

证券代码：000721

证券简称：西安饮食

西安饮食股份有限公司

Xi'An Catering Co., Ltd.

2020 年度非公开发行 A 股股票  
募集资金使用的可行性分析报告  
(修订稿)



**西安饮食**  
**XI'AN CATERING**

二〇二一年七月

# 西安饮食股份有限公司

## 2020 年度非公开发行 A 股股票

### 募集资金使用的可行性分析报告（修订稿）

#### 一、募集资金使用计划

本次非公开发行股票募集资金总额（含发行费用）不超过人民币 30,392.51 万元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额将用于投资以下项目：

序号	项目	实施主体	投资总额 (万元)	拟投入募集资金金额 (万元)
一	老字号振兴拓展项目	西安饮食	36,501.59	17,502.73
二	补充流动资金		12,889.78	12,889.78
	合计		<b>49,391.37</b>	<b>30,392.51</b>

在本次募投项目范围内，公司可根据项目的轻重缓急等情况，对上述募投项目的募集资金投入顺序和投资金额进行适当调整。若本次发行实际募集资金净额少于上述项目拟投入募集资金总额，募集资金不足部分由公司自筹解决。在本次发行募集资金到位前，公司可根据项目的实际需求以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后予以置换。

#### 二、本次募集资金投资项目的具体情况

##### （一）老字号振兴拓展项目

##### 1、项目基本情况

西安饮食老字号振兴拓展项目拟对外拓展 41 个新网点并对 9 个原有网点进行环境提升改造。新网点项目建设期限为 2021 年至 2023 年，分三年逐批建设；原有网点提升改造项目建设期限为 2020 年至 2022 年，分三年逐批提升改造。

##### 2、项目的必要性

### （1）有利于完善西安餐饮业功能、提高餐饮服务业的整体水平

根据国家“一带一路”的发展战略，陕西省“2336”发展思路和西安市政府对旅游业的规划，旅游业将成为西安的支柱产业之一，在未来十年西安的旅游业将有跨越式的发展，也必将要求餐饮等配套服务业跟上旅游业的发展速度。目前，西安正处于餐饮业结构模式调整的关键时期，餐饮服务业正处于完善阶段。作为西安老字号餐饮的龙头企业，老字号振兴拓展项目的建设有利于完善西安的餐饮服务业功能，提高餐饮服务业的整体水平。促使产业向着更高端的方向发展，助力西安绘就国际化城市建设新蓝图。

### （2）符合餐饮业发展方向，为西安饮食创造新的效益增长点

随着经济全球化深入发展和中国对外开放水平不断提高，根据现代餐饮业发展要求，饮食产业已超越了解决温饱和改善生活的初级阶段，需要融进越来越多的文化内涵。餐饮经营的取向越来越集团化和品牌化，餐饮服务的内涵也越来越人性化和生态化，餐饮文化的传播越来越国际化和市场化。老字号振兴拓展项目不仅在满足消费需求、提升品牌竞争力、展现民族文化等方面发挥重要作用，而且符合现代餐饮业发展的方向，也将成为公司新的效益增长点。

### （3）符合西安饮食全面扩张的需求

随着西安文化旅游产业不断拓展，西安餐饮市场的国际化程度将进一步提升。面对西安国际化、包容性的餐饮消费风格及潜力巨大的市场，作为西安的老字号品牌及餐饮业知名的上市公司品牌，西安饮食拟积极扩张业务，不断拓展市场，通过新网点拓展和原有网点环境提升改造，实现公司“降本增效”的目标，进而进一步提升西安饮食的业绩。

### （4）创造就业岗位，有利于减轻政府的就业压力，促进周边地区经济增长

西安饮食旗下的老字号餐饮网点具有用工需求大、劳动密集的特点，可为不同类型的群体提供合适的工作机会，对于转移农村剩余劳动力具有显著作用，可以减轻政府的就业负担，同时就业人口的消费需求，也可促进周边地区的经济增长。

综上所述，项目实施是拉动内需、促进就业、带动餐饮业发展提升区域经济的需要，对落实国家“一带一路”的发展战略，陕西省“2336”发展思路，统筹区域发展具有积极地社会效益和示范作用，因此项目建设具有现实的必要性。

### 3、项目的可行性

#### (1) 本项目符合国家和地方相关政策

近年来，国家从战略高度和全局层面重视文化和旅游消费工作，一系列政策的出台有力推动文旅消费。2019年8月，国务院办公厅印发的《关于进一步激发文化和旅游消费潜力的意见》，提出推出消费惠民措施、提高消费便捷程度等方面的政策措施。餐饮行业作为文化旅游的重中之重，为充分释放消费潜力、推动经济发展提供动力源。2020年2月21日西安市商务局出台的《扶持商贸行业，提振消费信心》的38条措施中，大力支持陕菜推广和中华老字号、西安老字号和西安名吃振兴，支持连锁企业扩大经营，鼓励品牌增加连锁店，对符合条件的企业，予以一定的奖励。

本项目作为区内餐饮业重点项目，符合国家和地方发展政策，因此项目的实施具备政策可行性。

#### (2) 本项目具有较好的群众基础

西安饮食拟振兴拓展的老字号品牌具有较高的知名度和认可度。老字号振兴拓展项目的实施将很大程度上提升、完善周边区域的餐饮环境，更迭周边的餐饮业态，促进区域经济发展，能够充分满足当地居民的消费需求，并满足当地居民提高生活品质的需要，具备较好的群众基础。

#### (3) 本项目具有较高的盈利可行性

根据测算，老字号振兴拓展项目具备较好的盈利性，将可以在运营期内为公司实现良好的利润贡献。因此，该项目具备较高的盈利可行性。

### 4、项目建设内容

项目主要建设内容为室内装修工程，包含了：室内整体改造，空调和新风系统安装，消防联动报警系统，餐具用具，布草，室内天然气管道设计、施工，桌椅和家具、电视，活动舞台及电子配餐柜、操作间设备购置，油烟排风净化系统、音箱系统购置，监控系统安装，包间、餐厅窗帘制作、安装，门头广告牌的制作、安装，收银、点菜系统购置、安装，企业文化装饰等。

## **5、项目用地及投资概算情况**

新拓展网点项目计划紧跟市场及区域发展动向，租赁具备较高商业价值的已建成商业用房；环境提升改造网点计划在原租赁或建设的商业用房基础上进行装修改造，公司现房屋租赁合同中有房屋到期后优先租赁条款。

根据测算，老字号振兴拓展项目总投资为 36,501.59 万元，其中建设投资为 33,696.67 万元，占项目总投资的 92.32%；工程建设其他费用为 612.52 万元，占项目总投资的 1.68%；预备费为 1,604.60 万元，占项目总投资的 4.40%；另有铺底流动资金 2,804.92 万元，占项目总投资的 7.68%。

## **6、项目经济效益分析**

本项目所得税后的财务内部收益率为 20.67%，所得税后的静态投资回收期为 7.22 年，具备较好的经济效益。

## **7、项目备案与环保情况**

老字号振兴拓展项目不涉及具体房产建设，不涉及在中国境内投资建设的固定资产投资项项目，可不履行发改委备案手续。

老字号振兴拓展项目中的新网点拓展项目将在网点选址及规划确定后，依法依规申请环评批复；老字号振兴拓展项目中的原有网点提升改造项目将根据项目建设计划安排，依法依规申请环评批复。

### **（二）补充流动资金**

#### **1、项目基本情况**

公司本次非公开发行拟使用募集资金 12,889.78 万元用于补充流动资金。

## 2、必要性及可行性

### (1) 满足公司餐饮主业快速扩张对流动资金的需要

西安饮食目前共拥有西安饭庄、同盛祥饭庄、老孙家饭庄、德发长酒店、西安烤鸭店、春发生饭店、大香港酒楼、常宁宫会议培训中心、大业食品公司等分、子公司和经营网点，且多为具有百年历史的老店、老店、名店、特色店和“中华老字号”，已成为陕西省和西安市最具代表性的对外接待“窗口”。

本次募投项目涉及新增 41 家经营网点及对 9 家现有网点进行提升改造。上述募投项目实施后，公司的经营规模将得到较大程度的提升，从而对公司运营提出了较高的资金需求。因此，公司亟需补充流动资金，提高资金实力，以满足日常经营的需要。

### (2) 满足公司食品加工生产业务持续增长对流动资金的需求

伴随着中国餐饮行业的发展，食品工业作为行业发展趋势，已逐步成为国内优秀餐饮企业的重要利润来源。

西安饮食目前已制定并实施了“餐饮主业和食品工业两轮驱动”发展战略。公司控股子公司西安大业食品有限公司主要从事工业化食品生产及销售，产品品类分为糕点烘焙类、肉制品类、速冻食品类、方便食品类、半成品类、饮品酿造类等 6 大系列、百余个品种的老字号特色食品，具体产品包括陕西特色蒸碗、方便宴席、黄桂稠酒、酱卤制品、中秋月饼、端午粽子、特色糕点、速冻水饺、五一大包、袋装方便牛羊肉泡馍、腊（酱）牛羊肉等。2018 年至 2020 年，西安大业食品有限公司实现营业收入 6,199.77 万元、7,322.47 万元及 7,381.13 万元，已逐步成为公司新的收入来源。伴随着收入的提升，西安大业食品有限公司的盈利能力也在不断改善。

未来，公司计划将进一步加大食品加工生产业务的品类研发、产品生产及对外市场拓展。因此，西安大业食品有限公司预计在未来几年经营规模将持续扩大，对流动资金的需求将进一步增加。

### （3）减少负债规模以优化资本结构

2018年末、2019年末、2020年末及2021年3月末，公司的资产负债率（合并口径）分别为47.35%、43.78%、49.89%及56.90%。截至2021年3月末，公司流动负债余额53,247.93万元，其中短期借款24,000万元、应付账款11,808.76万元、其他应付款6,018.21万元。

本次非公开发行股票募集资金用于补充流动资金，将有效缓解公司在“新冠疫情”对日常经营冲击影响下的偿债压力，大幅改善公司的资产负债率、流动比率和速动比率等偿债指标，有利于公司改善资本结构，有利于公司进一步拓展业务以及实现更好的经营业绩。

### （4）响应国家及政府号召，践行上市公司社会责任

2020年1月，新型冠状病毒肺炎开始在我国迅速蔓延。受此影响，居民外出就餐消费在一段时间内出现下降，对国内餐饮企业造成了直接的冲击。西安饮食作为西安国有上市餐饮企业，积极履行社会责任，在受到“新冠疫情”短期冲击而收入减少的情况下，坚持保障公司下属职工的基本生活需要，因而导致流动资金压力增大。

本次发行将有助于满足公司对于上述流动资金的需求，有利于保障职工基本生活，协助国家及各地方政府促进民生发展、维护社会稳定、提升国民信心，有利于公司进一步践行上市公司的社会责任，具有积极的社会意义。

## 三、本次发行对公司经营管理和财务状况的影响

### （一）本次发行对公司经营管理的影响

本次非公开发行募集资金拟用于老字号振兴拓展项目及补充流动资金，投向与公司主营业务密切相关。本次募集资金所投资项目符合国家产业政策，拥有良好的市场前景。

本次募集资金投资项目全部实施后，公司将新增 41 家网点，经营规模将大幅扩大，规模效应和经营效率将有所提高。同时公司将进一步推进内部机制优化改革，通过一系列有效措施，实现经营的降本增效，带动公司利润规模实现提升。

因此，本次非公开发行有助于公司聚焦餐饮，提升公司主营业务规模、品牌影响力及市场占有率，进一步巩固并提升公司在餐饮行业的地位。

## **（二）本次发行对公司财务状况的影响**

本次非公开发行完成后，公司资产规模将大幅增加，有助于增强公司资本实力。

本次发行募投项目符合国家相关的产业政策和公司未来整体战略的发展方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。在募投项目建设期间，由于项目尚未完成投入运营，公司净资产收益率和每股收益在短期内将有所下降。

本次募集资金投资项目全部实施并达产后，公司的经营能力将得到大幅提升，可大幅增加公司营业收入，提升公司盈利水平，有利于增强公司抗风险能力和核心竞争力，符合公司全体股东的利益。

西安饮食股份有限公司董事会

2021 年 7 月 21 日