

# 苏宁电器股份有限公司

## 非公开发行股票募集资金使用的 可行性报告

二〇一一年六月十六日

# 目 录

第一节 募集资金使用计划 .....	3
第二节 本次募集资金投资项目的可行性分析 .....	4
第一类项目：连锁店发展项目 .....	4
第二类项目：物流平台建设项目 .....	22
第三类项目：信息系统平台升级项目 .....	37
第四类项目：补充流动资金项目 .....	40
第三节 本次非公开发行对公司经营管理和财务状况的影响.....	42
一、本次非公开发行对公司经营管理的影响 .....	42
二、本次非公开发行对公司财务状况的影响 .....	42

## 第一节 募集资金使用计划

本次募集资金拟用于连锁店发展、物流平台建设、信息平台升级及补充流动资金。拟投入募集资金总额 550,954.21 万元，其中不超过 178,727.31 万元用于连锁店发展项目、不超过 295,017.90 万元用于物流平台建设项目，不超过 22,209 万元用于信息平台升级项目，其余 55,000 万元资金用于补充流动资金。募集资金具体投资项目如下：

序号	项目名称	项目投资 总额（万元）	募集资金 拟投入额（万元）
<b>第一类项目</b>	<b>连锁店发展项目</b>	<b>235,714.80</b>	<b>178,727.31</b>
1.1	租赁店发展项目	173,791.00	120,000.00
1.2	购置店发展项目	61,923.80	58,727.31
<b>第二类项目</b>	<b>物流平台建设项目</b>	<b>301,227.20</b>	<b>295,017.90</b>
<b>2.1</b>	物流中心建设项目	278,167.20	272,122.22
<b>2.2</b>	自动化物流建设项目	23,060.00	22,895.68
<b>第三类项目</b>	<b>信息平台升级项目</b>	<b>22,209.00</b>	<b>22,209.00</b>
<b>3.1</b>	信息平台升级项目	22,209.00	22,209.00
<b>第四类项目</b>	<b>补充流动资金项目</b>	<b>55,000.00</b>	<b>55,000.00</b>
4.1	补充流动资金项目	55,000.00	55,000.00
	<b>合计</b>	<b>614,151.00</b>	<b>550,954.21</b>

在本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照《深圳证券交易所上市公司募集资金管理规定》等相关法规规定的程序予以置换。

若实际募集资金数额(扣除发行费用后)少于上述项目拟投入募集资金总额，公司将根据实际募集资金数额，按照项目的轻重缓急等情况，调整并最终决定募集资金的具体投资项目、优先顺序及各项目的具体投资额，募集资金不足部分由公司自有资金或通过其他融资方式解决。

## 第二节 本次募集资金投资项目的可行性分析

本次募集资金拟投资的项目均围绕公司主营业务及未来两到三年的业务发展目标开展。项目实施后，公司连锁店经营规模进一步扩大，现代化仓储、配送能力以及企业内部管理运营效率再次提升，公司核心竞争能力将得到切实增强。

### 第一类项目：连锁店发展项目

#### （一）连锁发展概况

公司依据城市人口、社会消费品零售总额、家电市场容量等指标对全国的行政城市进行细分，并在此基础上明确了公司的连锁发展规划，计划将公司的连锁网络拓展至全国 330 余个一二级市场(地级以上城市)、1770 余个人口 10 万以上，且家电零售 1 亿元以上的县级市场，以及江苏、浙江、广东和福建等富裕地区的发达乡镇市场约 500 个。

截止 2011 年 3 月 31 日，公司已经在大陆地区 231 个地级以上城市拥有 1348 家连锁店，其中一二级市场（地级以上城市）918 家，三级市场(县级城市)322 家、四级市场（镇级市场）108 家。

未来，公司将按照既定规划，持续深化网络布局，贯彻执行“租、建、购、并”的综合开发策略，重点发展超级旗舰店、地区旗舰店，完善一二级市场布局，巩固市场领先地位；抓住市场机遇，快速推进三、四级市场纵深开发；综合运用自建、购置等方式，获得一定比例的自有物业，进一步增强企业经营的持续性以及稳定性。

#### （二）连锁发展项目的必要性以及意义

##### 1、我国家电市场容量较大，增势良好，家电行业空间巨大

近年来，随着国内家用电器及消费类电子产品技术更新加快，居民消费结构不断升级，以及一系列消费激励政策的出台，家用电器及消费类电子零售市场呈现良好的增长态势。根据数据咨询公司 GFK 提供的数据，2009 年、2010 年国内家电市场容量分别达到 8900 亿元、10560 亿元，同比增长速度分别为 9%、19%。

未来几年，受技术升级、产品更新换代影响，传统家电仍将保持稳定增速；而随着 3G、智能等技术手段的运营普及，以及周边产品的需求快速提升，消费

类电子产品也将进入快速增长期，家电产品增长空间巨大。

此外，我国城镇化进程加快，以及国家推进的一系列民生工程，如保障房、廉租房建设，个人所得税起征额提高等，将有效提高居民可支配收入提升，拉动内需，家电产品消费需求增长空间巨大。

为拉动内需，国家还制定了一系列家电行业激励政策，有效促进了家电行业的产品技术升级，增长态势良好。

综上，未来几年，我国家电零售市场仍将保持稳定增长，发展空间巨大。

## 2、有利于提高本土零售业的竞争力水平

零售行业作为国家基础性行业，关系到社会居民的日常生活与就业。同时，大型零售企业往往有大规模的商业储备，能够有效应对自然灾害和突发事件。因此，对我国而言组建内资的大流通体系十分必要。作为国家商务部重点扶持的15家大型商业企业之一，同时也是国内大型家电连锁零售行业中唯一的民族品牌，公司责无旁贷，必须加快发展，贯彻执行国家关于商业流通业的各项政策措施。因此要求公司必须在相对较短的时间内，快速完成全国市场的网络布局，提升核心竞争能力。实施本项目，将有利于苏宁电器进一步完善在全国重要地区的网络布局，扩大市场占有率，提高盈利能力和市场竞争力。

## 3、多元化的连锁发展手段能够完善网络布局、保持企业发展的持续性。

连锁店面对于公司的运营有着重要的影响。部分连锁店经过多年的经营，已形成稳定客源，示范效应、品牌效应明显，保持该类店面的经营稳定性对公司的发展意义重大。而优质商业物业的稀缺性，使得该等物业的获得竞争较为激烈。因此公司早在2006年就明确了“租、建、并、购”的综合开发策略，在推进租赁店面发展的同时，结合资金情况，进行综合评估考量，以自建或购置的方式，获得核心、优质物业，有效降低公司租金成本和运营费用，并保持企业经营的稳定性。

### 项目 1.1：租赁店发展项目

#### （一）项目概况

本公司计划运用租赁店面的方式在东北、华北、西北、华中、华东、华南、

西南发展 300 家连锁店，新增连锁店面积 1,241,074 m<sup>2</sup>，形成年新增 189.08 亿元（含税）的销售规模。

公司将通过直接开设连锁店，或新设子公司（全资或控股子公司）或联合其他股东向控股子公司增资，由子公司负责开设连锁店的方式，实施本项目。

项目新增总投资 173,791 万元，其中：固定资产及相关开办费用投资 89,755 万元，铺底流动资金 84,036 万元。本公司拟用募集资金投资 120,000 万元，其余部分由公司自行解决。

为提高募集资金的使用效率，公司将依据“先开先用，用完为止”的原则，以本项目 300 家连锁店开设的先后顺序确定直接使用或对子公司的投资或增资顺序。

项目建设期为 18 个月。

## （二）300 家连锁店选址情况、经营数据以及预计销售情况

### 1、300 家连锁店基本情况

序号	城市	行政区域	店名 (暂定名,以工商核准为准)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	年预计销售额 (含税、万元/年)
1	北京	丰台区	南三环 7 店	3,000	7,000
2	北京	丰台区	宋家庄店	4,000	10,000
3	北京	丰台区	方庄店	5,800	15,000
4	北京	昌平区	天通苑店	3,000	5,000
5	北京	昌平区	北七家店	6,000	10,000
6	北京	海淀区	清河西店	3,000	6,000
7	北京	海淀区	田村店	8,000	15,000
8	北京	大兴区	次渠店	3,000	6,000
9	北京	房山区	房山店	4,000	6,000
10	北京	顺义区	顺义店	4,000	8,000
11	北京	朝阳区	西坝河店	5,000	12,000
12	北京	石景山区	石景山店	5,500	15,000
13	北京	通州区	通州北苑店	8,000	15,000
14	张家口	怀来县	怀来店	3,000	4,000
15	张家口	高新区	高新店	4,500	6,000
16	三河	燕郊镇	燕郊 4 店	3,000	6,000
17	呼和浩特	回民区	西二环店	8,000	10,000
18	呼和浩特	赛罕区	南二环店	5,000	3,000
19	鄂尔多斯	铁西区	鄂尔多斯 2 店	4,000	5,000

20	石家庄	晋州市	晋州店	2,500	3,000
21	石家庄	桥西区	西二环店	3,500	6,000
22	石家庄	裕华区	南二环店	5,000	5,000
23	邢台	沙河市	沙河店	3,000	3,500
24	邯郸	丛台区	邯郸3店	6,000	10,000
25	保定	新市区	保定市区3店	4,000	5,000
26	长治	城区	长治2店	5,000	6,000
27	阳泉	城区	市区2店	3,000	4,000
28	晋城	城区	晋城1店	4,000	6,000
29	晋中	城区	晋中3店	6,500	6,000
30	临汾	侯马市	侯马店	3,500	3,000
31	临汾	城区	临汾2店	5,800	6,000
32	运城	闻喜县	闻喜店	2,500	3,000
33	忻州	城区	忻州1店	7,000	8,000
34	天津	河东区	河东店	4,000	8,000
35	天津	河西区	河西店	6,000	15,000
36	唐山	滦南县	滦南店	3,000	4,000
37	唐山	遵化市	遵化店	4,000	4,000
38	秦皇岛	主城区	迎宾路店	8,000	15,000
39	秦皇岛	卢龙县	卢龙店	2,500	2,500
40	秦皇岛	昌黎县	昌黎店	3,000	3,000
41	上海	宝山区	共康路店	5,000	20,000
42	上海	宝山区	宝山罗店	3,000	5,000
43	上海	宝山区	顾村店	4,000	6,000
44	上海	奉贤区	南桥3店	4,000	20,000
45	上海	奉贤区	西渡店	4,000	6,000
46	上海	浦东新区	联洋店	3,000	10,000
47	上海	浦东新区	周康店	7,000	15,000
48	上海	嘉定区	南翔店	4,000	7,000
49	上海	嘉定区	马陆店	3,000	5,000
50	上海	松江区	九亭店	3,000	5,000
51	上海	徐汇区	宜山路店	7,000	15,000
52	上海	崇明县	堡镇店	2,000	4,000
53	上海	普陀区	金沙江路店	4,000	6,000
54	上海	闸北区	沪太路2店	4,000	7,000
55	杭州	江干区	九堡店	5,000	6,000
56	杭州	淳安县	淳安店	3,000	3,500
57	湖州	德清	德清2店	5,000	8,000
58	嘉兴	崇福镇	崇福店	2,000	3,000
59	嘉兴	海盐县	海盐店	3,000	4,000
60	嘉兴	新仓镇	新仓店	1,500	2,000
61	嘉兴	桐乡市	桐乡2店	5,000	8,000
62	金华	义乌市	绣湖广场店	6,000	10,000

63	金华	武义县桐琴镇	胜利路店	1,500	2,000
64	绍兴	绍兴市区	城北店	6,000	7,000
65	丽水	云和县	云和店	2,500	3,000
66	台州	仙居县	仙居县店	3,000	3,500
67	台州	黄岩	黄岩 1 店	3,000	5,000
68	台州	天台	天台县店	3,000	5,000
69	温州	鹿城区	新城店	5,000	10,000
70	宁波	江北区	宁波市区 6 店	4,000	8,000
71	宁波	江东区	宁波市区 7 店	5,000	10,000
72	宁波	慈溪市观城镇	观城镇店	2,000	4,000
73	象山	象山市	涌金广场店	2,500	4,000
74	舟山	定海区	定海区 2 店	3,000	10,000
75	福州	罗源县	罗源店	3,000	5,000
76	福州	仓山区	仓山店	5,000	8,000
77	福州	闽侯区	闽侯区 1 店	3,000	5,000
78	福州	晋安区	晋安区 2 店	3,000	6,000
79	龙岩	龙海市	石码镇店	3,000	4,000
80	龙岩	上杭县	上杭店	3,000	4,000
81	龙岩	新罗区	龙岩市区 3 店	4,000	3,500
82	泉州	惠安县	惠安 2 店	8,000	6,000
83	漳州	龙文区	漳州市区 2 店	5,000	3,000
84	将乐	将乐县	将乐店	3,000	4,000
85	三明	梅列区	三明市区 2 店	5,000	7,000
86	南平	建瓯市	建瓯 2 店	3,000	5,000
87	南昌	红谷滩区	红谷滩店	5,500	6,000
88	南昌	西湖区	孺子路店	4,000	6,000
89	南昌	青山湖区	解放西路	8,000	15,000
90	上饶	上饶市	带湖路	7,500	7,000
91	抚州	临川区	抚州市区 2 店	5,000	8,000
92	赣州	新区	赣州市区 1 店	5,000	5,000
93	赣州	章贡区	赣州市区 2 店	7,000	12,000
94	九江	瑞昌县	瑞昌店	3,000	4,000
95	鹰潭	贵溪市	贵溪市店	4,000	5,000
96	宜春	樟树市	樟树市店	4,000	6,000
97	南京	秦淮区	卡子门店	5,000	8,000
98	南京	溧水县	溧水 2 店	2,000	3,000
99	扬州	广陵区	明发店	4,500	6,000
100	镇江	句容市	句容 2 店	5,000	8,000
101	镇江	句容市	句容 3 店	3,600	5,000
102	泰州	兴化市	兴化英武路店	7,000	10,000
103	泰州	海陵区	泰州 4 店	4,000	5,000
104	泰州	姜堰市	姜堰 2 店	4,000	5,000
105	南通	如皋市	如皋 2 店	4,500	8,000

106	南通	海安县	海安 2 店	3,000	5,000
107	苏州	太仓市	太仓 3 店	4,000	8,000
108	苏州	吴中区	木渎店	3,000	5,000
109	苏州	张家港	张家港店	3,000	5,000
110	苏州	工业园区	工业园区 2 店	6,000	20,000
111	常州	新北区	新北店	8,000	15,000
112	常州	天宁区	飞龙路店	2,500	4,000
113	江阴	江阴	步行街 2 店	7,000	20,000
114	江阴	江阴	江阴市区 4 店	3,300	3,000
115	江阴	祝塘镇	祝塘店	1,000	1,500
116	无锡	明发商圈	明发店	3,500	2,500
117	徐州	丰县	丰县 3 店	4,000	4,500
118	徐州	泉山区	泉山 3 店	5,000	8,000
119	淮安	洪泽县	洪泽店	3,500	4,000
120	连云港	海州区	海州店	2,500	4,000
121	宿迁	宿豫区	红星美凯龙店	3,500	2,000
122	合肥	庐阳区	明发店	4,000	5,000
123	合肥	庐阳区	北一环店	4,400	10,000
124	合肥	蜀山区	西一环店	4,400	10,000
125	合肥	蜀山区	西二环店	3,580	4,500
126	合肥	新站区	新站 1 店	4,200	5,000
127	阜阳	临泉县	临泉店	2,000	3,000
128	淮南	凤台县	凤台店	3,700	3,000
129	淮北	相山区	淮北 2 店	4,000	10,000
130	蚌埠	蚌山区	蚌埠 3 店	3,200	6,000
131	六安	裕安区	六安 2 店	4,000	8,000
132	马鞍山	马鞍山市	博望店	1,500	1,800
133	铜陵	铜陵市	铜陵 2 店	4,000	6,000
134	芜湖	芜湖市	繁昌店	2,500	3,000
135	安庆	迎江区	光彩大市场店	4,500	5,000
136	泰安	泰山区	东岳大街店	4,000	5,000
137	泰安	新泰市	新泰店	2,500	3,000
138	济宁	汶上县	汶上店	3,000	3,000
139	德州	德城区	德州店	6,000	10,000
140	菏泽	成武县	成武店	2,000	3,000
141	菏泽	鄄城县	鄄城店	2,500	3,000
142	淄博	张店区	张店 2 店	6,000	10,000
143	临沂	兰山区	兰山 2 店	3,000	4,000
144	临沂	莒南县	莒南店	3,000	3,000
145	济南	历城区	历城区 2 店	3,500	5,000
146	青岛	即墨市	即墨店	4,000	5,000
147	日照	东港区	日照 2 店	5,500	6,000
148	威海	乳山市	乳山店	3,000	3,000

149	威海	文登市	文登店	3,500	4,000
150	潍坊	昌乐县	昌乐店	2,500	2,500
151	潍坊	昌邑市	昌邑店	4,000	3,000
152	烟台	莱山区	莱山店	4,000	3,000
153	烟台	莱州市	莱州店	6,000	10,000
154	广州	白云区	白云 6 店	3,631	10,000
155	广州	白云区	白云 7 店	3,000	5,000
156	广州	荔湾区	荔湾 4 店	3,500	10,000
157	广州	越秀区	越秀 5 店	3,000	10,000
158	广州	番禺区	番禺 6 店	4,000	10,000
159	广州	增城市	增城店	6,000	10,000
160	佛山	顺德区	北滘店	3,000	3,000
161	佛山	禅城区	南庄店	3,000	3,000
162	佛山	南海区	南海 7 店	4,621	6,000
163	肇庆	端州区	端州 4 店	3,000	3,000
164	清远	清城区	清城 3 店	6,000	10,000
165	韶关	翁源县	翁源 1 店	3,000	3,000
166	中山	坦洲镇	坦洲 1 店	3,000	4,000
167	中山	沙溪镇	沙溪 1 店	2,500	3,500
168	湛江	雷州市	雷州 1 店	4,000	3,000
169	湛江	吴川市	吴川 1 店	2,500	3,000
170	茂名	电白县	电白 1 店	3,000	4,000
171	珠海	香洲区	前山 2 店	3,000	5,000
172	深圳	宝安区	宝安 9 店	6,000	7,000
173	深圳	宝安区	宝安 10 店	5,000	6,000
174	深圳	宝安区	宝安 11 店	4,500	6,000
175	深圳	宝安区	龙岗 5 店	2,500	3,500
176	揭阳	揭西县	揭西 1 店	2,000	2,000
177	揭阳	东山区	揭阳 2 店	3,000	5,000
178	梅州	梅江区	梅州 2 店	5,300	6,000
179	河源	龙川县	河源 3 店	2,500	2,000
180	河源	新城区	河源 4 店	3,500	4,000
181	东莞	东城区	东城中路 2 店	7,000	10,000
182	东莞	桥头镇	桥头 1 店	2,500	3,000
183	海口	美兰区	海秀彩虹天桥店	7,700	12,000
184	三亚	河西区	月川中恒广场店	2,420	5,000
185	文昌	文城镇	文昌 1 店	3,000	3,500
186	南宁	青秀区	琅东 1 店	4,228	10,000
187	南宁	兴宁区	兴宁区 3 店	3,500	4,000
188	南宁	青秀区	青秀区 3 店	5,000	6,000
189	玉林	北流市	北流 1 店	3,200	5,000
190	钦州	钦南区	钦州 1 店	3,600	8,000
191	百色	平果县	平果 1 店	3,000	3,000

192	贵港	桂平市	桂平 1 店	3,161	3,000
193	防城港	防城区	防城港 1 店	3,000	4,000
194	长沙	雨花区	万家丽 1 店	6,188	10,000
195	株洲	芦淞区	株洲 3 店	5,800	15,000
196	株洲	天元区	株洲 4 店	4,000	4,000
197	常德	石门县	石门 1 店	3,000	2,000
198	郴州	嘉禾县	嘉禾 1 店	2,500	2,000
199	娄底	氐星区	娄底 1 店	5,000	6,000
200	娄底	冷水江市	冷水江 1 店	3,000	4,000
201	岳阳	汨罗市	汨罗 1 店	3,500	3,000
202	益阳	益阳市	益阳 1 店	5,000	10,000
203	武汉	武昌区	徐东 2 店	8,000	15,000
204	武汉	武昌区	南湖 2 店	6,000	8,000
205	武汉	汉阳区	王家湾 3 店	6,000	10,000
206	武汉	江岸区	后湖 1 店	4,000	4,000
207	武汉	青山区	青山 2 店	3,000	5,000
208	武汉	新洲区	新州 1 店	4,000	4,000
209	宜昌	西陵区	夷陵广场 2 店	6,000	8,000
210	宜昌	西陵区	开发区 1 店	3,000	4,000
211	宜昌	宜都市	宜都 1 店	4,000	4,000
212	荆州	沙市区	荆州 2 店	4,000	6,000
213	郑州	中原区	中原区 1 店	5,000	6,000
214	郑州	巩义市	巩义 2 店	3,500	4,000
215	郑州	金水区	金水区 4 店	4,000	6,000
216	郑州	新郑市	新郑 1 店	3,000	3,500
217	安阳	林州市	林州 1 店	2,500	3,000
218	鹤壁	鹤山区	鹤壁 2 店	4,000	5,000
219	洛阳	西工区	西工区 3 店	4,000	6,000
220	新乡	主城区	辉县 1 店	3,000	3,000
221	新乡	红旗区	新乡 2 店	3,000	4,000
222	南阳	唐河县	唐河 1 店	3,000	2,500
223	南阳	卧龙区	建设路店	8,000	10,000
224	平顶山	汝州市	汝州 1 店	3,000	3,000
225	信阳	浉河区	信阳 1 店	6,000	6,000
226	成都	新都区	新都 2 店	4,094	5,500
227	成都	武侯区	武侯 4 店	3,685	5,000
228	成都	彭州市	彭州 1 店	3,000	4,000
229	成都	大邑县	大邑 1 店	3,007	3,000
230	广安	邻水县	邻水 1 店	1,791	2,000
231	广元	利州区	广元 2 店	3,500	4,000
232	眉山	东坡区	眉山 2 店	4,249	5,000
233	眉山	仁寿县	仁寿 1 店	3,550	4,000
234	遂宁	射洪县	射洪 1 店	5,918	4,000

235	遂宁	船山区	遂宁 2 店	7,126	10,000
236	遂宁	安居区	遂宁 3 店	3,000	2,000
237	乐山	沙湾区	乐山 1 店	5,928	7,000
238	绵阳	三台县	三台 1 店	3,000	4,000
239	南充	阆中市	阆中 1 店	3,789	6,000
240	重庆	渝北区	渝北区 3 店	2,414	4,000
241	重庆	万州区	万州区 1 店	6,000	10,000
242	重庆	巴南区	巴南 2 店	4,000	8,000
243	重庆	黔江县	黔江 1 店	2,400	4,500
244	重庆	秀山县	秀山 1 店	3,316	5,500
245	重庆	梁平县	梁平 1 店	2,000	4,000
246	重庆	酉阳土家族苗族自治县	酉阳 1 店	2,511	3,000
247	巴中	平昌县	平昌 1 店	3,000	4,500
248	昆明	宜良县	宜良 1 店	3,900	5,000
249	昆明	西山区	西山区 1 店	3,500	6,000
250	丽江	古城区	丽江 1 店	3800	4,000
251	普洱	思茅区	普洱 1 店	6,100	6,000
252	文山壮族苗族自治州	文山市	文山 1 店	4,593	6,000
253	玉溪	元江县	元江 1 店	2,000	2,500
254	红河哈尼族彝族自治州	弥勒县	弥勒 1 店	3,200	3,500
255	贵阳	修文县	修文 1 店	3000	3,500
256	贵阳	清镇市	清镇 1 店	2,500	3,000
257	贵阳	金阳新区	金阳 2 店	5,000	10,000
258	贵阳	白云区	白云 1 店	6,500	15,000
259	黔西南布依族苗族自治州	兴义市	兴义 1 店	5,000	6,000
260	黔南	都匀市	都匀 2 店	2,700	6,000
261	毕节	毕节市	毕节 1 店	6,000	8,000
262	遵义	仁怀市	仁怀 1 店	3,500	6,000
263	西安	未央区	张家堡广场店	9,000	20,000
264	西安	未央区	凤城四路店	6,000	8,000
265	西安	雁塔区	雁塔区 4 店	5,000	6,000
266	西安	雁塔区	金鼎广场	6,000	7,000
267	西安	莲湖区	莲湖区 5 店	7,000	10,000
268	西安	阎良区	阎良区 1 店	2,800	2,500
269	西安	临潼区	中心广场店	5,500	6,000
270	咸阳	兴平市	兴平店	3,500	2,500
271	商洛	商州区	商洛店	2,500	2,500
272	汉中	汉中市	汉中 2 店	4,200	7,000

273	宝鸡	陈仓园区	宝鸡 2 店	5,000	5,000
274	银川	兴庆区	兴庆区 2 店	3,500	4,000
275	石嘴山	平罗县	平罗 1 店	2,500	3,000
276	西宁	城西区	城西区 3 店	5,000	5,000
277	海西蒙古族藏族自治州	格尔木市	格尔木 1 店	3,000	4,000
278	张掖	甘州区	张掖 1 店	4,000	4,000
279	乌鲁木齐	沙区	沙区 3 店	7,000	12,000
280	乌鲁木齐	新区	新区 2 店	6,000	10,000
281	奇台	新区	奇台 1 店	2,738	2,000
282	喀什	新区	喀什 2 店	5,000	4,000
283	塔城地区	额敏	塔城 1 店	2,936	3,000
284	哈尔滨	道里区	道里区 3 店	3,000	6,000
285	大庆	让胡路区	大庆 3 店	4,000	5,000
286	长春	高新区	高新店	4,000	4,000
287	长春	朝阳区	重庆路 2 店	10,000	25,000
288	白城市	大安市	大安店	2,500	3,000
289	呼伦贝尔	海拉尔区	海拉尔店	4,000	5,000
290	满洲里	满洲里	满洲里店	3,500	3,500
291	沈阳	沈北新区	沈北新区 1 店	3,000	3,000
292	沈阳	沈河区	西中街店	10,000	30,000
293	沈阳	铁西区	铁西 2 店	4,500	15,000
294	本溪	平山区	本溪店	4,000	8,000
295	葫芦岛	葫芦岛市	葫芦岛 3 店	4,500	5,000
296	锦州	凌河区	锦州 2 店	6,000	10,000
297	丹东	元宝区	丹东 1 店	6,000	7,000
298	鞍山	铁东区	铁东 2 店	5,000	7,000
299	大连	瓦房店市	瓦房店店	4,000	7,000
300	抚顺	望花区	望花店	4,000	4,000
	合计			<b>1,241,074</b>	<b>1,890,800</b>

### (三) 项目投资情况

项目新增总投资 173,791 万元，其中：固定资产及相关开办费用投资 89,755 万元，铺底流动资金 84,036 万元。

#### 1、固定资产投资及相关开办费用

本项目固定资产投资及相关开办费用总额为 89,755 万元，其中：工程费用 52,028 万元，占该部分投资总额的 58%；工程建设其它费用 33,453 万元，占该投资额的 37%；不可预见费 4,274 万元，占固定资产投资总额的 5%。

固定资产投资及相关开办费估算表如下：

序号	项目	投入金额 (万元)
<b>1</b>	<b>第一部分 工程费用</b>	<b>52,028</b>
1.1	装潢工程	35,741
1.2	经营设备购置	5,616
1.3	其他工程费用	10,671
<b>2</b>	<b>第二部分 工程建设其它费用</b>	<b>33,453</b>
2.1	场地租赁费用	20,253
2.2	广告及其他前期费用	13,200
*	<b>第一、第二部分费用合计</b>	<b>85,481</b>
<b>3</b>	<b>第三部分 不可预见费</b>	<b>4,274</b>
3.1	基本预备费	4,274
	<b>固定资产投资及相关开办费用合计</b>	<b>89,755</b>

## 2、流动资金估算

根据连锁店面近年运转需求情况，本项目流动资金按正常年经营需求进行估算，正常年流动资金需求量为210,089万元，其中，铺底流动资金需求量按正常年流动资金需求的40%计为84,036万元。

### （四）项目的实施方式

本公司将通过以下五种方式开设连锁店：（1）本公司向本公司控股子公司（一级子公司）增资，由一级子公司直接开设连锁店；（2）本公司向本公司控股子公司（一级子公司）增资，一级子公司再向其控股子公司（二级子公司）增资，由二级子公司开设连锁店；（3）本公司向本公司控股子公司（一级子公司）增资，一级子公司再新设其控股子公司（二级子公司），由二级子公司开设连锁店；（4）本公司新设一级控股子公司，由新设一级子公司开设新店；（5）本公司直接投资开设新店。

本次募集资金投资开设的连锁店覆盖区域广，涉及较多子公司，本公司将视具体情况对连锁店的具体开设方式做出灵活调整，以利于管理和效益最大化。

本公司将依据连锁店的开设进度一次性或分次投入或向控股子公司实施增

资，方案如下：

序号	本公司一级控股子公司	计划增资总额 (万元)	增资后 本公司 持有股 权(%)	开 设 店 数	店面名称
1	湖南苏宁电器有限公司	4,123	90	7	万家丽 1 店、株洲 3 店、株洲 4 店、石门 1 店、嘉禾 1 店、汨罗 1 店、益阳 1 店
2	娄底苏宁电器有限公司	984	90	2	娄底 1 店、冷水江 1 店
3	河南苏宁电器有限公司	3,261	90	7	新郑 1 店、中原区 1 店、巩义 2 店、林州 1 店、金水区 4 店，汝州 1 店，信阳 1 店
4	鹤壁苏宁电器有限公司	488	90	1	鹤壁 2 店
5	洛阳苏宁电器有限公司	556	90	1	西工区 3 店
6	新乡豫宁苏宁电器有限公司	794	90	2	辉县 1 店、新乡 2 店
7	南阳苏宁电器有限公司	1,192	90	2	唐河 1 店、建设路店
8	武汉苏宁电器有限公司	6,325	90	10	夷陵广场 2 店、青山 2 店、开发区 1 店、后湖 1 店、徐东 2 店、王家湾 3 店、南湖 2 店、荆州 2 店、宜都 1 店、新州 1 店
9	广东苏宁电器有限公司	10,223	90	19	北滘店、南庄店、白云 6 店、南海 7 店、白云 7 店、荔湾 4 店、越秀 5 店、番禺 6 店、端州 4 店、增城店、翁源 1 店、坦洲 1 店、雷州 1 店、电白 1 店、吴川 1 店、沙溪 1 店、前山 2 店、东城中路 2 店、桥头 1 店
10	清远苏宁电器有限公司	864	90	1	清城 3 店
11	海南苏宁电器有限公司	1,356	90	2	海秀彩虹天桥店、文昌 1 店
12	三亚苏宁电器有限公司	429	90	1	月川中恒广场店
13	钦州苏宁电器有限公司	628	90	1	钦州 1 店
14	广西苏宁电器有限公司	2,514	90	5	琅东 1 店、桂平 1 店、防城港 1 店、兴宁区 3 店、青秀区 3 店
15	玉林苏宁电器有限公司	471	90	1	北流 1 店
16	百色苏宁电器有限公司	372	90	1	平果 1 店
17	揭阳苏宁电器有限公司	766	90	2	揭西 1 店、揭阳 2 店
18	深圳市苏宁电器有限公司	2,771	90	5	梅州 2 店、宝安 9 店、宝安 10 店、宝安 11 店、龙岗 5 店
19	河源苏宁电器有限公司	718	90	2	河源 3 店、河源 4 店
20	四川苏宁电器有限公司	3,622	100	8	彭州 1 店、大邑 1 店、邻水 1 店、眉山 2 店、新都 2 店、武侯 4 店、乐山 1 店、仁寿 1 店
21	遂宁苏宁电器有限公司	1,644	90	3	射洪 1 店、遂宁 2 店、遂宁 3 店

22	广元苏宁电器有限公司	412	90	1	广元2店
23	绵阳绵宁苏宁电器有限公司	401	100	1	三台1店
24	南充苏宁电器有限公司	563	90	1	阆中1店
25	贵阳东方苏宁电器有限公司	4,007	90	6	修文1店、清镇1店、白云1店、兴义1店、毕节1店、金阳2店
26	黔南州苏宁电器有限公司	515	90	1	都匀2店
27	遵义苏宁电器有限公司	548	90	1	仁怀1店
28	红河苏宁电器有限公司	390	90	1	弥勒1店
29	云南苏宁电器有限公司	2,907	100	6	宜良1店、西山区1店、丽江1店、普洱1店、文山1店、元江1店
30	重庆渝宁苏宁电器有限公司	3,967	100	8	黔江1店、秀山1店、酉阳1店、渝北区3店、平昌1店、万州区1店、梁平1店、巴南2店
31	西宁苏宁电器有限公司	919	90	2	格尔木1店、城西区3店
32	石嘴山苏宁电器有限公司	351	90	1	平罗1店
33	宁夏苏宁电器有限公司	869	90	2	张掖1店、兴庆区2店
34	喀什苏宁电器有限公司	471	90	1	喀什2店
35	新疆苏宁电器有限公司	2,414	90	4	奇台1店、塔城1店、沙区3店、新区2店
36	陕西苏宁电器有限责任公司	6,554	90	10	中心广场店、张家堡广场店、凤城四路店、金鼎广场、兴平店、商洛店、莲湖区5店、阎良区1店、宝鸡2店、雁塔区4店
37	汉中苏宁电器有限公司	618	90	1	汉中2店
38	常州苏宁电器有限公司	1,783	90	2	飞龙路店、新北店
39	无锡市苏宁电器有限公司	2,532	90	4	步行街2店、祝塘店、明发店、江阴市区4店
40	徐州苏宁电器有限公司	1,116	90	2	丰县3店、泉山3店
41	淮安苏宁电器有限责任公司	422	97.8	1	洪泽店
42	连云港苏宁电器有限公司	387	90	1	海州店
43	宿迁苏宁电器有限公司	312	80	1	红星美凯龙店
44	泰安苏宁电器有限公司	849	90	2	东岳大街店、新泰店
45	济宁苏宁电器有限公司	351	90	1	汶上店
46	山东苏宁电器有限公司	1,309	100	2	德州店、历城区2店
47	菏泽苏宁电器有限公司	656	90	2	成武店、鄄城店
48	淄博鲁宁苏宁电器有限公司	775	90	1	张店2店
49	临沂苏宁电器有限公司	752	90	2	兰山2店、莒南店
50	泰州苏宁电器有限公司	1,799	90	3	兴化英武路店、泰州4店、姜堰2店
51	扬州苏宁电器有限公司	578	90	1	明发店
52	镇江苏宁电器有限公司	1,207	90	2	句容2店、句容3店
53	马鞍山苏宁电器有限公司	245	90	1	博望店

54	铜陵苏宁电器有限公司	546	90	1	铜陵2店
55	芜湖苏宁电器有限公司	327	90	1	繁昌店
56	安庆苏宁电器有限公司	488	90	1	光彩大市场店
57	淮南苏宁电器有限公司	366	90	1	凤台店
58	安徽苏宁电器有限公司	3,033	90	5	明发店、新站1店、北一环店、西一环店、西二环店、
59	阜阳苏宁电器有限公司	332	90	1	临泉店
60	蚌埠苏宁电器有限公司	557	90	1	蚌埠3店
61	六安苏宁电器有限公司	669	90	1	六安2店
62	淮北苏宁电器有限公司	789	90	1	淮北2店
63	南通苏宁电器有限公司	1,183	95	2	如皋2店、海安2店
64	苏州苏宁电器有限公司	3,031	90	4	太仓3店、木渎店、张家港店、工业园区2店
65	青岛鲁宁苏宁电器有限公司	491	100	1	即墨店
66	日照鲁宁苏宁电器有限公司	608	100	1	日照2店
67	威海苏宁电器有限公司	787	90	2	乳山店、文登店
68	潍坊胶宁苏宁电器有限公司	701	100	2	昌乐店、昌邑店
69	烟台烟宁苏宁电器有限公司	1,161	100	2	莱山店、莱州店
70	长春苏宁电器有限公司	2,801	90	3	高新店、重庆路2店、大安店
71	哈尔滨苏宁电器有限公司	1,412	90	3	海拉尔店、满州里店、道里区3店
72	大庆苏宁电器有限公司	504	90	1	大庆3店
73	沈阳苏宁电器有限公司	7,382	90	9	本溪店、沈北新区1店、西中街店、锦州2店、丹东1店、铁东2店、铁西2店、瓦房店店、望花店
74	葫芦岛苏宁电器有限公司	502	90	1	葫芦岛3店
75	鄂尔多斯市苏宁电器有限公司	504	90	1	鄂尔多斯2店
76	内蒙古苏宁电器有限公司	1,326	90	2	西二环店、南二环店
77	廊坊市至诚苏宁电器有限公司	540	100	1	燕郊4店
78	张家口苏宁电器有限公司	1,007	90	2	怀来店、高新店
79	北京苏宁电器有限公司	10,798	89.32	13	天通苑店、南三环7店、清河西店、次渠店、房山店、宋家庄店、顺义店、西坝河店、石景山店、方庄店、北七家店、通州北苑店、田村店
80	石家庄苏宁电器有限公司	3,142	100	6	沙河店、晋州店、邯郸3店、西二环店、南二环店、保定市区3店
81	长治市苏宁电器有限公司	583	90	1	长治2店
82	阳泉苏宁电器有限公司	427	90	1	市区2店
83	山西苏宁电器有限公司	1,269	90	2	晋城1店、忻州1店
84	晋中苏宁电器有限公司	626	90	1	晋中3店
85	临汾苏宁电器有限公司	957	90	2	侯马店、临汾2店

86	运城苏宁电器有限公司	366	90	1	闻喜店
87	秦皇岛秦宁苏宁电器有限公司	1,768	100	3	迎宾路店、卢龙店、昌黎店
88	唐山唐宁苏宁电器有限公司	887	100	2	滦南店、遵化店
89	天津天宁苏宁电器有限公司	1,760	100	2	河东店、河西店
90	福建苏宁电器有限公司	5,943	90	12	石码镇店、上杭店、惠安2店、龙岩市区3店、漳州市区2店、将乐店、三明市区2店、建瓯2店、罗源店、仓山店、闽侯区1店、晋安区2店
91	浙江苏宁电器有限公司	8,035	88.8	15	仙居县店、黄岩1店、天台县店、新城店、舟山定海区2店、九堡店、德清2店、崇福店、海盐店、濮院店、绣湖广场店、胜利路店、城北店、淳安店、桐乡2店
92	丽水苏宁电器有限公司	359	90	1	云和店
93	宁波甬宁苏宁电器有限公司	2,317	100	4	观城镇店、涌金广场店、宁波市区市区6店、宁波市区7店
94	上饶市苏宁电器有限公司	708	90	1	带湖路
95	江西苏宁电器有限公司	4,388	90	6	解放西路、赣州市区1店、赣州市区2店、红谷滩店、孺子路店、樟树市店
96	抚州苏宁电器有限公司	711	90	1	抚州市区2店
97	九江苏宁电器有限公司	422	90	1	瑞昌店
98	鹰潭苏宁电器有限公司	483	90	1	贵溪市店
99	上海苏宁电器有限公司	10,747	89.54	14	南桥3店、马陆店、联洋店、西渡店、共康路店、周康店、宝山路店、九亭店、南翔店、宜山路店、堡镇店、金沙江路店、沪太路2店、顾村店
	<b>合计</b>	<b>172,823</b>		<b>298</b>	
	<b>本公司直接投资开店</b>	<b>968</b>		<b>2</b>	卡子门店、溧水2店
	<b>总计</b>	<b>173,791</b>		<b>300</b>	

在项目实施中，公司可根据连锁店开设的进度，对各公司计划增资额进行调整，以确保募集资金效益的最大化。

公司在实施增资过程中，考虑到连锁店开业前对其投入额较难预测，且公司连锁店数量众多，为保证募集资金合理有效的使用，公司计划采取先行开设连锁店，后根据连锁店投入的决算金额（注）再进行投入或再对连锁店所属公司进行增资的方法。

注：①连锁店投入的决算金额包括固定资产及相关开办费用以及铺底流动资金；

②对于铺底流动资金部分，在进行可行性研究分析时，是按照投资分析方法，依据公司

历史经验数据对募集资金项目未来经营、运作情况作出预计，铺底流动资金需求量按正常年流动资金需求的 40%计算。而在实际情况中，募集资金使用情况的决算是对已发生数据的确认，因此从会计谨慎原则出发公司按照满足开业当天销售的资金量即开业当天销售成本来核算铺底流动资金量。

## （五）项目的投资收益测算

经综合测算，本项目全部投资后，正常年（开业后第三年）可实现销售收入 189.08 亿元（含税），所得税后内部收益率为 18.01%，全部投资回收期为 6.87 年（税后,含建设期）。

### 项目 1.2：购置店发展项目

#### （一）项目概况

1、公司拟购置抚顺市新抚区西一路 4 号中兴时代广场 1-6 层 36,011.36 m<sup>2</sup> 物业（以房产证面积为准），开设抚顺中兴时代广场旗舰店，该项目实施后将形成正常年 2.5 亿元（含税）的销售规模，有效提升公司市场竞争能力，奠定公司在抚顺地区的龙头地位。

2、公司拟购置厦门市湖里区嘉禾路 398 号财富港湾大厦负一到三层共计 8,426.62 m<sup>2</sup> 物业，开设厦门财富港湾旗舰店，该店实施后将形成正常年 1.5 亿元(含税)的销售规模，进一步增强公司在厦门市场的品牌影响力。

3、公司拟购置重庆市长寿区凤城街向阳路 2 号协信购物广场 3-5 层共计 9,456.04 m<sup>2</sup> 物业（以房产证面积为准），开设重庆长寿协信广场旗舰店，该店实施后将形成正常年 1.4 亿元（含税）销售规模，进一步完善网络布局，巩固公司在长寿区的市场地位。

本项目建设期计划为 3-6 个月

#### （二）项目建设内容

1、购置抚顺中兴时代广场 1-6 层，建筑面积为 36,011.36 m<sup>2</sup>。开设抚顺中兴时代广场店，店面经营面积约为 15,000 m<sup>2</sup>，其余面积将根据具体情况引入其他相关的辅助业态，提升该店的销售氛围。

2、购置厦门财富港湾大厦负一到三层，建筑面积为 8,426.62 m<sup>2</sup>。开设厦门财富港湾店；

3、购置重庆长寿协信广场三层到五层，建筑面积为 9,456.04 m<sup>2</sup>，开设重庆长寿协信广场店；

上述购置店均定位为公司的旗舰店，按照苏宁电器旗舰店的经营标准，对其进行部分改造和建设：

(1) 店面装修项目

- A、包括顶、地、墙的再次装修；
- B、标准展台、展柜的制作，以及商场内部装饰装修；
- C、商场外立面装修以及店招制作安装。

(2) 消防系统改造项目

- A、喷淋、烟感及自动报警系统；
- B、消防供水系统；
- C、消防通道及防火分区。

(3) 商场设备设施项目

- A、自动扶梯、货梯改造与安装；
- B、商场空调（中央空调或吸顶式空调）改造与安装；
- C、电容量增容。
- D、配套连锁店所需供水、供电、供暖等公用工程。

(4) 经营设备项目

- A、商场信息系统（含电脑、打印机、路由器、交换机、电源设备、线路材料等一系列配套设备）；
- B、商场广播监视系统（含扬声器、监视探头等）；
- C、商场收银设备（含验钞机、刷卡机等）；
- D、商场办公设备（含电话、传真、复印机、办公桌椅等）；
- E、仓库工具设备（含平板车等）；

(5) 其他投入

包括建设工程管理费，工程监理费，开办期间的员工工资和员工培训费用，开办期间的差旅费、广告费、物流费用和其他开办费用。

### （三）项目选址

1、抚顺中兴时代广场位于抚顺站前商圈。站前商圈是抚顺市核心商圈，内现有大商百货、中兴时代广场、商海大厦等大型商业企业，人流量巨大，商业氛围浓郁。商圈内共有 25 条公交线路、1 条轻轨，交通便利，可辐射全市。

2、厦门财富港湾大厦位于厦门江头商圈，该商圈为厦门市核心商圈，有 SM 城市购物中心、沃尔玛超市、喜来登酒店大型商业企业。商圈交通状况良好，双向六车道，连接岛内外公交线路 40 余条，市场发展潜力较大。

3、重庆协信广场位于长寿区寿星广场商圈，该商圈为长寿区核心商圈，现有重庆百货，重北超市，新世纪百货等大型商业企业。商圈内共有 4 条公交线路，可覆盖全区，市场发展潜力较大。

### （四）项目投资估算

本项目新增总投资 61,923.8 万元，其中，固定资产及其他开办费用投入 59,523.8 万元，铺底流动资金 2,400 万元。资金来源为本公司以本次募集资金投资 58,727.31 万元，该等项目公司的其它股东自筹资金投资 3,196.49 万元。

投资估算表如下：

序号	项目	投入金额（万元）		
		抚顺中兴时代广场旗舰店	厦门财富港湾旗舰店	重庆长寿协信广场旗舰店
	<b>第一部分 物业购置费用</b>	<b>34,873.5</b>	<b>14,021.9</b>	<b>9,646.9</b>
1	购置费用（含税）	34,873.5	14,021.9	9,646.9
	<b>第二部分 工程费用及其他开办费用</b>	496.7	215	269.8
2.1	装潢费用	296.7	168.5	189.1
2.2	电脑及信息设备购置	150.0	16.5	30.00
2.3	其他开办费	50.00	30.00	50.7
	第一、二部分小计	<b>35,370.2</b>	<b>14,236.9</b>	<b>9,916.7</b>
	<b>第三部分 铺底流动资金（注）</b>	<b>1,111.1</b>	<b>666.7</b>	<b>622.2</b>
	<b>总投资额合计</b>	<b>36,481.3</b>	<b>14,903.6</b>	<b>10,538.9</b>

注：根据连锁店面近年运转需求情况，本购置店发展项目流动资金按均正常年经营需求进行估算，其中铺底流动资金需求量按正常年流动资金需求的 40% 计算。

### （五）项目实施方式

公司将使用募集资金联合项目公司的其他股东分别增资控股子公司抚顺苏宁电器有限公司，厦门福厦苏宁电器有限公司、重庆渝宁苏宁电器有限公司，由其实施购置项目。

序号	项目	实施项目公司	计划增资总额 (万元)	募集资金拟增资额 (万元)	其他股东自筹资金出资额 (万元)	增资后本公司持有股权
1	抚顺中兴时代广场旗舰店	抚顺苏宁电器有限公司	36,481.3	36,116.49	364.81	99%
2	厦门财富广场旗舰店	厦门福厦苏宁电器有限公司	14,903.6	12,071.92	2,831.68	81%
3	重庆长寿协信广场旗舰店	重庆渝宁苏宁电器有限公司	10,538.9	10,538.9	-	100%
	合计		<b>61,923.80</b>	<b>58,727.31</b>	<b>3,196.49</b>	-

### (七) 财务评价

综合测算，购置店项目的财务评价如下：

序号	项目	正常年实现销售收入(含税, 万元)	所得税后内部收益率	所得税后投资回收期(含建设期)(年)
1	抚顺中兴时代广场旗舰店	25,000	12.77%	10.01
2	厦门财富广场旗舰店	15,000	12.02%	11.05
3	重庆长寿协信广场旗舰店	14,000	16.63%	9.05

### (八) 项目实施情况

序号	项目	购置合同	购置款支付情况
1	抚顺中兴时代广场旗舰店	公司于2011年5月9日，与抚顺时代广场房地产开发有限公司签署《商品房买卖合同》，向其购买位于抚顺市新抚区西一路4号中兴时代广场1-6层36,011.36 m <sup>2</sup> 物业，购置价款（不含税）33,500万元。	截止2011年6月16日，公司支付合同价款20%的定金6,700万元。
2	厦门财富广场旗舰店	公司分别于2011年5月12日、5月24日与自然人潘存满，厦门财富港湾置业投资有限公司签署了《厦门市房地产买卖合同》，向其购置位于厦门市湖里区嘉禾路398号财富港湾大厦负一层到三层共计8426.62 m <sup>2</sup> 的物业，购置价款（不含税）合计13,482.59万元。	截止2011年6月16日，公司支付定金1,500万元。
3	重庆长寿协信广场旗舰店	公司于2011年5月17日与重庆长信房地产开发有限公司签署了《重庆市商品房买卖合同》，购置其位于重庆市长寿区凤城街向阳路2号协信购物广场3-5层共计9456.04 m <sup>2</sup> 物业，购置价（不含税）9266.92万元。	截止2011年6月16日，公司支付定金1,445万元。

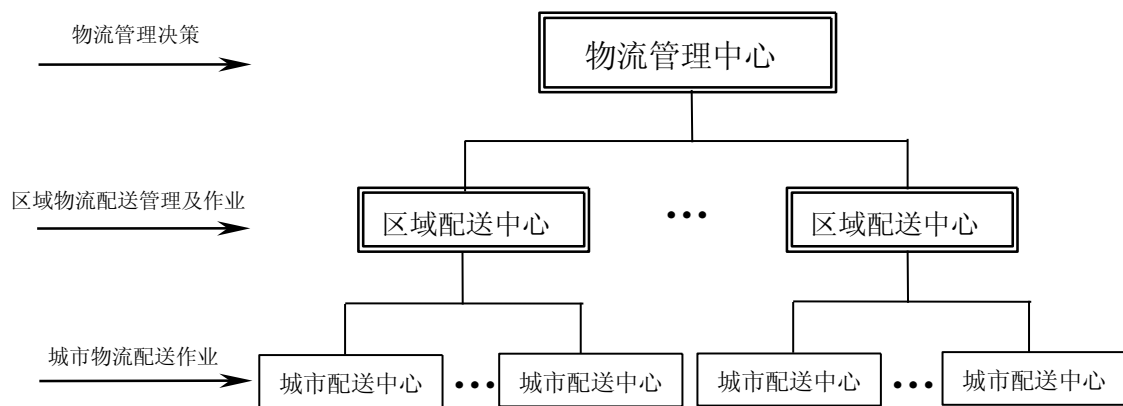
### 第二类项目：物流平台建设项目

## 项目 2.1 物流配送中心项目

### （一）物流配送中心发展概况

#### 1、现有物流体系结构与运作模式

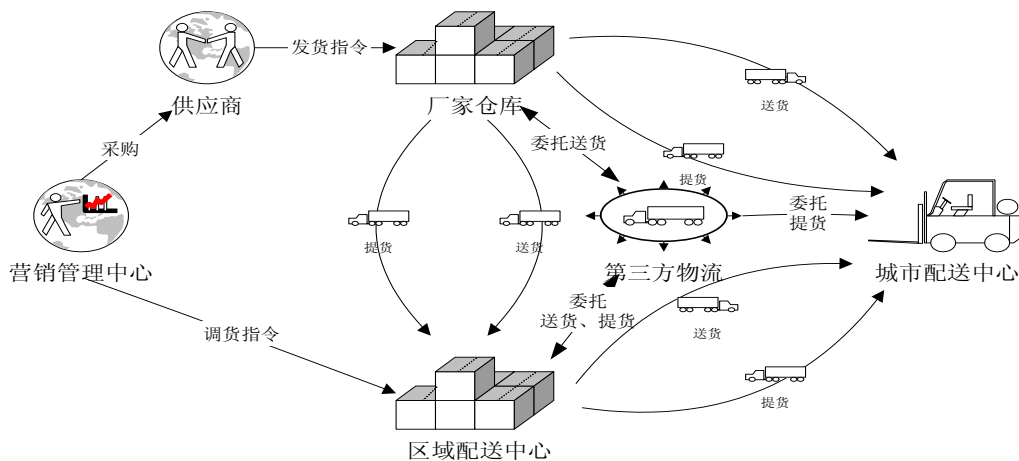
苏宁电器的物流配送服务体系按照“专业化分工、标准化作业、模块化结构、层级化管理”的原则设立和运行。物流配送服务上下分为三级：总部物流管理中心、区域物流配送中心、城市物流配送中心，苏宁电器物流配送服务体系结构示意图如下：



#### 2、作业模式

根据在供应链中所处的环节，苏宁电器的配送服务作业一般分为两级：

（1）一级配送服务（长途运输到市）：是指苏宁采购部门向供应商下达订单，由供应商向苏宁区域中心或城市中心仓库进行交货，这个环节的作业是与上游供应商衔接的过程，与采购政策相关。一级配送流程示意图如下：



## (2) 二级配送服务（短途调拨到店、零售配送到户）：

**短途调拨到店：**是指门店发起需求，经采购部门审核后下达调拨指令，由物流将需求商品通过区域配送中心或城市配送中心调拨到其覆盖范围内的相应门店，以满足顾客现场提货的要求。

**零售配送到户：**是指将消费者在连锁店所购买的商品按照要求配送到消费者家中的零售配送服务，是供应链作业中的最后一公里。

## 3、现代化物流建设

苏宁电器第三代的物流配送中心采用二级配送的模式，通过收编原有的三级城市的物流配送中心，达到集中配送、动态把握商品库存、提高配送效率的目的。第三代物流配送中心建成后，采用新的区域配送模式，通过采用区域配送中心集货信息系统调拨分拨商品，大大提高物流配送工作效率，节约运能和运输成本。物流中心辐射区域内各城市将当天的实时销售状况及时的传送到配送中心，配送中心将根据各城市当天的销售状况，直接安排车辆从配送中心配送到各个城市。

区域配送模式的改变将进一步降低配送成本，提高物流配送的效率。同时通过相关部门的资源整合，提高企业的经济效益。新的配送中心建成和新的配送模式的转变，将进一步节省物流方面的费用，提高企业经济效益。

截止 2011 年 3 月 31 日，公司已经建成投入使用的第三代物流配送中心分别为杭州、南京、北京一期、沈阳物流配送中心，并有无锡、成都、合肥、天津、重庆等共 10 余家物流基地正在施工。公司计划在 2015 年前建成 60 个物流配送中心，此次纳入本次项目的共计有十五个地区的物流配送中心建设项目。

## （二）公司物流中心建设项目的必要性与意义

1、物流配送中心的建设能够有效支撑公司连锁网络拓展，尤其是三、四级市场的连锁发展加快推进

目前苏宁电器一级市场的连锁网络布局已经基本完成，正进一步完善和优化二级市场连锁网络布局，并推进实施深化三、四级市场的连锁发展规划。在公司经营地域快速扩张的同时，经营商品的种类也不断丰富，销售规模也迅速扩大，

物流平台建设的相对滞后对公司在区域范围内的资源整合、采购及配套服务能力的提升带来一定的限制。新一代物流中心将充分体现苏宁电器快速服务的特色，依靠先进的作业设备和管理系统来提升物流作业效益和效率，以采购整合为核心带动相关区域范围的资源整合，充分发挥连锁的边际效益，为三、四级市场的发展，提供有力支撑。提升苏宁电器品牌竞争力。

2、物流中心的建设有利于内部管理精细化，加强供应链管理，提升商品周转效率。

连锁经营发展到一定阶段，市场竞争更多地体现为后台物流系统的竞争。物流中心能够进行集中统一仓储备货、各个地区之间快速运输，及时向连锁店补货。且随着经营产品 SKU 数量的快速增加，以及商品规格的日益复杂，必须推进信息化、机械化的物流运作方式。因此加快现代化物流中心的建设，实施物流作业的精细化管理，通过建立一个强有力的物流系统，能够有效提高商品周转速度，提高供应链的对接速度，从而提高公司物流配送效率，发挥连锁规模优势。

### 3、互联网的发展亟需有效的物流中心平台支撑

公司以往以销售大件商品为主，物流运作模式主要以大件商品配送为主。随着电子商务业务的发展，SKU 数量大批量增长，对仓储管理带来了较大的挑战，公司必须建立更为现代化的物流基地，以满足电子商务与门店销售同步运营的物流模式，兼顾实体店面与电子商务两方面的运作。

4、物流配送中心建设标准以及运作模式进一步完善、成熟，能够在全国范围内快速复制推进。

苏宁电器一向强调内部管理的规范化，实行“专业化分工、标准化作业、模块化架构”的管理模式，在进一步细化和完善物流基地建设标准的基础上，完成了物流基地建设标准化材料手册、设备配置手册、筹建手册等的编写，建立了不

同功能定位和规模下的标准 CAD 模型，并不断进行更新完善。公司能够按照标准化的模块，快速复制建设全面符合公司要求的配送服务中心。

在明确物流配送中心建设标准的同时，公司也对物流配送中心的运作、管理模式进行了统一，拟建的物流中心，在运作手段上，物流与前台销售通过信息系统完全实现信息同步共享，物流中心内部实现了流程标准化、信息化，商品条码管理，RF 扫描，WMS 管理仓位，TMS 派工作业，SAP 管理库存，搬运、提升、拣配等均实现了系统下达指令、运作由机械设备完成的要求，确保实现物流的精细化管理。

#### 5、适应公司战略要求，提高服务质量，提升品牌形象。

公司的长远发展战略目标为“打造中国最优秀的连锁网络服务品牌”，本项目是实现这一战略目标的一项重要措施。公司并没有将物流配送简单定义为商品的储运部门，而是围绕战略目标，将其确定为一个为顾客提供良好服务的售后服务部门。公司物流运作内容最大的特点是侧重“零售配送到户（到店）”的环节。零售配送服务直接与顾客进行接触，零售配送服务的质量好坏直接影响销售和品牌形象。公司要求商品销售出去后，不仅要保证基本的送到，还要保证送快、送好，并且按照现代物流的要求，不断提供更多的物流服务附加价值，让顾客从零售配送服务中真切感受到苏宁电器的“优质、快速、满意”的阳光服务。

#### 6、建设物流配送服务体系是打造苏宁电器连锁经营核心竞争力的要求

苏宁物流是公司的核心竞争力，物流的建设是我们连锁发展的一个根本，是一个长远经济，实际上也是苏宁连锁发展的稳定和持续发展的保障。

综合而言，苏宁电器投资在下述十五个地区新建物流配送中心是非常必要的，对于保障销售、提升服务能力是非常有利的。

### （三）物流配送中心项目概况

本公司计划在长春、哈尔滨、包头、济南、青岛、盐城、宿迁、杭州、南昌、福州、厦门、武汉、广州、中山、贵阳地区新建物流配送中心，新建用房总建筑面积为 1,011,725 m<sup>2</sup>，其中仓储面积 723,182 m<sup>2</sup>，物流、售后及其他配套用房 288,543 m<sup>2</sup>；同时新增仓库机械化设备、信息终端设备、运输设备、办公设备和通讯设备等相应的设施设备。

#### （四）项目建设目标与建设内容

##### 1、建设目标

该十五个物流配送中心将采用信息化、机械化的立体仓储系统的集成方案，建设为国内电器连锁行业先进的物流中心。

新建的物流中心以满足苏宁电器连锁发展需求为基本目标，承担各区域内销售商品的长途调拨、门店配送、零售配送；各区域需求的管线配送、支架配送等；是苏宁电器物流基层管理和技术人才的培训基地；承担着十五个地区配送服务拓展的职能等。十五个物流配送建成后可以满足 745 亿元的年商品周转量的作业要求。

##### 2、建设内容

###### （1）建筑设施

序号	物流配送中心	占地（亩）	仓库用房（m <sup>2</sup> ）	办公、售后及其他配套用房（m <sup>2</sup> ）
1	长春物流中心	190	37,543	19,026
2	哈尔滨物流中心	189	38,000	18,200
3	包头物流中心	113	38,000	18,200
4	济南物流中心	125.5	38,000	18,200
5	青岛物流中心	139.5	43,000	18,200
6	盐城物流中心	169.5	23,880	19,460
7	宿迁物流中心	150	38,000	9,000
8	杭州物流配送中心	102	57,210	20,483
9	南昌物流中心	145	38,000	18,200
10	福州物流中心	157.76	43,475	18,200
11	厦门物流中心	167.5	38,767	20,131
12	武汉物流中心	240	108,000	19,200
13	广州物流中心	270	105,333	34,667
14	中山物流中心	163	38,000	18,200
15	贵阳物流中心	183	37,974	19,176

###### （2）新增设备

在充分利用现有设备的基础上，本项目拟新增设备包括仓库机械化设备、信息终端设备、自备车辆、办公设备、通讯设备、后勤设备等。

## （五）项目的信息系统

物流配送分拨服务信息系统主要包括配送分拨服务及仓储两大模块。

1、配送运输服务模块（TMS、DMS）：配送运输服务管理分为用户信息管理、配送综合管理、运输信息管理三个子模块。

2、仓储模块（WMS）：仓储管理分为5个子模块：商品入库管理、商品出货管理、商品库存管理、商品收货管理、商品转仓管理。

## （六）项目的实施方式

公司将使用募集资金联合项目公司其他股东共同增资各物流项目公司，由其实施，具体方案如下：

号	项目	实施项目公司	计划增资总额 (万元)	募集资金 拟增资额 (万元)	其他股东自 筹资金出资 (万元)	增资后本 公司持有 股权
1	长春物流中心	长春苏宁电器有限公司	15,426.20	15,271.94	154.26	99%
2	哈尔滨物流中心	哈尔滨苏宁电器采购中心有限公司	18,493.30	18,308.37	184.93	99%
3	包头物流中心	包头市滨河苏宁电器有限公司	14,203.50	14,061.47	142.03	99%
4	济南物流中心	山东渤宁苏宁电器有限公司	15,002.00	14,851.98	150.02	99%
5	青岛物流中心	青岛胶宁苏宁电器有限公司	18,001.20	17,821.19	180.01	99%
6	盐城物流中心	盐城盐宁苏宁电器有限公司	14,000.60	13,860.59	140.01	99%
7	宿迁物流中心	宿迁苏宁物流有限公司	10,122.00	10,020.78	101.22	99%
8	杭州物流中心	杭州苏宁电器有限公司	18,613.90	18,405.42	208.48	99%
9	南昌物流中心	江西苏宁物流有限公司	15,474.00	15,319.26	154.74	99%
10	福州物流中心	福州苏宁电器有限公司	18,015.80	17,835.64	180.16	99%
11	厦门物流中心	厦门福厦苏宁电器有限公司	18,005.50	14,584.46	3421.04	81%
12	武汉物流中心	湖北苏宁电器有限公司	29,900.50	29,601.50	299.00	99%

13	广州物流中心	广州苏宁电器有限公司	42,003.00	41,582.97	420.03	99%
14	中山物流中心	中山市苏宁物流有限公司	15,905.40	15,746.35	159.05	99%
15	贵阳物流中心	贵阳金阳苏宁电器有限公司	15,000.30	14,850.30	150.00	99%
	合计		278,167.20	272,122.22	6,044.98	-

### (七) 项目土地情况

序号	项目	项目土地情况	土地款支付情况
1	长春物流中心	正在履行土地受让程序	-
2	哈尔滨物流中心	2010年10月18日, 哈尔滨苏宁电器采购中心有限公司与哈尔滨市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》。根据合同, 哈尔滨市国土资源局出让给哈尔滨苏宁电器采购中心有限公司位于哈平路集中区地块, 地块面积为126,114.30平方米, 土地使用权出让年限为50年, 用途为仓储用地, 土地出让价款为6,440.00万元。	截至2011年6月16日, 哈尔滨苏宁电器采购中心有限公司已向哈尔滨市国土资源局支付100%的土地款合计6,440.00万元。
3	包头物流中心	履行土地受让程序	-
4	济南物流中心	2010年9月29日, 山东渤宁苏宁电器有限公司与济南市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》。根据合同, 济南市国土资源局出让给山东渤宁苏宁电器有限公司位于出口加工区地块, 地块面积为83,636平方米, 土地使用权出让年限为50年, 用途为仓储用地, 土地出让价款为4,300.00万元。	截至2011年6月16日, 山东渤宁苏宁电器有限公司已向济南市国土资源局支付100%的土地款合计4,300.00万元。
5	青岛物流中心	2010年1月8日, 青岛胶宁苏宁电器有限公司与青岛市国土资源和房屋管理局签订了《国有建设用地使用权出让合同》。根据合同, 青岛市国土资源和房屋管理局出让给青岛胶宁苏宁电器有限公司位于李沧区地块, 地块面积为93,041.20平方米, 土地使用权出让年限为50年, 用途为工业用地, 土地出让价款为5,619.6885万元。	截至2011年6月16日, 青岛胶宁苏宁电器有限公司已向青岛市国土资源和房屋管理局支付100%的土地款合计5,619.6885万元。

6	盐城物流中心	20010年3月11日,盐城盐宁苏宁电器有限公司与盐城市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》。根据合同,盐城市国土资源局出让给盐城盐宁苏宁电器有限公司位于盐都区新区地块,地块面积为113,015平方米,土地使用权出让年限为50年,用途为工业用地,土地出让价款为2,599.3450万元。	截至2011年6月16日,盐城盐宁苏宁电器有限公司已向盐城市国土资源局支付100%的土地款合计2,599.3450万元。
7	宿迁物流中心	正在履行土地受让程序	-
8	杭州物流中心	2010年11月24日,杭州苏宁电器有限公司与杭州市国土资源局签订了《杭州市国有建设用地使用权出让合同》。根据合同,杭州市国土资源局出让给杭州苏宁电器有限公司位于经济技术开发区地块,地块面积为68,160平方米,土地使用权出让年限为50年,用途为工业用地,土地出让价款为3,273万元。	截至2011年6月16日,杭州苏宁电器有限公司已向杭州市国土资源局支付100%的土地款合计3,273万元。
9	南昌物流中心	正在履行土地受让程序	-
10	福州物流中心	2009年11月23日,福州苏宁电器有限公司与福州市闽侯县国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》。根据合同,闽侯县国土资源局出让给福州苏宁电器有限公司位于经济技术开发区地块,地块面积为105,173平方米,土地使用权出让年限为50年,用途为工业用地,土地出让价款为2,368.40万元。	截至2011年6月16日,福州苏宁电器有限公司已向福州市闽侯县国土资源局支付100%的土地款合计2,368.40万元。
11	厦门物流中心	2010年8月19日,厦门福厦苏宁电器有限公司与厦门市国土资源和房屋管理局签订了《厦门市国有建设用地使用权出让合同》。根据合同,厦门市国土资源和房屋管理局出让给厦门福厦苏宁电器有限公司位于同安工业集中区思明园地块,地块面积为111,561.966平方米,土地使用权出让年限为50年,用途为仓储用地,土地出让价款为3,212.9847万元。	截至2011年6月16日,厦门福厦苏宁电器有限公司已向厦门市国土资源和房屋管理局支付100%的土地款合计3,212.9847万元。
12	武汉物流中心	正在履行土地受让程序	-
13	广州物流中心	2010年6月2日,广州苏宁电器有限公司与广州市国土资源和房屋管理局签订了《国有建设用地使用权出让合同》。根据合同,广州市国土资源和房屋管理局出让给广州苏宁电器有限公司位于开发区地块,地块面积为180,108平方米,土地使用权出让年限为50年,用途为仓储用地,土地出让价款为10,807万元。	截至2011年6月16日,广州苏宁电器有限公司已向广州市国土资源和房屋管理局支付100%的土地款合计10,807万元。
14	中山物流中心	正在履行土地受让程序	-
15	贵阳物	2011年4月15日,贵阳金阳苏宁电器有限公司与贵	截至2011年6月16

流中心	阳国家高新技术产业开发区国土资源分局签订了《国有建设用地使用权出让合同》。根据合同，贵阳国家高新技术产业开发区国土资源分局出让给贵阳金阳苏宁电器有限公司位于金阳新区金华镇地块，地块面积为122,191.02平方米，土地使用权出让年限为50年，用途为仓储用地，土地出让价款为3,550万元。	日，贵阳金阳苏宁电器有限公司已向贵阳国家高新技术产业开发区国土资源分局支付100%的土地款合计3,550万元。
-----	--	---

### （八）项目建设期

各物流中心工程规划建设期为1.5年，通过竣工验收后正式投入使用。

### （九）项目审批备案情况

序号	项目	项目审批备案情况
1	长春物流中心	待完成土地受让手续后办理项目备案
2	哈尔滨物流中心	哈尔滨物流中心项目于2010年11月5日在哈尔滨经济技术开发区管理委员会办理了登记备案手续，备案号：哈经开委发改备[2010]29号。
3	包头物流中心	待完成土地受让手续后办理项目备案
4	济南物流中心	济南物流中心项目于2010年12月2日在济南高新技术产业开发区管理委员会办理了登记备案手续，备案号：2010-5。
5	青岛物流中心	青岛物流中心项目于2010年10月27日在青岛市李沧区发展和改革委员会办理了登记备案手续，备案号：李沧发改[2010]152号。
6	盐城物流中心	盐城物流中心项目于2010年11月29日在盐城市盐都区发展和改革委员会办理了登记备案手续，备案号：都发改基[2010]679号。
7	宿迁物流中心	待完成土地受让手续后办理项目备案
8	杭州物流中心	正在办理项目登记备案手续
9	南昌物流中心	待完成土地受让手续后办理项目备案
10	福州物流中心	福州物流中心项目于2010年11月30日在闽侯县发展和改革委员会办理了登记备案手续，备案号：闽发改备[2010]A08056号。
11	厦门物流中心	厦门物流中心项目于2010年12月23日在厦门市思明区发展和改革委员会办理了登记备案手续，备案号：厦思发改投[2010]备案46号。
12	武汉物流中心	待完成土地受让手续后办理项目备案
13	广州物流中心	广州物流中心项目于2010年11月24日在广州市经济技术开

		发区发展和改革局办理了登记备案手续，备案号：100191657110614。
14	中山物流中心	待完成土地受让手续后办理项目备案
15	贵阳物流中心	贵阳物流中心项目于 2011 年 4 月 29 日在贵阳市金阳新区管理委员会经济与发展局办理了登记备案手续，备案号：筑金经发改通[2011]5 号。

### (十) 项目的投资以及投资收益测算

项目总投资为 278,167.2 万元，其中固定资产投资 273,891.5 万元，流动资金 4,275.7 万元。明细如下： (单位：万元)

项目		长春 物流中心	哈尔滨 物流中心	包头 物流中心	济南 物流中心	青岛 物流中心	盐城 物流中心	宿迁 物流中心
1	第一部分 工程费用	11,013.60	10,441.80	11,067.60	9,408.70	10,798.90	10,187.50	7,715.10
1.1	主体建安工程	5,825.30	5,430.00	5,620.00	5,119.00	6,120.00	4,962.00	4,270.00
1.1.1	仓库	3,754.30	3,610.00	3,800.00	3,420.00	4,300.00	2,626.80	3,420.00
1.1.2	办公、售后及其他配套用房	2,071.00	1,820.00	1,820.00	1,699.00	1,820.00	2,335.20	850.00
1.2	室外及附属建安工程	2,880.60	2,763.00	3,322.10	2,627.00	2,579.00	3,058.00	2,171.40
1.2.1	钢结构	1,501.70	1,520.00	1,710.00	1,520.00	1,462.00	1,265.60	1,330.00
1.2.2	其他费用	1,378.90	1,243.00	1,612.10	1,107.00	1,117.00	1,792.40	841.40
1.3	主要设备费用	2,307.60	2,248.80	2,125.50	1,662.70	2,099.90	2,167.50	1,273.70
1.3.1	运输分拨设备	1,507.60	1,448.80	1,245.50	1,132.70	1,339.90	1,357.50	853.7
1.3.2	其他设备费用	800.00	800.00	880.00	530.00	760.00	810.00	420.00
2	第二部分 工程建设其它费用	3,433.40	6,914.80	2,237.80	4,675.20	6,096.00	2,927.50	1,732.60
2.1	土地费用(含税)	3,120.00	6,683.00	1,955.40	4,472.00	5,844.80	2,671.20	1,497.60
2.2	其他费用	313.40	231.80	282.40	203.20	251.20	256.30	235.00
	第一、第二部分费用合计	14,446.90	17,356.60	13,305.30	14,083.80	16,894.90	13,115.00	9,447.70
	第三部分 不可预见费	722.3	867.8	665.3	704.2	844.7	655.7	472.4
	固定资产投资合计	15,169.30	18,224.50	13,970.50	14,788.00	17,739.60	13,770.70	9,920.10
	铺底流动资金投资	256.9	268.9	232.9	214	261.6	229.9	201.9
	全部投资合计	15,426.20	18,493.30	14,203.50	15,002.00	18001.2	14,000.60	10,122.00
	全部投资内部收益率(税后)(注)	11.49%	11.93%	11.17%	11.77%	12.58%	11.50%	11.33%
	投资回收期(税后,含建设期)	8.03 年	7.91 年	8.01 年	7.98 年	7.66 年	7.89 年	8.17 年

项目	杭州 物流中心	南昌 物流中心	福州 物流中心	厦门 物流中心	武汉 物流中心	广州 物流中心	中山 物流中心	贵阳 物流中心	
<b>1</b>	<b>第一部分 工程费用</b>	<b>13,610.30</b>	<b>10,432.70</b>	<b>13,473.70</b>	<b>13,226.10</b>	<b>21,554.80</b>	<b>27,523.00</b>	<b>10,374.40</b>	<b>10,138.10</b>
<b>1.1</b>	<b>主体建安工程</b>	<b>7,315.40</b>	<b>5,240.00</b>	<b>6,966.30</b>	<b>6,568.80</b>	<b>12,604.00</b>	<b>17,004.00</b>	<b>5,430.00</b>	<b>5,525.10</b>
1.1.1	仓库	5,095.40	3,420.00	4,782.30	4,264.40	10,300.00	12,843.90	3,610.00	3,607.50
1.1.2	办公、售后及其他 配套用房	2,220.10	1,820.00	2,184.00	2,304.40	2,304.00	4,160.10	1,820.00	1,917.60
<b>1.2</b>	<b>室外及附属建安工程</b>	<b>3,077.30</b>	<b>2,795.20</b>	<b>3,801.10</b>	<b>3,780.90</b>	<b>5,315.00</b>	<b>6,196.30</b>	<b>2,974.40</b>	<b>2,800.30</b>
1.2.1	钢结构	1,296.40	1,330.00	2,173.80	1,938.40	2,900.00	3,286.50	1,520.00	1,329.10
1.2.2	其他费用	1,780.90	1,465.20	1,627.30	1,842.50	2,415.00	2,909.80	1,454.40	1,471.20
<b>1.3</b>	<b>主要设备费用</b>	<b>3,217.60</b>	<b>2,397.50</b>	<b>2,706.40</b>	<b>2,876.40</b>	<b>3,635.80</b>	<b>4,322.70</b>	<b>1,970.00</b>	<b>1,812.70</b>
1.3.1	运输分拨设备	2,047.60	1,597.50	1,766.40	1,716.40	2,555.80	3,002.70	1,190.00	1,292.70
1.3.2	其他设备费用	1,170.00	800.00	940.00	1,160.00	1,080.00	1,320.00	780.00	520.00
<b>2.1</b>	<b>第二部分 工程建设其 它费用</b>	<b>3,743.40</b>	<b>4,106.70</b>	<b>3,416.20</b>	<b>3,629.50</b>	<b>6,624.80</b>	<b>11,834.00</b>	<b>4,578.90</b>	<b>3,932.60</b>
2.1.1	土地费用（含税）	3,405.90	3,860.50	3,117.30	3,344.60	6,180.00	11,232.00	4,339.70	3,656.50
2.1.2	其他费用	337.50	246.20	298.90	284.90	444.80	602.00	239.20	276.10
	<b>第一、第二部分费用合 计</b>	<b>17,353.70</b>	<b>14,539.40</b>	<b>16,889.90</b>	<b>16,855.60</b>	<b>28,179.60</b>	<b>39,357.00</b>	<b>14,953.30</b>	<b>14,070.70</b>
	<b>第三部分 不可预见 费</b>	<b>867.7</b>	<b>727</b>	<b>844.5</b>	<b>842.8</b>	<b>1,409.00</b>	<b>1,967.80</b>	<b>747.7</b>	<b>703.5</b>
	<b>固定资产投资合计</b>	<b>18,221.40</b>	<b>15,266.30</b>	<b>17,734.40</b>	<b>17,698.40</b>	<b>29,588.50</b>	<b>41,324.80</b>	<b>15,700.90</b>	<b>14,774.10</b>
	<b>铺底流动资金投资</b>	<b>392.5</b>	<b>207.7</b>	<b>281.4</b>	<b>307.1</b>	<b>312</b>	<b>678.2</b>	<b>204.5</b>	<b>226.2</b>
	<b>全部投资合计</b>	<b>18,613.90</b>	<b>15,474.00</b>	<b>18,015.80</b>	<b>18,005.50</b>	<b>29900.5</b>	<b>42,003.00</b>	<b>15,905.40</b>	<b>15,000.30</b>
	<b>全部投资内部收益 率（税后）（注）</b>	<b>11.97%</b>	<b>11.52%</b>	<b>11.78%</b>	<b>11.10%</b>	<b>11.20%</b>	<b>12.09%</b>	<b>11.12%</b>	<b>11.22%</b>
	<b>投资回收期（税后， 含建设期）</b>	<b>7.66 年</b>	<b>8.02 年</b>	<b>7.92 年</b>	<b>8.00 年</b>	<b>8.05 年</b>	<b>7.71 年</b>	<b>8.06 年</b>	<b>8.19 年</b>

注：物流中心项目的投资不直接产生收入，但通过合理的资源配置与调度使用，可以降低实际运作成本。本项目的收益测算，以各物流中心从负责区域取得的分拨收入进行模拟测算。

## 2.2 自动化物流项目

### （一）项目背景

#### 1、小件商品物流管理能力亟待解决

公司电子商务平台-苏宁易购以及 3C 产品的快速发展，SKU 数量大幅度提升，尤其苏宁易购除经营家电、数码品类外，还涉及到了百货、图书、办公用品等领域，带来小件商品的存储、调拨、配送量迅速上升。区别于以往传统家电的运作模式，小件商品的物流管理采用自动化设备，实现快速拣选，配送以满足大批量的作业要求，满足客户服务的要求。

#### 2、物流建设制约电子商务发展

电子商务交易属于网络交易，一方面，面对的消费者地域范围非常广，配送需求时间上不确定，批量小，物品价值密度不高，造成了物流成本的高昂；另一方面，由于交易双方所处区域的跨界性容易造成产品配送效率下降，尤其是数量众多的小件商品配送，容易造成无法迅速将产品快速配送至户的问题。

因此，借鉴在国外网购业务与连锁业务发展成熟的企业先进经验，为有效解决上述问题，满足小件商品以及 B2B、B2C 产品的配送需求，必须发展自动化物流，同时结合高度信息化的智能软件系统，使得自动化物流运作更加高效、准确、智能、灵活，以适应快速变化市场与不断提供的客户需求。

### （二）项目建设的主要内容

苏宁电器将根据小件商品、B2B、B2C 产品品规巨大这一特点，采用隔板货架平铺扩大拣选面，利用终端设备拣选，输送线自动化转向输送与包装分拣的运作模式，配置如下自动化相关系统设备：

#### 1、存储系统

自动化存储系统是针对于料箱、托盘、自动化存取的新一代存储拣选系统。系统设计可增强大宗商品与拣选、订单组合和排序等功能之间的互相配合，从而显著提高速度、准确性与生产量；

## 2、拣选系统

自动输送系统：此系统是自动化物流配送中心中重要的组成部分，承担的作业量最大。根据上位系统的作业指令自动分拣输送系统通过货物的输送、升降、积放、检测、分发等功能可实现货物从入库区域到不同存储区域，以及从不同存储区域到自动分拣系统的自动输送。

分拣系统：可全方位满足公司各种货品处理方式和高处理量。使用可配合标准控制与软件对接的中速和高速系统，可简化仓储操作，提高供应链可视化程度。

## 3、包装系统

拣选完成的商品由输送系统转至包装指定工位，系统提示作业任务。实现质检、打印、装箱、增值服务等功能。

### （三）项目实施的意义

#### 1、自动化物流项目实施符合苏宁电子商务业务发展需要

苏宁从传统店面销售发展到线上、线下渠道并行的双线运作模式。电子商务快速灵活的业务模式，要求物流系统对业务支持的重要性显得越发突出。

苏宁电器自动化物流项目实施将进一步提升苏宁电器不同品类、不同运距配送能力和配送效率，重塑电子商务与门店销售同步运营的新物流模式，兼顾实体店面、与电子商务两方面的运作，进一步满足苏宁易购业务的发展需求，降低经营成本，巩固行业地位，提高企业效益。

#### 2、自动化物流项目的建设符合企业总体物流配送服务体系规划

苏宁电器一直将物流建设作为企业发展的重要战略层面考虑，制定了详细的物流发展规划，积极响应中央提出的振兴物流产业发展的号召，十分重视物流配送系统的建设，已在全国建设和规划了多个满足实体连锁店配送的自建物流基地。本项目的实施将进一步完善苏宁实体与虚拟销售的物流配送需求，实现全方位、多层次的配送模式，有利于提高企业的核心竞争力，符合自身的发展战略。

#### 3、自动化技术的运用，能够有效节约能源、提高效率。

自动化技术的运用将占用较少的空间和工作时间，即能够处理较高的流量，

对节约能源（本物流中心的能耗）、节约土地、降低社会损耗（包括供应商送货费用节约、时间节省、本企业效率、客户等待时间、）都有较好的示范和带动作用。

#### （四）项目投资情况

本项目将为北京、广州、成都、沈阳、武汉 5 个自动化物流项目购置所需自动化物流设备，主要包括输送设备、自动拣选设备、货架、等辅助设备。

项目新增总投资为 23,060 万元，全部为固定资产投资，其中拟用募集资金投资 22,895.68 万元，其余部分由公司自行筹措。

		投入（万元）				
		北京	广州	成都	沈阳	武汉
存储设备		1,680.00	1,680.00	-	-	-
拣选设备	拣选设备	1,128.00	1,128.00	982.00	771.00	771.00
	输送设备及包装设备	2,570.00	2,570.00	2,100.00	1,400.00	1,400.00
货架		870.00	870.00	520.00	500.00	500.00
自动化设备小计		6,248.00	6,248.00	3,602.00	2,671.00	2,671.00
辅助设备	IT 设备	50.00	50.00	40.00	30.00	30.00
	作业设备	330.00	330.00	284.00	238.00	238.00
投资合计		6,628.00	6,628.00	3,926.00	2,939.00	2,939.00

#### （五）项目的实施方式

计划由公司直接投资或由公司使用募集资金联合项目公司的其他股东对该等项目公司进行增资，由其实施。方案如下：

序号	实施公司	计划投资/增资总额（万元）	募集资金拟投资/增资额（万元）	其他股东自筹资金出资（万元）	增资后本公司持有股权
1	苏宁电器股份有限公司 北京采购中心	6,628.00	6,628.00	-	-
2	广州苏宁电器有限公司	6,628.00	6,561.72	66.28	99.00%
3	四川物流有限公司	3,926.00	3,886.74	39.26	99.00%
4	沈阳物流有限公司	2,939.00	2,909.61	29.39	99.00%
5	湖北苏宁电器有限公司	2,939.00	2,909.61	29.39	99.00%
	合计	23,060.00	22,895.68	164.32	

## （六）项目建设期

项目建设期预计为一年。

## （七）项目备案情况

本项目正在履行登记备案手续。

## （八）项目产生效益

苏宁电器自动化物流系统项目是为整个公司运行服务的，尤其是为支撑苏宁易购业务快速发展带来的物流配送瓶颈提出的全过程解决方案。

本项目实施并投入运行后，并不直接产生收入，其效益体现在通过项目的实施，满足企业电子商务业务的快速发展，以及小件商品的配送需求，实现线上线下一体化协同快速发展的企业目标，为苏宁电子商务业务的扩展提供良好的硬件支撑平台，全面解决网络销售与实体配送的矛盾，提高库存产品周转率。

### 第三类项目：信息系统平台升级项目

#### 项目 3.1：信息系统平台升级项目

公司计划在现有信息系统的基础上，对信息系统实施进一步的升级，着重优化和完善包括 ERP 系统、电子商务系统和呼叫中心系统在内的软硬件平台。

#### （一）项目背景分析

##### 1、ERP 系统平台升级

公司快速的连锁发展和高度的内部集成给企业的信息平台提出了更高的要求，首先，随着企业规模的扩大，数据处理能力要随之配套增强并有相应的、快速扩展的灵活架构；其次，企业应用的广泛和对信息系统依赖程度的增加，更需要信息系统安全稳定的运行；第三，企业规模的扩大对管理的要求越来越高，通过信息系统提高人员工作效率，固化企业制度、流程标准，提高决策效率是一个重要环节，应用系统的不断完善与企业管理的不断深入是紧密联系在一起。

##### 2、电子商务系统平台升级

2011 年，苏宁易购以公司化的方式进行独立运营，打造真正意义上的互联网企业，与传统意义上的实体连锁零售业务平行发展。面对消费者互联网多样化

体验的要求，公司必须不断的研发和推出各类电子商务产品、模块；互联网应用的特点是大数据量和并发性，必须具备相当规模的信息后台予以支撑；

另外，电子商务系统作为公司面向消费者提供的重要的交易平台和工具，公司必须保证其运行环境的安全性和稳定性，将持续的优化。

综上，公司必须部署并尽快实施合理的硬件架构，配套大量的应用软件开发，同时公司还应尽快建立“服务器-网络-终端-应用”完整意义上的安全体系。

### 3、呼叫中心扩容

随着企业规模的扩大售后服务的处理能力要随着信息化体系的变革而发展。首先，满足现代客户对于售前、售中、售后服务的不同需求，大力发展网上商城的销售服务，多元化、多样化的销售服务应用。其次，要有强化稳定现代化平台、快速扩展的灵活架构为基础，强化稳定的呼叫中心平台综合性体现在服务质量上面，从而关联性的影响销售。因此呼叫中心的稳定运行平台在整个运营系统核心中起着至关重要的作用。快速扩展的灵活性架构为客户提供了更贴心的服务。

## （二）项目实施的意义

1、通过本次项目的实施，能使企业的信息系统得到进一步的优化，处理数据的能力得到进一步的提高。

2、规划和设计的新系统架构具有良好的扩容性，在未来的一段时间内，仅需要较少的设备投资，便能够提高系统处理数据的能力，满足连锁规模快速发展的需要；再进行升级调整，对整个业务的正常运行和效率也不造成影响。

3、通过本次升级调整，能进一步提高办公自动化的水平，进一步强化企业的内部管理，完善系统接口的监控管理、加强系统安全管理、提升效率。

4、通过电子商务系统的本地升级调整，能进一步提高公司平台可升级的潜力以及平台的可扩展性。同时大大的提高网站响应速度和后台消息处理的能力，可以满足更高的性能和销售需求，同时也给顾客带来更完美的购物体验。

5、通过本次呼叫中心扩容升级，能进一步提高售后服务的水平，满足不同客户的需求，做到服务的多元化，销售的多样化，为消费者提供 7\*24 小时的不间断贴心服务进一步完善销售与服务的整合。

### （三）项目建设的主要内容

#### 1、ERP 系统升级

本次项目升级改造主要涉及如下：

对应用系统进行升级改造，大幅度提升系统的计算和存储要求。设计合理的可快速部署的三层架构，提高数据处理能力，规范接口标准，加强系统安全隔离和高可用性、降低系统运行风险。加快实施部署备份系统，加大系统的安全性和可靠性。结合企业管理需求，加快 SAP 应用系统的开发，推动业务发展。

#### 2、电子商务平台的升级

公司部署实施合理的硬件架构，将原来的大集中式集群系统，予以合理分拆，在系统的稳定性和可扩展性方面做了长久的规划。同时配套系统监控平台、系统数据分析平台，加强平台安全性建设。

#### 3、呼叫中心扩容

公司计划在现有 1000 坐席的呼叫中心规模基础上，再扩容 2000 个坐席，采用先进的综合语音、网络在线（销售服务共存）、多媒体以及 3G 等业务方面的应用，实现全方位的售后服务解决体系，方便灵活的提供服务，实现服务的先进化，贴心化，最优化。

### （四）项目投资情况

项目新增具有国际先进水平的高性能服务器、存储设备、网络交换机、中心路由器、语音交换等硬件设备，新增操作系统、网络安全系统、各类应用系统软件。本项目新增投资 22,209 万元，拟全部利用本次非公开发行募集资金。

投资情况如下：

设备类型	设备类型	数量	投资合计 (万元)
ERP 系统升级	存储设备	11	2,900.00
	服务器	213	5,885.00
	光纤交换机	4	300.00
	软件许可		800.00
	小计		<b>9,885.00</b>
电子商务系统平台升级	服务器	142	4,960.00
	存储设备	7	2,600.00
	网络安全		600.00
	应用软件		1,200.00
	小计		<b>9,360.00</b>

呼叫中心扩容	CTI 服务器	8	80.00
	IVR 服务器	10	80.00
	录音服务器	12	96.00
	报表服务器	2	16.00
	质检服务器	2	16.00
	外呼服务器	2	20.00
	监控服务器	2	12.00
	排班服务器	2	16.00
	数据库服务器小型机	2	400.00
	web 服务器	2	12.00
	传真服务器	1	8.00
	短信接口服务器	1	8.00
	存储	1	200.00
	坐席软件及许可		2,000.00
	<b>小计</b>		<b>2,964.00</b>
<b>合计</b>		<b>22,209.00</b>	

#### （五）项目实施进度

本项目预计建设期为一年

#### （六）项目备案情况

本项目正在履行登记备案手续。

#### （七）项目产生效益

本项目投入运行后，不直接产生收入，本次系统的升级改造是为满足企业新的十年规划而搭建强有力的硬件支撑平台；有利于企业信息化水平的升级和提高，有利于企业的管理水平提高，进一步提升“苏宁”品牌。

### 第四类项目：补充流动资金项目

#### 项目 4.1：补充流动资金项目

##### （一）项目概况

公司拟利用本次非公开发行股票募集资金不超过 5.50 亿元，用于补充流动资金。

##### （二）补充流动资金的必要性分析

1、扩大公司定制包销产品比例，提升公司毛利率水平

公司一直注重与供应商的合作模式的优化，贯彻执行简单进销差毛利的盈利模式，同时，公司还不断探索 OEM、ODM、定制、包销模式，加强自主采购能力。由于定制包销产品毛利率水平较非定制包销产品略高，随着定制、包销产品的销售占比的提升，将一定程度上促进公司毛利率水平的提升。

未来 3-5 年，公司计划将定制、包销产品的销售占比逐步提高。通常情况下，定制包销产品是以现款采购的，若本次非公开发行股票募集资金到位后，公司计划投入部分资金用于扩大公司定制、包销产品采购占比，有效提升公司毛利水平。

## 2、提升苏宁电器以及苏宁易购对供应商服务能力，实现合作共赢。

随着苏宁电器以及苏宁易购与供应商合作关系的逐步深入、优化，供应链成本进一步集约，合作的规模效益对于双方都有所体现，公司的综合毛利率水平也能随之提升。

若募集资金到位，公司计划投入用于提升对供应商的服务能力，如加强对其研发新品的支持，对供应商产品销售淡季的资金支持等，进一步提升与供应商的合作关系，优化供应链管理，实现双方合作共赢。

综上，运用募集资金补充流动资金，符合相关政策和法律法规规定，符合公司的实际情况和发展需求，可以提升公司毛利率水平以及增进供应商合作关系，有利于公司的发展。

## 第三节 本次非公开发行对公司经营管理和财务状况的影响

### 一、本次非公开发行对公司经营管理的影响

#### 1、本次发行对公司业务的影响

公司主要从事家用电器及消费类电子产品的连锁零售和服务业务，公司目前经营的商品包括空调、冰洗、彩电、音像、小家电、通讯、电脑、数码八个品类，近千个品牌，20多万个规格型号。

本次发行所募集的资金主要将投入到公司连锁店布局、物流平台、信息平台升级等建设项目中。

通过本次非公开发行股票，公司希望进一步完善连锁布局，在完善优化一二级市场连锁网络布局的同时，加快推进三、四级市场的连锁发展规划。公司同时希望通过本次非公开发行进一步完善公司物流体系布局，支持线上、线下业务、进一步提升服务水平与优化供应链整合，使公司主营业务更加突出。

#### 2、本次发行对公司业务收入结构的影响

本次募集资金到位后将主要用于拓展公司前台连锁网络，加强公司物流、信息等后台平台的建设，将进一步完善连锁布局，使公司在全国范围内的连锁门店布局更加合理，扩大销售规模，同时提高物流配送服务水平，但并不会影响公司目前的业务结构与收入结构。

### 二、本次非公开发行对公司财务状况的影响

公司董事会就本次发行后，上市公司财务状况、盈利能力以及现金流量变动情况进行讨论。

#### 1、对财务状况的影响

本次发行后，公司总资产、净资产规模将有所增加，公司财务结构更趋合理，同时本次发行完成后，公司的资金实力将得到有效提升，有利于降低公司的财务风险，也为公司后续业务开拓提供良好的保障。

## 2、对盈利能力的影响

苏宁电器在全国各地的店面布局正处于进一步完善、深化,不断优化的阶段,同城店面以及同一配送中心辐射店面还不足,集约化程度还不高。本次发行后,公司网络布局将得到进一步完善,公司竞争能力得到有效的提升,盈利能力也会得到加强。

## 3、现金流量的变动

本次非公开发行中,特定对象以现金认购,本次发行完成后,公司筹资活动现金流入将大幅增加,随着募集资金投资项目投产和效益的产生,未来经营活动现金流入和投资活动现金流出将有所增加。

苏宁电器股份有限公司

董 事 会

2011年6月17日