

人人乐连锁商业集团股份有限公司
关于变更部分募集资金投资项目的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，
没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

人人乐连锁商业集团股份有限公司（以下简称“公司”或“人人乐”）第一届董事会第二十一次会议审议通过了《关于变更部分募集资金投资项目的议案》，同意公司将《首次公开发行招股说明书》披露的广东东莞永福店、深圳鑫园店等 8 家门店用广东佛山西樵店、广东茂名华侨城店等 8 家门店替代。本次变更导致连锁超市发展项目拟投资面积较原计划增加 35090.2 m²，投资规模较原计划增加 7764 万元。本次更改项目投资额相比原项目投资额增加的部分由公司自有资金解决。本次变更募集资金投资项目待公司 2010 年第一次临时股东大会批准后，根据项目进度并履行相关的审批手续后实施。现将相关变更事宜公告如下：

一、募集资金投资项目情况概述

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2009]1411 号”文核准，公司于 2010 年 1 月 4 日首次公开发行人民币普通股 10,000 万股，每股发行价格人民币 26.98 元，扣除发行费用后募集资金净额为人民币 256,636.00 万元。

根据公司《首次公开发行股票招股说明书》披露的用途，上述募集资金将分别投向“68 家连锁超市发展项目”、“新建配送中心项目”和“物业产权购置项目”。

序号	项目名称	投资总额 (万元)	备案号
1	广东地区 21 家连锁超市发展项目	36,476	080300650029002
2	陕西地区 17 家连锁超市发展项目	31,574	陕发改经贸[2008]707 号
3	四川地区 12 家连锁超市发展项目	19,484	川投资备[5100000805221]0678 号
4	广西地区 8 家连锁超市发展项目	12,024	桂发改备案字[2008]16 号
5	天津市 6 家连锁超市发展项目	11,465	《关于同意天津市人人乐商业有限公司在

			天津新开设 6 家超市的函》
6	湖南地区 4 家连锁超市发展项目	8,584	湘发改财贸[2008]587 号
7	广州新建配送中心项目	18,505	080100589029007
8	西安赛高店物业产权购置项目	14,128	陕发改经贸[2008]707 号
小计		152,240	

注：1、广东地区 21 家连锁超市发展项目备案中，除 21 家连锁超市发展项目外，还包括深圳石岩配送中心 3,500 万元投资建设的备案；

2、陕西地区 17 家连锁超市发展项目与收购西安赛高店物业产权购置项目为同一备案文件。

二、无法实施原项目的具体原因

本次变更所涉及的原投资项目的基本情况（见公司《首次公开发行股票招股说明书》第 1-1-301 页至 302 页）：

区域	原序号	门店	地址	面积 (m ²)	门店进度	拟投资额 (万元)	开业/预计 开业时间	估计 培育期
广东地区	5	东莞永福店**	东莞市北泰路永福花园	6,793	未签	1,167	2010 年 10 月	3 个月
	10	深圳鑫园*	深圳龙岗区葵涌街道葵坪鑫园项目	6,700	意向	1,151	2011 年 3 月	3 个月
	13	深圳龙华店**	深圳市宝安区民治大道与布龙路交界处	8,000	未签	880	2011 年 3 月	6 个月
陕西地区	35	延安店**	延安市百米大道	7,000	未签	770	2010 年 9 月	24 个月
	37	榆林人民店**	榆林市人民路	7,293	未签	802	2010 年 10 月	24 个月
四川地区	48	内江沿江店**	内江沿江路	10,142	未签	1,116	2011 年 4 月	12 个月
广西地区	54	柳州白云商业*	柳州鱼峰区茅山路白云商业中心	10,000	意向	1,100	2009 年 12 月	18 个月
	56	柳州温州街*	柳州温州街 1 号	13,000	意向	1,430	2010 年 8 月	12 个月
合计				68,928		8,416		

上列超市发展项目意向书签订后，因分别出现周边商圈发生较大不利变化、租赁合同谈判过程中关键条款分歧较大且未能达成一致、租赁房产交付时间过于

迟延且远超出预期，导致门店不能在预定时间内开业等情况，为避免影响募集资金项目实施进度，提高募集资金使用效率，公司决定以已经交付或即将交付的广东佛山西樵店等 8 家超市项目来对应替代。

三、新募集资金项目介绍

1、本次连锁超市项目变更实行同一地区门店替代，具体替代方案及门店地位为：

(1) 广东地区 2 家门店：

①《首次公开发行股票招股说明书》第 1-1-301 页列明的第 5 店东莞永福店，超市面积 6793 m²，拟投资额为 1167 万元，现以广东佛山市西樵店替代。

西樵店位于广东省佛山市南海区西樵镇西樵高贸广场，租赁面积 12849 平方米，租赁期限二十年。由于租赁房产面积扩大，拟投资额增加至 2124 万元。

西樵店的开业时间初步拟定在 2010 年 10 月。

②《首次公开发行股票招股说明书》第 1-1-301 页列明的第 10 店深圳鑫园店，超市面积 6700 m²，拟投资额为 1151 万元，现以广东茂名市华侨城店替代。

华侨城店位于广东省茂名市光华南路，租赁面积 12086 平方米，租赁期限二十年。由于租赁房产面积扩大，拟投资额增加至 1868 万元。

华侨城店的开业时间初步拟定在 2010 年 12 月。

③《首次公开发行股票招股说明书》第 1-1-301 页列明的第 13 店深圳龙华店，超市面积 8000 m²，拟投资额为 880 万元，现以广东江门市鹤山沙坪店替代。

鹤山沙坪店位于广东省鹤山市沙坪镇人民东路，租赁面积 11460 平方米，租赁期限二十年。由于租赁房产面积扩大，拟投资额增加至 1726 万元。

沙坪店的开业时间初步拟定在 2011 年 1 月。

(2) 陕西地区 2 家门店

①《首次公开发行股票招股说明书》第 1-1-302 页列明的第 35 店陕西延安店，超市面积 7000 m²，拟投资额为 770 万元，现以西安紫薇尚层购物广场店替代。

紫薇尚层购物广场店位于西安市太白南路与丈八路交口，租赁面积 12034.8 平方米，租赁期限二十年。由于租赁房产面积扩大，拟投资额增加至 1884 万元。

紫薇尚层购物广场店的开业时间初步拟定在 2011 年 1 月。

②《首次公开发行股票招股说明书》第 1-1-302 页列明的第 37 店陕西榆林店，超市面积 7293 m²，拟投资额为 802 万元，现以西安文艺路购物广场店替代。

文艺路购物广场店位于西安市文艺路，租赁面积 11904.58 平方米，租赁期限二十年。由于租赁房产面积扩大，拟投资额增加至 1787 万元。

文艺路购物广场店的开业时间初步拟定在 2011 年 1 月。

(3) 四川地区 1 家门店

①《首次公开发行股票招股说明书》第 1-1-302 页列明的第 48 店四川内江沿江店，超市面积 10142 m²，拟投资额为 1116 万元，现以成都双流戛纳印象店替代。

双流戛纳印象店位于成都市双流航空港内，租赁面积 9000 平方米，租赁期限二十年。拟投资额增加至 1510 万元。

双流戛纳印象店的开业时间初步拟定在 2011 年 5 月。

(4) 广西地区 2 家门店

①《首次公开发行股票招股说明书》第 1-1-302 页列明的第 56 店广西温州街店，超市面积 13000 m²，拟投资额为 1430 万元，现以桂林富豪兴城商业广场店替代。

桂林富豪兴城商业广场店位于桂林市林川县，租赁面积 15782.22 平方米，租赁期限十五年。由于租赁房产面积扩大，拟投资额增加至 2484 万元。

桂林富豪兴城商业广场店的开业时间初步拟定在 2010 年 12 月。

②《首次公开发行股票招股说明书》第 1-1-302 页列明的第 54 店广西柳州白云商业中心店，超市面积 10000 m²，拟投资额为 1100 万元，现以广西百色城市广场店替代。

广西百色城市广场店位于广西百色市新兴路，租赁面积 18901.6 平方米，租赁期限十五年。由于租赁房产面积扩大，拟投资额增加至 2797 万元。

2、新项目的基本情况及财务分析

(1) 位于广东地区的佛山市西樵店、茂名市华侨城店、鹤山市沙坪店等 3 家连锁超市项目

①项目实施的必要性

从门店分布来看，目前公司在华南地区已开业门店主要集中在深圳市、惠州市等，随着分别位于佛山市、茂名市和鹤山市这 3 家门店的开设，将会扩大公司在华南地区的店面网络规模，知名度也将随之提高，从而有利于人人乐品牌的进一步在广东地区推广。

②项目投资估算

本项目建设期间投资总额为 5718 万元，其中：（1）固定资产投资总额 966 万元；（2）开办费 309 万元；（3）经营用具 464 万元；（4）工程开发费 1,429 万元；（5）铺底流动资金 2,550 万元；（6）项目建设周期 1 年；（7）预计年销售额 30,903 万元；

③项目实施的可行性与效益性分析

经测算，项目实施后正常年可新增销售收入 3.09 亿元，年销售税金及附加 218 万元，年新增利润 892 万元。项目建成后，项目全部投资内部收益率（所得税后）为 10.41%，财务净现值（所得税后）为 696 万元，全部投资回收期为 7.79 年（税后含建设期）。项目正常年利润总额 892 万元，正常年以经营能力利用率表示的盈亏平衡点 82%，敏感性分析表明项目有一定的抗风险能力。

从财务计算结果分析，该项目是可行的。

④本项目不涉及关联交易。

（二）位于陕西地区的西安紫薇尚层购物广场店、西安市文艺路购物广场店等 2 家连锁超市项目。

①项目实施的必要性

目前，公司在西安市开业的大型综合零售超市主要遍布在西安市各区商业中心和主要居民区，2 家连锁大型超市项目的开业，将巩固西安市的市场地位，提升竞争实力。

②项目投资估算

本项目建设期投资总额为 3,671 万元，其中：（1）固定资产投资总额 620 万元；（2）开办费 198 万元；（3）经营用具 298 万元；（4）工程开发费 918 万元；（5）铺底流动资金 1,637 万元；（6）项目建设周期 1 年；（7）预计年销售额 21,330 万元；

③项目实施的可行性与效益性分析

经测算，项目实施后正常年可新增销售收入 2.13 亿元，年销售税金及附加 150 万元，年新增利润 574 万元。项目建成后，项目全部投资内部收益率（所得税后）为 8.24%，财务净现值（所得税后）为 143 万元，全部投资回收期为 8.2 年（税后含建设期）。项目正常年利润总额 574 万元，正常年以经营能力利用率表示的盈亏平衡点 83%，敏感性分析表明项目有一定的抗风险能力。

从财务计算结果分析，该项目是可行的。

④本项目不涉及关联交易。

（三）位于四川地区的双流戛纳印象店 1 家连锁超市项目

①项目实施的必要性

实施该项目，将使得公司在成都市场的门店布局更均衡、合理，竞争力能得到进一步提升。

②项目投资估算

本项目建设期投资总额为 1510 万元，其中：（1）固定资产投资总额 256 万元；（2）开办费 82 万元；（3）经营用具 122 万元；（4）工程开发费 377 万元；（5）铺底流动资金 673 万元；（6）项目建设周期 1 年；（7）预计年销售额 8,160 万元；

③项目实施的可行性与效益性分析

经测算，项目实施后正常年可新增销售收入 8,160 万元，年销售税金及附加 57 万元，年新增利润 287 万元。项目建成后，项目全部投资内部收益率（所得税后）为 12.68%，财务净现值（所得税后）为 296 万元，全部投资回收期为 7.25 年（税后含建设期）。项目正常年利润总额 287 万元，正常年以经营能力利用率表示的盈亏平衡点 81%，敏感性分析表明项目有一定的抗风险能力。

从财务计算结果分析，该项目是可行的。

④本项目不涉及关联交易。

（四）位于广西地区的桂林富豪兴城广场店、百色城市广场店等 2 家连锁超市项目

①项目实施的必要性

目前，公司在南宁市开业门店数为 5 家，桂林市 1 家，在广西区共开业

门店数为 6 家。随着桂林市、百色市 2 家门店的开设，将会扩大公司在广西地区的门店规模。

②项目投资估算

本项目建设期投资总额为 5281 万元，其中：（1）固定资产投资总额 893 万元；（2）开办费 285 万元；（3）经营用具 428 万元；（4）工程开发费 1,320 万元；（5）铺底流动资金 2,355 万元；（6）项目建设周期 1 年；（7）预计年销售额 27,833 万元；

③项目实施的可行性与效益性分析

经测算，项目实施后正常年可新增销售收入 2.78 亿元，年销售税金及附加 196 万元，年新增利润 835 万元。项目建成后，项目全部投资内部收益率（所得税后）为 11.1%，财务净现值（所得税后）为 623 万元，全部投资回收期为 7.65 年（税后含建设期）。项目正常年利润总额 835 万元，正常年以经营能力利用率表示的盈亏平衡点 81%，敏感性分析表明项目有一定的抗风险能力。

从财务计算结果分析，该项目是可行的。

④本项目不涉及关联交易。

四、独立董事、监事会、保荐机构对变更部分募集资金投资项目的意见

（一）独立董事意见

公司独立董事义勇志强先生、刘鲁鱼先生、叶毓政先生、马敬仁先生对公司本次变更部分募集资金投资项目发表如下意见：公司以已经交付或即将交付的广东佛山西樵店等 8 家超市项目替代广东东莞永福店、深圳鑫园店等 8 家门店，未改变该募集资金投资项目的实施内容，变更后的项目仍为公司主业；本次募集资金投资项目变更不存在变相改变募集资金投向和损害股东利益的情形；本次变更将有利于推进募集资金投资项目实施进度、提高募集资金使用效率，符合公司发展战略，同意公司本次募集资金投资项目的变更。

（二）监事会意见

公司监事会认为：公司以已经交付或即将交付的广东佛山西樵店等 8 家超市项目替代广东东莞永福店、深圳鑫园店等 8 家门店，并没有改变募集资金的实际用途，有利于推进募集资金项目实施进度，符合公司发展战略，同意公司本次募

集资金投资项目的变更。

（三）保荐人意见

安信证券股份有限公司（以下简称“安信证券”、或“保荐人”）作为公司首次公开发行股票并上市的保荐人，根据中国证券监督管理委员会《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《中小企业板块保荐工作指引》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等规定，就公司以已经交付或即将交付的广东佛山西樵店等 8 家超市项目替代招股说明书披露的“68 家连锁超市发展项目”中广东东莞永福店、深圳鑫园店等 8 家门店一事进行了核查，核查结论如下：

人人乐本次部分募集资金投资项目变更履行了公司投资决策的相关程序，已经人人乐第一届董事会第二十一次会议审议批准，并将通知召开 2010 年第一次临时股东大会进行审议，决策程序合法合规，且监事会、全体独立董事均发表了同意意见。

安信证券认为：人人乐本次变更部分募集资金投资项目，未改变该募集资金投资项目的实施内容，变更后的项目仍为公司主业；本次募集资金投资项目变更不存在变相改变募集资金投向和损害股东利益的情形；本次变更将有利于公司推进募集资金投资项目进度、提高募集资金使用效率。此外，本次部分募集资金投资项目变更事项尚需提交公司股东大会审议批准后方可实施。

五、本次调整部分募集资金投资项目事宜须提交公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过后方可实施。

六、备查文件

- 1、公司第一届董事会第二十一次会议与会董事和记录人签字的董事会决议及会议记录；
- 2、经签字的独立董事的意见；
- 3、公司第一届监事会第十一次会议对变更部分募集资金投资项目的意见及经监事签字的会议记录；
- 4、保荐人安信证券股份有限公司关于公司变更部分募集资金投资项目的专

项核查意见；

- 5、新项目的可行性分析报告；
- 6、新项目所涉租赁房产的租赁合同。

特此公告。

人人乐连锁商业集团股份有限公司

董事会

二〇一〇年九月十六日