

人人乐连锁商业集团股份有限公司

关于变更“长沙岳麓店”募集资金投资项目的实施方式的公告

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”）第二届董事会第二次会议审议通过了《关于批准公司全资子公司长沙市人人乐商业有限公司购置湖南长沙市“天骄福邸”综合楼地下负一层及地上第一层至地上第四层房产的议案》，同意公司使用自有资金 13,800 万元购买“天骄福邸”综合楼地下负一层及地上第一层至地上第四层面积为 29,111.87 平方米的房产，董事会批准该议案后，将提交股东大会审议。一旦获得股东大会批准，公司《首次公开发行股票招股说明书》披露的湖南长沙岳麓店原来通过签订租赁合同承租房产开设门店的投资方式变更为使用自有房产开设门店。

本次变更导致以租赁方式开设 68 家门店的募集资金发展计划改为以租赁房产开设 67 家门店、以自有物业开设 1 家门店。岳麓店变更成自有物业后，募集资金 2739 万将按原定计划继续投入，因岳麓店面积较原计划增加 4211.87 m²，导致投资规模较原计划增加 463 万元。本次变更过程中购置房产的资金及因面积增加而加大的投资额均由公司以自有资金解决。

本次变更募集资金投资项目待公司 2011 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、募集资金投资项目实施方式变化的原因

1、岳麓店的承租情况

根据公司《首次公开发行股票招股说明书》，公司拟投资 119,607 万元，在广东地区、陕西地区、四川地区、广西地区、湖南地区以及天津市发展 68 家连锁超市。其中第 68 家位于长沙市岳麓区杜鹃路天骄福邸项目，该店被命名为岳麓店，见《人人乐连锁商业集团股份有限公司招股说明书》第 1-1-303 页。

长沙岳麓店位于湖南省长沙市岳麓区杜鹃路 99 号，2008 年 6 月 22 日长沙市人人乐商业有限公司（以下简称：“长沙人人乐”）与岳麓店房产所有人湖南融晟房地产开发有限公司（以下简称“融晟公司”）签订《房产租赁合同》（以下简称：“租赁合同”），融晟公司将该处天骄福邸综合楼负一至地上三层的部分商业房产出租给长沙人人乐用于开办大型综合性超级市场和大型百货商场之用，租赁

面积为 24900 平方米，租赁期限二十年，计划使用募集资金 2739 万元。

2、岳麓店房产产权可能发生的变更

因岳麓店房产所有人湖南融晟房地产开发有限公司（以下简称“融晟公司”）拟将租赁房产出售，公司第二届董事会第二次会议决议同意购买该租赁房产，并将提交股东大会批准。一旦股东大会批准该提案，将导致募集资金投资项目依托的房产从租赁房产变更为自有房产。

3、租赁合同可能被消灭

一旦股东大会批准第二届董事会提交的购买岳麓店房产的提案，将导致租赁合同出租人与承租人归于一人，依据《中华人民共和国合同法》第九十一条的规定：“因债权债务同归于一人时，合同权利义务终止”，租赁合同终止。

租赁合同被终止后，长沙人人乐无须给付租金，作为自用房产将需按相关规定及公司会计政策计提折旧。

4、募集资金仍按原计划投入

公司《首次公开发行股票招股说明书》第 1-1-332 页披露了岳麓店计划使用的 2739 万募集资金将分别用于开办费 374 万元，工程开发费 996 万元，固定资产购置费 996 万元，经营用具 374 万元，项目所需流动资金以自有资金解决。

租赁合同因出租人与承租人归于长沙人人乐一人而被消灭，不仅不妨碍长沙人人乐使用房产，反而有利于长沙人人乐更稳健经营。

募集资金仍将按原计划投入完毕，项目实际投资额超出募集资金投资计划的，由公司以自有资金补足。

三、实施方式变更后对募集资金使用效益的影响

1、长沙岳麓店房产的评估情况

经具备证券从业资格的北京湘资源资产评估有限公司进行评估，天骄福邸综合楼地下负一楼及地上第一层至地上第四层的商业裙楼面积为 29,111.87 m²，评估价值为 16,919.43 万元。公司与融晟公司初步协商后拟定的成交价 13,800 万元较评估价有 19%的折扣，董事会认为成交价合理，能够接受。

2、经营效益的对比分析

公司初步概算：本次购买房产的交易完成后，不考虑租赁合同租金递增因素，

按租赁合同原租金减去折旧后的税后值，初始金额为每月 24 万元，经济效益理想。

本次购买房产的交易完成后，长沙人人乐因使用自有物业而无需缴纳租金，有利于长沙人人乐早日扭亏为盈。

四、独立董事、监事会、保荐机构对购买长沙岳麓店房产以及由此导致的变更募集资金实施方式的意见

1、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购买长沙岳麓店房产事宜，发表了独立意见：“公司收购天骄福邸综合楼地下负一层及地上第一层至地上第四层房产，有利于提升长沙人人乐的盈利能力，有利于本公司迅速在湖南地区立足，对公司持续经营能力、损益及资产状况产生积极影响，符合公司和全体股东的利益，有利于公司的长远、持续发展。本次收购资产不存在关联交易，该项交易价格以评估报告为依据，遵循了公平、公正、公开的原则，对交易对方无任何利益倾斜行为，未损害广大中小股东的利益，符合有关法律、法规和公司章程、制度的规定。鉴于前述原因我们同意上述购买资产事宜。”独立董事同意公司本次募集资金投资项目的变更。

2、监事会意见

公司监事会经审议后认为：“一旦公司股东大会批准购买岳麓店房产后，岳麓店将从租赁物业变更为自有物业，构成募集资金投资项目实施方式的变更。本次变更未改变募集资金实施内容，不存在变相改变募集资金投向和损害股东利益的情形。监事会同意长沙人人乐购买该房产，并使用自有资金支付 1.38 亿元的购房款及改变长沙岳麓店的募集资金实施方式。本次部分募集资金投资项目变更事项尚需提交股东大会审议批准后方可实施。”

3、保荐机构意见

保荐机构安信证券股份有限公司认为：“人人乐本次收购房产的交易及因房产被收购后导致募集资金投资项目实施方式的变更事宜，已经人人乐第二届董事会第二次会议审议批准，并将通知召开 2011 年第一次临时股东大会进行审议，

且监事会、全体独立董事均发表了同意意见。人乐本次变更个别募集资金投资项目的实施方式，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实施进度。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实施方式事宜须提交公司 2011 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、公司第二届董事会第二次会议决议及会议记录；
- 2、经签字的独立董事的意见；
- 3、公司第二届监事会第二次会议决议及会议记录；
- 4、保荐人安信证券股份有限公司关于人人乐连锁商业集团有限公司收购长沙岳麓店房产暨变更募集资金实施方式之保荐意见。

特此公告。

人人乐连锁商业集团股份有限公司

董事会

二〇一一年一月十二日