

银川新华百货商业集团股份有限公司

（宁夏回族自治区银川市兴庆区新华东街 97 号）



非公开发行 A 股股票募集资金使用

可行性研究报告

（修订版）

二〇一六年二月

一、本次非公开发行募集资金使用计划

本次非公开发行股票拟募集资金总额不超过74,172.00万元，扣除发行费用后用于以下列投资：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资额	募集资金拟投入额
1	新华百货新设10家门店项目	33,475.00	33,475.00
2	新华百货东门广场项目	44,591.00	37,533.58
3	补充流动资金	-	3,163.42
合计		78,066.00	74,172.00

在上述募集资金投入项目范围内，公司董事会可以根据项目的审批进度、资金需求和轻重缓急程度等实际情况，对相应募集资金投入顺序进行适当调整。若本次非公开发行募集资金净额不能满足上述项目的资金需求，不足部分公司将通过自筹资金解决。本次非公开发行募集资金到位之前，公司可根据项目实际进展情况，先行以自筹资金进行投入，对先行投入部分，在本次发行募集资金到位后予以全额置换。

二、募集资金投资项目的必要性及可行性分析

（一）新华百货新设10家门店项目

1、项目概况

公司计划以租赁店面的方式，在宁夏回族自治区内的银川、吴忠、陕西省内的西安、咸阳、榆林、甘肃省内的兰州以及青海省内的西宁等地新设共计10家门店，项目总投资33,475.00万元，拟以募集资金投入33,475.00万元，具体情况如下：

序号	城市	门店名称	门店地址	主要业态类型	面积（m ² ）	项目投资规模（万元）
1	银川	兴庆府大院店	银川市兴庆区凤凰北街东侧	大卖场	9,800.00	2,994.00
2		银川新华百货商业集团股份有限公司鼓楼时尚广场	银川市解放东街2-8号	百货店	59,000.00	11,885.00
3	吴忠	银川新华百货连	吴忠市同心县豫海南街	大卖场	5,250.00	1,807.00

		锁超市有限公司 同心奇虎店				
4	西安	陕西物美新百超市有限公司	西安市西大街368号	大卖场	8,068.00	2,304.00
5		西安福玺来店	西安市经开区凤城十路与开元路十字西南角	大卖场	6,000.00	1,884.00
6		西安阳光北郡店	西安市明光路与为十六届十字向北200米	大卖场	5,000.00	1,433.00
7	榆林	榆林春晖店	榆林市高新区北东环路东侧	大卖场	7,628.80	2,239.00
8	咸阳	陕西物美新百超市有限公司咸阳财富中心店	咸阳市人民中路七厂十字东南角	超市	4,200.00	1,252.00
9	兰州	甘肃物美新百连锁超市有限公司银滩店	兰州市安宁区黄河印象路	大卖场	5,760.00	1,779.00
10	西宁	青海西宁大通店	大通县桥头镇园林路付13号	大卖场	19,706.65	5,898.00
合计					130,413.45	33,475.00

注：1、未开门店店名为暂定名，最终名称以工商部门核准名称为准。

2、截至2015年12月31日已开门店：

- (1) 银川新华百货商业集团股份有限公司鼓楼时尚广场（原名鼓楼店）
- (2) 银川新华百货连锁超市有限公司同心奇虎店（原名同心奇虎店）
- (3) 陕西物美新百超市有限公司（原名西安西大街店）
- (4) 陕西物美新百超市有限公司咸阳财富中心店（原名陕西咸阳裕都店）
- (5) 甘肃物美新百连锁超市有限公司银滩店（原名兰州银滩店）

截至2015年12月31日，银川新华百货商业集团股份有限公司鼓楼时尚广场、银川新华百货连锁超市有限公司同心奇虎店、陕西物美新百超市有限公司、陕西物美新百超市有限公司咸阳财富中心店、甘肃物美新百连锁超市有限公司银滩店已开业营业，榆林春晖店、青海西宁大通店已完成主体工程装修，公司已投入19,381.38万元用于工程款、购置设备款、租金等。以上自筹投入的资金将在募集资金到位后予以置换。

2、项目建设的必要性及前景

(1) 项目建设的必要性

2013年国家主席习近平提出了“一带一路”的重大战略构思，即“新丝绸之路经济带”和“21世纪海上丝绸之路”，并在十八届三中全会上将其上升为国家战

略。西部五省（陕西、甘肃、宁夏、青海、新疆）作为古丝绸之路的重要通道和商埠，在丝绸之路经济带建设中理所应当发挥重要作用。《中华人民共和国国民经济和社会发展规划第十二个五年规划纲要》中明确指出：实施区域发展总体战略，坚持把深入实施西部大开发战略放在区域发展总体战略优先位置，给予特殊政策支持……。西部五省作为西部大开发的主力军，把握西部大开发机遇，提高经济和社会发展水平。

宁夏作为国家批准的全国唯一内陆开放型经济试验区，地处向西开放的前沿，有很多优势，特别是与中东阿拉伯地区有着密切的宗教文化渊源。中阿贸易的兴起为宁夏融入“一带一路”提供契机。宁夏银川市作为新亚欧大陆桥沿线的重要商贸城市，位于“呼-包-银-兰-青经济带”的中心地段，处于宁蒙陕甘500公里范围内，区位及交通优势明显，银川经济的快速发展，将极大地带动周边城市及地区的快速发展。



（2）项目前景

A、西北四省零售业发展趋势

2014年，按可比价格计算，宁夏全区实现生产总值2,752.10亿元，比上年增长8.0%；陕西实现生产总值17,689.94亿元，比上年增长9.7%；甘肃实现生产总值6,835.27亿元，比上年增长8.9%；青海全区生产总值2,301.12亿元，比上年增长9.2%。宁夏、陕西、甘肃、青海等西北四省的全年社会消费品零售总额较上年增长，都超过10%，第三产业明显突起，步伐也加快，通过快速发展第三产业，形成了新的经济发展格局，从而快速地提高了整体经济的素质，积极带动了经济的

飞速发展。近几年来，第三产业的飞速发展成为带动经济增长的主要力量。

B、符合公司的战略发展目标

经过多年发展，公司已经逐步形成百货、超市、电器等业态协同发展的格局。作为宁夏地区规模最大、零售业务市场占有率最高的零售企业，新华百货在夯实发展基础的同时，为实现公司持续发展、不断做大做强，加紧实施公司制定的发展战略，即以宁夏为中心，逐步向甘肃、青海、陕西等区域扩张，努力将公司打造成为在西北市场具有较强市场影响力和号召力零售企业，使公司在业务并购、区域整合中抢占先机，并快速提升市场份额，奠定市场地位。

3、项目建设内容

本项目采用租赁物业的方式，根据门店不同的业态定位对经营用房进行改造、装饰装修，并购置相应的设备设施。

工程及装修部分包括装饰装修、给排水、供配电、通风空调、消防工程等。

设备购置部分包括各类冷柜、工作台、监控设备、不锈钢制品、货架、加工设备、烘焙设备、营运设备、收银系统等。

4、项目建设期

本项目建设期为1.5年，其中单个门店的建设周期一般为4个月，全部10个门店实现滚动开业的时间计划为1.5年。

5、投资总额和融资安排

本项目计划总投资33,475.00万元，其中：固定资产投资18,852.00万元、开业当年租赁费用8,308.00万元、铺底流动资金6,315.00万元，项目投资所需资金全部以本次募集资金投入。

6、项目的实施方式

公司拟通过3种方式开设门店：（1）公司直接投资开设新店；（2）公司向全资子公司增资，由公司全资子公司开设新店，（3）公司向控股子公司以财务资助方式提供资金，由控股子公司开设新店。具体情况如下：

单位：万元

一、公司直接投资开设新店				
序号	公司名称	计划投资总额	新设门店数量（家）	门店名称
1	银川新华百货商业集团股份有限公司	11,885.00	1	银川新华百货商业集

				团股份有限公司鼓楼时尚广场
合计		11,885.00	1	

二、向全资子公司增资开设新店

序号	公司名称	计划投资总额	新设门店数量(家)	门店名称
1	银川新华百货连锁超市有限公司	7,040.00	3	兴庆府大院店、银川新华百货连锁超市有限公司同心奇虎店、榆林春晖店
2	陕西物美新百超市有限公司	6,873.00	4	陕西物美新百超市有限公司、西安福玺来店、西安阳光北郡店、陕西物美新百超市有限公司咸阳财富中心店
3	甘肃物美新百超市有限公司	1,779.00	1	甘肃物美新百连锁超市有限公司银滩店
合计		15,692.00	8	

三、向控股子公司提供财务资助开设新店

序号	公司名称	计划投资总额	新设门店数量(家)	门店名称
1	青海新华百货商业有限公司	5,898.00	1	青海西宁大通店
合计		5,898.00	1	

公司董事会可根据门店开设的进度，对各项目实施主体一次性或逐步增资（财务资助）并对计划增资额（财务资助）进行适当调整，以确保募集资金效益的最大化。

7、经济评价

根据测算，本项目建成后，预计8年平均实现销售收入135,296.04万元(含税)，项目税后内部收益率为12.53%，投资回收期为4.85年（不含建设期）。

（二）新华百货东门广场项目

1、项目概况

本项目主要为建筑主体施工、装修、设备购置、安装工程、消防工程、水电

工程以及其他配套工程等，建设“办公+超市+电器+X”综合商业体，项目总投资44,591.00万元，拟以募集资金投入37,533.58万元。

本项目已经取得的备案、环评批复如下：

序号	批复文件	批复机关
1	《关于新建东门购物广场建设项目核准的意见》 (银发改发【2015】371号)	银川市发展和改革委员会
2	《关于新百东门购物广场项目环境影响报告表的 批复》(银审服(环)函发【2015】226号)	银川市行政审批服务局

注：银川市发展和改革委员会出具的银发改发【2015】371号《关于新建东门购物广场建设项目核准的意见》文件，项目名称由“新华百货东门广场项目”变更为“新华百货东门购物广场项目”，总建筑面积由“65,885平方米”变更为“65,200平方米”，其他内容不变。

本项目所涉及土地共五宗，其中两宗土地办理土地证时合二为一。截至2015年12月31日，已经全部取得土地使用权，分别为宁夏纽泰科学器材有限责任公司（新华百货之全资子公司）所有的宁国用（2003）第011号、宁国用（2003）第191号土地以及宁夏东桥投资有限公司（新华百货之全资子公司）所有的银国用（2014）第16611号土地、银国用（2015）第15611号土地。

截至2015年12月31日，本募投项目公司已投入3,274.77万元用于设计、评估、拆迁补偿等，占本项目总投资额、拟使用募集资金投资额的7.34%和8.72%。以上自筹投入的资金将在募集资金到位后予以置换。

2、项目经营环境分析及意义

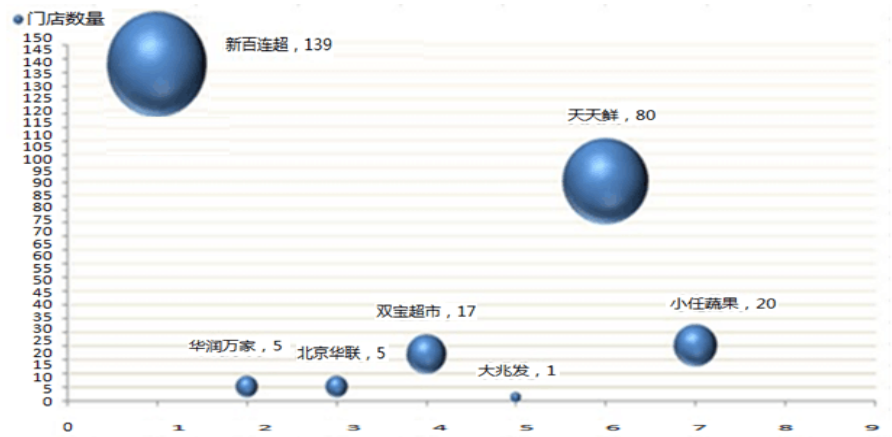
（1）银川市经营环境概况

银川是“一带一路”沿线的重要商贸城市，位于“呼-包-银-兰-青经济带”的中心地段，也是宁蒙陕甘周边约500公里范围内的区域性中心城市，区域人口约1,000万，区位优势明显。目前，银川进入了历史上最好的发展时期，被国家确定为西陇海兰新经济重点开发城市。银川过去五年社会消费品零售总额和人均可支配收入五年复合增长率分别为17.5%和14.5%，复合增长率居于全国省会城市前列。

（2）项目所在地商圈分析

银川地区的超市零售企业主要以新百连超、华润万家、北京华联、双宝等几

家连锁超市为主，大兆发、天天鲜、小任果蔬、民为鲜等单店或政策扶持性超市为辅，基本形成了以新百连超为首的多家连锁超市零售企业并存的市场格局。截至2015年12月31日，新百连超共有139家门店，其中在银川地区门店共计103家，主要为大卖场18家、生活超市17家、百优家选1家、便利店67家。



项目处于清河街与解放街交汇处，目前该区域周边还没有大型商超；同时，本项目所在地又是新华商圈及丽景物流带交汇点，对于两个商圈融合及大商圈的形成具有战略意义。

(3) 集中办公、提高工作效率的需要

随着公司业务规模的快速扩张，公司员工人数不断增加。公司目前的总部及下属子公司相关职能部门办公场所大部分为租赁方式且比较分散，给公司的日常运营以及人员管理带来不便，对工作效率造成了一定程度的影响。因此，公司急需将分散的办公场所集中，以便提高公司运作效率。

3、项目建设内容

本项目实施内容主要是办公大楼、超市、电器商场以及餐饮、休闲、儿童娱乐中心等的建设及装饰装修，实施设备购置、安装工程、消防工程、水电工程及其它配套工程等，建设“办公+超市+电器+X”综合商业体，建筑面积约65,200.00平方米，其中：地上建筑面积为35,500.00平方米，集购物、娱乐、餐饮、办公为一体，其中商业建筑面积23,400.00平方米，办公建筑面积12,100.00平方米；地下建筑面积为29,700.00平方米，主要分布为商业、设备间、停车场，其中负一层13,000.00平方米用于超市经营、约1,570.00平方米用于安置整个建筑主体的设备，负二层15,130平方米用于停车场。

4、项目建设期

本项目计划实施周期为2年5个月，预计于2017年底开业。

5、投资总额和融资安排

本项目计划总投资44,591.00万元，其中固定资产投资41,957.00万元、开办费等其他费用319.00万元、铺底流动资金2,315.00万元，项目投资所需资金除以本次募集资金投入37,533.58万元外，其余部分将以自有资金解决。

6、项目的实施方式

公司直接投资方式实施本项目。

7、经济评价

根据测算，本项目建成后，主要收入来自超市、电器的经营以及部分临街物业的出售出租，预计10年平均实现销售收入26,153.75万元（不含税），项目税后内部收益率3.16%，投资回收期15.41年（不含建设期）。

（三）补充流动资金

公司拟以本次募集资金中的3,163.42万元补充流动资金。通过补充流动资金，流动比率、速动比率等指标将改善，提升公司抗风险能力，增强公司竞争实力。

1、公司传统零售业的快速扩张，日常运营资金需求上升

近年来，公司不断增加、优化百货、超市、电器等网点的建设，门店数量持续增加，截止2015年12月31日公司累计开设各类门店242家。随着公司向宁夏空白区域及宁夏周边省份市场的拓展，尤其是此次10家门店项目及东门购物广场项目的实施后，公司的门店数量将进一步增加，各类门店数量将达到249家。随着公司门店数量的上升，经营规模的扩大，采购、翻新改造、营销推广及员工薪酬等费用不断增加，所需日常营运资金规模将大幅提高。报告期内，公司各类门店开设情况如下表：

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	此次募投项目实施后
百货（家）	7	8	9	10	10
超市（家）	93	104	115	139	145
电器（含通讯）（家）	75	81	92	93	94
合计	175	193	216	242	249

注：本次定增项目实施后各类门店汇总数据不含2015年12月31日至本次募投项目实施完毕期间公司自筹资金新设的各类门店，截至2015年12月31日，募投项目中已新开5家门店。

2、继续加大对物流、配送、仓储体系建设投入

随着现代经济的发展，物流在社会经济中的作用日益凸显。在零售行业，物流体系的建设和完善正成为提高零售业竞争力的关键，并成为衡量大型零售企业管理现代化水平的关键标准。随着公司门店数量的增加以及向宁夏周边省份的业务扩张，物流、配送正成为影响公司发展速度与质量的关键。为此，公司将致力于建设快捷、高效的物流体系、配送中心、仓储中心，这是完善公司业务链条、提升公司盈利能力的重要环节。物流体系的建设需要大量的资金、设备、人员的投入，对公司营运资金提出了更高要求，本次募集资金到位后，公司将加大对物流体系建设和日常运营的资金投入，补强公司的物流环节，提升公司竞争力。

3、增加公司营运资金，提高偿债能力

截至 2015 年 12 月 31 日，公司的资产负债率达到 57.78%，公司流动比率、速动比率分别为 0.91 和 0.32，本次非公开发行完成后，公司营运资金得到补充，资产负债率、流动比率、速动比率等指标也将改善，有利于提高公司偿债能力。

三、本次非公开发行对公司经营业务和财务状况的影响

（一）本次发行募投项目符合公司发展战略，有利于公司长远发展

本次募集资金所投资项目，符合公司以宁夏为核心，布局西北地区，成为在西北零售市场具有重要影响力，百货、超市、电器三业态协调发展的流通企业的发展战略。项目实施后，公司的区域布局将更加完善、合理，业态分布将更加优化，竞争实力和盈利能力将得到显著提升。

（二）增强公司资本结构的稳健性和营运资金的保障程度

本次非公开发行募集资金，可进一步优化公司财务结构，增强公司资本结构的稳健性，降低企业财务风险；同时部分募集资金用于补充流动资金，可提高公司营运资金的充足率，在日常运营资金使用方面获得更高程度的保障。

（三）本次非公开发行符合全体股东利益最大化的原则

本次发行将为公司募集发展所需资金，募投项目实施后，既可以扩大公司经营规模，提升市场占有率，完善业务布局，从而提升公司盈利能力，也可以使公司的财务结构得到进一步优化，降低资产负债率。本次发行符合公司长期发展战略，有利于保障公司股东分享公司发展所带来的收益，实现全体股东利益的最大化。

银川新华百货商业集团股份有限公司董事会

2016年2月3日