

股票简称：君亭酒店

股票代码：301073

浙江君亭酒店管理股份有限公司

Zhejiang SSAW Boutique Hotels Co.,Ltd.

（注册地址：杭州市西湖区学院路 29 号）



首次公开发行股票并在创业板上市 上市公告书

保荐机构（主承销商）



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

（深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元）

二零二一年九月

特别提示

本公司股票将于 2021 年 9 月 30 日在深圳证券交易所创业板上市。本公司提醒投资者应充分了解股票市场风险及本公司披露的风险因素，在新股上市初期切忌盲目跟风“炒新”，应当审慎决策、理性投资。

第一节 重要声明与提示

一、重要声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证上市公告书所披露信息的真实性、准确性、完整性，承诺上市公告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并依法承担法律责任。

深圳证券交易所、有关政府机关对本公司股票上市及有关事项的意见，均不表明对本公司的任何保证。

本公司提醒广大投资者认真阅读刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）、中证网（www.cs.com.cn）、中国证券网（www.cnstock.com）、证券时报网（www.stcn.com）、证券日报网（www.zqrb.cn）的本公司招股说明书“风险因素”章节的内容，注意风险，审慎决策，理性投资。

本公司提醒广大投资者注意，凡本上市公告书未涉及的有关内容，请投资者查阅本公司招股说明书全文。

如无特别说明，本上市公告书中的简称或名词的释义与本公司招股说明书中相同。

本上市公告书数值通常保留至小数点后两位，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入所致。

二、创业板新股上市初期投资风险特别提示

本公司提醒广大投资者注意首次公开发行股票（以下简称“新股”）的投资风险，广大投资者应充分了解风险、理性参与新股交易。具体而言，投资公司股票的相关风险包括但不限于以下几种：

（一）涨跌幅限制放宽

创业板股票竞价交易设置较宽的涨跌幅限制，首次公开发行并在创业板上市的股票，上市后的前5个交易日不设涨跌幅限制，其后涨跌幅限制为20%。深圳证券交易所主板在企业上市首日涨幅限制比例为44%、跌幅限制比例为36%，之后涨跌幅限制比例为10%。创业板进一步放宽了对股票上市初期的涨跌幅限制，

提高了交易风险。

（二）流通股数较少的风险

本次发行后，公司总股本为 8,054.00 万股，其中无限售条件流通股数量为 19,066,558 股，占发行后总股本的比例为 23.673%。公司上市初期流通股数量较少，存在流动性不足的风险。

（三）股票上市首日即可作为融资融券标的

创业板股票上市首日即可作为融资融券标的，有可能会产生一定的价格波动风险、市场风险、保证金追加风险和流动性风险。价格波动风险是指，融资融券会加剧标的股票的价格波动；市场风险是指，投资者在将股票作为担保品进行融资时，不仅需要承担原有的股票价格变化带来的风险，还得承担新投资股票价格变化带来的风险，并支付相应的利息；保证金追加风险是指，投资者在交易过程中需要全程监控担保比率水平，以保证其不低于融资融券要求的维持保证金比例；流动性风险是指，标的股票发生剧烈价格波动时，融资购券或卖券还款、融券卖出或买券还券可能会受阻，产生较大的流动性风险。

（四）市盈率风险

按照中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所属行业为“H住宿和餐饮业”，具体属于“H住宿和餐饮业”中的“H61住宿业”。由于“H61住宿业”所含5家上市公司中3家公司2020年度亏损，中证指数按照计算规则未计算该行业市盈率，本次发行前发行人可比上市公司市盈率情况如下，请投资者决策时参考：

| 证券简称 | 最新收盘价(元/股) | 近1月平均收盘价(元/股) | 2019年扣非后EPS(元/股) | 2020年扣非后EPS(元/股) | 2021年(E)EPS(元/股) | 市盈率-2019年扣非后(倍) | 市盈率-2020年扣非后(倍) | 市盈率-2021年(E)(倍) | 近1月平均静态市盈率-2020年扣非后(倍) | 近1月平均市盈率-2021年(E)(倍) |
|--------------|------------|---------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|----------------------|
| 锦江酒店 | 48.99 | 46.78 | 0.33 | -0.63 | 0.73 | 148.45 | -77.76 | 67.11 | -74.25 | 64.08 |
| 首旅酒店 | 26.09 | 23.19 | 0.34 | -0.53 | 0.60 | 76.74 | -49.23 | 43.48 | -43.75 | 38.65 |
| 开元酒店(退市) | 13.54 | 17.59 | 0.56 | -0.08 | - | 24.18 | -169.25 | - | -219.88 | - |
| 平均市盈率 | | | | | | 83.12 | - | 55.30 | - | 51.37 |

注：1、发行人可比公司开元酒店已于 2021 年 5 月退市，其收盘价统计截止至 2021 年

5月18日；锦江酒店、首旅酒店收盘价统计截止至2021年9月10日；

2、可比公司近1月平均（静态）市盈率计算方法：可比公司近1月算术平均收盘价/EPS 2021年（E）（EPS）数据来源为Wind截至2021年9月10日一致预测。

本次发行价格12.24元/股对应的2020年扣除非经常性损益前后孰低的净利润摊薄后市盈率为32.47倍，低于可比上市公司2021年（E）近1月平均市盈率，但仍存在未来发行人股价下跌给投资者带来损失的风险。发行人和保荐机构（主承销商）提请投资者关注投资风险，审慎研判发行定价的合理性，理性做出投资。

三、特别风险提示

本公司提醒投资者认真阅读招股说明书的“风险因素”部分，并特别注意下列事项：

（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。

（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。

（三）业务地区集中度较高风险

2018年度至2020年度，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。2018年度至2020年度，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。

（四）租赁风险

2018年度至2020年度，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。但是公司仍将面临租赁到期无法续租、出租方违约收回租赁场地或者续租租金大幅上涨的风险，上述租赁风险情形可能给公司的正常经营带来不利影响。

（五）净资产收益率下降、每股收益下降的风险

2018年度至2020年度，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。

（六）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。

（七）新冠肺炎疫情造成发行人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，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。

第二节 股票上市情况

一、股票发行上市审核情况

（一）编制上市公告书的法律依据

本上市公告书是根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《深圳证券交易所创业板股票上市规则（2020年修订）》等国家有关法律、法规及规范性文件的规定，并按照《深圳证券交易所股票创业板上市公告书内容与格式指引》编制而成，旨在向投资者提供有关公司首次公开发行股票并在创业板上市的基本情况。

（二）中国证监会同意注册的决定及其主要内容

公司首次公开发行股票（以下简称“本次发行”）已经中国证券监督管理委员会“证监许可[2021]2686号”文注册同意，内容如下：

- 1、同意君亭酒店首次公开发行股票的注册申请。
- 2、君亭酒店本次发行股票应严格按照报送深圳证券交易所的招股说明书和发行承销方案实施。
- 3、本批复自同意注册之日起12个月内有效。
- 4、自同意注册之日起至本次股票发行结束前，君亭酒店如发生重大事项，应及时报告深圳证券交易所并按有关规定处理。

（三）深圳证券交易所同意股票上市的决定及其主要内容

经深圳证券交易所《关于浙江君亭酒店管理股份有限公司人民币普通股股票在创业板上市的通知》（深证上〔2021〕961号）同意，本公司发行的人民币普通股股票在深圳证券交易所创业板上市。公司A股股本为8,054万股（每股面值1.00元），其中19,066,558股于2021年9月30日起上市交易，证券简称为“君亭酒店”，证券代码为“301073”。

二、公司股票上市概况

（一）上市地点及上市板块：深圳证券交易所创业板

（二）上市时间：2021年9月30日

(三) 股票简称：君亭酒店

(四) 股票代码：301073

(五) 本次公开发行后总股本：8,054 万股

(六) 本次公开发行股票数量：2,013.50 万股，全部为新股发行。

(七) 本次上市的无流通限制及锁定安排的股票数量：19,066,558 股

(八) 本次上市的有流通限制或锁定安排的股票数量：61,473,442 股

(九) 战略投资者在本次公开发行中获得配售的股票数量和锁定安排：本次公开发行不涉及战略配售。

(十) 发行前股东所持股份的流通限制及期限：详见本上市公告书“第八节重要承诺事项”之“一、股份锁定承诺及减持价格承诺”。

(十一) 发行前股东对所持股份自愿锁定的承诺：详见本上市公告书“第八节重要承诺事项”之“一、股份锁定承诺及减持价格承诺”。

(十二) 本次上市股份的其他锁定安排：本次公开发行 2,013.50 万股，全部为发行新股，本次发行的股票中，网上发行的股票无流通限制及限售期安排，自本次公开发行的股票在深交所上市之日起即可流通。

网下发行部分采用比例限售方式，网下投资者应当承诺其获配股票数量的 10%（向上取整计算）限售期限为自发行人首次公开发行并上市之日起 6 个月。即每个配售对象获配的股票中，90%的股份无限售期，自本次发行股票在深交所上市交易之日起即可流通；10%的股份限售期为 6 个月，限售期自本次发行股票在深交所上市交易之日起开始计算。

(十三) 公司股份可上市交易时间

| 股东名称/类别 | | 本次发行后（未行使超额配售选择权） | | 可上市交易时间 （非交易日顺延） |
|--------------------------|----------------------|-------------------|-------|---------------------|
| | | 持股数量（股） | 占比（%） | |
| 首次公 开发行 前已发 行股份 | 吴启元 | 29,323,125 | 36.41 | 2024 年 9 月 30 日 |
| | 从波 | 15,619,500 | 19.39 | 2022 年 9 月 30 日 |
| | 施晨宁 | 8,292,375 | 10.30 | 2022 年 9 月 30 日 |
| | 吴海浩 | 2,632,500 | 3.27 | 2022 年 9 月 30 日 |
| | 徐汉杰 | 1,200,000 | 1.49 | 2022 年 9 月 30 日 |
| | 甘圣宏 | 877,500 | 1.09 | 2022 年 9 月 30 日 |
| | 沈玮 | 877,500 | 1.09 | 2022 年 9 月 30 日 |
| | 张勇 | 877,500 | 1.09 | 2022 年 9 月 30 日 |
| | 上海中城涌翼投资中 心（有限合伙） | 390,000 | 0.48 | 2022 年 9 月 30 日 |

| 股东名称/类别 | 本次发行后（未行使超额配售选择权） | | 可上市交易时间 （非交易日顺延） |
|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| | 持股数量（股） | 占比（%） | |
| 上海中城勇略投资中心（有限合伙） | 165,000 | 0.20 | 2022年9月30日 |
| 鲍立敏 | 150,000 | 0.19 | 2022年9月30日 |
| 小计 | 60,405,000 | 75.00 | - |
| 首次公开发行股份 | 网下发行股份-限售 | 1,068,442 | 1.32 |
| | 网下发行股份-无限售 | 9,611,558 | 11.85 |
| | 网上发行股份 | 9,527,000 | 11.83 |
| | 小计 | 20,135,000 | 25.00 |
| 合计 | 80,540,000 | 100.00 | |

（十四）股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

（十五）上市保荐机构：安信证券股份有限公司

三、公司申请首次公开发行并上市时选择的具体上市标准及公开发行后达到所选定的上市标准情况及其说明

发行人依据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》第二章第 2.1.2 条选择的上市标准为“（一）最近两年净利润均为正，且累计净利润不低于人民币 5,000 万元”。

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 2019 年度和 2020 年度的归属于母公司股东的净利润（扣除非经常性损益前后孰低数）分别为 6,456.35 万元和 3,035.75 万元，合计 9,492.10 万元，最近两年净利润均为正且累计不低于人民币 5,000 万元。

因此，公司符合所选上市标准的要求。

第三节 发行人、股东和实际控制人情况

一、发行人基本情况

1、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.

2、本次发行前注册资本：6,040.50 万元

3、法定代表人：吴启元

4、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

5、公司住所：杭州市西湖区学院路 29 号

邮政编码：310013

6、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）

7、主营业务：发行人主要从事中高端精选服务连锁酒店的运营及管理。

8、所属行业：根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司所处行业属于 H 住宿和餐饮业”中的“H61 住宿业”

9、负责信息披露的部门：董事会办公室

10、董事会秘书：施晨宁

11、联系电话：0571-86750888

传真：0571-85071599

电子信箱：ssaw.shareholder.services@ssawhotels.com

互联网网址：www.ssawhotels.com

二、公司董事、监事、高级管理人员及其持有公司股票或债券情况

公司董事、监事、高级管理人员的任期以及直接或间接持有公司本次发行前股份的情况如下：

| 序号 | 姓名 | 职务 | 任职起止日期 | 直接持股数量 (股) | 间接持股 数量(股) | 合计持股数量 (股) | 占发行前 总股本持 股比例 (%) | 持有债 券情况 |
|----|-----|-----------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------|------------|
| 1 | 吴启元 | 董事长 | 2021年3月-2024年3月 | 29,323,125 | - | 29,323,125 | 48.5442 | 无 |
| 2 | 丁禾 | 董事 | 2021年3月-2024年3月 | - | - | - | - | 无 |
| 3 | 从波 | 董事、总经理 | 2021年3月-2024年3月 | 15,619,500 | - | 15,619,500 | 25.8580 | 无 |
| 4 | 施晨宁 | 董事、副总经理、董事会秘书 | 2021年3月-2024年3月 | 8,292,375 | - | 8,292,375 | 13.7280 | 无 |
| 5 | 甘圣宏 | 董事、副总经理 | 2021年3月-2024年3月 | 877,500 | - | 877,500 | 1.4527 | 无 |
| 6 | 张勇 | 董事、财务总监 | 2021年3月-2024年3月 | 877,500 | - | 877,500 | 1.4527 | 无 |
| 7 | 俞婷婷 | 独立董事 | 2021年3月-2024年3月 | - | - | - | 0.00 | 无 |
| 8 | 张红英 | 独立董事 | 2021年3月-2024年3月 | - | - | - | 0.00 | 无 |
| 9 | 谢建民 | 独立董事 | 2021年3月-2024年3月 | - | - | - | 0.00 | 无 |
| 10 | 赵可 | 监事会主席、投资开发中心总经理 | 2021年3月-2024年3月 | - | - | - | - | 无 |
| 11 | 许玥 | 监事、营销总监 | 2021年3月-2024年3月 | - | - | - | - | 无 |
| 12 | 戴雯艳 | 监事、人力资源经理 | 2021年5月-2024年3月 | - | - | - | - | 无 |
| 13 | 张戈泉 | 副总经理 | 2021年3月-2024年3月 | - | - | - | - | 无 |

三、公司控股股东和实际控制人的情况

(一) 控股股东、实际控制人的基本情况

截至本上市公告书出具日，吴启元直接持有公司 29,323,125 股股份，占本次发行前公司总股份的 48.54%，为公司的控股股东，且担任公司的董事长兼法定代表人。吴启元、丁禾系夫妻，丁禾担任公司董事，对公司的经营管理能够产生重大影响，两人为公司的共同实际控制人。

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。吴启元另兼任第四届浙江省旅游协会副会长、中国旅游饭店业协会常务理事、浙江省旅游饭店业协会顾问、浙江省第八届人民代表大会代表、浙江省旅游学院客座教授、中国饭店业名人俱乐部副主席等社会职务。另兼任西湖四季监事、义乌城中城执行董事、绍兴君亭董事长、杭州华闰董事长、杭州艺联董事长、杭州玖崛投资咨询有限公司监事、杭州九源基因工程有限公司董事、谷子泉企业国际有限公司董事等职务。

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。另兼任义乌城中城监事、绍兴君亭副董事长、杭州华闰董事兼总经理、杭州艺联董事等职务。

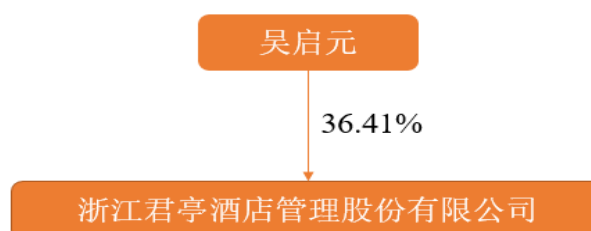
截至本上市公告书出具日，除本公司外，公司控股股东、实际控制人吴启元及公司共同实际控制人丁禾共同对外投资及控制的企业为西湖四季投资，基本情况如下：

| | | | | |
|----------------------|---|---------------|---------------|-------------|
| 企业名称 | 杭州西湖四季投资管理有限公司 | | | |
| 成立时间 | 2005年03月10日 | | | |
| 注册资本 | 450万元 | | | |
| 实收资本 | 450万元 | | | |
| 住所 | 杭州市西湖区曙光路122号浙江世界贸易中心写字楼C座420室 | | | |
| 法定代表人 | 丁禾 | | | |
| 股权结构 | 丁禾持股90%，吴启元持股10% | | | |
| 主营业务 | 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），企业管理咨询；其他无需报经审批的一切合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） | | | |
| 最近一年主要财务数据 （未经审计） | 时间 | 总资产（元） | 净资产（元） | 净利润（元） |
| | 2020.12.31/ 2020年度 | 48,599,413.56 | 24,871,676.90 | -205,257.78 |

西湖四季投资实际从事酒店行业以外的股权投资业务，与发行人不存在同业竞争。

（二）本次发行后发行人与控股股东、实际控制人的股权结构控制关系图

本次发行后，控股股东、实际控制人之一吴启元直接持有公司36.41%股权，实际控制人之一丁禾未持有公司股权，具体如下：



四、股权激励与员工持股计划

截止上市公告书出具日，公司不存在本次公开发行申报前已完成、已经制定或实施股权激励计划的情况，也不存在本次公开发行申报前已完成、已经制定或实施员工持股计划的情况。

五、本次发行前后的股本结构变动情况

| 股东名称 | 本次发行前 | | 本次发行后（未行使超额配售选择权） | | 限售期限 |
|------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|--------------|
| | 数量（股） | 占比（%） | 数量（股） | 占比（%） | |
| 一、限售流通股 | | | | | |
| 吴启元 | 29,323,125 | 48.54 | 29,323,125 | 36.41 | 自上市之日起锁定36个月 |
| 从波 | 15,619,500 | 25.86 | 15,619,500 | 19.39 | 自上市之日起锁定12个月 |
| 施晨宁 | 8,292,375 | 13.73 | 8,292,375 | 10.30 | 自上市之日起锁定12个月 |
| 吴海浩 | 2,632,500 | 4.36 | 2,632,500 | 3.27 | 自上市之日起锁定12个月 |
| 徐汉杰 | 1,200,000 | 1.99 | 1,200,000 | 1.49 | 自上市之日起锁定12个月 |
| 甘圣宏 | 877,500 | 1.45 | 877,500 | 1.09 | 自上市之日起锁定12个月 |
| 沈玮 | 877,500 | 1.45 | 877,500 | 1.09 | 自上市之日起锁定12个月 |
| 张勇 | 877,500 | 1.45 | 877,500 | 1.09 | 自上市之日起锁定12个月 |
| 上海中城涌翼投资中心（有限合伙） | 390,000 | 0.65 | 390,000 | 0.48 | 自上市之日起锁定12个月 |
| 上海中城勇略投资中心（有限合伙） | 165,000 | 0.27 | 165,000 | 0.20 | 自上市之日起锁定12个月 |
| 鲍立敏 | 150,000 | 0.25 | 150,000 | 0.19 | 自上市之日起锁定12个月 |
| 网下限售股份 | - | - | 1,068,442 | 1.32 | 自上市之日起锁定6个月 |
| 小计 | 60,405,000 | 100.00 | 61,473,442 | 76.33 | - |
| 二、无限售流通股 | | | | | |
| 无限售流通股 | - | - | 19,066,558 | 23.67 | - |
| 合计 | 60,405,000 | 100.00 | 80,540,000 | 100.00 | - |

注 1：君亭酒店本次发行不涉及战略配售，未行使超额配售选择权；

注 2：君亭酒店本次发行不存在表决权差异安排；

注 3：君亭酒店本次发行全部为新股发行，原股东不公开发售股份。

六、本次上市前的股东人数及持股数量前十名股东的情况

本次公开发行后（上市前），公司股东总数为 27,594 人，其中，公司前十名股东持股情况如下：

| 序号 | 股东名称 | 持股数量（股） | 持股比例（%） | 限售期限 |
|----|------|------------|---------|----------------|
| 1 | 吴启元 | 29,323,125 | 36.41 | 自上市之日起锁定 36 个月 |
| 2 | 从波 | 15,619,500 | 19.39 | 自上市之日起锁定 12 个月 |
| 3 | 施晨宁 | 8,292,375 | 10.30 | 自上市之日起锁定 12 个月 |
| 4 | 吴海浩 | 2,632,500 | 3.27 | 自上市之日起锁定 12 个月 |
| 5 | 徐汉杰 | 1,200,000 | 1.49 | 自上市之日起锁定 12 个月 |

| 序号 | 股东名称 | 持股数量（股） | 持股比例（%） | 限售期限 |
|-----|------------------|-------------------|--------------|----------------|
| 6 | 甘圣宏 | 877,500 | 1.09 | 自上市之日起锁定 12 个月 |
| 7 | 沈玮 | 877,500 | 1.09 | 自上市之日起锁定 12 个月 |
| 8 | 张勇 | 877,500 | 1.09 | 自上市之日起锁定 12 个月 |
| 9 | 上海中城涌翼投资中心（有限合伙） | 390,000 | 0.48 | 自上市之日起锁定 12 个月 |
| 10 | 上海中城勇略投资中心（有限合伙） | 165,000 | 0.20 | 自上市之日起锁定 12 个月 |
| 合 计 | | 60,255,000 | 74.81 | |

七、本次发行战略配售的情况

君亭酒店本次发行不涉及战略配售。

第四节 股票发行情况

一、首次公开发行股票数量

本次公开发行股票 2,013.50 万股，全部为新股发行，不涉及老股转让。

二、发行价格

本次公开发行的价格为 12.24 元/股。

三、每股面值

本次发行每股面值为人民币 1.00 元。

四、发行市盈率

- 1、24.36 倍（每股收益按照 2020 年度经会计师事务所依据中国会计准则审计的扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润除以本次发行前总股本计算）；
- 2、21.08 倍（每股收益按照 2020 年度经会计师事务所依据中国会计准则审计的扣除非经常性损益前归属于母公司股东净利润除以本次发行前总股本计算）；
- 3、32.47 倍（每股收益按照 2020 年度经会计师事务所依据中国会计准则审计的扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润除以本次发行后总股本计算）；
- 4、28.11 倍（每股收益按照 2020 年度经会计师事务所依据中国会计准则审计的扣除非经常性损益前归属于母公司股东净利润除以本次发行后总股本计算）。

五、发行市净率

2.03 倍（按照发行价格除以发行后每股净资产计算）

六、发行方式及认购情况

本次发行采用网下向符合条件的投资者询价配售（以下简称“网下发行”）和网上向持有深圳市场非限售 A 股股份和非限售存托凭证市值的社会公众投资者定价发行（以下简称“网上发行”）相结合的方式。

网上网下回拨机制启动前，战略配售回拨后网下初始发行数量为 1,463.5000 万股，占本发行数量的 72.68%；网上初始发行数量为 550.0000 万股，占本次发行数量的 27.32%。根据《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发行公告》公布的回拨机制，由于网上初步有效申购倍数为 12,820.94982 倍，高于 100 倍，发行人和保荐机构（主承销商）决定启动回拨机制，将本次发行股票数量的 20%（402.70 万股）由网下回拨至网上。回拨机制启动后，网下最终发行数量为 1,060.80 万股，占本次发行总量的 52.68%；网上最终发行数量为 952.70 万股，占本次发行总量的 47.32%。回拨机制启动后，网上发行最终中签率为 0.0135105577%。

根据《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发行结果公告》，本次网上投资者缴款认购数量为 9,508,815 股，放弃认购数量为 18,185 股。网下向投资者询价配售发行股票数量为 10,603,016 股，放弃认购数量为 4,984 股。网上、网下投资者放弃认购股份全部由保荐机构包销，保荐机构包销股份数量为 23,169 股，包销金额为 283,588.56 元，保荐机构包销股份数量占总发行数量的比例为 0.1151%。

七、募集资金总额及注册会计师对资金到位的验证情况

本次发行募集资金总额为 24,645.24 万元。中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）已于 2021 年 9 月 24 日对发行人首次公开发行股票的资金到位情况进行了审验，并出具了《验资报告》（众环验字(2021)0210033 号）。

八、发行费用

本次发行费用合计 5,769.90 万元，其中：承销费用 2,866.98 万元，保荐费用 283.02 万元，审计、验资及评估费用 1,522.45 万元，律师费用 629.43 万元，用于本次发行的信息披露费用 426.42 万元，发行手续费及其他费用 41.59 万元。

本次发行新股的每股发行费用为 2.87 元/股（新股发行费用总额/本次发行新股数量）。

九、募集资金净额

本次发行募集资金净额为 18,875.34 万元，发行前公司股东未转让股份。

十、发行后每股净资产

本次发行后每股净资产为 6.02 元（按 2020 年 12 月 31 日经审计归属于母公司股东的净资产加本次募集资金净额之和除以本次发行后总股本计算）。

十一、发行后每股收益

本次发行后每股收益为 0.44 元（按照 2020 年度经审计的归属于母公司股东的净利润除以本次发行后总股本计算）。

十二、超额配售选择权

本次发行没有采取超额配售选择权。

第五节 财务会计资料

公司报告期内 2018 年、2019 年和 2020 年度财务数据已经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了无保留意见的《审计报告》(众环审字(2021)0211155 号),公司 2021 年 1-6 月的财务数据已经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审阅并出具了《审阅报告》(众环阅字(2021)0210007 号),上述财务数据及相关内容已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”中进行了详细披露,投资者欲了解相关情况请仔细阅读招股说明书。

公司 2021 年 1-9 月业绩预计情况已在招股说明书进行了详细披露,投资者欲了解相关情况,请仔细阅读招股说明书“重大事项提示”之“七、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况”之“(三)2021 年 1-9 月经营业绩预测的情况”。

结合公司 2021 年以来的业务开展情况及市场环境情况的综合分析,在经营情况和外部市场环境不发生重大变化的前提下,预计 2021 年 1-9 月公司可实现营业收入 22,750.00 万元至 23,000.00 万元,较上年同期 16,800.48 万元增长明显,增幅区间为 35.41%至 36.90%;预计实现扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润 3,800 万元至 4,050 万元,较上年同期 1,380.15 万元也实现大幅增长,增幅区间为 175.33%至 193.45%。考虑到目前新冠肺炎疫情的防控态势以及新冠肺炎疫苗的逐渐普及,后续新冠肺炎疫情不会对公司经营产生较大影响。

公司预计 2021 年 1-9 月营业收入及扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润较 2020 年同期有明显增长的主要原因系(1)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不利影响。(2)2021 年 1-9 月,我国新冠肺炎疫情防控总体良好。尽管局部地区疫情或境外输入疫情压力常态化存在,但受益于科学精准防疫及新冠疫苗接种普及,我国新冠肺炎疫情防控总体良好,特别是发行

人主要直营酒店所处的浙江、上海等区域受疫情不利影响相对较小，商旅出行住宿需求较 2020 年同期相比明显复苏。

公司上述 2021 年 1-9 月业绩预计未经会计师事务所审计或审阅，且不构成盈利预测或业绩承诺。

第六节 其他重要事项

一、募集资金专户存储监管协议的安排

为规范募集资金的使用与管理，提高募集资金使用效益，保护投资者的合法权益，根据《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《深圳证券交易所上市公司募集资金管理办法》规定，公司将于募集资金到位后一个月内尽快与保荐机构安信证券股份有限公司和存放募集资金的开户银行分别签订《募集资金三方监管协议》，具体情况如下：

| 序号 | 开户主体 | 监管银行 | 募集资金专户账号 |
|----|----------------|------------------|-----------------------|
| 1 | 浙江君亭酒店管理股份有限公司 | 招商银行股份有限公司杭州高新支行 | 571909391510158 |
| 2 | 浙江君亭酒店管理股份有限公司 | 交通银行股份有限公司浙江省分行 | 331066110018170321265 |

二、其他事项

本公司自 2021 年 9 月 8 日刊登首次公开发行股票并在创业板上市招股意向书至本上市公告书刊登前，没有发生可能对公司有较大影响的重要事项，具体如下：

（一）本公司严格依照《公司法》、《证券法》等法律法规的要求，规范运作，经营状况正常，主营业务发展目标进展正常；

（二）本公司生产经营情况、外部条件或生产环境未发生重大变化（包括原材料采购和产品销售价格、原材料采购和产品销售方式、所处行业或市场的重大变化等）；

（三）本公司未订立可能对公司的资产、负债、权益和经营成果产生重大影响的重要合同；

（四）本公司未发生重大关联交易事项，资金未被关联方非经营性占用；

（五）本公司未进行重大投资；

（六）本公司未发生重大资产（或股权）购买、出售及置换；

（七）本公司住所没有变更；

（八）本公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员未发生变化；

- (九) 本公司未发生重大诉讼、仲裁事项；
- (十) 本公司未发生对外担保等或有事项；
- (十一) 本公司的财务状况和经营成果未发生重大变化；
- (十二) 本公司未召开董事会、监事会和股东大会；
- (十三) 本公司无其他应披露的重大事项，招股意向书中披露的事项未发生重大变化。

第七节 上市保荐机构及其意见

一、保荐机构对本次股票上市的推荐意见

上市保荐机构安信证券股份有限公司已向深圳证券交易所出具了《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上市保荐书》。

安信证券股份有限公司认为，浙江君亭酒店管理股份有限公司申请其股票上市符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》及《深圳证券交易所创业板股票上市规则（2020年修订）》等有关法律、法规的规定，发行人股票具备在深圳证券交易所创业板上市的条件。安信证券股份有限公司同意推荐浙江君亭酒店管理股份有限公司的股票在深圳证券交易所创业板上市交易，并承担相关保荐责任。

二、上市保荐机构基本情况

保荐机构（主承销商）：安信证券股份有限公司

法定代表人：黄炎勋

住所：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元

保荐代表人：湛瑞锋、彭国峻

联系人：湛瑞锋、彭国峻

电话：021-35082763

传真：021-35082966

三、持续督导保荐代表人的具体情况

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则（2020年修订）》，安信证券股份有限公司作为发行人浙江君亭酒店管理股份有限公司的保荐机构将对发行人股票上市后当年剩余时间以及其后 3 个完整会计年度进行持续督导，由保荐代表人湛瑞锋、彭国峻提供持续督导工作，两位保荐代表人具体情况如下：

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公开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、大汉软件股份有限公司首次公开发行股票并在科创板上市的保荐代表人。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。

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。

第八节 重要承诺事项

一、本次发行前股东所持股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限等承诺

1、控股股东、实际控制人、董事长吴启元承诺

本人作为浙江君亭酒店管理股份有限公司的控股股东、实际控制人、董事长，现就君亭酒店首次公开发行股票并上市事宜相关的股份锁定事项进行如下承诺：

（一）自发行人首次公开发行股票并上市之日起 36 个月内，不转让或委托他人管理本人在本次发行并上市前直接或间接已持有的发行人股份，也不要求发行人回购该部分股份。

（二）当首次出现发行人股票上市后 6 个月内连续 20 个交易日的收盘价低于发行人首次公开发行股票的发行价格或者发行人股票上市后 6 个月期末（2022 年 3 月 30 日，如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）收盘价低于发行人首次公开发行股票的发行价格之情形，则本人在本次发行并上市前持有的发行人股份的锁定期将自动延长 6 个月。若发行人已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则上述收盘价格指发行人股票复权后的价格。

（三）除遵守前述关于股份锁定的承诺外，本人在任职期间内每年转让的发行人股份数量将不超过本人持有发行人股份总数的 25%。如本人出于任何原因离职，则在离职后半年内，亦不转让或者委托他人管理本人持有的发行人的股份；在首次公开发行股票上市之日起 6 个月内申报离职的，自申报离职之日起 18 个月内不转让直接持有的公司股份；在首次公开发行股票上市之日起第 7 个月至第 12 个月之间申报离职的，自申报离职之日起 12 个月内不转让直接持有的公司股份。

（四）自锁定期届满之日起 24 个月内，若本人试图通过任何途径或手段减持本人在本次发行及上市前持有的发行人股份，则本人的减持价格应不低于发行人首次公开发行股票的发行价格。若在本人减持前述股份前，发行人已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则本人的减持价格应不低于发行人首次公开发行股票的发行价格除权除息后的价格。

(五) 在本人任职期间, 本人将向发行人申报本人持有发行人的股份数量及相应变动情况; 本人减持发行人股份将严格遵守相关法律、法规、规范性文件的规定。

本人承诺不因职务变更、离职等原因而放弃履行已作出的承诺。

2、担任公司董事/高级管理人员的股东从波、甘圣宏、施晨宁、张勇承诺

本人作为浙江君亭酒店管理股份有限公司的股东/董事/董事会秘书/总经理/副总经理/财务负责人, 现就君亭酒店首次公开发行股票并上市事宜相关的股份锁定事项进行如下承诺:

(一) 自发行人首次公开发行股票并上市之日起 12 个月内, 不转让或委托他人管理本人在本次发行并上市前直接或间接已持有的发行人股份, 也不要求发行人回购该部分股份。

(二) 当首次出现发行人股票上市后 6 个月内连续 20 个交易日的收盘价低于发行人首次公开发行股票的发行价格或者发行人股票上市后 6 个月期末(2022 年 3 月 30 日, 如该日不是交易日, 则为该日后第一个交易日) 收盘价低于发行人首次公开发行股票的发行价格之情形, 则本人在本次发行并上市前持有的发行人股份的锁定期将自动延长 6 个月。若发行人已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项, 则上述收盘价格指发行人股票复权后的价格。

(三) 除遵守前述关于股份锁定的承诺外, 本人在任职期间内(于本承诺中的所有股份锁定期结束后) 每年转让的发行人股份数量将不超过本人持有发行人股份总数的 25%。如本人出于任何原因离职, 则在离职后半年内, 亦不转让或者委托他人管理本人持有的发行人的股份; 在首次公开发行股票上市之日起 6 个月内申报离职的, 自申报离职之日起 18 个月内不转让直接持有的公司股份; 在首次公开发行股票上市之日起第 7 个月至第 12 个月之间申报离职的, 自申报离职之日起 12 个月内不转让直接持有的公司股份。

(四) 自锁定期届满之日起 24 个月内, 若本人试图通过任何途径或手段减持本人在本次发行及上市前持有的发行人股份, 则本人的减持价格应不低于发行人首次公开发行股票的发行价格。若在本人减持前述股份前, 发行人已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项, 则本人的减持价格应不低于发行人首次公开发行股票的发行价格除权除息后的价格。

(五) 在本人任职期间, 本人将向发行人申报本人持有发行人的股份数量及

相应变动情况；本人减持发行人股份将严格遵守相关法律、法规、规范性文件的规定。

本人承诺不因职务变更、离职等原因而放弃履行已作出的承诺。

3、其他股东中城勇略、中城涌翼、吴海浩、徐汉杰、沈玮、鲍立敏承诺

本单位/本人作为浙江君亭酒店管理股份有限公司的股东，现就君亭酒店首次公开发行股票并上市事宜相关的股份锁定事项进行如下承诺：

自发行人首次公开发行股票并上市之日起 12 个月内，不转让或委托他人管理本单位在本次发行并上市前直接或间接已持有的发行人股份，也不要求发行人回购该部分股份。

二、本次发行前持股 5%以上股东的持股及减持意向的承诺及措施

1、吴启元承诺

本人作为浙江君亭酒店管理股份有限公司的控股股东、实际控制人、董事长，将严格遵守本人关于发行人首次公开发行股票并上市事宜的股份锁定承诺，且就上述股份锁定期届满后的持股意向及减持意向进行如下声明：

(1) 本人既不属于发行人的财务投资者，也不属于发行人的战略投资者，本人力主通过长期持有发行人之股份以实现和确保本人对发行人的控股地位，进而持续地分享发行人的经营成果。因此，本人具有长期持有发行人之股份的意向。

(2) 在本人所持发行人之股份的锁定期届满后，且在不丧失对发行人控股股东地位的前提下，出于本人自身需要，本人存在适当减持发行人之股份的可能。本人拟减持股份的，将严格遵守中国证监会、证监交易所关于股东减持的相关规定。

(3) 自锁定期届满之日起 24 个月内，若本人试图通过任何途径或手段减持发行人首次公开发行股票前本人直接或间接持有的发行人股票，则本人的减持价格应不低于发行人首次公开发行股票的发行价格。若发行人已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则本人的减持价格应不低于发行人首次公开发行股票的发行价格除权除息后的价格。

(4) 若本人拟减持发行人股份，将在减持前 3 个交易日公告减持计划，并

应符合届时中国证监会和证券交易所关于股东减持的其他相关规定，依据相关规定及时通知发行人并履行信息披露义务；本人通过证券交易所集中竞价交易减持股份的，应当在首次卖出的 15 个交易日前向证券交易所报告减持计划，在证券交易所备案并予以公告。

(5) 本人采取集中竞价交易方式减持股份的，在任意连续 90 个自然日内，减持股份总数不超过公司股份总数的 1%；本人采取大宗交易方式减持股份的，在任意连续 90 个自然日内，减持股份总数不超过公司股份总数的 2%。

(6) 本人自通过协议转让方式减持股份不再具有大股东（即控股股东或持股 5% 以上股东）身份之日起六个月内，通过集中竞价交易方式继续减持股份的，仍遵守本承诺函第四条及第五条关于集中竞价交易减持的承诺。

(7) 本人违反作出的公开承诺减持公司股票，将减持所得收益上缴公司，并赔偿因未履行承诺而给公司或投资者带来的损失。

本人承诺不因职务变更、离职等原因而放弃履行已作出的承诺。

2、从波、施晨宁承诺

本人作为浙江君亭酒店管理股份有限公司的股东、董事、总经理/副总经理，将严格遵守本人关于发行人首次公开发行股票并上市事宜的股份锁定承诺，且就上述股份锁定期届满后的持股意向及减持意向进行如下声明：

(1) 本人既不属于发行人的财务投资者，也不属于发行人的战略投资者，本人力主通过长期持有发行人之股份以持续地分享发行人的经营成果。因此，本人具有长期持有发行人之股份的意向。

(2) 在本人所持发行人之股份的锁定期届满后，本人拟减持股份的，将严格遵守中国证监会、证监交易所关于股东减持的相关规定。

(3) 自锁定期届满之日起 24 个月内，若本人试图通过任何途径或手段减持发行人首次公开发行股票前本人直接或间接持有的发行人股票，则本人的减持价格应不低于发行人首次公开发行股票的发行价格。若发行人已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则本人的减持价格应不低于发行人首次公开发行股票的发行价格除权除息后的价格。

(4) 若本人拟减持发行人股份，将在减持前 3 个交易日公告减持计划，并应符合届时中国证监会和证券交易所关于股东减持的其他相关规定，依据相关规定及时通知发行人并履行信息披露义务；本人通过证券交易所集中竞价交易减持

股份的，应当在首次卖出的 15 个交易日前向证券交易所报告减持计划，在证券交易所备案并予以公告。

(5) 本人采取集中竞价交易方式减持股份的，在任意连续 90 个自然日内，减持股份总数不超过公司股份总数的 1%；本人采取大宗交易方式减持股份的，在任意连续 90 个自然日内，减持股份总数不超过公司股份总数的 2%。

(6) 本人自通过协议转让方式减持股份不再具有大股东（即控股股东或持股 5%以上股东）身份之日起六个月内，通过集中竞价交易方式继续减持股份的，仍遵守本承诺函第四条及第五条关于集中竞价交易减持的承诺。

(7) 本人违反作出的公开承诺减持公司股票，将减持所得收益上缴公司，并赔偿因未履行承诺而给公司或投资者带来的损失。

本人承诺不因职务变更、离职等原因而放弃履行已作出的承诺。

三、稳定股价及股份回购的措施和承诺

如果君亭酒店首次公开发行股票并上市后三年内股价出现低于每股净资产（指公司最近一期经审计的每股净资产，如果公司发生派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等除权、除息事项的，则每股净资产进行相应调整，下同）的情况时，公司将启动以下稳定股价的预案：

1、稳定股价措施的启动条件

自公司股票挂牌上市之日起三年内，若出现连续 20 个交易日公司股票收盘价低于公司上一个会计年度末经审计的每股净资产（每股净资产即合并财务报表中归属于母公司普通股股东权益合计数÷年末公司股份总数）情形时，公司及公司控股股东、董事、高级管理人员将启动相应的措施，稳定公司股价。

若因除权除息等事项致使上述股票收盘价与公司上一会计年度末经审计的每股净资产不具可比性的，上述股票收盘价应做相应调整。

2、公司稳定股价的具体措施

当稳定股价措施的启动条件成就后，公司应依照法律、法规、规范性文件、公司章程及公司相关制度的规定，采取以下全部或部分措施：

(1) 在不影响公司正常生产经营的情况下，经董事会、股东大会审议同意，公司向社会公众股东回购公司股票；

(2) 要求控股股东增持公司股票，并明确增持的金额和时间；

(3) 在上述(1)、(2)项措施实施完毕后公司股票收盘价格仍低于上一个会计年度末经审计的每股净资产的,公司应要求董事(独立董事除外)、高级管理人员增持公司股票;

(4) 经董事会、股东大会同意,通过实施利润分配或资本公积金转增股本的方式稳定公司股价;

(5) 在保证公司正常生产经营的情况下,通过削减开支、限制高级管理人员薪酬、暂停股权激励计划等方式提升公司业绩、稳定公司股价;

(6) 其他法律、法规、规范性文件规定以及中国证监会认可的其他稳定股价的方式。

公司应保证上述股价稳定措施实施过程中及实施后:1)公司的股权分布始终符合上市条件;2)不能迫使控股股东、董事或高级管理人员履行要约收购义务。

公司应在稳定股价措施的启动条件成就之日起的10个交易日内召开董事会讨论通过具体的稳定股价方案,并提交股东大会审议,经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过后实施。

公司决定采取回购股票的措施稳定公司股价的,应当遵守如下规定:

公司回购股票应当符合《公司法》、《公司章程》及《上市公司回购社会公众股份管理办法(试行)》等规定。具体回购方案应在董事会、股东大会作出股份回购决议后公告。

在股东大会审议通过股份回购方案后,公司将依法通知债权人,并向证券监督管理部门、证券交易所等主管部门报送相关材料,办理审批或备案手续。

回购股份的价格不超过上一个会计年度末经审计的每股净资产,回购股份的方式为集中竞价、要约或证券监督管理部门认可的其他方式。但如果股份回购方案实施前公司股价已经不满足预案触发条件的,可不再继续实施该方案。

若某一会计年度内公司股价多次出现预案触发条件的情形(不包括公司实施稳定股价措施期间及实施完毕当次稳定股价措施并公告日后开始计算的连续20个交易日股票收盘价仍低于上一个会计年度末经审计的每股净资产的情形),公司将继续按照上述稳定股价预案执行,但应遵循以下原则:①单次用于回购股份的资金金额不低于公司获得募集资金净额的2%;②单一会计年度用以稳定股价的回购资金合计不超过公司获得募集资金净额的8%。超过上述标准的,有关稳

定股价措施在当年度不再继续实施。但如下一年度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，公司将继续按照上述原则执行稳定股价预案。

公司决定采取实施利润分配或资本公积金转增股本、削减开支、限制高管薪酬等措施稳定公司股价的，相关决策程序、具体的方案应当符合法律、《公司章程》以及公司其他相关制度的规定。

3、公司控股股东稳定股价的具体措施

在不影响公司股权分布始终符合上市条件的前提下，公司控股股东应在稳定股价措施的启动条件成就后 3 个交易日内提出增持公司股份的方案，包括拟增持的数量、价格区间、时间等，并依法履行所需的决策及审批程序。在方案获得必要的审批及授权后 3 个交易日内通知公司，公司应按照相关规定披露增持股份的计划。在公司披露增持公司股份计划的 3 个交易日后，控股股东将依照方案进行增持。

控股股东增持的价格不超过上一个会计年度末公司经审计的每股净资产，增持的方式为集中竞价、要约或证券监督管理部门认可的其他方式。

若某一会计年度内公司股价多次出现上述触发条件的情形（不包括控股股东实施稳定股价措施期间及实施完毕当次稳定股价措施并由公司公告日后开始计算的连续 20 个交易日股票收盘价仍低于上一个会计年度末经审计的每股净资产的情形），控股股东将继续按照上述稳定股价预案执行，但应遵循以下原则：① 单次用于增持股份的资金金额不低于其自公司上市后累计从公司所获得的现金分红的 20%；② 单一年度用以稳定股价的增持资金不超过其自公司上市后累计从公司所获得现金分红金额的 50%。超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如下一年度继续出现预案触发条件的情形时，以前年度已经用于稳定股价的增持资金金额不再计入累计现金分红金额。

公司与控股股东可同时执行稳定股价的措施，亦可分别执行。若公司实施回购的措施后或者控股股东增持方案在实施前公司股票收盘价已不再符合稳定股价措施触发条件的，控股股东可不再继续实施稳定股价的措施。

4、公司董事（不含独立董事）、高管稳定股价的具体措施

在不影响公司股权分布始终符合上市条件的前提下，公司董事（不包括独立董事）和高级管理人员应在稳定股价措施的启动条件成就，且公司、控股股东均已采取了相应的稳定股价措施，但该等股价稳定措施实施完毕后公司的股票收盘

价仍低于上一个会计年度未经审计的每股净资产的情形发生后 3 个交易日内通知公司其买入公司股份的计划，包括拟买入的数量、价格区间、时间等，在公司披露其买入公司股份计划的 3 个交易日后按照计划买入公司股份。

公司董事（不包括独立董事）和高级管理人员通过二级市场以竞价方式买入公司股份的，买入价格不高于公司上一会计年度未经审计的每股净资产。但如果在稳定股价的措施实施前公司股票收盘价已不再符合稳定股价措施的启动条件的，公司董事（不包括独立董事）和高级管理人员可不再继续实施稳定股价的措施。

若某一会计年度内公司股价多次出现预案触发条件的情形（不包括公司董事（不包括独立董事）和高级管理人员实施稳定股价措施期间及实施完毕当次稳定股价措施并由公司公告日后开始计算的连续 20 个交易日股票收盘价仍低于上一个会计年度未经审计的每股净资产的情形），公司董事（不包括独立董事）和高级管理人员将继续按照上述稳定股价预案执行，但应遵循以下原则：①单次用于购买股份的资金金额不低于其在担任董事或高级管理人员职务期间过去十二个月从公司领取的税后薪酬累计额的 20%；②单一年度用以稳定股价所动用的资金应不超过其在担任董事或高级管理人员职务期间过去十二个月从公司处领取的税后薪酬累计额的 50%。超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如下一年度出现预案触发条件的情形时，将继续按照上述原则执行稳定股价预案。

若公司在上市后三年内更换或聘任新的董事（独立董事除外）、高级管理人员，在该等人员就任前，公司应要求其签署承诺书，保证其依照本预案的规定履行稳定股价的义务，并要求其依照公司首次公开发行股票并上市时董事、高级管理人员承诺提出未履行本预案义务时的约束措施。

四、对欺诈发行上市的股份购回及依法承担赔偿责任的承诺

1、公司承诺

本公司招股说明书及其他信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，且不存在任何欺诈发行的情形，公司对其真实性、准确性、完整性、及时性承担法律责任。

若本次公开发行股票的招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性

陈述或者重大遗漏，导致对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，或存在欺诈发行上市情形的，本公司将在前述情形被中国证监会认定之日起三个交易日内召开董事会，提出股份回购预案，并提交股东大会讨论，依法回购首次公开发行的全部新股，回购价格按照发行价（若发行人股票在此期间发生除权除息事项的，发行价做相应调整）加算银行同期存款利息确定，并根据相关法律、法规规定的程序实施。

若因公司本次公开发行股票招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，或存在欺诈发行上市情形的，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。

上述违法事实被中国证监会或司法机关认定后，本公司将本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

2、控股股东、实际控制人吴启元承诺

发行人招股说明书及其他信息披露资料所载内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形，且不存在任何欺诈发行的情形，本人对招股说明书所载内容之真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

若发行人招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，或存在欺诈发行上市情形的，导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本人将督促发行人依法回购首次公开发行的全部新股，回购价格按照发行价（若发行人股票在此期间发生除权除息事项的，发行价做相应调整）加算银行同期存款利息确定，并根据相关法律、法规规定的程序实施。

如发行人招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，或存在欺诈发行上市情形的，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。

上述违法事实被中国证监会或司法机关认定后，本人将本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

3、实际控制人丁禾承诺

发行人招股说明书及其他信息披露资料所载内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形，且不存在任何欺诈发行的情形，本人对招股说明书所载内容之真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

若发行人招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，或存在欺诈发行上市情形的，导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本人将督促发行人依法回购首次公开发行的全部新股，回购价格按照发行价（若发行人股票在此期间发生除权除息事项的，发行价做相应调整）加算银行同期存款利息确定，并根据相关法律、法规规定的程序实施。

如发行人招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，或存在欺诈发行上市情形的，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。

上述违法事实被中国证监会或司法机关认定后，本人将本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

4、董事、监事、高级管理人员承诺

发行人招股说明书及其他信息披露资料所载内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形，且不存在任何欺诈发行的情形，本人对招股说明书所载内容之真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

如发行人招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，或存在欺诈发行上市情形的，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。

本人承诺不因职务变更、离职等原因而放弃履行已作出的承诺。

5、本次发行相关中介机构的相关承诺

安信证券股份有限公司承诺：因本公司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，由此给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者的损失。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）承诺：我们接受委托，为浙江君亭酒店管理股份有限公司首次公开发行股票出具了财务报表审计报告（报告编号：众环审字(2021)0211155号）、非经常性损益的鉴证报告（报告编号：众环专字

(2021)0210899 号) 以及内部控制鉴证报告 (报告编号: 众环专字(2021)0210901 号)。根据中国证券监督管理委员会《中国证监会关于进一步推进新股发行体制改革的意见》(证监会公告[2013]42 号) 的要求, 我们承诺如下:

如果因我们出具上述文件的执业行为存在过错, 违反了法律法规、中国注册会计师协会依法拟定并经国务院财政部门批准后施行的执业准则和规则以及诚信公允的原则, 从而导致上述文件中存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏, 并由此给基于对该等文件的合理信赖而将其用于浙江君亭酒店管理股份有限公司股票投资决策的投资者造成损失的, 我们将依照相关法律法规的规定对该等投资者承担相应的民事赔偿责任。

上海市锦天城律师事务所承诺: 本所为发行人首次公开发行制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形; 若因本所未勤勉尽责, 被证券监督管理部门认定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。

五、作出公开承诺事项的约束措施

发行人及其控股股东、董事、监事及高级管理人员将严格履行就发行人首次公开发行股票并上市所做出的所有公开承诺事项, 积极接受社会监督。

1、若相关主体非因不可抗力原因导致未能完全且有效地履行承诺事项中的各项义务或责任, 则承诺将采取以下措施予以约束:

(1) 发行人承诺

①在股东大会及证券监管部门指定的披露媒体上公开说明未履行公开承诺的具体原因, 并向股东和社会公众投资者道歉; ②以自有资金补偿公众投资者因依赖相关承诺实施交易而遭受的直接损失, 补偿金额依据本公司与投资者协商确定的金额, 或证券监督管理部门、司法机关认定的方式或金额确定; ③在本公司未完全消除因本公司未履行相关承诺事项所导致的所有不利影响之前, 本公司不得以任何形式向董事、监事、高级管理人员增加薪资或津贴。

(2) 控股股东、实际控制人承诺

①在股东大会及证券监管部门指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉; ②以自有资金补偿公众投资者因依赖相关承诺实施交易而遭受的直接损失, 补偿金额依据本人与投资者协商确定的金额, 或

证券监督管理部门、司法机关认定的方式或金额确定；③如果本人未承担前述赔偿责任，公司有权扣减本人所获分配的现金分红用于承担前述赔偿责任。同时，本人持有的公司股份锁定期除被强制执行、上市公司重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转让的情形外，自动延长至本人完全消除因本人未履行相关承诺事项所导致的所有不利影响之日；④在本人完全消除因本人未履行相关承诺事项所导致的所有不利影响之前，本人将不得以任何方式要求公司增加本人薪资或津贴，并且亦不得以任何形式接受公司增加支付的薪资或津贴；⑤如本人因未能完全且有效地履行承诺事项而获得收益的，该等收益归公司所有，并在获得该等收益之日起五个工作日内将其支付给公司指定账户。

(3) 董事、监事、高级管理人员承诺

①在公司股东大会及中国证监会指定媒体上公开说明未能完全且有效履行承诺事项的原因并向公司股东和社会公众投资者道歉；②公司有权扣减本人所获分配的现金分红用于承担相应赔偿责任。同时，本人所持公司股份的锁定期除被强制执行、上市公司重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转让的情形外，自动延长至本人完全消除因本人未履行相关承诺事项而导致的所有不利影响之日（独立董事除外）；③在本人完全消除因本人未履行相关承诺事项而导致的所有不利影响之前，本人将不得以任何方式要求公司增加薪资或津贴，并且亦不得以任何形式接受公司增加支付的薪资或津贴；④如本人因未能完全且有效地履行承诺事项而获得收益的，该等收益归公司所有，并在获得该等收益之日起五个工作日内将其支付给公司指定账户。

2、若发行人、控股股东、董事、监事、高级管理人员因不可抗力原因导致未能充分且有效履行公开承诺事项的，则承诺将采取以下措施予以约束：

在不可抗力原因消除后，应在股东大会及中国证监会指定媒体上公开说明造成其未能充分且有效履行公开承诺事项的不可抗力的具体情况，并向股东和社会公众投资者致歉。同时，应尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能的保护投资者的利益。相关主体还应说明原有承诺在不可抗力消除后是否继续实施，如不继续实施的，应根据实际情况提出新的承诺（公司提出的处理方案及新承诺，还将履行相关决策、审批程序）。

六、填补被摊薄即期回报的措施及承诺

为维护公司和全体股东的合法权益,保障公司首次公开发行股票摊薄即期回报采取的填补措施的切实履行,公司董事/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。

七、利润分配政策的承诺

(一) 发行上市后,发行人的股利分配政策和决策情况

1、利润分配的原则

(1) 公司的利润分配应重视股东的合理投资回报,利润分配政策应保持连续性和稳定性。

(2) 公司的利润分配不得超过累计可分配利润的范围,不得损害公司持续经营能力。公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑独立董事和公众投资者的意见。

2、利润分配的形式

公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合或法律法规允许的其他方式分配股利。公司优先采用现金分红的方式。在具备现金分红的条件下,公司应当采用现金分红进行利润分配。采用股票股利进行利润分配的,应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

3、现金分红的条件

(1) 公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值，且现金流充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营。

(2) 审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告。

(3) 公司未来 12 个月内无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金投资项目除外）。

重大投资计划或重大现金支出事项指未来 12 个月内公司拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 30%或总资产的 20%。

4、现金分红比例和期间间隔

在符合利润分配原则、满足现金分红的条件的前提下，公司每年度以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%，且公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

股东大会授权公司董事会每年在综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程（草案）》规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

(1) 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

(2) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

(3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

5、发放股票股利的条件

公司可以根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，在保证足额现金分红及公司股本规模合理的前提下，必要时公司可以采用发放股票股利方式进行利润分配，具体分红比例由公司董事会审议通过后，提交股东大会审议决定。

6、利润分配的决策程序与机制

(1) 董事会审议利润分配需履行的程序和要求：公司董事会结合公司具体经营数据、盈利规模、现金流量状况、发展规划及下阶段资金需求，并结合股东（特别是中小股东）、独立董事的意见，在符合公司章程既定的利润分配政策的前提下，认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，提出年度或中期利润分配预案，提交监事会、股东大会审议，经股东大会审议通过后实施。利润分配预案经董事会过半数以上董事表决通过，方可提交股东大会审议。

独立董事应当就利润分配预案的合理性发表独立意见，并对现金分红具体方案发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

(2) 股东大会审议利润分配方案需履行的程序和要求：股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括但不限于提供网络投票表决、邀请中小股东参会等方式），充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

(3) 监事会应当对以上利润分配的决策程序及执行情况进行监督。

(二) 股东分红回报规划

为了明确首次公开发行股票并上市后对新老股东的分红回报，进一步细化《公司章程（草案）》中关于利润分配政策的条款，增强利润分配决策的透明度和可操作性，便于股东对公司的股利分配进行监督，公司董事会制定了《公司首次公开发行股票并上市后三年股东分红回报规划》并经2019年2月18日公司2019年第一次临时股东大会审议通过，具体要点如下：

1、股东分红回报规划制定的考虑因素：公司将着眼于企业长期战略发展，综合考虑实际运作情况、发展目标、现金流量状况，建立对投资者持续稳定、科学高效的分红回报规划和机制，以对股利分配作出良好的制度性安排，从而保证公司股利分配政策的连续性及稳定性。

2、公司股东分红回报规划的制定原则：公司股东分红回报规划充分考虑和听取股东特别是中小股东的要求及意愿，在保证公司正常经营业务发展的前提下，坚持现金分红为主的基本原则，每年现金分红不低于当期实现可供分配利润的10%。如公司利润水平快速增长，且董事会在综合考虑公司未来发展所需现金流

量状况的基础上,可在满足上述现金股利分配后,提出并实施股票股利分配预案。独立董事应当对董事会提出的股票股利分配预案发表独立意见。

3、股东分红回报规划的制定周期:公司至少每三年重新审阅一次《公司首次公开发行股票并上市后三年股东分红回报规划》,对公司即时生效的股利分配政策作出适时必要的修改,确定该时段的股东分红回报计划,并由公司董事会结合经营状况,充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段及当期资金需求,制定年度或中期分红方案。

4、公司上市后三年股东分红回报计划:公司本次发行上市后,为确保新老股东利益,公司制定了上市后三年的具体分红回报计划。对于公司上市后三年间每年度实现的可分配利润,公司在足额预留法定盈余公积金、任意盈余公积金后,每年向股东现金分配股利不低于当年实现的可供分配利润的10%。在确保足额现金股利分配的前提下,公司可另行增加未分配利润或公积金转增股本等分配方式。

(三) 本次发行前后, 发行人股利分配政策的差异情况

1、发行人目前的股利分配政策

根据现行的《公司章程》,公司的股利分配政策如下:

“公司分配当年税后利润时,应当提取利润的10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的50%以上的,可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的,在依照前款规定提取法定公积金之前,应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后,经股东大会决议,还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润,按照股东持有的股份比例分配,但本章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定,在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的,股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报,利润分配政策应保持连续性和稳定性,同时公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报、兼顾公司的可持续发展。

存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

公司采取现金、股票、现金与股票相结合或者法律、行政法规允许的其他方式分配利润。

公司可以进行中期现金分红。”

2、本次发行前后，发行人股利分配政策的差异情况

（1）股利支付方式更加合理

根据上市后适用的《公司章程（草案）》中关于股利分配的相关规定，公司发行上市后的股利分配方式将优先采用现金分红的方式，符合中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的相关要求，更有利于保护投资者的合法利益。

（2）股利分配程序进一步完善

《公司章程（草案）》中对股利分配的实施条件，尤其是现金分红的条件、比例和股票股利的分配条件等作出了详细规定，并进一步完善了利润分配方案的决策程序和机制，增强了股利分配政策的可操作性。

（3）股利分配更具稳定性和连续性

除《公司章程（草案）》中对股利分配的相关规定外，公司还制定了《公司上市后三年内股东分红回报规划》，进一步保障了股东回报的稳定性和连续性，增加了股利分配决策透明度和可操作性，有利于股东对公司经营和股利分配进行监督。

八、关于避免同业竞争的承诺

为避免未来可能的同业竞争，公司实际控制人吴启元与丁禾出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，主要内容如下：

“本人作为浙江君亭酒店管理股份有限公司（以下简称“君亭酒店”或“公司”）的控股股东/实际控制人，为君亭酒店本次发行上市出具关于避免同业竞争及减少关联交易的承诺函，具体承诺如下：

（一）本人目前未直接或间接从事与君亭酒店及其子公司存在同业竞争的业务及活动，未投资于任何与君亭酒店及其子公司构成同业竞争的其他企业；本人

的配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母，目前均未直接或间接从事与君亭酒店及其子公司存在同业竞争的业务及活动，未投资于任何与君亭酒店及其子公司构成同业竞争的其他企业；

（二）本人及本人控制的任何经济实体、机构、经济组织将来也不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对君亭酒店及其子公司相同、类似或在任何方面构成竞争的业务或活动；

（三）本人将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对君亭酒店及其子公司构成竞争的业务及活动或拥有与君亭酒店及其子公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；或在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员；或向君亭酒店及其子公司存在相同、类似或在任何方面构成竞争的任何经济实体、机构、经济组织提供技术或销售渠道、客户信息等商业秘密；

（四）本人如从任何第三方获得的商业机会与发行人及其子公司经营的业务有竞争或可能竞争，则将立即通知发行人，并将该商业机会让予发行人，承诺不利用任何方式从事影响或可能影响发行人经营、发展的业务或活动；

（五）本人在作为君亭酒店股东、实际控制人期间及任职期间，以及辞去在君亭酒店职务后三十六个月内，本承诺为有效之承诺；

（六）本人愿意承担因违反上述承诺而给君亭酒店造成的全部经济损失。”

九、减少及规范关联交易的承诺

为减少及规范关联交易，公司实际控制人吴启元与丁禾、持股 5% 以上的股东、全体董事监事及高级管理人员向公司出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》，主要内容如下：

“（一）本人在作为君亭酒店的控股股东/实际控制人/持股 5% 以上的股东/董事/监事/高级管理人员期间，本人及本人控制或施加重大影响的企业将不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用君亭酒店及其子公司资金，不与君亭酒店及其子公司之间发生非交易性资金往来。在任何情况下，不要求君亭酒店及其子

公司向本人及本人控制或施加重大影响的企业提供任何形式的担保。

(二)本人在作为君亭酒店的控股股东/实际控制人/持股 5%以上的股东/董事/监事/高级管理人员期间,本人及本人控制或施加重大影响的企业将尽量避免和减少与君亭酒店及其子公司之间发生关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易,本人承诺将遵循市场化的定价原则,依法签订协议,严格按照君亭酒店《公司章程(草案)》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》以及关联交易决策或管理制度等有关规定履行关联交易审议程序,履行回避表决和信息披露义务,保证不通过关联交易损害君亭酒店及其子公司以及其他股东的合法权益。

(三)本人如违反上述承诺与君亭酒店及其子公司进行交易,而给君亭酒店及其子公司造成损失的,本人将承担赔偿责任。

(四)本承诺函受中国法律管辖,对本人具有约束力。”

十、其他承诺事项

1、本公司股东为吴启元、从波、施晨宁、吴海浩、徐汉杰、甘圣宏、沈玮、张勇、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)、鲍立敏。上述主体均具备持有本公司股份的主体资格,不存在法律法规规定禁止持股的主体直接或间接持有本公司股份的情形。本次发行的中介机构或其负责人、高级管理人员、经办人员不存在直接或间接持有本公司股份或其他权益的情形。本公司股东不存在以本公司股权进行不当利益输送的情形。

2、本公司及本公司股东已及时向本次发行的中介机构提供了真实、准确、完整的资料,积极和全面配合了本次发行的中介机构开展尽职调查,依法在本次发行的申报文件中真实、准确、完整地披露了股东信息,履行了信息披露义务。

3、本公司之直接或间接股东(追溯至最终持有人),具备合法的主体资格,不存在法律法规规定禁止持股的主体直接或间接持有公司股份,直接或间接股东里不存在离开证监会系统未满十年的工作人员,具体包括从证监会会机关、派出机构、沪深证券交易所、全国股转公司离职的工作人员,从证监会系统其他会管单位离职的会管干部,在发行部或公众公司部借调累计满 12 个月并在借调结束后三年内离职的证监会系统其他会管单位的非会管干部,从会机关、派出机构、

沪深证券交易所、全国股转公司调动到证监会系统其他会管单位并在调动后三年内离职的非会管干部。

十一、不存在其他影响发行上市和投资者判断的重大事项

发行人、保荐机构承诺：除招股说明书等已披露的申请文件外，公司不存在其他影响发行上市和投资者判断的重大事项。

十二、中介机构核查意见

经核查，保荐机构认为：发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员出具的相关承诺已经按《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》、《中国证监会关于进一步推进新股发行体制改革的意见》等法律、法规的相关要求对信息披露违规、稳定股价措施及股份锁定等事项作出承诺，已就其未能履行相关承诺提出进一步的补救措施和约束措施。发行人及其股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员所作出的承诺合法、合理，失信补救措施及时有效。

经核查，发行人律师认为：发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等责任主体就本次上市作出的相关承诺及未履行相关承诺的约束措施已经发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等相关责任主体签署，相关主体作出的承诺内容符合法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件的规定以及中国证监会的要求，相关承诺主体提出的违反承诺时可采取的约束措施合法。

（此页无正文，为《浙江君亭酒店管理股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之上市公告书》之签章页）

发行人：浙江君亭酒店管理股份有限公司



2021年9月29日

（此页无正文，为《浙江君亭酒店管理股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之上市公告书》之盖章页）

保荐机构（主承销商）：安信证券股份有限公司



2021年9月29日