

证券代码：601933

证券简称：永辉超市

公告编号：临-2013-30

## 永辉超市股份有限公司

### 关于批准子公司重庆永辉超市有限公司购买 重庆市“忠县冠和.财富广场”部分商铺的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

#### 重要内容提示：

- 购买重庆市“忠县冠和.财富广场”建筑面积 9808.24 平方米的部分商铺，总价人民币 4500 万元
- 本次交易未构成关联交易
- 本次交易未构成重大资产重组
- 交易实施不存在重大法律障碍

2013 年 7 月 18 日公司第二届董事会第十一次（临时）会议以现场及通讯表决的方式通过了《关于批准子公司重庆永辉超市有限公司洽购重庆市“忠县冠和.财富广场”部分商铺的议案》。该交易内容如下：

#### 一、交易概述

公司董事会批准子公司重庆永辉超市有限公司（以下简称“重庆永辉”）向重庆冠和置业有限公司购买“忠县冠和.财富广场”部分商铺。

2009 年 8 月 7 日，重庆永辉就“忠县冠和.财富广场”部分商铺与重庆市冠和置业有限公司签订了租赁合同，租赁年限 15 年（2014 年 7 月 1 日—2029 年 7 月 1 日），租赁面积约 10000 平方米，月租金 32 元/平方米，年租金 3840000 元。

2013 年上半年，重庆冠和置业有限公司提出拟将原租赁给“重庆永辉”的部分商铺出售予重庆永辉，经双方多次协商，达成如下协议：

1、拟购买商铺建筑面积共计 9808.24 平方米，总价人民币 4500 万元。

#### 2、付款方式：

(1) 签署购买协议之日起 10 个工作日内支付总价的 40%，即 1800 万元；

(2) 2014年1月15日前支付总价的50%，即2250万元；

(3) 甲方将产权过户至我司名下并领取新产权证后，支付剩余总价的10%，即450万元

## 二、 出售方简介：

重庆市冠和置业有限公司于2008年3月12日在重庆市忠县工商行政管理局注册成立，由福建冠联投资发展有限公司控股投资，注册资本2000万元人民币。公司位于忠县忠州镇中博大道28号，系房地产开发贰级资质企业。公司法定代表人王命光，高级工程师、经济师，其所带领的团队在福建、江西、重庆、贵州等地成功运营多个房地产项目，累计开发规模达500多万平方米。

公司董事会已对交易各方当事人的基本情况及其交易履约能力进行了必要的尽职调查。

## 三、交易标的基本情况

根据公司拓展部的市场调查，“忠县冠和.财富广场”位于重庆市忠县区滨江路6号，建筑总体量为18万平方米，属于重庆核心商圈之一。目前的租金水平32元/平米月，目前市场租金在45元/平米月左右，估计5年后市场租金在80元/平米月。根据以上假设以及其他假设，持续租赁情况下租金支出的NPV为-6440.36万元（负数代表支出）。具体计算结果见下表。

在购买产权的情况下，公司分三次支出现金4500万元（今年支付40%，2014年1月15日再支付50%，过户到乙方名下后支付10%）。假设2049年出售该资产的现金收入依然为4500万元，再考虑相应的房产税支出等，NPV为-4252.47万元（负数代表支出）。具体计算结果见下表。

在购买产权情况下，资金支出的NPV少于持续租赁情况下房租支出的NPV，在经营情况不变的假设下，购买产权情况下的现金收益的折现值大于持续租赁下现金收益的折现值。所以，购买产权较为经济（即使在假设2049年该资产比2013年购买时无增值的保守情况下）。

表：购置项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	第 1-6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 15 年	第 16 年	第 35 年	出售物业所得	备注
—	折旧	122.14	122.14	122.14	122.14	122.14	122.14	122.14		依据会计政策 35 年
1	折旧抵税	18.32	24.43	30.54	30.54	30.54	30.54	30.54		
2	土地使用税	-1.67	-1.56	-1.47	-1.47	-1.47	-1.47	-1.47		
3	房产税	-32.13	-30.24	-28.35	-28.35	-28.35	-28.35	-28.35		
4	所得税后净现金流量	-15.48	-7.38	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	3206.25	
5	所得税后累计净现金流量	-92.86	-100.24	-99.52	-98.81	-94.52	-93.80	-80.23	3064.95	
—	所得税后净现值	NPV (购置) = -4252.47								折现率 8% (保持 2012 年资产负债结构下必要报酬率),

表：续租方案项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	第 1-6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 15 年	第 16 年	第 35 年	备注
—	年租金支出	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	1267.20	3202.15	预计期满后租金增长 230%，此后租赁期租金每年增长 5%，
1	年租金支出抵税后	236.40	307.20	288.00	288.00	288.00	950.40	2401.61	
2	所得税后净现金流量	-236.40	-307.20	-288.00	-288.00	-288.00	-950.40	-1371.954	
3	所得税后累计净现金流量	-1958.40	-2265.60	-2553.60	-2841.60	-4569.60	-5520.00	-35995.48	
4	所得税后净现值	NPV (续租) = -6440.36							折现率 8% (保持 2012 年资产负债结构下必要报酬率),

特此公告。

永辉超市股份有限公司董事会

二〇一三年七月十九日