

西藏旅游股份有限公司
非公开发行股票募集资金使用
可行性分析报告



བོད་ལྗོངས་ཡུལ་ལྗོངས་མ་རྒྱུ་ཚད་ཡོད་ཀྱང་སྤེལ་
西藏旅游股份有限公司
TIBET TOURISM CO.,LTD.

二零一七年三月

西藏旅游股份有限公司

非公开发行股票募集资金使用

可行性分析报告

为促进西藏旅游股份有限公司（以下简称“公司”或“西藏旅游”）持续稳定的发展，进一步做大做强公司核心业务，提升公司核心竞争力，公司拟以非公开发行股票方式募集资金。为保证本次非公开发行所筹资金合理、安全、高效的运用，公司董事会对本次非公开发行 A 股股票募集资金使用可行性分析如下：

一、本次募集资金的使用计划

本次非公开发行拟募集资金总额不超过 96,500 万元人民币（含本数），扣除发行费用后拟全部投入如下项目：

序号	项目名称	项目总金额 (万元)	拟投入募集资金 (万元)
1	雅鲁藏布大峡谷景区及苯日神山景区扩建项目	41,493	39,200
1.1	桃花村度假酒店建设项目	25,173	23,000
1.2	休闲娱乐项目设备购买	16,320	16,200
2	鲁朗花海牧场景区扩建项目	69,505	57,300
2.1	名人谷、花海牧场度假酒店建设项目	67,405	55,500
2.2	休闲娱乐项目设备购买	2,100	1,800
合计		110,998	96,500

在本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照上交所《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定》等相关法规规定的程序予以置换。在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。若实际募集资金数额（扣除发行费用后）不足以满足以上项目

的投资需要，不足部分将由公司通过银行贷款或自有资金等其他方式解决。

二、本次募集资金投资项目的基本情况及可行性分析

（一）雅鲁藏布大峡谷景区及苯日神山景区扩建项目

1、项目概况

本项目位于西藏自治区林芝市雅鲁藏布大峡谷景区及苯日神山景区内部，主要包括桃花村度假酒店建设及休闲娱乐项目设备购买。

桃花村度假酒店建设主要为改善苯日神山景区住宿条件，为满足游客必要的住宿需求，位于林芝市巴宜区林芝镇嘎拉村东南侧，酒店规划占地面积 20,000.1 平方米，建筑面积 25,200 平方米，客房约 240 间，主要包括酒店接待区、后勤办公及员工宿舍等。

休闲娱乐项目设备主要包括更新、新购观光游览、水上游览、自驾体验所需的观光车辆、观光游艇等。

本项目由西藏旅游的米林分公司、林芝分公司负责实施建设、运营，预计项目建设期为 1.75 年。本项目在 4A 级旅游景区资质的基础上，以国家 5A 级景区创建为契机，提升雅鲁藏布大峡谷景区及苯日神山景区的旅游配套服务能力和景观吸引力，符合国家“十三五”旅游产业政策，有利于西藏自治区旅游业加速发展，有利于带动林芝市经济、社会与环境的可持续发展，缓解地区就业压力。

2、资格文件取得情况

本项目已取得的主管部门批准情况如下：

（1）西藏自治区林芝市巴宜区发展和改革委员会下发了关于“桃花村度假酒店”的《西藏自治区企业投资项目备案表》（准号[2017 年度]巴宜发改投资备案 1 号）。

（2）本项目涉及的建设用地已取得了《土地使用权证》（林国用[2004]59 号）。

建设项目相关环评备案或报批事项正在办理中。

3、项目投资估算及筹资方式

本项目预计总投资 41,493 万元，已投入资金 43 万元，拟使用募集资金 39,200 万元。

桃花村度假酒店建设投资 25,173 万元，拟使用募集资金 23,000 万元，不足部分公司将利用自筹资金解决，明细如下：

序号	项目	金额（万元）
一	土地成本	43
二	建安工程成本	22,767
三	配套工程成本	300
四	开发间接费用	1,380
五	预备费	683
总投资		25,173

休闲娱乐项目设备购买投资 16,320 万元，拟使用募集资金 16,200 万元，明细如下：

设备类型	拟购置的品牌及型号	数量（辆/艘）	金额（万元）
观光车辆	苏州金龙/北汽福田 29 座高原适用型	245	8,820
自驾体验车辆	丰田坦途 2015 款 5.7L 手自一体	20	1,200
	杰纳骑兵 T2 普通版全地形车/杰纳叛逆者 1100CC 四驱 UTV	100	900
观光游艇	大型观光游艇，可载客约 38 人	16	2,400
	中型观光游艇，可载客约 20 人	50	3,000
总投资			16,320

4、项目经济效益

本项目建设期为 1.75 年，总投资为 41,493 万元，经测算，项目税后财务内部收益率为 18.73%，税后投资回收期为 6.38 年（不含建设期）。

（二）鲁朗花海牧场景区扩建项目

1、项目概况

本项目位于西藏自治区林芝市鲁朗花海牧场景区内部，主要包括名人谷酒店、花海牧场度假酒店建设及休闲娱乐项目设备购买。

名人谷酒店、花海牧场度假酒店建设主要为鲁朗花海牧场景区住宿条件，为满足游客必要的住宿需求，其中名人谷酒店位于林芝市巴宜区鲁朗镇东巴才村南侧，酒店规划占地面积 28,657.78 平方米，建筑面积 40,920 平方米，客房约 200 间；花海牧场酒店位于林芝市巴宜区鲁朗镇东巴才村南侧靠大花海，酒店规划占地面积 40,000 平方米，建筑面积 49,320 平方米，客房约 200 间，均主要包括酒店接待区、后勤办公及员工宿舍等。

休闲娱乐项目设备主要包括新购自驾体验所需的观光车辆等。

本项目由西藏鲁朗旅游景区开发有限公司负责实施建设、运营，预计项目建设期为 2.5 年。本项目提升鲁朗花海牧场景区的旅游配套服务能力和景观吸引力，符合国家“十三五”旅游产业政策，有利于西藏自治区旅游业加速发展，有利于带动林芝市经济、社会与环境的可持续发展，缓解地区就业压力。

2、资格文件取得情况

本项目已取得的主管部门批准情况如下：

（1）西藏自治区林芝市巴宜区发展和改革委员会先后下发了关于“鲁朗名人谷酒店”的《西藏自治区企业投资项目备案表》（准号[2017 年度]巴宜发改投资备案 2 号）、关于“鲁朗花海牧场度假酒店”的《西藏自治区企业投资项目备案表》（准号[2017 年度]巴宜发改投资备案 3 号）。

（2）本项目涉及的建设用地已分别取得了编号为林芝县用[2013]45、47、48 号《土地使用权证》。

建设项目相关环评备案或报批事项正在办理中。

3、项目投资估算及筹资方式

本项目预计总投资 69,505 万元，已投入资金 609 万元，拟使用募集资金 57,300 万元。

其中名人谷酒店建设投资 27,717 万元，拟使用募集资金 22,700 万元，不足部分公司将利用自筹资金解决，明细如下：

序号	项目	金额（万元）
一	土地成本	254
二	基础设施成本	225
三	建安工程成本	24,906
四	配套工程成本	97
五	开发间接费用	1,488
六	预备费	747
总投资		27,717

花海牧场度假酒店建设投资 39,688 万元，拟使用募集资金 32,800 万元，不足部分公司将利用自筹资金解决，明细如下：

序号	项目	金额（万元）
一	土地成本	355
二	基础设施成本	260
三	建安工程成本	36,161
四	配套工程成本	97
五	开发间接费用	1,850
六	预备费	965
总投资		39,688

休闲娱乐项目设备购买投资 2,100 万元，拟使用募集资金 1,800 万元，明细如下：

设备类型	拟购置的品牌及型号	数量（辆）	金额（万元）
------	-----------	-------	--------

设备类型	拟购置的品牌及型号	数量（辆）	金额（万元）
自驾体验车辆	丰田坦途 2015 款 5.7L 手自一体	20	1,200
	杰纳骑兵 T2 普通版全地形车/杰纳叛逆者 1100CC 四驱 UTV	100	900
总投资			2,100

4、项目经济效益

本项目建设期为 2.5 年，总投资为 69,505 万元，经测算，项目税后财务内部收益率为 8.60%，税后投资回收期为 10.32 年（不含建设期）。

三、本次非公开发行对公司财务状况和经营管理的影响

（一）本次非公开发行对公司财务状况的影响

本次非公开发行募集资金到位后，公司资产负债率也将相应下降，公司的资金实力将得到有效提升，有利于降低公司的财务风险，进一步提高公司的偿债能力，为公司的持续发展提供良好的保障。

（二）本次非公开发行对公司经营管理的影响

本次募集资金投资项目符合国家相关的产业政策以及公司整体战略发展方向，贴合林芝市市场需求，具有良好的市场发展前景和经济效益，募集资金的运用合理、可行。项目完成后，能够有力促进公司主营业务发展，进一步提升公司市场影响力，提高盈利水平，符合公司及全体股东的利益。

四、本次募集资金投资项目取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序

本次募集资金用于雅鲁藏布大峡谷景区及苯日神山景区扩建项目、鲁朗花海牧场景区扩建项目，其中建设项目已全部取得立项备案，尚需履行环评备案或报批程序。本次非公开发行的相关议案经公司董事会会议审议通过后，尚需公司股东大会表决通过，并经中国证监会核准后方可实施。在获得中国证监会核准后，公司将向中国证券登记结算有限公司和上海证券交易所申请办理股票发行和上

市事宜，完成本次非公开发行股票全部呈报批准程序。

五、结论

经过对本次募集资金投资项目的可行性进行认真分析，公司认为本次募集资金投资项目符合国家产业政策及公司战略发展方向，具有良好的市场前景和经济效益，具有可行性。

西藏旅游股份有限公司

董事会

2017 年 3 月 6 日