中青旅控股股份有限公司

投资者调研会议记录

**时间：**2018年7月16日

**主持人：**吕亚明、李岚

**出席：**各券商及基金调研人员

**会议纪要：**

**1.京能转让古北水镇股权事项北交所挂牌的具体流程和规则？**

答：京能通过北交所转让古北水镇股权，大致可分为信息公示、确定意向受让方资格、交纳保证金、提交竞买材料、确定最终受让方、签署《产权交易合同》及价款支付等阶段。

**2.中青旅是否确定受让京能转让古北水镇股权?**

答：考虑到本事项可能涉及重大资产重组，公司未来还将根据监管要求和章程等规定及时召开董事会和股东大会，因此本次受让古北水镇股权事项仍存在不确定风险。

**3. 古北水镇估值情况？**

答：公司已经聘请中介机构对古北水镇公司开展全面的审计和评估工作，目前尚未有结果。古北水镇至今经历了5年建设期、3年运营期，收购该类项目的股权，减少了旅游重资产投资均涉及的建设期长、回报期长、市场开拓慢等风险因素。

**4．中青旅/光大对于价格的预期和底线，如何防备中间出现的任何突发情况？**

答：根据北京产权交易所的相关规则，古北水镇股权最终出让价格存在较大不确定性，上市公司管理层将本着有利于公司长远发展及保护投资者利益的角度参与股权受让。同时，公司将聘请北京产权交易所经纪公司协助参与古北水镇股权交易相关事宜，如果交易过程中出现任何突发情况，公司将协同咨询经纪公司，积极研究有利于上市公司的解决方案。

**5.公司财务费用是否过重？**

答：目前上市公司运营稳健，因借款产生的财务费用在承受范围之内，公司整体资产负债率很低。为了解决财务费用较高的问题，公司将积极研究多种融资方式、丰富多种债务工具，长短结合解决好这个问题。

**6.古北水镇近期业绩不达预期，未来将通过哪些措施来提振古北的经营情况？**

答：古北水镇目前仍处于培育成长期，具有培育成长期景区面临的周末与非周末、淡季与旺季客流差异明显的普遍性问题。同时，古北水镇的地理区位，决定了其受北方气候因素影响，冬季较长。

鉴于上述情况，未来古北水镇将通过以下措施提升业绩：其一，围绕长城、温泉、星空、民俗等主题产品继续扩展发掘冬季、夜晚游憩产品的新业态，力争一年四季游客数量达到相对均等水平；其二，依托乌镇转型发展“文化小镇”、“会展小镇”的经验，以及乌镇在营销、商务客人的资源优势，深挖景区会展业务市场；其三，积极争取优化全国各地游客从北京市区、机场、火车站和其他交通枢纽往返景区交通的便捷性；其四，依托冬奥会等大型事件、活动对景区进行营销推广，增加对境外、外阜客人的吸引力。

**7.今年乌镇游客人次是在下滑的，主要原因？**

答：其一，去年乌镇客流量基数较高，已超过千万人次，基于景区承载力，存在客流量天花板的问题；其二，今年一季度华东地区天气情况不好，各景区均存在客流量下降的情况；其三，国内近年逐渐兴起的设计师酒店、民宿、主题度假酒店、各类特色小镇，促使竞争加剧，分流了部分消费人群；其四，景区人次计算方法的影响，在统计上景区一直将购买东西栅联票计算为2人次，而近年来游客逐渐呈现出倾向单独购买西栅门票而非购买联票的趋势。

**8.乌镇后续的成长空间在哪里？**

答：其一，依托景区度假定位，继续丰富度假方式和产品内容，提高人均消费水平；其二，依托“乌镇戏剧节”，继续打造文化IP，丰富文化衍生产品和创意产业；其三，依托“世界互联网大会”，培育和打造“会展小镇”，改善客流结构，拉升人均消费水平。

**9.光大集团对中青旅的目标和具体支持有哪些？**

答：光大集团将发挥自身优势，打造产融结合特色，整合资源要素，优化战略布局，争取政策突破，全力支持中青旅壮大发展“大旅游”产业，使中青旅力争通过五到十年的努力，打造成为“全球领先的旅游综合服务商”。

**10.公司是否还有新的项目出炉？会是什么样的形式？**

答：现有景区中，乌镇处于再布局阶段，古北水镇处于培育成长阶段，后续均有新的发展空间。考虑到目前国内景区投资环境、资金要求和风险控制，公司在产融合作的大背景下，会有效拓展稀缺性旅游资源，会结合国家一带一路、雄安新区、海南发展、川渝城市群、中部崛起等区域战略实施布局。此外，光大集团计划成立旅游基金，此基金将与中青旅新项目有机结合，为中青旅可持续发展提供支持。如公司开发新的项目，将及时履行信息披露义务。

**11.红奇基金发展情况如何？**

答：基金处于项目储备阶段，目前已参股投资四个项目，分别为以康养为主题的江苏高淳项目、以羌族文化为特点的九皇山项目、以婺源当地景色、特色文化为内容的篁岭项目以及专注于乡村旅游的乡伴项目，其中九皇山项目为新三板挂牌公司。中青旅将在光大集团的基金支持与统筹指导下，努力拓展新的投资项目与投资业务。

**12.公司董事变动的原因？近期经营层有辞职的原因？**

答：青旅集团划转至光大集团以后，光大集团为通过公司治理程序对中青旅实施管控和支持，通过青旅集团向中青旅派出了股权董事。李京女士辞去副总裁职务主要为内部退休。