

证券代码：600693

证券简称：东百集团



**福建东百集团股份有限公司**  
**2022 年度向特定对象发行股票**  
**募集资金运用的可行性分析报告**  
**（修订稿）**

二〇二三年二月



## 目 录

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 目 录.....                          | 1 |
| 释 义.....                          | 2 |
| 第一节 本次募集资金投资计划.....               | 3 |
| 第二节 本次募集资金投资项目必要性和可行性分析.....      | 4 |
| 第三节 本次募集资金运用对公司经营管理、财务状况等的影响..... | 7 |
| 第四节 可行性结论.....                    | 8 |

## 释 义

除非另有说明，以下简称在本报告中之含义如下：

|                |   |  |
|----------------|---|--|
| 东百集团、上市公司、公司   | 指 | 福建东百集团股份有限公司，根据文意需要亦包括其所有子公司                   |
| 本次向特定对象发行、本次发行 | 指 | 福建东百集团股份有限公司本次向特定对象发行股票的行为                     |
| 丰琪投资、控股股东      | 指 | 福建丰琪投资有限公司                                     |
| 东百中心           | 指 | 公司的旗舰店，分为 A 馆、B 馆、C 馆，由福建东百集团股份有限公司经营管理        |
| 兰州中心           | 指 | 公司的旗舰店，兰州国际商贸中心项目商业部分，由公司控股子公司兰州东方友谊置业有限公司经营管理 |
| 元、万元、亿元        | 指 | 人民币元、万元、亿元                                     |

## 第一节 本次募集资金投资计划

本次发行的募集资金总额不超过 66,500 万元（含本数），扣除发行费用后，全部用于补充流动资金及偿还银行贷款。

## 第二节 本次募集资金投资项目必要性和可行性分析

### 一、本次募集资金使用的必要性

#### （一）商业零售方面，依托自身标杆商业，综合提升公司商业管理运营能力

公司目前已成功打造了东百中心、兰州中心等标杆商业案例，分别位于福州、兰州两个省会城市的核心地段，毗邻中国十大历史文化名街三坊七巷以及我国最早成立的综合性地志博物馆之一的甘肃省博物馆，有利于公司的门店与当地流量结合，发挥自身最大优势，做大公司影响力。

根据公司商业零售业务的经营计划，公司将主要从以下三个方面综合提升公司商业运营管理能力：首先，在体验式消费成为主流的业态背景下，公司将持续投入资金推进存量门店的迭代升级，打造全景化生活空间，通过打造“场景式消费”、“线下交互式体验”空间，升级会员体系，把握年轻消费引力，以需求为核心丰富消费体验，进一步提升存量商业价值；同时，在线上线下全渠道经营的背景下，公司将积极深化会员数字化、商品数字化、导购数字化建设，通过线上线下融合发展，全时全域深度运营，扩大服务区域及时段，提升服务价值，实现零售与服务深度融合，构建个性化智慧服务体系；此外，公司将积极拓展商业轻资产管理项目，在轻资产项目模型持续优化的基础上，专业化赋能，强化轻资产商管业务，全面进阶成为更具专业化、复合化的核心团队。

本次向特定对象发行后，公司资金实力进一步增强，将有利于夯实公司发展基础、提升运营管理能力、提高数字化水平，为业务储备和拓展提供更充分保障，综合提升公司商业运营管理能力，巩固公司在行业内的竞争优势。

#### （二）仓储物流方面，持续推进轻资产战略，强化项目精细化管理能力

根据公司仓储物流业务的经营计划，公司将主要从以下几个方面保证业务高质量发展：首先，公司将坚持“投-建-招-退-管”的轻资产运作模式，推进与国内

外产业基金、各类金融机构合作，稳步推进项目拓展；同时，公司将持续强化自身工程管控能力和招商能力等精细化项目管理能力；此外，公司将积极推进自身数字化物业管理能力的建设，适时引进园区智能管理设施，提升客户满意度的同时，挖掘园区潜能，以提高运营能力。

为实施以上经营计划，形成覆盖更广泛、运营效率更高、产业协同性更强的物流基础设施网络、打造公司强大的精细化项目管理能力和数字化物业管理能力，公司预计将产生较大的营运资金需求。本次向特定对象发行后，公司资金实力进一步增强，有助于公司仓储物流业务战略规划的实施。

### **（三）拓宽融资渠道，优化公司资本结构，为公司可持续发展提供有力保障**

目前，公司融资主要以银行贷款为主，截至 2022 年 9 月 30 日，公司的资产负债率为 71.33%。未来，随着公司各项业务的拓展，单纯依靠债务融资方式不能较好地满足公司业务长期发展的资金需求。本次向特定对象发行将充分发挥上市公司股权融资功能，拓宽融资渠道，优化公司资本结构。本次募集资金到位后，公司的总资产、净资产规模均相应增加，资金实力得到进一步提高，为公司可持续发展提供有力保障。

### **（四）控股股东认购有助于彰显对公司未来发展的信心，向市场传递积极信号**

公司控股股东丰琪投资全额认购本次向特定对象发行股票，体现了控股股东大力支持公司发展的决心和对公司未来发展前景的坚定信心，为公司战略目标的实施及经营业务产业布局奠定良好的基础；同时，也彰显了控股股东对公司价值的认可，有利于向市场以及中小股东传递积极信号，保护全体股东利益，树立公司良好的市场形象。

## **二、本次募集资金投资项目的可行性分析**

### **（一）本次向特定对象发行募集资金使用符合法律法规的规定**

本次向特定对象发行股票募集资金使用符合相关政策和法律法规，具有可行性。本次向特定对象发行股票募集资金到位后，公司资产负债率降低、偿债能力增强，净资产和营运资金将有所增加，有利于增强公司资本实力，增强公司抗风险能力，提高公司盈利水平及市场竞争力，推动公司业务持续健康发展。

## （二）上市公司建立了较为完善的内控体系

公司已按照上市公司治理标准建立了以法人治理结构为核心的现代企业制度，并通过不断改进和完善，形成了较为规范的公司治理体系和完善的内部控制环境。

在募集资金管理方面，公司按照监管要求建立了《募集资金管理办法》，对募集资金的存储、使用、投向变更、使用管理与监督等进行了明确规定。本次向特定对象发行募集资金到位后，公司董事会将持续监督公司对募集资金的存储及使用，以保证募集资金合理规范使用，防范募集资金使用风险。



## 第三节 本次募集资金运用对公司经营管理、财务状况等的 影响

### （一）对公司经营管理的影响

公司本次向特定对象发行募集资金在扣除发行费用后拟全部用于补充流动资金及偿还银行贷款，有助于提高公司资产规模，提升公司营运能力，降低公司资产负债率，为公司持续发展提供有力保障。本次向特定对象发行后，公司的业务范围保持不变。本次向特定对象发行的募集资金投入使用后，对提升公司的业务规模、长期盈利能力及资金实力有长远且有利的影响。

### （二）对公司财务状况的影响

本次向特定对象发行完成后，公司资本结构将进一步优化，公司的总资产、净资产规模均相应增加，资金实力得到进一步提高，为公司的可持续发展提供有力的保障。

## 第四节 可行性结论

本次向特定对象发行的募集资金用于补充流动资金及偿还银行贷款，有利于推进公司战略落地，为公司的可持续发展提供有力的保障。因此，本次向特定对象发行的募集资金运用是必要且可行的。

（本页无正文，为《福建东百集团股份有限公司 2022 年度向特定对象发行股票募集资金运用的可行性分析报告（修订稿）》之盖章页）

福建东百集团股份有限公司

董事会

2023 年 2 月 22 日