

股票代码：002159

股票简称：三特索道

**武汉三特索道集团股份有限公司
2017年非公开发行A股股票
募集资金使用可行性分析报告**



二〇一七年五月

第一节 募集资金使用可行性分析

一、募集资金使用计划

本次非公开发行募集资金总额不超过59,635.70万元（含发行费用），公司拟将扣除发行费用后的募集资金用于以下项目：

募投项目	项目总投资 (万元)	拟使用募集资金 (万元)
红安天台山文化生态旅游区建设项目	38,236.00	38,236.00
田野牧歌南漳春秋寨民宿住宅建设项目（一期）	8,518.06	7,999.70
南漳漫云中国传统村落文化旅游区建设项目	5,400.00	5,400.00
补充流动资金	8,000.00	8,000.00
合计	60,154.06	59,635.70

若本次非公开发行实际募集资金净额少于上述项目拟投入募集资金总额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目的轻重缓急等情况，调整并最终决定募集资金的具体投资项目、优先顺序及各项目的具体投资额，募集资金不足部分由公司以自有资金或通过其他融资方式解决。如本次募集资金到位时间与项目实施进度不一致，公司可根据实际情况需要以其他资金先行投入，募集资金到位后予以置换。

二、募集资金投资项目的的基本情况

（一）红安天台山文化生态旅游区建设项目

1、项目开发内容

天台山系长江淮河分水岭。群峰连绵、沟谷纵横、植被丰富，春天樱花烂漫，秋日落红缤纷，森林覆盖率在95%以上，这里雨量充沛、气候温和，年平均气温在12—14℃，夏季最高气温不超过35℃，是距离武汉市最近的休闲避暑胜地。景区由主峰、九焰山古兵寨、爱河风情谷、对天河漂流区、香山湖、天台镇六大区块组成，是武汉市百公里区间生态保护完好，气候宜人，功能齐全的旅游度假区。同时，天台山拥有革命遗址、宗教、山水、民俗、生态、历史等多样化的旅游资源，其中红安县作为“将军县”举世瞩目，天台寺在中国佛教界拥有很高的

影响，天台禅乐已逐渐成为国内佛教界一大品牌。

本项目将以天台山丰富的宗教文化和生态自然环境为底蕴，通过高水平、综合性的科学保护开发，打造以红色文化、宗教文化、山水观光、文化体验、休闲度假为核心的综合型旅游区，形成武汉城市圈内乃至国内知名的区域性旅游目的地，并以此为龙头，引领并带动红安全域的旅游产业快速、稳步、全面的发展。

2、项目市场情况

红安天台山属于大别山区，根据《“十三五”旅游业发展规划》，大别山地区为国家重点建设的旅游风景道和特色旅游功能区。大别山处于湖北、安徽、河南三省交界，可辐射武汉、合肥等长江中游城市群。其中，武汉作为我国中部中心城市和唯一的特大城市，目前居民已超过 1000 万人。红安天台山距武汉仅 2 小时车程，可辐射整个长江中游城市群，具备较大的发展潜力。

3、项目建设必要性

(1) 实施精准扶贫，积极履行社会责任

目前我国正处于脱贫攻坚的关键时期。党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央吹响打赢脱贫攻坚战的进军号。实施精准扶贫在脱贫攻坚战中非常重要。红安县是国家级贫困县，正处在“摘帽”的关键时间点，是脱贫攻坚的重点地区，在该地区投资建设项目是精准扶贫的重要举措。

2016 年 12 月，国家发改委、国家旅游局发布关于《实施旅游休闲重大工程的通知》，通知中明确提出积极推动乡村旅游和旅游扶贫，将旅游扶贫工程列为重点建设项目。开展旅游扶贫活动，对于扩就业、增收入，推动贫困地区脱贫致富、促进经济平稳增长和生态环境改善意义重大。

三特索道积极响应国家精准扶贫的号召，在贫困县投资建设红安天台山文化生态旅游项目，积极履行社会责任。本项目作为旅游扶贫项目，符合国家产业政策，对带动红安县当地经济发展，提高当地居民收入水平有一定促进作用。

(2) 发展红色旅游，推动社会主义精神文明建设

大别山地区是革命老区，有着悠久的革命历史和优良传统，在土地革命时期、

抗日战争时期都曾经长期作为革命根据地，解放战争时期刘邓大军挺进大别山有重要战略意义。红安县孕育了中国共产党的创始人之一董必武，以及韩先楚、陈锡联、秦基伟、王诚汉、谢富治等著名将军，是名副其实的“将军县”。本项目所在的红安天台山景区有多处革命遗址。

2015年6月，经国务院审批，国家发改委印发了《大别山革命老区振兴发展规划》，把加强旅游设施建设，培育壮大旅游产业，建成全国知名的红色旅游胜地和重要的文化、生态、休闲旅游目的地作为大别山发展的战略定位之一。发行人开发有革命遗址的红安天台山景区，发展红色旅游，符合上述战略定位，是发行人推动我国社会主义精神文明建设的重要举措。

(3) 加强现有长江中游城市群周边的旅游资源优势，提升核心竞争力

公司在湖北省耕耘多年，已初步形成系统布局和品牌影响力。本次募投项目的红安天台山景区作为紧靠长江中游城市群的特色景区，具备深厚的发展潜力。公司在该景区的投资，一方面可以形成新的利润增长点，另一方面可以巩固现有长江中游城市群周边的旅游资源优势，形成景区连锁和产业联动，有效增强公司的市场竞争力和盈利能力。

4、项目建设内容和实施主体

项目总投资 38,236.00 万元，全部利用募集资金进行投资。项目建设内容主要对包括天台山顶、老君山、九焰山、红枫谷、银杏谷等特定地域和景点进行景观升级改造，同时，进行索道、游客中心等旅游配套设施建设。项目实施主体为公司全资子公司红安三特旅业开发有限公司。

5、项目审批情况

本项目涉及相关主管部门的批准文件正在办理过程中。

6、项目经济效益

项目建设期为 1.5 年，设定项目预测期 20 年。经分析测算，项目经济效益指标如下：

指标名称	经济指标	备注
------	------	----

税后内部收益率	9.62%	
投资回收期（年）	11.01	含建设期 1.5 年
平均年收入（万元）	9,170.17	建设及经营 20 年平均
平均年净利润（万元）	3,679.79	建设及经营 20 年平均

（二）田野牧歌南漳春秋寨民宿住宅建设项目（一期）

1、项目开发内容

田野牧歌南漳春秋寨民宿住宅建设项目（一期）（以下简称“春秋寨民宿一期项目”）为落实公司打造休闲度假旅游目的地的发展战略和“索道+景区+营地”的核心产品而实施，为“三特营地”项目之一。项目位于南漳春秋寨文化旅游区内。

南漳春秋寨文化旅游区位于南漳县东巩镇，与荆门、远安、当阳毗邻，是公司重点打造的荆楚风情休闲旅游目的地的代表之一，旅游区以古山寨为特色，资源特色鲜明，是集“山、水、林、崖、寨”为一体，融“雄、秀、幽、险、奇”于一身的优质生态文化旅游资源，其历史文化深厚，自然风光优美，具有较高的文化休闲旅游开发价值，目前春秋寨文化景区已经成为湖北襄阳区域代表性文化旅游项目。

田野牧歌南漳春秋寨民宿住宅项目为公司三特营地项目之一，总占地 80.56 亩。作为整个景区的休闲度假板块，承担景区未来游客接待、住宿、集散及其他相关休闲度假服务功能，是南漳春秋寨文化旅游项目不可分割的一部分。项目主要包括精品民宿、乡村民宿、及公共服务配套设施。

本次建设项目为一期项目，一期项目占地 37.24 亩，所建设民宿全部自持，用于出租以满足游客的需求。

2、项目市场情况

南漳县委、县政府把旅游业作为兴县福民的支柱产业和重要增长极来抓，全力打造旅游大县、旅游强县。南漳县现已成功争创“湖北省先进旅游县”，旅游品牌知名度持续提升，旅游市场发展潜力巨大。

南漳春秋寨文化旅游区一级客源市场以武汉、襄阳、宜昌、荆门等为主，城市人口多，距离南漳东巩镇较近。随着外围铁路、高速公路等交通条件的改善，上述区域是古山寨最主要的客源地。南漳县目前的游客大部分是来自省内周边地区。因此，把省内市场尤其是武汉、襄阳、宜昌、荆门四个城市作为主要市场，是古山寨旅游区发展的战略需要。目前，襄阳市通往公司南漳春秋寨景区的驾车时间为三小时左右，根据襄阳市“十三五”期间的交通规划，高速公路方面将建设襄宜高速和保神高速，新建高速公路将缩短周边城市至春秋寨景区的时间。高铁方面，“十三五”期间将建设武西高铁和郑万高铁，武西高铁已分段建设，武汉至十堰段预计 2018 年通车，全线计划 2021 年建成通车，建设后武汉至襄阳、西安至襄阳将仅需 1 小时。郑万高铁已于 2014 年建设，计划 2020 年通车，建成后郑州和重庆游客至襄阳的车程将缩短至 1 小时以内。上述高速公路和高铁的建成通车，将大幅提升湖北省内外游客前往春秋寨景区的便利性，南漳春秋寨文化旅游区的游客将进一步增加。

南漳春秋寨文化旅游区作为上市公司近两年着力打造的景区，已成为湖北省襄阳市周边最具知名度的景区。自 2014 年投入运营以来，游客数量不断上升。2015 年和 2016 年接待游客量分别为 10.58 万人次和 19.71 万人次，受到游客和主管部门的好评。随着景区游客数量的上升，自助游、自驾游游客比重的上升，春秋寨民宿一期项目作为景区配套的休闲度假设施，将有稳定的市场需求。

3、项目建设必要性

(1) 景区升级提升，更好的满足消费者的需求，提高盈利能力

随着收入水平的提升，旅游消费者对旅游消费的需求也在发生变化，逐步从以观光旅游为主体的消费需求，转为以休闲、娱乐、住宿、购物等为主体的休闲旅游消费需求。春秋寨景区远离城市中心，目前没有住宿等商业配套设施，游客仅能“一日游”，基本只能完成主要景区游览，如果参与冷泉浴场，水上娱乐项目，垂钓，篝火晚会等附加娱乐项目，则可能导致时间较为紧迫。因此，景区迫切需要住宿、餐饮等旅游配套设施，春秋寨民宿一期项目既能满足消费者休闲娱乐的需求，又能进一步增加消费者对景区附加娱乐项目的消费，同时，又能增加公司住宿和餐饮业务收入，提升公司盈利能力。

（2）落实上市公司发展战略，提升核心竞争力

面对中国旅游产业由观光旅游时代向休闲度假时代的转型升级，三特索道依赖多年来积累的景区运营专业能力和对城市周边游景区资源的多年布局，明确打造中国跨区域的旅游资源综合运营商的战略目标，初步构建了“田野牧歌”休闲旅游品牌，即在已经开发的旅游目的地和大城市周边休闲度假区内，连锁开发建设“田野牧歌”式旅游产品——“三特营地”项目。“三特营地”将旅游物业的运营与旅游景区和索道的经营紧密的结合起来，成为三特索道打造休闲旅游目的地的标志性产品。

依托景区日益增长的客流量，“三特营地”项目的运营一方面能够有效解决景区以住宿为核心的休闲旅游综合配套服务需求，另一方面也将与景区、索道、自然人文资源一起成为三特索道未来休闲旅游目的地的有机旅游产品组合，有效提升旅游目的地开发的综合收益。

田野牧歌南漳春秋寨民宿住宅建设项目（一期）为“三特营地”项目在南漳春秋寨景区的具体体现，能有利于上市公司进一步落实上述发展战略，在产业升级转型的过程中抢占先机、提前布局，从而提升公司的核心竞争力。

4、项目建设内容和实施主体

田野牧歌南漳春秋寨民宿住宅建设项目（一期）总投资为 8,518.06 万元，拟利用募集资金 7,999.70 万元。一期项目的建设内容：为在二号地块建有精品民宿（合院形式），餐厅、茶舍等公共服务配套设施；三号地块建乡村民宿；以及绿化及其他设施配套。

本项目建设期为 2 年，项目实施总体为南漳三特旅游地产开发有限公司，系公司全资子公司南漳三特古山寨旅游开发有限公司的全资子公司。截止本预案出具日，春秋寨民宿一期项目已经取得项目所需土地使用权并支付相应土地费用，项目尚未开工建设。

5、项目审批情况

（1）项目立项

2015年10月14日，南漳县发展和改革局出具《关于三特·田野牧歌南漳春秋寨民宿住宅建设项目核准的通知》(南发改审批[2015]127号)，核准项目建设，项目规划总用地53,713.89平方米，建设内容为乡村民宿住宅及公共配套设施，总投资15,245万元。

注：本次募投项目为一期项目。

(2) 项目环评

2015年9月28日，南漳县环境保护局出具《关于南漳三特旅游地产开发有限公司三特田野牧歌南漳春秋寨民宿住宅环境影响报告表的批复》(南环函[2015]64号)，同意该项目按《报告表》所列的建设性质、规模、地点、工艺、环境保护对策在拟选地址进行建设。

(3) 项目土地

2015年7月16日，南漳古山寨公司全资子公司南漳旅游地产取得三宗《国有土地使用权证》(南漳国用2015第396号、南漳国用2015第394号、南漳国用2015第395号)，载明用地面积为地块一28,883.9平方米(合43.33亩)；地块二6,207.6平方米(合9.31亩)；地块三18,619.4平方米(合27.93亩)。

一期项目将使用二号和三号地块，合计面积为24,827.00平方米(合37.24亩)。

其他资格文件将按照项目开发进度陆续办理。

6、项目经济效益

项目建设期为2年，设定项目预测期为20年。经分析测算，项目经济效益指标如下：

指标名称	经济指标	备注
税后内部收益率	9.51%	
投资回收期(年)	9.94	含建设期2年
平均年收入(万元)	2,178.47	建设及经营20年平均
平均年净利润(万元)	518.59	建设及经营20年平均

（三）南漳漫云中国传统村落文化旅游区建设项目

1、项目开发内容

2014年11月，公司全资子公司南漳古山寨公司与南漳县人民政府签订了《巡检镇漫云古村落旅游开发（框架）协议》，内容涵盖本项目开发建设内容。漫云传统村落文化旅游区位于湖北省南漳县巡检镇境内，紧邻漳河源头，四面环山，一衣带水，风景秀丽，总规划560.48公顷，其中核心区漫云村面积约为39.29公顷。公司将以旅游区的古村落为核心资源，以打造有机生活方式为理念，以“漫云古村——永不消失的美丽村庄”为总体定位，打造集自然风光、文化体验、休闲度假、山地运动于一体的传统村落文化旅游区。旅游区的主题和发展目标为绿色幸福村、区域乡村休闲旅游主题社区、美丽乡村示范村、中国传统村落论坛会址、国家4A级旅游景区。

南漳漫云中国传统村落文化旅游区建设项目（以下简称“漫云古村项目”）将构建漫云古村落历史文化体验区、田野牧歌休闲度假区两大主题休闲功能，建设内容为古村落景区，漳河源漂流、自驾车营地和基础设施及其他。

2、项目市场情况

漫云古村落有400多年历史，村民仍保留着原始农耕文化的生活习性和居住环境。该村落历经数百年传承，仍旧保留着古法造纸、烧制木炭、狩猎、土法捕鱼、背水、求雨等多种传统农耕文化，被专家誉为“中国古农耕文化的活化石”。目前，漫云已被中国古村落保护与发展委员会命名为湖北省第一家“中国景观村落”，已入围“绿色幸福村省级试点”。漫云古村项目将以历史人文资源，古村落特色吸引广大旅游消费者，具有稳定的市场。

漫云传统村落文化旅游区位于湖北省南漳县巡检镇境内，旅游区距南漳县城82公里，距春秋寨景区约45公里，距保宜高速峡口出口43公里。漫云古村项目将与公司南漳春秋寨景区、保康九路寨景区形成联动，随着上述两个景区的游客不断增加，漫云古村项目将有稳定的市场需求。

3、项目建设必要性

（1）促进南漳县旅游业的进一步发展

对南漳漫云中国传统村落文化旅游区的建设开发,将极大地促进南漳县巡检镇的经济的发展,促进南漳县旅游业的进一步发展。旅游区关于古村落开发的要求,能够充分体现古村落传承的历史文化神韵和景观、文化意境,将传统文化和生态环境保护与旅游开发进行有机结合,有利于将漫云村培植成为南漳县旅游的新亮点,推动南漳旅游业又好又快可持续发展。

(2) 扩充公司荆山楚源产品线, 培育公司新的利润增长点

南漳漫云中国传统村落文化旅游区的建设,将扩充公司荆山楚源产品线,形成南漳春秋寨古山寨探源、保康九路寨峡谷探险和漫云古村落农耕文化体验的主要产品构成。荆山楚源产品线将以公司“田野牧歌”品牌为依托,以春秋寨景区为核心集散地,连点成线,形成景区联动,提升景区整体品牌形象与市场活跃度。荆山楚源产品线将结合文化、观光、度假、运动、养生等不同类型资源主体,扩展游客的驻留空间,提高景区的客流量,进而提高公司的盈利能力。

4、项目建设内容和实施主体

南漳漫云中国传统村落文化旅游区建设项目总投资为 5,400 万元,拟利用募集资金 5400 万元。项目建设内容为古村落景区,漳河源漂流、自驾车营地和基础设施及其他。

古村落景区建设主要包括游客中心、景区大门、老屋故事、漫云老家、古法造纸作坊修复、漫云生态茶园、游步道等。其中,老屋故事指将敖家古民居进行修缮和保护,打造成古村落博物馆。漫云老家指对漫云村现有民居房屋进行修缮,恢复当年的学堂、商铺、药号等设施,部分民居可以进行商业服务,提供餐饮、纪念品土特产售卖。古法造纸作坊修复是指展现南漳漫云村民俗,将原有古法造纸作坊进行复建作为景点观赏,不涉及造纸生产。漳河源漂流主要包括漂流基础设施建设、河道整治、漂流设备和转运车购置。自驾车营地主要包括营地服务用房建设、营地景观绿化、房车、帐篷房、帐篷及营位的购置。

本项目建设期为 18 个月,项目实施总体为南漳三特漫云旅游开发有限公司,系公司全资子公司南漳三特古山寨旅游开发有限公司的全资子公司。

5、项目审批情况

(1) 项目立项

2016年3月21日，南漳漫云公司取得了南漳县发展和改革局出具的湖北省企业投资项目备案证（登记备案项目编号：2016062474990016），本项目获得备案。

(2) 项目环评

2016年2月1日，南漳县环境保护局出具《关于南漳漫云中国传统村落文化旅游区建设项目环境影响报告表的批复》（南环函[2016]7号），同意该项目按《报告表》所列的建设性质、规模、地点及防治污染的措施进行建设。

(3) 其他

项目其他待审批事项正在办理中。

6、项目经济效益

项目建设期为18个月，设定项目预测期为20年。经分析测算，项目经济效益指标如下：

指标名称	经济指标	备注
税后内部收益率	12.18%	
投资回收期（年）	9.08	含建设期1.5年
平均年收入（万元）	1,930.13	建设及经营20年平均
平均年净利润（万元）	690.05	建设及经营20年平均

(四) 补充流动资金

1、项目概况

公司拟使用本次募集资金8,000.00万元补充流动资金。

2、项目的必要性分析

(1) 降低公司资产负债率，优化财务结构，提高公司抗风险能力

报告期内，公司的资产负债率一直保持较高水平，且呈上升趋势。2014年末、2015年末、2016年末和2017年3月末，公司合并报表的资产负债率分别为45.11%、

46.34%、66.47%以及67.83%。通过本次非公开发行，以募集资金补充流动资金，有利于降低公司资产负债率，优化财务结构，提高公司抗风险能力。

(2) 减少财务费用，增加公司经营效益

公司最近三年及一期的财务费用及营业利润如下表：

单位：万元

项 目	2017年1-3月	2016年度	2015年度	2014年度
财务费用	1,398.70	5,627.45	4,929.11	5,522.49
营业利润	-2,331.28	-753.29	9,393.98	252.57

公司财务费用金额较高，对营业利润影响显著。通过本次非公开发行，以募集资金补充流动资金，可缓解公司为解决资金需求而通过债权融资的压力，有助于控制有息债务的规模，减少公司财务费用的支出，从而提高公司的经营业绩。

3、补充流动资金的测算

公司最近三年营业收入及增长率情况如下：

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
营业收入（万元）	38,629.94	42,864.07	45,135.65
增长率	12.69%	10.96%	5.30%
平均增长率	9.65%		

在预测未来三年（2017-2019 年）营业收入增长时，以 2014 年至 2016 年的平均增长率为参考，采用 9.65%作为公司营业收入增长率的预测值。

以 2016 年末公司各经营性流动资产类科目和经营性流动负债类科目占当期营业收入的比例为基础，对截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末各经营性流动资产类科目和经营性流动负债类科目的金额进行测算。

公司 2016 年末主要经营性流动资产、经营性流动负债占营业收入的比例情况如下表所示：

项目	占营业收入比例
应收票据	0.00%
应收账款	2.45%
预付款项	1.43%
存货	56.75%

项目	占营业收入比例
经营性资产合计 X	60.64%
应付票据	0.00%
应付账款	0.84%
预收款项	1.32%
经营性负债合计 Y	2.16%
流动资金占用额 Z=X-Y	58.48%

2017 年至 2019 年补充流动资金的预测情况如下：

单位：万元

各科目占当年营业收入比重		2017 年度/末	2018 年度/末	2019 年度/末
营业收入	100.00%	49,491.42	54,267.54	59,504.58
应收票据	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
应收账款	2.45%	1,213.66	1,330.78	1,459.20
预付账款	1.43%	709.52	778	853.08
存货	56.75%	28,087.70	30,798.28	33,770.43
各项经营性资产合计 X	60.64%	30,010.88	32,907.05	36,082.71
应付票据	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
应付账款	0.84%	414.72	454.74	498.62
预收款项	1.32%	652.24	715.19	784.21
各项经营性负债合计 Y	2.16%	1,066.96	1,169.93	1,282.83
流动资金占用额 Z=X-Y	58.48%	28,943.92	31,737.13	34,799.89
上年流动资金占用额	-	26,396.55	28,943.92	31,737.13
新增流动资金	-	2,547.37	2,793.20	3,062.76
2017 年-2019 年需要补充的流动资金总额				8,403.33

即按照 2016 年各项经营性资产和经营性负债各科目占收入的比值测算，公司 2018 年营运资金规模将达到 34,799.89 万元，公司 2017 年-2019 年营运资金需求量为 8,403.33 万元。公司本次补充流动资金的金额为 8,000.00 万元，不超过未来 3 年公司资金需求的上限。

为在保持业务规模快速增长的同时，进一步优化公司资本结构，降低财务风险，减少财务费用，发行人通过本次非公开发行股份募集不超过 8,000.00 万元用于补充流动资金具有必要性及合理性。

第二节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

一、对公司经营管理的影响

本次非公开发行募集资金投资项目符合公司整体经营发展战略。本次发行完成后，公司资本实力将进一步增强。募集资金投资项目的实施是公司打造休闲度假旅游目的地的发展战略的落实，公司运营景区数量将进一步增加，公司“索道+景区+营地”的产品战略得到进一步实施。募集资金补充流动资金后，将降低公司的资产负债率，优化公司资本结构。

二、对公司财务状况的影响

本次发行完成后，一方面，公司总资产和净资产均将相应增加，发行人的资产结构将得到进一步的优化，发行人资产负债率也将大幅下降，使得发行人的财务结构更加稳健；另一方面，由于本次发行后发行人总股本将有所增加，而募投资项目需要经过建设期才能投入运营，其经济效益需要一定的时间才能体现，因此，公司存在短期内净资产收益率和每股收益绝对数值下降的可能。

武汉三特索道集团股份有限公司

董事会

2017年5月16日