

大连圣亚旅游控股股份有限公司

关于开展营口鲅鱼圈大白鲸世界海岸城项目及签署合作协议的提示性公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 公司与营口海滨天沐实业有限公司（以下简称“营口天沐”）拟合作开展营口鲅鱼圈大白鲸世界海岸城项目及签署相关合作协议，开发建设位于营口鲅鱼圈熊岳镇大铁村的营口鲅鱼圈大白鲸世界海岸城项目——“海洋研究中心”项目。

- 投资总额：一期项目总投资约为 78,145 万元。

- 本议案尚需提交公司股东大会审议。特别提请广大投资者注意投资风险。

一、对外投资概述

1.为进一步贯彻落实公司 2016 年度工作计划，保障公司健康、平稳的运营，快速扎实地推进“大白鲸计划”，公司与营口天沐将共同开发建设“营口鲅鱼圈大白鲸世界海岸城项目”。一期项目总投资约为 78,145 万元。

2.董事会审议情况

2016 年 12 月 12 日，公司召开第六届二十次董事会，会议审议通过了《关于开展营口鲅鱼圈大白鲸世界海岸城项目及签署合作协议的议案》，与营口天沐开发建设位于营口鲅鱼圈熊岳镇大铁村的营口鲅鱼圈大白鲸世界海岸城项目——“海洋研究中心”项目。该议案尚需提交公司股东大会审议。

3.本次投资不属于关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》

规定的重大资产重组。

二、投资协议主体的基本情况

公司名称：营口海滨天沐实业有限公司

注册资本：33,000 万人民币

法定代表人：朱玉山

住所：熊岳镇温泉村

经营范围：房地产开发、经营(凭资质证书经营)，酒店筹建(娱乐除外，筹建期间不得开展经营活动)。

三、投资标的基本情况

(一) 鉴于公司与营口天沐在文化、旅游等产业发展方面具有较强的契合度和互补性以及共同的投资发展意愿，双方将共同开发建设“营口鲅鱼圈大白鲸世界海岸城项目”。公司将利用资金、海洋动物等优势资源进行合作。营口海滨天沐实业有限公司将以其拥有的土地资源及其他综合资源的合法经营使用权进行合作。公司投资控股该项目，股权比例不低于 70%。

该项目计划分三期进行开发建设，一期项目建设内容为“海洋研究中心”；二期项目以一期项目为依托，对周边土地及其他资源进行深度开发；三期项目：启动前提是，一期、二期项目已经如期启动、顺利开展，且营口天沐已经按期将该项目所涉用地的合法国有土地使用权证办理完毕。届时，双方就三期项目的具体合作事宜另行协商确定。

(二) 一期项目概况

项目名称	营口鲅鱼圈大白鲸世界海岸城 项目—“海洋研究中心”项目	项目地址	位于营口市鲅鱼圈区熊岳镇 大铁村，山海大道以南，滨
------	--------------------------------	------	------------------------------

			城大道以北，辽东湾大道以西，浴场路以东。
开发目标	<p>大白鲸海岸城项目工程选址位于鲅鱼圈山海广场南侧。一期项目建设海洋研究中心，引入当地独有的海洋文化旅游项目，二期将在一期项目基础上，结合当地的温泉旅游资源和公司优势经营项目进行深度开发，形成以海洋文化为主题，多种休闲娱乐配套为一体的综合性休闲度假旅游集聚区。</p>		
选址评估	<p>营口市鲅鱼圈区熊岳镇大铁村，山海大道以南，滨城大道以北，辽东湾大道以西，浴场路以东。用地紧邻山海广场景区和渤海，附近海水水质较好，水温适宜，周边交通便利，为该项目取水和动物运输均提供了有利的条件，因此该用地十分适宜项目的建设。</p>		
市场分析	<p>随着旅游业发展逐渐受到重视，鲅鱼圈区强力整合旅游资源，深度挖掘“山、海、林、泉”等旅游资源，丰富旅游产品内涵，推出与自然资源相结合的复合型旅游产品，把山海游、生态游、观光游等各类旅游形式结合起来，不断调整旅游产品包装和线路组合，并结合重要节庆活动，以举办中国营口望儿山母亲节、国际马拉松赛、海滨温泉节、世界温泉论坛等活动为契机，积极推动旅游业的规模化、品牌化发展，成为推动全区旅游业发展的重要引擎。2015年，全区共接待国内外游客950万人次，同比增长7.1%，旅游总收入125亿元，同比增长2.9%，鲅鱼圈区的旅游品牌影响力和知名度不断提高。</p>		
总用地面积	11.99万平方米	总建筑面积	5.03万平方米
建设内容	<p>虎鲸馆、鲸豚馆、企鹅馆、海兽馆、海洋鱼类馆、主题展示馆及商业、停</p>		

	车场和室外基础配套设施等。		
建设期	两年		
总投资	78,145 万元		
投资回收期 (税后)	9 年 10 个月	预计达产后年收入	18,355 万元
投资利润率	8.82%	财务内部收益率 (税后)	10.03%

四、合作协议的主要内容

(一) 营口天沐将分立设立全资子公司作为一期项目的项目公司(下称项目公司),项目公司为有限责任公司。同时营口天沐按照公司根据最终规划设计方案选定的一期项目土地,完成土地使用权证的拆分工作,以满足公司建设、使用要求(项目规划设计方案由公司负责委托设计,相应的费用由项目公司承担)。

(二) 在营口天沐按照上述第(一)款完成分立新设项目公司、土地拆分工作后,且公司完成规划设计并经相关职能部门审批后,经双方协商一致后开工建设。

(三) 在项目公司具备转让股权或增资扩股的条件后,公司完成收购或增资入股项目公司,双方将共同委托评估机构分别对一期项目在建工程及项目用地土地价值进行评估;关于出资、项目公司治理结构等事项,经双方协商确定后另行签订增资协议并办理股权变更登记。

(四) 在公司正式成为项目公司股东之前,营口天沐须保证公司投入到项目公司的在建工程、设施设备 etc 全部财产的安全,保证该期间项目公司股权不能因为营口天沐的原因发生任何形式的减损或受限,包括但不限于被营口天沐直接抵偿债务、被营口天沐的债权人追索、被司法或行政机关查封、冻结、扣划等任何

能导致项目公司财产减损或受限的情形，在公司开工建设之前，营口天沐应将100%股权或项目公司100%股权质押给公司用于担保，双方为此签订股权质押协议并办理质押登记。担保期限截止至公司完成工商变更登记成为项目公司股东。

五、对外投资对上市公司的影响

(一)国内同行业旅游产品竞争越来越激烈、大连本地场馆接待能力接近极限，公司按照股东大会及董事会决议精神全面调整发展战略，运用自有旅游资源平台和上市公司资本运作平台，结合目前旅游行业的最新发展趋势，开展大白鲸计划，开发第五代海洋公园及水（海）岸城等产品，致力于打造中国“蓝色迪士尼”，不断努力由主题公园建设运营商向以海洋为主题的全文化产业链打造者转型。

(二)为实施公司发展战略，公司储备了较多项目，海洋哺乳动物需求量也相应增加，现有饲养繁育场地及条件已难以满足未来需要，考虑到海洋哺乳动物采购、饲养、繁育均需要相对较长时间，同时也需要较大场地，因此建设海洋哺乳动物繁育饲养基地已成为当务之急。该项目的建设有利于解决公司新项目对海洋动物饲养繁育的需求，为全国产业布局 and 战略发展提供有力支撑。

(三)该项目紧临渤海，风平浪静，水温适宜，水质好，取水及水处理方便而且成本控制理想，且用地临近沈海高速、山海大道，动物运输交通便利，综合多方面因素非常适宜建设海洋哺乳动物繁育基地。繁育饲养基地建成后还可作为生态观光体验及海洋科普教育项目向游客开放，实现经济效益。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。

(四)2010年-2014年间，营口市旅游总收入保持了较好的增长态势，每

年旅游总收入增长率保持在 15%以上。2015 年，营口全年接待国内外旅游者 2112.5 万人次，比上年增长 13.8%。其中，接待国内旅游者 2104.9 万人次，增长 13.8%；接待入境旅游者 7.6 万人次，增长 0.8%，从侧面说明国内外游客对营口旅游的认可。随着未来营口旅游业的深入发展，旅游资源的进一步集聚，营口市旅游业发展将迈上新的台阶。目前布局该项目，将占据营口旅游发展的优质资源和发展时机，享受营口市旅游增长带来的经济效益。

(五) 该项目一期将融入独有的海洋文化特色，并利用鲅鱼圈区著名的山海广场景区现有的客源和旅游资源优势，加快鲅鱼圈区旅游资源的迅速集聚。该项目的建设将成为鲅鱼圈区旅游业转型升级的标志性项目。

六、风险提示

1. 因市场及组织实施等因素可能存在风险。公司将在已有的风控体系基础上，通过专业化、精细化的管理，不断适应业务要求及市场变化，积极防范和应对上述风险。

2. 本议案尚需提交公司股东大会审议。经股东大会审议通过后，公司董事会授权公司管理层全权负责办理与本次合作相关的所有事宜。

特别提请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

大连圣亚旅游控股股份有限公司

董事会

二〇一六年十二月十二日