

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 (修订稿)

二〇二二年十一月

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（修订稿）

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、本次募集资金使用计划

本次非公开发行预计募集资金总额为 40,842.00 万元（含发行费用），扣除发行费用后的募集资金净额拟全部用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	总投资	募集资金投入
1	家家悦商河智慧产业园项目（一期）	29,076.00	13,000.00
2	羊亭购物广场项目	20,822.00	5,000.00
3	偿还银行贷款	22,842.00	22,842.00
合计		72,740.00	40,842.00

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、本次募集资金投资项目情况

本次发行募集资金总额扣除发行费用后将用于家家悦商河智慧产业园项目（一期）、羊亭购物广场项目及偿还银行贷款。

本次募集资金投资项目具体情况如下：

（一）家家悦商河智慧产业园项目（一期）

1、项目概况

家家悦商河智慧产业园项目（一期）位于山东省济南市商河县商河西环路以西、新兴街以南，本项目建筑面积约 49,041 平方米，新建 1 幢常温现代高位立体仓、1 幢农产品加工配送中心、1 幢农产品智慧云及设备用房、门卫房。

2、项目实施的必要性与可行性

公司致力于全国布局战略，通过在山东济南建设家家悦商河智慧产业园项目（一期），进一步强化在山东省物流配送网络体系，同时通过河北、安徽等省份物流项目的建设，增强了公司在多个省份物流配送能力。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，项目规划利用山东济南的区位优势，整合集团的优势资源，打造现代化的物流园区，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

家家悦商河智慧产业园项目（一期）投资总额为 29,076.00 万元，本次非公开发行股票募集资金拟将不超过 13,000.00 万元的募集资金用于本项目。

4、项目实施主体

商河项目（一期）的实施主体为上市公司子公司济南商河家家悦供应链管理有限公司。

（二）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，目前已经形成了以综合超市、社区生鲜食品超市和乡村超市为主体，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 2022 年 9 月末，公司直营门店总数共计 969 家，加盟店总数 37 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 5,000.00 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 9,429.17 万元，年均净利润 946.55 万元。

（三）偿还银行贷款

1、项目概况

本次募集资金拟将不超过 22,842.00 万元的募集资金偿还银行贷款金。

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,有利于公司进一步发展主业及拓宽业务领域,增强业务的竞争力和盈利能力。

截至2022年9月30日,公司负债总额为122.80亿元,资产负债率为83.48%,存在着一定的偿债压力。目前公司正处于业务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,降低公司财务风险,稳步实施战略规划,提高公司的抗风险能力。

本次使用部分募集资金偿还银行贷款,具备可行性。

3、项目投资概算

本项目投资总额为22,842.00万元,本次非公开发行股票拟将不超过22,842.00万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、本次发行对公司经营管理和财务状况的影响

(一) 本次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、本次募集资金的可行性结论

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

二〇二二年十一月十六日