

# 深圳市中装建设集团股份有限公司

## 关于公开发行可转换公司债券募集资金运用的可行性分析报告

### (修订稿)

为提升公司核心竞争力、增强公司盈利能力，深圳市中装建设集团股份有限公司（以下简称“中装建设”、“本公司”或“公司”）拟通过公开发行可转换公司债券（以下简称“可转债”）募集资金。公司董事会对本次发行可转债募集资金运用的可行性分析如下：

#### 一、本次募集资金的使用计划

本次发行可转债拟募集资金总额不超过人民币 52,500.00 万元(含发行费用)，募集资金扣除发行费用后，拟运用于以下项目：

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	装配式建筑产业基地项目	57,078.69	52,500.00
合计		<b>57,078.69</b>	<b>52,500.00</b>

若本次发行实际募集资金净额低于上述项目的拟投入募集资金总额，在不改变本次发行募投项目的前提下，公司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顺序和金额进行适当调整，不足部分由公司自筹解决。

在本次募集资金到位前，公司将使用自筹资金先行投入，并在募集资金到位后予以置换。在募集资金到位后，若扣除发行费用后的实际募集资金净额少于拟投入的募集资金额，募集资金不足部分由公司自筹解决。

#### 二、本次募集资金投资项目分析

本次募集资金运用于装配式建筑产业基地项目。

##### (一) 项目基本情况

装配式建筑是用预制部品部件在工地装配而成的建筑。发展装配式建筑是建造方式的重大变革，是推进供给侧结构性改革和新型城镇化发展的重要举措，有利于节约资源能源、减少施工污染、提升劳动生产效率和质量安全水平，有利于

促进建筑业与信息化工业化深度融合、培育新产业新动能、推动化解过剩产能。

本项目围绕装配式建筑部品部件的设计、生产、加工等方面能力进行提升，致力于建立专业化、标准化、智能化的装配式建筑部品部件生产流程体系，全方位提升中装建设的业务水平和服务能力，有助于公司向“城市建设综合服务提供商”转型，扩大公司的业务范围，打造集模型设计、产品研发、批量生产、柔性加工、质量检测为一体的装配式建筑部品部件生产基地，力争成为匹配技术先进、专业配套、管理规范、管理规范的装配式建筑骨干企业。

## （二）项目必要性分析

### 1、本项目是顺应行业发展趋势，实现建筑产业现代化的必然选择

目前，建筑业正迎来新的技术变革期，装配式建筑采用系统化设计、模块化生产及施工，具有节能减耗、封闭隔音、防火抗震等现代化功能，引领行业由粗放型向集约型转变，逐步向建筑产业现代化发展，装配式建筑作为建筑产业现代化的发展重点，也是未来建筑产业生产方式。目前国内的一些知名企业开始运用装配式建筑技术，但总体的发展水平较低，2016 年我国装配式建筑产值占建筑行业总产值仅为 2.61%，新开工面积中装配式建筑面积占比不足 5%，远低于发达国家。为紧跟行业的发展趋势，适应新的行业生产方式，本项目的实施是公司进入装配式建筑行业的关键。

### 2、本项目是公司适应市场需求的客观变化，向“城乡建设综合服务提供商”转型的战略举措

公司是一家以室内外装饰为主，融合幕墙、建筑智能化、园林等为一体的大型综合装饰服务提供商。为了应对不断变化的市场形势，公司以建筑装饰设计和施工为主业，积极寻求行业上下游产业整合，公司致力于企业的战略转型，实现从专业的装饰工程承包商，向一个城乡建设综合服务提供商转型。本次通过装配式建筑产业基地项目建设，推进公司装配式建筑板块业务发展，项目投产后公司将释放装配式建筑部品部件产能，规模效益将得以进一步体现，是公司构建建筑服务全产业链迈出的第一步，也为公司成为城乡建设综合服务提供商奠定坚实的基础。

### 3、本项目能够与公司现有装饰装修业务实现协同发展

根据《“十三五”装配式建筑行动方案》，明确推行建筑全装修为重点任务，

推行装配式建筑全装修与主体结构、机电设备一体化设计和协同施工。全装修要提供大空间灵活分隔及不同档次和风格的菜单式装修方案，满足消费者个性化需求。随着装配式建筑全装修的推广，本项目可以实现与公司现有装饰装修业务的协同发展，通过外装修、内装修与混凝土受力构件一次制作，满足全装修与主体结构一体化设计和协同施工的要求，对于公司占领市场、扩大业务规模具有重要意义。

#### **4、本项目是公司坚持践行绿色低碳发展理念，打造“绿色人居环境”的有力措施**

2017年，我国《政府工作报告》明确提出要积极推广绿色建筑和建材，大力发展装配式建筑。一直以来，公司主张“绿色环保、科学管理”的发展理念，致力于绿色环保建筑的研究和节能产品的应用开发，推进新能源、新技术、新材料、新工艺在建筑装饰领域的研究与应用，装配式建筑通过工厂化生产和现场组装施工，较传统的现浇混凝土的湿法操作，可以避免建筑耗材浪费、降低管理成本、维修成本；同时，减少建筑垃圾，降低噪声污染，节约用水，符合国家大力提倡的绿色环保节能建筑的要求。本项目的实施将实现绿色环保与现代建筑完美结合，是公司践行绿色环保的有效途径。

### **（三）项目可行性分析**

#### **1、本项目建设符合国家及地区产业政策**

《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》（国办发〔2016〕71号）中指出发展装配式建筑是建造方式的重大变革，是推进供给侧结构性改革和新型城镇化发展的重要举措，有利于节约资源能源、减少施工污染、提升劳动生产效率和质量安全水平，有利于促进建筑业与信息化工业化深度融合、培育新产业新动能、推动化解过剩产能。

2017年2月21日，国务院办公厅发布《关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号），指出要推进建筑产业现代化，推广智能和装配式建筑，坚持标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用，推动建造方式创新，大力发展装配式混凝土和钢结构建筑，在具备条件的地方倡导发展现代木结构建筑，不断提高装配式建筑在新建建筑中的比例。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%。大力

发展装配式建筑是建筑业从粗放式向集约型转型升级的重要内生动力。

2017年3月23日，住房城乡建设部出具《“十三五”装配式建筑行动方案》（建科[2017]77号），旨在深入贯彻《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》（国办发[2016]71号）和《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发[2017]19号），进一步明确阶段性工作目标。方案指出到2020年，全国装配式建筑占新建建筑的比例达到15%以上，其中重点推进地区达到20%以上，积极推进地区达到15%以上，鼓励推进地区达到10%以上。到2020年，培育50个以上装配式建筑示范城市，200个以上装配式建筑产业基地，500个以上装配式建筑示范工程，建设30个以上装配式建筑科技创新基地，充分发挥示范引领和带动作用。

各地政府及相关部门也积极贯彻国家的政策或指导意见，出台关于发展装配式建筑的指导性文件，从强化规划引领、加强用地政策支持、加强财税扶持、加大金融支持几方面提出支持性的政策，为装配式建筑行业的发展提供良好的政策环境。

## **2、技术和政策的双重驱动下的装配式建筑市场具有广阔的发展空间**

《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》文件发布后，从中央到地方关于发展装配式的政策自2016年开始相继出台，并加快推进标准规范的编写和颁布。在利好政策密集出台的大背景下，装配式建筑已成为各地建设工作的重点，形成一个有广阔潜力的市场。发展装配式建筑要在建立和完善覆盖设计、生产、施工和使用维护全过程的装配式建筑标准规范体系的基础上，目前，建筑信息模型（Building Information Modeling）软件技术运用的进步、工厂预制化及现场施工水平的提高，为满足各类客户的需求提供了有力保障，将促进装配式建筑行业的快速发展。

## **3、专业人才的储备、人才资源的合理配置是本项目实施的基础**

公司一贯坚持“以人为本”的管理理念，积极引进和培养各类专业技术、管理人才，具有一批素质能力强的高层管理团队和执行力强的中层管理人员、技术精业务专的一线施工人员。经过十几年的发展，已经拥有了完善的人才培养体系和人才储备。同时，随着公司设计研发中心项目建设的推进，公司将在专业人才的引进和培养方面取得新的突破。此外，公司通过实地调研、座谈等方式积极开

展与行业内专业机构的沟通交流，并计划与国内知名的高校建筑系建立产学研合作关系，为长期发展装配式业务奠定良好的基础。

#### **4、辐射全国各地的营销网络及良好的客户关系是本项目实施的重要保障**

公司采取全国化的业务发展战略，目前在全国有近三十家分公司及营销中心，且在珠三角、长三角、京津等产业政策重点发展装配式建筑地区均配有营销骨干队伍，并且公司深耕于建筑装饰行业多年，与诸多房地产开发商客户建立了良好的业务合作关系。较为完善的营销网络布局及良好的客户关系，有助于本次募投资项目产能的市场消化，是项目实施的重要保障。

#### **（四）项目实施主体及选址**

本项目的实施主体为深圳中装建设集团股份有限公司全资子公司惠州市中装新材料有限公司。

本项目的选址位于广东省惠州市惠阳区镇隆镇甘陂村地段，项目用地已取得国有土地使用证，土地使用权人为惠州市中装新材料有限公司。

#### **（五）项目投资规模**

经测算，项目总投资 57,078.69 万元，项目资金拟通过本次公开发行可转债募集，在募集资金到位前，公司将根据项目的实际进度、资金需求轻重缓急等情况，以自筹资金支付项目所需款项，并在募集资金到位后按照相关法律、法规规定的程序予以置换。

#### **（六）项目建设进度**

本项目建设期为 30 个月。

#### **（七）项目效益分析**

经测算，本项目的投资利润率为 18.20%，所得税后动态内部收益率为 11.69%，所得税后投资回收期为 6.91 年（不含建设期）。项目经济效益和投资回报良好。

#### **（八）项目涉及报批情况**

本项目的可行性研究报告已编制完毕，已获得惠阳区发展和改革局出具的关于装配式建筑产业基地项目的《广东省企业投资项目备案证》（备案项目编号 2017-441303-30-03-810075），已获得惠州市惠阳区环境保护局出具的《关于惠州市中装新材料有限公司装配式建筑产业基地项目环境影响报告表的批复》（惠

阳环建[2017]285号)。

### 三、本次发行可转债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

本次募投资金投资建设的装配式建筑产业基地项目符合国家相关的产业政策、行业发展趋势以及未来公司战略转型和业务拓展的需要，具有良好的市场前景和盈利空间。本次建设完成后，公司将实现产业链的延伸，实现现有主营业务与装配式建筑的有机结合、协同发展，同时，带动公司整体研发能力和综合服务能力的提升。有利于公司把握行业发展的趋势，进一步增强公司的核心竞争力、提升市场占有率。

#### (二) 对公司财务状况的影响

本次发行完成后，公司的总资产规模相应增加，资金实力得到进一步提升，为公司的可持续发展提供有力的保障。可转债的票面利率较低，在转股前，公司使用募集资金的财务成本较低，随着可转债持有人转股，公司的资产负债率将逐步降低，有利于优化公司的资本结构、提升公司的抗风险能力。同时，随着募集资金投资项目的推进，公司进入新的业务板块，项目效益逐步释放，公司整体经营规模、盈利能力将得到一定提升。

### 四、本次发行可转债的可行性结论

本次募集资金投资项目符合国家相关的产业政策以及未来公司整体战略发展规划，具有良好的市场前景和经济效益，符合公司及全体股东的利益。同时，本次发行可转债可以提升公司的盈利能力，优化公司的股本结构，为后续业务发展提供保障。

综上所述，本次可转债募集资金投资项目具有良好的可行性。

深圳市中装建设集团股份有限公司

董事会

2018年9月21日