

华斯农业开发股份有限公司

HUASI AGRICULTURAL DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(河北省肃宁县尚村镇)



非公开发行股票募集资金使用 可行性报告（修订稿）

证券简称：华斯股份

证券代码：002494

披露日期：2013年5月

为了推动华斯农业开发股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”或“华斯股份”）业务的更快发展，进一步增强公司竞争力，提高盈利能力，根据公司发展需要，公司拟向特定对象非公开发行股票，拟募集资金总额不超过29,975.76万元人民币，本次发行股票数量为不超过2,449万股（含2,449万股）。具体发行数量由董事会提请股东大会授权董事会与保荐机构协商确定。

一、本次非公开发行募集资金的使用计划

序号	项目名称	拟投资总额 (万元)	募集资金投资额 (万元)
1	裘皮服饰生产基地搬迁升级改造项目	21,516.13	21,516.13
2	直营店建设项目	8,469.90	8,459.63
合计		29,986.03	29,975.76

公司将根据实际募集资金净额并按照上述优先顺序及各项目的具体投资额，以自筹资金解决募集资金不足部分。若本次募集资金到位时间与项目实施进度不一致，本公司可根据实际情况以自筹资金先行投入，待募集资金到位后，再以募集资金予以置换。

二、本次募集资金投资项目的可行性分析

（一）裘皮服饰生产基地搬迁升级改造项目

1、项目基本情况

（1）项目背景

现有裘皮服饰生产基地是在公司既有条件下，伴随公司生产过程中的扩产需要逐步建成的，厂房使用年限较长。公司管理层在现有基础上很难在生产方面做出更优的整体规划与布局，且难以发挥工艺布局的协作效应。另外，随着公司规模壮大及员工人数的增加，现有厂房人均生产面积逐步降低，基本达到饱和状态，不利于安全舒适工作环境的构建。

公司利用前次募集资金，通过“裘皮服装、服饰精深加工技术改造项目”已部分对现有基地生产设备等进行技术改造，但生产厂房老旧、生产空间拥挤状态并未得到改善。本次“裘皮服饰生产基地搬迁升级改造项目”实施后能够更好地提高现有的经营管理效率。

目前，公司办公及生产基地位于河北省肃宁县尚村镇。该镇距肃宁县中心约 10 公里，是肃宁县裘皮生产企业聚集地，交易市场“肃宁 中国裘皮城”即坐落于此。搬迁地点位于尚村与县城的中间位置，属未来发展的工业聚集区，既具备县城的餐饮及相关配套的优势，又能享受尚村原材料集散地的便捷。

(2) 项目内容

公司拟将原生产基地搬迁至肃宁县尚村镇工业聚集区，基地规划占地约 92 亩，总建筑面积 62,500 平方米，将建设华斯大厦办公楼、加工车间、精品服装生产线、后整理车间以及职工宿舍、食堂、文化活动中心等配套设施。另外，通过改造原有厂区新建一座建筑面积 3,000 平方米的冷库。具体情况如下：

名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	层数	结构	备注
新厂区					
1、华斯大厦	1,500	12,000	12	框架	
2、加工车间	10,000	20,000	2	框架	
3、仓库	10,000	10,000	1	框架	
4、宿舍	2,000	10,000	5	框架	
5、精品车间	2,000	4,000	2	框架	
6、后整理车间	1,500	3,000	2	框架	
7、餐厅及员工休闲中心	1,000	3,000	3	框架	
8、供暖及配电室	500	500	1	框架	
9、消防水池	150			砼	300m ³
合计	28,650	62,500			
老厂区					
冷库	3,000	3,000	1	框架	

2、项目投资计划

本项目预计投资总额 21,516.13 万元，拟使用募集资金 21,516.13 万元。本项目建设投资估算额为 19,405.63 万元，其中工程费用 14,676.65 万元，工程建设其它费用 3,291.53 万元，预备费 1,437.45 万元。本项目铺底流动资金 2,110.50 万元。

3、项目发展前景

(1) 优化生产布局，提高生产效率

公司新基地厂址将按照公司未来发展战略和生产需要，统一规划、统一设计、统一建设。建成后的新生产基地拥有华斯大厦办公楼、全新加工车间、精品生产线、后整理车间以及其他配套设施。华斯大厦的投入使用会全面改善公司办公条件和公司的现代化企业形象。公司现有厂房、加工车间使用年限较长，在布局上呈现出各生产车间相对不够集中、工艺流程比较分散、组织协同难度较大，对生产效率的提升产生一定程度的制约。新加工车间建成后将对原材料仓库、编织部、服装部、成衣仓库等进行合理布局，优化生产流程，提高生产效率。此外，还将新增精品服装生产线和后整理车间，主打高端产品制造、精品服饰定制。项目建成后，生产基地内将形成以加工车间、精品车间、后整理车间有序协同、生产经营设施与文化活动设施相配套的格局。预计搬迁及新增精品服装生产线和后整理车间达产后，公司新增裘皮服装及饰品产量及销售收入将进一步奠定华斯股份行业龙头地位。

(2) 调整产品结构，坚持高端路线

本项目将新建精品生产线和后整理车间，面向高端裘皮服饰市场，推动公司产品结构调整，未来主要以中高端产品为主。随着扩内需政策的实施，以及国内消费品市场的升级，未来以紫貂服饰为代表的高端裘皮服饰市场具有很大的增长空间。高端产品具有高品质和高附加值。打入高端裘皮服饰市场是公司树品牌、立形象的必由之路。高档裘皮服饰的制作不仅需要技艺纯熟的技师，也需要更先进的设备。精品生产线的设立，一方面将整体提升公司高端产品的生产能力，另一方面，精品生产线的设立也将引入高档裘皮服饰的个性定制服务，培养高端客

户，拓展品牌影响力。裘皮服饰的后整理工序对于提升产品品质至关重要。同时由于裘皮制品的特殊属性，消费者购买裘皮服饰后需要相应保养，后整理车间的建设也将为顾客提供相应的后续保养服务，培养消费者的品牌忠诚度。

（3）发展企业文化，凝聚优秀人才

华斯股份倡导以人为本的管理理念，树立“进了华斯门，就是一家人”的人文关怀。通过全体员工的共同努力，公司已成为裘皮行业龙头企业，为了推动公司可持续发展，企业文化建设不可或缺。本项目生产基地内将建设员工宿舍、餐厅及文化活动中心，大幅提升员工生活条件，满足员工日益增长的精神文化需要。项目建成后，员工人均居住面积进一步增加，生活质量进一步提高，同时能丰富员工业余文化活动，增强员工对企业的归属感和认同感。

（4）发挥区位优势，提升公众形象

新建生产基地选址位于肃宁县省级工业聚集区。工业区规划面积 16.33 平方公里，目前工业区已经形成了以毛皮产业为主导、以电器装备制造业为支撑、以路缘经济为拉动的产业格局，是河北省政府批准的省级重点产业聚集区。园区内交通便利，基础设施完备。进驻企业按照自身需要整体规划厂区建设、系统安排厂房布局。工业区周边环境美化，毗邻火车站、大型宾馆、文化广场。本项目选择具有区位优势明显的省级工业聚集区作为搬迁新厂址，将促进华斯股份企业形象的提升，推动公司向现代化裘皮企业转型。

通过本项目的实施，华斯股份将建成一流的裘皮服饰生产基地，公司规模进一步扩大，市场竞争力进一步增强。同时，新基地的投入使用将进一步巩固华斯股份裘皮行业龙头的地位，企业公众形象再上新台阶，实现企业发展与员工发展相统一，实现经济效益和社会效益相统一。

4、项目经济效益评价

本项目部分经济效益指标如下：

序号	项 目	单 位	数 量
1	营业收入	万元	63,417.58

2	净利润	万元	7,995.16
3	税后财务内部收益率	-	27.11%
4	动态投资回收期	年	6.23
5	总投资收益率	-	25.52%

5、项目批文情况

公司已于 2012 年 11 月 23 日获得河北省发展和改革委员会出具的《河北省固定资产投资项目备案证》（冀发改产业备字[2012]114 号）。

河北省环境保护厅已于 2013 年 1 月 25 日对公司本次非公开发行募集资金“裘皮服饰生产基地搬迁升级改造项目”出具了编号为冀环评[2013]14 号的建设项目环境影响报告表批复，同意公司“在项目符合产业政策与产业发展规划、选址符合区域土地利用规划、全面落实环评报告表提出的各项防治环境污染措施的前提下，按照环评报告表中所列内容进行建设”。

6、项目用地情况

公司本次募集资金“裘皮服饰生产基地搬迁升级改造项目”需新增建设用地 61,123m²，折合 91.7 亩。公司拟用本次募集资金购买 130 亩土地以满足该项目的建设需要，其余土地预留作为公司未来经营用地，为公司的长远发展留出空间。

公司已于 2013 年 1 月 30 日取得了用于本次募投项目建设的 70 亩土地，国有土地使用证号为肃国用（2013）第 022 号，其余本次募投所需建设用地公司仍在按照法定程序办理。

（二）直营店建设项目

1、项目基本情况

（1）项目背景

随着我国国民经济和社会持续保持良好发展，城乡居民可支配收入不断增加，高收入群体规模的扩大为国内居民中高档服装消费能力的提高提供了良好的基础。国内裘皮服装内需增长较快，中国逐步成为裘皮消费大国。一方面裘皮经

销商开始把产品销售的重点转移到中国市场，另一方面国内裘皮服装企业获得较快发展。2010年、2011年国内规模以上毛皮及制品企业实现工业总产值同比增幅分别为37%和31.19%。截止至2012年8月，国内规模以上毛皮及制品企业共有444家，工业总产值447亿元。

公司抓住行业发展有利时机，充分利用资本市场良好平台，加快对产品结构调整及产业链延伸的发展节奏。2010年公司首次公开发行股票募集资金到位以来，公司陆续实施裘皮服装、服饰精深加工技术改造、直营店及配送中心建设等项目，国内专柜覆盖鞍山、济南、唐山等地市，内销收入由2009年的5,364.58万元增加到2011年的7,618.22万元，2012年1-9月实现收入7,185.35万元，同比增长112.72%，增长趋势较为明显。

为配合公司扩大内销市场、优化产品结构的发展战略，公司于2011年3月成立了北京华斯服装有限公司。随着子公司的设立及专业团队的投入到位，公司未来国内市场产品销售的能力得到较好提升。在此背景下，一方面前次募投项目中“直营店及配送中心”将有序推进落实，另一方面为公司继续扩展国内市场销售能力提供了良好支撑。

公司在内销市场积累了良好的运营经验，内销收入规模逐年增长，但收入规模及占比总体偏小，市场提升空间较大。在欧美市场受金融危机影响增长相对乏力的背景下，国内市场是裘皮服装企业的竞争重点区域。在逐步实施前次募投项目“直营店及配送中心”的基础上，为进一步拓宽公司的销售区域，巩固和提升公司的行业竞争地位，公司拟加大对国内市场营销网络的建设，持续的推进落实产品结构优化及产业链延伸的发展战略。

（2）项目内容概况

本项目拟通过新增专柜或专卖店等营销网络终端的形式，扩大公司的裘皮服装销售渠道，完善营销网络体系。

具体内容：拟在北京、上海、西安、成都、杭州、武汉、郑州、青岛、榆林、大同等10个国内城市新增12家商场专柜或专卖店。上述专柜或专卖店位于该类

城市繁华地段的商业街或重要的综合商业中心，采取租赁的方式获得。

序号	城市	店铺类型	数量（家）	店铺面积（m ² ）
1	郑州	商场	1	120.00
2	武汉	商场	1	120.00
3	大同	商场	1	150.00
4	青岛	商场	1	100.00
5	榆林	商场	1	150.00
6	上海	商场	1	100.00
7	杭州	商场	1	100.00
8	北京	商场	1	100.00
9	上海	专卖店	1	200.00
10	西安	专卖店	1	150.00
11	北京	专卖店	1	200.00
12	成都	专卖店	1	400.00
小计			12	1,890.00

2、项目投资计划

本项目总投资估算为 8,469.90 万元，具体情况如下：

序号	费用名称	金额（万元）	所占比例（%）
1	店铺租金费用	1,704.40	20.12
2	店铺装修费用	1,040.50	12.28
3	宣传费用	1,000.00	11.81
4	铺货金额	4,725.00	55.79
合计		8,469.90	100.00

3、项目发展前景

随着我国人均国民收入的快速增长和消费升级，人们对品牌的追求意识和消费能力日益增强，裘皮服饰将迎来良好的增长机遇。从应用领域来看，除传统的裘皮服装以外，裘皮制品已广泛应用于各种时尚元素，走进家庭装饰、汽车装饰等领域，应用范畴不断扩大，行业发展空间广阔。可以预计，裘皮服装行业的良好发展趋势为公司项目实施的发展前景提供了扎实的基础。

本次项目实施达产后，公司销售区域将覆盖北京、上海等一线城市及其他多个城市，销售区域拓宽的同时布局更加合理。本项目新增直营专卖店或专柜位于北京、上海、杭州、西安等国内城市的繁华商圈，此类地区客流量大、消费能力

强，在此类区域开展直营店销售，一方面有助于进一步提高公司产品品牌的认知度和美誉度；另一方面自主品牌销售渠道得以拓宽，OBM 模式的销售规模及占比扩大，有助于公司综合毛利率的提升，巩固和增强公司综合盈利水平。

4、项目经济效益评价

(1) 项目建设进度

本项目建设期为 1 年，根据各城市店铺建设需求的紧迫性以及店铺资源的可获得性合理控制店铺建设的进度，实施进度如下表所示：

项目内容	建设期											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
店铺选址												
店铺租赁												
店铺装修												
店铺验收												

(2) 项目经济效益分析

本项目部分经济效益指标如下：

序号	项目	单位	数量
1	年均营业收入	万元	13,506.44
2	年均净利润	万元	2,675.16
3	税后内部收益率	--	22.09%
4	税后投资回收期	年	5.02
5	总投资收益率	--	31.58%

注：以上测算以出厂价为基础而得。

5、项目批文情况

公司已于 2012 年 11 月 26 日获得河北省发展和改革委员会出具的《河北省固定资产投资项目备案证》（冀发改服务备字[2012]115 号）。

沧州市环境保护局已于 2013 年 1 月 16 日对公司本次非公开发行募集资金

“直营店建设项目”出具了编号为沧环登[2013]1 号的建设项目环境影响登记表批复，同意公司“直营店建设项目的建设”。

6、项目用地情况

本项目为商业流通项目，不涉及新增用地。

（三）本次募投项目与前次首发募投项目的关系、建设内容的异同及本次资金使用安排明细

1、本次募投项目与前次首发募投项目的关系及建设内容的异同

（1）本次募投“裘皮服饰生产基地搬迁升级改造项目”与前次募投“裘皮服装、服饰精深加工技术改造项目”的关系及建设内容的异同

前次募投“裘皮服装、服饰精深加工技术改造项目”是技改项目，主要建设内容为对公司现有裘皮服饰生产线的存量机器设备进行技术改造，并新增部分国内外先进裘皮服饰生产设备。同时，新建和改扩建一部分厂房等建筑物。

本次募投“裘皮服饰生产基地搬迁升级改造项目”是搬迁项目，拟将前次募投“裘皮服装、服饰精深加工技术改造项目”实施完成后的存量机器设备搬迁至新生产基地继续投入使用。搬迁后原有的厂房等建筑物将继续留用，主要用于改善公司鞣制、染色等其他生产部门的仓储条件，提高产能利用率。

综上，本次募投“裘皮服饰生产基地搬迁升级改造项目”是前次募投“裘皮服装、服饰精深加工技术改造项目”的深化和提高，通过整体搬迁的方式，巩固和提高“裘皮服装、服饰精深加工技术改造项目”实施后的成果，提高公司的生产效率和协作效率，提升公司的发展后劲，其出发点和归宿均为公司的长远发展。

（2）本次募投“裘皮服饰生产基地搬迁升级改造项目”与前次募投“裘皮服装、服饰生产基地项目”的关系及建设内容的异同

前次募投“裘皮服装、服饰生产基地项目”是新增产能项目，该项目的建设是为了缓解公司 2009 年时的产能瓶颈问题，提高公司裘皮服饰产品的生产能力。

本次募投“裘皮服饰生产基地搬迁升级改造项目”是整体搬迁项目，本项目在于改善公司现有生产基地布局不合理的现状，并与前次募投“裘皮服装、服饰生产基地项目”一起构成公司新的裘皮服饰生产基地，改善生产条件，提高生产效率，提升公司发展后劲。同时通过新建精品服饰生产车间和后整理车间，提高公司高端裘皮服饰产品的供给能力以及对高端客户的服务能力，增加公司高端裘皮服饰产品的市场份额。

综上，本次募投“裘皮服饰生产基地搬迁升级改造项目”与前次募投“裘皮服装、服饰生产基地项目”均是公司新裘皮服饰生产基地的有机组成部分，两者的建成达产有利于公司总体发展战略的顺利推进。

(3) 本次募投“直营店建设项目”与前次募投“直营店及配送中心建设项目”建设内容的异同

本次募投“直营店建设项目”拟在北京、上海、西安、成都、杭州、武汉、郑州、青岛、榆林、大同等 10 个国内城市，在上述城市繁华地段的商业街或重要的综合商业中心，采取租赁的方式新增 12 家商场专柜或专卖店。

前次募投“直营店及配送中心建设项目”原拟在北京、哈尔滨、大连、银川、重庆等城市的核心商圈，以购买的方式新增 5 家直营店及改扩建配送中心。2012 年，经公司第一届董事会第二十四次会议及 2012 年第一次临时股东大会审议通过，决定对“直营店及配送中心建设项目”做出相应变更，变更之后的建设内容为在西宁、兰州、大连、唐山、石家庄、济南、合肥、太原、呼和浩特、乌鲁木齐、哈尔滨、大庆、赤峰、天津、盘锦、鞍山、银川、沈阳等 18 个大中城市中选择当地大型商场以专柜或专卖店的形式，采取租赁的方式建立 19 个营销网点，推进公司国内营销网络的建设。

综上，本次募投“直营店建设项目”与前次募投“直营店及配送中心建设项目”在建设内容方面主要的相同点在于均采用租赁的方式，在各大城市的繁华地段的商业街或重要的综合商业中心开设直营店铺。两者的不同点在于，本次募投“直营店建设项目”拟实施地点均为国内一、二线城市，与前次募投“直营店及

配送中心建设项目”侧重于二、三线城市相区别，建成之后两者将一起可以组成覆盖国内东北、西北、华北和中东部主要城市的营销网络。

2、本次资金使用安排明细

(1) 裘皮服饰生产基地搬迁升级改造项目

本项目预计投资总额 21,516.13 万元。其中，建设投资估算额为 19,405.63 万元，铺底流动资金 2,110.50 万元。建设投资具体如下：

序号	费用名称	金额（万元）	所占比例（%）
1	工程费用	14,676.65	75.63
2	工程建设其他费用	3,291.53	16.96
3	预备费	1,437.45	7.41
合计		19,405.63	100.00

(2) 直营店建设项目

本项目预计投资总额 8,469.90 万元。其中，建设投入估算额为 3,744.90 万元，铺货金额 4,725.00 万元。建设投入具体如下：

序号	费用名称	金额（万元）	所占比例（%）
1	店铺租金费用	1,704.40	45.51
2	店铺装修费用	1,040.50	27.78
3	宣传费用	1,000.00	26.70
合计		3,744.90	100.00

三、本次非公开发行对公司经营管理和财务状况的影响

(一) 本次非公开发行对公司经营管理的影响

本次非公开发行后，有利于公司抓住裘皮行业“十二五”期间的发展的机会，实现公司产品结构的进一步优化，进一步提高公司市场拓展能力，加强企业的竞争力和可持续发展能力，有利于实现并维护股东的长远利益。

（二）本次非公开发行对公司财务状况的影响

1、本次募集资金投资项目投产后，公司营业收入及净利润等将相应增长，盈利规模扩大。随着募集资金的到位，在产能保障的基础上，新增的直营店将直接有效的促进公司销售收入的较快增长，相应带来净利润的增长。公司销售区域扩大及销售规模的增长，将进一步增强公司的行业竞争优势。

2、直营店铺货等因素将导致公司存货等流动资产相应有所增加，销售规模扩大将带来应收账款的增加，公司营运资金总需求增加。考虑到直营店净现金获取能力较强，公司的营业资金将相对更为充裕。

3、公司盈利效率有所提升。募投项目实施后，毛利率较高的貂皮服装销售收入规模及占比继续增长，综合毛利率等盈利指标将继续优化。

华斯农业开发股份有限公司

董事会

2013年5月7日