

**大连圣亚旅游控股股份有限公司**  
**非公开发行股票申请文件**  
**二次反馈意见补充问题之回复报告**

**保荐机构（主承销商）**  
**申万宏源证券承销保荐有限责任公司**



**二零一六年八月**

大连圣亚旅游控股股份有限公司  
申万宏源证券承销保荐有限责任公司  
对中国证券监督管理委员会关于  
大连圣亚旅游控股股份有限公司非公开发行股票申请文件二次反馈  
意见补充问题  
之  
回复报告

中国证券监督管理委员会：

根据贵会《中国证监会行政许可项目审查二次反馈意见通知书》（160273号）的要求，申万宏源证券承销保荐有限责任公司（以下简称“申万宏源承销保荐”、“保荐机构”或“保荐人”）作为大连圣亚旅游控股股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”、“上市公司”、“大连圣亚”、“发行人”或“申请人”）非公开发行股票的保荐人，已会同申请人就反馈意见所涉及的有关问题进行了回复（以下简称“反馈意见补充回复”）。

现对贵会要求补充落实的问题逐一回复（以下简称“补充回复”）如下：

除非文义另有所指，补充回复中的简称与《尽职调查报告》及《反馈意见补充回复》中的简称具有相同含义。

## 问题一、请补充披露全投资收益率、资本金收益率

### 【回复】

根据项目经济效益测算，募投项目建成并达产后，预计实现年销售收入 43,424 万元，预计实现净利润 16,170 万元（公司享有 70%的收益）。

#### （1）全投资收益率

全投资收益率=募投项目达产期正常年份净利润/总投资。

经测算，募投项目全投资收益率为 14.85%。

#### （2）资本金收益率

资本金收益率=募投项目达产期正常年份净利润/资本金。

募投项目总投资全部来自于资本金，因此募投项目资本金收益率与全投资收益率一致，即为 14.85%。

## 问题二、请补充披露本次募投项目资金不采用银行贷款，而是全部用股权融资的原因？

### 【回复】

#### 1、公司实施发展战略的需要

大连圣亚自上市以来，为了更好维护全体投资者尤其是中小投资者的利益，一直秉承稳健经营的方针，将财务杠杆维持在可接受水平。且公司自 2006 年建成哈尔滨圣亚极地世界后，始终未进行过较大的固定资产投资，其主要经营场所一直为大连的圣亚海洋世界、极地世界和哈尔滨的圣亚极地世界。

经过多年的业务沉淀，公司目前正处于围绕大白鲸计划进行全文化产业链布局的跨越式发展关键阶段。公司在人才储备、产品开发、业务模式创新、项目开发、技术与管理输出等诸多方面都进行了充分的准备和酝酿，结合休闲度假领域快速发展的行业趋势，公司已经具备了跨越式发展的天时地利人和。

公司在发展战略方面提出了：第一，打造以海洋极地馆、海洋动物秀场、新型戏水乐园、移动海洋馆、移动企鹅馆等产品为核心的第五代海洋公园产品线，

重夺国内行业龙头企业地位；第二，打造以涵养水域生态资源为原则，以文化艺术交流中心与原创文学产业部落等文创产业为核心，以旅游娱乐为重点体验的水/海岸城产品线。

根据上述发展战略，公司已经制订了如下资本性投入的计划（以下项目均已履行相应程序并公开披露，但是截至目前尚未进行资金投入）：

项目名称	项目概况	主要融资来源	审批程序	资金需求
昆明大白鲸世界海洋公园项目	项目位于昆明安宁市太平新城光明坝片区，地处滇池西部，是昆明第一家集休闲娱乐、旅游度假、观赏游玩、健康养生、购物餐饮五大核心功能于一体的国家级复合文化旅游度假目的地	自有或自筹资金	已经公司六届九次董事会及2015年年度股东大会审议通过	总投资 35.61 亿元
投资设立全资子公司圣亚欢乐海岸（瓦房店）旅游发展有限公司	该项目是公司全面落实“大白鲸计划”产业链的重要项目，作为海岸城产品，该项目的开发将进一步丰富公司产品线，为公司长远发展储备优质资源奠定良好基础	自有或自筹资金	已经公司第六届八次董事会会议审议通过	起步区预计总投资 5 亿元
投资设立全资子公司圣亚投资有限公司	为“大白鲸计划”各产品线进行筹资的平台，主要开展非银行融资业务	自有或自筹资金	已经公司第六届九次董事会会议审议通过	1 亿元
向公司全资子公司哈尔滨圣亚极地公园有限公司增资	此次增资旨在有效改善母公司资产负债结构，提高哈尔滨公司二期项目融资能力，防范公司经营管理风险	自有或自筹资金	已经公司第六届九次董事会会议审议通过	0.4 亿元

从上表可看出，为贯彻发展战略，公司未来资金需求较大。

因此，本次募投项目资金全部采用股权融资，对于降低公司财务风险、保持后续融资能力、增强可持续发展动力、把握成长期历史发展机遇、实施公司发展战略具有重要作用。

## 2、公司债务融资能力有限

（1）截至 2016 年 3 月 31 日，公司房产帐面价值为 10,994.51 万元、土地账面价值为 6,061.05 万元。目前公司房产、土地抵押明细情况如下：

序号	所有权人	证书号码	面积（平方米）	是否抵押	资产净值（万元）
----	------	------	---------	------	----------

1	大连圣亚	大房权证沙单字第 2007600549	2,247.25	是	6,498.46
2	大连圣亚	大房权证沙单字第 2007600551	4,031.84	是	
3	大连圣亚	大房权证沙单字第 2005600183	5,574.67	是	
4	大连圣亚	大房权证沙单字第 2007600548	4,379.37	是	
5	大连圣亚	大房权证沙单字第 2007600550	2,836.63	是	
6	大连圣亚	大房权证沙单字第 2007600552	3,042.27	是	
7	大连圣亚	大房权证沙单字第 2007600553	2,939.56	是	
8	天津圣亚	房地证津字第 114020901346	390.29	否	439.47
9	哈尔滨圣亚	哈房权证松字第 20143741	1,022.20	否	3,122.54
10	哈尔滨圣亚	哈房权证松字第 20112079	6,232.39	否	
11	哈尔滨圣亚	哈房权证松字第 20112080	3,502.67	否	
12	大连圣亚	大国用 2005 字第 03088	2,270.30	是	135.05
13	大连圣亚	大国用 2005 字第 03060	10,393.00	是	1,162.12
14	哈尔滨圣亚	哈国用 (2014) 第 09011166	12,000.20	否	858.90
15	哈尔滨圣亚	哈国用 (2014) 第 09010733	21,059.10	否	3,904.98

注：上述不包括暂未取得产权证书的土地和房产。

从上表看出，公司目前已抵押的土地、房产净值占公司拥有土地、房产净值合计的比例为 48.36%，而公司目前金融机构借款合计为 2.25 亿元（含 2016 年 3 月 31 日至今的贷款），按照目前的金融机构借款商务条件（需要抵押担保），公司金融机构借款的融资能力有限。

（2）截至 2016 年 3 月 31 日，公司净资产为 39,871.06 万元，2015 年实现营业总收入为 30,528.02 万元。由于公司规模较小，公司通过发行公司债方式获得融资金额也较小。

**3、股权融资有利于保障募投项目的顺利实施，提高公司盈利能力，有利于**

## 全体股东利益

截至 2016 年 3 月 31 日,公司资产总额 60,744.61 万元,负债总额 20,873.56 万元,2015 年度公司财务费用已相当于当年度公司归属母公司所有者净利润的 30.31%。公司息税折旧摊销前利润稳步增长,已获利息倍数也在稳步提高,公司偿债风险仍处于合理水平,但若以金融机构借款融资方式获取本次投资项目所需资金 76,204.37 万元,模拟计算的公司资产负债率将高达 70.89%,按照目前一年期银行贷款基准利率测算,年增加利息支出将超过 4,000 万元,将极大地加重公司财务负担,同时公司将面临较大的偿债风险,不利于公司稳健经营,不利于募投项目的顺利实施。

本次募投项目资金采用股权融资方式解决,项目投资收益率为 14.85%,项目达产后将新增营业收入约 4.34 亿元,新增净利润约 1.62 亿元(公司享有 70%的收益)。项目建成后,公司收入与利润规模将明显扩大,盈利能力将进一步提升,有利于全体股东的利益。

综上,本次募投项目资金全部用股权融资是为了实施既有发展战略,根据公司资金实力进行的综合考量,有利于募投项目的实施,并能够提高公司盈利能力,有利于全体股东利益。

（此页无正文，为大连圣亚旅游控股股份有限公司《对中国证券监督管理委员会关于〈大连圣亚旅游控股股份有限公司非公开发行股票申请文件二次反馈意见补充问题〉之回复报告》之盖章页）

大连圣亚旅游控股股份有限公司

2016年8月19日

（此页无正文，为申万宏源证券承销保荐有限责任公司《对中国证券监督管理委员会关于〈大连圣亚旅游控股股份有限公司非公开发行股票申请文件二次反馈意见补充问题〉之回复报告》之签字盖章页）

保荐代表人签名：

刘哲

尹松林

申万宏源证券承销保荐有限责任公司

2016年8月19日