

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 申请文件 审核问询函的回复

保荐机构（主承销商）



安信证券股份有限公司
Essence Securities Co.,Ltd.

二〇二〇年十一月

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的回复

深圳证券交易所：

贵所于 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》（审核函〔2020〕010161 号）已收悉。浙江君亭酒店管理股份有限公司（以下简称“公司”、“发行人”、“申请人”）已会同安信证券股份有限公司（以下简称“安信证券”或“保荐机构”、“保荐人”）、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“申报会计师”）、上海市锦天城律师事务所（以下简称“发行人律师”）就需要发行人及各相关中介机构做出书面说明和核查的有关问题逐项落实，并对招股说明书等申请文件进行了相应的修改、补充完善。现将问询函回复如下，请予审核。

如本《问询函回复》使用的简称与《浙江君亭酒店管理股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书（申报稿）》中的释义相同。涉及招股说明书补充披露或修改的内容已在《招股说明书》中以楷体加粗方式列示。

本问询函回复中，合计数与各分项数值相加之和在尾数上存在差异，均为四舍五入所致。

目 录

1. 关于劳务外包。.....	3
2. 关于房产租赁。.....	15
3. 关于三亚朗廷。.....	23
4. 关于疫情影响。.....	30
5. 关于受托管理酒店业务。.....	36
6. 关于商誉。.....	60

1. 关于劳务外包。

报告期内，发行人部分门店将部分简单的、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。

请补充披露以下事项：（1）发行人劳务外包提供商的基本情况，成立时间，发行人与其合作背景，实际控制人，与发行人、控股股东、实际控制人及其近亲属是否存在关联关系；（2）发行人报告期内采购劳务服务的具体内容，涉及人数，发行人与劳务外包提供商间合同主要内容，权利义务划分情况，支付员工薪酬方式；该用工是否属于劳务派遣，是否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，是否有效确保客房清洁卫生达标，酒店安保健全；各劳务外包提供商是否均合法持有开展业务所需资质；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。

请保荐人、发行人律师核查并发表明确意见。

【回复说明】

一、发行人劳务外包提供商的基本情况，成立时间，发行人与其合作背景，实际控制人，与发行人、控股股东、实际控制人及其近亲属是否存在关联关系

发行人已在招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十一、发行人员工情况”之“（三）劳务外包情况”中的“1、劳务外包提供商的基本情况”进行了补充披露，具体情况如下：

“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）宁波搏展环境工程有限公司

名称	宁波搏展环境工程有限公司
股权结构	汪玉荣持股 100%
法定代表人	汪玉荣
实际控制人	汪玉荣
注册时间	2016-03-04
注册资金	100 万元
注册地	浙江省宁波市鄞州区会展路 128 号 017 幢(8-7-3)
经营范围	环境工程、室内外装饰工程、给排水工程、市政工程的设计、施工；保洁服务；家庭服务；园林绿化服务；物业服务；花木租赁。（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）
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）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
--------------	-------

(4) 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	杭州市西湖区申花路 422 号
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

(5) 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

(6) 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

(7) 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%、官兵持股 49%
法定代表人	官兵
实际控制人	宫晓洁
注册时间	2013-11-07
注册资金	500 万元
注册地	浙江省杭州市上城区复兴路 399 号(杭州新开元籍田大酒店有限公司复兴分公司) 501 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

(8) 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

(9) 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

(10) 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

(11) 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

二、发行人报告期内采购劳务服务的具体内容，涉及人数，发行人与劳务外包提供商间合同主要内容，权利义务划分情况，支付员工薪酬方式；该用工是否属于劳务派遣，是否违反劳务派遣及其他相关规定

发行人已在招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十一、发行人员工情况”之“（三）劳务外包情况”中的“2、发行人采购劳务服务的情况”进行了补充披露，具体情况如下：

“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 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
			人数	金额	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	36,000	1	62,400	1	62,400	1	52,000
宁波搏展环境工程有限公司	宁波欧华	客房开荒*	-	-	-	-	-	-	11	30,195
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	8	36,936

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	-	-
杭州信一净化美饰工程有限公司	杭州千越	客房开荒	-	-	-	-	10	35,942	-	-
杭州微佳科技有限公司	杭州千越	客房清洁	2	52,264.5	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	37,667	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	19	46,125
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	6	13,811
海南天仕酒店服务有限公司	三亚朗廷	客房清洁	19	85,940	33	195,334	-	-	-	-
杭州微佳科技有限公司	杭州华闰	客房清洁	1	4,029.50	-	-	-	-	-	-
上海合康保洁有限公司	上海同文	PA保洁	1	1,500	-	-	-	-	-	-
合计			28	238,203	143	1,012,297	168	881,925	45	179,067

注：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的首次保洁，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。

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

2017年11月，宁波欧华开业，开业前的客房开荒清洁服务外包给宁波搏展环境工程有限公司，酒店开业在即，用工需求较大，短期内无法招到合适员工，公司选择以劳务外包方式解决上述用工需求，导致外包用工人数较多。

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 1-9 月，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

2017 年 12 月，三亚朗廷开业，开业前的客房开荒清洁服务外包给海南创美劳务服务有限公司，酒店开业在即，用工需求较大，短期内无法招到合适员工，公司选择以劳务外包方式解决上述用工需求，导致外包用工人数较多。

2017 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 1-9 月受疫情影响，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大幅减少。

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，徐汇区上海同文君亭酒店开业，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，权利义务划分情况，支付

员工薪酬方式

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) 该用工是否属于劳务派遣，是否违反劳务派遣及其他相关规定

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。”

三、发行人对劳务外包提供商的筛选及控制措施，是否有效确保客房清洁卫生达标，酒店安保健全；各劳务外包提供商是否均合法持有开展业务所需资质；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

发行人已在招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十一、发行人员工情况”之“（三）劳务外包情况”中的“3、发行人对劳务外包提供商的筛选及控制措施”进行了补充披露，具体情况如下：

“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	宁波搏展环境工程有限公司	91330204MA281KPY5E	环境工程、室内外装饰工程、给排水工程、市政工程的设计、施工；保洁服务；家庭服务；园林绿化服务；物业服务；花木租赁。（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）
3	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】
4	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）
5	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）
6	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）
7	杭州嘉盾保安服务有限公司	91330102082113681G	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）
8	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。
9	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。
10	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

11	上海合康保洁有限公司	91310120MA1HTQYK33	品，零售清扫、清洗日用品，正餐服务。 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

报告期内，发行人及各劳务外包提供商不存在客房卫生、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、保荐机构及发行人律师核查意见

针对上述事项，保荐机构及发行人律师执行了如下程序：

(1) 检索了国家企业信用信息公示系统网站对劳务外包服务提供商的基本情况进行了核实；

(2) 查阅了报告期内发行人与相关劳务外包提供商签署的服务合同及支付凭证；

(3) 查阅了《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；

(4) 访谈了发行人管理人员对报告期内发行人劳务外包情况进行确认；

(5) 取得了发行人关于劳务外包的说明；

(6) 登录相关主管部门网站和公众网站对发行人及劳务外包公司是否存在重大违法违规进行了核实。

经核查，保荐机构和发行人律师认为：(1) 发行人劳务外包提供商及实际控制人与发行人、控股股东、实际控制人及其近亲属不存在关联关系；(2) 发行人报告期内采购劳务服务的真实，合法、合规；采购劳务产生的用工不属于劳务派遣，不存在违反劳务派遣及其他相关规定的情形；(3) 发行人对劳务外包提供商的筛选及控制措施健全有效，能够有效确保客房清洁卫生达标、酒店安保健全有效；各劳务外包提供商所从事业务无需取得相关资质；报告期内发行人及各劳务外包提供商不存在客房卫生、安全保障方面的诉讼纠纷、行政处罚或重大负面报导情况，不构成重大违法违规或重大不利影响。

2、关于房产租赁。

请补充披露以下事项：(1) 发行人租赁房产即将于 2020 年到期的数量，是否均已约定优先续租条款，是否均可确保发行人顺利续租；若出租方违反优先续租条款，发行人的应对措施及可能获赔金额；根据承租相关房产的酒店的营业收入，测算相关赔偿是否可覆盖无法继续经营的损失，是否对发行人持续经营构成重大不利影响；(2) 将于 2020 年到期且无优先续租约定的房产数量；根据承租相关房产的酒店的营业收入，测算若无法顺利续租对发行人业绩的影响，是否对发行人持续经营构成重大不利影响；(3) 发行人承租房产及其所在土地是否面临拆迁风险，发行人与出租方关于拆迁补偿的约定；结合目前已存在拆迁计划的房产、土地，根据承租相关房产的酒店的营业收入，测算拆迁对发行人业绩的影响，是否对发行人持续经营构成重大不利影响；(4) 结合 2020 年新冠疫情对发行人房屋租赁的影响情况，在招股说明书中补充披露发行人关于租赁房产可能无法续租、被拆迁的风险。

请保荐人、发行人律师核查并发表明确意见。

【回复说明】

一、发行人租赁房产即将于 2020 年到期的数量，是否均已约定优先续租条款，是否均可确保发行人顺利续租；若出租方违反优先续租条款，发行人的应对措施及可能获赔金额；根据承租相关房产的酒店的营业收入，测算相关赔偿是否可覆盖无法继续经营的损失，是否对发行人持续经营构成重大不利影响；

发行人已在招股说明书“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”中的“2、租赁房产及建筑物情况”进行了补充披露,具体情况如下:

“(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 2020 年 12 月 31 日前到期的房产有 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 2020 年 12 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 3349.51 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,杭州湖滨君亭酒店租约到期后将择期关闭。

2019 年度及 2020 年 1-9 月,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)
2019 年度	1,215.96	56.23	288.52	57.28	165.27
2020 年 1-9 月	715.25	136.77	277.52	45.32	125.78

2019 年度及 2020 年 1-9 月,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 3.19%和 4.26%,其净利润占发行人净利润(合并口径)的比例分别为 0.77%和 8.76%,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)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。”

二、将于 2020 年到期且无优先续租约定的房产数量;根据承租相关房产的酒店的营业收入,测算若无法顺利续租对发行人业绩的影响,是否对发行人持续经营构成重大不利影响;

详见本题回复之“一、发行人租赁房产即将于 2020 年到期的数量，是否均已约定优先续租条款，是否均可确保发行人顺利续租；若出租方违反优先续租条款，发行人的应对措施及可能获赔金额；根据承租相关房产的酒店的营业收入，测算相关赔偿是否可覆盖无法继续经营的损失，是否对发行人持续经营构成重大不利影响；”。

三、发行人承租房产及其所在土地是否面临拆迁风险，发行人与出租方关于拆迁补偿的约定；结合目前已存在拆迁计划的房产、土地，根据承租相关房产的酒店的营业收入，测算拆迁对发行人业绩的影响，是否对发行人持续经营构成重大不利影响；

发行人已在招股说明书“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”中的“2、租赁房产及建筑物情况”进行了补充披露,具体情况如下：

“（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，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）发行人与出租方关于拆迁补偿的约定

截至本回复出具日，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

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
2	上海柏阳君亭酒店	上海新君投资管理 有限公司	<p>十二、免责事由</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	未约定
3	上海 Pagoda 君亭酒店	上海创智 天地发展 有限公司	<p>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：</p> <p>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；</p> <p>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；</p>	未约定
		上海创智 天地发展 有限公司	<p>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：</p> <p>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；</p> <p>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；</p>	未约定
4	宁波欧华君亭酒店	宁波华商 置业有限 公司	<p>“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：</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>……</p> <p>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；”</p>	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

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
6	杭州湖滨君亭酒店	中国农业发展银行浙江省分行	<p>9.1 不可抗力指在本合同期限内发生的不可预见（或可预见，但其发生或后果不可避免）、非任何一方所能控制且使任何一方无法完全履行本合同的国家政策、法律、法规的限制、地震、……</p> <p>……</p> <p>9.4 如发生不可抗力，双方应立即协商解决问题的方案。如果不可抗力持续十日以上，致使本合同目的无法实现的，则任何一方均可接触本合同。</p>	未约定
	杭州湖滨君亭酒店	杭州服装（集团）有限公司	7.4 在租赁期间，政府决定征用该物业所在土地而需拆除该物业时，双方可解除协议，有关补偿问题另行依法与拆迁部门协商	有关补偿问题另行依法与拆迁部门协商
7	杭州西溪谷君亭酒店	杭州和景置业有限公司	<p>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：</p> <p>……</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>……</p> <p>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……</p>	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
8	杭州汇和君亭酒店	杭州弄口社区经济合作社	<p>“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：</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>……</p> <p>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；”</p>	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
9	杭州 Pagoda	西子大厦业主	无	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
	君亭酒店			
10	杭州千越君亭酒店	杭州千越酒店投资管理有限公司	<p>9-1 甲、乙双方同意在转租期内，有下列情形之一，本合同终止：</p> <p>（一）该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；</p> <p>（二）该房屋因社会公共利益被依法征用的；</p> <p>（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；</p> <p>（四）该房屋毁损、灭失或被鉴定为危险房屋的；</p> <p>在征用或拆迁时，甲乙双方按法律规定享有补偿的权利</p>	双方按法律规定享有补偿的权利
11	绍兴君亭酒店	精功集团有限公司	<p>9.2 出现下列情况之一的，本合同终止履行；</p> <p>9.2.1 发生不可抗力；</p> <p>9.2.2 租赁期限届满；</p> <p>9.2.3 法律规定或本合同约定的其他情形。</p>	未约定
12	合肥君亭酒店	安徽省华侨饭店有限公司	<p>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：</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>……</p> <p>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；</p>	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
13	三亚大东海君亭酒店	三亚华信实业发展有限公司	<p>第七条 违约责任和解除本合同的条件</p> <p>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。</p>	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
14	杭州芯君亭酒店	浙江省旅游宣传推广中心	<p>第十四条 合同的变更和解除</p> <p>……</p> <p>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；</p> <p>（1）该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；</p>	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

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
			(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。	有,其他补偿由业主方享有
15	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
16	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; (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。	未约定

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。”

(三) 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

发行人已在招股说明书“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”中的“2、租赁房产及建筑物情况”进行了补充披露,具体情况如下:

“（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。”

四、结合 2020 年新冠疫情对发行人房屋租赁的影响情况,在招股说明书中补充披露发行人关于租赁房产可能无法续租、被拆迁的风险;

（一）新冠疫情对发行人房屋租赁的具体影响

发行人已在招股说明书“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”中的“2、租赁房产及建筑物情况”进行了补充披露,具体情况如下:

“（5）新冠疫情对发行人房屋租赁的具体影响

2020 年新冠疫情期间,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 1-9 月因疫情影响获得部分租金减免。”

针对发行人关于租赁房产可能无法续租、被拆迁的风险,发行人已经招股说明书“第四节 风险因素”之“租赁风险”中进行了披露,具体披露如下:

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。但是公司仍将面临因租赁物业而发生的搬迁、改造拆迁、暂时停业、关闭酒店门店等风险,上述租赁风险情形可能给公司的正常经营带来不利影响。

五、保荐机构及发行人律师核查意见

保荐机构及发行人律师查阅了发行人及其下属子公司的租赁合同、租赁房产相关不动产权证书、租金支出凭证,走访了相关业主、政府建设规划部门,查询

了相关地方城市建设规划、拆迁计划公告等网络公开信息。

经核查，保荐机构及发行人律师认为：发行人租赁房产 2020 年到期情况不会对发行人持续经营构成重大不利影响，未对发行人持续经营构成重大不利影响，发行人承租房产及其所在土地未面临拆迁风险，不会对发行人业绩的及发行人持续经营构成重大不利影响，发行人已对相关租赁风险在招股说明书中进行补偿披露。

3、关于三亚朗廷。

请补充披露：（1）发行人控股子公司三亚朗廷的经营模式，其下运营的酒店的具体情况，包括但不限于名称、地点、酒店定位、房间定价，经营情况；（2）报告期内三亚朗廷的主要财务数据；三亚朗廷历史沿革中除发行人外其他股东的基本情况，与发行人及其控股股东、实际控制人是否存在关联关系，是否为同行业内其他酒店资产企业的持有人，是否将其酒店资产注入三亚朗廷；（3）发行人是否合法持有“三亚朗廷”或“朗廷”的商标或商号，是否存在侵犯朗廷酒店集团及其旗下酒店或其他企业持有的商标、商号或无形资产的情况；是否存在与“三亚朗廷”或“朗廷”相关的行政处罚或诉讼纠纷，是否构成本次发行的法律障碍。

请保荐人、发行人律师核查并发表明确意见。

【回复说明】

一、发行人控股子公司三亚朗廷的经营模式，其下运营的酒店的具体情况，包括但不限于名称、地点、酒店定位、房间定价，经营情况

发行人已在招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、发行人控股公司及参股公司的基本情况”之“（二）控股子公司情况”之“3、三亚朗廷酒店有限公司”部分进行了补充披露，具体情况如下：

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年上半年新冠疫情爆发，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。

二、报告期内三亚朗廷的主要财务数据；三亚朗廷历史沿革中除发行人外其他股东的基本情况，与发行人及其控股股东、实际控制人是否存在关联关系，是否为同行业内其他酒店资产企业的持有人，是否将其酒店资产注入三亚朗廷

(一) 报告期内三亚朗廷的主要财务数据

发行人已在招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、发行人控股公司及参股公司的基本情况”之“(二) 控股子公司情况”之“3、三亚朗廷酒店有限公司”部分对三亚朗廷的主要财务数据进行了补充披露，具体情况如下：

“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
2017年度 /2017.12.31	29,875,021.95	2,394,958.42	1,278,371.12	-2,427,864.80
2018年度 /2018.12.31	29,129,121.91	-3,227,413.87	13,147,655.74	-832,455.45

年度	总资产	净资产	营业收入	净利润
2019年度 /2019.12.31	27,096,733.24	-4,643,029.11	14,523,949.22	-1,415,615.24
2020年1-9月 /2020.9.30	19,988,486.46	-7,648,463.88	4,063,825.53	-3,005,434.77

”

(二) 三亚朗廷历史沿革中除发行人外其他股东的基本情况，与发行人及其控股股东、实际控制人是否存在关联关系，是否为同行业内其他酒店资产企业的持有人，是否将其酒店资产注入三亚朗廷

发行人已在招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、发行人控股公司及参股公司的基本情况”之“(二) 控股子公司情况”之“3、三亚朗廷酒店有限公司”部分对上述情况进行了补充披露,具体情况如下:

“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艺廷投资管理合伙企业、钱文奇、钱文霞、李兴建、南超。

(1) 杭州艺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。”

三、发行人是否合法持有“三亚朗廷”或“朗廷”的商标或商号，是否存在侵犯朗廷酒店集团及其旗下酒店或其他企业持有的商标、商号或无形资产的情况；是否存在与“三亚朗廷”或“朗廷”相关的行政处罚或诉讼纠纷，是否构成本次发行的法律障碍

发行人已在招股说明书“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“（二）主要无形资产”之“2、商标”部分进行了补充披露，具体情况如下：

“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”, 但经保荐机构和发行人律师核查, 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。”

四、保荐机构及发行人律师核查意见

针对上述事项，保荐机构及发行人律师执行了如下程序：

- (1) 查阅了三亚朗廷的工商资料、公司章程对其基本情况进行了确认；
- (2) 取得了发行人关于三亚朗廷酒店的说明文件对三亚朗廷的经营状况进行了确认；
- (3) 查阅了杭州艺廷投资管理合伙企业（有限合伙）的营业执照及工商登记资料，并登录国家企业信用信息公示系统和天眼查进行核实；
- (4) 查阅了三亚朗廷工商登记资料中相关自然人股东的身份信息或调查表对三亚朗廷历史股东的情况进行了核查；
- (5) 取得了国家商标局出具的发行人现有商标注册证书及清单并登录中国商标网进行了复核；
- (6) 走访了三亚朗廷并访谈了三亚朗廷的负责人员、登录 OTA 订房平台对

三亚朗廷商标使用情况进行了核查；

(7) 取得了发行人实际控制人和控股股东出具的说明和承诺。

经核查，保荐机构及发行人律师认为：(1) 发行人控股子公司三亚朗廷属于直营酒店经营模式，其下朗廷君亭合法合规，经营状况良好；(2) 报告期内三亚朗廷的主要财务数据真实有效；三亚朗廷历史沿革中除发行人外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，部分股东存在为同行业内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；(3) 发行人目前未注册合法持有“三亚朗廷”或“朗廷”的商标或商号，但是结合三亚朗廷的实际经营情况判断，不存在侵犯朗廷酒店集团及其旗下酒店或其他企业持有的商标、商号或无形资产的情况；不存在与“三亚朗廷”或“朗廷”相关的行政处罚或诉讼纠纷，亦不构成本次发行的法律障碍。

4. 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。

【回复说明】

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
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

序号	酒店简称	期间	OCC	ADR (元)	RevPAR (元)
		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。

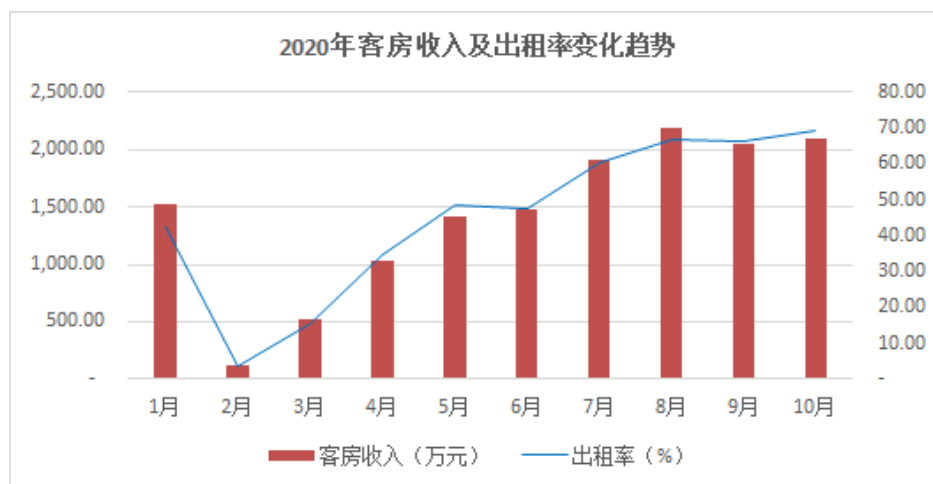
(三) 疫情不会对发行人持续经营构成重大不利影响

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，实现归属于母公司股东扣非后净利润为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（未审数），实现归属于母公司股东扣非后净利润为601.57万元（未审数），经营情况良好。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-3,500万元。

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。”

三、保荐机构及申报会计师核查意见

保荐机构及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。

经核查，保荐机构及申报会计师认为：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。

5. 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。

【回复说明】

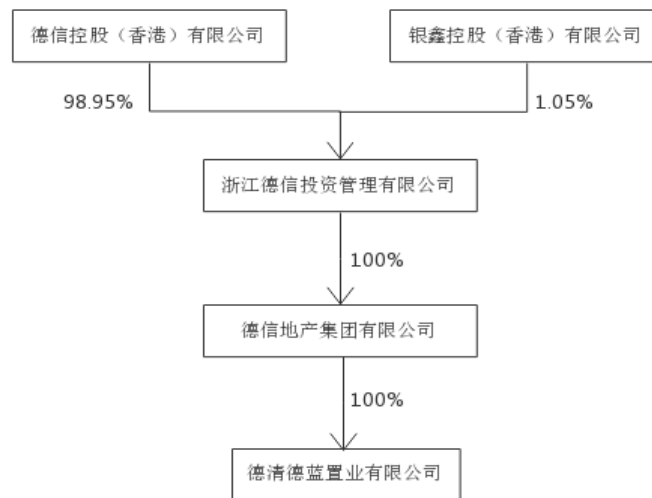
一、受托管理酒店的实控人信息，是否存在同一实控人委托多家酒店交予发行人管理的情形，受托管理酒店的实控人与发行人是否存在关联关系或其他利益安排

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）

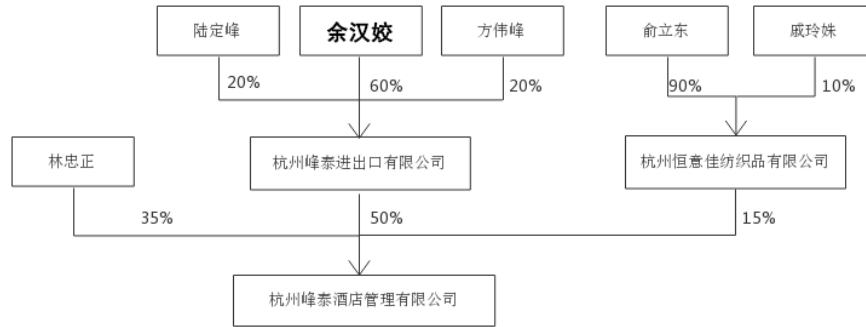
“德清德蓝置业有限公司（德清德蓝君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



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）

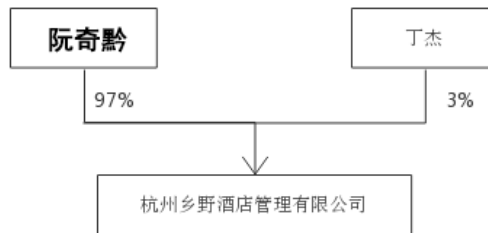
“杭州峰泰酒店管理有限公司（杭州千岛湖峰泰君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



杭州峰泰酒店管理有限公司的实际控制人为余汉姣。”

(三) 杭州乡野酒店管理有限公司（杭州临安君亭酒店）

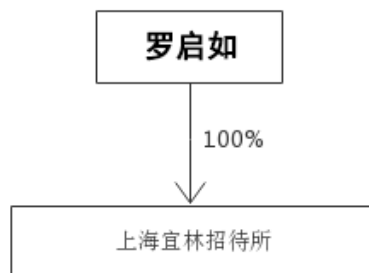
“杭州乡野酒店管理有限公司（杭州临安君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



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：

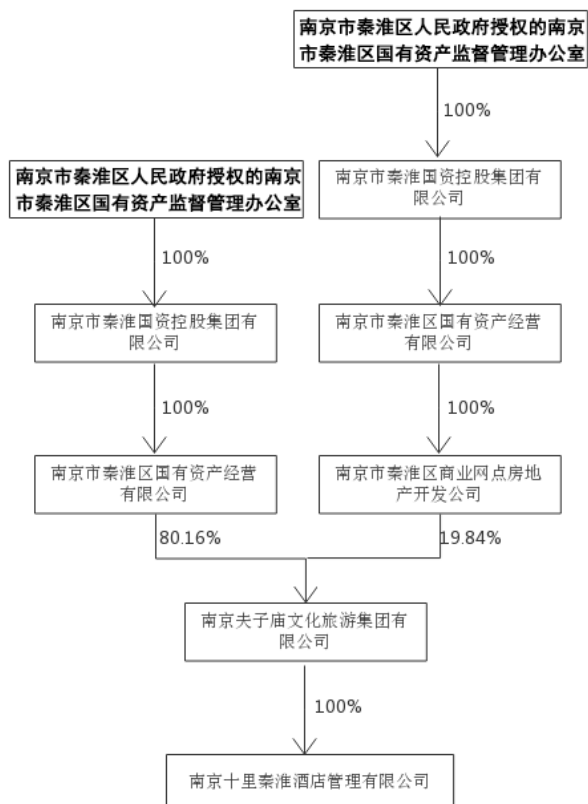


上海宜林招待所的控股股东和实际控制人均为罗启如。”

(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）

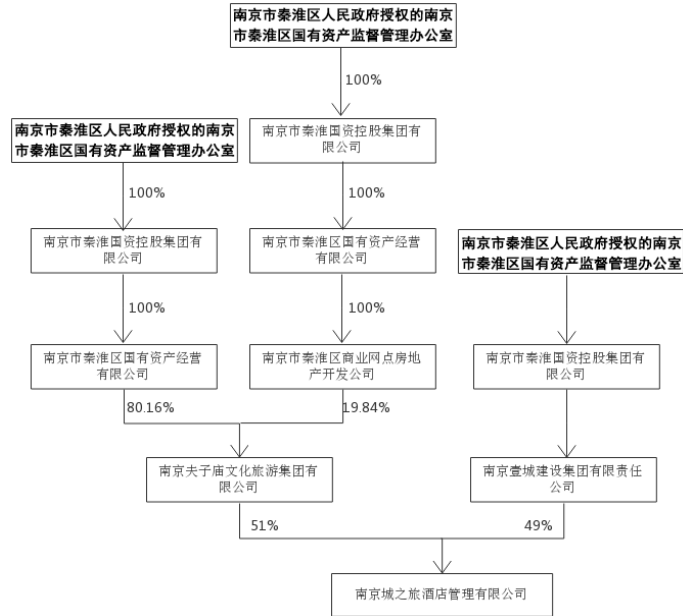
秦淮君亭酒店·秦淮书舍)的股权结构和实际控制人情况如下:



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)

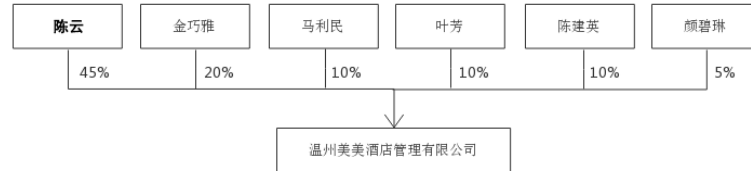
“南京城之旅酒店管理有限公司 (南京夜泊秦淮酒店—南都会) 的股权结构和实际控制人情况如下:



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）

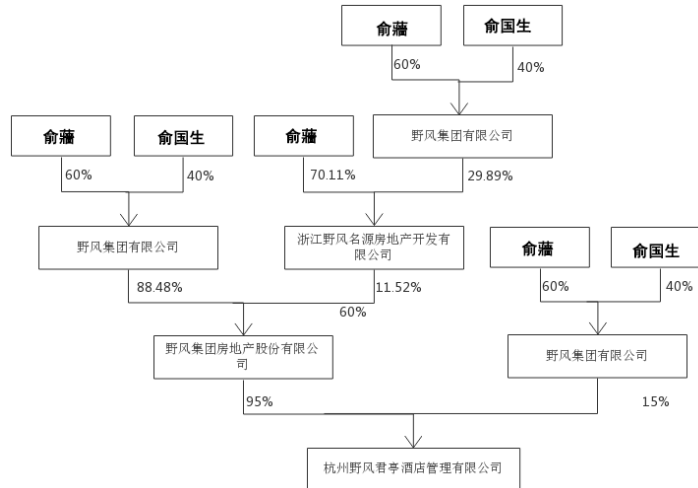
“温州美美酒店管理有限公司（温州美美君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



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）

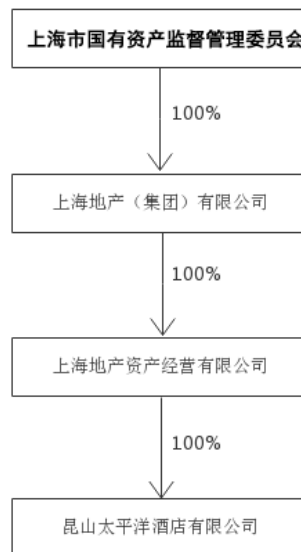
“杭州野风君亭酒店管理有限公司（杭州野风君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



杭州野风君亭酒店管理有限公司的实际控制人为俞疆和俞国生父子。”

(九) 昆山太平洋酒店有限公司（昆山淀山湖君亭酒店）

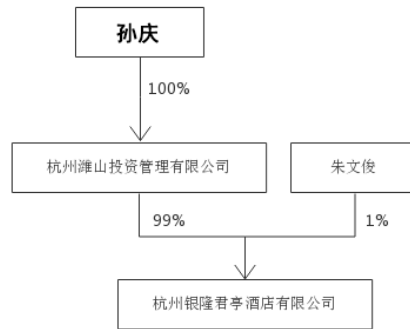
“昆山太平洋酒店有限公司（昆山淀山湖君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



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）

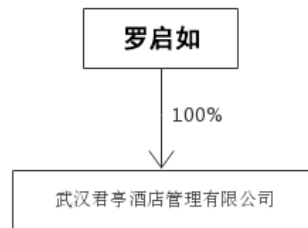
“杭州银隆君亭酒店有限公司（杭州银隆君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



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）

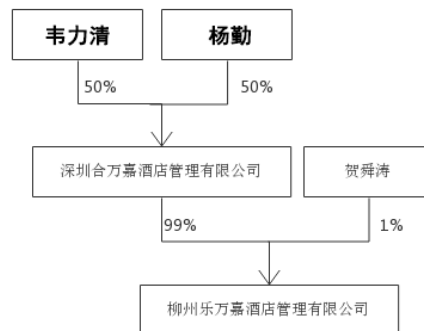
“武汉君亭酒店管理有限公司（武汉君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



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）

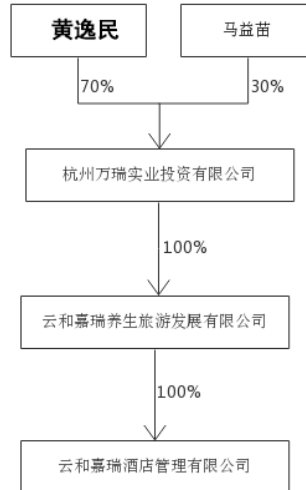
“柳州乐万嘉酒店管理有限公司（柳州院子君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



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）

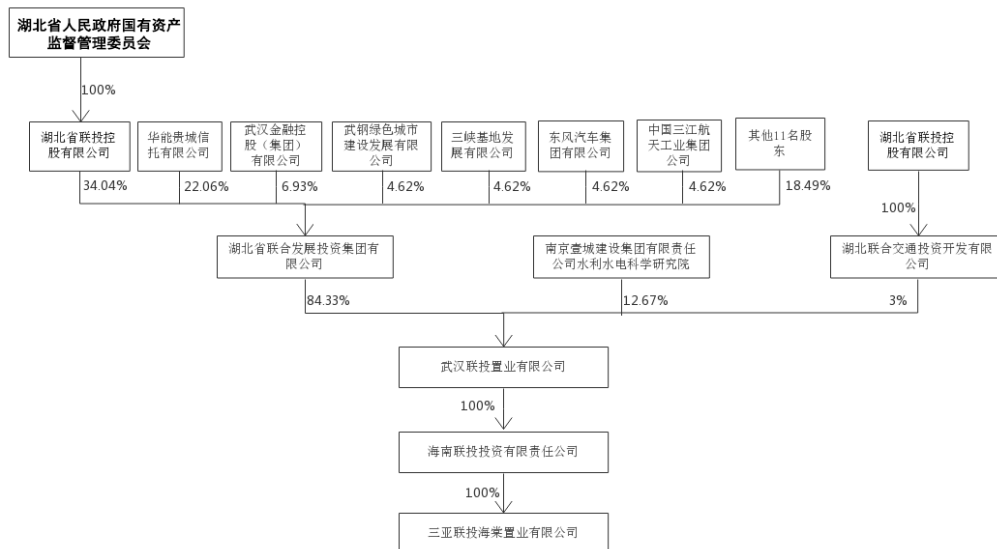
“云和嘉瑞酒店管理有限公司（云和嘉瑞君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



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）

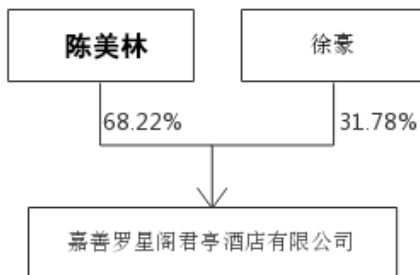
“三亚联投海棠置业有限公司海棠韵酒店分公司（三亚海棠湾君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



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）

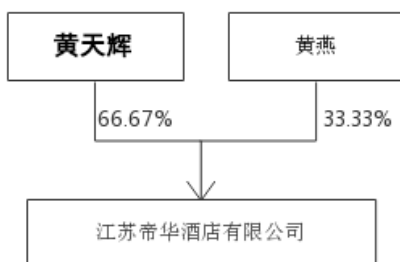
“嘉善罗星阁君亭酒店有限公司（嘉善罗星阁君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



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）

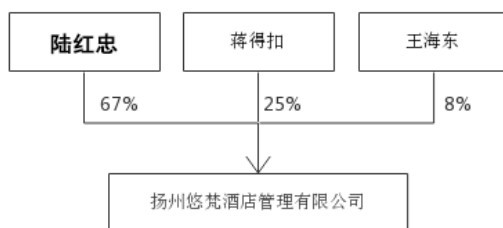
“江苏帝华酒店有限公司（启东天盛君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



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）

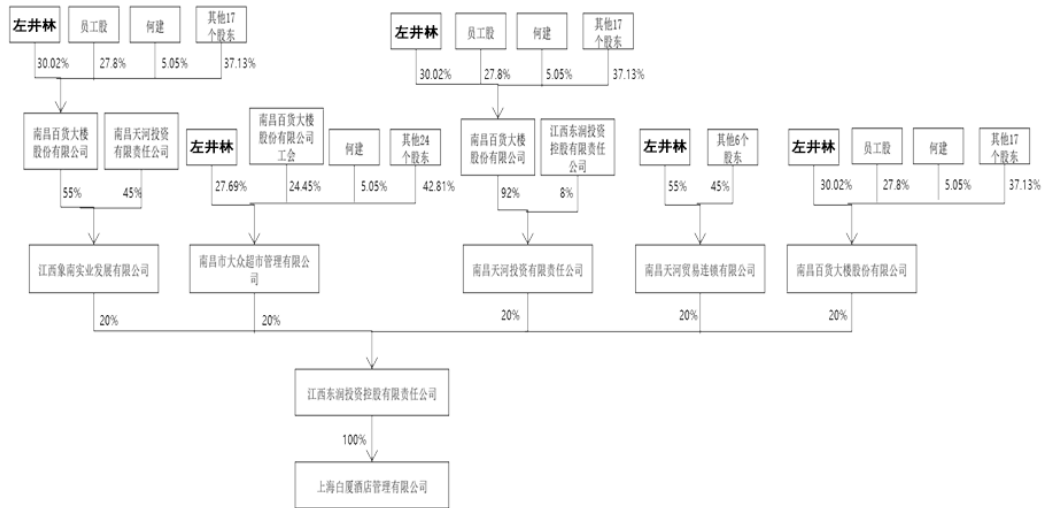
“扬州悠梵酒店管理有限公司（扬州瘦西湖君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



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）

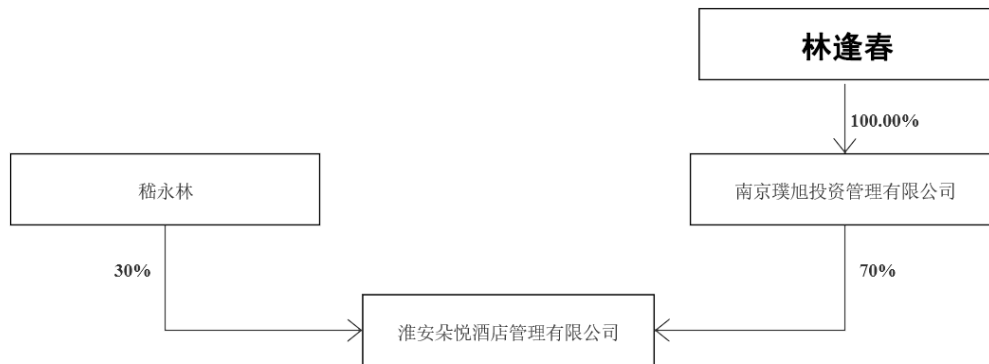
“上海白厦酒店管理有限公司（上海白厦 Pagoda 君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



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（淮安朵悦君亭酒店）

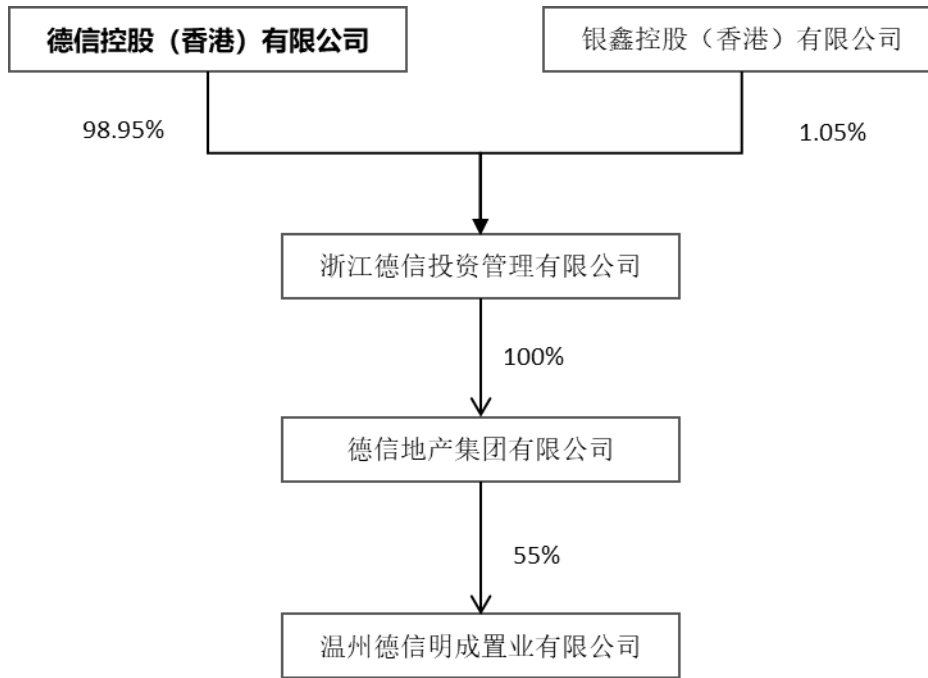
“淮安朵悦酒店管理有限公司（淮安朵悦君亭酒店）的股权结构和实际控制人情况如下：



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及其他利益安排。

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%

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 1]	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%

项目	是否开业	开业前技术服务费	基本管理费	奖励管理费
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

项目	是否开业	开业前技术服务费	基本管理费	奖励管理费
				(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	-	-	-	-
2	德清德蓝置业有限公司酒店分公司	2014.09.28	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
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	2018.03.01	不适用 [注1]	-	-	-	-
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		-	-	-	-
14	南京十里秦淮酒店管理有限公司 (棋峰试馆)	2017.11.11	170万元	-	-	-	-
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		-	-	-	-

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
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2]	220万元	158.49	-	-	-
26	宁波万槐置业有限公司	不适用 [注2]	1万元/间客房	39.62	-	-	-
27	磐安一川置业有限公司	不适用 [注2]	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1：截至本招股说明书签署日，杭州好时运服饰有限公司已与公司终止合作。

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：

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[注1]	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	22.26	47.17	47.17	61.32

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	
			月1日起调整为50万元/年					
8	杭州好时运服饰有限公司[注2]	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[注3]	2018.12.01	50万元/年	23.58	35.38	-	-	
13	南京十里秦淮酒店管理有限公司(书画院)[注4]	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)[注4]	2017.11.11		2.36	4.72	18.87	1.57	
15	南京十里秦淮酒店管理有限公司(大戏院)[注4]	2019.01.01		14.15	28.30	-	-	
16	南京十里秦淮酒店管理有限公司(秦淮书舍)[注4]	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	-	-

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
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[注5]	2019.06.21	50万元/年	23.58	11.79	-	-
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: 杭州好时运服饰有限公司目前已与公司终止合作。

注3: 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4: 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5: 开业确认函约定, 自2019年10月1日开始收取基本管理费用。

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%	-	-	-	-
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% 提计, 毛利率 45 以上部分奖励管理费按该部分经营毛利的 20% 提计	-	-	-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		-	-	-	-
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% 提计; 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。”

三、保荐机构及申报会计师的核查程序和核查结论

针对上述事项，保荐机构及申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、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。

经核查，保荐机构及申报会计师认为：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。

6. 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。

【回复说明】

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，具体过程如下：

①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中星君亭酒店的运营，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。

②重要假设及依据

a. 公开市场假设。

b. 资产持续经营假设。

c. 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。

d. 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。

e. 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。

f. 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。

g. 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。

h. 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。

i. 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。

③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：

a. 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。

b. 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。

c. 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，上海君亭的人员成本分别为 677 万元、676 万元和 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。

d. 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 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证券交易所上市的剩余期限 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 β 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 β 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%）

e. 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。

④上海君亭商誉减值测试的结论

单位：万元

项目	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
未来现金流量现值（商誉与上海君亭资产组的可收回金额）	6,684.32	10,911.62	12,188.65	13,451.50
商誉与上海君亭资产组的账面价值	1,989.85	2,081.08	2,436.98	2,620.65

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，具体过程如下：

①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。

②重要假设及依据：与上海君亭商誉减值的“重要假设及依据”相同。

③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：

a.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，原因为上海别院与业主方签订的经营场所租赁合同截止日期至2026年8月9日，根据租赁合同约定，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。

同，公司管理层有意图且有条件对酒店进行长期经营。

b. 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：

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 1,132 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，从 6-8 月份来看，疫情影响基本结束，酒店入住率基本恢复到正常水平，故 2020 年 7-12 月结合现实状况，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。

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 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。

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。

c. 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工成本、租金以及能源费用，具体相关成本预测如下：

人工成本：主要包括人员工资奖金、福利费等，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 年福利费为 6 万元，2020 年福利费预计为 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。

d.折现率：与上海君亭商誉减值使用的“折现率”相同。

e.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。

④上海别院商誉减值测试的结论

单位：万元

项目	2020. 09. 30	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）	4,463.00	5,108.90
商誉与上海别院资产组的账面价值	4,377.06	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。”

三、保荐机构及申报会计师的核查程序和核查结论

针对上述事项，保荐机构及申报会计师主要履行了以下核查程序：

- 1、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。

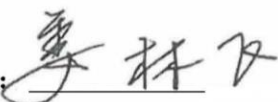
经核查，保荐机构及申报会计师认为：发行人对商誉的减值测试所运用的重要假设以及参数合理，可收回金额的确定方法恰当，包含商誉的资产组可收回金额高于账面价值，无需计提商誉的资产减值准备。

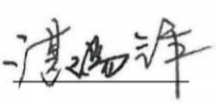

（本页无正文，为《浙江君亭酒店管理股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市申请文件审核问询函的回复》之签署页）

浙江君亭酒店管理股份有限公司

2020年11月17日

（本页无正文，为《安信证券股份有限公司关于浙江君亭酒店管理股份有限公司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》之签署页）

项目协办人（签字）：
姜林飞

保荐代表人（签字）： 
湛瑞锋 郭明新


安信证券股份有限公司
2020年11月17日

声 明

本人已认真阅读浙江君亭酒店管理股份有限公司本次问询函回复报告的全部内容，了解报告涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，本问询函回复报告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

保荐机构总经理签名：



王连志

