立董事）及高级管理人员的履行职责情况并对其进行年度绩效考评； （四）负责对公司薪酬制度执行情况进行监督； （五）董事会授权的其他事宜。
第十条	董事会有权否决损害股东利益的薪酬计划或方案。



序号	规定
第十一条	薪酬与考核委员会提出的公司董事的薪酬计划，须报经董事会同意后，提交股东大会审议通过后方可实施；公司高级管理人员的薪酬分配方案须报董事会批准。
第十二条	薪酬与考核委员会下设的工作组负责做好薪酬与考核委员会决策的前期准备工作，提供公司有关方面的资料： （一）提供公司主要财务指标和经营目标完成情况； （二）公司高级管理人员分管工作范围及主要职责情况； （三）提供董事及高级管理人员岗位工作业绩考评系统中涉及指标的完成情况； （四）提供董事及高级管理人员的业务创新能力和创利能力的经营绩效情况； （五）提供按公司业绩拟订公司薪酬分配规划和分配方式的有关测算依据。
第十三条	薪酬与考核委员会对董事和高级管理人员考评程序： （一）公司董事和高级管理人员向董事会薪酬与考核委员会作述职和自我评价； （二）薪酬与考核委员会按绩效评价标准和程序，对董事及高级管理人员进行绩效评价； （三）根据岗位绩效评价结果及薪酬分配政策提出董事及高级管理人员的报酬数额和奖励方式，表决通过后，报公司董事会。

4、各级别、各类岗位员工收入水平、大致范围

报告期内，发行人员工的整体收入水平呈逐年增长态势。2020 年上半年，受新冠肺炎疫情影响，员工绩效奖金大幅下滑，导致收入水平有所降低。随着酒店行业回暖以及发行人经营情况的不断好转，三季度员工平均收入已基本回升到正常收入水平。

报告期内，各级别岗位员工年平均收入水平及大致范围具体如下：

单位：万元/年

项目名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
高层员工	19.93	31.40	33.55
中层员工	8.44	12.00	11.71
普通员工	5.22	7.20	6.98
平均薪酬	6.41	9.13	8.72

注：发行人员工收入范围为报告期各期税前金额，且包含公司承担的社保和住房公积金；不包含独立董事津贴。

报告期内，各类岗位员工年平均收入水平及大致范围具体如下：

单位：万元/年

项目名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
服务、工程岗位	5.61	7.92	7.53
销售岗位	8.30	11.72	10.94
管理、财务岗位	10.67	15.35	15.84



平均薪酬	6.41	9.13	8.72

5、与行业水平、当地平均水平的比较情况

报告期内，发行人及其子公司杭州湖滨、杭州汇和、杭州灵溪、杭州华润、杭州芯君亭、杭州艺联、杭州千越位于浙江省杭州市；子公司上海君亭、上海柏阳、上海同文、上海别院位于上海市；合肥君亭位于安徽省合肥市；义乌华丰、义乌城中城位于浙江省义乌市；绍兴君亭位于浙江省绍兴市；宁波欧华、奉化君亭位于浙江省宁波市；三亚朗廷位于海南省三亚市；武汉君亭（已于 2017 年 6 月转让）位于湖北省武汉市。报告期内公司及下属子公司员工收入水平与当地平均公司比较情况如下：

单位：万元/年

项目		杭州	上海	合肥	义乌	绍兴	宁波	三亚	武汉
2020 年度	发行人平均薪酬	7.37	6.90	5.77	7.64	4.72	5.78	5.05	-
	当地平均工资	尚未公布							-
	当地住宿和餐饮业平均工资	尚未公布							-
2019 年度	发行人平均薪酬	9.97	9.98	7.17	5.82	6.53	7.82	7.08	-
	当地平均工资	尚未公布							-
	当地住宿和餐饮业平均工资	尚未公布							-
2018 年度	发行人平均薪酬	9.70	9.77	7.63	6.24	6.40	6.45	7.04	-
	当地平均工资	8.88	10.52	8.90	8.78	7.03	7.08	7.85	-
	当地住宿和餐饮业平均工资	5.07	尚未公布	4.21	5.18	5.36	5.85	6.00	-

数据来源：

注 1：各地区平均工资

（1）杭州市平均工资数据取自杭州市统计局发布的统计年鉴中的全市就业人员年平均工资；（2）上海市平均工资数据取自上海市统计局发布的统计年鉴中的职工工资总额和平均工资；（3）合肥市平均工资数据取自合肥市统计局发布的统计年鉴中的城镇非私营单位就业人员年平均工资；（4）义乌市平均工资数据取自义乌市非私营单位就业人员年平均工资统计公报年平均工资；（5）绍兴市平均工资数据取自绍兴市统计局发布的统计年鉴中的非私营单位在岗职工年平均工资，取柯桥区工资；（6）宁波市平均工资数据取自宁波市统计局发布的宁波市全部单位在岗职工平均工资统计公报全部单位在岗职工(含劳务派遣)平均工资；（7）三亚市平均工资数据取自三亚市统计局发布的统计年鉴中的城镇非私营单位从业人员平均工资；（8）武汉市平均工资数据取自武汉市统计局发布的统计年鉴中的城镇非私营单位就业



人员平均工资。

注 2：当地住宿和餐饮业平均工资

（1）杭州市住宿和餐饮业平均工资数据取自杭州市统计局发布的统计年鉴中的全市非私营及规模以上私营单位就业人员平均工资，取住宿和餐饮业平均工资；（2）上海市住宿和餐饮业平均工资数据取自上海市统计局发布的统计年鉴中的职工平均工资，取住宿和餐饮业平均工资；（3）合肥市住宿和餐饮业平均工资数据取自合肥市统计局发布的统计年鉴中的城镇非私营单位就业人员数和工资，取住宿和餐饮业平均工资；（4）义乌市住宿和餐饮业平均工资数据取自义乌市统计局发布的统计年鉴中城镇单位从业人员和在岗职工劳动报酬情况，取单位从业人员住宿和餐饮业平均报酬；（5）绍兴市住宿和餐饮业平均工资数据取自绍兴市统计局发布的统计年鉴中的全市非私营单位劳动工资统计情况，取住宿和餐饮业在岗职工平均工资；（6）宁波市住宿和餐饮业平均工资数据取自宁波市统计局发布的统计年鉴中的非私营从业人员平均工资，取住宿和餐饮业平均工资；（7）三亚市住宿和餐饮业平均工资数据取自三亚市城镇非私营单位从业人员平均工资，取住宿和餐饮业平均工资；（8）武汉市住宿和餐饮业平均工资数据取自武汉市按行业分城镇非私营单位就业人员平均工资，取住宿和餐饮业平均工资。

公司所处的住宿与餐饮业对从业人员要求相对较低，且大多数员工为服务人员，流动性较高，因此与当地其他行业相比工资水平较低。但由上表可见，发行人平均工资高于当地住宿与餐饮业平均工资，在行业内提供了有竞争力的薪资待遇，充分调动了员工的工作积极性，同时吸引外来高素质人才的加入。

6、未来薪酬制度及水平变化趋势

公司已建立了较为完善的薪酬制度，未来公司薪酬制度的主体框架将延续以前的薪酬制度，并根据公司的发展情况修订执行。公司未来会在参照行业和地区就业市场薪酬制度和薪酬体系的基础上，不断完善员工激励、考核制度，增强员工凝聚力，保障高级管理人员、核心技术人员的稳定性；同时会更加注重员工岗位效能和岗位价值的评估，进一步完善激励性的薪酬体系建设。结合公司未来的发展，预计公司的薪酬水平将保持稳中有升的趋势。

7、报告期内发行人员工流动情况、离职率

发行人报告期内的人员流动情况及离职率如下：

年度	类别	入职人数（人）	离职人数（人）	期末人数（人）	离职率
2020 年 ^注	服务人员	202	247	385	39.08%
	非服务人员	68	85	244	25.84%



	合计	270	332	629	34.55%
2019 年 ^注	服务人员	292	278	426	39.49%
	非服务人员	56	61	280	17.89%
	合计	348	339	706	32.44%
2018 年 ^注	服务人员	334	354	457	43.65%
	非服务人员	95	112	246	31.28%
	合计	429	466	703	39.86%

注：离职率=本期离职人数/（本期离职人数+期末在职人数）*100%；2018 年 11 月，发行人子公司义乌华丰停业并遣散员工，因此义乌华丰人员未统计在内；2019 年 9 月，上海同文君亭酒店（上海虹口区）关闭，部分员工遣散，因此该店人员未统计在内；2020 年 5 月义乌城中城酒店关闭，部分员工遣散，因此该店人员未统计在内。

发行人报告期内的平均离职率为 35.62%，其中，服务人员平均离职率为 40.74%，非服务人员平均离职率为 25.00%。服务人员离职率较高主要是酒店行业性质决定的，酒店服务人员流动性大，人员变动频繁，属于行业范围内正常的人员流动，不存在异常情况。



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 46 家、已签约待开业酒店 24 家，其中已开业酒店中直营酒店 15 家、合资酒店 1 家和受托管理酒店 30 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、2019 年及 2020 年中国饭店协会中国酒店集团规模 50 强”、“2018 年及 2019 年中国旅游饭店协会中国饭店集团规模 60 强”等行业权威荣誉。

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。

杭州艺联君亭酒店餐厅



上海 Pagoda 君亭酒店餐厅



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。



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	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例



	(万元)	(%)	(万元)	(%)	(万元)	(%)
酒店运营	24,119.35	94.20	36,677.44	96.11	33,155.45	97.19
其中：住宿服务	18,080.27	70.62	29,004.18	76.00	26,312.01	77.13
餐饮服务	2,242.96	8.76	3,356.58	8.80	3,180.79	9.32
其他配套服务	3,796.12	14.83	4,316.68	11.31	3,662.65	10.74
酒店管理	1,484.04	5.80	1,486.18	3.89	960.19	2.81
合计	25,603.39	100.00	38,163.62	100.00	34,115.64	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。

报告期各期末，发行人以酒店运营模式管理的酒店数量分别为 15 家、16 家和 16 家；以受托管理模式管理的酒店数量分别为 15 家、23 家和 27 家。

（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 33,155.45 万元、36,677.44 万元和 24,119.35 万元，占发行人主营业务收入的比例分别为 97.19%、96.11%和 94.20%。

（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，公司委派或协助管理酒店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。

公司与受托管理客户签订的委托管理合同主要条款约定内容如下：

主要条款	约定内容
酒店产权归属	酒店产权归属于受托管理酒店业主
装修改造费用	装修改造费用受托管理酒店公司自行承担
酒店品牌和商标、商号使用	合同期限内，酒店品牌、商标和商号由发行人有偿授权给受托管理酒店使用
同区域内的排他性条款	未约定
合同期限	合同期限一般为 5、8、10 年，以 10 年期限为主
发行人主要权利义务	1、开业前对经营策划、市场定位、功能设置、布局规划、装饰格调等提出意见并协助酒店建设开业；2、经营期间制定酒店人事政策、系统公关策划、年度经营预算、培训、管理模式的移植及其他合法管理、经营事项等
服务、食品安全、消防安全等责任划分	受托管理酒店的服务、食品安全、消防安全等各项法律或行政责任受托管理酒店公司自行承担
员工安排	除发行人向受托管理酒店派驻的关键管理人员外，其他人员由受托管理酒店直接聘用
技术服务费和管理费费率或定价标准	技术服务费一般为 50-200 万元不等，基本管理费一般为 50-80 万元不等或根据受托管理酒店营业收入的 5%-8% 左右收取，奖励管理费根据酒店 GOP 一定比例收取，具体收费参考受托管理酒店规模、管理内容和市场费率等各种因素经双方协商确定
违约责任	违约方开业前按 60 万元/年支付违约金，开业后另行约定违约金
终止条款	合同期满、不可抗力、政府行为影响经营、协商一致、单方无理由停止营业连续 90 天可以解除合同，终止后受托管理酒店停止使用君亭酒店相关商号商标等各项授权使用的资产
其他重要条款	受托管理酒店开业前需取得的各项资质证照由受托管理客户/业主办理

报告期内，公司酒店管理产生的收入分别为 960.19 万元、1,486.18 万元和 1,484.04 万元，占公司主营业务收入的比例分别为 2.81%、3.89%和 5.80%。

① 发行人受托管理费用具体情况

发行人对受托管理酒店的前期技术服务费一般为 50-200 万元不等，基本管理费一般为 50-60 万元/年不等或根据受托管理酒店年营业收入的 5%左右收取，绩效管理费根据酒店 GOP 的 4%-6%左右收取，具体收费参考受托管理酒店规模、



管理内容和市场费率等各种因素经双方协商确定。

截至报告期期末，发行人已开业 27 家受托管理酒店，其收取的技术开发费、基本管理费、绩效管理费情况如下：

项目	是否 开业	开业前技 术服务费	基本管理费	奖励管理费
杭州银隆 君亭酒店	是	不适用	60 万元/年	GOPR 低于 30%：不支付奖励管理费；30%≤GOPR<35%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 5%；35%≤GOPR<40%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 6%；40%≤GOPR<45%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 7%；45%≤GOPR<50%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 8%；50%≤GOPR<55%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 9%；GOPR≥55%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 10%
武汉君亭 酒店	是	不适用	50 万元/年	GOPR 低于 25%：不支付奖励管理费；25%≤GOPR<30%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 6%；30%≤GOPR<35%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 7%；35%≤GOPR<40%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 8%；40%≤GOPR<45%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 9%；45%≤GOPR<50%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 10%；GOPR≥50%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 10%
德清德蓝 君亭酒店	是	不适用	60 万元/年	经营利润的 5%
杭州野风 君亭酒店	是	120 万元	60 万元/年	GOPR 低于 30%：不支付奖励管理费；30%≤GOPR<35%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 5%；35%≤GOPR<40%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 6%；40%≤GOPR<45%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 7%；GOPR≥45%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 8%
杭州千岛湖 峰泰君亭 酒店	是	140 万元	60 万元/年	GOPR 低于 30%：不支付奖励管理费；30%≤GOPR<35%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 5%；35%≤GOPR<40%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 6%；40%≤GOPR<45%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 7%；45%≤GOPR<50%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 8%；50%≤GOPR<55%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 9%；GOPR≥55%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 10%
淀山湖中星 君亭酒店	是	不适用	50 万元/年	酒店开业后，按年度 GOP 的 10%提取
上海宜林 君亭酒店	是	不适用	80 万元/年， 自 2017 年 7 月 1 日起调 整为 50 万元 /年	GOPR 低于 20%：不支付奖励管理费；20%≤GOPR<30%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 10%；30%≤GOPR<40%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 15%；GOPR≥40%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 20%
杭州好时运 君亭酒店 [注]	是	不适用	30 万元/年	GOPR 低于 30%：不支付奖励管理费；GOPR≥30%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 5%
杭州临安 君亭酒店	是	80 万元	营业收入的 6%收取，如 果营业收入 的 6%≥50 万 元，按 50 万 元收取，	GOPR 低于 30%：不支付奖励管理费；30%≤GOPR<35%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 5%；35%≤GOPR<40%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 6%；40%≤GOPR<45%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 7%；45%≤GOPR<50%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 8%；50%≤GOPR<55%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 9%；GOPR≥55%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 10%



项目	是否开业	开业前技术服务费	基本管理费	奖励管理费
温州美美君亭酒店	是	110 万元	60 万元/年	GOPR 低于 25%：不支付奖励管理费；25%≤GOPR<30%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 6%；30%≤GOPR<35%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 7%；35%≤GOPR<40%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 8%；40%≤GOPR<45%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 9%；45%≤GOPR<50%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 10%；GOPR≥50%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 10%
三亚海棠湾君亭酒店	是	78 万元	年营业额≤1000 万元，按 2.5%提取；年营业额>1000 万元，按 50 万元收取	GOPR 低于 35%：不支付奖励管理费；GOPR≥35%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 5%
柳州院子君亭酒店	是	120 万元	50 万元/年	GOPR 低于 40%：不支付奖励管理费；GOPR≥40%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 4%
丽水嘉瑞君亭酒店	是	98 万元	50 万元/年	GOP 值的 8%
嘉善罗星阁君亭酒店	是	不适用	60 万元/年	GOP 超过 750 万元，奖励管理费收取超过部分的 30%
南京夜泊秦淮君亭酒店·大戏院	是	260 万元	70 万元/年	GOPR 低于 40%：不支付奖励管理费；当酒店经营毛利率大于等于 40%时，毛利率 45%及其以下部分奖励管理费按该部分经营毛利的 15%计提，毛利率 45%以上部分奖励管理费按该部分经营毛利的 20%计提
南京夜泊秦淮君亭酒店·棋峰试管	是			
南京夜泊秦淮君亭酒店·金陵书画院	是			
南京夜泊秦淮君亭酒店·秦淮书舍	是			
南京夜泊秦淮君亭酒店·桃叶渡	否			
南京夜泊秦淮·南都会酒店	是	59.8 万元	30 万元/年	经营毛利率<30%时，不收奖励管理费；35%>经营毛利率≥30%时，区间内部分按 15%计提；经营毛利率≥35%时，区间内部分按 20%计提
启东天盛君亭酒店	是	90 万元	开业后基本管理费按年营业收入不足 1000 万元的，按 5%收取，营业收入 1000 万元以上（含），按 6%收取	不适用
扬州瘦西湖君亭酒店	是	50 万元	50 万元/年	GOPR 低于 35%，不支付奖励管理费；GOPR≥35%：奖励管理费按 GOP 值的 5%收取。
淮安朵悦君亭酒店	是	150 万元	60 万元/年	GOPR 低于 20%，不支付奖励管理费；GOPR≥20%：奖励管理费按 GOP 值的 5%收取。
上海白厦 Pagoda Hotel	是	不适用	60 万元/年	第一个会计年，GOPR 低于 30%：不支付奖励管理费；30%≤GOPR<35%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 2%；35%≤GOPR<40%：奖励管理费为营



项目	是否开业	开业前技术服务费	基本管理费	奖励管理费
				业毛利（GOP）的 3%； $40\% \leq \text{GOPR} < 45\%$ ：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 4%； $45\% \leq \text{GOPR}$ ：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 5%；第二个会计年起， GOPR 低于 35%：不支付奖励管理费； $35\% \leq \text{GOPR} < 40\%$ ：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 2%； $40\% \leq \text{GOPR} < 45\%$ ：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 3%； $45\% \leq \text{GOPR} < 50\%$ ：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 4%； $50\% \leq \text{GOPR}$ ：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 5%；
温州德信君亭酒店	是	80 万元	60 万元/年	奖励管理费为营业毛利（GOP）的 5%。
杭州良韵酒店管理有限公司	是	50 万元	按营业收入 6%提取；如果管理费低于 25 万元，按 25 万元收取	奖励管理费为营业毛利（GOP）的 5%。
兴化市西子金座置业有限公司	是	60 万元	按营业收入的 5%收取	奖励管理费为营业毛利（GOP）的 5%。
遂宁富登酒店管理有限公司	是	50 万元	经营总收入 ≤ 2500 万元的，基本管理费=经营总收入 *1.8%收取；经营总收入 > 2500 万元的，基本管理费 = $2500 \text{ 万} * 1.8\% + (\text{经营总收入} - 2500 \text{ 万}) * 1.6\%$	GOP 占经营总收入的百分比 $< 20\%$ ，不支付奖励管理费； $20\% \leq \text{GOP}$ 占经营总收入的百分比 $< 30\%$ ，奖励管理费为 GOP 的 2%； $30\% \leq \text{GOP}$ 占经营总收入的百分比 $< 35\%$ ，奖励管理费为 GOP 的 3%； $35\% \leq \text{GOP}$ 占经营总收入的百分比 $< 40\%$ ，奖励管理费为 GOP 的 4%； $40\% \leq \text{GOP}$ 占经营总收入的百分比 $< 45\%$ ，奖励管理费为 GOP 的 5%； $45\% \leq \text{GOP}$ 占经营总收入的百分比，奖励管理费为 GOP 的 6%。
江西象南实业发展有限公司	是	30 万	60 万元/年	GOPR 低于 25%，不支付奖励管理费； $25\% \leq \text{GOPR} < 30\%$ ，奖励管理费为营业毛利（GOP）的 2%； $30\% \leq \text{GOPR} < 35\%$ ，奖励管理费为营业毛利（GOP）的 3%； $35\% \leq \text{GOPR} < 40\%$ ，奖励管理费为营业毛利（GOP）的 4%； $40\% \leq \text{GOPR}$ ，奖励管理费为营业毛利（GOP）的 5%。

注：杭州好时运君亭酒店已于 2020 年 8 月与公司终止合作。

②已开业受托管理酒店，其收取的技术开发费与其业务内容、定价依据、受托管理酒店经营情况

开业前技术服务费，主要是酒店开业前建设期间发行人依托其专业成熟的酒店建筑设计的特长，提供建筑设计、室内设计和装饰施工阶段的协助管理等服务，并收取一定的费用，上述费用统称为开业前的技术服务费。

因部分受托酒店为已开业酒店，为改善低迷的经营现状，受托给发行人代为管理经营，仅引入发行人的经营管理模式，因此上述管理费用并不包含开业前的



技术服务费。

另因各个受托酒店业主自有物业状况的差异，如建筑结构、建筑风格、改造工程量、改造周期、工程造价、测试运营等多重因素的影响，开业前的技术服务费也存在明显的个体差异。

截至报告期期末，发行人已开业的 27 家受托管理酒店，其收取的技术开发费与其业务内容、定价依据、受托管理酒店经营情况如下：

单位：万元

序号	项目	开业时间	合同约定的开业前技术服务费	委托管理收入-技术服务费		
				2020 年度	2019 年度	2018 年度
1	杭州银隆西湖四季酒店有限公司	2011.04.30	不适用	-	-	-
2	德清德蓝置业有限公司酒店分公司	2014.09.28	不适用	-	-	-
3	武汉君亭酒店管理有限公司	2015.12.25	不适用	-	-	-
4	杭州野风君亭酒店管理有限公司	2016.01.01	120 万元	-	-	-
5	杭州峰泰酒店管理有限公司	2016.12.21	140 万元	-	-	-
6	昆山太平洋酒店有限公司	2017.01.01	不适用	-	-	-
7	上海宜林君亭酒店	2017.01.05	不适用	-	-	-
8	杭州好时运服饰有限公司[注]	2018.03.01	不适用	-	-	-
9	杭州乡野酒店管理有限公司	2018.05.01	80 万元	-	-	75.47
10	温州硕隼酒店管理有限公司	2018.05.25	110 万元	-	-	103.77
11	三亚联投海棠置业有限公司	2018.07.08	78 万元	-	-	73.58
12	柳州乐万嘉酒店管理有限公司	2018.12.01	120 万元	-	-	113.21
13	南京十里秦淮酒店管理有限公司（书画院）	2015.11.20	170 万元	-	-	-
14	南京十里秦淮酒店管理有限公司（棋峰试馆）	2017.11.11		-	-	-
15	南京十里秦淮酒店管理有限公司（大戏院）	2019.01.01		-	75.47	-
16	南京十里秦淮酒店管理有限公司（秦淮书舍）	2019.04.01	90 万元	-	42.45	-
17	南京夜泊秦淮君亭	否		-	-	-



序号	项目	开业时间	合同约定的开业前技术服务费	委托管理收入-技术服务费		
				2020 年度	2019 年度	2018 年度
	酒店·桃叶渡					
18	云和嘉瑞养生旅游发展有限公司	2019.01.01	98 万元	-	92.45	-
19	嘉善罗星阁酒店有限公司	2019.01.01	80 万元	-	75.47	-
20	南京城之旅酒店管理有限公司	2019.04.17	59.8 万元	-	56.42	-
21	江苏帝华能源物资有限公司	2019.06.17	90 万元	-	84.91	-
22	扬州悠梵酒店管理有限公司	2019.06.21	50 万元	-	37.74	-
23	淮安朵悦酒店管理有限公司	2019.10.01	150 万元	-	141.51	-
24	上海白厦酒店管理有限公司	2019.10.01	不适用	-	-	-
25	杭州和达海聚园区管理有限公司	不适用 [注 1]	220 万元	158.49	-	-
26	宁波万槐置业有限公司	不适用 [注 1]	1 万元/间客房	39.62	-	-
27	磐安一川置业有限公司	不适用 [注 1]	100 万元	28.30	-	-
28	温州德信明成置业有限公司	2020.07.28	80 万	75.47	-	-
29	中青创文化发展有限公司	不适用 [注 1]	80 万	75.47	-	-
30	杭州良韵酒店管理有限公司	2020.11.16	50 万	47.17	-	-
31	兴化市西子金座置业有限公司	2020.12.15	60 万	56.60	-	-
32	遂宁富登酒店管理有限公司	2020.12.30	50 万	47.17	-	-
33	江西象南实业发展有限公司	2020.12.30	30 万	28.30	-	-
34	南京市盛尧房地产开发有限公司	不适用 [注 2]	6 万	5.66	-	-
35	广西盛阳房地产开发有限公司	不适用 [注 2]	6 万	5.66	-	-
36	青岛西海岸实业发展有限公司	不适用 [注 2]	0.33 万	0.31	-	-

注 1：杭州好时运服饰有限公司、杭州和达海聚园区管理有限公司、宁波万槐置业有限公司、磐安一川置业有限公司、中青创文化发展有限公司目前已与公司终止合作，根据合同约定，公司对已收取的技术服务费确认了收入。

注 2：南京市盛尧房地产开发有限公司、广西盛阳房地产开发有限公司、青岛西海岸实业发展有限公司向其提供酒店筹备期一次性的技术咨询服务，公司于服务完成经对方确认后确认了收入。

发行人与南京十里秦淮酒店管理有限公司签订的委托管理协议，包含了书画院、棋峰试馆和大戏院 3 个项目，合同总额为 170 万元（含税），双方在合同中



并未明确划分各家酒店的收入分配金额。其中，书画院店于 2015 年度开业，当年公司收到了对方支付的技术服务费 90 万元，且公司收到了开业确认函，故当年确认了技术服务费收入 90 万元（不含税收入金额为 87.38 万元）；棋峰试馆店开业时间为 2017 年 11 月，但当年并未确认技术服务费收入，主要原因为棋峰试馆仅有 9 间客房，在总合同中占比较低，基于重要性考虑未确认相关收入；2019 年 1 月 1 日，大戏院店正式开业，发行人将合同剩余的 80 万元在当期确认了技术服务费收入（不含税收入为 75.47 万元）。

截至报告期期末，发行人已开业的 27 家受托管理酒店均在正常运营中，公司于报告期各个期间根据相关合同约定的技术服务费，在受托管理酒店正式开业并取得开业确认函后确认收入，不存在调节利润的情形。

③已开业受托管理酒店，其收取的基本管理费与其业务内容、定价依据、受托管理酒店经营情况

基本管理费用是指在协定成本控制范围内约定的基本管理费用，上述费用包括发行人品牌、商标使用费、管理费用和服务费用。因上述各个受托酒店开业条件差异及营业状况的不同，管理合同中约定的基本管理费用存在些微差异。如部分受托酒店本身是从事酒店经营的，发行人管理后运营起来相对于其他新设酒店而言，管理难度较低，所以基本管理费用协商下来相较偏低。但是基本管理费用大致都是 50-60 万元/年度区间内，不存在较大差异的情形。

截至报告期期末，发行人已开业的 27 家受托管理酒店，其收取的基本管理费与其业务内容、定价依据、受托管理酒店经营情况如下：

单位：万元

序号	项目	开业时间	委托管理收入-基本管理费			
			合同约定的基本管理费	2020年度	2019年度	2018年度
1	杭州银隆西湖四季酒店有限公司	2011.04.30	60 万元/年	56.60	56.60	56.60
2	德清德蓝置业有限公司酒店分公司	2014.09.28	60 万元/年	56.60	56.60	56.68
3	武汉君亭酒店管理有限公司	2015.12.25	50 万元/年	47.17	47.17	47.17
4	杭州野风君亭酒店管理有限公司	2016.01.01	60 万元/年	46.42	56.60	56.60
5	杭州峰泰酒店管理有限公司	2016.12.21	60 万元/年	56.60	56.60	42.45 [注 1]
6	昆山太平洋酒店有限公司	2017.01.01	50 万元/年	47.17	47.17	47.17



序号	项目	开业时间	委托管理收入-基本管理费			
			合同约定的基本管理费	2020年度	2019年度	2018年度
7	上海宜林君亭酒店	2017.01.05	80万元/年，自2017年7月1日起调整为50万元/年	47.17	47.17	47.17
8	杭州好时运服饰有限公司[注]	2018.03.01	30万元/年	14.15	29.48	21.95
9	杭州乡野酒店管理有限公司	2018.05.01	营业收入的6%收取，如果营业收入的6%≥50万元，按50万元收取，	37.53	46.28	30.72
10	温州硕隼酒店管理有限公司	2018.05.25	60万元/年	56.60	56.60	33.02
11	三亚联投海棠置业有限公司	2018.07.08	年营业额≤1000万元，按2.5%提取；年营业额>1000万元，按50万元收取	24.46	18.91	7.11
12	柳州乐万嘉酒店管理有限公司	2018.12.01	50万元/年	47.17	35.38 [注2]	-
13	南京十里秦淮酒店管理有限公司（书画院）	2015.11.20	70万元/年	11.79	14.15	18.87
14	南京十里秦淮酒店管理有限公司（棋峰试馆）	2017.11.11		3.93	4.72	18.87 [注3]
15	南京十里秦淮酒店管理有限公司（大戏院）	2019.01.01		23.58	28.30	-
16	南京十里秦淮酒店管理有限公司（秦淮书舍）	2019.04.01		7.86	7.08	-
17	南京夜泊秦淮君亭酒店·桃叶渡	否		-	-	-
18	云和嘉瑞养生旅游发展有限公司	2019.01.01	50万元/年	47.17	47.17	-
19	嘉善罗星阁酒店有限公司	2019.01.01	60万元/年	56.60	56.60	-
20	南京城之旅酒店管理有限公司	2019.04.17	30万元/年	11.79	19.97	-
21	江苏帝华能源物资有限公司	2019.06.17	开业后基本管理费按年营业收入不足1000万元的，按5%收取，营业收入1000万元以上（含），按6%收取	26.31	5.30	-
22	扬州悠梵酒店管理有限公司	2019.06.21	50万元/年	47.17	11.79 [注4]	-
23	淮安朵悦酒店管理有限公司	2019.10.01	60万元/年	56.60	14.15	-
24	上海白厦酒店管理有限公司	2019.10.01	60万元/年	56.60	14.15	-
25	温州德信明成置业有限公司	2020.07.28	60万元/年	23.58	-	-
26	杭州良韵酒店管理有限公司	2020.11.16	按营业收入6%提取；如果管理费低于25万元，	- [注6]	-	-



序号	项目	开业时间	委托管理收入-基本管理费			
			合同约定的基本管理费	2020年度	2019年度	2018年度
			按 25 万元收取			
27	兴化市西子金座置业有限公司	2020.12.15	按营业收入的 5%收取	-	-	-
28	遂宁富登酒店管理有限公司	2020.12.30	经营总收入≤2500 万元的，基本管理费=经营总收入*1.8%收取；经营总收入>2500 万元的，基本管理费=2500 万*1.8%+（经营总收入-2500 万）*1.6%	-	-	-
29	江西象南实业发展有限公司	2020.12.30	60 万元/年	-	-	-

注 1：经双方约定，发行人给予杭州峰泰酒店管理有限公司 2018 年度减免 15 万元基本管理费。

注 2：开业确认函约定，自 2019 年 4 月 1 日开始收取基本管理费用。

注 3：根据合同约定，棋峰试馆开业后，基本管理费为 40 万元/年；大戏院开业后，基本管理费调整为 50 万元/年，其后每增加一个项目，基本管理费增加 10 万。故 2017 年棋峰试馆开业，2017 年及 2018 年，按每家 20 万元确认基本管理费；2019 年大戏院开业及秦淮书舍开业，基本管理费增加至 60 万元/年，经双方确认，书画院 15 万元/年、棋峰试馆 5 万元/年、大戏院 30 万元/年、秦淮书舍 10 万元/年。

注 4：开业确认函约定，自 2019 年 10 月 1 日开始收取基本管理费用。

注 5：杭州好时运服饰有限公司目前已与公司终止合作。

注 6：开业确认函约定，自 2021 年 1 月 1 日开始收取基本管理费用。

截至报告期期末，发行人已开业的 27 家受托管理酒店均在正常运营中，对于基本管理费，公司于报告期各个期间根据相关合同约定服务费水平，按照提供服务期间平均计算确认收入，不存在调节利润的情形。

④已开业受托管理酒店，其收取的绩效管理费与其业务内容、定价依据、受托管理酒店经营情况

根据委托管理合同的约定，奖励管理费是按照受托管理酒店的年度经营业绩为指标，如经营毛利、经营利润、营业收入等作为参考，如该指标达到或超过一定标准，管理酒店按照约定的费率给予发行人一定的奖励管理费。上述费率存在差异主要是奖励管理费的计算基数存在差异，为实现合同双方当事人利益最大化，保证奖励管理费用的公允合理，因此，奖励管理费率存在差异。

截至报告期期末，发行人已开业的 27 家受托管理酒店，其收取的绩效管理费与其业务内容、定价依据、受托管理酒店经营情况如下：

序号	项目	开业	委托管理收入-绩效管理费			
			合同约定的绩效管理费	2020年度	2019年度	2018年度
1	杭州银隆西湖四季酒店有限公司	2011.04.30	GOPR 低于 30%：不支付奖励管理费； 30%≤GOPR<35%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 5%；35%≤GOPR<40%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 6%；40%≤GOPR<45%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 7%；	-	-	-



			45%≤GOPR<50%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 8%; 50%≤GOPR<55%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 9%; GOPR≥55%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 10%			
2	德清德蓝置业有限公司酒店分公司	2014.09.28	GOPR 低于 25%: 不支付奖励管理费; 25%≤GOPR<30%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 6%; 30%≤GOPR<35%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 7%; 35%≤GOPR<40%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 8%; 40%≤GOPR<45%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 9%; 45%≤GOPR<50%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 10%; GOPR≥50%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 10%	-	-	-
3	武汉君亭酒店管理有限公司	2015.12.25	经营利润的 5%	-	-	-
4	杭州野风君亭酒店管理有限公司	2016.01.01	GOPR 低于 30%: 不支付奖励管理费; 30%≤GOPR<35%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 5%; 35%≤GOPR<40%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 6%; 40%≤GOPR<45%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 7%; GOPR≥45%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 8%	6.51	18.78	21.72
5	杭州峰泰酒店管理有限公司	2016.12.21	GOPR 低于 30%: 不支付奖励管理费; 30%≤GOPR<35%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 5%; 35%≤GOPR<40%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 6%; 40%≤GOPR<45%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 7%; 45%≤GOPR<50%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 8%; 50%≤GOPR<55%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 9%; GOPR≥55%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 10%	-	-	-
6	昆山太平洋酒店有限公司	2017.01.01	酒店开业后, 按年度 GOP 的 10%提取	-1.37	21.71	15.98
7	上海宜林君亭酒店	2017.01.05	GOPR 低于 20%: 不支付奖励管理费; 20%≤GOPR<30%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 10%; 30%≤GOPR<40%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 15%; GOPR≥40%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 20%	-	-	-
8	杭州好时运服饰有限公司[注]	2018.03.01	GOPR 低于 30%: 不支付奖励管理费; GOPR≥30%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 5%	-	-	-
9	杭州乡野酒店管理有限公司	2018.05.01	GOPR 低于 30%: 不支付奖励管理费; 30%≤GOPR<35%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 5%; 35%≤GOPR<40%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 6%; 40%≤GOPR<45%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 7%; 45%≤GOPR<50%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 8%; 50%≤GOPR<55%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 9%; GOPR≥55%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 10%	-	-	-
10	温州硕隼酒店管理有限公司	2018.05.25	GOPR 低于 25%: 不支付奖励管理费; 25%≤GOPR<30%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 6%; 30%≤GOPR<35%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 7%; 35%≤GOPR<40%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 8%; 40%≤GOPR<45%: 奖励管理费为营业毛利	-	-	-



			(GOP)的 9%; 45%≤GOPR<50%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 10%; GOPR≥50%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 10%			
11	三亚联投海棠置业有限公司	2018.07.08	GOPR 低于 35%: 不支付奖励管理费; GOPR≥35%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 5%	-	-	-
12	柳州乐万嘉酒店管理有限公司	2018.12.01	GOPR 低于 40%: 不支付奖励管理费; GOPR≥40%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 4%	-	-	-
13	南京十里秦淮酒店管理有限公司(书画院)	2015.11.20	GOPR 低于 40%: 不支付奖励管理费; 当酒店经营毛利率大于等于 40%时, 毛利率 45%及其以下部分奖励管理费按该部分经营毛利的 15%计提, 毛利率 45 以上部分奖励管理费按该部分经营毛利的 20%计提	-	-	-3.39
14	南京十里秦淮酒店管理有限公司(棋峰试馆)	2017.11.11		-	-	-
15	南京十里秦淮酒店管理有限公司(大戏院)	2019.01.01		-	-	-
16	南京十里秦淮酒店管理有限公司(秦淮书舍)	2019.04.01		-	-	-
17	南京夜泊秦淮君亭酒店·桃叶渡	否		-	-	-
18	云和嘉瑞养生旅游发展有限公司	2019.01.01	GOP 值的 8%	-	-	-
19	嘉善罗星阁酒店有限公司	2019.01.01	GOP 超过 750 万元, 奖励管理费收取超过部分的 30%	-	-	-
20	南京城之旅酒店管理有限公司	2019.04.17	经营毛利率<30%时, 不收奖励管理费; 35% >经营毛利率≥30%时, 区间内部分按 15%计提; 经营毛利率≥35%时, 区间内部分按 20%计提	-	-	-
21	江苏帝华能源物资有限公司	2019.06.17	不适用	-	-	-
22	扬州悠梵酒店管理有限公司	2019.06.21	GOPR 低于 35%, 不支付奖励管理费; GOPR≥35%: 奖励管理费按 GOP 值的 5%收取。	-	-	-
23	淮安朵悦酒店管理有限公司	2019.10.01	GOPR 低于 20%, 不支付奖励管理费; GOPR≥20%: 奖励管理费按 GOP 值的 5%收取。	-	-	-
24	上海白厦酒店管理有限公司	2019.10.01	第一个会计年, GOPR 低于 30%: 不支付奖励管理费; 30%≤GOPR<35%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 2%; 35%≤GOPR<40%: 奖励管理费为营业毛利 (GOP)的 3%; 40%≤GOPR<45%:	-	-	-



			奖励管理费为营业毛利（GOP）的 4%； 45%≤GOPR：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 5%；第二个会计年起，GOPR 低于 35%：不支付奖励管理费；35%≤GOPR<40%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 2%；40%≤GOPR<45%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 3%； 45%≤GOPR<50%：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 4%；50%≤GOPR：奖励管理费为营业毛利（GOP）的 5%；			
25	温州德信明成置业有限公司	2020.07.28	奖励管理费为营业毛利（GOP）的 5%；	-	-	-
26	杭州良韵酒店管理有限公司	2020.11.16	奖励管理费为营业毛利（GOP）的 5%。	-	-	-
27	兴化市西子金座置业有限公司	2020.12.15	奖励管理费为营业毛利（GOP）的 5%。	-	-	-
28	遂宁富登酒店管理有限公司	2020.12.30	GOP 占经营总收入的百分比<20%，不支付奖励管理费；20%≤GOP 占经营总收入的百分比<30%，奖励管理费为 GOP 的 2%；30%≤GOP 占经营总收入的百分比<35%，奖励管理费为 GOP 的 3%；35%≤GOP 占经营总收入的百分比<40%，奖励管理费为 GOP 的 4%；40%≤GOP 占经营总收入的百分比<45%，奖励管理费为 GOP 的 5%；45%≤GOP 占经营总收入的百分比，奖励管理费为 GOP 的 6%。	-	-	-
29	江西象南实业发展有限公司	2020.12.30	GOPR 低于 25%，不支付奖励管理费；25%≤GOPR<30%，奖励管理费为营业毛利（GOP）的 2%；30%≤GOPR<35%，奖励管理费为营业毛利（GOP）的 3%；35%≤GOPR<40%，奖励管理费为营业毛利（GOP）的 4%；40%≤GOPR，奖励管理费为营业毛利（GOP）的 5%。	-	-	-

注：杭州好时运服饰有限公司目前已与公司终止合作。

截至报告期期末，发行人已开业的 27 家受托管理酒店均在正常运营中，对于绩效管理费，公司于报告期各期间根据营业毛利（GOP）情况计算确认收入，不存在调节利润的情形。

（3）合资酒店模式

除上述主要经营模式外，南昌君亭是发行人与南昌市东湖新红牛大酒店共同投资共同控制的合营企业南昌市红牛君亭酒店管理有限公司直接运营的酒店，其经营模式为合资酒店模式，是发行人主要经营模式外的补充。合资酒店模式是酒店行业中带资经营模式（主要包括直营和合资）中的一种。区别于直营酒店模式中酒店管理公司对直营酒店进行控股投资并直接经营，合资酒店模式是指酒店管理公司对酒店运营公司或项目公司进行参股后，由酒店管理公司派驻人员通过酒

店运营公司参与日常运营管理并参与酒店盈利分配的模式。合资酒店模式的盈利模式是酒店管理公司通过酒店投资参与酒店运营公司或项目公司的盈利分配从而获得盈利的模式。酒店管理公司与其他投资方盈利的分配方式具体由投资协议或公司章程约定。合资酒店模式与酒店直营或酒店管理模式的差异主要包括：（1）酒店管理方通过投资参股酒店运营公司或项目公司，可以获得酒店运营的税后利润分配，既能避免直接控股直营投资金额过大的风险又能参与酒店的利益分配；（2）合资酒店模式下，酒店管理方会参照受托管理酒店的要求对合资酒店的日常运营进行管理，但在重大经营决策和财务预决算、分红等公司章程约定的重大事项上与其他合资方按照投资份额享有表决权。

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。

发行人新开酒店选址主要租赁在经济较发达的一、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。从城市和区域选址而言，君亭酒店选址策略为主要布局经济发达的一、二线城市和省会城市的商务中心和经济中心，地理位置选址城市 CBD、商业中心、会展中心、交通枢纽的核心位置并要求位置具有良好的视觉可见性、交通便捷性，能较为便捷的到达机场、火车站、汽车站等交通枢纽。从具体物业选址而言，发行人选址策略为改建经营不佳的低星级酒店（尤其是老旧的三星、二星级酒店）、城市社区商业综合体主楼配套酒店、旅游目的地景区的度假配套酒店。

发行人在新开酒店决策时会重点考虑同城市同区域的现有酒店。一般而言，发行人一家中等规模的中高端酒店（客房数量 100-200 间左右）的业务竞争区域



为方圆 3 公里范围内的同价位和同档次酒店。发行人在新设酒店选址时会尽量避开现有酒店的竞争范围，对旗下酒店份额空间仍有较大提升空间的热门城市会加大布局力度。针对现有酒店竞争范围内竞争不足且现有酒店出租率提升空间有限的区域，发行人也会考虑设立新酒店通过新老酒店协同提升君亭酒店在当地的整体市场份额。

发行人现发展阶段新开业酒店一般选择 100-200 间客房的单体酒店规模，单间客房的平均投资金额在 14-18 万元左右，因此单家新开业酒店的建设投资金额一般在 1,400 万元-3,600 万元范围内。鉴于不同新开业酒店的租金成本、房价水平和出租率水平有所差异，发行人旗下新开业直营酒店的亏损期（包含建设期）一般在 12-24 个月范围内。换言之，一般情况下发行人旗下新开业酒店会在开业后第 2 年以内实现盈亏平衡。

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、会员系统、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。

发行人已经建立了“君亭四季会”会员体系，该计划主要面向常客提供消费折扣、积分奖励等消费权益以提高其忠诚度从而吸引其再次消费。目前发行人的“君亭四季会”会员包括普通会员、金会员、铂金会员和钻石会员等。面向该等



会员，发行人会分会员级别提供预订房费折扣、入住权益（如送早餐、预订保留时间、餐饮折扣、免费洗衣、mini 吧台畅饮等）、延时退房权益、生日礼遇、积分兑换权益等。发行人的“君亭四季会”忠诚度会员计划已经成为发行人服务的亮点之一，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人会员数量为 48.74 万人。

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。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；预付模式下，发行人以买断制的方式向 OTA 提供一定数量的房间，价格在发行人酒店外网公开价格的最低价的基础上给予一定折扣，且同时约定价格保护政策，即发行人对其他客户或者代理商的协议价格低于前述约定价时，OTA 有权提前终止协议并有权要求赔偿损失。预付模式下，消费者预订时与 OTA 先行结算，实际入住人退房后 OTA 定期（一般为一个月）与酒店再行结算，OTA 通过采购价格与对外销售价格之间的价差获取利润。预付模式下，实际入住人仅为服务接受方，与发行人之间不发生资金往来（若入住人产生未包含在房费内的其他支出，则需要实际入住人进行支付），若实际入住人需要开具发票，需要向 OTA 进行申请。

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“（五）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。报告期内各期，公司客房住宿服务收入合计分别 26,312.01 万元、29,004.18 万元和 18,080.27 万元，分别占公司营业收入的 77.13%、76.00%和 70.62%。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）公司的创新、创造、创意特征；科技创新、模式创新、业态创新和新旧产业融合情况

1、公司的创新、创造和创意特征

区别于科技创新型企业，公司为主要依靠文化创意、设计创造、服务创新的住宿业企业。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”等酒店开发技术创新。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“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。

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”的君亭式服务体系创新。

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。“Pagoda 君亭”品牌则定位于高端商旅住宿需求，是公司产品定位的向上突破，酒店客房在原休息、起居、卫浴、会客等传统功能基本上，整合为三大模块：高品质洗浴区域、阳光休闲区域和睡眠区域，创新旅程生活方式，还创造设计了符合创客团队长期生活的创客公寓，Pagoda 君亭在服务创新方面，突破传统的酒店前台柜台式服务，创新的在中台岛式服务，更强调客户入住酒店时的交互服务，创造客户在旅程中到家的亲切感和即时服务。酒店餐厅在早餐结束后，可切换成开放式商务办公空间，成为创客空间。

上海 Pagoda 君亭酒店客房空间



公司的创新主要为酒店设计开发创新和服务创新，公司已经针对具有知识产权特征的相关创新建立了健全的保护机制，如对相关商标均申请商标权保护；对非知识产权特征的核心技术如服务流程标准、酒店产品设计开发标准等建立了严格的保密制度。

2、公司与新技术、新产业、新业态、新模式深度融合的情况

公司属于与新技术、新产业、新业态、新模式深度融合的住宿业企业，目前主营业务主要与新技术、新产业与新模式深度融合，具体情况如下：

（1）公司与新技术的深度融合

随着新兴科技的日益进步与普及，公司主营业务当中的住宿消费场景中已经

实现了诸多新技术的深度融合应用。

①公司与人工智能技术的深度融合

公司旗下酒店中已经基本实现人脸识别身份验证、人脸识别自助办理入住、机器人管家服务等人工智能技术的应用。在消费者办理入住的过程中，依靠人脸识别技术可以保障公安系统实名验证入住的要求，又能快速提高消费者办理入住的便捷性。在新冠肺炎疫情期间，为了避免人员聚集，公司快速在旗下酒店更新了人脸识别自助办理入住系统，安全、高效的保障了消费者入住的消费体验。此外，公司还在酒店业较早的实现了机器人管家服务，能够及时的响应消费者物资配送、购物等需求，同时又保障了消费者的隐私性和安全性。

公司与国内知名的人工智能科技公司建立了稳定的合作关系，公司一方面通过与人工智能技术的深度融合实现了人工智能技术的消费场景规模应用并优化了酒店住宿客人的消费体验，另一方面也间接的促进了人工智能技术的优化改进和进一步应用。



人脸识别身份验证机器



酒店自助办理入住机器人



酒店机器人管家

②公司与大数据技术的深度融合

公司旗下酒店年均对外提供 60 万人次以上的住宿服务，此外截至 2020 年 12 月 31 日，发行人忠实会员计划会员数量为 48.74 万人。公司在此基础上形成了年均百万级频次的客户数据量。公司在严格遵守信息安全和隐私保护的法律法规和商业道德原则下，建立了高效的用户大数据分析系统。当前，公司已经能够结合用户的消费习惯、消费特征、用户年龄分布、地域分布、职业分布等各种数据，运用大数据分析技术形成的君亭酒店用户消费行为特征体系即用户画像，总结出君亭酒店消费者的消费偏好特征，从而有效帮助公司提升营销有效性以及改进提升君亭酒店服务体系与客房产品体系。

此外，公司旗下酒店在各大 OTA 平台点评系统、点评网站如携程、大众点评、Agoda 等外部平台也会形成海量的点评数据。公司高度重视该类数据对于公司可持续发展的价值，将其纳入消费者体验改进计划。公司与业内知名的慧评网合作，运用大数据技术将大量的外部平台点评数据公开、公正及完整搜集形成公司的点评数据库，公司运用大数据分析技术定期分析旗下各酒店好评、差评等客户评价情况，形成管理周报、月报、季报和年报用于旗下各酒店及时回应消费者诉求及改善消费者体验，公司管理层也会据此考核旗下酒店管理层。

③公司与物联网技术的深度融合



公司旗下酒店主要面向的消费群体是商旅客户，其对酒店住宿的便捷性、隐私性和安全性要求较高。因此，近年来公司旗下酒店加大对智慧酒店的建设投入，致力于提供优质服务体验、降低人力与能耗成本，通过智能化设施，提高信息化体验，营造人本化环境，形成一个投资合理、安全节能、高效舒适的新一代智慧酒店。公司充分融合物联网技术对酒店客房的家电、家具、灯光、公共区域视频监控、消防安全监控等实现智能控制，目前公司旗下部分酒店已率先实现智慧酒店场景建设。例如住宿客人可以根据喜好智能调节客房灯光、温度、窗帘开关、多媒体设备操作等，与阿里未来酒店合作在部分酒店加装智能电子感应门锁，注重于客户的互动方式与个性化体验的提升。

（2）公司与新产业的深度融合

公司主营业务为中高端精选服务连锁酒店的运营及管理，所处行业为住宿业。区别于传统的生活服务业，公司所在的中高端精选服务酒店领域在酒店运营及管理中需要充分融合新一代信息技术产业中的人工智能技术、大数据技术和物联网技术等相关新一代信息技术产业公司的技术力量，实现酒店服务的智慧化、运营与管理的智能化。公司目前已与新一代信息技术产业内知名企业腾讯云、石基科技、众荟信息、阿里飞猪及未来酒店等建立了稳定的合作关系。公司与相关新一代信息技术产业的融合情况详见本节之“（1）公司与新技术的深度融合”情况。

此外公司还基于自有客源体系创新建立了君亭商城、君亭外卖等增值服务，融合了本地生活外卖及线上商城等新兴业态。

（3）公司与新模式的深度融合

① “互联网+”酒店模式

公司作为国内中高端精选服务连锁酒店的佼佼者之一，也是互联网+酒店模式的实践者。国内酒店行业互联网+酒店模式的建设内容包括：互联网+酒店营销、互联网+酒店运营管理、互联网+酒店服务等方面。公司自成立以来就高度重视互联网技术对酒店行业带来的积极作用，始终投入大量资源利用互联网赋能公司快速发展。

A、互联网+酒店营销

公司已经基于互联网平台建立了公司自有网页预订、微信预订、第三方 OTA 预订等全方位的互联网+酒店预订系统。



官网 www.ssawhotels.com



遇君亭

尽享我的君亭生活, It's my life. >

40位朋友关注

进入公众号

不再关注



微信预订平台

公司目前已经搭建起基于全渠道全网立体式在线营销体系，实现了“线上+线下”的对客服务体系——“君亭管家”APP。

a. 首页界面



图示：首页界面

显示默认酒店的预订界面，
点击【更多酒店】可预订全国
各家君亭旗下酒店

b. 预订界面



图示：点击预订后，弹跳出的具体预订界面，选好房间时间，数量，入住人姓名，手机号，早餐份数，【一日一价】是选择给客人相对应的折扣优惠，最多不超过 20 元.点击【保存】

注：【支付】功能暂未开通，不能通过该渠道帮客人代付

新冠肺炎疫情期间，公司进一步创新线上营销模式。例如，旗下部分酒店开展共享食堂服务，例如杭州西溪谷君亭酒店联合建设银行上线了商户线上共享食堂服务，对周边 5 公里的公司开通了外卖服务，以支持周边企业复工复产。此外公司率先在业内开展“直播+预售”，例如其中仅在 2020 年 5 月 23 日 14:00 携程旅行君亭酒店专场线上直播推广中，直播累计总关注数 72.3 万，直播时长 1 小时 40 分钟，总销量 573 万元，总订单数 8,134 单，全方位介绍夜泊系列君亭酒店的产品及特色，提升了君亭酒店的品牌影响力。

B、互联网+酒店运营管理

互联网+酒店将运营数据化，即酒店通过“大数据”，可抓取到客人的预订周期、习惯。这样酒店可以更精确地了解供求关系，做好收益管理，同时还能发掘客人入住之外的需求，并尽可能通过增值服务加以满足。

公司目前已经将互联网技术深度融合至酒店运营及酒店管理的各个环节。目前公司使用的是定制开发的酒店管理系统群包含：（1）中央预订系统（Central Reservation System）。该系统主要是君亭酒店集团所采用的，由集团成员酒店共用的预订网路。它使酒店集团利用中央资料库管理旗下酒店的房源、房价等信息，与部分第三方平台系统连接，使成员酒店能在全球范围实现即时预订，是公司酒店集团总部控制其成员酒店的有效工具之一，近年来，公司积极拓展内部 CRS 系统和各大渠道、商务公司等直连，随着直连的推进，酒店员工减少手工做单，修改的时间，释放更多时间去和客人互动，提升工作效率和服务品质。由此，集团对各个门店价格的监管更为方便，各个渠道之间的价格，通过 CRS 直连，做到统一化，同时保证会员的价格优势，以提升集团直销占比；（2）客户管理系统（Customer Relationship Management）。该系统建立能搜集、跟踪和分析客户信息，并从中获得有价值的信息，支持发掘和理解客户行为；（3）酒店管理系统（Property Management System）。该系统是一个综合管理系统，包括预订、接待、收银、结账，A/R 账，协议单位档案，市场活动，房价，佣金，夜审等酒店业务管理功能，能准确及时地反映酒店业务的当前状态、房源状态，快速实现客人预定入住到财务对账等一系列操作。

C、互联网+酒店服务

公司旗下酒店当前已经在酒店服务中深度融合互联网技术，建立智慧酒店模式。公司借助在线前台功能，客户在线上办妥入住手续，入住仅扫描身份证取房卡，实现“一分钟入住、一秒钟退房、预约开发票”的智慧服务体验，此外在线即可办理入住手续，不受时间、语言的场景限制，减少线下排队的时间困扰，让入住变得省时省力，带给客人优质的入住体验。相较于登记入住的便捷高效，在线退房更是一步到位，手指一点即可退房，还能在线预约发票。此外公司旗下酒店实现客人与客服进行实时通讯，促使酒店更加快速高效的了解客人需求，从而提升酒店服务质量，树立酒店品牌形象。公司旗下酒店致力实现酒店服务数据化、智能化、移动化、社交化和全球化，让数据驱动酒店的经营和管理，根据现有的

数据分析改善服务，同时在酒店服务各个环节积极应用移动互联技术，改变酒店服务模式，降低人工成本，并大大改善用户体验。

（五）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



3、其他配套服务流程



4、酒店受托管理服务流程



（六）主要环境污染物、主要处理设施及处理能力

报告期内，公司主要从事中高端精选服务连锁酒店的运营和管理，在业务开展过程中不直接产生环境污染物，酒店住宿客人的生活污水、生活垃圾和餐饮活动产生的厨余垃圾均按照酒店当地的城市卫生管理规定接入城市管网统一排放与集中处理。

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、市场监管、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。
《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



法律法规	颁布时间	颁布部门	主要内容
			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。



产业政策	公布时间	颁布部门	主要内容
《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。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。

报告期内，国家新出台与修订的行业主要法律法规与产业政策主要以促进行业保持良好有序发展的目的为主，不存在对行业或行业内企业重大不利影响的变化，对发行人经营资质、准入门槛的监管未发生重大变化，保持稳定；对发行人的运营模式不直接产生具体影响，对行业竞争格局等不存在重大不利影响，总而言之，发行人所处行业的主要法律法规、产业政策对公司的持续经营能力方面保持良好的积极影响，未产生重大不利影响。

（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 年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：

STR 美国价格等级	STR Global 酒店等级	国家旅游局等级 (中国饭店协会)	STR 服务类型	君亭定位
领先的15%	奢华和超 高端	奢华连锁	五星级（豪华）	
随后的15%		超高端连锁		
居中的30%	高端及中 端偏上	高端连锁	四星级（高端）	Pagoda君亭
		中端偏上连锁		夜泊君亭
靠后的20%	中端及经 济型	中端连锁	三星级（中端）	君亭酒店
最低的20%		经济型连锁	二、一星级 （经济型）	寓君亭

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

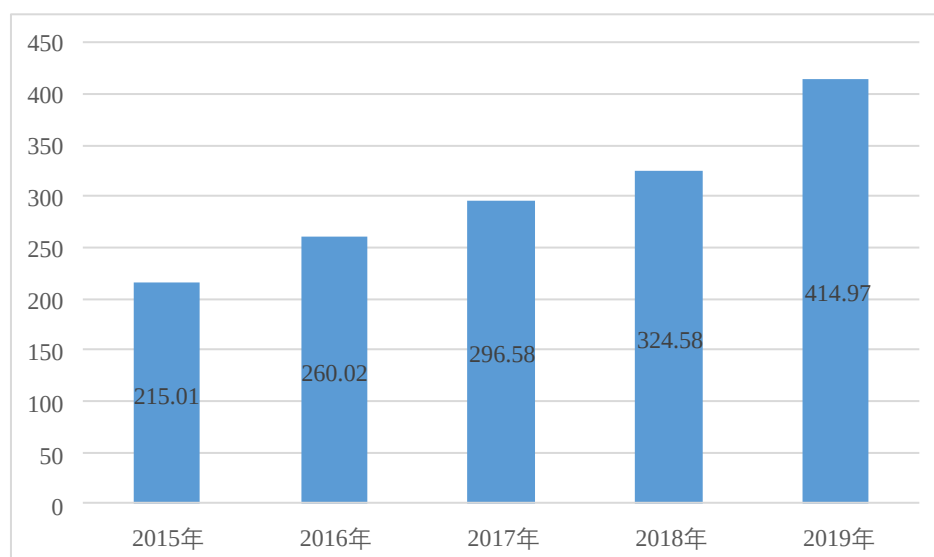
（1）酒店行业总体发展现状

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，2019 年全国 GDP 总量达 99.09 万亿元，同比增长 5.7%；2019 年，全国居民人均可支配收入 30,733 元，比上年

增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 5.8%；2019 年，全年全国居民人均消费支出 21,559 元，比上年增长 8.6%，扣除价格因素，实际增长 5.5%。其中，人均服务性消费支出 9,886 元，比上年增长 12.6%，占居民人均消费支出的比重为 45.9%。据文化和旅游部统计，2019 年全年国内游客 60.1 亿人次，比上年增长 8.4%；入出境旅游总人数 3.0 亿人次，同比增长 3.1%；全年实现旅游总收入 6.63 万亿元，同比增长 11%。旅游业对 GDP 的综合贡献为 10.94 万亿元，占 GDP 总量的 11.05%，旅游经济继续保持快速增长。2019 住宿和餐饮业增加值 18,040 亿元，增长 6.3%；。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 2019 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 2019 年的 414.97 万间，期间的年均复合增长率为 17.87%，具体情况如下：

单位：万间



资料来源：根据中国饭店协会 2015 年至 2019 年《中国酒店连锁发展与投资系列报告》数据整理

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《2019 年中国酒店连锁发展与投资报告》中公布的数据，2018 年全国经济型酒店共 241.99 万间客房，2015 年至 2018 年复合增长率为 12.40%，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

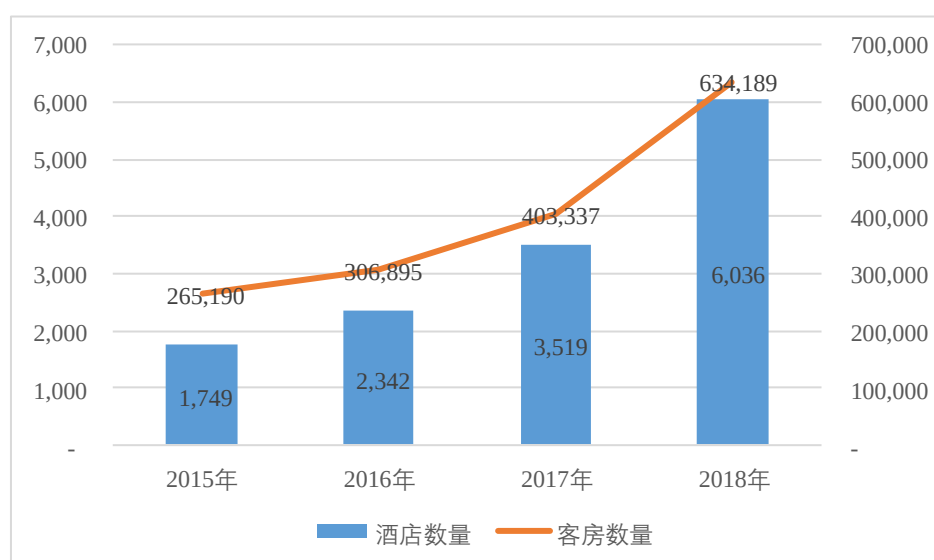


经济型酒店发展浪潮之后，进入了中高端酒店的发展浪潮。

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《2019 年中国酒店连锁发展与投资报告》中公布的数据，2018 年全国中端酒店共 63.42 万间客房，同比增长率 57.24%，2015 年至 2018 年期间的年均复合增长率为 33.73%，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。

2015-2018 年全国中端酒店及客房规模

单位：间数、家数

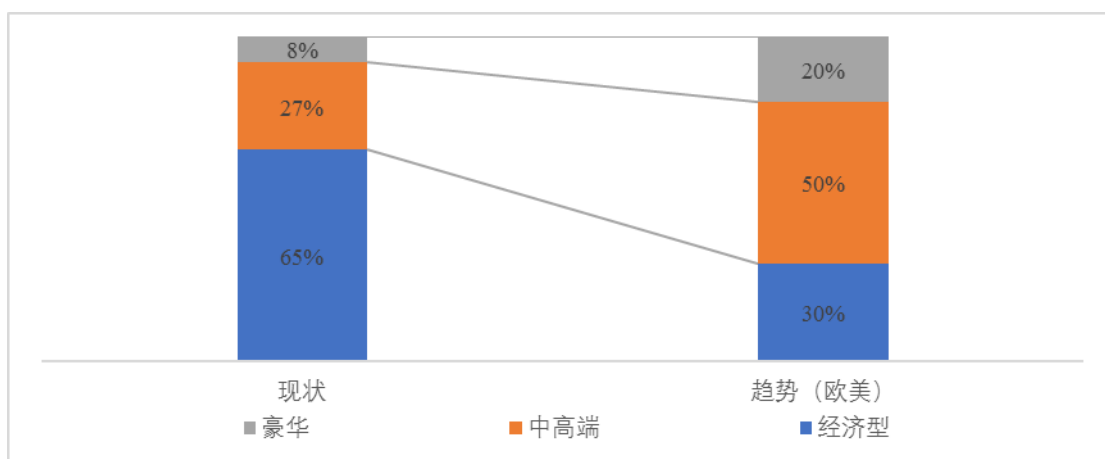


资料来源：中国饭店协会《2019 年中国酒店连锁发展与投资报告》

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，从过去的不会持续的、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。

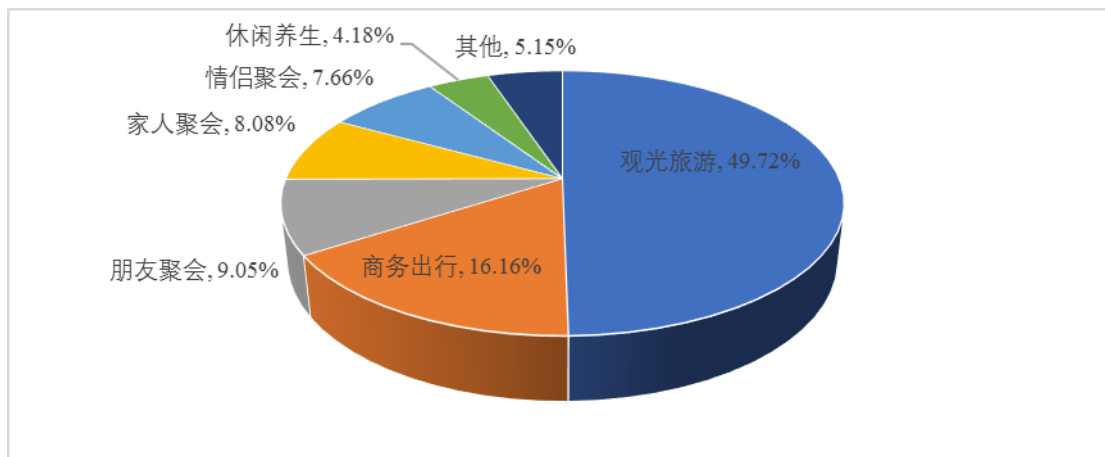
（3）产品、文化与服务的精选化

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。根据驴妈妈旅游网《2016 住宿市场报告》，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。



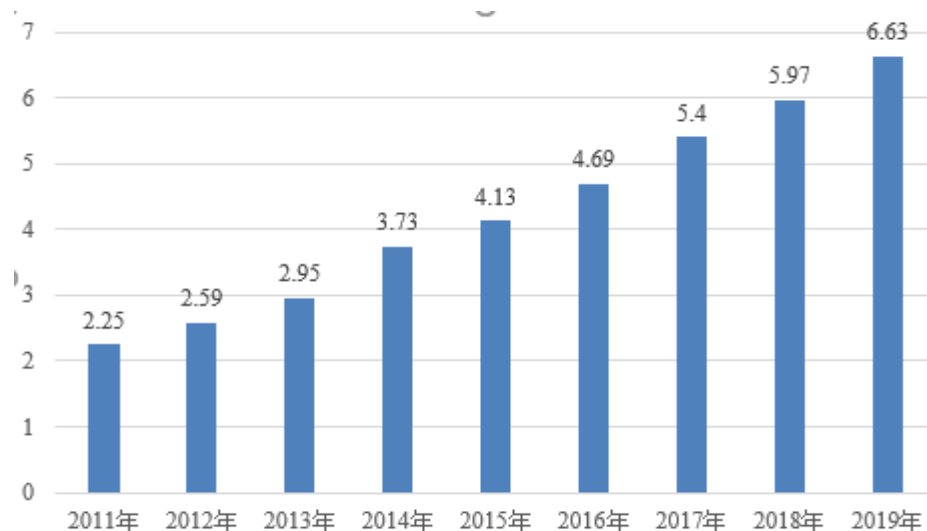
资料来源：驴妈妈旅游网《2016 住宿市场报告》

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，2019 年全年国内游客 60.1 亿人次，比上年增长 8.4%；入出境旅游总人数 3.0 亿人次，同比增长 3.1%；全年实现旅游总收入 6.63 万亿元，同比增长 11%。旅游业对 GDP 的综合贡献为 10.94 万亿元，占 GDP 总量的 11.05%。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。2011-2019 年我国旅游业总收入从 2.25 万亿元增长到 6.63 万亿元，期间复合年均增长率达到 14.46%。

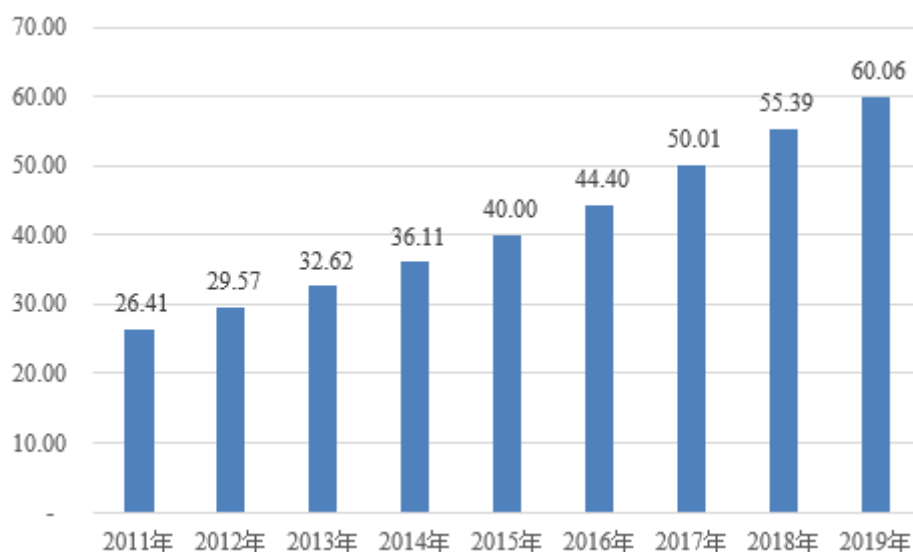
单位：万亿元



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。2011-2019 年，我国国内旅游人数从 26.41 亿人次增长到 60.1 亿人次，期间复合年均增长率达到 10.82%。

单位：亿人次



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。

受新冠疫情影响，我国 2020 年旅游出行需求出现了阶段性下滑，根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年国内游客 28.8 亿人次，比上年下降 52.1%。其中，城镇居民游客 20.7 亿人次，下降 53.8%；农村居民游客 8.1 亿人次，下降 47.0%。国内旅游收入 22,286 亿元，下降 61.1%。其中，城镇居民游客花费 17,967 亿元，下降 62.2%；农村居民游客花费 4,320 亿元，下降 55.7%。全年住宿和餐饮业增加值 15,971 亿元，下降 13.1%。在 2020 年分行业固定资产投资增长速度方面，住宿和餐饮业比上年下降 5.5%。

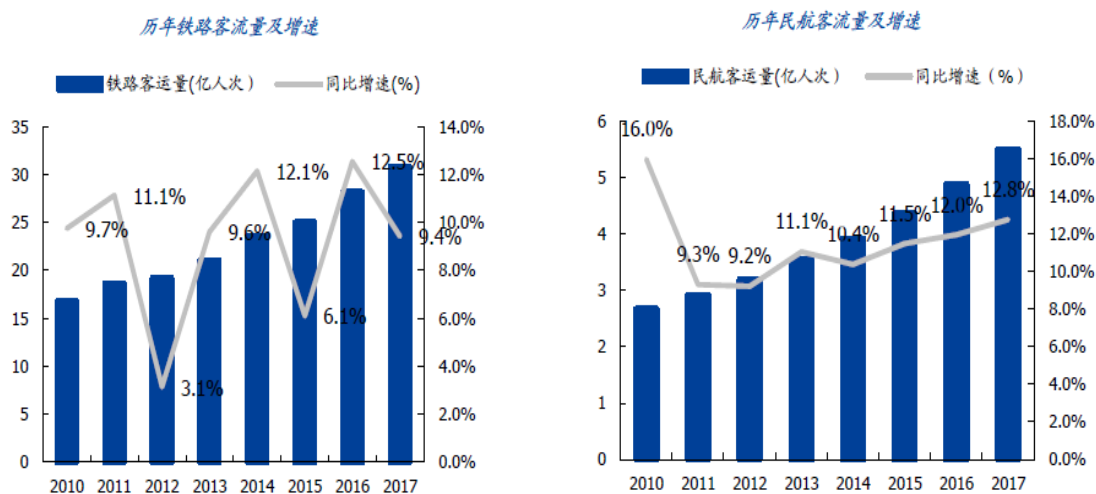
自国内疫情得到有效控制后，国内旅游出行迅速恢复增长。经文化和旅游部测算，2021 年“五一”假期，全国国内旅游出游 2.3 亿人次，同比增长 119.7%，按可比口径恢复至疫前同期的 103.2%；实现国内旅游收入 1132.3 亿元，同比增长 138.1%，按可比口径恢复至疫情前同期的 77.0%。此外，根据中国旅游研究院发布的《中国旅游经济蓝皮书（No.13）》预计 2021 年国内旅游人数达 41 亿人次，国内旅游收入 3.3 万亿元，分别同比增长 42%和 48%。在新冠疫苗普及较为顺利、疫苗有效性相对乐观的情况下，入出境旅游市场有望在下半年有序启动，全年恢复至疫前的三成左右，其中接待入境游客同比增长超五成；实现国际旅游收入同比增长超六成五。

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 强占据了超过 65% 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、桔子酒店、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。根据权威酒店研究机构浩华以及开元酒店招股说明书中公布数据，我国高端酒店的出租率从 2015 年的 58%增长至 2017



年的 63%，中端酒店的出租率则介于 64%-66%之间。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酒店、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

2019 年全国 GDP 总量达 99.09 万亿元，同比增长 5.7%；2019 年，全国居民人均可支配收入 30,733 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 5.8%；2019 年，全年全国居民人均消费支出 21,559 元，比上年增长 8.6%，扣除价格因素，实际增长 5.5%。其中，人均服务性消费支出 9,886 元，比上年增长 12.6%，占居民人均消费支出的比重为 45.9%。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，2019 年全年国内游客 60.1 亿人次，比上年增长 8.4%；入出境旅游总人数 3.0 亿人次，同比增长 3.1%；全年实现旅游总收入 6.63 万亿元，同比增长 11%。旅游业对 GDP 的综合贡献为 10.94 万亿元，占 GDP 总量的 11.05%。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）酒店人员培训；（5）酒店战略规划；（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，拥有已开业酒店46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。根据中国饭店协会历年《中国酒店连锁投资与发展报告》和中国旅游饭店业协会官网数据，发行人市场地位发展具体情况如下：

项 目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年



项 目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
中国饭店协会--中国最具规模的 50 家饭店集团规模排名	未进入行业整体前 50, 位居中端酒店第 18 名	第 44 位	第 48 位	第 44 位
中国旅游饭店业协会--中国饭店集团规模排名 60 强	第 48 位	第 49 位	第 54 位	尚未公布
发行人按照中国饭店业协会统计的客房数量规模统计的酒店行业市场份额	公司按照客房规模统计在酒店行业市场份额约为 0.10%，在中高端酒店细分行业领域，公司市场份额约为 0.44%，位居中端和高端酒店行业第 28 位	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%，位居中端和高端酒店行业第 24 位	公司按照客房规模统计在酒店行业市场份额约为 0.12%，在中高端酒店细分行业领域，公司市场份额约为 0.51%，位居中端和高端酒店行业第 28 位	公司按照客房规模统计在酒店行业市场份额约为 0.16%，在高端酒店细分行业领域位居第 8 位，公司高端酒店市场份额约为 1.41%，位居中端及高端酒店行业第 28 位

注：发行人的市场占有率数据是根据中国饭店协会历年公布的《中国酒店连锁投资与发展报告》中数据进行整理以及来源自中国旅游饭店业协会历年公布的中国饭店集团规模排名 60 强数据。中国饭店协会每年发布的《中国酒店连锁发展与投资报告》是国内公认的连锁酒店行业的顶尖权威研究报告之一，该报告是基于中国国内酒店投资与管理集团和中国境内外资酒店品牌的公共档案、往年数据、业内消息和独立研究来估算完成，力求展现当今中国酒店业连锁化发展现状。

（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。根据中国饭店协会数据，截至 2020 年 1 月 1 日，桔子水晶酒店在全国拥有 85 家门店，客房 11,182 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。根据中国饭店协会数据，截至 2020 年 1 月 1 日，锦江都城酒店在全国拥有 107 家门店，客房 14,231 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。根据中国饭店协会数据，截至 2020 年 1 月 1 日，全季酒店在全国共开业 831 家门店，客房 10,4521 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。根据中国饭店协会数据，截至 2020 年 1 月 1 日，已经开业数达 183 家，客房数量 21,369 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。根据中国饭店协会数据，截至 2020 年 1 月 1 日，共有 29 家在营开元大酒店，酒店客房数量为 7,324 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。根据中国饭店协会数据，截至 2020 年 1 月 1 日，亚朵酒店在全国拥有 418 家门店，客房 48,439 间。

发行人的主要竞争对手桔子水晶酒店、全季酒店、锦江都城酒店、和颐酒店、开元大酒店目前分别隶属于华住酒店集团、锦江酒店集团和首旅如家酒店、开元酒店集团，亚朵酒店隶属于亚朵酒店集团。其中锦江酒店集团（SH:600754）和首旅如家酒店集团（SH:600258）已经在国内 A 股上市，开元酒店集团（SEHK:01158）在香港证券交易所上市，华住酒店集团在美国纳斯达克证券交易所上市，股票代码为(NASDAQ: HTHT)，亚朵酒店为非公众公司。考虑到华住酒店集团证券上市地会计准则与国内有较大差异并且其旗下酒店品牌众多，相关数据可比性不强，因此本招股说明中重点将锦江酒店、首旅如家、开元酒店作为同行业可比上市公司。

发行人与同行业可比公司比较情况如下：



公司名称	经营情况	市场地位	关键业务指标
锦江酒店	锦江酒店所从事的主要业务为“有限服务型酒店营运及管理业务”和“食品及餐饮业务”。其2020年营业收入98.96亿元，归属于上市公司股东净利润1.10亿元	国内最大酒店集团，市场占有率约19.50%	截至2020年12月31日，已经开业的酒店合计达到9,406家，已经开业的酒店客房总数达到919,496间，其中中端酒店4,422家，客房512,489间，2020年中端酒店出租率66.45%。
首旅酒店	首旅酒店是一家领先的、有市场规模较为突出优势的酒店连锁集团公司，专注于经济型及中高端酒店的投资与运营管理，并兼有景区经营业务，其2020年1-9月营业收入35.76亿元，归属于上市公司股东净利润-5.55亿元	国内第三大的酒店集团，市场占有率约9.27%	截止2020年9月30日，首旅酒店旗下酒店数量4,638家，客房间数421,497间。公司中高端酒店数量1,079家，客房间数121,213间。2020年1-3月、4-6月和7-9月旗下中高端酒店出租率29.6%、51.3%和67.7%。
开元酒店	国内领先的民族酒店集团，其2020年1-6月营业收入5.43亿元，归属于上市公司股东净利润-0.92亿元	开元酒店集团是中国领先的酒店集团之一，规模，国内第十大酒店集团，市场占有率约1.00%	截至2020年6月30日，旗下261家在营酒店，酒店客房数量约52,668间，公司中端精选服务酒店2020年1-6月出租率41.1%。
君亭酒店	中高端精选服务连锁酒店行业的佼佼者之一，2020年1-9月营业收入16,800.48万元，归属于上市公司股东净利润1,775.90万元	公司按照客房规模统计在酒店行业市场份额约为0.16%，在高端酒店细分行业领域位居第8位，公司高端酒店市场份额约为1.41%，位居中端及高端酒店行业第28位	截至本招股说明书签署日，发行人已开业酒店46家、已签约待开业酒店24家，其中已开业酒店中直营酒店15家、合资酒店1家和受托管理酒店30家，旗下直营酒店2020年1-12月出租率49.89%。

注：以上数据均来源于各家酒店公开渠道数据或中国饭店协会数据。其中首旅酒店、开元酒店未公布2020年报。

（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。此外“Pagoda 君亭”品牌则定位于高端商旅住宿需求，是公司产品定位的向上突破，酒店客房在原休息、起居、卫浴、会客等传统功能基本上，整合为三大模块：高品质洗浴区域、阳光休闲区域和睡眠区域，创新旅程生活方式，还创造设计了符合创客团队长期生活的创客公寓，Pagoda 君亭在服务创新方面，突破传统的酒店前台柜台式服务，创新的在中台岛式服务，更强调客户入住酒店时的交互服务，创造客户在旅程中到家的亲切感和即时服务。酒店餐厅在早餐结束后，可切换成开放式商务办公空间，成为创客空间

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消费人群；“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消费人群。

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
2020 年	中国饭店协会	中国酒店集团规模 50 强
2020 年	中国旅游饭店业协会	2019 年中国饭店集团 60 强
2019 年	中国旅游饭店业协会	2018 年中国饭店集团 60 强
2019 年	中国饭店协会	中国酒店集团规模 50 强



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，公司主要服务的生产能力（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，即 OCC）和服务价格（平均房价，即 ADR 和平均每间可供出租客房收入，即 RevPAR）情况如下：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
可供出租客房间夜总数（间夜）	987,025.00	1,010,091.00	945,265.00
实际出租客房间夜总数（间夜）	492,472.00	679,017.00	628,388.00
客房平均出租率（OCC）（%）	49.89	67.22	66.48



平均房价（ADR）（元）	367.14	427.15	418.72
平均每间可供出租客房收入（RevPAR）（元）	183.18	287.14	278.36

注：以上数据均为公司直营酒店口径。

可供出租客房间夜总数为营业期内累计可供出租客房间夜总数，该数据由发行人根据业务信息系统根据每天酒店可供出租的客房数量进行统计，通常情况下，每日单家酒店可供出租客房数量不变，若因客房维修等原因导致当天可供出租房间数量变化的，公司将在业务信息系统调整当日可供出租的客房数量。

实际出租客房间夜总数=营业期内累计实际出租客房间夜数量，该数据由业务信息系统根据每天客人实际入住的客房情况自动统计得出。

客房平均出租率（OCC）=实际出租客房间夜总数/可供出租客房间夜总数。

平均房价（ADR）=客房收入/实际出租客房间夜总数。

平均每间可供出租客房收入（RevPAR）=客房收入/可供出租客房间夜总数。

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	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 （万元）	比例 （%）	金额 （万元）	比例 （%）	金额 （万元）	比例 （%）
酒店运营	24,119.35	94.20	36,677.44	96.11	33,155.45	97.19
其中：住宿服务	18,080.27	70.62	29,004.18	76.00	26,312.01	77.13
餐饮服务	2,242.96	8.76	3,356.58	8.80	3,180.79	9.32
其他配套服务	3,796.12	14.83	4,316.68	11.31	3,662.65	10.74
酒店管理	1,484.04	5.80	1,486.18	3.89	960.19	2.81
合计	25,603.39	100.00	38,163.62	100.00	34,115.64	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：

序号	酒店名称	可供出租客房间夜总数 (间夜)	实际出租客房间夜总数 (间夜)	营业收入 (万元)	利润总额 (万元)	净利润 (万元)	ADR (元)	OCC (%)	RevPAR (元)
2020 年度									
1	杭州 Pagoda 君亭酒店	76,860.00	38,728.00	1,819.75	-339.62	-247.96	430.75	50.39	217.04
2	杭州汇和君亭酒店	65,514.00	30,770.00	3,080.52	410.73	347.87	352.46	46.97	165.54
3	杭州艺联君亭酒店	52,704.00	21,345.00	963.06	199.77	180.16	354.74	40.50	143.66
4	杭州西溪谷君亭酒店	60,756.00	34,001.00	1,905.44	289.90	236.10	414.01	55.96	231.69
5	杭州湖滨君亭酒店	68,442.00	33,430.00	1,033.57	225.74	206.43	279.73	48.84	136.63
6	杭州千越君亭酒店	72,834.00	39,788.00	1,902.61	-121.62	-92.65	397.11	54.63	216.93
7	杭州芯君亭酒店	37,698.00	16,093.00	666.96	32.63	29.40	412.82	42.69	176.22
8	宁波欧华君亭酒店	58,926.00	19,454.00	1,349.42	13.82	10.13	214.10	33.01	70.68
9	绍兴君亭酒店	60,708.00	16,340.00	454.33	42.64	45.59	245.37	26.91	66.04
10	义乌城中城君亭酒店	19,239.00	2,812.00	180.14	23.17	23.53	402.91	14.62	58.89
11	上海中星君亭酒店	60,390.00	45,397.00	2,206.76	713.78	532.43	411.58	75.17	309.39
12	上海柏阳君亭酒店	73,566.00	56,713.00	2,525.35	1,082.98	811.35	314.93	77.09	242.78
13	上海 Pagoda 君亭酒店	56,364.00	31,008.00	2,402.31	-113.18	-85.78	535.50	55.01	294.59



14	合肥银泰君亭酒店	95,160.00	64,802.00	2,637.39	287.96	240.71	375.55	68.10	255.74
15	三亚大东海君亭酒店	80,886.00	26,616.00	773.73	-402.81	-282.41	254.69	32.91	83.81
16	奉化夜泊君亭酒店	19,800.00	4,445.00	224.01	-268.67	-201.63	410.32	22.45	92.11
17	上海同文君亭酒店（徐汇）	27,178.00	10,730.00	552.47	801.84	600.00	413.57	39.48	163.27

2019 年度

1.	杭州 Pagoda 君亭酒店	66,597.00	44,683.50	2,364.85	-97.93	-70.26	485.39	67.10	325.67
2.	杭州汇和君亭酒店	65,335.00	47,305.50	4,203.78	1,006.56	755.60	400.21	72.40	289.77
3.	杭州艺联君亭酒店	52,560.00	34,082.00	1,618.12	512.40	383.78	399.55	64.84	259.09
4.	杭州西溪谷君亭酒店	60,590.00	45,792.50	2,840.61	743.82	555.11	467.11	75.58	353.03
5.	杭州湖滨君亭酒店	68,255.00	39,096.50	1,215.96	63.06	56.23	288.52	57.28	165.27
6.	杭州千越君亭酒店	72,635.00	45,608.00	2,356.74	68.79	47.48	432.32	62.79	271.45
7.	杭州芯君亭酒店	29,664.00	18,044.00	819.09	78.13	77.18	444.92	60.83	270.63
8.	宁波欧华君亭酒店	62,153.00	24,611.00	933.42	-647.22	-485.78	283.12	39.60	112.11
9.	绍兴君亭酒店	60,590.00	30,143.00	970.44	261.72	263.50	285.03	49.75	141.80
10.	义乌城中城君亭酒店	58,035.00	21,624.00	755.25	45.55	49.04	236.63	37.26	88.17
11.	上海中星君亭酒店	60,225.00	57,448.50	4,280.94	1,793.39	1,342.29	664.46	95.39	633.83
12.	上海柏阳君亭酒店	73,365.00	55,397.00	3,072.52	1,218.19	913.79	409.42	75.51	309.15
13.	上海同文君亭酒店	48,312.00	40,580.50	2,215.62	1,252.39	941.26	491.86	84.00	413.15
14.	上海 Pagoda 君亭酒店	56,210.00	41,244.00	3,536.97	389.44	337.49	646.90	73.37	474.66
15.	合肥银泰君亭酒店	94,900.00	83,877.00	3,754.74	1,020.62	767.49	408.88	88.38	361.39
16.	三亚大东海君亭酒店	80,665.00	49,480.00	1,452.39	-148.25	-141.56	261.15	61.34	160.19

2018 年度

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.	义乌城中城君亭酒店	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

注：2018 年度和 2019 年度及 2020 年度，发行人分别拥有 15 家、16 家和 17 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：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。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，2019 年 3 月新开业杭州芯君亭酒店。受拆迁因素影响，2019 年 9 月上海同文君亭酒店（上海虹口区）关闭，目前发行人同城迁建上海同文君亭徐汇分店（上海徐汇区）已经于



2020年6月开业。2020年4月，发行人新开业奉化君亭酒店，于2020年5月因租约到期关闭义乌城中城君亭酒店。2021年4月发行人因租约到期关闭杭州湖滨君亭酒店。

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(%)
2020 年度			
1	浙江汇和商业有限公司	1,770.78	6.92
2	上海赫程国际旅行社有限公司	1,407.95	5.50
3	阿里巴巴集团[注]	701.70	2.74
4	杭州市上城区人民政府湖滨街道办事处	568.96	2.22
5	上海市黄浦区文化和旅游局	452.80	1.77
合计		4,902.20	19.15
2019 年度			
1	上海赫程国际旅行社有限公司	3,380.36	8.86
2	浙江汇和商业有限公司	1,989.05	5.21
3	阿里巴巴集团[注]	1,465.44	3.84
4	深圳慧行天下国际旅行社有限公司	1,101.37	2.89
5	Agoda company pte. Ltd.	1,059.43	2.78
合计		8,995.65	23.58
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

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。发行人、发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员与相关客户不存在关联关系，不存在前五大客户及其控股股东、实际控制人是发行人前员工、前关联方、前股东、发行人实际控制人的密切家庭成员等可能导致利益倾斜的情形。

4、酒店运营客户按渠道划分情况

酒店运营包括住宿服务、餐饮服务和其他配套服务。其中，其他配套服务以



物业租赁为主，因此以下仅就住宿及餐饮业务按渠道进行划分。酒店运营客户按照来源可以分为直销渠道和分销渠道，报告期内收入具体细分情况如下：

类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
直接销售	13,766.84	53.77	17,516.43	45.90	15,571.84	45.64
其中：散客	5,846.98	22.84	4,802.60	12.58	5,409.90	15.85
协议公司	7,919.86	30.93	12,713.83	33.31	10,161.94	29.79
渠道销售	6,556.39	25.60	14,844.33	38.90	13,920.95	40.81
其中：OTA 现付	2,973.37	11.61	7,570.90	19.84	5,791.54	16.98
OTA 预付	2,755.23	10.76	5,416.03	14.19	6,427.86	18.84
旅行社	827.79	3.23	1,857.40	4.87	1,701.55	4.99
住宿及餐饮小计	20,323.23	79.37	32,360.76	84.79	29,492.79	86.45
其他配套服务	3,796.12	14.83	4,316.68	11.31	3,662.65	10.74
酒店管理	1,484.04	5.80	1,486.18	3.89	960.19	2.81
收入合计	25,603.39	100.00	38,163.62	100.00	34,115.64	100.00

（1）主要协议客户的基本情况

公司主要的协议客户为阿里巴巴集团和深圳慧行天下国际旅行社有限公司。

①阿里巴巴集团

阿里巴巴集团主要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，此处列示支付宝（中国）网络技术有限公司的基本情况如下：

公司名称	支付宝（中国）网络技术有限公司		
成立时间	2004 年 12 月 8 日		
股权结构	蚂蚁科技集团股份有限公司持股 100%		
注册地	中国（上海）自由贸易试验区南泉北路 447 号 15 层		
注册资本	150,000 万元		
合作历史	最早于 2007 年开始与杭州艺联进行业务合作，并持续至今		
期间	2020 年度	2019 年度	2018 年度
交易金额（万元）	707.70	1,465.44	1,278.19
交易占比（%）	2.74	3.84	3.75
平均房价（元）	378.60	430.52	403.22



毛利率（%）	33.24	33.96	34.88
定价依据	双方协商确定房间的协议价格，订房合同每年更新一次，协议价在一年内保持不变，节假日等特殊时间段会调整价格		
结算方式	按月结算		
最终对应客户	阿里巴巴下属成员企业		

②深圳慧行天下国际旅行社有限公司

深圳慧行天下国际旅行社有限公司是华为集团旗下为其成员企业提供商旅服务的公司，其基本情况如下：

公司名称	深圳慧行天下国际旅行社有限公司		
设立时间	2016 年 1 月 28 日		
股权结构	深圳慧通商务有限公司持股 100%（华为投资控股有限公司持有深圳慧通商务有限公司 100%股份）		
注册地	深圳市龙岗区坂田街道华为基地电气科研中心		
注册资本	1,000 万人民币		
合作历史	公司旗下酒店 2016 年开始与该客户开始合作，并持续至今		
期间	2020 年度	2019 年度	2018 年度
交易金额（万元）	112.72	1,101.37	1,209.48
交易占比（%）	0.44	2.89	3.55
平均房价（元）	479.07	482.16	487.54
毛利率（%）	28.10	33.55	34.85
定价依据	双方协商确定房间协议价，订房合同每 12 个月更新一次，协议价在合同有效期内保持不变，若干酒店特定时段不适用协议价格		
结算方式	按月结算		
最终对应客户	华为集团成员企业		

（2）主要 OTA 客户的基本情况

公司主要的 OTA 客户包括携程、BOOKING 和 Expedia。报告期内，携程占 OTA 渠道收入比分别为 76.00%、70.38%和 90.03%，BOOKING 占 OTA 渠道收入比分别为 16.18%、19.11%和 7.25%。

①携程

携程是我国最大的 OTA 企业，以机酒业务为核心拓展至旅行全服务。携程 1999 年成立、2003 年上市，是我国第一大和世界前三大 OTA 企业。携程旗下与发行人进行合作的单位主要包括携程计算技术（上海）有限公司（携程的代理业务平台，携程通过该公司向发行人收取现付收入的佣金）及上海赫程国际旅行国



际旅行社有限公司（携程的批发业务平台，携程通过该公司与发行人进行预付收入的结算）。携程与公司旗下几乎所有酒店均有业务合作，是公司最大的 OTA 客户。

上海赫程国际旅行国际旅行社有限公司的基本情况如下：

公司名称	上海赫程国际旅行社有限公司		
设立时间	2015 年 9 月 10 日		
股权结构	成都携程信息技术有限公司持股 100%		
注册地	上海市杨浦区控江路 1142 号 23 幢 3132-52 室		
注册资本	500 万人民币		
合作历史	最早自 2005 年开始与公司的第一家门店杭州湖滨开始合作，后陆续开始与公司旗下各门店开展业务合作。		
期间	2020 年度	2019 年度	2018 年度
交易金额（万元）	1,407.95	3,380.36	4,843.80
交易占比（%）	5.50	8.86	14.20
平均房价（元）	371.77	399.20	420.57
毛利率（%）	32.01	35.17	37.86
定价依据	动态定价、市场价		
结算方式	按月结算		
最终对应客户	通过携程平台预定的散客		

②BOOKING

BOOKING 控股（原名 PRICELINE 2018 年更名）是一家在线旅游预订企业，主要提供旅游服务预订及个人财务相关服务。PRICELINE 于 1997 年在美国创立、1999 年在纳斯达克上市、2004 年起展开全球范围内的投资并购，2010 年超越另一巨头 Expedia 成为全球第一大 OTA 巨头。

BOOKING 控股旗下与发行人进行合作的单位主要是 Agoda Company Pte.Ltd.（以下简称“Agoda”）和 Booking.com B.V.（以下简称“Booking”），其中 Agoda 主要通过预付模式与发行人进行结算，Booking 主要通过现付模式与发行人进行结算。

BOOKING 控股的基本情况如下：

公司名称	Booking Holdings, Inc.（纳斯达克上市公司，证券代码为 bkng）
设立时间	1997 年 7 月 18 日
股权结构	前五大股东：



	Vanguard Group Inc 持股 7.80%、BlackRock Inc 持股 6.55%、T. Rowe Price Associates, Inc. 持股 5.89%、State Street Corporation 持股 4.63%、Dodge & Cox 3.39%。		
注册地	800 Connecticut Avenue Norwalk		
总股本	4,360.10 万股		
合作历史	自 2011 年开始与公司旗下上海君亭开展业务合作，并持续至今		
期间	2020 年度	2019 年度	2018 年度
交易金额（万元）	113.44	1,059.43	888.37
交易占比（%）	0.44	2.78	2.60
平均房价（元）	570.90	594.10	594.42
毛利率（%）	50.25	35.03	35.04
定价政策	动态定价、市场价		
结算方式	按月结算		
最终对应客户	通过平台预定的散客		

③Expedia

Expedia 是国际上最早诞生的 OTA 巨头，以批发模式为主。Expedia 旗下与发行人进行合作的单位主要是 Expedia lodging Partner Services Sarl。

Expedia 的基本情况如下：

公司名称	Expedia Group, Inc.		
设立时间	1996 年		
股权结构	前五大股东：Liberty Expedia Holdings Inc 持股 20.44%、Vanguard Group Inc 持股 8.42%、Par Capital Management Inc 持股 6.49%、Wellington Management Company LLP 持股 5.84%、BlackRock Inc 持股 5.34%		
总部地址	美国华盛顿州贝尔乌 108 东北大道 333 号		
注册资本	15,023.90 万		
合作历史	自 2012 年开始与公司旗下上海君亭开展业务合作并持续至今		
期间	2020 年度	2019 年度	2018 年度
交易金额（万元）	42.54	572.48	601.95
交易占比（%）	0.17	1.50	1.76
平均房价（元）	585.99	640.64	666.39
毛利率（%）	50.35	35.01	35.10
定价政策	动态定价、市场价		
结算方式	按月结算		



最终对应客户	通过平台预定的散客

（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（主要为能源、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	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
租金	8,647.39	57.56	9,875.05	57.38	8,499.40	47.91
装修	2,425.56	16.15	1,997.79	11.61	4,123.45	23.25
其他	3,950.11	26.29	5,337.85	31.01	5,116.21	28.84
其中：餐饮	1,658.07	11.04	2,361.80	13.72	2,254.91	12.71
能源	1,553.37	10.34	1,903.87	11.06	1,717.72	9.68
酒店用品	423.60	2.82	775.11	4.50	896.05	5.05
其他杂项	315.07	2.10	297.07	1.73	247.53	1.40
合计	15,023.06	100.00	17,210.69	100.00	17,739.05	100.00

注：采购金额以权责发生制口径下发生额统计。

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：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
租金（元/m ² /年）	399.46	460.22	395.39
装修（元/m ² ）	3,600.96	2,818.74	2,461.03

注：除租金和装修工程采购外，公司其他类采购主要包括餐饮原材料、能源、酒店用品（服务）和其他杂项，由于采购品类和计价口径繁多且无法统一，故未披露相关采购均价。

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 (%)
2020 年度			
1	杭州市笕桥街道弄口社区经济联合社	1,612.16	18.64
2	上海创智天地发展有限公司	1,019.15	11.79



序号	供应商名称	采购金额 (万元)	占同类采购金额 的比例 (%)
3	上海中星集团振城不动产经营有限公司	919.47	10.63
4	杭州千越酒店投资管理有限公司	805.83	9.32
5	安徽省华侨饭店有限公司	615.44	7.12
合计		4,972.05	57.50
2019 年度			
1	杭州市江干区弄口股份经济合作社	1,757.99	17.80
2	上海创智天地发展有限公司	1,183.68	11.99
3	杭州千越酒店投资管理有限公司	832.93	8.43
4	安徽省华侨饭店有限公司	758.15	7.68
5	上海中星集团振城不动产经营有限公司	608.23	6.16
合计		5,140.99	52.06
2018 年度			
1	杭州市江干区弄口股份经济合作社	1,769.25	20.82
2	杭州千越酒店投资管理有限公司	841.38	9.90
3	安徽省华侨饭店有限公司	725.54	8.54
4	上海白厦酒店管理有限公司	714.11	8.40
5	上海中星集团振城不动产经营有限公司	608.23	7.16
合计		4,658.51	54.81

公司前五名租赁供应商中无公司关联方。发行人、发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员与相关供应商不存在关联关系，不存在前五大供应商及其控股股东、实际控制人是发行人前员工、前关联方、前股东、发行人实际控制人的密切家庭成员等可能导致利益倾斜的情形。

（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 (%)
2020 年度			
1	上海品竹建筑装潢工程有限公司	842.37	34.73
2	绍兴舜悦家具有限公司	319.62	13.18
3	杭州天卓机电成套设备有限公司	139.11	5.74
4	上海硕骁消防设备有限公司	138.22	5.70



序号	供应商名称	采购金额 (万元)	占同类采购金额 的比例 (%)
5	浙江新中环建设有限公司	126.42	5.21
合计		1,565.74	64.55
2019 年度			
1	绍兴舜悦家具有限公司	299.90	15.01
2	杭州环海建筑装饰工程有限公司	253.34	12.68
3	浙江迪翔装饰工程有限公司	191.28	9.57
4	杭州越祺装饰工程有限公司	159.01	7.96
5	浙江舜业建设有限公司	155.93	7.81
合计		1,059.47	53.03
2018 年度			
1	绍兴舜悦家具有限公司	990.87	24.03
2	浙江舜业建设有限公司	766.03	18.58
3	杭州环海建筑装饰工程有限公司	409.63	9.93
4	杭州卓雅装饰工程有限公司	326.39	7.92
5	杭州越祺装饰工程有限公司	222.76	5.40
合计		2,715.68	65.86

公司前五名装修供应商中无公司关联方。发行人、发行人控股股东实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员与相关供应商不存在关联关系，不存在前五大供应商及其控股股东、实际控制人是发行人前员工、前关联方、前股东、发行人实际控制人的密切家庭成员等可能导致利益倾斜的情形。

(3) 其他类采购

报告期内，公司其他类采购主要为餐饮原材料、能源、酒店用品及其他杂项等，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 (%)
2020 年度			
1	国网上海市电力公司	342.08	8.66
2	国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	247.66	6.27
3	安徽银泰商业有限责任公司	222.69	5.64
4	上海市虹口区赵军蔬菜行	204.34	5.17
5	杭州千越酒店投资管理有限公司	169.12	4.28
合计		1,185.88	30.02



序号	供应商名称	采购金额 (万元)	占同类采购金额 的比例(%)
2019 年度			
1	国网上海市电力公司	491.45	9.21
2	国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	299.06	5.60
3	扬州朵爱酒店用品有限公司	244.98	4.59
4	安徽银泰商业有限责任公司	201.96	3.78
5	上海市虹口区赵军蔬菜行	192.00	3.60
合计		1,429.45	26.78
2018 年度			
1	国网上海市电力公司	430.20	8.41
2	国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	272.32	5.32
3	安徽银泰商业有限责任公司	205.99	4.03
4	上海市虹口区赵军蔬菜行	174.28	3.41
5	扬州朵爱酒店用品有限公司	141.49	2.77
合计		1,224.28	23.93

公司前五名其他类供应商中无公司关联方。发行人、发行人控股股东实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员与相关供应商不存在关联关系，不存在前五大供应商及其控股股东、实际控制人是发行人前员工、前关联方、前股东、发行人实际控制人的密切家庭成员等可能导致利益倾斜的情形。

①原材料采购情况

发行人原材料或服务直接采购主要包含餐饮原材料采购和酒店用品原材料及服务采购。报告期内各期，餐饮原材料和酒店用品原材料及服务采购金额及占总体采购的比例保持相对稳定，变化趋势与发行人业务发展趋势相对匹配，无明显异常。

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
餐饮原材料	1,658.07	11.04	2,361.80	13.72	2,254.91	12.71
酒店用品原材料及服务	423.60	2.82	775.11	4.50	896.05	5.05
合计	2,081.67	13.86	3,136.91	18.23	3,150.96	17.76

A.报告期内餐饮原材料前十大供应商情况

a.采购情况



序号	供应商名称	采购内容	采购金额 (万元)	占同类采购 的比例(%)	主要采购 门店
2020 年度					
1	上海市虹口区赵军蔬菜行	蔬菜水果等	204.34	12.32	上海柏阳 上海同文 上海别院
2	捷鲜（杭州）贸易有限公司	蔬菜粮油水产等	91.01	5.49	杭州艺联 杭州湖滨
3	杭州田旺农副产品有限公司	蔬菜水果肉粮油	87.13	5.26	杭州西溪
4	合肥新一农副产品有限公司	菜、冻品、肉类、海河鲜、水果等	77.15	4.65	合肥银泰
5	郎玉升（个体工商户）	蔬菜水果等	73.27	4.42	杭州艺联 杭州湖滨 杭州华闰
6	杭州市庆丰农贸市场张红军果蔬店	肉蔬菜鱼虾蟹等	69.51	4.19	杭州千越
7	上海昕尚食品有限公司	蔬菜水果等	67.92	4.10	上海中星 上海同文 上海柏阳 上海别院
8	上海志传食品有限公司	蔬菜水果等	60.80	3.67	上海中星 上海同文
9	杭州萧山新塘街道雅日林鲜肉摊	肉类冻品	56.54	3.41	杭州汇和 杭州华闰 杭州千越
10	杭州萧山坎山北风蔬菜摊	蔬菜水果肉粮油	55.42	3.34	杭州湖滨 杭州汇和 杭州千越
合计			843.08	50.85	
2019 年度					
1	上海市虹口区赵军蔬菜行	蔬菜水果等	192.00	8.13	上海柏阳 上海同文
2	杭州田旺农副产品有限公司	蔬菜粮油水产等	167.12	7.08	杭州西溪
3	杭州萧山坎山北风蔬菜摊	蔬菜水果等	132.93	5.63	杭州汇和 杭州千越
4	宁波市鄞州宁东长波蔬菜经营部	蔬菜肉类冻品等	116.44	4.93	宁波欧华
5	上海昕尚食品有限公司	肉蔬菜鱼虾蟹等	112.63	4.77	上海君亭 上海别院
6	杭州萧山新塘街道雅日林鲜肉摊	肉类冻品	87.25	3.69	杭州汇和 杭州华闰 杭州千越
7	郎玉升	蔬菜	80.22	3.40	杭州艺联 杭州华闰
8	合肥新一农副产品有限公司	蔬菜、冻品、肉类、海河鲜、水	78.83	3.34	合肥君亭



序号	供应商名称	采购内容	采购金额 (万元)	占同类采购 的比例(%)	主要采购 门店
		果等			
9	麦多（上海）商贸有限公司	咖啡豆、茶包等	71.39	3.02	上海同文 上海创智 上海君亭 上海柏阳
10	上海金熠农副产品配送服务有限公司	蔬菜肉类等	70.15	2.97	上海君亭 上海同文
合 计			1,108.96	46.96	
2018 年度					
1	上海市虹口区赵军蔬菜行	蔬菜水果等	174.28	7.73	上海柏阳 上海同文
2	杭州田旺农副产品有限公司	蔬菜粮油水产等	106.18	4.71	杭州西溪
3	杭州世彩餐饮有限公司	蔬菜水果肉粮油	103.84	4.60	杭州艺联 杭州湖滨 杭州华闰
4	宁波市鄞州宁东长波蔬菜经营部	蔬菜肉类冻品等	96.42	4.28	宁波君亭
5	合肥市包河区旺派冷冻食品经营部	冻品水产	91.60	4.06	合肥君亭
6	杭州萧山坎山北风蔬菜摊	蔬菜粮油水产等	90.67	4.02	杭州汇和 杭州湖滨
7	杭州萧山新塘街道雅日林鲜肉摊	冻品肉类	87.54	3.88	杭州汇和 杭州千越
8	上海金熠农副产品配送服务有限公司	蔬菜肉类	79.22	3.51	上海君亭 上海同文
9	杭州高冠贸易有限公司	调味品粮油类	68.55	3.04	杭州西溪
10	杭州卓曼食品有限公司	罐头调味品等	57.32	2.54	杭州艺联 杭州湖滨 杭州华闰 杭州汇和 杭州千越
合 计			955.62	42.37	

报告期各期，发行人对餐饮原材料前十大供应商的采购金额分别为 955.62 万元、1,108.96 万元和 843.08 万元，占餐饮原材料采购总金额的比例分别为 42.37%、46.96%和 50.85%，保持相对稳定。发行人采购的餐饮原材料种类繁多、且计价单位多样，无法统一，故此处未披露餐饮原材料的采购单价状况。

b. 供应商信息

I 上海市虹口区赵军蔬菜行

供应商名称	上海市虹口区赵军蔬菜行



股权结构	赵军持股 100.00%
实际控制人	赵军
注册时间	2017-07-04
注册资金	不适用
实缴资本	不适用
注册地	上海市虹口区辉河路辉河路 47 号底层 3007#
经营范围	销售食用农产品（不含生猪产品）
业务由来	市场询价定供应商时对方报价酒店核查后选为酒店供应商
合作情况	最早有 2014 年开始合作，按照市场价格送货，酒店每月 15 号和 30 号分别询价并进行调整
合作稳定性	稳定合作中

II 捷鲜（杭州）贸易有限公司

供应商名称	捷鲜（杭州）贸易有限公司
股权结构	姜君持股 60.00%，郑蔷薇、赵征豪各持股 20.00%
实际控制人	姜君
注册时间	2019-03-08
注册资金	50 万元
实缴资本	未公布
注册地	浙江省杭州市下城区施家花园 10#楼底商
经营范围	批发、零售：厨卫用品，酒店用品，初级食用农产品（除药品）；食品经营；服务：仓储服务（除化学危险品及易爆品），货运：普通货运。（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）
业务由来	开业时市场询价定供应商时对方报价酒店核查后选为酒店供应商
合作情况	2019 年开始合作，按市场价格送货，酒店定期询价进行调整
合作稳定性	稳定合作中

III 杭州田旺农副产品有限公司

供应商名称	杭州田旺农副产品有限公司
股权结构	田士春持股 60.00%，朱士芳 40.00%
实际控制人	田士春
注册时间	2012-06-01
注册资金	3,000 万元
实缴资本	474 万元
注册地	浙江省杭州市余杭区仁和街道獐山路 218 号 1 层
经营范围	销售：预包装食品（含冷藏冷冻食品）、散装食品（含冷藏冷冻食品）、初级食用农产品（除食品、药品）、净菜、日用品；收购本企业销售所需的农产品（限直接向第一产业的原始生产者收购）；餐饮管理



业务由来	开业时市场询价定供应商时对方报价酒店核查后选为酒店供应商
合作情况	开业开始合作，按市场价格送货，酒店定期询价进行调整
合作稳定性	稳定合作中

IV 合肥新一农副产品有限公司

供应商名称	合肥新一农副产品有限公司
股权结构	王春风持股 100%
实际控制人	王春风
注册时间	2015-08-24
注册资金	50 万人民币
实缴资本	未公开
注册地	合肥市包河区铜陵南路 199 号蓝鼎星河府 4 幢 603
经营范围	预包装食品（含冷冻冷藏、不含熟食卤味）批发兼零售，生猪产品、牛羊肉品的零售，普通货运（以上凭许可证经营），食用农产品的销售，食用农产品收购（除粮食），餐饮企业管理（不得从事食品生产），电子商务（不得从事增值电信、金融业务），装卸服务，仓储（除危险品），从事货物及技术的进出口业务。【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】
业务由来	酒店早餐及自助餐需要，市场询价定供应商时对方报价酒店核查后选为酒店供应商
合作情况	2019 年开始合作，按市场价格送货，酒店定期询价进行调整
合作稳定性	稳定合作中

V 郎玉升（个体工商户）

供应商名称	郎玉升（个体工商户）
股权结构	郎玉升持股 100%
实际控制人	郎玉升
注册时间	2001-12-03
注册资金	未公开
实缴资本	未公开
注册地	浙江省杭州市西湖区外东山弄 86 号杭州市东山农贸市场 97-98 号摊位
经营范围	零售:蔬菜
业务由来	由酒店同行推荐（同乐坊）经市场询价定供应商时对方报价酒店核查后选为酒店供应商(蔬菜)
合作情况	每月两次询价对比价格，主要提供蔬菜
合作稳定性	稳定合作中

VI 杭州市庆丰农贸市场张红军果蔬店



供应商名称	杭州市庆丰农贸市场张红军果蔬店
股权结构	张红军持股 100%
实际控制人	张红军
注册时间	2014-11-12
注册资金	1 万人民币
实缴资本	不适用
注册地	西湖区西溪路 419 号杭州市庆丰农贸市场 08A 号摊位
经营范围	批发、零售：蔬菜、水果
业务由来	酒店早餐及自助餐需要，市场询价定供应商时对方报价酒店核查后选为酒店供应商
合作情况	酒店市场询价比价后确定合作
合作稳定性	稳定合作中

VII 上海昕尚食品有限公司

供应商名称	上海昕尚食品有限公司
股权结构	崔居平持股 100%
实际控制人	崔居平
注册时间	2016-01-29
注册资金	100 万人民币
实缴资本	未公开
注册地	上海市奉贤区新奉公路 4567 号 2 层 209-1 室
经营范围	食品流通，食用农产品、日用百货的销售，从事货物与技术的进出口业务。【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】
业务由来	酒店早餐及自助餐需要，市场询价定供应商时对方报价酒店核查后选为酒店供应商
合作情况	2018 年 4 月开始合作，按市场价格送货，酒店定期询价进行调整
合作稳定性	稳定合作中

VIII 上海志传食品有限公司

供应商名称	上海志传食品有限公司
股权结构	李辉华持股 100%
实际控制人	李辉华
注册时间	2018-11-11
注册资金	200 万人民币
实缴资本	未公开



注册地	上海市金山区金山卫镇秋实路 688 号 1 号楼 5 单元 1246 室
经营范围	食品销售，日用百货，厨房用品，酒店用品销售，商务咨询，企业管理咨询，市场营销策划，展览展示服务，餐饮企业管理，营养健康咨询服务，从事生物科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。
业务由来	市场询价定供应商时对方报价酒店核查后选为酒店供应商
合作情况	2019 年开始合作，按市场价格送货，酒店定期询价进行调整
合作稳定性	稳定合作中

IX 杭州萧山新塘街道雅日林鲜肉摊

供应商名称	杭州萧山新塘街道雅日林鲜肉摊
股权结构	汪桔亮持股 100%
实际控制人	汪桔亮
注册时间	2017-05-12
注册资金	不适用
实缴资本	不适用
注册地	浙江省杭州市萧山区新塘街道塘里陈综合大楼
经营范围	零售：鲜肉
业务由来	市场询价定供应商时对方报价酒店核查后选为酒店供应商（肉类）
合作情况	每月两次询价对比价格，主要提供肉类
合作稳定性	稳定合作中

X 杭州萧山坎山北风蔬菜摊

供应商名称	杭州萧山坎山北风蔬菜摊
股权结构	庞佰祥持股 100%
实际控制人	庞佰祥
注册时间	2012-02-27
注册资金	不适用
实缴资本	不适用
注册地	浙江省杭州市萧山区瓜沥镇坎山综合市场 18 号摊位
经营范围	零售：蔬菜
业务由来	酒店早餐及自助餐需要，市场询价定供应商时对方报价酒店核查后选为酒店供应商
合作情况	最早由汇和城餐饮商铺推荐，酒店市场询价比价后确定合作
合作稳定性	稳定合作中

XI XII 宁波市鄞州宁东长波蔬菜经营部



供应商名称	宁波市鄞州宁东长波蔬菜经营部
股权结构	张长锋持股 100%
实际控制人	张长锋
注册时间	2016-07-04
注册资金	不适用
实缴资本	不适用
注册地	浙江省宁波市鄞州区金家一路 483 号
经营范围	蔬菜、水果、蛋品、冷冻禽肉、水产、初级农产品的批发、零售；食品经营：食品的批发零售（凭有效许可证经营）（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）
业务由来	酒店早餐级零点桌餐需要，市场询价定供应商时对方报价酒店核查后选为酒店供应商
合作情况	2017 年 9 月份开始合作，按市场价格送货，酒店定期询价进行调整
合作稳定性	稳定合作中

XIII 麦多（上海）商贸有限公司

供应商名称	麦多（上海）商贸有限公司
股权结构	张剑 100%持股
实际控制人	张剑
注册时间	2010-08-24
注册资金	100 万人民币
实缴资本	100 万人民币
注册地	上海市青浦区公园路 99 号舜浦大厦 2 层 A 区 294 室
经营范围	销售办公用品、电器设备、食用农产品(不含生猪产品)、办公设备、日用百货、五金交电、针纺织品及纺织原料、化妆品、床上用品、通讯器材、厨房用品、酒店设备、体育用品、环保设备、服装鞋帽、纸制品，酒店设备的租赁及维修，会务服务，礼仪服务，展览展示服务，商务信息咨询，批发非食物方式:预包装食品(不含熟食卤味、冷冻冷藏)。【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】
业务由来	市场询价定供应商时对方报价酒店核查后选为酒店供应商
合作情况	最早从 2015 年 11 月开始合作，按照合同价格送货，基本不变，如有调价必须有书面通知
合作稳定性	稳定合作中

XIV 上海金熠农副产品配送服务有限公司

供应商名称	上海金熠农副产品配送服务有限公司
股权结构	袁秀华持股 50%，金银顶持股 50%



实际控制人	袁秀华
注册时间	2014-04-25
注册资金	100 万人民币
实缴资本	未公开
注册地	上海市浦东新区沪南路 2000 号 ED04 席位
经营范围	预包装食品（含冷冻冷藏、不含熟食卤味）批发兼零售，生猪产品、牛羊肉品的零售，普通货运（以上凭许可证经营），食用农产品的销售，食用农产品收购（除粮食），餐饮企业管理（不得从事食品生产），电子商务（不得从事增值电信、金融业务），装卸服务，仓储（除危险品），从事货物及技术的进出口业务。【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】
业务由来	酒店早餐及自助餐需要，市场询价定供应商时对方报价酒店核查后选为酒店供应商
合作情况	2015 年 12 月开始合作，按市场价格送货，酒店定期询价进行调整
合作稳定性	稳定合作中

XV 杭州世彩餐饮有限公司

供应商名称	杭州世彩餐饮有限公司
股权结构	丁勇持股 100%
实际控制人	丁勇
注册时间	2016-01-07
注册资金	100 万人民币
实缴资本	-
注册地	浙江省杭州市江干区庆春东路 155 号
经营范围	服务：餐饮服务（凭有效许可证经营），餐饮企业管理，对本单位经营的商品使用自有车辆进行配送；食品经营（凭有效许可证经营）；批发、零售（含网上销售）：初级食用农产品（除食品），鲜活水产品，水果，日用百货；含下属分支机构经营范围。（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）
业务由来	酒店早餐及自助餐需要，集团集采供应商
合作情况	2017 年 3 月开始合作，按市场价格送货，酒店定期询价进行调整
合作稳定性	2019 年 3 月该公司注销结束合作

XVI 合肥市包河区旺派冷冻食品经营部

供应商名称	合肥市包河区旺派冷冻食品经营部
股权结构	朱海荣持股 100%
实际控制人	朱海荣
注册时间	2016-08-04



注册资金	不适用
实缴资本	不适用
注册地	合肥市包河区庐州大道与南宁路交口万达茂中心 1 幢办 2004 室
经营范围	冷冻食品批发兼零售（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）
业务由来	酒店早餐及自助餐需要，市场询价定供应商时对方报价酒店核查后选为酒店供应商
合作情况	2018 年初开始合作，按市场价格送货，酒店定期询价进行调整
合作稳定性	2019 年 5 月合作已结束

XVII 杭州高冠贸易有限公司

供应商名称	杭州高冠贸易有限公司
股权结构	高兰持股 50%，游经豪持股 50%
实际控制人	高兰
注册时间	2008-11-12
注册资金	200 万人民币
实缴资本	10 万人民币
注册地	浙江省杭州市江干区笕桥街道同心社区 7 区 14 号 105 室
经营范围	批发、零售：预包装食品，散装食品，水产品，初级食用农产品（除药品）；收购企业销售所需的农产品（限直接向第一产业的原始生产者收购）；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）
业务由来	开业时市场询价定供应商时对方报价酒店核查后选为酒店供应商
合作情况	开业开始合作，按市场价格送货，酒店定期询价进行调整
合作稳定性	稳定合作中

XVIII 杭州卓曼食品有限公司

供应商名称	杭州卓曼食品有限公司
股权结构	何昇珂持股 90%，何仁卓持股 10%
实际控制人	何昇珂
注册时间	2010-06-28
注册资金	100 万人民币
实缴资本	100 万人民币
注册地	浙江省杭州市下城区体育场路仓河下 36 号二号楼 2323 室
经营范围	批发、零售：预包装食品（在有效期内方可经营）； 批发、零售：日用百货。其他无需报经审批的一切合法项目。
业务由来	市场询价定供应商时对方报价酒店核查后选为酒店供应商



合作情况	每月两次询价对比价格，主要提供水果罐头类食品
合作稳定性	稳定合作中

XIX 合肥市包河区福美佳冷冻食品经营部

供应商名称	合肥市包河区福美佳冷冻食品经营部
股权结构	郑海军持股 100%
实际控制人	郑海军
注册时间	2017-03-29
注册资金	不适用
实缴资本	不适用
注册地	合肥市包河区庐州大道与南宁路交口万达茂中心 1 幢办 2004 室
经营范围	冷冻食品加工与销售；水产品、肉类批发兼零售（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）
业务由来	酒店早餐及自助餐需要，市场询价定供应商时对方报价酒店核查后选为酒店供应商
合作情况	2017 年初开始合作，按市场价格送货，酒店定期询价进行调整
合作稳定性	2017 年 12 月合作已结束

XX 宁波瓜瓜农业科技有限公司

供应商名称	宁波瓜瓜农业科技有限公司
股权结构	云杉（中国）控股有限公司持股 100%
实际控制人	刘传军
注册时间	2016-08-18
注册资金	40,000 万美元
实缴资本	未公开
注册地	浙江省宁波市江北区长兴路 677 号、685 号、687 号 3 幢 11-2-16 室
经营范围	食品经营：农、林、牧、渔项目的开发，农业技术的开发、咨询、服务、转让；农作物种植，农产品初级加工、饲料加工(另设分支机构经营)，收购农产品(除国家限制外)；软件开发：广告服务：票务代理：第一类医疗器械、第二类医疗器械、初级食用农产品、体育用品、纺织品、服装、服饰、箱包、钟表眼镜(除角膜接触镜)、母婴用品、玩具、日用品、办公用品、家具、珠宝首饰、饲料、橡胶制品、塑料制品、花卉、苗木、计算机软件及配件、化妆品、卫生用品、化工原料及产品(除危险化学品和易制毒化学品)、农畜产品(除活禽)、饲料、机械设备及零配件、电气设备、电子产品、五金产品、仪器仪表、鲜活水产品、肉类、蛋类、蔬菜、水果的批发、零售及网上销售；国内货运代理：物流信息咨询：货物卸载、搬运服务：自营和代理货物和技术的进出口(但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外)；普通货物仓储服务：投资咨询(除证券、期货)、投资管理、资产管理。[未经金融等监管部门批准的不得从



	事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等业务]。 (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)
业务由来	对比询价粮油蔬菜类（美菜网）
合作情况	由于配送时间及品质无法保证已停止合作
合作稳定性	停止合作

B.报告期内酒店用品原材料及服务前十大供应商情况

a.采购情况

序号	供应商名称	采购内容	采购金额 (万元)	占同类采购 的比例(%)	主要采购门店
2020 年度					
1	扬州朵爱酒店用品有限公司	客房一次性消耗品	125.76	29.69	绍兴君亭、上海君亭 上海柏阳、合肥君亭 杭州艺联、杭州湖滨 杭州汇和、上海同文 宁波君亭、三亚君亭 杭州千越、杭州华闰
2	上海蓝天鹅清洗有限公司	棉织品洗涤	48.97	11.56	上海君亭、上海柏阳 上海同文、上海创智
3	浙江世贸君澜大饭店	棉织品洗涤	48.78	11.52	杭州艺联、杭州华闰、 杭州西溪、杭州汇和、 杭州芯君亭
4	杭州天姿家用纺织品	棉织品洗涤	48.74	11.51	上海柏阳、合肥君亭 杭州艺联、杭州汇和 上海同文、上海创智 杭州汇和、杭州千越
5	杭州杭富迪洗衣有限公司	棉织品洗涤	48.51	11.45	杭州艺联、杭州华闰、 杭州西溪、杭州汇和、 杭州芯君亭 杭州汇和、杭州千越
6	杭州旺霆贸易有限公司	客房用品	41.63	9.83	上海中星、上海柏阳、 合肥银泰、杭州艺联、 杭州华闰、杭州汇和、 上海同文、宁波欧华、 三亚大东海、杭州千 越、杭州芯君亭
7	杭州西利酒店用品有限公司	客房用品	14.52	3.43	上海中星、上海柏阳、 合肥银泰、杭州艺联、 杭州华闰、杭州汇和、 上海同文、宁波欧华、 三亚大东海、杭州千 越、杭州芯君亭
8	杭州民迅印务有限公司	客房用品	7.04	1.66	合肥银泰、杭州艺联、 三亚大东海
9	嘉兴市南湖区新丰金氏旅游用品经营部	客房用品	4.99	1.18	绍兴君亭



序号	供应商名称	采购内容	采购金额 (万元)	占同类采购 的比例 (%)	主要采购门店
10	海宁市海昌新马酒店用品经营部	客房用品	4.81	1.14	上海中星、上海同文 上海柏阳
合计			393.76	92.96	-
2019 年度					
1	扬州朵爱酒店用品有限公司	客房一次性消耗品	244.98	31.61	绍兴君亭、上海君亭 上海柏阳、合肥君亭 杭州艺联、杭州湖滨 杭州汇和、上海同文 宁波君亭、三亚君亭 杭州千越、杭州华闰
2	上海蓝天鹅清洗有限公司	棉织品洗涤	150.30	19.39	上海君亭、上海柏阳 上海同文、上海创智
3	浙江世贸君澜大饭店	棉织品洗涤	69.85	9.01	杭州西溪、杭州艺联
4	杭州杭富迪洗衣有限公司	布草棉织品	48.95	6.32	杭州汇和、杭州千越
5	杭州天姿家用纺织品有限公司	洗护用品	48.30	6.23	杭州芯君亭、合肥君亭
6	杭州旺霆贸易有限公司	洗护用品	48.19	6.22	上海君亭、上海柏阳、 合肥君亭、杭州艺联、 杭州华闰、杭州西溪、 杭州汇和、上海同文、 宁波欧华、三亚朗廷、 杭州千越、杭州芯君亭
7	上海云灏贸易有限公司	客房饮用水	36.69	4.73	上海君亭、上海柏阳、 杭州华闰、杭州西溪、 上海同文、杭州千越、 上海创智
8	三亚凤凰好德洗涤厂	棉织品洗涤	32.67	4.22	三亚朗廷
9	杭州西利酒店用品有限公司	客房服务用品杂件	28.53	3.68	上海君亭、上海柏阳、 合肥君亭、杭州华闰、 杭州汇和、上海同文、 三亚朗廷、杭州千越、 杭州芯君亭
10	义乌市锦都酒店有限公司	棉织品洗涤	17.22	2.22	义乌城中城
合 计			725.68	93.63	
2018 年度					
1	扬州朵爱酒店用品有限公司	客房一次性消耗品	141.49	15.79	绍兴君亭、上海君亭 上海柏阳、合肥君亭 杭州艺联、杭州湖滨 杭州汇和、上海同文 宁波君亭、三亚朗庭 杭州千越



序号	供应商名称	采购内容	采购金额 (万元)	占同类采购 的比例(%)	主要采购门店
2	上海蓝天鹅清洗有限公司	棉织品洗涤	130.51	14.56	上海君亭、上海柏阳 上海同文
3	江苏康乃馨织造有限公司	布草棉织品	112.33	12.54	上海柏阳、合肥君亭、 杭州华润、杭州汇和 杭州千越
4	浙江世贸君澜大饭店	棉织品洗涤	64.54	7.20	杭州艺联
5	杭州杭富迪洗衣有限公司	棉织品洗涤	49.76	5.55	杭州汇和
6	杭州旺霆贸易有限公司	客房服务用品	40.80	4.55	上海柏阳、合肥君亭 杭州西溪、杭州汇和 上海同文、三亚朗庭 杭州千越
7	义乌市锦都酒店有限公司	棉织品洗涤	37.01	4.13	义乌华丰、义乌城中城
8	三亚龙凤源实业有限公司	棉织品洗涤	32.83	3.66	三亚朗庭
9	上海云灏贸易有限公司	客房饮用水	26.04	2.91	上海同文、上海君亭 上海柏阳
10	温州市鹿城区广化飘悦酒店用品经营部	一次性消耗品	23.13	2.58	义乌华丰、义乌城中城 杭州西溪
合 计			658.44	73.47	

报告期各期，发行人对酒店用品原材料前十大供应商的采购金额分别为、658.44 万元、725.68 万元和 393.76 万元，占酒店用品原材料采购总金额的比例分别为 73.47%、93.63%和 92.96%。报告期内，发行人采购的酒店用品种类繁多，且计价单位不同，无法统一，故此处未披露酒店用品的采购单价状况。

b. 供应商信息

I 扬州朵爱酒店用品有限公司

供应商名称	扬州朵爱酒店用品有限公司
股权结构	任召丽持股 100.00%
实际控制人	任召丽
注册时间	2010-04-14
注册资金	500 万元人民币
实缴资本	100 万元人民币
注册地	扬州市杭集工业园龙王路 4 号 A 栋（公安栋号 2 栋）厂房北楼 1F 至 5F
经营范围	酒店用品、宾馆用品一次性用品、化妆品、卫生用品、日用百货、计生用品的销售；床上用品、拖鞋的生产；自营和代理各类商品和



	技术的进出口业务（国家限定或禁止进出口的商品和技术除外）
业务由来	酒店客房一次性消耗品需要，集团招标入选。
合作情况	2017 年开始合作，采购价为集团统一。
合作稳定性	合作稳定

II 上海蓝天鹅清洗有限公司

供应商名称	上海蓝天鹅清洗有限公司
股权结构	朱美礼持股 70%朱琴持股 30%
实际控制人	朱美礼
注册时间	2011-04-08
注册资金	6,000 万人民币
实缴资本	600 万人民币
注册地	上海市宝山区老蕴川路 5799 号 2 号门
经营范围	干洗服务；从事宾馆床单、毛巾、浴巾的洗涤消毒服务；保洁服务；洗涤器具制造、加工销售；服装、日用百货、五金、建材批发、零售、代购代销。
业务由来	上海统一棉织品洗涤费供应商
合作情况	2012 年即有合作，长期稳定合作
合作稳定性	合作稳定

III 浙江世贸君澜大饭店

供应商名称	浙江世贸君澜大饭店
股权结构	浙江世贸君澜大饭店为浙江世界贸易中心有限公司的分公司，浙江世界贸易中心有限公司为君澜酒店集团有限公司控股子公司
实际控制人	周庆治
注册时间	1997-03-20
注册资金	不适用
实缴资本	不适用
注册地	浙江省杭州市曙光路 122 号
经营范围	举办国内外各类商品展览会、交易会，开展国内外经济贸易、科学技术和文化交流活动，留购来展商品和进口国际市场畅销的新商品，进行展销性批发和零售业务，在企业外汇收支平衡范围内，经过批准，购买国内产品，通过外放合营者出口，经营 400 间客房的旅游饭店及配套的餐厅、会议中心、商场、健身美容设施、棋牌、足浴、KTV、SPA 美疗，提供办公服务，泊位服务，经营高危险性体育项目（凭许可证经营）。（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）
业务由来	酒店洗涤棉织品，员工制服，客衣需要，市场询价比价后合作



合作情况	杭州地区部分酒店与之合作
合作稳定性	合作稳定

IV 杭州天姿家用纺织品有限公司

供应商名称	杭州天姿家用纺织品有限公司
股权结构	方义庭持股 90%，余维火持股 10%
实际控制人	方义庭
注册时间	2002-04-28
注册资金	1,550 万人民币
实缴资本	未公开
注册地	杭州余杭区乔司街道五星村 66 号
经营范围	生产、加工：针纺织品、床上用品、窗帘、针纺辅料、丝织品、服装、医用纺织品、装饰布、座椅套、地垫、地毯、毛巾、台布、拖鞋；销售：针纺织品、床上用品、窗帘、针纺辅料、丝织品、服装、医用纺织品、装饰布、座椅套、地垫、地毯、毛巾、台布、拖鞋；货物进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）；其他无需报经审批的一切合法项目。
业务由来	供应酒店棉织品，集团招标入选
合作情况	2019 年 1 月起合作，采购价为集团统一招标价格
合作稳定性	合作稳定

V 杭州杭富迪洗衣有限公司

供应商名称	杭州杭富迪洗衣有限公司
股权结构	骆苏华持股 98.06%，骆军锋持股 1.94%
实际控制人	骆苏华
注册时间	2008-10-17
注册资金	1288 万人民币
实缴资本	50 万人民币
注册地	浙江省杭州市富阳区灵桥镇环西路 20 号第 3 幢
经营范围	棉织品洗涤（除消毒）；日用百货销售
业务由来	因酒店房价提升客户需求高洗涤品质要求更高，由洁嘉调整为杭富迪
合作情况	2017 年起合作
合作稳定性	合作稳定

VI 杭州旺霆贸易有限公司

供应商名称	杭州旺霆贸易有限公司



股权结构	叶龙龙持股 80%，叶宣林持股 20%
实际控制人	叶龙龙
注册时间	2012-10-25
注册资金	200 万人民币
实缴资本	未公开
注册地	杭州市西湖区万塘路 262 号 6 号楼 5-264 室
经营范围	批发、零售：酒店用品，日用百货，工艺美术品，化妆品；其他无需报经审批的一切合法项目。
业务由来	酒店洗沐、香薰用品供应
合作情况	2014 年底开始供应香薰产品，2016 年底起供应酒店洗沐用品，集团统一价格
合作稳定性	合作稳定

VII 杭州西利酒店用品有限公司

供应商名称	杭州西利酒店用品有限公司
股权结构	吕利阳持股 90%，王星环持股 10%
实际控制人	吕利阳
注册时间	2011-03-28
注册资金	500 万元人民币
实缴资本	100 万元人民币
注册地	拱墅区莫干山路 871 号(杭州嘉鼎大酒店有限公司 211 室)
经营范围	酒店用品、五金、工艺品、塑料制品、陶瓷制品、玻璃制品、纺织品的销售;工艺品的设计;会展服务;经济信息咨询。(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)
业务由来	2014 年已合作。集团比价入选
合作情况	到货及时，质量好、售后好。
合作稳定性	稳定

VIII 杭州民迅印务有限公司

供应商名称	杭州民迅印务有限公司
股权结构	骆国荣持股 60%，骆国良火持股 40%
实际控制人	骆国荣
注册时间	1998-12-03
注册资金	150 万人民币
实缴资本	150 万人民币
注册地	浙江省杭州市西湖区三墩镇科技经济园区西园九路 2-1 号四楼



经营范围	服务：印刷（包装装潢、其他印刷品印刷）。批发、零售：服装辅料。
业务由来	供应酒店印刷品
合作情况	2005 年起开始合作至今，服务较好
合作稳定性	合作稳定

IX 嘉兴市南湖区新丰金氏旅游用品经营部

供应商名称	嘉兴市南湖区新丰金氏旅游用品经营部（个体工商户）
股权结构	金雪丹持股 100%
实际控制人	金雪丹
注册时间	2013-12-17
注册资金	不适用
实缴资本	不适用
注册地	嘉兴市南湖区新丰镇栖凤埭村委旁
经营范围	宾馆用一次性日用品、家用电器、针纺织品、塑料制品、皮革制品的零售。
业务由来	供应一次性客房用品
合作情况	2017 年起合作，采购价为集团统一招标价格
合作稳定性	合作稳定

X 海宁市海昌新马酒店用品经营部

供应商名称	海宁市海昌新马酒店用品经营部（个体工商户）
股权结构	邵素珍
实际控制人	邵素珍
注册时间	2014-03-27
注册资金	5 万人民币
实缴资本	未公开
注册地	海宁市隆兴路 80 号
经营范围	批发、零售：酒店用品、日用品、塑料制品、劳保用品、餐具、厨具、日用百货、化妆品。
业务由来	供应酒店客房用品
合作情况	2017 年起开始合作至今，服务较好
合作稳定性	合作稳定

XI 上海云灏贸易有限公司

供应商名称	上海云灏贸易有限公司
股权结构	江苏云贸物联网科技有限公司持股 98.70%，上海闽灏实业有限公



	司持股 1.30%
实际控制人	SIMCOM HOLDINGS HK LIMITED
注册时间	2014-08-28
注册资金	3,850 万元人民币
实缴资本	未公开
注册地	上海市长宁区金钟路 633 号 1 幢 2 层 212 室
经营范围	食品销售，实业投资，企业管理，企业管理咨询：自动售货机的租赁、销售及维修(限上门)，普通货运，仓储服务(除危险品)，装卸、搬运服务，设计、制作、代理、发布各类广告，展览展示服务，会务服务，信息技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。【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】
业务由来	市场询价定供应商时对方报价酒店核查后选为酒店供应商
合作情况	最早从 2018 年 4 月开始合作，按照合同价格送货，到目前为止价格没变化。
合作稳定性	合作稳定

XII 三亚凤凰好德洗涤厂

供应商名称	三亚凤凰好德洗涤厂
股权结构	孟建春持股 100%
实际控制人	孟建春
注册时间	2012-09-13
注册资金	未公开
实缴资本	未公开
注册地	海南省三亚市天涯区桶井村委会坡村小组董武住宅(坡村路口)
经营范围	洗涤服务
业务由来	市场询价定供应商时对方报价酒店核查后选为酒店供应商
合作情况	2019 年 1 月 15 日开始合作
合作稳定性	持续合作中

XIII 义乌市锦都酒店有限公司

供应商名称	义乌市锦都酒店有限公司
股权结构	楼俊英持股 100%
实际控制人	楼俊英
注册时间	2000-12-22
注册资金	5,000 万人民币
实缴资本	5,000 万人民币



注册地	浙江省义乌市稠城街道城中中路 168 号
经营范围	服务：住宿、游泳、健身、餐厅；餐饮服务：大型餐馆：含凉菜，含裱花蛋糕，含生食海产品；服务：游泳、游泳培训 服务：棋牌；承接文艺演出（经文化部门备案后方可经营）、停车服务；会议服务。（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）
业务由来	酒店洗涤棉织品需要，市场询价后选定
合作情况	2014 年开始合作
合作稳定性	合作稳定

XIV 江苏康乃馨织造有限公司

供应商名称	江苏康乃馨织造有限公司
股权结构	周观林持股 35.97%，沈建标持股 26.19%，谢正从持股 7.35%，史成金持股 6.67%，张洪玉持股 4.99%，徐礼俊持股 2.89%，高玉领持股 2.78%，李长马持股 2.57%，周淮麟持股 1.57%，武凤鸣持股 1.47%，周洪书持股 1.36%，王健持股 1.36%，陈萍持股 1.26%，周玉海持股 1.21%，张明持股 1.00%，臧岩兵持股 0.84%，厉元章持股 0.52%，
实际控制人	周观林
注册时间	1996-12-03
注册资金	5,914 万元人民币
实缴资本	5,914 万元人民币
注册地	江苏淮安经济开发区铁云路 8 号
经营范围	针织品、纺织品、服装及其它缝纫品的制造、销售，机电产品的制造、销售，纺织原料、百货的销售，自营和代理各类商品及技术的进出口业务
业务由来	酒店客房床品采购需要
合作情况	招标入选，价格按中标单价供货
合作稳定性	已于 2018 年底结束合作

XV 三亚龙凤源实业有限公司

供应商名称	三亚龙凤源实业有限公司
股权结构	邹苗苗持股 51%，邹航持股 49%
实际控制人	邹苗苗
注册时间	2011-11-02
注册资金	100 万元人民币
实缴资本	100 万元人民币
注册地	三亚市河西区解放三路衍宏现代城 14A03 室
经营范围	建筑材料，金属材料，农植物、花卉、办公用品、劳保用品、酒，销售，电梯销售，室内外装饰装修，园林绿化，平面广告设计，农



	业开发，房地产咨询、营销策划，房屋托管，物业服务(凭许可证经营)，酒店管理，机票代理，洗涤。
业务由来	酒店洗涤棉织品需要，市场询价后选定
合作情况	2018 年后不再合作
合作稳定性	不再合作

XVI 温州市鹿城区广化飘悦酒店用品经营部

供应商名称	温州市鹿城区广化飘悦酒店用品经营部
股权结构	陈悦之持股 100%
实际控制人	陈悦之
注册时间	2013-11-11
注册资金	未公开
实缴资本	未公开
注册地	浙江省温州市双乐住宅区东 9 幢 307 室
经营范围	酒店客房用品零售
业务由来	系早期就开始合作的供应商
合作情况	2018 年未中标
合作稳定性	合作稳定

XVII 杭州雅厨酒店用品有限公司

供应商名称	杭州雅厨酒店用品有限公司
股权结构	帅志平持股 100%
实际控制人	帅志平
注册时间	2012-02-15
注册资金	2,000 万元人民币
实缴资本	200 万元人民币
注册地	浙江省杭州市下城区华丰路 2 号 19 幢 439 室
经营范围	批发零售:酒店用品，酒店设备，厨房设备，餐具，家具。服务:厨房设备以及酒店设备的上门安装，成年人非劳动职业技能培训(涉及前置审批的项目除外)；其他无需报经审批的一切合法项目。
业务由来	开业时经 3 家比价，雅厨价格合理，品种齐全
合作情况	一般，付款要求高
合作稳定性	合作稳定

（三）公司客户同为供应商的情况说明

1、主要销售、采购情况



报告期内，公司与同为供应商的客户之间的销售、采购情况如下：

(1) 2020 年度

序号	公司名称	采购金额 (万元)	采购内容	销售金额 (万元)	销售内容
1	杭州千越酒店投资管理有限公司	974.95	房租、水电费、及会务	53.55	住宿及餐饮服务
2	上海创智天地发展有限公司	1,019.15	房租	15.99	
3	宁波华商置业有限公司	501.71	房租	1.61	
4	杭州和景置业有限公司	347.52	房租及电费	2.12	
5	上海新君投资管理有限公司	390.49	房租及水电费	9.13	
6	安徽银泰商业有限责任公司	222.69	能源费用	6.03	
7	扬州朵爱酒店用品有限公司	125.76	客房消耗品	2.11	
8	浙江文艺大厦	210.85	房租	0.55	

(2) 2019 年度

序号	公司名称	采购金额 (万元)	采购内容	销售金额 (万元)	销售内容
1	上海创智天地发展有限公司	1,183.68	房租	15.79	住宿及餐饮服务
2	杭州千越酒店投资管理有限公司	949.75	房租、水电费	50.52	
3	安徽银泰商业有限责任公司	201.96	能源费用	30.95	
4	宁波华商置业有限公司	495.74	房租	0.65	
5	上海新君投资管理有限公司	489.34	房租及水电费	10.83	
6	杭州和景置业有限公司	485.42	房租及电费	5.09	
7	浙江文艺大厦	226.17	房租	0.17	
8	扬州朵爱酒店用品有限公司	244.98	客房消耗品	10.03	
9	杭州彩虹物业有限公司	47.01	水费、地下车位服务费	0.38	

(3) 2018 年度

序号	公司名称	采购金额 (万元)	采购内容	销售金额 (万元)	销售内容
1	杭州千越酒店投资管理有限公司	924.96	房租及电费	18.37	住宿及餐饮服务
2	宁波华商置业有限公司	508.60	房租	2.58	
3	上海新君投资管理有限公司	434.03	房租及水电费	11.77	
4	杭州和景置业有限公司	456.98	房租及水电费	3.84	
5	浙江文艺大厦	243.81	房租	0.32	



6	安徽银泰商业有限责任公司	205.99	能源费用	7.65
7	杭州彩虹物业有限公司	6.83	水费、地下车位服务费	1.18

2、相关交易的原因及合理性说明

报告期内，部分单位即是公司的客户，也是公司的供应商，公司与大部分单位发生的交易主要是采购，在采购关系建立后，发生了少量的销售往来，具体情况如下：

序号	单位名称	单位性质	合作模式及必要性
1	上海新君投资管理有限公司	上海柏阳房屋出租方	（1）供应商关系产生的原因 发行人下属直营门店租赁业主的房屋用于酒店经营（部分门店的房屋出租方和物业提供商分别经营，独立与发行人门店进行结算），且酒店经营需要采购客房消耗品，前述单位由此成为发行人的供应商。 （2）客户关系产生的原因 前述供应商在日常经营活动中，也存在部分员工因出差或会议而产生的住宿及餐饮等业务需求，基于地理位置的便利性和双方合作的信任，对方选择君亭酒店作为客房及餐饮服务的提供商，由此成为发行人的客户。 上述合作模式中，发行人先与其租赁业务及物业服务提供商产生供应商关系，后出于日常经营活动的需求，上述供应商成为君亭酒店的消费客户，且消费金额均较小，具有商业合理性。
2	安徽银泰商业有限责任公司	合肥君亭物业服务商	
3	浙江文艺大厦	杭州艺联房屋出租方	
4	杭州和景置业有限公司	杭州灵溪房屋出租方	
5	杭州彩虹物业有限公司	杭州灵溪物业服务商	
6	汉口里控股有限公司	武汉君亭物业服务商	
7	宁波华商置业有限公司	宁波君亭房屋出租方	
8	杭州千越酒店投资管理有限公司	杭州千越房屋出租方	
9	上海创智天地发展有限公司	上海别院房屋出租方	
10	扬州朵爱酒店用品有限公司	客房消耗品供应商	

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2020年12月31日，公司固定资产账面原值为4,611.55万元，账面净值为736.85万元。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	减值准备	账面价值	成新率(%)
运输设备	372.39	330.59	-	41.81	11.23
电子设备及家具	2,161.36	1,917.93	-	243.43	11.26
办公设备	1,031.64	834.68	-	196.96	19.09
机器设备	1,046.16	791.51	-	254.65	24.34
合计	4,611.55	3,874.70	-	736.85	15.98

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 2020 年 12 月 31 日，发行人的长期待摊费用账面价值为 14,253.18 万元，全部为酒店装修款。

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

(1) 租赁房产及建筑物的基本情况

截至本招股说明书签署日，公司及其下属子公司正在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	2016.10.01-2026.09.30	10,953.17 m ²	-
杭州汇和君亭酒店	杭州弄口社区经济合作社	杭州市新风路 589 号	2014.08.10-2034.08.09	建筑面积 53,659 m ²	优先
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 m ²	-
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 m ² 、 商铺：469.5 m ²	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	2017.12.01-2037.09.30	13,441 m ²	-
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 m ²	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	10,323.78 m ²	-
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	8,630m ²	优先
上海中星	上海中星集团振城	上海市人民路	2016.01.01-2030.12.31	11,902.71 m ²	-



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	不动产经营有限公司	839 号			
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	15,298 m ²	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 10,351.17 m ²	优先
	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 m ²	-
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	18,800.76 m ²	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	8,661.65m ²	-
宁波奉化君亭酒店	宁波市溪口旅游开发股份有限公司	宁波市奉化区溪口镇武岭西路溪口博物馆	2019.05.11-2034.01.10	5,500.00 m ²	优先
上海同文君亭酒店（徐汇）	上海中星集团振城不动产经营有限公司	上海市徐汇区桂林东街 18 号、20 号、22 号，桂林路 11 号、13 号、15 号、17 号、1 号 1-3 层	2020.01.01-2029.08.31	4,708.06 m ²	--
成都 Pagoda 君亭酒店（未开业）	四川日报报业集团	四川省成都市锦江区华兴东街 16 号西部文化产业中心第 30 层至第 38 层	2020.12.31-2030.12.31	16,073.50m ²	5 年续租权 +5 年优先续租权

注：1、上述租赁房产中均已取得相关房屋、土地不动产权证书。此外除三亚大东海君亭酒店和上海 Pagoda 君亭酒店所租赁房产正在办理中外,其他租赁房产均已取得主管部门的租赁备案证。

注：未来 3 年内租约到期的酒店有 1 家：上海柏阳君亭酒店（2023 年 6 月 30 日到期）。根据发行人测算，若按目前临近物业租金价格续租将减少发行人净利润 202.41 万元，占发行人最近一年即 2020 年度合并报表净利润的 6.10%，影响较小。

截至本招股说明书签署日，发行人无因正在租赁的主要房产而产生租赁合同取消、搬迁、拆迁改造、歇业停业等情形。



（2）租赁房产将于 2020 年到期的房产情况

截至本招股说明书签署日，发行人及下属子公司正在租赁的房产共有 16 处，其中将于 2021 年 3 月 31 日前（原租约 2020 年 12 月 31 日到期，现已续约至 2021 年 3 月 31 日）到期的房产有 1 处，即杭州湖滨君亭酒店向中国农业发展银行浙江省分行及杭州服装（集团）有限公司租赁的酒店经营房产，将于 2021 年 3 月 31 日到期。其中发行人租赁的中国农业发展银行浙江省分行拥有的 3,349.51 m² 房产未约定优先续租条款，租赁的杭州服装（集团）有限公司拥有的租赁的 3,814 m² 房产约定了优先续租条款。

由于杭州湖滨君亭酒店系 2005 年 10 月开业的中端酒店，开业时间较久，装修折旧程度较高，发行人基于投资回报决策和提升经营效率的角度考虑，决定后续不再续租该房产，杭州湖滨君亭酒店已关闭。

2020 年度，杭州湖滨君亭酒店的主要经营数据和财务数据如下：

期间	营业收入 (万元)	净利润 (万元)	ADR (元)	OCC (%)	RevPAR (元)
2020 年度	1,033.57	206.43	279.73	48.84	136.63

2020 年度，杭州湖滨君亭酒店的营业收入占发行人营业收入（合并口径）的比例分别为 4.04%，其净利润占发行人净利润（合并口径）的比例分别为 6.22%，占比均较低，预计杭州湖滨君亭酒店的关闭对发行人业绩不会造成重大不利影响。同时发行人 2020 年当年新开业上海同文君亭酒店（徐汇店）和宁波奉化君亭酒店等两家直营酒店，将有效弥补因杭州湖滨君亭酒店关闭造成的业绩影响。

综上，杭州湖滨君亭酒店将不再续租的情形不会对发行人持续经营构成重大不利影响。

（3）目前发行人承租房产及其所在土地不存在拆迁风险

截至本招股说明书签署日，发行人及下属子公司承租的房产土地均取得不动产权证书，房产土地用途与规划用途一致，发行人对租赁的主要房产也积极办理了租赁备案手续。发行人向租赁房产业主、租赁房屋所在地的政府城建规划部门征询及网络公开渠道查询确认，截至本招股说明书签署日发行人及下属子公司承租的房产不存在即将拆迁或拆迁计划的情形。

综上，截至本招股说明书签署日，发行人承租房产与所在土地不存在拆迁风险。

**（4）发行人目前已存在拆迁计划的酒店情形及其对经营业绩的影响**

截至本招股说明书签署日，发行人及下属子公司承租的房产不存在即将拆迁或拆迁计划的情形，因此对公司经营业绩不存在重大不利影响。

（5）发行人与出租方关于拆迁补偿的约定

截至本招股说明书签署日，发行人及其子公司所租赁物业的租赁合同中关于物业相关土地、房产被政府拆迁等情形的约定如下：

序号	使用方	出租方	关于物业被政府拆迁、征用等相关约定的具体条款	损失赔偿约定情况说明
1	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	甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情况之一的，本合同终止，双方互不承担责任： （一）该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的； （二）该房屋因社会公共利益被依法征用的； （三）该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围内的；	未约定
2	上海柏阳君亭酒店	上海新君投资管理有限公司	十二、免责事由 1.本合同履行期间，发生法律规定的“不可抗力”事由，致使一方或者双方不能履行或者不能完全履行本合同义务的，在提供有关证明文件经对方确认后，合同自然失效，双方互不承担违约责任。 2.因国家法律法规、政策变化或政府部门具体行政行为（行政处罚除外）导致合同无法继续履行或继续履行将给一方或双方造成重大损失的，双方均有权解除合同，且互不承担违约责任。	未约定
3	上海Pagoda君亭酒店	上海创智天地发展有限公司	12.1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一且造成本合同无法继续履行的，本合同终止，双方互不承担责任： 12.1.1 该房屋及场地占用范围内的土地使用权依法提前收回； 12.1.2 该房屋及场地因社会公共利益或城市建设需要被依法征用；	未约定
		上海创智天地发展有限公司	12.1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一且造成本合同无法继续履行的，本合同终止，双方互不承担责任： 12.1.1 该房屋及场地占用范围内的土地使用权依法提前收回； 12.1.2 该房屋及场地因社会公共利益或城市建设需要被依法征用；	未约定
4	宁波欧华君亭酒店	宁波华商置业有限公司	“16-1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同解除： 1、租赁物业占用范围内的土地使用权依法提前收回，导致乙方无法继续经营的； 2、租赁物业因社会公共利益被依法征用，导致乙方无法继续经营的； 3、租赁物业因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围，导致乙方无法继续经营的；	因土地及建筑物而获得的补偿款归业主方所有；因宁波欧华君亭投入的资产而获得的补偿



序号	使用方	出租方	关于物业被政府拆迁、征用等相关约定的具体条款	损失赔偿约定情况说明
			 发生前述第 1、2、3 款情形，甲、乙双方有权依法获得补偿，其中：因土地及建筑物而获得的补偿款归甲方所有；因乙方投入的资产而获得的补偿款归乙方所有；”	款归宁波欧华君亭所有
5	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	无	未约定
6	杭州西溪谷君亭酒店	杭州和景置业有限公司	16-1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同解除： 5、租赁物业占用范围内的土地使用权依法提前收回，导致乙方无法继续经营的； 6、租赁物业因社会公共利益被依法征用，导致乙方无法继续经营的； 7、租赁物业因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围，导致乙方无法继续经营的； 发生前述第 5、6、7 款情形，甲乙双方有权依法获得赔偿，其中：因土地及建筑物而获得的补偿款归甲方所有；因乙方投入的资产而获得的补偿款归乙方所有.....	因土地及建筑物而获得的补偿款归业主方所有；因杭州西溪谷君亭投入的资产而获得的补偿款归杭州西溪谷君亭所有
7	杭州汇和君亭酒店	杭州弄口社区经济合作社	“16-1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同解除： 1、租赁物业占用范围内的土地使用权依法提前收回，导致乙方无法继续经营的； 2、租赁物业因社会公共利益被依法征用，导致乙方无法继续经营的； 3、租赁物业因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围，导致乙方无法继续经营的； 发生前述第 1、2、3 款情形，甲、乙双方有权依法获得补偿，其中：因土地及建筑物而获得的补偿款归甲方所有；因乙方投入的资产而获得的补充款归乙方所有；”	因土地及建筑物而获得的补偿款归业主方所有；因杭州汇和君亭投入的资产而获得的补偿款归杭州汇和君亭所有
8	杭州 Pagoda 君亭酒店	西子大厦业主	无	未约定
9	杭州千越君亭酒店	杭州千越酒店投资管理有限公司	9-1 甲、乙双方同意在转租期内，有下列情形之一的，本合同终止： （一）该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的； （二）该房屋因社会公共利益被依法征用的； （三）该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；	双方按法律规定享有补偿的权利



序号	使用方	出租方	关于物业被政府拆迁、征用等相关约定的具体条款	损失赔偿约定情况说明
			（四）该房屋毁损、灭失或被鉴定为危险房屋的；在征用或拆迁时，甲乙双方按法律规定享有补偿的权利	
10	绍兴君亭酒店	精功集团有限公司	9.2 出现下列情况之一的，本合同终止履行； 9.2.1 发生不可抗力； 9.2.2 租赁期限届满； 9.2.3 法律规定或本合同约定的其他情形。	未约定
11	合肥君亭酒店	安徽省华侨饭店有限公司	16-1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同解除： 1、租赁物业占用范围内的土地使用权依法提前收回，导致乙方无法继续经营的； 2、租赁物业因社会公共利益被依法征用，导致乙方无法继续经营的； 3、租赁物业因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围，导致乙方无法继续经营的； …… 发生前述第 1、2、3 款情形，甲乙双方有权依法获得赔偿，其中：因土地及建筑物而获得的补偿款归甲方所有；因乙方投入的资产而获得的补偿款归乙方所有；	因土地及建筑物而获得的补偿款归业主方所有；因合肥君亭投入的资产而获得的补偿款归合肥君亭所有
12	三亚大东海君亭酒店	三亚华信实业发展有限公司	第七条 违约责任和解除本合同的条件 2、租赁期内，如政府部门对该房屋有征用、拆迁时，则甲方应及时通知乙方；征用或拆迁时，因乙方装修投入及经营产生的补偿款，归乙方所有。因政府原因造成的部分拆除，甲方仅退减拆除部分的房租，不作其他补偿。	因三亚朗廷装修投入及经营产生的补偿款，归三亚朗廷所有
13	杭州芯君亭酒店	浙江省旅游宣传推广中心	第十四条 合同的变更和解除 …… 2.有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任； （1）该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的； （2）该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的； …… 若因前款第（1）、（2）项解除合同，对该房屋装修、装饰、停产停业损失等所获得的拆迁补偿由乙方享有，其他补偿由甲方享有。	对该房屋装修、装饰、停产停业损失等所获得的拆迁补偿由芯君亭享有，其他补偿由业主方享有
14	宁波奉化君亭酒店	宁波市溪口旅游开发股份有限公司	9-2 出现下列情况之一的，本合同终止履行： （一）发生不可抗力； （二）政府动迁租赁物； （三）租赁期限届满； （四）法律规定或本合同约定的其他情形。	未约定
15	上海同文君亭酒店徐汇分店	上海中星集团振城不动产经营有限公司	11.3 双方同意在租赁期内有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任： （1）该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的； （2）该房屋因社会公共利益被依法征收、征用的；	未约定



序号	使用方	出租方	关于物业被政府拆迁、征用等相关约定的具体条款	损失赔偿约定情况说明
			（3）该房屋因规划调整、城市建设及市政改造等需要被依法列入房屋拆迁、改造、更新或开发范围内的；.....如发生上述情形之一的，乙方应自收到甲方发出的合同终止通知之日起1个月内无条件搬离该房屋，并结清租金、物业管理费、公共事业费等费用。乙方不得以提前终止或解除合同要求甲方进行赔偿或补偿，政府或相关部门就上述事项单独补偿承租方的除外。	
16	成都君亭酒店（未开业）	四川日报报业集团	如果因政府征用租赁物业和/或该物业所在土地（其土地使用权），或因城市规划的改变，或因其他强制性法律规定和/或政府的规定改变而使本合同终止，对于本合同的履行应当在政府进行此类征用或者变化（根据具体情况而定）的当天终止，但是，乙方应当按本合同规定向甲方和/或物业管理公司支付自租赁起始日起至乙方交还租赁物业之日起的租金、物业管理费及承担公共事业费用、能耗费用等其他费用。如果此类征用或改变仅导致本合同的部分不能实施，任何一方有权在一（1）个月通过向另一方发出书面通知终止合同，双方均不因此承担违约及赔偿责任。政府给予甲方的一切赔偿和乙方搬出租赁物业后的任何余留物件的所有权应属于甲方，政府指定给予乙方的赔偿由乙方享有。	政府给予甲方的一切赔偿和乙方搬出租赁物业后的任何余留物件的所有权应属于甲方，政府指定给予乙方的赔偿由乙方享有。

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规以及相关部门规章、政策文件，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应对被征收人给予相应补偿，其中“补偿包括：（一）被征收房屋价值的补偿；（二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；（三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励。”

因此，若发行人及其子公司租赁的物业发生被拆迁、征用等情形的，依法有权获得相应补偿或补助奖励，而根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》，该补偿将包括搬迁、停业等损失费用。若发生相应情形时，将由发行人或子公司与业主方同当地政府及房屋征收管理部门协商解决、确定具体补偿方案。

（6）新冠肺炎疫情对发行人房屋租赁的具体影响

2020 年新冠肺炎疫情期间，发行人均正常租赁相关房屋，不存在因疫情影响而无法续租及拆迁的情形。截至本招股说明书签署日，2020 年新冠肺炎疫情未对发行人房屋租赁产生重大不利影响。

此外，根据中央及地方出台的国有物业减免租金支持企业复工复产的相关政



策及经发行人与相关租赁房产业主友好协商，发行人 2020 年因新冠肺炎疫情影响获得部分租金减免。

（二）主要无形资产

截至 2020 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	370.69	184.92	185.77
合计	370.69	184.92	185.77

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
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	2020.07.07-2030.07.06	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	2020.04.07-2030.04.06	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 <i>As my life</i>	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



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
9.	君亭	君亭酒店	18205162	2017.02.14-2027.02.13	14	贵金属合金；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
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



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
24.		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.		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.		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.		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.		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
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



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
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）；举办宴席；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
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；丝织艺术品；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、炆器餐具）；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



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
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
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



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
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.		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
65.		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.		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.		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.		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.		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.		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.		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



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
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.		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.		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.		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
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



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
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
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
95.	君亭赋乐集	君亭酒店	32346385	2019.04.07-2029.04.06	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
96.	帛谷君亭	君亭酒店	34674003	2019.06.28-2029.06.27	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；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；餐厅	原始取得
97.	奥宝	君亭酒店	35162607	2019.11.14-2029.11.13	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；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿（截止）	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
98.	Press Go	君亭酒店	35172537	2019.08.21-2029.08.20	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（截止）	原始取得
99.	帛谷君亭	君亭酒店	35176116	2019.08.21-2029.08.20	35	为零售目的在通讯媒体上展示商品；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；特许经营的商业管理；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（截止）	原始取得
100.	夜泊君亭	君亭酒店	35180861	2019.08.21-2029.08.20	35	为零售目的在通讯媒体上展示商品；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；特许经营的商业管理；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（截止）	原始取得
101.	寓君亭	君亭酒店	35180877	2019.08.21-2029.08.20	35	为零售目的在通讯媒体上展示商品；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；特许经营的商业管理；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（截止）	原始取得
102.	PAGODA光合空间	君亭酒店	35183497	2019.12.28-2029.12.27	43	提供野营场地设施；住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；茶馆；假日野营住宿服务；酒吧服务；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院；咖啡馆	原始取得
103.		君亭酒店	35992094	2019.09.14-2029.09.13	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（截止）	原始取得
104.	PAGODA全日早餐	君亭酒店	35163843	2020.01.14-2030.01.13	43	出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿	原始取得
105.	透明的PAGODA	君亭酒店	35166365	2020.01.14-2030.01.13	43	养老院	原始取得
106.	夜泊君亭一泊一栖	君亭酒店	37950731	2020.02.21-2030.02.20	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

发行人拥有的商标权属清晰、明确，取得方式合法合规，不存在争议或潜在纠纷，无瑕疵、无被终止、宣布无效以及侵害他人权利的情形。

发行人目前尚未申请注册“三亚朗廷”商标。截至本招股说明书签署日，注册类别属于发行人所属行业第43类“住宿餐饮”业且与“朗廷”相关的商标注册权人登记为“朗廷酒店国际有限公司”，其拥有的与“朗廷”相关的第43类注

册商标的具体情况如下：

商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品
	朗廷酒店国际有限公司	11512361	2014.02.21-2024.02.20	43	餐馆；餐馆预定；酒吧；鸡尾酒会服务；备办宴席；冰淇淋店(店内食用)；快餐馆；三明治店(店内食用)；咖啡馆；备办宴会
	朗廷酒店国际有限公司	11512360	2014.02.21-2024.02.20	43	餐馆；餐馆预定；酒吧；鸡尾酒会服务；备办宴席；冰淇淋店(店内食用)；快餐馆；三明治店(店内食用)；咖啡馆；备办宴会
	朗廷酒店国际有限公司	11512358	2014.02.21-2024.02.20	43	餐馆；餐馆预定；酒吧；鸡尾酒会服务；备办宴席；冰淇淋店(店内食用)；快餐馆；三明治店(店内食用)；咖啡馆；备办宴会
	朗廷酒店国际有限公司	11512356	2014.04.28-2024.04.27	43	餐馆；餐馆预定；酒吧；鸡尾酒会服务；备办宴席；冰淇淋店(店内食用)；快餐馆；三明治店(店内食用)；咖啡馆；餐厅
	朗廷酒店国际有限公司	9606416	2012.08.14-2022.08.13	43	饭店；餐馆；临时供膳寄宿处；旅馆预定；餐馆预定；酒吧；鸡尾酒会服务；备办宴席；快餐馆；咖啡馆；日间托儿所(看孩子)；冰淇淋店(店内食用)；三明治店(店内食用)；备办宴会；会议室出租
	朗廷酒店国际有限公司	6248243	2020.03.28-2030.03.27	43	饭店；餐馆；临时供膳寄宿处；旅馆预定；餐馆预定；酒吧；鸡尾酒会服务；备办宴席；冰淇淋屋；快餐馆；咖啡馆；安排和操办宴会；日间托儿所(看孩子)；提供会议设施
	朗廷酒店国际有限公司	3780631	2016.03.21-2026.03.20	43	临时供膳寄宿处；旅馆预定；餐馆预定；冰淇淋屋(供店内食用)；备办宴席；提供会议设施；饭店；餐馆；酒吧；鸡尾酒会服务；备办宴席；快餐馆；咖啡馆；日间托儿所(看孩子)

三亚朗廷酒店目前未持有“朗廷”相关的商标和字号，虽然公司目前工商登记注册名称为“三亚朗廷酒店有限公司”，三亚朗廷属于发行人的直营酒店经营模式。发行人作为国内集团酒店的知名代表企业，历经多年的发展和积累，已经形成了一套成熟、完善、有效的管理体系，尤其对直营运营模式建立了完备的内部控制制度。为扩大市场知名度、拓展酒店品牌的推广并有效防范经营风险，发行人始终严格要求直营酒店使用自有商标和商号经营，如“君亭”、“SSAW”等。发行人对于直营酒店的装修、设计、采购、销售等流程均建立了完备的内部制度，

有效预防相关商标侵权事件的发生。

三亚朗廷公司目前名称注册为“三亚朗廷酒店有限公司”，但是，在其对外经营销售过程中并未使用容易使公众混淆的“朗廷”字样。无论是公司合作的协议 OTA 平台还是实体酒店经营过程中，公司在 OTA 平台销售客房时使用的名称全部统一为“三亚大东海君亭酒店”。公司实体酒店对外展示的名称为“君亭”、“SSAW”等自有商标，不存在使用“朗廷”字样进行宣传和销售的情形。因此，不会导致消费者对酒店品牌产生误解和混淆的后果，不构成商标法规定的侵权行为。

为消除上述企业名称带来的风险，发行人实际控制人和控股股东出具承诺，确认发行人及三亚朗廷如因该商标或商号未来发生纠纷或潜在纠纷给发行人及三亚朗廷引发任何损失，本人将对该损失承担连带责任，并及时督促发行人配合相关权利人作出停止使用、赔偿道歉等赔偿措施，努力降低该事件对发行人所产生的不利影响。

截至本招股说明书签署日，发行人不存在与“三亚朗廷”或“朗廷”相关的行政处罚或诉讼纠纷，也不构成本次发行人的法律障碍。

（1）发行人控股子公司三亚朗廷关于“朗廷”名称的情况

①发行人控股子公司三亚朗廷以“朗廷”名称获得工商登记的背景

经查阅三亚朗廷的工商资料，三亚朗廷以“朗廷”名称获得工商登记的背景如下：

三亚朗廷设立之初，投资人钱文奇、钱文霞、李兴建三人商议，拟用“三亚朗廷酒店有限公司”作为公司名称。根据《企业名称登记管理规定》和《企业名称登记管理实施办法》的有关规定向海南省三亚市工商行政管理局提交了《企业名称预先核准申请书》，申请企业名称为“三亚朗廷酒店有限公司”。

2016 年 7 月 6 日，海南省三亚市工商行政管理局出具《企业名称预先核准通知书》（（三工商）登记内名预核字[2016]第 1310 号），确认：根据《企业名称登记管理规定》、《企业名称登记管理实施办法》等规定，同意预先核准 3 个投资人（钱文奇、钱文霞、李兴建）出资，注册资本（金）300 万元（人民币），住所设在三亚市的企业名称为：三亚朗廷酒店有限公司。上述预先核准的企业名称保留期至 2017 年 1 月 6 日。在保留期内，企业名称不得用于经营活动，不得转让。经三亚市工商行政管理局设立登记，颁发营业执照后企业名称正式生效。



随后，三亚朗廷依照《公司法》、《公司登记管理条例》相关规定向海南省三亚市工商行政管理局提交《企业设立登记申请书》，申请设立企业名称为“三亚朗廷酒店有限公司”。

2016年7月8日，海南省三亚市工商行政管理局出具《准予设立/开业登记通知书》（（三工商）登记内设字[2016]第2446号），确认：经审核，提交的三亚朗廷酒店有限公司设立/开业登记申请，申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予设立/开业登记。

三亚朗廷以“朗廷”名称获得工商登记的程序合法、合规。

②注册登记时不存在该商标、商号、字号有权方提出异议

三亚朗廷在设立登记时，不存在该商标、商号、字号有权方提出异议的情形。

③工商登记的法律效力

经查阅《中华人民共和国商标法》、《中华人民共和国企业法人登记管理条例》、《企业名称登记管理规定》等法律法规中关于企业商号的相关规定及三亚朗廷的工商资料，确认三亚朗廷目前可自由、完整、合法合规以该企业名称存续并开展实质业务。

根据《企业名称登记管理规定》第三条：“企业名称在企业申请登记时，由企业名称的登记主管机关核定。企业名称经核准登记注册后方可使用，在规定的范围内享有专用权。”

第七条：“企业名称应当由以下部分依次组成：字号（或者商号，下同）、行业或者经营特点、组织形式。企业名称应当冠以企业所在地省（包括自治区、直辖市，下同）或者市（包括州，下同）或者县（包括市辖区，下同）行政区划名称”。

三亚朗廷于2016年7月6日取得了海南省三亚市工商行政管理局出具的《企业名称预先核准通知书》（（三工商）登记内名预核字[2016]第1310号），核准企业名称为“三亚朗廷酒店有限公司”。

2016年7月8日，海南省三亚市工商行政管理局出具《准予设立/开业登记通知书》（（三工商）登记内设字[2016]第2446号），准予三亚朗廷设立登记。

因此，三亚朗廷的企业名称系经三亚当地主管部门核定，并且企业名称的组成符合相关规定，该名称登记注册后三亚朗廷在规定的范围内享有专用权。

④发行人可作为有权第三方商标、商号、字号侵权诉讼具有充分的抗辩理由



根据《商标法》（2019 年修订）第五十七条规定：“有下列行为之一的，均属侵犯注册商标专用权：（一）未经商标注册人的许可，在同一种商品上使用与其注册商标相同的商标的；（二）未经商标注册人的许可，在同一种商品上使用与其注册商标近似的商标，或者在类似商品上使用与其注册商标相同或者近似的商标，容易导致混淆的；（三）销售侵犯注册商标专用权的商品的；（四）伪造、擅自制造他人注册商标标识或者销售伪造、擅自制造的注册商标标识的；（五）未经商标注册人同意，更换其注册商标并将该更换商标的商品又投入市场的；（六）故意为侵犯他人商标专用权行为提供便利条件，帮助他人实施侵犯商标专用权行为的；（七）给他人的注册商标专用权造成其他损害的。”

根据最高人民法院发布的《关于审理商标民事纠纷案件适用法律若干问题的解释》（法释〔2002〕32 号）规定：下列行为属于商标法（2019 年第五十七条第七款）规定的给他人的注册商标专用权造成其他损害的行为：（一）将与他人注册商标相同或者相近似的文字作为企业的字号在相同或者类似商品上突出使用，容易使相关公众产生误认的；（二）复制、摹仿、翻译他人注册的驰名商标或其主要部分在不相同或者不相类似商品上作为商标使用，误导公众，致使该驰名商标注册人的利益可能受到损害的；（三）将与他人注册商标相同或者相近似的文字注册为域名，并且通过该域名进行相关商品交易的电子商务，容易使相关公众产生误认的。

根据上述法律法规判断，以注册相似企业字号形式侵犯注册商标专用权的行为，必须同时具备以下侵权行为要件：（1）文字相同或近似；（2）在相同或者在类似商品或服务上使用；（3）突出使用；（4）易使相关公众产生误认；（5）给权利人造成实际损害。

根据《国家工商行政管理总局关于开展打击“傍名牌”不正当竞争行为专项执法行动的通知》中规定：对突出、放大使用企业名称中的字号，构成假冒他人注册商标，侵犯他人注册商标专用权的，可以依照《商标法》第五十二条的规定认定处理。因此，突出使用指将与注册商标文字相同或相近似的字号从企业名称中脱离出来或醒目地使用，使第三方构成误解的行为。

发行人虽然在企业名称上使用了与“朗廷”商标相同的字号，但是不存在使用并使相关客户或公众误认的情形，不构成商标权侵权行为，具体分析情况如下：



侵权行为要件	三亚朗廷的实际使用情况	结论
文字相同或近似	以“朗廷”注册企业名称的情况	存在
在相同或者在类似商品或服务上使用	以“朗廷”字样作为三亚朗廷酒店的名称	存在
突出使用	结合三亚朗廷的实际运营情况，对外销售时线上平台展示实际使用“三亚大东海君亭酒店”、门店展示实际使用“SSAW”、“君亭”等发行人自有商标，同时包括酒店设计风格、酒店日用品等服务内容均为君亭酒店集团统一制定，在服务环节不存在使用“朗廷”字样销售客房服务的情况，综上三亚朗廷线上、线下均不存在突出使用“朗廷”字样对外销售客房服务的情形	不存在
易使相关公众产生误认	根据三亚朗廷的实际运营情况判断不存在借用“朗廷”商标销售服务的情形，进而不会导致公众产生误认的情况	不存在
给权利人造成实际损害	周边不存在朗廷酒店投资设立的其他酒店公司，不会侵害朗廷酒店的实际利益	不存在

截至本招股说明书签署日，三亚朗廷的主要客户包括 OTA 平台客户携程、赫程，协议客户三亚海口民间旅行社等，上述客户均为发行人依靠其特色酒店品牌“君亭”等和精品服务自主开发并保持长期合作的稳定客户，不存在通过混淆使用“朗廷”商标方式获取商业机会的情形。

基于上述使用情况分析判断，发行人使用朗廷作为企业名称不构成对朗廷商标的侵权，发行人在现有的范围内使用朗廷名称不存在因诉讼更换企业名称的风险。

发行人控股股东和实际控制人已于 2020 年 12 月 28 日出具声明，确认：“本人承诺三亚朗廷及其名下酒店公司三亚君亭截至目前在实际经营中不存在突出使用‘朗廷’相关商标、商号、字号的情形，同时本人保证未来督促三亚朗廷及三亚君亭持续至停止营业期间也将不会在实际经营中突出使用‘朗廷’相关商标、商号、字号，确保未来不会出现侵犯‘朗廷’相关商标、商号、字号的情形。上述承诺持续有效，如三亚朗廷及三亚君亭发生违反上述承诺的情形，本人将承担相应的法律责任，包括但不限于因上述使用给发行人和三亚朗廷带来的直接或间接损失”。

综上，根据该工商登记效力并结合发行人的实际使用情况综合分析判断，发行人对第三方提起的商标、商号、字号侵权诉讼具有充分的抗辩理由，截至本招股说明书签署日，三亚朗廷不存在因诉讼导致需要更换企业名称的风险。

（2）行业内以“朗廷”作为企业名称的酒店类企业的基本情况



通过登录企查查（<https://www.qcc.com/>）网站检索“朗廷”关键字，确认与发行人主营业务住宿和餐饮业相同的其他以“朗廷”作为企业名称的酒店公司（存续状态）主要情况如下：

序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
1	昆明朗廷酒店	2015-01-05	云南省昆明市官渡区昌宏路华丰国际商贸城 E4 幢	住宿、餐饮的服务（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）
2	深圳市朗廷轩酒店有限公司	2017-06-01	深圳市南山区蛇口街道水湾路 20 号	一般经营项目是：为酒店提供管理服务，酒店用品的销售，兴办实业，国内贸易，经营进出口业务
3	湖南朗廷酒店管理有限公司	2013-06-20	湖南省常德市武陵区府坪街道办事处百街口社区人民路 99 号（常德宾馆六楼）	酒店管理
4	朗廷酒店管理（上海）有限公司	2009-02-17	上海市黄浦区马当路 99 号 2 层 01 室	酒店管理、酒店管理咨询及相关的服务。【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】
5	朗廷酒店管理（上海）有限公司北京分公司	2010-08-25	北京市朝阳区建国路 79 号 9 层 9 办公 2T01 内 81 室	酒店管理；酒店管理咨询及相关服务（涉及行政许可的，凭许可证件经营）。（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）
6	杭州朗廷商务酒店有限公司	2012-12-05	浙江省杭州市上城区清泰街 495,497,499 号	服务：住宿；零售：预包装食品。（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）
7	深圳市天麒房地产发展有限公司东海朗廷酒店	2011-11-18	深圳市福田区深南大道 7888 号深圳东海朗廷酒店	一般经营项目是：旅馆业、游泳池、保健按摩、足浴、公共浴室、美容；中西餐制售、其它风味制售；卷烟零售；会议服务；票务代理；翻译；商务咨询（不含限制项目）；文化艺术活动策划；健身、桌球、棋牌、干洗衣服收发；房屋租赁；汽车租赁；酒店管理；黄金（不含原材料）、珠宝首饰、钟表、电子产品、日用品、工艺品、鲜花零售及其它国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）
8	广州朗廷酒店有限公司	2009-08-12	广州市番禺区桥南街南华路 176 号 101 号	酒店住宿服务（旅业）；咖啡馆服务；冷热饮品制售；游泳馆；酒店管理；百货零售（食品零售除外）
9	深圳市朗廷阁酒店有限公司	2018-05-09	深圳市南山区南头街道大汪山社区南山大道 2040 号百仕城大厦 201	一般经营项目是：为酒店提供管理服务；为餐饮企业提供管理服务，许可经营项目是：提供住宿服务；餐饮服务
10	深圳市朗廷阁酒店有限公司南山村分公司	2019-01-16	深圳市南山区南山街道南山社区南山村荔苑小区 5 栋 104	一般经营项目是：为酒店提供管理服务；为餐饮企业提供管理服务。许可经营项目是：提供住宿服务；餐饮服务
11	贵州省朗廷叙源大酒店管理	2018-04-23	铜仁市万山区西南国际商贸城十六栋	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定



序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
	有限公司		三、四层。	应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（住宿；中、西餐服务；娱乐服务；停车场服务；会议及展览服务；日用百货、副食零售）
12	深圳市朗廷阁酒店有限公司 国威路分公司	2018-09-20	深圳市罗湖区莲塘街道仙湖社区国威路152号莲塘D小区1栋国威路86号	一般经营项目是：为酒店提供管理服务；为餐饮企业提供管理服务。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营），许可经营项目是：提供住宿服务；餐饮服务
13	合肥栢景朗廷酒店有限公司	2017-12-08	合肥政务区怀宁路200号置地广场栢悦中心办401	住宿服务；餐饮服务；会议会展服务；保健、按摩服务；健身、游泳、洗衣服务；美容美体服务（不含医学美容美体）；打字、复印服务；婚庆服务；翻译服务；代客停车服务；棋牌服务；日用百货；票务代理；雪茄、酒、卷烟零售；预包装食品销售；停车场管理；房屋租赁；汽车租赁；商务信息咨询。（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）
14	上海礼兴酒店有限公司新天地朗廷酒店管理分公司	2008-08-01	上海市黄浦区马当路99号	酒店管理、客房服务，游泳、健身房、餐饮（大型饭店，含熟食卤味、含生食海产品、含裱花蛋糕），洗衣服务，会议服务，打字复印，停车场（库）经营，附设商场（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】
15	海南新瑞都实业投资有限公司盛华朗廷酒店	2015-11-25	海南省海口市龙华区滨海大道77号中环国际广场	酒店经营
16	朗廷酒店集团（中国）有限公司	2015-06-29	浙江省宁波市中山东路2109号043幢3-1室	受托经营管理宁波文化广场朗豪酒店有限公司
17	朗廷酒店集团（中国）有限公司·广州南丰朗豪酒店	2014-12-28	广州市海珠区新港东路638号自编601室	受委托经营管理广州南丰朗豪酒店。
18	贵州朗廷叙源特色美食城管理有限公司	2018-05-14	铜仁市西南国际商贸城20栋三层七、八、九、十、十一、十二、十三号门面	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（食用农产品（不含生猪产品）、散装食品销售；餐饮服务；卤水食品加工销售；会议展览及相关服务）



序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
19	深圳市朗廷阁酒店有限公司宝安区分公司	2018-08-16	深圳市宝安区西乡街道龙珠社区乐园小区 6 栋 202	一般经营项目是：为酒店提供管理服务;为餐饮企业提供管理服务。许可经营项目是：提供住宿服务;餐饮服务
20	深圳市宝安区西乡朗廷酒店	2014-04-03	深圳市宝安区西乡街道宝民二路 170 号	住宿服务
21	深圳市朗廷阁酒店有限公司竹园分公司	2018-07-19	深圳市福田区香蜜湖街道竹园社区竹园小区 26 栋 101	一般经营项目是：为酒店提供管理服务;为餐饮企业提供管理服务;，许可经营项目是：提供住宿服务;餐饮服务
22	佛山市顺德区朗廷酒店有限公司	2013-11-04	广东省佛山市顺德区龙江镇文华路 49 号一层二号铺、之三、之五、之七、之八，二层之一，五至十二层，十三层之一、之二、之三	国内外、港澳台旅客住宿服务；桑拿，足浴，保健按摩服务；零售：预包装食品（方便食品，酒精饮料，茶-不包含茶饮料，咖啡、可可）；餐饮服务，（大型餐馆：不含凉菜、不含烧卤熟肉食品、不含冷盘、不含裱花蛋糕、含沙律、含糕点、含生食海产品）。（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）
23	深圳市朗廷阁酒店有限公司新生社区分公司	2018-09-26	深圳市龙岗区龙岗街道新生社区锦城星苑 7 栋 G-08、09、10	一般经营项目是：为酒店提供管理服务；为餐饮企业提供管理服务，许可经营项目是：提供住宿服务；餐饮服务
24	深圳市朗廷酒店有限公司	2013-06-25	深圳市龙岗区吉华街道水径社区吉华路 252 号下水径商业广场 105，4-5 楼	一般经营项目是：投资兴办实业；国内贸易；物业租赁。许可经营项目是：卡拉 OK；提供住宿服务
25	深圳市朗廷阁酒店有限公司南三社区分公司	2019-01-07	深圳市龙岗区布吉街道南三社区新三村小区 5 号 103	一般经营项目是：为酒店提供管理服务;为餐饮企业提供管理服务；许可经营项目是：提供住宿服务;餐饮服务
26	空港新城朗廷轩商务宾馆	2020-07-30	陕西省西咸新区空港新城周陵街道办（福银北）大石头村北六街 5-1 号	许可项目：住宿服务(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，具体经营项目以审批结果为准)
27	深圳市朗廷阁酒店有限公司坂田社区分公司	2018-10-12	深圳市龙岗区坂田街道坂田社区坂田村 103	一般经营项目是：为酒店提供管理服务；为餐饮企业提供管理服务。许可经营项目是：提供住宿服务；餐饮服务
28	深圳市朗廷阁酒店有限公司象角塘社区分公司	2018-11-08	深圳市龙岗区坂田街道象角塘社区中浩苑兴小区 1 栋 A305	一般经营项目是：为酒店提供管理服务;为餐饮企业提供管理服务；许可经营项目是：提供住宿服务;餐饮服务
29	东莞市大朗廷威餐饮店	2020-07-31	广东省东莞市大朗镇盈丰路 52 号 110 室	餐饮服务；销售：预包装食品
30	西安市雁塔区朗廷快捷酒店	2014-08-20	西安市雁塔区华城泊郡第 1 幢 1 单元 25 层 12505 号房	许可经营项目：住宿服务。（“上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营”）



序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
31	吉林市昌邑区朗廷时尚宾馆	2014-04-08	吉林省吉林市昌邑区阿里山花园4号楼3号网点	住宿服务（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）
32	江阴市新桥朗廷宾馆	2015-08-04	江阴市新桥镇河西路40号	住宿。（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）
33	赣州朗廷酒店管理有限公司	2017-06-19	江西省赣州市南康区龙岭工业园西区	住宿、餐饮服务；酒店用品销售；会议、展览服务；酒店管理；房屋租赁（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）
34	长春市朗廷居宾馆	2013-08-19	长春市南关区民康路东康小区1-1栋一层部分、3-7层	住宿、预包装食品兼散装食品、饮品（以上经营项目，法律、法规和国务院决定禁止的，不得经营；许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营；一般经营项目可自主选择经营）
35	兰州朗廷餐饮娱乐有限公司	2013-12-05	甘肃省兰州市城关区酒泉路2号	棋牌；KTV；餐饮服务，餐饮管理及其技术转让、技术咨询、技术服务；商务信息咨询、企业管理咨询、市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）；营销策划；室内娱乐活动；会务会展服务、文化艺术交流活动组织策划、体育赛事活动组织策划；食品、卷烟、雪茄烟的零售。（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）
36	武汉瑞廷朗逸酒店管理有限公司	2017-10-11	武昌区彭刘杨路228号金榜名苑2栋1层2-3号、1栋2栋3层1-114号、1栋2栋4层1-121号	酒店管理；对酒店行业的项目投资；接待住宿；餐饮服务；预包装食品批零兼营。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）
37	株洲朗廷欢朋酒店管理有限公司	2019-02-19	湖南省株洲市天元区长江北路保利大厦801-803；805-806；808；810-815；817-819；822-832；901-902；904-908；910-911；913；915-916；919；921-922；924-925；928-929；932室、1106室	酒店管理；住宿服务；以下项目限分支机构经营：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）
38	盐城市盐都区潘黄朗廷大酒店	2017-05-18	盐城市盐都区潘黄街道何桥居委会青年华都西苑第4幢S207-S217号（D）	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）
39	德州朗廷餐饮管理有限公司	2018-08-28	山东省德州市经济技术开发区宋官屯街道办事处宋官屯市场13号	一般项目：餐饮管理；外卖递送服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：餐饮服务；食品经营（销售预包装食品）；



序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
				住宿服务（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，具体经营项目以审批结果为准）
40	桂林朗廷酒店管理有限公司	2016-06-07	桂林市临桂区临桂镇西城北路山水凤凰城 A10 幢 4 号	住宿服务，酒店管理服务，日用百货、保健品、化妆品、预包装食品、生鲜肉类、蛋类、水产品、果蔬、农副土特产、鞋帽、装饰品、服装的批发、零售及网上销售。（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）
41	盐城市大丰区都市朗廷商务酒店	2017-03-21	盐城市大丰区黄海路 129 号 11 幢	住宿服务；会议服务。（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）
42	西峡县朗廷酒店管理有限公司	2013-10-18	西峡县白羽路与北四环交叉口西 50 米	住宿服务、餐饮服务；会议会展服务；预包装食品、日用品、电子产品零售；土特产品购销（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
43	句容市朗廷酒店管理有限公司	2017-10-17	句容市开发区崇西路 69 号句容城西商品博览中心 2 幢 301、401 号	酒店管理服务；住宿服务；家庭洗衣服务；卷烟零售；日用百货、农副产品批发、零售；家电维修；食品销售（限《食品经营许可证》载明的主体业态和经营项目）。（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）许可项目：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，具体经营项目以审批结果为准）
44	武威朗廷酒店管理有限公司	2017-05-10	甘肃省武威市凉州区祁连大道 511 号（原北关东路宝吉宾馆 1 幢）	餐饮、住宿、洗浴、美容服务；健身服务，停车服务；婚庆礼仪、商品展览展示、会议会展服务；KTV 歌舞娱乐服务；房屋租赁；烟、酒、预包装食品兼散装食品零售。（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）
45	兰考朗廷假日酒店有限公司	2015-03-16	兰考县人民南路与朝阳路交叉口	住宿，预包装食品销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
46	丽水朗廷大酒店有限公司	2016-12-05	浙江省丽水市莲都区寿尔福北路 8 号	住宿、餐饮服务、棋牌、会议服务、婚庆服务、洗浴、足浴、网吧、健身、KTV、美容美发、停车服务；销售烟草、食品、工艺品
47	诸暨市中普朗廷大酒店有限公司	2013-09-24	诸暨市暨阳街道暨北路 18 号	餐饮服务：中型餐馆：中餐类制售（含凉菜，含生食海产品、不含裱花蛋糕）；住宿服务（以上范围均凭有效许可证经营）；洗涤服务；自有房屋租赁服务；批发零售：第一类、第二类医疗器械
48	柳州市柳南区朗廷商务酒店	2011-05-31	柳州市柳南区竹鹅溪提商楼 2-5 层	接待旅客住宿
49	湛江市霞山区朗廷酒店	2016-11-04	湛江市霞山区解放西路 36 号之一号一幢二楼、三楼	餐饮服务、棋牌服务；零售：食品、烟草制品。（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）



序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
50	黄石市朗廷酒店管理有限责任公司	2014-08-28	黄石市迎宾大道 39 号金桥水岸 3 号楼	住宿服务（特种行业许可证有效期至 2015 年 08 月 25 日）（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）
51	漳县朗廷商务宾馆	2016-03-16	甘肃省定西市漳 县武阳镇武阳路 97 号（盐业公司楼下）	住宿服务（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
52	前进农场朗廷宾馆	2012-10-11	黑龙江省佳木斯市同江市前进农场站前花园小区 1 号楼 5 号	一般旅馆住宿服务
53	安康市汉滨区朗廷酒店	2016-04-18	陕西省安康市汉滨区高井村二组 59 号	一般项目：小型餐馆；预包装食品零售；住宿（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）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：住宿服务；餐饮服务；食品经营（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，具体经营项目以审批结果为准）
54	昭通市昭阳区朗廷宾馆	2017-01-12	云南省昭通市昭阳区昭阳大道 321 号—1 号室内	住宿服务（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）
55	勉县朗廷商务酒店	2016-01-12	陕西省汉中市勉县勉阳街道办事处天荡山路北段	住宿服务、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）
56	三亚朗廷风尚旅馆	2016-12-21	海南省三亚市吉阳区商品街五巷 10 号	住宿、服务
57	敦化市朗廷主题宾馆	2016-10-26	胜利街城市之星二期门市	住宿服务（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）
58	蓬江区朗廷轩餐厅	2015-01-16	江门市蓬江区建设二路 139 号 108 室自编 2 号	餐饮服务（凭有效的《餐饮服务许可证》经营）（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）
59	淮北市烈山区朗廷酒店	2013-06-03	淮北市烈山区宿丁路 5 号 2 号商业街 1、2 号楼	主食、热菜、凉菜（不含裱花蛋糕、不含生食海鲜）、会议（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）
60	化州市朗廷餐饮吧	2014-06-05	化州市东堤路（黄均沛屋首层）	餐饮服务；零售：食品、烟草制品
61	盱眙朗廷大酒店	2016-06-02	盱眙县太和东方大道 6-2 号香格里拉新龙城 2 幢 101-107 号	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）
62	卢氏县城关镇朗廷快捷宾馆	2017-05-16	卢氏县城关镇十字街华阳手机三楼	住宿服务；烟酒、副食零售
63	朝阳区朗廷大酒店	2018-09-17	吉林省长春市朝阳区湖西路 1028 号长影世纪村 C 区	餐饮服务；歌舞厅娱乐服务（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）



序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
64	子长县朗廷假日酒店	2016-04-07	陕西省延安市子长县安定东路	许可经营项目：无。一般经营项目：住宿服务。（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）
65	泰兴市朗廷商务宾馆	2017-03-14	泰兴市苏中批发城11区2号	住宿服务（先照后证）。（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）
66	松滋市朗廷大酒店	2016-03-30	松滋市新江口镇二环路99号	住宿、餐饮、会务接待服务（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
67	锡林浩特市朗廷宾馆	2013-09-29	锡林郭勒盟锡林浩特市盟工商银行对面	许可经营项目：住宿。一般经营项目：床上用品、日用百货销售
68	伊宁市朗廷时尚酒店	2011-06-03	新疆伊犁州伊宁市218国道以北牛伟综合楼环城北路12号	住宿服务，预包装食品零售（经营期限2017年10月9日至2022年10月8日）
69	营山县城南朗廷商务酒店	2014-11-07	营山县白塔商业区A区A-3-1至A-3-2号	旅馆住宿、茶坊服务（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）
70	双滦朗廷商务宾馆	2018-02-02	河北省承德市双滦区御水花园4-2号1单元102号	住宿服务（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）
71	蒙自朗廷休闲酒店	2013-12-10	云南省红河哈尼族彝族自治州蒙自市昭忠路98号	住宿服务。（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）
72	大武口区朗廷宾馆	2017-02-10	朝阳西街376号二楼	住宿服务（需取得公共场所卫生许可证、特种行业许可证、消防安全检查合格证后方可开展住宿服务）（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）
73	兴化市朗廷大酒店	2019-04-02	兴化市英武北路东侧、楚水路南侧（体育改造项目）英武路110号	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）
74	潘集区朗廷大酒店	2019-11-19	淮南市潘集区平圩镇谢圩村175号	食品经营。（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）
75	颍上县朗廷快捷宾馆	2014-03-26	颍上县慎城镇前进路鑫都华庭小区B23幢115、116号	住宿（依法需经批准的项目，需在取得批准许可证后方可开展经营活动）
76	巫山县朗廷酒店	2017-07-07	重庆市巫山县高唐街道平湖西路299号江临天下2幢2-3	住宿、餐饮、棋牌服务。（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）
77	合水县朗廷宾馆	2019-01-07	甘肃省庆阳市合水县西华池镇西华中央街福晟中央财富五楼	住宿服务（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）
78	岱山县朗廷宾馆	2016-11-23	浙江省舟山市岱山县高亭镇长河路89号1001—1005室	住宿服务，烟草零售。（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）



序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
79	福安市朗廷酒店	2018-05-17	福建省宁德市福安市新华南路 45 号	餐饮服务；住宿。（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）
80	鄂托克旗朗廷商务宾馆	2014-09-18	内蒙古自治区鄂尔多斯市鄂托克旗棋盘井镇阿尔寨路东新世纪小区西门北 200 米处	许可经营项目：住宿服务。一般经营项目：无
81	清浦区朗廷宾馆	2014-04-02	清浦区解放东路 88 号	住宿服务（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）
82	东海县牛山朗廷宾馆	2017-06-16	东海县牛山镇牛山南路 37 号	住宿；卷烟（雪茄烟）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）
83	郯城县朗廷酒店	2015-07-29	山东省临沂市郯城县郯城镇南关一（皇亭路）	餐饮、保健食品销售（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）服务
84	蒲城县鑫朗廷酒店	2019-11-05	陕西省渭南市蒲城县城关街道办事处古镇村红旗路与迎宾路十字东南角	小吃服务；住宿服务；预包装食品零售。（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）
85	德令哈朗廷宾馆	2017-07-05	德令哈市柴达木西路祥和花园二期附街	住宿服务（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）
86	施甸县甸阳镇朗廷精品酒店	2015-11-11	施甸县甸阳镇喜路达房地场 F2 的 2-4 商铺	酒店服务。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）
87	江津区几江朗廷宾馆	2013-01-16	重庆市江津区几江街道办事处滨江路西段 28 号荣华光彩大厦 C 栋 4 号	住宿服务（按许可证核定事项和期限从事经营）
88	肃宁县朗廷酒店	2013-09-12	肃宁县城关镇肃水路（原纬南路）振兴街交叉处	住宿 服务；卷烟、雪茄烟 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）
89	临朐县朗廷商务酒店	2019-07-31	山东省潍坊市临朐县冶源镇平安峪供销社大院	餐饮服务；住宿服务。（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）
90	勐腊县朗廷大酒店	2016-05-27	云南省西双版纳傣族自治州勐腊县新城森翔家居商贸城 1 幢	住宿、餐饮服务；预包装食品、日用百货零售。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）
91	江城朗廷快捷酒店	2016-12-01	江城县大新村和平寨	一般旅馆服务（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）
92	平武县朗廷商务宾馆	2016-05-10	平武县龙安镇东皋村	住宿服务
93	靖州县朗廷时尚宾馆	2016-10-13	湖南省怀化市靖州苗族侗族自治县飞山南路（加油站斜对	住宿服务；预包装食品零售（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）



序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
			面)	
94	鄂托克旗朗廷商务宾馆一分店	2020-05-27	内蒙古自治区鄂尔多斯市鄂托克旗棋盘井镇阿尔寨路西中国人民财产保险大楼4楼	住宿服务
95	铁东区朗廷酒店公寓	2019-08-29	辽宁省鞍山市铁东区站前街5号16楼-100平	住宿服务。(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。)
96	雅安市名山区朗廷宾馆	2016-03-24	雅安市名山区蒙阳镇健康路14号	住宿服务
97	宾县宾州朗廷主题宾馆	2019-05-10	宾县宾州镇胜利街(大地花园)	住宿;零售:食品、日用百货
98	罗田县九资河镇朗廷人家农家乐	2016-10-11	罗田县九资河镇圣人堂村四组	餐饮、住宿服务。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)
99	永康市朗廷宾馆(普通合伙)	2013-12-02	浙江省永康市东城金城路121号、123号	住宿服务(具体经营项目详见《特种行业许可证》)
100	永康市朗廷土菜馆	2016-11-07	浙江省永康市龙山镇桥下三村桥下加油站北面	餐饮服务(具体经营项目详见《食品经营许可证》)
101	兰考朗廷鑫火锅店	2017-11-24	兰考县财富广场西区	餐饮服务
102	罗田县朗廷阁餐厅	2019-04-03	罗田县凤山镇凤城二路与拨云路交汇处	餐饮服务;预包装食品、散装食品、乳制品(不含婴幼儿配方乳粉)零售。(依法须经批准的项目,应当取得相关部门许可后方可经营)
103	三台县潼川镇朗廷商务宾馆	2015-06-12	三台县潼川镇后北街	住宿、茶水服务。(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)
104	儋州那大朗廷宾馆部	2010-02-03	儋州市那大那恁路79号	住宿、电脑维修服务、电脑配件零售
105	明水县朗廷商务宾馆	2018-09-27	明水县宝泉华府三期4-6号楼2、3号商服	住宿服务,预包装食品零售
106	明水县朗廷商务宾馆	2018-09-27	明水县宝泉华府三期4-6号楼2、3号商服	住宿服务,预包装食品零售
107	肥东县朗廷商务宾馆	2015-04-29	肥东县撮镇镇先锋社区合马路北侧温应民商业用房	住宿服务,锻铆焊件加工销售,烟、酒、食品、日用品零售,鸽子养殖销售。(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)
108	空港新城朗廷轩客栈	2017-07-18	陕西省西咸新区空港新城北杜街办大石头村119号	住宿,预包装食品的零售。(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)
109	襄城区朗廷花	2017-08-17	襄城区白云村	住宿、预包装食品、卷烟雪茄烟。(依



序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
	园酒店			法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
110	黔江区朗廷商务酒店	2017-10-18	重庆市黔江区城西街道办事处新华西路 17 号	住宿服务，食品销售、卷烟零售（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动）
111	嘉峪关朗廷音乐餐吧	2018-03-22	甘肃省嘉峪关市阳光金水湾 27#临街商铺（1603-2、13、14、15、16 号）	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）
112	渠县江东朗廷商务宾馆	2018-08-27	四川省达州市渠县天星镇濛山社区望江庭牛津街	住宿服务。（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）
113	芝罘区朗廷商务酒店	2012-12-04	芝罘区只楚南路 9 号	宾馆（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可从事经营活动）
114	抚州市东乡区朗廷酒店	2015-03-25	抚州市东乡区孝岗镇迎宾大道万隆豪城 B 栋	住宿、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)
115	长沙市开福区朗廷餐馆	2017-04-25	长沙市开福区新码头路 29 号	中餐服务；餐饮配送服务。（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）
116	开鲁县开鲁镇朗廷宾馆	2013-12-17	通辽市开鲁县开鲁镇胜利街（幸福家园小区 2 号楼）	许可经营项目：住宿 一般经营项目：无
117	溧阳市溧城朗廷主题宾馆	2018-10-31	溧阳市溧城镇西园路 60 号	住宿服务。（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）
118	西安市雁塔区欣朗廷快捷酒店	2018-09-14	陕西省西安市雁塔区长安南路华城泊郡 1 号楼 109 号商铺	住宿服务。（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）
119	重庆市南岸区朗廷宾馆	2007-06-21	重庆市南岸区白鹤路 103 号一层 224 号、一层 26 号	住宿服务。（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营）
120	梧州市龙圩区朗廷酒店	2015-12-01	广西梧州市龙圩区龙圩镇永安路 150 号	旅宿服务
121	九龙坡区九龙园区朗廷精品酒店	2016-01-05	重庆市九龙坡区华福大道北段 16 号 13 幢附 8-1 至 8-4 号	住宿。（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营）
122	贵阳观山湖柏朗廷酒店	2018-07-03	贵州省贵阳市观山湖区贵阳国际金融中心二期商务区第 N4 栋 1 层 12-13 号、20 层 1-32、19 层 1-32 号、14 层 22-25 号	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（服务：住宿（依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可经营）、餐饮服务：（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）、会议服务。）
123	上海朗廷娱乐有限公司	2011-09-07	新疆路 488 号 5-6 楼	卡拉喔凯包房，小吃店（不含熟食卤味）。【企业经营涉及行政许可的，凭许



序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
				可证件经营】
124	东莞市朗廷酒店有限公司	2008-08-01	东莞市东坑镇工业大道东兴路 259 号	旅业服务；中、西餐制售；卡拉 OK 歌舞厅。（凭有效许可证经营）（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）
125	合肥市包河区朗廷假日酒店	2016-03-25	合肥市包河区北京路 3 号综合办公楼	住宿、会议、餐饮、棋牌服务；预包装食品销售（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）

根据企查查网站及朗廷国际酒店有限公司官网查询，上述企业中第 4、5、7、13、14、15、16、17 项系朗廷酒店国际有限公司投资、合作或授权的企业；上表中全部企业均已合法获得工商登记。

经检索中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>）、中国仲裁网（<http://china-arbitration.com/>），确认不存在朗廷酒店国际有限公司向上述企业及发行人、三亚朗廷提起商标、商号、字号诉讼、仲裁的情况。

（3）三亚朗廷名下酒店关于“朗廷”的基本情况

①三亚朗廷名下酒店的设立背景

三亚朗廷名下酒店三亚朗廷酒店有限公司朗廷君亭酒店（以下简称“三亚君亭”）的工商登记资料并访谈发行人管理人员，确认 2016 年 7 月 8 日三亚朗廷注册成立后，当时钱文奇等 3 位出资人拟计划将三亚朗廷作为酒店管理公司，通过设立分公司的方式运营实体酒店业务，于 2016 年 8 月 23 日向海南省三亚市工商行政管理局提交了《分公司登记申请书》，当时注册的分公司名称为“三亚朗廷酒店有限公司朗廷海景酒店”。

2016 年 8 月 23 日，海南省三亚市工商行政管理局出具《准予设立/开业登记通知书》（（三工商）登记内设字[2016]第 3974 号），确认：三亚朗廷酒店有限公司朗廷海景酒店设立/开业登记申请，申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予设立/开业登记。

2017 年 7 月，发行人收购三亚朗廷 51%的股权后，三亚朗廷因业务发展需要，决定变更分公司“三亚朗廷酒店有限公司海景酒店”的名称为“三亚朗廷酒店有限公司君亭酒店”。

2017 年 7 月 14 日，三亚君亭向海南省三亚市工商行政管理局提交《分公司登记申请书》，申请内容为变更名称“三亚朗廷酒店有限公司海景酒店”为“三



亚朗廷酒店有限公司君亭酒店”。

三亚朗廷名下酒店的名称正式更名为“三亚朗廷酒店有限公司君亭酒店”。

②三亚君亭设立至今的经营执照及正式登记的名称

经查阅三亚君亭的经营执照，其经营执照与经营实体一致，具体情况如下：

序号	持有人	执照名称	执照号码	执照颁发机关
1	三亚朗廷酒店有限公司君亭酒店	特种行业许可证	三公特旅字第 111 号	三亚市公安局
2	三亚朗廷酒店有限公司君亭酒店	卫生许可证	(三)卫公证字[2016]第 318 号	三亚市卫生与计划生育委员会
3	三亚朗廷酒店有限公司君亭酒店	食品经营许可证	JY24602001563997	三亚市食品药品监督管理局
4	三亚朗廷酒店有限公司君亭酒店	消防检查合格证	三公(吉阳)消安检字[2017]第 0149 号	三亚市公安消防支队吉阳区大队

根据发行人出具的说明并经访谈发行人管理人员，确认三亚君亭在获取上述执照时不存在第三方提出异议的情形。

③三亚君亭工商登记名称及其他经营资质取得的法律效力

根据《企业名称登记管理规定》第三条：“企业名称在企业申请登记时，由企业名称的登记主管机关核定。企业名称经核准登记注册后方可使用，在规定的范围内享有专用权。”

第七条：“企业名称应当由以下部分依次组成：字号（或者商号，下同）、行业或者经营特点、组织形式。企业名称应当冠以企业所在地省（包括自治区、直辖市，下同）或者市（包括州，下同）或者县（包括市辖区，下同）行政区划名称”。

2017 年 7 月 14 日，三亚君亭向海南省三亚市工商行政管理局提交《分公司登记申请书》，申请内容为变更名称“三亚朗廷酒店有限公司海景酒店”为“三亚朗廷酒店有限公司君亭酒店”。

三亚朗廷名下酒店的名称正式更名为“三亚朗廷酒店有限公司君亭酒店”。

因此，三亚君亭的企业名称系经三亚当地主管部门核定，并且企业名称的组成符合相关规定，该名称登记注册后三亚君亭在规定的范围内享有专用权。

根据发行人的说明，三亚君亭设立后，依照相关申领程序向当地主管机关申



请取得了上述经营资质证书，不存在经营资质被吊销、注销、撤销的情形。三亚君亭酒店经营所需资质证书的取得合法合规，结合三亚君亭的实际运营情况，三亚君亭相关资质证书的取得可作为第三方提起的商标、商号、字号侵权诉讼的抗辩理由。

④结合报告期内该酒店运营及收入情况，具体说明在酒店运营销售的哪些环节使用了“三亚大东海君亭酒店”名称，是否实际使用了“朗廷”名号进行对外宣传以及对客户及线上合作平台签订合同

经查阅三亚君亭的业务合同、实地走访三亚君亭、并登录线上平台核实其对外销售宣传所使用的名号情况，确认三亚君亭的酒店运营销售渠道主要为线上OTA平台（主要包括携程、赫程）、协议客户（主要包括海口民间旅行社有限公司）和线下散客入住三种方式，三亚君亭除与OTA平台、协议客户在签署业务合同时使用带有“朗廷”字样的工商注册登记名称外，其他日常运营销售中均使用合法的“三亚大东海君亭酒店”、“SSAW”、“君亭”等名号进行宣传，不存在使用“朗廷”字号进行宣传的情况。

三亚朗廷君亭酒店使用带有“朗廷”字样的名称与客户签订订房合同并不存在借用“朗廷”知名度进行推广并获取商业利益的情况。从三亚朗廷每年收入占比较大的客户如上海赫程国际旅行社、携程计算机技术（上海）有限公司判断，上述客户群体均为发行人自主开发并保持长期稳定合作，发行人收购三亚朗廷酒店项目后，为了发展海南度假旅行带来的住宿业务，发行人通过三亚实体酒店与上述客户达成了订房合作关系，该合作关系的获取为发行人自我开发获取，不存在借用“朗廷”字号进行宣传推广扩大商业机会的情形。

3、专利

截至本招股说明书签署日，发行人未拥有专利。

4、发行人许可及被许可使用知识产权的情况

截至本招股说明书签署日，发行人不存在被许可使用知识产权的情况。

发行人存在许可他人使用知识产权的情况，即发行人存在向已开业的30家受托管理店和已签约待开业的24家受托管理酒店许可使用发行人的酒店品牌、商标或商号的情况。发行人在管理合同期限内授权上述管理酒店在酒店形象标识、酒店用品标志等有限范围内使用发行人酒店品牌、商标和商号，授权使用费用包含在向受托管理客户收取的管理费收入中。



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 起
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[2019]第 330106000265 号	2019.07.18-2023.07.17
	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）卫公证字（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（已关闭）	特种行业许可证	公特上字第 01345 号	2005.10.19 起
	卫生许可证	（浙）卫公证字（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）卫公证字（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	浙卫公证字 2019 第 330106000065 号	2019.03.12 起



公司	许可证	证件号	有效期
	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 起
	卫生许可证	（浙）卫公证字（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 起
宁波奉化君亭 酒店	特种行业许可证	奉公特旅字第 2020008 号	2020.4.27 起
	卫生许可证	浙卫公证字 2020 第 330283010055 号	2020.04.10-2024.04.09
	餐饮/食品经营许可证	JY23302830198341	2020.3.26-2025.3.25
	消防检查合格意见书/ 消防检查合格证	奉消安检字 2020 第 0011 号	2020.04.07 起
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	2020.04.02-2024.04.01
	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（已关闭）	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（已关闭）	特种行业许可证	义公特旅馆字第 2009 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	-



公司	许可证	证件号	有效期
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（已关闭）	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
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 2020 第 0256 号	2020.12.22-2024.12.21
	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
上海同文君亭酒店（徐汇店）	特种行业许可证	沪公特（徐）旅第 T0015 号	2020.06.15 起
	卫生许可证	2020 徐字 0410000 号	2020.07.10-2024.07.09
	餐饮/食品经营许可证	JY23101040079297	2020.05.15-2025.05.14
	消防检查合格意见书/ 消防检查合格证	沪徐消安检字（2020）第 0069 号	2020.05.11 起

注 1：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》。



发行人及下属子公司已取得从事酒店运营及管理业务所必需的全部资质、许可或认证，取得过程合法合规，相关资质已全面覆盖发行人报告期以及全部业务。

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。此外“Pagoda 君亭”品牌定位于高端商旅住宿需求，是公司产品定位的向上突破，酒店客房在原休息、起居、卫浴、会客等传统功能基本上，整合为三大模块：高品质洗浴区域、阳光休闲区域和睡眠区域，创新旅程生活方式，还创造设计了符合创客团队长期生活的创客公寓，Pagoda 君亭在服务创新方面，突破传统的酒店前台柜台式服务，创新的在中台岛式服务，更强调客户入住酒店时的交互服务，创造客户在旅程中到家的亲切感和即时服务。酒店餐厅在早餐结束后，可切换成开放式商务办公空间，成为创客空间。

公司的核心技术主要为酒店设计开发创新技术和服务创新技术，公司已经针对具有知识产权特征的相关创新建立了健全的保护机制，对相关商标均申请商标权保护；对非知识产权特征的核心技术如服务流程标准、酒店产品设计开发标准等建立了严格的保密制度。

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	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务收入	25,603.39	38,163.62	34,115.64
核心技术服务收入	18,080.27	29,004.18	26,312.01
核心技术服务收入占主营业务收入的 比例	70.62%	76.00%	77.13%

（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“第五节 发行人基本情况”之“九、发行人董事、监事、高级管理人员及其他核心人员”。

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体系得到有效执行，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。



第七节 公司治理与独立性

一、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。

报告期内，公司共召开7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。

报告期内，公司共召开了 16 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。

报告期内，公司共召开了 9 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、甘圣宏、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、俞婷婷、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	俞婷婷	俞婷婷、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。

（七）发行人的财务规范性相关情况

1、公司不存在通过第三方回款的情形

公司主营业务为酒店运营及酒店管理，其中酒店运营收入中的客房服务收入、餐饮收入和配套服务收入（不含转租）的销售方式分为直接销售和渠道销售，直接销售客户主要包括阿里集团、华为集团等协议大客户以及个人散客等；渠道销售客户主要包括携程、BOOKING、Expedia 等 OTA 平台以及线下旅行社等。公司与客户之间签订的合同主要用于对协议价格的约定，最终销售对象以服务的实际接收服务方为准，而回款方与接收服务方保持一致，不存在通过第三方回款的情形；酒店运营中的配套收入（转租收入）和委托管理收入的销售方式为直接销售，公司与客户签订合同，客户根据合同约定支付相关服务费，不存在第三方回款的情形。

2、公司资金拆借情况

公司存在拆借资金给非金融企业并收取资金占用费的情况，具体如下：

（1）公司拆借给上海君亭别院酒店管理有限公司的资金情况

2017 年 4 月至 2018 年底，上海别院为公司的参股公司，为关联方。自上海别院成立之日起，公司陆续向上海别院提供借款用于酒店开业准备及开业前期运营过程中的资金运转。自 2017 年 5 月起，公司对拆借给上海别院的资金计提资金占用费。具体情况如下：

①2017 年拆借给上海别院资金情况

单位：万元



借款时间	借款金额	还本时间	还本金额	利率	资金占用费
2017 年 5 月前	104.41	-	-	4.35%	27.28
2017 年 5 月					
2017.5.18	23.85	-	-		
2017.5.18	150.00	-	-		
2017 年 6 月					
-	-	2017.6.30	1.72		
2017 年 7 月					
2017.7.26	120.00	-	-		
2017.7.31	90.00	-	-		
2017.7.31	50.00	2017.7.31	11.01		
2017 年 8 月					
2017.8.14	80.00	2017.8.08	1.47		
2017.8.10	200.00	2017.8.11	35.03		
2017.8.22	380.00	2017.8.14	1.52		
-	-	2017.8.24	23.85		
2017 年 9 月					
2017.9.19	300.00	2017.9.27	1.33		
2017.9.29	120.00	2017.9.30	0.97		
2017 年 10 月					
2017.10.12	30.00	-	-		
2017 年 12 月					
2017.12.18	110.80	2017.12.20	11.37		
2017.12.22	150.00	2017.12.27	40.00		
合计	1,909.06	-	128.26	-	27.28

②2018年拆借给上海别院资金情况

单位：万元

借款时间	借款金额	付息时间	付息金额	利率	资金占用费
2018.02.28	6.74	2018.7.26	55.66	6%	102.53
合计	6.74	-	55.66	-	102.53

注：上海君亭别院酒店管理有限公司根据其实际经营情况进行还款，双方未约定借款期限。



2019 年 1 月开始，上海别院纳入公司合并报表范围。

（2）公司拆借给南昌市君亭红牛酒店管理有限公司的资金情况

南昌君亭是公司的参股公司，为关联方。2017 年公司向南昌君亭拆出资金并收取资金占用费情况如下：

2017 年拆借给南昌君亭资金情况

单位：万元

借款时间	借款金额	还本时间	还本金额	利率	资金占用费
2017.1.19	1,030.00	2017.3.22	20.00	4.35%	39.21
		2017.4.24	20.00		
		2017.5.18	20.00		
		2017.6.30	20.00		
		2017.7.28	20.00		
		2017.9.15	20.00		
		2017.10.17	20.00		
		2017.11.22	20.00		
		2017.12.27	870.00		
		付息时间	付息金额		
		2017.8.23	20.66		
		2017.9.15	0.75		
		2017.12.18	20.16		
合计	1,030.00	-	1,071.57	-	39.21

注：此处的付息金额系利息收入含税额，资金占用费为计入损益的不含税额。

3、公司不存在票据融资、使用个人卡情形

公司日常不存在票据融资、使用个人卡等财务不规范事项。

二、特别表决权股份或类似安排的情况

截至本招股说明书签署日，发行人不存在特别表决权股份或类似安排的情形。

三、协议控制架构的情况

截至本招股说明书签署日，发行人不存在协议控制架构的情形。

四、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 2020 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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）就公司内部控制的有效性出具了众环专字（2021）0210901 号《内部控制鉴证报告》，认为：“我们认为，君亭酒店公司于 2020 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。”

五、发行人报告期内的违法违规行为情况

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罚款及以上的行政处罚列示如下：

（一）基本情况

1、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。

杭州千越的罚款数额仅为法定罚款数额上限的10%，金额显著较小，且不存在“情节严重的，可以处二千元以上一万元以下的罚款”的情形，该行政处罚属于较轻处罚。

保荐机构和发行人律师认为，杭州千越上述违法行为社会危害程度较小、情节较轻，不属于法律规定的情节严重的行为，亦未造成严重的违法后果。因此，上述行政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、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《浙江省卫生计生系统行政处罚自由裁量指导意见》，“公共场所的经营者未查验服务人员的健康合格证明或者允许未取得健康合格证明的人员从事服务工作，涉及人数在6人以下的”，违法程度较轻，罚款幅度在500元以上1,900元以下。杭州湖滨的罚款数额仅为法定罚款数额的下限，金额显著较小，情节较轻，该行政处罚属于较轻处罚。

保荐机构和发行人律师认为，湖滨君亭上述违法行为社会危害程度较小、情节较轻，不属于法律规定的情节严重的行为，亦未造成严重的违法后果。因此，上述行政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、2019年8月28日，杭州市上城区卫生健康局对杭州湖滨出具《行政处罚决定书》（杭上卫公罚〔2019〕0244号），认定杭州湖滨存在以下违法事实：酒店客房、前台未放置安全套，也未设置安全套售套机。

上述违法事实违反了《艾滋病防治条例》第二十九条“省、自治区、直辖市人民政府确定的公共场所的经营者应当在公共场所内放置安全套或者设置安全



套发售设施”的规定。杭州市上城区卫生健康局根据《艾滋病防治条例》第六十一条及《浙江省卫生计生系统行政处罚自由裁量指导意见》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《浙江省卫生计生系统行政处罚自由裁量指导意见》的规定，“省、自治区、直辖市人民政府确定的公共场所的经营者未在公共场所内放置安全套或者设置安全套发售设施，首次发现的”，违法程度较轻，罚款幅度在500元以上1,900元以下。杭州湖滨的罚款数额仅为法定罚款数额的下限，金额显著较小，情节较轻，该行政处罚属于较轻处罚。

保荐机构和发行人律师认为，杭州湖滨上述违法行为社会危害程度较小、情节较轻，不属于法律规定的情节严重的行为，亦未造成严重的违法后果。因此，上述行政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、2019年11月22日，杭州市下城区卫生健康局对杭州华闰出具《行政处罚决定书》（杭下卫公罚[2019]3154号），认定杭州华闰存在以下违法事实：2019年9月30日，经检查发现一楼大厅装饰架上的花瓶有积水，内有蚊幼滋生；九楼布草间未按规定摆放浴巾、毛巾。

上述违法事实违反了《杭州市爱国卫生条例》第十九条第二款“任何单位和村（居）民都应当参加杀灭各种病媒生物的活动，采取预防和控制措施，消除病媒生物孳生场所，使病媒生物的密度控制在国家和省、市规定的标准之内”、《公共场所卫生管理条例》第三条第一款第（五）项“公共场所的下列项目的顾客用具和卫生设施应符合国家卫生标准和要求”、《公共场所卫生管理条例实施细则》第十四条“公共场所经营者提供给顾客使用的用品用具应当保证卫生安全，可以反复使用的用品用具应当一客一换，按照有关卫生标准和要求清洗、消毒、保洁。禁止重复使用一次性用品用具”的规定。针对上述两项违法事实，杭州市下城区卫生健康局对杭州华闰合并处以警告、罚款3,000元（其中第一项处罚款1,000元、第二项处罚款2,000元）的行政处罚。杭州华闰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《杭州市爱国卫生条例》第二十七条的规定，“违反本条例第十九条第二款的规定……对个人处以五十元以上五百元以下的罚款，对单位处以一千元以上一万元以下的罚款”，杭州华闰受到的上述1,000元罚款为法定罚款数额的下

限，金额显著较小，情节较轻，该行政处罚属于较轻处罚；根据《公共场所卫生管理条例实施细则》第三十六条第二款的规定，公共场所经营者未按照规定对顾客用品用具进行清洗、消毒、保洁的，“由县级以上人民政府卫生计生行政部门责令限期改正，给与警告，并可处以二千元以下罚款；逾期不改正的，造成公共场所卫生质量不符合卫生标准和要求，处以二千元以上二万元以下罚款，情节严重的，可以依法责令停业整顿，直至吊销卫生许可证。”根据行政处罚法的罚过相当原则，行政处罚的危害程度分为轻微、一般和严重三个等级，杭州华闰受到的上述2,000元罚款处罚介于轻微和一般之间，金额较小，情节较轻，该行政处罚属于较轻处罚。

保荐机构和发行人律师认为，杭州华闰上述违法行为社会危害程度较小、情节较轻，不属于法律规定的情节严重的行为，亦未造成严重的违法后果。因此，上述行政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、2020年10月15日，宁波市鄞州区消防救援大队出具《行政处罚决定书》（鄞（消）行罚决字[2020]0135号），认定宁波欧华存在以下违法事实：酒店4层电梯东侧防火门被拆除，擅自停用、拆除消防设施、器材。

上述违法事实违反了《中华人民共和国消防法》第二十八条“任何单位、个人不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材，不得埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。人员密集场所的门窗不得设置影响逃生和灭火救援的障碍物”的规定。宁波市鄞州区消防救援大队对宁波欧华处以罚款人民币5,000元的处罚。宁波欧华受到上述处罚后及时缴纳了罚款并按照处罚机关的要求进行了整改。

宁波市鄞州区消防救援大队同时认定：依据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第二项及《浙江省消防行政处罚裁量标准》第三条的规定，该违法行为符合较轻违法情形。

保荐机构和发行人律师认为，宁波欧华上述违法行为社会危害程度较小、情节较轻，不属于法律规定的情节严重的行为，亦未造成严重的违法后果。因此，上述行政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。



六、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。

七、发行人的持续经营能力

（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，具有直接面向市场独立持续经营的能力，具体情况如下：

1、资产完整情况

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活动的情况，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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、业务独立情况

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。

（二）发行人的持续经营能力

1、主营业务稳定性

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。

报告期内，公司的主营业务未发生变化。

2、控制权的稳定性

吴启元直接持有公司 48.54%股份，系公司控股股东；吴启元、丁禾系夫妻，两人为公司的共同实际控制人。公司控股股东、实际控制人持有的公司股份权属清晰，不存在纠纷或潜在纠纷。

报告期内，公司控股股东、实际控制人未发生变化。

3、管理团队的稳定性

最近二年内，发行人主营业务和董事、高级管理人员均没有发生重大不利变化，具体变动情况请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“九、发行人董事、监事、高级管理人员及其他核心人员”之“（九）董事、监事、高级管理人员报告期内的变动情况”部分。

4、可能影响公司持续经营能力的其他或有事项

公司不存在以下对其持续经营能力构成重大不利影响的情形：（1）公司主要资产、核心技术、商标存在重大权属纠纷；（2）公司存在重大偿债风险；（3）公司存在重大担保，并对公司的持续经营能力构成重大不利影响；（4）公司存在可能对公司持续经营能力产生重大影响的诉讼或仲裁事项；（5）公司所处行业的经



营环境已经或者将发生重大变化，并对公司的持续盈利能力构成重大不利影响；

（6）其他可能对公司持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

八、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%
杭州乐丰永沚投资管理合伙企业（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	杭州西湖四季投资管理有限公司持股 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%、杭州西湖四季投资管理有限公司持股 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%、杭州西湖四季投资管理有限公司持股 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。”

九、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“第五节 发行人基本情况”之“九、发行人董事、监事、高级管理人员及其他核心人员”之“（一）董事、监事、高级管理人员及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“第五节 发行人基本情况”之“九、发行人董事、监事、高级管理人员及其他核心人员”之“（一）董事、监事、高级管理人员及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“第五节 发行



人基本情况”之“九、发行人董事、监事、高级管理人员及其他核心人员”之“（一）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简要情况”。

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	谷子泉企业国际有限公司	实际控制人通过西湖四季持股 100%、吴启元担任董事
3	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	杭州蓝通科技有限公司	从波持有 19.20%的股权并担任其董事
2	浙江仙琚制药股份有限公司	张红英担任独立董事
3	南华期货股份有限公司	张红英担任独立董事
4	杭州聚合顺新材料股份有限公司	俞婷婷担任独立董事
5	杭州映逸酒店咨询服务有限公司	谢建民担任执行董事
6	杭州云蝶服饰有限公司	张戈泉持股 60.78%
7	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



序号	关联方名称	曾经的关联关系	变更原因
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
3	义乌世贸君亭华丰酒店有限公司	报告期内发行人曾持有其 100.00% 股权	该公司已于 2020 年 6 月 30 日注销

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	该公司已经于 2018 年 5 月注销
2	宁波华平智控科技股份有限公司	张红英曾担任其独立董事	张红英目前已辞去该公司独立董事职务
3	浙江美大实业股份有限公司	张红英曾担任其独立董事	张红英于 2019 年 12 月任期届满离任
4	浙江核新同花顺网络信息股份有限公司	姚先国曾担任其独立董事	姚先国目前已任期届满离任
5	中程科技有限公司	发行人曾经的独立董事姚先国担任其董事	姚先国于 2021 年 3 月 17 日起不再担任独立董事
6	浙江大学创新技术研究院有限公司	发行人曾经的独立董事姚先国担任其董事	姚先国于 2021 年 3 月 17 日起不再担任独立董事
7	浙江众合科技股份有限公司	发行人曾经的独立董事姚先国担任其独立董事	姚先国于 2021 年 3 月 17 日起不再担任独立董事
8	普星能量有限公司（原普星洁能有限公司）	发行人曾经的独立董事姚先国担任其独立董事	姚先国于 2021 年 3 月 17 日起不再担任独立董事

发行人原实际控制人之一及其控制的企业

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有限公司，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有限公司的股权全部转让。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	原实际控制人周庆治之妻赵亦澜控制的企业、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有限公司的股权全部转让。按照《深



序号	关联方名称	曾经的关联关系	变更原因
			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有限公司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有限公司的股权全部转让。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	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%	
9	浙江世贸君澜大饭店	浙江世界贸易中心有限公司分支机构	
10	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%	
11	浙江景澜文化旅游有限责任公司	景澜酒店投资管理有限公司子公司，持股比例100.00%	
12	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%	
13	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%	
14	金华国贸大厦有限公司	君澜集团子公司，持股比例100.00%	
15	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%	
16	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	
17	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%	
18	海南香水湾富豪旅业开发有限公司	君澜集团持股50%的企业，由赵亦澜实际控制	
19	陵水香水湾君澜物业服务	海南香水湾富豪旅业开发	



序号	关联方名称	曾经的关联关系	变更原因
	有限公司	有限公司子公司，持股比例100%	
20	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%	
21	杭州世贸永致物业服务服务有限公司	浙江世贸物业管理有限公司子公司，持股比例55.00%	
22	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%	
23	海南鹿回头君澜酒店管理有限公司	君澜集团控制的企业	
24	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（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	

周庆治与君澜集团及下属企业（“君澜系公司”）的具体股权关系和持股的历史沿革情况如下：

自2009年6月至2015年5月，周庆治通过君澜管理控制有限公司75%的股份，期间其通过与吴启元、丁禾签署《一致行动协议》共同作为公司的实际控制人。2015年5月，周庆治将股权全部转出，发行人实际控制人变更为吴启元、丁禾。

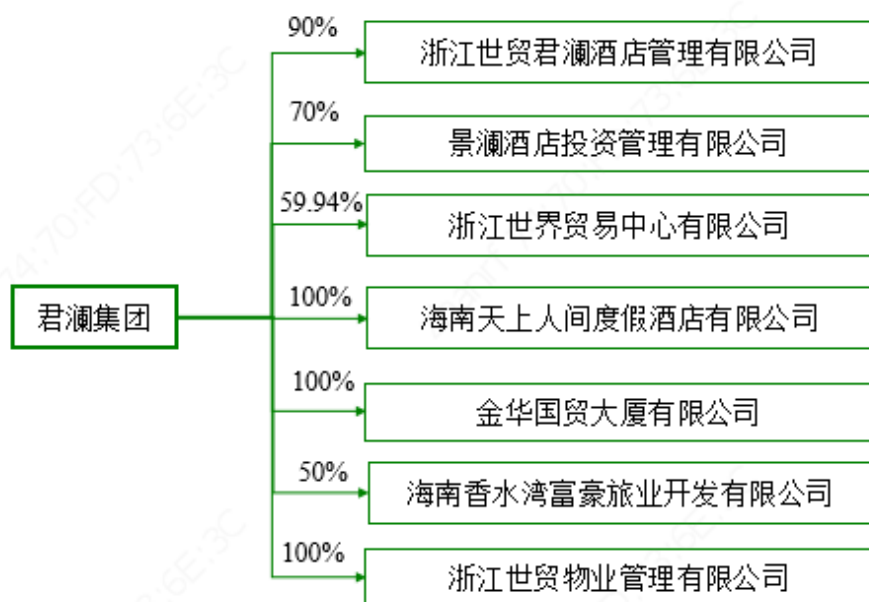
（1）周庆治退出持股发行人并丧失发行人控制权的原因、背景及合理性

2015年，吴启元及公司部分中高级管理层谋求将君亭酒店独立发展。经周庆治、吴启元、丁禾协商，周庆治将其所控制的君亭酒店股权全部出售给了吴启元及部分中高级管理层员工，彻底退出君亭酒店，并解除了同吴启元、丁禾签署的《一致行动协议》。同时，吴启元、丁禾也将其二人持有的君澜集团15%的股权出售，吴启元辞去了其在君澜系的任职。吴启元辞职前，君澜集团已聘请了新的职业经理人团队运营周庆治控制的君澜酒店旗下“君澜大饭店”、“君澜度假酒店”、“景澜酒店”等系列品牌酒店。

自此，吴启元及其管理团队持股并经营管理君亭酒店，与周庆治控制的君澜系公司各自独立发展。

（2）周庆治与君澜集团及下属企业的股权关系和持股的历史沿革情况

①君澜集团与下属主要一级子公司的股权关系如下图所示



其中，浙江世贸君澜酒店管理有限公司主要负责“君澜大饭店”、“君澜度假酒店”系列品牌酒店运营及管理；景澜酒店投资管理有限公司主要负责“景澜酒店”品牌运营及管理。上述两家酒店管理公司属于君澜集团轻资产业务板块。

浙江世界贸易中心有限公司、海南天上人间酒店有限公司、金华国贸大厦有限公司、海南香水湾富豪旅业开发有限公司均自持酒店物业，属于君澜集团重资产业务板块。

浙江世贸物业管理有限公司主要从事物业管理服务。

②君澜集团的股权变动，及周庆治对君澜集团的控制情况

君澜集团于 2006 年 10 月 10 日经浙江省工商行政管理局审批后设立，注册资本现为 30,000 万元，法定代表人现为王海光，注册地址现为杭州市曙光路 122 号 D 座 16 层。君澜集团的经营范围为：一般经营项目：酒店管理，资产管理，实业投资，旅游咨询服务，会展服务。

君澜集团自设立后的股权变动的情况如下：

变更时间	变更前的股权结构	变更信息	变更后的股权结构
2007 年 3	上海南都实业投资有限公	上海南都实业投资有限公	上海南都集团有限



月 29 日	司持股 60%，南都集团控股有限公司持股 40%	司将其持有的 60%的股权转让给上海南都集团有限公司	公司持股 60%，南都集团控股有限公司持股 40%
2007 年 5 月 25 日	上海南都集团有限公司持股 60%，南都集团控股有限公司持股 40%	南都集团控股有限公司将其持有的 40%的股权转让给浙江南都投资有限公司	上海南都集团有限公司持股 60%，浙江南都投资有限公司持股 40%
2007 年 9 月 6 日	上海南都集团有限公司持股 60%，浙江南都投资有限公司持股 40%	浙江南都投资有限公司将其持有的 40%的股权转让给上海南都伟峰投资管理有限公司	上海南都集团有限公司持股 60%，上海南都伟峰投资有限公司持股 40%
2008 年 11 月 12 日	上海南都集团有限公司持股 60%，上海南都伟峰投资有限公司持股 40%	上海南都伟峰投资有限公司将其持有的 25%的股权给上海上海南都集团有限公司	上海南都集团有限公司持股 85%，上海南都伟峰投资有限公司持股 15%
2008 年 12 月 18 日	上海南都集团有限公司持股 85%，上海南都伟峰投资管理有限公司持股 15%	上海南都伟峰投资管理有限公司将其持有的 5%股权转让给吴启元	上海南都集团有限公司持股 85%，上海南都伟峰投资管理有限公司持股 10%，吴启元持股 5%
2009 年 7 月 3 日	上海南都集团有限公司持股 85%，上海南都伟峰投资管理有限公司持股 10%，吴启元持股 5%	上海南都伟峰投资管理有限公司将其持有的 10%股权转让给西湖四季	上海南都集团有限公司持股 85%，西湖四季持股 10%，吴启元持股 5%
2014 年 12 月 30 日	上海南都集团有限公司持股 85%，西湖四季持股 10%，吴启元持股 5%	西湖四季将其持有的 5%股权转让给吴启元	上海南都集团有限公司持股 85%，吴启元持股 10%，西湖四季持股 5%
2015 年 5 月 29 日	上海南都集团有限公司持股 85%，吴启元持股 10%，西湖四季持股 5%	吴启元将其持有的 10%股权转让给王海光，西湖四季将其持有的 0.5%、4.5%股权分别转让给王海光、上海南都集团有限公司	上海南都集团有限公司持股 89.5%，王海光持股 10.5%

其中，上海南都集团有限公司（以下简称“南都集团”）的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	上海益都实业投资有限公司	17,000.00	56.67
2	赵亦斓	8,352.50	27.84
3	何伟	1,875.90	6.25
4	林旦	1,782.30	5.94
5	王海光	989.30	3.30
合计		30,000.00	100.00

上海益都实业投资有限公司（以下简称“上海益都”）的股权结构如下：



序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	赵亦澜	642.50	64.25
2	何伟	144.30	14.43
3	林旦	137.10	13.71
4	王海光	76.10	7.61
合计		1,000.00	100.00

根据南都电源（股票代码：300068）首次公开发行股票并在创业板上市的招股说明书，以及周庆治、赵亦澜夫妻二人出具的情况说明，周庆治为南都集团和上海益都的实际控制人。

因此，君澜集团自成立以来，周庆治通过南都集团、上海益都间接持有君澜集团 50%以上的股权，是君澜集团的实际控制人。

（3）君澜集团及下属公司相关业务在资产、人员、机构、财务、信息系统、会员体系、客户、供应商、销售渠道和酒店品牌形象、商号等与发行人的关系，与发行人业务是否存在直接市场竞争关系

君澜系酒店业务相关公司均直接从事酒店运营和管理业务，与发行人业务存在直接市场竞争关系。但是，发行人自 2015 年从君澜体系脱离后，与君澜系公司各自独立开展相关业务，独立进行经营和发展，两者之间的竞争关系是行业内纯市场化的竞争，相互之间不存在人员、资产及相关渠道共用或相互依赖的情形、及其他利益交换的情况。

①君澜系公司相关业务和发行人之间人员独立，不存在共用人员及利益交换的情形

发行人和君澜系酒店业务相关公司均自行委任或聘用其各方董事、监事、高级管理人员、财务人员、采购人员、销售人员等，该等人员不存在相互兼职或在对方处领薪等情形。因此，发行人与君澜系公司业务相关业务人员独立，不存在共用人员及利益交换的情形。

②君澜系公司相关业务和发行人之间技术相互独立，不存在共用技术及利益交换的情形

发行人未持有专利，发行人与君澜系酒店业务相关公司均依托其自有技术、自行形成的运营体系独立开展经营，不存在发行人许可君澜系酒店业务相关公司使用其专利、技术情形，亦不存在君澜系酒店业务相关公司许可发行人使用其技



术情形。君澜系公司相关业务和发行人技术相互独立，不存在技术来源于发行人及与发行人共用技术的情形，不存在利益交换情形。

③君澜系公司相关业务和发行人不存在资产来源于发行人或与发行人共用资产及相关利益交换的情形

发行人与物业业主方独立签署租赁协议，相关房产系业主方所有，不存在租赁君澜系公司相关房产或共有经营场所的情形。发行人和君澜系公司相关业务不存在固定资产、商标等无形资产共用的情形，以及其他与资产相关的利益交换情形。

因此，君澜系公司相关业务和发行人不存在资产来源于发行人或与发行人共用资产及相关利益交换的情形。

④君澜系公司相关业务在客户、供应商、销售渠道方面与发行人相互独立，不存在共有销售渠道和供应商渠道以及利益交换的情形

发行人与君澜系公司相关业务的销售、采购部门及人员相互独立，不存在共用人员的情形，双方均自主开发客户，自主选择供应商，通过各自的销售或采购部门和人员与客户或供应商建立业务或相关渠道，不存在共用渠道及利益交换的情形。

⑤君澜系公司相关业务在机构、财务、信息系统、会员体系和酒店品牌形象、商号等与发行人相互独立，不存在共用的情形

发行人与君澜系酒店业务相关公司在机构部门设置及人员上相互独立，财务部门、财务软件及银行账户相互独立，不存在包括财务人员在内的机构部门或人员共用、兼职的情形，不存在共用银行账户的情形。发行人与君澜系酒店业务相关公司的信息系统、会员体系相互独立，不存在共用的情形。发行人主要使用“君亭”酒店品牌及商号，君澜系公司相关业务主要使用“君澜”品牌及商号，发行人与君澜系公司相关业务在商号、品牌、商标等方面均相互独立，不存在共用情形。

因此，君澜系公司相关业务在机构、财务、信息系统、会员体系和酒店品牌形象、商号等方面与发行人相互独立，不存在共用的情形。

（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“七、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%、CORPORACION QUIMICO-FARMACEUTICA ESTEVE, SOCIEDAD ANÓNIMA 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	84.5 万元
公司股东	周云凌持股 48.85%、石国伟持股 31.95%、从波持股 19.20%
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。

3、浙江仙琚制药股份有限公司

公司名称	浙江仙琚制药股份有限公司



成立时间	2000 年 6 月 26 日
注册地址	浙江省仙居县仙药路 1 号
法定代表人	张宇松
注册资本	91,621.2166 万元
公司股东	仙居县国有资产投资集团有限公司持股 21.55%、招商银行股份有限公司-兴全合宜灵活配置混合型证券投资基金（LOF）持股 3.67%、招商银行股份有限公司-兴全合润分级混合型证券投资基金持股 2.40%、广发银行股份有限公司-国泰聚信价值优势灵活配置混合型证券投资基金持股 2.07%、中央汇金资产管理有限责任公司持股 2.02%、中国光大银行股份有限公司-兴全商业模式优选混合型证券投资基金（LOF）持股 1.64%、国泰基金管理有限公司-社保基金四二一组合持股 1.52%、李勤俭持股 1.40%、基本养老保险基金二零三组合持股 1.12%、卢焕彤持股 0.94%、全国社保基金四零四组合持股 0.92%
经营范围	药品生产(具体生产范围见药品生产许可证)，医药中间体制造，化工产品(危险品经营业务详见《危险化学品经营许可证》) 五金交电、包装材料销售，技术服务，设备安装，进出口业务(详见外经贸部门批文)。

4、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	58,000 万元
公司股东	横店集团控股有限公司持股 73.30%、其他持股 26.70%
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。

5、杭州聚合顺新材料股份有限公司

公司名称	杭州聚合顺新材料股份有限公司
成立时间	2013 年 11 月 1 日
注册地址	浙江省杭州市钱塘新区纬十路 389 号
法定代表人	傅昌宝
注册资本	31,554.70 万元
公司股东	温州永昌控股有限公司持股 19.08%、温州市永昌贸易有限公司持股 14.04%、傅昌宝持股 4.75%、广发乾和投资有限公司持股 2.63%、陈维升持股 1.80%、蔡胜才持股 1.58%、宁波慧明十方道合投资中心持股 1.55%、凌建忠持股 1.51%、张兵持股 1.27%、高雁峰持股 1.27%、陈佰忠持股 1.27%、诸暨浙科乐英创业投资合伙企业（有限合伙）持股 1.27%，其他股东持股 47.98%



经营范围	一般项目：工程和技术研究和试验发展；合成材料制造（不含危险化学品）；合成材料销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：货物进出口；技术进出口（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，具体经营项目以审批结果为准）。

6、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）

7、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）

8、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）

十、关联交易



（一）经常性关联交易

1、采购商品

报告期内，发行人存在向曾经的关联方浙江世贸君澜大饭店（以下简称“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（以下简称“世贸物业”）采购物业管理服务的情形，相关产品及服务金额较小，具体交易内容及金额如下：

单位：万元

单位名称	交易内容	定价依据	2020 年度	2019 年度	2018 年度
君澜大饭店	采购商品	市场价	0.39	3.77	5.33
君澜大饭店	洗涤服务	市场价	48.39	63.82	59.21
世贸物业	物业管理服务	市场价	73.69	69.30	67.04
合计			122.47	136.89	131.58

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》，2016 年 1-5 月，发行人与浙江世贸君澜酒店管理有限公司的关联方君澜大饭店和世贸物业的交易属于关联交易，上述关联交易合计金额为 66.40 万元，占当期营业成本的比重为 0.79%，比例极小。

自 2016 年 6 月起，君澜大饭店、世贸物业不再是公司的关联方，2016 年 6 月之后的交易不属于关联交易。

公司君澜大饭店采购西点及洗涤服务的主要原因为：君澜大饭店较其他供应商有距离优势，采购运输方便快捷，响应及时，产品及服务质量良好且价格公允，因此部分门店开业之初向上述关联方采购了部分商品及服务。公司采购上述产品和服务价格按市场价确定，交易价格公允、合理，不存在为发行人承担成本、费用或输送利益等情形。

公司向浙江世贸物业管理有限公司采购物业管理服务的主要原因为：子公司杭州华润租赁的物业为坐落在杭州市下城区体育场路 261 号的西子大厦，出租方为西子大厦的个人业主，租赁楼层为 1-14F，15-24F 为个人业主自住。而西子大厦的物业管理服务一直由浙江世贸物业管理有限公司提供，因此在租赁西子大厦物业后，杭州华润与个人业主按各自使用的面积分别向浙江世贸物业管理有限公



司支付物业费。该物业费按市场价格确定，交易价格公允、合理，不存在为发行人承担成本、费用或输送利益等情形。

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%

注：上海君亭别院酒店管理有限公司自 2019 年 1 月开始纳入合并范围，2019 年 1 月以后不构成关联方。

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%，比例较低。

（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）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。

（2）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。

(3) 2018年8月24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24日至2019年8月23日；2018年8月23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，保证期间为2018年8月24日至2019年12月31日。2019年10月，该项担保解除。

(4) 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。2019年11月，该项担保解除。

(5) 2019年10月24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署《保证函》，以保证的方式为公司在2019年10月10日至2020年10月9日期间发生的对杭州联合农村商业银行股份有限公司蒋村支行的所有债务提供最高额为2,000万元的担保。2020年10月，该项担保解除。

(6) 2020年1月15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2020年1月15日至2021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。

(7) 2020年10月15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署《保证函》，以保证的方式为公司在2020年10月15日至2021年10月14日期间发生的对杭州联合农村商业银行股份有限公司蒋村支行的所有债务提供最高额为3,000万元的担保。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	2020 年度	2019 年度	2018 年度
拆出：			
南昌君亭	-	-	-
上海别院	-	注	6.74
合 计	-	-	6.74
归还：			
南昌君亭	-	-	-
合计	-	-	-

注：上海君亭别院酒店管理有限公司自 2019 年 1 月开始纳入合并范围，2019 年 1 月以后不构成关联方。

利息收支情况：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
南昌君亭	利息收入	-	-	-
上海别院	利息收入	-	注	102.53
合计		-	-	102.53

注：上海君亭别院酒店管理有限公司自 2019 年 1 月开始纳入合并范围，2019 年 1 月以后不构成关联方。

（三）关联方形成的应收、应付款项的余额变化情况

报告期各期末，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	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
	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	-	-	注	-	1,869.48	183.65
合 计	-	-	-	-	1,869.48	183.65



注：上海君亭别院酒店管理有限公司自 2019 年 1 月开始纳入合并范围，2019 年 1 月以后不构成关联方。

2、应付关联方款项

报告期各期末，公司不存在与关联方之间的应付款项余额。

（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 财务会计信息与管理层分析

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表进行了审计，并出具了无保留审计意见的众环审字（2021）0211155 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，应当认真阅读财务报告及审计报告全文。

一、发行人近三年财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
流动资产：			
货币资金	105,611,463.97	94,297,753.79	39,791,465.54
应收账款	24,195,378.68	26,625,397.34	25,092,069.12
预付款项	25,978,184.27	30,087,901.33	32,208,556.53
其他应收款	22,656,290.93	21,681,007.90	33,479,067.96
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
存货	850,027.90	824,835.54	918,653.19
其他流动资产	24,820,209.92	22,346,738.72	12,802,096.81
流动资产合计	204,111,555.67	195,863,634.62	144,291,909.15
非流动资产：			
长期股权投资	-	-	-
固定资产	7,368,521.13	9,016,465.92	11,459,295.93
在建工程	747,583.00	10,262,838.22	8,415,607.29
无形资产	1,857,693.23	1,910,216.71	1,884,531.66
商誉	31,855,232.43	31,855,232.43	14,396,530.35
长期待摊费用	142,531,806.66	145,815,405.06	159,417,996.47



项目	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
递延所得税资产	31,540,038.75	31,011,824.08	19,413,136.85
其他非流动资产	31,639,113.21	30,198,978.48	28,109,729.72
非流动资产合计	247,539,988.41	260,070,960.90	243,096,828.27
资产总计	451,651,544.08	455,934,595.52	387,388,737.42
流动负债：			
短期借款	-	-	15,000,000.00
应付账款	20,302,053.14	22,922,596.90	27,063,192.37
预收款项	6,827,890.28	13,810,855.55	10,816,710.41
合同负债	4,882,075.49	-	-
应付职工薪酬	3,751,396.90	13,112,725.86	12,727,863.80
应交税费	9,460,149.92	16,878,802.83	21,212,980.62
其他应付款	34,961,086.11	38,412,048.70	33,665,196.62
其中：应付利息	26,840.83	153,472.50	21,836.39
应付股利	-	-	-
流动负债合计	80,184,651.84	105,137,029.84	120,485,943.82
递延收益	19,639,343.80	31,200,000.00	1,200,000.00
递延所得税负债	2,510,479.30	2,164,173.55	1,988,208.67
其他非流动负债	64,217,004.95	65,103,745.72	59,746,338.89
非流动负债合计	86,366,828.05	98,467,919.27	62,934,547.56
负债合计	166,551,479.89	203,604,949.11	183,420,491.38
股本	60,405,000.00	60,405,000.00	60,405,000.00
资本公积	18,690,100.31	18,690,100.31	18,690,100.31
其他综合收益	-	-	-
盈余公积	24,740,957.10	19,305,308.75	12,248,243.59
未分配利润	191,934,831.18	162,304,437.41	117,101,768.59
归属于母公司股东权益合计	295,770,888.59	260,704,846.47	208,445,112.49
少数股东权益	-10,670,824.40	-8,375,200.06	-4,476,866.45
股东权益合计	285,100,064.19	252,329,646.41	203,968,246.04
负债和股东权益总计	451,651,544.08	455,934,595.52	387,388,737.42

（二）合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	256,033,890.55	381,636,174.39	341,156,363.80
其中：营业收入	256,033,890.55	381,636,174.39	341,156,363.80



项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
二、营业总成本	219,415,986.76	297,803,433.44	271,659,603.38
其中：营业成本	191,675,489.50	248,599,004.98	221,955,441.19
税金及附加	864,920.67	1,341,583.04	1,557,474.42
销售费用	10,104,296.13	21,813,400.97	17,965,816.75
管理费用	15,938,617.02	22,923,390.97	25,857,066.94
研发费用		-	-
财务费用	832,663.44	3,126,053.48	4,323,804.08
其中：利息费用	534,031.91	1,796,018.14	2,143,185.98
利息收入	384,968.74	223,037.37	1,157,680.82
加：其他收益	1,199,626.36	1,626,784.32	-
投资收益（损失以“－”号填列）	1,180,870.81	5,099,331.94	236,982.91
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	1,929,879.00
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-18,610.01	1,901,728.54	-
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-	-2,434,642.08
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-134,603.38	-	-
三、营业利润	38,845,187.57	92,460,585.75	69,228,980.25
加：营业外收入	15,035,850.29	3,297,509.70	5,728,669.31
减：营业外支出	12,245,866.55	1,335,825.40	369,197.74
四、利润总额	41,635,171.31	94,422,270.05	74,588,451.82
减：所得税费用	8,464,753.53	21,036,027.09	18,509,978.27
五、净利润	33,170,417.78	73,386,242.96	56,078,473.55
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润	33,170,417.78	73,386,242.96	56,078,473.55
2、终止经营净利润	-	-	-
（二）按所有权归属分类			
1、少数股东损益	-1,895,624.34	1,132,453.98	-4,128,447.71
2、归属于母公司股东的净利润	35,066,042.12	72,253,788.98	60,206,921.26
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）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变动额	-	-	-



项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
3、其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-
4、企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
5、其他	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
2、其他债权投资公允价值变动	-	-	-
3、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
6、其他债权投资信用减值准备	-	-	-
7、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
8、外币财务报表折算差额	-	-	-
9、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	33,170,417.78	73,386,242.96	56,078,473.55
归属于母公司股东的综合收益总额	35,066,042.12	72,253,788.98	60,206,921.26
归属于少数股东的综合收益总额	-1,895,624.34	1,132,453.98	-4,128,447.71
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）	0.58	1.20	1.00
（二）稀释每股收益（元/股）	0.58	1.20	1.00

（三）合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	278,075,687.01	406,142,195.42	357,416,743.88
收到的税费返还	39,685.76	1,457,140.18	18,958.46



项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收到其他与经营活动有关的现金	10,505,320.65	55,390,152.34	21,610,973.99
经营活动现金流入小计	288,620,693.42	462,989,487.94	379,046,676.33
购买商品、接受劳务支付的现金	138,833,256.44	178,267,586.37	161,392,270.66
支付给职工及为职工支付的现金	51,374,178.52	71,345,153.25	64,957,667.48
支付的各项税费	22,339,222.52	42,482,139.85	31,871,547.36
支付其他与经营活动有关的现金	26,749,338.32	31,938,578.40	46,106,621.35
经营活动现金流出小计	239,295,995.80	324,033,457.87	304,328,106.85
经营活动产生的现金流量净额	49,324,697.62	138,956,030.07	74,718,569.48
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	1,180,870.81	42,531.94	236,982.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	79,960.78	-	156,500.00
收到其他与投资活动有关的现金	67,500,000.00	-	556,613.48
投资活动现金流入小计	68,760,831.59	42,531.94	950,096.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,637,287.53	24,678,407.99	45,360,726.44
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	2,116,094.80	-
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	67,500,000.00	-	67,440.00
投资活动现金流出小计	101,137,287.53	26,794,502.79	45,428,166.44
投资活动产生的现金流量净额	-32,376,455.94	-26,751,970.85	-44,478,070.05
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	60,100,000.00	24,000,000.00	55,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	980,000.00	16,790,609.00
筹资活动现金流入小计	60,100,000.00	24,980,000.00	71,790,609.00
偿还债务支付的现金	60,100,000.00	39,000,000.00	111,771,250.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,060,663.58	22,911,166.19	19,226,556.60
支付其他与筹资活动有关的现金	4,573,867.92	20,766,604.78	-
筹资活动现金流出小计	65,734,531.50	82,677,770.97	130,997,806.60
筹资活动产生的现金流量净额	-5,634,531.50	-57,697,770.97	-59,207,197.60



项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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	11,313,710.18	54,506,288.25	-28,966,698.17
加：期初现金及现金等价物余额	94,297,753.79	39,791,465.54	68,758,163.71
六、期末现金及现金等价物余额	105,611,463.97	94,297,753.79	39,791,465.54

(四) 母公司资产负债表

单位：元

项目	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
流动资产：			
货币资金	88,037,569.71	77,797,041.89	15,639,033.95
应收账款	10,652,752.11	7,763,394.66	4,629,113.92
预付款项	2,092,268.55	2,135,886.41	696,689.40
其他应收款	162,225,512.52	180,225,169.60	173,059,087.41
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他流动资产	9,367,339.64	7,243,471.72	2,018,868.94
流动资产合计	272,375,442.53	275,164,964.28	196,042,793.62
非流动资产：			
长期股权投资	38,202,983.06	39,202,983.06	35,202,983.06
固定资产	56,287.31	135,862.66	231,153.01
无形资产	1,743,313.44	1,744,994.19	1,700,611.44
长期待摊费用	120,573.38	-	-
递延所得税资产	976,720.41	902,149.93	1,319,309.13
非流动资产合计	41,099,877.60	41,985,989.84	38,454,056.64
资产总计	313,475,320.13	317,150,954.12	234,496,850.26
流动负债：			
短期借款	-	-	15,000,000.00
应付账款	2,167,504.42	1,195,764.94	952,545.76
预收款项	556,248.00	7,106,168.13	4,381,717.20
合同负债	4,882,075.49	-	-
应付职工薪酬	430,757.33	2,653,311.21	2,679,135.15
应交税费	4,440,041.86	1,644,562.17	2,250,775.44
其他应付款	2,457,961.02	914,315.20	435,732.44
其中：应付利息	-	-	21,836.39



项目	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
应付股利	-	-	-
其他流动负债	51,423,099.73	110,875,683.68	66,612,392.11
流动负债合计	66,357,687.85	124,389,805.33	92,312,298.10
递延收益	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00
非流动负债合计	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00
负债合计	67,557,687.85	125,589,805.33	93,512,298.10
股本	60,405,000.00	60,405,000.00	60,405,000.00
资本公积	18,690,100.31	18,690,100.31	18,690,100.31
其他综合收益	-	-	-
盈余公积	24,740,957.10	19,305,308.75	12,248,243.59
未分配利润	142,081,574.87	93,160,739.73	49,641,208.26
股东权益合计	245,917,632.28	191,561,148.79	140,984,552.16
负债和股东权益总计	313,475,320.13	317,150,954.12	234,496,850.26

（五）母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	26,645,950.56	35,584,528.03	26,441,347.73
减：营业成本	13,591,179.31	17,382,608.77	11,839,546.92
税金及附加	200,956.68	146,562.22	148,165.54
销售费用	1,046,944.65	346,670.15	801,243.59
管理费用	4,161,873.78	7,267,297.61	6,130,473.34
研发费用		-	-
财务费用	-2,977,477.07	-1,706,544.06	1,598,828.99
其中：利息费用	54,705.50	1,188,784.66	1,913,394.14
利息收入	3,058,213.33	2,924,611.28	2,230,673.02
加：其他收益	86,418.33	86,410.05	-
投资收益（损失以“－”号填列）	45,481,316.71	60,019,264.14	50,536,982.91
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	1,929,879.00
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-298,281.91	1,646,800.39	-
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-	-2,023,149.44
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-	-



项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
二、营业利润	55,891,926.34	73,900,407.92	56,366,801.82
加：营业外收入	2,178,792.09	119,102.02	175,803.07
减：营业外支出	517,500.00	-	500.00
三、利润总额	57,553,218.43	74,019,509.94	56,542,104.89
减：所得税费用	3,196,734.94	3,448,858.31	1,646,497.13
四、净利润	54,356,483.49	70,570,651.63	54,895,607.76
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	54,356,483.49	70,570,651.63	54,895,607.76
（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）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变动额	-	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
3、其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-
4、企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
5、其他	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
2、其他债权投资公允价值变动	-	-	-
3、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
6、其他债权投资信用减值准备	-	-	-
7、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
8、外币财务报表折算差额	-	-	-
9、其他	-	-	-
六、综合收益总额	54,356,483.49	70,570,651.63	54,895,607.76

（六）母公司现金流量表

单位：元



项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	23,313,463.06	37,230,514.97	26,583,883.80
收到的税费返还	-	-	11,992.40
收到其他与经营活动有关的现金	6,972,510.20	572,168.78	4,702,657.12
经营活动现金流入小计	30,285,973.26	37,802,683.75	31,298,533.32
支付给职工及为职工支付的现金	6,427,943.43	8,893,170.19	7,456,246.38
支付的各项税费	1,751,764.23	5,005,694.45	2,641,413.87
支付其他与经营活动有关的现金	18,268,223.86	18,923,383.62	16,599,050.74
经营活动现金流出小计	26,447,931.52	32,822,248.26	26,696,710.99
经营活动产生的现金流量净额	3,838,041.74	4,980,435.49	4,601,822.33
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	45,481,316.71	60,019,264.14	50,536,982.91
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	256,071,304.18	83,201,617.52	75,837,792.67
投资活动现金流入小计	302,552,620.89	143,220,881.66	126,374,775.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	747,503.78	280,821.95	869,819.84
投资支付的现金	-	4,000,000.00	1,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	233,771,473.66	84,596,500.00	107,901,513.55
投资活动现金流出小计	234,518,977.44	88,877,321.95	109,771,333.39
投资活动产生的现金流量净额	68,033,643.45	54,343,559.71	16,603,442.19
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	60,100,000.00	24,000,000.00	55,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	278,588,406.05	369,459,513.45	265,111,174.26
筹资活动现金流入小计	338,688,406.05	393,459,513.45	320,111,174.26
偿还债务支付的现金	60,100,000.00	39,000,000.00	111,771,250.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	54,705.50	21,204,676.05	18,506,764.76
支付其他与筹资活动有关的现金	340,164,857.92	330,420,824.66	241,808,736.97
筹资活动现金流出小计	400,319,563.42	390,625,500.71	372,086,751.73
筹资活动产生的现金流量净额	-61,631,157.37	2,834,012.74	-51,975,577.47



项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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	10,240,527.82	62,158,007.94	-30,770,312.95
加：期初现金及现金等价物余额	77,797,041.89	15,639,033.95	46,409,346.90
六、期末现金及现金等价物余额	88,037,569.71	77,797,041.89	15,639,033.95

二、审计意见、关键审计事项、与财务会计信息相关的重要性水平判断标准

（一）审计意见

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）接受公司的委托，对公司截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了众环审字（2021）0211155 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 2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度、2019 年度、2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。”

（二）关键审计事项

关键审计事项是会计师根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，会计师不对这些事项单独发表意见。会计师确定 2018 年度、2019 年度以及 2020 年度的下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1、商誉减值

（1）事项描述

公司于 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 100% 的股权。购买日上海君亭可辨认净资产公允价值份额为 -146,530.35 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 14,396,530.35 元，确



认为商誉。

公司于2019年1月18日以300万元的价格受让余特持有的上海君亭别院酒店管理有限公司（以下简称“君亭别院”）18%的股权，本次收购后，君亭酒店公司对君亭别院的持股比例增加至67%。购买日君亭别院可辨认净资产的公允价值为-14,032,689.67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17,458,702.08元，确认为商誉。

由于上述商誉账面价值对财务报表影响重大，管理层执行减值测试时需要对关键假设作出重大判断，而管理层估计及判断的不同可能造成重大财务影响，因此我们将商誉减值作为关键审计事项。

（2）审计应对

会计师针对上述商誉减值执行的审计程序包括：

- ①复核商誉形成的相关原因及计算过程；
- ②测试与商誉减值相关的关键内部控制；
- ③评估管理层减值测试方法的适当性；
- ④测试管理层减值测试所依据的基础数据，评估管理层减值测试中所采用的关键假设及判断的合理性；
- ⑤验证减值测试计算的准确性；
- ⑥针对因受收购产生的商誉，通过参考市场数据，包括可比公司的资金成本、风险因素及市场风险溢价等，评估管理层所使用的折现率是否恰当。

（三）与财务会计信息相关的重要性水平判断标准

公司根据自身所处的行业和发展阶段，从项目的性质和金额两方面判断财务信息的重要性。在判断项目性质的重要性时，公司主要考虑该项目是否属于日常活动、是否显著影响公司的财务状况、经营成果和现金流量等因素；在判断项目金额大小的重要性时，公司主要考虑该项目金额占资产总额、营业收入总额、净利润等直接相关项目金额的比重较大或占所属报表单列项目金额的比重较大。

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 2020 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	合肥君亭西湖四季酒店管理有限公司	100 万元	100%	2012 年 6 月
11	上海同文君亭酒店管理有限公司	100 万元	100%	2015 年 8 月
12	宁波欧华君亭酒店管理有限公司	100 万元	100%	2016 年 10 月
13	三亚朗廷酒店有限公司	300 万元	51%	2017 年 6 月
14	杭州千越君亭酒店管理有限公司	100 万元	51%	2017 年 10 月
15	杭州芯君亭酒店有限公司	100 万元	100%	2018 年 9 月
16	广西君亭酒店管理有限公司	300 万元	51%	2018 年 10 月
17	宁波奉化夜泊君亭酒店有限公司	100 万元	100%	2018 年 11 月



序号	公司名称	注册资本	持股比例	纳入合并范围时间
18	上海君亭别院酒店管理有限公司	100 万元	67%	2019 年 1 月

2、合并财务报表范围变化情况

（1）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。

（2）2019 年度合并财务报表范围变化情况

2019 年 1 月，公司受让自然人余特持有的上海君亭别院酒店管理有限公司 18% 股权，本次股权购买后公司持有上海君亭别院酒店管理有限公司 67% 的股权，享有该公司控制权，自股权购买之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（3）2020 年度合并财务报表范围变化情况

2020 年 6 月，公司将义乌世贸君亭华丰酒店有限公司注销，此后不再纳入合并报表范围。

四、影响公司未来盈利能力的主要因素，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）影响公司未来盈利能力的主要因素

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/实际出租客房房间夜数）、OCC（客房入住率=实际出租客房房间夜数/可出租房间夜数）和 RevPAR（平均每间可售房收入=客房收入/



可出租客房间夜数），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、经营成果分析”之“（二）营业收入构成分析”之“2、主营业务收入变动分析”。

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。本公司以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

以下金融工具会计政策适用于 2019 年度及以后：

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。

1、金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资



产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（1）以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类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。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留

存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，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。

3、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。

4、金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，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净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。

6、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。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

7、权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处



理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

以下金融工具会计政策适用于 2018 年度、2017 年度：

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。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：①取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；②属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；③属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂

钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：①该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；②本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

（2）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。

4、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

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。

5、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。

6、衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

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。

8、权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

（十）金融资产减值

以下金融资产减值会计政策适用于 2019 年度及以后：

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

1、减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

2、信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准



如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单独评价信用风险，如：应收关联方款项；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。

除了单独评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

4、金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

5、各类金融资产信用损失的确定方法

（1）应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征

（2）其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
押金、备用金及保证金组合	本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、代垫款、质保金等应收款项
账龄组合	本组合按应收款项的账龄为信用风险特征划分组合

**以下金融资产减值政策适用于 2018 年度、2017 年度：****1、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。

2、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

a、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

b、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、备用及保证金金组合	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至2年	10	10
2至3年	20	20
3至4年	30	30
4至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。

（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，在 2018、2017 年度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，2019 年 1 月 1 日起作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，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，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额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

以下收入准则适用于 2020 年度及以后：



本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司的收入来源于如下业务类型：

（1）酒店客房服务收入

本公司提供酒店客房服务的，在提供相关服务的期间内按履约进度确认酒店客房服务收入。

（2）餐饮收入



本公司提供餐饮服务的，在餐饮服务提供给客户的时点确认收入。

（3）转租服务收入

本公司提供转租服务的，在提供相关服务的期间内按履约进度确认转租服务收入。

（4）前期委托管理服务收入

前期委托管理服务收入系本公司向委托方在酒店开业前提供相关服务时确认的收入。本公司提供的前期服务包括开业前采购指导、装饰设计服务、人员培训服务等。本公司在酒店开业的时点确认前期委托管理服务收入。

（5）持续委托管理服务收入

持续委托管理收入系酒店开业后，本公司授予委托方使用本公司酒店品牌的权利、派遣总经理行使酒店日常的经营管理职能。本公司提供上述持续委托管理服务的，在提供相关服务的期间内按履约进度确认持续委托管理服务收入。

（6）商品销售收入

本公司销售商品的，在相关商品的控制权转移给客户的时点确认收入。

（7）订房系统渠道服务收入

本公司提供订房系统渠道服务的，在提供相关服务的期间内按履约进度确认订房系统渠道服务收入。

以下收入会计政策适用于 2019 年度、2018 年度、2017 年度：

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。

5、公司各类收入的具体确认原则

（1）客房住宿服务收入

在客房住宿服务以已提供且取得收取服务费的权利时确认收入，具体表现为酒店前厅人员于每日晚上 12 点对当天已入住的客人进行夜审，根据已入住客人所产生的房费确认收入。

（2）餐饮服务收入

在餐饮服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入，具体表现为客人用餐完成后确认收入。

（3）其他配套服务收入

其他配套服务主要为会议、聚会活动场所短租服务及酒店物业出租等，短租服务以已提供且取得收取服务费的权利时确认收入，具体表现为会议、聚会活动结束后确认相关收入；物业出租在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

（4）酒店管理业务收入

酒店管理收入分为技术服务费、基本管理费和奖励管理费。酒店技术服务收入系根据公司与委托管理酒店签订的《委托管理合同》，在委托管理酒店开业前，公司为其提供酒店建设期间的技术支持服务，主要包括酒店开业前咨询及前期室内设计服务，公司在相关服务完成，委托酒店验收完成，且根据合同获取收取服务费的权利时确认收入。



基本管理费及奖励管理费均系公司为委托管理酒店提供专业酒店管理服务产生。基本管理费系按年收取的固定金额服务费，公司于报告期各个期间根据相关合同约定服务费水平，按照提供服务期间平均计算确认收入；奖励管理费系在基本管理费外公司按照年度 GOP（营业毛利）收取，于报告期每年根据 GOP 情况计算确认收入。

（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，以及与既不是企业合并、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。



与既不是企业合并、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、金融资产减值

以下与金融资产减值相关的重大会计判断和估计适用于 2019 年度及以后：

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

以下与金融资产减值相关的重大会计判断和估计适用于 2018 年度、2017 年度：

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。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项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款项的账面价值及应收款项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、因执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——



套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

经本公司第二届董事会第八次会议于2019年8月8日决议通过，本公司于2019年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、应收款等及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整2019年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018年度、2017年度的财务报表未予重述。

上述会计政策变更，符合《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》和相关审计准则的规定。

2、执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”）。经本公司第二届董事会第十二次会议于2020年8月27日决议通过，本公司于2020年1月1日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。



为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，本公司结合业务特点及准则要求选择仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2020 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。本公司首次执行新收入准则，当期期初（即 2020 年 1 月 1 日）的留存收益不存在差异。

财务报表其他相关项目金额受新收入准则影响如下：本公司将因提供服务而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

（1）对 2020 年 1 月 1 日资产负债表的影响

报表项目	变更前金额（元）		变更后金额（元）	
	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表
预收账款	13,810,855.55	7,106,168.13	7,015,195.16	310,507.74
合同负债	-	-	6,674,528.33	6,674,528.33
应交税费	16,878,802.83	1,644,562.17	16,999,934.89	1,765,694.23

（2）对 2020 年 12 月 31 日资产负债表的影响

采用变更后会计政策编制的 2020 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目对比情况如下：

报表项目	旧收入准则下金额（元）		新收入准则下金额（元）	
	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表
预收账款	11,848,078.96	5,576,436.68	6,827,890.28	556,248.00
合同负债	-	-	4,882,075.49	4,882,075.49
应交税费	9,322,036.73	4,301,928.67	9,460,149.92	4,440,041.86

执行新收入准则对公司 2020 年度利润表无影响。

3、2021 年 1 月 1 日其执行新租赁准则对未来财务成果的影响

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

经本公司第三届董事会第二次会议于 2021 年 4 月 25 日决议通过，本公司于



2021年1月1日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

（1）使用权资产和租赁负债的确认和初始计量

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

①使用权资产的初始计量

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

②租赁负债的初始计量

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

A、租赁付款额的确定

租赁付款额包括：

（i）固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

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

（iii）购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；

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

（v）根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

B、折现率的确定

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

（2）使用权资产和租赁负债的后续计量

①使用权资产的后续计量



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

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

②租赁负债的后续计量

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

（3）新旧准则衔接调整

对于首次执行新租赁准则的累积影响数，根据该准则相关衔接规定，公司采用“简化追溯调整法”即调整首次执行本准则当年年初（即 2021 年年初）留存收益以及财务报表相关项目，不调整可比期间信息。

具体如下：

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

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

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

（4）新租赁准则对发行人财务报表影响的计算过程及结果

①使用权资产及租赁负债初始计量的计算过程

公司租赁期开始日尚未支付的租赁付款额，即初始租赁负债情况如下：

期间	金额（万元）	与计算结果核对
2013 年度	585.18	——
2014 年度	572.12	——
2015 年度	1,407.48	——



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

②使用权资产及租赁负债后续计量的计算过程

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

单位：万元



期间	折旧费用	与计算结果核对	利息支出	与计算结果核对	利润表影响合计	原利润表金额	新旧准则差异	与计算结果核对
	(1)		(2)		(3)=(1)+ (2)	(4)	(3)-(4)	
2012 年度	38.06	---	23.12	---	---	---	---	---
2013 年度	456.92	---	275.37	---	---	---	---	---
2014 年度	1,026.40	---	662.86	---	---	---	---	---
2015 年度	823.40	---	385.14	---	---	---	---	---
2016 年度	2,087.48	---	992.34	---	---	---	---	---
2017 年度	3,567.06	---	1,587.60	---	---	---	---	---
2018 年度	4,430.71	---	2,033.11	---	---	---	---	---
2019 年度	4,772.52	---	1,983.54	---	---	---	---	---
2020 年度	4,798.00	---	1,832.66	---	---	---	---	---
2021 年度	5,286.45	---	1,811.57	---	7,098.02	6,716.70	381.32	E
2022 年度	5,286.45	---	1,609.51	---	6,895.96	6,728.74	167.22	F
2023 年度	5,286.45	---	1,393.15	---	6,679.60	6,728.76	-49.16	G
2024 年度	5,064.74	---	1,172.75	---	6,237.49	6,481.40	-243.91	H
2025 年度	4,688.31	---	970.70	---	5,659.01	6,107.93	-448.92	I
2026 年度	4,006.71	---	764.70	---	---	---	---	---
2027 年度	2,700.47	---	611.37	---	---	---	---	---
2028 年度	2,528.30	---	487.02	---	---	---	---	---
2029 年度	2,041.00	---	376.52	---	---	---	---	---
2030 年度	1,715.36	---	278.23	---	---	---	---	---
2031 年度	1,270.04	---	198.79	---	---	---	---	---
2032 年度	1,028.48	---	139.73	---	---	---	---	---
2033 年度	669.00	---	98.58	---	---	---	---	---
2034 年度	598.93	---	68.77	---	---	---	---	---
2035 年度	186.84	---	66.39	---	---	---	---	---
2036 年度	587.45	---	34.31	---	---	---	---	---
2037 年度	440.61	---	4.80	---	---	---	---	---
合计	65,386.14	---	19,862.63	---	---	---	---	---
2012-2020 年合计	22,000.55	B	9,775.74	---	---	---	---	---
2021-2037 年合计	43,385.59	---	10,086.89	D	---	---	---	---

③执行新租赁准则对 2021 年年初资产负债表的的影响（计算结果）

由于执行新租赁准则,公司预计 2021 年年初确认相关资产及负债情况如下:



科目	金额（正数表示增加， 负数表示减少）	与计算过程核对
使用权资产（1）	65,386.12	A
使用权资产累计折旧（2）	22,000.55	B
使用权资产净额=（1）-（2）	43,385.57	
租赁负债-租赁付款额（3）	59,658.21	C
租赁负债-未确认融资费用（4）	10,086.89	D
租赁负债净额=（3）-（4）	49,571.32	
其他非流动资产	-3,037.11	2020 年末财务报表数
其他非流动负债	-6,421.70	2020 年末财务报表数
以前年度累计未分配利润	-2,801.16	

公司于首次执行日对使用权资产进行了减值测试，使用权资产不存在减值的情形。

④执行新租赁准则对现金流的影响（计算结果）

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

⑤执行新租赁准则对公司未来 5 年利润表的影响（计算结果）

执行新租赁准则对公司未来 5 年的成本及利润总额影响如下：

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

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

4、会计估计变更情况

报告期内，公司不存在会计估计变更。

（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

1、可比上市公司选取情况

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作为可比上市公司，简要介绍如下：

公司简称	股票代码	主营业务及简介
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。
锦江酒店	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。
开元酒店	HK.01158	主营中高端酒店运营及管理业务，旗下有“开元大酒店”、“开元曼居”等酒店品牌

2、重要会计政策和会计估计比较情况

报告期内，公司重大会计政策或会计估计与可比上市公司比较情况如下：

项目	发行人	首旅酒店	锦江酒店	开元酒店
酒店运营收入确认	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	在已提供服务或交付商品且取得收取服务费或货款的权利时确认	在酒店客房服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入	在提供服务或交付货物后的某段时间内确认收入
酒店管理收入确认	技术服务费在相关服务已提供且委托酒店验收完成时确认；基本管理费在合同约定的期间内确认，奖励管理费每年根据管理酒店的GOP情况计算确认	管理费收入按照合同约定的比率确认；技术支持服务在服务提供时确认；特许加盟收入在加盟酒店开业时确认；特许经营管理收入在加盟酒店取得收入时确认	在加盟方确认投资方案时确认加盟咨询服务收入，加盟酒店开业时确认开业咨询服务收入；持续加盟收入按合同约定的金额在服务期内确认	每月就提供的服务收取管理费，并以有权利领取发票的金额确认收入
应收账款坏账比例	无重大差异，比较情况详见本节“十三、资产质量分析”之“（二）流动资产分析”之“2、应收账款”			
固定资产折旧年限	公司折旧年限相对较短，折旧政策更为谨慎，比较情况详见本节“十三、资产质量分析”之“（三）非流动资产分析”之“2、固定资产”			
无形资产摊销年限	无重大差异，比较情况详见本节“十三、资产质量分析”之“（三）非流动资产分析”之“4、无形资产”			
装修支出摊销年限	无重大差异，比较情况详见本节“十三、资产质量分析”之“（三）非流动资产分析”之“6、长期待摊费用”			

注：上述可比上市公司信息均来自于相关上市公司的年度报告。

经过比较，公司重大会计政策或会计估计与可比上市公司不存在重大差异，符合企业会计准则的要求。

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
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、租金收入按5%、水费收入按3%、电费收入按17%/16%/13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税



税种	计税依据	税率
		额后的差额计缴增值税。
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	除个别子公司可享受小型微利企业企业所得税税收优惠（见下方税收优惠及批文），本公司及其他子公司按应纳税所得额的 25%计缴企业所得税。

（二）税收优惠及批文

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（以下简称《企业所得税法实施条例》）、《财政部 税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2018〕77号），自2018年1月1日至2020年12月31日，符合条件的小型微利企业，其年应纳税所得额低于100万元（含100万元，下同）的，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率计算缴纳企业所得税。本公司子公司义乌世贸君亭城中城酒店有限公司2018年企业所得税按小型微利企业享受该税收优惠。

根据《关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》（国家税务总局公告2019年第2号），自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。本公司子公司义乌世贸君亭城中城酒店有限公司、义乌世贸君亭华丰酒店有限公司、绍兴柯桥世贸君亭都市酒店有限公司、杭州君亭湖滨酒店有限公司、杭州芯君亭酒店有限公司2019年企业所得税按小型微利企业享受上述税收优惠。本公司子公司义乌世贸君亭城中城酒店有限公司、绍兴柯桥世贸君亭都市酒店有限公司、合肥君亭西湖四季酒店管理有限公司、杭州世贸西湖艺联都市酒店有限公司、杭州君亭湖滨酒店有限公司、杭州灵溪君亭酒店管理有限公司、杭州汇和君亭酒店管理有限公司2020年企业所得税按小型微利企业享受该税收优惠。

根据《财政部税务总局关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》（财政部税务总局公告2020年第8号）规定，自2020年1月1日起，对纳税人提供公共交通运输服务、生活服务，以及为居民提供必需生活物资



快递收派服务取得的收入，免征增值税。对受疫情影响较大的困难行业企业 2020 年度发生的亏损，最长结转年限由 5 年延长至 8 年。困难行业企业包括交通运输、餐饮、住宿、旅游四大类。

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“十二、经营成果分析”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

根据中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的众环专字(2021)0210899 号《关于浙江君亭酒店管理股份有限公司非经常性损益的专项审核报告》，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	2020 年度	2019 年度	2018 年度
非流动资产处置损益	-19.86	-1,885.67	7.65
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,561.42	2,342.05	139.92
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	102.53
委托他人投资或管理资产的损益	118.09	4.25	23.70
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	505.68	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,156.07	-97.54	388.38
小计	503.59	868.78	662.18
减：所得税影响额	111.01	117.55	174.77
少数股东权益影响额（税后）	-78.28	-17.80	-0.63
合计	470.86	769.03	488.03
归属于母公司股东的净利润	3,506.60	7,225.38	6,020.69
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	3,035.75	6,456.35	5,532.66
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	13.43%	10.64%	8.11%

报告期内，发行人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分别为 8.11%、10.64%和 13.43%，总体来看，非经常性损益的占比较低，对公司经营能力不产生重大影响。

**（一）2020年停工损失计入非经常性损益的原因**

受新冠肺炎疫情影响，2020年1月25日，公司根据各直营酒店所在地颁发的《突发公共卫生事件应急预案》要求，向下属直营酒店颁布通知，要求各直营酒店即日起暂停对外营业。公司下属各直营酒店根据上述要求于2020年1月25日开始停业，并根据各酒店所在区域的疫情防控形势，并经当地政府备案批准后，于2月至4月陆续恢复营业，各酒店具体停业期间如下：

序号	酒店简称	暂停营业期间
1	杭州湖滨	2020年1月25日至2月15日
2	杭州艺联	2020年1月25日至2月17日
3	杭州华闰	2020年1月25日至2月15日
4	绍兴君亭	2020年1月25日至2月26日
5	义乌城中城	2020年1月25日至2月21日
6	上海君亭	2020年1月25日至2月13日
7	合肥君亭	2020年1月25日至2月15日
8	上海柏阳	2020年1月25日至2月24日
9	杭州灵溪	2020年1月25日至2月15日
10	杭州汇和	2020年1月25日至2月29日
11	宁波欧华	2020年1月25日至2月29日
12	三亚朗廷	2020年1月25日至3月16日
13	杭州千越	2020年1月25日至2月15日
14	杭州芯君亭	2020年1月25日至4月17日
15	上海别院	2020年1月25日至2月15日

上述停业期间，公司发生的停工损失具体如下：

单位：万元

项目	2020年计入停工损失金额
租金及物业费	474.16
装修费摊销	374.28
职工薪酬	275.18
固定资产折旧	30.43
防疫物资支出	6.67
合计	1,160.72

公司将上述停工损失计入营业外支出，并作为非经常性损益核算。



根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益（2008）》，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。公司根据政府疫情防控政策以及董事会讨论决定，在上述期间所有门店停业，进入非正常经营状态。前述事项和企业正常经营无关并具有特殊性、偶发性，满足非经常性损益的相关定义，将停工期间的直接损失计入非经常性损益，符合证监会相关非经常性损益的信息披露规定。

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

（二）2020年享受的社保及租金减免计入经常性损益的原因

1、公司2020年享受的社保减免情况及计入经常性损益的原因

（1）公司2020年享受的社保减免情况

为降低新冠疫情对企业生产经营的冲击，国家发布《关于阶段性减免企业社会保险费的通知》（人社部发〔2020〕11号）阶段性减免企业社会保险费，并于2020年6月发布《关于延长阶段性减免企业社会保险费政策实施期限等问题的通知》（人社部发〔2020〕49号），延长阶段性减免企业社会保险费。

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

（2）公司将社保减免计入经常性损益的原因

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

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

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

均在经营性损益中核算。

② 社保减免未列入非经常性损益，符合非经常性损益列示要求

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》要求，非经常性损益通常包括：非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外等 21 项内容。社保减免不符合上述非经常性损益定义的要求，具体如下：

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

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

2、公司 2020 年享受的租金减免情况

（1）公司 2020 年享受的租金减免情况

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

（2）公司将租金减免计入经常性损益的原因

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

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



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

根据财政部于2020年6月19日颁布的“关于印发《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》的通知”（财会〔2020〕10号）（以下简称“新冠疫情租金减让规定”）的有关规定，执行《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2006〕3号）的承租人会计处理：对于经营租赁，承租人应当继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，承租人应当将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减“制造费用”、“管理费用”、“销售费用”等科目。

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

③租金减免未列入非经常性损益，符合非经常性损益列示要求

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》要求，非经常性损益通常包括：非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外等21项内容。租金减免不符合上述非经常性损益定义的要求。

（三）2020年停工期间，社保和租金减免计入非经常性损益的特殊考量

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

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

单位：万元



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

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

（四）上市公司案例分析

1、上市公司将租金及社保减免在经常性损益列示的案例列举

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

相关案例列举如下：

公司名称	证券代码	所属行业	2020 年租金减免情况	租金减免是否计入经常性损益	社保减免是否计入经常性损益
首旅酒店	600258	酒店运营	减免 13,258.78 万元	是	是
锦江酒店	600754	酒店运营	减免金额未列示	是	是
锦和商业	603682	商用物业运营	减免 2,350 万元	是	是



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

2、存在停工损失的上市公司将租金或社保减免计入经常性损益的案例列举

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

相关案例举例如下：

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



公司名称	证券代码	所属行业	停工损失披露处理情况	租金减免披露处理情况	社保减免披露处理情况
交大昂立	600530	生物制品	非经常性损益	经常性损益	经常性损益

综合以上，公司关于停工损失、以及租金和社保减免的披露处理符合《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》的规定，与其他上市公司信息披露处理的口径一致。

（五）综合结论

停工损失系公司受新冠肺炎疫情影响进入了非正常经营状态，相关成本的投入无法形成产出，属于不可抗力，具有特殊性及偶发性，且公司无法通过调整自身的运营策略避免相关成本的产生。根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》中规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。因此，公司将停工期间的相关损失计入非经常性损益，符合证监会相关非经常性损益的信息披露规定。

社保及租金减免虽然也是受新冠肺炎疫情影响而产生，但与由于新冠肺炎疫情影响导致的停工损失不同，公司正常经营期间所发生的社保及租金减免，均与日常经营业务相关，系用于弥补公司复产之后由于疫情影响尚未消除所导致的收入未能完全恢复至以往正常经营水平所遭受的损失，不具有偶发性和特殊性。对于社保减免，相关减免政策在全国范围内具有普遍性，并非系针对公司个体实施的补助，其目的系为了使公司能够有效降低人工成本，减少复工后的日常经营损失，故应在经营性损益中予以核算；对于租金减免，租金支出是酒店公司经营成本主要构成，也是日常经营管理重要的组成部分，初始租金协议中对于租赁期、租金支付条款、免租期等等的约定以及后续对租赁协议的变更均为租赁双方的商业谈判结果，和其他行业对于采购成本的控制同理，新冠肺炎疫情下享受的租金减免是企业经营过程中控制成本的因素之一，但不是唯一的因素，酒店物业更新改造及其他原因等都可能影响租赁期中租赁费的金额，并且相关的减免也进入经常性损益。

综上所述，公司将停工损失计入非经常性损益，将停工期间发生的社保和租金减免计入非经常性损益，将正常经营期间发生的社保及租金减免计入经常性损



益具有合理性，符合证监会关于非经常性损益的信息披露规定。

九、主要财务指标

（一）主要财务指标

项目	2020.12.31/ 2020 年度	2019.12.31/ 2019 年度	2018.12.31/ 2018 年度
流动比率（倍）	2.55	1.86	1.20
速动比率（倍）	2.53	1.86	1.19
资产负债率（母公司，%）	21.55	39.60	39.88
归属于母公司股东的每股净资产（元/股）	4.90	4.32	3.45
应收账款周转率（次）	9.55	14.00	14.55
存货周转率（次）	25.64	32.83	29.30
息税折旧摊销前利润（万元）	8,146.43	13,876.18	11,258.06
归属于母公司股东的净利润（万元）	3,506.60	7,225.38	6,020.69
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润（万元）	3,035.75	6,456.35	5,532.66
利息保障倍数（倍）	78.96	53.57	35.80
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.82	2.30	1.24
每股净现金流量（元/股）	0.19	0.90	-0.48
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（%）	0.65	0.76	0.92

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：



会计期间	项目	加权平均净资产收益率（%）	基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
2020 年度	归属于公司普通股股东的净利润	12.60	0.58	0.58
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.91	0.50	0.50
2019 年度	归属于公司普通股股东的净利润	30.58	1.20	1.20
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	27.33	1.07	1.07
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

注：上述指标的计算公式如下：

①加权平均净资产收益率

$$\text{加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

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

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

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 为报告期月份数； 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 = $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

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

公司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

根据中审众环会计师事务所出具的众环审字（2021）0211155 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	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
已签约但尚未于财务报表中确认的购建长期资产承诺	101.71	509.80	350.86
合计	101.71	509.80	350.86

（2）经营租赁承诺

截至 2020 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	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
资产负债表日后第 1 年	9,488.86	9,045.82	9,195.57
资产负债表日后第 2 年	10,806.57	8,765.77	9,096.81
资产负债表日后第 3 年	11,120.41	8,918.85	6,984.51
以后年度	75,099.06	66,611.86	73,158.35
合计	106,514.91	93,342.30	98,435.24

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

截至财务报表批准日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

（三）其他重要事项

2019 年 9 月，本公司、上海同文君亭酒店管理有限公司（以下简称“上海同文酒店”）、上海同文酒店租赁物业出租方上海白厦酒店管理有限公司（以下简



称“白厦酒店”）及上海市虹口区住房保障和房屋管理局就白厦酒店房屋拆迁补偿事宜达成《拆迁补偿协议》；约定补偿上海同文酒店 5,000 万元补偿金，其中 2,000 万元用于补偿上海同文酒店营业损失，3,000 万元用于上海同文新开酒店的改建及装修。上海同文酒店已于 2019 年 9 月 30 日根据上述各方签订的《拆迁补偿协议》约定腾空了租赁房屋，办理了租赁房屋返还、移交等手续，履行了保证金返还、水电煤结算等该协议下的相关义务。2019 年 11 月，上海同文酒店按协议收到 5,000 万元补偿款。2020 年 8 月，上海同文酒店与上海市虹口区旧区改造和房屋征收工作指挥部签订补充协议，约定若迁建补偿款有结余部分的，作为上海同文酒店迁建期间停工损失的一次性补贴。上海同文酒店将迁建补偿款结余 10,102,772.15 元计入营业外收入。

十二、经营成果分析

（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	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	25,603.39	38,163.62	34,115.64
营业成本	19,167.55	24,859.90	22,195.54
营业毛利	6,435.84	13,303.72	11,920.10
营业利润	3,884.52	9,246.06	6,922.90
利润总额	4,163.52	9,442.23	7,458.85
净利润	3,317.04	7,338.62	5,607.85
归属于母公司股东的净利润	3,506.60	7,225.38	6,020.69

2019 年度，随着公司业务规模的扩大和盈利能力的增强，营业收入和归属于母公司股东的净利润均较上年有所增长。2020 年上半年，受新冠肺炎疫情影响，公司盈利情况受到一定影响，随着二季度以来国内疫情基本得到控制，酒店住宿需求开始逐渐恢复，公司旗下酒店的经营情况逐渐好转，2020 年下半年经营情况已基本恢复正常水平，但 2020 年全年的经营业绩相比 2019 年度仍有较大幅度的下滑。

（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	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
主营业务	25,603.39	100.00	38,163.62	100.00	34,115.64	100.00
其他业务	-	-	-	-	-	-
合计	25,603.39	100.00	38,163.62	100.00	34,115.64	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。

1、主营业务收入的构成

(1) 按业务性质划分

类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
酒店运营	24,119.35	94.20	36,677.44	96.11	33,155.45	97.19
其中：住宿服务	18,080.27	70.62	29,004.18	76.00	26,312.01	77.13
餐饮服务	2,242.96	8.76	3,356.58	8.80	3,180.79	9.32
其他配套服务	3,796.12	14.83	4,316.68	11.31	3,662.65	10.74
酒店管理	1,484.04	5.80	1,486.18	3.89	960.19	2.81
合计	25,603.39	100.00	38,163.62	100.00	34,115.64	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 97.19%、96.11%和 94.20%，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 77.13%、76.00%和 70.62%。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与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	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
		金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
0	股份公司	1,671.08	6.53	1,774.94	4.65	1,107.17	3.25
1	义乌华丰	-	-	14.29	0.04	686.60	2.01
2	义乌城中城	180.14	0.70	755.25	1.98	874.96	2.56
3	绍兴君亭	454.33	1.77	970.44	2.54	1,100.95	3.23
4	上海君亭	2,206.76	8.62	4,280.94	11.22	4,335.62	12.71
5	上海柏阳	2,525.35	9.86	3,061.09	8.02	3,287.38	9.64
6	合肥君亭	2,637.39	10.30	3,754.74	9.84	4,170.81	12.23
7	杭州艺联	963.06	3.76	1,618.12	4.24	1,757.80	5.15
8	杭州湖滨	1,033.57	4.04	1,215.96	3.19	1,634.66	4.79
9	杭州华闰	1,819.75	7.11	2,364.85	6.20	1,600.18	4.69
10	杭州灵溪	1,905.44	7.44	2,840.61	7.44	2,874.98	8.43
11	杭州汇和	3,080.52	12.03	4,198.14	11.00	4,491.34	13.17
12	上海同文	552.47	2.16	2,215.62	5.81	3,132.87	9.18
13	宁波欧华	618.11	2.41	933.42	2.45	813.44	2.38
14	三亚朗廷	773.73	3.02	1,452.39	3.81	1,314.77	3.85
15	杭州千越	1,896.97	7.41	2,356.74	6.18	932.11	2.73
16	杭州芯君亭	666.96	2.60	819.09	2.15	-	-
17	上海别院	2,393.74	9.35	3,536.97	9.27		



编号	名称	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
		金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
18	广西君亭	-	-	-	-	-	-
19	奉化君亭	224.01	0.87	-	-	-	-
合计		25,603.39	100.00	38,163.62	100.00	34,115.64	100.00

注：广西君亭在报告期内尚未营业，未产生收入。

报告期内，股份公司的收入主要来自于酒店管理业务，下属子公司的收入主要来自于酒店运营业务。

宁波欧华、三亚朗廷、杭州千越及杭州芯君亭等门店分别于 2017 年 11 月、2017 年 12 月、2018 年 6 月及 2019 年 3 月开业，开业时间较短，尚处发展期，收入规模相对较小；2019 年 1 月，公司收购了上海别院，该酒店地处上海繁华区域，运行情况较为稳定，2019 年度收入情况较好；广西君亭系公司 2018 年新设立的子公司，截至报告期末尚未开业，故报告期内未产生营业收入；奉化君亭系 2018 年新设立的子公司，2020 年 4 月正式营业，故当年收入金额相对较小。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。

报告期内，从各子公司主营业务收入看，位于上海和杭州的子公司营业收入相对较高，对公司整体收入的贡献较高。

（3）按区域划分

类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
华东地区	24,590.45	96.04	36,505.23	95.65	32,429.26	95.06
其他地区	1,012.94	3.96	1,658.39	4.35	1,686.37	4.94
合计	25,603.39	100.00	38,163.62	100.00	34,115.64	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），报告期内，华东地区营业收入占主营业务收入的比例分别为 95.06%、95.65%和 96.04%。其中，浙江省收入占主营业务收入比例的分别为 49.15%、47.41%和 53.04%。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	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
现金支付	478.35	1.87	1,358.46	3.56	1,941.79	5.69
非现金支付	25,125.04	98.13	36,805.16	96.44	32,173.85	94.31
合计	25,603.39	100.00	38,163.62	100.00	34,115.64	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 5.69%、3.56%和 1.87%，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。

报告期各期酒店管理系统（以下简称“昱恒系统”）中统计的住宿、餐饮及配套服务（不含转租和委托管理费）的收款渠道（如转账、POS 机、第三方支付平台、现金等）对应的收款金额及其占比情况如下：

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
银行转账	7,590.55	35.70	10,508.66	30.53	10,410.50	33.01
POS 机	5,658.01	26.61	14,593.96	42.40	14,944.68	47.39
微信	4,123.03	19.39	3,481.12	10.11	1,751.65	5.55
支付宝	3,410.54	16.04	4,481.18	13.02	2,486.94	7.89
现金	478.35	2.25	1,358.46	3.95	1,941.79	6.16
合计	21,260.48	100.00	34,423.38	100.00	31,535.56	100.00

公司报告期各期住宿、餐饮及配套服务（不含转租和委托管理费）的收款渠道主要为银行转账及 POS 机，随着第三方支付平台（如微信、支付宝）的普及，该类收款渠道的占比每年呈上升趋势，现金收款占比每年呈下降趋势。转租和委托管理费的收款系通过银行转账方式收取，不存在通过第三方支付平台支付的情形。

现金收款的必要性与合理性：住宿业务中，在 OTA 现付模式和散客入住时，发行人提供多种收款方式，包括银行卡、移动支付和现金等，部分旅客基于其消费习惯会使用现金付款；而餐饮业务、客房服务等业务，由于金额较小且较为零



散，部分客户在结算时也会使用现金付款。在酒店行业中，现金收款的情形较为常见，符合行业的经营特点。

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。

（5）按销售渠道划分

发行人各类业务中，其他配套服务的客户群体主要为配套物业租赁的商户，酒店管理业务客户群体为委托管理酒店，不涉及渠道的划分，故下面仅就酒店住宿及餐饮业务按渠道进行划分：

类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
直接销售	13,766.84	53.77	17,516.43	45.90	15,571.84	45.64
其中：散客	5,846.98	22.84	4,802.60	12.58	5,409.90	15.85
协议公司	7,919.86	30.93	12,713.83	33.31	10,161.94	29.79
渠道销售	6,556.39	25.60	14,844.33	38.90	13,920.95	40.81
其中：OTA 现付	2,973.37	11.61	7,570.90	19.84	5,791.54	16.98
OTA 预付	2,755.23	10.76	5,416.03	14.19	6,427.86	18.84
旅行社	827.79	3.23	1,857.40	4.87	1,701.55	4.99
住宿及餐饮小计	20,323.23	79.37	32,360.76	84.79	29,492.79	86.45
其他配套服务	3,796.12	14.83	4,316.68	11.31	3,662.65	10.74
酒店管理	1,484.04	5.80	1,486.18	3.89	960.19	2.81
收入合计	25,603.39	100.00	38,163.62	100.00	34,115.64	100.00

报告期内，公司直销收入的金额逐期有所提升，占营业收入的比重分别为45.64%、45.90%和53.77%，也保持稳定增长的趋势，主要原因是报告期内，公司加大直销渠道客源的拓展力度，阿里巴巴集团、深圳慧行天下国际旅行社有



限公司（华为旗下公司）的协议客户销售金额增长较快。

报告期内，公司渠道销售收入占比分别为 40.81%、38.90%和 25.60%，呈现逐年降低的趋势，主要因为公司这两年开始不断拓展直接销售的渠道，增加企业客户数量、不断推广微信订房、官网订房等各种订房渠道。根据中国旅游饭店业协会编制的《中国饭店管理公司（集团）2018 年度发展报告》，2018 年度，中端型酒店集团渠道销售占比为 36.7%、高端型酒店集团渠道销售占比为 35.9%。公司渠道销售收入占比与行业接近，符合行业现状。2020 年度，受新冠肺炎疫情的影响，各大 OTA 平台受限较大，尤其是海外 OTA 平台的收入大幅降低，公司自营销售受到的影响要小于渠道销售，使得渠道销售的占比大幅降低。

在公司各类渠道统计中，将不属于协议客户、未通过 OTA 渠道和旅行社渠道预定公司客房的，都统计为散客。

①2020 年度散客收入占比增长的原因及合理性

2020 年度，公司散客收入占比为 22.84%，较 2019 年度散客收入占比 12.58% 增长了 10.26 个百分点，主要是由于上海君亭和上海柏阳的散客收入占比大幅提高所致，具体比较情况如下：

酒店名称	2020 年度			2019 年度	
	散客收入 (万元)	占营业收入 的比重 (%)	比重较上年 变动 (%)	散客收入 (万元)	占营业收入 的比重 (%)
上海君亭	1,299.99	5.08	4.83	97.02	0.25
上海柏阳	1,578.94	6.17	5.30	330.18	0.87
合计	2,878.93	11.25	10.13	427.20	1.12

上海君亭及上海柏阳以前年度客户群体主要是外国商旅住客，销售渠道主要通过 BOOKING、Expedia 等 OTA 平台。2020 年 3 月以来，因新冠肺炎疫情，为履行社会责任，积极配合政府的防疫措施，上海君亭及上海柏阳开始专门作为疫情隔离酒店，仅接待隔离旅客，不再接待其他客源的住客，2020 年基本没有来自 OTA 平台的收入，故前述两家门店散客收入金额有较大幅度的提升，散客收入占营业收入的比重也较上年增长了 10.13 个百分点。

②散客收入相关的指标与往期数据对比情况

2020 年度，公司散客收入对应的各项指标与往期对比情况如下：



年度	散客收入 (万元)	住客人数 (人)	客房间夜 数	人均间夜 数	每间夜收入 (元)	人均收入 (元)
2020 年度	5,846.98	36,311	144,289	3.97	405.23	1,610.25
2019 年度	4,802.60	54,365	98,186	1.86	489.13	883.40
2018 年度	5,409.90	61,966	110,946	1.79	487.62	872.63
2017 年度	4,978.16	53,646	104,598	1.95	475.93	927.96
前 3 年平均值	5,063.55	56,659	104,577	1.85	484.20	893.69

2017 年度至 2019 年度，发行人散客入住的平均人数为 56,659 人，人均间夜数在 1.85 间夜，平均每间夜的收入为 484.20 元，人均收入为 893.69 元。2020 年度，散客平均每间夜的收入降低至 405.23 元，减少幅度为 16.31%，但人均间夜数增加至 3.97 间夜，系前三年平均数的两倍以上，故人均收入反而增加至 1,610.25 元。

出现此情形的原因在于：上海君亭及上海柏阳 2020 年 3 月开始作为隔离酒店，其散客收入较 2019 年度有明显增长，上述两家酒店 2020 年度散客收入合计为 2,878.93 万元，占公司本年度散客收入的比重接近 50%。根据疫情隔离的需求，入住隔离酒店的旅客需住满 14 天，该数据远超以前年度公司散客平均入住间夜 1.87 天，由于此两家酒店的散客收入金额占比高，平均入住间夜数长，对公司整体散客数据的影响也较大，使得本年度散客入住间夜数和人均收入较往期有着较大的涨幅。

2020 年度，上海君亭及上海柏阳两家酒店散客相关数据情况如下：

年度	散客收入 (万元)	住客人数 (人)	客房间夜 数	人均间夜 数	每间夜收入 (元)	人均收入 (元)
2020 年度	2,878.93	6,577	76,599	11.65	375.84	4,377.27

若扣除前述两家酒店的散客收入后，散客相关数据情况如下：

年度	散客收入 (万元)	住客人数 (人)	客房间夜 数	人均间夜 数	每间夜收入 (元)	人均收入 (元)
2020 年度	2,968.05	29,734	67,690	2.28	438.48	998.20
2019 年度	4,802.60	54,365	98,186	1.86	489.13	883.40
2018 年度	5,409.90	61,966	110,946	1.79	487.62	872.63
2017 年度	4,978.16	53,646	104,598	1.95	475.93	927.96
前 3 年平均值	5,063.55	56,659	104,577	1.85	484.20	893.69

扣除该影响因素后，2020 年度散客入住间夜数、人均收入略高于往年平均



水平，主要是由于本年度公司促销活动力度超过往年，散客人均入住间夜数较此前有所提升，故虽然每间夜收入较往年更低，但由于间夜数的增长使得人均收入也有所上升，该数据符合公司 2020 年度的实际经营情况。

③散客收入相关的指标与本期其他渠道对比情况

2020 年度，公司散客收入对应的各项指标与本期其他渠道的对比情况如下：

渠道	收入 (万元)	住客人数 (人)	客房间夜 数	人均间夜 数	每间夜收入 (元)	人均收入 (元)
散客（全部）	5,846.98	36,311	144,289	3.97	405.23	1,610.25
散客（上海君亭和 上海柏阳）	2,878.93	6,577	76,599	11.65	375.84	4,377.27
散客（扣除上海君 亭和上海柏阳）	2,968.05	29,734	67,690	2.28	438.48	998.20
协议公司	7,919.86	48,635	186,399	3.83	424.89	1,628.42
OTA-现付	2,973.37	40,875	66,447	1.63	447.48	727.43
OTA-预付	2,755.23	37,393	71,101	1.90	387.51	736.83
旅行社	827.79	11,414	24,230	2.12	341.63	725.25

A、每夜客房平均收入情况比较

2020 年度上海君亭及上海柏阳因作为隔离酒店用房产生的散客收入，具有平均房价低、入住时间较长的特征，与常规散客具有明显区别，故与其他渠道比较时，将该因素扣除。

扣除掉上海君亭及上海柏阳因隔离房产生的散客收入后，公司散客每间夜平均收入与 OTA 现付模式较为接近，但要高于 OTA 预付模式、旅行社及协议公司。

OTA 预付模式下，公司直接跟 OTA 平台结算，需要给 OTA 平台预留部分利润，故其平均房价较低；而 OTA 现付结算模式及散客，公司直接跟住店旅客结算，故其平均房价较高，且比较接近；协议公司由于其入住人次/间夜数较多，协议价格一般低于散客的平均房价；旅行社渠道由于系团体住客，人次较多，平均房价也较低。总体来看，本年度各渠道的每间夜客房平均收入符合公司的经营情况。

B、人均收入情况

从人均收入来看，散客人均收入要高于 OTA 预付、OTA 现付、旅行社等渠道，一方面是由于散客的平均房价略高，另一方面是由于平均入住间夜数略高，总体来看散客平均入住间夜数在 2 间夜左右，无重大异常。散客人均收入低于协议公司，主要是由于协议公司的住客大多是商务出行，入住间夜数相对较长，故

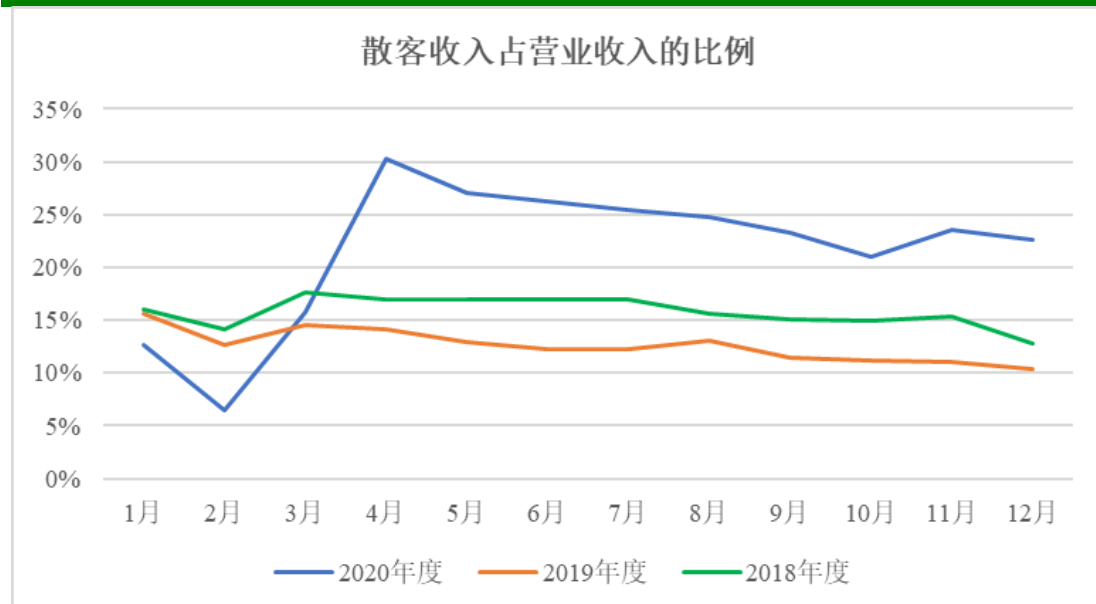


虽然其平均房价略低，但人均收入在各类渠道中仍处于最高水平。公司人均收入符合实际经营情况。

④报告期内散客收入分月占比情况

报告期内各月，散客收入占当月营业收入比例的情况如下：

月份	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
1 月	256.25	12.66	404.94	15.61	392.39	16.04
2 月	32.21	6.54	306.47	12.66	318.60	14.21
3 月	151.69	15.75	467.65	14.57	513.17	17.59
4 月	450.75	30.22	465.39	14.21	525.99	16.96
5 月	512.48	27.10	462.16	12.93	539.03	16.99
6 月	532.09	26.20	437.27	12.25	476.26	17.02
7 月	646.12	25.50	417.67	12.22	495.11	16.96
8 月	682.34	24.82	454.41	13.13	474.56	15.66
9 月	612.18	23.32	340.20	11.41	419.27	15.04
10 月	619.52	21.05	354.45	11.13	462.55	14.97
11 月	644.27	23.52	364.09	11.01	454.03	15.37
12 月	707.08	22.65	327.91	10.35	338.93	12.76
合计	5,846.98	22.84	4,802.60	12.58	5,409.90	15.85



根据图表显示，公司不同月份之间散客收入的占比无明显规律，主要是由于该比例除了受到散客收入自身的影响外，也受到 OTA 平台、协议公司和旅行社等其他渠道收入的影响。协议公司和旅行社的团体出行或者会议的时间并不具有



绝对的规律性，若某个月出现大批量的团体客户入住，当月散客收入占比就会有所下滑。

2020年2月，受疫情影响，公司散客收入金额很小，占比也较低；3月份之后，由于上海中星和上海柏阳开始作为隔离酒店接待隔离旅客，散客收入金额及占比有所上升；4月份上海中星和上海柏阳店隔离旅客接待数量达到较高水平，而其他酒店经营尚在恢复之中，使得当月散客收入占比也达到全年最高水平；此后各月，疫情隔离旅客的收入仍然较高，但其他门店的经营已经逐渐恢复，故散客收入占比略有降低。与往年相比，2020年散客收入占比高于以前年度主要是疫情隔离酒店接待隔离客人所致，符合公司本年度的实际经营情况。

⑤消费金额低于1,000元的客户按入住天数细分情况

报告期内，消费金额低于1,000元的客户按入住天数细分情况如下：

A、2020年度

项目	人数 (人)	人数占比 (%)	消费金额 (万元)	金额占比 (%)	人均消费 (元)
入住1晚	101,220	76.06	4,134.03	64.08	408.42
入住2晚	27,631	20.76	1,996.66	30.95	722.62
入住3晚及以上	4,230	3.18	320.37	4.97	757.37
合计	133,081	100.00	6,451	100.00	484.75

B、2019年度

项目	人数 (人)	人数占比 (%)	消费金额 (万元)	金额占比 (%)	人均消费 (元)
入住1晚	176,165	77.27	7,752.12	66.73	440.05
入住2晚	45,298	19.87	3,341.26	28.76	737.62
入住3晚及以上	6,530	2.86	524.85	4.52	803.76
合计	227,993	100.00	11,618.23	100.00	509.59

C、2018年度

项目	人数 (人)	人数占比 (%)	消费金额 (万元)	金额占比 (%)	人均消费 (元)
入住1晚	175,277	76.20	7,613.78	65.36	434.39
入住2晚	46,358	20.15	3,373.39	28.96	727.68
入住3晚及以上	8,389	3.65	661.19	5.68	788.16
合计	230,024	100.00	11,648.36	100.00	506.40

由统计可见，报告期内消费千元以下的客户按入住间夜数的分布较为稳定，



入住 1 晚的客户人数占比约 77%左右，消费金额占比在 67%左右；入住 2 晚的客户人数占比约 20%左右，消费金额占比在 28%左右，入住 3 晚的客户人数占比在 3%左右，消费金额占比在 5%左右。

2018 年度至 2020 年度，入住 1 晚客户的消费金额分别为 434.39 元、440.05 元和 408.42 元，同期发行人平均 ADR 分别为 418.72 元、427.15 元和 367.14 元。入住 1 晚的人均消费金额略高于同期平均 ADR，主要是由于入住 1 晚的旅客订房单价较协议客户、长租客户等长期入住旅客要高，属正常现象。

入住 2 晚以上客户的每晚消费金额要低于发行人同期平均 ADR，主要是由于入住 2 晚以上且消费金额低于 1,000 元的客户入住的酒店为房价相对较低的酒店，使得其消费金额也相对偏低。

总体而言，千元以下的客户构成及消费金额符合发行人的实际经营情况。

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	2020 年度		2019 年度		2018 年度
	金额 (万元)	增幅 (%)	金额 (万元)	增幅 (%)	金额 (万元)
酒店运营	24,119.35	-34.24	36,677.44	10.62	33,155.45
其中：					
住宿服务	18,080.27	-37.66	29,004.18	10.23	26,312.01
餐饮服务	2,242.96	-33.18	3,356.58	5.53	3,180.79
其他配套服务	3,796.12	-12.06	4,316.68	17.86	3,662.65
酒店管理	1,484.04	-0.14	1,486.18	54.78	960.19
合计	25,603.39	-32.91	38,163.62	11.87	34,115.64

2019 年度，公司主营业务收入为 34,115.64 万元，较 2018 年度增长 11.87%，2020 年度受新冠肺炎疫情的影响，公司主营业务收入较 2019 年度减少 32.91%。

2019 年度公司主营业务收入较 2018 年度增加 4,047.98 万元，增幅为 11.87%，主要由于公司 2019 年收购上海别院以及新开了杭州芯君亭，贡献了较多收入增幅，另外 2018 年新开业的杭州千越经营进一步发展，收入较 2018 年度增长较为明显，故虽然 2018 年度义乌华丰店关闭，2019 年度上海同文店关闭，2019 年度公司收入仍然保持增长状态。2019 年度与 2018 年度主营业务收入变化对比如下：



单位：万元

分类	数量（家）	2019 年度收入	2018 年度收入	增减变动
2018 年新开门店	1	2,356.74	932.11	1,424.63
2018 关闭门店	1	-	686.60	-686.60
2019 新开门店	1	819.09	-	819.09
2019 收购门店	1	3,536.97	-	3,536.97
2019 关闭门店	1	2,215.62	3,132.87	-917.25
股份公司及其他门店	13	29,235.20	29,364.06	-128.86
合计	-	38,163.62	34,115.64	4,047.98

2020 年度，受新冠肺炎疫情影响，公司各门店营业收入较 2019 年度均有所下降，其中，2020 年新开门店奉化君亭酒店和新同文君亭酒店分别于 2020 年 4 月开业和 2020 年 6 月开业，由于开业时间较短且受疫情影响，上述新开业酒店营业收入较低；上海同文店于 2019 年 9 月拆迁，使得 2020 年营业收入下降较多；此外，2019 年新开业的芯君亭酒店以及其他其酒店受疫情影响，营业收入均有不同程度下降。

2020 年度与 2019 年度主营业务收入变化对比如下：

单位：万元

分类	数量（家）	2020 年度收入	2019 年度收入	增减变动
2019 新开门店	1	666.96	819.09	-152.14
2019 收购门店	1	2,393.74	3,536.97	-1,143.23
2019 关闭门店	1	-	2,215.62	-2,215.62
2020 新开门店	2	776.48	-	776.48
2020 关闭门店	1	180.14	755.25	-575.11
股份公司及其他门店	13	21,586.07	30,836.68	-9,250.60
合计	-	25,603.39	38,163.62	-12,560.23

（1）客房住宿服务收入变动分析

①住宿服务收入总体变动情况

报告期内，公司客房住宿服务收入分别为 26,312.01 万元、29,004.18 万元和 18,080.27 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	可供出租客房总间夜数 (间夜)	实际出租客房间夜数 (间夜)	客房收入 (万元)	ADR (元)	OCC (%)	RevPAR (元)
2020 年度							
1	义乌华丰	-	-	-	-	-	-
2	义乌城中城	19,239	2,812	113.30	402.91	14.62	58.89
3	绍兴君亭	60,708	16,340	400.93	245.37	26.91	66.04
4	上海君亭	60,390	45,397	1,868.42	411.58	75.17	309.39
5	上海柏阳	73,566	56,713	1,786.06	314.93	77.09	242.78
6	合肥君亭	95,160	64,802	2,433.65	375.55	68.10	255.74
7	杭州艺联	52,704	21,345	757.17	354.74	40.50	143.66
8	杭州湖滨	68,442	33,430	935.11	279.73	48.84	136.63
9	杭州华闰	76,860	38,728	1,668.19	430.75	50.39	217.04
10	杭州灵溪	60,756	34,001	1,407.65	414.01	55.96	231.69
11	杭州汇和	65,514	30,770	1,084.50	352.46	46.97	165.54
12	上海同文	27,178	10,730	443.74	413.57	39.48	163.27
13	宁波欧华	58,926	19,454	416.50	214.10	33.01	70.68
14	三亚朗廷	80,886	26,616	677.89	254.69	32.91	83.81
15	杭州千越	72,834	39,788	1,580.00	397.11	54.63	216.93
16	上海别院	56,364	31,008	1,660.44	535.50	55.01	294.59
17	杭州芯君亭	37,698	16,093	664.33	412.82	42.69	176.22
18	奉化君亭	19,800	4,445	182.39	410.32	22.45	92.11
	合计	987,025	492,472	18,080.27	367.14	49.89	183.18
2019 年度							
1	义乌华丰	-	-	-	-	-	-
2	义乌城中城	58,035	21,624	511.68	236.63	37.26	88.17
3	绍兴君亭	60,590	30,143	859.17	285.03	49.75	141.80
4	上海君亭	60,225	57,449	3,817.25	664.46	95.39	633.83
5	上海柏阳	73,365	55,397	2,268.04	409.42	75.51	309.15
6	合肥君亭	94,900	83,877	3,429.55	408.88	88.38	361.39
7	杭州艺联	52,560	34,082	1,361.75	399.55	64.84	259.09
8	杭州湖滨	68,255	39,097	1,128.02	288.52	57.28	165.27
9	杭州华闰	66,597	44,684	2,168.89	485.39	67.10	325.67
10	杭州灵溪	60,590	45,793	2,139.02	467.11	75.58	353.03
11	杭州汇和	65,335	47,306	1,893.23	400.21	72.40	289.77
12	上海同文（新）	48,312	40,581	1,996.00	491.86	84.00	413.15
13	宁波欧华	62,153	24,611	696.79	283.12	39.60	112.11



序号	酒店名称	可供出租客房总间夜数 (间夜)	实际出租客房间夜数 (间夜)	客房收入 (万元)	ADR (元)	OCC (%)	RevPAR (元)
14	三亚朗廷	80,665	49,480	1,292.19	261.15	61.34	160.19
15	杭州千越	72,635	45,608	1,971.71	432.32	62.79	271.45
16	上海别院	56,210	41,244	2,668.08	646.90	73.37	474.66
17	杭州芯君亭	29,664	18,044	802.81	444.92	60.83	270.63
	合计	1,010,091	679,017	29,004.18	427.15	67.22	287.14
2018 年度							
1	义乌华丰	33,630	18,597	456.38	245.41	55.30	135.71
2	义乌城中城	58,035	24,986	617.68	247.21	43.05	106.43
3	绍兴君亭	60,590	33,484	966.20	288.56	55.26	159.47
4	上海君亭	60,225	56,949	3,773.71	662.65	94.56	626.60
5	上海柏阳	73,365	58,722	2,536.39	431.93	80.04	345.72
6	合肥君亭	94,900	84,012	3,583.71	426.57	88.53	377.63
7	杭州艺联	52,560	36,509	1,488.51	407.71	69.46	283.20
8	杭州湖滨	68,255	48,455	1,549.26	319.73	70.99	226.98
9	杭州华闰	67,479	37,097	1,452.63	391.58	54.97	215.27
10	杭州灵溪	60,590	47,276	2,260.45	478.14	78.03	373.07
11	杭州汇和	65,335	49,469	2,185.09	441.71	75.72	334.44
12	上海同文	66,795	54,913	2,844.31	517.97	82.21	425.83
13	宁波欧华	62,780	21,855	626.66	286.74	34.81	99.82
14	三亚朗廷	78,110	40,026	1,185.87	296.28	51.24	151.82
15	杭州千越	42,616	16,041	785.16	489.47	37.64	184.24
	合计	945,265	628,388	26,312.01	418.72	66.48	278.36

注：出租率=实际出租客房间夜数/可供出租客房总间夜数；

RevPAR（平均每间可供出租客房收入）=住宿服务收入/可供出租客房总间夜数；

ADR（平均房价）=住宿服务收入/实际出租客房总间夜数。

2018 年度至 2019 年度，公司住宿服务收入有所增长，主要系实际出租客房总数增加和平均房价提高所致。2018 年度和 2019 年度，公司实际出租客房间夜数量分别为 628,388 间夜和 679,017 间夜，平均房价分别为 418.72 元和 427.15 元，均有所增长。2020 年度，受到新冠肺炎疫情的影响，公司实际出租客房总数、出租率和平均房价均有所下滑，使得公司住宿服务收入出现较大幅度的降低。

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。

上海君亭、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价较高；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为报告期内新开业酒店，公司品牌在当地需要一定的推广时间，开业初期出租率相对较低，报告期内，上述新开业门店出租率稳步提高。

②2020 年度住宿服务收入具体情况

2020 年度，公司各月住客人数、平均住客客房夜数、每夜客房平均收入、人均销售收入情况如下：

月份	住宿收入 (万元)	住客人数 (人)	客房间夜 数	人均间夜 数	每间夜收入 (元)	人均收入 (元)
1 月	1,455.90	17,581	35,395	2.01	411.33	828.11
2 月	126.24	930	2,706	2.91	466.52	1,357.42
3 月	481.10	5,195	12,799	2.46	375.89	926.09
4 月	983.61	10,387	28,646	2.76	343.37	946.96
5 月	1,353.17	15,138	38,975	2.57	347.19	893.89
6 月	1,401.82	15,240	38,921	2.55	360.17	919.83
7 月	1,852.24	20,553	50,873	2.48	364.09	901.20
8 月	2,086.13	23,832	56,416	2.37	369.78	875.35
9 月	1,964.62	21,536	54,180	2.52	362.61	912.25
10 月	2,233.36	23,677	60,019	2.53	372.11	943.26
11 月	2,068.87	22,098	57,570	2.61	359.37	936.22
12 月	2,073.22	21,787	55,969	2.57	370.42	951.59

新冠肺炎疫情爆发于 2020 年 1 月底，因此疫情对 1 月份公司总体的经营影响较小，公司平均每间夜收入处在相对较高水平。疫情对公司经营的影响主要集中在 2020 年 2 月至 4 月，主要是暂时性和暂时性影响。2 月份，疫情大规模爆发后，公司多数门店处于停业状态，2 月下旬部分门店开业，总体出租率较低，住客数量较小，入住的门店主要为三亚朗廷、上海君亭、上海柏阳等平均房价较高的门店，因此平均每间夜收入处在较高水平。3 月份开始，上海君亭及上海柏阳开始作为隔离酒店接待隔离旅客，旅客量和房价都较为稳定。



随着国内疫情基本得到控制，公司业务开始恢复，其余门店的营业情况也开始复苏，公司平均每间夜客房保持较为稳定的水平，基本在 360 元至 370 元之间，未出现明显异常波动。

③平均客房夜数的分层统计情况

报告期内，公司旅客入住间夜数分层情况如下：

类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	人数 (人)	占比 (%)	人数 (人)	占比 (%)	人数 (人)	占比 (%)
入住 1 晚	101,767	58.28	177,496	56.69	176,194	57.43
入住 2 晚	33,944	19.44	67,758	21.64	67,840	22.11
入住 3 晚及以上	38,917	22.29	67,818	21.66	62,762	20.46
合计	174,628	100.00	313,072	100.00	306,796	100.00

经比较，公司 2020 年入住 2 晚、3 晚及以上的住客比例较 2019 年度略有降低，入住 1 晚住客的比例有所增加。

入住 1 晚的住客比例有所增加，主要是由于在疫情得到初步控制后，为刺激消费，参考同行做法，公司旗下各酒店采取了较大力度的特价房促销活动，此类活动房基本以 1 晚为主，故本年入住 1 晚的旅客占比有所提高。此外，虽然本年新增的隔离酒店住客入住间夜数相对较长，但隔离旅客的人数较少，其增量小于特价房带来的 1 晚住客的增量。

④综合经营指标与同行业对比情况

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	2020 年度	2019 年度	2018 年度
出租率：			
首旅酒店	54.10%	74.20%	77.10%
锦江酒店	66.45%	77.94%	81.73%
开元酒店	53.70%	62.10%	64.30%
算数平均值	58.08%	71.41%	74.38%
发行人	49.89%	67.22%	66.48%
RevPAR：			
首旅酒店	142.00	250.00	255.00
锦江酒店	154.97	202.70	215.70
开元酒店	149.00	196.10	224.80



公司名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
算数平均值	148.66	216.27	231.83
发行人	183.18	287.14	278.36
ADR:			
首旅酒店	262.00	337.00	330.00
锦江酒店	233.22	260.07	263.92
开元酒店	277.60	315.50	349.60
算数平均值	257.61	304.19	314.51
发行人	370.91	427.15	418.72

注：锦江酒店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；开元酒店经营数据取自其 H 股招股说明书和年报中的中端精选服务酒店经营数据。

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拉低了公司平均出租率。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。根据权威酒店研究机构浩华以及开元酒店招股说明书中公布数据，我国高端酒店的平均出租率从 2015 年的 58% 增长至 2017 年的 63%，中端酒店的平均出租率则介于 64%-66% 之间。开元酒店和发行人相对类似，主要经营酒店业务集中于华东区域，两者出租率指标相对接近。

（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 3,180.79 万元、3,356.58 万元和 2,242.96 万元，与客房业务收入变动趋势基本保持一致，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，公司其他配套服务收入金额分别为 3,662.65 万元、4,316.68 万元和 3,796.12 万元，明细构成如下：



类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度
	金额 (万元)	增幅 (%)	金额 (万元)	增幅 (%)	金额 (万元)
酒店物业出租	2,986.90	-10.15	3,324.47	1.81	3,265.29
其他服务	809.22	-18.44	992.21	149.70	397.36
合计	3,796.12	-12.06	4,316.68	17.86	3,662.65

公司其他配套收入主要包括酒店配套物业出租、会务场所或宴会厅短租、衣物洗涤等客房服务，其中酒店物业出租的金额及占比较高。

2019 年度其他配套服务收入较 2018 年度增长 17.86%，主要是由于其他服务收入增加较多所致，2019 年度公司收购了上海别院，其物业管理服务收入较高，另外股份公司的代订房服务收入较 2018 年度也有所增长；2020 年度，受新冠肺炎疫情的影响，物业出租收入和其他服务收入均有所下滑。总体而言其他服务的收入变动符合公司实际的经营情况。

①2020 年度其他配套服务收入与 2019 年分月比较情况：

单位：万元

月份	2020 年度		2019 年度		差异	
	出租收入	其他收入	出租收入	其他收入	出租收入	其他收入
1	273.25	63.39	264.63	68.05	8.62	-4.66
2	265.75	41.07	276.17	70.12	-10.42	-29.05
3	265.19	28.58	265.48	63.27	-0.29	-34.69
4	279.52	37.12	263.23	67.02	16.29	-29.90
5	254.80	53.43	263.66	58.59	-8.86	-5.16
6	242.80	59.01	277.78	81.42	-34.98	-22.41
7	119.94	74.51	265.01	72.69	-145.07	1.82
8	249.63	74.47	263.35	91.27	-13.72	-16.80
9	252.36	79.51	266.15	132.14	-13.79	-52.63
10	256.86	109.50	272.08	91.16	-15.22	18.34
11	263.83	90.80	369.70	96.00	-105.87	-5.20
12	262.97	97.83	277.23	100.48	-14.26	-2.65
合计	2,986.90	809.22	3,324.47	992.21	-337.57	-182.99

对于出租收入，2020 年 6 月及 7 月的出租收入较上年同期下降较多，主要原因如下：



2020年6月出租收入下降34.98万元，主要原因为：（A）2020年5月，义乌城中城因租赁物业到期而停止营业，同时也不再将物业对外进行转租，故当月开始无出租收入发生，较上年同期减少出租收入15.57万元；（B）杭州艺联与杭州同乐舫餐饮管理有限公司签订房屋租金减免协议，鉴于新冠肺炎疫情影响，同意免除其2个月的房屋租金15.83万元，折合不含税收入为15.08万元。

2020年7月出租收入下降145.07万元，主要系杭州汇和与浙江汇和商业有限公司签订房屋租金减免协议，鉴于新冠肺炎疫情影响，同意免除其1个月的房屋租金148.40万元，折合不含税收入为141.33万元，导致该月出租收入下降明显。

2020年11月出租收入下降105.87万元，主要系2019年11月杭州汇和确认浙江汇和商业有限公司浮动租金收入137.19万元，2020年由于疫情影响，未达到浮动租金的收取条件，当年无浮动租金收入，使得该月出租收入下降明显。

对于其他收入，主要为会务场所或宴会厅短租、衣物洗涤等客房服务，2020年较上年下降18.44%，主要系2020年受新冠疫情影响，会务及宴会活动有所减少，同时住宿旅客的减少也导致衣物洗涤等客房服务收入有所减少。

②2020年度及2019年度其他配套服务前五大客户收入及应收账款情况

单位：万元

2020年度						
序号	客户名称	销售金额	占其他配套收入比例（%）	服务内容	期末欠款金额	期后还款金额
1	浙江汇和商业有限公司	1,770.78	46.65	租赁	-	-
2	上海量文资产管理咨询有限公司	389.38	10.26	租赁	219.33	30.00
3	威康健身管理咨询（上海）有限公司	267.65	7.05	租赁	23.99	-
4	上海创派投资咨询有限公司	121.28	3.19	物业管理	17.62	13.35
5	杭州同乐舫餐饮管理有限公司	71.32	1.88	租赁	-	-
合计		2,620.41	69.03	-	260.94	43.35
2019年度						
序号	客户名称	销售金额	占其他配套收入比例（%）	服务内容	期末欠款金额	期后还款金额
1	浙江汇和商业有限公司	1,989.05	46.08	租赁	1,141.29	1,141.29
2	上海量文资产管理咨询有限公司	388.62	9.00	租赁	-	-
3	威康健身管理咨询（上海）有限公司	267.65	6.20	租赁	-	-



2020 年度						
序号	客户名称	销售金额	占其他配套收入比例（%）	服务内容	期末欠款金额	期后还款金额
4	上海创派投资咨询有限公司	144.74	3.35	物业管理	12.49	12.49
5	银乐迪娱乐有限公司	105.69	2.45	租赁	-	-
合计		2,895.75	67.08	-	1,153.78	1,153.78

2020 年其他配套服务前五大客户与 2019 年基本一致，2019 年第五大配套服务客户为银乐迪娱乐有限公司，为义乌城中城的转租客户，2020 年 5 月，义乌城中城因租赁物业到期而停止营业，同时也不再将物业对外进行转租，故银乐迪娱乐有限公司 2020 年不再成为配套服务前五大客户，杭州同乐舫餐饮管理有限公司新增为 2020 年的第五大配套服务客户。

经比较，除浙江汇和商业有限公司、杭州同乐舫餐饮管理有限公司 2020 年享受租金减免，导致出租收入低于 2019 年之外，其他配套服务客户的收入金额与 2019 年相比无显著变化。

③其他收入情况

A、其他收入 2020 年各月分布情况

单位：万元

月份	代订房佣金收入	会务场所或宴会厅等短租收入	水、电、燃气等能源收入	空调费收入	物业费收入	衣物洗涤、酒店用品及商品销售等客房服务收入
1	18.92	20.20	4.75	9.31	6.84	3.37
2	12.10	5.96	3.96	8.65	6.84	3.56
3	9.10	3.42	1.21	6.71	6.84	1.30
4	11.16	7.24	5.75	4.90	6.84	1.24
5	19.44	10.55	9.64	4.08	6.84	2.88
6	14.20	13.46	10.55	9.01	6.84	4.95
7	26.81	16.75	11.89	9.01	6.84	3.21
8	19.32	19.54	15.71	9.01	6.84	4.04
9	17.98	23.21	13.09	9.01	6.84	9.38
10	19.35	31.86	17.46	9.01	6.84	12.98
11	29.73	23.14	21.42	9.01	6.84	12.66
12	22.86	20.62	30.81	8.42	6.84	8.28
合计	220.97	195.95	146.24	96.13	82.08	67.85
占其他收入的比重	27.31%	24.21%	18.07%	11.88%	10.14%	8.39%



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

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

B、其他收入毛利率、毛利金额及占总毛利金额的比例情况

项目	2020 年度	2019 年度	变动幅度（%）
其他收入（万元）	809.22	992.21	-18.44
其他成本（万元）	203.22	286.08	-28.96
其他收入毛利金额（万元）	606.00	706.13	-14.18
总毛利金额（万元）	6,435.84	13,303.72	-51.62
其他收入毛利率（%）	74.89	71.17	3.72
其他收入毛利占总毛利金额的比例（%）	9.42	5.31	4.11

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

C、其他收入中不同项目收款方式

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

b、会务场所或宴会厅等短租收入：会务场所或宴会厅短租通常由所举办会议或宴会的客户指定其联系人与公司进行单独结算，若该短租业务涉及客房住宿，则通常在短租业务与客房住宿业务分别单独结算后，由客户指定联系人一同



向公司进行支付，上述业务收款对手与服务的实际接收方一致；

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

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

（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 960.19 万元、1,486.18 万元和 1,484.04 万元。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，酒店管理业务的收入规模也有所提升。

①酒店管理业务的模式说明

目前公司酒店管理业务只有委托管理模式，未采用加盟模式。

委托管理模式，是指酒店管理集团通过与酒店业主签署委托管理合同，向其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，并授权委托方使用酒店管理集团的品牌，以确保酒店管理集团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。

加盟模式，又称特许经营模式，是指酒店集团通过与酒店业主签署特许经营合同，将酒店管理集团所拥有的具有知识产权性质的品牌名称、注册商标、定型技术、经营方式、操作程序、预订系统及采购网络等经营资源在约定期限内许可给受许酒店使用，并一次性收取特许经营权转让费或初始费，以及每月根据营业收入而浮动的特许经营服务费的管理方式。

上述两种模式的差异主要为委托管理模式下，酒店管理集团在管理合同规定的授权范围内对酒店的日常管理事务具有经营计划实施权，酒店管理集团委派的总经理能够行使酒店日常的经营管理职能，并执行酒店管理集团统一的审批权限；而加盟模式下，不允许酒店管理集团直接参与酒店的日常营运与管理，其目的是帮助各个独立酒店通过国际酒店品牌的市场渗透力和广泛的传播能力，减少独立酒店在市场推广以及预订系统的开发方面的投资时间和资金，以及帮助独立酒店迅速建立起专业的酒店内部营运系统。

公司选择委托管理酒店模式的原因及合理性主要在于当前中高端精选服务酒店行业中，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模式，公司通过受托管理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。

②酒店管理的收入具体构成情况

报告期内，委托管理收入的明细构成如下：

A、2020 年度

单位：万元

序号	委托方名称	管理酒店开业时间	委托管理收入				管理成本
			技术开发费	基本管理费	绩效管理费	合计	
1	杭州银隆西湖四季酒店有限公司	2011.04.30	-	56.60	-	56.60	10.05
2	德清德蓝置业有限公司酒店分公司	2014.09.28	-	56.60	-	56.60	13.40
3	南京十里秦淮酒店管理有限公司（书画院）	2015.11.20		11.79	-	11.79	4.31
4	武汉君亭酒店管理有限公司	2015.12.25	-	47.17	-	47.17	9.40
5	杭州野风君亭酒店管理有限公司	2016.01.01	-	46.42	6.51	52.93	10.22
6	杭州峰泰酒店管理有限公司	2016.12.21	-	56.60	-	56.60	13.22
7	昆山太平洋酒店有限公司	2017.01.01	-	47.17	-1.37	45.80	11.75
8	上海宜林君亭酒店	2017.01.05	-	47.17	-	47.17	10.22
9	南京十里秦淮酒店管理有限公司（棋峰试馆）	2017.11.11		3.93	-	3.93	1.44
10	杭州好时运服饰有限公司（注 1）	2018.03.01	-	14.15	-	14.15	5.64
11	杭州乡野酒店管理有限公司	2018.05.01	-	37.53	-	37.53	11.28
12	温州硕隼酒店管理有限公司	2018.05.25	-	56.60	-	56.60	10.34
13	三亚联投海棠置业有限公司	2018.07.08	-	24.46	-	24.46	13.40
14	柳州乐万嘉酒店管理有限公司	2018.12.01	-	47.17	-	47.17	11.99
15	南京十里秦淮酒店管理有限公司（大戏院）	2019.01.01	-	23.58	-	23.58	8.62
16	南京十里秦淮酒店管理有限公司（秦淮书舍）	2019.04.01	-	7.86	-	7.86	8.46
17	云和嘉瑞养生旅游发展有限公司	2019.01.01	-	47.17	-	47.17	15.51
18	嘉善罗星阁酒店有限公司	2019.01.01	-	56.60	-	56.60	12.69



序号	委托方名称	管理酒店开业时间	委托管理收入				管理成本
			技术开发费	基本管理费	绩效管理费	合计	
19	南京城之旅酒店管理有限公司	2019.04.17	-	11.79	-	11.79	10.58
20	江苏帝华酒店有限公司	2019.06.17	-	26.31	-	26.31	12.45
21	扬州悠梵酒店管理有限公司	2019.06.21	-	47.17	-	47.17	11.28
22	淮安朵悦酒店管理有限公司	2019.10.01	-	56.60	-	56.60	13.33
23	上海白厦酒店管理有限公司	2019.10.01	-	56.60	-	56.60	12.34
24	杭州和达海聚园区管理有限公司	注 2	158.49	-	-	158.49	5.59
25	宁波万槐置业有限公司	注 2	39.62	-	-	39.62	3.66
26	磐安一川置业有限公司	注 2	28.30	-	-	28.30	4.26
27	温州德信明成置业有限公司	2020.07.28	75.47	23.58	-	99.06	3.72
28	中青创文化发展有限公司	注 2	75.47	-	-	75.47	3.66
29	杭州良韵酒店管理有限公司	2020.11.16	47.17	-	-	47.17	3.79
30	兴化市西子金座置业有限公司	2020.12.15	56.60	-	-	56.60	3.53
31	遂宁富登酒店管理有限公司	2020.12.30	47.17	-	-	47.17	2.86
32	江西象南实业发展有限公司	2020.12.30	28.30	-	-	28.30	3.33
33	南京市盛尧房地产开发有限公司	注 3	5.66	-	-	5.66	2.07
34	广西盛阳房地产开发有限公司	注 3	5.66	-	-	5.66	2.07
35	青岛西海岸实业发展有限公司	注 3	0.31	-	-	0.31	0.11
	合计	-	568.24	910.66	5.14	1,484.04	280.57

注 1：杭州好时运服饰有限公司已于 2020 年 8 月终止与公司的合作。

注 2：杭州和达海聚园区管理有限公司、宁波万槐置业有限公司、磐安一川置业有限公司、中青创文化发展有限公司已与公司终止合作。

注 3：南京市盛尧房地产开发有限公司、广西盛阳房地产开发有限公司、青岛西海岸实业发展有限公司尚未开业，公司向其提供酒店筹备期一次性的技术咨询服务。

B、2019 年度

单位：万元

序号	委托方名称	管理酒店开业时间	委托管理收入				管理成本
			技术开发费	基本管理费	绩效管理费	合计	
1	杭州银隆西湖四季酒店有限公司	2011.04.30	-	56.60	-	56.60	20.89



序号	委托方名称	管理酒店 开业时间	委托管理收入				管理 成本
			技术开 发费	基本管 理费	绩效管 理费	合计	
2	德清德蓝置业有限公司酒店分公司	2014.09.28	-	56.60	-	56.60	22.79
3	南京十里秦淮酒店管理有限公司（书画院）	2015.11.20		14.15	-	14.15	10.82
4	武汉君亭酒店管理有限公司	2015.12.25	-	47.17	-	47.17	16.90
5	杭州野风君亭酒店管理有限公司	2016.01.01	-	56.60	18.78	75.38	22.79
6	杭州峰泰酒店管理有限公司	2016.12.21	-	56.60	-	56.60	17.09
7	昆山太平洋酒店有限公司	2017.01.01	-	47.17	21.71	68.88	18.99
8	上海宜林君亭酒店	2017.01.05	-	47.17	-	47.17	18.23
9	南京十里秦淮酒店管理有限公司（棋峰试馆）	2017.11.11		4.72	-	4.72	4.75
10	杭州好时运服饰有限公司	2018.03.01	-	29.48	-	29.48	14.43
11	杭州乡野酒店管理有限公司	2018.05.01	-	46.28	-	46.28	19.18
12	温州硕隼酒店管理有限公司	2018.05.25	-	56.60	-	56.60	21.46
13	三亚联投海棠置业有限公司	2018.07.08	-	18.91	-	18.91	13.29
14	柳州乐万嘉酒店管理有限公司	2018.12.01	-	35.38	-	35.38	15.76
15	南京十里秦淮酒店管理有限公司（大戏院）	2019.01.01	75.47	28.30	-	103.77	11.00
16	南京十里秦淮酒店管理有限公司（秦淮书舍）	2019.04.01	42.45	7.08	-	49.53	18.33
17	云和嘉瑞养生旅游发展有限公司	2019.01.01	92.45	47.17	-	139.62	24.57
18	嘉善罗星阁酒店有限公司	2019.01.01	75.47	56.60	-	132.08	18.65
19	湖州南浔江南沃克斯君亭酒店（注）	2019.01.01	-	14.15	-	14.15	8.30
20	南京城之旅酒店管理有限公司	2019.04.17	56.42	19.97	-	76.38	15.37
21	江苏帝华酒店有限公司	2019.06.17	84.91	5.30	-	90.21	11.55
22	扬州悠梵酒店管理有限公司	2019.06.21	37.74	11.79	-	49.53	9.32
23	淮安朵悦酒店管理有限公司	2019.10.01	141.51	14.15	-	155.66	44.68
24	上海白厦酒店管理有限公司	2019.10.01	-	14.15	-	14.15	11.39
25	熙悦酒店管理（上海）有限公司	-	47.17	-	-	47.17	1.94
	合计	-	653.60	792.10	40.48	1,486.18	412.47

注：湖州南浔江南沃克斯君亭酒店已于 2019 年 9 月解除与公司的委托管理协议；熙悦酒店管理（上海）有限公司已于 2019 年 12 月解除与公司的委托管理协议。

C、2018 年度



单位：万元

序号	委托方名称	管理酒店 开业时间	委托管理收入				管理 成本
			技术开 发费	基本管 理费	绩效管 理费	合计	
1	杭州银隆西湖四季酒店有限公司	2011.04.30	-	56.60	-	56.60	32.18
2	德清德蓝置业有限公司酒店分公司	2014.09.28	-	56.68	-	56.68	33.53
3	南京十里秦淮酒店管理有限公司 （书画院）	2015.11.20	-	18.87	-3.39	15.48	14.29
4	武汉君亭酒店管理有限公司	2015.12.25	-	47.17	-	47.17	34.58
5	杭州野风君亭酒店管理有限公司	2016.01.01	-	56.60	21.72	78.32	34.11
6	杭州峰泰酒店管理有限公司	2016.12.21	-	42.45	-	42.45	35.40
7	昆山太平洋酒店有限公司	2017.01.01	-	47.17	15.98	63.15	35.82
8	上海宜林君亭酒店	2017.01.05	-	47.17	-	47.17	34.47
9	上海君亭别院酒店管理有限公司	2017.10.17	-	75.47	-	75.47	38.62
10	南京十里秦淮酒店管理有限公司 （棋峰试馆）	2017.11.11	-	18.87	-	18.87	7.69
11	杭州好时运服饰有限公司	2018.03.01	-	21.95	-	21.95	6.44
12	杭州乡野酒店管理有限公司	2018.05.01	75.47	30.72	-	106.19	23.26
13	温州硕隼酒店管理有限公司	2018.05.25	103.77	33.02	-	136.79	26.48
14	三亚联投海棠置业有限公司	2018.07.08	73.58	7.11	-	80.70	13.23
15	柳州乐万嘉酒店管理有限公司	2018.12.01	113.21	-	-	113.21	28.09
	合计		366.04	559.85	34.31	960.19	398.22

③委托管理酒店客户的具体情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人开业的委托管理酒店共计 27 家，其中包括：

序号	受托管理酒店名称	委托管理客户名称
1	德清德蓝君亭酒店	德清德蓝置业有限公司酒店分公司
2	杭州千岛湖峰泰君亭酒店	杭州峰泰酒店管理有限公司
3	临安君亭酒店	杭州乡野酒店管理有限公司
4	南京夜泊秦淮君亭酒店·金陵书画院	南京十里秦淮酒店管理有限公司
5	南京夜泊秦淮君亭酒店·棋峰试馆	南京十里秦淮酒店管理有限公司钞库街第一分公司
6	南京夜泊秦淮君亭酒店·大戏院	南京十里秦淮酒店管理有限公司贡院街第二分公司
7	南京夜泊秦淮君亭酒店·秦淮书舍	南京十里秦淮酒店管理有限公司钞库街第三分公司
8	南京夜泊秦淮酒店·南都会	南京城之旅酒店管理有限公司



序号	受托管理酒店名称	委托管理客户名称
9	温州美美君亭酒店	温州美美酒店管理有限公司
10	杭州野风君亭酒店	杭州野风君亭酒店管理有限公司
11	昆山淀山湖君亭酒店	昆山太平洋酒店有限公司
12	杭州银隆君亭酒店	杭州银隆君亭酒店有限公司
13	武汉君亭酒店	武汉君亭酒店管理有限公司
14	上海宜林君亭酒店	上海宜林招待所
15	柳州院子君亭酒店	柳州乐万嘉酒店管理有限公司
16	云和嘉瑞君亭酒店	云和嘉瑞酒店管理有限公司
17	三亚联投君亭酒店	三亚联投海棠置业有限公司海棠韵酒店分公司
18	嘉善罗星阁君亭酒店	嘉善罗星阁君亭酒店有限公司
19	启东天盛君亭酒店	江苏帝华酒店有限公司
20	扬州瘦西湖君亭酒店	扬州悠梵酒店管理有限公司
21	淮安朵悦君亭酒店	淮安朵悦酒店管理有限公司
22	上海白厦 pagoda 君亭酒店	上海白厦酒店管理有限公司
23	温州德信君亭酒店	温州德信明成置业有限公司
24	杭州良韵君亭酒店	杭州良韵酒店管理有限公司
25	西子御荣庄君亭酒店	兴化市西子金座置业有限公司
26	遂宁坦福国际酒店	遂宁富登酒店管理有限公司
27	萍乡万悦君亭酒店	江西象南实业发展有限公司

上述委托管理客户的基本情况如下：

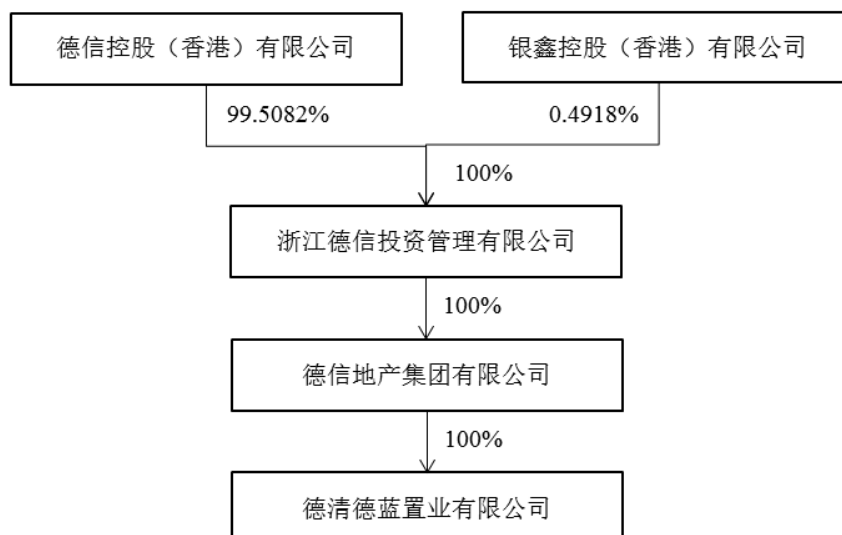
A、德清德蓝置业有限公司酒店分公司

公司名称	德清德蓝置业有限公司酒店分公司
注册地址	德清县武康街道北湖东街 957 号德蓝广场 6 幢
法定代表人	徐玉美
统一社会信用代码	91330521307324480U
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	-
股权结构	总公司为德清德蓝置业有限公司
经营范围	餐饮服务，食品销售，住宿；洗衣服务；棋牌室；健身房；酒店管理，初级农产品销售，会务服务
对外投资	无
营业期限	自 2014 年 7 月 2 日至长期



营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

德清德蓝置业有限公司（德清德蓝君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



德清德蓝置业有限公司的控股股东为德信控股（香港）有限公司，其股东为港股上市公司德信中国（02019.HK），实际控制人为胡一平先生。

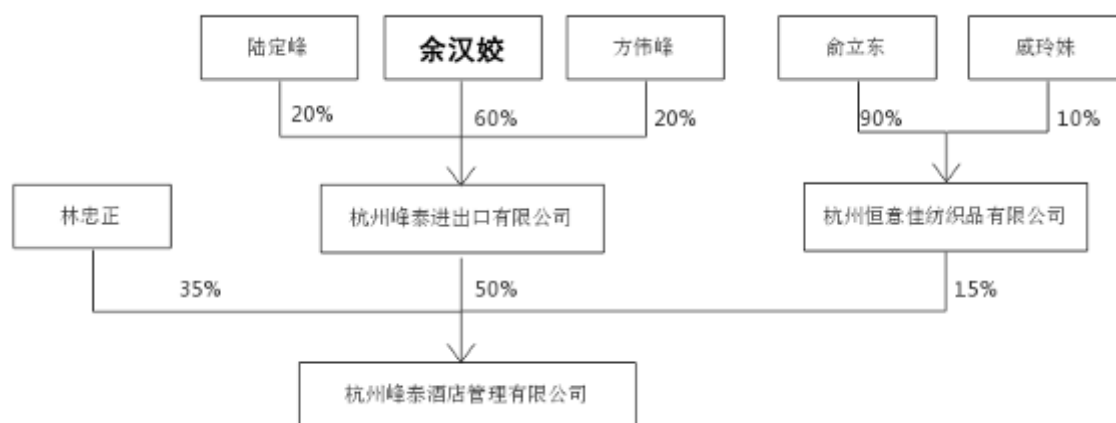
B、杭州峰泰酒店管理有限公司

公司名称	杭州峰泰酒店管理有限公司
注册地址	淳安县千岛湖镇南景路 427 号-3 号楼
法定代表人	方伟峰
统一社会信用代码	91330100MA27XCA627
公司类型	有限责任公司（台港澳与境内合资）
注册资本	1,680 万元
股权结构	杭州峰泰进出口有限公司出资 840 万元，持股 50%；林忠正出资 588 万元，持股 35%；杭州恒意佳纺织品有限公司认缴出资 252 万元，持股 15%
经营范围	服务：住宿，餐饮（涉及许可证的凭许可证经营）；酒店管理，棋牌（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外）
对外投资	无
营业期限	自 2016 年 4 月 15 日至 2036 年 4 月 14 日
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

杭州峰泰酒店管理有限公司（杭州千岛湖峰泰君亭酒店）的股权结构和实际



控制人情况如下：

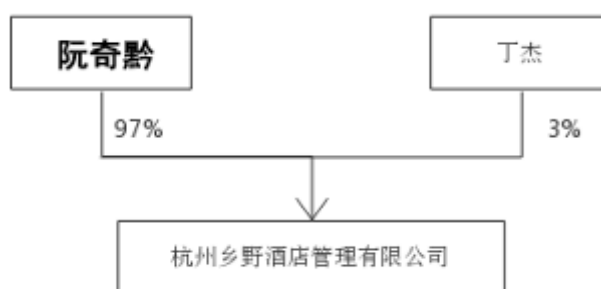


杭州峰泰酒店管理有限公司的实际控制人为余汉姣。

C、杭州乡野酒店管理有限公司

公司名称	杭州乡野酒店管理有限公司
注册地址	浙江省杭州市临安区锦城街道钱王街 725 号 2 幢 1 至 3 层
法定代表人	丁杰
统一社会信用代码	91330185MA28LNEM4W
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册资本	300 万元
股权结构	阮奇黔出资 291 万元，持股 97%；丁杰持股 9 万元；持股 3%
经营范围	酒店管理，餐饮服务，食品经营，住宿，物业管理，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）
对外投资	无
营业期限	自 2017 年 1 月 24 日至长期
营业状态	在营（开业）企业
是否持股其他酒店	否

杭州乡野酒店管理有限公司（杭州临安君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



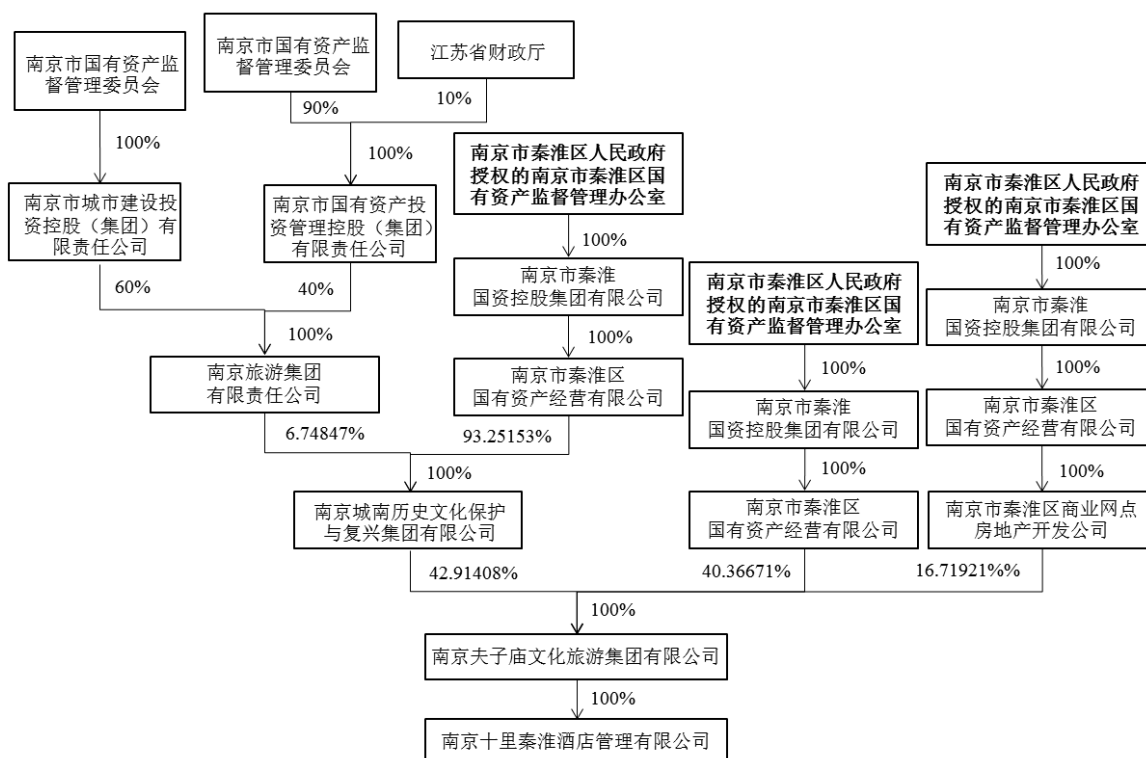
杭州乡野酒店管理有限公司的实际控制人为阮奇黔。



D、南京十里秦淮酒店管理有限公司

公司名称	南京十里秦淮酒店管理有限公司
注册地址	南京市秦淮区大石坝街2号
法定代表人	蔡云方
统一社会信用代码	91320104302783231L
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	200 万元
股权结构	南京夫子庙文化旅游集团有限公司出资 200 万元，持股 100%
经营范围	酒店管理；物业管理；工程项目管理及技术咨询、技术服务；住宿；投资管理；餐饮服务；礼品、日用百货、电子产品、玩具、工艺美术品、针纺织品、服装、化妆品销售；图书、书刊及电子出版物、音像制品零售；预包装食品、散装食品销售；会务服务。（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）
对外投资	分支机构：南京十里秦淮酒店管理有限公司贡院街第二分公司、南京十里秦淮酒店管理有限公司大石坝街分公司、南京十里秦淮酒店管理有限公司钞库街第三分公司、南京十里秦淮酒店管理有限公司钞库街第一分公司、南京十里秦淮酒店管理有限公司白鹭村第五分公司
营业期限	自 2015 年 2 月 6 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

南京十里秦淮酒店管理有限公司（包括南京夜泊秦淮君亭酒店·大戏院、南京夜泊秦淮君亭酒店·棋峰试馆、南京夜泊秦淮君亭酒店·金陵书画院、南京夜泊秦淮君亭酒店·秦淮书舍）的股权结构和实际控制人情况如下：



南京十里秦淮酒店管理有限公司的实际控制人为南京市秦淮区国资委。

E、南京十里秦淮酒店管理有限公司钞库街第一分公司

公司名称	南京十里秦淮酒店管理有限公司钞库街第一分公司
注册地址	南京市秦淮区钞库街 52 号
法定代表人	蔡云方
统一社会信用代码	91320104MA1NG84L6L
公司类型	有限责任公司分公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	-
股权结构	南京十里秦淮酒店管理有限公司总公司出资设立
经营范围	酒店管理；物业管理；工程项目管理及技术咨询、技术服务；住宿；餐饮服务；礼品、日用百货、电子产品、玩具、工艺美术品、针纺织品、服装、化妆品销售；图书、书刊及电子出版物、音像制品零售；预包装食品、散装食品销售；会务服务。（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）
对外投资	无
营业期限	自 2017 年 3 月 2 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

F、南京十里秦淮酒店管理有限公司贡院街第二分公司

公司名称	南京十里秦淮酒店管理有限公司贡院街第二分公司



注册地址	南京市秦淮区贡院街 80 号
法定代表人	蔡云方
统一社会信用代码	91320104MA1WKY0K39
公司类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	-
股权结构	南京十里秦淮酒店管理有限公司总公司出资设立
经营范围	酒店管理；物业管理；工程项目管理及技术咨询、技术服务；住宿；餐饮服务；礼品、日用百货、电子产品、玩具、工艺美术品、针纺织品、服装、化妆品销售；图书、书刊及电子出版物、音像制品零售；预包装食品、散装食品销售；会务服务。（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）
对外投资	无
营业期限	自 2018 年 5 月 23 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

G、南京十里秦淮酒店管理有限公司钞库街第三分公司

公司名称	南京十里秦淮酒店管理有限公司钞库街第三分公司
注册地址	南京市秦淮区钞库街 78 号
法定代表人	蔡云方
统一社会信用代码	91320104MA1WPKLW4N
公司类型	有限责任公司分公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	-
股权结构	南京十里秦淮酒店管理有限公司总公司出资设立
经营范围	酒店管理；物业管理；工程项目管理及技术咨询、技术服务；住宿；餐饮服务；礼品、日用百货、电子产品、玩具、工艺美术品、针纺织品、服装、化妆品销售；图书、书刊及电子出版物、音像制品零售；预包装食品、散装食品销售；会务服务。（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）
对外投资	无
营业期限	自 2018 年 6 月 13 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

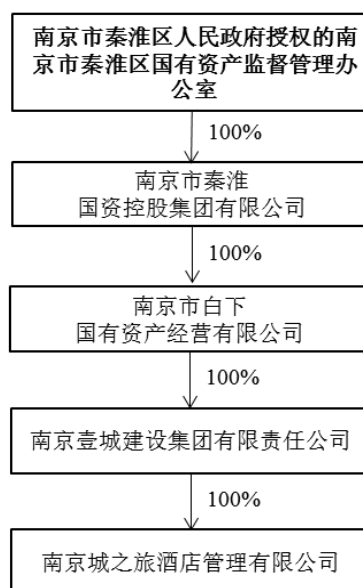
H、南京城之旅酒店管理有限公司

公司名称	南京城之旅酒店管理有限公司
注册地址	南京市秦淮区钓鱼台 56 号
法定代表人	李宗虹



统一社会信用代码	91320104MA1NGT153W
公司类型	有限责任公司
注册资本	2,000 万元
股权结构	南京夫子庙文化旅游集团有限公司出资 1,020 万元，持股 51%；南京壹城建设集团有限责任公司出资 980 万元，持股 49%
经营范围	酒店管理咨询；经济信息咨询；室内外装潢工程；日用百货、服装、礼品、工艺品、预包装食品、散装食品、保健食品、化妆品销售；餐饮服务；住宿服务；洗浴服务；美容美发服务；会议及展览服务；棋牌服务；健身服务；烟草零售；停车场管理；自有场地租赁；图书、报刊及电子出版物、音像制品零售。（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）
对外投资	无
营业期限	自 2017 年 3 月 6 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

南京城之旅酒店管理有限公司（南京夜泊秦淮酒店—南都会）的股权结构和实际控制人情况如下：



南京城之旅酒店管理有限公司的实际控制人为南京市秦淮区国资委。

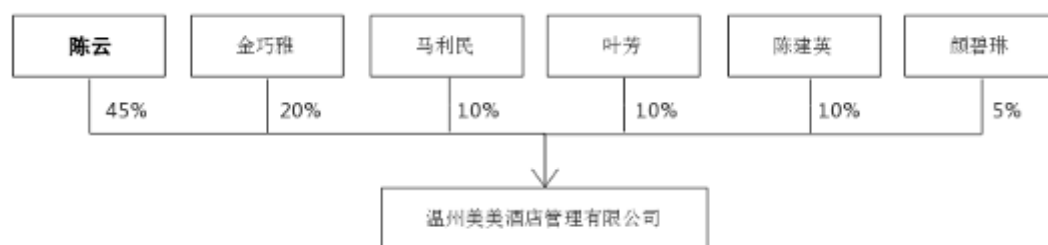
I、温州美美酒店管理有限公司

公司名称	温州美美酒店管理有限公司
注册地址	浙江省温州市鹿城路 42 号 L1-12、1 号楼 L7、L10-L18
法定代表人	叶芳
统一社会信用代码	913303003279091609
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）



注册资本	1,000 万元
股权结构	陈云出资 450 万元，持股 45%；金巧雅出资 200 万元，持股 20%；马利民、叶芳、陈建英三人各自出资 100 万元，分别持股 10%；颜碧琳出资 50 万元，持股 5%
经营范围	酒店管理服务、餐饮管理、物业管理、投资管理；住宿；餐饮服务；烟草制品零售；食品、酒店用品销售；承办会议、展览服务；房产租赁。（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）
对外投资	无
营业期限	自 2015 年 5 月 18 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

温州美美酒店管理有限公司（温州美美君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



温州美美酒店管理有限公司的实际控制人为陈云。

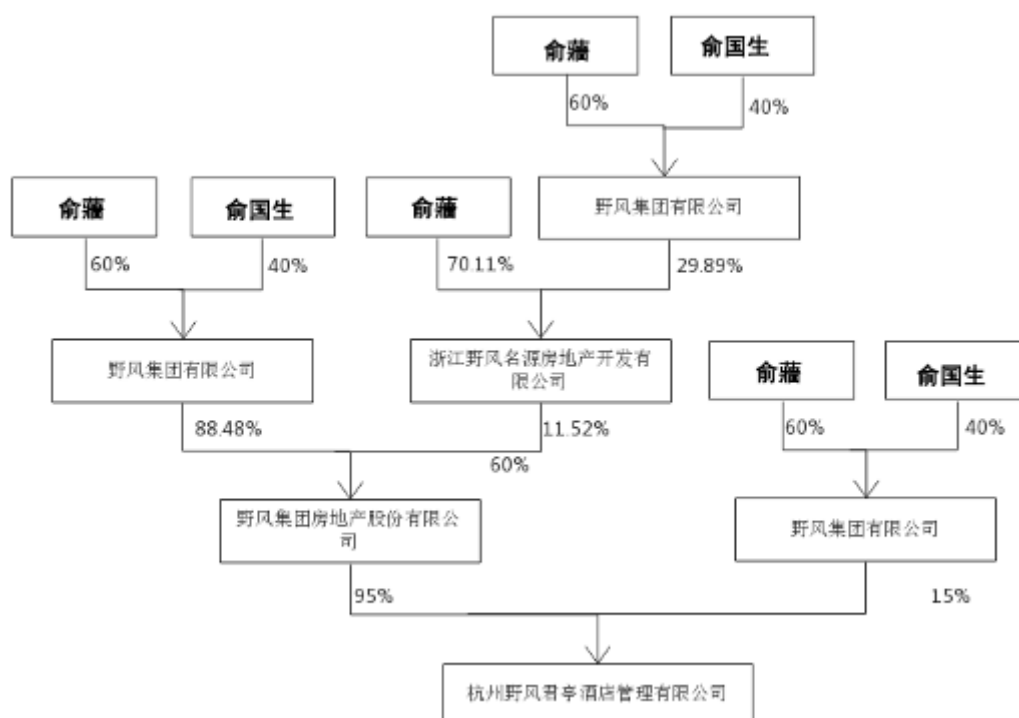
J、杭州野风君亭酒店管理有限公司

公司名称	杭州野风君亭酒店管理有限公司
注册地址	浙江省杭州市下城区绍兴路 161 号野风现代中心南楼 428、528、628、728-1428、1522 室
法定代表人	蔡俊
统一社会信用代码	91330103328231881Q
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册资本	100 万元
股权结构	野风集团房地产股份有限公司出资 95 万元，持股 95%；野风集团有限公司出资 5 万元，持股 5%
经营范围	房地产开发、经营，房产中介、自有房屋出租
对外投资	无
营业期限	自 2001 年 4 月 10 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

杭州野风君亭酒店管理有限公司（杭州野风君亭酒店）的股权结构和实际控



制人情况如下：

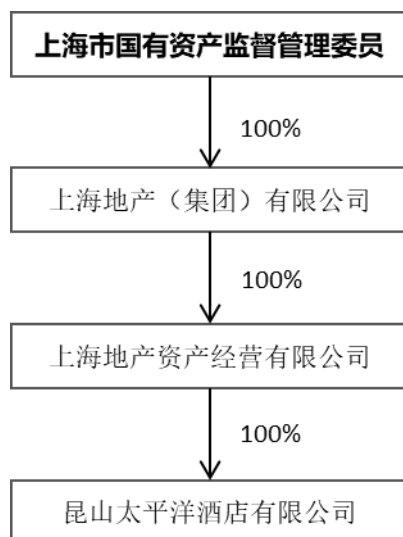


杭州野风君亭酒店管理有限公司的实际控制人为俞强。

K、昆山太平洋酒店有限公司

公司名称	昆山太平洋酒店有限公司
注册地址	张浦镇锦淀路 88 号
法定代表人	卢云峰
统一社会信用代码	91320583784982873B
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	1,800 万元
股权结构	上海地产资产经营有限公司出资 1,800 万元，持股 100%
经营范围	住宿服务；中西餐制售；桑拿；美容美发；洗衣、会务服务；棋牌室服务；代定票务、物业管理、自有房产出租；工艺礼品、日用百货销售。（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）
对外投资	无
营业期限	自 2006 年 3 月 8 日至 2026 年 3 月 7 日
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

昆山太平洋酒店有限公司（昆山淀山湖君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：

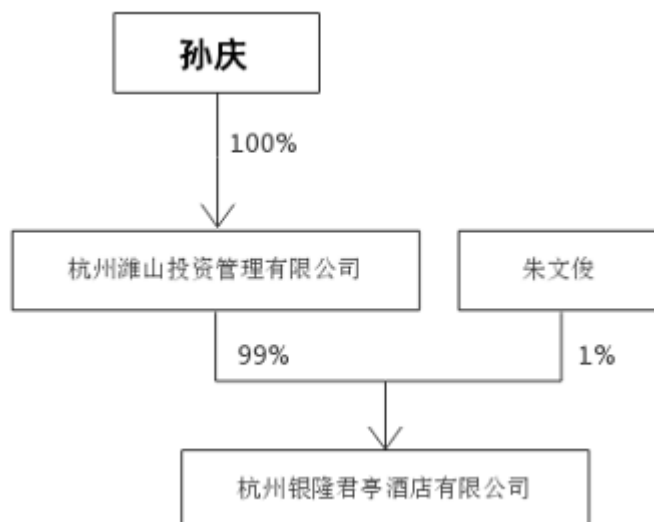


昆山太平洋酒店有限公司的实际控制人为上海国资委。

L、杭州银隆君亭酒店有限公司

公司名称	杭州银隆君亭酒店有限公司
注册地址	萧山区市心中路 288 号
法定代表人	傅成梁
统一社会信用代码	913301095660916344
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	100 万元
股权结构	杭州滩山投资管理有限公司出资 99 万元，持股 99%；朱文俊出资 1 万元，持股 1%
经营范围	住宿（楼层第 1、8-17 层客房 198 间），棋牌室，中餐制售，含凉菜，不含裱花蛋糕，不含生食海产品；酒店管理，物业管理，工程管理，技术咨询
对外投资	无
营业期限	自 2011 年 1 月 4 日至 2031 年 1 月 3 日
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

杭州银隆君亭酒店有限公司（杭州银隆君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



杭州银隆君亭酒店有限公司的实际控制人为孙庆。

M、武汉君亭酒店管理有限公司

公司名称	武汉君亭酒店管理有限公司
注册地址	武汉市硚口区园博园东路9号汉口里商业街7-1、7-2号
法定代表人	罗启如
统一社会信用代码	91420104MA4KL34N9C
公司类型	有限责任公司(自然人独资)
注册资本	100 万元
股权结构	罗启如出资 100 万元，持股 100%
经营范围	酒店管理及咨询；酒店服务；物业管理；酒店工程管理及技术咨询、技术服务；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）
对外投资	无
营业期限	自 2015 年 9 月 24 日至 2035 年 9 月 23 日
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

武汉君亭酒店管理有限公司（武汉君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：





武汉君亭酒店管理有限公司的实际控制人为罗启如。

N、上海宜林招待所

公司名称	上海宜林招待所
注册地址	上海市徐汇区宜山路 639.645 号
法定代表人	罗启如
统一社会信用代码	91310104X35347143M
公司类型	个人独资企业
注册资本	5 万元
股权结构	罗启如出资 5 万元，持股 100%
经营范围	旅馆业，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）
对外投资	无
营业期限	自 2000 年 2 月 15 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

上海宜林招待所（上海宜林君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



上海宜林招待所的控股股东和实际控制人均为罗启如。

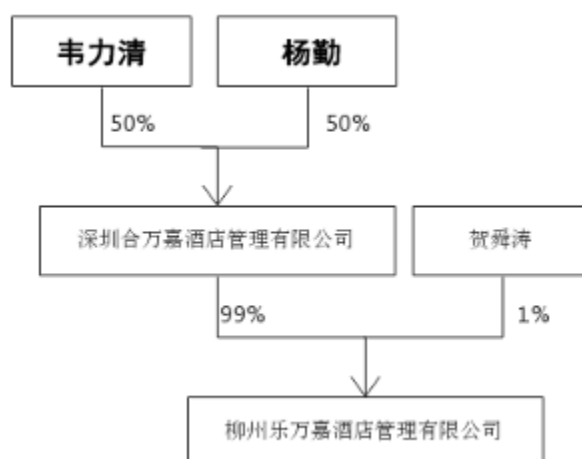
O、柳州乐万嘉酒店管理有限公司

公司名称	柳州乐万嘉酒店管理有限公司
注册地址	柳州市桂柳路 30 号新东方 15 栋 1-1、1-2、1-3、1-4、2-1、3-1 号
法定代表人	贺舜涛
统一社会信用代码	91450200MA5MTLPQ34
公司类型	其他有限责任公司
注册资本	500 万元
股权结构	贺舜涛出资 250 万元，持股 50%；深圳合万嘉酒店管理有限公司出资 250 万元，持股 50%
经营范围	酒店管理；住宿服务；餐饮服务；会务服务；健身服务；酒吧服务；KTV 歌厅娱乐服务；棋牌服务；理发服务；美容服务；洗衣服务；



	日用百货、预包装食品（含酒类）、散装食品销售；企业文化交流活动策划；物业服务；房屋租赁；婚庆礼仪服务；停车场服务
对外投资	无
营业期限	自 2017 年 9 月 29 日至 2037 年 9 月 28 日
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

柳州乐万嘉酒店管理有限公司（柳州院子君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



柳州乐万嘉酒店管理有限公司的实际控制人为韦力清和杨勤共同控制。

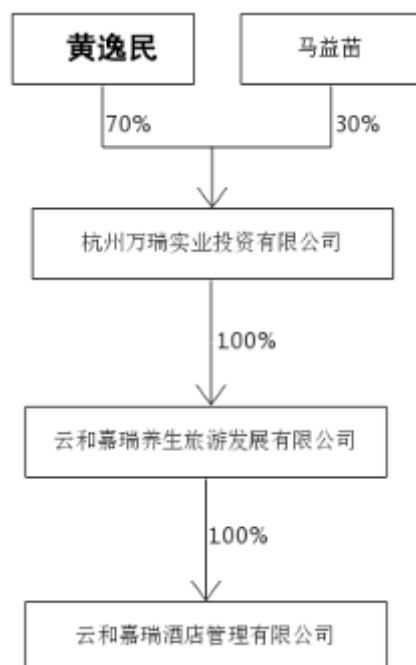
P、云和嘉瑞酒店管理有限公司

公司名称	云和嘉瑞酒店管理有限公司
注册地址	浙江省丽水市云和县元和街道霞晓桥村
法定代表人	黄逸民
统一社会信用代码	91331125MA2A1BUF92
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	1,000 万元
股权结构	云和嘉瑞养生旅游发展有限公司出资 1,000 万元，持股 100%
经营范围	酒店管理；实业投资、投资管理(以上两项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)；停车场经营管理；游艺娱乐服务；健身俱乐部管理；展览展示服务；物业管理；房屋租赁；会务服务；住宿服务；足浴、理发服务；餐饮服务；卷烟、雪茄烟零售；食品经营零售；日用百货、工艺礼品。（以上涉及许可经营的项目凭有效许可证经营）（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）
对外投资	无
营业期限	自 2018 年 1 月 12 日至长期



营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

云和嘉瑞酒店管理有限公司（云和嘉瑞君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



云和嘉瑞酒店管理有限公司的实际控制人为黄逸民。

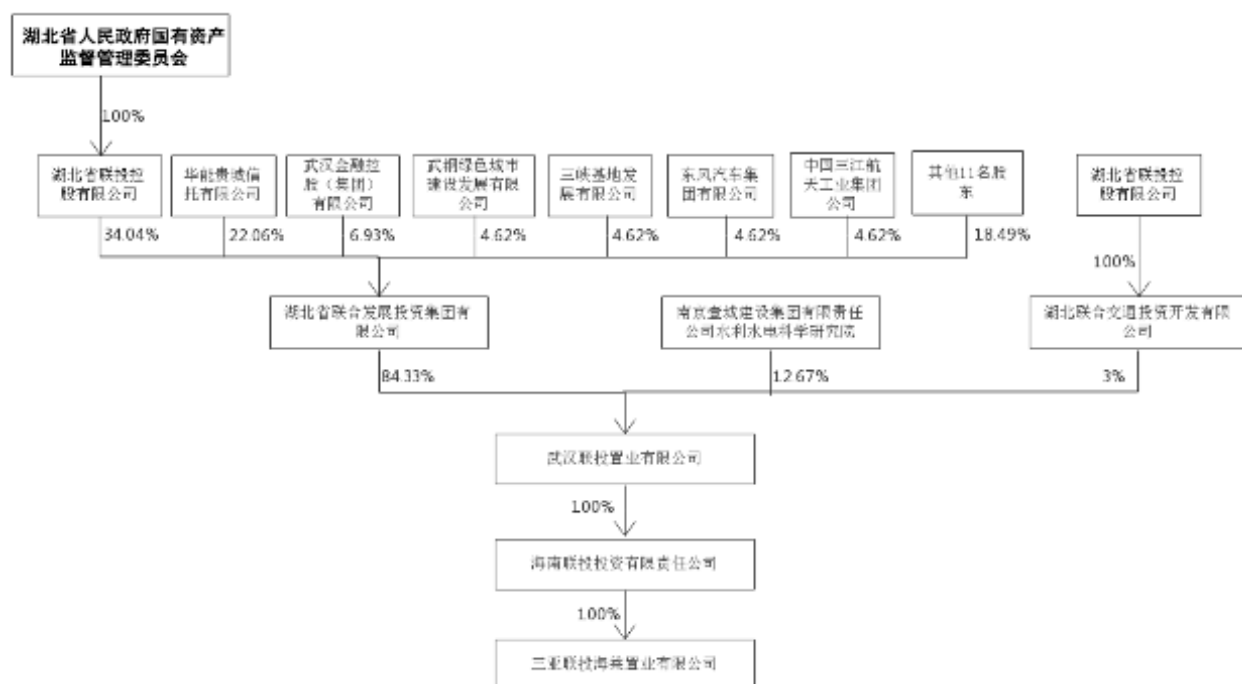
Q、三亚联投海棠置业有限公司海棠韵酒店分公司

公司名称	三亚联投海棠置业有限公司海棠韵酒店分公司
注册地址	海南省三亚市海棠区龙海路联投海棠韵
法定代表人	陈燕珍
统一社会信用代码	91460200MA5RH7WR7Q
公司类型	有限责任公司分公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	1,000 万元
股权结构	陈燕珍出资 1,000 万元，持股 100%
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（象牙及其制品除外）的销售、旅馆，餐饮服务，住宿服务
对外投资	无
营业期限	自 2017 年 5 月 18 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

三亚联投海棠置业有限公司海棠韵酒店分公司（三亚海棠湾君亭酒店）的股



权结构和实际控制人情况如下：

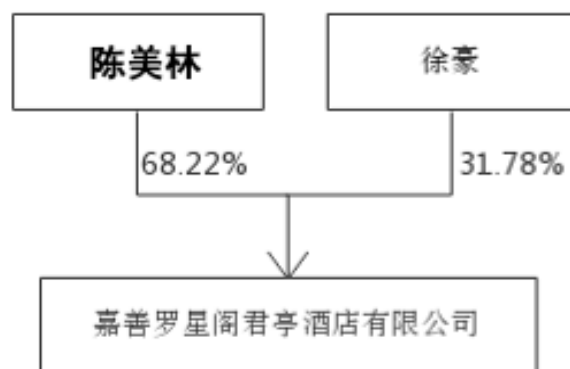


三亚联投海棠置业有限公司的实际控制人为湖北省国资委。

R、嘉善罗星阁君亭酒店有限公司

公司名称	嘉善罗星阁君亭酒店有限公司
注册地址	浙江省嘉兴市嘉善县罗星街道车站南路 335 号
法定代表人	陈美林
统一社会信用代码	91330421727227599X
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册资本	4,380 万元
股权结构	陈美林出资 2,988 万元，持股 68.22%；徐豪出资 1,392 万元，持股 31.78%
经营范围	住宿服务、餐饮服务;室内人工游泳池、茶座;零售:食品、卷烟、雪茄烟;农副产品收购。
对外投资	无
营业期限	自 2001 年 3 月 20 日至 2023 年 3 月 19 日
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

嘉善罗星阁君亭酒店有限公司（嘉善罗星阁君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：

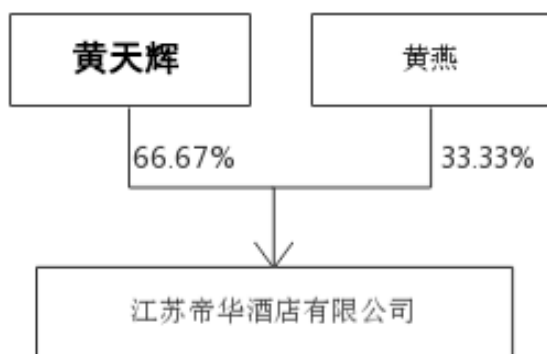


嘉善罗星阁君亭酒店有限公司的实际控制人为陈美林。

S、江苏帝华酒店有限公司

公司名称	江苏帝华酒店有限公司
注册地址	启东市汇龙镇江海中路 901 号
法定代表人	黄天辉
统一社会信用代码	913206817468329545
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册资本	3,000 万元
股权结构	黄天辉出资 2,000 万元，持股 67.67%；黄燕出资 1,000 万元，持股 33.33%
经营范围	住宿服务，餐饮服务（按食品经营许可证核定范围经营），酒店管理服务，物业管理服务，洗衣服务，洗衣服务，停车场服务，健身服务，自有房屋租赁，会展服务，烟（凭证）零售，房地产开发经营，自营和代理一般经营项目商品及技术的进出口业务，道路普通货物运输，煤炭批发，蚕茧收烘（限分支机构经营），预包装食品（不含冷藏冷冻）、茧丝、蚕种、桑树种苗、蚕需物资、五金、交电、建筑装潢材料、钢材、针纺织品、服装、炉渣、金银制品销售，粉煤灰分选、销售，棉花收购、加工、销售（限分支）（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）
对外投资	持有江苏帝华健康科技有限公司 67.67%的股份，该公司经营范围为健康科技、医疗科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务，营养健康咨询服务，保健食品生产，销售自产产品。（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） 持有英隆（启东）冰温科技有限公司 37.50%的股份，该公司经营范围为许可经营项目：水产品及其农副产品保鲜贮存销售。一般经营项目：无。
营业期限	自 2003 年 3 月 6 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

江苏帝华酒店有限公司（启东天盛君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：

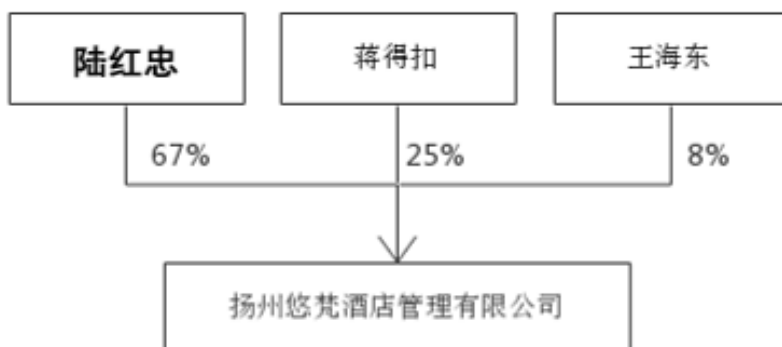


江苏帝华酒店有限公司的实际控制人为黄天辉。

T、扬州悠梵酒店管理有限公司

公司名称	扬州悠梵酒店管理有限公司
注册地址	扬州市广陵区汶河北路 52 号
法定代表人	蒋得扣
统一社会信用代码	91321002MA1TD1E405
公司类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股）
注册资本	1,360 万元
股权结构	陆红忠出资 911.2 万元，持股 67%；蒋得扣出资 340 万元，持股 25%；王海东出资 108.80 万元，持股 8%
经营范围	酒店企业管理、住宿服务、餐饮服务、停车场管理服务；预包装食品、日用百货销售；会务服务，健身服务，棋牌服务；自有房屋租赁。（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）
对外投资	无
营业期限	自 2017 年 11 月 30 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

扬州悠梵酒店管理有限公司（扬州瘦西湖君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



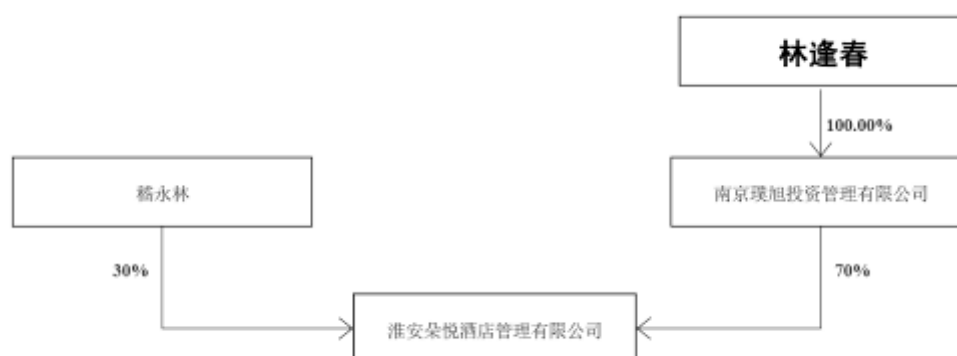
扬州悠梵酒店管理有限公司的实际控制人为陆红忠。



U、淮安朵悦酒店管理有限公司

公司名称	淮安朵悦酒店管理有限公司
注册地址	淮安市清江浦区北京北路 121 号 1 幢 1 室
法定代表人	嵇永林
统一社会信用代码	91320802MA1NR9HF21
公司类型	有限责任公司
注册资本	100 万人民币
股权结构	嵇永林持股 30%，南京璞旭投资管理有限公司持股 70%
经营范围	酒店管理服务；住宿服务，餐饮服务，会务服务；食品、日用百货销售（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）
对外投资	无
营业期限	自 2017 年 4 月 13 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

淮安朵悦酒店管理有限公司（淮安朵悦君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：

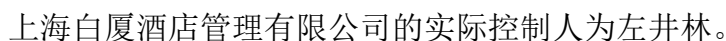


淮安朵悦酒店管理有限公司实际控制人为林逢春。

V、上海白厦酒店管理有限公司

公司名称	上海白厦酒店管理有限公司
注册地址	上海市虹口区广纪路 173 号 1001-1007 室 118L
法定代表人	赵青
统一社会信用代码	91310109133182725F
公司类型	有限责任公司
注册资本	2,574 万人民币
股权结构	江西东润投资控股有限责任公司持股 100%

上海白厦酒店管理有限公司（上海白厦 Pagoda 君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



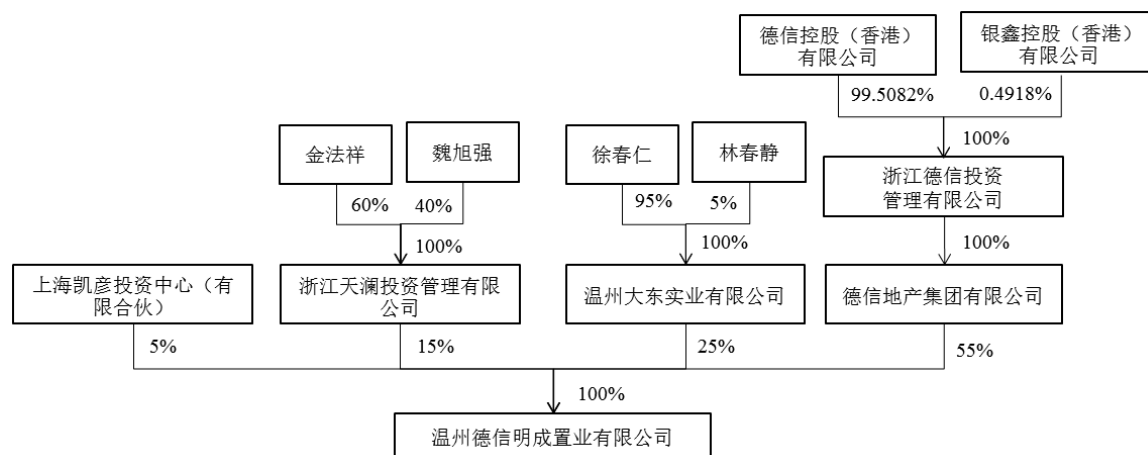
W、温州德信明成置业有限公司

公司名称	温州德信明成置业有限公司
注册地址	浙江省温州市瓯海区娄桥振兴街 3 号第三层
法定代表人	翁继明
统一社会信用代码	91330304085274456K
公司类型	有限责任公司
注册资本	15,000 万人民币
股权结构	德信地产集团有限公司持股 55%，温州大东实业有限公司持股 25%，浙江天澜投资管理有限公司持股 15%，上海凯彦投资中心（有限合伙）持股 5%
经营范围	许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：酒店管理；供应链管理服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；日用百货销售；餐饮管理；日用品销售；会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。以下限分支机构经营：许可项目：食品经营；餐饮服务；住宿服务；歌舞娱乐活动（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：停车场服务（除



	依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
对外投资	无
营业期限	2013 年 12 月 10 日至不定期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

温州德信明成置业有限公司（温州德信君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



温州德信明成置业有限公司的控股股东为德信控股（香港）有限公司，其股东为港股上市公司德信中国（02019.HK），实际控制人为胡一平先生。

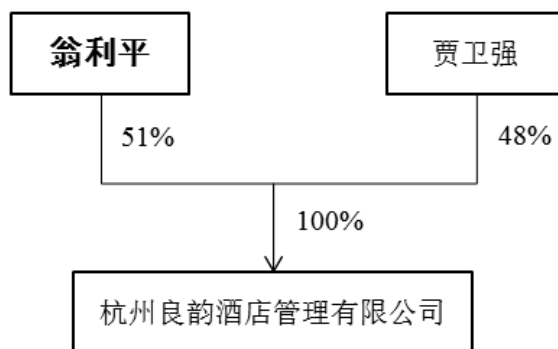
X、杭州良韵酒店管理有限公司

公司名称	杭州良韵酒店管理有限公司
注册地址	浙江省杭州市余杭区良渚街道书韵名邸 1-1 室
法定代表人	翁利平
统一社会信用代码	91330110MA2GPLFQ7P
公司类型	有限责任公司
注册资本	4,200 万人民币
股权结构	翁利平持股 51%，贾卫强持股 49%
经营范围	许可项目：住宿服务；餐饮服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；食品经营（销售散装食品）；食品经营（销售预包装食品）；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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：酒店管理；餐饮管理；物业管理；停车场服务；会议及展览服务；婚庆礼仪服务；居民日常生活服务；共享自行车服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；体育竞赛组织；日用百货销售；化妆品零售；服装服饰零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；针纺织品销售；票务代理服务；洗染服务
对外投资	无



营业期限	2019 年 8 月 21 日至不定期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

杭州良韵酒店管理有限公司（杭州良韵君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：

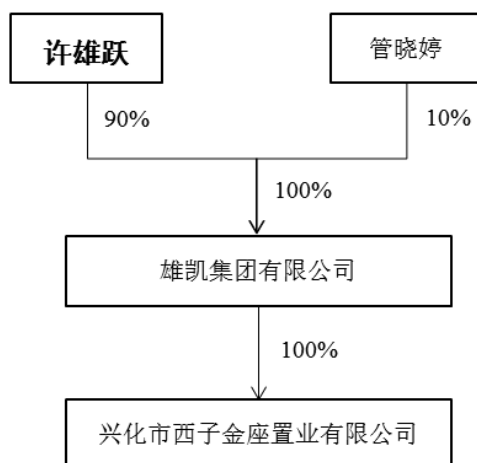


杭州良韵酒店管理有限公司的控股股东、实际控制人为翁利平。

Y、兴化市西子金座置业有限公司

公司名称	兴化市西子金座置业有限公司
注册地址	兴化市新区南郊杭州路 201 号
法定代表人	许雄跃
统一社会信用代码	91321281MA1UR4EY10
公司类型	有限责任公司
注册资本	800 万人民币
股权结构	雄凯集团有限公司持股 100%
经营范围	房地产开发经营；建筑材料、装潢装饰材料（不含危险化学品）销售；房屋租赁服务、建筑材料、水泥制品、五金交电产品、包装材料、塑料制品、机械配件、通讯器材、照明电器、不锈钢制品、铝合金制品、化工原料及产品（不含危险化学品）、玻璃制品、钢材、电线电缆、卫生洁具、消防设备、金属材料、水泵及配件、工程机械设备及配件销售；酒店管理、商业管理、物业服务、经济信息咨询、承办展览展示活动、组织文化艺术交流活动（不含演出）、会议服务、销售工艺美术品、企业形象策划、广告发布及代理。
对外投资	无
营业期限	2017 年 12 月 20 日至 2047 年 12 月 19 日
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

兴化市西子金座置业有限公司（西子御荣庄君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：

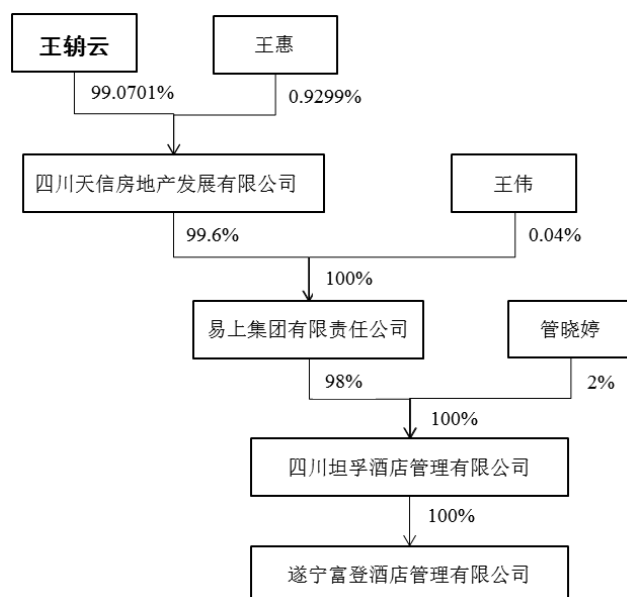


兴化市西子金座置业有限公司的控股股东为雄凯集团有限公司，实际控制人为许雄跃。

Z、遂宁富登酒店管理有限公司

公司名称	遂宁富登酒店管理有限公司
注册地址	四川省遂宁市经济技术开发区明月路 53 号 5 栋 24 层 1 号
法定代表人	侯智龙
统一社会信用代码	91510900MA654W693T
公司类型	有限责任公司
注册资本	100 万人民币
股权结构	四川坦孚酒店管理有限公司持股 100%
经营范围	酒店管理服务；民办企业管理服务；住宿服务；企业形象策划服务；会议服务；展示展览服务；餐饮服务；物业管理服务；票务代理；房地产经纪服务；销售：预包装食品、散装食品、日用百货。
对外投资	无
营业期限	2019 年 3 月 27 日至不定期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

遂宁富登酒店管理有限公司（遂宁坦福国际酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：

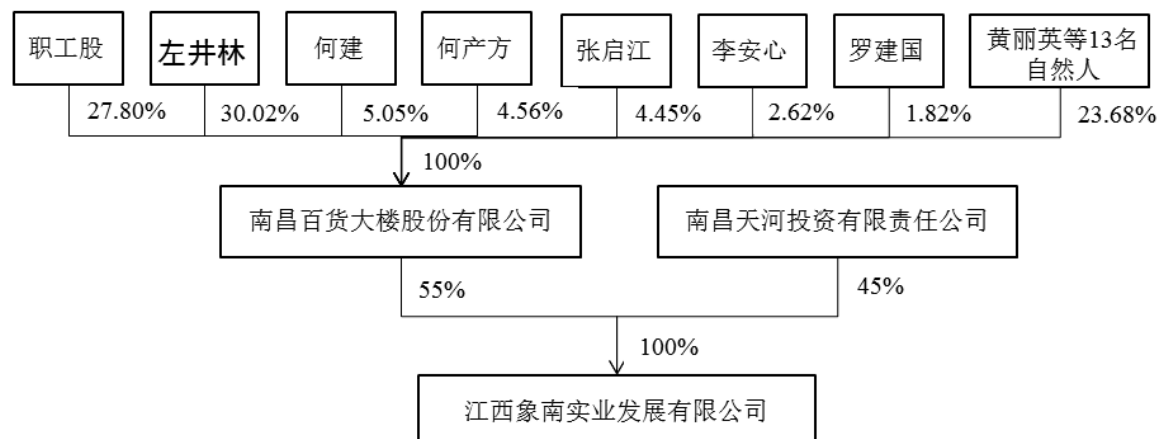


遂宁富登酒店管理有限公司的控股股东为四川坦孚酒店管理有限公司，实际控制人为王翰云。

AA、江西象南实业发展有限公司

公司名称	江西象南实业发展有限公司
注册地址	江西省萍乡市萍乡经济技术开发区鹅湖管理处黄泥塘居委会建设东路 76 号
法定代表人	何曦明
统一社会信用代码	91360000781468174J
公司类型	有限责任公司
注册资本	3,000 万人民币
股权结构	南昌百货大楼股份有限公司持股 55%，南昌天河投资有限责任公司持股 45%
经营范围	许可项目：住宿服务，歌舞娱乐活动，足浴服务，餐饮服务，食品经营（销售预包装食品），食品经营（销售散装食品），酒制品生产（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）一般项目：物业管理，非居住房地产租赁，国内贸易代理，会议及展览服务，健身休闲活动，洗烫服务
对外投资	持有江西东润投资控股有限责任公司 20%的股份
营业期限	2005 年 11 月 8 日至 2055 年 11 月 7 日
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	通过江西东润投资控股有限责任公司持有上海白厦酒店管理有限公司（上海白厦 Pagoda 君亭酒店）的股权

江西象南实业发展有限公司（萍乡万悦君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



江西象南实业发展有限公司股权结构和实际控制人控制图参见上文“V、上海白厦酒店管理有限公司”部分的图示。

江西象南实业发展有限公司的控股股东为南昌百货大楼股份有限公司，实际控制人为左井林。

④同一实控人委托多家酒店交予发行人管理的情形

受托管理酒店存在同一实控人委托多家酒店交予发行人管理的情形，具体汇总如下：

序号	受托管理酒店	实际控制人
1	上海宜林招待所（上海宜林君亭酒店）	罗启如
2	武汉君亭酒店管理有限公司（武汉君亭酒店）	
3	南京十里秦淮酒店管理有限公司（包括南京夜泊秦淮君亭酒店•大戏院、南京夜泊秦淮君亭酒店•棋峰试馆、南京夜泊秦淮君亭酒店•金陵书画院、南京夜泊秦淮君亭酒店•秦淮书舍）	南京市秦淮区国资委
4	南京城之旅酒店管理有限公司（南京夜泊秦淮酒店—南都会）	
5	德清德蓝君亭酒店	胡一平
6	温州德信君亭酒店	
7	上海白厦酒店管理有限公司（上海白厦 Pagoda 君亭酒店）	左井林
8	江西象南实业发展有限公司（萍乡七星国际商务酒店）	

除上述酒店之外，无其他受托管理酒店存在同一实控人委托多家酒店交予发行人管理的情形，受托管理酒店的实控人与发行人不存在关联关系及其他利益安排。

⑤2020 年度酒店管理服务收入与 2019 年的分月比较情况

单位：万元



月份	2020 年度	2019 年度	差异	差异较大原因
1	75.38	303.37	-227.99	2019 年 1 月南京大戏院、云和嘉瑞、嘉善罗星阁开业，当月确认开业技术服务费共计 243.40 万元
2	75.38	59.97	15.41	不存在重大差异
3	103.68	59.97	43.71	2020 年 3 月磐安一川项目终止，确认服务费收入 28.30 万元
4	75.38	161.85	-86.47	2019 年 4 月南京秦淮书舍、南京城之旅开业，当月确认开业技术服务费 98.87 万元
5	75.38	62.98	12.40	不存在重大差异
6	272.13	228.55	43.58	2020 年 6 月，下沙和达和宁波万槐项目终止，共确认服务费 198.11 万元
7	172.08	65.42	106.66	2020 年 7 月，温州德信开业，当月确认开业技术服务费 84.91 万元
8	73.02	65.42	7.60	不存在重大差异
9	73.02	65.42	7.60	不存在重大差异
10	85.75	216.36	-130.61	2019 年 10 月淮安朵悦开业，当月确认开业技术服务费 141.51 万元
11	116.06	122.02	-5.96	不存在重大差异
12	286.78	74.85	211.93	2020 年 12 月兴华西子、遂宁富登、江西萍乡开业，当月共确认技术服务费 132.08 万元；万科之光（中青创）项目终止，确认服务费收入 75.47 万元
合计	1,484.04	1,486.18	-2.14	-

2020 年各月与上年同期相比，金额差异较大的均为当月有新开业委托管理酒店确认的技术服务费或者当月存在终止服务合同，一次性确认服务费的情形，符合公司的实际经营情况。

⑥2020 年度及 2019 年度酒店管理服务前五大客户收入及应收账款情况

单位：万元

2020 年度					
序号	客户名称	销售金额	占酒店管理服务收入比例 (%)	期末欠款金额	期后还款金额
1	杭州和达海聚园区管理有限公司	158.49	10.68	-	-
2	温州德信明成置业有限公司	99.06	6.67	-	-
3	中青创文化发展有限公司	75.47	5.09	30.00	-
4	杭州银隆西湖四季酒店有限公司	56.60	3.81	9.51	-
5	德清德蓝置业有限公司酒店分公司	56.60	3.81	60.02	-



2020 年度					
序号	客户名称	销售金额	占酒店管理服务收入比例 (%)	期末欠款金额	期后还款金额
6	杭州峰泰酒店管理有限公司	56.60	3.81	85.00	-
7	温州硕隼酒店管理有限公司	56.60	3.81	55.79	-
8	嘉善罗星阁酒店有限公司	56.60	3.81	34.43	-
8	淮安朵悦酒店管理有限公司	56.60	3.81	105.53	30.00
9	上海白厦酒店管理有限公司	56.60	3.81	60.01	-
10	兴化市西子金座置业有限公司	56.60	3.81	30.00	-
11	杭州野风君亭酒店管理有限公司	52.93	3.57	57.36	27.30
合计		838.75	56.49	527.65	57.30
2019 年度					
序号	客户名称	销售金额	占酒店管理服务收入比例 (%)	期末欠款金额	期后还款金额
1	南京十里秦淮酒店管理有限公司	172.17	11.58	15.18	15.18
2	淮安朵悦酒店管理有限公司	155.66	10.47	115.00	90.06
3	云和嘉瑞养生旅游发展有限公司	139.62	9.39	113.00	60.01
4	嘉善罗星阁宾馆有限公司	132.08	8.89	25.00	25.00
5	江苏帝华酒店有限公司	90.21	6.07	65.62	28.04
合计		689.74	46.40	333.80	218.29

2020 年酒店管理服务前五大客户与 2019 年差异明显，主要原因为 2020 年前五大客户收入仅有 3 家系确认的技术服务费收入，剩余的均为确认的基本管理费收入，而 2019 年酒店管理服务前五大客户收入均为当年新开业酒店确认的技术服务费收入。由于不同的委托管理客户的合同服务内容及金额不一致，故相应的管理费收入不具有可比性。

⑦关于杭州和达海聚园区管理有限公司、宁波万槐置业有限公司、磐安一川置业有限公司和温州德信明成置业有限公司的合作情况

A、合作的背景和酒店项目情况，终止合作的原因，提供服务的具体内容

a、杭州和达海聚园区管理有限公司

2019 年 5 月，杭州和达海聚园区管理有限公司（以下简称“杭州和达”）与公司签署了《全权委托管理合同》，根据该协议，杭州和达拟于杭州市经济开发区白杨街道 2 号大街 501 号 2 号楼规划、设计及兴建酒店，项目名称为“和达



Pagoda Hotel”，聘请发行人为该酒店提供前期技术服务及全权委托管理事宜。

合同约定技术服务费 60 万元，开业前准备阶段管理费 10 万元，酒店前期室内设计费 150 万元，共计 220 万元。

项目前期按照进度进行，预计竣工日 2020 年 8 月 15 日，预计开业日 2020 年 10 月 1 日。后 2020 年初，受新冠肺炎疫情影响，杭州和达拥有的其他酒店项目杭州金沙湖和达希尔顿嘉悦里酒店、杭州和达希尔顿逸林酒店出租率下降，经营状况欠佳，杭州和达集团公司即杭州钱塘新区产业发展集团有限公司决定，不再投资酒店项目，故提出提前解约，经双方友好协商，2020 年 6 月，双方达成解约。

b、宁波万槐置业有限公司

2019 年，宁波万槐置业有限公司（以下简称“宁波万槐”）与公司签署了《有关槐树路酒店项目之委托管理合同》，酒店项目位于浙江省宁波市槐树路，经双方协商，就宁波万槐将酒店项目委托发行人对在筹备建设期间提供技术服务、开业筹备管理服务以及开业后经营管理服务等事宜及战略合作事宜，签订了该合同。

合同约定在酒店建设期间，公司收取相关技术服务费的标准为 1 万元/间客房（含税价）。

除上述项目外，宁波万槐还投资并开发了槐树路 256 号住宅项目，该项目与酒店项目位于同一地块内。后因宁波万槐经营战略调整，内部决策将酒店项目改为公寓项目，故提出提前解约。经双方友好协商后，2020 年 6 月，双方达成解约。

c、磐安一川置业有限公司

2019 年 4 月，磐安一川置业有限公司（以下简称“磐安一川”）与公司签署了《图卷酒店项目之战略合作及前期技术服务合同》，磐安一川拟在金华市磐安县玉山镇开发建设图卷酒店项目，经双方协商，就磐安一川将酒店项目委托发行人对在筹备建设期间提供技术服务、开业筹备管理服务以及开业后经营管理服务等事宜及战略合作事宜，签订了该合同。

合同约定技术服务费 100 万元，合同签订后 7 个工作日内支付 30 万元，酒店建筑平面方案经管理公司正式确认后七个工作日内支付 20 万元，酒店精装修设计完成后支付 30 万元，酒店装修验收结束后七个工作日内支付尾款 20 万元。



该酒店建筑面积为 2 万平方米，酒店为别墅开发项目配套。后业主方内部决策，拟以该物业打造超五星奢华酒店，业主方关于该物业的经营理念与发行人产生差异，2020 年 3 月，双方友好协商，解除合作。

d、温州德信明成置业有限公司

2018 年 3 月，温州德信明成置业有限公司（以下简称“温州德信”）与公司签署了《关于温州德信君亭酒店之全权委托管理合同》，委托公司全权管理经营业主方投资的“温州德信君亭酒店”项目，该项目位于浙江省温州市瓯海区娄桥街道瓯海大道与景屿路交叉口。

合同约定开业前技术服务费 80 万元，首笔技术服务费 50 万元，精装修验收后支付 30 万元，品牌保证金 30 万元，开业后七个工作日内支付。

截至目前，该项目双方仍在合作。

B、服务的起始和终止时间，相关收入是否符合确认条件，相关款项的收回情况

公司与上述 4 家客户合作及收款的情况如下：

项目名称	提供服务的起始时间	提供服务的终止时间	确认收入依据	相关款项的收回情况
杭州和达海聚园区管理有限公司	2019 年 5 月	2020 年 6 月	发行人已完成双方于解除协议上约定的已提供服务进度，并已取得相关收款权利，实际收到相关款项且无需退回，满足收入确认条件	已收回所有款项
宁波万槐置业有限公司	2019 年 10 月	2020 年 6 月	发行人已完成双方于解除协议上约定的已提供服务进度，并已取得相关收款权利，实际收到相关款项且无需退回，满足收入确认条件	已收回所有款项
磐安一川置业有限公司	2019 年 4 月	2020 年 3 月	发行人已完成双方于解除协议上约定的已提供服务进度，并已取得相关收款权利，实际收到相关款项且无需退回，满足收入确认条件	已收回所有款项
温州德信明成置业有限公司	2018 年 3 月	—	开业确认函	已收回所有款项

上述 4 家委托管理项目均已满足确认收入的条件，且已收回所有款项。

⑧杭州和达海聚园区管理有限公司、宁波万槐置业有限公司、磐安一川置业有限公司和温州德信明成置业有限公司的基本情况及其关联关系

上述 4 家公司的基本情况如下：



A、杭州和达海聚园区管理有限公司

成立时间	2017 年 03 月 15 日
注册资本	1,000 万元人民币
实收资本	1,000 万元人民币
住所	浙江省杭州经济技术开发区 6 号大街 452 号 2 幢 A2410 号
法定代表人	徐雷
股权结构	杭州和达高科技发展集团有限公司持股 100%，杭州钱塘新区产业发展集团有限公司持有杭州和达高科技发展集团有限公司 100%股权，杭州钱塘新区管理委员会持有杭州钱塘新区产业发展集团有限公司 90%股权
实际控制人	杭州钱塘新区管理委员会
是否与发行人存在关联关系	无关联关系
实控人是否为发行人前股东或前员工	否
经营范围	服务：产业园管理，物业管理，房屋租赁代理（以上涉及资质的凭资质证经营），成年人的非证书劳动职业技能培训（涉及前置审批的项目除外），企业管理咨询，经济信息咨询（除商品中介），会展服务，孵化实验设备、实验仪器租赁；技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让：孵化技术，生物技术，互联网技术，多媒体技术；其他无需报经审批的一切合法项目。

B、宁波万槐置业有限公司

成立时间	2018 年 08 月 14 日
注册资本	3,000 万元人民币
实收资本	3,000 万元人民币
住所	浙江省宁波市江北区人民路 75 号 F 幢 483 室
法定代表人	石飞
股权结构	宁波高新区领申房地产信息咨询有限公司持股 100%
实际控制人	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
是否与发行人存在关联关系	无关联关系
实控人是否为发行人前股东或前员工	否
经营范围	房地产开发、经营；物业服务；室内外装饰工程施工。（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）

C、磐安一川置业有限公司

成立时间	2018 年 03 月 28 日
注册资本	2,000 万元人民币



实收资本	2,000 万元人民币
住所	浙江省金华市磐安县玉山镇玉岑山居
法定代表人	全亚芬
股权结构	宁波金乐投资发展有限公司持股 100%，何旖莎持有宁波金乐投资发展有限公司 70%股权
实际控制人	何旖莎
是否与发行人存在关联关系	无关联关系
实控人是否为发行人前股东或前员工	否
经营范围	房地产开发、销售，旅游项目开发，建筑材料销售。（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）

D、温州德信明成置业有限公司

成立时间	2013 年 12 月 10 日
注册资本	15,000 万元人民币
实收资本	15,000 万元人民币
住所	浙江省温州市瓯海区娄桥街道瓯商大厦三楼 393
法定代表人	翁继明
股权结构	德信地产集团有限公司持有 55%股权，温州大东实业有限公司持有 25%股权，浙江天澜投资管理有限公司持有 15%股权，上海凯彦投资中心（有限合伙）持有 5%股权
实际控制人	德信控股（香港）有限公司
是否与发行人存在关联关系	无关联关系
实控人是否为发行人前股东或前员工	否
经营范围	许可项目：房地产开发经营(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：酒店管理；供应链管理服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；日用百货销售；餐饮管理；日用品销售；会议及展览服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。以下限分支机构经营：许可项目：食品经营；餐饮服务；住宿服务；歌舞娱乐活动(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：停车场服务。

综上，上述公司与发行人不存在关联关系，其实际控制人非发行人前股东或前员工，发行人实际控制人、董监高等人员银行流水与上述公司及其实际控制人不存在资金往来。

（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	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
酒店运营	18,823.68	98.21	24,294.61	97.73	21,705.13	97.79
其中：住宿服务	13,371.45	69.76	17,313.30	69.64	15,333.82	69.09
餐饮服务	3,396.52	17.72	4,727.69	19.02	4,371.77	19.70
其他配套服务	2,055.71	10.72	2,253.62	9.07	1,999.54	9.01
酒店管理	343.87	1.79	565.29	2.27	490.41	2.21
合计	19,167.55	100.00	24,859.90	100.00	22,195.54	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，各期占比均接近 70%，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	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
租赁成本	5,702.38	42.65	6,508.44	37.59	5,657.91	36.90
人工成本	1,811.43	13.55	3,302.99	19.08	3,083.21	20.11
长期待摊费用	2,916.15	21.81	3,596.15	20.77	2,855.83	18.62
能源成本	979.46	7.32	1,335.11	7.71	1,126.37	7.35
客房物料成本	542.63	4.06	790.82	4.57	947.96	6.18
客房洗涤成本	267.44	2.00	489.64	2.83	458.69	2.99
固定资产折旧	214.98	1.61	265.21	1.53	347.54	2.27
维修保养成本	226.80	1.70	266.08	1.54	256.50	1.67
其他成本	710.17	5.31	758.86	4.38	599.82	3.91
合计	13,371.45	100.00	17,313.30	100.00	15,333.82	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。

2019 年度，杭州千越店全年营业，杭州芯君亭店于 2019 年 3 月开业，上海别院于 2019 年 1 月纳入公司合并范围，上述因素使得 2019 年度的租金成本、人工成本和装修费摊销等主要成本进一步提升，全年住宿服务总成本较 2018 年度



增长 12.91%，符合公司的实际经营情况。2020 年度，受到新冠肺炎疫情影响，公司部分门店享受到了房租减免，且在上海和浙江的门店享受了社保费用的减免政策，使得租赁成本、人工成本均有所下降，且由于平均出租率有所降低，其他各项成本也都有所减少。

2、餐饮服务

类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
物料成本	1,571.53	46.27	1,984.12	41.97	1,968.93	45.04
人工成本	936.79	27.58	1,651.82	34.94	1,515.97	34.68
租赁成本	383.52	11.29	491.49	10.40	368.62	8.43
长期待摊费用	261.34	7.69	267.20	5.65	242.89	5.56
能源成本	99.94	2.94	178.97	3.79	130.29	2.98
固定资产折旧	49.87	1.47	62.18	1.32	65.73	1.50
其他成本	93.54	2.75	91.91	1.94	79.33	1.81
合计	3,396.52	100.00	4,727.69	100.00	4,371.77	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。2019 年度，受到门店数量增长、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较 2018 年度有所增长；2020 年度，受到新冠肺炎疫情影响，餐饮相关的各项成本也有所下降。

3、其他配套服务

类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
租赁成本	1,845.68	89.78	1,961.53	87.04	1,827.50	91.40
其他成本	210.03	10.22	292.09	12.96	172.04	8.60
合计	2,055.71	100.00	2,253.62	100.00	1,999.54	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。

对于无转租业务的酒店，发行人根据房务、餐饮、办公区域实际使用的建筑面积占总租赁面积的比重进行分配，分别计入房务成本、餐饮成本和管理费用；对于存在转租业务的酒店，根据浙江天平资产评估有限公司出具的评估报告，评



估自用物业及转租物业的市场租金价值，根据市场租金价值的占比分摊自用部分及转租部分的租金成本，再根据房务、餐饮、办公区域实际使用的建筑面积分摊计入房务成本、餐饮成本和管理费用。

4、酒店管理

类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
人工成本	234.88	68.30	440.11	77.86	395.56	80.66
其他成本	108.99	31.70	125.18	22.14	94.85	19.34
合计	343.87	100.00	565.29	100.00	490.41	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，2019 年度，随着酒店管理业务收入的增长，酒店管理业务成本也有所增长。2020 年度，受到新冠肺炎疫情影响，公司管理人员的薪酬有所下调，且相关人员的出差频率也有所降低，使得酒店管理的整体成本也有所下降。

5、人工成本情况

（1）各年度的人工成本总额、员工总数及人均薪酬情况

报告期内，发行人的人工成本总额、员工人数及人均薪酬情况如下：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
人工成本总额（万元）	4,189.36	7,399.47	6,930.43
其中：营业成本	2,959.40	5,219.72	4,862.73
销售费用	387.34	729.51	669.79
管理费用	842.62	1,450.24	1,397.91
期末员工总数（人）	629	706	703
其中：服务、工程人员	517	584	565
市场人员	41	51	68
管理、财务人员	71	71	70
员工月平均薪酬（元）	5,343.57	7,609.55	7,266.12
其中：服务、工程人员	4,673.71	6,818.71	6,271.60
市场人员	6,916.82	9,911.89	9,112.76
管理、财务人员	8,888.44	14,231.99	13,200.25

注：2020 年由于疫情影响，酒店停业期间的员工的工资和社会保险计入了营业外支出中的“停工损失”项目，此处为了与以前年度的口径保持一致，将其还原至营业成本、销售费用和管理费用。

**（2）列入各成本费用项目的人数、划分标准、级别分布、入职时间分布**

报告期内，公司根据人员所在部门，分别将相关人员的薪酬列入主营业务成本、销售费用及管理费用。其中，服务部门和工程部门人员薪酬计入主营业务成本，销售部门人员薪酬计入销售费用，管理和财务部门人员计入财务费用，各期末的级别和入职时间分布情况如下：

成本费用项目	时点	期末在册人数	级别分布			入职时间分布			
			高层	中层	基层	1年以内	1至2年	2至3年	3年以上
营业成本	2020.12.31	517	3	82	432	174	79	68	196
	2019.12.31	584	5	77	502	187	140	86	171
	2018.12.31	565	3	75	487	216	128	62	159
销售费用	2020.12.31	41	1	16	24	10	5	5	21
	2019.12.31	51	4	17	30	13	6	7	25
	2018.12.31	68	8	17	43	26	12	7	23
管理费用	2020.12.31	71	26	14	31	11	12	11	37
	2019.12.31	71	25	13	33	17	14	13	27
	2018.12.31	70	26	17	27	24	12	7	27

报告期内，公司各类人员中，服务及工程部门人员相对较多，但是平均工资较低；销售部门及管理部门人员相对较少，平均工资较高，符合企业经营情况。

（3）2020年度发行人员工的变动情况

2020年度，公司各月平均员工人数的变动情况如下：

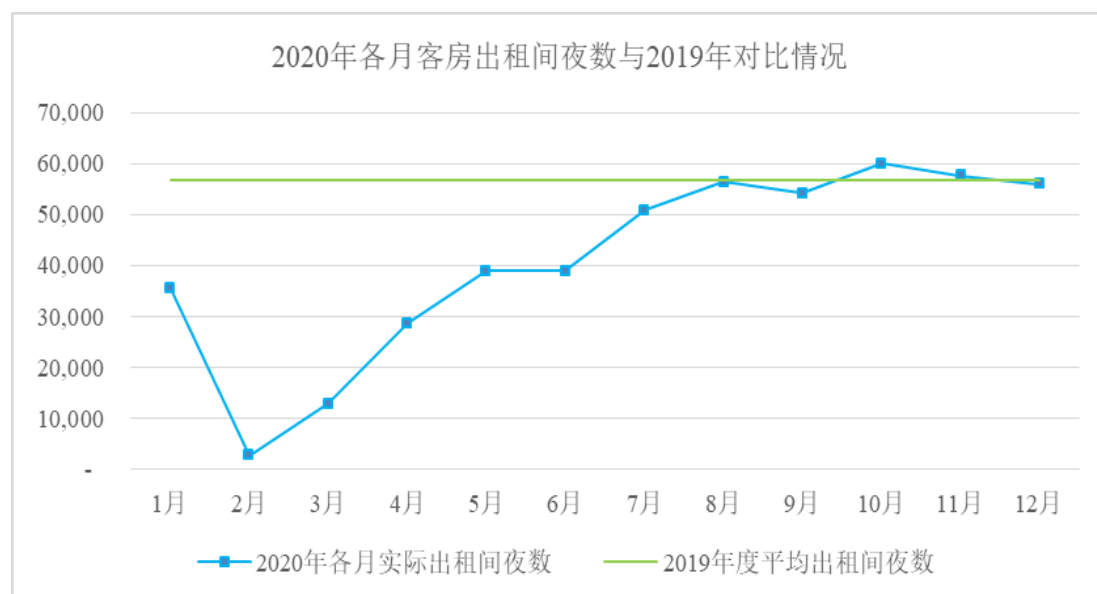
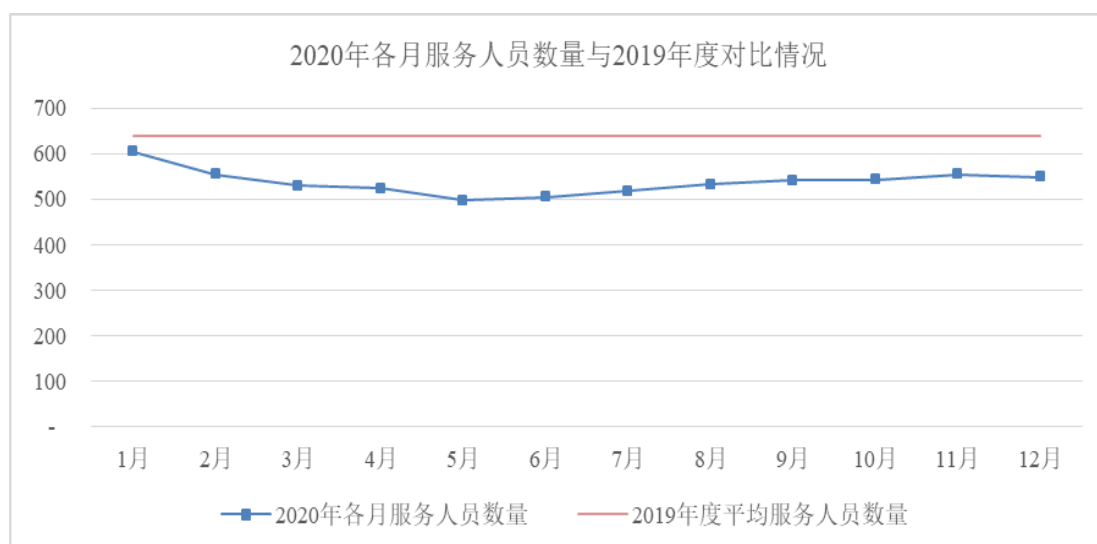
月份	员工人数（人）			
	服务、工程人员	市场人员	管理、财务人员	合计
1	605	55	88	748
2	555	50	82	687
3	529	48	78	655
4	523	46	77	646
5	497	47	75	619
6	504	47	79	630
7	518	46	85	649
8	533	47	83	663
9	541	49	84	674
10	542	45	78	665
11	555	43	79	677



月份	员工人数（人）			
	服务、工程人员	市场人员	管理、财务人员	合计
12	548	43	78	669

2020 年度，公司员工人数总体呈现出先降后升的趋势，与公司总体经营情况相匹配。受春节假期以及新冠肺炎疫情的影响，服务、工程人员的数量从 2 月份开始逐渐减少，至 6 月份随着经营情况逐步恢复，人员数量开始逐渐增加；市场人员减少主要是上海君亭、上海柏阳、杭州湖滨从 3 月开始成为隔离酒店，旅客均为需要隔离观察的人员，无需大量市场人员开拓业务，故市场人员数量有所下降。

公司下属酒店月实际出租间夜数与月服务人员数量波动情况如下：





如上图所示，酒店服务人员的波动趋势与实际出租间夜数的均呈现先下降后上升的趋势。2020 年 2 月至 4 月，酒店出租率呈逐渐恢复的趋势，但人员未大量流失，仅小幅减少。截至 2020 年 12 月，服务人员总体数量少于 2019 年度，主要原因为上海君亭、上海柏阳、杭州湖滨作为隔离酒店期间，前台接待和送餐等部分工作由政府部门专人完成，故疫情期间减少的人员后续无需再进行招聘，使得服务人员数量未恢复至 2019 年度平均水平。

综上，2020 年度发行人员工不存在大量流失的情形，对发行人门店经营及业绩无重大不利影响。

（4）报告期内发行人与同行业可比公司员工薪酬比较情况

报告期内，发行人与同行业可比公司员工薪酬比较情况如下：

2020 年度				
项目	发行人	开元酒店	首旅酒店	锦江酒店
员工平均人数	665	5,209	17,001	37,937
员工薪酬总额（万元）	4,189.36	44,360.00	160,781.38	392,716.16
员工月平均薪酬（元）	5,343.57	7,096.69	7,881.21	8,626.50
2019 年度				
项目	发行人	开元酒店	首旅酒店	锦江酒店
员工平均人数	796	5,530	22,134	40,680
员工薪酬总额（万元）	7,399.47	53,030.00	192,588.34	474,750.40
员工月平均薪酬（元）	7,609.55	7,991.98	7,250.85	9,725.42
2018 年度				
项目	发行人	开元酒店	首旅酒店	锦江酒店
员工平均人数	798	5,314	25,687	38,333
员工薪酬总额（万元）	6,930.43	47,733.80	203,881.89	461,233.91
员工月平均薪酬（元）	7,266.12	7,485.54	6,614.30	10,026.91

注 1：可比公司员工人数平均数由期初和期末的平均人数计算得出；可比公司员工月平均薪酬根据员工薪酬总额除以计算得出的员工人数再除以 12 得出。

与同行业可比公司相比，发行人的员工平均工资开元酒店接近，高于首旅酒店较多，低于锦江酒店。由于发行人酒店的定位、主要布局区域及酒店规模与开元酒店相对接近，员工薪酬水平也比较接近；首旅酒店旗下中低端定位酒店的数量较多，员工的工资相对较低，拉低了其整体平均工资水平；锦江酒店旗下高端酒店和海外酒店数量相对较多，且其存在连锁餐饮等业务，工资水平较高，



使得其平均工资水平超过同行业水平。总体来看，发行人的平均工资水平不低于同行业水平，符合发行人的实际经营情况。2020 年度，由于疫情影响，发行人和锦江酒店的员工总人数及人均工资水平均有所下降，变动趋势保持一致。

（5）报告期内发行人与同行业可比公司人房比数据比较情况

报告期内，发行人与同行业可比公司人房比（服务人员数量/客房总数量）比较情况如下：

2020 年 12 月 31 日				
项目	发行人	开元酒店	首旅酒店	锦江酒店
服务人员数量	517	-	12,123	23,990
客房总数量	2,713	10,279	94,462	82,374
服务人员数量/客房总数量	0.19	-	0.13	0.29
2019 年 12 月 31 日				
项目	发行人	开元酒店	首旅酒店	锦江酒店
服务人员数量	584	-	17,266	29,329
客房总数量	2,976	9,160	102,684	89,634
服务人员数量/客房总数量	0.20	-	0.17	0.33
2018 年 12 月 31 日				
项目	发行人	开元酒店	首旅酒店	锦江酒店
服务人员数量	565	-	22,556	29,298
客房总数量	2,511	7,501	108,296	93,276
服务人员数量/客房总数量	0.23	-	0.21	0.31

注：开元酒店未披露其服务人员数量情况，未公开披露的信息以“-”列示。

报告期内，发行人的人房比数据不存在较大波动；与可比公司相比，发行人的人房比与首旅酒店较为接近，略低于锦江酒店，一方面是由于锦江酒店旗下高端酒店数量相对较多，且存在数量较多的海外酒店，其服务标准高于国内，拉高了平均人房比，另一方面是由于锦江酒店除了客房餐饮业务之外，还存在单独的连锁餐饮和食品销售等业务，相关业务的人数无法从“生产人员”中单独拆分，若扣除此部分员工的影响，锦江酒店的实际人房比应该低于 0.3。总体来看，发行人的人房比与可比公司相比较为接近，不存在重大差异。

6、报告期各期单位面积租赁成本情况

报告期内公司各期单位面积租赁成本情况如下表：



项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
租金（元/m ² /年）	399.46	460.22	395.39

2020 年度，公司单位面积租赁成本较 2019 年度有所下降，主要原因系部分门店有租赁减免。

报告期各期各直营酒店的单位面积租赁成本情况如下：

单位：元/平方米/年

序号	酒店简称	单位面积租赁成本			
		2020 年度	2019 年度	2020 年较 2019 年变化幅度	2018 年度
1	杭州湖滨	427.15	487.12	-12.31%	478.17
2	杭州艺联	247.71	265.70	-6.77%	286.43
3	杭州华闰	1,072.50	1,137.65	-5.73%	1,145.79
4	绍兴君亭	103.19	113.11	-8.77%	108.15
5	义乌城中城	42.41	153.66	-72.40%	141.28
6	义乌华丰	-	-	-	26.18
7	上海君亭	408.98	511	-19.96%	511.00
8	合肥君亭	327.35	403.26	-18.82%	385.91
9	上海柏阳	242.08	304.37	-20.47%	276.93
10	杭州灵溪	189.90	282.94	-32.88%	282.33
11	杭州汇和	363.24	396.10	-8.30%	398.64
12	上海同文[注]	918.99	610.02	50.65%	860.08
13	武汉君亭	-	-	-	-
14	宁波欧华	485.98	480.20	1.20%	492.65
15	三亚朗廷	400.41	348.19	15.00%	329.54
16	杭州千越	599.53	619.70	-3.25%	625.98
17	杭州芯君亭	602.70	798.12	-24.49%	73.54
18	上海别院	804.94	934.89	-13.90%	-
19	宁波奉化	192.17	-	-	-

注：上海同文由于迁址，于 2020 年 6 月重新开业，故 2020 年的单位面积租赁成本与 2019 年度不具有可比性。

2020 年度，杭州湖滨、杭州艺联、义乌城中城、上海君亭、上海柏阳、杭州灵溪、杭州汇和、杭州芯君亭、上海别院的单位面积租赁成本均存在明显下降的情况，主要原因为当期享受了租金的减免，具体情况如下：



序号	酒店简称	减免月数	减免金额（万元）
1	杭州湖滨	中国农业发展银行浙江省分行 减免 3 个月；杭州服装（集团） 有限公司减免 111,500 元	47.20
2	杭州艺联	3 个月	67.50
3	义乌城中城	3 个月	75.94
4	上海君亭	3 个月	127.50
5	上海柏阳	2.5 个月	103.42
6	杭州灵溪	3 个月	146.49
7	杭州汇和	1 个月	149.91
8	上海同文	3 个月	150.78
9	杭州千越	0.5 个月	35.77
10	杭州芯君亭	3 个月	93.20
11	上海别院	地上部分物业减免 2 个月	176.16
合计			1,173.87

2020 年度公司下属直营酒店共减免租金 1,173.87 万元，若上述酒店剔除相应租金减免的影响，2020 年度各酒店单位面积租赁成本与以往年度相比不存在重大差异。

7、2020 年度公司各酒店月平均员工人数与往年比较情况如下：

序号	酒店简称	月平均员工人数（人）			
		2020 年度	2019 年度	2020 年度较 2019 年度变化 数	2018 年度
1	杭州湖滨	37	42	-5	46
2	杭州艺联	39	42	-3	46
3	杭州华闰	43	47	-4	44
4	绍兴君亭	33	38	-5	39
5	义乌城中城	25	34	-9	39
6	义乌华丰	-	-	-	35
7	上海君亭	53	61	-8	67
8	合肥君亭	62	70	-8	88
9	上海柏阳	45	52	-7	56
10	杭州灵溪	53	61	-8	63
11	杭州汇和	47	54	-7	64



序号	酒店简称	月平均员工人数（人）			
		2020 年度	2019 年度	2020 年度较 2019 年度变化 数	2018 年度
12	上海同文	31	46	-15	49
13	宁波欧华	38	45	-7	41
14	三亚朗廷	33	45	-12	48
15	杭州千越	44	48	-4	38
16	杭州芯君亭	10	8	2	-
17	上海别院	51	59	-8	-
18	宁波奉化	17	-	17	-

经比较，2020 年各酒店员工数量均有不同程度的减少，减少较为明显的酒店有杭州湖滨、义乌城中城、上海君亭、合肥君亭、上海柏阳、上海同文、宁波欧华、三亚朗廷，减少的原因有：

（1）杭州湖滨、上海君亭、上海柏阳：上述三家酒店系防疫隔离酒店，前台接待和送餐等部分工作由政府部门专人完成，故 2020 年月员工数量减少较为明显。

（2）义乌城中城：2020 年 5 月，义乌城中城因租赁物业到期而停止营业，停业之前各月人员已陆续开始减少，故 2020 年月平均员工较少。

（3）上海同文：上海同文系 2019 年搬迁后，于 2020 年 6 月重新开业。由于新同文整体酒店规模小于之前的上海同文（客房数减少 56 间），故相应的人员配备也较之前有所减少。

（4）合肥君亭、宁波欧华、三亚朗廷：宁波欧华和三亚朗廷本年度受疫情影响，经营情况恢复的相对较慢，故人员相应有所减少。

综上，除上述酒店之外，各酒店员工仅存在小幅减少的情形，能够满足酒店日常运营的基本需求，与酒店的实际经营情况相符。

8、2020 年度主营业务成本中各项成本较 2019 年的比较情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	占比 (%)	2019 年度	占比 (%)	变动幅度(%)
租金及物业管理费	8,120.70	42.37	9,047.85	36.40	-10.25
装修费摊销	3,177.49	16.58	3,863.35	15.54	-17.75
员工薪酬	2,894.84	15.10	5,219.72	21.00	-44.54



项目	2020 年度	占比 (%)	2019 年度	占比 (%)	变动幅度 (%)
餐饮成本	1,420.00	7.41	1,901.40	7.65	-25.32
能源费用	1,070.62	5.59	1,503.05	6.05	-28.77
客房消耗品、服务用品及棉织品	542.63	2.83	799.62	3.22	-32.14
固定资产折旧	270.99	1.41	335.39	1.35	-19.20
棉织品洗涤费	267.44	1.40	493.10	1.98	-45.76
维修保养费用	233.18	1.22	275.18	1.11	-15.26
通讯费用	167.68	0.87	170.14	0.68	-1.45
餐饮用品	151.53	0.79	82.72	0.33	83.18
劳务费用	88.63	0.46	177.69	0.71	-50.12
差旅交通费用	85.85	0.45	121.38	0.49	-29.27
其他	675.97	3.53	869.31	3.49	-22.24
合计	19,167.55	100.00	24,859.90	100.00	-22.90

公司主营业务成本系与酒店运营直接相关支出，主要包括租金及物业管理费、装修费摊销、员工薪酬、餐饮成本、能源费用、客房消耗品、服务用品及棉织品、固定资产折旧、棉织品洗涤费、维修保养费用、通讯费用、餐饮用品等。

经比较，除了固定成本如租金及物业管理费、装修费摊销、固定资产折旧未有大幅下降之外，其余成本均呈现较大幅度的下降，主要系本期受新冠肺炎疫情影响，2020 年度的实际出租间夜数较上年下降 27.47%，故与住宿及餐饮相关的成本如餐饮成本、能源费用、客房消耗品、客房消耗品、服务用品及棉织品、维修保养费用等均呈现相同比例的下降。除上述成本同比下降之外，个别项目成本下降幅度较大，如员工薪酬、棉织品洗涤费、劳务费、差旅交通费主要原因为：

（1）员工薪酬：受新冠肺炎疫情影响，公司营业收入降低，相关人员的绩效奖金有所减少，且根据疫情期间的政策，公司享受了社保费用的减免，使得 2020 年员工薪酬下降幅度较大。

（2）棉织品洗涤费：棉织品洗涤费下降较多主要原因为受疫情影响，各酒店出租率下降较多，相应的客房棉织品洗涤次数下降较多；此外，三家隔离酒店上海君亭、上海柏阳、杭州湖滨，需在客人隔离期满 14 天后才能将棉织品送去洗涤，使得洗涤次数减少。以上因素导致相应的棉织品洗涤费用减少。



（3）劳务费：劳务费主要是三亚朗廷和杭州千越发生的将部分客房日常清洁服务、保安服务进行劳务外包发生的费用。本年受疫情影响，酒店出租率下降，酒店自有人员能够满足酒店日常的运营，外包客房日常清洁服务的情形减少，使得劳务外包费用下降。

（4）差旅交通费：受新冠肺炎疫情影响，公司因酒店管理产生的人员出差频次大幅减少，因此差旅交通费支出下降明显。

（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	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
主营业务	6,435.84	100.00	13,303.72	100.00	11,920.10	100.00
其他业务	-	-	-	-	-	-
合计	6,435.84	100.00	13,303.72	100.00	11,920.10	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	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
酒店运营	5,295.67	82.28	12,382.83	93.08	11,450.32	96.06
其中：						
住宿服务	4,708.82	73.17	11,690.88	87.88	10,978.19	92.10
餐饮服务	-1,153.56	-17.92	-1,371.11	-10.31	-1,190.98	-9.99
其他配套服务	1,740.41	27.04	2,063.06	15.51	1,663.11	13.95
酒店管理	1,140.17	17.72	920.89	6.92	469.78	3.94
合计	6,435.84	100.00	13,303.72	100.00	11,920.10	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 92.10%、87.88% 和 73.17%，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。2020 年度受新冠肺炎疫情影响，住宿服务的毛利下降较多，占比有所下滑。

3、毛利率分析



2018 年度及 2019 年度，公司综合毛利率保持在 35%左右，2020 年度受新冠肺炎疫情影响，综合毛利率有所下滑，具体情况如下：

毛利率（%）	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利率	同比变动	毛利率	同比变动	毛利率	同比变动
主营业务毛利率	25.14	-9.72	34.86	-0.08	34.94	-
综合毛利率	25.14	-9.72	34.86	-0.08	34.94	-

公司综合毛利率与同行业可比上市公司比较如下：

毛利率（%）	2020 年度	2019 年度	2018 年度
首旅酒店	12.62	93.68	94.47
锦江酒店	25.74	89.89	89.60
开元酒店	20.94	29.31	26.04
算术平均值	19.77	70.96	70.04
发行人	25.14	34.86	34.94

数据来源：相关公司定期报告。

2018 年度和 2019 年度，发行人毛利率远低于锦江酒店和首旅酒店，但高于开元酒店，主要是由于发行人主营业务成本核算的内容与锦江酒店和首旅酒店存在较大差异，开元酒店因为餐饮收入占比较高，餐饮收入的毛利率相对较低，使得其整体毛利率低于发行人。根据各公司的成本核算模式，发行人及开元酒店将酒店房屋租赁费、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，锦江酒店和首旅酒店将相关支出计入了销售费用，而上述支出是酒店运营业务的主要支出，故发行人和开元酒店营业成本占收入的比重远高于锦江酒店和首旅酒店，毛利率远低于锦江酒店和首旅酒店，但与此同时，发行人和开元酒店销售费用占收入的比例也远低于锦江酒店和首旅酒店。

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：

报告期	首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	算术平均	发行人
2019 年度	28.69	38.96	23.81	30.49	29.14
2018 年度	28.78	38.31	20.49	29.19	29.67

注：模拟毛利率=（营业收入-营业成本-销售费用）/营业收入。

通过比较可见，发行人 2018 年度和 2019 年度经调整后的模拟毛利率与同行



业可比上市公司的平均值较为接近，无重大异常状况。

2020 年 1 月 1 日起，发行人及可比公司均开始执行新收入准则，锦江酒店与首旅酒店对其成本核算的内容进行了调整，将与收入相关的支出从销售费用调整至营业成本，故锦江酒店与首旅酒店 2020 年度的毛利率与 2019 年相比均大幅下滑，其中锦江酒店毛利率发行人较为接近，首旅酒店与开元酒店毛利率低于发行人。

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：

单位：%

类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利率	同比变动	毛利率	同比变动	毛利率	同比变动
酒店运营	21.96	-11.81	33.76	-0.77	34.54	-3.40
其中：						
住宿服务	26.04	-14.26	40.31	-1.42	41.72	-3.86
餐饮服务	-51.43	-10.58	-40.85	-3.41	-37.44	-3.50
其他配套服务	45.85	-1.95	47.79	2.39	45.41	1.41
酒店管理	76.83	14.87	61.96	13.04	48.93	14.91
合计	25.14	-9.72	34.86	-0.08	34.94	-2.93

报告期内，公司主营业务毛利率分别为 34.94%、34.86%和 25.14%，2020 年度，受到新冠肺炎疫情的影响，公司毛利率有所降低。

（1）住宿服务毛利率分析

2019 年度住宿服务毛利率为 40.31%，较 2018 年度的 41.72%下降 1.42 个百分点，毛利率略有降低的主要原因是本年度公司新开业杭州芯君亭店，并收购了上海别院店，门店租金和装修成本相对较高，入住率尚处在提升期，使得住宿服务毛利率偏低，拉低了住宿服务业务整体毛利率。

2020 年度住宿服务毛利率为 26.04%，较 2019 年度的 40.31%下降 14.26 个百分点。2020 年上半年，受到新冠肺炎疫情的影响，公司客房平均入住率仅为 32.29%，住宿服务收入大幅下降，虽然 2020 年下半年公司经营已基本恢复正常，但全年收入与 2019 年度相比仍下降较大。而与住宿服务业务相关的租金、装修费摊销等固定成本并未随着收入下降而同比例降低，使得住宿服务业务的总体成本降幅低于收入降幅，毛利率也随之降低。



（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 45.41%、47.79%和 45.85%，保持较为稳定的状态。由于此类业务以租赁业务为主，其成本也主要是物业租赁成本，人工成本及物料成本占比较低，故毛利率相对较高且较为稳定。

（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 48.93%、61.96%和 76.83%，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。

5、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：

单位：%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度
	毛利率	同比变动	毛利率	同比变动	毛利率
股份公司	68.02	16.87	51.15	8.30	42.85
义乌华丰	-	-	-	-	60.23
义乌城中城	50.71	32.10	18.61	-8.32	26.93
绍兴君亭	21.65	-17.46	39.11	-11.53	50.64
上海君亭	46.98	-12.26	59.24	4.05	55.19
上海柏阳	52.20	-0.01	52.21	-2.77	54.98
合肥君亭	25.05	-13.13	38.18	-2.19	40.37
杭州艺联	31.99	-15.65	47.64	-0.66	48.30
杭州湖滨	30.66	9.10	21.56	-18.69	40.25



项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度
	毛利率	同比变动	毛利率	同比变动	毛利率
杭州华润	-8.74	-17.58	8.84	21.19	-12.35
杭州灵溪	27.28	-10.52	37.80	-3.44	41.24
杭州汇和	20.76	-11.33	32.09	-2.45	34.54
上海同文	-11.13	-74.02	62.89	24.72	38.17
宁波欧华	-99.87	-44.38	-55.49	14.81	-70.30
三亚朗廷	-21.85	-39.96	18.11	3.96	14.15
杭州千越	1.54	-11.20	12.74	66.77	-54.03
杭州芯君亭	8.46	-10.13	18.59	-	-
奉化君亭	-83.64	-	-	-	-
上海别院	13.95	-14.68	28.63	-	-
综合毛利率	25.14	-9.72	34.86	-0.08	34.94

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。2020 年受到新冠肺炎疫情的影响，大部分子公司毛利率均有所下滑，部分酒店毛利率为负数。

报告期内，杭州华润毛利率分别为-12.35%、8.84%和-8.74%，2018 年度毛利率为负，主要是由于 2018 年度杭州华润进行大规模装修改造，改造于 2019 年 4 月完成，改造期间影响了酒店的经营，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；改造完成后，杭州华润的入住率已经有所回升，2019 年度毛利率恢复正数，但由于上半年受改造影响，全年毛利率仍低于改造前的水平。

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、杭州等地经济发展水平有限，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，主要是由于义乌华丰所租赁的物业被政府动迁，已于 2018 年底停止营业，此前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。2020年5月，义乌城中城因租赁物业到期而停止营业，此前账面累计的经营性租赁支出差额形成的其他非流动负债冲减了当期的成本，使得当期租赁成本较小，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为高。

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，前述三家新开业门店的经营情况已经有所好转，2019年度毛利率较上年均有所提升。

杭州芯君亭系2019年3月新开业的门店，地理位置较为优越，开业当年已经实现盈利；上海别院系2019年1月收购的门店，该门店地处上海繁华地段，于2018年1月开业，由于开业时间较短，入住率及毛利率水平均低于同处上海的其他门店。

6、部分酒店毛利率上升的原因

2020年度毛利率上升的酒店仅有义乌城中城和杭州湖滨，其毛利率上升的原因如下：

（1）义乌城中城

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
可供出租客房总数（间）	19,239.00	58,035.00	58,035.00
实际出租客房总数（间）	2,812.00	21,624.00	24,986.00
OCC（%）	14.62	37.26	43.05
RevPAR（元）	58.89	88.17	106.43
毛利率（%）	50.71	18.61	26.93
客房总收入（万元）	113.30	511.68	617.68
客房总成本（万元）	54.17	453.93	473.08
其中：租金成本（万元）	11.38	209.77	201.72
人工成本（万元）	34.73	145.93	156.82

注：OCC（客房平均出租率）=实际出租客房总数/可供出租客房总数；

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，下同。



2018 年及 2019 年，义乌城中城毛利率较低，主要原因系义乌城中城位于义乌，属于三线城市，相比上海、杭州等地经济发展水平有限，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。

2020 年 5 月，义乌城中城因租赁物业到期而停止营业，此前账面累计的经营性租赁支出差额形成的其他非流动负债冲减了当期的成本，使得当期租赁成本较小，毛利率偏高。

义乌城中城由于已关店，故该毛利率趋势不能保持。

（2）杭州湖滨

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
可供出租客房总数（间）	68,442.00	68,255.00	68,255.00
实际出租客房总数（间）	33,430.00	39,097.00	48,455.00
OCC（%）	48.84	57.28	70.99
RevPAR（元）	136.63	165.27	226.98
毛利率（%）	30.66	21.56	40.25
客房总收入（万元）	935.11	1,128.02	1,549.26
客房总成本（万元）	528.39	782.16	815.77
其中：租金成本（万元）	272.92	311.11	306.38
人工成本（万元）	112.36	201.19	235.97
装修摊销（万元）	59.73	77.72	77.72

2018 年，杭州湖滨出租率超过 70%，毛利率超过 40%；2019 年，杭州湖滨出租率 57.28%，毛利率为 21.56%；

2020 年度杭州湖滨的出租率较上年有所减少，但由于新冠肺炎疫情，杭州湖滨享受了租金减免 47.20 万元；同时由于被政府征用为防疫隔离酒店，前台接待和送餐等部分工作由政府部门专人完成，客房相关的服务人员从 34 人降至 23 人，使得 2020 年度租金成本和人工成本较上年大幅下降，毛利率上升。

杭州湖滨的房屋租赁合同将于 2021 年 3 月底到期，待结束隔离酒店后，管理层预计将对其进行关闭，故该毛利率趋势不能保持。

7、2020 年度毛利率显著下降的酒店在四季度的毛利率情况

报告期各酒店毛利率情况如下：

序号	酒店名称	是否恢复至往年	毛利率（%）



		正常水平	2020 年 10-12 月	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度
1	杭州湖滨	是	38.64	27.10	21.56	40.25
2	杭州艺联	是	43.43	25.48	47.64	48.30
3	杭州华闰	是	17.54	-24.76	8.84	-12.35
4	绍兴君亭	是	51.91	5.52	39.11	50.64
5	义乌城中城	不适用	-	51.52	18.61	26.93
6	义乌华丰	不适用	-	-	-	60.23
7	上海君亭	是	50.85	45.19	59.24	55.19
8	合肥君亭	是	37.24	19.45	38.18	40.37
9	上海柏阳	是	54.05	51.15	52.21	54.98
10	杭州灵溪	是	34.30	23.47	37.80	41.24
11	杭州汇和	是	27.65	17.42	32.09	34.54
12	上海同文	不适用	17.46	-51.11	62.89	38.17
13	宁波欧华	是	-34.48	-144.52	-55.49	-70.30
14	三亚朗廷	是	25.46	-64.61	18.11	14.15
15	杭州千越	是	22.60	-10.92	12.74	-54.03
16	杭州芯君亭	是	36.07	-10.85	18.59	-
17	宁波奉化	不适用	-50.75	-105.38	-	-
18	上海别院	是	19.85	11.76	28.63	-

2020 年 1-9 月毛利率显著下降的酒店有杭州艺联、杭州华闰、绍兴君亭、上海君亭、合肥君亭、杭州灵溪、杭州汇和、上海同文、宁波欧华、三亚朗廷、杭州千越、杭州芯君亭、上海别院，前述酒店在 2020 年第四季度时毛利率基本已恢复到往年水平。

（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：

类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
城建税	40.42	46.73	58.86	43.87	71.43	45.86
教育费附加	29.16	33.71	41.00	30.56	49.88	32.03
其他	16.92	19.56	34.30	25.57	34.44	22.11
合计	86.49	100.00	134.16	100.00	155.75	100.00



报告期内，公司税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加等，报告期内金额较为稳定，无异常情况。

2、期间费用分析

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用（万元）	1,010.43	2,181.34	1,796.58
管理费用（万元）	1,593.86	2,292.34	2,585.71
研发费用（万元）	-	-	-
财务费用（万元）	83.27	312.61	432.38
期间费用合计（万元）	2,687.56	4,786.28	4,814.67
销售费用占收入的比重（%）	3.95	5.72	5.27
管理费用占收入的比重（%）	6.23	6.01	7.58
研发费用占收入的比重（%）	-	-	-
财务费用占收入的比重（%）	0.33	0.82	1.27
期间费用合计占收入的比重（%）	10.50	12.54	14.11

（1）销售费用

①销售费用明细构成及变动情况

类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 （万元）	比例 （%）	金额 （万元）	比例 （%）	金额 （万元）	比例 （%）
订房佣金	457.15	45.24	1,274.74	58.44	882.72	49.13
工资	316.04	31.28	583.99	26.77	537.85	29.94
社会保险费	42.33	4.19	134.77	6.18	121.22	6.75
业务宣传费	92.07	9.11	48.37	2.22	75.78	4.22
装饰绿化费	32.23	3.19	44.50	2.04	61.55	3.43
通讯费	11.83	1.17	14.51	0.67	12.17	0.68
业务招待费	16.71	1.65	21.96	1.01	35.31	1.97
差旅费	7.59	0.75	12.43	0.57	27.87	1.55
其他	34.50	3.41	46.07	2.11	42.10	2.34
合计	1,010.43	100.00	2,181.34	100.00	1,796.58	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 85.82%、91.39%和 80.71%。各期销售费用占营业收入的比重分别为 5.27%、5.72%和 3.95%，保持相对稳定，主要由于公司加强费用管控，节约各项费用支出，实现了主营业务收入增长的同时销



售费用相对可控，2020 年度，由于销售收入降低较多，除了工资社保等必要费用之外，其余销售费用发生额均很小，使得销售费用占收入的比重略有降低。

报告期内，订房佣金的金额较大，且 2019 年度增长较为明显，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 2018 年度，采取现付模式的客户比例较少，采取预付结算的比例较多，因此公司账面的订房佣金也较少。从酒店的角度来说，现付模式下酒店可以直接与旅客进行交易结算，旅客的信息获取较为完整，且即时收款，不存在结算账期，现金流回收较快，2019 年以来，公司更加倾向于采取现付结算模式，与 OTA 平台之间采取现付结算的比重有所提高，账面的订房佣金也有所上涨，与公司的经营情况相符合。2020 年度，由于 OTA 渠道的收入降低较多，销售佣金的金额也有较大幅度降低。

报告期内，发行人销售费用中职工薪酬情况如下：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
工资（万元）	341.22	583.99	537.85
社会保险（万元）	46.12	134.77	121.22
福利费（万元）	5.86	10.76	10.71
员工平均人数	48.00	63.00	61.00
月人均工资（元）	7,021.53	9,911.89	9,112.76
职工薪酬占销售收入的比重	1.54%	1.91%	1.96%

注：2020 年由于疫情影响，酒店停业期间员工的工资和社会保险计入了营业外支出中的“停工损失”项目，此处将其还原至管理费用。

报告期内，销售费用中工资、社保及福利费每年均呈现一定的上升趋势。2018 年度及 2019 年度，公司销售人员基本稳定，销售人员月平均工资有所增长。2020 年有部分月度公司营业情况较差，虽然三季度以后恢复情况良好，但全年总体收入水平还是低于正常水平，销售人员的数量及平均工资也有所减少。

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与同行业上市公司的比较情况

报告期内，公司销售费用占收入的比重与可比上市公司的比较情况如下：

公司名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
首旅酒店	5.87%	64.99%	65.70%
锦江酒店	6.82%	50.92%	51.29%
开元酒店	5.51%	5.50%	5.55%
算术平均值	6.07%	40.47%	40.84%
发行人	3.95%	5.72%	5.27%

数据来源：相关公司定期报告。

2018 年度及 2019 年度，发行人销售费用占收入的比重远低于锦江酒店和首旅酒店，与开元酒店较为接近，主要是由于发行人销售费用中核算的内容与锦江酒店和首旅酒店存在较大差异。根据各公司的核算模式，发行人及开元酒店将酒店房屋租赁费、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，锦江酒店和首旅酒店将相关支出计入了销售费用，而上述支出是酒店运营业务的主要支出，故发行人和开元酒店销售费用占收入的比例也远低于锦江酒店和首旅酒店。

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实际情况，营业成本和销售费用合计占收入的比重如下：

报告期	首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	算术平均	发行人
2019 年度	71.31%	61.04%	76.19%	69.51%	70.86%
2018 年度	71.22%	61.69%	79.47%	70.79%	70.33%

2020 年 1 月 1 日起，发行人及可比公司均开始执行新收入准则，锦江酒店对其成本核算的内容进行了调整，将与收入相关的支出从销售费用调整至营业成本，故锦江酒店 2020 年度销售费用占收入的比重与 2019 年相比大幅下滑。发行人本期销售费用占收入的比重略低于锦江酒店，一方面是由于公司控制了部分非必要性的销售费用支出，另一方面是由于本期租赁收入占收入总额的比例有所增长，此类收入并不产生额外的费用支出，使得销售费用的下降幅度与收入并不同步，销售费用占收入的比重有所降低，符合公司的实际经营情况。

经比较，公司营业成本和销售费用合计占收入的比重与可比上市公司不存在重大差异。



（2）管理费用

①管理费用明细及变动情况

类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
工资	678.72	42.58	1,068.51	46.61	1,016.23	39.30
房屋租赁费	260.27	16.33	354.64	15.47	645.36	24.96
社会保险	114.12	7.16	235.38	10.27	212.39	8.21
福利费	132.28	8.30	146.35	6.38	169.29	6.55
业务招待费	114.28	7.17	145.42	6.34	141.44	5.47
中介机构费	64.68	4.06	94.13	4.11	141.28	5.46
差旅费	46.46	2.91	79.42	3.46	68.32	2.64
无形资产摊销	55.08	3.46	31.76	1.39	17.75	0.69
固定资产折旧	9.30	0.58	23.68	1.03	46.34	1.79
董事会费	12.43	0.78	21.56	0.94	22.11	0.86
系统服务费	11.94	0.75	-	-	-	-
办公及通讯费	17.85	1.12	21.65	0.94	19.00	0.73
其他	76.46	4.80	69.84	3.05	86.20	3.34
合计	1,593.86	100.00	2,292.34	100.00	2,585.71	100.00

报告期内各期，公司管理费用分别为 2,585.71 万元、2,292.34 万元和 1,593.86 万元，占当期营业收入的比重分别为 7.58%、6.01%和 6.23%，占比无重大波动。

公司管理费用主要包括管理员工资、福利费、房屋租赁费、社会保险费和业务招待费等，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，发行人管理费用中职工薪酬情况如下：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
工资（万元）	722.28	1,068.51	1,016.23
社会保险（万元）	120.35	235.38	212.39
福利费（万元）	141.41	146.35	169.29
员工平均人数	83	85.00	88.00
月人均工资（元）	10,380.07	14,231.99	13,200.25
职工薪酬占销售收入的比重	3.84%	3.80%	4.10%

注：2020 年由于疫情影响，酒店停业期间员工工资和社会保险计入了营业外支出中的“停工损失”项目，此处将其还原至管理费用。



2018 年度及 2019 年度，管理费用中工资、社保及福利费较为稳定；2020 年，由于疫情的影响，公司管理人员的薪酬有所降低。

2018 年度房屋租赁费用金额较大，主要是由于公司 2017 年度和 2018 年度均有新的直营酒店投入建设，筹建期酒店发生的房屋租金无法计入营业成本，计入了管理费用，使得租赁费用有所增加；随着杭州千越和杭州芯君亭分别于 2018 年度和 2019 年度正式营业，相关租金不再计入管理费用，2019 年度管理费用中房屋租赁费用下降较为明显。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。

②与同行业上市公司的比较情况

报告期内，公司管理费用占收入的比重与可比上市公司的比较情况如下：

公司名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
首旅酒店	12.65%	12.15%	12.04%
锦江酒店	23.20%	27.00%	27.66%
开元酒店	10.30%	8.72%	9.26%
算术平均值	15.38%	15.95%	16.32%
发行人	6.23%	6.01%	7.58%

数据来源：相关公司定期报告。

公司管理费用占收入的比重低于可比公司平均水平，但与开元酒店较为接近，主要是由于各公司经营规模差异所致。截至 2020 年末，发行人旗下直营酒店家数为 16 家，锦江酒店为 934 家，开元酒店为 40 家，首旅酒店为 789 家，由于公司目前经营直营酒店的家数较少，且酒店均为中端精选服务酒店，管理结构和体系相对简单化和扁平化，管理人员的薪酬总额也相对较少，而锦江酒店和首旅酒店规模庞大，旗下有高中低各档次的多个酒店品牌及海外酒店品牌，其管理结构相对复杂化，管理人员薪酬和租金折旧等支出都远高于发行人，使得其管理费用占收入的比重相对较高。

（3）财务费用

①财务费用构成及变动情况

类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
利息支出	53.40	64.14	179.60	57.45	214.32	49.57



减：利息收入	38.50	46.23	22.30	7.13	115.77	26.77
汇兑损益	-	-	-	-	200.09	46.28
手续费等	68.36	82.10	155.31	49.68	133.74	30.93
合计	83.27	100.00	312.61	100.00	432.38	100.00

报告期内各期，公司财务费用占营业收入的比例分别 1.27%、0.82%和 0.33%，占比较低，对公司经营情况的影响较小。公司财务费用中利息支出所占比重较高，利息支出额逐年下降，主要是由于公司银行借款余额逐期降低所致。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。

②与同行业上市公司的比较情况

报告期内，公司财务费用占收入的比重与可比上市公司的比较情况如下：

公司名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
首旅酒店	1.70%	1.47%	2.01%
锦江酒店	3.63%	2.25%	2.53%
开元酒店	4.92%	3.65%	-0.02%
算术平均值	3.42%	2.46%	1.51%
发行人	0.33%	0.82%	1.27%

数据来源：相关公司定期报告。

公司财务费用占收入的比重低于可比上市公司的平均水平，主要是由于公司银行借款的余额相对较少所致，财务费用的总额较低，对公司的财务状况不构成重大影响。

3、信用减值损失

报告期内，公司信用减值损失（负数表示损失）明细如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款信用减值损失	-2.11	4.39	-
其他应收款信用减值损失	0.25	185.78	-
合计	-1.86	190.17	-

根据财政部的最新要求，公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，应收账款和其他应收款的信用减值损失在本科目进行核算，不再列入“资产减值损失科目”。2019 年 1 月，公司取得上海别院控制权，上海别院纳入公司合并报



表范围，合并报表中对上海别院的其他应收款余额予以抵消，由此冲回了此前计提的信用减值损失，使得当年信用减值损失为正数。2020 年度，公司按坏账政策正常计提信用减值损失，无异常情况。

4、资产减值损失

报告期内，公司资产减值损失（负数表示损失）明细如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款坏账准备	-	-	-36.56
其他应收款坏账准备	-	-	-206.91
合计	-	-	-243.46

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。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单项计提了坏账准备 100.00 万元，故坏账损失的金额较大。2019 年起，坏账损失计入“信用减值损失”科目核算。

5、其他收益

报告期内，公司其他收益明细如下：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
增值税加计抵减	119.96	162.68	-
合计	119.96	162.68	-

增值税加计抵减系根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）文件而享受的增值税加计抵减，该收益系与企业日常活动相关，故公司根据会计准则的相关要求将其在其他收益中列示。

6、投资收益

报告期内，公司投资收益明细如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
理财产品利息收入	118.09	4.25	23.70
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	-	505.68	-
合计	118.09	509.93	23.70

2019 年 1 月，公司受让自然人余特持有的上海别院 18%股权，此次交易完



成后，公司持有上海别院 67%股权，取得上海别院的控制权，本次交易构成非同一控制下的企业合并，且不属于“一揽子交易”，根据企业会计准则的规定，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。本次交易中，上海别院 100%股权的公允价值为 1,032.00 万元，购买日之前公司持有上海别院 49%股权，该部分股权对应的公允价值为 505.68 万元，公司原长期股权投资账面价值已冲减为 0，二者差额 505.68 万元计入投资收益。

7、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	2020 年度	2019 年度	2018 年度
非流动资产报废利得	-	-	11.68
拆迁补偿净收益	1,010.28	123.13	413.41
与企业日常活动无关的政府补助	431.18	179.37	139.92
无需支付的款项	29.71	5.38	-
其他	32.42	21.87	7.86
营业外收入合计	1,503.59	329.75	572.87
停工损失	1,160.72	-	-
非流动资产报废损失	6.40	8.79	4.03
补偿款	-	120.00	-
其他	57.47	4.79	32.89
营业外支出合计	1,224.59	133.58	36.92
营业外收支净额	279.00	196.17	535.95

（1）大额政府补助情况

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
2020 年度		
“凤凰行动”企业专项扶持资金	180.00	杭州市西湖区人民政府
黄浦区财政局扶持资金	78.00	上海市黄浦区财政局
虹口区财政局绩效奖励款	55.00	上海市虹口区财政局
虹口区财政局绩效奖励款	33.00	上海市虹口区财政局



补助项目	金额 (万元)	付款单位
社保暂时性减免奖励	12.38	宁波市财政局
稳定岗位补贴	8.25	杭州市就业管理服务局
企业复产奖励	5.00	杭州市西湖区财政局
杭州市街道补贴	2.00	杭州市西湖区人民政府翠苑街道办事处
2019 年度		
黄浦区财政扶持资金	64.00	上海市黄浦区财政局
虹口区财政局绩效奖励款	42.00	上海市虹口区财政局
虹口区财政局绩效奖励款	29.00	上海市虹口区财政局
宁波市就业管理局补贴	10.92	宁波市就业管理局
第一批资本市场补贴	9.53	杭州市西湖区财政局
稳定岗位补贴	6.33	杭州市就业管理服务局
2018 年商贸流通业政策项目奖励资金	2.00	宁波市鄞州区国库收付中心
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

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。

2019 年 9 月，本公司、上海同文、上海同文酒店租赁物业出租方上海白厦酒店管理有限公司（以下简称“白厦酒店”）及上海市虹口区住房保障和房屋管理局就白厦酒店房屋拆迁补偿事宜达成《拆迁补偿协议》；约定补偿上海同文 5,000 万元补偿金，其中 2,000 万元用于补偿上海同文酒店营业损失，3,000 万元用于上海同文新开酒店的改建及装修。上海同文已于 2019 年 9 月 30 日根据上述各方签订的《拆迁补偿协议》约定腾空了租赁房屋，办理了租赁房屋返还、移交



等手续，履行了保证金返还、水电煤结算等该协议下的相关义务。2019年11月，上海同文已按协议收到5,000万元补偿款。其中补偿款2,000万元扣除处置固定资产账面余额70.25万元及长期待摊费用账面余额1,806.62万元的净收益为123.13万元，计入当期营业外收入。

（2）2020年发行人各酒店暂停营业的具体情形

2020年受新冠肺炎疫情影响，公司旗下直营酒店因响应政府疫情防控政策而暂停营业，具体情况如下：

序号	酒店简称	暂停营业期间
1	杭州湖滨	2020年1月25日至2月15日
2	杭州艺联	2020年1月25日至2月17日
3	杭州华闰	2020年1月25日至2月15日
4	绍兴君亭	2020年1月25日至2月26日
5	义乌城中城	2020年1月25日至2月21日
6	上海君亭	2020年1月25日至2月13日
7	合肥君亭	2020年1月25日至2月15日
8	上海柏阳	2020年1月25日至2月24日
9	杭州灵溪	2020年1月25日至2月15日
10	杭州汇和	2020年1月25日至2月29日
11	宁波欧华	2020年1月25日至2月29日
12	三亚朗廷	2020年1月25日至3月16日
13	杭州千越	2020年1月25日至2月15日
14	杭州芯君亭	2020年1月25日至4月17日
15	上海别院	2020年1月25日至2月15日

停止营业期间，各酒店发生的部分房租、装修摊销和人员工资等支出计入了停工损失，在营业外支出科目核算。

（3）停工损失

①公司停工损失的具体划分标准和核算方法

受新冠肺炎疫情影响，2020年1月25日，公司根据各直营酒店所在地颁发的《突发公共卫生事件应急预案》要求，向下属直营酒店颁布通知，要求各直营酒店即日起暂停对外营业。公司下属各直营酒店根据上述要求于2020年1月25日开始停业，并根据各酒店所在区域的疫情防控形势于2月至4月陆续恢复营业。

上述停业期间发生的停工损失具体如下：



单位：万元

项目	2020 计入停工损失金额
租金及物业费	474.16
装修费摊销	374.28
职工薪酬	275.18
固定资产折旧	30.43
防疫物资支出	6.67
合计	1,160.72

公司将上述停工损失计入营业外支出，并作为非经常性损益核算。

②停工损失的相关会计处理及列为非经常性损益的合理性

A、停工损失会计处理的合理性

根据《企业会计准则》“附录会计科目和主要账务处理<6711 营业外支出>”规定：本科目核算企业发生的各项营业外支出，包括非流动资产处置损失、非货币性资产交换损失、债务重组损失、公益性捐赠支出、非常损失、盘亏损失等。

公司受新冠肺炎疫情影响导致停工系不可抗力事件，属于非正常停工，该期间发生的各种支出均是丧失的无利益获得的资源，未来无法通过营业收入来弥补，属于非正常停工导致的非常损失，计入营业外支出核算符合《企业会计准则》的相关规定。

B、停工损失列为非经常性损益的合理性

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

经查询相关可比案例，上市公司锦江酒店（600754.SH）、同庆楼（605108.SH）、已通过深交所审核的创业板拟上市公司东风集团、华立科技等均将停工损失计入非经常性损益。

受新冠肺炎疫情影响，公司为响应政府疫情防控政策而停业，具有特殊性及偶发性，满足非经常性损失的相关定义，将停工期间的相关损失计入非经常性损益，符合《企业会计准则》和证监会的相关规定。

③公司 2020 年各月的停工损失情况如下：

单位：万元



项目	2020 年 1 月	2020 年 2 月	2020 年 3 月	2020 年 4 月
租金及物业费	144.71	297.54	14.75	17.16
装修费摊销	71.93	260.15	31.53	10.67
职工薪酬	88.71	178.13	6.61	1.73
固定资产折旧	5.92	20.64	3.31	0.55
防疫物资支出	-	6.68	-	-
合计	311.27	763.14	56.20	30.11

公司统计了各酒店停工期间发生的租金及物业费、装修费摊销、职工薪酬、固定资产折旧等相关支出，根据各酒店实际停工天数除以当月总天数计算停工期间的损失情况，计算得出的各月停工损失金额与当月停工天数匹配，符合发行人实际停工情况。

④停工损失中各项目的构成情况

停工损失系酒店停工期间中发生的直接损失，主要包括租金及物业费、装修费摊销、职工薪酬、固定资产折旧等。

对于租金、物业费、装修费摊销、固定资产折旧等酒店运营固定成本，在酒店停工期间持续消耗企业的经济利益，但无法为酒店带来收入，故该类支出构成停工直接损失；对于职工薪酬，在停工期间，员工无法为酒店提供服务，但酒店仍正常向其发放薪酬，故该类支出也归属于停工直接损失。

8、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

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
期初余额	102.10	90.04	64.92
本期缴纳金额	454.05	841.84	1,013.15
期末余额	134.89	102.10	90.04

（2）企业所得税纳税情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
期初余额	1,553.99	2,008.31	1,569.38
本期缴纳金额	1,653.81	3,281.20	2,013.38



期末余额	765.60	1,553.99	2,008.31

(3) 所得税费用表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
当期所得税费用	864.67	2,826.88	2,452.31
递延所得税费用	-18.19	-723.28	-601.31
合计	846.48	2,103.60	1,851.00

(4) 企业所得税的计算过程

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利润总额	4,163.52	9,442.23	7,458.85
按法定税率计算的所得税费用	1,040.88	2,360.56	1,864.71
子公司适用不同税率的影响	-224.84	-76.29	-
非应税收入的影响	-	-126.42	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7.94	40.95	23.16
期间内未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响	0.46	-	-
税率调整导致递延所得税资产/负债余额的变化	56.61	-37.25	-
其他	-34.56	-57.95	-36.87
所得税费用	846.48	2,103.60	1,851.00

注：按适用税率计算的所得税费用=应纳税所得额*所得税税率；

应纳税所得额=会计利润-计入损益的不征税收入或免税收入±按照会计准则计入损益但按税法不计入应税所得的收入或不得在税前扣除的成本费用±按会计准则计入损益的收入与按税法规定计入应税所得的收入之间的差额±按会计准则计入损益的成本费用与按税法规定可以在税前扣除的成本费用的差额±其他需要作为纳税调整的因素。

报告期内，公司主要的纳税调整项目为：（1）业务招待费支出：按实际发生的业务招待费支出60%的比例和当年营业收入的0.5%孰低在企业说得税前扣除；（2）罚金、罚款和被没收财物的损失：按实际发生的罚金、罚款和被没收财物的损失予以纳税调增；（3）未取得合法凭据的支出：按实际发生的未取得合法凭据的支出予以纳税调增；（4）尚未取得合法凭据的预提费用：按实际发生的尚未获取发票的费用予以纳税调增；（5）坏账准备：对于本年计提或转回



的坏账准备进行纳税调整；（6）租金直线法调整：对于本年根据直线计提的租金收入及租金支出进行纳税调整。

9、会员体系积分对业绩的影响分析

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人会员数量为 48.74 万人；报告期内积分兑换比例均低于 4%，兑换比例较低；2018 年度积分与房费兑换比例约为 1:30，2019 年以后降低至 1:100。根据测算，报告期内会员积分实际兑换比例及兑换金额较小，积分兑换业务对财务报表不构成重大影响，对发行人业绩影响极小，具体情况如下所示：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
截至期末会员数量（个）	487,444.00	343,592.00	228,669.00
期初积分余额（分）	38,453,763.90	22,945,291.19	32,297,965.95
本期新增积分（分）	61,086,008.35	39,138,553.61	22,772,441.83
本期兑换积分（分）	3,316,011.89	1,466,132.20	568,145.59
本期失效积分（分）	37,586,334.52	22,163,948.70	31,556,971.00
期末积分余额（分）	58,637,425.84	38,453,763.90	22,945,291.19
本期积分兑换比例	3.33%	2.36%	1.03%
期末预计在次年兑换的积分（分）	1,953,414.17	908,099.39	236,719.98
每个积分对应的金额（元）	0.01	0.01	0.03
预计在次年兑换的积分所对应的收入金额（元）	19,534.14	9,080.99	6,108.90

（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	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务收入	25,603.39	38,163.62	34,115.64
营业收入	25,603.39	38,163.62	34,115.64
主营业务收入占营业收入的比重	100.00%	100.00%	100.00%
营业利润	3,884.52	9,246.06	6,922.90
利润总额	4,163.52	9,442.23	7,458.85
营业利润占利润总额的比重	93.30%	97.92%	92.81%
归属于母公司股东的净利润	3,506.60	7,225.38	6,020.69
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	3,035.75	6,456.35	5,532.66



项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润/归属于母公司股东的净利润	86.57%	89.36%	91.89%

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。2018 年度至 2020 年度，公司扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润占归属于母公司股东的净利润的比重分别为 91.89%、89.36%和 86.57%，非经常性损益对公司的经营情况无重大影响。

公司未将公允价值变动损益、汇兑损益确认为非经常性损益，主要原因如下：

1、公允价值变动损益未确认为非经常性损益的原因

由于该借款主要用于酒店日常经营以及新开酒店的投入，与公司正常经营业务相关，且此项安排是由于招商银行人民币额度有限，故通过其离岸金融中心操作外币借款及一揽子掉期安排，其根本目的系为支持正常经营活动获取资金，锁定汇率，规避外汇借款导致的汇率风险敞口，而非投资衍生金融工具获取利益。根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》，同公司正常经营业务相关的业务，其公允价值变动损益可计入经常性损益。

2、汇兑损益未确认为非经常性损益的原因

汇率波动在理论上主要是由于两个国家的利率差造成的，公司美元借款的年利率为 2.62%，明显低于人民币借款利率 5.23%，美元借款产生的利息费用也就相应偏低，而汇率波动带来的汇兑损益从理论上和实际结果上都是对美元借款利息在一定程度上的调整，故需要将两者结合起来考虑，其性质属于经常性损益。

3、2020 年发行人各酒店经营情况

序号	酒店简称	收入 (万元)	成本 (万元)	毛利率 (%)	出租率 (%)	平均房价 (元)	净利润 (万元)
1	杭州湖滨	1,033.57	716.71	30.66	48.84	296.52	206.43
2	杭州艺联	963.06	655.03	31.99	40.50	358.15	180.16
3	杭州华闰	1,819.75	1,978.88	-8.74	50.39	455.35	-247.96
4	绍兴君亭	454.33	355.99	21.65	26.91	258.37	45.59
5	义乌城中城	180.14	88.80	50.71	14.62	308.79	23.53
6	义乌华丰	-	-		-	-	-2.44
7	上海君亭	2,206.76	1,170.07	46.98	75.17	424.83	532.43



8	合肥君亭	2,637.39	1,976.72	25.05	68.10	398.08	240.71
9	上海柏阳	2,525.35	1,207.00	52.20	77.09	324.70	811.35
10	杭州灵溪	1,905.44	1,385.70	27.28	55.96	438.74	236.10
11	杭州汇和	3,080.52	2,441.13	20.76	46.97	373.05	347.87
12	上海同文	552.47	613.94	-11.13	39.48	437.99	600.00
13	宁波欧华	1,349.42	1,235.42	8.45	33.01	226.90	10.13
14	三亚朗廷	773.73	942.79	-21.85	32.91	254.45	-282.41
15	杭州千越	1,902.61	1,867.81	1.83	54.63	419.11	-92.65
16	杭州芯君亭	666.96	610.54	8.46	42.69	436.48	29.40
17	上海别院	2,402.31	2,059.77	14.26	55.01	566.50	-85.78
18	宁波奉化	224.01	411.38	-83.64	22.45	435.09	-201.63

4、各酒店业绩出现分化的原因

序号	酒店简称	业绩分化原因
1	杭州湖滨	该酒店 2020 年 3 月开始做疫情隔离酒店，出租率略高于公司平均出租率，虽然平均房价低于公司平均水平，疫情隔离酒店运营成本低于正常酒店，2020 年实现盈利。
2	杭州艺联	该酒店地处杭州学院路商圈，疫情基本控制后，出租率有所回升，出租率和平均房价的恢复速度不及同区位的杭州灵溪，2020 年实现盈利。
3	杭州华润	该酒店地处杭州武林广场商圈，疫情基本控制后，出租率回升较好，接近公司平均水平，平均房价高于公司平均水平；由于该酒店租金较高且于 2019 年进行二次装修，成本较高，因此 2020 年亏损。
4	绍兴君亭	该酒店地处绍兴，绍兴当地商旅活动受疫情影响恢复较慢，因此该酒店出租率和平均房价低于公司平均水平，该酒店租金较低且装修支出已基本摊销完毕，成本较低，2020 年未发生亏损。
5	义乌城中城	已于 2020 年 4 月关停
6	义乌华丰	已于 2018 年 12 月关停
7	上海君亭	该酒店地处上海豫园商圈，2020 年 3 月开始作为疫情隔离酒店，出租率较高，出租率和平均房价水平平均高于公司平均水平，2020 年盈利情况较好。
8	合肥君亭	该酒店地处合肥中心商圈，当期商旅活动受疫情影响较小，出租率回升较快，出租率和平均房价水平平均高于公司平均水平，2020 年盈利情况较好。
9	上海柏阳	该酒店地处上海虹口大柏树商圈，2020 年 3 月开始作为疫情隔离酒店，平均房价虽低于公司平均水平，但出租率高，2020 年盈利情况较好。
10	杭州灵溪	该酒店地处杭州西溪谷商圈，毗邻多家大型企业总部，疫情基本控制后，出租率回升较快，出租率和平均房价水平平均高于公司平均水平，2020 年盈利情况较好。
11	杭州汇和	该酒店地处杭州东站商圈，疫情过后出租率回升较快，出租率和平均房价水平接近公司平均水平，2020 年 1-9 月该酒店有一定盈利。
12	上海同文	该酒店为 2020 年 6 月同城迁建开业酒店，当期享受政府拆迁补偿，2020 年盈利。



序号	酒店简称	业绩分化原因
13	宁波欧华	该酒店地处宁波鄞州区商务区核心区域，受疫情影响当地商旅活动受疫情影响恢复较慢，该酒店出租率和平均房价水平低于公司平均水平。
14	三亚朗廷	2020 年一季度受疫情影响，该酒店出租率较低；该酒店地处三亚，第三季度为旅游淡季，第三季度该酒店出租率和平均房价较公司其他酒店恢复慢，总体上看，该酒店出租率和平均房价水平低于公司平均水平，2020 年亏损。
15	杭州千越	该酒店为 2018 年新开业酒店，疫情基本控制后，出租率回升较快，出租率和平均房价水平高于公司平均水平，由于该酒店房租固定成本相对较高，2020 年存在亏损。
16	杭州芯君亭	该酒店为 2019 年开业酒店，受疫情影响，该酒店停业时间较长，疫情基本控制后，出租率开始逐步回升，2020 年实现盈利。
17	上海别院	酒店地处五角场商务区，疫情基本控制后，出租率回升较快，出租率和平均房价水平高于公司平均水平，由于该酒店房租固定成本较高，同时需要向股东支付资金拆借利息，2020 年存在亏损。
18	宁波奉化	该酒店于 2020 年 4 月开业，出租率尚处在提升期，加之疫情影响出租率提升较慢，2020 年存在亏损。

综上，2020 年发行人各直营酒店业绩出现分化是由于新冠肺炎疫情因素、各酒店所处发展阶段及市场供需关系等多种因素造成的，不存在异常情形。

5、报告期各酒店净利润情况

序号	酒店简称	2020 年度	占当期净利润比重	2019 年度	占当期净利润比重	2018 年度	占当期净利润比重
1	杭州湖滨	206.43	6.22%	56.23	0.77%	312.07	5.56%
2	杭州艺联	180.16	5.43%	383.78	5.23%	464.74	8.29%
3	杭州华闰	-247.96	-7.48%	-70.26	-0.96%	-300.91	-5.37%
4	绍兴君亭	45.59	1.37%	263.50	3.59%	356.15	6.35%
5	义乌城中城	23.53	0.71%	49.04	0.67%	58.55	1.04%
6	义乌华丰	-2.44	-0.07%	38.04	0.52%	534.97	9.54%
7	上海君亭	532.43	16.05%	1,342.29	18.29%	1,291.16	23.02%
8	合肥君亭	240.71	7.26%	767.49	10.46%	798.76	14.24%
9	上海柏阳	811.35	24.46%	913.79	12.45%	1,060.14	18.90%
10	杭州灵溪	236.10	7.12%	555.11	7.56%	602.63	10.75%
11	杭州汇和	347.87	10.49%	755.60	10.30%	907.45	16.18%
12	上海同文	600.00	18.09%	941.26	12.83%	597.81	10.66%
13	宁波欧华	10.13	0.31%	-485.78	-6.62%	-551.39	-9.83%
14	三亚朗廷	-282.41	-8.51%	-141.56	-1.93%	-83.25	-1.48%
15	杭州千越	-92.65	-2.79%	47.48	0.65%	-877.85	-15.65%
16	杭州芯君亭	29.40	0.89%	77.18	1.05%	-22.75	-0.41%
17	上海别院	-85.78	-2.59%	337.49	4.60%	-	-



序号	酒店简称	2020 年度	占当期净利润比重	2019 年度	占当期净利润比重	2018 年度	占当期净利润比重
18	宁波奉化	-201.63	-6.08%	-51.13	-0.70%	-	-

报告期内，公司主要利润来源酒店均为上海君亭、合肥君亭、上海柏阳、杭州灵溪、杭州汇和、上海同文，前述酒店占当期公司净利润的比重合计分别为 93.75%、71.89%、83.47%。2020 年公司主要利润来源的酒店构成与 2019 年不存在明显差异。

十三、资产质量分析

（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：

类别	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
流动资产：						
货币资金	10,561.15	23.38	9,429.78	20.68	3,979.15	10.27
应收票据及应收账款	2,419.54	5.36	2,662.54	5.84	2,509.21	6.48
预付款项	2,597.82	5.75	3,008.79	6.60	3,220.86	8.31
其他应收款	2,265.63	5.02	2,168.10	4.76	3,347.91	8.64
存货	85.00	0.19	82.48	0.18	91.87	0.24
其他流动资产	2,482.02	5.50	2,234.67	4.90	1,280.21	3.30
流动资产合计	20,411.16	45.19	19,586.36	42.96	14,429.19	37.25
长期股权投资	-	-	-	-	-	-
固定资产	736.85	1.63	901.65	1.98	1,145.93	2.96
在建工程	74.76	0.17	1,026.28	2.25	841.56	2.17
无形资产	185.77	0.41	191.02	0.42	188.45	0.49
商誉	3,185.52	7.05	3,185.52	6.99	1,439.65	3.72
长期待摊费用	14,253.18	31.56	14,581.54	31.98	15,941.80	41.15
递延所得税资产	3,154.00	6.98	3,101.18	6.80	1,941.31	5.01
其他非流动资产	3,163.91	7.01	3,019.90	6.62	2,810.97	7.26
非流动资产合计	24,754.00	54.81	26,007.10	57.04	24,309.68	62.75
资产总计	45,165.15	100.00	45,593.46	100.00	38,738.87	100.00



（1）资产规模分析

2019 年末，公司资产总额较上年有所增长，一是由于公司经营情况较好，年末账面货币资金较 2018 年末增长较多，而是由于当年 1 月公司将上海别院纳入合并报表范围，由此次合并交易新增了商誉，也使得资产总额有所增长。2020 年末，公司资产总额与 2019 年末基本持平。

（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，非流动资产占资产总额的比例分别为 62.75%、57.04%和 54.81%，流动资产占资产总额的比例分别为 37.25%、42.96%和 45.19%，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。

（二）流动资产分析

报告期各期末，公司的流动资产情况如下：

类别	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
货币资金	10,561.15	51.74	9,429.78	48.14	3,979.15	27.58
应收账款	2,419.54	11.85	2,662.54	13.59	2,509.21	17.39
预付款项	2,597.82	12.73	3,008.79	15.36	3,220.86	22.32
其他应收款	2,265.63	11.10	2,168.10	11.07	3,347.91	23.20
存货	85.00	0.42	82.48	0.42	91.87	0.64
其他流动资产	2,482.02	12.16	2,234.67	11.41	1,280.21	8.87
合计	20,411.16	100.00	19,586.36	100.00	14,429.19	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：

类别	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
库存现金	8.73	0.08	11.60	0.12	22.47	0.56
银行存款	10,552.42	99.92	9,416.70	99.86	3,956.67	99.44
其他货币资金	-	-	1.47	0.02	-	-



合计	10,561.15	100.00	9,429.78	100.00	3,979.15	100.00

报告期各期末，公司货币资金余额分别 3,979.15 万元、9,429.78 万元和 10,561.15 万元，占流动资产的比例分别为 27.58%、48.14%和 51.74%，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。

2019 年末，货币资金余额较上年末增长明显，主要是由于 2019 年 11 月上海同文收到 5,000.00 万元拆迁补偿款所致。2020 年末，货币资金余额与 2019 年末基本持平。货币资金变动的分析参见本节“十四、偿债能力与流动性分析”之“（五）现金流量分析”。

2、应收账款

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	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
应收账款余额	2,561.80	2,802.69	2,648.03
坏账准备	142.26	140.15	138.82
应收账款净值	2,419.54	2,662.54	2,509.21

（1）应收账款余额按类别划分

单位：万元

项目	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	2,561.80	2,802.69	2,648.03
其中：账龄组合	2,561.80	2,802.69	2,648.03
合计	2,561.80	2,802.69	2,648.03

（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 (%)	
2020 年 12 月 31 日					
1 年以内	2,276.46	88.86	113.73	5.00	2,162.73



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 (%)	
1-2 年	285.33	11.14	28.53	10.00	256.80
合计	2,561.80	100.00	142.26	5.55	2,419.54
2019 年 12 月 31 日					
1 年以内	2,802.69	100.00	140.15	5.00	2,662.54
合计	2,802.69	100.00	140.15	5.00	2,662.54
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

2018 年末及 2019 年末，公司账龄在一年以内的应收账款比例均为 100.00%，应收账款质量良好。2020 年度，由于受到疫情影响，部分委托管理酒店的管理费账龄超过了 1 年，但金额相对较小，未造成重大影响。

截至 2020 年末，账龄为 1 至 2 年的应收账款客户均为管理公司的委托管理酒店，其具体构成及期后回款情况如下：

酒店	金额(万元)	逾期的时长	期后回款金额 (万元)
云和嘉瑞君亭酒店	53.00	1 年	10.00
	50.00	1 个月	
启东天盛君亭酒店	45.00	7 个月	-
	5.62	1 个月	
淮安朵悦君亭酒店	30.00	3 个月	30.00
	15.00	1 个月	
嘉善罗星阁君亭酒店	30.00	1 年	-
杭州千岛湖峰泰君亭酒店	25.00	1 个月	-
杭州野风君亭酒店	20.39	1 个月	20.39
三亚联投君亭酒店	8.00	1 个月	8.00
南京夜泊秦淮酒店—南都会	3.32	1 个月	-
合计	285.33	-	68.39

注：上述期后回款金额统计的期间为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日。

应收账款产生逾期主要原因为：委托管理酒店在新冠肺炎疫情期间的经营状况受到一定的影响，现金流较为紧张，故与公司协商延期支付委托管理费。



①上述酒店的开业时间、经营情况、业主方情况如下：

序号	酒店名称	开业时间	经营情况	业主方
1	云和嘉瑞君亭酒店	2019.01.01	正常经营	云和嘉瑞酒店管理有限公司
2	南京夜泊秦淮酒店—南都会	2019.04.17	正常经营	南京城之旅酒店管理有限公司
3	启东天盛君亭酒店	2019.06.17	正常经营	江苏帝华酒店有限公司
4	杭州千岛湖峰泰君亭酒店	2016.12.21	正常经营	杭州峰泰酒店管理有限公司
5	嘉善罗星阁君亭酒店	2019.01.01	正常经营	嘉善罗星阁君亭酒店有限公司
6	杭州野风君亭酒店	2016.01.01	正常经营	杭州野风君亭酒店管理有限公司
7	三亚联投君亭酒店	2018.07.08	正常经营	三亚联投海棠置业有限公司海棠韵酒店分公司
8	淮安朵悦君亭酒店	2019.10.01	正常经营	淮安朵悦酒店管理有限公司

业主方的具体工商信息如下：

A、云和嘉瑞酒店管理有限公司

公司名称	云和嘉瑞酒店管理有限公司
注册地址	浙江省丽水市云和县元和街道霞晓桥村
法定代表人	黄逸民
统一社会信用代码	91331125MA2A1BUF92
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	1,000 万元
股权结构	云和嘉瑞养生旅游发展有限公司出资 1,000 万元，持股 100%
经营范围	酒店管理；实业投资、投资管理(以上两项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)；停车场经营管理；游艺娱乐服务；健身俱乐部管理；展览展示服务；物业管理；房屋租赁；会务服务；住宿服务；足浴、理发服务；餐饮服务；卷烟、雪茄烟零售；食品经营零售；日用百货、工艺礼品。（以上涉及许可经营的项目凭有效许可证经营）（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）
对外投资	无
营业期限	自 2018 年 1 月 12 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

B、南京城之旅酒店管理有限公司

公司名称	南京城之旅酒店管理有限公司
注册地址	南京市秦淮区钓鱼台 56 号
法定代表人	李宗虹



统一社会信用代码	91320104MA1NGT153W
公司类型	有限责任公司
注册资本	2,000 万元
股权结构	南京夫子庙文化旅游集团有限公司出资 1,020 万元，持股 51%；南京壹城建设集团有限责任公司出资 980 万元，持股 49%
经营范围	酒店管理咨询；经济信息咨询；室内外装潢工程；日用百货、服装、礼品、工艺品、预包装食品、散装食品、保健食品、化妆品销售；餐饮服务；住宿服务；洗浴服务；美容美发服务；会议及展览服务；棋牌服务；健身服务；烟草零售；停车场管理；自有场地租赁；图书、报刊及电子出版物、音像制品零售。（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）
对外投资	无
营业期限	自 2017 年 3 月 6 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

C、江苏帝华酒店有限公司

公司名称	江苏帝华酒店有限公司
注册地址	启东市汇龙镇江海中路 901 号
法定代表人	黄天辉
统一社会信用代码	913206817468329545
公司类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股）
注册资本	3,000 万元
股权结构	黄天辉出资 2,000 万元，持股 67.67%；黄燕出资 1,000 万元，持股 33.33%
经营范围	住宿服务，餐饮服务（按食品经营许可证核定范围经营），酒店管理服务，物业管理服务，洗衣服务，洗衣服务，停车场服务，健身服务，自有房屋租赁，会展服务，烟（凭证）零售，房地产开发经营，自营和代理一般经营项目商品及技术的进出口业务，道路普通货物运输，煤炭批发，蚕茧收烘（限分支机构经营），预包装食品（不含冷藏冷冻）、茧丝、蚕种、桑树种苗、蚕需物资、五金、交电、建筑装潢材料、钢材、针纺织品、服装、炉渣、金银制品销售，粉煤灰分选、销售，棉花收购、加工、销售（限分支）（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）
对外投资	持有江苏帝华健康科技有限公司 67.67%的股份，该公司经营范围为健康科技、医疗科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务，营养健康咨询服务，保健食品生产，销售自产产品。（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） 持有英隆（启东）冰温科技有限公司 37.50%的股份，该公司经营范围为许可经营项目：水产品及其农副产品保鲜贮存销售。一般经营项目：无。
营业期限	自 2003 年 3 月 6 日至长期



营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

D、杭州峰泰酒店管理有限公司

公司名称	杭州峰泰酒店管理有限公司
注册地址	淳安县千岛湖镇南景路 427 号-3 号楼
法定代表人	方伟峰
统一社会信用代码	91330100MA27XCA627
公司类型	有限责任公司（台港澳与境内合资）
注册资本	1,680 万元
股权结构	杭州峰泰进出口有限公司出资 840 万元，持股 50%；林忠正出资 588 万元，持股 35%；杭州恒意佳纺织品有限公司认缴出资 252 万元，持股 15%
经营范围	服务：住宿，餐饮（涉及许可证的凭许可证经营）；酒店管理，棋牌(涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外)
对外投资	无
营业期限	自 2016 年 4 月 15 日至 2036 年 4 月 14 日
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

E、嘉善罗星阁君亭酒店有限公司

公司名称	嘉善罗星阁君亭酒店有限公司
注册地址	浙江省嘉兴市嘉善县罗星街道车站南路 335 号
法定代表人	陈美林
统一社会信用代码	91330421727227599X
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册资本	4,380 万元
股权结构	陈美林出资 2,988 万元，持股 68.22%；徐豪出资 1,392 万元，持股 31.78%
经营范围	正餐服务、住宿服务、会议服务、场地租赁服务
对外投资	无
营业期限	自 2001 年 3 月 20 日至 2023 年 3 月 19 日
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

F、杭州野风君亭酒店管理有限公司



公司名称	杭州野风君亭酒店管理有限公司
注册地址	浙江省杭州市下城区绍兴路161号野风现代中心南楼428、528、628、728-1428、1522室
法定代表人	蔡俊
统一社会信用代码	91330103328231881Q
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册资本	100万元
股权结构	野风集团房地产股份有限公司出资95万元，持股95%；野风集团有限公司出资5万元，持股5%
经营范围	房地产开发、经营，房产中介、自有房屋出租
对外投资	无
营业期限	自2001年4月10日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

G、三亚联投海棠置业有限公司海棠韵酒店分公司

公司名称	三亚联投海棠置业有限公司海棠韵酒店分公司
注册地址	海南省三亚市海棠区龙海路联投海棠韵
法定代表人	陈燕珍
统一社会信用代码	91460200MA5RH7WR7Q
公司类型	有限责任公司分公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	1,000万元
股权结构	陈燕珍出资1,000万元，持股100%
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（象牙及其制品除外）的销售、旅馆，餐饮服务，住宿服务
对外投资	无
营业期限	自2017年5月18日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

H、淮安朵悦酒店管理有限公司

公司名称	淮安朵悦酒店管理有限公司
注册地址	淮安市清江浦区北京北路121号1幢1室
法定代表人	嵇永林
统一社会信用代码	91320802MA1NR9HF21



公司类型	有限责任公司
注册资本	100 万人民币
股权结构	嵇永林持股 30%，南京璞旭投资管理有限公司持股 70%
经营范围	酒店管理服务；住宿服务，餐饮服务，会务服务；食品、日用百货销售（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）
对外投资	无
营业期限	自 2017 年 4 月 13 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

②上述酒店 2020 年的经营情况

A、上述酒店 2020 年度与去年相比的出租率和收入情况如下：

序号	酒店简称	出租率（%）			营业收入（万元）		
		2020 年	2019 年	变动点数	2020 年	2019 年	变动幅度（%）
1	云和嘉瑞君亭酒店	39.64	28.42	11.22	1,402.28	1,247.09	12.44
2	南京夜泊秦淮酒店—南都会	38.85	24.84	14.01	854.97	588.16	45.36
3	启东天盛君亭酒店	31.98	17.17	14.81	591.30	123.24	379.80
4	杭州千岛湖峰泰君亭酒店	36.13	49.20	-13.07	607.28	946.39	-35.83
5	嘉善罗星阁君亭酒店	48.78	54.91	-6.13	1,776.29	2,188.95	-18.85
6	杭州野风君亭酒店	46.66	68.37	-21.71	738.58	1,028.60	-28.20
7	三亚联投君亭酒店	64.27	53.06	11.21	1,099.31	850.11	29.31
8	淮安朵悦君亭酒店	27.99	11.46	16.53	487.82	106.14	359.60

B、上述酒店第四季度经营数据对比 1-9 月的情况如下：

序号	酒店简称	出租率（%）		月平均收入（万元）	
		2020 年 4 季度	2020 年 1-9 月	2020 年 4 季度	2020 年 1-9 月
1	云和嘉瑞君亭酒店	42.54	38.52	156.89	103.51
2	南京夜泊秦淮酒店—南都会	43.52	33.27	110.88	58.04
3	启东天盛君亭酒店	22.11	34.97	37.87	53.08



4	杭州千岛湖峰泰君亭酒店	40.82	34.00	53.01	49.80
5	嘉善罗星阁君亭酒店	75.11	39.73	222.94	123.05
6	杭州野风君亭酒店	71.32	38.17	94.70	50.50
7	三亚联投君亭酒店	68.57	62.53	112.25	84.73
8	淮安朵悦君亭酒店	43.17	23.10	60.67	33.98

与去年同期相比，上述委托管理酒店 2020 年经营情况不存在显著恶化的情况。其中，云和嘉瑞、南都会、启东天盛、三亚联投、淮安朵悦的出租率和营业收入与去年同期相比基本持平或略有增长。峰泰君亭、罗星阁君亭、野风君亭的出租率和营业收入有所下降，具体情况如下：

杭州千岛湖峰泰君亭酒店位于千岛湖畔南景路 427 号，紧邻千岛湖中心湖区旅游码头，旅游出行住客是该酒店的主要客户源。受新冠肺炎疫情影响，峰泰君亭 2020 年度的出租率较去年同期下降 13.07%，营业收入较去年同期下降 35.83%。目前，该酒店经营情况已经好转，第四季度的出租率较 1-9 月已有所提升，且月平均收入已经超过去年同期水平。

嘉善罗星阁君亭酒店位于嘉兴市嘉善县车站南路 335 号，临近嘉善火车站、嘉善县政府，主要客源以商旅人士为主。受新冠肺炎疫情影响，罗星阁君亭 2020 年度的出租率较去年同期下降 6.13%，营业收入较去年同期下降 18.85%。目前，该酒店经营情况已经好转，第四季度的出租率较 1-9 月大幅提升，且月平均收入已经超过去年同期水平。

杭州野风君亭酒店位于杭州市下城区绍兴路 161 号，毗邻和平国际会展中心，客源以商务人士和旅游人士为主。受新冠肺炎疫情影响，野风君亭 2020 年度的出租率较去年同期下降 21.71%，营业收入较去年同期下降 28.20%。目前，该酒店经营情况已经好转，第四季度的出租率较 1-9 月大幅提升，且月平均收入已经超过去年同期水平。

启东天盛君亭酒店 11 月及 12 月的出租率较 10 月下降较多，主要原因系该酒店临近启东黄金海滩风景区，每年的 11 月份到春节前是旅游淡季，春节等法定节假日、暑假期间为旅游旺季，因此进入 11 月份后旅游出行的住客减少，导致出租率下降较多，但总体不存在显著恶化的情况。



经查询信用中国等信用信息公开网站，上述业主方资信状况良好，不存在失信惩戒等信用风险。截至目前，发行人人员仍在管理上述酒店，发行人仍在为上述酒店提供服务。

除南京夜泊秦淮酒店—南都会外，上述委托管理酒店均在使用“君亭”相关商号。南都会未使用“君亭”商号，主要原因系南都会的业主方为南京城之旅酒店管理有限公司，该公司基于自身经营战略考量，未使用“君亭”商号。

③公司应收账款的坏账计提比例与同行业比较

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	锦江酒店	开元酒店	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：根据公开披露信息，开元酒店对应客户的收账款采取定期集体评估和个别评估的方式估算，根据评估情况计提坏账准备。

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酒店之间，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。

报告期内，公司应收账款周转天数分别为 25.09 天、26.07 天和 38.24 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

应收账款 2019 年末余额较 2018 年末增加 154.66 万元，2020 年末余额较 2019 年末减少 240.89 万元，总体来看公司应收账款余额较为稳定。

（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
2020 年 12 月 31 日				
上海量文资产管理咨询有限公司	219.33	1 年以内	8.56	非关联方
杭州市上城区人民政府湖滨街道办事处	201.50	1 年以内	7.87	非关联方
云和嘉瑞养生旅游发展有限公司	50.00	1 年以内	1.95	非关联方
	103.00	1 至 2 年	4.02	
上海赫程国际旅行社有限公司	147.58	1 年以内	5.76	非关联方
淮安朵悦酒店管理有限公司	60.03	1 年以内	2.34	非关联方
	45.00	1 至 2 年	1.76	
合计	826.44	-	32.26	-
2019 年 12 月 31 日				
浙江汇和商业有限公司	1,141.29	1 年以内	40.72	非关联方
上海赫程国际旅行社有限公司	215.38	1 年以内	7.68	非关联方
深圳慧行天下国际旅行社有限公司	144.42	1 年以内	5.15	非关联方
淮安朵悦酒店管理有限公司	115.00	1 年以内	4.10	非关联方
云和嘉瑞养生旅游发展有限公司	113.00	1 年以内	4.03	非关联方
合计	1,729.09	-	61.68	-
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	-

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 2,010.01 万元、1,729.09 万元和 826.44 万元，占各期末应收账款余额的比例分别为 75.90%、61.68%和 32.26%，2018 年末及 2019 年末占比较高，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，应收账款余额相对较大，2020 年以来，汇和商业的应收账款回收情况良好，2020 年末该公司余额大幅减少，应收账款余额前五名占应收账款总额的比例也有所降低。

（6）2019 年末应收账款期后回款情况

2019 年末，发行人应收账款余额为 2,802.69 万元，其中余额前五名的期后回款情况如下：

公司名称	2019 年末余额 (万元)	2020 年回款额 (万元)	期后回款 比例
浙江汇和商业有限公司	1,141.29	1,141.29	100.00%
上海赫程国际旅行社有限公司	215.38	215.38	100.00%
深圳慧行天下国际旅行社有限公司	144.42	144.42	100.00%
淮安朵悦酒店管理有限公司	115.00	60.06	52.23%
云和嘉瑞养生旅游发展有限公司	113.00	50.01	44.26%
合计	1,729.09	1,611.16	93.18%

注：上述期后回款金额统计的期间为 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。

2020 年以来，各大 OTA 平台均正常回款，一般回款周期为 1 个月，2019 年末的应收款已经全部收回；应收账款余额第一名浙江汇和商业有限公司在 2019 年末的余额已经全部回款。目前尚未收回的应收账款主要是委托管理酒店应支付的管理费，由于疫情的影响，部分委托管理酒店在 2020 年的经营也受到了一定影响，回款速度有所放缓。总体来看，公司 2019 年末应收账款大部分都已在 2020 年收回，不存在大额应收账款无法如期收回的情形，相应的坏账准备已充分计提。

（7）2020 年末应收账款期后回款情况

①2020 年末应收账款的期后回款情况

项目	金额（万元）
应收账款金额	2,561.80
期后回款金额	1,223.27
回款金额占期末应收账款余额的比例	47.75%

注：上述回款金额统计的期间为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日，下同。

②2020 年末应收账款前五大客户的期后回款情况



客户名称	期末余额 (万元)	账龄	是否 逾期	期后回款 (万元)
上海量文资产管理咨询有限公司	219.33	1 年以内	否	30.00
杭州市上城区人民政府湖滨街道办事处	201.50	1 年以内	否	91.79
云和嘉瑞养生旅游发展有限公司	50.00	1 年以内	否	10.00
	103.00	1 至 2 年	部分逾期	
上海赫程国际旅行社有限公司	147.58	1 年以内	否	147.58
淮安朵悦酒店管理有限公司	60.03	1 年以内	否	30.00
	45.00	1 至 2 年	部分逾期	
合计	826.44	-	-	309.37

③2020 年末应收账款余额按业务类型分及期后收款情况

项目	金额（万元）	占比（%）	期后收款金额 (万元)	占应收账款余 额的比例(%)
应收委托管理费余额	1,034.19	40.37	136.80	13.23
其中：1 年以内	748.86	29.23	68.41	9.14
1 至 2 年	285.33	11.14	68.39	23.97
应收酒店住宿及其他配 套服务余额	1,527.60	59.63	1,086.47	71.12
其中：1 年以内	1,527.60	59.63	1,086.47	71.12
合计	2,561.80	100.00	1,223.27	47.75

截至 2020 年末，应收委托管理店的管理费余额为 1,034.19 万元，占应收账款余额的比例为 40.37%；各酒店应收住宿及其他配套服务余额为 1,527.60 万元，占应收账款余额的比例为 59.63%。

经查看截止至本招股说明书签署日的期后收款情况，委托管理费期后收款金额为 136.80 万元，占应收委托管理费余额的 13.23%；酒店住宿及其他配套服务期后收款金额为 1,223.27 万元，占应收酒店住宿及其他配套服务余额的 71.12%，总体期后收款金额 1,223.27 万元，占 2020 年末的应收账款余额比例为 47.75%，期后总体回款情况良好。

④对账龄为 1 至 2 年的应收账款的可回收性的说明

截至 2020 年末，账龄为 1 至 2 年的应收账款客户均为管理公司的委托管理酒店，由于受到疫情影响，部分委托管理酒店的经营情况低于预期，故未能按时支付委托管理费。



根据对上述委托管理酒店的经营情况的分析，随着疫情影响的消除，上述委托委托管理酒店的出租率已逐步恢复，部分酒店已达到甚至超过去年同期水平，不存在无法回收的风险。

综上，公司认为 2020 年末应收账款无重大无法回收风险，减值准备计提充分。

3、预付款项

报告期各期末，发行人预付款项余额分别为 3,220.86 万元、3,008.79 万元和 2,597.81 万元，占流动资产比例分别为 22.32%、15.36%和 12.73%，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。

2019 年，新开业杭州芯君亭 1 家直营店，且通过收购取得了上海别院控制权，但同时上海同文店关闭，预付款项余额变化不大；2020 年，公司关闭了义乌城中城店，预付款项的余额有所减少。

报告各期末，公司预付账款前五名的情况如下：

单位名称	金额 (万元)	账龄	占期末总额 的比例 (%)	与本公司 关系
2020 年 12 月 31 日				
安徽衡达酒店管理有限公司	589.68	1 年以内	22.70	非关联方
杭州市笕桥街道弄口社区经济联合社	387.53	1 年以内	14.92	非关联方
杭州城景实业有限公司	288.37	1 年以内	11.10	非关联方
杭州千越酒店投资管理有限公司	262.52	1 年以内	10.11	非关联方
上海新君投资管理有限公司	241.30	1 年以内	9.29	非关联方
合计	1,769.40	-	68.11	-
2019 年 12 月 31 日				
安徽省华侨饭店有限公司	451.24	1 年以内	15.00	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	12.17	非关联方
宁波华商置业有限公司	298.52	1 年以内	9.92	非关联方
杭州和景置业有限公司	297.87	1 年以内	9.90	非关联方
杭州千越酒店投资管理有限公司	262.55	1 年以内	8.73	非关联方
合计	1,676.29	-	55.72	-
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	



单位名称	金额 (万元)	账龄	占期末总额 的比例 (%)	与本公司 关系
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	-

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：

类别	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
其他应收款	2,265.63	100.00	2,168.10	100.00	3,347.91	100.00
应收利息	-	-	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-	-	-
合计	2,265.63	100.00	2,168.10	100.00	3,347.91	100.00

(1) 其他应收款按类别分析

报告期各期末，公司其他应收款的分类及坏账准备情况如下：

单位：万元

项目	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
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	200.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,270.84	2,173.57	3,541.22
其中：押金、备用金及保证金组合	2,167.81	2,082.27	1,502.31
账龄组合	103.03	91.30	2,038.91
账面余额合计	2,470.84	2,373.57	3,741.22
坏账准备	205.21	205.47	393.32
其他应收款账面净值	2,265.63	2,168.10	3,347.91

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，2018年末其他应收款余额相对较大。2019年1月，上海别院纳入公司合并报表范围，对上海别院的其他应收款已在合并报表中抵消，故2019年末其他应收款余额减少较多；2020年末，公司其他应收款余额无重大变动。

(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 (%)
2020.12.31	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
2019.12.31	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
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

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即100万元，故对差额部分100万元计提坏账准备；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 (%)	
2020 年 12 月 31 日					
1 年以内	102.05	99.05	5.10	5.00	96.95
1 至 2 年	0.84	0.82	0.08	10.00	0.76
2 至 3 年	0.14	0.14	0.03	20.00	0.11
合计	103.03	100.00	5.21	5.06	97.82
2019 年 12 月 31 日					
1 年以内	87.42	95.75	4.37	5.00	83.05
1 至 2 年	0.19	0.21	0.02	10.00	0.17
2 至 3 年	0.31	0.34	0.06	20.00	0.25
3 至 4 年	3.38	3.70	1.01	30.00	2.37
合计	91.30	100.00	5.47	5.99	85.83



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

(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
2020 年 12 月 31 日					
上海创智天地发展有 限公司	押金	106.35	2 至 3 年	4.30	非关联方
		338.01	3 至 4 年	13.68	
四川日报报业集团	押金	300.00	1 年以内	12.14	非关联方
上海中星集团振城不 动产经营有限公司	押金	200.00	1 年以内	8.09	非关联方
	押金	83.75	5 年以上	3.39	非关联方
三亚华信实业发展有 限公司	押金	250.00	1-2 年	10.12	非关联方
上海新君投资管理有 限公司	押金	10.00	2 至 3 年	0.40	非关联方
		200.00	5 年以上	8.09	
合计	-	1,488.10	-	60.21	-
2019 年 12 月 31 日					
上海创智天地发展有 限公司	押金	106.35	1 至 2 年	4.48	非关联方
		338.01	2 至 3 年	14.24	
三亚华信实业发展有 限公司	押金	250.00	1 年以内	10.53	非关联方
上海新君投资管理有 限公司	押金	10.00	1 至 2 年	0.42	非关联方
		200.00	4 至 5 年	8.43	
浙江文艺大厦	水电费	0.02	1 年以内	0.00	非关联方
	押金	154.40	3 至 4 年	6.50	
		45.60	4 至 5 年	1.92	
浙江舟山宁兴海天国 际酒店有限公司	保证金	200.00	3 至 4 年	8.43	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	8.43	非关联方
合计	-	1,504.38	-	63.38	-
2018 年 12 月 31 日					



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
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	-

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，本次收购于 2019 年 1 月完成，交易完成后，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。

（6）报告期各期末其他应收款一账龄组合前五名单位的情况

报告期各期末，公司其他应收款余额一账龄组合前五名单位情况如下：

单位名称	款项性质	金额 (万元)	账龄	占期末总额 的比例 (%)	与本公司关 系
2020 年 12 月 31 日					
浙江世贸物业管理公司	代垫能源费	24.94	1 年以内	1.01	非关联方
上海量文资产管理咨询有限公司	代垫能源费及水电费	16.48	1 年以内	0.67	非关联方
天山宾馆	代垫能源费及水电费	7.02	1 年以内	0.28	非关联方
绍兴量子投资管理有限公司	代垫水电费	6.17	1 年以内	0.25	非关联方
杭州同乐舫餐饮管理有限公司	代垫水电费	3.43	1 年以内	0.14	非关联方
合计		58.04	-	2.35	-
2019 年 12 月 31 日					
浙江世贸物业管理公司	代垫能源费	14.75	1 年以内	0.62	非关联方
上海量文资产管理咨询有限公司	代垫能源费及水电费	14.47	1 年以内	0.61	非关联方
天山宾馆	代垫能源费及水电费	8.70	1 年以内	0.37	非关联方
中国铁塔股份有限公司上海市分公司	代垫水电费	7.57	1 年以内	0.32	非关联方
绍兴量子投资管理有限公司	代垫水电费	6.55	1 年以内	0.28	非关联方



单位名称	款项性质	金额 (万元)	账龄	占期末总额的比例 (%)	与本公司关系
合计		52.03	-	2.19	-
2018 年 12 月 31 日					
上海君亭别院酒店管理有限公司	借款利息	115.43	1 年以内	3.09	非关联方
	借款	1,754.05	1 至 2 年	46.88	非关联方
浙江银乐迪音乐娱乐有限公司	水电费、租金	25.83	1 年以内	0.69	非关联方
杭州银隆君亭酒店有限公司	代发工资	23.62	1 年以内	0.63	非关联方
冯恩	网吧水电费、租金	17.07	1 至 2 年	0.46	非关联方
蒋明良	租金、水电费	15.69	2 至 3 年	0.42	非关联方
合计		1,951.69	-	52.17	-

5、存货

报告期各期末，公司的存货构成情况如下：

类别	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
库存商品	85.00	100.00	82.48	100.00	91.87	100.00
合计	85.00	100.00	82.48	100.00	91.87	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 0.64%、0.42%和 0.42%，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：

类别	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
待抵扣进项税	1,545.29	62.26	1,510.33	67.59	1,078.32	84.23
预付费用	936.73	37.74	724.35	32.41	201.89	15.77
合计	2,482.02	100.00	2,234.67	100.00	1,280.21	100.00

报告期各期末，公司其他流动资产余额分别为 1,280.21 万元、2,234.67 万元和 2,482.02 万元，占流动资产的比例分别为 8.87%、11.41%和 12.16%，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，酒店开业的前期的装修投入较大，产生了较多的进项税额，而新酒店开业初期入住率相对较低，未能产生足够的销项税额，故报告期各期末待抵扣进项税的金额逐年有所增加。

（三）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：

类别	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
	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	736.85	2.98	901.65	3.47	1,145.93	4.71
在建工程	74.76	0.30	1,026.28	3.95	841.56	3.46
无形资产	185.77	0.75	191.02	0.73	188.45	0.78
商誉	3,185.52	12.87	3,185.52	12.25	1,439.65	5.92
长期待摊费用	14,253.18	57.58	14,581.54	56.07	15,941.80	65.58
递延所得税资产	3,154.00	12.74	3,101.18	11.92	1,941.31	7.99
其他非流动资产	3,163.91	12.78	3,019.90	11.61	2,810.97	11.56
合计	24,754.00	100.00	26,007.10	100.00	24,309.68	100.00

2019 年度公司收购上海别院产生了商誉，非流动资产总额较上年末有所增加；2020 年度，由于固定资产持续折旧和长期待摊费用的持续摊销，非流动资产总额有所减少。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
	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%
被投资单位	账面余额（万元）					期末持股比例
	2019.1.1	新增投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利	2019.12.31	
南昌君亭	-	-	-	-	-	50.00%
被投资单位	账面余额（万元）					期末持股比例
	2020.1.1	新增投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利	2020.12.31	
南昌君亭	-	-	-	-	-	50.00%

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，因南昌君亭发生连续亏损，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。

2019年1月，公司以300万元的价格购买余特持有的上海别院18%股权，本次收购于2019年1月完成，交易完成后，公司持有上海别院67%股权，上海别院成为公司的控股子公司，公司对上海别院的长期股权投资由权益法转为成本法核算。

2、固定资产



（1）固定资产构成

截至 2020 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 15.98%，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	372.39	41.81	11.23
电子设备及家具	3-5 年	2,161.36	243.43	11.26
办公设备	5 年	1,031.64	196.96	19.09
机器设备	10 年	1,046.16	254.65	24.34
合计	-	4,611.55	736.85	15.98

（2）固定资产变动分析

报告期内，公司固定资产变动情况如下：

①2020 年度

单位：万元

项目	运输设备	电子设备 及家具	办公设备	机器设备	合计
一、账面原值					
1、2019.12.31	419.74	2,238.24	997.19	1,258.35	4,913.52
2、本期增加金额	2.37	65.62	41.52	66.58	176.09
（1）购置	2.37	65.62	41.52	66.58	176.09
3、本期减少金额	49.71	142.50	7.08	278.78	478.06
4、2020.12.31	372.39	2,161.36	1,031.64	1,046.16	4,611.55
二、累计折旧					
1、2019.12.31	352.43	1,884.27	782.93	992.24	4,011.87
2、本期增加金额	22.31	167.41	58.31	65.01	313.03
（1）计提	22.31	167.41	58.31	65.01	313.03
3、本期减少金额	44.16	133.74	6.56	265.74	450.21
4、2020.12.31	330.59	1,917.93	834.68	791.51	3,874.70
三、账面价值					
1、2020.12.31	41.81	243.43	196.96	254.65	736.85
2、2019.12.31	67.30	353.97	214.26	266.11	901.65

②2019 年度

单位：万元



项目	运输设备	电子设备 及家具	办公设备	机器设备	合计
一、账面原值					
1、2018.12.31	382.30	2,208.98	1,048.55	1,391.17	5,031.00
2、本期增加金额	37.43	122.73	62.43	1.64	224.23
（1）购置	37.43	51.16	27.55	1.64	117.78
（2）企业合并增加	-	71.57	34.88	-	106.45
3、本期减少金额	-	93.47	113.79	134.46	341.71
4、2019.12.31	419.74	2,238.24	997.19	1,258.35	4,913.52
二、累计折旧					
1、2018.12.31	324.59	1,751.88	817.47	991.14	3,885.08
2、本期增加金额	27.85	218.67	73.22	69.74	389.47
（1）计提	27.85	195.28	66.38	69.74	359.24
（2）企业合并增加	-	23.39	6.84	-	30.22
3、本期减少金额	-	86.28	107.76	68.63	262.67
4、2019.12.31	352.43	1,884.27	782.93	992.24	4,011.87
三、账面价值					
1、2019.12.31	67.30	353.97	214.26	266.11	901.65
2、2018.12.31	57.72	457.10	231.08	400.03	1,145.93

③2018 年度

单位：万元

项目	运输设备	电子设备 及家具	办公设备	机器设备	合计
一、账面原值					
1、2017.12.31	355.04	2,141.22	1,035.02	1,384.04	4,915.32
2、本年增加金额	27.27	141.52	25.12	33.39	227.30
3、本年减少金额	-	73.76	11.60	26.27	111.62
4、2018.12.31	382.30	2,208.98	1,048.55	1,391.17	5,031.00
二、累计折旧					
1、2017.12.31	294.14	1,616.48	706.04	903.61	3,520.27
2、本年增加金额	30.45	205.62	122.36	109.99	468.42
3、本年减少金额	-	70.22	10.93	22.47	103.62
4、2018.12.31	324.59	1,751.88	817.47	991.14	3,885.08
三、账面价值					



项目	运输设备	电子设备 及家具	办公设备	机器设备	合计
1、2018.12.31	57.72	457.10	231.08	400.03	1,145.93
2、2017.12.31	60.90	524.74	328.98	480.43	1,395.05

报告期各期末，公司固定资产原值较为稳定，使用年限相对较长，随着使用年限的增长，部分固定资产折旧已计提完毕，故固定资产账面价值逐期有所减少，符合公司的实际经营状况和行业特征。

（3）固定资产折旧年限与同行业上市公司比较情况

报告期内，公司固定资产折旧年限与可比上市公司对比情况如下：

资产类别	发行人	首旅酒店	锦江酒店	开元酒店
运输设备	4-5 年	8 年	4-10 年	5-10 年
电子设备及家具	3-5 年	4-6 年	3-10 年	5-20 年
办公设备	5 年	4-6 年	3-10 年	5-20 年
机器设备	10 年	8-10 年	3-20 年	5-10 年

经比较可见，公司固定资产折旧年限与可比上市公司相比更短，固定资产折旧政策较为谨慎。

（4）固定资产减值情况

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。

（5）固定资产抵押情况

截至 2020 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	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
酒店装修工程	74.76	1,026.28	841.56
合计	74.76	1,026.28	841.56

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 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，2019 年末在建工程余额主要是由奉化君亭装修工程形成。2020 年奉化君亭已正式开业，年末装修工程余额主



要系合肥君亭的改造装修形成。

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	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
软件	185.77	191.02	188.45
合计	185.77	191.02	188.45

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。

报告期内，公司无形资产摊销年限与可比上市公司对比情况如下：

资产类别	发行人	首旅酒店	锦江酒店	开元酒店
软件	3-5 年	5 年	2-15 年	2-10 年

经比较可见，公司无形资产摊销年限与可比上市公司相比较短，无形资产摊销政策较为谨慎。

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

项目	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
上海君亭	1,439.65	1,439.65	1,439.65
上海别院	1,745.87	1,745.87	-
合计	3,185.52	3,185.52	1,439.65

①上海君亭

公司于 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 100%的股权，自 2011 年 3 月起将其纳入合并财务报表范围。上海君亭于购买日的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上海别院

2019 年 1 月，公司以 300 万元的价格受让了余特所持有的上海别院 18%股权，



公司持有上海别院股份比例增加至 67%，形成商誉的计算过程如下：

单位：万元

参数	金额	计算过程
合并成本（1）	805.68	①购买日支付的转让价款为 300 万元； ②购买日之前持有的 49%股权于购买日的公允价值为 505.68 万元（以“万隆评报字（2019）第 10344 号”评估报告中的收益法评估值为基础按持股比例计算）。 合并成本=①+②
取得上海别院可辨认净资产公允价值份额（2）	-940.19	以“万隆评报字（2019）第 10344 号”评估报告中的资产基础法评估值为基础按收购后持股比例 67%计算得出上海别院可辨认净资产的公允价值份额。
商誉	1,745.87	(1) - (2)

（2）上海别院商誉减值测试情况、资产组可收回金额的确定方法

①资产组可收回价值的计算模型

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

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

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

本次选用的现金流折现模型如下：

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

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

②资产组预计未来现金流量现值的确定依据及计算过程

A、预计未来现金流量计算公式



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

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

a、营业收入分析预测

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

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

出租及其他收入：根据转租合同及物业管理合同的约定进行预测。

b、营业成本分析预测

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

人工成本：主要包括客房部、餐厅部、前厅部、厨房部、物业部人员工资奖金、福利费。2019 年全年工资福利为 396 万元，2020 年全年为 255 万元，主要



系 2020 年 3-6 月份疫情影响，同时人员数量有所减少，2020 年度上述部门人员数为 37 人，2021 年起 2 年内人员数量逐步增加，2023 年起保持不变，工资奖金标准每年按 3% 增长，福利费主要包括节日费、高温补贴、年会费用，2019 年全年福利费 6 万元，2020 年全年福利费为 5 万元，2021 年之后保持每年 10 万元。2021 年工资福利预测为：以 2020 年 12 月工资为基础，确定 2021 年增长率 3%，同时考虑新增人员工资 30 万元，2022 年预测值以 2021 年为基数增长 3%，同时考虑新增员工工资 30 万元。

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

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

c、税金及附加分析预测

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

d、营业费用分析预测

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

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

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

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

其他为营销部门的小金额费用，按照历史水平分析预计。

e、管理费用分析预测

管理费用主要包括员工薪酬、差旅费、办公费、折旧摊销、业务招待费等。

对管理费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规



律进行分析，经营期内的管理费用预测如下：

职工薪酬：根据公司提供的管理人员共 4 人，预计经营相对稳定，管理人员薪酬预计每年上涨 3%。社保公积金按照工资额的固定比例缴纳。社保比例为养老保险 16%、失业保险 0.5%、工伤保险 0.254%、医疗险 10%。公积金按企业自身现有标准缴纳。

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

其他费用按 2018 至 2020 年实际发生额占收入比预测。

f、财务费用分析预测

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

g、折旧与摊销的分析预测

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

h、长期资产残值和期末营运资本的回收

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

i、资本性支出分析预测

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



j、营运资金增加额的分析预测

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

B、折现率的确定及计算过程

a、折现率的选取

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

折现率 r 采用(所得)税前加权平均资本成本(WACCBT)确定,公式如下:

$$WACCBT = \frac{WACC}{1 - T}$$

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中: R_e : 权益资本成本; R_d : 负息负债资本成本; T : 所得税率; D/E : 根据市场价值估计的企业目标债务与股权比率。

权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算,公式如下:

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

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

b、模型中有关参数的选取过程如下:

(i) 无风险利率 R_f 的确定

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

(ii) 市场风险溢价 MRP 的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合,投资者所要求的高



于无风险利率的回报率，根据研发部公布的数据，计算取值过程如下：

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

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

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

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

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

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

（iii）Beta 系数的确定

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

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

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

上述公司调整 β 值 β_{Li} 情况如下：

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

上述公司剔除财务杠杆系数的调整 β 值如下：

根据可比上市公司财务报表数据计算出剔除财务杠杆的调整后 β 值 $\beta_{Ui.Ei}$



为各参考企业的股权市场价值， D_i 为各参考企业付息债务的市值（在参考企业的付息债务不进行上市流通时，采用付息债务的账面价值来计算）。

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

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

被评估单位的 D/E 值取可比公司的算数平均值为 22.80%。

采用参照案例平均资本结构模式，被评估单位 β 系数计算如下：

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

(iv) 企业特有风险回报率 r_c 的确定

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

c、股东权益资本成本 R_e 的确定

$$\begin{aligned}R_e &= R_f + \beta \times MRP + r_c \\ &= 4.04\% + 1.089 \times 6.01\% + 2\% \\ &= 12.60\%\end{aligned}$$

d、债务资本成本 R_d 的确定



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

e、折现率计算

折现率=WACC/(1-T)

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

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

$$= 14.88\%$$

③预计未来现金流量现值的计算结果

单位：万元

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

续上表：

项目名称	2025 年	2026/1/1	2026 年	2027 年	2028/1/1
营业收入	3,880.27		3,886.18	3,894.85	
营业成本	2,622.33		2,565.45	2,604.89	
税金及附加	6.60		9.78	9.60	
营业费用	281.24		282.49	283.78	



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

续上表：

项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031/1/1 至 2031/8/9	2031/8/9
营业收入	3,894.85	3,894.85	3,894.85	2,347.58	
营业成本	2,681.22	2,694.60	2,708.39	1,679.30	
税金及附加	9.16	9.16	9.16	5.44	
营业费用	285.11	286.48	287.88	179.07	
管理费用	120.15	121.79	123.48	81.70	
财务费用	212.20	212.20	212.20	127.90	
利润总额	587.02	570.62	553.73	274.16	
加：利息费用	194.88	194.88	194.88	117.46	
EBIT（息税前利润）	781.90	765.50	748.61	391.62	
加：折旧和摊销	140.94	140.94	140.94	74.12	
加：长期资产残值回收					14.28
加：末期期末营运资本					65.99
减：资本性支出					
减：营运资本增加	4.90	0.42	0.43	-38.92	
预计净现金流	917.93	906.02	889.11	504.66	80.27



项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031/1/1 至 2031/8/9	2031/8/9
折现率	14.88%	14.88%	14.88%	14.88%	14.88%
折现系数	0.3533	0.3075	0.2677	0.2385	0.2276
预计净现金流折现值	324.31	278.60	238.02	120.36	18.27

综上，上海别院资产组预计净现金流折现值合计为4,359.00万元。

④上海别院商誉减值测试的结论

单位：万元

项目	2020.12.31	2019.12.31
未来现金流量现值（商誉与上海别院资产组的可收回金额）	4,359.00	5,108.90
商誉与上海别院资产组的账面价值	4,281.19	4,774.29

基于上述商誉减值测试的结果，收购上海别院形成的商誉的可回收金额高于其账面价值，因此公司认为报告期无需对收购上海别院形成的商誉计提减值准备。

（3）上海君亭商誉减值测试情况、资产组可收回金额的确定方法

①资产组可收回价值的计算模型

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

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

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

本次选用的现金流折现模型如下：



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

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

②资产组预计未来现金流量现值的确定依据及计算过程

A、预计未来现金流量计算公式

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

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

a、营业收入分析预测

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

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

出租及其他收入：根据转租合同及物业管理合同的约定进行预测。

b、营业成本分析预测

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

人工成本：主要包括客房部、餐厅部、前厅部、厨房部、物业部人员工资奖金、福利费。2018年度至2020年度，人员成本分别为676万元、634万元、406万元。随着客房及餐饮收入的逐年上升，人员成本预计逐渐恢复原有水平；故



每年按疫情前的人员薪酬水平的1%的增幅递增，每3年按5%的增幅增长。

租金：根据合同约定计算确认，租赁期至2030年12月31日。

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

c、税金及附加分析预测

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

d、营业费用分析预测

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

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

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

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

其他为营销部门的小金额费用，按照历史水平分析预计。

e、管理费用分析预测

管理费用主要包括员工薪酬、差旅费、办公费、折旧摊销、业务招待费等。

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

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

其他费用按2018至2020年实际发生额占收入比预测。

f、财务费用分析预测



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

g、折旧与摊销的分析预测

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

h、长期资产残值和期末营运资本的回收

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

i、资本性支出分析预测

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

j、营运资金增加额的分析预测

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

B、折现率的确定及计算过程

上海君亭折现率的确定及计算过程与上海别院一致。

③预计未来现金流量现值的计算结果

单位：万元

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
营业收入	2,778.40	3,206.08	2,564.56	4,250.03	4,238.67
营业成本	1,572.18	1,616.18	1,552.42	1,596.27	1,616.76
税金及附加	25.23	25.23	25.30	25.36	25.30
营业费用	351.25	381.32	343.55	446.45	450.27
管理费用	178.20	184.26	185.72	187.18	193.67



项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
财务费用	49.08	49.08	49.08	49.08	49.08
利润总额	602.45	950.01	408.49	1,945.69	1,903.59
EBIT（息税前利润）	602.45	950.01	408.49	1,945.69	1,903.59
加：折旧和摊销	128.26	116.26	146.15	50.00	50.00
加：长期资产残值回收	-	-	-	-	-
加：末期期末营运资本	-	-	-	-	-
减：资本性支出	-	-	400.00	-	-
减：营运资本增加	425.38	316.37	-474.56	1,246.80	-8.41
预计净现金流	305.33	749.90	629.20	748.90	1,962.00
折现率	14.88%	14.88%	14.88%	14.88%	14.88%
折现系数	0.9330	0.8122	0.7070	0.6154	0.5357
预计净现金流折现值	284.87	609.03	444.81	460.86	1,050.99

续上表：

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

综上，上海君亭资产组预计未来现金流量现值合计为 5,896.34 万元



④上海君亭商誉减值测试的结论

单位：万元

项目	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
未来现金流量现值（商誉与上海君亭资产组的可收回金额）	5,896.34	10,911.62	12,188.65
商誉与上海君亭资产组的账面价值	1,954.25	2,081.08	2,436.98

经测试，包含商誉的资产组的可收回金额高于账面价值，商誉未发生减值迹象，无需减值准备。

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

项目	2020 年末商誉减值测试	收购日	变动幅度
预测期	2021 年至 2031 年 8 月 9 日	2019 年至 2031 年 8 月 9 日	——
折现率	14.88%	13.63%	——
累计营业收入（万元）	42,272.25	43,019.43	-1.74%
其中：2020 年	2,402.31	3,681.23	-34.74%
2021 年	3,009.78	3,689.05	-18.41%
2022 年	3,424.69	3,694.01	-7.29%
2023 年	3,866.18	3,694.01	4.66%
2024 年	3,875.86	3,703.69	4.65%
2025 年	3,880.27	3,708.10	4.64%
2026 年	3,886.18	3,714.01	4.64%
2027 年	3,894.85	3,722.68	4.62%
2028 年	3,894.85	3,722.68	4.62%
2029 年	3,894.85	3,722.68	4.62%
2030 年	3,894.85	3,722.68	4.62%
2031 年 1 月 1 日至 2031 年 8 月 9 日	2,347.58	2,244.61	4.59%
累计营业成本（万元）	30,332.37	32,378.39	-6.32%
其中：2020 年	2,059.77	2,759.52	-25.36%
2021 年	2,543.95	2,784.60	-8.64%
2022 年	2,649.97	2,798.49	-5.31%
2023 年	2,742.47	2,854.13	-3.91%
2024 年	2,780.03	2,911.93	-4.53%



项目	2020 年末商誉 减值测试	收购日	变动幅度
2025 年	2,622.33	2,765.29	-5.17%
2026 年	2,565.45	2,630.87	-2.49%
2027 年	2,604.89	2,749.30	-5.25%
2028 年	2,681.22	2,787.96	-3.83%
2029 年	2,694.60	2,805.38	-3.95%
2030 年	2,708.39	2,822.22	-4.03%
2031 年 1 月 1 日至 2031 年 8 月 9 日	1,679.30	1,708.70	-1.72%
累计期间费用（万元）	6,889.55	7,626.85	-9.67%
其中：2020 年	465.85	637.55	-26.93%
2021 年	552.00	641.06	-13.89%
2022 年	577.17	644.44	-10.44%
2023 年	603.36	647.09	-6.76%
2024 年	606.07	650.92	-6.89%
2025 年	608.79	654.83	-7.03%
2026 年	611.61	658.85	-7.17%
2027 年	614.53	663.04	-7.32%
2028 年	617.46	667.25	-7.46%
2029 年	620.47	671.59	-7.61%
2030 年	623.57	676.05	-7.76%
2031 年 1 月 1 日至 2031 年 8 月 9 日	388.67	414.18	-6.16%

①商誉减值测试相关参数比较结果

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

②商誉减值测试收入及成本比较结果

A、2020 年度实际发生的收入及成本数据与收购日预测数据比较

a、营业收入：2020 年度上海别院实际的营业收入及营业成本均小于收购日的预测数据，主要系由于 2020 年初发生新冠肺炎疫情，上海别院出租率大幅下降，虽然 2020 年下半年开始逐步回升，但 2020 年总体出租率为 55.01%，小于



收购日预测的 2020 年出租率 70%，故营业收入较收购日的预测数据有所下降。随着疫情影响因素的消除，上海别院于 2020 年下半年出租率已恢复至 73%，高于收购日预测的 2020 年出租率，且预计未来上海别院整体经营趋势将持续向好。

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

B、2020 年度之后预测的收入及成本数据与收购日预测数据比较

a、营业收入

收购日预测的 2020 年度之后的上海别院的出租率均为 70%，平均房价为 700 元/间（不含税），而实际上海别院在开业第一年 2018 年 3-12 月出租率已达到 72%，2019 年平均出租率为 73.37%，虽然受 2020 年初新冠肺炎疫情的影响，上海别院全年出租率下降至 55.01%，但随着疫情影响因素的消除，上海别院于 2020 年下半年出租率已恢复至 73%，且预计未来整体经营趋势将持续向好，故在 2020 年商誉减值测试报告中，2021 年出租率仍较为保守按出租率 70%、平均房价 550 元/间（不含税）预估，同时考虑到随着各国疫苗的研发使用，预计 2022 年全球疫情将得到有效控制，故 2022 年的国外人数将有所增加，2022 年按出租率 75%，平均房价 600 元/间（不含税）预估。

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

b、营业成本



酒店营业成本由固定成本及变动成本组成。对于固定成本，包含租金成本、固定资产折旧及装修费摊销成本，合计占总体营业成本 65%左右，固定成本不随营业收入的变动而变动，2020 年减值测试时的预估方法与收购时一致。对于变动成本，主要包含人员成本、餐饮成本、客房服务成本等，占总体营业成本 35%左右，预估方法系根据成本占相应类别收入的一定比例进行预估，由于 2018 年收购评估时酒店刚开业约 1 年，经营期较短，尚无充足的经营数据进行参考，故上述变动成本仅能以 2018 年当年实际发生的成本占收入的比例进行预估。2020 年减值测试时，公司通过比较收购评估时预测的 2019 年及 2020 年的成本数据与实际发生的成本数据的差异，经分析差异原因后，修正了变动成本的预估比例，以提高预估比例的准确性。此外，新冠疫情虽然对上海别院 2020 年经营虽产生了影响，但其变动成本占相应收入的比重与 2019 年相比差异不大。因此，2021 年及之后变动成本系按照 2018 年至 2020 年占相应类别收入的平均比重进行预估。

具体分析过程如下：

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

单位：万元

项目	收购日预测		实际经营数据		占比变动
营业成本	2019 年度	占相应收入的比重	2019 年度	占相应收入的比重	
固定成本	1,650.93	—	1,650.55	—	—
变动成本	1,068.99	—	932.37	—	—
- 人员成本	441.24	11.99%	464.57	13.13%	1.14
- 餐饮成本	165.26	50.00%	92.72	38.04%	-11.96
- 客房服务成本	126.70	4.60%	89.16	3.34%	-1.26
- 维保成本	25.00	0.68%	31.38	0.89%	0.21
- 其他成本	310.79	8.45%	254.54	7.20%	-1.25
合计	2,719.92	—	2,582.92	—	—
营业成本	2020 年度	占相应收入的比重	2020 年度	占相应收入的比重	占比变动
固定成本	1,677.35	—	1,496.93	—	—
变动成本	1,082.17	—	645.08	—	—



项目	收购日预测		实际经营数据		占比变动
- 人员成本	454.29	12.34%	282.00	11.74%	-0.60
- 餐饮成本	165.26	50.00%	73.84	46.58%	-3.42
- 客房服务成本	126.70	4.60%	65.52	3.95%	-0.65
- 维保成本	25.00	0.68%	41.21	1.72%	1.04
- 其他成本	310.92	8.45%	182.51	7.60%	-0.85
合计	2,759.52	—	2,142.01	—	—

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

收购评估时，上海别院使用了 2018 年成本率预计未来的成本金额，而实际上 2019 年及 2020 年变动成本的预估基本均高于实际经营数据，主要有以下原因：其一，2018 年酒店刚开业，开业前期一次性成本投入较大，虽然在收购评估时已考虑该因素剔除了小部分明显的一次性投入（如餐具、摆件、支架等），但变动成本中仍包含部分一次性投入成本（如餐厅试菜物料、客房杂件等），随着酒店逐渐进入成熟运营期，该类成本支出能够得到有效控制，变动成本率会有所下降；其二，2018 年酒店刚开业，酒店开业前期收入较低；同时，由于开业初期的成本较高，因此 2018 年成本率较高；其三，收购评估时，上海别院使用了 2018 年相对较高的成本率对未来年度发生的成本进行预测，使得计算得出的上海别院的公允价值较为稳健，体现了商誉确认的谨慎性。

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

单位：万元

项目	2020 年末商誉减值测试			收购日		
	2023 年至预测期末 (合计金额)	预测值占相应收入的比重	2018 年至 2020 年实际数占相应收入的平均比重[注]	2023 年至预测期末 (合计金额)	预测值占相应收入的比重	2018 年实际数占相应收入的比重[注]
固定成本	13,636.30	—	—	13,837.25	—	—
变动成本	9,442.38	—	—	10,198.53	—	—
- 人员成本	4,576.03	13.69%	12.48%	4,772.64	14.94%	12.55%



项目	2020 年末商誉减值测试			收购日		
- 餐饮成本	1,041.45	45.00%	45.21%	1,421.69	50.00%	51.00%
- 客房服务成本	993.01	3.95%	3.95%	1,089.88	4.60%	4.56%
- 维保成本	260.00	0.78%	1.10%	215.07	0.67%	0.70%
- 其他成本	2,571.89	7.80%	7.82%	2,699.25	8.45%	8.68%
合计	23,078.68	—	—	24,035.78	—	—

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

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

固定成本：2020 年末商誉减值测试预测的 2023 年及以后年度的固定成本较收购日预测金额减少了 200.95 万元，主要原因为上海别院 2020 年完成了酒店装修投入的工程审计，并依据最终的审计金额调减了装修费的原值，因此后续每年减少了摊销成本，符合上海别院的实际经营情况。

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

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

餐饮成本：2020 年末商誉减值测试预测的 2023 年及以后年度的餐饮成本较



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

客房服务成本：2020 年末商誉减值测试预测的 2023 年及以后年度的客房服务成本较收购日预测金额减少了 96.87 万元。客房服务成本系根据客房收入的比例预估。客房服务成本 2019 年及 2020 年实际成本率均低于收购日的预测值，2020 年商誉减值测试的预计比例参考 2018 年至 2020 年实际数占客房收入的平均比重确定；该比例也明显高于酒店 2019 年实际比例，与 2020 年实际比例相当。因此，2020 年商誉减值测试的客房服务成本预测数据较收购日虽有所下降，但符合上海别院的实际经营情况。

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

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

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

c、期间费用

期间费用基本为变动费用，预估方法系根据费用占相应类别收入的一定比例



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

具体分析过程如下：

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

项目	收购日预测		实际经营数据		占比变动
	2019 年度	占相应收入的比重	2019 年度	占相应收入的比重	
期间费用					
人员费用	152.86	4.15%	137.83	3.90%	-0.25
订房佣金	137.71	5.00%	153.46	5.75%	0.75
咨询费	75.48	2.05%	75.47	2.13%	0.08
利息支出	218.88	—	220.22	—	—
其他费用	49.28	1.34%	50.54	1.43%	0.09
合计	634.21	—	637.52	—	—
期间费用					
人员费用	156.18	4.24%	104.95	4.37%	0.13
订房佣金	137.71	5.00%	57.37	3.46%	-1.54
咨询费	75.48	2.05%	76.18	3.17%	1.12
利息支出	218.88	—	198.13	—	—
其他费用	49.29	1.34%	30.08	1.25%	-0.09
合计	637.54	—	466.71	—	—

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

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

单位：万元



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

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

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

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

此外，其他项目预测值的分析如下：

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

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

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

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

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

（6）2020 年末商誉减值测试关于资产组经营期限的预计与实际情况的比较

①上海别院

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

②上海君亭

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

（7）商誉减值测试评估报告情况

上海君亭由于经营业绩较好，2020 年度实现净利润 532.43 万元，于 2020 年末未见明显减值迹象，故公司未聘请评估机构对商誉是否存在减值进行评估，管理层自行对商誉进行了减值测试，测试结果无减值风险。



上海别院 2020 年 12 月 31 日的商誉减值测试由具备证券期货业务资格的万隆（上海）资产评估有限公司进行评估，并出具了万隆评报字（2021）第 10155 号评估报告。

（8）商誉减值测试关于后续装修翻新的投入的情况

商誉减值测试考虑了后续装修翻新的投入，详细情况如下：

项目	上海君亭	上海别院
预计二次装修时点	2023 年	2026 年
预计二次装修的时点距离上次装修的时长	11 年	8 年
装修投入金额（万元）	400.00	630.00
酒店面积（平方米）	11,146.71	10,908.21
房间数量（间）	165	154
预计二次装修单位投入（万元/平方米）	0.04	0.06
预计二次装修单位投入（万元/间）	2.42	4.09

A.对于装修投入金额的说明

如上表所示，上海别院预计二次装修单位投入均高于上海君亭，主要原因为上海别院系“Pagoda”系列，酒店定位为高端品牌，其装修标准高于其他君亭酒店，故二次装修预计投入的装修费用较高。

对于单位装修投入的比较，选用杭州湖滨的单位装修投入，主要原因有：（1）酒店二次装修通常主要针对酒店内部装饰进行翻新，不涉及土建和消防等改造，总体装修投入低于首次开业酒店的装修投入，不具有可比性，故选取近期发生过二次装修的酒店进行比较，公司各直营酒店仅杭州湖滨及杭州华润发生过二次装修；（2）二次装修的酒店中，杭州华润的二次改装系品牌升级，升级为“Pagoda”系列，故对酒店整体内饰及用品均进行了大规模的翻新及更换，投入较大，不具有可比性，故选取杭州湖滨作为比较对象。

经计算，杭州湖滨二次装修的单位投入按面积算为 0.05 万元/平方米，按房间算为 1.82 万元/间。上海君亭的二次装修单位投入较杭州湖滨较为接近，上海别院的二次装修单位投入高于杭州湖滨。

B.对于装修投入时点的说明

公司各酒店开业时间及二次装修情况如下：

序号	酒店简称	开业时间	二次装修时间	装修间隔



序号	酒店简称	开业时间	二次装修时间	装修间隔
1	杭州湖滨	2005 年 10 月	2016 年 3 月	10 年零 5 个月
2	杭州艺联	2007 年 4 月	营业已超过 8 年，尚未二次装修	-
3	杭州华润	2008 年 8 月	2019 年 4 月	10 年零 8 个月
4	绍兴君亭	2008 年 10 月	2020 年 8 月局部二次装修	11 年零 10 个月
5	义乌城中城	2009 年 3 月， 2020 年 4 月关闭	关闭前营业已超过 8 年，未进行二次装修	-
6	义乌华丰	2009 年 10 月 2018 年底关闭	关闭前营业已超过 8 年，未进行二次装修	-
7	上海君亭	2012 年 4 月	营业已超过 8 年，尚未二次装修	-
8	合肥君亭	2013 年 6 月	尚未二次装修	-
9	上海柏阳	2013 年 12 月	尚未二次装修	-
10	杭州灵溪	2015 年 2 月	尚未二次装修	-
11	杭州汇和	2015 年 6 月	尚未二次装修	-
12	上海同文	2016 年 2 月开业、2019 年因征地关闭，2020 年 6 月新同文重新开业	尚未二次装修	-
13	武汉君亭	2015 年 12 月，2017 年 6 月对外转让	未进行过二次装修	-
14	宁波欧华	2017 年 11 月	尚未二次装修	-
15	三亚朗廷	2017 年 12 月	尚未二次装修	-
16	杭州千越	2018 年 6 月	尚未二次装修	-
17	杭州芯君亭	2019 年 3 月	尚未二次装修	-
18	上海别院	2018 年 1 月开业， 2019 年 1 月收购	尚未二次装修	-
19	广西君亭	未开业	-	-
20	奉化君亭	2020 年 4 月	尚未二次装修	-

杭州湖滨、杭州华润、绍兴君亭二次装修时间距首次装修完成的时间分别为 10 年零 5 个月、10 年零 8 个月及 11 年零 5 个月，两次装修时间间隔均超过 8 年；杭州艺联、上海君亭、义乌城中城（2020 年 4 月关闭）、义乌华丰（2018 年底关闭）首次装修后实际经营期限均超过 8 年；其余酒店首次装修后经营期限未满 8 年，未进行二次装修。由此可见，公司各酒店装修的收益期间均不短于 8 年。

上海君亭预计在 2023 年进行二次装修投入，据上次装修时间已间隔 8 年以上，上海君亭目前经营情况良好，该时间主要系根据历史运营经验、上海君亭的实际



经营情况和装修的实际损耗状况估计酒店装修的使用寿命（即预计收益期间）而定。

上海别院预计在 2026 年进行二次装修投入，即预计二次装修的时点距离上次装修的时长为 8 年，主要系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（即预计收益期间）为 8 年，和公司的装修摊销政策一致。

综上所述，公司认为商誉减值测试中，预计的装修投入金额充分，时点合理。

C.上海别院出租及其他收入情况

上海别院出租及其他收入情况如下：

期间	出租收入 (万元)	占营业收入 比例 (%)	其他收入 (万元)	占营业收入 比例 (%)
预测期间（2021 年 1 月 1 日 至 2031 年 8 月 9 日）	3,367.18	8.17	3,835.84	9.30
2020 年 1-9 月	218.86	13.18	204.64	12.32
2019 年度	290.97	8.23	334.18	9.45
2018 年度	286.48	8.62	326.60	9.83

a.出租收入情况

上海别院出租收入为租赁给威康健身管理咨询（上海）有限公司地下一层部分区域而收取的租金收入及物业管理费，租赁面积为 1,752.98 平米，预测期间租赁期限、租金标准及预测期间的出租收入情况如下：

租赁期限	天数	面积	单价（元/天/㎡）	收入金额
租金收入				
2021.1.1-2021.5.14	134	1,752.98	4.50	96.98
2021.5.15-2024.5.14	1,096		4.73	833.72
2024.5.15-2026.7.15	792		4.97	633.04
2026.7.16-2031.8.9	1,851		5.22	1,553.92
租金合计	3,873			3,117.66
物业管理费收入				
2021.1.1-2031.8.9	3,873	1,752.98	0.40	256.20
根据合同计算租金及物业管理费收入合计				3,373.86
预测期间出租收入金额				3,367.18
差异金额				6.68

经比对，根据合同预计的租金及物业管理费收入与商誉减值测试的预计收入不存在重大差异。

b.其他收入情况

其他收入主要包括客房服务、出租物业收取的物管费、水电费、空调费。客房服务发生的比例较小且具有偶发性，考虑到其主要与客房收入相关，因此预测期间根据 2018 年及 2019 年稳定期收入占客房收入的平均占比确认该项收入；物管费、水电费、空调费主要为同为租赁商户缴纳的费用，根据合同及 2018 年及 2019 年稳定期收入占总收入的比例预测。预测期间其他收入占总收入的比重为 9.3%，与 2018 年及 2019 年其他收入占总收入的比较较为接近，不存在重大差异。

D.资产组的划分说明

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》的规定：

“资产组，是指企业可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入应当基本上独立于其他资产或者资产组产生的现金流入。”

“资产组的认定，应当以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，应当考虑企业管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。”

上海别院在收购后作为独立的实体运行，主要经营位于政学路的上海别院酒店的运营，其未来因经营而产生的现金流入独立于公司集团内的其他子公司，故公司将上海别院作为一个资产组进行商誉减值测试，资产组的划分准确。

E.资产组的可收回金额的计算是否符合《会计监管提示第 8 号——商誉减值》的相关规定

根据《会计监管提示第 8 号——商誉减值》的规定：

“采用预计未来现金净流量的现值估计可收回金额时，公司应正确运用现金流量折现模型，充分考虑减值迹象等不利事项对未来现金净流量、折现率、预测期等关键参数的影响，合理确定可收回金额。

a.资产组或资产组组合的可收回金额与其账面价值的确定基础应保持一致，即二者应包括相同的资产和负债，且应按照与资产组或资产组组合内资产和负债一致的基础预测未来现金流量；对未来现金净流量预测时，应以资产的当前状况为基础，以税前口径为预测依据，并充分关注选取的关键参数（包括但不限于销量、价格、成本、费用、预测期增长率、稳定期增长率）是否有可靠的数据来源，是否与历史数据、运营计划、商业机会、行业数据、行业研究报告、宏观经济运



行状况相符；与此相关的重大假设是否与可获取的内部、外部信息相符，在不符时是否有合理理由支持。

b.对折现率预测时，是否与相应的宏观、行业、地域、特定市场、特定市场主体的风险因素相匹配，是否与未来现金净流量均一致采用税前口径。

c.在确定未来现金净流量的预测期时，应建立在经管理层批准的最近财务预算或预测数据基础上，原则上最多涵盖5年。在确定相关资产组或资产组组合的未来现金净流量的预测期时，还应考虑相关资产组或资产组组合所包含的主要固定资产、无形资产的剩余可使用年限，不应存在显著差异。”

针对上述规定，公司进行了逐一比对，并说明如下：

a.公司收购上海君亭别后商誉所在资产组，包括固定资产、无形资产、长期待摊费用及商誉。资产组组合的可收回金额与其账面价值的确定基础一致，对未来现金净流量预测时，以资产的当前状况为基础，以税前口径为预测依据；预测时考虑了企业历史经营情况、其自身运营计划、相关行业数据、产权持有单位位于上海的关联酒店入住率情况、宏观经济状况，相关的重大假设与获取的企业内部、外部信息基本相符。

b.折现率 r 采用（所得）税前加权平均资本成本（WACCBT）确定，公式如下：

$$WACCBT = \frac{WACC}{1 - T}$$
$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： R_e ：权益资本成本； R_d ：负息负债资本成本； T ：所得税率； D/E ：根据市场价值估计的企业目标债务与股权比率。

权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

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

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

预测折现率时考虑了宏观、行业、特定市场、特定市场主体的相关风险；同时折现率与未来现金净流量均一致采用税前口径。



c.考虑到经营载体房屋系租赁取得，根据租赁合同的约定，管理层采用有限年期确定未来现金净流量的预测期，预测期截至 2031 年 8 月 9 日止。资产组主要包括固定资产、长期待摊费用、无形资产，预测时其可使用寿命和公司会计政策一直，并预测了相关资本性支出情况。

综上，公司资产组的可收回金额的计算符合《会计监管提示第 8 号—商誉减值》的相关规定。

6、长期待摊费用

（1）长期待摊费用变动情况

报告期各期末，公司长期待摊费用明细如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
期初余额	14,581.54	15,941.80	14,776.98
本期增加	3,378.83	2,115.18	4,263.54
本期摊销	3,707.19	3,863.35	3,098.72
本期其他增加（注）	-	2,496.64	
本期其他减少（注）	-	2,108.73	-
期末余额	14,253.18	14,581.54	15,941.80

注：其他增加系2019年1月公司将上海别院纳入合并报表范围而增加的长期待摊费用。其他减少主要是上海同文因拆迁停止营业导致长期待摊费用转出。

报告期各期末，公司长期待摊费用金额分别为15,941.80万元、14,581.54万元和14,253.18万元，各期末的长期待摊费用金额占非流动资产的比例分别为65.58%、56.07%和57.58%。

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（即预计收益期间）为8年，且经过十多年的运营，公司旗下部分直营门店进行二次大规模装修的时间也长于8年，目前公司确定的摊销年限符合公司的会计政策和实际经营情况。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。

截至 2020 年末，发行人共有 16 家直营酒店，其中 3 家酒店（杭州湖滨、杭州华闰）二次装修时间距首次装修完成的时间间隔均超过 8 年，2 家酒店（杭州艺联、绍兴君亭、上海君亭）首次装修后实际经营期限已超过 8 年，尚未二次装



修；其余 11 家酒店首次装修后经营尚未满 8 年，未进行二次装修，具体情况如下：

序号	酒店简称	开业时间	二次装修时间	装修间隔
1	杭州湖滨	2005 年 10 月	2016 年 3 月	10 年零 5 个月
2	杭州艺联	2007 年 4 月	营业已超过 8 年，尚未二次装修	--
3	杭州华润	2008 年 8 月	2019 年 4 月	10 年零 8 个月
4	绍兴君亭	2008 年 10 月	2020 年 8 月局部二次装修	11 年零 10 个月
5	上海君亭	2012 年 4 月	营业已超过 8 年，尚未二次装修	-
6	合肥君亭	2013 年 6 月	尚未二次装修	-
7	上海柏阳	2013 年 12 月	尚未二次装修	-
8	杭州灵溪	2015 年 2 月	尚未二次装修	-
9	杭州汇和	2015 年 6 月	尚未二次装修	-
10	宁波欧华	2017 年 11 月	尚未二次装修	-
11	三亚朗廷	2017 年 12 月	尚未二次装修	-
12	杭州千越	2018 年 6 月	尚未二次装修	-
13	杭州芯君亭	2019 年 3 月	尚未二次装修	-
14	上海别院	2018 年 1 月开业， 2019 年 1 月收购	尚未二次装修	-
15	奉化君亭	2020 年 4 月	尚未二次装修	-
16	上海同文 (徐汇店)	2020 年 6 月	尚未二次装修	-

(2) 与同行业上市公司比较情况

根据可比上市公司的公开披露信息，公司租赁房产装修摊销期限与可比公司的比较情况如下：

发行人	首旅酒店	锦江酒店	开元酒店
按预计受益期间（8 年）摊销，且不超过剩余租期	按预计受益期间分期平均摊销	按预计受益期间分期平均摊销（3-10 年）	2-20 年，但不超过剩余租赁期限

根据比较可见，发行人的长期待摊费用摊销政策与同行业相比保持一致，但大部分可比公司未披露具体的预计受益年限，开元酒店最长摊销年限为 20 年，与发行人确定的受益年限存在重合。发行人的摊销政策与同行业公司相比不存在重大差异。

(3) 各期末长期待摊费用原值情况



报告期各期末，公司各酒店长期待摊费用原值情况如下：

金额：万元

序号	酒店简称	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
1	杭州湖滨	1,206.23	1,206.23	1,206.23
2	杭州艺联	1,140.13	1,123.83	1,123.83
3	杭州华润	1,525.66	1,510.34	584.15
4	绍兴君亭	1,916.64	1,873.87	1,873.87
5	义乌城中城	-	1,323.32	1,323.32
6	义乌华丰	-	-	1,640.60
7	上海君亭	2,372.85	2,348.75	2,355.84
8	合肥君亭	4,044.14	4,044.14	4,044.14
9	上海柏阳	2,257.28	2,257.28	2,239.48
10	杭州灵溪	2,769.28	2,737.95	2,737.95
11	杭州汇和	2,431.27	2,383.90	2,383.90
12	上海同文	1,967.62	-	3,542.09
13	宁波欧华	2,412.29	2,412.29	2,410.22
14	三亚朗廷	2,039.42	2,372.48	2,364.80
15	杭州千越	3,122.51	3,101.71	3,307.87
16	杭州芯君亭	1,147.69	1,147.69	-
17	上海别院	2,941.98	3,033.89	-
18	广西君亭	-	-	-
19	奉化君亭	1,614.64	-	-
20	股份公司	24.00	-	-

义乌城中城已于2020年4月关店，期末长期待摊费用无原值；广西君亭装修尚未完成，期末长期待摊费用无原值。

（4）各期末长期待摊费用账面价值情况

报告期各期末，公司各酒店长期待摊费用账面价值情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	开业时间	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
1	杭州湖滨	2005年10月开业， 2016年3月二次装修	-	59.73	137.45
2	杭州艺联	2007年4月	45.02	49.86	70.43
3	杭州华润	2008年8月开业，2019 年4月二次装修	1,144.03	1,329.63	572.01



序号	公司名称	开业时间	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
4	绍兴君亭	2008年10月开业， 2020年8月局部二次 装修	56.57	28.77	39.92
5	义乌城中城	2009年3月、2020年 4月关闭	-	-	-
6	义乌华丰	2009年10月，2018 年底因征地关闭	-	-	-
7	上海君亭	2012年4月	435.04	540.34	799.53
8	合肥君亭	2013年6月	445.15	950.67	1,456.18
9	上海柏阳	2013年12月	254.71	549.51	827.80
10	杭州灵溪	2015年2月	772.26	1,085.61	1,427.53
11	杭州汇和	2015年6月	700.32	952.92	1,250.90
12	上海同文	2016年2月开业、2019 年因征地关闭，2020 年6月新同文开业	1,824.14	-	2,213.81
13	宁波欧华	2017年11月	1,458.32	1,759.86	2,059.24
14	三亚朗廷	2017年12月	1,139.16	1,732.73	2,020.32
15	杭州千越	2018年6月	2,099.89	2,464.21	3,066.67
16	杭州芯君亭	2019年3月	733.92	960.31	-
17	上海别院	2018年1月	1,652.48	2,117.40	
18	广西君亭	尚未开业	-	-	-
19	奉化君亭	2020年4月	1,480.11	-	-
20	股份公司	-	12.06	-	-
	合计	-	14,253.18	14,581.54	15,941.80

注：上海别院开业时间为2018年1月，2019年1月纳入公司合并报表范围。

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。杭州芯君亭及上海别院开业时间较晚，长期待摊费用余额较高。

（5）报告期各酒店每平方米装修费用情况

报告期内，各酒店每平方米装修费用情况如下：

单位：元/m²

序号	酒店简称	开业时间	2020 年度	2019 年度	2018 年度



序号	酒店简称	开业时间	2020 年度	2019 年度	2018 年度
1	杭州湖滨	2005 年 10 月开业， 2016 年 3 月二次装修	1,688.57	1,688.57	1,688.57
2	杭州艺联	2007 年 4 月	1,524.24	1,502.45	1,502.45
3	杭州华润	2008 年 8 月开业，2019 年 4 月二次装修	1,392.89	1,378.91	-
4	绍兴君亭	2008 年 10 月开业， 2020 年 8 月局部二次 装修	1,766.69	1,727.27	1,727.27
5	义乌城中城	2009 年 3 月、2020 年 4 月关闭	1,148.62	1,148.62	1,148.62
6	义乌华丰	2009 年 10 月开业， 2018 年底因征地关闭	-	-	1,412.59
7	上海君亭	2012 年 4 月	2,128.75	2,107.13	2,113.49
8	合肥君亭	2013 年 6 月	2,151.05	2,151.05	2,151.05
9	上海柏阳	2013 年 12 月	2,443.74	2,443.74	2,424.46
10	杭州灵溪	2015 年 2 月	2,215.42	2,190.36	2,190.36
11	杭州汇和	2015 年 6 月	2,205.93	2,162.95	2,162.95
12	上海同文	2016 年 2 月开业，2019 年因征地关闭，2020 年 6 月新同文开业	4,423.54	-	4,266.14
13	宁波欧华	2017 年 11 月	2,336.64	2,336.64	2,334.63
14	三亚朗廷 (注)	2017 年 12 月	2,354.54	2,739.06	2,584.01
15	杭州千越	2018 年 6 月	2,323.13	2,307.65	2,461.03
16	杭州芯君亭	2019 年 3 月	2,817.69	2,818.74	-
17	上海别院	2018 年 1 月	2,697.03	2,781.29	-
18	广西君亭	尚未开业	-	-	-
19	宁波奉化君 亭	2020 年 4 月	2,935.71	-	-
平均水平			2,156.61	2,221.04	2,209.36

注：2020 年度，三亚朗廷和上海别院装修费用工程审计核减，使得三亚每平方装修费用有所降低。

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	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
资产减值准备	84.62	85.94	133.03
直线法核算经营租赁未付租金	1,605.43	1,623.63	1,493.66
预提费用	118.07	161.88	57.22



项目	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
未来可弥补亏损	1,390.08	985.36	731.32
递延收益	490.98	780.00	30.00
未经抵消的递延所得税资产	3,689.19	3,636.82	2,445.24
减：抵消递延所得税负债	535.18	535.64	503.93
以净额列示的递延所得税资产	3,154.00	3,101.18	1,941.31

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、递延收益等。

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	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
直线法计算未结算租金	3,163.91	3,019.90	2,817.90
合计	3,163.91	3,019.90	2,817.90

直线法计算未结算租金产生的原因：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，由于公司与客户签订的租赁协议存在免租期以及租金上涨条款，导致前期确认的收入金额大于依据合同约定可收取租金金额，累计确认的租金收入 and 实际收取的租金的差异确认为其他非流动资产；后期收入金额小于依据合同约定可收取租金金额，其他非流动资产逐年转回，直至为零。

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。

（四）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	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
应收账款坏账准备	142.26	140.15	138.82



项目	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
其他应收款坏账准备	205.21	205.47	393.32
合计	347.47	345.62	532.14

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	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
应收账款坏账准备	142.26	140.15	138.82
应收账款余额	2,561.80	2,802.69	2,648.03
坏账准备提取比例	5.55%	5.00%	5.24%

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情况相符，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	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
按账龄组合法计提的坏账准备	5.21	5.47	193.32
按账龄组合法计提坏账准备的其他应收款余额	103.03	91.30	2,038.91
坏账准备提取比例	5.06%	5.99%	9.48%
单项计提的坏账准备	200.00	200.00	200.00
单项计提坏账准备的其他应收款余额	200.00	200.00	200.00
坏账准备提取比例	100.00%	100.00%	100.00%

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。

（五）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：

会计期间	首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	算术平均值	发行人
2020 年度	26.75	7.43	15.43	16.54	9.55
2019 年度	38.01	12.03	21.93	23.99	14.00
2018 年度	38.23	12.99	24.14	25.12	14.55

数据来源：根据相关公司公开披露的财务信息计算得出。

报告期内，发行人应收账款周转率分别为 14.55 次、14.00 次和 9.55 次，对应的应收账款周转天数分别为 25.09 天、26.07 天和 37.71 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，但与锦江酒店较为接近。主要是由于可比公司的客户普遍规模庞大，除酒店业务外，还有现金收付的餐饮业务等其他业务，此类业务应收账款余额较低，一定程度上提高了应收账款周转率。2020 年度，由于疫情影响，公司部分委托管理酒店的管理费收款周期变长，使得当期应收账款周转率有所降低，同期整个酒店行业的应收账款周转率水平都有所下降，锦江酒店与开元酒店的周转率也与公司较为接近。

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：

期间	首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	算术平均值	发行人
2020 年度	11.92	6.85	12.20	10.32	25.64
2019 年度	10.63	16.93	13.55	13.70	32.83
2018 年度	9.83	18.48	14.29	14.20	29.30

数据来源：以相关公司公开披露信息物料成本计算得出。



报告期内，发行人存货周转率分别为 29.30 次、32.83 次和 25.64 次，2018 年度至 2019 年度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，各期末存货余额及其占资产的比重都远低于可比公司，故由此计算出的存货周转率相对较高。

十四、偿债能力与流动性分析

（一）公司负债变动分析

1、负债构成及变动情况

报告期内，公司负债结构如下表：

类别	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
	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
应付账款	2,030.21	12.19	2,292.26	11.26	2,706.32	14.75
预收款项	682.79	4.10	1,381.09	6.78	1,081.67	5.90
合同负债	488.21	2.93	-	-	-	-
应付职工薪酬	375.14	2.25	1,311.27	6.44	1,272.79	6.94
应交税费	946.01	5.68	1,687.88	8.29	2,121.30	11.57
其他应付款	3,496.11	20.99	3,841.20	18.87	3,366.52	18.35
流动负债合计	8,018.47	48.14	10,513.70	51.64	12,048.59	65.69
递延收益	1,963.93	11.79	3,120.00	15.32	120.00	0.65
递延所得税负债	251.05	1.51	216.42	1.06	198.82	1.08
其他非流动负债	6,421.70	38.56	6,510.37	31.98	5,974.63	32.57
非流动负债合计	8,636.68	51.86	9,846.79	48.36	6,293.45	34.31
负债合计	16,655.15	100.00	20,360.49	100.00	18,342.05	100.00

公司流动负债以应付账款、应交税费和其他应付款为主，非流动负债以递延收益和其他非流动负债为主。报告期各期末，公司负债总额呈现先增后降的趋势，主要是由于 2019 年度收到金额较大的政府补贴计入递延收益所致，随着递延收益的摊销，2020 年末负债余额有所降低。

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	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
保证借款	-	-	500.00
抵押借款	-	-	1,000.00
合计	-	-	1,500.00

2019 年末及 2020 年末，公司当年所借短期借款均已在年内归还，故期末无短期借款余额。

（2）应付账款

报告期各期末，公司应付账款的构成如下表所示：

单位：万元

项目	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
应付工程款	929.90	1,640.41	1,962.93
应付房租物业费	683.64	328.94	379.65
应付货款	336.65	296.08	294.37
其他费用	80.01	26.83	69.36
合计	2,030.21	2,292.26	2,706.32

报告期各期末，应付账款余额分别为 2,706.32 万元、2,292.26 万元和 2,030.21 万元，占负债总额的比例分别为 14.75%、11.26%和 12.19%。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。随着应付工程款的部分支付，应付账款余额逐期有所减少。

截至 2020 年末，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
上海品竹建筑装潢设计有限公司	工程款	245.25	12.08	非关联方
绍兴舜悦家具有限公司	工程款	205.42	10.12	非关联方
三亚华信实业发展有限公司	租金	200.00	9.85	非关联方
绍兴舜悦家具有限公司	工程款	108.55	5.35	非关联方
宁波市欧商物业服务有限公司	租金	69.66	3.43	非关联方
合计	-	828.87	40.83	-

（3）预收款项

报告期各期末，公司预收款项余额分别为 1,081.67 万元、1,381.09 万元和 682.79 万元，占负债总额的比例分别为 5.90%、6.78%和 4.10%。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，由于公司酒店管理业务规模逐步提升，预收款项的金额也有所增长。由于公司自 2020 年 1 月 1 日执行新收入准则，预收管理服务费在“合同负债”科目中列示，故期末预收款项的余额有所减少。

截至 2020 年末，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
浙江汇和商业有限公司	租金	217.19	31.81	非关联方
威康健身管理咨（上海）有限公司	租金	26.10	3.82	非关联方
杭州同乐舫餐饮管理有限公司	租金	26.13	3.83	非关联方
叶贤德	租金	15.07	2.21	非关联方
杭州艾尔莎健康管理有限公司	租金	10.10	1.48	非关联方
合计	-	294.59	43.14	-

（4）合同负债

2020 年 1 月 1 日起，公司开始执行新收入准则，预收的管理服务费在“合同负债”科目中进行核算，截至 2020 年末余额为 488.21 万元。

（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	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
短期薪酬	375.09	1,247.39	1,205.17
离职后福利-设定提存计划	0.05	63.88	67.62
合计	375.14	1,311.27	1,272.79

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 1,272.79 万元、1,311.27 万元和 375.14 万元，占负债总额的比例分别 6.94%、6.44%和 2.25%。

2018 年末至 2019 年末，公司应付职工薪酬余额略有增长，一是由于公司业务规模逐步扩大，员工人数有所增加；二是由于经营业绩提升，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。2020 年度，受疫情影响，公司收入较少，使得员工薪酬有所降低，且根据疫情期间的政策，公司享受了社保费用的减免，使得 2020 年末应付职工薪酬余额也有所减少。



（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	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
企业所得税	765.60	1,553.99	2,008.31
增值税	134.89	102.10	90.04
个人所得税	3.97	6.39	7.80
其他	41.55	25.39	15.16
合计	946.01	1,687.88	2,121.30

报告期各期末，公司应交税费余额分别为 2,121.30 万元、1,687.88 万元和 946.01 万元，占负债总额的比重分别为 11.57%、8.29%和 5.68%。报告期各期末，应交税费主要系应缴纳的企业所得税。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	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
其他应付款	3,493.42	3,825.86	3,364.34
其中：押金	516.16	553.26	577.35
尚未支付的费用	508.97	473.00	394.93
非关联方往来款	37.79	124.10	170.86
非关联方借款	2,430.50	2,675.50	2,221.20
应付利息	2.68	15.35	2.18
合计	3,496.11	3,841.20	3,366.52

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。2019 年，上海别院纳入合并范围，其存在向少数股东上海鹤旻实业有限公司的借款余额导致 2019 年末其他应付款余额增加。



报告期各期末，其他应付款—尚未支付的费用余额分别为 394.93 万元、473.00 万元和 508.97 万元。其他应付款—尚未支付的费用主要由应付水电费、应付客房佣金、应付社保公积金等项目构成。报告期各期末，其他应付款—尚未支付的费用费用的主要构成如下：

单位：万元

应付款性质	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
应付客房佣金	64.01	95.75	98.49
应付能源费	253.96	194.65	115.38
应付社保公积金	47.62	56.56	43.35
应付洗涤费	37.61	52.91	42.07
应付评估机构费用	-	-	20.00
应付其他费用	105.77	73.13	75.64
合计	508.97	473.00	394.93

报告期各期末，应付浙江世贸君澜大饭店洗涤费金额分别为 4.40 万元、5.72 万元和 2.61 万元，浙江世贸君澜大饭店 2016 年 6 月以前曾是公司的关联方。除此之外，公司与其他方无关联关系。

2019 年末，公司应付利息余额系非关联方借款产生的利息，公司信用良好，无拖欠利息的情况。

截至 2020 年末，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	1,911.00	54.66	非关联方
	未支付的费用	42.62	1.22	
上海鹤旻实业有限公司（注）	借款	519.50	14.86	非关联方
浙江汇和商业有限公司	押金	300.00	8.58	非关联方
	未支付的费用	19.20	0.55	
安徽银泰商业有限责任公司	未支付的费用	165.47	4.73	非关联方
威康健身管理咨询（上海）有限公司	押金	79.57	2.28	非关联方
合计	-	3,037.36	86.88	-

注：上海鹤旻实业有限公司的其他应付款余额，系 2019 年纳入合并范围的上海别院账面的款项余额。

（8）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	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
政府补助	120.00	120.00	120.00
拆迁补偿	1,843.93	3,000.00	
合计	1,963.93	3,120.00	120.00

公司于 2017 年 10 月 26 日收到杭州市西湖区人民政府发放的产业扶持专项资金 120 万元，该项政府补助的依据文件为《关于兑现 2016 年度企业利用资本市场扶持资金的通知》（西金融办（2017）11 号）。根据公司与杭州市西湖区人民政府北山街道办事处签署的《协议书》约定，产业扶持专项资金是向符合承诺期限和要求的公司按政策发放的，自协议签署之日起，公司注册在西湖区的公司实际经营期限必须届满 10 年以上，除不可抗力因素外，不得擅自注销或将注册地及税收属地迁到西湖区以外。如公司违反承诺，则需无条件退还实际领取的企业扶持专项资金，资金于企业办理完成外迁手续之前退还。

公司将该政府补助认定为与收益相关的政府补助。根据《协议书》的约定，公司注册落户在西湖区的公司实际经营期限必须届满 10 年以上，否则需要无条件退还。虽然公司预计未来 10 年内搬离西湖区的可能性较小，但基于谨慎性原则，在实际收到上述补助资金时未立即计入损益，而是计入“递延收益”科目，拟在满 10 年后再确认损益，故报告期各期末递延收益未进行摊销。

2019 年 9 月，公司、上海同文、上海同文租赁物业出租方上海白厦酒店管理有限公司（以下简称“白厦酒店”）及上海市虹口区住房保障和房屋管理局就白厦酒店房屋拆迁补偿事宜达成《拆迁补偿协议》，约定补偿上海同文 5,000 万元补偿金，其中 2,000 万元用于补偿上海同文酒店营业损失，3,000 万元用于上海同文新开酒店的改建及装修。上海同文已履行了该协议下的相关义务并于 2019 年 11 月收到 5,000 万元补偿款，其中用于补偿营业损失的 2,000 万元已计入当期损益，用于新开酒店的改建及装修的 3,000 万元暂时计入递延收益，待新开酒店正式开业后进行摊销。2020 年 6 月，新同文酒店正式开业，递延收益开始摊销，其中与收益相关的递延收益为 1,010.28 万元，在当期计入“营业外收入-拆迁补偿净收益”科目，与资产相关的递延收益当期摊销 145.79 万元，递延收益的期末余额为 1,843.93 万元。



（9）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	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
直线法未结算的租金收入	251.05	216.42	198.82
合计	251.05	216.42	198.82

注：上表列示的递延所得税负债余额系抵消递延所得税资产后的净额。

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。

（10）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	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
直线法核算经营租赁未付租金	6,421.70	6,510.37	5,974.63
合计	6,421.70	6,510.37	5,974.63

直线法核算经营租赁未付租金产生的原因：公司名下的酒店均通过经营租赁方式获得。公司与业主签订的物业租赁协议期限较长，且大部分都约定了免租期以及租金上涨条款。在会计处理时，公司将整个合同租赁期内的租金进行加总，在租赁期内的各个期间按直线法确认当期租金费用。由于合同租金一般都是上浮，故租赁初期分摊确认的租金会大于按照合同应付的租金，差额部分计入其他非流动负债，后续年度，随着实际应付租金的上升，差额会逐年减少，直至租赁期结束。其他非流动负债余额前期逐年上升，后期逐年转回直至零。

（二）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	2020.12.31/ 2020 年度	2019.12.31/ 2019 年度	2018.12.31/ 2018 年度
流动比率（倍）	2.55	1.86	1.20



财务指标	2020.12.31/ 2020 年度	2019.12.31/ 2019 年度	2018.12.31/ 2018 年度
速动比率（倍）	2.53	1.86	1.19
资产负债率（母公司，%）	21.55	39.60	39.88
资产负债率（合并，%）	36.88	44.66	47.35
息税折旧摊销前利润（万元）	8,146.43	13,876.18	11,258.06
利息保障倍数（倍）	78.96	53.57	35.80

1、流动比率与速动比率

报告期内，公司流动比率分别为 1.20、1.86 和 2.55，速动比率分别为 1.19、1.86 和 2.53。2019 年末，公司流动比率和速动比率较以前年度大幅提高，主要是由于当年 11 月上海同文收到拆迁补偿款 5,000.00 万元使得货币资金余额大幅增长所致。

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 39.88%、39.60%和 21.55%。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。2020 年度，受疫情影响，公司息税折旧摊销前利润水平略有降低。

4、与同行业上市公司比较分析

（1）公司短期偿债能力与同行业上市公司对比如下：

流动比率	首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	算术平均值	发行人
2020.12.31	0.48	1.20	0.73	0.80	2.55
2019.12.31	0.66	1.12	1.19	0.99	1.86
2018.12.31	0.66	1.22	1.12	1.00	1.20



流动比率	首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	算术平均值	发行人
速动比率	首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	算术平均值	发行人
2020.12.31	0.47	1.20	0.70	0.79	2.53
2019.12.31	0.64	1.10	1.15	0.96	1.86
2018.12.31	0.65	1.21	1.08	0.98	1.19

数据来源：根据相关公司公开披露信息计算得出。

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水平，不存在重大短期偿债风险。

（2）报告期内，公司合并资产负债率与同行业上市公司对比如下：

时点	首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	算术平均值	发行人
2020.12.31	48.08%	64.53%	66.12%	59.58%	36.88%
2019.12.31	45.66%	63.07%	64.60%	57.78%	44.66%
2018.12.31	49.76%	65.62%	56.43%	57.27%	47.35%

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。

（三）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	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
股本	6,040.50	6,040.50	6,040.50
资本公积	1,869.01	1,869.01	1,869.01
盈余公积	2,474.10	1,930.53	1,224.82
未分配利润	19,193.48	16,230.44	11,710.18
归属于母公司股东权益合计	29,577.09	26,070.48	20,844.51
少数股东权益	-1,067.08	-837.52	-447.69
股东权益合计	28,510.01	25,232.96	20,396.82

1、股本变动情况

报告期内，公司股本变动情况如下：

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。

2019 年度及 2020 年度，公司股本未发生变动。

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	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
股本溢价	1,869.01	1,869.01	1,869.01
其他资本公积	-	-	-
合计	1,869.01	1,869.01	1,869.01

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
2020 年度	1,869.01	-	-	1,869.01
2019 年度	1,869.01	-	-	1,869.01
2018 年度	3,882.51	-	2,013.50	1,869.01

报告期内，公司资本公积-股本溢价变动原因如下：

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”。

2019 年度及 2020 年度，公司资本公积未发生变动。

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
2020 年度	1,930.53	543.56	-	2,474.10
2019 年度	1,224.82	705.71	-	1,930.53
2018 年度	675.87	548.96	-	1,224.82

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	2020 年度	2019 年度	2018 年度
年初未分配利润	16,230.44	11,710.18	7,889.51
加：归属于母公司股东的净利润	3,506.60	7,225.38	6,020.69
减：提取法定盈余公积	543.56	705.71	548.96
应付普通股股利	-	1,999.41	1,651.07
转增股本的普通股股利	-	-	-
期末未分配利润	19,193.48	16,230.44	11,710.18

报告期各期末，发行人经营状况良好，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。

（四）股利分配情况

报告期内公司进行了二次利润分配，具体实施情况如下：

1、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。

2、2019 年 5 月 20 日，公司 2018 年度股东大会通过《2018 年度利润分配方案》，向全体股东每 10 股派 3.31 元现金，合计派现金股利 1,999.41 万元，并于 2019 年 7 月派发完毕。

（五）现金流量分析

报告期内，公司的现金流情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	4,932.47	13,895.60	7,471.86
投资活动产生的现金流量净额	-3,237.65	-2,675.20	-4,447.81
筹资活动产生的现金流量净额	-563.45	-5,769.78	-5,920.72
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	1,131.37	5,450.63	-2,896.67
期末现金及现金等价物余额	10,561.15	9,429.78	3,979.15

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	2020 年度	2019 年度	2018 年度



项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	27,807.57	40,614.22	35,741.67
收到的税费返还	3.97	145.71	1.90
收到其他与经营活动有关的现金	1,050.53	5,539.02	2,161.10
经营活动现金流入额	28,862.07	46,298.95	37,904.67
购买商品、接受劳务支付的现金	13,883.33	17,826.76	16,139.23
支付给职工以及为职工支付的现金	5,137.42	7,134.52	6,495.77
支付的各项税费	2,233.92	4,248.21	3,187.15
支付其他与经营活动有关的现金	2,674.93	3,193.86	4,610.66
经营活动现金流出额	23,929.60	32,403.35	30,432.81
经营活动产生的现金流量净额	4,932.47	13,895.60	7,471.86
净利润	3,317.04	7,338.62	5,607.85
营业收入	25,603.39	38,163.62	34,115.64
营业成本	19,167.55	24,859.90	22,195.54
销售收现比	1.09	1.06	1.05

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	2020 年度	2019 年度	2018 年度
保证金及备用金的收回	580.85	337.34	622.41
利息收入	38.50	22.30	13.23
收到政府补助	431.18	5,179.37	139.92
收到拆迁补偿款	-	-	1,385.54
合计	1,050.53	5,539.02	2,161.10

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	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付各项费用	1,314.84	2,460.77	2,748.75
支付银行手续费	68.36	155.31	133.74
营业外支出	538.30	124.79	32.89
支付拆迁费用	-	-	972.13
经营活动往来款	753.44	452.99	723.16
合计	2,674.93	3,193.86	4,610.66



2018 年度，子公司义乌华丰租赁的房产被拆迁，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。

2019 年度，子公司上海同文因租赁的房产遭到拆迁收到上海市虹口区住房保障和房屋管理局支付的补偿款项 5,000.00 万元，使得当期收到政府补助的金额较大。

报告期内，公司销售收现比分别为 1.05、1.06 和 1.09，销售收现的能力较强，各期经营活动产生的现金流量净额分别为 7,471.86 万元、13,895.60 万元和 4,932.47 万元，2020 年度，受到新冠肺炎疫情的影响，公司收入减少较多，经营活动产生的现金流量净额也减少较多，但总体来看，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	2020 年度	2019 年度	2018 年度
取得投资收益收到的现金	118.09	4.25	23.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8.00	-	15.65
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	6,750.00	-	55.66
投资活动现金流入小计	6,876.08	4.25	95.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,363.73	2,467.84	4,536.07
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	211.61	-
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	6,750.00	-	6.74
投资活动现金流出小计	10,113.73	2,679.45	4,542.82
投资活动产生的现金流量净额	-3,237.65	-2,675.20	-4,447.81

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	2020 年度	2019 年度	2018 年度
关联方借款及利息收回	-	-	55.66
银行理财产品赎回	6,750.00	-	-
合计	6,750.00	-	55.66

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	2020 年度	2019 年度	2018 年度
关联方借款	-	-	6.74
购买银行理财产品	6,750.00	-	-
合计	6,750.00	-	6.74

报告期内，发行人投资活动产生的现金流净额分别为-4,447.81 万元、-2,675.20 万元和-3,237.65 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、拆借给其他企业及银行理财等。

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。

2019 年度，公司投资活动净支出为 2,675.20 万元，主要是由于当期杭州华闰、杭州芯君亭及奉化君亭装修支出较多所致。

2020 年度，公司投资活动净支出为-3,237.65 万元，主要是由于当期上海同文新店及奉化君亭装修支出较多所致。具体情况如下：

（1）上海同文新店及奉化君亭的装修投入情况

酒店	土建		内部装饰		强、弱电及消防		合计
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	
上海同文新店	322.24	16.38	1,375.78	69.92	269.59	13.70	1,967.62
宁波奉化	340.46	21.09	1,060.79	65.70	213.40	13.22	1,614.64

公司装修费用主要包含土建、内部装饰和强、弱电及消防等。宁波奉化土建投入占比较高，主要原因为该项目交付的物业系 80 年代的民宅建筑，建筑结构条件无法满足酒店的要求，加固费用较高。且原建筑有室内装修，需要拆除原有装修、墙体、地面后，再按照酒店规划重新分隔墙体，故土建投入占整体装修比重较高。

（2）单位装修投入与发行人报告期其他新装修酒店的比较情况



报告期内，发行人新装修的酒店有宁波欧华、三亚朗廷、杭州千越和杭州芯君亭，上海同文新店及奉化君亭的单位装修投入与上述酒店的比较情况如下：

酒店	装修金额 (万元)	房间数量 (间)	营业面积 (平方米)	单位房间装修 费用(万元)	每平方米装修 费用(万元)
上海同文新店	1,967.62	127	4,448.06	15.49	0.44
奉化君亭	1,614.64	72	5,500.00	22.43	0.29
宁波欧华	2,412.29	161	10,323.78	14.98	0.23
三亚朗廷	2,039.42	221	8,661.65	9.23	0.24
杭州千越	3,122.51	199	13,441.00	15.69	0.23
杭州芯君亭	1,147.69	103	4,071.64	11.14	0.28

①上海同文新店

上海同文新店单位房间装修费用较报告期其他新装修不存在重大差异。

上海同文新店每平方米装修费用较报告期其他新装修酒店较高，主要原因为上海同文新店定位为花园式酒店风格，与其他酒店的区别为含有约 2,600 平方米的室外花园部分，其中含有大量的园林绿化改造工程和室外土建工程，这部分装修面积均未含在酒店的租赁面积内，使得分摊至单位面积的租赁费用较高。若将该部分公摊部分面积计入营业面积进行计算，上海同文新店的单位面积装修费用为 0.28 万元，与其他新装修酒店的单位面积装修费用不存在较大差异。

②奉化君亭

奉化君亭单位房间装修费用较其他酒店上升明显，主要原因为：A.由于房屋结构的限制，奉化君亭的客房单间面积相比其他酒店较大，以宁波欧华为例，奉化君亭标准间套内面积为 40-49 平方米，宁波欧华标准间套内面积为 26-34 平方米，故同等营业面积的情况下，奉化君亭的房间数量较少；B.奉化君亭的单位房间公摊面积（如餐厅、大堂区域等）相比其他酒店较大，以宁波欧华为例，奉化君亭的单位房间公摊面积约为 16.17 平方米，宁波欧华的单位房间公摊面积约为 10.58 平方米，奉化君亭公摊部分的装修费分摊到每间客房的金额更多，故单位房间装修费用较高。

奉化君亭每平方米装修费用较其他酒店相比有小幅的上升，主要原因为奉化君亭土建投入较大，包括整楼加固、室内拆除工程，同时原始建筑没有强弱电、消防、给排水、污水、管道等设施。公司取得物业后，全部予以新建，故装修的总投入较其他酒店较大，使得每平方米装修费用较高。

**(3) 2020 年公司购买理财产品情况**

金融机构名称	理财产品名称	性质	投资回报率	产品存续期	流动性	购买金额 (万元)	收益情况 (万元)
杭州联合银行	乐惠周周乐	非保本浮动收益型	3.15%	2018 年 11 月 8 日至 2020 年 11 月 5 日	可随时赎回	500.00	9.00
杭州联合银行	乐惠人民币理财	非保本浮动收益型	3.8%-3.85%	2020 年 1 月 23 日至 2020 年 10 月 21 日	可随时赎回	300.00	8.55
杭州联合银行	乐惠天天赢	非保本浮动收益型	3%	2019 年 12 月 4 日至 2099 年 12 月 31 日	可随时赎回	1,000.00	20.00
杭州联合银行	乐惠日日升	非保本浮动收益型	2.70%	2018 年 11 月 7 日至 2020 年 11 月 4 日	可随时赎回	500.00	7.55
杭州银行	卓越增盈小企业专属	保本浮动收益型	3.40%	10 年	可随时赎回	1,000.00	14.17
浙江稠州商业银行	如意宝理财	保本浮动收益型	2.75%-2.9%	2020 年 1 月 2 日至 2020 年 10 月 12 日	可随时赎回	250.00	5.38
合计						3,550.00	64.65

发行人于 2020 年首次购买大额理财产品，主要原因为 2017 年至 2019 年期间，公司稳定并持续扩张直营门店，故资金需求较大；2020 年受新冠肺炎疫情影响，公司本期无新增直营门店的投资计划，故在能够满足维持日常经营需求的情况下，购买了理财产品，以获取货币资金的保值。该理财产品在存续期可随时赎回，不存在受限情形。

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	2020 年度	2019 年度	2018 年度
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	6,010.00	2,400.00	5,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	98.00	1,679.06
筹资活动现金流入小计	6,010.00	2,498.00	7,179.06
偿还债务支付的现金	6,010.00	3,900.00	11,177.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	106.07	2,291.12	1,922.66
支付其他与筹资活动有关的现金	457.39	2,076.66	-
筹资活动现金流出小计	6,573.45	8,267.78	13,099.78
筹资活动产生的现金流量净额	-563.45	-5,769.78	-5,920.72

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	2020 年度	2019 年度	2018 年度
向非关联方借款	-	98.00	1,192.20
收回贷款保证金	-	-	486.86
合计	-	98.00	1,679.06

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	2020 年度	2019 年度	2018 年度
归还非关联方借款	245.00	1,504.20	-
支付股票发行费用	212.39	572.46	-
合计	457.39	2,076.66	-

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-5,920.72 万元、-5,769.78 万元和-563.45 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。

（六）报告期内资本性支出情况及未来重大资本性支出

1、报告期内资本支出情况

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产生的支出，报告期内，公司资本性支出分别为 4,536.07 万元、2,467.84 万元和 3,363.73 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。

2、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。

（七）流动性风险分析

报告期内，公司负债主要包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬和其他应付款等流动负债，各期末公司与流动性风险相关的指标情况如下：

财务指标	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31



财务指标	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
流动比率（倍）	2.55	1.86	1.20
速动比率（倍）	2.53	1.86	1.19
资产负债率（母公司，%）	21.55	39.60	39.88
资产负债率（合并，%）	36.88	44.66	47.35

报告期各期末，公司流动比率、速动比率均大于 1，保持相对较高的水平，资产负债率也低于同行业上市公司平均水平；报告期内，公司的经营活动现金流量净额均为正数，且超过同期净利润。

总体来看，公司偿债能力较强，现金流状况良好，可预见的未来也不存在流动性的重大不利变化情形，因此公司的流动性风险水平较低。

十五、持续经营能力分析

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。2018 年度至 2019 年度，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，营业收入实现增长，公司整体盈利规模也有所提升。

2020 年初，我国发生新冠肺炎重大传染疫情。为应对该重大疫情，各地政府采取了交通管控、封城、隔离、推迟复工日期等疫情控制措施，同时居民的商旅出行等受到一定程度限制，受此次疫情影响，住宿需求也出现暂时性下降，2020 年度公司出租率和经营业绩受到一定程度不利影响。

（一）2020 年各酒店营业收入及净利润与上年同期对比情况

1、第一季度

序号	酒店简称	营业收入（万元）			净利润（万元）		
		2020 年 Q1	2019 年 Q1	变动幅 度（%）	2020 年 Q1	2019 年 Q1	变动幅 度（%）
1	杭州湖滨	51.28	225.72	-77.28	-68.64	-61.40	11.78
2	杭州艺联	122.02	341.60	-64.28	8.25	73.54	-88.78
3	杭州华闰	161.18	280.74	-42.59	-234.50	-184.29	-



序号	酒店简称	营业收入（万元）			净利润（万元）		
		2020 年 Q1	2019 年 Q1	变动幅 度（%）	2020 年 Q1	2019 年 Q1	变动幅 度（%）
4	绍兴君亭	44.31	252.64	-82.46	-34.06	61.83	-155.08
5	义乌城中城	122.10	188.33	-35.17	44.37	-4.37	-
6	义乌华丰(注1)	-	-	-	-	-0.84	-
7	上海君亭	349.76	964.24	-63.73	95.94	262.82	-63.49
8	合肥君亭	357.78	927.72	-61.43	-56.33	170.81	-132.98
9	上海柏阳	239.19	609.42	-60.75	41.56	156.76	-73.49
10	杭州灵溪	236.68	639.51	-62.99	-34.78	125.85	-127.64
11	杭州汇和	616.10	915.38	-32.69	76.54	106.15	-27.90
12	上海同文(注2)	-	683.36	-100.00	-16.26	130.16	-112.49
13	宁波欧华	61.60	200.37	-69.26	-183.83	-154.67	-
14	三亚朗廷	214.28	555.45	-61.42	-32.34	-27.41	-
15	杭州千越	235.11	415.15	-43.37	-52.98	-119.03	-
16	杭州芯君亭	56.02	24.62	127.52	-51.78	-134.15	-
17	奉化君亭(注3)	-	-	-	-51.76	-	-
18	上海别院	371.17	704.34	-47.30	-72.37	-49.53	-
合计		3,238.58	7,928.59	-59.15	-622.97	352.23	-276.86

注 1：义乌华丰于 2018 年 11 月闭店，并停止经营。

注 2：2019 年 9 月，上海同文君亭酒店（上海虹口区）关闭，发行人同城迁建上海同文君亭徐汇分店（上海徐汇区）于 2020 年 6 月开业，第一季度未产生营业收入。

注 3：奉化君亭于 2020 年 4 月开业，第一季度未产生营业收入。

注 4：2019 年净利润为负的门店，未计算净利润变动指标。

2020 年第一季度，受国内新冠肺炎疫情的影响，公司各酒店的营业收入与上年同期相比有较大幅度的下降，各酒店一季度营业收入合计 3,238.58 万元，较去年同期下降 59.15%。其中，上海同文店 2019 年已拆迁，新同文酒店第一季度尚未开业，当期未产生营业收入；杭州芯君亭 2020 年第一季度收入超过 2019 年同期，是由于杭州芯君亭开业时间为 2019 年 3 月，开业当月收入较少所致。

杭州汇和 2020 年第一季度营业收入 616.10 万元，显著高于同期发行人其他酒店，主要原因为杭州汇和 2020 年第一季度收入中，转租收入金额为 483.37 万元，占第一季度杭州汇和收入比例为 78.46%。杭州汇和将承租的物业（总面积为 44,382.31 平方米）中，附楼地面以上 1-5 层、主楼地面以上 1-5 层（主楼一层除酒店使用的大堂区域），地面以下 1-2 层（总面积为 31,648.43 平方米）全部



转租给浙江汇和商业有限公司，并向其收取租金。由于转租面积较大，转租收入较高，使得在受疫情影响导致酒店收入均有所下降的情况下，杭州汇和 2020 年第一季度收入显著高于同期发行人其他酒店。

从盈利状况来看，2020 年第一季度有 5 家门店盈利，其余门店均处于亏损状态。其中，义乌城中城由于本年停止营业，冲回了此前多计提的营业成本使得净利润为正数；其余 4 家盈利门店净利润水平较上年同期均降低较多。

（1）2020 年第一季度及 2019 年第一季度各酒店收入及净利率情况

单位：万元

序号	酒店简称	营业收入			净利率		
		2020 年 Q1	2019 年 Q1	变动幅度 (%)	2020 年 Q1	2019 年 Q1	变动点数 (%)
1	杭州湖滨	51.28	225.72	-77.28	-133.85%	-27.20%	-106.65
2	杭州艺联	122.02	341.60	-64.28	6.76%	21.53%	-14.77
3	杭州华闰	161.18	280.74	-42.59	-145.49%	-65.64%	-79.85
4	绍兴君亭	44.31	252.64	-82.46	-76.87%	24.47%	-101.34
5	义乌城中城	122.10	188.33	-35.17	36.34%	-2.32%	38.66
6	义乌华丰（注 1）	-	-	-	-	-	-
7	上海君亭	349.76	964.24	-63.73	27.43%	27.26%	0.17
8	合肥君亭	357.78	927.72	-61.43	-15.74%	18.41%	-34.16
9	上海柏阳	239.19	609.42	-60.75	17.38%	25.72%	-8.35
10	杭州灵溪	236.68	639.51	-62.99	-14.69%	19.68%	-34.37
11	杭州汇和	616.10	915.38	-32.69	12.42%	11.60%	0.83
12	上海同文（注 2）	-	683.36	-100.00	-	19.05%	-19.05
13	宁波欧华	61.60	200.37	-69.26	-298.43%	-77.19%	-221.23
14	三亚朗廷	214.28	555.45	-61.42	-15.09%	-4.93%	-10.16
15	杭州千越	235.11	415.15	-43.37	-22.53%	-28.67%	6.14
16	杭州芯君亭	56.02	24.62	127.52	-92.43%	-544.88%	452.45
17	奉化君亭（注 3）	-	-	-	-	-	-
18	上海别院	371.17	704.34	-47.30	-19.50%	-7.03%	-12.47
合计		3,238.58	7,928.59	-59.15	-19.24%	4.44%	-23.68

注 1：义乌华丰于 2018 年 11 月闭店，并停止经营。

注 2：2019 年 9 月，上海同文君亭酒店（上海虹口区）关闭，发行人同城迁建上海同文君亭徐汇分店（上海徐汇区）于 2020 年 6 月开业，第一季度未产生营业收入。

注 3：奉化君亭于 2020 年 4 月开业，第一季度未产生营业收入。



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

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

①上海君亭

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

单位：万元

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

②上海柏阳

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

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年 1-3 月	变动金额	变动原因
成本费用项目				
租金费用	38.80	118.19	-79.39	享受 2020 年 2 月及 3 月租金费用减免，不含税金额为 79 万元
营业外收入项目				
政府补助	55.00	-	55.00	2020 年 3 月收虹口区财政局



项目	2020 年 1-3 月	2019 年 1-3 月	变动金额	变动原因
				绩效奖励款 55 万元
净利润变动金额合计			134.39	
剔除上述变动因素 2020 年 1-3 月净利润率			-38.81%	
剔除上述变动因素两期净利润率变动幅度			-64.53%	

③杭州汇和

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

单位：万元

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

④杭州千越

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

单位：万元

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



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

2、第二季度

序号	酒店简称	营业收入（万元）			净利润（万元）		
		2020 年 Q2	2019 年 Q2	变动幅 度（%）	2020 年 Q2	2019 年 Q2	变动幅 度（%）
1	杭州湖滨	334.29	397.48	-15.90	97.50	65.49	48.87
2	杭州艺联	168.75	450.77	-62.56	-2.75	131.16	-102.10
3	杭州华闰	336.87	660.08	-48.97	-98.21	12.26	-901.06
4	绍兴君亭	102.69	256.10	-59.90	13.84	80.75	-82.86
5	义乌城中城	56.23	203.05	-72.31	-51.03	43.26	-217.95
6	义乌华丰	-	14.29	-100.00	-2.44	40.97	-105.96
7	上海君亭	496.83	1,141.64	-56.48	116.60	425.89	-72.62
8	合肥君亭	620.41	929.99	-33.29	19.20	265.79	-92.78
9	上海柏阳	697.38	837.28	-16.71	278.47	287.99	-3.31
10	杭州灵溪	374.15	768.35	-51.30	-1.38	165.81	-100.83
11	杭州汇和	587.54	1,104.25	-46.79	-18.53	252.95	-107.33
12	上海同文	1.22	788.03	-99.85	554.82	141.19	292.97
13	宁波欧华	99.17	195.28	-49.22	-151.91	-126.38	-
14	三亚朗廷	44.62	189.28	-76.43	-73.61	-66.19	-
15	杭州千越	331.59	622.26	-46.71	-183.09	35.02	-622.81
16	杭州芯君亭	88.98	282.26	-68.47	-74.79	110.72	-167.55
17	奉化君亭	38.76	-	-	-66.12	-11.66	-
18	上海别院	508.96	926.55	-45.07	-78.51	175.74	-144.67
合计		4,888.44	9,766.94	-49.95	278.06	2,030.76	-86.31

2020 年第二季度，随着国内疫情逐步得到控制，酒店住宿行业开始缓慢复苏，第二季度，公司各酒店营业收入合计金额为 4,888.44 万元，较第一季度营业收入环比增长 50.94%。但与上年同期相比，各酒店营业收入较上年同期仍有所下降，总体下降幅度为 49.95%，总体降幅已小于第一季度。

从盈利状况来看，2020 年第二季度有 6 家门店盈利。其中，上海君亭和上海柏阳一、二季度均实现盈利，且二季度盈利状况优于一季度，杭州湖滨店二季度实现盈利，且盈利水平优于上年同期，主要是由于上述三家酒店从 2020 年 3 月开始作为隔离酒店，入住率相对较高，第二季度业绩恢复情况优于其他门店；



此外合肥君亭和绍兴君亭也实现了盈利，但净利润金额较小；上海同文新店于2020年6月开业，二季度实现盈利主要是计入营业外支出的政府补助金额较大所致。

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

3、第三季度

序号	酒店简称	营业收入（万元）			净利润（万元）		
		2020年 Q3	2019年 Q3	变动幅 度（%）	2020年 Q3	2019年 Q3	变动幅 度（%）
1	杭州湖滨	329.67	356.54	-7.54	107.91	59.21	82.24
2	杭州艺联	323.37	419.83	-22.98	75.88	117.67	-35.51
3	杭州华闰	632.68	718.73	-11.97	50.45	55.70	-9.43
4	绍兴君亭	149.35	246.28	-39.36	23.19	54.98	-57.81
5	义乌城中城	4.83	183.03	-97.36	30.50	0.32	-
6	义乌华丰	-	-	-	-	-0.26	-
7	上海君亭	662.13	1,060.74	-37.58	228.76	306.23	-25.30
8	合肥君亭	829.28	974.44	-14.90	185.68	230.17	-19.33
9	上海柏阳	765.62	813.81	-5.92	274.53	229.85	19.44
10	杭州灵溪	624.55	768.65	-18.75	177.10	153.76	15.18
11	杭州汇和	906.89	1,037.65	-12.60	169.55	177.69	-4.58
12	上海同文	229.12	741.65	-69.11	33.75	705.54	-95.22
13	宁波欧华	206.53	271.45	-23.92	-113.20	-112.96	-
14	三亚朗廷	147.48	223.10	-33.89	-194.59	-95.14	-
15	杭州千越	612.27	648.56	-5.60	59.96	22.98	160.92
16	杭州芯君亭	247.44	288.46	-14.22	85.40	69.45	22.97
17	奉化君亭	96.13	-	-	-39.45	-19.38	-
18	上海别院	780.68	936.96	-16.68	42.35	101.71	-58.36
合计		7,548.02	9,689.88	-22.10	1,197.78	2,057.53	-41.79

2020年第三季度，随着国内旅游限制政策放松及商务出行恢复，公司各门店业务营收和盈利持续得到改善。2020年第三季度，公司各门店营业收入合计7,548.02万元，较第二季度环比增长54.41%，复苏态势明显；同时，公司各门店营业收入虽仍低于上年同期水平，但差距相对于第一、二季度明显有所收窄，杭



州湖滨、上海柏阳、杭州千越等门店收入已经恢复至上年同期 9 成以上水平，考虑到 2020 年度平均房价较 2019 年有所降低的因素，前述门店第三季度的出租率已经达到上年同期水平。

从盈利状况来看，2020 年第三季度除了宁波欧华、三亚朗廷和奉化君亭外，其余门店均已实现盈利。宁波欧华、三亚朗廷 2019 年三季度也处于亏损状态，本年度持续亏损，奉化君亭于 2020 年 4 月开业，目前尚未达到理想经营状态，故三季度也略有亏损，但亏损金额相对较小；上海柏阳、杭州灵溪、杭州千越、和杭州芯君亭的盈利情况优于上年同期水平。

4、第四季度

序号	酒店简称	营业收入（万元）			净利润（万元）		
		2020 年 Q4	2019 年 Q4	变动幅 度（%）	2020 年 Q4	2019 年 Q4	变动幅 度（%）
1	杭州湖滨	318.33	236.22	34.76	69.66	-7.07	-
2	杭州艺联	348.92	405.92	-14.04	98.78	61.41	60.84
3	杭州华闰	689.03	705.30	-2.31	34.30	46.07	-25.54
4	绍兴君亭	157.98	215.42	-26.66	42.62	65.94	-35.37
5	义乌城中城	-	180.84	-	-	9.83	-
6	义乌华丰	-	-	-	-	-1.83	-
7	上海君亭	698.03	1,114.32	-37.36	91.13	347.35	-73.76
8	合肥君亭	829.92	922.59	-10.05	92.16	100.72	-8.49
9	上海柏阳	823.17	812.01	1.37	216.79	239.19	-9.37
10	杭州灵溪	670.06	664.10	0.90	95.16	109.69	-13.24
11	杭州汇和	969.99	1,146.50	-15.40	120.31	218.81	-45.01
12	上海同文	322.13	2.58	-	27.69	-35.63	-
13	宁波欧华	250.81	266.32	-5.82	-89.41	-91.77	-2.57
14	三亚朗廷	367.35	484.57	-24.19	18.13	47.18	-61.56
15	杭州千越	718.01	670.77	7.04	83.46	108.51	-23.08
16	杭州芯君亭	274.52	223.76	22.69	70.56	31.16	126.48
17	奉化君亭	89.12	-	-	-44.30	-20.09	-
18	上海别院	732.93	969.12	-24.37	22.75	109.57	-79.24
合计		8,260.28	9,020.33	-8.43	949.79	1,339.03	-29.09

2020 年第四季度，疫情对公司经营的影响已基本消除，公司各门店业务营收和盈利情况持续好转，实现营业收入合计 8,260.28 万元，较第三季度环比增长 9.44%，较 2019 年第三季度同比降低 8.43%，同比降幅远低于本年前三个季度，



恢复态势良好。杭州湖滨、上海柏阳、杭州灵溪、杭州千越、杭州芯君亭等门店收入已经超过上年同期水平。

从盈利状况来看，2020 年第四季度除了宁波欧华和奉化君亭外，其余门店均已实现盈利。宁波欧华和奉化君亭于尚未达到理想经营状态，故四季度也略有亏损，但亏损金额相对较小。总体来看，2020 年第四季度各直营店净利润的同比降幅小于前三季度。

（二）2020年各酒店出租率、ADR、RevPAR等指标情况

1、第一季度

序号	酒店简称	期间	出租率	ADR（元）	RevPAR（元）
1	杭州湖滨	2020 年 Q1	15.15%	252.20	38.20
		2019 年 Q1	45.18%	275.28	124.37
		同比变动	-30.03%	-23.08	-86.17
2	杭州艺联	2020 年 Q1	13.72%	416.51	57.15
		2019 年 Q1	53.42%	384.32	205.31
		同比变动	-39.70%	32.19	-148.16
3	杭州华润	2020 年 Q1	16.47%	459.03	75.58
		2019 年 Q1	56.68%	494.07	280.04
		同比变动	-40.21%	-35.04	-204.46
4	绍兴君亭	2020 年 Q1	9.37%	269.10	25.22
		2019 年 Q1	50.84%	289.54	147.19
		同比变动	-41.46%	-20.44	-121.97
5	义乌城中城	2020 年 Q1	15.59%	308.62	48.10
		2019 年 Q1	37.77%	235.73	89.04
		同比变动	-22.19%	72.89	-40.94
6	义乌华丰	2020 年 Q1	-	-	-
		2019 年 Q1	-	-	-
		同比变动	-	-	-
7	上海君亭	2020 年 Q1	35.33%	536.12	189.40
		2019 年 Q1	92.75%	627.94	582.42
		同比变动	-57.42%	-91.82	-393.02
8	合肥君亭	2020 年 Q1	36.58%	376.97	137.88
		2019 年 Q1	87.32%	413.60	361.17



序号	酒店简称	期间	出租率	ADR（元）	RevPAR（元）
		同比变动	-50.75%	-36.63	-223.29
9	上海柏阳	2020 年 Q1	18.08%	357.63	64.66
		2019 年 Q1	61.12%	390.72	238.83
		同比变动	-43.05%	-33.09	-174.17
10	杭州灵溪	2020 年 Q1	19.67%	444.89	87.53
		2019 年 Q1	71.41%	461.36	329.46
		同比变动	-51.73%	-16.47	-241.93
11	杭州汇和	2020 年 Q1	18.27%	384.57	70.26
		2019 年 Q1	59.78%	409.41	244.73
		同比变动	-41.51%	-24.84	-174.47
12	上海同文	2020 年 Q1	-	-	-
		2019 年 Q1	79.86%	469.85	375.21
		同比变动	-	-	-
13	宁波欧华	2020 年 Q1	9.34%	267.45	24.99
		2019 年 Q1	31.71%	321.27	101.86
		同比变动	-22.36%	-53.82	-76.87
14	三亚朗廷	2020 年 Q1	27.75%	348.76	96.77
		2019 年 Q1	76.79%	332.66	255.44
		同比变动	-49.04%	16.11	-158.67
15	杭州千越	2020 年 Q1	26.01%	406.10	105.62
		2019 年 Q1	43.35%	441.82	191.54
		同比变动	-17.34%	-35.72	-85.92
16	杭州芯君亭	2020 年 Q1	14.12%	421.98	59.56
		2019 年 Q1	43.24%	424.10	183.39
		同比变动	-29.13%	-2.12	-123.82
17	奉化君亭	2020 年 Q1	-	-	-
		2019 年 Q1	-	-	-
		同比变动	-	-	-
18	上海别院	2020 年 Q1	25.05%	619.05	155.09
		2019 年 Q1	56.97%	615.85	350.87
		同比变动	-31.92%	3.20	-195.78
合计		2020 年 Q1	20.91%	425.72	89.02
		2019 年 Q1	61.46%	423.37	260.22



序号	酒店简称	期间	出租率	ADR（元）	RevPAR（元）
		同比变动	-40.55%	2.35	-171.20

2020 年第一季度，受新冠肺炎疫情影响，各酒店的出租率与上年同期相比均有较大幅度的下滑，全部门店平均出租率为 20.91%，大部分门店的出租率低于 30%。上海君亭及上海柏阳 3 月开始作为疫情隔离酒店，故入住率相对其他门店略高。

从房价来看，由于 1 月份基本未受到疫情影响，2 月及 3 月入住率较低，房价降低对整个季度的影响较小，故各门店 ADR 与上年同期相比虽有所降低，但差异相对较小，整体平均房价与上年同期相比基本持平。由于出租率降低较多，RevPAR 的减少较为明显。

2、第二季度

序号	酒店简称	期间	出租率	ADR（元）	RevPAR（元）
1	杭州湖滨	2020 年 Q2	58.44%	283.71	165.80
		2019 年 Q2	69.51%	315.23	219.12
		同比变动	-11.07%	-31.52	-53.31
2	杭州艺联	2020 年 Q2	29.86%	348.12	103.94
		2019 年 Q2	72.63%	393.01	285.44
		同比变动	-42.77%	-44.89	-181.50
3	杭州华闰	2020 年 Q2	40.71%	401.06	163.28
		2019 年 Q2	65.14%	496.80	323.60
		同比变动	-24.43%	-95.74	-160.32
4	绍兴君亭	2020 年 Q2	24.03%	251.63	60.47
		2019 年 Q2	52.81%	286.94	151.53
		同比变动	-28.78%	-35.31	-91.06
5	义乌城中城	2020 年 Q2	11.68%	221.08	25.82
		2019 年 Q2	39.74%	245.51	97.57
		同比变动	-28.07%	-24.43	-71.76
6	义乌华丰	2020 年 Q2	-	-	-
		2019 年 Q2	-	-	-
		同比变动	-	-	-
7	上海君亭	2020 年 Q2	73.87%	386.48	285.50
		2019 年 Q2	96.92%	693.40	672.06
		同比变动	-23.05%	-306.92	-386.56



序号	酒店简称	期间	出租率	ADR（元）	RevPAR（元）
8	合肥君亭	2020 年 Q2	68.50%	362.44	248.26
		2019 年 Q2	86.85%	413.88	359.46
		同比变动	-18.36%	-51.43	-111.20
9	上海柏阳	2020 年 Q2	93.90%	297.07	278.96
		2019 年 Q2	80.32%	423.26	339.95
		同比变动	13.59%	-126.19	-61.00
10	杭州灵溪	2020 年 Q2	52.22%	388.04	202.64
		2019 年 Q2	80.02%	477.01	381.73
		同比变动	-27.80%	-88.97	-179.09
11	杭州汇和	2020 年 Q2	35.72%	367.83	131.39
		2019 年 Q2	79.32%	407.57	323.30
		同比变动	-43.60%	-39.73	-191.90
12	上海同文	2020 年 Q2	0.24%	307.55	0.73
		2019 年 Q2	85.07%	507.87	432.02
		同比变动	-84.83%	-200.32	-431.30
13	宁波欧华	2020 年 Q2	24.82%	207.73	51.57
		2019 年 Q2	36.76%	266.81	98.07
		同比变动	-11.93%	-59.08	-46.50
14	三亚朗廷	2020 年 Q2	9.28%	200.70	18.63
		2019 年 Q2	41.10%	198.23	81.47
		同比变动	-31.81%	2.47	-62.84
15	杭州千越	2020 年 Q2	39.35%	389.37	153.21
		2019 年 Q2	67.62%	435.48	294.48
		同比变动	-28.27%	-46.11	-141.27
16	杭州芯君亭	2020 年 Q2	23.93%	392.96	94.04
		2019 年 Q2	64.60%	449.67	290.49
		同比变动	-40.67%	-56.71	-196.45
17	奉化君亭	2020 年 Q2	12.93%	400.20	51.74
		2019 年 Q2	-	-	-
		同比变动	-	-	-
18	上海别院	2020 年 Q2	48.58%	507.33	246.44
		2019 年 Q2	78.09%	647.67	505.76
		同比变动	-29.51%	-140.34	-259.32
合计		2020 年 Q2	43.65%	369.14	161.13
		2019 年 Q2	68.86%	438.46	301.91



序号	酒店简称	期间	出租率	ADR（元）	RevPAR（元）
		同比变动	-25.21%	-69.32	-140.78

2020 年第二季度，随着国内疫情逐步得到控制，酒店住宿行业开始缓慢复苏，第二季度，公司各酒店出租率较第一季度有所回升，全部门店的平均出租率增长至 43.65%，大部分门店的出租率已经超过 30%。上海君亭、上海柏阳由于接待疫情隔离旅客的原因，出租率超过了 70%，处在较高水平；上海同文新店于 2020 年 6 月开业，营业天数较少，出租率也较低；三亚朗廷店第二季度出租率低于第一季度，主要是由于三亚地理位置较为特别，每年第二、三季度是其旅游淡季，故出租率的变动趋势与公司其他酒店存在差异。

从房价来看，2020 年第二季度以来公司为了促进销售，采取了多种特价房促销活动，降低了客房单价，且上海君亭、上海柏阳等门店接待隔离旅客的平均房价相对较低，故第二季度的 ADR 较上年相比减少较多，也低于本年第一季度。第二季度出租率虽然有所回升，但由于房价的降低，使得 RevPAR 与上年同期相比仍有较大差距。

3、第三季度

序号	酒店简称	期间	出租率	ADR（元）	RevPAR（元）
1	杭州湖滨	2020 年 Q3	62.19%	277.88	172.82
		2019 年 Q3	65.66%	292.55	192.11
		同比变动	-3.47%	-14.68	-19.28
2	杭州艺联	2020 年 Q3	59.35%	352.30	209.10
		2019 年 Q3	67.53%	384.23	259.49
		同比变动	-8.18%	-31.94	-50.39
3	杭州华闰	2020 年 Q3	70.60%	435.23	307.28
		2019 年 Q3	71.63%	476.25	341.14
		同比变动	-1.03%	-41.02	-33.87
4	绍兴君亭	2020 年 Q3	36.55%	232.14	84.85
		2019 年 Q3	51.01%	278.11	141.88
		同比变动	-14.46%	-45.96	-57.03
5	义乌城中城	2020 年 Q3	-	-	-
		2019 年 Q3	35.79%	234.65	83.98
		同比变动	-	-	-
6	义乌华丰	2020 年 Q3	-	-	-



序号	酒店简称	期间	出租率	ADR（元）	RevPAR（元）
		2019 年 Q3	-	-	-
		同比变动	-	-	-
7	上海君亭	2020 年 Q3	92.68%	390.62	362.03
		2019 年 Q3	95.63%	650.26	621.86
		同比变动	-2.95%	-259.63	-259.82
8	合肥君亭	2020 年 Q3	84.48%	376.99	318.49
		2019 年 Q3	90.18%	406.13	366.25
		同比变动	-5.70%	-29.14	-47.76
9	上海柏阳	2020 年 Q3	99.77%	305.31	304.60
		2019 年 Q3	79.92%	413.34	330.33
		同比变动	19.85%	-108.03	-25.73
10	杭州灵溪	2020 年 Q3	76.04%	410.31	312.01
		2019 年 Q3	77.89%	468.47	364.88
		同比变动	-1.85%	-58.16	-52.88
11	杭州汇和	2020 年 Q3	60.37%	347.78	209.94
		2019 年 Q3	75.05%	391.48	293.83
		同比变动	-14.69%	-43.70	-83.89
12	上海同文	2020 年 Q3	38.76%	409.53	158.73
		2019 年 Q3	87.31%	496.59	433.59
		同比变动	-48.56%	-87.06	-274.86
13	宁波欧华	2020 年 Q3	42.90%	216.85	93.02
		2019 年 Q3	45.29%	280.88	127.20
		同比变动	-2.39%	-64.03	-34.18
14	三亚朗廷	2020 年 Q3	31.47%	210.33	66.18
		2019 年 Q3	47.37%	198.42	93.99
		同比变动	-15.90%	11.91	-27.80
15	杭州千越	2020 年 Q3	72.61%	391.59	284.34
		2019 年 Q3	67.90%	427.09	290.01
		同比变动	4.71%	-35.50	-5.68
16	杭州芯君亭	2020 年 Q3	63.89%	408.00	260.66
		2019 年 Q3	65.30%	457.64	298.85
		同比变动	-1.41%	-49.63	-38.18
17	奉化君亭	2020 年 Q3	30.57%	386.11	118.04
		2019 年 Q3	-	-	-
		同比变动	-	-	-



序号	酒店简称	期间	出租率	ADR（元）	RevPAR（元）
18	上海别院	2020 年 Q3	75.88%	530.73	402.71
		2019 年 Q3	79.27%	645.66	511.79
		同比变动	-3.39%	-114.93	-109.08
合计		2020 年 7-9 月	64.64%	381.48	246.60
		2019 年 7-9 月	69.44%	425.34	295.35
		同比变动	-4.80%	-43.86	-48.75

2020 年第三季度，随着国内旅游限制政策放松及商务出行恢复，公司各门店出租率也随之增长，整体平均出租率增长至 64.64%，与上年平均水平的差距已缩小到 5%以内，大部分门店出租率已经恢复至与上年同期较为接近的水平，上海柏阳和杭州千越的出租率已超过上年同期水平。

从房价来看，2020 年第三季度的平均房价较第二季度有所回升，已达到上年同期 90%左右，上海君亭和上海柏阳由于接待隔离旅客的房价较低，其平均房价与上年同期相比差异相对较大。随着出租率和平均房价的上涨，第三季度的 RevPAR 也有明显上涨。

4、第四季度

序号	酒店简称	期间	出租率	ADR（元）	RevPAR（元）
1	杭州湖滨	2020 年 Q4	59.33%	284.74	168.94
		2019 年 Q4	48.63%	257.37	125.17
		同比变动	10.70%	27.38	43.77
2	杭州艺联	2020 年 Q4	58.66%	341.01	200.03
		2019 年 Q4	65.63%	380.90	249.96
		同比变动	-6.97%	-39.88	-49.93
3	杭州华润	2020 年 Q4	73.30%	436.44	319.90
		2019 年 Q4	69.53%	481.10	334.50
		同比变动	3.77%	-44.66	-14.61
4	绍兴君亭	2020 年 Q4	37.52%	244.22	91.62
		2019 年 Q4	44.39%	283.99	126.08
		同比变动	-6.88%	-39.77	-34.45
5	义乌城中城	2020 年 Q4	-	-	-
		2019 年 Q4	0.36	229.78	82.20
		同比变动	-	-	-
6	义乌华丰	2020 年 Q4	-	-	-



序号	酒店简称	期间	出租率	ADR（元）	RevPAR（元）
		2019 年 Q4	-	-	-
		同比变动	-	-	-
7	上海君亭	2020 年 Q4	98.36%	392.00	385.57
		2019 年 Q4	96.21%	684.20	658.28
		同比变动	2.15%	-292.20	-272.71
8	合肥君亭	2020 年 Q4	82.50%	384.18	316.95
		2019 年 Q4	89.14%	402.32	358.64
		同比变动	-6.64%	-18.14	-41.69
9	上海柏阳	2020 年 Q4	96.16%	307.74	295.91
		2019 年 Q4	80.41%	405.67	326.21
		同比变动	15.74%	-97.93	-30.30
10	杭州灵溪	2020 年 Q4	75.48%	428.99	323.80
		2019 年 Q4	72.95%	460.42	335.86
		同比变动	2.53%	-31.43	-12.07
11	杭州汇和	2020 年 Q4	73.08%	340.72	248.98
		2019 年 Q4	75.26%	394.11	296.62
		同比变动	-2.19%	-53.39	-47.64
12	上海同文	2020 年 Q4	53.00%	416.44	220.70
		2019 年 Q4	-	-	-
		同比变动	-	-	-
13	宁波欧华	2020 年 Q4	54.64%	207.26	113.26
		2019 年 Q4	44.64%	270.68	120.83
		同比变动	10.00%	-63.42	-7.58
14	三亚朗廷	2020 年 Q4	62.81%	229.91	144.41
		2019 年 Q4	80.22%	263.13	211.09
		同比变动	-17.41%	-33.22	-66.68
15	杭州千越	2020 年 Q4	80.07%	400.82	320.92
		2019 年 Q4	71.91%	428.65	308.26
		同比变动	8.15%	-27.83	12.66
16	杭州芯君亭	2020 年 Q4	68.30%	422.33	288.47
		2019 年 Q4	55.11%	426.58	235.08
		同比变动	13.20%	-4.25	53.39
17	奉化君亭	2020 年 Q4	23.75%	446.93	106.13
		2019 年 Q4	-	-	-
		同比变动	-	-	-



序号	酒店简称	期间	出租率	ADR（元）	RevPAR（元）
18	上海别院	2020 年 Q4	70.15%	533.63	374.33
		2019 年 Q4	78.86%	669.35	527.88
		同比变动	-8.72%	-135.71	-153.54
合计		2020 年 Q4	69.50%	367.34	255.29
		2019 年 Q4	68.77%	420.43	289.11
		同比变动	0.73%	-53.09	-33.82

2020 年第四季度，国内疫情影响已基本消除，公司各门店出租率也随之增长，整体平均出租率增长至 69.50%，已超过上年同期水平，恢复情况良好。

从房价来看，2020 年第四季度的平均房价较第三季度略有降低，但伴随出租率的提高，第四季度的 RevPAR 也有所上涨。

（三）2020 年经营指标与同行业公司比较情况

1、2020 年各季度出租率与 2019 年度同期对比情况

2020 年度，由于受新冠肺炎疫情影响，酒店行业整体出租率均较上年同比有所降低，发行人与同行业可比公司首旅酒店、锦江酒店（另一家可比公司开元酒店系港股上市公司，由于信息披露的要求与 A 股存在一定差异，未披露其季度报告及各季度出租率信息，仅披露了其年度出租率情况。2020 年度，开元酒店中高端精选服务酒店的出租率为 53.70%，上年同期数据为 62.10%，同比下滑 8.4 个百分点。）

2020 年度，发行人及可比公司各季度出租率与上年同期对比情况如下：

季度	首旅酒店		锦江酒店		君亭酒店	
	2020 年度	2019 年度	2020 年度	2019 年度	2020 年度	2019 年度
第一季度	30.00%	67.70%	38.10%	73.55%	20.91%	61.46%
第二季度	52.40%	76.30%	63.96%	79.31%	43.65%	68.86%
第三季度	66.50%	78.20%	79.03%	81.13%	64.64%	69.44%
第四季度	67.70%	75.90%	77.66%	77.17%	69.50%	68.77%

数据来源：上述公司 2020 年度定期报告，选取各品牌旗下中高端酒店出租率。

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，但平均房价高于同行业可比公司。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”、“丽枫”和首旅如家旗下的“和颐”、“如家精选”等品牌定位更为高端。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。

经比较，各酒店第 2020 年一季度的出租率均处在较低水平，第二季度有所回升，第三季度出租率进一步回升，首旅酒店第三季度出租率仍低于上年同期 11.7 个百分点；锦江酒店及发行人第三季度出租率与上年同期的差距已经减少至 5 个百分点以下。第四季度，锦江酒店与发行人的出租率均超过上年同期水平。

2、各季度营业收入、毛利率、净利润与 2019 年度同期对比情况

2020 年各季度，发行人与同行业可比公司的营业收入、毛利率、净利润与 2019 年度同期对比情况如下：

（1）第一季度

对比项目		首旅酒店	锦江酒店	开元酒店 (注 2)	君亭酒店
营业收入 (万元)	本期数据	80,073.75	218,901.64	-	3,479.41
	上年同期	194,357.62	333,717.73	-	8,225.03
	变动幅度	-58.80%	-34.41%	-	-57.70%
毛利率 (注 1)	本期数据	-43.53%	35.20%	-	21.11%
	上年同期	93.92%	88.35%	-	25.20%
	变动数	-	-	-	-4.09%
模拟毛利率	本期数据	-48.63%	9.43%	-	14.74%
	上年同期	23.37%	32.41%	-	18.71%
	变动数	-72.00%	-22.98%	-	-3.97%
净利润 (万元)	本期数据	-54,055.71	15,426.19	-	-345.04
	上年同期	9,831.81	32,486.07	-	625.17
	变动幅度	-649.80%	-52.51%	-	-155.19%

注 1：发行人及开元酒店将酒店房屋租赁费、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，锦江酒店和首旅酒店将相关支出计入了销售费用，故 2019 年锦江酒店和首旅酒店的毛利率不具有可比性，不列示其变动情况。2020 年 1 月 1 日起，发行人及可比公司均开始执行新收入准则，锦江酒店与首旅酒店对其成本核算的内容进行了调整，将与收入相关的支出从销售费用调整至营业成本，2020 年度各公司毛利率横向具有可比性，但与 2019 年度不可比。为保证可比性，4 家公司均以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来进行同期对比，下同。

注 2：开元酒店系港股上市公司，未披露其季度报告。故下方对其 2020 年 1-6 月整体数据进行比较分析。

2020 年第一季度，各公司营业收入、毛利率、净利润与上年同期相比均有所降低。总体来看，发行人第一季度的经营情况优于首旅酒店，是由于发行人目前规模较可比公司小，各项固定成本相对较低，且第一季度有部分门店享受了租



金减免，使得毛利率相对较高，经营业绩也优于首旅酒店。锦江酒店第一季度的收入降幅低于发行人和首旅酒店，经营业绩相对较好，且其在第一季度转让了子公司股权取得了投资收益 48,003.62 万元，使得其净利润为正数。

（2）第二季度

对比项目		首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	君亭酒店
营业收入 (万元)	本期数据	110,372.64	190,095.67	-	5,407.10
	上年同期	204,679.27	380,568.47	-	10,417.66
	变动幅度	-46.08%	-50.05%	-	-48.10%
毛利率	本期数据	0.51%	-9.68%	-	8.03%
	上年同期	94.35%	90.60%	-	37.62%
	变动数	-	-	-	-29.59%
模拟毛利率	本期数据	-7.65%	4.25%	-	5.57%
	上年同期	31.90%	40.46%	-	32.48%
	变动数	-39.55%	-36.21%	-	-26.91%
净利润 (万元)	本期数据	-18,034.68	14,544.31	-	547.29
	上年同期	29,786.50	32,522.32	-	2,900.54
	变动幅度	-160.55%	-55.28%	-	-81.13%

注：二季度各项指标系根据各公司披露的半年度报告及一季度报告数据相减得出。按照此口径计算，锦江酒店二季度销售费用为负数，故其本期毛利率为负数，模拟毛利率反而为正数。

2020 年第二季度，三家酒店的收入同比减少幅度较为接近，首旅酒店及发行人毛利率、净利润与上年同期相比仍有所降低，但降幅要小于第一季度。主要是由于第二季度以来，疫情的影响有所减弱，收入有所回升。发行人规模相对较小，门店数量较少，成本费用控制情况较好，二季度扭亏为赢，业绩恢复情况优于首旅酒店。锦江酒店二季度转让子公司股权取得投资收益 25,865.41 万元，使得其本期净利润为正数。

（3）2020 年 1-6 月

对比项目		首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	君亭酒店
营业收入 (万元)	本期数据	190,446.39	408,997.31	54,381.20	8,886.51
	上年同期	399,036.89	714,286.20	90,524.90	18,642.69
	变动幅度	-52.27%	-42.74%	-39.93%	-52.33%
毛利率	本期数据	-18.01%	14.34%	3.04%	13.15%
	上年同期	94.14%	89.55%	26.91%	32.14%



对比项目		首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	君亭酒店
	变动数	-	-	-23.87%	-18.99%
模拟毛利率	本期数据	-24.88%	7.02%	-2.36%	9.16%
	上年同期	27.74%	36.70%	22.03%	26.41%
	变动数	-52.63%	-29.68%	-24.40%	-17.24%
净利润 (万元)	本期数据	-72,090.39	29,970.49	-9,065.50	202.25
	上年同期	39,618.30	65,008.39	8,092.50	3,525.71
	变动幅度	-281.96%	-53.90%	-212.02%	-94.26%

2020 年上半年整体来看，发行人收入的同比减少幅度与首旅酒店较为接近，高于锦江酒店及开元酒店。从毛利率来看，发行人毛利率降低的幅度优于可比公司，一方面是由于发行人部分门店享受了一定的房租减免，另一方面是由于发行人规模相对较小，且无自有房产，相关的折旧支出也较低。发行人的规模相对较小，成本费用等控制较为有效，也使得其 1-6 月的经营业绩恢复情况优于首旅酒店和锦江酒店。

（4）第三季度

对比项目		首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	君亭酒店
营业收入 (万元)	本期数据	167,185.22	291,227.35	-	7,913.97
	上年同期	224,030.02	413,923.02	-	9,861.20
	变动幅度	-25.37%	-29.64%	-	-19.75%
毛利率	本期数据	27.90%	33.52%	-	30.19%
	上年同期	93.11%	90.05%	-	37.95%
	变动数	-	-	-	-7.76%
模拟毛利率	本期数据	22.84%	29.32%	-	25.83%
	上年同期	33.61%	42.43%	-	31.88%
	变动数	-10.77%	-13.11%	-	-6.05%
净利润 (万元)	本期数据	13,556.86	6,550.90	-	1,359.73
	上年同期	35,077.03	36,656.87	-	2,079.85
	变动幅度	-61.35%	-82.13%	-	-34.62%

第三季度，各公司收入、毛利率净利润仍低于上年同期水平，但差距明显小于第一、二季度，且各公司毛利率也提高到 30%左右的水平。主要是由于疫情得到控制后，旅游经济复苏较为明显，使得各酒店经营业绩均有所恢复。总体来看，发行人第三季度营业收入、净利润等业绩情况恢复优于可比公司。

（4）第四季度



对比项目		首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	君亭酒店
营业收入 (万元)	本期数据	170,556.44	289,530.96	-	8,802.90
	上年同期	208,043.44	381,693.23	-	9,535.76
	变动幅度	-18.02%	-24.15%	-	-7.69%
毛利率	本期数据	31.85%	34.01%	-	32.69%
	上年同期	93.42%	90.34%	-	36.14%
	变动数	-	-	-	-3.45%
模拟毛利率	本期数据	26.29%	25.26%	-	29.16%
	上年同期	25.21%	39.44%	-	30.75%
	变动数	1.08%	-14.18%	-	-1.59%
净利润 (万元)	本期数据	5,422.97	-12,531.62	-	1,755.06
	上年同期	17,237.54	26,246.69	-	1,733.07
	变动幅度	-68.54%	-147.75%	-	1.27%

第四季度，锦江酒店及发行人的营业收入及毛利率均低于上年同期水平，但锦江酒店第四季度出现亏损，发行人第四季度由于费用低于上年同期，净利润已与上年同期持平，恢复程度优于锦江酒店。

（四）新冠肺炎疫情造成2020年度业绩下滑不会对发行人持续经营能力构成重大不利影响

受新冠肺炎疫情因素影响，发行人2020年度经营业绩较2019年度下滑较多。根据中审众环会计师事务所出具的众环审字（2021）0211155号《审计报告》，发行人2020年度实现营业收入25,603.39万元，较2019年度下滑32.91%，实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润3,035.75万元，较2019年度下滑52.98%。

单位：万元

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

1、发行人2020年业绩下滑是偶发性因素影响且趋势不会持续

（1）发行人2020年业绩下滑是新冠肺炎疫情偶发性因素影响



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

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

（2）发行人 2020 年业绩下滑的趋势不会持续

① 发行人主要业绩指标已基本恢复

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

疫情期间，公司积极履行社会责任，积极为疫情防控作出力所能及的贡献。2020 年一季度，武汉等地隔离酒店和床位严重不足，公司迅速调动旗下酒店系统性开展防疫抗疫工作，全力保障医护人员住宿及生活物资保障等工作。抗疫迄今，公司及旗下酒店积极支持防疫抗疫工作，上海中星君亭、上海柏杨君亭、杭州湖滨君亭持续作为当地隔离酒店为疫情防控作出应有贡献，杭州市上城区疫情防控指挥部在要求保留湖滨君亭酒店作为集中隔离医学观察点的公函中说明：

“根据市防控办要求我区于 2020 年 3 月 21 日启用杭州湖滨君亭酒店集中隔离医学观察点和核酸检测服务点。运行半年多来，为全市疫情防控作出了重大突出贡献，得到了省、市防控办的高度肯定。发行人杭州区域总经理被中共杭州市委、杭州市人民政府授予“杭州市抗击新冠肺炎疫情先进个人”称号。

第二季度以来，国内疫情已经得到基本控制，酒店住宿业具有很强的反弹韧性，即使在疫情期间和复工初期，酒店业依然存在特殊时期的不同顾客需求，公司客房出租率和客房收入有所回升；第三季度至第四季度，随着居民商旅出行的全面恢复和跨省旅游的复苏，公司客房出租率和经营业绩已经基本恢复正常水



平。截至最近一期末，新冠肺炎疫情对公司经营业绩的不利影响已基本消除。

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

单位：万元

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

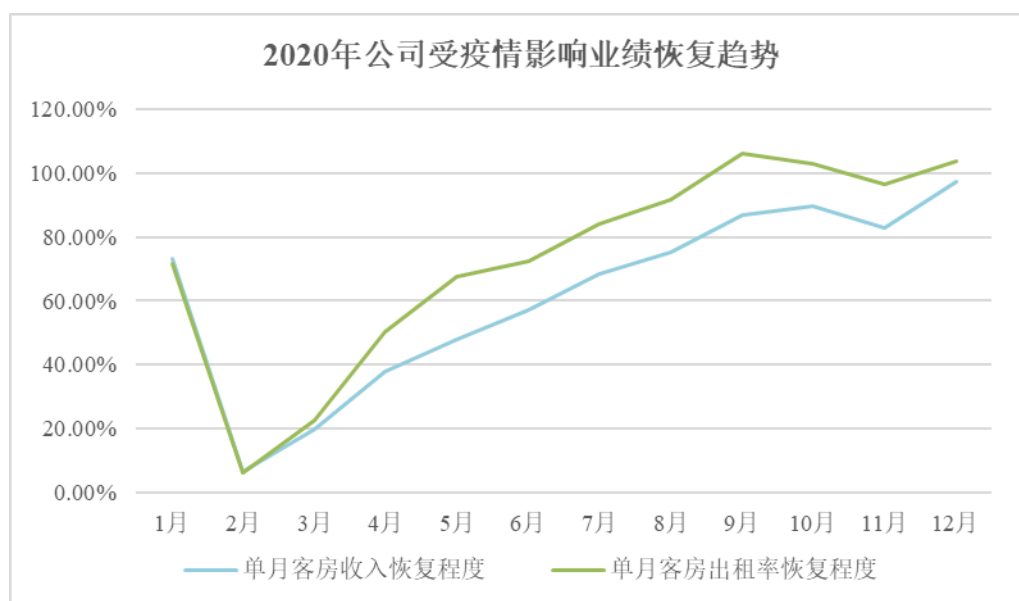
注：恢复程度=2020 年数据/2019 年数据。

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

此外，公司 2020 年度分月客房收入与出租率恢复情况如下：

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

注：恢复程度=2020 年数据/2019 年数据



②基于我国新冠肺炎疫情有效防控的态势，新冠肺炎疫情影响不会造成发行人业绩 2021 年度继续下滑

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

在中国特色社会主义体制优势以及党和国家的坚强领导下，加上国内各地对疫情防控的科学经验积累、我国医疗系统对新冠病毒核酸日常筛检的常态化、以及新冠肺炎疫苗的上市与规模接种，尽管仍可能发生零星疫情，但总体上并不会改变我国当前疫情有效防控的局面，2021 年全年居民的商旅出行总体仍将保持良好运行的态势。

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



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

2、发行人核心业务、经营环境、主要指标未发生重大不利变化

（1）发行人核心业务未发生重大不利变化

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

截至本招股说明书签署日，发行人已开业酒店 46 家、已签约待开业酒店 24 家，其中已开业酒店中直营酒店 15 家、合资酒店 1 家和受托管理酒店 30 家。

报告期内，公司主要的盈利模式包括酒店运营模式及酒店管理模式。公司始终专注于中高端精选服务连锁酒店的运营与管理业务，公司主要产品和服务为客房住宿服务、餐饮服务及其他配套服务和酒店受托管理服务，其中客房住宿收入是公司主要收入来源，公司主要盈利、研发、采购、销售模式保持稳定。报告期内各期，公司客房住宿服务收入合计分别 26,312.01 万元、29,004.18 万元和 18,080.27 万元，分别占公司营业收入的 77.13%、76.00%和 70.62%。

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

（2）发行人经营环境未发生重大不利变化

①公司外部经营环境未发生重大不利变化

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

近年来，国家先后出台了《关于加快住宿业发展的指导意见》、《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》、《关于促进全域旅游发展的指导意见》、《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》等一



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

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

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

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

酒店住宿行业的主要客户来源于旅游住宿群体，酒店行业的经营状况与旅游业的发展具有密切关系。据文化和旅游部统计数据显示，2019 年国内旅游市场和出境旅游市场稳步增长，全年国内旅游人数 60.06 亿人次，比上年同期增长 8.4%；入境旅游人数 14,531 万人次，比上年同期增长 2.9%；出境旅游人数 15,463 万人次，比上年同期增长 3.3%；全年实现旅游总收入 6.63 万亿元，同比增长 11.1%。整个旅游市场呈现国内旅游继续保持高位增长、入境旅游继续回暖、出境旅游回归理性的良好局面。2011-2019 年我国旅游总收入从 2.25 万亿元增长到 6.63 万亿元，期间复合年均增长率达到 14.46%。旅游产业的长期健康发展也为有限服务型酒店行业的发展提供了良好的产业背景支持。商务出行市场的持续增长同样也为有限服务型酒店行业的发展带来了巨大的发展空间和机遇。根据全球商务旅行协会基金会（GBTA Foundation）的数据，中国的商旅支出在 2016 年已

凭借 3,180 亿美元超越美国，成为全球商旅总消费最高的国家。2019 年，全球商旅支出 1.45 万亿美元，根据 GBTA 预测 2023 年将稳步增长至 1.8 万亿美元左右。

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

B、疫情影响加速中高端酒店市场份额提升，行业竞争情况未发生重大不利变化

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

根据近期公开证券研究报告分析，短期看，疫情防控和疫苗落地带动需求回暖，我国境内酒店 RevPAR 有望在 2021 年恢复至往期水平，龙头有望于今年上半年迎来拐点。根据发达国家经验，一国的收入结构与酒店结构之间存在稳定的正相关关系，而我国目前豪华、中高端和经济型酒店占比为 1:3:6，高中低收入阶级占比为 1:4.5:4.5，二者尚不完全匹配。以相对成熟的欧美市场为参照，通过建模分析预计，稳态情况下，我国酒店行业结构将从 1:3:6 过渡至 1:4:5，中高端酒店占比将持续扩大并稳定于 44%左右。由此推算，在龙头加速布局及市场扩张下，中高端市场的高速增长期至少还有 3-8 年，客房将达到 881-1,101 万间，较当前仍有 76%-120%的增长空间。在行业结构达到稳态前，龙头中高端开店情况仍是重点关注的经营指标。未来 3-8 年，中高端市场还不会达到阶段性饱和，龙头新增门店仍可以被市场消化，且边际效益处于递增阶段。同时，下沉市场将成为未来龙头发力的主战场，优质的中高端、经济型及软品牌都将成为打开下沉市场的主力军，而中高端酒店也将在低线城市中产阶级壮大的过程中，迎



来结构性机会，打开增长空间。

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

②公司内部经营环境未发生重大不利变化

A、公司具备充分的抗风险经营能力

面对突如其来的新冠肺炎疫情，发行人及时根据市场变化，制定并严格落实《君亭酒店公共卫生应急预案手册（2020 修订版）》，灵活调整经营与营销策略，加强成本费用管控、争取房租减免等多种举措降低新冠肺炎疫情带来的不利影响，及时抓住疫情企稳经济复苏增长机遇。在新冠肺炎疫情期间，为了避免人员聚集，公司快速在旗下酒店更新了人脸识别自助办理入住系统，安全、高效的保障了消费者入住的消费体验。此外，公司还在酒店业较早的实现了机器人管家服务，能够及时的响应消费者物资配送、购物等需求，同时又保障了消费者的隐私性和安全性。公司还进一步创新线上营销模式。例如，旗下部分酒店开展共享食堂服务，例如杭州西溪谷君亭酒店联合建设银行上线了商户线上共享食堂服务，对周边 5 公里的公司开通了外卖服务，以支持周边企业复工复产。此外公司率先在业内开展“直播+预售”，例如其中仅在 2020 年 5 月 23 日 14:00 携程旅行君亭酒店专场线上直播推广中，直播累计总关注数 72.3 万，直播时长 1 小时 40 分钟，总销量 573 万元，总订单数 8,134 单，全方位介绍夜泊系列君亭酒店的产品及特色，提升了君亭酒店的品牌影响力。各地疫情防控稳定之后，公司积极加大营销力度，布局疫情入境人员隔离酒店业务与会议业务，积极促进公司各项业务稳步恢复。新冠肺炎疫情得到控制以来，公司积极把握复工复产行业需求复苏机会，当年新开业 2 家直营酒店，6 家受托管理酒店。发行人主动把握如复工与入境隔离酒店业务、政府采购定点酒店业务、网络直播销售、旅游包团、团体培训会议等行业机会，争取国有物业租金减免等国家政策降成本控费用。截至 2020 年第四季度，发行人主要经营业绩已基本恢复至正常水平。

B、公司内部经营管理保持良好运行

截至目前，公司经营管理团队、核心技术团队、基层服务团队保持稳定，公司经营管理保持良好运行。新冠肺炎疫情发生以来公司管理层团结合作，积极履



行支持防疫与支持复工复产社会责任，灵活应对经营风险，主动把握市场机会，公司内部经营管理保持良好运行。在突如其来的新冠肺炎疫情面前，公司经营管理团队不仅保证了公司经营管理的稳定，还积极履行社会责任助力国家打赢疫情防控硬战。

（3）发行人主要经营指标未发生重大不利变化

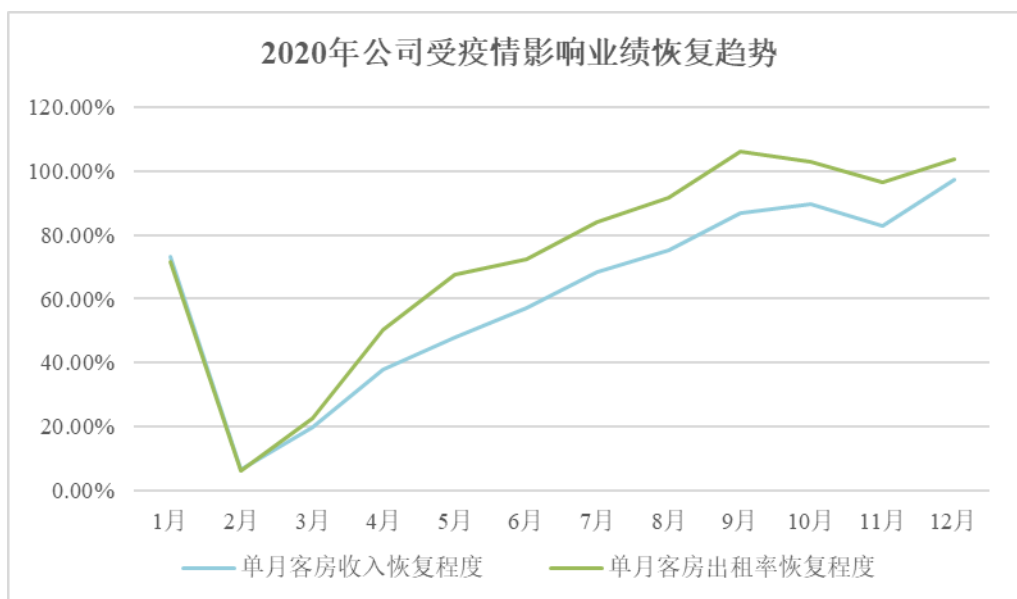
①疫情得到有效防控以来，公司主要经营指标迅速恢复至正常水平

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

公司 2020 年度分月客房收入与出租率恢复情况如下：

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

注：恢复程度=2020 年数据/2019 年数据



②2020 年全年业绩主要经营指标下滑不属于重大不利变化

受新冠肺炎疫情因素影响,发行人 2020 年度经营业绩较 2019 年度下滑较多。根据中审众环会计师事务所出具的众环审字（2021）0211155 号《审计报告》，发行人 2020 年度实现营业收入 25,603.39 万元，较 2019 年度下滑 32.91%，实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 3,035.75 万元，较 2019 年度下滑 52.98%。

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

单位：万元

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

注：恢复程度=2020 年数据/2019 年数据。

发行人 2020 年业绩主要经营指标下滑主要是受新冠肺炎疫情影响，是不可预计的不可控偶发特殊事项影响，对业绩的影响主要体现在 2020 年上半年，发行人的自身持续经营能力未受重大不利影响，二三季度以来公司业绩快速恢复，截至 2020 年第四季度，发行人主要业绩指标已基本恢复至正常水平，业绩下滑趋势不会持续，因此公司 2020 年全年业绩下滑比例超过 50%的情形不属于重大



不利变化。

3、发行人业绩下滑程度与同行业变化趋势基本一致

2020 年度，发行人与同行业可比公司的营业收入、毛利率、净利润与 2019 年度同期对比情况如下：

第一季度					
项目	首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	算术平均值	君亭酒店
营业收入变动幅度	-58.80%	-34.41%	-	-46.61%	-57.70%
净利润变动幅度	-649.80%	-52.51%	-	-351.16%	-155.19%
出租率变化幅度	-55.69%	-48.20%	-	-51.95%	-65.98%
第二季度					
项目	首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	算术平均值	君亭酒店
营业收入变动幅度	-46.08%	-50.05%	-	-48.07%	-48.10%
净利润变动幅度	-160.55%	-55.28%	-	-107.92%	-81.13%
出租率变化幅度	-31.32%	-19.35%	-	-25.34%	-36.61%
第三季度					
项目	首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	算术平均值	君亭酒店
营业收入变动幅度	-25.37%	-29.64%	-	-27.51%	-19.75%
净利润变动幅度	-61.35%	-82.13%	-	-71.74%	-34.62%
出租率变化幅度	-14.96%	-2.59%	-	-8.78%	-6.91%
第四季度					
项目	首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	算术平均值	君亭酒店
营业收入变动幅度	-	-24.15%	-	-	-7.69%
净利润变动幅度	-	-147.75%	-	-	1.27%
出租率变化幅度	-	0.63%	-	-	1.06%

从上表可见，公司第一季度和第二季度营业收入及出租率下滑幅度与同行业基本一致，第三季度及第四季度公司营业收入下滑幅度小于同行平均水平；公司各净利润下滑幅度均小于同行业平均水平，且 2020 年四季度净利润已与 2019 年同期持平。一方面是由于发行人部分门店享受了一定的房租减免，另一方面是由



于发行人规模相对较小并采取租赁经营的运营模式，无自有房产，相关的折旧摊销支出也较低。由于发行人目前规模较可比公司小，各项固定成本相对较低，成本费用等控制较为明显。总体而言，发行人主要业绩指标下滑程度与同行业变化趋势基本一致。

综上，新冠肺炎疫情及发行人 2020 年度业绩下滑不会对发行人持续经营能力构成重大不利影响。

十六、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况

发行人财务报告审计截止日为 2020 年 12 月 31 日。2020 年 12 月 31 日以来，发行人经营情况良好。主要原材料采购情况、主要产品或服务销售情况、主要客户及供应商的构成情况、税收政策以及其他可能影响投资者判断的重大事项未发生重大变化。

（一）财务报告审计截止日后疫情防控情况

截至本招股说明书签署日，发行人主要直营酒店所在地区的疫情防控情况如下：

序号	酒店简称	所在地区	疫情防控情况	较 2020 年末是否显著变化
1	杭州湖滨	杭州市上城区	所属省份浙江省全省均为低风险地区。	否
2	杭州艺联	杭州市西湖区		
3	杭州华闰	杭州市下城区		
4	杭州千越	杭州市上城区		
5	杭州芯君亭	杭州市西湖区		
6	杭州灵溪	杭州市西湖区		
7	杭州汇和	杭州市江干区		
8	绍兴君亭	绍兴市柯桥区		
9	宁波欧华	宁波市鄞州区		
10	奉化君亭	宁波市奉化区		
11	合肥君亭	合肥市庐阳区	所属省份安徽省，除六安市裕安区恒大御景湾小区 3 期为中风险地区外，其他地区均为低风险地区。	否
12	三亚朗廷	三亚市吉阳区	所属省份海南省全省均为低风险地区。	否
13	上海别院	上海市杨浦区	酒店所在地上海市为低风险地区。	否



序号	酒店简称	所在地区	疫情防控情况	较 2020 年末是否显著变化
14	上海君亭	上海市黄浦区		
15	上海柏阳	上海市虹口区		
16	上海同文	上海市徐汇区		

注：前述疫情相关信息来源于各地卫健委网站及百度疫情实时大数据。

发行人已开业的直营酒店所处地区均为低风险地区，疫情防控情况良好。前述 16 家酒店所在省份均无本土新增确诊病例，仅有零星境外输入病例，与 2020 年末相比不存在显著不利变化。

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

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

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



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

（二）2021年一季度财务数据审阅情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021 年 3 月 31 日合并及母公司资产负债表，2021 年 1-3 月的合并及母公司利润表、现金流量表、股东权益变动表以及财务报表附注进行了审阅，并出具了“众环阅字（2021）0210005 号”《审阅报告》。审阅意见如下：“根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信财务报表没有按照后附财务报表附注二所述编制基础编制，未能在所有重大方面公允反映君亭酒店 2021 年 3 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年 1-3 月的合并及公司经营成果和现金流量。”

2021 年 1-3 月经审阅的主要财务信息及变动分析如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021.03.31 (审阅数)	2021.01.01 (审阅数)	2020.12.31 (审定数)	变动数	变动幅度
资产总计	109,061.88	109,604.46	45,165.15	-542.58	-0.50%
负债总计	82,766.38	83,895.61	16,655.15	-1,129.23	-1.35%
所有者权益合计	26,295.49	25,708.85	28,510.01	586.64	2.28%
归属于母公司股东的权益	27,552.25	26,844.09	29,577.09	708.16	2.64%

注：2021 年公司开始执行新租赁准则，按照准则规定调整了租赁资产的计量方式，确认了较大金额的使用权资产和租赁负债，故 2021 年 1 月 1 日的资产总额和负债总额与 2020 年 12 月 31 日相比均有大幅增长，为保证数据可比性，上表中变动数及变动金额均以 2021 年 1 月 1 日为基准进行比较。

截至 2021 年 3 月 31 日，公司资产总额为 109,061.88 万元，负债总额为 82,766.38 万元，与 2021 年初基本持平。所有者权益及归属于母公司股东权益分别为 26,295.49 万元和 27,552.25 万元，较期初分别增长 2.28%和 2.64%，主要来自于 2021 年 1-3 月公司的经营积累。

2、合并利润表主要数据

单位：万元



项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月	变动数	变动幅度
营业收入	6,388.36	3,504.85	2,883.51	82.27%
营业成本	4,630.65	2,606.63	2,024.02	77.65%
营业利润	634.73	419.26	215.47	51.39%
利润总额	757.56	-357.42	1,114.99	-
净利润	586.65	-372.86	959.50	-
归属于母公司股东的净利润	708.17	-302.39	1,010.56	-
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	555.63	239.68	315.95	131.82%

注：2020 年 1-3 月为负数的项目未计算变动幅度。

2021 年 1-3 月，公司实现营业收入 6,388.36 万元，较去年同期增长 82.27%，主要是由于 2020 年 1-3 月公司经营受到新冠肺炎疫情的影响，营业收入较低，2021 年 1-3 月，疫情影响已基本消除，公司的经营情况好转。从盈利状况看，2021 年 1-3 月归属于母公司股东的净利润为 708.17 万元，与上年同期相比已经扭亏为盈，扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润也有大幅增长，盈利情况良好。

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月	变动数	变动幅度
经营活动产生的现金流量净额	2,896.38	-787.01	3,683.38	-
投资活动产生的现金流量净额	-6,326.93	-6,687.54	360.61	-
筹资活动产生的现金流量净额	-2,463.11	364.63	-2,827.74	-775.51%

注：2020 年 1-3 月为负数的项目未计算变动幅度。

2021 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流量净额为 2,896.38 万元，与 2020 年同期相比有较大增长，一方面是由于 2021 年新冠肺炎疫情对公司的影响已基本消除，公司营业收入的增长使得经营活动现金流入金额有所增长，另一方面，公司从 2021 年开始执行新租赁准则，为偿还租赁负债所支付的本金及利息列入了筹资活动的现金流出，使得经营活动的现金流出金额有所减少；投资活动产生的现金流量净额为-6,326.93 万元，资金净流出额与 2020 年同期基本持平；筹资活动产生的现金流量净额为-2,463.11 万元，净流出金额较 2020 年同期增加较多，主要是由于 2021 年公司执行新租赁准则，为偿还租赁负债所支付的本金及利息



列入了筹资活动的现金流出所致，该项支出在 2020 年同期列示为经营活动的现金流出。

4、非经常性损益情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月	变动数	变动幅度
计入当期损益的政府补助	160.72	368.97	-208.25	-56.44%
委托他人投资或管理资产的损益	13.33	3.24	10.09	311.42%
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	27.78	27.43	0.35	1.28%
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3.07	-1,130.47	1,127.40	-
小计	198.75	-730.83	929.58	-
减：所得税影响额	42.58	-191.08	233.66	-
少数股东权益影响额（税后）	3.63	2.32	1.31	56.47%
归属于母公司股东的非经常损益净额	152.53	-542.07	694.60	-

注：2020 年 1-3 月为负数的项目未计算变动幅度。

2021 年 1-3 月，非经常性损益的税前金额合计较 2020 年同期增加 929.58 万元，主要是由于“除上述各项之外的其他营业外收入和支出”的金额变化所致，2020 年 1-3 月，公司受新冠肺炎疫情影响确认了停工损失 1,130.61 万元，该笔金额计入了营业外支出，2021 年公司未确认停工损失。

（三）2021年1-6月经营业绩预测的情况

结合公司 2021 年以来的业务开展情况，经初步预测，公司 2021 年 1-6 月主要经营业绩预计情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月 (预计数)	2020 年 1-6 月 (未审数)	同比变动	2019 年 1-6 月 (审定数)
营业收入	14,900.00- 15,700.00	8,886.51	67.67%- 76.67%	18,642.69



归属于母公司所有者的净利润	2,800.00-3,300.00	418.94	568.35%-687.70%	3,545.50
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	2,650.00-3,150.00	-60.00	-	2,982.94

注：上年同期金额为负数的，未计算变动比例。上述 2021 年 1-6 月业绩预计未经会计师事务所审计或审阅，且不构成盈利预测或业绩承诺。

2021 年 1-6 月，公司预计的营业收入和净利润指标与上年同期相比均有较大幅度增长。2020 年一季度，新冠肺炎疫情爆发，对酒店行业整体产生了较为剧烈的冲击，公司也受到了较大影响，2020 年上半年的营业收入相比 2019 年同期下滑较为明显，扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润也为负数。自 2020 年三季度以来，公司经营业绩呈现快速恢复的态势，2020 年 4 季度以来，新冠肺炎疫情对公司经营的影响已基本消除。结合 2021 年 1-3 月经审阅的财务数据，公司预计 2021 年 1-6 月的经营业绩将远超 2020 年同期水平。

2021 年 1 月，中共中央办公厅、国务院办公厅下发通知，倡导员工在工作地过年，尽可能减少人员流动，各地也陆续发出“春节期间非必需不外出、非必要不返乡”等限制性出行措施，2021 年 1 月 28 日进入春运以来，每日旅客出行人数为 1,800 万人次左右，同比下降七成左右。春节期间阶段性的限制出行的措施对酒店和旅游行业也产生了一定影响，随着限制出行措施的解除和商旅出行的全面恢复，公司 2021 年 3 月直营酒店出租率为 67.21%，已恢复至 2019 年同期水平（2019 年同期出租率为 67.68%）。

考虑到目前新冠肺炎疫情的防控态势以及新冠肺炎疫苗的逐渐普及，后续新冠肺炎疫情不会对公司经营产生较大影响。根据公司历年运营经验，一季度是酒店行业的传统淡季（2019 年一季度公司实现归属于母公司所有者的净利润仅占全年的 9.40%），二季度和三季度是旺季，公司预计 2021 年二季度和三季度的净利润水平将会远超一季度，全年业绩将持续向好。

自国内疫情得到有效控制后，国内旅游出行迅速恢复增长。经文化和旅游部测算，2021 年清明节假期全国国内旅游出游 1.02 亿人次，同比增长 144.60%，按可比口径恢复至疫情前的 94.50%；2021 年“五一”假期，全国国内旅游出游 2.3 亿人次，同比增长 119.70%，按可比口径恢复至疫情前同期的 103.20%；实现国内旅游收入 1,132.30 亿元，同比增长 138.10%，按可比口径恢复至疫前同期的 77%。此外，根据中国旅游研究院发布的《中国旅游经济蓝皮书（No.13）》预计



2021 年国内旅游人数达 41 亿人次，国内旅游收入 3.3 万亿元，分别同比增长 42% 和 48%。受益于商旅出行的全面恢复，公司 2021 年经营基本面将持续向好。



第九节 募集资金运用与未来发展规划

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 and 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

截至本招股说明书签署日，发行人已开业酒店 46 家、已签约待开业酒店 24 家，其中已开业酒店中直营酒店 15 家、合资酒店 1 家和受托管理酒店 30 家。公司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、2019 年及 2020 年中国饭店协会中国酒店集团规模 50 强”、“2018 年及 2019 年中国旅游饭店业协会中国饭店集团 60 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 33 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。

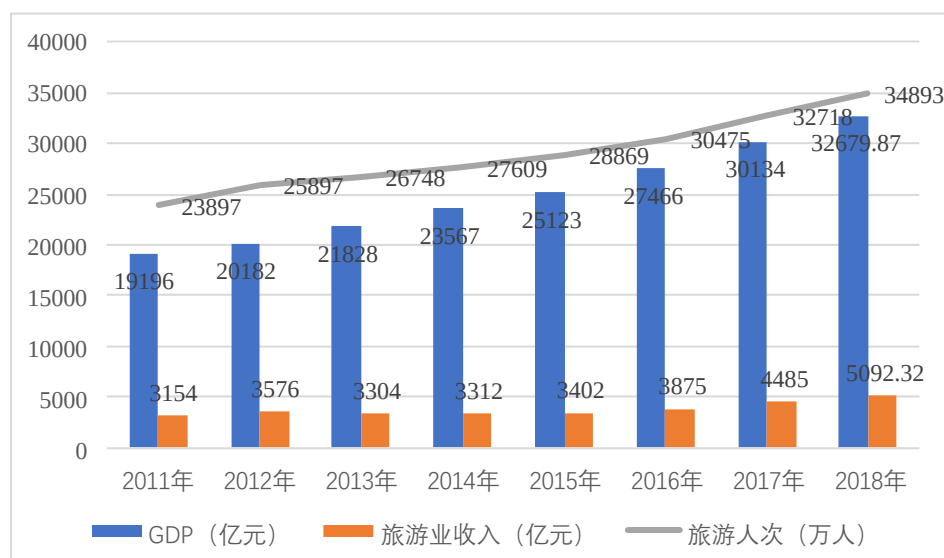
（4）目标城市的市场需求状况为本项目良好运营奠定了发展基础

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 2018 年的 32,679.87 亿元，2011 年至 2018 年期间的年均复合增长率为 7.90%。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 2018 年的 5092.32 亿元，期间年均复合增长率为 7.08%；旅游人次持续增长，由 2011 年的 23,897 万人次增长至 2018 年的 34,893 万人次，期间年均复合增长率为 5.56%。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。

2011-2018年上海市GDP、旅游业收入及旅游人次情况



数据来源：国家统计局、上海市统计局

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。

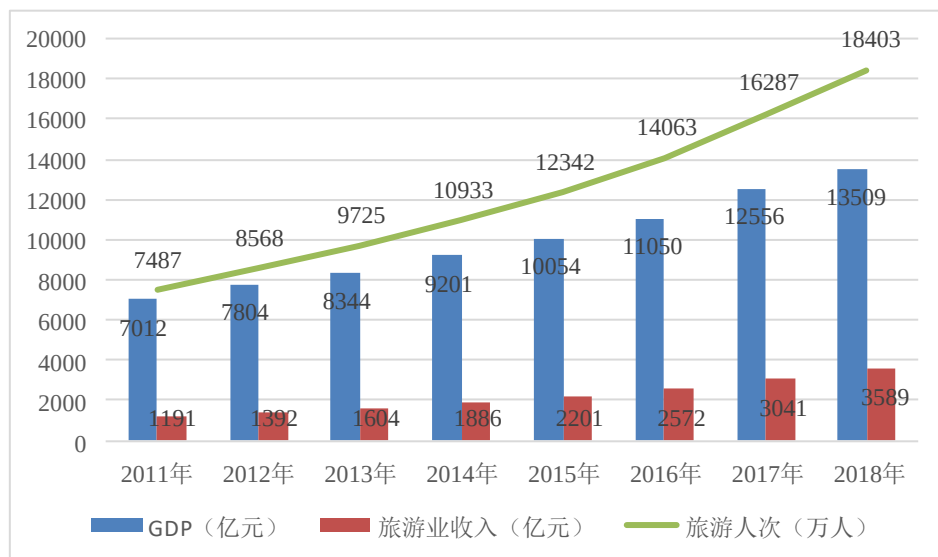
②杭州市区域中高端酒店行业市场情况

近年来，杭州市 GDP 高速增长，由 2011 年的 7,012 亿元增长至 2018 年的 13,509 亿元，2011 年至 2018 年期间的年均复合增长率为 9.82%，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 2018 年的 3,589 亿元，期间年均复合增长率为 17.07%，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 2018 年的 18,403 万人次，期间年均复合增长率为 13.71%。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。

2011-2018年杭州市GDP、旅游业收入及旅游人次情况



数据来源：国家统计局、浙江省统计局

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。

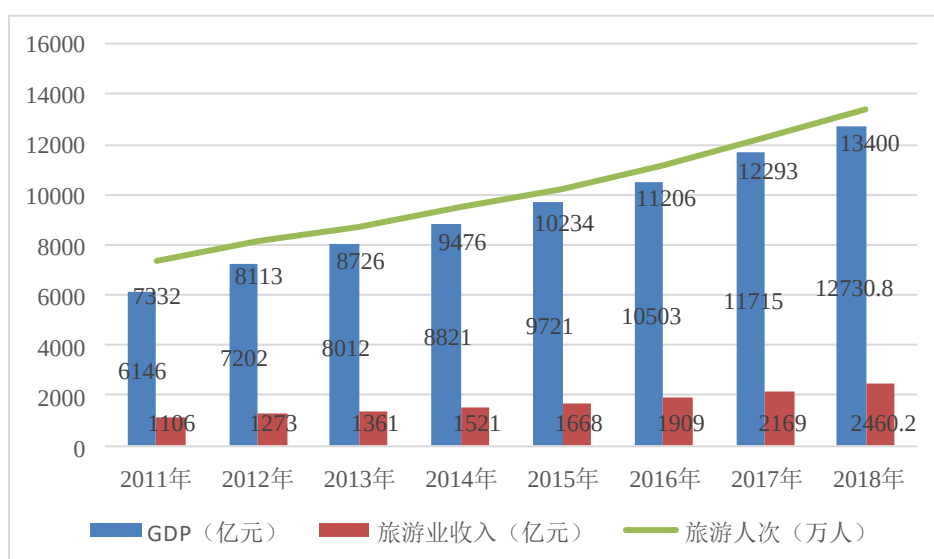
总体来看，杭州市豪华酒店市场趋于饱和，增长空间相对有限，超高端酒店市场在过去几年保持小幅增长，中高端酒店市场是杭州市酒店业增长最快的细分领域，同时由于杭州新兴产业的快速发展，以及消费升级的推动，中端酒店的消费群体将逐渐壮大，未来杭州中高端酒店市场将依然保持强于行业整体的速度增长。



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 2018 年的 12,730.80 亿元,2011 年至 2018 年期间的年均复合增长率为 10.96%,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 2018 年的 2,460.20 亿元,期间年均复合增长率为 12.10%,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 2018 年的 13,400 万人次,期间年均复合增长率为 9.00%。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。

2011-2018年南京市GDP、旅游业收入及旅游人次情况



数据来源:国家统计局、江苏省统计局

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、信息管理的管理能力有待提高；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能力、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 46 家、已签约待开业酒店 24 家，其中已开业酒店中直营酒店 15 家、合资酒店 1 家和受托管理酒店 30 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，公司营业规模将进一步扩大。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	100.00%
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；综合管理平台建设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。

六、未来发展规划

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。



第十节 投资者保护

一、投资者关系的主要安排

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《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》、《重大信息报告制度》、《信息披露重大差错责任追究制度》等，明确了投资者享有的权利。

公司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、发行上市后的股利分配政策和决策程序，以及本次发行前后股利分配政策的差异情况

（一）发行上市后，发行人的股利分配政策和决策情况

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。

（二）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。

（三）本次发行前后，发行人股利分配政策的差异情况

1、发行人目前的股利分配政策

根据现行的《公司章程》，公司的股利分配政策如下：

“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，但本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。

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。

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。”

2、本次发行前后，发行人股利分配政策的差异情况

（1）股利支付方式更加合理

根据上市后适用的《公司章程（草案）》中关于股利分配的相关规定，公司发行上市后的股利分配方式将优先采用现金分红的方式，符合中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的相关要求，更有利于保护投资者的合法利益。

（2）股利分配程序进一步完善

《公司章程（草案）》中对股利分配的实施条件，尤其是现金分红的条件、比例和股票股利的分配条件等作出了详细规定，并进一步完善了利润分配方案的决策程序和机制，增强了股利分配政策的可操作性。

（3）股利分配更具稳定性和连续性

除《公司章程（草案）》中对股利分配的相关规定外，公司还制定了《公司上市后三年内股东分红回报规划》，进一步保障了股东回报的稳定性和连续性，增加了股利分配决策透明度和可操作性，有利于股东对公司经营和股利分配进行监督。

三、本次发行前滚存利润的分配安排

为兼顾新老股东的利益，在本次发行完成后，由本公司新老股东按持股比例共同享有本次首次公开发行股票前的滚存利润。

四、发行人股东投票机制的建立情况

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

股东大会采用网络或其他方式的，应当在股东大会通知中明确载明网络或其他方式的表决时间及表决程序。股东大会网络或其他方式投票的开始时间，不得早于现场股东大会召开前一日下午 3:00，并不得迟于现场股东大会召开当日上午 9:30，其结束时间不得早于现场股东大会结束当日下午 3:00。

公司应在保证股东大会合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，优先提供网络形式的投票平台等现代信息技术手段，为股东参加股东大会提供便利。

同一表决权只能选择现场、网络或其他表决方式中的一种。同一表决权出现重复表决的以第一次投票结果为准。



通过网络或其他方式投票的公司股东或其代理人，有权通过相应的投票系统查验自己的投票结果。

五、相关承诺事项

（一）本次发行前股东所持股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限等承诺

1、控股股东、实际控制人、董事长吴启元承诺

本人作为浙江君亭酒店管理股份有限公司的控股股东、实际控制人、董事长，现就君亭酒店首次公开发行股票并上市事宜相关的股份锁定事项进行如下承诺：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。



（五）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。

2、担任公司董事/高级管理人员的股东从波、甘圣宏、施晨宁、张勇承诺

本人作为浙江君亭酒店管理股份有限公司的股东/董事/董事会秘书/总经理/副总经理/财务负责人，现就君亭酒店首次公开发行股票并上市事宜相关的股份锁定事项进行如下承诺：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

3、其他股东中城勇略、中城涌翼、吴海浩、徐汉杰、沈玮、鲍立敏承诺

本单位/本人作为浙江君亭酒店管理股份有限公司的股东，现就君亭酒店首次公开发行股票并上市事宜相关的股份锁定事项进行如下承诺：

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）本次发行前持股 5%以上股东的持股及减持意向的承诺及措施

1、吴启元承诺

本人作为浙江君亭酒店管理股份有限公司的控股股东、实际控制人、董事长，将严格遵守本人关于发行人首次公开发行股票并上市事宜的股份锁定承诺，且就上述股份锁定期届满后的持股意向及减持意向进行如下声明：

（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、证监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，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。

2、从波、施晨宁承诺

本人作为浙江君亭酒店管理股份有限公司的股东、董事、总经理/副总经理，将严格遵守本人关于发行人首次公开发行股票并上市事宜的股份锁定承诺，且就上述股份锁定期届满后的持股意向及减持意向进行如下声明：

（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、证监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）稳定股价及股份回购的措施和承诺

如果君亭酒店首次公开发行股票并上市后三年内股价出现低于每股净资产（指公司最近一期经审计的每股净资产，如果公司发生派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等除权、除息事项的，则每股净资产进行相应调整，下同）的情况时，公司将启动以下稳定股价的预案：

1、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。

2、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《公司法》、《公司章程》及《上市公司回购社会公众股份管理办法（试行）》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未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能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未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。

3、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。

4、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未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。

（四）对欺诈发行上市的股份购回及依法承担赔偿责任的承诺

1、公司承诺

（1）《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》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：（一）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；（二）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。

2、控股股东、实际控制人吴启元承诺

（1）《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》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。

3、实际控制人丁禾承诺

（1）《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》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。

4、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。

（五）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。

1、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。

2、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）。

（六）填补被摊薄即期回报的措施及承诺

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，公司董事/高级管理人员作出如下承诺：

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。

（七）利润分配政策的承诺

详见招股说明书本节之“二、发行上市后的股利分配政策和决策程序，以及本次发行前后股利分配政策的差异情况”相关内容。

（八）关于避免同业竞争的承诺

详见招股说明书“第七节 公司治理与独立性”之“八、同业竞争”之“（二）关于避免同业竞争的承诺”相关内容。

（九）减少及规范关联交易的承诺

详见招股说明书“第七节 公司治理与独立性”之“十、关联交易”之“（六）减少及规范关联交易承诺”相关内容。

（十）其他承诺事项



1、本公司股东为吴启元、从波、施晨宁、吴海浩、徐汉杰、甘圣宏、沈玮、张勇、上海中城涌翼投资中心（有限合伙）、上海中城勇略投资中心（有限合伙）、鲍立敏。上述主体均具备持有本公司股份的主体资格，不存在法律法规规定禁止持股的主体直接或间接持有本公司股份的情形。本次发行的中介机构或其负责人、高级管理人员、经办人员不存在直接或间接持有本公司股份或其他权益的情形。本公司股东不存在以本公司股权进行不当利益输送的情形。

2、本公司及本公司股东已及时向本次发行的中介机构提供了真实、准确、完整的资料，积极和全面配合了本次发行的中介机构开展尽职调查，依法在本次发行的申报文件中真实、准确、完整地披露了股东信息，履行了信息披露义务。

3、**本公司之直接或间接股东（追溯至最终持有人），具备合法的主体资格，不存在法律法规规定禁止持股的主体直接或间接持有公司股份，直接或间接股东里不存在离开证监会系统未满十年的工作人员，具体包括从证监会会机关、派出机构、沪深证券交易所、全国股转公司离职的工作人员，从证监会系统其他会管单位离职的会管干部，在发行部或公众公司部借调累计满12个月并在借调结束后三年内离职的证监会系统其他会管单位的非会管干部，从会机关、派出机构、沪深证券交易所、全国股转公司调动到证监会系统其他会管单位并在调动后三年内离职的非会管干部。**



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	2021.1.1至2021.12.31
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	上海君亭	北京爱奇艺科技有限公司	根据双方签订的《2021年度商务公司订房合同》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	2021.1.1至2021.12.31
4	杭州灵溪	杭州艾尔莎奥拉克健康管理有限公司	根据双方签订的《2021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	2021.1.1至2021.12.31



序号	发行人	合同相对人	合同内容	合同金额	合同期限
5	合肥君亭	徽商银行股份有限公司	根据双方签订的《2021 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、合同履行等事項作了明确的约定	以实际发生金额为准	2021.1.1 至 2021.12.31

（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	2019.12.31	2019.12.31 至 2020.12.31
	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	2019.12.31	2019.12.31 至 2020.12.31
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	2020.1.1	2020.1.1 至 2020.12.31
	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	2020.1.1	2020.1.1 至 2020.12.31



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
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	2020.1.1	2020.1.1 至 2020.12.31
	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	2020.1.1	2020.1.1 至 2020.12.31
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	2020.1.1	2020.1.1 至 2020.12.31
	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	2020.1.1	2020.1.1 至 2020.12.31
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	2020.1.1	2020.1.1 至 2020.12.31
	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	2020.1.1	2020.1.1 至 2020.12.31
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	2020.2.19	2020.2.19 至 2020.12.31
	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	2020.2.19	2020.1.1 至 2020.12.31
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	2020.1.1	2020.1.1 至 2020.12.31
	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	2020.1.1	2020.1.1 至 2020.12.31
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	2020.6.17	2020.6.17 至 2020.12.31



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
	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	2020.6.17	2020.6.17 至 2020.12.31
9	上海君亭	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	2020.1.1	2020.1.1 至 2020.12.31
	上海君亭	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	2020.1.1	2020.1.1 至 2020.12.31
10	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	2020.1.1	2020.1.1 至 2020.12.31
	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	2020.1.1	2020.1.1 至 2020.12.31
11	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	2019.12.27	一方未终止，继续有效
	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	2019.12.27	2020.1.1 至 2020.12.31
12	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	2019.11.25	2019.11.25 至 2020.11.25
	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	2019.11.25	2019.11.25 至 2020.11.25
13	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	2020.1.1	2020.1.1 至 2020.12.31



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
	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	2020.1.1	2020.1.1 至 2020.12.31
14	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	2020.11.3	2020.11.3 至 2020.12.31
	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	2020.10.19	2020.10.19 至 2020.12.31

注：关于上述 OTA 平台预付相关协议，协议上均约定“任何一方未在本协议届期前 1 个月内书面通知另一方终止本协议，则本协议自动延续，直至双方签署新的合同为止。”目前上述协议仍在履行中。

截至本招股说明书签署日，与发行人合作的境外 OTA 平台主要为 Expedia、Agoda 和 HRS，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	上海君亭	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	一方未提出终止，继续有效
2	上海君亭	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	一方未提出终止，继续有效
3	发行人	HRS	根据双方签署的《分销与营销合作协议》的约定，双方对合同项下的协议主题、库存和内容管理、销售和市场营销合作关系、佣金、连锁合作方和参与酒店的义务等事项作了明确的约定	以实际发生金额为准	一方未提出终止，继续有效

（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有限公司关于“杭州千岛湖峰泰君亭酒店（暂名）”之全权委托管理合同	酒店委托管理	2016-04-26	自合同生效起，至开业日后十年止
3	杭州乡野酒店管理有限公司	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	温州美美酒店管理有限公司	温州硕隼酒店管理有限公司与浙江君亭酒店管理有限公司关于“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	2017-06-30	基本年限 10 年，延伸年限 5 年
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	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
12	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于丽水云和嘉瑞君亭酒店之全权委托管理合同	酒店委托管理	2017-11-21	自合同生效起，至开业日后十年止
13	江苏帝华酒店有限公司	江苏帝华酒店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
14	青岛西发置业有限公司	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



序号	合同相对方	合同名称	合同标的	签订日期	合同期限
15	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
16	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
17	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	2018-11-02	自合同生效起，至开业日后十年止
18	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
19	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
20	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
21	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棠湾联投君亭酒店之全权委托管理合同	酒店委托管理	2017-10-30	自合同生效起，至开业日后 8 年止
22	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
23	阜阳博华房地产经纪有限公司	全权委托管理合同	酒店委托管理	2019-04	基本年限 10 年，延伸年限 5 年
24	杭州永鑫实业投资有限公司	委托管理服务合同	酒店委托管理	2019-05	8 年
25	四川树荫酒店管理有限公司	全权委托管理合同	酒店委托管理	2019-05-11	基本年限 10 年，延伸年限 5 年
26	兴化市西子金座置业有限公司	全权委托管理合同	酒店委托管理	2019-07-31	5 年
27	杭州良韵酒店管理有限公司	全权委托管理合同	酒店委托管理	2019-08-27	基本年限 10 年，延伸年限 5 年
28	江西省华之富实业管理有限公司梅林竹苑酒店	江西省华之富实业管理有限公司梅林竹苑酒店与浙江君亭酒店管理股份有限公司关于梅林竹苑夜泊君亭酒店（暂定）之全权委托管理合同	酒店委托管理	2019.09	自合同生效起，至开业日后十年止
29	上海白厦酒店管理有限公司	上海白厦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 Pagoda Hotel 之全权委	酒店委托管理	2019.09	自合同生效起，至开业日后十年止



序号	合同相对方	合同名称	合同标的	签订日期	合同期限
		托管理合同			
30	青岛军民融合发展集团有限公司	全权委托管理合同	酒店委托管理	2019.09	基本年限 10 年
31	佛山市嘉丽丰泰商业运营管理有限公司	全权委托管理合同	酒店委托管理	2019.12.26	基本年限 5 年
32	中青创文化发展有限公司	全权委托管理合同	酒店委托管理	2019.09.03	自合同生效起，至开业日后十年止
33	杭州新翔商业管理有限公司	全权委托管理合同	酒店委托管理	2019.10.23	基本年限 10 年，延伸年限 5 年
34	广州十甫假日酒店有限公司	全权委托管理合同	酒店委托管理	2019.09	基本年限 10 年，延伸年限 5 年
35	合肥汇悦君亭酒店有限公司	全权委托管理合同	酒店委托管理	2021.01	基本年限 10 年，延伸年限 5 年
36	湖州东南投资管理有限公司	全权委托管理合同	酒店委托管理	2021.1.31	基本年限 10 年，延伸年限 5 年

（四）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，控股子公司、发行人董事、监事、高级管理人员和核心技术人员作为一方当事人涉及刑事诉讼及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、控股子公司、发行人董事、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涉及刑事诉讼及重大诉讼或仲裁事项。

董事、监事、高级管理人员和其他核心人员最近三年未收到行政处罚，未被司法机关立案侦查，未被中国证监会立案调查。



（三）发行人控股股东、实际控制人报告期内重大违法违规行为情况

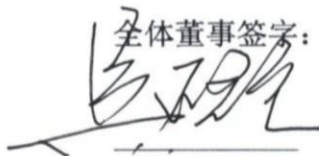
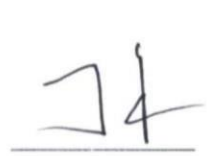
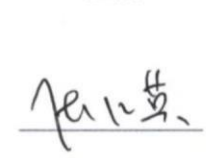
发行人控股股东、实际控制人报告期内不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，不存在欺诈发行、重大信息披露违法或者其他涉及国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域的重大违法行为。

第十二节 有关声明

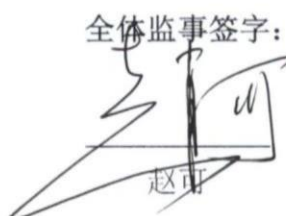
一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事签字：

			
吴启元	丁禾	从波	施晨宁
			
甘圣宏	张勇	张红英	谢建民
			
俞婷婷			

全体监事签字：

		
赵可	许玥	戴雯艳

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

2021年6月27日





二、发行人控股股东、实际控制人声明

本人承诺本招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

控股股东签字：

吴启元

实际控制人签字：

吴启元

丁禾

浙江君亭酒店管理股份有限公司



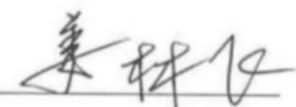
2021年6月27日



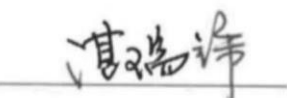
三、保荐人（主承销商）声明

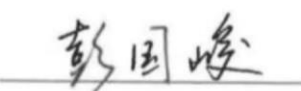
本公司已对浙江君亭酒店管理股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书进行了核查，确认招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

项目协办人：

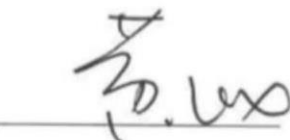

姜林飞

保荐代表人：


湛瑞锋


彭国峻

法定代表人：


黄炎勋



安信证券股份有限公司

2021年6月27日



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首次公开发行股票并在创业板上市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，并对招股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

保荐机构总经理签名：

王连志





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首次公开发行股票并在创业板上市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，并对招股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

保荐机构董事长签名：

黄炎勋



安信证券股份有限公司

2021年6月27日



四、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，并承担相应的法律责任。

上海市锦天城律师事务所

负责人：_____

顾功耘



经办律师：_____

马茜芝

经办律师：_____

孙雨顺

经办律师：_____

金海燕

2021年6月27日

MAZARS
中 审 众 环中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码：430077Mazars, Certified Public Accountants LLP
Zhongshun Zhongshun Building
No. 169 Donghu Road, Wuchang District
Wuhan, 430077电话Tel: 027-86791215
传真Fax: 027-85424329

关于招股说明书 引用审计报告及其他报告的 会计师事务所声明

本所及签字注册会计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（以下简称“招股说明书”），确认招股说明书中引用的经审计的财务报表、经鉴证的非经常性损益明细表的内容以及引用的内部控制鉴证报告的内容，与本所出具的审计报告、非经常性损益的鉴证报告以及内部控制鉴证报告的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对浙江君亭酒店管理股份有限公司招股说明书中引用的本所出具的上述报告的内容无异议，确认招股说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述报告而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告的真实性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供浙江君亭酒店管理股份有限公司本次向深圳证券交易所及中国证券监督管理委员会申请首次公开发行 A 股股票使用；未经本所书面同意，不得作其他用途使用。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（盖章）



会计师事务所负责人：

杨荣华

杨荣华

签字注册会计师：

毛宝军

毛宝军



签字注册会计师：

林俊

林俊



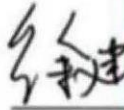
2021 年 6 月 27 日



六、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：


资产评估师
徐建福
311000013

徐建福


资产评估师
周冠臣
31140013

周冠臣

资产评估机构负责人：


李伯阳

李伯阳


北京中同华资产评估有限公司
2021年6月27日



通讯地址：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10层
Postal Address: 10/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO.8, Yongdingmen
Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
邮政编码 (Post Code): 100077
电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091199

关于招股说明书引用验资报告的 会计师事务所声明

本所及签字注册会计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（以下简称“招股说明书”），确认招股说明书中引用的验资报告与本所出具的验资报告（报告编号：瑞华验字[2015]31180011号、瑞华验字[2017]31180005号、瑞华验字[2017]31180013号、瑞华验字[2017]31180014号、瑞华验字[2018]31180014号）的内容无矛盾之处。

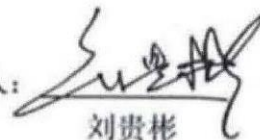
本所及签字注册会计师对浙江君亭酒店管理股份有限公司在招股说明书中引用的本所出具的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述验资报告而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述验资报告的真实性、准确性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。



本声明仅供浙江君亭酒店管理股份有限公司本次向深圳证券交易所及中国证券监督管理委员会申请首次公开发行A股股票使用；未经本所书面同意，不得作其他用途使用。



会计师事务所负责人：


刘贵彬

中国注册会计师：

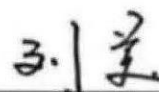
林俊（已离职）

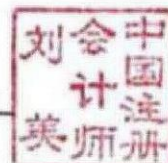
中国注册会计师：

全普（已离职）

中国·北京

中国注册会计师：


刘 美



2021年 6 月 27 日



离职说明

本机构出具的浙江君亭酒店管理股份有限公司验资报告（瑞华验字[2015]31180011 号、瑞华验字[2017]31180005 号、瑞华验字[2017]31180013 号、瑞华验字[2017]31180014 号、瑞华验字[2018]31180014 号）之签字注册会计师林俊（证书编号：310001930002）已于 2020 年 6 月办理了离职手续，验资报告（瑞华验字[2015]31180011 号）之签字注册会计师全普（证书编号：310000840082）已于 2020 年 3 月办理了离职手续，不再担任本机构的注册会计师。

特此说明。

会计师事务所负责人（签字）：



刘贵彬

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



2021 年 6 月 27 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、附件内容

- （一）发行保荐书；
- （二）上市保荐书；
- （三）法律意见书；
- （四）财务报告及审计报告；
- （五）公司章程（草案）；
- （六）与投资者保护相关的承诺；

主要包括：1、本次发行前股东所持股份的限售安排、自愿锁定股份等承诺；2、股东持股及减持意向等承诺；3、稳定股价的措施和承诺；4、对欺诈发行上市的股份回购和股份买回承诺；5、填补被摊薄即期回报的措施及承诺；6、利润分配政策的承诺；7、依法承担赔偿责任的承诺；8、未履行公开承诺的约束措施。

（七）发行人及其他责任主体作出的与发行人本次发行上市相关的其他承诺事项；

- （八）内部控制鉴证报告；
- （九）经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表；
- （十）中国证监会同意发行人本次公开发行注册的文件；
- （十一）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：杭州市西湖区学院路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