

## 中兴一沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

### 关于投资中兴总店升级改造项目的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

为有效弥补中兴一沈阳商业大厦（集团）股份有限公司（简称公司）总店餐饮及体验业态短板，推动中兴总店向“百货型购物中心”转型升级，提升差异化和核心竞争力，公司于2018年10月18日召开第六届董事会第十六次会议，审议通过了《关于投资中兴总店升级改造项目的议案》，以自有资金1.2亿元投资中兴总店升级改造项目。

本次项目改造不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，也不构成关联交易，无需提交股东大会审议。

#### 一、项目基本情况

- 1、项目名称：中兴7F、8F-10F（方城）区域升级改造项目
- 2、项目实施主体：中兴一沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
- 3、项目实施地点：沈阳市和平区民族北街71号
- 4、项目建设主要内容：对中兴总店现有7F以及8F-10F（方城）区域的功能业态及商业环境进行全面规划升级。
- 5、项目建设性质：改建
- 6、项目建设周期：本项目建设期为12个月，即2018年10月至2019年10月。
- 7、项目总投资：本项目总投资为12,000万元，其中：工程费10,631万元，工程其他费用1,042万元，工程预备费327万元。

8、资金来源：公司自有资金

## 二、项目实施的可行性

随着国家经济水平不断提高，消费需求全面升级，传统百货经营模式已不能完全满足消费者不断提升的体验化、个性化消费需求，传统百货向体验型、社交型、功能型转型升级成为必然选择。本次项目改造是公司顺应和把握消费升级的行业发展趋势，推动总店向“百货型购物中心”转型升级，通过对现有 7F、8F-10F（方城）区域功能业态及商业环境的全面规划，完善配套功能，增加餐饮、娱乐等体验性业态，为消费者提供“吃喝玩乐购”一站式体验，满足消费者对时尚化、品质化、个性化生活方式的新需求、新期待。

项目经济分析主要数据及评价指标：

项 目	数 据
项目总投资（万元）	12,000.0
年均营业收入（万元）	17,380.7
年均利润总额（万元）	5,067.8
年均所得税（万元）	1,267.0
年均净利润（万元）	3,800.8
内部收益率（税后，%）	20.06
财务净现值（税后，万元）	26,903
投资回收期（税后，年）	6.52

## 三、项目存在的风险与对策

项目实施主要面临工程施工风险和市场风险。

1、工程施工风险。即项目从工程设计、建造、完工到投入运营等整个建设期内可能发生的风险，具体包括因施工等原因而造成的施工质量和工期风险等。对此，公司将按照国家相关规定，对项目

工程建设实行严格的招投标、工程监理及项目管理，最大限度减小风险。

2、市场风险。由于经济大环境、市场环境、商圈竞争等存在不确定因素，项目改造后尚需一段培育期，初始阶段业绩指标达成存在一定风险。公司将积极通过加大宣传推广、优化服务、强化管理，不断提升集客力和竞争力。

#### **四、项目对公司的影响**

本次改造将有效弥补中兴总店餐饮、儿童亲子、娱乐休闲等体验业态短板，打造符合消费者流行需要和生活需要的“百货型购物中心”，提升中兴总店的差异化和核心竞争力。同时，还将大大增加顾客粘度，延长顾客停留时间，形成对其他楼层的强导流能力，从而提升中兴总店的整体业绩。

本项目有利于公司在消费升级大趋势下，进一步提升整体竞争力、拓宽客源渠道、提高服务品质，满足顾客“一站式”消费休闲娱乐需求。项目改造规模适宜、技术方案合理，符合商圈乃至城市总体规划要求，项目的实施有利于改善地区营商环境，具有较好的经济效益和社会效益。

#### **五、独立董事意见**

1、本次升级改造将有效改善中兴总店餐饮、体验业态不足的现状，从而提升中兴总店的核心竞争力及盈利能力，符合全体股东利益。

2、本次升级改造完成后，有助于中兴总店向“百货型购物中心”的转型升级，符合公司中长期发展战略。

综上，同意公司使用自有资金 1.2 亿元投资总店升级改造项目。

## 六、备查文件

- 1、第六届董事会第十六次会议决议；
- 2、独立董事关于投资中兴总店升级改造项目的独立意见。

特此公告

中兴－沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

董 事 会

2018年10月20日