

江苏凤凰出版传媒股份有限公司关于签订《土地收购补偿协议》 并终止江阴凤凰文化广场项目的公告

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。

为降低投资风险，确保国有资产保值升值，保证股东利益，江苏凤凰出版传媒股份有限公司（以下简称“凤凰传媒”或“公司”）与江阴市政府有关部门进行了磋商，由江阴市土地储备中心收回公司位于江阴市的澄地 2012-C-79 地块，公司拟与其签订《土地收购补偿协议》，同时终止江阴凤凰文化广场项目。

一、收回地块及江阴凤凰文化广场项目基本情况

（一）收回地块情况

公司 2013 年 3 月通过公开挂牌受让了位于江阴市的澄地 2012-C-79 地块，拟用于江阴凤凰文化广场建设。出让总金额 8729 万元，出让合同号：3202812013CR0041 号。

（二）江阴凤凰文化广场项目情况

2013 年 4 月 25 日，凤凰传媒第二届董事会第三次会议审议通过了《关于投资建设江阴凤凰文化广场项目的议案》，拟在澄地 2012-C-79 地块建设凤凰文化广场，项目集文化教育、娱乐、影音、餐饮、商务办公以及配套服务等几大功能区于一体，总建筑面积 115529 m²，其中，地上面积 68654m²，地下面积 46875m²。项目总投资 58430.3 万元，其中建设投资 56621.7 万元，流动资金 1808.6 万元。项目总投资全部由企业自筹。

二、收回地块及终止江阴凤凰文化广场项目的原因

取得该项目地块后，公司启动了立项、商业定位咨询、建筑设计招标、商业业态伙伴招商等工作。但由于居民干扰等原因，直至 2016 年初未能启动建设。在此期间及之后，仅项目周边一公里范围内就有九方城等大型商业综合体陆续建成开业，江阴市商业综合体竞争加剧，市场环境恶化。在此背景下，公司重新对项目的商业定位、业态规划、投资回报进行了专业咨询并重新测算，未能形成可行的投资建设方案。

鉴于上述原因，为确保国有资产保值增值，降低投资风险，公司经过慎重考

虑,决定终止江阴凤凰文化广场项目,并将澄地 2012-C-79 地块退还江阴市政府。

三、收回地块及终止江阴凤凰文化广场项目的决策程序

本次地块退还及江阴凤凰文化广场终止项目事项已经公司第三届董事会第二十三次会议审议通过,无需股东大会审议。

四、《土地收购补偿协议》的主要条款

经与江阴市政府有关部门多轮磋商,对方同意退还土地出让金 8729 万元、契税 261.87 万元、围墙及土地整理费用 45.73 万元合计 9036.60 万元。双方已就《土地收购补偿协议》初步达成一致,主要条款如下:

(一) 收回价款

乙方(公司,下同)同意按 9036.60 万元,由甲方(江阴市土地储备中心,下同)收回该地块土地使用权。

(二) 土地交付和收回价款支付

1、本协议签订生效后,乙方自愿放弃上述土地使用权,须将上述范围内的无其他权利负担的国有土地使用证交甲方,并委托甲方到原发证机关申请办理上述权证的注销登记工作。

2、收购补偿款的支付办法:待上述地块重新挂牌出让成交并收到土地出让成交价款后予以支付,土地收购补偿款支付时原则上以补偿款(9036.60 万元)为基数按银行一年期存款基准利率计算利息,时间从收购补偿协议签订之日起至补偿款支付之日止(但最长不超过叁年)。

3、甲方积极配合乙方协调市国土局退还乙方缴纳的土地履约保证金。

五、对公司的影响

剔除江阴市土地储备中心同意退还的土地出让金、契税、围墙及土地整理等费用,公司就江阴凤凰文化广场项目共支付项目设计、工程勘察、建筑施工、人力成本等其他费用共计 734.39 万元,此类费用将无法收回并对公司 2018 年损益产生负面影响。

公司将尽快与江阴市土地储备中心签订协议,并抓紧办理有关手续。公司将根据相关规定,及时披露本次土地收回事项的进展情况。敬请投资者注意投资风险。

六、备查文件

(一) 公司第三届董事会第二十三次会议决议

(二) 土地收购补偿协议

特此公告。

江苏凤凰出版传媒股份有限公司董事会

二〇一八年十月三十日