

关于对公司第六届董事会第十八次会议议案的意见的说明

李律师，您好，关于您对公司 8 月 29 日召开六届董事会第十八次会议有关议案的意见的说明如下：

一、公司在厦门租地搞游轮城魔幻海洋王国项目要慎重行事，公司与厦门西海湾邮轮城投资有限公司的厦门招商·海上世界租赁意向书是对方起草的霸王协议，风险与陷阱较大，切不可于此次董事会通过了决议，否则，会造成公司被动和巨大损失。应继续作可研、尽调和合同条款调整，比如：弄清租赁区的土地规划房产功能改变审批、环评、消防等是否能获核准；公司解约或三年内不能签约需承担违约金 500 万以及损失，而对方违约只需赔损失不担违约金，显失公平；只拖欠一个月租金对方即可停水电；场地租期是 19 年，但可研报告是按 12 年作分析；4 亿资金有 2/3 缺口。

说明：

此次拟签订的《厦门招商·海上世界租赁意向书》是根据经公司年度董事会及股东大会审议通过的“关于公司与国家驻港大型企业集团——招商局集团有限公司旗下的深圳招商商置投资有限公司（以下简称“深圳招商”）达成长期战略合作意向，双方在深圳招商开发的厦门邮轮母港项目中将开展合作，2016年洽商具体合作事宜。”来开展的。目前公司按照该项目的洽谈进展，拟提交董事会审议与厦门西海湾邮轮城投资有限公司签署《厦门招商·海上世界租赁意向书》，开发建设“厦门邮轮城魔幻海洋王国项目”。

拟签订的《厦门招商·海上世界租赁意向书》为双方意向性协议，是与对方进一步磋商的阶段性必要条件，不首先达成意向，双方无法进一步深入到合同阶段。现

提交公司董事会审议该意向书，待公司董事会审议通过后，将进一步与对方进行深入的洽谈。

1、由于该项目为商业项目，房产由对方自持且房产性质已经确定为商业用房，土地及物业不可分割，房产性质无需改变；关于环评、消防等立项、建设必要条件，我们将按照您的意见在合同中明确约定；因该项目独特的地理位置优势和配套优势，国内外竞争对手争夺激烈，我们特提交本次董事会审议，以期尽快有效推进与深圳招商局的全面合作。

2、“公司解约或三年内不能签约需承担违约金 500 万元以及损失，对方违约只承担损失无违约金问题”。

由于该项目系按照我公司项目建设标准进行量身打造且对方建设投入在先，如果届时我公司不承租将给对方造成无法他用的重大损失，给对方造成的损失与对方违约给我公司造成的损失相比，前者会显著更大，所以在商谈本意向书过程中，对方坚持设定上述违约条款，公司将继续就该违约条款与对方进一步商谈，尽力争取更有利于我方的权利。

3、对于拖欠租金停水停电的事项约定：因该项目系合作对方自持房产且物业不可分割，按照房产租赁行业惯例，拖欠租金出租方可以行使停水、停电权利，且该制约条件不仅针对公司，其他商家如果拖欠租金也适用停水停电条款。另外，该项目如果采取分成租金方式合作，停水、停电将会直接影响对方分成租金的多少，因此对方不会轻易采取停水、停电方式制约公司，公司正在与对方商谈独立用水、用电条件。

4、场地租期是 19 年，但可研报告是按照 12 年作出的分析的原因是：本次测算如果按常规考虑，将计算期选为 15--20 年，更长时间的计算期（运营期）会产生

更好的现金流，该项目动态指标会更好，项目整体测算有偏乐观之嫌。保守考虑，缩短了计算期。从计算结果看，该项目税后投资回收期约 6 年，从实际运营上来讲，项目回收投资之后再运营 6 年，可以反映出项目的运营效益状况，后期市场运营能力存在一定的不确定性。基于以上考虑，该项目计算期拟定为 12 年。

5、签订本《租赁意向书》相关事宜的后续进展公司将严格按照《公司法》、《上市规则》、《公司章程》等有关规定及时履行相应的公司董事会、股东大会决策和审批程序，并依法履行信息披露义务。

二、营口鲅鱼圈大白鲸世界海岸城项目与瓦房店项目雷同，两地相距不到一百千米，总投资 8 亿全部自筹，资金缺口太大；房地产开发的土地使用年限问题与项目土地租赁期不一致问题；可研报告缺项目建设条件分析，环评分析，不确定分析以及风险分析；没有充分考虑瓦房店项目带来的分流争夺客源的影响。所以，风险极大，我不同意公司签订合作意向协议书。

说明：

1、一方面，鉴于瓦房店动物繁育基地项目的政府审批进展缓慢，截止目前尚无法确定进展；另一方面，由于公司在建各项目及管理输出、技术输出项目对动物储备的需求，现急需动物储备场地。因此将该项目提交本次董事会，以期尽快推进项目建设，保证公司发展的动物储备需求。鉴于上述原因，建议将瓦房店动物繁育基地项目调整到用地条件更好的营口鲅鱼圈项目用地。

考虑到营口鲅鱼圈地处沈阳与大连的中间节点，并且海岸环境优良、周边温泉业发展迅猛，现对大连本地客源分流影响较大，公司选择此地修建动物繁育基地并分期扩展，有利于为公司未来发展提供更充足的空间。同时，由于前期营口大白鲸海洋城项目已与营口政府保持了良好沟通关系，目前选定的鲅鱼圈动物繁育基地选

址，地理位置、周边环境较比瓦房店更加优越，并且该地块无需填海。

公司最早于 2009 年与营口鲅鱼圈政府开始洽谈填海建设海洋馆类项目，后于 2013 年确立了填岛建设方案，但填岛前期相关手续和专业申报资料准备工作相当复杂，目前填海手续尚未办理成功，因此现建议取消该填海项目的办理，集中投入该项目。

2、该项目目前提供的仅为项目建议书，待双方进一步明确关键条件后，将编制项目可研报告，可研报告书中将包含必要的建设条件、环评等分析与论证。

3、此次拟签订的为意向性协议，现提交公司董事会审议，以期尽快推动项目进展，并待公司董事会、股东大会批准后签署正式合同。

4、签订本《合作意向协议》相关事宜的后续进展公司将严格按照《公司法》、《上市规则》、《公司章程》等有关规定及时履行相应的公司董事会、股东大会决策和审批程序，并依法履行信息披露义务。

三、根据公司董事会战略委工作细则，本次两个项目宜先由董事会下设的战略委根据工作小组前期工作提出的议案，经审议通过后再交由董事会讨论表决，以上两个议案的提出不符合董事会治理制度中的重大项目投资决策程序。

说明：

1、本次提交公司董事会审议的厦门及营口动物繁育基地项目的两个意向书均为意向性协议。上述厦门项目为经公司年度董事会及股东大会审议通过的洽谈事项；营口动物繁育基地项目为因瓦房店动物繁育基地项目推进迟缓和营口鲅鱼圈填海项目拟取消而转移到现选址，项目建设内容一致。

2、此次提交董事会审议的两个意向书，为双方深入洽谈的基础，协议所涉及相关事宜的后续进展公司将严格按照《公司法》、《上市规则》、《公司章程》等有关规

定及时履行相应的公司董事会、股东大会决策和审批程序，并依法履行信息披露义务。

四、关于项目资金来源的说明

1、经公司股东大会审议批准，公司 2016 年计划申请融资总额为 100,000 万元，以上融资将通过以现有资产抵押、融资租赁、资产证券化、公司债、担保等方式获得。能够有效的保证公司经营发展所需资金。

2、根据公司年度董事会决议，公司设立全资控股金融平台--圣亚投资有限公司已成立，该公司作为公司的对外投融资平台筹措资金,可以发起设立项目基金、并购基金、产业发展基金等，吸引国内外资本的合作，有效支持公司战略发展，形成长期稳定的资金平台。

另，厦门项目目前处于概念设计阶段，预计最早开工时间在一年后，对方承担的土建工程部分需要一年时间，待我公司进场预计在二年后，二年内无需投入建设资金。

特此说明。

2016 年 8 月 26 日