

证券代码：603708

证券简称：家家悦

# 家家悦集团股份有限公司

(山东省威海市昆明路 45 号)



## 关于非公开发行 A 股股票 募集资金使用的可行性分析报告

二〇二〇年九月

# 家家悦集团股份有限公司

## 关于非公开发行 A 股股票募集资金使用 的可行性分析报告

为加快公司发展，提升公司核心竞争力，增强公司盈利能力，家家悦集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟非公开发行 A 股股票（以下简称“非公开发行”）募集资金。公司董事会对本次非公开发行募集资金使用的可行性分析如下：

### 一、本次募集资金投资计划

本次非公开发行拟募集资金总额不超过 228,000.00 万元(含 228,000.00 万元，含发行费用)，募集资金扣除发行费用后，将用于连锁超市发展项目、张家口综合产业园项目、淮北综合产业园项目（一期）、羊亭购物广场项目与补充流动资金，具体如下：

单位：万元

序号	项目名称	总投资	募集资金投入
1	连锁超市发展项目	112,417.38	112,000.00
2	张家口综合产业园项目	57,000.00	37,000.00
3	淮北综合产业园项目（一期）	23,937.62	20,000.00
4	羊亭购物广场项目	20,822.00	19,000.00
5	补充流动资金	40,000.00	40,000.00
合计		<b>254,177.00</b>	<b>228,000.00</b>

如实际募集资金净额少于拟投入募集资金总额，募集资金不足部分由公司以自有资金或通过其他融资方式解决。本次募集资金到位之前，公司可根据项目实际进展情况，先行以自筹资金进行支付或投入，募集资金到位后依据相关法律法规的要求和程序对先期投入予以置换。为满足项目开展需要，公司将根据实际募集资金数额，按照募投项目的轻重缓急等情况，决定募集资金投入的优先顺序

及各募投项目的投资额等具体使用安排。

## 二、募集资金投资项目的的基本情况

### （一）连锁超市发展项目

#### 1、项目概况

本项目未来 3 年拟在山东省及周边省份新建 270 家连锁超市。

#### 2、项目实施的背景

##### （1）产业政策背景

2018 年以来，为引导企业顺应居民消费升级大趋势、提升供给质量和水平，党中央和各级政府部门先后出台《中共中央国务院关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》（中发【2018】32 号）、《完善促进消费体制机制实施方案（2018-2020 年）》（国办发【2018】93 号）等文件，促进形成强大国内市场，推动国内消费平稳增长。

##### （2）国民经济的稳步增长推动零售行业的发展

进入 21 世纪以来，我国经济保持高速增长。根据国家统计局数据统计，2001 年至 2019 年我国 GDP 保持了长期持续稳定的增长，从 110,863.10 亿元增至 990,865 亿元，年复合增长率 12.94%。社会消费品零售总额与 GDP 高度相关，期间内也表现出了相近甚至超越 GDP 的增长趋势，2001 年至 2019 年，我国社会消费品零售总额从 43,055.40 亿元增至 411,649 亿元，年复合增长率 13.36%。2001 年至 2019 年，社会消费品零售总额占 GDP 的比重一直稳定在 40%左右。2020 年初全球爆发新冠肺炎疫情，新冠疫情对社会生产生活带来较大影响，二季度随着疫情缓和、国家有序推动复工复产复商复市，二季度中国 GDP 同比增加 3.2%，上半年限额以上零售业单位中的超市零售额同比增长 3.8%，宏观经济和整体社会消费在持续复苏。

未来经济的发展势必带动国内消费行业持续繁荣，也将促进零售行业的不断增长。

### （3）居民人均收入和支出持续增长推动零售行业消费升级

近年来伴随经济的发展，我国国民生活水平大幅度提高，根据国家统计局数据统计，2001年至2019年我国城镇居民人均可支配收入从6,860元增至42,359元，年复合增长率10.64%；城镇居民人均消费支出从4,998元增至28,063元，年复合增长率9.72%。

随着人均收入的增长、中产阶级以上群体的扩大，人们的消费习惯和消费观念会发生巨大改变，主要体现由满足基本生存需求向提高生活质量进行转变，对日常消费品价格敏感度下降，对连锁品牌、购物环境、商品和服务的便利性等需求日益增强。消费升级一方面体现为消费对象的升级，即较高层次的消费方式和消费品更多地成为消费者追求的对象，更多的居民开始追求便利、舒适、安全、健康消费；另一方面体现为消费主体的升级，如农村居民的消费能力和消费层次也开始大幅提高。随着消费升级的进程，未来连锁超市行业的发展潜力巨大。

我国正处于消费水平增长和消费结构转型升级时期，国家也多次出台政策刺激消费，未来中国经济增长方式转变必将带来消费的大幅增长。总之，中国经济的持续增长、扩大内需政策的逐步落实、居民收入的持续提高、城市化进程的加速、社会保障体系的完善等因素都将促使中国居民消费长期稳健增长，商业零售行业将充分分享消费增长，体现其流通渠道的价值。商业零售行业处于发展的黄金周期。

### （4）行业集中度逐步提高

近年来，超市行业龙头凭借资本优势、信息技术优势、优秀的人才储备、完善的供应链不断拓展经营网点，扩大市场规模，提高市场占有率。而中小零售商受资金、信息技术、人才储备、供应链不完善等限制，面临更大的竞争压力和被淘汰风险。网点布局及供应链能力已成为行业关键竞争力。长期来看，具备强大的供应链优势、门店运营优势、经营规模优势及信息化系统优势的企业将会有更多的市场拓展机会。

## 3、项目实施的必要性与可行性

### （1）项目实施的必要性

### ①有利于完善公司门店网络布局

2020年上半年公司继续加快门店布局，积极拓展山东、安徽、江苏、河北、内蒙古等地市场，上半年新增门店67家，截止2020年6月30日公司门店总数844家。本项目计划在山东、河北、内蒙古、安徽、江苏及周边地区继续完善市场布局，稳步提高市场占有率，扩大经营规模，增强公司行业竞争力。

### ②有利于公司发展战略的实施

公司坚持以超市为核心主业，成为区域密集、多业态、全渠道、全产业链、全国化的零售企业，为消费者提供质量好、物有所值的商品以及便利的购物体验；不断加强高效的供应链体系建设，打造社会化的供应链服务平台。项目实施有利于公司持续增强核心主业竞争力，推动其向全国化方向发展，符合其发展战略。

## (2) 项目实施的可行性

### ①公司完善的物流体系为项目的实施提供坚实保障

公司以“发展连锁，物流先行”为指导思想，坚持围绕自建物流配送体系、区域密集开店的方针，实现快速发展的发展战略。

公司在山东省已基本建成了覆盖全省的一体化物流配送网络，在河北、安徽的物流配送能力相对较弱。本次非公开发行股票募集资金拟分别在河北张家口、安徽淮北建设张家口综合产业园项目、淮北综合产业园项目（一期）两个物流项目，用于支持河北、内蒙古、安徽、江苏等周边地区门店商品的仓储、配送及生鲜加工等业务。

依托较广的辐射范围和较强的物流能力，公司可为各物流中心周边门店提供新鲜、安全、及时的商品配送，并通过规模优势降低商品物流成本，为各门店后续快速发展和稳定经营带来强有力的支持。同时，物流中心也为公司实体门店提供线上线下联动和到店到家服务支持，丰富顾客的购物体验。

公司完善的物流体系为项目的实施提供坚实保障。

### ②公司具备项目实施的人员、能力及过往经验

公司2017年初至2020年6月末门店总数分别631家、675家、732家、783

家、844家，门店总数逐年增长；2017年-2020年上半年各年新增门店（不含闭店数）68家、85家、80家、67家。公司门店逐年稳步增加，逐步培养了相应的人才梯队，增加了人才储备，提高了相应的管理能力。经过多年的发展，公司管理团队已经具备了保障战略实现和多业态发展的支撑能力，可以胜任不同环境下的市场竞争，从而全面提升公司抗风险能力。

公司具备项目实施的人员、能力及过往经验，项目的实施有利于提高公司综合竞争能力和盈利能力，有利于公司发展战略的实施，项目实施具备可行性。

### 3、项目投资概算及效益

本项目投资总额为112,417.38万元，本次公开发行募集资金拟将不超过112,000.00万元的募集资金用于本项目。

项目建成后，税后财务内部收益率约为21.26%，税收投资回收期约为6.45年（含建设期3年）。

### 4、项目实施主体

本项目的实施主体为上市公司和各地市子（孙）公司。

## **（二）张家口综合产业园项目及淮北综合产业园项目（一期）**

### 1、项目概况

张家口综合产业园项目位于河北省张家口市高新技术产业开发区兴业路24号，项目用地面积132,135.33平方米，项目总建筑面积约110,000平方米，建设内容包括中央厨房生鲜加工车间及配套车间等。

淮北综合产业园项目（一期）位于安徽省淮北市相山经济开发区凤竹路2号，项目总建筑面积约54,496.40平方米，建设内容包括常温仓及配套车间、检测检疫楼等。

### 2、项目实施的必要性与可行性

为实施全国布局战略，公司2019年通过并购、新设等方式在河北、内蒙古、安徽、江苏等地拓展门店。截止2020年6月30日，公司在上述区域共拥有门店

57 家。为了支持“区域密集、城乡一体、多业态互补”的网络发展战略，在物流建设上，公司一直坚持“发展连锁，物流先行”的原则。

项目建成后，进一步整合当地的物流服务资源，项目规划利用河北张家口、安徽淮北的区位优势，整合集团的优势资源，打造两个现代化的物流和农产品加工示范园区，成为区域性中央仓储物流中心，为周边门店提供新鲜、及时、安全的商品配送，并通过规模优势降低商品物流仓储成本，为周边门店的后续快速发展和稳定经营带来强有力支持；在提升物流配送能力的同时，扩大农产品的收购、存储和加工能力，保障当地居民日常消费品的流通，促进当地经济的发展，同时也带动了当地相关行业的发展，加快企业的健康发展。同时，项目建设也为公司实体门店提供线上线下联动和到店到家服务支持，丰富顾客的购物体验。

因此，该项目具有必要性和可行性。

### 3、项目投资概算

张家口综合产业园项目投资总额为 57,000 万元，本次非公开发行股票募集资金拟将不超过 37,000 万元的募集资金用于本项目。

淮北综合产业园项目（一期）投资总额为 23,937.62 万元，本次非公开发行股票募集资金拟将不超过 20,000 万元的募集资金用于淮北综合产业园项目（一期）。

### 4、项目实施主体

张家口综合产业园项目的实施主体为上市公司孙公司河北家家悦供应链管理有限公司。

淮北综合产业园项目（一期）的实施主体为上市公司孙公司安徽家家悦供应链管理有限公司。

## （三）羊亭购物广场项目

### 1、项目概况

公司拟在威海市羊亭镇投资实施“羊亭购物广场项目”，拟建成一座集超市、百货、餐饮、休闲娱乐等多种服务体验于一体的购物中心。

该项目总建筑面积为 30,680.90 平方米,其中地上建筑面积 26,630.00 平方米,包含超市、百货等多种业态;地下建筑面积 4,050.90 平方米。

## 2、项目实施的必要性和可行性

### (1) 项目实施的必要性

#### ①通过建设本项目丰富经营业态,进一步提高综合竞争力

公司坚持以超市为主业、多业态并举的发展战略,目前已经形成了以大卖场和综合超市为主体,专业店、百货店为有效补充的多业态发展格局。公司多业态发展战略一方面可以满足不同消费档次和需求层级客户的需求;另一方面面对不同消费环境、市场需求、地理位置,公司管理团队可以即时做出最佳的战略选择。目前,在越来越多的商业零售企业向着多业态、多领域方向发展的背景下,为进一步满足日益多元化的消费需求、巩固行业优势地位,继续丰富经营业态,也是公司当下必要的选择。

项目建成后,一方面,公司可继续充分发挥其在超市、百货等领域长期积累的经营优势,以优质的产品和服务满足顾客需求;另一方面,公司可通过租赁模式引入更为广泛和多样的服务性消费场景,在多业态并存的场景中为消费者提供休闲娱乐、亲子教育、餐饮等多种差异化消费体验,促进项目盈利能力的提升。

因此,本次募投项目的实施继续发挥不同业态间互相补充和互相引流的协同作用,有利于满足消费者日益增长的多样化需求并更好应对行业竞争,进而有利于提高公司的品牌影响力和综合竞争力。

#### ②丰富当地商业功能,满足顾客需求,巩固行业地位

此次募投项目的建设地点为威海市环翠区羊亭镇,环翠区属威海市中心城区,羊亭东邻威海市经济开发区,西北与环翠区省级旅游度假区接壤、西南与环翠区北海开发区相连,距威海火车站 6 公里,距威海新港 10 公里,距威海机场 30 公里,距离威海中心城区较近,区位优势明显,是威海市发展的重点区域,镇区内经济较发达,人口较多,消费能力较强,商业业态相对单一。本项目有利于丰富当地商业功能,是公司进一步满足当地消费者需要、巩固竞争优势的战略举措。



经过多年运营，公司在优势区域拥有很高的知名度和市场占有率，这为公司在优势区域继续拓展提供了良好环境基础；另一方面，面对下游不断增加的消费总量、日益多样的顾客需求以及时刻变化的行业态势，在上述地区建设该项目以保持竞争优势并满足消费者需求对于公司而言十分必要。

## （2）项目实施的可行性

截至 2020 年 6 月末，公司连锁门店共计 844 家，其中大卖场 166 家、综合超市 599 家、百货店 13 家、宝宝悦等其他业态门店 66 家，立体式的门店网络对公司管理团队提出了更高的要求。经过多年的发展，公司管理团队已经具备了保障战略实现和多业态发展的支撑能力，可以胜任不同环境下的市场竞争，从而全面提升公司抗风险能力。

因此，该项目具有必要性和可行性。

## 3、项目投资概算

本项目总投资 20,822.00 万元，本次非公开发行股票募集资金拟将不超过 19,000.00 万元用于羊亭购物广场项目。

## 4、项目实施主体

本项目的实施主体为上市公司。

## 5、项目效益概算

本项目年均收入 10,156.92 万元，年均净利润 1,021.83 万元。

## （四）补充流动资金

### 1、项目概况

本次募集资金拟将不超过 40,000.00 万元的募集资金补充流动资金。

### 2、项目实施的必要性与可行性

充足的资金储备和较高的资金使用效率，有利于公司拓宽业务领域和增强竞争力和盈利能力。

截止 2020 年 6 月 30 日,公司负债总额为 60.98 亿元,资产负债率为 65.51%,存在着一定的偿债压力。目前公司正处于业务快速扩张的关键战略阶段,对资金有较高的需求。通过非公开发行股票,能够优化公司负债结构,稳步实施战略规划,为股东带来更丰厚的利润回报,也为公司的长期持续发展奠定坚实的基础。

本次使用部分募集资金使用部分募集资金补充流动资金,具备可行性。

### 3、项目投资概算

本项目投资总额为 40,000.00 万元,本次非公开发行股票拟将不超过 40,000.00 万元的募集资金用于本项目。

### 4、项目实施主体

本项目的实施主体为上市公司。

## 三、本次非公开发行股票对公司的影响

### (一) 本次发行非公开发行对公司经营管理的影响

公司通过本次非公开发行,可进一步提高公司的资本实力,紧紧围绕公司现有的核心业务和战略规划,有利于进一步提高公司的盈利能力,有利于进一步巩固和提高公司行业地位,增强市场影响力,为公司的可持续发展奠定坚实的基础。

### (二) 本次发行非公开发行对公司财务状况的影响

本次募集资金投资项目具有良好的市场发展前景和经济效益,项目完成投产后,公司盈利能力和抗风险能力将得到增强;公司主营业务收入与净利润将大幅提升,公司财务状况得到进一步的优化与改善;公司总资产、净资产规模将进一步增加,财务结构将更趋合理,有利于增强公司资产结构的稳定性和抗风险能力。

## 四、本次非公开发行的可行性结论

本次非公开发行股票募集资金使用计划符合公司实际资金需求和公司整体战略发展方向,以及相关政策和法律法规,具备必要性和可行性。本次非公开发行股票完成后,公司的资产总额和资产净额均将有所提高,公司资金实力将显著增强,为公司的持续、稳定、健康发展提供有力的资金保障;公司的资产结构将

更加稳健，有利于降低财务风险、提高抗风险能力，为公司发展战略目标的实现奠定基础，符合公司及全体股东的利益。

家家悦集团股份有限公司

2020年9月15日