新旅界研究笔记 | 华侨城微度假产品落地中山 融创文旅产业布局继续扩张（2020 年第 23-25 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23-25周（2020.5.31-2020.6.20）

新旅界 NEW LVJIE

融资方	融资方业务	交易金额	进度/轮次	投资方/收购方	日期
上海蓝精灵主题乐园	主题乐园	——	开业	世茂集团	20200529
寿光羊口老商埠海洋生态文旅城	文旅综合体	50亿元	开工	——	20200530
崇左恒大文化旅游康养城项目	文旅康养综合体	1200亿元	开工	恒大集团	20200531
新乡中原融创文旅城	文旅综合体	50亿元	开工	融创集团	20200531
湘潭中国城总文化国际旅游度假区项目	文旅综合体	34亿元	开工	湘潭源福文化旅游发展有限公司	20200602
广州切尔西花卉小镇	文旅特色小镇	35亿元	签约	广州卓创未来科技有限公司	20200603
淄博华侨城文化旅游综合项目	文旅综合体	150亿元	开工	华侨城集团	20200606
新疆·焉耆古城(西游小镇)文旅综合体项目	文旅综合体	6.12亿元	开工	中矿联合投资集团	20200607
重庆綦江天台逸岭康养文旅示范项目	康养综合体	67亿元	签约	重庆环保建设（集团）有限公司	20200611
内江蓝城·花萼里文旅康居项目	文旅特色小镇	45亿元	——	蓝城集团	20200611
甘肃野马泉康养小镇	文旅特色小镇	10.58亿元	开工	——	20200611
万州三峡恒合旅游度假区	文旅综合体	90亿元	开业	——	20200612
昆明晋宁康养文旅项目	文旅综合体	200亿元	签约	绿地香港集团	20200612
重庆美心红酒小镇	文旅特色小镇	7.6亿元	项目立项	重庆美心投资股份有限公司	20200614
中山华侨城欢乐海岸	文旅综合体	80亿元	开工	华侨城集团	20200615
衡阳船山田园文旅综合体	文旅综合体	40亿元	——	湖南良知农业科技有限责任公司	20200615
江门楯之洲城市农旅项目	农旅项目	9000万元	——	——	20200615
新疆营地综合体项目	营地	12亿元	——	新疆旅投集团	20200615
新疆屯河畔田园文旅项目	田园综合体	1.5亿元	签约	新疆绿谷水岸田园旅游开发有限公司	20200616
新疆西游文化主题文旅项目	景区	2.1亿元	——	——	20200616
上饶野生动物园	景区	100亿元	——	——	20200616
永嘉白垟村田园综合体项目	田园综合体	3亿元	——	——	20200616
茂名滨海旅游度假区	文旅综合体	100亿元	签约	今典集团	20200617
湖北竹溪森林康养项目	康养综合体	5亿元	签约	中青国旅集团	20200617
Cabana	酒店预订	350万美元	种子轮	Craft Ventures 领投，Goldcrest Capital、Bird 的首席执行官兼创始人 Travis VanderZanden 和福特汽车公司的副总裁 Sunny Madra 参投	20200601
猴开心	互联网旅游平台	5000万元	A轮	五岳资本	20200615
Journera	旅游体验平台	1160万美元	B轮	由Andreessen Horowitz 和B Capital领投，Pritzker Group Venture Capital 和美国波士顿咨询公司（Boston Consulting Group）跟投	20200617
湖南华侨城文旅投资有限公司	旅游及关联产业投资	16.5亿元私募债	已受理	——	20200529
山西文旅集团	文旅开发	近15亿元	——	晋商银行	20200601
华侨城A	主题公园、地产等	7.75亿元	回购1.23亿股	——	20200601
海盐县山水文园六旗乐园项目	主题乐园	——	收购	融创集团	20200602
河南中豫文旅投资公司	转让10%股权	挂牌价1.05亿	——	——	20200602
云南省城市建设投资集团有限公司	城市运营业务、大休闲业务	——	发行10亿元超短融	——	20200603
广东美丽乡村振兴发展产业投资壹号基金	乡村振兴、乡村旅游	30亿元	设立	南方报业传媒集团和广东恒健投资控股有限公司	20200603
众信方舟	网红直播	——	投入运营	众信旅游集团	20200610
宁波市文化旅游投资集团有限公司	旅游基础设施及项目投资	25亿元	挂牌成立	——	20200611
中国金茂	房地产、酒店、商业	31亿港元	拟31亿港元私有化金茂酒店	——	20200612
凯撒旅业	旅行社、旅游金融等	2.16亿元	拟转让天津同盛品钛商业保理有限公司60%股权	——	20200615
首旅集团	酒店、景区、交通等	10亿元	拟发行10亿元超短期融资券	——	20200616
华天酒店	酒店、房地产	——	设立湖南子公司	——	20200616

制表：新旅界（LvJieMedia）；数据来源：公开渠道

文旅资源开发及运营

1、总投资 80 亿元中山华侨城欢乐海岸项目正式开工

6 月 15 日，选址中山北站西侧的中山欢乐海岸项目正式动工。据了解，该项目总占地面积近 30 万平方米。建设内容包括：探险乐园、湿地公园、科技乐园，以及欢乐嘉年华、一河两岸曲水湾（美食）文化带和旅游度假酒店等，总投资额约 80 亿元。这是是华侨城在中山的第一个文旅项目，预计 2023 年建成开放。

新旅界研究院观点：中山华侨城欢乐海岸项目是广东省 2020 年重点建设项目，也是中山市 2020 年的两个省属重点文旅类项目之一。作为文旅产业第一梯队珠三角城市群的一员，中山市在文旅产业发展上似乎有点缓慢。过往多年，中山市年平均游客接待人数维持在 1400 万人次，不足隔壁佛山市 2019 年游客接待量的五分之一。在文旅项目储备上，中山市在广东省省属重点招商项目库里仅占个位数。但随着粤港澳大湾区战略的提出，作为大湾区三大极点的地理中心，中山市的发展潜力逐步凸显。未来三年中山将投入 1400 亿元打造珠江西岸重要的综合交通枢纽，半小时可达广深中心城区、1 小时可达大湾区所有城市，这将有效助推大湾区人口、资金、物资、产业、信息的互联互通。作为发轫于粤港澳大湾区的大型文旅央企，华侨城自然不会放过中山这个明日之星，早在 2018 年，华侨城就已经与中山市签订了框架合作协议，进行文旅项目开发。

据华侨城年度经营报告显示，华侨城 2019 年全年营收 600 亿元，同比增长 25%。主业规模和实力保持行业领军地位，公司旗下 18 家景区，24 家酒店，1 家旅行社以及 2 家开放式旅游区累计接待游客 5209 万人次，同比增长 12%。并特别提到以欢乐海岸、欢乐港湾等为核心的旅游新产品具有良好的投资回报率和发展空间，已成为华侨城又一优势和拳头产品，目前已在深圳、顺德、中山等城市落地布局，未来将在大湾区、长三角、长江经济带等多地进行复制推广。

与锦绣中华、欢乐谷、东部华侨城等历代产品相比，欢乐海岸是集合了华侨城集团两大主力产品欢乐谷和东部华侨城主要内容的更大型的综合体，并开创性地将主题商业与旅游、休闲娱乐和文化创意融为一体，形成独特的“商业+娱乐+文化+旅游+生态”的全新商业模式。在发展定位上，欢乐海岸产品是集合生态观光、城市生活、文化演绎为一体的开放式都市娱乐中心，抓住了城市居民短时高频一站式的休闲度假需求特征。在经营方式上，采取“主题商业”的经营理念，通过“生态旅游”与“城市生活”功能的结合及免费开放的经营方式，吸引都市微度假客群的聚集，并凭借零售、餐饮、娱乐、商业业态快速回流现金，对度假公寓采取只租不售的经营模式，确保华侨城集团对产权的绝对拥有，有利于开发和经营过程中的统一规划和管理，保留资源的完整性和高品味。最终形成高品质的主题商业，从而获得长期稳定的经营性收益。鲜明的主题，丰富多样的业态产品，清晰的商业模式，明确的微度假客群，使得欢乐海岸产品成为华侨城集团未来在经营发展方面新的增长点。

2、总投资 100 亿元广东茂名滨海旅游度假区签约

6 月 17 日，茂名市人民政府与今典投资集团有限公司正式签订了全面战略合作框架协议。根据协议，双方将打造国家级滨海旅游度假示范区。该项目投资规模预计 100 亿元，主要建

设内容包括“陆海空”自动驾驶公园、红树林未来城市度假村、博贺旅居康养小镇、千年渔港等项目。通过双方全面合作，开发和融合物联网全产业链研发、制造、试验、应用、体验产业平台，着力新科技，营造融入未来生活第三次浪潮，引领中国旅游产业 4.0 版。

新旅界研究院观点：2017 年，《广东省沿海经济带综合发展规划》发布，提出要重点打造滨海旅游带，通过构建“五带三区一体系”，建设滨海旅游公路，串联整合沿海旅游资源，推进“海洋-海岛-海岸”旅游立体开发。在该规划指引下，茂名市将滨海旅游作为全域旅游的重点，通过建设滨海旅游公路茂名段把全市的滨海资源串联起来，形成内湾运河景观带和外海度假景观带。长达 180 多公里的海岸线，国际 A 级水准的滨海资源，不到 5%的岸线开发程度，再加上政策红利的驱动，茂名一时之间成为众多文旅集团抢先布局落子的首选之地。已披露的重点建设项目包括：华侨城集团投资 500 亿元建设南海旅游岛，丰益国际集团投资 100 亿元打造博贺旅游岛康养项目，鼎龙集团投资 100 亿元打造童子湾滨海国际旅游度假区，海昌海洋公园投资 50 亿元打造集团旗下广东首个主题乐园。

以海滨休闲度假酒店起家的金典集团拥有我国知名的度假目的地综合体酒店品牌——红树林，红树林品牌拥有三个组成部分：红树林度假酒店、红树林酒店管理公司、红树林全球分时度假平台。其中红树林度假酒店采取“1+X”度假生活方式，1 是客房，X 则既可以是内部的餐饮、娱乐、零售商品，也可以是周边的主题乐园、体育运动场所、旅游目的地等消费场景。围绕住宿场景这一核心流量入口，在吃、行、游、购、娱上延展消费体验，并帮助商户提升非客房收入。红树林酒店管理公司负责品牌管理输出，目前已在中国 15 个城市与地区规划有 18 座红树林，已形成规模庞大的“红树林”版图。红树林全球分时度假平台是集团创始人张宝全的终极商业目标，红树林品牌以互联网技术为工具设立并运营的“猫喂猫 MVM 云平台”，是由一价全包度假服务、度假新零售电商、生活方式俱乐部三部分组成的度假平台，是中国唯一面向中高端人群，可通过搜索度假内容找酒店的度假平台，更能为酒店、民宿等带来千万人次高端度假人群流量，及智能化赋能、免费营销平台和全域旅游资源。

对于本项目来说，文旅度假板块的建设内容，对于今典集团来说可谓驾轻就熟。但本项目投资规模较大，除了文旅板块的建设内容之外，还有自动驾驶、物联网、新科技产业板块，从当前的发展来看，以上各个产业板块都是前期投资大、回收周期长的产业领域，推测该项目应该有地产板块来平衡投资。由此可见，今典集团也不得不改变原来只开发文旅不涉足地产的投资模式。而科技产业板块并非今典集团所擅长，本项目应该还有其他相关参与方。

文旅分销及服务

3、互联网旅游公司“猴开心”获五岳资本 5000 万元 A 轮融资

6 月 16 日，专注下沉市场的互联网旅游公司“猴开心”宣布完成 5000 万元 A 轮融资，由五岳资本 N5Capital 独投。据悉，本轮融资将用于升级完善 R2B2C 数字化系统，扩张全国范围的线下实体店市场份额，以及引进高端人才。

据了解，“猴开心”旅游品牌创建于 2018 年，其自主开发的 R2B2C 旅游资源交易平台，完整链接旅游产业上游的供应链资源和下游的分销渠道，将碎片化的供给端进行数字化，可同时支持 2 万多家旅游产品供应商和上百万条旅游线路及相关旅游产品。

新旅界研究院观点：随着产业互联网发展下沉和消费全维度升级，下沉市场的文旅消费潜力不断释放，增量市场规模庞大。而在下沉市场文旅产品和服务供给方面，大部分服务商为“散小弱差”的单体运营者，供给市场亟需向标准化、高效率、连锁化转型。因此，众多旅企集团纷纷提出下沉战略，抢占这一宝藏市场。在酒店领域，OYO、H 酒店等专注于下沉市场的轻连锁品牌纷纷跑马圈地，同时首旅、华住等传统酒店集团也纷纷加码下沉酒店市场。在 OTA 端，同程艺龙、携程等头部品牌纷纷开启下沉模式，收获了大批大爷大妈和“小镇青年”粉丝。

而在旅行社市场，4 万家中小旅行社仍是市场主流，但这些中小旅行社往往存在着品牌缺失、供应链整合能力缺乏、信息化程度低、融资能力有限等诸多问题，行业整合和升级势在必行。数字化旅游品牌猴开心的发展则是恰逢其时。在发展模式上，猴开心定位于旅游产业连接器，上游整合供应链，下游触达用户需求，同时为旅行社的运营提供各种信息化工具，通过科技赋能下沉文旅消费市场和旅行社市场数字化发展。猴开心业务核心在于其打造了一个 R2B2C 平台，这里的 R 是指资源，包括上中下游的供应链产品、资金、系统等。R2B2C 平台借助大数据、AI 和区块链技术，实现旅游产品链交易各方资源共享、渠道共享、信息共享和资金共享，使旅游资源端和分销端形成相互依存的良性生态化供需关系，并通过减少多重交易环节提升综合服务水平和服务效率。

在市场扩张模式上，猴开心通过“合伙人项目制”，与旗下分公司、供应商一起建立“事业共同体”，以较低成本实现业务的快速扩张。猴开心总部负责品牌管理、技术输出以及标准化的运营体系输出，各地子公司负责在当地拓展和管理门店。过去两年，猴开心在全国设立了 45 家子公司，拥有 2500 家旅行社门店。此外，此次疫情爆发对中小旅行社运营发展产生强烈冲击，不少旅行社停业倒闭。疫情过后，将会有更多旅行社选择连锁和品牌化，行业集中度将得到进一步提升，将为猴开心进一步发展壮大创造良好的发展机遇。

本轮投资方为五岳资本，成立于 2013 年，专注于消费、金融科技、数字经济等领域的早期 A 轮投资，现管理 2 支美元基金、2 支人民币基金，管理规模约 40 亿元。未来在资本助力下，猴开心凭借其特有的商业模式有望实现业务的迅速扩张，全维度赋能下沉市场。

文旅资本市场

4、华侨城 A 斥资 7.75 亿元回购 1.23 亿股

6 月 1 日，华侨城 A(000069. SZ)发布公告，披露关于回购公司股份的进展情况。截至 2020 年 5 月 29 日，公司通过回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购了 1.23 亿股，占公司截至 2020 年 5 月 29 日总股本的 1.50%，最高成交价为 6.50 元/股，最低成交价为 5.84 元/股，支付的总金额为 7.75 亿元。

新旅界研究院观点：上市公司的股价和市值在一定程度上代表资本市场对公司及其产品的认可度。近十年来，华侨城 A 二级市场表现不如人意。华侨城 A 的股价长期阴跌、低于每股净资产，从 2009 年到 2020 年股价仅仅是小幅上涨。同时自 2015 年股价达到 14.74 元的最高价后，股价持续走低，截至到 2020 年 6 月 19 日收盘价仅为 5.71 元。此外，目前华侨城 A TTM 市盈率仅为 4.18，无论是在房地产行业还是在文旅行业几乎都处于垫底的位置。

然而华侨城经营业绩却表现良好，从 2009 年公司整体上市以来，公司的营业收入从 109.57 亿元增长到 2019 年的 600.25 亿元，增长了近 4.5 倍；同时期净利润则从 17.06 亿元增长到 143.42 亿元，增长了近 7.4 倍。优异的业绩表现却并未拉动华侨城 A 股价的显著上升，那么市场到底在担忧什么？

我们将其归结为以下几个原因：一是在“主题公园+地产”发展阶段，虽然保持着高利润率，但华侨城 A 资产周转慢、业务扩张速度落后于同期头部房企。而进入“文化+旅游+城镇化”发展新阶段，市场对华侨城 A 大规模战略布局的文旅项目能否盈利、文旅业务是否会拉低整体盈利能力存在疑虑。如在 2019 年，虽然旅游综合业务上升到第一位，占公司收入比为 50.42%，但其成本占公司营业总成本比重达到 68.95%，其毛利润仅为 40.63%，远低于企业平均毛利率，同时其对企业净利润贡献极为有限。二是近期快速扩张的文旅产业与大规模拿地造成了巨大资金压力，华侨城 A 面临的财务风险加大。华侨城连续三年出现经营现金流缺口，2017-2019 年经营性现金流净额分别是-77 亿元、-100.45 亿元、-51.88 亿元，2020 年一季度，经营现金流缺口扩大至 127.87 亿元。此外，截至 2019 年底，华侨城净负债率高达 84.45%。三是文旅行业和地产行业周期因素。

但整体来看，华侨城 A“文化+旅游+城镇化”发展模式具有创新和前瞻性，契合文旅产业未来发展方向，同时在央企背书下，华侨城 A 拥有良好融资渠道和较低拿地成本，未来发展仍然向好。本次华侨城 A 斥资 7.75 亿元回购 1.23 亿股，能够在一定程度上稳定股价,增强投资者的信心。未来，有足够业绩做支撑，再迎合新一轮行情周期到来，华侨城 A 股价或将走高。

同时，值得关注的是，相比华侨城 A 股价低迷，凯撒旅业从去年下旬开始迎来股价反弹，从最低价 5.85 元上涨到最高价 13.44 元。截至 2020 年 6 月 19 日，收盘价为 9.48 元。其股价上扬主要系三方面原因:一是公司组织架构和股权结构优化调整。2019 年 9 月 24 日，海航旅游质押股票被动减持后凯撒世嘉及其一致行动人成为第一大股东,公司主导权历经 8 年后重归创始人手中。同时，今年 2 月份引入战略投资者建投华文。二是在业务经营层面，深化旅游产业链布局，特别是积极加码免税业务。在免税业务方面，凯撒旅业与中出服合作设立天津国际邮轮母港进境免税店，同时收购江苏中服免税 20%股权。未来巨大的免税市场或将成为其业绩增长的重要支撑点。三是通过公开的市场操作行为向外界传递信心，如今年 2 月凯撒旅业首次回购公司股份 66 万股成交总金额为 558 万元。

综合来看，虽然影响股价和市值的影响因素极为复杂，但业绩水平和战略发展方向往往是股价长期走势的重要支撑点，需要企业不断探索合理的商业模式、摸清未来产业发展方向。

5、融创文旅接盘山水文园海盐项目

6 月 2 日，海盐县人民政府、融创东南区域集团、融创文旅集团于嘉兴海盐大剧院签署招商合作协议，三方将共同开发建设浙江省海盐滨海国际度假区——杭州湾融创文旅城。而这也是融创中国（01918.HK）的第 12 个文旅城项目。

根据此次招商合作协议约定，该度假区项目规划面积 4365 亩，规划建设乐园、商业、酒店等板块。其中，乐园板块规划有室外水乐园、陆乐园、童乐园、极地冰雪世界四大主题乐园。

目前，杭州湾融创文旅城正在有序建设中，水乐园及部分商业计划于 2021 年建成运营，其他乐园、酒店、商业将逐步分期开业。

值得一提的是，此次融创和海盐县政府合作的这一项目，原先是国内的山水文园公司和美国主题公园公司六旗集团在国内合作的首个主题公园项目，当时宣称总投资额高达 300 亿元。

新旅界研究院观点：自 2017 年与万达的世纪大交易后，融创就以较高的起点进军文旅产业。同时近年来，随着传统房地产业务增速放缓，融创开始频繁加码文旅板块，将其视为未来发展的第二曲线。2019 年，在文旅领域，融创先后收购成都会展 51%股权与时代环球 51%股权、战略控股视觉特效和动画公司 Base 等，引起行业广泛关注。而进入 2020 年，随着疫情的缓解，融创集团开始在文旅板块频繁布局，从 4 月开始，先后签约融创武地长江文旅城、绍兴黄酒小镇、太平湖国际生态旅游度假区及甸溪河文旅康养产业项目，并与云南省保山市达成文旅项目合作意向，彰显了融创深耕文旅的决心。截至 2020 年 5 月，融创已在国内布局 11 座文旅城、4 个旅游度假区、8 个会议会展中心、25 个文旅小镇，涵盖 40 个乐园、46 个商业、近 150 家高端酒店。

虽然融创文旅项目遍地开花，但文旅板块仍处于培育和成长阶段，文旅收入仍需提升，2019 年融创文旅城建设及运营收入为 28.5 亿元，占比仅为 1.7%。不过，融创更多看重文旅项目中长期业绩表现和市场价值，同时文旅业务与其地产和商业业务有很好的联动性。未来，融创仍将持续布局文旅市场和壮大文旅业务。

本次融创接盘山水文园海盐项目或出于以下原因：一是山水文园遭遇资金链危机，不得不出让海盐项目，同时叠加疫情因素，使得接盘价格较低；二是项目地理位置优越，融创通过收购海盐项目可以直接开拓长三角市场，扩大文旅市场版图。此外，融创有充裕的现金流为收购作支撑，截至 2019 年底，融创持有现金达 1257.3 亿元。同时在今年，融创退出了金科股份的控制权争夺，四次减持套现 106 亿。

而对于山水文园而言，此次全盘转让海盐项目或是无奈之举，也或是甩掉包袱、瘦身之举。山水文园是一家典型的家族式民营企业，以高端住宅发家，曾凭借着在北京三环边上开发的“山水文园”住宅项目名声大噪。随着房地产业务增长放缓，从 2014 年，山水文园逐渐将触角伸向了文旅板块、健康领域。其中在文旅领域山水文园与六旗集团开展合作。从 2015 年到 2017 年，山水文园开启高速扩张步伐，三年时间共签约建设 11 家六旗乐园项目。由于文旅项目存在周期长、投资大、变现慢等发展特点，极速扩张使得山水文园资金链出现严重危机，裁员、欠薪、项目停工等风波不断。而本次转让的盐城项目，早在 2015 年山水文园就与浙江省签约，并定于 2019 年开园。但项目从 2016 年动工以来，多次传出拖欠工程款问题，建设进展也举步维艰。本次融创接盘山水文园项目，或在一定程度上为山水文园摆脱发展困境带来一线生机。未来融创在文旅板块又会有哪些动作，山水文园能否摆脱发展危机，新旅界研究院将会持续关注。

（撰文：杨佳旭，陈 倩；统稿：黄志远）