

江苏凤凰出版传媒股份有限公司

关于对外投资建设若干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。

江苏凤凰出版传媒股份有限公司（以下简称“公司”或“凤凰传媒”）第二届董事会第十次会议审议通过了以下四项对外投资建设凤凰文化广场项目的议案：

- 《关于投资建设昆山凤凰文化广场项目的议案》
- 《关于投资建设宜兴凤凰文化广场项目的议案》
- 《关于投资建设盱眙凤凰文化广场项目的议案》
- 《关于投资建设泰兴凤凰文化广场项目的议案》

上述四项凤凰文化广场项目的简况分别如下所示：

一、关于投资建设昆山凤凰文化广场项目的简况

项目主体业态以图书和出版物为核心，多元化发展，打造以文化为中心的城市综合体，全方位满足顾客各种文化消费需要，使它成为能代表先进文化发展方向、文化消费时尚的、功能最先进的一流文化中心，成为现代书业新标杆。创造以“书香文化”为主题的大型综合文化有机体，是昆山市最大的书城，将成为周边商务人士、往来商旅的休憩、会面的理想场所，成为昆山及周边地区城市文化生活新中心和新的文化旅游景点。以文化产业为核心，带动休闲、商务、餐饮、零售等其他业态综合发展，多重功能互相渗透。形成独具特色的综合性城市文化 MALL。

参考国内各地文化消费综合城的建设情况以及通过昆山市文化消费的需求分析，结合有关设计方案，拟定昆山凤凰文化广场总建筑面积为 149,033.2 平方米，

其中地上建筑 93,683.2 平方米、地下建筑 55,350 平方米。

项目总投资 139,925.8 万元，其中建设投资 138,316.3 万元，流动资金 1,609.6 万元。项目总投资全部由企业自筹。

项目建设投资估算情况详见下表：

序号	费用构成	投资额（万元）	比例	备注
1	工程费用	105,538.7	76.30%	
3	工程建设其它费用	26,878.2	19.43%	
4	预备费	5,899.4	4.27%	
*	小计	138,316.3	100.00%	

项目建设期 3 年，财务评价计算期为 23 年，项目建设期内不运营，建设期结束后从计算期第 4 年到第 23 年为项目财务评价运营期。本项目营业收入主要包括自营综合书店的销售收入、房屋租金收入和机动车停车位收入。项目收入逐年增加，项目财务评价运营期内营业收入从 9,146.7 万元到 44,867.1 万元不等，年均营业收入 30,047.8 万元，年均利润总额 14,535.7 万元，年均净利润 10,901.8 万元。按综合经济测算，该项目实施后在达到预期投入产出效果的情况下，本项目投资税后内部收益率为 8.05%，投资回收期为 10.66 年（所得税后，含建设期），财务净现值为 727.99 万元（ic=8%，所得税后）。

二、关于投资建设宜兴凤凰文化广场项目的简况

项目结合企业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。

宜兴凤凰广场是集文化、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消费体验。

项目位于江苏省宜兴市东氿 RBD 的 A-1 地块，地块西至东氿大道、北至解放东路、东邻规划道路、南部为其他商业用地，项目规划用地 36886.9 m²，合约 55.3 亩，实际用地面积 26666.9 m²，约 40 亩。项目建设地交通便利，各项基础设施

条件完善，经济及社会文化事业发达，各项建设条件完全能满足项目建设需要。项目的建设文化大厦集文化教育、娱乐、影音、餐饮、零售以及其他配套服务等几大功能区于一体，总建筑面积 125330 m²，建筑地上部分高 26.5m。其中，地上面积 65330m²，地下面积 60000 m²。

项目总投资 100880.0 万元，其中建设投资 100477.3 万元，流动资金 402.7 万元。项目总投资全部由企业自筹。

项目投资估算情况详见下表：

序号	费用构成	投资额（万元）	比例	备注
1	建筑工程费	68701.6	68.4%	
2	设备购置费	5525.0	5.5%	
3	工程建设其它费用	21466.0	21.4%	
4	预备费	4784.6	4.8%	
*	小计	100477.3	100.0%	

项目建设期 3 年，财务评价计算期为 23 年，项目建设期内不运营，建设期结束后从计算期第 4 年到第 23 年为项目财务评价运营期。本项目营业收入主要包括自营综合书店的销售收入、房屋租金收入和机动车停车位收入。项目收入逐年增加，项目财务评价运营期内营业收入从 7921.8 万元到 35995.4 万元不等，年均营业收入 23192.1 万元，年均利税总额 13337.8 万元，年均利润总额 12041.1 万元，年均净利润 9030.8 万元。按综合经济测算，该项目实施后在达到预期投入产出效果的情况下，本项目投资税后内部收益率为 8.0%，投资回收期为 14.0 年（含建设期），财务净现值为 254.5 万元（ic=8%）。

三、关于投资建设盱眙凤凰文化广场项目的简况

结合企业已有的品牌优势及管理经验，并借鉴传统 Mall 的经营模式，项目将打破传统书店模式的制约，将文化产业经营与商业经营有机结合。

项目拟以文化为主线，突破企业传统经营局限，组织不同业态、不同内容、不同形式的文化和商业项目，倾力打造一个集书店、餐饮购物、商业零售、培训等文化消费的综合体，业态主要包括书城、文具馆、健身会所、教育培训、商业零售、餐饮购物、文化酒店等，营造文化氛围浓厚的“一站式”消费环境。

项目位于江苏省盱眙县金源路西侧，南至苏宁电器、西靠财政局宿舍、北临东湖西路，项目规划用地 7785m²，合约 11.7 亩。总建筑面积 34000m²，建筑地上部分高 51.7m。其中，地上面积 24000m²，地下面积 10000m²。

项目总投资 26874.7 万元，其中建设投资 26514.6 万元，流动资金 360.1 万元。项目总投资全部由企业自筹。

项目建设投资估算情况详见下表：

序号	费用构成	投资额（万元）	比例	备注
1	建筑工程费	16025.6	60%	
2	设备购置费	2308.7	9%	
3	工程建设其它费用	5769.8	22%	
4	预备费	2410.4	9%	
	小计	26514.6	100%	

项目建设期 2 年，财务评价计算期为 22 年，项目建设期内不运营，建设期结束后从计算期第 3 年到第 22 年为项目财务评价运营期。本项目营业收入主要包括自营综合书店的销售收入、自营文化酒店收入、房屋租金收入和机动车停车位收入。项目收入逐年增加，项目财务评价运营期内营业收入从 3084.5 万元到 12464.7 万元不等，年均营业收入 8436.6 万元，年均利税总额 4223.5 万元，年均利润总额 3196.6 万元，年均净利润 2397.4 万元。按综合经济测算，该项目实施后在达到预期投入产出效果的情况下，本项目投资税后内部收益率为 8.47%，投资回收期为 13.08 年（含建设期），财务净现值为 1189.38 万元（ic=8%）。

四、关于投资建设泰兴凤凰文化广场项目的简况

项目结合企业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。

泰兴凤凰广场是集文化、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消费体验。

项目场址拟定泰兴市商业中心，鼓楼北路西侧、大庆西路北侧地块，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 7750m²。拟定泰兴凤凰文化广场总建筑面积为 46000m²，其中地上建筑 31000m²、地下建筑 15000m²。

项目总投资 41395.2 万元，其中建设投资 40558.2 万元，流动资金 837.0 万元。项目总投资全部由企业自筹。

项目投资估算情况详见下表：

序号	费用构成	投资额（万元）	比例	备注
1	工程费用	26028.5	64.18%	
3	工程建设其它费用	11343.7	27.97%	
4	预备费	3186.0	7.86%	
*	小计	40558.2	100.00%	

项目建设期 2 年，财务评价计算期为 22 年，项目建设期内不运营，建设期结束后从计算期第 3 年到第 22 年为项目财务评价运营期。本项目营业收入主要包括自营综合书店的销售收入、房屋租金收入和机动车停车位收入。项目收入逐年增加，项目财务评价运营期内营业收入从 5198.8 万元到 17367.8 万元不等，年均营业收入 11574.7 万元，年均利润总额 5036.0 万元，年均净利润 3777.0 万元。按综合经济测算，该项目实施后在达到预期投入产出效果的情况下，本项目投资税后内部收益率为 8.02%，投资回收期为 10.15 年（含建设期，所得税后），财务净现值为 79.4 万元（ic=8%，所得税后）。

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