

永辉超市股份有限公司
第一届董事会第二十一次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

永辉超市股份有限公司（以下简称“公司”）第一届董事会第二十一次会议于2011年2月25日以通讯方式在公司总部黎明会议室召开。应参加会议董事九人，实际参加会议董事九人。会议的通知、召开符合《公司法》及其他相关规定。经全体董事审议和表决，会议审议并通过如下决议：

关于合资设立漳浦项目公司的议案

为适当提高公司自有门店物业的数量，降低经营风险、减少经营成本，抢占稀缺物业资源，增加在激烈的优质物业市场竞争中的话语权，现决定与福建嘉博筑业投资管理集团有限公司（下称“嘉博筑业”）按65%、35%比例共同出资贰仟万元人民币在福建省漳浦县设立一家项目公司永嘉（漳浦）房地产开发有限公司，专项开发漳浦县2010G01号宗地，公司存续期为五年。

项目所涉地块经2010年3月4日公司第一届董事会第十次会议批准竞拍并于当年竞得，规划建成定制永辉超市漳浦旗舰店并集购物、餐饮、娱乐、休闲于一体的“漳浦城市生活广场”（暂命名）。漳浦旗舰店超市将与其所嵌入的漳浦城市生活广场互为增益。超市物业建成后，公司将以低成本取得所定制超市物业，其后将适时退出项目公司。

附：

一、嘉博筑业简介

福建嘉博筑业投资管理集团有限公司始创于1993年，注册资本5000万，法定代表人李日强。该集团公司是一家为房地产投资商和开发商提供集投资、项目运营托管、全程开发管理运营、全程专业技术服务（定位管理、设计管理、工程管理、

营销管理、成本管理、财务管理、物业运营管理等)于一体的房地产开发管理及设计企业集团公司。

二、项目基本情况介绍

1、项目所在地地理概况及重要经济发展规划

漳州地处闽南金三角南端，介于厦门和汕头两大特区之间。漳浦古雷半岛的开发已成为海西经济区的重要组成部分，古雷港生态工业城建成后预计整个园区产值可达万亿。

2、项目整体规划

作为漳浦政府招商引资重点项目、漳浦城市新地标，项目地块占地面积**20051.76**平方米，位于漳浦县城市中心，府前街南侧，龙湖路北侧，东临香港南路，周边集中居住楼盘。该宗地是目前漳浦最大的商业地块。

项目拟打造成为集百货、娱乐、精品酒店、大型餐饮、步行商业街于一体的首个漳浦城市综合体，整体规划初步拟定为：

裙房商业**9054**平方米，多层商业**25667**平方米，低层商业**4908**平方米，酒店公寓**40579**平方米，地下室**15872**平方米，合计**96080**平方米。本公司以定制方式获取超市物业约**12000**平方米、部分车位和投资收益权。

3、抗风险能力评估

通过从稀缺资源、外部投入、技术领先三个层面对整体项目进行评估，项目展现出良好的增值空间；通过商业、酒店、投资、租赁等多个层面对项目中的商业、酒店式公寓部分进行评估，项目具有广阔的市场前景。同时对于项目潜在风险已拟定应对预案。

4、投资分析

根据对项目的销售收益和持有收益分析，项目总投资**39242**万元（其中可获得部分银行开发贷款），销售收益**37460**万元，现金结余**-1782**万元，持有物业价值**28417**万元，综合收益**26635**万元。在开发过程中，根据市场行情向机构投资者销售部分自持物业，即可实现现金流基本平衡。公司计划低成本取得的定制超市物业不仅具有较大的升值预期及空间，购置成本折合同等物业租赁费用测算也具优势。

特此公告。

永辉超市股份有限公司

二〇一一年二月二十六日