

湖南友谊阿波罗商业股份有限公司

非公开发行股票募集资金使用可行性分析报告

一、本次募集资金的使用计划

本次非公开发行 A 股股票拟募集资金总额不超过 150,000 万元（含发行费用），扣除发行费用后的募集资金净额拟用于以下项目：

序号	项目名称	项目计划投资总额 (万元)	使用募集资金投资 金额(万元)
1	O2O全渠道运营平台项目	30,000	10,000
2	郴州友阿国际广场项目	144,128	55,000
3	常德水榭花城友阿商业广场项目	127,312	40,000
4	偿还银行借款和补充流动资金	—	45,000
总计		—	150,000

在上述募集资金投入项目的范围内，公司董事会可以根据项目的审批进度、资金需求和轻重缓急程度等实际情况，对相应募集资金投入顺序进行适当调整。若本次非公开发行募集资金净额不能满足上述项目的资金需求，不足部分公司将通过自筹资金解决。本次非公开发行募集资金到位之前，公司可根据项目实际进展情况，先行以自筹资金进行投入，对先行投入部分，在本次发行募集资金到位后予以全额置换。

二、本次募集资金投资项目的的基本情况与发展前景

（一）O2O全渠道运营平台项目

1、项目基本情况

公司于 2013 年 10 月开始探索 O2O 商业模式的转型。2014 年，公司制定了通过平台融合打通 O2O 路径的转型升级计划，并进一步明确了转型升级的 O2O

战略：以现有的商业资源和网络平台为基础，充分利用互联网技术，建设包括网络购物、生活服务、游戏娱乐、政务服务四大特色平台在内的公共消费服务平台。同时，利用互联网和移动互联网技术，实现实体商店全面数字化以及与线上平台的对接，并借助大数据技术实现精准营销。公司的 O2O 战略不是简单的实体店网络化，而是致力于打造线上线下融合的 O2O 全渠道运营平台，以实现公司的全面转型升级，打造全渠道的智慧零售。

2014 年 8 月，公司开始实施 O2O 战略，计划先期投入 3 亿元左右建设 O2O 全渠道运营平台，包括建设线上公共消费服务平台和建立线上线下全渠道运营体系。在线上平台建设方面，公司已实现了特品汇、奢品汇、精品汇、农博汇等购物子平台的上线，通过对多个子平台的数据打通和交叉运营，公司完成了首期线上线下会员融合项目，打造了近 50 万人群的核心会员体系。

公司本次拟使用募集资金 10,000 万元，用于建立线上线下 O2O 全渠道运营体系。O2O 全渠道运营体系是一个包含全渠道零供协作系统、全渠道客户管理系统、全渠道社会协作系统、全渠道数据分析系统、全渠道社交商务系统、全渠道信息管理系统、全渠道企业管理系统、全渠道金融交易系统等一体化运作的大型数字化零售运营综合性平台。通过该运营体系，使线上平台与实体零售形成联动，带动实体零售的增长，进一步扩大公司现有商业零售的业务空间和运营效率，提升公司的销售规模和盈利能力。

2、项目发展前景

（1）国内网络购物市场规模庞大

据统计，2014 年，国内网络购物市场交易规模达到 2.8 万亿，增长 48.7%，2014 年网络购物交易额是社会消费品零售总额的 10.7%左右，线上渗透率首次突破 10%。截至 2014 年末，我国网民规模达 6.49 亿，其中网络购物用户规模达到 3.61 亿，较 2013 年底增加 5953 万人，增长率为 19.7%；我国网民使用网络购物的比例从 48.9%提升至 55.7%，预计未来将继续保持增长态势。

（2）实体零售纷纷借力快速发展的互联网，线上线下融合成为趋势

中国的经济在过去的很长一段时间是粗放式发展，线下各行业“求量不求

质”，在规模增大的同时却没有精细化运营能力。在中国经济进入“新常态”后，线下企业要想继续增长和生存，需要在内功方面加强。互联网尤其是移动互联网的快速发展给线下产业和企业带来了机遇，线上可以解决信息不对称、可以使消费决策更加高效，可以使企业内部效率更加高效。随着移动互联网、大数据、云计算等各种科技的发展，促使大批传统零售商纷纷开始涉足电子商务，借助互联网的力量实现转型升级、创新发展。银泰商业集团与阿里联姻，优势互补，共同打造涉及食、住、购、娱、游和公共服务六大领域的武林商圈 O2O 平台；苏宁则是实现了全渠道产品同价，推出了“店商+电商+零售服务商”模式；等等。基于互联网的发展战略是当前大势所趋，公司也将继续推进 O2O 战略转型，通过全渠道运营平台将线上世界与线下世界融合在一起，并为传统零售业、服务业的转型提供解决方案。

（3）国家政策大力支持互联网经济，鼓励 O2O 模式的发展

2012 年 3 月，工信部出台了《电子商务十二五发展规划》，明确提出了鼓励生产、流通和服务企业发展网络零售，积极开发适宜的商品和服务。培育一批信誉好、运作规范的网络零售骨干企业。2012 年 3 月，国家商务部颁布了《关于利用电子商务平台开展对外贸易的若干意见》，明确指出，全面增强电子商务平台对外贸易服务功能，加强对利用电子商务平台开展对外贸易的支持。2013 年 10 月，商务部发布《促进电子商务应用的实施意见》，推出十大措施促进电商发展。2014 年，国家相关部门出台了一批涉及到跨境电商、网络交易、第三方支付、移动电子商务、物流快递、网络零售的管理办法和积极政策。2015 年政府工作报告中，国务院总理李克强首次提及“把以互联网为载体、线上线下互动的新兴消费搞得红红火火”，从政策层面上鼓励 O2O 模式的发展，将对 O2O 行业起到促进作用。

（4）公司战略转型，整合资源，实现升级换代

随着移动互联网、大数据、云计算、物联网与人工智能等新技术的发展，借助互联网力量实现公司的战略转型升级成为不可避免的战略需求。在移动互联网时代，消费者需求的随机性更强、购物场景更多样化、社交属性更强。O2O 模式结合了线上线下，更契合移动互联网时代消费者行为的新特点。O2O 市场规模

巨大，商业零售企业以实体门店为依托，在 O2O 转型中具有先天优势。公司通过实施 O2O 战略转型，逐步在商品信息呈现、货品的采购、物流、销售、售后等各个环节进行全面升级换代，打通线上线下环节，并全面整合上下游资源，实现公司从产业链到产业网的布局 and 把控，以 O2O 平台为基础，将更多的商家和企业整合进来，为顾客和全体联盟商家提供涵盖商品、生活服务、政务服务、文化、医疗、教育等诸多方面的全方位服务的 O2O 解决方案。

3、项目投资情况

本项目拟使用募集资金投入 10,000 万元，具体投资规划如下：

项 目	募集资金投入金额（万元）
技术平台建设投入	5,000
硬件建设投入	2,000
实体店系统改造及营销投入	3,000
合 计	10,000

4、项目经济效益

本项目能够帮助公司实现线上和线下业务相互融合，相互促进，带动现有商业零售业务的增长，进一步扩大公司现有商业零售的业务空间和运营效率，提升公司的销售规模和盈利能力。项目建成后，将给公司带来较好的经济效益，提升公司的竞争能力。

（二）郴州友阿国际广场项目

1、项目基本情况

项目名称：郴州友阿国际广场项目

项目建设单位：郴州友谊阿波罗商业投资股份有限公司

项目位置：郴州市国庆路与同心路交汇处

项目主要建设内容：包括郴州友阿国际广场的土建工程、给排水工程、电气

工程、暖通工程、消防工程、人防工程、内外部精装修以及附属的道路、景观绿化等基础设施和配套工程。

项目概述：本项目由一个大型商业综合体和一栋超高层住宅及配套的地下车库、设备房组成，项目占地面积约 3.78 万平方米，总建筑面积约 23.4 万平方米，其中：商业面积约 15.8 万平方米，住宅面积约 3.2 万平方米，地下车库面积约 3.9 万平方米，本项目预计投入金额 14.41 亿元。项目所在地是郴州市中心繁华地带，交通便捷，配套设施齐全，在郴州市城市总体规划中是处于商业金融区的核心位置。项目囊括了百货主力店、商业街、影院、超市、餐饮、娱乐等众多业态，而且由公司总体规划运营和管理。项目地段优、体量大、业态广、规划精，发展前景非常好，具有极佳的商业价值。

项目已取得土地产权证、立项和环评，目前正在办理规划调整后的相关手续。
郴州友阿国际广场项目位置图如下：



2、项目发展前景

(1) 郴州市经济发展情况

郴州市处于“珠三角”、“长株潭”、“长三角”和海西经济区、大西南两条经济带的交汇腹地，是华南经济圈与内陆经济带的重要通道和节点，特别是武广高铁的开通，使得郴州快速融入“珠三角”、“长三角”一小时经济圈，郴州跨入了与广州、长沙的“同城时代”，郴州的经济发展潜力巨大。

2014 年，郴州市 GDP 达到 1,872.6 亿元，比上年增长 10.9%，增幅比全省高 1.4 个百分点，增幅居全省第一位。2014 年，全市一、二、三产业增加值分别完成 181.2 亿元、1,064.1 亿元和 627.3 亿元，分别增长 4.7%、11.5%和 11.5%。

（2）郴州市零售业需求情况

据统计，郴州市 2014 年全体居民人均可支配收入 16,589 元，比上年增长 10%。其中，城镇居民人均可支配收入 23,621 元，增长 9.2%；农村居民人均可支配收入 10,786 元，增长 11.3%。随着郴州市经济活跃度的提升，城市消费需求和品味越来越高，对零售商场的需求和要求更高。公司在湖南省拥有的良好的品牌地位，在郴州建设大型城市综合商贸体，拓展郴州市场，发展多种商业业态，具有良好的发展前景。

（3）符合友阿股份的战略发展目标

郴州友阿国际广场项目位于国庆北路与同心路交界处，是郴州的中心地带。项目拟建成包含主力店、超市、商业街和住宅等的城市综合体，项目定位于面向中高端消费市场的集家庭购物、休闲为一体的购物中心。

公司是湖南省商业零售业的龙头企业，在湖南省具有较高的品牌认知度和美誉度，公司所经营的中高档百货业务在湖南省占据一定优势。但就整体规模而言，公司还有较大发展空间，仍需通过快速扩张进一步加强规模优势。通过郴州友阿国际广场项目，提升公司的市场占有率和竞争力，使公司获得强有力的持续经营与发展能力。项目的实施符合友阿股份“立足长沙，拓展湖南，面向全国”的战略布局，有利于完善公司业务布局，拓展发展空间，进一步发挥“友阿”在湖南百货零售领域的品牌优势，实现公司拓展湖南、区域做大做强的总体战略目标。

3、项目经济效益

项目计划总投资为144,128万元，拟使用募集资金55,000万元。该项目预计内部收益率为12.02%，预计项目投资回收期为8.75年。

（三）常德水榭花城友阿商业广场项目

1、项目基本情况

项目名称：常德水榭花城友阿商业广场项目

项目建设单位：湖南常德友谊阿波罗有限公司

项目位置：常德市洞庭大道与朗州路交汇处东南角

项目主要内容：包括常德水榭花城友阿商业广场的土建工程、给排水工程、电气工程、暖通工程、消防工程、人防工程、内外部精装修以及附属的道路、景观绿化等基础设施和配套工程。

项目概述：本项目由一个大型商业综合体及配套的地下车库、设备房组成，项目占地面积约2.16万平方米，总建筑面积约12.6万平方米，其中：商业面积约9.3万平方米，地下车库面积约3.3万平方米，本项目预计投入金额12.73亿元。项目位于常德市两大主干道朗州路与洞庭大道交汇处，项目范围内现有大润发超市广场，南邻滨湖公园之独特景观资源，近常德市政府、常德市三中、十一中等，周边聚集有较多居住小区，属常德市商业枢纽，人文枢纽，交通枢纽的交集，区位条件较好。项目拟建成一个包含有百货主力店、商业街、影院在内的大型 shopping mall，由公司总体规划运营和管理，与现有的大润发超市广场共同形成一个大的商业中心，商业价值极大。

项目已取得土地产权证、立项和环评，目前正在办理规划调整后的相关手续。
常德水榭花城友阿商业广场项目位置图如下：



2、项目发展前景

（1）常德市经济发展情况

常德市是环洞庭湖生态经济圈核心城市之一，也是长株潭 3+5 城市群之一，常张高速、常吉高速、常长高速、常岳高速、常邵高速、常荆高速贯穿境内，焦柳铁路、石长铁路途径而过，是国家公路运输枢纽城市、湘西北铁路枢纽城市，优越的交通条件带动当地的经济发展。

常德综合实力位居湖南省前列，经济总量常年保持湖南前三甲，2014 年全市完成地区生产总值 2514.2 亿元，增长 10.6%。2014 年，全市一、二、三产业增加值分别完成 349.7 亿元、1198.7 亿元和 965.8 亿元，分别增长 4.7%、6.6%和 13.5%。

（2）常德市零售业需求情况

常德作为经济总量常年保持湖南前三甲的地州城市，居民购买力旺盛，商业氛围十分浓厚。据统计，2014 年常德市城镇居民人均可支配收入 22,634 元，比上年增长 9.0%。农村居民人均可支配收入 10,737 元，增长 11.5%。公司 2003 年就在常德开设了“友阿春天常德店”，现已成为常德市最好的百货店，年销售额在 3 亿元以上。随着常德经济发展和人民收入水平的提高，居民消费能力也日益增长，对高品质商业形态的需求也越来越高，有发展大型购物中心的需求。而公司所属的友阿春天常德店年经营面积、硬件设备、配套设施，已远不能满足发展需要，常德市场存在着巨大发展潜力。公司在该地新建的多功能城市商业综合体，具有良好的发展前景。

（3）符合友阿股份的战略发展目标

常德水榭花城友阿商业广场项目位于常德市两大主干道朗州路与洞庭大道交汇处，北临大润发超市，南临丹阳路，拥有优越的交通条件，配套设施齐全，具备极佳的商业价值。

公司是湖南省商业零售业的龙头企业，在湖南省具有较高的品牌认知度和美誉度，公司所经营的中高档百货业务在湖南省占据一定优势。但就整体规模而言，公司还有较大发展空间，仍需通过快速扩张进一步加强规模优势。通过常德水榭

花城友阿商业广场项目，提升公司的市场占有率和竞争力，使公司获得强有力的持续经营与发展能力。项目的实施符合友阿股份“立足长沙，拓展湖南，面向全国”的战略布局，有利于完善公司业务布局，拓展发展空间，进一步发挥“友阿”在湖南百货零售领域的品牌优势，实现公司拓展湖南、区域做大做强的总体战略目标。

3、项目经济效益

项目计划总投资为127,312万元，拟使用募集资金40,000万元。该项目预计内部收益率为12.15%，预计项目投资回收期为8.70年。

（四）偿还银行借款项目和补充流动资金

1、提升资金实力，增强持续发展能力

近几年，公司发展的资金来源除了自身经营积累之外，主要是向银行等金融机构借贷取得。银行贷款为公司扩大经营规模提供了支持，但较高的资产负债率增大了公司的偿债风险，截至2015年3月31日，公司短期和长期借款余额合计为9.55亿元。此外，公司分别于2014年4月和9月发行了两期短期融资券，额度分别为4亿元和8亿元，上述短期融资券分别于2015年4月和2015年9月到期。短期内，公司面临较大的还款压力。公司当前正在实施的项目数量较多，后续的资金需求量较大，单靠滚存利润和银行借款等已经不能满足公司长期发展的资金需求，且将加大公司的财务风险。公司本次非公开发行股票部分募集资金用于偿还银行贷款和补充流动资金，有利于提升公司的资金实力，增强公司的持续发展能力。

2、减少财务费用支出，提升公司盈利能力

本次非公开发行股票完成后，公司使用部分募集资金用于偿还银行贷款和补充流动资金，可大幅度降低贷款规模，降低利息支出，有助于减少公司财务费用，提升公司盈利能力。

三、募集资金运用对公司的影响分析

（一）对公司经营管理的影响

本次募集资金投资项目符合国家相关产业政策以及公司整体战略发展方向，具有良好的市场前景和经济效益。项目完成后，能够进一步提升公司的竞争力，提高公司的盈利水平。

（二）对公司财务状况的影响

本次非公开发行完成后，公司将进一步降低资产负债率，并优化财务结构，有利于公司提高偿债能力，增强融资能力。同时筹资现金流入将大幅增加，公司资金实力将得到加强。

（三）对公司盈利能力的影响

本次发行募集资金到位后，债务融资需求得以缓解，有利于降低公司借贷水平和利息费用支出，进一步做大做强百货零售业务，提高公司的整体盈利水平。

湖南友谊阿波罗商业股份有限公司

董事会

2015年04月08日