

# 中青旅控股股份有限公司

## 投资者调研内容纪要

时间：2022 年 4 月 29 日

方式：电话调研

接待人：董事会秘书 范思远

出席：天风证券、民生商社等

### 调研内容纪要：

#### 1. 公司在疫情期间修炼内功方面做了哪些准备？

一方面是公司应对疫情快速反弹的能力增强，各版块业务在成本控制、人员稳定等方面摸索出有效经验，受疫情影响时相应的控制成本措施比较成熟，当疫情好转后客流量增长，在人员有限的情况下如何保证服务质量和产品供给积累了较多经验，摸索了一套有效方式。另一方面是在淡季的时候对老旧的民宿做了很多改造，

对服务行业最重要的是在波动的情况下怎么管好人、控制好成本，需要的时候调得出人手保障业务恢复。

#### 2. 中央政治局会议定调非常积极，市场反馈也很积极。您预期稳增长扩内需和纾困扶持政策对公司有哪些帮助？另外公司的中青旅大厦是收租的，会有租户要求提供扶持吗？

对于纾困政策包括国家最近出台的一系列政策，我们下属企业，尤其是旅行社和景区企业都在向政府寻求支持，我们都在积极争取。

大厦的租金情况还好，因为对于租赁优惠的对象是小微企业，而我们的租户中国企和金融机构占比比较高。20 年收到过一些诉求，我们也相应有优惠，但金额比较小，对公司净利润也不构成影响。今年还没有出现这个情况。

#### 3. 乌镇和古北水镇在疫情之前的收入结构相比于受疫情影响之后、复苏比较好的时候结构会有变化吗？

首先，在疫情的情况下，住宿客人的比例在整个比例里面提高，景区的客单消费在提高，但等到后期市场开放，客流量增加，而客房总量有限，客单价肯定会往下走。第二，相对于 19-20 年疫情之前，由于这两年古北水镇和乌镇客房供应量都是增加了的。从这两年的疫情也能看出来，当只限于国内消费时，大家对于消费质量要求是提高了的，同等客流情况下酒店入住率的恢复是好于客流、好于总体收入的情况的。以前大家消费频次高，但未必在这里过夜。而目前可能整体消费频次是降低了的，所以每次消费质量要求提高，愿意住在景区消费的客人占比比之前要高，这是趋势。当然这也有赖于乌镇、古北水镇在整个市场处于相对靠前的位置，在大家出行的时候属于优先选择的对象，所以从整个市场占比和销售情况来讲，整体对两镇是有利的。

#### **4. 由于整个景区行业承压，门票短期降价压力是不是比较小了？**

门票短期不会有太大变化，两个景区门票目前处于合理位置，所以这一块应该还是比较稳定的。

#### **5. 政府补贴后续是否会上升？**

补贴具有不确定性，主要影响包括：1) 对当地的利润贡献；2) 当地当年财政的情况、当年的投资情况；3) 当地扶持的政策。还有一个影响因素是政府具体发放补贴的时间，按照准则，这种补贴需要收到钱和政府文件支持双重确认下才能形成当年收益，可能会有时间差。

#### **6. 过去这几年员工的人数整体上是压减的，大概是哪些人员？**

景区也有一部分，旅行社占的比例可能会更大一点。旅行社也是劳动密集型的，这两年整体情况不好，很多人主动离职。会展这一块也有人离职。

#### **7. 从人效的角度来说，公司怎么对现在这两个景区的人效做评判？**

景区实施的包括待岗、一部分人的压减，轮休、预借假期等措施，对员工收入肯定是有影响，目前员工都比较稳，相对的核心骨干员工也都比较稳定。员工基本上也很理解，因为没有客人，或者停业，大家确实收入受到了一些影响，具

体人力资源上有一整套机制运作。在控制成本的同时，也考虑到了要留住核心员工、留住核心团队，要确保对于未来的增长留有余地。

**9. 古北水镇在北京的占位还是比较有优势的，未来客流成长性更多的，我们是希望把北京为主的市场做大吗？**

目前疫情常态化的情况下，首先把北京市场做好，这是阶段性的。从长期来看，其实我们通过北京整个市场热度的带动，以及国家对于长城文化持续加大宣传和投入力度的加大，我们还是对于在没有疫情的情况下把它作为全国性的旅游目的地这个定位不变。等到全国开放之后，北京的客流对于古北水镇的需求也会被全国其他地方分化一点。北京客流选择其他地方以后，整个北京本地游的市场总量会降低，古北水镇那时肯定也会吸引外地客流。

**10. 关于轻资产项目，想了解一下目前的轻资产项目及签约计划？怎么看待全国范围内潜在的项目空间？**

目前来看，我们签约的数量不少，签约项目的多样性也非常高，各方面都在尝试探索，趋势良好。但是整体业务能力还需要磨练积累，单个产品的营收和体量上都不大，对公司整体的业务架构包括业务规模的增长，还未起到太大的支撑作用。对于未来这一块的前景，我们还是保持比较乐观的态度，也是公司未来会重要去输出的一块业务。未来我们会经过一段时间的摸索，把自己特色的方式和合作方式、运营方式、能给客户提供的服务类型，逐渐的细化找准，更进一步的找准自身优势方向，利用空间比较大的方向慢慢的把它培养起来。

**11. 濮院仍然是说计划今年开业，预期如何？**

濮院原计划是今年中期到下半年能开业，但是结合目前上海的情况，依然不敢保证今年一定大面积开出来，我们必须要考虑开出来之后它的影响，包括对于投入和产出的考量。因为疫情之前到目前整个市场的变化是很大的，所以公司也在持续调整对于未来产品的界定和定位。