

昆明百货大楼（集团）股份有限公司
关于购买大理泰业国际广场商业综合楼项目经营权
可行性报告



二〇一六年九月

释 义

在本购买大理泰业国际广场商业综合楼项目经营权可行性报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

昆百大、本公司、公司	指	昆明百货大楼（集团）股份有限公司
泰业房地产、大理泰业、转让方	指	云南泰业房地产开发有限公司
商业管理公司、受让方	指	昆明百大集团商业管理有限公司
转让协议、本协议	指	《关于大理泰业国际广场商业综合楼项目经营权转让协议》
泰业广场合作项目、本项目	指	昆明百大集团商业管理有限公司收购大理泰业国际广场 14#商业综合楼 20 年经营权
元	指	人民币元

一、本次购买大理泰业国际广场商业综合楼项目经营权的背景

（一）项目概述

经过 30 多年的高速增长，中国经济发展进入新的阶段，承担着总量增长和结构调整双重目标任务。目前，中国经济面临较大的下行压力，实体经济持续低迷，“稳增长”任务依然非常艰巨。在产能过剩、竞争激烈、结构升级、创新发展的经济形势下，公司立足自身业务多元性带来的资源整合优势，深入研究行业发展趋势，持续探寻商业转型的模式及路径，全力寻找新的利润增长点与拓展机会。鉴于商业零售竞争环境日益激烈、电商与实体业务逐渐平衡的“新常态”趋势，公司重新审视商业环境现状及公司竞争力，模拟研究不同商业模式对于公司战略发展和利润贡献的影响，审时度势，在坚持“商业聚焦、转型升级”的战略指导下，拟收购云南泰业房地产开发有限公司于大理市主城区下关建设东路（21 号）和泰安路交汇处开发的大理泰业国际广场商业综合楼项目 20 年经营权，以此扩充公司商业市场规模，实现公司资源及品牌的最大化利用，进一步提升公司的持续盈利能力，为公司和公司股东创造更大价值。

（二）项目背景

1、全国社会消费品零售稳步增长，大理商品零售消费潜力大

2016 年上半年，全国社会消费品零售总额达到 15.6 万亿元，同比增长 10.3%，增速较去年同期下降 0.1 个百分点。这是中国零售额增速自 2011 年以来连续第六年出现放缓的迹象，未来五年中国零售及消费品行业将迈入稳健增长阶段。

在全国消费增速放缓的情况下，2016 年上半年大理州全州社会消费品零售总额累计完成 157.69 亿元，同比增长 12.2%，总额位居全省第四位，占全省社会消费品零售总额（2658.56 亿元）的 5.9%。增幅位列全省第四位，高于全国（10.3%）1.9 个百分点，高于全省（11.9%）0.3 个百分点。与此同时，大理产业结构也在不断完善，三产结构由去年的 21.2：41.3：37.5 调整为 21.5：39.6：38.9，结构优势逐步显现，第三产业发展向好，零售发展空间较大。

2、大理人口优势明显，形成了有力的消费支撑

大理州人口规模较大，超过楚雄、玉溪等城市 30%以上，2012 年大理州人口总数就已达 355.86 万人，人口规模优势明显。其州府所在地下关总人口 65 万，人口规划增速快，

对下关城市商业发展形成了有力的消费力支撑。根据大理州对未来城市人口发展的预期，到 2020 年，大理城镇人口预计将达到 151 万人次，这将大大加速大理城市化进程，对大理的商业发展将起到积极作用。

3、大理旅游优势突出，引导作用进一步显现

大理为全国知名旅游城市，旅游产业发展势头强劲，近年来接待游客数和旅游总收入均大幅增加，为大理商业项目提供了较强的消费群体。此外，2015 年，大理州旅游业引导作用进一步显现，新开通国内直飞航线 4 条，大理机场旅客吞吐量达 126 万人次，增长 69%。2015 年接待海内外旅游者、旅游业总收入分别增长 10.6%、20.3%。物流、快递、商贸等服务业发展加快，商品房销售 114.2 万平方米；金融机构年末存贷款余额 1315.8 亿元、907.7 亿元，比年初增长 11.9%、14.8%，新增社会融资 180 亿元。

4、大理区位优势极佳，项目差异化竞争力强

大理地处大香格里拉走廊、滇西地区辐射缅甸密支那连接南亚的走廊及昆明至瑞丽辐射缅甸皎漂走廊三大走廊的交汇处，是云南省滇中地区通往滇西北、滇西及南亚地区的交通要道，区位优势极佳。而大理泰业国际广场商业综合楼经营权所在地又处于大理核心主城区的核心地段，是大理的唯一核心商圈，区位优势明显。且大理商业多为临街店铺，购物中心较少，大理集中商业基本处于空白，未来三年内基本无同等规模竞品项目。由此可见，大理泰业项目差异化竞争力较强，具备较高的运营空间和发展潜力。

二、本次投资项目的的基本情况

（一）项目基本情况

1、项目实施主体

泰业广场合作项目拟由本公司全资子公司昆明百大集团商业管理有限公司组织实施。

2、项目的取得方式

商业管理公司拟与泰业广场商业综合楼开发建设方暨拥有所有权及独家经营权的云南泰业房地产开发有限公司签订《关于大理泰业国际广场商业综合楼项目经营权转让协议》，收购云南省大理市大理泰业国际广场商业综合楼项目。

3、泰业广场合作项目的物业基本情况

本项目位于大理市下关建设东路 21 号，地处大理市商业区域中心，北接建设路，东临泰安路，西处关平路南延伸段上，用地性质为商业用地，用地面积约为 1.893398 公顷；建筑面积为 160,334.35 平方米，地上九层，面积 116,096.55 平米，地下两层，面积 44,237.8 平方米。

该项目于 2016 年 8 月 9 日在大理市建筑工程质量监督站办理了竣工验收手续，2016 年 8 月 11 日在大理市建筑工程管理处办理了竣工验收备案手续，预定 2016 年 10 月 31 日正式开业。该项目地上第一层至第三层部分商铺已出售给购房者，除合计 3,684.46 平米（建筑面积）建筑物未签署售后返租协议外，其余已售商铺均通过与购房者签署售后返租协议由转让方全资子公司大理泰业商业管理有限公司取得了排他的、独家的经营权及转租权，就此转让方和大理泰业商业管理有限公司已共同签署书面授权文件将该部分售后返租商铺的经营权排他的、独家地授予昆百大商业管理公司，且保证其期限达到本协议交割日起 20 年，其余部分由转让方自持；地上第四层至第九层由转让方自持，且在协议有效期内未征得受让方书面同意不再对外出售。

具体物业范围如下：

幢号	楼层	可使用（经营）面积（平方米）	备注
14	-2	车位 526 个	负 2 层经营权范围仅含有地下停车位，共 526 个
14	-1	商铺经营面积 6300 平方米，车位 247 个	负一层经营权范围包括商铺（除沃尔玛超市外）经营面积 6,300 平方米，地下停车位 247 个。
14	1	6,624.00	
14	2	5,404.00	
14	3	8,164.00	
14	4	8,503.00	
14	5	8,169.00	
14	6	6,346.00	
14	7	8,900.00	
14	8	8,600.00	
14	9	8,500.00	
合计		75,510.00	

（二）项目投资作价

根据北京中同华资产评估有限公司出具的【中同华评报字（2016）第 675 号】《资产评估报告书》（评估基准日为 2016 年 6 月 30 日），合作项目上述标的物业 20 年经营权评估价值为人民币 **50,278.35** 万元，该评估价值为本次交易的作价依据。

经初步协商一致，标的物业 20 年经营权转让之对价定为人民币伍亿元（¥500,000,000.00），本对价为含税价格。

（三）项目投资资金来源

公司拟变更原用于电子商务项目的部分尚未使用募集资用途，运用该项目尚未使用的募集资金余额中的 50,000 万元金向云南泰业房地产开发有限公司收购标的物业 20 年经营权。

三、项目实施的必要性和可行性分析

（一）项目实施的必要性

为进一步推进公司商业聚焦、转型战略尽快落地，公司将充分依托昆百大五十多年历史积淀形成的商业市场认知度、品牌知名度及商业专业运营能力，持续关注并积极应对经济形势、产业升级和互联网电子商务对商业零售业产生的影响，全面推动商业零售业作为公司主业的战略实施。本项目的实施是对公司“商业聚焦、转型战略”的落地与转化。

且目前云南省各地州商业普遍存在“形态单一、品牌低端、购物体验差”等问题，公司依托良好的资源优势、品牌优势和57年商业运营管理经验进军地州市场，发展潜力巨大。而大理泰业项目优越的地理区位及大理州集中商业空白的吸引力，更能有效与公司57年积累下来的商业运营管理经验进行融合，实现公司核心竞争力的最大化发挥。

本次公司通过收购大理泰业国际广场商业综合楼项目20年的经营权，将可实现商业运营在云南省内跨地域扩张，进一步扩大公司在滇西北片区的影响力，同时，加速公司商业运营经验及资源的利润转化，提高资金利用率，为公司股东创造更大价值。

（二）项目实施的可行性

公司57年商业运营管理经验积累的资源、客户及团队将可有效支撑本次投资项目的实施与落地。且昆百大作为云南省商业“老字号”，在品类与品牌的组合及招商、购物环境打造、服务质量、管理能力等方面都具备较强优势，此外，公司经过多年发展已在云南省树立起较强的品牌影响力，这些都将为本次投资项目的实施带来坚实的基础和充足的资源和人才储备。

综上，本次投资项目是必要且可行的。

（三）项目实施面临的风险及拟采取的应对措施

1、经济周期性波动带来的风险

风险分析：经济周期性波动将直接影响消费者实际可支配收入水平、消费者信心指数以及消费支出结构，从而影响消费、零售市场需求。虽然消费、零售行业具备较强的需求刚性，但仍会受到经济周期性波动的影响。国内宏观经济从2014年以来出现下滑，企业家信心指数和消费者信心指数受到一定影响，特别是随着我国CPI 指数的持续波动及零售企业加强促销力度，消费、零售企业的毛利率和销售额出现不同程度的下滑，将直接影响项目未来运营收益。虽然得益于我国政府及时地实施积极的财政政策和货币政策，未来经济发展的不确定性和波动性将直接影响我国消费、零售行业的市场表现。

风险应对：针对经济周期波动带来的风险，公司将积极应对，调整新项目市场定位，应用公司强大的市场招商能力，不断调整入驻商户，以满足消费者的升级需求，尽量将经济周期波动对新项目后续运营的影响降至最低。

2、电商冲击带来的风险

风险分析：新项目属于实体运营，随着年轻一代消费者消费习惯的改变、年老一代网购的进一步普及，各电商平台将会分流新项目的客流。

风险应对：未来新项目的运营将优化品类布局，增加体验式消费品类的占比，以吸引客流，同时针对年轻一代消费者对于个性化的需求积极引导个性消费，带动非体验式品类的销售。另外，公司也在认真研究电子商务平台项目的搭建方式，实现线上线下的融合发展，减少电商发展所带来的冲击。

3、消费方式转变带来的风险

风险分析：新项目位于大理下关核心地段，系当地第一个大型购物中心，当地居民以前消费习惯为点状消费，以满足基本需求为主，主要购物都需远赴昆明来购买。新项目后续招商运营将涵盖吃、喝、玩、乐及购物等品类，品类齐全，能否改变当地消费者消费习惯以聚焦客流，将会对新项目的后续运营产生较大风险。

风险应对：进一步加大对消费人群消费习惯的引导及培养，逐步改变消费者消费习惯，向消费者灌输消费休闲意识，同时通过大数据分析当地人群的消费结构和档次，通过品类的优化调整提升消费者吸引力。

（四）项目经济效益分析

运营期间预计可实现年平均营业收入（不含税）8,052.81 万元，年平均净利润 3,285.59 万元，投资回收期（静态）为 9.04 年。本次变更后的募投项目预期收益良好，经营成本与收入对项目收益的影响可控，项目抗风险能力较强，本项目将有利于促进公司提升行业竞争力，具有很好的经济效益，项目具有可行性。

公司对该项目的财务预测按照商业物业一般情况下对外出租的口径进行预测，公司作为云南商业“老字号”，在品类与品牌的组合及招商、购物环境打造、服务质量、管理能力等方面具备较强优势，同时公司旗下拥有百货、家电、家有宝贝及超市等业态，公司在实际取得经营权后，预期对该物业的实际经营产生的效益将优于上述预测数。

四、本次投资项目对公司经营管理和财务状况的影响

（一）本项目对公司经营的影响

公司通过本次收购大理泰业广场项目，将加速公司 57 年商业运营的实践经验及资源的利润转化，大大提高公司资金使用效率，同时，进一步拓展公司所处核心区域内的行业资源整合和商业实体布局，更好地把握西南地区商业零售市场的巨大潜力，提升公司的市场占有率和竞争力，增强公司的盈利能力和持续健康的发展能力，为公司股东创造更大价值。

（二）本项目对公司财务状况的影响

通过初步估算，自取得标的物业经营权后，预计平均每年可为公司带来收入（不含税）8,052.81 万元，占公司 2015 年度营业收入的 6.02%；预计平均每年可实现的净利润为 3,285.59 万元，占公司 2015 年年度归属于母公司所有者的净利润的 106.58%。上述指标表明该项目有利于提高公司主营业务的持续盈利能力以及资金使用效率。

五、本次购买大理泰业国际广场商业综合楼项目经营权报批事项

本次购买大理泰业国际广场商业综合楼项目 20 年经营权行为，不涉及向有关部门的报批或报备事项。

六、结论

在对本次新增募投项目的背景情况、实施风险及拟采取的应对措施、项目经济效益进行认真、审慎地分析、论证之后，本公司董事会认为本次通过变更募集资金用途收购大理

泰业商业项目20年经营权事宜符合相关法律、法规的要求，以评估结果作为本次收购经营权的作价依据，交易价格公允、合理。本次经营权收购交易完成后产生的主业经营的预期收益高于原募投项目和公司整体水平，有利于提高公司募集资金使用效率，提高公司的业务收入和持续盈利能力，为公司股东创造更大价值。同时，由本公司专门进行商业运营的全资子公司昆百大商业管理公司作为收购主体，在把握西南地区百货零售市场巨大潜力的基础上，通过充分依托昆百大五十多年历史积淀形成的商业市场认知度、品牌知名度以及专业的商业运营能力对该项目进行独家、排他的持续专业化运营，可进一步拓展公司在核心区域内的商业零售业务规模，开拓地州市场，实现行业资源整合和商业实体布局，提升公司零售业务的市场占有率和竞争力，促进公司战略目标的实现。

综上所述，本次变更部分募集资金用途收购大理泰业商业项目 20 年经营权项目运作思路清晰，目标任务明确，方案合理可行。项目运作后，具备良好的经济效益。

昆明百货大楼（集团）股份有限公司

董 事 会

2016 年 9 月 13 日