

江苏凤凰出版传媒股份有限公司关于全资子公司江苏凤凰新华书店集团有限公司投资新建徐州综合楼项目的公告

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。

重要内容提示：

- 项目名称：徐州仓储、办公及经营综合楼
- 投资金额：7550万元
- 特别风险提示：房屋出租面积、价格低于预期

一、项目概述

江苏凤凰出版传媒股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司江苏凤凰新华书店集团有限公司（以下简称“凤凰新华”）徐州分公司原马场湖仓储、办公用房，因市政建设需要被政府征收后安置到徐州新城区划地重建。为满足其经营、办公需要，凤凰新华拟在安置地块投资新建仓储、办公及经营综合楼项目（以下简称“本项目”）。本项目总投资7550万元（包括土地购置成本650万元），建筑面积29860.2平方米，包括仓储27860.2平方米、办公室2000平方米。本项目资金来源为凤凰新华自有资金，建设周期2年，预计2020年开始投入运营。

凤凰传媒于2018年12月20日召开了第三届董事会第二十四次会议，审议通过了关于全资子公司江苏凤凰新华书店集团有限公司在徐州投资新建综合楼项目的议案，同意凤凰新华投资建设徐州仓储、办公及经营综合楼项目。本次对外投资不属于关联交易，且不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、项目基本情况

（一）项目名称

徐州仓储、办公及经营综合楼

（二）项目建设地点

江苏省徐州市新城区北至北海路安置地块

（三）项目投资情况

本项目总投资7550万元（包括土地购置成本650万元），综合楼建筑面积29860.2平方米，包括仓储27860.2平方米、办公室2000平方米。楼层结构及定位见下表：

| 层数 | 层高（米） | 面积（平方米） | 备注 |
|------|-------|---------|------------------------------|
| 一层 | 9 | 7465.05 | 出租 |
| 二层 | 8 | 7465.05 | 自用 |
| 三层 | 6 | 7465.05 | 自用 |
| 地下一层 | 4.5 | 7465.05 | 车位159个、兼作人防工程、消防工程、配电工程等附属设施 |
| 合计 | | 29860.2 | |

（四）项目的可行性

徐州分公司取得的安置地块地理位置优越，商业价值较大，在此新建综合楼，可以实现以下三个目的：

1、有利于徐州分公司图书仓储、配送业务的开展。原马场湖仓储中心拆迁后，徐州分公司只能暂租仓库完成所有配送任务，租期即将到期。安置地块处于徐州市新城区北至北海路，与徐州苏宁物流基地的直线距离仅1000米，紧邻淮徐、连霍、徐宿高速，交通方便、快捷。综合楼建成运营后，在解决徐州分公司图书仓储、配送资源匮乏的同时，还可以提高效率，符合公司业务发展的需求。

2、改善徐州分公司的办公条件。徐州分公司目前租用500平方米办公场所，每年支付35万元的租金且较为拥挤。这不仅给公司经营增加额外费用，也给员工的日常工作带来极大不便。安置地块附近有沟北头、火神庙等公交站点，交通条件好，员工上下班较为方便。综合楼建成后，可以改善徐州分公司的办公条件，提升企业形象，提高员工满意度。

3、可以获取稳定的租金回报。安置地块地处汽车销售市场聚集地，所处区域已被市政府规划为科技小镇，未来常住人口达15万人。此地块的商业价值较大，综合楼建成后多余部分出租的商业前景较好，能为公司创造稳定的租金回报。

三、本次投资对公司的影响

本项目的投资收益为租金收入和为仓储、办公用房节约的租金支出。参照同区域内的房租价格水平，预计投入运营后的第一个完整会计年度，本项目可实现租金收入为203.67万元，节省租金支出360.98万元。根据未来现金流量分析预计，本项目总投资收益率（ROI）为7.49%。

四、项目的风险分析

公司将提前筹划实施出租招商工作，但不排除出现房屋出租面积、出租价格低于预期的可能，敬请广大投资者注意风险。

五、备查文件

公司第三届董事会第二十四次会议决议

特此公告。

江苏凤凰出版传媒股份有限公司董事会

二〇一八年十二月二十一日