

苏州禧屋住宅科技股份有限公司
股票定向发行说明书
住所：常熟市海虞镇向阳路 19 号

主办券商：东吴证券

住所：苏州工业园区星阳街 5 号

2022 年 1 月

声明

本公司及控股股东、实际控制人、全体董事、监事、高级管理人员承诺定向发行说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证定向发行说明书中财务会计资料真实、完整。

中国证监会或全国股转公司对本公司股票定向发行所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

目录

| | |
|--------------------------------------|----|
| 目录..... | 3 |
| 释义..... | 4 |
| 一、 基本信息..... | 5 |
| 二、 发行计划..... | 9 |
| 三、 非现金资产认购情况/募集资金用于购买资产的情况（如有） | 15 |
| 四、 本次定向发行对申请人的影响..... | 16 |
| 五、 其他重要事项（如有） | 18 |
| 六、 本次发行相关协议的内容摘要..... | 18 |
| 七、 中介机构信息..... | 19 |
| 八、 有关声明..... | 21 |
| 九、 备查文件..... | 26 |

释义

在本定向发行说明书中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

| 释义项目 | | 释义 |
|--------------|---|----------------------------------|
| 公司、禧屋科技 | 指 | 苏州禧屋住宅科技股份有限公司 |
| 股东大会 | 指 | 苏州禧屋住宅科技股份有限公司股东大会 |
| 董事会 | 指 | 苏州禧屋住宅科技股份有限公司董事会 |
| 监事会 | 指 | 苏州禧屋住宅科技股份有限公司监事会 |
| 《公司法》 | 指 | 现行有效的《中华人民共和国公司法》 |
| 《证券法》 | 指 | 现行有效的《中华人民共和国证券法》 |
| 《公司章程》 | 指 | 最近一次由股东大会会议通过的《苏州禧屋住宅科技股份有限公司章程》 |
| 证监会、中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 《业务规则》 | 指 | 《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》 |
| 《发行规则》 | 指 | 《全国中小企业股份转让系统投资者定向发行规则》 |
| 《投资者适当性管理办法》 | 指 | 《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理办法》 |
| 股转系统、全国股转系统 | 指 | 全国中小企业股份转让系统 |
| 中国结算北京分公司 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司北京分公司 |
| 股转公司 | 指 | 全国中小企业股份转让系统有限责任公司 |
| 主办券商 | 指 | 东吴证券股份有限公司 |
| 律师事务所 | 指 | 北京市天元律师事务所 |
| 会计师事务所 | 指 | 苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 报告期 | 指 | 2019年度、2020年度、2021年1-9月 |
| 元、万元 | 指 | 人民币元、人民币万元 |

一、基本信息

（一）公司概况

| | |
|---------------|--|
| 公司名称 | 苏州禧屋住宅科技股份有限公司 |
| 证券简称 | 禧屋科技 |
| 证券代码 | 873618 |
| 所属层次 | 基础层 |
| 所属行业 | 建筑业（E）建筑装饰和其他建筑业（E50）建筑装饰业（E501）建筑装饰业（E5010） |
| 主营业务 | 整体卫浴的研发、设计、生产、销售、安装及售后服务 |
| 发行前总股本（股） | 24,500,000 |
| 主办券商 | 东吴证券 |
| 董事会秘书或信息披露负责人 | 张卫卫 |
| 注册地址 | 江苏省苏州市常熟市海虞镇向阳路19号 |
| 联系方式 | 0512-52027701 |

（二）公司及相关主体是否存在下列情形：

| | | |
|---|--|---|
| 1 | 公司不符合《非上市公众公司监督管理办法》关于合法规范经营、公司治理、信息披露、发行对象等方面的规定。 | 否 |
| 2 | 公司存在违规对外担保、资金占用或者其他权益被控股股东、实际控制人严重损害的情形，且尚未解除或者消除影响的。 | 否 |
| 3 | 董事会审议通过本定向发行说明书时，公司存在尚未完成的普通股、优先股发行、可转换公司债券发行、重大资产重组和股份回购事宜。 | 否 |
| 4 | 公司处于收购过渡期内。 | 否 |
| 5 | 公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司为失信联合惩戒对象。 | 否 |

（三）发行概况

| | |
|---------------------|------------|
| 拟发行数量（股）/拟发行数量上限（股） | 1,000,000 |
| 拟发行价格（元）/拟发行价格区间（元） | 10 |
| 拟募集资金（元）/拟募集资金区间（元） | 10,000,000 |
| 发行后股东人数是否超200人 | 否 |
| 是否存在非现金资产认购 | 现金认购 |
| 是否导致公司控制权发生变动 | 否 |
| 是否存在特殊投资条款 | 否 |
| 是否属于授权发行情形 | 否 |

（四）公司近两年及一期主要财务数据和指标

| 项目 | 2019年12月31日 | 2020年12月31日 | 2021年9月30日 |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|
| 资产总计（元） | 147,270,047.56 | 158,485,648.43 | 160,260,339.35 |
| 其中：应收账款（元） | 14,993,806.99 | 13,109,378.28 | 11,412,774.34 |
| 预付账款（元） | 848,647.30 | 1,275,081.24 | 4,622,051.68 |
| 存货（元） | 72,836,254.36 | 46,401,557.67 | 54,170,310.73 |
| 负债总计（元） | 145,664,502.81 | 120,451,366.92 | 125,872,993.37 |
| 其中：应付账款（元） | 39,515,463.04 | 28,591,475.74 | 43,592,579.16 |
| 归属于母公司所有者的净资产（元） | -472,095.06 | 34,399,460.09 | 32,041,931.36 |
| 归属于母公司所有者的每股净资产（元/股） | -0.0200 | 1.4000 | 1.3078 |
| 资产负债率 | 98.91% | 76.00% | 78.54% |
| 流动比率 | 0.86 | 1.09 | 1.05 |
| 速动比率 | 0.33 | 0.69 | 0.61 |

| 项目 | 2019年度 | 2020年度 | 2021年1月—9月 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入（元） | 94,355,737.77 | 161,278,448.28 | 103,653,201.62 |
| 归属于母公司所有者的净利润（元） | -11,598,940.72 | -18,498,444.85 | -2,357,528.73 |
| 毛利率 | 15.66% | 20.71% | 19.04% |
| 每股收益（元/股） | -0.53 | -0.82 | -0.10 |
| 加权平均净资产收益率（依据归属于母公司所有者的净利润计算） | -288.00% | -510.84% | -7.10% |
| 加权平均净资产收益率（依据归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润计算） | -268.59% | 201.97% | -7.19% |
| 经营活动产生的现金流量净额（元） | 3,257,762.98 | -38,023,280.93 | 5,274,969.80 |
| 每股经营活动产生的现金流量净额（元/股） | 0.15 | -1.55 | 0.22 |
| 应收账款周转率 | 3.07 | 5.90 | 2.18 |
| 存货周转率 | 1.15 | 2.14 | 1.67 |

注：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对2019年、2020年财务数据进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；

2021年9月30日/2021年1-9月的财务数据未经审计。

（五）主要财务数据和指标变动分析说明

一、资产

公司 2020 年末总资产较 2019 年末增长 1,121.56 万元，增幅 7.62%，主要原因为：

1、因销售大幅增长，2020 年末应收票据、应收账款及合同资产合并较 2019 年末增加 2,909.00 万元；

2、因采购备货增加，2020 年末预付款项较 2019 年末增加 42.64 万元；

3、因前期工程项目验收结转收入，2020 年末存货较 2019 年末减少 2,643.47 万元；

4、因股份支付事项，2020 年末递延所得税资产较 2019 年末增加 1,007.48 万元；

公司 2021 年 9 月 30 日总资产较 2020 年末增长 177.47 万元，增幅 1.12%，主要原因为：

1、因偿还贷款及应付票据到票兑付等，2021 年 9 月 30 日货币资金较 2020 年末减少 1,388.42 万元；

2、因回款速度降低，2021 年 9 月 30 日应收票据、应收账款及合同资产合并较 2020 年末增加 1,042.72 万元；

3、因采购备货增加，2021 年 9 月 30 日预付款项较 2020 年末增加 334.70 万元；

4、因工程项目在四季度验收结转收入成本占比较大，2021 年 9 月 30 日存货较 2020 年末增加 776.87 万元。

5、因关联方往来收回等，2021 年 9 月 30 日其他应收款较 2020 年末减少 543.10 万元。

二、负债

公司 2020 年末总负债较 2019 年末减少 2,521.31 万元，降幅 17.31%，主要原因为：

1、因扩大经营需要，增加短期借款 1,426.47 万元；

2、因前期工程项目验收结转收入成本，2020 年末预收款项与合同负债合并减少 2,577.20 万元；

3、因偿还关联方款项等，其他应付款减少 651.14 万元。

公司 2021 年 9 月 30 日总负债较 2020 年末增加 542.16 万元，增幅 4.50%，主要原因为：

1、短期借款减少 572.12 万元，系偿还借款所致；

2、充分利用供应商信用政策，2021 年 9 月 30 日应付票据与应付账款较 2020 年末合并增加 988.87 万元。

三、归属于母公司所有者的净资产

公司 2020 年末归属于母公司所有者的净资产较 2019 年末增长 3,487.16 万元，主要原因为：2020 年吸收股东投资 2,000.00 万元，扣除股份支付影响后实现盈利 1,348.16 万元。

公司 2021 年 9 月 30 日归属于母公司所有者的净资产较 2020 年末减少 235.76 万元，主要原因为公司工程项目在四季度验收结转收入成本占比较大，故前三季度略有亏损。

四、营业收入

1、公司 2020 年度营业收入较 2019 年度增长 6,692.27 万元，2021 年 1-9 月营业收入较上年同期的 9,167.34 万元增长 1,197.98 万元，增长的主要原因为公司积极维护老客户和开拓新客户，新老客户订单量均有所增加，带来营业收入的增长。

五、经营活动产生的现金流量净额

公司 2020 年度经营活动产生的现金流量净额较 2019 年度减少 4,128.11 万元，主要原因是 2019 年末预收账款 5,291.94 万元，基本在 2020 年实现销售，而 2020 年末预收款项及合同资产合计仅有 2,714.74 万元，因此销售商品、提供劳务收到的现金减少较多。

公司 2021 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额较上年同期数据-3,115.09 万元增加 3,642.59 万元，主要原因是 2021 年 1-9 月收入较上年同期数据增加 1,197.98 万元，且 2020 年 9 月 30 日预收款项与合同付债合计较当期期初减少 374.27 万元、应收账款及应收票据合计较当期期初增加 2,914.44 万元；而 2021 年 9 月 30 日预收款项与合同付债合计较当期期初减少 51.33 万元、应收账款及应收票据合计较当期期初增加 1,608.70 万元，故 2021 年 1-9 月销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期增加 3,155.79 万元。

六、盈利能力分析

1、公司的毛利率：2019 年度、2020 年度、2021 年 1-9 月公司的毛利率分别为 15.66%、20.71%、19.04%。2020 年毛利率水平较 2019 年度上升 5.05 个百分点，主要系 2020 年度营业收入规模大幅增长带来当期成本中相对固定成本占比的下滑，带来毛利率的提升。2021 年 1-9 月毛利率水平较 2020 年度下降 1.67 个百分点，主要是由于原材料成本上涨，导致 2021 年 1-9 月公司的毛利率有所下降。

2、加权平均净资产收益率：2019 年度、2020 年度、2021 年 1-9 月公司加权平均净资产收益率分别为-288.00%、-510.84%、-7.10%，由于 2019 年末净资产为负数，故与 2020 年度不再进行比较。2021 年 1-9 月加权平均净资产收益率较 2020 年度增加，主要原因为 2020 年度股份支付金额 3,337.00 万元计入管理费用，导致 2020 年度净利润较低所致。

七、偿债能力分析

2019 年末、2020 年末、2021 年 9 月 30 日公司资产负债率分别为 98.91%、76.00%、78.54%，同期流动比率分别为 0.86、1.09、1.05，速动比率分别为 0.33、0.69、0.61。公司 2020 年通过股权融资获得 2,000.00 万元资金，同时前期项目结转收入，预收账款降低，故资产负债率下降，流动比率与速动比率均有上升。2021 年 9 月 30 日上述指标与 2020 年末基本持平。

八、营运能力分析

2019 年度、2020 年度、2021 年 1-9 月，公司应收账款周转率分别为：3.07、5.90、2.18。2020 年度，由于公司加强客户管理，对于收款机制进行内部调整，客户回款速度有所上升，导致应收账款周转率有所上升。2021 年 1-9 月应收账款周转率下降的主要原因是收入对应期间为 9 个月，公司工程项目在四季度验收结转收入成本占比较大，故前三季度应收账款周转率较低。

2019 年度、2020 年度、2021 年 1-9 月，公司存货周转率分别为：1.15 次、2.14 次、1.67 次。2020 年度同比 2019 年度增加 0.99 次，主要原因是前期工程项目在 20 年结转收入较多，故存货周转率上升；2021 年 1-9 月公司存货周转率同比 2020 年度下降 0.47 次，主要原因是成本对应期间为 9 个月，公司工程项目在四季度验收结转收入成本占比较大，故前三季度存货周转率较低。

二、发行计划

（一）发行目的

本次股票发行的目的主要为筹措公司整体发展需要的运营资金，满足公司战略发展的需要，不断加强公司运营规模和资本实力，促进公司业务良性发展。公司目前处于快速发展阶段，为了保持公司业务持续增长，加大产业链协同，优化公司财务结构，降低企业经营风险。公司本次引入投资方广东坚朗五金制品股份有限公司，预计本次交易完成后公司的净资产、盈利能力将得到增强，上下游产业链形成战略协同。

（二）优先认购安排

1、公司章程对优先认购安排的规定

本公司《公司章程》中未对现有股东优先认购安排作出规定。

2、本次发行优先认购安排

公司第一届董事会第四次会议、第一届监事会第四次会议审议通过了《关于公司在册股东不享有本次股票发行优先认购权的议案》，明确公司在册股东不享有优先认购权，该议案尚需召开 2022 年第一次临时股东大会审议，本次发行股东优先认购安排最终以股东大会审议结果为准。

3、公司本次股票发行的优先认购安排符合《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统股票定向发行规则》等法律法规和规范性文件及《公司章程》的有关规定。

（三）发行对象

本次发行属于发行对象确定的发行。

本次定向发行的发行对象 1 名，为广东坚朗五金制品股份有限公司，系符合《非上市公众公司监督管理办法》及《投资者适当性管理办法》规定的合格投资者。广东坚朗五金制品股份有限公司不属于失信联合惩戒对象，不属于《监管规则适用指引——非上市公众公司类第 1 号》所定义的持股平台，不是公司核心员工，不是私募投资基金或私募投资基金管理人，与发行人禧屋科技及其董事、监事、高管、股东之间不存在关联关系。

认购信息：

| 序号 | 发行对象 | 发行对象类型 | | | 认购数量 (股) | 认购金额 (元) | 认购方式 |
|----|----------------|--------|---------|------------|-------------|-------------|------|
| 1 | 广东坚朗五金制品股份有限公司 | 新增投资者 | 非自然人投资者 | 普通非金融类工商企业 | 1,000,000 | 10,000,000 | 现金 |
| 合计 | - | - | | | 1,000,000 | 10,000,000 | - |

本次发行对象广东坚朗五金制品股份有限公司与挂牌公司、董事、监事及高级管理人员、主要股东之间不存在关联关系。

2、发行对象基本情况

企业名称：广东坚朗五金制品股份有限公司

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

法定代表人：白宝鲲

统一社会信用代码：914419007520851901

成立日期：2003年06月26日

注册资本：人民币叁亿贰仟壹佰伍拾肆万元

住所：广东省东莞市塘厦镇坚朗路3号

经营范围：研发、生产、销售：建筑五金及金属构配件、装配式建筑五金构配件、不锈钢制品、智能楼宇产品、智能家居产品、物联网产品、智慧社区产品、电子产品、建筑门锁、门禁系统、紧固件、管廊产品、预埋槽道、抗震支吊架、橡胶制品、塑胶制品、硅胶制品、陶瓷制品、劳保用品、安防器材、家居产品、家用电器、照明器具、物料搬运设备、智能装备、机电设备、环卫设备、环保辅材、建筑工具、金属工具、化工产品（不含危险化学品）、钢丝绳、钢丝绳索具、钢绞线、建筑钢拉杆、桥梁缆索、索锚具、铸钢件、整体浴室、卫浴洁具、整体橱柜、密封胶条（含三元乙丙胶条）、防水材料、耐火材料、包装材料、轨道交通配套设备、商业通道闸机、净水设备及配件、智能养老系统、运动器材、智能测量设备、建筑及装饰装潢材料、办公用品及设备；工程安装与维修；技术及货物进出口；增值电信业务经营；普通货运（仅限分支机构经营）；销售：电脑软件、日用品；第二类医疗器械经营；机械设备租赁。（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）

3、发行对象适当性

根据《非上市公众公司监督办法》和《全国中小企业股票转让系统投资者适当性管理办法》的相关规定，本次发行对象符合投资者适当性要求，具体情况如下：

1) 是否属于失信联合惩戒对象：

根据《全国中小企业股份转让系统诚信监督管理指引》的相关规定，经查询中国执行信息公开网、证券期货市场失信记录查询平台、信用中国等政府部门公示网站，本次发行对象不属于失信联合惩戒对象，不存在违反《全国中小企业股份转让系统诚信监督管理指引》相关规定的情形。

2) 是否为持股平台：

本次发行对象为非关联的法人机构，不属于单纯以认购股份为目的而设立的公司法人、合伙企业等持股平台，不存在持股平台的情况。

3) 是否存在股权代持：

本次发行对象参与认购公司本次发行的股票相应出资资金均为其合法取得，相关股份均为其真实持有，不存在委托他人或接受他人委托直接或者间接持有公司股份的情形。

4) 发行对象的基金登记或备案情况：

本次发行对象不属于单纯以认购股份为目的而设立且不具有实际经营业务的公司法人、合伙企业等持股平台，不属于私募基金管理人，亦非私募投资基金。

5) 本次发行对象的认购资金来源：

根据本次发行对象出具的说明，本次认购资金来源于其自有资金，不存在他人代为缴款情形，不存在非法募集他人资金进行投资的情形。本次股票发行不存在委托持股、信托持股

或其他代持股等情形，不存在股权纠纷或潜在的股权纠纷。

《投资者适当性管理办法》第五条规定：投资者申请参与基础层股票发行和交易应当符合下列条件：（一）实收资本或实收股本总额 200 万元人民币以上的法人机构；（二）实缴出资总额 200 万元人民币以上的合伙企业；（三）申请权限开通前 10 个交易日，本人名下证券账户和资金账户内的资产日均人民币 200 万元以上（不含该投资者通过融资融券融入的资金和证券），且具有本办法第七条规定的投资经历、工作经历或任职经历的自然人投资者。投资者参与挂牌同时定向发行的，应当符合本条前款规定。

本次认购对象广东坚朗五金制品股份有限公司为上市公司，根据其 2020 年度审计报告显示，其股本为 321,540,000 元人民币，已超过上述规定的实收资本或实收股本总额 200 万元人民币以上的要求；同时，根据其提供的由安信证券股份有限公司东莞塘厦润塘东街证券营业部出具的《全国中小企业股份转让系统投资者申报证明》，其于 2019 年 5 月 29 日申报成为参与挂牌公司股票公开转让的投资者，类型为：股转一类合格投资者。根据《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理业务指南》的相关规定：类别标识字段所涉全国股转系统交易权限共四类：一类交易权限可以参与精选层、创新层、基础层股票的发行与交易；二类交易权限可以参与精选层、创新层股票的发行与交易；三类交易权限可以参与精选层股票的发行与交易；四类交易权限可以参与优先股的发行与交易。

综上，本次认购对象广东坚朗五金制品股份有限公司为合格投资者。

（四）发行价格

本次发行股票的价格为10元/股。

1、每股净资产、每股净收益

根据苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的苏亚苏审【2021】第449号《审计报告》，截至2020年12月31日，公司总股本为24,500,000股，归属于挂牌公司股东的净资产为34,399,460.09元，归属于挂牌公司股东的每股净资产为1.40元；归属于挂牌公司股东的净利润为-18,498,444.85元，基本每股收益为-0.82元。根据公司未经审计的2021年第三季度报告，截止2021年09月30日，公司总股本为24,500,000股，归属于挂牌公司股东的净资产为32,041,931.36元，归属于挂牌公司股东的每股净资产为1.31元；归属于挂牌公司股东的净利润为-2,357,528.73元，基本每股收益为-0.10元。本次股票发行价格高于每股净资产。

2、股票二级市场交易价格

公司股票转让方式为集合竞价转让，因公司挂牌时间较短，截至本发行说明书披露之日，暂无股价可参考。

3、历次股票发行价格

公司挂牌以来，尚未发行过股票，故无历次股票发行价格可供参考。

4、同行业可比公司情况

按照《挂牌公司管理型行业分类指引》规定，公司所属行业为E建筑业-E50建筑装饰和其他建筑业-E501建筑装饰业-E5010建筑装饰业。公司主营业务为整体卫浴的研发、设计、生产、销售、安装及售后服务。公司的主要产品装配式整体卫浴是工业化、标准化生产的预制型卫生间。因建筑装饰业可比企业较少，且规模差异较大，故在“E50建筑装饰和其他建筑业”分类下选取包含建筑装饰和其他建筑业在内的可比新三板挂牌公司共4家，又因披露2021年第三季度报告的可比公司较少，故选取下属4家可比公司2021年半年度报告作为参考。

根据东方财富Choice数据，可比公司的主要数据如下表：

| 公司名称 | 最近一期收盘价 (元/股) | 2021年半年度年 度每股净资产 | 每股收益TTM (元/股) | 市净率MRQ |
|------|------------------|---------------------|------------------|--------|
| 中景橙石 | 18.00 | 4.47 | 0.09 | 3.95 |
| 中御建设 | 7.50 | 0.51 | -0.04 | 14.64 |
| 三惠建设 | 3.30 | 1.33 | 0.06 | 2.48 |
| 国辰建安 | 14.20 | 1.01 | 0.04 | 14.11 |
| 平均值 | 10.75 | 1.83 | 0.04 | 8.79 |

发行后禧屋科技市净率为7.63，发行价格为10.00元/股，与同行业可比公司最近一期收盘均价和平均市净率水平接近。

本次发行价格综合考虑了公司自身成长性和行业前景、公司盈利水平、每股净资产、市净率等多种因素最终确定，定价方式合理，发行价格不存在显失公允，不能存在损害公司及其他股东利益的情况。

5、公司挂牌以来历次分红派息情况

公司自挂牌以来不存在权益分派情况。

6、是否使用股份支付及原因

本次股票定向发行不会涉及公司换取职工服务以及股权激励的情形，不存在业绩承诺等其他涉及股份支付的履约条件。本次股票发行价格定价合理，不存在低于公司股票公允价值的情况。因此，本次发行的账务处理不适用《企业会计准则第11号—股份支付》。

7、董事会决议日至新增股票登记日期间预计权益分派情况

公司在董事会决议日至新增股票登记日期间预计不会发生除权、除息情形，不需要对本次发行数量及发行价格进行调整。

本次股票发行价格综合考虑了公司自身成长性和行业前景、公司盈利水平、每股净资产、市净率等多种因素最终确定，经公司董事会审议通过并已提交股东大会进行审议。公司本次股票发行定价过程合法合规。

(五) 发行股票数量及预计募集资金总额

本次发行股票的种类为人民币普通股。本次发行股票不超过/本次拟发行股票的数量区间为 1,000,000 股，预计募集资金总额不超过/预计募集资金总额范围 10,000,000 元。

本次股票定向发行的认购方式为现金认购。拟认购对象广东坚朗五金制品股份有限公司拟以现金方式认购公司本次发行的 1,000,000 股股份，支付现金 10,000,000.00 元。本次股票发行的具体发行数量和募集资金总额以实际认购结果为准。

(六) 限售情况

| 序号 | 名称 | 认购数量 (股) | 限售数量 (股) | 法定限售数量 (股) | 自愿锁定数量 (股) |
|----|----------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| 1 | 广东坚朗五金制品股份有限公司 | 1,000,000 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | |
|----|---|-----------|---|---|---|
| 合计 | - | 1,000,000 | 0 | 0 | 0 |
|----|---|-----------|---|---|---|

本次股票定向发行的新增股份登记在中国证券登记结算有限责任公司北京分公司。

本次股票定向发行公司董事、监事、高级管理人员均不参与股票认购，本次定向发行无法定限售情形，且本次股票发行不设置自愿锁定限售的安排。

因此，本次定向发行的股份均为无限售流通股，新增股份可以一次性进入全国中小企业股份转让系统进行公开转让。

（七）报告期内的募集资金使用情况

报告期内，不存在募集资金使用情况。

（八）募集资金用途及募集资金的必要性、合理性

| 募集资金用途 | 拟投入金额（元） |
|-----------|------------|
| 补充流动资金 | 10,000,000 |
| 偿还银行贷款/借款 | 0 |
| 项目建设 | 0 |
| 购买资产 | 0 |
| 其他用途 | 0 |
| 合计 | 10,000,000 |

1. 募集资金用于补充流动资金

本次发行募集资金中有 10,000,000 元拟用于补充流动资金。

| 序号 | 预计明细用途 | 拟投入金额（元） |
|----|------------|------------|
| 1 | 支付供应商款项 | 7,000,000 |
| 2 | 支付职工薪酬及福利费 | 3,000,000 |
| 合计 | - | 10,000,000 |

随着公司的不断发展，业务规模不断扩大，同时，行业需求也在不断扩张，公司面临良好的市场机会，因为公司采购支出的金额需求随之增加，此次融资可以为业务规模扩张带来的资金需求提供保障。

本次定向发行股票募集资金用于补充流动资金，有利于扩大公司经营规模，改善公司财务状况，符合公司与全体股东的利益。

2. 募集资金用于偿还银行贷款/借款

本次发行募集资金中有 0 元拟用于偿还银行贷款/借款。

| 序号 | 债权人名称 | 借款发生时间 | 借款总额（元） | 当前余额（元） | 拟偿还金额（元） | 银行贷款/借款实际用途 |
|----|-------|--------|---------|---------|----------|-------------|
| 合计 | - | - | 0 | 0 | 0 | - |

本次发行募集资金中不存在拟用于偿还银行贷款/借款的情形。

3. 募集资金用于项目建设

本次发行募集资金中有 0 元拟用于-项目建设。

本次发行募集资金中不存在拟用于项目建设的情形。

4. 募集资金用于购买资产

本次发行募集资金中有 0 元拟用于购买资产。

5. 募集资金用于其他用途

本次发行募集的 10000000.00 元资金拟全部用于补充流动资金,仅用于支付供应商款项和支付职工薪酬及福利费,不用于其他用途。

6. 请结合募集资金用途,披露本次发行募集资金的必要性、合理性。

公司主营业务为:整体卫浴的研发、设计、生产、销售、安装及售后服务。截止 2021 年 9 月 30 日,公司经营活动产生的现金流量净额为 5,274,969.80 元。随着公司近期分别与知名房地产公司签署集团集采协议,订单持续快速增长。目前的现金流已不足以满足公司业务的发展。

本次发行的募集资金的使用紧密围绕公司的主营业务,有利于实现公司战略发展目标:1) 订单的快速增长必然带来原材料采购的大幅增长,本次募集资金为保证供应链和生产能力的稳定提供保障。2) 进一步营销网络的建设,并在各网点打造一支出色的业务团队,将更加方便公司与业主等客户开展营销活动,进一步提升客户关系,提升售后服务质量,扩大公司品牌影响力,增加知名度;

综上,补充营运资金项目可为公司未来业绩的快速发展提供良好流动资金保障,因此具备必要性及合理性。

(九) 本次发行募集资金专项账户的设立情况以及保证募集资金合理使用的措施

1、募集资金管理制度的建立情况

公司于 2022 年 1 月 27 日召开第一届董事会第四次次会议、第一届监事会第四次会议审议通过《关于制定募集资金管理制度的议案》,上述议案尚待股东大会通过审议。公司《募集资金管理制度》明确规定了募集资金存储、使用、监管和责任追究的内部控制制度,明确了募集资金使用的分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露的要求。

2、募集资金专项账户的开立情况

公司于 2022 年 1 月 27 日召开第一届董事会第四次会议、第一届监事会第四次会议审议通过《关于为公司股票发行募集资金设立专用账户并签署三方监管协议的议案》,上述议案尚待股东大会审议通过。公司将严格按照全国中小企业股份转让系统相关规定及公司的募集资金管理制度的规定,为本次发行设立募集资金专项账户,并将该账户作为认购账户,该专户仅用于存放与使用募集资金,不得存放非募集资金或用于其他用途。

3、签订募集资金三方监管协议的安排情况

公司于 2022 年 1 月 27 日召开第一届董事会第四次会议、第一届监事会第四次会议审议通过《关于为公司股票发行募集资金设立专用账户并签署三方监管协议的议案》，上述议案尚待股东大会审议通过。公司将依据相关规定与主办券商、存放募集资金的商业银行签订募集资金三方监管协议。

（十）是否存在新增股票完成登记前不得使用募集资金的情形

| | | |
|---|--|---|
| 1 | 公司未在规定期限或者预计不能在规定期限内披露最近一期定期报告。 | 否 |
| 2 | 最近 12 个月内，公司或其控股股东、实际控制人被中国证监会及其派出机构采取行政监管措施、行政处罚，被全国股转公司采取书面形式自律监管措施、纪律处分，被中国证监会立案调查，或者因违法行为被司法机关立案侦查等。 | 否 |

（十一）本次发行前滚存未分配利润的处置方案

本次股票发行完成后，公司发行前资本公积、滚存的未分配利润将由公司新老股东按照发行后的持股比例共享。

（十二）本次发行是否需要经中国证监会核准

截至本股票发行说明书签署之日，公司在册股东人数为 8 名，未超过 200 人。本次股票定向发行后，公司股东人数不会超过 200 人，符合豁免向中国证监会申请核准股票发行的条件。因此，本次股票定向发行无需经中国证监会核准。

（十三）本次定向发行需要履行的国资、外资等相关主管部门的审批、核准或备案的情况

1、发行人无需履行主管部门的审批、核准或备案程序

公司在册股东不包含外国投资者，不需要履行外资审批备案程序。公司不属于国有及国有控股、国有实际控制企业，本次股票发行不需要履行国资审批程序。

2、发行对象无需履行主管部门的审批、核准或备案程序

根据本次发行认购对象广东坚朗五金制品股份有限公司提供的营业执照及其已披露的公开信息显示，其控股股东、实际控制人为自然人白宝鲲，其为中国籍。本次发行认购对象不属于国有企业、国有控股企业或国有实际控制企业，亦不属于外商投资企业，无需履行国资、外资等相关主管部门的审批、核准或备案。

三、非现金资产认购情况/募集资金用于购买资产的情况

本次发行不涉及非现金资产认购，不涉及募集资金用于购买资产。

（一）董事会关于资产交易价格合理性的说明

不适用

（二）其他说明

不适用

（三）结论性意见

不适用

四、本次定向发行对申请人的影响

（一）本次定向发行对公司经营管理的影响

本次定向发行后，公司的主营业务不会发生变化，公司股本规模、股东持股比例将发生变化，但公司控制权及治理结构不会变化，公司控股股东、实际控制人不会发生改变，不会对公司经营管理造成不利影响。本次发行将增加公司注册资本和营运资金，降低资产负债率，整体财务状况进一步得到改善，有利于加快公司业务发展。

（二）本次定向发行后公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

1、对财务状况的影响

本次定向发行募集资金到位后，公司资产总额与净资产额将同时增加，公司资本结构更趋稳健，公司的资金实力将得到有效提升。

2、对盈利能力的影响

本次定向发行后，公司资本实力增强，为公司各项业务的快速、稳健、可持续发展奠定资本基础，促进公司进一步实现规模扩张和业务拓展，提升公司的市场竞争力以及盈利能力，促进营业收入和利润的稳健增长。

3、对现金流量的影响

本次定向发行后，公司筹资活动现金流入将增加。

（三）公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况

本次定向发行完成后，公司与控股股东、实际控制人及关联方之间的业务关系、管理关系、关联交易不会发生变化。对于公司与控股股东及其关联人之间未来可能发生的关联交易，公司将严格按照公司章程、相关法律法规的要求及有关关联交易协议的约定，履行相应的内部审批决策程序，并作充分的信息披露。公司不会因为本次定向发行而与控股股东、实际控制人及其关联人之间产生同业竞争。但如出现其他情况导致发生重大变化，公司将根据《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规和中国证券监督管理委员会、全国中小企业股份转让系统有限责任公司的有关规定进行披露。

（四）发行对象以资产认购公司股票的，是否导致增加本公司债务或者或有负债

发行对象以现金认购公司股票，不会增加本公司债务或者或有负债。

（五）本次定向发行前后公司控制权变动情况

本次定向发行前后公司控制权不会发生变化，控股股东、实际控制人仍为刘志宏。具体情形如下：

| 类型 | 名称 | 本次发行前 | | 本次发行 认购数量 (股) | 本次发行后（预计） | |
|-------|-------------------------------------|-------------|--------|---------------------|-------------|--------|
| | | 持股数量 (股) | 持股比例 | | 持股数量 (股) | 持股比例 |
| 实际控制人 | 刘志宏 | 9,800,000 | 40.00% | 0 | 9,800,000 | 38.43% |
| | 常熟禧屋 投资管理 中心（有限 合伙） | 6,000,000 | 24.49% | 0 | 6,000,000 | 23.53% |
| | 常熟禧鑫 居企业管 理合伙企 业（有限合 伙） | 2,000,000 | 8.16% | 0 | 2,000,000 | 7.84% |

控股股东、实际控制人刘志宏直接、间接持股数量及持股比例见下：

本次股票发行前，控股股东、实际控制人为刘志宏，其直接持有公司股份数量为9,800,000股，持股比例40.00%；受其控制的企业常熟禧屋投资管理中心（有限合伙）持有公司股份数量为6,000,000股，持股比例24.49%；受其控制的企业常熟禧鑫居企业管理合伙企业（有限合伙）持有公司股份数量为2,000,000股，持股比例8.16%。刘志宏直接和间接合计持股比例为72.65%。

本次股票发行后，控股股东、实际控制人仍然为刘志宏，其直接持有公司股份数量为9,800,000股，持股比例38.43%；受其控制的企业常熟禧屋投资管理中心（有限合伙）持有公司股份数量为6,000,000股，持股比例23.53%；受其控制的企业常熟禧鑫居企业管理合伙企业（有限合伙）持有公司股份数量为2,000,000股，持股比例7.84%。刘志宏直接和间接合计持股比例为69.80%。

本次定向发行前后公司控制权不会发生变化，控股股东实际控制人仍为刘志宏。

（六）本次定向发行对其他股东权益的影响

本次发行完成后，公司所有者权益将增加，每股净资产也将增加，对其他股东权益具有积极影响。

（七）本次定向发行相关特有风险的披露

本次股票定向发行尚需经公司股东大会审议通过，并由全国中小企业股份转让系统完成自律审查后方可实施。本次股票定向发行能否获得公司股东大会审议通过以及能否取得全国股份转让系统出具的无异议函存在不确定性，且最终缴款验资及股份登记的时间也存在不确定性。

除上述风险外，本次股票发行不存在其他特有风险。

五、其他重要事项

无

六、本次发行相关协议的内容摘要

（一）附生效条件的股票认购合同的内容摘要

1. 合同主体、签订时间

甲方：苏州禧屋住宅科技股份有限公司
乙方：广州坚朗五金制品股份有限公司
签署时间：2022年1月27日

2. 认购方式、支付方式

认购方式：

甲方接受乙方以现金方式对其投资，乙方本次认购 1,000,000 股，认购款 10,000,000 元，其中 1,000,000 元作为甲方新增注册资本，其余计入甲方资本公积。甲乙双方一致同意，对乙方认购的股份限售安排依据《公司法》、《证券法》及全国中小企业股份转让系统有关法律、法规执行，除此之外无其他限售安排，亦无自愿锁定承诺。

支付方式：

乙方应于甲方在全国中小企业股份转让系统公示的发行认购公告规定的期限内，向指定缴款账户支付全部认购资金

3. 合同的生效条件和生效时间

甲乙双方同意，本协议在经甲、乙方法定代表人/本人/执行事务合伙人或授权代表签字并加盖公章/合同专用章后，并满足下列所有条件时生效：

- （1）甲方董事会及股东大会批准本次发行股票；
- （2）甲方董事会及股东大会审议通过甲方、乙方签订的本附条件生效的股份认购协议的议案。
- （3）取得全国股转公司关于本次股票定向发行的无异议函。

4. 合同附带的任何保留条款、前置条件

除上述生效条件外，本协议未附带其他任何保留条款、前置条件。

5. 相关股票限售安排

甲乙双方一致同意，对乙方认购的股份限售安排依据《公司法》、《证券法》及全国中小企业股份转让系统有关法律、法规执行，除此之外无其他限售安排，亦无自愿锁定承诺。

6. 发行终止后的退款及补偿安排

1、若存在以下任一情形的，本协议将解除：

- (1) 双方协商一致同意解除的；
- (2) 发生不可抗力致使本协议无法继续履行的；
- (3) 乙方严重侵犯公司利益，甲方解除本协议的；
- (4) 甲方严重侵犯乙方利益，乙方解除本协议的；
- (5) 乙方未按约定缴纳股份认购款的，甲方有权解除本协议。

2、本协议的解除或终止，不影响守约方向违约方追究违约责任。

3、本协议终止，甲方将于本次定向发行未获有关政府部门的同意、许可、批准或核准之日起5个工作日内将乙方已缴纳的股份认购款本金及当期活期存款利息退还给乙方。

7. 风险揭示条款

1、双方一致认可，本次定向发行，除经甲方内部董事会、股东大会审议，须经全国中小企业股份转让系统有限责任公司下发无异议函后方可施行；

2、甲方系全国中小企业股份转让系统挂牌公司，股票相较于深市、沪市流动性较差，乙方对以上情况表示知晓。

3、在认购甲方股票之前，乙方应认真阅读《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统股票定向发行规则》等有关业务规则、细则、指引和通知，并密切关注相关制度调整。挂牌公司股票价格可能因多种原因发生波动，乙方应充分关注投资风险。

8. 违约责任条款及纠纷解决机制

1、本协议各方应本着诚实、信用的原则自觉履行本协议。

2、本协议生效后，乙方未在本协议约定及法律法规规定时间内完全履行缴款义务的，应在收到甲方通知后15个工作日内向甲方承担200万元的违约金。

3、除本协议另有规定外，任何一方违反其在本协议中所作的声明与保证或本协议项下的任何其他义务，视为该方违约，对方有权要求其赔偿由此产生的损失（包括因请求而发生的合理费用），赔偿金额以给对方造成的实际损失为限。

七、中介机构信息

（一）主办券商

| | |
|------------|-------------|
| 名称 | 东吴证券 |
| 住所 | 苏州工业园区星阳街5号 |
| 法定代表人 | 范力 |
| 项目负责人 | 凌洁 |
| 项目组成员（经办人） | 凌洁、孙浩 |

| | |
|------|---------------|
| 联系电话 | 0512-62936253 |
| 传真 | 0512-62938500 |

（二）律师事务所

| | |
|-------|----------------------------|
| 名称 | 北京市天元律师事务所 |
| 住所 | 中国北京市西城区丰盛胡同28号大太平洋保险大厦10层 |
| 单位负责人 | 朱小辉 |
| 经办律师 | 沈学让、钟林龙 |
| 联系电话 | 0571-88107601 |
| 传真 | 0571-88107601 |

（三）会计师事务所

| | |
|---------|---------------------------|
| 名称 | 苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 住所 | 南京市鼓楼区中山北路105-6号中环国际广场22层 |
| 执行事务合伙人 | 詹从才 |
| 经办注册会计师 | 于志强、张雪飞 |
| 联系电话 | 025-83235002 |
| 传真 | 025-83235046 |

（四）股票登记机构

| | |
|--------|---------------------|
| 名称 | 中国证券登记结算有限责任公司北京分公司 |
| 住所 | 北京市西城区金融大街26号金阳大厦五层 |
| 法定代表人 | 周宁 |
| 经办人员姓名 | - |
| 联系电话 | 010-58598980 |
| 传真 | 010-58598977 |

八、有关声明

（一）申请人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本定向发行说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

刘志宏：_____ 张弛：_____ 张卫卫：_____

陈仕明：_____ 郭潇：_____

全体监事签名：

包昌军：_____ 王剑：_____ 陶春：_____

全体高级管理人员签名：

刘志宏：_____ 郭潇：_____ 陈仕明：_____ 龙俊介：_____

张卫卫：_____

苏州禧屋住宅科技股份有限公司（加盖公章）

2022年1月27日

（二）申请人控股股东、实际控制人声明

本公司或本人承诺本定向发行说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

实际控制人签名： 刘志宏：_____

2022年1月27日

控股股东签名： 刘志宏：_____

2022年1月27日

（三）主办券商声明

本公司已对定向发行说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人签名：

孙中心：_____

项目负责人签名：

凌洁：_____

东吴证券股份有限公司

（加盖公章）

2022年1月27日

（四）律师事务所声明

本机构及经办人员（经办律师）已阅读定向发行说明书，确认定向发行说明书与本机构出具的专业报告（法律意见书）无矛盾之处。本机构及经办人员对申请人在定向发行说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认定向发行说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办人员签名：

沈学让：_____

钟林龙：_____

机构负责人签名：

朱小辉：_____

北京市天元律师事务所

（加盖公章）

2022年1月27日

（五）会计师事务所声明

本机构及经办签字注册会计师已阅读定向发行说明书，确认定向发行说明书与本机构出具的专业报告《苏州禧屋住宅科技股份有限公司审计报告》（苏亚苏审【2021】449）无矛盾之处。本机构及经办人员对申请人在定向发行说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认定向发行说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办人员签名：

于志强：_____

张雪飞：_____

机构负责人签名：

詹从才：_____

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

（加盖公章）

2021年1月27日

九、备查文件

- 1、苏州禧屋住宅科技股份有限公司第一届董事会第四次会议决议；
- 2、苏州禧屋住宅科技股份有限公司第一届监事会第四次会议决议；
- 3、认购对象与公司签署的附生效条件的《股份认购协议》；
- 4、其他与本次定向发行有关的重要文件。