

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，公司拟使用自有资金约 9.8 亿元在江西省吉安市城市中心区投资开发和运营“步步高吉安新天地”项目（暂定名称）。

2、该事项已经公司第六届董事会第七次会议审议通过，独立董事已发表同意的独立意见，尚需提交公司 2021 年第二次临时股东大会审议。

3、本次对外投资的资金来源于自有资金，本次对外投资不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、投资项目情况介绍

1、项目概况

项目位于吉安市中心城区人民广场核心商务圈，北接人民广场南路，南至阳明西路，东临文化城和井冈山大道，西接长冈路。该项目占地面积约为 2.087 万平方米，土地用途为商业用地。公司拟将该项目打造成一个复合型、多功能商业区域，集“购物、休闲、娱乐、文化纪念”为一体的综合性城市地标级商业中心。拟新建建筑面积约 14.37 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、特色酒店、文化纪念等综合性业态。

2、项目投资额

项目计划总投入额为人民币 9.8 亿元（项目最终的投资总额以设计方案预算为准）。其中：土地成本约 3.965 亿元（含原土地上附着物拆除成本 0.8389 亿元），建设成本约 5.835 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、项目实施计划

项目计划 2021 年 4 月开始动工建设，2022 年 9 月完工并投入试营业。

5、项目资金来源

本次项目的资金全部为自有资金。

三、项目可行性分析

1、项目建设的商业背景分析

该项目位于江西省吉安市吉州区，总面积 2.53 万平方公里，总人口 540 多万。吉安古称庐陵、吉州，元初（1312 年）取吉泰民安之意改称吉安，是举世闻名的井冈山所在地。

吉安交通便利，水陆空立体交通格局形成，是一座交通枢纽之城。境内的井冈山机场，已经开通包括北京、上海、深圳、广州、厦门等各大城市的航班。随着昌吉赣客运专线的拉通，吉安市正式迈入“高铁新时代”。高速公路交织成网，赣江可提供水运，吉安是连接长三角、珠三角和闽东南的重要节点，是未来的中部“交通城”。

吉安市拥有深厚的文化积淀、良好的区位优势、丰富的自然资源、坚实的发展基础和美好的发展前景，被誉为“风水宝地、革命圣地、旅游胜地、投资福地、发展高地”。该项目位于吉安市老城区，人口密度相对较多，城市配套完善，商业较为集中，商业氛围浓郁，目前属于吉安市唯一成熟的商业中心，适合建设大型的商业综合体，以满足当地群众对物质文化的需求。

2、项目建设的优势分析

政府支持力度大，土地成本较低，降低了项目开发的风险。由于本项目为吉安市人民广场片区旧城改造项目，吉安市政府的支持力度很大，在规划开发地域的房屋征拆方面，吉安市政府专门成立了指挥部组织实施相关工作，同时在项目用地规划、相关建设费用的优惠以及为该项目开设特事快办通道等方面给予了政策支持。

公司在江西省是零售龙头企业，进入吉安市场已有多年，对吉安市人民的消

费习惯和商业市场的发展趋势以及吉安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。公司在吉安市已成功经营多家超市，取得了颇佳的经济效益和社会效益。有此为基础，可为步步高吉安新天地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、项目的效益分析

经估算，本项目 30 年的总营业收入为 3,672,456 万元、总成本费用合计为 3,143,052 万元、税后利润合计为 388,147 万元。

项目全部投资财务内含报酬率为 12.56%、财务净现值(I=10%)税后为 13,021 万元、静态投资回收期税后为 8.94 年、静态平均投资利润率 14.85%。

四、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“步步高吉安新天地”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吉安地区的拓展步伐，进一步加强公司在吉安乃至赣中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。

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。

五、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、参与土地竞拍、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履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

六、独立董事意见

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，决定同意公司董事会的决定。

七、备查文件

- 1、公司第六届董事会第七次会议决议；
- 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
二〇二一年三月六日