安信证券股份有限公司

关于浙江君亭酒店管理股份有限公司

首次公开发行股票并在创业板上市

之

发行保荐书

保荐机构（主承销商）

安信证券股份有限公司

Essence Securities Co.,ltd.

二〇二一年五月

安信证券股份有限公司（以下简称“安信证券”、“保荐机构”、“本保荐机构”）接受浙江君亭酒店管理股份有限公司（以下简称“君亭酒店”、“发行人”、“公司”）的委托，就发行人首次公开发行股票事项（以下简称“本次发行”）出具本发行保荐书。

安信证券及其保荐代表人根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）等有关法律、法规和中国证监会的有关规定，诚实守信、勤勉尽责，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具发行保荐书，并保证所出具文件的真实性、准确性、完整性和及时性。

除非文义另有所指，本发行保荐书中所使用的词语含义与《浙江君亭酒店管理股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书》一致。

目录

第一节　本次证券发行基本情况 3

一、本次具体负责推荐的保荐代表人 3

二、项目协办人及其他项目组成员 4

三、发行人情况 4

四、保荐机构及其关联方与发行人及其关联方之间的利害关系及主要业务往来情况说明 6

五、保荐机构内部审核程序和内核意见 6

第二节　保荐机构承诺事项 10

第三节　对本次证券发行的推荐意见 11

一、对本次发行的推荐结论 11

二、对发行人本次发行是否履行决策程序的核查 11

三、对本次发行是否符合《证券法》发行条件的核查 12

四、对本次发行是否符合《创业板注册办法》发行条件的核查 14

五、对发行人股东中私募投资基金备案情况的核查 17

六、对发行人独立运行情况的核查 18

七、对发行人募集资金投资项目合规性的核查 20

八、对发行人首次公开发行股票摊薄即期回报事项的核查 21

九、发行人存在的主要风险 23

十、发行人的发展前景 26

十一、关于聘请第三方行为的专项核查 31

十二、关于变更申报会计师的核查 32

第一节　本次证券发行基本情况

一、本次具体负责推荐的保荐代表人

安信证券委派湛瑞锋、**彭国峻**作为君亭酒店首次公开发行股票并在创业板上市的保荐代表人，两位保荐代表人的保荐业务执业情况如下：

1、湛瑞锋先生的保荐业务执业情况

湛瑞锋先生，保荐代表人。2007 年 7 月至 2010 年 12 月在安永华明会计师事务所工作，2011 年 1 月至今任职于安信证券。曾参与或负责浙江中马汽车变速器股份有限公司、南京宝泰特种材料股份有限公司、中博展览股份有限公司、浙江亚龙教育装备股份有限公司、鑫高益医疗设备股份有限公司、江阴润玛电子材料股份有限公司等首次公开发行股票的相关工作，作为项目协办人参与浙江金洲管道科技股份有限公司 2013 年非公开发行股票项目和持续督导工作，担任浙江吉华集团股份有限公司首次发行股票和浙江万丰奥威汽轮股份有限公司 2018 年度非公开发行股票的保荐代表人。在保荐业务执业过程中，湛瑞锋先生严格遵守《证券发行上市保荐业务管理办法》等相关规定，执业记录良好。

湛瑞锋先生于 2017 年 1 月开始参与发行人本次发行项目的尽职调查工作，并于 2019 年 5 月 8 日由本保荐机构授权担任发行人本次发行的保荐代表人。

2、彭国峻先生的保荐业务执业情况

彭国峻先生，保荐代表人。2011 年 8 月至 2015 年 7 月任职于立信会计师事务所，2015 年 8 月至今任职于安信证券。曾参与或负责嘉澳环保（603822）、汇纳科技（300609）首次公开发行股票项目，万丰奥威（002085）非公开发行股票项目，嘉澳环保（603822）公开发行可转换公司债券项目。在保荐业务执业过程中，彭国峻先生严格遵守《证券发行上市保荐业务管理办法》等相关规定，执业记录良好。

彭国峻先生于 2018 年 10 月开始参与发行人本次发行项目的尽职调查工作，并于 2021 年 5 月 13 日由本保荐机构授权担任发行人本次发行的保荐代表人。

湛瑞锋先生、**彭国峻先生**作为保荐代表人，熟练掌握保荐业务相关的法律、会计、财务管理、税务、审计等专业知识，最近 5 年内具备 36 个月以上保荐相关业务经历且最近 12 个月持续从事保荐相关业务，最近 3 年未受到证券交易所

等自律组织的重大纪律处分或者中国证监会的行政处罚、重大行政监管措施，品行良好、具备组织实施保荐项目的专业能力。

二、项目协办人及其他项目组成员

本次发行的项目协办人为姜林飞，其他项目组成员包括：金会奎、湛政杰、高坤。

姜林飞先生，保荐代表人，具备法律职业资格。2017 年 8 月至今任职于安信证券投资银行部。曾参与或负责桂林智神信息技术股份有限公司、浙江野风药业股份有限公司、西施生态科技股份有限公司、江苏知原药业股份有限公司、上海英内物联网科技股份有限公司首次公开发行股票项目的相关工作，以及浙江万丰奥威汽轮股份有限公司非公开发行股票和公开发行公司债券项目，上海普瑾特信息技术服务股份有限公司、杭州泛远国际物流股份有限公司等多个全国股份转让系统推荐挂牌、股票发行、重大资产重组等项目的相关工作。

姜林飞先生于 2018 年 10 月开始参与发行人本次发行的项目尽职调查工作，并担任发行人本次发行的项目协办人。

三、发行人情况

（一）发行人概况

公司名称	浙江君亭酒店管理股份有限公司
英文名称	Zhejiang SSAW Boutique Hotels Co.,Ltd
统一社会信用代码	91330100665212665U
法定代表人	吴启元
注册资本	6,040.50 万元
成立日期	2007 年 8 月 8 日（2015 年 9 月 10 日整体变更为股份有限公司）
公司住所	杭州市西湖区学院路 29 号
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）业务范围

发行人主要从事中高端精选服务连锁酒店的运营及管理。发行人自成立以来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。发行人已经建立了成熟的多层次定位的中高端酒店品牌，其中“君亭酒店”品牌定位为东方艺术特色的中档精选服务酒店；“寓君亭”品牌定位为中档公寓酒店；“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。截至本发行保荐书签署日，发行人已开业酒店 46 家、已签约待开业酒店 24 家，其中已开业酒店中直营酒店 15 家、合资酒店 1 家和受托管理酒店 30 家。

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 年及 2020 年中国饭店协会中国酒店集团规模 50 强”、“2018 年及 2019 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。

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）。

（三）本次证券发行类型

首次公开发行 A 股股票并在创业板上市。

四、保荐机构及其关联方与发行人及其关联方之间的利害关系及主要业务往来情况说明

（一）保荐机构或其控股股东、实际控制人、重要关联方不存在持有或者通过参与本次发行战略配售持有发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况；

（二）发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方不存在持有保荐机构或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况；

（三）负责本次发行的保荐机构的保荐代表人及其配偶，董事、监事、高级管理人员不存在拥有发行人或其控股股东、实际控制人及其重要关联方权益，以及在发行人或其控股股东、实际控制人及其重要关联方任职的情况；

（四）保荐机构的控股股东、实际控制人、重要关联方与发行人控股股东、实际控制人、重要关联方不存在相互提供担保或者融资等情况；

（五）保荐机构的控股股东、实际控制人、重要关联方与发行人控股股东、实际控制人、重要关联方之间，除保荐机构为发行人提供本次发行相关服务外，不存在其他重大业务往来；

（六）保荐机构与发行人之间不存在其他关联关系、利害关系及业务往来的情况。

综上，发行人与保荐机构不存在影响保荐机构及其保荐代表人公正履行保荐职责的情形。

五、保荐机构内部审核程序和内核意见

本保荐机构内核委员会是根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《证券发行与承销管理办法》《证券公司内部控制指引》和《证券公司投资银行类业务内部控制指引》的要求，以及《安信证券股份有限公司投资银行业务管理制度》、《安信证券股份有限公司投资银行业务内核工作管理办法》《安信证券股份有限公司投资银行业务内核委员管理办法》和《安信证券股份有限公司投资银行业务问核制度》的具体规定，成立的投资银行业务内部审核推荐机构。

目前，本保荐机构内核委员会由七名以上内核委员会委员（以下简称“内核

委员”）组成，内核委员由公司分管投资银行业务的高级管理人员、投资银行业务部门（行业组）负责人、资深专业人士、质量控制部、资本市场部、固定收益部、资产管理部、风险管理部、合规法务部（内核部）相关人员，以及外部委员担任，并根据各自职责独立发表意见，其中，必须包括来自公司合规、风险管理等部门的人员。内核委员由内核部提名，经公司批准，报监管机构备案。内核委员会由合规总监分管，设内核负责人一名。内核负责人全面负责内核工作，不得兼任与其职责相冲突的职务，不得分管与其职责相冲突的部门。

本保荐机构对发行人本次申请文件实施的内部审核程序如下：

（1）项目组参照中国证监会颁布的《保荐人尽职调查工作准则》和安信证券制定的有关尽职调查工作要求，对发行人进行尽职调查，并在此基础上出具立项申请报告。2017 年 8 月向本保荐机构质量控制部提出本次证券发行项目的立项申请。

（2）质量控制部对项目组提交的立项申请进行初步合规性审查，了解该项目的基本情况并就有关问题征询项目组意见，对立项申请文件提出修改建议，在此基础上将立项申请提请立项审核委员会审核。

（3）2017 年 9 月 8 日，立项审核委员会关于浙江君亭酒店料股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市项目的立项审核会议（2017 年度第 20 次会议）在深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦安信证券本部召开，参加会议的立项审核委员会成员共 7 名，分别为秦冲、王时中、徐荣健、周宏科、夏卫国、严俊涛、臧华，参会委员对立项申请进行了审议。经表决，君亭酒店首次公开发行股票项目立项申请获得通过。

（4）君亭酒店首次公开发行股票并在创业板上市申请文件由项目组按照中国证监会有关文件的规定准备完毕，并经项目组所在部门初步审核，部门负责人对全套申请文件从制作质量、材料完备性、合规性和项目方案可行性等方面进行审查，并将审查、修改意见反馈至项目协办人及保荐代表人。项目组根据部门初步审核意见进一步完善申请文件的有关内容，修改完毕后，由项目组向质量控制部提出审核申请。

（5）质量控制部接到君亭酒店首次公开发行股票并在创业板上市申请文件的现场内核要求后，对项目组提交的申请文件进行初步合规性审查，就有关问题

征询项目组意见，了解该项目的基本情况；同时，委派质量控制工作人员到发行人现场开展审核工作，实地考察公司经营情况，访谈主要管理人员，指导项目组对申请文件进行修改和补充披露，审核项目工作底稿的完备性；现场核查完成后，项目组向内核部提出内核申请。

（6）内核部正式受理内核申请后，由内核部相关人员负责进行实质性审核，指导项目组对申请文件进行修改和补充披露，审核通过后负责组织内核会议，联系内核委员会成员，并将申请文件及内核通知送达内核委员会成员。

（7）为贯彻执行中国证监会《关于进一步加强保荐机构内部控制有关问题的通知》（发行监管函[2013]346号）中《关于保荐项目重要事项尽职调查情况问核表》（以下简称“《问核表》”）所列事项，2019年3月20日，本保荐机构内核部对项目的部门负责人、保荐代表人执行了问核程序，保荐代表人结合对《问核表》中所列事项实施的尽职调查程序，逐一答复了问核人员提出的问题，项目组其他成员做了补充答复，现场内核人员做了问核纪要。

（8）本次君亭酒店首次公开发行股票并在创业板上市申请文件经安信证券2019 第 11 次内核委员会会议于 2019 年 3 月 27 日在深圳福田区金田路 4018 号安联大厦 35 楼召开，参加本次内核委员会会议的内核委员为李勉、张炯、张光琳、王时中、臧华、聂晓春、唐劲松，共 7 人。与会内核委员会成员听取了发行人代表的介绍、项目组对发行方案的汇报并对本次申请文件的完整性、合规性进行了审核，项目组对内核委员会成员提出的问题进行了陈述和答辩。

（9）内核委员会会议形成意见，经内核部整理后交项目组进行答复、解释及修订。申请文件修订完毕后，由质量控制部、内核部复核，并将修订后的意见送达与会内核委员会成员。

经参会内核委员会成员投票表决，君亭酒店首次公开发行股票并在创业板上市项目通过了安信证券内核。

（10）2020 年 6 月，君亭酒店首次公开发行股票并在创业板上市申请文件由项目组按照中国证监会及深圳证券交易所有关创业板注册制实施等法律法规及文件的规定准备完毕，并经项目组所在部门初步审核，部门负责人对全套申请文件从制作质量、材料完备性、合规性和项目方案可行性等方面进行审查，并将审查、修改意见反馈至项目协办人及保荐代表人。项目组根据部门初步审核意见

进一步完善申请文件的有关内容，修改完毕后，由项目组向质量控制部提出审核申请。

（11）质量控制部接到君亭酒店首次公开发行股票并在创业板上市申请文件平移深圳证券交易所的内核要求后，对项目组提交的申请文件进行初步合规性审查，就有关问题征询项目组意见，了解该项目的自上次内核以来的主要变化情况，指导项目组对申请文件进行修改和补充披露，审核项目工作底稿的完备性。

（12）内核部正式受理内核申请后，由内核部相关人员负责进行实质性审核，指导项目组对申请文件进行修改和补充披露，审核通过后负责组织内核会议，联系内核委员会成员，并将申请文件及内核通知送达内核委员会成员。

（13）2020 年 6 月 18 日，内核委员会根据 2020 年 6 月新修订的《创业板注册办法》《创业板上市规则》等法律法规再次召开内核会议，参加本次发行项目内核委员会会议的内核委员为李勉、张炯、张光琳、王时中、臧华、聂晓春、唐劲松，共 7 人，内核会议对发行人申请文件的完整性、合规性、自上次内核会议以来项目的主要变化情况专项报告进行审核；最后对发行人本次发行是否通过内核进行表决。经参会内核委员会成员投票表决，君亭酒店首次公开发行股票并在创业板上市项目通过了安信证券内核。

第二节　保荐机构承诺事项

一、本保荐机构已按照法律、行政法规和中国证监会的规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查，同意推荐发行人证券发行并在创业板上市，并据此出具本发行保荐书。

二、本保荐机构通过尽职调查和审慎核查，承诺如下：

（一）有充分理由确信发行人及其控股股东、实际控制人符合法律法规及中国证监会有关证券发行并在创业板上市的相关规定；

（二）有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（三）有充分理由确信发行人及其董事、控股股东和实际控制人在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

（四）有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

（五）保证所指定的保荐代表人及本保荐机构的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

（六）保证本发行保荐书、与履行保荐职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（七）保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

（八）自愿接受中国证监会依照《证券发行上市保荐业务管理办法》《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》采取的监管措施；

（九）因本保荐机构为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失；

（十）自愿接受深圳证券交易所依照《深圳证券交易所创业板股票发行上市审核规则》采取的自律管理；

（十一）中国证监会和深圳证券交易所规定的其他事项。

第三节　对本次证券发行的推荐意见

一、对本次发行的推荐结论

依照《保荐人尽职调查工作准则》、《证券发行上市保荐业务管理办法》等有关规定，经核查，保荐机构认为：

（一）发行人符合《公司法》《证券法》和《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》（以下简称“《创业板注册办法》”）等有关法律、法规、规范性文件的相关规定，履行了相关决议程序，制订了切实可行的发行方案；

（二）发行人法人治理结构健全，运作规范，经营业绩优良，财务状况良好，在同行业中具有较强的竞争优势，具有直接面向市场独立持续经营的能力；

（三）发行人本次募集资金投资项目符合国家产业政策，实施后将进一步增强发行人的可持续发展能力和竞争实力，给发行人带来良好的经济效益。

综上所述，安信证券同意担任发行人本次发行的保荐机构。

二、对发行人本次发行是否履行决策程序的核查

（一）2019 年 1 月 30 日，发行人第二届董事会第四次会议审议通过了《关于公司首次公开发行股票并上市的议案》等议案。

（二）2019 年 2 月 18 日，发行人召开 2019 年第一次临时股东大会，会议就本次发行的具体方案（包括发行种类、发行数量、发行对象、上市地、发行价格、发行方式等）、对董事会办理本次发行具体事宜的授权、本次发行的募集资金用途、本次发行前滚存利润的分配等事宜进行了逐项表决，提交会议表决的事项均为发行人董事会会议审议通过并决定提交股东大会审议的事项。

经出席会议的股东审议，提交股东大会审议的本次发行的所有事项均依法获得发行人 2019 年第一次临时股东大会审议通过。

（三）2020 年 9 月 28 日，发行人召开第二届董事会第十三次会议，审议通过了《关于公司变更会计师事务所的议案》。

（四）2020 年 10 月 13 日，发行人召开 2020 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司变更会计师事务所的议案》。

根据发行人提供的董事会和股东大会会议通知、决议，本保荐机构核查后认

为：上述会议的召集、召开、表决程序及决议内容符合《公司法》、《证券法》和公司章程的有关规定，决议程序及内容合法、有效。

因此，本保荐机构认为：发行人已就本次发行履行了《公司法》《证券法》《创业板注册办法》等法律、法规、规范性文件规定的决策程序。

三、对本次发行是否符合《证券法》发行条件的核查

（一）发行人已聘请本保荐机构担任本次发行上市的保荐人，符合《证券法》第十一条的规定。

（二）发行人具备健全且运行良好的组织机构

发行人自成立以来，股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书、审计委员会制度逐步建立健全，已建立比较科学规范的法人治理结构。

根据发行人《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《独立董事工作制度》《董事会秘书工作细则》《董事会投资决策委员会工作细则》《董事会战略委员会工作细则》《董事会提名委员会工作细则》《董事会薪酬与考核委员会工作细则》《董事会审计委员会工作细则》《信息披露管理制度》《募集资金管理制度》《对外投资管理制度》《对外担保决策制度》《关联交易决策制度》《内部审计制度》《总经理工作细则》和其他内部控制制度及本保荐机构的核查，通过不断完善，发行人已建立起符合《公司法》、《证券法》等相关法律法规要求的公司治理结构。

发行人已依法建立了股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书等公司治理体系。发行人目前有 9 名董事，其中 3 名为发行人选任的独立董事；董事会下设五个专门委员会即：投资决策委员会、战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会。发行人设 3 名监事，其中 2 名是由股东代表选任的监事，1 名是由职工代表选任的监事。

根据中审众环会计师出具的**众环专字（2021）0210901 号**《内部控制鉴证报告》、发行人律师出具的《上海市锦天城事务所关于浙江君亭酒店管理股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的法律意见书》及相关的律师工作报告，发行人设立以来，股东大会、董事会、监事会能够依法召开，规范运作；股东大会、董事会、监事会决议能够得到有效执行；重大决策制度的制定和变更符合法

定程序。

经核查，本保荐机构认为：发行人具有健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十二条第一款第（一）项的规定。

（三）发行人具有持续经营能力

根据中审众环会计师出具的众环审字（2021）0211155 号《审计报告》，最近三年发行人净资产持续增长，由 2018 年 12 月 31 日的 20,396.82 万元增长到 2020 年 12 月 31 日的 28,510.01 万元；2018 年度至 2020 年度，发行人营业收入分别为 34,115.64 万元、38,163.62 万元和 25,603.39 万元，净利润分别为 5,607.85 万元、7,338.62 万元和 3,317.04 万元，发行人盈利能力具有可持续性；发行人具有良好的偿债能力，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产负债率（母公司）为 21.55%，流动比率为 2.55，速动比率为 2.53。

经核查，本保荐机构认为：发行人具有持续经营能力，符合《证券法》第十二条第一款第（二）项的规定。

（四）发行人最近三年财务会计报告被出具无保留意见审计报告

根据发行人最近三年财务报告分别出具的无保留意见的**众环审字（2021）0211155 号**《审计报告》及**众环专字（2021）0210901 号**《内部控制鉴证报告》并经本保荐机构核查，发行人最近三年及一期财务会计报告被出具无保留意见审计报告，符合《证券法》第十二条第一款第（三）项的规定。

（五）发行人及其控股股东、实际控制人最近三年不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪

根据发行人及控股股东和实际控制人说明、并经本保荐机构走访了工商、税务、卫生、安监、社保、公积金、环保、消防、公安等多个政府部门，并取得了上述政府部门出具的合法合规证明文件；核查了公安机关出具的关于控股股东、实际控制人无犯罪记录证明并查阅了中国证监会行政处罚等相关公开信息。经核查，发行人及其控股股东、实际控制人最近三年不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，符合《证券法》第十二条第一款第（四）项的规定。

（六）发行人符合中国证券监督管理委员会规定的其他条件

经核查，本保荐机构认为：发行人首次公开发行股票并在创业板上市符合中国证券监督管理委员会《创业板注册办法》等相关法规规定的其他条件，具体核查情况详见本节“四、对本次发行是否符合《创业板注册办法》发行条件的核查”。

四、对本次发行是否符合《创业板注册办法》发行条件的核查

本保荐机构通过尽职调查，对照《创业板注册办法》的有关规定进行了逐项核查，认为发行人本次发行符合《创业板注册办法》的相关规定，不存在《创业板注册办法》规定的不得公开发行股票的情形。具体查证过程如下：

（一）针对《创业板注册办法》第十条的核查

1、核查方式

保荐机构查阅了发行人设立时的政府批准文件、营业执照、发起人协议等工商登记档案文件；查阅了发行人设立时的验资报告、资产评估报告；查阅了发行人历次变更营业执照、历次备案公司章程及相关工商登记文件；查阅了发行人公司章程、历次董事会、股东大会、监事会决议及记录等。

2、核查结论

经核查，发行人前身浙江世贸君亭酒店管理有限公司成立于 2007 年 8 月 8 日，于 2015 年 9 月 10 日按账面净资产折股整体变更为股份有限公司，从有限公司成立之日起计算，发行人依法设立且持续经营 3 年以上。

发行人已建立并健全三会议事规则、独立董事工作制度及包括审计委员会在内的董事会专门委员会制度，形成了规范的公司治理结构。公司股东大会、董事会、监事会按照相关法律、法规、规范性文件、《公司章程》及相关议事规则的规定规范运行，各股东、董事、监事和高级管理人员均尽职尽责，按相关制度规定切实地行使权利、履行义务。发行人具备健全且运行良好的组织机构，相关机构和人员能够依法履行职责。

综上，发行人是依法设立且持续经营 3 年以上的股份有限公司，具备健全且运行良好的组织机构，相关机构和人员能够依法履行职责。符合《创业板注册办法》第十条的相关规定。

（二）针对《创业板注册办法》第十一条的核查

1、核查方式

①保荐机构核查了发行人会计记录及业务经营文件，抽查了重大合同及相应单据；就发行人的会计政策和会计估计与相关财务人员和中审众环会计师进行沟通；查阅了中审众环会计师就发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 年度财务信息出具的**众环审字（2021）0211155 号**《审计报告》。

②保荐机构核查了发行人的内部控制制度设计及执行情况；对发行人高级管理人员进行了访谈；查阅了中审众环会计师出具的**众环专字（2021）0210901 号**《内部控制鉴证报告》。

2、核查结论

经核查，发行人会计基础工作规范，财务报表的编制和披露符合企业会计准则和相关信息披露规则的规定，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，最近三年财务会计报告由注册会计师出具无保留意见的审计报告。

发行人内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证公司运行效率、合法合规和财务报告的可靠性，并由注册会计师出具无保留结论的内部控制鉴证报告。符合《创业板注册办法》第十一条的规定。

（三）针对《创业板注册办法》第十二条的核查

1、核查方式

保荐机构查阅了下述文件：

①发行人、控股股东、实际控制人控制的其他企业的工商资料；

②发行人历次股东大会、董事会和监事会的会议文件；

③发行人经营管理和公司治理制度，包括《公司章程》、《三会议事规则》、《独立董事工作制度》、《董事会秘书工作细则》、《关联交易决策制度》、《对外担保决策制度》等文件；

④发行人商标、软件著作权等主要资产的权属资料；

⑤发行人主要合同及相关单据、银行流水、员工名册、主要业务流程图、组织机构设置的有关文件等业务资料；

⑥发行人报告期内主要诉讼、仲裁相关文件；

⑦发行人所处行业的研究报告；

⑧关联交易协议及其审议决策文件、独立董事关于关联交易发表的意见；

⑨控股股东、实际控制人关于避免同业竞争及规范和减少关联交易的承诺函等；

同时，保荐机构走访了发行人主要经营场所，了解发行人的经营活动及业务模式，并访谈发行人实际控制人、总经理、主要部门负责人。

2、核查结论

经核查，发行人资产完整，业务及人员、财务、机构独立，与控股股东、实际控制人控制的其他企业间不存在对发行人构成重大不利影响的同业竞争，不存在严重影响独立性或者显失公平的关联交易；

发行人的主营业务为中高端精选服务连锁酒店的运营及管理，主营业务、控制权、管理团队稳定，最近二年内主营业务和董事、高级管理人员均没有发生重大不利变化；发行人控股股东和受控股股东、实际控制人支配的股东所持发行人的股份权属清晰，最近二年实际控制人没有发生变更，不存在导致控制权可能变更的重大权属纠纷；

发行人不存在主要资产、核心技术、商标等的重大权属纠纷，重大偿债风险，重大担保、诉讼、仲裁等或有事项，经营环境已经或者将要发生重大变化等对持续经营有重大不利影响的事项。

综上，本保荐机构认为发行人业务完整，具有直接面向市场独立持续经营的能力，符合《创业板注册办法》第十二条的规定。

（四）针对《创业板注册办法》第十三条的核查

1、核查方式

保荐机构查阅了发行人的《企业法人营业执照》、公司章程及所属行业相关研究报告、监管法规，与发行人部分高级管理人员进行了访谈，查阅了发行人生产经营所需的各项相关许可、权利证书或批复文件等；

核查了发行人的《企业征信报告》，控股股东、实际控制人的《个人信用报告》及相关政府机构出具的《无犯罪证明》；发行人的董事、监事、高级管理人员填写的调查表、上述人员出具的声明、承诺；通过公开信息查询验证，并由发行人、控股股东、实际控制人出具了无违规说明。

2、核查结论

经核查，发行人生产经营符合法律法规的规定，符合国家的产业政策；

最近三年内，发行人及其控股股东、实际控制人不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，不存在欺诈发行、重大信息披露违法或者其他涉及国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域的重大违法行为；

发行人现任董事、监事和高级管理人员不存在最近三年内受到中国证监会行政处罚，或者因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见等情形。

因此，本保荐机构认为发行人生产经营符合法律、行政法规的规定，符合国家产业政策，符合《创业板注册办法》第十三条的规定。

综上，发行人符合中国证监会规定的发行条件。

五、对发行人股东中私募投资基金备案情况的核查

截至本发行保荐书签署日，发行人股东为上海中城涌翼投资中心（有限合伙）、上海中城勇略投资中心（有限合伙）及 9 名自然人股东。本保荐机构将上述 2 家机构股东列入核查对象，并通过查阅工商登记信息、验资报告、访谈股东出资人等方式进行了核查。

本次发行前，上海中城涌翼投资中心（有限合伙）持有本公司 390,000 股，占公司股本总额的 0.65%。中城涌翼属于私募投资基金，其已于 2016 年 11 月 15 日在中国证券投资基金业协会完成私募投资基金备案，备案编码为 SM5788；中城涌翼的基金管理人为中城赋比兴（天津）股权投资基金管理合伙企业（有限合伙），已于 2014 年 3 月 25 日在中国证券投资基金业协会完成私募投资基金管理人登记，登记编码为 P1000659。

本次发行前，上海中城勇略投资中心（有限合伙）持有本公司 165,000 股，占公司股本总额的 0.27%。中城勇略属于私募投资基金，其已于 2016 年 7 月 26 日在中国证券投资基金业协会完成私募投资基金备案，备案编码为 SK7261；中城勇略的基金管理人为上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司，其于 2016 年 1 月 14 日在中国证券投资基金业协会完成私募投资基金管理人登记，登记编码为 P1030394。

经核查，本保荐机构认为，发行人股东中城涌翼和中城勇略已完成私募投资基金备案，符合《证券投资基金法》《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私

募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关法律法规的规定。

六、对发行人独立运行情况的核查

（一）资产完整方面的核查

本保荐机构查阅了发行人经营场所的产权或使用权的权益证明文件、商标权属证书及经营用设备的购置或投入情况，实地走访了发行人的经营区域等，并对关键管理人员进行了访谈。经核查，发行人具备与经营有关的客房住宿服务系统和餐饮服务系统及相关配套设施，合法拥有与经营有关的房产、办公设备以及商标的所有权或者使用权，具有独立的采购、销售、服务系统。发行人的资产完整且独立于控股股东和实际控制人。

（二）人员独立方面的核查

本保荐机构查阅了发行人的相关人事管理制度、劳动合同、董事、监事和高级管理人员选举聘任文件，访谈了董事、监事和高级管理人员，并核查了发行人财务人员的任职情况。经核查：

1、发行人董事、监事、总经理及其他高级管理人员均以合法程序选举或聘任，不存在控股股东或其他关联股东超越发行人股东大会和董事会做出人事任免决定的情况。

2、发行人高级管理人员均专职在发行人处工作并领薪，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；发行人的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职。

发行人的人员独立于控股股东与实际控制人。

（三）财务独立方面的核查

本保荐机构查阅了发行人的资金财务管理制度、开户许可证、税务登记证和基本信用信息报告，访谈了发行人高级管理人员和财务负责人员。经核查：

1、发行人设有独立的财务部门，并按《中华人民共和国会计法》等有关法规的要求建立了独立的财务规章制度和独立的财务核算体系，配备了相应数量和资质的财务人员从事财务记录和核算工作。

2、发行人独立作出财务决策、对外签订合同，具有规范的财务会计制度和

对分、子公司的财务管理制度；截至本发行保荐书出具之日，发行人未为股东提供担保，且不存在资产、资金被股东占用或其它损害发行人利益的情况。

3、发行人独立开立银行账户，不存在与股东单位共用银行账户的情形；发行人依法独立进行纳税申报和履行纳税义务。

发行人的财务独立于控股股东和实际控制人。

（四）机构独立方面的核查

本保荐机构查阅了发行人的三会制度、各项部门规章管理制度，并核查了上述制度的执行情况，实地调研了发行人的办公及经营场所，并对关键管理人员进行了访谈。经核查：

1、发行人依法设立了股东大会、董事会、监事会。发行人董事会依据相关法律法规及发行人章程的规定聘请了总经理、董事会秘书，根据总经理的提名聘请其他高级管理人员，不存在控股股东干预发行人董事会和股东大会的人事任免的情况。

2、发行人根据业务发展需要，内部设立了营销中心、品质管理、维修中心、IT 中心、中央采纳、产品研发及工程中心、品牌传讯等职能部门，并制定了相应的部门工作职责。发行人具备健全的内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，不存在与控股股东控制的其他企业机构混同的情况。

发行人的机构独立于控股股东和实际控制人。

（五）业务独立方面的核查

本保荐机构查阅了发行人法人股东的工商资料、控股股东和实际控制人出具的相关承诺，并核查了报告期内的关联交易。经核查，发行人拥有独立的开发、采购、销售、服务体系，控股股东、实际控制人及其控制的其他企业未经营与发行人相同或相近的业务。发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在显失公允的关联交易。发行人的业务独立。

综上所述，本保荐机构经核查后认为：发行人资产完整，人员、财务、机构、业务均独立于控股股东和实际控制人，具备独立运营能力，已达到发行监管对公司独立性的基本要求；

发行人已在《招股说明书》中真实、准确、完整的披露了公司独立性情况及本保荐机构的核查意见。

七、对发行人募集资金投资项目合规性的核查

（一）本保荐机构查阅了本次发行募集资金投资项目的可行性研究报告及项目备案和环境影响评价相关规定等资料，并对公司开发、管理人员进行了访谈。经核查：

1、发行人本次发行募集资金拟投资“中高端酒店设计开发项目”和“综合管理平台建设项目”，上述项目是公司主营业务的延续与发展，与公司主营业务密切相关，可以显著增加公司经营规模，提高运营管理能力，从而巩固公司的市场地位，并提升综合竞争力。

2、发行人本次募集资金未用于持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，未直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。

（二）本保荐机构核查了发行人相关经营资料和财务资料，分析了发行人募集资金投资项目可行性研究报告，确认募集资金数额和投资项目与发行人现有经营规模、财务状况、运营和管理能力等相适应。

（三）发行人募集资金投资项目拟租赁酒店物业进行建设，故不涉及新取得土地及房产情形，也不属于《企业投资项目核准和备案管理办法》规定的需要核准或备案的范围。

同时，募集资金投资项目根据有关环保法规要求不需办理环境影响评价审批手续，待确定具体建设地点后并在项目建成并投入运营前履行相关备案手续。因此，发行人利用本次募集资金进行“中高端酒店设计开发项目”和“综合管理平台建设项目”无需履行项目备案和环评审批手续。

经核查，发行人募集资金投资项目符合国家产业政策、投资管理、环境保护以及其他法律、法规和规章的规定。

（四）发行人于 2019 年 1 月 30 日召开的第二届董事会第四次会议及 2019 年 2 月 18 日召开的 2019 年第一次临时股东大会已经对本次募集资金投资项目的可行性进行了认真分析并形成决议，确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，能够有效防范投资风险，提高募集资金使用效益。

（五）本保荐机构核查了发行人主营业务情况，分析了发行人募集资金投资项目具体投向。经核查，本保荐机构认为募集资金投资项目实施后，不会产生同

业竞争或者对发行人的独立性产生不利影响。

（六）本保荐机构查阅了发行人制订的《募集资金管理办法》，经核查，发行人已经制定了募集资金专项存储制度，规定募集资金应存放于董事会决定的专项账户。

八、对发行人首次公开发行股票摊薄即期回报事项的核查

为落实《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110 号）、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17 号），保障中小投资者知情权，维护中小投资者利益，根据《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31 号）的相关要求，发行人 2019 年 1 月 30 日召开的第二届董事会第四次会议和 2019 年 2 月 18 日召开的 2019 年第一次临时股东大会，就本次发行对即期回报摊薄的影响进行了认真分析，即期回报摊薄对公司主要财务指标的影响及公司拟采取的填补措施及相关承诺具体如下：

（一）本次发行摊薄即期回报对主要财务指标的影响

本次发行前，公司总股本为 6,040.50 万股，按发行 2,013.50 万股计算，发行后总股本为 8,054 万股。

本次发行募集资金到位后，公司总股本和净资产将会相应增加，但募集资金产生经济效益需要一定的时间，投资项目回报的实现需要一定周期。本次募集资金到位后的短期内，公司预计净利润增长幅度会低于净资产和总股本的增长幅度，预计每股收益和加权平均净资产收益率等财务指标将出现一定幅度的下降，股东即期回报存在被摊薄的风险。

（二）本次发行的必要性和合理性及募集资金投资项目与公司现有业务的关系、公司从事募集资金投资项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

本次发行募集资金在扣除发行费用后拟按轻重缓急依次用于“中高端酒店设计开发项目”和“综合管理平台建设项目”。

关于本次发行的必要性和合理性以及公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况，请参见招股说明书“第十节 募集资金运用”的分析。

本次募集资金投资项目是在公司现有业务基础上，遵循行业特点、发展规律

及发展前景，按照公司发展战略和经营目标制定的。公司募集资金投资项目实施后，公司经营规模、管理水平和服务品质将进一步提升，以满足市场快速发展和变化的需求。同时公司的成长性大幅度增强，有助于进一步提高公司在行业内的地位。公司现有业务将能够有力保障本次募集资金投资项目的顺利实施。公司目前的品牌知名度、广泛的营销渠道、优质的管理经验和良好的客户基础等都是在现有业务的拓展中稳步积累起来的，公司拥有丰富的新店筹备和开设经验，具有极强的创新和市场开拓意识，为本次募集资金投资项目的实施打好了坚实的基础。

（三）公司本次发行摊薄即期回报的填补措施

由于本次发行可能导致公司每股收益有所下降，为有效防范即期回报被摊薄的风险，提高公司持续回报股东的能力，公司将采取多项措施以保障本次发行后公司有效使用募集资金，具体措施如下：

1、进一步提升主营业务盈利能力

公司未来将充分发挥“君亭”的品牌优势，布局更多营销渠道，提高服务品质，在产品设计、文化特色、客户资源、服务品质、盈利能力等方面继续保持行业领先优势，保证经营业绩持续、稳定增长，不断增强主营业务盈利能力。

2、加强募集资金管理，提高募集资金使用效率

公司已对本次公开发行募集资金投资项目的可行性进行充分论证，本次募投项目符合国家产业政策和产业发展趋势，有利于增强公司市场竞争力，具有较好的市场前景和盈利能力。本次发行募集资金到位后，公司将严格管理募集资金，提高募集资金使用效率，加快推进募投项目建设以早日实现预期效益。

3、优化投资回报机制

为建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，对利润分配做出制度性安排，保证利润分配政策的连续性和稳定性，公司根据《中国证监会关于进一步落实上市公司现金分红事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》和《上市公司章程指引》的相关要求，修订了公司章程。《公司章程（草案）》进一步明确了公司利润分配尤其是现金分红的具体条件、比例、分配形式和股票股利分配条件等，完善了公司利润的决策程序和机制以及利润分配政策的调整原则。

（四）公司董事、高级管理人员对公司本次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺

公司董事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。为保障填补被摊薄即期回报措施能够得到有效履行，公司董事、高级管理人员做出以下承诺：

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其履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺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、若公司后续推出公司股权激励政策，本人承诺拟公布的公司股权激励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公开发行股票实施完毕前，若中国证监会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该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

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管理措施。

保荐机构认为：发行人关于本次发行摊薄即期回报的分析较为合理，拟采取的填补即期回报措施及公司董事、高级管理人员所作出的承诺事项符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》等相关文件中关于保护中小投资者合法权益的精神。

九、发行人存在的主要风险

（一）新冠肺炎疫情造成公司 2020 年度业绩下滑的风险

2020年一季度，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。2020年一季度，住宿业商务客源和本地消费断崖式减少，全国住宿业平均入住率仅为18%左右，住宿业营业额损失较大。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年度尤其是上半年的出租率和经营业绩受到影响。

根据中审众环会计师事务所出具的**众环审字(2021)0211155号**《审计报告》，发行人 2020 年度实现营业收入 25,603.39 万元，较 2019 年度下滑 32.91%，实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 3,035.75 万元，较 2019 年度下滑 52.98%。受新冠肺炎疫情影响，发行人存在 2020 年度业绩下滑比例较大的风险。

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	变动数	变动幅度
营业收入	25,603.39	38,163.62	-12,560.23	-32.91%
净利润	3,317.04	7,338.62	-4,021.58	-54.80%
归属于母公司股东的净利润	3,506.60	7,225.38	-3,718.78	-51.47%
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	3,035.75	6,456.35	-3,420.60	-52.98%

新冠肺炎疫情对发行人 2020 年度业绩的不利影响是偶然性且暂时性的。发行人业绩受到较大影响主要体现在 2020 年上半年，全国大范围的封城、隔离及交通管制极大的限制了商旅出行住宿需求，但该影响是偶发性且暂时性的。2020 年二、三季度以来，国内疫情得到有效防控，发行人业绩快速恢复，截至 2020 年第四季度，发行人各项经营业绩指标已基本恢复至正常水平。

尽管新冠肺炎疫情当前仍然存在，当前的零星疫情虽然在短期冬春季内会使部分地区承压，但总体上并不会改变我国当前疫情有效防控的局面，2021 年全年居民的商旅出行总体仍将保持良好运行的态势。

提请广大投资者注意由于国内新冠肺炎疫情仍然存在，部分地区持续出现境外输入病例、零星本地疫情案例，若未来我国新冠肺炎疫情有效防控的局面发生重大不利转变，公司业绩仍存在变动或下滑的风险。

（二）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。若发行人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。

（三）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）业务地区集中度较高风险

报告期内，公司已开业酒店服务区域主要集中在长三角城市群区域，特别是浙江省区域。报告期内各期，公司在浙江省营业收入分别为 16,767.02 万元、18,092.55 万元和 13,579.82 万元，占相应期间营业收入的比例分别为 49.15%、47.41%和 53.04%。公司近年来积极拓展全国市场，但是一旦出现浙江省区域竞争加剧、业务规模饱和或地区监管政策及经营环境出现重大不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

（五）租赁风险

报告期内，公司直营酒店主要通过租赁房屋进行经营，为了保证公司业务的稳定性，公司与大部分房屋业主订立了 10 至 15 年及以上的租赁合同，并通过约定租赁到期的优先续租权、提前协商展约和租赁备案等多种方式增强公司租赁的稳定性。但是公司仍将面临因租赁物业而发生的搬迁、改造拆迁、暂时停业、关闭酒店门店等风险，上述租赁风险情形可能给公司的正常经营带来不利影响。

（六）净资产收益率下降、每股收益下降的风险

报告期内各期，本公司以归属于公司普通股股东的净利润计算的加权平均净资产收益率分别为 32.51%、30.58%和 12.60%。本次发行募集资金到位后，公司归属于公司普通股股东的净资产将大幅上升。由于公司本次募集资金投资项目从资金投入到产生效益需要一定的时间，因此尽管公司业务仍具有良好的发展前景，且公司对募集资金投资项目进行了充分的可行性研究，但公司仍存在

因利润水平在一定时期内无法与净资产同步增长而导致的净资产收益率摊薄风险。特此提醒投资者关注本次发行可能摊薄即期回报的风险。

（七）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。

（八）股票发行失败的风险

公司股票将在深圳证券交易所创业板发行并上市，由于股票发行会受到市场环境等多方面因素的影响，本次股票发行可能出现认购不足等情况，从而面临发行失败的风险。

十、发行人的发展前景

（一）发行人所处行业具有良好发展前景

1、我国居民可支配收入和消费支出稳步增长

2019 年全国 GDP 总量达 99.09 万亿元，同比增长 5.7%；2019 年，全国居民人均可支配收入 30,733 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 5.8%；2019 年，全年全国居民人均消费支出 21,559 元，比上年增长 8.6%，扣除价格因素，实际增长 5.5%。其中，人均服务性消费支出 9,886 元，比上年增长 12.6%，占居民人均消费支出的比重为 45.9%。同时我国中产消费群体快速扩大，2017 年末规模已达 3.85 亿，中国中产消费人群占全国人口比重从 2000 年的 11%迅速上升至 2017 年的 27.7%。我国居民收入水平、消费能力特别是中产消费群体规模的稳步增长，将为中高端酒店行业贡献稳固的增长基础。

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《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、面向大众消费、提升服务、差异化和特色化竞争等，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。2016 年 12 月 26 日，国务院正式印发《“十三五”旅游业发展规划》，明确了“十三五”期间我国旅游业发展目标：城乡居民出游人数年均增长 10%左右，旅游总收入年均增长 11%以上，旅游直接投资年均增长 14%以上；到 2020 年旅游市场总规模达到 67 亿人次，旅游投资总额 2 万亿元，旅游业总收入达到 7 万亿元。

据文化和旅游部统计，2019 年全年国内游客 60.1 亿人次，比上年增长 8.4%；入出境旅游总人数 3.0 亿人次，同比增长 3.1%；全年实现旅游总收入 6.63 万亿元，同比增长 11%。旅游业对 GDP 的综合贡献为 10.94 万亿元，占 GDP 总量的 11.05%。，旅游经济继续保持快速增长。整个旅游市场呈现国内旅游继续保持高位增长、入境旅游继续回暖、出境旅游回归理性的良好局面。2011-2019 年我国旅游业总收入从 2.25 万亿元增长到 6.63 万亿元，期间复合年均增长率达到 14.46%。。整个旅游市场呈现国内旅游继续保持高位增长、入境旅游继续回暖、出境旅游回归理性的良好局面。我国旅游业市场的良好发展态势将有利于我国酒店行业，特别是符合主流消费发展趋势的中高端酒店行业的发展。

（二）发行人竞争优势明显

1、酒店开发设计优势

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。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、君亭式服务体系优势

公司积极把握中高端精选酒店行业“服务至上”的关键特征，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。

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。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。

正因为君亭酒店在服务的投入和重视，公司旗下各酒店在顾客好评率、客户投诉率和第三方平台客户评分等指标上均表现良好。君亭酒店服务体系上的核心竞争力为公司在产品同质化、服务刻板化的行业竞争中脱颖而出提供了强大保障。

3、酒店集团品牌优势

公司目前已经建立了成熟的多品牌的中高端酒店产品，其中“君亭酒店”品牌定位为东方艺术特色的中档精选服务酒店，目标消费人群主要为大众消费群体；“寓君亭”品牌定位为中档公寓酒店，目标消费人群主要为城市白领群体；

“夜泊君亭”品牌定位为高档历史文化旅游目的地酒店，目标消费人群主要为具有文化艺术消费特征的中高产消费群体；“Pagoda 君亭”定位为高档艺术设计酒店，目标消费人群主要为追求时尚、创新生活方式的中高产消费群体。

公司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，先后荣获如下主要荣誉：

时间	颁奖单位	荣誉名称
2020 年	中国饭店协会	中国酒店集团规模 50 强
2020 年	中国旅游饭店业协会	2019 年中国饭店集团 60 强
2019 年	中国旅游饭店业协会	2018 年中国饭店集团 60 强
2019 年	中国饭店协会	中国酒店集团规模 50 强
2018 年	中国饭店协会	中国酒店集团规模 50 强
2018 年	中国旅游饭店业协会	最佳股东投资回报奖
2017 年	中国旅游饭店业协会	2016 年度中国饭店集团 60 强
2017 年	浙江省工商行政管理局	“君亭”被认定为浙江省著名商标
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
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	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峰论坛“中国酒店业杰出成就金奖”
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
2015 年	AHF 第八届国际酒店投资峰会	年度最佳中档酒店品牌
2015 年	亚洲酒店论坛	合肥君亭荣获“第十届中国酒店星光奖——中国最受商旅人士欢迎酒店”
2015 年	中国旅游产业发展年会	中国特色主题酒店 TOP10
2014 年	酒店职业经理人国际精英论坛	中国酒店金龙奖——最具投资价值民族酒店品牌
2014 年	世界酒店论坛	世界酒店•五洲钻石奖——最具发展价值品牌酒店集团

4、客户资源优势

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。截至目前，发行人旗下各酒店年均对外提供服务 60 万人次以上。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，在与华为、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、管理团队优势

公司核心团队均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。

公司创始人、实际控制人吴启元先生是中国酒店行业的领军人物代表，曾先后荣获“中国饭店业年度十大人物”、“亚洲管理创新百名杰出人物”、“中国创建绿色旅游饭店特别贡献”奖、“首届亚洲品牌创新十大杰出人物”、“中国酒店业十大领军人物”、“全国饭店业中华英才百福榜”、“中国饭店业 30 年最具影响力人物”奖，位列“世界酒店 • 2008 中国精英 100 榜”、第十六届“浙江省经营管理大师”、“中国经营大师”、“中国酒店业杰出领袖金奖”、“浙江饭店业发展杰出成就奖”等多项殊荣。还担任了中国旅游饭店业协会常务理事、国际金钥匙组织荣誉会员、浙江省旅游协会副会长、中国饭店业名人俱乐部副主席、国家级星评员、浙江省旅游学院客座教授等职。

公司管理团队其他核心人员同样具备多年的中高端酒店运营和管理经验，在行业内具备较高的认可度和知名度。公司的管理团队优势为公司的快速发展奠定了良好基础。

（三）募集资金项目具有良好的发展前景

本次募集资金拟投入两个项目，其中中高端酒店设计开发项目，将扩大公司现有经营酒店规模，实现业务规模和盈利水平的提升；综合管理平台建设项目将提升公司的综合管理能力、信息化水平、酒店设计开发能力和管理服务市场营销能力，增强公司综合竞争力。对于中高端酒店设计开发项目，建成后将新增直营酒店 9 家，客房 1,620 间，全部达产后年均收入 25,083 万元、年均净利润 3,323 万元，将实现公司酒店经营业务规模和盈利水平的提升。对于综合管理平台建设项目为，主要为公司的经营管理提供技术支持，项目实施后将通过对管理效率、创意能力、设计效率及业务开拓效率的提升实现间接经济效益。

本次募集资金运用全部围绕公司现有主营业务进行，通过实施募集资金投资项目，公司现有经营规模将有所扩大，有利于扩展公司经营区域，深度耕耘长三角地区酒店市场，为更多下游客户提供高品质的住宿服务；综合管理平台项目以

提升公司综合管理能力、信息化管理能力和设计开发营销一体化为目的，构建信息化管理体系，引进高水平人才，可以更好的服务于不同客户群体的住宿需求和酒店业主的委托管理需求，为公司的持续发展提供有效的支撑。

综上所述，发行人所处行业发展趋势良好，发行人在行业中具有较为明显的竞争优势，募集资金投资项目符合自身发展战略需要和市场需求的发展方向。因此，发行人具有良好的发展前景。

十一、关于聘请第三方行为的专项核查

按照中国证监会《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（〔2018〕22 号）的规定，保荐机构就本次首次公开发行并在创业板上市项目服务对象君亭酒店在依法需聘请的证券服务机构之外，是否聘请第三方及相关聘请行为的合法合规性进行了核查，具体情况如下：

（一）保荐机构有偿聘请第三方等相关行为的核查

经核查，保荐机构在本次保荐业务中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的行为，不存在未披露的聘请第三方行为。

（二）发行人有偿聘请第三方等相关行为的核查

保荐机构对发行人是否有偿聘请第三方等相关行为进行了专项核查。核查方式包括：（1）获取发行人与其聘请的第三方机构的协议/合同、付款凭证；（2）通过公开网络查询等方式核查发行人聘请的第三方工商信息；（3）获取第三方机构出具的报告。

经核查，发行人在律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等该类项目依法需聘请的证券服务机构之外，由于募集资金投资项目的可行性研究需要，发行人还聘请了深圳市富同咨询有限公司（以下简称“深圳富同”）对发行人本次发行募集资金投资项目进行可行性分析，双方签订了《咨询服务合同》，深圳富同出具了相应的可行性研究报告，经本保荐机构核查，此聘请行为合法合规。

（三）保荐机构的的核查意见

经核查，本保荐机构认为，本次发行中本保荐机构不存在直接或间接有偿聘请第三方的行为，君亭酒店除聘请保荐机构、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、募集资金投资项目可行性研究咨询机构以外，不存在直接或间接有偿

聘请其他第三方的行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

十二、关于变更申报会计师的核查

本次经办发行人业务的会计师发生了变更，具体情况如下：

发行人原聘请的审计机构为瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“瑞华会计师事务所”），瑞华会计师事务所对发行人向中国证监会提交的首次公开发行股票申请材料中的 2016 年-2018 年年度财务报告进行了审计并出具了审计报告，以及对申请材料中 2019 年 1-6 月的财务报告进行了审计并出具了审计报告，对申请材料中 2019 年度的财务报告进行了审计并出具了审计报告，并对证监会出具的反馈意见和补充反馈意见进行了回复。

2020 年 6 月，根据新修订的《创业板注册办法》、《创业板上市规则》等法律法规的要求及深圳证券交易所关于在审企业审核的安排，更新补充后的全套申报材料正式上报深圳证券交易所。

2020 年 9 月 28 日、2020 年 10 月 13 日，发行人先后召开第二届董事会第十三次会议、2020 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司变更会计师事务所的议案》，决定不再续聘瑞华会计师事务所担任公司的财务报告审计机构、内部控制审计机构和公司申请首次公开发行 A 股股票并在创业板上市的审计机构，拟改聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审众环会计师事务所”）为公司 2020 年度财务报告审计机构和内部控制审计机构，并由中审众环会计师事务所为公司首次公开发行 A 股股票并在创业板上市提供相关服务。

本保荐机构就本次更换注册会计师事宜进行了认真核查，核查情况如下：

（1）发行人更换会计师事务所事宜已经发行人董事会、股东大会审议通过，决策程序合法有效。

（2）经核查，截至本保荐书出具日，原审计机构不存在因经办发行上市业务受到中国证监会、相关行业主管机关或协会等机构处罚的情形。

（3）根据证监会《股票发行审核标准备忘录第 8 号——关于发行人报送申请文件后变更中介机构的处理办法》的要求，中审众环会计师事务所已根据中国证监会历次审核反馈意见以及深圳证券交易所审核问询函，对与会计师相关的问题重新进行尽职调查并重新出具了新的审计报告。

（4）本保荐机构对中审众环会计师事务所出具的**众环审字（2021）0211155号**《审计报告》、**众环专字（2021）0210901**《内部控制鉴证报告》、**众环专字（2021）0210898号**《原始财务报表与申报财务报表差异情况的专项审核报告》、**众环专字（2021）0210900 号**《主要税种纳税情况的专项审核报告》、**众环专字（2021）0210899号**《非经常性损益的专项审核报告》、**众环专字（2021）0210902号**《关于浙江君亭酒店管理股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市申请文件审核问询函的回复》、**众环专字（2021）0210903号**《关于浙江君亭酒店管理股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市申请文件第二轮审核问询函的回复》、众环专字（2020）630408 号《浙江君亭酒店管理股份有限公司盈利预测审核报告》、**众环专字（2021）0210904号《关于浙江君亭酒店管理股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市的审核中心意见落实函的回复》、众环阅字（2021）6300002号《浙江君亭酒店管理股份有限公司审阅报告》、众环专字（2021）0210905号《关于浙江君亭酒店管理股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的上市委问题清单的回复》、众环专字（2021）0210906号《关于浙江君亭酒店管理股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的上市委审议意见落实函的回复》、众环阅字（2021）0210005号《浙江君亭酒店管理股份有限公司审阅报告》**等文件进行了审慎核查，认为该等文件中的意见与保荐机构所作的判断不存在实质性差异。

附件：

1、安信证券股份有限公司保荐代表人专项授权书

（本页无正文，为《安信证券股份有限公司关于浙江君亭酒店管理股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之发行保荐书》之签字盖章页）

项目协办人（签名）：

姜林飞

保荐代表人（签名）：

湛瑞锋　　彭国峻

保荐业务部门负责人（签名）：

徐荣健

内核负责人（签名）：

廖笑非

保荐业务负责人（签名）：

秦　冲

总经理（签名）：

王连志

法定代表人、董事长（签名）：

黄炎勋

安信证券股份有限公司

2021年 5月13日

附件 1：

安信证券股份有限公司
保荐代表人专项授权书

中国证券监督管理委员会：

根据贵会《证券发行上市保荐业务管理办法》及国家有关法律、法规的相关规定，我公司作为浙江君亭酒店管理股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的保荐机构，兹授权湛瑞锋、彭国峻担任保荐代表人，负责该公司本次发行上市的尽职推荐及持续督导等保荐工作。

保荐代表人湛瑞锋未在主板同时担任两家在审企业的签字保荐代表人，未在创业板同时担任两家在审企业的签字保荐代表人。

保荐代表人彭国峻未在主板同时担任两家在审企业的签字保荐代表人，未在创业板同时担任两家在审企业的签字保荐代表人。

特此授权。

保荐代表人（签名）：湛瑞锋　　彭国峻

法定代表人（签名）：黄炎勋

安信证券股份有限公司

2021 年 5 月 13 日