

**东兴证券股份有限公司**  
**关于家家悦集团股份有限公司**  
**调整可转换公司债券部分募投项目建设内容**  
**并新增募投项目的核查意见**

东兴证券股份有限公司（以下简称“东兴证券”或“保荐机构”）作为家家悦集团股份有限公司（以下简称“家家悦”或“公司”）2020年公开发行可转换公司债券和2023年向特定对象发行股票的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《上市公司监管指引第2号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《上海证券交易所股票上市规则》及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号—规范运作》等相关法律法规及规范性文件的规定，对公司调整可转换公司债券部分募投项目建设内容并新增募投项目的事项进行了核查，具体情况如下：

**一、变更募集资金投资项目的概述**

**（一）募集资金到位情况**

经中国证券监督管理委员会核准《关于核准家家悦集团股份有限公司公开发行可转换公司债券的批复》（证监许可【2020】316号），家家悦集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2020年6月公开发行了可转换公司债券645万张，每张面值人民币100.00元，发行总额为人民币64,500.00万元，期限6年。扣除发行费用1,146.03万元（不含税）后，实际募集资金净额为63,353.97万元。该募集资金已于2020年6月到位。上述资金到位情况已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）容诚验字【2020】100Z0047号《验资报告》验证。

**（二）本次拟变更终止募投项目前后的基本情况**

本次拟变更终止的募投项目为其中的“威海物流改扩建项目”，实施主体为山东家家悦物流有限公司。公司拟将该项目募集资金17,140.41万元投向进行变更，将变更后的募集资金用于“威海物流冷链建设及供应链提升项目”及“家家悦呼和浩特智慧产业园生鲜冷链加工中心项目”的建设，变更后的实施主体分别为全资子公司山东家家悦物流有限公司、内蒙古家家悦供应链管理有限公司。此



次变更投向的募集资金（含利息收入及现金管理收益）占公司可转债募集资金净额的比例27.05%。

本次变更不涉及关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

截至2024年12月31日，威海物流改扩建项目募集资金的具体使用情况如下：

序号	项目名称	项目投资总额 (万元)	承诺使用募集资 金净额 (万元)	累计使用募 集资金金额 (万元)	募集资金 投入进度 (%)
1	威海物流改扩建项目	17,723.60	17,553.97	1,133.69	6.46

上述变更完成后，募集资金投资项目的具体情况如下：

序号	项目名称	项目投资总额（万元）	承诺使用募集资金(万元)
1	威海物流冷链建设及供应链提升项目	10,550.65	7,000.00
2	家家悦呼和浩特智慧产业园生鲜冷链加工中心项目	23,000.00	10,140.41
	合计	33,550.65	17,140.41

二、变更募集资金投资项目的具体原因

（一）原项目计划投资和实际投资情况

实施主体：山东家家悦物流有限公司

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）。

本项目系在公司原自有土地上的建设项目，无需购买土地，该地块公司建有已投入运营使用的常温物流中心和中央厨房。本项目拟利用其预留土地建设智能化高位常温立体仓并增加物流设备，将全部用于扩大公司常温商品的物流、仓储能力。

项目投资概算：本项目总投资额为17,723.60万元，包括建设费用和铺底流动资金，具体如下：

序号	投资项目	投资金额（万元）	占比	本次募集资金使用 金额（万元）
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%	3,496.00
1.1.1	智能化高位常温立体仓	3,396.00	19.16%	3,396.00
1.1.2	附属工程	100.00	0.56%	100.00



1.2	设备购置及安装	12,071.38	68.11%	12,071.38
1.3	其他建设费用	764.88	4.32%	764.88
1.4	预备费	1,306.58	7.37%	1,306.58
2	铺底流动资金	84.76	0.48%	61.16
	总投资额	17,723.60	100.00%	17,700.00

截至2024年12月31日，原募投项目“威海物流改扩建项目”已使用募集资金1,133.69万元，主要用于物流相关设备的购置及安装，已形成资产供公司后续继续使用；未使用募集资金余额为17,140.41万元（含利息收入及现金管理收益）。

## （二）变更的具体原因

原项目“威海物流改扩建项目”系公司结合当时行业发展趋势、市场环境及区域战略布局等多重因素综合考量决定。原项目投资规划形成时间较早，主要是扩大提高食品等常温商品的仓储配送能力，项目对物流自动化解决方案要求较高，实施项目过程中相对谨慎，因疫情等原因推迟了该项目的实施进度，使得项目的实际投资进度与原计划投资进度存在一定差异。原项目已投入部分主要为提高威海物流中心的运营效率和仓储能力，不存在募集资金浪费及滥用的情况。

近几年随着消费主体和消费需求变化，以及来自线上、细分渠道的冲击，消费者对商品品质、性价比等的要求越来越高，传统超市的同质化商品经营越来越难，线下零售门店开始逐步向小型化、生鲜化发展。超市行业积极转型，通过缩减卖场无效面积、优化商品结构、重构卖场环境及选品，为目标顾客创造差异化价值，生鲜作为超市中重要的核心品类，差异化优势明显，在超市中销售占比越来越高，生鲜、低温及冷冻等品类具有较大的销售增长空间，顾客对生鲜品类的精细化、品质化运营要求也更高，冷链物流对生鲜类商品的品质保障及损耗管理至关重要，因此公司需要投资建设相匹配的生鲜冷链物流基础设施。而食品、日用百货等常温类商品，近年来随着渠道分流，以及超市为提升商品力和盈利能力，越来越重视单店坪效以及单品效率，不断提高商品选品和开发能力，优化商品结构，压缩减少同质化商品数量，同时利用自动补货等技术优化库存管理，改造或增加自动化物流设备提高物流作业效率，通过以上措施改善提高威海常温物流仓的仓储能力和物流效率，并且后续还有持续优化提升的空间，因此公司决定先通过供应链优化提高威海物流常温商品的配送保障能力。

本次建设的冷链物流项目根据生鲜不同品类的温度要求，增加不同温度带商

品的冷藏、冷冻仓储能力，通过严格的温控管理，确保食品在储存、分拣、运输过程中保持适宜的温度，保障食品安全和质量，满足市场需求；同时通过集中冷链管理、优化流程，降低损耗和成本，提高物流效率，提升整体供应链保障能力。

公司根据消费市场的变化、不同品类的发展变化趋势以及“以经营生鲜为特色的全产业链”的战略布局，以审慎和效益最大化为原则，为提高募集资金的使用效率，公司拟变更该募投项目。

三、变更后项目的具体内容

（一）威海物流冷链建设及供应链提升项目

1、基本情况

实施主体：山东家家悦物流有限公司

建设地点：威海市环翠区新园路东、温泉西路南

建设内容及规模：本项目新建生鲜冷链物流中心总建筑面积15,070.50平方米，同时对现有的威海常温物流进行改造提升。项目计划新建的生鲜冷链物流中心，包括收发货区、分拣区、不同温度带的生鲜商品储存区等，购置安装制冷设备设施、分拣设备、搬运包装设备、信息系统等配套设备设施；现威海常温物流的改造提升，包括智能化改造升级，设备迭代更新等。

拟定建设期：24个月

投资计划：项目计划总投资10,550.65万元，拟使用募集资金投资7,000万元，具体投资情况如下：

序号	名称	投资金额（万元）
1	建筑安装工程费	5,122.62
2	设备购置费	4,305.92
3	其他费用	531.96
4	预备费	282.86
5	铺底流动资金	307.30
	总投资	10,550.65

2、预计效益

本项目作为公司供应链管理的一部分，虽不直接产生经济效益，但对于提高公司连锁超市等主业运营能力和带动社会经济效益意义重大。

项目建成后，一方面将提高公司物流的仓储配送能力及标准化水平，建立高



效快捷的供应链体系，提升公司门店生鲜及低温相关品类的商品经营能力，保障生鲜农产品的新鲜及食品安全，支撑门店的拓展，提升公司整体竞争能力；另一方面，将带动地方农业、农产品加工业、物流业等产业融合发展，加快推动地方社会经济的发展。

### 3、可行性和必要性分析

#### （1）冷链物流的市场需求

近年来，我国冷链物流市场需求不断增加，市场规模持续扩大，行业总体需求稳步提升。2024年上半年，我国冷链物流总额为3.22万亿元，同比增长3.9%；前三季度，冷链物流总额为6.4万亿元，同比增长4.2%。在国家有关政策的支持下，以冷链物流设施为代表的冷链基础设施建设稳步推进，冷链物流设施建设投资金额持续增长。

#### （2）生鲜产品的保鲜需求

生鲜为超市经营的核心品类，且对生鲜商品的品质要求越来越高，生鲜及相关冷冻类产品等易腐坏变质，不同品类对保鲜或冷冻的储存温度要求极高。冷链物流中心能够通过低温环境和专业的保鲜设备，保证生鲜产品在运输和储存过程中的新鲜度和品质，满足门店对生鲜产品的保鲜需求。

#### （3）产品种类和库存的保障

公司门店经营的商品种类繁多，包括各种冷冻食品、冷藏食品等。冷链物流中心需要具备丰富的产品储备、智能化分拣能力和系统性配送能力，以满足各门店的差异化需求，同时保证门店有足够的库存，避免缺货现象的发生。

#### （4）配送效率和及时性的要求

为了保证门店商品的新鲜度和供应的稳定性，各门店希望物流中心能够提高配送效率，实现快速补货。特别是在销售旺季、节假日或特殊天气等情况下，由于消费者对生鲜产品的需求增加，门店对物流中心及时配送的需求更为迫切。

#### （5）产品质量和安全的保障

物流的服务质量直接影响到生鲜产品的品质和安全。门店希望物流中心能够提供高质量的配送服务，包括运输过程中的温度控制、货物的装卸搬运、包装等环节，确保产品不受损坏、变质，符合食品安全标准。

#### （6）信息化管理的需求

门店需要物流中心提供准确的库存信息、配送进度信息等，以便及时调整门店的销售策略和补货计划。通过信息化管理，还可以实现对物流全过程的监控和追溯，提高物流运作的透明度和可控性。

综上，项目符合国家及地方相关政策，对促进农业、物流业、零售业的发展有着积极的意义，有利于促进地方经济增长及第三产业的发展。项目建成后将提升公司的供应链能力和超市主业的竞争力，项目的建设具有必要性和可行性。

(二) 家家悦呼和浩特智慧产业园生鲜冷链加工中心项目

1、基本情况

实施主体：内蒙古家家悦供应链管理有限公司

建设地点：内蒙古自治区呼和浩特市家家悦呼和浩特智慧产业园内，东至巴彦淖尔南路，南至姜家营街，西至规划路，北至规划路。

建设内容及规模：本项目拟在家家悦呼和浩特智慧产业园新建一座生鲜冷链加工中心，用于果蔬等生鲜农产品的存储、配送及牛羊等农产品加工等，总建筑面积42,538平方米。

拟定建设期：28个月

投资计划：项目计划总投资23,000万元，拟使用募集资金投资10,140.41万元，具体投资情况如下：

序号	投资项目	投资金额（万元）
1	工程费用	19,344.45
2	工程建设其他费用	2,770.93
3	预备费	884.62
	总投资	23,000.00

2、预计效益

本项目作为公司供应链管理的一部分，虽不直接产生经济效益，但对于提高公司连锁超市等主业运营能力和带动社会效益意义重大。

项目建成后，一方面将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门店拓展，对连锁超市业务发展形成多维支撑，提升公司整体竞争能力；另一方面，内蒙古作为我国重要的农畜等特色农产品产区，冷链物流的发展有助于促进当地优质农产品的流通，扩大当地优质产品的销售，有效推动区域相关上下游产业的发展，提升区域社会经济效



益。

### 3、可行性和必要性分析

#### （1）项目规划符合国家产业政策

为了落实国家扩内需促消费的政策，顺应消费升级趋势，打造品种丰富、品质精良、高质量的供给体系，进一步满足消费者对品质消费的需求，提升都市居民的生活品质，而扩大内需和品质消费需要要有更强的供应链能力支撑。本项目建设内容包括各类生鲜农产品的冷链存储、配送及部分地方特色农产品的加工，有利于促消费、扩内需，符合国家相关政策。

#### （2）项目建设符合公司发展战略，增强公司供应链能力

供应链是公司超市业务发展的重要保障。为了支撑公司的网络发展战略，公司一直坚持“发展连锁，物流先行”的原则，目前已分别在山东省内、河北张家口、安徽淮北等地建立了多处物流基地，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，保证连锁终端的商品满足率和响应速度，为连锁网络的发展打下坚实的后勤保障。

内蒙古区域是公司连锁超市布局发展的重要区域，目前公司在内蒙古区域有近40家门店，近年来营业规模持续增长，保持了较好的发展趋势，目前内蒙古区域门店由张家口物流基地提供生鲜配送等供应链服务，张家口物流基地主要负责北京、张家口、内蒙古等区域门店的供应链服务，因其仓储能力相对较小，随着内蒙古和北京门店数量增加及规模增长，预计张家口物流基地将难以支撑公司在相关区域的发展；而且张家口物流基地至呼和浩特市配送距离相对较远，运费成本较高，供应链效率相对较低，呼和浩特市物流基地的建设有利于支撑公司连锁网络在内蒙古的发展，提高门店供应链服务效率；另外内蒙古牛羊等农产品具有特色优势，公司将发展牛羊等特色农产品的加工，把地方特色食材转化为优质美食，进一步增强门店生鲜产品的差异化经营能力。项目建成后，呼和浩特市物流基地将具备农产品冷链仓储、加工、配送等综合性功能，为支持品质消费形成更强的供应链能力支撑。

#### （3）项目建设是促进区域行业发展的必要保证

近年来，随着人们生活水平的提高和对高品质生鲜产品需求的增加，内蒙古的冷链物流需求量不断提升。当地生鲜产品冷链物流基础设施相对薄弱，缺乏规

模化、专业化的冷库和冷链运输车辆，导致生鲜产品在运输和储存过程中易受到温度变化的影响，降低了产品的新鲜度和质量；从事冷链物流业的企业大多规模较小，技术水平和管理水平有待提升。本项目的建设能够有效推动当地冷链物流行业的发展。

综上，建设呼和浩特智慧产业园生鲜冷链加工中心符合国家的产业政策，有利于地方冷链物流行业的发展，符合公司在内蒙古的发展战略，能够提高门店的服务能力和盈利能力，更好地满足当地居民对品质消费的需求，本项目的建设具有可行性与必要性。

#### **四、开立募集资金专户及募集资金管理**

本次变更募投项目审议通过后，为确保募集资金使用安全，项目实施主体将开立募集资金专项账户，对募集资金进行集中管理和使用。募集资金专项账户仅用于存储和管理本次募集资金，不得用于存放非募集资金或其他用途，严格按照《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号—规范运作》《上市公司监管指引第2号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》及公司《募集资金管理制度》等有关规定实施监管。

同时，公司董事会提请股东大会授权董事会或/及公司管理层全权办理与本次募集资金专项账户相关的事宜，包括但不限于开立募集资金银行专项账户，签署开立募集资金专项账户相关协议及文件，与保荐机构、募集资金存放银行签署募集资金专户存储监管协议、原募集资金专户注销等相关事项。

#### **五、主要风险分析**

1、如因国家或地方有关政策调整、项目审批等实施条件发生变化，本项目的实施可能存在顺延、变更、中止甚至终止的风险。

2、公司本次项目的可行性分析是基于当前经济形势、行业前景的判断等综合因素做出。项目实施过程中，面临行业政策变化、市场变化、项目管理等诸多不确定因素，可能存在项目进程未达预期的风险。

3、变更后项目的实施，可能存在因国家产业政策、行业标准出现重大变化等不利因素，使项目无法实现预期目标的风险。

#### **六、拟变更项目审批情况**

威海物流冷链建设及供应链提升项目待本次募投项目变更相关事项经债券



持有人会议和股东大会审议通过后，公司将按照相关法律法规的要求办理相关的备案、审批等手续。

家家悦呼和浩特智慧产业园生鲜冷链加工中心项目已在呼和浩特市玉泉区发展和改革委员会取得项目备案告知书（项目代码2502-150104-89-01-733406）。

## **七、履行的相关审议程序**

### **（一）董事会审议程序**

公司于2025年4月23日召开第四届董事会第三十六次会议，审议通过了《关于调整可转换公司债券部分募投项目建设内容并新增募投项目的议案》。

### **（二）监事会意见**

经公司2025年4月23日召开的第四届监事会第二十八次会议审议，监事会认为：公司本次调整可转换公司债券部分募投项目建设内容并新增募投项目是公司基于实际情况发生变化，且基于未来公司更长远发展规划而做出的，本次变更计划有利于提高募集资金使用效率，确保募投项目的建设质量和效率，从而提升企业综合竞争力。本次变更募集资金投资方向以公司稳健发展为前提，不存在损害中小股东利益的情况。监事会同意该事项。

### **（三）尚需履行的审议程序**

本次变更募集资金投资项目尚需公司债券持有人会议及股东大会审议通过。

## **八、保荐机构核查意见**

经核查，本保荐机构认为：

公司本次调整可转换公司债券部分募投项目建设内容并新增募投项目已经公司董事会和监事会审议通过，尚需公司股东大会、债券持有人会议审议。本次调整可转换公司债券部分募投项目建设内容并新增募投项目符合《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号—规范运作》《上市公司监管指引第2号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等相关法律、法规和规范性文件的规定；符合公司的战略发展规划，有利于进一步提高募集资金的使用效率；不存在变相改变募投项目资金用途和损害股东利益，尤其是损害中小股东利益的情形。

综上，保荐人对公司本次调整可转换公司债券部分募投项目建设内容并新增募投项目事项无异议。

（以下无正文）

(本页无正文，为《东兴证券股份有限公司关于家家悦集团股份有限公司调整可转换公司债券部分募投项目建设内容并新增募投项目的核查意见》之签字盖章页)

保荐代表人: 刘飞龙      丁雪山  
刘飞龙      丁雪山

