

证券代码：601098 股票简称：中南传媒 编号：临 2021-027

中南出版传媒集团股份有限公司关于调整中南国家数字出版基地马栏山园区建设项目投资金额的公告

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：

- 投资标的为中南国家数字出版基地马栏山园区建设项目。
- 本次调整投资金额前，该项目计划总投资 201,111.82 万元；本次计划增加 43,777.73 万元总投资，调整后计划总投资 244,889.55 万元。
- 风险提示：本次投资存在审批风险、市场风险等风险因素。

一、本次对外投资概述

（一）为打造数字化产业集群，落实湖南省和长沙市“创新引领、开放崛起”战略，中南出版传媒集团股份有限公司（简称“中南传媒”或“公司”）2019年第一次临时股东大会审议通过了《关于中南传媒投资马栏山视频文创产业园项目的议案》，拟运用自有资金201,111.82万元，投资马栏山视频文创产业园项目即中南国家数字出版基地马栏山园区建设项目（简称“马栏山项目”或“项目”），购买净占地面积约54,389 m²的土地，建设约184,930 m²办公物业及配套设施，详见2019年2月26日公司披露的《中南传媒关于投资马栏山视频文创产业园项目的公告》。近年，5G的逐步推广为出

版传媒业带来了新的发展机遇。为积极响应2020年9月17日习近平总书记考察马栏山视频文创园的相关指示，落实湖南省“三高四新”战略，同时满足公司短视频、融媒体、数字出版、数字教育等新产业新业态在5G时代的新发展需求，公司进一步明确了马栏山项目的战略定位，拟运用自有资金增加43,777.73万元项目投资金额，在马栏山打造湖南出版“梦工厂”和公司未来发展新引擎。根据新的设计理念和设计方案，增加投资后项目的功能布局将更加优化、建设内容将更加丰富、设计方案将更加完备，投资总额将由原来的201,111.82万元增加到244,889.55万元。

（二）本次调整投资金额已经2021年8月26日中南传媒第四届董事会第十六次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议，并需经国有文化资产有关主管部门审批。

（三）本次投资不属于关联交易和重大资产重组事项。

二、项目基本情况

项目名称：中南国家数字出版基地马栏山园区建设项目

项目建设单位：中南出版传媒集团股份有限公司

项目拟建地址：长沙市开福区马栏山视频文创产业园（朝正垸片区），鸭子铺路以北 X06-A51、X06-A53、X06-A52 地块。

调整前项目投资总额：201,111.82 万元。

调整前项目建设规划：项目拟修建办公用房、人才公寓及其他配套设施，打造数字出版基地。地上总建筑面积约为 184,930 平方米，地下总建筑面积约为 79,000 平方米。

调整前项目建设周期：项目计划于 2019 年上半年通过国有土地出让程

序完成土地摘牌，在土地摘牌之日起 6 个月内启动项目建设，中南传媒将对两块土地实施分期开发，项目总建设周期约为 3 年。

三、项目进展情况

2019 年 3 月 9 日，公司通过土地出让程序摘得 X06-A51 地块与 X06-A53 地块，总净用地面积 54,388 m²，另有 X06-A52 地块为代建公园绿地。此外，项目还组建了专门负责的部门，完成了策划调研、规划设计、全过程工程咨询及设计服务单位招标、建筑规划方案行政报批、临时基础设施建设等工作。

截至 2021 年 6 月 30 日，项目总投入 40,154.10 万元，其中土地价款及税费 38,576.50 万元，管理费用、财务费用、税金及附加（含土地使用税）912.40 万元，在建工程 562.13 万元，固定资产净值、预付账款 54.47 万元，应交税金（增值税）48.60 万元。

四、调整投资金额的原因

（一）项目战略定位进一步明确

出版传媒业的每一次发展变革都深受技术进步的影响。随着 5G 全面商用，信息传播将不再受流量、带宽等限制，视频特别是短视频将进一步改变人们的生活，也将会成为出版的“新常态”。为更好地拱卫公司“十四五”时期建设新型主流出版传媒集团的发展战略，在原有发展方向和产业规划的基础上，马栏山项目的战略定位进一步明晰，基本确定为“融办公基地、演播中心、创意中心、数据中心、媒体艺术中心、创业孵化器、出版博物馆等业态于一体，融短视频、融媒体、数字教育等产业于一体的湖南出版‘梦工厂’，培育引领中南传媒未来发展的新引擎”，为公司图书出版选题

策划、短视频新媒体、互联网教育、新老人服务等产业提供坚实支撑。

（二）项目建设内容进一步优化

结合公司发展战略、项目战略定位、内部企业生产需求和对外经营需求，拟将建设内容从原来的以办公用房、人才公寓等为主的 4 栋塔楼配裙房，调整为以办公用房、人才公寓为主，辅以演播中心、交流中心、员工俱乐部、数字文化艺术中心、多功能中心等企业生产服务场所的 4 栋塔楼及 5 栋小单体建筑。调整后，地上总建筑面积约为 183,086 平方米，地下总建筑面积约为 109,875 平方米。项目的建设和装修标准持续优化，产业生产服务功能更加丰富，竞争力进一步加强。

五、调整投资金额的具体情况

项目拟新增投资 43,777.73 万元，预计总投资金额 244,889.55 万元，资金来源仍为公司自有资金。项目计划于 2021 年 12 月底前完成前期行政审批和工程总承包单位招标、实现项目工程启动施工，2024 年底实现竣工，总建设周期约为三年。

投资金额变化主要有三个原因：

（一）工程费用部分增加投资约 46,440.65 万元

1. 地下室面积由 79,000 平方米调整为 109,875 平方米，增加造价约 9,083 万元；

2. 公区精装修增加约 9,031 万元；

3. 室外及配套部分合计增加约 8,080.65 万元，主要差异如下：

（1）增加 A52 地块园林景观共 7,260 平方米和部分连廊飘带，增加造价约 1,503 万元；

(2) 增加标识标牌、车库及塔楼出入口玻璃雨篷、下沉式广场等，增加造价约 1,028 万元；

(3) 增加部分配套的高低压配电、泛光照明，增加约 5,220 万元；

(4) 供电外线、高压配电接入及园区调整按双回路供电、高压电缆长度和价格调整、双电源高供电可靠费负荷变大，室外电缆、管网（给排水、燃气）工程量调整，增加约 329.65 万元；

4. 地上安装部分增加造价约 7,234 万元；

5. 外墙围护由砌体改幕墙增加造价约 6,350 万元，其中塔楼幕墙按单元式考虑，小单体幕墙按框架式考虑；

6. 增配智慧园区配套基础设施及弱电智能化工程，增加造价约 3,535 万元；

7. 电梯扶梯数量增加 28 台并按合资品牌估价，增加成本约 2,807 万元；

8. 增加擦窗机和垃圾处理设备约 320 万。

(二) 工程建设其它费部分减少投资约 3,063.41 万元

1. 现在预计的土地费合计约 39,372.41 万元，比原估算的土地费用低 228 万元，其中 A52 地块地下空间征用费增加约 500 万元，A51 及 A53 地块土地费减少 728 万元；

2. 取消已不再征收的防雷避雷检测、白蚁防治费，减少约 99 万元；

3. 建设项目报建费（城市基础设施配套费、人防异地建设费、水土保持补偿费、核面费用）按现行政策文件调整，减少约 1,686 万元；

4. 建设单位管理费及临时设施费按文件计取，减少约 651 万元；

5. 前期咨询费及勘察设计、监理、全过程工程咨询费、图纸审查费按

现行文件及实际情况计取，减少约 862.41 万元；

6. 环评、劳动安全卫生评审、防洪评价、交评按市场价计入，减少约 173 万元；

7. 招投标代理费及建设工程交易服务费按文件计取，减少约 111 万元；

8. 工程质量检测费及工程保险费减少约 69 万元；

9. 预算审核及结算复审费按公司框架协议标准计算，增加约 816 万元。

（三）预备费增加约 400.49 万元

预备费计算基数调整造成预备费总额调整，此部分增加约 400.49 万元。

六、调整投资金额的影响

（一）本次调整有利于进一步拱卫公司发展战略

本次调整以助力公司建设新型主流出版传媒集团为基本出发点，以服务项目“梦工厂”和“新引擎”的战略定位为基本前提。项目投资方向进一步聚焦，建设目标和建设内容进一步优化，不会影响该项目的正常实施，也不存在变相改变资金投向、损害股东利益的情形。

（二）本次调整有利于为新产业新业态发展提供基础环境

本次项目建设内容的调整与内部企业生产、运营和发展的需求紧密结合。量身打造的演播中心、数字文化艺术中心、多功能中心等，有利于为晨视频、红网、快乐老人公司等视频单位以及互联网教育和互联网出版等互联网单位提供良好的创意创作、文化交流、沟通协调、运营发展环境，助力公司培育新产业新业态。

（三）本次新增投资金额将由公司自筹资金解决，不会对公司正常生

产经营产生不利影响。

七、项目效益测算

依据马栏山视频文创园现行租售政策，调整后项目可能采取两种经营发展方式。方案一，若项目全部资产自持10年（含建设期），第10年末处置40%，第20年后考虑全部出售，测算所得税后财务内部收益率为8.46%、所得税后净现值11,183.89万元。方案二，若项目全部资产自持20年（含建设期）后出售，则测算所得税后财务内部收益率为8.47%、所得税后净现值14,109.45万元。

八、相关授权

提请股东大会授权公司总经理室办理马栏山项目相关的具体事宜。

九、项目风险分析

马栏山项目是公司从自身发展战略和产业规划出发，积极响应国家和地方产业政策，立足长远发展的慎重考虑。本次增加投资金额后，项目经济可行性未发生重大变化。但该项目未来仍可能面临产业政策、市场竞争、技术变化、经营管理等各方面不确定因素带来的风险。公司将建立有效的经营管理机制，组建优良的运营管理团队，加强项目建设、施工管理和项目管控能力，并根据实际情况及时调整经营策略，积极防范和应对潜在风险，提高投资效率，促进项目如期平稳发展。

十、项目尚需履行的审批程序

本项目尚需提交公司股东大会审议，并需经国有文化资产有关主管部门审批。

十一、上网公告附件

中南国家数字出版基地马栏山园区建设项目可行性研究报告

特此公告。

中南出版传媒集团股份有限公司董事会

二〇二一年八月二十七日