



新闻|启|迪|财|智

高端旅游周刊 Business Travel Weekly

总第297期 今日2版 每周二出版
联合主办 北京市旅游发展委员会 北京日报社
主编 关子辰



BBTTravel订阅号

C1-C2

2018.12.4

京城老牌单体酒店面临集体“出局”

随着连锁化品牌的发展,京城单体酒店似乎走入了业绩“死胡同”。近日,北京翠宫饭店有限公司(以下简称“翠宫饭店”)挂牌26亿元出售,而业绩亏损以及高额负债成为被抛售背后的主因。作为曾经颇有知名度的老牌单体酒店,经历数十年发展后沦为待售资产,令人唏嘘的背后还引发行业对单体酒店生存的进一步探讨。据了解,目前我国酒店市场连锁化率仅为20%,相比欧美等发达国家60%的连锁化率仍有差距。业内人士指出,目前很多单体酒店由于设施陈旧,经营业绩步入困局。这些老的单体酒店除了可以变更为写字楼,也可以依托特点改攻精品酒店或连锁酒店,当然这亦需要付出成本。

老牌单体酒店业绩概况

● 翠宫饭店

2018年前三季度

翠宫饭店净利润亏损**4710.47**万元

● 燕京饭店

2017年

燕京饭店净利润亏损**3374.25**万元

● 龙泉宾馆

2016年上半年

龙泉宾馆的净利润亏损**100.2**万元



翠宫饭店酒改商

早前经历过二度挂牌出售后,翠宫饭店100%股权及相关债权正式被海淀区国资经管中心挂牌出让,转让底价为26.83亿元,信批期间为11月26日-12月21日。据了解,北京翠宫饭店隶属于北京首都创业集团,目前五星级酒店资格已被取消。此次出售后,翠宫饭店将改为商用写字楼。

资料显示,翠宫饭店于1998年开业,曾经是集客房、餐饮、娱乐、购物、写字楼于一体的五星级商务酒店。2013年,翠宫饭店五星级资格被取消,目前由北京市海淀区国有资本经营管理中心持有其100%股权。

翠宫饭店经过近20年的发展后最终没落。业内普遍认为,北京单体酒店的生存恐早已进入寒冬期。北京商报记者梳理后发现,实际上高星单体酒店产权被抛售的并非翠宫饭店一家,今年6月,北京首创置业宣布作价6.67亿元出售北京金融街酒店59.5%股权,该酒店成立于2005年,是金融街地区首家五星级酒店;2016年10月,北京文化以5.81亿元挂牌出售北京龙泉宾馆100%股权,该酒店成立于1987年,曾是北京占地面积最大,具有宫廷园林布局特色的四星级涉外饭店。

另外北京商报记者从酒店产权交易平台获悉,全国目前共有近百家五星

级酒店处于出售状态,其中北京地区未披露名称的五星级待售酒店达到六家。除了抛售单体酒店产权,此前,首旅集团还将旗下部分五星级酒店划入首旅建国酒店管理公司,以整合单体高星酒店。

业内人士分析,在目前的全国客房存量市场中,很多都是单体酒店。一些单体酒店在管理运营、品牌宣传上缺乏竞争力,此外由于设施老化、入住率不如连锁酒店,想转型又缺乏资金,部分酒店无法持续为母公司提供足够的现金流,因此被迫“卖身”。

利润率低成主因

据翠宫饭店公布的财报显示,截至今年9月30日,该酒店实现营收1801.78万元,净利润亏损4710.47万元。总资产总计为7.31亿元,负债总计为7.84亿元,所有者权益亏损5361.81万元;截至今年6月30日,翠宫饭店债权金额合计为7.56亿元,其中借款本金7.35亿元,利息约为2020万元。2016年度,翠宫饭店总营收为2124.67万元,净利润为亏损3918.24万元。整体来看,翠宫饭店持续走低的人住率以及不断增高的负债率,都是时至今日导火索。

而翠宫饭店令人堪忧的营业状况实际上已是多数单体酒店的通病。据《2017年中国酒店产权交易分析报告》(以下简称“酒店交易分析报告”)显示,去年国内交易总量破历史记录,预计成

交总额超过350亿元人民币。资产拍卖方面,据不完全统计,挂牌拍卖总额超过300亿元,数量超过400家,同去年相比,挂牌酒店资产总额增加近7倍。预计,非常态酒店资产(包含:债务逾期、资不抵债、待诉讼、破产、歇业等)超过3000家,涉及金额超过5000亿元人民币。酒店资产滞售恶化并逐步从三四线城市向一二线城市波及。

对此酒店资深专家赵焕焱指出,老牌单体酒店的竞争压力主要来源于硬件老化,企业无力更新改造,且目前高星酒店处于迭代期,依赖选址优势的老牌传统酒店将面临淘汰。另对于部分酒店而言,营业数十年还利润率低,除运营方面存在种种问题外,还有可能是由于酒店建造时贷款比例大,而后随着外汇贷款的汇率变化与波动,导致业主还本付息的压力太大。

转型迫在眉睫

随着酒店业竞争压力加大,“酒改商”逐渐成为行业趋势,运营不良的酒店通常成为业主权衡利益时的牺牲品。据了解,翠宫饭店的酒店部分区域已对外出租改为商用写字楼办公区。金融街洲际酒店以及长安街W酒店在功能改造时也都曾被指要向写字楼转型,用于提高整座大楼的收益率。

对此赵焕焱指出,相较商场和酒店来说,虽然写字楼的运营成本低、租

金回报高。但北京的老酒店在经营难以为继后,再改造成为写字楼的前景不容乐观,因为北京的酒店与写字楼的供求关系并非相差很大,因此市场的竞争压力相差无几,能否保障收益也充满变数。

值得一提的是,据《酒店交易分析报告》指出,受国内政策的限制,中国酒店资产的退出机制还不成熟,退出的方式通常为整售,即使是破产或者清算后的酒店资产,被投资人接手后往往还继续从事酒店经营,而无法通过用途的调整变更经营业态,这使得酒店总量无法有效“死亡”。在饱和的市场中,只做增量是极其危险的,而在酒店资产中,具有变现能力的又极为少数。

另有酒店管理人员对此分析,在此背景下,尤其是对于单体酒店而言,尽早转型已经迫在眉睫。当下旅游市场消费升级推动了市场对“美宿”的需求,单体酒店可依托酒店自身特点向精品酒店或加入连锁品牌发展。此前首旅集团便将旗下西苑饭店、兆龙饭店等五星级酒店纳入首旅建国管理品牌,此种做法可以给老牌饭店提供转型的技术动力。此外,老牌单体酒店也可考虑对外租赁承包经营,让专业的团队带动酒店转型;或出让一部分股权,引入新投资者,获取资金背书的同时,也为公司内部管理注入新血液。

北京商报记者 武媛媛/文 高蕾/制表