

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8月31日投资者关系活动记录表

编号：2023-002

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08月31日（星期四）19:00-20:00
地点	线上
上市公司接待人员姓名	董事、总裁朱晓东女士；董事、副总裁兼董事会秘书施晨宁先生；证券事务代表周芷意女士。
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2023年上半年公司总体经营情况介绍：</p> <p>上半年，酒店行业发展主要呈现以下特征：1、复苏的过程呈现波段特征；2、各区域的复苏不均衡；3、消费行为发生改变。君亭旗下酒店综合经营指标均较上年同期显著增长，计划今年新增的7家直营门店在报告期内均全面实施，深圳pagoda君亭设计酒店、深圳罗湖君亭尚品酒店、杭州滨江pagoda君亭设计酒店、杭州紫金港pagoda君亭设计酒店均已开业。目前北京华侨项目、杭州学院项目（产学研中心）等都在筹建中，争取年底前具备开业条件。由于新增直营店项目较多，筹建项目在租赁日开始即确认租金，计入管理费用，导致本报告期管理费用上升，实际在筹建期均享有一定时间的免租。公司旗下君澜度假酒店由于会展的延伸和婚宴产品的突破，出租率和平均房价保持在较高水平，同时随着暑期到来，总体营收得益于亲子游的火热呈现渐进式上升。君澜将在今年推出“君澜理”品牌，力求突破传统酒店行业的边际，配置多品种高端个性餐饮，强化高端汇聚需求。从上半年布局看，公司当年新签约项目35家，其中君亭品牌8家，君澜品牌18家，景澜品牌9家，较好地完成年初计划。截至目前，集团旗下酒店共373家，客房数量突破77000间。公司完成了“君亭四季会”与“君澜澜嘉会”两大会员体系的互通，其后将景澜品牌直接纳入集团会员体系，实现集团旗下所有酒店会员的互通，会员体系的不断优化为经营持续赋能。公司新设立的上海君达城商业发展有限责任公司已完成办公室入驻、团队组建等相关工作，进入实际运行阶段，不断尝试新的投</p>

融资模式，将在下半年有新的进展。

二、Q&A 环节

Q: 管理层如何看待一线城市的恢复情况，是否调整发展策略？

A: 感谢您的提问，从上半年看，国际商务市场占比较高的一线城市恢复相对平缓，而兼具商务和休闲的二线城市表现则更亮眼；从近期暑期市场看，北京市场表现抢眼，亲子游市场火热，上海总体恢复，其中外滩附近区域恢复更为显著。

市场在不断发生变化，不仅需要关注国际商务市场，同时也需要关注国内的消费习惯和变化趋势。未来君亭依旧看好一线城市的商务市场，持续推进既定的发展目标和战略，我们将继续深耕长三角市场，进一步拓展西南市场、深耕华南市场、布局北京市场，积极拓展主要市场区域，做好存量酒店的经营。

Q: 公司如何评估未来直营店的租金及管理费用的影响？

A: 感谢您的提问，今年是承上启下之年，公司优先选择地标物业开启直营店，报表上根据会计准则调整确实对当年利润产生影响，管理层也会采取相关策略来应对：1、动态平衡直营店数量；2、进一步缩短直营店筹建入市时间；3、创新投融资模式。相信随着这些关键举措的落地，相关影响将缩减到最小。

Q: 未来直营店的发展指引？

A: 感谢您的提问，今年根据计划一共开业 7 家直营店，其中 4 家已开业，明年都将逐渐进入到成熟运营阶段，直营店项目池在不断扩大，pagoda 的模式愈发成熟，我们将继续在重庆、成都、北京、海南等战略地拓展直营项目，同时平衡把控发展质量和速度。

Q: 公司如何看待 pagoda 品牌的爬坡期？

A: 感谢您的提问，目前新酒店开业后的爬坡情况基本符合管理层的最初测算，上半年新开业的深圳 pagoda 爬坡速度显著，滨江 pagoda 开业仅半个月，出租率稳定在 50%，后续希望随着亚运特殊时期的催动能更快爬升。Pagoda 产品的成功不是偶然，而是我们积极创新服务品类，各个维度缩短爬坡期，得到消费者认同后的必然结果，对新产品入市的综合表现，管理层充满信心。

Q: 关注到公司推出了更侧重加盟模式的尚品产品线，集团未来对已有产品线怎么侧重，公司直营店拓展的战略会不会有调整？

A: 感谢您的提问，公司自去年收购君澜、景澜后，已形成横跨度假与商旅两大品类，涵盖全服务和精选服务，形成商务和度假的中高端多品牌矩阵。君澜定位于高星级度假及商务，以委托管理的模式拓展；景澜定位于下沉市场定制化酒店，兼具全服务和有限服务模式；君亭主力拓展直营店，同时进行轻资产的委托管理模式输出。

公司希望追求质的发展同时，进行规模化发展的运作。“君亭尚品”品牌从研发到落地经历了一年的时间，我们希望产品推出后能经过市场的检验，根据夯实的经营数据和投资回报模型，再推向加盟市场。目前新的产品受到了行业专家和投资者的初步认同，新酒店开业近半个月，周末出租率均超 90%。除了君亭尚品外，内部也将持续探讨其他品牌开放加盟的可能性。

Q: 公司如何看待君亭尚品的竞争优势？

A: 感谢您的提问，欢迎各位投资者来店体验，新产品的辨识度较强，加盟产品对投资造价、标准化要求更高，但同时我们也希望标准化之外能更有舒适度和颜值，因此我们从健康早餐、交流互动界面、客房体位研究等各个角度创新，使产品更适合赛博时代旅居人群。从运营角度看，君亭自己投资直营店，因此跟加盟投

	<p>资人更有同理心，更理解投资人对投资回报的追求，希望我们能结合自身的优势，通过市场的检验，形成闭环，推向市场，真正为加盟商创造价值。</p> <p>Q: 公司近期新开业的直营店总面积逐渐增加，管理层对增加非房收入有无想法？</p> <p>A: 感谢您的提问，以今天新开业的紫金港 Pagoda 君亭设计酒店为例，含四间 150-170 平的会议室，用以匹配附近的浙江大学紫金港校区、西湖大学、北京航空航天大学中法航空学院、未来科技城、阿里巴巴云谷园区的市场会议需求，相信有足够的流量来支撑房量；为适应市场，同时客房标间比例调高至为约 50%（正常不超 30%），在有限服务标准基础上根据市场特点配置公区比例。</p> <p>会议室的人员配置模型相对更精炼，除了人房比外，我们更需要考虑的是人均创收情况，以成都店为例，人均创收超百万，充足的市场流量基础上支撑大房量项目，总体收益回报更为可观。</p> <p>接待过程中，公司接待人员与投资者进行了充分地交流与沟通，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 8 月 31 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8月31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	兴证国际金融集团有限公司	韩冰
2	民生证券股份有限公司	饶临风
3	华西证券股份有限公司	许光辉
4	华福证券有限责任公司	乐璨
5	首创证券有限责任公司	姜玥茜
6	中银国际证券股份有限公司	纠泰民
7	国泰君安证券股份有限公司	于清泰
8	苏州龙远投资管理有限公司	李声农
9	信保(天津)股权投资基金管理有限公司	陈雁
10	德证券股份有限公司	张望
11	东北证券股份有限公司	李昊臻
12	兴业证券股份有限公司	张彬鸿
13	国海证券股份有限公司	余洁
14	天风证券股份有限公司	何富丽
15	圆信永丰基金管理有限公司	胡春霞
16	兴银理财有限责任公司	金阳
17	上海名禹资产管理有限公司	刘宝军
18	兴华基金管理有限公司	任选蓉
19	深圳元泓投资管理有限公司	周立峰
20	海南羊角私募基金管理合伙企业(有限合伙)	解睿
21	海南三花私募基金管理合伙企业(有限合伙)	黄敏
22	中科沃土基金管理有限公司	徐伟
23	国元证券股份有限公司	陈徐升
24	国金证券股份有限公司	叶思嘉
25	深圳市前海禾丰正则资产管理有限公司	汪亚
26	西部证券股份有限公司	曹锦瑜
27	北京源乐晟资产管理有限公司	卢奕璇
28	天风证券股份有限公司	朱琳
29	鸿运私募基金管理(海南)有限公司	张丽青
30	中银国际证券股份有限公司	李小民
31	中信建投证券股份有限公司	陈如练
32	财通基金管理有限公司	从昉昕
33	上海牛乎资产管理有限公司	徐磊
34	中航基金管理有限公司	赵丽明
35	会远基金	李南冷
36	中信证券股份有限公司	郭婷
37	中国国际金融股份有限公司	宋习缘

38	海南三花私募基金管理合伙企业(有限合伙)	代俊攀
39	国海证券股份有限公司	周钰筠
40	上海合道资产管理有限公司	严思宏
41	浙江景和资产管理有限公司	俞谷声
42	华宸未来基金管理有限公司	李柏汗
43	永赢基金管理有限公司	朱媛韬
44	广州鼎熙私募证券投资基金管理有限公司	王健
45	深圳市明达资产管理有限公司	肖铎
46	上海益和源资产管理有限公司	魏炜
47	上海通晟资产管理有限公司	吴弘毅
48	海通证券股份有限公司	李宏科
49	太平资产管理有限公司	窦萍华
50	爱建证券有限责任公司	葛广晟
51	中信证券股份有限公司	刘济玮
52	中欧基金管理有限公司	许崇晟
53	民生证券股份有限公司	陈杰文
54	东方证券股份有限公司	王树娟
55	IGWT Investment 投资公司	廖克铭
56	兴证集团成员单位	熊超
57	西部利得基金管理有限公司	林静
58	江苏恒仁置业有限公司	倪卫东
59	泰康资产管理有限责任公司	周雨桐
60	嘉兴鑫扬私募基金管理有限公司	陈明波
61	中信证券股份有限公司	刘琦
62	安信证券股份有限公司	万雨萌
63	中国人寿养老保险股份有限公司	于蕾
64	天风证券股份有限公司	刘紫君
65	华夏财富创新投资管理有限公司	刘春胜
66	红土创新基金管理有限公司	杨一
67	中保产业私募股权投资基金管理有限公司	何其芮
68	平安银行股份有限公司	刘颖飞
69	申万宏源证券有限公司	裴慧宇
70	鹏华基金管理有限公司	田泽逸松
71	华宸未来基金管理有限公司	张翼翔
72	国盛证券有限责任公司	杜玥莹
73	Aihua Asset Management	Hank Ren
74	山东星河创业投资管理有限公司	胡学峰
75	信保(天津)股权投资基金管理有限公司	陈泓机
76	安信证券股份有限公司	陈佳敏
77	郑州智子投资管理有限公司	李莹莹
78	赛伯乐投资集团有限公司	程凯
79	华创证券有限责任公司	吴晓婵
80	上海恒复投资管理有限公司	徐浩

81	统一证券投资信托股份有限公司	郑宗杰
82	华宝基金管理有限公司	卢毅
83	上海盈象资产管理有限公司	吕宜振
84	深圳市智诚海威资产管理有限公司	周嘉声
85	中保产业私募股权投资基金管理有限公司	魏源
86	申万宏源证券有限公司	孔德晖
87	国联证券股份有限公司	邓文慧
88	天风证券股份有限公司	赵予凡
89	东海证券股份有限公司	陈茜茜
90	山东道恩高分子材料股份有限公司	王有庆
91	毕盛(上海)投资管理有限公司	刘宏
92	广东邦政资产管理有限公司	熊政
93	杭州锦成盛资产管理有限公司	王懿晨
94	果行育德管理咨询(上海)有限公司	宋海亮
95	信达证券股份有限公司	张洪滨
96	华福证券有限责任公司	左行
97	荷宝私募基金管理(上海)有限公司	秦程雪
98	首创证券股份有限公司	于那
99	中航信托股份有限公司	戴佳敏
100	郑州云杉投资管理有限公司	李晟
101	首创证券股份有限公司	雷雨佳
102	上海证券有限责任公司	王盼