

# 北京首旅酒店（集团）股份有限公司 非公开发行 A 股股票募集资金使用的 可行性分析报告（修订稿）

## 一、本次非公开发行股票募集资金使用计划

本次非公开发行 A 股募集资金总额不超过 300,000.00 万元（含本数），扣除发行费用后的净额全部用于以下项目：

序号	项目名称	项目投资金额 (万元)	使用募集资金金额 (万元)
1	酒店扩张及装修升级项目	246,636.89	210,000.00
2	偿还金融机构贷款	90,000.00	90,000.00
合计		<b>336,636.89</b>	<b>300,000.00</b>

为了保证募集资金投资项目的顺利进行，并保障公司全体股东的利益，在本次非公开发行股票募集资金到位之前，公司可根据募集资金投资项目实施进度的实际情况以自筹资金先行投入，待募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。若本次非公开发行股票扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目拟投入募集资金总额，募集资金不足部分将由公司自筹资金解决。

## 二、募集资金投资项目的的基本情况与可行性分析

### （一）酒店扩张及装修升级项目

#### 1、项目基本情况

当下，国内市场的消费体系已经从基本物质需求转变到追求美好生活的阶段，消费的全面升级将带动酒店行业的快速前进和高质量发展，酒店行业整体正在面临新的结构调整和转型升级。

公司是一家领先的、市场规模优势较为突出的酒店集团公司，专注于中高端

及经济型酒店的投资与运营管理，并兼有景区经营业务。作为国内大型酒店连锁集团，公司始终走在行业更新迭代的前列，在消费需求端的刺激下，为抓住酒店行业加速发展的机遇，拟对旗下经济型(如家快捷/云上)、中端(如家商旅/精选)、中高端(逸扉/和颐/璞隐)、高端(民族饭店/京伦饭店/南苑酒店)等品牌连锁酒店进行扩张及装修升级。本项目将精准定位酒店市场客群个性化的住宿需求，提升酒店服务品质，结合首旅酒店智能化运营模式，提高公司行业地位，强化综合运营效能，保障公司长远可持续发展。

## 2、项目的必要性

### (1) 升级连锁酒店设施配套，提升服务品质

当今时代，酒店行业已不再是单纯的提供住宿服务，而是致力于使消费者通过酒店平台就能拥有更多元化的消费体验。因此，提供更丰富的产品内容和更优质便捷的服务内容是酒店增强消费者吸引力的必要措施。酒店装修设计、设施配套也不仅仅是酒店室内外设备的单纯美化，亦有助提升客户群体的入住体验，完善酒店设施与整体环境的一致，充分发挥其市场功能，以此占领有利战略地位，提升酒店经营管理核心竞争力。

伴随着我国消费旅游的偏好以及客流的增长，酒店行业需求端发生了结构性变化，主要矛盾从总量不足到结构性供给不足。在需求总量稳步增长的前提下，我国人均可支配收入、人均旅行支出费用也逐步增加，中高端酒店需求上升明显。为迎合消费者日益变化的消费需求，酒店行业需以针对性、差异化、个性化、人性化的服务模式来赢得市场。

通过本次募投项目的实施运营，公司将更深层次地塑造旗下各类型酒店品牌，包括对存量经济型、中端、中高端、高端酒店的装修升级，以及新增部分中端、中高端酒店门店数量。各类型酒店以消费者的需求作为服务的起点和终点，给予消费者优质的入住体验，更注重提升客居环境品质，同时提供人性化、个性化、差异化的服务环境，打造公司优质的酒店服务，全方位提升服务质量。

### (2) 强化首旅如家品牌影响力，巩固和提升行业地位

酒店行业通常通过各种形式的扩张，组建规模化、集群化、跨区域的酒店集

团，形成连锁品牌，可有效降低营销成本、扩大市场网络、有效利用资源、提升品牌形象。受益于宏观经济企稳、供需关系改善、居民消费升级，公司作为国内排名领先的连锁酒店集团，推出市场细分的运营概念和精细化的管理模式，在品牌上加以定义划分，如定位于经济型和高星级酒店之间的“和颐”、“璞隐”品牌，与凯悦合作开发的新品牌“逸扉”等，以打造中高端集群方式的融合发展；定位于高端商旅/度假型酒店的“民族饭店”、“京伦饭店”、“建国饭店”、“南苑酒店”，以四五星级为对标同时各具特色差异化发展。

通过本次募投项目的实施运营，公司着力升级各品牌系列酒店，明确旗下各品牌酒店的业务经营路线。同时，通过中高端品牌加速拓店，公司将不断完善产品矩阵，精准定位各类型酒店目标客户群，对各品牌入住体验、经营理念、发展路线进行全方位的设计和宣传，以此强化首旅酒店在连锁酒店行业的品牌影响力和行业地位。

### （3）积极拥抱行业变革，紧抓行业发展新机遇

随着交通、城市建设、旅游基础设施的发展完善，旅游通达性和便捷性明显提升，这些因素都为旅游业持续快速发展奠定了坚实基础。目前全国人均 GDP 已达 1 万美元，已达到中等收入国家水平。旅游业已经成为中国第三产业中最具活力与潜力的新兴产业，旅游业在国民经济中的地位不断得到巩固和提高。随着工业化、信息化、城镇化、市场化、国际化建设步伐加快，我国旅游业迎来新的发展机遇。

与此同时，2020 年初以来的新冠疫情对国内酒店业是多方位的冲击，导致酒店业经营情况受到较大影响，但即使在疫情期间，酒店业依然存在特殊时期的不同顾客需求。因此，在疫情得到有效控制后，伴随着商务出行和旅游旺季的到来，酒店业有望较快恢复正常经营状态。此外，因本次新冠疫情，经营恶化的长尾单体酒店将加速出清，头部企业因集团化、连锁化经营，在流动性支持和资源调度方面能力更强，抵抗冲击能力也更强。因此，本次新冠危机又为行业整合提供了新的机会，酒店业的连锁化率将加速提升，行业将加速向头部企业集中发展。

因此，在前述机遇与挑战并存的特殊时期，首旅酒店拟通过本次非公开发行募集资金，持续扩张及升级旗下不同类型品牌酒店，以满足多样化的市场需求；

公司亦有望在行业修复过程中，持续提升规模效应和市场竞争能力，进一步夯实市场领先地位。

#### (4) 迎合酒店行业发展趋势，满足国内旅游市场需求

旅游主题的周边酒店作为一种个性化模式，以其独特的产品、文化和旅游市场细分，具有良好的发展前景。旅游主题的周边酒店主要是通过地区独具特色的文化旅游艺术、特定的主题事件来创造出吸引顾客的集群氛围，同时将特色服务项目融入主题，以个性化的服务取代常规服务，给顾客带来新鲜感。

本次募投项目规划中，公司将对首都地区“京伦饭店”、“民族饭店”进行整体装修升级，为迎接 2022 年北京冬奥会做好充分的准备。同时，北京正在建设的“环球影城”主题项目作为全球知名的主题乐园，将为周边上下游产业带来可观的旅游市场容量，公司拟在此地标规划主题酒店，以抢占市场先机。在未来旅游业繁荣的市场刺激下，势必带动国内酒店行业的规模扩张和升级，公司亟需抓住“后疫情时代”旅游业复苏发展的机遇，提升酒店服务综合实力和规模化品牌效应，加快提高市场占有率，满足长远规划需求。

### 3、项目的可行性

#### (1) 国家政策助力酒店行业的稳步发展

近年来，国家先后出台了一系列利好政策加快酒店行业的发展。《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发[2015]85 号）提出：

“大力推进住宿餐饮业连锁化、品牌化发展，提高住宿餐饮服务的人文品味和绿色安全保障水平。推动住宿餐饮企业开展电子商务，实现线上线下互动发展，促进营销模式和服务方式创新”。《关于促进全域旅游发展的指导意见》（国办发[2018]15 号）提出：“旅游供给品质化。加大旅游产业融合开放力度，提升科技水平、文化内涵、绿色含量，增加创意产品、体验产品、定制产品，发展融合新业态，提供更多精细化、差异化旅游产品和更加舒心、放心的旅游服务，增加有效供给”。2020 年疫情爆发后，《关于推进旅游企业扩大复工复产有关事项的通知》开启了国内旅游行业疫情后的快速复苏号角，拉开假期经济的序章，为我国“后疫情”社会消费整体回升予以保障。

综上，国家出台的各项相关政策积极鼓励、支持和指导我国酒店行业转型升级，面向大众开展差异化和特色化服务，提升“互联网+”信息技术水平，强化服务体系和服务质量等。

## （2）公司拥有优质的品牌口碑

酒店品牌中包含着其所提供的服务产品的质量、功能、文化及特色等丰富的信息，在消费者的心目中代表着酒店的形象和服务的品质。有效的酒店品牌建设途径显得尤为重要，是促进酒店可持续发展的基础和前提。公司旗下品牌体系丰富，拥有如家、莫泰、云上四季、和颐、如家精选、如家商旅、璞隐、扉缦、首旅建国、首旅南苑、首旅京伦等多个品牌系列，覆盖了从经济型到中高端酒店品牌，涵盖了酒店和公寓，标准及非标住宿等，可充分满足消费者在个人商务和旅游休闲中对良好住宿环境的需求，市场满意度高。未来，公司将持续发力中高端和经济型酒店产品与创新，全方位覆盖标准化住宿产品和非标准化住宿产品，在不断细分的市场中，品牌体系与住宿产品不断进行产品丰富与服务创新，叠加多样化的运营模式，立足赋能、开放、包容的心态，吸引业主积极加盟和引导大众消费体验的升级。综上，公司优质的品牌影响力和市场口碑为项目的顺利实施奠定扎实的业务基础。

## （3）公司拥有丰富的酒店服务管理经验

酒店行业是资本和人才密集型的行业，要求集团核心层必须拥有雄厚的资本、庞大的人才库和先进的管理模式，才能输出有效管理，高效引导旗下酒店的有序、稳步发展。公司作为国内大型酒店连锁集团，已形成了经过长年的专业打造、经验积累和不断升级完善的专业管理平台优势，在资金管理、供应链、市场网络体系上构建了统一的平台。公司在酒店专业管理中已经具备了整体规模化运作优势，可将酒店不同产品及服务按品牌标准进行合理的规范化，在执行标准基础上叠加各个品牌的个性化。公司在酒店日常的人效管理、物料采购、供应及物流上的运营成本相比未进入品牌加盟的单体酒店具有明显优势，单体小规模酒店加入连锁后，可以有效提高单体酒店运行效率和服务质量，提高整体收益水平。综上，在酒店服务质量管理上公司具有突出的“规范服务+超常服务”优势，充分体现公司服务价值管理的核心，是本项目顺利实施的有力支撑。

#### (4) 公司拥有全面的信息化系统

伴随 5G、物联网、大数据等信息技术的蓬勃发展，越来越多的科技元素被注入到酒店行业运营和管理中，酒店的信息化程度也成为从业人员和下游客户评价酒店好坏的标准之一。

公司拥有强大的面客系统、运营系统和后端支持系统分别应用于服务、经营和管理，并持续地进行改进和研发，为连锁酒店的高效管理和服务提供了强大的 IT 系统支撑。公司本着“产品全系列”、“信息全覆盖”、“会员全流通”、“价值全方位”的信息技术建设目标，在面客生态系统，运营移动化系统，会员大数据，产品智能化等方面不断创新。

公司在酒店运营管理服务持续性的研发创新和开发应用为本项目开展提供了技术支撑，公司完善的信息化系统是本项目高效实施的重要保障。

#### 4、项目实施主体

本项目涉及对北京首旅酒店（集团）股份有限公司旗下经济型（如家快捷/云上）、中端（如家商旅/精选）、中高端（逸扉、和颐、璞隐）、高端（民族饭店/京伦饭店/南苑酒店）等多个品牌的连锁酒店进行扩张和升级，分散在全国多个城市。

#### 5、项目建设期

本项目建设期预计为 3 年，将根据公司实际业务经营规划进行分批实施。

#### 6、项目投资概算

本项目总投资额为 246,636.89 万元，拟使用募集资金 210,000.00 万元。项目投资概算如下：

序号	项目	金额（万元）	占比
1	装修升级工程	224,729.94	91.12%
2	开办费用	10,544.38	4.28%
3	铺底流动资金	11,362.57	4.61%
	合计	246,636.89	100.00%

## 7、项目经济效益

本项目建成后，预计税后内部收益率为 15.13%，税后投资回收期为 5.55 年（含建设期 3 年）。

## 8、项目涉及报批事项情况

本项目涉及对公司现有品牌酒店数量扩张及多家现有酒店进行装修升级，不属于需要核准或备案范围内的固定资产投资，无需履行备案手续。本项目无需做环境影响评价，项目建设内容符合环境保护的要求。

### （二）偿还金融机构贷款

#### 1、项目基本情况

公司综合考虑现有财务状况、未来业务发展情况以及市场融资环境等因素，拟将本次募集资金中的 90,000.00 万元用于偿还金融机构贷款。

#### 2、项目的必要性

##### （1）优化资本结构，提升流动性，增强公司抗风险能力

与公司同属于证监会行业分类中住宿业的同行业上市公司相关财务指标对比情况如下：

财务指标	公司简称	2021/3/31	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
资产负债率（%）	锦江酒店	65.95	64.53	63.07	65.62
	华天酒店	72.65	69.96	62.60	65.90
	岭南控股	30.78	32.13	42.54	43.22
	*ST 大东海 A	29.53	31.32	10.32	11.80
	金陵饭店	33.09	28.49	31.21	29.31
	行业均值	<b>46.40</b>	<b>45.29</b>	<b>41.95</b>	<b>43.17</b>
	本公司	<b>67.62</b>	<b>48.08</b>	<b>45.66</b>	<b>49.76</b>
流动比率	锦江酒店	1.71	1.20	1.12	1.22
	华天酒店	0.35	0.37	0.52	0.63
	岭南控股	1.91	1.87	1.67	1.85

财务指标	公司简称	2021/3/31	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
	*ST 大东海 A	0.73	0.57	1.48	2.05
	金陵饭店	1.70	1.76	1.70	1.79
	行业均值	<b>1.28</b>	<b>1.15</b>	<b>1.30</b>	<b>1.51</b>
	本公司	<b>0.31</b>	<b>0.48</b>	<b>0.66</b>	<b>0.66</b>
速动比率	锦江酒店	1.70	1.20	1.10	1.21
	华天酒店	0.14	0.15	0.28	0.32
	岭南控股	1.90	1.86	1.66	1.84
	*ST 大东海 A	0.60	0.45	1.44	2.03
	金陵饭店	1.05	1.18	1.20	1.20
	行业均值	<b>1.08</b>	<b>0.97</b>	<b>1.14</b>	<b>1.32</b>
	本公司	<b>0.30</b>	<b>0.47</b>	<b>0.64</b>	<b>0.65</b>

公司的资产负债率高于同行业上市公司的平均值,公司的流动比率和速动比率显著低于可比上市公司。本次发行能够进一步优化公司资产负债结构,改善流动性状况,增强公司持续经营能力和行业竞争力。

### (2) 应对疫情冲击, 避免短期内流动性紧张

2020 年新冠疫情对酒店行业造成巨大冲击, 但随着国内疫情防控已取得明显成效, 酒店行业亦将迎来全面复苏, 公司拟通过本次发行募集资金偿还银行贷款, 增强公司资本流动性以应对“后疫情时代”酒店行业的新的竞争局面。同时, 公司亦需优化资产结构, 增加流动性资产, 以应对新冠疫情反复的可能性, 避免出现短期内流动性紧张对公司经营的影响。

### (3) 增强资本实力, 为公司持续扩张提供保障

随着公司连锁酒店经营规模的不断扩大, 公司正常运营和持续发展所需的资本性支出和营运资金迅速增加, 较高的资产负债率将对其债务融资水平造成一定程度的制约和影响, 流动比率和速动比率较低使得公司短期偿债压力较大。本次非公开发行募集资金偿还金融机构贷款将有利于增强公司的综合资本实力, 避免遇到流动性紧张等难题, 同时也有助于公司稳步扩张, 增强市场竞争力, 挖掘发展潜能。



### 3、项目的可行性

#### (1) 本次非公开发行募集资金使用符合法律法规的规定

本次非公开发行股票募集资金使用符合相关政策和法律法规，具有可行性。本次非公开发行股票募集资金到位并偿还金融机构贷款后，公司资本结构将得到改善，流动性风险将有所降低，现金流压力适当缓解，有利于降低公司财务风险，保障盈利能力，公司持续经营能力将得到提升。

#### (2) 本次非公开发行募集资金使用具有治理规范、内控完善的实施主体

公司已按照上市公司的治理标准，建立了以法人治理结构为核心的现代企业制度，并通过不断改进与完善，从而形成了较为规范、标准的公司治理体系和较为完善的内部控制程序。

在募集资金管理方面，公司严格按照监管要求，建立了《募集资金管理制度》，对募集资金的专户存储、使用、投向以及监督等方面做出了明确规定。本次非公开发行募集资金到位之后，公司董事会将持续监督公司对募集资金的存储与使用，从而保证募集资金规范合理的使用，防范募集资金使用风险。

### 三、本次非公开发行对公司经营管理、财务状况等的影响

#### (一) 本次非公开发行对公司经营管理的影响

本次募集资金投资项目符合国家有关产业政策以及未来公司整体战略发展方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。项目完成后，一方面能够进一步提升公司的盈利水平，巩固行业地位，增强竞争能力；另一方面有利于优化公司的资本结构，加强公司的偿债能力，改善公司的财务状况，进一步提升公司的综合竞争力和抗风险能力。

本次募集资金的使用符合公司实际情况和发展需要。

#### (二) 本次非公开发行对公司财务状况的影响

本次非公开发行完成后，公司的总资产、净资产规模均将大幅度提升，募集资金投资项目实施后，公司营业收入规模及利润水平也将有所增加。由于募集资

金投资项目建设周期的存在,短期内募集资金投资项目对公司经营业绩的贡献程度将较小,可能导致公司每股收益和净资产收益率在短期内被摊薄。

北京首旅酒店(集团)股份有限公司

2021年6月23日