



## 关于浙江君亭酒店管理股份有限公司 首次公开发行股票并在创业板上市申请文件 审核问询函的回复

众环专字（2020）630346号

深圳证券交易所：

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”或“申报会计师”）作为浙江君亭酒店管理股份有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）的申报会计师，对贵所2020年7月25日出具的《关于浙江君亭酒店管理股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市申请文件的审核问询函》（以下简称“审核问询函”）中涉及申报会计师的相关问题，回复如下。

一、审核问询函问题四：关于疫情影响。请补充披露：（1）按各家酒店口径，披露疫情对发行人2020年上半年业绩和财务数据及OCC、ADR、RevPAR等指标的影响，是否对发行人持续经营构成重大不利影响，就业绩可能出现的波动做出充分风险提示；（2）2019年末应收账款的期后回款情况，是否存在对主要客户或大额应收款项无法如期收回的情形，相应的坏账准备计提是否充分。

请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见。

### 【发行人回复】

#### <一>各家酒店业绩情况

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十五、持续经营能力分析”部分对疫情的影响情况进行了补充披露，具体如下：

“2020年上半年，我国发生新型冠状病毒肺炎重大传染疫情。为应对该重大疫情，各地政府采取了交通管控、封城、隔离、推迟复工日期等疫情控制措

施，同时居民的商旅出行等受到一定程度限制，受此次疫情影响住宿需求也出现阶段性下降，出租率和公司业绩受到一定程度不利影响，具体情况如下：

(一) 各酒店上半年经营业绩情况

单位：万元

序号	酒店简称	营业收入			净利润		
		2020年 1-6月	2019年 1-6月	变动幅度 (%)	2020年 1-6月	2019年 1-6月	变动幅度 (%)
1	杭州湖滨	385.57	623.20	-38.13	28.86	4.09	605.67
2	杭州艺联	290.77	792.37	-63.30	5.50	204.70	-97.31
3	杭州华闰	498.05	940.82	-47.06	-332.71	-172.03	-
4	绍兴君亭	147.00	508.74	-71.10	-20.22	142.58	-114.18
5	义乌城中城	178.33	391.38	-54.44	-6.66	38.89	-117.13
6	义乌华丰	-	14.29	-100.00	-2.44	40.13	-106.07
7	上海君亭	846.59	2,105.88	-59.80	212.54	688.71	-69.14
8	合肥君亭	978.19	1,857.71	-47.34	-37.13	436.60	-108.50
9	上海柏阳	936.57	1,446.70	-35.26	320.03	444.75	-28.04
10	杭州灵溪	610.83	1,407.86	-56.61	-36.16	291.66	-112.40
11	杭州汇和	1,203.64	2,019.63	-40.40	58.01	359.10	-83.85
12	上海同文	1.22	1,471.39	-99.92	-147.75	271.35	-154.45%
13	宁波欧华	160.77	395.65	-59.37	-335.74	-281.05	-
14	三亚朗廷	258.90	744.73	-65.24	-105.95	-93.60	-
15	杭州千越	566.70	1,037.41	-45.37	-236.07	-84.01	-
16	杭州芯君亭	145.00	306.88	-52.75	-126.57	-23.43	-
17	奉化君亭	38.76	-	-	-117.88	-11.66	-
18	上海别院	880.13	1,630.89	-46.03	-150.88	126.21	-

注：2019年1-6月净利润为负数的未计算变动比例。

根据统计可见，新冠肺炎疫情对发行人各门店2020年上半年的经营业绩存在一定的影响。

从营业收入来看，2020年1-6月，各酒店收入与上年同期相比均有不同程度下滑，幅度在35%至70%左右。其中，义乌华丰店和上海同文店下降幅度接近100%是由于门店关闭影响所致。义乌华丰店2018年末已闭店，2019年1-6月存在部分租金收入，此后无收入产生。上海同文店于2019年10月动迁，新的门店于2020年6月开业，故2020年上半年收入也较少，与上年同期不可比。

从净利润来看，2020年1-6月，杭州湖滨、杭州艺联、上海君亭、上海柏阳、杭州汇和以及上海同文净利润为正数，其余门店均处在亏损状态。其中，杭州湖滨、杭州艺联、上海君亭、上海柏阳均享受了租金的减免，使得成本有所降低，且上海君亭、上海柏阳的平均房价较高，营业状况相对较好，净利润保持在相对较好的水平；上海同文店于2019年10月动迁，新的门店于2020年6月开业，经营时间较短，当期净利润为负数。

(二) 各酒店上半年 OCC、ADR、RevPAR 等指标情况如下

序号	酒店简称	期间	OCC	ADR (元)	RevPAR (元)
1	杭州湖滨	2020年1-6月	36.79%	277.23	102.01
		2019年1-6月	57.49%	317.15	182.33
		同比变动	-20.70%	-39.92	-80.32
2	杭州艺联	2020年1-6月	21.79%	380.62	82.93
		2019年1-6月	63.08%	412.71	260.33
		同比变动	-41.29%	-32.09	-177.40
3	杭州华闰	2020年1-6月	28.59%	423.35	121.03
		2019年1-6月	62.28%	525.72	327.41
		同比变动	-33.69%	-102.37	-206.38
4	绍兴君亭	2020年1-6月	16.70%	256.53	42.85
		2019年1-6月	51.83%	305.51	158.33
		同比变动	-35.13%	-48.98	-115.48
5	义乌城中城	2020年1-6月	14.62%	299.97	43.84
		2019年1-6月	38.77%	255.17	98.93
		同比变动	-24.15%	36.11	-55.07
6	义乌华丰	2020年1-6月	-	-	-
		2019年1-6月	-	-	-
		同比变动	-	-	-
7	上海君亭	2020年1-6月	54.60%	425.26	232.20
		2019年1-6月	94.88%	701.03	665.14
		同比变动	-40.28%	-275.77	-432.94
8	合肥君亭	2020年1-6月	52.54%	367.50	193.07
		2019年1-6月	87.09%	438.56	381.93
		同比变动	-34.55%	-71.06	-188.86

序号	酒店简称	期间	OCC	ADR (元)	RevPAR (元)
9	上海柏阳	2020年1-6月	55.99%	307.25	172.04
		2019年1-6月	70.78%	433.81	307.05
		同比变动	-14.79%	-126.56	-135.01
10	杭州灵溪	2020年1-6月	35.95%	405.29	145.69
		2019年1-6月	75.75%	497.79	377.08
		同比变动	-39.80%	-92.50	-231.39
11	杭州汇和	2020年1-6月	27.00%	373.82	100.91
		2019年1-6月	69.60%	432.85	301.28
		同比变动	-42.60%	-59.03	-200.37
12	上海同文	2020年1-6月	-	-	-
		2019年1-6月	82.48%	518.94	428.00
		同比变动	-	-	-
13	宁波欧华	2020年1-6月	17.19%	226.48	38.93
		2019年1-6月	34.25%	309.36	105.95
		同比变动	-17.06%	-82.88	-67.02
14	三亚朗廷	2020年1-6月	18.51%	317.22	58.73
		2019年1-6月	58.84%	302.58	178.05
		同比变动	-40.33%	14.64	-119.32
15	杭州千越	2020年1-6月	32.68%	396.03	129.42
		2019年1-6月	55.57%	464.04	257.89
		同比变动	-22.89%	-68.01	-128.47
16	杭州芯君亭	2020年1-6月	19.07%	402.82	76.80
		2019年1-6月	62.00%	473.79	293.73
		同比变动	-42.93%	-70.97	-216.93
17	奉化君亭	2020年1-6月	12.93%	400.20	51.74
		2019年1-6月	-	-	-
		同比变动	-	-	-
18	上海别院	2020年1-6月	36.81%	545.34	200.77
		2019年1-6月	67.59%	672.38	454.47
		同比变动	-30.78%	-127.04	-253.70

注：上海同文新店于2020年6月开业，营业期限较短，与上年无可比性，故未列示2020年相关指标。

经比较可见，各门店的出租率与上年同期相比均存在不同程度的下滑，下滑程度在 20%左右至 40%左右，由于出租率的下滑，ADR 和 RevPAR 也处在下滑状态。

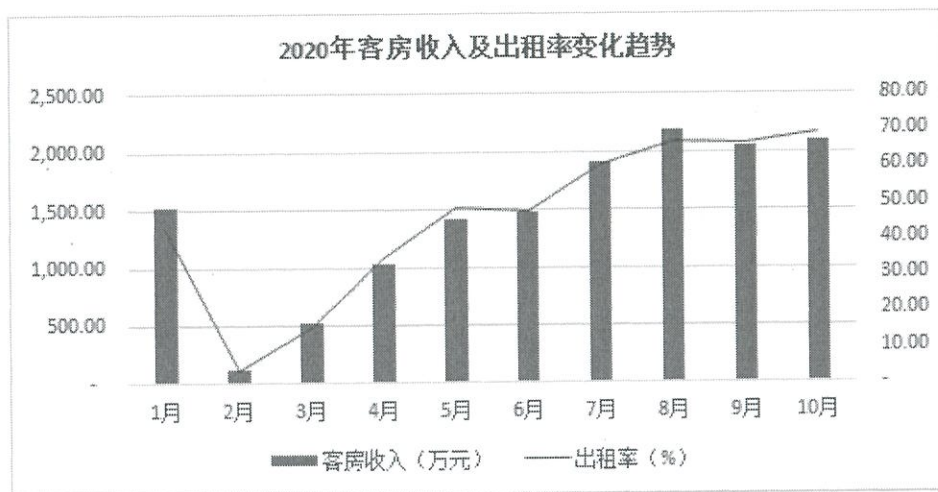
### （三）疫情不会对发行人持续经营构成重大不利影响

2020 年初，发行人受突发疫情的影响，旗下酒店出租率有所下滑，2020 年上半年发行人归属于母公司股东的扣非后净利润为-60.01 万元，出现亏损，但该亏损是暂时性的。2020 年二季度以来，我国新冠疫情总体已经得到基本控制，随着全国全面复工复产和居民生活逐步恢复正常，酒店住宿需求开始逐渐恢复，尤其是发行人酒店相对集中的长三角地区，恢复态势较为显著。随着国内新冠疫情的基本控制，加之居民商旅出行的全面恢复、跨省旅游的复苏，2020 年下半年发行人经营情况已得到根本性改善。

2020 年 1-10 月，发行人客房收入、客房出租率（OCC）、平均房价（ADR）、平均每间可供出租客房收入（RevPAR）等经营指标的明细情况如下：

月份	客房收入(万元)	OCC (%)	ADR (元)	RevPAR (元)
1 月	1,525.61	42.68	431.02	183.97
2 月	126.62	3.49	468.01	16.32
3 月	514.67	15.43	402.11	62.06
4 月	1,035.57	34.76	361.51	125.66
5 月	1,421.74	48.58	364.78	177.21
6 月	1,475.61	47.79	379.13	181.17
7 月	1,916.50	60.44	376.72	227.71
8 月	2,196.18	67.03	389.29	260.94
9 月	2,046.96	66.52	377.81	251.31
10 月	2,100.90	69.20	361.60	257.94

其中，客房收入与客房出租率的变化趋势如下：



由比较可见，发行人客房收入与出租率呈正向变动关系。2020年2月及3月疫情较为严重，发行人受到的影响相对较大，出租率和客房收入水平都较低；第二季度以来，国内疫情已经得到基本控制，发行人客房出租率和客房收入有所回升；第三季度以来，随着居民商旅出行的全面恢复和跨省旅游的复苏，发行人客房出租率已经恢复正常水平，与2019年平均客房出租率67.22%相比无重大差异。

2020年第三季度，发行人实现归属于母公司股东净利润为1,402.24万元，与上年同期持平，实现扣非后归属于母公司股东净利润为1,440.16万元，超过上年同期水平。2020年10月当月，发行人实现净利润636.33万元（未经审计），实现归属于母公司股东扣非后净利润为601.57万元（未经审计），超过上年同期水平。预计2020年全年，发行人实现归属于母公司股东扣非后净利润约为3,300万元-3500万元。

因此，新冠疫情对发行人的经营业绩带来的不利影响是暂时的，公司具有稳定的持续经营能力。”

## <二>2019年末应收账款期后回款情况

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十三、资产质量分析”之“（二）流动资产分析”之“3、应收账款”之“（6）2019年末应收账款期后回款情况”部分对应收账款期后回款情况进行了补充披露，具体情况如下：

### “（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	2020 年回款额	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	40.00	34.78%
云和嘉瑞养生旅游发展有限公司	113.00	10.00	8.85%
合计	1,729.09	1,551.09	89.71%

注：上述回款金额统计的截止日期为 2020 年 11 月 11 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 年上半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。”

#### 【申报会计师的核查程序和核查结论】

##### <一>核查程序

申报会计师获取了发行人旗下各直营酒店 2020 年上半年的财务报表和经营数据，将相关数据与 2019 年同期进行了比较分析，访谈了酒店业务相关负责人员，了解发行人目前的整体经营情况；收集酒店行业 2020 年上半年的行业数据及总体疫情控制和经济恢复情况；统计各门店 2020 年上半年应收账款回收情况。

##### <二>核查结论

经核查，申报会计师认为：疫情对发行人 2020 年上半年的业绩造成了一定的负面影响，但该影响是暂时的，未对发行人持续经营构成重大不利影响；发行人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。

二、审核问询函问题五：关于受托管理酒店业务。申报材料显示，2017 年发行人将亏损的子公司“武汉君亭”以原投资成本 100 万元转让给第三方罗启如，同时将差额确认投资收益 4,551,273.35 元。转让后罗启如将“武汉君亭”委托发行人进行管理，基本管理费 50 万元/年。罗启如与发行人有着良好的合作关系，其持股 100% 的上海宜林君亭委托给发行人进行管理，基本管理费 50 万元/年。

2019年武汉君亭营业收入9,182,588.77元，净利润-723,289.99元，净资产-6,068,164.26元。请补充披露：（1）受托管理酒店的实控人信息，是否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是否存在关联关系或其他利益安排；（2）关于受托管理业务中收取的技术开发费、基本管理费、绩效管理费，结合其业务内容、定价依据、受托管理酒店经营情况，补充披露公司是否存在通过受托管理酒店业务调解利润的情形。

请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见。

### 【发行人回复】

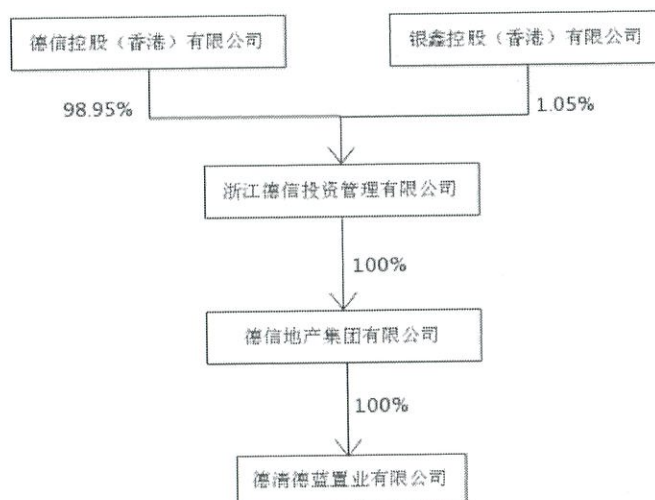
<一>受托管理酒店的实控人信息，是否存在同一实控人委托多家酒店交予发行人管理的情形，受托管理酒店的实控人与发行人是否存在关联关系或其他利益安排

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、营业收入构成分析”之“2、主营业务收入变动分析”之“（4）酒店管理业务收入分析”之“③委托管理酒店客户的具体情况”部分进行了补充披露，具体情况如下：

截至本反馈意见回复出具日，发行人已开业受托管理酒店对应的受托管理客户的股权结构及实际控制人如下：

#### （一）德清德蓝置业有限公司酒店分公司（德清德蓝君亭酒店）

“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：



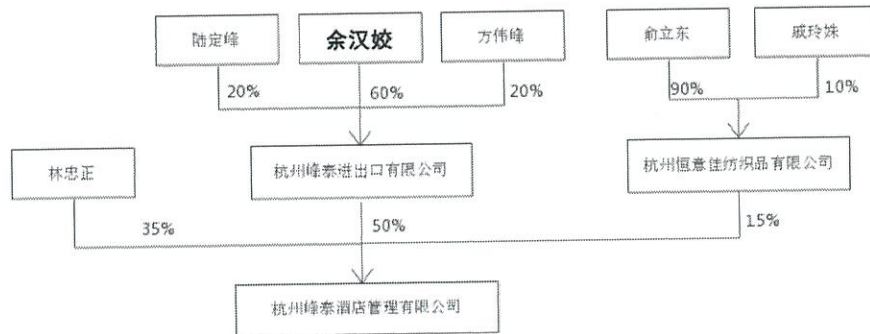
德清德蓝置业有限公司的控股股东为德信控股（香港）有限公司，其股东



为港股上市公司德信中国（02019.HK），实际控制人为胡一平先生。”

（二）杭州峰泰酒店管理有限公司（杭州千岛湖峰泰君亭酒店）

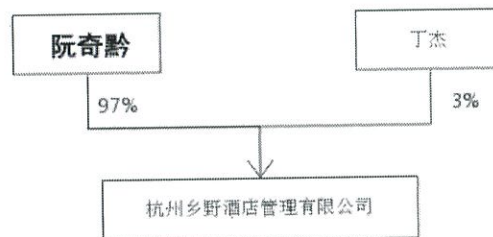
“杭州峰泰酒店管理有限公司（杭州千岛湖峰泰君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



杭州峰泰酒店管理有限公司的实际控制人为余汉娇。”

（三）杭州乡野酒店管理有限公司（杭州临安君亭酒店）

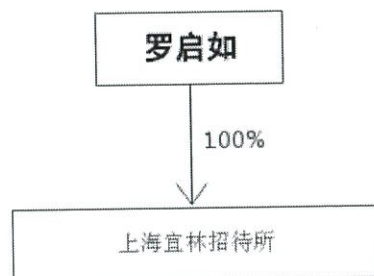
“杭州乡野酒店管理有限公司（杭州临安君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



杭州乡野酒店管理有限公司的实际控制人为阮奇黔。”

（四）上海宜林招待所（上海宜林君亭酒店）

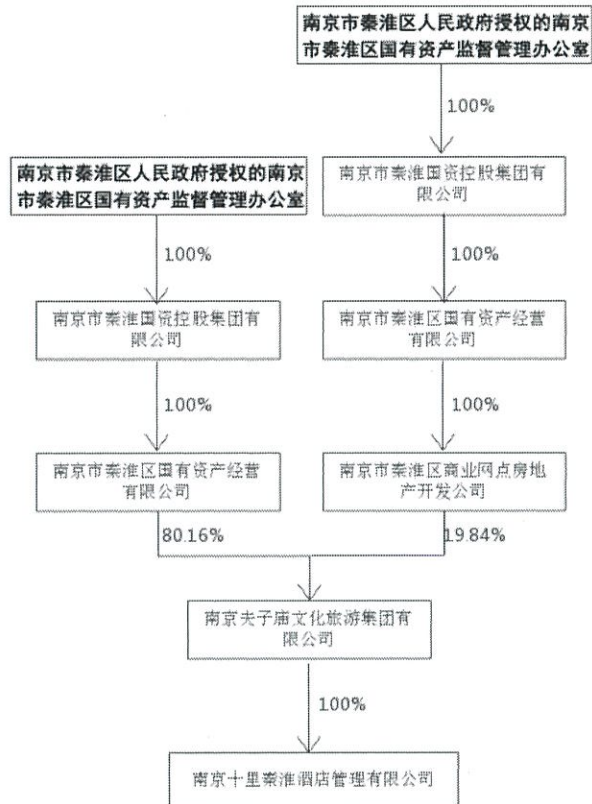
“上海宜林招待所（上海宜林君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



上海宜林招待所的控股股东和实际控制人均为罗启如。”

(五) 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）

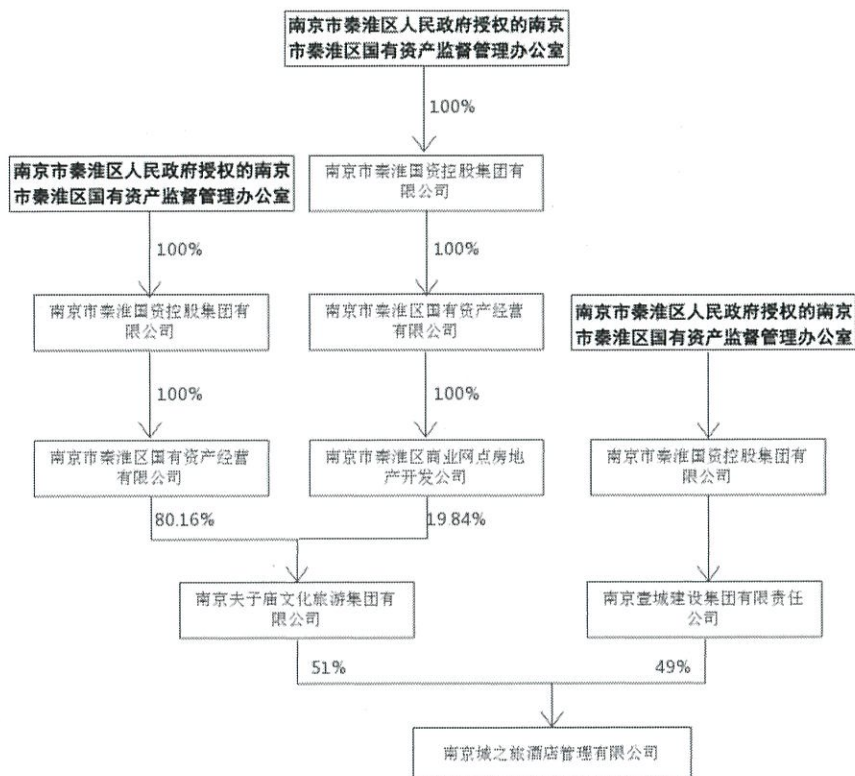
“南京十里秦淮酒店管理有限公司（包括南京夜泊秦淮君亭酒店。大戏院、南京夜泊秦淮君亭酒店。棋峰试馆、南京夜泊秦淮君亭酒店。金陵书画院、南京夜泊秦淮君亭酒店。秦淮书舍）的股权结构和实际控制人情况如下：



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。”

(六) 南京城之旅酒店管理有限公司（南京夜泊秦淮酒店—南都会）

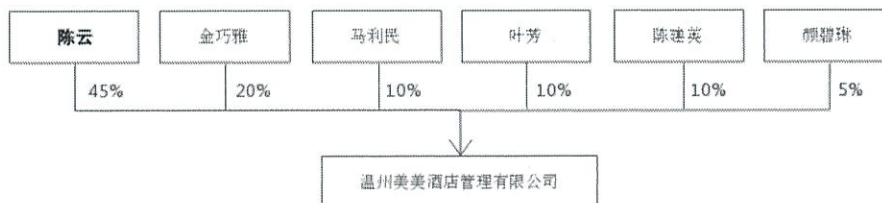
“南京城之旅酒店管理有限公司（南京夜泊秦淮酒店—南都会）的股权结构和实际控制人情况如下：



“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。”

(七) 温州美美酒店管理有限公司（温州美美君亭酒店）

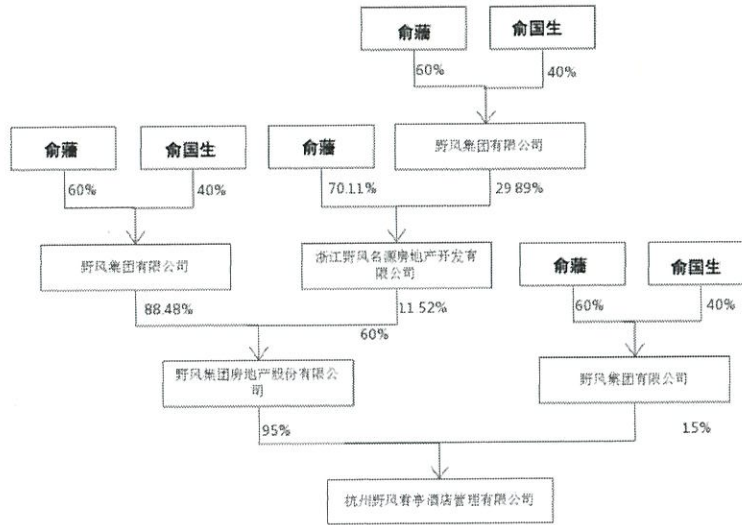
“温州美美酒店管理有限公司（温州美美君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



“温州美美酒店管理有限公司的实际控制人为陈云。”

(八) 杭州野风君亭酒店管理有限公司（杭州野风君亭酒店）

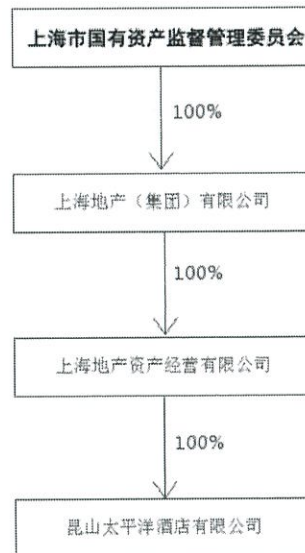
“杭州野风君亭酒店管理有限公司（杭州野风君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



杭州野风君亭酒店管理有限公司的实际控制人为俞蔺和俞国生父子。

(九) 昆山太平洋酒店有限公司（昆山淀山湖君亭酒店）

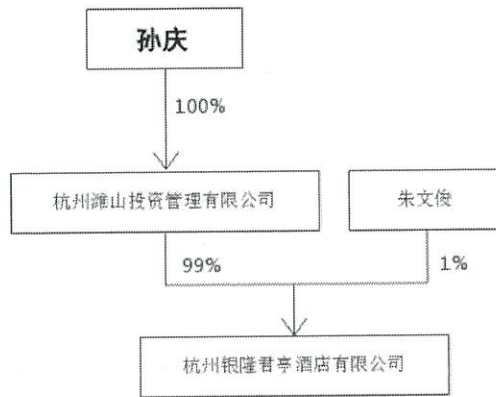
“昆山太平洋酒店有限公司（昆山淀山湖君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



昆山太平洋酒店有限公司的实际控制人为上海国资委。”

(十) 杭州银隆君亭酒店有限公司（杭州银隆君亭酒店）

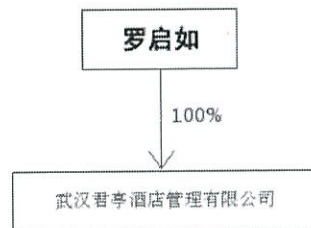
“杭州银隆君亭酒店有限公司（杭州银隆君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



杭州银隆君亭酒店有限公司的实际控制人为孙庆。”

(十一) 武汉君亭酒店管理有限公司（武汉君亭酒店）

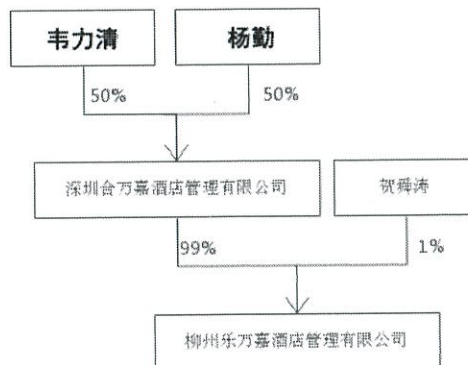
“武汉君亭酒店管理有限公司（武汉君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



武汉君亭酒店管理有限公司的实际控制人为罗启如。”

(十二) 柳州乐万嘉酒店管理有限公司（柳州院子君亭酒店）

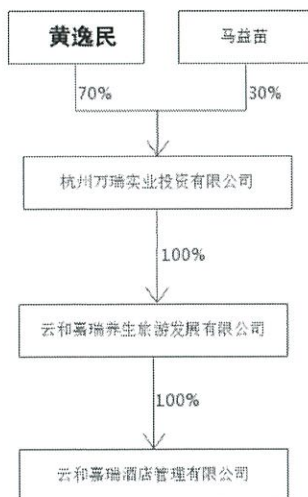
“柳州乐万嘉酒店管理有限公司（柳州院子君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



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。”

(十三) 云和嘉瑞酒店管理有限公司（云和嘉瑞君亭酒店）

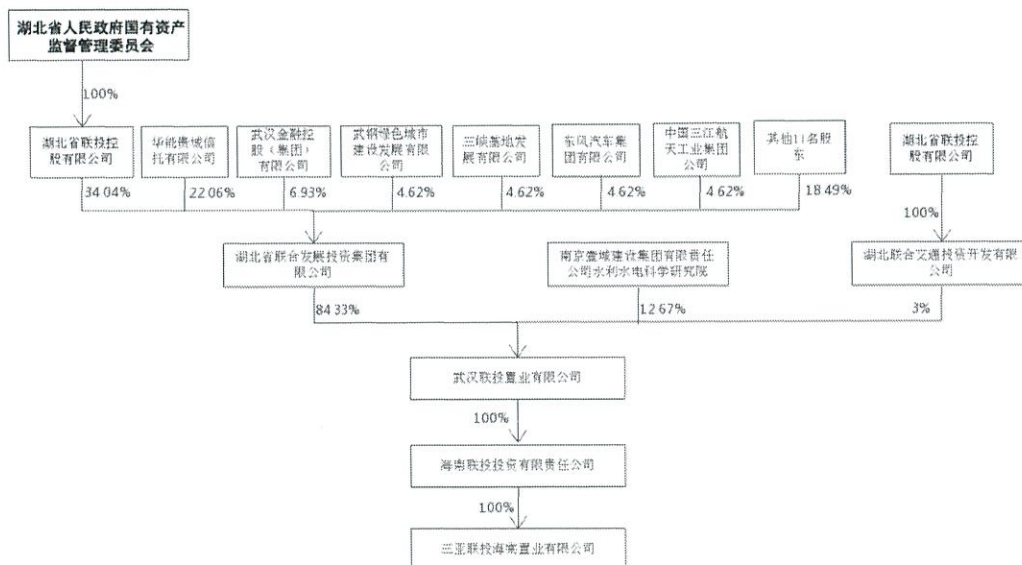
“云和嘉瑞酒店管理有限公司（云和嘉瑞君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



云和嘉瑞酒店管理有限公司的实际控制人为黄逸民。”

(十四) 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）

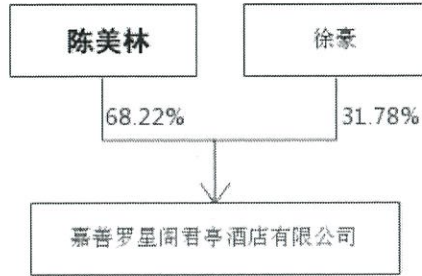
“三亚联投海棠置业有限公司海棠韵酒店分公司（三亚海棠湾君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



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。”

(十五) 嘉善罗星阁君亭酒店有限公司（嘉善罗星阁君亭酒店）

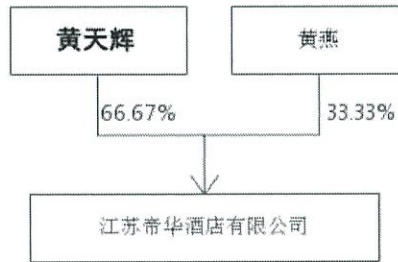
“嘉善罗星阁君亭酒店有限公司（嘉善罗星阁君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



嘉善罗星阁君亭酒店有限公司的实际控制人为陈美林。”

(十六) 江苏帝华酒店有限公司（启东天盛君亭酒店）

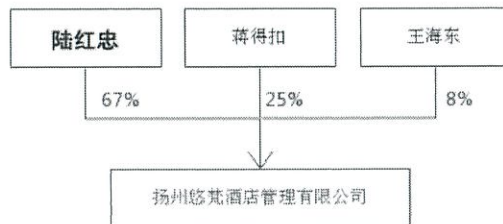
“江苏帝华酒店有限公司（启东天盛君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



江苏帝华酒店有限公司的实际控制人为黄天辉。”

(十七) 扬州悠梵酒店管理有限公司（扬州瘦西湖君亭酒店）

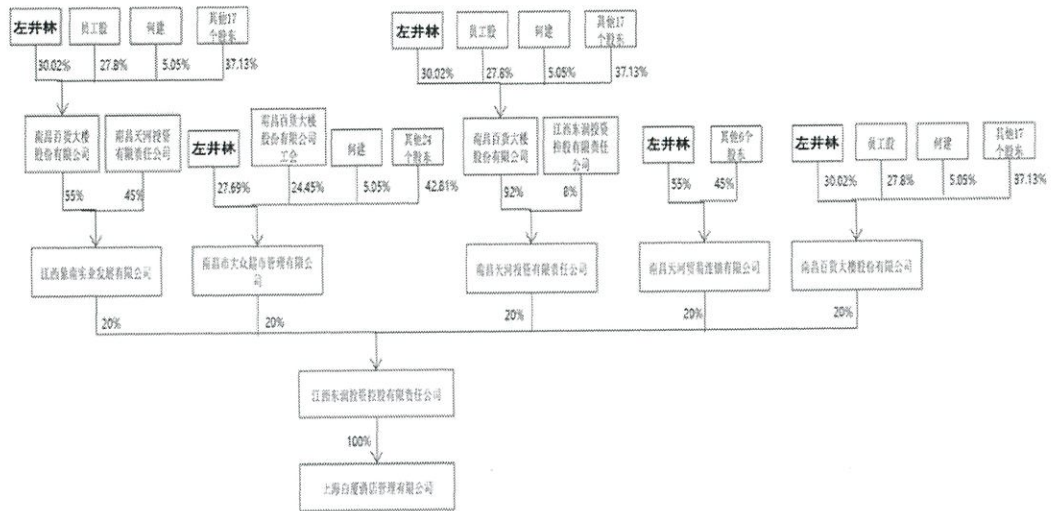
“扬州悠梵酒店管理有限公司（扬州瘦西湖君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



扬州悠梵酒店管理有限公司的实际控制人为陆红忠。”

(十八) 上海白厦酒店管理有限公司（上海白厦 Pagoda 君亭酒店）

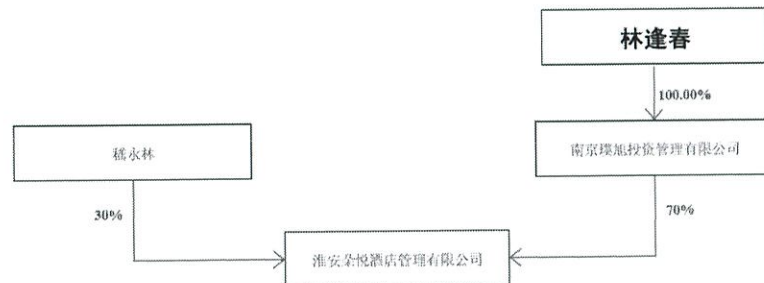
“上海白厦酒店管理有限公司（上海白厦 Pagoda 君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



上海白厦酒店管理有限公司的实际控制人为左井林。”

(十九) 淮安朵悦酒店管理有限公司

“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：

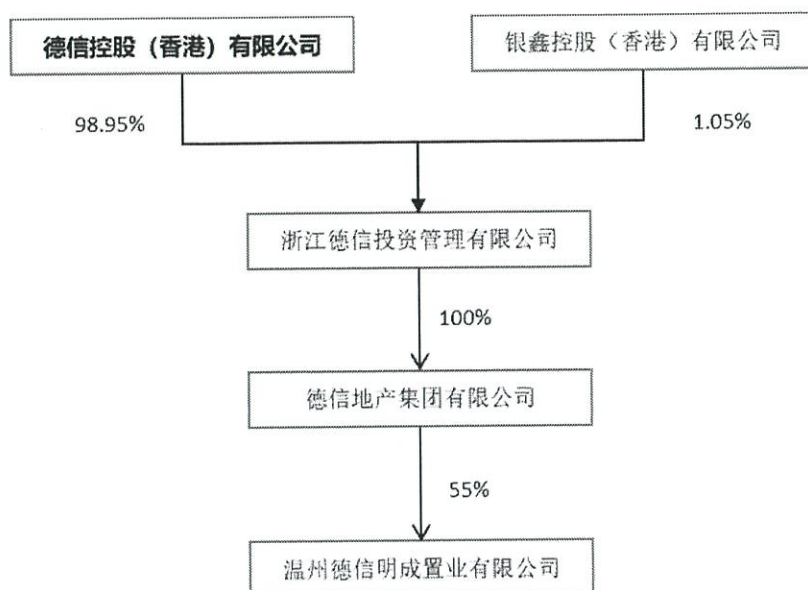


淮安朵悦酒店管理有限公司实际控制人为林逢春。”

(二十) 温州德信明成置业有限公司（温州德信君亭酒店）

“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。”

综上所述，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	

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或其他利益安排。

<二>关于受托管理业务中收取的技术开发费、基本管理费、绩效管理费，结合其业务内容、定价依据、受托管理酒店经营情况，补充披露公司是否存在通过受托管理酒店业务调节利润的情形

发行人已在招股说明书“第六节 业务和技术”之“一、发行人主营业务、主要产品或服务的情况”之“(二)公司主要经营模式”之“1、盈利模式”之“(2)酒店管理模式”进行了补充披露,具体情况如下:

“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。

截至本招股说明书签署日,发行人已开业 23 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%

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%
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	不适用

项目	是否开业	开业前技术服务费	基本管理费	奖励管理费
			上(含),按6%收取	
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%;
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%。

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。

截至本招股说明书签署日, 发行人已开业的 23 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	委托管理收入-技术服务费				
			合同约定的开业前技术服务费	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
1	杭州银隆西湖四季酒店有限公司	2011.04.30	不适用	-	-	-	-

序号	项目	开业时间	委托管理收入-技术服务费				
			合同约定的 开业前技术 服务费	2020年 1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
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	温州硕隽酒店管理有限公司	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	南京夜泊秦淮君亭酒店·桃叶渡	否		-	-	-	-
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	2019.06.21	50万元	-	37.74	-	-

序号	项目	开业时间	委托管理收入-技术服务费				
			合同约定的 开业前技术 服务费	2020年 1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
	理有限公司						
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]	220万元	158.49	-	-	-
26	宁波万槐置业有限公司	不适用 [注]	1万元/间客房	39.62	-	-	-
27	磐安一川置业有限公司	不适用 [注]	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	-	-	-

注：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。

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）。

发行人已开业的23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。

截至本招股说明书签署日，发行人已开业的 23 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：

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1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
1	杭州银隆西湖四季酒店有限公司	2011.04.30	60万元/年	28.30	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	28.30	56.60	56.68	56.60
3	武汉君亭酒店管理有限公司	2015.12.25	50万元/年	23.58	47.17	47.17	23.58
4	杭州野风君亭酒店管理有限公司	2016.01.01	60万元/年	28.30	56.60	56.60	56.60
5	杭州峰泰酒店管理有限公司	2016.12.21	60万元/年	28.30	56.60	42.45 [注1]	56.60
6	昆山太平洋酒店有限公司	2017.01.01	50万元/年	23.58	47.17	47.17	47.17
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	22.26	47.17	47.17	61.32
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，	10.56	46.28	30.72	-
10	温州硕隼酒店管理有限公司	2018.05.25	60万元/年	28.30	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	8.48	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	23.58	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	7.08	14.15	18.87	18.87
14	南京十里秦淮酒店管理有限公司(棋峰试馆)	2017.11.11		2.36	4.72	18.87 [注3]	1.57
15	南京十里秦淮酒店管理有限公司(大戏)	2019.01.01		14.15	28.30	-	-

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1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
	院)						
16	南京十里秦淮酒店管理有限公司(秦淮书舍)	2019.04.01		4.72	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	23.58	47.17	-	-
19	嘉善罗星阁酒店有限公司	2019.01.01	60万元/年	28.30	56.60	-	-
20	南京城之旅酒店管理有限公司	2019.04.17	30万元/年	14.15	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	11.54	5.30	-	-
22	扬州悠梵酒店管理有限公司	2019.06.21	50万元/年	23.58	11.79 [注4]	-	-
23	淮安朵悦酒店管理有限公司	2019.10.01	60万元/年	28.30	14.15	-	-
24	上海白厦酒店管理有限公司	2019.10.01	60万元/年	28.30	14.15	-	-
25	温州德信明成置业有限公司	2020.07.28	60万元/年	9.43	-	-	-

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。

发行人已开业的23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。

截至本招股说明书签署日，发行人已开业的 23 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	开业时间	委托管理收入-绩效管理费				
			合同约定的绩效管理费	2020年 1-9月	2019 年度	2018 年度	2017 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%	-	-	-	40.53
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%	-	18.78	21.72	23.92
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	12.05
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%	-	-	-	-

序号	项目	开业时间	委托管理收入-绩效管理费				
			合同约定的绩效管理费	2020年 1-9月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
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		-	-	-3.39	5.62
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	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	-	-	-	-
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	2019	GOP 值的 8%	-	-	-	-

序号	项目	开业时间	委托管理收入-绩效管理费			
			合同约定的绩效管理费	2020年 1-9月	2019 年度	2018 年度
	养生旅游 发展有限 公司	.01. 01				
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%提 计	-	-	-
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%；	-	-	-

注：杭州好时运服饰有限公司目前已与公司终止合作。

发行人已开业的 23 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。”

### 【申报会计师的核查程序和核查结论】

#### 〈一〉核查程序

针对上述事项，申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、查阅受托管理酒店的工商档案；走访发行人主要受托管理酒店及委托管理客户，访谈发行人管理层和受托管理酒店主要负责人，了解受托管理酒店的实

控人信息，检查是否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是否存在关联关系或其他利益安排；

2、获取发行人已签订的委托管理合同，查看技术服务费、基本管理费及奖励服务费的相关约定；

3、获取报告期所有委托管理酒店的开业确认函，与该委托管理酒店在携程预订网站上查询到的开业时间进行核对；

4、获取发行人按月分摊确认的基本管理费计算表，对其进行复核；

5、获取经发行人与委托管理酒店双方共同确认的依据该酒店每年实际经营情况计算得出的奖励服务费确认函；

6、了解发行人受托管理业务的业务内容、定价依据及经营情况；复核报告期各期委托管理收入确认金额是否与上述情况相符。

## **<二>核查结论**

经核查，申报会计师认为：发行人报告期存在两个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或其他利益安排；报告期各期，发行人根据取得的经受托管理酒店盖章的开业确认函以及奖励服务费确认函作为确认收入的依据；收入分类、核算准确，不存在通过受托管理酒店业务调解利润的情形。

**三、审核问询函问题六：关于商誉。请根据 2019 年末商誉减值测试采用的各项假设参数，以及测试得出的现金流量现值和资产组的账面价值的差额，结合疫情期间经营情况，补充披露目前是否存在减值迹象，商誉减值对 2020 年上半年业绩的影响。**

**请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见。**

### **【发行人回复】**

发行人根据 2019 年末商誉减值测试采用的各项假设参数，以及测试得出的现金流量现值和资产组的账面价值的差额，结合疫情期间经营情况，对目前商誉是否存在减值迹象，以及商誉减值对 2020 年上半年的影响进行了补充披露，具体参加招股说明书中“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”之“5、商誉”之部分楷体加粗部分：

## ←一→ 公司对上海君亭的商誉的减值测试过程

“公司按《企业会计准则第8号—资产减值》所规定的步骤使用收益法模型对上海君亭整体资产组进行商誉减值测试，过程如下：

### （一）资产组的界定

根据《企业会计准则第8号—资产减值》中对资产组的认定“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”。

公司子公司上海君亭在收购后作为独立的实体运行，主要经营位于人民路的上海君亭酒店，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，故公司将上海君亭作为一个资产组进行商誉减值测试。

公司采用收益法，对上海君亭未来现金流折现的方式确认资产组的可回收价值，与资产组中包括商誉在内的资产组账面价值进行比较，以判断商誉是否存在减值。

### （二）重要假设及依据

- 1、公开市场假设。
- 2、资产持续经营假设。
- 3、假设评估基准日后产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化。
- 4、假设评估对象所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。
- 5、企业所从事的业务于预测期间内的成本和费用变动在管理层可以控制的范围内，人工成本、材料价格变动趋势不会发生重大变化。
- 6、企业所从事的业务于预测期间内不会受到重大或有负债的影响而导致营业成本大幅增长。
- 7、公司经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。
- 8、以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

9、公司按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响。

### （三）商誉减值测试参数选取的合理性

公司采用未来现金流量折现方法确认资产组可收回价值，商誉减值测试选取参数包括：现金流测算期间、预计收入增长率、预计主要成本增长率、折现率以及预期未来现金流量现值等。具体如下：

#### 1、现金流测算预测年限

公司将现金流测算的预测年限确定为 2030 年，原因为上海君亭与业主方签订的房屋租赁协议期限为 20 年，即 2011 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，公司管理层有意图且有条件对酒店进行长期经营。

#### 2、预计收入增长率

2017 年度至 2019 年度，上海君亭客房收入分别为 3,602.32 万元、3,773.71 万元和 3,817.25 万元，平均增长幅度为 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，申请作为隔离酒店，收入有所下降，预计全年平均入住率为 75%；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 2020 年预计入住率为 75%、2021 年预计入住率为 80%、2022 年预计入住率为 85%，2024 年开始上海君亭的出租率可恢复之前水平，故后续每年房务收入能保持原有的水平。

2017 年度至 2019 年度，餐饮收入分别为 297.07 万元、277.83 万元和 294.55 万元，2018 年下降主要是由于当年酒店部分区域进行修缮，对酒店内餐饮稍有影响，该修缮已于 2018 年完成，预计未来餐饮收入仍会随着客房收入的上升而上升。餐饮收入按 2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月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 1-9 月餐饮收入占客房收入比为 7.76%，预测期按客房收入 7.52% 预计。

#### 3、预计主要成本增长率

不考虑酒店建设期间一次性投入成本，酒店日常运营成本主要为人员成本以及能源费用。2017 年度至 2019 年度，人员成本分别为 677 万元、676 万元、634 万元，由于酒店出租率已经到达一个较高的水平，故人员相对稳定，不需要每年有较大的人数的增加；故每年按 1% 的增幅递增，每 3 年按 5% 的增幅增长；

能源费用与酒店的出租率与餐饮收入相关，2017 年度至 2019 年度能源费用分别为 166 万元、170 万元和 170 万元，综合考虑后，每年按 1.5%的增幅递增。

#### 4、折现率

折现率采用税前的加权平均资本成本（即 WACC），模型中有关参数的选取过程如下：

无风险利率 Rf 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证交所上市的剩余期限 10 年以上的国债取算术平均值作为目前的无风险报酬率，即  $R_f=4.05$ （2017 年、2018 年：4.12%；2019 年：4.06%）。

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，本次评估市场风险溢价取 6.07%（2017 年、2018 年：7.24%；2019 年：6.07%）。

Beta 系数的确定：通过查找可比上市公司，采用剔除财务杠杆系数的调整后  $\beta$  值取简单平均数， $\beta_U=0.9302$ （2017 年、2018 年：0.6395；2019 年：0.7023），通过采用参照案例平均资本结构模式，上海君亭  $\beta$  系数为 1.089（2017 年、2018 年：0.836；2019 年：0.846）。

企业特有风险回报率  $r_c$  的确定：根据对关键人员的依赖程度、公司规模、市场竞争程度等项目的评估，考虑相关权重和风险值后计算得出的特有风险回报率  $r_c$  为 2%。

股东权益资本成本  $R_e$  的确定： $R_e=R_f + \beta \times MRP + r_c=12.70\%$ （2017 年、2018 年：12.20%；2019 年：11.20%）

折现率计算： $WACC=R_e \times E / (D+E) + R_d \times D / (D+E) \times (1-T)=11.24\%$ （2017 年、2018 年：10.22%；2019 年：9.90%）

折现率= $WACC / (1-T)=14.99\%$ （2017 年、2018 年：13.63%；2019 年：13.20%）

#### 5、预期未来现金流量现值

公司对未来收益的估算，主要是根据历史营业收入、成本和财务数据的基础上，考虑行业情况、市场未来的发展等综合情况作出的一种专业判断。估算时不考虑未来经营期内未确定的其他收入以及其它非经常性经营等所产生的损益。

#### （四）商誉减值测试的结论

对收购上海君亭形成的商誉的减值测试的结果如下：

单位：万元

项目	2020年9月30日
未来现金流量现值（商誉与上海君亭资产组的可收回金额）	6,684.32
商誉与上海君亭资产组的账面价值	1,989.85

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。”

## <二> 公司对上海别院的商誉的减值测试过程

“公司按《企业会计准则第8号—资产减值》所规定的步骤使用收益法模型对上海别院整体资产组进行商誉减值测试，过程如下：

### （一）资产组的界定

根据《企业会计准则第8号—资产减值》中对资产组的认定“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。

公司采用收益法，对上海别院未来现金流折现的方式确认资产组的可回收价值，与资产组中包括商誉在内的资产组账面价值进行比较，以判断商誉是否存在减值。

### （二）重要假设及依据

与上海君亭商誉减值测试所用假设相同。

### （三）商誉减值测试参数选取的合理性

公司采用未来现金流量折现方法确认资产组可收回价值，商誉减值测试选取参数包括：现金流测算期间、预计收入增长率、预计主要成本增长率、折现率以及预期未来现金流量现值等。具体如下：

#### 1、现金流测算预测年限

上海别院将现金流测算的预测年限确定为2031年8月9日，原因为根据合同约定，在租赁期限届满后，承租人需继续承租该房屋及场地的，则应于租赁期



届满前提前 6 个月，向出租人提供书面的不可撤销的继续承租该房屋及场地之申请，如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，双方协商租赁条件并重新签订租赁合同，公司管理层有意图且有条件对酒店进行长期经营。

## 2、预计收入增长率

2017 年度至 2019 年度，上海君亭别院酒店收入逐年递增。具体各类收入预测情况如下：

(1) 客房收入：考虑到上海别院 2018 年 1 月开业，1-2 月入住率相对偏低，经分析 3-12 月入住率基本较稳定，月平均入住率为 72%，2019 年平均入住率为 73.37%，平均房价为 646.90 元；由于新型冠状病毒疫情的影响，2020 年 1-9 月份客房收入约 1132 万，2020 年 4-9 月入住率分别为 39%、49%、57%、69%、77%、82%，逐步处于上升过程，平均房价约 530 元/天·间，考虑到国际疫情的现状，将对上海旅游、住宿带来一定影响，从 6-8 月份来看，疫情影响基本结束，酒店入住率基本回复到正常水平，故 2020 年 7-12 月结合现实际状况，入住率预计为 75%，平均房价为 600 元/天·间。2021 年预计住宿业能恢复到疫情前的水平，并且有一定幅度的反弹，并且考虑酒店行业经营情况相对稳定，保守预计正常情况下，2021 年入住率为 78%，平均房价为 655 元；2022 年入住率为 80%，平均房价为 660 元，2022 年及以后保持相对稳定状态。

(2) 餐饮收入：餐饮收入主要会入住客人用餐收入，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 1-9 月餐饮收入占客房收入比为 9.18%，预测期按客房收入 9.08% 预计。

(3) 其他收入：系根据转租合同及物业管理合同的约定进行预测。

## 3、预计主要成本增长率

不考虑酒店建设期间一次性投入成本，酒店日常运营成本主要为人员成本、租金以及能源费用，以 2019 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：主要包括人员工资奖金、福利费。2020 年起每年按 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 年预计福利费为 10 万元，之后保持该标准。社保公积金按照 2019 年占工资的

比例确认。公司经营虽受到冠疫情影响，但股东及管理层拟不缩减员工薪酬，保持正常水平。

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 2019 年实际成本占收入比预测。

#### 4、折现率

与上海君亭商誉减值测试所用折现率相同。

#### 5、预期未来现金流量现值

公司对未来收益的估算，主要是根据历史营业收入、成本和财务数据的基础上，考虑行业情况、市场未来的发展等综合情况作出的一种专业判断。估算时不考虑未来经营期内未确定的其他收入以及其它非经常性经营等所产生的损益。

#### （四）商誉减值测试的结论

对收购上海别院形成的商誉的减值测试的结果如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日
未来现金流量现值（商誉与上海别院资产组的可收回金额）	4,463.00
商誉与上海别院资产组的账面价值	4,377.06

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。

#### 【申报会计师的核查程序和核查结论】

##### <一>核查程序

针对上述事项，申报会计师主要履行了以下核查程序：

- 1、检查发行人于购买日确定商誉计算的过程及准确性；
- 2、评价管理层对商誉所在资产组的确定是否恰当；
- 3、参考行业惯例和估值技术，评估管理层商誉减值测试的方法是否恰当；
- 4、通过比对单个资产组的相关历史经营结果以及未来经营计划，结合疫情期间经营情况，评估商誉减值测试所采用的未来现金流预测中所使用的关键假设

及参数，包括现金流测算预测年限、预计收入增长率、预计主要成本增长率等是否合理；

5、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，评估管理层采用的折现率是否合理；

6、检查未来现金流量现值的计算准确性。

### <二>核查结论

经核查，申报会计师认为：发行人对商誉的减值测试所运用的重要假设以及参数合理，可收回金额的确定方法恰当，包含商誉的资产组可收回金额高于账面价值，无需计提商誉的资产减值准备。



中国·武汉

中国注册会计师  
(项目合伙人)：

毛宝军

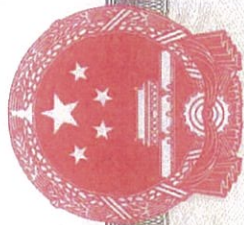


中国注册会计师：

林俊



2020年11月17日



# 营业执照

(副本)

3-5

扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”,  
了解更多登记、监  
备案、许可、监  
管信息。



统一社会信用代码

91420106081978608B

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 石文先; 管云鸿; 杨荣华;

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报  
告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报  
告; 基本建设年度财务审计、基本建设决(结)算审核; 法律、法  
规规定的其他业务; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、  
会计培训。(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)



成立日期 2013年11月06日  
合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层



登记机关

2020 07 23  
年 月 日

证书序号: 0010577

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



# 会计师事务所 执业证书



名称: 中审众环会计师事务所(普通合伙)  
 首席合伙人: 石文先  
 主任会计师:  
 经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式: 特殊普通合伙  
 执业证书编号: 42010005  
 批准执业文号: 鄂财会发〔2013〕25号  
 批准执业日期: 2013年10月28日

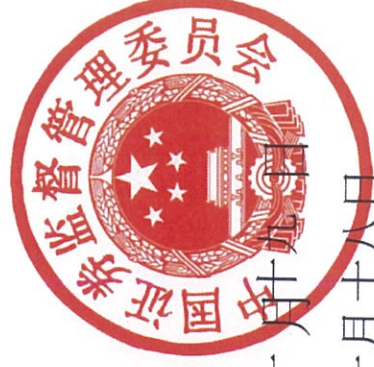


证书序号: 000387

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会审查，批准  
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 石文先



证书号: 53

发证时间: 二〇二一年十一月十八日  
证书有效期至: 二〇二一年十一月十八日

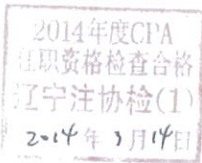


姓名: 毛宝军  
 Full name: 毛宝军  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1970年09月04日  
 Date of birth: 1970年09月04日  
 工作单位: 国富浩华会计师事务所(普通合伙)辽宁分所  
 Working unit: 国富浩华会计师事务所(普通合伙)辽宁分所  
 身份证号码: 21011219700904001X  
 Identity card No.: 21011219700904001X



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 毛宝军  
证书编号: 210101620005

年 /y 月 /m 日 /d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年12月10日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年12月10日

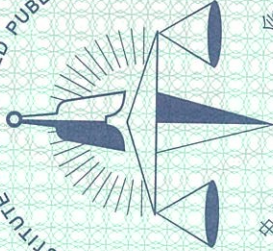
注意事项

- 注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



中国注册会计师协会



姓

Full name

性

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Work unit

身份证号码

Identity card No.

林豪

男

1977-03-04

瑞华会计师事务所(特殊普

通合伙)上海分所

310102197703044011





# 年度检验登记

Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



林俊(310001930002)  
您已通过2019年年检  
上海市注册会计师协会  
2019年05月31日

310001930002

证书编号:  
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 09 月 26 日  
Date of Issuance /y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

瑞华上海分所  
事务所 CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to 2020年 05 15日

中审众环上海分所  
事务所 CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

