

A 股证券代码：000018

证券简称：神州长城

B 股证券代码：200018

证券简称：神州 B



神州长城股份有限公司

（广东省深圳市大鹏新区葵涌街道白石岗葵鹏路 26 号）

公开发行 A 股可转换公司债券 募集资金使用可行性分析报告

二〇一八年三月

一、募集资金使用计划

神州长城股份有限公司（以下简称“公司”）本次公开发行 A 股可转换公司债券（以下简称“本次发行”）募集资金总额不超过 85,000 万元人民币（含），扣除发行费用后，募集资金拟投入以下项目：

单位：人民币万元

序号	项目名称	项目总投资	募集资金拟投入金额
1	住宅产业化基地项目	30,167.50	27,500.00
2	柬埔寨香格里拉项目	136,789.07	47,500.00
3	缅甸敏公寓项目	46,807.32	10,000.00
合计		213,763.89	85,000.00

如本次发行实际募集资金少于资金需求，公司董事会将根据募集资金用途的重要性和紧迫性安排募集资金的具体使用，不足部分将通过自筹方式解决。在本次募集资金到位前，公司将根据募集资金投资项目实施进度的实际情况通过自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

二、本次募集资金投资项目的必要性分析

（一）建筑施工行业发展前景广阔

建筑行业作为国民经济的重要支柱产业之一，2016 年建筑业总产值已达 19.36 万亿，同比增长 7.1%，在固定资产投资总额中占比较大，建筑业作为经济支柱产业的地位仍然稳固。

2015 年至今，“一带一路”（即“丝绸之路经济带”和“21 世纪海上丝绸之路”）、京津冀协同发展、长江经济带三大战略等利好政策频出，加之 PPP 项目的集中释放，对建筑施工行业发展促进作用明显。基础设施建设作为“一带一路”建设优先发展的领域，掀起了沿线国家的基建热潮，基建预期提升、“一带一路”和北美万亿基建计划成为中国建筑施工企业布局海外的重大契机。

（二）公司需要资金满足发展战略实施与业务拓展计划

公司积极抓住机遇，大力拓展海外“一带一路”的工程承包及投资业务，加大国内医疗和基础设施 PPP 项目投资及建设力度，公司作为建筑施工企业，需

要充足的资金支持以把握难得的发展机遇，不断满足日益增长的市场需求。

近年来，公司不断拓展业务规模，营业收入出现较大幅度增长。2015、2016年，公司分别实现营业收入 401,035.90 万元人民币、466,499.91 万元人民币，较上年度分别增长 45.58%、16.32%；2017 年 1-9 月，公司实现营业收入 468,520.75 万元人民币，较去年同期增长 44.89%，公司业务正处于快速扩张时期。未来公司将紧密围绕“发展医疗健康产业”和“做大做强海外业务、打造全球领先的国际性综合建筑服务提供商”的发展战略，在保证国内业务增长的同时，大力布局医疗产业、发展海外业务，力争将公司打造成为一家医疗健康与建筑施工产业共同驱动发展的优秀企业集团。

1、保持国内业务的稳定发展

经过多年发展，公司已由原来的建筑装饰业务发展为工程总承包业务。截至目前，公司拥有建筑工程施工总壹级等多个壹级以上资质，在建筑工程投资与实施方面拥有较强执行能力。公司将依托丰富的项目经验和实施能力，继续发展国内工程总承包业务，保持国内业务的稳定发展。

为保证国内业务的稳定发展，公司响应国家设立雄安新区的号召，支持雄安新区建设，公司在雄安新区设立神州长城河北雄安工程有限公司，有助于公司开展该地区业务，符合公司的整体发展战略。

2、大力拓展海外业务

为加快推进我国企业“走出去”的发展战略，习近平主席提出“一带一路”的战略倡议，中国政府主导成立了亚洲基础设施投资银行，将促使“一带一路”沿线国家大力发展基础设施建设，中国企业有望获取大量业务订单。

公司在海外业务拓展方面具有显著的先发优势。2012 年，公司组建海外事业部，较早进行海外业务布局；2013 年，公司确立“做大做强海外业务、打造全球领先的国际性综合建筑服务提供商”的发展战略。公司凭借海外业务先发优势、品牌影响力和良好的业务拓展能力，已经在“一带一路”沿线的东南亚、南亚、中东及非洲拥有众多项目，所承接项目大多为项目所在国（或区域）地标项目，项目类型涉及港口、炼油厂、酒店、体育场、医院、高端住宅、大型商业综

合体等。根据中国商务部 2017 年对外工程承包统计数据，神州长城位列 2017 年中国对外工程承包百强 40 位，下一步公司将集中精力开拓北美、南美、澳大利亚及欧洲等高端市场。

3、积极布局医疗健康产业

2015 年，公司将医疗健康产业作为战略发展的重点方向，积极进行医疗产业布局。公司采用收购现有医院、建设新医院、运营医院 PPP 项目等方式介入医疗健康产业。公司以建筑施工业务积累的丰富经验为基础，以打造“优秀的医疗建筑服务提供商”品牌为切入点，发展医疗供应链服务和医疗服务，力争将公司打造成为一家医疗健康与建筑施工产业共同驱动发展的优秀企业集团。

在战略实施和业务发展过程中，公司营业收入将实现较大幅度增长，需要较大规模的资金支持。

（三）住宅产业化发展出现了新的方向

住房建筑业是世界上拥有最大市场规模的产业之一。大多数国家住宅产业仍然处在较低的发展水平，面临中低收入民众的住房短缺问题。巨大的住房需求，迫切的要求传统建房技术发生改变，催生了“住宅产业化”技术的出现。所谓“住宅产业化”，是用工厂化生产的建筑构件在施工现场实施组装化施工，提高建房速度并降低建筑造价。

三、本次募集资金投资项目的可行性分析

（一）依托“一带一路”，海外业务前景广阔

从海外工程施工业务上看，随着我国国力的增强、对外影响力的提升以及外汇储备的增加，尤其是在“一带一路”战略倡议的提出及亚洲基础设施投资银行的成立背景下，国内企业纷纷加快了海外扩张速度，其中建筑类企业“走出去”步伐也呈明显加速态势。公司早就在海外市场布局，目前公司海外业务集中于“一带一路”沿线国家区域，是中国“一带一路”民营龙头企业。2015 年、2016 年，公司实现海外业务收入 15.74 亿元人民币、31.86 亿元人民币。

（二）公司具备实现发展目标的核心竞争力

公司作为全国领先的综合建筑施工工程承建商，综合实力和市场竞争力处于行业领先地位。目前公司在品牌和资质、战略定位、一体化设计与施工等方面已形成较强的综合竞争实力，具备实现公司发展目标的条件与基础。

1、品牌和资质优势

公司已经在“一带一路”沿线的东南亚、南亚、中东及非洲拥有众多项目，所承接项目大多为项目所在国（或区域）地标项目，项目类型涉及港口、炼油厂、酒店、体育场、医院、高端住宅、大型商业综合体等。根据中国商务部 2017 年对外工程承包统计数据，神州长城位列 2017 年中国对外工程承包百强 40 位，公司在海外工程总承包方面已经具备了较强的品牌优势。

目前公司拥有建筑工程施工总承包壹级等多个壹级以上资质，在建筑工程投资与实施方面拥有较强执行能力，可为客户提供建造工程综合解决方案。

2、战略定位优势

未来公司将紧密围绕“发展医疗健康产业”和“做大做强海外业务、打造全球领先的国际性综合建筑服务提供商”的发展战略，大力布局医疗产业、发展海外业务，力争将公司打造成为一家医疗健康产业与建筑施工共同驱动发展的优秀企业集团。

国外业务方面，公司较早进行海外布局。2012 年，公司组建海外事业部；2013 年，公司确立“做大做强海外业务、打造全球领先的国际性综合建筑服务提供商”的发展战略。公司较早完成海外建筑施工业务所需的营销团队建设、项目管理能力的培养和商务谈判、项目施工经验的积累，较先熟悉海外市场的政治经济环境、建筑市场环境、劳务市场和劳务法规要求，能够对海外工程项目的风险进行合理预估、对施工项目进行有效管控，赢得了客户认可。随着部分标志性建筑的中标和施工，公司在中东、东南亚和非洲等国家和地区知名度和影响力不断提升，树立了良好的品牌形象，积累了优质的客户资源。

2015 年，公司将“发展医疗健康产业”作为另一发展战略重点，开始布局医疗产业，未来有望在收购或投资建设医院项目、医疗工程承包等领域开展相关

业务。

3、一体化设计与施工优势

公司拥有较齐备的设计及施工资质，使设计与施工形成一个有机的整体，能够为客户提供设计施工一体化服务。优秀的设计能力、过硬的施工质量以及全面的服务能力，为神州长城带来充足的工程项目，形成“以服务为先导、以设计为核心、设计施工双轮驱动”模式，通过更好地将设计理念和工程施工相结合，创造精品工程，提高客户满意度。

4、成本控制优势

公司核心管理人员均有十余年的建筑施工从业经验，凭借对行业的深刻了解，公司建立了较为完善的材料采购、劳务管理制度，主要包括：

(1) 与行业普遍采购原材料时主要采取的询价模式不同，公司采取拦标价模式，即公司成本部在测算各个材料的成本、税金等因素后，通过设置拦标价进行供应商筛选，在项目前期即能确保项目材料采购成本在可控范围。

(2) 公司建立了较为完备的材料采购、劳务分包的合格供应商名录。在新项目成立时，公司优先在合格供应商名录中挑选相关的供应商进行采购，有效保证了材料及劳务采购的质量和成本。

(3) 公司使用领先的工艺定额模式管理劳务成本。公司通过锁定项目工艺要求与时间要求，进而锁定劳务的成本。公司定期对劳务分包公司进行考核，考核结果与其以后承接的项目类型与项目规模相挂钩。

5、质量控制优势

公司在图纸设计、原材料采购、项目管理方面建立了严格的质量控制体系，保证了公司在项目执行过程中满足客户需求。2013年，公司获中国建筑装饰协会“施工技术科学研究院”、“酒店类最佳专业化装饰企业”和“精装楼盘类最佳专业化装饰企业”称号；2014年，公司位列“中国建筑装饰百强企业”第八名；2015年，公司获中国建筑装饰协会“科技示范工程奖”、北京市建筑装饰协会“十佳设计机构”。上述荣誉代表了行业内对神州长城的工程质量、项目管理能力的

高度认可。

6、人力资源优势

多年来公司一直注重硬件、软件的全面建设，培养和积聚了大批国际一流人才，拥有高水平的领导团队和管理队伍，管理人才超过 2,000 人，其中外籍人才超过 500 人。另外，公司积极延揽医疗专家、医院管理、医疗投融资类人才，为公司医疗业务发展提供人力支持。

四、本次募集资金投资项目的概况及必要性分析

（一）住宅产业化基地建设项目

1、项目基本情况

住宅产业化基地建设项目主要建设深加工混凝土板生产线、精加工钢构件生产线、门窗及其他建筑构件生产线，建设地址为湛江市坡头镇（土垌）田岭廉颇公路东侧，建设规模及规划内容为：厂房建设 54,000.00 平方米，包括综合楼、实验楼、构件厂、物流中心、样品展示区、办公楼及生活配套设施等。

通过住宅产业化基地建设项目的实施，公司将建成年产 30 万吨钢构件深加工、30 万立方米加气混凝土板材深加工等生产线，实现住宅建设材料的模块化生产。住宅建设过程中，直接使用模块化材料在现场组装，可提高建设速度、降低建设成本，有效提升建设效率。

2、项目投资情况

本项目总投资 30,167.50 万元人民币，其中：工程费用 9,207.50 万元人民币，设备购置 19,240.00 万元人民币，预备费 288.50 万元人民币，其他费用 431.50 万元人民币，铺底流动资金 1,000.00 万元人民币。本项目拟使用募集资金投入 27,500.00 万元人民币。

3、实施方式

本项目由公司全资子公司神州长城智慧房屋产业（湛江）有限公司实施，实施期间 24 个月。

4、政府审批情况

本项目已经取得湛江市坡头区发展和改革局出具的备案证。

本项目已经取得湛江市环境保护局出具的《关于神州长城住宅产业化基地建设项目环境影响报告表的批复》（湛环建[2017]136号）。

5、经济效益估算

本项目实施后，预计年净利润为 4,458.65 万元人民币，所得税后内部收益率为 16.62%，投资回收期为 6.12 年。

（二）柬埔寨香格里拉项目

1、项目基本情况

柬埔寨香格里拉项目，位于柬埔寨金边中央商务区，该项目为 55 层，包含高层公寓楼、酒店、办公大楼、商业裙楼及停车场。项目业主方为 OXLEY-GEM(CAMBODIA)CO.,LTD.（豪利珍宝（柬埔寨）有限公司）。

2016 年，公司中标该项目，施工范围包括土建、机电、幕墙、装修等，施工面积达 30 万平方米，合同总额为 2.85 亿美元。

2、项目投资情况

本项目预估总投资 136,789.07 万元人民币，其中：开办费 12,576.78 万元人民币，直接人工 31,053.07 万元人民币，材料投资 86,948.61 万元人民币，施工及机械投资 6,210.61 万元人民币。截至本报告出具日，公司已经投入 49,198.99 万元人民币，未来预计投入 87,590.08 万元人民币。本项目拟使用募集资金投入 47,500.00 万元人民币。

3、实施方式及项目周期

本项目实施主体为公司之全资子公司神州长城国际工程有限公司（以下简称“神州国际”），具体采用工程总承包的方式，施工范围包括土建、机电、幕墙、装修等。本项目建设期为 48 个月。

4、政府审批情况

2016年8月，神州国际取得商务部出具的《对外承包工程项目投（议）标核准证》（No:0016590）。

5、项目周期及经济效益估算

合同金额为 2.85 亿美元，预计总成本为 13.78 亿元人民币，毛利率约为 26.05%。

（三）缅甸敏公寓项目

1、项目基本情况

缅甸敏公寓项目，位于仰光眉扬功镇敏哈马路，为三栋 22 层高端住宅群楼，总建筑面积约 12 万平方米。项目业主方为 OXLEY CONSVLTANCY & Managementco, LTD（豪利咨询管理有限公司）。

2016年，公司中标该项目，合同金额为 9,650.00 万美元。

2、项目投资情况

本项目预估总投资 46,807.32 万元人民币，其中：开办费 3,538.87 万元人民币，直接人工 8,749.23 万元人民币，材料投资 30,163.36 万元人民币，施工及机械投资 4,355.86 万元人民币。本项目拟使用募集资金投入 10,000.00 万元人民币。

3、实施方式及项目周期

本项目实施主体为公司之全资子公司神州长城国际工程有限公司（以下简称“神州国际”），具体采用工程总承包的方式。本项目建设期为 38 个月。

4、政府审批情况

2016年9月，神州国际取得商务部出具的《对外承包工程项目投（议）标核准证》（No:0014602）。

5、项目周期及经济效益估算

本项目合同金额为 9,650.00 万美元，预计总成本为 46,807.32 万元人民币，毛利率约为 23.25%。

四、本次发行对公司经营管理和财务状况的影响

（一）对公司经营管理的影响

本次发行募集资金总额扣除发行费用后用于项目建设，可以为公司业务发展打下坚实的基础，扩大公司业务规模，提高公司营业收入、净利润，增强公司未来的持续经营能力。

（二）对公司财务状况的影响

1、对资产负债率和资本结构的影响

本次募集资金到位后，公司资产负债率水平将降低，财务结构将进一步优化，财务风险得以降低。

2、对总资产和净资产的影响

本次募集资金到位后，公司总资产和净资产将大幅增加，公司规模和实力得以增强，公司后续持续融资能力和抗风险能力将得以提升。

3、对盈利水平的影响

本次募集资金投资项目有较好的经济效益，有利于提高公司的持续盈利能力，提高公司的盈利水平。

4、对现金流量的影响

本次发行完成后，公司筹资活动产生的现金流入量将大幅增加；募集资金用于项目建设，投资活动现金流出量将大幅增加；资金投入促使业务良性发展，公司未来经营活动产生的现金流量将逐步提升。

五、结论

经审慎分析，董事会认为，本次发行募集资金投资项目符合国家产业政策和行业发展方向，顺应市场趋势，有利于公司把握市场机遇，进一步完善产业布局，从而提升公司的综合竞争力，实现快速发展。因此，本次发行的募集资金运用是必要且可行的，符合公司及全体股东的利益。

神州长城股份有限公司董事会

二〇一八年三月二十二日