

股票简称：步步高

股票代码：002251

公告编号：2018-070

步步高商业连锁股份有限公司

关于对外投资的公告

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，拟使用自有资金约 15 亿元与步步高投资集团股份有限公司（以下简称“步步高集团”）在长沙市雨花区红星商圈合作投资、开发、建设和运营“步步高长沙红星项目”（暂定名称），其中公司开发和运营项目商业部分，步步高集团开发和运营项目住宅部分。

2、该事项已经公司第五届董事会第十三次会议审议通过，本次对外投资构成关联交易，关联董事王填先生已回避本议案表决，公司独立董事对该关联交易进行了事前认可并发表了同意的独立董事意见。该事项尚需提交公司 2018 年第三次临时股东大会审议，与本项交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

3、本次对外投资的资金来源于自有资金，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、关联人介绍和关联关系

步步高投资集团股份有限公司

成立时间：2003 年 2 月 20 日

注册资本：11,767 万元

法定代表人：张海霞

注册地：湘潭市岳塘区芙蓉大道 168 号

经营范围：投资商业；普通货物运输（不含危险及监控化学品）；物业管理；

仓储保管；商品配送；农副产品加工；政策允许经营的进出口业务（以上涉及许可经营项目的凭许可证经营）。

截至 2017 年 12 月 31 日，步步高集团的总资产为 2,626,615.47 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 242,082.01 万元，2017 年度主营业务收入 1,647,413.22 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为 1,501.44 万元（以上财务数据已经审计）。

截至 2018 年 03 月 31 日，步步高集团的总资产为 2,631,781.72 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 240,471.20 万元，2018 年度第一季度主营业务收入 500,024.72 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为-1,383.51 万元（以上财务数据未经审计）。

与公司的关联关系：步步高集团为公司控股股东，截至 2018 年 7 月 31 日，持有本公司 302,241,133 股股份，占本公司股份总数的 34.99%。

履约能力分析：步步高集团自成立以来依法存续，财务状况良好，履约能力强，不存在重大履约风险。

三、投资项目情况介绍

1、项目概况

项目位于长沙市雨花区韶山路以东、湘府路以北，属长沙市南城最繁华的核心商圈。该项目占地面积约为 6.75 万平方米，土地用途为商业、住宅用地。公司拟将该项目商业部分打造成一个复合型、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 15 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。项目住宅部分由步步高集团或其子公司负责开发和运营。

2、项目投资额

该项目商业部分计划总投入额为人民币约 15 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 8.3 亿元，建设成本约 6.7 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、项目资金来源

公司拟投入本项目的资金全部来源于自有资金。

四、项目可行性分析

1、项目建设的商业背景分析

项目位于湖南省长沙市红星商圈核心位置，湘府路与韶山路在项目周边交汇，区域内轨道交通发达，本项目商业部分具有较好的发展前景。长沙市是湖南省省会，长江中游地区重要的中心城市，全国“两型社会”综合配套改革试验区，全国性综合交通枢纽，是中国重要的高铁、航空枢纽，京广高铁、沪昆高铁、长益常高铁在此交汇，2017 年黄花机场吞吐量位居中部机场第二。长沙荣获有东亚文化之都、世界媒体艺术之都、国际美食之都、全国文明城市、中国最具幸福感城市、国家园林城市等称号，获有中国人居环境范例奖、中国法治政府奖等奖项。拥有普通高校 51 所，独立科研机构 97 家，两院院士 52 名，国家工程（技术）研究中心 14 家，国家重点（工程）实验室 15 个，国家企业技术中心 12 家；有“天河”超级计算机、超级杂交稻、高性能 3D 激光打印机、新型耐 3000℃烧蚀陶瓷涂层等科研成果。

长沙市居民消费需求一直保持着较快增长，2017 年 1—12 月，全体居民人均可支配收入 41,131 元，增长 8.8%，其中城镇居民人均可支配收入 46,948 元，增长 8.4%，全体居民人均消费支出 30,055 元，增长 9.6%。在经济与人民收入增速趋缓的大背景下，长沙市经济依旧保持稳定增长和持续活力，显示出当前长沙市的 market 潜力，居民仍然有很强的消费意识和消费潜力。

2、项目建设的优势分析

公司是湖南省零售龙头企业，进入长沙市场已有多年，对长沙人民的消费习惯和商业市场的发展趋势，以及长沙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。公司在长沙市已成功经营多家门店，取得了颇佳的经济效益和社会效益。公司在长沙多年的项目运营经验，可为“步步高长沙红星项目”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（商业部分）的效益分析

经估算，本项目（商业部分）30 年的总营业收入为 4,385,313.33 万元、总成本费用合计为 3,693,497.02 万元、税后利润合计为 518,862.23 万元。

项目全部投资财务内含报酬率为 11.18%、财务净现值（I=10%）税后为 21,151.96 万元、静态投资回收期税后为 9.92 年、静态平均投资利润率 15.35%。

五、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“步步高长沙红星项目”，公司董事会通过对该项目充分论证的情况下认为，该项目预期经济效益较好，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长沙地区的拓展步伐，进一步加强公司在长沙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。上述关联交易对公司的独立性没有影响，公司业务不会因此类交易而对关联人形成依赖或被其控制。公司与关联方发生的关联交易对公司的财务状况，经营成果不构成重大影响，不存在损害中小股东利益的情形。

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。

六、本公告披露前 24 个月步步高集团及其控股股东、实际控制人与本公司之间的重大交易情况

本公司已按中国证监会、深交所及其他相关法律的规定，对步步高集团及其关联方与本公司之间的重大关联交易履行相关审批程序，并履行了相关的信息披露，请参阅登载于指定信息披露媒体的有关年度报告及临时公告等信息披露文件。

七、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、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。

八、独立董事事前认可和独立意见

公司独立董事对该关联交易进行了事前审查，同意提交董事会审议。独立董事发表独立意见如下：

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。该关联交易事项的决策程序符合有关法律法规和《公司章程》及《关联交易管理办法》的规定。公司独立董事一致同意该事项。

九、备查文件

- 1、公司第五届董事会第十三次会议决议；
- 2、独立董事独立意见。

特此公告。

步步高商业连锁股份有限公司

董事会

二〇一八年八月十四日