

股票简称：步步高

股票代码：002251

公告编号：2017—017

步步高商业连锁股份有限公司
关于变更部分募集资金投资项目的公告

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。

本次变更部分募集资金投资项目已经公司第四届董事会第三十次会议审议通过，需提交 2016 年年度股东大会审议。

一、《连锁超市发展项目》变更情况

因部分门店项目的合作方条件发生变化，为提高募集资金使用效率，并保持公司门店开发进度，公司本次拟变更新开门店项目中部分门店项目，具体原因如下：

- 1、同一城市内，因商圈位置、物业位置更优越，故以新项目替换原计划项目；
- 2、因公司对各个城市综合发展战略的调整，原计划在某一城市新开门店项目暂不投入，而以其他城市成熟项目替换；
- 3、根据项目进场进度，现因项目物业方原因导致项目将无法按时正常交付，而可替换项目已达到交付条件，则进行项目替换。

基于以上原因，公司董事会决定变更部分新开门店项目，具体如下：

（一）前次募集资金投资项目的“连锁超市发展项目”

1、原拟使用资金 6,742 万元投资开设桂林财富商业城项目，以及岳阳募集资金专户剩余资金 670 万元、长沙募集资金专户剩余资金 170 万元、永州募集资金专户剩余资金 220 万元，统一变更为拟使用资金 7,831 万元(不含房产购置)投资开设广西贵港店项目，该项目由广西步步高商业连锁有限责任公司承作。

项目位于贵港市建设路与解放路交汇处，我公司已购买一楼、二楼、负一楼、负二楼 29,360 平方米，子公司广西南城百货有限责任公司已购买负一楼面积 11,345 平方米，另本公司拟租赁三层至六层面积 28,667 平方米，项目总合计 69,372 平方米。

商圈分析：该项目所在位置为贵港城区繁华的商业地段，由贵港最老的商业综合体甘化商贸城改造而成，交通方便，车流量大。项目停车方便，顾客到达便利，且周边居民众多。公司拟在该商圈开设综合性购物中心，内含大卖场、百货、餐饮、电影院等。

建设内容：项目新增设施主要为经营设备设施。主要包括：中央空调、地面铺设、室内电力系统、商用消防、商用设备及其他装修。

投资规模：项目投资规模 7,831 万元，其中：工程设备投入 6,860 万元，流动资金 971 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 342,390 万元、总成本费用合计为 325,482 万元、税后利润合计为 11,185 万元。

项目内部收益率税后为 17.40%、财务净现值（I=10%）税后为 3,112 万元、静态投资回收期税后为 4.80 年、静态平均投资利润率 19.10%。

本次变更后，前次募集资金投资项目的“连锁超市发展项目”税后内部收益率为 14.77%，投资回收期为 5.15 年（不含建设期）。公司将根据门店开设进度合理安排募集资金的使用，资金不足时将用自有资金补足。

（二）本次募集资金投资项目的“连锁超市发展项目”

1、岳阳鸿景园店项目

原拟使用资金 852 万元投资开设长沙润和星城项目，现变更为拟使用资金 613 万元投资开设岳阳鸿景园店，该项目由岳阳市步步高连锁超市有限责任公司承作。

项目位于岳阳市洞庭大道 490 号，我司租赁一层、负一层，面积合计 3,900 平方米。

商圈分析：项目位于岳阳市洞庭大道 490 号，该项目所在地位于岳阳楼区相对独立的商圈，周边居民密集，交通便利，停车条件便捷，居民消费且购买能力强。公司拟在该商圈开设面积约为 3,900 平方米的大卖场。

建设内容：项目新增设施主要为经营设备设施。主要包括：中央空调、电梯、地面铺设、室内电力系统、商用消防等。

投资规模：项目投资规模 613 万元，其中：工程设备投入 491 万元，流动资金 122 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 30,572 万元、总成本费用合计为 29,377 万元、税后利润合计为 730 万元。

项目内部收益率税后为 13.03%、财务净现值（I=10%）税后为 107 万元、静态投资回收期税后为 6.28 年、静态平均投资利润率 16.25%。

2、衡阳万达广场店项目

原拟使用资金 1,228 万元投资开设宁乡大玺门项目，现变更为拟使用资金 1,041 万元投资开设衡阳万达广场店，该项目由衡阳步步高商业连锁有限责任公司承作。

项目位于衡阳市衡州大道，我公司租赁 1 楼部分面积、2 楼，共计建筑面积 6,674.37 平方米。

商圈分析：项目位于衡阳市衡州大道，该项目所在位置为衡阳繁华位置，交通方便，车流量大。项目停车方便，顾客到达便利，且周边居民消费力强。公司拟在该商圈开设面积为 6,674 平方米大卖场。

建设内容：项目新增设施主要为经营设备设施。主要包括：中央空调、地面铺设、室内电力系统、商用消防。

投资规模：项目投资规模 1,041 万元，其中：工程设备投入 848 万元，流动资金 193 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 49,826 万元、总成本费用合计为 47,690 万元、税后利润合计为 1,338 万元。

项目内部收益率税后为 13.96%、财务净现值（I=10%）税后为 240 万元、静态投资回收期税后为 6.08 年、静态平均投资利润率 17.40%。

3、湘潭市湘潭中心店项目

原拟使用资金 1,365 万元投资开设资兴瑞泰广场店项目，现变更为拟使用资金 1,250 万元投资开设湘潭市湘潭中心店，该项目由本公司承作。

项目位于湘潭市建设南路与河东大道交汇处，我司租赁负一层，面积合计

7,888
米。

平

方

商圈分析：项目位于湘潭市建设路口核心商圈，周边居民密集，交通便利，停车条件便捷，居民消费且购买能力强。公司拟在该商圈开设面积为 7,888 平方米的大卖场。

建设内容：项目新增设施主要为经营设备设施。主要包括：中央空调、地面铺设、室内电力系统、商用消防。

投资规模：项目投资规模 1,250 万元，其中：工程设备投入 1003 万元，流动资金 247 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 66,251 万元、总成本费用合计为 63,224 万元、税后利润合计为 1,935 万元。

项目内部收益率税后为 16.08%、财务净现值（I=10%）税后为 460 万元、静态投资回收期税后为 5.68 年、静态平均投资利润率 20.76%。

4、湘潭基建营店项目

原拟使用资金 1,914 万元投资开设株洲尚格铭城店，现变更为拟使用资金 762 万元投资开设湘潭基建营店，该项目由本公司承作。

项目位于湘潭市韶山路与车站路交汇处，我司租赁负一层，面积合计 4,700 平方米，以及停车场面积 1284 平方米。

商圈分析：项目位于湘潭市老城中心，该项目所在地位于湘潭核心商圈，周边居民密集，交通便利，停车条件便捷，居民消费且购买能力强。公司拟在该商圈开设的大卖场。

建设内容：项目新增设施主要为经营设备设施。主要包括：中央空调、地面铺设、室内电力系统、商用消防。

投资规模：项目投资规模 762 万元，其中：工程设备投入 600 万元，流动资金 162 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 45,743 万元、总成本费用合计为 43,756 万元、税后利润合计为 1,246 万元。

项目内部收益率税后为 16.01%、财务净现值（I=10%）税后为 292 万元、静态投资回收期税后为 5.87 年、静态平均投资利润率 22.07%。

5、中海环宇城店项目

原拟使用资金 1,495 万元投资开设长沙湘荣家园店项目，现变更为拟使用资金 1,368 万元投资开设中海环宇城店，该项目由长沙步步高商业连锁有限责任公司承作。

项目位于长沙市天心区中意二路与环保西路交汇处东南角，我司租赁负一层超市面积 8,765 平方米。

商圈分析：项目位于长沙市天心区中意二路与环保西路交汇处东南角，区位优势明显、周边居民密集，交通便利，停车条件便捷，居民消费且购买能力强。公司拟在该商圈开设面积约为 8,765 平方米的大卖场。

建设内容：项目新增设施主要为经营设备设施。主要包括：中央空调、地面铺设、室内电力系统、商用消防。

投资规模：项目投资规模 1,368 万元，其中：工程设备投入 1,113 万元，流动资金 255 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 65,444 万元、总成本费用合计为 62,998 万元、税后利润合计为 1,515 万元。

项目内部收益率税后为 14.83%、财务净现值（I=10%）税后为 317 万元、静态投资回收期税后为 5.12 年、静态平均投资利润率 14.76%。

6、益阳万达店项目

原拟使用资金 530 万元投资开设长沙紫金国际店项目，现变更为拟使用资金 866 万元投资开设益阳万达店，该项目由湖南步步高连锁超市益阳有限责任公司承作。

项目位于益阳市赫山区桃花仑东路 755 号，我司租赁负一层、一层、二层，总面积合计 5,312 平方米。

商圈分析：项目位于益阳市赫山区核心商圈，周边居民密集，交通便利，停车条件便捷，居民消费且购买能力强。公司拟在该商圈开设的大卖场。

建设内容：项目新增设施主要为经营设备设施。主要包括：中央空调、地面铺设、室内电力系统、商用消防。

投资规模：项目投资规模 866 万元，其中：工程设备投入 673 万元，流动资金 193 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 53,548 万元、总成本费用合计为 51,496 万元、税后利润合计为 1,249 万元。

项目内部收益率税后为 14.22%、财务净现值（I=10%）税后为 231 万元、静态投资回收期税后为 6.35 年、静态平均投资利润率 19.66%。

7、九江万达广场店项目

原拟使用资金 1,002 万元投资开设株洲朝阳新城店，现变更为拟使用资金 1,138 万元投资开设九江万达广场店，该项目由江西步步高商业连锁有限责任公司承作。

项目位于江西省九江市德化路九江万达广场，我司租赁一层至二层共 7,000 平方米。

商圈分析：项目位于江西省九江市德化路九江万达广场，该项目所在地位于九江学院商圈，周边居民密集，交通便利，停车条件便捷，居民消费且购买能力强。。

建设内容：项目新增设施主要为经营设备设施。主要包括：中央空调、地面铺设、室内电力系统、商用消防。

投资规模：项目投资规模 1,138 万元，其中：工程设备投入 893 万元，流动资金 245 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 69,244 万元、总成本费用合计为 66,784 万元、税后利润合计为 1,458 万元。

项目内部收益率税后为 12.74%、财务净现值（I=10%）税后为 196 万元、静态投资回收期税后为 6.78 年、静态平均投资利润率 17.66%。

8、宜春万载广场店项目

原拟使用资金 436 万元投资开设长沙旺盛佳园店，现变更为拟使用资金 751

万元投资开设宜春万载广场店，该项目由宜春步步高商业连锁有限责任公司承作。

项目位于江西省万载县宝塔东路，我司租赁一层共 4,798 平方米。

商圈分析：该项目位于万载县中心步行街，周边居民密集，交通便利，停车条件便捷，居民消费且购买能力强。

建设内容：项目新增设施主要为经营设备设施。主要包括：中央空调、地面铺设、室内电力系统、商用消防。

投资规模：项目投资规模 751 万元，其中：工程设备投入 613 万元，流动资金 138 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 36,716 万元、总成本费用合计为 35,276 万元、税后利润合计为 881 万元。

项目内部收益率税后为 12.86%、财务净现值（I=10%）税后为 124 万元、静态投资回收期税后为 6.37 年、静态平均投资利润率 15.98%。

9、江西分宜永康城市广场店项目

原拟使用资金 839 万元投资开设邵阳武冈世贸店，现变更为拟使用资金 646 万元投资开设江西分宜永康城市广场店，该项目由江西步步高商业连锁有限责任公司承作。

项目位于江西省分宜县万年北路，我司租赁一层，共 3060 平方米。

商圈分析：该项目位于分宜县的新城区核心位置，居民密集，交通便利，停车条件便捷，企事业单位办公区域，消费能力较强。

建设内容：项目新增设施主要为经营设备设施。主要包括：中央空调、地面铺设、室内电力系统、商用消防。

投资规模：项目投资规模 646 万元，其中：工程设备投入 537 万元，流动资金 109 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 25,701 万元、总成本费用合计为 24,572 万元、税后利润合计为 713 万元。

项目内部收益率税后为 13.04%、财务净现值（I=10%）税后为 106 万元、静态投资回收期税后为 6.04 年、静态平均投资利润率 14.88%。

10、江西永新店项目

原拟使用资金 1,143 万元投资开设怀化洪江飞龙商城店，现变更为拟使用资金 1,116 万元投资开设江西永新店店，该项目由吉安步步高商业连锁有限责任公司承作。

项目位于三湾大道，租赁一层 270 平方米、负一层 6956 平方米，共 7,226 平方米。

商圈分析：项目位于江西省永新县三湾路梦时代广场，该项目所在地位于成熟社区，商业氛围浓厚，高校、中小学密集，交通和停车条件便捷和完善的城市配套。

建设内容：项目新增设施主要为经营设备设施。主要包括：中央空调、地面铺设、室内电力系统、商用消防。

投资规模：项目投资规模 1,116 万元，其中：工程设备投入 913 万元，流动资金 203 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 49,901 万元、总成本费用合计为 47,895 万元、税后利润合计为 1,234 万元。

项目内部收益率税后为 12.55%、财务净现值（I=10%）税后为 159 万元、静态投资回收期税后为 6.34 年、静态平均投资利润率 15.06%。

变更后，本次募集资金投资项目“连锁超市发展项目”投资规模较原计划减少 1,253 万元，项目税后内部收益率为 14.51%，静态投资回收期为 5.67 年（不含建设期）。公司将根据门店开设进度合理安排募集资金的使用，资金不足时将用自有资金补足。

二、独立董事意见

公司独立董事对公司本次募集资金项目变更发表如下意见：

公司本次变更部分新开门店项目，并没有改变募集资金的实际用途，不影响公司募投项目的进展，符合公司发展战略的要求，有利于提高募集资金的使用效率，同意公司本次变更部分新开门店项目。

三、监事会意见

本公司监事会认为：公司本次变更募集资金投资项目并没有改变募集资金的实际用途，不影响公司募投项目的进展，符合公司发展战略的要求，有利于提高募集资金的使用效率，同意公司作以上募集资金投资项目的变更。

四、保荐机构的专项核查意见

经核查，保荐机构认为：步步高本次变更部分募集资金投资项目经公司董事会及监事会审议通过，独立董事发表了同意意见，履行了必要的审批程序。公司本次变更部分募集资金投资项目并没有改变募集资金的实际用途，有利于提高募集资金的使用效率，符合公司发展战略的要求。保荐机构同意公司本次变更部分募集资金投资项目。

五、备查文件

- 1、公司第四届董事会三十次会议决议；
- 2、公司第四届监事会第十九次会议决议；
- 3、独立董事对相关事项的独立意见；
- 4、保荐机构的专项核查意见。

特此公告。

步步高商业连锁股份有限公司董事会

二〇一七年四月十一日