

第一章 总论

第一节 项目基本情况

一、投资各方基本情况

1、甲方

企业名称：法国欧尚集团公司 (AUCHAN CO)

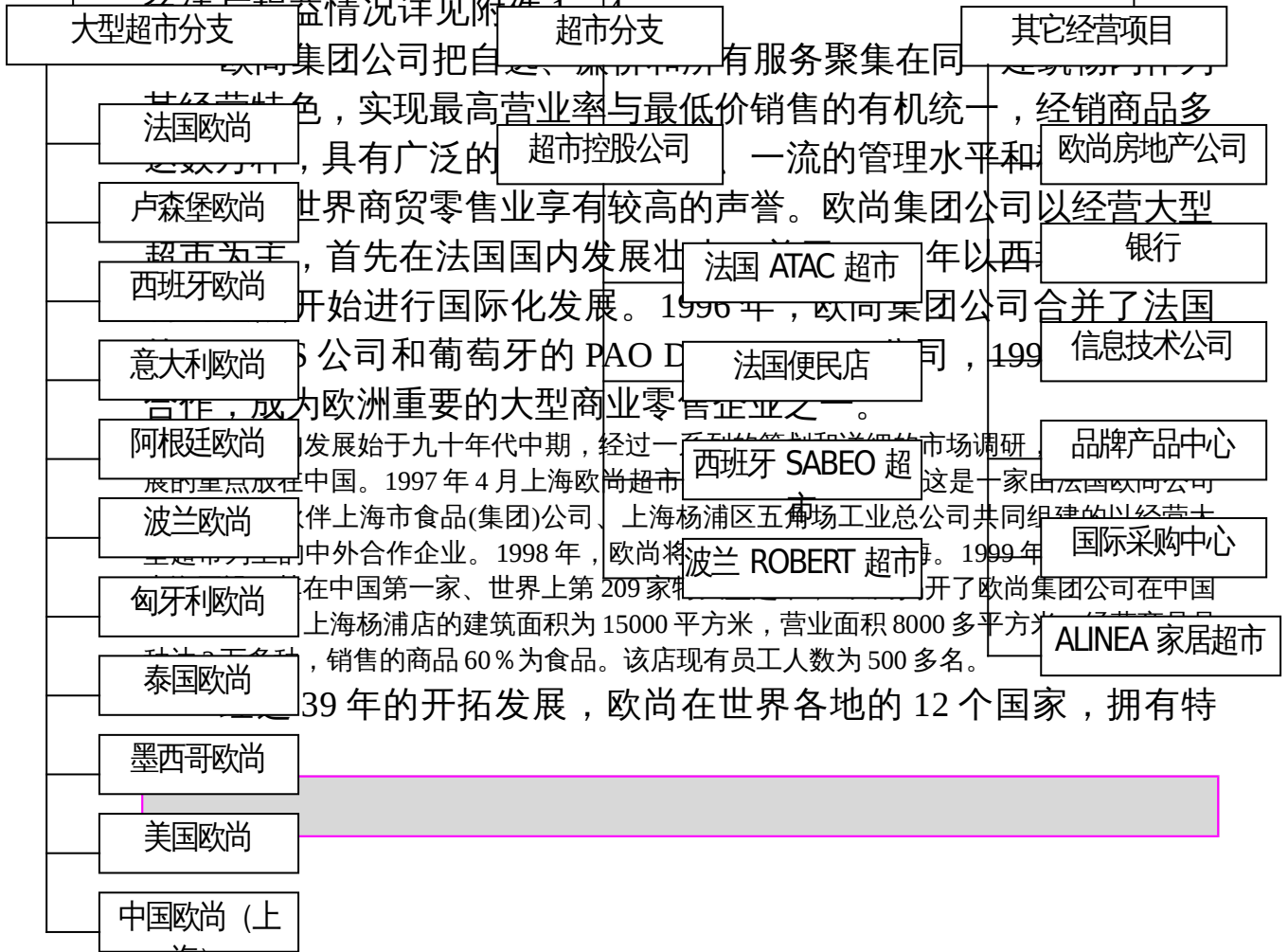
法定住所：NO.40 AVENUE DEFLANDRE B.P.139 59964
CROIX CEDEX FRANCE。

法定代表人：CHRISTOPHE DUBRULLE 职务：总裁

注册地：法国

欧尚集团公司成立于 1961 年，是以经营大型超级市场为主的国际商业集团。是日前法国第二、欧洲第六的大型跨国商业集团，在 199 年雇员股东协会、世界米里曳家族股东委员会集团为家族控股公司，法国米里曳家族控股 87%，雇员持有 13% 的股份。1998 年的营业额为 1.2 亿美元。

欧尚集团银行资信证明、登记注册证明、法定代表人证明以及资产负债表与损益情况详见附件 1、2、3、4。



大型超市 211 个，超市 300 多家，以及 600 多家便民店。欧尚集团现有分支结构详见图 1-1，分支地区分布详见附图 3。

图 1-1 欧尚集团现有分支结构图

《外商投资商业企业试点办法》要求合作商业企业中的外方合作者应为具有较强的经济实力、先进的商业经营管理经验和营销技术、广泛的国际销售网络、良好的信誉和经营业绩的企业，且申请前三年年均商品销售额应在 20 亿美元以上，申请前一年资产额应在 2 亿美元以上。本项目外方合作者 - 欧尚集团 1997 年销售额为 233 亿美元，1998 年销售额为 235 亿美元，1999 年销售额 255 亿美元，



1999年资产额约为130多亿美元，符合《外商投资商业企业试点办法》中的有关要求。

2、乙方

企业名称：苏州工业园区南光进出口有限公司

法定住所：苏州市东环路128号中新城

法定代表人：肖宜美 职务：董事长

注册地：中国苏州中新合作苏州工业园区

苏州工业园区南光进出口有限公司，是由国家对外贸易经济合作部中国南光进出口总公司和苏州工业园区经济发展有限公司（苏州财团）合资成立，具有独立的法人地位。

多年来南光集团，按照贸工、贸银、贸农、贸技、贸商结合以及进出口结合的原则，以进出口贸易为主同时积极开展多种经营，已逐步发展成为国际化、多元化、实业化的综合性集团公司。目前集团有直属企业五十余个，员工逾千人。已与世界上七十多个国家和地区的上千家客户建立了直接或间接的贸易关系，公司拥有自置的办公大楼、仓库、冷库、码头、油库、加油站、工厂、酒店、百货大楼等众多设施和物业。集团的营业额达20亿美元。并在澳大利亚、新西兰、葡萄牙、美国、新加坡、俄罗斯、捷克、越南、巴拿马、香港、塞班岛等地设有独资企业或合资企业。在北京、上海、山东、江苏、深圳、珠海、海南、哈尔滨、大连等地设有20多家有进出口权的子公司。

苏州工业园区南光进出口有限公司是南光集团在苏州地区唯一的公司。在苏州工业园区注册，享受园区的优惠政策。公司主要从事丝绸、服装、纺织品、化工、机械电子、工艺、礼品和钢材的进出口业务，与国内外有广泛的商务联系，并在苏州办有家具厂、住宅材料公司和房地产置业公司等经济实体。近三年公司的自营进出口总额均在5000万美元以上，1999年的自营进出口总额为5450万美元，其中自营出口3325万美元。公司现有员工270余人，平均年龄35.7岁，大多数为专业和技术人员，68%的员工有大专以上学历，有中、高级技术职称的员工占职工总人数的37%。

公司下属企业和与他方合作项目情况：公司有下属企业“中新城置业有限公司”，主要从事房地产开发经营、公司大楼的物业管理和中新城家具市场的日常管理；公司和澳大利亚厂商合资注册了苏州工业园区南澳住宅材料有限公司，主要生产制造澳大利亚木质组装式别墅和从事有关的建材经营、批发等。

南光进出口有限公司银行资信证明、法定代表人证明以及资产负债与损益情况详见附件5-7。

《外商投资商业企业试点办法》要求合作商业企业中的中方合作者应为具有较强经济实力和经营能力的流通企业，申请前一年的资产额应在5000万元人民币以上。其中，中国合作者为外贸企业的，申请前三年年均自营进出口额应在5000万美元以上（其中出口额不



低于 3000 万美元)。本项目中方合作者 - 南光进出口有限公司 1997 年自营进出口额 6140 万美元 (出口额为 3200 万美元), 1998 年自营进出口额 5250 万美元 (出口额为 3120 万美元), 1999 年自营进出口额 5450 万美元 (出口额为 3325 万美元), 1999 年资产额为 10060 万元人民币 (其中净资产 5606 万元), 符合《外商投资商业企业试点办法》中的有关要求。

二、合作企业基本情况

1、合作公司名称：苏州欧尚超市有限公司

英文名称：SUZHOU AUCHAN HYPERMARKETS CO., LTD.

2、合作公司地址：苏州工业园区金鸡湖路

3、企业性质：中外合作商业企业

4、经营范围：百货、食品、副食品、烟糖酒、音像制品、书报杂志、药品、装潢建材等的零售和配销 (包括餐饮)。

5、商业类型：仓储式零售

6、经营规模：总占地面积 45800 平方米, 总建筑面积 33710 平方米, 其中超市营业用房面积为 8750 平方米, 正常年零售营业额为 40248 万元, 出口额为 1000 万美元。

7、总投资额和注册资本：

总投资：项目投资总额为 19500 万元人民币, 折合 2358 万美元 (本研究报告按 1 美元=8.27 元人民币计算)

注册资本：注册资本为 8000 万元人民币, 折合 967 万美元。其中：甲方投入相当于 5200 万元人民币的欧元, 占注册资本的 65%, 以现汇投入；乙方投入 2800 万元人民币, 占注册资本的 35%, 用人民币现金出资。

《外商投资商业企业试点办法》要求从事零售业务的合作商业企业的注册资本不低于 5000 万元人民币。本项目注册资本为 8000 万元人民币, 符合《外商投资商业企业试点办法》的要求。

《外商投资商业企业试点办法》要求开设 3 家以下分店 (包括 3 家) 的合作商业企业和连锁方式经营的便民店、专业店、专卖店, 中国合作者出资比例应不低于 35%。本项目中方合作者 - 南光进出口有限公司出资比例为 35%, 符合《外商投资商业企业试点办法》中的有关要求。

8、经营组织方式：零售

9、合作宗旨：引进法国欧尚集团公司先进的营销技术和管理经验, 利用苏州工业园区良好的投资环境和苏州工业园区南光进出

口有限公司在贸易、供货渠道、人力资源等方面的有利条件，优势互补，共求发展，从而使合作各方获得良好的经济效益。同时通过本项目的实施，推动苏州商业同国际市场接轨，促进苏州商业向现代化水准发展，扩大苏州产品出口，以适应苏州这个历史文化名城、国家级旅游城市的发展需要。

10、合作期限：30年，合作公司营业执照签发之日起计算。

11、出资期限：甲乙双方在合作公司营业执照签发之日起90天内各提交其出资总额的15%，计1200万元人民币；其余在取得土地使用权证和建筑许可证后90天内提交完毕，计6800万元人民币。

12、利润分配：按合作公司的合同进行分利。

13、财产处理：合作期满，合作公司应依照中华人民共和国的有关法律和法规进行清算。清算后的财产，按合作公司的合同规定进行分配。

三、可行性研究报告编制依据

1、项目单位委托江苏省工程咨询中心编制《苏州欧尚超市有限公司可行性研究报告》的委托合同；

2、国家经贸委、外经贸部关于《外商投资商业企业试点办法》；

3、国家经贸委《关于编制外商投资商业项目可行性研究报告（代项目建议书）有关问题的通知》；

4、国家、省、市有关统计调查资料；

5、项目单位提供的有关资料；

6、国家有关设计规范、标准；

四、可行性报告主要研究内容

根据国家《关于外商投资商业企业试点办法》及《关于编制外商投资商业项目可行性研究报告（代项目建议书）有关问题的通知》要求，项目可行性研究的主要内容包括：

1、项目建设的必要性；

2、项目的市场分析；

3、项目经营主要内容；

4、建设选址及建设条件分析；

5、总投资估算及经济效益分析评价等；



第二节 合作项目主要技术经济指标

该项目主要技术经济指标见表 1-1。

表 1-1 项目主要技术经济指标表

序号	指标名称	单位	数量	备注
一	经营场所规模			
1	总占地面积	m ²	45800	
2	总建筑面积	m ²	33710	
	其中：超市卖场	m ²	8750	
二	经营规模			
1	零售	万元	40248	正常经营年
2	出口	万美元	1000	正常经营年
三	劳动定员	人	585	
四	项目总投资	万元	19500	合 2358 万美元
1	固定资产投资总额	万元	16209	合 1960 万美元
	其中：建设投资	万元	15963	合 1930 万美元
	建设期利息	万元	246	合 30 万美元
2	流动资金	万元	3291	合 398 万美元

续上表

序号	指标名称	单位	数量	备注
五	年总成本费用	万元	44032	计算期年平均
六	年销售税金及附加	万元	1006	计算期年平均
七	年利润总额	万元	877	计算期年平均
八	主要财务评价指标			
1	全部投资财务内部收益率			评价基准 6%
	所得税前	%	7.53	
	所得税后	%	6.90	
2	全部投资回收期			
	所得税前	年	10.77	含建设期
	所得税后	年	11.09	含建设期
3	长期借款偿还期	年	7.96	含建设期

第二章 项目背景及必要性

第一节 项目背景

随着我国改革开放进程的不断深入，国内商业流通领域吸引外资进入了一个新阶段。1992年7月，我国政府出台了《关于商业零售领域利用外资问题的批复》的文件，批准在北京、上

海、天津、广州、大连、青岛等 6 个城市和 5 个经济特区进行中外合资合作零售企业试点。在此之后，国家又采取了一系列新的改革方案：1993 年 3 月，国务院在有关文件中第一次同意将物资供销，即生产资料批发领域列入对外开放的范围；1995 年，国家对外开放连锁经营形式，批准荷兰、日本两家外商在北京进行连锁商业试点；1995 年 6 月，《外商投资产业指导目录》中，又将商业零售、批发和物资供销从以前的禁止类列入现在的限制类，允许有限度地利用外资。因此，越来越多的外国零售企业进入中国零售市场。在进入的外商零售企业中，有大型综合超市（如法国家乐福、美国沃尔玛）；仓储式会员店（如德国的麦德龙、荷兰的万客隆）；便利店（如日本的罗森）；超大型购物中心（如香港特区的新东安百货）；商品批发集散中心（如香港特区的利联仓行）；标准化食品超市（如日本的友谊西友超市）等。

超市在世界发达国家问世至今已有几十年的历史。它是一种现代化大型商业形态，具有自选购物、流通成本低、节约购买时间等优点，因而即使在新商业经营形态层出不穷的发达国家，它仍占据着不可替代的地位，成为现代大型零售业的主要形式。据统计 1991 年美国 38 种零售业态中，超市销售额以 29.1% 的比例而高居榜首（百货仅占 7.25%），同年日本各种超市销售额也占 18.5%（便利店占 5%，百货店占 8.1%）。因此，超市在发达国家的商业发展中占有重要地位。当前，许多著名超市公司（如德国麦德龙、美国沃尔玛、法国家乐福等）纷纷向国外拓展市场，进行跨国联营，以寻求更大的发展空间。中国由于消费市场潜力较大，投资环境较好，国外大型超市集团纷纷把中国作为拓宽发展领域的投资热点。

我国超市始初于八十年代初，当时只是一些营业面积较小，经营品种较少的商店，虽曾产生过一定的轰动效应，但终因市场问题而导致一度萎缩。九十年代初，随着改革开放的深入、经济发展的加快、居民收入的增加以及先进技术、管理方法的应用，超市这种现代化商业零售形态再度在中国大地兴起，并得到迅猛发展。

随着改革开放的不断深入，苏州商业同其他各行各业一样得到迅速发展，并逐步成为苏州经济发展的主要驱动力之一。超市作为商业领域的新型业态，在其他大、中城市异军突起，发展迅猛，成为商业的重要组成部分。但在苏州市尚未能得到充分发展，苏州市超市存在较大的市场容量。目前在苏州的连锁业中，形成规模，具有一定实力的超市主要有美佳、百汇和华润三家连锁超市公司。虽然经过近年来的迅速发展，苏州超市业取得了一定的成绩，但这些超市在经营理念、管理模式等方面还远不能同国际接轨，同时苏州超市业的发展在自身资金的筹措方面遇到很大的障碍，合理利用外资，加速自身发展已成为苏州超市业未来发展的现实选择。

伴随我国加入 WTO 脚步的加快，我国超市业参加世界范围的竞争已是大势所趋。众所周知，现代商业的竞争已经不单纯是商品本身的竞争，经营方式、服务理念、管理模式等竞争的延伸已成为在商业竞争取胜的关键。为了引进国外流通领域先进的管理技术、经验和经营模式，促进地区商业的大开放、大流通、大发展，苏州工业园区南光进出口有限公司与法国欧尚集团公司本着平等互利的原则，经多次协商，决定共同创办“苏州欧尚超市有限公司”（已于 2000 年 2 月 1 日签定了合作意向书），以加速苏州超市业的进一步发展，同时带动江苏特别是苏州地区的名优产品出口，以进一步提高江苏省和苏州市的对外开放水平。

第二节 项目必要性

一、有利于提高中方商业经营管理水平

欧尚集团以它超前的经营理念和先进的管理模式一直著称于世界著名超市业中。欧尚大型超市的组成同时包含了多样商品的提供、优质服务的提供、管理模式的运用等，欧尚集团不仅把自选、廉价和服务放在同一建筑物中，同时把服务与管理融为一体（欧尚超市的组成详见图2-1）。苏州欧尚超市有限公司的建立，将有助于把欧尚优质的服务理念和先进的管理模式带到中国，从而有利于提高中方的经营管理水平和服务观念。

欧尚认为，顾客（消费者和供应商）是使企业生存发展的重要因素，企业的前途取决于顾客的满意程度。因此，欧尚在经营发展中，一直把向顾客提供最佳服务作为最重要的工作。为了实现这一目标，他们以提供廉价商品和服务，改进消费者的购物能力和生活水平。根据消费者的期望，以竞争性的价格，把高质量的产品卖给消费者，而且在最短的时间里将市场上的新产品提供给消费者。在商场布置方面，欧尚努力寻求节省消费者时间的方法，方便消费者购物，使消费者在实用、整洁、舒适的环境下购物（欧尚商场格局图详见图2-2）。欧尚严格遵守对消费者的承诺，如有价格、交货期限、补货的承诺，欧尚都竭力兑现。尊重消费者是欧尚一贯的经营作风，每一个消费者在欧尚都会受到礼貌的接待。欧尚集团对其销售人员，都要求其做到耐心倾听消费者的各种抱怨，并给消费者作必要的解释，可能的话直接帮助消费者处理问题，寻求解决方法，需要的话则带他去找能答复他的负责人。在与供应商的关系中，欧尚坚持的道德准则是同供应商建立一种互利坦诚的关系，要求其雇员正直无私，杜绝接受供应商赠送的礼物和好处，对供应商，欧尚一直把他们视为企业的合作者，教育员工在任何情况下都要采取礼貌的态度，在他们面前保持良好的信誉。

欧尚集团具有以下三大特点：①低价。欧尚的第一个使命是使顾客满意，为此，公司要做到：大量销售工业化产品，以最低价销售商品并达到经营面积的最高营业额，每一家欧尚商场的设计保证能使大量商品快速流通运转；实行严格的管理制度，要依据营业额，费用库存及运转情况而进行管理。②选择。不仅在价格上，而且要在满足顾客需要的商品多样化产品中，提供最好的选择。在国有品牌，地区品牌以及欧尚品牌的商品中，挑选并开发新的商品。③服务。顾客来欧尚购物不仅能享有合理的价格和多样化的选择，而且还有许多方便之处。在同一商场可购买所有物品（食品和非食品）；自由选择 and 流通方便；对技术性商品给予购物指导和帮助；一次付款；辅助性服务（信用贷款，送货上门和售后服务等）；在商业中

心还设有商业长廊和其它服务项目。

欧尚的管理模式较为先进，欧尚集团特别注重经营中的每一个环节的协调与有序的连接，对于经营中的每一个环节都采用人工及计算机智能管理相接合的方式进行科学管理。欧尚集团还特别注重人力资源管理，定期对员工进行各种培训，不断更新他们的经营理念和服务水平。

此外，为增强集团市场竞争优势、商品采购优势及降低采购成本，欧尚集团在中国专门设立了采购中心负责为商店组织货源。随着合作公司的发展，该中心将负责欧尚在整个上海地区、整个江苏地区及中国其它地区的商品采购。欧尚集团中国采购中心的主要任务是：①分析消费者的需求；②完成超市品种系列的构成；③与供应商协商并签署协议；④监督商业合同的实施；⑤超市内的促销活动。从欧尚集团中国采购中心的任务来看，该中心已不仅仅是负责商品的采购，同时更重要的根据市场变化进行消费者需求分析及商品供给分析，并在此基础上确定其合理的商品品种构成及规模，从而有效地提高其市场竞争能力。目前，我国已有部分国内超市开始设立类似的机构，本项目的实施与经营，将产生有效的示范效应促使我国国内超市进行改革，并不断提高我国国内超市的市场适应能力与竞争力。

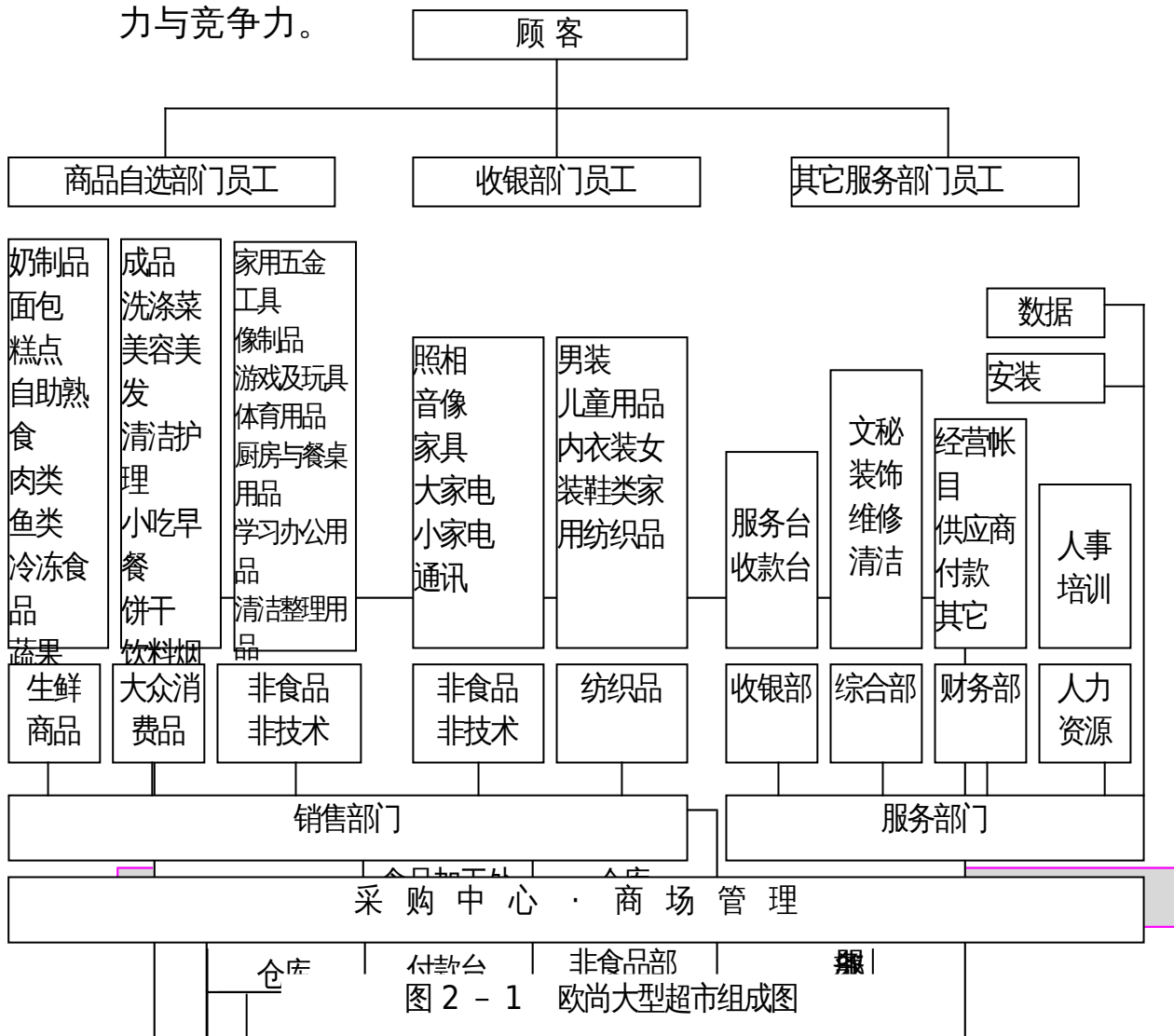


图 2 - 1 欧尚大型超市组成图

二、有利于促进苏州现代化商业的发展

1、苏州商业发展现状

近年来，苏州经济高速发展，为商业的发展提供了机遇，全市涌现出了一批大型批发、零售企业，商品流通规模不断扩大。1996、1997、1998年苏州社会消费品零售总额、批发和零售商业网点数量、从业人员、销售额情况见下表 2-1。限额以上批发和零售企业（1996、1997年指大中型批零售贸易企业，1998年指年销售在 2000 万元以上，年末从业人员在 20 人及以上的批发企业，年销售在 500 万元，年末从业人员在 60 人及以上的零售企业）情况，详见表 2-2。苏州商业发展已具有一定的规模。

表 2-1 近年来苏州社会消费品零售总额、批发和零售商业网点等情况一览表

年份		单位	1996 年	1997 年	1998 年
项目					
社会消费品零售总额		亿元	266.0	286.6	297.9
批发 零售 商业	网点数	个	90068	96407	100986
	从业人员	人	287419	295890	318230
	销售额	亿元	920.1	936.0	875.4

资料来源：《苏州统计年鉴》1997 - 1999 年

表 2-2 限额以上批发和零售企业有关情况一览表

名称	单位	1996	1997	1998
数量	个	-	-	408
资产额	亿元	247.8	231.2	190.4
销售额	亿元	501.2	529.2	375.1

资料来源：《苏州统计年鉴》1997 - 1999 年

2、社会经济的发展对苏州商业发展的要求

从以上资料中可以看出，苏州商业的发展已取得了一定的成绩，但远不能适应商业现代化发展的需要，伴随着苏州今后社会经济的快速发展，苏州商业必然要向现代化方向发展。

(1) 工农业生产和社会发展对商业的要求

商品生产的发展决定商业流通的发展，这是客观规律。苏州目前处于工业化中期，苏州市第八次人民代表大会提出本世纪末国民生产总值达到 1500 亿元以上，人均 2.5 万元左右，比 1994 年的 720 亿元增长一倍多。市区 2020 年规划用地、规划人口将比 1994 年有较大幅度的增长。届时苏州的城乡一体化将有重大突破，小城镇将得到进一步发展，特别是苏州新区、苏州工业园区的发展将市区与周边小城镇地区紧密结合，构成现代化城市群。这一切都将为苏州商业的发展提供有利的条件，同时也相应要求苏州商业向现代化方向发展。

(2) 外向型经济及周边地区的发展对商业的影响

随着经济国际化趋势，至 2020 年，苏州市将逐步形成包括内贸易企业在内的国际化大贸易、大市场、大循环的新格局。凭借处于长江经济开发带龙颈的得天独厚地理位置，以及上海浦东东新区的开发，苏北、苏中经济开发带的崛起，将推动苏州市经济形成三个中心：机械制造中心、集散中心、休闲度假中心。为此，相应要求繁荣的现代化苏州商业与之相配套。

(3) 加入 WTO 对苏州商业的影响

伴随着我国加入 WTO 目标的实现，苏州作为江苏省重要的对外开放城市，苏州商业必然要

加快同国际商业的接轨，新的发展环境将对苏州市商业的经营观念、营销策略和管理方式发生深刻的影响。新的国际、国内环境的变化将促进苏州商业向现代化发展方向。

(4) 旅游业的发展对苏州商业的影响

苏州素以“人间天堂”著称，旅游业起步和发展较早。全市国际旅游的接待能力增强，服务质量和创汇水平进一步提高。1998年全市接待境外旅游者44.02万人，其中在苏过夜的29.2万人，分别比上年增长5.9%和6.0%，来苏旅游者平均逗留天数2.16天。全年旅游外汇收入达到1.29亿美元，比上年增长22.9%；接待国内旅游者1142万人次，比上年增长7.1%；全市旅游总收入91亿元人民币。目前全市旅游经营单位150多家，拥有接待外宾的定点饭店宾馆89家，其中星级饭店宾馆34家，游览观光的名园、景点区共60多个。苏州太湖国家旅游度假区、阳澄湖度假区、苏州乐园、苏州三小俱乐部等相继建设并开放。苏州旅游业及基础设施的快速发展，将要求现代化的苏州商业与之相配套。

(5) 市区居民的收入增长对商业的影响

伴随着生产的发展和收入的多元化，城乡居民收入将有较快的提高，且略高于国民生产总值的增速。收入的增多，将促进社会商品购买力的迅速提高以及居民消费的变化，对商业的发展将产生很大的影响。

3、苏州市现代化商业发展的目标

为适应今后社会经济快速发展的需要，苏州市1995年制订了现代化商业的发展目标。设想到2010年，市区第三产业比重提高到50%，商业占第三产业比重达42%。市场经济流通体系趋于完善，网点建设加快，并向周边地区延伸，连接成片，发展多种新的经营方式，经济效益稳步增长。到2020年苏州商业达到世界当时中等发达国家水平，第三产业比重和商业占第三产业比重分别达55%和45%。市场经济流通体制更加完善，逐步形成一批综合商社或以商贸为龙头的企业集团，实现苏州商业的现代化经营与管理。

具体社会消费零售额、网点总数、营业面积、从业人员等阶段目标，详见表2-3。

表 2-3 苏州现代化商业发展目标有关情况一览表

序号	项目	单位	2010	2020
1	社会消费品零售额	亿元	485	1258
	年增长率	%	13	11

2	批发、零售贸易业、餐饮业网点数	个	33200	54000
	年增长率	%	5	5
3	千人拥有网点数		18.4	22.5
4	商业（零售、饮服业）营业面积	个/千人	280	600
	年增长率	%	10	8
5	批发、零售贸易从业人数	人	207600	338000
	年增长率	%	5	5
6	千人拥有商业从业人数	人/千人	115.3	140.8

资料来源：《苏州市商业“九五”计划和 2020 年长期发展规划》

4、利用外资促进苏州商业现代化发展

目前苏州外向型经济发展十分迅速，全市一半以上的固定资产投资、接近三分之一的财政收入来自于外商投资企业。6000 多家外资企业落户苏州，众多的外商长期居住苏州，对举办外资商业提出了非常迫切的需求，但苏州商业利用外资无论在数量上，还是在质量上都明显落后于其它行业。统计数字表明，以各种形式投入苏州商业的外资累计不足 2500 万美元。与此同时，苏州绝大多数的商业企业的发展资金短缺，自身发展资金的不足已严重影响了苏州现代化商业的进一步发展。苏州现代化商业目标的实现迫切需要利用外资来弥补资金供需的不足。本项目利用欧尚集团的大量外资，将创建内资、外资合作商业的成功典范，为苏州商业利用外资提供有效的示范效应，对加速苏州商业利用外资，从而促进苏州商业的现代化发展具有较为明显的意义。

三、有利于扩大商品出口

1、欧尚集团的出口优势

为促进产品出口，欧尚集团专门设立了出口代表处。出口代表处的主要职责是接受法国欧尚国际采购中心的寻货，从中国直接采购产品并销售到 11 个国家的欧尚商场。出口代表处的任务是：寻找生产优质商品的厂家，要求厂家生产产品；协商出口产品的条件；给供应商下定单；产品生产质量监控；向供应商解释欧尚的规范和质量要求。1995 年欧尚集团在上海设立了第一个出口代表处，这个决定符合欧尚集团的发展策略，目的是为了在世界各地的各大产区设立采购点，并将产品直接从产地出口到世界各地的欧尚大型超市中心销售。1999 年，出口代表处采购的商品的出口达 5500 万美元（FOB），是 1998 年的 2 倍，随着欧尚集团在中国的发展，该集团表示，对我国商品的出口额将持续增长，并且随着出口业务的发展将在中国设立更多的出口代表处。欧尚集团驻中国出口代表处的长期目标是：在 5 年内达到 3 亿至 5 亿美元的出口额。近年来欧尚集团采购中国产品的出口额及主要出口商品品种详见表 2-4、2-5、2-6。

欧尚集团采购中国产品出口情况表

表 2-4

单位:万美元

序号	年份 出口口岸	1997	1998	1999	2000 (预计)
1	从上海海关出口产品	380	613.92	2020.3	2700
1.1	产地上海的产品	375	573.24	472.25	790
1.2	其它地区的产品	5	40.68	1548.05	1910
2	从其它口岸出口的产品	162.9	1958.83	5321.6	6880
3	从中国出口总额	542.9	2572.75	7341.9	9580

资料来源：欧尚集团提供资料

注：按 FOB 价计

欧尚集团采购中国产品的主要品种(上海产品)

表 2-5

单位:万美元

序号	年份 产品	1997	1998	1999	2000(预计)
1	电动工具		2000	850	1000
2	行李包	50	180	245	250
3	五金工具		150	220	300
4	汽车配件		100	330	450
5	女士服装			62.52	
6	男士皮夹克			13	
7	真空吸尘器				60
8	背包	1	3	5	15
9	拖鞋			85.03	
10	雨伞		2		3.50
11	照明用具			5.70	
12	长毛绒玩具			1.86	

资料来源：欧尚集团提供资料

欧尚集团采购中国产品的主要品种(上海以外地区产品)(1999年)

表 2-6

单位:万美元

序号	年份 产品	1999
1	园艺产品	1107.05
2	箱包	334.34
3	家庭用品	225.30
4	玩具	162.40
5	灯具	5.71
6	家具	85.21
7	婴儿用品	444.89
8	婴儿纺织品	350.01
9	儿童纺织品	189.70
10	五金、汽车配件	1800.00

11	男纺织品	176.82
12	女纺织品	181.89
13	鞋类	533.21
	总计	5596.53

资料来源：欧尚集团提供资料

2、南光进出口有限公司的出口优势

本项目合作企业的乙方为南光进出口有限公司。多年来南光集团，按照贸工、贸银、贸农、贸技、贸商结合以及进出口结合的原则，以进出口贸易为主同时积极开展多种经营，已逐步发展成为国际化、多元化、实业化的综合性集团公司。目前公司已与世界上七十多个国家和地区的上千家客户建立了直接或间接的贸易关系，公司拥有自置的办公大楼、仓库、冷库、码头、油库、加油站、工厂、酒店、百货大楼等众多设施和物业。集团的营业额达 20 亿美元。并在在澳大利亚、新西兰、葡萄牙、美国、新加坡、俄罗斯、捷克、越南、巴拿马、香港、塞班岛等地设有独资企业或合资企业。在北京、上海、山东、江苏、深圳、珠海、海南、哈尔滨、大连等地设有 20 多家有进出口权的子公司。南光进出口公司近年来出口商品目录及出口商品的主要生产地区详见表 2-7、2-8。

南光进出口有限公司出口商品一览表

表 2-7

单位：万美元

序号	商品目录	年份	1997	1998	1999
1	纺织品		453	298	584
2	服装		1564	1432	1761
3	轻工产品		232	187	207
4	工艺品		334	365	279
5	机电产品		134	98	151
6	礼品		64	152	81
7	日用杂品		152	249	176
8	文体用品		78	149	114
9	工程机械		-	-	48
10	塑料		-	65	-
11	箱包及鞋帽		92	54	77
12	其他		108	76	81
	合计		3211	3125	3478

资料来源：南光进出口有限公司提供资料

表 2-8 南光进出口有限公司近年来出口商品的主要生产地区

序号	商品目录	商品主要产地	备注
1	纺织品	江苏（苏州、江阴）、浙江潮州	本省占 70 %
2	服装	苏州、常熟、吴江、浙江温州	本省占 70 %

3	轻工产品	苏州、无锡、常州、浙江温州	本省占 60 %
4	工艺品	江苏 (苏州、扬州)、浙江温州	本省占 40 %
5	机电产品	苏州、上海	本省占 50 %
6	礼品	苏州、浙江杭州、温州、宁波	本省占 40 %
7	日用杂品	苏州、上海	本省占 60 %
8	文体用品	苏州 (苏州、昆山)、浙江温州	本省占 70 %
9	工程机械	江苏 (苏州、吴江)	本省占 100 %
10	塑料	苏州、吴县	本省占 100 %
11	箱包及鞋帽	江苏张家港、浙江温州	本省占 60 %
12	其他	江苏 (苏州)、浙江、上海	本省占 40 %

资料来源：南光进出口有限公司提供资料

3、合作商业企业的出口计划

本项目合作商业企业的甲方为欧尚集团公司，乙方为南光进出口有限公司。欧尚集团公司具有世界一流的营销技术和十分广泛的国际销售网络。南光进出口有限公司则在江苏省、苏州本地及邻近地区有着广泛的供货渠道。本项目实施后，合作公司将充分利用欧尚集团公司在营销技术、经营管理、销售网络及在世界 11 个国家中的 210 个大卖场等方面的优势和苏州工业园区南光进出口有限公司在进出口贸易货源、人才、经验等方面的优势，在做好超市国内外商品经销的同时，将组织苏州产品外销。将苏州及江苏省的产品通过欧尚集团在海外的配销网络销往国外，用好两个市场，用足两种资源，以增强合作企业发展后劲。本项目成立后，将逐步组织当地的纺织品、服装、轻工产品、小五金、农产品、食品、副食品、家用电器、日用杂品等出口到世界各地的欧尚大卖场销售，起步阶段拟定为每年出口 500 万美元，第二年出口 750 万美元，第三年起每年出口 1000 万美元以上。具体出口计划详见表 2-9。

合作商业企业计划采购出口产品的主要品种

表 2-9

单位:万美元

序号	产品目录	年份		
		2001	2002	2003 年起
1	纺织品、各类布、服装面料	60	100	150
2	各类服装 (含丝、棉、化纤)	100	140	170
3	食品	50	80	100
4	礼品	25	40	50
5	小五金	40	50	55
6	家用电器	50	75	100
7	轻工产品	50	75	125
8	日用杂品	50	75	100
9	农产品	25	40	50
10	工艺品	50	75	100
	合计	500	750	1000

资料来源：合作双方提供资料

第三章 市场分析

第一节 投资市场分析

一、苏州整体投资环境

苏州，我国著名的历史文化名城，风景旅游城市，历史上就是著名的商阜。自改革开放以来，苏州成为沿海经济开放地区。苏州位于江苏省的东南部，东邻上海，南接浙江，下辖常熟、张家港、太仓、昆山、吴江、吴县 6 个市和沧浪、平江、金阊、郊区、苏州工业园区、苏州新区 6 个区。全市人口 575.4 万。

近年来，苏州利用外资突飞猛进。1992 年以来，先后有以中新合作苏州工业园区为代表的 5 个国家级开发区经国家批准设立。1998 年，全年新批三资企业 518 家，新增合同外资 40.87 亿美元，实际利用外资 28.4 亿美元，比上年增长 16.1%。到 1999 年底，全市合同利用外资累计达 311.6 亿美元，实际到帐外资累计 174.4 亿美元，在全国大、中城市中名列前茅。世界前 500 强的跨国大公司已有 64 家在苏州投资，一大批外商投资企业进入产出获利期，生产经营状况良好。苏州拥有良好的外商投资环境。

到苏州地区投资商业企业符合该市城市和商业发展规划。根据国务院对苏州城市总体规划的批复，城市的发展和建设要围绕“保护古城风貌、开发建设新区”。苏州市商业“九五”计划和二 000 年长期发展规划把全市划分为三类商业区：一类为城市商业中心；二类为城市商业骨干；三类为城市商业补充。一类区作为城市商业中心，是城市的象征，对外的窗口和最繁华地段，该区域内商业网点集中，商店门类齐全，以大型、专业、名店传统“老字号”店以及设立国际名牌跨国商业企业为主，是中外顾客主要购物消费的商业区。二类区主要为城市商业闹市地段，商业网点相对集中以中、小型商店和综合商店为主。三类区是城市居民住宅区的消费点，以小型商店，便民点为主。根据苏州商业网点布局规划要求，在市内建立 6 个一类商业区即：观前、石路、工业园区、苏州新区、城南区、城北区。到目前为止，全市共有年销售额超亿元的较大型商场 13 个，批发零售贸易、饮食网点 10.8 万家，从业人员 32.1 万人。该规划明确提出要在工业园区建立一类城市商业中心，到苏州工业园区去投资商业企业符合苏州城市和商业发展规划的要求。

二、工业园区投资环境

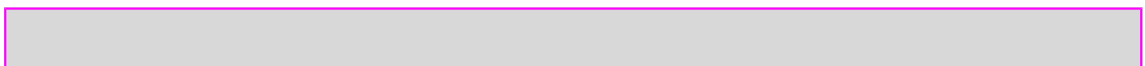
苏州工业园区是由中国和新加坡两国政府间最大的合作项目。按照园区总体规划，70 平方公里的中新合作开发区域要分三期用 15 - 20 年左右的时间吸引外资 200 亿美元，项目建成后，苏州工业园区将成为一个有 60 万居住人口，集工业、居住、商业、以及各种文化、康乐设施为一体的，经济兴旺、人民安居乐业、管理井然有序、环境优美清新、两个文明高度发展的新园区。

自 94 年开发建设以来，在国家、省各级领导和各有关部门的关心、帮助下，经过中新双方的

共同努力，园区的开发和建设取得了令人瞩目的成就。到 1999 年底，全园区累计实现合同外资 66.83 亿美元，实际利用外资 33.57 亿美元，批准外商投资企业超过 400 家，名列世界 500 强的著名跨国公司已有 35 家在园区投资，单项平均投资超过 3000 万美元，其中超 1 亿美元的项目有 8 个。

《国务院关于开发建设苏州工业园区有关问题的批复》中明确指出：“原则同意今后逐步在苏州工业园区内设立外资、中外合资的金融机构和中外合资、合作商业零售企业”，目前园区规划部门已经在商业规划区内划出最好的地块供外商投资商业零售企业。目前苏州工业园区已全面完成了中新两国政府联合协调理事会确定的首期发展目标，初步形成了与国际经济发展相适应的一流投资环境。

为适应苏州商业发展的总体目标，苏州工业园区制订了当前的商业发展重点。决定重点发展连锁经营、仓储式商场、专业店等。使苏州工业园区的商业销售额在全市消费品零售总额中有较大幅度的上升。同时，积极引进外资，投资举办商业企业或嫁接现有内资商业企业合资、合作，进一步促进全市商业的对外开放和提高现代化经营、管理水平。从远期发展和当前状况来看，苏州工业园区都具有较好的商业投资环境。



第二节 消费市场分析

一、苏州整体消费环境

1、苏州目前超市业的发展规模存在较大的市场容量

超市作为商业领域的新型业态，在其他大、中城市异军突起，发展迅猛，成为商业的重要组成部分。但在苏州市尚未能得到充分发展，苏州市超市存在较大的市场容量。目前在苏州的连锁业中，形成规模，具有一定实力的超市主要有美佳、百汇和华润三家连锁超市公司（主要经济数据表详见表 3-1）。苏州超市业目前的规模尚不能满足苏州市社会经济日益增长的需要。

表 3-1 苏州主要超市经济数据一览表

项 目		单 位	美佳	百汇	华润
名 称					
分店数量		个	32	35	51
资产额		万元	-	12500	16000
营业面积		m ²	4076	15052	15500
配送中心面积		m ²	2500	15000	11000
销售额	1997 年	万元	3500	13480	14500
	1998 年	万元	6025	13127	15800
1998 年利润		万元	-	147	300

资料来源：《苏州利用外商投资发展商业总体规划》

2、苏州居民收入的日益提高为超市业的发展提供了较大的发展空间

苏州市统计局的资料显示，1998 年苏州市人均可以支配收入为 7812 元，全市城乡居民储蓄余额 649.04 亿元，人均储蓄额 11284 元。由此可见，随着经济的发展苏州市的人均购买力已有了大幅度的提高。需要指出的是由于苏州下辖的六个市均为全国经济综合实力百强县，其人均收入和苏州市区不相上下，且有双休日进城购物的习惯，再加上外地流动人口和集团购买力等，苏州市的现实社会购买力及购买力潜力较大。1996、1997、1998 年苏州人口、人均收入和人均消费支出及今后 5 年的预测。详见表 3-2：



表 3-2 苏州人口、人均收入和人均消费支出现状及 2004 年预测表

年份	单位	1996	1997	1998	2004
项目					
全市人口	万人	574.12	574.99	575.35	-
市区居民人均可支配收入	元	6165	7479	7812	10454
农民人均收入	元	4574	4924	5089	6810
市区居民人均收入	元	5264	5955	6289	8027

资料来源：《苏州利用外商投资发展商业总体规划》

从发展的观点看，伴随着苏州经济的发展和收入的多元化，城乡居民收入将有较快的提高，且略高于国民生产总值的增速。收入的增多，将促进社会商品购买力的迅速提高以及居民消费的变化，将有助于超市业的发展与繁荣。预计 2010 年、2020 年市区居民生活费收入及总收入等情况详见表 3-3。

表 3-3 2010 年、2020 年市区居民生活费收入及总收入等情况表

年份	市区居民人均生活费年收入		市区期末人口数		市区居民生活费年总收入 (亿元)
	金额 (元)	年增长率 (%)	万人	年增长率 (%)	
2000	10700	15	140	4.9	149.8
2010	33200	12	120	2.5	597.9
2020	78600	9	240	2.9	1886.4

资料来源：《苏州市商业“九五”计划和 2020 年长期发展规划》

二、苏州工业园区消费环境

1、苏州工业园区目前尚无大型超市等商业网点

苏州工业园区开发建设 5 年来，在首期开发区内相继建成了各类住宅、商贸和公益设施建筑 45.8 万平方米，以及一批商店、宾馆、学校、银行、医疗诊所和具有综合服务功能的邻里中心。目前园区常住人口已超过 18 万，再加上附近的里河、东环、东港、宏葑、徐家浜、杨枝塘等新村小区人口将更多。随着园区的建设和发展原有的商业网点已经明显不能满足人们生活水平发展的需要，因此，在园区和古城区的交界处建一个大型超市不仅可以弥补这一区域商业网点的不足，方便附近居民的购买，也符合园区发展的需要和国务院对苏州工业园区建设有关批复的精神。

2、苏州工业园区市场消费潜力较大

根据园区发展规划要求，到 2010 年，将形成规模用地 39 平方公里，人口规模 30 万，环境优美的高新技术开发区。根据《中国—新加坡苏州工业园二期建设指导详细规划》，中新合作园区最终用地

为 6856.5 公顷，人口达 60 万人。近几年内将有大批大型工业企业和大量人口进入苏州工业园区；同时 94 年 5 月后，娄葑、跨塘、斜塘、唯亭、胜浦五个乡镇分别从郊区和吴县划归苏州工业园区管理，其在开发区以外的用地作为园区周边地区的性质存在，范围约 200 平方公里，根据其后制定的苏州工业园区周边地区五乡镇（乡）镇域规划，远期发展规划(2010 年)其镇域人口从 96 年的 16.47 万人增加到 22.47 万人，其中镇区人口为 16.10 万人。

本超市拟建在苏州工业园区与苏州古城区的结合部，周围三公里范围内即有常住人口近 20 万。随着园区的开发建设，古城人口向园区的迁移，该地区的人气将越来越旺。按 1998 年苏州市人均生活消费品支出 5177 元计算，加上流动人口，本区域的年消费品销售总额至少在 15 亿，具有相当可观的潜在的市场购买力，是开办大型超市的有利市场因素。

三、欧尚超市的市场竞争优势

1、欧尚超市商品供应优势

随着商品经济的发展，国内市场商品繁多，供应充足。国内名优特新产品和“三资企业”产品在市场竞争中显山露水，纷纷进入消费品市场，极大丰富了市场供应。为确保名优产品的供应，欧尚集团在上海专门设立了采购中心，负责欧尚集团在中国超市商品的统一采购，由于欧尚集团市场采购力较强，进行商品统一采购可使商品的采购成本大大降低。同时采购中心负有对消费者需求商品进行市场分析的职责，因此欧尚超市的商品品种构成符合消费者的消费与购物倾向。此外，由于欧尚集团公司是一家跨国商业集团，在美国、墨西哥、阿根廷、葡萄牙、波兰、意大利、西班牙、匈牙利、泰国等国均有自己的分店和采购中心，形成全球性超市连锁经销网。本项目所需国外商品将通过欧尚集团公司国外配销网络进行采购。本项目具有较强的商品供应优势。

2、欧尚超市商品销售优势

欧尚超市在经营上具有大批量销售和小批量销售兼顾的特点，无论是零售商还是个体消费者，均能在欧尚超市购得其所需的各种商品（包括食品、非食品等）。商品价格低廉、品质优良、商品繁多，成为欧尚超市在全球广受欢迎的关键因素。同时本项目引进欧尚集团超前的服务理念和先进的管理模式，本项目具有较强的商品销售优势。

从以上分析中可以看出，苏州地区投资环境和消费环境较好，再加上欧尚超市优质的服务和先进的管理模式，欧尚超市具有较强的市场竞争优势，市场发展潜力较大。



第四章 项目选址与建设条件

第一节 项目选址

苏州市位于长江三角洲中部、江苏省南部，东经 120°37′，北纬 31°39′。东临上海，南接浙江，西傍无锡，北依长江。全市总面积 8488 平方公里，其中平原占 55%，水面占 42%，丘陵占 3%。境内河流纵横，湖泊众多，京杭运河贯通南北，望虞河、娄江、太浦河等连接东西，太湖、阳澄湖、昆承湖、淀山湖镶嵌其间。苏州地区的区位优势十分明显，交通十分便捷，京沪铁路、沪宁高速公路横穿东西，312、204、318 国道在这里交汇，苏州至上海虹桥机场还有快速干道（苏沪机场路）。地处长江下游的张家港、太仓港、常熟港 3 个国家一类口岸已初具规模。

客流量的大小直接影响商业项目的成败，而地理位置、居住人口、交通状况等则是决定客流量大小的关键因素。本项目经反复论证，决定定址于苏州工业园区金鸡湖路口。该地为中新合作苏州工业园区启动区和苏州古城区的交界处，苏州城东交通主干道东环路边，距苏州 - 上海虹桥机场快速道路只有 200 米，连接江、浙两省的苏、嘉、杭高速公路以高架形式从地块东侧通过，且在一公里外有互通出口。周围有东环、东港、宏葑、杨枝塘、里河、夏园等新村，另有园区内新建的新城花园、新加花园、都市花园等住宅小区，常住人口近 20 万。

该地区自来水、污水处理、供气、供热、供电等基础设施良好，交通运输方便，流动人口众多，加上苏州工业园区的消费群体无论是在经济收入和消费水平上在苏州都是首屈一指，因此，在此地开办大型综合超市具有得天独厚的地理、交通、人气等优势，有着良好的发展前途。

本项目区位图详见附图 1。



第二节 项目建设条件

一、当地社会经济条件

1、苏州地区社会经济条件

改革开放以来，苏州的经济和社会发生了巨大的变化，人民的生活水平不断提高。苏州市国民经济得以快速稳定健康的发展。1999年，苏州的国内生产总值达1358亿元，在全国地级市中名列第一。财政收入为109亿元；外贸进出口总额125.6亿元，其中出口69.3亿元。年接待境外旅游者44万人次，旅游外汇收入1.3亿美元；接待国内旅游者1142万人次，旅游收入91亿元。全市职工人均工资9401元，农民人均收入5089元，城市居民可支配收入为7812元。所辖六个县级市全部进入全国经济实力百强县（市）。苏州在全省、全国的地位及苏州国内生产总值的增长情况详见表4-1、4-2。

表 4-1 苏州在全省及全国的地位

苏州在全省的地位	
国内生产总值	居全省第一位
进出口总额	居全省第一位
财政收入	居全省第二位
苏州在全国的地位	
国内生产总值	居全国第七位
财政收入	居全国第十位

资料来源：《苏州统计年鉴》1999年

苏州市 1994-1998 年国内生产总值情况表

表 4-2

单位:亿元

年份	1994	1995	1996	1997	1998	五年平均 增长速度
名称						
国内生产总值（当年价）	720.90	903.11	1002.14	1132.59	1250.01	19.34%
第一产业	68.46	80.38	88.18	88.16	88.01	12.68%
第二产业	442.89	543.41	567.96	636.42	701.95	16.27%
第三产业	209.55	279.33	346.00	408.01	460.05	27.56%

资料来源：《苏州统计年鉴》1999年

近年来，苏州市的对外贸易发展十分迅速。1998年，全市对外贸易继续保持较快增长，出口商品结构优化，出口创汇能力增强的

势头。全年实现自营进出口总额 96.49 亿美元，其中出口创汇 52.07 亿美元，分别比上年增长 11.7% 和 12.1%。三资企业出口 40.71 亿美元，占全市出口总额的 71%。加工贸易出口、代理进出口业务发展较快，贸易方式趋向多元化。据海关统计，全年加工贸易进出口总值比上年增长 7.7%，占全市对外贸易出口总值的 64.8%，技术含量高、附加值大的机电产品出口产品比重已占加工贸易出口总值的 48%，成为全市出口的第一大类产品。在全市出口骨干企业中，外商投资企业继续占主导地位，出口超千万美元的企业有 102 家，其中外商投资企业 74 家。江苏国泰国际集团公司出口 3.36 亿美元、市进出口集团公司、常熟、吴江、吴县外贸公司出口超 1 亿美元，精达电子电器公司、江苏通润机电有限公司等自营生产企业出口超过 3000 万美元。

近年来，苏州市交通运输业有了较大的发展。目前该市已形成水路、公路、铁路、航空配套的交通网络。1998 年，全市交通基础设施向高等级、立体化、开放式方向发展，全年完成投资额达 17.3 亿元。苏嘉杭高速公路开工建设；市区官渎里过境改造工程、204 国道部分改造工程、太仓沪黄公路等重点工程快速有序进行。目前，全市实有公路 1815 公里，其中国道 306 公里，省道 256 公里，二级以上公路 883.7 公里，占全市总里程的 49%，位居全省第一。苏州至周边省市及六县市公路基本达到二级以上，公路密度每百平方公里 21.5 公里。全市内河航道通航里程 2898.7 公里，其中通机动船里程 2249.6 公里。年末全市拥有机动车 51.32 万辆，完成客运周转量 66.02 亿人公里，货运周转量 38.6 亿吨公里，分别比去年增长 13.5% 和下降 14.1%。铁路旅客发送量 792.3 万人次，货物发送量 157.9 万吨，货物到达量 608.8 万吨。内河港口吞吐量 4787 万吨，比上年增长 40.7%。

经过近年来的努力，苏州市城镇建设和管理又上新台阶。全市城镇建设积极推进，实施了供水、供电、道路桥梁、公共环境卫生等一大批建设改造项目。市区实事工程基本完成，北环路贯通，齐门大桥建成通车，建成区绿化覆盖面积 2152 公顷，绿化覆盖率提高到 27.2%，人均公共绿地提高到 4.74 平方米。城市管理水平进一步提高，太湖流域水污染防治取得阶段性成果，近 400 家单位限期实现了达标排放。市区水环境综合整治继续推进，饮用水水源水质进一步改善。继张家港市之后，昆山市也进入全国环境保护模范城市行列，17 个镇成为省级新型示范小城镇。

苏州地区拥有良好的社会经济环境。

2、苏州工业园区社会经济条件

苏州工业园区位于苏州老城以东金鸡湖地区，涉及娄葑、跨塘、斜塘、唯亭、胜浦五个乡镇，总面积约 200 平方公里（不含水面），其中中新合作开发区规划面积约 74 平方公里（包括 7.2 平方公里金鸡湖在内），规划人口 60 万人。该工业园区是一个组合工业区、商

业中心、住宅、学校和娱乐设施的综合性区域。

苏州工业园区中新合作开发区是中国和新加坡两国政府合作的项目，开创了中外经济技术互利合作的新形式。1994年2月11日，国务院下达《关于开发建设苏州工业园区有关问题的批复》。2月26日，李岚清副总理和李光耀资政分别代表中新两国政府在北京签署了合作开发建设苏州工业园区的协议。同年5月12日，苏州工业园区破土启动。94年5月后，娄葑、跨塘、斜塘、唯亭、胜浦五个乡镇分别从郊区和吴县划归苏州工业园区管理。

苏州工业园区是迄今为止国内最大的中外合作土地成片开发项目，目前九通一平工程全部完成，自来水、污水处理、供气、供热、供电等工程已经竣工，可保证15平方公里以上范围内开发建设的需要。

近年来，苏州工业园区招商引资和项目建设进展可喜，到1999年6月，已批准进入中新合作开发区内的外商投资企业有158家，其中工业企业有132家，累计已开工的工业企业有104家，投产的工业企业有80家。全园区实现合同外资63.1亿美元，实际利用外资29.8亿美元。进区的大多是电子、医药、精密机械等高新技术项目。名列世界500强的国际跨国公司有34家进入园区投资发展。

近年来，苏州工业园区社会事业有了较大的发展。目前已建成各类住宅、商贸和公益设施建筑36万平方米，新建绿地面积54万平方米。具有综合服务功能的邻里中心和一批学校、银行、宾馆、商店、医疗诊所相继建成投用。园区的科技、文体、教育、卫生等社会事业都在迅速发展。

苏州工业园区拥有良好的社会经济条件。

二、项目建设自然条件

苏州地区享有“人间天堂”的美誉，除有天时、地利、黄金水道等优势外，自然资源雄厚，物产丰富，是真正的“鱼米之乡”。苏州地处中亚热带北缘，受太湖水体调节，气候宜人，雨量充沛，日照充足，无霜期长，四季分明；年平均气温为16℃，无霜期230天左右，日照2000小时以上，年降水量1100毫米，3至8月的降水量占全年雨量的65%左右。

1、水文

大运河从1919年至1971年43年的平均水位（黄海高程，下同）为0.95米，历史最高水位为2.56米（1954年7月28日），历

史最低水位 0.08 米（1934 年 8 月 27 日）。大运河的平均流量约为 6.3 立方米/秒。

吴淞江旱季流量约为 10 立方米/秒，雨季增大至 20 立方米/秒。平均水位 1.02 米，百年一遇洪水位 2.626 米。

地下水位：根据历年来钻孔测得，地下水位平均值为 1.79 ~ 1.19 米，但受到季节运河水位涨落发生变化，也与排水情况有关，渗水层一般于 $\pm 0.01 \sim 1.00$ 之间，即粘性土与轻亚粘土粉砂交界处其次一般分布于细砂、砾砂层，为良好含水层，常温保持在 20°C 左右，深层承压水一般有三层，I 层在 -0.80m 左右处，厚 $5 \sim 6\text{m}$ ；II 层在 -100m 左右，为理想的开采层，厚 $6 \sim 20\text{m}$ ；III 层在 -130m 左右处，厚 $2 \sim 6\text{m}$ 。地下水一般无侵蚀作用，但在有侵蚀性化合物生产用水的工厂、矿区及其周围，地下水需要进行分析、确定其侵蚀性。

2、温度

年平均温度： 15.8°C

月平均最高温度： 34.5°C （1971 年 7 月）

月平均最低温度： -1.5°C （1978 年 1 月）

历史最高温度： 38.6°C （1953 年 8 月 26 日、1954 年 8 月 12 日）

历史最低温度： -9.8°C （1958 年 1 月 16 日）

3、风况

年平均风速： 3.5m/s

年最大平均风速： 4.7m/s

年最小平均风速： 2.0m/s

最大风速： 17.0m/s

常年主导风向为东南风(夏季居多)，其次为西北风(冬季)。

4、降水量

平均年降雨量 1076.2mm

最大年降雨量 1544.7mm

最多年降水日数 149 日

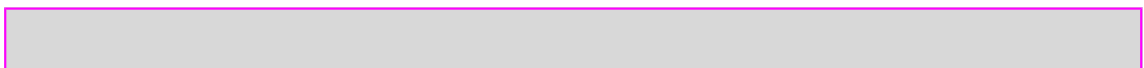
最小年降雨量 604mm

最大日降水量 343.3mm

最大月降水量 484.4mm

最小月降水量 0.2mm

5、湿度



年平均相对湿度	80.8%
年平均最大相对湿度	85%
年平均最小相对湿度	78%
最小绝对湿度	12%
年平均绝对湿度	16.4 毫巴
最大绝对湿度	43.5 毫巴
最小绝对湿度	1.5 毫巴

6、蒸发量

年平均蒸发量	1255.8mm
年最大平均蒸发量	1648.5mm
年最小平均蒸发量	852mm
月最大蒸发量	262.2mm
月最小蒸发量	14.6mm

7、气压

年平均气压	1016.2mm
年平均最高气压	1016.7mm
年平均最低气压	1015.6mm
最高气压	1039.4mm
最低气压	990.7mm

8、日照

年平均日照小时	1983.1 小时
年平均最多日照小时	2353.5 小时
年平均最少日照小时	1176.0 小时

9、地震

苏州地震基本烈度按VI度考虑。
本项目所在地自然条件较好。



第五章 经营规模和营销方式

第一节 经营规模

本项目总体经营思路为：准确定位、特色经营、树立品牌，以崭新的合作方式取得合作的成功。

一、零售

1、营业面积

超市营业区 8750m²。

2、经营品种

超市入选商品 20000 余种，经营品种分类详见表 5 - 1。

表 5-1 经营品种

序号	分类	序号	分类
一	生鲜商品	四	非食品非技术 (2)
1	奶制品	1	家用五金
2	面包	2	工具
3	糕点	3	像制品
4	自助熟食	4	游戏及玩具
5	肉类	5	体育用品
6	鱼类	6	厨房与餐桌用品
7	冷冻食品	7	学习办公用品
8	蔬果	8	清洁整理用品
9	干果/南北货	9	箱包珠宝
二	非食品非技术 (1)	五	大众消费品
1	照相	1	成品
2	音像	2	洗涤菜
3	家具	3	美容美发
4	大家电	4	清洁护理
5	小家电	5	小吃早餐
6	通讯	6	饼干
三	纺织品	7	饮料烟酒
1	男装	8	团购地
2	儿童用品		
3	内衣装		
4	女装		
5	鞋类		
6	家用纺织品		

3、消费对象

中、低、高收入群体

4、服务区域

以苏州工业园区和苏州古城区为基础，扩展至全市范围及周边地区。

5、经营规模

项目正常经营年达到零售额 40248 万元，其中，进口产品所占比例为 5%。进口商品目录详见表 5 - 2。

《外商投资商业企业试点办法》要求合作商业企业年度商品进口总额不得超过本企业当年商品销售额的 30 %。本项目进口商品规模符合《外商投资商业企业试点办法》中的有关要求。

表 5-2 进口商品目录表

序号	商品名称	备注
1	鞋类	
2	钟表类	
3	化妆品	
4	护发用品	
5	护肤用品	
6	香水	
7	体育用品	
8	游戏及玩具	
9	大家电	
10	小家电	
11	学习办公用品	
12	箱包珠宝	
13	照相	
14	酒类	
15	其它	

二、出口

1、经营品种与出口规模

本项目成立后，将逐步组织苏州及江苏省的纺织品、服装、轻工产品、小五金、农产品、食品、副食品、家用电器、日用杂品等出口到世界各地的欧尚大卖场销售，起步阶段拟定为年出口 500 万美元，第二年为年出口 750 万美元，第三年起年出口在 1000 万美元以上。出口商品品种及规模详见表 5 - 3。

出口商品品种及规模一览表

表 5-3

单位:万美元

序号	产品目录	年份	2001	2002	2003 年起
1	纺织品、各类布、服装面料		60	100	150
2	各类服装 (含丝、棉、化纤)		100	140	170
3	食品		50	80	100
4	礼品		25	40	50
5	小五金		40	50	55
6	家用电器		50	75	100
7	轻工产品		50	75	125
8	日用杂品		50	75	100
9	农产品		25	40	50
10	工艺品		50	75	100
	合计		500	750	1000

2、销售渠道及销售区域

利用欧尚集团庞大的国际营销网络优势，组织苏州及江苏省的产品出口至相应国家和地区。

第二节 货源采购及配送

一、超市货源采购与配送

欧尚集团在中国专门设立了采购中心负责为商店组织货源。随着合作公司的发展，该中心将负责欧尚在整个江苏地区及中国其它地区的商品采购及配送。欧尚集团中国采购中心的主要任务是：①分析消费者的需求；②完成超市品种系列的构成；③与供应商协商并签署协议；④监督商业合同的实施；⑤超市内的促销活动。欧尚集团采购中心负责超市货源采购。

为促进商品的统一配送，欧尚集团在上海专门设立了配送中心。配送中心在功能上是一个商品物流的过程，下设多个仓库、加工车间和运输车队。其中，加工车间主要是对部分商品重新进行分割包装，使之更适应超市的销售方式。本项目为欧尚集团的苏州店，具有独立的法人地位，除利用欧尚集团在上海的主配送中心外，在苏州另设一配送中心，以方便商品的及时配送。本项目所需商品全部由供应商供货上门，不需考虑室外运输方案。

二、出口商品货源及采购

欧尚集团在中国专门设立了出口代表处。出口代表处的主要职责是接受法国欧尚国际采购中心的寻货，从中国直接采购产品并销售到 11 个国家的欧尚商场。出口代表处的任务是：寻找生产优质商品的厂家，要求厂家生产产品；协商出口产品的条件；给供应商下定单；产品生产质量监控；向供应商明释欧尚的规范和质量要求。1995 年欧尚集团在上海设立了第一个出口代表处，目的是为了在世界各地的各大产区设立采购点，并将产品直接从产地直接出口到世

世界各地的欧尚大型超市中心销售。随着欧尚集团在中国的发展，该集团表示，对我国商品的出口额将持续增长，并且随着出口业务的发展将在中国设立更多的出口代表处。本项目出口产品的货源组织与采购由欧尚集团出口代表处负责。

第六章 技术设备

一、计算机管理系统

合作公司将采用计算机管理。计算机管理系统由公司总部的电脑系统、超市系统、远程联网系统组成。

1、总部的计算机配置

合作公司主要采用组主机系统或 PC 局域网系统。这一电脑系统将包括业务管理、财务管理、采购管理、库存管理、配货管理、运输管理、POS 电子定货、远程通讯、综合统计信息管理和系统维护等模块，以适应连锁超市统一进货、统一价格、统一调度和规模经营之需要。

由于欧尚集团公司已在上海成立了合作经营的超市公司，完成了总公司和采购中心的电脑配置。苏州欧尚超市有限公司成立后，将与上海总公司连网，合用电脑系统，以便统一配货，降低成本。

2、超市的计算机配置

合作公司通过服务器 IBM AS400，PC+DOS 机的独立局域网系统，利用服务器硬盘镜像、双机热备份等措施，以提高数据的安全性。前台 POS 机把每笔商品的交易情况直接接入后台服务器中，后台服务器能及时跟踪超市销售的最新动态。

3、配送中心计算机配置

配送中心在功能上是一个商品物流的过程，下设多个仓库、加工车间和运输车队。其中，加工车间主要是对部分商品重新进行分割包装，使之更适应超市的销售方式。上海的主配送中心已完成了电脑配置，本项目建立的苏州分配送中心将与上海总公司联网，合用电脑系统，降低成本。苏州配送分中心主要配置采购管理系统、库存管理系统、配送管理系统、报表管理系统、运输管理系统、POS 电子订货系统、远程通讯系统等。

二、其它设备

考虑本项目特点，特别是项目建设方案，其它主要采购设备还包括：中央冷暖空调、监控报警系统、自动喷淋灭火系统、通讯设

备、计算机设备等。项目主要设备采购清单详见表 6-1。

表 6-1 主要设备采购清单

序号	项目名称	单位	数量	主要参数	来源
1	冷水机组	套	2	350RT	进口
2	燃气全自动无压热水锅炉	台	2	40 * 10 ⁴ Kcal/h	中外合资
3	盘管及新风机组	套	1		中外合资
4	冷却塔	台	1		国产
5	监控报警设备	套	1		国产
6	自动喷淋灭火设备	套	1		国产
7	通讯设备	套	1		法国
8	计算机设备及配件	台	35		进口 (法国或日本)
9	2t 热水锅炉	台	2		国产
10	干式变压器	个	2	每台 1600kVA	国产
11	柴油发电机组	套	1		国产
12	手推车	辆	3000		进口
13	冷藏柜及配件	套	40		进口 (法国)
14	排水机泵及配件	套	2		进口 (法国)
15	标签条	套	8000		进口 (法国)
16	面团、糕点设备	套	2		进口 (法国)
17	各种货架	套	600		进口 (法国)
18	部门标志牌	个	80		进口 (泰国)
19	收银设备及配件	套	60		进口 (法国)
20	切面包片机架及配件	套	2		进口 (法国)
21	熟食加工设备及熟食柜	套	50		进口 (法国)
22	手扶梯	部	4		进口 (法国)
23	电梯	部	2		进口 (德国、日本或美国)
24	货梯	部	2		国产

第七章 项目建设方案

第一节 总平面布置

一、总平面设计原则

- 1、全面规划，利于实施；
- 2、功能分区明确、合理、得当，布局紧凑，节约用地，管理维修方便；
- 3、与外界保持良好的交通和运输联系，出入口和内部道路符合人流与车流的集散要求，道路保持顺畅、便捷；
- 4、满足项目在朝向、光线、安全、防护、通讯、照明等方面的要求；
- 5、符合并充分利用自然条件，包括地形、地质、水文、气象和天然资源（如绿地等），并尽可能增加绿地面积；
- 6、考虑项目所地地段的总体景观，场地布置与建设能够美化城市；
- 7、便于利用城市已有的上下水、煤气、供热、供电等基础设施；
- 8、符合城市规划、交通、消防、绿化园林、环保、卫生等方面有关规定的规范要求。

二、总平面布局

项目选址位于苏州工业园区金鸡湖路口。该地为中新合作苏州工业园区启动区和苏州古城区的交界处，苏州城东交通主干道东环路边，距苏州 - 上海虹桥机场快速道路只有 200 米，连接江、浙两省的苏、嘉、杭高速公路以高架形式从地块东侧通过，且在一公里外有互通出口。周围有东环、东港、宏葑、杨枝塘、里河、夏园等新村。项目基址总占地面积约 45800 平方米，为园区内已成片开发的地块，已经办妥建设用地手续，待项目启动后即可正式使用。本项目的建设主体为一座三层的超市，同时建设相应的配套设施。本项目主入口位于基地的西正角，超市前设 27 米宽的大型多功能广场，提供人流集散与休闲的开阔空间，既满足了超市的功能需求，又形成了较大的气势和商业气氛。同时为方便顾客停车需要，本项目在多功能广场旁边设置一座室外自行车停车场。

社会机动车辆主入口位于基地的西角，基地紧临金湖路，社会车辆进入基地后，可以经超市北角的二车道路将车开至室内停车场，再乘电梯或自动扶梯下到超市，出租车主入口位于基地西侧，出租车进入基地后可直接将客人送至超市入口处，下客后再向前至出租车候客处排队接客。停车场的车辆由建筑西南角道路离场。货车入口位于基地东南角，车辆沿道至卸货区，再由紫滕街路离场。本项目交通流线较为顺畅。

本项目总建筑面积为 33710m²，水、电、煤气、通讯、停车、绿化等配套设施与超市建筑物同步设计施工建设。建筑主体层数为三层，容积率为 74%，绿化率为 30%。主要技术指标详见表 7-1。

表 7-1 主要技术指标表

序号	指标名称	单位	指标值	备注
----	------	----	-----	----

1	占地面积	m ²	45800	
2	建筑面积	m ²	33710	
	容积率	%	74	
3	建筑占地	m ²	16350	
	占地率	%	36	
4	多功能广场	m ²	5400	
5	室外自行车停车场	m ²	2000	1650 个停车位
6	道路	m ²	1200	
7	绿化面积	m ²	13740	
8	绿化率	%	30	
9	备用地	m ²	7155	

第二节 建筑方案

一、设计依据

1、设计规范

本工程结构设计依据为国家现行规范、规程，苏州市政府的有关规定等。

主要规范、规程包括：

建筑结构荷载规范	GBJ 9-87
建筑抗震设计规范	GBJ 11-89
混凝土结构设计规范	GBJ 10-89
钢筋混凝土高层建筑结构设计与施工规程	JGJ 3-91
钢结构设计规范	GBJ 17-88
建筑地基基础设计规范	GBJ 7-89
建筑桩基设计规范	JGJ 94-94
其它有关结构设施规范及规程	

2、活荷载标准值

本工程满足建设方提出的使用条件下荷载标准值，详见表 7-2。

表 7-2 荷载标准值

荷载区域	第一层	第二层
储存区域		1.0
销售区域	0.9	0.9
冷藏区域		1.0
技术区域	1.0	1.0
办公室		0.35

停车场	0.3	
-----	-----	--

备注:表中荷载单位为 t/m^2

其他荷载：小车停车场及坡道荷载 $0.4 t/m^2$ ；基本风压值 $55kg/m^2$ (地面粗糙 B 类)

二、建筑设计

1、建筑立面设计

建筑立面以简洁明快为指导思想，力图用现代的装饰材料—绿色全反射玻璃墙，与大面积的实墙进行对比，体现现货建筑简洁，细致而又大气的艺术风格。

在细部设施上，将超市的交通空间暴露在外，通过来来往往川流不息的人流，暗喻了现代人快节奏的生活，同时，大量的人流流动也可以引起过往人的好奇心，吸引潜在的顾客进入超市购物。在建筑的转角部设施巨型的公司标志，由于位于街区转角处，所以特别醒目，有利于热闹的商业气氛。

2、建筑内部空间设计

一层西侧为超市主入口，设有门厅，入口门厅内设二台自动扶梯联系上下交通。一层前部设有小吃广场、技术工程部、小商店，中部与后部主要为室内机动车及自行车停车场。

从一层自动扶梯进入二层超市后，前部为商店区。在这个区域内，设有顾客服务台、小卫生间等顾客服务设施。二层的北部为操作及仓库区，卸货区可供大型集装箱货车卸货。东北角为办公区，中央监控室及金库便设在这一区域。此部分设夹层，可设内部办公用层。超市卖场位于二层超市中部。二层南部为办公区，可与第三层办公区通过内部楼梯相连。

3、材料

(1) 材料表

详见表 7-3。

表 7-3

材料表

序号	名称	墙面	顶面	地面	踢角	柱子
1	办公区			乳地板或乙烯板	PVC	乳胶漆
2	库房 卸货区	内墙涂料喷白	内墙涂料喷白	混凝土耐磨地坪	水泥	内墙涂料喷白， 角钢护角
3	操作区	保温板	保温板吊顶	防滑地砖	地砖	保温板
4	营业区	乳胶漆	内墙涂料喷白	胶地板	水泥	乳胶漆，角钢护 角
5	餐饮区	乳胶漆	内墙涂料喷白	胶地板	水泥	乳胶漆
6	卫生间	150×300 瓷砖	吊顶	150×150 防滑地砖	水泥	150×150 地砖
7	厨房	150×300 瓷砖	内墙涂料喷白	150×150 防滑地砖	水泥	150×300 地砖

8	设备用房			水泥砂浆地坪	水泥	内墙涂料喷白
9	商店	乳胶漆	内墙涂料喷白	乙烯板	水泥	乳胶漆

(2) 屋面

基层为钢筋混凝土预应力现浇板。

基层上刷 IBL 隔汽涂料一度，做陶粒混凝土保温层，同时找坡，坡度 - 0.3%。

(3) 门窗

超市入口：电动卷帘门、感应玻璃门、双向形平开玻璃门；不锈钢把手。

紧急出口：平时关闭，火灾时自动打开的电子控制乙级防火门。

货运口：电动卷帘门

办公室：普通木质夹板门，球形把手锁。

仓库：木质防火推拉门，双向开启钢框有机玻璃门，双向开启钢框有机玻璃门。

楼梯间：单向开启，木质乙级防火门，不锈钢把手。

金库：钢质保险库门，密码门锁。

设备用房：单向开启木质甲级防火门。

楼梯把手：钢质栏杆，木扶手。

外窗：铝合金框，5mm 厚白玻璃，局部为 12mm 厚无框绿色全反射玻璃幕墙。

内窗：5mm 厚白玻璃、木框。

(4) 门窗

绿色全反射玻璃幕墙。

外墙乳胶漆。

3、抗震设计

根据《中国地震烈度区划图（50 年超越概率 10%，1990 年）》，苏州地区属 VI 度区，并被列为全国重点抗震城市。按照《建筑抗震设防分类标准》（GB50223-95），本工程为乙类抗震设防建筑。因此，本工程抗震设计按 6 度计算，按 7 度抗震设防，IV 类场地，考虑近震影响，框架抗震等级三级。

4、基础设计

基础设计应根据本场地地质情况由设计计算确定。

5、基础形式

基础为桩基，柱下独立承台。

桩采用 $\Phi 600$ 高强预应力管桩，桩长约为 40m，桩尖持力层进入第 8 层。单桩允许承载力 1650kn，承台为承台加基础联系梁方案，基础应控制建筑物绝对沉降和相对沉降均满足现行设计规范和业主要求。

建筑物外墙下设钢筋混凝土基础梁及承台之间的联系梁约为 400mm×800mm（宽×高）。

6、上部结构设计

结构形式为预应力钢筋混凝土框架结构，外墙围护结构采用框架，填充砖墙体系。



三、土建工程

本项目的土建工程超市商业用房及有关配套辅助设施。总建筑面积为 33710m²，其中超市商业用房建筑面积为 33060m²，配套辅助设施用房为 650m²。另外，多功能广场场地面积为 5400m²，室外自行车停车场面积为 2000m²。本项目主体工程情况详见表 7-4。辅助配套设施工程情况详见表 7-5。

表 7-4 主体工程功能与面积分配表

序号	名称	单位	第一层	第二层	第三层	总计
1	超市卖场	m ²		8750		8750
2	仓库	m ²		2000		2000
3	加工间及冷库	m ²		1200		1200
4	收货区	m ²		1600		1600
5	办公室	m ²		250	1750	2000
6	小商店	m ²	720	570		1290
7	小吃广场	m ²	1140			1140
8	通道、走廊	m ²	1030	910		1940
9	厕所	m ²	100	75		175
10	技术工程部	m ²	460	300		760
11	室内停车场	m ²	12205			12205
12	建筑面积	m ²	15655	15655	1750	33060

备注：室内停车场机动车停车位 350 个，自行车停车位 1200 个。

表 7-5 辅助配套设施工程功能与面积分配表

序号	名称	单位	面积	备注
一	配套设施用房			
1	冷冻机房	m ²	150	
2	变电室	m ²	150	
3	泵房	m ²	50	
4	锅炉房	m ²	150	
5	发电机房	m ²	150	
	小计	m ²	650	
二	其它			
1	多功能广场	m ²	5400	
2	室外自行车停车场	m ²	2000	1650 个停车位
	小计		7400	

第三节 配套工程

一、给排水

(一) 给水

1、水源

采用城市自来水管网作为生活水源，生活用水由紫滕街苏州市政给水管网接入，接入管管径 Dn150。在基地内设计量水表，经过水表后送入各用水点。

2、水量

本工程最大日用水量 $495\text{m}^3/\text{d}$ ，主要用水量估算详见表 7-6。

表 7-6 本项目用水量估算表

序号	用水单位	最大日用水量 (m^3/d)	最大时用水量 (m^3/h)
1	职工用水	50	8
2	顾客用水	20	4
3	餐饮	80	15
4	副食品加工	55	10
5	地面冲洗	30	5
6	空调补充水	240	10
7	绿地用水	20	5
	合计	495	57

3、供水方式

根据市政供水管网的情况及消防部门的要求进行供水。

4、供水系统分类

本工程供水系统包括生活杂用水系统和饮用水系统。

生活杂用水系统：生活杂用水系统主要供工作人员和顾客的盥洗用水，副食品加工用水，地面冲洗用水及冷却系统补充水。该水为一般自来水，不经任何处理。

生活饮用水系统：饮用水主要供超市工作人员及顾客餐饮用水，食品加工用水。饮用水采用砂滤 - 活性炭 - 反渗透 - 臭氧消毒工艺设备，制水能力约 $4\text{m}^3/\text{h}$ 。

5、热水系统

采用二台煤气热水炉，一台供厨房用热水，一台供超市工作人

员盥洗用水。

(二) 排水

1、污废水

本工程生活污水室内采用污废水分流，室外采用污废水合流的管道系统。餐饮的含油废水和副食品加工的含油废水经隔油池处理后与生活污废水一并纳入基地污水处理站，经三级生化处理达到国家排放标准后排入城市污水管道。

本工程污废水量按生活用水量的90%计（除去循环补充水量）共 $211\text{m}^3/\text{d}$ 。

2、雨水系统

基地雨水均为组织排除，雨水经屋面雨水管，地面排水沟，道路雨水口收集后纳入市政雨水管。基地面积4.58公顷，设计重现期一年，雨水量约 800l/s ，排出口管径 $\text{Dn}900$ 。

3、循环系统

根据工艺要求，冷冻机冷却水量约 $500\text{m}^3/\text{h}$ 。为节约用水，冷冻机冷却出水经冷却塔冷却后循环使用。

二、消防

1、消防水源

消防要求二路供水，二路水源接自市政给水管（接入管管径 $\text{DN}150$ ），若二路供水或供水量有困难，需按消防部门要求考虑设消防水池。

2、消防水量

根据建筑设计防火规范，本工程消防水量为 75l/s ，其中室内消火栓 15l/s ，室外消火栓 30l/s ，自动喷淋系统 30l/s 。

3、消火栓系统

系统设二台加压泵（一用一备）水泵直接从管网抽水，不另设水池，消火栓布置保证有二股充实水柱同时到达室内任何部位。

系统设二套消防结合器。

4、自动喷淋系统

室内全面积喷淋，喷淋系统和消防栓系统分开，独立设喷淋泵二台（一用一备）水泵直接从管网抽水，其启动由报警阀处的压力形状控制。系统设二套湿式报警阀，其信号传至消防控制中心，自动喷淋系统设消防结合器二套。

5、室外消防

在基地周围设四套室外消火栓。

三、暖通空调

1、设计依据

- (1) 采暖通风与空所调节设计规范；
- (2) 民用建筑暖通空调设计技术措施；

(3) 建筑设计防火规范

2、设计范围

- (1) 超市、办公等中央空调系统设计
- (2) 防火排烟设计
- (3) 建筑各功能通风系统设计

3、设计参数

(1) 室外设计参数

夏季最高干球温度 34℃

夏季最高湿球温度 28.2℃

冬季最低干球温度 -4℃

冬季相对湿度 73%

夏季通风温度 32℃

冬季通风温度 3℃

(2) 室内设计参数

详见表 7-7。

表 7-7 室内设计参数表

房间名称	夏季		冬季		新风量	噪声级
	温度	相对湿度	温度	相对湿度		
超市、商店	26 - 28	< 65 %	18	> 30 %	10 ~ 15m ³ /d	45db
办公	25 - 27	< 65 %	19	> 30 %	20m ³ /hp	45db

(3) 通风换气次数 (次/时)

通风换气次数详见表 7-8。

表 7-8 各房间通风换气次数

房间名称	换气次数	房间名称	换气次数
冷冻机房	10 - 20	面包房	20 - 30
变电室	15 - 30	锅炉房	15 - 30
配电室	5 - 10	卫生间	15 - 20
泵房	3 - 4	仓库	4 - 6
厨房	30 - 50	发电机房	30

(4) 空调技术指标

建筑面积	32325m ²
空调面积	15120m ²
空调总冷负荷	2500kW
空调总热负荷	950kW

4、空调冷热源

空调冷热源选用进口冷水机组，350RT×2 台，制冷机组总容量 700RT（总制冷量约为 4000kW）。

空调热源选用中外合资燃气全自动无压热水锅炉，40×10⁴kcal×2 台，总容量 80×10⁴kcal/h。

5、空调系统

超市等大空间采用全空调系统，采用变风量空调器，吊装在楼板下，由室外新风和室内回风混合，经热交换器处理后，通过风管进入房间。为确保新风进入，提高空气品质，配置必要的排风系统，为降低噪声，空调系统采用中外合资厂生产的阻抗复合消声器。

商店、办公等部分采用风机盘管加新风系统。盘管及新风机组采用中外合资厂产品。

对超市入口大门设置空气幕，以减少能量损失。

6、通风系统

设备用房，仓库均采用自然进风，机械排风。

厨房、面包房、快餐部分及超市特殊区域适当增加排风量，防止异味流入超市。

卫生间、更衣室等设机械排风。

7、防火、排烟

根据规范通风、空调系统的风管采用非燃材料，风管和设备的保温材料，消声材料及粘结剂采用非燃或难燃材料。

仓库利用高窗，采用自然排烟方式。

超市部分采用机械排烟方式。

8、冷库及加工区

果蔬加工区、食品加工区、冷库按温度要求不同分隔，各区域温度单独控制。

各制冷、空调区域由机房集中供冷，库房内采用吊顶式空气冷却气。

每一区域（大、小）和果蔬冷都按要求补送新风。

食品油炸和烘烤区都布置排风系统。

四、供电

1、用电量估算

(1) 照明

照度及光源如下：

超市营业区照度要求为 1000LX，以荧光灯作光源，局部采用金卤灯。

办公室照度为 400LX，采用荧光灯作光源。

储藏室、操作室照度为 200LX，采用带灯罩的荧光灯作光源。主要出入口，通道等照度为 200LX，一般通道照度为 100LX。四周道路采用高压钠灯作光源。

照明总用电量估计为 700kW。

(2) 广告牌：预留 50 kW

(3) 动力

动力总用电量详见表 7-9。

表 7-9 动力用电量表

序号	项目名称	装机容量(kW)	备注
1	加工、冷库等	700	
2	餐厅	120	
3	消防喷淋泵等	40	
4	电梯	40	
5	其它动力	200	
	合计	1100	

(4) 空调：750 kW

总装机容量为 2600kW，拟采用二台 1600kVA 变压器供电。

本项目用电负荷计算表详见表 7-10。变压器负荷率为 65.8%。

表 7-10 供电负荷计算表

序号	项目名称	装机容量 (kW)	需要系数 Kx	功率因素 COSφ	计算负荷		
					有功功率 (kW)	无功功率 (kVAR)	视在功率 (kVA)
1	动力	1100	0.8	0.8	880.00	660.00	1100.00
2	空调	750	0.8	0.8	600.00	450.00	750.00
3	广告牌	50	1	0.8	50.00	37.50	62.50
4	照明、辅助	700	1	0.8	700.00	525.00	875.00
	小计	2600			2230.00	1672.50	2787.50
分散系数		0.85			1895.50	1421.63	2369.38
电容补偿				0.9		-503.59	
补偿后					1895.50	918.03	2106.11
合计							2106.11

2、供电

在本建筑东南角设变电站一座，内设 1600kVA 变压器二台。由电业提供二路 10 kVA 高压电源（按二类负荷供电），高压侧分开，低压侧联络。相应配置高、低压柜。

为应急、消防之用，另设有 1000 kVA 柴油发电机组一套，供部分照明、冷库（包括冷冻、冷藏等）信息处理系统等使用。

信息处理系统、收银系统等电源均经 UPS（不少于 15 分钟）供应。

3、配电

按照明、动力、空调等不同功能，分区分系统供电，在配电系统的输出端均装置具有过载、短路保护功能的自动断路器。

超市内的小商店用电量单独配电、分别计量。

在商场内的各适当部位装置带有保护接地的插座，大部分插座应采用双电源供电。

对消防设备、应急照明、登记处处理等系统的用电均采用二路供电，并在负载末端自动切换。

4、电话

由市电话网引入直线电话 100 对（可同时进出）。

5、电视

引入市有线电视信号，供不少于 100 台电视机同时使用。

6、保安监视系统

在超市内各主要通道、货架二侧，出入口及收银台等部位设置电视摄像监控系统。

7、火灾报警系统

本超市设有感烟（感温）探测器，手动报警按钮等火灾报警及消防设备联动系统，消防广播与超市音响系统人工切换。

8、音响系统

超市内设有音响系统，作超市广播寻呼之用，兼作消防广播。

9、设备管理系统



收集并监视空调、动力、照明等设备的运行情况。

10、防雷

本建筑屋面设置防雷系统，屋面设避雷针（利用灯杆加针）引下线利用建筑物柱内钢筋，接地板利用建筑物桩基并联成接地网、接地电阻不大于 1 欧姆。

五、煤气

本工程煤气总用量约为 301m³/d。主要供超市的食品加工及餐饮用气（设煤气总表一只），餐饮区每个厨房另设煤气表各一只。

煤气管道接自市政煤气总管，是否需设煤气调压要征询煤气公司有关部门后才能决定。

室内煤气管道委托煤气公司有关部门设计、施工，所有煤气表具须采用煤气公司指定产品，并委托煤气公司承担安装。

第八章 组织机构和人员安排

第一节 组织机构设置

董事会：合作公司董事会是公司的最高权利机构。董事会由五名董事组成，其中甲方派三名，乙方派二名。董事会设董事长一名。

经营管理；合作公司可委托欧尚集团公司负责公司的日常经营管理，将引进世界一流的营销技术、管理经验和销售网络，使之成为现代化的大型综合超市，在苏州商品流通领域树立起新型的商企形象。合作公司总经理由甲方推荐，并由公司董事会聘任。

分支机构：合作公司下设四个部门，即信息处理与市场分析部、财务部、人力资源部和行政部。组织机构框架如下：

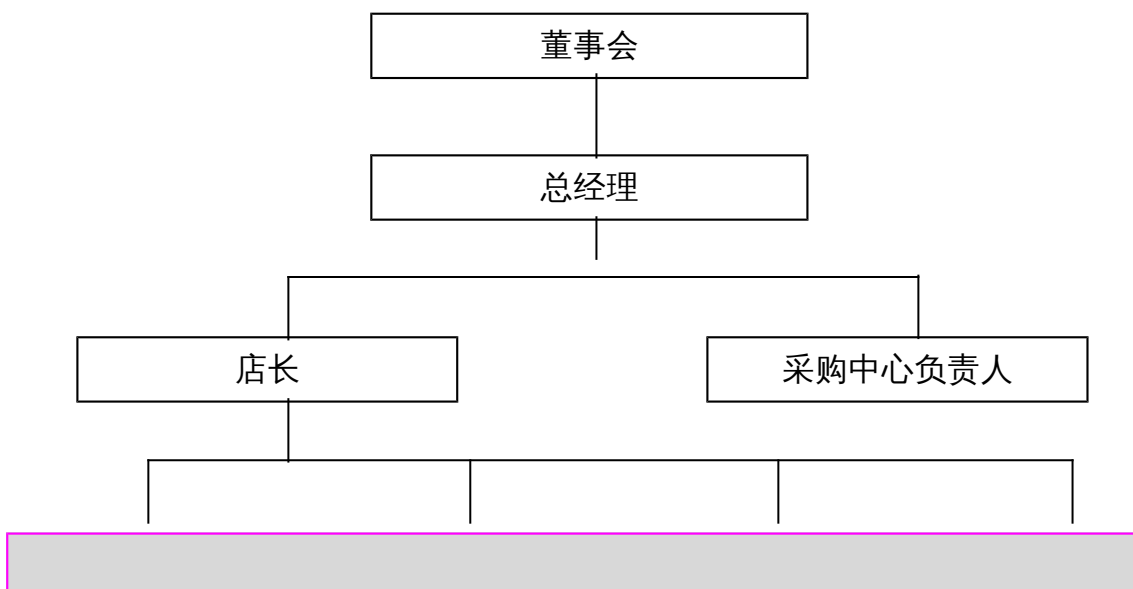




图 8-1 项目管理组织结构图

第二节 人员（不包括采购中心）安排与培训

本项目劳动定员共 585 人，其中合作公司高级管理人员约 15 人（其中外方 8 人），一般管理人员 50 人，店内员工 470 人，出口分部人员 50 人。合作公司所需人员除高级管理人员外，将从社会上公开招聘，通过考核择优录取，并一律实行劳动合同制。员工上岗前统一培训。



第九章 项目实施进度

项目建设期为1年，预计2001年6月份开业，建设期内项目的实施进度安排见表9-1。

项目实施计划

表9-1

单位：月份

项 目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
可行性研究报告审批	★	★										
初步设计		★	★									
扩大初步设计			★									
土建工程			★	★	★	★	★	★	★	★	★	
设备采购					★	★	★	★	★			
安装工程						★	★	★	★	★		
装修工程								★	★	★	★	
设备调试									★	★	★	
竣工并交付使用												★

第十章 环境保护与安全

第一节 环境保护

一、设计依据

根据中华人民共和国环境保护法等有关法规，在项目实施过程中对生产过程中排出的污染物应采取必要的措施，使之达到国家规定的标准，本项目设计时要按照清除污染，保护环境的原则进行设计，采取一系列控制污染源的措施。项目按以下标准进行监测管理：

- 1、《污水综合排放标准》（GB8978-1996）
- 2、《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）
- 3、《企业厂界噪声标准》（GB12348-90）

二、施工过程中的环保问题

本项目建设场地位于苏州新老区交接处，项目建设及启用后，主要涉及到噪声、污水及固体废弃物等环境问题，尤其是施工中，更应注意环境问题。

在施工过程中，应当遵守国家 and 省有关环境保护的法律、法规的规定，采取措施将施工现场的各种粉尘、废气、废水、固体废弃物、振动、噪声等污染和危害控制在法律、法规及施工管理规定的范围内。具体采取以下措施：

- 1、妥善处理泥浆水，未经处理不得直接排入城市排水设施和河流；
- 2、不在施工现场熔融沥青或者焚烧油毡、油漆以及其它会产生有害烟尘和恶臭气体的物质；
- 3、使用密封式的圈筒处理高空废弃物；
- 4、采取有效措施控制施工中的扬尘；
- 5、禁止将有毒有害废弃物用作土方回填；
- 6、对产生噪声、振动的施工机械，采取限时施工等有效措施，减轻危害。

三、设计过程中应注意的环保问题

在设计和有关设备的使用时采取以下措施：

- 1、采用分流制排水系统，利用隔油池、化粪池以及专业污水处理系统，使排水达到国家污水排放标准；
- 2、冷冻机房和所有空调机房内墙均贴吸声材料；
- 3、所有空调系统和通风系统，其风管上均设消声器；
- 4、选用的主要设备要求噪音低，运行振动小，所有带振源的设备，如水泵、风机等，在其进出口接管上加设软接头，所有空调机组内离心风机均设弹簧减震器，空调机组底部与基础之间垫两层橡胶减震垫，使主体建筑周围环境及各室内房间达到 GB3096-93 噪声标准要求；
- 5、厨房间排油烟要经过过滤，减少油烟排出室外；
- 6、在广场、平台及屋顶种植树木、草坪，进行绿化，以净化空气，保护环境，达到规划要求的绿化面积。

四、环境影响及评价

合作公司为大型综合超市，项目实施后，没有工业污染物，其可能产生的废水、噪音、废气，将采取综合治理措施，不会对周围环境产生较大影响。

1、废水

本工程生活污水室内采用污废水分流，室外采用污废水合流的管道系统。餐饮的含油废水和副食品加工的含油废水经隔油池处理

后与生活污废水一并纳入基地污水处理站，经三级生化处理达到国家排放标准后排入城市污水管道。

本工程污废水量按生活用水量的 90% 计（除去循环补充水量及绿化用水）共 $211\text{m}^3/\text{d}$ 。本项目三级生化处理设备，工艺选用：接触氧化法，处理能力 $35\text{m}^3/\text{h}$

污水经处理后达到国家规定的排放标准排放。污水排放达标参数：详见表 10-1。

表 10-1 污水处理达标参数表

序号	指标名称	指标值	备注
1	COD _{Cr}	<100ppm	
2	BOD ₅	<30ppm	
3	SS	<70ppm	
4	pH	6~9	
5	Oil	<17ppm	

2、废气

本项目废气主要为锅炉气及餐饮区的微量烟气，拟采用除尘设备处理，烟气排放符合国家二类排放标准。

3、噪声

本项目所选设备多为低噪声设备，不会对周围声环境产生较大影响。本项目空调、通风系统的机械设备及水泵装置采取相应的减振及消音措施，各层机房均采取消音措施。本项目主要噪声源及治理措施详见表 10-2。

表 10-2 主要噪声源及治理措施表

序号	噪声振动源	治理措施
1	水冷却塔	< 60db
2	闭路循环冷凝器	≤60db
3	柴油发电机	消音室中≤60db

本项目需请环境保护部门作一环境影响评价，以便采取更加经济合理的措施而达到对有关污染物治理的标准要求。



第二节 卫生防疫

厨房设施的设计、设备的配置及用具等的清洁工作，按卫生防疫的有关规定执行；食品的采购、存放、加工等按食品卫生法及规范要求操作，实行生熟分开、归类处理；厨房操作人员经体检合格后持证上岗。此外，仍需注意以下问题：

1、饮用水

从城市上水管网引入自来水，储存在清水池中；清水池中将上水与杂用水（厕所冲洗水、冷却塔补给水）分开；

饮用水由专设的管网供给，饮用水经过过滤及杀菌处理等保证，其浑浊度、颜色及含菌指标要达到所规定的要求。

2、房间的换气

根据房间的使用情况，由全空调系统机械补充新风。

3、开水间、厕所

卫生器具的数量，按预计使用人数计算而得，换气次数为 10 次/时，排到管道井。

4、根据房间的使用情况设置空调设备。

第三节 消防安全

合作公司按照国家有关消防安全管理规定进行设计（“建筑设计防火规范” GBJ16-87）。建筑物内设置防火隔离门、消火栓（每个消火栓均有水龙装置和灭火器材），并配备火警报警系统和烟火监视系统，包括自动报警按钮、火灾警铃、自喷水装置等，以确保超市营运安全。

1、消防车道

在基地内利用货运道路设环道的消防车道，可以满足消防车的操作需要。

2、安全疏散

按建筑设计防火规范规定，设有喷淋灭火装置的商场在室内任何一点至最近的疏散口的距离为 50 米。本项目拟在超市营业厅部分东西两侧设两个安全出口直接通向室外，各防水分区之间设乙级防



火门分隔，各疏散口的布置满足安全疏散距离的要求。规范规定，对一至二层耐火等级为一级二级的商店建筑，疏散宽度指标为0.65m/百人。本方案所有疏散口可满足5000人同时疏散的要求。

3、防火分区

根据各功能分区自然划分防火分区，由于超市营业厅面积较大，难以满足规范的要求，须与消防部门协商解决。

4、消防水源

消防要求二路供水，二路水源接自市政给水管（接入管管径DN150），若今后二路供水或供水量有困难，需按消防部门要求考虑设消防水池。

5、消防水量

根据建筑设计防火规范，本工程消防水量为75l/s，其中室内消火栓15l/s，室外消火栓30l/s，自动喷淋系统30l/s。

6、消火栓系统

系统设二台加压泵（一用一备）水泵直接从管网抽水，不另设水池，消火栓布置保证有二股充实水柱同时到达室内任何部位。

系统设二套消防结合器。

7、自动喷淋系统

室内全面积喷淋，喷淋系统和消火栓系统分开，独立设喷淋泵二台（一用一备）水泵直接从管网抽水，其启动由报警阀处的压力形状控制。系统设二套湿式报警阀，其信号传至消防控制中心，自动喷淋系统设消防结合器二套。

8、室外消防

在基地周围设4套室外消火栓。

9、防雷系统

本建筑屋面设置防雷系统，屋面设避雷针（利用灯杆加针）引下线利用建筑物柱内钢筋，接地板利用建筑物桩基并联成接地网、接地电阻不大于1欧姆。



第十一章 投资估算与资金筹措

第一节 投资估算

本项目总投资估算 19500 万元人民币，折合 2358 万美元（本研究报告按 1 美元=8.27 元人民币计算），其中：建设投资 15963 万元，折合 1930 万美元，建设期利息 246 万元，折合 30 万美元，合作企业所需的流动资金为 3291 万元，折合 398 万美元。

项目总投资估算详见附表 1。

一、建设投资估算

1、建筑工程：本项目主体工程建筑面积 33060 平方米，配套用房 650 平方米，主体工程建筑造价按 1600 元/平方米，配套用房造价按 800 元/平方米进行估算。

2、设备投资 5205 万元，其中外汇 375 万美元。

3、本项目建多功能广场面积 5400 平方米，自行车停车场面积 2000 平方米，道路面积 1200 平方米，绿化面积 13740 平方米，预计投资额 84 万元。

4、本项目需用地 45800 平方米，土地批租费 2651 万元。

5、勘察设计咨询费按第一部分工程费用的 2.5% 估算。

6、电增容费、水增容费

(1)电增容费

本项目全部建成后将新增用电容量 3200kVA，电增容费按 450 元/kVA 计算。

(2)水增容费

根据本项目用水量预测，本项目接入 DN150 供水管，水增容费 144 万元。

7、市政公用设施配套费按 60 元/ m² 计算。

8、消防设施建设费 2 元/m² 计算。

9、工程质量、安全监督费按第一部分工程费用的 0.13% 计算。

10、招投标费用按第一部分工程费用的 0.6% 计算。

11、工程监理费按第一部分工程费用的 1% 计算。

12、建设单位管理费按第一部分工程费用的 1.2% 计算。

13、本项目基本预备费人民币按 8% 计，外币按 10% 计，不考虑涨价预备费。。

14、固定资产投资方向调节税免交。

二、建设期利息估算

本项目建设期借款利息按 6.17%(有效年利率)计算，建设期利息为 246 万元。

建设期借款利息估算详见附表 10。

三、流动资金估算

本项目所需的流动资金估算为 3291 万元。

流动资金估算详见附表 2。

第二节 资金筹措与投资计划

一、资金筹措

本项目总投资为 19500 万元，折合 2358 万美元，其中注册资本 8000 万元，折合 967 万美元，占项目总投资的 41.03%，符合国家对建立合作企业有关注册资本占项目总投资的比例要求。注册资本中，中方出资 2800 万元，占注册资本的 35%；外方出资 5200 万元，占注册资本的 65%。总投资额与注册资本的差额拟由合作企业申请银行贷款解决，其中：长期借款 8209 万元，流动资金借款 3291 万元（占流动资金的 100%），流动资金借款利息按 5.98% 计算。

二、投资计划

根据该项目的实际情况，项目建设期为 1 年，项目建设投资在建设期内全部投入，流动资金根据各年的需要分年投入。
投资使用计划和资金筹措方案详见附表 3。



第十二章 财务分析

本项目财务评价确定计算期为 15 年，其中建设期 1 年，经营期 14 年。

第一节 商品销售收入和销售税金及附加估算

一、年销售收入估算

本项目建成后，正常年销售收入为 48518 万元，（1）有效营业面积 11180 平方米，项目正常年单位面积营业额根据苏州超市水平及发展趋势按 3.6 万元计算，年营业额为 40248 万元；（2）预计正常年出口额为 1000 万美元。

二、销售税金及附加估算

增值税实行抵扣制，税率为 17%；教育费附加按应交增值税金的 4% 计；出口退税按 9% 计。计算期年平均销售税金及附加为 1006 万元。商品销售收入和销售税金及附加估算详见附表 4。

第二节 总成本费用估算

一、成本费用估算范围

本项目总成本费用估算包括商品销售成本、商品出口部门员工工资及福利、超市费用支出、折旧摊销费用、修理费用、商品出口其它费用等。本项目总成本费用主要依据国家计委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数（第二版）》进行估算。

二、成本费用估算依据

1、销售成本估算

（1）商品零售综合毛利率计算期第二年按 15% 计算，以后每年增加 0.2 个百分点，直至计算期第八年为止。

（2）商品出口综合毛利率按 20% 计算。

2、商品出口部门员工工资及福利

本项目商品出口部门员工为 50 人，职工人均工资福利按每年 2.5 万元计算，正常年工资福利为 125 万元。

3、超市各项费用

根据实际情况，超市各项费用按销售收入乘以费率计算。超市各项费用所取费率详见附表 7。

根据费率计算出的超市各项费用详见附表 8。

4、修理费用及商品出口其它费用

根据项目单位的实际经营情况，本项目维修费用按固定资产原值的 1%估算，其它销售费用按商品出口收入的 2%估算；其它管理费用按商品出口收入的 2%估算。

5、折旧、摊销费

固定资产折旧按照国家有关规定采用分类直线折旧法计算，房屋建筑按 20 年折旧，残值率为 10%，机器设备按 10 年折旧，残值率为 10%，年折旧费为 816 万元。固定资产折旧费估算详见附表 5。土地使用费按 20 年摊销，其它无形资产及递延资产均按 10 年摊销。年摊销费用为 269 万元。无形资产及递延资产摊销估算详见附表 6。

三、总成本费用构成

本项目计算期年平均总成本费用为 44032 万元，年经营成本 42768 万元。

总成本费用估算详见附表 9。

第三节 项目利润及分配情况分析

该项目计算期年平均利润总额为 877 万元，项目所得税率暂定为 15%，计算期年平均所得税为 132 万元。职工奖励及福利基金、企业储备基金、企业发展基金均按所得税后利润的 5%提取。其余部分为企业可分配利润，年平均可分配利润为 746 万元。在合作期内，合作双方按约定实施利润分配。项目还款期内不分配利润，均用于还款。

利润及分配情况详见附表 11。



第四节 财务现金流量和资金来源与运用分析

一、财务现金流量分析

反映盈利能力的主要指标有财务内部收益率、财务净现值和投资回收期。

根据全部投资现金流量分析，计算求得结果见表 12-1。

表 12-1 现金流量分析结果表

序号	指标名称	单位	全部投资	
			所得税前	所得税后
1	财务内部收益率	%	7.53	6.90
2	投资回收期 (含建设期)	年	10.77	11.09
3	财务净现值 (ic=6%)	万元	2163	1233

从分析结果表中可知，整个项目的全部投资内部收益率所得税前为 7.53%，所得税后为 6.90%；投资回收期（含建设期）所得税前为 10.77 年，所得税后为 11.09 年；财务净现值（ic=6%）所得税前为 2163 万元，所得税后为 1233 万元，财务净现值均大于零。分析结果表明其财务效益较好。全部投资现金流量详见附表 12-1。

自有资金财务内部收益率为 8.36%，表明从合作企业的角度上讲，项目的财务效益良好。自有资金现金流量详见附表 12-2。

中方投资内部收益率为 6.26%，外方投资内部收益率为 6.26%，均为双方可接受的水平。中外方现金流量分析详见附表 12-3、附表 12-4。

二、资金来源与运用分析

本项目计算期内各年资金来源与运用情况详见附表 13，从表中可以看出各年的收支均能平衡。

第五节 贷款偿还能力分析

本项目建设需固定资产投资贷款 8209 万元，其中：建设期利息借款 246 万元。长期借款用未分配利润及折旧、摊销费用来归还，按最大还款能力计算，预计在 7.96 年还清长期借款（含建设期）。投产初期用于还款的未分配利润，在以后财力许可时可重新纳入投资方股利分配。具体的处理办法是减少折旧、摊销费存款，增加投资方的股利分配。借款还本付息计算详见附表 10。

第六节 外汇平衡分析

本项目计算期内各年外汇来源与运用情况详见附表 15，从表中可以看出，在计算期内，各年均可达到外汇平衡并有余额。项目计算期内全部外汇余额总计为 10242 万美元。

第七节 敏感性分析

在项目的实施过程中，建设投资和毛利率等不确定因素的变化将直接影响项目的经济效益。本项目针对自有资金内部收益率指标，分析了这些因素对项目可盈利性的影响，具体分析结果详见附表 16。

从分析表中可知，该项目毛利率的变化对其财务内部收益率影响很大，建议应在商品销售过程中十分重视成本的内部控制及商品的促销，以避免项目的销售收入和成本支出出现较大的负面波动。



第十三章 综合效益评价

第一节 经济效益分析

本项目总投资为 19500 万元，折合 2358 万美元，其中注册资本为 8000 万元，折合 967 万美元。计算期内年平均销售收入为 45915 万元，销售税金及附加为 1006 万元，总成本费用为 44032 万元，利润总额为 877 万元，所得税为 132 万元，可供分配利润为 746 万元。

经综合经济测算，本项目投资利润率为 4.50%，投资利税率为 9.66%，销售利润率为 1.91%。项目全部投资内部收益率所得税前为 7.53%，所得税后为 6.90%；投资回收期（含建设期）所得税前为 10.77 年，所得税后为 11.09 年；财务净现值（ $ic=6\%$ ）所得税前为 2163 万元，所得税后为 1233 万元，财务净现值均大于零。分析结果表明其财务效益较好。

自有资金财务内部收益率为 8.36%，投资回收期（含建设期）为 11.79 年，表明从合作企业的角度上讲，项目的财务效益良好。

项目计算期内，中方投资者共分配股利 3019 万元，外方投资者共分配股利 5607 万元，中外方投资内部收益率均为 6.26%，投资回收期（含建设期）均为 14.07 年，计算指标均为双方可接受的水平。

项目计算期内各年外汇均能平衡并有余额。长期借款偿还期为 7.96 年。项目主要经济数据及财务评价指标见附表 17。

综合经济评价结果表明，该项目既能保证投资者的合理收益，又能确保合作企业的正常经营和发展所需的资金。该项目在财务上可行，能够按时收回投资，有较好的经济效益。

第二节 社会效益分析

一、有助于提高中方商业经营管理水平

欧尚集团以它超前的经营理念和先进的管理模式一直著称于世界著名超市业中。欧尚大型超市的组成同时包含了多样商品的提供、优质服务的提供、管理模式的运用等，欧尚集团不仅把自选、廉价和服务放在同一建筑物中，同时把服务与管理融为一体（欧尚超市的组成详见图 2-1）。苏州欧尚超市有限公司的建立，将有助于把欧尚优质的服务理念和先进的管理模式带到中国，从而有利于提高中方的经营管理水平和服务观念。

二、有利于促进苏州现代化商业的发展

近年来苏州商业的发展已取得了一定的成绩，但远不能适应商业现代化发展的需要，伴随着苏州今后社会经济的快速发展，苏州商业必然要向现代化方向发展。为适应今后社会经济快速发展的需要，苏州市 1995 年制订了现代化商业的发展规划，该规划明确提出，到 2020 年苏州商业达到世界当时中等发达国家水平，实现苏州商业的现代化经营与管理。为实现这一目标，必须加速苏州商业的进一步发展，然而苏州绝大多数的商业企业发展面临的最主要问题是自身发展资金的短缺，苏州现代化商业目标的实现迫切需要利用外资来弥补自身资金供需的不足。本项目利用欧尚集团的资金实力，将创建内、外资合作商业的成功典范，为苏州商业利用外资提供有效的示范效应，对加速苏州商业利用外资，从而促进苏州商业的现代化发展具有重要作用。

三、有利于扩大商品出口

本项目合作商业企业的甲方为欧尚集团公司，乙方为南光进出口有限公司，合作双方均具有较强的出口优势。欧尚集团公司具有世界一流的营销技术和十分广泛的国际销售网络。南光进出口有限公司则在江苏省、苏州本地及邻近地区有着广泛的供货渠道。本项目实施后，合作公司将充分利用欧尚集团在营销技术、经营管理、销售网络及在世界 11 个国家中的 210 个大卖场等方面的优势和苏州工业园区南光进出口有限公司在进出口贸易货源、人才、经验等方面的优势，在做好超市国内外商品经销的同时，组织苏州产品外销。将苏州及江苏省的产品通过欧尚集团在海外的配销网络销往国外，用好两个市场，用足两种资源，以增强合作企业发展后劲。本项目成立后，将逐步组织当地的纺织品、服装、轻工产品、农产品、食品、副食品、家用电器、日用杂品等出口到世界各地的欧尚大卖场销售，起步阶段拟定年出口 500 万美元，第二年年出口 750 万美元，第三年起每年出口 1000 万美元以上。本项目的实施与建设能有效地带动苏州及江苏省产品的出口。众所周知，“贸易是经济增长的发动机”，出口贸易有着广泛的波及效应，可带动相关产业的生长，本项目在一定程度上有利于地区经济的生长。

四、其它社会效益

本项目通过引进法国欧尚集团公司先进的商业管理技术、经验和经营机制，对促进苏州工业园区的发展、苏州各大超市在竞争中发展壮大、提供就业机会、解决部分下岗职工的再就业问题、增加国家税收等均有较强的推动作用。同时，本项目所零售的大量产品多在当地采购，可对相关产业产生一定的拉动作用，从而刺激当地经济的生长。本项目具有良好的社会效益。

第三节 研究结论及建议

一、研究结论

- 1、本项目合作双方具有较强的经济实力，合作双方均符合《外商投资商业企业试点办法》中对合作者的有关要求；
- 2、本项目的建设符合苏州市城市和商业发展规划要求；
- 3、本项目的建设能有效地提高中方经营管理水平，推进苏州商业现代化发展，并带动苏州及江苏省产品的出口。项目的建设对促进苏州商业的迅速发展和提高苏州及江苏省的对外开放水平具有较大的意义；
- 4、本项目所在地社会经济条件较好，投资环境与消费环境优良，可为本项目的顺利建设与经营提供坚实的基础保证。
- 5、本项目可以获得良好的经济效益与社会效益。本项目建设是可行的。

二、存在的问题及建议

- 1、本项目在建设过程中应严格按国家及当地有关基本建设程序办理相关手续；
- 2、建议本项目的出口产品尽量选择苏州及江苏省的名、特、优产品，并加强在国外市场的宣传力度，以不断提高苏州及江苏省产品在国际市场上的知名度；
- 3、建议本项目超市所需产品尽量在周边地区采购，以降低采购成本及运输成本；
- 4、建议中方在经营管理过程中，注意学习欧尚集团超前的经营理念及先进的管理模式，以不断提高自身的经营管理水平。



目 录

第一章 总 论.....	1
第一节 项目基本情况.....	1
一、投资各方基本情况.....	1
二、合作企业基本情况.....	4
三、可行性研究报告编制依据.....	5
四、可行性报告主要研究内容.....	6
第二节 合作项目主要技术经济指标.....	6
第二章 项目背景及必要性.....	7
第一节 项目背景.....	7
第二节 项目必要性.....	9
一、有利于提高中方商业经营管理水平.....	9
二、有利于促进苏州现代化商业的发展.....	12
三、有利于扩大商品出口.....	15
第三章 市场分析.....	19
第一节 投资市场分析.....	19
一、苏州整体投资环境.....	19
二、工业园区投资环境.....	20
第二节 消费市场分析.....	21
一、苏州整体消费环境.....	21
二、苏州工业园区消费环境.....	22
三、欧尚超市的市场竞争优势.....	23
第四章 项目选址与建设条件.....	24
第一节 项目选址.....	24
第二节 项目建设条件.....	25
一、当地社会经济条件.....	25
二、项目建设自然条件.....	27
第五章 经营规模和营销方式.....	30
第一节 经营规模.....	30
一、零售.....	30
二、出口.....	31
第二节 货源采购及配送.....	32

一、超市货源采购与配送.....	32
二、出口商品货源及采购.....	33
第六章 技术设备.....	33
一、计算机管理系统.....	33
二、其它设备.....	34
第七章 项目建设方案.....	35
第一节 总平面布置.....	35
一、总平面设计原则.....	35
二、总平面布局.....	35
第二节 建筑方案.....	36
一、设计依据.....	36
二、建筑设计.....	37
三、土建工程.....	39
第三节 配套工程.....	41
一、给排水.....	41
二、消防.....	42
三、暖通空调.....	43
四、供电.....	45
五、煤气.....	47
第八章 组织机构和人员安排.....	47
第一节 组织机构设置.....	47
第二节 人员（不包括采购中心）安排与培训.....	48
第九章 项目实施进度.....	49
第十章 环境保护与安全.....	49
第一节 环境保护.....	49
一、设计依据.....	49
二、施工过程中的环保问题.....	50
三、设计过程中应注意的环保问题.....	50
四、环境影响及评价.....	50
第二节 卫生防疫.....	52
第三节 消防安全.....	52
第十一章 投资估算与资金筹措.....	54

第一节 投资估算.....	54
一、建设投资估算.....	54
二、建设期利息估算.....	55
三、流动资金估算.....	55
第二节 资金筹措与投资计划.....	55
一、资金筹措.....	55
二、投资计划.....	55
第十二章 财务分析.....	56
第一节 商品销售收入和销售税金及附加估算.....	56
一、年销售收入估算.....	56
二、销售税金及附加估算.....	56
第二节 总成本费用估算.....	56
一、成本费用估算范围.....	56
二、成本费用估算依据.....	56
三、总成本费用构成.....	57
第三节 项目利润及分配情况分析.....	57
第四节 财务现金流量和资金来源与运用分析.....	58
一、财务现金流量分析.....	58
二、资金来源与运用分析.....	58
第五节 贷款偿还能力分析.....	59
第六节 外汇平衡分析.....	59
第七节 敏感性分析.....	59
第十三章 综合效益评价.....	60
第一节 经济效益分析.....	60
第二节 社会效益分析.....	60
一、有于提高中方商业经营管理水平.....	60
二、有利于促进苏州现代化商业的发展.....	61
三、有利于扩大商品出口.....	61
四、其它社会效益.....	62
第三节 研究结论及建议.....	62
一、研究结论.....	62
二、存在的问题及建议.....	62

附表：

附表 1	总投资估算表
附表 1-1	引进设备及费用估算表
附表 2	流动资金估算表
附表 3	投资计划和资金筹措表
附表 4	商品销售收入和销售税金及附加估算表
附表 5	固定资产折旧估算表
附表 6	无形及递延资产摊销估算表
附表 7	超市各项费用支出费率表
附表 8	超市各项费用支出估算表
附表 9	成本和费用估算表
附表 10	借款还本付息计算表
附表 11	利润及分配估算表
附表 12-1	现金流量表 (全部资金)
附表 12-2	现金流量表 (自有资金)
附表 12-3	现金流量表 (中方投资)
附表 12-4	现金流量表 (外方投资)
附表 13	资金来源与运用表
附表 14	资产负债表
附表 15	财务外汇平衡表
附表 16	敏感性分析表
附表 17	主要经济数据及财务评价指标汇总表

附件：

附件 1	欧尚集团银行资信证明
附件 2	欧尚集团登记注册证明
附件 3	欧尚集团法定代表人证明
附件 4	欧尚集团近三年来资产负债表与损益表
附件 5	南光进出口有限公司银行资信证明
附件 6	南光进出口有限公司企业法人执照
附件 7	南光进出口有限公司法定代表人证明
附件 8	南光进出口有限公司近三年来资产负债表与损益表
附件 9	欧尚集团与南光进出口有限公司合作意向书
附件 10	本项目主要进口设备清单
附件 11	苏州欧尚超市有限公司项目进口设备免税申请
附件 12	规划部门意见

- 附件 13 土地部门意见
- 附件 14 供电部门意见
- 附件 15 供水部门意见
- 附件 16 消防部门意见
- 附件 17 建设项目环境影响申报表
- 附件 18 进入 1998 年“全球 500 强”的商业企业
- 附件 19 1998 年世界商业零售业企业 100 强名单
- 附件 20 江苏省工程咨询中心《工程咨询资质证书》
证书编号：工咨甲 9401014
- 附件 21 江苏省工程咨询中心《AAA 级江苏省信誉咨询企业（机构）证书》

附图：

- 附图 1 项目区位图
- 附图 2 项目平面布置示意图
- 附图 3 欧尚集团分支机构分布图