

# 关于君亭酒店集团股份有限公司 申请向特定对象发行股票的审核问询函

审核函〔2022〕020199号

君亭酒店集团股份有限公司：

根据《证券法》《创业板上市公司证券发行注册管理办法（试行）》（以下简称《注册办法》）、《深圳证券交易所创业板上市公司证券发行上市审核规则》等有关规定，本所发行上市审核机构对君亭酒店集团股份有限公司（以下简称发行人或公司）向特定对象发行股票的申请文件进行了审核，并形成如下审核问询问题。

1. 本次发行拟募集资金不超过 51,700.00 万元，拟投资新增直营酒店投资开发项目（以下简称“项目一”）和现有酒店装修升级项目（以下简称“项目二”）。项目一达产后，君亭酒店直营酒店客房数将增长 109.31%。项目一分三年三批次建设 15 家直营酒店，合计 2,384 间客房；其中过半为高端品牌，品牌较 IPO 项目有所升级，单间客房平均投资金额与 IPO 项目投资测算基本无差异，但效益测算中平均房价及客房平均出租率均高于报告期内平均水平。项目二分三年三批进行装修升级现有 6 家直营酒店，该项目收入及回报是以装修升级后的增量客房房价、增量出租率及增量营业周期为基础进行测算。项目一均通过租赁物业酒店实施，部分酒店已确定选址并签订长期租赁合同。本次募集资金主要用

于建设投资，其中包含前次投资费用。发行人于 2021 年 9 月首次公开发行股票并上市，募投项目（以下简称“前次募投项目”）发生变更，原计划用于自建直营酒店的募集资金由 18,458.26 万元缩减至 4,458.26 万元，主要原因为综合考虑市场环境、监管政策、项目周期、盈利能力等因素后，发行人将募集资金 14,000 万元变更为用于收购浙江君澜酒店管理有限公司股权（以下简称“君澜酒店”）、景澜酒店投资管理有限公司股权（以下简称“景澜酒店”）和君澜系列商标。上述收购新增商誉账面价值 7,699.89 万元，股权收购已完成。发行人前次募投项目仅建设投资了 1 家直营酒店成都君亭酒店，目前未形成稳定的客源，处于亏损状态。

请发行人补充说明：（1）结合新冠疫情影响、市场环境、本次募投项目选址、行业竞争格局、同行业可比公司扩张计划、前次募投项目变更原因、前次募投项目投资直营店仍处于亏损状态等情况，说明本次募投项目是否拥有稳定客源，是否有足够的市场空间实现预计客房出租率，以及本次募投项目实施的必要性及合理性；（2）结合前期项目建设进度、本次募投项目人员招聘计划等，说明发行人是否具备三年分三批新建 15 个酒店的管理经验以及多地新建项目的实施能力，是否存在短期内不能盈利的风险及对发行人的影响；（3）结合目前项目一的三批酒店选址情况及计划、租赁合同的签署进度、租赁合同主要条款，包括但不限于拟租赁的房屋、土地规划用途、使用年限、租用年限、租金价格是否公允、与周边同类房屋价格是否存在差异，说明出租方是否取得合法的土地使用权证、是否为有权出租方、是否符合相关土地用途等，并进一步说明本次募投项目实施是否存在重大不确定

性，采用租赁方式实施募投项目的合理性以及对公司未来生产经营是否存在重大不利影响；(4)本次募投项目实施主体是否明确，如否，说明发行人新设子公司或选取现有子公司实施本次募投项目的计划，是否符合《创业板上市公司证券发行上市审核问答》问答5的相关要求；(5)结合项目一高端品牌的收入及占比、报告期内发行人现有高端品牌酒店经营情况，包括但不限于业务毛利率、客房平均出租率、平均净房价、平均每间可供出租客房收入等指标，说明与发行人报告期相关业务及同行业可比公司存在差异的原因及合理性，项目一效益测算是否合理、谨慎；说明项目二升级过程中是否对正常运营产生影响、相关效益测算能否与现有经营业绩相区分并独立计算，与发行人前期升级项目及同行业公司升级项目效益测算方法是否一致，结合关键参数及选取依据，进一步说明相关测算是否合理、谨慎；(6)结合本次募投项目新增固定资产及无形资产的金额、折旧摊销以及募投项目效益测算情况等，量化分析本次募投项目折旧或摊销对发行人未来经营业绩的影响；(7)本次募投项目目前进展情况，结合投资测算中的前次投资费用，说明是否存在置换董事会前投入、董事会决议日前资金投入的情形；(8)结合酒店行业发展情况、君澜酒店及景澜酒店最近一年及一期主要财务数据、最近一年及一期新签受托管理项目数量、基本管理收入及增长率情况、前次资产评估预测主要参数等，说明实际经营情况与前次评估测试参数是否存在较大差异，如是，相关参数设置是否合理，是否考虑其持续经营风险，并说明是否存在大额商誉减值风险，商誉减值计提是否充分；(9)截至目前前次募投项目中的中高端酒店设计开发项

目及综合管理平台建设项目建设进度及募集资金使用进度，募投项目的实施环境是否发生了重大不利变化，是否对本次募投项目的实施存在重大不利影响。

请发行人补充披露（1）（2）（3）（4）（5）（6）（8）（9）相关风险。

请保荐人核查并发表明确意见，请会计师核查（1）（2）（3）（5）（6）（7）（8）（9）并发表明确意见，请发行人律师核查（3）（4）并发表明确意见。

2. 2022 年第一季度，发行人实现营业收入 6,150.59 万元，同比减少 3.72%；实现归属于上市公司股东的净利润 392.47 万元，同比下降 44.58%，主要受到新冠肺炎疫情叠加外部经济压力影响。同时公司在疫情期间获得了一定的政府隔离酒店业务，在疫情期间保证了一定的出租率和营收水平。2022 年一季度末，公司应收账款余额为 6,222.05 万元，占当期营业收入的比例为 101.16%，增幅较大，主要原因为新收购景澜酒店及君澜酒店。报告期内，发行人收到卫生、环保及消防等领域 10 起行政处罚。

请发行人补充说明：（1）结合疫情期间发行人暂停营业以及承接政府隔离酒店业务的门店家数、经营业绩情况，说明最近一期业绩波动的原因及合理性，并结合 2022 年半年报财务状况及同比变化、同行业可比公司情况等，说明相关不利影响是否持续、是否将形成短期内不可逆转的下滑；（2）报告期各期末景澜酒店和君澜酒店应收账款占营业收入的比例、应收账款逾期及回款情况、信用政策与同行业可比公司是否存在较大差异，如是，请说明原因及合理性；结合发行人最近一年及一期末应收账款账龄、

期后回款、坏账核销情况、以及同行业可比公司情况等，说明应收账款坏账准备计提是否充分；（3）结合发行人最近 36 个月受到行政处罚情况，说明发行人安全生产制度是否完备并有效落实，内控是否健全并有效执行。

请发行人补充披露相关风险。

请保荐人核查并发表明确意见，请会计师核查（1）（2）并发表明确意见，请发行人律师核查（3）并发表明确意见。

3. 2022 年 3 月末，发行人交易性金融资产为 6,513.40 万元，长期股权投资为 580.34 万元，其中包括对上海禅林健康咨询有限公司（以下简称“上海禅林”）等公司的投资。此外，发行人参股的南昌市君亭红牛酒店管理有限公司经营范围包括房地产经纪。

请发行人补充说明：（1）结合上海禅林的经营范围，发行人对上海禅林历次投资的时间和金额、报告期各期发行人向上海禅林销售或采购商品/服务的类型、销售或采购金额占比等情况，说明其与发行人主营业务是否密切相关，与发行人的产业链协同效益的具体体现，或仅为获取财务性收益；（2）结合相关财务报表科目的具体情况，说明发行人最近一期末是否持有金额较大的财务性投资（包括类金融业务），是否符合《审核问答》问答 10 的相关要求，自本次发行董事会决议日前六个月至今，发行人新投入或拟投入的财务性投资及类金融业务的具体情况；（3）发行人及其子公司、参股公司经营范围是否涉及房地产开发、经营、销售等房地产业务，是否具有房地产开发资质等及后续处置计划；发行人及其子公司、参股公司是否持有住宅用地、商业、办公楼、其他商务金融用地等，如是，请说明具体情况，取得上述用地及

相关房产的方式和背景,相关土地的开发、使用计划和处置安排。

请保荐人核查并发表明确意见,请会计师核查(1)(2)并发表明确意见,请发行人律师核查(3)并发表明确意见。

请发行人在募集说明书扉页重大事项提示中,重新撰写与本次发行及发行人自身密切相关的重要风险因素,并按对投资者作出价值判断和投资决策所需信息的重要程度进行梳理排序。

同时,请发行人关注再融资申请受理以来有关该项目的重大舆情等情况,请保荐人对上述情况中涉及该项目信息披露的真实性、准确性、完整性等事项进行核查,并于答复本审核问询函时一并提交。若无重大舆情情况,也请予以书面说明。

请对上述问题逐项落实并在十五个工作日内提交对问询函的回复,回复内容需先以临时公告方式披露,并在披露后通过本所发行上市审核业务系统报送相关文件。本问询函要求披露的事项,除按规定豁免外应在更新后的募集说明书中予以补充,并以楷体加粗标明;要求说明的事项,是问询回复的内容,无需增加在募集说明书中。保荐人应当在本次问询回复时一并提交更新后的募集说明书。除本问询函要求披露的内容以外,对募集说明书所做的任何修改,均应先报告本所。

发行人、保荐人及证券服务机构对本所审核问询的回复是发行上市申请文件的组成部分,发行人、保荐人及证券服务机构应当保证回复的真实、准确、完整。

深圳证券交易所上市审核中心

2022年8月24日