



香港 **中旅** 國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED
股份代码：308



2020 年度业绩发布会

2021年4月

▶ 免责声明 (Disclaimer)

- 本文所载数据和资料仅为提供资讯目的。不得因任何目的向任何人直接或间接分发、复制、再分发或转递本文的全文或任何一部分。参加这次发布会可视为您同意遵守前述限制。任何不遵守这些限制可能构成违反适用的法律和法规。
- 本文所载资料不构成或不成为出售或认购、或招揽认购或邀请购买或认购任何证券的邀约，本文或其任何部分不构成任何合约或承诺的基础，亦不能据以订立任何合约或承诺。
- 本文载有前瞻性陈述，该等前瞻性陈述建基于现时香港中旅国际投资有限公司（“本公司”）对其与其附属公司营运的有关业务及市场的预期、估计、预测、信念及假设，并非是对未来表现的保证，且受制于市场风险、不明朗因素及非本公司所能控制的因素。因此，实际结果或回报或会与本文中所作假设及所含陈述大有不同。
- 尽管本文所载资料均取自认为是可靠的来源或按当中内容编备而成，本公司概不就有关资料或数据就任何特定用途而言的准确性、有效性、时效性或完备性作任何保证。若资料出现错漏或其他不准确又或由此引起后果，本公司概不负责或承担任何责任。本文所载数据乃按“现况”及“现有”的基础提供，数据内容可能被修订或更改。本公司对使用或依赖本文件所提供的数据而直接或间接产生的任何损失或损害概不负责或承担任何责任。

议程



01

业务回顾

02

发展战略及展望

03

财务概览

01

业务回顾

关键业绩指标

(亿港元)	2020	2019	同比变化
收入	19.67	44.77	-56%
股东应占(亏损)/溢利	(3.91)	3.87	-
每股基本(亏损)/盈利(港仙)	(7.06)	7.08	-
股东应占权益	162	161	0%
每股资产净值(港元)	2.93	2.94	0%
资金结余 ¹	37.8	37.8	0%

注1：资金结余包括现金及银行结余及其他理财产品等

2020年重点工作

- 在新冠疫情冲击下，公司出现了近十多年来的第一次亏损
- 公司基本面仍然维持稳健良好
- 公司管理层在做好防控工作的同时，坚持战略定位，稳住经营保生存，积极创新谋发展，为迎接未来市场复苏打下基础

1

疫情应对

积极开源节流，维持企业流动性，打好现金流保卫战

2

产品创新

沙坡头、德天、锦绣中华等景区打造网红新产品、新体验

3

旅游地产

推进度假区旅游地产开发

4

景区落地

战略入股开元森泊度假村，取得顶级IP；获取四川泸州老窖、宁波慈城旅游景区项目和成都金堂旅游地产项目

5

优化业务

完成车船整合项目，打造大湾区旅游交通投资和运营平台；资产盘活

1 积极应对新冠疫情，强化“现金流”管控

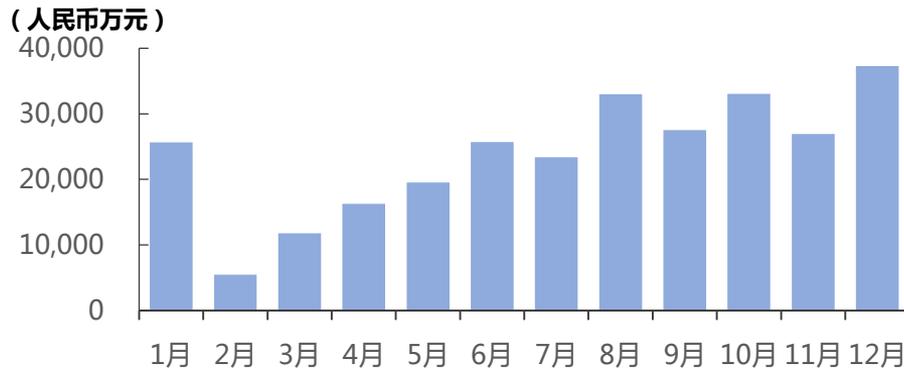
多渠道降本增收

- **降本控费**：公司全年运营成本同比下降24%
- **各景区、度假区加大营销**
- **输出管理业务与隔离接待业务**共同增收近1亿港元

旅游地产及精品产品带来支撑

- **旅游地产**销售及回款理想，发挥了对公司现金流的支撑作用
- 沙坡头、德天及咸阳海泉湾进行**精品改造提升**，有效拉动市场消费，带来现金流支撑

经营性现金流入¹在疫情中逐步恢复



现金及理财产品结余

38 亿港元

与上年同期基本持平

流动比率

2.1

仍然保持较强的企业流动性和偿付能力

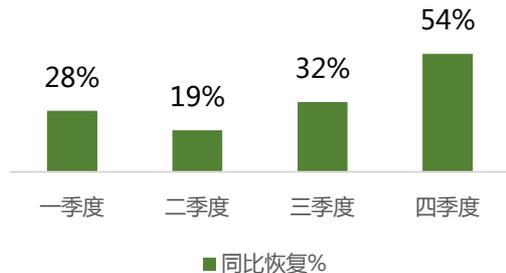
注1：经营性现金流入数据根据管理口径统计

1 积极应对新冠疫情，为恢复奠定基础

主题公园

- 积极通过丰富夜场、设计多样节庆活动、植入适合年轻人新产品等方式吸引本地游客
- 较为依赖团队游客，收入恢复较慢

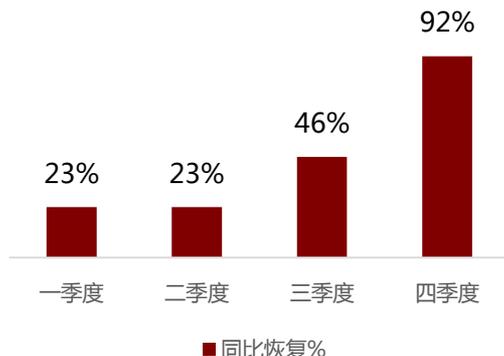
收入恢复情况



自然人文景区

- 通过丰富产品增加单客消费的措施应对自驾游客增加，团队游客有所下降的市场变化
- 新投资的泸州老窖景区项目在下半年开始贡献收益

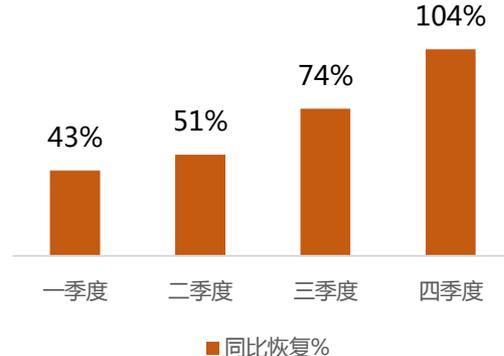
收入恢复情况²



休闲度假区

- 得益于各个度假区适时改造存量客房，产品创新，采取多种营销手段提高入住率，吸引了较多自驾游客，业务恢复较快
- 珠海海泉湾、安吉及咸阳海泉湾的销售及回款情况理想，对于景区业务的支撑作用进一步凸显

收入恢复情况³



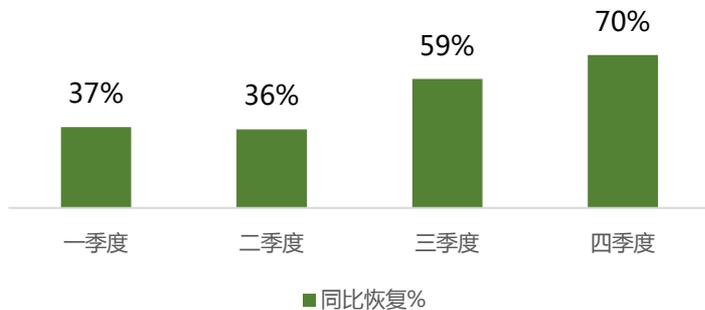
注1：收入数据根据管理口径统计
注2：包含2020年新增的泸州老窖景区
注3：不包含旅游地产的确认收入

1 积极应对新冠疫情，为恢复奠定基础

酒店

- 在压缩成本的基础上，积极拓展本地游、隔离业务，并推出优惠措施及加强宣传，吸引客户入住，减少疫情的负面影响
- 港澳酒店在下半年收入出现一定回升；北京维景酒店恢复较快，九龙维景酒店成为指定隔离酒店，收入有所改善

收入恢复情况



客运

- 由于封关，跨境巴士及轮渡服务全线暂停，客运业务严重受挫
- 积极拓展收入来源，开拓如本地屋邨穿梭巴士、公司通勤租赁、跨境商城等新业务
- 注重降本控费，严格控制总成本；针对效益较低的运营线路进行调整提升

旅行社及证件

- 由于各国推行的出入境限制以及国际航班停滞，旅行社业务受到较大冲击，利润转亏
- 由于仍未通关，换证需求延迟，办证人数同比下降幅度较大

主题公园



世界之窗

- 3D投影项目、冰雪场改造项目已投入使用

锦绣中华

- 新增小火车和锦绣江湖实景剧本杀项目

度假区



珠海海泉湾

- 策划海王星改造精品项目

咸阳海泉湾

- 温泉及部分客房改造，10月正式投入运营
- 第四季度温泉收入同比增长超过16%

德天景区



- 亚洲首个沉浸式互动夜游项目“奇妙·夜德天”7月试运营，11月入选广西“十大夜游景区”

- “登高望越”项目远眺越南景色、滑道刺激；中越免税街项目售卖越南免税商品

沙坡头景区



- “星星酒店”成为当地网红产品
- 沙景独栋别墅入住率达91%，平均房价约人民币1,300元

3 推进旅游地产开发

- 疫情下凸显旅游+地产的**互补支撑**作用
- 2020年销售回款超**人民币15亿元**，有效支撑公司现金流
- 年内结转收入共**4.4亿港元**，带动休闲度假区（含旅游地产）收入增长，并带来经营溢利



珠海海泉湾

5.4

人民币亿元

2020年签约收入

6.8

人民币亿元

2020年回款



安吉

3.6

人民币亿元

2020年签约收入

3.8

人民币亿元

2020年回款



咸阳海泉湾

4.5

人民币亿元

2020年签约收入

4.8

人民币亿元

2020年回款

2020年签约收入总额

13.5

人民币亿元

2020年回款总额

15.4

人民币亿元

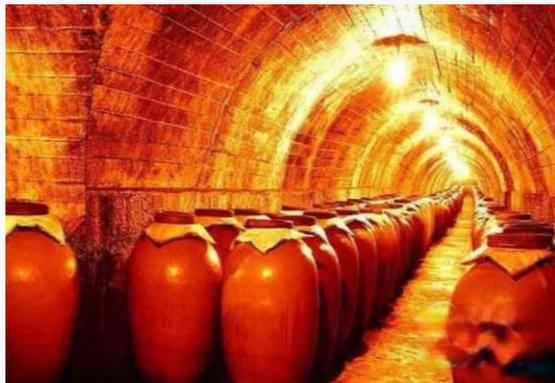
2020年确认收入

4.4

亿港元

泸州老窖项目

- 与泸州老窖股份成立合资公司，总投资约人民币1.9亿元，本公司占股60%
- 通过提升现有景区及产品创新，打造以**长江文化、白酒文化**为主的文化旅游特色目的地
- 2020年10月开始运营，本年贡献收入逾人民币1,000万元



宁波慈城项目

- 与宁波江北开投成立合资公司，总投资约人民币2.3亿元，本公司占股60%
- 合作运营**4A级**慈城古镇（保存完整的千年古县城，国家历史文化名镇）
- 依托古城文化打造旅游目的地，收入现阶段来源于门票、商铺租金，后期将增加精品酒店等产品



成都旅游地产项目

- 2020年5月以总代价人民币3.3亿元获取成都市金堂县三幅住宅用地
- 总占地面积约20万平方米，总可建设面积约34万平方米，总货值约人民币30多亿元
- 计划打造旅游地产项目，有助于拓展利润增长点



4 战略投资开元森泊 获取顶级IP 提升产品能力



- 以人民币3.91亿元收购开元森泊34%股权，收购已于2021年2月完成

获取 优质旅游资源



- 杭州和德清的森林湖泊度假资产（1,569间客房，2个水上乐园）
- 暑期平均房价人民币**1,900元**，入住率超过**80%**
- 实现全年**收入增长**

获取顶级IP

- 品牌影响力**明显
- 网红效应热烈
- 有助公司对外拓展需要，缩短产品培养周期



获取管理运营 体系及团队

- 森泊已形成水乐园+木屋的成熟产品模式
- 将进行轻资产**输出管理扩张**



提升核心能力

产品打造

大城市周边
旅游资源获取



5 车船整合 打造大湾区领先综合跨境客运平台



车船整合 完成

- 本公司与信德集团强强联合，以合资公司信德中旅为载体（主要经营港澳喷射飞航TurboJet），整合双方的车船业务
- 信德中旅控股香港中旅汽车100%及澳门信德国旅汽车55%
- 本公司控股信德中旅50%并并表

捕捉大湾区发展机遇

- 在粤港、港澳及粤澳的跨境客车/客船市场占有前三份额
- 巩固市场份额，积极拓展业务，研究发展机遇（如公交及机场接驳等）
- 积极探索境内外其他客运交通机遇（如直升机及水飞机等）

澳门过境巴士
市场份额
第2位



香港过境巴士
市场份额
第3位



1,400万 人次客户资源

366 车辆

35艘 高速客船

港珠澳大桥巴士
股权占比
第2位



港澳海上客运
市场份额
第1位



科技提升产品

- **德天等5家景区**：智能导览、刷脸入园
- **世界之窗**：与深圳市物联网协会合作的“意念无人机”项目落地运营
- **咸阳海泉湾**：5G+智慧酒店项目投入运营

数字化平台

- **中旅商城**上线，线上销售及官方直销比例显着提升
- 打造旅游目的地**LOTS运营平台**

景区、度假区数量

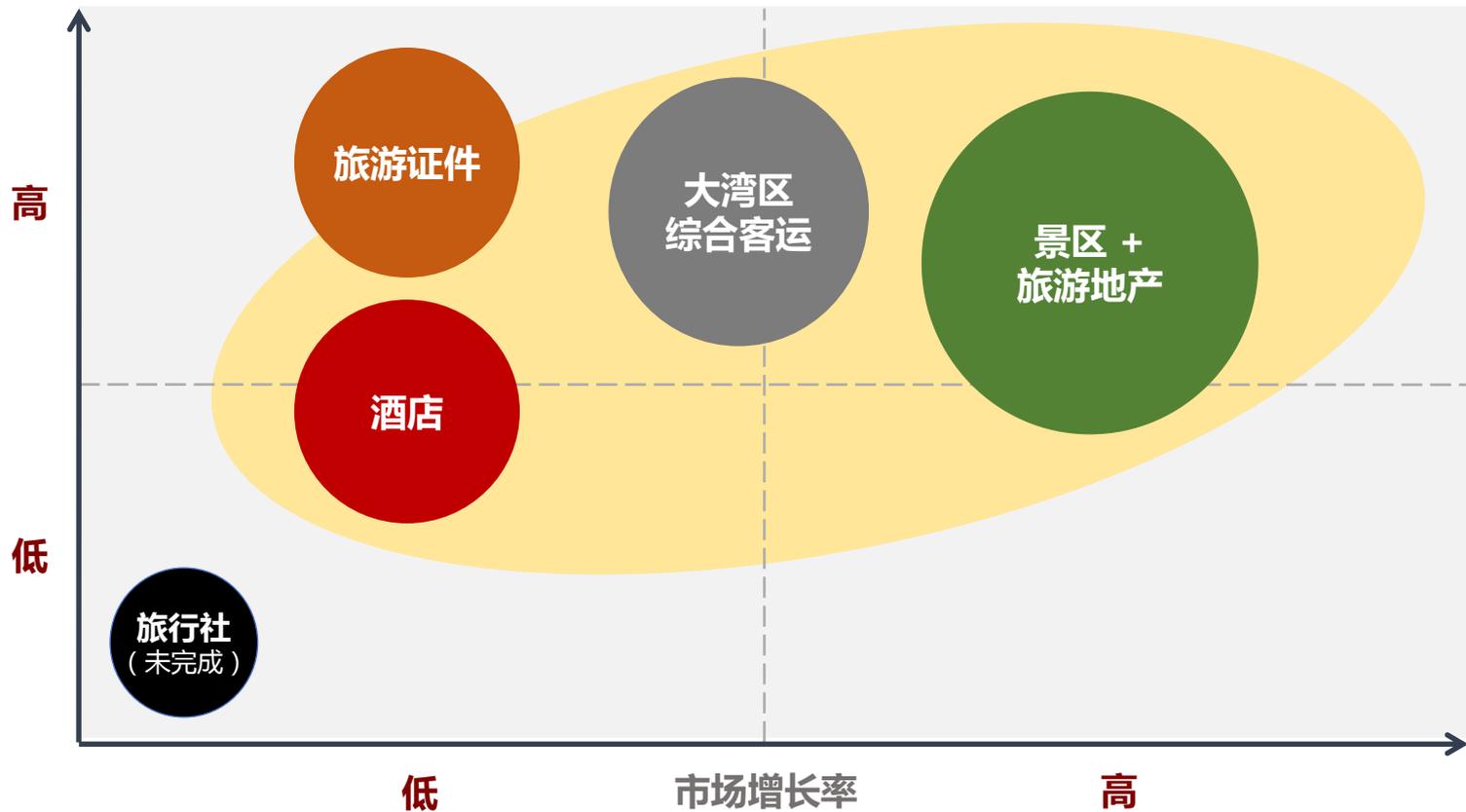
控股景区	17个	+4个
参股景区	7个	+2个
托管景区	18个	+6个
总数	42个	+12个
5A景区	12个	+4个
4A景区	14个	+6个



5 优化资产配置 促进业务增长



市场占有率



| 退出非优势业务

- 退出嵩山景区（已完成）
- 退出旅行社（未完成）

| 现金牛支持发展

- 旅游证件及酒店业务提供稳定现金流支持发展

| 着力发展潜力业务

- 内地景区+旅游地产
- 大湾区综合客运
- 红磡酒店建设项目
- 深圳宝安大空港“甲级写字楼+街区商业”项目



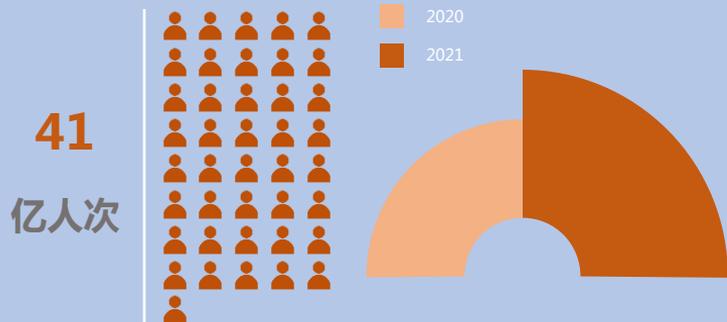
02

发展战略及展望

预期2021年旅游将有所复苏

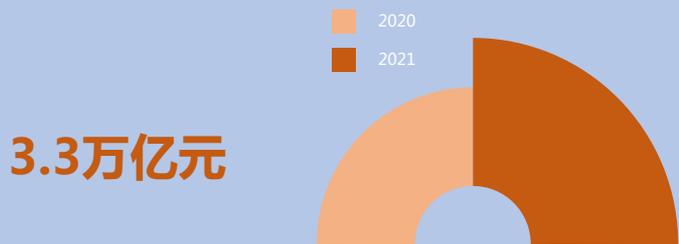
国内旅游人数

较2020年增长42%



国内旅游收入

较2020年增长48%



旅游业的新格局

需求侧

扩容消费市场，挖掘消费潜力

新群体

- “95后” “00后” “10后”成为市场主力

新趋势

- 中高端消费回流
- 高品质旅游产品成为“刚需”

新方式

- 高品质、定制化旅游产品
- 小规模、自组织、家庭型、开放性产品受关注

新需求

- 差异化产品
- 精细化服务

供给侧

创新驱动，打造精品，提升品质

跨界联合

- 生活服务平台向旅游领域衍生

精品打造

- 打造旅游精品，提升服务水平、推动科技应用

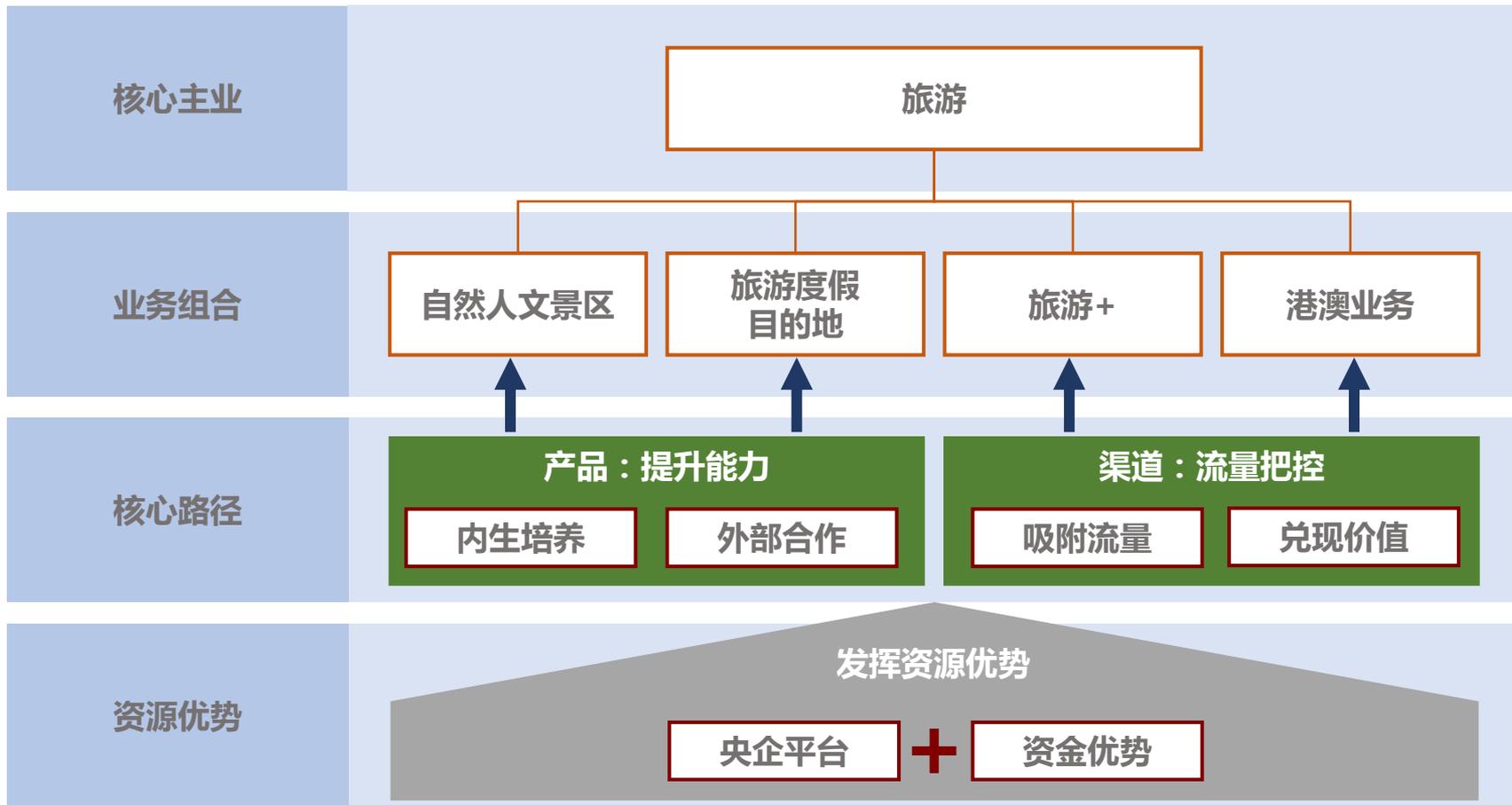
科技赋能

- 数字化、信息化对旅游的赋能和提升

创新驱动

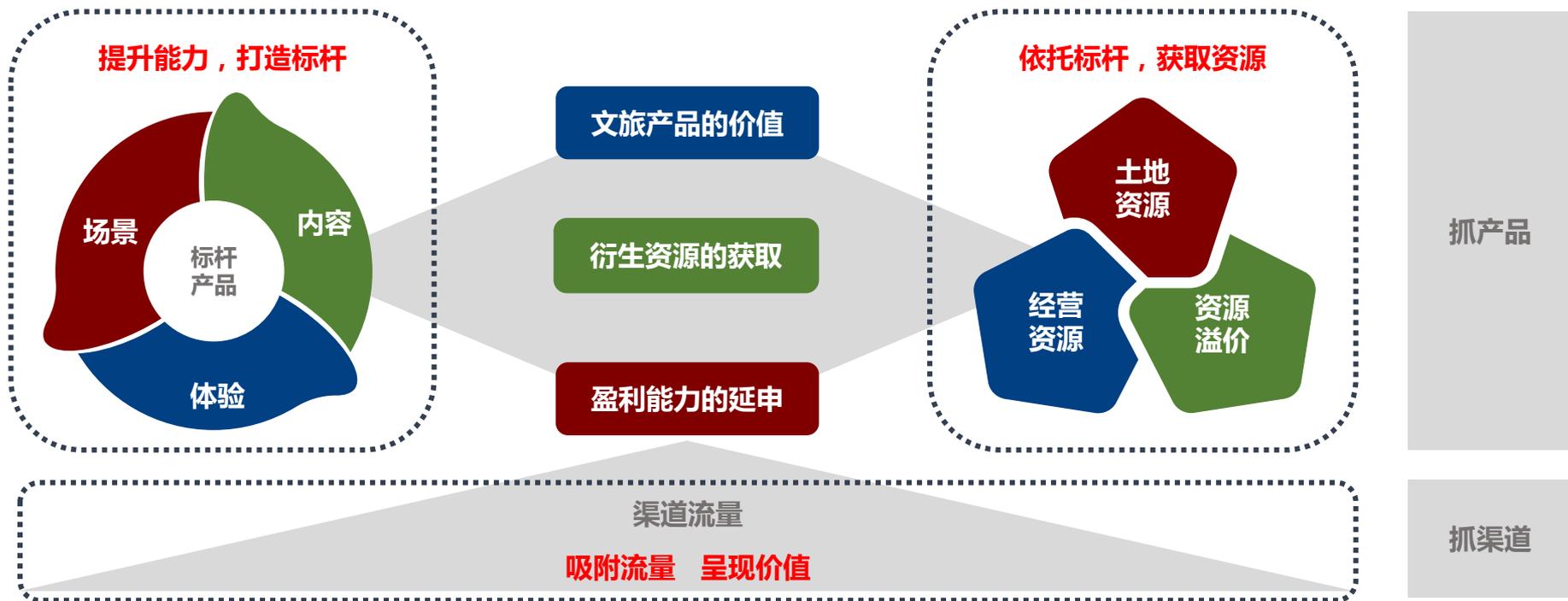
- 创新驱动发展，抓住疫情后消费回流的机遇

公司战略发展思路



▶ 旅游主业核心路径：打造优质产品，提升资源获取能力

- 打造有广泛市场影响力的标杆项目，提升项目自身经营价值
- 通过标杆项目的示范作用获取更多衍生资源，从而兑现价值



提升产品能力

- 疫情后恢复情况较好的旅游目的地都推出了新品、甚至是精品
- **产品能力**是提升公司系统竞争力、建立竞争壁垒的**关键**



客户流量

旅游目的地：



大湾区客运：



建设数字化平台

- 构建统一线上品牌、**销售和流量入口**
- 建立**会员体系**



整合流量 管理流量

- 形成平台消费闭环
- 投入精品内容，做社交深入末端，做出**客户粘性**
- 从而把控渠道，掌握客户资源

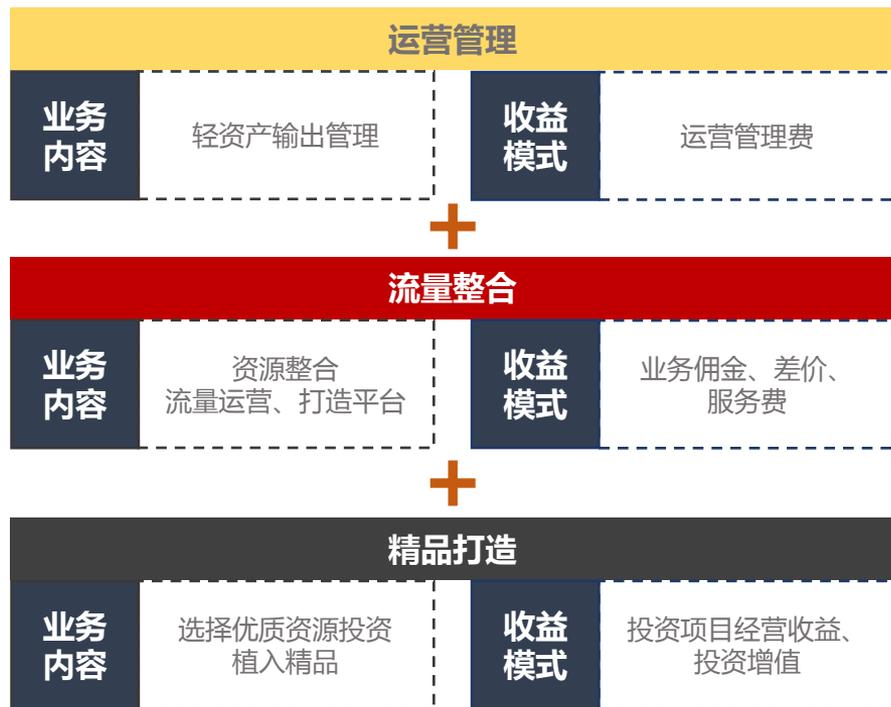
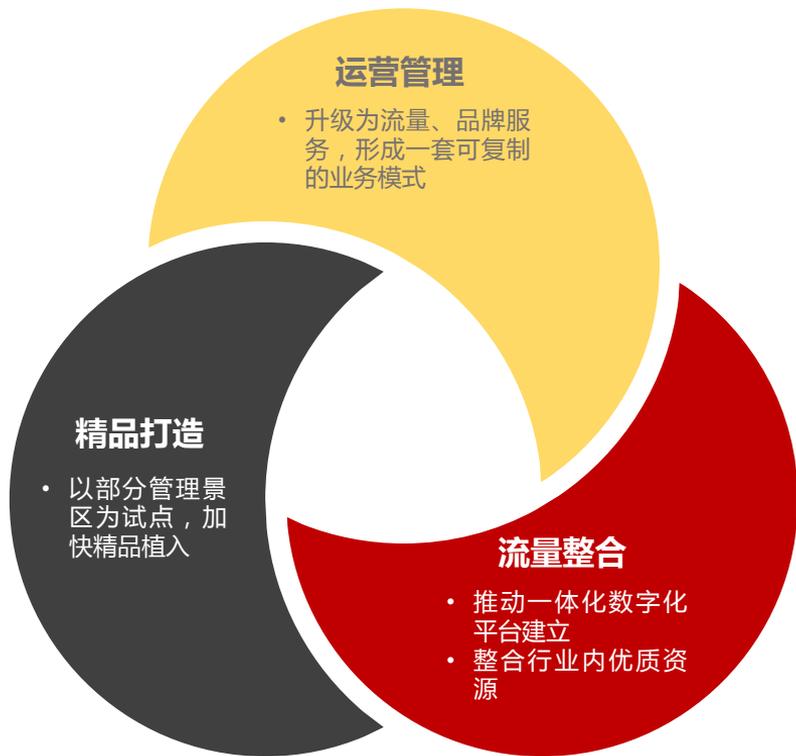


流量变现

- 以德天等项目为试点，专注旅游目的地资源整合和流量运营，挖掘客户“游中”需求
- 构建旅游本地化产品和服务能力，逐步**打造目的地旅游生态**



轻资产输出提高拓展效率，夯实规模化发展基础



新疆

- 成立轻资产运营平台公司
- 接入区域优质旅游资源的运营和标杆产品打造，加快优质项目落地

云南

- 突破传统模式，获取景区内酒店及消费等核心产品，实现从景区流量到多元消费的转化

海外目的地 马尔代夫

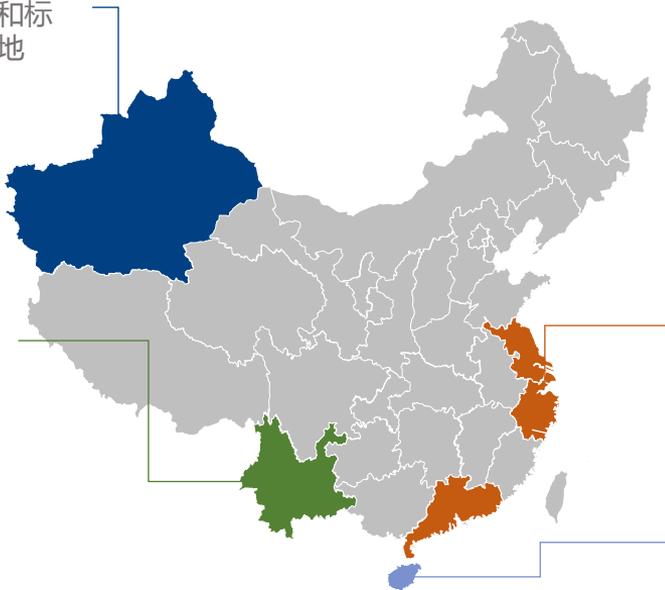
- 世界级海岛旅游资源突出，受中国游客欢迎，发展潜力较好

长三角和珠三角

- 打造休闲度假目的地
- 旅游景区与旅游地产的结合

海南自贸区

- 积极推进旅游度假项目前期调研、策划和对接
- 探索以度假为核心，结合健康养生、体育运动、养老等元素的创新性产品



客运业务



信德中旅

- 优化成本结构，为通关做准备
- 系统整合及信息化提升

中汽

- 拓展香港本地市场业务
- 莲塘口岸及珠江口岸布局

物业管理



- 给予适当租金宽减，留住现有租客
- 加强推广，争取将剩余物业出租

证件与科技



证件业务

- 加强成本管控，为通关做准备

中旅科技

- 拓展出入境管控和智能系统有关业务，形成新的业绩增长点

酒店业务



港澳酒店

- 加强成本及现金流管控
- 开拓本地业务，提升入住率

红磡酒店建设项目

- 按计划推进建设
- 为后续存量项目改造及投资奠定基础

03

财务概览

(亿港元)	2020年	2019年	%
收入	19.67	44.77	-56%
(亏损)/溢利总额	(7.42)	7.34	-
股东应占(亏损)/溢利	(3.91)	3.87	-
经营性净现金流	(5.13)	4.01	-
每股(亏损)/盈利(港仙)	(7.06)	7.08	-

主要受新冠病毒疫情影响，总体收入下滑及利润转亏，不派发股息：

- **国内旅游景区业务下滑6.9亿港元（下降35%）**
 - 国内旅游景区及相关业务3月中旬逐步复工复产，下半年得到一定恢复；旅游地产的收入结转也起到了一定支撑作用
- **香港酒店业务及旅行社业务下滑14.0亿港元（下降74%）**
 - 香港因疫情自2月起封关，出入境受到限制，在港业务受到严重影响，尤其是客运业务至今仍未复产。部分酒店推出本地优惠及接待隔离客户促进收入
- **投资性物业的市场公允价值下跌亏损约1.8亿港元**

财务状况良好，投融能力较强

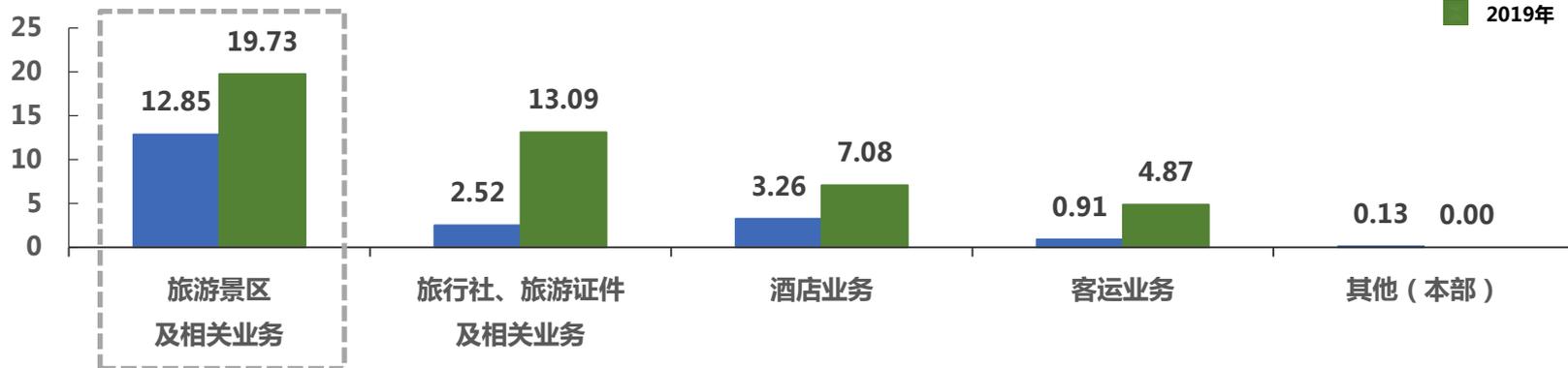
(亿港元)	2020年12月31日	2019年12月31日	%
总资产	252	218	16%
股东应占权益	162	161	0%
每股资产净值 (港元)	2.93	2.94	0%
资金结余*	37.8	37.8	0%
资产负债比率	26.8%	20.4%	+6 pct.

*资金结余：现金及银行结余及其他理财产品等

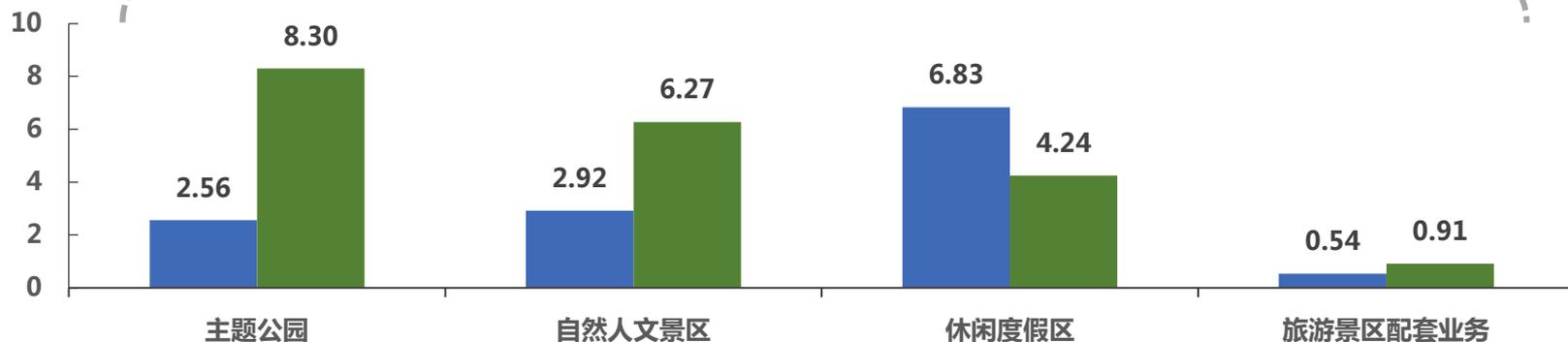
- **年末总资产增加33.8亿港元 (上升16%)**
 - 年内完成信德中旅车船整合等项目，以及地产销售增加预收账款所致
- **年末资金结余为37.8亿港元 (维持平稳)**
 - 年末资金结余维持稳定是因为获得控股股东贷款约4亿港元和沙坡头获得支持性低息借款约人民币1亿元，抵消了本年经营性净现金流出的影响

各业务板块 收入同比情况

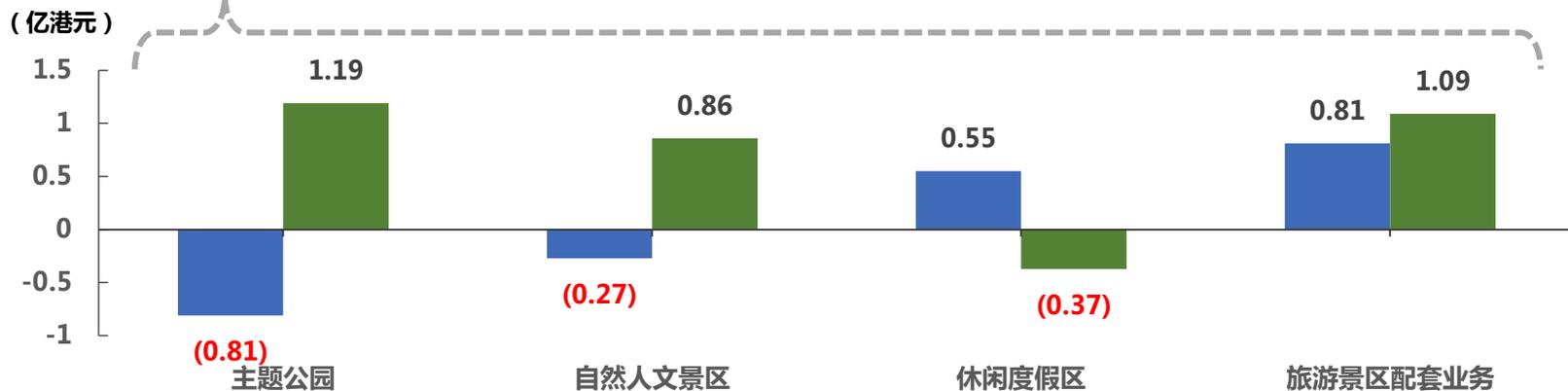
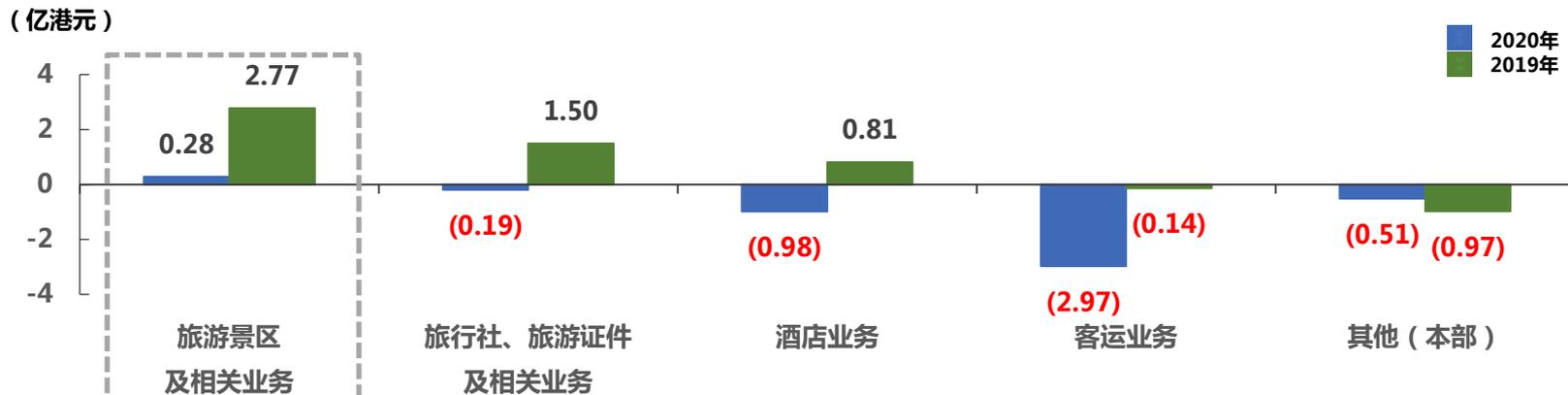
(亿港元)



(亿港元)



各业务板块 经营性应占溢利同比情况



主题公园

(亿港元)	2020年	2019年
收入	2.56	8.30
经营性应占溢利	(0.81)	1.19

★ 因肺炎疫情，主题公园全年业务整体收入同比下降69%，利润转亏。2020年12月收入同比恢复至约56%

世界之窗

- 收入同比下降71%，利润转亏，因疫情影响游客人数下降。下半年景区通过更新产品和活动，收益有所恢复

锦绣中华

- 收入同比下降66%，利润转亏。下半年通过节庆活动、推出网红产品，整合夜场，增加营收

自然人文景区

(亿港元)	2020年	2019年
收入	2.92	6.27
经营性应占溢利	(0.27)	0.86

★ 因肺炎疫情，自然人文景区业务整体收入同比下降53%，利润转亏。2020年12月收入超去年同期，增长约24%

德天景区

- 收入同比下降38%，利润转亏。年内新增“夜德天”、“登高望越”以及“中越跨境免税街”项目，丰富旅游体验

沙坡头景区

- 收入同比下降39%，利润转亏。年内试运营的沙景独栋别墅广受欢迎，减少了亏损

休闲度假区 - 地产

(亿港元)	2020年	2019年
收入	4.38	0.40
经营性应占溢利	1.78	0.47

房地产配套

- 旅游地产项目销售情况相对理想，珠海、咸阳等地产项目共录得销售回款超人民币15亿元
- 安吉地产项目达到结转条件，结转收入和利润分别为约4.1和1.0亿港元

休闲度假区 - 旅游

(亿港元)	2020年	2019年
收入	2.45	3.84
经营性应占溢利	(1.23)	(0.84)

休闲度假景区

- 珠海海泉湾、咸阳海泉湾及安吉项目的旅游及酒店业务受疫情影响收入减少。2020年12月收入基本恢复至去年同期的100%

1、旅游景区及相关业务（续）

旅游景区配套业务

（亿港元）	2020年	2019年
收入	0.54	0.91
经营性应占溢利	0.81	1.09

注：今年和去年同期聚豪球会冲回会员赔偿拨备各为约1亿港元

2、旅行社、旅游证件及相关业务

- 受疫情影响，出入境受到限制，该板块业务收入同比下降81%，利润略亏
- 剥离旅行社业务在进行中

3、客运业务

- 中汽收入同比下降81%，利润转亏。主要由于疫情原因，香港自二月初封关，汽车客运服务停运，至今仍未恢复
- 信德中旅（2020年7月16日由29%股权增持至50%并并表）由于疫情原因，来往港澳的船运业务自二月初一直停运，暂未复航，同比增亏约2亿港元
- 信德中旅整合产生了一次性股权增值收益1.83亿港元

各业务分析 – 酒店业务

(亿港元)	2020年	2019年	%
收入	3.26	7.08	-54%
经营性应占溢利	(0.98)	0.81	-

主要业务指标	港澳酒店 (港元)			北京维景酒店 (人民币元)		
	2020年	2019年	同比	2020年	2019年	同比
平均入住率	67%	90%	-23 pct.	46%	75%	-29 pct.
平均房价	387	712	-46%	551	639	-14%

➤ 受疫情影响，酒店业务整体收入同比减少54%，利润转亏

Q&A