

股票简称：步步高

股票代码：002251

公告编号：2017—060

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五届董事会第五次会议审议通过，需提交股东大会审议。

经中国证监会《关于核准步步高商业连锁股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]1315号）核准，公司以非公开发行股票的方式向特定投资者发行 84,918,477 股人民币普通股（A 股），每股发行价格 14.72 元，募集资金总额为 1,249,999,981.44 元，扣除发行费用（包括承销费用、保荐费用、律师费用等）22,498,976.02 元后，实际募集资金净额为 1,227,501,005.42 元（均为货币资金），新增股本 84,918,477 元，计入资本公积 1,143,816,490.68 元（含发行过程中发行费用的进项税额 1,233,962.26 元）。上述募集资金已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于 2016 年 11 月 25 日出具了天健验[2016]2-43 号《验资报告》。

根据公司 2016 年 12 月 14 日召开的第四届董事会第二十七次会议审议，本次募集资金投资以下项目：

单位：元

序号	项目名称	项目投资总额	拟投入募集资金
1	偿还银行贷款	800,000,000.00	800,000,000.00
2	连锁门店发展项目	572,670,000.00	427,501,005.42
	合计	1,372,670,000.00	1,227,501,005.42

截至 2017 年 9 月 30 日，本次募集资金余额为人民币 22,661.55 万元（包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额）。

一、《连锁超市发展项目》变更情况

1、变更原因

由于公司已向江西省国家税务局提交申请，由总机构统一核算零售业务当期应纳增值税。公司拟在“连锁超市发展项目”实施内容仍为门店开发项目的原则下，将江西省内尚未开设的部分新开门店项目的实施主体统一变更为江西步步高商业连锁有限公司。本次变更“连锁超市发展项目”的部分门店项目实施主体，不属于募集资金投资项目的实质性变更，未改变募集资金的投资方向，不会对募投项目的实施造成实质性的影响。

此外，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“连锁超市发展项目”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。

2、变更情况

(1) 变更部分募集资金投资项目实施主体

本次因实行由总机构统一核算零售业务当期应纳增值税，将江西省内尚未开设的部分新开门店项目的实施主体统一变更为江西步步高商业连锁有限公司。具体情况如下：

①江西永新店实施主体由吉安步步高商业连锁有限责任公司变更成江西步步高商业连锁有限责任公司；

②宜春万载广场店实施主体由宜春步步高商业连锁有限责任公司变更成江西步步高商业连锁有限责任公司。

(2) 变更部分募集资金投资项目

① 泸州新天地项目

原拟使用资金 8,967 万元投资开设长沙丽发新城项目，现变更为拟使用募集资金 6,000 万元投资开设泸州新天地项目，该项目由四川步步高商业有限责任公司承作。

项目位于四川省泸州市蜀泸大道与龙南路交汇处的泸州步步高新天地，我司

租赁该物业购物中心负一层以及地上一至七层和项目商业街，共计建筑面积约 99,385 m²。

商圈分析：项目位于四川省泸州市核心商圈，商业氛围浓厚。居民密集，交通便利，停车条件便捷，周边人口消费且购买能力强。公司拟在该商圈开设面积约为 99,385 m²的购物中心。

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 11,374 万元(其中募集资金投入 6,000 万元，其余以自有资金投入)。其中：工程设备投入 9,138 万元，流动资金 2,236 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 478,561 万元、总成本费用合计为 459,154 万元、税后利润合计为 11,718 万元。

项目内部收益率税后为 11.52%、财务净现值 (I=10%) 税后为 987 万元、静态投资回收期税后为 6.94 年、静态平均投资利润率 13.80%。

② 益阳桃江金碧财富项目

原拟使用资金 958 万元投资开设邵阳洞口店项目，现变更为拟使用资金 755 万元投资开设益阳桃江金碧财富项目，该项目由步步高商业连锁股份有限公司承作。

项目位于益阳市桃江县芙蓉路 59 号，我司租赁一层、负一层，面积合计 4,805 m²。

商圈分析：项目位于益阳市桃江县芙蓉路，项目所在地位于桃江县新城区的中心商圈，项目商圈辐射范围大，周边居民相对密集，交通便利，停车条件便捷，居民消费购买能力强。公司拟在该商圈开设面积约为 4,805 m²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 755 万元，其中：工程设备投入 614 万元，流动资金 141 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 34,366 万元、总成本费用合计为 33,024 万元、税后利润合计为 835 万元。

项目内部收益率税后为 13.55%、财务净现值 (I=10%) 税后为 140 万元、静态投资回收期税后为 5.78 年、静态平均投资利润率 14.75%。

③岳阳缤纷天地广场项目

原拟使用资金 1,449 万元投资开设长沙尚海城市广场项目，现变更为拟使用资金 786 万元投资开设岳阳缤纷天地广场项目，该项目由步步高商业连锁股份有限公司承作。

项目位于岳阳市云溪区云龙路，我司租赁该物业一层超市面积 4,990 m²。

商圈分析：该项目位于云溪区相对独立的商圈，区域经济实力强劲，产业优势明显、产业人群收入稳定。区域城市配套完善，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 4,990 m²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。

投资规模：项目投资规模 786 万元，其中：工程设备投入 629 万元，流动资金 157 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 36,539 万元、总成本费用合计为 35,115 万元、税后利润合计为 884 万元。

项目内部收益率税后为 13.40%、财务净现值（I=10%）税后为 143 万元、静态投资回收期税后为 5.94 年、静态平均投资利润率 15.02%。

④常德安乡城市广场项目

原拟使用资金 1,244 万元投资开设邵东旭日家园店，现变更为拟使用资金 1,021 万元投资开设常德安乡城市广场项目，该项目由步步高商业连锁股份有限公司承作。

项目位于常德安乡县潺陵路县政府对面，我司租赁负一层超市面积 6,500 m²。

商圈分析：项目位于常德安乡县潺陵路县政府对面，是县城核心商圈，商业氛围浓厚。项目地处十字路口，居民密集，交通便利，停车条件便捷，周边人口消费且购买能力强。公司拟在该商圈开设面积约为 6,500 m²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 1,021 万元，其中：工程设备投入 825 万元，流动资金 196 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 46,489 万元、总成本费用合计为 44,676 万元、税后利润合计为 1,126 万元。

项目内部收益率税后为 13.24%、财务净现值（I=10%）税后为 176 万元、静态投资回收期税后为 5.95 年、静态平均投资利润率 14.73%。

⑤株洲茶陵县朝阳新城项目

原拟使用资金 2,034 万元投资开设长沙明发店，现变更为拟使用资金 1,219 万元投资开设株洲茶陵县朝阳新城项目，该项目由步步高商业连锁股份有限公司承作。

项目位于位于株洲市茶陵县朝阳大道，我司租赁超市面积 10,000 m²。

商圈分析：该项目位于茶陵县新城开发中心区域。位置较为核心，交通便利，停车条件便捷，商业配套完善。周边住宅小区都为高端楼盘，居民消费力强劲。公司拟在该商圈开设面积约为 10,000 m²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 1,219 万元，其中：工程设备投入 935 万元，流动资金 284 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 80,481 万元、总成本费用合计为 76,840 万元、税后利润合计为 1,704 万元。

项目内部收益率税后为 13.41%、财务净现值（I=10%）税后为 270 万元、静态投资回收期税后为 6.66 年、静态平均投资利润率 17.68%。

⑥宁乡水木清华项目

原拟使用资金 1,866 万元投资开设怀化中铁建项目，现变更为拟使用资金 786 万元投资开设宁乡水木清华项目，该项目由步步高商业连锁股份有限公司承作。

项目位于长沙市宁乡市南二环与白龙路交汇处的东南角，我司租赁负一楼约 5,000 m²。

商圈分析：该项目交通优势明显，周边众多高档楼盘，居民密集，交通便利，停车条件便捷，周边人口消费且购买能力强。公司拟在该商圈开设面积约为

5,000 m²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。

投资规模：项目投资规模 786 万元，其中：工程设备投入 631 万元，流动资金 155 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 39,305 万元、总成本费用合计为 37,730 万元、税后利润合计为 961 万元。

项目内部收益率税后为 13.03%、财务净现值（I=10%）税后为 141 万元、静态投资回收期税后为 6.42 年、静态平均投资利润率 16.70%。

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 5,951 万元，项目税后内部收益率为 13.69%，静态投资回收期为 6.00 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。本次变更项目涉及的总金额为 10,567 万元，占募集资金总额（124,999.99 万元）的比例为 8.45%。

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事项，已经公司董事会审议通过，公司监事会、独立董事对该事项发表了明确同意意见。本次变更已履行了必要的审批、决策程序，符合《证券发行上市保荐业务管理办法》、

《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等有关法律、法规和规范性文件的要求及公司《募集资金管理制度》的规定。

公司本次变更部分募集资金投资项目具有其合理性和必要性，未实质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。

综上，本保荐机构和保荐代表人对公司本次变更部分募集资金投资项目的事项无异议。

五、备查文件

- 1、公司第五届董事会第五次会议决议；
- 2、公司第五届监事会第四次会议决议；
- 3、独立董事对第五届董事会第五次会议相关事项的的独立意见；
- 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

二〇一七年十月二十八日