

东方明珠新媒体股份有限公司 关于投资宜山路新媒体总部项目的公告

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：

● 拟投资标的名称：宜山路新媒体总部项目（暂定名，以下简称“本项目”）。

● 投资金额：本项目总投资金额为人民币 23.41 亿元，其中，补缴地价成本（含契税印花税）约为人民币 6.62 亿元，工程建设成本及利息约为人民币 15.06 亿元，其他费用约为人民币 1.73 亿元。东方明珠新媒体股份有限公司（以下简称“公司”、“上市公司”或“东方明珠”）拟先以自有资金人民币 69,000 万元（含在本项目总投资金额内），出资设立上海东方明珠汇宜文化发展有限公司（暂定名，以下简称“项目公司”），作为本项目补缴地价及后续开发的实施主体。

● 本次对外投资事项不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

● 本次交易实施不存在重大法律障碍。

● 特别风险提示：本项目实施及后续运营过程中，可能面临宏观经济政策、土地政策、市场环境变化、成本控制和经营管理、税收指标及竣工时间等一系列风险。

一、投资概述

（一）投资项目基本情况介绍

为满足公司业务发展的实际需求，提升企业的综合实力和品牌价

值，同时结合区域布局更新的政策，进一步提升公司资产的价值，公司拟投资宜山路新媒体总部项目，对公司宜山路总部大楼进行升级改造。本项目完成后，将为公司新媒体业务提供一个良好的物理发展平台，从而有利于构建公司新媒体产业生态链的闭环，使本项目成为公司智慧广电的展示平台。

本项目总投资金额为人民币 23.41 亿元，其中，补缴地价成本（含契税印花税）约为人民币 6.62 亿元，工程建设成本及利息约为人民币 15.06 亿元，其他费用约为人民币 1.73 亿元。预计内部收益率（IRR）为 4.8%。目前本项目用地面积为 26,712 m²，证载建筑面积为 16,302.80 m²，容积率 0.61，预计项目用地规划面积 26,017 m²，容积率将提升为 3.2。

本次投资事项不涉及关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

（二）董事会审议情况

2023 年 11 月 7 日，公司第十届董事会第九次（临时）会议审议通过了《关于投资宜山路新媒体总部项目的议案》。

根据《上海证券交易所股票上市规则》及《东方明珠新媒体股份有限公司章程》等规定，本次交易在公司董事会的决策权限内，未达到提交公司股东大会审议的标准。

公司董事会授权上市公司经营管理层在上述额度范围内办理与本次对外投资事项相关的各项事宜。

二、投资标的基本情况

（一）项目主体情况

本次投资宜山路新媒体总部项目，上市公司拟以自有资金人民币 69,000 万元（含在本项目总投资金额内），出资设立上海东方明珠汇宜文化发展有限公司（暂定名，以下简称“项目公司”），作为本项目

补缴地价及后续开发的实施主体。项目公司设立完成后，公司将持有其 100% 股权。

项目公司名称：上海东方明珠汇宜文化发展有限公司（暂定）

注册资本：人民币 69,000 万元（暂定）

注册地址：上海市徐汇区

经营范围：一般项目：组织文化艺术交流活动；物业管理；工程管理服务；企业管理；停车场服务；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；信息技术咨询服务；会议及展览服务；咨询策划服务；广告设计、代理；数字广告设计、代理；广告制作；数字广告制作；广告发布；数字广告发布；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；餐饮管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

以上项目公司的信息，最终均以工商登记机关核准内容为准。

（二）项目后续开发建设安排

项目公司设立完成后，将由项目公司与政府相关部门签订土地出让合同，并补缴土地出让金人民币 6.62 亿元（含税，最终以实际签订土地出让合同为准）。本项目地块的土地出让手续完成后，项目公司拟投入人民币 16.79 亿元用于后续投资开发经营。

（三）建设方案

1、项目定位

本项目将打造宜山路北门户标志性建筑、漕河泾人文科技创新地标。项目建成后将聚集新媒体产业和上下游关联的科技型企业，为科创人才提供一种归属感的创新场所，也能引领未来整个园区科创产业的可持续高水平发展。结合本项目建设单位的发展规划，未来项目将定位为“新媒体总部”。

2、建设内容

本项目将建成该区域的核心建筑，同时也是宜山路的标志性建筑。通过项目的整体规划建设，在聚集新媒体产业和上下游科技企业的同时，一方面通过形成尺度宜人的城市科创总部公园，将商业、文化等配套功能围绕商务办公塔楼集聚开发，以多元场景、国际品质吸引人们前来工作生活以及休闲娱乐；另一方面，通过底层裙房构建多层次、全方位的公共配套设施网络，丰富了科创人才和周边居民的休闲生活，提升了本项目人文地标场所的身份认同感。

（四）项目投资估算

本项目预计总投资额 23.41 亿元。

指标	金额	占比
项目总投资	23.41 亿元	100%
土地成本	6.62 亿元	28.3%
工程建设成本及建设期利息	15.06 亿元	64.3%
其他费用	1.73 亿元	7.4%

三、对外投资对上市公司的影响

（一）有利于提升企业的品牌价值，促进新媒体主业发展

徐汇区历史文化底蕴深厚，结合本项目的研发设计、社区文化、社区体育等用地属性，因地制宜地导入上海文化广播影视集团有限公司（以下简称“文广集团”）和东方明珠新媒体股份有限公司丰富的文化、品牌以及产业资源，可将本项目塑造成一个区域性的文化产业标杆项目，使之成为能充分展示东方明珠线上线下新媒体产品和创新技术的东方明珠智慧广电展示平台，有利于提升上市公司品牌价值。

另一方面，近年来东方明珠的新媒体业务迅速发展，现有物业办公十分拥挤，更新后本项目将为快速扩张的新媒体业务提供一个良好的物理发展平台，有利于构建东方明珠新媒体产业生态链的闭环，使本项目成为东方明珠智慧广电的展示平台。

（二）获取稀缺、优质的房地产资产

本项目地处漕河泾开发区核心地段，随着城市的快速更新发展，徐汇区已启动南部中心的建设，未来徐汇北部、尤其是漕河泾开发区内的土地资源极为稀缺，且项目自身区位优势突出、周边商务办公、研发办公的氛围浓厚，各类头部公司集聚，本项目建成后将成为一块优质的房地产资产，结合区域布局更新的政策，进一步提升公司资产的价值。

（三）对上市公司合并报表范围的影响

本项目完成后，公司将持有项目公司 100% 股权，项目公司亦将纳入公司合并报表范围。

四、对外投资的风险分析

本项目实施及后续运营过程中，可能面临宏观经济政策、土地政策、市场环境变化、成本控制和经营管理、税收指标及竣工时间等一系列风险。对此，公司将通过组建专门的管理队伍、提前梳理相关流程并做好协调工作等方式，积极采取相应措施予以防范和应对。

公司还将密切关注投资标的后续经营情况，并按照《上海证券交易所股票上市规则》等相关要求，及时履行信息披露义务，敬请广大投资者审慎投资，注意风险。

特此公告。

东方明珠新媒体股份有限公司董事会

2023 年 11 月 9 日

报备文件：

第十届董事会第九次（临时）会议决议