

证券代码：603099

证券简称：长白山

长白山旅游股份有限公司
公开发行可转换公司债券
募集资金运用可行性研究报告

二零一七年十一月

长白山旅游股份有限公司
公开发行可转换公司债券募集资金运用可行性研究报告

一、本次募集资金使用计划

长白山旅游股份有限公司（以下简称“公司”）本次公开发行可转换公司债券募集资金总额不超过 35,000 万元（含 35,000 万元），所募集资金扣除发行费用后，拟用于以下项目的投资：

单位：万元

项目名称	项目总投资额	拟投入募集资金金额
长白山火山温泉部落二期建设项目	54,866.45	35,000.00
合计	54,866.45	35,000.00

本次募投项目由公司负责实施。

若本次发行实际募集资金净额低于拟投入项目的资金需求额，不足部分由公司自筹解决。募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自有资金或其它方式筹集的资金先行投入，并在募集资金到位后予以置换。

二、募集资金投资项目可行性分析

（一）项目概况

公司拟投资建设长白山火山温泉部落二期建设项目（以下简称“项目”或“本项目”），建设地点位于长白山北坡，项目区西侧现有南北向道路通往二道白河，道路宽度约 10 米，南向道路通往新山门，为现有主要旅游流线。项目区南侧约 150 米为老山门，老山门是长白山北坡进入景区的主要出入口。项目区周边林地景观资源丰富。

项目将建设长白山火山温泉部落温泉综合体一座，建筑面积 42,846 平方米，其中地上建筑面积 35,628 平方米，地下建筑面积 7,218 平方米。建筑功能分区包括大堂、休息区、更衣区、购物区、办公区、舞台区、泡池区、特色泡池区、美食区、中医疗养区，地下车库及设备用房。配套基础设施包括水泵房、消防水池、温泉水蓄水池、柴油发电机房、冷冻机房、配电间、送风及排风机房及管线等。

（二）本次项目建设的背景

1、我国旅游产业快速发展

得益于我国经济的高速发展，最近五年我国旅游业呈现平稳较快发展势态。根据国家统计局数据显示，2005 年到 2016 年我国国内旅客旅游人数由 12 亿人次/年增长到 44 亿人次/年，“十二五”期间全国旅游业总收入年均增长率达 19.28%。同时，我国于 2015 年跃居成为世界第四大入境旅游接待国，拥有全球最大的国内旅游市场。此外，为促进旅游业发展，我国相继出台了《“十三五”旅游业发展规划》、《贯彻落实国务院关于加快发展旅游业意见重点工作分工方案》、《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》等一系列鼓励旅游业发展的重大政策，带动我国旅游行业迅速发展。加之人民生活水平不断改善，人们对休闲、旅游的需求日益强烈，我国旅游业正逐渐步入大众化、产业化的发展新阶段，为本项目提供了良好的发展空间。

2、长白山地区旅游产品多样性为项目实施提供了良好的基础

长白山是欧亚大陆北半部最具有代表性的典型自然综合体，是世界少有的“物种基因库”和“天然博物馆”，长白山景区目前为国家 AAAAA 级旅游景区，凭借独特的旅游资源，在国际和国内均有较高的知名度和美誉度。长白山及周边地区依托当地自然、原始、神奇的火山地貌，奇异的冰雪风光和独特的民族文化等旅游特色，大力发展旅游产业。前期开发的丰富旅游产品，将为本次计划实施的长白山火山温泉部落二期项目（以下简称“温泉部落二期项目”）等后续旅游产品开发，提供一定的游客基础。

3、长白山地区优质天然温泉产品尚未形成规模效应

近年来，长白山保护开发区管理委员会（以下简称“长白山管委会”）为了发挥景区冰雪、温泉等优质资源的开发优势、进一步完善旅游配套服务设施功能，目前正在大力支持“生态旅游养生谷”、“森林温泉养生中心”等项目的开发，计划整体包装赏雪、戏雪、听雪、滑雪、泡温泉等旅游服务产品，完善森林体验、休闲养生等产品业态，实现留住游客、拉动消费的目的。上市公司 2016 年 12

月末投入试运营的温泉皇冠假日酒店中，包含以温泉娱乐为主题的长白山火山温泉部落一期项目（以下简称“温泉部落一期项目”），是长白山周边已建成的优质森林温泉、天然温泉之一，但是与其他已建成的温泉项目相似，该项目主要为酒店配套产品，接待规模较小、缺乏统一的品牌形象推广，尚不足以成为长白山地区森林温泉养生产品的标杆，对游客数量、消费能力的提升效果有限。

（三）本次项目建设的目的

1、丰富长白山地区旅游产品，完善区域旅游服务功能

针对长白山地区目前森林温泉养生项目的短板，公司计划充分利用客源优势和位置优势，发挥公司在长白山北景区的天然温泉独家开采权优势，实施温泉部落二期项目。该项目将与温泉部落一期项目有机融合，在原有温泉住宿的基础上增加温泉主题的“娱乐、休闲、度假”项目，在丰富区域旅游项目的同时，打造“温泉部落”的品牌形象。本项目的实施将进一步顺应行业发展趋势，有利于丰富长白山周边旅游产品、完善旅游服务功能，从而带动公司业务的长期健康发展。

2、完善公司产业布局，发挥协同效应，实现业绩快速增长

本次温泉部落二期项目建成后，公司将在旅游客运、酒店管理、旅行社及温泉水开发利用基础上，增加包括温泉文化、休闲、养生、度假等众多功能的温泉旅游服务业务，进一步丰富公司的商业模式，拓宽公司市场空间，完善公司产业布局，并提高公司在长白山旅游业中的行业竞争力，有利于实现公司业绩的持续快速增长。

（四）项目建设可行性分析

1、当地旅游业发展良好，政府鼓励温泉项目建设

长白山植被垂直景观及火山地貌景观是首批进入《中国国家自然遗产、国家自然与文化双遗产预备名录》的国家自然遗产地。曾先后被确定为首批国家级自然保护区、首批国家 5A 级旅游景区、联合国“人与生物圈”自然保留地和国际 A 级自然保护区。2005 年 6 月 29 日由吉林省人民政府设立长白山管委会对长白

山进行规范化管理。根据《长白山保护开发区国民经济和社会发展统计公报》显示，自长白山管委会成立以来，长白山景区旅游人数从 2006 年的 70 万人，增长到 2016 年的 220 万人，旅游收入从 1.32 亿元增长到 5.9 亿元，旅游人次和旅游收入的增长充分展现长白山自然与文化魅力。

根据《长白山管委会 2016 年政府工作报告》的发展规划，长白山未来将着力补齐产业转型短板，突破旅游业态单一、四季旅游不均衡两大难题，依托冰雪、温泉、生态等资源优势，建设相关项目。受益于政府支持和当地旅游业发展，该项目拥有良好的外部环境。

2、当地交通的持续改善，公司接待游客数量将大幅提升

长白山可进入性是一直以来制约冬季游客人数增长重要因素，未来长白山景区机场、高速、高铁等交通设施将得到持续改善。长白山景区原有的公路交通为 201 国道、202 省道，铁路交通主要为通往白河站和敦化火车站的快速列车，航空主要为长白山机场。随着吉林省交通设施的不断完善，省内公路、铁路、航空都有了突破性的进展。2016 年 10 月鹤大高速全线贯通后，从长春可自驾直达长白山北坡。敦白高铁于 2017 年上半年开工建设，有望于 2019 建成，通车后长春直达长白山仅 2 小时。此外，四白高铁仍处于规划中，未来将形成“长春-吉林-敦化市-长白山-四平-长春”的环线高铁线路，两条高铁线路的建设催热周边游周末游，将使长白山迎来高铁游时代。长白山机场目前已开通北京、上海、广州、济南、青岛、沈阳、哈尔滨、长春等主要城市的航线，2016 年旅客吞吐量和飞机起降架次同比分别增长 6.8%和 36.9%，预期未来几年将相继开通更多航线。

上述基础设施的完善，使长白山的可进入性大幅提升。同时，长白山景区也加大了宣传力度和配套设施投入，旅游服务接待水平日益提高。交通设施的改善和长白山景区知名度的增加，将促进赴长白山旅游的游客数量快速增长。

3、公司拥有业务经营和商业品牌优势

公司是目前长白山保护开发区内唯一获得交通运输主管部门批准运营景区交通运营线路的企业。公司下属全资子公司天池国旅，是唯一一家获得主管单位批准在指定区域范围内开展探险、科考旅游项目的旅行社，产品主要以休闲度假

等特种旅游产品为主。公司与洲际酒店管理集团合作运营的温泉皇冠假日酒店，于 2016 年 12 月投入试运营，目前已经成为长白山地区标志性酒店。

公司在长期运营中，通过不断提高旅客服务能力和服务水平，形成了良好的业务基础，市场占有率不断提升，已形成“冰雪—温泉、养生—温泉、医疗—温泉、会议—温泉”相结合的长白山旅游特色品牌。本项目建成后，公司将采用新媒体、电视媒体、报纸、手机 APP 等渠道来进行全方位的旅游产品和品牌宣传，进一步增加公司的知名度，增加游客数量。

4、公司已具备温泉运营的经验 and 团队

公司建设了温泉皇冠假日酒店配套的温泉度假区并对外提供温泉洗浴服务，该温泉度假区自 2016 年 12 月起投入试运营，根据游客爱好及自身优势设置了红酒池、咖啡池、艾蒿池、人参池、亲亲鱼疗池、森林木桶浴池、园林景观式温泉池、中草药池、多功能水疗池、儿童嬉水池等多个温泉池。在温泉度假区经营过程中，公司通过外部引进、自行培养等方式，积累了具有温泉经营经验和旅客接待经验的团队。本项目建设完成后，公司将在已有经验和团队的基础上继续进行业务深造，为项目运营提供保障。

（五）项目建设必要性分析

1、发挥公司温泉水资源优势，打造精品温泉度假区

长白山地区富含优质的温泉资源，其中公司拥有独家开采权的聚龙泉温泉距长白瀑布约 900 米，出露面积约 3,300 平方千米，出水泉口多达上百个，其中 60℃ 以上的热水泉有 47 个，最高水温达 82.3℃，属于优质的高热温泉。

目前，区域内已有的温泉服务主要为长白山北坡酒店配套的附属服务，该等酒店主要位于二道白河镇，所需温泉水须由管道从北坡引至酒店，受到管道送水量限制，配套的温泉浴池建设规模较小，浴池用水普遍采用部分使用天然温泉水模式，温泉品质与纯天然温泉水有一定差距，因此无法满足客户，尤其是对追求高端体验的客户需求。此外，公司已建成的温泉皇冠假日酒店配套的温泉度假区，虽然位于北坡老山门外，送水距离较短且采用纯天然温泉水，但是由于主要为酒店配套设施，游客接待能力有限。

本项目将完全采用天然温泉水，并将成为长白山北坡地区首家专注于温泉服务的温泉度假主题公园，建设规模和配套设施档次均远超普通的酒店配套温泉，功能上也将在洗浴保健基础上开发温泉的文化、休闲、养生、度假等众多功能。

2、助力打造旅游综合体，丰富长白山景区温泉旅游服务功能

在旅游需求多元化及旅游产业发展复合化的双重作用下，以旅游休闲功能为主导，融合休闲、旅游、度假、居住、文化、产业等多功能的旅游综合体不断发展。本项目的实施，是公司打造长白山北景区旅游综合体的重要一环，项目建成后将实现区域温泉度假产品业态的统一整合，改变当前旅游产品服务形式单一、高端旅游产品缺乏的现状，完善公司的整体旅游服务功能。

3、形成多样化旅游产品的有效互补和协同效应

公司目前的主营业务主要是依托于长白山景区的观光型旅游相关产品，该等产品受季节性特征和游客消费习惯影响明显，收入的实现多集中于夏秋季节，且游客停留时间短、整体消费水平较低。

本项目建成后，公司将逐步形成以景区客运为引擎，以酒店管理和旅行社为两翼，以温泉水开发利用为重要配套的业务布局，丰富公司旅游产品体系，推动旅游业由单一观光型向观光与休闲体验、养生度假型并重转变。并且，由于本项目主打秋冬季温泉养生，与公司现有的侧重夏秋季观光的旅游产品可以形成了良好的季节性互补，降低公司业绩的季节性波动。

除季节性互补外，本项目建成后还将吸引部分具有冬季度假养生需求的高端消费人群，与现有旅游产品的游客定位实现互补，进一步加强了公司旅游类产品的协同效应。

（六）项目经济效益评价

本项目总投资额为 54,866.45 万元，项目建成后预计税后内部收益率 9.55%，税后投资回收期（含建设期）10.56 年，项目经济效益良好。

（七）项目涉及的立项、土地、环保等有关报批事项及进展情况

本项目整体建设方案已取得长白山管委会经济发展局出具的《关于长白山火山温泉部落二期建设项目核准的批复》（长管经发社会[2017]232 号）。

本项目计划使用的部分土地已取得安图县人民政府出具的《国有土地使用证》（延州国用（2011）第 242605954 号），其余用于项目建设的土地尚在履行包括土地出让程序在内的相关流程。

本项目所需温泉采矿许可证和取水许可证，已由全资子公司吉林省长白山蓝景温泉开发有限公司取得。《采矿许可证》证号为“C2200002008121120094560”，有效期至 2024 年 12 月 20 日。《取水许可证》证号为“取水（长管水）字[2016]第 002 号”，有效期至 2021 年 10 月 10 日。

本项目的环评备案等事项正在办理中。

三、本次发行对公司经营管理和财务状况的影响

（一）对公司经营管理的影响

本次发行募集资金投资项目符合国家产业政策、行业发展趋势及公司整体战略发展方向。项目建成实现营业后，将完善公司的温泉旅游服务功能，与公司现有旅游服务形成有效互补，有助于公司丰富旅游产品、延伸公司产业链，增强公司的综合服务能力，提升公司旅游业务的经营水平，促进公司主营业务保持良好的增长势态。

（二）对公司财务状况的影响

本次发行完成后，公司的净资产及总资产规模都将大幅增加，整体财务实力将得到进一步加强。但由于募集资金投资项目产生收益需要一定的时间，短期内公司的利润水平若不能和净资产规模保持同步增长，可能导致公司净资产收益率、每股收益等指标出现一定程度的下降；随着项目建成实现营业，公司未来的营业收入及利润水平将实现增长，盈利能力将得到提升，公司的整体实力和抗风险能力均将显著增强。

四、可行性分析结论

综上所述，本次募集资金投资项目符合国家有关的产业政策，顺应行业发展趋势，与公司整体战略发展方向相契合，且具有良好的市场前景及经济效益。本次募集资金投资项目的实施，将利用公司现有资源优势，进一步扩宽公司的营业范围，发挥温泉、旅游、住宿之间的协同效应，增强公司竞争力，有利于公司的可持续发展。

因此，本次募集资金的用途合理、可行，符合公司及全体股东的利益。

长白山旅游股份有限公司董事会

2017 年 11 月 15 日