新旅界研究笔记 | 京东再度扩大文旅版图 ,Airbnb 正式启动美股上市（2020 年第 34-35 周）

文|新旅界研究院

摘要：旅界投融资大事盘点，新旅界研究院有话说。

文旅投融资事件速览
2020年第34-35周（2020.8.16-2020.8.29）

融资方	融资方业务	交易金额	进度/轮次	投资方/收购方	日期
洛阳市向上·丽景影视工园	文旅综合体	5亿元	签约	——	20200818
新密市恒大文旅康养城项目	文旅综合体	100亿元	签约	恒大集团	202000820
潍坊市石家河田园文旅项目	田园综合体	8亿元	签约	——	202000824
吉林市OMG海洋文旅综合体项目	文旅综合体	25亿元	签约	大连易和投资有限公司	202000826
茂名市大唐建筑风格文旅酒庄	文旅酒庄	3亿元	签约	广东为多生物科技有限公司、茂名大唐荔乡酒业有限公司	202000826
信阳兰河花园文旅综合体项目	文旅综合体	9.2亿元	签约	——	202000826
Omio	出行预订平台	1亿美元	——	Kinnevik、淡马锡、高盛、NEA和Kleiner Perkins等	20200819
有戏电影酒店	主题酒店	1.75亿元（其中包含7500万股权融资，多彩投1亿元融资额度）	——	沸点资本、多彩投平台	20200820
首旅慧联科技	智能技术服务	——	——	京东集团	20200818
恐龙园	主题公园运营	——	创业板获受理	——	20200818
Airbnb	共享住宿	——	正式提交上市申请	——	20200820

制表：新旅界（LvJieMedia）；数据来源：公开渠道

文旅资源开发及运营

1、总投资 200 亿元新密恒大文化旅游康养城项目成功签约

8 月 20 日，新密恒大文化旅游康养城项目成功签约。据了解，新密恒大文化旅游康养城项目计划总投资约 200 亿元，建设地点拟为新密市城北片区，西至永威开发片区，北至横岭，东至密登堡开发片区，南至青屏山，包含青河村全域，项目净用地约 2229 亩。该项目以绿色、生态、养生、低碳为理念，计划打造融合儿童世界、养生谷于一体的多功能文旅康养城。

新旅界研究院观点：在过去数年间，大量地产企业开启多元化战略，而作为行业领头羊的恒大集团已经率先完成多元化布局，构建了地产、健康、文旅、新能源汽车四大产业板块。从产业市场来看，包括地产在内，文旅、健康、新能源汽车均有数十万亿规模的市场前景，可见恒大集团战略布局的前瞻性。

文旅业务是恒大集团多元化发展的起点之一，早在十年前，恒大设计规划海花岛文旅项目，便已开始探索文旅产业。但在 2017 年，恒大公布“恒大童世界”的打造规划，才真正被外界视为恒大要深入布局文旅产业。目前，恒大已成功打造海花岛度假项目，同时构建恒大童世界和恒大水世界两大拳头产品，这两大产品均具有“全室内、全天候、全季节”属性。目前，15 个恒大童世界已布局完成，预计 2022 年起陆续开业。从恒大文旅项目地域布局来看，一线、二线、三线城市均有落位，但热门旅游城市和消费中心城市布局相对较少，在一定程度上避开了成熟 IP 和文旅企业的锋芒。其中恒大对江苏进行了重仓，在苏州、镇江、南通、徐州均有项目布局。从项目打法来看，大部分项目沿用传统的“文旅+商业+地产”模式。

在大健康业务板块方面，2017 年恒大正式宣布推出全新养生产业模式：恒大·养生谷，通过“租、购、旅”的会员机制向客户提供养生养老服务。目前，全国已有 24 个恒大·养生谷落地，湘潭、南京、焦作、沈阳 4 个项目四大园投入试运营。同时，恒大健康与中山大学附属第一医院、英国伯明翰大学、普莱康爱医健顾问有限公司等开展合作，进一步加码大健康业务。

本项目以“文旅+康养”为核心引擎，恒大在产业资源和项目经验方面的优势将推动本项目成功打造。项目地新密市拥有便利的交通和丰富的腹地资源，同时具备深厚的文化底蕴和丰富的旅游资源；其文旅产业一直处在高速发展阶段，2019 年接待游客突破 900 万人次，旅游综合收入 66.8 亿元。此次恒大项目落户新密，将为新密市县域旅游高质量发展注入新动能。

文旅分销及服务

2、有戏电影酒店完成 7500 万元股权及 1 亿元债权融资

8 月 19 日，有戏电影酒店宣布完成 1.75 亿元新融资，投资方为沸点资本和多彩投平台，其中包含 7500 万股权融资和 1 亿元债权融资。有戏成立于 2017 年，从电影 IP 切入中端酒店市场做差异化经营，把存量的经济型酒店改造成电影主题酒店，满足新一代消费者对“私人影院+住宿空间”的体验式住宿需求。

目前有戏已经签约的项目超过 300 家，有近 50 家标准门店开业。创始人贾超表示，“新一轮融资资金将主要用于已落地城市的精细化运营，目标到 2021 年在全国主要城市都有有戏电影酒店开业，同时我们把不断改进 C 端用户体验当作头等大事，团队将继续深入打造产品，为新一代用户提供迪士尼乐园那样的线下独特体验”。

新旅界研究院观点：在消费升级、大众消费中端化的催动下，中端酒店市场正在快速发展。据麦肯锡预计，中国中端酒店市场的潜在消费人群有望以年增 10%左右的速度持续扩大。在产品供给端，华住、格林、锦江、首旅、开元等本土品牌以及希尔顿、万豪、雅高等国外品牌纷纷加码中端酒店市场。但目前中端酒店仍存在结构性缺口，高质量产品仍然不足，市场发展潜力巨大。同时，目前中端酒店市场较为分散，新品牌进入和崛起仍有不少机会。

在中端酒店产品特色打造方面，IP 化、智能化、社交化成为趋势。对于中端酒店而言，不仅需要注重硬件设施、软件服务打造，主题 IP 的融入、文化调性的体现也尤为重要，此外社交空间和活动的植入也成为标配。

有戏电影酒店作为中端酒店市场的新锐品牌，以“酒店+电影 IP”为核心，通过主题房间场景营造、电影沉浸式服务、电影沙龙、明星见面会等，为消费者提供沉浸式住宿和文化娱乐消费体验。在盈利模式方面，除了“酒店运营+私人影院”收入，有戏还在影视 IP 衍生品、影视资源方面不断拓展，营收比较多元化。从经营数据来看，在已经运营的酒店中，入住客人每间夜平均 4 小时沉浸观影，平均入住率超过 95%，复购率达 70%，用户粘性较高。同时，其投资回收周期在 8-30 个月不等，经营效率优于同类产品。此外，有戏电影酒店管理团队拥有丰富的行业从业经验和资源。创始人兼 CEO 贾超，有 10 年的酒店开发及管理经验。

从有戏电影酒店融资轨迹来看，公司曾获真顺基金 800 万人民币天使轮投资，IDG 资本、不惑创投 1 亿元人民币 A 轮投资，以及星空文化、不惑创投数千万人民币 A2 轮融资。本轮投资方沸点资本成立于 2016 年 3 月，管理着 4 支基金，近 20 亿人民币资金规模，主要关注 TMT、文化娱乐、体育、影视、安全等领域新兴创业项目，其在文旅领域曾投资过旅行俱乐部悦旅会。在资本加持下，有戏电影酒店有望凭借其跨界创新和运营管理能力，进一步抢占中端酒店市场，做大做强。

文旅资本市场

3、京东入股北京首旅慧联科技，成为其第二大股东

8 月 17 日消息，天眼查数据显示，北京首旅慧联科技有限责任公司发生工商变更，投资人新增京东（JD.NASDQ，09618.HK）的关联公司宿迁新东腾商务服务有限公司和江苏京东邦能投资管理有限公司，王国辉退出公司法定代表人、董事长，由卢长才接任，新增董事郑宇。同时，公司注册资本由原来的 1 亿元增加至约 1.43 亿元，增幅为 42.86%。

北京首旅慧联科技有限责任公司成立于 2019 年 1 月，经营范围包括会议服务、入境旅游业务、销售食品、互联网信息服务、道路货物运输等。目前，该公司第一大股东为北京首都旅游集团有限责任公司，持股 63%，第二大股东为宿迁新东腾商务服务有限公司、江苏京东邦能投资管理有限公司，各持股 15%，第三大股东为上海陆芭企业管理咨询中心（有限合伙），持股 7%。

新旅界研究院观点：对于互联网巨头而言，具有持久发展潜力和高附加值的文旅板块一直是布局重点，京东也不例外。早在 2010 年，京东就开始布局旅游业务，成立京东全资子公司北京京东旅行社有限公司。2014 年初，京东先后收购今夜酒店特价、邮轮海旅行网团。2014 年 6 月，京东宣布京东旅行频道全新上线，开始迈出实质性一步。2014 年 12 月，京东以 5000 万美元入股途牛，半年后再次向途牛注资 3.5 亿美元，成为第一大股东。同时，途牛将获得京东旅行-度假频道网站和移动端的 5 年免佣金独家经营权，途牛旅游产品开始在京东平台上全面铺开。虽然有京东资金、流量等资源不断注入，但过去几年途牛由于激烈的市场竞争和自身业务模式短板开始陷入经营困境。对于京东而言，这不仅仅是一次失败的投资，更是带来了文旅产业布局缺失。反观对手，阿里旗下的飞猪、百度投资的携程均成为行业龙头企业，腾讯投资的马蜂窝也成为行业不可忽视的一股力量。

但京东并未放弃文旅市场这块大蛋糕，仍持续重金加码文旅板块，2020 年其在文旅领域动作尤为频繁，大有抄底、重塑文旅版图之意。2020 年 4 月，京东旗下全资子公司宿迁涵邦

斥资 4.5 亿元认购了凯撒旅业非公开发行的股份，交易完成之后京东的持股比例达 7.37%。同时与凯撒旅游达成协议，凯撒旅业的产品将纳入京东生态系统，补充京东旅行二级频道“商旅”频道下的产品供应链，进一步丰富京东旅游产品生态，摆脱文旅产品供应过度依赖途牛的现状。7 月 8 日，京东以 2.5 亿美元参投“印尼版携程”Traveloka 战略融资，联动全球航司资源。8 月 16 日，京东和携程签订战略合作协议，携程核心产品供应链将接入京东平台。京东与携程在消费流量与旅游供应链上有着各自不同的强项，两者联姻可实现互补。

此外，7 月 13 日，京东与首旅集团签署《战略合作框架协议》，携手推进线上线下的深度融合，共同探索旅游业的战略合作。而本次京东入股北京首旅慧联科技，则是对合作框架的进一步推进。京东在智慧服务、智能城市、场景数字化等方面的优势将助力首旅集团传统消费实体企业的全面数字化转型，实现线上线下数据融合互通。目前，首旅旗下拥有 132 个著名品牌企业，在全国近 400 个城市拥有实体门店超 7000 家。同时对于京东而言，与首旅集团合作可进一步拓展其数字科技业务服务场景，同时首旅集团庞大的酒店、旅行社、景区等资源将注入到京东平台上，进一步扩大京东文旅产品供给。未来，京东能否重振文旅板块，在文旅市场上又会有哪些新动作，新旅界研究院将会持续关注。

4、Airbnb 正式提交 IPO 申请

8 月 19 日，Airbnb 表示，已经向美国证券交易委员会（SEC）递交在美国股市上市的申请，但未透露细节信息。Airbnb 表示，公司计划售出的股票数量和股票价格尚未确定，进行首次公开募股（IPO）的时间也没有确定。

Airbnb 总部设在美国加州旧金山市，已经成立 12 年，外界一直关注其上市计划。Airbnb 的首席执行官（CEO）布莱恩·切斯基早些时候曾对媒体表示，今年 3 月新冠肺炎疫情开始在美国大流行时，他正在进行 IPO 的相关工作。新冠肺炎疫情给 Airbnb 的业务造成了巨大的不利影响。Airbnb 预计，公司今年的营收将仅为去年的一半。今年 5 月，Airbnb 宣布裁员 1900 人，约为其总雇员的四分之一。

新旅界研究院观点：Airbnb 是在线短租的鼻祖以及共享经济的先驱，自 2007 年成立以来，其业务发展顺风顺水，获得了全球消费者、房东和顶级投资机构的广泛认可，并收获大额融资。目前，Airbnb 在全球已经拥有超过 600 万房源，房源数量超过全球七大酒店连锁集团的房间总量，覆盖全球超过 10 万个城市。同时 Airbnb 催生了无数类似模式的创业公司，推动了全球在线短租市场的变革。

从 Airbnb 业务扩展逻辑来看，其从民宿起家，到入局酒店，再到布局长租公寓、办公场所，不断扩充房源规模和类型，满足消费者多元需求，实现流量更大效益转化。Airbnb 在扩展住宿业务同时，不断渗入目的地旅游产品服务，为消费者提供多元化体验场景、延伸产业链条。其业务版图扩张一方面依靠内部孵化，另一方面则是依靠持续的收购，动作迅速。Airbnb 先后收购专为残疾人游客服务的房屋短租平台 Accomable、丹麦会场预订初创公司 Gaest、酒店预订网站 HotelTonight 等。

从经营情况看，Airbnb 展现出比 Uber、WeWork、Lyft 等共享经济“伙伴”更强的盈利能力。2019 年年初，Airbnb 发内部信表示，公司已连续第二年实现未计利息、税项、折旧及摊销

前（EBITDA）盈利。但在 2019 年，为了造势推动上市计划，Airbnb 营销费用激增，导致其出现亏损。

2020 年，Airbnb 本预计实现盈利，然而由于新冠疫情的爆发，Airbnb 业务遭遇巨大打击，截至 2020 年 6 月 30 日的第二季度，Airbnb 营收降至 3.35 亿美元，与去年同期逾 10 亿美元相比，缩水了 67%。此外，Airbnb 的估值在高峰时曾达到 310 亿美元，而在今年 4 月份，Airbnb 通过债务和股权融资筹集了 20 亿美元资金，估值降至 180 亿美元，几乎腰斩。此外，2019 年 IPO 的共享经济企业 Uber、Lyft 在二级市场上一直表现不佳，投资者对于共享经济的热情大幅降温。Airbnb 仍然选择在今年推进上市，多少有些令人意外。但 Airbnb 上市又在情理之中，此时上市或迫于现金流紧缺、投资人压力、员工期权兑现压力等多重因素，也或是搭上美股大涨的列车。同时，Airbnb 业务复苏亦或为其带来“自信”。据《纽约时报》报道，在 Airbnb 最近召开的一次内部演示中，这家公司报告了其总预订量在 6 月和 7 月已回升至 2019 年的水平。此外，值得注意的是，为了应对疫情和为上市准备，Airbnb 已经开始“节流”，公司在 3 月终止了一切营销活动，预计节省 8 亿美元现金；5 月初，CEO 以公开信的方式宣布裁员 25%，裁掉近 1900 名员工，相当于员工总数的四分之一。

目前来看，全球疫情形势仍不容乐观，Airbnb 业务全面恢复仍需时日，短期盈利的可能性较为渺茫。此外，共享民宿政策监管问题、全球民宿及大住宿领域竞争日趋激烈等都将为 Airbnb 长期发展带来挑战。此次，Airbnb 能否成功 IPO，快速走出疫情的阴霾，新旅界研究院将会持续关注。

（撰文：杨佳旭，统稿：黄志远）