

江苏凤凰出版传媒股份有限公司

关于子公司竞拍房产的公告

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：

- 凤凰新华无锡分公司通过参与司法拍卖的方式以 13,009 万元拍得位于无锡市县前西街的商业地产
- 本次交易未构成关联交易
- 本次交易未构成重大资产重组
- 交易实施不存在重大法律障碍
- 交易经公司第四届董事会第七次会议审议通过，无需提交股东大会审议

一、交易概述

江苏凤凰出版传媒股份有限公司（以下简称“凤凰传媒”）之全资子公司江苏凤凰新华书店集团有限公司之无锡分公司（以下简称“凤凰新华无锡分公司”）所属唯一大型门店无锡图书中心被列入无锡市崇安区房屋征收办公室房屋征收范围。凤凰新华无锡分公司迫切需要寻找合适的商业网点重建无锡购书中心，以维持公司业务的正常开展。

近期，凤凰新华无锡分公司从锡山区人民法院获悉，该院于 2020 年 5 月 7 日至 2020 年 5 月 8 日在阿里巴巴司法拍卖网络平台公开拍卖位于无锡市梁溪区县前西街和解放路交叉口银仁大厦 1-5 层部分建筑及其附属楼宇商铺（以下简称“银仁大厦”）。经实地考察和项目研究，银仁大厦适用于无锡图书中心的拆迁重建。

公司 2020 年 4 月 16 日召开的第四届董事会第七次会议审议通过《关于授权江苏凤凰新华书店集团有限公司参与房产拍卖的议案》，同意授权凤凰新华参与银仁大厦的竞拍。

截止 2020 年 5 月 8 日上午 10 点，本次房产拍卖已结束，根据阿里拍卖页面信息

显示，凤凰新华无锡分公司以起拍价 13,009 万元的价格拍得上述房产。

二、交易标的基本情况

（一）交易标的

银仁大厦于 2003 年建成，位于解放环路内，县前西街和解放环路十字路口东南角，主楼 1-5 层为商业，6 层以上为住宅，1-4 层附楼为独立建筑，土地使用年限至 2038 年 3 月 10 日。本次竞拍标的为银仁大厦 3-5 层、99-A、99-B、99-D、大成巷 102、大成巷 102-1 的商业房地产，总面积面积 10741 平方米。

（二）交易标的的评估情况

根据江苏华信资产评估有限公司出具的《江苏凤凰新华书店集团有限公司无锡分公司拟了解无锡市县前西街 99 号 3-5 层、99-A、99-B、99-D、大成巷 102、大成巷 102-1 的商业房地产的市场价值评项目估值报告》（苏华估报字[2020]第 H001 号），银仁大厦评估值为 23230.20 万元，具体情况如下：

拍卖标的	楼层	面积（平方）	评估价（元）
无锡市县前西街 99-A	主楼 1-2 楼	1217.07	42726100
无锡市县前西街 99-B	主楼 1-2 楼	1138.48	41214800
无锡市县前西街 99-D	主楼 1 楼	138.85	6959800
99-3	主楼三楼	2101.55	34050900
99-4	主楼四楼	2099.55	30048800
99-5	主楼五楼	1649.33	22021800
大成巷 102	附楼 1-4 层	2331.51	51739600
大成巷 102-1	附楼一层 8 间商铺	64.38	3540200
合计		10740.72	232302000 元

（三）交易标的的可行性研究分析

根据江苏华信资产评估有限公司出具的《无锡县前西街 99 号及大成巷 102 号投资项目可行性研究分析报告》（苏华咨报字[2020]第 H001 号），在预计房产购置成本为 16761 万元、预定的投入产出均实现的情况下，项目全部投资财务内部收益率为 8.52%（所得税前），投资回收期为 18.20 年（所得税前）。

（四）其他说明

1、2020 年 2 月 3 日，银仁大厦第一次竞拍后流拍。本次拍卖为二拍，起拍价 13009 万元。

2、银仁大厦租赁单位已向法院承诺拍卖成交后 3 个月内如无法租赁，自愿搬离。
3、本次竞拍为司法拍卖，交易标的产权明晰，交易流程公开透明，不存在其他风险。

三、本次交易的后续安排

根据本次拍卖的公示信息，凤凰新华无锡分公司将在在支付本次拍卖成交余款后，领取法院提供的法院裁定书、拍卖成交确认书及协助执行通知书等相关文件，办理产权过户手续。

四、本次交易的目的和对公司的影响

（一）交易目的

银仁大厦位于无锡市中心内，与目前的无锡图书中心直线距离仅有 500 米左右。在无锡图书中心面临征收拆迁的情况下，本次交易可以以较低的成本完成网点的重建工作，且便于客户的转移对接，有利于重建后经营的开展。

（二）对公司的影响

本次房产的最终成交价格为 13009 万元，低于《无锡县前西街 99 号及大成巷 102 号投资项目可行性研究分析报告》(苏华咨报字[2020]第 H001 号)中预计的购置成本，项目在财务上可以接受，有较好的经济效益。

五、本次交易的审议情况

公司 2020 年 4 月 16 日召开的第四届董事会第七次会议审议通过《关于授权江苏凤凰新华书店集团有限公司参与房产拍卖的议案》，同意授权凤凰新华以不超过 17000 万元参与银仁大厦的拍卖。

六、本次交易的暂缓披露情况

因本次凤凰新华参与竞拍的授权金额涉及临时性商业秘密，根据《上海证券交易所股票上市规则》及《江苏凤凰传媒股份有限公司信息披露暂缓与豁免业务管理制度》的相关规定，公司对第四届董事会第七次会议中授权竞拍的相关议案履行了暂缓披露手续。

七、备查文件

- 1、公司第四届董事会第七次会议决议
- 2、网络竞价成功确认书
- 3、《无锡县前西街 99 号及大成巷 102 号投资项目可行性研究分析报告》（苏华咨报字[2020]第 H001 号）
- 4、《江苏凤凰新华书店集团有限公司无锡分公司拟了解无锡市县前西街 99 号 3-5 层、99-A、99-B、99-D、大成巷 102、大成巷 102-1 的商业房地产的市场价值评项目估值报告》（苏华估报字[2020]第 H001 号）

特此公告。

江苏凤凰出版传媒股份有限公司董事会

二〇二〇年五月十一日