

关注景区盈利模式 探索旅游收益空间

招商证券 林周勇

过去10年,我国旅游市场快速发展。2000-2009年间,国内游客、国内旅游收入复合增长率达11%、14%;且增长有加速的趋势,2005-2009年间增速分别提升至12%、17%。今年国庆黄金周前6天,119个重点景区游客同比增长16%。

作为旅游行业的核心要素,景区一直备受资本市场的关注,本文重点讨论景区的盈利模式及业绩增长的主要驱动要素。

上市公司资源控制情况

国家旅游局公布的《2005中国旅游景区发展报告》显示,到2005年,全国旅游景区已达2万家。截至2007年底,我国共有A级景区2492个,其中:1A级景区130个,2A级景区927个,3A级景区511个,4A级景区858个,5A级景区66个。

截至2009年底,我国共有国家级风景名胜区208处,国家森林公园730个,国家地质公园182个。截至2007年底,我国共有自然保护区2531个,其中国家级自然保护区303个。随着交通的改善、公民出游需求的日益增长,一些原本资源条件很好,但由于可进入性较差的自然资源,也将陆续被开发出来,成为公民出游的新选择。

因此,我国未来10年景区数量将持续增长,景区公司仍有较大的发展空间。

盈利模式及盈利驱动因素

景区一般可分成以下三类:(1)自然景区:依托优越的自然禀赋形成的景区,如张家界、漓江等;(2)人文景区:经过长时期的历史和文化积淀形成的景区,如故

宫等;(3)人造景区:通过人工打造,建成以特定主题为特色的景区,如欢乐谷等。景区类型的不同,决定了景区公司盈利模式之间的差异。如:自然景区强调在保护的基础上,进行深度挖掘;人文景区由于最为脆弱,重点在保护,因此,以门票收入为主;而人造景区由于投资较大,往往会与地产等其他业务相结合。自然景区:在资源保护的前提下,通过门票收入和深度开发(如修建索道、酒店、周边修建度假村等),实现投资收益。人文景区:人文景观最为脆弱,以保护为主,主要通过收取门票实现收益。人造景区:投资较大,往往需结合地产业务,提升盈利水平以及资金回收速度。

我国众多景区上市公司中,除华侨城和港中旅旗下的景区之外,其余的以自然景区开发为主,以下我们探讨自然景区业绩增长的驱动因素。对于自然景区,业绩增长的驱动因素主要来自以下四个方面:(1)游客的增长;交通的改善、合理的市场营销,是游客增长的最重要因素,特别是对于新开发的景区;对于成熟的景区,如张家界、峨眉山等,由于周末和假期游客已较多,增长的空间主要来自:中老年游的兴起,更加人性化的休假制度平滑了游客的时间分布。(2)景区深度开发最终目的是提高单位游客的消费水平,比如通过兴建索道、酒店、度假村等,增加游客的消费内容;(3)提价:景区通常拥有较高的议价能力,因此提价能力较强(除非政策的干预),由于成本相对刚性,提价对业绩的影响通常较大;当然,对于不同的公司,影响幅度差别也很大。

以上因素是判断景区公司业绩的重要驱动因素,但影响公司业绩的因素是多方面的,需要依据不同的情况,不同的公司,具体分析。

景区类上市公司控制的景区资源情况

上市公司	景区资源情况
黄山旅游	黄山门票、索道、景区内酒店经营权、花山谜窟
峨眉山旅游	峨眉山门票、索道经营权
丽江旅游	玉龙雪山景区内的玉龙雪山索道、云杉坪索道、牦牛坪索道
桂林旅游	漓江游船、两江游船、银子岩、丰鱼岩、龙脊温泉、龙脊梯田、资源县天门山、贺州温泉、七宝公园和象山公园门票分成
三特索道	华山索道、陵水猴岛、梵净山、庐山三叠泉缆车、珠海景山公园、广州白云山、民权源生态旅游区,以坪坝营、神农架为代表的位于鄂西旅游圈的8个景区
西藏旅游	巴松措、雅鲁藏布大峡谷
北京旅游	潭柘寺、戒台寺、灵山、妙峰山
*ST张股	武陵源景区内十里画廊观光车、宝峰湖景区
首旅股份	三亚南山景区、宁夏沙湖
中青旅	乌镇、古北水镇
华侨城	欢乐谷系列主题公园(北京、上海、深圳、成都、武汉)、休闲度假系列景区(东部华侨城、泰州华侨城、云南华侨城、天津华侨城)
香港中旅	海陆空系列休闲度假(珠海长隆、武汉海陆空)

资料来源:招商证券

见证绝美张家界 试看旅游新业态

证券时报记者 汤亚平

8月26日,从文化部、国家旅游局、湖南省人民政府在北京共同召开的“首届中国国际文化旅游节新闻发布会”上传来喜讯,首届中国国际文化旅游节落户张家界市。金秋的张家界,将因精彩绝伦的首届中国国际文化旅游节,再次成为中外瞩目的焦点。以“畅游神州,赏阅华夏”为主题的首届中国国际文化旅游节,活动时间从10月23日至11月13日。值此盛大节日来临前夕,记者一行一探探秘的张家界。

绝版风景 叹为观止

张家界地处湖南的西北部,风景秀丽、景色宜人,是旅游度假、休闲观光者神往的地方,因其独特的自然风光每年吸引了众多海内外游客。据当地政府统计报告,2009年张家界突破了千万人次。目前,张家界集“世界自然遗产”、“第一批世界地质公园”、“第一个国家森林公园”三块金字招牌于一身,是中国风景四十佳之一。

“大自然迷宫”——武陵源风景名胜。该区由我国第一个国家森林公园张家界国家森林公园、索溪峪、天子山自然保护区和杨家寨风景区相拥而成。核心景区面积390平方公里。区内石峰林立,溶洞群布,古树参天,珍禽竞翔,山泉潺潺,云雾缭绕,集幽、野、神、奇、秀于一体,以中外罕见的峰林景观,岩溶地貌景观为主,兼有人迹罕至的自然地理条件,保存了近乎原始状态的亚热带幽美风景环境,生物环境及其生态环境。整个景区内,沟壑纵横,岩峰高耸,绿树翠蔓,鸟兽成群,是人间仙境、绿色的海洋、鸟兽的天堂,堪称“国之瑰宝,世界之最”,有“大自然迷宫”、“天下第一奇山”的美誉。现辟有游路14条70公里,观景点560多个。该区也因此成为张家界市旅游产业的王牌和代表。

上帝遗落的幽梦——大峡谷。远离都市喧嚣,空气幽静,绝壁突兀,瀑布成群,彩虹高挂,溪水悠悠,绿树成荫,路径通幽。在宁静中,任云雾升腾,灵动飘逸。

美丽张家界的新传奇——天门山。天门山,距张家界市区仅8公里,海拔1518.6米,是张家界海拔最高山,因自然奇观天门洞而得名,更因积淀深厚的历史文化被誉为“张家界之魂”和“湘西第一神山”。天门山独特的喀斯特台型地貌举世罕见,山顶的森林覆盖率达90%,奇石异木繁多,宛若绝美的空中花园。天门山四季只有冬春之分,平均气温低于市区10℃左

右,夏天是消暑纳凉的好地方,冬天则是踏冰玩雪的好去处。天门山多雾,平均每年230天是雾天,云海云瀑等奇观时常出现,让人叹为观止。

山顶的千年古刹天门山寺安奉有湖南唯一一枚释迦牟尼佛祖舍利,香火鼎盛。世界最长的高山客运索道天门山索道虹索翔,世界海拔最高天然穿山溶洞天门洞接天通地,蜿蜒99弯的通天大道扶摇盘旋,穿越森林的山顶观光缆车怡情浪漫,悬崖绝壁上的鬼谷栈道更是让人尖叫连连。

“人间瑶池”——宝峰湖。在张家界的所有景区景点中,宝峰湖既有山又有水,真正的湖光山色,真正的山水相映。而在那水深72米的湖泊之上,有一片翠叶小舟泊在湖边,游人登上游船只需转过两道弯便能享受土家阿妹或土家阿哥从小舟上抛来的清脆歌声。张家界看山,宝峰湖听歌”。宝峰湖因背靠宝峰山得名,因靠背张家界成名,是一处风光奇秀的高峡平湖,有“人间瑶池”之美称。

红色旅游精品——革命圣地、元帅故里。张家界的自然风光是世界级的,同时张家界也是全国一类革命老区,红色旅游资源十分丰富。可以说,张家界的山水水,无处不留有红军战士和革命群众浴血奋战的足迹,无处不洒有革命先辈的鲜血。这里还是元帅的故里,是红二方面军长征出发地,是湘鄂川黔革命根据地省委旧址。现在贺龙元帅故居是全国红色旅游经典景区,其纪念馆是湖南省爱国主义教育基地,红二方面军长征出发地桑植刘家坪是全国红色旅游精品线路之一,湘鄂川黔革命根据地旧址是全国爱国主义教育基地和湖南省省级文物保护单位。

率先起跑 一路领跑

对世界自然遗产地张家界武陵源风景区来说,今年的“十一”黄金周可谓盆满钵满。武陵源区旅游局10月8日公布的最新统计数据显示:7天长假,全区共接待中外游客716529人次,同比增长25.43%;实现旅游总收入29354万元,同比增长26.74%,创历年黄金周接待之最。之所以取得如此佳绩,与张家界“人无我有,人有我优”的软环境分不开的。

张家界因旅游立市,靠旅游兴市,发展旅游产业是张家界市委、市政府的首要任务和中心工作。张家界的旅游开发与改革开放是同步进行的,历经20年发展,在旅游基础设施、旅游行业管理方面相对省内兄弟市州探索积累了比较成熟有效的建设和管理经验。通过景区大拆迁,制定《武陵源世界自然遗产保护

条例》,使景区规划管理走上了科学、环保、资源永续利用的依法管理的轨道,走出了一条旅游开发与资源保护并重的旅游产业发展新路。景区管理也正在由粗放型向精细化、标准化、信息化的旅游新业态方向发展。在业界,张家界决策层最早意识到,要用时尚开发旅游新业态。旅游新业态来源于旅游新时尚,旅游时尚发源于旅游最前端,其标志就是“时尚先锋客”。用张家界人的话说,要接待“时尚先锋客”,自己要先做“时尚先锋”。

早在2004年6月,张家界市政府与微软(中国)有限公司就张家界旅游信息化在北京举办媒体交流会,并正式发布基于张家界信息化的双方合作成果——“张家界视窗”。作为张家界旅游信息化的首要试点工程,“张家界视窗”不仅仅是一个景区直播系统,它旨在为用户提供全面的、个性化的旅游服务,通过信息化手段来全面提供全新的旅游产品套餐,如张家界景区直播服务、张家界景点视频点播、张家界风光与民俗荟萃定制服务、e游张家界、自由行服务(针对个体游客个性化定制)、旅游预定、旅游信息动态更新服务、旅游论坛等旅游全方位体系,从而创建了一种全新的旅游电子商务模式。

如今,赶时髦的张家界人又瞄准了三网融合。三网融合正在张家界市推广,届时,张家界人将与游客一起体验三网融合带来的便捷和乐趣。据悉,目前张家界市拥有数字电视用户近13万户,数字电视网络已经传输节目140多套,其中高清节目10套。根据国家安排,2010年至2012年,广电和电信双向进入试点,在三网融合的过程中,张家界市城区和区县所在地在数字化平移过程中发放的是双向机顶盒,用户不需要支付任何费用,便可将自己家中原有的机顶盒从2.0版本升级到3.0版本。在实现新的版本升级和双向网络改造后,就可以迅速开展三网融合业务。根据时间安排,全市已在9月底基本完成全网机顶盒大网升级,三网融合正在全市逐步推广。

景区负责人还表示,旅游新业态经营管理服务应该以游客满意为目标。旅游新业态在外延发展上就是满足游客求新、求奇、求特的需求,以产业融合、科技、工艺、文化组合、渗透来满足游客的视觉效果、听觉效果、嗅觉效果、味觉效果。而作为新业态的经营者、管理者、服务者仅从产品上满足游客的需求,达到游客的满意还远远不够,必须从服务技能上、经营水平上、管理方式上给游客以人性化、精细化、艺术化的感受,让游客受到尊重,得到享受,获得满足。

