

顾家家居股份有限公司
2018 年第一次临时股东大会
会议材料



因为顾家 所以爱家

2018 年 3 月 5 日

目 录

2018 年第一次临时股东大会会议须知.....	1
2018 年第一次临时股东大会会议议程.....	3
议案：关于投资建设华中（黄冈）基地项目的议案	4

顾家家居股份有限公司

2018 年第一次临时股东大会会议须知

为了维护全体股东的合法权益，确保股东大会的正常秩序和议事效率，保证大会的顺利进行，根据中国证监会《上市公司股东大会规则》及《公司章程》的规定，特制定本须知：

一、本公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司股东大会规则》及《公司章程》的规定，认真做好召开股东大会的各项工作。

二、本次大会期间，全体参会人员应以维护股东的合法权益，确保大会的正常秩序和议事效率为原则，自觉履行法定义务。

三、为保证本次大会的严肃性和正常秩序，除出席会议的股东及股东代理人、董事、监事、公司高级管理人员、公司聘任律师及中介机构外，公司有权依法拒绝其他人员入场，对于干扰大会秩序，寻衅滋事和侵犯其他股东合法权益的行为，公司有权予以制止并及时报告有关部门查处。

四、股东到达会场后，请在签到处签到。股东签到时，应出示以下证件和文件。

1、法人股东的法定代表人出席会议的，应出示本人身份证，能证明其法定代表人身份的有效证明，持股凭证和法人股东账户卡；委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证、法人股东单位的法定代表人依法出具的授权委托书，持股凭证和法人股东账户卡。

2、个人股东亲自出席会议的，应出示本人身份证、持股凭证和股东账户卡；委托代理人出席会议的，应出示本人身份证、授权委托书、持股凭证和委托人股东账户卡及委托人身份证复印件。

五、股东参加股东大会依法享有发言权、质询权、表决权等权利。

六、本次大会现场会议于 2018 年 3 月 5 日下午 14:00 正式开始，要求发言的股东应在会议开始前向大会秘书处登记。大会秘书处按股东持股数排序发言，股东发言时应向大会报告所持股数和姓名，发言内容应围绕本次大会的主要议题，发言时请简短扼要，对于与本次股东大会审议事项无关的发言及质询，本次股东大会主持人有权要求股东停

止发言。

七、本次会议采用现场投票和网络投票相结合的方式，现场投票采用记名投票方式进行表决，请与会股东认真填写表决票，大会表决期间，股东不得再进行发言。

八、本次大会表决票清点工作由四人参加，由出席会议的股东推选两名股东代表、一名监事和一名律师组成，负责计票、监票。

九、股东参加股东大会，应当认真履行其法定义务，不得侵犯其他股东合法权益，不得扰乱大会的正常秩序。

十、本公司将严格执行监管部门的有关规定，不向参加股东大会的股东发放礼品，以维护其他广大股东的利益。

十一、公司董事会聘请国浩律师（杭州）事务所执业律师出席本次股东大会，并出具法律意见书。

顾家家居股份有限公司

2018 年第一次临时股东大会会议议程

一、会议召开的基本情况

（一）会议类型和届次：2018 年第一次临时股东大会

（二）会议召开时间、地点：

会议时间：2018 年 3 月 5 日 14:00

会议地点：浙江省杭州市江干区东宁路 599-1 顾家大厦一楼会议中心

（三）会议出席人员

1、2018 年 2 月 26 日下午收市后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司全体股东或其合法委托的代理人

2、公司董事、监事和高级管理人员

3、公司聘请的律师

4、其他人员

二、会议议程

（一）报告会议出席情况，宣布会议开始；

（二）议案说明并审议；

议案：关于投资建设华中（黄冈）基地项目的议案；

（三）股东发言及公司董事、监事、高级管理人员回答提问；

（四）记名投票表决（由股东、监事及律师组成的表决统计小组进行统计）；

（五）与会代表休息（工作人员统计现场投票结果）；

（六）宣读投票结果和决议；

（七）律师宣读本次股东大会法律意见书；

（八）宣布会议结束。

议案：

关于投资建设华中（黄冈）基地项目的议案

各位股东及股东代表：

顾家家居股份有限公司（以下简称“顾家家居”或“公司”）基于扩大产能，满足其在华中地区实现家居全品类扩张和延伸的需求，于 2018 年 1 月 30 日与黄冈市人民政府在浙江杭州以书面方式签署《工业项目投资合同》，拟使用自筹资金不超过 15.1 亿元人民币投资建设“顾家家居华中（黄冈）基地年产 60 万标准套软体及 400 万方定制家居产品项目”（以下简称“华中（黄冈）基地项目”或“本项目”）。

顾家家居拟使用自筹资金设立全资子公司“顾家家居黄冈制造有限公司”（以下简称“黄冈制造”，最终以工商行政管理机关核准为准），作为华中（黄冈）基地项目的实施主体。

本项目已经公司第三届董事会第二次会议审议批准。

一、投资协议主体的基本情况

投资协议主体名称：黄冈市人民政府

二、投资标的的基本情况

（一）华中（黄冈）基地项目

1、项目实施主体：黄冈制造

2、投资方案：本项目拟在湖北省武汉经济开发区黄冈产业园区建设软体家具、定制家具的生产基地，包括新建生产车间、检测车间、仓库、配套工程设施及购置生产设备等。项目总投资额为不超过 15.1 亿元人民币，其中土地购置成本 5,600.00 万元，占比约 3.7%；生产车间、检测车间及仓库设施等建筑工程 92,402.20 万元，占比 61.4%；生产、检测、办公及配套等设备 27,000.00 万元，占比 17.9%；铺底流动资金为 25,553.86 万元，占比 17.0%。

3、投资进度、项目建设期：本项目用地约 500 亩，预计于 2018 年 7 月底前开工，预计在 2019 年年底竣工并投产，在 2022 年底前达纲，达纲时预计实现年产能 60 万标准套软体家具及 400 万方定制家居产品，实现年营业收入约 30 亿

元。

4、可行性分析：

随着经济的发展以及居民收入水平的提高，家具消费量呈逐年上升趋势。根据国家统计局发布的数据显示，2012 年至 2016 年我国家具行业的主营收入复合年均增长率达 12%，利润复合年均增长率为 11.7%，2016 年中国家具行业规模以上企业主营业务收入 8559.46 亿元，同比增长 8.57%。受房地产去库存的政策和旧房改造需求的影响，国内家具行业呈持续增长，需求在未来 3-5 年内呈稳步上升趋势。

顾家家居产品远销世界 120 余个国家和地区，在国内外拥有 3000 多家门店，积累了大量优质的经销商及店面资源。同时，公司在设计研发、制造工艺、品牌等方面的实力也为扩产产能的消化奠定了坚实的基础。

经估算，本项目正常年营业收入约 300,000.00 万元，税后内部收益率达到 18.23%，税后财务净现值（折现率为 12%）为 37,335.45 万元，静态投资回收期（含建设期）为 5.99 年。

本项目的建设具有良好的市场需求，符合国家产业政策和公司发展需要，与公司现有主业紧密相关，在技术、生产、市场营销等方面具备了可行性，经济及社会效益明显，因此本项目建设及运营可行性较高。

5、相关授权：为确保本项目的顺利开展，授权公司经营层全权负责本项目的相关事宜。包括但不限于：签署相关的协议/合同，签署和批准办理黄冈制造的设立审批、登记事宜、投资进展公告以及与本项目相关的文件、协议及相关事宜等。

（二）标的公司基本情况（最终以工商行政管理机关核准为准）

1、公司名称：顾家家居黄冈制造有限公司（最终以工商行政管理机关核准为准）。

2、注册地址：湖北省武汉经济开发区黄冈产业园（最终以工商行政管理机关核准为准）。

3、经营范围：生产：软体家具。沙发、床、餐桌、椅、茶几等家具及其配套产品的设计及批发；上述产品零配件的设计及批发；从事上述产品及其同类产品的批发、进出口业务（法律、法规禁止的项目除外，国家法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营）（最终以工商行政管理机关核准为准）。

- 4、注册资本：人民币 20,000 万元。
- 5、出资方式：公司以自筹资金出资。
- 6、出资比例：顾家家居持有黄冈制造 100%的股权。

三、对外投资合同的主要内容

- 1、项目名称：顾家家居华中（黄冈）基地项目。
- 2、项目公司名称：顾家家居黄冈制造有限公司（暂定名，实际以工商核准名称为准），黄冈制造为顾家家居全资子公司。
- 3、投资规模：项目总投资约 15 亿元人民币，其中固定资产投资约 12.5 亿元人民币，土地面积约 500 亩。
- 4、建设周期：项目计划 2018 年 7 月底前开工建设，预计 2019 年底前竣工并投产，计划在 2022 年达产。
- 5、预期效益：项目达产后预期实现年产能 60 万标准套软体家具及 400 万方定制家具，预期实现目标营业收入人民币约 30 亿元。
- 6、双方的权利和义务
 - （1）黄冈市人民政府按黄冈市区工业用地最低出让价格依法依规挂牌出让本合同项目地块，土地使用期 50 年。
 - （2）黄冈市人民政府确保顾家家居新注册的项目公司于 2018 年 3 月 30 日前合法取得一期项目用地土地使用权。
 - （3）黄冈市人民政府为顾家家居在本合同项目地块周围预定二期用地 500 亩及在黄冈市市辖区内预留三期用地 500 亩，作为顾家家居业务拓展及配套产业或相关持股公司、子公司、分公司的入驻。另黄冈市人民政府为顾家家居预定的二期 500 亩用地，预留期不低于 5 年（自本合同签订之日起），黄冈市人民政府根据顾家家居生产经营情况及时供地。
 - （4）黄冈市人民政府积极协助顾家家居办理各类报批手续，并协助做好本合同项目开工前期相关手续的办理、建设过程及生产、经营活动中的各项协调工作。
 - （5）顾家家居负责在本合同签订之日起 60 日内完成项目公司的注册登记，并负责及时提供项目报批所需的相关资料，黄冈市人民政府协助完成当地相关部门的审批等工作。

(6) 顾家家居依据黄冈市人民政府国土部门土地出让面积按摘牌价格向黄冈市人民政府一次性支付一期土地出让金。

(7) 顾家家居取得的土地经营权在顾家家居项目投产前，未经黄冈市人民政府同意不得出让给第三方。

(8) 顾家家居固定资产投资额未完成人民币 10 亿元，未经黄冈市人民政府同意土地不得抵押。

(9) 因顾家家居原因，项目自黄冈市人民政府下达《项目开工通知书》之日起，超过一年未开发建设的，黄冈市人民政府有权依法收取土地闲置费；超过二年未开发利用的，黄冈市人民政府无偿收回国有建设用地使用权，本合同自行终止。

(10) 顾家家居竞买取得本合同项目地块土地使用权后，按挂牌地块规划条件相关规定和《国有建设用地使用权出让合同》内容进行建设，并按本合同约定时间准时开、竣工。

7、违约责任

黄冈市人民政府未能按本合同履行土地出让条款所列义务，致使顾家家居担责并承受经济损失的，该经济损失由黄冈市人民政府等值全额补偿。

8、争议解决方式

如本合同在执行过程中发生争议，先由双方协商解决；协商不成，再递交有关部门解决。

9、合同生效条件

本合同经双方盖章、签字及顾家家居股东大会审议通过之日起生效。如果顾家家居股东大会审议没有通过此项目正式投资意见，本投资合同自动失效，顾家家居不承担任何责任。

四、对外投资对上市公司的影响

华中（黄冈）基地项目将进一步扩大公司产能规模，有利于缓解自身产能不足问题、提高生产效率，以满足公司在华中地区实现家居全品类的扩张和延伸。

本项目规划总用地面积约 500 亩，土地采取招拍挂方式一次性取得，预计在 2018 年 7 月底前开工建设，在 2019 年年底竣工并投产，对 2018 年当期损益无重大影响。项目预计在 2022 年底前达纲，项目达纲时预计实现年产能 60 万标

准套软体家具及 400 万方定制家居等，实现年营业收入约 30 亿元，税后内部收益率达到 18.23%，税后财务净现值（折现率为 12%）为 37,335.45 万元，静态投资回收期（含建设期）为 5.99 年。

五、对外投资的风险分析

（一）履行程序风险

按照有关法律法规、规范性文件和《公司章程》及公司三会议事规则等相关规定和要求，华中（黄冈）基地项目经董事会审议批准后需提交股东大会审议批准。

（二）竞拍土地风险

本项目建设的土地需采取招拍挂方式，土地的取得存在不确定性。

（三）建设审批流程风险

本项目立项及建设需取得相关政府部门的审批，存在一定的不确定性。

（四）市场风险

本项目投产后，公司产能将大幅提升，尽管公司在营销网络建设、市场拓展、品牌建设、研发设计与人才储备等方面做了一定的准备，但如果后期市场情况发生不可预见的变化，或者公司不能有效开拓新市场，将存在产能扩大而导致的产品销售风险。

附件：华中（黄冈）基地年产 60 万标准套软体及 400 万方定制家居产品项目可行性研究报告

以上议案请各位股东审议。

附件：

华中（黄冈）基地年产 60 万标准套软体及 400 万方定制家居产品项目可行性研究报告

一、项目主要建设内容

本项目拟在湖北省武汉经济开发区黄冈产业园区建设软体家具、定制家具的生产基地，包括新建生产车间、检测车间、仓库、配套工程设施及购置生产设备等。本项目用地约 500 亩，预计于 2018 年下半年开工，预计在 2019 年年底竣工并投产，在 2022 年底达产，达产时预计实现产能 60 万标准套软体家具及 400 万方定制家居产品，实现营业收入 30 亿元。本项目布局华中生产基地，有助于缩短运输周期，降低生产成本，加速华中市场拓展，而且本项目产品除软体家具外，同时涵盖定制产品，满足公司在华中地区实现家居全品类的扩张和延伸，为公司扩品类战略持续推进。本项目建成后，将有效提升公司软体家具的行业竞争力和市场占有率，进一步巩固和增强公司在行业中的龙头企业地位。

二、项目资金的使用计划

总投资额为 150,556.06 万元，其中土地购置成本 5,600.00 万元，占比约 3.7%；生产车间、检测车间及仓库设施等建筑工程 92,402.20 万元，占比 61.4%；生产、检测、办公及配套等设备 27,000.00 万元，占比 17.9%；铺底流动资金为 25,553.86 万元，占比 17.0%。具体项目金额见下表：

单位：万元

序号	投资内容	数量	单价	金额（万元）	占比
1	购置土地	500	11.2	5,600.00	3.7%
2	建筑工程	462,000	0.2	92,402.20	61.4%
3	生产检测及配套设备			27,000.00	17.9%
4	铺底流动资金			25,553.86	17.0%
	合计			150,556.06	

三、项目实施的必要性

（一）项目的实施适应行业发展和市场需求

近年来，全球软体家具的市场需求旺盛，据 CSIL 统计，2006 年至 2015 年，世界软体家具消费量从 476 亿美元增长至 626 亿美元，其中，中国软体家具消费额从 2006 年的 44.74 亿美元上升到 2015 年 192.03 亿美元，增长远远超过全球增长速度，目前消费额已列全球第一。本项目的实施，将使公司更加有效地结合当前流行元素，将精湛的工艺技术融合进产品中，更好地适应行业发展和市场需求，进一步扩大市场占有率。

（二）项目的实施有助于巩固行业地位、扩大市场份额

随着经济全球化的进一步加深，在国外成熟品牌的冲击下，软体家具制造行业的竞争日益激烈，公司必须增加产品的款式、增加推向市场的产品规模，才能保持良好的发展态势，巩固行业地位，逐步扩大市场份额。此外，随着国内居民生活水平和文化水平的提升，人们更喜欢在居家生活中加入更多自主的创意与特色，定制家具产品市场需求日益快速增长。本项目的实施，有利于公司迅速扩大生产规模、增加面向市场的产品款式，使消费者有更多的选择空间，更好地满足不同消费者的个人偏好，同时缩短订货周期，加快供货速度，更好地提升客户满意度，使品牌形象得到升华，以良好的口碑赢得更多客户，实现销售的飞跃。

四、项目的可行性

（一）家具行业呈现稳定增长

根据国家统计局发布的数据显示，2012 年至 2016 年我国家具行业的主营收入复合年均增长率达 12%，利润复合年均增长率为 11.7%，2016 年中国家具行业规模以上企业主营业务收入 8,559.46 亿元，同比增长 8.57%。公司 2016 年主营业务收入 47.94 亿元，同比增长 30.11%。公司在家具制造行业的占比 5.6%，且逐年稳步提升中。受房地产去库存的政策和旧房改造需求的影响，国内家具行业呈持续增长，需求在未来 3-5 年内呈稳步上升趋势。

（二）软体家具产业市场前景广阔

随着经济的发展以及居民收入水平的提高，人们对家居环境舒适性的关注程

度越来越高，软体家具因为具有舒适性、美观性、环保性等特点，广受销售者青睐，软体家具消费量呈逐年上升趋势。根据 CSIL 的数据显示，全球软体家具消费量由 2006 年的 476 亿美元增长至 2015 年的 626 亿美元，年均复合增长率 2.78%。由于中国城市化进程的持续推进，新房装修也将不断带来新的软体家具市场需求，未来软体家具产业市场前景广阔。

此外，由于城乡、地区发展不平衡形成的多层次需求结构以及缺乏行业标准等因素，我国软体家具市场仍然处于高度分散状态，呈现出区域品牌林立、中小企业占据主要市场份额的现状。伴随着消费升级以及居民对家具品牌认知度的提升，龙头企业的优势有望逐步体现，品牌企业的发展空间将逐步从中高端市场向低端市场渗透，行业有望实现整合并进一步提升市场集中度。

（三）定制家具的消费理念日益普及，市场地位将大幅提升

目前 80、90 后成为家具市场消费主力，随着国内居民生活水平和文化水平的提升，对家居环境的自主设计意识日益增强，艺术、设计、时尚等精神消费元素受到越来越多的推崇，旧式的成品家具已不能满足消费者对个性化生活的追求，人们更喜欢在居家生活中加入更多自主的创意与特色，这使得人们对定制家具的需求呈现上升趋势。近年来，定制家具行业在过去几年呈现快速发展的态势，虽然定制家具占我国家具市场的份额还不足 20%，但是定制家具在满足消费者个性化需求方面存在较大的竞争优势高速增长，显著高于家具行业整体增长率。

此外，当前消费者的一站式家具购物的要求与日俱增，在消费者需求的推动下，软体家具搭配定制类家居产品将成为行业发展方向之一，多品类发展也为软体家具企业提供了新的利润增长点。本项目通过软床及床垫等软体家具配套定制产品迅速放量，多品类快速扩张，驱动收入端持续高增长。

（四）区域供应能力提升、进一步扩大市场提供坚实保障

在短短的几年内，公司在浙江杭州下沙、杭州江东、河北深州三个生产基地相继建成投产，此外浙江嘉兴基地仍处于建设阶段，随着本次湖北黄冈华中生产基地的设立，公司全国生产布局逐步成型，全国产能布局稳步推进，为公司在未来几年卓越的市场表现和产品竞争力奠定了坚实的产能基础。

公司 2017 年在渠道端外销保持平稳较快增长的同时，内销渠道持续下沉，全年在 3000 余家门店基础上净开店 400-500 家目标稳步推进，在河南省、山西

省、湖北省、安徽省和江西中部 6 省拥有门店 1001 家，经销商 496 个和直营门店 18 家。本次华中生产基地计划覆盖范围为中部 6 省及部分华东、西南、西北等部分区域，单单湖北、湖南、河南、江西华中 4 省 2017 年的销量占到公司国内销售收入的约 18%，预计基地未来整体覆盖占比预计可达到 32%-33%。同时，本项目的实施将有效降低产品的物流费用、提高供货效率，提升客户满意度，为公司在中部区域的市场发展提供坚实保障，将进一步扩大公司在该区域的市场占有率。

五、项目的进度安排

本项目建设期 18 个月，项目达产期为三年，为项目开工建设的第 3 年至第 5 年，达产率分别为 56%、74%和 100%。本项目运营期为 10 年，为项目开工建设的第 3 年至第 12 年。

六、项目采用的主要设备

本项目采用的主要生产和检测设备均选用本行业先进、高效以及节能的设备。

七、项目采用的核心技术及先进工艺

本项目采用的核心技术及先进工艺均为公司已成熟掌握的一系列软体家具先进技术。

八、项目主要原材料及能源的供应情况

本项目的主要原材料为皮革、海绵、木材和布等，公司与上述原材料的供应商长期稳定合作，原材料市场供应充裕；本项目的主要能源为水和电，分别由项目所在区域的供水、供电系统提供。

九、项目的组织实施和选址情况

项目选址在湖北省武汉经济开发区黄冈产业园。公司将新建一片厂区，包括厂房及检测等配套设施，用地面积为 500 亩。本项目土地需采取招拍挂方式取得。

十、项目的经济效益分析

序号	名称	单位	数值	备注
----	----	----	----	----

1	项目用地面积	亩	500	
2	总建筑面积	平方米	462,000.00	
3	总投资金额	万元	150,556.06	
4	固定资产投资	万元	125,002.20	
5	铺底流动资金	万元	25,553.86	
6	投资强度	万元/亩	250.00	
7	建设总工期	月	18	
8	产品销售收入	万元	300,000.00	100%达产值
9	亩均产值	万元/亩	600.00	
10	应缴税收	万元	33,694.05	100%达产后平均值
11	亩均税收	万元/亩	67.39	
12	利润总额	万元	42,853.85	100%达产后平均值
13	净利润	万元	32,140.39	100%达产后平均值
14	内部收益率	%	18.23%	税后
15	投资回收期	年	5.99	含建设期
16	净现值	万元	37,335.45	税后（折现率 12%）