新旅界研究笔记 | 腾讯文旅持续布局实景娱乐，阿拉丁战略投资三家文旅上市公司（2020 年第 38-39 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38-39周（2020.9.13-2020.9.26）

融资方	融资方业务	交易金额	进度/轮次	投资方/收购方	日期
南阳蒲山文旅康养小镇	文旅特色小镇	50亿元	签约	蓝城集团	20200914
惠州仲恺潼湖文旅项目	文旅综合体	600亿元	签约	万有集团	20200914
重庆腾讯王者荣耀文旅融合项目	文旅综合体	首期2亿元	签约	腾讯集团	20200914
柳州桔天下文旅度假小镇项目	文旅综合体	25亿元	签约	深圳市经发城市投资有限公司	20200914
四川黑水县全域旅游产业孵化园项目	文旅产业园	3900万元	开工	四川红船投资有限公司、嘉兴经投集团、嘉城集团、嘉源集团	20200916
龙岩市天喜温泉养生养老基地建设项目	文旅康养项目	5.6亿元	签约	——	20200916
龙岩市中央红色交通线暨金砂红色小镇项目	红色旅游	5.14亿元	签约	——	20200916
龙岩市汀江绿道3A景区提升工程建设项目	景区	3.5亿元	签约	——	20200916
成都融创文旅城	文旅商综合体	150亿元	开业	融创集团	20200916
江门华侨城古劳水乡项目	文旅综合体	50亿元	——	华侨城集团	20200919
淮安“苏北小延安”红色文旅项目	红色旅游	3.5亿元	开工	江苏华旅发现旅游有限公司	20200920
江西赣州青乌文化小镇项目	文旅特色小镇	60亿元	签约	旌山乐城（上海）实业发展有限公司	20200921
保定市阜平县神仙山风景名胜区旅游开发项目	景区	——	签约	河北建设集团股份有限公司	20200922
保定市唐县长城国家文化公园项目	景区	——	签约	蓝田城乡发展集团有限公司	20200922
保定市中国定瓷小镇项目	文旅特色小镇	——	签约	河北大美定瓷文化发展有限公司、北京北大培文投资集团	20200922
保定市“平西抗战·红色涞水”国家级红色旅游度假区项目	红色旅游	——	签约	北京恒华基建旅游开发有限公司、寒舍旅游投资管理集团有限公司	20200922
佛山市南海叠水小镇文旅项目	文旅特色小镇	1000亿元	签约	广东融创城市更新投资有限公司、厚鸿（天津）投资管理有限公司、东方滨海有限公司等	20200922
肇庆市粤港澳大湾区旅游港项目	文旅综合体	2.5亿元	签约	——	20200922
温州市苍南县炎亭滨海省级旅游度假区	文旅度假区	32亿元	签约	温州新融文旅有限公司	20200922
温州市苍南县棕榈湾旅游度假区	文旅度假区	15亿元	签约	中矿建设集团有限公司	20200922
Holidu	文旅科技服务	400万欧元	——	Booking.com 的前首席执行官Kees Koolen	20200922
中智游	数字文旅服务商	千万级	A轮	——	20200923
中国中免	免税业务	——	设立成都天府机场免税品公司	——	20200914
重庆龙门阵景区项目	景区	起拍价2.2亿元	拟被拍卖	——	20200914
金陵饭店	酒店	5000万元	拟参设金陵文旅产业基金	——	20200917
西安旅游	景区、旅行社、饭店等	1.78亿	转让渭水园100%股权	陕西大兴医院投资管理集团有限公司	20200917
华侨城集团	主题公园、地产、文旅小镇等	20亿元	拟发行可续期公司债券	——	20200918
国旅联合	广告营销、旅游饮食服务等	挂牌底价为不低于4226万元	拟转让海南颐锦100%股权及相关债权	——	20200921
长白山	景区	——	战略投资	阿拉丁控股集团	20200924
桂林旅游	景区、旅行社、游船等	——	战略投资	阿拉丁控股集团	20200924
峨眉山A	景区、酒店等	——	战略投资	阿拉丁控股集团	20200924
江苏省大运河（扬州）文化旅游发展基金	文旅产业基金	20亿元	完成工商注册及协议签署工作	——	20200924

制表：新旅界（LvJieMedia）；数据来源：公开渠道

文旅资源开发及运营

1、腾讯王者荣耀文旅融合项目落户重庆，首期投资 2 亿元打造博物馆

9 月 14 日，重庆市南岸区与腾讯签署合作协议，双方将在游戏、电竞、动漫、视频、文旅等新文创领域展开深度合作。腾讯王者荣耀（重庆）文旅融合项目将落地南岸区，并计划首

期打造《王者荣耀》博物馆，以前沿互动科技，为游戏玩家带来独特的沉浸式体验。

据悉，《王者荣耀》博物馆预计总投资规模超过 2 亿元，将结合各种现代化技术来打造场景体验，基于广泛用户基础创新尝试，使数字内容在实体经济中得以衔接、融合，为未来数字经济的商业模式提供新的思路。项目前期拟打造约 5000 平方米的空间，给玩家带来身临其境的沉浸式体验。

新旅界研究院观点：文化旅游和游戏竞技同为新兴产业，两者跨界融合是产业发展的新引擎。对于游戏产业而言，联动文旅项目在一定程度上能延长游戏的生命周期，创造新的盈利增长点。而对于文旅产业而言，引入游戏 IP、电竞赛事等，不仅能为游客带来新的体验内容，同时游戏 IP 固有的圈层流量、粉丝群体等可以为文旅项目创造可观的人气。

作为泛娱乐行业的巨头，腾讯集团近年来不断推动新文创战略，深入探索实践以 IP 构建为核心的文化内容生产方式，希望打造出更多具有广泛影响力的中国文化符号内容。而推动自有的游戏 IP 矩阵与文旅产业联动发展则成为其新文创战略的重要路径之一。近年来腾讯在该领域动作频繁，如 2019 年，腾讯自研枪战游戏《逆战》与长白山展开跨界合作，《逆战》七周年庆典以及逆联赛总决赛于长白山举行。同时游戏研发团队将长白山瀑布、天池等标志性元素，以及当地人文风貌融入游戏场景和游戏角色当中。两者合作相得益彰，在推广长白山旅游资源的同时，提升了游戏和电竞赛事品牌知名度，实现了流量互补。2020 年 1 月，腾讯《雪鹰领主》手游植入“钢火烧龙”作为新年玩法，将湘西非遗以数字化形式融入到游戏的世界里，开启了“文旅+非遗+游戏”模式。2020 年 9 月，腾讯集团与贵州省文化与旅游厅达成战略合作，双方将共同开发贵州首条游戏电竞 IP 主题旅游路线，并在“一码游贵州”小程序平台上架发售；《QQ 飞车》相关赛事也将落户贵阳。

本次腾讯布局实景娱乐项目也是贯彻落实新文创战略，推动“王者荣耀 IP”产业链延伸。《王者荣耀》作为手游行业的霸主，从 2015 年 11 月正式公测到成为超级爆款，不断刷新着行业记录。2019 年《王者荣耀》的全球总收入高达 16 亿美元；2020 年春节期间，《王者荣耀》日活用户峰值达到了 9535 万。同时《王者荣耀》已与珠海长隆、杭州宋城等景区展开合作，并取得不俗市场反响，备受青年群体追捧。整体来看，未来“王者荣耀 IP”巨大流量优势和市场影响力以及腾讯在数字文旅科技领域的优势都将推动本项目成功打造。

此外，从项目地来看，作为新一代网红城市，重庆拥有庞大的新潮消费群体、巨大的文旅发展潜力、良好的政商环境。2019 年，重庆共接待国内外游客 6.57 亿人次，实现旅游总收入 5734 亿元，分别同比增长 10%、32%。未来，王者荣耀文旅融合项目或将与网红城市擦出绚丽火花，后续发展值得期待。

2、总投资 1000 亿元南海叠水小镇文旅项目落户佛山

9 月 22 日，由佛山市南海区文化广电旅游体育局、桂城街道办事处主办的“叠水小镇”文旅项目签约仪式在桂城举行。据介绍，叠水小镇地处桂城街道叠滘片区，紧邻千灯湖金融高新区，将打造成全国性水主题文旅产业新高地和产城融合新标杆，项目规划用地超 4000 亩，涵盖叠南、叠北两个社区，总投资额将高达 1000 亿元。

本项目由青旅（佛山）岭南文旅发展有限公司打造，该公司成立于 2018 年 7 月 18 日，注册

资本 50000 万元。该公司由广东融创城市更新投资有限公司、中青旅酒店物业管理（北京）有限公司、厚鸿（天津）投资管理有限公司、东方滨海有限公司、三亚辉煊文旅发展有限公司等公司入股。

新旅界研究院观点：作为粤港澳大湾区“9+2”城市群中的重要节点城市，佛山地理位置优势明显，毗邻港澳、东接广州、南邻中山，与广州共同构成“广佛都市圈”。同时在经济发展方面，2019 年工业大市佛山正式跻身“万亿俱乐部”。而在文旅产业发展方面，佛山作为历史文化名城虽然拥有丰富的人文和生态资源，同时手握“黄飞鸿”“叶问”等超级 IP，但相比制造业的成熟度，文旅产业依然处于成长期，发展潜力巨大。

近年来，佛山市开始在政策支持、资金补助等方面投入真金白银，不断引入高质量文旅项目，推动文旅产业快速发展。如华侨城欢乐海岸 PLUS 等项目已开始营业；宋城·西樵山岭南千古情景区、佛山绿地香港金谷朗亲子文旅项目等已经开始动工建设。目前，文旅产业已成为佛山市战略性产业。2019 年，佛山全年旅游总收入 891.86 亿元，同比增长 10.23%。全年接待旅游者人数 6226 万人次，同比增长 14.79%。

本项目采取“文旅+商业+地产”的发展模式，业态多元，投资体量大。在核心景观和项目营造方面，以龙船、非遗、街市文化为主 IP，保留及提升原有古建宗祠，延续及改善原有水网基础，还原小镇文态、生态，整体打法与乌镇、古北水镇等古镇项目相似。未来，本项目或成为佛山地区的文化地标。

从项目投资主体来看，聚合了地产企业、投资机构、文旅企业等多元类型，整体实力较为雄厚。其中融创集团已成为中国领先的文旅产业运营商，并在文旅板块越走越强，目前已布局 10 座文旅城、4 个旅游度假区、12 个文旅小镇、39 个主题乐园、24 个商业及近 70 家中高端酒店。未来，本项目将如何凭借区位、投资等方面的优势，真正落地成为高质量的文旅小镇产品，新旅界研究院将会持续关注。

文旅分销及服务

3、数字文旅服务商“中智游”获众海投资千万元 A 轮投资

9 月 23 日，数字文旅服务商中智游新科技集团有限公司（中智游）获得由众海投资管理的杭州众海云天股权投资基金千万元 A 轮投资。

据了解，中智游成立于 2014 年，是立足于文旅产业的一家数字媒体、数字营销、数字管控、文旅大数据服务企业。创始人夏乐，85 后，深耕数字文旅产业 10 年，核心团队均为 90 年前后，其中 2 人属于杭州市人才服务局重点培养的杭州市杰出创业人才。中智游的产品主要有：景区/酒店电子商务平台、景区售票系统、景区门禁闸机系统、大数据决策系统、大数据营销管理服务平台等。

新旅界研究院观点：自 2014 年智慧旅游年开始，我国文旅产业数字化、智慧化开始进入快速发展阶段。数字化对提升游客体验、优化产业运营管理、强化政府行政管理等诸多方面颇有实效，已成为产业转型升级的重要抓手。进入 2020 年，伴随着 5G 等新基建的火热发展以及疫情对文旅数字化服务、行业管理的倒逼，文旅数字化产业进一步迎来发展机遇。

但目前，我国大部分智慧旅游服务企业对政府资源依赖度较高，存在跨区域难以复制的问题。行业集中度并不高，尚没有龙头企业。行业市场呈现出“军阀割据”之势，主要力量包括西南区域的中科大旗，华南区域的鼎游，江浙区域的深大智能、中控信息、天迈、卓锐和力石等。同时，多层转包、过度营销等行业乱象也较为常见，未来行业洗牌或在所难免。

中智游是一家专注于智慧旅游整体解决方案和技术应用研发的创新型企业，我们认为其发展优势主要在于三个方面：一是能够提供涵盖“规划设计、定制开发、产业投融资、运营孵化、文创创意、运营推广”一站式全产业链解决方案。二是其创始人和核心团队具有丰富的行业从业经验和技术研发能力。三是拥有丰富的项目经验，服务市场较为多元。目前中智游业务范围已拓展到全国 13 个省、6000 余家旅游目的地，为全国 70 余家文旅厅/文旅局提供了数字文旅的技术和运营支持。

从投资方来看，众海投资成立于 2014 年，由前阿里巴巴集团副总裁鲁众和阿里巴巴集团资深总监黄海军共同创办，专注于互联网/消费、医疗大健康、高新技术方向的股权投资。未来，在资本加持下，中智游能否更上一层楼，成为赛道领跑企业，新旅界研究院将会持续关注。

文旅资本市场

4、西安旅游 1.78 亿元转让渭水园 100%股权

9 月 17 日，西安旅游公告，2020 年 9 月 1 日，公司与大兴医院签订《西安渭水园温泉度假村有限公司股权交易合同》，公司以 1.78 亿元转让渭水园公司 100%股权。同时大兴医院就股权转让价款支付后目标公司交接事项出具《承诺函》。待公示期结束，收到西安文化产权交易中心的《确认书》，且款项到账后，公司开始履行交接等相应手续。

新旅界研究院观点：西安旅游（000610.SZ）于 1996 年上市，控股股东为西安旅游集团，主营业务为旅行社、酒店、商贸等。从近年来业绩表现来看，西安旅游自 2011 年以来，公司总营收徘徊在 7-8 亿元。同时从 2013 年开始，西安旅游多次处在“戴帽”边缘，但最终借助卖资产扭亏为盈。如在 2014 年出现亏损后，于 2015 年凭借 5800 万元的拆迁补偿扭亏为盈；2018 年则通过甩卖旗下“优质资产”奥莱公司 35%的股权，实现年度业绩扭亏为盈。此外，西安旅游的扣非净利润已经连续七年为负，2013-2019 年西安旅游的扣非净利润分别为-2738 万元、-2771 万元、-2891 万元、-4171 万元、-4382 万元、-2923 万元和-4670 万元。

从 2019 年各板块经营情况来看，其传统的旅行社、酒店板块经营业绩进一步下滑。商贸板块刚刚起步，营收占比仅为 3.51%。值得关注的是，投资收益已成为西安旅游重要利润支撑，2019 年西安旅游的投资收益为 1682.71 万元，占利润总额的 44.96%，而在 2016 年、2017 年、2018 年该指标占比为 251.78%、132.33%、164.72%。

2020 年，疫情爆发进一步加剧了西安旅游的发展危机，2020 年上半年公司实现营业收入 1.05 亿元，同比下滑 70.79%；实现归属于上市公司股东的净利润-0.19 亿元，较上年同期亏损增加。

面对经营困境和业绩危机，西安旅游一方面将突破口放到新业务上，扩展商贸、冷链、特色

小镇等项目。如在特色小镇项目上，西安旅游将加快筹建扎尕那特色小镇，完成第一宗 423 亩土地购置；组建成立迭部县扎尕那康养置业有限公司。同时，西安旅游也在寻求优质标的进行并购，打造新的业务增长点，但目前进展并不顺利。如 2020 年 4 月 1 日，西安旅游发布公告称，二度启动的北京畅达天下广告有限公司控股权收购又一次被叫停。

另一方面是剥离不良资产，优化产权结构，降低资产负债率。如本次转让渭水园项目。成立于 1996 年的渭水园，位于西安未央区草滩镇草滩农场内，曾为西安地区知名的度假项目。但随着旅游消费升级，渭水园消费业态已经落后于市场，同时周边休闲竞品的不断涌现为项目造成巨大发展压力，导致项目经营难以为继。2007 年，西安旅游以子公司西安紫宸实业有限公司 100%股权，外加 800 万元的差额，置换了西安渭水园公司 100%的股权，同时投入重金对渭水园项目进行二次开发，但并未取得预期效果。此后数年间，渭水园项目大多处于亏损状态，到 2013 年时，西安旅游终止了对渭水园的投资改造。据了解，西安旅游曾三次寻找合作方，希望“盘活”渭水园，最终都以失败收场。根据中联资产评估集团有限公司的报告，渭水园股东全部权益在 2020 年 3 月 31 日的账面价值为 3944.63 万元，评估值为 1.78 亿元，评估增值 1.38 亿元，增值率为 350.4%。本次出售渭水园项目将有效盘活存量资产，提升盈利水平。

整体来看，“卖子”止亏并非长久之策，西安旅游在推动传统主业提质增效的同时，仍需要探索和培育新的盈利增长点。

5、国旅联合拟转让海南颐锦 100%股权及相关债权

9 月 21 日，*ST 联合发布公告称，为了进一步聚焦主业，公司拟通过江西省产权交易所，公开挂牌转让全资子公司海南颐锦酒店管理有限公司 100%的股权及相关债权，挂牌底价为不低于 4226 万元。公告显示，本次交易事项有利于优化公司资产结构，有效回笼资金，提高资产运营效率，符合公司发展规划和公司整体利益。

新旅界研究院观点：*ST 联合（600358.SH）原是一家以温泉主题公园为单一主营业务的文旅上市公司，自 2014 年当代资管取代中国国旅（现中国中免）成为其第一大股东后，*ST 联合开始逐步剥离持续亏损的温泉酒店业务，同时通过不断的收并购向“文化、体育、娱乐”领域靠拢。2015 年，*ST 联合投资《昭君出塞》全国巡演项目、获取 2016 全国冬季运动会市场开发权、推广泰拳体育运动、成立体育和文化娱乐产业并购基金、收购国际英语篮球训练公司和互联网彩票+足球社区公司。2016 年，*ST 联合进一步加速布局，先后投资 VR 领域的北京融智讯达科技有限公司、海洋休闲领域的厦门风和水航海文化发展有限公司、赛事运动领域的北京发源地文化传播有限公司、北京微赛时代体育科技有限公司等。2017 年，通过股权转让的方式持有北京新线中视文化传播有限公司 51%股权，北京粉丝科技文化有限公司 51%股权，互联网广告业务开始成为*ST 联合的核心业务板块。

但持续的业务转型和外延扩张并未扭转*ST 联合整体业绩，*ST 联合已经连年亏损，正处于退市风险警告阶段。2014-2019 年*ST 联合的扣非净利润分别为-1.65 亿元、-6704.81 万元、-1.53 亿元、-3612.46 万元、-9519.26 万元和-2.02 亿元。从各业务板块来看，除互联网广告业务外，体育、文娱等新业务不温不火，甚至处于亏损状态。同时由于过去的大举并购扩张，为*ST 带来巨额的商誉，将对未来盈利水平产生较大影响。此外*ST 联合现金流压力较大，截至 2019 年底，*ST 联合货币资金仅有 3020 万元。

*ST 联合所面临的不仅仅是业绩低迷问题，当代资管和江旅集团股权转让纠纷更是给*ST 联合未来发展蒙上了一层阴影。2018 年，江旅集团收购*ST 联合 14.57%股权，成为*ST 联合第一大股东和控股股东。*ST 联合本有希望背靠实力雄厚的江旅集团走出经营低谷。但 2019 年 9 月，当代资管连同当代旅游、金汇丰盈，向江旅集团发出解约通知，要求解除《股份转让框架协议》及基于该协议签订的一系列相关协议，后于 9 月底状告江旅集团，要求判令江旅集团返还 510 万股股票，并承担诉讼费用。同时江旅集团就当代系原有管理层拒交管理权等问题委托律师上诉。目前相关案件仍在审理中，*ST 联合何时能正常运转、股权关系如何调整仍有待法律的裁定。

从业务发展层面看，未来*ST 联合将围绕现有主业，进行产业链延伸和业务拓展，同时聚焦“旅游大消费”，完善业务布局。此外，*ST 联合将加快对不良资产的出清处置，如本次拟转让的海南颐锦酒店管理有限公司。目前来看，*ST 联合未来经营发展存在较多的不确定性，厘清股权和管理权、探寻合理的业务模式是*ST 联合亟需解决的问题。

6、阿拉丁集团战略投资长白山、桂林旅游、峨眉山 A

9 月 24 日，阿拉丁控股集团宣布，公司旗下阿拉丁旅游分别完成了对长白山、桂林旅游、峨眉山 A 等三家上市旅企的战略投资，分别成为长白山第五大股东和桂林旅游第三大股东。目前，阿拉丁已在海南、江西、四川、广西等地进行旅游产业发展布局，赋能“旅游服务+社群经济”，推动文化旅游产业创新发展。

新旅界研究院观点：对于传统的文旅项目/服务而言，普遍存在着供需结构错配问题。同时由于旅游服务的低频属性以及文旅项目/服务对价值链末端挖掘不够，导致其经营发展过早遭遇天花板。面对传统文旅产业发展困境，运用互联网创新来推动产业转型升级已成为重要突破口，阿拉丁集团推出的“旅游服务+社群经济”新生态提供了一种新的解决思路。

阿拉丁集团构建的“旅游服务+社群经济”模式基于其多年研发的社群经济生态平台——铛铛社交，核心是将旅游服务与科技、社群经济相结合。该模式将线下客群导流到线上，推动线上线下融合。同时为用户带来“旅游+”的复合体验，既能提升旅游服务本身的服务增值空间，更使其他领域的标签与旅游充足绑定，带动旅游向高频次消费场景渗透，打造游客离开但依然在线上社区活跃的高频商业模式，最终改变旅游的低频属性，实现产业链价值提升。如在景区社群经济生态内，景区的广告、商业信息都可以触达到游客，游客离开景区后仍能为景区带来价值。同时景区可以通过用户沉淀的大量数据进行产品服务创新和精细化运营。

目前，该模式不仅应用到长白山、桂林旅游、峨眉山等传统景区类企业，同时也与传统旅行社业务产生联动。如 2019 年阿拉丁集团战略投资凯撒旅业（000796.SZ），共建“凯撒旅游俱乐部”，打造“旅游服务社群经济”新生态。

阿拉丁集团成立于 2012 年，重点聚焦环保能源和消费服务两条赛道，涉足的领域涵盖实业投资、资产管理、环保能源、信息科技、文化传媒等行业，直接投资控股以及参股企业逾 50 家。其中旅游服务是阿拉丁集团消费服务投资的重点方向，目前已在海南、江西、四川、广西等地进行旅游产业发展布局，通过投资、并购重组等方式对线上线下旅游平台、景区运营管理及旅游周边产业进行深度挖掘。未来，随着“旅游+互联网”的持续推进，阿拉丁打

造的“旅游服务+社群经济”模式将进一步扩大产业影响力和市场份额，后续发展值得期待。

（撰文：杨佳旭；统筹统稿：黄志远）