

证券代码：601098 股票简称：中南传媒 编号：临 2025-051

中南出版传媒集团股份有限公司关于使用 募集资金投资湖南图书城升级改造项目的公告

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法律责任。

重要内容提示：

- 新项目为湖南省新华书店有限责任公司（以下简称“省新华书店”）及其分公司湖南省新华书店有限责任公司湖南图书城（以下简称“图书城”）与省新华书店子公司湖南阅读花园创意文化有限公司（以下简称“阅读花园”）实施的湖南图书城升级改造项目（以下简称“本项目”）。项目总计划投资 4800.00 万元。
- 本项目预计建设周期 20 个月，运行到第四年开始产生收益。

一、 募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会《关于核准中南出版传媒集团股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可〔2010〕1274 号）核准，公司 2010 年 10 月于上海证券交易所向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）39,800 万股，发行价为 10.66 元/股，募集资金总额为人民币 424,268.00 万元，扣除承销及保荐费用人民币 11,032.43 万元，余额为人民币 413,235.57 万元，另外扣除中介机构费和其他发行费用人民币 935.37 万元，实际募集资金净额为人民币 412,300.20 万元。该次募集资金到账时间为 2010 年 10 月 25 日，本次募集资金

到位情况已经中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于2010年10月25日出具中瑞岳华验字〔2010〕268号验资报告。

公司于2025年1月16日召开2025年第一次临时股东大会，会议审议通过《关于拟终止中南基础教育复合出版项目等募投项目的议案》，终止中南基础教育复合出版项目、全国出版物营销渠道建设项目等投入进度较慢且已不具备继续推进建设可行性和必要性的项目，剩余募集资金合计76,497.31万元（不含利息）继续存放于募集资金专户，待新项目经论证之后，履行相关审议程序再行使用。截至2025年6月30日，公司募集资金结余金额228,913.20万元，系募集资金净额412,300.20万元扣除募集资金使用总额327,937.85万元，加募集资金存放利息与使用手续费的净额144,550.85万元形成。

二、项目概述

为持续推进区域中心门店向标准化、信息化、新业态的方向转型升级，进一步强化文化服务窗口的功能定位，提升核心竞争力与可持续经营能力，中南传媒全资子公司省新华书店及其分公司、子公司拟使用募集资金4800.00万元实施本项目，核心实施内容包括建筑内部功能分区重构、内部空间装修升级及建筑外立面改造。

本项目不涉及关联交易，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。

本项目已经公司第六届董事会第八次会议审议通过（表决结果：同意10票，反对0票，弃权0票），尚需提交公司股东会审议。

三、项目具体内容

（一）基本情况

本项目实施主体为湖南省新华书店有限责任公司及其分公司图

书城与省新华书店子公司阅读花园，地点位于长沙市芙蓉区芙蓉中路二段 76 号的湖南图书城大厦。该大厦一至三层为图书城卖场，系省新华书店最大的实体门店；四层为阅读花园经营区域，其业态定位为文化餐饮服务。项目拟投入资金 4800.00 万元，核心实施内容包括建筑内部功能分区重构、内部空间装修升级及建筑外立面改造。

本项目拟改建总面积 11037.69 m²。其中，建筑内部改造面积 9737.69 m²（含套内面积 8203.35 m²及公摊面积 1534.34 m²）：一层 1829.72 m²、夹层 1039.75 m²、二层 2383.03 m²、三层 2229.71 m²、四层 2255.48 m²。外部场地改造面积约 1300 m²：外部广场及道路优化约 300 m²，二、三层室外平台约 1000 m²。

项目规划经营面积 5200 m²，自营面积 1630 m²（含图书零售、文化餐饮等核心自营业务）；对外招商面积 3570 m²，引入符合年轻客群需求的潮流文化、创意消费类品牌。其他配套区域 3003.35 m²：含公共空间面积（活动空间、公共通道）、设备及后勤用房（办公、设备用房、机电管井、卫生间等）。

本项目聚焦“年轻力新消费”，定位为“中国年轻力创意文化策源地”。项目建成后有望成为转型战略的标杆示范，推动省新华书店精准切入 Z 世代消费赛道，打破传统图书零售边界，打造集阅读、文化体验、潮流社交、创意消费于一体的新型空间，实现从“卖书”到“服务年轻人文化生活”的转型；对外，将成为长沙年轻力文化表达的新载体，进一步丰富城市文化消费场景，助力擦亮长沙“青年友好型文化城市”名片，吸引更多年轻人在此扎根、消费、创造，为城市年轻力发展注入持久活力。

（二）投资计划与效益测算

本项目拟使用募集资金合计4800.00万元。其中，工程建设费用4110.00万元，涵盖内部改造（室内精装、结构加固、机电二次改造等）、外部改造（外围场地优化、外立面更新等）；设计及工程服务费用450万元，包括改造设计费、设计顾问费、工程服务费；不可预见费用240万元。

本项目计划建设工期20个月，预计设计周期3个月，报批报建3个月，施工建设10个月，竣工验收后4个月投入使用，具体实施进度以主管部门审批为准。

项目完成后，将通过引入年轻业态、优化经营模式，打造多元化的收入结构，有效提升收入水平与盈利能力。经测算，预计项目运行到第四年开始扭亏，未来十年为省新华书店拟带来累计收入27017.26万元、累计净利润868.17万元，投资回收期为9年（自项目运营首年起），具备盈利稳定性与成长性。

（三）项目可行性分析

基于长沙商业市场环境、客群需求特征及项目自身定位，本项目具备明确的可行性，具体分析如下：

1、市场竞争环境适配：长沙商业市场规模庞大（存量商业 925 万 m^2 ，3 万 m^2 以上项目 93 个），五一商圈竞争尤为激烈（17 个商业体，近 150 万 m^2 体量）。本项目作为小体量商业，通过“年轻力创意文化策源地”差异化定位，避开与大型购物中心的同质化竞争，聚焦垂直领域打造特色标签，可在激烈市场中实现突围。

2、年轻客群需求匹配：长沙年轻群体（90 后、00 后）占比高，消费特征呈现“重体验、求新鲜、愿为兴趣付费”的特点，且对“接地气、活力创新”的文化形态接受度高。当前长沙市场在年轻力文化

创意消费领域仍存在供给缺口，项目定位与客群需求高度契合，具备广阔市场空间。

3、资源与能力支撑：公司作为省内头部企业，具备文化资源整合、实体门店运营的成熟经验；项目依托五一商圈流量优势与自身空间改造潜力，可通过引入优质品牌、策划特色活动，快速实现客群导入与运营落地。

四、风险及应对措施

本项目实施涉及科研、建设、运营等多环节，潜在风险主要集中于市场、效益、项目实施三大领域，具体风险及防范措施如下：

（一）市场风险

项目转型后，需面临五一商圈内同类商业体（如购物中心、特色街区）在品牌资源、客群吸引力上的竞争；若差异化定位不突出、运营能力不足，可能导致客流与收入不及预期。

应对措施：

1. 前期深度调研：结合长沙年轻客群消费习惯，细化项目定位，确保业态规划与市场需求精准匹配；
2. 强化场景吸引力：改造设计聚焦年轻群体审美与体验需求，打造具有记忆点的空间场景，挖掘空间经营价值；
3. 专业运营保障：组建专业招商与运营团队，加大市场推广力度；引入具有“引擎效应”的IP或行业龙头品牌，孵化创新内容，通过持续焕新业态、举办策展活动，保持商业活力；
4. 预留资源投入：根据市场变化，预留专项预算用于内容创新与资源对接，确保项目竞争力持续提升。

（二）效益风险

项目建设期间，书城需暂停营业，可能影响短期收入；改造完成后，员工对新业务形态（如潮流品牌管理、文化活动策划）不熟悉，服务水平可能滞后于硬件升级，制约运营效益；若筹备工作不到位，可能导致开业后经营不稳定。

应对措施：

1. 团队能力提升：提前组建专业运营团队，开展员工培训（涵盖新业务流程、服务标准）；或引入外部资深运营团队，负责项目筹开与日常管理，确保运营水平达标；

2. 系统化筹备：对外提前锁定目标品牌资源，通过预热宣传（如社交媒体推广、会员定向邀约）建立市场认知；对内搭建适配新商业模式的运营管理、现场服务及招商展示体系；

3. 保障专项预算：确保市场推广费、开办费、专业服务等专项投入到位，为项目顺利开业与稳定运营提供资金支持。

（三）项目实施风险

项目涉及建筑改造、机电更新、外立面施工等复杂工程，若施工管理不当，可能存在工程质量缺陷，影响项目交付进度与后续运营安全。

应对措施：

1. 规范招标流程：采用公开招投标方式，选择资质齐全、经验丰富的建设公司与监理单位；

2. 强化质量管控：根据项目质量总目标编制专项质量计划，明确关键工序质量控制点；

3. 严格验收标准：由专业单位对工程进度、质量进行全程监理，完工后按规范开展多轮验收，确保工程质量符合设计要求与安全标准。

五、保荐人对本次项目意见

中南传媒保荐机构中银国际证券股份有限公司发表保荐意见：经核查，公司本次新增募投项目的事项已经公司董事会审议通过，履行了必要的审议程序，符合《上市公司募集资金监管规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等相关规定。保荐机构对公司新增募投项目事项无异议，该事项尚需公司股东会审议通过后方可实施。

六、本项目尚需履行的程序

本项目已经 2025 年 11 月 19 日中南传媒第六届董事会第八次会议审议通过，尚需提交公司股东会审议。

特此公告。

中南出版传媒集团股份有限公司董事会

二〇二五年十一月二十日