

# 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 第二轮审核问询函的回复

保荐机构（主承销商）



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

二〇二一年一月

## 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第二轮审核问询函的回复

### 深圳证券交易所：

贵所于 2020 年 12 月 17 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第二轮审核问询函》（审核函〔2020〕010965 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。

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、关于商标。.....	3
2、关于 2020 年散客收入。.....	25
3、关于 2020 年客房住宿服务收入。.....	32
4、关于 2020 年发行人酒店营业情况。.....	35
5、关于招股说明书“十五、持续经营能力分析”。.....	40
6、关于 2020 年其他配套服务和酒店管理服务。.....	53
7、关于 2020 年委托管理收入。.....	62
8、关于 IT 审计及对发行人各收款渠道的核查情况。.....	68
9、关于疫情影响和 2020 年业绩预计。.....	78
10、关于营业成本。.....	88
11、关于子公司经营情况。.....	95
12、关于停工损失。.....	103
13、关于 2020 年应收账款情况。.....	106
14、关于 2020 年 1-9 月现金流。.....	117
15、关于商誉减值测试。.....	121
16、其他补充说明事项。.....	129

## 1、关于商标。

关于商标。申报材料及问询回复显示：（1）发行人拥有一家控股子公司三亚朗廷酒店有限公司（以下简称“三亚朗廷”），设立时获得海南省三亚市工商行政管理局核发的《营业执照》；（2）三亚朗廷名下运营 1 家酒店资产“三亚朗廷酒店有限公司君亭酒店”，与知名品牌酒店名称“朗廷”相类似；发行人及三亚朗廷并未持有“朗廷”相关的商标和字号，同行业企业朗廷酒店国际有限公司合法持有“朗廷”类商标；该酒店对外销售时使用“三亚大东海君亭酒店”名称。请发行人补充披露：（1）发行人控股子公司三亚朗廷以“朗廷”名称获得工商登记的背景；注册登记时是否存在该商标、商号、字号有权方提出异议，该工商登记的法律效力，发行人是否可自由、完整、合法合规以该企业名称存续企业并开展实质业务，是否可作为有权第三方商标、商号、字号侵权诉讼的抗辩理由，是否存在因诉讼导致需要更换企业名称的风险，若是，披露对发行人生产经营的影响；（2）行业内以“朗廷”作为企业名称的酒店类企业的基本情况，是否均合法获得工商登记，是否存在朗廷酒店国际有限公司向上述企业及发行人、三亚朗廷提起商标、商号、字号诉讼、仲裁的情况；（3）三亚朗廷名下酒店的设立背景，设立至今的经营执照及正式登记的名称，获取上述执照时是否存在有权第三方提出异议；该行政登记的法律效力，是否可作为有权第三方商标、商号、字号侵权诉讼的抗辩理由；结合报告期内该酒店运营及收入情况，具体说明在酒店运营销售的哪些环节使用了“三亚大东海君亭酒店”名称，是否实际使用了“朗廷”名号进行对外宣传以及对客户及线上合作平台签订合同。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以“朗廷”名称获得工商登记的背景；注册登记时是否存在该商标、商号、字号有权方提出异议，该工商登记的法律效力，发行人是否可自由、完整、合法合规以该企业名称存续企业并开展实质业务，是否可作为有权第三方商标、商号、字号侵权诉讼的抗辩理由，是否存在因诉讼导致需要更换企业名称的风险，若是，披露对发行人生产经营的影响；

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“（二）主要无形资产”中的“2、商标”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

（1）发行人控股子公司三亚朗廷关于“朗廷”名称的情况

①发行人控股子公司三亚朗廷以“朗廷”名称获得工商登记的背景

经查阅三亚朗廷的工商资料，三亚朗廷以“朗廷”名称获得工商登记的背景如下：

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

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

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

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

经核查，三亚朗廷以“朗廷”名称获得工商登记的程序合法、合规。

②注册登记时不存在该商标、商号、字号有权方提出异议

三亚朗廷在设立登记时，不存在该商标、商号、字号有权方提出异议的情形。

### ③工商登记的法律效力

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

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

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

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

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

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

④发行人可作为有权第三方商标、商号、字号侵权诉讼具有充分的抗辩理由

根据《商标法》（2019年修订）第五十七条规定：“有下列行为之一的，均属侵犯注册商标专用权：（一）未经商标注册人的许可，在同一种商品上使用与其注册商标相同的商标的；（二）未经商标注册人的许可，在同一种商品上使用与其注册商标近似的商标，或者在类似商品上使用与其注册商标相同或者近似的商标，容易导致混淆的；（三）销售侵犯注册商标专用权的商品的；（四）伪造、擅自制造他人注册商标标识或者销售伪造、擅自制造的注册商标

标识的；（五）未经商标注册人同意，更换其注册商标并将该更换商标的商品又投入市场的；（六）故意为侵犯他人商标专用权行为提供便利条件，帮助他人实施侵犯商标专用权行为的；（七）给他人的注册商标专用权造成其他损害的。”

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

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

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

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

侵权行为要件	三亚朗廷的实际使用情况	结论
文字相同或近似	以“朗廷”注册企业名称的情况	存在
在相同或者在类似商品或服务上使用	以“朗廷”字样作为三亚朗廷酒店的名称	存在
突出使用	结合三亚朗廷的实际运营情况，对外销售时线上平台展示实际使用“三亚大东海君亭酒店”、门	不存在



	店展示实际使用“SSAW”、“君亭”等发行人自有商标，同时包括酒店设计风格、酒店日用品等服务内容均为君亭酒店集团统一制定，在服务环节不存在使用“朗廷”字样销售客房服务的情况，综上三亚朗廷线上、线下均不存在突出使用“朗廷”字样对外销售客房服务的情形	
易使相关公众产生误认	根据三亚朗廷的实际运营情况判断不存在借用“朗廷”商标销售服务的情形，进而不会导致公众产生误认的情况	不存在
给权利人造成实际损害	周边不存在朗廷酒店投资设立的其他酒店公司，不会侵害朗廷酒店的实际利益	不存在

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

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

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

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

”

二、行业内以“朗廷”作为企业名称的酒店类企业的基本情况，是否均合法获得工商登记，是否存在朗廷酒店国际有限公司向上述企业及发行人、三亚朗廷提起商标、商号、字号诉讼、仲裁的情况



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”中的“2、商标”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

（2）行业内以“朗廷”作为企业名称的酒店类企业的基本情况

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

序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
1	昆明朗廷酒店	2015-01-05	云南省昆明市官渡区昌宏路华丰国际商贸城B4幢	住宿、餐饮的服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
2	深圳市朗廷轩酒店有限公司	2017-06-01	深圳市南山区蛇口街道水湾路20号	一般经营项目是：为酒店提供管理服务，酒店用品的销售，兴办实业，国内贸易，经营进出口业务
3	湖南朗廷酒店管理有限公司	2013-06-20	湖南省常德市武陵区府坪街道办事处百街口社区人民路99号（常德宾馆六楼）	酒店管理
4	朗廷酒店管理（上海）有限公司	2009-02-17	上海市黄浦区马当路99号2层01室	酒店管理、酒店管理咨询及相关的服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
5	朗廷酒店管理（上海）有限公司北京分公司	2010-08-25	北京市朝阳区建国路79号9层9办公2T01内81室	酒店管理；酒店管理咨询及相关服务（涉及行政许可的，凭许可证件经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
6	杭州朗廷商务酒店有限公司	2012-12-05	浙江省杭州市上城区清泰街495,497,499号	服务：住宿；零售：预包装食品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
7	深圳市天麒房地产发展有限公司东海朗廷酒店	2011-11-18	深圳市福田区深南大道7888号深圳东海朗廷酒店	一般经营项目是：旅馆业、游泳池、保健按摩、足浴、公共浴室、美容；中西餐制售、其它风味制售；卷烟零售；会议服务；票务代理；翻译；商务咨询（不含限制项目）；文化艺术活动策划；健身、桌球、棋牌、干洗衣服收发；房屋租赁；汽车租赁

序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
				赁;酒店管理;黄金(不含原材料)、珠宝首饰、钟表、电子产品、日用品、工艺品、鲜花零售及其它国内贸易(不含专营、专控、专卖商品)
8	广州朗廷酒店有限公司	2009-08-12	广州市番禺区桥南街南华路176号101号	酒店住宿服务(旅业);咖啡馆服务;冷热饮品制售;游泳馆;酒店管理;百货零售(食品零售除外)
9	深圳市朗廷阁酒店有限公司	2018-05-09	深圳市南山区南头街道大汪山社区南山大道2040号百仕城大厦201	一般经营项目是:为酒店提供管理服务;为餐饮企业提供管理服务,许可经营项目是:提供住宿服务;餐饮服务
10	深圳市朗廷阁酒店有限公司南山村分公司	2019-01-16	深圳市南山区南山街道南山社区南山村荔苑小区5栋104	一般经营项目是:为酒店提供管理服务;为餐饮企业提供管理服务。许可经营项目是:提供住宿服务;餐饮服务
11	贵州省朗廷叙源大酒店管理有限公司	2018-04-23	铜仁市万山区西南国际商贸城十六栋三、四层。	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营;法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的,经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的,市场主体自主选择经营。(住宿;中、西餐服务;娱乐服务;停车场服务;会议及展览服务;日用百货、副食零售)
12	深圳市朗廷阁酒店有限公司国威路分公司	2018-09-20	深圳市罗湖区莲塘街道仙湖社区国威路152号莲塘D小区1栋国威路86号	一般经营项目是:为酒店提供管理服务;为餐饮企业提供管理服务。(企业经营涉及前置性行政许可的,须取得前置性行政许可文件后方可经营),许可经营项目是:提供住宿服务;餐饮服务
13	合肥栢景朗廷酒店有限公司	2017-12-08	合肥市政务区怀宁路200号置地广场栢悦中心办401	住宿服务;餐饮服务;会议会展服务;保健、按摩服务;健身、游泳、洗衣服务;美容美体服务(不含医学美容美体);打字、复印服务;婚庆服务;翻译服务;代客停车服务;棋牌服务;日用百货;票务代理;雪茄、酒、卷烟零售;预包装食品销售;停车场管理;房屋租赁;汽车租赁;商务信息咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准

序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
				后方可开展经营活动)
14	上海礼兴酒店有限公司新天地朗廷酒店管理分公司	2008-08-01	上海市黄浦区马当路99号	酒店管理、客房服务, 游泳、健身房、餐饮(大型饭店, 含熟食卤味、含生食海产品、含裱花蛋糕), 洗衣服务, 会议服务, 打字复印, 停车场(库)经营, 附设商场(零售)。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】
15	海南新瑞都实业投资有限公司盛华朗廷酒店	2015-11-25	海南省海口市龙华区滨海大道77号中环国际广场	酒店经营
16	朗廷酒店集团(中国)有限公司	2015-06-29	浙江省宁波市中山东路2109号043幢3-1室	受托经营管理宁波文化广场朗豪酒店有限公司
17	朗廷酒店集团(中国)有限公司·广州南丰朗豪酒店	2014-12-28	广州市海珠区新港东路638号自编601室	受委托经营管理广州南丰朗豪酒店。
18	贵州朗廷叙源特色美食城管理有限公司	2018-05-14	铜仁市西南国际商贸城20栋三层七、八、九、十、十一、十二、十三号门面	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营; 法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的, 经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营; 法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的, 市场主体自主选择经营。(食用农产品(不含生猪产品)、散装食品销售; 餐饮服务; 卤水食品加工销售; 会议展览及相关服务)
19	深圳市朗廷阁酒店有限公司宝安区分公司	2018-08-16	深圳市宝安区西乡街道龙珠社区乐园小区6栋202	一般经营项目是: 为酒店提供管理服务; 为餐饮企业提供管理服务。许可经营项目是: 提供住宿服务; 餐饮服务
20	深圳市宝安区西乡朗廷酒店	2014-04-03	深圳市宝安区西乡街道宝民二路170号	住宿服务
21	深圳市朗	2018-07-1	深圳市福田区香	一般经营项目是: 为酒店提供管理

序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
	廷阁酒店有限公司竹园分公司	9	蜜湖街道竹园社区竹园小区 26 栋 101	服务;为餐饮企业提供管理服务; , 许可经营项目是: 提供住宿服务; 餐饮服务
22	佛山市顺德区朗廷酒店有限公司	2013-11-04	广东省佛山市顺德区龙江镇文华路 49 号一层二号铺、之三、之五、之七、之八, 二层之一, 五至十二层, 十三层之一、之二、之三	国内外、港澳台旅客住宿服务; 桑拿, 足浴, 保健按摩服务; 零售: 预包装食品(方便食品, 酒精饮料, 茶-不包含茶饮料, 咖啡、可可); 餐饮服务, (大型餐馆: 不含凉菜、不含烧卤熟肉食品、不含冷盘、不含裱花蛋糕、含沙律、含糕点、含生食海产品)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
23	深圳市朗廷阁酒店有限公司新生社区分公司	2018-09-26	深圳市龙岗区龙岗街道新生社区锦城星苑 7 栋 G-08、09、10	一般经营项目是: 为酒店提供管理服务; 为餐饮企业提供管理服务, 许可经营项目是: 提供住宿服务; 餐饮服务
24	深圳市朗廷酒店有限公司	2013-06-25	深圳市龙岗区吉华街道水径社区吉华路 252 号下水径商业广场 105, 4-5 楼	一般经营项目是: 投资兴办实业; 国内贸易; 物业租赁。许可经营项目是: 卡拉 OK; 提供住宿服务
25	深圳市朗廷阁酒店有限公司南三社区分公司	2019-01-07	深圳市龙岗区布吉街道南三社区新三村小区 5 号 103	一般经营项目是: 为酒店提供管理服务; 为餐饮企业提供管理服务; 许可经营项目是: 提供住宿服务; 餐饮服务
26	空港新城朗廷轩商务宾馆	2020-07-30	陕西省西咸新区空港新城周陵街道办(福银北)大石头村北六街 5-1 号	许可项目: 住宿服务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准)
27	深圳市朗廷阁酒店有限公司坂田社区分公司	2018-10-12	深圳市龙岗区坂田街道坂田社区坂田村 103	一般经营项目是: 为酒店提供管理服务; 为餐饮企业提供管理服务。许可经营项目是: 提供住宿服务; 餐饮服务
28	深圳市朗廷阁酒店有限公司	2018-11-08	深圳市龙岗区坂田街道象角塘社区中浩苑兴小区 1	一般经营项目是: 为酒店提供管理服务; 为餐饮企业提供管理服务; 许可经营项目是: 提供住宿服务;

序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
	象角塘社区分公司		栋 A305	餐饮服务
29	东莞市大朗廷威餐饮店	2020-07-31	广东省东莞市大朗镇盈丰路 52 号 110 室	餐饮服务; 销售: 预包装食品
30	西安市雁塔区朗廷快捷酒店	2014-08-20	西安市雁塔区华城泊郡第 1 幢 1 单元 25 层 12505 号房	许可经营项目: 住宿服务。(“上述经营范围涉及许可经营项目的, 凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营, 未经许可不得经营”)
31	吉林市昌邑区朗廷时尚宾馆	2014-04-08	吉林省吉林市昌邑区阿里山花园 4 号楼 3 号网点	住宿服务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
32	江阴市新桥朗廷宾馆	2015-08-04	江阴市新桥镇河西路 40 号	住宿。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
33	赣州朗廷酒店管理有限公司	2017-06-19	江西省赣州市南康区龙岭工业园西区	住宿、餐饮服务; 酒店用品销售; 会议、展览服务; 酒店管理; 房屋租赁(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
34	长春市朗廷居宾馆	2013-08-19	长春市南关区民康路东康小区 1-1 栋一层部分、3-7 层	住宿、预包装食品兼散装食品、饮品(以上经营项目, 法律、法规和国务院决定禁止的, 不得经营; 许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营; 一般经营项目可自主选择经营)
35	兰州朗廷餐饮娱乐有限公司	2013-12-05	甘肃省兰州市城关区酒泉路 2 号	棋牌; KTV; 餐饮服务, 餐饮管理及其技术转让、技术咨询、技术服务; 商务信息咨询、企业管理咨询、市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验); 市场营销策划; 室内娱乐活动; 会务会展服务、文化艺术交流活动组织策划、体育赛事活动组织策划; 食品、卷烟、雪茄烟的零售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
36	武汉瑞廷朗逸酒店管理有限公司	2017-10-11	武昌区彭刘杨路 228 号金榜名苑 2 栋 1 层 2-3 号、1 栋 2 栋 3 层 1-114 号、1 栋 2 栋 4 层	酒店管理; 对酒店行业的项目投资; 接待住宿; 餐饮服务; 预包装食品批零兼营。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
			1-121号	
37	株洲朗廷欢朋酒店管理有限公司	2019-02-19	湖南省株洲市天元区长江北路保利大厦 801-803; 805-806; 808; 810-815; 817-819; 822-832; 901-902; 904-908; 910-911; 913; 915-916; 919; 921-922; 924-925; 928-929; 932室、1106室	酒店管理; 住宿服务; 以下项目限分支机构经营: 餐饮服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
38	盐城市盐都区潘黄朗廷大酒店	2017-05-18	盐城市盐都区潘黄街道何桥居委会青年华都西苑第4幢S207-S217号(D)	餐饮服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
39	德州朗廷餐饮管理有限公司	2018-08-28	山东省德州市经济技术开发区宋官屯街道办事处宋官屯市场13号	一般项目: 餐饮管理; 外卖递送服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) 许可项目: 餐饮服务; 食品经营(销售预包装食品); 住宿服务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准)
40	桂林朗廷酒店管理有限公司	2016-06-07	桂林市临桂区临桂镇西城北路山水凤凰城A10幢4号	住宿服务, 酒店管理服务, 日用百货、保健品、化妆品、预包装食品、生鲜肉类、蛋类、水产品、果蔬、农副土特产、鞋帽、装饰品、服装的批发、零售及网上销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
41	盐城市大丰区都市朗廷商务酒店	2017-03-21	盐城市大丰区黄海路129号11幢	住宿服务; 会议服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
42	西峡县朗廷酒店管	2013-10-18	西峡县白羽路与北四环交叉口西	住宿服务、餐饮服务; 会议会展服务; 预包装食品、日用品、电子产

序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
	理有限公司		50米	品零售；土特产品购销（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
43	句容市朗廷酒店管理有限公司	2017-10-17	句容市开发区崇明西路69号句容城西商品博览中心2幢301、401号	酒店管理服务；住宿服务；家庭洗衣服务；卷烟零售；日用百货、农副产品批发、零售；家电维修；食品销售（限《食品经营许可证》载明的主体业态和经营项目）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）
44	武威朗廷酒店管理有限公司	2017-05-10	甘肃省武威市凉州区祁连大道511号（原北关东路宝吉宾馆1幢）	餐饮、住宿、洗浴、美容服务；健身服务，停车服务；婚庆礼仪、商品展览展示、会议会展服务；KTV歌舞娱乐服务；房屋租赁；烟、酒、预包装食品兼散装食品零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
45	兰考朗廷假日酒店有限公司	2015-03-16	兰考县人民南路与朝阳路交叉口	住宿，预包装食品销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
46	丽水朗廷大酒店有限公司	2016-12-05	浙江省丽水市莲都区寿尔福北路8号	住宿、餐饮服务、棋牌、会议服务、婚庆服务、洗浴、足浴、网吧、健身、KTV、美容美发、停车服务；销售烟草、食品、工艺品
47	诸暨市中普朗廷大酒店有限公司	2013-09-24	诸暨市暨阳街道暨北路18号	餐饮服务：中型餐馆：中餐类制售（含凉菜，含生食海产品、不含裱花蛋糕）；住宿服务（以上范围均凭有效许可证经营）；洗涤服务；自有房屋租赁服务；批发零售：第一类、第二类医疗器械
48	柳州市柳南区朗廷商务酒店	2011-05-31	柳州市柳南区竹鹅溪提商楼2-5层	接待旅客住宿
49	湛江市霞山区朗廷酒店	2016-11-04	湛江市霞山区解放西路36号之一号一幢二楼、三楼	餐饮服务、棋牌服务；零售：食品、烟草制品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
50	黄石市朗	2014-08-2	黄石市迎宾大道	住宿服务（特种行业许可证有效期



序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
	廷酒店管理有限责任公司	8	39号金桥水岸3号楼	至2015年08月25日)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
51	漳县朗廷商务宾馆	2016-03-16	甘肃省定西市漳县武阳镇武阳路97号(盐业公司楼下)	住宿服务(依法需经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
52	前进农场朗廷宾馆	2012-10-11	黑龙江省佳木斯市同江市前进农场站前花园小区1号楼5号	一般旅馆住宿服务
53	安康市汉滨区朗廷酒店	2016-04-18	陕西省安康市汉滨区高井村二组59号	一般项目:小型餐馆;预包装食品零售;住宿(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目:住宿服务;餐饮服务;食品经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)
54	昭通市昭阳区朗廷宾馆	2017-01-12	云南省昭通市昭阳区昭阳大道321号-1号室内	住宿服务(以上经营范围涉及许可经营项目的,应在取得有关部门的许可后方可经营)
55	勉县朗廷商务酒店	2016-01-12	陕西省汉中市勉县勉阳街道办事处天荡山路北段	住宿服务、食品销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
56	三亚朗廷风尚旅馆	2016-12-21	海南省三亚市吉阳区商品街五巷10号	住宿、服务
57	敦化市朗廷主题宾馆	2016-10-26	胜利街城市之星二期门市	住宿服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
58	蓬江区朗廷轩餐厅	2015-01-16	江门市蓬江区建设二路139号108室自编2号	餐饮服务(凭有效的《餐饮服务许可证》经营)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
59	淮北市烈山区朗廷酒店	2013-06-03	淮北市烈山区宿丁路5号2号商业街1、2号楼	主食、热菜、凉菜(不含裱花蛋糕、不含生食海鲜)、会议(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
60	化州市朗	2014-06-0	化州市东堤路(黄	餐饮服务;零售:食品、烟草制品

序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
	廷餐饮吧	5	均沛屋首层)	
61	盱眙朗廷大酒店	2016-06-02	盱眙县太和东方大道6-2号香格里拉新龙城2幢101-107号	餐饮服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
62	卢氏县城关镇朗廷快捷宾馆	2017-05-16	卢氏县城关镇十字街华阳手机三号楼	住宿服务;烟酒、副食零售
63	朝阳区朗廷大酒店	2018-09-17	吉林省长春市朝阳区湖西路1028号长影世纪村C区	餐饮服务;歌舞厅娱乐服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
64	子长县朗廷假日酒店	2016-04-07	陕西省延安市子长县安定东路	许可经营项目:无。一般经营项目:住宿服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
65	泰兴市朗廷商务宾馆	2017-03-14	泰兴市苏中批发城11区2号	住宿服务(先照后证)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
66	松滋市朗廷大酒店	2016-03-30	松滋市新江口镇二环路99号	住宿、餐饮、会务接待服务(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)
67	锡林浩特市朗廷宾馆	2013-09-29	锡林郭勒盟锡林浩特市盟工商银行对面	许可经营项目:住宿。一般经营项目:床上用品、日用百货销售
68	伊宁市朗廷时尚酒店	2011-06-03	新疆伊犁州伊宁市218国道以北牛伟综合楼环城北路12号	住宿服务,预包装食品零售(经营期限2017年10月9日至2022年10月8日)
69	营山县城南朗廷商务酒店	2014-11-07	营山县白塔商业区A区A-3-1至A-3-2号	旅馆住宿、茶坊服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
70	双滦朗廷商务宾馆	2018-02-02	河北省承德市双滦区御水花园4-2号1单元102号	住宿服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
71	蒙自朗廷休闲酒店	2013-12-10	云南省红河哈尼族彝族自治州蒙自市昭忠路98号	住宿服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
72	大武口区朗廷宾馆	2017-02-10	朝阳西街376号二楼	住宿服务(需取得公共场所卫生许可证、特种行业许可证、消防安全检查合格证后方可开展住宿服务)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
73	兴化市朗廷大酒店	2019-04-02	兴化市英武北路东侧、楚水路南侧（体育改造项目）英武路110号	餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
74	潘集区朗廷大酒店	2019-11-19	淮南市潘集区平圩镇谢圩村175号	食品经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
75	颍上县朗廷快捷宾馆	2014-03-26	颍上县慎城镇前进路鑫都华庭小区B23幢115、116号	住宿（依法需经批准的项目，需在取得批准许可证后方可开展经营活动）
76	巫山县朗廷酒店	2017-07-07	重庆市巫山县高唐街道平湖西路299号江临天下2幢2-3	住宿、餐饮、棋牌服务。（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）
77	合水县朗廷宾馆	2019-01-07	甘肃省庆阳市合水县西华池镇西华中街福晟中央财富五楼	住宿服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
78	岱山县朗廷宾馆	2016-11-23	浙江省舟山市岱山县高亭镇长河路89号1001—1005室	住宿服务，烟草零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
79	福安市朗廷酒店	2018-05-17	福建省宁德市福安市新华南路45号	餐饮服务；住宿。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
80	鄂托克旗朗廷商务宾馆	2014-09-18	内蒙古自治区鄂尔多斯市鄂托克旗棋盘井镇阿尔寨路东新世纪小区西门北200米处	许可经营项目：住宿服务。一般经营项目：无
81	清浦区朗廷宾馆	2014-04-02	清浦区解放东路88号	住宿服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
82	东海县牛山朗廷宾馆	2017-06-16	东海县牛山镇牛山南路37号	住宿；卷烟（雪茄烟）零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
83	郯城县朗廷酒店	2015-07-29	山东省临沂市郯城县郯城镇南关一（皇亭路）	餐饮、保健食品销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）服务
84	蒲城县鑫朗廷酒店	2019-11-05	陕西省渭南市蒲城县城关街道办	小吃服务；住宿服务；预包装食品零售。（依法须经批准的项目，经

序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
			事处古镇村红旗路与迎宾路十字东南角	相关部门批准后方可开展经营活动)
85	德令哈朗廷宾馆	2017-07-05	德令哈市柴达木西路祥和花园二期附街	住宿服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
86	施甸县甸阳镇朗廷精品酒店	2015-11-11	施甸县甸阳镇喜路达房地场 F2 的 2-4 商铺	酒店服务。(以上经营范围涉及许可经营项目的,应在取得有关部门的许可后方可经营)
87	江津区几江朗廷宾馆	2013-01-16	重庆市江津区几江街道办事处滨江路西段 28 号荣华光彩大厦 C 栋 4 号	住宿服务(按许可证核定事项和期限从事经营)
88	肃宁县朗廷酒店	2013-09-12	肃宁县城关镇肃水路(原纬南路)振兴街交叉处	住宿服务;卷烟、雪茄烟零售(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
89	临朐县朗廷商务酒店	2019-07-31	山东省潍坊市临朐县冶源镇平安峪供销社大院	餐饮服务;住宿服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
90	勐腊县朗廷大酒店	2016-05-27	云南省西双版纳傣族自治州勐腊县新城森翔家居商贸城 1 幢	住宿、餐饮服务;预包装食品、日用百货零售。(以上经营范围涉及许可经营项目的,应在取得有关部门的许可后方可经营)
91	江城朗廷快捷酒店	2016-12-01	江城县大新村和平寨	一般旅馆服务(以上经营范围涉及许可经营项目的,应在取得有关部门的许可后方可经营)
92	平武县朗廷商务宾馆	2016-05-10	平武县龙安镇东皋村	住宿服务
93	靖州县朗廷时尚宾馆	2016-10-13	湖南省怀化市靖州苗族侗族自治县飞山南路(加油站斜对面)	住宿服务;预包装食品零售(以上经营范围涉及许可经营项目的,应在取得有关部门的许可后方可经营)
94	鄂托克旗朗廷商务宾馆一分店	2020-05-27	内蒙古自治区鄂尔多斯市鄂托克旗棋盘井镇阿尔寨路西中国人民财产保险大楼 4 楼	住宿服务
95	铁东区朗廷酒店公寓	2019-08-29	辽宁省鞍山市铁东区站前街 5 号 16 楼-100 平	住宿服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
96	雅安市名山区朗廷宾馆	2016-03-24	雅安市名山区蒙阳镇健康路14号	住宿服务
97	宾县宾州朗廷主题宾馆	2019-05-10	宾县宾州镇胜利街(大地花园)	住宿; 零售: 食品、日用百货
98	罗田县九资河镇朗廷人家农家乐	2016-10-11	罗田县九资河镇圣人堂村四组	餐饮、住宿服务。(涉及许可经营项目, 应取得相关部门许可后方可经营)
99	永康市朗廷宾馆(普通合伙)	2013-12-02	浙江省永康市东城金城路121号、123号	住宿服务(具体经营项目详见《特种行业许可证》)
100	永康市朗廷土菜馆	2016-11-07	浙江省永康市龙山镇桥下三村桥下加油站北面	餐饮服务(具体经营项目详见《食品经营许可证》)
101	兰考朗廷熹火锅店	2017-11-24	兰考县财富广场西区	餐饮服务
102	罗田县朗廷阁餐厅	2019-04-03	罗田县凤山镇凤城二路与拨云路交汇处	餐饮服务; 预包装食品、散装食品、乳制品(不含婴幼儿配方乳粉)零售。(依法须经批准的项目, 应当取得相关部门许可后方可经营)
103	三台县潼川镇朗廷商务宾馆	2015-06-12	三台县潼川镇后北街	住宿、茶水服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
104	儋州那大朗廷宾馆部	2010-02-03	儋州市那大那恁路79号	住宿、电脑维修服务、电脑配件零售
105	明水县朗廷商务宾馆	2018-09-27	明水县宝泉华府三期4-6号楼2、3号商服	住宿服务, 预包装食品零售
106	明水县朗廷商务宾馆	2018-09-27	明水县宝泉华府三期4-6号楼2、3号商服	住宿服务, 预包装食品零售
107	肥东县朗廷商务宾馆	2015-04-29	肥东县撮镇镇先锋社区合马路北侧温应民商业用房	住宿服务, 锻铆焊件加工销售, 烟、酒、食品、日用品零售, 鸽子养殖销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
108	空港新城朗廷轩客	2017-07-18	陕西省西咸新区空港新城北杜街	住宿, 预包装食品的零售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可批



序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
	栈		办大石头村 119 号	后方可开展经营活动)
109	襄城区朗廷花园酒店	2017-08-17	襄城区白云村	住宿、预包装食品、卷烟雪茄烟。 (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)
110	黔江区朗廷商务酒店	2017-10-18	重庆市黔江区城西街道办事处新华西路 17 号	住宿服务,食品销售、卷烟零售(取得相关行政许可后,在许可范围内从事经营活动)
111	嘉峪关朗廷音乐餐吧	2018-03-22	甘肃省嘉峪关市阳光金水湾 27#临街商铺(1603-2、13、14、15、16 号)	餐饮服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
112	渠县江东朗廷商务宾馆	2018-08-27	四川省达州市渠县天星镇濛山社区望江庭牛津街	住宿服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
113	芝罘区朗廷商务酒店	2012-12-04	芝罘区只楚南路 9 号	宾馆(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可从事经营活动)
114	抚州市东乡区朗廷酒店	2015-03-25	抚州市东乡区孝岗镇迎宾大道万隆豪城 B 栋	住宿、餐饮服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
115	长沙市开福区朗廷餐馆	2017-04-25	长沙市开福区新码头路 29 号	中餐服务;餐饮配送服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
116	开鲁县开鲁镇朗廷宾馆	2013-12-17	通辽市开鲁县开鲁镇胜利街(幸福家园小区 2 号楼)	许可经营项目:住宿 一般经营项目:无
117	溧阳市溧城朗廷主题宾馆	2018-10-31	溧阳市溧城镇西园路 60 号	住宿服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
118	西安市雁塔区欣朗廷快捷酒店	2018-09-14	陕西省西安市雁塔区长安南路华城泊郡 1 号楼 109 号商铺	住宿服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
119	重庆市南岸区朗廷宾馆	2007-06-21	重庆市南岸区白鹤路 103 号一层 224 号、一层 26 号	住宿服务。(取得相关行政许可后,在许可范围内从事经营)
120	梧州市龙圩区朗廷酒店	2015-12-01	广西梧州市龙圩区龙圩镇永安路 150 号	旅宿服务
121	九龙坡区九龙园区	2016-01-05	重庆市九龙坡区华福大道北段 16	住宿。(取得相关行政许可后,在许可范围内从事经营)

序号	名称	注册时间	注册地址	经营范围
	朗廷精品酒店		号 13 幢附 8-1 至 8-4 号	
122	贵阳观山湖柏朗廷酒店	2018-07-03	贵州省贵阳市观山湖区贵阳国际金融中心二期商务区第 N4 栋 1 层 12-13 号、20 层 1-32、19 层 1-32 号、14 层 22-25 号	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（服务：住宿（依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可经营）、餐饮服务：（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）、会议服务。）
123	上海朗廷娱乐有限公司	2011-09-07	新疆路 488 号 5-6 楼	卡拉喔凯包房，小吃店（不含熟食卤味）。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】
124	东莞市朗廷酒店有限公司	2008-08-01	东莞市东坑镇工业大道东兴路 259 号	旅业服务；中、西餐制售；卡拉 OK 歌舞厅。（凭有效许可证经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
125	合肥市包河区朗廷假日酒店	2016-03-25	合肥市包河区北京路 3 号综合办公楼	住宿、会议、餐饮、棋牌服务；预包装食品销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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

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

三、三亚朗廷名下酒店的设立背景，设立至今的经营执照及正式登记的名称，获取上述执照时是否存在有权第三方提出异议；该行政登记的法律效力，是否可作为有权第三方商标、商号、字号侵权诉讼的抗辩理由；结合报告期内该酒店运营及收入情况，具体说明在酒店运营销售的哪些环节使用了“三亚大



东海君亭酒店”名称，是否实际使用了“朗廷”名号进行对外宣传以及对客户及线上合作平台签订合同。

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”中的“2、商标”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

### （3）三亚朗廷名下酒店关于“朗廷”的基本情况

#### ① 三亚朗廷名下酒店的设立背景

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

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

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

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

三亚朗廷名下酒店的名称正式更名为“三亚朗廷酒店有限公司君亭酒店”。

#### ② 三亚君亭设立至今的经营执照及正式登记的名称

经查阅三亚君亭的经营执照，其经营执照与经营实体一致，具体情况如下：

序号	持有人	执照名称	执照号码	执照颁发机关
----	-----	------	------	--------

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

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

### ③ 三亚君亭工商登记名称及其他经营资质取得的法律效力

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

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

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

三亚朗廷名下酒店的名称正式更名为“三亚朗廷酒店有限公司君亭酒店”。

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

根据发行人的说明，三亚君亭设立后，依照相关申领程序向当地主管机关申请取得了上述经营资质证书，不存在经营资质被吊销、注销、撤销的情形。三亚君亭酒店经营所需资质证书的取得合法合规，结合三亚君亭的实际运营情况，三亚君亭相关资质证书的取得可作为第三方提起的商标、商号、字号侵权诉讼的抗辩理由。

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

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

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

”

#### 四、保荐机构及发行人律师的核查程序和核查结论

##### （一）核查程序

为核查上述事项，保荐机构、发行人律师履行的核查程序如下：

- 1、查阅了三亚朗廷及三亚君亭的工商资料，对其设立背景进行了核查；
- 2、访谈三亚朗廷及发行人的管理人员确认是否存在因“朗廷”商标发生纠纷、诉讼、仲裁情况；
- 3、登录企查查网站对其他带有“朗廷”字号的同类型企业进行检索确认；
- 4、检索中国裁判文书网、中国仲裁网，确认不存在商标权利人向带有“朗廷”字号的其他企业及发行人、三亚朗廷提起商标、商号、字号诉讼、仲裁的情况；
- 5、取得并查阅了三亚君亭的各项经营执照、业务合同；

6、查阅了《中华人民共和国商标法》《中华人民共和国企业法人登记管理条例》《企业名称登记管理规定》《关于审理商标民事纠纷案件适用法律若干问题的解释》等法律法规；

7、走访了三亚朗廷、登录 OTA 订房平台对三亚朗廷商标使用情况进行了核查；

8、取得了发行人控股股东、实际控制人出具的声明。

## （二）核查结论

综上，保荐机构及发行人律师经核查后认为：

（1）三亚朗廷注册登记时不存在该商标、商号、字号有权方提出异议；根据《企业名称登记管理规定》的相关规定，该工商登记具有法律效力，发行人子公司三亚朗廷可自由、完整、合法合规以该企业名称存续并开展实质业务；根据该工商登记效力并结合发行人的实际使用情况综合分析判断，可作为有权第三方商标、商号、字号侵权诉讼的充分的抗辩理由，暂不存在因诉讼导致需要更换企业名称的风险，若未来存在更名风险，其对发行人生产经营的影响较小。

（2）行业内以“朗廷”作为企业名称的其他企业合法获得工商登记，不存在朗廷酒店国际有限公司向上述企业及发行人、三亚朗廷提起商标、商号、字号诉讼、仲裁的情况。

（3）三亚朗廷获取相关营业执照时不存在有权第三方提出异议的情形；根据该行政登记的法律效力并结合发行人的实际使用情况综合分析判断，可作为有权第三方商标、商号、字号侵权诉讼的充分的抗辩理由；三亚君亭在与 OTA 平台、协议客户签署业务合同时使用带有“朗廷”字样的工商注册登记名称，其他日常运营销售中均使用“三亚大东海君亭酒店”、“SSAW”、“君亭”等名号进行宣传，不存在使用“朗廷”名号进行对外宣传的情况。

## 2、关于 2020 年散客收入。

审核问询回复显示，报告期发行人销售渠道中，来自散客的收入金额分别为 4,978.16 万元、5,409.90 万元、4,802.59 万元和 3,876.11 万元，占收入比例分别为 15.47%、15.85%、12.58%和 23.07%，2020 年 1-9 月发行人来自散客的比例增幅较大。

请发行人：

(1) 补充披露 2020 年 1-9 月散客收入占比增长的原因及合理性；

(2) 补充披露 2020 年 1-9 月散客收入对应的住客人数、客房间数、平均住客客房夜数、每夜客房平均收入、人均销售收入情况；上述数据与发行人往期相比是否存在异常情形；2020 年 1-9 月每夜客房平均收入、人均销售收入情况，与其他渠道顾客相比是否存在异常情形；若存在，请说明原因及合理性；

(3) 补充披露 2020 年 1-9 月每月的散客收入占比情况，是否存在个别月份占比较高情形，上述数据与发行人往期各月相比是否存在异常情形，若存在，请说明原因及合理性。

请保荐人、申报会计师补充说明对上述事项的核查情况并发表明确意见。

### 【回复说明】

一、补充披露 2020 年 1-9 月散客收入占比增长的原因及合理性；

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、经营成果分析”之“（二）营业收入构成分析”之“1、主营业务收入的构成”中的“（5）按销售渠道划分”部分对该内容进行了补充披露，具体如下：

“

①2020 年 1-9 月散客收入占比增长的原因及合理性

2020 年 1-9 月，公司散客收入占比为 23.07%，较 2019 年度散客收入占比 12.58%增长了 10.49 个百分点，主要是由于上海君亭和上海柏阳的散客收入占比大幅提高所致，具体比较情况如下：

酒店名称	2020 年 1-9 月			2019 年度	
	散客收入 (万元)	占营业收入 的比重 (%)	比重较上年 变动 (%)	散客收入 (万元)	占营业收入 的比重 (%)
上海君亭	878.14	5.23	4.98	97.02	0.25
上海柏阳	1,036.17	6.17	5.30	330.18	0.87
合计	1,914.31	11.40	10.28	427.20	1.12

上海君亭及上海柏阳以前年度客户群体主要是外国商旅住客，销售渠道主要通过 BOOKONG、Expedia 等 OTA 平台。2020 年 3 月以来，因新冠肺炎疫情，为履行社会责任，积极配合政府的防疫措施，上海君亭及上海柏阳开始专门作为疫情隔离酒店，仅接待隔离旅客，不再接待其他客源的住客，2020 年基本没有

来自 OTA 平台的收入，故前述两家门店散客收入金额有较大幅度的提升，散客收入占营业收入的比重也较上年增长了 10.28 个百分点。

”

二、补充披露 2020 年 1-9 月散客收入对应的住客人数、客房间数、平均住客客房夜数、每夜客房平均收入、人均销售收入情况；上述数据与发行人往期相比是否存在异常情形；2020 年 1-9 月每夜客房平均收入、人均销售收入情况，与其他渠道顾客相比是否存在异常情形；若存在，请说明原因及合理性；

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、经营成果分析”之“（二）营业收入构成分析”之“1、主营业务收入的构成”中的“（5）按销售渠道划分”部分对该内容进行了补充披露，具体如下：

“

#### ②散客收入相关的指标与往期数据对比情况

2020 年 1-9 月，公司散客收入对应的各项指标与往期对比情况如下：

年度	散客收入 (万元)	住客人数 (人)	客房间夜 数	人均间夜 数	每间夜收入 (元)	人均收入 (元)
2020 年 1-9 月	3,876.11	25,309	94,992	3.75	408.05	1,531.50
2019 年度	4,802.60	54,365	98,186	1.86	489.13	883.40
2018 年度	5,409.90	64,198	110,946	1.79	487.62	872.63
2017 年度	4,978.16	53,646	104,598	1.95	475.93	927.96
前 3 年平均值	5,063.55	57,403	104,577	1.87	484.23	894.66

2017 年度至 2019 年度，发行人散客入住的平均人数为 57,403 人，人均间夜数在 1.87 间夜，平均每间夜的收入为 484.23 元，人均收入为 894.66 元。2020 年 1-9 月，散客平均每间夜的收入降低至 408.05 元，减少幅度为 15.73%，但人均间夜数增加至 3.75 间夜，系前三年平均数的一倍，故人均收入反而增加至 1,531.50 元。

出现此情形的原因在于：上海君亭及上海柏阳 2020 年 3 月开始作为隔离酒店，其散客收入较 2019 年度有明显增长，上述两家酒店 2020 年 1-9 月散客收入合计为 1,914.31 万元，占公司本年度散客收入的比重接近 50%。根据疫情隔离的需求，入住隔离酒店的旅客需住满 14 天，该数据远超以前年度公司散客平均入住间夜 1.87 天，由于此两家酒店的散客收入金额占比高，平均入住间夜数



长，对公司整体散客数据的影响也较大，使得本年度散客入住间夜数和人均收入较往期有着较大的涨幅。

2020年1-9月，上海君亭及上海柏阳两家酒店散客相关数据情况如下：

年度	散客收入 (万元)	住客人数 (人)	客房间夜 数	人均间夜 数	每间夜收入 (元)	人均收入 (元)
2020年1-9月	1,914.31	4,503	50,885	11.30	376.20	4,251.19

若扣除前述两家酒店的散客收入后，散客相关数据情况如下：

年度	散客收入 (万元)	住客人数 (人)	客房间夜 数	人均间夜 数	每间夜收入 (元)	人均收入 (元)
2020年1-9月	1,961.80	20,806	44,107	2.12	444.78	942.90
2019年度	4,802.60	54,365	98,186	1.86	489.13	883.40
2018年度	5,409.90	64,198	110,946	1.79	487.62	872.63
2017年度	4,978.16	53,646	104,598	1.95	475.93	927.96
前3年平均	5,063.55	57,403	104,577	1.87	484.23	894.66

扣除该影响因素后，2020年1-9月散客入住间夜数、人均收入与往年相比无重大异常。每间夜收入较往年更低，是由于本年度房价全线下调所致。但每间夜收入高于扣除隔离酒店因素之前，主要是由于隔离酒店的平均房价低于正常酒店，该数据符合公司2020年度的实际经营情况。

### ③散客收入相关的指标与本期其他渠道对比情况

2020年1-9月，公司散客收入对应的各项指标与本期其他渠道的对比情况如下：

渠道	收入 (万元)	住客人数 (人)	客房间夜 数	人均间夜 数	每间夜收入 (元)	人均收入 (元)
散客(全部)	3,876.11	25,309	94,992	3.75	408.05	1,531.50
散客(上海君亭和 上海柏阳)	1,914.31	4,503	50,885	11.30	376.20	4,251.19
散客(扣除上海君 亭和上海柏阳)	1,961.80	20,806	44,107	2.12	444.78	942.90
协议公司	5,016.87	32,467	121,081	3.73	414.34	1,545.23
OTA-现付	1,825.55	25,874	40,236	1.56	453.71	705.54
OTA-预付	2,014.31	29,073	52,426	1.80	384.22	692.84
旅行社	357.87	5,176	10,174	1.97	351.75	691.35

#### A、每夜客房平均收入情况比较



2020年1-9月上海君亭及上海柏阳因作为隔离酒店用房产生的散客收入，具有平均房价低、入住时间较长的特征，与常规散客具有明显区别，故与其他渠道比较时，将该因素扣除。

扣除掉上海君亭及上海柏阳因隔离房产生的散客收入后，公司散客每间夜平均收入与OTA现付模式较为接近，但要高于OTA预付模式、旅行社及协议公司。

OTA预付模式下，公司直接跟OTA平台结算，需要给OTA平台预留部分利润，故其平均房价较低；而OTA现付结算模式及散客，公司直接跟住店旅客结算，故其平均房价较高，且比较接近；协议公司由于其入住人次/间夜数较多，协议价格一般低于散客的平均房价；旅行社渠道由于系团体住客，人次较多，平均房价也较低。总体来看，本年度各渠道的每间夜客房平均收入符合公司的经营情况。

#### B、人均收入情况

从人均收入来看，散客人均收入要高于OTA预付、OTA现付、旅行社等渠道，一方面是由于散客的平均房价略高，另一方面是由于平均入住间夜数略高，总体来看散客平均入住间夜数在2间夜左右，无重大异常。散客人均收入低于协议公司，主要是由于协议公司的住客大多是商务出行，入住间夜数相对较长，故虽然其平均房价略低，但人均收入在各类渠道中仍处于最高水平。公司人均收入符合实际经营情况。

”

三、补充披露2020年1-9月每月的散客收入占比情况，是否存在个别月份占比较高情形，上述数据与发行人往期各月相比是否存在异常情形，若存在，请说明原因及合理性。

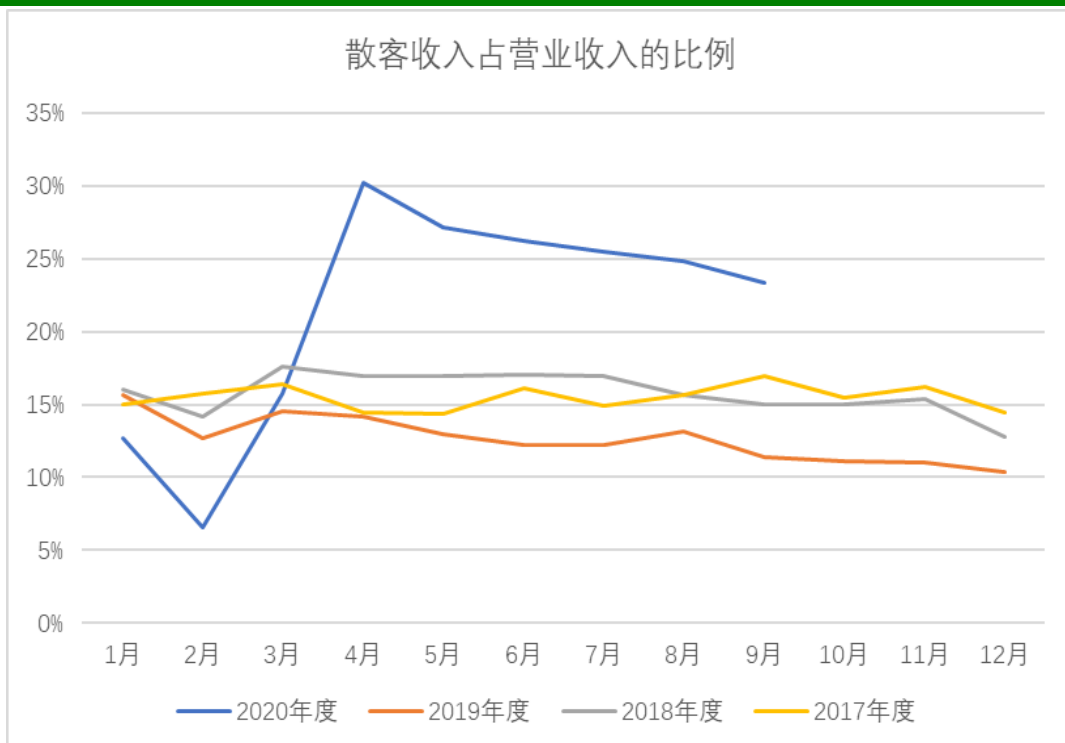
发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、经营成果分析”之“（二）营业收入构成分析”之“1、主营业务收入的构成”中的“（5）按销售渠道划分”部分对该内容进行了补充披露，具体如下：

“

#### ④报告期内散客收入分月占比情况

报告期内各月，散客收入占当月营业收入比例的情况如下：

月份	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额 (万元)	比例(%)	金额 (万元)	比例(%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
1月	256.25	12.66	404.94	15.61	392.39	16.04	333.58	14.99
2月	32.21	6.54	306.47	12.66	318.60	14.21	329.58	15.75
3月	151.69	15.75	467.65	14.57	513.17	17.59	452.87	16.37
4月	450.75	30.22	465.39	14.21	525.99	16.96	433.34	14.48
5月	512.48	27.10	462.16	12.93	539.03	16.99	407.93	14.38
6月	532.09	26.20	437.27	12.25	476.26	17.02	432.88	16.10
7月	646.12	25.50	417.67	12.22	495.11	16.96	417.61	14.92
8月	682.34	24.82	454.41	13.13	474.56	15.66	453.97	15.69
9月	612.18	23.32	340.20	11.41	419.27	15.04	443.59	16.95
10月	-	-	354.45	11.13	462.55	14.97	444.21	15.48
11月	-	-	364.09	11.01	454.03	15.37	442.37	16.16
12月	-	-	327.91	10.35	338.93	12.76	386.21	14.45
合计	3,876.11	23.07	4,802.60	12.58	5,409.90	15.86	4,978.16	15.46



根据图表显示，公司不同月份之间散客收入的占比无明显规律，主要是由于该比例除了受到散客收入自身的影响外，也受到 OTA 平台、协议公司和旅行社等其他渠道收入的影响。协议公司和旅行社的团体出行或者会议的时间并不

具有绝对的规律性，若某个月出现大批量的团体客户入住，当月散客收入占比就会有所下滑。

2020年2月，受疫情影响，公司散客收入金额很小，占比也较低；3月份之后，由于上海中星和上海柏阳开始作为隔离酒店接待隔离旅客，散客收入金额及占比有所上升；4月份上海中星和上海柏阳店隔离旅客接待数量达到较高水平，而其他酒店经营尚在恢复之中，使得当月散客收入占比也达到全年最高水平；此后各月，疫情隔离旅客的收入仍然较高，但其他门店的经营已经逐渐恢复，故散客收入占比略有降低。与往年相比，2020年散客收入占比高于以前年度主要是疫情隔离酒店接待隔离客人所致，符合公司本年度的实际经营情况。

”

#### 四、保荐机构及申报会计师的核查程序和核查结论

##### （一）核查程序

针对上述事项，保荐机构及申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、获取昱恒系统收入明细数据进行汇总，统计2020年1-9月较2019年散客收入占比增幅较大的门店，了解其增长的原因及合理性；

2、根据昱恒系统收入明细数据，统计报告期各期散客收入对应的住客人数、客房间数，计算平均住客客房夜数、每夜客房平均收入、人均销售收入情况，比较是否存在异常情形；统计2020年1-9月其他销售渠道收入的住客人数、客房间数，计算平均住客客房夜数、每夜客房平均收入、人均销售收入情况，与散客进行对比，查看是否存在异常情形；

3、根据昱恒系统收入明细数据，统计报告期各月散客收入占当月营业收入的比例，比较是否存在异常情形，是否存在个别月份占比较高的情形。

##### （二）核查结论

经核查，保荐机构及申报会计师认为：2020年1-9月散客收入占比增长主要系上海君亭和上海柏阳用于疫情隔离酒店，散客收入及占比大幅上升所致；2020年1-9月散客收入对应的住客人数、客房间数、平均住客客房夜数、每夜客房平均收入、人均销售收入与发行人往期相比不存在异常情形，与其他渠道顾客相比不存在异常情形；2020年1-9月各月散客收入占比无明显规律，该比例除了受到散客收入自身的影响外，也受到OTA平台、协议公司和旅行社等其他渠道收入

的影响，但总体 2020 年 4 月开始，散客收入占比均高于往年同期，系疫情隔离酒店接待隔离客人所致，符合发行人本期的实际经营情况。

### 3、关于 2020 年客房住宿服务收入。

审核问询回复显示，发行人客房住宿服务收入分别为 24,961.61 万元、26,312.01 万元、29,004.18 万元和 11,704.84 万元，2020 年 1-9 月收入存在较大下滑。

请发行人：

(1) 补充披露 2020 年 1-9 月各月住客人数、平均住客客房夜数、每夜客房平均收入、人均销售收入情况，上述数据是否存在个别月份异常情形，若存在，请说明原因及合理性；

(2) 补充披露 2020 年 1-9 月平均住客客房夜数的分层统计情况，长时间居住的住客比例是否较往年显著增长，若是，请说明原因及合理性。

请保荐人、申报会计师补充说明对住客身份证信息的核查情况，并对上述事项发表明确意见。

#### 【回复说明】

一、补充披露 2020 年 1-9 月各月住客人数、平均住客客房夜数、每夜客房平均收入、人均销售收入情况，上述数据是否存在个别月份异常情形，若存在，请说明原因及合理性；

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、经营成果分析”之“（二）营业收入构成分析”之“2、主营业务收入的变动”中的“（1）客房住宿服务收入变动分析”部分对该内容进行了补充披露，具体如下：

“

#### ②2020 年 1-9 月住宿服务收入具体情况

2020 年 1-9 月，发行人各月住客人数、平均住客客房夜数、每夜客房平均收入、人均销售收入情况如下：

月份	住宿收入 (万元)	住客人数 (人)	客房间夜 数	人均间夜 数	每间夜收入 (元)	人均收入 (元)
----	--------------	-------------	-----------	-----------	--------------	-------------

1月	1,455.90	15,939	35,395	2.22	411.33	913.42
2月	126.24	891	2,706	3.04	466.62	1,416.87
3月	481.10	4,351	12,799	2.94	375.89	1,105.73
4月	983.61	9,446	28,646	3.03	343.37	1,041.29
5月	1,353.17	13,687	38,975	2.85	347.19	988.66
6月	1,401.82	13,619	38,921	2.86	360.17	1,029.32
7月	1,852.24	18,532	50,873	2.75	364.09	999.48
8月	2,086.13	21,695	56,416	2.60	369.78	961.57
9月	1,964.62	19,740	54,180	2.74	362.61	995.25
合计	11,704.84	117,900	318,910	2.70	367.03	992.78

新冠肺炎疫情爆发于2020年1月底，因此疫情对1月份公司总体的经营影响较小，公司平均每间夜收入处在相对较高水平。疫情对公司经营的影响主要集中在2020年2月至4月，主要是暂时性和阶段性影响。2月份，疫情大规模爆发后，公司多数门店处于停业状态，2月下旬部分门店开业，总体出租率较低，住客数量较小，入住的门店主要为三亚朗廷、上海君亭、上海柏阳等平均房价较高的门店，因此平均每间夜收入处在较高水平。3月份开始，上海君亭及上海柏阳开始作为隔离酒店接待隔离旅客，旅客量和房价都较为稳定。

随着国内疫情基本得到控制，公司业务开始恢复，其余门店的营业情况也开始复苏，公司平均每间夜客房保持较为稳定的水平，基本在360元-370元上下浮动，未出现明显异常波动。

”

二、补充披露2020年1-9月平均住客客房夜数的分层统计情况，长时间居住的住客比例是否较往年显著增长，若是，请说明原因及合理性。

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、经营成果分析”之“（二）营业收入构成分析”之“2、主营业务收入的变动”中的“（1）客房住宿服务收入变动分析”部分对该内容进行了补充披露，具体如下：

“

### ③平均客房夜数的分层统计情况

报告期内，公司旅客入住间夜数分层情况如下：

类别	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	人数 (人)	占比(%)	人数 (人)	占比(%)	人数 (人)	占比(%)	人数 (人)	占比(%)
入住1晚	72,117	61.17	177,496	56.69	176,194	57.43	160,870	58.72
入住2晚	22,370	18.97	67,758	21.64	67,840	22.11	59,738	21.80
入住3晚及以上	23,413	19.86	67,818	21.66	62,762	20.46	53,360	19.48
合计	117,900	100.00	313,072	100.00	306,796	100.00	273,968	100.00

经比较，公司2020年1-9月入住2晚、3晚及以上的住客比例较2019年度略有降低，入住1晚住客的比例有所增加。

入住1晚的住客比例有所增加，主要是由于在疫情得到初步控制后，为刺激消费，参考同行做法，公司旗下各酒店采取了较大力度的特价房促销活动，此类活动房基本以1晚为主，故本年入住1晚的旅客占比有所提高。此外，虽然本年新增的隔离酒店住客入住间夜数相对较长，但隔离旅客的人数较少，其增量小于特价房带来的1晚住客的增量。

”

### 三、请保荐人、申报会计师补充说明对住客身份证信息的核查情况

保荐人及申报会计师对发行人相关业务流程负责人进行访谈，了解和确认酒店住宿登记系统和公安系统的基本情况以及IT相关内部控制流程；从明细账对每家酒店每年抽取25笔，检查入住登记单中住客身份信息是否与公安系统查询情况一致；按身份证号码统计报告期各期散客住宿金额的前100名进行电话访谈，询问其是否在酒店记录时间真实住店，支付金额是否与酒店记录一致。

经核查，酒店行业属于特种行业，住宿登记和公安系统联动，且要求人脸识别通过。经核对住客人身份信息与公安系统实名登记信息，结果一致；电话访谈相关散客后，未见重大异常。

### 四、保荐机构及申报会计师的核查程序和核查结论

#### （一）核查程序

针对上述事项，保荐机构及申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、根据昱恒系统收入明细数据，统计2020年1-9月各月住客人数、客房间数，计算平均住客客房夜数、每夜客房平均收入、人均销售收入情况，比较各月是否存在异常情形；



2、根据昱恒系统收入明细数据，统计报告期旅客入住间夜数的分层情况，查看本期长时间居住的住客比例是否较往年显著增长，并向公司管理层了解增长的原因；

3、对发行人相关业务流程负责人进行访谈，了解和确认酒店住宿登记系统和公安系统的基本情况以及 IT 相关内部控制流程；

4、从明细账抽样每家直营酒店每年 25 笔，检查入住登记单中住客身份信息是否与公安系统查询情况一致；

5、按身份证号码统计报告期各期散客住宿金额的前 100 名进行电话访谈，询问其是否在酒店记录时间真实住店，支付金额是否与酒店记录一致。

## （二）核查结论

经核查，保荐机构及申报会计师认为：发行人 2020 年 1-9 月各月平均住客客房夜数、每夜客房平均收入、人均销售收入的波动情况符合各酒店实际经营情况，不存在异常情形；2020 年 1-9 月长时间居住的住客比例较往年未见显著增长；经核查住客身份证信息，未见重大异常。

### 4、关于 2020 年发行人酒店营业情况。

审核问询回复显示，发行人客户出租率分别为 2020 年 2 月至 5 月分别为 3.49%、15.43%、34.76%和 48.58%。

请发行人补充披露 2020 年发行人各酒店是否存在暂停营业的情形，若存在，请披露具体情况；2020 年初至今发行人员工的变动情况，是否存在大量流失，披露其对发行人门店经营及业绩的具体影响。

请保荐人、申报会计师补充说明发行人入住信息记录是否与各酒店营业时间相匹配，各酒店发生的水电等成本是否与营业时间相匹配。

## 【回复说明】

一、请发行人补充披露 2020 年发行人各酒店是否存在暂停营业的情形，若存在，请披露具体情况；2020 年初至今发行人员工的变动情况，是否存在大量流失，披露其对发行人门店经营及业绩的具体影响。



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、经营成果分析”之“（五）其他利润表项目分析”之“7、营业外收支”部分对2020年发行人各酒店暂停营业的情形进行了补充披露，具体如下：

“

### （2）2020年发行人各酒店暂停营业的具体情形

2020年受新冠肺炎疫情影响，公司旗下直营酒店因响应政府疫情防控政策而暂停营业，具体情况如下：

序号	酒店简称	暂停营业期间
1	杭州湖滨	2020年1月25日至2月15日
2	杭州艺联	2020年1月25日至2月17日
3	杭州华闰	2020年1月25日至2月15日
4	绍兴君亭	2020年1月25日至2月26日
5	义乌城中城	2020年1月25日至2月21日
6	上海君亭	2020年1月25日至2月13日
7	合肥君亭	2020年1月25日至2月15日
8	上海柏阳	2020年1月25日至2月24日
9	杭州灵溪	2020年1月25日至2月15日
10	杭州汇和	2020年1月25日至2月29日
11	宁波欧华	2020年1月25日至2月29日
12	三亚朗廷	2020年1月25日至3月16日
13	杭州千越	2020年1月25日至2月15日
14	杭州芯君亭	2020年1月25日至4月17日
15	上海别院	2020年1月25日至2月15日

停止营业期间，各酒店发生的部分房租、装修摊销和人员工资等支出计入了停工损失，在营业外支出科目核算。

”

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、经营成果分析”之“（三）营业成本分析”之“5、人工成本情况”部分对2020年初至今的员工变动情况进行了补充披露，具体如下：

“

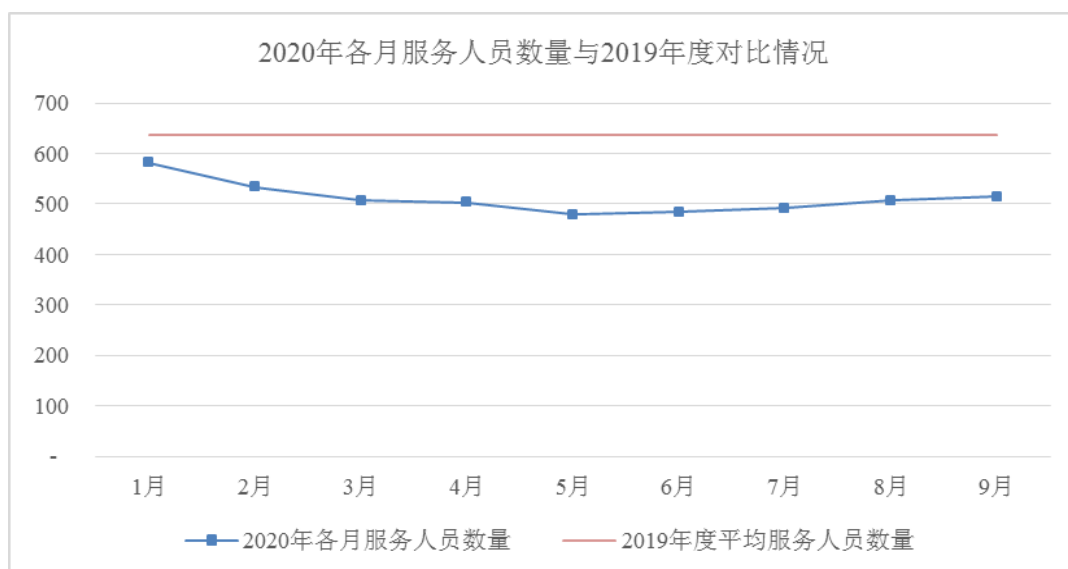
### （3）2020年初至今发行人员工的变动情况

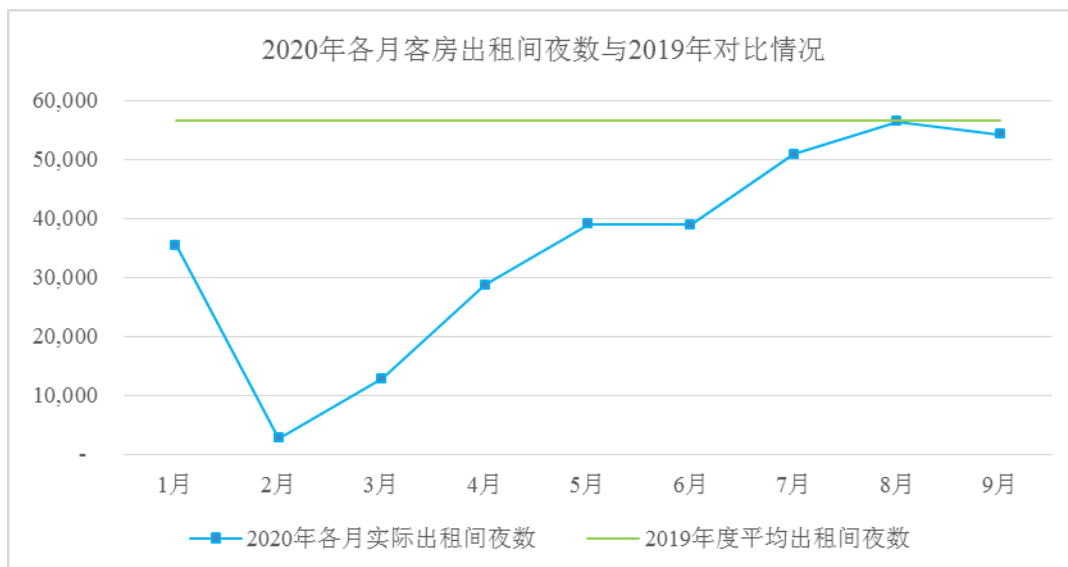
2020年1-9月，公司员工变动情况如下：

月份	员工人数(人)			
	服务、工程人员	市场人员	管理、财务人员	合计
1	605	55	88	748
2	555	50	82	687
3	529	48	78	655
4	523	46	77	646
5	497	47	75	619
6	504	47	79	630
7	518	46	85	649
8	533	47	83	663
9	541	49	84	674

2020年1-9月，公司员工人数总体呈现出先降后升的趋势，与公司总体经营情况相匹配。受春节假期以及新冠肺炎疫情的影响，服务、工程人员的数量从2月份开始逐渐减少，至6月份随着经营情况逐步恢复，人员数量开始逐渐增加；市场人员减少主要是上海君亭、上海柏阳、杭州湖滨从3月开始成为隔离酒店，旅客均为需要隔离观察的人员，无需大量市场人员开拓业务，故市场人员数量有所下降。

公司下属酒店月实际出租间夜数与月服务人员数量波动情况如下：





如上图所示，酒店服务人员的波动趋势与实际出租间夜数的均呈现先下降后上升的趋势。2020年2月至4月，酒店出租率呈逐渐恢复的趋势，但人员未大量流失，仅小幅减少。截至2020年9月，服务人员总体数量少于2019年度，主要原因为上海君亭、上海柏阳、杭州湖滨作为隔离酒店期间，前台接待和送餐等部分工作由政府部门专人完成，故疫情期间减少的人员后续无需再进行招聘，使得服务人员数量未恢复至2019年度平均水平。

综上，2020年初至今发行人员工不存在大量流失的情形，对发行人门店经营及业绩无重大不利影响。

”

二、请保荐人、申报会计师补充说明发行人入住信息记录是否与各酒店营业时间相匹配，各酒店发生的水电等成本是否与营业时间相匹配。

保荐人及申报会计师查看了各酒店实际入住信息记录及发生的水电成本，结论如下：

各酒店实际入住信息记录与各酒店营业时间相匹配。各酒店发生的水电成本主要与实际出租间夜数有关，与酒店实际营业时间无可匹配关系，即，在酒店实际开业经营但无入住旅客的情况下，酒店公共区域部分的水电费也会正常发生。故我们对水电成本与实际出租间夜数进行了比对，具体情况如下：

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
水费（万元）	555.43	1,024.19	829.18	810.91
电费（万元）	64.30	115.87	126.88	125.23

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
水费及电费合计（万元）	619.73	1,140.06	956.06	936.14
实际出租客房间夜数	318,909.50	679,017.00	628,388.00	588,649.00
每间夜客房水电费金额（元）	19.43	16.79	15.21	15.90

经比较，2020年1-9月的单位出租客房的水电费金额略高于以往年度，主要原因为受新冠肺炎疫情影响，公司旗下酒店总体出租率较低，实际出租客房间夜数降低。但由于公共区域部分的水电费仍正常发生，使得水电费总金额的下降幅度小于实际出租客房间夜数的下降幅度，分摊至单位出租客房的水电费金额有所上升。

### 三、保荐机构及申报会计师的核查程序和核查结论

#### （一）核查程序

针对上述事项，保荐机构及申报会计师主要履行了以下核查程序：

- 1、对发行人管理层进行访谈，了解2020年1-9月各酒店暂停营业的具体情况；
- 2、获取昱恒系统中各酒店实际入住信息，查看入住客人的入住日与离店日，确认是否与各酒店营业时间相匹配；
- 3、统计报告期各期的实际出租间夜数及水电成本，计算单位出租客房水电费金额，查看是否存在异常波动；
- 4、与发行人人力薪酬负责人进行访谈，了解本期发行人员工的变动情况，是否存在大量流失的情况；
- 5、获取员工工资表及花名册，统计2020年1-9月各酒店各月员工人数，查看员工的变动情况，了解其变动的原因及合理性；
- 6、查看了各酒店实际入住信息记录及发生的水电成本。

#### （二）核查结论

经核查，保荐机构及申报会计师认为：2020年1-9月发行人各酒店存在暂停营业的情形；2020年初至今发行人员工人数总体呈现先降后升的趋势，酒店服务人员的波动趋势与实际出租间夜数的波动趋势一致，员工不存在大量流失的情形，人员的变动符合酒店的实际经营情况，对发行人门店经营及业绩无重大不利影响，各酒店实际入住信息记录与各酒店营业时间相匹配。发行人入住信息记录与各酒店营业时间相匹配，各酒店发生的水电等成本与营业时间相匹配。

## 5、关于招股说明书“十五、持续经营能力分析”。

审核问询回复显示，发行人列示了各酒店 2020 年上半年与 2019 年同期的比较情况，请发行人按季度补充披露各酒店经营数据与 2019 年同期的比较情况，说明发行人业务受疫情冲击及逐步恢复的过程情况。

请保荐人、申报会计师发表明确意见。

### 【回复说明】

一、请发行人按季度补充披露各酒店经营数据与 2019 年同期的比较情况，说明发行人业务受疫情冲击及逐步恢复的过程情况。

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”部分对相关内容进行了补充披露，具体如下：

“

2020 年初，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，2020 年度公司出租率和经营业绩受到一定程度不利影响。

#### （一）2020 年前三季度各酒店营业收入及净利润与上年同期对比情况

##### 1、第一季度

序号	酒店简称	营业收入（万元）			净利润（万元）		
		2020 年 1-3 月	2019 年 1-3 月	变动幅度 (%)	2020 年 1-3 月	2019 年 1-3 月	变动幅度 (%)
1	杭州湖滨	51.28	225.72	-77.28	-68.64	-61.40	11.78
2	杭州艺联	122.02	341.60	-64.28	8.25	73.54	-88.78
3	杭州华闰	161.18	280.74	-42.59	-234.50	-184.29	-
4	绍兴君亭	44.31	252.64	-82.46	-34.06	61.83	-155.08
5	义乌城中城	122.10	188.33	-35.17	44.37	-4.37	-
6	义乌华丰（注 1）	-	-	-	-	-0.84	-
7	上海君亭	349.76	964.24	-63.73	95.94	262.82	-63.49
8	合肥君亭	357.78	927.72	-61.43	-56.33	170.81	-132.98
9	上海柏阳	239.19	609.42	-60.75	41.56	156.76	-73.49

序号	酒店简称	营业收入 (万元)			净利润 (万元)		
		2020年 1-3月	2019年 1-3月	变动幅度 (%)	2020年 1-3月	2019年 1-3月	变动幅度 (%)
10	杭州灵溪	236.68	639.51	-62.99	-34.78	125.85	-127.64
11	杭州汇和	616.10	915.38	-32.69	76.54	106.15	-27.90
12	上海同文(注2)	-	683.36	-100.00	-16.26	130.16	-112.49
13	宁波欧华	61.60	200.37	-69.26	-183.83	-154.67	-
14	三亚朗廷	214.28	555.45	-61.42	-32.34	-27.41	-
15	杭州千越	235.11	415.15	-43.37	-52.98	-119.03	-
16	杭州芯君亭	56.02	24.62	127.52	-51.78	-134.15	-
17	奉化君亭(注3)	-	-	-	-51.76	-	-
18	上海别院	371.17	704.34	-47.30	-72.37	-49.53	-
	合计	3,238.58	7,928.59	-59.15	-622.97	352.23	-276.86

注：2019年净利润为负的门店，未计算净利润变动指标。

注1：义乌华丰于2018年11月闭店，并停止经营。

注2：2019年9月，上海同文君亭酒店（上海虹口区）关闭，发行人同城迁建上海同文君亭徐汇分店（上海徐汇区）于2020年6月开业，第一季度未产生营业收入。

注3：奉化君亭于2020年4月开业，第一季度未产生营业收入。

2020年第一季度，受国内新冠疫情的影响，公司各酒店的营业收入与上年同期相比有较大幅度的下降，各酒店一季度营业收入合计3,238.58万元，较去年同期下降59.15%。其中，上海同文店2019年已拆迁，新同文酒店第一季度尚未开业，当期未产生营业收入；杭州芯君亭2020年第一季度收入超过2019年同期，是由于杭州芯君亭开业时间为2019年3月，开业当月收入较少所致。

从盈利状况来看，2020年第一季度有5家门店盈利，其余门店均处于亏损状态。其中，义乌城中城由于本年停止营业，冲回了此前多计提的营业成本使得净利润为正数；其余4家盈利门店净利润水平较上年同期均降低较多。

## 2、第二季度

序号	酒店简称	营业收入 (万元)			净利润 (万元)		
		2020年 4-6月	2019年 4-6月	变动幅度 (%)	2020年 4-6月	2019年 4-6月	变动幅度 (%)
1	杭州湖滨	334.29	397.48	-15.90	97.50	65.49	48.87



序号	酒店简称	营业收入 (万元)			净利润 (万元)		
		2020年 4-6月	2019年 4-6月	变动幅度 (%)	2020年 4-6月	2019年 4-6月	变动幅度 (%)
2	杭州艺联	168.75	450.77	-62.56	-2.75	131.16	-102.10
3	杭州华闰	336.87	660.08	-48.97	-98.21	12.26	-900.77
4	绍兴君亭	102.69	256.10	-59.90	13.84	80.75	-82.86
5	义乌城中城	56.23	203.05	-72.31	-51.03	43.26	-217.95
6	义乌华丰	-	14.29	-100.00	-2.44	40.97	-105.96
7	上海君亭	496.83	1,141.64	-56.48	116.60	425.89	-72.62
8	合肥君亭	620.41	929.99	-33.29	19.20	265.79	-92.78
9	上海柏阳	697.38	837.28	-16.71	278.47	287.99	-3.31
10	杭州灵溪	374.15	768.35	-51.30	-1.38	165.81	-100.83
11	杭州汇和	587.54	1,104.25	-46.79	-18.53	252.95	-107.33
12	上海同文	1.22	788.03	-99.85	554.82	141.19	292.97
13	宁波欧华	99.17	195.28	-49.22	-151.91	-126.38	-
14	三亚朗廷	44.62	189.28	-76.43	-73.61	-66.19	-
15	杭州千越	331.59	622.26	-46.71	-183.09	35.02	-622.81
16	杭州芯君亭	88.98	282.26	-68.47	-74.79	110.72	-167.55
17	奉化君亭	38.76	-	-	-66.12	-11.66	-
18	上海别院	508.96	926.55	-45.07	-78.51	175.74	-144.67
合计		4,888.44	9,766.94	-49.95	278.06	2,030.76	-86.31

2020年第二季度，随着国内疫情逐步得到控制，酒店住宿行业开始缓慢复苏，第二季度，公司各酒店营业收入合计金额为4,888.44万元，较第一季度营业收入环比增长50.94%。但与上年同期相比，各酒店营业收入较上年同期仍有所下降，总体下降幅度为49.95%，总体降幅已小于第一季度。

从盈利状况来看，2020年第二季度有6家门店盈利。其中，上海君亭和上海柏阳一、二季度均实现盈利，且二季度盈利状况优于一季度，杭州湖滨店二季度实现盈利，且盈利水平优于上年同期，主要是由于上述三家酒店从2020年3月开始作为隔离酒店，入住率相对较高，第二季度业绩恢复情况优于其他门店；此外合肥君亭和绍兴君亭也实现了盈利，但净利润金额较小；上海同文新店于2020年6月开业，二季度实现盈利主要是计入营业外支出的政府补助金额较大所致。

### 3、第三季度

序号	酒店简称	营业收入（万元）			净利润（万元）		
		2020年 7-9月	2019年 7-9月	变动幅度 (%)	2020年 7-9月	2019年 7-9月	变动幅度 (%)
1	杭州湖滨	329.67	356.54	-7.54	107.91	59.21	82.24
2	杭州艺联	323.37	419.83	-22.98	75.88	117.67	-35.51
3	杭州华闰	632.68	718.73	-11.97	50.45	55.70	-9.43
4	绍兴君亭	149.35	246.28	-39.36	23.19	54.98	-57.81
5	义乌城中城	4.83	183.03	-97.36	30.50	0.32	-
6	义乌华丰	-	-	-	-	-0.26	-
7	上海君亭	662.13	1,060.74	-37.58	228.76	306.23	-25.30
8	合肥君亭	829.28	974.44	-14.90	185.68	230.17	-19.33
9	上海柏阳	765.62	813.81	-5.92	274.53	229.85	19.44
10	杭州灵溪	624.55	768.65	-18.75	177.10	153.76	15.18
11	杭州汇和	906.89	1,037.65	-12.60	169.55	177.69	-4.58
12	上海同文	229.12	741.65	-69.11	33.75	705.54	-95.22
13	宁波欧华	206.53	271.45	-23.92	-113.20	-112.96	-
14	三亚朗廷	147.48	223.10	-33.89	-194.59	-95.14	-
15	杭州千越	612.27	648.56	-5.60	59.96	22.98	160.92
16	杭州芯君亭	247.44	288.46	-14.22	85.40	69.45	22.97
17	奉化君亭	96.13	-	-	-39.45	-19.38	-
18	上海别院	780.68	936.96	-16.68	42.35	101.71	-58.36
	合计	7,548.02	9,689.88	-22.10	1,197.78	2,057.53	-41.79

2020年第三季度，随着国内旅游限制政策放松及商务出行恢复，公司各门店业务营收和盈利持续得到改善。2020年第三季度，公司各门店营业收入合计7,548.02万元，较第二季度环比增长54.41%，复苏态势明显；同时，公司各门店营业收入虽仍低于上年同期水平，但差距相对于第一、二季度明显有所收窄，杭州湖滨、上海柏阳、杭州千越等门店收入已经恢复至上年同期9成以上水平，考虑到2020年度平均房价较2019年有所降低的因素，前述门店第三季度的出租率已经达到上年同期水平。

从盈利状况来看，2020年第三季度除了宁波欧华、三亚朗廷和奉化君亭外，其余门店均已实现盈利。宁波欧华、三亚朗廷2019年三季度也处于亏损状态，

本年度持续亏损，奉化君亭于2020年4月开业，目前尚未达到理想经营状态，故三季度也略有亏损，但亏损金额相对较小；上海柏阳、杭州灵溪、杭州千越、和杭州芯君亭的盈利情况优于上年同期水平。

(二) 2020年前三季度各酒店出租率、ADR、RevPAR等指标情况

1、第一季度

序号	酒店简称	期间	出租率	ADR (元)	RevPAR (元)
1	杭州湖滨	2020年1-3月	15.15%	252.20	38.20
		2019年1-3月	45.18%	275.28	124.37
		同比变动	-30.03%	-23.08	-86.17
2	杭州艺联	2020年1-3月	13.72%	416.51	57.15
		2019年1-3月	53.42%	384.32	205.31
		同比变动	-39.70%	32.19	-148.16
3	杭州华闰	2020年1-3月	16.47%	459.03	75.58
		2019年1-3月	56.68%	494.07	280.04
		同比变动	-40.21%	-35.04	-204.46
4	绍兴君亭	2020年1-3月	9.37%	269.10	25.22
		2019年1-3月	50.84%	289.54	147.19
		同比变动	-41.46%	-20.44	-121.97
5	义乌城中城	2020年1-3月	15.59%	308.62	48.10
		2019年1-3月	37.77%	235.73	89.04
		同比变动	-22.19%	72.89	-40.94
6	义乌华丰	2020年1-3月	-	-	-
		2019年1-3月	-	-	-
		同比变动	-	-	-
7	上海君亭	2020年1-3月	35.33%	536.12	189.40
		2019年1-3月	92.75%	627.94	582.42
		同比变动	-57.42%	-91.82	-393.02
8	合肥君亭	2020年1-3月	36.58%	376.97	137.88
		2019年1-3月	87.32%	413.60	361.17
		同比变动	-50.75%	-36.63	-223.29
9	上海柏阳	2020年1-3月	18.08%	357.63	64.66
		2019年1-3月	61.12%	390.72	238.83
		同比变动	-43.05%	-33.09	-174.17

序号	酒店简称	期间	出租率	ADR (元)	RevPAR (元)
10	杭州灵溪	2020年1-3月	19.67%	444.89	87.53
		2019年1-3月	71.41%	461.36	329.46
		同比变动	-51.73%	-16.47	-241.93
11	杭州汇和	2020年1-3月	18.27%	384.57	70.26
		2019年1-3月	59.78%	409.41	244.73
		同比变动	-41.51%	-24.84	-174.47
12	上海同文	2020年1-3月	-	-	-
		2019年1-3月	79.86%	469.85	375.21
		同比变动	-	-	-
13	宁波欧华	2020年1-3月	9.34%	267.45	24.99
		2019年1-3月	31.71%	321.27	101.86
		同比变动	-22.36%	-53.82	-76.87
14	三亚朗廷	2020年1-3月	27.75%	348.76	96.77
		2019年1-3月	76.79%	332.66	255.44
		同比变动	-49.04%	16.11	-158.67
15	杭州千越	2020年1-3月	26.01%	406.10	105.62
		2019年1-3月	43.35%	441.82	191.54
		同比变动	-17.34%	-35.72	-85.92
16	杭州芯君亭	2020年1-3月	14.12%	421.98	59.56
		2019年1-3月	43.24%	424.10	183.39
		同比变动	-29.13%	-2.12	-123.82
17	奉化君亭	2020年1-3月	-	-	-
		2019年1-3月	-	-	-
		同比变动	-	-	-
18	上海别院	2020年1-3月	25.05%	619.05	155.09
		2019年1-3月	56.97%	615.85	350.87
		同比变动	-31.92%	3.20	-195.78
合计		2020年1-3月	20.91%	425.72	89.02
		2019年1-3月	61.46%	423.37	260.22
		同比变动	-40.55%	2.35	-171.20

2020年第一季度，受新冠肺炎疫情冲击，各酒店的出租率与上年同期相比均有较大幅度的下滑，全部门店平均出租率为20.91%，大部分门店的出租率低

于 30%。上海君亭及上海柏阳 3 月开始作为疫情隔离酒店，故入住率相对其他门店略高。

从房价来看，由于 1 月份基本未受到疫情影响，2 月及 3 月入住率较低，房价降低对整个季度的影响较小，故各门店 ADR 与上年同期相比虽有所降低，但差异相对较小，整体平均房价与上年同期相比基本持平。由于出租率降低较多，RevPAR 的减少较为明显。

## 2、第二季度

序号	酒店简称	期间	出租率	ADR (元)	RevPAR (元)
1	杭州湖滨	2020 年 4-6 月	58.44%	283.71	165.80
		2019 年 4-6 月	69.51%	315.23	219.12
		同比变动	-11.07%	-31.52	-53.31
2	杭州艺联	2020 年 4-6 月	29.86%	348.12	103.94
		2019 年 4-6 月	72.63%	393.01	285.44
		同比变动	-42.77%	-44.89	-181.50
3	杭州华闰	2020 年 4-6 月	40.71%	401.06	163.28
		2019 年 4-6 月	65.14%	496.80	323.60
		同比变动	-24.43%	-95.74	-160.32
4	绍兴君亭	2020 年 4-6 月	24.03%	251.63	60.47
		2019 年 4-6 月	52.81%	286.94	151.53
		同比变动	-28.78%	-35.31	-91.06
5	义乌城中城	2020 年 4-6 月	11.68%	221.08	25.82
		2019 年 4-6 月	39.74%	245.51	97.57
		同比变动	-28.07%	-24.43	-71.76
6	义乌华丰	2020 年 4-6 月	-	-	-
		2019 年 4-6 月	-	-	-
		同比变动	-	-	-
7	上海君亭	2020 年 4-6 月	73.87%	386.48	285.50
		2019 年 4-6 月	96.92%	693.40	672.06
		同比变动	-23.05%	-306.92	-386.56
8	合肥君亭	2020 年 4-6 月	68.50%	362.44	248.26
		2019 年 4-6 月	86.85%	413.88	359.46
		同比变动	-18.36%	-51.43	-111.20

序号	酒店简称	期间	出租率	ADR (元)	RevPAR (元)
9	上海柏阳	2020年4-6月	93.90%	297.07	278.96
		2019年4-6月	80.32%	423.26	339.95
		同比变动	13.59%	-126.19	-61.00
10	杭州灵溪	2020年4-6月	52.22%	388.04	202.64
		2019年4-6月	80.02%	477.01	381.73
		同比变动	-27.80%	-88.97	-179.09
11	杭州汇和	2020年4-6月	35.72%	367.83	131.39
		2019年4-6月	79.32%	407.57	323.30
		同比变动	-43.60%	-39.73	-191.90
12	上海同文	2020年4-6月	0.24%	307.55	0.73
		2019年4-6月	85.07%	507.87	432.02
		同比变动	-84.83%	-200.32	-431.30
13	宁波欧华	2020年4-6月	24.82%	207.73	51.57
		2019年4-6月	36.76%	266.81	98.07
		同比变动	-11.93%	-59.08	-46.50
14	三亚朗廷	2020年4-6月	9.28%	200.70	18.63
		2019年4-6月	41.10%	198.23	81.47
		同比变动	-31.81%	2.47	-62.84
15	杭州千越	2020年4-6月	39.35%	389.37	153.21
		2019年4-6月	67.62%	435.48	294.48
		同比变动	-28.27%	-46.11	-141.27
16	杭州芯君亭	2020年4-6月	23.93%	392.96	94.04
		2019年4-6月	64.60%	449.67	290.49
		同比变动	-40.67%	-56.71	-196.45
17	奉化君亭	2020年4-6月	12.93%	400.20	51.74
		2019年4-6月	-	-	-
		同比变动	-	-	-
18	上海别院	2020年4-6月	48.58%	507.33	246.44
		2019年4-6月	78.09%	647.67	505.76
		同比变动	-29.51%	-140.34	-259.32
合计		2020年4-6月	43.65%	369.14	161.13
		2019年4-6月	68.86%	438.46	301.91



序号	酒店简称	期间	出租率	ADR (元)	RevPAR (元)
		同比变动	-25.21%	-69.32	-140.78

2020 年第二季度，随着国内疫情逐步得到控制，酒店住宿行业开始缓慢复苏，第二季度，公司各酒店出租率较第一季度有所回升，全部门店的平均出租率增长至 43.65%，大部分门店的出租率已经超过 30%。上海君亭、上海柏阳由于接待疫情隔离旅客的原因，出租率超过了 70%，处在较高水平；上海同文新店于 2020 年 6 月开业，营业天数较少，出租率也较低；三亚朗廷店第二季度出租率低于第一季度，主要是由于三亚地理位置较为特别，每年第二、三季度是其旅游淡季，故出租率的变动趋势与公司其他酒店存在差异。

从房价来看，2020 年第二季度以来公司为了促进销售，采取了多种特价房促销活动，降低了客房单价，且上海君亭、上海柏阳等门店接待隔离旅客的平均房价相对较低，故第二季度的 ADR 较上年相比减少较多，也低于本年第一季度。第二季度出租率虽然有所回升，但由于房价的降低，使得 RevPAR 与上年同期相比仍有较大差距。

### 3、第三季度

序号	酒店简称	期间	出租率	ADR (元)	RevPAR (元)
1	杭州湖滨	2020 年 7-9 月	62.19%	277.88	172.82
		2019 年 7-9 月	65.66%	292.55	192.11
		同比变动	-3.47%	-14.68	-19.28
2	杭州艺联	2020 年 7-9 月	59.35%	352.30	209.10
		2019 年 7-9 月	67.53%	384.23	259.49
		同比变动	-8.18%	-31.94	-50.39
3	杭州华润	2020 年 7-9 月	70.60%	435.23	307.28
		2019 年 7-9 月	71.63%	476.25	341.14
		同比变动	-1.03%	-41.02	-33.87
4	绍兴君亭	2020 年 7-9 月	36.55%	232.14	84.85
		2019 年 7-9 月	51.01%	278.11	141.88
		同比变动	-14.46%	-45.96	-57.03
5	义乌城中城	2020 年 7-9 月	-	-	-
		2019 年 7-9 月	35.79%	234.65	83.98
		同比变动	-	-	-

序号	酒店简称	期间	出租率	ADR (元)	RevPAR (元)
6	义乌华丰	2020年4-6月	-	-	-
		2019年4-6月	-	-	-
		同比变动	-	-	-
7	上海君亭	2020年7-9月	92.68%	390.62	362.03
		2019年7-9月	95.63%	650.26	621.86
		同比变动	-2.95%	-259.63	-259.82
8	合肥君亭	2020年7-9月	84.48%	376.99	318.49
		2019年7-9月	90.18%	406.13	366.25
		同比变动	-5.70%	-29.14	-47.76
9	上海柏阳	2020年7-9月	99.77%	305.31	304.60
		2019年7-9月	79.92%	413.34	330.33
		同比变动	19.85%	-108.03	-25.73
10	杭州灵溪	2020年7-9月	76.04%	410.31	312.01
		2019年7-9月	77.89%	468.47	364.88
		同比变动	-1.85%	-58.16	-52.88
11	杭州汇和	2020年7-9月	60.37%	347.78	209.94
		2019年7-9月	75.05%	391.48	293.83
		同比变动	-14.69%	-43.70	-83.89
12	上海同文	2020年7-9月	38.76%	409.53	158.73
		2019年7-9月	87.31%	496.59	433.59
		同比变动	-48.56%	-87.06	-274.86
13	宁波欧华	2020年7-9月	42.90%	216.85	93.02
		2019年7-9月	45.29%	280.88	127.20
		同比变动	-2.39%	-64.03	-34.18
14	三亚朗廷	2020年7-9月	31.47%	210.33	66.18
		2019年7-9月	47.37%	198.42	93.99
		同比变动	-15.90%	11.91	-27.80
15	杭州千越	2020年7-9月	72.61%	391.59	284.34
		2019年7-9月	67.90%	427.09	290.01
		同比变动	4.71%	-35.50	-5.68
16	杭州芯君亭	2020年7-9月	63.89%	408.00	260.66
		2019年7-9月	65.30%	457.64	298.85

序号	酒店简称	期间	出租率	ADR (元)	RevPAR (元)
		同比变动	-1.41%	-49.63	-38.18
17	奉化君亭	2020年7-9月	30.57%	386.11	118.04
		2019年7-9月	-	-	-
		同比变动	-	-	-
18	上海别院	2020年7-9月	75.88%	530.73	402.71
		2019年7-9月	79.27%	645.66	511.79
		同比变动	-3.39%	-114.93	-109.08
合计		2020年7-9月	64.64%	381.48	246.60
		2019年7-9月	69.44%	425.34	295.35
		同比变动	-4.80%	-43.86	-48.75

2020年第三季度，随着国内旅游限制政策放松及商务出行恢复，公司各门店出租率也随之增长，整体平均出租率增长至64.64%，与上年平均水平的差距已缩小到5%以内，大部分门店出租率已经恢复至与上年同期较为接近的水平，上海柏阳和杭州千越的出租率已超过上年同期水平。

从房价来看，2020年第三季度的平均房价较第二季度有所回升，已达到上年同期90%左右，上海君亭和上海柏阳由于接待隔离旅客的房价较低，其平均房价与上年同期相比差异相对较大。随着出租率和平均房价的上涨，第三季度的RevPAR也有明显上涨。

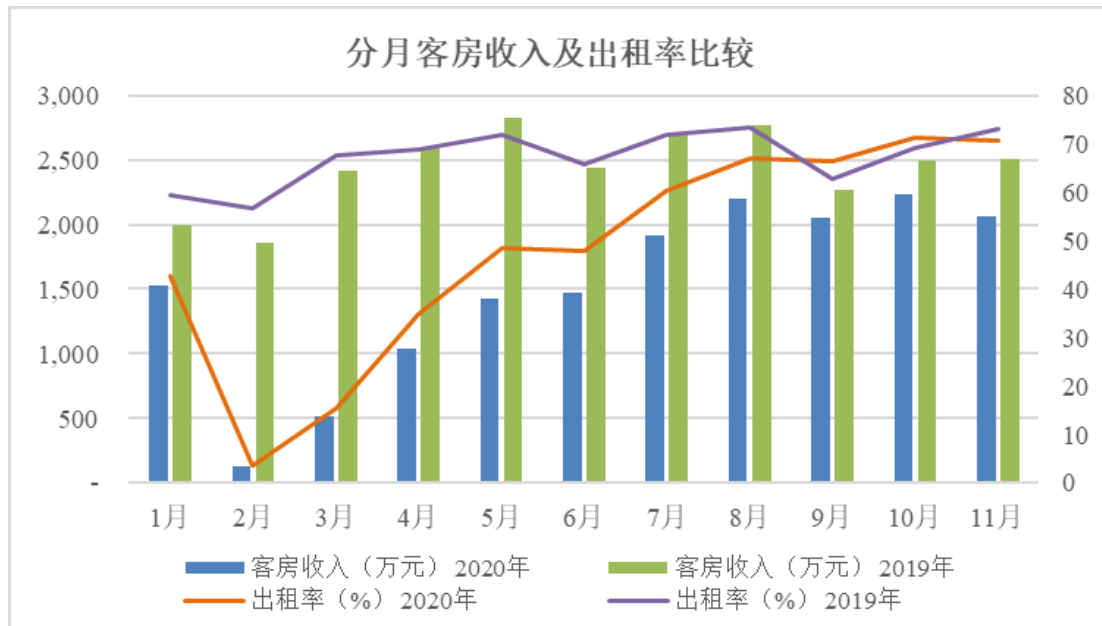
### (三) 发行人业务受疫情冲击及恢复情况

2020年1-11月，发行人客房收入、客房出租率与2019年对比情况如下：

月份	客房收入 (万元)		占上年同期比例 (%)	出租率 (%)		同比变动 (%)
	2020年	2019年		2020年	2019年	
1月	1,525.61	1,992.43	76.57	42.68	59.54	-16.86
2月	126.62	1,856.24	6.82	3.49	56.58	-53.09
3月	514.67	2,418.03	21.28	15.43	67.68	-52.25
4月	1,035.57	2,597.07	39.87	34.76	68.83	-34.07
5月	1,421.74	2,822.97	50.36	48.58	71.83	-23.25
6月	1,475.61	2,444.17	60.37	47.79	65.82	-18.03
7月	1,916.50	2,713.66	70.62	60.44	72.00	-11.56
8月	2,196.18	2,769.62	79.30	67.03	73.26	-6.23

月份	客房收入（万元）		占上年同期比例（%）	出租率（%）		同比变动（%）
	2020年	2019年		2020年	2019年	
9月	2,046.96	2,263.84	90.42	66.52	62.71	3.81
10月	2,100.90	2,493.28	84.26	71.31	69.22	2.09
11月	2,060.71	2,502.14	82.36	70.68	73.16	-2.48
12月		2,130.73			64.06	

其中，客房收入与客房出租率的变化趋势如下：



经过与上年同期对比可见，2020年2月及3月，公司受疫情影响较大，入住率及客房收入均处在低位，去上年同期差异较大；第二季度以来，公司出租率已逐步开始复苏，4月至6月出租率有所上涨，客房收入也随之增长，6月份客房收入达到上年同期的60%；第三季度以来，业绩复苏态势已较为明显，9月份及10月份，客房出租率已超过上年同期水平，11月份接近去年同期水平；客房收入也已恢复至上年同期8成以上的水平，总体恢复情况良好。

目前，国内疫情已基本完全控制，全国绝大多数地区已是低风险地区，我国政府防疫政策积极有效，民众配合度较高，全国大范围疫情爆发的可能性不大。公司主要门店位于浙江、上海周边地区，均属于低风险地区，预计后续业绩恢复态势将继续保持。

#### （四）各季度出租率与同行业公司比较情况

2020年度1-9月，由于受疫情影响，酒店行业整体出租率均较上年同比有所降低，发行人与同行业可比公司首旅酒店、锦江酒店（另一家可比公司开元

酒店系港股上市公司，由于信息披露的要求与 A 股存在一定差异，未披露其季度报告及各季度出租率信息，仅披露了其 1-6 月的出租率情况。2020 年 1-6 月，开元酒店中高端精选服务酒店的出租率为 41.1%，上年同期数据为 57.9%，同比下滑 16.8 个百分点。）

2020 年 1-9 月，发行人及可比公司各季度出租率与上年同期对比情况如下：

季度	首旅酒店		锦江酒店		君亭酒店	
	2020 年度	2019 年度	2020 年度	2019 年度	2020 年度	2019 年度
第一季度	30.00%	67.70%	38.10%	73.55%	20.91%	61.46%
第二季度	52.40%	76.30%	63.96%	79.31%	43.65%	68.86%
第三季度	66.50%	78.20%	79.03%	81.13%	64.64%	69.44%

数据来源：上述公司 2020 年度定期报告，选取各品牌旗下中高端酒店出租率。

报告期内，发行人旗下君亭酒店的平均入住率略低于同行业上市公司，但平均房价高于同行业可比公司。君亭酒店定位中高端商务市场，较锦江集团旗下的“锦江都城”、“丽枫”和首旅如家旗下的“和颐”、“如家精选”等品牌定位更为高端。在定价更高的基础上，发行人仍能保持与可比上市公司接近的出租率，体现出发行人良好的品牌效应及市场认可程度。

经比较，各酒店第 2020 年一季度的出租率均处在较低水平，第二季度有所回升，第三季度出租率进一步回升，首旅酒店第三季度出租率仍低于上年同期 11.7 个百分点；锦江酒店及发行人第三季度出租率与上年同期的差距已经减少至 5 个百分点以下。

”

## 二、保荐机构及申报会计师的核查程序和核查结论

### （一）核查程序

针对上述事项，保荐机构及申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、对发行人管理层进行访谈，了解发行人业务受疫冲击的相关影响及逐步恢复的情况；

2、统计发行人 2020 年 1-9 月各季度各酒店的营业收入及净利润情况，与 2019 年同期进行对比分析；

3、统计发行人 2020 年 1-11 月各月客房收入及客房出租率情况，与上年同期进行对比分析；

4、获取同行业可比上市公司 2020 年 1-9 月及 2019 年分季度的客房出租率数据，比较发行人的按季度的出租率变动趋势是否与同行业可比上市公司一致。

## （二）核查结论

经核查，保荐机构及申报会计师认为：2020 年爆发的新冠肺炎疫情对发行的经营业绩产生了一定程度的不利影响。2020 年第一季度受疫情影响较大，入住率及客房收入均处在低位；第二季度以来，酒店的出租率已开始逐步恢复，4 月至 6 月出租率有所上涨，客房收入也保持增长；第三季度以来，业绩复苏态势已较为明显，9 月份及 10 月份，客房出租率已超过上年同期水平，11 月份接近去年同期水平，客房收入也已恢复至上年同期 8 成以上的水平，总体恢复情况良好，且与同行业可比上市公司恢复趋势一致。

目前，国内疫情已基本完全控制，全国绝大多数地区已是低风险地区，我国政府防疫政策积极有效，民众配合度较高，全国大范围疫情爆发的可能性不大。发行人主要门店位于江浙沪地区，均属于低风险地区，预计后续业绩恢复态势将继续保持。

## 6、关于 2020 年其他配套服务和酒店管理服务。

申报材料显示：

（1）按照 2020 年 1-9 月业绩推算，发行人主要业务住宿服务、餐饮服务收入较 2019 年下滑 40%以上，而其他配套服务下滑幅度 16.16%，酒店管理服务下滑幅度 10.69%；

（2）在酒店住宿服务、餐饮服务毛利率下滑的背景下，酒店管理业务毛利率从 2019 年的 61.96% 上升至 2020 年 1-9 月 75.76%；毛利占发行人主营业务毛利的比例由 6.92% 上升至 21.2%，其他配套服务毛利率从 2019 年的 47.79% 上升至 2020 年 1-9 月 48.69%；毛利占发行人主营业务毛利的比例由 15.51% 上升至 37.15%；

请发行人：

（1）按月补充披露 2020 年其他配套服务、酒店管理服务收入与 2019 年的比较情况；



(2) 补充披露 2020 年 1-9 月其他配套服务、酒店管理服务对应的向前五大客户销售收入情况、应收账款余额、期后回款情况，客户构成及对应的收入与 2019 年相比是否存在显著变化，若存在，请说明原因及合理性；

(3) 在疫情影响下发行人是否减免其他配套服务、酒店管理服务客户的相关费用，2020 年其他配套服务、酒店管理服务毛利率不降反升的原因，请结合收入和成本变化说明其合理性。

请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见。

### 【回复说明】

一、按月补充披露 2020 年其他配套服务、酒店管理服务收入与 2019 年的比较情况

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、经营成果分析”之“（二）营业收入构成分析”之“2、主营业务收入变动分析”中的“（3）其他酒店配套服务收入分析”部分对其他配套服务按月划分及对比情况进行了补充披露，具体如下：

“

①2020 年 1-9 月其他配套服务收入与 2019 年分月比较情况：

单位：万元

月份	2020 年度		2019 年度		差异	
	出租收入	其他收入	出租收入	其他收入	出租收入	其他收入
1	273.25	63.39	264.63	68.05	8.62	-4.66
2	265.75	41.07	276.17	70.12	-10.42	-29.05
3	265.19	28.58	265.48	63.27	-0.29	-34.69
4	279.52	37.12	263.23	67.02	16.29	-29.90
5	254.80	53.43	263.66	58.59	-8.86	-5.16
6	242.80	59.01	277.78	81.42	-34.98	-22.41
7	119.94	74.51	265.01	72.69	-145.07	1.82
8	249.63	74.47	263.35	91.27	-13.72	-16.80
9	252.36	79.51	266.15	132.14	-13.79	-52.63
合计	2,203.24	511.09	2,405.46	704.57	-202.22	-193.48

对于出租收入，2020年6月及7月的出租收入较上年同期下降较多，主要原因如下：

2020年6月出租收入下降34.98万元，主要系（1）2020年5月，义乌城中城因租赁物业到期而停止营业，同时也不再将物业对外进行转租，故当月开始无出租收入发生，较上年同期减少出租收入15.57万元；（2）杭州艺联与杭州同乐舫餐饮管理有限公司签订房屋租金减免协议，鉴于新冠肺炎疫情影响，同意免除其2个月的房屋租金15.83万元，折合不含税收入为15.08万元。

2020年7月出租收入下降145.07万元，主要系汇和君亭与浙江汇和商业有限公司签订房屋租金减免协议，鉴于新冠肺炎疫情影响，同意免除其1个月的房屋租金148.40万元，折合不含税收入为141.33万元，导致该月出租收入下降明显。

对于其他收入，主要为会务场所或宴会厅短租、衣物洗涤等客房服务，2020年1-9月较上年同期下降27.46%，主要系2020年受新冠疫情影响，会务及宴会活动有所减少，同时住宿旅客的减少也导致衣物洗涤等客房服务收入有所减少。

”

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、经营成果分析”之“（二）营业收入构成分析”之“2、主营业务收入变动分析”中的“（4）酒店管理业务收入分析”部分对2020年酒店管理服务收入与2019年分月比较情况进行了补充披露，具体如下：

“

⑤2020年1-9月酒店管理服务收入与2019年的分月比较情况

单位：万元

月份	2020年度	2019年度	差异	差异较大原因
1	75.38	303.37	-227.99	2019年1月南京大戏院、云和嘉瑞、嘉善罗星阁开业，当月确认开业技术服务费共计243.40万元
2	75.38	59.97	15.41	不存在重大差异
3	103.68	59.97	43.71	2020年3月磐安一川项目终止，确认服务费收入28.30万元
4	75.38	161.85	-86.47	2019年4月南京秦淮书舍、南京城之旅开业，当月确认开业技术服务费98.87万元

月份	2020 年度	2019 年度	差异	差异较大原因
5	75.38	62.98	12.40	不存在重大差异
6	272.13	228.55	43.58	2020 年 6 月，下沙和达和宁波万槐项目终止，共确认服务费 198.11 万元
7	172.08	65.42	106.66	2020 年 7 月，温州德信开业，当月确认开业技术服务费 84.91 万元
8	73.02	65.42	7.60	不存在重大差异
9	73.02	65.42	7.60	不存在重大差异
合计	995.45	1,072.95	-77.50	

2020 年 1-9 月各月与上年同期相比，金额差异较大的均为当月有新开业委托管理酒店确认的技术服务费或者当月存在终止服务合同，一次性确认服务费的情形，符合公司的实际经营情况。

”

二、补充披露 2020 年 1-9 月其他配套服务、酒店管理服务对应的向前五大客户销售收入情况、应收账款余额、期后回款情况，客户构成及对应的收入与 2019 年相比是否存在显著变化，若存在，请说明原因及合理性

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、经营成果分析”之“（二）营业收入构成分析”之“2、主营业务收入变动分析”中的“（3）其他酒店配套服务收入分析”部分对其他配套服务前五大客户相关信息进行了补充披露，具体如下：

“

②2020 年 1-9 月及 2019 年度其他配套服务前五大客户收入及应收账款情况

单位：万元

2020 年 1-9 月						
序号	客户名称	销售金额	占其他配套收入比例 (%)	服务内容	期末欠款金额	期后还款金额
1	浙江汇和商业有限公司	1,305.73	48.10	租赁	118.33	118.33
2	上海量文资产管理咨询有限公司	292.04	10.76	租赁	202.00	33.67
3	威康健身管理咨询（上海）有限公司	201.29	7.42	租赁	47.99	32.79

2020年1-9月						
序号	客户名称	销售金额	占其他配套收入比例(%)	服务内容	期末欠款金额	期后还款金额
4	上海创派投资咨询有限公司	87.33	3.22	物业管理	17.33	13.99
5	杭州同乐舫餐饮管理有限公司	47.84	1.76	租赁	-	-
合计		1,934.23	71.26	-	385.65	198.78

(续)

2019年度						
序号	客户名称	销售金额	占其他配套收入比例(%)	服务内容	期末欠款金额	期后还款金额
1	浙江汇和商业有限公司	1,989.05	46.08	租赁	1,141.29	1,141.29
2	上海量文资产管理咨询有限公司	388.62	9.00	租赁	-	-
3	威康健身管理咨询(上海)有限公司	267.65	6.20	租赁	-	-
4	上海创派投资咨询有限公司	144.74	3.35	物业管理	12.49	12.49
5	银乐迪娱乐有限公司	105.69	2.45	租赁	-	-
合计		2,895.75	67.08	-	1,153.78	1,153.78

2020年1-9月其他配套服务前五大客户与2019年基本一致,2019年第五大配套服务客户为银乐迪娱乐有限公司,为义乌城中城的转租客户,2020年5月,义乌城中城因租赁物业到期而停止营业,同时也不再将物业对外进行转租,故银乐迪娱乐有限公司2020年1-9月不再成为配套服务前五大客户,杭州同乐舫餐饮管理有限公司新增为2020年1-9月的第五大配套服务客户。

经比较,除浙江汇和商业有限公司、杭州同乐舫餐饮管理有限公司2020年1-9月期间享受租金减免,导致出租收入低于2019年之外,其他配套服务客户的收入金额与2019年相比无显著变化。

”

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、经营成果分析”之“(二)营业收入构成分析”之“2、主营业务收入变动分析”

中的“（4）酒店管理业务收入分析”部分对酒店管理服务收入前五大客户情况进行了补充披露，具体如下：

“⑥2020年1-9月及2019年度酒店管理服务前五大客户收入及应收账款情况

单位：万元

2020年1-9月					
序号	客户名称	销售金额	占酒店管理服务收入比例(%)	期末欠款金额	期后还款金额
1	杭州和达海聚园区管理有限公司	158.49	15.92	-	-
2	温州德信明成置业有限公司	84.91	8.53	-	-
3	南京十里秦淮酒店管理有限公司	42.45	4.26	45.03	30.00
4	温州硕隽酒店管理有限公司	42.45	4.26	50.00	10.00
5	德清德蓝置业有限公司	42.45	4.26	60.02	15.00
6	杭州银隆西湖四季酒店有限公司	42.45	4.26	24.30	24.30
7	杭州峰泰酒店管理有限公司	42.45	4.26	90.00	20.00
8	杭州野风君亭酒店管理有限公司	42.45	4.26	65.39	19.20
8	嘉善罗星阁宾馆有限公司	42.45	4.26	49.43	15.00
9	淮安朵悦酒店管理有限公司	42.45	4.26	120.00	20.00
10	上海白厦酒店管理有限公司	42.45	4.26	-	-
	合计	625.45	62.79	504.17	153.50

(续)

2019年度					
序号	客户名称	销售金额	占酒店管理服务收入比例(%)	期末欠款金额	期后还款金额
1	南京十里秦淮酒店管理有限公司	172.17	11.58	15.18	15.18
2	淮安朵悦酒店管理有限公司	155.66	10.47	115.00	40.03
3	云和嘉瑞养生旅游发展有限公司	139.62	9.39	113.00	-
4	嘉善罗星阁宾馆有限公司	132.08	8.89	25.00	25.00
5	江苏帝华酒店有限公司	90.21	6.07	65.62	15.04
	合计	689.74	46.40	333.80	95.25

2020年1-9月酒店管理服务前五大客户与2019年差异明显，主要原因为2020年1-9月开业的委托管理店较少，前五大客户收入仅有两家系确认的技术

服务费收入，剩余的均为确认的基本管理费收入，而 2019 年酒店管理服务前五大客户收入均为当年新开业酒店确认的技术服务费收入。由于不同的委托管理客户的合同服务内容及金额不一致，故相应的管理费收入不具有可比性。

”

三、在疫情影响下发行人是否减免其他配套服务、酒店管理服务客户的相关费用，2020 年其他配套服务、酒店管理服务毛利率不降反升的原因，请结合收入和成本变化说明其合理性

(一) 公司减免其他配套服务、酒店管理服务客户相关费用的情况

1、公司减免其他配套服务客户相关费用的情况

公司 2020 年 1-9 月存在减免其他配套服务客户相关费用的情况，主要为减免对外租赁物业客户的房租费用，具体情况如下：

减免对象	减免月数	减免金额（万元）
浙江汇和商业有限公司	1 个月	148.40
方君洪	1 个月	6.48
杭州艾尔莎奥拉克健康管理有限公司	3 个月	28.30
杭州同乐舫餐饮管理有限公司	3 个月	23.75
杭州小宿文化创意有限公司	3 个月	12.50
上海紫怡坊文化传媒有限公司	5.5 个月	5.50
银乐迪娱乐有限公司	2 个月	20.00
龙菊枚	2 个月	3.00
合计	-	247.93

2、公司减免酒店管理服务客户相关费用的情况

公司 2020 年 1-9 月不存在减免酒店管理服务客户相关费用的情况。

(二) 2020 年 1-9 月其他配套服务、酒店管理服务毛利率不降反升的原因的说明

1、2020 年 1-9 月其他配套服务的毛利率情况

2020 年 1-9 月其他配套服务的毛利率为 48.69%，较 2019 年其他配套服务的毛利率 47.79%略有上升。其他配套服务中主要是租金收入，毛利率的波动受转租业务的毛利率影响较大，2020 年 1-9 月转租业务的毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	变动幅度（%）
----	--------------	---------	---------



项目	2020年1-9月	2019年度	变动幅度(%)
转租收入	2,203.24	3,324.47	-11.64
转租成本	1,262.02	1,967.54	-14.48
毛利率	42.72%	40.82%	-
收入减免金额(不含税)	236.12	-	-
成本减免金额(不含税)	245.26	-	-
还原租金减免后毛利率	38.21%	40.82%	-

2020年1-9月转租业务毛利率较2019年度上升的主要原因为公司作为承租方减免的租金成本大于公司作为转租方给予承租人减免的租金收入,使得转租成本的下降比例高于转租收入的下降比例,故毛利率上升。若不考虑减免租金的影响,2020年1-9月转租业务的毛利率较2019年略有下降。

## 2、2020年1-9月酒店管理服务的毛利率情况

单位:万元

项目	2020年1-9月	2019年度	变动幅度(%)
酒店管理服务收入	995.45	1,486.18	-10.69
酒店管理服务成本	241.27	565.29	-43.09
其中:工资费用	137.15	364.39	-49.82
社保费用	29.77	75.72	-47.59
差旅交通费	14.52	41.00	-52.77
其他费用	59.83	84.18	-28.93
酒店管理服务毛利率	75.76%	61.96%	—

酒店管理服务收入主要为向委托管理酒店收取的前期技术服务费、基本管理费及奖励管理费,其对应的成本主要为委托管理酒店项目相关人员的薪酬、差旅费、以及委托管理项目设计费等。2020年1-9月委托管理收入下降但毛利率上升,主要原因为委托管理项目的成本下降幅度大于收入下降幅度,主要体现在:(1)受新冠肺炎疫情影响,2020年1-9月新开业的委托管理店较少,相关人员的绩效奖金减少,同时公司享受了社保费用减免政策,故社保费用减少;(2)受新冠肺炎疫情影响,公司本期减少出差频率,故差旅交通费较去年同期大幅减少。

综上,虽然2020年1-9月酒店管理服务收入减少,但相关成本减少幅度更大,使得毛利率较2019年有所上升。

#### 四、保荐机构及申报会计师的核查程序和核查结论

##### （一）核查程序

针对上述事项，保荐机构及申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、获取发行人各酒店明细账，统计 2020 年 1-9 月各月其他配套服务、酒店管理服务收入金额，与 2019 年同期进行比较分析；

2、获取发行人 2020 年 1-9 月及 2019 年其他配套服务、酒店管理服务对应的前五大客户情况，比较客户结构是否有显著变化；获取其期后回款的银行水单，统计期后回款情况；

3、对发行人管理层进行访谈，了解报告期内，发行人是否存在减免其他配套服务、酒店管理服务客户相关费用的情形；

4、对重要的其他配套服务、酒店管理服务客户进行访谈，了解是否存在减免相关费用的情形；

5、向重要的其他配套服务、酒店管理服务客户寄发询证函，审核各期的发生额及期末余额情况；

6、获取收入及成本明细账，分析其他配套服务、酒店管理服务的毛利率波动原因；

7、获取减免租金收入及租金成本的相关协议，与账面金额进行核对。

##### （二）核查结论

经核查，保荐机构及申报会计师认为：2020 年 1-9 月其他配套服务收入较 2019 年减少主要系给予租赁客户减免了租金费用；委托管理服务收入差异较大的均为当月有新开业委托管理酒店确认的技术服务费或者当月存在终止服务合同，一次性确认服务费的情形；2020 年 1-9 月及 2019 年其他配套服务客户构成较为一致，委托管理服务客户由于受新开店或终止合作产生的技术服务费的影响，两年客户构成差异较大；2020 年 1-9 月其他配套服务毛利率不降反升主要系由于发行人作为承租方减免的租金成本大于发行人作为转租方给予承租人减免的租金收入所致；2020 年 1-9 月委托管理服务毛利率不降反升系由于发行人因疫情影响，享受了社保减免政策以及出差频率减少，管理服务成本下降幅度较大所致。

## 7、关于 2020 年委托管理收入。

申报材料显示：

(1) 发行人 2020 年 1-9 月新增了 4 家委托管理业务客户，分别为杭州和达海聚园区管理有限公司、宁波万槐置业有限公司、磐安一川置业有限公司和温州德信明成置业有限公司，其中前三家已终止合作，第四家公司对应的酒店于 2020 年 7 月 28 日开业；

(2) 2020 年 1-9 月上述四家公司贡献委托管理收入 311.31 万元，对应毛利 295.86 万元。

请发行人补充披露：

(1) 与上述 4 家客户合作的背景和酒店项目情况，终止合作的原因，提供服务的具体内容，提供服务的起始和终止时间，相关收入是否符合确认条件，相关款项的收回情况；

(2) 上述公司的成立时间、实控人名称，是否与发行人存在关联关系，其实控人是否为发行人前股东或前员工，发行人实控人、董监高等人员银行流水是否与上述公司及其实控人存在资金往来。

请保荐人、申报会计师发表明确意见。

### 【回复说明】

一、与上述 4 家客户合作的背景和酒店项目情况，终止合作的原因，提供服务的具体内容，提供服务的起始和终止时间，相关收入是否符合确认条件，相关款项的收回情况

发行人已在招股说明书发行人已在招股说明书中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、经营成果分析”之“（二）营业收入构成分析”之“（4）酒店管理业务收入分析”中进行了补充披露,具体情况如下：

“

①关于杭州和达海聚园区管理有限公司、宁波万槐置业有限公司、磐安一川置业有限公司和温州德信明成置业有限公司的合作情况

A、合作的背景和酒店项目情况，终止合作的原因，提供服务的具体内容

a、杭州和达海聚园区管理有限公司

2019年5月，杭州和达海聚园区管理有限公司（以下简称“杭州和达”）与公司签署了《全权委托管理合同》，根据该协议，杭州和达拟于杭州市经济开发区白杨街道2号大街501号2号楼规划、设计及兴建酒店，项目名称为“和达 Pagoda Hotel”，聘请发行人为该酒店提供前期技术服务及全权委托管理事宜。

合同约定技术服务费60万元，开业前准备阶段管理费10万元，酒店前期室内设计费150万元，共计220万元。

项目前期按照进度进行，预计竣工日2020年8月15日，预计开业日2020年10月1日。后2020年初，受新冠肺炎疫情疫情影响，杭州和达拥有的其他酒店项目杭州金沙湖和达希尔顿嘉悦里酒店、杭州和达希尔顿逸林酒店出租率下降，经营状况欠佳，杭州和达集团公司即杭州钱塘新区产业发展集团有限公司决定，不再投资酒店项目，故提出提前解约，经双方友好协商，2020年6月，双方达成解约。

#### b、宁波万槐置业有限公司

2019年，宁波万槐置业有限公司（以下简称“宁波万槐”）与公司签署了《有关槐树路酒店项目之委托管理合同》，酒店项目位于浙江省宁波市槐树路，经双方协商，就宁波万槐将酒店项目委托发行人在筹备建设期间提供技术服务、开业筹备管理服务以及开业后经营管理服务等事宜及战略合作事宜，签订了该合同。

合同约定在酒店建设期间，公司收取相关技术服务费的标准为1万元/间客房（含税价）。

除上述项目外，宁波万槐还投资并开发了槐树路256号住宅项目，该项目与酒店项目位于同一地块内。后因宁波万槐经营战略调整，内部决策将酒店项目改为公寓项目，故提出提前解约。经双方友好协商后，2020年6月，双方达成解约。

#### c、磐安一川置业有限公司

2019年4月，磐安一川置业有限公司（以下简称“磐安一川”）与公司签署了《图卷酒店项目之战略合作及前期技术服务合同》，磐安一川拟在金华市磐安县玉山镇开发建设图卷酒店项目，经双方协商，就磐安一川将酒店项目委

托发行人对在筹备建设期间提供技术服务、开业筹备管理服务以及开业后经营管理服务等事宜及战略合作事宜，签订了该合同。

合同约定技术服务费 100 万元，合同签订后 7 个工作日内支付 30 万元，酒店建筑平面方案经管理公司正式确认后七个工作日内支付 20 万元，酒店精装修设计完成后支付 30 万元，酒店装修验收结束后七个工作日内支付尾款 20 万元。

该酒店建筑面积为 2 万平方米，酒店为别墅开发项目配套。后业主方内部决策，拟以该物业打造超五星奢华酒店，业主方关于该物业的经营理念与发行人产生差异，2020 年 3 月，双方友好协商，解除合作。

d、温州德信明成置业有限公司

2018 年 3 月，温州德信明成置业有限公司（以下简称“温州德信”）与公司签署了《关于温州德信君亭酒店之全权委托管理合同》，委托公司全权管理经营业主方投资的“温州德信君亭酒店”项目，该项目位于浙江省温州市瓯海区娄桥街道瓯海大道与景屿路交叉口。

合同约定开业前技术服务费 80 万元，首笔技术服务费 50 万，精装修验收后支付 30 万，品牌保证金 30 万，开业后七个工作日内支付。

截至目前，该项目双方仍在合作。

B、服务的起始和终止时间，相关收入是否符合确认条件，相关款项的收回情况

公司与上述 4 家客户合作及收款的情况如下：

项目名称	提供服务的起始时间	提供服务的终止时间	确认收入依据	相关款项的收回情况
杭州和达海聚园区管理有限公司	2019 年 5 月	2020 年 6 月	发行人已完成双方于解除协议上约定的已提供服务进度，并已取得相关收款权利，实际收到相关款项且无需退回，满足收入确认条件	已收回所有款项
宁波万槐置业有限公司	2019 年 10 月	2020 年 6 月	发行人已完成双方于解除协议上约定的已提供服务进度，并已取得相关收款权利，实际收到相关款项且无需退回，满足收入确认条件	已收回所有款项
磐安一川置业有限公司	2019 年 4 月	2020 年 3 月	发行人已完成双方于解除协议上约定的已提供服务进度，并已取得相关收款权	已收回所有款项

项目名称	提供服务的起始时间	提供服务的终止时间	确认收入依据	相关款项的收回情况
			利,实际收到相关款项且无需退回,满足收入确认条件	
温州德信明成置业有限公司	2018年3月	—	开业确认函	已收回所有款项

上述4家委托管理项目均已满足确认收入的条件,且已收回所有款项。

”

二、上述公司的成立时间、实控人名称,是否与发行人存在关联关系,其实控人是否为发行人前股东或前员工,发行人实控人、董监高等人员银行流水是否与上述公司及其实控人存在资金往来。

发行人已在招股说明书发行人已在招股说明书中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、经营成果分析”之“(二)营业收入构成分析”之“(4)酒店管理业务收入分析”中进行了补充披露,具体情况如下:

“

③杭州和达海聚园区管理有限公司、宁波万槐置业有限公司、磐安一川置业有限公司和温州德信明成置业有限公司的基本情况及其关联关系

上述4家公司的基本情况如下:

A、杭州和达海聚园区管理有限公司

成立时间	2017年03月15日
注册资本	1,000万元人民币
实收资本	1,000万元人民币
住所	浙江省杭州经济技术开发区6号大街452号2幢A2410号
法定代表人	徐雷
股权结构	杭州和达高科技发展集团有限公司持股100%,杭州钱塘新区产业发展集团有限公司持有杭州和达高科技发展集团有限公司100%股权,杭州钱塘新区管理委员会持有杭州钱塘新区产业发展集团有限公司90%股权
实际控制人	杭州钱塘新区管理委员会
是否与发行人存在关联关系	无关联关系
实控人是否为发行人前股东或前员工	否



经营范围	服务：产业园管理，物业管理，房屋租赁代理（以上涉及资质的凭资质证经营），成年人的非证书劳动职业技能培训（涉及前置审批的项目除外），企业管理咨询，经济信息咨询（除商品中介），会展服务，孵化实验设备、实验仪器租赁；技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让：孵化技术，生物技术，互联网技术，多媒体技术；其他无需报经审批的一切合法项目。
------	---

#### B、宁波万槐置业有限公司

成立时间	2018年08月14日
注册资本	3,000万元人民币
实收资本	3,000万元人民币
住所	浙江省宁波市江北区人民路75号F幢483室
法定代表人	石飞
股权结构	宁波高新区领申房地产信息咨询有限公司持股100%
实际控制人	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
是否与发行人存在关联关系	无关联关系
实控人是否为发行人前股东或前员工	否
经营范围	房地产开发、经营；物业服务；室内外装饰工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### C、磐安一川置业有限公司

成立时间	2018年03月28日
注册资本	2,000万元人民币
实收资本	2,000万元人民币
住所	浙江省金华市磐安县玉山镇玉岑山居
法定代表人	全亚芬
股权结构	宁波金乐投资发展有限公司持股100%，何漪莎持有宁波金乐投资发展有限公司70%股权
实际控制人	何漪莎
是否与发行人存在关联关系	无关联关系
实控人是否为发行人前股东或前员工	否
经营范围	房地产开发、销售，旅游项目开发，建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### D、温州德信明成置业有限公司

成立时间	2013年12月10日
注册资本	15,000万元人民币
实收资本	15,000万元人民币
住所	浙江省温州市瓯海区娄桥振兴街3号第三层
法定代表人	翁继明
股权结构	德信地产集团有限公司持有55%股权，温州大东实业有限公司持有25%股权，浙江天澜投资管理有限公司持有15%股权，上海凯彦投资中心（有限合伙）持有5%股权
实际控制人	德信控股（香港）有限公司
是否与发行人存在关联关系	无关联关系
实控人是否为发行人前股东或前员工	否
经营范围	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：酒店管理；供应链管理服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；日用百货销售；餐饮管理；日用品销售；会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。以下限分支机构经营：许可项目：食品经营；餐饮服务；住宿服务；歌舞娱乐活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：停车场服务。

综上，上述公司与发行人不存在关联关系，其实际控制人非发行人前股东或前员工，发行人实际控制人、董监高等人员银行流水与上述公司及其实际控制人不存在资金往来。

”

### 三、保荐机构及申报会计师的核查程序和核查结论

#### （一）核查程序

针对上述事项，保荐机构及申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、查阅受托管理酒店的工商档案，了解委托管理客户的实控人信息，检查实控人是否为发行人前股东或前员工，以及与发行人是否存在关联关系或其他利益安排；

2、电话访谈4家委托管理客户的负责人，同时访谈发行人管理层和业主主要负责人，取得发行人出具的情况说明，了解与上述4家客户合作的背景和酒店项目情况，终止合作的原因，提供服务的具体内容；

3、获取发行人已签订与该 4 家客户的委托管理合同，查看技术服务费、基本管理费及奖励服务费的相关约定；

4、取得与该 4 家委托管理客户的交易单据及交易银行水单，核查提供服务的起始和终止时间，相关收入是否符合确认条件，相关款项的收回情况；

5、取得发行人与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终止合作的协议，核查其中关于双方权利义务及金额相关的条款；

6、取得并核查发行人实际控制人、董监高等人员提供的银行流水，核查发行人实际控制人、董监高等人员银行流水是否与上述公司及其实际控制人存在资金往来。

## （二）核查结论

经核查，保荐机构及申报会计师认为：发行人与杭州和达海聚园区管理有限公司、宁波万槐置业有限公司、磐安一川置业有限公司和温州德信明成置业有限公司合作有其合理的商业背景，终止合作原因符合商业逻辑，相关收入符合确认条件，相关款项目前已收回；上述公司的实际控制人与发行人不存在关联关系，其实际控制人不为发行人前股东或前员工，发行人实际控制人、董监高等人员银行流水不与上述公司及其实际控制人存在资金往来。

## 8、关于 IT 审计及对发行人各收款渠道的核查情况。

审核问询回复显示，报告期发行人现金结算金额占收入的比例分别为 7.61%、5.69%、3.56%和 1.95%。

请发行人：

（1）补充披露报告期各收款渠道（如转账、POS 机、第三方支付平台、现金等）对应的收款金额及其占比情况；

（2）结合“审核关注要点”的要求，补充披露第三方回款、资金拆借、票据融资、使用个人卡等财务不规范事项相关情况。

请保荐人、申报会计师：

（1）补充说明是否运用 IT 审计技术对发行人销售记录、支付记录、客户信息进行核查和分析，过程中主要关注的事项及核查结论；

(2) 补充说明对第三方支付平台收款记录的核查情况，是否可与发行人销售记录一一匹配，若存在非一一对应情形，请说明原因及上述情形的占比情况；

(3) 补充说明各类收款渠道中是否存在频繁出现的支付方情形，若存在，请说明原因及上述情形的占比情况。

请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见。

### 【回复说明】

一、补充披露报告期各收款渠道（如转账、POS 机、第三方支付平台、现金等）对应的收款金额及其占比情况

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、经营成果分析”之“（二）营业收入构成分析”中的“1、主营业务收入的构成”之“（4）按结算方式构成划分”进行了补充披露，具体情况如下：

“

报告期各期酒店管理系统（以下简称“昱恒系统”）中统计的住宿、餐饮及配套服务（不含转租和委托管理费）的收款渠道（如转账、POS 机、第三方支付平台、现金等）对应的收款金额及其占比情况如下：

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
银行转账	4,320.51	32.37	10,508.66	30.53	10,410.50	33.01	8,637.81	30.80
POS 机	3,859.16	28.91	14,593.96	42.40	14,944.68	47.39	15,529.82	55.38
微信	2,596.05	19.45	3,481.12	10.11	1,751.65	5.55	296.44	1.06
支付宝	2,244.93	16.82	4,481.18	13.02	2,486.94	7.89	1,126.16	4.02
现金	328.19	2.46	1,358.46	3.95	1,941.79	6.16	2,450.48	8.74
合计	13,348.83	100.00	34,423.38	100.00	31,535.56	100.00	28,040.71	100.00

公司报告期各期住宿、餐饮及配套服务（不含转租和委托管理费）的收款渠道主要为银行转账及 POS 机，随着第三方支付平台（如微信、支付宝）的普及，该类收款渠道的占比每年呈上升趋势，现金收款占比每年呈下降趋势。转租和委托管理费的收款系通过银行转账方式收取，不存在通过第三方支付平台支付的情形。

”

二、结合“审核关注要点”的要求，补充披露第三方回款、资金拆借、票据融资、使用个人卡等财务不规范事项相关情况

发行人已在招股说明书“第七节 公司治理与独立性”之“一、公司法人治理结构建立健全及运行情况”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

(七) 发行人的财务规范性相关情况

1、公司不存在通过第三方回款的情形

公司主营业务为酒店运营及酒店管理，其中酒店运营收入中的客房服务收入、餐饮收入和配套服务收入（不含转租）的销售方式分为直接销售和渠道销售，直接销售客户主要包括阿里集团、华为集团等协议大客户以及个人散客等；渠道销售客户主要包括携程、BOOKING、Expedia 等 OTA 平台以及线下旅行社等。公司与客户之间签订的合同主要用于对协议价格的约定，最终销售对象以服务的实际接收服务方为准，而回款方与接收服务方保持一致，不存在通过第三方回款的情形；酒店运营中的配套收入（转租收入）和委托管理收入的销售方式为直接销售，公司与客户签订合同，客户根据合同约定支付相关服务费，不存在在第三方回款的情形。

2、公司资金拆借情况

公司存在拆借资金给非金融企业并收取资金占用费的情况，具体如下：

(1) 公司拆借给上海君亭别院酒店管理有限公司的资金情况

2017 年 4 月至 2018 年底，上海别院为公司的参股公司，为关联方。自上海别院成立之日起，公司陆续向上海别院提供借款用于酒店开业准备及开业前期运营过程中的资金运转。自 2017 年 5 月起，公司对拆借给上海别院的资金计提资金占用费。具体情况如下：

① 2017 年拆借给上海别院资金情况

单位：万元

借款时间	借款金额	还本时间	还本金额	利率	资金占用费
2017 年 5 月前	104.41	-	-	4.35%	27.28
2017 年 5 月					
2017.5.18	23.85	-	-		
2017.5.18	150.00	-	-		

2017年6月					
-	-	2017.6.30	1.72		
2017年7月					
2017.7.26	120.00	-	-		
2017.7.31	90.00	-	-		
2017.7.31	50.00	2017.7.31	11.01		
2017年8月					
2017.8.14	80.00	2017.8.08	1.47		
2017.8.10	200.00	2017.8.11	35.03		
2017.8.22	380.00	2017.8.14	1.52		
-	-	2017.8.24	23.85		
2017年9月					
2017.9.19	300.00	2017.9.27	1.33		
2017.9.29	120.00	2017.9.30	0.97		
2017年10月					
2017.10.12	30.00	-	-		
2017年12月					
2017.12.18	110.80	2017.12.20	11.37		
2017.12.22	150.00	2017.12.27	40.00		
合计	1,909.06	-	128.26		
				-	27.28

②2018年拆借给上海别院资金情况

单位：万元

借款时间	借款金额	付息时间	付息金额	利率	资金占用费
2018.02.28	6.74	2018.7.26	55.66	6%	102.53
合计	6.74	-	55.66	-	102.53

注：上海君亭别院酒店管理有限公司根据其实际经营情况进行还款，双方未约定借款期限。

2019年1月开始，上海别院纳入公司合并报表范围。

(2) 公司拆借给南昌市君亭红牛酒店管理有限公司的资金情况

南昌君亭是公司的参股公司，为关联方。2017年公司向南昌君亭拆出资金并收取资金占用费情况如下：



2017 年拆借给南昌君亭资金情况

单位：万元

借款时间	借款金额	还本时间	还本金额	利率	资金占用费
2017. 1. 19	1, 030. 00	2017. 3. 22	20. 00	4. 35%	39. 21
		2017. 4. 24	20. 00		
		2017. 5. 18	20. 00		
		2017. 6. 30	20. 00		
		2017. 7. 28	20. 00		
		2017. 9. 15	20. 00		
		2017. 10. 17	20. 00		
		2017. 11. 22	20. 00		
		2017. 12. 27	870. 00		
		付息时间	付息金额		
		2017. 8. 23	20. 66		
		2017. 9. 15	0. 75		
		2017. 12. 18	20. 16		
合计	1, 030. 00	-	1, 071. 57	-	39. 21

注：此处的付息金额系利息收入含税额，资金占用费为计入损益的不含税额。

3、公司不存在票据融资、使用个人卡情形

公司日常不存在票据融资、使用个人卡等财务不规范事项。

”

三、IT 审计技术对发行人销售记录及客户信息进行核查和分析的过程中关注的事项及核查结论

发行人已委托瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对下属所有直营酒店 2017 年度至 2019 年度的信息系统进行了审计，并分别于 2019 年 3 月 8 日、2020 年 2 月 20 日出具了审计报告；委托中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对下属所有直营酒店 2020 年 1-9 月的信息系统进行了审计，并于 2020 年 11 月 13 日出具了审计报告。

IT 审计技术对发行人销售记录及客户信息进行核查和分析，具体情况如下：

（一）关注的事项

1、订单收入重算

IT 审计利用计算机辅助技术（CAATs），从 PMS 系统后台获取报告期各期间的订单数据，与财务系统房务和餐饮收入金额进行核对，以验证收入确认的准确性与完整性。

## 2、订单分层分析

IT 审计利用计算机辅助技术（CAATs），对报告期内入住客户的信息及消费明细进行了汇总，并按照客户的身份证号码对其消费金额进行了区间划分。

## 3、刷单分析

不同于电商平台刷单，酒店行业属于特种行业，住宿登记和公安系统联动，且要求人脸识别通过。IT 审计随机抽取了 PMS 系统中部分酒店入住客人身份信息与公安系统实名登记信息进行核对。

针对订单结算唯一性分析，IT 审计选取部分酒店对其报告期内 PMS 系统流水记录中的房间号、主单号等关键字段进行分析，确认同一订单及房间不会被重复结算，辅助验证房费收入的真实性。

## （二）核查结论

经核查，各酒店财务系统房务和餐饮收入金额与 PMS 系统中的营业流水收入金额基本一致，未见重大差异；订单信息分层后显示，报告期各期年消费金额在 1 万以上的入住客户占总人次的比重低于 0.5%；随机抽取的 PMS 系统中部分酒店入住客人身份信息与公安系统实名登记信息核对结果基本一致，未发现重大差异；同一订单及房间不存在被重复结算的情形。

## 四、IT 审计技术对发行人支付记录进行核查和分析的过程中关注的事项及核查结论

IT 审计技术未对发行人支付记录进行核查和分析，主要系由于银联、支付宝、微信支付等支付方式中出于客户隐私保护考虑，一些支付记录中未能完整显示付款人全名或者付款账号信息。保荐机构和申报会计师采取了其他核查措施对发行人支付记录进行了核查和分析，具体核查方法及核查结论如下：

### （一）了解公司各渠道收款的内部控制制度并进行测试

公司制定了各渠道收款相关的内部控制制度，具体流程如下：

1、公司各下属直营酒店通过昱恒系统对外提供住宿、餐饮服务，以银行转账、银联 POS 机、微信或支付宝、现金与顾客进行结算。顾客入住时，酒店前

台人员将住宿信息，例如顾客姓名、身份证号、预授权方式等录入酒店系统。各收银点收款员在当班结束后，将当天收入（包括现金、POS 签购单、微信或支付宝支付单据等）和电脑报表交款清单等一起放入交款袋，并请总台同事监点包数，两人签名于专用本上，投入邮筒式保险箱。出纳于次日早晨上班后，到总台开启邮筒式保险箱，并由总台收银员一同点包数，确认无误后，在总台交款本上签名；出纳回财务部办公室，由会计监点交款袋内现金等无误后，由保安陪同，将现金交至银行。

2、出纳或会计每日日审时，将宾客账单与系统中的费用报表、银行回单、POS 签购单、微信或支付宝对账单等进行一一核对，并按照是否挂账、付款方式类型进行分类，如：挂账需要业务部门进行确认，现金需要出纳及时存进银行，信用卡需要核实到账信息等，上述均核对无误后即可进行相关账务处理。

前厅、财务部各有一名专业的稽核人员，负责核对银行存款回单、银联 POS 签购单、微信、支付宝收款记录是否和酒店系统营业收入报表一致，若有差异追查差异原因，并追究相关人员的责任。

针对上述各渠道收款的内部控制，保荐机构和申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、对发行人财务总监、预订部等相关人员进行访谈，了解发行人的主要业务模式，客户构成以及结算方法；

2、了解公司各类收款渠道相关的内部控制制度，对其进行穿行测试及控制测试，检查了宾客账单、发票、电脑报表、交款清单、交款袋、专用本、总台交款本、现金解缴银行凭证、微信或支付宝收款单据、POS 签购单、会计凭证等。

经核查，保荐机构和申报会计师认为：

发行人通过不相容职务分离、内部监督等方式在收款交易等各个环节严格把控，互相监督，最终形成复核记录，且保留了相关的单据及签字，建立了较为完善的内部控制制度，并且执行有效。

## （二）了解公司对各收款渠道支付信息的掌握情况

### 1、银行转账

酒店入住客人、协议公司、OTA 预付模式等通过银行转账方式完成付款后，公司可通过银行回单查询到付款方的具体信息，如付款人名称、付款人账号、付款人开户行等。

## 2、银联 POS 机、支付宝

酒店入住客人通过银联 POS 机或支付宝完成付款的，由于相关机构基于用户账户保密性要求，公司无法获取支付用户完整的支付账户信息，如付款人名称显示为\*\*明，付款账号显示为 6225 701\* \*\*\*\* 0781。

## 3、微信支付

酒店入住客人通过微信完成付款的，可根据微信支付商户号获取到对应的系统支付单号，该单号与消费者的实际微信账户并无一对一的对应关系，且微信支付记录信息中未记录该支付编码对应的实际账户信息，无法确认该支付编码与实际账户之间的关系。

针对上述各收款渠道的支付信息掌握情况，保荐机构和申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、了解各种支付方式（包括银行转账、微信、支付宝、POS 机等），公司是否可以获取足够的信息进行支付信息与实际入住信息的匹配；

2、从银行转账及第三方支付平台（除微信支付）支付记录中每家酒店每年分别抽取 25 笔，检查支付记录，如支付人、支付时间等，是否与入住登记单的相关信息一致，是否与公安系统登记记录一致；

3、对于支付记录与实际入住登记信息不一致的情况，了解发生不一致的场景，分析原因及合理性；

4、对于微信支付记录，查看交易金额及交易频率，是否存在大额资金频繁支付的异常情形；

5、统计报告期发行人各类收款渠道的金额、占比，分析其变化趋势及合理性；

6、获取各月收款渠道统计表，查看申报期各收款渠道的分布情况；

7、获取申报期实际控制人及发行人董监高等关联方的银行流水，核查是否与公司存在资金往来。

经核查，保荐机构和申报会计师认为：

1、发行人报告期各期住宿、餐饮及配套服务（不含转租和委托管理费）主要为银行转账及 POS 机，随着第三方支付平台（如微信、支付宝）的普及，该类收款渠道的占比每年呈上升趋势，现金的占比每年呈下降趋势，符合消费者的消费行为特点；转租和委托管理费的收款系通过银行转账方式，不存在通过第三方支付平台支付的情形。

2、支付记录与实际入住登记信息基本一致，存在不一致的情况和主要场景及原因为：（1）入住客人通过 OTA 平台采用预付模式预订或者由协议公司统一结算时，实际支付方为 OTA 平台或协议公司，与实际入住客人信息存在不一致；（2）入住客人通过旅行社预订或参加会议，该订单通常由旅行社领队或会议负责人统一支付，支付方与实际入住客人信息存在不一致。上述场景的发生系由于酒店服务行业结算模式所导致，具有商业合理性；

3、微信渠道的支付记录具有单笔金额小，交易次数较多的特点，符合酒店行业的支付惯例，不存在大额资金频繁支付的异常情形；

4、发行人报告期各渠道交易金额及日期分布合理，不存在异常分布的情况；

5、发行人实际控制人及其董监高等关联方不存在与公司存在资金往来的情形。

**五、对第三方支付平台收款记录的核查情况，是否可与发行人销售记录一一匹配，若存在非一一对应情形，请说明原因及上述情形的占比情况**

支付记录与实际入住登记信息基本一致，存在不一致的情况和主要场景及原因为：（1）入住客人通过 OTA 平台采用预付模式预订或者由协议公司统一结算时，实际支付方为 OTA 平台或协议公司，与实际入住客人信息存在不一致；（2）入住客人通过旅行社预订或参加会议，该订单通常由旅行社领队或会议负责人统一支付，支付方与实际入住客人信息存在不一致。上述场景的发生系由于酒店服务行业结算模式所导致，具有商业合理性。

保荐机构和申报会计师从银行转账及第三方支付平台（除微信支付）支付记录中每家酒店每年分别抽取 25 笔，检查支付记录，如支付人、支付时间等，是否与入住登记单的相关信息一致，是否与公安系统登记记录一致；对于支付记录与实际入住登记信息不一致的情况，了解发生不一致的场景，分析原因及合理性；

对于微信支付记录，查看交易金额及交易频率，是否存在大额资金频繁支付的异常情形。

经核查，保荐机构和申报会计师认为：支付记录与实际入住登记信息基本一致，存在不一致的情况和主要场景系由于酒店服务行业结算模式所导致，具有商业合理性；微信渠道的支付记录具有单笔金额小，交易次数较多的特点，符合酒店行业的支付惯例，不存在大额资金频繁支付的异常情形。

**六、补充说明各类收款渠道中是否存在频繁出现的支付方情形，若存在，请说明原因及上述情形的占比情况**

经查看各类收款渠道的支付方情况，除了 OTA、协议公司、旅行社等公对公结算的客户存在频繁支付的情况外，不存在其他频繁出现的支付方情形。

## **七、保荐机构及申报会计师的核查程序和核查结论**

### **（一）核查程序**

针对上述事项，保荐机构及申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、获取昱恒系统中报告期各收款渠道的收款金额，计算其占营业收入的比重；

2、对发行人管理层进行访谈，了解发行人是否存在第三方回款、资金拆借、票据融资、使用个人卡等事项；

3、取得发行人报告期资金拆借合同和贷款合同，对主要合同条款进行检查，对利息收入及利息支出进行测算，并与账面记录进行比对，查看是否有重大差异。

### **（二）核查结论**

经核查，保荐机构及申报会计师认为：发行人报告期各期住宿、餐饮及配套服务（不含转租和委托管理费）收款渠道主要为银行转账及 POS 机，随着第三方支付平台（如微信、支付宝）的普及，该类收款渠道的占比每年呈上升趋势，现金的占比每年呈下降趋势，符合消费者的消费行为特点；转租和委托管理费的收款系通过银行转账方式，不存在通过第三方平台支付的情形；支付记录与实际入住登记信息基本一致，存在不一致的情况主要原因系由于酒店服务行业结算模式所导致，具有商业合理性；微信渠道的支付记录具有单笔金额小，交易次数较多的特点，符合酒店行业的支付惯例，不存在大额资金频繁支付的异常情形；发行人报告期各渠道交易金额及日期分布合理，不存在异常分布的情况；发行人实



际控制人及其董监高等关联方不存在与公司存在资金往来的情形；发行人不存在通过第三方回款的情形；发行人存在资金拆出情况；发行人不存在票据融资、使用个人卡情形。

## 9、关于疫情影响和 2020 年业绩预计。

申报材料显示，发行人 2020 年 1-9 月经审定营业收入 16,800.48 万元，扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润 1,380.15 万元，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 万元至 3,500 万元，同比下滑 45.79%至 48.89%。

请发行人：

(1) 结合同行业公司 2020 年 1-9 月各季度的营业收入、毛利率、净利润与 2019 年同期的比较情况，补充披露发行人 2020 年 1-9 月各季度表现是否优于同行业公司，若是，请说明原因及合理性；

(2) 补充披露 2020 年全年的业绩情况，与已披露的业绩预计相比是否存在较大差异，2020 年 10 月、11 月实际情况与业绩预计是否存在差异，若存在，请说明原因及合理性；

(3) 补充披露 2020 年第 4 季度预计的营业收入、营业成本、毛利率、期间费用、营业利润、利润总额、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润情况，与 2020 年第 3 季度相比是否存在较大变化，若存在，请说明原因及合理性；

(4) 补充披露 2020 年第 4 季度业绩预计使用的主要假设和参数情况，包括但不限于直营酒店数量、委托管理酒店数量、对外出租面积和价格情况，直营酒店出租率 OCC、实际出租客房平均收入 ADR、平均每间可供出租客房收入 RevPAR 情况，期间费用率情况，上述信息与 2020 年第 3 季度相比是否存在较大变化，若存在，请说明原因及合理性；

(5) 结合截至目前发行人主要酒店所在地区的新冠疫情防控情况，补充披露其是否较 2020 年第 3 季度存在显著变化，发行人业绩预测是否已客观考虑其影响。

请保荐人、申报会计师发表明确意见。

## 【回复说明】

一、结合同行业公司 2020 年 1-9 月各季度的营业收入、毛利率、净利润与 2019 年同期的比较情况，补充披露发行人 2020 年 1-9 月各季度表现是否优于同行业公司，若是，请说明原因及合理性

发行人已在招股说明书中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十、盈利预测报告”之“（四）关于疫情影响和 2020 年业绩预计”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

1、2020 年 1-9 月，发行人与同行业可比公司的营业收入、毛利率、净利润与 2019 年度同期对比情况

2020 年各季度，发行人与同行业可比公司的营业收入、毛利率、净利润与 2019 年度同期对比情况如下：

## 1、第一季度

对比项目		首旅酒店	锦江酒店	开元酒店 [注 2]	君亭酒店
营业收入 (万元)	本期数据	80,073.75	218,901.64	-	3,479.41
	上年同期	194,357.62	333,717.73	-	8,225.03
	变动幅度	-58.80%	-34.41%	-	-57.70%
毛利率[注 1]	本期数据	-43.53%	35.20%	-	21.11%
	上年同期	93.92%	88.35%	-	25.20%
	变动数	-137.45%	-53.14%	-	-4.09%
模拟毛利率	本期数据	-48.63%	9.43%	-	14.74%
	上年同期	23.37%	32.41%	-	18.71%
	变动数	-72.00%	-22.98%	-	-3.97%
净利润 (万元)	本期数据	-54,055.71	15,426.19	-	-345.04
	上年同期	9,831.81	32,486.07	-	625.17
	变动幅度	-649.80%	-52.51%	-	-155.19%

注 1：发行人及开元酒店将酒店房屋租赁费、酒店装修待摊费用支出、客房服务人员工资等主要支出计入了营业成本，锦江酒店和首旅酒店将相关支出计入了销售费用，故 2019 年锦江酒店和首旅酒店的毛利率不具有可比性。2020 年 1 月 1 日起，发行人及可比公司均开始执行新收入准则，锦江酒店与首旅酒店对其成本核算的内容进行了调整，将与收入相关的支出从销售费用调整至营业成本，2020 年度各公司毛利率横向具有可比性，但与 2019 年度不可比。为保证可比性，4 家公司均以营业收入减去营业成本和销售费用后的余额模拟计算毛利率来进行同期对比。

注2：开元酒店系港股上市公司，未披露其季度报告。故下方对其2020年1-6月整体数据进行比较分析。

2020年第一季度，各公司营业收入、毛利率、净利润与上年同期相比均有所降低。总体来看，发行人第一季度的经营情况优于首旅酒店，是由于发行人目前规模较可比公司小，各项固定成本相对较低，且第一季度有部分门店享受了租金减免，使得毛利率相对较高，经营业绩也优于首旅酒店。锦江酒店第一季度的收入降幅低于发行人和首旅酒店，经营业绩相对较好，且其在第一季度转让了子公司股权取得了投资收益48,003.62万元，使得其净利润为正数。

## 2、第二季度

对比项目		首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	君亭酒店
营业收入 (万元)	本期数据	110,372.64	190,095.67	-	5,407.10
	上年同期	204,679.27	380,568.47	-	10,417.66
	变动幅度	-46.08%	-50.05%	-	-48.10%
毛利率	本期数据	0.51%	-9.68%	-	8.03%
	上年同期	94.35%	90.60%	-	37.62%
	变动数	-93.84%	-100.28%	-	-29.59%
模拟毛利率	本期数据	-7.65%	4.25%	-	5.57%
	上年同期	31.90%	40.46%	-	32.48%
	变动数	-39.55%	-36.21%	-	-26.91%
净利润 (万元)	本期数据	-18,034.68	14,544.31	-	547.29
	上年同期	29,786.50	32,522.32	-	2,900.54
	变动幅度	-160.55%	-55.28%	-	-81.13%

注：二季度各项指标系根据各公司披露的半年度报告及一季度报告数据相减得出。按照此口径计算，锦江酒店二季度销售费用为负数，故其本期毛利率为负数，模拟毛利率反而为正数。

2020年第二季度，三家酒店的收入同比减少幅度较为接近，首旅酒店及发行人毛利率、净利润与上年同期相比仍有所降低，但降幅要小于第一季度。主要是由于第二季度以来，疫情的影响有所减弱，收入有所回升。发行人规模相对较小，门店数量较少，成本费用控制情况较好，二季度扭亏为赢，业绩恢复情况优于首旅酒店。锦江酒店二季度转让子公司股权取得投资收益25,865.41万元，使得其本期净利润为正数。

## 3、2020年1-6月

对比项目		首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	君亭酒店
------	--	------	------	------	------

营业收入 (万元)	本期数据	190,446.39	408,997.31	54,381.20	8,886.51
	上年同期	399,036.89	714,286.20	90,524.90	18,642.69
	变动幅度	-52.27%	-42.74%	-39.93%	-52.33%
毛利率	本期数据	-18.01%	14.34%	3.04%	13.15%
	上年同期	94.14%	89.55%	26.91%	32.14%
	变动数	-112.15%	-75.20%	-23.87%	-18.99%
模拟毛利率	本期数据	-24.88%	7.02%	-2.36%	9.16%
	上年同期	27.74%	36.70%	22.03%	26.41%
	变动数	-52.63%	-29.68%	-24.40%	-17.24%
净利润 (万元)	本期数据	-72,090.39	29,970.49	-9,065.50	202.25
	上年同期	39,618.30	65,008.39	8,092.50	3,525.71
	变动幅度	-281.96%	-53.90%	-212.02%	-94.26%

2020年上半年整体来看,发行人收入的同比减少幅度与首旅酒店较为接近,高于锦江酒店及开元酒店。从毛利率来看,发行人毛利率降低的幅度优于可比公司,一方面是由于发行人部分门店享受了一定的房租减免,另一方面是由于发行人规模相对较小,且无自有房产,相关的折旧支出也较低。发行人的规模相对较小,成本费用等控制较为有效,也使得其1-6月的经营业绩恢复情况优于首旅酒店和锦江酒店。

#### 4、第三季度

对比项目		首旅酒店	锦江酒店	开元酒店	君亭酒店
营业收入 (万元)	本期数据	167,185.22	291,227.35	-	7,913.97
	上年同期	224,030.02	413,923.02	-	9,861.20
	变动幅度	-25.37%	-29.64%	-	-19.75%
毛利率	本期数据	27.90%	33.52%	-	30.19%
	上年同期	93.11%	90.05%	-	37.95%
	变动数	-65.21%	-56.53%	-	-7.76%
模拟毛利率	本期数据	22.84%	29.32%	-	25.83%
	上年同期	33.61%	42.43%	-	31.88%
	变动数	-10.77%	-13.11%	-	-6.05%
净利润 (万元)	本期数据	13,556.86	6,550.90	-	1,359.73
	上年同期	35,077.03	36,656.87	-	2,079.85
	变动幅度	-61.35%	-82.13%	-	-34.62%

第三季度，各公司收入、毛利率净利润仍低于上年同期水平，但差距明显小于第一、二季度，且各公司毛利率也提高到 30%左右的水平。主要是由于疫情得到控制后，旅游经济复苏较为明显，使得各酒店经营业绩均有所恢复。总体来看，发行人第三季度营业收入、净利润等业绩情况恢复优于可比公司。

”

二、补充披露 2020 年全年的业绩情况，与已披露的业绩预计相比是否存在较大差异，2020 年 10 月、11 月实际情况与业绩预计是否存在差异，若存在，请说明原因及合理性

发行人已在招股说明书中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十、盈利预测报告”之“（四）关于疫情影响和 2020 年业绩预计”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

2、2020 年全年业绩预计与已披露业绩的业绩预计差异情况以及 2020 年 10 月、11 月实际情况与业绩预计的差异情况

受本次新型冠状病毒肺炎疫情的影响，发行人 2020 年 1-9 月经营状况较去年同期有所下滑，为帮助投资者作出合理判断，公司编制了 2020 年度盈利预测报告，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司编制的盈利预测报告进行了审核，并出具了《浙江君亭酒店管理股份有限公司盈利预测审核报告》（众环专字（2020）630408 号）。根据经审核的盈利预测报告，预计实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润 3,061.80 万元。其中 2020 年 10 月已实现扣除非经常损益后的归属于母公司股东净利润约为 661.35 万元，2020 年 11 月已实现扣除非经常损益后的归属于母公司股东净利润约为 465.07 万元，与业绩预计情况相符。

2020 年全年发行人盈利预测的归属于母公司股东扣非后净利润较 2020 年 11 月招股说明书中披露的管理层预计 2020 年归属于母公司股东扣非后净利润约 3,300 万元-3,500 万元存在一定的差异，差异的主要原因是部分委托管理门店原预计 2020 年 12 月底前开业，由于酒店当地政府办理酒店开业相关资质证照进度延缓，相关门店无法在年底前开业，因此 2020 年公司无法确认相关前期技术服务费收入，相关项目的具体金额如下：

委托管理酒店项目	前期技术服务费(万元)
青岛创智君亭酒店	160.38
淮安翔盛 Pagoda Hotel	165.09
四川遂宁坦孚酒店	47.17
南京夜泊秦淮君亭酒店-桃叶渡客栈	84.91
阜阳徽创君亭酒店	113.21
合计	570.76

上述门店无法在 12 月底前开业,使得公司委托管理收入较之前预计下降 570.76 万元,经审核的发行人盈利预测的 2020 年全年归属于母公司股东扣非后净利润较之前管理层业绩预计下降 314.86 万元。

”

三、补充披露 2020 年第 4 季度预计的营业收入、营业成本、毛利率、期间费用、营业利润、利润总额、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润情况,与 2020 年第 3 季度相比是否存在较大变化,若存在,请说明原因及合理性

发行人已在招股说明书中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十、盈利预测报告”之“(四)关于疫情影响和 2020 年业绩预计”中进行了补充披露,具体情况如下:

“

3、2020 年第 4 季度预计的营业收入、营业成本、毛利率、期间费用、营业利润、利润总额、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润情况,与 2020 年第 3 季度相比是否存在较大变化

2020 年第 4 季度预计的营业收入、营业成本、毛利率、期间费用、营业利润、利润总额、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润与 2020 年第 3 季度的比较情况如下:

单位:万元

项目	2020 年第 4 季度	2020 年第 3 季度	变动比率 (%)
营业收入	8,732.85	7,913.97	10.35
营业成本	5,734.86	5,524.66	3.80
毛利率[注]	34.33%	30.19%	4.14



期间费用	720.74	706.94	1.95
营业利润	2,290.46	1,707.87	34.11
利润总额	2,290.70	1,563.59	46.50
扣除非经常性损益后归属于 母公司所有者的净利润	1,681.66	1,402.24	19.93

注：毛利率变动比例系 2020 年第 4 季度与 2020 年第 3 季度之绝对点数差异。

2020 年第 4 季度营业收入、营业利润、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润均较 2020 年第 3 季度有一定幅度的上升，主要原因为第四季度接近年底，商务客户出差、培训以及年会安排较多，公司各酒店所在区域疫情控制情况较好，故第 4 季度出租率总体较第 3 季度呈上升趋势，使得营业收入有所上升。

”

四、补充披露 2020 年第 4 季度业绩预计使用的主要假设和参数情况，包括但不限于直营酒店数量、委托管理酒店数量、对外出租面积和价格情况，直营酒店出租率 OCC、实际出租客房平均收入 ADR、平均每间可供出租客房收入 RevPAR 情况，期间费用率情况，上述信息与 2020 年第 3 季度相比是否存在较大变化，若存在，请说明原因及合理性

发行人已在招股说明书中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十、盈利预测报告”之“（四）关于疫情影响和 2020 年业绩预计”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

4、2020 年第 4 季度预计使用的主要假设和参数如下：

（1）直营酒店数量、委托管理酒店数量

项目	2020 年 10-12 月	2020 年 7-9 月
直营酒店数量（家）	16	16
委托管理酒店数量（家）	23	23

2020 年第 4 季度直营酒店数量及委托管理酒店数量与 2020 年第 3 季度一致。

（2）对外出租面积和价格情况

序	酒店简称	对外出租面积（平方米）	出租收入（万元）
---	------	-------------	----------

号		2020年 10-12月	2020年 7-9月	变动幅度 (%)	2020年 10-12月	2020年 7-9月	变动幅度 (%)
1	杭州艺联	1,032	1,032	-	23.48	15.95	47.21
2	绍兴君亭	100	100	-	2.25	2.33	-3.43
3	上海君亭	756	756	-	44.67	44.67	-
4	上海柏阳	5,921	5,921	-	101.63	101.63	-
5	杭州灵溪	470	470	-	26.24	15.97	64.31
6	杭州汇和	33,361	33,361	-	485.54	521.51	-6.90
7	上海同文	255	255	-	13.85	9.02	53.55
8	宁波欧华	20	-	-	2.97	-	N/A
9	上海别院	1,753	1,753	-	73.44	73.44	-
	合计	43,668	43,648	-	774.07	784.52	-1.33

对外出租面积：除宁波欧华有新增对外出租面积之外，其余酒店2020年第4季度对外出租面积与2020年第3季度一致；

对外出租收入：2020年第4季度预测的对外出租收入较2020年第3季度较高的酒店有杭州艺联、杭州灵溪。杭州艺联2020年底3季度对外出租收入相对较低，主要系杭州艺联于2020年7月与杭州同乐舫餐饮管理有限公司签订租金减免协议，同意在之前已免除其2个月房租的情况下，再免除其1个月的房租7.91万元，使得2020年第3季度房租收入较低；杭州灵溪2020年底3季度对外出租收入相对较低，主要系杭州灵溪于2020年9月与杭州艾尔莎奥拉克健康管理公司签订租金减免协议，同意在之前已免除其2个月房租的情况下，再免除其1个月的房租9.43万元，使得2020年第3季度房租收入较低。

总体来看，2020年第4季度的出租收入与2020年第3季度基本持平。

(3) 直营酒店出租率 OCC、实际出租客房平均收入 ADR、平均每间可供出租客房收入 RevPAR 情况

序号	酒店简称	出租率 OCC (%)			实际出租客房平均收入 ADR (元)			平均每间可供出租客房收入 RevPAR (元)		
		2020年 10-12月	2020年 7-9月	变动幅度 (%)	2020年 10-12月	2020年 7-9月	变动幅 度 (%)	2020年 10-12月	2020年 7-9月	变动幅 度 (%)
		1	杭州湖滨	56.11	62.19	-6.08	319.95	294.56	8.62	179.54
2	杭州艺联	62.76	59.35	3.41	362.43	354.02	2.38	227.48	210.12	8.26
3	杭州华闰	74.94	70.60	4.34	467.04	456.17	2.38	350.00	322.06	8.68

4	绍兴君亭	39.17	36.55	2.62	259.05	244.37	6.01	101.47	89.32	13.61
5	上海君亭	95.82	92.68	3.14	431.99	404.71	6.74	413.92	375.09	10.35
6	合肥君亭	82.78	84.48	-1.70	402.73	399.46	0.82	333.40	337.47	-1.21
7	上海柏阳	93.75	99.77	-6.02	334.50	323.15	3.51	313.59	322.40	-2.73
8	杭州灵溪	77.45	76.04	1.41	456.64	432.47	5.59	353.66	328.86	7.54
9	杭州汇和	76.06	60.37	15.70	362.41	367.68	-1.43	275.66	221.95	24.20
10	上海同文	53.56	38.76	14.80	461.85	433.52	6.53	247.37	168.03	47.22
11	宁波欧华	54.79	42.90	11.90	226.86	227.80	-0.41	124.31	97.72	27.20
12	三亚朗廷	63.13	31.47	31.66	238.21	203.83	16.86	150.38	64.14	134.46
13	杭州千越	82.99	72.61	10.38	426.19	412.93	3.21	353.70	299.83	17.97
14	杭州芯君亭	69.68	63.89	5.79	447.74	429.55	4.24	311.97	274.43	13.68
15	宁波奉化	27.05	30.57	-3.52	467.48	409.81	14.07	126.47	125.28	0.95
16	上海别院	71.25	75.88	-4.63	541.20	561.35	-3.59	385.58	425.94	-9.48
	合计	70.21	64.64	5.57	387.41	381.48	1.56	272.01	246.60	10.30

总体来看，2020年第4季度OCC高于2020年第3季度，ADR略低于2020年第3季度，RevPAR随着OCC的上升保持良好的上升状态，主要原因为疫情得到控制后，旅游经济复苏较为明显，公司各酒店经营业绩回复趋势持续上升。

#### (4) 期间费用率情况

项目	2020年10-12月	2020年7-9月
销售费用(万元)	313.42	345.03
管理费用(万元)	371.13	331.22
财务费用(万元)	36.19	30.69
期间费用合计(万元)	720.74	706.94
销售费用占收入的比重(%)	3.59	4.36
管理费用占收入的比重(%)	4.25	4.19
财务费用占收入的比重(%)	0.41	0.39
期间费用合计占收入的比重(%)	8.25	8.94

2020年第4季度期间费用合计占收入的比重略低于2020年第3季度，系由于销售费用占比略有下降，主要原因为：销售费用主要为销售人员薪酬，上海君亭、上海柏阳、杭州湖滨截至目前仍为隔离酒店，无需大量销售人员开拓业务，而其他门店的销售人员能够满足酒店的日常运营需求，销售人员人数及薪酬基本保持稳定的水平，故在收入上升的情况下，销售费用占比有所降低。

”

**五、结合截至目前发行人主要酒店所在地区的新冠疫情防控情况，补充披露其是否较 2020 年第 3 季度存在显著变化，发行人业绩预测是否已客观考虑其影响**

发行人已在招股说明书中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十、盈利预测报告”之“（四）关于疫情影响和 2020 年业绩预计”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

#### **5、截至目前发行人主要酒店所在地区的新冠疫情防控情况**

截至本招股说明书签署日，发行人旗下直营酒店所在区域目前均为低风险疫情地区，疫情防控情况良好，不存在因新冠疫情导致门店停业、客源大量减少的情形，相比 2020 年第三季度不存在显著不利变化。

发行人盈利预测已考虑发行人旗下直营酒店所在地区新冠疫情防控情况对发行人业绩的潜在不利影响。

”

#### **六、保荐机构及申报会计师的核查程序和核查结论**

##### **（一）核查程序**

针对上述事项，保荐机构及申报会计师主要履行了以下核查程序：

- 1、获取同行业上市公司 2020 年 1-9 月各季度与 2019 年同期的经营比较情况，比对发行人与同行业上市公司的业绩恢复情况；
- 2、获取发行人 2020 年全年的盈利预测报告，对其进行审核并出具审核报告，检查是否与酒店实际经营情况相符；
- 3、获取发行人 2020 年第 4 季度的盈利预测情况，与 2020 年第 3 季度经营情况进行对比，查看是否存在重大变化；
- 4、对发行人管理层进行访谈并查阅公开信息，了解发行人主要酒店所在地区的新冠疫情防控情况，确认是否存在因新冠疫情导致门店停业、客源大量减少等情形。

##### **（二）核查结论**

经核查，保荐机构及申报会计师认为：发行人 2020 年业绩恢复情况优于可比上市公司；2020 年全年业绩预测结果与已披露的业绩预计的差异原因系委托管理酒店未能在 2020 年底前开业；2020 年第 4 季度预计的各项财务数据较 2020 年第 3 季度存在不同程度的上升，符合酒店的实际经营情况；2020 年第 4 季度业绩预计使用的主要假设和参数情况与 2020 年第 3 季度相比差异合理；截至本问询回复出具日，发行人旗下直营酒店所在区域目前均为低风险疫情地区，疫情防控情况良好，不存在因新冠疫情导致门店停业、客源大量减少的情形，相比 2020 年第三季度不存在显著不利变化。发行人盈利预测已考虑发行人旗下直营酒店所在地区新冠疫情防控情况对发行人业绩的潜在不利影响。

#### 10、关于营业成本。

审核问询回复显示，2020 年 1-9 月，受到疫情影响，发行人员工工资减少，且公司在上海和浙江的门店享受了社保费用的减免政策，使得人工成本占比有所降低。

请发行人：

（1）补充披露报告期各期单位面积租赁成本情况，2020 年 1-9 月是否较往年存在下降情形，若存在请补充披露下降的原因；若存在租金减免安排情形的，请说明具体情况，会计处理是否合规；

（2）补充披露 2020 年 1-9 月发行人各酒店员工人数与往年的比较情况，人数是否存在较大的下降情形，各门店员工人数是否满足运营的基本需求；

（3）补充披露 2020 年 1-9 月主营业务成本中各项成本较 2019 年的降幅情况，其降幅与发行人实际经营情况是否相符。

请保荐人、申报会计师补充说明对 2020 年 1-9 月各项成本的核查情况，发行人成本核算是否完整、准确。

#### 【回复说明】

一、补充披露报告期各期单位面积租赁成本情况，2020 年 1-9 月是否较往年存在下降情形，若存在请补充披露下降的原因；若存在租金减免安排情形的，请说明具体情况，会计处理是否合规

发行人已在招股说明书中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、经营成果分析”之“（三）营业成本分析”中进行了补充披露,具体情况如下:

“

6、报告期各期单位面积租赁成本情况

报告期内公司各期单位面积租赁成本情况如下表:

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
租金(元/㎡/年)	388.54	460.22	395.39	394.25

2020年1-9月公司单位面积租赁成本较2019年度有所下降,主要原因系部分门店有租赁减免。

报告期各期各直营酒店的单位面积租赁成本情况如下:

单位:元/平方米/年

序号	酒店简称	单位面积租赁成本				
		2020年1-9月	2019年度	2019年1-9月较2019年变化幅度	2018年度	2017年度
1	杭州湖滨	408.63	487.12	-16.11%	478.17	478.01
2	杭州艺联	157.75	265.70	-40.63%	286.43	217.11
3	杭州华闰	1,132.16	1137.65	-0.48%	1,145.79	1,179.96
4	绍兴君亭	106.95	113.11	-5.45%	108.15	108.15
5	义乌城中城	56.55	153.66	-63.20%	141.28	133.76
6	义乌华丰	-	-	-	26.18	369.79
7	上海君亭	374.97	511	-26.62%	511.00	515.56
8	合肥君亭	329.41	403.26	-18.31%	385.91	391.58
9	上海柏阳	219.81	304.37	-27.78%	276.93	217.67
10	杭州灵溪	176.29	282.94	-37.69%	282.33	284.32
11	杭州汇和	352.60	396.10	-10.98%	398.64	400.79
12	上海同文[注]	819.77	610.02	34.38%	860.08	861.75
13	武汉君亭	-	-	-	-	223.76
14	宁波欧华	481.09	480.20	0.19%	492.65	448.60
15	三亚朗廷	412.03	348.19	18.33%	329.54	-
16	杭州千越	590.84	619.70	-4.66%	625.98	51.68
17	杭州芯君亭	546.67	798.12	-31.51%	73.54	-
18	上海别院	759.07	934.89	-18.81%	-	-
19	宁波奉化	192.17	-	-	-	-

注:上海同文由于迁址,于2020年6月重新开业,故2020年1-9月的单位面积租赁成本与2019年度不具有可比性。



2020年1-9月，杭州湖滨、杭州艺联、义乌城中城、上海君亭、上海柏阳、杭州灵溪、杭州汇和、杭州芯君亭、上海别院的单位面积租赁成本均存在明显下降的情况，主要原因为当期享受了租金的减免，具体情况如下：

序号	酒店简称	减免月数	减免金额（万元）
1	杭州湖滨	中国农业发展银行浙江省分行 减免3个月；杭州服装（集团） 有限公司减免111,500元	47.20
2	杭州艺联	3个月	67.50
3	义乌城中城	3个月	75.94
4	上海君亭	3个月	127.50
5	上海柏阳	2.5个月	103.42
6	杭州灵溪	3个月	146.49
7	杭州汇和	1个月	149.91
8	上海同文	3个月	150.78
9	杭州千越	0.5个月	35.77
10	杭州芯君亭	3个月	93.20
11	上海别院	地上部分物业减免2个月	176.16
合计			1,173.87

2020年1-9月公司下属直营酒店共减免租金1,173.87万元，若上述酒店剔除相应租金减免的影响，2020年1-9月各酒店单位面积租赁成本与以往年度相比不存在重大差异。

”

## （二）对于租金减免安排的会计处理

财政部于2020年6月19日颁布的“关于印发《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》的通知”（财会〔2020〕10号）：

### “1、适用范围

由新冠肺炎疫情直接引发的、承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，企业可以按照《企业会计准则第21号—租赁》进行会计处理，也可以选择采用本规定的简化方法：

①减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；

②减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额，2021 年 6 月 30 日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2021 年 6 月 30 日后应付租赁付款额减少不满足该条件；

③综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

## 2、确认和计量

对于经营租赁，承租人应当继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，承租人应当将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减“制造费用”、“管理费用”、“销售费用”等科目。

公司 2020 年 1-9 月享受的租金减免系由新冠肺炎疫情直接引发的，且满足上述三项条件，故适用于上述通知中所规定的简化方法。对于减免的租金，公司根据与业主方签订的租金减免协议中约定的金额，一次性冲减当期成本。上述会计处理符合财政部颁布的相关规定。

**二、补充披露 2020 年 1-9 月发行人各酒店员工人数与往年的比较情况，人数是否存在较大的下降情形，各门店员工人数是否满足运营的基本需求**

发行人已在招股说明书中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、经营成果分析”之“（三）营业成本分析”中进行了补充披露,具体情况如下：

“

### 7、2020 年 1-9 月公司各酒店月平均员工人数与往年比较情况如下：

序号	酒店简称	月平均员工人数（人）				
		2020 年 1-9 月	2019 年度	2020 年 1-9 月 较 2019 年度 变化数	2018 年度	2017 年度
1	杭州湖滨	34	42	-8	46	47
2	杭州艺联	40	42	-2	46	58
3	杭州华闰	44	47	-3	44	41
4	绍兴君亭	33	38	-5	39	44
5	义乌城中城	25	34	-9	39	41
6	义乌华丰	-	-	-	35	44
7	上海君亭	54	61	-7	67	71
8	合肥君亭	60	70	-10	88	97
9	上海柏阳	44	52	-8	56	57
10	杭州灵溪	54	61	-7	63	67
11	杭州汇和	47	54	-7	64	65

12	上海同文	24	46	-22	49	53
13	武汉君亭	-	-	-	-	36
14	宁波欧华	36	45	-9	41	29
15	三亚朗廷	32	45	-13	48	35
16	杭州千越	44	48	-4	38	-
17	杭州芯君亭	10	8	2	-	-
18	上海别院	52	59	-7	-	-
19	宁波奉化	15	-	15	-	-

经比较，2020年1-9月各酒店员工数量均有不同程度的减少，减少较为明显的酒店有杭州湖滨、义乌城中城、上海君亭、合肥君亭、上海柏阳、上海同文、宁波欧华、三亚朗廷，减少的原因为：

(1) 杭州湖滨、上海君亭、上海柏阳：上述三家酒店系防疫隔离酒店，前台接待和送餐等部分工作由政府部门专人完成，故2020年1-9月员工数量减少较为明显。

(2) 义乌城中城：2020年5月，义乌城中城因租赁物业到期而停止营业，停业之前各月人员已陆续开始减少，故2020年1-9月月平均员工较少。

(3) 上海同文：上海同文系2019年搬迁后，于2020年6月重新开业。由于新同文整体酒店规模小于之前的上海同文（客房数减少56间），故相应的人员配备也较之前有所减少。

(4) 合肥君亭、宁波欧华、三亚朗廷：宁波欧华和三亚朗廷本年度受疫情影响，经营情况恢复的相对较慢，故人员相应有所减少。

综上，除上述酒店之外，各酒店员工仅存在小幅减少的情形，能够满足酒店日常运营的基本需求，与酒店的实际经营情况相符。

”

三、补充披露2020年1-9月主营业务成本中各项成本较2019年的降幅情况，其降幅与发行人实际经营情况是否相符

发行人已在招股说明书中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、经营成果分析”之“（三）营业成本分析”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

8、2020年1-9月主营业务成本中各项成本较2019年的比较情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	占比(%)	2019年度	占比(%)	变动幅度(%) [注]
租金及物业管理费	6,197.93	43.28	9,047.85	36.40	-8.66
装修费摊销	2,667.09	18.62	3,863.35	15.54	-7.95
员工薪酬	2,148.81	15.01	5,219.72	21.00	-45.11
餐饮成本	894.10	6.24	1,901.40	7.65	-37.30
能源费用	766.55	5.35	1,503.05	6.05	-32.00
客房消耗品、服务用品及棉织品	383.24	2.68	799.62	3.22	-36.10
固定资产折旧	235.47	1.64	335.39	1.35	-6.39
棉织品洗涤费	172.91	1.21	493.10	1.98	-53.25
维修保养费用	132.21	0.92	275.18	1.11	-35.94
通讯费用	126.99	0.89	170.14	0.68	-0.48
餐饮用品	101.49	0.71	82.72	0.33	63.59
劳务费用	51.75	0.36	177.69	0.71	-61.17
差旅交通费用	30.36	0.21	121.38	0.49	-66.65
其他	411.13	2.88	869.31	3.49	-36.94
合计	14,320.03	100.00	24,859.90	100.00	-23.20

注：变动幅度系将2019年折算为9个月后与2020年1-9月进行比较。

公司主营业务成本系与酒店运营直接相关支出，主要包括租金及物业管理费、装修费摊销、员工薪酬、餐饮成本、能源费用、客房消耗品、服务用品及棉织品、固定资产折旧、棉织品洗涤费、维修保养费用、通讯费用、餐饮用品等。

经比较，除了固定成本如租金及物业管理费、装修费摊销、固定资产折旧未有大幅下降之外，其余成本均呈现较大幅度的下降，主要系本期受新冠疫情影响，2020年1-9月的实际出租间夜数上年同期下降37.41%，故与住宿及餐饮相关的成本如餐饮成本、能源费用、客房消耗品、客房消耗品、服务用品及棉织品、维修保养费用等均呈现相同比例的下降。除上述成本同比下降之外，个别项目成本下降幅度较大，如员工薪酬、棉织品洗涤费、劳务费、差旅交通费主要原因为：

(1) 员工薪酬: 受新冠肺炎疫情影响, 公司营业收入降低, 相关人员的绩效奖金有所减少, 且根据疫情期间的政策, 公司享受了社保费用的减免, 使得2020年1-9月员工薪酬下降幅度较大。

(2) 棉织品洗涤费: 棉织品洗涤费下降较多主要原因为受疫情影响, 各酒店出租率下降较多, 相应的客房棉织品洗涤次数下降较多; 此外, 三家隔离酒店上海君亭、上海柏阳、杭州湖滨, 需在客人隔离期满14天后才能将棉织品送去洗涤, 使得洗涤次数减少。以上因素导致相应的棉织品洗涤费用减少。

(3) 劳务费: 劳务费主要是三亚朗廷和杭州千越发生的将部分客房日常清洁服务、保安服务进行劳务外包发生的费用。本年受疫情影响, 酒店出租率下降, 酒店自有人员能够满足酒店日常的运营, 外包客房日常清洁服务的情形减少, 使得劳务外包费用下降。

(4) 差旅交通费: 受新冠肺炎疫情影响, 公司因酒店管理产生的人员出差频次大幅减少, 因此差旅交通费支出下降明显。

”

#### 四、保荐机构及申报会计师的核查程序和核查结论

##### (一) 核查程序

针对上述事项, 保荐机构及申报会计师主要履行了以下核查程序:

1、获取各直营酒店房租合同、业主产权证明、并实地走访门店, 确认酒店位置, 从房租合同获取酒店面积和各年租金, 根据直线法对合同期内的总房租在合同期限内进行合理摊销, 计算年租金和每年每平方米租金, 分析波动情况;

2、获取租金减免的相关协议, 确认相关租金减免的会计处理是否符合《企业会计准则》的相关规定;

3、获取发行人各直营酒店每月工资表及花名册, 统计员工人数, 和报告各直营酒店的人员数量进行对比, 了解波动原因;

4、获取各酒店明细账, 汇总2020年1-9月及2019年各项成本发生金额, 了解其变动原因, 确认是否与发行人实际经营情况相符;

##### (二) 核查结论

经核查, 保荐机构及申报会计师认为: 2020年1-9月单位面积租赁成本下降均为存在租金减免的情形, 下降的金额与租赁减免协议约定相符; 租金减免的会

计处理符合《企业会计准则》的相关规定；2020年1-9月发行人酒店员工人数较往年有所减少，能够满足酒店日常运营的基本需求，与酒店的实际经营情况相符；2020年1-9月各项成本较2019年有所下降，下降幅度与发行人实际经营情况相符，发行人成本核算完整、准确。

### 11、关于子公司经营情况。

审核问询回复显示，发行人各子公司2020年1-9月的毛利率与2019年比较情况如下：

- (1) 多数子公司毛利率下滑，例如绍兴君亭由39.11%下降至5.52%，宁波欧华由-55.49%下降至-144.52%等；
- (2) 部分子公司毛利率较为稳定，例如上海柏阳由52.21%下降至51.15%；
- (3) 部分子公司毛利率上升，如义乌城中城由18.61%上升至51.52%，杭州湖滨由21.56%上升至27.10%。

请发行人：

- (1) 补充披露2020年1-9月发行人各酒店的经营情况，各酒店业绩出现分化的原因；
- (2) 补充披露2020年1-9月主要利润来源的酒店构成情况与往年相比是否存在较大变化，若存在，请说明原因及合理性；
- (3) 补充披露部分酒店毛利率上升的原因，该上述趋势是否将保持；
- (4) 补充披露毛利率显著下降的酒店在三季度的毛利率情况，截至目前毛利率是否恢复至往年正常水平。

请保荐人、申报会计师发表明确意见。

#### 【回复说明】

一、补充披露2020年1-9月发行人各酒店的经营情况，各酒店业绩出现分化的原因

发行人已在招股说明书中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、经营成果分析”之“（六）利润的主要来源及变动情况分析”中进行了补充披露，具体情况如下：

“



### 3、2020年1-9月发行人各酒店经营情况

序号	酒店简称	收入 (万元)	成本 (万元)	毛利率 (%)	出租率 (%)	平均房价 (元)	净利润 (万元)
1	杭州湖滨	715.25	521.39	27.10	45.32	277.52	136.77
2	杭州艺联	614.14	457.65	25.48	34.40	359.60	81.38
3	杭州华闰	1,130.73	1,410.70	-24.76	42.69	427.46	-282.26
4	绍兴君亭	296.35	280.01	5.52	23.37	243.72	2.97
5	义乌城中城	183.16	88.80	51.52	14.62	413.63	23.86
6	义乌华丰	-	-	-	-	-	-2.44
7	上海君亭	1,508.72	826.96	45.19	67.39	414.45	441.30
8	合肥君亭	1,807.48	1,455.84	19.45	63.26	371.76	148.56
9	上海柏阳	1,702.18	828.74	51.31	70.69	306.12	594.56
10	杭州灵溪	1,235.38	945.48	23.47	49.41	407.07	140.94
11	杭州汇和	2,110.53	1,739.37	17.59	38.20	359.85	227.56
12	上海同文	230.34	348.07	-51.11	29.29	409.33	572.31
13	宁波欧华	367.30	898.12	-144.52	25.75	220.03	-448.94
14	三亚朗廷	406.38	668.95	-64.61	22.86	264.82	-300.54
15	杭州千越	1,178.97	1,307.72	-10.92	46.09	393.68	-176.10
16	杭州芯君亭	392.44	435.03	-10.85	34.09	406.42	-41.16
17	上海别院	1,660.81	1,465.43	11.76	49.93	537.89	-108.53
18	宁波奉化	134.89	277.03	-105.38	21.80	390.27	-157.33
合计		15,675.05	13,955.30	10.97	43.25	367.03	852.89

### 4、各酒店业绩出现分化的原因

序号	酒店简称	业绩分化原因
1	杭州湖滨	该酒店2020年3月开始做疫情隔离酒店，出租率略高于公司平均出租率，虽然平均房价低于公司平均水平，疫情隔离酒店运营成本低于正常酒店，2020年1-9月该酒店实现盈利。
2	杭州艺联	该酒店地处杭州学院路商圈，疫情基本控制后，出租率有所回升，出租率和平均房价的恢复速度不及同区位的杭州灵溪，2020年1-9月略有盈利。
3	杭州华闰	该酒店地处武林广场商圈，疫情基本控制后，出租率回升较好，出租率接近公司平均水平，平均房价高于公司平均水平；由于该酒店租金较高且于2019年进行二次装修，成本较高，因此2020年1-9月该酒店亏损。
4	绍兴君亭	该酒店地处绍兴，绍兴当地商旅活动受疫情影响恢复较慢，因此该酒店出租率和平均房价低于公司平均水平，该酒店租金较低且装修支出已基本摊销完毕，成本较低，2020年1-9月该酒店未发生亏损。
5	义乌城中城	已于2020年4月关停

序号	酒店简称	业绩分化原因
6	义乌华丰	已于 2018 年 12 月关停
7	上海君亭	该酒店地处上海豫园商圈，2020 年 3 月开始作为疫情隔离酒店，出租率较高，出租率和平均房价水平平均高于公司平均水平，2020 年 1-9 月该酒店盈利情况较好。
8	合肥君亭	该酒店地处合肥中心商圈，当期商旅活动受疫情影响较小，出租率回升较快，出租率和平均房价水平平均高于公司平均水平，2020 年 1-9 月该酒店盈利情况较好。
9	上海柏阳	该酒店地处上海虹口大柏树商圈，2020 年 3 月开始作为疫情隔离酒店，平均房价虽低于公司平均水平，但出租率高，2020 年 1-9 月该酒店盈利情况较好。
10	杭州灵溪	该酒店地处杭州西溪谷商圈，毗邻多家大型企业总部，疫情基本控制后，出租率回升较快，出租率和平均房价水平平均高于公司平均水平，2020 年 1-9 月该酒店盈利情况较好。
11	杭州汇和	该酒店地处杭州东站商圈，疫情过后出租率回升较快，出租率和平均房价水平接近公司平均水平，2020 年 1-9 月该酒店有一定盈利。
12	上海同文	该酒店为 2020 年 6 月同城迁建开业酒店，当期享受政府拆迁补偿，2020 年 1-9 月该酒店盈利。
13	宁波欧华	该酒店地处宁波鄞州区商务区核心区域，受疫情影响当地商旅活动受疫情影响恢复较慢，该酒店出租率和平均房价水平低于公司平均水平，2020 年 1-9 月该酒店亏损。
14	三亚朗廷	2020 年上半年受疫情影响，该酒店出租率较低；该酒店地处三亚，第三季度为旅游淡季，第三季度该酒店出租率和平均房价较公司其他酒店恢复慢，总体上看，该酒店出租率和平均房价水平低于公司平均水平，2020 年 1-9 月该酒店亏损。
15	杭州千越	该酒店为 2018 年新开业开业酒店，疫情基本控制后，出租率回升较快，出租率和平均房价水平高于公司平均水平，由于该酒店房租固定成本相对较高，2020 年 1-9 月该酒店存在亏损。
16	杭州芯君亭	该酒店为 2019 年开业酒店，受疫情影响，该酒店停业时间较长，疫情基本控制后，出租率开始逐步回升，2020 年 1-9 月该酒店存在小额亏损。
17	上海别院	酒店地处五角场商务区，疫情基本控制后，出租率回升较快，出租率和平均房价水平高于公司平均水平，由于该酒店房租固定成本较高，同时需要向股东支付资金拆借利息，2020 年 1-9 月该酒店存在亏损。
18	宁波奉化	该酒店于 2020 年 4 月开业，出租率尚处在提升期，加之疫情影响出租率提升较慢，2020 年 1-9 月该酒店存在亏损。

综上，2020 年 1-9 月，发行人各直营酒店业绩出现分化是由于新冠疫情因素、各酒店所处发展阶段及市场供需关系等多种因素造成的，不存在异常情形。

”

## 二、补充披露 2020 年 1-9 月主要利润来源的酒店构成情况与往年相比是否存在较大变化，若存在，请说明原因及合理性

发行人已在招股说明书中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、经营成果分析”之“（六）利润的主要来源及变动情况分析”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

### 5、报告期各酒店净利润情况如下：

序号	酒店简称	净利润（万元）					
		2020 年 1-9 月	占当期净利润比重	2019 年度	占当期净利润比重	2018 年度	2017 年度
1	杭州湖滨	136.77	8.76%	56.23	0.77%	312.07	375.46
2	杭州艺联	81.38	5.21%	383.78	5.23%	464.74	440.32
3	杭州华闰	-282.26	-18.07%	-70.26	-0.96%	-300.91	197.34
4	绍兴君亭	2.97	0.19%	263.50	3.59%	356.15	285.28
5	义乌城中城	23.86	1.53%	49.04	0.67%	58.55	48.87
6	义乌华丰	-2.44	-0.16%	38.04	0.52%	534.97	-12.46
7	上海君亭	441.30	28.25%	1,342.29	18.29%	1,291.16	1,121.02
8	合肥君亭	148.56	9.51%	767.49	10.46%	798.76	617.62
9	上海柏阳	594.56	38.06%	913.79	12.45%	1,060.14	1,023.86
10	杭州灵溪	140.94	9.02%	555.11	7.56%	602.63	423.51
11	杭州汇和	227.56	14.57%	755.60	10.30%	907.45	846.49
12	上海同文	572.31	36.64%	941.26	12.83%	597.81	492.10
13	武汉君亭	-	0.00%	-	0.00%	-	-67.40
14	宁波欧华	-448.94	-28.74%	-485.78	-6.62%	-551.39	-549.15
15	三亚朗廷	-300.54	-19.24%	-141.56	-1.93%	-83.25	-242.79
16	杭州千越	-176.10	-11.27%	47.48	0.65%	-877.85	-52.34
17	杭州芯君亭	-41.16	-2.64%	77.18	1.05%	-22.75	-
18	宁波奉化	-157.33	-10.07%	-51.13	-0.70%	-	-
19	上海别院	-108.53	-6.95%	337.49	4.60%	-	-
	合计	852.91	54.60%	5,779.55	78.76%	5,148.28	4,947.73

2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司主要利润来源酒店均为上海柏阳、上海同文、上海君亭、杭州汇和、合肥君亭及杭州灵溪，前述酒店占当期公司净利润的比重分别为 71.89%、136.06%。2020 年 1-9 月公司主要利润来源的酒店构成与 2019 年不存在明显差异。

”

### 三、补充披露部分酒店毛利率上升的原因，该上述趋势是否将保持

发行人已在招股说明书中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、经营成果分析”之“（四）毛利及毛利率变动分析”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

#### 6、部分酒店毛利率上升的原因

2020年1-9月毛利率上升的酒店仅有义乌城中城和杭州湖滨，其毛利率上升的原因如下：

##### （1）义乌城中城

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
可供出租客房总数（间）	19,239.00	58,035.00	58,035.00	58,035.00
实际出租客房总数（间）	2,812.00	21,624.00	24,986.00	23,952.00
OCC（%）	14.62	37.26	43.05	41.27
RevPAR（元）	60.46	88.17	106.43	106.22
毛利率（%）	51.52	18.61	26.93	25.06
客房总收入（万元）	116.31	511.68	617.68	616.46
客房总成本（万元）	54.17	453.93	473.08	472.54
其中：租金成本（万元）	11.38	209.77	201.72	187.91
人工成本（万元）	34.73	145.93	156.82	144.44

注：OCC（客房平均出租率）=实际出租客房总数/可供出租客房总数；

RevPAR（平均每间可供出租客房收入）=客房收入/可供出租客房总数，下同。

2017年至2019年，义乌城中城毛利率较低，主要原因系义乌城中城位于义乌，属于三线城市，相比上海、杭州等地经济发展水平有限，并且随着网络购物的兴起，义乌城市人流量减少，收入也受到当地消费水平的制约。

2020年5月，义乌城中城因租赁物业到期而停止营业，此前账面累计的经营性租赁支出差额形成的其他非流动负债冲减了当期的成本，使得当期租赁成本较小，毛利率偏高。

义乌城中城由于已关店，故该毛利率趋势不能保持。

##### （2）杭州湖滨

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
可供出租客房总数（间）	51,238.00	68,255.00	68,255.00	68,255.00

实际出租客房总数(间)	23,223.00	39,097.00	48,455.00	51,889.00
OCC(%)	45.32	57.28	70.99	76.02
RevPAR(元)	125.78	165.27	226.98	258.36
毛利率(%)	27.10	21.56	40.25	43.77
客房总收入(万元)	644.48	1,128.02	1,549.26	1,763.43
客房总成本(万元)	394.61	782.16	815.77	879.39
其中:租金成本(万元)	195.42	311.11	306.38	305.08
人工成本(万元)	82.17	201.19	235.97	242.39
装修摊销(万元)	59.73	77.72	77.72	77.72

注:OCC(客房平均出租率)=实际出租客房总数/可供出租客房总数;

RevPAR(平均每间可供出租客房收入)=客房收入/可供出租客房总数,下同。

2017年至2018年,杭州湖滨出租率达到70%以上,毛利率超过40%;2019年,杭州湖滨出租率57.28%,毛利率为21.56%;

2020年1-9月杭州湖滨的出租率较上年有所减少,但由于新冠疫情,杭州湖滨享受了租金减免47.20万元;同时由于被政府征用为防疫隔离酒店,前台接待和送餐等部分工作由政府部门专人完成,客房相关的服务人员从34人降至23人,使得2020年1-9月租金成本和人工成本较上年大幅下降,毛利率上升。

杭州湖滨的房屋租赁合同于2021年3月底到期,待结束隔离酒店后,管理层预计将对其进行关闭,故该毛利率趋势不能保持。

”

四、补充披露毛利率显著下降的酒店在三季度的毛利率情况,截至目前毛利率是否恢复至往年正常水平

发行人已在招股说明书中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、经营成果分析”之“(四)毛利及毛利率变动分析”中进行了补充披露,具体情况如下:

“

7、2020年1-9月毛利率显著下降的酒店在三季度的毛利率情况

报告期各酒店毛利率情况如下:

序号	酒店名称	是否恢复至往年正常水平	毛利率(%)				
			2020年7-9月	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
1	杭州湖滨	是	39.70	27.10	21.56	40.25	43.77

2	杭州艺联	第三季度尚未恢复至正常水平	32.88	25.48	47.64	48.30	49.01
3	杭州华闰	是	18.69	-24.76	8.84	-12.35	21.54
4	绍兴君亭	第三季度尚未恢复至正常水平	21.50	5.52	39.11	50.64	43.86
5	义乌城中城	不适用	-	51.52	18.61	26.93	25.06
6	义乌华丰	不适用	-	-	-	60.23	7.79
7	上海君亭	是	55.29	45.19	59.24	55.19	52.67
8	合肥君亭	是	34.26	19.45	38.18	40.37	37.92
9	上海柏阳	是	54.73	51.15	52.21	54.98	56.35
10	杭州灵溪	是	37.00	23.47	37.80	41.24	37.08
11	杭州汇和	第三季度尚未恢复至正常水平	27.86	17.42	32.09	34.54	34.96
12	上海同文	不适用	-28.70	-51.11	62.89	38.17	39.51
13	武汉君亭	不适用	-	-	-	-	-11.54
14	宁波欧华	是	-58.49	-144.52	-55.49	-70.0	-920.35
15	三亚朗廷	第三季度尚未恢复至正常水平	-131.33	-64.61	18.11	14.15	-155.78
16	杭州千越	是	21.19	-10.92	12.74	-54.03	-
17	杭州芯君亭	是	37.35	-10.85	18.59	-	-
18	宁波奉化	不适用	-44.69	-105.38	-	-	-
19	上海别院	是	23.93	11.76	28.63	-	-

2020年1-9月毛利率显著下降的酒店有杭州艺联、杭州华闰、绍兴君亭、上海君亭、合肥君亭、杭州灵溪、杭州汇和、上海同文、宁波欧华、三亚朗廷、杭州千越、杭州芯君亭、上海别院。其中，杭州华闰、上海君亭、合肥君亭、杭州灵溪、宁波欧华、杭州千越、杭州芯君亭、上海别院于2020年第三季度时毛利率基本已恢复到往年水平。

杭州艺联毛利率在第三季度尚未恢复至往年正常水平，第四季度毛利率进一步恢复，10月份、11月份，杭州毛利率分别为45.50%、48.18%，已完全恢复至往年正常水平；杭州汇和毛利率在第三季度尚未恢复至往年正常水平，第四季度毛利率进一步恢复，10月份、11月份，杭州汇和毛利率分别为30.74%、29.49%，已基本恢复至正常水平；绍兴君亭毛利率在第三季度尚未恢复至往年正常水平，2020年1-9月该酒店未发生亏损，第四季度毛利率进一步恢复，10月份、11月份绍兴君亭的毛利率分别为50.44%、63.46%，已完全恢复至往年正常水平；三亚朗廷地处三亚，第三季度为旅游淡季，第三季度该酒店出租率和



平均房价较公司其他酒店恢复慢，2020年第三季度尚未完全恢复，随第四季度三亚旅游旺季的提升，三亚朗廷的毛利率第四季度恢复，10月份、11月份三亚朗廷的毛利率为9.83%、12.60%，已基本恢复至往年正常水平；上海同文由于上年年底拆迁，于2020年6月重新开业，故毛利率水平和2019年不具有可比性，但从上海同文自身的经营数据来看，2020年10月份、11月份，上海同文毛利率分别为31.25%、26.71%，经营情况良好。

综上，2020年1-9月毛利率显著下降的酒店在第3季度或目前已恢复至往年正常水平。

”

## 五、保荐机构及申报会计师的核查程序和核查结论

### （一）核查程序

针对上述事项，保荐机构及申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、获取发行人2020年1-9月各酒店的财务报表、经营指标，比较各酒店的经营情况，向管理层了解各酒店盈亏的原因；

2、统计报告期各酒店的净利润及占当期净利润的比重，统计主要利润来源的酒店构成情况，查看是否存在较大变化；

3、统计2020年1-9月毛利率较2019年上升的酒店，分析其毛利率上升的原因，并判断该趋势是否可以保持；

4、统计2020年1-9月毛利率较2019年下降的酒店，统计其2020年第3季度及第4季度10月份、11月份毛利率情况，检查截至目前毛利率是否恢复至往年正常水平。

### （二）核查结论

经核查，保荐机构及申报会计师认为：2020年1-9月发行人各直营酒店业绩出现分化是由于新冠疫情因素、各酒店所处发展阶段及市场供需关系等多种因素造成的，不存在异常情形；2020年1-9月公司主要利润来源的酒店构成与2019年不存在明显差异；2020年1-9月毛利率上升的义乌城中城和杭州湖滨毛利率上升趋势无法保持，但发行人下属其他直营酒店第4季度的毛利率预计能保持持续上升的趋势；2020年1-9月毛利率显著下降的酒店在第3季度或目前已恢复至往年正常水平。

## 12、关于停工损失。

审核问询回复显示：

(1) 2020年1-9月于营业外支出中停工损失金额为1,160.72万元；

(2) 2020年1-9月非经常性损益明细表中除上述各项之外的其他营业外收入和支出金额为-1,105.30万元，非经常性损益明细合计441.03万元，归属于母公司股东的净利润1,821.18万元，扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润1,380.15万元。

请发行人补充披露：

(1) 发行人停工损失的具体划分标准和核算方法，发行人停工损失是否作为非经常性损益核算，是否符合《企业会计准则》和证监会相关规定；

(2) 2020年1-9月各月的停工损失金额情况，是否符合发行人实际停工情况；

(3) 停工损失中各项目的构成情况，其被认定为停工损失的原因及合理性。

请保荐人、申报会计师补充说明发行人停工损失的核算是否准确，是否符合《企业会计准则》相关规定。

### 【回复说明】

一、发行人停工损失的具体划分标准和核算方法，发行人停工损失是否作为非经常性损益核算，是否符合《企业会计准则》和证监会相关规定

发行人已在招股说明书中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、经营成果分析”之“（五）其他利润表项目分析”之“7、营业外收支”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

#### ①公司停工损失的具体划分标准和核算方法

受新冠疫情影响，2020年1月25日，公司根据各直营酒店所在地颁发的《突发公共卫生事件应急预案》要求，向下属直营酒店颁布通知，要求各直营酒店即日起暂停对外营业。公司下属各直营酒店根据上述要求于2020年1月25日开始停业，并根据各酒店所在区域的疫情防控形势于2月至4月陆续恢复营业。

上述停业期间发生的停工损失具体如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月计入停工损失金额
----	-------------------

租金及物业费	474.16
装修费摊销	374.28
职工薪酬	275.18
固定资产折旧	30.43
防疫物资支出	6.67
合计	1,160.72

公司将上述停工损失计入营业外支出，并作为非经常性损益核算。

## ②停工损失的相关会计处理及列为非经常性损益的合理性

### A. 停工损失会计处理的合理性

根据《企业会计准则》“附录会计科目和主要账务处理<6711 营业外支出>”规定：本科目核算企业发生的各项营业外支出，包括非流动资产处置损失、非货币性资产交换损失、债务重组损失、公益性捐赠支出、非常损失、盘亏损失等。

公司受新冠疫情影响导致停工系不可抗力事件，属于非正常停工，该期间发生的各种支出均是丧失的无利益获得的资源，未来无法通过营业收入来弥补，属于非正常停工导致的非常损失，计入营业外支出核算符合《企业会计准则》的相关规定。

### B. 停工损失列为非经常性损益的合理性

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

经查询相关可比案例，上市公司锦江酒店（600754.SH）、同庆楼（605108.SH）、已通过深交所审核的创业板拟上市公司东风集团、华立科技等均将停工损失计入非经常性损益。

受新冠疫情影响，公司为响应政府疫情防控政策而停业，具有特殊性及偶发性，满足非经常性损失的相关定义，将停工期间的相关损失计入非经常性损益，符合《企业会计准则》和证监会的相关规定。

”

## 二、2020年1-9月各月的停工损失金额情况，是否符合发行人实际停工情况

发行人已在招股说明书中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、经营成果分析”之“（五）其他利润表项目分析”之“7、营业外收支”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

### ③公司2020年1-9月各月的停工损失情况如下：

单位：万元

项目	2020年1月	2020年2月	2020年3月	2020年4月
租金及物业费	144.71	297.54	14.75	17.16
装修费摊销	71.93	260.15	31.53	10.67
职工薪酬	88.71	178.13	6.61	1.73
固定资产折旧	5.92	20.64	3.31	0.55
防疫物资支出	-	6.68	-	-
合计	311.27	763.14	56.20	30.11

公司统计了各酒店停工期间发生的租金及物业费、装修费摊销、职工薪酬、固定资产折旧等相关支出，根据各酒店实际停工天数除以当月总天数计算停工期间的损失情况，计算得出的各月停工损失金额与当月停工天数匹配，符合发行人实际停工情况。

”

## 三、停工损失中各项目的构成情况，其被认定为停工损失的原因及合理性

发行人已在招股说明书中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、经营成果分析”之“（五）其他利润表项目分析”之“7、营业外收支”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

### ④停工损失中各项目的构成情况

停工损失系酒店停工期间中发生的直接损失，主要包括租金及物业费、装修费摊销、职工薪酬、固定资产折旧等。

对于租金、物业费、装修费摊销、固定资产折旧等酒店运营固定成本，在酒店停工期间持续消耗企业的经济利益，但无法为酒店带来收入，故该类支出构

成停工直接损失；对于职工薪酬，在停工期间，员工无法为酒店提供服务，但酒店仍正常向其发放薪酬，故该类支出也归属于停工直接损失。

”

#### 四、保荐机构及申报会计师的核查程序和核查结论

##### （一）核查程序

针对上述事项，保荐机构及申报会计师主要履行了以下核查程序：

- 1、获取发行人停工通知及复工通知的相关文件，查询停工期间酒店预订系统的预订情况、收入情况，确认发行人实际停工期间；
- 2、了解发行人停工损失的构成情况、核算方法，检查是否符合《企业会计准则》的相关规定；
- 3、获取发行人停工期间的成本明细，对停工损失的计算金额进行复核。

##### （二）核查结论

经核查，保荐机构及申报会计师认为：发行人停工损失的核算准确，符合《企业会计准则》和证监会的相关规定，停工损失金额符合实际情况，停工损失各项目构成认定为停工损失具备合理性。

#### 13、关于 2020 年应收账款情况。

审核问询回复显示：

（1）2017 年至 2019 年各年末发行人应收账款账龄全为 1 年以内。2020 年 9 月末应收账款中 1-2 年账龄金额 280.11 万元，坏账计提比例为 10%，主要系部分委托管理酒店的管理费账龄超过了 1 年；

（2）发行人未披露 2020 年 9 月末应收账款余额的期后回款情况。

请发行人补充披露：

（1）2020 年 9 月末，账龄 1-2 年应收账款 280.11 万元对应酒店的构成情况，逾期的时长，截至目前的回款情况；

（2）上述酒店的开业时间、经营情况、业主方情况；上述酒店 2020 年 1-9 月与往年相比是否存在显著恶化，目前经营情况是否好转，业主方的资信情况，发行人人员是否仍在管理该酒店，该酒店是否仍在“君亭”相关商号，发行人是否仍在为其提供服务；

(3) 2020年9月末应收账款截至目前的回款情况, 2020年9月末应收账款前五大的回款情况, 是否存在逾期情形;

(4) 2020年9月末应收账款减值准备计提是否充分。

请保荐人、申报会计师发表明确意见。

### 【回复说明】

一、2020年9月末, 账龄1-2年应收账款280.11万元对应酒店的构成情况, 逾期的时长, 截至目前的回款情况

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”中的“3、应收账款”之“(2) 应收账款的账龄结构及坏账准备分析”进行了补充披露, 具体情况如下:

“

截至2020年9月末, 账龄为1至2年的应收账款客户均为管理公司的委托管理酒店, 其具体构成及期后回款情况如下:

酒店	金额(万元)	逾期的时长	期后回款金额(万元)
云和嘉瑞君亭酒店	63.00	1年零9个月	10.00
	37.50	9个月	
南京夜泊秦淮酒店—南都会	41.86	1年零5个月	-
	13.67	9个月	
启东天盛君亭酒店	45.00	1年零3个月	-
杭州千岛湖峰泰君亭酒店	30.00	9个月	20.00
嘉善罗星阁君亭酒店	30.00	1年零9个月	15.00
杭州野风君亭酒店	12.09	9个月	12.09
柳州院子君亭酒店	5.00	9个月	5.00
三亚联投君亭酒店	2.00	9个月	-
合计	280.11	-	62.09

应收账款产生逾期主要原因为: 委托管理酒店在新冠肺炎疫情期间的经营状况受到一定的影响, 现金流较为紧张, 故与公司协商延期支付委托管理费。

”

二、上述酒店的开业时间、经营情况、业主方情况; 上述酒店2020年1-9月与往年相比是否存在显著恶化, 目前经营情况是否好转, 业主方的资信情况,



发行人人员是否仍在管理该酒店，该酒店是否仍在“君亭”相关商号，发行人是否仍在为其提供服务

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”中的“3、应收账款”之“（2）应收账款的账龄结构及坏账准备分析”进行了补充披露，具体情况如下：

①上述酒店的开业时间、经营情况、业主方情况如下：

序号	酒店名称	开业时间	经营情况	业主方
1	云和嘉瑞君亭酒店	2019.01.01	正常经营	云和嘉瑞酒店管理有限公司
2	南京夜泊秦淮酒店—南都会	2019.04.17	正常经营	南京城之旅酒店管理有限公司
3	启东天盛君亭酒店	2019.06.17	正常经营	江苏帝华酒店有限公司
4	杭州千岛湖峰泰君亭酒店	2016.12.21	正常经营	杭州峰泰酒店管理有限公司
5	嘉善罗星阁君亭酒店	2019.01.01	正常经营	嘉善罗星阁君亭酒店有限公司
6	杭州野风君亭酒店	2016.01.01	正常经营	杭州野风君亭酒店管理有限公司
7	柳州院子君亭酒店	2018.12.01	正常经营	柳州乐万嘉酒店管理有限公司
8	三亚联投君亭酒店	2018.07.08	正常经营	三亚联投海棠置业有限公司海棠韵酒店分公司

业主方的具体工商信息如下：

A、云和嘉瑞酒店管理有限公司

公司名称	云和嘉瑞酒店管理有限公司
注册地址	浙江省丽水市云和县元和街道霞晓桥村
法定代表人	黄逸民
统一社会信用代码	91331125MA2A1BUF92
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	1,000 万元
股权结构	云和嘉瑞养生旅游发展有限公司出资 1,000 万元，持股 100%
经营范围	酒店管理；实业投资、投资管理（以上两项未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；停车场经营管理；游艺娱乐服务；健身俱乐部管理；展览展示服务；物业管理；房屋租赁；会务服务；住宿服务；足浴、理发服务；餐饮服务；卷烟、雪茄烟零售；食品经营零售；日用百货、工艺礼品。（以上涉及许可经营的项目凭有效许可证经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
对外投资	无

营业期限	自 2018 年 1 月 12 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

**B、南京城之旅酒店管理有限公司**

公司名称	南京城之旅酒店管理有限公司
注册地址	南京市秦淮区钓鱼台 56 号
法定代表人	李宗虹
统一社会信用代码	91320104MA1NGT153W
公司类型	有限责任公司
注册资本	2,000 万元
股权结构	南京夫子庙文化旅游集团有限公司出资 1,020 万元，持股 51%；南京壹城建设集团有限责任公司出资 980 万元，持股 49%
经营范围	酒店管理咨询；经济信息咨询；室内外装潢工程；日用百货、服装、礼品、工艺品、预包装食品、散装食品、保健食品、化妆品销售；餐饮服务；住宿服务；洗浴服务；美容美发服务；会议及展览服务；棋牌服务；健身服务；烟草零售；停车场管理；自有场地租赁；图书、报刊及电子出版物、音像制品零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
对外投资	无
营业期限	自 2017 年 3 月 6 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

**C、江苏帝华酒店有限公司**

公司名称	江苏帝华酒店有限公司
注册地址	启东市汇龙镇江海中路 901 号
法定代表人	黄天辉
统一社会信用代码	913206817468329545
公司类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股）
注册资本	3,000 万元
股权结构	黄天辉出资 2,000 万元，持股 67.67%；黄燕出资 1,000 万元，持股 33.33%
经营范围	住宿服务，餐饮服务（按食品经营许可证核定范围经营），酒店管理服务，物业管理服务，洗衣服务，洗衣服务，停车场服务，健身服务，自有房屋租赁，会展服务，烟（凭证）零售，房地产开发经营，自营和代理一般经营项目商品及技术的进出口业务，道路普通

	货物运输，煤炭批发，蚕茧收烘（限分支机构经营），预包装食品（不含冷藏冷冻）、茧丝、蚕种、桑树种苗、蚕需物资、五金、交电、建筑装潢材料、钢材、针纺织品、服装、炉渣、金银制品销售，粉煤灰分选、销售，棉花收购、加工、销售（限分支）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
对外投资	持有江苏帝华健康科技有限公司 67.67% 的股份，该公司经营范围为健康科技、医疗科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务，营养健康咨询服务，保健食品生产，销售自产产品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） 持有英隆（启东）冰温科技有限公司 37.50% 的股份，该公司经营范围为许可经营项目：水产品及其农副产品保鲜贮存销售。一般经营项目：无。
营业期限	自 2003 年 3 月 6 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

#### D、杭州峰泰酒店管理有限公司

公司名称	杭州峰泰酒店管理有限公司
注册地址	淳安县千岛湖镇南景路 427 号-3 号楼
法定代表人	方伟峰
统一社会信用代码	91330100MA27XCA627
公司类型	有限责任公司（台港澳与境内合资）
注册资本	1,680 万元
股权结构	杭州峰泰进出口有限公司出资 840 万元，持股 50%；林忠正出资 588 万元，持股 35%；杭州恒意佳纺织品有限公司认缴出资 252 万元，持股 15%
经营范围	服务：住宿，餐饮（涉及许可证的凭许可证经营）；酒店管理，棋牌（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外）
对外投资	无
营业期限	自 2016 年 4 月 15 日至 2036 年 4 月 14 日
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

#### E、嘉善罗星阁君亭酒店有限公司

公司名称	嘉善罗星阁君亭酒店有限公司
注册地址	浙江省嘉兴市嘉善县罗星街道车站南路 335 号
法定代表人	陈美林
统一社会信用代码	91330421727227599X

公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册资本	4,380 万元
股权结构	陈美林出资 2,988 万元，持股 68.22%；徐豪出资 1,392 万元，持股 31.78%
经营范围	正餐服务、住宿服务、会议服务、场地租赁服务
对外投资	无
营业期限	自 2001 年 3 月 20 日至 2023 年 3 月 19 日
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

**F、杭州野风君亭酒店管理有限公司**

公司名称	杭州野风君亭酒店管理有限公司
注册地址	浙江省杭州市下城区绍兴路 161 号野风现代中心南楼 428、528、628、728-1428、1522 室
法定代表人	蔡俊
统一社会信用代码	91330103328231881Q
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册资本	100 万元
股权结构	野风集团房地产股份有限公司出资 95 万元，持股 95%；野风集团有限公司出资 5 万元，持股 5%
经营范围	房地产开发、经营，房产中介、自有房屋出租
对外投资	无
营业期限	自 2001 年 4 月 10 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

**G、柳州乐万嘉酒店管理有限公司**

公司名称	柳州乐万嘉酒店管理有限公司
注册地址	柳州市桂柳路 30 号新东方 15 栋 1-1、1-2、1-3、1-4、2-1、3-1 号
法定代表人	贺舜涛
统一社会信用代码	91450200MA5MTPQ34
公司类型	其他有限责任公司
注册资本	500 万元
股权结构	贺舜涛出资 250 万元，持股 50%；深圳合万嘉酒店管理有限公司出资 250 万元，持股 50%

经营范围	酒店管理；住宿服务；餐饮服务；会务服务；健身服务；酒吧服务；KTV 歌厅娱乐服务；棋牌服务；理发服务；美容服务；洗衣服务；日用百货、预包装食品（含酒类）、散装食品销售；企业文化交流活动策划；物业服务；房屋租赁；婚庆礼仪服务；停车场服务
对外投资	无
营业期限	自 2017 年 9 月 29 日至 2037 年 9 月 28 日
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

#### H、三亚联投海棠置业有限公司海棠韵酒店分公司

公司名称	三亚联投海棠置业有限公司海棠韵酒店分公司
注册地址	海南省三亚市海棠区龙海路联投海棠韵
法定代表人	陈燕珍
统一社会信用代码	91460200MA5RH7WR7Q
公司类型	有限责任公司分公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	1,000 万元
股权结构	陈燕珍出资 1,000 万元，持股 100%
经营范围	酒店管理及咨询，物业管理，酒店工程管理及技术咨询，技术服务，酒店用品、日用百货、工艺美术品（象牙及其制品除外）的销售、旅馆，餐饮服务，住宿服务
对外投资	无
营业期限	自 2017 年 5 月 18 日至长期
营业状态	在营企业
是否持股其他酒店	否

#### ②上述酒店 2020 年 1-9 月的经营情况

##### A、上述酒店 2020 年 1-9 月与去年同期相比的出租率和收入情况如下：

序号	酒店简称	出租率（%）			营业收入（万元）		
		2020 年 1-9 月	2019 年 1-9 月	变动幅度 （%）	2020 年 1-9 月	2019 年 1-9 月	变动幅度 （%）
1	云和嘉瑞君亭酒店	38.67	27.26	11.41	931.60	905.80	2.85
2	南京夜泊秦淮酒店—南都会	45.84	26.73	19.11	522.34	342.10	52.69
3	启东天盛君亭酒店	35.31	10.75	24.56	477.68	23.45	1,937.10
4	杭州千岛湖峰泰君亭酒店	34.53	52.46	-17.93	448.24	772.06	-41.94

5	嘉善罗星阁君亭酒店	39.94	55.77	-15.83	1,107.48	1,682.88	-34.19
6	杭州野风君亭酒店	38.38	69.58	-31.20	454.47	781.56	-41.85
7	柳州院子君亭酒店	33.14	35.18	-2.04	315.60	329.75	-4.29
8	三亚联投君亭酒店	62.71	52.52	10.19	762.56	637.08	19.70

B、上述酒店 10 月、11 月的经营数据对比 1-9 月的情况如下：

序号	酒店简称	出租率 (%)			营业收入 (万元)		
		2020 年 11 月	2020 年 10 月	2020 年 1-9 月	2020 年 11 月	2020 年 10 月	2020 年 1-9 月月均
1	云和嘉瑞君亭酒店	48.40	53.87	38.52	121.54	243.51	103.51
2	南京夜泊秦淮酒店—南都会	46.72	47.27	33.27	85.44	105.99	58.04
3	启东天盛君亭酒店	12.98	36.88	34.97	25.00	67.30	53.08
4	杭州千岛湖峰泰君亭酒店	53.18	55.89	34.00	51.74	92.47	49.80
5	嘉善罗星阁君亭酒店	76.13	77.04	39.73	214.86	218.95	123.05
6	杭州野风君亭酒店	71.16	64.96	38.17	94.55	87.98	50.50
7	柳州院子君亭酒店	73.00	71.55	32.95	71.07	74.59	35.07
8	三亚联投君亭酒店	70.79	71.38	62.53	101.05	133.93	84.73

与去年同期相比，上述委托管理酒店 2020 年 1-9 月的经营情况不存在显著恶化的情况。其中，云和嘉瑞、南都会、启东天盛、柳州院子、三亚联投的出租率和营业收入与去年同期相比基本持平或略有增长。峰泰君亭、罗星阁君亭、野风君亭的出租率和营业收入有所下降，具体情况如下：

杭州千岛湖峰泰君亭酒店位于千岛湖畔南景路 427 号，紧邻千岛湖中心湖区旅游码头，旅游出行住客是该酒店的主要客户源。受新冠肺炎疫情影响，峰泰君亭 2020 年 1-9 月的出租率较去年同期下降 18.32%，营业收入较去年同期下



降 41.94%。目前，该酒店经营情况已经好转，10月、11月的出租率和营业收入较 1-9 月已有大幅提升，且已达到甚至超过去年同期水平。

嘉善罗星阁君亭酒店位于嘉兴市嘉善县车站南路 335 号，临近嘉善火车站、嘉善县政府，主要客源以商旅人士为主。受新冠肺炎疫情影响，罗星阁君亭 2020 年 1-9 月的出租率较去年同期下降 16.01%，营业收入较去年同期下降 34.19%。目前，该酒店经营情况已经好转，10月、11月的出租率和营业收入较 1-9 月已有大幅提升，且已达到甚至超过去年同期水平。

杭州野风君亭酒店位于杭州市下城区绍兴路 161 号，毗邻和平国际会展中心，客源以商务人士和旅游人士为主。受新冠肺炎疫情疫情影响，野风君亭 2020 年 1-9 月的出租率较去年同期下降 31.29%，营业收入较去年同期下降 41.85%。目前，该酒店经营情况已经好转，10月、11月的出租率和营业收入较 1-9 月已有大幅提升，且已达到甚至超过去年同期水平。

启东天盛君亭酒店 11 月的出租率较 10 月下降较多，主要原因系该酒店临近启东黄金海滩风景区，每年的 11 月份到春节前是旅游淡季，春节等法定节假日、暑假期间为旅游旺季，因此进入 11 月份后旅游出行的住客减少，导致出租率下降较多，但总体不存在显著恶化的情况。

经查询信用中国等信用信息公开网站，上述业主方资信状况良好，不存在失信惩戒等信用风险。截至目前，发行人人员仍在管理上述酒店，发行人仍在为上述酒店提供服务。

除南京夜泊秦淮酒店一南都会外，上述委托管理酒店均在使用“君亭”相关商号。南都会未使用“君亭”商号，主要原因系南都会的业主方为南京城之旅酒店管理有限公司，该公司基于自身经营战略考量，未使用“君亭”商号。

”

**三、2020 年 9 月末应收账款截至目前的回款情况，2020 年 9 月末应收账款前五大的回款情况，是否存在逾期情形**

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”中的“3、应收账款”之“（7）2020 年 9 月末应收账款期后回款情况”进行了补充披露，具体情况如下：

“

①2020年9月末应收账款的期后回款情况

项目	金额（万元）
应收账款金额	3,177.87
招股说明书签署日的回款金额	2,029.95
回款金额占期末应收账款余额的比例	63.88%

②2020年9月末应收账款前五大客户的期后回款情况

客户名称	期末余额（万元）	账龄	是否逾期	期后回款（万元）
杭州市上城区人民政府湖滨街道办事处	492.00	1年以内	否	393.20
上海量文资产管理咨询有限公司	202.00	1年以内	否	33.67
云和嘉瑞养生旅游发展有限公司	50.00	1年以内	否	-
	100.50	1至2年	是	10.00
上海赫程国际旅行社有限公司	123.22	1年以内	否	123.22
淮安朵悦酒店管理有限公司	120.00	1年以内	是	20.00
合计	1,087.72	-	-	580.09

四、2020年9月末应收账款减值准备计提是否充分

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”中的“3、应收账款”之“（7）2020年9月末应收账款期后回款情况”进行了补充披露，具体情况如下：

“

③2020年9月末应收账款余额按业务类型分及期后收款情况

项目	金额（万元）	占比（%）	期后收款金额（万元）	占应收账款余额的比例（%）
应收委托管理费余额	1,102.87	34.70	378.51	34.32
其中：1年以内	822.76	25.89	316.42	38.46
1至2年	280.11	8.81	62.09	22.17
应收酒店住宿及其他配套服务余额	2,075.00	65.30	1,651.44	79.59
其中：1年以内	2,075.00	65.30	1,651.44	79.59
合计	3,177.87	100.00	2,029.95	63.88

截至2020年9月末，应收委托管理店的管理费余额为1,102.87万元，占应收账款余额的比例为34.70%；各酒店应收住宿及其他配套服务余额为2,075万元，占应收账款余额的比例为65.30%。

经查看截止至招股说明书签署日的期后收款情况，委托管理费期后收款金额为 378.51 万元，占应收委托管理费余额的 34.32%；酒店住宿及其他配套服务期后收款金额为 1,651.44 万元，占应收酒店住宿及其他配套服务余额的 79.59%，总体期后收款金额 2,029.95 万元，占 2020 年 9 月末的应收账款余额比例为 63.88%，期后总体回款情况良好。

#### ④对账龄为 1 至 2 年的应收账款的可回收性的说明

截至 2020 年 9 月末，账龄为 1 至 2 年的应收账款客户均为管理公司的委托管理酒店，由于受到疫情影响，部分委托管理酒店的经营情况低于预期，故未能按时支付委托管理费。

根据对上述委托管理酒店的经营情况的分析，随着疫情影响的消除，上述委托委托管理酒店的出租率已逐步恢复，部分酒店已达到甚至超过去年同期水平，不存在无法回收的风险。

综上，公司认为 2020 年 9 月末应收账款无重大无法回收风险，减值准备计提充分。

”

## 五、保荐机构及申报会计师的核查程序和核查结论

### （一）核查程序

针对上述事项，保荐机构及申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、获取截至 2020 年 9 月末账龄为 1 至 2 年的应收账款组成情况，获取相关委托管理合同，查看合同具体条款，确认逾期的时长；

2、对发行人管理层进行访谈，了解上述应收账款账龄为 1 至 2 年的委托管理客户逾期的原因；

3、通过公开信息查询上述酒店开业时间、经营情况及业主方情况；对重要的委托管理酒店进行走访，了解其资信情况，发行人是否仍在管理该酒店，该酒店是否仍使用“君亭”相关商号；

4、从业务系统中查询上述酒店各月的经营情况，与往年进行对比，查看经营情况是否好转；

5、获取截至问询函回复日的应收账款期后收款银行水单；计算期后收款比例；

6、获取截止 2020 年 9 月末应收账款余额按业务类型分类的统计表及对应的期后收款情况，了解账龄为 1 至 2 年的应收账款的可回收性，确认减值准备是否计提充分。

## （二）核查结论

经核查，保荐机构及申报会计师认为：截止 2020 年 9 月末，账龄为 1 至 2 年的应收账款客户存在逾期的情况，均为委托管理酒店客户。随着疫情影响的逐渐消失，委托管理酒店的经营情况已明显好转，公司也在持续为委托管理酒店提供管理服务，除南京夜泊秦淮酒店—南都会之外，上述其他酒店均在使用“君亭”相关商号；应收账款无重大回收风险，减值准备计提充分。

## 14、关于 2020 年 1-9 月现金流。

申报材料显示，2020 年 1-9 月购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 3,201.33 万元。支付其他与投资活动有关的现金 3,550.00 万元，主要是由于当期上海同文新店及奉化君亭装修支出较多，且公司当年购买了部分银行理财所致。

请发行人：

（1）补充披露上海同文新店及奉化君亭的装修投入情况；结合房间数量，面积等信息补充披露单位装修投入与发行人报告期其他新装修酒店的比较情况，相关投入水平是否显著高于其他酒店，若是，请说明原因及合理性；

（2）补充披露 2020 年购买理财产品的信息，包括但不限于理财产品名称、性质、相关收益情况、投资回报率情况、金融机构名称、产品存续期、流动性等；报告期发行人购买理财产品的情况，2020 年是否系发行人报告期首次购买大额理财产品，在受疫情业绩下滑的背景下购买理财产品的原因，该理财产品是否存在受限情形。

请保荐人、申报会计师发表明确意见。

## 【回复说明】

一、补充披露上海同文新店及奉化君亭的装修投入情况；结合房间数量，面积等信息补充披露单位装修投入与发行人报告期其他新装修酒店的比较情况，相关投入水平是否显著高于其他酒店，若是，请说明原因及合理性

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“十四、偿债能力与流动性分析”之“（五）现金流量分析”中的“2、投资活动产生的现金流量分析”进行了补充披露，具体情况如下：

“

#### （1）上海同文新店及奉化君亭的装修投入情况

酒店	土建		内部装饰		强、弱电及消防		合计
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	
上海同文新店	322.24	16.38	1,375.78	69.92	269.59	13.70	1,967.62
宁波奉化	340.46	21.09	1,060.79	65.70	213.40	13.22	1,614.64

公司装修费用主要包含土建、内部装饰和强、弱电及消防等。宁波奉化土建投入占比较高，主要原因为该项目交付的物业系80年代的民宅建筑，建筑结构条件无法满足酒店的要求，加固费用较高。且原建筑有室内装修，需要拆除原有装修、墙体、地面后，再按照酒店规划重新分隔墙体，故土建投入占整体装修比重较高。

#### （2）单位装修投入与发行人报告期其他新装修酒店的比较情况

报告期内，发行人新装修的酒店有宁波欧华、三亚朗廷、杭州千越和杭州芯君亭，上海同文新店及宁波奉化的单位装修投入与上述酒店的比较情况如下：

酒店	装修金额 (万元)	房间数量 (间)	营业面积 (平方米)	单位房间装修 费用(万元)	每平方米装修 费用(万元)
上海同文新店	1,967.62	127	4,448.06	15.49	0.44
宁波奉化	1,614.64	72	5,500.00	22.43	0.29
宁波欧华	2,412.29	161	10,323.78	14.98	0.23
三亚朗廷	2,039.42	221	8,661.65	9.23	0.24
杭州千越	3,122.51	199	13,441.00	15.69	0.23
杭州芯君亭	1,147.69	103	4,071.64	11.14	0.28

##### ①上海同文新店

上海同文新店单位房间装修费用较报告期其他新装修不存在重大差异。

上海同文新店每平方米装修费用较报告期其他新装修酒店较高，主要原因为上海同文新店定位为花园式酒店风格，与其他酒店的区别为含有约2,600平方米的室外花园部分，其中含有大量的园林绿化改造工程和室外土建工程，这

部分装修面积均未含在酒店的租赁面积内，使得分摊至单位面积的租赁费用较高。若将该部分公摊部分面积计入营业面积进行计算，上海同文新店的单位面积装修费用为 0.28 万元，与其他新装修酒店的单位面积装修费用不存在较大差异。

## ② 宁波奉化

宁波奉化单位房间装修费用较其他酒店上升明显，主要原因为：A. 由于房屋结构的限制，宁波奉化的客房单间面积相比其他酒店较大，以宁波欧华为例，宁波奉化标准间套内面积为 40-49 平方米，宁波欧华标准间套内面积为 26-34 平方米，故同等营业面积的情况下，宁波奉化的房间数量较少；B. 宁波奉化的单位房间公摊面积（如餐厅、大堂区域等）相比其他酒店较大，以宁波欧华为例，宁波奉化的单位房间公摊面积约为 16.17 平方米，宁波欧华的单位房间公摊面积约为 10.58 平方米，宁波奉化公摊部分的装修费分摊到每间客房的金额更多，故单位房间装修费用较高。

宁波奉化每平方米装修费用较其他酒店相比有小幅的上升，主要原因为宁波奉化土建投入较大，包括整楼加固、室内拆除工程，同时原始建筑没有强弱电、消防、给排水、污水、管道等设施。公司取得物业后，全部予以新建，故装修的总投入较其他酒店较大，使得每平方米装修费用较高。

”

二、补充披露 2020 年购买理财产品的信息，包括但不限于理财产品名称、性质、相关收益情况、投资回报率情况、金融机构名称、产品存续期、流动性等；报告期发行人购买理财产品的情况，2020 年是否系发行人报告期首次购买大额理财产品，在受疫情业绩下滑的背景下购买理财产品的原因，该理财产品是否存在受限情形

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“十四、偿债能力与流动性分析”之“（五）现金流量分析”中的“2、投资活动产生的现金流量分析”进行了补充披露，具体情况如下：

“

### （3）2020 年公司购买理财产品情况

金融机 构名称	理财产品 名称	性质	投资回报率	产品存续期	流动性	购买金额 (万元)	收益情况 (万元)
------------	------------	----	-------	-------	-----	--------------	--------------



金融机构名称	理财产品名称	性质	投资回报率	产品存续期	流动性	购买金额(万元)	收益情况(万元)
杭州联合银行	乐惠周周乐	非保本浮动收益型	3.15%	2018年11月8日至2020年11月5日	可随时赎回	500.00	9.00
杭州联合银行	乐惠人民币理财	非保本浮动收益型	3.8%-3.85%	2020年1月23日至2020年10月21日	可随时赎回	300.00	8.55
杭州联合银行	乐惠天天赢	非保本浮动收益型	3%	2019年12月4日至2019年12月31日	可随时赎回	1,000.00	20.00
杭州联合银行	乐惠日日升	非保本浮动收益型	2.70%	2018年11月7日至2020年11月4日	可随时赎回	500.00	7.55
杭州银行	卓越增盈小企业专属	保本浮动收益型	3.40%	10年	可随时赎回	1,000.00	14.17
浙江稠州商业银行	如意宝理财	保本浮动收益型	2.75%-2.9%	2020年1月2日至2020年10月12日	可随时赎回	250.00	5.38
合计						3,550.00	64.65

发行人于2020年首次购买大额理财产品，主要原因为在2017年至2019年期间，公司稳定并持续扩张直营门店，故资金需求较大；2020年受新冠肺炎疫情影响，公司本期无新增直营门店投资计划，故在能够满足维持日常经营需求的情况下，购买了理财产品，以获取货币资金的保值。该理财产品在存续期可随时赎回，不存在受限情形。

”

### 三、保荐机构及申报会计师的核查程序和核查结论

#### (一) 核查程序

针对上述事项，保荐机构及申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、对发行人集团管理层及工程部门负责人进行访谈，了解装修费用项目构成，统计报告期新增开业酒店装修项目的金额并计算其占比，对整体情况进行分析；

2、获取2020年新增开业酒店重要的装修合同、竣工结算报告、发票、付款水单等原始资料，并与账面记录情况进行比对，记录装修合同签署时间、主要供应商、装修完成时间、酒店开业时间、装修总费用，计算每平方米装修费，与报

告期新增开业酒店进行对比,查看单位房间及单位面积的装修费用是否存在异常情况;

3、获取发行人 2020 年购买的理财产品说明书,对发行人管理层进行访谈,了解购买理财产品的原因;重新计算理财产品收益情况,与发行人账面确认的理财产品收益进行比较,查看是否存在差异;

4、向理财产品发行银行寄发询证函,确认理财产品的购买情况,以及是否存在受限的情形。

## (二) 核查结论

经核查,保荐机构及申报会计师认为:上海同文新店及奉化君亭的装修费用核算范围清晰;单位装修投入因酒店定位及装修时物业状态导致装修费用产生差异,符合发行人实际业务情况;理财产品购买情况与发行人账面记录一致;2020 年受新冠疫情影响,发行人本期无新增直营门店投资计划,故在能够满足维持日常经营需求的情况下,购买了理财产品,以获取货币资金的保值。该理财产品在存续期可随时赎回,不存在受限情形。

## 15、关于商誉减值测试。

申报材料显示:

(1) 报告期期末发行人账面商誉 3,185.52 万元,系于 2011 年 2 月受让上海君亭 100%的股权形成 1,439.65 万元商誉,以及 2019 年 1 月受让上海别院 18%股权(增加至 67%)形成 1,745.87 万元商誉。

(2) 按照租约,上海君亭的现金流测算年限确定为 2030 年,上海别院的现金流测算年限确定为 2031 年 8 月 9 日;

(3) 发行人对装修相关的长期待摊费用按照 8 年进行摊销;上海君亭于 2012 年 4 月开业,上海别院于 2018 年 1 月开业;

(4) 上海别院出租及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;

(5) 根据商誉减值测试结果,截至 2020 年 9 月 30 日,上海君亭未来现金流量现值(商誉与上海君亭资产组的可收回金额)金额为 6,684.32 万元,商誉与上海君亭资产组的账面价值为 1,989.85 万元;上海别院未来现金流量现值(商

誉与上海别院资产组的可收回金额) 4,463.00 万元, 商誉与上海别院资产组的账面价值为 4,377.06 万元。

请发行人补充披露:

(1) 商誉减值测试是否经评估机构得出, 若是, 请补充披露机构名称及报告文号;

(2) 商誉减值测试是否考虑后续装修翻新的投入, 若已考虑请补充披露预计未来装修的时点距离上次装修的时长, 装修投入金额是否与酒店面积、房间数量、近期发行人新装修酒店的单位投入相匹配, 预计的装修投入金额是否充分, 时点是否合理; 若未考虑后续装修翻新投入, 请补充披露未来房价和入住率保持较高水平的合理性;

(3) 上海别院出租及其他收入情况, 占该酒店总收入的比例, 后续预计是否合理、准确; 资产组的划分是否准确; 资产组的可收回金额的计算是否符合《会计监管提示第 8 号——商誉减值》的相关规定。

请保荐人、申报会计师发表明确意见。

#### 【回复说明】

##### 一、商誉减值测试评估报告情况

发行人已在招股说明书中“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”中进行了补充披露, 具体情况如下:

“

上海君亭由于经营业绩较好, 2020 年 1-9 月实现净利润 441.30 万元, 于 2020 年 9 月末未见明显减值迹象, 故公司未聘请评估机构对商誉是否存在减值进行评估, 管理层自行对商誉进行了减值测试, 测试结果无减值风险。

2020 年 9 月 30 日的上海别院的商誉减值测试由具备证券期货业务资格的万隆(上海)资产评估有限公司进行评估, 并出具了万隆评报字(2020)第 10603 号评估报告。

”

二、商誉减值测试是否考虑后续装修翻新的投入, 若已考虑请补充披露预计未来装修的时点距离上次装修的时长, 装修投入金额是否与酒店面积、房间

数量、近期发行人新装修酒店的单位投入相匹配，预计的装修投入金额是否充分，时点是否合理；若未考虑后续装修翻新投入，请补充披露未来房价和入住率保持较高水平的合理性

发行人已在招股说明书中“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”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

商誉减值测试考虑了后续装修翻新的投入，详细情况如下：

项目	上海君亭	上海别院
预计二次装修时点	2023 年	2026 年
预计二次装修的时点距离上次装修的时长	11 年	8 年
装修投入金额（万元）	400.00	630.00
酒店面积（平方米）	11,146.71	10,908.21
房间数量（间）	165	154
预计二次装修单位投入（万元/平方米）	0.04	0.06
预计二次装修单位投入（万元/间）	2.42	4.09

#### A. 对于装修投入金额的说明

如上表所示，上海别院预计二次装修单位投入均高于上海君亭，主要原因为上海别院系“Pagoda”系列，酒店定位为高端品牌，其装修标准高于其他君亭酒店，故二次装修预计投入的装修费用较高。

对于单位装修投入的比较，选用杭州湖滨的单位装修投入，主要原因有：（1）酒店二次装修通常主要针对酒店内部装饰进行翻新，不涉及土建和消防等改造，总体装修投入低于首次开业酒店的装修投入，不具有可比性，故选取近期发生过二次装修的酒店进行比较，公司各直营酒店仅杭州湖滨及杭州华闰发生过二次装修；（2）二次装修的酒店中，杭州华闰的二次改装系品牌升级，升级为“Pagoda”系列，故对酒店整体内饰及用品均进行了大规模的翻新及更换，投入较大，不具有可比性，故选取杭州湖滨作为比较对象。

经计算，杭州湖滨二次装修的单位投入按面积算为 0.05 万元/平方米，按房间算为 1.82 万元/间。上海君亭的二次装修单位投入较杭州湖滨较为接近，上海别院的二次装修单位投入高于杭州湖滨。

## B. 对于装修投入时点的说明

公司各酒店开业时间及二次装修情况如下：

序号	酒店简称	开业时间	二次装修时间	装修间隔
1	杭州湖滨	2005年10月	2016年3月	10年零5个月
2	杭州艺联	2007年4月	营业已超过8年，尚未二次装修	-
3	杭州华闰	2008年8月	2019年4月	10年零8个月
4	绍兴君亭	2008年10月	2020年8月局部二次装修	11年零10个月
5	义乌城中城	2009年3月， 2020年4月关闭	关闭前营业已超过8年，未进行二次装修	-
6	义乌华丰	2009年10月 2018年底关闭	关闭前营业已超过8年，未进行二次装修	-
7	上海君亭	2012年4月	营业已超过8年，尚未二次装修	-
8	合肥君亭	2013年6月	尚未二次装修	-
9	上海柏阳	2013年12月	尚未二次装修	-
10	杭州灵溪	2015年2月	尚未二次装修	-
11	杭州汇和	2015年6月	尚未二次装修	-
12	上海同文	2016年2月开业、2019年因征地关闭，2020年6月新同文重新开业	尚未二次装修	-
13	武汉君亭	2015年12月，2017年6月对外转让	未进行过二次装修	-
14	宁波欧华	2017年11月	尚未二次装修	-
15	三亚朗廷	2017年12月	尚未二次装修	-
16	杭州千越	2018年6月	尚未二次装修	-
17	杭州芯君亭	2019年3月	尚未二次装修	-
18	上海别院	2018年1月开业， 2019年1月收购	尚未二次装修	-
19	广西君亭	未开业	-	-
20	奉化君亭	2020年4月	尚未二次装修	-

杭州湖滨、杭州华闰、绍兴君亭二次装修时间距首次装修完成的时间分别为10年零5个月、10年零8个月及11年零5个月，两次装修时间间隔均超过8年；杭州艺联、上海君亭、义乌城中城（2020年4月关闭）、义乌华丰（2018年底关闭）首次装修后实际经营期限均超过8年；其余酒店首次装修后经营期

限未滿 8 年，未进行二次装修。由此可见，公司各酒店装修的收益期间均不短于 8 年。

上海君亭预计在 2023 年进行二次装修投入，据上次装修时间已间隔 8 年以上，上海君亭目前经营情况良好，该时间主要系根据历史运营经验、上海君亭的实际经营情况和装修的实际损耗状况估计酒店装修的使用寿命（即预计收益期间）而定。

上海别院预计在 2026 年进行二次装修投入，即预计二次装修的时点距离上次装修的时长为 8 年，主要系根据历史运营经验和装修的实际损耗状况估计酒店装修的使用寿命（即预计收益期间）为 8 年，和公司的装修摊销政策一致。

综上，公司认为商誉减值测试中，预计的装修投入金额充分，时点合理。

”

三、上海别院出租及其他收入情况，占该酒店总收入的比例，后续预计是否合理、准确；资产组的划分是否准确；资产组的可收回金额的计算是否符合《会计监管提示第 8 号——商誉减值》的相关规定

发行人已在招股说明书中“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”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

#### C. 上海别院出租及其他收入情况

上海别院出租及其他收入情况如下：

期间	出租收入 (万元)	占营业收入 比例 (%)	其他收入 (万元)	占营业收入 比例 (%)
预测期间 (2021 年 1 月 1 日 至 2031 年 8 月 9 日)	3,367.18	8.17	3,835.84	9.30
2020 年 1-9 月	218.86	13.18	204.64	12.32
2019 年度	290.97	8.23	334.18	9.45
2018 年度	286.48	8.62	326.60	9.83

##### a. 出租收入情况

上海别院出租收入为租赁给威康健身管理咨询（上海）有限公司地下一层部分区域而收取的租金收入及物业管理费，租赁面积为 1,752.98 平方米，预测期间租赁期限、租金标准及预测期间的出租收入情况如下：



租赁期限	天数	面积	单价 (元/天/m <sup>2</sup> )	收入金额 (万元)
<b>租金收入</b>				
2021.1.1-2021.5.14	134	1,752.98	4.50	96.98
2021.5.15-2024.5.14	1,096		4.73	833.72
2024.5.15-2026.7.15	792		4.97	633.04
2026.7.16-2031.8.9	1,851		5.22	1,553.92
租金合计	3,873			3,117.66
<b>物业管理费收入</b>				
2021.1.1-2031.8.9	3,873	1,752.98	0.40	256.20
根据合同计算租金及物业管理费收入合计				3,373.86
预测期间出租收入金额				3,367.18
差异金额				6.68

经比对，根据合同预计的租金及物业管理费收入与商誉减值测试的预计收入不存在重大差异。

#### b. 其他收入情况

其他收入主要包括客房服务、出租物业收取的物管费、水电费、空调费。客房服务发生的比例较小且具有偶发性，考虑到其主要与客房收入相关，因此预测期间根据2018年及2019年稳定期收入占客房收入的平均占比确认该项收入；物管费、水电费、空调费主要为同为租赁商户缴纳的费用，根据合同及2018年及2019年稳定期收入占总收入的比例预测。预测期间其他收入占总收入的比重为9.3%，与2018年及2019年其他收入占总收入的比较较为接近，不存在重大差异。

#### D. 资产组的划分说明

根据《企业会计准则第8号—资产减值》的规定：

“资产组，是指企业可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入应当基本上独立于其他资产或者资产组产生的现金流入。”

“资产组的认定，应当以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，应当考虑企业管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。”

上海别院在收购后作为独立的实体运行，主要经营位于政学路的上海别院酒店的运营，其未来因经营而产生的现金流入独立于公司集团内的其他子公司，故公司将上海别院作为一个资产组进行商誉减值测试，资产组的划分准确。

B. 资产组的可收回金额的计算是否符合《会计监管提示第8号——商誉减值》的相关规定

根据《会计监管提示第8号——商誉减值》的规定：

“采用预计未来现金净流量的现值估计可收回金额时，公司应正确运用现金流量折现模型，充分考虑减值迹象等不利事项对未来现金净流量、折现率、预测期等关键参数的影响，合理确定可收回金额。

a. 资产组或资产组组合的可收回金额与其账面价值的确定基础应保持一致，即二者应包括相同的资产和负债，且应按照与资产组或资产组组合内资产和负债一致的基础预测未来现金流量；对未来现金净流量预测时，应以资产的当前状况为基础，以税前口径为预测依据，并充分关注选取的关键参数（包括但不限于销量、价格、成本、费用、预测期增长率、稳定期增长率）是否有可靠的数据来源，是否与历史数据、运营计划、商业机会、行业数据、行业研究报告、宏观经济运行状况相符；与此相关的重大假设是否与可获取的内部、外部信息相符，在不符时是否有合理理由支持。

b. 对折现率预测时，是否与相应的宏观、行业、地域、特定市场、特定市场主体的风险因素相匹配，是否与未来现金净流量均一致采用税前口径。

c. 在确定未来现金净流量的预测期时，应建立在经管理层批准的最近财务预算或预测数据基础上，原则上最多涵盖5年。在确定相关资产组或资产组组合的未来现金净流量的预测期时，还应考虑相关资产组或资产组组合所包含的主要固定资产、无形资产的剩余可使用年限，不应存在显著差异。”

针对上述规定，公司进行了逐一对比，并说明如下：

a. 公司收购上海君亭别院后商誉所在资产组，包括固定资产、无形资产、长期待摊费用及商誉。资产组组合的可收回金额与其账面价值的确定基础一致，对未来现金净流量预测时，以资产的当前状况为基础，以税前口径为预测依据；预测时考虑了企业历史经营情况、其自身运营计划、相关行业数据、产权持有

单位位于上海的关联酒店入住率情况、宏观经济状况，相关的重大假设与获取的企业内部、外部信息基本相符。

b. 折现率  $r$  采用（所得）税前加权平均资本成本（WACCBT）确定，公式如下：

$$WACCBT = \frac{WACC}{1 - T}$$
$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： $R_e$ ：权益资本成本； $R_d$ ：负息负债资本成本； $T$ ：所得税率； $D/E$ ：根据市场价值估计的企业的目标债务与股权比率。

权益资本成本  $R_e$  采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

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

式中： $R_e$  为股权回报率； $R_f$  为无风险回报率； $\beta$  为风险系数； $MRP$  为市场风险超额回报率； $R_s$  为公司特有风险超额回报率。

预测折现率时考虑了宏观、行业、特定市场、特定市场主体的相关风险；同时折现率与未来现金净流量均一致采用税前口径。

c. 考虑到经营载体房屋系租赁取得，根据租赁合同的约定，管理层采用有限年期确定未来现金净流量的预测期，预测期截至 2031 年 8 月 9 日止。资产组主要包括固定资产、长期待摊费用、无形资产，预测时其可使用寿命和公司会计政策一直，并预测了相关资本性支出情况。

综上，公司资产组的可收回金额的计算符合《会计监管提示第 8 号—商誉减值》的相关规定。

”

#### 四、保荐机构申报会计师的核查程序和核查结论

##### （一）核查程序

针对上述事项，保荐机构及申报会计师主要履行了以下核查程序：

- 1、检查发行人于购买日确认商誉计算的过程及准确性；
- 2、获取相关商誉评估报告及管理层减值测试表进行复核；
- 3、评价管理层对商誉所在资产组的确定是否恰当；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，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、资本性投入的时点及金额是否合理；

5、复核资产组的可收回金额的计算是否符合《会计监管提示第8号——商誉减值》的相关规定，计算是否准确；

## （二）核查结论

经核查，保荐机构及申报会计师认为：发行人对上海别院的商誉减值测试由具备证券期货业务资格的万隆（上海）资产评估有限公司进行评估，并出具了评估报告；管理层对商誉所在资产组的确定恰当；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、资本性投入的时点及金额合理；资产组的可收回金额的计算符合《会计监管提示第8号——商誉减值》的相关规定。

## 16、其他补充说明及披露事项。

### 一、报告期内酒店运营模式和受托管理模式的酒店数量

发行人已在招股说明书中“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”中进行了补充披露，具体情况如下：

“报告期各期末，发行人以酒店运营模式管理的酒店数量分别为15家、15家、16家和16家；以受托管理模式管理的数量分别为9家、15家、23家和25家。”

### 二、报告期内，携程和BOOKING占OTA渠道收入的比例

发行人已在招股说明书中“第六节 业务和技术”之“四、发行人主营业务的具体情况”之“（一）主要服务的生产销售情况”之“4、酒店运营客户按渠道划分情况”之“（2）主要OTA客户的基本情况”中进行了补充披露，具体情况如下：

“报告期内，携程占OTA渠道收入比分别为74.50%、76.00%、70.38%和72.13%，BOOKING占OTA渠道收入比分别为13.79%、16.18%、19.11%和2.10%。”

### 三、保荐机构及申报会计师对金额超过 1 万元以上旅客的访谈核查

按照旅客的身份证号码，保荐机构和申报会计师对 2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月入住金额超过 1 万元以上的入住旅客进行电话访谈，分别拨通并成功访谈 589 人、581 人和 269 人；占样本比分别为 60.10%、61.35%、64.82%。经核查该部分客户主要是企业客户如阿里、华为、比亚迪等公司的外派员工长租客房以及会议客户用房，交易背景真实，此类客户中不存在发行人的关联方。

### 四、未来 3 年内租约到期的酒店情况及对发行人的影响

发行人已在招股说明书中“第六节 业务和技术”之“五、发行人的主要固定资产和无形资产”之“（一）主要固定资产”之“2、租赁房产及建筑物情况”之“（1）租赁房产及建筑物的基本情况”中进行了补充披露，具体情况如下：

“未来 3 年内租约到期的酒店有两家：杭州湖滨君亭酒店（2021 年 3 月 31 日到期不再续租）和上海柏阳君亭酒店（2023 年 6 月 30 日到期）。根据发行人测算，若按目前临近物业租金价格续租将减少发行人净利润 202.41 万元，占发行人最近一年即 2019 年度合并净利润的 2.76%，影响较小。”

### 五、报告期末，发行人直营酒店的二次装修情况

发行人已在招股说明书中“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“6、长期待摊费用”之“长期待摊费用变动情况”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

截至 2020 年 9 月末，发行人 16 家直营酒店，其中 3 家酒店（杭州湖滨、杭州华闰）二次装修时间距首次装修完成的时间间隔均超过 8 年，2 家酒店（杭州艺联、绍兴君亭、上海君亭）首次装修后实际经营期限已超过 8 年，尚未二次装修；其余 11 家酒店首次装修后经营尚未满 8 年，未进行二次装修，具体情况如下：

序号	酒店简称	开业时间	二次装修时间	装修间隔
1	杭州湖滨	2005 年 10 月	2016 年 3 月	10 年零 5 个月
2	杭州艺联	2007 年 4 月	营业已超过 8 年，尚未二次装修	-
3	杭州华闰	2008 年 8 月	2019 年 4 月	10 年零 8 个月
4	绍兴君亭	2008 年 10 月	2020 年 8 月局部二次装修	11 年零 5 个月

序号	酒店简称	开业时间	二次装修时间	装修间隔
5	上海君亭	2012年4月	营业已超过8年, 尚未二次装修	-
6	合肥君亭	2013年6月	尚未二次装修	-
7	上海柏阳	2013年12月	尚未二次装修	-
8	杭州灵溪	2015年2月	尚未二次装修	-
9	杭州汇和	2015年6月	尚未二次装修	-
10	宁波欧华	2017年11月	尚未二次装修	-
11	三亚朗廷	2017年12月	尚未二次装修	-
12	杭州千越	2018年6月	尚未二次装修	-
13	杭州芯君亭	2019年3月	尚未二次装修	-
14	上海别院	2018年1月开业, 2019年1月收购	尚未二次装修	-
15	奉化君亭	2020年4月	尚未二次装修	-
16	上海同文 (徐汇店)	2020年6月	尚未二次装修	-

”

#### 六、报告期内, 各酒店的每平方米装修费用

发行人已在招股说明书中“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“6、长期待摊费用”中进行了补充披露, 具体情况如下:

“

#### (5) 报告期各酒店每平方米装修费用情况

 单位: 元/m<sup>2</sup>

序号	酒店简称	开业时间	2020年1-9月	2019年	2018年	2017年
1	杭州湖滨	2005年10月开业, 2016年3月二次装修	1,688.57	1,688.57	1,688.57	1,688.57
2	杭州艺联	2007年4月	1,502.45	1,502.45	1,502.45	1,502.45
3	杭州华闰	2008年8月开业, 2019年4月二次装修	1,378.91	1,378.91	-	-



4	绍兴君亭	2008年10月开业, 2020年8月局部二次装修	1,770.24	1,727.27	1,727.27	1,727.27
5	义乌城中城	2009年3月、2020年4月关闭	1,148.62	1,148.62	1,148.62	1,148.62
6	义乌华丰	2009年10月开业, 2018年底因征地关闭	-	-	1,412.59	1,412.59
7	上海君亭	2012年4月	2,107.13	2,107.13	2,113.49	2,023.29
8	合肥君亭	2013年6月	2,151.05	2,151.05	2,151.05	2,151.05
9	上海柏阳	2013年12月	2,443.74	2,443.74	2,424.46	2,287.79
10	杭州灵溪	2015年2月	2,206.76	2,190.36	2,190.36	2,188.28
11	杭州汇和	2015年6月	2,205.93	2,162.95	2,162.95	2,162.95
12	上海同文	2016年2月开业, 2019年因征地关闭, 2020年6月新同文开业	4,423.54	-	4,266.14	4,266.14
13	武汉君亭	2015年12月开业, 2017年6月转让	-	-	-	-
14	宁波欧华	2017年11月	2,336.64	2,336.64	2,334.63	2,185.62
15	三亚朗廷(注)	2017年12月	2,354.54	2,739.06	2,584.01	2,581.11
16	杭州千越	2018年6月	2,323.13	2,307.65	2,461.03	-
17	杭州芯君亭	2019年3月	2,818.74	2,818.74	-	-
18	上海别院	2018年1月	2,781.29	2,781.29	-	-
19	广西君亭	尚未开业	-	-	-	-
20	宁波奉化君亭	2020年4月	2,935.71	-	-	-
-	平均水平		2,188.58	2,221.04	2,209.36	2,162.82

注: 2020年1-9月, 三亚朗廷装修费用工程审计核减, 使得三亚每平方米装修费用有所

降低。

”

#### 七、报告期内发行人与同行业可比公司员工薪酬比较情况

发行人已在招股说明书中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、经营成果分析”之“（三）营业成本分析”之“5、人工成本情况”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

#### （4）报告期内发行人与同行业可比公司员工薪酬比较情况

报告期内，发行人与同行业可比公司如下：

2019 年度				
项目	发行人	开元酒店	首旅酒店	锦江酒店
员工平均人数	796	5,530	22,134	40,680
员工薪酬总额（万元）	7,399.47	53,030.00	192,588.34	474,750.40
员工月平均薪酬（元）	7,609.55	7,991.98	7,250.85	9,725.42
2018 年度				
项目	发行人	开元酒店	首旅酒店	锦江酒店
员工平均人数	798	5,314	25,687	38,333
员工薪酬总额（万元）	6,930.43	47,733.80	203,881.89	461,233.91
员工月平均薪酬（元）	7,846.02	7,485.54	6,614.30	10,026.91
2017 年度				
项目	发行人	开元酒店	首旅酒店	锦江酒店
员工平均人数	785	-	26,885	37,629
员工薪酬总额（万元）	6,198.13	-	198,190.68	392,772.15
员工月平均薪酬（元）	6,824.63	-	6,143.16	8,698.46

注 1：可比公司员工人数平均数由期初和期末的平均人数计算得出；可比公司员工月平均薪酬根据员工薪酬总额除以计算得出的员工人数再除以 12 得出。

注 2：上市公司 2020 年三季度中未披露员工相关数据，因此未比较 2020 年 1-9 月情况，未公开披露的信息以“-”列示。

与同行业可比公司相比，发行人的员工平均工资开元酒店接近，高于首旅酒店较多，低于锦江酒店。由于发行人酒店的定位、主要布局区域及酒店规模与开元酒店相对接近，员工薪酬水平也比较接近；首旅酒店旗下中低端定位酒

店的数量较多，员工的工资相对较低，拉低了其整体平均工资水平；锦江酒店旗下高端酒店和海外酒店数量相对较多，且其存在连锁餐饮等业务，工资水平较高，使得其平均工资水平超过同行业水平。总体来看，发行人的平均工资水平不低于同行业水平，符合发行人的实际经营情况。

”

#### 八、报告期内发行人与可比公司人房比数据及变化情况

发行人已在招股说明书中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、经营成果分析”之“（三）营业成本分析”之“5、人工成本情况”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

##### （5）报告期内发行人与同行业可比公司人房比数据比较情况

报告期内，发行人与同行业可比公司人房比（服务人员数量/客房总数量）比较情况如下：

2019年12月31日				
项目	发行人	开元酒店	首旅酒店	锦江酒店
服务人员数量（个）	584	—	17,266	29,329
客房总数量（间）	2,976	9,160	102,684	89,634
服务人员数量/客房总数量	0.20	—	0.17	0.33
2018年12月31日				
项目	发行人	开元酒店	首旅酒店	锦江酒店
服务人员数量（个）	565	—	22,556	29,298
客房总数量（间）	2,511	7,501	108,296	93,276
服务人员数量/客房总数量	0.23	—	0.21	0.31
2017年12月31日				
项目	发行人	开元酒店	首旅酒店	锦江酒店
服务人员数量（个）	587	—	24,347	29,706
客房总数量（间）	2,525	—	114,656	97,029
服务人员数量/客房总数量	0.23	—	0.21	0.31

注：上市公司2020年定期报告中未披露员工分类相关数据，因此未比较2020年1-9月情况，未公开披露的信息以“-”列示。

2017年度至2019年度，发行人的人房比数据不存在较大波动；与可比公司相比，发行人的人房比与首旅酒店基本一致，略低于锦江酒店，一方面是由

于锦江酒店旗下高端酒店数量相对较多，且存在数量较多的海外酒店，其服务标准高于国内，拉高了平均人房比，另一方面是由于锦江酒店除了客房餐饮业务之外，还存在单独的连锁餐饮和食品销售等业务，相关业务的人数无法从“生产人员”中单独拆分，若扣除此部分员工的影响，锦江酒店的实际人房比应该低于 0.3。总体来看，发行人的人房比与可比公司相比较为接近，不存在重大差异。

”

#### 九、供应商走访及函证核查情况

中介机构对报告期内 77 家重要供应商进行实地走访及调查，对应的采购金额占总采购金额的比例为 83.68%、84.33%、78.26% 和 79.11%；对每年新增供应商及采购金额占比变化较大的供应商进行分析，查看是否和酒店实际经营情况相符。

#### 十、主要客户的走访及函证情况

保荐机构和申报会计师对主要协议客户寄发询证函，2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月发函金额占主要协议客户收入的比例分别为 12.79%、15.59%、15.14% 和 33.13%，回函金额分别为 770.24 万元、1,209.48 万元、1,101.37 万元和 57.67 万元，回函金额占主要协议客户收入比例分别为 8.30%、11.90%、8.66% 和 1.15%，因发行人的收入对于企业客户来说是系差旅费用，一般来说酒店服务对于企业的总体费用占比较低，企业客户不会按酒店方统计住宿费用，故回函比例较低；2020 年 1-9 月回函金额及比例低的原因是 2020 年协议客户金额较大的客户为三家隔离酒店当地的卫健委部门或街道办事处（合计金额为 1,076.91 万元），相关政府单位拒绝实地走访和回函，保荐机构和申报会计师对上述三家酒店的政府客户进行了电话访谈，2020 年 1-9 月回函加上电话访谈相关金额合计为 1,134.58 万元，占主要协议客户收入比例为 22.62%。对于未回函的客户，保荐机构和申报会计师执行替代程序验证未回函客户收入的准确性和真实性。

保荐机构和申报会计师对主要协议客户进行走访或电话访谈，对合作历史、业务模式、结算方式、是否存在关联交易、是否存在董监高交叉任职等问题进行访谈，2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月分别走访的主要协议客户共计

11家，电话访谈客户3家，其销售收入金额占直销客户的比例分别为17.06%、20.34%、17.11%和17.82%。

### 十一、2020年1-9月主营收入变动分析

发行人已在招股说明书中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、经营成果分析”之“（二）营业收入构成分析”之“2、主营业务收入变动分析”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

2020年1-9月，受新冠肺炎疫情影响，公司各门店营业收入较2020年同期均有所下降，其中，2020年新开门店奉化君亭酒店和新同文君亭酒店分别于2020年4月开业和2020年6月开业，由于开业时间较短且受疫情影响，上述新开业酒店营业收入较低；上海同文店于2019年9月拆迁，使得2020年1-9月营业收入下降较多；此外，2019年新开业的芯君亭酒店以及其他其酒店受疫情影响，营业收入均有不同程度下降，2020年1-9月与2019年同期主营业务收入变化对比如下：

单位：万元

分类	数量	2020年1-9月	2019年1-9月	增减变动
2019新开门店	1	392.44	595.34	-202.90
2019收购门店	1	1,660.81	2,567.85	-907.04
2019关闭门店	1	-	2,213.04	-2,213.04
2020新开门店	2	365.23	-	365.23
2020关闭门店	1	183.16	574.41	-391.25
股份公司及其他门店	13	14,198.84	22,677.22	-8,478.38
合计	-	16,800.48	28,627.86	-11,827.38

”

### 十二、报告期内，发行人采购劳务服务的情况

发行人已在招股说明书中“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”之“2、发行人采购劳务服务的情况”之“（1）报告期内采购劳务服务的具体内容”中进行了补充披露，具体情况如下：

“

报告期内，发行人采购劳务服务的金额及占营业成本的比重如下：

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	单价	金额 (万元)	单价	金额 (万元)	单价	金额 (万元)	单价	金额 (万元)
保安服务	4500元/人/月、 5200元/人/月	7.37	4500元/人/月、 5200元/人/月	17.04	4500元/人/月、 5200元/人/月	10.74	5200元/人/月	5.20
客房开荒(注1)	-	-	-	-	-	3.59	-	5.03
客房清洁	14元/间、18元/间、 18.5元/间	16.30	12元/间、 14元/间、 18元/间	84.19	12元/间、 14元/间、 18元/间	68.87	18元/间	7.34
餐饮服务	-	-	-	-	-	4.99	-	0.34
PA保洁(注2)	1500元	0.15	-	-	-	-	-	-
合计	-	23.82	-	101.23	-	88.19	-	17.91
占营业成本的比重	-	0.18%	-	0.41%	-	0.40%	-	0.09%

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

注2: PA保洁指Public Area保洁,即酒店公共区域保洁。

报告期内,发行人采购劳务服务的金额分别为17.91万元、88.19万元、101.23万元和23.82万元,占营业成本的比重分别为0.09%、0.40%、0.41%和0.18%,占比极低。

”

以下无正文。



（本页无正文，为浙江君亭酒店管理股份有限公司《关于浙江君亭酒店管理股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市申请文件第二轮审核问询函的回复》之签署页）

浙江君亭酒店管理股份有限公司（盖章）

法定代表人（签名）

A red circular company seal is stamped over the signature. The seal contains the text "浙江君亭酒店管理股份有限公司" (Zhejiang Junting Hotel Management Co., Ltd.) around the perimeter and a star in the center. A handwritten signature in black ink is written over the seal.

吴启元

2021年1月15日

## 发行人董事长的声明

本人已认真阅读《关于浙江君亭酒店管理股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市申请文件第二轮审核问询函的回复》的全部内容，确认回复的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

董事长（签名）：  
吴启元

浙江君亭酒店管理股份有限公司（盖章）



(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第二轮审核问询函的回复》之签署页)

保荐代表人:

湛瑞锋

湛瑞锋

郭明新

郭明新



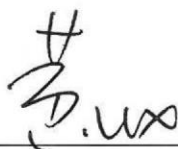
安信证券股份有限公司

2021年1月15日

## 保荐机构董事长声明

本人已认真阅读《关于浙江君亭酒店管理股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市申请文件第二轮审核问询函的回复》的全部内容，了解回复涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，本回复不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性承担相应法律责任。

保荐机构董事长签名：



黄炎勋



安信证券股份有限公司

2021年1月15日