

## 步步高商业连锁股份有限公司

### 对外投资的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

#### 一、对外投资概述

1、步步高商业连锁股份有限公司（以下简称“公司”）为巩固和加强公司在优势地区的竞争力，公司拟使用自有资金约 8.5 亿元在怀化市城市中心区投资开发和运营“步步高怀化新天地”项目（暂定名称）。

2、该事项已经公司第五届董事会第二次会议审议通过，独立董事已发表同意的独立意见，尚需提交公司 2017 年第二次临时股东大会审议。

3、本次对外投资的资金来源于自有资金，本次对外投资不构成关联交易，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。

#### 二、投资项目情况介绍

##### 1、项目概况

项目位于怀化市迎丰西路与人民西路交汇处西南角，北临怀化步步高百货，西临住宅小区，南临人民南路，东临人民东路，属怀化市最繁华核心商圈。该项目占地面积约为 3.5 万平方米，土地用途为商业用地。公司拟将该项目打造成一个复合型、多功能商业区域，集“购物、休闲、娱乐”为一体的综合性城市地标级商业中心。拟新建建筑面积约 10 万平方米的购物中心（含超市），主要经营业态类型为零售、餐饮、休闲娱乐、儿童体验等综合性业态。

##### 2、项目投资额

项目计划总投入额为人民币 8.5 亿元（项目最终的投资总额根据设计方案的预算为准）。其中：土地成本约 4.7 亿元，建设成本约 3.8 亿元。

##### 3、项目运作

该项目由公司或公司子公司投资建设和运营。

#### 4、项目实施计划

项目计划 2017 年 8 月开始开工建设，2019 年 5 月完工并投入试营业。

#### 5、项目资金来源

本次项目的资金全部为自有资金。

### 三、项目可行性分析

#### 1、项目建设的商业背景分析

该项目位于湖南省怀化市鹤城区，怀化市总面积 27,564 平方公里，是湖南省面积最大的地级市，怀化素有“黔滇门户”、“全楚咽喉”之称，是中国东中部地区通往大西南的“桥头堡”，今有湖南“西大门”之美誉。同时也是大西南的交通枢纽中心站，特别是沪昆高铁开通后，武汉、长株潭、常德和邵阳等地，都将纳入其一小时经济圈范围。同时更能依托沪昆高铁、沪昆铁路和沪昆高速等交通干道，打通南亚次大陆国际贸易通道，对接和融入省内两小时“高铁经济圈”和“七纵七横”高速公路网，区位优势十分明显。

怀化市居民消费需求一直保持着较快增长，2016 年 1—12 月，全市城乡居民人均可支配收入 13,808 元，增长 10%，其中城镇居民人均可支配收入 22,554 元，增长 9%，全市城乡人均消费支出 10,853 元，增长 10%以上。在经济与人民收入增速趋缓的大背景下尤为可贵。这也显示出，当前怀化市居民仍然有很强的消费意识和消费潜力。

该项目位于怀化市鹤城区人民北路与迎丰路交汇处，是怀化市城市的中心城区和都市核心区域，商业背景优势尤其突出，适合建设大型的综合商业区，以满足当地群众对物质文化的需求。

#### 2、项目建设的优势分析

政府支持力度大，土地成本较低，降低了项目开发的风险。由于本项目为怀化市人民西路暨鹤州路片区旧城改造项目，怀化市政府的支持力度很大，在规划开发地域的房屋征拆方面，怀化市政府专门成立了指挥部组织实施相关工作，同时在项目用地规划、相关建设费用的优惠以及为该项目开设特事快办通道等方面给予了政策支持。

公司是湖南省零售龙头企业，进入怀化市场已有多年，对怀化市人民的消费习惯和商业市场的发展趋势以及怀化市场商业物业的经营定位都颇有经验，具有商业经营管理的优势。公司在怀化市已成功经营一家百货店——步步高百货怀化店，取得了颇佳的经济效益和社会效益。有此为基础，可为步步高怀化新天地项目提供丰富的供应商资源和营运管理经验，从而降低招商成本和管理成本。

### 3、项目的效益分析

经估算，本项目 30 年的总营业收入为 2,824,966 万元、总成本费用合计为 2,417,732 万元、税后利润合计为 298,575 万元。

项目全部投资财务内含报酬率为 11.20%、财务净现值(I=10%)税后为 12,550 万元、静态投资回收期税后为 9.4 年、静态平均投资利润率 14.12%。

## 四、本次对外投资的目的、存在的风险和对公司的影响

公司本次投资开发“步步高怀化新天地”项目，公司董事会通过对该项目充分论证的情况下认为，该项目经济效益较好，对公司主业发展将起到促进作用。该投资有利于加快公司在怀化地区的拓展步伐，进一步加强公司在怀化地区的品牌影响力和核心竞争力，使公司获得强有力的持续经营与发展能力。

该项目的投资额较大，投资回收周期较长。因宏观经济下行、行业不景气、竞争激烈，可能存在投资收益不达预期的风险。若项目经营不善，将给公司业绩带来一定影响。

## 五、其他

为确保本次对外投资的顺利进行，公司董事会提请股东大会授权公司总裁或其指定人员全权办理本次投资的相关事项，包括但不限于：决定具体投资方式和项目投资主体、参与土地竞拍、选择合作方参与建设、项目的运营等。

公司将根据事项进展及时进行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

## 六、独立董事意见

公司董事会本次投资的决策程序符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市

规则》、《公司章程》等相关法规和公司制度的规定;本次投资有利于拓展公司经营业务和提升公司经营业绩,不存在损害公司和全体股东利益的行为,决定同意公司董事会的决定。

## 七、备查文件

- 1、公司第五届董事会第二次会议决议;
- 2、独立董事对第五届第二次董事会相关事项的独立意见。

特此公告。

步步高商业连锁股份有限公司

董事会

二〇一七年五月二十四日