

证券代码：002251

证券简称：步步高

# 步步高商业连锁股份有限公司

## 2012年非公开发行股票预案

二〇一二年四月

## 董事会声明

公司及董事会全体成员保证本预案内容真实、准确、完整，并确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本次非公开发行股票完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次非公开发行股票引致的投资风险，由投资者自行负责。

本预案是公司董事会对本次非公开发行股票的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

投资者如有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

本预案所述事项并不代表审批机关对于本次非公开发行股票相关事项的实质性判断、确认或批准，本预案所述本次非公开发行股票相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。

## 特别提示

1、步步高商业连锁股份有限公司本次非公开发行股票相关事项已经公司第三届董事会第十二次会议审议通过，但尚须公司股东大会审议批准及中国证监会核准。

2、本次非公开发行股票的发行对象为不超过十名特定投资者，包括符合法律法规规定的证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者以及法律法规规定的其他可以购买人民币普通股股票的合法投资者。

最终发行对象将由公司股东大会授权董事会在取得中国证监会发行核准文件后，与本次非公开发行的保荐机构（主承销商）根据有关法律、法规及其他规范性文件的规定及投资者申购报价情况确定。

3、本次非公开发行股票的定价基准日为公司第三届董事会第十二次会议决议公告日（2012年4月17日），发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%，即21.92元/股。若公司股票在本次发行定价基准日至发行日期间发生除权、除息事项的，本次发行底价将进行相应调整。最终发行价格将由公司股东大会授权董事会在取得中国证监会发行核准文件后，与本次非公开发行的保荐机构（主承销商）根据有关法律、法规及其他规范性文件的规定及投资者申购报价情况确定。

4、本次非公开发行股票数量不少于2,000万股，不超过6,000万股。若本公司股票在本次发行定价基准日至发行日期间发生除权、除息事项的，本次发行数量将进行相应调整。最终发行数量将由公司股东大会授权董事会在上述额度内，与本次非公开发行保荐机构（主承销商）根据实际情况依法协商确定。

5、发行对象认购的本次非公开发行的股份，自本次发行结束之日起12个月内不得转让。法律法规对限售期另有规定的，依其规定。

# 目 录

释 义 .....	5
<b>第一节 本次非公开发行股票方案概要 .....</b>	<b>7</b>
一、上市公司本次非公开发行的背景和目的 .....	7
二、发行对象及其与公司的关系 .....	9
三、发行股份的价格和定价原则、发行数量、限售期 .....	9
四、募集资金投向 .....	10
五、本次发行是否构成关联交易 .....	11
六、本次发行是否导致公司控制权发生变化 .....	11
七、本次发行方案已经取得有关主管部门批准的情况以及尚须呈报批准的程序 .....	11
<b>第二节 收购资产的基本情况 .....</b>	<b>12</b>
一、衡阳深国投商业中心物业情况 .....	12
二、湘潭湖湘商业广场物业情况 .....	14
<b>第三节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析 .....</b>	<b>17</b>
一、本次募集资金使用计划 .....	17
二、本次募集资金投资项目的可行性分析 .....	17
<b>第四节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论和分析 .....</b>	<b>27</b>
一、本次发行完成后，公司是否对业务及资产进行整合 .....	27
二、本次发行对公司章程的影响 .....	27
三、本次发行对股权结构的影响 .....	27
四、本次发行对高管人员结构的影响 .....	27
五、本次发行对业务结构的影响 .....	27
六、本次发行对财务状况的影响 .....	27
七、本次发行对盈利能力的影响 .....	27
八、本次发行对现金流量的影响 .....	27
九、本次发行完成后，公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况 .....	28
十、本次发行完成后，公司是否存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的	

情形，或上市公司为控股股东及其关联人提供担保的情形 .....	28
十一、本次发行完成后，公司负债结构是否合理，是否存在通过本次发行大量增加负债的情况，是否存在负债比例过低、财务成本不合理的情况 .....	28
<b>第五节 本次发行相关的风险说明 .....</b>	<b>29</b>
一、市场风险 .....	29
二、业务经营风险 .....	30
三、财务风险 .....	31
四、募投项目风险 .....	31
五、审批风险 .....	31

## 释 义

本预案中，除另有说明外，下列词语或简称具有如下特定含义：

步步高、上市公司、公司、本公司	指	指步步高商业连锁股份有限公司
控股股东、步步高集团	指	步步高投资集团股份有限公司
实际控制人	指	王填
本次发行、本次非公开发行、本次非公开发行股票	指	指本次以非公开发行的方式，向不超过十名特定对象发行不少于2,000万股，不超过6,000万股人民币普通股股票的行为
本预案、本次非公开发行预案	指	指步步高商业连锁股份有限公司2012年非公开发行股票预案
定价基准日	指	指公司第三届董事会第十二次会议决议公告日，即2012年4月17日
募集资金	指	指本次非公开发行所募集的资金
本次募集资金投资项目	指	连锁超市发展项目、衡阳深国投商业中心项目和湘潭湖湘商业广场项目
业态	指	零售店向确定的顾客群提供确定的商品和服务的具体形态，是零售活动的具体形式
超市	指	一种以开架售货，集中收款形式向消费者提供商品和服务的零售业态
综合超市	指	满足社区消费者日常生活需要的零售业态门店，属公司超市业态类门店
大卖场	指	品种较齐全，满足顾客日常生活必需品一次性购齐的零售业态门店，属公司超市业态类门店
百货店	指	在一个建筑物内，经营若干大类商品，实行统一管理，分区销售，满足顾客对时尚商品多样化选择需求的零售业态，属公司百货业态类门店
衡阳深国投	指	衡阳深国投商用置业有限公司
鑫诚公司	指	湘潭高新区鑫诚经济发展有限公司
开元评估	指	开元资产评估有限公司

公司章程	指	指《步步高商业连锁股份有限公司章程》
中国证监会	指	指中国证券监督管理委员会
公司董事会	指	指步步高商业连锁股份有限公司董事会
公司股东大会	指	指步步高商业连锁股份有限公司股东大会
元、万元、亿元	指	指人民币元、人民币万元、人民币亿元

本预案中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 本次非公开发行股票方案概要

### 一、上市公司本次非公开发行的背景和目的

#### (一) 本次非公开发行的背景

##### 1、零售行业发展态势良好

近年来，在我国宏观经济持续发展、城市化进程加快、居民收入持续增长、消费升级的背景下，零售行业发展势头良好。从2005年到2011年，国内生产总值由184,937亿元增至471,564亿元；全国社会消费品零售总额从67,177亿元增至183,919亿元（除特别说明外，本预案中的经济数据均来源于国家、省、市统计局网站）。同时，国家产业政策对零售业健康快速发展大力支持，先后出台了《关于促进流通业发展的若干意见》、《关于促进连锁经营发展若干意见的通知》、《关于“十二五”时期促进零售业发展的指导意见》等一系列促进零售行业发展的产业政策。随着中国城镇化水平进一步提高，以及国家相关政策对零售行业的支持，零售行业未来仍有较大的发展空间。

##### 2、在“中部崛起”的政策背景下，湖南、江西零售市场前景广阔

在“中部崛起”政策指引下，湖南、江西两省经济近年来有了较快的发展，正处于工业化、城镇化进程加速和经济快速增长时期。从经济总量来看，2011年湖南GDP约为19,635亿元，同比增长12.8%；江西省GDP约为11,5834亿元，同比增长12.5%，均高于全国平均增速。从社会零售总额来看，2005年以来，湖南和江西两省的社会零售总额增速都保持在全国平均水平以上，湖南省2011年实现社会消费品零售总额6,809.03亿元，同比增长为17.9%；江西省2011年实现社会消费品零售总额3,457.70亿元，同比增长约17.9%，两省的零售市场前景广阔。

##### 3、业务定位于中小城市并覆盖农村市场，农村消费呈井喷状态

我国是一个农业大国，截至2010年10月31日农村居民人口数为67,415万人，占全国总人口的50.32%左右，农村消费群体潜力巨大。近年来，随着经济水平的迅猛发展，农村居民的收入快速增长，2011年农村居民家庭人均纯收入为6,977元，同比增长11.4%，快于城镇具名人均可支配收入增速（8.4%）。公司定位于中小城市，并覆盖周边农村市场，深耕细作，农村消费市场前景良好。



#### **4、公司为湖南省零售龙头企业**

公司是湖南省零售龙头企业，起步于湖南省湘潭市，2008年6月在深圳证券交易所上市。2011年实现营业收入84.39亿元，净利润2.60亿元。公司主营业务为商品零售连锁经营，立足于中小城市，以“密集式开店、双业态、跨区域”为发展模式。“密集型开店”发展模式有助于公司迅速建立品牌认同度，缩短新店培育期，降低新店培育成本。目前公司已成长为湖南省零售龙头企业，并于2005年战略性进入江西省，目前在江西省的市场份额不断扩大。

#### **5、2011年公司门店标准化建设基本完成，为进一步稳步扩张奠定了基础**

截至2011年12月31日，公司门店按物业位置计算共有120家，按业态划分为138家，其中超市门店119家，百货门店19家。公司于2009年底引进外籍专业管理团队负责管理超市业务，对超市门店进行改造和标准化管理，外籍专业管理团队的进驻为公司超市业态带来了新的变革。为配合外籍专业管理团队的改造计划，2010年和2011年公司适度放缓了超市业务的扩张速度，重点进行现有超市门店的调整和改造。2011年超市门店标准化建设工作基本完成，为进一步稳步扩张奠定了基础。

#### **6、百货业务已成为公司业务重要增长点**

公司目前拥有百货门店19家，其中湖南17家，江西2家。自2009年公司实行事业部管理后，百货业务专业化程度加强，“百货+超市+X”的业务模式竞争力较强，消费者接受度较高，使得公司百货业务市场占有率不断提升，同时成本控制效果显著。2011年百货业务销售收入达到20.26亿，较上年同期增长37.63%，百货业务已成为公司业务重要增长点。

### **(二) 本次非公开发行的目的**

公司本次非公开发行股票募集资金投资于以下3个项目：连锁超市发展项目、衡阳深国投商业中心项目和湘潭湖湘商业广场项目。

#### **1、超市业务稳步扩张**

公司拟运用募集资金，通过实施连锁超市发展项目于未来两年在湖南和江西两省部分城市开设40家连锁门店，其中湖南34家，江西6家，实现超市业务在两省的稳步扩张。

## **2、百货业务占领城市重要商圈**

公司拟购买和租赁衡阳深国投商业中心物业新开百货门店，衡阳深国投商业中心建成后将成为衡阳最大的城市购物中心，大大提高公司百货业务在衡阳的竞争力；公司拟购买湘潭湖湘商业广场物业新开百货门店，湖湘商业广场位于湘潭市河东新城，湘潭湖湘商业广场建成后将进一步巩固公司在湘潭市河东商圈的地位。同时，公司拟采用租赁房产的形式在湘潭、娄底和怀化等地新开百货门店，新开门店所在商圈均属于城市重要商圈，商业气氛活跃。

## **二、发行对象及其与公司的关系**

### **（一）发行对象**

本次非公开发行业股票的发行对象为不超过十名特定投资者，包括符合法律法规规定的证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者以及法律法规规定的其他可以购买人民币普通股股票的合法投资者。

最终发行对象将由公司股东大会授权董事会在取得中国证监会发行核准文件后，与本次非公开发行的保荐机构（主承销商）根据有关法律、法规及其他规范性文件的规定及投资者申购报价情况确定。

### **（二）发行对象与公司的关系**

截至本预案公告之日，无公司关联方有意向购买本次发行的股份。最终发行对象与公司之间的关系将在发行结束后公告的发行情况报告暨上市公告书中披露。

## **三、发行股份的价格和定价原则、发行数量、限售期**

### **（一）发行价格和定价原则**

本次非公开发行业股票的定价基准日为公司第三届董事会第十二次会议决议公告日（2012年4月17日），发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%，即21.92元/股。若公司股票在本次发行定价基准日至发行日期间发生除权、除息事项的，本次发行底价将进行相应调整。最终发行价格将由公司股东大会授权董事会在取得中国证监会发行核准文件后，与本次非公开发行的

保荐机构（主承销商）根据有关法律、法规及其他规范性文件的规定及投资者申购报价情况确定。

定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日股票交易总额÷定价基准日前20个交易日股票交易总量。

## （二）发行数量

本次非公开发行股票数量不少于2,000万股，不超过6,000万股。若本公司股票在本次发行定价基准日至发行日期间发生除权、除息事项的，本次发行数量将进行相应调整。最终发行数量将由公司股东大会授权董事会在上述额度内，与本次非公开发行保荐机构（主承销商）根据实际情况依法协商确定。

## （三）限售期

发行对象认购的本次非公开发行的股份，自本次发行结束之日起12个月内不得转让。法律法规对限售期另有规定的，依其规定。

## 四、募集资金投向

本次非公开发行募集资金总额（包括发行费用）不超过120,800万元，扣除发行费用后的募集资金净额不超过118,200万元，全部投入如下项目：

单位：万元

序号	项目名称	计划总投资	拟用募集资金投入
1	连锁超市发展项目	79,372	79,300
2	衡阳深国投商业中心项目	27,440	27,400
3	湘潭湖湘商业广场项目	15,595	11,500
	合计	122,407	118,200

衡阳深国投商业中心项目总投资中15,000万元拟用于购买衡阳深国投商业中心物业，交易对方为衡阳深国投商用置业有限公司；湘潭湖湘商业广场项目总投资中9,765.67万元拟用于购买湖南省湘潭市岳塘区芙蓉路湖湘商业广场物业，交易对方为湘潭高新区鑫诚经济发展有限公司。上述收购资产的作价原则均为以资产评估为依据，由交易双方协商确定。

本次发行实际募集资金规模不超过募投项目资金需要量，如本次发行实际募

集资金少于募投项目资金需要量，公司将通过自有资金弥补不足部分。本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自有资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

## **五、本次发行是否构成关联交易**

截至本预案公告之日，无公司关联方有意向购买本次发行的股份，最终是否存在因其他关联方认购公司本次非公开发行股份构成关联交易的情形，将在发行结束后公告的发行情况报告暨上市公告书中披露。

## **六、本次发行是否导致公司控制权发生变化**

本次发行前，公司控股股东为步步高集团，持有本公司55.67%的股份；实际控制人为王填，持有步步高集团69.96%的股权。

本次非公开发行前，公司股本总额为27,036万股，本次非公开发行股票数量不少于2,000万股，不超过6,000万股，按照发行上限6,000万股测算，本次发行完成后，步步高集团直接持有公司股份的比例为45.56%，仍为公司第一大股东。本次发行不会导致公司控股股东、实际控制人及其控制权发生变化。

## **七、本次发行方案已经取得有关主管部门批准的情况以及尚须呈报批准的程序**

本次非公开发行股票相关事项已经公司第三届董事会第十二次会议审议通过，但尚须公司股东大会审议批准及中国证监会核准。

## 第二节 收购资产的基本情况

### 一、衡阳深国投商业中心物业情况

#### (一) 目标资产的基本情况

##### 1、目标资产概况

通过本次发行拟进入资产为衡阳深国投商业中心部分物业，所有者（开发企业）为衡阳深国投商用置业有限公司，衡阳深国投已取得相关资质证照如下：

国有土地 使用权证	建设用地 规划许可证	建设工程 规划许可证	建筑工程 施工许可证	商品房预售 许可证
衡国用（2007） 第 098 号	0000637	建字第 00001100 号	430411158	衡预许字（2011） 第 202 号

##### 2、所有者/交易对方概况

公司名称：衡阳深国投商用置业有限公司

公司住所：衡阳市开发区解放大道11号304室

法定代表人姓名：陆巍源

注册资本：人民币伍仟万元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：从事衡阳市高新区24号街区07号地块房地产开发与经营

衡阳深国投与公司不存在关联关系。

##### 3、相关资产独立运营和核算的情况

本次收购资产属于非股权资产，拟进入的资产不会增加上市公司的债务或者或有负债。本次购买资产不构成重大资产重组，相关资产未独立经营和核算，本次收购资产未进行审计，也未提供盈利预测报告。

##### 4、交易价格及定价依据

公司于2012年1月5日与衡阳深国投签订《物业买卖合同》、《物业租赁合同》，购买衡阳深国投地下一层整层面积约15,006.61平方米（本预案中除有特别说明，物业及门店具体面积以实测面积为准）和地上一层面积约522.38平方米物业（以下简称“衡阳深国投部分物业”），交易价格为人民币15,000万元；租赁衡阳深

国投一层至五层建筑面积约42,000平方米物业，租赁期限20年。

本次购买衡阳深国投部分物业的交易价格以开元资产评估有限公司于2011年12月24日出具的《步步高商业连锁股份有限公司拟购买房地产市场价值评估报告》（开元（湘）评报字【2011】第134号）为依据（采用收益法和市场法进行评估，评估结果为15,659.27万元），由交易双方协商确定。

## **5、与资产相关的其他情况**

本次购买资产在资产评估截止日至资产交付日期间不进行实际经营，相关资产购买合同未约定上述期间的收益归属。

本次购买资产不涉及与资产相关的人员安排。

### **（二）资产购买合同内容摘要**

#### **1、基本条款**

根据合同约定，公司购买衡阳深国投商业中心地下一层整层商铺建筑面积约15,006.61平方米，购买价款为11,000万元；另出资4,000万元购买衡阳深国投地上一层建筑面积约522.38平方米。

#### **2、支付方式及期限**

双方约定在完成合同所购全部商铺的预告登记手续并收到衡阳深国投提供的正式发票后四个月内支付第一笔款项9,000万元；在衡阳深国投商业中心全部物业封顶后的四个月内支付第二笔款项3,000万元；在购买的全部物业交付后的七个工作日内支付第三笔款项1,500万元；在物业所有权证并交付公司后的七个工作日内支付第四笔款项1,500万元。

#### **3、交付时间**

衡阳深国投最迟不得超过2012年9月1日将合同约定物业移交公司，并于2013年9月1日前办理完成相关房产所有权证及土地使用权证。

#### **4、违约责任**

如因衡阳深国投有重大产权纠纷、债务纠纷、规划变更导致合同无法履行，或未按合同约定期限交付物业及办理相关权属文件，公司有权解除合同并收回已支付全部购房款及相应利息，衡阳深国投根据合同违约条款向公司支付违约金。

### **（三）董事会关于资产定价合理性的讨论与分析**

本次交易已经本公司第三届董事会第十次会议及第十二次会议审议通过。

公司董事会认为：开元评估作为公司收购衡阳深国投商业中心部分物业的评估机构，具有独立性；开元评估所选用的收益法和市场法评估假设前提、评估结论合理，评估方法具有适用性，相关参数以及对未来收益预测具有谨慎性，符合衡阳深国投商业中心部分物业的实际情况。

公司独立董事认为：开元评估作为公司收购衡阳深国投商业中心部分物业的评估机构，具有独立性；评估过程中的评估假设前提、评估结论具有合理性，所采用的收益法和市场法具有适用性，符合衡阳深国投商业中心部分物业的实际情况。

评估机构说明：本次对衡阳深国投商业中心部分物业的评估所采用的收益法具有适用性、评估假设前提及相关参数合理。在评估报告载明的评估目的、假设和限制条件、特别事项等前提下，评估对象未来收益公允合理，符合衡阳深国投商业中心部分物业的实际情况。

## **二、湘潭湖湘商业广场物业情况**

### **（一）目标资产基本情况**

#### **1、目标资产概况**

通过本次发行拟进入资产为湘潭湖湘商业广场物业，所有者为湘潭高新区鑫诚经济发展有限公司。鑫诚公司已取得相关国有土地使用权证，并对目标资产中22,149.85平方米物业办理了房屋所有权证（潭房权证湘潭市字第245612号、潭房权证湘潭市字第245613号、潭房权证湘潭市字第245890号），其余部分物业房屋所有权证正在办理中。

#### **2、所有者/交易对方概况**

名称：湘潭高新区鑫诚经济发展有限公司

住所：湘潭市高新区创新创业园创新大厦

法定代表人姓名：黄晓林

注册资本：人民币壹仟万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：政策允许经营的金属材料、建筑装饰材料、五金交电、化工产权（不含化学危险物品）及百货的销售；房地产开发经营（凭资质证书经营）。

鑫诚公司与公司不存在关联关系。

### 3、相关资产独立运营和核算的情况

本次收购资产属于非股权资产，拟进入的资产不会增加上市公司的债务或者或有负债。本次购买资产不构成重大资产重组，相关资产未独立经营和核算，本次收购资产未进行审计，也未提供盈利预测报告。

### 4、交易价格及定价依据

公司于2011年12月31日与鑫诚公司签订《商品房买卖合同》，购买鑫诚公司持有的湖南省湘潭市岳塘区芙蓉路湖湘商业广场建筑总面积约为28,110.74平方米（以下简称“湖湘商业广场物业”），合同价款为9,765.67万元。

本次购买湖湘商业广场物业的交易价格以开元资产评估有限公司于2011年12月24日出具的《步步高商业连锁股份有限公司拟购买房地产市场价值评估报告》（开元（湘）评报字【2011】第133号）为依据（采用收益法和市场法进行评估，评估结果为13,830.48万元），由交易双方协商确定。

### 5、与资产相关的其他情况

本次购买资产在资产评估截止日至资产交付日期间不进行实际经营，相关资产购买合同未约定上述期间的收益归属。

本次购买资产不涉及与资产相关的人员安排。

## （二）资产购买合同内容摘要

### 1、基本条款

根据合同约定，湖湘商业广场物业销售价格为每平方米3,474元，销售面积根据鑫诚公司转让给公司的房屋产权证面积计算，建筑总面积约为28,110.74平方米，确认总价款约为9,765.67万元。

### 2、支付方式

双方约定在购买合同签订后三个工作日内，公司支付第一笔款项为4,000万



元；在鑫诚公司完成购买合同约定物业的产权转让手续后，公司支付第二笔款项为3,000万元；2014年1月1日后10个工作日内，公司收到鑫诚公司提供的合同交易的全部余额的正式发票后支付余款。

### 3、交付时间

双方约定物业交付日期为2012年3月30日。

### 4、违约责任

如鑫诚公司有重大产权纠纷或债务纠纷（含抵押权纠纷），导致本合同无法履行，或未按合同约定期限及条件交付物业、办理相关产权转移手续，公司有权解除合同，鑫诚公司退回已经支付的全部款项，并根据合同违约条款向公司支付违约金。

### （三）董事会关于资产定价合理性的讨论与分析

本次交易已经本公司第三届董事会第十次会议及第十二次会议审议通过。

公司董事会认为：开元评估作为公司收购湘潭湖湘商业广场物业的评估机构，具有独立性；开元评估所选用的收益法和市场法评估假设前提、评估结论合理，评估方法具有适用性，相关参数以及对未来收益预测具有谨慎性，符合湘潭湖湘商业广场物业的实际情况。

公司独立董事认为：开元评估作为公司收购湘潭湖湘商业广场物业的评估机构，具有独立性；评估过程中的评估假设前提、评估结论具有合理性，所采用的收益法和市场法具有适用性，符合湘潭湖湘商业广场物业的实际情况。

评估机构说明：本次对湖湘商业广场物业的评估所采用的收益法具有适用性、评估假设前提及相关参数合理。在评估报告载明的评估目的、假设和限制条件、特别事项等前提下，评估对象未来收益预测公允合理，符合湖湘商业广场物业的实际情况。

## 第三节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

### 一、本次募集资金使用计划

本次非公开发行募集资金总额（包括发行费用）不超过120,800万元，扣除发行费用后的募集资金净额不超过118,200万元，全部投入如下项目：

单位：万元

序号	项目名称	计划总投资	拟用募集资金投入
1	连锁超市发展项目	79,372	79,300
2	衡阳深国投商业中心项目	27,440	27,400
3	湘潭湖湘商业广场项目	15,595	11,500
	合计	122,407	118,200

衡阳深国投商业中心项目总投资中15,000万元拟用于购买衡阳深国投商业中心物业，交易对方为衡阳深国投商用置业有限公司；湘潭湖湘商业广场项目总投资中9,765.67万元拟用于购买湖南省湘潭市岳塘区芙蓉路湖湘商业广场物业，交易对方为湘潭高新区鑫诚经济发展有限公司。上述收购资产的作价原则均为以资产评估为依据，由交易双方协商确定。

本次发行实际募集资金规模不超过募投项目资金需要量，如本次发行实际募集资金少于募投项目资金需要量，公司将以自有资金弥补不足部分。本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自有资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

### 二、本次募集资金投资项目的可行性分析

#### （一）连锁超市发展项目

##### 1、项目概况

公司计划以租赁店面的方式，在湖南省内的长沙、株洲、湘潭、岳阳、益阳等地以及江西省内的新余、萍乡、上饶、吉安等地发展共计40家连锁门店，项目总投资79,372万元，拟以募集资金投入79,300万元，具体情况如下：

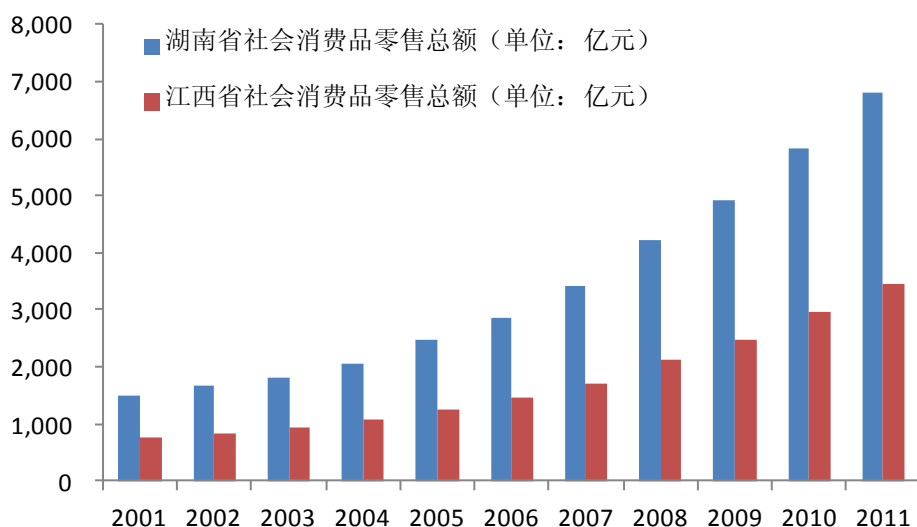
序号	城市	门店名称	门店地址	主要业态类型	面积(平方米)	项目投资规模(万元)
1	长沙	长沙湘江印象店	湖南省长沙市友谊路与书院路交汇处	大卖场	9,200	1,774
2		长沙汽车东站店	湖南省长沙市远大路与双杨路交汇处	大卖场	10,600	1,955
3		长沙生活艺术城店	湖南省长沙市芙蓉南路与时代阳光大道交汇处	大卖场	2,500	630
4		长沙卧龙湾店	湖南省长沙市金星大道与银星路交汇处	大卖场	10,000	1,928
5		长沙达美六区店	湖南省长沙市河西玉兰路与迎春路交汇处	大卖场	14,000	2,553
6	株洲	株洲瑞和店	湖南省株洲市株洲县津口东路	大卖场	7,020	1,353
7		株洲摩托市场店	湖南省株洲市芦淞路摩托车大市场	大卖场	12,000	2,208
8		株洲桂鑫广场店	湖南省株洲市河西天台路与黄河路交汇处	大卖场	20,000	3,307
9	湘潭	湘潭科大店	湖南省湘潭市响水乡赤马路	综合超市	2,700	680
10		湘潭易俗河店	湖南省湘潭市湘潭县易俗河银杏路与凤凰路	大卖场+百货店	33,000	4,352
11	岳阳	岳阳东城港湾店	湖南省岳阳市岳阳大道与屈原路交汇处	大卖场	12,743	2,335
12		岳阳人和店	湖南省岳阳市东茅岭路与德胜北路交汇处	大卖场	10,183	1,873
13	益阳	益阳南县店	湖南省益阳市南县南洲路	大卖场	5,500	1,045
14		益阳沅江店	湖南省沅江市桔城大道天成商业广场	大卖场	19,058	3,090
15	常德	常德泽云广场店	湖南省常德市武陵大道泽云广场	大卖场	9,000	1,736
16	张家界	张家界十字街店	湖南省张家界市十字街路	大卖场	25,010	3,865
17		张家界桑植店	湖南省张家界市桑植县科赛路科赛广场	大卖场	5,511	1,063
18	娄底	娄底新化福鑫店	湖南省娄底市新化县天华南路与金穗路交汇处	大卖场+百货店	31,080	4,106
19		娄底双峰店	湖南省娄底市双峰县城中路汇丰步行街	大卖场	8,018	1,524
20		娄底阳光大道店	湖南省娄底市娄星南路与襄阳街交汇处	大卖场	12,004	2,194

21		娄底南苑上合店	湖南省娄底市娄星南路十字路口	大卖场	7,200	1,369
22		邵阳洞口店	湖南省邵阳市洞口县高沙步行街	综合超市	3,800	927
23	邵阳	邵东衡昌花园店	湖南省邵阳市邵东县衡宝路与兴和大道交汇处	大卖场	7,000	1,350
24		邵阳隆回荣兴国际店	湖南省邵阳市隆回县城桃花路与洪塘街交汇处	大卖场	11,000	1,984
25	怀化	怀化溆浦店	湖南省怀化市溆浦县人民西路大汉商业步行街	大卖场+百货店	21,796	3,114
26		怀化灯具城店	湖南省怀化市河西经济开发区	大卖场	10,100	1,838
27	吉首	吉首广场店	湖南省吉首市乾州古城市政府广场	大卖场	19,000	3,126
28	衡阳	衡阳祈东店	湖南省衡阳市祁东县县正路	大卖场	5,700	1,088
29		衡阳三宏店	湖南省衡阳市衡山县人民中路	大卖场	7,340	1,395
30		衡阳县店	湖南省衡阳市衡阳县新正街	大卖场	3,690	915
31		衡阳岳屏明珠店	湖南省衡阳市雁峰区雁城路	大卖场	5,000	956
32	永州	永州东城云顶店	湖南省永州市冷水滩区育才路中段	大卖场	9,100	1,755
33		永州创发城店	湖南省永州市冷水滩区河西火车站	大卖场	11,140	2,027
34	郴州	郴州宜章店	湖南省郴州市宜章县宜章大道与324省道交汇处	大卖场	6,000	1,157
35	新余	新余分宜店	江西省新余市分宜县钤山路与昌山路交汇处	大卖场	10,322	1,878
36		新余四店	江西省新余市长青路与科环路交汇处	综合超市	4,200	1,058
37	萍乡	萍乡安源店	江西省萍乡市安源新区世纪广场	大卖场	5,510	1,047
38		秋收起义广场店	江西省萍乡市秋收起义广场西侧	大卖场	30,000	4,660
39	上饶	上饶横峰店	江西省上饶市横峰县兴安街	大卖场	13,700	2,499
40	吉安	吉安县庐陵店	江西省吉安市吉安县富川路	大卖场	8,800	1,658
合计					476,325	79,372

注：门店名称为暂定名，以工商部门核准名称为准。

## 2、项目建设的必要性及前景

湖南、江西两省位于中国中部偏南、北靠长江，南临两广，处于珠三角和长三角的腹地，在我国沿海地区产业转移中起着承东启西、连接南北的作用。湖南省多项经济指标居中部六省前列，经济实力较强，2011年GDP约19,635亿元，同比增长12.8%。江西省毗邻浙江、福建和广东等沿海地区，受东部地区辐射而发展潜力较大，2011年GDP约11,584亿元，同比增长12.5%，高于全国平均增速。



数据来源：WIND资讯

湖南、江西两省零售业市场有较为广阔的空间，2011年，湖南省实现社会消费品零售总额约6,809亿元，同比增长约17.9%。江西省实现社会消费品零售总额约3,458亿元，同比增长约17.9%。湖南、江西两省正处于消费结构升级阶段的有利时机，对于零售业发展较为有利。

公司以密集式开店、双业态、跨区域的发展模式，在湖南省已处于相对领先的市场地位，2005年起正式进军江西，截至2011年12月31日已在江西省开设11家门店。从整个市场容量情况来看，湖南、江西两省还具有较大的发展空间和潜力，本项目的实施有助于巩固和扩大公司在湖南、江西两省的业务规模及市场竞争地位。

## 3、项目建设内容

本项目根据门店不同的业态定位，对经营用房采用租赁物业方式进行建设、改造、装修，并购置相应的设备设施。

工程投资部分包括建筑结构、装饰装修、给排水、供配电、通风空调及消防工程等；

设备投资部分包括各类冷柜、工作台、冷库、货架、食品加工设备、包装机及运输设备等。

#### 4、项目建设期

本项目建设期为2年，其中单个门店的建设周期一般为4-6个月，全部40个门店实现滚动开业的时间计划为2年。

#### 5、投资总额和融资安排

本项目计划总投资79,372万元，其中固定资产投资66,820万元，开办费用4,619万元，铺底流动资金7,933万元，项目投资所需资金除以本次募集资金投入外，其余部分将以自有资金解决。

#### 6、项目的实施方式

公司拟通过2种方式开设连锁门店：（1）公司向控股子公司增资，由控股子公司开设新店；（2）公司直接投资开设新店。具体情况如下：

一、向控股子公司增资开设新店					
序号	控股子公司名称	计划增资总额	增资后步步高持股比例	新设连锁门店数量	门店名称
1	长沙步步高商业连锁有限责任公司	8,840	100%	5	长沙湘江印象店、长沙汽车东站店、长沙生活艺术城店、长沙卧龙湾店、长沙达美六区店
2	株洲国安步步高商业连锁有限责任公司	6,868	100%	3	株洲瑞和店、株洲摩托市场店、株洲桂鑫广场店
3	湘潭步步高商业连锁有限责任公司	4,352	100%	1	湘潭易俗河店
4	岳阳市步步高连锁超市有限责任公司	4,208	100%	2	岳阳东城港湾店、岳阳人和店
5	湖南步步高连锁超市益阳有限责任公司	4,135	100%	2	益阳南县店、益阳沅江店
6	常德步步高商业连锁有限责任公司	1,736	100%	1	常德泽云广场店
7	张家界步步高连锁超市有限责任公司	4,928	100%	2	张家界十字街店、张家界桑植店

8	娄底市步步高商业连锁有限责任公司	9,193	100%	4	娄底新化福鑫店、娄底双峰店、娄底阳光大道店、娄底南苑上合店
9	邵阳步步高连锁超市有限责任公司	4,261	100%	3	邵阳洞口店、邵东衡昌花园店、邵阳隆回荣兴国际店
10	怀化步步高商业连锁有限责任公司	4,952	100%	2	怀化溆浦店、怀化灯具城店
11	吉首步步高商业连锁有限责任公司（筹）	3,126	100%	1	吉首广场店
12	衡阳步步高商业连锁有限责任公司	4,354	100%	4	衡阳祁东店、衡阳三宏店、衡阳县店、衡阳岳屏明珠
13	永州步步高连锁超市有限责任公司	3,782	100%	2	永州东城云顶店、永州创发城店
14	湖南郴州步步高连锁超市有限责任公司	1,157	100%	1	郴州宜章店
15	步步高商业连锁萍乡有限责任公司	5,707	100%	2	萍乡安源店、秋收起义广场店
16	江西步步高商业连锁有限责任公司	5,435	100%	3	新余分宜店、新余四店、上饶横峰店
17	吉安步步高商业连锁有限责任公司	1,658	100%	1	吉安县庐陵店
	<b>合计</b>	<b>78,692</b>		<b>39</b>	

## 二、公司直接投资开店

序号	公司名称	计划投资总额	投资关系	新设连锁门店数量	门店名称
1	步步高商业连锁股份有限公司	680	分公司	1	湘潭科大店
	<b>总计</b>	<b>79,372</b>		<b>40</b>	

注：门店名称为暂定名，以工商部门核准名称为准。

本次募集资金投资开设的连锁店覆盖区域广，涉及较多子公司，公司将视具体情况对连锁门店的具体开设方式做出灵活调整，以利于管理和效益最大化。

公司可根据连锁门店开设的进度，对各项目实施主体一次性或逐步增资并对计划增资额进行适当调整，以确保募集资金效益的最大化。

## 7、经济评价

根据测算，本项目建成后，年均实现销售收入334,749万元，项目税后内部收益率14.98%，投资回收期5.12年（不含建设期）。

该项目经济效益良好，在财务上合理可行。

## （二）衡阳深国投商业中心项目

### 1、项目概况

本项目实施内容主要为购买衡阳深国投商业中心部分物业、对购买和租赁物业进行装修、设备购置及安装等工程，建设“超市+百货+X”综合商业体，项目总投资27,440万元，拟以募集资金投入27,400万元。

### 2、项目经营环境分析

#### （1）衡阳市经营环境概况

衡阳市位于湖南省东南部，湘江中游，东邻株洲，南抵郴州，西南接永州，西北挨邵阳，北达娄底、湘潭。衡阳市2011年地区生产总值约1,746亿元，同比增长14.2%；2011年社会消费品零售总额约557亿元，同比增长18.0%；2011年城镇居民人均可支配收入约17,866元，同比增长14.0%，各项指标均位于湖南省前列。

#### （2）项目所在地商圈分析



注：图中“A”所示处为项目所在地。

项目所在区为衡阳市高新区，交通便利，北靠衡阳城市主干道解放大道，东靠城市干道长丰大道，西临双石街，南临青松路，占据衡阳高新区主要干道的十字路口之西南角，地理位置优越。高新区大约有30万人，消费能力较强，项目建成后具有较好的消费环境。同时目前区域内缺乏较大的商业体，项目建成后近



期竞争压力较小。

### 3、项目建设内容

本项目实施内容主要是购买深国投商业中心部分物业，对购买和租赁物业进行装修，实施设备购置、安装工程、消防工程、水电工程及其它配套工程等，建设“超市+百货+X”综合商业体，建筑面积约57,528.99平方米。公司已购买深国投商业中心负一层约15,006.61平方米和地上一层约522.38平方米，租赁约42,000平方米物业，其中地下一层用于超市经营，地上一至五层用于百货经营。

### 4、项目建设期

本项目计划实施周期为6个月，预计于2013年1季度开业。

### 5、投资总额和融资安排

本项目计划总投资27,440万元，其中固定资产投资26,836万元、铺底流动资金604万元。项目投资所需资金除以本次募集资金投入外，其余部分将以自有资金解决。

### 6、项目的实施方式

公司拟采用在项目所在地衡阳市设立分公司的方式实施本项目。

### 7、经济评价

根据测算，本项目建成后，预计年均实现销售收入63,754万元，项目税后内部收益率15.07%，投资回收期7.40年（含建设期）。

该项目经济效益良好，在财务上合理可行。

## （三）湘潭湖湘商业广场项目

### 1、项目概况

本项目实施内容主要为购买湖南省湘潭市岳塘区芙蓉路湖湘商业广场物业并进行装修、设备购置及安装等工程，建设“超市+百货+X”综合商业体。项目计划总投资约15,595万元，拟以募集资金投入11,500万元。

### 2、项目经营环境分析

#### （1）湘潭市经营环境概况

湘潭位于湖南省的中部偏东地区，湘江中游，北接长沙市，南连衡阳市，西

抵娄底市，东与株洲市相邻。湘潭市2011年地区生产总值约1,124亿元，同比增长14.4%；城镇居民人均可支配收入约20,614元，同比增长13.8%。2011年月实现社会消费品零售总额约303亿元，同比增长18.0%。

## (2) 项目所在地商圈分析



注：图中“A”所示处为项目所在地。

湖湘商业广场位于湘潭市芙蓉中路，处于板塘商业区及建设路口商圈之间，东临双拥中路、西靠湖湘西路，临近建设南路，北临河东大道，与区域内梦泽山庄大酒店、湘潭广电中心、湘潭报业中心、湘潭大剧院等联结成一个文化商业整体。周围小区有湖湘林语、湖湘名都、湘银纳帕溪谷、湘电怡景苑、南北花园等居民小区，区域内商圈将逐步形成，人口密度将逐步增大，项目建成后将具有良好的市场前景。

## 3、项目建设内容

本项目实施内容主要为购买湖湘商业广场物业并进行装修，实施设备购置、安装工程、消防工程、水电工程及其它配套工程等，建设“超市+百货+X”综合商业体，建筑面积约为28,110.74平米。

## 4、项目建设期

本项目建设周期为6个月，预计于2012年4季度开业。

## 5、投资总额和融资安排

本项目计划总投资15,595万元，其中固定资产投资15,375万元、铺底流动资金220万元。项目投资所需资金除以本次募集资金投入外，其余部分将以自有资金解决。

## 6、项目的实施方式

公司拟采用在项目所在地湘潭市设立分公司的方式实施本项目。

## 7、经济评价

根据测算，本项目建成后，预计年均实现销售收入22,869万元，项目税后内部收益率16.27%，投资回收期7.10年（含建设期）。

该项目经济效益良好，在财务上合理可行。

### （四）本次募集资金投资项目有关报批事项

本次募集资金投资项目不涉及新征土地，已取得湘潭市发展和改革委员会出具的《关于对步步高湖湘商业广场项目备案的通知》（潭发改商务【2012】123号），其他立项、环评相关报批事项正在办理中。

## 第四节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论和分析

### 一、本次发行完成后，公司是否对业务及资产进行整合

公司无在本次发行后对于公司业务及资产进行整合的计划。

### 二、本次发行对公司章程的影响

本次发行完成后，公司将按照发行的实际情况完成对《公司章程》中注册资本、股本结构等与本次发行相关的条款进行修改，并办理工商变更登记。

### 三、本次发行对股权结构的影响

本次发行完成后，公司股权结构将相应发生变化。本次发行不会导致股权分布不具备上市条件，步步高集团在本次发行后仍将保持第一大股东地位，实际控制人仍为王填先生，公司控制权不会发生变化。

### 四、本次发行对高管人员结构的影响

本次发行完成后，公司的高管人员结构不会因本次发行发生变化。

### 五、本次发行对业务结构的影响

本次发行募投项目投产后，公司主营业务仍为商品零售连锁经营，本次发行对公司的业务结构不会产生重大影响。

### 六、本次发行对财务状况的影响

本次发行完成后，公司的总资产及净资产规模将相应增加，资金实力及偿债能力增强，财务状况改善。

### 七、本次发行对盈利能力的影响

本次发行募投项目投产后，预计平均每年新增销售收入为421,372万元，平均每年新增利润总额为20,261万元，公司盈利能力将逐步得到提升，但项目效益显现需要一个过程，投产初期可能出现亏损情况。

### 八、本次发行对现金流量的影响

本次发行完成后，公司筹资活动现金流入将大幅增加；随着募投项目建设的进展，投资活动现金流出将有所增加；募投项目投产后，经营活动现金流入将会逐步增加。

## **九、本次发行完成后，公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况**

本次发行完成后，步步高集团及其控制的企业与本公司不会因本次发行产生同业竞争或者潜在的同业竞争，上市公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系和关联交易不会因本次发行而发生变化。

## **十、本次发行完成后，公司是否存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，或上市公司为控股股东及其关联人提供担保的情形**

本次发行完成后，步步高集团及其关联人不存在占用上市公司资金、资产的情况，公司不存在为控股股东及其关联人提供担保的情况。

## **十一、本次发行完成后，公司负债结构是否合理，是否存在通过本次发行大量增加负债的情况，是否存在负债比例过低、财务成本不合理的状况**

公司截至2011年12月31日的资产负债率为66.32%，由于公司处于业务扩张时期，资产负债率相对较高，本次募集资金基本满足项目需要，发行完成后资产负债率将有所下降，不存在通过本次发行大量增加负债的情况，也不存在负债比例过低，财务成本不合理的状况。

## 第五节 本次发行相关的风险

### 一、市场风险

#### (一) 产业政策风险

国家近年来颁布的关于商业零售产业政策的文件主要有《关于促进流通业发展的若干意见》、《关于促进连锁经营发展若干意见的通知》、《关于“十二五”时期促进零售业发展的指导意见》等。上述政策对于零售百货业的健康快速发展起到了有力的促进作用，公司近年来的快速发展也部分受惠于有利的产业政策环境。若国家有关政策环境发生不利变化，可能对公司既定发展战略的执行和业绩的持续增长产生一定的不利影响。

#### (二) 消费需求波动的风险

公司收入和利润的主要来源为商品零售连锁经营业务，而商品零售业的市场需求受消费者实际可支配收入水平、消费者收入结构、消费者信心指数、消费倾向等多种因素影响，这些因素则直接受到经济周期波动的影响，因此日用及百货零售业的市场需求很容易受经济周期波动的影响。虽然近年来，我国经济发展保持了持续快速增长的态势，国内生产总值、社会消费品零售总额、城镇居民人均可支配收入等重要经济指标持续向好，但未来的经济走势依然可能受到国内外多种因素的影响而发生波动，从而可能对日用及百货零售业的消费需求带来一定的不利影响。

#### (三) 市场竞争的风险

零售业是我国最早开放、市场化程度最高、竞争最为激烈的行业之一。随着我国经济的高速发展，外资零售企业开始大举进入国内大中城市，并凭借其雄厚的资本实力、较高的品牌知名度、先进的管理方式和营运模式等，给内资零售企业带来了冲击，使得国内零售行业的竞争日趋激烈。此外，经营区域内众多的当地百货公司、超市等零售企业也对本公司构成一定的竞争。虽然公司在经营区域内取得了一定的市场份额、拥有了较高的品牌知名度和美誉度，但一定时期内特定商圈的市场购买能力有一定的稳定性和局限性，如果区域内竞争进一步加剧，公司的市场占有率和盈利能力存在下降的风险。同时，随着电子商务业务的快速

发展，给公司零售业务带来一定的冲击。

## **二、业务经营风险**

### **(一) 门店的业态定位和选址风险**

门店的业态定位与选址对零售企业的发展至关重要，需要综合考虑所属城市的经济发展水平及增长速度、各业态的发展程度及布局、各商圈的繁华程度和发展前景以及具体商圈的目标消费群的消费水平及消费习惯、预计客流量、附近同行业的竞争程度和配套服务业的发展情况、营业场所以适当价格的可取得性、可用面积等多种因素。若门店的业态定位或选址不当，势必难以实现预期的目标市场定位、取得经营效益，从而给公司的经营发展带来一定的不利影响。

### **(二) 规模扩张带来的管理和控制风险**

公司的连锁经营业务处于快速发展阶段，连锁门店的拓展大多由本公司以设立子公司的方式投资开发，截至2011年12月31日，公司已在湖南及江西两省设立了47个控股子公司，共拥有120家门店。随着公司连锁门店的不断增加和经营区域的扩张，经营规模迅速扩大，对门店管理人员、营业人员的需求也在不断增加，同时对采购供应、销售服务、物流配送等管理控制方面提出了更高的要求。如果公司不能及时培养及引进优秀人才、优化管理模式、提高管理能力，将会影响到门店的实际经营，从而降低门店的盈利水平。

### **(三) 跨地区经营的风险**

公司的连锁经营已拓展到湖南全省各级城市，以及江西的部分城市，不同城市消费者的消费习惯与偏好存在差异，导致不同商品在不同城市的销售情况也存在差异。由于新进入城市的供应链建设需要时间，因此公司在新市场开拓的初期，可能出现业务发展迟缓、部分商品滞销或者部分当地热销商品无法及时充足供应等情况，从而可能对公司的经营发展带来一定的不利影响。

### **(四) 门店安全管理的风险**

公司超市、百货的营业性质决定了其营业场所面积大、分布广，营业场所人员众多，管理难度大；另外，公司门店主要分布在各地经济活跃的商业中心，周边遍布个体商店、饮食店、娱乐场所等，公司面临经营场所的安全保障风险。公

司一直将安全生产放在首要位置,制定了并完善了管理制度并严格地落实、执行。但如发生火灾、盗窃、设施故障之类的安全事故可能给公司带来一定的经济损失,给公司业务发展及品牌形象带来一定的负面影响。

### **三、财务风险**

2009年、2010年和2011年,公司加权平均净资产收益率分别为11.17%、11.04%和15.78%;截至2011年12月31日,公司归属于母公司股东权益为174,494.24万元。本次股票发行募集资金到位后,公司净资产预计将比发行前有显著提升,而募集资金投资项目尚有一定的建设期,难以在短期内取得效益,且项目投产后效益实现还有一个过程,因此公司存在短期内净资产收益率可能出现下降的风险。

### **四、募投项目风险**

公司本次发行募集资金投资项目的可行性分析是基于对当前经济发展水平及发展速度、市场环境、行业发展趋势、消费者消费习惯、消费品价格趋势等因素,并结合公司多年的经营经验做出的。募集资金项目的顺利实施可以扩大公司的经营规模、提高公司的市场占有率并进一步提高公司的经营效率和盈利能力,促进公司的可持续发展。由于市场情况不断发展变化,如果募集资金不能及时到位、购买或租赁的物业情况发生变化、市场环境突变、行业竞争加剧或募投项目实施过程中不可预见因素等情况的发生,都将会给募集资金投资项目的实施和预期效果的实现带来一定的不利影响。

### **五、审批风险**

本次发行方案已获得公司第三届董事会第十二次会议审议通过,但尚需取得公司股东大会审议批准,并经中国证监会核准。能否取得上述批准和核准以及取得的具体时间尚存在不确定性。

步步高商业连锁股份有限公司

董事会

2012年4月14日