

南方出版传媒股份有限公司

关于南方传媒广场项目投资的公告

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。

- 投资标的名称：南方传媒广场
- 投资金额：456,153 万元
- 特别风险提示：本项目尚需股东大会审议及广东省文资办审批，存在资金及市场风险

一、对外投资概述

（一）南方传媒广场（广州国际文化中心）项目位于广州市海珠琶洲西区 AH040245 地块，总投资估算为 456,153 万元，其中包括土地价款 151,669 万元。项目规划建设为广州城市文化新标杆、粤港澳大湾区文化创意新高地和国际文化企业总部新集群，项目建成后，除南方出版传媒股份有限公司（以下简称“南方传媒”）自用外，还将引进国内外知名文化相关企业进驻办公。

（二）本次投资已经 2019 年 12 月 20 日南方传媒 2019 年第一次临时董事会审议通过，尚需经公司股东大会审议以及广东省国有经营性文化资产监督管理办公室审批。

（三）本次投资不属于关联交易和重大资产重组事项。

二、投资标的基本情况

南方传媒广场（广州国际文化中心）项目位于广州市海珠琶洲西区 AH040245 地块，地处琶洲人工智能与数字经济试验区核心地带，总投资估算为 456,153 万元，其中包括土地价款 151,669 万元，详见《南方出版传媒股份有限公司关于竞拍琶洲西区国有建设用地使用权的公告》（公告编号：2016-012）、《南方出版传媒股份有限公司关于竞拍琶洲西区国有建设用地使用权的进展公告》（公告编号：2016-013）。

项目主体为广东南传广场开发有限公司；公司成立于 2016 年 4 月 25 日，注册资本 1000 万元，为南方传媒独资的有限责任公司。项目建设用地于 2016 年 3 月取得，计划开发周期为 8 年，预计项目将于 2025 年初正式运营使用。项目相关详细情况见附件《南方传媒广场项目可行性研究报告》。

本项目定位为：“广州城市文化新标杆、粤港澳大湾区文化创意新高地和国际文化企业总部新集群”。项目拟引进国内外知名文化相关企业进驻办公。项目配套有超大体量的复合型特色品牌书店，将打造“永不落幕的南国书香节”、“新年读书会”等系列文化活动，为广大群众提供丰富多彩的公共文化服务，打造粤港澳文化产业集聚平台，承担加快对接国内外文化市场、促进文化产业高质量发展的历史新使命。项目投资进度如下表：

年份	资金投入	占总百分比	累积百分比
2019 年底前	172,100 （包括土地价款）	37.7%	37.7%
2020 年	37,000	8.2%	45.9%
2021 年	40,000	9.2%	55.1%
2022 年	70,000	16.4%	71.5%
2023 年	60,000	14.9%	86.3%
2024 年	52,206	13.7%	100.00%

三、对外投资对上市公司的影响

经对项目开发方案进行测算，三种不同的开发方案的全投资税前 IRR 均在 6.8%左右水平，自有资金税前 IRR 也在 7%左右的水平，对比预期的投资回报率 4.9%水平，项目无论考虑全自持或者部分销售，各方案经济效益均表现较好。

四、对外投资的风险分析

1. 市场（租售收入）风险

项目经济效益的预测均建立在假设收入前提的基础之上，能否按假设前提实现预期的收入，直接影响到项目的经济效益，未来房地产市场的变化将给项目带来一定的市场风险。根据敏感性指标分析测算结果，当建安成本升高 10%同时租售价格减少 20%、建安成本升高 20%同时租售价格减少 10%及以上时，财务净现值出现负数。因此，市场价格波动对该项目影响较大。

2. 资金风险

资金需求较大，同时，未来可能面临信贷政策变化，银行贷款的难度加大等

不利因素。

五、上网公告附件

南方传媒广场项目可行性研究报告。

南方出版传媒股份有限公司董事会

2019年12月20日