

# 朗姿股份有限公司

## 关于使用超募资金购买土地使用权的

### 可行性研究报告

#### 一、项目概况

##### （一）项目名称及资产地点

- 1、项目名称：购买土地使用权
- 2、单位：朗姿股份有限公司
- 3、地点：顺义区马坡镇荆卷村西。东至荆卷村地；西至代征道路；南至荆卷村地、代征道路；北至代征道路。

##### （二）项目内容

为了公司持续发展，履行上市时建设生产基地的承诺，提升公司自有生产能力，减少委托加工成本费用支出。公司拟购买顺义区马坡镇挂牌宗地（京土整储挂（顺）工业[2013]001 号）东至荆卷村地；西至代征道路；南至荆卷村地、代征道路；北至代征道路。

按照挂牌公告的相关规定，该土地使用权共 110,209.9<sup>2</sup> 其中建设用地 76,654.4<sup>2</sup>，出让起始价为人民币 6,958.7755 万元，竞价阶梯为人民币 35 万元整，竞买保证金为人民币 2,100 万元。因此，预计投资总额为人民币 8,000 万元（项目实际土地投资总额以实际竞拍获得土地使用权的价格为准，包括竞拍溢价、契税、印花税等支出），项目资金来源于公司首次公开发行股票募集的超募资金。

## 二、项目背景

朗姿股份有限公司（以下简称“朗姿股份”或“公司”）成立于 2006 年，发展至今已拥有国内 4 个全资子公司和 2 个国外子公司。2011 年 8 月 30 日，在深圳证券交易所中小企业板成功上市，股票代码 002612，目前公司注册资本为 20,000 万元。

朗姿股份作为国内 A 股第一家高端女装上市企业，从成立至今，一直致力于高端女装研发设计、生产和销售，是北京市著名商标品牌，数十次获得行业荣誉。公司在女装行业中，研发设计、渠道管理、多品牌建设、终端销售等综合实力均处于市场领先地位。

朗姿股份拥有“朗姿”、“莱茵”、“玛丽”、“俪雅”、“吉高特”及“卓可系列品牌”，各品牌保持鲜明的品牌特点，有稳定的客户群体。公司每年推出约 4,000 款色服装，满足不同消费者的差异性需求。为保持企业持续竞争力，不断拓展新市场，提升自有生产能力，公司拟购置土地使用权，进行生产基地建设项目。

## 三、项目的可行性和必要性

### （一）资金充足是项目实施的基本保障

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2011]1269 号”文核准，首次向社会公开发行人民币普通股（A 股）股票 5,000 万股，发行价格为每股人民币 35 元，募集资金总额为人民币 1,750,000,000 元，扣除承销保荐及辅导费用和其他发行费用后，实际募集资金净额为人民币 1,657,559,050 元。京都天华会计师事务所有限公司已于 2011 年 8 月 24 日对公司首次公开发行股票的资金到位情况进行了审验，并出具了《验资报告》（京都天华验字（2011）第 0157 号）予以验证。公司《首次公开发行股票招股说明书》中承诺的募集资金投资项目总投资为

85,099.82 万元，超募资金为 80,656.09 万元。截止目前，超募资金使用余额为 28,850 万元。

## （二）研发设计能力是项目实施的必要条件

公司拥有 200 多人的研发设计队伍，在北京和韩国首尔设有研发设计中心，2012 年研发设计总投入 4,700 万元，设计约 4,000 款色服装，为拓展市场满足消费者需求提供了有力保证。目前公司自有生产能力约 40 万件/年，2012 年市场销售约 120 万件/套，大量委托加工成本费用居高不下，抑制了成本控制及利润提升。为确保研发设计产品顺利实施产业化，公司急需进行项目用地储备。

## 四、本项目购置土地的用途规划

公司上市时募投项目之一为生产基地改扩建项目，至今尚无实施。公司拟采用该土地按照原有可研报告计划进行项目建设，不改变募投项目投资方向、投资计划、资金计划等事项。

同时拟建设大型物流基地和员工教育培训基地。公司目前自有物流基地 10,000 m<sup>2</sup>，租用物流基地约 20,000 m<sup>2</sup>。高租金及分散仓储不利于统一物流配送和货品调配。公司筹建物流基地，使 4 个品牌产品统一管理、统一调配，有利于提高管理水平，降低成本支出。公司每年有约 100 家新店铺开业，大量招聘营销人员和管理人员，日常培训显得异常重要。集中入职培训和心态培训不但能提高员工凝聚力，还能营造员工家庭归属感的氛围，因此公司拟在该土地进行教育基地建设。建设物流基地和员工培训基地资金由公司另行筹备。

## 五、项目效益分析

公司生产基地建成后，会大量减少委托加工成本费用支出，有力扩大公司利润空间，能充分满足市场需求，提升企业产品市场竞争力，对公司发展起到积极

的支持作用

该项目实施将进一步扩充公司生产基地的土地储备，为公司打造高端女装产业链条，提高管理水平创造条件。

## 六、项目风险分析

### （一）竞拍土地风险

公司使用超募资金竞拍土地，需要通过土地招、拍、挂程序获得，存在竞拍结果不确定的风险。若不能成功竞拍到土地，可能会影响公司项目建设计划。

### （二）投资收益风险

公司采用统一生产、统一采购等经营模式，各品牌根据市场需要进行生产，朗姿股份采取统筹管理，适当获取生产性收益。如未来出现拟建设项目延期开工，收益不佳情况，土地使用权摊销费用对公司业绩产生不利影响。

## 七、结论

本次购买土地着重于公司未来发展规划，符合公司长远发展战略，本项目实施后可为公司实现充足的土地储备，对公司下一步投资项目的顺利开展奠定基础，进而为丰富公司产品线，拓展市场占有领域，增加公司综合竞争力发挥重大作用。此外，相关项目完成后可以有效提高管理效率，降低运营成本，对公司业绩的提升有着积极影响。因此购置土地用于项目用地储备是完全可行的。

朗姿股份有限公司董事会

2013 年 7 月 11 日