

证券代码：601098 股票简称：中南传媒 编号：临 2021-010

中南出版传媒集团股份有限公司关于全资子公司湖南科学技术出版社有限责任公司购买房产暨关联交易的公告

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

●本次交易存在新增折旧费用影响利润的风险以及因市场波动、经济环境影响带来的资产减值风险。

●过去 12 个月，除日常性关联交易外，中南传媒未与同一关联人发生关联交易或与不同关联人进行交易类别相关的交易。

一、关联交易概述

因长沙市修建湘雅路过江通道，中南出版传媒集团股份有限公司（以下简称“中南传媒”或“公司”）全资子公司湖南科学技术出版社有限责任公司（以下简称“科技社”）原办公楼已被依法拆迁并获得补偿款，目前科技社无自有办公场地。为提升运营效率，满足业务发展需求，优化资产配置，科技社拟在原址周边购买自有办公场地，经综合考察，拟向湖南新华印刷集团有限责任公司（以下简称“印刷集团”）购买泊富商业广场写字楼共两层合计 4,534.86 平方米与 5 个地下车位使用权，计划投入资金不高于 10,271.12 万元，其中总房价不高于 10,171.12 万元，车位使用权费 100 万元，

该交易价格包含增值税，不含契税、印花税、办证费用。印刷集团为公司控股股东湖南出版投资控股集团有限公司的全资子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》等规定，本次交易构成关联交易。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

至本次关联交易为止，过去 12 个月内中南传媒与同一关联人或与不同关联人之间交易类别相关的关联交易未达到 3000 万元以上，未占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上。

二、交易双方情况

（一）科技社

名称：湖南科学技术出版社有限责任公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：长沙市开福区湘雅路 276 号

法定代表人：张旭东

注册资本：3,050 万人民币

成立日期：1993 年 4 月 2 日

经营范围：出版各类科技读物：以普及自然科学基础知识和介绍应用技术为主，兼顾提高性读物；以农村科技读物为重点，突出地方特色；有选择地出版国内外科技专著及科技工具书（按图书出版许可证核定的期限和范围从事经营）；出版互联网图书、互联网音像出版物、互联网电子出版物、互联网学术出版物、互联网教育出版物（按互联网出版许可证核定的期限和范围从事经营）；科技咨询；承办国内外书刊广告业务；自有房屋出租；组织文化艺术交流活动；承办展览展示会议服务。（依法须经批准的项

目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

科技社系中南传媒全资子公司，自建社以来出版了多种在社会上具有相当影响力的优秀图书，如《时间简史》《世界是平的》《设计学概论》《此生未完成》《医学临床“三基”训练》等系列作品，在科普、护理等细分图书领域的市场占有率连续多年位居全国首位。2006 年被评为中国新闻出版系统先进集体，2007 年荣获中国出版政府奖“先进出版单位奖”，2009 年被评为中国科技类出版社一级出版社，成为百佳出版单位。

截至 2020 年末，科技社总资产为 4.19 亿元，净资产为 2.86 亿元，2020 年实现营业收入 1.78 亿元，净利润 1.90 亿元。

(二) 印刷集团

名称：湖南新华印刷集团有限责任公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：长沙市天心区韶山南路 258 号

法定代表人：单跃鸣

注册资本：10,000 万人民币

成立日期：2002 年 6 月 6 日

经营范围：以自有合法资金（资产）开展印刷相关产业投资（不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；房地产开发、经营及房屋租赁；建筑装饰材料、日用百货、纺织布艺、家具的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

印刷集团是湖南出版投资控股集团有限公司的全资子公司。湖南出版投资控股集团有限公司直接持有中南传媒 61.46% 股份，通过全资子公司湖南盛力投资有限责任公司持有中南传媒 3.23% 股份，合计持有中南传媒 64.69% 股份，为中南传媒控股股东。根据《上海证券交易所股票上市规则》等规定，印刷集团为中南传媒关联方，本次交易构成关联交易。

印刷集团目前主要从事房地产开发、经营及房屋租赁。截止 2020 年末，印刷集团总资产为 19.14 亿元，净资产为 14.1 亿元，2020 年实现营业收入 1.15 亿元，净利润-0.83 亿元。

三、本次交易的具体内容

（一）交易标的

交易标的为泊富商业广场写字楼的 40-41 层共两层写字楼，总建筑面积 4,534.86 平方米，以及 5 个地下车位使用权（使用期限与对应土地使用权期限一致）。

泊富商业广场由印刷集团开发，坐落于长沙市开福区芙蓉中路一段 416 号，南临湘春路，北临留芳路，东临芙蓉路，西临蔡锷路，处于长沙市核心金融商务区，交通条件便利。项目五证（国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证）齐全，已竣工验收，为可以合法销售的商品房。泊富商业广场共 53 层，其中地上 49 层，地下 4 层，办公部分总面积约 8.6 万平方米，定位为长沙 CBD 核心区新型综合体，在物业档次、管理水平、租户品质等方面处于同类型甲级 5A 写字楼领先水平。

本次交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情

况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

（二）交易定价

沃克森（北京）国际资产评估有限公司采用市场法与收益法，以 2020 年 6 月 30 日为评估基准日，对上述交易标的的市场价值进行评估，根据其出具的《湖南科学技术出版社有限责任公司拟购买办公用房涉及的泊富商业广场写字楼 40、41 层办公用房及地下车位市场价值评估项目资产评估报告》（沃克森国际评报字〔2020〕第 15016 号），本次交易标的评估值为 10,356.10 万元。其中，两层商品房的评估值为 10,203.00 万元，车位使用权评估值为 153.10 万元。

结合上述评估，综合考虑周边可比房产价格等因素，拟确定本次交易总价不高于 10,271.12 万元，其中总房价不高于 10,171.12 万元，车位使用权费 100 万元。

（三）拟签署交易合同的主要条款

出卖人：印刷集团

买受人：科技社

1、出卖人经批准，在 0501080105-1/0501080118 地块上建设商品房，项目名称为泊富商业广场，规划用途为商业。出卖人以出让方式取得位于开福区芙蓉中路一段 416 号泊富商业广场编号为长国用（2010）第 049399 号、长国用（2011）第 006077 号土地使用权证，土地使用权面积为 33,113.71 m²，使用权起始日期为 2010 年 4 月 10 日，其中住宅用地终止日期为 2050 年 4 月 10 日或直接标注商业用地终止日期，其他用地终止日期为 2050 年 4

月 10 日。

2、买受人向出卖人购买泊富商业广场写字楼的 40-41 共两层商品房，商品房产权登记建筑面积 4,534.86 平方米，商品房总房价（含增值税）10,171.12 万元。[注：商品房总房价（含增值税）不高于 10,171.12 万元，最终价格以正式签署合同为准]。

3、房价支付方式为：（1）买受人应于合同签订之日向出卖人支付商品房总房价（含增值税）的 50%；（2）买受人正式进场办公后 7 个工作日内，买受人应向出卖人支付商品房总房价（含增值税）的 30%；（3）商品房的房屋不动产权证出具后 7 个工作日内，买受人应向出卖人支付商品房总房价（含增值税）的 20%。出卖人应在收到商品房总房价（含增值税）全款后 3 个工作日内将该商品房的房屋不动产权证原件交付至买受人。

4、买受人应当在申请办理不动产权转移登记前交存契税、印花税及物业维修资金。

5、除不可抗力外，出卖人未按照约定将商品房交付买受人的，按照逾期时间，分别处理：（1）逾期在 180 日之内的，自交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付已交付房价款（含增值税）万分之一的违约金，并于该商品房实际交付之日起 30 日内向买受人支付违约金，合同继续履行；（2）逾期超过 180 日后，买受人有权退房。买受人退房的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自退房通知送达之日起 30 日内退还全部已付款，并按照买受人全部已付款的 2% 向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，出卖人按日计算向买受人支付全部已付款（含增值税）万分之一的违约金，并于该商品房实际交

付之日起 30 日内向买受人支付违约金。

6、买受人如未按合同规定的时间付款，按逾期时间，分别处理（不作累加）：（1）逾期在 180 日之内，自合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款（含增值税）万分之一的违约金，合同继续履行；（2）逾期超过 180 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的 2% 向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款（含增值税）万分之一的违约金。

7、出卖人同意将负 4 楼的 050、047、043、051、052 共 5 个车位使用权转让给买受人，使用期限与对应土地使用权期限一致，转让价款为 100 万元。买受人应于合同签订之日向出卖人支付转让价款的 50% 即 50 万元；买受人入驻写字楼正式开始使用车位后的 7 个工作日内，买受人向出卖人支付转让价款的 50% 即 50 万元。

8、出卖人将于签订购房合同后 730 个工作日之内出具不动产权证。

9、合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可请求消费者协会调解；协商不成的，通过依法向房屋所在地人民法院起诉的方式解决。

10、合同自双方签章之日起生效。

四、本次交易的必要性

根据长沙市开福区城市房屋征收和补偿管理办公室《长沙市开福区人民政府关于桐梓坡路至德雅路建设工程项目（湘雅路过江通道湘江中路-芙蓉

中路)房屋征收决定公告》(开政征字〔2020〕6号),因修建湘雅路过江通道,科技社原湘雅路办公楼位于项目征收范围内,现已被依法拆迁并获得补偿款 18,924.13 万元,目前科技社无自有办公场地。通过本次交易,科技社将拥有自有办公场地,有利于提升运营效率,保障各项经营活动顺利开展,满足其未来业务发展需要。本次交易标的与科技社原址较为临近,有利于为员工创造良好稳定的办公环境。泊富商业广场写字楼品质较高,属 5A 甲级,且交通便利,配套设施完善,能很好地满足办公需要,有利于提升外部形象,并优化科技社资产配置。

五、本次交易的风险分析

(一)本次交易后,存在新增折旧费用影响利润的风险。本次交易后,预计每年产生折旧费用为 325.25 万元。但通过改善办公条件,将实现办公集约化,提升工作效率和经营管理效能,因此新增折旧费用对利润影响有限。

(二)本次交易后,存在因市场波动、经济环境影响带来的资产减值风险。由于标的位于长沙金融生态区中心区域,地理位置优越,抵抗资产贬值能力较强,甚至存在一定升值能力,因此总体风险较小。

六、交易应当履行的审议程序

公司董事会于2021年4月25日召开第四届董事会第十四次会议,审议通过了《关于湖南科学技术出版社有限责任公司购买房产暨关联交易的议案》,议案表决结果为:同意3票,反对0票,弃权0票。关联董事彭玻、丁双平、高军、舒斌、张子云回避表决。本次交易定价参考沃克森(北京)

国际资产评估有限公司评估报告，董事会认为其评估依据、评估参数及评估结论合理。

公司独立董事季水河、贺小刚、李桂兰事前对该交易发表了认可意见，认为湖南科学技术出版社有限责任公司本次购买房产是其生产经营的正常需要，定价公允，不存在损害股东特别是中小股东利益情形，同意提交公司董事会审议。

在董事会审议该事项时，公司独立董事季水河、贺小刚、李桂兰发表了独立意见：本次湖南科学技术出版社有限责任公司购买房产符合其实际生产经营需求，有利于其长远健康发展。本次交易定价以沃克森（北京）国际资产评估有限公司评估报告为基础，该评估公司具备所需的专业能力和独立性，定价公允合理。董事会表决时有利害关系的关联董事进行了回避，表决程序合法。本次交易符合《公司法》《证券法》等相关法律法规及公司章程等相关规定，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情形，我们同意该关联交易事项。

本次交易尚需湖南省国有文化资产管理部门审批。

七、备查文件目录

- （一）公司第四届董事会第十四次会议决议
- （二）公司第四届监事会第十二次会议决议
- （三）独立董事事前认可意见
- （四）独立董事独立意见书
- （五）湖南科学技术出版社有限责任公司拟购买办公用房涉及的泊富商业广场写字楼 40、41 层办公用房及地下车位市场价值评估项目资产评估

报告

特此公告。

中南出版传媒集团股份有限公司董事会

二〇二一年四月二十六日