

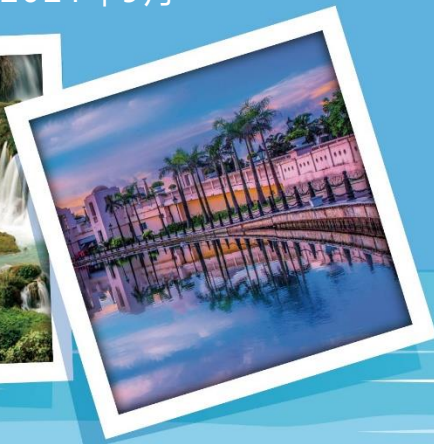
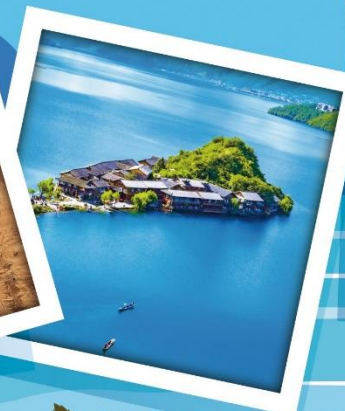


香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

股份代号：308

2021 中期业绩发布会

2021年9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

下半年重点工作

03

财务概览



01

业务回顾

关键业绩指标



香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

(亿港元)

收入

10.32 ▲ 81%

1H 2020: 5.71

股东应占利润¹

0.05 ▲ 4.48

1H 2020: -4.43

经营性净现金流²

0.12 ▲ 5.47

1H 2020: -5.35

总资产

259 ▲ 3%

31/12/2020: 252

股东应占权益

171 ▲ 6%

31/12/2020: 162

资金结余³

36.8 ▼ 3%

31/12/2020: 37.8

注1: 含出售旅行社业务的一次性收益; 注2: 为初步数字, 以后续发出的中期报告中的数字为准; 注3: 资金结余包括现金及银行结余及其他理财产品等

► 2021上半年重点工作



香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

- 全球局部地区疫情依然蔓延，内地经济稳定恢复，公司在做好疫情防控的基础上，着力**加快旅游业务经营恢复、加速旅游地产销售回款、强化港澳业务降本控费**，恢复势头强劲，4月起单月经营性净现金流转正
- **上半年股东应占利润扭亏为盈¹，经营性净现金流转正**

业务恢复	● 内地旅游目的地产品升级及创新，收入已恢复至2019年同期的78%，优于内地旅游行业平均水平 ● 港澳积极拓展本地业务、加强成本管控、降低现金消耗，为通关复产做好准备
产品创新	● 精品战略带动旅游业务快速升级发展，沙坡头、德天、安吉、咸阳海泉湾上半年收入超2019年同期水平 ● 新项目泸州景区着重打造“酒文化+旅游”，收入贡献良好
旅游地产	● 推进旅游地产开发，净现金流入有效支撑公司整体现金流平衡，为后续发展提供保障
目的地项目落地	● 落地丽江泸沽湖项目，即将落地马尔代夫度假村项目
优化业务	● 退出旅行社业务，优化业务组合，盘活存量资产

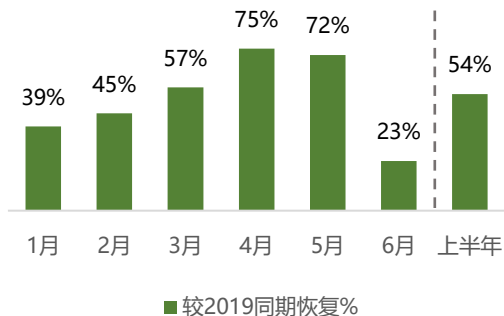
注1：含出售旅行社业务的一次性收益



主题公园

- 通过丰富夜场及推出多样节庆活动，夜场恢复率较好，夜场门票收入已恢复至接近2019年同期水平
- 较为依赖团队游客导致整体收入恢复较慢；6月份由于深圳疫情反复导致收入下滑

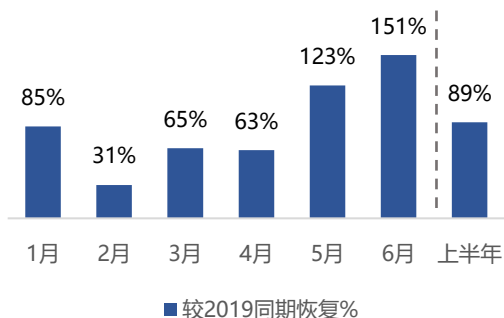
收入恢复情况



自然人文景区

- 精品产品带动自然人文景区整体的恢复
- 沙坡头“星星酒店”及德天景区“簸箕船”等网红产品市场反响热烈，带动景区收入较2019年同期较大增长

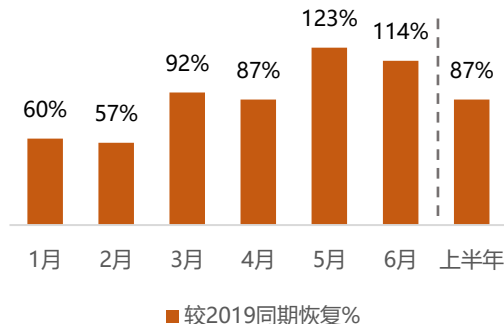
收入恢复情况²



休闲度假区

- 继续推进存量客房改造及产品创新，并积极开发家庭和团队会务市场，业务恢复较快，安吉及咸海泉湾上半年收入已超越2019年同期水平
- 旅游地产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：不包含泸州景区、慈城景区及泸沽湖景区

注3：不包含旅游地产的确认收入

1 拓展本地收入，降低现金消耗，为恢复奠定基础



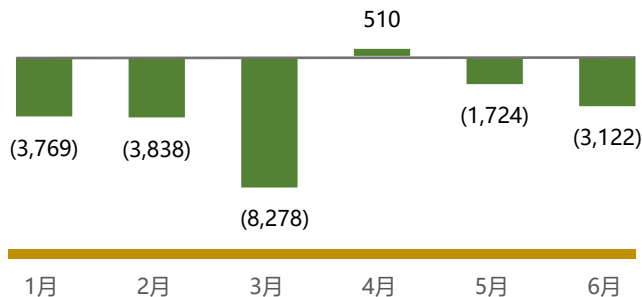
香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

客运

- 由于香港仍未通关，跨境巴士及港澳客船服务未能恢复，客运业务仍受挫
- 降低运营成本：如退役部分船只减少了维修费、停止租用屯门码头，进行员工结构优化等，上半年运营成本大幅下降
- 多元业务创收：开拓澳门往返珠海九洲港航线；拓展包车租车、文化传媒等业务

经营性净现金流¹

单位：万港元



酒店

- 由于香港仍未通关，港澳酒店恢复相对较慢
- 北京维景酒店恢复较快，6月份收入已超过2019年同期水平
- 在压缩成本的基础上，积极拓展本地游等业务提升入住率，上半年经营性净现金流已转正

其他

- 完成旅行社业务剥离，产生约2.16亿港元收益

注1：数据根据管理口径统计

2 沙坡头：星星酒店持续发挥网红效应 带动景区恢复



香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

星星酒店持续 发挥精品效应

- 本年4月一期客房171间全部投入使用，5月景区旺季开始后，入住率达**91%**
- 尽管上半年淡季较多，星星酒店仍取得超人民币**1,300元**的平均房价，增加景区收入人民币3,093万元
- 线上推出的下半年房源已售罄



精品效应跨界释放

- 于星星酒店专场展出“梵克雅宝 - 星空下国际高级珠宝展”，为梵克雅宝首次在中国举办的主题珠宝展
- 联合兰博基尼举办“中国瀚境之旅”车友会活动
- 举办万宝龙、品牌管理集团ABM等大型公司的团建活动



ADR

1,300元+

入住率

91%

景区
收入

▲ 39%

1H 2019 同比

2 德天：精品产品及数字化平台提升二消收入



香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED



- 推出登高望越等产品，契合游客纵览中越边境的体验需求
- 四大网红项目“边关竹排党支部、网红簸箕船、瀑布泡泡狂欢季、壮锦大道百里画廊”提高景区吸引力
- 打造旅游新零售，旅游商品及特色餐饮增加景区收入

推出网红项目

- 线上营销结合景区套票，提高游客参与度
- “趣边关”数字化营销平台区域整合营销效应突出，二次消费转化率提升
- 发挥区域资源整合效应，已整合景区、酒店等40余家，上线产品100余款，累积用户70余万

数字化平台营销效应凸显

人均
消费

▲ 92%

1H 2019 同比

月均
收入¹

▲ 76%

1H 2019 同比

景区
收入

历史新高

注1：德天项目于2019年3月1日落地，2019年上半年收入为3-6月收入

2 产品创新：精品产品提升收益



香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED



世界之窗

- 举办国际啤酒节、“国潮gai世界”等夜场活动，市场反响强烈
- 上半年夜场门票收入已接近2019年同期水平



锦绣中华

- 全新策划推出藏历新年、泼水节、龙船节等6个民族节庆活动
- 夜场恢复情况较好，上半年夜场门票收入较2019年同期**增长33%**



泸州景区

- 围绕窖池文化开发旅游产品和文创产品，丰富旅游体验和收入来源
- 上半年收入近1亿港元



花山景区

- 上半年接待人数较2019年同期**增长18%**
- 股东应占利润减亏

2 产品创新：精品产品提升收益



香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED



秀峰景区

- 与多家旅行社合作提高团队游客量，上半年接待人数较2019年同期增长一倍



咸阳海泉湾

- 温泉及客房改造取得良好成效，上半年收入较2019年同期**提升10%**
- 积极引入亲子类新业态产品，上半年人均二次消费较2019年同期**增长超60%**



安吉度假区

- 上半年收入较2019年同期**增长50%**
- 深挖家庭亲子度假市场的同时，开发团队会务市场成效显著，上半年平均入住率较2019年同期提升超过**17个百分点**



开元森泊

- 网红效应明显，杭州及德清度假酒店均位列“五一”全国人气酒店**前十名¹**；上半年收入**已超2019全年收入**
- 已与合作方签订协议，对杭州、重庆、山东三个城市的酒店进行轻资产输出管理

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
- 2021上半年销售回款约人民币6.8亿元，有效支撑公司现金流



珠海海泉湾

5.4
人民币亿元

2021上半年签约收入

3.9
人民币亿元

2021上半年回款



安吉

2.9
人民币亿元

2021上半年签约收入

2.1
人民币亿元

2021上半年回款



咸阳海泉湾

1.1
人民币亿元

2021上半年签约收入

0.8
人民币亿元

2021上半年回款

签约收入总额

9.4
人民币亿元

回款总额

6.8
人民币亿元

- 与丽江泸沽湖旅游开发有限公司成立合资公司运营景区，总投资约人民币2.2亿元，本公司占比51%

布点优质旅游目的地



- 泸沽湖景区疫情前每年游客人数超200万
- 4A级景区，被评为最佳休闲旅游目的地¹，拥有独特的摩梭文化
- 大滇西旅游环线的重要节点

突破传统景区获取模式 打造新型拓展模式

传统模式

付出高昂收购成本及承担后续重大投资以获取门票经营权

新模式

- 整体运营：**不收购整体景区及门票收入，而获取景区经营管理权和新增项目的优先发展权
- 流量管控：**数字化管理系统掌控景区整体流量
- 点状投资：**选择性开发精品项目，依托景区客流量，实现产品能力到增量收益的转化



投资规模适宜



经济效益良好



更有灵活度

多元化效益转化

- 采取分阶段开发策略，先打造湖畔星星酒店(约170间客房)及二消产品，后续打造环湖消费业态及交通体系
- 实现景区流量到住宿、交通、零售、活动、文创等多元化收入的转化



注1：2018年度《中国国家旅游》评选

5 积极推进 数字化转型 轻资产管理输出



香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

科技提升产品

- 德天、沙坡头等景区：智能监控管理平台提升经营管理及服务能力
- 世界之窗：AR景区导览
- 咸阳、珠海海泉湾：5G+智慧酒店项目、酒店管理系统提升，优化用户体验



数字化平台

- 以德天景区为基础搭建的区域性营销平台发挥效应，二消转化成效突出，景区内人均消费及二消收入得到提升
- 明确数字化转型发展方案，完成数字化平台方案设计并计划年内实现全面上线，打通业务与数据，提升景区管理能力



景区、度假区数量¹

控股景区
参股景区
托管景区

18个

8个

21个

+1个

+1个

+3个

总数

47个

+5个

5A景区
4A景区

12个

16个

-

+2个



注1：为截至2021年6月30日数量，数量变化为对比2020年12月31日的变化

出售非核心资产



出售旅行社业务

- 盈利空间受压，缺乏协同效应
- 盘活旅行社占用物业，增加租金收入
- 录得出售收益2.1亿港元

出售高山景区

- 收入依赖门票，未来盈利存在不确定性
- 录得出售收益1,300万港元

红磡酒店项目



- 红磡货仓改建酒店项目
- 四星级酒店，536间客房
- 项目地基工程已进入尾声，将开始主体结构施工
- 预期2024年初开业

深圳宝安中旅大厦项目



- 深圳球会置换土地项目
- 可售商业综合体，占地1.4万平米，总建筑面积近10万平米
- 项目已完成桩基工程施工，目前正进行支护和土石方工程施工
- 预期2023年中开始预售



02

下半年重点工作

▶ 产品、运营、数字化 “三位一体” 战略 打造资源整合平台



香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

- 在确保疫情防控及安全生产的基础上，**旅游业务聚焦三大核心竞争力打造，旅游地产聚焦交付结转，港澳业务聚焦现金流保生存**



► 产品和标杆打造：休闲度假目的地“星空主题”酒店品牌



香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

“星空主题”酒店

- 以“星空”为主题，沙坡头、德天瀑布、泸沽湖等项目为依托，孵化沙漠星星酒店、瀑布星星酒店、湖畔星星酒店和草原星星酒店等产品系列，打造一站式精品度假酒店软品牌



沙漠星星酒店



瀑布星星酒店



湖畔星星酒店



草原星星酒店

“景区+特色酒店”全新度假模式

以沙漠区、黄河区等现有资源和产品为基础，整合周边优质旅游资源，丰富沙漠相关休闲体验项目，力争2-3年内将沙坡头打造为具有世界影响力和标杆示范作用的国际沙漠旅游度假目的地：

- 下半年加快建设现有规划项目，如星级酒店二期，以高品质的产品和服务树立高端度假品牌
- 中长期，整合周边旅游资源，形成“沙漠-黄河-草原-湿地-非遗”全旅游要素体验的大沙坡头旅游度假区新格局



► 产品和标杆打造：强化德天龙头景区效应 谋求区域旅游发展



香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

- 借鉴登高望越的成功产品打造经验，谋划开发悬崖咖啡厅等新奇体验
- 下半年完成德天小镇建筑设计及施工图方案，包含低密度度假酒店稻田星空酒店（约200间客房）的设计，争取开工建设
- 拓展景区相关业务和周边资源，打造大德天一体化运营
- 利用德天龙头景区的地位，进行区域拓展，丰富区域旅游体验，带来公司收入的提升



产品和标杆打造：推进种子项目产品创新落地和存量提升改造项目



香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

- 在推进沙坡头景区、德天小镇种子项目落地的同时，推进泸沽湖项目，打造精品
- 持续按精品标准推进安吉、海泉湾等存量提升改造项目

泸沽湖项目



- 根据酒店产品策划定位方案，完成酒店咨询建议方案、建筑设计方案
- 推进项目土地的获取



安吉亲子产品创新



- 协同外部机构完成安吉和乐小镇产品体系策划；100亩亲子度假产品落地规划
- 同步对接萌宠乐园、无动力乐园等产品



海泉湾



珠海海泉湾

- 丰富海泉湾产品数量，挖掘文化特色，切实发挥“旅游+地产”互补联动作用
- 推进海王星酒店改造和无动力乐园项目的开发建设

咸阳海泉湾

- 推进室外温泉改造

推进品牌及管理标准化 提升整体运营能力



香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

统一协调品牌资源，统筹宣传和品牌塑造



推进管理标准化

建立标准化管理体系

- 制定统一的标准化管理制度及培训体系
- 监督、检查、规范项目质量管理，达到全方位的管控效果

平台化统一管理

- 推进旗下企业与数字化平台的对接
- 实现平台化统一运营管理，通过流量管理与开发，大数据赋能，初步实现管理数字化

优化总部职能，提升组织保障

- 总部设立专职部门，整合过去分散在各部门的职能，统筹景区的运营管理
- 在景区战略制定、运营数据分析、产品资源导入、服务标准化建设、品牌和营销管理等方面提供支持

多渠道聚集流量

自身资源



集团协同



行业合作



营销媒体



形成流量生态



为公司产品导流赋能

存量景区

管理输出景区

增量景区

加盟景区



新疆

- 于2021年初与新疆旅游投资集团组建合资运营公司，本公司占比51%，结合央企产业平台优势和地方骨干国企在地资源优势，推进新疆项目落地
- 与已深耕当地核心景区和旅游目的地的同业合作，打造中旅天山南北疆精品产品



核心城市周边

- 利用森泊IP，获取城市群周边稀缺资源，合作打造标杆项目
- 打造休闲度假目的地，形成旅游景区与旅游地产的结合

整体运营

- 通过获取核心产品及业务取得景区整体的运营权

流量管控

- 数字化管理系统掌控景区整体流量

点状投资

- 有选择性的投资经济效益良好的产品



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
- 目前旅游业恢复速度较快
- 度假村投资经济效益良好



云南、江西、湖南等

- 突破传统模式，以新模式获取旅游目的地项目
- 获取景区内核心产品及二消，实现从景区流量到多元消费的转化

► 旅游地产：严控质量及工期节点 力争结转



香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

- 在确保工程质量安全的基础上，抢抓工程进度，确保珠海海泉湾、咸阳海泉湾、安吉旅游地产项目按时交付结转

珠海海泉湾



咸阳海泉湾



安吉

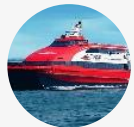


港澳业务：保生存的前提下做强做大



香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

客运业务



- 以现金流管控为核心保生存
- 建设大湾区跨境客运服务体系，整合车、船业务，为恢复奠定基础



酒店业务



- 港澳酒店继续加强成本及现金流管控，并通过拓展本地业务、续签防疫酒店等措施改善经营
- 红磡酒店预期在2024年投入运营

物业与科技



- 物业管理：盘活旅行社占用物业，加强投资物业组合，增加租金收入
- 科技：拓展安全等有关业务，形成新的业绩增长点

项目拓展



- 积极参与大湾区发展
- 探索粤港澳新业务，如旅游地产的开发、旅游目的地更新改造



03

财务概览



- 内地旅游景区业务实现收入7.15亿港元（上升210%）
 - 内地旅游景区推出的高品质新产品取得超预期收益，收入已恢复至2019年同期的78%，优于内地旅游行业平均水平
- 港澳客运、酒店业务及证件业务实现收入3.07亿港元（下降10%）
 - 受香港仍未通关的不利影响
 - 旅行社剥离减少未来收入规模
- 完成剥离旅行社业务及嵩山景区取得一次性收益约2.29亿港元
- 股东应占利润扭亏为盈，不派发中期股息
- 旅游地产贡献净现金流2.8亿港元，有效支撑公司整体发展

注1：为剔除非正常性项目（例如出售公司收益及投资物业公允价值变动等）后的股东应占利润

注2：为初步数字，以后续发出的中期报告中的数字为准

财务状况良好，投融资能力较强



香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED



- 期末总资产增加7.0亿港元（上升3%）
 - 主要来自于地产预售款项增加及出售业务溢价
 - 收回旅行社使用物业并转为投资物业，账面价值有所提升
- 期末资金结余为36.8亿港元（下降3%）
 - 期内业务有所恢复，旅游地产带来一定支撑，经营性净现金流转正
 - 净现金²约25.2亿港元，较上年增长10%
- 资产负债比率维持平稳

注1：资金结余包括现金及银行结余及其他理财产品等

注2：净现金为现金及银行结余扣除控股公司借款、银行贷款及其他借款后的余额

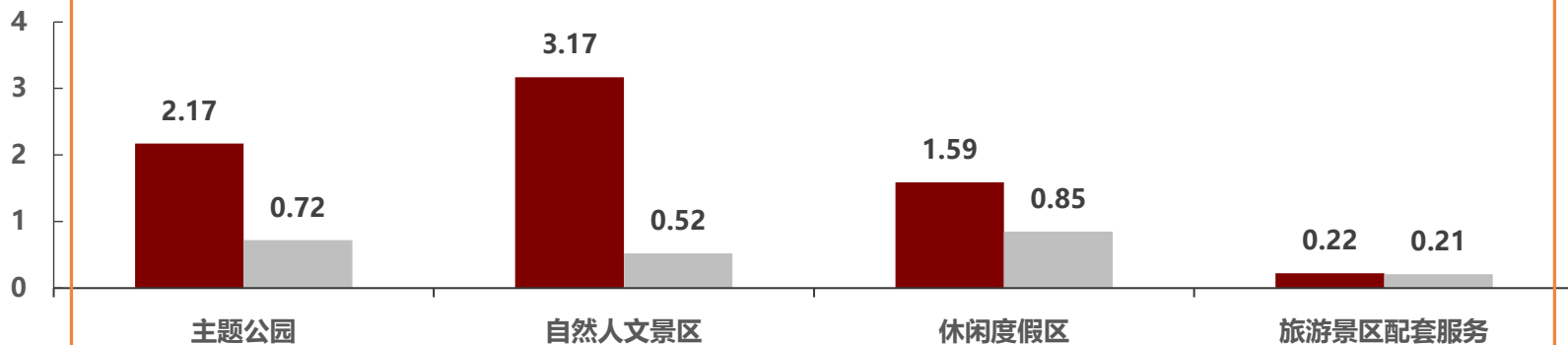
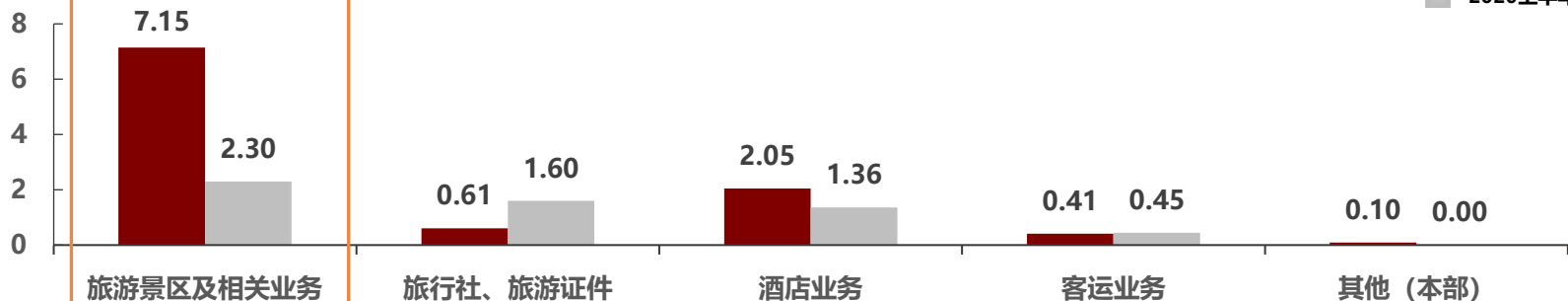
各业务板块 收入同比情况



香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

(亿港元)

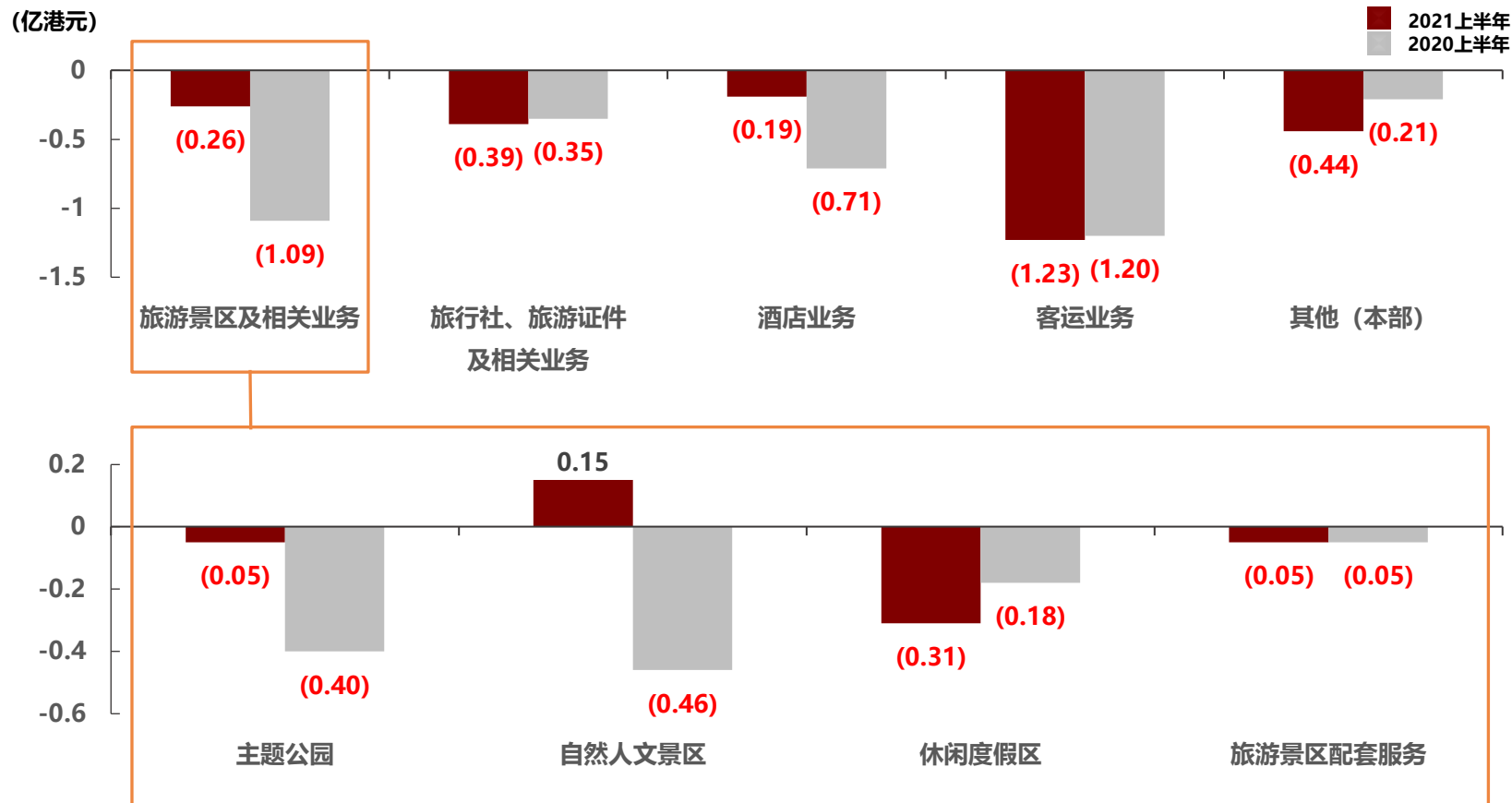
■ 2021上半年
■ 2020上半年



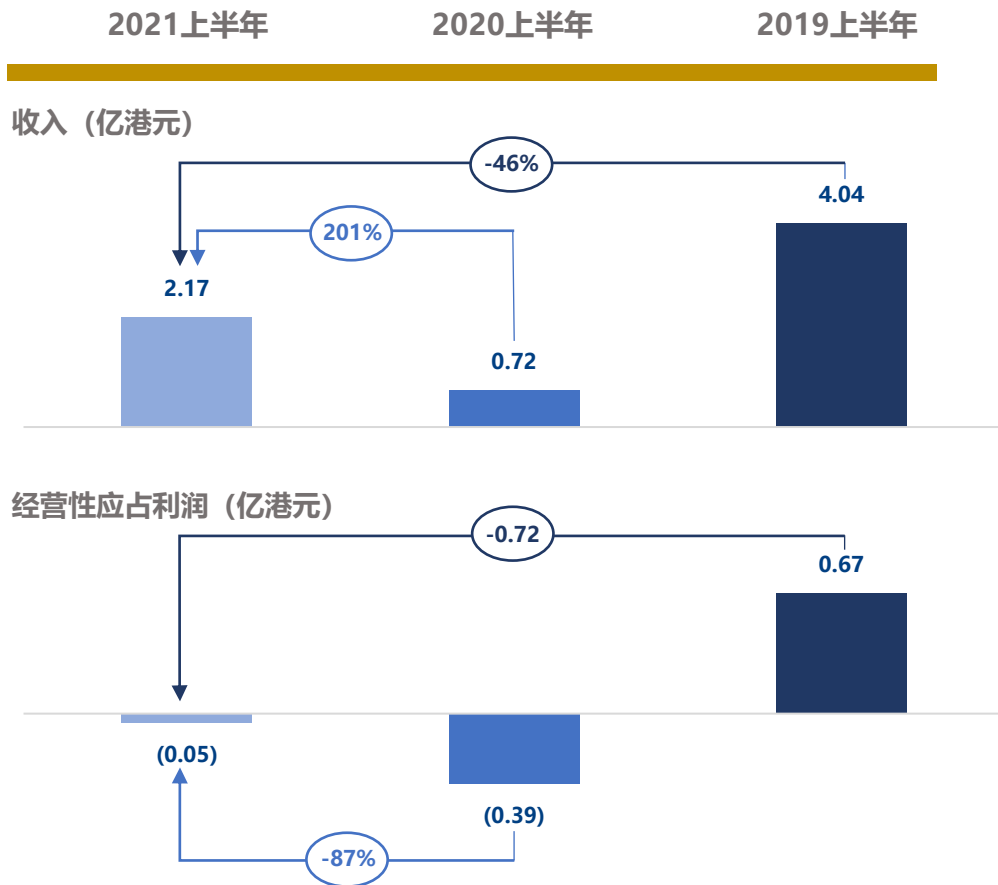
各业务板块 经营性应占利润同比情况



香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED



各业务分析 – 主题公园



- 节庆活动及夜场活动吸引本地游客，收入较2020年同期大幅增长201%，并恢复至2019年同期的54%

- 亏损较2020年同期大幅缩减87%

世界之窗

- 收入较2020年同期上升242%，并恢复至2019年同期的50%

- 经营性应占利润减亏2,230万港元

锦绣中华

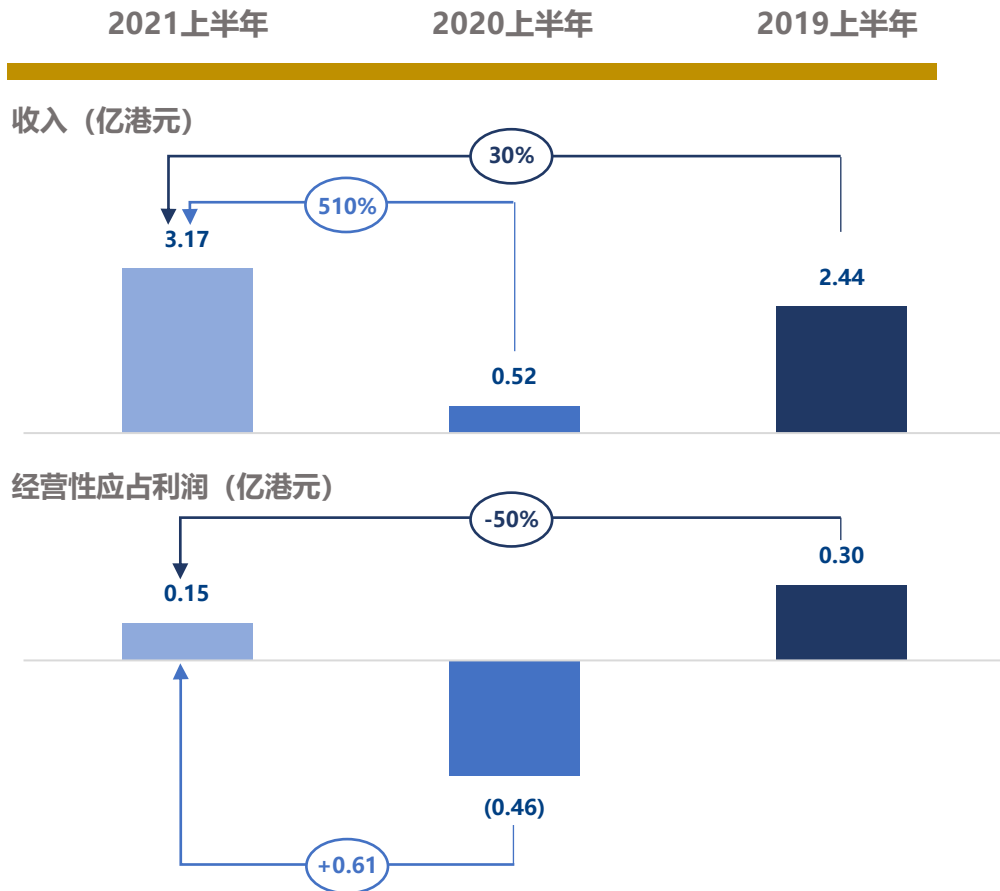
- 收入较2020年同期上升155%，并恢复至2019年的61%

- 经营性应占利润减亏1,311万港元

各业务分析 – 自然人文景区



香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED



- 业务恢复情况较好，收入较2019年同期增长30%并实现扭亏为盈

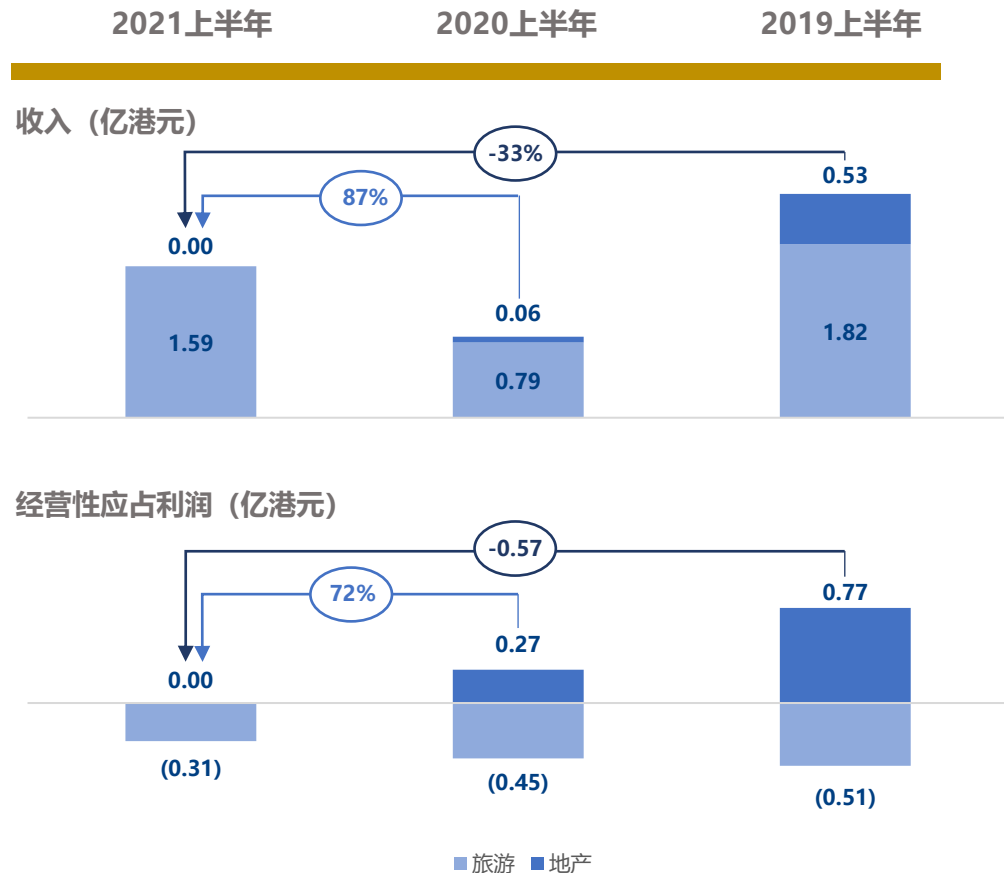
德天景区

- 登高望越及四大网红项目的推出成功提升景区的收入，创历史新高
- 经营性应占利润转正，为955万港元

沙坡头景区

- 收入较2019年同期上升约39%，星星酒店持续发挥精品效应，带动景区强势增长
- 经营性应占利润减亏1,367万港元

各业务分析 – 休闲度假区



- 收入较2020年同期大幅增长87%，并恢复至2019年同期的67%

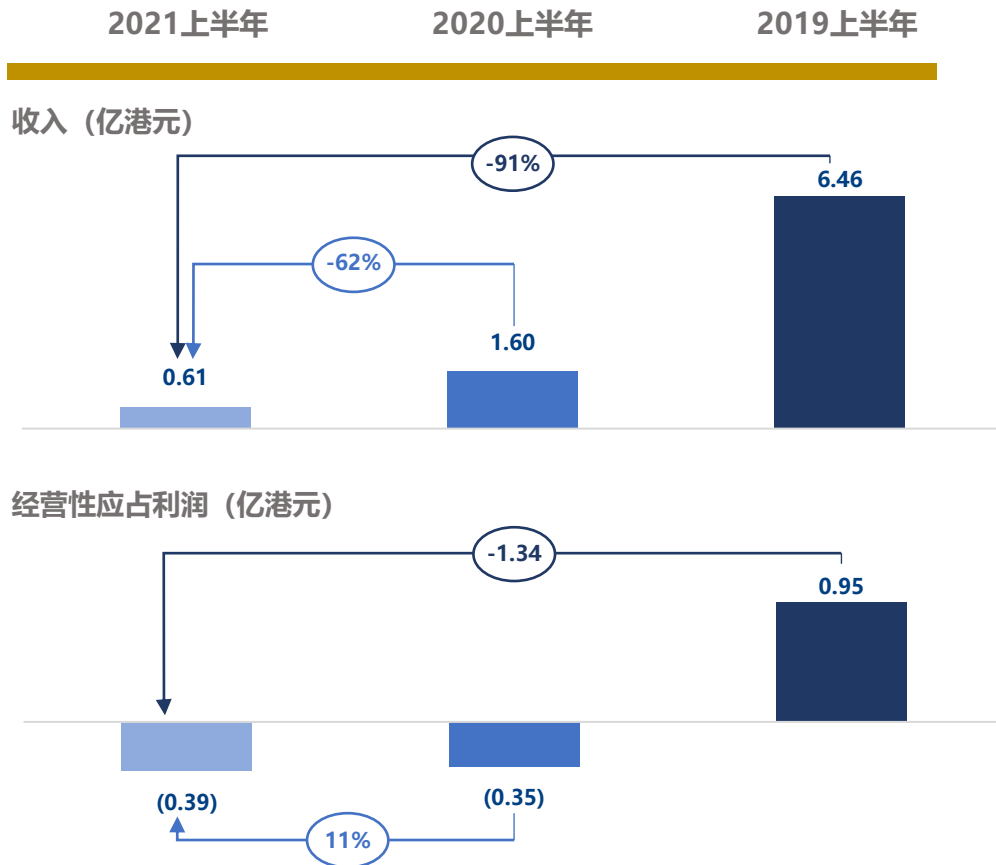
旅游

- 咸阳海泉湾及安吉深耕亲子类市场并进行精品改造，上半年旅游业务较2019年同期有所增长，经营性应占利润减亏1,615万港元
- 珠海海泉湾则由于进行改造升级，上半年收入恢复至2019年同期的61%，经营性应占利润增亏175万港元

地产

- 旅游地产项目销售情况理想
- 期内并未达到结转条件，未录得收入

各业务分析 – 旅行社及旅游证件



- 由于香港仍未通关及剥离旅行社业务，收入同比下降约62%

旅游证件

- 由于香港仍未通关，换证需求仍未恢复

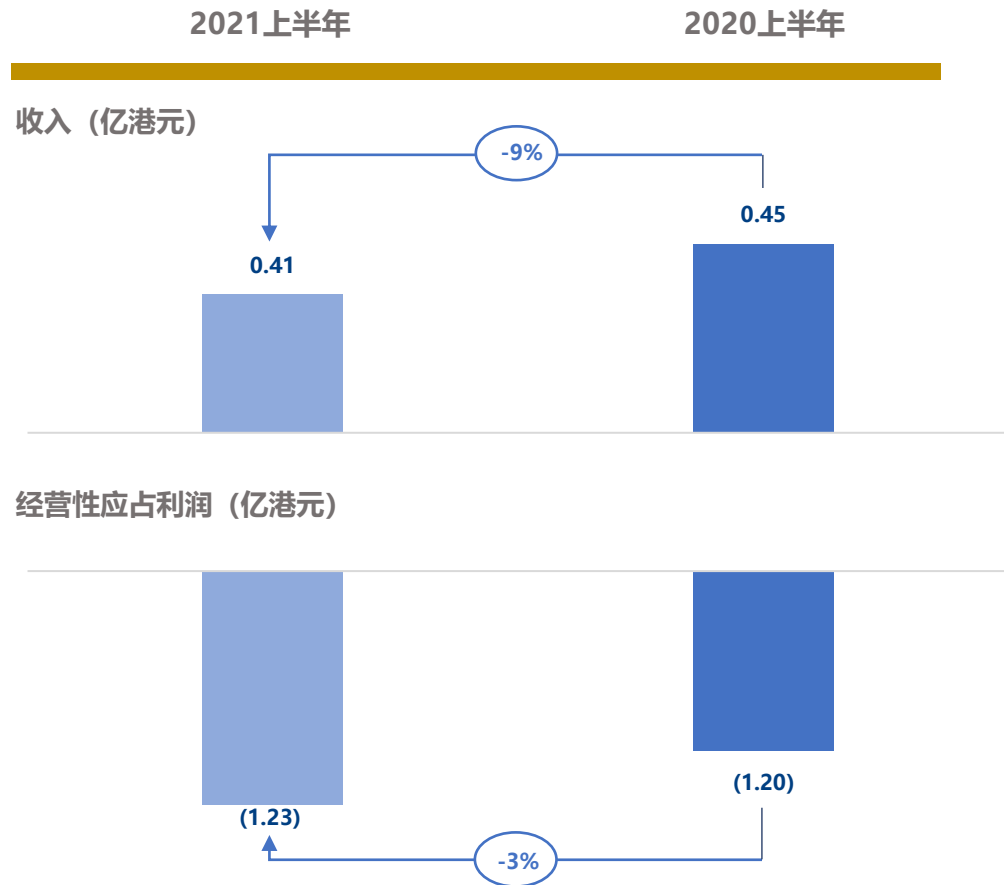
旅行社

- 完成剥离旅行社业务
- 取得一次性收益约2.16亿港元

各业务分析 – 客运业务



香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED



- 由于香港仍未通关，跨境客运业务仍然停滞，收入同比未有明显变化

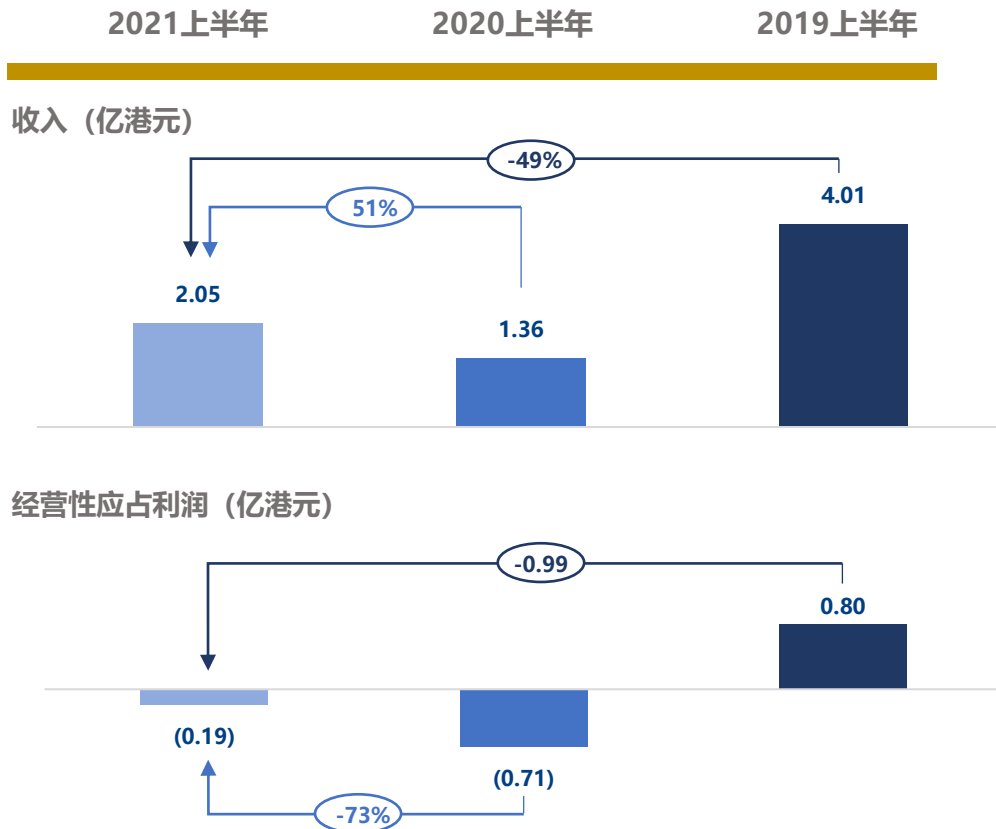
车业务

- 收入主要来源于本地包车、租车等服务
- 有效控制成本，同比减亏

船业务

- 暂未复航
- 实施成本压减措施，同比减亏，但由于期内所占权益比例增加（由2020上半年的29%增至期内的50%），公司所占亏损的绝对值有所增加

各业务分析 – 酒店业务



港澳酒店

- 2021上半年入住率80%，较2020年同期59%增加21个百分点
- 2021上半年平均房价380港元，较2020年同期312港元增加22%

北京酒店

- 2021上半年入住率54%，较2020年同期27%增加27个百分点
- 2021上半年平均房价人民币578元，较2020年同期人民币533元增加8%



Q&A