

证券代码：603708

证券简称：家家悦

家家悦集团股份有限公司

(威海市昆明路 45 号)



关于公开发行 A 股可转换公司债券募 集资金运用的可行性分析报告 (修订稿)

二〇一九年六月

家家悦集团股份有限公司
关于公开发行 A 股可转换公司债券募集资金运用
的可行性分析报告（修订稿）

为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”）拟公开发行 A 股可转换公司债券（以下简称“可转债”）募集资金。公司董事会对本次发行可转债募集资金运用的可行性分析如下：

一、本次募集资金投资计划

本次发行可转换公司债券拟募集资金总额不超过 85,000.00 万元（含发行费用），募集资金扣除发行费用后，将用于连锁超市改造项目、威海物流改扩建项目、烟台临港综合物流园项目与补充流动资金，具体如下：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	拟募集资金投入
1	连锁超市改造项目	20,310.09	20,300.00
2	威海物流改扩建项目	17,723.60	17,700.00
3	烟台临港综合物流园项目	45,000.00	27,000.00
4	补充流动资金	20,000.00	20,000.00
合计		103,033.69	85,000.00

在本次募集资金到位前，公司可根据项目进度的实际情况通过自筹资金先行投入，并在募集资金到位后予以置换。募集资金到位后，若扣除发行费用后的实际募集资金净额少于拟投入募集资金总额，不足部分由公司以自筹资金解决。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）连锁超市改造项目

1、项目概况

本项目拟对山东省内各地市 200 家连锁超市进行升级改造，对改造门店进行装修和设备升级。

本次公开发行可转债募集资金不超过 85,000.00 万元，扣除发行费用后，拟将不超过 20,300.00 万元的募集资金用于连锁超市改造项目。

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）居民收入提高为行业发展打下了坚实的基础

我国居民人均可支配收入水平的不断提高，也为国内消费的长足发展打下了坚实基础。根据国家统计局提供的数据，2018 年全国居民人均可支配收入 28,228 元，比上年增长 8.7%。其中，城镇居民人均可支配收入 39,251 元，增长 7.8%；农村居民人均可支配收入 14,617 元，增长 8.8%。2018 年社会消费品零售总额 38.10 万亿元，同比增长 9.0%，消费贡献率进一步增强，最终消费对经济增长的贡献率达到 76.2%，比 2017 年提高 18.6 个百分点。消费已连续五年成为拉动经济增长的主引擎。

（3）零售行业的特点决定了其发展机会良好

超市行业具有商品标准化、消费方便、商品质量有保障，提供一站式购物的特点，因此人们在超市消费的比例也逐步提高。山东社会消费品零售总额占 GDP 的比例逐年递增，2018 年达到 47.88%，居民用于日常消费的支出比例越来越高，这给零售业提供了良好的发展机会。

我国正处于消费水平快速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。

3、项目实施的必要性与可行性

（1）项目实施的必要性

①经济结构的改善和消费结构的转型对行业发展提出了更高的要求

从宏观看，我国经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段，随着供给侧结构性改革的深入，经济增长动力和经济结构的改善，消费对经济的拉动作用将会持续增强。从行业看，随着消费结构转型升级，零售业面临很多新变化、新选择，既有新理念、新思维的冲击，又有新模式、新合作的挑战，还有新技术、新手段的融合，消费者更加注重品质、便利、健康、新鲜的消费需求变化，实体零售的发展需要紧紧抓住消费者的需求点，不断满足消费者的消费诉求。

②有利于公司发展战略的实施

公司坚持区域密集、城乡一体、业态互补的超市发展战略，扎实推进连锁网络建设，加快线上线下的融合，为消费者提供质量好、物有所值的商品；通过建设高效的生鲜食品供应链体系，打造社会化的服务平台，实现供应链升级裂变；利用大数据、新技术、新工具，推动由传统零售向智慧零售转变。项目实施有利于公司为消费者提供更好的商品和服务，增强顾客购物体验，符合其发展战略。

（2）项目实施的可行性

公司通过对门店进行升级改造，调整门店布局，优化购物环境和商品品类，增强服务功能，为消费者创造了更好的购物体验，改造后的门店顺应了行业发展趋势及消费者对品质、便利、健康、新鲜的消费需求。公司具备项目实施的人员、技术及过往经验，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 20,310.09 万元，本次公开发行可转债募集资金不超过 85,000.00 万元，扣除发行费用后，拟将不超过 20,300.00 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%，投资回收期约为 5.41 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山东省内各地市子公司。

（二）威海物流改扩建项目

1、项目概况

本项目为威海物流改扩建项目，拟建设一栋建筑面积 12,000 平方米的智能化高位常温立体仓，并购置相关设备约 676 台（套）。

本次公开发行可转债募集资金不超过 85,000.00 万元，扣除发行费用后，拟将不超过 17,700.00 万元的募集资金用于威海物流改扩建项目。

2、项目实施的必要性与可行性

威海物流作为目前公司中央仓储物流中心，于 2008 年投入使用，按照公司“发展连锁，物流先行”的原则，为支持公司未来连锁网络拓展的需求，进一步提高威海物流的仓储能力、信息化水平、智能化水平，提高供应链效率以及新技术应用，更好地为门店的发展提供支持，进而对威海物流进行改扩建。

该项目的建设，可适合当前和今后一个时期内的市场需求，具有广阔的发展前景，有利于开拓市场，培育新的经济增长点，提高消费供给能力，降低物流成本，同时，通过先进的物流系统和发达的网络优势，带动超市连锁业务的进一步发展。

该项目的建成，进一步提升威海物流作为区域性中央仓储物流的中心地位，支持公司连锁网络的拓展，提高商品的周转效率和门店的商品满足率，提高物流效率和物流技术水平，全面推进物流的自动化、信息化进程。

3、项目投资概算

本项目投资总额为 17,723.60 万元，本次公开发行可转债募集资金不超过 85,000.00 万元，扣除发行费用后，拟将不超过 17,700.00 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子公司山东家家悦物流有限公司。

(三) 烟台临港综合物流园项目

1、项目概况

本项目为烟台临港综合物流园项目，拟建设内容为分拨中心、生鲜加工中心、办公楼等。

本次公开发行可转债募集资金不超过 85,000.00 万元，扣除发行费用后，拟将不超过 27,000.00 万元的募集资金用于烟台临港综合物流园项目。

2、项目实施的必要性与可行性

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，目前已建有常温物流中心和生鲜配送中心，形成了物流建设的网络化布局，构建了跨区域、高水准的物流配送网络体系。以物流为中心，加快在社区、农村的网络拓展速度，强化区域的网络覆盖密度，保证连锁终端的商品满足率和响应速度，为公司连锁网络的快速扩张打下坚实的后勤保障。

该项目建成后，进一步整合当地的物流服务资源，项目规划利用烟台的区位优势，整合集团的优势资源，打造一个现代化、智能化的物流和农产品加工示范园区，成为公司新的中央仓储物流中心，支持公司全省连锁网络的拓展；在提升

公司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。

3、项目投资概算

本项目投资总额为 45,000.00 万元，本次公开发行可转债募集资金不超过 85,000.00 万元，扣除发行费用后，拟将不超过 27,000.00 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子公司烟台市顺悦物流有限公司。

(四) 补充流动资金

1、项目概况

本次募集资金不超过 85,000.00 万元，扣除发行费用后，拟将不超过 20,000.00 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盈利能力。

截止 2018 年 12 月 31 日，公司负债总额为 43.48 亿元，资产负债率为 60.76%，流动比率和速动比率为 0.96 和 0.66，存在着一定的偿债压力。可转换公司债券可以转换为公司的股票，兼具股和债的特性，通常具有较低的票面利率，相比于普通债务融资工具，能够显著降低公司的融资成本。目前公司业务规模正处于快速发展阶段，对资金有较高的需求，财务费用的支出呈现上升趋势。通过发行可转换公司债券，能够优化公司负债结构，降低融资成本，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。

3、项目投资概算

本项目投资总额为 20,000.00 万元，本次公开发行可转债募集资金不超过 85,000.00 万元，扣除发行费用后，拟将不超过 20,000.00 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、本次发行可转债对公司的影响

（一）本次发行可转债对公司经营管理的影响

公司通过本次可转债项目，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，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）本次发行可转债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（转股后）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、本次公开发行可转债的可行性结论

本次募集资金投资项目符合国家相关的产业政策以及未来公司整体战略发展规划，具有良好的市场前景和经济效应，符合公司及全体股东的利益。同时，本次发行可转债可以提升公司的盈利能力，优化公司的资本结构，为后续业务发展提供保障。综上所述，本次募集资金投资项目具有良好的可行性。

家家悦集团股份有限公司

2019年6月21日