

证券代码：301073

证券简称：君亭酒店

君亭酒店集团股份有限公司

2023年5月8日投资者关系活动记录表

编号：2023-001

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（电话会议）
参与单位名称及人员姓名	详见附件
时间	2023年05月08日（星期一）16:00-17:30
地点	价值在线（www.ir-online.cn）
上市公司接待人员姓名	总裁朱晓东女士、副总裁兼董事会秘书施晨宁先生、副总裁甘圣宏先生、财务总监张勇先生、独立董事俞婷婷女士以及安信证券投资银行总部执行总经理湛瑞锋先生。
投资者关系活动主要内容介绍	<p>本次投资者关系活动的主要内容如下：</p> <p>一、公司2022年度和2023年第一季度主要财务数据介绍：</p> <p>2022年，国内住宿业依然充满挑战，公司坚守初心，苦练内功，一方面灵活、积极面对环境和市场的变化，精细化运营，优化管理效能；同步加大品牌的宣传力度，提升客户体验和品牌价值；在逆境中求生存、谋发展，积极布局未来，有序精准地进行战略性项目拓展和规模扩张，确保公司的稳健发展、持续盈利并进一步打开向上成长空间。</p> <p>2022年度，公司实现合并营业收入3.41亿元，同比增长23.22%。实现营业利润4,195万元，同比增长2.15%。实现归属于上市公司股东的净利润2,975万元，同比下降19.43%。实现归属于上市公司股东扣除非经常性损益后的净利润2,548万元，同比下降18.26%。至2022年12月31日，归属于上市公司股东的净资产为9.73亿元，比上年末增长100.19%。2022年度，公司实现经营活动产生的现金流量净额1.2亿元，同比下降10.71%。</p> <p>导致净利润下滑最重要原因是成都Pagoda君亭设计酒店于当年2月16日开业，开业后全年正常运营时间不足，因此入住率偏低，收入较少，但租金、折旧、摊销等固定成本较高，出现较大亏损。</p> <p>2022年集团旗下在营直营店全年出租率54.08%，较2021年下降3.95%，为2019年的80.45%；平均房价401.15元，较2021年上涨0.7%，为2019年的93.91%；REVEPAR216.94元，较2021年下降6.15%，为2019年的75.56%。</p> <p>2023年第一季度，得益于“扩内需、促消费、稳增长”等利好政策推动，国内</p>

经济和大众消费强劲复苏，市场显著回暖。公司实现营业收入 9,572 万元，同比增长 55.63%，实现归属于上市公司股东的净利润 409 万元，同比增长 4.21%，实现归属于上市公司股东扣除非经常性损益的净利润 306 万元，同比增加 6.68%。经营活动产生的现金流量净额 1,954 万元，同比增长 62.11%。报告期内影响净利润较大的因素是上海两家直营酒店处于停业翻新，截止一季报发布日，两家酒店均已重新投入市场。

集团旗下在营直营店一季度出租率为 63.27%，较上年同期上涨 3.57%，为 2019 年的 102.95%；一季度平均房价 443.28 元，较上年同期上涨 26.58%，为 2019 年的 104.7%；一季度 RevPAR280.46 元，较上年同期上涨 34.15%，为 2019 年的 107.79%。

2023 年一季度公司牢牢把握经济复苏的机遇，多措并举，积极迎接市场需求的强劲恢复，总体来看，酒店市场逐渐回暖的主基调已经确定。

二、Q&A 环节

Q：今年是疫情三年放开的第一年，酒店行业处于复苏的态势，作为中高端酒店的龙头之一，君亭酒店今年在战略、区域扩张、直营店的拓展上有哪些布局和规划？

A： 感谢您的提问，今年是三年艰难经营期度过之后的复苏恢复第一年，也是非常值得期待的一年。君亭集团三品牌在五一期间达到了良好收益，经营数据表现不俗。五一峰值日当天所有 pagoda 酒店满房；夜泊品牌五天整体平均房价突破 1300+，其中南京夜泊系列 5 家酒店峰值日平均房价突破 2000+；香水湾君澜峰值日平均房价突破 3000+；长兴景澜峰值日平均房价突破 2000+。

一季度开始，君亭明晰经营上的战略思维是将 ADR 和 RevPAR 做好，一季度直营店 RevPAR 是 280 元，4 月增长至 343.42 元，今年逐步实现年初预算目标。同时经营上的酒店结构也在变化，高端的 pagoda 君亭设计酒店带动整体 RevPAR 上升。

去年到今年，项目拓展上核心城市矩阵式发展战略得到落实，在直营店落地以及扩大收益递增效应上得到好的结果。相信随着战略的落地生根，直营带动委托管理发展，真正拉开全国管理发展的序列。

Q：请阐述一下我们从酒店运营管理到资产管理的转变思路？资产管理的标的项目是否有明确的统一的目标？如何维持原有存量门店这个盈利水平，快速提升我们新开门店的爬坡率？

A： 感谢您的提问，酒店从增量开发时代进入了存量的资管时代，更加需要精细化运营，上海君达城是我们在面对这样的资管时代的到来做的一些尝试。一方面针对直营店的投资，尝试利用社会化的资本，更加有效率地推动我们的投资项目发展；另一方面我们和一些资管平台、大型文旅集团进行项目合作的一些探讨。

原有存量酒店的改造以上海中星酒店为例，于一季度进行改造升级，4 月底公区、客房改造完成，重新分析酒店的客源结构拓展市场，同步开放海外渠道平台。从产品的角度，认真研究客人需求的变化，做新的探索；从市场的角度，在原有的渠道外，更多元化的根据客户预定的渠道的变化布局拓展市场渠道以及渠道结构优化组合。

同时，我们也从组织创新和科技创新方面对缩短爬坡期赋能。坚持人才梯队的培养，技术重塑管理流程，更敏锐的把握到市场的变化，从集团的层面去拥抱科技进步为酒店这样相对比较传统的行业带来内生的力量 and 发展的动力。

Q：请管理层展望二、三季度君澜的表现？如何看待提价的后续潜力？

A： 感谢您的提问，目前君澜已经形成了国内规模最大、门类最齐全的大型度假酒店运营商，在新增项目的数量、资源性项目的占领上具备领先优势。五一前商

务酒店市场表现优异，五一后度假酒店真正发力，旅游目的地、城市周边度假迎来了非常好的发展契机，带来了营收的大幅增长，一方面提升管理费的收取水平，另一方面提升开业的速度，同时在体量上、资源上项目获取的战略意义更有突破性进展。

酒店的运营是时间和空间的运营。时间上，一年当中有淡季和旺季，周中周末商务和度假也有流量区分。收益管理直观理解就是让旺季做得更好，把淡季怎么做好。通过灵活的营销渠道，使我们的客源既能满足商务也能容纳度假，要求门店总经理做好客源结构的分析，在总部的支持下结合酒店特点做好收益管理的决策，同时强调服务品质的提升。

Q: 管理层怎么看二季度或者全年恢复的预期，在业绩层面带来多大的弹性？分享一下成都、深圳店从开业到现在的表现的情况？如何看待接下来的酒店周期，公司对项目的选择是否有调整？Pagoda 酒店的未来迭代思路？

A: 感谢您的提问，成都店在高预算指标的前提下，预算完成率排名第二，今年四月份创下开业以来最高收益指标。深圳店目前开业半个月，在朝着我们最初的产品市场定位努力，在会展的带动下 ADR 超过 700 元。无论是存量酒店还是新进入市场的酒店，公司对整体的市场前景持乐观态度，今年 RevPAR 预计同比 19 年增长 20-30%

快捷是第一个高速发展的规模化周期，其次是“房地产+”的高档酒店的发展周期，第三个是 2008 年到 2011 年开始的中档酒店周期，接下来酒店从 2019 年开始往中高档方向走。高档酒店是资产逻辑，从快捷开始到中高档的有限服务是租赁的逻辑。真正的酒店是相对长周期的市场运营和投资运营的逻辑，中高档的酒店从资产运营和投资运营上更符合酒店本身的运营模式。不管是租赁物业还是作为加盟商，租赁周期基本的投资逻辑不能违背，市场向好，可能租金会有变化，如何把物业经营好、投资好、产生应有的运营效益、完成相对比较良性的投资闭环会是考验接下来所有投资人，包括我们管理公司去帮助投资人去做的一件事情。

我们不同区域的 pagoda 酒店受到物业的限制存在不同，但从整个市场定位、产品定位和客户定位、乃至文化属性都依然是 pagoda 品牌同出一脉，没有太多的迭代效应，只是产品在不同的城市、不同的客户商圈、不同的物业上有一店一品思考，主要是基于产品本身的落地性、以及未来的效益性和可操作性，而并不是从产品的颠覆性迭代周期去思考。越是往高端走，产品的定制性会越强，个性和差异化会越强。

Q: 请教一下现在整个内部管理制度上，包括人才培养和人才招聘上做的准备，以及今年有没有特殊的激励计划？整个未来中长期，是否更多的是以 ADR 为主聚焦整个品牌的定位和发展？

A: 感谢您的提问，首先，应当让内部人员有更好的晋级空间和机会，在培训方面我们加大了各方面的力度。目前新项目还是以内部培养的店总为主，但同时也有一些来自其他酒店管理公司的新同事加入我们；另外新生力量培养方面，跟浙大城市学院深度合作，从学生整体培养体系到跟企业社会实践、培养以及未来毕业职业规划，同时跟学校会有一些课题方面的研究，通过学术研究和学校的资源，推动我们整个集团的战略的发展。另外我们也合作了一些其他学校，包括从实习生的提供、毕业生对接和系统的建设，在职学历培养、技能培养等工作也在同步开展中。

未来我们会依据酒店整体市场的变化来制定收益策略，今年的总体思路我们在平均房价上去努力，酒店的价格能够回归到真正的投资价值上，供求关系和流量也推动了今年有机会可以把收益做好，酒店人通过自己的努力能够获得好的收益和回报，行业才能够更健康的发展。

	<p>Q：能不能展望一下咱们今年酒店的开业节奏？</p> <p>A：感谢您的提问，从计划来说，我们今年三品牌筹开的项目目前在名单上的大概超过 30 家，同时也不排除在下半年还会有一些翻牌的物业进入到开业名单中。</p> <p>接待过程中，公司接待人员与投资者进行了充分的交流与沟通，严格按照有关制度规定，没有出现未公开重大信息泄露等情况。</p>
附件清单	参会单位名称及人员姓名表
日期	2023 年 5 月 8 日

证券代码：301073

证券简称：君亭酒店

君亭酒店集团股份有限公司

2023年5月8日投资者参会单位名称及人员姓名表

序号	单位名称	姓名
1	圆信永丰基金管理有限公司	胡春霞
2	银河基金管理有限公司	杨琪
3	民生加银基金管理有限公司	陈洁馨
4	财通基金管理有限公司	贾雅楠
5	博时基金管理有限公司	付伟
6	华宸未来基金管理有限公司	李柏汗
7	长安基金管理有限公司	马影疏
8	圆信永丰基金管理有限公司	陈彦辛
9	华泰保兴基金管理有限公司	李萌
10	永赢基金管理有限公司	朱媛韬
11	永赢基金管理有限公司	郑州杰
12	东方阿尔法基金管理有限公司	王逸欣
13	金鹰基金管理有限公司	姜斌宇
14	永丰金证券(亚洲)有限公司	张超伊
15	交银施罗德基金管理有限公司	陈均峰
16	上海嘉世私募基金管理有限公司	李其东
17	北京才誉资产管理企业(有限合伙)	张一诺
18	上海健顺投资管理有限公司	何荣珩
19	北京点石汇鑫投资管理有限公司	李世杰
20	上海贵源投资有限公司	赖正健
21	海南羊角私募基金管理合伙企业(有限合伙)	解睿
22	深圳市吉富瑞泰资产管理有限公司	侯丽科
23	珠海横琴汇森股权投资有限公司	王天玥
24	深圳市安卓投资有限公司	钟平昌
25	深圳市前海禾丰正则资产管理有限公司	汪亚
26	浙江韶夏投资管理有限公司	吴登演
27	江苏瑞华投资控股集团有限公司	葛苑姣
28	深圳市智诚海威资产管理有限公司	周嘉声
29	吉富创业投资股份有限公司	米浩
30	深圳市尚诚资产管理有限责任公司	杜新正
31	杭州同巨投资管理有限公司	张立烽
32	上海元泓投资有限公司	周立峰
33	懿宽资产管理(上海)有限公司	陈铭佳
34	星泰投资管理有限公司	贾雨朦
35	上海冰河资产管理有限公司	刘春茂
36	上海翀云投资管理有限公司	俞海海

37	中银国际证券股份有限公司	李小民
38	中银国际证券股份有限公司	胡晓航
39	中银国际证券股份有限公司	纠泰民
40	信达证券股份有限公司	宿一赫
41	信达证券股份有限公司	张洪滨
42	国联证券股份有限公司	邓文慧
43	国海证券股份有限公司	周钰筠
44	国海证券股份有限公司	李宇宸
45	国信证券股份有限公司	钟潇
46	国信证券股份有限公司	杨玉莹
47	国元证券股份有限公司	李典
48	国元证券股份有限公司	陈徐升
49	中信证券股份有限公司	王诗然
50	中信证券股份有限公司	刘济玮
51	中信证券股份有限公司	黄思敏
52	东莞证券股份有限公司	邓升亮
53	太平洋证券股份有限公司	王湛
54	中信建投证券股份有限公司	陈如练
55	华创证券有限责任公司	吴晓婵
56	华创证券有限责任公司	王薇娜
57	中国国际金融股份有限公司	水嘉琛
58	西南证券股份有限公司	周杰
59	中航证券有限公司	谭宸
60	湘财证券股份有限公司	叶东雨
61	招商证券股份有限公司	陈云鹏
62	广发证券股份有限公司	童嘉伟
63	国盛证券有限责任公司	毕筱璟
64	中国银河证券股份有限公司	顾熹闽
65	德邦证券股份有限公司	郑澄怀
66	民生证券股份有限公司	饶临风
67	东北证券股份有限公司	李昊臻
68	首创证券股份有限公司	于那
69	国盛证券有限责任公司	赵雅楠
70	上海申银万国证券研究所有限公司	杨光
71	天风证券股份有限公司	何富丽
72	天风证券股份有限公司	王雪尼
73	安信证券股份有限公司	万雨萌
74	中银国际证券股份有限公司	宋环翔
75	国盛证券有限责任公司	杜玥莹
76	国海证券股份有限公司	熊思雨
77	中泰证券股份有限公司	袁鸣
78	招商证券股份有限公司	潘威全
79	兴业证券股份有限公司	张彬鸿

80	上海申银万国证券研究所有限公司	汪小晶
81	兴业证券股份有限公司	曹诗琦
82	兴业证券股份有限公司	熊超
83	民生证券股份有限公司	刘文正
84	财通证券股份有限公司	吴泳莉
85	天风证券股份有限公司	张一帆
86	上海申银万国证券研究所有限公司	赵令伊
87	国泰君安证券股份有限公司	陈京
88	平安证券股份有限公司	唐宇
89	中泰证券(上海)资产管理有限公司	张蕾
90	上海光大证券资产管理有限公司	严可人
91	东海证券股份有限公司	陈茜茜
92	野村东方国际证券有限公司	江迎若
93	野村东方国际证券有限公司	童玥琳
94	上海甬兴证券资产管理有限公司	秦庆
95	众安在线财产保险股份有限公司	孙毓晨
96	太平资产管理有限公司	孙宛
97	百年保险资产管理有限责任公司	王文心
98	大家资产管理有限责任公司	张萌
99	泰康资产管理有限责任公司	张钟文
100	浙商证券股份有限公司	陈姗姗
101	东吴证券股份有限公司	杨默曦
102	广银理财有限责任公司	郑少轩
103	苏银理财有限责任公司	介勇虎
104	泰康资产管理有限责任公司	周雨桐
105	中信证券股份有限公司	吴梅子
106	无	中樂
107	首创证券股份有限公司	雷雨佳
108	四川天邑康和通信股份有限公司	张强
109	金股证券投资咨询广东有限公司	曹志平
110	上海申银万国证券研究所有限公司	李显昱
111	上海牛乎资产管理有限公司	赵欣
112	中信证券股份有限公司	壬诗然
113	兴证资产管理有限公司	邱诗媛
114	博时基金	钟天皓
115	汇丰晋信基金管理公司	杨明芬
116	国华兴益资管	Vicky
117	黄山董事有限公司	沈晨
118	同犇投资	董智薇
119	广州携旅信息科技有限公司	唐昌华
120	中军金融投资有限公司	曹德成
121	福建博思软件公司	杨先生
122	JF 資產管理有限公司	何琳

123	四川广汇投资有限公司	刘晓红
124	民生证券股份有限公司	邓奕辰
125	股份有限公司	刘航
126	泰信基金	王冰倩
127	广东时代传媒集团时代日报社	李馨婷
128	华安基金	吴宇扬 Barney
129	goldennest capital	wp
130	三花资产	代俊攀
131	平安证券	Emma_NX
132	hld 中高端酒店设计	石红学
133	上海界面财联社科技股份有限公司	陆婷婷
134	兴业证券股份有限公司	刘淇铭