

江苏凤凰出版传媒股份有限公司
关于与昆山经济技术开发区管委会签订《土地使用权收回协议》并终
止昆山凤凰文化广场项目的公告

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。

为降低投资风险，优化资产结构，提高资产收益，经公司第四届董事会第十二次会议审议决定，终止昆山凤凰文化广场项目。公司与昆山经济技术开发区管委会就土地回收事宜进行了磋商，得到了对方的认可。公司拟与昆山经济技术开发区管委会签订《土地使用权收回协议》，同时终止昆山凤凰文化广场项目。具体情况如下：

一、收回地块及昆山凤凰文化广场项目基本情况

（一）收回地块情况

公司 2013 年 7 月通过公开挂牌受让了位于昆山市开发区汛塘路南侧、黄河路西侧地块，拟用于昆山凤凰文化广场建设。项目用地位于昆山开发区汛塘河南侧、黄河路西侧，土地面积为 23420.8 m²（合 35.1 亩），出让总金额为 14345.24 万元，出让合同号：3205832013CR0171 号。土地使用权人：江苏凤凰出版传媒股份有限公司，土地使用权类型及用途：国有出让商业（文化、办公、商业配套）用地，国有土地使用权证号：昆国用(2015)DW72 号。

（二）昆山凤凰文化广场项目基本情况

2014 年 4 月 16 日，凤凰传媒第二届董事会第十次会议审议通过了《关于投资建设昆山凤凰文化广场项目的议案》，拟在昆山市开发区汛塘路南侧、黄河路西侧地块建设凤凰文化广场，项目集文化教育、娱乐、影音、餐饮、商务办公以及配套服务等几大功能区于一体，规划总建筑面积 14.9 万平米，其中裙楼商业 6.3 万平米，塔楼办公 2.9 万平米，地下停车及附属用房 5.7 万平米，项目规划总投资近 14 亿元。项目总投资全部由企业自筹。

二、终止昆山凤凰文化广场项目的原因

公司取得该项目地块后，立即启动了立项、商业定位咨询、建筑设计招标、商业业态伙伴招商等工作。但由于近些年来，全国各地商业地产扩张迅速，加上互联网电商的发展，导致实体商业供大于求，投资回报大大延长，且该项目周边一公里范围内多家大型商业综合体陆续建成开业，昆山市商业综合体竞争加剧，市场环境恶化。在此背景下，公司对项目的商业定位、业态规划、投资回报进行了专业咨询并重新测算，未能形成符合收益预期的可行的投资建设方案。

鉴于上述原因，昆山凤凰文化广场一直没有开工建设。为确股东权益，降低投资风险，公司经过慎重考虑，决定终止昆山凤凰文化广场项目，并将项目用地退还昆山开发区。

本次土地使用权收回及昆山凤凰文化广场项目终止事项已公司第四届董事会第十二次会议审议通过，无需公司股东大会审议。

三、《土地使用权收回协议》的主要条款

公司（乙方）就项目用地退还事项与昆山开发区管委会（甲方）有关部门进行了多轮磋商，目前，双方已就《土地使用权收回协议》初步达成一致，主要条款如下：

- 1、甲、乙双方协议一致，该地块收地补偿金为 14340.67 万元。
- 2、办妥退地相关手续之日起 30 日内，甲方将收地补偿款支付给乙方指定账户。
- 3、乙方已支付契税及其他产生的任何费用不作补偿。
- 4、收地过程中发生各项费用，各自承担，相互不作追索和补偿。

四、对公司的影响

昆山凤凰文化广场项目虽未开工建设，但公司前期已支付该地块相关费用（包括土地费用、前期勘察设计费用等）与收地补偿金相比将产生 2473.79 万元的损失。另外有部分已签订但尚未履约的合同需要解除，预计还需支付 523.5—599.5 万元的解约费用。该事项将对公司 2020 年损益带来负面影响。

公司将尽快与昆山开发区管委会签订协议，并抓紧办理有关手续。公司将根据相关规定，及时披露本次土地收回事宜的进展情况。敬请投资者注意投资风险。

五、备查文件

- 1、公司第四届董事会第十二次会议决议
- 2、土地使用权收回协议

特此公告。

江苏凤凰出版传媒股份有限公司董事会
二〇二〇年十月二十七日