

招商证券股份有限公司
关于苏宁易购集团股份有限公司
变更部分募集资金用途的核查意见

根据《深圳证券交易所上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》、《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引》等相关法律法规的规定，招商证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”）作为苏宁易购集团股份有限公司（曾用名“苏宁云商集团股份有限公司”，以下简称“苏宁易购”或公司）2015年非公开发行业股票的保荐机构，对苏宁易购拟变更部分募集资金用途的情况进行了审慎的核查，并发表如下意见：

一、变更募集资金投资项目的概述

根据中国证券监督管理委员会签发的证监许可[2016]418号《关于核准苏宁云商集团股份有限公司非公开发行股票的批复》，公司于2016年5月20日向特定对象非公开发行人民币普通股（A股）1,926,996,505股，每股面值人民币1.00元，每股发行认购价格为人民币15.17元，股款以人民币缴足，共计募集货币资金人民币2,923,253.70万元，扣除与发行有关的费用及印花税人民币14,722.76万元（含税），募集资金净额为人民币2,908,530.94万元。

1、结合非公开发行募集资金投资项目进展，以及项目资金需求情况，同时为提高募集资金使用效率，公司拟将区域配送中心项目部分募集资金160,000.00万元用于投入公司“新增区域配送中心建设项目”（以下简称“新增区配项目”）；拟将自动化拣选中心项目部分募集资金35,000.00万元用于投入公司新增区配项目；拟将自动化拣选中心项目部分募集资金122,000.00万元用于投入公司“物流运输业务发展项目”，本次变更募集资金总额占非公开发行股票募集资金净额10.90%。公司将继续实施区域配送中心项目、自动化拣选中心项目，截至2018年9月30日区域配送中心项目已投入募集资金92,511.81万元，自动化拣选中心项目已投入募集资金88,967.06万元，若剩余募集资金不足，公司将自筹资金予以投入。

2、区域配送中心建设项目之长春二期区域配送中心建设项目（以下简称“长

春二期”)，由于公司内部业务规划所需，长春二期实施主体由公司全资子公司长春苏宁电器有限公司（现更名为长春苏宁易购销售有限公司）变更为公司全资子公司长春苏宁易购物流有限公司实施，募集资金的使用方向和投资内容未发生改变。

本次变更部分募集资金用途不构成关联交易。

公司第六届董事会第二十九次会议以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过《关于变更部分募集资金用途的议案》，公司独立董事、监事会就本次变更部分募集资金用途发表了同意意见，该议案还需要提交公司 2018 年第六次临时股东大会审议通过后方可实施。

二、变更募集资金投资项目的理由

（一）原募投项目计划和实际投资情况

1、区域配送中心建设项目

公司在北京、石家庄、太原、郑州、长沙、兰州、南宁、宁波等 22 个地区建设和扩建区域配送中心，新建用房总建筑面积为 971,268.27 m²，其中仓储面积 799,716.23 m²，物流、售后及其他配套用房面积 171,552.04 m²；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。本项目预计总投资 319,421.19 万元，公司通过直接或间接向下属各全资物流公司增资的方式实施本项目。通过区域配送中心建设项目建设，公司可高效地进行资源配置与调度，降低实际运作成本。

本项目募集资金承诺投资总额 272,833.28 万元，截至 2018 年 9 月 30 日募集资金实际投入使用 92,511.81 万元。区域配送中心建设项目已交付使用 10 个项目，11 个项目处于在建，预计于明年底前完工投入使用，珠海区域配送中心项目所在区域因政府规划调整预计原地块用地性质将发生改变。该项目实施过程中，公司通过合理规划设计、加强成本控制等方式，资金投资规模得到较好的控制，经审慎论证及测算，预计项目完成建设后募集资金将有所节余。

截至 2018 年 9 月 30 日，该项目剩余未使用募集资金 180,321.47 万元存放于公司募集资金监管银行专户中。为提高资金收益，公司根据 2017 年年度股东大会决议《关于使用闲置募集资金购买理财产品的议案》，将部分募集资金用于购买了保本型理财产品。

2、自动化拣选中心项目

公司在西北、西南、华中、华东、华南地区建设自动化拣选中心，新建用房总建筑面积为 835,624.42 m²，其中仓储面积 730,225.01 m²，物流、售后及其他配套用房面积 105,399.41 m²；同时新增仓库自动化设备、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。本项目预计总投资 283,687.14 万元，公司通过直接或间接向下属各全资物流公司增资的方式实施本项目。通过自动化拣选中心项目建设，公司可高效地进行资源配置与调度，降低实际运作成本。

本项目募集资金承诺投资总额 250,512.04 万元，截至 2018 年 9 月 30 日募集资金实际投入使用 88,967.06 万元。西北地区自动化拣选中心、华中地区自动化拣选中心、华东二区浙江自动化拣选中心、西南地区自动化拣选中心分期建设，首期项目均投入运营，华东二区浙江自动化拣选中心二期项目投入运营，其余二期项目正处于在建状态；华南地区自动化拣选中心项目目前处于建设阶段，预计明年底前完工投入使用。该项目实施过程中，公司通过合理规划设计、加强成本控制等方式，资金投资规模较好的控制，经审慎论证及测算，预计项目完成建设后募集资金将有所节余。

截至 2018 年 9 月 30 日，该项目剩余未使用募集资金 161,544.98 万元存放于公司募集资金监管银行专户中。为提高资金收益，公司根据 2017 年年度股东大会决议《关于使用闲置募集资金购买理财产品的议案》，将部分募集资金用于购买了保本型理财产品。

（二）变更募投项目的原因

1、公司根据业务发展的实际需要以及项目建设规划，有序开展募集资金投入，持续推进公司自动化拣选中心和区域配送中心项目建设，部分自动化拣选中心和区域配送中心已建成交付并投入运营，由于在项目开展过程中，公司积极实施项目成本管控，同时公司根据项目属地业务的仓储及运力需求实施分批建设，并对建设方案进行合理优化，使得资金投资规模得到较好的控制。经审慎论证及测算，自动化拣选中心项目和部分区域配送中心项目建设完成后，预计募集资金会产生一定节余。

2、由于公司内部业务规划需要，长春二期实施主体由公司全资子公司长春苏宁电器有限公司（现更名为长春苏宁易购销售有限公司）变更为公司全资子公

司长春苏宁易购物流有限公司（以下简称“长春苏宁易购”）实施。长春苏宁易购基本情况如下：

注册地址：吉林省长春市朝阳区西安大路 8 号 4 层 404 室

法定代表人：张旭

注册资本：500 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2017 年 10 月 10 日

经营范围：物流服务；物业管理；柜台租赁、房屋租赁、场地租赁；经济信息咨询(不含证券、期货、股权及其他金融投资管理咨询)；展览服务；货物及技术进出口贸易(法律法规禁止的项目不得经营,依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

股东结构：公司持有长春苏宁易购 90% 股权，公司全资子公司江苏苏宁商业投资有限公司持有长春苏宁易购 10% 股权。

本次变更长春二期实施主体，未改变长春二期募集资金的使用方向和投资内容，将加速长春二期的实施。

三、新募投项目可行性分析情况说明

苏宁物流已形成了以选址、开发、建设为一体的物流资产运营与涵盖仓储、运输、配送全流程的物流服务运营相结合的全价值产业链，致力于构建覆盖广泛、交付能力快捷、最具效率的消费品仓储服务和智慧物流服务平台。苏宁物流围绕基础网络建设、物流服务等方面持续投入，构建其核心业务发展能力。

（一）新增区域配送中心建设项目

1、项目必要性分析

（1）物流平台是苏宁互联网零售战略的核心资源

全国性物流网络对供应商、商户的服务效率以及对消费者的服务体验，以及公司规模效应的形成起到重要的作用，是公司成功实现互联网零售企业转型的重要支撑。

公司持续通过加快推进自建物流平台建设，进一步夯实后台支撑体系，截至 2018 年 6 月末苏宁物流及天天快递拥有仓储及相关配套合计面积 735 万平方米，

公司已在 8 个城市投入运营 8 个自动化拣选中心、35 个城市投入运营 38 个区域配送中心，另外在 4 个城市有 4 个自动化拣选中心在建、扩建，在 20 个城市 23 个区域配送中心在建、扩建。为配套公司生鲜商品仓储需求，截至 2018 年 6 月 30 日，公司已在北京、上海、广州、南京等 17 个城市投入使用 17 个生鲜冷链仓。作为苏宁物流服务的基础，区域配送中心、区域自动化拣选中心必须加快建设，持续布局全国自建物流网络，有效的保障面向供应商、商户的服务效率以及对消费者的服务体验。

(2) 物流平台是公司全品类商品经营的发展需要

通过本项目的实施，可以全面支撑公司全品类商品在全国商品布局的需求，尤其提升公司在超市、母婴、百货等小件商品的仓储、拣选、配送的运作效率，提升用户体验，增加销售规模。

(3) 完善的物流平台有利于提高作业效率、降低运营成本

公司在全国布局自建物流网络，承担各区域内销售商品采购、调拨、配送等职能，将有效缩短物流作业距离，提高物流作业响应时效，降低物流运作成本。

此外，公司不断升级物流平台建设标准，在选址开发、工程建设、运营作业等方面形成了标准化、流程化和信息化，形成规模化标准复制模式，有利于缩短建设周期，降低物流平台的建设成本。

(4) 物流平台是公司推进物流社会化运作的基础

随着物流服务产品的不断推出，苏宁物流客户规模不断增加，对仓储、配送的需求将加大，公司必须要加快物流平台建设，满足社会化合作伙伴对优质硬件平台的需求。物流平台的建设有利于推进完善物流平台生态系统，推进社会化开放。

2、项目实施内容

公司在成都、大连、南京、西安等 10 个城市建设 11 个区域配送中心项目，新建用房总建筑面积为 1,437,298.26 m²，其中仓储面积 1,318,413.59 m²，物流、售后及其他配套用房面积 118,884.67 m²；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。

3、项目实施方式、地点

(1) 项目实施方式

公司将通过直接或间接向公司下属各物流公司增资的方式实施本项目，各物

流公司均为公司全资下属公司。

(2) 项目实施地点

序号	新增区域配送中心	项目实施地点
1	成都青白江	成都青白江区
2	南京空港	南京江宁区
3	西安高新	西安高新区
4	盐城二期	盐城市盐都区
5	长沙望城	长沙市望城经开区
6	郑州保税	郑州航空港经济综合实验区
7	郑州空港	郑州航空港经济综合实验区
8	长春三期	长春市朝阳区
9	芜湖经开	芜湖经济技术开发区
10	徐州高新	徐州市高新区
11	天津北辰	天津市北辰区

4、项目土地情况

截至本公告日，本项目中除徐州高新、天津北辰签署《土地成交确认书》，待办理正式土地受让程序外，其他项目已经取得国有土地使用权证或签署《国有建设用地使用权出让合同》。

5、项目建设期

依据项目建设内容、项目建设安排，本项目中工程规划建设期为 1.5 年，通过竣工验收后正式投入使用。

6、项目备案情况

上述项目全部完成发改委项目审批备案，并完成建设项目环境影响登记表备案备案手续。

7、项目的投资以及投资收益测算

通过本项目的建设，公司可更高效地进行资源的配置与调度，降低实际运作成本。未来随着物流社会化运作，在满足自用基础上，公司将部分物流仓储对外租赁，获取租金收入。在测算本项目投资内部收益率和投资回收期时，收入以各物流中心取得的仓储/配套租金收入进行模拟测算。

本项目预计总投资 918,311.14 万元，公司将分期予以建设，截至 2018 年 9 月 30 日公司已使用自有资金投入 111,590.36 万元，公司计划使用募集资金 195,000.00 万元予以投入，不足部分由公司自筹资金解决。

具体投资明细如下：

单位：万元

	成都青白江	南京空港	西安高新	盐城二期	长沙望城	郑州保税	郑州空港	长春三期	芜湖	徐州高新	天津北辰
第一部分工程费用	62,026.92	176,541.62	116,930.13	4,054.64	83,619.99	14,396.19	35,140.83	22,436.00	87,713.45	40,113.00	98,628.11
1.1 建安工程	52,026.92	96,541.62	86,930.13	3,554.64	73,619.99	11,396.19	25,140.83	21,936.00	37,713.45	22,113.00	68,628.11
1.1.1 仓库成本	50,550.77	90,033.42	85,649.43	3,554.64	71,416.64	11,291.18	23,412.23	21,936.00	36,345.30	20,800.00	63,167.51
1.1.2 办公、配套用房、室外及附属建安工程	1,476.15	6,508.20	1,280.70	0	2,203.35	105.01	1,728.60	0	1,368.15	1,313.00	5,460.60
1.2 存储、自动化及其他作业设备费用	10,000.00	80,000.00	30,000.00	500	10,000.00	3,000.00	10,000.00	500	50,000.00	18,000.00	30,000.00
第二部分工程建设其它费用	16,116.78	26,286.80	19,713.26	919.04	23,848.19	5,555.93	8,817.30	6,129.18	13,084.54	9,254.23	30,767.71
2.1 土地费用（含税费）	7,316.18	18,155.30	12,404.02	5	14,270.35	2,781.30	4,132.99	3,921.18	7,759.81	5,578.31	20,410.09
2.2 报批报建	2,074.90	1,922.48	1,721.60	304.68	3,032.93	812.78	1,107.07	576	1,563.26	1,081.20	3,050.68
2.3 水电气弱电	2,593.62	2,403.10	2,152.00	253.9	3,032.93	1,015.97	1,383.84	720	1,954.08	1,351.50	3,813.35
2.4 其他费用	4,132.08	3,805.92	3,435.64	355.46	3,511.98	945.88	2,193.40	912	1,807.39	1,243.22	3,493.59
第三部分不可预测费用	1,742.36	3,064.47	2,758.55	121.87	2,375.41	392.68	851.09	701.28	1,229.11	730.97	2,249.51
全部投资合计	79,886.06	205,892.89	139,401.94	5,095.55	109,843.59	20,344.80	44,809.22	29,266.46	102,027.10	50,098.20	131,645.33
全部投资内部收益率（税后）	8.46%	7.23%	7.12%	8.12%	8.44%	9.10%	7.59%	7.56%	7.07%	7.12%	8.37%
投资回收期（税后，含建设期）	15.07 年	18.22 年	17.52 年	14.55 年	15.51 年	14.2 年	16.17 年	17.35 年	18.25 年	17.64 年	14.8 年

（二）物流交通运输发展项目

1、项目必要性分析

（1）实施该项目是满足市场发展，提升企业竞争力的必然要求

在发展迅速、激烈竞争的物流行业中，物流的服务水平成为市场竞争取胜的关键，完善、稳定的运输网络能够有效保证物流服务质量。车辆作为运输的主要载体，在运输网络中发挥着重要作用。当前苏宁物流运输业务主要采用外包模式，尽管外包经营模式能够降低管理成本，但是对运输的安全性、时效性，苏宁物流不能有效的进行控制和保障，尤其是干线运输环节，容易出现货物丢失、损坏等现象，影响用户体验和企业形象。该项目通过购置车辆，搭建自身的运输车队，应用于干线运输、配送等环节，提高苏宁物流运输的自主经营性，保证货物的安全、完整和时效，避免运送过程中的不可控性。同时有效提高车辆运输的自主性和专业化水平，便于打造标准化服务，实现统一运营和管理。

（2）实施该项目是满足业务发展需求，提升运输能力的要求

近年来，随着苏宁易购快速发展，带来苏宁物流业务量快速增长，大件物流业务量不断巩固市场领先地位，小件业务量增速保持在较快的水平。快速增长的物流业务量，要求货物在全网快速流转，如干线运输、末端配送等环节。同时苏宁物流不断面向社会开放，需要搭建全国的转运网，来承接优质外部业务。不管是苏宁易购快速发展，还是苏宁物流不断开放，都对运输车辆的需求及运输车队服务水平提出了更高的要求。

（3）实施该项目是提升运输效率，降低运营成本的需求

目前苏宁物流主要依靠第三方企业来完成运输业务，在能力保障、运输效率、服务水平等方面存在一定的不足，物流业务量高峰时期更为明显。该项目通过加强自身运输队伍建设，提高运输运营的专业化水平和服务效率，促进苏宁物流服务的精准、高效、快捷。

考虑到苏宁物流业务量不断增长，运营线路较为固定，自建车队运营会比外包给第三方更有成本优势，尤其是干线运输环节。同时该项目中购置的 3,484 辆新能源物流车替换原有的燃油物流车，由于新能源物流车运营成本相较燃油物流车有较大优势，整体的运营成本将会进一步降低。

（4）实施该项目是响应国家号召，践行绿色物流的有力体现

近年来国家不断出台节能减排相关政策，国家及社会对绿色物流重视程度不

断提高，越来越多的企业积极响应。该项目购置的 5,879 台运输车辆中有 3,484 辆新能源物流车，积极响应国家号召，很好的践行了绿色物流理念，同时该项目中的新能源物流车将会替换掉苏宁物流现有体系对应的燃油物流车，提升新能源物流车占比，该项目正常运营后，将有效提升苏宁物流的企业形象。

2、项目实施内容

公司计划通过子公司江苏苏宁物流有限公司拟分期购置包含牵引车、箱式货车等车型在内共 5,879 辆，其中新能源车 3,484 辆，业务范围涵盖干、支线调拨、同城调拨和最后一公里配送，同城调拨和配送业务以新能源车为主，项目总投资 122,582.02 万元，公司计划使用募集资金 122,000 万元予以投入，不足部分由公司自筹资金解决。

表 不同业务场景车型及数量

业务场景	大件配送		小件配送						干线运输	
	燃油车	新能源车	燃油车			新能源车			燃油车	
车型	4.2m		4.2m	大面包	小面包	4.2m	大面包	小面包	9.6m	14.5m
数量（辆）	886	1253	159	103	42	1,157	696	378	663	542

大件配送主要用于大件商品的配送到户场景，车型主要有 4.2 米厢式货车；小件配送主要用于小件商品的市内快递点调拨、末端配送到户等场景，车型有 4.2 米厢式货车、大面包、小面包等；干线运输主要用于大小件商品的跨区域调拨、中转等场景，车型主要为 9.6 米和 14.5 米。具体拟购置车型单价及数量测算如下：

表 拟购置车型单价及数量测算

车辆类别	车型	参考品牌	参考单价 (万元/辆)	数量（辆）	金额（含税，万元）
燃油车	牵引车	奔驰	68	542	36,856.00
	9.6 米厢式运输车	欧曼	29	663	19,227.00
	4.2 米厢式运输车	东风	9	1,045	9,405.00
	大面包厢式运输车	福田	13.38	103	1,378.14
	小面包厢式运输车	五菱	4.03	42	169.26
新能源车	4.2 米厢式运输车	吉利	16.95	2,410	40,849.50
	大面包厢式运输车	金龙	17.38	696	12,096.48
	小面包厢式运输车	成功	6.88	378	2,600.64
合计			5,879	122,582.02	

注：1、车辆购置金额含购置车辆发生的相关税费；

2、由于本次购置车辆规模较大，公司将以上述品牌车辆的性能、单价为参照标准开展

项目招标，实际购置车型以最终招标结果为准。

3、项目审批情况

物流交通运输发展项目已经取得《江苏省投资项目备案证》（雨发改备[2018]70号）。

4、项目环境评价

该项目购置的全部车辆均符合国家车辆排放标准，且其中有 3,484 辆新能源物流车，占本次购置车辆总数的 59.26%。

5、项目产生效益情况

随着该项目实施并进入正常运营后，将极大的提高苏宁物流整体的运输及配送能力，有效确保运输的时效性、安全性，同时项目将降低外包运输比例、控制外包成本，占比较高的新能源物流车也能有效降低运营成本，增强苏宁物流运营能力。

四、独立董事、监事会对变更募投项目的意见

（一）独立董事意见

公司独立董事审阅《关于变更部分募集资金用途的议案》，独立董事独意见如下：

（1）公司将非公开发行股票募集资金投资项目之区域配送中心项目、自动化拣选中心项目部分募集资金用于投入新增区域配送中心项目、物流运输发展项目，有利于提高募集资金使用效益，加快公司物流平台建设，推动公司业务发展。个别项目由于内部业务规划所需变更实施主体，但募集资金投向不发生变化，有利于加快推进项目实施。

（2）本次变更部分募集资金用途，已经公司第六届董事会二十九次会议审议通过，决策程序符合《上市公司监管指引第 2 号-上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、公司《募集资金管理制度》等制度规范要求。

因此，公司独立董事一致同意本次变更部分募集资金用途，并同意将该议案提交公司 2018 年第六次临时股东大会审议。

（二）监事会意见

公司第六届监事会第十三次会议审议通过了《关于变更部分募集资金用途的议案》，经审核，监事会成员一致同意公司将区域配送中心项目、自动化拣选中

心项目部分募集资金用于投入新增区域配送中心项目、公司物流运输发展项目；同意长春二期项目的变更实施主体。本次变更部分募集资金用途，有助于提高募集资金使用效率，加快公司物流平台建设，推动公司业务发展符合公司及全体股东的利益。本次变更不影响募集资金投资项目的实施，也不存在损害股东利益的情况，审议程序符合相关法律法规的规定。该议案需提交公司 2018 年第六次临时股东大会审议。

五、保荐机构核查意见

本保荐机构对苏宁易购拟变更部分募集资金用途的事项等进行了核查，发表意见如下：

1、上述事项已经苏宁易购第六届董事会二十九次会议审议通过，独立董事、监事会均发表了同意意见，尚需通过股东大会审议。

2、苏宁易购将自动化拣选中心项目、区域配送中心项目部分募集资金用于投入新增区域配送中心项目、公司物流运输发展项目，有助于加快公司物流平台建设，提高募集资金使用效率，不存在损害公司全体股东特别是中小股东的利益情形，符合《上市公司监管指引第 2 号-上市公司募集资金管理和使用的监管要求》的相关规定。

（以下无正文）

（本页无正文，为《招商证券股份有限公司关于苏宁易购集团股份有限公司
变更部分募集资金用途的核查意见》之签章页）

保荐代表人（签名）：_____

任强伟

李 恺

招商证券股份有限公司

2018年10月19日