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

2025年5月8日投资者关系活动记录表

编号：2025-002

投资者关系活动类别	☐ 特定对象调研 ☐ 分析师会议 ☐ 媒体采访 ☐ 业绩说明会 ☐ 新闻发布会 ☐ 路演活动 ☐ 现场参观 ☐ 其他（电话会议）
参与单位名称及人员姓名	详见附件
时间	2025年5月8日
地点	线上
上市公司接待人员姓名	董事长、总裁朱晓东女士；董事、副总裁兼董事会秘书施晨宁先生；董事、副总裁兼财务负责人张勇先生；独立董事孙晓鸣先生以及保荐代表人国投证券湛瑞锋先生。
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、2024年度和2025年第一季度主要财务数据及利润分配预案介绍</p> <p>2024年，公司实现营业收入67,585万元，较上年同期增长26.57%；实现归属于上市公司股东的净利润2,520万元，较上年同期减少17.43%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润2,170万元，较上年同期下降21.35%；于2024年12月31日，归属于上市公司股东的净资产为97,397万元，较上年同期减少0.41%，2024年度，公司实现经营活动产生的现金流量净额26,142万元，较上年同期增长6.77%。全年直营酒店平均出租率为63.68%，平均房价为483.49元，RevPAR为307.89元。</p> <p>2025年第一季度，本公司实现营业收入16,219万元，比上年同期增长1.29%，实现归属于上市公司股东的净利润286万元，比上年同期减少38.70%，实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润186万元，比上年同期减少60.08%。经营活动产生的现金流量净额6,307万元，比上年同期增长23.83%。25Q1直营酒店平均出租率为56.51%，平均房价为471.81元，RevPAR为266.62元。</p> <p>公司基于对未来发展的良好预期，为积极合理回报投资者、共享企业价值，经公司董事会研究决定，2024年度利润分配预案如下：以公司现有总股本194,451,046股为基数，向全体股东按每10股派发现金股利1.5元（含税），共分配现金股利29,167,656.90</p>

元（含税），本年度不送红股，不以资本公积金转增股本。在利润分配方案实施前，公司总股本如发生变化，将按照分配总额不变的原则对分配比例进行相应调整。本方案尚须提交公司 2024 年年度股东大会审议。

二、公司“五一”期间经营数据介绍

2025 年“五一”小长假期间，集团酒店平均 RevPAR 超过 550 元。其中，旗下“Pagoda 君亭设计酒店”与“夜泊君亭”两大品牌表现优秀，RevPAR 同比增长 10%。广州观润酒店作为全新加盟项目，五一期间 RevPAR 超过 800 元，并且实现了开业即连续多日满房。从区域来看，华南市场以及上海市场在此次“五一”期间尤为突出，特别是上海地区，集团酒店出租率与平均房价均实现了显著攀升。

君澜品牌酒店整体经营态势良好，不过也存在一定程度的两极分化现象。其中，位于三四线城市及大城市周边的酒店增长势头强劲。在君澜所有运营酒店中，实现各项运营数据均同比增长的酒店占比约为 52%，约 25% 的酒店总营收同比有所下滑，主要原因是今年五一婚宴业务量、单场规模及客单价有所降低。去年同期以来新开业的君澜度假酒店整体表现良好，除四家酒店外，其余酒店平均出租率均能达到 67% 以上。

景澜品牌酒店“五一”期间总营收同比上升 10%-20%，出现更多千元以上 RevPAR 的项目。其中，杭州周边地区以及福建地区的景澜酒店业绩增长趋势尤为显著，景澜酒店进一步扩展到县域市场和传统民宿市场领域，展现出强劲的上升势头。

三、Q&A 环节

Q: 公司在近年面临行业转型和市场变化是否有针对性的策略和措施，以尽量减少直营店爬坡对净利润的影响？此外，针对未来市场不确定性，公司是否有计划引入新的技术手段或创新模式？

A: 2024 年，公司及整个酒店行业在极具挑战与变革的环境中砥砺前行。全球政治经济形势的波动导致酒店行业客源结构和预订销售渠道发生明显变化，商旅客户因公司差旅政策调整而导致量价上的减少，会展奖励旅游等传统客源渠道也受到冲击。与此同时，演唱会、体育赛事等活动带来的潮汐型客源增加，客源结构的改变，对酒店运营带来了新的挑战。

面对市场变化，公司积极调整营销策略和渠道布局。我们积极对接全球主要 OTA 渠道，西南、华南及长三角等重点城市的海外客流增长明显，受益于国家政策的进一步推动，成效在 2025 年第一季度尤为显著。海外市场的拓展不仅带动了酒店运营价格体系的稳定，还对冲了国内市场价格的下行态势。此外，公司强化了商务酒店周末及节假日的营销策略，通过自媒体平台将商务酒店与度假酒店的营销策略相结合，拉动周末和节假日的客源，提升了出租率，取得了良好效果。

在成本管控方面，公司进一步优化了成本管理体系，从供应链集采、餐饮成本、客房成本、能源消耗等多方面入手，利用技术手段量化数据，指导运营，积极应对市场下行压力。

近年来，线下预订逐步呈现线上化趋势，公司积极拓展企业客户和 TMC（差旅管理公司）客户，与多家跨区域性的全国性大公司建立合作，通过直连差旅平台创造新的稳定的渠道。同时，公司会员数量在 2024 年突破 1800 万，会员渠道占比稳步增长，形成了更加完善的客户结构及营销体系。

面临诸多挑战，公司通过调整营销策略、增加客源渠道、优化成本管控等措施，积极应对市场变化，并已在海外市场拓展、自媒体营销、差旅平台合作等方面取得了一定

成效。今年这部分开源节流、降本增效的举措将给公司带来正向贡献。

Q: 想进一步了解公司与华能信托共同投资的有限合伙首个投资项目, 据说初步确定选址于成都太古里区域, 希望进一步了解该项目的具体情况?

A: 该项目位于成都市区的优质地段, 距离公司已开业的成都 pagoda 君亭设计酒店仅两三百米, 地理位置优越。项目目前正处于筹建阶段, 规模较大, 有 300 多间客房, 计划以双品牌形式呈现。公司预计该项目将于今年第四季度开业。在投资回报测算方面, 公司遵循一贯的投资决策标准, 预计项目将在五年内实现投资回收, 能够为投资人带来良好的收益。

公司对成都及西南市场的长期发展潜力持续看好。和专业机构共同投资优质项目, 是公司依托外部合伙人的专业团队优势、资源优势和平台优势, 提高公司的投资效率, 拓展公司的项目开发渠道, 提升公司的资金使用效率的重要举措。

Q: 随着入境游热度的持续提升以及国家出台的入境游放松政策, 我们看到越来越多的国际游客来到中国。公司作为最早涉足境外游客高端酒店业务的企业之一, 未来是否会进一步对接入境游流量? 是否会继续拓展与国际品牌的合作, 如去年与希尔顿的合作, 以吸引更多入境游客?

A: 感谢各位投资者对公司国际化战略的关注, 君亭酒店的国际化战略正在稳步推进。去年与希尔顿集团达成战略合作意向后, 双方互动频繁。今年 4 月, 希尔顿全球 CFO 和亚太区总裁等高管实地考察了君亭位于重庆和成都的酒店项目, 对其设计、产品和经营状况给予高度评价, 进一步加深了双方互信。

未来, 君亭计划在高端品牌、会员体系和产品体系方面与希尔顿深化合作。同时, 君亭也在积极开拓海外市场, 一方面推动品牌输出, 另一方面通过与海外预订系统和分销系统合作, 积极将旗下酒店接入更广泛的国际平台, 吸引更多海外游客预订。今年有望在国际化战略方面取得实质性进展。

Q: 针对下沉市场、县域旅游市场的火爆, 尤其是银发经济的兴起, 公司在未来会采取哪些具体措施来抓住这一市场机遇?

A: 在下沉市场, 公司专注度假酒店领域, 凭借多年深耕三四线城市及旅游目的地的君澜和景澜品牌, 积累了丰富的运营经验, 并逐步实现服务和产品的全龄化、场景化、生态化, 在住、吃、动、乐、聚等要素上形成合理的商业生态。公司注重在地文化的深度挖掘, 积极开发与民俗和非遗项目相关的产品, 以满足游客对文化体验日益增长的需求。同时, 针对家庭游市场, 君亭加大了亲子产品的开发力度, 通过打造多样化的亲子活动和设施, 进一步提升了下沉市场的吸引力和业绩表现。此外, 为应对度假酒店在非旺季时出租率较低的挑战, 公司积极开发银发市场产品, 已和主流养老机构、保险公司等合作, 我们努力塑造快乐的老年生活模式, 一种慢旅居、轻康养、重体验的休闲生活方式, 充分发挥银发群体不受工作日限制、时间充裕的特点, 有效填补周中的空闲时段, 从而提升度假酒店的整体出租率, 优化运营效率。

Q: 请公司介绍一下目前的加盟布局情况, 以及未来三到五年的加盟规划? 具体来说, 公司在产品定位、拓展节奏以及区域布局上有哪些具体的策略?

A: 君亭酒店在拓展模式上进行了战略性调整, 于去年年底正式开放加盟业务, 将其作

为业务拓展的重要方向。随着中国的中产阶级崛起以及入境游需求日趋旺盛，消费者对文化内涵、个性化服务及高品质体验的需求增强，以东方文化为核心的酒店品牌迎来发展机遇。加盟品牌系列通过差异化定位形成互补生态，既覆盖多元消费市场，又为投资者提供多样解决方案。加盟业务推出三大品牌矩阵，覆盖不同细分市场。截至今年第一季度，公司已成功签约八个加盟项目，这些项目分布在广州、成都、长沙、贵阳、济南等重要城市，与现有产品形成良好互补。特别是在广州和成都，新签约项目的优越地理位置为成功运营奠定了坚实基础。

在与加盟商的合作中，君亭酒店的成熟产品和过往业绩获得了主流加盟商的高度认可，同时君亭酒店经过多年的沉淀，形成了直营经验、国际化团队以及加盟商口碑的三大竞争壁垒。因此公司认为，推出加盟业务的时机契合了市场环境，是顺应趋势的正确决策。凭借加盟团队的丰富经验和优质资源，公司预计未来加盟业务的扩张速度将显著加快。在与投资者的交流中，公司已对未来的加盟业务新增量进行了初步预估。未来几年，加盟业务将成为公司扩张战略的关键环节，为公司持续发展注入强大动力。

Q：在高线城市，新增商业物业和翻新物业的可得性情况如何？公司加盟团队在获取这些物业时，是否有针对性地策略或计划？

A：公司在营项目的物业类型丰富多样，涵盖写字楼改造项目以及到期更换品牌的物业。这些物业类型与中端中高端精选服务酒店的市场需求及存量市场特征高度契合。在获得新物业的过程中，我们拥有较强的评估体系和有效率的获取策略。

一季度，君亭酒店的加盟业务主要集中在广州、成都、长沙和贵阳等核心城市，其中大部分项目已进入筹建阶段。其中华南地区的拓展成果较为显著，公司已制定“十字形”市场布局策略，计划沿着中轴线和竖轴线逐步拓展至更多城市，实现更广泛的市场覆盖。

总体而言，君亭酒店在物业获取方面展现了较强的灵活性和适应性，能够为加盟商提供多样化的物业选择，并和已运营的项目形成良好互动、依托区域完善的集约化管理体系、市场口碑及销售渠道，为加盟商带来好的回报。公司正稳步推进市场拓展计划，以实现更广泛的市场布局。

Q：与市场上其他连锁酒店集团及区域管理公司相比，君亭品牌在加盟定位上有哪些独特之处？公司在品牌建设和市场竞争中认为自身的主要竞争优势是什么？

A：君亭开展加盟业务的核心竞争力在于其长期积累的产品模型和稳定可靠的财务模型。在与加盟商的沟通中，公司能够凭借直观的产品模型和财务表现获得认可。此外，公司十几年对于直营酒店的投资，与加盟商有同理心，我们了解加盟商的需求和主要关注点，从而在产品优化、投资造价和运营管理等方面为加盟商提供有力支持。

在存量市场中，君亭对主流加盟产品进行了细致分析和产品拆解，不仅在君亭、君亭尚品等主流产品上，更在观润酒店等新势力品牌上，致力于实现坪效、人效和能效的优化。公司致力于在可控的投资成本下，为加盟商提供良好的投资回报。

Q：管理层如何看待目前酒店行业的一个供给格局，包括竞争环境的变化？以及公司有哪些机会点？

A：在当前存量市场时代，酒店行业面临新增项目减少、旧改项目增多的现状，公司积极应对，明确自身优势与发展方向。一方面，君亭在高端度假酒店市场占有率高，随着消费向服务型转变，休闲度假类酒店产品仍有广阔前景，公司会打造更贴合现代游客需求的产品，休闲度假、休闲商务、文化性主题酒店等多元复合产品一直是公司的核心竞争优势。另一方面，君亭自成立以来便深耕旧改项目，积累了丰富的经验，涵盖写字楼、老旧酒店、商业物业等多种类型。我们成功改造了如北京夜泊君亭酒店等项目，不仅获得国际设计奖项，经营数据也表现优异，成为旧改领域的典范。此外，君亭在上

	<p>海、杭州等地的旧改项目也取得了显著的经济回报。</p> <p>展望未来，君亭将充分发挥旧改经验优势，加强与区域公司的战略合作，如与厦门建发合作的多个旧改项目，焕新老物业的潜在价值。君亭将秉持自身优势，紧跟市场趋势，探索出一条独特的发展道路，持续推动品牌升级与业务拓展。</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	2025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

2025年5月8日投资者参会单位名称及人员姓名表

序号	机构名称	参会者姓名
1	华西证券股份有限公司	刘文正
2	宝盈基金管理有限公司	李巍宇
3	国盛证券有限责任公司	杜玥莹
4	方正证券股份有限公司	王雪尼
5	中信证券股份有限公司	王诗然
6	方正证券股份有限公司	王雪尼
7	柳州银行股份有限公司	许永涛
8	金圆集团成员企业	胡春霞
9	圆信永丰基金管理有限公司	许一欣
10	国联民生证券股份有限公司	曹晶
11	深圳市辰禾投资有限公司	吴超
12	财信证券股份有限公司	黄奕景
13	北京国际信托有限公司	陈凯南
14	中银国际证券股份有限公司	张岩松
15	深圳市睿德信投资集团有限公司	肖斌
16	广发证券股份有限公司	赵靛
17	长江证券股份有限公司	马健轩
18	东吴证券股份有限公司	王琳婧
19	信达证券股份有限公司	张洪滨
20	广发证券股份有限公司	方心诣
21	深圳蛇口希尔顿南海酒店	刘奥成
22	德邦证券股份有限公司	sy
23	上海元泓投资有限公司	周立峰
24	华西证券研究所	邓奕辰
25	国盛证券有限责任公司	陈天明
26	东吴证券股份有限公司	李亿苗
27	POWERING THE FUTURE	周旻
28	北京首钢基金有限公司	郭晓航
29	东莞市伟苑发泡胶有限公司	彭启俊
30	西部利得基金管理有限公司	林静
31	国泰基金管理有限公司	智健
32	广发证券股份有限公司	罗艺
33	国海证券股份有限公司	刘雪晴
34	上海智尔投资有限公司	李璐
35	国金证券股份有限公司	叶思嘉
36	上海智尔投资有限公司	赵凌翔
37	东吴证券股份有限公司	石旖瑄

38	中银国际证券股份有限公司	纠泰民
39	中银国际证券股份有限公司	李小民
40	华福证券有限责任公司	吴泳莉
41	中泰证券股份有限公司	苏畅
42	中泰证券股份有限公司	张前
43	中泰证券股份有限公司	郑澄怀
44	中泰证券(上海)资产管理有限公司	张蕾
45	昆仑健康保险股份有限公司	周志鹏
46	浙商证券股份有限公司	黄振星
47	北京大牛踏燕投资管理有限公司	王旭
48	中信建投证券股份有限公司	陈如练
49	南京双安资产管理有限公司	童嘉伟
50	上海嘉世私募基金管理有限公司	李其东
51	华西证券股份有限公司	江婧
52	耕霖(上海)投资管理有限公司	张俊龙
53	华西证券股份有限公司	徐晴
54	海南羊角私募基金管理合伙企业(有限合伙)	解睿
55	信达证券股份有限公司	宿一赫
56	德邦证券股份有限公司	易丁依
57	中国人民大学	李春
58	宁远资本有限公司	张辛洋
59	华福证券有限责任公司	李昊臻
60	海通國際研究有限公司	寇媛媛
61	上海申银万国证券研究所有限公司	杨光