

黄山旅游发展股份有限公司

关于非公开发行股票募集资金运用的可行性报告

公司作为景区类上市公司，主营业务包括园林开发业务、索道业务、酒店业务、旅游服务业务及房地产开发业务。其中，园林开发业务、索道业务、酒店业务及旅游服务业务是公司价值核心业务和长期战略发展方向。公司坚持以旅游为主业，以转型升级、提质增效为主线，以改革创新为动力，着力提升景区保护、营销、服务、发展水平，继续发展现有板块业务，不断提升公司管理水平和黄山旅游品牌影响力，实现公司价值最大化。但随着时间的推移、游客消费需求的增长及升级等因素影响，目前公司部分经营性资产（如：玉屏索道、北海宾馆等）经过较长时间的服役，在旅游服务的硬件条件和景观环境、便捷舒适的旅游消费体验等软实力方面，与游客的需求及旅游业发展趋势出现了较大差距，需要进行改造升级。此外，公司还采取银行借款和发行短期融资券等方式筹借较大资金用于支持酒店食宿业务、园林开发业务等的日常经营和长期发展，承担了较高的财务成本，降低了公司的盈利水平。

公司经过仔细调研和审慎论证，并广泛听取或搜集游客意见，确认当前玉屏索道存在站点设计不合理、节假日单线运输压力大，设备老旧等问题；北海宾馆存在内部设施陈旧、结构老化、建筑拥簇且与周围环境不协调等问题，影响了景区的游客接待能力、服务质量和游览环境等，也抑制了这些经营性资产的盈利能力。为此，公司计划通过本次非公开发行股票募集资金，实施黄山风景名胜区玉屏索道改造项目和北海宾馆环境整治改造项目的建设，一方面，改善游客登山览景的交通和住宿条件及环境，增强游客安全、舒适、愉悦的游览体验；另一方面，通过提高公司索道客运能力及山上酒店接待条件，提高这些经营性资产的运行效率和效益，提高公司核心业务竞争力和可持续发展能力，增加对股东的投资回报。

此外，公司还计划在本次非公开发行股票募集资金总额不超过 50,000.00 万元范围内偿还部分银行贷款，适当减少资金使用成本。

关于本次募集资金运用的具体分析如下：

一、本次募集资金使用计划

本次非公开发行股票募集资金不超过50,000.00万元。扣除发行费用后将全部用于以下三个项目，项目总投资52,565.80万元，其中48,866.13万元由本次募集资金投入。具体募集资金用途如下：

序号	项目名称	项目总投资额 (万元)	募集资金投资额 (万元)
1	黄山风景名胜区玉屏索道改造项目	17,865.80	14,166.13
2	黄山风景名胜区北海宾馆环境整治改造项目	28,000.00	28,000.00
3	偿还银行贷款	6,700.00	6,700.00
合计		52,565.80	48,866.13

若本次实际募集资金净额低于项目所需资金额，不足部分由公司自筹解决。

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，并在募集资金到位之后予以置换。

二、本次募集资金投资项目基本情况

(一) 黄山风景名胜区玉屏索道改造项目

1、项目建设背景

(1) 改造前玉屏索道现状

现有改造前的黄山玉屏索道于1996年9月26日建成投入运营。玉屏索道下起慈光阁（海拔871m），上至蒲团松（海拔1623m），全长2012.2m，连接温泉与玉屏两大景区。索道配备40个全封闭车厢，每车可乘坐6人，单向最大运送量每小时1000人。

该索道沿途有圣泉峰、朱砂峰等著名景点，莲花、天都两大主峰分列左右，上站距迎客松近在咫尺，汇集了黄山风光最具代表性的雄、奇、险、幻著名景点。乘坐玉屏索道，可远眺天都峰，近观莲花峰，俯瞰山涧溪流，时而可见波涛汹涌的云海，令人陶醉、使人流连忘返。

(2) 目前玉屏索道面临的主要问题

A、游客人数逐年增加，节假日运输压力巨大

黄山作为世界闻名的风景名胜区，1979年对外开放当年游客人数仅有10.4万人；20多年来游客量迅速增长，1997年游客为108万人，2012年已达300.8万人。由于游客量分布的不均衡，在周末、节假日往往形成客流高峰。索道作为游客到达山上景区最为便捷和首选的交通工具，游客大多通过索道前往山上景

区。根据近年统计数据，黄山风景区各进山口线路进山游客数量比例为北大门约 12%、云谷寺约 51%、慈光阁约 37%。三条进山线路对应索道的上行乘坐率为太平索道约 98%、云谷索道约 88%、玉屏索道约 90%。乘坐索道下行和上行的比例为太平索道约 0.45、云谷索道约 0.7、玉屏索道高达 1.17；同时，由于著名景点迎客松吸引，约 80%的游客会选择游览玉屏景区。因此，玉屏索道上、下行人流不均衡，下行游客滞留、运输压力大，特别是在周末、节假日等客流高峰期，玉屏索道的运输压力更为突出，直接影响到游客的旅游兴致和体验。

B、站点设置不合理，技术功能、安全性等降低

一方面，目前该索道上站进出站混流、集散场地不能适应客流高峰要求，且下站集散场地严重不足，停车场远远不能满足实际需要；另一方面，经过长达 18 年的运行，该索道在硬件设施的技术、功能及乘坐的舒适性等方面已经明显落后于当前客运索道发展水平，且随着时间的推移，设备的损耗也会使得安全性出现衰退。此外，索道下站慈光阁处人车混流，文化遗产保护压力突显。

2、项目实施的必要性

本次玉屏索道改造，对于改善上站的候乘及游览环境、妥善解决下站集散场地不足的问题、恢复慈光阁文化遗产的完整性、改善景观协调性、激活温泉景区、提升黄山旅游品质、促进景区可持续发展将起到重要作用；同时，还有利于引导游客“山上游、山下住”和建设低碳旅游景区。因此，本次玉屏索道改造具有良好的经济效益和社会效益。

(1) 索道上站进出站混流，候乘及游览环境亟待改善

现有索道上站靠近黄山的独有景观——迎客松，是游客最为集中的地方，该地段地势险峻，场地狭窄。目前索道上站的进口和出口均位于站房的东侧，进出站游客共用一个通道，而且从慈光阁上山的游客出站后沿东侧游步道经好汉坡到玉屏楼迎客松景点，与从天海、莲花峰方向来的游客经环卫所管理房路口去玉屏楼观赏送客松、迎客松后，走好汉坡到索道上站的两拨客流共用一条游览步道，在客流高峰时拥挤不堪、安全隐患突显。

(2) 索道游客上下乘坐人数不均衡，下行压力突出

游客在山上游览的景点多，时间控制不易，下山时间受到刚性限制，造成下午游客下山的时间比上午上山的时间集中。从云谷上山的 80%游客、从太平方向

进山的 90%游客选择玉屏索道下山，导致玉屏索道下山游客十分集中，上下行比达 1: 1.17。由于玉屏索道运输能力限制，游客无法在短时间下山，大量游客滞留在上站；旺季直到晚上 8、9 点才能将游客全部运送下山，高峰时需运送至 11 点。由于排队时间常常多达 3-4 小时，产生人群拥挤、情绪易失控等不安全因素。

(3) 索道下站集散场地空间狭小，容量不能满足需求

玉屏索道下站的集散场地完全依托慈光阁停车场，从慈光阁进山的游客，经温慈公路到达慈光阁停车场后乘坐索道上山。此停车场受地形限制，场地狭窄，仅能停放 10 余辆大型旅游车。运送游客的旅游车周转场地严重不足，虽然临时利用了景区供水公司停车场还是远远不能满足需求。

(4) 索道下站慈光阁景点“四流”归一，压力巨大

乘坐索道的乘客和步行登山的游人都需要经过慈光阁，造成了索道上下人流和步行上下人流四流交汇于一处，给慈光阁带来了巨大的交通压力，特别在节假日和旅游旺季，十分拥挤，接待、管理压力巨大，存在严重的安全隐患。

此外，慈光阁作为重要的历史文物，为景区二级重要资源，目前的嘈杂环境，干扰了慈光阁本应有的幽静人文环境，不利于慈光阁文化遗产的保护利用。

(5) 索道长期运行，设备的技术功能、安全性等降低

玉屏索道建成至今已经运行长达 18 年，现有索道在技术上和功能上与当前客运索道技术的发展水平相比，存在较大差距。同时，随着时间推移，索道设备、支架基础等损耗也会使得安全性出现衰退。特别在客流高峰时，安全运行风险加大。

(6) 索道有利于带动温泉景区的开发

目前玉屏索道下站位于慈光阁区域，绝大部分游客从南大门进山后直接乘车到达慈光阁停车场，只有很少一部分游客步行经温泉景区上山，导致温泉景区的游客稀少，五绝之一的“温泉”难以充分开发。本次索道下站下移至温泉景区后，作为重要交通节点，可自然形成游客的集散中心，有利于带动温泉景区的开发。

3、项目建设内容

本次玉屏索道改造工程由线路、下站、上站组成。本次改造采取原线路延长方案，即：索道上站位置不变，利用原索道上站主体结构进行改造；拆除原索道

下站，将新建索道下站下移至白砂岗区域的茶棵地区域；同时，对原索道 2、3、5-10 号支架基础加固利用；将索道型式单线自动循环脱挂抱索器六人吊厢式更换至八人吊厢式。改造后的索道线路水平长度 2,409.42m，比原索道延长 397.22m；改造后的高差 871.6m，比原索道增加 118.85m；改造后正常运行速度 3m/s，正常运输能力 1,000p/h，高峰疏散能力可达 2,400 p/h，保证客流高峰时索道能完成疏散游客的任务。

4、项目投资估算和预计募集资金

项目总投资为 17,865.80 万元；其中，建设投资 17,627.41 万元、铺底流动资金 80.25 万元、利用原有固定资产 158.14 万元。其中，建设投资具体明细情况如下：

项 目 名 称	金 额（万元）
建设工程费用	3,383.70
安装工程费用	644.92
设备及备品备件购置费用	10,071.19
工器具及生产家具购置费用	30.21
工程建设其他费用	3,497.39
合 计	17,627.41

上述总投资中，黄山旅游拟使用本次募集资金投入 14,166.13 万元。

5、项目改造后的预期效果

（1）索道上站进出口分开，合理设置等待空间，缓解人流压力

改造时，在平面功能设计上将索道出入口分开设置，把原出入口改为游客入口，并利用场地扩大游客候车面积，缓解高峰期排队空间不足的压力，创造出人性化等候空间；利用目前地形特色，打通站房西北侧建设出站门厅，作为游客出口；同时，通过垂直交通将游客导入站房北侧的游道，避免流线交叉，并列设计接待流线入口及门厅以节省空间。

通过对上站口的改造，实现进出站分开、平面扩展和立体空间利用，并适当增加室内候车面积，有效缓解和改善了人流压力和候车环境。

（2）下站口拆除下移，集散场地面积增加，实现旅客快速分流

改造后原索道下站拆除，下移到白砂岗区域的茶棵地区域。由于该处地势开阔平坦，利于修建大型集散场地。改造后，下站的总占地面积约 5,474m²（含站房、停车位及综合用房），停车位增加至 28 个，能够满足高峰期旅客快速分流需

求。此外，该区域拥有较为通顺的排水通道，为下站的排洪泄洪起到安全保障作用。

(3) 更换并采用新技术、新设设备，增强游客的安全性、舒适性体验

本次改造，索道主要机电设备全部进口，通过增加无障碍乘车、防断轴装置、新型脱索保护装置、脱挂皮带张紧系统、站内检修设施等设施，提高防堵车技术、钢绳安全系数、车厢防摆等，有效提高索道乘车的安全性和舒适性。

(4) 增加高峰客流疏散能力，实现“山上游，山下住”体验

目前玉屏索道下山游客在山上游览后，基本都集中在下午 3 点至天黑前陆续到达玉屏索道上站，要求索道在 4-5 小时内将游客输送到山下，对应游客运送需求一般在 7,000-12,000 人，而目前玉屏索道的极限运输能力 1,000 人/小时，运输能力严重不足。本次改造后，通过索道主电机预留尖峰负荷并提高运行速度使高峰疏散运输能力达 2,400 人/小时，同时适当延长营业时间，达到下午 8 点前疏散客流的目标，实现游客“山上游，山下住”的舒适游览体验。

此外，拆除原索道下站并恢复植被，在原站房后侧只需立一个支架，其体量和原下站站房相比大幅度降低，可改善原站房周边景观视觉；通过索道下站下移，穿行慈光阁人流将大幅减少，便于逐步恢复慈光阁景点的景观完整性，让步行上下山的游客能在幽雅的环境中感悟黄山历史文化；玉屏索道下移后，将带动游客集散中心整体下移至温泉景区中心区域，在温泉景区周边住宿的游客可以步行乘坐索道，乘车进山的游客也可以在候车时间游览温泉景区的人字瀑等景点，对温泉景区发展起到积极带动作用。

6、项目效益预测

根据中国恩菲工程技术有限公司编制的《黄山风景名胜区玉屏索道改造可行性研究（项目申请）报告》，本项目建设期 2 年，按 20 年运行评价期的财务测算如下：

项 目	数 值
运营期年度平均营业收入（万元）	19,838.17
运营期年度平均净利润（万元）	12,180.44
税后内部收益率（%）	50.12
动态投资回收期（年，i=12%，含建设期）	3.84

（二）黄山风景区北海宾馆环境整治改造项目

1、项目建设背景

北海宾馆处于黄山的核心景区北海景区，是云谷索道通往西海景区和光明顶的必经之路，同时也是黄山风景区的一级服务中心。北海宾馆建筑由前楼、后楼、贡阳山庄、散花精舍、曙光别墅五部分组成，由于各建筑分属于不同时期建筑，建筑布局不合理，平面及竖向交通混乱。

北海宾馆前楼始建于 1958 年，建筑层数三层，前楼屋面为歇山屋顶，系木桁架结构，因年久失修，霉烂漏水、鼠患现象较重；外墙为石块砌筑墙体，建筑体型比较简单，体量较大。

北海宾馆后楼建于 1994 年，建筑层数五层，结构形式为混凝土框架结构，屋面由两组歇山屋顶、三个电梯间（亭）及平屋顶组成，组合比较散乱，后楼电梯间（亭）和平屋面也存在渗水现象，且后楼南侧的锅炉房、设备用房和储水池已基本闲置。

贡阳山庄改建于 2000 年，建筑层数二~三层，二层结构形式为混凝土框架结构，三层零星建筑为山庄建成后陆续补充，整体屋面均有渗水现象。北海宾馆的餐饮区即设置在贡阳山庄内。

散花精舍始建于 1946 年，位于黄山核心景区内之北海景区北海宾馆旁边，2000 年对散花精舍重新设计并按五星级酒店标准进行了装修改造，作为北海宾馆贵宾接待场所。

曙光别墅始建于 1979 年，属简易竹木平房，位于北海宾馆对面，狮子峰山腰。清凉台日出，狮子峰日落，均只有 5 分钟的路程。别墅共计 30 多间别墅型双人标准间及大床间。

目前北海宾馆各建筑物的建设年代相差较大，建筑风格协调性较差。纵观整个北海宾馆，各侧面体量沉重，且建筑元素过多，组合混乱，无法形成统一的整体，这对区域的景观视觉也造成很大的冲击。

2、项目实施的必要性

（1）修缮北海宾馆建筑物，满足部分山上游客的留宿需求，提高旅游接待质量的需要

随着经济的发展，人们可支配收入和闲暇时间的增加等，游览黄山风景区的

游客呈递增趋势，对山上有限的旅游接待设施和环境的质量、档次等需求不断提高。而目前北海宾馆由于各建筑物的建设年代相差较大，且多个建筑物的部分位置出现渗水、漏水以及霉烂等情况，存在一定的安全隐患，已经不能满足游客的需要。因此，需要进行修缮并优化建筑物平面功能布局，疏导交通。

(2) 改善北海片区自然环境的需要

北海宾馆所在的北海景区，位于在光明顶、贡阳山、白鹅岭和始信峰之间，东连云谷景区，南接玉屏景区，西可至西海景区，北近松谷景区，是一片海拔在1600米左右的高山开阔区域，面积1316公顷。北海景区以峰为体，汇集了峰、石、坞、台、松、云等奇景，天工的奇妙布局，琉璃色彩变幻，构成一幅幅伟、奇、幻、险的天然画卷，是黄山风景区的风景窗。同时，北海景区是云谷索道通往西海景区和光明顶的必经之路，也是黄山风景区的一级服务中心。

由于建设时间较早且建筑风格各异，北海宾馆的现有主要接待设施存在体型不一，与周边环境无法协调的情形。因此，需要通过改造改建，克服原有建筑物的缺点和不足，有效改善北海宾馆建筑群簇拥、不协调的局面，减少建筑物对区域环境造成的景观影响，从而更好的保护和开发自然资源。

3、项目建设内容

本次北海宾馆环境整治改造项目通过优化北海宾馆前广场的设计，拆除宾馆前楼并前移3~5m，新设负一层，负一层北端与宾馆前篮球广场处衔接，与后楼通过路廊连接；对宾馆前楼及对面的游客服务中心的建筑布局重新规划建设，对后楼进行外立面改造和贡阳山庄的加层改造，贡阳山庄由目前的2层增加至3层。在整体改造的前提下对北海宾馆及其周边环境进行统一整治，处理好前广场同景区服务、交通、建筑的关系。本项目总拆除建筑面积为4,263.60 m²，新建建筑面积为4,141.40 m²，改造原有建筑面积为9,968.80 m²。

(1) 拆除建筑情况

序号	拆除建筑物名称	层数	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	拆除土方量 (m ³)
1	北海宾馆前楼	3F	2,605	3,907.20	4,426.80
2	游客服务站	1F	362	356.40	289.60
合计			2,967	4,263.60	4,716.4

(2) 新建和改造建筑情况

序号	建筑物名称	层数	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	客房数
----	-------	----	------------------------	------------------------	-----

1	北海宾馆前楼	3F	2,605	3,917.80	78
2	游客服务站	1F	362	223.60	-
新建建筑面积小计			2,967	4,141.40	78
3	北海宾馆后楼	5F	1,597.29	3,892.80	79
4	贡阳山庄	3F	2,269.74	6,076	113
改造建筑面积小计			3,867.03	9,968.80	192
合 计			6,834.03	14,110.20	270

另外，在建设贡阳山庄的同时，对设在贡阳山庄的餐饮区重新改造升级、调整布局，餐饮大厅容纳餐桌数量为 46 桌保持不变，包厢数量从 6 个增加至 8 个，可同时容纳 500 人就餐。

本次项目不包含对北海宾馆所属散花精舍和曙光别墅建筑的改造。

4、项目投资估算

本次黄山风景区北海宾馆环境整治改造项目投资概算为 28,000.00 万元，拟通过本次募集资金投资 28,000.00 万元。

按投资构成划分的投资分析表：

项 目 名 称	金 额（万元）
建筑工程费	18,163.75
设备购置费	5,194.25
安装工程费	1,341.02
工程建设其他费用	1,738.93
场地整理费	1,000.00
高山补助费	62.05
基本预备费	500.00
合 计	28,000.00

5、项目建筑方法及预期效果

（1）优化北海宾馆各建筑内功能布置、协调建筑与环境适应性及保留历史记忆

理顺北海宾馆前楼、后楼及贡阳山庄的功能布局、相互关系以及宾馆大堂的服务和分解人流功能；便捷各部分客房区与餐厅、娱乐等公共活动区的联系；考虑淡旺季与分区接待。

消除或化解前楼及后楼的体量感，采取前遮后掩、界面凹凸分解以及虚实组合等手法化解体量；建筑色彩以淡雅为主，简化建筑符号，统一体块分割比率；统一协调屋顶，建筑体量与周边山体环境相协调；处理基地不同标高的关系，尽

量减少前楼、后楼、贡阳山庄同层之间的高差。

保留原有北海宾馆古典建筑风格，运用现代建筑手法在新建建筑中予以体现。前楼红色柱廊运用在新建建筑入口及檐下处，采取歇山屋顶及底层的挑檐运用在建筑外观形式上，外墙材质采用黄山当地麻石，在建筑色彩、风格、材质上保存原有建筑的历史记忆。

（2）优化北海宾馆、前广场及游客服务中心布局

优化北海宾馆前广场的设计，前楼拆除并前移 3~5m，北端与宾馆前篮球广场处衔接，与后楼通过路廊连接。

对宾馆前楼及对面的游客服务中心的（医疗服务中心、派出所、银行等）建筑布局重新规划建设，解决北海宾馆前广场、蓝球场及服务中心游客疏散休憩的空间界定和相互联系，提升整体景观环境质量。

对宾馆后楼南侧山体平台加以整治（原为废弃锅炉房、设备用房和储水池），加层改造贡阳山庄并调整建筑结构，改善从高视点的视觉效果。

6、项目效益预测

根据安徽省工业工程设计院编制的《黄山风景区北海宾馆环境整治改造项目可行性研究报告》，本项目建设期2年，按20年运行评价期的财务测算如下：

项 目	数 值
运营期年度平均营业收入（万元）	7,899.29
运营期年度平均净利润（万元）	2,849.40
税后内部收益率（%）	9.29
动态投资回收期（年，i=8%）	10.63

（三）偿还银行贷款

1、公司目前的银行借款情况

为支持公司酒店食宿业务、园林开发业务等的日常经营和长期发展需要，特别是保障山下酒店的日常经营支出、山上或山下酒店的建设和改造投入、景区内部分基础设施的维护与改造支出，以及房地产业务的资金需求，公司采取银行借款和发行短期融资券等方式，筹借了较大资金并承担相应的财务成本。

截至2014年6月30日，公司累计借款情况如下：

借款	借款银行	借款本金	借款利率	到期日	续借安排
----	------	------	------	-----	------

方式		(万元)	(%)		
短期借款	中国银行股份有限公司黄山分行	20,000.00	5.82	2014年9月22日	到期续借2亿元
	中国银行股份有限公司黄山分行	1,226.59 (147.96万欧元)	2.91	2014年9月25日	-
	小计	21,226.59	-	-	-
长期借款	中国建设银行风景区支行	4,000.00	5.97	2016年5月29日	-
	中国农业银行风景区支行	1,000.00	6.40	2017年12月19日	-
	华山宾馆拔改贷	262.46	-	-	-
	小计	5,262.46	-	-	-
短期融资券	-	40,000.00	5.30	2014年9月11日	到期续发剩余额度3亿元,同时增加银行借款1亿元
合计		66,489.05	-	-	-

2、本次使用募集资金偿还银行贷款的原因

为保证公司现有各项业务的正常发展,上述银行借款和短期融资券将在今后较长时期内持续存在,“短借长用”现象较为明显,且公司不得不承担较高的资金成本,按照上述借款规模测算,公司每年需要承担的财务成本逾3,600.00万元,这在一定程度上削弱了公司的每股收益水平。以2014年上半年为例,半年的利息支出占同期息前利润总额的比例为10.11%。

为最大程度维护公司及全体股东的利益,降低资金使用成本,公司一方面计划通过经营积累偿还并逐步减少借款规模,另一方面,公司拟通过本次非公开发行股票募集资金偿还部分银行贷款。

3、本次拟使用募集资金偿还银行贷款的具体安排

本次拟使用募集资金偿还银行贷款金额为6,700.00万元,该计划偿还贷款金额包括在公司向中国银行股份有限公司黄山分行借入的20,000.00万元短期贷款(或为到期后续借的不低于6,700.00万元的短期贷款)总额中。

同时,为适度控制本次非公开发行股票募集资金总额不超过50,000.00万元,确定本次使用募集资金偿还银行贷款额度。

4、关于本次使用募集资金偿还银行贷款的经济合理性

(1) 按本次拟偿还的银行借款6,700.00万元和现有利率水平测算,公司每年可节约财务费用约390.00万元。

(2) 本次使用募集资金偿还部分银行贷款,可适度缓解公司目前“短借长用”现象,也可为公司今后拓展其他与主业相关业务的融资预留授信额度。

三、对公司经营管理、财务状况等的影响

(一) 本次发行对公司经营管理的影响

本次发行募集资金投向公司在黄山风景区内具有绝对竞争优势的经营性资产的改造升级和偿还部分银行贷款。通过本次募投项目的实施,公司将巩固和提高在黄山风景区内核心经营性资产的旅游服务接待条件和能力,促进公司经营管理升级,降低财务支出,提高公司经营管理的效率和效益,实现旅游主业的可持续发展。

(二) 本次发行对公司财务状况的影响

本次发行募集资金到位后,公司总资产、净资产规模将会扩大,资产负债率进一步下降。

由于本次募投项目——黄山风景名胜区玉屏索道改造项目和北海宾馆环境整治改造项目的建设存在一定的周期,在项目建设期间,公司净资产收益率将有所下降;项目建成并投入运营后,将为公司带来良好的经营现金流和较为丰厚的利润,从而进一步改善公司的财务状况。同时,本次募集资金偿还部分银行贷款,也可适当增加公司资本实力、降低公司债务负担。

四、募集资金投资项目涉及报批事项情况

(一) 项目立项和环保审批情况

1、黄山风景名胜区玉屏索道改造项目

2013年8月16日,国家环境保护部出具了《关于黄山玉屏索道改造项目环境影响报告书的批复》(环审[2013]204号),同意按照报告书中所列建设项目的性质、规模、地点、环境保护措施以及相关要求进行建设。

2013年11月22日,安徽省发展和改革委员会出具《关于黄山风景名胜区玉屏

索道改造项目核准的批复》(皖发改社会函[2013]1357号),同意本公司对玉屏索道实施改造。

2、黄山风景区北海宾馆环境整治改造项目

本项目尚待取得国家环境保护部的环评批复和安徽省发展和改革委员会的立项批复。

(二) 项目用地土地情况

1、黄山风景区玉屏索道改造项目

2012年12月24日,住房和城乡建设部出具《关于黄山风景区玉屏索道改造建设项目选址意见的函》(城建函[2012]267号),原则同意本次索道改造建设项目的选址方案。

本次改造项目原线路方向不变,上站位置不变,下站由慈光阁下移到白砂岗的茶棵地区,具体用地情况:原索道上站占地面积 886.1m²,改造后占地面积 656.7 m²;原索道下站占地面积 1995.85 m²,新建站台占地面积 1700 m²;原线路支架占地面积 235 m²,改造后占地面积 380 m²。改造后索道构筑物永久占地面积为:2736.7 m²,比原索道减少 380.25 m²。

本次新建索道下站区域总占地面积 5474 m²(含索道配套设施),已经安徽省林业厅《使用林地审核同意书》(皖林地审[2014]058号)审核批复,同意本次索道改造建设项目占用国有林地 0.5474 公顷。

本项目的新增占地,公司拟采取向黄山市国土资源局租赁方式取得。

2、黄山风景区北海宾馆环境整治改造项目

2009年5月4日,安徽省建设厅出具《关于黄山风景区北海宾馆环境整治改造设计方案的批复》(建城函[2009]404号文),批准同意了北海宾馆建筑环境整治改造设计方案。本次改造项目在原占地范围内进行整治改造,并严格控制建设规模。

(三) 其他报批事项情况

1、黄山风景区玉屏索道改造项目

2013年1月28日,黄山市水利局出具《关于黄山玉屏索道改造项目水土保持方案报告表的批复》,同意报告表确定的水土流失防治责任范围、预测方法、防治措施、防治投资估算等内容。

2013年6月25日，安徽省地质调查与环境监测中心出具《黄山风景区玉屏索道改造工程地质灾害危险性评估报告·评审意见》，同意通过评审。

2、黄山风景区北海宾馆环境整治改造项目

2014年4月1日，黄山市水利局出具《关于黄山风景区北海宾馆环境整治改造项目水土保持方案报告书的批复》，同意报告表确定的水土流失防治责任范围、预测方法、防治措施、防治投资估算等内容。

2009年4月6日，安徽省地质矿产勘查局出具《黄山风景区北海宾馆、红庙地块综合整治工程地质灾害危险性评估报告》，黄山市国土资源局准予备案。

五、结论

公司本次非公开发行募集资金投资项目符合国家相关的产业政策以及行业发展趋势，具有良好的经济效益。通过本次非公开发行，实施黄山风景区玉屏索道改造项目、北海宾馆环境整治改造项目的建设，改善游客登山览景的交通和住宿条件及环境，增强游客安全、舒适、愉悦的游览体验；同时通过提高索道客运能力及山上酒店接待条件，提高这些经营性资产的运行效率和效益，提高发行人核心业务竞争力和可持续发展能力，奠定未来长期可持续发展能力；此外，本次募集资金偿还部分银行贷款，则有利于适当降低财务成本。故公司本次非公开发行股票募集资金运用具备可行性。

黄山旅游发展股份有限公司董事会

2014年9月1日