

证券代码：601929

证券简称：吉视传媒

公告编号：临2021-007

转债代码：113017

转债简称：吉视转债

吉视传媒股份有限公司

重大项目进展公告

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。

2021年3月22日，公司第四届董事会第六次会议审议通过了《关于调整三亚视觉文化体验基地项目开发方案的议案》，同意调整“吉视传媒三亚视觉文化体验基地项目”（以下简称三亚项目）开发方案，具体情况如下：

一、项目前期情况

2016年11月25日，公司第三届董事会第二次会议通过了《关于审议全资子公司项目投资的议案》，同意全资子公司三亚樾城投资有限公司（以下简称“樾城公司”）开发三亚项目（详见公告：临2016-035）。三亚项目预计整体投资18.58亿元人民币，建设内容包括：万豪傲途格精选酒店，建筑面积61,515.02 m²、公寓式酒店54套，建筑面积12,261.08 m²、低层度假酒店78套，建筑面积47,586.96 m²（详见公告：临2016-036）。后续，受海南省政府颁布的《海岸带保护与开发管理实施细则的通知》（琼府〔2016〕83号）和《关于进一步深化“两个暂停”政策促进房地产业平稳健康发展的意见》（琼府〔2017〕76号）影响，樾城公司计划对原有方案进行调整，并积极与政府相关部门沟通。

二、项目进展情况

2020年5月，海南省政府颁发《关于进一步采取超常规举措确保完成全年经济目标的实施意见》，提出了推动解决海岸带历史遗留问题的明确意见与具体方式。公司拟申请对三亚项目规划建设用地性质及指标进行调整，并同步调整三亚项目开发方案。具体指标如下表所示：

项目规划建设用地性质及指标调整前后对照表

指标	变更前	变更后
用地性质	旅馆业用地（B14）	旅馆用地混合其他商务用地及零售商业用地 （B14:B29:B11 混合比例为 60%：37%：3%）
用地面积	70,450.33m ²	70,450.33m ²

指标	变更前	变更后
容积率	≤0.7	≤0.7
建筑密度	≤30%	≤30%
建筑限高	≤45 米	≤45 米（局部≤60 米）
总岸线占有率	≤70%	≤70%
最大建筑面阔	≤100 米	≤100 米
计容建筑面积	49,315.23m ²	其中：旅馆业用地（B14）计容面积：29,589.14m ² 其他商务用地（B29）计容面积：18,246.64m ² 零售商业用地（B11）计容面积：1,479.45m ² 以上合计：49,315.23m ²
绿地率	≥40%	≥40%

1. 建设内容。公司拟在旅馆业用地（B14）地块上开发高层高端精品酒店建筑；在其他商务用地（B29）及零售商业用地（B11）地块上开发可售商业办公建筑。其中，高层高端精品酒店拟委托万豪酒店管理公司旗下“傲途格”酒店品牌全权管理并自持运营；可售商业办公部分拟全部对外销售。

2. 项目投资。三亚项目预计总投资 15.9 亿，较原开发方案下降 2.68 亿元，主要投资内容如下：

序号	项目名称	总投资（万元）		
		其中：高层酒店	商业办公	合计
1	土地成本	29,023	19,349	48,372
2	开发前期费用	1,741	1,409	3,149
3	设计费	2,950	1,763	4,713
4	前期工程	1,777	1,959	3,736
5	建安成本	56,655	23,656	80,311
6	工程相关费用	604	347	951
7	开发间接费用	5,354	3,625	8,978
8	酒店开办费	4,000	-	4,000
9	委贷利息	2,888	1,925	4,813
	合 计	104,992	54,033	159,023

3. 预期收益。自持高层高端精品酒店，预计 2024 年第四季度试营业，随着海南自贸区（港）及红塘湾海上机场的建设，该片区配套设施将逐步成熟和完善。根据综合测算竞争项目客房价格、出租率、毛利润等情况，财务内部收益率为 4.5%（税后），静态投资回收期为 15 年（税后），动态投资回收期为 19 年（税后）。可售商业办公部分，预计销售收入为 8.91 亿元，税前利润总额约 3.37 亿元，净

利润约 2.65 亿元。

4. 资金来源。项目预计总投资 15.9 亿，前期已投入 7 亿元（包括股权收购及土地成本、开发前期费用、开发间接费用等），剩余 8.9 亿元将通过可售商业办公部分销售回款等方式筹集。为合理控制投资风险，项目计划先开发建设可售商业办公部分，待开盘销售后，根据销售进度及回款情况再开工建设酒店部分。

三、对公司的影响和风险提示

三亚项目位于三亚红塘湾新海上机场门户位置，是未来三亚面向世界的重要窗口。海南自贸港建设催生了大量的商务办公及度假需求，本次开发方案变更正是紧跟当下发展趋势，满足该片区未来需求的重要支撑及载体，同时也可缓解原开发方案全部自持、投资大、回收期长的劣势，提升公司资金周转率。

三亚项目虽经公司深入论证，但后续项目建设、运营及销售受国家宏观经济政策、三亚市旅游市场环境等多种因素影响，项目投产后能否实现预期效益，存在一定不确定性。敬请广大投资者理性投资，注意风险。

特此公告。

吉视传媒股份有限公司董事会

2021年3月22日