

股票简称：君亭酒店

股票代码：301073

# 君亭酒店集团股份有限公司

SSAW Hotels & Resorts Group Co.,Ltd.

(注册地址：杭州市西湖区学院路 29 号)



## 2022年度向特定对象发行A股股票

### 募集说明书

### (申报稿)



### 保荐机构（主承销商）



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

(深圳市福田区福田街道福华一路 119 号安信金融大厦)

二零二二年十月

## 声 明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书中财务会计报告真实、完整。

证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人所发行证券的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，证券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

## 重大事项提示

本公司提请投资者仔细阅读本募集说明书“第五节 与本次发行相关的风险因素”全文，并特别注意以下风险：

### 一、新冠疫情等发行人本次发行募集资金投资项目实施环境发生重大不利变化的风险

发行人本次发行募集资金投资项目实施环境假设新冠疫情、宏观经济环境、下游商务及旅游出行需求、中高端酒店行业竞争格局、上游物业租赁及装修市场供给、发行人经营业绩均未发生重大不利变化，若本次募投项目实施环境因素发生重大不利变化，特别是新冠疫情反复的风险，将对发行人募投项目实施带来不利影响。

2020年一季度以来，我国发生新冠肺炎重大传染疫情。为应对该重大疫情，各地政府采取了交通管控、封城、隔离、推迟复工日期等疫情控制措施，同时居民的商旅出行等受到一定程度限制。根据中国饭店协会的公开数据，本次疫情中，住宿业成为受损最为严重的行业之一。公司旗下酒店主要面向商旅出行住宿客人，受此次疫情影响住宿需求也出现暂时性下降，公司2020年度及2021年度出租率和经营业绩受到一定程度不利影响。2022年上半年上海、浙江等区域的疫情反复仍对住宿业造成了阶段性不利影响。尽管我国仍可能发生零星疫情，但总体上并不会改变我国当前疫情有效防控的局面。

2020年度、2021年度及2022年1-6月，发行人较新冠疫情前2019年同期主要业绩数据变动比例情况如下：

指标	2022年1-6月较2019年1-6月变动比例	2021年度较2019年度变动比例	2020年度较2019年度变动比例
营业收入	-24.65%	-27.28%	-32.91%
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润	-59.12%	-51.73%	-52.98%

因此，发行人存在因新冠疫情、宏观经济环境、下游商务及旅游出行需求、中高端酒店行业竞争格局、上游物业租赁及装修市场供给等募投项目实施环境不利变化进而使得募投项目进展及实现效益不及预期进而影响发行人正常经营的风险。

## 二、募投项目实施不确定的风险

根据连锁酒店行业投资惯例，为减少项目选址后资金流动性风险，酒店投资资金到位通常早于酒店项目选址及相关租赁合同签订。由于发行人本次募投项目部分具体实施项目尚未完成选址或确定升级计划，截至目前发行人新增直营酒店投资开发项目 15 家酒店中已签订 5 家酒店的租赁协议，2 家酒店与业主方前期接洽中，其余 8 家正在选址论证中。现有酒店装修升级项目 6 家租赁合同期限内已有酒店，目前已明确 2 家酒店装修计划，其余 4 家正在选择论证中现有酒店装修升级项目。此外同行业上市公司锦江酒店类似现有酒店装修升级项目因新冠疫情进度滞后并将建设期延长两年至 2026 年 3 月底完工；部分同行业公司酒店新增开业速度正在放缓。发行人已对本次发行募集资金投资实施方案及实施进度进行了谨慎的可行性论证，项目实施不存在重大不确定性，但仍存在因募投项目实施主体尚未完全明确、募投项目实施地址尚未确定、新冠疫情扰动等因素影响募投项目正常进展的情形，发行人将结合新冠疫情及市场变化情况科学组织项目选址或确定升级计划，提请广大投资者注意。

## 三、本次发行募集资金投资项目短期内不能盈利的风险

由于本次发行募集资金投资项目中发行人对本次募投项目测算期内前三年充分考虑了新冠疫情持续的影响，相关出租率及平均净房价指标较低，因此发行人本次募投项目确存在短期不能盈利的风险，进而可能影响发行人整体盈利水平甚至亏损的风险。具体测算如下：

期间	T1	T2	T3	T4-T12
净利润（万元）	-4,348.69	144.06	3,180.52	7,544.72

注：T4-T12 为该期间算术平均值；T=12 个月。

发行人本次募投项目实际实施从 2022 年 7 月开始，2022 年下半年计划先期实施新增直营酒店投资开发项目中的第一批中 2 家酒店，现有酒店装修升级项目第一批装修升级酒店及新增直营酒店投资开发项目第一批其余 4 家视新冠疫情变化择机在 2023 年上半年启动，其余批次项目建设将在 2023 年-2025 年有序推进。根据目前实施计划，发行人募投项目实施亏损的金额相对可控。

发行人将视新冠疫情发展情况积极灵活管理项目开发节奏，缩短项目建设周期，尽可能降低募投项目实施对发行人盈利的影响，提请广大投资者注意。

#### 四、新增折旧和摊销可能影响公司盈利能力的风险

发行人本次募集资金拟投资项目资本性投资规模较大。项目建成后，公司固定资产、长期待摊费用、使用权资产等长期资产将大幅增加，特别是在项目建设期内，相关折旧摊销金额占净利润的比重较大，分别为-242.29%、216.46%及164.66%，对发行人业绩影响较大。公司已对募集资金计划投资的项目进行了谨慎合理的可行性论证，预计公司未来主营业务收入能消化本次募投项目新增折旧及摊销费用。但鉴于未来市场存在不确定性，公司存在因折旧、摊销增加而导致利润下降的风险。

本次募集资金投资项目折旧摊销额在测算期内对公司营业收入、净利润的影响如下：

单位：万元

期间	T1	T2	T3	T4年	T5年	T6年	T7年	T8年	T9年	T10年	T11年	T12年
固定资产折旧	142.01	471.07	737.33	839.02	652.24	444.24	199.64	81.32	-	-	-	-
使用权资产折旧	1,481.47	4,950.33	6,607.98	7,899.58	7,899.58	7,899.58	7,899.58	7,899.58	7,899.58	7,899.58	3,455.17	1,937.40
长期待摊费用摊销	646.89	2,275.25	3,509.61	4,413.00	4,413.00	4,413.00	4,413.00	4,413.00	3,766.09	2,137.74	903.39	-
募投项目折旧摊销金额小计	2,270.37	7,696.65	10,854.92	13,151.60	12,964.82	12,756.82	12,512.22	12,393.90	11,665.67	10,037.32	4,358.56	1,937.40
发行人现有营业收入（注1）	27,751.06	27,751.06	27,751.06	27,751.06	27,751.06	27,751.06	27,751.06	27,751.06	27,751.06	27,751.06	27,751.06	27,751.06
募投项目新增营业收入	4,394.91	18,694.67	30,847.36	41,143.43	42,872.24	42,872.24	42,872.24	42,872.24	42,872.24	42,872.24	22,098.66	11,341.24
营业收入合计	32,145.97	46,445.73	58,598.42	68,894.49	70,623.30	70,623.30	70,623.30	70,623.30	70,623.30	70,623.30	49,849.72	39,092.30
折旧摊销占预计营业收入比重	7.06%	16.57%	18.52%	19.09%	18.36%	18.06%	17.72%	17.55%	16.52%	14.21%	8.74%	4.96%
发行人现有净利润（注1）	3,411.64	3,411.64	3,411.64	3,411.64	3,411.64	3,411.64	3,411.64	3,411.64	3,411.64	3,411.64	3,411.64	3,411.64
募投项目新增净利润	-4,348.69	144.06	3,180.52	6,891.94	7,599.56	7,719.03	8,140.31	8,482.19	9,294.31	10,796.98	5,788.69	3,189.50
净利润合计	-937.05	3,555.70	6,592.16	10,303.58	11,011.20	11,130.67	11,551.95	11,893.83	12,705.95	14,208.62	9,200.33	6,601.14
折旧摊销占预计净利润比重	-242.29%	216.46%	164.66%	127.64%	117.74%	114.61%	108.31%	104.20%	91.81%	70.64%	47.37%	29.35%

注1：发行人现有营业收入及净利润取自其2021年度合并报表数据；

注2：上述假设仅为测算本次募投项目相关折旧或摊销对公司未来经营业绩的影响不代表公司对未来盈利情况的承诺，也不代表公司对未来经营情况及趋势的判断。投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

## 五、本次发行募集资金投资项目效益预测不达预期的风险

本次募集资金投资项目的效益实现与国家宏观经济环境、新冠疫情、出行、旅游及商务出行住宿需求情况、酒店行业供给情况、公司管理水平及市场竞争情况等因素密切相关。根据公司的可行性论证评估以及效益测算结果，本次募集资金投资项目具备良好的市场前景和经济效益，但依然无法排除本次发行募集资金投资项目效益预测不达预期的风险。

发行人本次发行募集资金投资项目效益测算经过谨慎合理的可行性论证，项目一相关参数主要参考发行人新冠疫情前 2019 年主要经营指标如出租率、平均净房价、毛利率等，并结合了新冠疫情持续、品牌定位及品牌升级、新开业酒店爬坡期等、同行业上市公司相关指标的综合影响，高于发行人 2020 年、2021 年及 2022 年 1-6 月相关指标，发行人最近两年一期的相关指标呈现下降趋势。项目二测算期内前三年内充分考虑了疫情影响下公司酒店实际经营数据，故主要参考 2021 年运营数据；稳定期数据参考新冠疫情前 2019 年数据。若未来新冠疫情及疫情管控措施长期持续，将存在本次发行募集资金投资项目效益预测不达预期的风险，提请广大投资者注意。

## 六、商誉减值风险

报告期各期末，公司商誉账面价值分别为 3,185.52 万元、3,185.52 万元、3,185.52 万元和 10,885.41 万元，公司商誉系收购上海君亭、上海别院、君澜酒店及景澜酒店所形成。公司根据《企业会计准则》的规定，于各报告期末均对上述商誉执行了减值测试，减值测试结果显示商誉不存在减值。

报告期内，上海君亭和上海别院的营业收入和净利润情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度
	金额	变动比例	金额	变动比例	金额	变动比例	金额
上海君亭							
营业收入	1,343.32	4.90%	2,561.20	16.06%	2,206.76	-48.45%	4,280.94
净利润	531.75	91.76%	554.60	4.16%	532.43	-60.33%	1,342.29
上海别院							



营业收入	1,002.87	-27.86%	2,780.28	15.73%	2,402.31	- 32.08%	3,536.97
净利润	-100.17	-	29.97	-	-85.78	-	337.49

注：2022年1-6月营业收入及净利润的变动比例已年化处理；报告期内上海别院的净利润存在负数的情形，未列示相关变动比例。

报告期内，上海君亭实现的营业收入分别为4,280.94万元、2,206.76万元、2,561.20万元和1,343.32万元，2020年度至2022年1-6月，营业收入较上期的变动比例分别为-48.45%、16.06%和4.90%；上海别院实现的营业收入分别为3,536.97万元、2,402.31万元、2,780.28万元和1,002.87万元，2020年度至2022年1-6月，营业收入较上期的变动比例分别为-32.08%、15.73%和-27.86%。报告期内上海君亭及上海别院的业绩存在一定的波动，提示投资者关注未来业绩下滑带来的商誉减值风险。

最近一年一期，君澜酒店及景澜酒店营业收入和净利润情况如下：

单位：万元

项目	2022年1-6月		2021年度
	金额	变动比例	金额
君澜酒店			
营业收入	2,968.92	-9.35%	6,550.56
净利润	601.26	-23.05%	1,562.64
景澜酒店			
营业收入	1,213.85	33.17%	1,823.06
净利润	206.28	-	-245.16

注：发行人于2022年2月收购君澜酒店和景澜酒店，因此仅列示最近一年一期的财务数据；2022年1-6月营业收入及净利润的变动比例已年化处理；2021年景澜酒店净利润为负数，因此未列示景澜酒店2022年1-6月净利润的变动比例

2021年度至2022年1-6月，君澜酒店实现的营业收入分别为6,550.56万元、2,968.92万元，2022年1-6月的年化收入较上期的变动比例为-9.35%；2021年度至2022年1-6月，景澜酒店实现的营业收入分别为1,823.06万元、1,213.85万元，2022年1-6月的年化收入较上期的变动比例为33.17%。报告期内君澜酒店及景澜酒店的业绩存在一定的波动，提示投资者关注未来业绩下滑带来的商誉减值风险。

君澜酒店、景澜酒店系2022年新收购子公司，报告期内其实现业绩与评估预测数据的差异情况如下：



单位：万元

项目	① 实现业绩	② 评估预测	③=①-② 变动金额	④=③/② 变动比例
君澜酒店				
营业收入				
其中：2021 年度	6,550.56	6,265.11	285.45	4.56%
2022 年 1-6 月	2,968.92	3,413.94	-445.02	-13.04%
净利润				
其中：2021 年度	1,562.64	1,288.27	274.37	21.30%
2022 年 1-6 月	601.26	436.72	164.54	37.67%
景澜酒店				
营业收入				
其中：2021 年度	1,823.06	1,897.89	-74.83	-3.94%
2022 年 1-6 月	1,213.85	1,356.96	-143.11	-10.55%
净利润				
其中：2021 年度	-245.16	-93.37	-151.79	-
2022 年 1-6 月	206.28	-2.61	208.89	-

注：报告期内景澜酒店净利润的实现数、评估数存在负数的情况，因此未列示相关变动比例

2021 年度至 2022 年 1-6 月，君澜酒店实现的营业收入分别为 6,550.56 万元、2,968.92 万元，其中 2021 年较前次评估预测数高 285.45 万元，2022 年 1-6 月较前次评估预测数低 445.02 万元；2021 年度至 2022 年 1-6 月，君澜酒店实现的净利润分别为 1,562.64 万元、601.26 万元，分别较前次评估预测数高 274.37 万元、高 164.54 万元。

2021 年度至 2022 年 1-6 月，景澜酒店实现的营业收入分别为 1,823.06 万元、1,213.85 万元，其中 2021 年较前次评估预测数低 74.83 万元，2022 年 1-6 月较前次评估预测数低 143.11 万元；2021 年度至 2022 年 1-6 月，景澜酒店实现的净利润分别为-245.16 万元、206.28 万元，其中 2021 年较前次评估预测数低 151.79 万元，2022 年 1-6 月较前次评估预测数高 208.89 万元。

2022 年 6 月份以来，随着疫情影响的逐渐消除，国家多部门多重政策利好的释放，长三角地区特别是杭州商旅市场迅速恢复，休闲度假产品也开始复苏。君澜酒店 2022 年 7-8 月实现净利润 430.72 万元，若疫情稳定，2022 年下半年酒店整体经营情况将好于上半年，预计 2022 年全年整体经营情况可超过前次评

估预测的水平；景澜酒店 2022 年 7-8 月实现净利润 25.21 万元，预计 2022 年全年整体经营情况可超过前次评估预测的水平。

基于上述情况，君澜酒店、景澜酒店仍然无法排除未来经营业绩不达预期带来的商誉减值风险。

#### 七、应收账款回收风险

报告期各期末，发行人的应收账款余额分别为 2,802.69 万元、2,561.80 万元、3,048.15 万元和 7,773.82 万元，占营业收入的比例分别为 7.34%、10.01%、10.98%和 27.67%。

最近一年及一期末，发行人应收账款的期后回款比例分别为 50.63%和 55.73%，期后回款比例较低。与同行业公司首旅酒店、锦江酒店相比，发行人最近一年及一期末 1 年以上应收账款的坏账计提比例低于同行业公司，其中：2021 年年末，首旅酒店 1 年以上应收账款坏账计提比例为 31.70%、锦江酒店 1 年以上应收账款坏账计提比例为 70.94%、发行人 1 年以上应收账款坏账计提比例为 12.58%；2022 年 6 月末，首旅酒店 1 年以上应收账款坏账计提比例为 28.79%、锦江酒店 1 年以上应收账款坏账计提比例为 71.85%、发行人 1 年以上应收账款坏账计提比例为 12.60%。若未来公司应收账款持续增加或下游客户回款状况较差，将产生一定的应收账款回收风险。

#### 八、租赁方式实施本次发行募集资金投资项目的风险

由于本次发行募集资金投资项目依靠租赁方式进行，新增直营酒店投资开发项目分三年三批次建设 15 家直营租赁酒店，目前已签订 5 家酒店的租赁协议，2 家酒店与业主方前期接洽中，其余 8 家正在选址论证中。现有酒店装修升级项目计划分三年三批次装修升级 6 家租赁合同期限内已有酒店，目前已明确 2 家酒店装修计划，其余 4 家正在选择论证中。因此发行人本次募集资金投资项目实施可能存在物业选址不当、租金价格过高、租赁房产权属及用途瑕疵、无法及时续租、租赁房产拆迁或搬迁的风险进而影响到项目正常实施。为了保证公司业务的稳定性，公司通过签订长期租赁合同，并通过约定租赁到期的优先续租权、提前协商展约和租赁备案等多种方式增强公司租赁的稳定性，但仍存在上述租赁模式风险影响相关募集资金投资项目正常实施的风险，提请广大投

资者注意。

#### 九、募投项目新增直营酒店开业前的证照审批风险

募投项目新增直营酒店在开业前，需完成消防验收，并申领《消防检查合格证》或《消防安全检查意见书》、《特种行业许可证》、《卫生许可证》、《食品经营许可证》等相关证照。此外，直营酒店开业后，发行人会到租赁物业所在地政府建设（房地产）主管部门办理租赁备案，租赁备案不是酒店开业的前置必要条件。发行人已有多年直营酒店运营经验，并已制定了完备的新开业酒店操作手册等管理制度，发行人将在与业主方的租赁关系确定后，结合多年直营酒店运营经验，有序开展后续装修设计、施工、证照申领及租赁备案等工作，但若募投项目新增直营酒店在建设过程中无法满足有关部门的要求，则仍可能存在无法取得相关证照的风险。

## 目 录

声明.....	1
重大事项提示 .....	2
一、新冠疫情等发行人本次发行募集资金投资项目实施环境发生重大不利变化的风险 .....	2
二、募投项目实施不确定的风险 .....	3
三、本次发行募集资金投资项目短期内不能盈利的风险 .....	3
四、新增折旧和摊销可能影响公司盈利能力的风险 .....	4
五、本次发行募集资金投资项目效益预测不达预期的风险 .....	6
六、商誉减值风险 .....	6
七、应收账款回收风险 .....	9
八、租赁方式实施本次发行募集资金投资项目的风险 .....	9
九、募投项目新增直营酒店开业前的证照审批风险 .....	10
目录.....	11
释义.....	13
第一节 发行人基本情况 .....	16
一、基本情况 .....	16
二、发行人股权结构、控股股东及实际控制人情况 .....	16
三、所处行业的主要特点及行业竞争情况 .....	19
四、主要业务模式、产品或服务的主要内容 .....	44
五、现有业务发展安排及未来发展战略 .....	89
六、未决诉讼、仲裁及行政处罚情况 .....	94
第二节 本次证券发行概要 .....	98
一、本次向特定对象发行 A 股股票的背景和目的 .....	98
二、发行对象及其与公司的关系 .....	101
三、本次向特定对象发行 A 股股票方案概要 .....	102
四、本次发行是否构成关联交易 .....	105
五、本次发行是否会导致公司控制权发生变化 .....	105
六、本次发行取得批准的情况及尚需呈报批准的程序 .....	105

<b>第三节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析</b> .....	<b>106</b>
一、前次募集资金使用情况 .....	106
二、本次募集资金概况 .....	109
三、本次募集资金投资项目的的基本情况 .....	110
四、项目实施的必要性和可行性 .....	116
五、本次发行对公司经营管理、财务状况等的影响 .....	122
<b>第四节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析</b> .....	<b>124</b>
一、本次发行后公司业务及资产、公司章程、股东结构、高管人员结构、业务收入结构的变化情况 .....	124
二、本次发行后上市公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况 .....	125
三、本次发行完成后，上市公司与发行对象及发行对象的控股股东和实际控制人从事的业务存在同业竞争或潜在同业竞争的情况 .....	125
四、本次发行完成后，上市公司与发行对象及发行对象的控股股东和实际控制人可能存在的关联交易的情况 .....	126
<b>第五节 与本次发行相关的风险因素</b> .....	<b>127</b>
一、募集资金投资项目风险 .....	127
二、财务风险 .....	136
三、市场风险 .....	140
四、经营管理风险 .....	140
五、其他风险 .....	141
<b>第六节 与本次发行相关声明</b> .....	<b>142</b>
一、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明 .....	142
二、发行人控股股东、实际控制人声明 .....	147
三、保荐机构（主承销商）声明 .....	148
四、发行人律师声明 .....	151
五、承担审计业务的会计师事务所声明 .....	152
六、发行人董事会声明 .....	154

## 释 义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

一、综合术语		
公司、发行人、君亭酒店、上市公司	指	君亭酒店集团股份有限公司（曾用名：浙江君亭酒店管理股份有限公司）
预案	指	君亭酒店集团股份有限公司 2022 年度向特定对象发行 A 股股票预案
本次发行、本次向特定对象发行、本次向特定对象发行股票	指	公司本次向 35 名以内特定对象发行不超过本次发行前公司总股本的 20% 的股票的行为。若按照目前股本测算，预计本次发行股份总数不超过 2,416.20 万股（含本数）
有限公司	指	股份公司的前身浙江世贸君亭酒店管理有限公司
吴启元等 7 名发起人	指	股份公司设立时的发起人吴启元、从波、施晨宁、吴海浩、甘圣宏、沈玮、张勇
杭州华润、杭州 Pagoda 君亭酒店	指	公司全资子公司杭州世贸君亭华润酒店有限公司及其运营的酒店
杭州汇和、杭州汇和君亭酒店	指	公司全资子公司杭州汇和君亭酒店管理有限公司及其运营的酒店
合肥君亭、合肥银泰君亭酒店	指	公司全资子公司合肥君亭西湖四季酒店管理有限公司及其运营的酒店
杭州灵溪、杭州西溪谷君亭酒店	指	公司全资子公司杭州灵溪君亭酒店管理有限公司及其运营的酒店
杭州湖滨、杭州湖滨君亭酒店	指	公司全资子公司杭州君亭湖滨酒店管理有限公司及其运营的酒店
宁波欧华、宁波欧华君亭酒店	指	公司全资子公司宁波欧华君亭酒店管理有限公司及其运营的酒店
绍兴君亭、绍兴君亭酒店	指	公司全资子公司绍兴柯桥世贸君亭都市酒店有限公司及其运营的酒店
义乌城中城、义乌城中城酒店	指	公司全资子公司义乌世贸君亭城中城酒店有限公司及其运营的酒店
义乌华丰、义乌华丰君亭酒店	指	公司全资子公司义乌世贸君亭华丰酒店有限公司及其运营的酒店
上海君亭、上海中星君亭酒店	指	公司全资子公司上海君亭酒店管理有限公司及其运营的酒店
上海柏阳、上海柏阳君亭酒店	指	公司全资子公司上海柏阳君亭酒店管理有限公司及其运营的酒店
上海同文、上海同文君亭酒店	指	公司全资子公司上海同文君亭酒店管理有限公司及其运营的酒店
奉化君亭、宁波奉化君亭酒店	指	公司全资子公司宁波奉化夜泊君亭酒店有限公司及其运营的酒店

杭州芯君亭、杭州芯君亭酒店	指	公司全资子公司杭州芯君亭酒店有限公司及其运营的酒店
成都君亭、成都君亭酒店	指	公司全资子公司成都遇见君亭酒店有限公司及其运营的酒店
杭州艺联、杭州艺联君亭酒店	指	公司控股子公司杭州世贸西湖四季艺联都市酒店有限公司及其运营的酒店
上海别院、君亭别院、上海 Pagoda 君亭酒店	指	公司控股子公司上海君亭别院酒店管理有限公司及其运营的酒店
杭州银隆、杭州银隆君亭酒店	指	公司原全资子公司杭州君亭银隆酒店有限公司及其运营的酒店，公司已于 2015 年转让其 100% 股权
武汉君亭、武汉君亭酒店	指	公司原全资子公司武汉君亭管理酒店有限公司及其运营的酒店，公司已于 2017 年转让其 100% 股权
三亚朗廷、三亚大东海君亭酒店	指	公司控股子公司三亚朗廷酒店有限公司及其运营的酒店
杭州千越、杭州千越君亭酒店	指	公司控股子公司杭州千越君亭酒店管理有限公司及其运营的酒店
广西君亭	指	公司控股子公司广西君亭酒店管理有限公司
南昌君亭、南昌红牛君亭酒店	指	公司参股公司南昌君亭红牛酒店管理有限公司及其运营的酒店
西湖四季、西湖四季投资	指	杭州西湖四季投资管理有限公司，曾用名杭州西湖四季都市酒店管理有限公司（简称“西湖四季管理”）
君澜集团	指	君澜酒店集团有限公司，曾用名浙江世贸君澜酒店集团有限公司
君澜酒店、君澜管理	指	浙江君澜酒店管理有限公司，曾用名浙江世贸君澜酒店管理有限公司、浙江世贸饭店管理有限公司
景澜酒店	指	景澜酒店投资管理有限公司
中城涌翼	指	公司股东上海中城涌翼投资中心（有限合伙），持有公司 0.65% 股份之股东
中城勇略	指	公司股东上海中城勇略投资中心（有限合伙），持有公司 0.27% 股份之股东
OTA	指	Online Travel Agent，指在线旅行社，如同程旅游、携程旅游、途家网、去哪儿网等
GOP	指	营业毛利
董事会	指	君亭酒店集团股份有限公司董事会
监事会	指	君亭酒店集团股份有限公司监事会
股东大会	指	君亭酒店集团股份有限公司股东大会
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
A 股	指	每股面值 1.00 元的人民币普通股



报告期、最近三年一期	指	2019年、2020年、2021年及2022年1-6月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
<b>二、专业术语</b>		
间夜	指	酒店行业通用术语，定义酒店客房出租情况的计算单位，如客人入住a间房且入住b晚，则客人住宿消费a*b间夜
可供出租客房间夜总数	指	酒店行业关键技术指标，定义酒店企业一定期间内的客房服务能力，可供出租客房总数=营业期内累计可供出租的客房间夜数量
实际出租客房间夜总数	指	酒店行业关键技术指标，定义酒店企业一定期间内的实际客房服务量，实际出租客房总数=营业期内累计实际出租客房间夜数量
OCC、客房平均出租率	指	酒店行业关键技术指标，定义酒店企业一定期间内的客房出租的服务利用率，OCC客房平均出租率=实际出租客房间夜总数/可供出租客房间夜总数
ADR、平均房价	指	酒店行业关键技术指标，定义酒店企业一定期间内的实际出租客房的平均单价，ADR（平均房价）=客房收入/实际出租客房间夜总数
RevPAR、平均每间可供出租客房收入	指	酒店行业关键技术指标，定义酒店企业一定期间内的所有客房的平均单价，RevPAR（平均每间可供出租客房收入）=客房收入/可供出租客房间夜总数

本募集说明书中任何表格中若出现合计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

## 第一节 发行人基本情况

### 一、基本情况

公司名称	君亭酒店集团股份有限公司
英文名称	SSAW Hotels&Resorts GroupCo., Ltd.
有限公司成立日期	2007年8月8日
股份公司设立日期	2015年9月10日
上市日期	2021年9月30日
注册资本	12,081.00万元
法定代表人	吴启元
公司住所	杭州市西湖区学院路29号
股票上市地	深圳证券交易所
股票简称	君亭酒店
股票代码	301073
联系电话	0571-86750888
联系传真	0571-85071599
邮政编码	310013
公司网址	www.ssawhotels.com
电子信箱	ssaw.shareholder.services@ssawhotels.com
经营范围	服务：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，投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；批发、零售：酒店用品，百货，工艺美术品。货物进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）。（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）

### 二、发行人股权结构、控股股东及实际控制人情况

#### （一）公司股本结构

截至2022年6月30日，发行人股本结构如下：

股东类别	无限售股		限售股		总计	
	数量 (股)	比例 (%)	数量 (股)	比例 (%)	数量 (股)	比例 (%)
国有法人	52,802	0.04	-	-	52,802	0.04

股东类别	无限售股		限售股		总计	
	数量 (股)	比例 (%)	数量 (股)	比例 (%)	数量 (股)	比例 (%)
境内非国有法人	13,456	0.01	-	-	13,456	0.01
境内自然人	7,340,003	6.08	89,775,000	74.31	97,115,003	80.39
境外法人	531,525	0.44	-	-	531,525	0.44
境外自然人	14,450	0.01	-	-	14,450	0.01
其他	22,250,264	18.42	832,500	0.69	23,082,764	19.11
合计	30,202,500	25.00	90,607,500	75.00	120,810,000	100.00

## （二）前十名股东持股情况

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人前十名股东持股情况如下表所示：

序号	股东名称/姓名	股东性质	持股数量 (股)	持股比例 (%)	质押 数量 (股)	持有限售条 件的股份数 量(股)
1	吴启元	境内自然人	43,984,687	36.41	-	43,984,687
2	从波	境内自然人	23,429,250	19.39	-	23,429,250
3	施晨宁	境内自然人	12,438,563	10.30	-	12,438,563
4	吴海浩	境内自然人	3,948,750	3.27	-	3,948,750
5	中国工商银行股份有限公司—财通价值动量混合型证券投资基金	其他	2,006,652	1.66	-	-
6	中国建设银行股份有限公司—华泰柏瑞富利灵活配置混合型证券投资基金	其他	1,960,707	1.62	-	-
7	中国农业银行股份有限公司—中邮核心成长混合型证券投资基金	其他	1,800,009	1.49	-	-
8	徐汉杰	境内自然人	1,800,000	1.49	-	1,800,000
9	中国农业银行股份有限公司—中邮核心优选混合型证券投资基金	其他	1,600,000	1.32	-	-

序号	股东名称/姓名	股东性质	持股数量 (股)	持股 比例 (%)	质押 数量 (股)	持有限售条 件的股份数 量(股)
10	沈玮	境内自然 人	1,316,250	1.09	-	1,316,250
合计			<b>94,284,868</b>	<b>78.04</b>	-	<b>86,917,500</b>

公司前十名股东中，吴启元直接持有发行人 36.41%的股份，系公司的控股股东。公司董事丁禾与吴启元系夫妻关系，二人为公司的共同实际控制人。

### （三）公司控股股东和实际控制人情况介绍

截至本募集说明书签署日，吴启元直接持有发行人36.41%的股份，为发行人的第一大股东，且一直担任公司的董事长兼法定代表人，丁禾一直担任公司的董事，吴启元与丁禾为夫妻关系，以上两人对公司的经营管理能够产生重大影响，因此，吴启元为发行人的控股股东，吴启元、丁禾为发行人的共同实际控制人。

#### 1、控股股东及实际控制人的基本情况

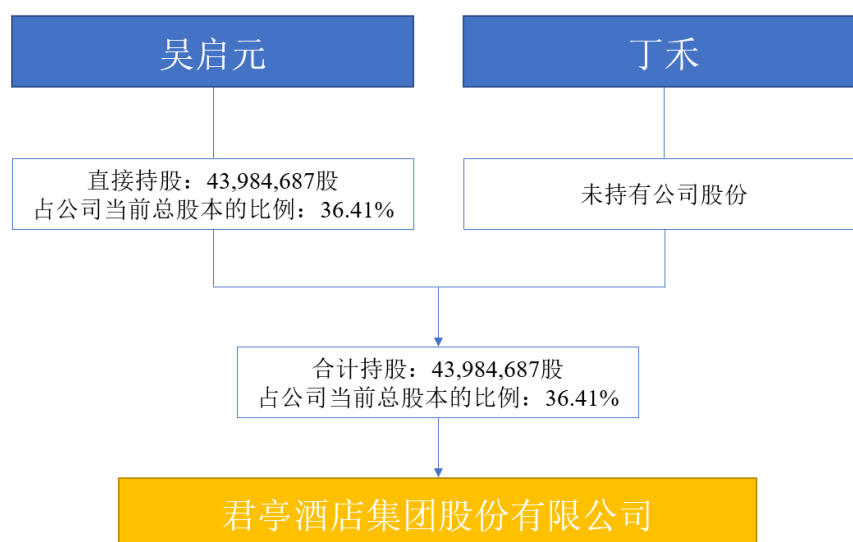
吴启元，男，汉族，1944年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级经济师，身份证号码为33010319441130\*\*\*\*，住所为杭州市西湖区兰桂花园\*\*\*\*。1963年9月至1968年12月于浙江大学化工系学习，于1968年12月从浙江大学毕业，取得化工系有机合成专业本科学历；1968年12月至1970年7月于上海警备区农场劳动锻炼；1970年7月至1985年12月于杭州中美华东制药厂任工程师；1986年1月至1986年9月于杭州六通宾馆任副经理；1986年9月至1995年3月于杭州中日友好饭店任总经理；1995年3月至1997年4月于杭州五洲大酒店任总经理；1997年5月至2010年5月于浙江世贸君澜大饭店（原浙江世贸中心大饭店）任总经理；2001年6月至2015年7月于君澜管理任董事长、总经理；2003年6月至2017年5月担任海南君澜酒店管理有限公司董事长；2006年10月至2015年5月于君澜集团任董事；2006年12月至2015年5月，于浙江世界贸易中心有限公司任董事；2007年8月至2015年8月于有限公司任董事长；2015年8月至今任公司董事长。

丁禾，女，1964年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，身份证号码为33010319641119\*\*\*\*，住所为杭州市西湖区兰桂花园\*\*\*\*。1984年9月至1986年7月于杭州师范学院学习，于1986年7月从杭州师范学院毕业，取

得中文系专业专科学历；并于1998年7月从杭州大学毕业并通过旅游经济专业研究生课程学习；1986年9月至1988年7月于杭州机械工业学校任教；1988年8月至1994年6月于杭州友好饭店任公关销售部经理；1994年7月至1995年6月于香港银通投资有限公司杭州办事处任首席代表；1995年7月至1997年4月于杭州五洲大酒店任营销部经理；1997年5月至2000年3月在浙江世贸君澜大饭店（原浙江世贸中心大饭店）任营销部经理；2000年3月至2005年7月在君澜管理任营销总监；2005年7月至今于杭州西湖四季投资管理有限公司任执行董事、总经理；2007年8月至2015年8月兼任有限公司董事；2015年8月至今任公司董事。

## 2、公司与控股股东、实际控制人之间的控制关系图

公司与控股股东、实际控制人之间的股权控制关系如下所示：



## 三、所处行业的主要特点及行业竞争情况

发行人自成立以来主要从事中高端精选服务连锁酒店的运营和管理。2022年2月，发行人收购国内知名高端度假酒店品牌“君澜酒店”及高端社区生活酒店品牌“景澜酒店”，业务领域拓展至高端全服务酒店的管理。

根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司主营业务所属行业可归类为：“H 住宿和餐饮业”中的“H61 住宿业”行业（指为旅行者提供短期留宿场所的活动，有些单位只提供住宿，也有些单位提供住宿、饮食、商务、娱乐一体的服务，本类不包括主要按月或按年长期出租房屋住所

的活动)；根据《国民经济行业分类与代码》(GB-T4754-2017)分类标准，公司主营业务属于“H 住宿和餐饮业”门类中的“H61 住宿业”大类下的“H6110 旅游饭店”小类行业（指按照国家有关规定评定的旅游饭店和具有同等质量、水平的饭店活动）。

## （一）行业管理情况

### 1、行业主管部门和监管体制

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

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

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

### 2、行业主要法律法规及产业政策

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

法律法规	颁布时间	颁布部门	主要内容
《住宿业卫生规范》	2007年6月	卫生部、商务部	为了进一步加强住宿业的卫生管理，规范经营行为，提高卫生管理水平，对国内一切从事经营服务的住宿场所进行规定。
《中国旅游饭店行业规范》（2009年修订）	2009年8月	中国旅游饭店业协会	对旅店行业的入住，收费，酒店提供的各项服务（洗衣，停车，保管客人物品等）等事项作出规定。
《商品房屋租赁管理办法》（2010年修订）	2010年12月	住房和城乡建设部	房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。租用房屋从事生产、经营活动的，由租赁双方协商议定租金和其他租赁条款。
中国饭店管理公司运营规范（试行）	2010年3月	中国旅游饭店业协会	分别对饭店管理公司的实体规范，委托管理规范，特许经营规范，咨询管理规范，契约关系等作出了规定。
《中华人民共和国消费者权益保护法》	2013年10月	全国人民代表大会常务委员会	经营者应当保证其提供的商品或者服务符合保障人身、财产安全的要求。宾馆、商场、餐馆、银行、机场、车站、港口、影剧院等经营场所的经营者，应当对消费者尽到安全保障义务。
《中华人民共和国食品安全法》	2009年2月	全国人民代表大会常务委员会	国家对食品生产经营实行许可制度。从事食品生产、食品流通、餐饮服务，应当依法取得食品生产许可、食品流通许可、餐饮服务许可。
《旅馆业治安管理条例（征求意见稿）》	2017年11月	公安部	经营旅馆，必须遵守国家法律、法规，建立健全验证登记、来访管理、安全检查、财物保管、值班巡查、情况报告、协查通报、法制培训、突发事件应急处置等各项安全管理制度。
《食品经营许可管理办法》（2017年修订）	2017年11月	国家食品药品监督管理总局	在中华人民共和国境内，从事食品销售和餐饮服务活动，应当依法取得食品经营许可。食品药品监督管理部门按照食品经营主体业态和经营项目的风险程度对食品经营实施分类许可。
《公共场所卫生管理条例实施细则》（2017年修订）	2017年12月	国家卫生和计划生育委员会	公共场所经营者在经营活动中，应当遵守有关卫生法律、行政法规和部门规章以及相关的卫生标准、规范，开展公共场所卫生知识宣传，预防传染病和保障公众健康，为顾客提供良好的卫生环境。



法律法规	颁布时间	颁布部门	主要内容
《公共场所卫生管理条例》（2019修订）	2019年4月	国务院	公共场所的主管部门应当建立卫生管理制度，配备专职或者兼职卫生管理人员，对所属经营单位（包括个体经营者，下同）的卫生状况进行经常性检查，并提供必要的条件。经营单位应当负责所经营的公共场所的卫生管理，建立卫生责任制度，对本单位的从业人员进行卫生知识的培训和考核工作。
《旅馆业治安管理办法》（2020修订）	2020年11月	公安部	申请开办旅馆，应经当地公安机关审查批准，并领取特种行业许可证。同时规定旅馆经营者需承担部分社会治安、消防等职责。经营旅馆，必须遵守国家法律、法规，建立健全验证登记、来访管理、安全检查、财物保管、值班巡查、情况报告、协查通报、法制培训、突发事件应急处置等各项安全管理制度。
《中华人民共和国消防法》（2021修订）	2021年4月	全国人民代表大会常务委员会	公众聚集场所在投入使用、营业前，建设单位或者使用单位应当向场所所在地的县级以上地方人民政府公安机关消防机构申请消防安全检查。公安机关消防机构应当自受理申请之日起十个工作日内，根据消防技术标准和管理规定，对该场所进行消防安全检查。未经消防安全检查或者经检查不符合消防安全要求的，不得投入使用、营业。

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

产业政策	公布时间	颁布部门	主要内容
《商务部关于加快住宿业发展的指导意见》	2010年3月	商务部	引导支持在经营规模和效益方面位居行业前列、竞争优势明显、品牌影响力强、经营网络覆盖面广的住宿企业集团做大做强，创新发展。
《中共中央办公厅、国务院办公厅关于印发<中共中央政治局贯彻落实中央八项规定实施细则>的通知》	2012年12月	中共中央办公厅、国务院办公厅	各地区各部门举办会议活动，要严格执行有关规定，厉行节约，反对铺张浪费。严禁提高会议用餐、住宿标准，严禁组织高消费娱乐、健身活动。对本行业的影响主要为具体限制了五星级等奢华酒店及高档餐饮消费。
《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	2015年11月	国务院办公厅	提出积极发展绿色饭店、主题饭店等细分业态，推动住宿餐饮企业开展电子商务，实现线上线下互动发展。

产业政策	公布时间	颁布部门	主要内容
《关于促进全域旅游发展的指导意见》	2018年3月	国务院办公厅	鼓励各类市场主体通过资源整合、改革重组、收购兼并、线上线下融合等投资旅游业，促进旅游投资主体多元化。培育和引进有竞争力的旅游骨干企业和大型旅游集团，促进规模化、品牌化、网络化经营。落实中小旅游企业扶持政策，引导其向专业、精品、特色、创新方向发展，形成以旅游骨干企业为龙头、大中小旅游企业协调发展的格局。
《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》	2018年9月	中共中央、国务院	完善促进消费体制机制，积极培育重点领域消费细分市场，全面营造良好消费环境，不断提升居民消费能力；进一步激发居民消费潜力，鼓励住行消费、文化旅游消费、绿色消费等细分消费。
《完善促进消费体制机制实施方案（2018—2020年）》	2018年9月	国务院办公厅	鼓励发展租赁式公寓、民宿客栈等旅游短租服务；推进经济型酒店连锁经营，鼓励发展各类生态、文化主题酒店和特色化、中小型家庭旅馆。
《关于实施旅游服务质量提升计划的指导意见》	2019年1月	文化和旅游部	加强对旅游住宿新业态的引导和管理。加强旅游住宿新业态标准的制定和推广，完善乡村旅游服务标准，推动民宿行业标准全面实施，推动乡村民宿服务质量提档升级。
《“十四五”文化和旅游发展规划》	2021年4月	文化和旅游部	深化旅游业供给侧结构性改革，深入推进大众旅游、智慧旅游和“旅游+”“+旅游”，提供更多优质旅游产品和服务，加强区域旅游品牌和服务整合，完善综合效益高、带动能力强的现代旅游业体系，努力实现旅游业高质量发展。
《“十四五”旅游业发展规划》	2022年1月	国务院	到2025年，旅游业发展水平不断提升，现代旅游业体系更加健全，旅游有效供给、优质供给、弹性供给更为丰富，大众旅游消费需求得到更好满足。文化和旅游深度融合，建设一批富有文化底蕴的世界级旅游景区和度假区，打造一批。
《国民旅游休闲发展纲要（2022—2030年）》	2022年7月	国家发展改革委、文化和旅游部	进一步优化我国旅游休闲环境，完善相关公共服务体系，提升产品和服务质量，丰富旅游休闲内涵，促进相关业态融合。

报告期内，国家新出台与修订的行业主要法律法规与产业政策主要以促进行业保持良好有序发展的目的为主，不存在对行业或行业内企业重大不利影响的变化，对发行人经营资质、准入门槛的监管未发生重大变化，保持稳定；对发行人的运营模式不直接产生具体影响，对行业竞争格局等不存在重大不利影

响，总而言之，发行人所处行业的主要法律法规、产业政策对公司的持续经营能力方面保持良好的积极影响，未产生重大不利影响。

## （二）行业发展概况

### 1、行业简介与分类

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

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



资料来源：STR Global、国家旅游局、中国饭店协会

根据 STR Global 的《术语汇编》，从服务类型将酒店产品分为全服务型（一

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

根据公司提供的服务类型和产品定位，公司的行业定位为中高档精选服务酒店和高端全服务酒店。

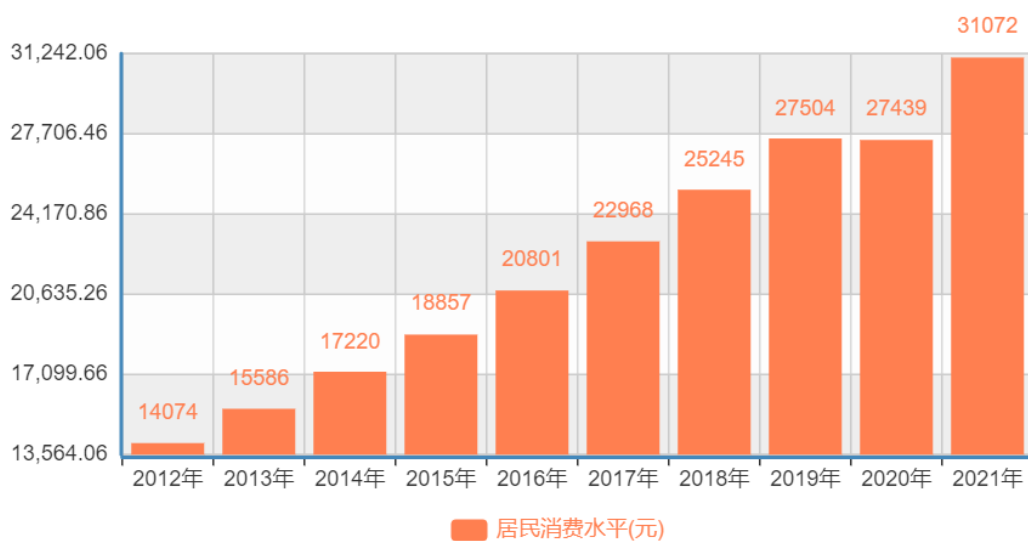
## 2、行业发展现状

### （1）酒店行业总体发展现状

酒店是给予宾客歇宿和饮食的重要场所，其发展与经济水平高度相关。近些年来，我国经济快速发展，毕马威分析显示，2021 年我国经济总体保持复苏态势，全年经济总量达到 114 万亿元，约 17.7 万亿美元，较 2020 年增长超过 3 万亿美元，全年经济累计同比增长 8.1%，两年平均增长 5.1%。经济发展促进了人们物质生活水平的显著提升，2021 年我国人均 GDP 已经达到了 1.25 万美元左右，超过世界平均水平，接近世界银行对高收入经济体的定义（2021 年为 12,695 美元）。得益于宏观经济条件的支持，我国酒店行业因此迅速崛起，成为特色社会主义市场经济中实体经济的重要组成部分。

根据国家统计局数据，近十年来我国居民消费水平快速增长。至 2021 年我国居民年均消费水平已增长至 31,072 元，较 2019 年的 27,504 元增长明显。

2012-2021 年中国居民消费水平变化情况



数据来源：国家统计局

随着现代社会经济的不断发展，我国酒店行业收入、客房规模等逐步壮大，

服务质量不断完善。根据国家统计局发布数据显示，2010年至2019年，我国住宿业收入逐步扩大，由2,797.84亿元增长至4,343.61亿元，复合增长率为5.01%。2020年，由于新冠疫情等的冲击，国内各大酒店等企业经营受到严格限制，全年住宿业收入下滑至3,329.74亿元，同比下降23.34%。2021年至2022年，随着经济的稳步复苏以及正常商务、休闲活动的展开及科学疫情防控常态化，我国酒店行业有望走出疫情影响，重回增长状态。

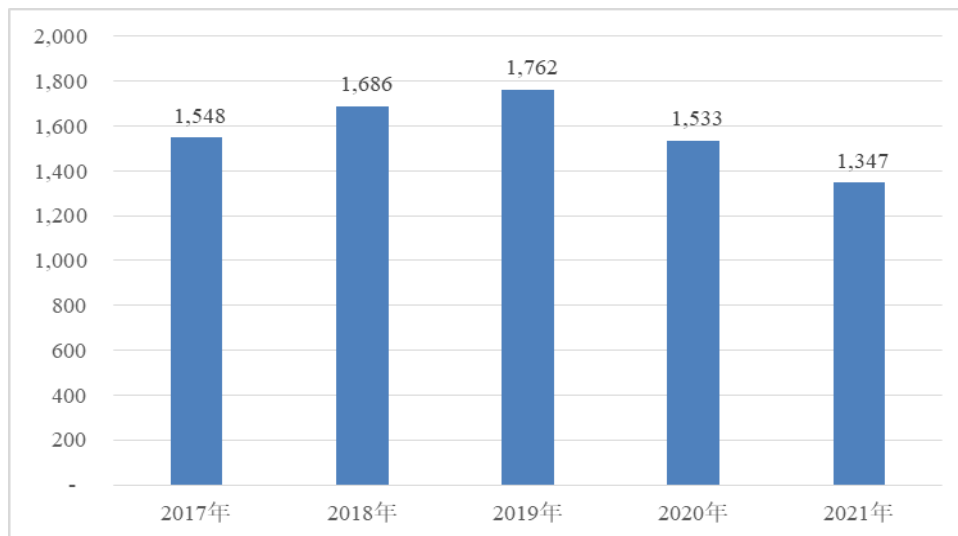
2010-2020年中国住宿业收入变化情况



数据来源：国家统计局

我国酒店行业供给持续增长，成为服务国民生活的重要行业之一。Statista发布数据显示，近年来我国酒店客房总数逐步稳步增长，2020年及2021年以来由于新冠疫情等的影响，部分中小酒店迫于经营压力逐步出清，行业进行新一轮整合，客房总量显著下。

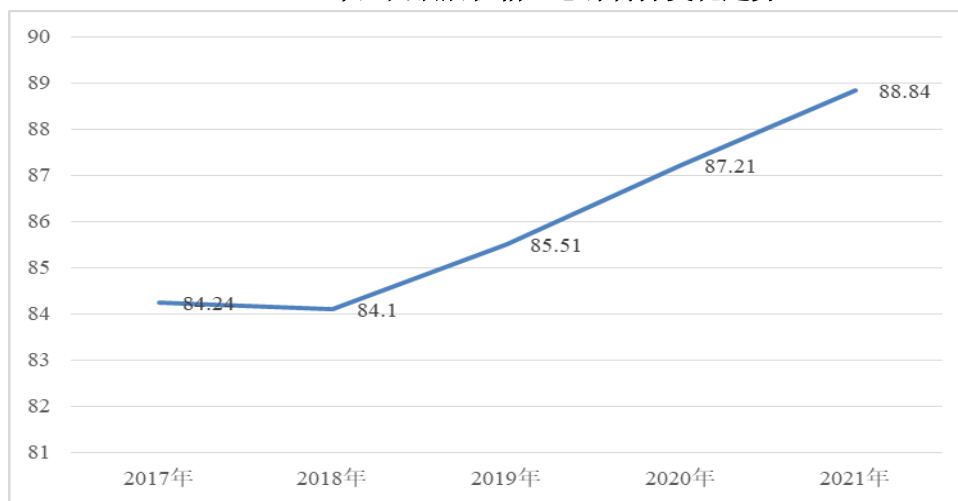
2017-2021年中国酒店客房总数情况



数据来源：Statista

我国酒店行业的服务体系越趋完善，服务质量越来越高。慧评得分是通过综合网络点评中的顾客观点数和表扬率两方面因素客观地反映酒店口碑的综合表现，中国饭店协会数据显示，2021年全国酒店住宿业慧评得分为88.84，为历年最高得分。整体来看，我国酒店行业正处于转型的重要时刻，特别是疫情以来，酒店面临的市场环境发生了翻天覆地的变化，新技术、新理念的产生为酒店发展带来了非常大的压力，酒店必须加强自身的管理创新与发展。目前，众多酒店开始不断完善服务流程，推崇精细化管理、高质量运行，不断提升服务水平，消费者也对酒店管理服务展示出了更高的认可，未来，行业将进一步向高质量方向转型升级。

2017-2021年全国酒店住宿业慧评得分变化趋势



数据来源：中国饭店协会

当前，我国酒店行业正处于稳步复苏的大背景下，尽管疫情在全球范围内

持续蔓延，但随着大规模疫苗接种，中国酒店业正在逐步复苏。根据 Research and Markets 的预测，在疫情防控常态化阶段下，中国酒店业将在 2020 年至 2027 年期间以 12.47% 的两位数复合年增长率增长，预计到 2027 年我国酒店行业市场规模将进一步达到 1,311.5 亿美元。

### 3、行业发展趋势

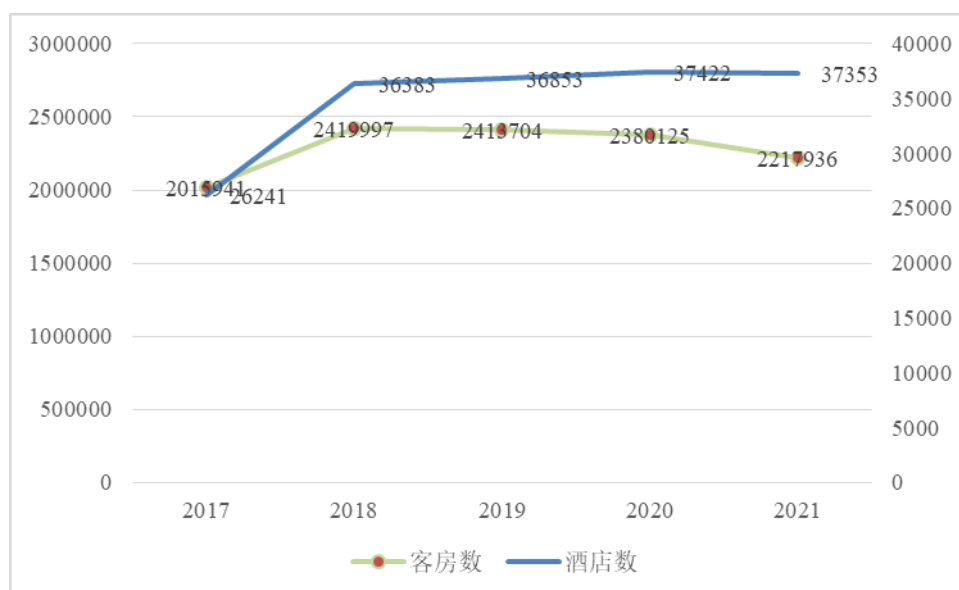
#### （1）中高端酒店发展仍有极大空间，未来将成为行业结构主体

中高端酒店行业受益于消费升级和中产消费群体的快速扩大，加之经济型酒店和豪华型酒店消费转移影响，近年来保持快速发展态势，成为酒店市场中坚力量。一方面，中国经济快速发展，我国居民收入水平显著上涨。国家统计局数据显示，2010 年至 2021 年，我国居民可支配收入由 12,520 元增长至 35,128 元，复合增长率高达 9.83%，收入水平的上涨支撑起了国内强大的消费市场，同时也塑造了一批又一批的新兴中产阶级。中高端酒店行业以中产阶级为主要目标群体，伴随着国内中产阶级的崛起，其市场规模不断扩大。安永分析指出，过去十年，我国中产阶级迅速扩大，预计到 2027 年，超过全球四分之一的中产阶级将诞生于中国。此外，伴随着收入水平的上涨，居民消费结构发生显著变化，居民消费支出逐步向生活服务消费方向倾斜，对于生活品质的要求越来越高，这也为中高端酒店的发展提供了良好的契机。

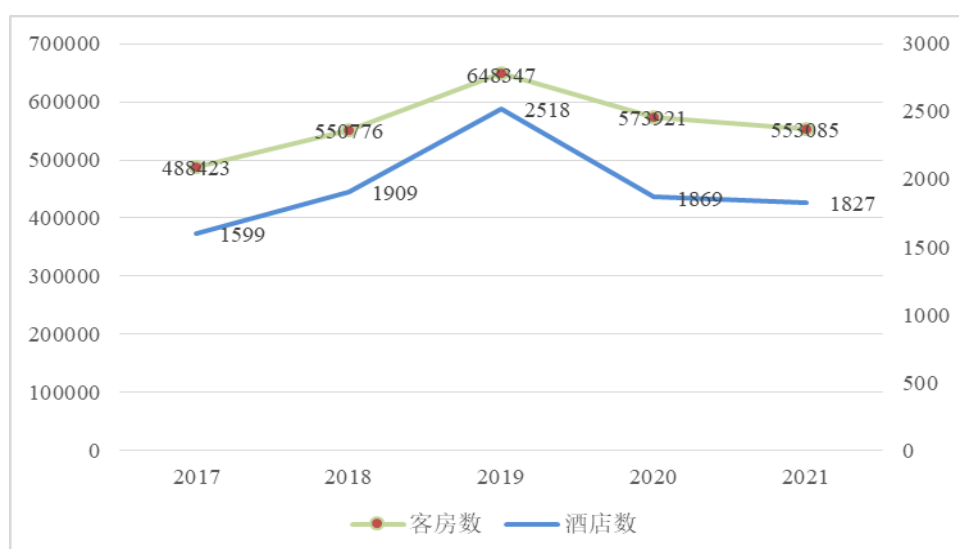
另一方面，经济型酒店和豪华型酒店消费转移进一步推动了中高端酒店市场的发展。豪华酒店受国家限制“三公”消费和“中央八项规定”等政策影响消费需求有所萎缩，同时叠加运营成本上涨等其他因素的困扰，发展速度和规模增长速度明显降低。而经济型酒店市场发展亦面临新的困境，整体红利时代一去不复返。近年来，越来越多外来者开始涌入经济型酒店领域，市场竞争加剧，此外叠加人工租金能耗等综合成本的不断上涨以及下游消费者需求的变化，行业面临新的瓶颈。



2017-2021 年经济型连锁酒店规模变化趋势



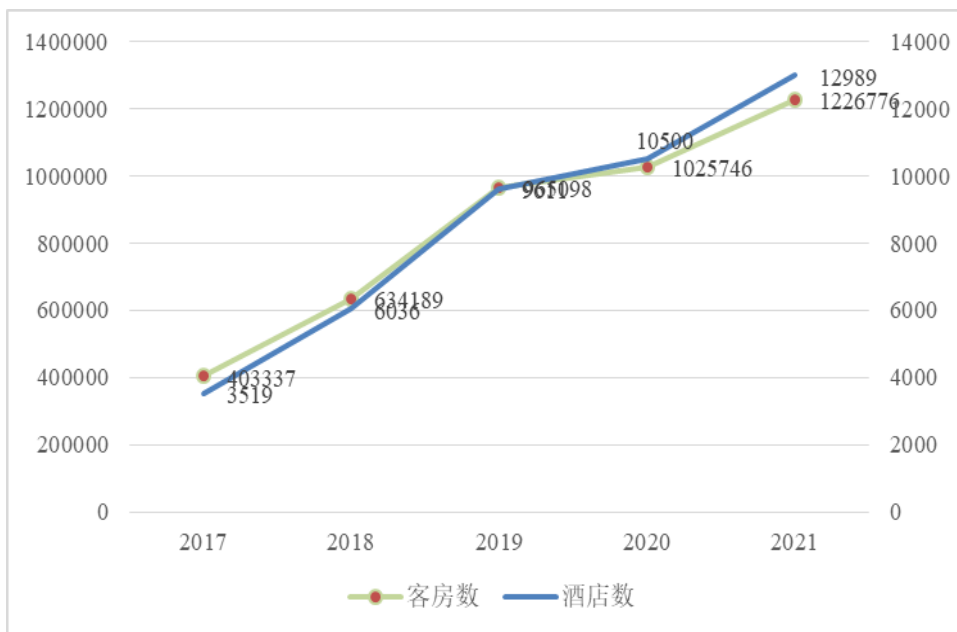
2017-2021 年豪华连锁酒店规模变化趋势



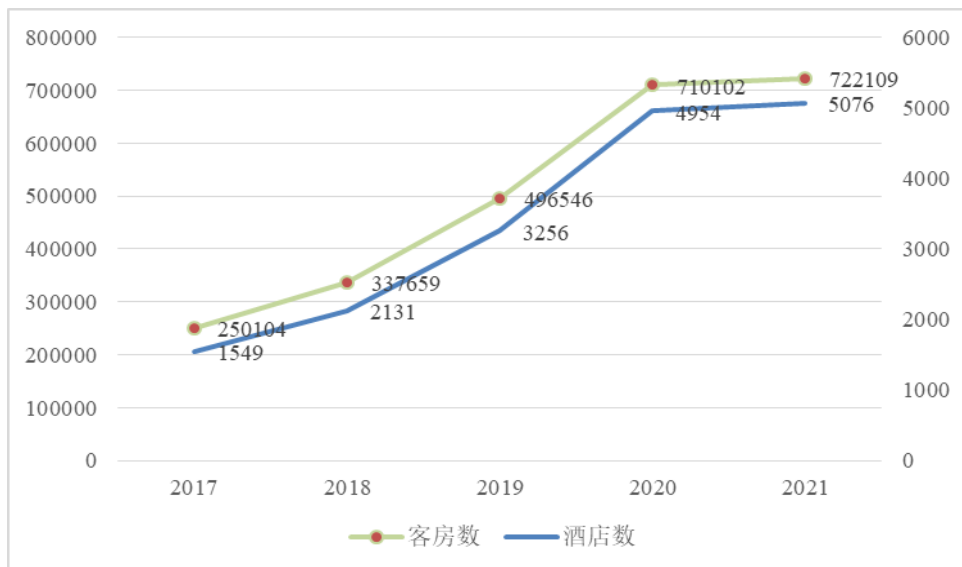
数据来源：中国饭店协会

上述背景下，我国中高端酒店市场快速发展。近年来，中高端酒店以合理的价格、舒适的住宿体验、满意的服务以及丰富的产品体系受到了越来越多消费者的青睐。根据中国饭店协会统计数据，2014 年开始，国内中端连锁酒店规模急剧增长，庞大的中产阶级群体及中产阶级比重提升，消费升级及高端转移，头部连锁酒店集团资源倾向快捷酒店等众多因素推动我国中端连锁酒店增长。

2017-2021 年中端连锁酒店规模变化趋势



2017-2021 年高端连锁酒店规模变化趋势



数据来源：中国饭店协会

## （2）消费群体个性化、差异化需求推动酒店多样化发展

随着社会的进步，顾客的需求已经发生了深刻的变化，人们已经不再满足于类似机器生产的标准化的服务，他们越来越关心自我、个性，希望得到专属的服务体验。此外，不同群体间需求痛点明显不同，如银发一族健康意识更强，追求多层次的健康服务和精神文化需要；中等收入群体对酒店业的服务、体验以及品牌要求越来越高；亲子家庭在酒店消费场景中更为重视安全以及品质；千禧一代崇尚个性、追求潮流时尚等。

上述背景下，酒店行业逐步向“个性化”、“多样化”方向发展。一方面，各大酒店需充分提高服务水平和能力。规范常规的服务只能满足大众的普通需求，而顾客的特别、个性需求只有通过酒店的个性化服务才能达到，各大酒店需要充分围绕客人的喜好、特点、习惯以及习俗，打造具有个性化的设计和服务。此外，不同细分群体间的需求痛点亦需要各大酒店经营者进一步做好市场细分，通过形态创新、功能叠加等方式进行场景重构，加快创新步伐。未来，酒店的业务形态越趋多元化，通过多元化配套设施产品、专属场景打造等方式，逐步从最核心的住宿及过夜市场延伸到了休闲、娱乐、社交等领域。

### **（3）数智化、智慧化发展趋势**

科学技术正快速融进酒店行业，为酒店运营方带来诸多便利，同时也为消费者提供了更加新颖、舒适、高效的服务体验。我国酒店行业从人工时代逐步向计算机化、数智化、智慧化等方向持续演替。疫情期间产生了庞大的非接触服务需求，从而加速了酒店产业的数智化进程，酒店机器人等被大量应用到了相关服务环节之中，未来酒店行业的数智化、智慧化发展仍将延续。对于酒店管理者来说，先进信息技术手段的应用给予了他们极大的便利。在营销方面，酒店经营者可通过数据采集手段，合法获取客户信息，合规分析客户行为，从而输出高精度的用户画像，制定系统化营销策略，实现全生命周期管理。在管理方面，借助先进的管理软件以及系统，各大酒店集团可高效应付快速扩张所带来的管理成本上涨、难度加大等问题，极大地协调各方资源，充分实行精细化管理，为酒店良好发展奠定基础。对于酒店消费群体来说，数智化发展能够为他们带来更优质的服务。借助数智化应用，酒店客房可实现手机端预订，刷脸办理入住，智能机器人服务，智能门锁，智能客房，手机一键退房等功能，全流程覆盖住前、住中、住后，体验到更快捷的流程服务以及更富科技感、新颖的居住体验。

### **（4）连锁化、集中化发展趋势**

我国酒店行业结构分散，连锁化率有待提升。连锁化经营是酒店重要的扩张模式之一，根据中国饭店协会的统计，截止 2022 年 1 月 1 日，全国酒店业设施 25.2 万家中，共计 2,147 个连锁酒店品牌，酒店连锁化率 35%，参照海外发达国家酒店品牌 60%以上的连锁化率，我国酒店品牌集中化的发展空间较大。

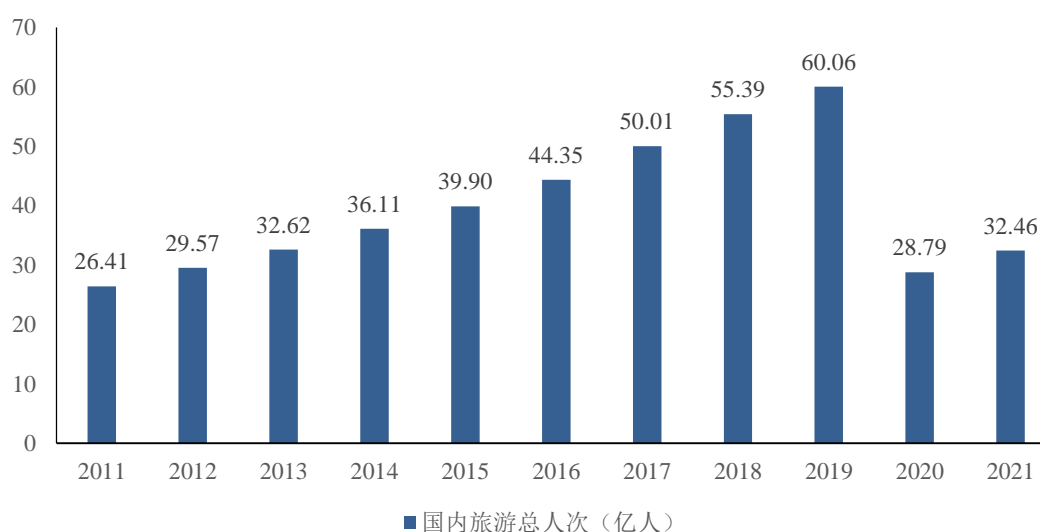
目前，酒店集团是我国酒店行业的主要参与者，各大品牌企业可围绕自身定位大力开展经营活动。未来，随着旅游出行市场、商务出行市场需求的稳步恢复、国家政策的支持以及我国居民收入水平的上涨，行业内龙头企业将凭借自身的市场知名度、认可度，项目开发管理经验以及科学的运营管理流程，逐步确定核心竞争优势，加快资源整合，进一步扩大市场占有率。

### （三）行业需求概况

随着我国社会经济的发展，人们在日常生活当中开始追求精神层面的享受，越来越多人开始利用节假日或者工作之余以旅游的方式来放松自我。目前，旅行出游日益大众化。一方面，游玩目的地、游玩体验多种多样，各大消费者可以基于自身消费特征制定专属的旅游计划；另一方面，购买力水平逐步提升，不同出游类型的旅客可根据愿意支付的价格范围，对出游计划做出灵活调整。

近年来我国居民出游率有所增长，文化和旅游部公布数据显示，2011年至2019年，我国旅游总人次由26.41亿人增长至60.06亿人，复合增长率为10.82%。2020年以来由于新冠疫情的影响，居民出游受到限制，出于公共卫生安全等的考虑，大多数人减少了出行计划，全年国内旅游人数28.79亿人次，比上年同期下降52.1%。后疫情时代，随着经济常态化以及疫苗的接种，旅游业逐步复苏，2021年国内旅游总人次32.46亿，比上年同期增加3.67亿，增长12.8%。其中，城镇居民23.42亿人次，增长13.4%；农村居民9.04亿人次，增长11.1%。

2011-2021年中国旅游出行总人数变化情况



数据来源：文化和旅游部

旅游业的复苏不仅关系到酒店住宿产业的收益恢复进程，更关系到整体的消费信心。2021年，我国旅游行业总收入达到 2.92 万亿元，比上年同期增加 0.69 万亿元，增长 31.0%。其中，城镇居民旅游消费 2.36 万亿元，增长 31.6%；农村居民旅游消费 0.55 万亿元，增长 28.4%。未来，随着国内疫苗的完全接种、国产抗新冠药物的顺利研发、中国政府良好的疫情防控措施，我国旅游业复苏形势相对乐观，中国旅游业有望逐步回归良好增长轨迹。

2011-2021 年我国旅游行业收入变化情况



数据来源：文化和旅游部

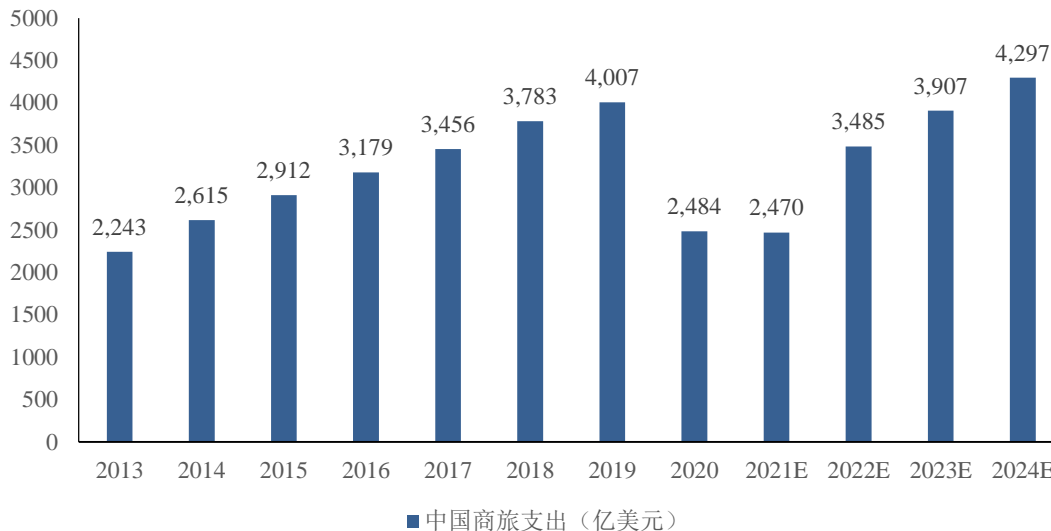
## 2、商务出行市场需求规模

商务出行即商务旅游，又称公干、出差等。伴随着经济的发展，商务交往以及商务活动频繁展开，商旅出行日益普遍。《2020-2021 中国商旅管理市场白皮书》指出，截至 2019 年，全球商旅市场连续十年保持正增长，2019 年全球商旅总支出为 1.43 万亿美元，2020 年以来由于新冠疫情等的冲击，全球商旅市场严重受挫，2020 年全年全球商旅支出下降 51.5%，至 6,940 亿美元。

中国是最大的商务旅行市场。2013 年至 2019 年，我国商旅支出由 2,243 亿美元增长至 4,007 亿美元，年复合增长率 10.15%，2020 年以来，面对新冠疫情和世界经济衰退等的影响，中国经济较快实现稳定，依托于内循环的新发展格局，我国商旅市场 2020 年支出下降 38%，但是相比其他国家复苏形势更为乐观。未来，随着我国商旅市场的回暖以及商旅出行意愿的恢复，我国商旅市场将逐步复苏，预计 2024 年我国商旅市场规模将进一步达到 4,297 亿美元。得益于商

务旅行市场的快速增长，我国酒店行业，特别是中高端酒店市场将迎来巨大的发展空间和机遇。

2013-2024 年中国商旅支出变化情况



数据来源：《2020-2021 中国商旅管理市场白皮书》

#### （四）行业竞争状况

##### 1、行业竞争格局

从酒店行业总体竞争格局来看，近年来行业供给和行业需求增速相对接近，行业总体竞争格局呈现充分竞争的局面。目前，酒店集团占据了酒店行业主要份额，以中国饭店协会公布的已开业酒店房间数这一市场规模指标来看，我国酒店集团前 10 强占据了超过 65% 的市场份额，特别是锦江国际、首旅如家、华住等行业龙头企业已经具备一定行业垄断竞争地位。

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

发行人所处的细分行业即中高端酒店领域，目前下游需求保持快速增长，

行业供给规模和行业供给价格仍处在上探阶段。从竞争参与者角度来看，竞争者规模和行业集中度相对经济型和豪华型酒店而言仍较低，以亚朵酒店、桔子酒店、锦江都城酒店、全季酒店、君亭酒店为代表的细分行业领军者仍有较大的发展空间。

## **2、进入本行业的主要壁垒**

潜在竞争者进入中高端酒店行业的主要壁垒有以下几个方面：

### **（1）酒店项目开发壁垒**

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

### **（2）运营管理壁垒**

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

### **（3）品牌壁垒**

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

## **（五）行业利润水平的变动趋势及变动原因**

酒店行业的利润水平取决于酒店的盈利水平和经营成本，其中盈利能力主

要取决于客房每间可销售房收入（RevPAR）指标，其决定因素是客房出租率和平均房价水平。根据全国酒店行业的客房入住率（Occ）、已售房平均房价（ADR）和平均每间可售房收入（RevPAR）指标来看，我国酒店行业整体利润水平在经历增长和下降后逐渐进入稳定发展期。

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

## （六）影响行业发展的有利和不利因素

### 1、有利因素

#### （1）我国居民可支配收入和消费支出稳步增长

酒店是给予宾客歇宿和饮食的重要场所，其发展与经济水平高度相关。近些年来，我国经济快速发展，毕马威分析显示，2021年我国经济总体保持复苏态势，全年经济总量达到114万亿元，约17.7万亿美元，较2020年增长超过3万亿美元，全年经济累计同比增长8.1%，两年平均增长5.1%。经济发展促进了人们物质生活水平的显著提升，2021年我国人均GDP已经达到了1.25万美元左右，超过世界平均水平，接近世界银行对高收入经济体的定义（2021年为12,695美元）。得益于宏观经济条件的支持，我国酒店行业因此迅速崛起，成为特色社会主义市场经济中实体经济的重要组成部分。

随着现代社会经济的不断发展，我国酒店行业收入、客房规模等逐步壮大，服务质量不断完善。根据国家统计局发布数据显示，2010年至2019年，我国住宿业收入逐步扩大，由2,797.84亿元增长至4,343.61亿元，复合增长率为5.01%。2020年以来，由于新冠疫情等的冲击，国内各大酒店等企业经营受到严格限制，全年住宿业收入下滑至3,329.74亿元，同比下降23.34%。未来，随着经济的稳步复苏以及正常商务、休闲活动的展开，我国酒店行业有望走出疫情影响，重回增长状态。

#### （2）国家政策大力支持住宿酒店业发展



近年来，国家先后出台了《“十四五”文化和旅游发展规划》《“十四五”旅游业发展规划》《关于加快住宿业发展的指导意见》《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》《关于促进全域旅游发展的指导意见》《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》等一系列直接或间接鼓励酒店行业发展的政策。国家出台的各项相关政策积极鼓励、支持和指导我国酒店行业转型升级，鼓励酒店企业提升服务质量，进行差异化和特色化竞争，从中长期看，将极大的鼓励和支持我国中高端精选服务酒店快速发展。

### **（3）旅游业发展增加动力**

酒店住宿行业的主要客户来源于旅游住宿群体，酒店行业的经营状况与旅游业的发展具有密切关系。近年来我国居民出游率有所增长，文化和旅游部公布数据显示，2011年至2019年，我国旅游总人次由26.41亿人增长至60.06亿人，复合增长率为10.82%。2020年以来由于新冠疫情的影响，居民出游受到限制，出于公共卫生安全等的考虑，大多数人减少了出行计划，全年国内旅游人数28.79亿人次，比上年同期下降52.1%。后疫情时代，随着经济常态化以及疫苗的接种，旅游业逐步复苏，2021年国内旅游总人次32.46亿，比上年同期增加3.67亿，增长12.8%。其中，城镇居民23.42亿人次，增长13.4%；农村居民9.04亿人次，增长11.1%。

## **2、不利因素**

### **（1）整体管理能力不足**

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

### **（2）专业人才缺乏**

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

培养和积累，造成了行业专业型人才流失严重，人才体系不健全。

### **（3）缺乏权威、统一和全面的法律法规、行业标准和规范**

新中国酒店行业市场化相对起步较晚，虽然近几年市场发展迅速，但是酒店行业仍然缺乏统一且全面的法律法规、权威的相关行业标准和规范。近年来发生的诸多星级酒店企业服务质量问题一定程度上损害了酒店业整体的形象和发展。现行监管体系只能从个别业务层面和环节进行分别管理，同时现有的行业标准和规范缺乏权威性约束力，导致行业内诸多“劣币”酒店企业缺乏有效监管。

## **（七）行业的周期性、季节性、区域性等特征**

### **1、周期性**

酒店住宿行业的景气度与国家宏观经济的周期波动呈正相关的关系。虽然我国国民经济总体上一一直保持持续快速增长的态势，但是也会受到国际经济金融形势变化和全球性突发事件的影响而出现周期性波动。在宏观经济增长率下降的阶段，由于居民实际收入预期下降，居民国内旅游出行的消费相应降低，从而减少旅游出行方面的酒店住宿需求。同时，宏观经济的调整对中小企业的经营会造成较大的压力，中小企业员工的商务出行及其消费也会相应缩减，从而减少商务出行方面的酒店住宿需求。因此，酒店住宿行业的周期性与国家宏观经济的波动的周期性具有一致性。

### **2、季节性**

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

### **3、区域性**

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

布存在着一定的区域性特征。

## （八）行业特有经营模式

相对其他行业而言，酒店行业特有的经营模式主要如下：

### 1、直营模式

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

### 2、委托管理模式

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

### 3、特许经营模式

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

### 4、咨询管理模式

咨询管理模式是指酒店管理公司可以与酒店业主达成一项或数项业务服务协议，服务内容主要有以下内容：（1）项目决策咨询：为业主投资酒店建造项目与酒店改造决策提供顾问咨询服务；（2）开业筹备咨询：制定酒店开业前的各项工作计划，包括对组织机构及人员编制、开业物资的采购、酒店形象设计和整体营销等，筹备酒店开业典礼；（3）酒店运营指导：根据项目运作和业主

需求，派出管理顾问，为业主日常经营提供建议和帮助；（4）酒店人员培训；（5）酒店战略规划；（6）与酒店业主达成的其他单项服务。

## （九）公司所处行业与上下游行业的关系

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

### 1、上游行业对酒店行业影响

酒店上游的物业租赁行业为酒店提供经营场所，酒店物业一般是通过自建、购置或租赁获得。近几年，随着电子商务的冲击，商业地产的空置率较高，使得酒店物业租金成本增速呈现下滑趋势，在一定程度上降低了酒店物业的租金成本压力。

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

### 2、下游行业对酒店行业影响

酒店行业主要下游的旅游行业处于高速增长时期，近年来我国居民出游率有所增长，文化和旅游部公布数据显示，2011年至2019年，我国旅游总人次由26.41亿人增长至60.06亿人，复合增长率为10.82%。2020年以来由于新冠疫情的影响，居民出游受到限制，出于公共卫生安全等的考虑，大多数人减少了出行计划，全年国内旅游人数28.79亿人次，比上年同期下降52.1%。后疫情时代，随着经济常态化以及疫苗的接种，旅游业逐步复苏，2021年国内旅游总人次32.46亿，比上年同期增加3.67亿，增长12.8%。其中，城镇居民23.42亿人次，增长13.4%；农村居民9.04亿人次，增长11.1%。因此，下游旅游行业的高速发展将直接带动酒店的市场需求增长，有利于我国中高端酒店行业稳步健康发展。

此外随着我国民航和铁路等交通基础设施的完善和经济的快速增长，近年来我国铁路与民航客运量基本保持平均每年10%的增长速度，预计因此产生的

酒店住宿需求也将保持 10% 的增长速度。可见，商务旅行市场的快速增长同样也为我国酒店行业的发展带来了巨大的发展空间和机遇。

## （十）公司的行业地位

公司自成立以来专注于中高端酒店行业，截至本募集说明书签署日，公司旗下已经拥有成熟的中高端酒店品牌如“君亭酒店”、“夜泊君亭”、“Pagoda 君亭”、“君澜大饭店”、“君澜度假”、“景澜酒店”等。目前君亭酒店已经成为深受消费者喜爱和业内公认的民族酒店集团知名品牌和中高端精选服务酒店领域内的佼佼者。根据中国饭店协会历年《中国酒店连锁投资与发展报告》和中国旅游饭店业协会官网数据，发行人市场地位发展具体情况如下：

项目	2019 年	2020 年	2021 年度	2022 年
中国饭店协会--中国最具规模的 50 家饭店集团规模排名	第 48 位	第 44 位	第 49 位	第 14 位 (注)
中国旅游饭店业协会--中国饭店集团规模排名 60 强	第 54 位	第 52 位	尚未公布	尚未公布

注 1：发行人的市场占有率数据是根据中国饭店协会历年公布的《中国酒店连锁投资与发展报告》中数据进行整理以及来源自中国旅游饭店业协会历年公布的中国饭店集团规模排名 60 强数据。中国饭店协会每年发布的《中国酒店连锁发展与投资报告》是国内公认的连锁酒店行业的顶尖权威研究报告之一，该报告是基于中国国内酒店投资与管理集团和中国境内外资酒店品牌的公共档案、往年数据、业内消息和独立研究来估算完成，力求展现当今中国酒店业连锁化发展现状。

注 2：2022 年中国饭店协会--中国最具规模的 50 家饭店集团规模排名仍将发行人与君澜酒店集团分别列示，其中君澜酒店集团位于第 20 位，发行人位于第 42 位，合并之后测算为第 14 位。

## （十一）主要竞争对手情况

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

### 1、桔子水晶酒店

桔子酒店管理（中国）有限公司成立于 2006 年，2017 年 2 月被华住酒店集团收购，桔子水晶酒店定位于中高端精品酒店市场。根据中国饭店协会数据，截至 2022 年 1 月 1 日，桔子水晶酒店在全国拥有 144 家门店，客房 19,190 间。

### 2、锦江都城酒店

上海锦江都城酒店管理有限公司成立于 2013 年。锦江都城是锦江国际酒店集团旗下的中高端酒店品牌。根据中国饭店协会数据，截至 2022 年 1 月 1 日，锦江都城酒店在全国拥有 168 家门店，客房 20,664 间。

### 3、全季酒店

全季酒店是华住酒店集团旗下针对中档酒店市场的有限服务酒店，以简约而富有品质的设计风格，深受客户喜爱的酒店设施，恰到好处的优质服务，致力于为智慧、练达的精英型商旅客人提供最优质地段的选择。根据中国饭店协会数据，截至 2022 年 1 月 1 日，全季酒店在全国共开业 1,381 家门店，客房 166,836 间。

### 4、和颐酒店

和颐酒店是首旅如家酒店集团旗下中端商旅连锁酒店品牌，和颐定位精致人文商旅体验，注重数字化的配套、人性服务环境以及东西方文化融合的艺术设计。根据中国饭店协会数据，截至 2022 年 1 月 1 日，已经开业数达 169 家，客房数量 20,446 间。

### 5、美居酒店

美居酒店是华住酒店集团旗下高档商务酒店品牌。创立于 1973 年的美居是源自法国的个性化中高档酒店品牌，目前在全球分布将近 800 家酒店，来到中国的美居，期望带来融合法式优雅的生活方式。根据中国饭店协会数据，截至 2022 年 1 月 1 日，共有 125 家在营酒店，酒店客房数量为 21,217 间。

### 6、亚朵酒店

亚朵（上海）酒店管理有限公司成立于 2013 年，亚朵酒店定位于中高端精品主题酒店，集团旗下拥有亚朵酒店 Atour Hotel、A.T.House 轻居、THE DRAMA、遇·亚朵 Atourment 等多个子品牌。根据中国饭店协会数据，截至 2022 年 1 月 1 日，亚朵酒店在全国拥有 619 家门店，客房 71,961 间。

## （十二）公司的技术水平及特点

由于中高端酒店行业具备传统生活服务业和趋合新兴消费升级的双重特点，公司的技术水平主要体现在酒店产品开发及设计、酒店精选服务和运营管理等方面。公司的酒店产品开发及设计技术具备物业整体升级改造、高坪效控制、消费者需求定制设计等特点；公司的酒店精选服务具备服务质量控制高效、服

务细节化、体贴化和个性化等特点；公司的运营管理具备成本精细化、全流程控制和注重人才培养和品牌效应等特点。正因为上述特点，公司的主要产品和服务的技术水平得到消费者和业内的一致好评，行业评奖、消费者体验评分和平均入住率等酒店业技术指标均处于行业领先水平。

### **（十三）公司的竞争优势和劣势**

#### **1、竞争优势**

##### **（1）民族酒店管理团队优势**

君亭酒店始终致力于民族品牌建设，打造具有文化特色及时代特征，极具品牌影响力和竞争力的酒店管理集团。在战略目标指引下，团队矢志不渝，坚持品牌定位，探索技术运用，升级产品功能，创新服务体验，优化管理能力，君亭酒店进入全新发展周期。核心管理团队具备高端酒店背景，经验丰富，沿袭高端服务基因。公司管理层及一线团队具有多年中高端酒店设计、开发、运营、投资方面的经验，在中国酒店业具备良好的口碑形象，且团队经历了长时间的磨合发展，相互间合作高效。团队成员对中高端酒店的深耕使得公司的产品设计、服务设计、平面功能布局一直是业内极高水平。

##### **（2）多层次酒店品牌优势**

公司团队不断探索各品牌的升级与优化。从物业升级、产品升级、技术升级、管理升级等多路径持续优化品牌定位。围绕君亭品牌“聚焦写意东方，沉浸都市谧园”的核心定位，“君亭酒店”进一步强化城市休闲特色，明晰产品的休闲元素，强调东方文化特色；“夜泊君亭”通过“城人事美”的探索，立足当地城市故事、建筑人文故事、生活美学、环境美学进行再创作，再生城市历史文化建筑，酒店身份转化为文化内容运营者，创造温度不失质感的文旅生活；“Pagoda 君亭”品牌则注重“东西方美学的融合”，灵动的功能空间、年轻的色彩美学，体现了其设计上的国际品质基因与中国城市文化结合的特点。君澜大饭店”定位为高端商务酒店；“君澜度假酒店”定位为高端度假酒店；“景澜酒店”定位为中高端社区生活酒店，具有一定的非标属性。

##### **（3）“一店一品”差异化竞争优势**

中高端酒店特色开发方案成熟，具备定制化、多样化开发能力，适应中高端及以上酒店项目需求。公司深耕中高端精选酒店领域多年，目前已经形成了

“传统星级酒店改造”、“城市高端商业综合体及社区商业配套酒店”、“城市文化街区及特色小镇配套酒店”等酒店开发技术，具备定制化的项目设计、开发能力，充分提高物业投资回报。公司在酒店项目产品开发过程中，创新性的推行酒店品牌溢出、高坪效设计、传统物业整体升级改造、目标消费者需求定制设计等理念，得到酒店业主、同业和消费者的较高认可。正是基于一店一品的策划设计，君亭酒店在区域都有相对比较优势和差异化的竞争优势。产品定价也能反映出这种优势，从而实现良好的投资回报。君亭酒店的单店盈利能力有口皆碑。

#### **（4）君亭式精选服务体系优势**

君亭酒店坚守“产品内容精选、文化精选及服务内容精选”理念。从产品与服务来看，公司致力于提供高水平、有特色的住宿产品和服务，为客户创造丰富舒适的体验，并最终形成品牌溢价成为中高端酒店品牌的核心竞争力。公司在打造酒店产品时保留了一些多样化、个性化元素，根据物业本身特征，开发特色化的空间元素，实现物业属性的最大化利用，创造更多的市场附加值。

通过多年的沉淀和打磨，公司在服务品质上贯彻高端酒店的 SOP 和服务标准，渗透至公司服务的各个细节，为宾客提供细致、周到、体贴的服务体验。

公司在文化特色主题的运用上形成了自身的差异化、个性化特征，这种文化符号已成为公司核心竞争力的重要体现。

## **2、竞争劣势**

### **（1）整体规模偏小**

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

## **四、主要业务模式、产品或服务的主要内容**

### **（一）主营业务、主要产品及服务**

#### **1、主营业务介绍**

发行人主要从事中高端精选服务连锁酒店的运营及管理，并于 2022 年 2 月



收购国内知名高端度假酒店品牌“君澜酒店”及中高端社区生活酒店品牌“景澜酒店”。发行人已经建立了成熟的、横跨度假与商旅两大品类、多层次定位的中高端酒店品牌矩阵，涉及三大产品系列六大品牌，成为知名的全国性大型连锁酒店集团。发行人旗下“君亭酒店”品牌定位为东方艺术特色的中档精选服务酒店；“夜泊君亭”品牌定位为高档历史文化旅游目的地酒店；“Pagoda 君亭”定位为高档艺术设计酒店；“君澜大饭店”定位为高端商务酒店；“君澜度假酒店”定位为高端度假酒店；“景澜酒店”定位为中高端社区生活酒店，具有一定的非标属性。

发行人凭借在我国中高端连锁酒店行业的多年深耕优势和良好的市场口碑，先后荣获“2014 年世界酒店·五洲钻石奖——最具发展价值品牌酒店集团”、“2015 年中国旅游产业发展年会中国特色主题酒店 TOP10”、“2016 年亚洲酒店论坛中国酒店星光奖——中国最佳酒店管理集团”、“2016 年中国酒店业国际大会中国酒店 30 年——继往开来暨中国酒店业国际发展与创新高高峰论坛中国酒店业杰出成就金奖”、“2016 年中国酒店业论坛中国酒店业金光奖——中国酒店业最佳精选服务酒店品牌和中国酒店业中端酒店领军品牌”、“2016 年亚洲酒店论坛 AHF 亚洲酒店大奖——年度最具投资价值酒店品牌”、2017 年“君亭”酒店商标被浙江省工商行政管理局认定为“浙江省著名商标”、“中国旅游饭店业协会 2016 年度中国饭店集团 60 强”、“2018 年中国旅游饭店业协会最佳股东投资回报奖”、“2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年中国饭店协会中国酒店集团规模 50 强”、“2018 年、2019 年及 2020 年中国旅游饭店协会中国饭店集团规模 60 强”等行业权威荣誉。

## 2、主要产品介绍

发行人主营业务包括酒店运营及酒店管理业务。

### （1）酒店运营

酒店运营业务，又称直营酒店运营，是指发行人通过酒店运营子公司对投资酒店进行直接运营的业务，包括酒店的住宿、餐饮及其他配套服务等酒店运营业务。发行人的酒店运营服务主要包括：客房住宿服务、餐饮服务及其他配套服务（会议、宴会及酒店物业出租等），酒店运营业务收入主要来源于客房住宿服务。发行人酒店运营服务功能及用途为满足居民旅游、商务、公务等出行

住宿等相关消费需求。

### ①客房住宿服务

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

上海 Pagoda 君亭酒店客房



### 杭州西溪谷君亭酒店客房



### ②餐饮服务

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

### 杭州艺联君亭酒店餐厅



## 上海 Pagoda 君亭酒店餐厅



### ③其他配套服务

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

### （2）酒店管理

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



海南香水湾君澜度假酒店



南京夜泊秦淮君亭酒店（大戏院）



## （二）经营模式介绍

报告期内，公司的主要经营模式保持清晰稳定。公司具体经营模式如下：

### 1、盈利模式

报告期内，公司主要的盈利模式包括酒店运营模式及酒店管理模式。

#### （1）酒店运营模式

酒店运营，又称直营酒店运营，是指发行人通过酒店运营项目子公司直接投资、建设并运营酒店，获取酒店运营产生的各项经营收入并承担运营产生的

成本费用获取收益的盈利模式。

## （2）酒店管理模式

酒店管理是指公司通过与酒店业主签署委托管理合同，公司委派或协助管理酒店招聘及培训管理专业的酒店运营关键管理人员，发挥酒店受托管理专业特长和酒店集团管理优势，对托管酒店进行受托管理，并授权委托方使用公司的品牌经营，以确保公司能以自己的装修标准、管理系统、服务规范、质量标准等各项运营标准来向委托方的酒店输出酒店管理服务。酒店业主或委托管理方将其自有或租赁的物业按照委托管理合同改造成符合公司各项标准的酒店，并承担酒店运营与管理带来的各项成本费用。在受托酒店管理模式中，公司和委托方根据委托管理合同来约定双方的权利、义务和责任。公司在管理合同规定的授权范围内对酒店的日常管理事务行使经营计划实施权，但涉及投资决策、产权变更、对外担保、固定资产等业主权利或者管理合同规定的有关事项最终决策权属于酒店业主。公司和委托方根据委托管理合同来约定双方的权利、义务和责任。公司向委托方收取技术服务费、基本管理费和奖励管理费：技术服务费为开业前收取；基本管理费用开业后每年固定收取；奖励管理费按照年度GOP（营业毛利）提取。

## （3）合资酒店模式

除上述主要经营模式外，南昌君亭是发行人与南昌市东湖新红牛大酒店共同投资共同控制的合营企业南昌市红牛君亭酒店管理有限公司直接运营的酒店，其经营模式为合资酒店模式，是发行人主要经营模式外的补充。合资酒店模式是酒店行业中带资经营模式（主要包括直营和合资）中的一种。区别于直营酒店模式中酒店管理公司对直营酒店进行控股投资并直接经营，合资酒店模式是指酒店管理公司对酒店运营公司或项目公司进行参股后，由酒店管理公司派驻人员通过酒店运营公司参与日常运营管理并参与酒店盈利分配的模式。合资酒店模式的盈利模式是酒店管理公司通过酒店投资参与酒店运营公司或项目公司的盈利分配从而获得盈利的模式。酒店管理公司与其他投资方盈利的分配方式具体由投资协议或公司章程约定。合资酒店模式与酒店直营或酒店管理模式的差异主要包括：①酒店管理方通过投资参股酒店运营公司或项目公司，可以获得酒店运营的税后利润分配，既能避免直接控股直营投资金额过大的风险又能

参与酒店的利益分配；②合资酒店模式下，酒店管理方会参照受托管理酒店的要求对合资酒店的日常运营进行管理，但在重大经营决策和财务预决算、分红等公司章程约定的重大事项上与其他合资方按照投资份额享有表决权。

## 2、业务模式

### （1）开发模式

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

发行人新开酒店选址主要租赁在经济较发达的一、二线城市商务中心、经济中心和旅游目的地中心的现有传统酒店存量物业、城市商业综合体及社区商业配套酒店增量物业、文化街区及特色小镇配套酒店创新物业，以“君亭酒店”为品牌对物业进行改造开发，建设具有“君亭”特色的酒店项目。从城市和区域选址而言，君亭酒店选址策略为主要布局经济发达的一、二线城市和省会城市的商务中心和经济中心，地理位置选址城市 CBD、商业中心、会展中心、交通枢纽的核心位置并要求位置具有良好的视觉可见性、交通便捷性，能较为便捷的到达机场、火车站、汽车站等交通枢纽。从具体物业选址而言，发行人选址策略为改建经营不佳的低星级酒店（尤其是老旧的三星、二星级酒店）、城市社区商业综合体主楼配套酒店、旅游目的地景区的度假配套酒店。

发行人在新开酒店决策时会重点考虑同城市同区域的现有酒店。一般而言，发行人一家中等规模的中高端酒店（客房数量 100-200 间左右）的业务竞争区域为方圆 3 公里范围内的同价位和同档次酒店。发行人在新设酒店选址时会尽量避开现有酒店的竞争范围，对旗下酒店份额空间仍有较大提升空间的热门城市会加大布局力度。针对现有酒店竞争范围内竞争不足且现有酒店出租率提升空间有限的区域，发行人也会考虑设立新酒店通过新老酒店协同提升君亭酒店在当地的整体市场份额。



发行人现发展阶段新开业酒店一般选择 100-200 间客房的单体酒店规模，单间客房的平均投资金额在 15-20 万元左右。鉴于不同新开业酒店的租金成本、房价水平和出租率水平有所差异，发行人旗下新开业直营酒店的亏损期（包含建设期）一般在 12-24 个月范围内。换言之，一般情况下发行人旗下新开业酒店会在开业后第 2 年以内实现盈亏平衡。

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

### （2）采购模式

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

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

### （3）销售模式

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

发行人已经建立了“君亭四季会”会员体系，收购的君澜酒店旗下“澜嘉会”会员体系，该计划主要面向常客提供消费折扣、积分奖励等消费权益以提高其忠诚度从而吸引其再次消费。目前发行人旗下两大会员体系整合直连，中高端会员体系与高端会员体系将互相引流，整合营销，有效提升发行人直销客户来源，发挥集团协同效应。

渠道销售主要是发行人通过第三方渠道代理销售。发行人与国内外知名在线旅行社建立了业务关系，如携程、去哪儿、雅高达、飞猪等。发行人及旗下

酒店与在线旅行社订立框架合作协议，每 1-2 年续签，据此，发行人通过其系统向在线旅行社销售酒店客房。在线旅行社一般会通过预付或现付与发行人进行结算。在现付结算方式下，实际入住人承担向公司支付房费的义务，公司以实际入住人为客户确认收入，公司需向在线旅行社平台支付一定比例的销售佣金；预付模式下，发行人以买断制的方式向 OTA 提供一定数量的房间，价格在发行人酒店外网公开价格的最低价的基础上给予一定折扣，且同时约定价格保护政策，即发行人对其他客户或者代理商的协议价格低于前述约定价时，OTA 有权提前终止协议并有权要求赔偿损失。预付模式下，消费者预订时与 OTA 先行结算，实际入住人退房后 OTA 定期（一般为一个月）与酒店再行结算，OTA 通过采购价格与对外销售价格之间的价差获取利润。预付模式下，实际入住人仅为服务接受方，与发行人之间不发生资金往来（若入住人产生未包含在房费内的其他支出，则需要实际入住人进行支付），若实际入住人需要开具发票，需要向 OTA 进行申请。

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

#### **（4）服务模式**

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

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

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

### **（三）主要产品/服务的销售情况**

#### **1、主要产品的销售收入**

##### **（1）按产品构成划分**

单位：万元，%

类别	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
酒店运营	10,704.48	76.21	24,700.12	89.01	24,119.35	94.20	36,677.44	96.11
其中：住宿服务	8,458.74	60.22	20,237.57	72.93	18,080.27	70.62	29,004.18	76.00
餐饮服务	1,216.63	8.66	2,437.60	8.78	2,242.96	8.76	3,356.58	8.80
其他配套服务	1,029.11	7.33	2,024.95	7.30	3,796.12	14.83	4,316.68	11.31
酒店管理	3,342.42	23.79	3,050.93	10.99	1,484.04	5.80	1,486.18	3.89
合计	14,046.90	100.00	27,751.06	100.00	25,603.39	100.00	38,163.62	100.00

## （2）报告期内公司主要产品产能、产量、销量和销售收入

报告期内，公司主要服务的服务能力（可供出租客房总数）、服务量（出租客房总数）、服务能力利用率（客房平均出租率，即 OCC）和服务价格（平均房价，即 ADR 和平均每间可供出租客房收入，即 RevPAR）情况如下：

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
可供出租客房间夜总数（间夜）	461,651	928,007	987,025	1,010,091
实际出租客房间夜总数（间夜）	230,575	538,548	492,472	679,017
客房平均出租率（OCC）（%）	49.95	58.03	49.89	67.22
平均房价（ADR）（元）	366.87	375.78	367.14	427.15
平均每间可供出租客房收入（RevPAR）（元）	183.24	218.07	183.18	287.14

注：以上数据均为公司直营酒店口径；平均房价（ADR）及平均每间可供出租客房收入（RevPAR）均为不含税金额。

## 2、主要客户情况

序号	客户名称	销售金额（万元）	占同期营业收入比例（%）
2022年1-6月			
1	上海赫程国际旅行社有限公司	1,309.95	9.33
2	杭州西湖城市建设投资集团有限公司	795.66	5.66
3	黄浦区文化和旅游局	765.10	5.45
4	上海市虹口区卫生健康委员会	684.49	4.87
5	上海付迅信息科技有限公司	468.61	3.34
	合计	4,023.81	28.65

序号	客户名称	销售金额 (万元)	占同期营业收入 比例 (%)
<b>2021 年度</b>			
1	上海赫程国际旅行社有限公司	2,539.47	9.15
2	上海付迅信息科技有限公司	1,091.37	3.93
3	驿舒达酒店预订服务（上海）有限公司 （HRS）	853.07	3.07
4	八商山旅行社（上海）有限公司	813.25	2.93
5	上海市黄浦区文化和旅游局	764.24	2.75
<b>合计</b>		<b>6,061.40</b>	<b>21.84</b>
<b>2020 年度</b>			
1	浙江汇和商业有限公司	1,770.78	6.92
2	上海赫程国际旅行社有限公司	1,407.95	5.50
3	阿里巴巴集团 [注]	701.70	2.74
4	杭州市上城区人民政府湖滨街道办事处	568.96	2.22
5	上海市黄浦区文化和旅游局	452.80	1.77
<b>合计</b>		<b>4,902.20</b>	<b>19.15</b>
<b>2019 年度</b>			
1	上海赫程国际旅行社有限公司	3,380.36	8.86
2	浙江汇和商业有限公司	1,989.05	5.21
3	阿里巴巴集团[注]	1,465.44	3.84
4	深圳慧行天下国际旅行社有限公司	1,101.37	2.89
5	Agodacompanypte.Ltd.	1,059.43	2.78
<b>合计</b>		<b>8,995.65</b>	<b>23.58</b>

注：阿里巴巴集团及蚂蚁集团包括阿里巴巴集团、蚂蚁集团及其成员企业。以上前五大客户统计口径为合并客户关联关系后合并口径。

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

#### （四）主要产品/服务的采购情况

##### 1、报告期内主要采购情况

公司主要对外采购物业租赁、酒店装修及其他类采购（主要为能源、酒店

用品及餐饮原材料等)。

## 2、主要供应商及其采购比例

报告期内，公司向前五名供应商采购的情况如下表所示：

序号	供应商名称	采购金额 (万元)	占同类采购金额 的比例 (%)
<b>2022年1-6月</b>			
1	杭州市上城区笕桥街道弄口股份经济合作社	992.63	13.23
2	上海创智天地发展有限公司	585.06	7.80
3	杭州千越酒店投资管理有限公司	531.29	7.08
4	四川日报报业集团	442.08	5.89
5	安徽省华侨饭店有限公司	308.41	4.11
<b>合计</b>		<b>2,859.47</b>	<b>38.10</b>
<b>2021年度</b>			
1	杭州市上城区笕桥街道弄口股份经济合作社	1,987.03	10.78
2	上海馨筑建设工程有限公司	1,834.86	9.95
3	上海中星集团振城不动产经营有限公司	1,294.89	7.02
4	上海创智天地发展有限公司	1,201.14	6.52
5	杭州千越酒店投资管理有限公司	1,050.81	5.70
<b>合计</b>		<b>7,368.74</b>	<b>39.97</b>
<b>2020年度</b>			
1	杭州市上城区笕桥街道弄口股份经济合作社	1,612.16	10.73
2	上海创智天地发展有限公司	1,019.15	6.78
3	上海中星集团振城不动产经营有限公司	919.47	6.12
4	上海品竹建筑装饰工程有限公司	842.37	5.61
5	杭州千越酒店投资管理有限公司	805.83	5.36
<b>合计</b>		<b>5,198.98</b>	<b>34.61</b>
<b>2019年度</b>			
1	杭州市上城区笕桥街道弄口股份经济合作社	1,757.99	10.21
2	上海创智天地发展有限公司	1,183.68	6.88
3	杭州千越酒店投资管理有限公司	832.93	4.84
4	安徽省华侨饭店有限公司	758.15	4.41
5	上海中星集团振城不动产经营有限公司	608.23	3.53
<b>合计</b>		<b>5,140.99</b>	<b>29.87</b>

注：供应商采购口径为合并供应商关系后的合并口径。

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

## （五）发行人生产经营用的主要固定资产及无形资产

### 1、主要固定资产

发行人拥有的固定资产主要为酒店电子设备及家具、机器和办公设备等。截至 2022 年 6 月 30 日，账面净值为 869.86 万元。公司各项固定资产均处于良好状态，能满足日常生产经营需要。

由于酒店行业的特殊性质，发行人拥有的主要资产为因酒店装修形成的长期待摊费用。截至 2022 年 6 月 30 日，发行人的长期待摊费用账面价值为 14,233.41 万元，主要为酒店装修款。

#### （1）自有房屋及建筑物

截至本募集说明书签署日，公司及其下属子公司无自有房屋及建筑物。

#### （2）租赁房产及建筑物情况

##### ①租赁房产及建筑物的基本情况

截至本募集说明书签署日，公司及其下属子公司正在租赁的主要房屋及建筑物情况如下：

酒店名称	出租方	租赁地点	租赁起始时间	租赁面积	续租权利
杭州 Pagoda 君亭酒店	陈冰心等 220 户西子大厦业主	杭州市体育场路 261 号	2016.10.01-2026.09.30	10,953.17 m <sup>2</sup>	-
杭州汇和君亭酒店	杭州市上城区笕桥街道弄口股份经济合作社	杭州市新风路 589 号	2014.08.10-2034.08.09	建筑面积 53,659 m <sup>2</sup>	优先
杭州艺联君亭酒店	浙江文艺大厦、中国文联浙江省文联文艺之家	杭州市学院路 29 号、31 号	2017.09.01-2026.08.31	8,512.14 m <sup>2</sup>	-
杭州西溪谷君亭酒店	杭州城景实业有限公司（原杭州和景置业有限公司）	杭州市西溪路 537 号	2014.06.18-2024.12.17	酒店：12,314 m <sup>2</sup> 商铺：469.5 m <sup>2</sup>	优先

酒店名称	出租方	租赁地点	租赁起始时间	租赁面积	续租权利
杭州千越君亭酒店	杭州千越酒店投资管理有限公司	杭州市雷霆路120号、122号、124号、126号	2017.12.01-2037.09.30	13,441 m <sup>2</sup>	-
杭州芯君亭酒店	浙江省旅游宣传推广中心	杭州市西溪路533号	2018.09.10-2024.03.09	4,071.64 m <sup>2</sup>	优先
宁波欧华君亭酒店	宁波华商置业有限公司	宁波市鄞州区天童南路657号	2016.05.01-2036.04.30	10,323.78 m <sup>2</sup>	-
绍兴君亭酒店	精功集团有限公司	绍兴柯桥东升路1号	2007.10.01-2025.09.30	8,630m <sup>2</sup>	优先
上海中星君亭酒店	上海中星集团振城不动产经营有限公司	上海市人民路839号	2016.01.01-2030.12.31	11,902.71 m <sup>2</sup>	-
上海柏阳君亭酒店	上海新君投资管理有限公司	上海市曲阳路777号	2013.1.1-2023.06.30	15,298 m <sup>2</sup>	优先
上海Pagoda君亭酒店	上海创智天地发展有限公司	上海市杨浦区政学路77号	2016.08.10-2026.08.09	5-12楼及4楼、1楼和地下一层指定区域共计10,351.17 m <sup>2</sup>	优先
	上海创智天地发展有限公司	上海市杨浦区政学路77号	2017.03.10-2026.08.09	地下一层1,752.98、地下二层557.04 m <sup>2</sup>	-
合肥银泰君亭酒店	安徽省华侨饭店有限公司	合肥市庐阳区长江中路98号	2011.11.21-2026.11.20	18,800.76 m <sup>2</sup>	优先
三亚大东海君亭酒店	三亚华信实业发展有限公司	三亚市吉阳区大东海海花路13号	2018.01.01-2032.12.31	8,661.65m <sup>2</sup>	-
宁波奉化君亭酒店	宁波市溪口旅游开发股份有限公司	宁波市奉化区溪口镇武岭西路溪口博物馆	2019.05.11-2034.01.10	5,500.00 m <sup>2</sup>	优先
上海同文君亭酒店（徐汇）	上海中星集团振城不动产经营有限公司	上海市徐汇区桂林东街18号、20号、22号，桂林路11号、13号、15号、17号、1号1-3层	2020.01.01-2029.08.31	4,708.06 m <sup>2</sup>	--
成都Pagoda君亭酒店	四川日报报业集团	四川省成都市锦江区华兴东街16号西部文化产业中心第30层至第38层	2020.12.31-2030.12.31	16,073.50m <sup>2</sup>	5年续租权+5年优先续租权
杭州西投君亭酒店（筹建）	杭州西投绿宇产业运营管理有限公司	杭州市西湖区紫宣路18号浙谷深蓝中心3号楼	2023.01.01-2042.12.31	15,538.69 m <sup>2</sup>	-

酒店名称	出租方	租赁地点	租赁起始时间	租赁面积	续租权利
		1层、2层、6至12层			
杭州江澜君亭酒店（筹建）	浙江中南文旅集团有限公司	杭州市滨江区滨盛路与康顺路交叉口东南角滨盛路2097号2号楼整栋楼	2023.04.01-2043.03.31	14,209.58 m <sup>2</sup>	-
深圳宝安君亭酒店（筹建）	深圳市恒明珠房地产开发有限公司	广东省深圳市宝安区新安街道建安一路9号恒明珠国际金融中心西座1楼大堂和6楼至14楼	2022.07.16-2037.07.31	7,616.75 m <sup>2</sup>	优先
杭州景澜玉皇山舍酒店	杭州市玉皇山南基金小镇管理委员会（杭州市山南国际创意产业园管理委员会、杭州市山南国际金融产业园管理委员会）（杭州市山南国际创意产业园管理委员会、杭州市山南国际金融产业园管理委员会）	杭州市上城区安家塘8-12、16、21、22-24、26、27号	2016.01.08-2031.01.07	建筑面积1,985.2，庭院面积645.1，露台面积114.32	-
深圳晚舟君亭酒店（筹建）	深圳市富海酒店管理服务有限公司	广东省深圳市罗湖区南东路112号建工服务楼112栋1楼大厅、5楼至12楼	2022.8.15-2032.8.14	4,850.00	如甲乙双方未在租赁期届满前的六个月之前提出不再续约，且甲方已经审批办理取得土地使用权延期的，双方同意合同期限延长5年



酒店名称	出租方	租赁地点	租赁起始时间	租赁面积	续租权利
国际文化旅游学院酒店（筹建）	杭州浙大城市学院科技园有限公司	杭州市拱墅区科技园欣瑞大厦	2023.01.01 - 2032.06.30	8,755.00	优先

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

注 2：筹建项目目前已签订意向的租赁合同，尚未实际交付租赁。

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



## 2、发行人主要无形资产情况

### （1）软件

公司拥有的软件为外购的办公软件和酒店运营软件。

### （2）商标

截至本募集说明书签署日，公司及其子公司拥有的主要注册商标情况如下：

序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
1.		君亭酒店	5013757	2019.06.21 -2029.06.20	43	咖啡馆；自助餐厅；餐厅；饭店；快餐馆；酒吧；茶馆；柜台出租；会议室出租；住所（旅馆、供膳寄宿处）	继受取得
2.		君亭酒店	5013758	2019.03.14 -2029.03.13	35	商业管理咨询；推销（替他人）；文字处理；饭店管理；商业评估；公共关系；市场分析；商业调查；广告；商业管理辅助	继受取得
3.	君亭	君亭酒店	6391065	2020.07.07 -2030.07.06	35	饭店商业管理；广告；特许经营的商业管理；拍卖；商业场所搬迁；商业橱窗布置；人事管理咨询；计算机数据库信息编入；审计；寻找赞助	原始取得
4.	君亭	君亭酒店	6391073	2020.04.07 -2030.04.06	43	咖啡馆；饭店；茶馆；会议室出租；住所(旅馆、供膳寄宿处)；提供营地设施；养老院；日间托儿所(看孩子)；动物寄养；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿	原始取得
5.	在君亭遇见你真好	君亭酒店	14224230	2015.04.28 -2025.04.27	43	茶馆；住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；养老院；饭店；旅游房屋出租；酒吧服务；日间托儿所（看孩子）；动物寄养；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；自助餐馆	原始取得
6.	君亭 <i>It's my life</i>	君亭酒店	14224236	2015.04.28 -2025.04.27	43	旅游房屋出租；酒吧服务；养老院；饭店；自助餐馆；住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；茶馆；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；日间托儿所（看孩子）；动物寄养	原始取得






序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
7.	君亭	君亭酒店	18199237	2016.12.07-2026.12.06	9	计算机程序（可下载软件）；复印机（照相、静电、热）；量具；照相机（摄影）；无线电设备；电源材料（电线、电缆）；计算机；电池；导航仪器；计量仪表	原始取得
8.	君亭	君亭酒店	18205119	2016.12.07-2026.12.06	11	龙头；浴室装置；电暖器；水净化设备和机器；电炊具；灯；冰柜；热气装置；空气冷却装置；运载工具用灯	原始取得
9.	君亭	君亭酒店	18205162	2017.02.14-2027.02.13	14	贵金属合金；首饰包；首饰盒；项链（首饰）；铂（金属）；表蒙；手表；表；钟；电子万年台历	原始取得
10.	君亭	君亭酒店	18205402	2016.12.07-2026.12.06	22	纺织纤维；草制瓶封套；非橡胶、非塑料、非纸或纸板制填充材料；帐篷；网；伪装罩；帆；防水帆布；绳索；编织袋	原始取得
11.	君亭	君亭酒店	18205596	2016.12.07-2026.12.06	21	手动清洁器具；厨房容器；日用玻璃器皿（包括杯、盘、壶、缸）；瓷器；瓷、陶瓷、陶土或玻璃艺术品；饮用器皿；梳；牙刷；水晶（玻璃制品）；隔热容器	原始取得
12.	君亭	君亭酒店	18205609	2017.05.14-2027.05.13	16	纸；印刷出版物；笔记本；书籍；纸巾；文具；书写工具；印章（印）；影集；电动或非电动打字机	原始取得
13.	君亭	君亭酒店	18206019	2016.12.07-2026.12.06	24	桌布（非纸制）；哈达；门帘；纺织品制马桶盖罩；纺织品制壁挂；布；无纺布；毡；浴巾；被子	原始取得
14.	君亭	君亭酒店	18206349	2017.01.28-2027.01.27	25	服装；婴儿全套衣；游泳衣；鞋；帽；袜；手套（服装）；围巾；腰带；婚纱	原始取得
15.	君亭	君亭酒店	18206461	2016.12.07-2026.12.06	29	鱼（非活）；水果罐头；以水果为主的零食小吃；腌制蔬菜；蛋；牛奶制品；食用油；肉；干食用菌；加工过的坚果	原始取得
16.	君亭	君亭酒店	18206593	2016.12.07-2026.12.06	31	树木；植物；植物种子；活动物；酿酒麦芽；宠物用香沙；新鲜水果；新鲜蔬菜；动物食品；未加工的稻	原始取得
17.	君亭	君亭酒店	18206727	2017.02.14-2027.02.13	32	无酒精的开胃酒；奶茶（非奶为主）；饮料制作配料；姜汁饮料；植物饮料；水（饮料）；啤酒；葡萄汁；无酒精鸡尾酒；无酒精饮料	原始取得
18.	君亭	君亭酒店	18206893	2016.12.07-2026.12.06	36	保险经纪；资本投资；艺术品估价；不动产代理；经纪；担保；募集慈善基金；信托；典当；期货经纪	原始取得
19.	君亭	君亭酒店	18207135	2016.12.07-2026.12.06	37	建筑信息；建筑；室内装潢；加热设备安装和修理；机械安装、保养和修理；汽车保养和修理；喷涂服务；轮胎翻新；消毒；家具保养	原始取得
20.	君亭	君亭酒店	18207533	2016.12.07-2026.12.06	39	商品包装；运载工具（车辆）出租；仓库出租；潜水服出租；能源分配；煤气站；快递服务（信件或商品）；观光旅游；运输；灌装服务	原始取得
21.	君亭	君亭酒店	18207689	2016.12.07-2026.12.06	42	工业品外观设计；技术项目研究；质量检测；测量；替他人创建和维护网站；室内装饰设计；服装设计；计算机软件维护；材料测试；艺术品鉴定	原始取得

序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
22.	君亭	君亭酒店	18207837	2016.12.07-2026.12.06	38	电视播放；无线广播；信息传送；计算机终端通讯；数字文件传送；提供互联网聊天室；语音邮件服务；卫星传送；光纤通讯；电子邮件	原始取得
23.	君亭	君亭酒店	18207966	2016.12.07-2026.12.06	40	艺术品装框；定做材料装配（替他人）；金属处理；空气净化；纺织品精加工；水处理；茶叶加工；服装制作；印刷；废物和垃圾的回收利用	原始取得
24.	君亭	君亭酒店	18207985	2016.12.07-2026.12.06	41	经营彩票；培训；安排和组织会议；流动图书馆；提供在线电子出版物（非下载）；摄影；娱乐；健身俱乐部（健身和体能训练）；动物训练；为艺术家提供模特服务	原始取得
25.	君亭	君亭酒店	18208017	2017.01.21-2027.01.20	44	保健；医院；饮食营养指导；公共卫生浴；眼镜行；园艺；美容院；动物养殖；庭院风景布置；医疗诊所服务	原始取得
26.		君亭酒店	18208136	2016.12.07-2026.12.06	44	保健；医院；饮食营养指导；公共卫生浴；眼镜行；园艺；美容院；动物养殖；庭院风景布置；医疗诊所服务	原始取得
27.		君亭酒店	18208153	2016.12.07-2026.12.06	36	资本投资；艺术品估价；不动产代理；保险经纪；经纪；担保；募集慈善基金；信托；典当；期货经纪	原始取得
28.		君亭酒店	18208165	2017.01.28-2027.01.27	41	动物训练；经营彩票；健身俱乐部（健身和体能训练）；为艺术家提供模特服务；培训；安排和组织会议；流动图书馆；提供在线电子出版物（非下载）；摄影；娱乐	原始取得
29.		君亭酒店	18208235	2017.02.28-2027.02.27	35	特许经营的商业管理；饭店商业管理；广告；药用、兽医用、卫生用制剂和医疗用品的零售或批发服务；进出口代理；为零售目的在通讯媒体上展示商品；人事管理咨询；商业企业迁移；计算机录入服务；会计	原始取得
30.		君亭酒店	18208261	2017.02.14-2027.02.13	16	纸；印刷出版物；笔记本；书籍；纸巾；文具；书写工具；印章（印）；影集；电动或非电动打字机	原始取得
31.	君亭	君亭酒店	18208263	2017.02.14-2027.02.13	25	服装；婚纱；婴儿全套衣；鞋；帽；袜；手套（服装）；游泳衣；围巾；腰带	原始取得
32.		君亭酒店	18208316	2016.12.07-2026.12.06	24	布；无纺布；纺织品制壁挂；毡；浴巾；被子；桌布（非纸制）；哈达；门帘；纺织品制马桶盖罩	原始取得
33.		君亭酒店	18208345	2017.02.14-2027.02.13	9	计算机；复印机（照相、静电、热）；量具；照相机（摄影）；无线电设备；电源材料（电线、电缆）；电池；导航仪器；计量仪表；计算机程序（可下载软件）	原始取得
34.		君亭酒店	18606116	2017.01.21-2027.01.20	39	仓库出租；能源分配；煤气站；快递服务（信件或商品）；观光旅游；灌装服务；运输；商品包装；潜水服出租；运载工具（车辆）出租	原始取得

序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
35.		君亭酒店	19426644	2017.05.07-2027.05.06	37	建筑；建筑施工监督；商品房建造；室内装潢；电器的安装和修理；空调设备的安装和修理；厨房设备安装；卫生设备的安装和修理；照明设备的安装和修理；干洗	原始取得
36.		君亭酒店	19426782	2017.05.07-2027.05.06	45	知识产权许可；在线社交网络服务；知识产权咨询；安全及防盗警报系统的监控；交友服务；家务服务；域名注册（法律服务）；计划和安排婚礼服务；个人背景调查；诉讼服务	原始取得
37.		君亭酒店	19426876	2017.05.07-2027.05.06	42	质量体系认证；替他人研究和开发新产品；建筑制图；室内装饰设计；建设项目的开发；服装设计；计算机软件设计；计算机硬件设计和开发咨询；平面美术设计；替他人创建和维护网站	原始取得
38.		君亭酒店	19427052	2017.05.07-2027.05.06	44	理疗；医院；眼镜行；园艺；风景设计；庭院风景布置；按摩；桑拿浴服务；保健；美容服务	原始取得
39.		君亭酒店	19427112	2017.05.07-2027.05.06	43	出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院；住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；茶馆；咖啡馆；假日野营住宿服务；酒吧服务；提供野营地设施	原始取得
40.		君亭酒店	19427186	2017.05.07-2027.05.06	41	广播和电视节目制作；游乐园服务；筹划聚会（娱乐）；教育；摄影；提供卡拉OK服务；健身俱乐部（健身和体能训练）；安排和组织会议；俱乐部服务（娱乐或教育）；夜总会娱乐服务	原始取得
41.		君亭酒店	19427327	2017.05.07-2027.05.06	39	运输；运载工具（车辆）出租；停车场服务；司机服务；快递服务（信件或商品）；邮购货物的递送；旅行预订；安排游览；为旅行提供行车路线指引；礼品包装	原始取得
42.		君亭酒店	19427464	2017.05.07-2027.05.06	35	饭店商业管理；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；为零售目的在通讯媒体上展示商品；为建筑项目进行商业项目管理服务；进出口代理；药用、兽医用、卫生用制剂和医疗用品的零售或批发服务；特许经营的商业管理；广告；拍卖；组织商业或广告展览	原始取得
43.		君亭酒店	19427535	2017.05.07-2027.05.06	33	鸡尾酒；葡萄酒；白兰地；威士忌；酒精饮料（啤酒除外）；含水果酒精饮料；黄酒；食用酒精；清酒；白酒	原始取得
44.		君亭酒店	19427660	2017.05.07-2027.05.06	32	啤酒；植物饮料；矿泉水（饮料）；奶茶（非奶为主）；米制饮料（非牛奶替代品）；乳酸饮料（果制品,非奶）；无酒精果汁饮料；无酒精鸡尾酒；无酒精饮料；饮料制作配料	原始取得
45.		君亭酒店	19427772	2017.05.07-2027.05.06	25	服装；成品衣；鞋；帽；袜；手套（服装）；围巾；腰带；游泳衣；婚纱	原始取得



序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
46.		君亭酒店	19427916	2017.05.07-2027.05.06	24	织物；丝绸（布料）；无纺布；丝织艺术品；纺织品毛巾；家具遮盖物；纺织品或塑料帘；浴巾；床垫遮盖物；床上用覆盖物	原始取得
47.		君亭酒店	19428024	2017.05.07-2027.05.06	21	厨房用具；日用玻璃器皿（包括杯、盘、壶、缸）；日用瓷器（包括盆、碗、盘、壶、餐具、缸、坛、罐）；日用陶器（包括盆、碗、盘、缸、坛、罐、砂锅、壶、炆器餐具）；瓷、陶瓷、陶土或玻璃艺术品；水晶工艺品；饮用器皿；熏香炉；化妆用具；保温瓶	原始取得
48.		君亭酒店	19428151	2017.05.07-2027.05.06	20	家具；镜子（玻璃镜）；竹木工艺品；木、蜡、石膏或塑料艺术品；珊瑚；家具用非金属附件；野营睡袋；室内百叶窗帘（家具）；非金属箱；可充气广告物	原始取得
49.		君亭酒店	19428274	2017.05.07-2027.05.06	18	旅行箱；钱包（钱夹）；书包；手提旅行包（箱）；旅行用具（皮件）；皮凉席；包；裘皮；伞；手杖	原始取得
50.		君亭酒店	19428390	2017.05.07-2027.05.06	16	纸；印刷品；印刷出版物；书画刻印作品；文具；书写工具；教学材料（仪器除外）；建筑模型；纸巾；包装用纸袋或塑料袋（信封、小袋）	原始取得
51.		君亭酒店	19428489	2017.05.07-2027.05.06	14	首饰盒；项链（首饰）；珠宝首饰；贵重金属艺术品；珍珠（珠宝）；戒指（首饰）；角、骨、牙、介首饰及艺术品；钟；表；宝石	原始取得
52.		君亭酒店	19428544	2017.05.07-2027.05.06	9	笔记本电脑；智能手机；摄像机；照相机（摄影）；测量仪器；电源材料（电线、电缆）；电动调节装置；报警器；眼镜；电池	原始取得
53.		君亭酒店	19428641	2017.05.07-2027.05.06	3	香皂；洗面奶；浴液；洗发液；洁肤乳液；化妆品；清洁制剂；香精油；牙膏；洗衣剂	原始取得
54.	君亭别院	君亭酒店	19429731	2017.05.07-2027.05.06	44	理疗；医院；眼镜行；园艺；风景设计；庭院风景布置；按摩；桑拿浴服务；保健；美容服务	原始取得
55.	君亭别院	君亭酒店	19429800	2017.05.07-2027.05.06	41	广播和电视节目制作；游乐园服务；筹划聚会（娱乐）；教育；摄影；提供卡拉OK服务；健身俱乐部（健身和体能训练）安排和组织会议；俱乐部服务（娱乐或教育）；夜总会娱乐服务	原始取得
56.	君亭别院	君亭酒店	19429849	2017.05.07-2027.05.06	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；茶馆；咖啡馆；假日野营住宿服务；酒吧服务；提供野营场地设施；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院	原始取得
57.	君亭别院	君亭酒店	19429853	2017.05.07-2027.05.06	39	运输；运载工具（车辆）出租；停车场服务；司机服务；快递服务（信件或商品）；邮购货物的递送；旅行预订；安排游览；为旅行提供行车路线指引；礼品包装	原始取得

序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
58.	君亭尚品	君亭酒店	19429919	2017.05.07 -2027.05.06	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；茶馆；咖啡馆；假日野营住宿服务；酒吧服务；提供野营场地设施；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院	原始取得
59.	君亭尚品	君亭酒店	19429933	2017.05.07 -2027.05.06	44	理疗；医院；眼镜行；园艺；风景设计；庭院风景布置；按摩；桑拿浴服务；保健；美容服务	原始取得
60.	君亭别院	君亭酒店	19429985	2017.05.07 -2027.05.06	35	特许经营的商业管理；拍卖；组织商业或广告展览；饭店商业管理；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；为零售目的在通讯媒体上展示商品；为建筑项目进行商业项目管理服务；进出口代理；广告；药用、兽医用、卫生用制剂和医疗用品的零售或批发服务	原始取得
61.	君亭尚品	君亭酒店	19429990	2017.05.07 -2027.05.06	41	游乐园服务；筹划聚会（娱乐）；教育；摄影；提供卡拉OK服务；健身俱乐部（健身和体能训练）；安排和组织会议；俱乐部服务（娱乐或教育）；夜总会娱乐服务；广播和电视节目制作	原始取得
62.	君亭尚品	君亭酒店	19430014	2017.05.07 -2027.05.06	39	运输；运载工具（车辆）出租；停车场服务；司机服务；快递服务（信件或商品）；邮购货物的递送；旅行预订；安排游览；为旅行提供行车路线指引；礼品包装	原始取得
63.	君亭尚品	君亭酒店	19430197	2017.05.07 -2027.05.06	35	特许经营的商业管理；广告；拍卖；组织商业或广告展览；饭店商业管理；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；为零售目的在通讯媒体上展示商品；为建筑项目进行商业项目管理服务；进出口代理；药用、兽医用、卫生用制剂和医疗用品的零售或批发服务	原始取得
64.		君亭酒店	19818198	2017.06.21 -2027.06.20	35	为建筑项目进行商业项目管理服务；进出口代理；药用、兽医用、卫生用制剂和医疗用品的零售或批发服务；特许经营的商业管理；广告；拍卖；组织商业或广告展览；饭店商业管理；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；为零售目的在通讯媒体上展示商品	原始取得
65.		君亭酒店	19818291	2017.08.21 -2027.08.20	39	运输；运载工具（车辆）出租；停车场服务；司机服务；快递服务（信件或商品）；邮购货物的递送；旅行预订；安排游览；为旅行提供行车路线指引；礼品包装	原始取得
66.		君亭酒店	19818369	2017.06.21 -2027.06.20	39	运输；运载工具（车辆）出租；停车场服务；司机服务；快递服务（信件或商品）；邮购货物的递送；旅行预订；为旅行提供行车路线指引；礼品包装；安排游览	原始取得
67.		君亭酒店	19818617	2018.05.07 -2028.05.06	41	健身俱乐部（健身和体能训练）	原始取得
68.		君亭酒店	19818744	2017.06.21 -2027.06.20	41	广播和电视节目制作；游乐园服务；筹划聚会（娱乐）；教育；摄影；提供卡拉OK服务；健身俱乐部（健身和体能训	原始取得

序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
						练)；安排和组织会议；俱乐部服务（娱乐或教育）；夜总会娱乐服务	
69.		君亭酒店	19818852	2018.01.14-2028.01.13	44	理疗；医院；眼镜行；园艺；风景设计；庭院风景布置；按摩；桑拿浴服务；保健；美容服务	原始取得
70.		君亭酒店	19819006	2017.06.21-2027.06.20	44	理疗；医院；眼镜行；园艺；风景设计；庭院风景布置；按摩；桑拿浴服务；保健；美容服务	原始取得
71.		君亭酒店	19819310	2017.06.21-2027.06.20	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；茶馆；咖啡馆；假日野营住宿服务；酒吧服务；提供野营场地设施；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院	原始取得
72.	帕戈达	君亭酒店	19819417	2017.06.21-2027.06.20	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；茶馆；咖啡馆；假日野营住宿服务；酒吧服务；提供野营场地设施；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院	原始取得
73.	帕歌达	君亭酒店	19819590	2017.06.21-2027.06.20	43	提供野营场地设施；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院；住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；茶馆；咖啡馆；假日野营住宿服务；酒吧服务	原始取得
74.		君亭酒店	19819777	2018.03.07-2028.03.06	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）	原始取得
75.		君亭酒店	21144188	2017.10.28-2027.10.27	32	啤酒；姜汁啤酒；麦芽啤酒；制啤酒用麦芽汁；以啤酒为主的鸡尾酒；制啤酒用蛇麻子汁；麦芽汁（发酵后成啤酒）；无酒精饮料；水（饮料）；饮料制作配料	原始取得
76.		君亭酒店	23910259	2018.06.28-2028.06.27	43	咖啡馆；假日野营住宿服务；养老院；餐厅；住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；酒吧服务；茶馆；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿	原始取得
77.		君亭酒店	24485472	2018.06.07-2028.06.06	19	建筑用木材；大理石；半加工木材；瓷砖；石膏板；非金属百叶窗；木地板；非金属建筑材料；安全玻璃；石、混凝土或大理石艺术品	原始取得
78.		君亭酒店	24485701	2018.06.07-2028.06.06	16	海报；宣传画；纸；书写工具；印刷品；纸餐巾；平面艺术印刷品；文具；贺卡；印刷出版物	原始取得
79.		君亭酒店	24486011	2018.06.07-2028.06.06	37	室内装潢；电梯安装和修理；商品房建造；照明设备的安装和修理；防盗报警系统的安装与修理；供水设备维修；加热设备安装和修理；卫生设备的安装和修理；电器的安装和修理；建筑	原始取得
80.		君亭酒店	24486338	2018.06.07-2028.06.06	20	家具；竹工艺品；室内窗用遮光帘（家具）；镜子（玻璃镜）；未加工或半加工角、牙、介制品；玻璃钢容器；木、蜡、石膏或塑料艺术品；木、蜡、石膏或塑料小雕像；非金属制钥匙圈；枕头	原始取得

序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
81.		君亭酒店	24486391	2018.06.07-2028.06.06	27	地毯；席；垫席；墙纸；瑜伽垫；防滑垫；纺织品制墙纸；非纺织品制墙纸；人工草皮；地板覆盖物	原始取得
82.		君亭酒店	24486478	2018.06.07-2028.06.06	6	金属水管；五金器具；金属建筑材料；保险箱（金属或非金属）；金属绳；金属锁（非电）；啤酒罐；普通金属艺术品；金属标示牌；金属门	原始取得
83.		君亭酒店	24486540	2018.06.07-2028.06.06	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；假日野营住宿服务；酒吧服务；备办宴席；餐厅；茶馆；咖啡馆；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；提供野营场地设施；养老院	原始取得
84.		君亭酒店	24486542	2018.06.07-2028.06.06	24	床上用毯；被子；家庭日用纺织品；床罩；无纺布；纺织品制壁挂；床单和枕套；织物；纺织品毛巾；纺织品制或塑料制帘	原始取得
85.		君亭酒店	24486669	2018.06.07-2028.06.06	3	香精油；洗衣剂；香；研磨材料；牙膏；肥皂；清洁制剂；抛光制剂；化妆品；浴液	原始取得
86.		君亭酒店	24486686	2018.06.07-2028.06.06	35	为零售目的在通讯媒体上展示商品；为建筑项目进行商业项目管理服务；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；拍卖；特许经营的商业管理；计算机网络上的在线广告；广告；制作电视购物节目；通过网站提供商业信息；饭店商业管理	原始取得
87.		君亭酒店	24486692	2018.06.07-2028.06.06	39	运载工具（车辆）出租；快递服务（信件或商品）；安排游览；礼品包装；司机服务；旅行预订；运输；停车场服务；为旅行提供行车路线指引；邮购货物的递送	原始取得
88.		君亭酒店	24486747	2018.06.07-2028.06.06	41	教育；提供卡拉OK服务；安排和组织会议；俱乐部服务（娱乐或教育）；广播和电视节目制作；摄影；健身俱乐部（健身和体能训练）；夜总会娱乐服务；筹划聚会（娱乐）；游乐园服务	原始取得
89.		君亭酒店	24486807	2018.06.07-2028.06.06	42	替他人创建和维护网站；室内装饰设计；建筑制图；计算机软件设计；计算机软硬件设计和开发咨询；替他人研究和开发新产品；建设项目的开发；服装设计；质量体系认证；平面美术设计	原始取得
90.		君亭酒店	24487387	2018.06.07-2028.06.06	44	医疗保健；美容服务；庭院风景布置；理疗；园艺；按摩；园林景观设计；桑拿浴服务；疗养院；医院	原始取得
91.	夜泊秘境	君亭酒店	29522866	2019.01.28-2029.01.27	43	茶馆；假日野营住宿服务；提供野营场地设施；咖啡馆；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；酒吧服务；养老院	原始取得



序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
92.	繁會	君亭酒店	29537131	2019.01.21-2029.01.20	43	茶馆；咖啡馆；餐厅；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院；住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；假日野营住宿服务；酒吧服务；提供野营场地设施	原始取得
93.	寓君亭	君亭酒店	29550177	2019.01.21-2029.01.20	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；茶馆；酒吧服务；养老院；餐厅；咖啡馆；假日野营住宿服务；提供野营场地设施；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿	原始取得
94.	夜泊君亭	君亭酒店	29871459	2019.02.07-2029.02.06	43	餐厅；酒吧服务；养老院；茶馆；咖啡馆；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；假日野营住宿服务；住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；提供野营场地设施	原始取得
95.	君亭赋乐集	君亭酒店	32346385	2019.04.07-2029.04.06	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；茶馆；咖啡馆；假日野营住宿服务；酒吧服务；提供野营场地设施；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院	原始取得
96.	帛谷君亭	君亭酒店	34674003	2019.06.28-2029.06.27	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；茶馆；咖啡馆；假日野营住宿服务；酒吧服务；提供野营场地设施；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院；餐厅	原始取得
97.	奥宝	君亭酒店	35162607	2019.11.14-2029.11.13	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；茶馆；咖啡馆；假日野营住宿服务；酒吧服务；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿（截止）	原始取得
98.	透明的PAGODA	君亭酒店	35166365	2020.01.14-2030.01.13	43	养老院	原始取得
99.	PAGODA全日早餐	君亭酒店	35163843	2020.01.14-2030.01.13	43	出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿	原始取得
100.	Press Go	君亭酒店	35172537	2019.08.21-2029.08.20	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；茶馆；咖啡馆；假日野营住宿服务；酒吧服务；提供野营场地设施；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院（截止）	原始取得
101.	帛谷君亭	君亭酒店	35176116	2019.08.21-2029.08.20	35	为零售目的在通讯媒体上展示商品；计算机网络上的在线广告；广告；制作电视购物节目；通过网站提供商业信息；饭店商业管理；特许经营的商业管理；为建筑项目进行商业项目管理服务；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；拍卖（截止）	原始取得
102.	夜泊君亭	君亭酒店	35180861	2019.08.21-2029.08.20	35	为零售目的在通讯媒体上展示商品；计算机网络上的在线广告；广告；制作电视购物节目；通过网站提供商业信息；饭店商业管理；特许经营的商业管理；为建筑项目进行商业项目管理服务；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；拍卖（截止）	原始取得
103.	寓君亭	君亭酒店	35180877	2019.08.21-2029.08.20	35	为零售目的在通讯媒体上展示商品；计算机网络上的在线广告；广告；制作电视购物节目；通过网站提供商业信息；饭店商业管理；特许经营的商业管理；为建筑项目进行商业项目管理服务；为	原始取得

序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
						商品和服务的买卖双方提供在线市场；拍卖（截止）	
104.	PAGODA光合空间	君亭酒店	35183497	2019.12.28-2029.12.27	43	提供野营场地设施；住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；茶馆；假日野营住宿服务；酒吧服务；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院；咖啡馆	原始取得
105.		君亭酒店	35992094	2019.09.14-2029.09.13	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；茶馆；咖啡馆；假日野营住宿服务；酒吧服务；提供野营场地设施；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院（截止）	原始取得
106.	夜泊君亭一泊一旅	君亭酒店	37050731	2020.02.21-2030.02.20	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；茶馆；咖啡馆；假日野营住宿服务；酒吧服务；提供野营场地设施；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院	原始取得
107.	君澜爱餐	浙江君澜	48472088	2021.03.21-2031.03.20	17	未加工或半加工树脂；半加工人造树脂；电绝缘材料；填缝材料；非包装用塑料膜；管道用非金属接头；封拉线（卷烟）；非金属软管；保温用非导热材料；防水包装物	原始取得
108.	君澜爱餐	浙江君澜	48470852	2021.03.14-2031.03.13	41	教学；安排和组织会议；提供不可下载的在线电子出版物；摄影；娱乐服务；健身俱乐部（健身和体能训练）；玩具出租；导游服务；动物训练；为艺术家提供模特服务	原始取得
109.	君澜爱餐	浙江君澜	48470428	2021.03.14-2031.03.13	31	树木；谷（谷类）；自然花；新鲜水果；新鲜蔬菜；植物种子；宠物食品；酿酒麦芽；动物栖息用干草；甲壳动物（活的）	原始取得
110.	君澜爱餐	浙江君澜	48468619	2021.03.14-2031.03.13	5	人用药；医用营养品；净化剂；兽医用药；杀虫剂；卫生巾；假牙黏合剂；宠物尿布；消毒剂；医用敷料	原始取得
111.	君澜爱餐	浙江君澜	48464636	2021.03.28-2031.03.27	35	为零售目的在通信媒体上展示商品；特许经营的商业管理；替他人推销；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；人事管理咨询；自动售货机出租；为推销优化搜索引擎；会计；寻找赞助；药用、兽医用、卫生用制剂和医疗用品的零售服务	原始取得
112.	君澜爱餐	浙江君澜	48463606	2021.03.21-2031.03.20	30	咖啡；茶；糖；包子；食用淀粉；蜂蜜；谷类制品；糕点；冰淇淋；调味品	原始取得
113.	君澜爱餐	浙江君澜	48463566	2021.03.14-2031.03.13	25	服装；工作服；婴儿全套衣；服装带（衣服）；理发用披肩；鞋（脚上的穿着物）；帽；袜；手套（服装）；围巾	原始取得
114.	君澜爱餐	浙江君澜	48460914	2021.03.28-2031.03.27	9	可下载的手机应用软件；钱点数和分拣机；全球定位系统（GPS）设备；非医用监控装置；放映设备；灭火设备；个人用防事故装置；眼镜；电瓶；装饰磁铁	原始取得
115.	君澜爱餐	浙江君澜	48460899	2021.03.28-2031.03.27	7	粉碎机；家用电动搅拌机；电动制饮料机；食品加工机（电动）；洗衣机；制食品用电动机械；家用电动榨水果机；厨房用电动机器；家用切肉机；磨粉机（机器）	原始取得
116.	君澜爱餐	浙江君澜	48460425	2021.03.14-2031.03.13	44	医疗辅助；康复中心；饮食营养指导；美容服务；兽医辅助；园艺；配镜服务；卫生设备出租；健康咨询；整形外科	原始取得
117.	君澜爱餐	浙江君澜	48460405	2021.03.14-2031.03.13	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；活动房屋出租；养老院；日间托儿所（看孩子）；	原始取得

序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
						动物寄养；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；照明设备出租；饮水机出租；烹饪设备出租；饭店	
118.	君澜爱餐	浙江君澜	48459987	2021.03.14-2031.03.13	42	替他人研究和开发新产品；包装设计；室内设计；托管计算机站（网站）；材料测试；化妆品研究；测量；艺术品鉴定；服装设计；平面美术设计	原始取得
119.	君澜爱餐	浙江君澜	48459591	2021.03.14-2031.03.13	39	运输；船只出租；司机服务；行李寄存；潜水服出租；给水；快递服务（信件或商品）；旅行陪伴；操作运河水闸；轮椅出租	原始取得
120.	君澜爱餐	浙江君澜	48458701	2021.03.14-2031.03.13	2	染色剂；颜料；食用色素；打印机和复印机用已填充的墨盒；涂料（油漆）；防锈制剂；树胶脂；打印机和复印机用墨粉；防腐蚀剂；刷墙粉	原始取得
121.	君澜爱餐	浙江君澜	48458381	2021.03.21-2031.03.20	29	肉；鱼（非活）；干食用菌；水果蜜饯；腌制蔬菜；蛋；豆腐；食用油；天然或人造的香肠肠衣；加工过的坚果	原始取得
122.	君澜爱餐	浙江君澜	48457305	2021.03.14-2031.03.13	38	计算机辅助信息和图像传送；无线电广播；电视播放；视频会议服务；新闻社服务；提供互联网聊天室；电话业务；电话会议服务；提供与全球计算机网络的电信连接服务；提供在线论坛	原始取得
123.	君澜爱餐	浙江君澜	48455445	2021.03.28-2031.03.27	10	牙科设备和仪器；理疗设备；医用卫生口罩；奶瓶；避孕套；人造外科移植物；缝合材料；按摩器械；矫形用物品；医疗器械和仪器	原始取得
124.	君澜爱餐	浙江君澜	48451333	2021.03.21-2031.03.20	16	纸；纸巾；传单；杂志（期刊）；印刷出版物；镶框或未镶框的绘画；家具除外的办公必需品；包装纸；绘画材料；模型材料	原始取得
125.	君澜爱餐	浙江君澜	48447672	2021.03.28-2031.03.27	11	照明设备和装置；非医用紫外线灯；烫发用灯；烹调用装置和设备；冷藏柜；供暖装置；浴室装置；消毒设备；电暖器；空气净化装置和机器	原始取得
126.	君澜爱餐	浙江君澜	48443369	2021.03.14-2031.03.13	40	纸张处理；废物和垃圾的回收利用；烧制陶器；定制生产面包；剥制加工；服装定制；定做材料装配（替他人）；金属处理；纺织品化学处理；空气净化	原始取得
127.	澜精灵	浙江君澜	39758806	2020.03.14-2030.03.13	40	材料处理信息；金属处理；木器制作；纸张加工；面粉加工；服装制作；印刷；废物处理（变形）；燃料加工；能源生产	原始取得
128.	澜精灵	浙江君澜	39758759	2020.03.14-2030.03.13	24	纺织织物；非文具用胶布；丝织艺术品；毡；浴巾；床上用毯；纺织品制或塑料制旗帜；纺织品制家具罩；寿衣；装饰织品	原始取得
129.	澜精灵	浙江君澜	39758154	2020.09.21-2030.09.20	14	未加工或半加工贵金属；手表；首饰盒	原始取得
130.	君澜云天阁	浙江君澜	39755823	2020.04.14-2030.04.13	35	特许经营的商业管理；替他人推销；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；人事管理咨询；商业企业迁移；为推销优化搜索引擎；会计；寻找赞助；药用、兽医用、卫生用制剂和医疗用品的零售服务；广告	原始取得
131.	澜精灵	浙江君澜	39755409	2020.03.14-2030.03.13	10	医用针；牙科用镜；假牙；医用手套；奶瓶；避孕套；腹带；缝合材料；假肢；医用激光器	原始取得
132.	澜精灵	浙江君澜	39754049	2020.03.14-2030.03.13	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；饭店；会议室出租；养老院；日间托儿所（看孩	原始取得

序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
						子); 动物寄养; 出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿; 照明设备出租; 酒吧服务; 自助餐厅	
133.	君澜云天阁	浙江君澜	39752300	2020.03.14-2030.03.13	43	住所代理(旅馆、供膳寄宿处); 饭店; 会议室出租; 养老院; 日间托儿所(看孩子); 出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿; 照明设备出租; 酒吧服务; 自助餐厅; 动物寄养	原始取得
134.	澜精灵	浙江君澜	39751169	2020.09.21-2030.09.20	41	游戏器具出租; 玩具出租; 提供体育设施; 安排和组织会议; 提供不可下载的在线电子出版物; 广播和电视节目制作; 娱乐服务; 为艺术家提供模特服务	原始取得
135.	澜精灵	浙江君澜	39748565	2020.03.14-2030.03.13	32	啤酒; 绿豆饮料; 果子粉; 汽水; 能量饮料; 豆类饮料; 无酒精果汁饮料; 奶茶(非奶为主); 无酒精果汁; 制造无酒精饮料的香精(非天然香精油)	原始取得
136.	君澜云天阁	浙江君澜	39748308	2020.03.14-2030.03.13	30	咖啡; 茶; 糕点; 寿司; 谷类制品; 谷粉制食用面团; 酵母; 调味品; 蜂蜜; 谷粉	原始取得
137.	君澜桃源小馆	浙江君澜	39747655	2020.03.14-2030.03.13	30	咖啡; 茶; 糕点; 寿司; 谷类制品; 谷粉制食用面团; 酵母; 调味品; 蜂蜜; 谷粉	原始取得
138.	澜精灵	浙江君澜	39747526	2020.03.14-2030.03.13	22	非橡胶、非塑料、非纸或纸板制(减震或填充用)包装材料; 瓶用草制包装物; 纺织用玻璃纤维; 包装或捆扎用非金属带; 包装绳; 网织物; 运载工具非专用盖罩; 防水帆布; 帐篷; 包装用纺织品袋(信封、小袋)	原始取得
139.	澜精灵	浙江君澜	39747349	2020.09.14-2030.09.13	3	皮革膏; 磨光制剂; 香料; 非医用漱口剂; 香木; 动物用化妆品	原始取得
140.	君澜桃源小馆	浙江君澜	39744318	2020.03.14-2030.03.13	43	住所代理(旅馆、供膳寄宿处); 饭店; 会议室出租; 养老院; 日间托儿所(看孩子); 动物寄养; 出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿; 照明设备出租; 酒吧服务; 自助餐厅	原始取得
141.	澜精灵	浙江君澜	39744109	2020.03.14-2030.03.13	9	可下载的手机应用软件; 手机; 录音装置; 规尺(量具); 人脸识别设备; 计步器; 电池; 眼镜; 照相机(摄影); 个人用防事故装置	原始取得
142.	澜精灵	浙江君澜	39740488	2020.03.14-2030.03.13	21	杯; 水壶; 玻璃杯(容器); 瓷器; 水晶工艺品; 饮水玻璃杯; 垃圾箱; 保温瓶; 隔热容器; 扫帚	原始取得
143.	澜精灵	浙江君澜	39740433	2020.03.14-2030.03.13	16	纸; 印刷品; 纸巾; 不干胶纸; 印刷出版物; 杂志(期刊); 包装用纸袋或塑料袋(信封、小袋); 打孔器(办公用品); 文具; 书写工具	原始取得
144.	澜精灵	浙江君澜	39737600	2020.03.14-2030.03.13	18	动物皮; 仿皮革; 裘皮; 行李箱; 家具用皮装饰; 捆扎用皮带; 伞; 登山杖; 动物用挽具; 书包	原始取得
145.	澜精灵	浙江君澜	39737520	2020.03.14-2030.03.13	12	电动自行车; 机动自行车; 自行车; 电动运载工具; 滑板车(车辆); 推车(运载工具)用小脚轮; 运载工具用减震弹簧; 电动代步车(行动迟缓人使用); 儿童安全座(汽车用); 运载工具底架	原始取得
146.	君澜桃源小馆	浙江君澜	39737111	2020.03.14-2030.03.13	35	商业企业迁移; 为推销优化搜索引擎; 会计; 寻找赞助; 药用、兽医用、卫生用制剂和医疗用品的零售服务; 广告; 特许经	原始取得



序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
						营的商业管理；替他人推销；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；人事管理咨询	
147.	澜精灵	浙江君澜	39735899	2020.03.14-2030.03.13	20	非金属车牌；家具；个人用扇（非电动）；非金属箱；缆绳和管道用非金属夹；枕头；木、蜡、石膏或塑料制艺术品；家养宠物窝；家具门；窗用非金属附件	原始取得
148.	 凯莉饼屋	浙江君澜	14575124	2015.09.07-2025.09.06	30	谷粉制食用面团	原始取得
149.	 凯莉饼屋	浙江君澜	14575123	2015.07.07-2025.07.06	35	饭店商业管理；特许经营的商业管理；进出口代理；商业管理和组织咨询；为零售目的在通讯媒体上展示商品；拍卖；为广告宣传目的组织时装表演；商业管理顾问；广告；组织商业或广告交易会	原始取得
150.	澜嘉会	浙江君澜	14557683	2015.07.07-2025.07.06	45	社交陪伴；交友服务；在线社交网络服务；计划和安排婚礼服务；宗谱研究；为法律咨询目的监控知识产权	原始取得
151.	澜嘉会	浙江君澜	14557682	2015.07.07-2025.07.06	44	眼镜行；保健；桑拿浴服务；饮食营养指导；理疗；按摩；私人疗养院；园艺；宠物饲养；美容院	原始取得
152.	澜嘉会	浙江君澜	14557681	2015.07.07-2025.07.06	42	替他人创建和维护网站；计算机系统远程监控；服装设计；书画刻印艺术设计；室内装饰设计；计算机软件设计；无形资产评估；建设项目的开发；工业品外观设计；艺术品鉴定	原始取得
153.	澜嘉会	浙江君澜	14557680	2015.07.07-2025.07.06	39	为旅行提供行车路线指引；旅行社（不包括预定旅馆）；汽车租赁；运输；安排游览；观光旅游；旅行预订；快递服务（信件或商品）；仓库出租；停车场服务	原始取得
154.	澜嘉会	浙江君澜	14557679	2015.07.07-2025.07.06	38	计算机终端通讯；提供互联网聊天室；电子公告牌服务（通讯服务）；提供与全球计算机网络的电讯联接服务；新闻社；信息传送；计算机辅助信息和图像传送；电子邮件；视频会议服务；提供全球计算机网络用户接入服务	原始取得
155.	澜嘉会	浙江君澜	14557678	2015.07.07-2025.07.06	37	艺术品修复；商品房建造；珠宝首饰修理；车辆服务站（加油和保养）；娱乐体育设备的安装和修理；建筑；电器的安装和修理；室内装潢修理；游泳池维护；干洗	原始取得
156.	澜嘉会	浙江君澜	14557677	2015.07.07-2025.07.06	36	艺术品估价；信托；金融服务；担保；典当；商品房销售；保险；资本投资；不动产管理；经纪	原始取得
157.	澜嘉会	浙江君澜	14557676	2015.07.07-2025.07.06	35	为第三方进行商业贸易的谈判和缔约；替他人采购（替其他企业购买商品或服务）；组织商业或广告交易会；特许经营的商业管理；饭店商业管理；为零售目的在通讯媒体上展示商品；计算机网络上的在线广告；为广告宣传目的组织时装表演；商业管理辅助；广告	原始取得
158.	澜嘉会	浙江君澜	14557675	2015.07.07-2025.07.06	43	饭店；提供野营场地设施；会议室出租；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；住所代	原始取得

序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
						理（旅馆、供膳寄宿处）；酒吧服务；餐厅；流动饮食供应；茶馆；咖啡馆	
159.		浙江君澜	14557674	2015.07.07-2025.07.06	41	提供娱乐设施；俱乐部服务（娱乐或教育）；健身俱乐部（健身和体能训练）；夜总会；摄影；演出；娱乐；假日野营娱乐服务；培训；组织表演（演出）	原始取得
160.		浙江君澜	12809138	2014.12.28-2024.12.27	32	啤酒；姜汁啤酒；麦芽啤酒；制啤酒用麦芽汁；制啤酒用蛇麻子汁；麦芽汁（发酵后成啤酒）；果汁；矿泉水（饮料）；汽水；可乐	原始取得
161.		浙江君澜	12809098	2015.01.21-2025.01.20	43	住所（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；咖啡馆；自助餐厅；餐厅；饭店；餐馆；自助餐馆；酒吧服务；流动饮食供应	原始取得
162.		浙江君澜	12809042	2015.02.28-2025.02.27	43	住所（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；咖啡馆；自助餐厅；餐厅；饭店；餐馆；自助餐馆；酒吧服务；流动饮食供应	原始取得
163.		景澜酒店	59943417	2022.05.14-2032.05.13	31	圣诞树；玉米；新鲜的园艺草本植物；活动物；新鲜水果；新鲜蔬菜；植物种子；自然花；宠物食品；酿酒麦芽	原始取得
164.		景澜酒店	59937404	2022.05.14-2032.05.13	35	饭店行政管理；为零售目的在通信媒体上展示商品；制作电视购物节目；组织商业或广告展览；特许经营的商业管理；替他人采购（替其他企业购买商品或服务）；进出口代理；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；饭店商业管理；酒店的商业管理（替他人）	原始取得
165.		景澜酒店	59935770	2022.05.14-2032.05.13	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；咖啡馆；自助餐厅；饭店；茶馆；酒吧服务；提供野营地设施；会议室出租；假日野营住宿服务；家庭旅馆服务	原始取得
166.		景澜酒店	59932990	2022.05.14-2032.05.13	30	粽子；咖啡；谷类制品；糕点；糖果；月饼；冰淇淋；调味品；茶；面包	原始取得
167.		景澜酒店	59920045	2022.05.14-2032.05.13	16	纸袋；纸制或塑料制垃圾袋；家用塑料制食品贮藏袋；文具；印刷品；纸盒；纸；绘画和书法作品；纸餐巾；笔	原始取得

序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
168.		景澜酒店	59918186	2022.05.14 -2032.05.13	29	肉；鱼制食品；以果蔬为主的零食小吃；腌制蔬菜；蛋；食用油；牛奶制品；加工过的坚果；干食用菌；豆腐制品	原始取得
169.	 GINLAN JIA 景澜春上村	景澜酒店	58193243	2022.01.28 -2032.01.27	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；咖啡馆；自助餐厅；饭店；茶馆；酒吧服务；提供野营场地设施；会议室出租；假日野营住宿服务；家庭旅馆服务	原始取得
170.	景澜悦颂	景澜酒店	49105008	2021.07.07 -2031.07.06	43	出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿	原始取得
171.	景澜青棠	景澜酒店	49076883	2021.04.21 -2031.04.20	43	自助餐厅；饭店；茶馆；酒吧服务；提供野营场地设施；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；假日野营住宿服务；家庭旅馆服务；住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；咖啡馆	原始取得
172.		景澜酒店	26609129	2018.10.07 -2028.10.06	35	为商品和服务的买卖双方提供在线市场；制作电视购物节目；替他人采购（替其他企业购买商品或服务）；进出口代理；药用、兽医用、卫生用制剂和医疗用品的零售或批发服务；计算机网络上的在线广告；为零售目的在通讯媒体上展示商品；组织商业或广告展览；特许经营的商业管理；饭店商业管理	原始取得
173.	景澜	景澜酒店	26608335	2018.10.14 -2028.10.13	38	为电话购物提供电讯渠道；声音、图像、信号和数据的网络传送；提供安全电子邮件的电子传输；提供即时信息传送服务；提供互联网聊天室；电子邮件的电子传输；新闻社服务；为社交网络提供在线聊天室；提供与全球计算机网络的电讯联接服务；提供全球计算机网络用户接入服务	原始取得
174.		景澜酒店	26603193	2018.10.14 -2028.10.13	43	咖啡馆；住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；提供野营场地设施；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；自助餐厅；茶馆；饭店；假日野营住宿服务；酒吧服务；帐篷出租	原始取得
175.	 GINLAN JIA	景澜酒店	26602681	2018.10.07 -2028.10.06	29	食用油；加工过的坚果；腌制蔬菜；蛋；豆腐制品；食用燕窝；牛奶制品；干食用菌；以水果为主的零食小吃；鱼制食品	原始取得
176.	 GINLAN JIA	景澜酒店	26597931	2018.10.07 -2028.10.06	3	香精油；牙膏；洗面奶；化妆品；清洁制剂；香水；浴液；肥皂；洗发液；洗衣剂	原始取得
177.	景澜	景澜酒店	26597231	2018.10.07 -2028.10.06	29	干食用菌；食用燕窝；以水果为主的零食小吃；食用油；加工过的坚果；鱼制食品；蛋；豆腐制品；腌制蔬菜；牛奶制品	原始取得
178.	 GINLAN JIA	景澜酒店	26595430	2018.10.07 -2028.10.06	31	自然花；圣诞树；新鲜水果；玉米；新鲜的园艺草本植物；活动物；新鲜蔬菜；植物种子；宠物食品；酿酒麦芽	原始取得
179.	 GINLAN JIA	景澜酒店	26593307	2018.10.14 -2028.10.13	38	电子邮件的电子传输；为社交网络提供在线聊天室；提供与全球计算机网络的电讯联接服务；为电话购物提供电讯渠道；新闻社服务；提供全球计算机网络用户接入服务；声音、图像、信号和数据的网络传	原始取得

序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
						送；提供互联网聊天室；提供即时信息传送服务；提供安全电子邮件的电子传输	
180.	 GINLAN JIA	景澜酒店	26592889	2018.10.07 -2028.10.06	44	按摩；美容院服务；身体美容护理服务；庭院风景布置；园林景观设计；理疗；医疗保健；提供桑拿设施；配镜服务；桑拿浴服务	原始取得
181.	景澜	景澜酒店	26592443	2018.10.07 -2028.10.06	3	洗面奶；肥皂；洗衣剂；香精油；浴液；洗发液；牙膏；清洁制剂；化妆品；香水	原始取得
182.	景澜	景澜酒店	26592396	2018.10.07 -2028.10.06	31	酿酒麦芽；玉米；新鲜的园艺草本植物；活动物；植物种子；圣诞树；新鲜水果；自然花；宠物食品；新鲜蔬菜	原始取得
183.	GINLAN JIA	景澜酒店	26590932	2018.10.07 -2028.10.06	35	为零售目的在通讯媒体上展示商品；制作电视购物节目；替他人采购（替其他企业购买商品或服务）；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；组织商业或广告展览；特许经营的商业管理；进出口代理；药用、兽医用、卫生用制剂和医疗用品的零售或批发服务；计算机网络上的在线广告；饭店商业管理	原始取得
184.	 GINLAN JIA	景澜酒店	26589372	2018.10.07 -2028.10.06	41	为娱乐目的组织时装表演；游乐园服务；电子书籍和杂志的在线出版；筹划聚会（娱乐）；俱乐部服务（娱乐或教育）；健身俱乐部（健身和体能训练）；假日野营娱乐服务；夜总会娱乐服务；在计算机网络上提供在线虚拟现实游戏；教育	原始取得
185.	GINLAN JIA	景澜酒店	26589272	2018.10.07 -2028.10.06	43	咖啡馆；住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；提供野营场地设施；自助餐厅；茶馆；饭店；假日野营住宿服务；帐篷出租；酒吧服务；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿	原始取得
186.	景约	景澜酒店	20616657	2017.09.07 -2027.09.06	43	咖啡馆；住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；自助餐厅；茶馆；饭店；假日野营住宿服务；酒吧服务；帐篷出租；提供野营场地设施；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿	原始取得
187.	景澜	景澜酒店	5776193	2020.01.28 -2030.01.27	43	住所(旅馆、供膳寄宿处)；咖啡馆；自助餐厅；饭店；茶馆；酒吧；提供营地设施；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；假日野营服务(住所)；鸡尾酒会服务	原始取得
188.	品读驿站	景澜文旅	51854781	2021.11.21 -2031.11.20	41	教育；培训；组织文化活动；出借书籍和其他出版物；出借书籍和杂志；出借图书；书籍和书评出版；俱乐部服务（娱乐或教育）；绘画和书法作品出租；健身俱乐部（健身和体能训练）	原始取得
189.	景澜品读驿站	景澜文旅	51854746	2021.11.21 -2031.11.20	41	教育；培训；组织文化活动；书籍和书评出版；绘画和书法作品出租；俱乐部服务（娱乐或教育）；健身俱乐部（健身和体能训练）；出借书籍和其他出版物；出借书籍和杂志；出借图书	原始取得
190.	好好生活	景澜文旅	19857450	2017.08.21 -2027.08.20	9	已录制的计算机程序（程序）；计算机软件（已录制）；数据处理设备；可下载的计算机应用软件；电子出版物（可下载）；网络通讯设备；可下载的影像文件；USB 闪存盘；智能眼镜（数据处理）；芯片（集成电路）	继受取得
191.	美好生活	景澜文旅	19857380	2017.09.07 -2027.09.06	9	已录制的计算机程序（程序）；计算机软件（已录制）；数据处理设备；可下载的	继受取得



序号	商标	注册人	注册号	有效期限	核定类别	核定使用商品	取得方式
						计算机应用软件；电子出版物（可下载）；网络通讯设备；可下载的影像文件；USB 闪存盘；智能眼镜（数据处理）；芯片（集成电路）	
192.	好生活	景澜文旅	19857241	2017.09.07-2027.09.06	9	已录制的计算机程序（程序）；计算机软件（已录制）；数据处理设备；可下载的计算机应用软件；电子出版物（可下载）；网络通讯设备；可下载的影像文件；USB 闪存盘；智能眼镜（数据处理）；芯片（集成电路）	继受取得
193.	好生活	景澜文旅	19857026	2018.11.07-2028.11.06	35	特许经营的商业管理；通过网站提供商业信息；为零售目的在通讯媒体上展示商品；计算机网络上的在线广告；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；饭店商业管理；经营效率专家服务；为消费者提供商业信息和建议（消费者建议机构）	继受取得
194.	君鲲	君亭酒店	62458254	2022.07.28-2032.07.27	35	为零售目的在通信媒体上展示商品；特许经营的商业管理；饭店商业管理；替他人采购（替其他企业购买商品或服务）；进出口代理；饭店行政管理；组织商业或广告展览和交易会；为广告或销售组织时装展览；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；酒店的商业管理（替他人）	原始取得
195.	君鲲	君亭酒店	62457612	2022.07.28-2032.07.27	44	医疗服务；疗养院；饮食营养指导；美容服务；宠物清洁；园艺；配镜服务；卫生设备出租；健康顾问服务；医院	原始取得
196.	君鲲	君亭酒店	62450158	2022.08.14-2032.08.13	43	住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；餐厅；茶馆；咖啡馆；假日野营住宿服务；酒吧服务；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；养老院；家庭旅馆服务	原始取得
197.	君鲲	君亭酒店	62448300	2022.07.28-2032.07.27	39	运输；运送旅客；快递服务；停车场服务；运载工具故障牵引服务；运载工具（车辆）出租；安排旅行；旅行预订；旅游交通安排；司机服务	原始取得
198.	君鲲	君亭酒店	62445847	2022.07.28-2032.07.27	41	教育；安排和组织会议；出借书籍的图书馆；除广告以外的版面设计；广播电视节目制作；娱乐服务；健身俱乐部（健身和体能训练）；导游服务；为艺术家提供模特服务；动物园	原始取得

除上述商标外，发行人 2022 年 2 月收购取得的“君澜”系列商标已完成权属变更，具体情况如下：

序号	商标	注册人	注册号	申请日期	有效期限	核定类别	核定使用商品
1.	君澜	君亭酒店	10095212	2011.10.21	2012.12.14-2022.12.13	35	饭店商业管理；广告；人事管理咨询；商业管理辅助；数据通讯网络上的在线广告；特许经营的商业管理；替他人采购（替其他企业购买商品或服务）；替他人推销；为零售目的在通讯媒体上展示商品；组织商业或广告交易会

2.	君澜	君亭酒店	10095278	2011.10.21	2012.12.14 -2022.12.13	39	仓库出租; 车辆租赁; 观光旅游; 快递(信件和商品); 旅行陪伴; 旅行社(不包括预定旅馆); 旅行预订; 旅游安排; 停车场服务; 运输
3.	君澜	君亭酒店	10095301	2011.10.21	2012.12.14 -2022.12.13	41	假日野营娱乐服务; 健身俱乐部; 俱乐部服务(娱乐或教育); 培训; 摄影; 提供娱乐场所; 文娱活动; 夜总会; 娱乐; 组织表演(演出)
4.	君澜	君亭酒店	10095354	2011.10.21	2012.12.14 -2022.12.13	43	餐厅; 茶馆; 出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿; 饭店; 会议室出租; 酒吧; 咖啡馆; 流动饮食供应; 提供野营场地设施; 住所(旅馆、供膳寄宿处)
5.	潺	君亭酒店	10032407	2011.10.08	2012.12.28 -2022.12.27	44	保健; 理疗; 芳香疗法; 美容院; 按摩; 桑拿浴服务; 矿泉疗养; 理疗(水疗)
6.	君澜	君亭酒店	10095635	2011.10.21	2013.01.14 -2023.01.13	44	眼镜行; 饮食营养指导
7.	点睛	君亭酒店	10116872	2011.10.27	2013.03.21 -2023.03.20	16	报纸; 建筑模型; 期刊; 书写工具; 文具; 杂志(期刊); 纸
8.	narada	君亭酒店	11678016	2012.10.31	2014.04.07 -2024.04.06	44	按摩; 保健; 宠物饲养; 理发店; 疗养院; 美容院; 桑拿浴服务; 眼镜行; 饮食营养指导; 园艺
9.	君澜	君亭酒店	13755329	2013.12.18	2015.02.21 -2025.02.20	3	玻璃擦净剂; 干洗剂; 化妆品; 抛光制剂; 皮革保护剂(上光); 清洁制剂; 洗衣剂; 香水; 香皂; 牙膏
10.	君澜	君亭酒店	13755408	2013.12.18	2015.02.21 -2025.02.20	7	发电机; 非手动的手持工具; 金属加工机械; 升降装置; 食品加工机(电动); 推土机; 洗衣机; 印刷机; 真空吸尘器; 制食品用电动机械
11.	君澜	君亭酒店	13755498	2013.12.18	2015.02.21 -2025.02.20	9	报警器; 变压器(电); 测量仪器; 电池; 电源材料(电线、电缆); 计算机; 摄像机; 手提电话; 眼镜; 照相机(摄影)
12.	君澜	君亭酒店	13755541	2013.12.18	2015.02.21 -2025.02.20	10	非化学避孕用具; 缝合材料; 假肢; 矫形用物品; 奶瓶; 听力保护器; 牙科设备和仪器; 医疗器械和仪器; 医用放射设备; 医用体育活动器械
13.	君澜	君亭酒店	13755599	2013.12.18	2015.02.21 -2025.02.20	16	订书机; 墨水; 书写工具; 图画; 文具; 文具用胶带; 印刷品; 印章(印); 纸; 纸餐巾
14.	君澜	君亭酒店	13755662	2013.12.18	2015.02.21 -2025.02.20	28	靶; 保护垫(成套运动服部件); 钓具; 锻炼身体器械; 麻将牌; 圣诞树用装饰品(照明用物品和糖果除外); 体育活动器械; 体育活动用球; 玩具; 游戏器具
15.	君澜	君亭酒店	13755711	2013.12.18	2015.02.21 -2025.02.20	29	蛋; 豆腐制品; 干食用菌; 加工过的花生; 加工过的坚果; 牛奶制品; 以水果为主的零食小吃; 鱼制食品; 猪肉食品; 腌制蔬菜
16.	君澜	君亭酒店	13755933	2013.12.18	2015.02.21 -2025.02.20	31	动物栖息用干草; 动物食品; 谷(谷类); 活动物; 酿酒麦芽; 树木; 新鲜的园艺草本植物; 新鲜蔬菜; 新鲜水果; 植物种子

17.	君澜	君亭酒店	13755969	2013.12.18	2015.02.21 -2025.02.20	38	电子公告牌服务(通讯服务); 电子邮件; 计算机辅助信息和图像传送; 计算机终端通讯; 视频会议服务; 提供互联网聊天室; 提供全球计算机网络用户接入服务; 提供与全球计算机网络的电讯联接服务; 新闻社; 信息传送
18.	君澜	君亭酒店	13755349	2013.12.18	2015.02.28 -2025.02.27	5	空气净化制剂; 人用药; 卫生消毒剂; 消毒纸巾; 亚麻籽油膳食补充剂; 医用药物; 医用营养品; 医用营养饮料; 婴儿奶粉; 营养补充剂
19.	君澜	君亭酒店	13755446	2013.12.18	2015.02.28 -2025.02.27	8	餐具(刀、叉和匙); 刀; 雕刻工具(手工具); 磨具(手工具); 农业器具(手动的); 手动千斤顶; 手工操作的手工具; 园艺工具(手动的); 钻头(手工具部件)
20.	君澜	君亭酒店	13755554	2013.12.18	2015.02.28 -2025.02.27	12	车辆遮阳装置; 电动运载工具; 陆、空、水或铁路用机动运载工具; 陆地车辆传动齿轮; 陆地车辆联动机件; 陆地车辆引擎; 轮胎(运载工具用); 汽车; 汽车车轮毂; 自行车
21.	君澜	君亭酒店	13755578	2013.12.18	2015.02.28 -2025.02.27	14	宝石; 表; 贵金属艺术品; 角、骨、牙、介首饰及艺术品; 戒指(首饰); 手镯(首饰); 未加工或半加工贵金属; 项链(首饰); 钟; 珠宝首饰
22.	君澜	君亭酒店	13755617	2013.12.18	2015.06.14 -2025.06.13	18	包; 背包; 公文包; 旅行包; 皮制带子; 钱包(钱夹); 伞; 手提包; 裘皮
23.	君澜	君亭酒店	13755305	2013.12.18	2015.07.07 -2025.07.06	2	颜料; 印刷油墨; 制革用墨; 防锈制剂(储藏用); 染料; 食用色素; 天然树脂
24.	君澜	君亭酒店	13755953	2013.12.18	2015.08.07 -2025.08.06	32	啤酒; 饮料制作配料
25.	君澜	君亭酒店	13755642	2013.12.18	2015.09.07 -2025.09.06	21	瓷、陶瓷、陶土或玻璃艺术品; 隔热容器; 家用或厨房用容器; 日用玻璃器皿(包括杯、盘、壶、缸); 日用瓷器(包括盆、碗、盘、壶、餐具、缸、坛、罐); 饮用器皿; 盥洗室器具
26.	narada	君亭酒店	4327591	2004.10.26	2018.04.21 -2028.04.20	39	搬迁; 游艇运输; 拖车; 铁路运输; 空中运输; 租车; 货物贮存; 给水; 包裹投递; 旅行陪伴
27.	narada	君亭酒店	4327593	2004.10.26	2018.04.21 -2028.04.20	41	学校(教育); 组织竞赛(教育和娱乐); 收费图书馆; 书籍出版; 公共游乐场; 动物训练; 经营彩票; 在线电子书籍和杂志的出版; (在计算机网络上)提供在线游戏; 提供卡拉OK服务
28.	narada	君亭酒店	4372385	2004.11.22	2018.06.21 -2028.06.20	43	旅馆预定; 饭店; 提供野营场地设施; 养老院; 日间托儿所(看孩子); 动物寄养; 出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿; 咖啡馆; 会议室出租; 汽车旅馆
29.	narada	君亭酒店	4372386	2004.11.22	2018.06.21 -2028.06.20	44	医疗诊所; 按摩; 动物饲养; 庭院风景; 眼镜行; 卫生设备出租; 疗养院; 饮食营养指导; 植物养护; 花环制作
30.	君澜	君亭酒店	5789505	2006.12.18	2020.01.28 -2030.01.27	43	住所(旅馆、供膳寄宿处); 咖啡馆; 自助餐厅; 饭店; 茶馆; 酒吧; 提供营地设施; 出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿; 假日野营服务(住所); 鸡尾酒会服务

31.	君澜	君亭酒店	6138846	2007.07.02	2020.05.28 -2030.05.27	35	饭店商业管理; 饭店管理; 广告; 组织商业或广告交易会; 进出口代理; 特许经营的商业管理; 外购服务(商业辅助); 拍卖; 计算机数据库信息编入; 演员的商业管理
32.	君澜	君亭酒店	6138847	2007.07.02	2020.05.28 -2030.05.27	39	旅行陪伴; 运输; 观光旅游; 旅游安排; 递送(信件和商品); 仓库出租; 停车场出租; 车辆租赁; 打捞; 旅游预定
33.	君澜	君亭酒店	6138848	2007.07.02	2020.05.28 -2030.05.27	41	教育; 培训; 为娱乐组织时装展览; 安排和组织会议; 安排和组织培训班; 书籍出版; 娱乐; 夜总会; 健身俱乐部; 摄影
34.		君亭酒店	7599796	2009.08.06	2020.12.14 -2030.12.13	35	饭店商业管理; 广告; 人事管理咨询; 商业管理辅助; 数据通讯网络上的在线广告; 特许经营的商业管理; 替他人采购(替其他企业购买商品或服务); 替他人推销; 为零售目的在通讯媒体上展示商品; 组织商业或广告交易会
35.	NARADA	君亭酒店	44901810	2020.03.25	2020.12.14 -2030.12.13	41	摄影服务; 艺术展览; 电视节目制作; 娱乐(水上公园和娱乐中心); 安排和组织会议; 电子书籍和杂志的在线出版; 教育; 培训; 俱乐部服务(娱乐或教育); 健身俱乐部(健身和体能训练)
36.		君亭酒店	7599862	2009.08.06	2020.12.21 -2030.12.20	43	餐厅; 出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿; 饭店; 会议室出租; 酒吧; 咖啡馆; 流动饮食供应; 旅馆预订; 提供野营场地设施; 住所(旅馆、供膳寄宿处)
37.		君亭酒店	7599886	2009.08.06	2020.12.21 -2030.12.20	44	按摩; 保健; 公共卫浴; 疗养院; 美容院; 桑拿浴服务; 庭园设计; 眼镜行; 饮食营养指导; 园艺
38.		君亭酒店	7599828	2009.08.06	2010.12.28 -2030.12.27	41	假日野营娱乐服务; 健身俱乐部; 俱乐部服务(娱乐或教育); 培训; 摄影; 提供娱乐场所; 文娱活动; 夜总会; 娱乐; 组织表演(演出)
39.	NARADA	君亭酒店	44904535	2020.03.25	2021.02.14 -2031.02.13		停车场服务; 货运; 运输; 商品仓储; 快递服务(信件或商品); 旅行预订; 安排旅行; (剧院、酒店) 衣帽存放服务; 通过互联网提供旅行信息; 汽车驾驶服务
40.	NARADA	君亭酒店	44880106	2020.03.25	2021.02.14 -2031.02.13	44	按摩; 桑拿浴服务; 理发服务; 宠物医院服务; 疗养院; 园艺; 配镜服务; 饮食营养指导; 理疗; 化妆师服务
41.	NARADA	君亭酒店	44897848	2020.03.25	2021.02.21 -2031.02.20	43	酒店提供的餐饮供应服务; 茶馆; 酒吧服务; 咖啡馆; 饭店; 临时住宿的接待服务(抵达及离开的管理); 家庭旅馆服务; 餐厅; 假日野营住宿服务; 备办宴席服务
42.	君澜里	君亭酒店	58683037	2021.08.23	2022.02.14 -2032.02.13	9	放映设备; 可下载的计算机程序; 钱点数和分拣机; 全球定位系统(GPS)设备; 非医用监控装置; 灭火设备; 个人用防事故装置; 眼镜; 电瓶; 装饰磁铁
43.	君澜理	君亭酒店	58681815	2021.08.23	2022.02.07 -2032.02.06	9	可下载的计算机程序; 钱点数和分拣机; 全球定位系统(GPS)设备; 非医



							用监控装置; 放映设备; 灭火设备; 个人用防事故装置; 眼镜; 电瓶; 装饰磁铁
44.	君澜理	君亭酒店	58696869	2021.08.23	2022.02.07 -2032.02.06	16	杂志（期刊）; 印刷出版物; 镶框或未镶框的绘画; 传单; 家具除外的办公必需品; 粉笔; 绘画材料; 模型材料; 纸; 裁缝用粉块
45.	君澜里	君亭酒店	58670736	2021.08.23	2022.02.07 -2032.02.06	16	纸; 裁缝用粉块; 传单; 杂志（期刊）; 印刷出版物; 镶框或未镶框的绘画; 家具除外的办公必需品; 粉笔; 绘画材料; 模型材料
46.	君澜里	君亭酒店	58682183	2021.08.23	2022.02.07 -2032.02.06	35	为零售目的在通信媒体上展示商品; 特许经营的商业管理; 替他人推销; 为商品和服务的买卖双方提供在线市场; 人事管理咨询; 自动售货机出租; 为推销优化搜索引擎; 会计; 寻找赞助; 药用、兽医用、卫生用制剂和医疗用品的零售服务
47.	君澜理	君亭酒店	58682196	2021.08.23	2022.02.14 -2032.02.13	35	药用、兽医用、卫生用制剂和医疗用品的零售服务; 为零售目的在通信媒体上展示商品; 特许经营的商业管理; 替他人推销; 为商品和服务的买卖双方提供在线市场; 人事管理咨询; 自动售货机出租; 为推销优化搜索引擎; 会计; 寻找赞助
48.	君澜理	君亭酒店	58685363	2021.08.23	2022.02.07 -2032.02.06	36	保险咨询; 资本投资; 金融咨询; 艺术品估价; 不动产代理; 海关金融经纪服务; 担保; 受托管理; 募集慈善基金; 典当
49.	君澜里	君亭酒店	58687372	2021.08.23	2022.02.14 -2032.02.13	36	保险咨询; 资本投资; 金融咨询; 艺术品估价; 不动产代理; 海关金融经纪服务; 担保; 受托管理; 募集慈善基金; 典当
50.	君澜理	君亭酒店	58699879	2021.08.23	2022.02.07 -2032.02.06	38	计算机辅助信息和图像传送; 无线电广播; 电视播放; 视频会议服务; 新闻社服务; 提供互联网聊天室; 电话业务; 电话会议服务; 提供与全球计算机网络的电信连接服务; 提供在线论坛
51.	君澜里	君亭酒店	58701301	2021.08.23	2022.02.14 -2032.02.13	38	计算机辅助信息和图像传送; 无线电广播; 电视播放; 视频会议服务; 新闻社服务; 提供互联网聊天室; 电话业务; 电话会议服务; 提供与全球计算机网络的电信连接服务; 提供在线论坛
52.	君澜理	君亭酒店	58674981	2021.08.23	2022.02.14 -2032.02.13	39	运输; 船只出租; 停车场服务; 行李寄存; 潜水服出租; 给水; 快递服务（信件或商品）; 旅行陪伴; 操作运河水闸; 轮椅出租
53.	君澜里	君亭酒店	58678210	2021.08.23	2022.02.14 -2032.02.13	39	运输; 船只出租; 停车场服务; 行李寄存; 潜水服出租; 给水; 快递服务（信件或商品）; 旅行陪伴; 操作运河水闸; 轮椅出租
54.	君澜理	君亭酒店	58674571	2021.08.23	2022.02.14 -2032.02.13	41	动物训练; 为艺术家提供模特服务; 培训; 安排和组织会议; 提供不可下载的在线电子出版物; 摄影; 娱乐服务; 健身俱乐部（健身和体能训练）; 玩具出租; 导游服务
55.	君澜里	君亭酒店	58692504	2021.08.23	2022.02.14 -2032.02.13	41	导游服务; 动物训练; 为艺术家提供模特服务; 培训; 安排和组织会议; 提供

							不可下载的在线电子出版物;摄影;娱乐服务;健身俱乐部(健身和体能训练);玩具出租
56.	君澜里	君亭酒店	58689842	2021.08.23	2022.02.14 -2032.02.13	42	替他人研究和开发新产品;包装设计;室内设计;托管计算机站(网站);材料测试;化妆品研究;测量;艺术品鉴定;服装设计;平面美术设计
57.	君澜理	君亭酒店	58701311	2021.08.23	2022.02.14 -2032.02.13	42	替他人研究和开发新产品;包装设计;室内设计;托管计算机站(网站);材料测试;化妆品研究;测量;艺术品鉴定;服装设计;平面美术设计
58.	君澜理	君亭酒店	58679490	2021.08.23	2022.02.14 -2032.02.13	43	照明设备出租;饮水机出租;住所代理(旅馆、供膳寄宿处);饭店;活动房屋出租;养老院;日间托儿所(看孩子);动物寄养;出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿;烹饪设备出租
59.	君澜里	君亭酒店	58684139	2021.08.23	2022.02.14 -2032.02.13	43	饮水机出租;烹饪设备出租;住所代理(旅馆、供膳寄宿处);饭店;活动房屋出租;养老院;日间托儿所(看孩子);动物寄养;出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿;照明设备出租
60.	君澜理	君亭酒店	58670077	2021.08.23	2022.02.14 -2032.02.13	44	医疗辅助;康复中心;饮食营养指导;美容服务;园艺;配镜服务;卫生设备出租;保健咨询;整形外科;兽医辅助
61.	君澜里	君亭酒店	58673025	2021.08.23	2022.02.07 -2032.02.06	44	医疗辅助;康复中心;饮食营养指导;美容服务;兽医辅助;园艺;配镜服务;卫生设备出租;保健咨询;整形外科
62.	君澜里	君亭酒店	58694589	2021.08.23	2022.02.07 -2032.02.06	45	实体安全保卫咨询;社交陪伴;服装出租;开保险锁;在线社交网络服务;计划和安排婚礼服务;替代性纠纷解决服务;互联网域名租赁;消防;殡仪
63.	君澜理	君亭酒店	58678779	2021.08.23	2022.02.14 -2032.02.13	45	实体安全保卫咨询;社交陪伴;服装出租;开保险锁;在线社交网络服务;计划和安排婚礼服务;替代性纠纷解决服务;互联网域名租赁;消防;殡仪

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

#### （六）发行人拥有的业务许可资质情况

截至本募集说明书出具日，发行人及其子公司拥有开展业务必需的业务许可资质，具体情况如下：

公司	许可证	证件号	有效期
杭州 Pagoda 君 亭酒店	特种行业许可证	公特旅字第 2008050 号	2008.08.13 起
	卫生许可证	（浙）卫公证（2019）第 330103000018 号	2019.01.16- 2023.01.15
	餐饮/食品经营许可证	JY23301030115968	2021.11.26- 2026.11.25
	消防检查合格意见书/ 消防检查合格证	下公消验字（2008）第 0031 号	2008.08.04 起
杭州汇和 君亭酒店	特种行业许可证	江公特旅字第 985 号	2015.06.01 起
	卫生许可证	浙卫公证字[2019]第 330104000037 号	2019.01.23- 2023.01.22
	餐饮/食品经营许可证	JY23301040186538	2017.10.20- 2022.10.19
	消防检查合格意见书/ 消防检查合格证	公消安检字[2015]第 0027 号	2015.02.11 起
杭州艺联 君亭酒店	特种行业许可证	西公特旅字第 01453 号	2007.4.30 起
	卫生许可证	浙卫公证字[2019]第 330106000265 号	2019.07.18- 2023.07.17
	餐饮/食品经营许可证	JY23301060316206	2022.06.29- 2027.06.28
	消防检查合格意见书/ 消防检查合格证	西公消检字（2007）第 0034 号	2007.04.24 起
杭州西溪 谷君亭酒 店	特种行业许可证	西公特旅字第 01903 号	2015.02.03 起
	卫生许可证	（浙）卫公证字（2018）第 330106000537 号	2018.12.27- 2022.12.26
	餐饮/食品经营许可证	JY23301060151613	2018.02.11- 2023.02.10
	消防检查合格意见书/ 消防检查合格证	西公消安检字[2015]第 0029 号	2015.01.28 起
杭州千越 君亭酒店	特种行业许可证	公特上字第 04709 号	2018.06.27 起
	卫生许可证	（浙）卫公证字（2018）第 330102000037 号	2022.3.19- 2026.03.18
	餐饮/食品经营许可证	JY23301020150067	2018.04.04- 2023.04.03
	消防检查合格意见书/ 消防检查合格证	上公消安检字[2018]第 0072 号	2018.06.12 起
杭州芯君 亭酒店	特种行业许可证	西公特旅字第 02234 号	2019.3.12 起
	卫生许可证	浙卫公证字 2019 第 330106000065 号	2019.03.12- 2023.03.11
	餐饮/食品经营许可证	JY23301060025054	2019.02.18- 2024.02.17
	消防检查合格意见书/ 消防检查合格证	西公消安检字 2019 第 0036 号	2019.03.06 起



宁波欧华君亭酒店	特种行业许可证	鄞公特旅字第 1027 号	2017.11.24 起
	卫生许可证	（浙）卫公证字（2017）第 330212010445 号	2021.09.29-2025.9.28
	餐饮/食品经营许可证	JY23302120220930	2017.09.21-2022.09.20
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	鄞公消安检字[2018]第 0219 号	201811.20 起
宁波奉化君亭酒店	特种行业许可证	奉公特旅字第 2020008 号	2020.4.27 起
	卫生许可证	浙卫公证字 2020 第 330283010055 号	2020.04.10-2024.04.09
	餐饮/食品经营许可证	JY23302830198341	2020.3.26-2025.3.25
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	奉消安检字 2020 第 0011 号	2020.04.07 起
绍兴君亭酒店	特种行业许可证	柯区公特旅字第 1193 号	2020.09.08 起
	卫生许可证	浙卫公证字[2012]第 330621-000024 号	2020.04.02-2024.04.01
	餐饮/食品经营许可证	JY23306210102850	2021.04.07-2026.04.06
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	绍县公消检字（2008）第 0035 号	2008.07.18 起
上海中星君亭酒店	特种行业许可证	沪公特黄旅字第 01-13 号	2012.04.30 起
	卫生许可证	(2018)黄字第 01050008 号	2022.06.08-2026.06.07
	餐饮/食品经营许可证	JY23101010035070	2018.03.01-2023.02.28
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	注 1	-
上海柏阳君亭酒店	特种行业许可证	沪公特虹旅 2013 字第 13 号	2013.12.12 起
	卫生许可证	(2014)虹字第 09860009 号	2022.06.26-2026.06.25
	餐饮/食品经营许可证	JY23101090001154	2022.06.15-2027.06.14
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	沪虹公消安检字[2013]第 0180 号	2013.12.20 起
上海 Pagoda 君亭酒店	特种行业许可证	沪公特杨五旅字第 076 号	2018.01.05 起
	卫生许可证	2018 杨字第 10010001 号	2022.12.08-2026.01.01
	餐饮/食品经营许可证	JY23101100036022	2018.09.05-2023.09.04
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	沪杨公消安检字[2017]第 0810 号	2017.11.30 起
	特种行业许可证	庐阳公特 2013 字第 019 号	2013.06.08 起

合肥银泰君亭酒店	卫生许可证	皖卫公证字[2021]第3401030042号	2021.04.29-2025.04.28
	餐饮/食品经营许可证	JY23401030102180	2021.05.18-2026.05.17
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	合公消安检字[2013]第0020号 合庐公消安检字[2015]第0128号	2013.06.06起 2015.11.27起
三亚大东海君亭酒店	特种行业许可证	三公特旅字第111号	2017.04.02起
	卫生许可证	（吉）卫公证字2020第0256号	2020.12.22-2024.12.21
	餐饮/食品经营许可证	JY24602001563997	2018.12.07-2023.12.07
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	三公（吉阳）消安检字[2017]第0149号	2017.12.04起
上海同文君亭酒店（徐汇店）	特种行业许可证	沪公特（徐）旅第T0015号	2020.06.15起
	卫生许可证	（2020）徐字04100003号	2020.07.10-2024.07.09
	餐饮/食品经营许可证	JY23101040079297	2020.05.15-2025.05.14
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	沪徐消安检字（2020）第0069号	2020.05.21起
成都Pagoda君亭酒店	特种行业许可证	锦江公特旅字第2554号	2022.1.29起
	卫生许可证	川卫公证字（2022）第510104000046号	2022.02.07-2026.02.06
	餐饮/食品经营许可证	JY25101040237993	2022.3.23-2027.3.22
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	锦消安检字（2022）第0011号	2022.1.14起
杭州景澜玉皇山舍	特种行业许可证	上公特旅字第04712号	2021.9.26起
	卫生许可证	浙卫公证字[2021]第330102000024号	2021.4.7-2025.4.6
	餐饮/食品经营许可证	JY23301020146757	2019.07.26-2022.12.28
	消防检查合格意见书/消防检查合格证	注2	注2

注1：上海中星君亭酒店于开业前已取得主管消防机关出具的《消防安全检查意见书》，符合相关消防法律法规的规定。2015年初，因离职员工资料交接不慎遗失该《消防安全检查意见书》。

注2：根据《浙江省民宿（农家乐）治安消防管理暂行规定》，公安机关负责检查、监督、指导民宿经营者治安和消防制度，经营者应向场所所在地县级公安机关治安部门提交《浙江省民宿（农家乐）消防安全情况登记表》等材料并由公安机关治安部门通知辖区派出所进行现场检查，对于符合条件的经营场所，公安机关颁发特种行业许可。公安机关系民宿经营场所的日常治安、消防的监督管理部门。景澜山舍性质为民宿，现已取得特种行业许可证，根据《浙江省民宿（农家乐）治安消防管理暂行规定》，景澜山舍无需另行取得消防检查合格证。

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

## （七）发行人的技术及研发情况

### 1、发行人提供服务的核心技术情况

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

#### （1）酒店项目开发及设计技术

公司的酒店项目开发及设计技术是指发行人筹划并建设新酒店项目的酒店物业开发技术、酒店设计技术、酒店工程技术等。

公司深耕中高端精选酒店领域多年，在中高端有限设施和精选服务酒店产品在设计上打破了传统酒店一成不变的“工业化”标准设计观念，结合地域文化和人文习惯对不同酒店进行开发设计，使每一家“君亭酒店”既有基于品质要求的统一标准，同时又具有体现地域特色的差异特性，以此创造更多的市场附加值。目前已经形成了“传统星级酒店改造”、“城市高端商业综合体及社区商业配套酒店”、“城市文化街区及特色小镇配套酒店”等酒店开发技术。公司在酒店项目产品开发过程中，创新性的推行酒店品牌溢出、高坪效设计、传统物业整体升级改造、目标消费者需求定制设计等理念，得到酒店业主、同业和消费者的较高认可。从具体情况出发，瞄准中高端精选服务酒店，坚守“产品内容精选、文化精选及服务内容精选”理念，目前公司拥有例如上海柏阳君亭酒店（传统星级酒店改造）、合肥银泰君亭酒店（城市高端商业综合体及社区商业配套酒店）及南京夜泊秦淮君亭酒店（城市文化街区及特色小镇配套酒店）等业界知名的案例。公司凭借在酒店开发设计的独特优势，积累了优质酒店物业储备、品牌宣传广度和消费者高度评价，为公司发展奠定了良好的发展基础。

#### （2）君亭式酒店精选服务技术

发行人目前已经形成了“产品精选、文化精选及服务内容精选”的君亭式服务体系。

在产品方面，酒店设施选用具有较高品质和档次的硬件产品，例如在客房

核心产品上公司主要选取“金可儿”床垫、“科勒”卫浴和“康乃馨”棉织品等五星级酒店档次的配套设施为客户提供舒适体面的入住体验。

在文化方面，公司给不同的品牌系列注入不同的文化元素，旗下“君亭酒店”、“夜泊君亭”及“寓君亭”等品牌产品在整体设计上融入了中国书画、佛禅石像、巴厘岛雕塑等主题鲜明的东方文化元素，并结合酒店所在地的历史人文背景和风俗习惯进行差异化设计，既强调了“大东方”文化氛围，又突出了地方文化特色；而“Pagoda 君亭”品牌则注重“东西方美学的融合”，灵动的功能空间、年轻的色彩美学，体现了其设计上的国际品质基因与中国城市文化结合的特点。君澜大饭店”定位为高端商务酒店；“君澜度假酒店”定位为高端度假酒店；“景澜酒店”定位为中高端社区生活酒店，具有一定的非标属性。

在服务内容方面，公司除了为客人提供住宿和餐饮这一核心服务内容，还为目标消费群体客人提供相应的细节贴心服务。例如：为入住时间较晚的客人提供免费暖心粥；酒店大堂设自助欢迎茶点；针对女宾客配备暖宝宝与红糖姜茶；为错过早餐的客人提供免费延时简餐；为路面停车客人提供汽车遮阳板；提供定制早餐、定制旅行计划等个性化服务。公司通过细腻体贴的服务来提升客户入住的附加价值，以实现良好的客户体验。此外“Pagoda 君亭”品牌定位于高端商旅住宿需求，是公司产品定位的向上突破，酒店客房在原休息、起居、卫浴、会客等传统功能基本上，整合为三大模块：高品质洗浴区域、阳光休闲区域和睡眠区域，创新旅程生活方式，还创造设计了符合创客团队长期生活的创客公寓，Pagoda 君亭在服务创新方面，突破传统的酒店前台柜台式服务，创新的在中台岛式服务，更强调客户入住酒店时的交互服务，创造客户在旅程中到家的亲切感和即时服务。酒店餐厅在早餐结束后，可切换成开放式商务办公空间，成为创客空间。

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

## 2、发行人的研发情况

发行人主要提供客房住宿服务、餐饮服务、其他配套服务和酒店受托管理

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

#### **（八）发行人主要服务的环保、安全管理及质量控制情况**

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

对于酒店行业而言，卫生、食品、治安和消防等安全和服务质量管理是企业生存和发展的基石。发行人深耕中高端精选服务酒店领域多年，目前已经建立了高于或参照国家标准或行业标准执行的君亭酒店安全管理和质量管理制度体系，并得到全面有效执行。酒店行业涉及的国家各项法律法规及行业的具体标准参见本募集说明书“第二章 业务与技术调查”之“一、行业基本情况”之“（一）行业管理情况”之“2、行业主要法律法规及产业政策”。

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

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

#### **（九）发行人境外生产经营情况**

截至本募集说明书签署日，发行人不存在境外经营情况。

## 五、现有业务发展安排及未来发展战略

### （一）现有业务发展安排

#### 1、继续致力于民族品牌建设，增强团队凝聚力

发行人始终致力于民族品牌建设，打造具有文化特色及时代特征，极具品牌影响力和竞争力的酒店管理集团。在战略目标指引下，团队将继续矢志不渝，坚持品牌定位，探索技术运用，升级产品功能，创新服务体验，优化管理能力，促使君亭酒店进入全新发展周期。

核心管理团队具备高端酒店背景，经验丰富，沿袭高端服务基因。公司管理层及一线团队具有多年中高端酒店设计、开发、运营、投资方面的经验，在中国酒店业具备良好的口碑形象，且团队经历了长时间的磨合发展，相互间合作高效。正因此，公司将继续增强团队凝聚力，使得公司的产品设计、服务设计、平面功能布局在行业中处于领先水平。

#### 2、聚焦品牌定位，研发各品牌的迭代升级，增强品牌市场竞争力

公司团队将继续不断探索各品牌的升级与优化。从物业升级、产品升级、技术升级、管理升级等多路径持续优化品牌的定位，增强品牌市场竞争力。围绕君亭品牌“聚焦写意东方，沉浸都市谧园”的核心定位，“君亭酒店”进一步强化城市休闲特色，明晰产品的休闲元素，强调东方文化特色；“夜泊君亭”通过“城人事美”的探索，立足当地城市故事、建筑人文故事、生活美学、环境美学进行再创作，再生城市历史文化建筑，酒店身份转化为文化内容运营者，创造温度不失质感的文旅生活；“Pagoda 君亭”品牌则注重“东西方美学的融合”，灵动的功能空间、年轻的色彩美学，体现了其设计上的国际品质基因与中国城市文化结合的特点。“君澜大饭店”定位为高端商务酒店；“君澜度假酒店”定位为高端度假酒店；“景澜酒店”定位为中高端社区生活酒店，具有一定的非标属性。

#### 3、强化“一店一品”策划能力，通过投资模型、定价策略、营销渠道建设，充分提高项目投资回报

公司中高端酒店特色开发方案成熟，具备定制化、多样化开发能力，适应中高端及以上酒店项目需求。公司深耕中高端精选酒店领域多年，目前已经形成了“传统星级酒店改造”、“城市高端商业综合体及社区商业配套酒店”、“城

市文化街区及特色小镇配套酒店”等酒店开发技术，具备定制化的项目设计、开发能力，充分提高物业投资回报。公司在酒店项目产品开发过程中，创新性的推行酒店品牌溢出、高坪效设计、传统物业整体升级改造、目标消费者需求定制设计等理念，得到酒店业主、同业和消费者的较高认可。公司将继续基于一店一品的策划设计，使得君亭酒店在区域呈现出相对比较优势和差异化的竞争优势，提升产品定价能力，实现良好的投资回报。

#### **4、坚守“产品内容精选、文化精选及服务内容精选”理念**

君亭酒店继续坚守“产品内容精选、文化精选及服务内容精选”理念。从产品与服务来看，公司致力于提供高水平、有特色的旅宿产品和服务，为客户创造丰富舒适的体验，并最终形成品牌溢价成为中高端酒店品牌的核心竞争力。公司在打造酒店产品时保留了一些多样化、个性化元素，根据物业本身特征，开发特色化的空间元素，实现物业属性的最大化利用，创造更多的市场附加值。通过多年的沉淀和打磨，公司在服务品质上贯彻高端酒店的 SOP 和服务标准，渗透至公司服务的各个细节，为宾客提供细致、周到、体贴的服务体验。公司在文化特色主题的运用上形成了自身的差异化、个性化特征，这种文化符号已成为公司核心竞争力的重要体现。

#### **5、发力数字化平台建设，降本增效，提升跨区域经营能力**

公司将进一步完善信息系统建设，降低整体运营成本。利用募集资金建立以“规范、高效、智能的酒店业务全过程管理”为核心的信息化综合管理平台，具体包括酒店样板展示中心、设计中心和信息化中心。项目建成后，公司将实现酒店设计集成、智能化管理集成和品牌推广资源集成的统一管理平台，该平台可助力公司对旗下自营酒店、委托管理项目进行高效管控，提升管理效率，大大的降低公司运营成本。

### **（二）发行人的发展战略**

发行人的未来发展目标是成为中国中高端酒店行业的领军者，远期战略目标是成为全球领先的酒店管理集团。君亭酒店始终致力于民族品牌建设，打造具有文化特色及时代特征，极具品牌影响力和竞争力的酒店管理集团。在战略目标指引下，团队矢志不渝，坚持品牌定位，探索技术运用，升级产品功能，创新服务体验，优化管理能力，君亭酒店进入全新发展周期。



### （三）未来发展规划

#### 1、整体发展目标

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

#### 2、具体发展策略

根据公司整体发展目标部署，公司未来三年的具体发展策略为：

##### （1）规模化经营

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

##### （2）进一步深耕长三角核心一二线城市区域

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

##### （3）优化管理与服务、提升核心竞争力

公司当前的内部经营管理、客户服务水平为公司过去多年的快速健康发展奠定了坚持的基础。但从长远来看，为保持公司的核心竞争力同时继续扩大规模经营，公司需要继续优化管理与服务，提升核心竞争力水平。首先，公司在未来三年内将通过信息化、互联网服务、内部管理结构优化、人力资源等多重

手段优化内部管理水平，通过开发新产品、个性化服务、优化服务流程与质量管理等方式提高客户服务水平，全面提升公司的核心竞争力水平。

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

#### （1）新增直营酒店投资开发项目

公司于 2022 年 2 月收购君澜酒店及景澜酒店品牌，酒店品牌矩阵得到完善，公司业务由中高端精选服务酒店拓展至高端度假酒店，管理酒店数量快速增长，市场份额有效提升。目前，公司已形成“君亭”、“君澜”、“景澜”三大产品系列近 10 个品牌的完整中高端品牌矩阵，实现了包括商旅及度假全服务酒店产品的覆盖。

但公司旗下已开业酒店数量在中高端酒店领域内与龙头酒店集团相比仍有较大差距。公司目前在中高端酒店细分领域具有较高的市场地位和品牌影响力，但是从行业发展趋势来看，公司的竞争地位和品牌影响力仍有较大的发展空间。在中高端酒店行业快速发展的大背景下，具有领先的市场竞争地位和品牌影响力将会极大提升公司的发展速度与发展质量。为达到上述目标并实现跨越式发展，公司必须不断投资建设新的中高端精选服务酒店，完善在全国范围内酒店布局并增强区域优势。通过本次募投项目建设，公司酒店区域布局将更加完善，酒店产品层次更加丰富，品牌内涵更加深化，市场竞争力将得到大幅提升。本次募投项目是推进公司发展战略的重要布局，公司将进一步提升全国市场占有率，酒店数量大幅增长，在国内中高端酒店的竞争地位快速提升，具有非常重要的战略意义。

直营酒店运营是公司主要的收入及盈利来源，也是公司在激烈的市场竞争中行稳致远的关键举措。通过多年的深耕经验与市场布局，公司旗下直营酒店“君亭酒店”、“Pagoda 君亭”、“夜泊君亭”等多品牌已经形成了成熟的选址、设计开发、运营体系与中高端连锁酒店投资模型，在中高端酒店领域形成了相对领先的市场知名度。尽管近年来受到新冠疫情等外部不利因素冲击，公司旗下的直营酒店通过灵活调整运营思路呈现了良好的抗风险能力，是公司盈利能力的关键保障及长远战略发展的压舱石。

此外，公司旗下的直营酒店已经成为公司布局各区域市场的旗舰店与桥头

堡，为公司开发新品酒店及拓展酒店管理业绩提供了宝贵窗口效应与实践经验。

目前公司相对龙头酒店集团的盈利规模仍相对较小，公司需通过提升直营酒店规模及优化现有直营酒店盈利能力从而进一步提供盈利规模。

## （2）现有酒店装修升级项目

公司部分存量酒店门店数量开业较早。一方面，随着时间的推移，部分门店出现了基础设施设备有待更新、内部装修有待提升等问题。另一方面，随着酒店市场需求特点的不断转变、客源市场的逐步细分，客人除对酒店的硬件设施有较高的要求外，对服务的感受也变得更加细致。此外，在新兴消费升级的趋势下，酒店运营管理对于新媒体、新信息系统、智能服务、卫生环保等要求与日俱增。上述需求客观上对公司酒店门店营业布局、店面形象、经营业态提出了更高要求。

本次募投项目实施后，将进一步推进公司酒店设施升级，增强公司持续发展动力，提升公司的市场竞争力及盈利能力。

## 4、上述计划所依据的假设条件

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

（2）公司遵循的现行法律、法规和行业政策无重大不利变化；

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

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

（5）公司无足以严重影响公司正常运转的重大人事变动。

## 5、实施上述计划的主要困难以及实现上述计划拟采用的途径

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

为顺利实施上述计划，公司将进一步提高管理水平，在不断提高产品与服务质量的同时严格控制成本和费用；提高产品与服务对消费者吸引能力，提高公司各项经营表现，提高市场竞争力；加大市场开拓力度，培育新客户，增加

营业收入，不断提高市场份额；有计划地引进和培养各类人才，优化人才结构，提高员工整体素质。公司将持续完善公司法人治理结构、规范运作，加快拟投资项目的建设进度，使其尽快成为公司新的利润增长点，进一步加强公司的竞争优势。

## 6、发展计划与现有业务的关系

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

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

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

## 六、未决诉讼、仲裁及行政处罚情况

### （一）重大未决诉讼、仲裁情况

报告期内，发行人存在一项金额超过 100 万元人民币未决诉讼，具体情况如下：

#### 1、案件事实基本情况

君亭酒店（原告一）与上海量文资产管理咨询有限公司（被告，以下简称“量文资产”）于 2013 年 2 月 6 日签订《关于上海丝绸之路君亭酒店房屋租赁合同书》，君亭酒店、上海柏阳（原告二）与量文资产于 2018 年 5 月 8 日签订《房屋续租合同》，约定量文资产承租位于上海市曲阳路 777 号的商业用房，租赁期限自 2018 年 7 月 1 日起至 2023 年 6 月 30 日止，租赁面积为 5,221 平方米。根据合同约定，量文资产应于每季度末交纳下季度租金，并按照独立计量核算自行承担租赁场所发生的水、电、空调、燃气等费用。

截至 2022 年 6 月 30 日，量文资产仍拖欠 2020 年部分租金、2021 年全年租金及 2022 年半年度租金，并拖欠部分空调能耗损失费和能源费。经多次催缴，

量文资产仍未支付上述费用。

## 2、诉讼的基本情况

2022年3月25日，君亭酒店、上海柏阳向上海市虹口区人民法院提起诉讼，请求判处量文资产支付前述拖欠的租金、能耗损失费、能源费，并支付相应违约金。

## 3、案件进展

2022年5月16日，上海市虹口区人民法院已受理该案，案号为（2022）沪0109民初5903号，预计开庭时间为2022年9月上旬。

## 4、对发行人的影响

本案对发行人的财务状况、盈利能力、持续经营能力、声誉、业务活动、未来前景等均不会产生重大不利影响，且根据案件事实及案件进展情况，无需计提预计负债。

除上述诉讼外，发行人及其子公司不存在应披露而未披露的重大诉讼、仲裁事项。

## （二）违法违规情况

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

1、2019年1月22日，上海市黄浦区卫生和计划生育委员会出具《行政处罚决定书》（黄第2120198002号），认定上海君亭存在以下违法事实：未对供水设备、设施采取相应的卫生防护措施；未履行二次供水水质检测；对二次供水储水设施清洁消毒频次少于半年一次。

上海市黄浦区卫生和计划生育委员会根据《上海市生活用水监督管理办法》第四十二条第（一）项，第五十条第二款第（一）、（二）项的有关规定，对上海君亭前述三项违法事实各处以罚款1,000元，合计罚款3,000元的行政处罚。上海君亭受到上述处罚后已按时缴纳了相关罚款并及时按照处罚机关的要求作出了整改。

2、2019年8月28日，杭州市上城区卫生健康局对杭州湖滨出具《行政处罚决定书》（杭上卫公罚[2019]0244号），认定杭州湖滨存在以下违法事实：酒店客房、前台未放置安全套，也未设置安全套售套机。

杭州市上城区卫生健康局根据《艾滋病防治条例》第六十一条及《浙江省卫生计生系统行政处罚自由裁量指导意见》对杭州湖滨处以警告、罚款500元的行政处罚。杭州湖滨受到上述处罚后已按时缴纳了相关罚款并及时按照处罚机关的要求作出了整改。

3、2019年11月22日，杭州市下城区卫生健康局对杭州华润出具《行政处罚决定书》（杭下卫公罚[2019]3154号），认定杭州华润存在以下违法事实：2019年9月30日，经检查发现一楼大厅装饰架上的花瓶有积水，内有蚊幼滋生；九楼布草间未按规定摆放浴巾、毛巾。

针对上述两项违法事实，杭州市下城区卫生健康局对杭州华润合并处以警告、罚款3,000元（其中第一项处罚款1,000元、第二项处罚款2,000元）的行政处罚。杭州华润受到上述处罚后已按时缴纳了相关罚款并及时按照处罚机关的要求作出了整改。

4、2020年10月15日，宁波市鄞州区消防救援大队出具《行政处罚决定书》（鄞（消）行罚决字[2020]0135号），认定宁波欧华存在以下违法事实：酒店4层电梯东侧防火门被拆除，擅自停用、拆除消防设施、器材。

宁波市鄞州区消防救援大队对宁波欧华处以罚款人民币5,000元的处罚。宁波欧华受到上述处罚后及时缴纳了罚款并按照处罚机关的要求进行了整改。

5、2021年2月26日，宁波市消防救援支队出具《行政处罚决定书》（奉（消）行罚决字（2021）0015号），认定奉化君亭存在以下违法事实：消防控制室未实行24小时值班制度。

宁波市消防救援支队根据《浙江省消防条例》第六十二条的规定，对奉化君亭处以罚款1,500元的处罚。奉化君亭受到上述处罚后及时缴纳了罚款并按照处罚机关的要求进行了整改。

6、2021年5月27日，杭州市上城区卫生健康局出具《行政处罚决定书》（杭上卫公罚[2021]0064号），认定杭州千越存在以下违法事实：2021年4月15日营业时，整理完毕待售的1007号客房床垫上有毛发，不符合《公共场所卫生



管理规范》的要求。

杭州市上城区卫生健康局根据《公共场所卫生管理条例实施细则》第四章第三十六条第（二）项的规定，对杭州千越处以罚款 300 元的处罚。杭州千越受到上述处罚后及时缴纳了罚款并按照处罚机关的要求进行了整改。

7、2021 年 8 月 18 日，宁波市消防救援支队出具《行政处罚决定书》（甬（消）行罚决字[2021]0177 号），认定宁波欧华存在以下违法事实：酒店防火门顺序器损坏，消防设施、器材、消防安全标志未保持完好有效。

宁波市消防救援支队根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项和《浙江省消防行政处罚裁量标准》第二条的规定，对宁波欧华处以罚款 5,000 元的处罚。宁波欧华受到上述处罚后及时缴纳了罚款并按照处罚机关的要求进行了整改。

8、2021 年 11 月 17 日，杭州市拱墅区卫生健康局出具《行政处罚决定书》（20213121 号），认定杭州华闰存在以下违法事实：2021 年 11 月 17 日，酒店未按照规定对顾客用品进行清洗、消毒、保洁。

杭州市拱墅区卫生健康局根据《公共场所卫生管理条例实施细则》第三十六条第（二）项的规定，对杭州华闰处以警告并罚款 300 元的处罚。杭州华闰受到上述处罚后及时缴纳了罚款并按照处罚机关的要求进行了整改。

上述违法行为社会危害程度较小、情节较轻，不属于法律规定的情节严重的行为，亦未造成严重的违法后果。因此，上述行政处罚不属于重大违法违规情形，不会对本次发行上市构成实质性障碍。除上述行政处罚外，报告期内，发行人及其董事、监事和高级管理人员严格按照《公司章程》及相关法律法规的规定开展经营，不存在其他行政处罚或违法违规的情形。

## 第二节 本次证券发行概要

### 一、本次向特定对象发行 A 股股票的背景和目的

#### （一）本次向特定对象发行 A 股股票的背景

##### 1、国家政策的陆续出台为行业营造了良好的发展环境

近年来，国家陆续出台了一系列直接或间接鼓励酒店行业发展的政策，使得行业的需求弹性不断释放。2018年9月，国务院发布《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》，提出围绕居民吃穿用住行和服务消费升级方向，突破深层次体制机制障碍，适应居民分层次多样性消费需求，保证基本消费经济、实惠、安全，培育中高端消费市场，形成若干发展势头良好、带动力强的消费新增长点。鼓励住行消费、信息消费、绿色消费；2021年2月，文旅部发布《关于进一步用好地方政府专项债券推进文化和旅游领域重大项目建设的通知》，提出各地要积极抢抓新增专项债券集中申报机遇，争取更多专项债券用于文化和旅游领域重大项目建设；2022年1月，国务院发布《“十四五”旅游业发展规划》，提出到2025年，旅游业发展水平不断提升，现代旅游业体系更加健全，旅游有效供给、优质供给、弹性供给更为丰富，大众旅游消费需求得到更好满足。文化和旅游深度融合，建设一批富有文化底蕴的世界级旅游景区和度假区，打造一批文化特色鲜明的国家级旅游休闲城市和街区，红色旅游、乡村旅游等加快发展。

上述一系列产业政策的出台，推动了我国酒店行业在国民经济和社会发展中的进步，为行业营造了良好的发展环境。

##### 2、2020年以来爆发的新冠疫情重构了酒店行业的需求与供给格局，不断推动中高端酒店的高质量发展

从需求端而言，疫情使得居民旅游出行和商务出行模式及消费行为发生变化。居民旅游出行方面，潜在的出境游转向国内游，国内度假游趋向城市郊区和周边等短程旅游市场，休闲、亲子、度假等产品受到欢迎，住宿客人关注健康、品质、安全、健康。另外，旅行出游日益大众化，随着我国社会经济的发展，人们在日常生活当中开始追求精神层面的享受，越来越多人开始利用节假日或者工作之余以旅游的方式来放松自我，短时旅居也成为近年来国人兴起的

新兴生活方式。高性价比、有特色的内资精品酒店成为居民酒店消费的新趋势。商务出行方面，商旅出行对酒店智能化、无接触式服务需求的增加，酒店的功能配套、空间结构布局、服务流程都提出了新的更高要求。目前境内外间的度假旅行及商务差旅频次降低，由出境旅游转化国内旅游的这部分消费者，对住宿业态的创新和服务品质要求高，使得国内中高端酒店迎来新的结构性发展机会。

从供给端而言，本次的疫情危机又为行业整合与中高端酒店的发展提供了新的机会，落后、不符合发展要求的企业加速出清，酒店的品牌化率和连锁率将加速提升。同时，经历此次新冠肺炎疫情，酒店行业会加速洗牌和淘汰。疫情爆发以后，管理健全、防疫卫生条件好、综合实力强的中高端酒店集团则会获得更大的竞争优势。此外，受疫情影响，酒店优质物业及其租金价格等均会出现阶段性投资机会，有利于领先品牌酒店集团逆势扩张布局。

### **3、旅行出行和商务出行市场持续扩大，疫情在短期内对商旅市场产生了阶段性不利影响，长期来看不会改变中高端酒店行业需求快速增长的趋势**

中国酒店行业的需求主要来源于旅游出行和商务出行，二者占比可达到80%。近年来我国居民出游率有所增长，文化和旅游部公布数据显示，2011年至2019年，我国旅游总人次由26.41亿人增长至60.06亿人，复合增长率为10.82%。2020年以来由于新冠疫情的影响，居民出游受到限制，出于公共卫生安全等的考虑，多数人减少了出行计划，全年国内旅游人数28.79亿人次，比上年同期下降52.10%。后疫情时代，随着经济常态化以及疫苗的接种，旅游业逐步复苏，2021年国内旅游总人次32.46亿，比上年同期增加3.67亿，增长12.80%。

伴随着经济的发展，商务交往以及商务活动频繁展开，商旅出行日益普遍。《2020-2021中国商旅管理市场白皮书》指出，截至2019年，全球商旅市场连续十年保持正增长，2019年全球商旅总支出为1.43万亿美元，2020年以来受到新冠疫情等的冲击，全球商旅市场严重受挫，2020年全年全球商旅支出下降51.5%，至6,940亿美元。中国是最大的商务旅行市场，2013年至2019年，我国商旅支出由2,243亿美元增长至4,007亿美元，年复合增长率10.15%，2020年以来，面对新冠疫情和世界经济衰退等的影响，中国经济较快实现稳定，依托于内循环的新发展格局，我国商旅市场2020年支出下降38%，但是相比其他国家复苏形势更

为乐观。未来，随着我国商旅市场的回暖以及商旅出行意愿的恢复，我国商旅市场将逐步复苏，预计2024年我国商旅市场规模将进一步达到4,297亿美元。得益于商务旅行市场的快速增长，我国酒店行业，特别是中高端酒店市场将迎来巨大的发展空间和机遇。

#### **4、消费升级大背景下中高端酒店仍有较大发展空间，未来有望成为行业结构主体**

中高端酒店行业受益于消费升级和中产消费群体的快速扩大，加之经济型酒店和豪华型酒店消费转移影响，近年来保持快速发展态势，成为酒店市场中坚力量。近年来，我国居民收入水平显著上涨，支撑起了国内强大的消费市场。中高端酒店行业以中产阶级为主要目标群体，伴随着国内中产阶级的崛起，消费群体规模不断扩大。此外，经济型酒店和豪华型酒店消费转移进一步推动了中高端酒店市场的发展。我国酒店内部呈现出明显的结构分化。根据中国饭店协会统计数据，2020年经济型（二星级及以下）、中档（三星级）、高档（四星级）、豪华（五星级）客房占比依次为61%、17%、15%、7%。其中，中高端酒店市场近年来高速发展，呈现出较好的发展活力。中高端酒店以中产阶级为主要目标人群，凭借优质的产品以及服务体验得到了下游群体的认可以及青睐。目前情况看，我国中高端市场仍有较大发展动能，从欧美国家发展经验来看，酒店市场呈橄榄型，高端、中端、经济型酒店品牌分布占比大致为2:5:3。长期来看，伴随着我国经济的发展以及中产阶级的崛起，中高端酒店将面临新的发展机遇，积极承接消费升级所带来的群体扩容以及消费转移的影响，以合理的价格，舒适的服务以及优质的体验快速发展壮大，逐步成为我国酒店行业的结构主体。

### **（二）本次向特定对象发行A股股票的目的**

#### **1、巩固提升公司市场份额及盈利规模，完善战略布局**

本次发行募集资金将用于新增直营酒店投资开发项目和现有酒店装修升级项目，将新增公司直营酒店数量及优化提升现有直营酒店盈利能力，新增15家直营酒店、改造升级6家现有直营酒店，公司的市场份额及盈利规模将得到进一步巩固与提升，为公司实现民族酒店龙头集团之一的战略目标奠定坚实基础。

公司将通过本次发行以中高端精选服务酒店及高端度假酒店为主要发展方

向，实现中高端酒店产品线全覆盖协同发展，坚持文化创新、产品创新、服务创新、管理创新，成就聚焦东方文化和现代生活方式的酒店新体验，打造具有文化特色及时代特征，极具品牌影响力和竞争力的龙头民族酒店管理集团之一。

## **2、优化公司资本结构，提升抗风险能力**

本次发行完成后，能够有效改善公司的资产负债率，优化公司的资本结构，提高公司的偿债能力并降低财务风险，增强公司后续的融资能力，为公司经营发展提供有力的营运资金支持，以满足公司业务快速增长需求。同时，公司核心竞争能力和面临宏观经济波动的抗风险能力得到加强，实现公司健康可持续发展。

## **3、逆势布局“后疫情”酒店行业机遇**

2020年以来的新冠肺炎疫情对国内酒店业打击较为严重，但旅游服务业特别是酒店住宿业具有较强的反弹韧性。即使在疫情期间和复工初期，酒店业依然存在特殊时期的不同顾客需求。因此，在疫情的影响结束后，酒店业有望较快恢复正常经营状态，伴随着商务旅游旺季的到来，市场需求端的恢复将与国内消费总体趋势紧密一致。同时，本次的疫情危机又为行业整合提供了新的机会，落后、不符合发展要求的企业加速出清，酒店的品牌化率将加速提升。据中国旅游协会预测，到2025年，中国酒店业规模将超越美国成为世界第一大市场，酒店房间数量届时可能达610万间。中国酒店的品牌连锁化率将快速上升。

当前受宏观经济环境、疫情管控及上游房地产物业市场下行影响，酒店行业出现较多的优质投资机会，公司积极逆势布局疫情后的酒店行业市场需求，待疫情后充分把握行业需求反弹机会。

## **二、发行对象及其与公司的关系**

### **（一）发行对象**

本次向特定对象发行股票的发行对象不超过35名，为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托公司、财务公司、合格境外机构投资者，以及符合中国证监会规定的其他法人、自然人或其他合格的投资者。证券投资基金管理公司、证券公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的二只以上产品认购的，视为一个发行对象；

信托公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。

最终发行对象由股东大会授权董事会在通过深交所审核并获得中国证监会同意注册后，按照中国证监会、深交所的相关规定及本募集说明书所规定的条件，根据竞价结果与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。

若国家法律、法规对向特定对象发行A股股票的发行对象有新的规定，公司将按新的规定进行调整。

## （二）发行对象与公司的关系

截至本募集说明书签署日，公司尚未确定本次发行的发行对象，因而无法确定发行对象与公司是否存在关联关系。发行对象与公司的关系将在发行结束后公告的发行情况报告书等文件中予以披露。

上市公司及其控股股东、实际控制人、主要股东不向发行对象作出保底保收益或变相保底保收益承诺，且不直接或通过利益相关方向发行对象提供财务资助或者补偿。

## 三、本次向特定对象发行 A 股股票方案概要

### （一）发行股票的种类和面值

本次向特定对象发行股票的股票种类为境内上市的人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

### （二）发行方式及发行时间

本次发行采用向特定对象发行股票的方式，在经深圳证券交易所审核通过并获得中国证券监督管理委员会同意注册的批复后，公司将在规定的有效期内择机发行。

### （三）发行对象及认购方式

本次向特定对象发行股票的发行对象不超过 35 名，为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托公司、财务公司、合格境外机构投资者，以及符合中国证监会规定的其他法人、自然人或其他合格的投资者。证券投资基金管理公司、证券公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的二只以上产品认购的，视为一个发行对象；



信托公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。

最终发行对象由股东大会授权董事会在通过深交所审核并获得中国证监会同意注册后，按照中国证监会、深交所的相关规定及本募集说明书所规定的条件，根据竞价结果与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。

所有发行对象均以现金的方式并以相同的价格认购本次发行的股票。

#### **（四）定价基准日、发行价格及定价原则**

本次发行采取竞价发行方式，本次发行的定价基准日为发行期首日，发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的 80%（定价基准日前二十个交易日股票交易均价=定价基准日前二十个交易日股票交易总额÷定价基准日前二十个交易日股票交易总量）。

若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，发行价格将做出相应调整，调整公式如下：

派发现金股利： $P_1=P_0-D$

送红股或转增股本： $P_1=P_0/(1+N)$

两项同时进行： $P_1=(P_0-D)/(1+N)$

其中， $P_0$  为调整前发行价格， $D$  为每股派发现金股利， $N$  为每股送红股或转增股本数， $P_1$  为调整后发行价格。

本次发行的最终发行价格将在通过深交所审核并获得中国证监会同意注册的批复后，按照中国证监会、深交所的相关规定，由公司董事会根据股东大会的授权与本次发行的保荐机构（主承销商）根据竞价结果协商确定。

#### **（五）发行数量**

本次发行数量按照募集资金总额除以发行价格确定，同时本次发行数量不超过本次发行前公司总股本的 20%，即不超过 2,416.20 万股（含本数），最终发行股票数量上限以深交所审核通过并报中国证监会同意注册的数量为准。

若公司在本次董事会决议公告日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等导致股本变化的事项，则本次发行数量上限将作相应调整。

#### **（六）限售期**

本次发行完成后，发行对象所认购的股票自本次发行结束之日起六个月内

不得转让。法律法规、规范性文件对限售期另有规定的，依其规定。

发行对象所取得的公司本次向特定对象发行的股票因公司分配股票股利、资本公积金转增股本等形式衍生取得的股票亦应遵守前述关于股份锁定期的安排。

发行对象因本次发行所获得的公司股份限售期满后按照中国证监会及深交所的有关规定执行。

### （七）上市地点

本次发行的股票在限售期届满后，将在深交所创业板上市交易。

### （八）本次发行前滚存未分配利润的归属

本次发行完成后，由公司的新老股东按照发行完成后的持股比例共同分享公司本次发行前滚存的未分配利润。

### （九）决议有效期

本次发行的决议有效期为自公司股东大会审议通过本次发行相关议案之日起十二个月。

### （十）募集资金用途

本次向特定对象发行 A 股股票拟募集资金总额不超过 51,700.00 万元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额拟投资于以下项目：

项目名称	实施主体	项目总投资 (万元)	拟使用募集资金 (万元)
新增直营酒店投资开发项目	拟新设立全资子公司	46,415.23	46,400.00
现有酒店装修升级项目	公司相关子公司	5,359.70	5,300.00
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>51,774.92</b>	<b>51,700.00</b>

在本次发行募集资金到位前，公司将根据募集资金投资项目的实际情况，以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后予以置换。募集资金到位后，若扣除发行费用后的实际募集资金净额少于拟投入募集资金总额，在本次发行募集资金投资项目范围内，公司将根据实际募集资金数额，按照项目的轻重缓急等情况，调整并最终决定募集资金的具体投资项目、顺序及各项目的具体投资额，募集资金不足部分由公司自筹解决。

#### 四、本次发行是否构成关联交易

截至本募集说明书签署日，公司尚未确定本次发行的发行对象，因而无法确定发行对象与公司是否存在关联关系。发行对象与公司的关系将在发行结束后公告的发行情况报告书等文件中予以披露。

#### 五、本次发行是否会导致公司控制权发生变化

截至本募集说明书签署日，公司实际控制人为吴启元和丁禾，吴启元直接持有公司股份 4,398.47 万股，持股占比为 36.41%。吴启元和丁禾为夫妻关系，两人合计控制公司 36.41%股份。

本次向特定对象发行完成后，公司股东结构将发生变化。假设本次向特定对象发行最终发行数量为上限 2,416.20 万股，发行完成后，吴启元和丁禾持股比例为 30.34%，吴启元和丁禾仍为公司实际控制人。本次向特定对象发行不会导致公司控股股东和实际控制人发生变化。

#### 六、本次发行取得批准的情况及尚需呈报批准的程序

本次向特定对象发行事项已经公司第三届董事会第八次会议及 2022 年第二次临时股东大会审议通过。

根据有关法律法规规定，本次向特定对象发行尚需获得深交所审核通过并经中国证监会同意注册。在经深交所审核通过并经中国证监会作出同意注册决定后，公司将依法实施本次发行，向深圳交易所和中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司申请办理股票发行、登记与上市事宜，完成本次向特定对象发行 A 股股票全部呈报批准程序。

### 第三节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

#### 一、前次募集资金使用情况

##### （一）前次募集资金到位情况

###### 1、前次募集资金的募集情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2686号文核准，本公司于中国境内首次公开发行A股，并于发行完成后向深圳证券交易所申请上市。本公司已于2021年9月22日通过深圳证券交易所发行A股2,013.50万股，面值为每股人民币1元，发行价格为每股人民币12.24元，募集资金总额为人民币246,452,400.00元，扣除发行费用后的募集资金净额为人民币188,753,436.72元。

截至2021年9月24日13时30分，公司实际已向社会公开发行人民币普通股2,013.50万股，坐扣应付未付的不含税承销及保荐费28,500,000.00元（不含税承销及保荐费为31,500,000.00元，公司已自行支付3,000,000.00元，剩余需支付28,500,000.00元）后的募集资金为217,952,400.00元，已于2021年9月24日全部划入指定账户，并经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具众环验字(2021)0210033号验资报告。上述人民币217,952,400.00元，扣除公司自行支付的中介机构费和其他发行费用人民币29,198,963.28元后，募集资金净额为人民币188,753,436.72元。

上述募集资金已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具了众环专字(2022)3610060号《验资报告》。

###### 2、募集资金在专项账户的存放情况

根据《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》等相关法律法规及公司《募集资金管理制度》的规定，公司设立了募集资金专项账户。截至2022年6月30日止，募集资金存放专项账户的余额如下：

公司名称	开户行	账号	余额（元）	备注
君亭酒店集团股份有限公司	交通银行股份有限公司浙江省分行	331066110018170321265	2,586,747.63	活期
君亭酒店集团股份有限公司	招商银行股份有限公司杭州高新支行	571909391510158	15,351,304.58	活期
合计		-	17,938,052.21	-

## （二）前次募集资金投资项目实施及变更情况

### 1、前次募集资金使用情况对照情况

根据本公司公开发行股票（A 股）招股说明书披露的 A 股募集资金运用方案，“本次 A 股发行募集资金扣除发行费用后，将用于中高端酒店设计开发项目和综合管理平台建设项目。”

### 2、前次募集资金变更情况

#### （1）变更募集资金投资项目实施地点

公司于 2021 年 10 月 14 日召开第三届董事会第三次会议，审议通过了《关于调整募投项目部分实施地点的议案》，为更好地符合公司发展战略，便于公司灵活掌握各地酒店市场的变化，公司拟将“中高端酒店设计开发项目”的实施地点由上海、杭州、南京三大城市调整为上海、杭州、南京及管理层认为合适的其他城市。

#### （2）变更募集资金投资项目用途

在综合考虑市场环境、监管政策、项目周期、盈利能力等因素后，为更好地符合公司发展战略，提高区域市场业务的拓展效率，同时降低经营风险，进一步提高募集资金的使用效益，保护股东权益，公司于 2022 年 1 月 21 日召开第三届董事会第六次会议、第三届监事会第五次会议，审议通过了《关于变更部分募集资金用途用于收购公司股权和商标的议案》，同意变更“中高端酒店设计开发项目”部分募集资金用途用于收购浙江君澜酒店管理有限公司 79% 股权、景澜酒店投资管理有限公司 70% 股权以及“君澜”系列商标。独立董事、持续督导机构安信证券股份有限公司对本事项已发表同意意见，并已经 2022 年第一次临时股东大会审议通过。2022 年 1 月 22 日，公司在深证证券交易所网站披露了《关于变更部分募集资金用途用于收购公司股权和商标的公告》（公告编号：2022-003）。

此次变更部分募集资金用途后，公司募集资金投资项目情况如下：

单位：万元

本次募集资金变更前		本次变更金额	本次募集资金变更后	
项目名称	拟使用募集资金		项目名称	拟使用募集资金
中高端酒店设计开发项目	18,458.26	14,000.00	中高端酒店设计开发项目	4,458.26
			收购浙江君澜酒店管理有限公司 79% 股权、景澜酒店投资管理有限公司 70% 股权以及“君澜”系列商标项目	14,000.00
合计	18,458.26	14,000.00	-	18,458.26

注：上述变更金额不包含利息收入，实际变更金额以划转时专户余额为准。

### 3、截至2022年6月30日前次募集资金项目的实际投资总额与承诺投资总额的差异说明

单位：万元

投资项目	承诺募集资金投资总额	实际投入募集资金总额	差异金额	差异原因
中高端酒店设计开发项目	4,458.26	3,687.46	-770.80	成都项目尚未完成竣工决算，待完成决算后支付
综合管理平台建设项目	417.08	163.91	-253.17	项目仍处于建设期，正在建设中
收购浙江君澜酒店管理有限公司 79% 股权、景澜酒店投资管理有限公司 70% 股权以及“君澜”系列商标项目	14,000.00	13,400.00	-600.00	截至 2022 年 6 月 30 日尚未完成商标权过户，待完成后支付
合计	18,875.34	17,251.37	-1,623.97	-

#### 4、已对外转让或置换的前次募集资金投资项目情况

公司不存在已对外转让或置换的前次募集资金投资项目情况。

#### 5、临时闲置募集资金及未使用完毕募集资金的情况

本公司不存在临时将闲置募集资金用于其他用途的情况。

#### 6、以资产认购股份的情况

##### (1) 资产权属变更情况

公司于 2022 年 1 月 21 日召开第三届董事会第六次会议、第三届监事会第五



次会议，审议通过了《关于变更部分募集资金用途用于收购公司股权和商标的议案》，同意变更“中高端酒店设计开发项目”部分募集资金用途用于收购浙江君澜酒店管理有限公司 79%股权、景澜酒店投资管理有限公司 70%股权以及“君澜”系列商标项目。截至 2022 年 6 月 30 日，交易各方已经完成了浙江君澜酒店管理有限公司 79%股权、景澜酒店投资管理有限公司 70%股权的权属变更事宜，相关工商变更登记手续已办理完毕。

## （2）资产账面价值变化情况

单位：万元

项目	截止日（2022 年 6 月 30 日）	购买日（2022 年 2 月 18 日）
流动资产	7,154.67	6,088.50
非流动资产	1,632.88	1,606.18
资产总额	7,829.41	7,694.68

## （3）生产经营情况、效益贡献情况及盈利预测实现情况

截至 2022 年 6 月 30 日，浙江君澜酒店管理有限公司、景澜酒店投资管理有限公司自被收购后运营时间未满一年，故暂无法对生产经营情况、效益贡献情况及盈利预测实现情况进行评价。

## （三）前次募集资金实际情况与已公开披露的信息对照情况

公司的前次募集资金实际使用情况与本公司在 2021 年度报告和其他信息披露文件中披露内容不存在差异。

## 二、本次募集资金概况

本次向特定对象发行 A 股股票拟募集资金总额不超过 51,700.00 万元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额拟投资于以下项目：

项目名称	实施主体	项目总投资（万元）	拟使用募集资金（万元）
新增直营酒店投资开发项目	拟新设立全资子公司	46,415.23	46,400.00
现有酒店装修升级项目	公司相关子公司	5,359.70	5,300.00
合计		51,774.92	51,700.00

在本次发行募集资金到位前，公司将根据募集资金投资项目的实际情况，以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后予以置换。募集资金到位后，若扣

除发行费用后的实际募集资金净额少于拟投入募集资金总额，在本次发行募集资金投资项目范围内，公司将根据实际募集资金数额，按照项目的轻重缓急等情况，调整并最终决定募集资金的具体投资项目、顺序及各项目的具体投资额，募集资金不足部分由公司自筹解决。

### 三、本次募集资金投资项目的的基本情况

#### （一）新增直营酒店投资开发项目

##### 1、项目概况

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人拥有直营酒店 17 家，合营酒店 1 家，管理酒店 34 家（不含君澜酒店、景澜酒店），收购的君澜酒店管理酒店 63 家，景澜酒店管理酒店 20 家，合计 135 家。根据中国饭店协会公开数据整理，发行人已经成为中国前 20 大酒店集团之一，中高端酒店领域的佼佼者。

本项目拟在未来 3 年内，在杭州、北京、深圳、无锡等全国各大核心城市分三批次建设 15 家直营酒店，其中第一批建设 6 家，第二批建设 4 家，第三批建设 5 家，均为公司直营中高端精选服务酒店。公司深耕中高端酒店领域多年，管理团队经验丰富，本次投资 15 家直营酒店家数相对公司现有酒店运营管理规模相对可控，公司具备分阶段投资开发 15 家直营酒店的能力。

项目拟建设酒店为租赁物业，由公司根据发展规划及公司在上述各大城市的市场布局，租赁适合的酒店物业进行投资经营，并根据所在地周围自然环境与人文环境特点进行个性化设计，建设具有市场竞争力的特色标杆酒店。

本次项目第一批建设的 6 家直营店为公司重点打造项目，品牌定位较高，包含高端的“夜泊君亭”及高端“Pagoda 君亭”等，并且装修设计高端、服务内容完善，将建成公司特色的标杆旗舰店，可起到品牌价值进一步提升的作用，对公司的经营发展有重大战略意义。相关基本情况如下：

序号	酒店名称	拟设立酒店基本情况及意义介绍
1	杭州西湖区项目	该项目坐落于杭州市西部，是杭州西部区域云城科技的中心，周边产业发展、交通能级、生态环境等布局完善，不仅有良好的商业环境，同时也具有交流客源支撑，十分符合杭州地区发展方向。未来，该项目将成为“Pagoda 君亭”在杭州的旗舰店，成为接待考察和展示君亭品牌形象的重要项目，对于公司品牌形象提升等具有重大意义。目前，公司已跟业主方达成合作意向，酒店租赁周期长，租金相对实惠，能够确保项目顺利实施。
2	杭州滨江区项目	该项目坐落于杭州市滨江区成熟商圈，周边上市公司众多，商务差旅住宿需求较大，具备较强的盈利前景。通过该酒店建设，公司能够充分填补在滨江区市场的空白，辐射当地商务等重大客户，进一步提升公司品牌形象。
3	国际文化旅游学院项目	该项目将借助高校学术氛围、资源开展市场化运营以及酒店人才实践培训，与当地知名高校开展深入合作，为公司人才引进、规范化培养等提供重要帮助。项目建成后，该酒店将作为公司国际文化旅游学院式酒店旗舰项目，是具备特色的中高端商务酒店，亦是产品研发、技术创新、科技运用的前沿基地。此外，作为君亭酒店与院校之间合作的典范，项目的成功打造有助于公司形成良好的品牌展示窗口，给予目标客户更优质的服务体验，带来良好的市场口碑。
4	无锡项目	该项目位于无锡历史文化街区，酒店设计融合当地历史文化和江南风情，是具有主题特色的文化酒店。该项目是公司从存量市场上积极挖掘到的优质资源。整体来看，本项目具有较高性价比，酒店整体参照日本度假酒店式设计，公司后续仅需完成适度改造便可将其升级为“夜泊君亭”系列旗舰店。此外，该项目建成后将进一步补齐公司地域发展短板，《“十四五”文化和旅游发展规划》提出要推进大运河文化带、生态带、旅游带建设，将大运河沿线打造成为文化和旅游融合发展示范区域，该项目将成为公司直营酒店进入江苏省境内京杭运河沿线市场的关键节点。
5	北京项目	该项目坐落于北京市，是公司进入北京的首发项目，有助于公司打开京津冀及北方区域市场。酒店整体属庭院式酒店，建筑设计风格古朴自然，后续公司将积极盘活该目标酒店，进行小范围调整，开展市场化经营。该酒店的成功设立具有重大意义。一是树立品牌形象，预计随着该酒店的成功打造，公司在北京地区的品牌形象有望进一步彰显，为后续公司在北京地区委托管理店的开拓提供重大帮助；二是客源优势，该项目地理位置优越，有望带来较大的市场流量，预计消费群体除了传统 OTA 客户外，还存在大量非传统商务客户等。
6	深圳项目	该项目坐落于深圳市，是公司进入粤港澳大湾区，打开大湾区区域市场的首发项目，符合君亭酒店区域直营加矩阵式发展的前端战略定位。该酒店整体参照国外一流酒店水平设计，未来公司将把该酒店打造成深圳地区的核心旗舰店。此外，酒店周边金融机构密集，是当地新的商务、休闲地标，具备显著客源优势。

截至本募集说明书签署日，为实施本项目，公司已就 5 家酒店业主签订了物业租赁协议，剩余 10 家酒店与合作方进行前期接洽或正在选址中，具体实施子公司均尚未成立；根据连锁酒店行业投资经营惯例，酒店物业租赁供应相对充足，故项目资金筹措早于项目具体选址及租赁合同签订。为避免后续募投项

目具体实施时可能出现因缺乏资金导致的项目实施风险，行业内企业一般不会在确定所有酒店项目的具体选址、成立所有项目的实施公司之后才会进行融资决策安排，发行人本次募投项目规划具备合理性。结合同行业上市公司如首旅酒店再融资预案、反馈回复等公开披露的申报文件，或拟上市公司如亚朵酒店、广西东呈酒店管理集团股份有限公司披露的招股说明书，新开业直营酒店项目未披露酒店的具体选址及相关租赁协议的签署情况，主要披露了新开业酒店的家数及投资金额等信息。发行人本次新增直营酒店投资项目披露的具体酒店项目信息更为具体、明确。

2021年9月，首旅酒店（600258.SH）公告《北京首旅酒店（集团）股份有限公司非公开发行A股股票预案（三次修订稿）》拟使用募集资金210,000.00万元用于酒店扩张及装修升级项目，涉及对北京首旅酒店（集团）股份有限公司旗下经济型（如家快捷/云上）、中端（如家商旅/精选）、中高端（逸扉和颐璞隐精选）高端（民族饭店/京伦饭店/南苑酒店）等多个品牌的连锁酒店进行扩张和升级，分散在全国多个城市，建设期预计3年，将根据其实际业务经营规划进行分批实施。首旅酒店在进行新签约直营酒店考察时，会通过当地经济发展情况、旅游业、商务出行和本地市场等多因素进行考评，了解酒店发展情况。进而选择区位优势明显、未来发展预期较好，效益测算达到其要求的物业与业主方进行协商，确定当年新签约的酒店情况，并投入相应资金进行建设。首旅酒店选定的第一年新签约目标酒店合计10家，房间数1,679间，占其计划新签约酒店房间数的38.34%。截至2022年6月30日已累计投入3.28亿元，投入进度15.70%，项目推进正常。2022年1-6月，首旅酒店新开业中高端酒店99家，其中直营酒店14家。

2020年9月，国内酒店集团龙头之一华住酒店集团在香港二次上市，募集资金约14.11亿元港币用于两年内计划在中国开业的50家直营酒店（经济型至高端酒店），约15.23亿元港币在两年内用于升级及持续维护在中国及若干其他国家的现有直营酒店，其截至2022年6月30日中高端酒店数量较2021年12月31日净新增172家。

2022年9月，根据国内中高端酒店龙头之一亚朵酒店拟申请在美国纳斯达克市场上市公布的招股文件，其募集资金约30%用于扩大和加强亚朵在中国的

酒店网络，包括用于建设新酒店和升级现有酒店设施，其 2022 年 1-6 月门店数量净增加 89 家。

2022 年 6 月，广西东呈酒店管理集团股份有限公司拟在 A 股上市并公布了其招股说明书，计划募集资金项目 53,530.55 万元用于市场扩张及品牌价值提升建设项目，建设周期为 4 年。广西东呈酒店管理集团股份有限公司该项目建设内容主要包括标杆门店签约打造、市场存量酒店改造、已有加盟酒店老店升级和会员管理及营销推广，将新增签约加盟项目 1,000 家，其中开业完成 736 家；将新增已有加盟酒店老店升级项目 400 家，其中开业完成 372 家，均以中高端酒店项目为主。

目前受新冠疫情影响，酒店行业需求阶段性有所下降，但长期来看我国消费升级趋势将带动中高端酒店行业快速发展，中高端酒店行业连锁化速度加快、酒店行业优质物业供给量增长且价格相对下降，行业龙头纷纷逆势布局后疫情时代行业复苏机遇，公司作为中高端酒店领域的上市公司也积极把握该长远机遇。

## 2、项目投资概算

单位：万元

序号	投资项目	投资金额	占项目总资金比例
<b>1</b>	<b>建设投资</b>	<b>45,237.38</b>	<b>97.46%</b>
<b>1.1</b>	<b>工程费用</b>	<b>35,719.46</b>	<b>76.96%</b>
1.1.1	装修工程费	31,387.65	67.62%
1.1.2	设备购置及安装费	2,630.88	5.67%
1.1.3	预备费	1,700.93	3.66%
<b>1.2</b>	<b>工程建设其他费用</b>	<b>9,517.92</b>	<b>20.51%</b>
1.2.1	酒店物业租赁费	4,777.92	10.29%
1.2.3	其他前期费用	4,740.00	10.21%
<b>2</b>	<b>铺底流动资金</b>	<b>1,177.85</b>	<b>2.54%</b>
	<b>项目总投资</b>	<b>46,415.23</b>	<b>100.00%</b>

## 3、项目预计经济效益

本项目建成后，新增客房 2,384 间，全部达产后新增年均收入 40,197.38 万元、新增年均净利润 7,724.63 万元。公司经营规模将显著扩大，进一步巩固公司在行业的市场地位，提升核心竞争力，推动公司快速发展。

项目建设期 3 年，计划总投资 46,415.23 万元，其中建设投资 45,237.38 万元，铺底流动资金 1,177.85 万元。预计总投资利润率为 16.64%（税后），内部收益率为 19.55%（税后），税后静态投资回收期为 5.92 年（含建设期）。

#### 4、项目涉及报批事项情况

根据国家发改委《企业投资项目核准和备案管理办法》〔2017 年 2 号令〕、《政府核准的投资项目目录（浙江省（2017 本））》〔浙政发（2017）16 号〕等相关规定，发行人前述募集资金投资项目不在投资项目核准目录范围，也不属于固定资产投资基本建设项目，无需履行投资备案手续。根据《中华人民共和国环境影响评价法》以及《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 版），酒店建设及装修项目不涉及敏感区域（如国家公园、自然保护区、风景区、永久农田、文物保护单位等）的无需进行环境影响评价。发行人募投项目酒店项目均不涉及敏感区域，因此在后续建设装修过程中无需进行环境影响评价手续。

### （二）现有酒店装修升级项目

#### 1、项目概况

本项目拟在未来 3 年内，分阶段对旗下 6 家直营酒店进行升级改造。通过针对性的进行修缮并更替老旧家居设备等，可以提高酒店生命周期，并保持整洁、卫生、安全的公共区域以及优雅、舒适的客房形象，从而增强用户住房体验，持续满足目标群体需要。此外，上述酒店的改造，有助于进一步体现公司品牌价值，深化用户印象，积极承接酒店行业复苏的重大机遇，扩大经营规模，为更多区域目标人群提供优质服务。

根据锦江酒店（600258.SH）2020 年 9 月公告的《上海锦江国际酒店股份有限公司非公开发行 A 股股票预案》、2020 年 11 月公告的《关于上海锦江国际酒店股份有限公司非公开发行股票申请文件反馈意见的回复》及 2020 年 12 月公告的《关于请做好上海锦江国际酒店股份有限公司非公开发行股票发审委会议准备工作的函》的回复》等公开信息，锦江酒店 2021 年 3 月非公开发行募集资金 34.79 亿元用于酒店装修升级项目，主要用于拟对锦江系列部分经济型酒店装修升级为郁锦香、康铂、凯里亚德、锦江都城、丽芮、丽怡、丽亭、丽柏、欧暇·地中海、维也纳系列等中端品牌，建设期 3 年，锦江酒店拟对锦江系列 181 家酒店装修升级，锦江酒店本次酒店装修升级项目建设期预计为 3 年，将

根据锦江酒店实际经营业务发展逐步分六批对酒店进行装修升级，预计第一年分两批装修升级酒店 64 家，第二年分两批装修升级酒店 61 家，第三年分两批装修升级酒店 56 家。经测算，锦江酒店本次募投项目拟装修升级酒店平均单房装修投入约 14.82 万元。受疫情反复扰动影响，截至 2022 年 8 月 31 日锦江酒店该酒店装修升级项目尚未投入，锦江酒店正在推进该募投项目前期准备工作，后续将继续实施酒店装修升级项目，鉴于受疫情反复的影响，将建设期延长两年至 2026 年 3 月底完工；2022 年 1-6 月，锦江酒店净新开业中端酒店 379 家。

锦江酒店装修升级项目投资进度延迟，锦江酒店装修升级酒店家数 181 家，单间客房装修投资 14.82 万元，装修升级酒店家数及单间客房投资规模均相对较大，若项目正常实施涉及大量现有酒店停业及新增折旧摊销对其经营业绩影响较大。新冠疫情以来，锦江酒店 2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润为-66,970.91 万元、-12,188.27 万元和-24,747.21 万元。

发行人现有酒店装修升级项目涉及三年分三批装修升级 6 家酒店，酒店家数较少，且主要为现有品牌的折旧装修及家具设备的维护升级，单间客房装修投资约 4.76 万元，且采取轮作升级模式，尽可能减少对酒店正常营业的影响，对发行人经营业绩影响较小，投资风险相对较小。目前发行人已就 6 家中的第一批 2 家确定升级意向及升级计划，其余 4 家酒店升级意向及进度待时机推进，发行人预计本项目投资总体进度正常可控。

## 2、项目投资概算

单位：万元

序号	投资项目	投资金额	占项目总资金比例
<b>1</b>	<b>建设投资</b>	<b>5,292.00</b>	<b>98.74%</b>
1.1	装修工程费	3,916.29	73.07%
1.2	设备购置及安装费	1,123.71	20.97%
1.3	预备费	252.00	4.70%
<b>2</b>	<b>铺底流动资金</b>	<b>67.70</b>	<b>1.26%</b>
<b>项目总投资</b>		<b>5,359.70</b>	<b>100.00%</b>

## 3、项目预计经济效益

项目建设期 3 年，计划总投资 5,359.70 万元，其中建设投资 5,292.00 万元，



铺底流动资金 67.70 万元。预计总投资利润率为 13.77%（税后），内部收益率为 18.51%（税后），税后静态投资回收期为 6.17 年（含建设期）。通过本项目的建设，可有效的优化现有酒店市场表现，公司盈利能力得到有效改善，推动公司快速发展。

#### 4、项目涉及报批事项情况

根据国家发改委《企业投资项目核准和备案管理办法》〔2017 年 2 号令〕、《政府核准的投资项目目录（浙江省（2017 本））》〔浙政发（2017）16 号〕等相关规定，发行人前述募集资金投资项目不在投资项目核准目录范围，也不属于固定资产投资基本建设项目，无需履行投资备案手续。根据《中华人民共和国环境影响评价法》以及《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 版），酒店建设及装修项目不涉及敏感区域（如国家公园、自然保护区、风景区、永久农田、文物保护单位等）的无需进行环境影响评价。发行人募投项目酒店项目均不涉及敏感区域，因此在后续建设装修过程中无需进行环境影响评价手续。

## 四、项目实施的必要性和可行性

### （一）项目实施的必要性

#### 1、规模竞争是酒店集团发展的必经之路

近年来我国酒店行业发展迅速，出现了以锦江酒店、华住集团和首旅酒店等为代表的行业龙头民族酒店集团。由于酒店管理行业的特殊性质，特别是行业集团化发展下主流的轻资产模式，规模竞争是酒店集团企业发展的必经之路。规模化经营首先提升酒店企业市场份额、降低单位营运成本、扩大品牌影响力和客源基础，此外由于单店经营的酒店企业的规模限制使其很容易到达发展瓶颈，在未来数年内，中高端酒店行业将出现若干家具有领先规模优势的酒店集团或酒店品牌。因此，规模竞争将是公司实现中高端酒店行业的领军者和国际知名的民族酒店集团这一战略目标的发展必经之路。

相比国内龙头酒店集团，公司专注于中高端酒店细分领域且规模相对较小，相对传统酒店集团龙头企业排名相对靠后，本次募投项目建设完成后，公司将快速跻身国内民族饭店集团前列。

#### 2、公司市场竞争地位与品牌影响力有待巩固和提升

公司于 2022 年 2 月收购君澜酒店及景澜酒店品牌，酒店品牌矩阵得到完善，公司业务由中高端精选服务酒店拓展至高端度假酒店，管理酒店数量快速增长，市场份额有效提升。目前，公司已形成“君亭”、“君澜”、“景澜”三大产品系列近 10 个品牌的完整中高端品牌矩阵，实现了包括商旅及度假全服务酒店产品的覆盖。

但公司旗下已开业酒店数量在中高端酒店领域内与龙头酒店集团相比仍有较大差距。公司目前在中高端酒店细分领域具有较高的市场地位和品牌影响力，但是从行业发展趋势来看，公司的竞争地位和品牌影响力仍有较大的发展空间。在中高端酒店行业快速发展的大背景下，具有领先的市场竞争地位和品牌影响力将会极大提升公司的发展速度与发展质量。为达到上述目标并实现跨越式发展，公司必须不断投资建设新的中高端精选服务酒店，完善在全国范围内酒店布局并增强区域优势。通过本次募投项目建设，公司酒店区域布局将更加完善，酒店产品层次更加丰富，品牌内涵更加深化，市场竞争力将得到大幅提升。本次募投项目是推进公司发展战略的重要布局，公司将进一步提升全国市场占有率，酒店数量大幅增长，在国内中高端酒店的竞争地位快速提升，具有非常重要的战略意义。

### **3、直营酒店是公司战略发展的压舱石，公司需进一步提高盈利规模**

直营酒店运营是公司主要的收入及盈利来源，也是公司在激烈的市场竞争中行稳致远的关键举措。通过多年的深耕经验与市场布局，公司旗下直营酒店“君亭酒店”、“Pagoda 君亭”、“夜泊君亭”等多品牌已经形成了成熟的选址、设计开发、运营体系与中高端连锁酒店投资模型，在中高端酒店领域形成了相对领先的市场知名度。尽管近年来受到新冠疫情等外部不利因素冲击，公司旗下的直营酒店通过灵活调整运营思路呈现了良好的抗风险能力，是公司盈利能力的关键保障及长远战略发展的压舱石。

此外，公司旗下的直营酒店已经成为公司布局各区域市场的旗舰店与桥头堡，为公司开发新品酒店及拓展酒店管理业绩提供了宝贵窗口效应与实践经验。

目前公司相对龙头酒店集团的盈利规模仍相对较小，公司需通过提升直营酒店规模及优化现有直营酒店盈利能力从而进一步提供盈利规模。

### **4、升级部分现有酒店装修及设施，增强公司持续发展动力**

公司部分存量酒店门店数量开业较早。一方面，随着时间的推移，部分门店出现了基础设施设备有待更新、内部装修有待提升等问题。另一方面，随着酒店市场需求特点的不断转变、客源市场的逐步细分，客人除对酒店的硬件设施有较高的要求外，对服务的感受也变得更加细致。此外，在新兴消费升级的趋势下，酒店运营管理对于新媒体、新信息系统、智能服务、卫生环保等要求与日俱增。上述需求客观上对公司酒店门店营业布局、店面形象、经营业态提出了更高要求。

本次募投项目实施后，将进一步推进公司酒店设施升级，增强公司持续发展动力，提升公司的市场竞争力及盈利能力。

### **5、疫情加速行业结构性调整，公司需保持相对竞争优势**

从需求端而言，疫情使得居民旅游出行和商务出行模式及消费行为变化。居民旅游出行方面，潜在的出境游转向国内游，国内度假游趋向城市郊区和周边等短程旅游市场，休闲、亲子、度假等产品受到欢迎，住宿客人关注健康、品质、安全、健康。另外，旅行出游日益大众化，随着我国社会经济的发展，人们在日常生活当中开始追求精神层面的享受，越来越多人开始利用节假日或者工作之余以旅游的方式来放松自我，短时旅居也成为近年来国人兴起的新兴生活方式。高性价比、有特色的内资精品酒店成为居民酒店消费的新趋势。商务出行方面，商旅出行对酒店智能化、无接触式服务需求的增加，酒店的功能配套、空间结构布局、服务流程都提出了新的更高要求。目前境内外间的度假旅行及商务差旅频次降低，由出境旅游转化国内旅游的这部分消费者，对住宿业态的创新和服务品质要求高，使得国内中高端酒店迎来新的结构性发展机会。

从供给端而言，本次的疫情危机又为行业整合与中高端酒店的发展提供了新的机会，落后、不符合发展要求的企业加速出清，酒店的品牌化率和连锁率将加速提升。同时，经历此次新冠肺炎疫情，酒店行业会加速洗牌和淘汰。疫情爆发以后，管理健全、防疫卫生条件好、综合实力强的中高端酒店集团则会获得更大的竞争优势。此外，受疫情影响，酒店优质物业及其租金价格等均会出现阶段性投资机会，有利于领先品牌酒店集团逆势扩张布局。

近年来，锦江酒店、首旅酒店、华住集团纷纷布局新设立中高端酒店，将存量酒店改造升级为中高端酒店，公司需要通过继续提高现有直营酒店数量规

模而在中高端酒店领域继续保持相对竞争优势。

## （二）项目实施的可行性

### 1、后疫情时代，旅游业将快速复苏

2022年1月20日，国务院印发《“十四五”旅游业发展规划》。针对旅游业中短期内的的发展，《规划》提出：深化旅游业供给侧结构性改革，注重需求侧管理；在疫情防控常态化条件下创新提升国内旅游，在国际疫情得到有效控制前提下分步有序促进入境旅游、稳步发展出境旅游；推动文化和旅游深度融合，建设一批富有文化底蕴的世界级旅游景区和度假区，打造文化特色鲜明的国家级旅游休闲城市和街区，加快红色游、乡村游等主题旅游发展。

在新冠疫情常态化的背景下，随着疫情防控的科学化及疫苗、特效药的逐渐普及，预计我国旅游业中长期仍将保持稳步的回升趋势。根据中国旅游研究院预计，综合考虑宏观经济、疫情影响和市场因素，预计2022年国内旅游人数39.80亿人次，国内旅游收入3.81万亿元，同比分别增长16%和27%，分别恢复至2019年同期水平近七成。预计出入境旅游人数同比增长达2成，恢复至2019年的2-3成。

此外，柏林国际旅游交易会（ITB Berlin）依据德国市场调查机构斯塔蒂斯塔（Statista）的移动市场展望（MMO）发布了未来全球旅游市场预测。预测显示，2023年以后全球旅游业将全面复苏，到2025年将比2019年增长23%左右，从而创历史新高。

### 2、后疫情时代的消费升级趋势为公司跨越发展提供前所未有的好时机

截至2020年我国人均GDP达到12,551美元，对比美日等发达国家发展历程可以看出人均GDP一万美元是一个重要门槛，我国居民消费能力的提高将使得消费需求，从过去粗放式重“量”轻“质”向更多元化、品质化、个性化的消费习惯转变。2021年全年人均旅游消费约为899.28元，较2020年同期增加125.14元，恢复至2019年同期的94.33%。随着经济的持续发展，我国已进入到大众消费的新时代，大众需求、平民消费成为这个时代最为突出的特点。受益于居民收入水平的提升，与过去消费结构相比，我国城乡居民消费结构正在由生存型消费向精神型消费升级、由物质型消费向服务型消费升级、由传统消费向新型消费升级，并且这一升级的趋势越来越明显，速度越来越快。在消费升

级的推动下，消费者对于住宿消费同样在不断升级，消费者越来越看重基础住宿功能体验之上的附加价值。主流消费群体消费需求的改变带动了酒店业的转型升级，推动了酒店业围绕消费升级进行酒店产品、服务和品牌的全面升级。

当前，虽然国际疫情形势依然严峻，但我国已进入防疫正常化阶段，未来随着经济的稳步复苏以及正常商务、休闲活动的展开，我国酒店行业有望走出疫情影响，重回增长状态，根据 Research and Markets 数据显示，预计我国酒店行业市场规模将从 2020 年的 576.2 亿美元增长至 2027 年的 1,311.5 亿美元，2020-2027 年的复合增长率达 12.47%，增量上涨空间巨大。

### **3、民族酒店品牌崛起大势所趋，精品内资酒店成为“新国货”**

疫情中断国际外循环，文化自信增强，国内新兴客源体系正逐步打破国际品牌会员体系垄断。2020 年疫情影响下，中高端客流中的国际客流和商旅客流呈现断崖式下跌，国际外循环被切断，对国际品牌的优势领域形成冲击，同时在国内经济内循环的大背景下，新兴的客源体系逐步形成，给本土酒店品牌发展带来机遇。长期角度，随着消费代际的转换，民族文化自信更强的 90 后、00 后的消费群体逐步成为市场主力，更愿意尝试带有本土文化特色的本土酒店品牌。

相对于传统的外资星级酒店，精品内资酒店在服务客户需求方面更加灵活更加贴近国人个性化需求，在投资开发方面运营效率及投资成本上具备比较优势。从中长期来看，民族酒店品牌崛起是大势所趋。

### **4、公司具有丰富的人才储备及酒店设计开发经验**

在人才储备方面，公司自成立以来就非常重视人才团队的建设工作，目前的管理层及一线团队具有多年中高端酒店设计、开发、运营、投资方面的经验，在中国酒店业具备良好的口碑形象，且团队经历了长时间的磨合发展，相互间合作高效。团队成员对中高端酒店的深耕使得公司的产品设计、服务设计、平面功能布局一直处于业内较高水平。

在酒店开发经验方面，公司深耕中高端精选酒店领域多年，目前已经形成了“传统星级酒店改造”、“城市高端商业综合体及社区商业配套酒店”、“城市文化街区及特色小镇配套酒店”等酒店开发技术，具备定制化的项目设计、开发能力，可充分提高物业投资回报。同时，公司在酒店项目产品开发过

程中，创新性的推行酒店品牌溢出、高坪效设计、传统物业整体升级改造、目标消费者需求定制设计等理念，得到酒店业主、同业和消费者的较高认可。

### 5、公司具备良好的客户资源及品牌优势

公司以长三角城市群为核心发展区域，并逐步向全国范围重点城市有序拓展。公司以高品质酒店“服务至上”为关键特征，形成了“产品精选、文化精选及服务内容精选”的服务体系，凭借酒店开发设计优势、服务体系优势、酒店集团品牌优势、客户资源优势和管理团队等核心竞争优势。

目前，公司已形成“君亭”、“君澜”、“景澜”三大产品系列近 10 个品牌的完整中高端品牌矩阵，实现了包括商旅及度假全服务酒店产品的覆盖。公司凭借君亭酒店品牌优势和“产品精选、文化精选及服务内容精选”的君亭式服务体系已经积累了大量的客户资源。公司在集团协议客户、会员客户及在线旅游渠道（OTA）等方面都积累了大量的资源。在集团协议客户方面，在与阿里巴巴、携程等大客户强化合作的基础上，积极与广发银行、滴滴、春秋航空、英孚、南航、万达等进行会员推广合作；在会员客户方面，公司自建的“君亭四季会”会员体系已经开始为公司快速积累忠诚度客户。公司目前已经积累了较大规模的客户资源，这对公司的可持续盈利能力提供了有力的保障。

### 5、公司具备分三年投资 15 家直营酒店的能力

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人拥有直营酒店 17 家，合营酒店 1 家，管理门酒店 34 家（不含君澜酒店、景澜酒店），收购的君澜酒店管理酒店 63 家，景澜酒店管理酒店 20 家，合计 135 家。根据中国饭店协会公开数据整理，发行人已经成为中国前 20 大酒店集团之一，中高端酒店领域的佼佼者。

发行人深耕中高端酒店领域二十余年，积累了丰富的酒店投资开发经验及多地项目实施能力。发行人中高端酒店特色开发方案成熟，具备定制化、多样化开发能力，适应中高端及以上酒店项目需求。公司深耕中高端精选酒店领域多年，目前已经形成了“传统星级酒店改造”、“城市高端商业综合体及社区商业配套酒店”、“城市文化街区及特色小镇配套酒店”等酒店开发技术，具备定制化的项目设计、开发能力，充分提高物业投资回报。公司在酒店项目产品开发过程中，创新性的推行酒店品牌溢出、高坪效设计、传统物业整体升级改造、目标消费者需求定制设计等理念，得到酒店业主、同业和

消费者的较高认可。正是基于一店一品的策划设计，君亭酒店在区域都有相对比较优势和差异化的竞争优势。

发行人项目一计划三年分三批投资建设 15 家计划仍以发行人直营酒店优势区域长三角地区为主，重点发展核心城市的特色项目，并逐步向重点城市如北京、上海、深圳、广州、成都、重庆等有序拓展。通过区域核心城市的城市圈层的发展，逐步推进集团规模化，进一步提高盈利水平规模与品牌影响力。发行人将积极利用现有人才优势并辅助市场招聘充实到新增直营酒店运营及管理中。此外，2015 年-2019 年期间发行人在资本实力及经营规模相对较小的情况下即在杭州、上海、宁波、三亚、武汉等地投资开业了 9 家酒店，新增 1,464 间客房，相关酒店后续经营业绩总体表现较好。

本项目拟在未来 3 年内，在杭州、北京、深圳、无锡等全国各大核心城市分三批次建设 15 家直营酒店，其中第一批建设 6 家，第二批建设 4 家，第三批建设 5 家，均为公司直营中高端精选服务酒店。

公司深耕中高端酒店领域多年，管理团队经验丰富，本次投资 15 家直营酒店家数相对公司现有酒店运营管理规模相对可控，公司具备分阶段投资开发 15 家直营酒店的能力。

## 五、本次发行对公司经营管理、财务状况等的影响

### （一）对公司生产经营的影响

公司本次募投项目围绕主营业务，并结合未来市场趋势及公司业务发展所需展开。本次募投项目投产后，公司能够提升直营酒店市场份额，进一步完善品牌及市场布局，满足市场需求，提升盈利水平，提高公司的行业地位和市场份额。

本次募集资金投资项目符合国家相关产业政策及公司未来整体战略发展方向，有利于提升公司的核心竞争力和持续发展能力，维护股东的长远利益。

本次募集资金应用于扩大公司直营酒店规模及市场份额，公司采购销售服务等主要业务模式不会发生重大变化。

本次募集资金投资项目实施后不会产生同业竞争，亦不会对公司的独立性产生不利影响。



## （二）对公司财务状况的影响

### 1、对公司财务状况的影响

募集资金到位后，公司资产总额、净资产规模将有所增加，资产负债率水平得到降低，有利于优化公司资本结构、增强公司的偿债能力及抗风险能力。

### 2、对公司盈利水平的影响

募集资金到位后，由于募集资金投资项目的建成投产并产生效益需要一定时间，短期内公司净资产收益率及每股收益或将有所下降。但随着募投项目的达产和业务的拓展，公司市场占有率将得到进一步提升，公司整体盈利水平和盈利能力将相应提升。

## 第四节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

### 一、本次发行后公司业务及资产、公司章程、股东结构、高管人员结构、业务收入结构的变化情况

#### （一）本次发行对公司业务及资产的影响

本次向特定对象发行 A 股股票募集资金扣除发行费用后将用于“新增直营酒店投资开发项目”和“现有酒店装修升级项目”，均围绕公司现有主营业务开展。本次发行完成后，公司主营业务保持不变，同时，将扩大公司直营中高端精选酒店规模、提高市场占有率，巩固公司在酒店行业的市场地位，提升公司在行业的竞争地位和影响力。

#### （二）本次发行对公司章程的影响

本次发行完成后，公司股本将相应增加，公司将按照发行的实际情况对《公司章程》中与股本相关的条款进行修改，并办理工商变更登记。

#### （三）本次发行对公司股东结构的影响

本次向特定对象发行不超过 2,416.20 万股（含本数），本次发行完成后公司股本将会相应增加，未参与本次向特定对象发行的原有股东持股比例将有所稀释。

截至本募集说明书签署日，公司控股股东为吴启元，实际控制人为吴启元、丁禾，两人合计直接持有公司 4,398.47 万股，持股占比为 36.41%。

按照本次向特定对象发行 A 股股票数量上限 2,416.20 万股测算，本次发行完成后，吴启元、丁禾合计持有的股本数量不变，持股比例降低至 30.34%，吴启元、丁禾仍为公司实际控制人。本次发行不会导致公司控制权发生变化。

#### （四）本次发行对公司高管人员结构的影响

截至本募集说明书签署日，公司尚无对高级管理人员结构进行调整的计划。本次发行不会对高级管理人员结构造成重大影响。若公司拟调整高级管理人员结构，将根据有关规定，履行必要的法律程序和信息披露义务。

#### （五）本次发行对公司业务收入结构的影响

本次发行前，公司一直专注于中高端酒店运营及管理领域，并已形成“君亭酒店”、“夜泊君亭”、“Pagoda 君亭”、“君澜大饭店”、“君澜度假”、“景澜酒店”等多品牌矩阵酒店体系。本次发行完成后，公司将持续深化在中高端酒店领域的布局，进一步扩张公司市场份额，从而进一步增强公司的整体实力，巩固并提高公司的行业地位与竞争实力。

## 二、本次发行后上市公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

### （一）对公司财务状况的影响

本次发行完成后，公司资产总额与净资产总额将有所增长，资本实力将得到有效提升，整体资产负债率将有所下降，流动比率和速动比率将有所上升。本次发行有利于优化公司的资本结构，降低公司的财务风险，并为公司后续发展提供良好的保障。

### （二）对公司盈利能力的影响

本次向特定对象发行的募集资金将用于“新增直营酒店投资开发项目”和“现有酒店装修升级项目”。由于募集资金投资项目的经营效益需在项目实施后的一段时期内才能完全释放，短期内公司净资产收益率、每股收益等财务指标将暂时受到影响。但项目建成实施后，公司未来的盈利能力、经营业绩将得到提升。

### （三）对公司现金流量的影响

本次发行完成后，募集资金的到位将使得公司筹资活动现金流入获得大幅提升，公司的资金实力将有效增强；随着募投项目建设的陆续投入，未来公司的投资活动现金流出将有所增加；随着募投项目的建成投产，未来公司的经营活动现金流量将进一步提升。

## 三、本次发行完成后，上市公司与发行对象及发行对象的控股股东和实际控制人从事的业务存在同业竞争或潜在同业竞争的情况

截至本募集说明书签署日，公司本次发行尚无确定的发行对象。本次发行

完成后，最终是否可能存在与发行对象及发行对象的控股股东和实际控制人从事的业务存在同业竞争或潜在同业竞争的情况，将在发行结束后公告的发行情况报告书中予以披露。

#### **四、本次发行完成后，上市公司与发行对象及发行对象的控股股东和实际控制人可能存在的关联交易的情况**

截至本募集说明书签署日，公司本次发行尚无确定的发行对象。本次发行完成后，最终是否可能存在与发行对象及发行对象的控股股东和实际控制人有关联交易的情况，将在发行结束后公告的发行情况报告书中予以披露。

## 第五节 与本次发行相关的风险因素

### 一、募集资金投资项目风险

（一）新冠疫情等发行人本次发行募集资金投资项目实施环境发生重大不利变化的风险

发行人本次发行募集资金投资项目实施环境假设新冠疫情、宏观经济环境、下游商务及旅游出行需求、中高端酒店行业竞争格局、上游物业租赁及装修市场供给、发行人经营业绩均未发生重大不利变化，若本次募投项目实施环境因素发生重大不利变化，特别是新冠疫情反复的风险，将对发行人募投项目实施带来不利影响。

2020年一季度以来，我国发生新冠肺炎重大传染疫情。为应对该重大疫情，各地政府采取了交通管控、封城、隔离、推迟复工日期等疫情控制措施，同时居民的商旅出行等受到一定程度限制。根据中国饭店协会的公开数据，本次疫情中，住宿业成为受损最为严重的行业之一。公司旗下酒店主要面向商旅出行住宿客人，受此次疫情影响住宿需求也出现暂时性下降，公司2020年度及2021年度出租率和经营业绩受到一定程度不利影响。2022年上半年上海、浙江等区域的疫情反复仍对住宿业造成了阶段性不利影响。尽管我国仍可能发生零星疫情，但总体上并不会改变我国当前疫情有效防控的局面。

2020年度、2021年度及2022年1-6月，发行人较新冠疫情前2019年同期主要业绩数据变动比例情况如下：

指标	2022年1-6月较2019年1-6月变动比例	2021年度较2019年度变动比例	2020年度较2019年度变动比例
营业收入	-24.65%	-27.28%	-32.91%
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润	-59.12%	-51.73%	-52.98%

因此，发行人存在因新冠疫情、宏观经济环境、下游商务及旅游出行需求、中高端酒店行业竞争格局、上游物业租赁及装修市场供给等募投项目实施环境不利变化进而使得募投项目进展及实现效益不及预期进而影响发行人正常经营的风险。

## （二）募投项目实施不确定的风险

根据连锁酒店行业投资惯例，为减少项目选址后资金流动性风险，酒店投资资金到位通常早于酒店项目选址及相关租赁合同签订。由于发行人本次募投项目部分具体实施项目尚未完成选址或确定升级计划，截至目前发行人新增直营酒店投资开发项目 15 家酒店中已签订 5 家酒店的租赁协议，2 家酒店与业主方前期接洽中，其余 8 家正在选址论证中。现有酒店装修升级项目 6 家租赁合同期限内已有酒店，目前已明确 2 家酒店装修计划，其余 4 家正在选择论证中现有酒店装修升级项目。此外同行业上市公司锦江酒店类似现有酒店装修升级项目因新冠疫情进度滞后并将建设期延长两年至 2026 年 3 月底完工；部分同行业公司酒店新增开业速度正在放缓。发行人已对本次发行募集资金投资实施方案及实施进度进行了谨慎的可行性论证，项目实施不存在重大不确定性，但仍存在因募投项目实施主体尚未完全明确、募投项目实施地址尚未确定、新冠疫情扰动等因素影响募投项目正常进展的情形，发行人将结合新冠疫情及市场变化情况科学组织项目选址或确定升级计划，提请广大投资者注意。

## （三）本次发行募集资金投资项目短期内不能盈利的风险

由于本次发行募集资金投资项目中发行人对本次募投项目测算期内前三年充分考虑了新冠疫情持续的影响，相关出租率及平均净房价指标较低，因此发行人本次募投项目确存在短期不能盈利的风险，进而可能影响发行人整体盈利水平甚至亏损的风险。具体测算如下：

期间	T1	T2	T3	T4-T12
净利润（万元）	-4,348.69	144.06	3,180.52	7,544.72

注：T4-T12 为该期间算术平均值；T=12 个月。

发行人本次募投项目实际实施从 2022 年 7 月开始，2022 年下半年计划先期实施新增直营酒店投资开发项目中的第一批中 2 家酒店，现有酒店装修升级项目第一批装修升级酒店及新增直营酒店投资开发项目第一批其余 4 家视新冠疫情变化择机在 2023 年上半年启动，其余批次项目建设将在 2023 年-2025 年有序推进。根据目前实施计划，发行人募投项目实施亏损的金额相对可控。

发行人将视新冠疫情发展情况积极灵活管理项目开发节奏，缩短项目建设周期，尽可能降低募投项目实施对发行人盈利的影响，提请广大投资者注意。

#### （四）新增折旧和摊销可能影响公司盈利能力的风险

发行人本次募集资金拟投资项目资本性投资规模较大。项目建成后，公司固定资产、长期待摊费用、使用权资产等长期资产将大幅增加，特别是在项目建设期内，相关折旧摊销金额占净利润的比重较大，分别为-242.29%、216.46%及164.66%，对发行人业绩影响较大。公司已对募集资金计划投资的项目进行了谨慎合理的可行性论证，预计公司未来主营业务收入能消化本次募投项目新增折旧及摊销费用。但鉴于未来市场存在不确定性，公司存在因折旧、摊销增加而导致利润下降的风险。

本次募集资金投资项目折旧摊销额在测算期内对公司营业收入、净利润的影响如下：



单位：万元

期间	T1	T2	T3	T4年	T5年	T6年	T7年	T8年	T9年	T10年	T11年	T12年
固定资产折旧	142.01	471.07	737.33	839.02	652.24	444.24	199.64	81.32	-	-	-	-
使用权资产折旧	1,481.47	4,950.33	6,607.98	7,899.58	7,899.58	7,899.58	7,899.58	7,899.58	7,899.58	7,899.58	3,455.17	1,937.40
长期待摊费用摊销	646.89	2,275.25	3,509.61	4,413.00	4,413.00	4,413.00	4,413.00	4,413.00	3,766.09	2,137.74	903.39	-
募投项目折旧摊销金额小计	2,270.37	7,696.65	10,854.92	13,151.60	12,964.82	12,756.82	12,512.22	12,393.90	11,665.67	10,037.32	4,358.56	1,937.40
发行人现有营业收入（注1）	27,751.06	27,751.06	27,751.06	27,751.06	27,751.06	27,751.06	27,751.06	27,751.06	27,751.06	27,751.06	27,751.06	27,751.06
募投项目新增营业收入	4,394.91	18,694.67	30,847.36	41,143.43	42,872.24	42,872.24	42,872.24	42,872.24	42,872.24	42,872.24	22,098.66	11,341.24
营业收入合计	32,145.97	46,445.73	58,598.42	68,894.49	70,623.30	70,623.30	70,623.30	70,623.30	70,623.30	70,623.30	49,849.72	39,092.30
折旧摊销占预计营业收入比重	7.06%	16.57%	18.52%	19.09%	18.36%	18.06%	17.72%	17.55%	16.52%	14.21%	8.74%	4.96%
发行人现有净利润（注1）	3,411.64	3,411.64	3,411.64	3,411.64	3,411.64	3,411.64	3,411.64	3,411.64	3,411.64	3,411.64	3,411.64	3,411.64
募投项目新增净利润	-4,348.69	144.06	3,180.52	6,891.94	7,599.56	7,719.03	8,140.31	8,482.19	9,294.31	10,796.98	5,788.69	3,189.50
净利润合计	-937.05	3,555.70	6,592.16	10,303.58	11,011.20	11,130.67	11,551.95	11,893.83	12,705.95	14,208.62	9,200.33	6,601.14
折旧摊销占预计净利润比重	-242.29%	216.46%	164.66%	127.64%	117.74%	114.61%	108.31%	104.20%	91.81%	70.64%	47.37%	29.35%

注1：发行人现有营业收入及净利润取自其2021年度合并报表数据；

注2：上述假设仅为测算本次募投项目相关折旧或摊销对公司未来经营业绩的影响不代表公司对未来盈利情况的承诺，也不代表公司对未来经营情况及趋势的判断。投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

### （五）本次发行募集资金投资项目效益预测不达预期的风险

本次募集资金投资项目的效益实现与国家宏观经济环境、新冠疫情、出行、旅游及商务出行住宿需求情况、酒店行业供给情况、公司管理水平及市场竞争情况等因素密切相关。根据公司的可行性论证评估以及效益测算结果，本次募集资金投资项目具备良好的市场前景和经济效益，但依然无法排除本次发行募集资金投资项目效益预测不达预期的风险。

发行人本次发行募集资金投资项目效益测算经过谨慎合理的可行性论证，项目一相关参数主要参考发行人新冠疫情前 2019 年主要经营指标如出租率、平均净房价、毛利率等，并结合了新冠疫情持续、品牌定位及品牌升级、新开业酒店爬坡期等、同行业上市公司相关指标的综合影响，高于发行人 2020 年、2021 年及 2022 年 1-6 月相关指标，发行人最近两年一期的相关指标呈现下降趋势。项目二测算期内前三年内充分考虑了疫情影响下公司酒店实际经营数据，故主要参考 2021 年运营数据；稳定期数据参考新冠疫情前 2019 年数据。若未来新冠疫情及疫情管控措施长期持续，将存在本次发行募集资金投资项目效益预测不达预期的风险，提请广大投资者注意。

#### 1、新增直营酒店投资开发项目参数

##### （1）出租率

由于发行人新开业酒店通常存在 12-24 个月左右的出租率爬坡期，项目一测算出租率及新冠疫情前 2019 年度发行人分成熟期及爬坡期直营酒店出租率情况具体如下：

2019 年度发行人数据	爬坡期			成熟期
	59.40%			70.55%
项目一参数	爬坡期（3 年）			成熟期
第一批酒店	55%	60%	68%	75%
第二批酒店及第三批酒店	爬坡期（2 年）			成熟期
	60%		68%	75%

注 1：基于谨慎性考虑，本次募投项目测算爬坡期统一为 24 个月或 36 个月。

注 2：2019 年度发行人爬坡期出租率是以开业时间未 24 个月的直营酒店汇总可供出租房间数及汇总实际出租房间数计算其出租率，成熟期出租率则以满 24 个月的直营酒店相关数据计算。

##### （2）平均净房价

由于发行人2020年至2022年1-6月客房平均净房价受新冠疫情影响较大，而项目一参数主要参考新冠疫情前2019年度平均净房价，并在开业前2年考虑新冠疫情的影响及品牌定价差异。

### ① 第一批酒店

项目名称	品牌定位	平均净房价（元/间夜）		
		T1	T2	T3-T10
杭州西湖项目	高端	510	530	550
杭州滨江项目	高端	510	530	550
无锡项目	高端	550	600	650
深圳宝安项目	中高端	630	640	660
杭州国际旅游学院项目	中高端	460	480	500
北京项目	中高端	630	640	660

### ② 第二批酒店

第二批4家酒店均为高端Pagoda品牌，其房价参数具体如下：

项目名称	品牌定位	平均净房价（元/间夜）		
		T2	T3	T4-T11
Pagoda1	高端	480	500	520
Pagoda2	高端	480	500	520
Pagoda3	高端	480	500	520
Pagoda4	高端	480	500	520

### ③ 第三批酒店

第三批4家酒店均为中高端君亭品牌，其房价参数具体如下：

项目名称	品牌定位	平均净房价（元/间夜）		
		T3	T4	T5-T12
君亭1	中高端	390	400	420
君亭2	中高端	390	400	420
君亭3	中高端	390	400	420
君亭4	中高端	390	400	420

### (3) 毛利率

期间	项目一参数	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度

毛利率	38.73%	25.98%	27.00%	21.96%	33.76%
模拟毛利率1	33.88%	15.96%	18.85%	21.96%	33.76%

注：发行人因2021年起适用了新租赁准则，原计入成本的租金支出部分调整至财务费用中租赁负债利息支出核算，因此其模拟毛利率1=（营业收入-营业成本-租赁负债利息支出）/营业收入。

项目一测算期内毛利率高于发行人新冠疫情前2019年度酒店运营业务毛利率33.76%，主要系发行人项目测算适用了新租赁准则，部分原计入成本的租金支出调整至财务费用中租赁负债利息支出核算，按同口径调整后的项目一测算期内模拟毛利率与新冠疫情前2019年度发行人毛利率相当。

## 2、现有酒店装修升级项目

### （1）第一批酒店

单位：元/间夜

上海中星君亭酒店	2021年	测算期			2019年度
		T1	T2	T3-T10	
客房平均出租率	93.00%	85%	88%	90%	95.39%
平均净房价 (ADR)	413.24	500	550	550	664.46
平均每间可供出租 客房收 (RevPAR)	384.31	425	484	495	633.83
增量 RevPAR	不适用	-	99.69	110.69	不适用
合肥君亭酒店	2021年	T1	T2	T3-T10	2019年度
客房平均出租率	66.55%	67%	78%	80%	88.38%
平均净房价	395.92	395	400	400	408.88
RevPAR	263.47	264.65	312.00	320.00	361.39
增量 RevPAR	不适用	-	48.53	56.53	不适用

注1：增量 RevPAR 以测算期内数据减去 2021 年数据，下同；

注2：T1 因实际正常运营的客房数量只有 1/2，因此产生的增量 RevPAR 为 0，下同。

### （2）第二批酒店

单位：元/间夜

项目三及项目四	2021年	测算期			2019年度
		T2	T3	T4-T11	
客房平均出租率	54.03%	54%	58%	63%	62.98%

平均净房价 (ADR)	399.23	390	400	400	395.15
平均每间可供出租 客房收 (RevPAR)	215.72	210.60	232.00	252.00	259.58
增量 RevPAR	不适用	-	16.28	36.28	不适用

注：由于第二批酒店及第三批酒店尚未具体明确，因此取值为剔除第一批酒店后的直营酒店指标，下同。

### (3) 第三批酒店

单位：元/间夜

项目五及项目六	2021 年	测算期			2019 年度
		T3	T4	T5-T12	
客房平均出租率	54.03%	54%	58%	63%	62.98%
平均净房价 (ADR)	399.23	390	400	400	395.15
平均每间可供出租 客房收 (RevPAR)	215.72	210.60	232.00	252.00	259.58
增量 RevPAR	不适用	-	16.28	36.28	不适用

### (六) 租赁方式实施本次发行募集资金投资项目的风险

由于本次发行募集资金投资项目依靠租赁方式进行，新增直营酒店投资开发项目分三年三批次建设 15 家直营租赁酒店，目前已签订 5 家酒店的租赁协议，2 家酒店与业主方前期接洽中，其余 8 家正在选址论证中。现有酒店装修升级项目计划分三年三批次装修升级 6 家租赁合同期限内已有酒店，目前已明确 2 家酒店装修计划，其余 4 家正在选择论证中。因此发行人本次募集资金投资项目实施可能存在物业选址不当、租金价格过高、租赁房产权属及用途瑕疵、无法及时续租、租赁房产拆迁或搬迁的风险进而影响到项目正常实施。为了保证公司业务的稳定性，公司通过签订长期租赁合同，并通过约定租赁到期的优先续租权、提前协商展约和租赁备案等多种方式增强公司租赁的稳定性，但仍存在上述租赁模式风险影响相关募集资金投资项目正常实施的风险，提请广大投资者注意。

### (七) 募投项目客源及市场空间未及预期的风险

本次募投项目中新增直营酒店投资开发项目涉及在多地分三年三批次新增 15 家直营酒店，新增 2,384 间客房，直营酒店家数较目前增长 88.24%，客房数较目前增长 87.52%。发行人目前在连锁酒店行业市场占有率仍相对较低，根据

中国饭店协会《2022 中国酒店集团及品牌发展报告》数据整理，发行人（含君澜酒店、景澜酒店）在整个连锁酒店行业市场份额约为 0.72%，本次募投项目实施完成后（假设其他因素不变）市场份额将增长至 0.77%。发行人新设酒店需要客源培育及市场推广，特别考虑到当前新冠疫情对酒店日常经营的阶段性不利影响，因此存在客源形成及市场空间未及预期进而影响相关直营酒店盈利水平的风险，提请广大投资者注意。

#### （八）本次发行摊薄即期回报的风险

本次发行完成后，公司股本规模和净资产规模相应增加。由于募集资金投资项目建设和产生效益需要一定周期，如果公司营业收入及净利润没有实现同步增长，则短期内公司每股收益和净资产收益率将存在下降的风险。

本次发行完成后，公司的资产和经营规模将出现大幅增长，尽管公司经过多年发展已经建立了规范的管理体系和完善的治理结构，且在执行过程中效果良好，但随着公司募集资金的到位和投资项目的逐步实施，公司规模将持续扩大，将对公司的管理能力提出更高的要求。若未来公司管理层不能及时提高管理能力以适应新的市场环境和竞争状况，将可能对公司未来经营业绩和发展带来不利影响。

#### （九）募投项目新增酒店开业前的证照审批风险

募投项目新增直营酒店在开业前，需完成消防验收，并申领《消防检查合格证》或《消防安全检查意见书》、《特种行业许可证》、《卫生许可证》、《食品经营许可证》等相关证照；此外，直营酒店开业后，发行人会到租赁物业所在地政府建设（房地产）主管部门办理租赁备案，租赁备案不是酒店开业的前置必要条件。发行人已有多年直营酒店运营经验，并已制定了完备的新开业酒店操作手册等管理制度，发行人将在与业主方的租赁关系确定后，结合多年直营酒店运营经验，有序开展后续装修设计、施工、证照申领及租赁备案等工作，但若募投项目新增直营酒店在建设过程中无法满足有关部门的要求，则仍可能存在无法取得相关证照的风险。

## 二、财务风险

### （一）商誉减值风险

报告期各期末，公司商誉账面价值分别为 3,185.52 万元、3,185.52 万元、3,185.52 万元和 10,885.41 万元，公司商誉系收购上海君亭、上海别院、君澜酒店及景澜酒店所形成。公司根据《企业会计准则》的规定，于各报告期末均对上述商誉执行了减值测试，减值测试结果显示商誉不存在减值。

报告期内，上海君亭和上海别院的营业收入和净利润情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度
	金额	变动比例	金额	变动比例	金额	变动比例	金额
上海君亭							
营业收入	1,343.32	4.90%	2,561.20	16.06%	2,206.76	-48.45%	4,280.94
净利润	531.75	91.76%	554.60	4.16%	532.43	-60.33%	1,342.29
上海别院							
营业收入	1,002.87	-27.86%	2,780.28	15.73%	2,402.31	-32.08%	3,536.97
净利润	-100.17	-	29.97	-	-85.78	-	337.49

注：2022 年 1-6 月营业收入及净利润的变动比例已年化处理；报告期内上海别院的净利润存在负数的情形，未列示相关变动比例。

报告期内，上海君亭实现的营业收入分别为 4,280.94 万元、2,206.76 万元、2,561.20 万元和 1,343.32 万元，2020 年度至 2022 年 1-6 月，营业收入较上期的变动比例分别为-48.45%、16.06%和 4.90%；上海别院实现的营业收入分别为 3,536.97 万元、2,402.31 万元、2,780.28 万元和 1,002.87 万元，2020 年度至 2022 年 1-6 月，营业收入较上期的变动比例分别为-32.08%、15.73%和-27.86%。报告期内上海君亭及上海别院的业绩存在一定的波动，提示投资者关注未来业绩下滑带来的商誉减值风险。

最近一年一期，君澜酒店及景澜酒店营业收入和净利润情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度
	金额	变动比例	金额



君澜酒店			
营业收入	2,968.92	-9.35%	6,550.56
净利润	601.26	-23.05%	1,562.64
景澜酒店			
营业收入	1,213.85	33.17%	1,823.06
净利润	206.28	-	-245.16

注：发行人于2022年2月收购君澜酒店和景澜酒店，因此仅列示最近一年一期的财务数据；2022年1-6月营业收入及净利润的变动比例已年化处理；2021年景澜酒店净利润为负数，因此未列示景澜酒店2022年1-6月净利润的变动比例

2021年度至2022年1-6月，君澜酒店实现的营业收入分别为6,550.56万元、2,968.92万元，2022年1-6月的年化收入较上期的变动比例为-9.35%；2021年度至2022年1-6月，景澜酒店实现的营业收入分别为1,823.06万元、1,213.85万元，2022年1-6月的年化收入较上期的变动比例为33.17%。报告期内君澜酒店及景澜酒店的业绩存在一定的波动，提示投资者关注未来业绩下滑带来的商誉减值风险。

君澜酒店、景澜酒店系2022年新收购子公司，报告期内其实现业绩与评估预测数据的差异情况如下：

单位：万元

项目	① 实现业绩	② 评估预测	③=①-② 变动金额	④=③/② 变动比例
君澜酒店				
营业收入				
其中：2021年度	6,550.56	6,265.11	285.45	4.56%
2022年1-6月	2,968.92	3,413.94	-445.02	-13.04%
净利润				
其中：2021年度	1,562.64	1,288.27	274.37	21.30%
2022年1-6月	601.26	436.72	164.54	37.67%
景澜酒店				
营业收入				
其中：2021年度	1,823.06	1,897.89	-74.83	-3.94%
2022年1-6月	1,213.85	1,356.96	-143.11	-10.55%
净利润				
其中：2021年度	-245.16	-93.37	-151.79	-
2022年1-6月	206.28	-2.61	208.89	-

注：报告期内景澜酒店净利润的实现数、评估数存在负数的情况，因此未列示相关变动比例

2021年度至2022年1-6月，君澜酒店实现的营业收入分别为6,550.56万元、2,968.92万元，其中2021年较前次评估预测数高285.45万元，2022年1-6月较前次评估预测数低445.02万元；2021年度至2022年1-6月，君澜酒店实现的净利润分别为1,562.64万元、601.26万元，分别较前次评估预测数高274.37万元、高164.54万元。

2021年度至2022年1-6月，景澜酒店实现的营业收入分别为1,823.06万元、1,213.85万元，其中2021年较前次评估预测数低74.83万元，2022年1-6月较前次评估预测数低143.11万元；2021年度至2022年1-6月，景澜酒店实现的净利润分别为-245.16万元、206.28万元，其中2021年较前次评估预测数低151.79万元，2022年1-6月较前次评估预测数高208.89万元。

2022年6月份以来，随着疫情影响的逐渐消除，国家多部门多重政策利好的释放，长三角地区特别是杭州商旅市场迅速恢复，休闲度假产品也开始复苏。君澜酒店2022年7-8月实现净利润430.72万元，若疫情稳定，2022年下半年酒店整体经营情况将好于上半年，预计2022年全年整体经营情况可超过前次评估预测的水平；景澜酒店2022年7-8月实现净利润25.21万元，预计2022年全年整体经营情况可超过前次评估预测的水平。

基于上述情况，君澜酒店、景澜酒店仍然无法排除未来经营业绩不达预期带来的商誉减值风险。

## （二）应收账款回收风险

报告期各期末，发行人的应收账款余额分别为2,802.69万元、2,561.80万元、3,048.15万元和7,773.82万元，占营业收入的比例分别为7.34%、10.01%、10.98%和27.67%。

最近一年及一期末，发行人应收账款的期后回款比例分别为50.63%和55.73%，期后回款比例较低。与同行业公司首旅酒店、锦江酒店相比，发行人最近一年及一期末1年以上应收账款的坏账计提比例低于同行业公司，其中：2021年年末，首旅酒店1年以上应收账款坏账计提比例为31.70%、锦江酒店1年以上应收账款坏账计提比例为70.94%、发行人1年以上应收账款坏账计提比例为12.58%；2022年6月末，首旅酒店1年以上应收账款坏账计提比例为28.79%、锦江酒店1年以上应收账款坏账计提比例为71.85%、发行人1年以上

应收账款坏账计提比例为 12.60%。若未来公司应收账款持续增加或下游客户回款状况较差，将产生一定的应收账款回收风险。

### （三）最近一期经营业绩下滑的风险

2022 年上半年，新冠肺炎疫情叠加外部经济压力对酒店行业带来了更加严峻的挑战，特别是 3 月份爆发上海疫情，商旅活动再次遭大幅度限制。2022 年上半年，公司实现营业收入 14,046.90 万元，比上年同期减少 4.08%；实现营业利润 1,718.12 万元，比上年同期下降 45.31%。实现归属于上市公司股东的净利润 1,472.81 万元，比上年同期下降 43.77%。实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1,219.30 万元，比上年同期下降 48.01%。

境内外新冠疫情反复传播，隔离、交通管制等疫情管控措施，使得公司 2022 年上半年经营业绩受到了一定程度的影响，随着 6 月份上海解封及经营回暖影响，经营业绩逐步有所恢复。尽管公司为应对新冠疫情采取了一系列措施，但境内外新冠疫情的发展存在一定不确定性，公司未来仍存在业绩下滑的风险。

#### 1、最近一期业绩下滑的原因及合理性

2022 年上半年，公司业绩下降主要系，新冠肺炎疫情叠加外部经济压力对酒店行业带来了更加严峻的挑战，特别是 3 月份爆发上海疫情，商旅活动再次遭大幅度限制所致。因此，公司最近一期业绩下滑具有合理性。

#### 2、最近一期业绩下滑与同行业可比公司一致

2022 年上半年，新冠肺炎疫情叠加外部经济压力对酒店行业的影响，境内外新冠疫情反复传播，特别是 3 月份爆发上海疫情，隔离、交通管制等疫情管控措施，商旅活动再次遭大幅度限制，使得酒店行业整体业绩同比下降。因此，2022 年上半年公司业绩下滑，与同行业可比公司具有一致性。

#### 3、相关不利影响正在逐渐消除，不会形成短期内不可逆转的下滑

2022 年上半，发行人业绩下滑，主要受新冠肺炎疫情叠加外部经济压力对酒店行业的影响导致，随着 6 月份上海解封及经营回暖影响，公司客房出租率同比大幅提升，相关不利影响正逐渐消除，不具有持续性，同时公司在疫情期间获得了一定的政府隔离酒店业务，能够使得公司在疫情期间保证一定的比较高的出租率和一定的营收水平，因此不会形成短期内不可逆转的下滑。

### 三、市场风险

#### （一）市场竞争加剧风险

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

#### （二）国民经济增长和居民消费支出增长不及预期的风险

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

### 四、经营管理风险

#### （一）社会突发事件风险

发行人所在的酒店行业易受公共卫生疫情、公共安全、自然灾害等社会突发事件影响。同时酒店行业由于生活服务业的特殊性质，媒体和社会关注度较高。若未来发生上述社会突发事件，发行人应急管理机制和公共关系管理体系将显得极为重要。发行人已经建立了各项应急预案和公共关系管理制度，但是仍存在上述社会突发事件应对不力对公司经营管理、业绩、品牌声誉等带来不利影响的风险。

#### （二）快速扩张带来的管理风险

近年来，发行人已开业酒店及已签约待开业酒店数量快速增长。报告期内，公司业务规模扩张速度较快。未来，规模化发展仍将是公司主要的发展方式。若公司的经营规模快速扩大，在酒店项目开发管理、服务质量管理、酒店经营管理、人力资源等各方面对公司提出了更高的要求。根据公司业务发展目标，公司未来将在长三角城市群区域及其他经济发达城市设立更多子公司运营酒店。

由于各地子公司的日常管理需适应当地的监管政策和文化习俗，公司的集团化统一管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。如果公司管理方式与管理水平不能及时适应公司未来经营规模快速扩张的要求，可能会对公司未来的经营和发展带来一定的管理风险。

## 五、其他风险

### （一）审核风险

本次发行尚需取得深圳证券交易所的审核及中国证监会的注册核准，能否取得核准以及最终取得核准的时间存在一定不确定性。

### （二）发行风险

本次发行的发行结果将受到证券市场整体情况、本公司股票价格走势、投资者对本次发行方案的认可程度等多种内、外部因素的影响，存在不能足额募集所需资金甚至发行失败的风险。

### （三）股价波动风险

本公司的 A 股股票在深圳证券交易所上市，本次发行将对公司的生产经营和财务状况发生较大影响。公司股票价格不仅取决于本公司的盈利水平及发展前景，也受到市场供求关系、国家相关政策、投资者心理预期以及各种不可预测因素的影响。投资者在考虑投资本公司股票时，应预计到前述各类因素可能带来的投资风险，并做出审慎判断。

## 第六节 与本次发行相关声明

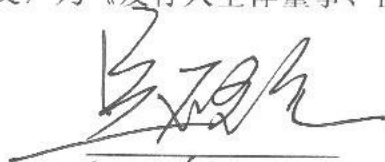
### 一、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚实信用原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

（以下无正文）

（此页无正文，为《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之签字页）

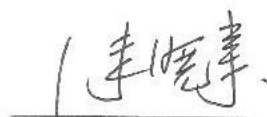
董事签名：



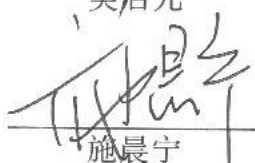
吴启元



丁禾



朱晓东



施晨宁

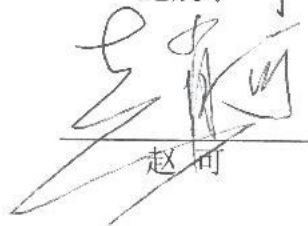


甘圣宏



张勇

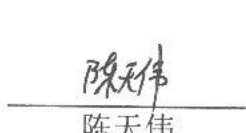
监事签名：



赵珂



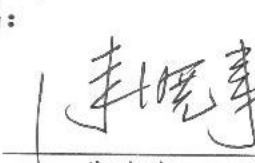
许瑞



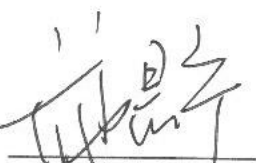
陈天伟

陈天伟

高级管理人员签名：



朱晓东



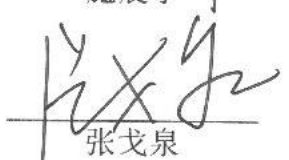
施晨宁



甘圣宏



张勇



张戈泉

君亭酒店集团股份有限公司

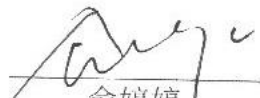
2022年10月25日





（此页无正文，为《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之签字页）

董事签名：

  
俞婷婷

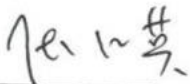
君亭酒店集团股份有限公司

2022年10月25日



（此页无正文，为《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之签字页）

董事签名：

  
张红英

君亭酒店集团股份有限公司

2022年10月25日



（此页无正文，为《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之签字页）

董事签名：

  
谢建民

君亭酒店集团股份有限公司

2022年10月25日



## 二、发行人控股股东、实际控制人声明

本人承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

控股股东、实际控制人签名：



吴启元



丁禾

2022年10月25日

### 三、保荐机构（主承销商）声明

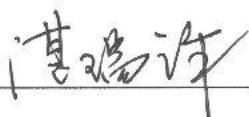
本公司已对君亭酒店集团股份有限公司 2022 年度向特定对象发行 A 股股票募集说明书进行了核查，确认本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

项目协办人：



高坤

保荐代表人：

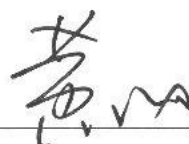


湛瑞锋



谢辉

法定代表人：



黄炎勋



安信证券股份有限公司

2022 年 10 月 25 日

## 保荐机构总经理声明

本人已认真阅读君亭酒店集团股份有限公司 2022 年度向特定对象发行 A 股股票募集说明书的全部内容，确认本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对募集说明书的真实性、准确性、完整性承担相应法律责任。

保荐机构总经理签名：



王连志

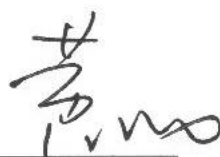


2022年10月25日

## 保荐机构董事长声明

本人已认真阅读君亭酒店集团股份有限公司 2022 年度向特定对象发行 A 股股票募集说明书的全部内容，确认本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对募集说明书的真实性、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

2022年10月25日




#### 四、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及经办律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不因引用上述内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

浙江天册律师事务所

  
负责人：   
章靖忠

经办律师：

  
杨婕

经办律师：

  
卢胜强

经办律师：

  
张俊

2022年10月25日



**中审众环**  
ZHONGSHENZHONGHUAN

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)  
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦  
邮政编码: 430077

Zhongshenzhonghuan Cert. Fied Public Accountants LLP  
Zhongshenzhonghuan Building  
No. 169 Donghu Road, Wuchang District,  
Wuhan, 430077

电话 Tel: 027-86791215  
传真 Fax: 027-85424329

## 关于募集说明书引用审计报告及其他报告的 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读君亭酒店集团股份有限公司2022年度向特定对象发行A股股票募集说明书(以下简称“募集说明书”),确认募集说明书中引用的经鉴证的非经常性损益明细表、内部控制鉴证报告,以及前次募集资金使用情况鉴证报告的内容,与本所出具的非经常性损益的鉴证报告(报告编号:众环专字(2022)3610064号)、内部控制鉴证报告(报告编号:众环专字(2022)3610063号),以及前次募集资金使用情况鉴证报告(报告编号:众环专字(2022)3610060号)的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对君亭酒店集团股份有限公司在募集说明书中引用的本所出具的上述报告的内容无异议,确认募集说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述报告而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对本所出具的上述报告的真实性、准确性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供君亭酒店集团股份有限公司本次向深圳证券交易所申请2022年度向特定对象发行A股股票使用;未经本所书面同意,不得作其他用途使用。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



会计师事务所负责人:

杨荣华

中国注册会计师:

刘美



中国注册会计师:

黄为

黄为



2022年10月25日



## 关于募集说明书引用审计报告及其他报告的 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读君亭酒店集团股份有限公司2022年度向特定对象发行A股股票募集说明书（以下简称“募集说明书”），确认募集说明书中引用的经审计的财务报表的内容，与本所出具的审计报告（报告编号：众环审字(2022)3610061号）的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对君亭酒店集团股份有限公司在募集说明书中引用的本所出具的上述报告的内容无异议，确认募集说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述报告而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告的真实性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供君亭酒店集团股份有限公司本次向深圳证券交易所申请向特定对象发行A股股票使用；未经本所书面同意，不得作其他用途使用。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



会计师事务所负责人：

杨荣华

中国注册会计师：

林俊

中国注册会计师：

黄为



2022年10月25日



**中审众环**  
ZHONGSHENZHONGHUAN

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)  
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦  
邮政编码: 430077

Zhongshenzhonghuan Certified Public Accountants LLP  
Zhongshenzhonghuan Building  
No. 169 Donghu Road, Wuchang District  
Wuhan 430077

电话 Tel: 027-86791215  
传真 Fax: 027-85424329

## 关于募集说明书引用审计报告及其他报告的 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读君亭酒店集团股份有限公司2022年度向特定对象发行A股股票募集说明书(以下简称“募集说明书”),确认募集说明书中引用的经审计的财务报表的内容,与本所出具的审计报告(报告编号:众环审字(2021)0211155号)的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对君亭酒店集团股份有限公司在募集说明书中引用的本所出具的上述报告的内容无异议,确认募集说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述报告而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对本所出具的上述报告的真实性、准确性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供君亭酒店集团股份有限公司本次向深圳证券交易所申请向特定对象发行A股股票使用;未经本所书面同意,不得作其他用途使用。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



会计师事务所负责人:

杨荣华

中国注册会计师:

毛宝军



中国注册会计师:

林俊



2022年10月25日



## 六、发行人董事会声明

### （一）其他股权融资计划

根据公司未来发展规划、行业发展趋势，考虑公司的资本结构、融资需求以及资本市场发展情况，除本次向特定对象发行外，公司董事会将根据业务情况确定未来十二个月内是否安排其他股权融资计划。若未来公司根据业务发展需要及资产负债状况需安排股权融资时，将按照相关法律法规履行相关审议程序和信息披露义务。

### （二）公司对本次发行摊薄即期回报采取的具体填补措施

#### 1、发行人承诺

考虑到本次向特定对象发行股票对普通股股东即期回报摊薄的影响，为保护投资者利益，填补本次向特定对象发行股票可能导致的即期回报减少，公司承诺将采取多项措施保证募集资金有效使用，有效防范即期回报被摊薄的风险，并提高未来的回报能力，具体如下：

#### （1）加强对募集资金监管，保证募集资金合理合法使用

为确保募集资金的使用规范、安全、高效，公司制定了《募集资金管理制度》，对募集资金存储、使用、管理和监督等内容进行明确规定。公司将严格遵守《募集资金管理制度》的相关要求，将募集资金存放于董事会决定的专项账户中集中管理，并积极配合监管银行和保荐机构对募集资金使用的检查和监督，以保证募集资金合理规范使用，合理防范募集资金使用风险。

#### （2）加快募集资金使用进度，提高资金使用效率

本次募集资金投资项目符合国家产业政策、行业发展趋势和公司未来整体战略发展方向，有利于扩大公司业务规模、提升公司整体服务能力、提高公司研发实力和综合竞争力。在募集资金到位后，公司董事会将确保资金能够按照既定用途投入，并全力加快募集资金的使用进度，提高资金的使用效率，确保募集资金投资项目能够按期建成并实现预期收益。

#### （3）加快发展公司主营业务，提升公司盈利能力

公司主营业务为从事中高端精选服务连锁酒店的运营及管理。为进一步提

升公司股东回报水平，公司未来将继续深耕中高端精选服务连锁酒店领域，充分发挥公司综合竞争优势，进一步强化市场开拓力度、加大业务覆盖区域，提高公司盈利水平和盈利能力，在公司募集资金投资项目实现预期效益之前，努力降低本次发行对投资者即期回报的摊薄程度。

#### **（4）加强经营管理和内部控制，提升经营效率**

公司已建立起由股东大会、董事会、监事会和经营管理层组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和执行机构之间权责明确、运作规范、相互协调、相互制衡的运行机制，保证了公司各项经营活动的正常有序进行。

未来公司将进一步提高经营和管理水平，完善并强化经营决策程序，全面有效地提升公司经营效率和控制公司经营风险。

#### **（5）进一步完善利润分配制度，强化投资者的回报机制**

本次发行完成后，公司将严格执行《公司章程》及《未来三年（2022-2024年）股东分红回报规划》所规定的利润分配政策，重视对投资者的合理回报，确保利润分配政策的连续性与稳定性，有效地维护和增加对股东的回报水平。

## **2、公司控股股东、实际控制人承诺**

为确保公司填补回报措施能够得到切实履行，公司控股股东、实际控制人作出如下承诺：

（1）不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；

（2）切实履行公司制定的有关填补即期回报措施及本承诺，如违反本承诺或拒不履行本承诺给公司或股东造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任；

（3）自本承诺出具日至公司本次发行实施完毕前，若中国证监会、深圳证券交易所就填补回报措施及其承诺作出另行规定或提出其他要求的，且上述承诺不能满足中国证监会、深圳证券交易所该等规定时，本人承诺届时将按照最新规定出具补充承诺。

本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监督管理机构发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。

### 3、公司董事、高级管理人员承诺

为确保公司填补回报措施能够得到切实履行，公司全体董事、高级管理人员作出如下承诺：

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

（2）本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；

（3）本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；

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

（5）本人承诺如公司未来制定、修改股权激励方案，本人将积极促使股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

（6）自本承诺出具日至公司本次发行实施完毕前，若中国证监会、深圳证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会、深圳证券交易所该等规定时，本人承诺届时将按照最新规定出具补充承诺；

（7）本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。

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



（本页无正文，为《君亭酒店集团股份有限公司2022年度向特定对象发行A股股票募集说明书》之签章页）

君亭酒店集团股份有限公司



2022年10月25日