

长白山旅游股份有限公司
向特定对象发行 A 股股票
募集资金使用可行性分析报告
（修订稿）

一、本次向特定对象发行募集资金使用计划

长白山旅游股份有限公司（以下简称“长白山旅游”或“公司”）为满足公司战略发展的需要，进一步增强公司竞争力，拟通过向特定对象发行 A 股股票募集资金总额不超过人民币 23,584.95 万元（含本数），扣除发行费用后拟投资于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	拟使用募集资金
1	长白山火山温泉部落二期	53,648.92	20,000.00
2	长白山旅游交通设备提升项目	11,391.63	3,584.95
合计		65,040.55	23,584.95

募集资金到位后，如实际募集资金净额少于上述项目实际需求，公司将按照项目的轻重缓急，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自筹资金解决；在本次募集资金到位前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，待募集资金到位后，再以募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金。

二、本次募集资金投资项目的可行性和必要性分析

本次发行募集资金总额扣除发行费用后将用于长白山火山温泉部落二期和长白山旅游交通设备提升项目。本次募投项目具体情况如下：

（一）长白山火山温泉部落二期

1、项目概况

本项目拟在现有长白山火山温泉部落一期项目基础上增加亲子俱乐部、赏雪山亲子客房、全天候室内温泉、赏雪风情露天温泉、网红无边泳池、森林餐厅、特色商业等丰富基地的旅游产品，打造一个以亲子度假为主题的“吃、住、行、游、娱、购”于一体的旅游综合度假区。项目占地面积 23,823.00 平方米，建筑面积 41,700.00 平方米，地下 1 层，地上主体 7 层，项目建成后，年游客接待能力约 99.9 万人次。

2、项目的必要性

（1）公司战略发展的需要

该项目计划 2025 年竣工投入使用，届时沈佳高铁沈白段开通，北京到长白山旅行时间将缩短到 4 个小时，沈阳到长白山旅行时间缩短到 1.5 小时。沈白段高铁的开通将为长白山旅游产业发展带来广阔市场和重大发展机遇。该项目处长白山旅游核心区位，景区、冰雪、温泉等要素资源集聚，有着独一无二的自然生态环境和区位交通优势。公司基于对长白山旅游未来发展趋势判断和战略前瞻布局考虑，对区域旅游资源持续投资，全力抢占温泉、冰雪等优质核心资源，进一步巩固公司在长白山区域旅游产业发展中核心优势。

（2）补齐功能业态需要

项目距离长白山高铁站 30 公里，紧邻长白山主景区和 2016 年年底投入使用的一期五星级酒店项目（长白山皇冠假日温泉度假酒店）。目前看，该区域缺少必要的商业配套，缺少中低档餐饮娱乐业态，缺少大众消费的产品，缺少度假休闲氛围，尤其是亲子度假产品及配套功能较少，影响游客选择入住的重要因素。为此，二期项目充分利用公司长白山火山自溢温泉的品牌资源优势，主要建设一个集住宿餐饮、温泉娱乐、商业购物、生态科普于一体，融入长白山生物多样性元素的博物馆亲子度假主题酒店，定位为中档、满足大众消费，着重解决一期项目业态产品不全问题，与一期项目形成消费差异化定位，顺应长白山旅游从观光游向休闲度假游转变的产业发展趋势，满足游客对于亲子度假游的需求增长和不同消费层次游客产品需求。

（3）完善产业布局需要

项目建成后，将在北山门区域连同一期和周边景区、雪场，共同构建一个集温泉体验、健康养生、景区观光、休闲度假为一体的火山自溢温泉主题休闲养生度假区。公司也将逐步形成以旅游客运为基础，以酒店管理和景区托管为两翼，以温泉水开发利用为重要配套的业务布局，不断丰富公司旅游产品体系，推动公司旅游产品由单一观光型向休闲体验、养生度假等高附加值、长产业链条经营业态转变，进一步弥合公司营收淡旺季差异，推动产业格局由“一枝独秀”向“多点支撑、多元均衡”转变。

（4）发展冰雪旅游需要

长白山位于世界公认的“冰雪黄金纬度带”，拥有世界顶级的粉雪资源，每年雪期长达 6 个月，雪质、雪量和雪期都处于世界顶级水平，冰雪旅游仍有较大发展空间和市场空间。项目周边 3 个雪场（两个大众雪场，一个高山野雪公园）。项目实施，将加大温泉资源开发利用，联动周边雪场资源，有效提升该区域旅游接待能力，带动区域冰雪旅游的发展。

（5）增强核心竞争力需要

项目实施将丰富公司包括温泉体验、休闲养生、亲子度假、特色美食、商业购物等产品业态，提升公司旗下经营产品的要素集成和产业集成，丰富公司商业模式，拓宽公司业务空间，培养锻炼酒店经营管理人才，增强公司核心竞争力，提升公司在行业竞争力。

3、项目的可行性

（1）项目拥有良好的外部环境

随着习近平总书记“两山理论”的政策出台，吉林省提出在长白山建设“世界冰雪旅游目的地、国际冰雪旅游度假名镇”，为长白山的发展提供了政策支持；交通方面由于敦白高铁、沈白高铁、长白山机场扩建等项目推进，长白山的“大高铁”时代到来，长期制约长白山旅游发展的体制桎梏正在打破，交通瓶颈问题正在破解，大长白山区域融合发展态势积极向好，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）项目实施地具备区位优势

本项目所在地位于北景区山门，距离北景区步行仅 10 分钟，距离长白山天池、瀑布等景点乘车仅需要 30 分钟，是游客游览长白山北景区的必经之路。区域 10 公里半径范围内，有两家合计日接待量超过 3,000 人的雪场，有一处高山野雪公园，有公司独家运营的长白山聚龙火山温泉资源。项目所在地区位优势十分明显，客流充足，未来发展前景十分广阔。

（3）项目依托独有的火山自溢温泉资源优势

长白山是首批国家级自然保护区、首批国家 5A 级景区、联合国“人与生物圈”自然保留地，东北亚动植物基因库。项目所在区域保留着许多被严格保护的原始自然生态环境，具备环境资源优势。项目依托的长白山聚龙火山温泉为天然自涌高热温泉，富含锂、锌、铜、锶等多种有益健康微量元素，水温常年保持在 77-82℃，具有温度高、涌量大、持续稳定等特点。从一期项目温泉部分接待游客数量看，2017 至 2019 年平均增长率达到 16%。随着产业规模扩大和知名度的提升，未来市场前景较好。

（4）公司可提供完善的内部保障

公司自 2005 年成立以来一直从事旅游服务业务，公司围绕旅游服务逐步打造了包括旅游客运、温泉开发、酒店管理、旅行社、景区管理等相关业务板块，同时在聚焦主业发展的同时不断丰富产品，打破旅游产品单一的格局，相关项目的实施为公司积累了丰富的项目管理经验和运营经验，同时培育了一批忠诚度高、业务能力强、管理经验丰富的复合型人才，从而为本项目的顺利实施提供保障。

4、项目投资概算及经济效益分析

项目投资概算如下表所示：

单位：万元、%

项目		投资估算	占投资比例
1	建筑工程费	15,683.50	29.23
2	设备购置费	4,589.13	8.55
3	安装工程与装修费	11,449.15	21.34
4	工程建设其他费用	16,193.97	30.19
5	铺底流动资金及基本预备费	5,733.17	10.69

项目	投资估算	占投资比例
总计	53,648.92	100.00

经过可行性论证及项目收益测算，本次募集资金投资项目具有良好的经济效益。项目实施后，能够为公司带来稳定的现金流入。

5、项目涉及的立项、环保、土地等有关报批事项及进展情况

（1）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项目核准的批复》（长管经发社会[2021]9 号）；吉林省长白山保护开发区管理委员会生态环境局出具的《关于长白山火山温泉部落二期项目环境影响报告表的批复》（长管建环（表）字[2022]4 号）。

（2）本项目的实施地点为长白山池北区，已取得吉林省长白山保护开发区管理委员会规划和自然资源局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 220900202200005 号）。

（3）本项目所需温泉采矿许可证和取水许可证，已由全资子公司蓝景温泉公司取得。《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“B220900S2021-0094”，有效期至 2026 年 10 月 10 日。

（二）长白山旅游交通设备提升项目

1、项目概况

为应对未来一个时期航空、高铁出行游客增加，同时满足北景区山门下移和周边景区景点旅游班线运力需求，保障区域游客交通出行，促进长白山旅游产业高质量发展，本项目计划对公司现有旅游客运设施进行提升，通过购置大型客车、中型客车、越野车等不同型号的车辆以满足景区游客的出行需求，同时提升景区游客旅途的舒适性和体验感。

2、项目的必要性

（1）项目是长白山旅游业发展的需要

长白山地貌风景独特，既有神奇壮观的火山地貌景观和山水风光，又有典型完整的山地森林生态系统，还有北国独特奇异的冰雪风光，更有分布广泛的火山矿泉、瀑布与河湖，以及独居特色的人文景观、历史遗迹和民俗文化风情。吉林省文旅产业发展“十四五”规划提出建设旅游强省、冰雪经济强省目标，支持长白山等景区、度假区率先打造世界级生态旅游景区和滑雪度假区，建设冰雪、避暑双产业，构建“长春—长白山”双门户。

长白山景区位于国家级自然保护区内，受法律法规限制，目前景区内无法修建缆车等替代交通方式。长白山地处北纬 42℃，冬季平均气温-12℃，且车辆运营在海拔 700-2600 米之间，目前新能源车辆在低温高海拔区域运营的技术尚处在公关阶段，不具备替代燃油车辆的条件。综合考量车辆运营环境和成本，本项目将全部购置燃油车车辆。

（2）项目是满足景区游客乘车需求的需要

进入长白山的首条高铁于 2021 年 12 月开通，2025 年沈白高铁将开通。经对高铁运力测算，未来每年将有近 100 万游客通过乘坐高铁方式进入长白山。高铁、航空客源将为长白山旅游交通带来庞大的市场。为保障未来一个时期游客交通出行需求，结合公司现有的车辆和运力，公司决定新增旅游车辆。

（3）项目是提高游客舒适程度的需要

新增旅游车辆和运力将加密区间发车班次，减少游客排队时间、等候时间。同时能够满足部分游客包车、租车需求，丰富交通产品，提高服务质量，提升游客满意度、舒适度。

（4）项目是拓展公司业务的需要

长白山是“世界三大粉雪基地”之一，国家首批 5A 级景区、首批国家级旅游度假区、首批创建国家全域旅游示范区，先后被评为“中国十大休闲胜地”、“中国十大避暑名山”、“全国最佳冰雪休闲目的地”。经过几十年的发展，以生态、冰雪为核心的区域旅游产业基础框架已经搭建完成，品牌知名度不断提升，航空、高铁、高速外部交通体系日臻完善，随着敦白、沈白高铁的开通，更加拉近了长白山与京津冀大都市圈的距离，将为区域旅游产业发展带来重大市场机遇。

随着国内中等收入群体的增长，消费能力的不断提升，长白山旅游正在加速由观光游向亲子度假游、深度体验游转变。本次新购置车辆将进一步扩展区域旅游交通业务，扩大公司在区域旅游交通的市场份额，进一步巩固提升公司在长白山旅游交通领域的基础和优势。

综上所述，本项目提前布局高铁航空等外部交通改善后的旅游交通潜在市场，既能满足业务扩展需要，同时又能创造良好的经济效益，保障区域旅游交通出行，带动串联区域旅游资源，促进长白山旅游产业高质量发展。因此，本项目是十分必要的。

3、项目的可行性

(1) 长白山旅游资源丰富，具有鲜明的特色

长白山是我国不可多得的较为完整的原生生态系统，同时也是吉林省未来发展旅游业的龙头。长白山旅游资源总体特征显著，原始自然、生态神奇，以其原始、天工、神奇、博大、富饶的特点而成为万山之祖、东方乔岳。

长白山季节性特色明显，空间呈现为较为完整的三区四带线性分布格局，可进入性强，安全性好。长白山一年四季的风光各具特色，适游季节的舒适性好，适合发展休闲度假旅游。

长白山人文旅游资源内涵丰富，博大精深，长白山文化是农耕、渔猎与游牧相结合的物质文化，是军政合一，崇武尚实的政治文化，质朴耐劳、各族融汇的民俗文化，万物有灵、多神崇拜的萨满文化的统一，具有鲜明的地方性、民族性、边疆性和国际性的特点。

目前长白山旅游区的旅游资源单体数达 3034 个（包括未获等级），占全省的 16.46%；资源储量约占全省总储量的 14.95%，单位面积的资源储量为 0.35，略高于全省平均值 0.24。

长白山保护开发区内的 49 个景点中，按照旅游资源评价赋分标准评分，一级旅游资源数量 25 处，占参评资源总数的 52.1%；二级旅游资源 14 处，占参评资源总数的 29.2%；三级旅游资源 9 处，占参评资源总数的 18.7%。旅游资源的

平均品质高，优良级旅游资源密集。优良级资源的比重约占 16.32%，略高于全省平均（15.60%），优良级单体数约占全省总数的 15.27%。

（2）长白山交通状况改善，游客数量有望大幅度增长

休闲度假的方式逐渐成为未来旅游业的发展趋势。2021 年 12 月，年吞吐量 180 万人次的长白山机场二期扩建项目和进入长白山首条高铁——沈佳高铁白敦段正式竣工通车后，游客数量会进入快速增长期。2020 年长白山主景区接待游客 71.2 万人次，2021 年为 95.1 万人次，2022 年为 76.9 万人次，2023 年 1-9 月为 224.6 万人次。随着旅游恢复，预计未来长白山游客将出现较大幅度增长。

（3）景区管理规范，交通运营模式较为完善

景区交通运营模式通过班组模式开展各项管理工作，每 10 人为一组设立班组长，将安全、服务、绩效考核、团队建设等工作深化到基层班组，将个人的工作行为与班组整体行为挂钩，目前已形成了“安全在班组，服务在班组，激励在班组”的特色班组管理模式。

公司以“四个具备”制度为核心，以“日检查”机制为载体，构建起围绕人、车、路和环境四个因素的安全生产管理制度。

公司投入了大量资金用于安全运营，在全国景区范围内，首家在每一台运营车辆上装载北斗车辆卫星定位系统，实现对车辆的轨迹定位、信息查询、实时监控、应急指挥功能；采购测速设备，制定测速管理制度，对各重点路段、重点区域实施定点测速、区间测速、移动测速；构建完善的智能监管体系，升级北、西景区监控调度指挥平台，实现安全管理与信息化控制的有效融合。

同时，公司制定了《质量管理标准流程汇编》，对服务工作流程、监督检查管理、标识设施系统等，进行系统化规范、标准化管理。

（4）车辆采购项目产生污染物较少，对景区环境造成的不利影响较小

运营期进出车辆的汽车尾气是项目大气主要污染源。为减少排放，本次新购置车辆将全部按照国家第六阶段机动车污染物排放标准采购，从而尽量减少车辆运行对环境产生影响，从环保角度确保项目可行。

4、项目投资概算及经济效益分析

项目投资概算如下表所示：

单位：万元、%

序号	项目	投资估算	占投资比例
1	车辆购置费	10,709.85	94.02
2	其他费用	40.81	0.36
2.1	项目管理费	25.00	0.22
2.2	招标服务费	10.81	0.09
2.3	可研报告编制费	5.00	0.04
3	铺底流动资金及预备费	640.97	5.62
总计		11,391.63	100.00

经过可行性论证及项目收益测算，本次募集资金投资项目具有良好的经济效益。项目实施后，能够为公司带来稳定的现金流入。

三、本次向特定对象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

本次向特定对象发行募集资金在扣除相关发行费用后拟投资于长白山火山温泉部落二期和长白山旅游交通设备提升项目，符合国家相关的产业政策以及公司战略发展方向，有利于提升公司的综合实力，对公司的发展战略具有积极作用，具有良好的市场发展前景和经济效益。项目实施完毕后，将有效丰富公司的产业链，与现有业务形成协同，提升公司经营管理能力，提高公司盈利水平，并进一步增强公司的核心竞争力和抵御风险的能力，实现公司的长期可持续发展，维护股东的长远利益。

（二）对公司财务状况的影响

本次发行完成后，公司资产总额与净资产额将同时增加，资金实力将大幅增强，资产负债率水平有所降低，财务结构更趋合理，有利于进一步优化资产结构，降低财务风险，增强未来的持续经营能力。同时，由于本次发行后总股本将有所增加，募集资金投资项目产生的经营效益在短期内无法迅速体现，因此公司的每股收益、净资产收益率等在短期内存在被摊薄的可能性。但是，本次募集资金投

资项目将为公司后续发展提供有力支持，未来将会进一步增强公司的可持续发展能力。

四、可行性分析结论

综上所述，长白山旅游本次向特定对象发行股票募集资金投资项目的用途符合国家相关政策的规定以及公司的实际情况和发展需求，符合公司所处行业现状及发展趋势，符合公司的长远发展目标和股东利益，具备必要性和可行性。若本次向特定对象发行股票的募投项目得以顺利实施，将助力公司打造旅游综合体，丰富吉林省内特色旅游产品，形成多样化旅游产品的有效互补和协同效应，实现景区一体化发展；提前布局高铁航空等外部交通改善后的旅游交通潜在市场，保障区域旅游交通出行，带动串联区域旅游资源，促进长白山旅游产业高质量发展，有效丰富公司的产业链，与现有业务形成协同，提升公司经营管理能力，提高公司盈利水平，并进一步增强公司的核心竞争力和抵御风险的能力，实现公司的长期可持续发展，维护股东的长远利益。

长白山旅游股份有限公司董事会

2025 年 2 月 18 日