

证券代码：600859

股票名称：王府井

编号：临 2017—037

债券代码：122189

债券简称：12 王府 01

债券代码：122190

债券简称：12 王府 02

## 王府井集团股份有限公司

### 关于公司子公司投资贵阳观山湖区金融城项目的公告

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。

重要内容提示：

- 王府井集团股份有限公司（以下简称“本公司”、“公司”）拟通过旗下子公司贵阳国贸广场商贸有限公司（以下简称“贵阳国贸”）购买由中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司（以下简称“中天城投”）开发建设的贵阳观山湖区金融城项目商业物业（以下简称“项目”），购买价格不超过人民币 67,032 万元，项目总投资额不超过人民币 90,000 万元；
- 本次投资未构成关联交易和重大资产重组，无需提交股东大会批准；
- 本次投资尚未签署相关协议，公司将于董事会审议通过后三十个工作日内与交易对方签署相关协议。

#### 一、项目概述

##### （一）贵阳国贸情况

贵阳国贸成立于 2001 年 12 月。2007 年 4 月，贵阳国贸与厦门中国春天百货集团（以下简称“春天百货”）合作，成立了全新体制的贵阳国贸。2016 年贵阳国贸年销售额达 25 亿元，从业人员 8000 余人。截至 2016 年底，贵阳国贸在贵州地区运营贵阳国贸广场、南国花锦购物中心、国晨百货、金阳 TPMALL，逸天城购物中心、遵义国贸购物中心、凯里国贸购物中心、六盘水国贸广场等 9 家门店，涵盖百货、购物中心业态，主营业绩突出，在贵州地区具有很强的市场影响力，是贵州省一流的零售集团。2017 年 4 月，公司成功收购春天百货，贵阳国贸成为公司旗下的控股子公司。公司通过旗下控股子公司贝尔蒙特香港有限公司（Belmont Hong Kong Ltd.）控制贵阳国贸 75% 股权。

## （二）项目情况

项目处于贵阳市观山湖区与白云区、乌当区 3 区结合部，位于长岭北路、白金大道与东林寺路十字交汇处，距市区中心约 9 公里，处于“贵州金融城”版块内的中心位置，是整个金融城区域内唯一商业综合体。项目周边 10 余条公交线路交汇，紧邻设计中的地铁 1、4 号换乘点，周边多条城市级干道快速通达贵阳市各大交通枢纽。项目 3 公里范围内，拥有大川白金城、观府壹号、金阳新世界、金融北城等住宅小区，常住人口规模约 68 万人。项目所处的金融城版块内，规划进驻银行总部、金融监管机构及其他大型金融机构 30 余家，金融、类金融、金融服务企业 150 余家。

项目占地面积约 23,000 平方米，预计建成商业面积约 130,000 平方米，商业综合体为地上 6 层、地下 2 层，负一楼至六层为商业经营，负二层为停车场。

优越的地理位置，结合较为便利的交通网络以及周边丰富且优质的客流资源，使得项目具备开设大型购物中心的有利条件。

## 二、合作方情况

### （一）合作方基本情况

企业名称：中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一信用代码：91520115599355819A

注册地址：贵州省贵阳市观山湖区管理委员会 26 层 23 号房

法定代表人：罗玉平

注册资本：70100 万人民币

经营范围：房地产开发等

股东情况：中天城投集团股份有限公司持有中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司 100% 股权。

中天城投与本公司及本公司前十名股东之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系。

### （二）合作方财务情况

	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
其他应收款	41,934.85	36,609.49	60,823.87
存货	3,013,845.99	3,301,188.13	3,349,791.89
固定资产净额	347,694.40	337,466.01	324,775.60
短期借款	-	173,466.00	110,000.00
应付账款	491,136.52	390,242.90	537,301.79
预收款项	1,408,451.49	1,110,396.08	680,619.56
应付职工薪酬	7,156.84	7,069.10	9,086.98
其他应付款	202,669.36	411,559.04	276,409.73
负债合计	3,577,824.29	4,244,195.70	5,558,287.29
所有者权益合计	761,671.63	1,295,818.90	1,557,640.00
负债和所有者权益合计	4,339,495.91	5,540,014.59	7,115,927.29
营业收入	1,139,090.84	1,538,609.47	1,946,054.12
营业成本	782,656.88	993,345.53	1,288,965.67
销售费用	46,265.15	52,116.86	43,773.94
管理费用	29,602.88	56,283.86	49,935.24
财务费用	10,849.57	16,330.25	88,334.63
资产减值损失	3,134.27	3,255.74	10,513.58
利润总额	213,081.98	292,052.96	343,799.16
净利润	160,230.78	261,433.73	294,999.69

### 三、协议主要内容

贵阳国贸拟与中天城投签署《购置协议》，由贵阳国贸聘请专业团队进行项目外观、内部结构等设计，中天城投负责按设计进行建设。工程竣工后，由贵阳国贸持有该地块物业，进行商业运营。

#### 1、标的情况

目标地块位于：位于贵阳市观山湖区长岭北路与东林寺路交汇路口东南侧；建设用地面积约 23,000 平方米，土地使用权证编号：黔（2016）观山湖区不动产权第

0008377；土地性质为商务金融用地。

项目由中天城投建设，购物中心总建筑面积约 130,000 平方米，最终以政府部门认可的测绘机构出具的实测面积报告载明为准；购物中心范围内规划的地下机动车停车位不低于 2000 个。

## 2、购买价格

贵阳国贸向中天城投认购购物中心物业的总价不超过 67,032 万元（不含相关税费），项目合计总投资不超过 90,000 万元。

## 3、购买款项支付安排

付款方式	付款比例	付款节点
定金	定金	签订协议之日起 7 个日历日内支付
一期款	付至购置物业总价款的 50%（含定金）	甲方取得《商品房预售许可证》之日起 15 个日历日内支付
二期款	付至购置物业总价款的 90%（含定金）	主体工程封顶之日起 7 个日历日内支付
三期款	付至购置物业总价款的 95%（含定金）	取得该物业的《不动产权证》之日起 7 个日历日内支付
四期款	付至购置物业总价款的 100%（含定金）	物业开业（包含试营业）之日起 7 个日历日内支付

## 4、资金来源

贵阳国贸自筹资金，不足部分通过银行借款或股东借款补足。借款利率不低于银行同期借款利率。

## 5、协议签署安排

自董事会审议通过本投资事项 30 日内，贵阳国贸与中天城投签署项目《购置协议》。

## 6、后续合同签署安排

在项目达到预售条件之后，贵阳国贸与中天城投签署正式的《商品房买卖合同》。

## 四、投资对公司的影响

1、在传统零售业下滑的时期，购物中心业态逆势上扬，市场空间广阔，正处于发展的黄金阶段。本项目开发完成后，将成为贵阳国贸在贵州地区的旗舰店，也是

贵阳国贸旗下体量最大的自持物业，对贵阳国贸的长远发展有着重要的意义，也对公司在整个西南地区战略布局及长远发展具有重大意义。

2、项目自身具备较好资质，从城市、区位而言都是具有较大发展潜力的购物中心，升值空间及市场潜力较大。投资本项目可进一步提高公司优质自有物业比例，有利于保持公司购物中心板块业绩的稳定性和未来发展的持续性，符合公司业态转型发展战略。

3、公司有信心凭借成熟的运营团队将项目打造为西南强势购物中心。同时进一步巩固公司购物中心板块发展的基础，为公司在新业态领域发展提供保障。

4、本项目对公司财务状况不产生重大影响。

## 五、风险分析及建议

### （一）经营风险

风险主要来源于购物中心经营业绩的不可预期性。为此：

1、购物中心的主要竞争力在于品牌质量及配套设施，公司将充分利用贵阳国贸团队具有较强的招商能力和项目突出的市场先机优势，在品牌资源争夺中占据有利态势。

2、做好品类规划及业态统筹工作，加大市场宣传力度，充分利用品牌组合及业态结构优势，扩大销售规模，增强市场影响。

### （二）市场竞争风险

目前，贵阳市已开业的重点商业项目共有 17 个，未来竞争将趋于激烈。为此：

1、该项目为拟建设项目，工程建设周期较长。贵阳国贸将与设计方和开发商积极合作，加快设计及施工进度。同时在建设期间，提前做好品牌招商筹备工作，争取尽早开业。

2、观山湖区为贵州省于 2012 年规划建设的新区，成立 4 年来，发展较为迅速。2016 年，观山湖区生产总值 167 亿元，年均增长 16.5%，社会消费品零售总额 116 亿元，在全省县域经济发展综合测评城区中位居第 1，被列为贵州省现代服务业发

展示范区。该项目作为观山湖区金融城板块中唯一的商业综合体，有利于国贸巩固在贵阳，乃至贵州的零售市场地位，未来有极大的发展空间。

## 六、备查文件

第九届董事会第六次会议决议。

特此公告。

王府井集团股份有限公司

2017年5月13日