

证券代码：000610

证券简称：西安旅游



西安旅游股份有限公司

2024 年度向特定对象发行 A 股股票

募集资金使用可行性分析报告

二〇二四年一月

一、本次向特定对象发行募集资金使用计划

本次向特定对象发行拟募集资金总额（含发行费用）不超过 60,000.00 万元，扣除发行费用后的募集资金净额拟用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	拟投入募集资金金额
1	直营酒店拓展项目	43,625.57	42,066.09
2	补充流动资金及偿还贷款	17,933.91	17,933.91
合计		61,559.48	60,000.00

为了保证募集资金投资项目的顺利进行，并保障公司全体股东的利益，如本次募集资金不足或募集资金到位时间与项目审批、核准、备案或实施进度不一致，公司可根据项目实际进展情况，以自筹资金先行投入，待募集资金到位后再予以置换。在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可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适当调整。

二、本次募集资金投资项目的具体情况

（一）直营酒店拓展项目

1、项目基本情况

酒店业务是西安旅游股份有限公司（以下简称“公司”）三大核心业务之一，自 2020 年以来，在营酒店门店数与客房数均已取得重大突破。随着旅游出行与商务出行逐步回归正常，在国民经济和居民收入、人均消费支出稳定提升的背景下，中高档连锁酒店迎来巨大发展机遇。公司拟紧抓此机遇，通过本项目的实施进一步拓展直营酒店布局，扩大酒店业务规模，提高酒店业务核心竞争力，为全国化布局奠定坚实基础，保障公司可持续发展。

本项目拟在未来 3 年内，投资建设 17 家直营酒店。项目总投资 43,625.57 万元，其中 42,066.09 万元资金来源为向特定对象发行股票募集资金，其余为自筹资金。

2、项目建设的必要性

（1）紧抓酒店行业发展机遇，提升公司中高端酒店业务规模

随着我国社会经济的发展，旅行出游日益大众化，越来越多的人开始利用节假日或者工作之余以旅游的方式获得精神层面的放松。人民消费观念与消费水平不断提升，酒店业因此迎来发展机会，其中，中高端酒店消费需求随之增长。

与此同时，2020年以来国内酒店业发展出现了新的格局，加速了落后、不符合发展要求的企业出清，集团化、连锁化经营的头部企业则因更强的流动性支持和资源调度能力表现出更强的抗冲击性，酒店的品牌化率和连锁化率加速提升，为行业整合与中高端酒店的发展提供了新机遇。

目前公司与行业龙头企业集团相比规模较小，公司拟充分利用自身品牌、资源、平台优势，在中高端酒店发展新机遇下，加大资源整合力度，通过本次项目的实施进一步提升酒店业务规模，逐步打造“旅游+酒店”的生态圈。

(2) 完善与优化市场布局，提高酒店业务竞争优势

随着我国居民旅游消费偏好的转变以及客流的增长，酒店行业需求端发生了结构性变化，主要矛盾从酒店存量不足变化为结构性供给不足。在需求总量稳步增长的前提下，我国人均可支配收入、人均旅行支出费用也逐步增加，中高端酒店需求上升趋势明显。为迎合消费者日益变化的消费需求，酒店行业需以针对性、差异化、个性化、人性化的服务模式来赢得市场。

公司当前的市场主要集中在西安本土，同时，在西南、华南部分地区也有所布局，在其他地区的酒店布局相对较少。因此公司在全国范围内具有较大的增长空间，国内市场布局有待优化。本项目一方面将继续深化公司在西安等主要区域市场的布局，进一步发掘市场潜力，保持在西安市场的优势地位；另一方面，公司计划加大对华东、华北及西北地区的市场开拓力度，填补酒店布局空白地域，进一步增强公司酒店业务的竞争优势。

(3) 践行公司发展战略，保障公司可持续发展

近年来，公司积极把握西安国际化大都市建设方向，充分发挥“西安旅游”品牌优势，围绕全域旅游，紧扣“吃住行游购娱、商养学闲情奇”要素，以全域旅游的视野探索多元并进的发展路径，构建“旅游+”的多轮驱动的高质量发展之路，逐步实现公司业态结构更加优化、发展动能更加充沛的目标，搭建起

“大旅游、大市场、大产业、大发展”的新格局。

中高端酒店业务作为公司发展战略的重点方向之一，于 2020 年开始加快拓展步伐，目前在运营直营酒店 20 家、已签约加盟酒店 25 家，酒店规模和客房数量规模快速提升，在国内中高端酒店的竞争地位快速提升。本项目将继续投资建设新的中高端精选服务酒店，实现公司中高端酒店业务跨越式发展，从而进一步优化公司业态结构，提升公司的发展速度与发展质量。

(4) 提升公司酒店品牌影响力，为全国化布局奠定良好基础

从酒店经营管理行业来看，规模化、集群化、跨区域的集团经营可有效提升酒店企业市场份额，扩大品牌知名度和市场影响力，是行业企业可持续发展的必经之路。而直营酒店作为酒店企业布局各区域市场的旗舰店，具有良好的示范效应，可为酒店企业开发新酒店、拓展特许经营及受托管理业务提供宝贵实践经验。

公司积极推进“立足陕西、辐射全国”的规模化扩张战略，酒店经营业务经过近几年的持续拓展，在营酒店与房间规模已实现大幅提升，但公司旗下已开业酒店数量与房间数量在中高端酒店领域内与行业龙头企业集团相比仍有一定差距。随着本次募投项目的实施，公司酒店与房间数量将迎来大幅增长，产品矩阵更加丰富，区域布局更加完善；同时，通过对各品牌经营理念、发展路线、入住体验全方位的设计和宣传，快速提升公司在国内中高端酒店中的地位，扩大公司酒店品牌的影响力，为后续快速进行全国化布局奠定良好基础。

3、项目建设的可行性

(1) 国家政策助力酒店行业的稳步发展

近年来，为鼓励、支持和指导我国酒店行业稳定发展，国家先后出台了一系列利好政策。

2015 年 11 月，国务院办公厅发布《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》，提出要大力推进住宿餐饮业连锁化、品牌化发展，提高住宿餐饮服务和文化品味和绿色安全保障水平。

2018 年 3 月，国务院办公厅发布《关于促进全域旅游发展的指导意见》，提

出要加大旅游产业融合开放力度，提供更多精细化、差异化旅游产品和更加舒心、放心的旅游服务，增加有效供给。

2019年1月，文化和旅游部发布《关于实施旅游服务质量提升计划的指导意见》，提出要加强旅游住宿新业态的引导和管理，加强旅游住宿新业态标准的制定和推广。

2021年6月，文化和旅游部发布《“十四五”文化和旅游发展规划》指出，目标到2025年，我国旅游业体系更加健全，旅游业对国民经济综合贡献度不断提高，大众旅游深入发展，旅游及相关产业增加值占GDP比重不断提高，国内旅游和入境旅游人次稳步增长。

2022年12月，国家发展和改革委员会发布《“十四五”扩大内需战略实施方案》，提出要坚定实施扩大内需战略，准确把握国内市场发展规律，不断释放内需潜力，充分发挥内需拉动作用，建设更加强大的国内市场，推动我国经济平稳健康可持续发展。

2022年12月，中共中央、国务院发布《扩大内需战略规划纲要（2022—2035年）》指出，要扩大文化和旅游消费，拓展多样化、个性化、定制化旅游产品和服务。

2023年7月，国家发展和改革委员会发布《关于恢复和扩大消费的措施》，围绕稳定大宗消费、扩大服务消费、促进农村消费、拓展新型消费、完善消费设施、优化消费环境等六个方面，提出20条具体政策举措，其中包括了旅游、景区、酒店等方面。

2023年11月，文化和旅游部发布《国内旅游提升计划（2023—2025年）》，提出加强对星级饭店评定工作的深度指导，优化星级饭店评定规程。引导星级饭店创新经营方式，提高服务质量，提升行业形象，打造旅游饭店知名民族品牌。推动放宽旅游民宿市场准入，培养一批优秀旅游民宿主人和管家，培育和发布一批等级旅游民宿，推动旅游民宿持续规范发展。

（2）公司拥有优质的酒店品牌口碑和客户资源基础

酒店品牌在消费者的心目中代表着酒店的形象和服务的品质，有效的酒店品牌建设是促进酒店可持续发展的基础。经过多年的快速布局和发展，公司已

形成“铂金万澳”“万澳行政公寓”“万澳庄院”“万澳庭院”“万澳酒店”“万澳致选”“万澳青舍”“万澳会”“万澳左右客”等 9 个核心品牌的产品矩阵，全面覆盖商旅、度假酒店产品。公司铂金万澳·胜利饭店荣膺“2020 中国年度推荐中高端酒店品牌”“西安老字号”称号；万澳致选·关中客栈荣获 2022 年度西安市“金口碑一星级服务·新风尚”最佳星级饭店；万澳酒店·西安阳光天地店荣获“年度最受好评酒店”；公司荣获 2023 中国城市酒店营销创新大会“优秀酒店管理公司”“优秀连锁品牌酒店”两项行业大奖。公司与携程、美团、飞猪等知名 OTA 平台建立了长期稳定的合作关系，自有会员体系在册会员达 30 万人以上，已经积累了相对稳定且庞大的客源基础优势。

未来，公司将持续发力中高端和经济型酒店产品与创新，持续扩大“西旅万澳”酒店品牌谱系布局，从品牌管理、品牌营销、品牌服务等多角度开展工作。已建立的优势品牌影响力与积累的较大规模的客户资源，将为公司的可持续发展提供有力的保障，也为本项目的顺利实施奠定扎实的业务基础。

(3) 公司拥有较为丰富的酒店经营管理经验和人才团队储备

截至 2023 年 9 月底，公司拥有直营酒店 20 家、已签约加盟酒店 25 家、民宿 7 家，涵盖了“高端”“中高端”“中端”“经济型”酒店产品全维度，在全国 9 省 18 市完成经营布局。在此过程中，公司通过研究分析形成了一套成熟的选址、设计开发、运营体系与中高端连锁酒店投资模型。公司酒店业务管理层及一线团队成员均从事中高端酒店经营多年，在酒店日常的人员管理、物料采购、供应及物流等方面积累了丰富的管理经验。公司设立员工培训中心，通过万澳品牌职业经理人的专业培训，组建优质的运营团队，并通过合理的激励和晋升机制，激发酒店管理人才的积极性，建立完善的酒店业务人才管理体系。

(4) 公司拥有成熟的数字化酒店运营管理能力

为进一步提升住客体验、提升酒店运行效率及酒店经营价值，在酒店管理行业数字化转型的趋势下，公司持续加强数字化技术的研发投入，自主开发并应用数字化酒店管理系统和软件，构建了包括“万澳会”APP、“住满满”角色管理系统、CRS 平台（中央预订）等核心平台的数字化系统，“万澳会”APP 及“住满满”管理系统成功为公司酒店运营赋能。公司数字化系统之间相互协作、

数据互通，逐步实现了公司酒店业务的设计开发、运营管理、市场推广、会员服务 and 供应链服务各环节的数字化管理需求，提升酒店日常经营管理效率。公司不断提升的酒店运营管理服务数字化能力，为本项目开展提供了技术支撑，是本项目高效实施的重要保障。

4、项目实施主体、实施地点

本项目的实施主体为陕西阳光天地酒店有限公司，为公司的全资子公司。本项目涉及对公司旗下高档酒店（万澳行政公寓/铂金万澳）、中高档（万澳酒店）、中档酒店（万澳致选酒店）等“万澳系”酒店品牌进行扩张，拟在西安、深圳、广州、杭州、苏州等全国 8 省 9 市分期实施。

5、项目的建设周期

本项目建设期预计为 3 年，将根据公司实际业务经营规划进行分批实施。

6、项目建设的主要内容

本项目投资金额总额为人民币 43,625.57 万元，投资明细主要包括建设投资 43,264.57 万元，铺底流动资金 361.00 万元，预计使用募集资金 42,066.09 万元。具体投资金额如下：

单位：万元

序号	投资项目	投资金额	占项目总资金比例
1	建设投资	43,264.57	99.17%
1.1	装修工程费	29,672.62	68.02%
1.2	设备购置及安装费	4,759.17	10.91%
1.3	酒店物业租赁费	7,634.30	17.50%
1.4	开办费用	1,198.48	2.75%
2	铺底流动资金	361.00	0.83%
	项目总投资	43,625.57	100.00%

7、项目经济效益评价

本项目建成后，预计税后财务内部收益率为 11.07%。

8、项目涉及报批事项情况

本项目实施拟以租赁形式进行建设，不属于需要核准或备案范围内的固定

资产投资，无需履行备案手续。本项目无需做环境影响评价，项目建设内容符合环境保护的要求。

（二）补充流动资金及偿还贷款

1、项目基本情况

公司计划将本次募集资金中的 17,933.91 万元用于补充流动资金及偿还贷款，以优化公司资本结构，从而提高公司的抗风险能力和持续盈利能力。

2、补充流动资金及偿还贷款的必要性

（1）公司所处的商务服务行业属于资金密集与人员密集型行业，需要在生产活动、日常运营中持续投入资金，同时管理人才培养和发展也需要持续的资金支持。目前，随着公司业务规模逐渐扩大，公司的营运资金需求也不断增加，仅依靠内部经营积累较难满足新增业务发展对资金的需求。通过本次发行募集资金补充流动资金，有利于缓解公司未来的资金压力，保障公司业务规模的拓展及业务发展规划的顺利实施，促进公司可持续发展。

（2）截至 2023 年 9 月 30 日，公司负债总额为 149,986.26 万元，其中流动负债 102,978.26 万元，流动负债占比较高，为 68.66%；短期借款 61,637.16 万元，占比为 41.10%。2020 年至 2023 年 9 月 30 日，公司资产负债率分别为 32.62%、62.84%、68.16%和 72.21%，资产负债率整体呈上升趋势。将本次发行募集的资金部分用于偿还贷款，有利于降低公司资产负债率，提高短期偿债能力，优化公司融资结构，改善公司财务状况，增强公司抗风险能力，为公司未来持续发展奠定基础。

3、补充流动资金及偿还贷款的可行性

本次发行通过董事会确定向特定对象发行股票方式募集资金，主要投向酒店业务，补充流动资金及偿还贷款支出的金额为 17,933.91 万元，有利于增强公司整体资本实力，满足未来公司经营的资金需求，实现公司健康可持续发展。本次发行的募集资金用于补充流动资金及偿还贷款符合《上市公司证券发行注册管理办法》《证券期货法律适用意见第 18 号》等法规关于募集资金运用的相关规定，具备可行性。

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）本次向特定对象发行对公司经营管理的影响

本次募集资金投资项目符合国家有关产业政策以及未来公司整体战略发展方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。项目完成后，一方面能够进一步提升公司的盈利水平，增强竞争能力，提升行业地位；另一方面公司经营发展状况将得到进一步改善，有利于提升公司的抗风险能力和综合实力。

（二）本次向特定对象发行对公司财务状况的影响

本次向特定对象发行募集资金到位后，公司的总资产及净资产规模将增大，资金实力有所增强，资产负债结构更趋合理，有利于进一步降低公司的财务风险。募集资金投资项目实施运营后，由于募集资金投资项目建设周期的存在，募集资金投资项目对公司经营业绩的贡献将逐步释放。公司的资本结构将得到优化，偿债能力将得到提升，财务状况将得到改善。

四、结论

经审慎分析，董事会认为：本次向特定对象发行 A 股股票的募集资金投资项目符合国家产业政策和行业发展方向，有利于推进公司主营业务的持续稳定增长，提高公司盈利能力，提升公司核心竞争力。因此，本次向特定对象发行 A 股股票的募集资金运用是必要的、可行的。

西安旅游股份有限公司董事会

二〇二四年一月十二日