

**江苏凤凰出版传媒股份有限公司**  
**关于镇江凤凰书城募投项目调整的公告**

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。

重要提示：

- 江苏凤凰出版传媒股份有限公司（以下简称“公司”）于 2014 年 4 月 16 日召开第二届董事会第十次临时会议审议通过了《关于镇江凤凰书城募投项目调整的议案》
- 该项目须提交 2013 年年度股东大会审议批准。

公司拟将 IPO 募投项目之一镇江凤凰书城项目的建设方案进行调整，具体情况如下：

一、原镇江凤凰书城项目基本情况及项目调整的原因

原镇江凤凰书城项目是公司 IPO 募投项目之一，项目位于镇江市中山东路东端，临中山路和梦溪路交界口的转角处，东至梦溪路，西至黄山北路，属于镇江传统的商业街延伸段，商业氛围浓郁。规划用地面积 6,989m<sup>2</sup>，合 10.5 亩。根据项目用地现状及规划部门的意见，项目规划建筑成为一座地上 6 层，地下 2 层的商业建筑，总建筑面积 28,900 m<sup>2</sup>。其中综合书店建筑面积 12,000 m<sup>2</sup>，文化娱乐服务用房 7,800m<sup>2</sup>、配套服务用房 4,100m<sup>2</sup>，设备用房及车库 5,000m<sup>2</sup>。项目计划总投资 21,746.0 万元，其中使用自有资金 7100 万元，其余 14646.0 万元使用公司 IPO 募集资金。

该项目取得土地使用权后，公司组建了镇江凤凰文化广场筹建项目部，积极推进项目建设的各项前期工作。但是，2013 年 4 月，镇江市政府对原项目所在地块的规划进行了调整，要求公司暂停项目建设，并承诺另择地块建设镇江凤凰文化广场。

2013年7月29日，在镇江市主要领导的协调下，公司与凤凰置业公司通过联合竞拍的方式，取得了镇江绿竹巷6号片区68亩土地的使用权，拟在新址建设镇江凤凰文化广场。原中山东路2号地块经镇江市政府协调，由镇江市土地收储中心收回另作他用。

## 二、调整后项目情况

### 1、项目概况

新建项目定名为镇江凤凰文化广场。项目结合公司已有的品牌优势及管理经验，并借鉴传统 Mall 的经营模式，打破传统书店经营模式的制约，将文化产业经营与商业经营有机结合，营造文化氛围浓厚的“一站式”消费环境。镇江凤凰文化广场是集文化、休闲、商务、餐饮、零售等诸多功能为一体的综合性服务场所，整个凤凰广场以文化教育功能为主体，同时辅以其他商业业态的多种功能，既提高了项目的整体价值和吸引力，又为消费者提供了充分的选择空间和完善的服务体验。

### 2、建设地点及用地规模

项目场址拟定镇江市商业中心，东吴路以南、东至梦溪路，周边为各类商业建筑，地理位置极佳，基础设施配套完善，可以满足该项目的建设要求。项目总用地面积 14,285.7 m<sup>2</sup>。

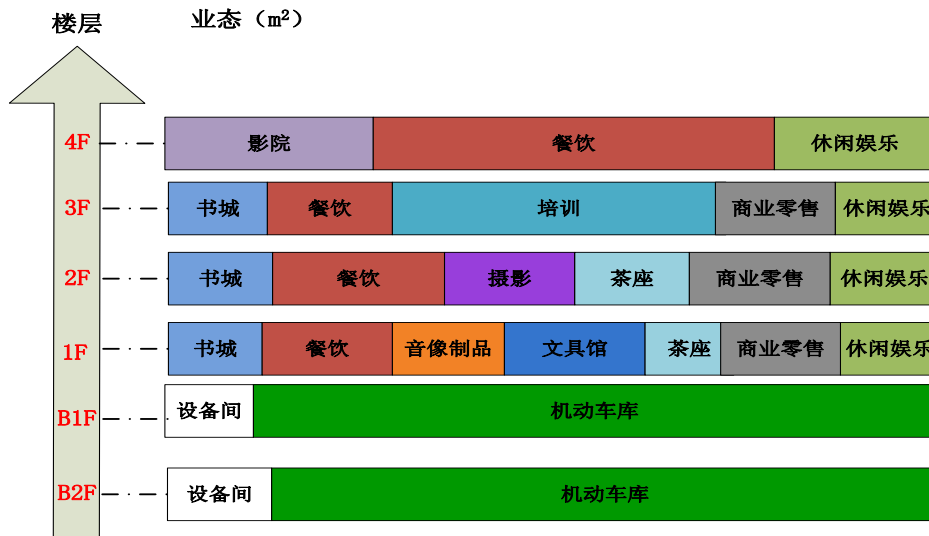
### 3、建设规模和主要建设内容

拟定镇江凤凰文化广场总建筑面积为 50,000m<sup>2</sup>，其中地上建筑 30,000m<sup>2</sup>、地下建筑 20,000m<sup>2</sup>。

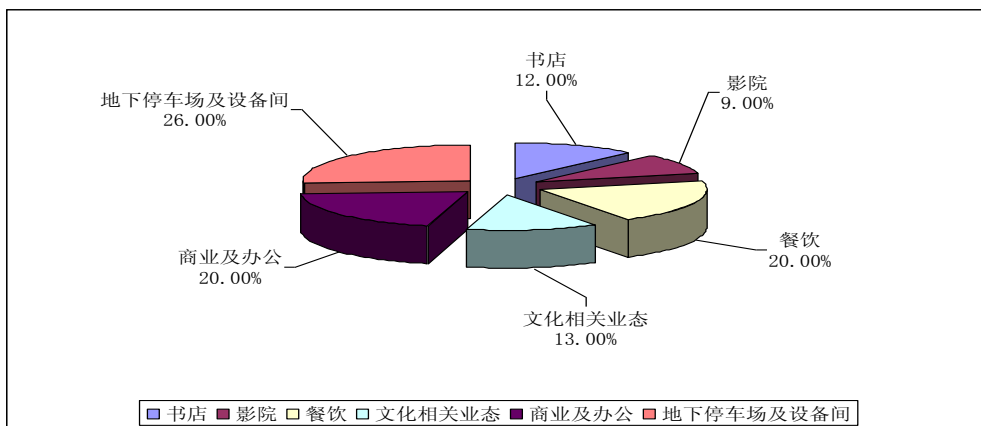
本项目建筑总面积 50,000m<sup>2</sup>，地上四层，地下室二层，建筑总高度 22.0m。书城内布置有书店、文化娱乐服务、影院等功能区。地下一层、二层布置商业、停车位和设备用房，面积 20000m<sup>2</sup>；1~4 层建筑面积为 30000m<sup>2</sup>（每层约 7500m<sup>2</sup>），其中一层、二层布置餐饮，三层、四层一部分布置书店、数码音像、教育培训，四层中间布置影院。

该裙楼建筑总高 22.0m，其中 1 层层高 5.5m，2~5 层层高为 5.5m，女儿墙高 1.1m，地下室一层层高为 5.5m、二层为 3.6m。

各层业态分布情况如下图所示，



各业态分布情况详见下图。



#### 4、经营方案

本书城经营内容主要包括：图书及出版物展销；数码电子产品、文化用品等文化娱乐服务；影剧院；餐饮、文化相关业态等配套服务。其中纯书业发挥新华书业的经营优势，以自营的方式来吸引消费者，其他电影院、文化娱乐服务等通过业态布置的合理性研究，以构建和谐的文化消费综合城为宗旨，吸引文化商家入驻，打造成镇江市文化消费标杆场所。具体经营方案见下表：

经营业态	建筑面积 (m²)	经营方式	备注
书店	6,000	自营	包括各类图书等、数码学习产品、文具用品等销售
影院	4,500	出租	
餐饮	10,000	出租	

文化相关业态	6,500	出租	文创、零售、教育培训
商业及办公	10,000	出租	
地下停车场及设备间	13,000	自营	
合计	50,000		

#### 5、建设期及劳动定员

本项目建设期拟定 2 年。自营部分劳动定员 78 人。

#### 6、总投资及资金来源

项目总投资 47,027.2 万元,其中建设投资 45,947.2 万元,流动资金 1,080.0 万元。项目总投资中 14,416.5 万元使用拟投入原镇江凤凰书城项目的 IPO 募集资金,其余由公司自筹。

#### 7、项目经济效益

项目建设期 2 年。本项目总投资收益率为 12.46%,税后内部收益率为 8.02%,投资回收期为 10.41 年(含建设期,所得税后)。

#### 8、目前项目进展情况

该地块由公司与凤凰置业联合竞拍所得,目前由凤凰置业牵头完成能评、环评、地质灾害评估、稳评、项目申请报告,已向镇江市发改委提交立项申请。

江苏凤凰出版传媒股份有限公司董事会

二〇一四年四月十七日