

## 中原大地传媒股份有限公司 关于投资建设中原数字出版产业园项目的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、没有误导性陈述或重大遗漏。

### 重要内容提示：

- 投资标的名称：中原数字出版产业园
- 投资总额：181,012.88 万元
- 特别风险提示：本次投资存在项目建设风险、市场风险、技术风险等。

### 一、本次对外投资概述

为打造中原大地传媒股份有限公司（以下简称“中原传媒”或“公司”）数字化产业集群，中原传媒拟以河南省和郑州市推动建设郑州国际文化创意产业园为契机，运用自有资金 181,012.88 万元，投资建设中原数字出版产业园项目（以下简称“项目”）。

公司于 2020 年 1 月 6 日召开的七届二十一次董事会以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于投资建设中原数字出版产业园的议案》。本次投资不属于关联交易和重大资产重组事项。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的相关规定，该事项尚须提交公司股东大会审议以及履行相关国资备案程序。

## 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 181,012.88 万元，包括购置净占地面积约 46110 m<sup>2</sup>的土地，建设约 196063 m<sup>2</sup>办公物业及配套设施，建设周期约为 2 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. 中原数字出版产业园情况介绍

中原数字出版产业园位于郑州国际文化创意产业园核心区，郑州市金水大道南辅路以南，牡丹一路以西，富贵三路以北，锦荣路以东。园区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、数字内容生产聚集地、版权交易市场、版权衍生产业集聚区。

#### 3. 郑州国际文化创意产业园情况简介

郑州国际文化创意产业园位于郑州、开封之间，是郑汴产业带的核心区域，规划面积 132 平方公里，以“文化创意、时尚旅游、高端商务”为主导产业，重点突出“以绿、水为主导”和“以休闲、慢生活为主体”的低碳生态田园城市，全力建设“国际化、现代化时尚创意旅游文化新城”，打造“东方奥兰多”。园区目前已引入方特、华谊兄弟电影小镇等省内外多家知名文化企业入住。

### (二) 项目具体投资建设内容

#### 1. 项目地块情况

本项目地块为位于郑州国际文化创意产业园核心区内的商业用地，由公司通过协议收购郑州文华置业发展有限公司(以下简称“文华置业”)100%股权取得，文华置业已于2019年4月通过“招拍挂”形式取得位于郑州国际文化创意产业园的土地一宗，用于建设中原数字出版产业园。

## 2. 建设规划

本项目规划总用地面积46110 m<sup>2</sup>，约合69.165亩，该地块性质为商务兼容商业用地，目前项目不动产证已经办理完成，且具备建设条件。项目规划共有五栋建筑物组成，总建筑面积196063 m<sup>2</sup>。其中地上面积122160 m<sup>2</sup>，包括：“信息之门”W01建筑面积55936 m<sup>2</sup>，地下3层，地上21层裙房4层；办公楼W02建筑面积11843 m<sup>2</sup>，地上8层；办公楼W03建筑面积21272 m<sup>2</sup>，地上12层；办公楼W04建筑面积11843 m<sup>2</sup>，地上8层；办公楼W05建筑面积21272 m<sup>2</sup>，地上12层；地下车库建筑面积73897 m<sup>2</sup>，地下三层。本项目拟采取委托代建方式实施。

## 3. 建设周期

本项目建设周期为2年，将在公司股东大会审议通过后开工建设。

## 4. 项目投资规模

### (1) 土地成本

本项目占地面积为46110 m<sup>2</sup>，土地成本约为18,200万元。

### (2) 建设成本

除土地成本外，本项目需投入建设成本合计162,812.88万元，包含建设工程费105,431.22万元、设备购置费16,649.44万元、安装费15,857.63万元、其他费用24,874.59万元。

综上，本项目投资规模 181,012.88 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 10 家出版企业等产业入驻运营，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。同时，拟向河南省政府申请挂牌“中原国家数字出版基地”，打造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. 项目建设必要性和可行性

### (1) 项目建设的必要性

1) **解决公司办公场所问题。**公司自 2011 年通过重大资产重组上市以来，没有自有办公场所，长期租用控股股东的相关房产办公，通过投资建设中原数字出版产业园项目，化解历史欠账，从根本上解决上述问题。

2) **解决因房屋租赁与控股股东之间发生的关联交易问题。**我公司及所属 10 余家出版社等单位目前均无自有办公场所，全部租用控股股东相关房产办公，租用面积近 6 万平方米，按市场价计算，每年租金和物业费用超过 6,000 万元，从而与中原出版传媒集团形成长期的关联交易，成为监管机构与投资者关注的问题。项目建成后，可有效解决公司与控股股东的因房屋租赁形成的关联交易问题，提升公司经营效益。

3) **有利于构建公司数字出版生态。**项目建成后，为公司及所属 10 家出版社持续发展奠定坚实物质基础，同时为公司转型升级、融合发展、产

业拓展提供充足的物理空间，有利于更充分利用数字技术，构建创意内容编辑加工一体化运营体系，加速形成生产数字化、管理过程数字化、产品形态数字化和传播渠道网络化为核心的新型出版生态。公司将以产业园区为载体，通过内合外联，加快生成数字出版产业的结构布局，发挥产业集群效应，有效改变目前河南数字出版产业发展水平较低的问题，加速公司战略目标的快速实现。

## **(2) 项目建设的可行性**

**1) 已取得项目建设所需土地资源。**公司通过受让文华置业 100%国有股权，取得建设中原数字出版产业园的土地。

**2) 公司自有资金比较充足，可保障项目顺利建设。**公司自有资金充足，目前，公司拥有货币资金近 40 亿元，且经营稳健增长，年均实现净利润超 7 亿元，完全有能力以自有资金完成项目建设。

**3) 项目财务可行性：**项目计算期按 22 年计算，其中建设期为 2 年，运营期 20 年。经估算本项目运营期年平均总成本为 2,987.18 万元。所得税按 25%计，税后利润提留法定盈余公积金按 10%计。计算营业期内年平均利润总额 8,952.84 万元，年平均税后利润 6714.63 万元。项目总投资收益率为 9.89%，所得税后项目投资内部收益率为 8.07%。从财务角度讲，该项目是可行的。

**4) 享受产业园区相关优惠政策。**河南省与郑州市相继出台多项政策，大力支持郑州国际文化创意产业园建设开发。公司投资建设中原数字出版产业园，符合产业发展方向，符合郑州国际文化创意产业园定位，有利于加快公司传统产业转型升级，加速实现传统出版与新兴出版融合发展，同时也得到了河南省政府、郑州市政府的大力支持，享受相关优惠政策。

### 三、本次投资对公司的影响

1. 该项目投资拟使用公司自有资金，不会对公司日常经营造成不利影响。

2. 项目建成后，可全部解决公司及下属出版企业的办公场所，同时，将大幅减少公司与控股股东中原出版传媒集团因房屋租赁而形成的关联交易。

3. 除公司自用办公场所之外，公司将通过内合外联等多种方式，引入更多外部关联产业，着力形成产业集聚。

4. 该项目建成后，有利于公司数字出版产业发展和转型升级，夯实产业持续发展基础，提升公司的行业地位，有利于实现并维护股东的长远利益。

5. 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、项目存在的风险

1. 市场风险：由于项目的市场开拓周期较长，投资额较大，未来市场存在着多方面不确定性，市场风险是项目所面临的主要风险之一。

2. 政策风险：项目建设内容属于我国产业政策中鼓励类。在项目前期的运作中，得到土地管理部门和环保部门认可。因此，在产业政策、土地

管理政策和城市规划方面的风险，属于微小风险，只要项目的协调人同政府有关部门积极配合，即可防范此类风险。

3. 投资风险：项目投资经营在开发建设过程中还面临众多的投资风险。投资回收也面临较大风险。项目建设虽然经过严格的论证，但在实施过程中，仍会受到不可预见因素的影响，造成建设工期、成本和质量的不确定性，存在一定风险。在项目建设经营过程中，短期内要有一个调整、适应过程，具有一定的风险。

## 六、备查文件

1. 七届二十一次董事会决议；
2. 项目可行性研究报告；
3. 深交所要求的其他文件。

中原大地传媒股份有限公司

董 事 会

2020 年 1 月 6 日