

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、准确和完整承担个别及连带责任。

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九次会议审议通过，需提交 2017 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(2013 年)募集资金投资项目的“连锁超市发展项目”

1、中国民生银行股份有限公司湘潭支行营业部 600169514 募集资金专户剩余资金 42.18 万元、中国建设银行股份有限公司湘潭市分行营业部 43001505063052506269 募集资金专户剩余资金 65.17 万元、中国民生银行股份有限公司湘潭支行营业部 6940343412 募集资金专户剩余资金 85.7 万元，以及工行湘潭湘江支行 1904030329022329234 募集资金专户投资开设吉首永顺店项目后预计仍将有剩余资金，均统一变更为拟使用资金 680 万元投资开设怀化靖州中央大街店，该项目由本公司承作。

怀化靖州中央大街店

怀化靖州中央大街店项目位于怀化市靖州县梅林路,我司租赁一层、负一层,面积合计 4,500 平方米。

商圈分析:项目位于怀化市靖州县梅林路,属靖州县相对独立的商圈,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 4,500 平方米的超市。

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、商用消防等。

投资规模:项目投资规模 680 万元,其中:工程设备投入 450 万元,流动资金 230 万元。

财务效益分析:经估算,本项目 10 年的总营业收入为 34,476 万元、总成本费用合计为 33,062 万元、税后利润合计为 843 万元。

项目内部收益率税后为 17.24%、财务净现值(I=10%)税后为 252 万元、静态投资回收期税后为 5.05 年、静态平均投资利润率 16.66%。

2、交通银行长沙车站南路支行 431656000018010044177 募集资金专户投资开设贵港项目扣除未付工程进度款后剩余款项,公司拟用于开设益阳桂花中央广场店项目(742 万元)、新余喜盈门项目(859 万元)、新余御天城项目(798 万元)、抚州中辰奥斯卡项目(888 万元),其中,益阳桂花中央广场店项目由本公司承作,新余喜盈门项目、新余御天城项目、抚州中辰奥斯卡项目由江西步步高商业连锁有限责任公司承作。

益阳桂花中央广场店项目

项目位于益阳市南县沿湖路与兴盛路交汇处,我司租赁面积合计 5,000 平方米的物业。

商圈分析:项目位于益阳市南县沿湖路与兴盛路交汇处,项目周边人流车流量大、公共交通充足、交通便利、周围居民人口密集且消费能力强。项目物业为商业综合体,配套功能完善,商贸环境良好。公司拟在该商圈开设面积约为 5,000 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、商用消防等。

投资规模：项目投资规模 742 万元，其中：工程设备投入 500 万元，流动资金 242 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 37,677 万元、总成本费用合计为 36,469 万元、税后利润合计为 641 万元。

项目内部收益率税后为 12.37%、财务净现值（I=10%）税后为 91 万元、静态投资回收期税后为 6.24 年、静态平均投资利润率 11.92%。

新余喜盈门项目

新余喜盈门项目位于新余市渝东大道 3028 号，我司租赁二层，面积合计 6,000 平方米。

商圈分析：项目位于新余市渝东大道，属新余城东商圈，周边居民密集，交通便利，停车条件便捷，配套相对完善，居民消费且购买能力强。公司拟在该商圈开设面积约为 6,000 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、商用消防等。

投资规模：项目投资规模 859 万元，其中：工程设备投入 600 万元，流动资金 259 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 49,066 万元、总成本费用合计为 47,325 万元、税后利润合计为 947 万元。

项目内部收益率税后为 13.86%、财务净现值（I=10%）税后为 189 万元、静态投资回收期税后为 5.55 年、静态平均投资利润率 15.39%。

新余御天城项目

项目位于新余市城北区域劳动北路与茶山路交汇处，我司租赁面积 5,800 平方米的物业。

商圈分析：项目位于新余市城北区域劳动北路与茶山路交汇处，周边居民密集，交通便利，停车条件便捷，配套相对完善，居民消费购买能力强。公司拟在该商圈开设面积约为 5,800 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、室内电力系统、商用消防。

投资规模：项目投资规模 798 万元，其中：工程设备投入 550 万元，流动资金 248 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 37,841 万元、总成本费用合计为 36,583 万元、税后利润合计为 680 万元。

项目内部收益率税后为 12.42%、财务净现值（I=10%）税后为 97 万元、静态投资回收期税后为 6.11 年、静态平均投资利润率 11.69%。

抚州中辰奥斯卡

项目位于江西省抚州市迎宾大道（汤显祖大剧院对面），我司租赁物业一层超市面积 6,400 平方米。

商圈分析：项目位于抚州市迎宾大道（汤显祖大剧院对面），该项目属相对独立的商圈，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 6,400 平方米的超市。

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、室内电力系统、商用消防。

投资规模：项目投资规模 888 万元，其中：工程设备投入 610 万元，流动资金 278 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 47,965 万元、总成本费用合计为 46,500 万元、税后利润合计为 757 万元。

项目内部收益率税后为 11.71%、财务净现值（I=10%）税后为 80 万元、静态投资回收期税后为 6.45 年、静态平均投资利润率 11.85%。

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 14.61%，投资回收期为 5.20 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（2016 年）募集资金投资项目的“连锁超市发展项目”

1、原拟使用资金 786 万元投资开设宁乡水木清华店项目，变更为拟使用资金 488 万元郴州桂东印象项目郴州桂东印象项目由本公司承作。

郴州桂东印象项目

项目位于郴州市桂东县红军路2号，我司租赁一层、二层，面积合计3,000平方米。

商圈分析：项目位于郴州市桂东县红军路2号，属县城成熟的商圈，周边居民密集，交通便利，居民消费购买能力强。公司拟在该商圈开设面积约为3,000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、商品采购等。

投资规模：项目投资规模488万元，其中：工程设备投入310万元，流动资金177万元。

财务效益分析：经估算，本项目10年的总营业收入为21,337万元、总成本费用合计为20,546万元、税后利润合计为476万元。

项目内部收益率税后为13.70%、财务净现值（I=10%）税后为97万元、静态投资回收期税后为6.52年、静态平均投资利润率13.38%。

2、原拟使用资金1,409万元投资开设怀化沅陵北京会馆店项目，现变更为拟使用资金685万元投资开设易俗河省建三公司项目，该项目由湘潭步步高连锁超市有限责任公司承作。

易俗河省建三公司项目

项目位于湘潭县易俗河镇凤凰路，我司租负一层超市面积约4,500平方米。

商圈分析：项目位于湘潭县易俗河镇凤凰路，区位优势明显。项目周边车流、人流量巨大，同时周边高档小区、高收入人群覆盖率高，商贸氛围良好，周边居民消费且购买能力强。公司拟在该商圈开设面积约为4,500平方米的超市。

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、商用消防等。

投资规模：项目投资规模685万元，其中：工程设备投入465万元，流动资金220万元。

财务效益分析：经估算，本项目10年的总营业收入为33,502万元、总成本费用合计为32,358万元、税后利润合计为677万元。

项目内部收益率税后为12.56%、财务净现值（I=10%）税后为99万元、静态投资回收期税后为6.86年、静态平均投资利润率13.65%。

投资规模：项目投资规模 750 万元，其中：工程设备投入 510 万元，流动资金 240 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 37,433 万元、总成本费用合计为 35,911 万元、税后利润合计为 938 万元。

项目内部收益率税后为 14.97%、财务净现值（I=10%）税后为 215 万元、静态投资回收期税后为 6.15 年、静态平均投资利润率 16.96%。

3、中国民生银行湘潭支行营业部 607019198 募集资金专户剩余资金 60.59 万元、中国建设银行股份有限公司湘潭市分行营业部 43050163860800000143 募集资金专户剩余资金 123.03 万元，以及中国建设银行股份有限公司湘潭市分行营业部 43050163860800000162 募集资金专户投资开设中海环宇城店项目后预计仍将有余资金，均统一变更为拟使用资金 465 万元投资开设长沙润和紫郡店项目。长沙润和紫郡店项目由长沙步步高连锁超市有限责任公司承作。

长沙润和紫郡店项目

项目位于长沙市望城区黄金大道，我司拟租一层超市面积 2,650 平方米。

商圈分析：项目位于长沙市望城区黄金大道，项目周边车流、人流量巨大并由此汇集发散，同时周边高档小区、高收入人群覆盖率高，商贸氛围良好，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 2,650 平方米的超市。

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、商用消防等。

投资规模：项目投资规模 465 万元，其中：工程设备投入 272 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 27,279 万元、总成本费用合计为 26,524 万元、税后利润合计为 409 万元。

项目内部收益率税后为 11.63%、财务净现值（I=10%）税后为 44 万元、静态投资回收期税后为 7.98 年、静态平均投资利润率 12.34%。

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 697 万元，项目税后内部收益率为 13.08%，静态投资回收期为 6.15 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、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九次会议决议；

- 2、公司第五届监事会第六次会议决议；
- 3、独立董事对第五届董事会第九次会议相关事项的独立意见；
- 4、保荐机构的专项核查意见。

步步高商业连锁股份有限公司董事会
二〇一八年四月二十三日