



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

(股份代号：308)

2023 年度业绩发布

ANNUAL RESULTS ANNOUNCEMENT

2024年3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 发展举措及展望

03 财务概览

关键业绩指标

(亿港元)

收入

44.94

↑ 48%

VS 2022: 30.32

利润总额

7.02

↑ 扭亏为盈

VS 2022: -6.85

股东应占利润

2.40

↑ 扭亏为盈

VS 2022: -3.56

总资产

250.14

↑ 5.3%

VS 31/12/2022: 237.63

股东应占权益

163.54

↑ 1%

VS 31/12/2022: 161.99

资金结余¹

27.24

↓ 2.8%

VS 31/12/2022: 28.02

注1: 资金结余包括现金及银行结余及其他理财产品等;



01

业务回顾

- 库尔德宁景区 | 新疆

2023年 重点工作回顾

- 公司把握旅游市场复苏契机，乘势而上，在产品&IP打造、投资拓展及数字化转型方面斩获亮点，**收入恢复名列行业前茅，经营业绩明显提升**
- 受计提土地增值税2.0亿港元的影响，归母净利润相对2019年下滑1.5亿港元

1 收入恢复强劲

- 公司全年营业收入**超2019年28%**(注1)
- 景区业务收入超2019年17%，德天、沙坡头、安吉度假区等收入**创历史新高**
- 港澳业务稳步恢复，酒店业务收入已恢复至2019年水平，跨境交通业务大幅扭亏

2 产品及IP打造创亮点

- 打造沙坡头钻石酒店、德天跨境旅游合作区、库尔德宁景区、安吉精灵之丘等标杆产品
- 聚力品牌研发与IP整合，推出“中旅度假”品牌及子品牌“岚岳”
- 精品项目斩获行业多项荣誉

3 投资拓展全面提速

- 收购香港湾仔长租公寓为物业整体盘活打下基础
- 上海“浦江之心”跨江缆车项目、千岛湖项目将打造旅游新标杆
- 落地大理、新疆优质项目，持有及管理的旅游景区总数创新高

4 数字化转型文旅融合有突破

- 数字化转型成效凸显，上线的17家景区平台交易额达人民币3.75亿元，降本超人民币千万元
- 会员体系为目的地引流赋能，新媒体营销创收不断
- 稳步推进文旅融合

2023年 收入恢复 (注1)

128%

注1: 同比2019年
收入不含旅行社业务

2024年首2月 旅游景区收入 (注2)

+27%

注2: 较2019年同期，数字来自管理帐

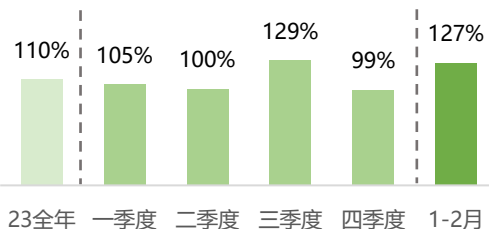
1 乘势旅游业复苏 开启营收新篇章

- 抢抓2023年旅游业复苏机遇，**旅游景区及酒店业务营收超过2019年同期水平**，**客运业务获得连续增长**

旅游景区²

- 景区共接待游客1,141万人次，实现收入23亿港元，**较2019年增长17%**，实现利润总额3.2亿港元
- 精品产品有效促进二次消费，德天、沙坡头、安吉度假区、秀峰索道营业收入、净利润均创历史新高

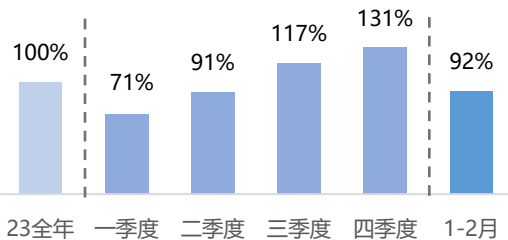
收入恢复情况



酒店

- 北京及港澳酒店业务逐步回稳，入住率分别达82%及95%，超过2019年水平，实现净利润1.6亿港元
- 2024年4月香港红磡维景酒店开业，将注入新增长动力

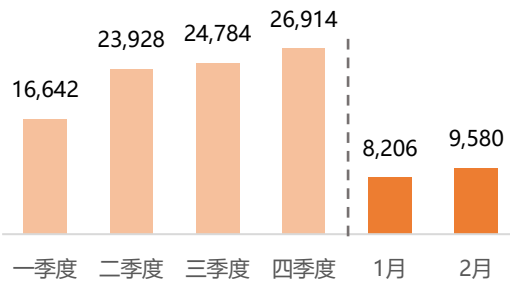
收入恢复情况



客运

- 内地访港游客数量恢复至2018年约6成，带动车船客运收入平稳回升，大幅扭亏
- 2024年2月收入同比增长57%，未来将根据“港人北上”等市场需要改变或增设消费线路站点获得更高增长

收入情况³



注1：数据根据管理口径统计，恢复情况为与2019年同期相比较小，收入单位为人民币元。

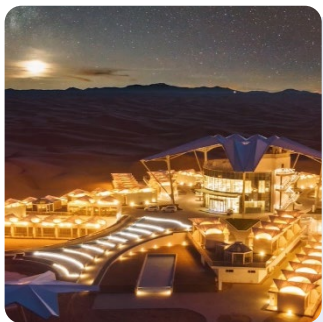
注2：为全资及控股的自然人文景区、休闲度假区及主题公园，不包含旅游地产

注3：跨境交通业务2020年完成整合，因此2019年数据可比性较

1 沙坡头及德天景区 增长强劲

- 自然人文景区之中，沙坡头和德天景区2023年表现突出

沙坡头景区



2023年 营收

+61%

历史新高

较2019年

二销占比

83%

- 净利润较2019年增长222%
- 星星酒店营收**破亿**
- 全年平均房价超人民币**2,400元**
- 暑期入住率超**95%**

德天景区



2023年 营收

+148%

历史新高

较2019年

二销占比

61%

- 数字化运营“黄金瀑布”等话题，曝光量破**2亿次**
- 二销占比从项目落地之初的3%升至**61%**

1 精品项目收入 创历史新高

- 安吉度假区多产品新媒体“霸榜”，收入首破亿，秀峰景区收入创历史新高

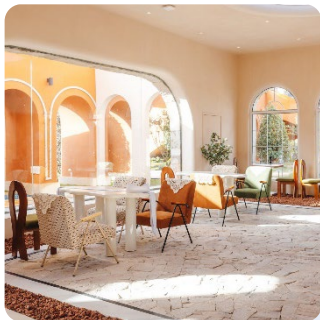
安吉度假区

2023年 营收

+84%

历史新高

较2019年



- “精灵之丘水豚主题乐园”各新媒体**评分超4.8**
- 安吉Club Med长期位列安吉亲子乐园酒店榜**第一名**
- “橘若咖啡民宿艺术馆”成为引流产品

接待人数

+199%

较2019年

秀峰景区

2023年 营收

+75%

历史新高

较2019年



- 优化与旅行社合作模式
- 与景区开展联动营销，实现淡季引流

接待人数

+93%

较2019年



自然人文景区

沙坡头



- 精品项目“沙漠传奇”7月上线带动沙漠区游客入园率由**67%提升至81%**
- 2024年1月奢华产品钻石酒店试运营

德天景区



- 中越德天-板约瀑布跨境旅游合作区9月成功试运营

新疆柏睿



- 中秋国庆假期赛里木湖牧云营地RevPAR 1,701元
- 精品线路产品冬季热度不减，库尔德宁景区库尔墩柏睿营地**连续满房**

主题公园

世界之窗



- 新增“冰雪淘气堡”、“斯特拉斯堡”、“麒麟山雨林漫步”项目
- 举办第五届国际街头艺术节、世界奇妙夜、闪光迎新季等主题活动

锦绣中华

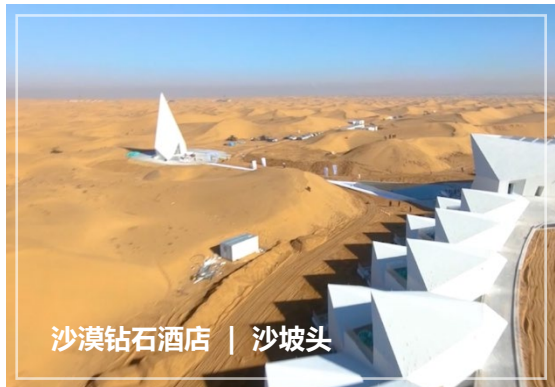


- 打造“塞外风情”项目
- 举办灯会嘉年华、华服秀典、泼水狂欢节、山海惊奇夜、锦绣喜粤年等主题活动



中旅度假
CTG RESORTS

让度假, 超乎想象
A Holiday Beyond Imagination



沙漠钻石酒店 | 沙坡头



和乐山谷 | 安吉



库尔敦营地 | 新疆



桂里泊院酒店 | 泸州

精品住宿

❖ 动感欢娱

❖ 自然探索

❖ 艺趣休闲

❖ 健康活力

2 精品战略 获业内权威机构肯定 | 斩获近80项行业荣誉



旅游创业创新示范案例

中国旅游研究院和中国旅游协会联合主办
2023年中国旅游集团化发展论坛



领军企业奖

第25届中国国际高新技术成果交易会
2023年世界元宇宙生态大会
暨第六届中国天鸽奖



文旅大消费产业投资集团

新旅届2023年文旅风尚榜

广西德天瀑布

- 中国旅游景区协会会员单位
- 中国生态旅游示范景区
- 文旅部沉浸式文旅新业态示范案例
- 2023年度携程口碑榜
- 2023年度广西夜游景区品牌奖
- 2021年度全国文化和旅游新媒体传播力优秀案例

沙坡头景区 星星酒店

- 2023年抖音年度目的地景区奖
- 2023年携程口碑榜年度豪华酒店、必玩地标景点
- 2023年旅游新业态创新发展典型案例
- 2023年最佳婚礼目的地酒店
- 2023年度年度最佳设计酒店

安吉 Club Med 度假村

- 2023年度人气亲子度假酒店
- 2023年度最佳人文艺术酒店奖
- 2022年度最佳会议度假酒店
- 2021年度中国最佳亲子酒店
- 2020年度中国华东地区最具人气亲子度假酒店
- 2020浙江生态『坡地村镇』建设项目规划设计优秀成果奖

其他目的地-2023年

- 世界之窗：年度最佳潮玩乐目的地
- 泸沽湖：年度最佳旅游目的地
- 中泸文旅：年度最佳建筑设计奖
- 咸阳海泉湾：年度亲子游人气目的地
- 云从朵花温泉度假中心：年度最佳度假酒店

3 优质项目落地 彰显投资能力

投资落地项目 **7个**

旅游资源禀赋优质

投拓速度、质量提升



3 优质项目落地 彰显投资能力 (续)

	“浦江之心”跨江缆车	杭州淳安 千岛湖	大理洱海 生态廊道	新疆库尔墩 营地	香港湾仔 长租公寓
简介	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 在上海投资开发建设黄浦江唯一跨江索道 ❖ 为本地市民提供体验式交通，为外地游客的必到打卡热点 ❖ 稳定期游客量约500万人次/年 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 国家5A级旅游景区 ❖ 承包管理景区，分成门票收入 ❖ 分三年投资，将现有资产升级改造、开发特色新产品，打造标杆型旅游目的地 	<p>独家承包运营廊道内交通、旅游服务站、广告栏及活动赛事场地，分成车票及租赁收入</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 雪峰守望营及星空密语营 ❖ 75间客房 ❖ 提供客房、餐饮酒咖及特色活动服务 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 约100间公寓客房 ❖ 毗邻湾仔睿景酒店，实现一体化经营，降低整体成本 ❖ 将来可与湾仔睿景酒店合并重建
总投资额	人民币 3.5亿元	人民币 5亿元	人民币 0.7亿元	人民币 0.4亿元	港元9亿
股权比例	51%	55%	66%	61%	100%
进展	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 完成合资公司注册 ❖ 预计2027年完工 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 完成合资公司注册 ❖ 2024年初已接管景区 	2023年12月正式接管	2023年7月正式运营	于2024年初逐步完成公寓翻新工程，并开始出租



3 扩充管理输出 储备优质项目



独资及控股景区

浙江 安吉度假村 千岛湖景区	广东 深圳世界之窗 深圳锦绣中华 珠海海泉湾	四川 四川泸州老窖景区	广西 广西天瀑布景区 广西花山岩画景区 广西百色起义纪念园	新疆 新疆柏文文旅
宁夏 宁夏沙坡头	江西 江西庐山秀峰索道	陕西 咸阳海泉湾	云南 中旅泸沽湖 (丽江) 大理洱海生态廊道	

参股景区

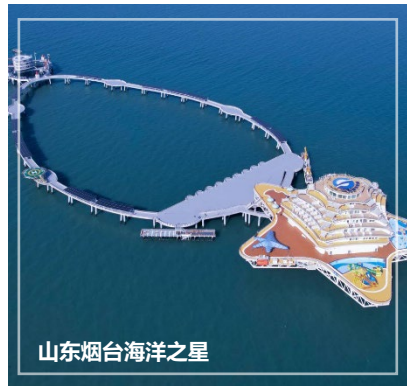
安徽 黄山玉屏索道 黄山太平索道	浙江 杭州开元森泊度假乐园 浙江莫干山开元森泊度假乐园	四川 四川战旗村乡村振兴博览园	马尔代夫 安巴拉岛度假村
湖南 长沙世界之窗 常德桃花源桃喜营地	山东 山东日照开元森泊度假乐园	吉林 长春净月潭	内蒙古 内蒙古阿拉善通湖草原
		江西 庐山股份	



3 轻资产项目 验证景区运营能力

输出管理新增 **7个**

有影响力项目



4 数字化平台赋能 多元化营销



平台交易额

人民币**3.75亿元**



自营交易额

人民币**1.63亿元**



会员数

102万



赋能景区

17家



接入渠道

20个

会员 **复购率**

26%

直播 **核销率**

52%

- 打造1+N+X“总部+景区+员工”抖音账号运营矩阵，产生交易额人民币**近亿元**
- 在交易手续费、平台服务费、酒店佣金、运营人工等降本人民币**超千万**
- 获得中国旅游研究院 2023 年数字化转型示范案例
2023 年世界元宇宙生态大会中国天鸽奖





旅游+音乐节

承接新疆第二届“帕米尔之声”国际音乐节



旅游+演艺

锦绣中华原创剧目“天际密林”在海口国际免税城梦幻上演



旅游+文化IP赋能

与国家级院团东方演艺于安吉和乐山谷打造全国“青绿驿站”首店



02

发展举措及展望

- 丽江嵌雪楼 | 云南

景区业务	巩固、发展 核心竞争力	投资能力 + 产品能力 + 运营能力 + 数字化能力
	抓住行业创新 发展机会	<ul style="list-style-type: none">● 投资旅游目的地: 强化项目落地能力, 推动布局优化, 推进自然人文、城市及城市周边休闲度假项目的拓展● 产品及IP整合与孵化: 聚焦头部产品品牌或IP, 合作打造双品牌, 或引入优质产品植入, 以及内生孵化
	提高运营效率 和回报	<ul style="list-style-type: none">● 以客户为导向, 研究市场偏好, 把握旅游消费趋势;● 制定标准化业务流程和全过程对客服务体系, 健全服务标准和规范;● 对标一流, 提升管理服务水平
港澳及 海外业务		<ul style="list-style-type: none">● 做强做优港澳业务:<ul style="list-style-type: none">➢ 巩固存量业务基础, 运营好红磡维景酒店和君悦居项目;➢ 推动港澳物业资产盘活, 优化存量资产结构, 腾出资金拓展优质增量;➢ 扩大大湾区跨境客运业务规模● 做精海外项目: 推进马尔代夫安巴拉项目高质量开发; 探索系统化、规模化发展机遇

1 聚焦重点发展区域 获取优质项目 丰富产品业态



浙江、四川、新疆、云南等

- 稻城亚丁项目，丰富香格里拉环线精品民宿布局
- 构建“山水林田湖草沙”等生态环境旅游产品体系
- 打造文旅演艺标杆：新疆帕米尔音乐节
- 推出寻芳季、撒马动漫节、会员节、缤雪欢乐季等主题活动



马尔代夫

- 借力世界级海岛旅游资源，打造马尔代夫度假村，拓展高潜力海外市场，享受增长及回报



香港

- 围绕香港本地文化特色风俗和自然资源，探索发展新型旅游目的地机会

巩固头部景区

- 作为中国景区头部企业之一，将继续**获取新增量、优化产品供给体系、创新文旅融合**



核心城市及周边

- 获取城市群周边稀缺资源，合作打造文旅新地标
- 建设重庆城市文旅商目的地



海南

- 瞄准海南国际旅游消费中心建设发展机遇
- 加速获取优质旅游资源拓展潜在项目

1 获取优质项目 整合目的地资源

为加快一流旅游目的地投资，从消费端为主向消费端与产品供给端并重发展，本公司将通过战略合作、投资合作，整合目的地资源

海南项目



- 热带气候下丰富的自然风光和独特的民俗文化，是打造**休闲度假与生态旅游**的绝佳选择
- 以成立轻资产合资公司为契机，深度参与海南国际旅游消费中心建设

亚丁项目



- 亚丁壮丽的雪山、多彩的高原湖泊和独特的高原生物多样性提供难忘的**高原探险之旅**，近年随着交通改善，游客人数迅速增长
- 通过合作推动目的地工程建设与酒店设计，丰富**香格里拉环线**精品民宿布局

重庆文旅项目



- 借助重庆**城市发展动力**及长江两岸充沛的**人流资源**，探索打造游乐园等文旅项目，创造崭新的城市地标
- 正联合地方企业，共同打造摩天轮、商业街区及公园等打卡、商业、文化地标，预计2027年营业



主题公园

世界之窗



- 以30周年为契机，持续丰富景区产品供给，巩固大湾区市场

锦绣中华



- 全面推动景区转型升级，多措并举创收增效

休闲度假区

珠海海泉湾



- 加大存量业务恢复力度，扩大帆酒店市场影响力，做好二期开发规划

咸阳海泉湾



- 打造城市休闲度假标杆，再创佳绩

安吉度假区



- 深化亲子品牌形象，提升文旅融合新项目市场效应



自然人文景区

沙坡头景区



- 以沙漠钻石酒店、沙漠传奇全面推出市场为契机，进一步增强品牌影响力
- 丰富多业态沙漠主题产品体系，打造**国际沙漠旅游目的地**

德天景区



- 以中越德天-板约瀑布跨境旅游合作区试运营为机遇，持续扩大跨境旅游市场影响力，在游客接待、营收提升方面再创佳绩

千岛湖景区



- 按照一岛一世界，建设成为长三角新一代度假目的地：
- 计划4年内完成存量的升级改造、3个岛屿的差异化产品开发

云南



- **大理洱海廊道**：以“在大理爱上生活”为主题，丰富业态，实现目的地运营
- **泸沽湖**：推出设计师品牌“岚岳”酒店、新型文旅演艺，打响“中旅度假品牌”

中沪文旅



- 深化酒旅融合，精品酒店桂里泊院持续出圈



港澳业务

车船业务



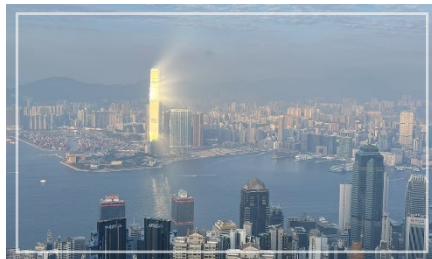
- 加快车船业务战略转型
- 车业务要深入研究收并购、开拓市场、进军新能源业务
- 船业务加快研究海外拓展的可行性

酒店业务



- 运营好新开业的红磡维景酒店和新收购的湾仔长租公寓柏景轩
- 红磡维景酒店（4星级，536间客房）已于2024年1月开始长租部分运营，4月正式开业
- 湾仔柏景轩（约100间客房）于2024年初逐步完成公寓翻新工程，并开始出租

存量盘活、增量拓展



- 加大香港存量盘活和增量拓展力度
- 择机出售或置换经营效率较低的非核心投资物业，提高资产回报
- 深入挖掘本港丰富的旅游资源和独特的文化魅力，探索引入文旅融合新产品，寻找发展新型旅游目的地机会

海外业务

度假村



- 在马尔代夫安巴拉岛，打造首个海外度假标杆项目
- 投资总额约5,000万美元，约90间客房
- 50%股权
- 已于2024年1月完成填岛工程
- 将于2024年开始主体建筑建设

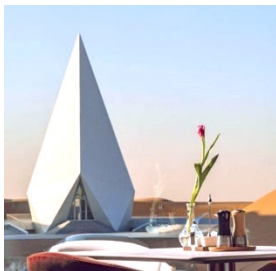
3 存量项目提升 种子产品落地



桃喜营地

3月

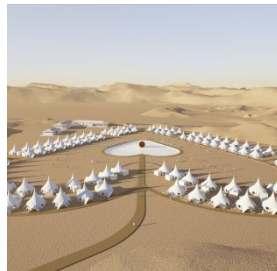
桃花源-桃喜营地开业



钻石酒店

5月

沙坡头-钻石酒店正式开业



星星 沙漠帐篷酒店

伺机推进

沙坡头文旅融合产品
世界之窗重点项目

2024



岚岳酒店

4月

泸沽湖-岚岳酒店开业



云杉酒店

7月

新疆柏春-云杉酒店二期开业
沙坡头-时空之门竣工



03

财务概览

- 安吉和乐山谷 | 浙江



2023年:

- 总体收入同比增加14.62亿港元 (增长48%) , 较2019年增加0.17亿港元 (增长0.4%)

若剔除已剥离的旅行社业务影响, 2023年收入较2019年增加9.84亿港元 (增长28%) , 其中:

- 多个旅游景区收入创历史新高, 旅游景区及相关业务收入增加3.3亿港元;
- 信德中旅完成整合, 跨境交通收入相比2019年增加5.0亿港元

- 股东应占利润2.40亿港元, 同比扭亏为盈, 与2019年比减少1.47亿港元 (下降38.1%) , 主要原因是2023年房地产项目土地增值税增加; 剔除房地产项目土地增值税的影响, 股东应占利润4.36亿港元, 比2019年增长13%
- 董事局建议派发末期股息, 每股1港仙, 连同中期股息每股1.5港仙, 全年合计派息2.5港仙, 股息分派率为58%

财务状况良好 投融资能力较强

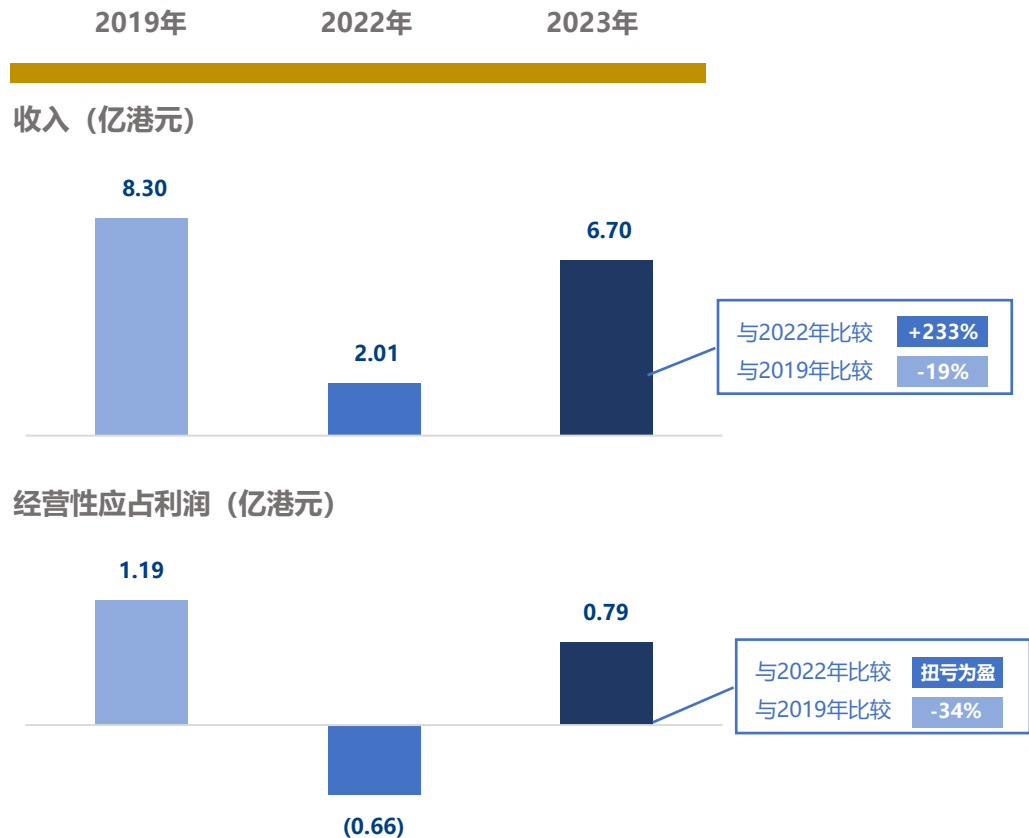


2023年:

- 总资产增加约12.51亿港元 (增长5.3%)
 - 主要是完成投资香港柏景轩等项目
- 总负债增加约9.77亿港元 (增长16.9%)
 - 主要是增加对外借款用于收购和续建项目
- 资金结余27.24亿港元, 较2022年末略减少0.8亿港元 (下降2.8%), 主要是今年加大投资和项目建设强度
- 资产负债比率较2022年末上升3个百分点, 财务状况稳健

注1: 资金结余包括现金及银行结余及其他等

各业务分析 – 主题公园



- 主题公园稳步恢复，2023年收入同比增加4.69亿港元，恢复至2019年超8成
- 利润同比扭亏为盈，恢复至2019年近7成

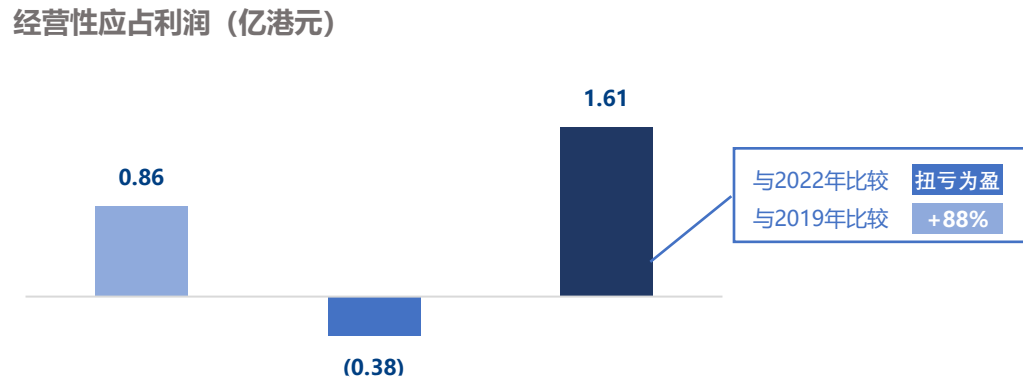
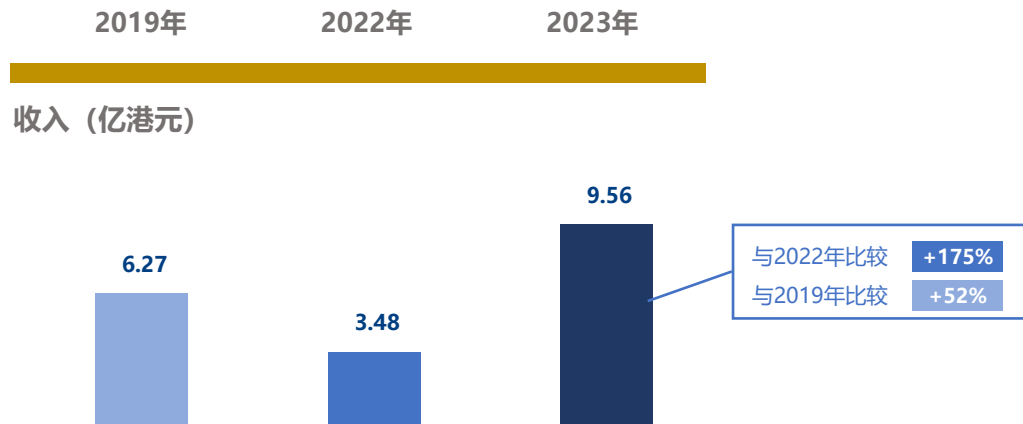
世界之窗

- 收入恢复至2019年近9成
- 得益于新开发项目，暑期客单价超过2019年同期水平

锦绣中华

- 收入恢复至2019年超7成

各业务分析 – 自然人文景区



- 持续推出优质精品项目，自然人文景区2023年收入同比增加6.08亿港元，相比2019年增加3.29亿港元，经营性应占利润亦创新高

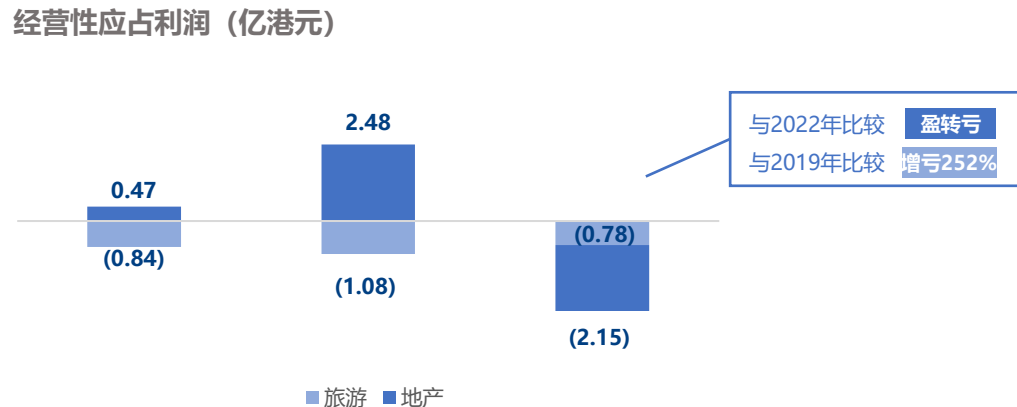
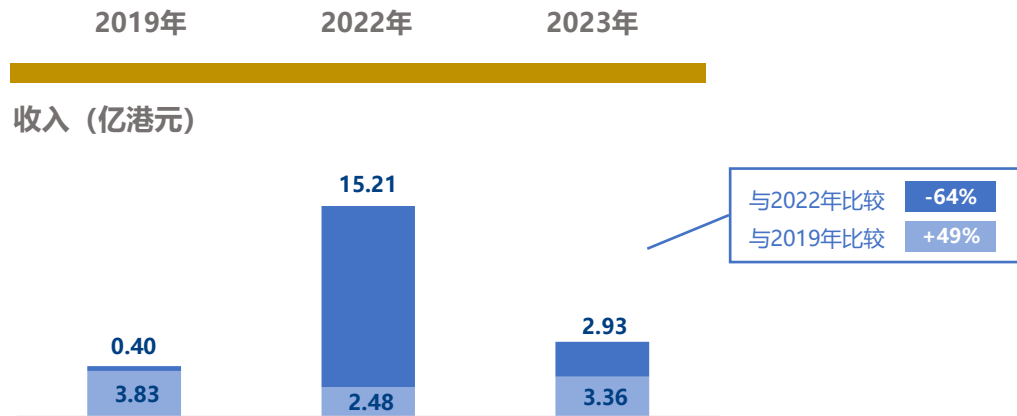
德天景区

- 相较2019年，二次消费占比提高，促进景区收入创新高
- 经营性应占利润同比扭亏为盈

沙坡头景区

- 相较2019年，景区收入大幅增长，星星酒店、沙漠传奇等助推人均消费提升，收入创新高
- 经营性应占利润同比扭亏为盈

各业务分析 – 休闲度假区



- 2023年收入较2022年下降64%，较2019年增长49%，主要受地产结转的影响

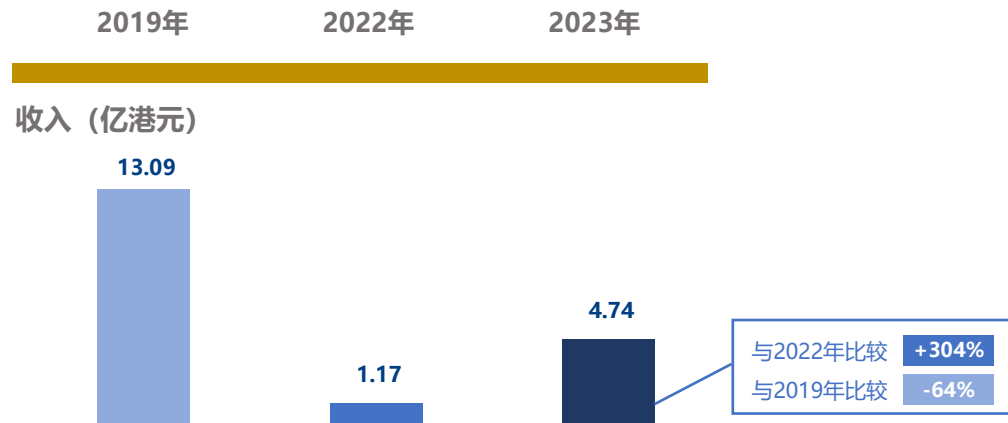
旅游

- 安吉度假区收入创历史新高，咸阳和珠海海泉湾收入较2022年亦有提升
- 珠海海泉湾海王星酒店停业进行更新改造，收入相比2019年下滑，海王星酒店在2023年末以“帆酒店”品牌重新推向市场，有望助推珠海海泉湾收入提升

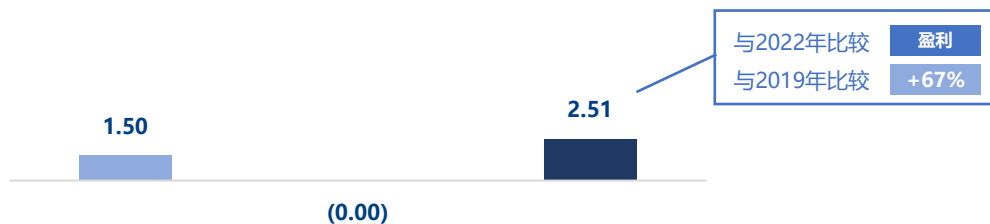
地产

- 旅游地产项目存货大部分已去化，结转收入减少

各业务分析 – 旅游证件及相关业务



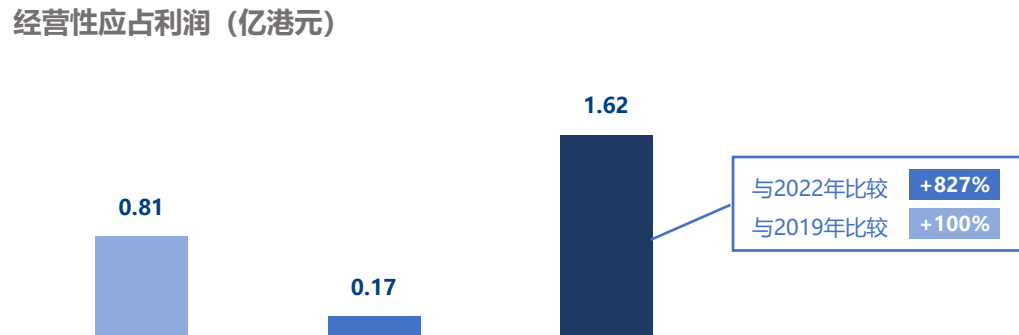
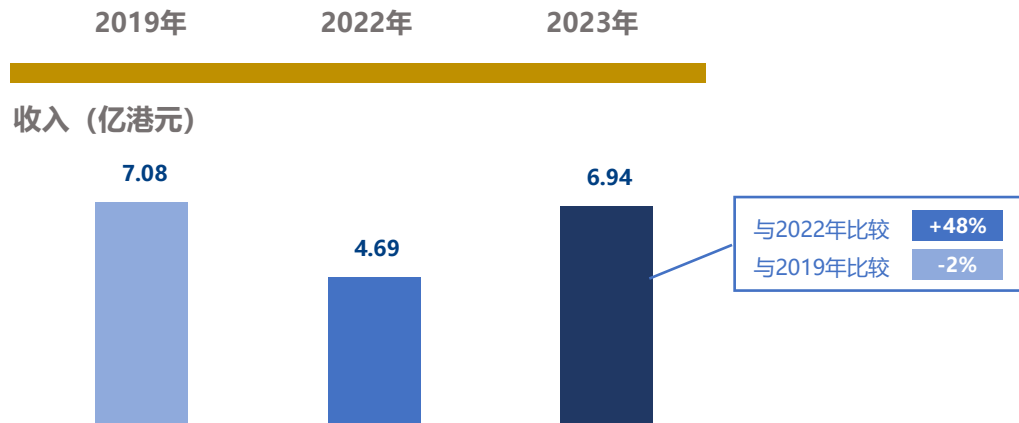
经营性应占利润 (亿港元)



旅游证件及相关业务

- 由于旅行社于2021年剥离，2023年收入相较2019年减少约10亿港元
- 通关后旅游证件业务量快速增长，2023年实现较好盈利

各业务分析 – 酒店业务



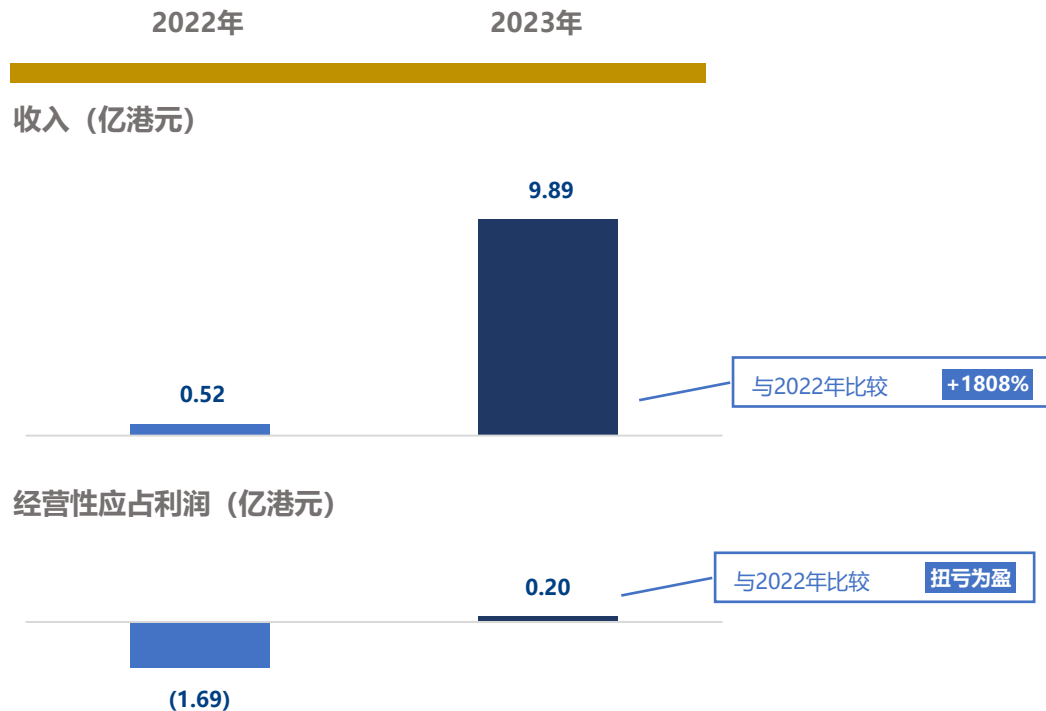
港澳酒店

- 在访港游客量暂未完全恢复的情况下，港澳酒店的收入已经基本恢复至2019年水平
- 通过持续加强成本管控，经营性应占利润相较2019年实现较大幅度的增长
- 2024年红磡维景酒店和柏景轩长租公寓陆续开业，预期港澳酒店业务收入将有大幅提升

北京酒店

- 平均入住率82%，较2019年的74%增加8个百分点
- 平均房价人民币692元，较2019年增长4%

各业务分析 – 客运业务



- 通关后，跨境客流增加，2023年访港旅客人数恢复至2019年的60%，2018年的52%

车业务

- 相较2019年，2023年接待人数恢复至近九成，收入恢复至近七成，经营性应占利润转正

船业务

- 通过合理安排船次等方式控制成本，在收入恢复至2019年5成的情况下，利润接近盈亏平衡

注1：所占权益占比调整（信德中旅整合于2020年7月16日完成，公司对船业务持股由29%增至50%，对车业务持有由100%下调至50%），2019年业绩与2023年业绩较难对比

Q&A