（上接B6版）

（一）营业收入分析

1、营业收入构成

报告期内，公司营业收入构成如下：

单位：万元，%

项目	2019年		2018年		2017年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	1,425,198.94	93.37	1,187,787.87	93.30	1,060,241.19	93.58
其他业务收入	101,176.85	6.63	85,283.31	6.70	72,796.83	6.42
合计	1,526,375.79	100.00	1,273,071.18	100.00	1,133,038.02	100.00

公司的主营业务为商品零售连锁经营，以大卖场和综合超市业态为主，以百货和专业店业态为补充，为消费者提供商品零售服务，报告期内，公司主营业务收入占营业收入的比重分别为93.58%、93.30%和93.37%。

公司其他业务收入主要包括促销服务收入、房屋租赁收入、场地使用管理费收入等，其中促销服务主要是根据商品品类、消费特点以及促销方式，为供应商提供联合促销、商品陈列、形象宣传等服务形成的各项收入。

2、主营业务收入构成

（1）按行业分类

报告期内公司主营业务收入按行业分类如下：

单位：万元，%

项目	2019年		2018年		2017年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
商业	1,418,029.92	99.50	1,182,277.57	99.54	1,054,451.98	99.45
工业及其他	7,169.02	0.50	5,510.31	0.46	5,789.21	0.55
合计	1,425,198.94	100.00	1,187,787.87	100.00	1,060,241.19	100.00

报告期内，公司商业零售连锁业务收入占主营业务收入的比例分别为99.45%、99.54%和99.50%。公司在从事商业零售连锁经营业务的同时向上游生产加工领域进行适度延伸。公司食品加工业务一部分产品通过公司连锁零售渠道进行销售，另一部分产品直接对外销售。公司生产加工的产品首先满足零售业务的需要，其次在产能允许的情况下对外开展销售业务。

（2）按产品类别分类

报告期内公司主营业务收入按产品类别分类如下：

单位：万元，%

项目	2019年		2018年		2017年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
生鲜	656,708.36	46.31	517,525.26	43.77	452,241.16	42.89
食品化洗	647,463.88	45.66	556,032.07	47.03	508,636.28	48.24
百货	113,857.68	8.03	108,720.24	9.20	93,574.54	8.87
合计	1,418,029.92	100.00	1,182,277.57	100.00	1,054,451.98	100.00

注：鉴于生产加工业务对外销售占比较小，因此主要针对商业零售业务按照产品分类进行分析。

报告期内公司食品类收入结构较为稳定，其中公司生鲜类、食品化洗类产品收入占主营业务收入的比例分别为91.13%、90.80%和91.97%。

（二）营业成本分析

1、营业成本构成

报告期内，公司营业成本构成如下：

单位：万元，%

项目	2019年		2018年		2017年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	1,175,189.86	98.51	981,264.80	98.53	877,600.55	98.77
其他业务成本	17,733.96	1.49	14,597.40	1.47	10,931.91	1.23
合计	1,192,923.82	100.00	995,862.20	100.00	888,532.46	100.00

公司的营业成本包括主营业务成本及其他业务成本，其中公司主营业务成本主要包括商品采购成本以及食品加工业务生产成本，其他业务成本主要系物流运输费用、仓储费用以及和应的人工费用支出等。报告期内，公司主营业务成本占营业成本的比重分别为98.77%、98.53%和98.51%，结构较为稳定。

2、主营业务成本构成

（1）按行业分类

报告期内公司主营业务成本按行业分类如下：

单位：万元，%

项目	2019年		2018年		2017年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
商业	1,168,942.64	99.47	976,374.64	99.50	872,802.36	99.45
工业及其他	6,247.21	0.53	4,890.16	0.50	4,798.19	0.55
合计	1,175,189.86	100.00	981,264.80	100.00	877,600.55	100.00

报告期内，公司商业业务成本占主营业务成本的比例分别为99.45%、99.50%和99.47%，与该类业务收入占主营业务收入的比例相匹配。

（2）按产品类别分类

报告期内公司主营业务成本按产品类别分类如下：

单位：万元，%

项目	2019年		2018年		2017年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
生鲜	552,495.47	47.26	435,806.02	44.64	382,849.27	43.86
食品化洗	526,809.72	45.07	454,312.52	46.53	417,069.56	47.79
百货	89,637.46	7.67	86,256.10	8.83	72,883.53	8.35
合计	1,168,942.64	100.00	976,374.64	100.00	872,802.36	100.00

注：鉴于生产加工业务对外销售占比较小，因此主要针对商业零售业务按照产品分类进行分析。

公司各类商品成本构成与收入构成及变化趋势基本相当，产品毛利率基本稳定。

（三）毛利与毛利率

报告期内，公司的毛利及毛利率情况具体如下表所示：

单位：万元

项目	2019年		2018年		2017年	
	金额	增长率%	金额	增长率%	金额	增长率%
营业收入	1,526,375.79	19.90	1,273,071.18	12.36	1,133,038.02	5.14
营业成本	1,192,923.82	19.79	995,862.20	12.08	888,532.46	5.27
毛利	333,451.97	20.29	277,208.98	13.38	244,505.56	4.66
毛利率	21.85%		21.77%		21.58%	

报告期各期，公司的毛利分别为244,505.56万元、277,208.98万元和333,451.97万元。报告期内，随着公司经营规模的扩大，毛利逐年增长。

报告期各期，公司的毛利率分别为21.58%、21.77%和21.85%，逐年稳步提高。

三、现金流量分析

报告期内，公司的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2019年	2018年	2017年
经营活动产生的现金流量净额	67,281.27	61,349.43	78,103.45
投资活动产生的现金流量净额	−103,995.86	−107,890.14	−51,114.52
筹资活动产生的现金流量净额	−16,587.40	−23,006.60	−16,694.91
现金及现金等价物净增加额	−53,290.56	−69,513.97	10,252.84

报告期内，公司经营活动现金流量符合零售行业的特点，公司经营活动产生的现金流量净额占当期净利润的比例分别为251.35%、144.30%和150.20%。公司经营活动产生的现金流量结构较为稳定，主要现金流入为销售产品及提供服务所产生的销售收入，主要现金流出为购买商品、支付职工工资、支付税费、销售费用支出等日常运营中所需支付的各项费用。

报告期各年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为−51,114.52万元、−107,890.14万元和−103,995.86万元。2017年、2018年、2019年投资活动现金流入主要系理财产品到期赎回，投资活动支出主要系公司新开门店、物流项目建设、对外投资及银行理财等。

报告期各年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为−16,694.91万元、−23,006.60万元和−16,587.40万元。2017年筹资活动现金流出主要为当年进行现金分红及支付上市费用，2018年筹资活动现金流入主要为维客商业连锁收回其他应收款及银行借款，筹资活动现金流出主要为当年进行现金分红及偿还银行借款及利息，2019年筹资活动现金流入主要为公司进行票据贴现及维客商业连锁收回其他应收款，筹资活动现金流出主要为当年进行现金分红及应付票据到期兑付。

四、资本性支出分析

（一）最近三年重大资本性支出情况

最近三年，公司重大资本性支出情况如下：

单位：万元

项目	2019年	2018年	2017年
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	79,011.17	76,429.31	40,265.19
投资支付的现金	153,175.00	114,450.00	103,160.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	8,382.73	21,849.86	–
投资活动现金流出小计	240,568.90	212,729.17	143,425.19

报告期内，公司的资本性支出主要为新设连锁门店、物流项目建设及对外投资。

（二）未来可预见的重大资本性支出计划

公司于2018年11月公告收购张家口福悦祥连锁超市有限公司67%股权事宜，截至2019年12月31日，公司已支付股权转让款8,200.00万元，尚未支付4,374,793.16元；已支付增资款5,200.00万元，尚未支付1,800.00万元。

公司于2019年11月公告投资淮北市乐新商贸有限公司75%股权事宜，截至2019年12月31日，公司已支付股权转让款5,000.00万元，尚未支付2,000.00万元；已支付增资款10,000.00万元，尚未支付4,000.00万元。

截至本募集说明书摘要签署之日，公司未来重大资本性支出还包括本次发行拟募投项目中的连锁超市改造项目、威海物流改扩建项目、烟台临港综合物流园项目以及张家口综合产业园项目。除此之外，公司未来还会继续加大门店拓展，选择合适标的收购兼并。

第六节 本次募集资金运用

一、本次募集资金投资项目概况

（一）本次募集资金运用

本次公开发行可转换公司债券募集资金总额（含发行费用）不超过64,500.00万元，扣除发行费用后，将投资于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	募集资金投入金额
1	连锁超市改造项目	20,310.09	20,300.00
2	威海物流改扩建项目	17,723.60	17,700.00
3	烟台临港综合物流园项目	45,000.00	25,500.00
4	补充流动资金	1,000.00	1,000.00
合计		84,033.69	64,500.00

在本次募集资金到位前，公司可根据项目进度的实际情况通过自筹资金先行投入，并在募集资金到位后予以置换。募集资金到位后，若扣除发行费用后的实际募集资金净额少于拟投入募集资金总额，不足部分由公司以自筹资金解决。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。

公司本次发行可转债事项已于2019年3月1日经公司第二届董事会第二十四次会议审议通过，并于2019年6月21日、2019年9月5日分别经公司第三届董事会第四次会议决议、第三届董事会第八次会议决议调整方案。截至2019年3 月 1 日，“烟台临港综合物流园项目”已投入19,384.63万元，其他募投项目不存在董事会前投入的情况。

（二）项目审批、核准或备案情况

本次发行可转债募集资金投资项目审批、核准或备案的情况如下表所示：

序号	项目名称	发改委备案文件编号	环境影响备案文件
1	连锁超市改造项目	2018−371002−52−03−063068	201937100200000048
2	威海物流改扩建项目	2019−371002−59−03−001237	201937100200000042
3	烟台临港综合物流园项目	2018−370611−59−03−056971	烟福环审报告表【2018】52号
4	补充流动资金	–	–

除补充流动资金项目不需要有权机关审批、环评及使用土地外，其余三项募投建设项目均已取得有权机关审批和环评手续，并取得项目必需的土地使用权。

二、连锁超市改造项目

（一）项目概况

本项目拟对山东省内各地市200家连锁超市进行升级改造，对改造门店进行装修和设备升级。

本次公开发行可转债募集资金不超过64,500.00万元，扣除发行费用后，拟将不超过20,300.00万元的募集资金用于连锁超市改造项目。

本项目系在现有门店基础上进行升级改造，没有新增土地使用权，也没有改变土地规划用途，不存在变相用于房地产开发的情形。

（二）项目实施的必要性与可行性

1.项目实施的必要性

（1）经济结构的改善和消费结构的转型对行业发展提出了更高的要求

从宏观看，我国经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段，随着供给侧结构性改革的深入，经济增长动力和经济结构的改善，消费对经济的拉动作用将会持续增强。从行业看，随着消费结构转型升级，零售业面临很多新变化、新选择，既有新理念、新思维的冲击，又有新模式、新合作的挑战，还有新技术、新手段的融合，消费者更加注重品质、便利、健康、新鲜的消费需求变化，实体零售的发展需要紧紧抓住消费者的需求点，不断满足消费者的消费诉求。

（2）有利于公司发展战略的实施

公司坚持区域密集、城乡一体、业态互补的超市发展战略，扎实推进连锁网络建设，加快线上线下的融合，为消费者提供质量好、物有所值的商品；通过建设高效的生鲜食品供应链体系，打造社会化的服务平台，实现供应链升级裂变；利用大数据、新技术、新工具，推动由传统零售向智慧零售转变。项目实施有利于公司为消费者提供更好的商品和服务，增强顾客购物体验，符合其发展战略。

2.项目实施的可行性

公司通过对门店进行升级改造，调整门店布局，优化购物环境和商品品类，增强服务功能，为消费者创造了更好的购物体验，改造后的门店顺应了行业发展趋势及消费者对品质、便利、健康、新鲜的消费需求，公司具备项目实施的人员、技术及过往经验，项目的实施有利于提高公司综合竞争能力和盈利能力，有利于公司发展战略的实施，项目实施具备可行性。

（三）项目的组织和实施

本项目拟对山东省内各地市200家连锁超市进行升级改造，对改造门店进行装修和设备升级。

为确保项目的顺利实施，公司由专门部门负责项目的组织、协调、领导工作。项目的建设发包给专业的第三方公司完成，采用派动施工方式进行，公司将根据拟改造门店经营情况于2019年至2021年分别改造67家、67家和66家门店，单店计划1~2个月完成装修改造，达到营业条件。

“连锁超市改造项目”一般选取开业3年以上、改造后仍有较大业绩提升空间、剩余租期5年以上的租赁门店（或自有房产门店）进行改造。

本项目拟使用不超过20,300.00万元改造200家现有门店，平均每家门店改造费用不超过101.5万元。

公司与“连锁超市改造项目”业务相同或相似的业务是首发募投项目“连锁超市改建项目”，二者具有较高的可比性。截至2018年末，公司首发募投项目“连锁超市改建项目”实际投资额10,529.82万元，实际改造门店114家，平均单店改造费用金额为92.37万元。本次募集资金“连锁超市改造项目”单店投资金额略有增长，因此，“连锁超市改造项目”的投资规模处于合理水平。

本次公开发行可转债募事会决议后，公司即以自有资金对部分超市门店实施改造，由于单个门店改造时间较短，改造募集资金到位后，公司将按照上述门店改造进度安排，结合实际经营情况使用募集资金。

本次公开发行可转债的募集资金到位之前公司先期投入的自筹资金，将在募集资金到位后，依据相关法律法规的要求和程序予以置换。

（四）项目投资概算

本项目总投资20,310万元，由固定资产投资和辅底流动资金构成。其中，固定资产投资19,637万元，占总投资的96.69%；辅底流动资金673万元，占总投资的3.31%。具体情况如下：

序号	投资项目	投资金额（万元）	占比	是否属于资本性支出	本次募集资金使用金额（万元）
1	固定资产	19,637.21	96.69%	–	19,637.21
1.1	土建装修工程	7,583.00	37.34%	是	7,583.00
1.1.1	土建装饰	4,802.39	23.65%	是	4,802.39
1.1.2	电气照明	1,959.21	9.65%	是	1,959.21
1.1.3	消防设施	821.40	4.04%	是	821.40
1.2	设备购置及安装	11,776.90	57.99%	是	11,776.90
1.2.1	冷链设备	3,537.97	17.42%	是	3,537.97
1.2.2	陈列设备	2,965.05	14.60%	是	2,965.05
1.2.3	生鲜设备	1,464.52	7.21%	是	1,464.52
1.2.4	电子设备	1,290.95	6.36%	是	1,290.95
1.2.5	空调设备	744.78	3.67%	是	744.78
1.2.6	安防设备	564.76	2.78%	是	564.76
1.2.7	包装运输设备	302.95	1.49%	是	302.95
1.2.8	其他设备	905.94	4.46%	是	905.94
1.3	其他建设费用	277.31	1.37%	是	277.31
2	辅底流动资金	672.88	3.31%	否	662.79
–	总投资额	20,310.09	100.00%	–	20,300.00

（五）财务效益预测

本项目计算期为8年，其中前3年为建设期。项目建成后，税后财务内部收益率约为21.26%，投资回收期约为5.41年（含建设期3年）。

（六）效益测算的过程及谨慎性

本次募投“连锁超市改造项目”可行性研究测算过程中主要参数及假设依据来自以下相关资料：

1、国家发展和改革委员会、原建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及原建设部有关设计规范、标准；

2、改造后各门店经营收入参照发行人历史可比门店的坪效测算，年递增率参考历史可比门店实际递增幅度计算；

3、对于营业成本进行了谨慎预测，充分考虑了发行人目前的毛利率水平。报告期内，公司毛利率和本项目预测毛利率情况如下：

单位：万元

年度	2016年	2017年	2018年	报告期内平均毛利率	本项目效益测算
营业收入	1,077,696.16	1,133,038.02	1,273,071.18	–	349,398.69
营业成本	844,086.23	888,532.46	995,862.20	–	273,898.82
毛利	233,609.93	244,505.56	277,208.98	–	75,499.86
毛利率	21.68%	21.58%	21.77%	21.68%	21.61%

注：表中效益测算期营业收入和营业成本为计算期合计数，各年度毛利率为公司各年度实际毛利率

4、项目计算期：本项目计算期为8年，200家门店计划分3年完成，采用滚动施工方式进行。

从具体指标测算来看，主要假设如下：

1、主要收入科目

（1）新增营业收入

本项目建成后，改造门店新增营业收入预测及构成情况如下：

单位：万元

序号	项目	合计	计算期							
			1	2	3	4	5	6	7	8
1	营业收入（未含税）	349,398.69	7,274.59	20,975.08	40,073.31	51,896.94	57,294.69	57,294.69	57,294.69	57,294.69
1.1	销售收入	333,427.68	6,942.07	20,016.31	38,241.56	49,524.74	54,675.75	54,675.75	54,675.75	54,675.75
2.2	其他收入	15,971.01	332.52	958.77	1,831.75	2,372.21	2,618.94	2,618.94	2,618.94	2,618.94

（2）增值税

本项目计算增值税时，按照发行人综合税率11.8%计算；

（3）税金及其附加根据我国现行有关税收法律法规规定测算。

2、新增成本费用

本报告依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的方法，按外购商品成本、能源费、工资及福利费、修理费、其他费用、折旧摊销费、其他费用等成本要素进行测算。具体情况如下：

单位：万元

序号	名称	合计	计算期							
			1	2	3	4	5	6	7	8
1	外购商品成本	273,899	5,703	16,443	31,414	40,683	44,914	44,914	44,914	44,914
2	能源费	4,263	89	256	489	633	699	699	699	699
3	工资及福利费	24,640	513	1,479	2,826	3,660	4,041	4,041	4,041	4,041
4	修理费	559	12	34	64	83	92	92	92	92
5	其他费用	1,289	27	77	148	191	211	211	211	211
6	经营成本	304,650	6,343	18,289	34,941	45,250	49,957	49,957	49,957	49,957
7	折旧费	10,153	677	1,354	2,031	2,031	2,031	1,354	677	–
8	摊销费	6,064	289	578	866	866	866	866	866	866
9	总成本费用	320,866	7,308	20,220	37,838	48,147	52,854	52,177	51,500	50,823

上述财务测算参照了发行人目前同类门店经营毛利率水平，能源费、修理费、折旧、摊销等，工资及福利费考虑了项目所需劳动定员、目前现有人工成本及未来成本上升的因素。

（1）新增经营成本

本项目经营成本包括新增外购商品成本、能源费、工资及福利费、修理费、其他费用。

①新增外购商品成本

本项目计算期内年均新增外购商品成本估算为34,237万元；

②新增能源费

能源费主要为自来水、电、蒸汽、天然气等，计算期内年均新增能源费估算为533万元；

③新增工资及福利费

本项目正常新增年劳动定员为722人，计算期内年均新增工资及福利费估算为3,080万元；

④新增修理费

修理费实际发生不平衡，采用预提分摊法计入成本费用，按照年销售收入的0.16%计提，计算期内年均新增修理费估算为70万元；

⑤ 新增其他费用

其他费用包括：办公差旅费、保洁费、装卸费、消防、劳动安全费及广告推广费等，根据发行人现有门店实际产生的费用，估算计算期内年均新增其他费用估算为161万元。

（2）新增折旧费

计算期内，估算该项目年均固定资产新增折旧费1,269万元。

（3）新增摊销费

本项目装修及其他资产计提摊销，按本公司会计政策计提，年平均摊销额为758万元。

3、利润

根据以上主要假设测算，本项目新增年均利润总额为3,412万元，财务内部收益率21.26%（税后），投资回收期（含建设期3年）5.41年，具有较好经济效益。公司前次募集资金投资项目“连锁超市改建项目”预测财务内部收益率为32.38%（税后），投资回收期为4.54年（含建设期）。与前次募集资金投资项目相比，本次募投项目效益测算不存在较大差异，较为谨慎。

上述关于募投项目效益测算主要假设均建立在合理假设、类似可比数据、发行人历史经营管理水平上，具有合理性。

本项目系对山东省内各地市200家现有连锁超市进行装修和设备升级改造，不涉及新开门店。改造过程中，公司将减少对改造门店日常经营的影响，改造的同时尽量保持改造门店处于正常营业状态。因此，不存在新店开设存在的店铺培育期因素，促销投入不会明显增加。因此，无需考虑店铺培育期及额外促销对效益测算的影响。

三、威海物流改扩建项目

（一）项目概况

本项目为威海物流改扩建项目，拟建设一栋建筑面积12,000平方米的智能化高位常温立体仓，并购置相关设备约676台（套）。

本次公开发行可转债募集资金不超过64,500.00万元，扣除发行费用后，拟将不超过17,700.00万元的募集资金用于本项目。

本项目系在公司自有土地上的建设项目，无需购买土地。公司已取得威环国用（2010出）第162号和威环国用（2008出）第127号两幅土地的土地使用权证书。该两幅土地均为工业用地，不存在改变土地规划用途的情形。本项目建成后，将全部用于公司的物流、仓储，不存在变相用于房地产开发的情形。

（二）项目实施的必要性与可行性

威海物流作为目前公司中央仓储物流中心，于2008年投入使用，按照公司“发展连锁，物流先行”的原则，为支持公司未来连锁网络拓展的需求，进一步提高威海物流的仓储能力、信息化水平、智能化水平，提高供应链效率以及新技术应用，更好地为门店的发展提供支持，需要对威海物流进行改扩建。

该项目的建设，可适合当前和今后一个时期内的市场需求，具有广阔的发展前景，有利于开拓市场，培育新的经济增长点，提高消费供给能力，降低物流成本。同时，通过先进的物流系统和发达的网络优势，带动超市连锁业务的进一步发展。

该项目的建成，进一步提升威海物流作为区域性中央仓储物流的中心地位，支持公司连锁网络的拓展，提高商品的周转效率和门店的商品满足率，提高物流效率和物流技术水平，全面推进物流的自动化、信息化进程。

本项目选址位于威海物流中心旁，拟新建一栋建筑面积12,000平方米的智能化高位常温立体仓，减轻威海物流中心的运行压力。本项目购置相关设备676台（套），主要用于此次新建的高位常温立体仓，部分设备为现有的威海物流中心配套，以提高其运行效率。

现有的威海物流中心仓库库容为80万件，一直处于超负荷运行状态。公司库存记录数据显示，2019年1-12月，威海物流中心日均存储量为87.21万件，超过其存储能力，日常经营中需要将货物堆放在非存储区域以缓解存储压力。

公司连锁门店布局坚持以区域密集、多业态并举作为发展思路。截至2019年末，公司在威海地区开设门店326家，占公司总店数的41.63%，密集度较高。随着新开门店数量增加和现有门店配送量逐年提高，威海物流中心配送压力进一步加大，迫切需要增加新的仓储场地。本次募投项目建成后新增库容52万件，将大大缓解现有库容压力，满足公司未来3-5年门店拓展和现有门店业绩提升的物流配送需求。

（三）项目的组织和实施

本项目的实施主体为公司全资子公司山东家家悦物流有限公司，拟在现有威海物流配送中心内建设智能化高位常温立体仓1栋，建筑面积12,000平方米，购置相关设备676台（套）。

根据目前项目进展情况和厂址处建设条件，拟定本项目建设期28个月。项目实施进度安排详见下表：

月数 项目阶段	1	2	3	4-24					25	26	27	28
申请报告编制及备案	—											
工程设计		—	—									
设备考察订货			—	—								
土建施工				—								
设备安装调试				—	—	—	—	—	—	—		
员工培训										—	—	
试运行											—	

本次公开发行可转债的募集资金到位后，公司将尽快投入山东家家悦物流有限公司组织实施募投项目。建筑工程费用、设备购置及安装费用、辅底流动资金的使用均按照上述项目实施进度安排同步支出。

（四）项目投资概算

本项目总投资17,723.60万元，包括建设费用和辅底流动资金，具体如下：

序号	投资项目	投资金额（万元）	占比	是否属于资本性支出	本次募集资金使用金额
1	建设投资	17,638.84	99.52%	–	17,638.84
1.1	建筑工程费用	3,496.00	19.73%	是	3,496.00
1.1.1	智能化高位常温立体仓	3,396.00	19.16%	是	3,396.00
1.1.2	附属工程	100.00	0.56%	是	100.00
1.2	设备购置及安装	12,071.38	68.11%	是	12,071.38
1.3	其他建设费用	764.88	4.32%	是	764.88
1.4	预备费	1,306.58	7.37%	否	1,306.58
2	辅底流动资金	84.76	0.48%	否	61.16
	总投资额	17,723.60	100.00%	–	17,700.00

本项目设备购置及安装按照项目需要购置支出，其他建设费用主要包括勘察设计费、工程监理费等。

本项目仓储设备购置情况如下：

序号	设备名称	单位	数量	单价（万元）	总价（万元）
1	高位立体式货架体系	组	1	2,000.00	2,000.00
2	货架	套	1	1,600.00	1,600.00
3	自动堆垛机器人	个	10	150.00	1,500.00
4	AGV运输车	辆	20	60.00	1,200.00
5	ASS控制系统	套	1	600.00	600.00
6	自动入出库输送机	套	5	100.00	500.00
7	自动拣选车	辆	60	7.90	474.00
8	高位叉车	辆	15	29.00	435.00
9	木质托盘	组	1	325.00	325.00
10	WMS系统	套	1	300.00	300.00
11	自动拣选设备	台	50	5.00	250.00
12	电子标签读取设备	台	1	200.00	200.00
13	货梯	个	9	16.00	144.00
14	前移式叉车	辆	5	32.80	164.00
15	弱电监控	套	1	120.00	120.00
	合计	–	181	–	9,812.00

（五）财务效益预测

本项目作为公司供应链管理的一部分，不直接产生经济效益，将通过提升和完善公司物流标准化水平，建立高效快捷的供应链体系，有效支撑公司现有门店的产品供应和新开门店的快速拓展，提升公司整体竞争能力。

四、烟台临港综合物流园项目

（一）项目概况

本项目拟建设内容为分拨中心、生鲜加工中心、办公楼等。本次公开发行可转债募集资金不超过64,500.00万元，扣除发行费用后，拟将不超过25,500.00万元的募集资金用于本项目。

本项目已通过招拍挂取得编号鲁（2018）烟台市福不动产权第0009575号的土地使用权，用途为仓储用地，不存在改变土地规划用途的情形。本项目建成后，将全部用于公司的物流、仓储。本项目所含办公楼面积为5,760.92平方米，占总建筑面积的6.04%，仅能满足整个物流园办公所需，不存在变相用于房地产开发的情形。

（二）项目实施的必要性与可行性

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，目前已建有常温物流中心和生鲜配送中心，形成了物流建设的网络化布局，构建了跨区域、高水准的物流配送网络体系，以物流为中心，加快在社区、农村的网络拓展速度，强化区域的网络覆盖密度，保证连锁终端的商品满足率和响应速度，为公司连锁网络的快速扩张打下坚实的后勤保障。

该项目建成后，进一步整合当地的物流服务资源，项目规划利用烟台的区位优势，整合公司的优势资源，打造一个现代化、智能化的物流和农产品加工示范园区，成为公司新的中央仓储物流中心，支持公司全省连锁网络的拓展；在提升公司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。

“烟台临港综合物流园项目”位于烟台市福山区临港工业区，中古路以西、高谷路以北，配套齐全、交通便利，距G15沈海高速出口约5分钟车程。

“烟台临港综合物流园项目”建成后将取代现有的烟台物流中心和烟台生鲜物流中心。上述两个烟台物流中心投产于2005年，面积较小，仓储能力不足，未设置标准的收发货月台，物流效率相对偏低。受条件限制，低位、非标货架较多，存储能力受限，也缺乏扩容的客观条件。另外，烟台生鲜物流中心冷链设备不足，缺少生鲜加工功能，制约着门店业务发展。

目前，烟台现有常温和生鲜物流中心频繁出现超负荷运转现象，已无法满足公司现有门店业绩提升和新店拓展的需要。烟台临港综合物流园项目建成后，其常温物流、生鲜物流部分为满足烟台及周边区域常温杂货和生鲜产品的区域配送仓，最大配送门店数超过400家；烟台物流中心（烟台临港物流园）还将为青岛和莱芜的物流中心配送慢速商品、慢速品中央仓的集中配送，有利于提高配送效率，降低成本。

因此，本次募投的物流建设项目是对现有烟台物流中心和烟台生鲜物流中心的置换、补充和提升，连址适当，不存在重复建设的情形。

（三）项目的组织和实施

本项目的实施主体为公司全资子公司烟台市顺悦物流有限公司。本项目建设期36个月，项目总体实施进度安排详见下表：

月数 项目阶段	1	2	3-22			23-31				32-33	34	35	36
申请报告编制及备案	—												
工程设计		—	—										
设备考察订货			—	—									
土建施工				—									
设备采购													
设备安装调试					—	—	—	—	—	—	—		
员工培训											—	—	
试运行												—	

“烟台物流园”和“烟台临港综合物流园项目”系同一建设项目。截至本募集说明书摘要签署日，一栋常温物流分拨中心和配套办公楼已投入使用，另一栋常温物流分拨中心和生鲜加工中心主体工程完工，正在进行内部装修和设备安装。

（四）项目投资概算

本项目主要建设内容为两栋分拨中心（面积分别为30,157.98平方米和27,628.00平方米）、一栋生鲜加工中心（面积为30,138.20平方米）和一栋办公综合楼（面积为5,760.92平方米），以及相关设备的购置和安装。

本项目总投资45,000万元，包括建设费用和辅底流动资金，具体如下：

序号	投资项目	投资金额（万元）	占比	是否属于资本性支出	本次募集资金使用金额（万元）
1	建筑工程费用	25,540.03	56.76%	是	10,135.79
1.1	分拨中心（两栋）	14,157.57	31.46%	是	2,906.61
1.2	生鲜加工中心	8,046.90	17.88%	是	5,468.49
1.3	办公楼	1,509.36	3.35%	是	387.71
1.4	附属工程	1,826.21	4.06%	是	1,372.99
2	设备购置及安装	10,586.46	23.53%	是	10,361.16
2.1	设备购置费	9,624.05	21.39%	是	9,398.75
2.2	安装工程费	962.41	2.14%	是	962.41
3	其他建设费用	6,227.90	13.84%	是	2,472.81
3.1	土地费	3,588.00	7.97%	是	否
3.2	工程监理费	625.01	1.39%	是	601.44
3.3	基础设施配套费	581.69	1.29%	是	581.69
3.4	其他费用	1,433.20	3.18%	是	1,433.20
4	预备费	1,270.63	2.82%	否	1,270.63
5	辅底流动资金	1,374.98	3.06%	否	1,259.62
–	总投资额	45,000.00	100.00%		25,500.00

本项目主要设备购置如下：

序号	设备名称	单位	数量	单价（万元）	总价（万元）
1	货架	套	1	1,080.00	1,080.00
2	立体式货架体系	套	1	900.00	900.00
3	冷库系统1	台	1	402.00	402.00
4	冷库系统2	台	1	394.00	394.00