

## 中南出版传媒集团股份有限公司 关于投资马栏山视频文创产业园项目的公告

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：

- 投资标的为中南传媒投资马栏山视频文创产业园项目。
- 投资金额为 201,111.82 万元人民币。
- 风险提示：本次投资存在审批风险、无法取得项目土地的风险、项目建设风险、市场风险、产业风险等。

### 一、本次对外投资概述

（一）为打造中南出版传媒集团股份有限公司（以下简称“中南传媒”或“公司”）数字化产业集群，中南传媒拟以湖南省和长沙市大力落实“创新引领、开放崛起”战略并建设马栏山视频文创产业园为契机，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（以下简称“项目”）。

（二）本次投资已经2019年2月24日中南传媒第四届董事会第四次会议审议通过，尚需经公司股东大会审议以及湖南省国有文化资产监督管理委员会审批、湖南省发改委备案。

（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

## （一）项目概况

### 1、项目基本情况

项目规划总投资201,111.82万元，拟购买净占地面积约54,389m<sup>2</sup>的土地，建设约184,930m<sup>2</sup>办公物业及配套设施，建设周期约为3年。项目建成后，拟引入公司旗下及外部数字化内容生产和发布、文化内容创新、版权运营等相关产业。

### 2、马栏山视频文创产业园情况介绍

马栏山视频文创产业园位于长沙“东大门”，坐落在浏阳河畔，紧邻京港澳高速，三一大道、东二环、万家丽路三条城市快速化主干道交汇于此。园区规划控制区占地面积26平方千米，发展区占地面积15.75平方千米，核心区占地面积约5平方千米。

园区对标中关村，突出文化与科技的融合，聚焦数字内容生产、版权交易等，致力打造数字内容创新企业生态孵化器、数字内容生产大本营、版权交易市场、版权衍生产业集聚区。园区目前已引入省内外多家知名文化企业。

## （二）项目具体投资建设内容

### 1、项目地块情况

本项目地块为位于马栏山视频文创产业园核心区内的两块商业用地，地块编号分别为X06-A51、X06-A53。其中，X06-A51地块净占地面积为27,278m<sup>2</sup>，容积率为3.5，规划计容建筑面积为95,470m<sup>2</sup>；X06-A53地块净占地面积为27,111m<sup>2</sup>，容积率为3.3，规划计容建筑面积为89,460m<sup>2</sup>。上述地块的使用权将在本项目取得必要的审批后，由中南传媒通过国有土地挂牌出让程

序参与竞买后取得。

## 2、建设规划

本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184,930m<sup>2</sup>，包括办公用房138,980m<sup>2</sup>，人才公寓37,950m<sup>2</sup>，设备用房6,800m<sup>2</sup>，物业用房1,200m<sup>2</sup>；地下总建筑面积约为79,000m<sup>2</sup>。本项目的建设拟采取委托代建方式实施。

## 3、建设周期

本项目预计将于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。

## 4、项目投资规模

### (1) 土地成本

本项目地块净占地面积合计54,389m<sup>2</sup>，预计土地出让金约为39,600.00万元。

### (2) 建设成本

除土地成本外，本项目需投入建设成本合计161,511.82万元，包含建筑工程费106,256.72万元、设备购置费5,671.50万元、安装费用15,320.89万元、其他费用15,979.82万元、预备费用18,282.89万元。

综上，本项目预计投资规模201,111.82万元，资金来源全部为自有资金。

## 5、项目拟入驻产业安排

根据规划，本项目建成后，公司拟引入旗下包括湖南红网新媒体集团、

湖南岳麓书社、湖南电子音像出版社等产业入驻运营，建设产学研结合的产业人才基地，同时建立产业孵化器，以求构建数字化内容生产和发布、文化内容创新、版权运营等方向的产业集群。后期拟视项目发展情况，逐步引入公司乃至外部更多的成熟产业。

本项目建成后，拟向湖南省政府申请挂牌“中南国家数字出版基地”。中南国家数字出版基地是由湖南省政府组织实施的项目，于2010年获国家新闻出版总署批准。该基地采取“一基地多园区”形式建设，首个园区于2011年在长沙市揭牌。基地产业涵盖数字产品创意、制作、出版、销售，及数字平台运营等，通过联合和培育一批在国内外有影响的大型数字出版企业，建成拥有完整数字出版产业链，具有领先水平的数字出版基地。

## 6、项目可行性分析

习近平总书记在中共中央政治局第十二次集体学习时强调，推动媒体融合发展、建设全媒体成为一项紧迫课题。主流媒体必须紧跟时代，大胆运用新技术、新机制、新模式，加快融合发展步伐。中南传媒坚持“线上与线下相结合”的发展战略，积极推动传统媒体与新兴媒体的融合发展，旗下湖南红网新媒体集团拟战略性介入视频产业，通过更多的视频化内容供给来提高自身的产品影响力和到达率，以视频为代表的数字化产品将成为湖南红网新媒体集团的主要产品；公司旗下包括数字教育、富媒体在内的多种数字化产品，也将更多地应用音视频技术，融入音视频内容；公司老龄产业推进过程中充分应用新技术与新媒体，推动相关产品及服务的更新和优化，尤其是在快乐老人大学的建设与运营过程中，将积极采用音视频等数字媒体完成大量教学内容的呈现和传播，以更加便捷高效的教育方

式服务于老龄人群。因此，以音视频为代表的数字媒体产业的发展，将成为公司在产业、业态变革道路上的主导方向之一，有望整体改变公司业态，打造适应未来5G信息化时代的产品矩阵。而马栏山视频文创产业园是基于多种新媒体与新技术，以内容为核心，以科技为支撑，有望形成人才、技术、文化集聚效应。近年湖南省与长沙市也相继出台政策，多方面支持园区发展。因此，公司通过本项目融入马栏山视频文创产业园，符合国家鼓励的产业发展方向，有利于促进公司整体业态优化，推动媒体与科技融合发展。公司能够发挥自有资金充足的优势，在不动用外部融资的情况下完成项目投资。在省、市、区各级政府的大力支持下，随着园区的逐步发展，区域内土地和物业的价值有望得到提升。按照3年建设期和17年经营期进行测算，项目销售收入72,269.60万元，租赁收入124,706.35万元，物业收入3,567.66万元，项目利润总额13,889.40万元，项目内部收益率（所得税后）8.41%，项目在财务上可行。

### 三、本次投资对公司的影响

本项目建成后可通过对外出售或出租一部分物业，形成资金回流，创造经济效益。按照3年建设期和17年经营期进行测算，项目销售收入72,269.60万元，租赁收入124,706.35万元，物业收入3,567.66万元，项目利润总额13,889.40万元，项目内部收益率（所得税后）8.41%。

本项目建成后拟引入公司旗下数字化内容生产和发布、文化内容创新、版权运营相关产业，在园区优惠政策支持下，结合与园区其他文创企业的联动，有望在内容、平台、技术、流量、人才等方面为公司提供支撑，使公司在音频、视频等数字化方向实现产品转型升级，形成公司数字化产业

集群，促进文化内容创新和版权交易等业务的发展，从而使公司更好地顺应数字化、信息化和“互联网+”的趋势。

#### **四、风险分析**

##### **（一）审批风险**

本项目尚需中南传媒股东大会及相关政府部门的审批，存在因无法顺利获得审批，导致项目无法实施的风险。

公司将积极做好沟通工作，严格按照要求履行相关审批程序。

##### **（二）无法取得项目土地的风险**

本项目土地尚需中南传媒通过国有土地挂牌出让程序参与竞买后取得，存在无法取得项目土地的风险。

公司将积极做好项目各项前期工作，严格遵守国有土地出让程序。

##### **（三）项目建设风险**

项目建设过程中，存在因技术采用不合理、工程地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、工期延长、发生生产事故等，从而造成损失。

公司将加强与规划设计单位、施工承包单位等的沟通，降低因沟通不及时或不到位所造成的设计变更风险；做好项目监理工作；健全工程监督机制与责任机制。

##### **（四）市场风险**

本项目建成后，存在因引入企业数量或规模不足导致物业空置，或因市场环境变化导致租售价格不达预期，从而影响项目收入和利润的风险。

公司将积极制定完善的旗下产业入驻规划，并主动采取各种市场推广

方式做好对外招商工作，同时努力提升项目的物业管理服务水平，以取得较高的入驻率。

#### **（五）产业风险**

本项目存在引入园区产业之间无法相互适应，无法构建良好的园区竞争环境，从而直接影响产业正常经营的风险。

公司将做好全面的产业引入规划，使本项目引入产业能充分发挥各自在业务上的优势，实现资源互补，同时与园区内其他企业加强业务合作和资源共享，促进园区内数字化产业集聚效应的形成。

### **五、上网公告附件**

中南传媒投资马栏山文创产业园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

二〇一九年二月二十六日