

证券代码：000501 证券简称：鄂武商 A 公告编号：2015-019

武汉武商集团股份有限公司 对外投资兴建武商梦时代广场的公告

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

一、对外投资概述

根据武商集团发展规划，公司第七届九次董事会审议通过了《关于兴建武商梦时代广场的议案》。

公司拟投资 84.25 亿元，在武昌中心城区购买武锅生活区改造项目 A 地块约 136 亩，兴建一座地上九层，地下三层，总建筑面积约 59.93 万平方米的武商梦时代广场。

公司第七届九次董事会审议了《关于兴建武商梦时代广场的议案》，以 8 票同意，0 票反对，0 票弃权通过该议案。该项目尚需经过股东大会审议通过。本投资不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的上市公司重大资产重组。

二、投资标的基本情况

武汉是湖北省省会，华中地区最大城市。长江及其最大支流汉水在市区交汇，形成了汉口、汉阳和武昌三镇鼎立的格局。全市现辖 7 个城区，6 个远城区，面积 8467 平方公里，常住人口 1022 万。武汉市是中国六大中心城市之一，武汉以长江为界，长江两岸商业布局不均，显现“北紧凑、南松散”的格局，长江北岸商业聚集紧凑，有以武汉国际广场、武商广场、世贸广场为代表的江北核心商圈，能有效满足仙桃、孝感、天门、潜江等二

级城市的消费。经济发展比较迅速，连续多年保持两位数增长。2013 年全年地区生产总值达到 9250.68 亿元，比上年增长 10.1%，在中国中部地区和湖北的经济发展及对外开放中具有重要地位。

武商梦时代广场项目，位于长江南岸，项目用地处于武珞路、珞狮路、雄楚大街等主干道与丁字桥路、石牌岭路、武锅中路等次干道之间，位于江南核心商圈，与武商亚贸广场购物中心毗邻，武商梦时代广场项目，总面积 59.93 万平方米，其中地上九层，地下三层，商业经营建筑面积 39.01 万平方米，设停车位 4200 个。其中开设华中最大的“室内滑雪场”、中部首家与商业综合体结合的“海底世界”、国内最全“奢侈品一条街”、百余项功能性服务项目和近千个服饰品牌专卖店及部分餐饮娱乐项目，将是华中乃至全国定位较高、规模最大的商业零售综合体。以区域高校、白领人群为主要消费对象，打造“华中 MALL 城”，形成区域差异化、多样化发展的现代服务业聚集区，能作为一个地区、一个城市的零售休闲娱乐业的代表，起着引导消费潮流和创造消费热点的作用。武商集团经过近几年的发展，特别是国际广场的成功运营，在国际奢侈品的招商、运营上积累了丰富的经验，公司将充分用足现有资源、先进的经营管理模式，以及优秀的管理团队，以全新观念、全新机制运营操作，实施其大集团长远发展战略，同时带动武汉市商业新的腾飞。

根据武商集团发展规划，经过周密的调查和分析，集团拟购买武昌区武珞路武锅生活区改造项目 A 地块约 136 亩，自行兴建一座地上九层（含滑雪场），地下三层总建筑面积约 59.93 万平方米的武商梦时代广场。地下一层为超级生活馆，地下二、三

层为停车场及设备用房。该项目预计 2016 年开工建设，2019 年开业迎宾。

三、对外投资的目的、存在的风险和对公司的影响

公司本次建设武商梦时代广场，符合公司新五年发展规划战略要求，继续做强做优主业。

武汉地区零售企业发展迅猛，外资零售企业的大举压境，合资企业的抢摊设点，连锁商店的遍地开花，专业批发市场的异军突起以及居民消费方式的多样化，因此市场竞争更加激烈。公司将突出“大、全、实行物业管理、统一营销策划、实现经营模式的规范化、无消费层次区分、必须是卖场(以销售货物为主，休闲娱乐为辅)”的特点，集“文、情、游、娱”于一身。与周边已有的购物中心、超市及商场在经营上形成错位，提高武商梦时代广场在同行业中的竞争力和对顾客的吸引力。以畅销品管理为中心，加速存货周转，通过提高资金使用效率，保持合理的财务结构，以降低本公司财务风险。

武商梦时代广场总投资 842,524.35 万元，本项目建设投资估算为 765,174.35 万元，生物资产 20,000 万元，建设期利息 55,350 万元，流动资金 2,000 万元。

本次建设武商梦时代广场，符合公司新五年发展规划战略要求，继续做强做优主业。本项目在建设期初拟向银行申请长期借款 300,000 万元，其余资金通过集团内部调剂，自筹解决。项目建成后将对公司主业发展起到促进作用。

经测算，该项目完成后，首个经营年度的营业收入为 282,044.55 万元，其中：店铺及百货收入 254,777.15 万元。从第 6-10 年按 15%递增，第 11 至 15 年按 10%递增，第 16-20 年按

5%递增；大客户经营收入为 8,519.93 万元，以后每三年按 5%递增；超级生活馆收入，计算期第 4 年营业收入按正常年度的 75%计，第 5 年按正常经营年收入为 15,098.80 万元，从第 6-10 年按 10%递增，第 11 至 15 年按 8%递增，第 16-20 年按 5%递增；停车场收入为 2,897.37 万元；真冰溜冰场收入为 511 万元；海洋世界收入 3,285 万元；滑雪场收入 730 万元。

该项目投资回收期 12.65 年（含建设期 3 年），财务内部收益率 9.6%，财务净现值 222,310.24 万元。从以上指标中看，本项目投资回收期较短，内部收益率高于 8%基准折现率。

因此从财务角度分析本项目是可行的。

武汉武商集团股份有限公司

董 事 会

2015 年 3 月 2 日