

合纵酒店顾问 | 酒店创新系列报告 2025 (八)：投融资创新--新金融工具推动酒店发展

科技+资本双驱动：酒店投资管理的新机遇

在全球经济与科技快速变革的背景下，酒店行业的投融资方式正经历前所未有的转型。从传统的银行贷款、自有资金投入，到资产证券化、私募股权投资、区块链融资等新兴模式，金融创新正推动酒店行业迈向更高效、多元化的资本运作体系。

在不确定的市场环境下，如何在风险可控的前提下提升资金使用效率，成为酒店投资者和管理者关注的核心问题。房地产投资信托基金（REITs）的成熟运作，为酒店资产提供了更强的流动性；ESG（环境、社会和治理）投资理念的兴起，使绿色金融成为资本关注的新焦点；人工智能、大数据和区块链等金融科技的应用，则为酒店行业带来了更加精准和透明的投融资决策。

本报告旨在深入探讨酒店投融资模式的创新趋势，通过全球案例分析，解读不同市场的金融工具如何重塑酒店行业的资本运作逻辑。希望能为投资者、酒店管理者及行业相关从业者提供有价值的借鉴，助力酒店行业在新金融时代的浪潮中稳健前行。



www.uhchotel.com

地址：中国深圳市深南东路 5002 号地王大厦 58 楼 5810-5811 单元

Add: Units 5810-5811, 58/F Di Wang Building, 5002 Shennan East Road, Shenzhen, China

电话/Tel: 0755-2588 1185 传真/Fax: 0755-2588 1195 邮箱/E-mail: uhchotel@163.com 邮编/P.C: 518008

阿联酋 DAMAC 集团引入区块链技术进行酒店资产证券化，让投资者可以通过数字货币（Tokenization）持有酒店股份。相比传统投资方式，这种模式降低了门槛，提高了资金流动性，并确保交易透明、安全。

投资者无需购买整套酒店物业，即可通过去中心化金融（DeFi）参与高端酒店项目，享受租金收益和资产增值。DAMAC 这一创新举措，不仅优化了酒店投资方式，也推动了房地产行业向数字化与智能化发展。（图片來源：DAMAC 集团）

一、酒店投融资环境变革：新趋势与新挑战

1.1 酒店行业的投融资环境变化概述

酒店行业是一个高度资本密集型的产业，涵盖了土地收购、建筑开发、品牌管理、运营维护等多个环节。其投资周期长、回报稳定但受市场波动影响较大。因此，酒店投融资模式始终随着全球经济环境、资本市场趋势和科技发展的变化而演进。

近年来，全球经济的不确定性增加，特别是新冠疫情对旅游业和酒店业的影响，使得传统的酒店融资模式遭遇了前所未有的挑战。许多酒店因客流量下降、现金流短缺而面临破产风险。同时，利率波动和通货膨胀也影响了酒店投资的资本回报率。在此背景下，投资者纷纷寻找新的融资模式，以降低风险并提高资金使用效率。

随着科技的进步和资本市场的创新，酒店投资者的选择不再局限于传统的银行贷款或自有资金投入，而是逐步向资产证券化、私募股权投资、绿色融资、区块链融资等新兴模式发展。特别是在经济复苏期间，投资者更倾向于采用多元化的融资方式，以确保在市场不确定性中依然保持竞争力。

此外，可持续发展（ESG）投资理念的兴起，也在影响酒店投融资模式。投资者不仅关注回报率，还开始考虑酒店资产的环保性、社会责任及治理结构，从而推动绿色债券、

可持续基金等融资方式的增长。

1.2 传统投融资模式的局限性

在过去几十年里，酒店行业的融资方式主要包括银行贷款、自有资金、政府补贴和股权融资。这些传统模式虽然在一定程度上支撑了行业的发展，但也存在显著的局限性：

银行贷款

- 主要依赖酒店资产作为抵押，导致融资门槛高，不适合初创或中小型酒店企业。
- 贷款审批流程复杂，融资速度较慢，影响酒店开发进度。
- 受利率波动影响较大，市场环境变化可能导致资金成本上升。

自有资金

- 需要投资者投入大量资本，资金占用率高，难以快速扩张。
- 资金回笼周期长，可能会限制企业的运营灵活性。

政府补贴

- 仅限于特定的政策支持项目，例如旅游特区、经济特区等，覆盖面有限。
- 受政策变化影响较大，不具有长期稳定性。

股权融资

- 适用于具有高增长潜力的企业，但对于传统酒店项目来说，投资回报周期较长，投资者兴趣相对较低。
- 股权融资意味着企业需稀释股东权益，影响管理层的控制权。

综合来看，传统的投融资模式已经难以满足酒店行业日益增长的资本需求和市场变化。

因此，探索更具灵活性和创新性的投融资模式成为酒店投资者的当务之急。

1.3 投融资创新在酒店行业的重要性

面对市场竞争的加剧，酒店企业必须采取创新的融资方式，以提高资本回报率、降低投资风险，并确保资金流动性。以下是投融资创新对酒店行业的重要性：

提升资金流动性

通过 REITs（房地产投资信托基金）或区块链资产证券化，投资者可以在不直接拥有酒店资产的情况下参与酒店投资，从而提高资金的流动性。

优化资本结构

采用混合融资模式（如债权+股权融资），可以降低财务杠杆，提高企业的资本运营效率。

降低投资风险

通过私募股权投资（PE）或风险投资（VC），酒店企业可以获得长期战略合作伙伴的支持，降低单一资金来源带来的不确定性。

推动可持续发展

绿色债券、ESG 基金等可持续投资方式，不仅有助于提升酒店的环保和社会责任形象，还能吸引对绿色投资感兴趣的机构资金。

提升投资回报率

结合人工智能（AI）和大数据分析，投资者可以更精准地评估市场趋势，优化投资组合，提高投资收益。

总的来说，创新的投融资模式不仅可以帮助酒店企业更好地适应市场变化，还能提升其资产价值，推动行业整体发展。

二、酒店投融资模式的演变

2.1 传统融资方式

银行贷款

银行贷款一直是酒店行业的主要融资方式，特别是对于大型连锁酒店或长期经营的酒店集团而言，贷款能够提供稳定的资金支持。然而，银行贷款也存在以下问题：

- 高额抵押要求，通常需要酒店资产作为担保，增加了投资者的资金压力。
- 审批周期长，可能会影响酒店开发和运营的资金流动性。
- 利率波动对资金成本影响较大，尤其是在经济不稳定时期。

自有资金

对于一些拥有雄厚资本的企业而言，自有资金仍然是重要的融资来源。例如，一些家族企业或长期经营的酒店集团倾向于使用自有资金投资新项目，以确保经营稳定性。然而，自有资金的局限性在于：

- 资金占用率高，可能会影响企业在其他领域的投资能力。
- 扩张速度受限，难以支持大规模的市场扩张。

政府补贴

在一些旅游经济重点发展的地区，政府会通过补贴、税收优惠等方式支持酒店行业。

例如，中国海南省的旅游经济发展政策、日本的旅游振兴政策等，都通过政府补贴吸引酒店投资。然而，政府补贴往往具有局限性：

- 适用范围有限，只有符合政策要求的项目才能获得支持。
- 受政策变化影响大，政府财政预算调整可能导致补贴削减。

股权融资

股权融资是企业融资的重要手段之一，特别是在国际酒店品牌扩张过程中，上市融资成为主要途径。例如，万豪（Marriott）、希尔顿（Hilton）等国际酒店集团均通过股票市场融资。然而，股权融资也存在股东权益稀释的风险，投资者需要谨慎评估其可行性。

2.2 私募股权与风险投资对酒店业的影响

近年来，私募股权（PE）和风险投资（VC）在酒店行业的投资活动日益增加。私募股权投资通常专注于成熟酒店项目的并购与改造，而风险投资则更多地关注创新型酒店模式，如共享住宿、数字化酒店等。

私募股权投资（PE）

- 资本介入后优化酒店运营，提升盈利能力。
- 通常针对高端酒店和度假村。

风险投资（VC）

- 主要投资新兴酒店模式，如 Airbnb、OYO 等创新住宿品牌。
- 帮助企业快速扩张，支持新技术和市场营销策略。

2.3 酒店资产证券化 (REITs)

房地产投资信托基金 (Real Estate Investment Trusts, REITs) 是一种将房地产资产证券化的投融资模式，近年来在全球酒店行业中发展迅猛。REITs 允许投资者通过购买上市的信托基金股份，间接持有酒店资产，并从中获得租金和资本增值收益。

REITs 在酒店行业的应用

REITs 通过将酒店资产打包成可交易的证券化资产，为投资者提供了流动性更强的投资选择。主要特点包括：

- 降低投资门槛：相比直接购买酒店物业，投资者可以通过 REITs 以较低成本参与酒店投资。
- 提高资本流动性：酒店 REITs 可在证券市场交易，使投资者可以随时买卖股票，而不必长期持有不动产。
- 稳定的收益来源：酒店 REITs 主要通过租金收入和物业增值来获取收益，适合长期投资者。
- 分散投资风险：REITs 通常涵盖多个酒店资产，投资者可以降低单一酒店项目的经营风险。

成功案例

- 美国：Host Hotels & Resorts 是全球最大的酒店 REITs，其投资组合包括万豪 (Marriott)、希尔顿 (Hilton)、凯悦 (Hyatt) 等国际品牌酒店。
- 新加坡：Ascott Residence Trust 是亚洲最大的酒店 REITs 之一，专注于服务式公寓和酒店。

- 云南城投集团酒店类 REITs 项目：中国首单以酒店物业为标的资产的类 REITs 项目，相关资产包括北京和西双版纳在内的几个洲际酒店管理公司管理的酒店。

酒店 REITs 的挑战

- 市场波动风险：酒店 REITs 受经济周期、旅游业需求变化的影响较大，例如疫情期间，酒店 REITs 受到严重冲击。
- 资产管理能力要求高：REITs 需要专业的资产管理公司来运营，确保投资回报。
- 法规限制：部分国家对 REITs 的监管较为严格，例如中国尚未大规模开放酒店 REITs 市场。

2.4 绿色融资及可持续投资

近年来，可持续投资（ESG 投资）成为全球资本市场的一个重要趋势。酒店行业作为高能耗产业，越来越多的投资者和企业开始关注绿色融资方式，以支持环保型酒店项目。

绿色融资的主要形式

- 绿色债券（Green Bonds）：用于筹集资金支持环保酒店项目，例如太阳能供电、节水系统、智能能源管理等。
- 可持续发展贷款（Sustainability-Linked Loans）：酒店企业可根据自身的 ESG 绩效（如碳排放、节能指标）获取更优惠的贷款利率。
- ESG 评级影响：投资者越来越关注酒店企业的 ESG 评级，评级越高的企业越容易获得低成本融资。

成功案例

- 希尔顿酒店集团 (Hilton)：推出“Travel with Purpose”计划，通过绿色债券融资 10 亿美元，用于支持旗下酒店的节能改造和可持续发展项目。
- 洲际酒店集团 (IHG)：投资 2.5 亿美元进行节能升级，包括智能照明系统、节能空调和环保建筑材料。

绿色融资的挑战

- 回报周期较长：绿色投资通常需要较长的时间才能看到经济回报，短期内可能影响酒店的利润率。
- 标准不统一：不同国家和机构的 ESG 评级标准不一致，影响投资者的决策。

2.5 众筹与共享经济模式下的酒店融资创新

众筹融资和共享经济的兴起，为中小型酒店投资者提供了新的融资渠道。通过股权众筹或平台众筹，酒店企业可以吸引个人投资者，共享资本和收益。

股权众筹

股权众筹平台允许投资者以较小的资金参与酒店项目，例如：

- 德胧印尼众筹模式：德胧先行投资酒店项目，筹建过程中再释放部分股份，吸引投资者加入，实现先落地、再众筹，加快资金流转和酒店落地速度。
- 国内的“房掌柜”提供酒店股权众筹服务，使个人投资者可以购买酒店股份，按比例获得收益。
- 欧洲的“Brickvest”专注于房地产股权众筹，投资者可以投资酒店、办公楼等资产。

共享经济模式

Airbnb 及其他短租平台的兴起，使得部分酒店开始采用共享经济模式：

- 联合办公+酒店：WeWork 旗下的 WeLive 结合办公和住宿功能，吸引长期租客和短期旅客。
- 时间共享模式：部分高端度假村采用时间共享 (Timeshare) 模式，投资者可以购买一定时长的入住权，而非全资拥有酒店物业。

众筹模式的挑战

- 投资回报的不确定性：众筹项目通常依赖市场需求变化，投资者可能面临更高风险。
- 监管政策不完善：部分国家对众筹融资的监管尚不明确，可能影响市场发展。

三、酒店投融资的技术创新

3.1 区块链在酒店资产交易中的应用

区块链技术的去中心化和智能合约特性，使得酒店资产交易更加透明和高效。酒店行业的区块链应用主要体现在：

- 智能合约：通过智能合约进行酒店租赁或买卖，提高交易透明度，减少中介成本。
- 资产代币化 (Tokenization)：将酒店资产转换为可交易的数字代币，提高流动性。
- 安全数据管理：酒店的客户数据、财务记录可通过区块链存储，提高安全性。

成功案例

- 阿联酋的 DAMAC 集团采用区块链技术进行资产证券化，投资者可以通过数字代币持有酒店股份。
- LockTrip：LockTrip 通过 ICO（首次代币发行）融资，吸引全球投资者参与。平台的

LOC 代币用于交易，投资者可以通过持有 LOC 代币分享 LockTrip 交易收益。

- Travala：Travala 通过代币融资（AVA 代币）吸引加密投资者，并与 Binance 及其他区块链基金合作，提升平台的资金池流动性。

3.2 数字金融工具（NFT、数字股权）

- NFT 在酒店产权管理中的应用：部分度假村推出 NFT 会员计划，持有者可以享受专属折扣和增值服务。
- 数字股权：通过区块链发行数字股权，使酒店投资更加灵活。

3.3 人工智能与大数据驱动的投资决策

- AI 分析市场趋势，提高投资回报率：投资者可以利用 AI 进行市场预测，优化投资组合。
- 大数据风险管理：通过分析酒店入住率、市场需求等数据，降低投资风险。

四、酒店资本运作的创新策略

随着酒店行业竞争的加剧，企业在投融资之外，还需要优化资本运作策略，以提高资产回报率并增强市场竞争力。资本运作创新主要体现在资产轻量化运营、混合资本结构、并购与品牌扩张、资产重组与退出机制等方面。

4.1 轻资产运营模式

随着酒店行业竞争加剧，轻资产运营模式成为业主降低投资风险、提高回报率的关键

策略。传统的酒店投资要求业主拥有物业并自行管理，而轻资产模式则通过品牌授权、管理合同、租赁模式等方式，让业主保留资产所有权，同时优化运营管理方式，提高资金使用效率。

品牌授权 (Franchise Model)

- 适合业主类型：希望保持资产控制权，但缺乏品牌影响力和运营经验的业主。
- 模式特点：业主支付品牌授权费，使用国际或本地酒店品牌，品牌方提供运营支持，但业主需自行管理和承担运营风险。

管理合同 (Management Contract)

- 适合业主类型：拥有物业但希望专业管理团队运营的业主。
- 模式特点：业主聘请酒店管理公司（如洲际、凯悦）运营酒店，支付管理费，管理公司负责运营，业主承担财务和市场风险。

租赁模式 (Lease Model)

- 适合业主类型：寻求稳定现金流、不愿直接参与酒店运营的业主。
- 模式特点：业主将酒店物业租赁给运营方，收取固定租金或收入分成，运营方独立经营。

软品牌模式 (Soft Brand Model)

- 适合业主类型：希望保持酒店独立性，但又想借助国际品牌吸引客源的业主。
- 模式特点：业主采用国际酒店集团的“软品牌”，享受集团的销售渠道、忠诚度计划和品牌影响力，但仍保留一定的运营自主权。

业主自营+外包管理 (Owner-Operated with Outsourced Services)

- 适合业主类型：希望自己掌控运营，但减少管理成本的业主。
- 模式特点：业主负责大部分管理，部分运营（如客房服务、餐饮）外包给专业公司，以降低运营成本。

联合投资+运营共享 (Co-Investment & Shared Operation)

- 适合业主类型：愿意与运营商共同投资，共享利润的业主。
- 模式特点：业主和运营商共同投资酒店项目，运营商不仅提供品牌和管理，还承担部分财务风险，双方共享收益。

4.2 混合资本结构优化财务杠杆

混合资本结构指的是在酒店投资过程中，合理组合债权、股权和其他融资方式，以优化财务杠杆，降低资金成本，提高资本回报率。

主要策略：

债权+股权融资结合

- 通过银行贷款（债权融资）和私募股权（股权融资）结合，降低单一融资方式的风险。
- 适用于希望维持控制权但又需要额外资金支持的企业。

夹层融资 (Mezzanine Financing)

- 结合债务和股权的融资方式，通常为高息贷款，投资者在酒店盈利后可以获得转换为

股权的权利。

- 适用于高增长但短期资金紧张的企业。

资产证券化 (Securitization)

- 通过发行债券或 REITs，将酒店资产变现，提高流动性。
- 适用于酒店投资者希望退出部分资产套现，同时仍保持酒店品牌和管理权的情况。

4.3 收购兼并 (M&A) 与品牌扩张

收购兼并 (M&A) 是酒店行业常见的资本运作策略，主要用于企业扩张、市场整合或品牌升级。近年来，随着全球酒店市场竞争加剧，酒店集团纷纷通过并购扩张，以提升市场份额并获取更多优质资产。

典型案例：

- 万豪收购喜达屋 (Starwood)：2016 年，万豪以 136 亿美元 收购喜达屋，形成全球最大的酒店集团，旗下品牌数量增至 30 个，提升高端市场竞争力。
- Accor 收购 21c Museum Hotels：2018 年，雅高集团 (Accor) 以 5100 万美元 收购 21c Museum Hotels，增强其在奢华精品酒店市场的布局。
- 洲际收购 Six Senses (六善酒店)：2019 年，洲际酒店集团 (IHG) 收购 Six Senses，进一步拓展奢华度假酒店市场。

4.4 资产重组与退出机制

酒店投资通常涉及长期持有，但投资者在资本市场中也需要灵活的退出机制，以确保

资金流动性和回报最大化。常见的退出策略包括：

REITs 退出模式：通过资产证券化，将酒店物业出售给 REITs 机构，投资者可以在公开市场中逐步退出。

并购退出：通过出售酒店资产或股权给竞争对手或投资基金，获得溢价回报。

SPAC（特殊目的收购公司）模式：近年来，许多酒店公司通过 SPAC 方式上市，以更快的方式进入资本市场。

结语

随着全球经济环境、资本市场和科技的不断发展，酒店投融资模式正经历深刻变革。从传统银行贷款到房地产投资信托基金（REITs），从私募股权投资到区块链和绿色金融，创新的金融工具正在提升酒店行业的资金流动性、优化资本结构，并推动可持续发展。

面对市场的不确定性，投资者和酒店管理者需要不断探索灵活、高效的投融资策略，以确保资金的稳定性和投资回报率。科技与资本的结合，如人工智能、大数据分析、智能合约等，将进一步增强投资决策的精准度，推动酒店行业迈向更加智能化、数字化的资本运作体系。

展望未来，酒店行业的投融资创新仍将持续深化。如何在瞬息万变的市场环境中抓住机遇，合理配置资本，将成为行业参与者能否保持竞争优势的关键。通过持续优化投融资模式，酒店行业将在全球市场中迎来更广阔的发展空间，并为投资者创造更可观的回报。

转载请联系我们

关于合纵

UHC 合纵酒店顾问公司为国际领先的酒店顾问机构，专注于为酒店及旅游项目的投资、开发、建设及经营管理等提供咨询顾问服务。

我们的服务范围包括市场调查、定位及可行性研究、设计技术顾问、酒店品牌甄选及合同谈判、酒店开业筹备及采购顾问、经营业绩评估以及资产交易支持等。

至今，我们已经为 1000 多个项目提供了专业的咨询顾问服务。

合纵酒店顾问（深圳总部）

UNITED HOTEL CONSULTANCY(SHENZHEN)

电话/Tel: 0755-2588 1185

邮箱/E-mail: welcome@uhchotel.com

网址/Web:<http://www.uhchotel.com>

地址：中国深圳市深南东路 5002 号地王大厦 58 楼 5810-5811 单元

Add: Units 5810-5811, 58/F ShunHing Square, 5002 Shennan East Road, Shenzhen, China

深圳 | 北京 | 上海 | 香港 | 纽约

Shenzhen | Bejing | Shanghai | Hong Kong | New York