

证券代码：002336

证券简称：人人乐

公告编号：2012—008

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”）拟将《首次公开发行招股说明书》中披露的广东东莞凤岗店等 6 家门店用广东梅州锦发君城、增城荔城店等 6 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 26,478.34 平方米，投资规模较原计划增加 4,552.95 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 2011 年年度股东大会批准后，根据项目进度并履行相关的审批手续后实施。具体情况如下：

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 257,418.45 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	

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；

2010 年 10 月 25 日，公司 2010 年度第一次临时股东大会审议通过了《变更部分募集资金投资项目》的提案，将《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，以广东江门市鹤山沙坪店替代；

2010 年 10 月 25 日，公司 2010 年度第一次临时股东大会审议通过了《变更部分募集资金投资项目》的提案，将《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，以广西百色城市广场店替代。

区域	门店	地址	面积	拟投资额	门店进度
			(m ²)	(万元)	
广东地区	东莞凤岗店	东莞市凤岗镇永盛大街	9,488.00	1,630.00	已解约
	东莞寮步店	东莞寮步镇东方商业街侧的东方新天地	12,859.00	2,209.00	已关店
	江门鹤山沙坪市场（注 1）	广东省鹤山市沙坪镇人民东路	8,000.00	880.00	已解约
西安地区	西安盐东店	西安市凤城八路与文景路十字西北角盐东村	13,000.00	1,430.00	门店物业推迟交付
广西地区	广西百色城市广场店（注 2）	广西百色市新兴路	10,000.00	1,100.00	已解约

区域	门店	地址	面积	拟投资额	门店进度
			(m ²)	(万元)	
成都地区	都江堰店	都江堰幸福大道2号岷江国际B区裙楼商场	10,075.00	1,773.00	已解约
合计			63,422.00	9,022.00	

注1：所指的面积和拟投资额是指替代前《首次公开发行股票招股说明书》第1-1-301页列明的第13店深圳龙华店的面积和拟投资额；

注2：所指的面积和拟投资额是指替代前《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的面积和拟投资额。

上列超市发展项目中，广东地区东莞寮步店于2009年7月26日关店，首次置换募集资金时未进行置换，凤岗店、江门鹤山沙坪市场店、广西百色城市广场店，成都都江堰店已经解约，西安盐东店门店物业推迟交付。为避免影响募集资金投资项目实施进度，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梅州锦发君城、增城荔城店等6家门店替代上述6家门店发展项目。

三、募集资金替换项目介绍

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点位为：

(1) 广东地区3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3店东莞凤岗店超市面积9,488平方米，拟投资额为1,630万元，现以梅州锦发君城店替代。

梅州锦发君城店位于梅州市梅县新城区域广梅路中段与科技路交汇处，租赁面积16,107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2,432万元，超出原募集资金使用计划802万元，超出部分将使用自有资金解决。

梅州锦发君城店的开业时间初步拟定在2012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7店东莞寮步店，超市面积12,859平方米，拟投资额为2,209万元，现以增城荔城店替代。

增城荔城店位于增城市荔城街荔景大道城丰村新汤经济合作社商住楼，租赁面积 16,494 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 2,491 万元，超出原募集资金使用计划 282 万元，超出部分将使用自有资金解决。

增城荔城店的开业时间初步拟定在 2012 年 7 月。

③2010 年 10 月 25 日，公司 2010 年度第一次临时股东大会审议通过了《变更部分募集资金投资项目》的提案，将《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，以广东江门市鹤山沙坪店替代。江门鹤山沙坪店拟替代的深圳龙华店的超市面积为 8,000 平方米、拟投资额为 880.00 万元，现因江门鹤山沙坪店租约的解除而不能实施原来的门店替代方案、故以鹤山城市广场店替代。

鹤山城市广场店位于鹤山市人民东路 18-24 号，租赁面积 14,942 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 2,256 万元，超出原募集资金使用计划 1,376 万元，超出部分将使用自有资金解决。

鹤山城市广场店的开业时间初步拟定在 2012 年 11 月。

(2) 陕西地区 1 家门店

《首次公开发行股票招股说明书》第 1-1-301 页列明的第 38 店西安盐东店，超市面积 13,000 平方米，拟投资额为 1,430 万元，现以济源恒泰商业广场店替代。

济源恒泰商业广场店位于济源市天坛路肿瘤医院南侧 53 号的房产，租赁面积 16,125 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 2,435 万元，超出原募集资金使用计划 1,005 万元，超出部分将使用自有资金解决。

济源恒泰商业广场店的开业时间初步拟定在 2012 年 5 月。

(3) 四川地区 1 家门店

《首次公开发行股票招股说明书》第 1-1-302 页列明的第 40 店都江堰店，超市面积 10,075 平方米，拟投资额为 1,773 万元，现以邛崃海宁店替代。

邛崃海宁店位于四川省邛崃市临邛镇政府北侧海宁现代城，租赁面积 14,481 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 2,187

万元，超出原募集资金使用计划 414 万元，超出部分将使用自有资金解决。

邕崓海宁店的开业时间初步拟定在 2013 年 2 月。

(4) 南宁地区 1 家门店

2010 年 10 月 25 日，公司 2010 年度第一次临时股东大会审议通过了《变更部分募集资金投资项目》的提案，将《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，以广西百色城市广场店替代。广西百色城市广场店拟替代的柳州白云商业中心店的超市面积为 10,000 m²、拟投资额为 1,100 万元，现因广西百色城市广场店租约的解除而不能实施原来的门店替代方案、故以高新区店替代。

高新区店位于广西省南宁市高新技术开发区高新二路南段华城商业广场，租赁面积 11,751 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 1,774 万元，超出原募集资金使用计划 674 万元，超出部分将使用自有资金解决。

高新区店的开业时间初步拟定在 2012 年 9 月。

四、替换项目的基本情况与财务分析

(1) 位于广东地区的广东梅州锦发君城店、增城荔城店、鹤山城市广场店等 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，随着分别位于梅州市、广州市、江门市这 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 7,179.05 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 3.99 亿元，年销售税金及附加 285 万元，年新增利润 1,806 万元。项目建成后，项目全部投资内部收益率（所得税后）为 22.80%，财务净现值（所得税后）为 4,573 万元，全部投资回收期

为 4.25 年（税后含建设期）。项目正常年利润总额 1,806 万元，正常年以经营能力利用率表示的盈亏平衡点 73%，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。

(2) 位于陕西地区的济源恒泰商业广场连锁超市项目。

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遍布于西安市各区商业中心和主要居民区，该项目的实施，将进一步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 2,434.88 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 1.47 亿元，年销售税金及附加 105 万元，年新增利润 753 万元。项目建成后，项目全部投资内部收益率（所得税后）为 29.02%，财务净现值（所得税后）为 2,239 万元，全部投资回收期为 3.83 年（税后含建设期）。项目正常年利润总额 753 万元，正常年以经营能力利用率表示的盈亏平衡点为 69%，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。

(3) 位于广西地区的高新区连锁超市项目

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 2 家，柳州市 1 家，在广西区共开业门店数为 8 家。随着该项目的实施，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 1,774.40 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 0.98 亿元，年销售税金及附加 70 万元，年新增利润 366 万元。项目建成后，项目全部投资内部收益率（所得税后）为 17.54%，财务净现值（所得税后）为 720 万元，全部投资回收期为 4.68

年（税后含建设期）。项目正常年利润总额 366 万元，正常年以经营能力利用率表示的盈亏平衡点为 77%，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。

(4) 位于四川地区的邛崃海宁项目等 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 2,186.63 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 1.19 亿元，年销售税金及附加 85 万元，年新增利润 408 万元。项目建成后，项目全部投资内部收益率（所得税后）为 10.89%，财务净现值（所得税后）为 344 万元，全部投资回收期为 7.67 年（税后含建设期）。项目正常年利润总额 408 万元，正常年以经营能力利用率表示的盈亏平衡点为 79%，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。

五、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

公司独立董事刘鲁鱼先生、马敬仁先生、卢剑波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梅州锦发君城店、增城荔城店等 6 家门店替代来对应替代广东东莞凤岗店等 6 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梅州锦发君城店、增城荔城店等 6 家门店项目替代来对应替代广东东莞凤岗店等 6 家门店，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》、深圳证券交易所《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梅州锦发君城店、增城荔城店等 6 家门店项目替代来对应替代广东东莞凤岗店等 6 家门店，一事进行了核查，核查结论如下：

经核查，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，已经人人乐第二届董事会第十五次会议审议批准，并将通知召开 2011 年年度股东大会进行审议，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实施进度、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 2011 年年度股东大会审议批准后方可实施。

六、本次调整部分募集资金投资项目事宜须提交公司 2011 年年度股东大会审议通过后方可实施。

七、备查文件

- 1、公司第二届董事会第十五次会议决议、与会董事和记录人签字的会议记录；
- 2、公司第二届监事会第十三次会议决议、与会董事和记录人签字的会议记

录;

3、经签字的独立董事的意见;

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

二〇一二年三月十六日