

人人乐连锁商业集团股份有限公司

非公开发行股票募集资金使用可行性分析报告

一、本次募集资金投资计划

本次非公开发行募集资金总额不超过 232,000.00 万元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额计划投资于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	募集资金拟投资金额
1	社区生活超市项目	139,078.40	139,000.00
2	“人人乐购”电商平台项目	40,731.00	40,000.00
3	供应链系统升级项目	53,451.30	53,000.00
合计		233,260.70	232,000.00

若本次非公开发行实际募集资金净额低于拟投入募集资金额，资金缺口将通过自筹方式解决。募集资金到位之前，为尽快推动项目的实施，公司可根据项目进展程度，先行以自筹资金进行投入，待募集资金到位后，将对前期投入资金予以置换。

在上述募集资金投资项目范围内，公司董事会可根据项目的实际需求，按照相关法规规定的程序对上述项目的募集资金投入金额进行适当调整。

二、本次募集资金投资项目的的基本情况

（一）社区生活超市项目

1、项目概况

公司拟以租赁店面的方式在深圳、广州、成都、西安、天津等地区新开 500 家社区生活超市。

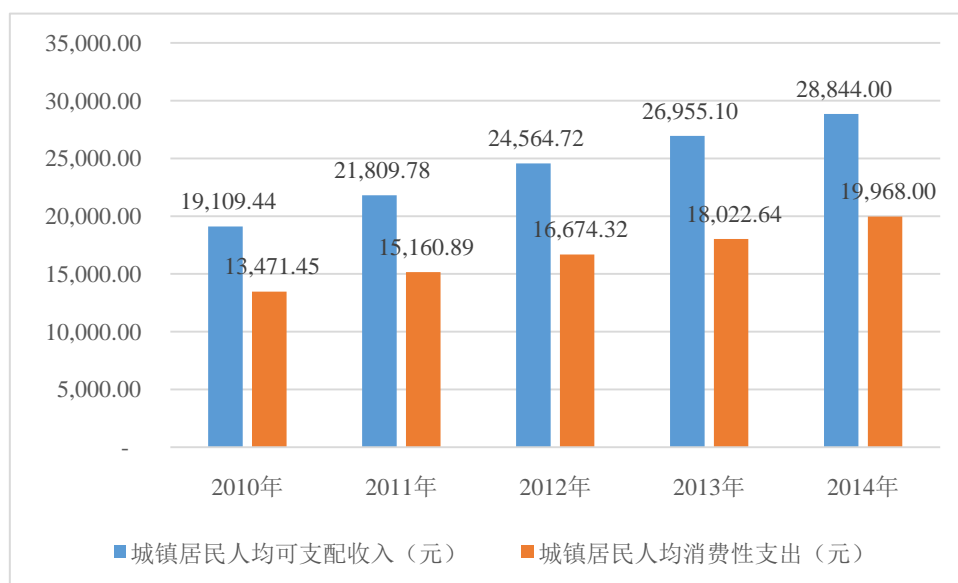
社区生活超市单店面积约为 500-1,000m²，以所在社区居民为主要服务对象，为其提供全品类生鲜商品、日常便利商品、线上零售最后一公里服务、社区增值

服务等，并作为新型 O2O 生态圈的线下渠道和线下体验店，实现吸引客流及线上销售最后一公里物流配送终端功能。社区生活超市将主打“生鲜+便利+服务”经营，为社区居民提供全品类生鲜商品及日常便利商品，保证商品具备“可溯源、高品质、安全认证”的特点；为用户提供便捷的商品配送服务及其他定制化采购服务；根据不同社区环境提供，差异化的产品和包括购物、休闲、餐饮、家政、物业、金融、通信等在内的便利服务，打造一站式社区综合性服务平台。

2、项目建设的必要性

(1) 社区超市具有广阔的市场空间

近年来，我国居民人均收入保持着较高的增长速度。截至 2014 年底，城镇居民人均可支配收入达到 28,844 元。人均可支配收入的不断提高将进一步激发消费者的消费能力，从而扩大了零售行业的市场空间。同时，城镇居民人均消费性支出也呈现不断上升态势，有力地保障了城镇居民的消费能力，其在直接促进商业零售行业发展的同时，直接地提升了以城市为定位的社区超市的市场空间。



同时，2004 年至 2014 年，我国城镇化率由 41.76% 增长至 54.77%，城镇化水平的提高间接增加了城市社区的数量，极大地扩大了社区超市的市场容量；城市人口密度不断提升的人口环境也让更多地区满足社区超市的经营条件。社区超市未来具有广阔的市场空间。

(2) 社区超市发展趋于功能专业化、服务多样化和消费便利化

随着城镇居民生活水平的不断提高，尤其是大型现代化社区的不断涌现，社

区居民的消费水平不断提升，高端消费需求和便利化消费需求日益显现，代保管、代收、代缴费、代送货等新的服务需求日益强烈。随着互联网电商和各类网购平台快速发展，社区居民大部分传统零售消费品都能通过网购得以满足，但其对生鲜商品的消费需求仍需要通过实体店得以满足。

在此背景下，公司提出了发展社区生活超市概念。人人乐社区生活超市作为区别传统社区超市的新形态，功能定位于满足社区全品类生鲜商品和日常便利商品的消费需求，提供社区居民日常所需生活服务，同时，结合线上人人乐购电商平台，为社区居民提供全品类零售体验和线上销售最后一公里配送服务。

(3) 扩大线下业务规模，为线上业务发展提供支撑

公司社区生活超市主打“生鲜+便利+服务”经营，全品类的生鲜商品、极致的便利和丰富的服务是社区店得以快速扩张的根本。通过在全国范围快速发展500-1,000m²的社区生活超市，可以合理布局线下零售渠道，丰富公司超市经营业态，进一步形成公司区域化门店集群规模优势、扩大区域市场占有率，从而提升整体线下客流的增长。同时，单个覆盖面小、密度更大的小型社区店由于更加接近居民生活区，凭借其便利性、便捷性，增强了门店对顾客的粘性，提高了门店自身的生存竞争能力。

凭借线下顾客快速增长，实现线下客流导流线上客流，线上客流又反过来支持线下客流，最终实现提升“人人乐购”电商平台的销售量；另一方面线下社区生活超市通过生鲜经营、体验式服务、线上零售最后一公里服务和增值服务，解决线上业务所需的线下基础，为“人人乐购”电商平台快速发展提供支撑。

3、项目建设内容

社区生活超市门店主要采取租赁物业方式。

本项目根据门店不同的区域位置和社区环境进行定制化设计，对租赁物业进行改造、装修，并购置相应的设备设施。

装修工程投资部分包括装饰装修、给排水、供配电、通风空调安装、消防工程、保安监控等。

设备购置及安装投资主要包括各类中央空调、冷藏和冷冻库、熟食加工设备、

冷柜、冰柜、货架、计量设备、收银台、通讯设备、中央巡店系统、中央防损系统等。

本项目拟投入一定金额的铺底流动资金，主要用于商品采购之资金周转等，从而保障货源，以顺利开展经营。

4、项目建设期

本项目建设期为3年。

5、项目投资安排

本项目投资总体安排如下：

序号	项目	投资总额（万元）	占比
1	装修工程	34,625.00	24.90%
2	设备购置及安装	72,453.40	52.10%
3	铺底流动资金	32,000.00	23.00%
合计		139,078.40	100.00%

本项目总投资 139,078.40 万元，拟使用募集资金 139,000.00 万元。项目投资所需资金除以本次非公开发行股票募集资金投入外，其余部分将以自有资金解决。

6、项目经济效益分析

根据测算，本项目建成后，项目正常年年营业总额为 524,903.64 万元，年利润总额为 26,076.99 万元。

根据现金流量分析，项目税后内部收益率 15.11%，税后投资回收期 7.48 年。本项目具有良好收益，在财务上合理可行。

（二）“人人乐购”电商平台项目

1、项目概况

公司拟构建“人人乐购”电商平台。“人人乐购”电商平台将通过移动端应用、人人乐购网上商城和电子货架的形式为顾客提供超市商品、全球商品和平台化商品，并通过社区生活超市和“电子货架”为顾客提供电商平台的最后一公里配送服务，其中电子货架将配置生鲜商品储存功能并放置于公共场所；信息流后台支撑

方面，公司将建设“云平台”、社区生活超市管理系统、客户关系管理系统、物流配送管理系统和运输管理系统，通过“云平台”大数据分析和客户关系管理系统进行精准营销，为客户提供订制服务，最终实现客户分层、精准推送和其他高品质衍生服务，通过建设物流配送管理系统和运输管理系统打造一个全数据化管理的高效物流供应链系统。

2、项目建设的必要性

(1) 互联网零售市场规模庞大

近年来，我国互联网零售呈现高速增长的趋势，且网购渗透率仍有上升空间。截至 2014 年底，我国的网民规模持续上升至 6.5 亿人，互联网普及率持续上升至 47.9%，2014 年，网络消费对社会消费品零售总额的占比首次超过 10%，同比增速 48.7%；同时，随着移动网络基础设施的完善以及移动互联网用户的增加，移动互联网用户逐渐拓宽到三四线城市和低收入人群，各大电商纷纷向移动端拓展市场空间，2014 年移动端网购规模占比已达 30%，增速超过 200%，远高于网购规模的增速水平。总体来说，互联网零售市场未来增长空间较大。

(2) 传统零售企业加快发展线上电商平台转型 O2O

在互联网技术快速发展的趋势下，传统零售企业面临较大压力的局面仍将继续，主动转型、积极寻求变革的进程也正向纵深发展。近年来，全国重点大型零售企业也在纷纷探索转型，将线下零售实体通过互联网营销与消费者建立联系、发展线上平台，甚至与电商合作、再造企业组织与资源，零售业的发展进入线上、线下全面融合的 O2O 模式。

在 O2O 时代渠道革命中，线上线下供应链的融合，将实体门店网点布局、物流网络分布与电商品类丰富、订单密度、信息技术等结合起来，可以真正实现两条供应链的优势互补。同时，人人乐作为传统零售企业，经过长期经营，物流系统、供应链等优势明显，可以有效补充电商的物流配送，为人人乐带来转型良机 and 增量价值。

3、项目建设内容

(1) 系统研发投资

系统研发投资部分的建设内容包括：“云平台”建设、“人人乐购网”购物系统的研究与开发、电子货架的研究与开发、移动端购物系统的研究与开发、社区生活超市管理系统的研究与开发、客户关系管理系统的研究与开发、物流配送管理系统和运输管理系统的研究与开发、消费信贷及供应链金融等。

(2) 电子货架

公司将在社区生活超市、超市大卖场、社区、营业厅等公众场合放置“电子货架”，通过“云平台”大数据分析开展精准营销，为顾客提供 24 小时便捷购物和线下自提服务。

另外，“人人乐购”电商平台项目需投入一定流动资金进行营销推广，以迅速拓展客户占领市场，具体构成包括交易平台宣传推广、品牌形象宣传推广、商品营销活动等。

4、项目建设期

本项目建设期为 3 年。

5、项目投资安排

本项目投资总体安排如下：

序号	项目	投资总额（万元）	占比
1	信息化设备及软件投资	5,181.00	12.72%
2	系统研发人员投资	22,650.00	55.61%
3	电子货架	4,900.00	12.03%
4	铺底流动资金	8,000.00	19.64%
合计		40,731.00	100.00%

本项目总投资 40,731.00 万元，拟使用募集资金 40,000.00 万元。

6、项目经济效益分析

根据测算，本项目建成后，项目正常年年营业总额为 498,582.00 万元，年利润总额为 24,340.49 万元。

根据现金流量分析，项目税后内部收益率 17.64%，税后投资回收期 7.09 年。本项目具有良好收益，在财务上合理可行。

（三）供应链系统升级项目

1、项目概况

本项目拟对公司现有供应链系统进行升级，涉及生鲜冷链物流系统升级和全球供应链系统升级两个方面。项目建成后主要服务于社区生活超市、大卖场和“人人乐购”电商平台。

生鲜冷链物流系统升级方面：对华南、华北、西南、西北四大物流中心进行升级改造，升级改造后，四大物流中心将全面提升蔬菜、水果、鲜肉、水产、面包、熟食、干货的集中分拣、储存、加工、配送功能；以华南、华北、西南、西北四大物流中心为基地，建立冷链配送车队，实现生鲜商品的全程冷链配送。

全球供应链系统升级方面：公司将布局全球高端商品代理权资源，并通过建设保税仓提升全球采购的物流能力。

2、项目建设的必要性

为了顺应行业发展趋势，公司将积极推进战略转型。在线下渠道建设方面，在全国快速发展 500-1,000m² 的以“生鲜+便利+服务”为特色的社区生活超市；在线上将打造和完善可以为顾客提供全品类、全球化、高品质商品的“人人乐购”电商平台。一个强大而完善的物流体系（生鲜冷链物流+全球采购）将是公司线下和线上经营业态转型的必要支撑。

公司社区生活超市以全品类生鲜商品经营为主导，而生鲜经营能力关键在集中采购、集中加工储存、集中冷链配送三大能力。集中统一采购有利于降低采购成本，减少采购环节的漏洞。集中采购后需要有与之相适应的加工储存能力和冷链配送能力与之相配套。三大能力的形成反过来能够简化门店的生鲜经营操作，提高生鲜商品品质，提升生鲜营运效率，降低门店营运成本。同时，通过升级公司全球采购能力，可以丰富跨境商品品类，迎合消费升级的趋势。

为此，供应链系统升级项目，是公司新业态转型的需要，也是满足消费者对高品质的生鲜商品需求和跨境商品需求、提升公司零售服务能力和核心竞争力、适应零售行业发展趋势的重要措施。

3、项目建设内容

生鲜冷链物流系统升级方面建设内容：

(1) 生鲜冷链分拣库，主要用于蔬菜、水果、冻品、海产的集中分拣与配货功能。新增冷链分拣库、集中冷链系统、自动发货分拣系统、自动清洗系统等；

(2) 生鲜冷链储存库，主要用于农副产品批量采购后的储存和周转，确保生鲜商品在储存期间品质的稳定和鲜度维护；

(3) 生鲜冷链加工区，主要用于鲜肉、水产、净菜系列产品的前序集中分割与分拣、半成品加工和配货功能。采购设备包括集中冷链系统、自动分割系统、自动净菜切配系统、搅拌系统等；

(4) 生鲜冷链运输系统，主要用于生鲜商品从生鲜物流中心到达各店的全程冷链配送服务。采购设备包括冷链运输车箱、冷冻冷藏转运箱等；

(5) 生鲜中央食品加工中心，主要集中生产面包、熟食、面食品。采购设备包括自动化生产加工流水线等；

(6) 生鲜干货仓，主要用于生鲜干货类的集中分拣与配送，包括五谷杂粮、南北干货、米面制品等。

全球供应链系统升级方面建设内容：通过租赁保税仓库、购置与租赁仓库设备等方面提升全球供应链物流能力。

4、项目建设期

本项目建设期为3年。

5、项目投资安排

本项目投资总体安排如下：

序号	项目	投资总额（万元）	占比
1	冷链升级建设工程	14,495.85	27.12%
2	冷链升级设备购置及安装	30,190.45	56.48%
3	全球供应链建设	8,765.00	16.40%
合计		53,451.30	100.00%

本项目总投资 53,451.30 万元，拟使用募集资金 53,000.00 万元。

6、项目经济效益分析

本项目为对现有供应链系统进行升级改造，建成后可提高公司整体的生鲜加工配送能力和全球采购能力，但因不直接产生效益，故不单独进行经济效益测算。

三、本次发行对公司经营管理、财务状况等的影响

（一）本次发行对公司经营管理的影响

本次发行募集资金投资项目符合国家产业政策、行业发展趋势及公司整体战略发展方向。本次募集资金的运用合理可行，有助于公司提升零售业务的经营能力，提高盈利水平，提升人人乐的品牌价值。

（二）本次发行对公司财务状况的影响

本次发行完成后，公司的资产规模将迅速提升，资金实力将得到显著增强，公司流动比率和速动比率将有效提高，公司的资产结构将进一步优化，财务风险降低，同时公司主营业务的盈利能力也将得以加强，公司总体现金流状况将得到进一步优化，为公司后续发展提供有力保障。

人人乐连锁商业集团股份有限公司

董 事 会

2015 年 8 月 4 日