

关于公司配股募集资金运用可行性分析报告的议案

一、本次配股募集资金运用的总体说明

公司拟以配股方式发行不超过 71,997,300 股人民币 A 股,所募集资金将投资于松本清·中国—东盟药妆连锁店建设项目(以下简称药妆连锁店项目)和松本清·中国—东盟药妆交易市场建设项目(以下简称药妆交易市场项目)。其中,药妆连锁店项目投资估算总额为 33,605.39 万元;药妆交易市场项目投资估算总额为 40,898.28 万元。二个项目合计投资总额为:74,503.67 万元。

二、项目可行性分析

项目一:松本清·中国—东盟药妆连锁店建设项目

(一)项目背景

药妆连锁店项目的建设是公司进一步发展的内在要求,其在中国-东盟区域设立 3000 家药妆连锁店正是其长足发展与壮大的需要。因此,项目的建设将成为公司进一步发展的动力。

连锁经营是指通过一定的联结纽带,遵循一定的规则,将众多分散孤立的经营单位联结在一起,并按照规则的要求进行商业运作。连锁经营通过“联合化、统一化、专业化和规范化”等手段,实行规模化经营、标准化服务和科学化管理,达到提高整体商业经营体系协调运作能力和规模经济效益的目的。

此项目建设很重要的一个背景是以中国-东盟“一轴两翼”区域合作大格局以及中国-东盟日益紧密的经贸关系为依托,而且化妆品也是中国-东盟经贸合作的一个重点领域。因此,本项目的建立将有利于促进中国-东盟经贸关系的发展,借助中国-东盟自由贸易区大平台将索芙特品牌推向国际市场。另外,连锁店项目的建设与实施是基于药妆产业深层次发展的需要,有利于国内药妆市场的培育与完善,更有利于索芙特品牌的增值。同时,在广西建立大型的药妆市场对于促进产业结构调整、经济发展,以及泛珠三角、中国-东盟贸易区的经济发展具有重大的带动作用。本项目实施连锁化经营,其分散各地的连锁分店不仅扩大了产品销售市场,而且它们能将各地市场需求信息加以反馈,从而引导生产企业按市场需求组织生产,进而提高公司的经济效益。再者,本项目第一期建设 456 个连锁店,单是销售及售后服务人员预计需要 5000 人左右,这对促进劳动就业将起到积极的推动作用。同时通过本项目的建设实施,公司每年可增加营业收入

201282.86 万元，多为国家增加税收 11070.56 万元。

综上所述，本项目建设符合国家产业政策和广西产业发展规划，项目实施有利于推动全国药品、日化用品及保健品等的销售领域的资源整合，对索芙特股份有限公司的发展具有十分重要的意义，对调整商业结构、提高商业组织化程度、发展国际性的连锁经营组织、增强企业的竞争能力，实现我国流通的现代化，推动国内特色产品走出国门起到积极的作用，项目建设是十分必要的。

（二）财务经济评价

根据中国轻工业南宁设计工程有限公司出具的项目可行性研究报告中的分析数据，本项目总投资为 33605.39 万元，其中建筑工程费用 26014.00 万元，设备购置费用 3096.00 万元，安装工程费 3293.05 万元，其他费用 1202.34 万元。项目计算期 15 年，其中建设期 1 年，经营期 14 年，全部建设资金在建设期内连续投入，流动资金按负荷投入。

该项目财务经济评价如下：（摘自中国轻工业南宁设计工程有限公司出具的项目可行性研究报告）

1 费用估算

1.1 估算依据

a.项目定员总计 10090 人，人均月工资 1600 元，福利费按工资的 14%计。年工资及福利费总额 22084.99 万元。

c.固定资产折旧费采用分类年限平均法计算（年折旧率=（1-预计净残值率）÷折旧年限×100%，年折旧额=固定资产原值×年折旧率），预计净残值率取 5%，房屋和构筑物折旧年限取 30 年；机器设备平均折旧年限 10 年；无形资产按 10 年摊销；递延资产按 5 年摊销。

d.修理费按折旧费的 30%估列。

e.产品销售费用按产品销售收入 1%估列。

f.银行贷款生产期利息计入总成本财务费用。

1.2 成本费用

经估算项目年平均总成本费用 68162.72 万元，其中：固定成本 48034.43 万元；可变成本 20128.29 万元。年平均经营成本 66482.72 万元。

2 效益估算

2.1 营业收入及税金

营业额按国内市场情况及项目实际情况确定。

项目年均营业收入 201282.86 万元。

年均营业税金及附加 11070.56 万元。

2.2 利润估算

项目年平均利润总额 21408.15 万元。

2.3 所得税

项目计算所得税税率 25%。

3 财务盈利能力分析

3.1 总投资收益率

表示总投资（或总资金）的盈利水平，系指项目运营期内年平均息税前利润（年均利润总额+年均营业税金及附加+运营期年均利息）与项目总投资（或总资金）的比率。

$$\begin{aligned}\text{总投资收益率} &= \text{年平均息税前利润} \div \text{项目总投资} \times 100\% \\ &= 32844.86 \div 41871.04 \times 100\% \\ &= 78.44\%\end{aligned}$$

3.2 项目资本金净利润率

表示项目资本金的盈利水平，系指项目运营期内年平均净利润与项目资本金的比率。

$$\begin{aligned}\text{项目资本金净利润率} &= \text{年平均净利润} \div \text{项目资本金} \times 100\% \\ &= 16056.11 \div 36085.08 \times 100\% \\ &= 44.50\%\end{aligned}$$

3.3 财务内部收益率（FIRR，本行业基准收益率 I=20%）

系指能使项目计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI-CO)_t (1+FIRR)^{-t} = 0$$

式中 CI 指现金流入量；CO 指现金流出量； $(CI-CO)_t$ 指第 t 期的净现金流量；n 指项目计算期。

经计算，项目投资财务内部收益率：所得税后 41.68%；所得税前 53.80%，均大于 20%，说明项目方案在财务上可以接受。

3.4 项目投资回收期（Pt）

系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间。

项目全部投资静态回收期（含建设期 1 年）：所得税后 3.63 年；所得税前 3.11 年。

3.5 财务净现值（FNPV,行业基准收益率 I=20%）

系指按设定的折现率 ic（同基准收益率）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，按下式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1} (CI-CO)_t (1+ic)^{-t}$$

经计算，项目投资财务净现值：所得税后 33544.66 万元；所得税前 53256.15 万元。均大于零。

4 清偿能力分析

4.1 项目计算期各年收支平衡，运营期各年均有盈余，累计盈余资金 69802.92 万元，

4.2 资产负债分析

资产负债率最高年份为 15.1%。

5 不确定性分析

5.1 盈亏平衡分析

以营业能力利用率（BEP）表示的盈亏平衡点：

BEP=年平均固定成本÷（年均营业收入（不含货款）-年均可变成本-年均营业税金及附加）

$$\begin{aligned} &= 48034.43 \div (100641.43 - 20128.29 - 11070.56) \times 100\% \\ &= 69.17\% \end{aligned}$$

项目实施后营业量达到设计能力 69.17%，即可保本不亏。

5.2 敏感性分析

经计算分析表明，在营业收入、固定资产投资、经营成本等诸多因素中，营业收入的变化对项目效益的影响最为敏感，其次是经营成本。

6 财务评价结论

本项目各项经济指标都高于基准指标，说明项目对投资者有较好回报，项目的清偿能力较强。项目建成后，将填补广西药妆市场的空白，并可解决当地部分劳动就业问题，增加地方的财政收入，同时也带动相关产业的发展。项目对加快产业化步伐，发展外向型经济，振兴地方经济具有积极的意义。经计算分析，项目实施后将有较好的财务盈利能力，而且社会效益显著，项目具有较强的抗风险能力。因此本项目从财务角度看是可

行的，建议尽快实施。

项目二：松本清·中国—东盟药妆交易市场建设项目

（一）项目背景

松本清·中国—东盟药妆交易市场项目的建设，有利于公司的进一步发展壮大、发展周边地区经济、培育广西药妆产业集群，也有利于促进中国—东盟经贸合作关系的加强。

此项目所选场址位于广西邕宁沿海经济走廊开发区内，具有得天独厚的区位优势，开发区座落在广西首府南宁市的南大门，与市区连成一体，具有相当的消费群体，商业辐射范围广；该项目选址具有的另一优势为——是距大型的南宁江南客运站相当近，江南客运站的客车往返于东兴、凭祥、防城港等边贸口岸和北海、江河、海口、海安等多个省、市，据统计，日客流量达 10 万人次；位于开发区 14 区的大沙田道路运输服务中心，日客流量达 2 万人次，据分析：随着地方的经济飞跃与与首府城市的扩张速度，江南客运站与大沙田道路运输服务中心的车、客流量呈快速上升趋势。为此，可充分保证物流的速度与容量。另外，所选场址具有便捷的交通条件，一是贯穿开发区南北的南（宁）北（海）高速公路、南（宁）北（海）二级公路，二是辖区内有高速公路出入口、码头、湘桂线铁路货运站，沿邕江河道，货轮可直达广州、香港，水陆交通极为便利。

随着规划建设的推进，目前，广西区内尚无上规模和功能齐全的药妆产品的专业市场，因此该项目具有极大的开发潜力。项目的开发可带动与促进服务业、工业、房地产等多个行业的发展。

（二）财务经济评价

根据中国轻工业南宁设计工程有限公司出具的项目可行性研究报告中的分析数据，项目建设投资估算总额为 40898.28 万元，其中建筑工程费用 28938.63 万元，设备购置费用 3029.00 万元，安装工程费用 2256.95 万元，其他费用 6673.70 万元。项目计算期为 16 年，其中建设期 2 年，生产经营期 14 年。

该项目财务经济评价如下：（摘自中国轻工业南宁设计工程有限公司出具的项目可行性研究报告）

1 费用估算

1.1 成本和费用估算

a. 燃料动力

燃料动力价格按国内市场价格并根据项目实际情况估列。

b. 工资及福利费

本项目定员 200 人，其中：管理人员 13 人，技术人员 49 人，工人 138 人。月工资平均 1000 元 / 人，福利费按工资的 14% 计。年工资及福利费总额 273.60 万元。

c. 折旧费和摊销费

固定资产折旧费采用分类年限平均法计算（年折旧率 = $(1 - \text{预计净残值率}) \div \text{折旧年限} \times 100\%$ ，年折旧额 = 固定资产原值 $\times$ 年折旧率），预计净残值率取 5%，房屋和构筑物折旧年限取 30 年；机器设备平均折旧年限 10 年；无形资产按 50 年摊销；递延资产按 5 年摊销。

d. 修理费

取折旧费的 40%。

e. 利息支出

指经营期间发生的银行贷款利息。

2 效益估算

2.1 营业收入

经计算，本项目在经营期内年均经营收入为 17223.50 万元。

2.2 税金

营业税及附加：根据税法规定，本项目房屋出租的营业税按营业收入的 13% 交纳，其他营业项目按营业收入的 5%。按营业税额的 7% 征缴城市维护建设税，3% 征收教育费附加。

a. 本项目在经营期内年平均营业税金及附加为 1725.65 万元。

b. 所得税：按 25% 的税率计征所得税。

2.3 利润

a. 盈余公积金：还贷期间和还贷后，均按税后利润 10% 计提盈余公积金。

b. 利润总额：经计算，本项目在经营期内年平均利润总额为 11315.01 万元。

3 财务盈利能力分析

根据财务评价的需要，本报告编制了项目投资现金流量表，从各个角度考察项目的盈利能力。从上述的分析和计算中，可得出下列财务评价指标：

a 财务内部收益率（FIRR，本行业基准收益率 $I=10\%$ ）

系指能使项目计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI-CO)_t (1+FIRR)^{-t} = 0$$

式中 CI 指现金流入量；CO 指现金流出量； $(CI-CO)_t$ 指第 t 期的净现金流量；n 指项目计算期。

经计算，项目投资财务内部收益率：所得税后 20.32%；所得税前 25.91%，均大于 10%，说明项目方案在财务上可以接受。

b. 项目财务净现值 (FNPV, 行业基准收益率 I=10%)

系指按设定的折现率 ic (同基准收益率) 计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，按下式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI-CO)_t (1+ic)^{-t}$$

经计算，项目投资财务净现值：所得税后 27499.53 万元；所得税前 44505.58 万元。均大于零。

c. 项目投资回收期

项目投资回收期 (Pt)

系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间。

项目全部投资静态回收期 (含建设期 2 年)：所得税后 6.30 年；所得税前 5.39 年。

d. 总投资收益率

表示总投资 (或总资金) 的盈利水平，系指项目运营期内年平均息税前利润 (年均利润总额+年均营业税金及附加+运营期年均利息) 与项目总投资 (或总资金) 的比率。

总投资收益率=年平均息税前利润÷项目总资金×100%

$$= 13050.64 \div 41124.18 \times 100\%$$

$$= 31.73\%$$

e. 项目资本金净利润率

表示项目资本金的盈利水平，系指项目运营期内年平均净利润与项目资本金的比率。

项目资本金净利润率=年平均净利润÷项目资本金×100%

$$= 8486.25 \div 40966.05 \times 100\%$$

=20.72%

4 清偿能力分析

项目计算期各年收支平衡，运营期各年均有盈余，累计盈余资金 47628.25 万元。

资产负债率最高年份为 0.4%。

5 不确定性分析

5.1 盈亏平衡分析

以经营能力利用率表示的盈亏平衡点

$BEP = \text{年平均固定成本} \div (\text{年均营业收入} - \text{年均可变成本} - \text{年均营业税金及附加})$

$= 3637.98 \div (17223.50 - 544.87 - 1725.65) \times 100\%$

=32.15%

项目实施后年经营达到设计能力32.15%，即可保本不亏。

5.2 敏感性分析

经计算分析表明，在营业收入、建设投资、经营成本等诸多因素中，营业收入的变化对项目效益的影响最为敏感，其次是经营成本。

6 财务评价结论

从测算出的主要财务指标看，本项目具有较好的经济效益和较强的抗风险能力。综合评价认为项目的建设在财务上是可行的。

6.1 社会效益评价

由上述分析可见，索芙特股份有限公司松本清·中国—东盟药妆交易市场项目的经济效益是好的。项目的建设可使广西建成最大型、最先进的药妆交易市场，促进经济的发展，而且将进一步拓宽药妆的流通渠道，使本地及周边地区的药妆交易提高到一个新的水平，促进当地商品流通向大宗化、规范化方向发展，并且也有利于国家对商品交易的引导、监督和管理。另一方面，项目正常运转后，将依托本地的资源优势，逐步提高自身的知名度，成为促进广西乃至中国—东盟贸易区商品流通繁荣的“窗口”市场。

现请各位董事审议表决。本议案尚须提交公司 2008 年第三次临时股东大会审议表决。

索芙特股份有限公司董事会

二〇〇八年四月九日