

## 江西国光商业连锁股份有限公司首次公开发行股票招股意向书摘要

(上接A15版)

本项目将新建更契合消费者需求的门店,通过科学化的陈列布局、舒适的视觉效果、丰富的店内辅助设施等方式构造现代化的购物场景,在消费者心目中建立更好的品牌形象,为提高顾客粘性、获得差异化竞争优势打下坚实基础。

(4)有利于保证公司长期可持续发展

连锁零售行业竞争不断加剧的表现之一就是优质门店的稀缺性,抢占优质门店不仅是提高现阶段销售规模的主要途径,更关系到企业未来的可持续发展规划。随着居民收入的不断提高、城市化进程加快,消费市场的稳健增长以及商业地产的快速发展,及时获取优质商圈的物业资源,对于实体零售企业至关重要。公司采取以吉安、赣州为中心向周边经济发达区域扩散的策略进行门店网络建设,利用自身平台优势和丰富的选址经验,快速抢占了较多的优质门店资源,目前已占据所在区域的较多核心商圈,获得了对应区域的先发优势。

本项目的实施,旨在通过积极的外延策略占领高潜力商圈,挖掘区域位先发优势及可持续发展的新动能。项目实施完毕后,公司营销覆盖面将进一步扩大,区域市场份额也将进一步提升,符合公司向赣中、赣北等其他地区进行渠道渗透的可持续发展战略。

(2)连锁门店改建项目

公司现有部分门店经营年限较长,部分原有装修和设施出现老化现象。为更好地满足消费者对高端购物场的需求,本次募集资金拟投资的项目将对公司及子公司现有8家门店进行经营设施的装修升级,主要涉及外部改造、内部地面翻新、天花板改造、水电及后仓建设等工程。具体改建的门店和投资情况如下:

序号	项目名称	拟投入募集资金(万元)	占本项目募集资金投资比例
1	江西国光商业连锁股份有限公司吉安项目	198.60	75.00%
2	江西国光商业连锁股份有限公司泰和购物广场改建项目	314.77	11.89%
3	江西国光商业连锁股份有限公司万安购物广场改建项目	359.60	13.35%
4	江西国光商业连锁股份有限公司新干购物广场改建项目	388.60	14.68%
5	赣州国光实业有限公司信丰店改建项目	398.00	15.03%
6	赣州国光实业有限公司都昌店改建项目	391.40	14.78%
7	江西国光商业连锁股份有限公司阳江购物广场改建项目	363.20	13.34%
8	江西国光商业连锁股份有限公司遂川购物广场改建项目	243.70	9.20%
	合计	2,647.87	100.00%

本项目的实施,旨在提高公司的主营业务竞争力,巩固在现有区域的领先地位。募集资金到位后,公司将在现有门店的基础上,对经营设施进行全面的升级改造。该项目的实施将有效提升消费者购物体验,扩大国光品牌影响力,增强公司的差异化竞争优势。

公司拟通过母公司直接投资或对子公司增资的方式对项目进行投资,并由各公司组织实施和运营。

(1)建设投资情况

序号	投资类别	金额(万元)	占本项目募集资金投资比例
1	装修改造费用	1,410.87	53.28%
2	设备购置费用	1,237.00	46.72%
	总计	2,647.87	100.00%

(2)项目的实施进度

本项目的建设期为36个月,其中单店的建设期约为4个月,装修门店流程如下:

序号	阶段	时长
1	设计施工	1
2	施工	3
3	设备采购	1
4	装修	1
5	试营业	1
6	正式营业	1

注:上述仅为门店装修的基本流程进度,具体可能根据情况不同有所调整。

2、项目发展前景

(1)丰富的门店装修升级经验

为提升消费者购物体验,保证市场竞争力,公司自成立以来定期对门店进行小规模的装修升级。根据装修后的门店运行情况来看,门店在购物环境、经营业绩上产生了较为良好的效果,公司门店的市场竞争能力和品牌美誉度也得到了进一步提升。

(2)募投项目建设规模同公司的经营规模与财务状况相适应

截至2019年12月31日,公司总资产规模达171,480.75万元,非流动

资产总规模达97,003.80万元,净资产总规模达81,407.07万元。本项目投资金额为2,647.87万元,将对部分现有门店进行全面的升级改造,建设规模与公司的经营规模、财务状况以及长期发展目标相适应。

(3)募投项目建设规模同公司的技术水平与管理能力相适应

作为江西省赣南片区的知名商业连锁企业,公司在吉安市和赣州市拥有较强的品牌知名度和影响力,公司管理团队及各级员工也拥有丰富门店建设、经营、管理、维护经验。

本次募集资金投资项目所涉及门店皆处于所在商圈的核心区域,多年来已积累了大批的忠实消费者。公司将继续利用成熟的运营管理体系、多元化的营销策略以及国光品牌号召力,在巩固现有消费群体的基础上,吸引更多进店顾客。

(3)吉安物流配送中心升级项目

1、项目安排和计划

本项目将在吉安物流配送中心新增2,000.00平方米的冻库等设施,添置功能齐全的先进物流设备,同时将现有一楼4,100.00平方米的占地改造为保鲜恒温库。

本项目建成以后主要承担吉安及其周边区域连锁门店的供货支持,充分满足各类常温、低温、冷藏商品的收货、存储、调配需求,确保各类商品拥有最佳的储存、中转环境,打造一个高效快捷的现代化物流配送中心。

本项目由公司进行投资,组织实施和运营。

本项目的建设地点位于吉安市。本项目的建设用地使用权已经由公司以出让方式取得,土地证号为“吉(州)国用(2007)第1-1006号”。

(1)建设投资情况

序号	投资类别	金额(万元)	占本项目募集资金投资比例
1	装修改造费用	1,700.79	50.60%
2	设备购置费用	1,660.78	49.40%
	总计	3,361.57	100.00%

(2)项目的实施进度

本项目的建设期为25个月,具体实施进度如下:

序号	阶段	时长
1	设计施工	1
2	施工	12
3	设备采购	1
4	装修	10
5	试营业	1
6	正式营业	1

注:上述仅为一般建设的流程进度,具体可能根据情况不同有所调整。

2、项目发展前景

(1)提高生鲜商品的仓储、配送规模

目前公司在吉安、赣州设立了2个物流配送中心,分别对其辐射范围内的连锁门店提供商品仓储、配送服务,且具备水果、蔬菜、干货等商品的初加工功能。按照公司于赣中区域的门店扩张规划,现有配送中心已无法支撑未来快速增长的商品仓储、配送规模。本项目计划通过建立独立高位立体仓储、机械化作业,生鲜加工为一体的现代化物流配送中心,新设冻库、保鲜库、恒温区,扩大生鲜储存空间,通过购置冷藏车、冷冻车及其他运输工具扩大日常配送规模,建立自动化加工设备增强商品流转效率,进一步提升公司的综合竞争优势。

(2)保障商品品质,加强成本控制

作为公司经营发展战略中的核心发力点,生鲜商品对收货、储存、加工、配送等环节的精细化管理手段及配套工具要求较高,一旦不能形成有效控制,则极易造成生鲜变质、外观破损等非正常损耗的情形。本项目的实施将为配送中心引入大量的机器设备和辅助工具。储存环境方面,通过添加冷风机、冻库以及对地面、门窗进行改造,生鲜仓库的温度可调节范围更广,温度控制更为精确,同时地面起灰的情况也将有效减少,对商品品质起到更好的保障。生鲜加工方面,通过设立中央厨房,引入全自动包装机、各类分割机等先进设备,不仅大幅提高流水线工作效率,还使商品包装获得了更好密封性和阻隔性,进一步延长保鲜时效。运输方面,购置冷藏车、冷冻车,有利于保证生鲜流转的恒温环境,使得商品到达门店前能够保持最佳的新鲜度。综上所述,本次项目的实施有助于加强商品存储、加工、运输等关键环节的精准控制,在降低生鲜损耗率的同时提升配送中心整体运转效率,对降低采购成本、单位人工成本起到较好的作用。

(3)优化资源利用效率,提高专业化分工程度

本次募集资金将投资扩建中央厨房,引入一系列较为先进的配套设施,形成商品集中加工、集中管理、集中运输的科学化体系,对优化企业内部资源分配、深化专业分工起到良好的作用。以生鲜商品为例,通过对外厨房的集中加工,原本门店承担的部分分拣、净菜、切割、包装工序将有所缩减,门店不需要再配备种类繁杂的机械设备,人力也可以投入到更多的场内运营工作中,资源利用效率大幅提高。此外,统一加工的模式也有助于建立标准化的商品

(4)通过信息化管理,提高决策效率

本次募集资金拟投资的项目将通过配置先进的软硬件设施获得更强大的数据采集和分析能力,低成本地获取、追踪、预测客户信息的变化规律,为管理层提供更为准确、及时的数据,提高决策的精度和连续性,达到更好的执行效果。

(5)打通上下游综合决策链条

在公司募投项目的规划下,升级后的信息系统将从上下游获取更全面的数据资源,有效辅助决策的制定。上游供应链方面,公司拟深度开发供应链系统模块,与各ERP系统数据相融合,并通过扩充国光供应链平台的功能,建立起更完善供应商沟通渠道,帮助管理层对采购策略进行合理调配。下游消费者方面,升级后的营销系统将从客户和市场核心导向,持续积累商品流通和消费者行为数据,并针对不同地域、不同门店、不同时间、不同品类等多维度因素描绘消费者画像。前期工作完成后,决策者将结合各项消费行为报告,高效、准确地完成决策制定,并持续跟踪业绩变化情况判断决策的有效性,最终实现整体价值链的进一步优化。

(6)深化数据分析能力,辅助经营决策

本次信息系统升级改造项目将为公司提供一个更高性能的信息系统平台,这不仅有助于增强企业的数据收集、处理能力,还将有效提高信息本身准确性和平及时性,对公司的管理决策的扁平化、科学化起到较强推进作用。本项目实施对提高公司经营决策能力的具体分析如下:

(1)缩短决策流程,提高决策效率

信息化管理的关键是将数据准确、及时地传输到相应的决策人,持续优化决策链条,加快决策效率、提高决策和执行紧密度,最终建立起以数据和事实为依据的管理决策体系。本项目拟通过配置先进的软硬件设施获得更强大的数据采集和分析能力,低成本地获取、追踪、预测客户信息的变化规律,为管理层提供更为准确、及时的数据,提高决策的精度和连续性,达到更好的执行效果。

(2)打通上下游综合决策链条

在公司募投项目的规划下,升级后的信息系统将从上下游获取更全面的数据资源,有效辅助决策的制定。上游供应链方面,公司拟深度开发供应链系统模块,与各ERP系统数据相融合,并通过扩充国光供应链平台的功能,建立起更完善供应商沟通渠道,帮助管理层对采购策略进行合理调配。下游消费者方面,升级后的营销系统将从客户和市场核心导向,持续积累商品流通和消费者行为数据,并针对不同地域、不同门店、不同时间、不同品类等多维度因素描绘消费者画像。前期工作完成后,决策者将结合各项消费行为报告,高效、准确地完成决策制定,并持续跟踪业绩变化情况判断决策的有效性,最终实现整体价值链的进一步优化。

(3)提高生鲜商品的仓储、配送规模

目前公司在吉安、赣州设立了2个物流配送中心,分别对其辐射范围内的连锁门店提供商品仓储、配送服务,且具备水果、蔬菜、干货等商品的初加工功能。按照公司于赣中区域的门店扩张规划,现有配送中心已无法支撑未来快速增长的商品仓储、配送规模。本项目计划通过建立独立高位立体仓储、机械化作业,生鲜加工为一体的现代化物流配送中心,新设冻库、保鲜库、恒温区,扩大生鲜储存空间,通过购置冷藏车、冷冻车及其他运输工具扩大日常配送规模,建立自动化加工设备增强商品流转效率,进一步提升公司的综合竞争优势。

(4)保障商品品质,加强成本控制

作为公司经营发展战略中的核心发力点,生鲜商品对收货、储存、加工、配送等环节的精细化管理手段及配套工具要求较高,一旦不能形成有效控制,则极易造成生鲜变质、外观破损等非正常损耗的情形。本项目的实施将为配送中心引入大量的机器设备和辅助工具。储存环境方面,通过添加冷风机、冻库以及对地面、门窗进行改造,生鲜仓库的温度可调节范围更广,温度控制更为精确,同时地面起灰的情况也将有效减少,对商品品质起到更好的保障。生鲜加工方面,通过设立中央厨房,引入全自动包装机、各类分割机等先进设备,不仅大幅提高流水线工作效率,还使商品包装获得了更好密封性和阻隔性,进一步延长保鲜时效。运输方面,购置冷藏车、冷冻车,有利于保证生鲜流转的恒温环境,使得商品到达门店前能够保持最佳的新鲜度。综上所述,本次项目的实施有助于加强商品存储、加工、运输等关键环节的精准控制,在降低生鲜损耗率的同时提升配送中心整体运转效率,对降低采购成本、单位人工成本起到较好的作用。

(5)通过信息化管理,提高决策效率

本次募集资金拟投资的项目将通过配置先进的软硬件设施获得更强大的数据采集和分析能力,低成本地获取、追踪、预测客户信息的变化规律,为管理层提供更为准确、及时的数据,提高决策的精度和连续性,达到更好的执行效果。

本次信息系统升级改造项目将为公司提供一个更高性能的信息系统平台,这不仅有助于增强企业的数据收集、处理能力,还将有效提高信息本身准确性和平及时性,对公司的管理决策的扁平化、科学化起到较强推进作用。本项目实施对提高公司经营决策能力的具体分析如下:

(1)缩短决策流程,提高决策效率

信息化管理的关键是将数据准确、及时地传输到相应的决策人,持续优化决策链条,加快决策效率、提高决策和执行紧密度,最终建立起以数据和事实为依据的管理决策体系。本项目拟通过配置先进的软硬件设施获得更强大的数据采集和分析能力,低成本地获取、追踪、预测客户信息的变化规律,为管理层提供更为准确、及时的数据,提高决策的精度和连续性,达到更好的执行效果。

本次信息系统升级改造项目将为公司提供一个更高性能的信息系统平台,这不仅有助于增强企业的数据收集、处理能力,还将有效提高信息本身准确性和平及时性,对公司的管理决策的扁平化、科学化起到较强推进作用。本项目实施对提高公司经营决策能力的具体分析如下:

(1)提高生鲜商品的仓储、配送规模

目前公司在吉安、赣州设立了2个物流配送中心,分别对其辐射范围内的连锁门店提供商品仓储、配送服务,且具备水果、蔬菜、干货等商品的初加工功能。按照公司于赣中区域的门店扩张规划,现有配送中心已无法支撑未来快速增长的商品仓储、配送规模。本项目计划通过建立独立高位立体仓储、机械化作业,生鲜加工为一体的现代化物流配送中心,新设冻库、保鲜库、恒温区,扩大生鲜储存空间,通过购置冷藏车、冷冻车及其他运输工具扩大日常配送规模,建立自动化加工设备增强商品流转效率,进一步提升公司的综合竞争优势。

(4)保障商品品质,加强成本控制

作为公司经营发展战略中的核心发力点,生鲜商品对收货、储存、加工、配送等环节的精细化管理手段及配套工具要求较高,一旦不能形成有效控制,则极易造成生鲜变质、外观破损等非正常损耗的情形。本项目的实施将为配送中心引入大量的机器设备和辅助工具。储存环境方面,通过添加冷风机、冻库以及对地面、门窗进行改造,生鲜仓库的温度可调节范围更广,温度控制更为精确,同时地面起灰的情况也将有效减少,对商品品质起到更好的保障。生鲜加工方面,通过设立中央厨房,引入全自动包装机、各类分割机等先进设备,不仅大幅提高流水线工作效率,还使商品包装获得了更好密封性和阻隔性,进一步延长保鲜时效。运输方面,购置冷藏车、冷冻车,有利于保证生鲜流转的恒温环境,使得商品到达门店前能够保持最佳的新鲜度。综上所述,本次项目的实施有助于加强商品存储、加工、运输等关键环节的精准控制,在降低生鲜损耗率的同时提升配送中心整体运转效率,对降低采购成本、单位人工成本起到较好的作用。

(5)通过信息化管理,提高决策效率

本次信息系统升级改造项目将为公司提供一个更高性能的信息系统平台,这不仅有助于增强企业的数据收集、处理能力,还将有效提高信息本身准确性和平及时性,对公司的管理决策的扁平化、科学化起到较强推进作用。本项目实施对提高公司经营决策能力的具体分析如下:

(1)提高生鲜商品的仓储、配送规模