

关于安徽九华山旅游发展股份有限公司 向特定对象发行股票申请文件 的审核问询函的回复

容诚专字[2025]230Z1766 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·北京

上海证券交易所：

贵所于 2025 年 7 月 7 日出具的《关于安徽九华山旅游发展股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的审核问询函》（上证上审（再融资）（2025）200 号）已收悉，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“申报会计师”）对审核问询函所列问题进行了逐项落实、核查，现回复如下，请予以审核。

除特别说明外，本回复中的简称与《安徽九华山旅游发展股份有限公司 2025 年度向特定对象发行 A 股股票募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）中的简称具有相同含义。本回复中所列出的数据可能因四舍五入原因而与根据回复中所列示的相关单项数据计算得出的结果略有不同。

本回复中的字体代表如下含义：

黑体（加粗）	审核问询函所列问题
宋体	对审核问询函所列问题的回复
楷体（加粗）	涉及对募集说明书等申请文件的修改内容

目 录

问题 1：关于募投项目与融资规模	3
问题 2：关于经营情况	32
问题 3：其他	45

问题 1：关于募投项目与融资规模

根据申报材料，1) 本次向特定对象发行股票募集资金总额不超过 50,000.00 万元，扣除发行费用后将用于“九华山狮子峰景区客运索道项目”“九华山聚龙大酒店改造项目”“九华山中心大酒店北楼客房升级改造项目”和“交通设备提升项目”。2) “九华山狮子峰景区客运索道项目”用地尚需履行招拍挂程序。

请发行人说明：（1）本次募投项目主要建设内容，与公司现有业务的区别与联系，是否符合投向主业的相关规定；（2）结合九华山和狮子峰景区游客变动情况、有关酒店入住率及设备成新情况、现有车辆运输能力及运力缺口情况、同行业可比公司情况等，说明本次募投项目的必要性及新增产能的合理性；（3）“九华山狮子峰景区客运索道项目”有关土地招拍挂情况及建设进展，本次募投项目实施是否存在重大不确定性；（4）本次募投项目各项投资构成明细、测算依据和测算过程，单位工程造价和设备单价与公司现有项目和同行业公司可比项目的比较情况；（5）募投项目效益预测中客单价、客数量、毛利率、净利率等关键指标的预测依据，与公司现有情况及同行业可比公司的比较情况，效益预测是否审慎、合理；（6）募投项目新增资产折旧摊销情况及对公司未来经营业绩的影响，并完善风险提示；（7）结合公司货币资金及金融资产余额、日常经营现金流入、资金缺口测算、资产负债率等情况，说明本次融资规模的合理性。

请保荐机构核查并发表明确意见，请发行人律师对问题（3）进行核查并发表明确意见，请申报会计师根据《监管规则适用指引——发行类第 7 号》第 5 条对问题（4）-（6）进行核查并发表明确意见。

回复：

一、本次募投项目各项投资构成明细、测算依据和测算过程，单位工程造价和设备单价与公司现有项目和同行业公司可比项目的比较情况

（一）九华山狮子峰景区客运索道项目

1、投资构成明细

本项目计划投资 32,607.00 万元，明细情况如下：

序号	项目	投资估算（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	21,400	65.63
2	高山游览步道	3,148	9.65
3	其他费用	5,703	17.49
4	工程预备费及铺底流动资金	2,356	7.23
合计		32,607	100.00

2、测算依据及测算过程

（1）工程费用测算依据及测算过程

单位：万元

序号	工程费用名称	工程量（m²）	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	占比
1	机电设备	—	—	8,920	1,430	—	10,350	48.36%
2	上站	440	220	80	20	—	320	1.50%
3	下站	2,200	880	400	100	—	1,380	6.45%
4	支架线路	—	1,000	750	200	—	1,950	9.11%
5	游客服务中心	1,150	460	200	200	—	860	4.02%
6	管理与配套设施（含索道公用的配套设施）	1,550	620	300	300	—	1,220	5.70%
7	变配电等配套工程	—	250	300	100	—	650	3.04%
8	给排水工程	3,000	210	—	—	—	210	0.98%
9	景观绿化生态工程	35,600	1,124	—	—	—	1,124	5.25%
10	环境保护工程	—	426	—	—	—	426	1.99%
11	地质灾害防治	1,000	500	—	—	—	500	2.34%
12	户外体验工程	—	100	500	500	100	1,200	5.61%

序号	工程费用名称	工程量 (m²)	建筑工程 费	设备购置 费	安装工程 费	其它 费用	合计	占比
13	广播、自动检票、监控及其它配套工程	—	810	200	100	100	1,210	5.65%
合计		—	6,600	11,650	2,950	200	21,400	100.00%

本项目的机电设备为向奥地利多贝玛亚公司采购的进口成套设备，购置费及安装费按照近期同类设备的市场价估算。

其他工程费用系按照工程量并参考市场价格估算。

(2) 高山游览步道费用测算依据及测算过程

单位：万元

序号	工程费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	合计	占比
1	石材购置	—	500	—	500	15.88%
2	二次运输	—	—	300	300	9.53%
3	石材铺装	—	—	150	150	4.76%
4	栈道工程	1,698	300	200	2,198	69.82%
合计		1,698	800	650	3,148	100.00%

高山游览步道费用系按照工程量、山区施工环境、山区运输条件并参考市场价格估算。

(3) 其他费用测算依据及测算过程

单位：万元

序号	工程费用名称	测算依据	金额	占比
1	土地出让费	面积 26.5 亩； 单价：90 万元/亩	2,385	41.82%
2	林地永久占用费	面积 24.4 亩； 单价：6.4 万元/亩	156	2.74%
3	业主管理费、工程建设监理费、勘察设计费、工程造价咨询费	工程费用和高山游览步道费用的 9.5%	2,332	40.89%
4	规划选址、环评、地灾评估、水土保持、社会稳定风险评估等项目前期费用	参考市场价格确定	570	9.99%
5	规费、工程保险费、检测验收费用、培训费、联合试车费	参考市场价格确定	260	4.56%
其他费用合计		-	5,703	100.00%

(4) 工程预备费及铺底流动资金测算依据及测算过程

工程预备费为项目不可预见费用，按建筑工程费、设备购置费、安装工程费及其它费用的一定比例估算，本项目的基本预备费为 2,156 万元。铺底流动资金为 200 万元。

3、单位工程造价、设备单价与公司现有项目及同行业可比公司项目的比较情况

公司于 2012 年实施了天台索道改建项目。同行业可比公司中，峨眉山 A 于 2023 年公告实施金顶索道的改造提升项目。三个项目的比较情况如下：

项目		九华山狮子峰景区 客运索道项目	九华山天台索道改 建项目	峨眉山金顶索道改 造提升项目
设备供应商		奥地利多贝玛亚	奥地利多贝玛亚	奥地利多贝玛亚
主要 技术 参数	设备选型	单线循环脱挂抱索 器八人吊厢	单线循环脱挂抱索 器八人吊厢	单线循环脱挂式抱 索器八人吊厢
	索道线路长度	约 2,150m	约 1,147m	约 962m
	索道上下站房海拔 高度、高差	上站 820m; 下站 188m; 高差 632m	高差 478m	上站 3,017m; 下站 2,538m; 高差 479m
	支架点数	12 座	11 座	8 座
建筑面积 (m ²)		6,228	2,920	9,848
项目总投资 (万元)		32,607	9,821	35,070
其 中:	工程土建 (万元)	6,600	2,190	11,997
	设备购置及安装 (万元)	14,600	6,200	13,586
工程土建单方造价 (元/平 方米)		10,597	7,500	12,182

天台索道改建项目在 13 年前实施，由于材料和人工成本上涨、单位工程造价及设备价格变化较大，因此不具有可比性。

本项目与峨眉山金顶索道改造提升项目选用的设备供应商及设备选型相同，设备购置及安装费用分别为 14,600 万元和 13,586 万元，本项目的设备购置及安装费用略高于金顶索道，主要系本项目索道比金顶索道长 1,100 多米。本项目与峨眉山金顶索道改造提升项目单位工程造价分别为 10,597 万元和 12,182 万元，本项目工程土建单方造价略低于金顶索道项目，主要系项目实施地点不同，材料运输条件、人力成本、工程实施环境等诸多客观条件存在差异。

（二）酒店升级改造项目

1、九华山聚龙大酒店改造项目

（1）投资构成明细

本项目计划投资 13,082.00 万元，明细情况如下：

序号	项目	投资估算（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	11,253.53	86.02
1.1	建筑工程费	4,629.97	35.39
1.2	设备购置及安装工程费	6,623.56	50.63
2	工程建设其他费用	859.43	6.57
3	工程建设预备费	969.04	7.41
总计		13,082.00	100.00

（2）测算依据及测算过程

1）建筑工程费测算依据及测算过程

序号	场地	建筑面积（m ² ）	装饰工程单价（元/m ² ）	建设单价（元/m ² ）	主要内容	投资金额（万元）
1	一期（贵宾楼（加固）、平天阁、接待楼、室外庭院区域、地下室区域）	12,034	1,600.00	2,584.10	拆除工程、土建加固改造、外立面改造、屋面瓦更换、屋面防水处理、装饰工程、室外工程	3,109.70
2	二期（聚龙阁）	5,699	1,600.00	2,667.61	拆除工程、土建工程、外立面改造、屋面瓦更换、屋面防水处理、装饰工程	1,520.27
合计		17,733	1,600.00	2,610.94	—	4,629.97

建筑工程费主要依据工程技术资料、建筑材料、拟建工程的建设内容及工程量、当地类似工程造价资料以及国家及地方关于建设工程投资估算编制的有关规定进行测算。

本项目单方造价为 2,610.94 元/m²，其中装饰工程费用 1,600 元/m²。

2）设备购置费用测算依据及测算过程

序号	内容	数量	单位	单价（万元）	投资金额（万元）
一期（贵宾楼等）					

序号	内容	数量	单位	单价（万元）	投资金额（万元）
1	客房装修装饰	145	套	19.55	2,835.18
2	螺杆冷水机组采购和安装	1	组	83.20	83.20
3	电梯采购和安装	3	台	30.00	90.00
4	小家电类	1	项	200.00	200.00
5	厨房设备、餐梯、燃油锅炉、电梯等其他设备	—	—	—	115.88
小计		—	—	—	3,324.26
二期（聚龙阁）					
1	客房装修装饰	88	套	19.55	1,720.66
2	电梯采购和安装	2	台	30.00	60.00
3	小家电类	1	项	100.00	100.00
小计		—	—	—	1,880.66
合计		—	—	—	5,204.92

本项目设备购置数量根据实际进行计取，设备单价参照酒店以往设备采购同类价格进行估算。

3）安装工程费测算依据及测算过程

序号	场地	建筑面积（m²）	建设单价（元/m²）	主要工程内容	投资金额（万元）
1	一期（贵宾楼（加固）、平天阁、接待楼、室外庭院区域、地下室区域）	12,034	800.00	给排水、强电、弱电、消防	962.72
2	二期（聚龙阁）	5,699	800.00	给排水、强电、弱电、消防	455.92
合计		17,733	800.00	—	1,418.64

安装工程费以池州市造价信息为基准，并参照本地区同类工程指标。

4）工程建设其他费用测算依据及测算过程

工程建设其他费用包括建设前期工作咨询费、建设单位管理费、工程规费、勘察设计费、工程建设监理费、第三方检测费、工程造价咨询费等，合计为 859.43 万元，主要参考《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）等国家相关法律条文及建设部颁发的有关文件，并结合工程具体情况进行测算。

5) 工程建设预备费用测算依据及测算过程

预备费按照工程费用（建筑工程费、设备购置及安装工程费）和工程建设其他费用的 8%计取，为 969.04 万元。

2、九华山中心大酒店北楼客房升级改造项目

(1) 投资构成明细

本项目计划投资 5,150.00 万元，明细情况如下：

序号	项目	投资估算（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	4,496.57	87.31
1.1	建筑工程费	1,379.24	26.78
1.2	设备购置及安装工程费	3,117.33	60.53
2	工程建设其他费用	271.95	5.28
3	工程建设预备费	381.48	7.41
合计		5,150.00	100.00

(2) 测算依据及测算过程

1) 建筑工程费测算依据及测算过程

建筑面积（m ² ）	装饰工程单价（元/m ² ）	建设单价（元/m ² ）	主要内容	投资金额（万元）
5,669	1,600.00	2,432.95	拆除工程、土建加固改造、外立面改造、屋面瓦更换、屋面防水处理、装饰工程、室外工程	1,379.24

建筑工程费主要依据工程技术资料、建筑材料、拟建工程的建设内容及工程量、当地类似工程造价资料以及国家及地方关于建设工程投资估算编制的有关规定进行测算。

本项目单方造价为 2,432.95 元/m²，其中装饰工程费用 1,600 元/m²。

2) 设备购置费用测算依据及测算过程

序号	设备名称	数量	单位	单价（万元）	投资金额（万元）
1	客房装修装饰	116	间	18.71	2,170.82
2	小家电类等	1	项	60.00	60.00
3	螺杆机空调	1	套	200.00	200.00

序号	设备名称	数量	单位	单价 (万元)	投资金额 (万元)
4	太阳能、空气源热水机组、真空热水锅炉、空调机组隔音降噪、水泵、电缆等其他设备	1	套	—	250.00
合计		—	—	—	2,680.82

本项目设备购置数量根据房间数量及需更换的设备设施计量，单价参照酒店以往设备采购同类价格进行估算。

3) 安装工程费测算依据及测算过程

序号	功能用途	建筑面积 (m ²)	建设单价 (元/m ²)	投资金额 (万元)
1	给排水工程	5,669.00	90.00	51.02
2	强电、弱电、暖通、消防	5,669.00	680.00	385.49
合计		—	770.00	436.51

安装工程费以池州市造价信息为基准，并参照本地区同类工程指标。

4) 工程建设其他费用测算依据及测算过程

工程建设其他费用包括建设前期工作咨询费、建设单位管理费、工程规费、勘察设计费、工程建设监理费、第三方检测费、工程造价咨询费等，合计为 271.95 万元，主要参考《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）等国家相关法律条文及建设部颁发的有关文件，并结合工程具体情况进行测算。

5) 工程建设预备费测算依据及测算过程

预备费按照工程费用（建筑工程费、设备购置及安装工程费）和工程建设其他费用的 8% 计取，为 381.48 万元。

3、单位工程造价、设备单价与公司现有项目及同行业可比公司项目的比较情况

(1) 单位工程造价的比较

九华山聚龙大酒店改造项目建筑工程费单方造价约为 2,610.94 元/m²，九华山中心大酒店北楼客房升级改造项目建筑工程费单方造价约为 2,432.95 元/m²。与公司 2022 年实施的大九华宾馆商务楼改造项目以及长白山温泉部落二期项目

工程造价对比情况如下：

单位：元/m²

项目	九华山聚龙大酒店改造项目	九华山中心大酒店北楼客房升级改造项目	大九华宾馆商务楼改造项目	长白山火山温泉部落二期项目
建筑工程费单方造价	2,610.94	2,432.95	1,876.77	3,500.00
其中：装饰工程费用	1,600.00	1,600.00	1,239.00	2,600.00 ¹

九华山聚龙大酒店改造项目单方造价与公司过往项目大九华宾馆商务楼改造项目存在差异的主要原因如下：①酒店定位差异，九华山聚龙大酒店定位为豪华型酒店，酒店装修标准均高于大九华宾馆；②改造内容差异，九华山聚龙大酒店改造项目涉及土建加固工程，并且多层建筑、错层建筑和单体分散建筑安装工程改造内容较高层复杂，因此单方成本高于大九华宾馆商务楼改造项目；③酒店位置不同，九华山聚龙大酒店位于九华山风景区内，山区的工程材料运输成本、人工成本等均高于大九华宾馆所处的平地区域。

九华山中心大酒店北楼客房升级改造项目需新增全套中央空调系统，包括动力中心建设与室外中央空调综合管网铺设，而大九华宾馆商务楼改造前已配备中央空调系统。因此，九华山中心大酒店北楼客房升级改造项目单方造价高于大九华宾馆商务楼改造项目。

根据长白山公开披露的信息，长白山火山温泉部落二期项目的建筑工程费单方造价为 3,500.00 元/m²（含装修工程 2,600.00 元/m²）。由于该项目属于新建工程，因此土建工程造价及装修成本均高于本次募投酒店改造项目，具有合理性。

（2）设备单价的比较

1）与公司现有项目的比较

九华山聚龙大酒店改造项目每间客房的室内装修装饰费用为 19.55 万元；九华山中心大酒店北楼客房升级改造项目每间客房的室内装修装饰费用为 18.71 万元，大九华宾馆商务楼改造项目每间客房的室内装修装饰费用为 17.79 万元，本次募投酒店改造项目每间客房的室内装修装饰费用与公司现有项目的差异不

¹ 客房部分装修费用预计 2,600 元/m²；温泉及特色餐饮部分为主要面客区，为体现特色及品质，装修费用预计 3,000 元/m²；已建成地下部分装修及部分机电预计 1,000 元/m²。

大，主要原因系酒店面向的消费群体和档次定位不同，装修标准有所不同，差异具有合理性。

2) 与同行业可比公司项目的比较

黄山旅游近几年的酒店升级改造情况如下：

公告时间	项目名称	投资金额 (万元)	主要建设内容
2024 年 1 月	黄山国际大酒店升级改造项目	15,000.00	主体结构加固和改造，外立面塑新，客房、餐饮、会议、大堂、康体、办公等区域装修，机电设备系统升级，以及周边环境综合整治等。项目改造完成后，酒店客房数量将调整至 220-240 间。
2023 年 1 月	平湖假日酒店升级改造项目	5,000.00	重新规划功能布局及工作流程，在客房、餐饮、大堂、共享空间等装修以及整体建筑外立面改造和酒店周围景观工程等原建设内容的基础上，进一步提高客房改造标准，新增电梯厅、消防水池、顶层景观平台、电力设施设备等基础设施，并对结构进行进一步加固。项目改造完成后，平湖假日酒店将拥有客房 163 间。
2022 年 1 月	汤泉大酒店改造项目	3,420.00	拟全面升级酒店软硬件设施，并对功能布局进行合理优化，主要建设内容包括客房、餐饮、会议、大堂、厨房、办公等区域装修以及主体结构、外立面改造和机电设施设备更换等。项目改造完成后，客房数量将增至 70-80 间，并配套酒吧、书吧、庭院花园、亲子等公共空间。

由于不同度假型酒店的区位、主体风格、规划设计、档次定位不同，装修改造方案和单方造价会有所差异，且黄山旅游的上述酒店升级改造项目未披露单位工程造价、装修装饰费用等相关数据，故无法进行比较。

首旅酒店是国内主要的连锁酒店集团之一。根据首旅酒店 2021 年公开披露的信息，部分高端酒店单房装修改造成本约为 18 万元。本公司酒店改造项目每间客房装修装饰费用与其首旅酒店部分高端酒店差异较小，具有一定合理性。

(三) 交通设备提升项目

1、投资构成明细

本项目计划投资 6,888.00 万元，具体明细如下：

序号	项目	投资估算（万元）	占总投资比例（%）
1	车辆购置费	6,409.70	93.06
2	其他费用	150.30	2.18
3	预备费	328.00	4.76
总计		6,888.00	100.00

2、测算依据及测算过程

（1）车辆购置费

车辆购置费包括购置价款和购置税，其中购置税税率按购置价的 10% 计算，2025 年至 2027 年将购置 114 辆，车辆购置费预计合计为 6,409.70 万元，本项目的车辆购置单价系根据宇通、金旅、安凯三家车辆供应商的报价单综合估算确定。

交通设备提升项目拟采购车辆的型号及预计价格如下表所示：

单位：辆、万元/辆、万元

序号	车型	数量	车辆购置费		
			购置价	车辆购置税	合计
1	29 座公交车	7	52	5.20	400.40
2	30-34 座公交车	27	59	5.90	1,752.30
3	10-18 座商务客车	6	50	5.00	330.00
4	30 座客车	13	37	3.70	529.10
5	33 座客车	8	41	4.10	360.80
6	37 座客车	40	48	4.80	2,112.00
7	41 座客车	2	52	5.20	114.40
8	51 座客车	11	67	6.70	810.70
合计		114	-	-	6,409.70

（2）其他费用

其他费用包括项目前期工作咨询费、交强险、商业险、车船税。其中，交强险、商业险、车船税为 148.30 万元，前期工作咨询费为 2 万元。

（3）预备费

预备费按照车辆费用和其他费用的 5% 计提，合计 328 万元。

3、单位工程造价、设备单价与公司现有项目及同行业可比公司项目的比较情况

(1) 车辆购置单价与公司现有项目比较情况

2024 年公司采购车辆时，3 家供应商的报价如下：

单位：万元/辆

车辆型号	安凯	金龙	宇通	本项目购置价格估算
29-35 座公交	50.6	43.5	60	52-59
37 座客车	46	45	50	48

本次计划购置车辆的预估价格均位于 3 家供应商的报价区间，且差异较小，本次购置单价测算基本合理。

(2) 车辆购置单价与同行业公司可比项目比较情况

根据长白山公开披露的信息，长白山旅游交通设备提升项目采购车辆中仅 50 座大型客车（宇通）与本项目采购的车型相近，具有可比性，其余车型差距较大。长白山旅游交通设备提升项目 50 座大型客车（宇通）2022 年、2023 年、2024 年的车辆采购单价分别为 67.8 万元、68.8 万元、69.8 万元。

本项目 51 座客车购置单价预计为 67 万元，略低于长白山旅游交通设备提升项目 50 座大型客车（宇通）采购单价，购置单价基本合理。

综上，本项目车辆的采购单价位于公司 2024 年采购的同款车型报价区间，略低于同行业可比公司类似车型的采购价格，本项目车辆采购价格的测算具有合理性。

二、募投项目效益预测中客单价、客数量、毛利率、净利率等关键指标的预测依据，与公司现有情况及同行业可比公司的比较情况，效益预测是否审慎、合理

(一) 九华山狮子峰景区客运索道项目

1、客单价的预测

九华山狮子峰景区客运索道的定价参考了九华山花台索道和天台索道。上述两条索道线路全长分别约 2,908 米和 1,244 米，上下站高差分别约 824 米和

469.5 米，普通票旺季上下联票 160 元/人次、单程 85 元/人次，淡季上下联票 120 元/人次、单程 65 元/人次。九华山狮子峰景区客运索道全长约 2,150 米，总高差 632 米，上下联票预计均价为 160 元/人次。

2、客数量的预测

参考同行业可比公司索道运营经验，预计九华山狮子峰景区客运索道项目建成后第 1 年的索道乘坐人次为 22.4 万，之后每年增长 15%，第 15 年开始趋于稳定。

3、毛利率、净利率的预测

（1）营业收入的测算

营业收入=索道乘坐人次*索道价格

索道乘坐人次和索道价格详见本问题之“1、客单价的预测”和“2、客数量的预测”。

（2）营业总成本的测算

营业成本=燃料动力费+工资及福利+设备保养维护费+人身保险费+安全检测费+折旧费+摊销费

营业总成本=营业成本+管理费用

1) 燃料动力费

第 1 年燃料动力共 133.50 万元，其中电费 120 万元，水费 13.50 万元。第 2 年至第 6 年每年增长 5%，第 7 年开始每年增长 3%。

2) 工资及福利

本项目设计劳动定员为 65 人，第 1 年工资及福利总额为 1,170 万元，第 2 年起每年增长 5%。

3) 设备保养维修费

第 1 年按固定资产原值 3%计算，为 883.32 万元。第 2 年至第 6 年每年增长 5%，第 7 年开始每年增长 3%。

4) 人身保险费

单次乘坐人身保险费 2 元，全年保险费为年乘坐人次数*2 元。

5) 安全检测费

第 1 年为 6.5 万元，第 2 年至第 6 年每年增长 5%，第 7 年开始每年增长 3%。

6) 折旧费

固定资产折旧年限为 15 年，残值率 5%，每年折旧费 1,864.79 万元。

7) 摊销费

无形资产摊销年限按 15 年计算，每年摊销金额 80.60 万元。递延资产摊销年限按 5 年计算，每年摊销 350.80 万元。

8) 管理费

第 1 年 190 万元，第 2 年至第 6 年每年增长 5%，第 7 年开始每年增长 3%。

(3) 毛利率和净利率测算

毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

净利率=（营业收入-营业总成本-营业税金及附加-所得税）/营业收入

经测算，本项目运营后的毛利率和净利率情况如下：

单位：万元

项目	营业收入	营业成本	毛利率	净利率
第 1 年	3,584.00	4,534.29	-26.51%	-37.52%
第 2 年	4,121.60	4,650.69	-12.84%	-23.38%
第 3 年	4,739.20	4,773.56	-0.73%	-10.85%
第 4 年	5,449.60	4,903.35	10.02%	0.22%
第 5 年	6,267.20	5,040.53	19.57%	7.64%
第 6 年	7,208.00	4,834.79	32.92%	17.90%
第 7 年	8,289.60	4,962.15	40.14%	23.57%
第 8 年	9,532.80	5,096.45	46.54%	28.60%
第 9 年	10,963.20	5,238.21	52.22%	33.08%
第 10 年	12,608.00	5,388.02	57.27%	37.05%
第 11 年	14,499.20	5,546.50	61.75%	40.58%

项目	营业收入	营业成本	毛利率	净利率
第 12 年	16,673.60	5,714.40	65.73%	43.72%
第 13 年	19,174.40	5,892.50	69.27%	46.51%
第 14 年	22,051.20	6,081.71	72.42%	49.00%
第 15 年	22,051.20	6,241.66	71.69%	48.42%

4、与公司现有情况及同行业可比公司的比较情况，效益预测是否审慎、合理

本项目运营后的收入第 1 年为 3,584.00 万元，第 15 年为 22,051.20 万元，毛利率第 1 年为-26.51%，第 15 年为 71.69%。本项目与公司现有情况及同行业可比公司的比较情况如下：

（1）与公司现有情况的比较

公司在九华山风景区运营天台索道、花台索道、百岁宫缆车，现有索道、缆车业务相对成熟，2023 年和 2024 年，公司索道缆车业务的收入分别为 29,465.26 万元、29,301.45 万元，毛利率分别为 85.96%、85.98%。由于九华山狮子峰景区为新开发景区，新建客运索道在运营期内的乘坐人次和收入预计将逐步增加，毛利率将从负值逐步提升至 71.69%，低于公司现有核心景区内的成熟索道毛利率水平，具有合理性。

（2）与同行业可比公司的比较情况

同行业可比上市公司中包含客运索道缆车业务的主要为黄山旅游、峨眉山 A、丽江股份、张家界，上述同行业上市公司 2023 年、2024 年索道缆车业务的收入、毛利率情况如下²：

单位：万元

证券简称/项目名称	项目	2024 年度	2023 年度
黄山旅游	收入	71,713.88	69,967.81
	毛利率	87.63%	88.67%
峨眉山 A	收入	41,028.03	43,255.44
	毛利率	83.88%	81.46%
丽江股份	收入	41,394.58	38,695.79

² 注：同行业上市公司可比业务只披露毛利率，其他指标未公开披露。

证券简称/项目名称	项目	2024 年度	2023 年度
	毛利率	84.66%	84.56%
张家界	收入	7,759.17	5,599.04
	毛利率	58.23%	43.12%
九华山狮子峰景区客运索道项目	稳定期 ³ 年均收入	22,051.20	
	稳定期年均毛利率	71.69%	

黄山旅游、峨眉山 A、丽江股份的索道缆车业务均相对成熟，其中黄山旅游经营黄山云谷索道、玉屏索道、太平索道和西海观光缆车，峨眉山 A 经营金顶索道、万年索道，丽江股份经营玉龙雪山冰川公园索道、云杉坪索道、牦牛坪索道。在运营期内，九华山狮子峰景区客运索道项目的收入、毛利率均低于上述公司的水平。

张家界的杨家界索道于 2014 年 4 月 18 日正式投入使用，因杨家界景区属于张家界景区的非核心景区，杨家界索道收入和毛利率水平相对较低。九华山狮子峰景区属于九华山第二核心景区，九华山狮子峰景区客运索道项目稳定期毛利率高于杨家界索道具有合理性。

综上，九华山狮子峰景区客运索道项目效益预测审慎、合理。

（二）九华山聚龙大酒店改造项目

1、客单价和客数量的预测

内容	客数量的确定依据	客单价的确定依据
酒店客房	（1）房间数量：233 间，改造前后保持不变； （2）年运营天数：365 天； （3）入住率：55%。2023 年、2024 年和 2025 年 1-3 月，九华山聚龙大酒店的客房入住率分别约为 55%、53% 和 61%。参照历史经营数据，九华山聚龙大酒店改造后，入住率定为 55%	2023 年、2024 年和 2025 年 1-3 月，九华山聚龙大酒店的客房平均单价分别为 816 元/间、788 元/间和 832 元/间。离九华山聚龙大酒店 300 米，同级别但酒店设施相对更新的九华山东崖宾馆客房同期平均单价分别为 1,104 元/间、1,114 元/间和 1,236 元/间。九华山聚龙大酒店改造后，客房平均单价拟定为 1,100 元/间
酒店餐饮	（1）年运营天数：365 天； （2）餐饮座位数：280 座，改造前后保持不变； （3）2024 年上座率 25%、翻台率	同级别酒店东崖宾馆 2024 年度餐饮收入平均价格为 151 元/座。九华山聚龙大酒店改造后，将升级用餐环境，并精选更高品质的食材，提升菜品档次和菜

³ 注：根据九华山狮子峰景区客运索道项目可行性研究报告，第 15 年开始接待游客数量趋于稳定，作为稳定期。

	2次（午餐、晚餐各计1次），改造后上座率和翻台率保持不变。	有水准，餐饮收入平均价格由2024年的110元/座提升至160元/座。
--	-------------------------------	-------------------------------------

2、毛利率、净利率的预测

（1）新增营业收入的测算

九华山聚龙大酒店改造项目的酒店客房收入以及餐饮收入均按改造前后的增量收入计算。

新增营业收入=酒店客房增量收入+餐饮增量收入

酒店客房增量收入=改造后房间数量*改造后房间单价*改造后入住率*年运营天数-改造前房间数量*2024年房间单价*2024年入住率*年运营天数

餐饮增量收入=改造后餐饮座位数*改造后餐饮平均价格*改造后上座率*改造后翻台率*年运营天数-改造前餐饮座位数*2024年餐饮平均价格*2024年上座率*2024年翻台率*年运营天数

经测算，改造后客房增量收入每年为1,593.40万元，餐饮增量收入为255.50万元，项目每年增量营业收入为1,848.90万元。

（2）新增营业总成本的测算

九华山聚龙大酒店改造项目的新增营业总成本按改造前后的增量计算。

新增营业成本=运营费用（增量）+工资及福利费（增量）+修理费（增量）+折旧费（增量）+其他费用（增量）

新增营业总成本=新增营业成本+管理费用（增量）

1）运营费用（增量）

运营费用主要为经营期发生的物品、动力、燃料消耗及其他业务费用。客房营业增量成本按其收入的2%估算，为31.87万元。餐饮营业增量成本按其收入的35%估算，为89.43万元，合计为121.29万元。

2）工资及福利费（增量）

本项目是在原建筑结构不变，客房数、包厢、会议室数不变的基础上进行改造，改造后的酒店所有服务项目和接待规模不变，因此，不存在增加人员工资及福利费的情况，无工资及福利费（增量）。

3) 修理费（增量）

为了设备正常使用，每年会发生场地维护、设备更新检修、设施维修等费用，修理费按折旧费的 5% 计算。

4) 折旧费（增量）

项目涉及的各类资产折旧方法、折旧年限、残值率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率
房屋	年限平均法	30	5%
建筑物	年限平均法	15-25	5%
机械设备	年限平均法	10-14	5%
运输设备	年限平均法	6-12	5%
电子设备	年限平均法	5-8	5%
其他设备	年限平均法	5-8	5%

5) 其他费用（增量）

按照营业增量收入的 1% 计算，为 18.49 万元。

6) 管理费用（增量）

按照营业增量收入的 1% 计算，为 18.49 万元

（3）新增毛利润和新增净利润测算

新增毛利润=新增营业收入-新增营业成本

新增净利润=新增营业收入-新增营业总成本-营业税金及附加-所得税

经测算，本项目改造后的新增毛利润和新增净利润情况如下：

单位：万元

项目	第 1 年至第 8 年	第 9 年至第 15 年
新增营业收入	1,848.90	1,848.90
新增营业成本	866.83	596.55
新增毛利润	982.07	1,252.35
新增净利润	689.11	891.82

（4）全口径测算项目毛利率和净利率

九华山聚龙大酒店改造项目作为存量资产升级项目，其投资效益测算采用

新增口径核算。项目毛利率和净利率计算一般不以增量为基准，主要原因包括：①改造项目不新增人员，不考虑增量人工成本，而人工成本在酒店业务成本占比较高。②直接以新增收入作为计算毛利率和净利率的基数，可能造成毛利率和净利率虚高。

为与公司现有酒店业务经营情况进行对比，全面反映酒店改造后实际盈利能力，现将项目毛利率和净利率按改造后的总收入及总成本进行全口径测算。全口径数据充分考虑了酒店运营中固有的人工成本等核心要素，能够客观反映改造项目整体运营情形下的实际收益水平。

经测算，九华山聚龙大酒店改造后全口径的关键效益指标如下：

项目	金额（万元）
营业收入	6,167.22
营业成本	3,520.90
毛利率	42.91%
净利率	19.48%

3、与公司现有情况及同行业可比公司的比较情况，效益预测是否审慎、合理

（1）与公司现有情况的比较

2023 年、2024 年，公司九华山聚龙大酒店毛利率分别为 41.11%和 37.41%，净利率分别为 21.93%和 15.97%。根据前述测算，九华山聚龙大酒店改造后全口径测算毛利率为 42.91%，净利率为 19.48%，略高于公司九华山聚龙大酒店现有业务毛利率水平。

（2）与同行业可比公司的比较情况

地理位置是影响酒店业务盈利能力的核心要素。同行业可比上市公司中包含酒店业务的主要为黄山旅游、峨眉山 A、丽江股份、长白山，其一般仅披露酒店业务板块的毛利率，即上市公司旗下多家不同区位酒店的综合毛利率，导致各上市公司酒店业务的毛利率水平呈现出较大差异。

从地理位置特征来看，九华山聚龙大酒店与黄山旅游的主要酒店均位于风景区核心游览区域内，二者在地理区位上具有共性。九华山聚龙大酒店改造后

全口径测算毛利率为 42.91%，与黄山旅游酒店业务毛利率差异较小，具有合理性。具体情况如下：

单位：万元

证券简称/项目名称	项目	2024 年度	2023 年度
黄山旅游	酒店业务收入	43,608.27	44,385.61
	酒店业务毛利率	43.58%	44.18%
九华山聚龙大酒店改造项目	运营期年均收入	6,167.22	
	运营期年均毛利率	42.91%	

综上，九华山聚龙大酒店改造项目的效益预测审慎、合理。

（三）九华山中心大酒店北楼客房升级改造项目

1、客单价和客数量的预测

内容	客数量的确定依据	客单价的确定依据
酒店客房	（1）房间数量：116 间，改造前后保持不变； （2）年运营天数：365 天； （3）入住率：50%。2023 年、2024 年和 2025 年 1-3 月，九华山中心大酒店的客房入住率分别为 49%、45% 和 46%。基于历史经营数据及改造后酒店品质大幅提升的预期，九华山中心大酒店北楼客房升级改造后，入住率定为 50%。	2023 年、2024 年和 2025 年 1-3 月，九华山中心大酒店的客房平均单价分别为 257 元/间、275 元/间和 302 元/间。九华山中心大酒店 2 公里以内市场定位中高端酒店包括九华山嘉润凯莱大饭店、九华山涵月楼酒店等。九华山嘉润凯莱大饭店标单间网络挂价 497-900 元；九华山涵月楼酒店标间网络挂价 475-663 元。综合九华山中心大酒店便利的地理位置、改造后酒店品质的提升、可比酒店客房定价以及宏观经济情况等，九华山中心大酒店北楼客房升级改造后，客房平均单价拟定为 515 元/间。

2、毛利率、净利率的预测

（1）新增营业收入的测算

九华山中心大酒店北楼客房升级改造项目的酒店客房新增收入按改造前后的增量收入计算。

酒店客房增量收入=改造后房间数量*改造后房间单价*改造后入住率*年运营天数-改造前房间数量*2024 年房间单价*2024 年入住率*年运营天数

经测算，改造后客房增量收入每年为 566.30 万元。

（2）新增营业总成本的测算

九华山中心大酒店北楼客房升级改造项目的营业总成本按改造前后的增量

计算。

新增营业成本=运营费用（增量）+工资及福利费（增量）+修理费（增量）+折旧费（增量）+其他费用（增量）

新增营业总成本=新增营业成本+管理费用（增量）

1）运营费用（增量）

运营费用主要为经营期发生的物品、动力、燃料消耗及其他业务费用，客房营业增量成本按其收入的 2%估算，为 11.33 万元。

2）工资及福利费（增量）

因本项目是在原建筑结构不变，客房数、包厢、会议室数不变的基础上进行改造，改造后的酒店所有服务项目和接待规模不变，因此，不存在增加人员工资及福利费的情况，无工资及福利费（增量）。

3）修理费（增量）

为了设备正常使用，每年会发生场地维护、设备更新检修、设施维修等费用，修理费按折旧费的 5%计算。

4）折旧费（增量）

项目涉及的各类资产折旧方法、折旧年限、残值率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率
房屋	年限平均法	30	5%
建筑物	年限平均法	15-25	5%
机械设备	年限平均法	10-14	5%
运输设备	年限平均法	6-12	5%
电子设备	年限平均法	5-8	5%
其他设备	年限平均法	5-8	5%

5）其他费用（增量）

按照营业增量收入的 1%计算，为 5.66 万元。

6）管理费用（增量）

按照营业增量收入的 1%计算，为 5.66 万元。

(3) 新增毛利润和新增净利润测算

新增毛利润=新增营业收入-新增营业成本

新增净利润=新增营业收入-新增营业总成本-营业税金及附加-所得税

经测算，本项目改造后的新增毛利润和新增净利润情况如下：

单位：万元

项目	第 1 年至第 8 年	第 9 年至第 15 年
新增营业收入	566.30	566.30
新增营业成本	282.96	197.97
新增毛利润	283.34	368.33
新增净利润	193.75	257.49

(4) 全口径测算项目毛利率和净利率

九华山中心大酒店北楼客房升级改造项目作为存量资产升级项目，其投资效益测算采用新增口径核算。项目毛利率和净利率计算一般不以增量为基准，主要原因包括：①改造项目不新增人员，不考虑增量人工成本，而人工成本在酒店业务成本占比较高。②直接以新增收入作为计算毛利率和净利率的基数，可能造成毛利率和净利率虚高。

为与公司现有酒店业务经营情况进行对比，全面反映酒店改造后实际盈利能力，现将项目毛利率和净利率按改造后的总收入及总成本进行全口径测算。全口径数据充分考虑了酒店运营中固有的人工成本等核心要素，能够客观反映改造项目整体运营情形下的实际收益水平。

经测算，九华山中心大酒店北楼客房升级改造后全口径的关键效益指标如下：

项目	金额（万元）
营业收入	1,090.26
营业成本	847.75
毛利率	22.24%
净利率	3.98%

3、与公司现有情况及同行业可比公司的比较情况，效益预测是否审慎、合理

(1) 与公司现有情况的比较

九华山中心大酒店因市场竞争激烈、设备设施老化、装修陈旧过时等因素导致酒店入住率和客房单价相对较低，盈利水平不佳。九华山中心大酒店北楼客房升级改造项目全口径测算毛利率为 22.24%，净利率为 3.98%，高于公司九华山中心大酒店现有业务盈利水平，主要系九华山中心大酒店北楼客房升级改造项目完成后客房单价和入住率大幅提高。

(2) 与同行业可比公司的比较情况

黄山旅游酒店多数位于核心景区内，与九华山中心大酒店可比性较低。其他同行业可比上市公司的酒店在地理位置、周边自然/人文景观资源以及区域竞争环境（周边酒店数量）等方面存在差异，导致各公司酒店业务的毛利率水平呈现差异。2023 年、2024 年，峨眉山 A、丽江股份、长白山酒店业务的毛利率平均值分别为 23.93%、21.45%。九华山中心大酒店北楼客房升级改造项目全口径测算毛利率为 22.24%，与同行业可比公司毛利率平均值相近，具有合理性。具体情况如下：

单位：万元

公司名称	酒店业务	2024 年度	2023 年度
峨眉山 A	收入	18,036.78	18,712.94
	毛利率	14.65%	13.33%
丽江股份	收入	16,726.94	18,813.56
	毛利率	18.85%	26.38%
长白山	收入	13,969.91	13,847.19
	毛利率	30.85%	32.08%
平均值	收入	16,244.54	17,124.56
	毛利率	21.45%	23.93%

综上，九华山中心大酒店北楼客房升级改造项目的效益预测审慎、合理。

（四）交通设备提升项目

1、客单价和客数量的预测

交通设备提升项目假设运营期内的客单价和客数量与 2024 年保持不变，客运业务各线路收入保持不变。

2、毛利率、净利率的预测

（1）营业收入的测算

交通设备提升项目在各个客运线路的收入按其采购的车辆占该线路车辆总数的比例乘以该线路收入计算。

（2）营业总成本的测算

营业成本=综合运管费+购燃料及动力费+工资福利费+修理费+其他费用+折旧费

营业总成本=营业成本+管理费用

1) 综合运管费

根据项目单位往年运营数据，综合运管费按 800 元/辆计算。

2) 燃料及动力费

项目燃料动力消耗为燃油，每种车型年耗油量根据往年数据计。项目建成后根据不同车型耗油情况和车辆数计算，第 1 年至第 2 年分别为 519.50 万元和 749 万元，第 3 年至第 10 年为 1,093 万元，第 11 年和第 12 年分别为 573.50 万元和 344.00 万元。

3) 工资福利费

本项目根据购置车辆的数量配置驾驶员，并配置站点站务员 3 名，站点站长 1 名。根据项目配置的人员和单位工资福利费情况，项目运营后第 1 年的工资福利费为 649.60 万元，第 2 年为 961.80 万元，第 3 年至第 10 年为 1,356.20 万元，第 11 年为 706.60 万元，第 12 年为 428.20 万元。

4) 修理费

为了设备正常使用，每年会发生场地维护、设备更新检修、设施维修等费

用，每种车型年修理费根据往年数据预测的单位修理费和车辆数计算。

5) 折旧费

项目的折旧采用年限平均法进行分类计提。项目运营后开始计算折旧费，车辆残值为 5%，公交车辆折旧年限为 8 年，旅游客车折旧年限为 10 年。

6) 其他费用

其他费用包括安全生产费、运营期交强险、运营期商业险、运营期车船税等，其中，安全生产费按当年营业收入的一定比例估算，运营期交强险、运营期商业险、运营期车船税按相关规定要求估算。

7) 管理费用

按当年营业收入的 7%估算。

(3) 毛利率、净利率测算过程

毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

净利率=（营业收入-营业总成本-营业税金及附加-所得税）/营业收入

经测算，本项目改造后的毛利率和净利率情况如下：

项目	营业收入	营业成本	毛利率	净利率
第 1 年	4,688.76	2,501.41	46.65%	29.40%
第 2 年	7,543.53	3,712.02	50.79%	32.50%
第 3 年	11,510.07	5,398.59	53.10%	34.22%
第 4 年	11,510.07	5,529.88	51.96%	33.37%
第 5 年	11,510.07	5,560.31	51.69%	33.17%
第 6 年	11,510.07	5,593.77	51.40%	32.95%
第 7 年	11,510.07	5,630.59	51.08%	32.71%
第 8 年	11,510.07	5,671.09	50.73%	32.45%
第 9 年	11,510.07	5,475.57	52.43%	33.72%
第 10 年	11,510.07	5,513.64	52.10%	33.47%
第 11 年	7,309.46	3,161.30	56.75%	36.94%
第 12 年	3,966.53	1,848.38	53.40%	34.44%

3、与公司现有情况及同行业可比公司的比较情况，效益预测是否审慎、合理

本项目运营期的毛利率第1年为46.65%，第15年为53.40%，年均毛利率为51.84%。

(1) 与公司现有情况的比较

公司客运业务2023年和2024年毛利率分别为48.55%和52.37%，交通设备提升项目的毛利率和公司现有客运业务毛利率差异较小。

(2) 与同行业可比公司的比较情况

同行业可比上市公司中包含客运业务的主要为长白山，长白山2023年、2024年客运业务的毛利率分别为48.72%、45.55%。和长白山相比，交通设备提升项目平均毛利率不存在重大差异。

综上，交通设备提升项目效益预测审慎、合理。

三、募投项目新增资产折旧摊销情况及对公司未来经营业绩的影响，并完善风险提示

(一) 募投项目新增资产折旧摊销情况及对公司未来经营业绩的影响

公司本次募投项目涉及的各类资产折旧方法、折旧年限、残值率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率
房屋	年限平均法	30	5%
建筑物	年限平均法	15-25	5%
索道缆车设备	年限平均法	15	5%
机械设备	年限平均法	10-14	5%
运输设备	年限平均法	6-12	5%
电子设备	年限平均法	5-8	5%
其他设备	年限平均法	5-8	5%

本次募投项目建成后，公司资产规模将显著增加。根据项目运营情况及折旧政策，新增资产折旧摊销呈现明显的阶段性特征。募投项目运营计算期15年可划分为运营前、中、后三个阶段。其中，运营前期因各项资产集中计提折旧，折旧摊销金额达到峰值。募投项目各运营阶段年新增折旧摊销金额具体情况如

下：

项目名称	运营阶段	年新增折旧摊销金额 (万元)	折旧摊销起止期
九华山狮子峰景区 客运索道项目	运营前期	2,296.19	第 1 年至第 5 年
	运营中期及后期	1,945.39	第 6 年至第 15 年
九华山聚龙大酒店 改造项目	运营前期及中期	692.43	第 1 年至第 8 年
	运营后期	435.02	第 9 年至第 15 年
九华山中心大酒店 北楼升级改造项目	运营前期及中期	253.30	第 1 年至第 8 年
	运营后期	172.36	第 9 年至第 15 年
交通设备提升项目	运营前期	408.41—719.84	第 1 年至第 3 年
	运营中期	719.84	第 4 年至第 8 年
	运营后期	130.42—479.78	第 10 年至第 12 年

注：交通设备项目总体折旧年限为 12 年。

从折旧摊销对经营业绩的影响来看，尽管项目运营后会产生一定金额的新增折旧摊销，但整体占营业收入和利润总额的比例相对较低。具体表现为：

（1）运营前期：运营前期因各项资产集中投入并计提折旧，折旧金额显著增加。由于项目投入与收益兑现存在时间差，新增利润短期内尚不能完全覆盖折旧增量，可能对经营业绩形成一定压力。经测算，本次募投项目建成后新增折旧摊销的年度峰值为 3,961.76 万元，其中，九华山狮子峰景区客运索道项目的折旧摊销为 2,296.19 万元，占比达 57.96%，其他项目的折旧摊销金额相对较小。

假设以公司 2024 年营业收入 76,443.68 万元和利润总额 24,713.60 万元为基准，本次募投项目建成后新增折旧摊销的年度峰值占营业收入和利润总额的比重分别为 5.18%和 16.03%，整体占比相对较低，预计不会对公司盈利能力造成重大影响。

（2）运营中期及后期：随着项目进入运营中后期阶段，九华山狮子峰景区客流稳步增长、酒店改造后入住率及客单价提升，新增收入与利润规模持续扩大，将有效稀释折旧摊销的相对影响。九华山狮子峰景区客运索道项目预计运营第 7 年营业收入可达 8,289.60 万元，利润总额可达 2,605.16 万元，新增利润足以覆盖其折旧摊销金额。长期来看，随着营业收入与利润总额的进一步增长，本次募投项目新增资产折旧摊销对经营业绩的压力将逐步消除。

综上所述，本次募投项目新增折旧摊销不会对公司未来经营业绩造成重大不利影响。

（二）完善募投项目新增折旧摊销的风险提示

已在募集说明书“第五节 与本次发行相关的风险因素”之“三、本次募投项目实施过程或实施效果可能产生重大不利影响的因素”之“（二）募投项目新增折旧摊销的风险”中完善如下风险提示：“本次募投项目投资规模较大，项目建成后新增资产折旧与摊销峰值预计为 3,961.76 万元/年，占公司 2024 年度营业收入和利润总额的比重分别为 5.18%和 16.03%，短期内可能对公司经营业绩产生一定压力。尽管公司在测算募投项目效益时已充分考虑相关折旧摊销因素，且项目预期效益良好，但鉴于募投项目建设需要一定周期，若项目完成后未能达到预期盈利水平，公司短期内可能面临因新增折旧摊销而导致盈利能力下降的风险。”

四、核查程序和核查意见

（一）核查程序

1、查阅了本次募投项目的可行性研究报告、募投项目测算明细，了解本次募投项目的具体投资构成、相关测算假设和测算过程情况，并与公司现有情况、可比公司情况进行对比；

2、查阅了本次募投项目的可行性研究报告，了解发行人本次募投项目融资效益测算中客单价、客数量、毛利率、净利率等关键指标的测算依据，并与公司现有情况、可比公司情况进行对比；

3、查阅了本次募投项目投资明细表，测算募投项目新增资产折旧摊销情况，分析本次新增资产折旧情况对发行人未来经营业绩的影响。

（二）核查意见

经核查，我们认为：

1、募投项目投资构成基于市场价格、行业标准及项目实际需求测算，单位工程造价和设备单价与发行人现有项目、同行业公司可比项目相比，具备合理性。

2、募投项目效益预测中客单价、客数量、毛利率、净利率等关键指标的预测依据合理，与公司现有情况及同行业可比公司相比，效益预测审慎、合理。

3、本次募投项目未来新增的折旧摊销不会对公司未来经营业绩造成重大不利影响。发行人已在募集说明书中完善风险提示。

问题 2：关于经营情况

根据申报材料，1) 公司主营业务主要包括索道缆车业务、酒店业务、客运业务、旅行社业务，报告期内，公司营业收入分别为 33,203.55 万元、72,363.70 万元、76,443.68 万元和 23,459.64 万元，归母净利润分别为 -1,369.94 万元、17,465.84 万元、18,600.85 万元和 6,865.86 万元；2) 报告期内，公司索道缆车业务毛利率分别为 70.61%、85.96%、85.98%和 88.99%，酒店业务毛利率分别为 -17.95%、16.46%、14.09%和 11.77%，客运业务毛利率分别为 30.21%、48.55%、52.37%和 62.20%，旅行社业务毛利率分别为 14.74%、9.39%、13.02%和 9.70%；3) 报告期各期末，公司固定资产账面价值分别为 57,185.78 万元、71,600.92 万元、85,775.12 万元和 84,880.12 万元，增长主要系在建工程转固所致。

请发行人说明：（1）分业务板块说明报告期内营业收入增长的原因，量化分析净利润变动的原因，公司业绩变动情况与同行业可比公司是否一致；（2）各业务板块成本构成情况，量化分析各业务板块毛利率变动的原因及合理性，酒店业务毛利率下滑的影响因素是否会对本次募投项目实施产生不利影响；（3）固定资产账面价值变动的原因、对应业务板块情况，折旧政策与同行业可比公司的比较情况，在建工程对应主要项目的总投资及已投资金额、完工进度情况、转固的依据及及时性，固定资产及在建工程减值准备计提是否充分。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、分业务板块说明报告期内营业收入增长的原因，量化分析净利润变动的原因，公司业绩变动情况与同行业可比公司是否一致

（一）分业务板块说明报告期内营业收入增长的原因

报告期内，公司营业收入分别为 33,203.55 万元、72,363.70 万元、76,443.68 万元和 23,459.64 万元，主营业务收入分别为 32,689.58 万元、71,755.15 万元、75,109.47 万元和 22,954.48 万元，呈稳步增长趋势。

报告期内，公司各业务板块的主营业务收入具体情况如下：

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额 (万元)	增长率 (%)	金额 (万元)	增长率 (%)	金额 (万元)	增长率 (%)	金额 (万元)	增长率 (%)
索道缆车业务	8,671.25	34.37	29,301.45	-0.56	29,465.26	136.12	12,478.88	-26.86
酒店业务	6,520.13	15.56	23,691.45	1.05	23,445.70	86.19	12,592.16	-17.27
客运业务	6,183.22	35.28	15,879.65	31.24	12,099.34	126.26	5,347.63	-27.39
旅行社业务	1,579.88	44.50	6,236.92	-7.53	6,744.85	197.01	2,270.91	-5.25
合计	22,954.48	29.25	75,109.47	4.67	71,755.15	119.50	32,689.58	-22.25

2022 年度，公司各板块主营业务收入均较低，主要系由于国内出行管控以及国内宏观经济承压影响，文旅市场受到较大冲击，景区客源数量降低。

2023 年度，各板块主营业务收入大幅提高，主要系随着国内出行管控影响消除以及国内宏观经济企稳回升，文旅市场快速复苏，公司经营与市场变化趋势同频共振，收入同比快速增长。

2024 年和 2025 年一季度，公司营业收入同比继续增长，主要得益于公司客运业务收入的增加。2024 年度，九华山交通转换中心陆续投入运营，极大地提升了停车供给与换乘效率，缓解核心景区交通压力，吸引游客人数增加，加之景区内交通管制常态化，运输调度效率持续提升，客运业务收入稳步增加。

（二）量化分析净利润变动的原因

报告期内，公司营业收入、营业成本、毛利额、综合毛利率、期间费用、期间费用率及净利润变动情况如下：

项目	2025 年 1-3 月			2024 年度			2023 年度			2022 年度
	数额（万元、%）	变动额（万元、%）	变动率（%）	数额（万元、%）	变动额（万元、%）	变动率（%）	数额（万元、%）	变动额（万元、%）	变动率（%）	数额（万元、%）
营业收入	23,459.64	5,432.32	30.13	76,443.68	4,079.98	5.64	72,363.70	39,160.15	117.94	33,203.55
营业成本	10,651.56	2,481.71	30.38	38,059.22	1,605.11	4.40	36,454.11	12,029.39	49.25	24,424.72
毛利额	12,808.08	2,950.61	29.93	38,384.46	2,474.87	6.89	35,909.59	27,130.76	309.05	8,778.83
综合毛利率	54.60	-0.08	/	50.21	0.59	/	49.62	23.18	/	26.44
期间费用	3,319.29	521.87	18.66	13,667.05	512.85	3.90	13,154.20	3,843.43	41.28	9,310.77
期间费用率	14.15	-3.73	/	17.88	-0.30	/	18.18	-9.86	/	28.04
净利润	6,865.86	1,657.72	31.83	18,600.85	1,135.01	6.50	17,465.84	18,835.78	1,374.93	-1,369.94

注：2025 年 1-3 月变动额及变动比例为与上年同期比较数

报告期内，公司净利润分别为-1,369.94 万元、17,465.84 万元、18,600.85 万元和 6,865.86 万元，呈稳步增长趋势。

2022 年，受国内出行管控政策影响，九华山风景区客流量大幅减少，导致公司各项业务收入普遍下降，而公司维持正常运营所需运营成本相对固定，受客流量波动的影响较小，因此 2022 年度，公司营业收入的大幅下滑导致公司毛利率降至较低水平。

2023 年公司净利润较 2022 年增加 18,835.78 万元，主要系营业收入同比增长 117.94%，同时综合毛利率提高 23.18 个百分点且期间费用率下降 9.86 个百分点。2023 年，随着国内出行管控政策影响消除以及宏观经济企稳回升，旅游市场复苏，九华山风景区客流量迅速回升，相应带来公司各项业务收入大幅上升，公司经营稳步恢复，毛利率恢复至正常水平。同时，公司期间费用主要为职工薪酬、折旧费及摊销等固定成本，保持在较为稳定的水平，因此期间费用率随着营业收入增长而降低。

2024 年公司净利润较 2023 年增长 6.50%，2025 年一季度公司净利润同比增长 31.83%，主要系营业收入分别同比增长 5.64%、30.13%，成本管控措施效果显现，公司综合毛利率明显提升，期间费用率稳步降低。2024 年和 2025 年一季度，公司经营延续良好态势，整体运营情况持续向好，业绩持续增长。

（三）公司业绩变动情况与同行业可比公司是否一致

报告期内，公司营业收入增长率、净利润同比增长率与同行业可比公司的

对比情况如下：

指标	公司名称	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
营业收入同比增长率	黄山旅游	19.79%	0.09%	141.21%
	峨眉山 A	-10.83%	-3.00%	142.33%
	丽江股份	-9.69%	1.19%	152.37%
	长白山	0.73%	19.81%	218.73%
	张家界	0.64%	2.77%	217.02%
	平均值	0.13%	4.17%	174.33%
	九华旅游	30.13%	5.64%	117.94%
净利润同比增长率	黄山旅游	35.14%	-25.44%	434.82%
	峨眉山 A	-17.16%	78.60%	144.55%
	丽江股份	-39.02%	-6.10%	324515.16%
	长白山	-58.86%	4.48%	340.59%
	张家界	32.78%	-143.22%	7.87%
	平均值	-9.42%	-18.33%	65088.60%
	九华旅游	31.83%	6.50%	1374.94%

数据来源：同花顺 iFinD 及上市公司定期公告。

由上表可见，报告期内公司营业收入与同行业可比公司变动趋势一致。

2023 年度，受益于旅游市场全面回暖，公司及同行业可比公司净利润均实现大幅增长，行业整体呈现高弹性修复态势。

2024 年度和 2025 年一季度，公司营业收入及净利润持续显著增长，而同行业可比公司净利润普遍同比下降，主要原因系公司在发展战略、市场定位以及旅游景区资源禀赋的独特性等方面与同行业公司存在差异。2024 年度以来，公司客运业务呈现出收入持续增长、毛利率稳定提升以及渗透率不断提高的态势，已成为驱动公司业绩增长的重要核心板块，具体体现在：

（1）交通转换中心升级带动客运渗透率提升：九华山交通转换中心投入运营后，山下停车位供给大幅扩容，有效引导游客选择景区统一客运服务，客运业务对景区客流的覆盖比例进一步提高。

（2）池黄高铁开通带动客流增长：池黄高铁（九华山站）于 2024 年 4 月开通，有效缩短了车站至景区距离，游客前往九华山的旅时大幅缩短，高铁客

流释放直接带动景区客运需求增长。

(3) 专营权与交通管制形成协同优势：公司下属客运公司拥有景区客运专营权，负责景区客运业务。目前景区内部交通管制常态化实施，客运车辆乘坐率提升，有效承接了外部游客增长带来的交通需求，进一步推动公司客运业务规模增长。

综上所述，2023 年度，旅游行业全面复苏，九华旅游与同行业可比公司在营业收入、净利润方面呈现爆发式增长，符合行业共性特征。

2024 年度以来，同行业上市公司在发展战略、市场定位以及旅游景区资源禀赋的独特性等方面存在差异，导致各上市公司之间的具体业务构成情况有所不同，使得公司利润率与同行业可比公司平均水平略有不同，因此在同行业公司营业收入增长趋势一致的情况下净利润变动趋势有所不同。

二、各业务板块成本构成情况，量化分析各业务板块毛利率变动的原因及合理性，酒店业务毛利率下滑的影响因素是否会对本次募投项目实施产生不利影响

(一) 各业务板块成本构成情况

报告期内，公司各业务板块主要成本构成情况如下：

1、索道缆车业务

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
职工薪酬	526.83	55.19	1,983.29	48.27	2,206.28	53.32	1,775.12	48.40
折旧费	351.24	36.80	1,386.44	33.74	1,377.99	33.30	1,362.41	37.15
其他成本	76.48	8.01	739.03	17.99	553.46	13.38	530.09	14.45
合计	954.55	100.00	4,108.76	100.00	4,137.73	100.00	3,667.62	100.00

2、酒店业务

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
职工薪酬	2,511.51	43.66	9,452.01	46.44	9,835.59	50.22	6,609.49	44.50

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
折旧费	1,192.48	20.73	4,468.76	21.96	3,681.32	18.80	4,254.24	28.65
餐饮成本	1,047.35	18.21	3,538.79	17.39	3,523.19	17.99	2,361.25	15.90
客房用品	181.49	3.15	717.86	3.53	684.33	3.49	339.18	2.28
其他成本	819.63	14.25	2,176.43	10.68	1,860.98	9.50	1,287.79	8.67
合计	5,752.46	100.00	20,353.85	100.00	19,585.41	100.00	14,851.95	100.00

3、客运业务

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
职工薪酬	1,078.27	46.13	3,707.79	49.03	2,368.80	38.05	1,654.34	44.33
折旧费	360.84	15.44	1,200.93	15.88	1,425.50	22.90	742.24	19.89
燃油费	397.29	17.00	1,277.85	16.90	1,060.26	17.03	602.01	16.13
车辆保险费	28.88	1.24	184.14	2.43	218.21	3.50	198.93	5.33
客运专营权	174.04	7.45	433.87	5.74	322.75	5.18	134.01	3.59
其他成本	298.20	12.74	758.28	10.02	830.17	13.34	400.46	10.73
合计	2,337.52	100.00	7,562.86	100.00	6,225.69	100.00	3,731.99	100.00

4、旅行社业务

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
房餐费	232.35	16.29	1,320.91	24.35	1,587.51	25.97	734.96	37.96
景区门票费	828.30	58.06	2,348.89	43.30	2,165.35	35.43	614.17	31.72
导游服务费	152.66	10.70	595.94	10.98	526.41	8.61	159.35	8.23
交通费	115.33	8.08	420.37	7.75	429.12	7.02	92.27	4.77
其他成本	97.94	6.87	738.91	13.62	1,403.44	22.97	335.32	17.32
合计	1,426.58	100.00	5,425.02	100.00	6,111.83	100.00	1,936.07	100.00

报告期内，公司各业务板块成本构成占比相对稳定。其中，索道缆车业务的投入主要为前期建设成本，后续运营成本相对固定，该板块成本构成主要包括设备折旧费和职工薪酬等。酒店业务运营除前期建设成本外，还涉及多个方面的较高投入，成本构成主要包括职工薪酬、折旧费、餐饮食材和客房用品的

采购支出等。客运业务成本主要包括职工薪酬、折旧费、交通设备燃油费、车辆保险费和风景区内线客运专营权支出等。旅行社业务成本主要包括代游客支付的景区门票费、房餐费、导游服务费以及交通费支出等。

（二）量化分析各业务板块毛利率变动的原因及合理性

报告期内，公司各业务板块主营业务毛利率情况如下：

业务板块	2025 年 1-3 月			2024 年度		
	收入 (万元)	成本 (万元)	毛利率 (%)	收入 (万元)	成本 (万元)	毛利率 (%)
索道缆车业务	8,671.25	954.55	88.99	29,301.45	4,108.76	85.98
酒店业务	6,520.13	5,752.46	11.77	23,691.45	20,353.85	14.09
客运业务	6,183.22	2,337.52	62.20	15,879.65	7,562.86	52.37
旅行社业务	1,579.88	1,426.58	9.70	6,236.92	5,425.02	13.02
合计	22,954.48	10,471.11	54.38	75,109.47	37,450.49	50.14

（续上表）

业务板块	2023 年度			2022 年度		
	收入 (万元)	成本 (万元)	毛利率 (%)	收入 (万元)	成本 (万元)	毛利率 (%)
索道缆车业务	29,465.26	4,137.73	85.96	12,478.88	3,667.62	70.61
酒店业务	23,445.70	19,585.41	16.46	12,592.16	14,851.95	-17.95
客运业务	12,099.34	6,225.69	48.55	5,347.63	3,731.99	30.21
旅行社业务	6,744.85	6,111.83	9.39	2,270.91	1,936.07	14.74
合计	71,755.15	36,060.66	49.74	32,689.58	24,187.63	26.01

1、索道缆车业务

报告期内，公司索道缆车业务毛利率分别为 70.61%、85.96%、85.98%、88.99%。索道缆车业务前期建设成本较大，后续运营成本相对固定，设备折旧、维护费用等不会随游客数量相应大幅变动。2022 年受国内出行管控政策影响，九华山风景区客流量大幅下降，导致索道缆车业务收入和毛利率双双下滑。2023 年以来，随着旅游行业回暖，九华山风景区客流量大幅增长，索道缆车业务收入快速增长，毛利率亦增长较快并保持在较高水平。

2、酒店业务

2022 年公司酒店业务毛利率为-17.95%，主要系受到出行管控政策影响，酒店入住率较低，酒店业务收入大幅下滑所致，2022 年公司酒店业务收入同比下滑 17.27%，但酒店运营成本与上年同期相比保持稳定，因此毛利率相比上年同期下滑 20.20 个百分点。公司通过采取优化服务、降低成本和推出创新产品等措施，努力改善经营状况。

2023 年酒店业务毛利率提升至 16.46%，主要系旅游市场升温后游客数量增加，酒店入住率提升，酒店业务收入增加。同时，公司成本控制措施取得了一定成效，提高了盈利能力。

2024 年和 2025 年 1-3 月，酒店业务毛利率分别为 14.09%和 11.77%，相较 2023 年度有所下降，主要系 2023 年上半年五溪山色度假区项目（文宗古村）和大九华宾馆改造工程完工转固，转固后公司酒店业务板块折旧费增长所致。

3、客运业务

报告期内，公司客运业务毛利率分别为 30.21%、48.55%、52.37%、62.20%，客运业务是由客运公司为游客提供九华山风景区内外部的客运服务。2023 年以来随着九华山风景区游客数量增多，九华山风景区实施常态化的交通管制，有效提高景区内交通调度、管理水平，游客对客运服务的需求增加，客运业务收入相应增长，2023 年、2024 年公司客运业务收入分别同比上涨 126.26%、31.24%，同时公司通过优化车辆调度、降低燃油消耗等方式控制成本的增长，2023 年、2024 年公司客运业务成本分别上涨 66.82%、21.48%，客运业务收入增长幅度大于成本幅度，游客数量增加带来的规模效应逐步显现。

4、旅行社业务

报告期内，公司旅行社业务毛利率较为稳定且相对较低，毛利贡献率较低，主要系公司旅行社业务的作用系将公司其他业务进行有机联系，通过向游客宣传营销吸引潜在客源，以带动索道缆车业务、酒店业务和客运业务的增长。

（三）酒店业务毛利率下滑的影响因素是否会对本次募投项目实施产生不利影响

报告期内，公司酒店业务营业收入分别为 12,592.16 万元、23,445.70 万元、23,691.45 万元、6,520.13 万元，呈逐步增长趋势，而毛利率分别为-17.95%、

16.46%、14.09%、11.77%，主要系新建工程投入运营、折旧费增加而有所下降所致。因目前酒店行业竞争激烈，消费者对度假酒店品质的要求不断提高，而设施陈旧严重影响客户体验，因此酒店设施的更新维护不仅是提升竞争力的必要举措，更是实现可持续发展的关键。

近年来，随着九华山交通转换中心的升级改造完成，九华山中心大酒店周边陆续有新装修的民宿、主题酒店以及连锁酒店开业，对九华山中心大酒店在局部市场内产生了竞争压力。九华山聚龙大酒店周边也陆续有新装修的精品民宿开业，也在一定程度上分流部分客源。通过本次募投项目建设，可以完善酒店的硬件设施和软装设计，全面提升游客入住体验，将有效提高酒店的入住率和盈利水平。

综上所述，公司酒店业务规模持续扩大，且仍有进一步提升空间，在交通更加便利、人民生活水平日益提高以及高品质文旅需求持续提升的背景下，酒店业务毛利率下滑的影响因素不会对本次募投项目实施产生不利影响。

三、固定资产账面价值变动的原因、对应业务板块情况，折旧政策与同行业可比公司的比较情况，在建工程对应主要项目的总投资及已投资金额、完工进度情况、转固的依据及及时性，固定资产及在建工程减值准备计提是否充分

（一）固定资产账面价值变动的原因、对应业务板块情况

报告期内，公司各业务板块固定资产账面价值及变动情况如下：

业务板块	2025年3月31日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日
	账面价值 (万元)	变动率 (%)	账面价值 (万元)	变动率 (%)	账面价值 (万元)	变动率 (%)	账面价值 (万元)
索道缆车业务	7,005.18	-4.17	7,309.69	-10.92	8,206.17	-13.83	9,523.61
酒店业务	48,796.13	-2.80	50,200.39	-9.78	55,639.30	41.27	39,385.56
客运业务	26,142.31	3.42	25,277.17	446.95	4,621.45	-8.10	5,028.76
旅行社业务	14.80	-3.52	15.34	-20.30	19.25	61.22	11.94
公司管理及其他	2,921.70	-1.71	2,972.53	-4.57	3,114.75	-3.74	3,235.91
合计	84,880.12	-1.04	85,775.12	19.80	71,600.92	25.21	57,185.78

截至2022年末、2023年末、2024年末和2025年3月末，公司固定资产账面价值分别为57,185.78万元、71,600.92万元、85,775.12万元和84,880.12万元，

公司固定资产规模呈增长趋势，主要系五溪山色度假区项目（文宗古村）、大九华宾馆改造工程、九华山交通转换中心功能提升项目等在建工程于 2023 年、2024 年转为固定资产所致。

（二）折旧政策与同行业可比公司的比较情况

报告期内公司主要固定资产折旧政策与同行业可比公司的比较情况如下：

类别	公司名称	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	黄山旅游	年限平均法	20-40	3	2.43-4.85
	峨眉山 A	年限平均法	20-35	5	4.75-2.72
	长白山	年限平均法	20-40	5	4.75-2.38
	丽江股份	年限平均法	10-40	5	2.38-9.50
	张家界	年限平均法	20-40	0-5	2.38-5.00
	行业区间	年限平均法	10-40	0-5	2.38-9.50
	本公司-房屋	年限平均法	30-40	3-5	2.38-3.23
	本公司-建筑物	年限平均法	15-25	3-5	3.80-6.47
索道缆车设备	黄山旅游	年限平均法	15-20	3	4.85-6.47
	峨眉山 A	年限平均法	15	5	6.33
	长白山	年限平均法	未单独列示索道缆车设备折旧政策		
	丽江股份	年限平均法	未单独列示索道缆车设备折旧政策		
	张家界	年限平均法	未单独列示索道缆车设备折旧政策		
	行业区间	年限平均法	15-20	3	4.85-6.47
	本公司	年限平均法	15	3-5	6.33-6.47
机械设备	黄山旅游	年限平均法	6-20	3	4.85-16.17
	峨眉山 A	年限平均法	10	5	9.50
	长白山	年限平均法	5-20	5	19.00-4.75
	丽江股份	年限平均法	10-15	5	6.30-9.50
	张家界	年限平均法	10	0-5	9.50-10.00
	行业区间	年限平均法	5-20	5	19.00-4.75
	本公司	年限平均法	10-14	3-5	6.79-9.70
运输设备	黄山旅游	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40
	峨眉山 A	年限平均法	8	5	11.88
	长白山	年限平均法	5-10	5	19.00-9.50
	丽江股份	年限平均法	7-10	5	9.50-13.57

类别	公司名称	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
	张家界	年限平均法	5-20	0-5	4.75-20.00
	行业区间	年限平均法	5-20	0-5	4.75-20.00
	本公司	年限平均法	6-12	3-5	7.92-16.17

数据来源：同花顺 iFinD 及上市公司定期公告。

由上表可见，公司主要固定资产折旧政策与同行业可比公司均接近，不存在显著差异。

（三）在建工程对应主要项目的总投资及已投资金额、完工进度情况、转固的依据及及时性

报告期内，公司在建工程对应主要项目的总投资及已投资金额、完工进度情况如下：

项目名称	总投资/预算金额 (万元)	已投资金额 (万元)	完工进度 (%)
九华山狮子峰景区客运索道项目	32,607.00	4,094.98	1.85
九华山交通转换中心功能提升项目	34,835.00	29,645.05	100.00
五溪山色度假区项目（文宗古村）	17,200.00	14,321.51	100.00
大九华宾馆改造工程	9,842.00	9,464.78	100.00

公司在固定资产主体建设工程及配套工程已实质完工、建造工程达到预定设计要求，经设计、施工、监理等单位完成验收后，对在建工程进行转固，主要转固单据包括经各单位签署的竣工验收报告、工程进度单等。建设工程达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程实际造价按预估价值转入固定资产，转固时点及时，不存在延迟转固的情形。

（四）固定资产及在建工程减值准备计提充分

报告期内，公司对少量闲置、损坏的固定资产计提了减值准备。除此之外，公司各业务板块协调发展，经营状况良好；此外，公司于报告期各期末均对固定资产进行盘点，不存在固定资产不满足运营条件、已经损坏或者将被闲置、终止使用等发生减值迹象的情况。

目前，公司尚在建设中的在建工程主要为九华山狮子峰景区客运索道项目。

九华山狮子峰景区客运索道建设完成后，将为游客提供较快捷的交通游览方式，进一步完善九华山的游览体系，实现景区扩容，分流部分游客，缓解中部景区的压力，整体提高景区的环境承载能力，有效提升九华山景区的核心竞争力。因此，该项目未出现减值迹象，无需计提减值准备。

综上，公司除已计提的少量闲置、损坏的固定资产减值准备外，报告期各期末公司固定资产和在建工程不存在减值迹象，不存在应计提减值准备未计提的情况，固定资产及在建工程减值准备计提充分。

四、核查程序和核查意见

（一）核查程序

1、查阅发行人的财务报表、营业收入明细账等，了解发行人报告期内的业绩变动情况，向相关人员了解旅游市场情况等，查阅同行业可比公司的公开披露文件，分析发行人及可比公司的营业收入、净利润变动原因；

2、取得发行人报告期内各业务板块的收入、成本明细，分析收入、成本、毛利率、期间费用等的变动及合理性；进一步分析酒店业务毛利率下滑的影响因素，并考虑对本次募投项目实施的影响；

3、获取发行人固定资产明细账，向相关人员了解固定资产增减变动的原因，并查阅同行业可比公司的折旧政策，比较是否存在显著差异；

4、查阅发行人的在建工程台账，检查主要项目的可行性研究报告、预算文件、合同、付款单、验收报告等，核查是否存在延迟转固的情况；

5、查阅发行人关于固定资产和在建工程减值相关的会计政策，获取报告期内资产减值准备计提的过程表格，复核发行人资产减值准备计提是否充分，查阅固定资产盘点记录，了解固定资产是否存在闲置等情况，统计报告期内发行人业绩波动情况，对资产减值准备的计提情况进行佐证。

（二）核查意见

经核查，我们认为：

1、报告期内，发行人营业收入增长主要系旅游市场复苏、消费需求集中释放导致的游客消费量稳步增长。2023年度，旅游行业全面复苏，发行人与同行

业可比公司在营业收入、净利润方面呈现爆发式增长，符合行业共性特征。

2024 年度以来，同行业上市公司在发展战略、市场定位以及旅游景区资源禀赋的独特性等方面存在差异，导致各上市公司之间的具体业务构成情况有所不同，使得发行人利润率与同行业可比公司平均水平略有不同，因此在同行业公司营业收入增长趋势一致的情况下净利润变动趋势有所不同。

2、发行人索道缆车业务成本构成主要包括设备折旧费和职工薪酬等。酒店业务成本构成主要包括职工薪酬、折旧费、餐饮食材和客房用品的采购支出等。客运业务成本主要包括职工薪酬、折旧费、交通设备燃油费、车辆保险费和风景区内线客运专营权支出等。旅行社业务成本主要包括代游客支付的景区门票费、房餐费、导游服务费以及交通费支出等。报告期内，索道缆车、客运业务毛利率随着营业收入增长而增长；2023 年，酒店业务毛利率增长，2024 年和 2025 年 1-3 月，酒店业务毛利率因折旧费增长而有所下降；旅行社业务毛利率较为稳定且相对较低。酒店业务毛利率下滑的影响因素不会对本次募投项目实施产生不利影响。

3、发行人固定资产主要集中在索道缆车业务、酒店业务、客运业务板块，固定资产账面价值呈增长趋势，主要系五溪山色度假区项目、大九华宾馆改造工程、九华山交通转换中心功能提升项目等在建工程于 2023 年、2024 年转为固定资产所致。与同行业可比公司相比，发行人折旧政策不存在显著差异。报告期内，发行人在建工程主要为九华山狮子峰景区客运索道、交通转换中心、五溪山色度假区（文宗古村）、大九华宾馆改造工程。截至 2025 年 3 月 31 日，除九华山狮子峰景区客运索道尚在建设外，其他均已竣工。发行人根据竣工验收报告、工程进度单等依据进行转固，不存在延迟转固的情形。固定资产及在建工程减值准备计提充分。

问题 3：其他

3.1 请发行人说明：（1）自本次董事会决议日前六个月至今，公司实施或拟实施财务性投资（含类金融业务）的具体情况，相关财务性投资是否已从本次募集资金总额中扣除；（2）结合相关资产的具体内容，说明最近一期末公司是否存在持有金额较大、期限较长的财务性投资（包括类金融业务）情形。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见，并就发行人是否符合《证券期货法律适用意见第 18 号》第 1 条、《监管规则适用指引——发行类第 7 号》第 1 条的相关规定发表明确意见。

回复：

一、自本次董事会决议日前六个月至今，公司实施或拟实施财务性投资（含类金融业务）的具体情况，相关财务性投资是否已从本次募集资金总额中扣除

公司作为国内知名的旅游企业，致力于为玩家提供专业、精品的旅游综合服务。报告期内，公司主营业务包括酒店、索道缆车、客运及旅行社四大业务板块，构建了完整的旅游产业体系。公司及下属子公司不存在融资租赁、商业保理和小贷业务等类金融业务。本次发行董事会决议日为 2025 年 5 月 20 日，前六个月（2024 年 11 月 21 日）至本回复出具之日，公司不存在实施或拟实施的投资类金融业务、非金融企业投资金融业务、与公司主营业务无关的股权投资、投资产业基金、并购基金、拆借资金、委托贷款、购买收益波动大且风险较高的金融产品等财务性投资（包括类金融业务），不涉及从本次募集资金总额中扣减情形。

二、结合相关资产的具体内容，说明最近一期末公司是否存在持有金额较大、期限较长的财务性投资（包括类金融业务）情形

截至 2025 年 3 月 31 日，公司不存在财务性投资（包括类金融业务）。公司相关的报表项目如下：

序号	项目	金额 (万元)	主要构成	是否属于财务 性投资
1	货币资金	23,314.40	银行存款等	否
2	交易性金融资产	-	-	否
3	其他应收款	293.25	保证金及押金、备用金、往来款	否
4	一年内到期的非流动资产	15,992.43	可转让大额存单	否
5	其他流动资产	20,564.91	理财产品等	否
6	长期股权投资	6,989.80	对联营企业投资	否
7	其他权益工具投资	-	-	否
8	其他非流动资产	3,643.67	预付长期资产款和旅游质量保证金	否

(一) 货币资金

截至 2025 年 3 月 31 日，公司货币资金为 23,314.40 万元，为库存现金、银行存款、其他货币资金。其他货币资金为网络销售在途货币资金，不属于财务性投资及类金融业务。

(二) 交易性金融资产

截至 2025 年 3 月 31 日，公司不存在交易性金融资产。

(三) 其他应收款

截至 2025 年 3 月 31 日，公司其他应收款的账面价值为 293.25 万元，主要为保证金及押金、备用金、往来款等，不属于财务性投资或类金融业务。

(四) 一年内到期的非流动资产

截至 2025 年 3 月 31 日，公司一年内到期的非流动资产的账面价值为 15,992.43 万元，系公司购买的中国农业银行实际利率 3.10%的可转让大额存单，公司购买目的系出于短期现金管理，盘活资金以提高资金使用效率，且该产品不属于收益波动大且风险较高的金融产品，不属于财务性投资或类金融业务。

(五) 其他流动资产

截至 2025 年 3 月 31 日，发行人其他流动资产的账面价值为 20,564.91 万元，主要为理财产品，系公司向中国工商银行股份有限公司、中国银行股份有限公司购买的保本浮动收益型人民币结构性存款，风险级别均为低风险，公司购买

目的系出于短期现金管理，盘活资金以提高资金使用效率，且该产品不属于收益波动大且风险较高的金融产品，不属于财务性投资或类金融业务。

（六）长期股权投资

截至 2025 年 3 月 31 日，发行人长期股权投资账面价值为 6,989.80 万元，具体情况如下：

序号	被投资单位	金额（万元）
1	安徽石台旅游发展股份有限公司	6,989.80

安徽石台旅游发展股份有限公司的基本情况：

公司名称	安徽石台旅游发展股份有限公司			
成立时间	2017 年 9 月 26 日			
注册资本	7,500 万元			
统一社会信用代码	91341700MA2PBR6H4D			
注册地址	安徽省池州市石台县仁里镇曙光东路 216 号			
法定代表人	曹必隆			
经营范围	旅游资源开发，游览景区管理服务，住宿、餐饮，停车场管理服务，国内入境旅游业务，索道客运服务，电动游览车，旅游专车客运服务，网上商务咨询（投资咨询除外），食品、饮料及烟草制品、文化、体育用品及器材（弩除外）零售，建筑装饰装修工程、市政公用工程、机电工程施工，老年人养护服务，机构养老服务，房地产开发，瓶（罐）装饮用水制造、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
股东结构（截至 2025 年 3 月 31 日）	股东名称	认缴出资额（万元）		比例（%）
	安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司	3,000.00		40.00
	安徽中安（池州）健康养老服务产业投资合伙企业（有限合伙）	2,350.50		31.34
	九华旅游	1,500.00		20.00
	池州市景域旅游发展有限公司	649.50		8.66
	合计	7,500.00		100.00
主要财务数据（万元）	项目	2024 年 12 月 31 日	项目	2024 年度
	总资产	42,818.74	营业收入	7,204.19
	净资产	35,435.69	净利润	1,408.33
	项目	2025 年 3 月 31 日	项目	2025 年 1-3 月

	总资产	41,716.57	营业收入	662.93
	净资产	34,949.01	净利润	-486.69

注：2024 年度财务数据经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2025 年 1-3 月财务数据未经审计。

根据公司战略发展需要，发行人与安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司、安徽中安（池州）健康养老服务产业投资合伙企业（有限合伙）于 2017 年 9 月 21 日在安徽省池州市石台县签署《安徽石台旅游发展股份有限公司发起人协议》，拟共同出资设立安徽石台旅游发展股份有限公司。石台旅游注册资本人民币 7,500 万元，其中，九华旅游持股数量为 1,500 万股，持股比例为 20%。石台旅游主要经营石台聚龙牯牛降景区酒店及景区运营业务，与公司主营业务相似，为公司业务在池州市石台县牯牛降景区的拓展，符合公司主营业务及战略发展方向，公司对石台旅游公司的投资不属于财务性投资或类金融业务。

（七）其他权益工具投资

截至 2025 年 3 月 31 日，公司不存在其他权益工具投资。

（八）其他非流动资产

截至 2025 年 3 月 31 日，公司其他非流动资产账面价值 3,643.67 万元，为预付长期资产款和旅游质量保证金，其中旅游质量保证金为本公司根据《旅行社条例》的规定，向池州市旅游局指定银行账户缴存的旅游质量保证金。

综上所述，截至最近一期末（2025 年 3 月 31 日），公司不存在财务性投资（包括类金融业务），符合《证券期货法律适用意见第 18 号》及《监管规则适用指引——发行类第 7 号》等相关规定。

三、核查程序及核查意见

（一）核查程序

1、查阅《证券期货法律适用意见第 18 号》第 1 条、《监管规则适用指引——发行类第 7 号》第 1 条的相关规定中关于财务性投资和类金融业务的相关规定，了解财务性投资和类金融业务认定的要求并进行逐条核查；

2、查阅发行人相关董事会、股东会会议文件，发行人的定期报告及相关临时公告；

3、了解发行人本次发行相关董事会决议日前六个月起至今，发行人新投入和拟投入的财务性投资及类金融业务情况；

4、向发行人了解公司最近一期末是否存在持有金额较大、期限较长的交易性金融资产和其他权益工具投资、借予他人款项、委托理财、长期股权投资等财务性投资的情形。

（二）核查意见

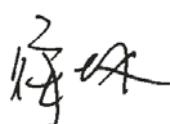
经核查，我们认为：

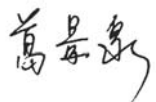
1、自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本回复出具之日，发行人不存在实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的情形，不涉及须扣减募集资金规模的情形。

2、发行人最近一期末不存在持有财务性投资的情形，本次发行符合《证券期货法律适用意见第18号》第1条、《监管规则适用指引发行类第7号》第1条的相关规定。

（此页无正文，为容诚会计师事务所(特殊普通合伙)《关于安徽九华山旅游发展股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的审核问询函的回复》之签字盖章页。）



中国注册会计师：  
徐林

中国注册会计师：  
葛景泉

中国·北京

中国注册会计师：  
孙琳

2025 年 7 月 23 日



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 容诚会计师事务所

(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 刘维、肖厚发

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 8811.5 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26

登记机关



2025 年 03 月 05 日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>
市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称： 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人： 刘维
主任会计师：
经营场所： 北京市西城区阜成门外大街22号1
幢外经贸大厦901-22至901-26

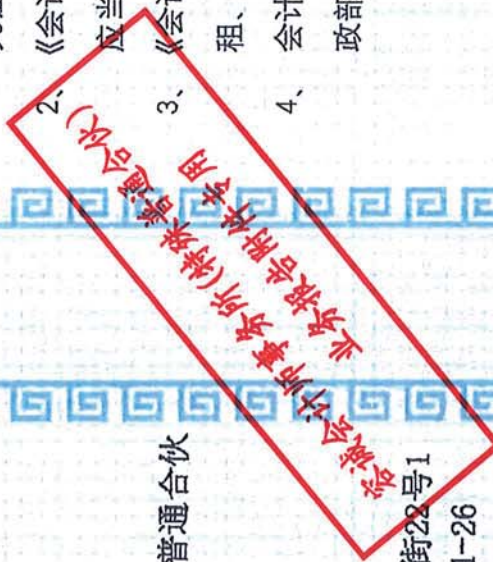
组织形式： 特殊普通合伙
执业证书编号： 11010032
批准执业文号： 京财会许可[2013]0067号
批准执业日期： 2013年10月25日



证书序号：0022650

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：北京市财政局

2025年1月8日

中华人民共和国财政部制





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名	徐林	性别	男	出生日期	1981-06-26	工作单位	华普天健会计师事务所(特殊普)
Full name		Sex		Date of birth		Working unit	
身份证号码	340304198106260617						
Identity card No.							



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



徐林的年检二维码



2018 年 5 月 31 日
/y /m /d



1101020362092

证书编号:
Notary Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

110100323911

安徽省注册会计师协会

2016-3-24
年 / 月 / 日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

华普天健安徽分所 事务所 CPAs



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017 年 12 月 21 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

华普天健深圳分所 事务所 CPAs



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017 年 12 月 21 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

容诚会计师事务所 事务所 CPAs



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 12 月 27 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

容诚四川分所 事务所 CPAs



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 12 月 30 日
/y /m /d



姓名 葛景泉
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1991-04-22
Date of birth
工作单位 裕诚会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所
Working unit
身份证号码 370883199104220016
Identity card No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



葛景泉 110100321072

证书编号: 110100321072
No. of Certificate

批准注册协会安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2023-02年10月10日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



中国注册会计师协会



姓名	孙琳
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1996-08-30
Date of birth	
工作单位	安徽会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所
Working unit	
身份证号码	34088119960830432X
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 110100321282
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024-01-30 月 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d