

证券研究报告

公司研究

公司点评报告

君亭酒店 (301073.SZ)

投资评级

上次评级

刘嘉仁 社零&amp;美护首席分析师

执业编号: S1500522110002

联系电话: 15000310173

邮箱: liujiaren@cindasc.com

王越 社零&amp;美护分析师

执业编号: S1500522110003

联系电话: 18701877193

邮箱: wangyue1@cindasc.com

宿一赫 社服行业研究助理

联系电话: 15721449682

邮箱: suyihe@cindasc.com

张洪滨 社服行业研究助理

联系电话: 18916616659

邮箱: zhanghongbin@cindasc.com

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO., LTD

北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

邮编: 100031

# 君亭酒店 23 年报&24 年一季报点评:23 年集中开店 费用承压, 24Q1 核心门店经营向好

2024 年 4 月 29 日

**事件:公司披露 23 年报&24 年一季报。**1)23 年公司实现营收 5.34 亿元/+56% (同比,下同),归母净利润 0.31 亿元/+2.6%,扣非归母净利润 0.28 亿元/+8.3%,全年经营性现金流 2.45 亿元/+104%。2)24Q1 公司实现营收 1.6 亿元/+67%,归母净利润 466 万元/+14%,扣非归母净利润 467 万元/+52%,经营性现金流 5093 万元/+161%。

**23 年业绩拆分:直营毛利持续回升接近 40%,集中开店费用承压:**1)收入端,23 年收入增速与毛利率均有大幅提升。23 年营收 5.3 亿元(毛利率 39.74%,+3.74pct),其中:直营收入 3.5 亿元(毛利率 38%,+8.38pct),加盟收入 1.2 亿元(毛利率 77%,+9.26pct)。2)23 年受开店影响费用前置,费用率有提升:销售费用 0.45 亿元(同比+101%),管理费用 0.78 亿元(同比+97%),财务费用 0.33 亿元(同比+51%),费用率 29%(22 年同期为 25%),管理费用增长主要来自于免租金期间的租金,同时公司退租商业物业,按新租赁准则计算差额 1035 万元计入当期损益。3)按重点子公司看,成都 Pagoda 君亭营收/利润为 5681/1255 万元,上海君亭营收/利润为 2799/335 万元,君澜营收/利润为 7701/3115 万元。

**经营数据:全年 RevPAR 恢复度 116%,量价均衡回升,核心门店提升显著。**1)23 年全年直营酒店 RevPAR 333 元(相比 19 年+16%),Occ 67.85%(相比 19 年+0.63pct),ADR 490 元(相比 19 年+15%)。

**新项目&组织架构:君澜项目总量 240 家,集团开业+待开客房总量合计 8.1 万间,24 年有望冲击 10 万间。**1)23 年公司新签约项目 55 家(君澜/君亭/景澜分别为 27/12/16 家),公司合计开业酒店 34 家(君澜/君亭/景澜分别为 16/9/9 家)。截止 23 年底,公司合计开业酒店 217 家(君澜/君亭/景澜分别为 115/63/39 家),客房数合计 4.2 万间;待开业酒店 176 家(君澜/君亭/景澜分别为 125/25/26 家),客房数合计 3.9 万间。公司开业+待开客房数 8.1 万间。2)公司完成区域化组织架构设计:全国分为 7 个大区,即:浙江区、上海区、江苏区、海南区、华中华北区、西南区、华南区;由区内门店总经理兼任区域负责人,统筹区域内所有门店运营管理工作。

**体外基金加速,酒店资产管理正当时。**集团与专业机构成立多支酒店产业私募投资基金,首个项目为佛山君亭酒店。公司加快酒店资产管理业务布局,在实践中尝试酒店类 pre-REITs 业务与酒店资产证券化业务。

**24Q1 RevPAR 同比+12%,恢复度 121%创新高。**1)24Q1 君亭直营酒店 RevPAR 315 元(同比+12%,相比 19 年+21%),Occ 61.48%(相比 19 年+0.02pct),ADR 512 元(相比 19 年+21%)。2)核心门店一季度表现亮眼:中星君亭 RevPAR 550 元,达到 19 年同期水平;上海 Pagoda RevPAR 同比+10%,比 19 年+21%;成都 RevPAR 同比+20%;新开业门店中重庆君亭首月 Occ 超过 60%。

**盈利预测：**我们预计公司 24~26 年归母净利润分别为 1.3/2.4/3.5 亿元，4 月 29 日收盘价对应 PE 分别为 40/22/15 倍，对应 PEG 为 0.7。公司以稳健扎实的酒店投资、管理与运营能力，持续在中高端精品酒店与民族度假酒店赛道获得突破：从空间上看，公司已经完成对京津冀、粤港澳大湾区、成渝经济圈的布局；从规模上看，开业加待开酒店客房规模超 8 万间，成为行业中坚力量；从能力建设上看，公司逐渐从传统酒店集团成长为酒店资产管理集团，从单店收益模型升维到资产回报视角，引领行业变革。我们认为行业已经进入存量迭代周期，旧供给待挖掘空间大，君亭酒店有为行业提供新质供给的能力，持续看好公司引领行业创新变革获得超额收益的机会与空间。

**风险因素：**行业竞争加剧，项目建设不及预期，经营管理风险等。

重要财务指标	2022A	2023A	2024E	2025E	2026E
营业总收入(百万元)	342	534	817	1,047	1,267
增长率 YoY %	23.2%	56.2%	53.0%	28.1%	21.0%
归属母公司净利润 (百万元)	30	31	130	239	345
增长率 YoY%	-19.4%	2.6%	324.9%	84.3%	44.3%
毛利率%	36.0%	39.7%	44.9%	50.9%	55.4%
净资产收益率ROE%	3.1%	3.1%	11.7%	17.8%	20.4%
EPS(摊薄)(元)	0.15	0.16	0.67	1.23	1.77
市盈率 P/E(倍)	173.30	168.90	39.75	21.56	14.95
市净率 P/B(倍)	5.30	5.27	4.65	3.83	3.05

资料来源：万得，信达证券研发中心预测；股价为 2024 年 4 月 29 日收盘价

资产负债表		单位:百万元				
会计年度	2022A	2023A	2024E	2025E	2026E	
<b>流动资产</b>	<b>824</b>	<b>650</b>	<b>740</b>	<b>928</b>	<b>1,210</b>	
货币资金	678	487	495	630	869	
应收票据	0	0	0	0	0	
应收账款	64	76	120	155	183	
预付账款	5	8	10	12	13	
存货	1	7	6	7	8	
其他	76	73	110	124	138	
<b>非流动资产</b>	<b>1,198</b>	<b>1,775</b>	<b>1,907</b>	<b>2,033</b>	<b>2,159</b>	
长期股权投资	6	7	9	12	14	
固定资产(合计)	8	17	20	24	28	
无形资产	62	62	62	62	62	
其他	1,122	1,689	1,816	1,936	2,056	
<b>资产总计</b>	<b>2,022</b>	<b>2,425</b>	<b>2,648</b>	<b>2,961</b>	<b>3,369</b>	
<b>流动负债</b>	<b>239</b>	<b>306</b>	<b>393</b>	<b>455</b>	<b>500</b>	
短期借款	0	0	0	0	0	
应付票据	0	0	0	0	0	
应付账款	28	58	66	79	88	
其他	211	248	327	375	412	
<b>非流动负债</b>	<b>823</b>	<b>1,143</b>	<b>1,143</b>	<b>1,143</b>	<b>1,143</b>	
长期借款	0	0	0	0	0	
其他	823	1,143	1,143	1,143	1,143	
<b>负债合计</b>	<b>1,062</b>	<b>1,449</b>	<b>1,535</b>	<b>1,597</b>	<b>1,642</b>	
少数股东权益	-13	-2	5	17	35	
归属母公司股东权益	973	978	1,108	1,347	1,692	
<b>负债和股东权益</b>	<b>2,022</b>	<b>2,425</b>	<b>2,648</b>	<b>2,961</b>	<b>3,369</b>	

重要财务指标		单位: 百万元				
会计年度	2022A	2023A	2024E	2025E	2026E	
营业总收入	342	534	817	1,047	1,267	
同比(%)	23.2%	56.2%	53.0%	28.1%	21.0%	
归属母公司净利润	30	31	130	239	345	
同比(%)	-19.4%	2.6%	324.9%	84.3%	44.3%	
毛利率(%)	36.0%	39.7%	44.9%	50.9%	55.4%	
ROE%	3.1%	3.1%	11.7%	17.8%	20.4%	
EPS (摊薄)(元)	0.15	0.16	0.67	1.23	1.77	
P/E	173.30	168.90	39.75	21.56	14.95	
P/B	5.30	5.27	4.65	3.83	3.05	
EV/EBITDA	55.27	20.70	18.74	12.29	8.98	

利润表		单位:百万元				
会计年度	2022A	2023A	2024E	2025E	2026E	
<b>营业总收入</b>	<b>342</b>	<b>534</b>	<b>817</b>	<b>1,047</b>	<b>1,267</b>	
营业成本	219	322	451	514	565	
营业税金及附加	1	1	2	3	3	
销售费用	22	45	55	60	76	
管理费用	40	78	87	96	103	
研发费用	0	0	0	0	0	
财务费用	22	33	49	49	47	
减值损失合计	0	0	0	0	0	
投资净收益	3	1	4	4	5	
其他	1	-4	4	5	6	
<b>营业利润</b>	<b>42</b>	<b>52</b>	<b>181</b>	<b>335</b>	<b>483</b>	
营业外收支	1	1	1	1	1	
<b>利润总额</b>	<b>43</b>	<b>52</b>	<b>182</b>	<b>336</b>	<b>484</b>	
所得税	10	10	46	84	121	
<b>净利润</b>	<b>33</b>	<b>42</b>	<b>137</b>	<b>252</b>	<b>363</b>	
少数股东损益	3	12	7	13	18	
<b>归属母公司净利润</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>130</b>	<b>239</b>	<b>345</b>	
EBITDA	157	250	315	469	615	
EPS (当年)(元)	0.18	0.16	0.67	1.23	1.77	

现金流量表		单位:百万元				
会计年度	2022A	2023A	2024E	2025E	2026E	
<b>经营活动现金流</b>	<b>120</b>	<b>245</b>	<b>273</b>	<b>397</b>	<b>499</b>	
净利润	33	42	137	252	363	
折旧摊销	96	158	84	84	84	
财务费用	23	46	56	56	56	
投资损失	-162	-3	-1	-4	-4	
营运资金变动	-27	2	5	7	-1	
其它	-2	-3	-5	2	2	
<b>投资活动现金流</b>	<b>-27</b>	<b>-174</b>	<b>-206</b>	<b>-205</b>	<b>-204</b>	
资本支出	-93	-199	-206	-207	-207	
长期投资	52	0	-2	-2	-2	
其他	14	25	3	4	5	
<b>筹资活动现金流</b>	<b>363</b>	<b>-261</b>	<b>-59</b>	<b>-56</b>	<b>-56</b>	
吸收投资	505	0	0	0	0	
借款	0	0	0	0	0	
支付利息或股息	-41	-27	-56	-56	-56	
<b>现金流净增加额</b>	<b>456</b>	<b>-191</b>	<b>8</b>	<b>135</b>	<b>239</b>	

## 研究团队简介

**刘嘉仁**，社零&美护首席分析师。曾供职于第一金证券、凯基证券、兴业证券。2016年加入兴业证券社会服务团队，2019年担任社会服务首席分析师，2020年接管商贸零售团队，2021年任现代服务业研究中心总经理。2022年加入信达证券，任研究开发中心副总经理。2021年获新财富批零与社服第2名、水晶球社服第1名/零售第1名、新浪财经金麒麟最佳分析师医美第1名/零售第2名/社服第3名、上证报最佳分析师批零社服第3名，2022年获新浪财经金麒麟最佳分析师医美第2名/社服第2名/零售第2名、医美行业白金分析师。

**王越**，美护&社服高级分析师。上海交通大学金融学硕士，南京大学经济学学士，2018年7月研究生毕业后加入兴业证券社会服务小组，2022年11月加入信达新消费团队。主要覆盖化妆品、医美、社会服务行业。

**周子莘**，美容护理分析师。南京大学经济学硕士，华中科技大学经济学学士，曾任兴业证券社会服务行业美护分析师，2022年11月加入信达新消费团队。主要覆盖化妆品、医美。

**涂佳妮**，社服&零售分析师。新加坡南洋理工大学金融硕士，中国科学技术大学工学学士，曾任兴业证券社服&零售行业分析师，2022年11月加入信达新消费团队，主要覆盖免税、眼视光、隐形正畸、宠物、零售等行业。

**宿一赫**，南安普顿大学金融硕士，同济大学工学学士，CFA三级，曾任西南证券交运与社服行业分析师，2022年12月加入信达新消费团队，覆盖出行链、酒旅、餐饮、博彩等行业。

**蔡昕妤**，圣路易斯华盛顿大学金融硕士，曾任国金证券商贸零售研究员，2023年3月加入信达新消费团队，主要覆盖黄金珠宝、培育钻石板块。

**李汶静**，伊利诺伊大学香槟分校理学硕士，西南财经大学经济学学士，2022年11月加入信达新消费团队。主要覆盖化妆品、医美。

**林凌**，厦门大学经济学院金融硕士，2023年2月加入信达证券研究所。主要覆盖化妆品、医美板块。

**张洪滨**，复旦大学金融学硕士，复旦大学经济学学士，2023年7月加入信达新消费团队，主要覆盖酒店、景区。

## 分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明，本人具有证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告；本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点；本人薪酬的任何组成部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

## 免责声明

信达证券股份有限公司(以下简称“信达证券”)具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通，对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制，但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会出现不同程度的波动，涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期，或因使用不同假设和标准，采用不同观点和分析方法，致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，对此信达证券可不发出特别通知。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下，信达证券或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

## 评级说明

投资建议的比较标准	股票投资评级	行业投资评级
本报告采用的基准指数：沪深 300 指数（以下简称基准）； 时间段：报告发布之日起 6 个月内。	<b>买入</b> ：股价相对强于基准 15% 以上；	<b>看好</b> ：行业指数超越基准；
	<b>增持</b> ：股价相对强于基准 5%~15%；	<b>中性</b> ：行业指数与基准基本持平；
	<b>持有</b> ：股价相对基准波动在 ±5% 之间；	<b>看淡</b> ：行业指数弱于基准。
	<b>卖出</b> ：股价相对弱于基准 5% 以下。	

## 风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。

本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。