

**兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司**  
**2023 年度向特定对象发行 A 股股票**  
**募集资金使用的可行性分析报告（三次修订稿）**

## 一、本次募集资金使用计划

公司本次向特定对象发行股票募集资金总额不超过人民币 53,008.80 万元（含本数，最终募集资金总额等于每股发行价格乘以发行数量），扣除发行费用后募集资金拟用于以下项目：

单位：万元

序号	项目	项目投资金额	拟使用募集资金金额
1	专业市场及亚欧商厦改造升级项目	29,173.54	28,148.58
	其中：杭州环北专业市场改造升级项目	8,140.00	7,437.57
	南京环北专业市场改造升级项目	4,457.00	4,457.00
	兰州亚欧商厦改造升级项目	16,576.54	16,254.01
2	数字化转型项目	12,394.04	11,377.63
3	兰州中高端酒店投资开发项目	3,239.09	3,239.09
4	杭州总部运营管理中心建设项目	10,243.50	10,243.50
合计		55,050.17	53,008.80

募集资金到位之后，如果实际募集资金净额少于上述项目募集资金拟投入总额，在最终确定的本次募集资金投资项目范围内，公司将根据实际募集资金数额，按照项目的轻重缓急等情况，调整并最终决定募集资金的具体投资项目、优先顺序及各项目的具体投资额，募集资金不足部分由公司自筹解决。

募集资金到位之前，如果公司根据经营状况和发展规划，对部分项目以自筹资金先行投入的，对先行投入部分，在本次发行募集资金到位之后，对符合法律法规及证监会相关要求的部分予以置换。

## 二、本次向特定对象发行股票的背景和目的

### （一）本次向特定对象发行股票的背景

1、国家实施扩大内需战略，扩内需促消费政策推动国内消费市场稳步发展  
党的二十大报告指出，要加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局；把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合起

来，增强国内大循环内生动力和可靠性；着力扩大内需，增强消费对经济发展的基础性作用。2023 年中央经济工作会议指出，着力扩大国内需求，推动消费从疫后恢复转向持续扩大，培育壮大新型消费，大力发展数字消费、绿色消费、健康消费，积极培育智能家居、文娱旅游、国货“潮品”等新的消费增长点；增加城乡居民收入，扩大中等收入群体规模，优化消费环境。

2022 年 12 月，中共中央、国务院印发《扩大内需战略规划纲要（2022-2035 年）》，国家发改委印发《“十四五”扩大内需战略实施方案》，提出促进消费投资，内需规模实现新突破；全面促进消费，加快消费提质升级，着力满足个性化、多样化、高品质消费需求；持续提升传统消费，提高吃穿等基本消费品质，更好满足中高端消费品消费需求；加快培育新型消费，支持线上线下商品消费融合发展。2023 年 7 月，国家发改委印发《关于恢复和扩大消费的措施》，提出把恢复和扩大消费摆在优先位置，优化就业、收入分配和消费全链条良性循环促进机制，增强消费能力，改善消费条件，创新消费场景，充分挖掘超大规模市场优势，畅通经济循环，释放消费潜力，更好满足人民群众对高品质生活的需要。2023 年以来，商务部围绕“改善消费条件，创新消费场景，营造消费氛围，提振消费信心”及早谋划，把 2023 年定位为“消费提振年”，以此为主线，统筹开展全国性消费促进活动。

综上，随着国家扩大内需战略的深入实施，扩内需促消费政策措施持续发力，国内消费市场将呈现稳步发展态势。

## **2、2023 年以来国内消费市场加快恢复，纺织服装专业市场、百货零售行业持续复苏**

根据商务部数据，2023 年以来国内消费市场加快恢复，2023 年最终消费支出对经济增长的贡献率达 82.5%，重新成为经济增长第一拉动力。

根据中国纺织工业联合会流通分会《纺织服装专业市场运行分析》，2023 年，纺织服装流通领域呈现复苏态势，重点监测的 44 家纺织服装专业市场总成交额为 1.61 万亿元，同比增长 15.86%；未来纺织服装专业市场将呈现数量减少、结构优化、水平提升的运行特点，优质资源将进一步向重点商圈、重点市场集聚，不断提升专业市场集约化发展水平，同时将降低传统路径依赖，深度参与电商分工，强化科技创新支撑，完善产业数字化生态体系。

根据国家统计局统计，2023 年社会消费品零售总额为 47.15 万亿元，同比增长 7.2%，其中限额以上百货店零售额同比增长 8.8%。根据中国百货商业协会《中国百货零售业发展报告》，2023 年百货零售业持续复苏，76.6%的样本企业实现同比增长，70.7%的样本企业净利润同比增长，其中有 24%的样本企业净利润同比增幅超过 20%，企业的盈利状况明显改善；未来百货零售企业将持续加大调改升级提升顾客体验，百货商店打造符合年轻化、潮流化的业态空间及服务内容，有助提升客流与销售，并将在环境、业态、品牌等方面进行创新，通过提供多元化的购物和娱乐体验来吸引消费者。

综上，2023 年以来国内消费市场加快恢复，随着国内消费需求进一步释放，叠加相关扩内需促消费政策支持和活动促进，纺织服装专业市场、百货零售行业将有望持续复苏并保持平稳增长态势。

### **3、数字化转型是顺应国家战略和行业发展趋势的必然选择**

2022 年 12 月，中共中央、国务院印发《扩大内需战略规划纲要（2022-2035 年）》，支持线上线下商品消费融合发展，加快传统线下业态数字化改造和转型升级。2023 年 2 月，中共中央、国务院印发《数字中国建设整体布局规划》，提出促进数字经济和实体经济深度融合，以数字化驱动生产生活和治理方式变革；普及数字生活智能化，打造智慧便民生活圈、新型数字消费业态、面向未来的智能化沉浸式服务体验。2023 年 7 月，国家发改委印发《关于恢复和扩大消费的措施》，提出壮大数字消费，加快传统消费数字化转型，支持线上线下商品消费融合发展，发展即时零售、智慧商店等新零售业态。

根据中国纺织工业联合会流通分会《2023 年纺织服装专业市场运行分析》，2023 年纺织服装专业市场积极推动线上线下融合发展，全国各地纺织服装专业市场商圈纷纷打造专业的电商供货市场，电商供货成为专业市场成交额的主要增长点。根据中国百货商业协会《2023-2024 年中国百货零售业发展报告》，近年来百货零售业行业持续加大数字化建设，开展线上线下全渠道融合、会员数字化、全域运营等相关工作，并积极与电商平台展开业务合作，促进相互融合，并不断提升数字化团队，强化数字化应用和运营能力，大大提升企业效率以及全域运营和服务客户的能力。

## **（二）本次向特定对象发行股票的目的**

### **1、改造升级专业市场及亚欧商厦，提升市场竞争力，进一步夯实主营业务**

杭州环北专业市场位于杭州凤起路黄金商圈核心区，主要经营时尚女装、品牌男装及丝绸产品，是杭州地区大型的服装专业批发市场；南京环北专业市场位于南京市商业繁华地段夫子庙商圈，是集服装百货批发零售为一体的服装批发市场；亚欧商厦地处兰州核心商圈，是集百货零售、餐饮娱乐、酒店休闲于一体的多业态综合性商场，经营精品超市、中高端名品百货、时尚特色的轻餐饮和商务旅游酒店。杭州环北、南京环北专业市场及兰州亚欧商厦经营年限较长，其设计元素、空间氛围、装修风格、功能布局、配套设备、消费体验等已不能满足市场发展需求，对入驻商家和消费者的吸引力逐步减弱。

通过本次募投项目的实施，公司将紧抓国内消费复苏的有利契机，对杭州环北、南京环北专业市场及兰州亚欧商厦进行改造升级，可以有效改善整体购物环境和市场形象，逐步增强吸引力，提高市场出租率和入驻品牌等级，有助于提升公司服务品质、管理效率和经营效益。

### **2、推进公司数字化转型战略，提升内部管理效率及决策分析能力，促进公司高质量发展**

近年来，公司持续推进数字化转型，加强企业精细化管理，以数字化建设为统领，驱动管理效能提升，逐步打造统一、智能、高效的数字化平台，搭建数据治理体系，推动线上线下渠道的商品、数据、会员全部贯通，并优化各项业务运营质量，增强决策和管控分析能力，提高坪效、人效、店效，不断提升运营效率和经济效益。

通过本次募投项目的实施，公司将构建集前台（线上综合交易平台）、中台（业务运营平台）和后台（管理支持平台）于一体的数字化智能化体系，有助于落实公司数字化转型战略，提升管理和运营效率；利用人工智能和大数据技术，提升公司的决策分析能力；通过线上线下一体化，推动各项业务规模扩张，实现公司高质量发展。

### **3、投资开发中高端酒店，拓展酒店业务版图，增强公司盈利能力**

在国内旅游及商旅市场复苏及消费升级的大背景下，中高端酒店市场需求稳步增长。公司拟结合多年酒店运营管理经验，在公司兰州自有物业亚欧国际大厦投资开发中高端酒店。通过本次募投项目的实施，公司将进一步拓展中高端酒店

业务版图，并可与亚欧国际大厦的出租业务形成协同效应，增强公司盈利能力。

#### **4、建设杭州总部运营管理中心，保障公司长期稳定发展**

报告期内，公司业务规模持续增长，公司杭州运营管理总部现有办公场所已无法满足公司未来业务发展需要，且用于上述办公场所的租赁物业租赁到期后，是否能顺利续租以及租金水平均具有较大不确定性。通过本次募投项目的实施，公司将购置房产用于建设杭州总部运营管理中心，增加办公面积和完善功能配套，有助于公司进一步提升整体形象，吸引更多优秀人才，增强运营管理能力，持续扩大业务规模，实现长期稳定发展，同时可以减少租金支出，增加公司经营效益。

#### **5、巩固公司控制权，促进公司持续稳健发展，提振市场信心**

截至本报告公告日，公司实际控制人丽水经开区管委会通过元明控股持有公司股份 162,306,296 股，占公司总股本的比例为 21.32%。按照本次向元明控股发行股票 156,368,141 股计算，本次发行完成后，不考虑其他因素影响，元明控股将持有公司股份 318,674,437 股，占发行后公司总股本的比例为 34.73%。本次发行有助于巩固实际控制人对公司控制权的稳定性，保障公司长期健康稳定发展。

本次发行表明控股股东、实际控制人对公司未来前景及价值的良好预期，并为公司未来业务发展与战略布局提供资金保障，有助于公司进一步夯实主营业务、推动数字化转型、拓展中高端酒店业务版图以及建设杭州总部运营管理中心，增强公司核心竞争力，提升公司经营效益，实现可持续、高质量发展，有利于提振市场信心，符合公司股东长远利益。

### **三、本次募集资金投资项目情况**

#### **（一）专业市场及亚欧商厦改造升级项目**

##### **1、杭州环北专业市场改造升级项目**

###### **（1）项目概况**

杭州环北专业市场位于杭州凤起路黄金商圈核心区，主要经营时尚女装、品牌男装及丝绸产品，是杭州市大型的服装专业批发市场。本项目拟投资 8,140.00 万元，对杭州环北专业市场进行改造升级，包括对其负一层至五层的公共区域和外立面进行装修改造，更换部分空调设备等。项目建设完成后，将改善市场经营环境和软硬件设施，提升市场服务品质，提升市场综合竞争力，从而提升市场运营质量，改善市场经营效益。

## **(2) 项目实施的必要性**

### **1) 紧抓纺织服装专业市场复苏的有利契机，促进公司专业市场业务增长**

2023 年以来，国内纺织服装专业市场已出现明显复苏态势。根据中国纺织工业联合会流通分会 2022 年、2023 年《纺织服装专业市场运行分析》，2022 年全国万平方米以上 854 家纺织服装专业市场总成交额为 2.13 万亿元，同比下降 8.54%，其中重点监测的 44 家纺织服装专业市场总成交额为 1.39 万亿元，同比下降 5.05%；2023 年全国万平方米以上纺织服装专业市场 860 家，市场总成交额 2.35 万亿元，同比增长 10.11%，其中重点监测的 44 家纺织服装专业市场总成交额为 1.61 万亿元，同比增长 15.86%；未来纺织服装专业市场将呈现数量减少、结构优化、水平提升的运行特点，优质资源将进一步向重点商圈、重点市场集聚，不断提升专业市场集约化发展水平，同时将降低传统路径依赖，深度参与电商分工，强化科技创新支撑，完善产业数字化生态体系。

通过本次募投项目的实施，公司紧抓纺织服装专业市场复苏的有利契机，对公司专业市场进行改造升级，可以有效改善整体购物环境和市场形象，提升市场综合竞争力，促进公司专业市场业务增长。

### **2) 进一步提升市场形象和服务品质，提高市场出租率，增加经营效益**

公司专业市场经营年限较长，公共区域空间布局不合理、装修陈旧破损、相关设施设备老化、设计不符合业务发展需求等问题日益显现，对商家和消费者的吸引力逐步减弱。

本项目拟对以下方面进行改造升级：①通过对公共区域重新设计改造，注入潮流商业装饰元素，使市场氛围更时尚，改善经营环境，增强市场的品牌附加值；在符合相关法律法规的前提下，通过合理增设商铺来提高空间利用率、增加租金收入；优化市场动线布局，增强商铺引流，缩小商铺间的坪效差距，实现楼层整体的均衡性发展。②通过使用节能环保材料对外立面更新改造，可以增强保温性能，提升空调的运行效率，降低能耗；提升外立面安全性，消除安全隐患；提升建筑外立面整体的质感，满足专业市场发展对于时尚元素的需求，进一步提高市场整体形象。③更换部分老旧设备，增强消费舒适性和体验感，降低维保成本，提升市场整体的物业服务响应能力，有效提高服务质量。

综上，通过本次募投项目的实施，将进一步提升市场形象和服务品质，有助

于提高专业市场运营质量，增加公司经营效益。

### **(3) 项目实施的可行性**

#### **1) 国家及地方产业政策鼓励专业市场做大做强**

2021年5月，国家商务部等七部门印发《商品市场优化升级专项行动计划（2021-2025）》，提出将商品市场打造成为商品流通的重要平台、扩大内需的重要载体、优化供给的重要引擎，基本建成适应经济高质量发展、服务新发展格局的现代商品市场体系；到2025年，培育一批商品经营特色突出、产业链供应链服务功能强大、线上线下融合发展的全国商品市场示范基地，产销衔接机制更加稳定，产业辐射带动作用更加显著，商品流通效率有效提升。

2021年6月，浙江省商务厅、浙江省市场监督管理局印发《浙江省商品市场发展“十四五”规划》，提出坚持分类施策、梯次培育、分级监管，集中精力抓好大型综合性市场、产地型龙头市场和销地型批发市场等战略枢纽型市场的创新和提升，形成以点带面，以优促劣，整体共进的发展格局；坚持迭代升级、综合集成，持续加强基础硬件建设，完善综合配套功能，提升服务能力。

通过本次募投项目的实施，有助于公司专业市场管理业务做大做强，符合国家及地方产业政策。

#### **2) 公司丰富的市场管理和运营经验为本项目的顺利实施提供保障**

公司深耕专业市场管理行业，管理和运营团队具有丰富的管理经验和优秀的运营能力，已将杭州环北专业市场打造成为立足杭城、面向华东、辐射全国的专业服装采批市场，客户主要分布在浙江、河南、安徽、江苏、山东、河北、湖南等地区，覆盖国内知名二级服装批发市场及周边省份的大量采批客户，并与全国几十家市场、商超、连锁、线上平台等保持了密切的合作关系；已将南京环北专业市场建设为集服装百货批发零售为一体的服装批发市场，拥有众多的省级代理服装品牌，辐射至周边3小时经济圈。公司专业市场已在行业内积累较强的品牌影响力、优质稳定的客户资源基础。

公司已成功对杭州环北专业市场部分楼层实施改造升级。公司结合丰富的市场管理和运营经验，已制定本次改造升级实施计划，拟在3年之内以分批、分层、局部进行的方式，以不影响正常营业的原则逐步完成整个项目的改造升级工作。

### **(4) 项目投资概算**

本项目总投资为 8,140.00 万元，拟使用募集资金金额为 7,437.57 万元，具体投资构成如下：

单位：万元

序号	项目	项目投资金额	拟使用募集资金金额
1	装修工程费	4,729.00	4,285.12
2	设备购置及安装费	3,074.00	2,839.53
3	工程建设其他费用	100.00	75.92
4	预备费	237.00	237.00
合计		<b>8,140.00</b>	<b>7,437.57</b>

#### （5）项目实施主体

本项目的实施主体为全资子公司杭州环北丝绸服装城有限公司。

#### （6）项目建设周期

本项目建设周期为 3 年。

#### （7）项目经济效益

本项目不产生直接经济效益，项目建设完成后，将改善市场经营环境和硬件设施，提升市场服务品质，改善市场形象，提升消费者的购物体验，提升市场综合竞争力，并对商户的经营以及市场的招商产生积极影响。

#### （8）项目审批及备案情况

本项目已完成投资项目备案（项目代码：2307-330105-04-01-168064）。本项目不属于《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 版）》规定的需履行环评手续的项目，无需履行环评手续。

## 2、南京环北专业市场改造升级项目

### （1）项目概况

南京环北专业市场位于南京市商业繁华地段夫子庙商圈，是集服装百货批发零售为一体的服装批发市场。本项目拟投资 4,457.00 万元，对南京环北专业市场进行改造升级，包括对其一期负一层至七层、二期二层至四层的公共区域和外立面进行装修改造，更换部分电梯、空调设备等。项目建设完成后，将改善市场经营环境和硬件设施，提升市场服务品质，提升市场综合竞争力，从而提升市场运营质量，改善市场经营效益。

### （2）项目实施的必要性

本项目实施的必要性详见“1、杭州环北专业市场改造升级项目”之“（2）



项目实施的必要性”。

### （3）项目实施的可行性

本项目实施的必要性详见“1、杭州环北专业市场改造升级项目”之“（3）项目实施的可行性”。

### （4）项目投资概算

本项目总投资为 4,457.00 万元，拟使用募集资金金额为 4,457.00 万元，具体投资构成如下：

单位：万元

序号	项目	项目投资金额	拟使用募集资金金额
1	装修工程费	2,940.00	2,940.00
2	设备购置及安装费	1,287.00	1,287.00
3	工程建设其他费用	100.00	100.00
4	预备费	130.00	130.00
合计		<b>4,457.00</b>	<b>4,457.00</b>

### （5）项目实施主体

本项目的实施主体为全资子公司南京环北市场管理服务有限公司。

### （6）项目建设周期

本项目建设周期为 3 年。

### （7）项目效益

本项目不产生直接经济效益，项目建设完成后，将改善市场经营环境和软硬件设施，提升市场服务品质，改善市场形象，提升消费者的购物体验，提升市场综合竞争力，并对商户的经营以及市场的招商产生积极影响。

### （8）项目审批及备案情况

本项目已完成投资项目备案（项目代码：2307-320104-89-01-887454）。本项目不属于《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 版）》规定的需履行环评手续的项目，无需履行环评手续。

## 3、兰州亚欧商厦改造升级项目

### （1）项目概况

兰州亚欧商厦地处兰州核心商圈，是集百货零售、餐饮娱乐、酒店休闲于一体的多业态综合性商场，经营精品超市、中高端名品百货、时尚特色的轻餐饮和商务旅游酒店。

本项目拟投资 16,576.54 万元，对亚欧商厦进行改造升级，包括对 B1 层超市、1-8 层商场、9-10 层酒店以及外立面进行装修改造，更换部分电梯设备及采购安装户外 LED 屏等。本项目将根据百货零售行业发展新趋势，定位打造精致品质的全客层商业中心，升级提档与周边商业形成错位经营，满足消费者的时尚生活及社交需求；提升各业态品类的丰富度及品质，提升品牌等级阵营；增强消费体验，提升服务品质和经营效益，增强市场竞争力。

## **(2) 项目实施的必要性**

### **1) 国内消费市场加快恢复，百货零售企业通过调改升级撬动消费**

2023 年以来国内消费市场加快恢复。根据国家统计局统计，2022 年社会消费品零售总额为 43.97 万亿元，同比下降 0.2%，其中限额以上百货店零售额同比下降 9.3%；2023 年社会消费品零售总额为 47.15 万亿元，同比增长 7.2%，其中限额以上百货店零售额同比增长 8.8%。

近年来，越来越多百货零售企业主动迎合时代变化，结合自身的特点和优势，进行了不同程度、由内至外的调改升级，涉及门店的装修设计、商品组合、服务以及商场定位，以此撬动消费。百货零售企业通过调改升级，改善购物环境，打造沉浸式、互动式、体验式的消费场景；调整品牌组合，借助新店、首店拓宽消费客群；打造符合年轻化、潮流化的业态空间及服务内容，提升客流与销售，并将在环境、业态、品牌等方面进行创新，通过提供多元化的购物和娱乐体验来吸引消费者。

随着国内消费市场的加快恢复，越来越多的消费者回归实体店铺，为了抓住线下回流商机，顺应百货零售行业发展新趋势，公司拟对亚欧商厦进行改造升级，以时尚品质、潮流活力、自然休闲三个板块打造本地精致化、年轻化、都市性品质商业，改善消费体验，丰富业态品类，增强市场竞争力。

### **2) 更新老旧设施设备，引进更多优质品牌，升级整体形象和消费体验，提升经营效益**

亚欧商厦经营年限较长，其中 B1 层超市装修风格、设施设备逐步陈旧老化，曾经优越的购物环境及消费者体验感逐渐消退；1-8 层商场物业条件与竞争店差距日益加大，新品牌招商难度加大、现有品牌店面存在级别下降可能，原有动线的设计已不能满足以精致家庭消费者为主的购物习惯，部分老旧设施设备维保费

用不断增加；9-10层酒店随着设施日益陈旧老化，维保成本较高，竞争优势逐渐减弱，复住率呈下降趋势；外立面幕墙陈旧老化，辨识度和吸引力逐渐降低。

本项目拟对以下方面进行改造升级：①B1层超市：综合多年经营沉淀和品牌积累、本土消费者需求等多方面因素考虑，通过家庭厨房、海鲜世界、预制菜、进口酒窖、多彩生活等场景化、生活化的经营策略，重新定位品类划分。②1-8层商场：通过内部的平面动线改造、垂直动线改造、各楼层互动空间改造，增设部分自动扶梯，改变原动线不足，同时增加优质铺位，促进优质品牌引进，搭建精致生活品牌氛围，提高消费者留店体验时间，促进不同业态的相互引流，从而实现多业态消费相互转化；替换部分老旧设施设备，扩充一层中庭场地，增加促销活动空间，配合活动策划为高楼层引流，增加时尚辨识度，有效促进销售；③9-10层酒店：对酒店基础设施、内部装修和空间利用进行改造和全面升级，提升服务品质和入住体验，有助于提高入住率和收益率；④外立面：为了配合亚欧商厦整体经营战略的调整，增加个性化辨识度，对外立面升级并增加亮化改造，通过矩阵式灯光、户外LED大屏，为消费者带来焕然一新的体验，更好地彰显在消费者心中的商业地位，提升亚欧商厦的整体形象。

综上，通过本次募投项目的实施，亚欧商厦将更新老旧设施设备，引进更多优质品牌，有助于升级整体形象和消费体验，提升公司经营效益。

### （3）项目实施的可行性

**1) 国家和甘肃省实施扩内需促消费政策和措施，刺激消费需求逐步释放，为本项目的顺利实施提供政策支持和市场保障**

2022年12月，中共中央、国务院印发《扩大内需战略规划纲要（2022-2035年）》，国家发改委印发《“十四五”扩大内需战略实施方案》，提出促进消费投资，内需规模实现新突破；完善分配格局，内需潜能不断释放；全面促进消费，加快消费提质升级；持续提升传统消费，提高吃穿等基本消费品质，更好满足中高端消费品消费需求；加快培育新型消费，支持线上线下商品消费融合发展。

2023年2月，甘肃省人民政府印发《促进经济稳中有进推动高质量发展若干政策措施》，推动消费扩容提质升级，把恢复和扩大消费摆在优先位置，制定2023年全省强商贸促消费扩内需行动实施方案，组织开展“全国消费促进月”甘肃促销行动等10大促销活动，力争“季季有主题、月月有活动、周周有场景”；推

进城市商业体系建设，加快打造兰州等 5 个区域（特色）消费中心城市。

2023 年 11 月，甘肃省发改委印发《关于恢复和扩大消费的若干措施》，提出加快培育多层次消费中心，引导培育建设区域（特色）消费中心城市，提升服务品质，引进消费品牌，打造热点商圈，增强集聚能力和辐射效应。

综上，国家和甘肃省陆续实施扩内需促消费政策和措施，刺激消费需求逐步释放，为本项目的顺利实施提供政策支持和市场保障。

## 2) 公司丰富的商场管理和运营经验为本项目的顺利实施提供保障

公司深耕百货零售行业，管理和运营团队具有丰富的商场管理运营经验和具有洞察力的战略眼光，已将亚欧商厦打造成为集百货零售、餐饮娱乐、酒店休闲于一体的多业态综合性商场，经营国际国内高端美妆、服装服饰、珠宝首饰等品类和中高端商务旅游酒店，并引进知名、轻奢餐饮品牌，在当地拥有较高的品牌知名度。

公司结合丰富的商场管理和运营经验，能够准确把握行业发展趋势和公司实际情况，制定清晰可行的发展战略，将亚欧商厦定位为精致品质全客层商业中心。公司能够凭借精准的战略研判，为商场装修改造提供前瞻性的安排筹划，保障商场装修改造高效实施，分步骤、有计划地实现商场升级。

### (4) 项目投资概算

本项目总投资为 16,576.54 万元，拟使用募集资金金额为 16,254.01 万元，具体投资构成如下：

单位：万元

序号	项目	项目投资金额	拟使用募集资金金额
1	装修工程费	12,484.76	12,162.23
2	设备购置费	595.00	595.00
3	工程其他费用	3,013.97	3,013.97
4	预备费	482.81	482.81
合计		<b>16,576.54</b>	<b>16,254.01</b>

### (5) 项目实施主体

本项目的实施主体为全资子公司兰州亚欧商厦有限责任公司。

### (6) 项目建设周期

本项目建设周期为 3 年。

### (7) 项目效益

本项目不产生直接经济效益，项目建设完成后，将改善商场经营环境和硬件设施，提升商场服务品质，改善商场形象，有利于引进更多知名品牌，提升消费者的购物体验，提升商场综合竞争力，并对商户的经营以及招商产生积极影响。

#### **（8）项目审批及备案情况**

本项目已完成投资项目备案（项目代码：2307-620102-04-01-697307）。本项目不属于《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 版）》规定的需履行环评手续的项目，无需履行环评手续。

### **（二）数字化转型项目**

#### **1、项目概况**

本项目拟基于公司主营业务情况、现有信息化系统并结合未来业务发展需求，构建集前台（线上综合交易平台）、中台（业务运营平台）和后台（管理支持平台）于一体的数字化智能化体系，使前中后台各系统间相互对接、信息互通，实现全组织、全业务、全过程的数据治理，打造覆盖各项业务的全链路数字化运营能力，实现公司全面数字化转型升级。本项目拟投资 12,394.04 万元，用于购置硬件设备，外购或自主研发相关软件系统，加强数字化专业人才团队建设，以及系统推广等。

#### **2、项目实施的必要性**

##### **（1）构建数字化智能化体系，推动各项业务规模扩张**

近年来传统服装专业市场和百货零售行业不断寻求变革，强化新平台、新模式、新业态的探索和应用，实现数字化转型。搭建连接前、中、后台的数字化系统，实现线上线下融合的精细化运营，提升管理效率。层出不穷的线上消费场景契合顾客需求，线上消费规模及数字化渠道渗透率逐步上升，有助于形成稳定高质量客户流量，推动业务规模扩张。

本项目拟依托公司超 4,000 家商户资源，为专业市场租户及其客户搭建线上综合交易平台，服务产业链上下游企业，加速产业上下游联动。公司通过打造集线上综合交易平台、业务运营平台和管理支持平台于一体的数字化智能化体系，为专业市场的商家和客户提供线上交易渠道，扩大交易规模，提升市场份额；线上线下平台融合为消费者提供更加便捷、快速、高效的服务体验，提升客户粘性，推动公司各项业务规模持续扩张。

## **(2) 利用大数据和人工智能技术，提升公司决策分析能力**

随着公司专业市场管理、百货零售等业务的发展，交易数据、管理数据和市场数据等不断加大，现阶段公司通过信息化建设能够进行部分业务流程及数据的处理、存储、检索，但在数据精细化加工、深入挖掘数据价值以及对业务前中后端数据链接等能力仍较为欠缺，亟需进一步加强。

本项目在公司现有信息化系统的基础上，建设统一业务平台、统一数据平台、统一业财平台等业务中台，对业务前台和业务后台等进行全面数字化运营管理，开展综合数据治理和应用分析，并实现业财融合。公司中台系统有效利用大数据及人工智能相关技术，整合内外部信息流，收集类型丰富、规模庞大的数据样本，进行多维度数据深度分析，动态掌握各区域业务情况和变动趋势，为公司经营决策、营销推广、供应链管理等方面提供数据支撑，提升公司决策分析能力。

## **(3) 加强公司对业务模块的管控力度，提升内部运营管理效率**

随着公司主营业务规模扩大，各业务部门的日常作业需求日趋增加，管理难度及管理成本将加大，公司原有系统的功能模块及运算能力将难以满足未来的发展需求。因此，公司需要功能更全面、运作更高效、使用更便捷的信息化系统来优化业务流程、提升信息传递效率、提高协同工作效率。

本项目将打造功能全面、高效运转、安全可靠、使用便捷的数字化管理体系，涵盖财务核算、供应链、全面预算、电子档案、人力资源、行政办公、合同管理、资产管理等模块。通过数据可视化和分析工具，加强公司管理层对业务模块的管控力度，实现公司内部信息传输、交换、处理的自动化，提升公司跨区域、集团化运营管理效率。

## **3、项目实施的可行性**

### **(1) 顺应国家政策导向，符合公司发展战略**

近年来，国家先后出台一系列政策支持企业实施数字化转型。2020年1月国务院印发《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，鼓励商贸流通业态与模式创新，推进数字化智能化改造和跨界融合，线上线下全渠道满足消费需求。2021年12月国务院印发《“十四五”数字经济发展规划》，提出支持有条件的大型企业打造一体化数字平台，全面整合企业内部信息系统，强化全流程数据贯通，加快全价值链业务协同，形成数据驱

动的智能决策能力，提升企业整体运行效率和产业链上下游协同效率。2022年12月中共中央、国务院印发《扩大内需战略规划纲要（2022-2035年）》，支持线上线下商品消费融合发展，加快传统线下业态数字化改造和转型升级。2023年2月中共中央、国务院印发《数字中国建设整体布局规划》，提出促进数字经济和实体经济深度融合，以数字化驱动生产生活和治理方式变革。2023年7月，国家发改委印发《关于恢复和扩大消费的措施》，提出壮大数字消费，加快传统消费数字化转型，支持线上线下商品消费融合发展，发展即时零售、智慧商店等新零售业态。

公司持续推进数字化转型战略，加强企业精细化管理，以数字化建设为统领，驱动管理效能提升，逐步打造统一、智能、高效的数字化平台，搭建数据治理体系，完善数据搜集和过程规范管理，不断提升决策和管控分析能力，将数字化和信息化融入到市场运营、商户管理、企业治理等方面。

本项目建设是公司立足现有产业，推动数字化的应用水平，实现全组织、全业务、全过程的数据治理，是促进数字化应用创新的重要实践，符合国家政策和公司发展战略。

### **（2）数字技术快速发展和广泛应用为本项目顺利实施提供技术保障**

随着我国数字产业化实力进一步增强，整体信息化水平大幅提升，数字技术新业态持续涌现，大数据、云计算、人工智能等新技术日趋成熟，并已在消费、贸易、服务、文化、政务等众多行业得到应用，实现了数字化、网络化、智能化改革。

本项目将结合大数据、云计算、人工智能等技术，建立或升级采批平台、物流平台、仓储平台、百货系统、会员系统、酒店管理系统等业务前台，统一业务平台、统一业财平台、统一数据平台等业务中台，以及数字财务平台、人力资源数字平台、数字办公平台等业务后台。计算机及信息技术的高速发展以及信息服务体系的日益完善，促进各行各业进行数字化转型，为本项目的实施提供了技术保障。

### **（3）公司现有信息化建设为本项目顺利开展提供良好基础**

公司持续推进实施数字化转型，打造统一、智能、高效的数字化平台，不断提升决策和管控分析能力，将数字化和信息化融入到市场运营、商户管理、企业

治理等方面。公司已在 OA 系统、物业管理系统、停车系统、智慧园区管理平台、商友百货系统、银企直连系统等进行了数字化尝试，公司信息技术团队参与了公司信息化系统的需求开发、系统上线和运营维护等工作，公司已具备一定的信息化建设经验。

公司基于现有信息化建设经验，结合行业发展趋势及公司业务发展需求实施本项目，加强数字化专业人才储备，为本项目顺利开展提供良好基础。

#### 4、项目投资概算

本项目总投资为 12,394.04 万元，拟使用募集资金金额为 11,377.63 万元，具体投资构成如下：

单位：万元

序号	项目	项目投资金额	拟使用募集资金金额
1	软件购置费用	6,053.29	5,036.88
2	设备购置费用	1,205.00	1,205.00
3	实施费用	2,548.00	2,548.00
4	推广费用	2,370.00	2,370.00
5	预备费	217.75	217.75
合计		<b>12,394.04</b>	<b>11,377.63</b>

#### 5、项目实施主体

本项目的实施主体为全资子公司浙江丽尚云环数字科技有限公司。

#### 6、项目建设周期

本项目建设周期为 3 年。

#### 7、项目效益

本项目不产生直接经济效益，项目建设完成后，公司将积累和整合各类交易和经营数据形成数据资产，搭建数据治理体系，并逐步提升和发挥数据资产价值；将实现线上线下一体化，利用人工智能和大数据技术，提升公司的决策分析能力，提高公司管理和运营效率，并为客户提供数智化的增值服务，增强客户粘性，提升公司核心竞争力。

#### 8、项目审批及备案情况

根据杭州市拱墅区发展改革和经济信息局的反馈，该项目不属于固定资产投资项，无需办理固定资产投资项核准或备案手续。本项目不属于《建设项目环境影响评价分类管理名录(2021 版)》规定的需履行环评手续的项，无需履行环评手续。



### **(三) 兰州中高端酒店投资开发项目**

#### **1、项目概况**

本项目拟投资 3,239.09 万元，在兰州公司自有物业亚欧国际大厦建设和经营一家中高端酒店，酒店位于亚欧国际 38 层-40 层、42 层-46 层，建筑面积为 13,691.14 平方米，包含客房 150 间以及大堂、餐厅、厨房、洗衣间、健身房等配套设施。本项目拟与季宿企业管理有限公司（以下简称“华住集团”）合作，由华住集团提供酒店技术顾问和管理服务，打造中高档品牌 Intercity Hotel 城际酒店西北首店。

#### **2、项目实施的必要性**

##### **(1) 紧抓旅游业高质量发展、旅游行业全面复苏的机遇，扩大公司酒店业务经营规模并增加经营效益**

近年来，甘肃省、兰州市相继发布相关政策，促进旅游业高质量发展。2023 年 5 月，甘肃省印发《关于推动文化和旅游深度融合实现高质量发展的实施意见》，提出力争到 2028 年文化和旅游产业增加值占全省地区生产总值的 6%、人均文化旅游消费达到 1,000 元以上。2024 年 3 月，兰州市发布《文化兰州建设实施方案》，提出把兰州打造成西部旅游大环线重要枢纽和全国重要旅游目的地，到 2028 年力争创建成为国家级文化和旅游消费示范城市。

根据甘肃省统计局数据，2023 年甘肃省接待国内游客 3.88 亿人次，同比增长 187.8%；国内旅游收入 2,745.8 亿元，同比增长 312.9%；旅游人均花费 708 元，同比增长 43.6%；住宿和餐饮业增加值 190.6 亿元，同比增长 21.7%。根据兰州市统计局数据，2023 年兰州市接待国内游客 0.9 亿人次，同比增长 197.3%；国内旅游收入 649.4 亿元，同比增长 337.9%；旅游人均花费 647.4 元，同比增长 12.1%；住宿和餐饮业增加值 49.2 亿元，增长 24.5%。

通过本项目的实施，公司将在兰州投资开发中高端酒店，有助于公司紧抓国内旅游行业持续快速发展的有利契机，扩大公司酒店业务经营规模，增加公司经营效益。

##### **(2) 进一步拓展公司中高端酒店业务版图，与亚欧国际大厦的出租业务形成协同效应**

本项目所在物业亚欧国际大厦地处兰州核心商圈，是集甲级写字楼、中高端

酒店、购物中心、休闲健身娱乐等多元业态于一身的兰州市地标性建筑，在当地拥有较高的品牌知名度。本项目能够进一步扩大公司中高端酒店业务版图，为周边的商务人士及旅客提供高品质的住宿服务，从而增加顾客的粘性和消费潜力；本项目定位与亚欧国际大厦相匹配，能够进一步完善物业的配套业态，与公司自持物业亚欧国际大厦的出租业务产生协同效应，有助于进一步提高物业整体知名度与商业活力，提升物业整体形象、消费与商务体验，进一步增强公司盈利能力。

### **3、项目实施的可行性**

#### **(1) 消费升级带动中高端酒店市场需求增长，公司拥有丰富的中高端酒店开发和运营经验**

受益于居民收入水平的提升，我国居民消费结构正在由生存型消费向精神型消费升级、由物质型消费向服务型消费升级、由传统消费向新型消费升级。在旅游行业快速发展的同时，消费升级推动酒店行业朝着更加品质化、个性化和科技化的方向发展。中高端酒店因其高品质的硬件设施、服务质量和整体体验，越来越受到市场的青睐，中高端酒店市场需求持续增长。

根据市场需求情况，本项目定位中高端酒店。公司在兰州自有物业亚欧商厦经营自有品牌亚欧大酒店（兰州西关店）多年，报告期内该酒店曾在携程评定的兰州高档酒店榜排名前 20 名。公司拥有经验丰富的中高端酒店开发和运营团队，且熟悉兰州市旅游和酒店市场情况，可以根据当地自然环境与人文环境特点进行个性化设计和提供特色服务，建设具有市场竞争力的中高端特色标杆酒店。

#### **(2) 本项目采用品牌合作+自持物业模式，保障项目顺利实施和稳定经营**

本项目拟与知名酒店管理集团华住集团旗下中高端品牌 Intercity Hotel 城际酒店合作，打造该品牌在国内西北地区首店。华住酒店将为公司提供酒店技术顾问和管理服务，在项目初步研究、规划设计、设备设施采购、工程建造监督、项目竣工验收等方面提供指导和支持，并在酒店建成提供管理服务。合作品牌以人文体验为基调，拥有个性的设计与细节的质感，综合了精益求精的品质和高效智能的系统，主打中高端商务和旅客群体，打造西北首店为项目形成差异化竞争；同时，公司可借助华住集团以及第三方平台成熟的营销网络，保障酒店的高入住率，降低经营风险。

此外，本项目拟选址公司自有物业亚欧国际大厦，与租赁物业相比，自持物

业有利于项目长期稳定经营，并减少项目租金支出，提高项目收益率，增强酒店的市场竞争力。

#### 4、项目投资概算

本项目总投资为 3,239.09 万元，拟使用募集资金金额为 3,239.09 万元，具体投资构成如下：

单位：万元

序号	项目	项目投资金额	拟使用募集资金金额
1	装修工程费用	2,320.57	2,320.57
2	工程建设其他费用	80.00	80.00
3	硬件设施与系统购置费用	559.71	559.71
4	其他前期费用	110.00	110.00
5	预备费	88.81	88.81
6	铺底流动资金	80.00	80.00
合计		<b>3,239.09</b>	<b>3,239.09</b>

#### 5、项目实施主体

本项目的实施主体为全资子公司丽尚亚欧（甘肃）酒店管理有限公司。

#### 6、项目建设周期

本项目建设周期为 1 年。

#### 7、项目效益

本项目税后内部收益率为 26.63%，税后投资回收期为 4.49 年（含建设期）。

#### 8、项目审批及备案情况

本项目已完成投资项目备案（项目代码：2406-620102-04-01-356034）。本项目不属于《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 版）》规定的需履行环评手续的项目，无需履行环评手续。

### （四）杭州总部运营管理中心建设项目

#### 1、项目概况

本项目拟投资 10,243.50 万元，在杭州市购置写字楼用于建设公司杭州总部运营管理中心，以改善公司杭州运营管理总部办公环境条件和满足业务规模扩展需要，增强公司经营稳定性和员工归属感，同时减少租金支出，提升公司经营效益。

#### 2、项目实施的必要性

### **(1) 满足公司业务发展的需要，改善办公环境条件，增强公司运营管理能力**

随着公司业务规模持续扩大，杭州总部运营管理人员规模逐步增加，公司现有办公场所已无法满足公司未来业务发展需要。本项目实施完成后，公司将建设杭州总部运营管理中心，现有杭州运营管理人员将整体搬迁至新购置的办公场所。通过本项目的实施，公司杭州总部办公场所面积将增加，规划配套功能更加完善，为公司扩充员工规模提供空间，为扩大业务规模提供保障；同时，拟购置物业地理位置优越，周边商业氛围相对浓厚，配套设施更加完善，交通更加便利，有利于进一步改善整体工作环境，提升公司整体形象，进一步吸引和留住优秀人才，增强公司运营管理能力，保持公司业绩持续增长。

### **(2) 购置办公场所保障公司长期稳定发展**

目前公司杭州总部办公场所为租赁物业，根据房屋租赁合同，租赁期限至2026年5月31日，在租赁期限届满时，公司对该物业不享有同等条件优先承租的权利，出租方有权自由选择承租人。因此，公司上述办公场所租赁到期后，是否能顺利续租以及租金水平均具有较大不确定性。

通过本项目的实施，公司将购买并自持的写字楼作为新的杭州总部运营管理中心，可以避免办公场所续租及租金上涨的不确定性，有利于增强员工归属感和公司经营稳定性，保障公司长期稳定发展。

## **3、项目实施的可行性**

### **(1) 与租赁房产相比，本项目将减少租金支出，增加公司经营效益**

从经济效益分析，本项目拟购买房产的折旧摊销费用低于公司现有租赁房产的租赁费用，因此本项目购置写字楼替代现有租赁房产作为杭州总部运营管理中心更具经济性。按照本项目拟购买房产的购买金额及装修金额测算，每年折旧摊销费用合计303.54万元，折每日折旧摊销金额为每平方米为1.69元。公司现有租赁房产2024年6月1日起至2025年5月31日的日租金为每平方米4.15元，按照本项目拟购买房产面积测算的年租赁费用为745.93万元。因此，按照本项目拟购买房产面积测算，每年折旧摊销费用较租赁费用减少442.39万元，公司每年净利润将增加331.80万元。

### **(2) 公司拥有经验丰富的运营管理团队，为本项目实施提供保障**

公司一直重视员工的未来职业发展规划，建立了有竞争力的人才引进、培养、

激励及晋升的发展体系。目前，公司已拥有一支经验丰富的运营管理团队，在杭州总部拥有约 90 名员工，并将根据发展规划进一步扩充运营管理及数字化转型人才队伍，建立符合市场发展方向的人才梯队。公司的人员储备和人才队伍建设，将为本项目的顺利实施提供人才保障。

#### 4、项目投资概算

本项目总投资为 10,243.50 万元，拟使用募集资金金额为 10,243.50 万元，具体投资构成如下：

单位：万元

序号	项目	项目投资金额	拟使用募集资金金额
1	场地购置费用	9,186.89	9,186.89
2	装修工程费用	738.67	738.67
3	硬件设备购置费用	19.58	19.58
4	预备费	298.36	298.36
合计		<b>10,243.50</b>	<b>10,243.50</b>

#### 5、项目实施主体

本项目的实施主体为全资子公司丽尚国潮（浙江）控股有限公司。

#### 6、项目建设周期

本项目建设周期为 1 年。

#### 7、项目效益

本项目不产生直接经济效益，项目建设完成后，将在自有物业建设杭州总部运营管理中心，有助于改善公司办公环境条件，提升公司整体形象，进一步吸引和留住优秀人才，更好满足公司未来业务发展需要，为公司实现长期稳定发展提供保障，且能够减少租金支出，提升公司经营效益。

#### 8、项目审批及备案情况

根据杭州市拱墅区发展和改革委员会的反馈，该项目不属于固定资产投资项，无需办理固定资产投资项核准或备案手续。本项目不属于《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 版）》规定的需履行环评手续的项目，无需履行环评手续。

## 四、本次发行对公司经营管理和财务状况的影响

### （一）本次向特定对象发行对公司经营管理的影响

公司通过本次向特定对象发行，可进一步提高公司的资本实力，紧紧围绕公司现有的核心业务和战略规划，有利于进一步巩固和提高公司行业地位，增强市场影响力，为公司的可持续发展奠定坚实的基础。

## （二）本次向特定对象发行对公司财务状况的影响

本次募集资金投资项目具有良好的市场发展前景，项目完成后，公司抗风险能力将得到增强；公司主营业务收入将提升，公司财务状况得到进一步的优化与改善；公司总资产、净资产规模将进一步增加，财务结构将更趋合理，有利于增强公司资产结构的稳定性和抗风险能力。

## 五、本次募集资金的可行性结论

本次向特定对象发行股票募集资金使用计划符合公司实际资金需求和公司整体战略发展方向，以及相关政策和法律法规规定，具备必要性和可行性。本次向特定对象发行股票完成后，公司的资产总额和资产净额均将有所提高，公司资金实力将显著增强，为公司的持续、稳定、健康发展提供有力的资金保障；公司的资产结构将更加稳健，有利于提高抗风险能力，为公司发展战略目标的实现奠定基础，符合公司及全体股东的长远利益。

兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司

2024年11月19日