

大白鲸世界海岸城项目 投资框架协议

甲方：瓦房店市人民政府

乙方：大连圣亚旅游控股股份有限公司

二〇一五年九月

大白鲸世界海岸城项目投资框架协议

甲方：瓦房店市人民政府

乙方：大连圣亚旅游控股股份有限公司

根据国家相关法律法规，甲、乙双方经平等协商，现就乙方在瓦房店投资建设“大白鲸世界海岸城”项目的有关事宜，达成如下框架协议：

一、项目内容

乙方拟在瓦房店市李官镇境内投资建设“大白鲸世界海岸城及配套项目”，该项目包括：文化产业园区；斑海豹海上繁育及科研基地；渔业码头及渔业服务配套；海滨及水上娱乐项目；室内嬉水乐园及酒店、汽车旅馆项目；生态观光农业项目。

该项目预计总投资 30-50 亿元人民币,项目计划施工建设周期为：起步区海滨及水上娱乐、室内嬉水乐园等项目自取得施工许可证之日起贰年内完成，其余部分自取得施工许可证之日起叁年内完成。

(一) 起步区项目选址、面积及投资额

该起步区项目用地预选址位于：瓦房店市李官镇龙王庙、矿洞山村约 0.73 平方公里陆域及部分海域范围内(届时

须取得海域使用权证的范围) , 预计投资 5 亿元人民币。

该项目用地四至 : 东至滨海公路、南至龙王庙前、西至海岸线、北至浮渡河。该土地具体面积以政府主管部门国有土地使用权挂牌出让文件为准。

(二) 起步区项目内容

起步区项目内容包括沙滩及海上休闲运动、动力设备游乐运动、室内嬉水乐园、斑海豹繁育基地。

二、起步区项目用地的取得方式

项目用地采取招拍挂方式予以公开出让 , 乙方应积极参与竞拍。

三、双方义务

(一) 甲方义务

1、甲方负责编制龙门度假区的总体规划及控制性详细规划 , 根据该规划 , 为建设项目提供规划设计条件。

2、鉴于项目公司对地方经济的贡献 , 及对拉动地方经济发展所产生的支撑作用 , 在项目实施过程中 , 甲方针对对外承包期限接近届满的及没有对外承包经营权的海域使用权 , 同等条件下优先保证乙方对该海域具有承包经营使用权 (具体位置以海域使用图为准) 。

3、针对乙方通过转让的方式从大连世洋食品有限公司取得的海域经营权、沙滩经营权，由甲方协助将合法的海域使用权办理至项目公司名下。

4、除大连世洋食品有限公司的国有土地及地上建筑物、海域使用权（详见乙方与张勇、大连世洋食品有限公司三方签署的《资产及权利转让（转移）协议中涉及的资产及权利明细》）之外，起步区其他用地、用海及用滩，由甲方负责统一征收，统一纳入项目规划范围，征收的费用由甲乙双方另行协商加以约定；沙滩租赁期限 40 年，相关的租赁费用由乙方承担，具体的租赁事项甲、乙双方另行签订《沙滩租赁协议》加以约定。

5、甲方在乙方取得国有土地使用证，并收到乙方申请之日起在 9 个月内将该地块规划红线外所需要的给排水、供电、供暖、通讯、有线电视、宽带、规划道路等配套设施，接到该地块划红线边缘。

6、甲方按照《关于近期支持东北振兴若干重大政策举措的意见》中的相关政策给予乙方扶持和优惠。

(二) 乙方义务

1、乙方在该项目框架协议书签订后 15 日内在瓦房店市境内注册设立具有独立法人资格的有限责任公司（即项目公司）。

2、该项目用地的相关规划指标，如绿化面积、容积率、建筑覆盖率指标符合辽宁省及大连市的有关规定。该项目建设、经营必须符合国家、辽宁省及大连市有关消防、环保、城建等方面的相关规定，并接受甲方监督和管理。

3、该项目建设期间的临时用电、用水等，由乙方到甲方已建成的道路路口接口就近接入，所需费用由乙方自理。

4、在甲方以净地向乙方交付该地块、符合开工条件后 1 个月内开工建设。

5、由乙方负责与大连世洋食品有限公司协商解决大连世洋食品有限公司名下的国有土地及地上建筑物、海域使用权的转让事宜。

6、乙方承诺本项目形成的税收（包括项目建设期间）由项目公司在项目所在地完税。

四、其他

1、本框架协议书为双方合作的战略性协议，双方互不追究法律责任。当乙方与大连世洋食品有限公司按照本协议签署并实际履行完毕相关资产及权利转让（转移）协议后，甲乙双方签署《大白鲸世界海岸城项目合同》。

2、本框架协议书自甲、乙双方授权代表人签字并加盖双方公章之日起有效期一年。本框架协议书自有效期届满之日或双方签署《大白鲸世界海岸城项目合同》之日失效。

3、本协议书一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，均具有同等法律效力。

本页以下无正文。

合同签署页

甲方 (盖章) : 瓦房店市人民政府

授权代表人 (签字) : _____

住所地 : 瓦房店市世纪广场 1 号

乙方 (盖章) : 大连圣亚旅游控股股份有限公司

授权代表人 (签字) : _____

住所地 : 大连市沙河口区中山路 608-6-8 号

签订时间 : 2015 年 9 月 17 日

签订地点 : 大连鲸美术馆