

吉视传媒股份有限公司

关于全资子公司项目投资的公告

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：

投资标的名称：吉视传媒三亚视觉文化体验基地项目（以下简称：项目）

● **投资金额：**项目预计整体投资 18.58 亿元人民币；

● **特别风险提示：**项目虽然属于吉视传媒（以下简称：公司）在多元化投资领域重点布局的“文化旅游”产品且已经过充分的规划与论证，但相对公司主业而言，存在因跨界经营或管理不善带来的投资效率低下等投资风险；另外，由于本项目尚未开始施工建设，且所在区域的配套目前尚不成熟，如后续项目建设、销售过程中出现国家宏观经济政策调整、旅游市场低迷或竞争加剧、产品规划定位无法获得市场认可或同质可替代产品增多等因素，项目投产后能否实现预期效益，存在一定不确定性。敬请广大投资者理性投资，注意风险。

一、项目概述

2014 年 7 月，公司收购了注册资本 1,000 万元人民币，且由北京城建投资发展股份有限公司（以下简称：北京城建）全资控股的三亚樾城投资有限公司（以下简称：三亚樾城）100%股权，股权交易价格 12,550 万元。该项股权收购已于 2014 年 6 月 22 日，经公司第二届董事会第十一次会议审议通过，并通过上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)进行了相关信息披露（公告编号：临 2014-34）。

2014 年 7 月 4 日，公司与北京城建正式签订《产权交易合同》，对交易标的、交易价格，以及双方的权利和义务等相关事宜进行了明确约定并发布进展公告（公告编号：临 2014-36）。至此，三亚樾城变更为公司全资子公司。

2015 年 3 月 30 日，公司向三亚樾城增资 9,000 万元人民币。增资后，其注册资本变更为 10,000 万元人民币。本次增资已经公司第二届董事会第十六次会议决议审议通过，并通过上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)进行了相关信息披露（公告编号：临 2015-010）。

本次项目整体投资情况已经公司第三届董事会第二次会议审议通过,并通过上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)进行了相关信息披露,详见《吉视传媒股份有限公司第三届董事会第二次会议决议公告》(公告编号:临2016-035)。

本次投资属公司董事会审批权限,不需经过股东大会批准。董事会将授权经营管理层全权负责项目后续具体事项。

本次投资不涉及关联交易,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、投资主体基本情况

名称: 三亚樾城投资有限公司

类型: 有限责任公司(法人独资)

住所: 海南省三亚市吉阳区凤凰水城规划路(水城路)12号上西侧

法定代表人: 梁德武

注册资本: 人民币壹亿元

经营范围: 酒店开发经营与管理,项目投资与管理,创业投资,实业投资,投资咨询,房地产开发,商品房销售,物业管理,工程施工,房屋装修。(一般经营项目自主经营,许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(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。)

三亚樾城最近一期经审计的主要财务数据为,截止2015年12月31日,资产总额39,208.53万元,营业收入0元,净利润-312.15万元。

三、投资标的基本情况

(一)项目简介与市场定位

三亚樾城拥有海南省三亚市红塘湾旅游度假区“E-05地块”土地所有权,负责本项目的开发及后续运营。项目紧临三亚规划建设的海上机场及空港保税贸易区,东邻“天涯海角景区”,西接“南山佛教文化旅游区”,南面一线临海,占地面积7.05万m²,容积率0.7,计容建筑面积4.93万m²。目前,项目已被确立为“海南省及三亚市重点工程项目”。项目总体分为两大部分,具体如下:

第一部分为万豪傲途格精选酒店,整体建筑面积61,515.02 m²(其中计容面积30,544.36 m²,不计容面积30,970.66 m²),共计270间客房,其中:40套端

头户型客房（相当于边户型），1套总统套房，1套副总统套房，228间标准客房。

第二部分为可售物业部分，整体建筑面积 59,848.04 m²（其中：计容面积 18,769.22 m²，不计容面积 41,078.82 m²）。包括：公寓式酒店、低层度假酒店两种。其中：公寓式酒店部分共有 54 套，总建筑面积 12,261.08 m²（其中：计容面积 5,588.64 m²，不计容面积 6,672.44 m²）；低层度假酒店 78 套，总建筑面积 47,586.96 m²（其中：计容面积 13,180.58 m²，不计容面积 34,406.38 m²）。产品全部精装修交付、拎包入住。

（二）项目建设期

项目计划于 2017 年初开工建设。

万豪傲途格酒店，计划 2019 年第四季度投入试运营。可售物业部分，于 2018 年 1 月开盘销售，计划到 2020 年实现销售率 80%以上。

（三）项目进展情况

目前，项目已由日本入江三宅设计事务所联合菅根史郎建筑设计咨询（北京）有限公司完成了规划概念设计及扩初设计，并由中国建筑上海设计研究院有限公司完成了施工图设计，现正处于规划审批阶段。同时，项目已被列入“2016 年度三亚百日大行动项目”，并与三亚市政府签署了项目开工建设及投资进度承诺书。为提高项目施工的全程统筹和集中管理能力、提高质量、优化工期、降低投资及内控管理风险，三亚樾城拟通过公开招标方式选取项目建安工程施工总承包单位。

（四）项目投资估算及资金来源

项目总投资约 18.58 亿元，其中：酒店类物业投资 10.62 亿元；公寓式酒店物业投资 1.52 亿元、低层度假酒店类物业投资 6.44 亿元。具体见下表：

单位：万元

序号	成本项目	傲途格酒店	公寓式酒店	低层度假酒店	成本合计
1	土地成本	30,039	5,496	12,962	48,497
2	开发前期费用	1,735	317	748	2,800
3	设计费	1,906	349	822	3,077
4	前期工程	1,527	279	659	2,465
5	建安成本	67,397	8,137	47,583	123,117

6	工程相关费用	545	100	235	880
7	开发间接费用	1,238	227	535	2,000
8	其他费用	1,844	337	796	2,977
合计		106,231	15,242	64,340	185,813

项目资金来源将通过三亚樾城注册资本金、自筹、国家文化产业专项建设基金扶持、项目融资贷款、项目预售款等方式解决。

(五)预计收益

1、可售物业部分。低层度假酒店售罄后，预计销售收入为 14.07 亿元；公寓式酒店售罄后，预计销售收入为 2.53 亿元，可售物业全部售罄后，预计整体销售收入为 16.6 亿元。根据综合测算，财务内部收益率 32.79%（税后）；静态投资回收期 3.82 年（税后）；动态投资回收期 4.23 年（税后）。

2、万豪傲途格酒店。根据三亚高端酒店市场调查分析，项目在开业后头三年经营毛利率预计在 25%-33%之间，第五年经营毛利率能达到 35%。同时，考虑周边大环境影响，周边配套不完善，第一年保守预测出租率为：66%（三亚湾高端酒店近三年年平均出租率都是在 65-75%之间）。根据综合测算竞争项目客房价格、出租率、毛利润等情况，财务内部收益率 10.24%（税后）；静态投资回收期 8.66 年（税后）；动态投资回收期 12.26 年（税后）。酒店建成后，除托管运营外，按行业平均水平测算的整体市场估值预计在 18 亿元左右。

四、对外投资对上市公司的影响

本项目是公司贯彻董事会“主业突出、多业并举”战略的重要举措，是公司多业文化旅游板块布局的核心项目，也是公司立足吉林，走向全国的有益尝试。作为公司在三亚投资开发的首个“文化旅游综合体”，将全面提升吉视传媒的知名度与影响力，并对公司打造新的盈利增长点起到积极促进作用，从而进一步提升公司盈利能力，推动公司多元化发展与产业布局。

特此公告。

吉视传媒股份有限公司董事会

二〇一六年十一月二十八日