

苏州柯利达装饰股份有限公司

（注册地址：江苏省苏州市高新区邓尉路6号）

非公开发行 A 股股票募集资金 运用的可行性分析报告（修订稿）

2020 年 9 月

一、本次募集资金使用计划

公司本次拟非公开发行 A 股股票募集资金总额不超过 27,690 万元人民币，扣除发行费用后将投资于“苏州柯依迪智能家居股份有限公司装配化装饰系统及智能家居项目”以及“西昌市一环路历史风貌核心区二期及城区亮化工程二期 PPP 项目”，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟使用募集资金金额
1	苏州柯依迪智能家居股份有限公司装配化装饰系统及智能家居项目	42,000.00	19,270.00
2	西昌市一环路历史风貌核心区二期及城区亮化工程二期 PPP 项目	77,797.89	8,420.00
合计		119,797.89	27,690.00

若本次发行实际募集资金净额低于拟投资项目的实际资金需求，在不改变拟投资项目的前提下，董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入金额、优先顺序进行适当调整，不足部分由公司自行筹措资金解决。

本次发行募集资金到位前，公司将根据项目进度的实际情况，以自有资金或其他方式筹集的资金先行投入上述项目，并在募集资金到位后按照相关法律法规予以置换。

二、本次募集资金使用的可行性分析

（一）装配化装饰系统及智能家居项目

1、项目基本情况

为了更好地向市场提供绿色节能、科技含量更高的建筑装饰和家居产品，推动建筑行业转型升级和持续发展，柯利达拟于江苏省苏州市相城区建设“装配化装饰系统及智能家居项目”。本项目由柯利达全资子公司苏州柯依迪装配式建筑股份有限公司实施。项目建成后，其主要产品为装配化吊顶系统、墙面系统、地面系统、收边系统、厨卫系统及智能控制系统，年产值达 75,000 万元。项目实施完成后，公司的装配化装饰产业链布局将更加完善，为客户提供更为优质的产品和服务，提升公司整体的盈利水平和市场竞争力。

2、项目建设的背景和必要性

（1）国家大力推动装饰及家具产业环保发展

我国正处于城镇化快速发展时期，城市的能耗仍在持续增加。建筑业作为社会三大能源消耗行业之一，其能耗量已接近社会总能耗的三分之一，并且仍存在上升趋势。在全球应对气候变化和节能减排的大背景下，发展装配式建筑已经成为国际上普遍采用的降低建筑耗能的方式。

在国家大力提倡节能减排的政策下，我国建筑业正朝着绿色建筑和建筑产业现代化发展转型。李克强总理在 2017-2018 年《政府工作报告》中强调，加强城市规划建设管理，增强城市规划的科学性、权威性、公开性，促进“多规合一”，积极推广绿色建筑和建材，大力发展钢结构和装配式建筑，提高建筑工程标准和

质量。随着相关政策标准的不断完善，作为建筑产业化重要载体的装配式行业将进入新的发展时期。

(2) 装配式建筑将成为行业重要发展趋势

2016年，国务院下发了《关于大力发展装配式建筑的指导意见》，该意见明确提出，力争用10年左右的时间，使装配式建筑占新建建筑面积的比例达到30%。根据住建部出台的《建筑产业现代化发展纲要》，到2020年，装配式建筑占新建建筑的比例达到20%以上，到2025年，装配式建筑占新建建筑的比例50%以上。

装配式建筑作为全面推进生态文明建设的新型建筑方式，其采用装配式产业化建造技术，将绝大部分构件、部品甚至节点和连接件在工厂工业化预制，现场采用流程化、工法化的连接、安装，不受建造季节气候影响，可以大幅提高部件的制作质量，稳定结构的整体建造技术水平，保障结构的整体建造质量，满足建筑业提高工业化水平、提高建造效率的需要。与传统的现场施工相比，装配式建筑的优势主要体现在以下方面：一是有利于大幅降低建造过程中的能源资源消耗；二是有利于减少施工过程造成的环境污染影响；三是有利于显著提高工程质量和安全；四是有利于提高劳动生产率，缩短综合施工周期25%-30%；五是有利于促进形成新兴产业，促进建筑业与工业制造产业及信息产业、物流产业、现代服务业等深度融合，对发展新经济、新动能、拉动社会投资促进经济增长具有积极作用。

(3) 装配化装饰将带来行业发展新机遇

装配化装饰作为装配式建筑的有机组成部分，近年来也成为了建筑装饰领域的重要发展趋势。类似于装配式建筑，装配化装饰亦克服了传统装饰难点与痛点，具备了工厂生产规模化、配套产品标准化及现场施工装配化等特点，工程质量更

易得到保障；作业现场省时省力高效，材料环保性能优异，亦符合现代建筑绿色节能的标准要求，能较好地契合住宅精装房及公共建筑装饰的实际需要。

在传统硬装装修模式下，工程质量受制于装修工人的经验和技能，施工效率很容易受到人为因素的影响，这使得企业难以实现均值化扩张，行业整体存在天花板。装配化装饰的出现，将为行业带来新的发展机遇。对于装配化装饰而言，其将一项装修工程细化为装配化吊顶系统、墙面系统、地面系统、收边系统、厨卫系统、智能控制系统等数个模块，每个模块均在工厂车间完成，然后运至施工现场，现场工人只需要按照规定将其进行组装即可。组装技能易学且可以标准化复制，从而可以实现装修产品的均值化扩张。装配化装饰的出现，有望为装修行业带来行业变革，助力行业实现跨越式发展。

柯利达作为江苏省《装配化装修技术规程》的起草单位之一，在装修行业拥有丰富的经验。受益于行业发展，公司有望进一步提升竞争力。

（4）项目的建设是公司业务扩张的需要

苏州柯利达装饰股份有限公司作为建筑装饰行业的龙头企业之一，在基础设施（机场、地铁等）、科教文卫（医院、学校、文体中心、图书馆等）、高档办公楼宇、商业综合体等细分装饰市场具有领先地位。装配化装饰系统及智能家居项目的落地将逐渐改变传统装饰方式，有效扩充公司在装饰业务领域的产能，有助于公司紧贴建筑装饰行业的市场需求，在公共建筑装饰领域进一步扩大市场份额并充分把握住宅精装业务所带来的机遇。

本项目实施后，随着产能的大幅度提升，产品质量的有效保障，企业现代化形象的充分展现，本项目将为公司业务开拓提供强有力的支持，全面提升公司的

核心竞争能力，巩固和提升本公司在国内建筑装饰企业中的领先地位，凸显“柯利达”品牌优势，充分满足不同客户的需求并最终提升公司的盈利能力。

3、项目建设的可行性

(1) 项目建设符合我国相关政策规划的发展要求

《中国制造 2025》、《国家创新驱动发展战略纲要》、《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》和《新一代人工智能发展规划》等一系列政策文件均强调加快推进产业智能化升级，推动人工智能技术在各领域应用。在提升建筑设备及家居产品智能化水平的进程中，国家相关部门还相继出台了《建筑节能与绿色建筑发展“十三五”规划》、《“十三五”节能减排综合工作方案》、《关于推进城乡建设绿色发展的意见》和《关于促进建筑业持续健康发展的意见》等政策文件，倡导绿色建筑精细化设计，提高绿色建筑设计水平，促进绿色建筑新技术、新产品应用；在新建建筑和既有建筑改造中推广普及智能化应用，完善智能化系统运行维护机制，实现建筑舒适安全、节能高效。

当前我国相关政策、规划鼓励装配式建筑及其产业集群发展，柯利达以装配化装饰系统及智能家居项目为重要发展契机，加快打造工业 4.0 解决方案和智能化工厂，全力建设集人才聚集、产业聚合于一体的智能产业聚集区，将对苏州乃至浙江制造业智能升级起到引领推动作用。

(2) 装配化装饰作为装配式建筑的重要组成部分，市场空间广阔

传统现浇建筑模式设计、生产、施工相互脱节，以单一技术推广应用为主，是分散、低水平、低效率的手工业建造方式。装配式建造模式则是整合设计、生产、施工整个产业链，实现建筑产品节能、环保、全生命周期价值最大化的可持续发展的新型建筑生产方式。装配式建造模式在质量、效率、环保、建筑多样性

等方面较传统建筑方式有明显的优势，大力推广装配式建筑是建筑业工业化改革不可逆转的趋势。

2016 年以来，我国在政策、技术等方面积极推动装配式建筑迅速发展。根据《中国统计年鉴 2018》，2018 年我国房屋建筑业产值为 23.5 万亿元，新建建筑中装配式建筑的比例大约为 13.9%，规模约 3.27 万亿元。如果到 2020 年，装配式建筑比例达到 20%，在不考虑行业整体规模增长的情形下，装配式建筑产值将达到 4.7 万亿元，市场空间巨大。

装配化装饰作为装配式建筑的有机组成部分，其市场需求也随着装配式建筑的快速发展而日益增大，尤其在住宅精装及公共建筑装饰市场，其规模化、标准化及功能化的特点与装配式装修具有良好的适配。上述下游市场所带来的巨大潜力将进一步推动公司的业绩增长。

4、项目投资概算

本项目总投资 42,000 万元，其中建设资产投资 38,389 万元，建设期利息 2,787 万元以及铺底流动资金 824 万元。具体投资内容构成如下：

单位：万元

序号	投资类别	投资金额	拟以募集资金投资金额
1	建设资产投资	38,389.00	19,270.00
2	建设期利息	2,787.00	
3	流动资金	824.00	
合计		42,000.00	19,270.00

5、项目预期收益

本项目达产后预计新增年销售收入 75,000 万元，具有良好的经济效益。

6、项目建设期

本项目建设期为 2 年。

7、项目实施主体

本项目实施主体为柯利达全资子公司苏州柯依迪装配式建筑股份有限公司。

8、项目审批与环评情况

“苏州柯依迪智能家居股份有限公司装配化装饰系统及智能家居项目”立项备案已于 2019 年 12 月 5 日完成，并取得“相开管委审[2019]107 号”备案证。

本项目涉及新增用地。2019 年 11 月 15 日，苏州柯依迪装配式建筑股份有限公司与苏州市自然资源与规划局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，2019 年 12 月 13 日，苏州柯依迪装配式建筑股份有限公司取得苏（2019）苏州市不动产权第 7043625 号不动产权证书。

2020 年 2 月 21 日，苏州柯依迪装配式建筑股份有限公司取得备案号为 202032050700000057 的《建设项目环境影响登记表》，项目建设符合环保相关要求。

（二）西昌市一环路历史风貌核心区二期及城区亮化工程二期 PPP 项目

1、项目基本情况

“西昌市一环路历史风貌核心区二期及城区亮化工程二期 PPP 项目”位于四川省西昌市。西昌市地处四川省凉山彝族自治州，旅游资源丰富，是大香格里拉旅游环线、川滇旅游黄金线上的重要节点。2019 年，西昌市再次入选“全国综合实力百强县市”，财政基础良好。

西昌市一环路历史风貌核心区二期工程是以历史风貌核心区为基调，打造一个采用传统园林形式和古典建筑风格和谐统一的历史风貌文化休闲场所。本项目拟在规划范围内建设新建地下停车场、公共配套建筑、景观绿化及水系等。项目建成后，将形成“一城、一水、一街”的格局，使得整个项目区再现大唐盛世的历史风貌、休闲生活与市井繁华。西昌市城区亮化工程二期工程将对西昌市航天大道部分区域、城市入口部分区域、泸山邛海湿地公园部分区域、建昌路部分区域、新游客中心夜游的整体亮度进行提升改造。

本项目拟采用 DBOT（设计-建设-运营-移交）的运作模式来实施。

2、项目建设的背景和必要性

（1）国家及地方政策大力支持旅游城镇建设发展

近年来，国家和四川省均大力支持旅游城镇建设。2016年7月，住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部发布《关于开展特色小镇培育工作的通知》（建村[2016]147号），决定在全国范围内开展特色小镇培育工作；2016年10月，国家发展改革委发布《关于加快美丽特色小（城）镇建设的指导意见》（发改规划[2016]2125号），全面指导全国大中小城市和小城镇协调发展。

2015年西昌市政府发布《西昌市关于推动旅游产业转型升级的二十条实施意见》（西委发[2015]33号），该实施意见强调，发挥旅游业在经济结构调整中的主导作用，坚持政府主导与市场运作相结合，坚持旅游产业与生态建设、城乡建设、文化发展相结合，实现一、三产业互动发展，把旅游业培育成为支柱产业，确立西昌旅游在全省旅游业布局中的重要地位。

2018年11月，四川省委、省政府发布《关于促进民营经济健康发展的意见》（川委发[2018]30号）；2019年1月，四川省人社厅、省财政厅联合下发《关于

贯彻落实促进民营经济健康发展 20 条政策措施的实施意见》（川人社发[2019]5 号），主要从“减轻企业负担、强化人力资源保障、降低企业用工成本、提供便捷高效服务、提升企业管理水平”等五个方面，进一步加大对民营经济政策支持力度，促进民营企业发展壮大。

本项目的建设实施符合国家及地方政策支持旅游城镇建设发展的基本方针，有利于促进地方经济发展。

（2）项目实施可进一步开发西昌市的旅游资源，促进当地经济发展

西昌历史悠久，是一座具有两千多年历史的文化古城。自古是南方古丝绸之路重镇，明清古城保存完好，享有“中国十大最美古城”的美誉。其中，2,000 多岁的汉城、1,300 多岁的唐城、600 多岁的明城、400 多岁的清城均是构成城市风貌的重要载体，是社会、文化和科技发展的历史见证，是中华民族悠久历史、灿烂文化和光荣革命历程的具体体现，是城市发展历史的珍贵记忆，是宝贵的不可再生的文化资源。

依托悠久的历史 and 美丽的环境，西昌市紧紧围绕“打造国际休闲度假旅游会议目的地、四川旅游发展次中心、凉山旅游产业高地”目标，大力实施“全域旅游”战略，先后被评为中国优秀旅游城市、中国最值得去的十座小城市之一、四川省十大宜居城市、中国最美的十大古城之一、国家森林城市等。

作为“文化+旅游”双中心，西昌市近年来发展迅速，已连续多年入选全国百强县市。“文化+旅游”模式带动下，西昌市经济状况稳步向好发展，财政实力稳健。

本项目采取 PPP 模式吸引社会资本参与项目投资建设和运营维护，发挥政府和社会资本各自优势，提高公共服务类项目建设质量及服务水平，可以更为充

分地开发西昌市丰富的旅游资源，促进当地旅游产业的发展，并以旅游业带动其他服务业，实现当地产业结构的转型与升级。

3、项目建设的可行性

(1) 项目实施有助于公司拓展西南区域的业务，提升公司市场竞争力

作为江苏本土的建筑行业上市公司，在江苏境内公司持续保持领先优势，稳步发展。在拓展市场策略方面，公司重点开拓西南及华北区域。本项目的实施，有利于拓展公司西南区域的业务，形成良好的口碑效应，为未来进一步开拓西南区域的业务打下坚实的基础，促进公司未来收入增长及市场竞争力提升。

(2) 公司具备大型项目承接能力与丰富的大型项目建设经验

公司是建筑幕墙与建筑装饰工程的设计与施工行业的上市公司，曾先后承建了诸多项目的装饰设计及施工，已取得多项发明及实用新型专利，其中可自由拆装的窗及双曲面单元幕墙系统等多项专利荣获全国建筑装饰行业“科技创新成果奖”，苏州山塘雕花楼会议所等 35 项工程荣获全国建筑装饰行业“科技示范工程奖”。

公司承接的内、外装饰工程项目包括商务写字楼、城市商业综合体、星级酒店等城市商业空间，以及机场、车站、轨道交通、博物馆、图书馆、体育场馆、学校、医院等城市公共空间。作为国内为数不多的资质齐全、等级高的综合性装饰公司之一，公司具备大型项目承接能力与丰富的大型项目建设经验。

公司控股子公司四川域高作为此次“西昌市一环路历史风貌核心区二期及城区亮化工程二期 PPP 项目”的牵头单位及工程施工总承包（EPC），负责设计规划及各成员单位之间的协调工作。此次项目由四川域高牵头成立专业管理团队，全面负责项目的设计、施工管理和运营维护工作；柯利达作为项目的主要社会资

本方，全面监管项目的资金使用，项目施工进度、施工质量及施工安全；本项目的中标和实施充分体现了柯利达在建筑产业链上的布局和努力，也是对于柯利达建筑总承包能力的认可和肯定。该项目的建成及运营将为公司良好的项目示范，促进公司未来的业务拓展。

4、PPP 合作模式

本项目采用 PPP 模式，政府出资方代表西昌市国有资产经营管理有限责任公司（以下简称“西昌国资”）与柯利达、四川域高、四川省住业建设有限公司（以下简称“四川住建”）共同出资成立 PPP 项目公司——西昌唐园投资管理有限公司（简称“西昌唐园”）。2019 年 4 月 16 日，西昌国资、柯利达、四川域高及四川住建共同签署了《西昌市一环路历史风貌核心区二期及城区亮化工程二期 PPP 项目项目公司股东协议》，西昌唐园于 2019 年 4 月 28 日正式成立，具体情况如下：

公司名称	西昌唐园投资管理有限公司
注册资本	15,600 万元人民币
成立日期	2019 年 4 月 28 日
法定代表人	何利民
住所	四川省凉山彝族自治州西昌市健康路 5 号森源大厦 1 楼 4 号
统一社会信用代码	91513401MA62YMCX14
经营范围	酒店管理；住宿服务；餐饮服务；自有房地产租赁服务；物业管理；餐饮管理；清洁服务；会议、展览及相关服务；歌舞厅娱乐活动；广告设计、制作、代理发布；文化活动服务；体育表演服务；社会经济咨询（不含投、融资信息咨询服务）；信息技术咨询服务；企业管理咨询服务；企业形象策划服务；房地产开发经营；园林绿化工程施工；工程管理服务；住宅装饰和装修；公共建筑装饰和装修；烟草制品零售；销售预包装食品和散装食品；销售建筑材料。（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）

西昌唐园的股权结构如下：

股东名称	认缴出资金额（万元）	持股比例
西昌国资	780.00	5.00%
柯利达	11,000.00	70.51%
四川域高	3,720.00	23.85%
四川住建	100.00	0.64%
合计	15,600.00	100.00%

5、项目投资概算

本项目总投资为 77,797.89 万元（15,600 万元为项目资本金，其余部分为项目负债性融资），其中工程费用投资为 63,872.69 万元，建设工程其他费用为 7,138.00 万元，基本预备费为 3,737.53 万元，建设期利息为 3,049.68 万元。具体投资内容构成如下：

单位：万元

序号	投资类别	投资金额	拟以募集资金投资金额
1	工程费用投资	63,872.69	8,420.00
2	建设工程其他费用	7,138.00	
3	基本预备费	3,737.53	
4	建设期利息	3,049.68	
合计		77,797.89	8,420.00

6、项目预期收益

本项目的收益构成主要是工程收益及营运收益（公共配套建筑部分租金、物业管理服务费、停车场停车费、广告费）等。

7、项目建设期

本项目建设期为 2 年。

8、项目实施主体

本项目实施主体为柯利达及其控股子公司四川域高建筑设计有限公司。

9、项目审批与环评情况

本项目履行的审批程序如下：

2016 年 7 月 24 日，西昌市城乡规划建设局和住房保障局对“西昌市一环路历史风貌核心区二期及城区亮化工程二期 PPP 项目”的项目选址出具了同意意见（西规建住规[2016]130 号）。

2017 年 1 月 10 日，西昌市发展改革和经济信息化局对“西昌市一环路历史风貌核心区二期工程”审查通过，并出具了可行性研究报告批复（西发改经信[2017]19 号）；2018 年 10 月 25 日，西昌市发展改革和经济信息化局对“西昌市城区亮化工程二期”审查通过，并出具了可行性研究报告批复（西发改经信[2018]465 号）。

2018 年 10 月 27 日，西昌市财政局对“西昌市一环路历史风貌核心区二期及城区亮化工程二期 PPP 项目”的财政承受能力及物有所值论证的验证结果为“通过验证”（西市财函[2018]29 号）。

2019 年 7 月 5 日，西昌市人民政府同意将“西昌市一环路历史风貌核心区二期及城区亮化工程二期 PPP 项目”合作期内各年度政府支出纳入政府财政预算（西府发[2019]107 号）。

“西昌市一环路历史风貌核心区二期及城区亮化工程二期 PPP 项目”已纳入财政部政府与社会资本合作中心 PPP 项目库。

根据四川省生态环境厅发布的“川环函〔2020〕220号”《关于进一步改进环评审批和监督检查服务高质量发展的通知》（以下简称“《通知》”），四川省贯彻落实环评审批和监督检查“两个正面清单”，实行建设项目环评“三个一批”（豁免管理一批、承诺审批一批、加快推进一批）管理。《通知》中规定，对关系民生且纳入《固定污染源排污许可分类管理名录（2019年版）》实施排污许可登记管理的相关行业，以及社会事业与服务业，不涉及有毒、有害及危险品的仓储、物流配送业等10大类30小类行业，对照《建设项目环境影响评价分类管理名录》应填报环境影响登记表的项目，豁免环评手续办理，不再填报环境影响登记表。鉴于“西昌市一环路历史风貌核心区二期及城区亮化工程二期工程”属于《通知》附件1《豁免环评手续办理的项目名录》中的“四十、社会事业与服务业”大类中“119 公园”类行业，属于豁免环评手续办理的项目。因此，“西昌市一环路历史风貌核心区二期及城区亮化工程二期工程”可豁免环评手续办理，无需填报环境影响登记表。

三、本次发行对公司经营管理和财务状况的影响

（一）本次发行对公司经营管理的影响

公司本次募投项目的实施，符合公司进一步提高工业化水平、提升建造效率、扩大先进产能、深化业务布局、实现协同发展的战略规划。募集资金投资项目的实施将对公司的经营业务产生积极影响，有利于提高公司的持续盈利能力、抗风险能力和综合竞争力，巩固公司在行业内的领先地位，符合公司及公司全体股东的利益。

（二）本次发行对公司财务状况的影响

本次非公开发行将为公司产能建设和持续发展提供强有力的资金支持。一方面，本次发行完成后，公司净资产规模将得以提高，有效增强公司的资本实力；同时，公司资产负债率得以降低，有利于优化资本结构，降低财务风险。另一方面，由于新建项目产生效益需要一定的过程和时间，因此每股收益和加权平均净资产收益率等财务指标在短期内可能出现一定幅度的下降。但是，随着本次募集资金投资项目的有序开展，公司的发展战略将得以有效实施，公司未来的盈利能力、经营业绩将会得到显著提升。

苏州柯利达装饰股份有限公司董事会

2020年9月22日