

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”）第二届董事会第三次会议审议通过了以下六项对外投资建设凤凰文化广场项目的议案：

- 《关于投资建设阜宁凤凰文化广场项目的议案》
- 《关于投资建设合肥凤凰文化广场项目的议案》
- 《关于投资建设苏州吴中凤凰文化广场项目的议案》
- 《关于投资建设宿迁凤凰文化广场项目的议案》
- 《关于投资建设射阳凤凰文化广场项目的议案》
- 《关于投资建设江阴凤凰文化广场项目的议案》

上述六项凤凰文化广场项目的简况分别如下所示：

一、关于投资建设阜宁凤凰文化广场项目的简况

项目主体业态将按省股份公司文化 MALL 的建设要求，实施“文化大卖场”的经营思路，致力于将文化广场打造成为集图书、音像、数码产品、电教产品、文化体育用品、高档礼品、艺术收藏品、健身广场、商业超市、酒店式公寓以及青少年活动中心等多元文化教育产业于一身，能为广大消费者提供文化阅读、文化休闲、文化体验、文化互动等多功能、一站式服务的文化消费综合体。

阜宁凤凰文化广场用地 19.3 亩，总体面约 12878.69 m²，主楼 21 层，裙楼四层，地下二层，总建筑高度为 88.1 米。总建筑面积为 56882.4 m²左右，其中地上 32196 m²，地下 24686.40 m²。地上一至四楼裙楼和塔楼每层 3791 m²，五层至

二十一层塔楼每层 1001.9 m²。经相关部门投资估算，土建约 2700 元/m²，水约 200 元/m²，暖约 400 元/m²，电约 550 元/m²，不可预见费约 5%，合计单价总计 4042 元/m²，项目总投资约 2.3 亿元，全部为建设投资，其中建筑主体工程投资 1.54 亿元，其他配套设施资金 0.76 亿元。项目投资来源：项目总投资全部由企业自筹。

项目建设期 3 年，财务评价计算期为 13 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 13 年为项目财务评价运营期。项目效益预测：

指标名称	单位	指标值	备 注
总投资收益率（ROI）		12.22%	运营期内年均
投资利润率		12.22%	运营期内年均
投资利税率		14.43%	运营期内年均
项目资本金盈利指标			
内部收益率		9.14%	
财务净现值	万元	1544.91	i _c =8%
资本金回收期	年	10.06	
资本金净利润率（ROE）		9.17%	运营期内年均

二、关于投资建设合肥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。创造以“书香文化”为主题的大型综合文化有机体，“延伸阅读，品位生活”，是合肥市最大的书城，将成为周边商务人士、往来商旅的休憩、会面的理想场所，成为合肥及周边地区城市文化生活新中心和新的文化旅游景点。

项目总用地面 20000 m²，合约 30.0 亩。项目主要用于文化产业及商业开发。

合肥凤凰文化 MALL 大楼主体为地上五层建筑及地下三层，但用于本次项目的仅为地上五层建筑及地下一层。根据市场预测、调研资料及项目单位的初步设想，项目总用地面积为 20000 m²（合约 30.0 亩），总建筑面积 78000m²，其中地上面积 60000m²，地下面积 18000m²。

项目总投资 48128.3 万元，其中建设投资 46733.3 万元，流动资金 1395.0 万

元。项目总投资全部由企业自筹。

项目建设期 3 年，财务评价计算期为 13 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 13 年为项目财务评价运营期。项目收入逐年增加，项目财务评价运营期内年均营业收入 20425.0 万元，年均利税总额 8321.4 万元，年均利润总额 7181.7 万元，年均净利润 5386.3 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 9.91%，投资回收期为 10.22 年（含建设期），财务净现值为 5961.03 万元（ $i_c=8\%$ ）。

表 3 主要技术经济指标汇总

指标名称	单位	指标值	备 注
总投资收益率（ROI）		14.92%	运营期内年均
投资利润率		14.92%	运营期内年均
投资利税率		17.29%	运营期内年均
项目资本金盈利指标			
内部收益率		9.91%	
财务净现值	万元	5961.03	$i_c=8\%$
资本金回收期	年	10.22	
资本金净利润率（ROE）		11.19%	运营期内年均

三、关于投资建设苏州吴中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。凤凰吴中文化广场是集文化、休闲、商务、餐饮等诸多功能为一体的综合性服务场所，整个项目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。

项目建设地位于苏州市吴中南北中轴线东侧，宝带路以南，东吴北路以东，用地面积 4847.7m²，约 7.31 亩，轨道交通 4 号线从基地西侧经过并预留站点。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。项目包括商业、书城、写字楼三大功能，总建筑面积 30878 m²，其中地下两层，建筑面积 6900 平方米；地上 17 层，建筑面积 23978 m²。

项目总投资 23362.66 万元,其中土地成本 5453.66 万元,建设投资 17909 万元,流动资金 723.15 万元。项目总投资全部由企业自筹。项目建设期 3 年,财务评价计算期为 13 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 13 年为项目财务评价运营期。项目收入逐年增加,项目财务评价运营期内营业收入从 5508.11 万元到 14791.62 万元不等,年均营业收入 11530.20 万元,年均利税总额 4788.29 万元,年均利润总额 4141.20 万元,年均净利润 3105.90 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 10.60%,投资回收期为 9.67 年(含建设期),财务净现值为 898.63 万元($i_c=10\%$)。

指标名称	单位	指标值	备 注
总投资收益率 (ROI)		17.73%	运营期内年均
投资利润率		17.73%	运营期内年均
投资利税率		20.5%	运营期内年均
项目资本金盈利指标			
内部收益率		10.6%	
财务净现值	万元	898.63	$i_c=10\%$
资本金回收期	年	9.67	
资本金净利润率 (ROE)		13.29%	运营期内年均

四、关于投资建设宿迁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。宿迁凤凰文化广场是集文化、休闲、金融、商务办公、商务宾馆等诸多功能为一体的综合性服务场所,整个文化广场以图书经营、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。

项目建设用地位于宿迁核心商圈,用地面积 3567m²,约 5.35 亩。项目建设文化广场集图书经营、文化教育、休闲、金融、商务办公、商务宾馆于一体,总建筑面积 15698 m²,其中,地上面积 10698 m²,地下面积 5000 m²。

项目总投资 12000 万元。项目总投资由企业自筹。

项目建设期 3 年，财务评价计算期为 10 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 13 年为项目财务评价运营期。项目收入逐年增加，项目财务评价运营期内营业收入从 6360 万元到 17025 万元不等，年均营业收入 10912 万元，年均利税总额 3119 万元，年均利润总额 2770 万元，年均净利润 2078 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 12.28%，投资回收期为 9.37 年（不含建设期），财务净现值为 942 万元（ $i=8\%$ ）。

序号	指标名称	单位	指标值	备 注
6.4	总投资收益率（ROI）	%	10.78	运营期内年均
6.5	投资利润率	%	23.08	运营期内年均
6.6	投资利税率	%	25.99	运营期内年均
7	项目资本金盈利指标			
7.1	内部收益率	%	19.91	
7.2	财务净现值	万元	6442	$i_c=8\%$
7.3	资本金回收期	年	5.22	
7.4	资本金净利润率（ROE）	%	31.96	运营期内年均

五、关于投资建设射阳凤凰文化广场项目的简况

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。

项目用地面积 14256.1 m^2 ，参考国内各地文化消费综合城的建设情况以及通过射阳县文化消费的需求分析，结合有关设计方案，拟定射阳凤凰文化广场总建筑面积为 52591.8 m^2 （地上建筑 42340.6 m^2 、地下建筑 10251.2 m^2 ），其书店建筑面积为 14100 m^2 ，文化娱乐服务建筑面积为 8687.7 m^2 ，电影院建筑面积为 5200 m^2 ，配套用房建筑面积为 14352.9 m^2 ，地下停车场面积 10251.2 m^2 。建筑共十六层（裙房四层），总高度约 59.6m。

本项目拟总投资约 21693.51 万元，建设投资为 20614.9 万元，流动资金为 1078.7 万元，全部为自有资金。在项目设定的经营目标下，本项目税后财务内部收益率为 8.2%，净现值大于零，项目税后投资回收期为 7.5 年。项目经济效益较

好。相关指标具体见下表：

指标名称	单位	指标值	备 注
总投资收益率		17.3%	
资本金净利润率		13.0%	
项目投资内部收益率			
所得税前		10.6%	
所得税后		8.20%	
项目投资回收期			
所得税前	年	7.0	
所得税后	年	7.5	
资本金财务分析			
资本金财务内部收益率		10.8%	

六、关于投资建设江阴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。江阴凤凰文化广场是集文化、休闲、商务、餐饮等诸多功能为一体的综合性服务场所，整个文化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。

项目建设用地面积 20067m²，约 30.1 亩。项目建设的文化大厦集文化教育、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。

项目建设期 3 年，财务评价计算期为 13 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 13 年为项目财务评价运营期。项目收入逐年增加，项目财务评价运营期内营业收入从 12455.9 万元到 33449.4 万元不等，年均营业收入 26074.1 万元，年均利税总额 10828.1 万元，年均利润总额 9364.8 万元，年均净利润 7023.6 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 10.60%，投资回收期为 9.85 年（含建设期），财务净现值为 2032.14 万元（ic=10%）。

指标名称	单位	指标值	备 注
总投资收益率（ROI）		16.03%	运营期内年均
投资利润率		16.03%	运营期内年均
投资利税率		18.53%	运营期内年均
项目资本金盈利指标			
内部收益率		10.60%	
财务净现值	万元	2032.14	$i_c=10\%$
资本金回收期	年	9.85	
资本金净利润率（ROE）		12.02%	运营期内年均

江苏凤凰出版传媒股份有限公司董事会
二〇一三年四月二十五日