

附件一：

武汉三特索道集团股份有限公司
2013年度非公开发行股票募集资金运用的可行性分析报告
(修订)

武汉三特索道集团股份有限公司(以下称“公司”、“发行人”)拟非公开发行A股股票数量不超过3,000万股。本次非公开发行的募集资金拟投资于“保康九路寨生态旅游区项目”(以下简称“保康项目”)、“崇阳浪口温泉度假区景区项目”(以下简称“崇阳项目”)、“南漳三特古兵寨文化旅游区项目”(以下简称“南漳项目”)、“偿还银行贷款”及“补充流动资金”。现将非公开发行股票募集资金运用的可行性分析如下：

一、本次募集资金使用计划

本次发行募集资金总额不超过人民币42,000万元，扣除发行费用后将全部用于以下项目：

序号	项目名称	项目投资总额 (万元)	拟投入募集资金额 (万元)
1	保康九路寨生态旅游区项目	11,100	8,100
2	崇阳浪口温泉度假区景区项目	18,500	17,700
3	南漳三特古兵寨文化旅游区项目	10,300	6,300
4	偿还银行贷款	6,000	6,000
5	补充流动资金	2,220	2,220
	合计	48,120	40,320

募集资金原则上将按上述项目顺序投入。在不改变募集资金投资项目的前提下，董事会将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调整。本次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。如果本次发行募集资金不能满足公司项目的资金需要，公司将自筹资金解决不足部分。

二、本次募集资金投资项目情况

(一) 保康九路寨生态旅游区项目

1、项目开发内容

2009年6月，发行人与保康县人民政府签订了《保康九路寨生态旅游区整体开发项目合同书》，内容涵盖本项目开发建设内容。湖北保康九路寨生态旅游区位于保康县西南部歇马镇境内，北面武当，西接神农架，南邻三峡，东临襄阳。保康项目总面积170平方公里，规划面积58平方公里。发行人将依托区域内禀赋优异的旅游资源（峡谷、洞瀑、森林溪群、楚文化发源地、原生态景观环境），开发建设主题突出、个性鲜明的旅游度假产品，并将其打造成峡谷观光、穿越探险、养生度假、滑雪休闲等多种产品形态集合的综合性休闲度假旅游目的地。保康项目具体开发内容包括初步完成景区的基础设施建设，完成白竹景区、黄龙洞景区、象鼻峰景区的开发建设、完成三特营地项目建设。

2、项目市场情况

保康具有得天独厚的“中”的区位优势，因其位于宜昌三峡（5A）、神农架林区（5A）、十堰武当山（5A）、襄阳汉水休闲旅游区及古隆中（4A）等景区所构成的优质旅游资源的中心位置，传统的“一江两山”成熟旅游市场将是保康旅游的重要支撑。随着外部交通格局的根本性改观，保康距周边特大城市武汉、西安、郑州等旅游一级市场的车程都在6小时以内，凭借中心枢纽区位，融合优质旅游资源（宜昌三峡、神农架、古隆中等），形成组合产品圈层，构建两江三山(长江—汉江、神农架—九路寨—武当山)大旅游圈新格局，丰富旅游内容，将形成产品结构优、时间组合好的黄金游线，共享同属于较高空间层次的鄂西生态文化旅游圈的客源市场。

3、项目建设必要性

(1) 实施西部大开发战略的需要

开发保康九路寨旅游区，充分利用其丰富独特的生态旅游资源，突出优化生态环境为目的的特色生态旅游，是贯彻落实国务院关于进一步加快旅游业发展精神的具体体现；加快发展特色旅游产品，大力发展生态旅游，符合西部大开发战略和建设国家生态旅游示范区、旅游扶贫区、旅游度假区的需要。

(2) 丰富旅游产品内涵、建设和完善鄂西生态旅游圈黄金旅游线的需要

建设鄂西生态旅游圈是湖北省重要的旅游发展战略。保康九路寨旅游区项目的建设不仅将充实襄阳旅游线路的内容，提升鄂西生态旅游圈的旅游资源品位和市场竞争能力，而且还将丰富整个鄂西生态旅游圈的旅游内涵，增加旅游产品种类，与其他景区实现资源互补、客源共享、多方共赢。

(3) 促进保康县调整和优化产业结构、加快经济发展的需要

加大以保康九路寨旅游区为代表的保康旅游资源的开发建设力度，不仅可以促进保康县旅游产业的发展，而且可以进一步推动传统农业、林业的改造和提升，优化产业结构，在保康县创造现代生态旅游业的示范作用，拓宽新的服务领域，并且对农村增收、脱贫致富，形成新的经济增长点具有明显意义。同时，该项目的开发建设，将带动当地旅游产业链中交通业、饮食业、旅馆业、商业等相关产业，促进保康地方经济快速发展。

4、项目实施主体、实施方式及前期建设情况

本项目实施主体保康三特九路寨旅游开发有限公司成立于2009年8月，注册资本500万元，为发行人的全资子公司。本项目拟通过本次非公开发行募集资金对保康三特九路寨旅游开发有限公司增资实施。

截至目前，保康项目景区餐饮服务中心主体工程、环卫系统工程部分、员工宿舍工程和停车场基础工程已经完工，项目尚未产生收益。

5、经济效益

保康项目总投资为人民币11,100万元，拟使用募集资金8,100万元。经分析测

算，项目36年平均年收入3,702.96万元，平均年净利润1,175.11万元，项目回收期11.1年（含建设期2年）。

（二）崇阳浪口温泉度假区景区项目

1、项目开发内容

2009年12月，发行人与崇阳县人民政府签订了《崇阳县旅游资源项目开发投资协议书》，内容涵盖崇阳项目开发建设内容。崇阳浪口温泉度假区位于湘鄂赣三省交界的崇阳县。崇阳“崇山环绕，中土平衍，宛如天城”。浪口温泉度假区沿隽水河两岸分布，规划控制范围12平方公里，规划面积34,000亩。公司将以“美丽乡村、美丽崇阳”为项目主题，依托区域内完整的温泉、隽水、竹林、田园、古村等原生态的旅游资源，按照“田野牧歌主题景区”的开发理念，以“一核六片”的开发格局，打造具有国际水准的乡村休闲旅游聚落和综合性的养生休闲度假目的地。

崇阳项目具体开发内容包括初步完成景区的基础设施建设，完成燕子垭山顶揽胜休闲区一期建设、隽水河风情带一期建设，建设浪口湿地公园、洪下桂花林场生态公园、冷家生态农庄休闲区，同时配套建设浪口温泉养生度假区森林温泉和南林冷泉乐园项目。初步构建一个以自然生态资源为主，辅以温泉、漂流等项目，打造集山水观光、乡村休闲、探险拓展等功能于一体的综合性原生态旅游区。

2、项目市场情况

浪口温泉旅游区位于湘鄂赣三省交界的崇阳县。随着武广高铁、杭瑞高速、武咸城际铁路等快速交通干道的陆续建成，依照湘鄂赣三省2012年提出的打造“中三角”旅游圈的省级战略规划，崇阳隽水河温泉旅游区将成为武汉、长沙、南昌等周边省会中心城市“两小时休闲旅游圈”的核心区域，是温泉休闲旅游度假的最佳目的地，区位优势突出，发展潜力巨大。

3、项目建设必要性

崇阳所在的咸宁市温泉资源丰富，是国家正式认证的“中国温泉之城”之一；

崇阳地区温泉资源主要集中分布在浪口。浪口温泉日出水量可达 3,600 吨，平均水温 45 摄氏度，富含偏硅酸、镁、锶、碳酸钙，是天然医、饮两用矿泉水，具有较高的医疗和商业价值。

发行人通过与崇阳当地政府签署排他性的旅游开发协议，对浪口温泉拥有了独家开采和经营权，相比咸宁市其他温泉景区，其资源垄断性优势十分突出。项目的建设不但会给发行人创造新的利润来源，还能为当地经济增长带来巨大动力。

4、项目实施主体、实施方式及前期建设情况

本项目实施主体崇阳三特旅业发展有限公司成立于2013年4月，注册资本500万元，为发行人的全资子公司。本项目拟通过使用本次募集资金向崇阳三特旅业发展有限公司进行增资实施。

5、经济效益

崇阳项目总投资18,500万元人民币，拟使用募集资金17,700万元人民币。经分析测算，项目38年平均年收入4,709.02万元，平均年净利润1,715.70万元，项目回收期10.8年（含建设期两年）。

（三）南漳三特古兵寨文化旅游区项目

1、项目开发内容

2009年9月，发行人与南漳县人民政府签订了《南漳古山寨旅游区开发项目合同书》，内容涵盖南漳项目开发建设内容。南漳项目坐落于南漳县东巩镇陆坪春秋寨景区，依山傍水，景观文化价值突出。自2011年开业以来，游客量稳步趋升，在南漳旅游景区中暂露头角。景区规划依托南漳独一无二的古山寨旅游资源，深度挖掘山寨文化内涵，实现四寨（春秋寨、严家寨、洞寨、卧牛寨）联动开发，形成主题突出、内涵充实、个性鲜明的古山寨深度体验旅游产品；顺应茅坪河独特的自然山水地势，开发独具乡村田园气息观光休闲产品，最终形成集山水观光、主题古山寨旅游产品深度体验、休闲度假、科考探险于一体的高品质旅游度假景

区。

南漳项目开发内容包括完成景区的基础设施建设，完成春秋寨、卧牛寨、阎家寨（忠义寨）景点建设，完成茅坪河民俗体验观光游览带建设。

2、项目市场情况

南漳项目一级客源市场以武汉、襄阳、宜昌、荆门等为主，二级客源市场主要包括省内其他城市、河南、陕西、湖南、安徽、四川等省份，三级客源市场主要是长江三角洲、珠江三角洲地区和环渤海地区。

湖北省内市场以武汉、襄阳、宜昌、荆门四个城市为主，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。此外，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重点选择。

相邻省区市场中，湖南省近年来由于经济发展速度较快，外出旅游的人越来越多；四川的旅游市场广阔，当地政府也很重视旅游业的发展，居民出游热情较高；河南、陕西、安徽、江西与湖北接壤，空间距离相对较近，因此也是古山寨重要的客源市场。

长江三角洲、珠江三角洲地区和环渤海地区是我国经济最为发达，居民出游率最高的客源市场。长江三角洲地区有较好的经济基础，经贸活动活跃，到襄阳从事商务活动的潜在机会多。珠江三角洲居民生活水平高，出游意识强，民俗风情、宗教文化、休闲度假类的旅游产品对广东游客有较强的吸引力。环渤海地区经济较发达，居民出游能力强，南漳的民风民俗对他们具有求奇、求新的吸引力，因此可将环渤海地区作为机会市场开发。

3、项目建设必要性

对南漳古山寨旅游区进行旅游开发，将极大地促进东巩镇的经济的发展，并以此为龙头，带动南漳县乃至襄阳市的旅游业以及第三产业的全面发展，使得南漳

县的经济得以健康、持续的发展。

南漳项目的建设经营，将为春秋古寨保护提供资金保障，以发展促进保护，通过科学、规范的旅游管理，引导游客进行合理的游览，减少自发性旅游对景区生态环境和文物遗址的破坏。

随着《南漳古山寨旅游区总体规划》中南漳项目以外项目的陆续完成，势必形成一个寻古、休闲、体验民俗的旅游圈，丰富旅游者的旅游内容，为南漳项目提供更好的整体旅游氛围。

4、项目实施主体、实施方式及前期建设情况

本项目实施主体南漳三特古山寨旅游开发有限公司成立于2009年10月，注册资本3,000万元，为发行人的全资子公司。本项目拟通过本次非公开发行募集资金对南漳三特古山寨旅游开发有限公司增资实施。截至目前，南漳项目中的一期项目已建设完成并于2011年9月28日正式对外营业。

5、经济效益

南漳项目总投资为人民币10,300万元，本项目拟使用募集资金6,300万元。经分析测算，项目40年平均年收入2,803.95万元，平均年净利润1,116.02万元，项目回收期11.3年（含建设期2年）。

（四）偿还银行贷款

1、募集资金拟偿还银行贷款的基本情况

本次拟以扣除发行费用后募集资金净额中的6,000万元偿还银行贷款。

2、必要性分析

（1）有利于降低资产负债率，增强抗风险能力

报告期内，发行人的资产负债率保持较高水平。2010年12月31日、2011年12月31日、2012年12月31日和2013年9月30日，发行人合并报表的资产负债率分别

为55.48%、59.56%、57.88%、52.73%，且对比国内旅游行业上市公司同期合并报表口径资产负债率来看，发行人资产负债率要高于同行业平均水平。

国内旅游行业上市公司合并口径资产负债率如下：

公司简称	2013年9月30日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
华侨城 A	70.26%	69.95%	71.16%	69.69%
张家界	34.76%	25.51%	37.64%	103.74%
西安旅游	30.84%	27.61%	34.44%	56.99%
北京旅游	22.53%	13.21%	15.14%	43.05%
峨眉山 A	16.30%	18.40%	25.23%	32.83%
桂林旅游	35.27%	32.23%	38.22%	33.13%
丽江旅游	36.15%	39.18%	30.46%	35.09%
云南旅游	27.87%	27.44%	22.75%	29.90%
三特索道	52.73%	57.88%	59.55%	55.47%
世纪游轮	11.57%	2.47%	2.84%	44.01%
宋城股份	8.19%	8.33%	11.08%	14.85%
腾邦国际	16.66%	12.91%	9.60%	33.45%
黄山旅游	38.90%	43.08%	41.67%	37.16%
中青旅	44.01%	43.90%	50.80%	57.49%
*ST 联合	59.66%	61.12%	51.07%	42.37%
*ST 九龙	44.52%	43.07%	36.93%	37.30%
大连圣亚	55.55%	56.85%	52.65%	51.37%
西藏旅游	43.02%	40.52%	32.25%	48.44%
中国国旅	26.33%	30.64%	33.08%	30.39%
平均水平	35.53%	34.44%	34.56%	45.09%

由此可见，发行人合并口径资产负债率高于同行业上市公司合并口径资产负债率水平。发行人虽一直努力调整融资结构，改善财务状况，但由于业务拓展需要，资产负债率水平一直居高不下，长时间在较高资产负债率下运行，已经对发行人资产的流动性与资金链的安全性造成一定的威胁。发行人管理层认为，采取股权融资方式调整较高的资产负债率，有利于改善公司的资本结构，增强财务稳健性和防范财务风险。

(2) 有利于减少财务费用支出，提升盈利能力

2010年、2011年、2012年、2013年1-9月发行人财务费用呈上升趋势，较高的财务费用支出严重影响了发行人的营业利润，因此降低贷款规模、减少财务费用支出将提升发行人整体盈利能力。

单位：万元

项 目	2013年1-9月	2012年度	2011年度	2010年度
财务费用	3,371.03	4,559.35	3,665.73	2,519.6
营业利润	1,022.18	9,160.19	7,884.86	6,016.31
财务费用占营业利润比例	329.79%	49.77%	46.49%	41.88%

(五) 补充流动资金

1、项目基本情况

本次发行募集资金总额不超过人民币42,000万元，扣除发行费用后募集资金净额将全部用于“保康项目”、“崇阳项目”、“南漳项目”及“偿还银行贷款”后，剩余2,220万元将用于补充公司流动资金，以满足公司未来各项业务发展的资金需求。同时，补充流动资金可以提高公司资金实力，加强公司在旅游业的竞争优势。

2、必要性分析

(1) 适应公司现有业务规模不断扩大的需要，提高公司抗风险能力

近年来公司业务发展迅速，公司2009年、2010年、2011年、2012年营业收入分别为24,789.51万元、33,899.16万元、37,544.27万元、36,983.24万元，2009年~2012年年均复合增长率为14.26%。公司现有旅游景区、客运索道以及宾馆服务的业务规模不断扩大，接待游客相关的经营性支出也不断上升，因此需要补充一定数量的流动资金以保障日常经营的需要，提高公司抗风险能力。

(2) 满足公司新增业务的发展需要

在发行人建设本次募集资金投资项目的同时，未来发行人在旅游相关产业发展方面将有大量的项目投产。随着相关项目的逐步建成运营，发行人经营规模将继续扩大，维持日常经营所需的流动资金也相应增加。在发行人开拓旅游相关市场领域的过程中，需要相应增加营运资金规模以保障业务的正常开展。因此，将部分募集资金用于补充流动资金也是发行人新增业务的发展需要。

（3）缓解资金压力，提高投融资能力，拓展公司发展空间

发行人目前处于产业扩张期，新项目投资规模较大，旅游景区项目回收期长，发行人资产负债率较高，短期偿债压力较大。通过本次非公开发行募集资金补充营运资金，将使发行人财务状况得到一定程度的改善，并使发行人未来债务融资的能力提高，发行人有机会获得融资成本更低的资金，从而有助于支持发行人经营业务发展。

因此，公司拟使用本次非公开发行募集资金中的2,220万元，用于补充公司流动资金。

三、本次发行对公司经营管理、财务状况的影响

（一）本次发行对公司经营管理的影响

本次发行不会对发行人主营业务结构产生重大影响，发行人的主营业务不发生变化，且不会导致发行人业务和资产的整合。

本次非公开发行完成后，预计发行人高管人员结构将继续保持稳定。本次非公开发行股票完成后，发行人总股本将相应增加，这将使发行人股权结构和注册资本发生相应变化。

发行人需要根据最终发行结果修改公司章程所记载的股权结构及注册资本等相关条款。

（二）本次发行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，因此不排除发行后发行人每股收益将被摊薄的可能。

本次募投项目均经过审慎论证，具有较强的抗风险能力和良好的盈利能力，能够为股东创造更大价值。

本次发行完成后，发行人筹资活动产生的现金流入量将大幅度增加；在资金开始投入募投项目后，投资活动产生的现金流出量将大幅增加；在募投项目完成投入运营后，发行人经营活动产生的现金流量净额也将逐年增加。本次发行将进一步改善发行人的现金流状况。

四、本次募集资金投资项目涉及的审批事项

（一）核准情况

序号	项目名称	核准情况
1	保康九路寨生态旅游区项目	本项目已获得保康县发展和改革局《关于保康九路寨生态旅游区项目核准的通知》（保发改投资[2013]51号）的核准。
2	崇阳浪口温泉度假区景区项目	本项目已获得崇阳县发展与改革局《关于崇阳县浪口温泉度假区建设项目核准的通知》（崇发改字[2013]75号）的核准。
3	南漳三特古兵寨文化旅游区项目	本项目已经获得南漳县发展和改革局《关于南漳古山寨旅游区（春秋寨）项目核准的通知》（南发改投资（2009）107号）及《关于南漳古山寨文化旅游区开发（二期工程）项目核准的通知》（南发改社会[2013]56号）的核准。

（二）环评情况

序号	项目名称	核准情况
1	保康九路寨生态旅游区项目	本项目已获得襄阳市环境保护局《关于保康三特九路寨旅游开发有限公司保康九路寨生态旅游区项目环境影响报告书的批复》（襄环审[2013]31号）。
2	崇阳浪口温泉度假区景区项目	本项目已获得咸宁市环境保护局《关于崇阳三特隽水河旅游开发有限公司崇阳隽水河温泉旅游区一期项目环境影响报告书审批意见的函》（咸环保函[2010]04号）、咸宁市环境保护局《关于对咸环保函[2010]04号文件变更情况的说明》

		(咸环保函[2013]31号)、咸宁市环境保护局《关于隽水河风情带及洪下桂花林场生态公园项目环境影响报告书审批意见的函》(咸环保函[2013]30号)、崇阳县环境保护局《关于浪口温泉养生度假区森林温泉项目环境影响报告书审批意见的复函》(崇环审函[2013]21号)、崇阳县环境保护局《关于南林冷泉乐园项目环境影响报告书审批意见的复函》(崇环审函[2013]22号)、崇阳县环境保护局《关于冷家生态农庄休闲区项目环境影响报告书审批意见的复函》(崇环审函[2013]23号)。
3	南漳三特古兵寨文化旅游区项目	本项目已获得襄樊市环境保护局《关于〈南漳古山寨(春秋寨)旅游区开发本项目环境影响报告书〉的批复》(襄环审[2009]74号)及南漳县环境保护局《关于〈南漳三特古山寨旅游开发有限公司南漳古山寨文化旅游区项目环境影响报告书〉的批复》(南环评表审[2013]04号)。

(三) 用地情况

序号	项目名称	核准情况
1	保康九路寨生态旅游区项目	本项目用地已经取得国有土地使用权证, 相关土地证号分别为: 保国用(2013)第097号、保国用(2013)第098号、保国用(2013)第099号、保国用(2013)第100号、保国用(2013)第101号、保国用(2013)第102号、保国用(2013)第103号、保国用(2013)第104号。
2	崇阳浪口温泉度假区景区项目	本项目涉及用地正在落实过程中。
3	南漳三特古兵寨文化旅游区项目	本项目涉及国有建设用地使用权出让合同已经签署, 土地出让金已缴纳, 国有土地使用权证正在办理过程中。