

江苏凤凰置业投资股份有限公司

关于凤凰置业与凤凰传媒联合竞买镇江绿竹巷地块之 关联交易公告

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：

- 交易完成后对上市公司的影响：本公司与关联方江苏凤凰出版传媒股份有限公司（以下简称“凤凰传媒”）联合竞买挂牌出让的土地，有利于公司有效控制土地成本，增加公司经营发展所需的土地储备。
- 过去12个月发生的与同一关联人的交易：凤凰置业为凤凰传媒代建苏州凤凰国际书城项目和南通凤凰国际书城项目，按建设成本扣除掉前期费用后的实际发生额为基数收取0.5%的代建费，目前这两个项目尚未完成。凤凰置业与凤凰传媒联合竞买合肥S1207地块，土地出让金总额为27676.48万元，其中凤凰置业需支付土地出让金26431.04万元，凤凰传媒需支付土地出让金1245.44万元。凤凰置业与凤凰传媒联合竞买泰兴TX2013-3号地块，土地出让金1.87亿元，凤凰置业支付约1.32亿元；凤凰传媒支付约0.55亿元。公司下属南京凤凰地产有限公司向凤凰传媒下属南京新华书店有限公司销售商品房，总房款为人民币21,035,782元。

（一）关联交易概述

2013年7月24日，本公司全资子公司江苏凤凰置业有限公司（以下简称“凤凰置业”）和本公司控股股东的控股子公司江苏凤凰出版传媒股份有限公司（以下简称“凤凰传媒”）签署《关于镇江市“绿竹巷片区棚户区改造项目”地块联合竞买协议》，由双方联合竞拍镇江市绿竹巷地块。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

该地块位于镇江市东吴路以南、东至梦溪路，土地面积为 66.28 亩。根据土地出让要求，凤凰传媒将在该地块上建设不小于 3 万平方米的文化 MALL，凤凰置业将在该地块上建设其他商业、住宅项目（建筑面积约 9.4 万平方米）。根据双方的建设面积及对该项目的预期收益测算，兼顾项目用地价格以底价成交源于配建文化 MALL 及凤凰传媒经营文化事业的公益性及微利特点等因素，经双方协商凤凰置业将承担土地出让金 3.08 亿元；凤凰传媒将承担土地出让金 0.9 亿元。

2013 年 7 月 29 日，镇江市国土资源局出具《成交确认书》，确认凤凰置业和凤凰传媒联合竞得绿竹巷地块，成交单价为 600.48 万元/亩。

凤凰传媒系本公司控股股东江苏凤凰出版传媒集团有限公司的控股子公司，根据上海证券交易所《股票上市规则》第 10.1.3 条第（二）项的规定，本次交易构成了公司的关联交易。过去 12 个月内公司与凤凰传媒的关联交易达到 3000 万元以上，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上。

（二）关联方介绍

凤凰传媒系在上海证券交易所挂牌交易的上市公司，股票代码：601928。凤凰传媒成立于 2009 年 6 月 30 日，《企业法人营业执照》注册号为 320000000001056；注册地址为：江苏省南京市仙新路 98 号；法定代表人：陈海燕；注册资本：254,490 万元人民币；经营范围：许可经营项目：图书、报纸、期刊总发行，图书、报纸、期刊、电子出版物全国连锁经营，图书、报刊、电子出版物批发零售，音像制品连锁经营（分支机构经营），普通货运，酒类、预包装食品批发兼零售；一般经营项目：纸及纸制品、文教用品的销售，货物包装，货物托运，仓储，出版发行信息服务，出版发行营销策划，人才培养，自营和代理各类商品及技术的进出口业务，房屋租赁，设计、制作、代理、发布国内各类广告（分支机构经营）。

凤凰传媒主要财务指标（截止 2012 年 12 月 31 日）

单位：元

公司名称	营业收入	总资产	归属于上市公司股东的净资产	归属于上市公司股东的净利润
凤凰传媒	6,705,802,282.75	13,280,904,081.55	9,092,789,016.34	927,217,847.66

（三）关联交易标的基本情况

绿竹巷地块的基本情况如下：

地块坐落	土地面积 (亩)	土地 用途	出让年限	容积率	绿地面积 ≥m ²	建筑基底面积 ≤m ²
北至东吴路 东至梦溪路	66.28	城镇住宅及批发零售用地	商业 40 年 居住 70 年	≤2.8	8840	17680

说明：绿竹巷地块需建设建筑面积不少于 3 万平方米的文化 mall，业态包括书城、影城、文化教育培训、文化休闲娱乐等，且由受让方持有，不得分割销售。

（四）关联交易的主要内容和定价政策

1、主要内容

根据土地出让要求，凤凰传媒将在该地块上建设不小于 3 万平方米的文化 MALL，凤凰置业将在地块上建设其他商业、住宅项目（建筑面积约 9.4 万平方米）。凤凰置业将在镇江注册项目公司，负责该项目的开发及建设，凤凰传媒持有的文化 MALL 项目可委托凤凰置业代建。根据双方的建设面积对该项目的预期收益测算，兼顾项目用地价格以底价成交源于配建文化 MALL 及凤凰传媒经营文化事业的公益性及微利特点等因素经双方协商凤凰置业将承担土地出让金 3.08 亿元；凤凰传媒将承担土地出让金 0.9 亿元。

2、定价政策

根据双方的建设面积及对该项目的预期收益测算，兼顾项目用地价格以底价成交源于配建文化 MALL 及凤凰传媒经营文化事业的公益性及微利特点等因素，由双方协商确定。

（五）进行关联交易的目的以及本次关联交易对上市公司的影响

凤凰传媒作为全国文化产业领军企业，具有国家新闻出版总署核准的全国图书（含报纸、图书、期刊）总发行资质和连锁经营资质，在文化 MALL 经营方面具有丰富的经验。

本次凤凰置业和凤凰传媒联合竞买绿竹巷地块，进一步加强战略同盟合作关系，有利于凤凰置业所开发建设的商业、住宅产品的销售，有效提升商住产品品

质，突出产品的差异化竞争优势；为双方在其它城市的文化地产投资与经营奠定坚实的基础。

（六）该关联交易应当履行的审议程序

公司 2013 年 8 月 7 日召开的第五届董事会第四十七次会议对《关于对凤凰置业与凤凰传媒联合竞买镇江绿竹巷地块事项进行审议的议案》进行了审议，关联董事陈海燕先生、曹光福先生、吴小平先生回避了对该议案的表决，独立董事发表了表示赞成的独立意见，全体非关联董事以 4 票赞成的表决结果通过了本次关联交易。

独立董事就本次关联交易的独立意见如下：

为了以较低的价格取得公司的土地储备，满足土地竞拍条件，凤凰置业和凤凰传媒联合竞买镇江绿竹巷地块符合双方的共同利益要求。双方按照土地拍卖价格，并根据该项目的建设面积及预期收益、兼顾项目用地价格以底价成交源于配建文化 MALL 等因素确定各自需要承担的土地出让金，交易价格公允，没有损害公司及其他非关联股东的利益。

董事会会议在审议上述关联交易议案时，关联董事陈海燕先生、曹光福先生、吴小平先生回避表决，其他董事一致表决通过了此项议案。关联交易表决程序合法有效。

我们同意《关于对凤凰置业与凤凰传媒联合竞买镇江绿竹巷地块事项进行审议的议案》。

此项交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

本次关联交易无需经过有关部门批准。

（七）历史关联交易情况

凤凰置业为凤凰传媒代建苏州凤凰国际书城项目和南通凤凰国际书城项目，按建设成本扣除掉前期费用后的实际发生额为基数收取 0.5% 的代建费，目前这两个项目尚未完成。凤凰置业与凤凰传媒联合竞买合肥 S1207 地块，土地出让金总额为 27676.48 万元，其中凤凰置业需支付土地出让金 26431.04 万元，凤凰传媒需支付土地出让金 1245.44 万元。凤凰置业与凤凰传媒联合竞买泰兴 TX2013-3

号地块，土地出让金 1.87 亿元，凤凰置业支付约 1.32 亿元；凤凰传媒支付约 0.55 亿元。公司下属南京凤凰地产有限公司向凤凰传媒下属南京新华书店有限公司销售商品房，总房款为人民币 21,035,782 元。

（八）备查文件

- 1、江苏凤凰置业投资股份有限公司五届董事会第四十七次会议决议
- 2、经独立董事签字确认的事前认可函及独立董事意见。

江苏凤凰置业投资股份有限公司董事会

2013 年 8 月 9 日