

股票简称：中装建设

股票代码：002822



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  
用可行性分析报告

二〇二〇年十月

## 一、本次募集资金的使用计划

本次公开发行可转换公司债券（以下简称“可转债”）计划募集资金总额不超过 116,000.00 万元（含本数），在扣除发行费用后，拟全部用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	拟投入募集资金金额
1	建筑施工工程项目建设	68,988.89	45,000.00
1.1	毕节市七星关区第二人民医院二次（功能性）装修 EPC 项目	18,655.02	12,000.00
1.2	东盟艺术学院项目精装修工程施工 I 标段	12,044.53	6,000.00
1.3	南海区体育中心项目第一标段工程施工机电安装专业分包工程	11,297.19	7,000.00
1.4	南海区体育中心项目第一标段工程施工园林景观、绿化、道路及照明灯塔工程专业分包工程	6,894.94	6,000.00
1.5	南海区体育中心项目第一标段工程施工智能化专业分包工程	6,843.15	5,000.00
1.6	红土创新广场精装修工程 I 标段	4,618.42	3,500.00
1.7	龙岗中心医院门急诊大楼修缮改造工程	4,490.24	2,500.00
1.8	第三届亚青会汕头市游泳跳水馆改建项目（汕头市体育运动学校）精装修工程	4,145.41	3,000.00
2	五沙（宽原）大数据中心	75,000.00	40,000.00
3	补充流动资金	31,000.00	31,000.00
	<b>合计</b>	<b>174,988.89</b>	<b>116,000.00</b>

若本次扣除发行费用后的实际募集资金净额少于上述拟投入募集资金金额，在不改变本次募投项目的前提下，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，募集资金不足部分由公司自筹解决。在本次发行募集资金到位之前，公司将根据募集资金投资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，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分析

### （一）建筑施工工程项目建设

本次拟投入募集资金 45,000.00 万元用于建筑施工工程项目建设，具体如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	拟投入募集资金金额
1	毕节市七星关区第二人民医院二次（功能性）装修 EPC 项目	18,655.02	12,000.00
2	东盟艺术学院项目精装修工程施工 I 标段	12,044.53	6,000.00
3	南海区体育中心项目第一标段工程施工机电安装专业分包工程	11,297.19	7,000.00
4	南海区体育中心项目第一标段工程施工园林景观、绿化、道路及照明灯塔工程专业分包工程	6,894.94	6,000.00
5	南海区体育中心项目第一标段工程施工智能化专业分包工程	6,843.15	5,000.00
6	红土创新广场精装修工程 I 标段	4,618.42	3,500.00
7	龙岗中心医院门急诊大楼修缮改造工程	4,490.24	2,500.00
8	第三届亚青会汕头市游泳跳水馆改建项目（汕头市体育运动学校）精装修工程	4,145.41	3,000.00
合计		<b>68,988.89</b>	<b>45,000.00</b>

## 1、本项目投资的必要性

### （1）募投项目实施可有效提升公司在建筑装饰领域的竞争力，符合公司战略发展方向

建筑装饰业务系公司主营业务，公司多年来在建筑装饰工程设计及施工业务上精耕细作，锐意进取，成果显著。近年来，凭借着全面的业务资质和优秀的施工能力，公司在全国范围内成功完成了一系列的代表性装饰工程项目。拓展建筑装饰工程项目符合公司主营业务发展方向，上述募投项目的顺利实施可有效提升公司在建筑装饰领域的竞争力，进一步提高市场占有率和行业影响力，符合公司战略发展方向。

### （2）通过募集资金增强财务实力，匹配业务发展资金需求

随着公司业务的不断发展，公司自有资金难以完全满足所有项目的资金需求，而新增银行借款等间接融资方式将会提高公司资产负债率，增加利息支出，为了在建筑装饰行业中持续保持竞争优势，进一步拓展业务规模，公司迫切需要通过长期资金满足公司业务发展所需资金。通过本次公开发行可转债募集资金，

一方面有利于缓解公司大型装饰施工项目开展带来的资金压力，保障公司主营业务的持续增长，增强公司的行业竞争力；另一方面能够有效降低公司利息支出和财务风险，改善公司资本结构，增强未来的持续盈利能力。

### **(3) 通过募集资金可以保障项目按期实施，从而保障未来营业收入稳定增长**

根据建筑装饰工程行业惯例，业主方主要根据项目工程进度按月、季度或者按照工程节点支付工程款。在项目实际的施工过程中，业主方支付工程款进度与公司向供应商支付采购款进度不会完全匹配，建筑装饰企业往往需要自行垫付大量的材料款及人工费等项目必须开支，先行投入大量自有资金。因此，公司通过本次公开发行可转债募集资金，有助于保证项目按照进度顺利实施，从而保障未来营业收入稳定增长。

## **2、本项目投资的可行性**

### **(1) 建筑装饰行业广阔的市场空间为公司拓展业务提供保障**

建筑装饰行业是我国国民经济发展的重要组成部分，其发展状况与宏观经济的发展水平联系紧密。经济发展的周期性波动显著影响建筑装饰行业的发展，宏观经济的健康平稳发展为建筑装饰行业的发展提供了坚实的基础。

目前我国仍处于城市化、工业化、市场化的快速发展时期，国民经济与社会发展亦处于一个稳定增长的阶段，建筑装饰行业面临着持续、稳定增长的宏观环境。国家“一带一路”、粤港澳大湾区、中国特色社会主义先行示范区等战略方案的深入实施都对行业发展带来积极影响。另外，根据 2020 年 3 月 27 日的中央政治局会议精神，在国内外新冠肺炎疫情防控和经济运行形势下将启动新一轮基建投资，预期会给我国建筑装饰行业带来持续的、巨大的市场需求，为公司业务拓展提供保障。

### **(2) 公司营业收入及订单金额不断增长、良好的业务发展态势是公司募投资项目顺利实施的坚实业务基础**

近年来，公司营业收入持续增加，订单金额不断增长。2017 年-2019 年，公司分别实现营业收入 31.73 亿元、41.46 亿元、48.59 亿元，复合增长率为 23.75%；

截至 2020 年 6 月底，公司累计已签约未完工的合同金额高达 87.18 亿元，业务发展态势良好。良好的业务发展态势是公司募投项目顺利实施的坚实业务基础。

### **(3) 健全的资质、专业的人才和雄厚的技术储备是募投项目实施的坚实基础**

公司一贯奉行“质量先行、科学管理、优质服务、打造精品”的质量方针和“科学化、环保化、人性化”的装饰理念，以优良的业绩取信于社会。近年来，公司获得了包括鲁班奖、全国建筑工程装饰奖在内的国家及省市级工程奖项 300 多项，在行业内的知名度和影响力不断提升。公司业务资质健全，拥有建筑工程施工总承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、建筑机电安装工程专业承包壹级、建筑幕墙工程专业承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、建筑装饰工程设计专项甲级、建筑幕墙工程设计专项甲级等资质。经过多年的积累，公司积极引进和培养了各类专业技术、管理人才，具有经验丰富的高层管理团队和执行力强的中层管理人员，已经拥有了完善的人才培养体系和人才储备。同时，作为国家高新技术企业，公司持续增加研发人员数量，加大研发投入金额，不断夯实公司核心竞争力。健全的资质、专业的人才和雄厚的技术储备，为本次募投项目的顺利实施打下了坚实基础。

### **(4) 丰富的项目经验夯实了项目实施能力，可保障募投项目的顺利实施**

公司承接的装饰工程遍布全国各地，项目类型覆盖范围广泛，包括文教体卫设施、交通基础设施、商业建筑、高档酒店等公共建筑和普通住宅、别墅等住宅建筑，多年的发展积累了丰富的项目经验。同时，丰富的建筑装饰项目实施经验为公司打造了阶梯型高素质的施工管理队伍，夯实了项目实施能力，为公司业务未来的可持续发展奠定了基础。公司丰富的建筑装饰项目实施经验以及卓越的项目实施能力将保障本次募投项目的顺利实施。

## **3、项目的具体情况**

### **(1) 毕节市七星关区第二人民医院二次（功能性）装修 EPC 项目**

#### **①项目概况**

项目名称：毕节市七星关区第二人民医院二次（功能性）装修 EPC 项目

项目投资总额：18,655.02 万元（按暂估工程总承包测算）

项目建设期间：合同工期总日历天数 360 天

项目实施主体：深圳市中装建设集团股份有限公司

项目实施地址：毕节市七星关区碧海办事处尚家寨村和观音桥办事处迎宾村之间

## ②项目投资构成

该项目投资总额 18,655.02 万元，其中本次拟投入募集资金 12,000.00 万元，具体投资情况明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟以募集资金投资金额
1	工程施工成本	17,400.10	12,000.00
2	项目管理及其他费用	1,254.92	-
小计		<b>18,655.02</b>	<b>12,000.00</b>

上述项目投资金额系根据项目设计、施工合同的约定以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。测算同时综合考虑项目的建设规模、建设方案及实施进度等基础上估算项目投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

## ③项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目实际情况以自筹资金先行投入本项目建设。募集资金到位后，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

## ④项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 17.35%，项目建成后具有良好的经济效益。

## （2）东盟艺术学院项目精装修工程施工 I 标段

### ①项目概况

项目名称：东盟艺术学院项目精装修工程施工 I 标段

项目投资总额：12,044.53 万元

项目建设期间：具体开工时间以甲方下发通知为准，总工期需满足业主要求

项目实施主体：深圳市中装建设集团股份有限公司

项目实施地址：成都市龙泉驿区十陵镇

## ②项目投资构成

该项目投资总额 12,044.53 万元，其中本次拟投入募集资金 6,000.00 万元，具体投资情况明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟以募集资金投资金额
1	工程施工费用	11,325.38	6,000.00
2	项目管理费及其他费用	719.15	-
小计		<b>12,044.53</b>	<b>6,000.00</b>

上述项目投资金额系根据项目设计、施工合同的约定以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。测算同时综合考虑项目的建设规模、建设方案及实施进度等基础上估算项目投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

## ③项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目实际情况以自筹资金先行投入本项目建设。募集资金到位后，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

## ④项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 18.67%，项目建成后具有良好的经济效益。

### (3) 南海区体育中心项目第一标段工程施工机电安装专业分包工程

#### ①项目概况

项目名称：南海区体育中心项目第一标段工程施工机电安装专业分包工程

项目投资总额：11,297.19 万元

项目建设期间：开工日期暂定 2020 年 8 月 10 日（以甲方开工指令为准），  
竣工日期暂定 2021 年 5 月 30 日（以发包人批准工期为准）

项目实施主体：深圳市中装建设集团股份有限公司

项目实施地址：佛山市南海区狮山镇博爱中路

## ②项目投资构成

该项目投资总额 11,297.19 万元，其中本次拟投入募集资金 7,000.00 万元，  
具体投资情况明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟以募集资金投资金额
1	工程施工成本	10,424.00	7,000.00
2	项目管理及其他费用	873.19	-
小计		<b>11,297.19</b>	<b>7,000.00</b>

上述项目投资金额系根据项目设计、施工合同的约定以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。测算同时综合考虑项目的建设规模、建设方案及实施进度等基础上估算项目投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

## ③项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目实际情况以自筹资金先行投入本项目建设。募集资金到位后，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

## ④项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 18.74%，项目建成后具有良好的经济效益。

## （4）南海区体育中心项目第一标段工程施工园林景观、绿化、道路及照明灯塔工程专业分包工程

### ①项目概况



项目名称：南海区体育中心项目第一标段工程施工园林景观、绿化、道路及照明灯塔工程专业分包工程

项目投资总额：6,894.94 万元

项目建设期间：开工日期暂定 2020 年 9 月 30 日（以甲方开工指令为准），竣工日期暂定 2021 年 4 月 30 日（以发包人批准工期为准）

项目实施主体：深圳市中装市政园林工程有限公司（中装建设全资子公司）

项目实施地址：佛山市南海区狮山镇的西南部，博爱中路南侧，佛山一环西侧

## ②项目投资构成

该项目投资总额 6,894.94 万元，其中本次拟投入募集资金 6,000.00 万元，具体投资情况明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟以募集资金投资金额
1	工程施工成本	6,348.00	6,000.00
2	项目管理及其他费用	546.94	-
小计		<b>6,894.94</b>	<b>6,000.00</b>

上述项目投资金额系根据项目设计、施工合同的约定以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。测算同时综合考虑项目的建设规模、建设方案及实施进度等基础上估算项目投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

## ③项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目实际情况以自筹资金先行投入本项目建设。募集资金到位后，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

## ④项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 16.85%，项目建成后具有良好的经济效益。

## (5) 南海区体育中心项目第一标段工程施工智能化专业分包工程

### ①项目概况

项目名称：南海区体育中心项目第一标段工程施工智能化专业分包工程

项目投资总额：6,843.15 万元

项目建设期间：开工日期暂定 2020 年 7 月 30 日（以甲方开工指令为准），  
竣工日期暂定 2021 年 5 月 30 日（以发包人批准工期为准）

项目实施主体：深圳市中装建设集团股份有限公司

项目实施地址：佛山市南海区狮山镇博爱中路

### ②项目投资构成

该项目投资总额 6,843.15 万元，其中本次拟投入募集资金 5,000.00 万元，具体投资情况明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟以募集资金投资金额
1	工程施工成本	6,314.76	5,000.00
2	项目管理及其他费用	528.39	-
小计		<b>6,843.15</b>	<b>5,000.00</b>

上述项目投资金额系根据项目设计、施工合同的约定以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。测算同时综合考虑项目的建设规模、建设方案及实施进度等基础上估算项目投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

### ③项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目实际情况以自筹资金先行投入本项目建设。募集资金到位后，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

### ④项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 17.32%，项目建成后具有良好的经济效益。

## (6) 红土创新广场精装修工程 I 标段

### ①项目概况

项目名称：红土创新广场精装修工程 I 标段

项目投资总额：4,618.42 万元

项目建设期间：合同工期总日历天数 165 天

项目实施主体：深圳市中装建设集团股份有限公司

项目实施地址：深圳市南山区科苑大道与海德三路交汇处西北角

### ②项目投资构成

该项目投资总额 4,618.42 万元，其中本次拟投入募集资金 3,500.00 万元，具体投资情况明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟以募集资金投资金额
1	工程施工费用	4,250.73	3,500.00
2	项目管理费及其他费用	367.69	
	小计	<b>4,618.42</b>	<b>3,500.00</b>

上述项目投资金额系根据项目设计、施工合同的约定以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。测算同时综合考虑项目的建设规模、建设方案及实施进度等基础上估算项目投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

### ③项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目实际情况以自筹资金先行投入本项目建设。募集资金到位后，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

### ④项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 17.28%，项目建成后具有良好的经济效益。

## (7) 龙岗中心医院门急诊大楼修缮改造工程

### ①项目概况

项目名称：龙岗中心医院门急诊大楼修缮改造工程

项目投资总额：4,490.24 万元

项目建设期间：合同工期总日历天数 720 天。

项目实施主体：深圳市中装建设集团股份有限公司

项目实施地址：深圳市龙岗区龙岗中心医院内

### ②项目投资构成

该项目投资总额 4,490.24 万元，其中本次拟投入募集资金 2,500.00 万元，具体投资情况明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟以募集资金投资金额
1	工程施工成本	4,176.93	2,500.00
2	项目管理及其他费用	313.31	-
小计		<b>4,490.24</b>	<b>2,500.00</b>

上述项目投资金额系根据项目设计、施工合同的约定以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。测算同时综合考虑项目的建设规模、建设方案及实施进度等基础上估算项目投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

### ③项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目实际情况以自筹资金先行投入本项目建设。募集资金到位后，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

### ④项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 15.67%，项目建成后具有良好的经济效益。

## (8) 第三届亚青会汕头市游泳跳水馆改建项目（汕头市体育运动学校）精装修工程

### ①项目概况

项目名称：第三届亚青会汕头市游泳跳水馆改建项目（汕头市体育运动学校）精装修工程

项目投资总额：4,145.41 万元

项目建设期间：合同工期总日历天数 245 天

项目实施主体：深圳市中装建设集团股份有限公司

项目实施地址：汕头市濠江区南滨路中段

### ②项目投资构成

该项目投资总额 4,145.41 万元，其中本次拟投入募集资金 3,000.00 万元，具体投资情况明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟以募集资金投资金额
1	工程施工成本	3,847.22	3,000.00
2	项目管理及其他费用	298.19	-
小计		<b>4,145.41</b>	<b>3,000.00</b>

上述项目投资金额系根据项目设计、施工合同的约定以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。测算同时综合考虑项目的建设规模、建设方案及实施进度等基础上估算项目投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

### ③项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目实际情况以自筹资金先行投入本项目建设。募集资金到位后，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

### ④项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 15.86%，项目建成后具有良好的经济效益。

## （二）五沙（宽原）大数据中心

### 1、项目概况

（1）项目名称：五沙（宽原）大数据中心

（2）项目投资：本项目投资总额 75,000.00 万元，其中，建设投资 71,631.94 万元，铺底流动资金 3,368.06 万元

（3）项目实施主体：广东顺德宽原电子科技有限公司（中装建设控股孙公司，目前持股 60%，以下简称“顺德宽原”）

（4）项目实施地点：广东省佛山市顺德区大良街道五沙工业园区新汇路 6 号

### 2、项目实施的必要性

#### （1）顺应国家对于“新基建”产业发展的需要

进入 2020 年，国务院逐步强调“新基建”相关产业发展，2020 年 9 月 16 日国务院办公厅发布了《关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》（国办发〔2020〕32 号）指出，进一步加大 5G 网络、数据中心、工业互联网、物联网等新型基础设施建设力度，优先覆盖核心商圈、重点产业园区、重要交通枢纽、主要应用场景等。数据中心作为国家层面认可的“新基建”重要内容之一，更多体现为 5G、人工智能、工业互联网、云计算等新一代信息技术发展的数据中枢和算力载体，数据中心已从“机房”或单一的商业形态演变为承载着各行各业信息系统的基础设施保障，是搭建信息化平台的重要前提。数据中心作为支撑“新基建”发展的重要底座，将成为如同供电、供水、通信管道、消防等传统城市基础设施一样重要的新型城市基础设施。

本项目的建设充分顺应国家对于“新基建”产业发展的需要，利用顺德处于粤港澳大湾区和毗邻广深地区的区位优势，将有助于建立公司在数据中心服务市场上的竞争力。

#### （2）满足数据量迅速增长的需要

伴随着互联网基础设施的普及和升级更新，移动设备和智能设备数量的逐年增长，数据流量呈爆发态势，内容传播形式逐渐多元化。从视频、云游戏、AR/VR的逐渐兴起到产业互联网、智能网联的应用落地，再到目前 5G 商业化进程逐步推进，技术的进步将助推流量快速增长。根据 IDC（Internet Data Center）行业统计数据，2019 年全球数据量为 41ZB，同比增长 24.20%，到 2025 年，全球数据量预计可达到 175ZB。

根据中国互联网络信息中心的数据，截至 2020 年 3 月，我国网民规模为 9.04 亿，其中，手机网民规模达 8.97 亿人，网民中使用手机上网的比例为 99%，移动互联网流量呈现爆发式增长。工信部统计显示，2019 年我国移动互联网接入流量消费达 1,220 亿 GB，比上年增长 71.6%。随着全球数据总量以及移动流量的不断提升，互联网对基础设施的需求将快速提升，数据向云端的集中将对数据中心产生大量的需求，本项目的建设实施，可以更好地满足国内市场对数据中心不断增长的市场需求。

### **（3）实现中装建设科技转型的重要发展战略**

2020 年 5 月，中装建设全资子公司深圳市中装云科技有限公司通过受让股权和增资的方式，取得顺德宽原 60% 的股权，中装建设由建筑装饰主营业务拓展至发展前景广阔的 IDC 领域。本项目的建设将立足佛山，服务全省，辐射华南及粤港澳大湾区，有助于中装建设建立在 IDC 领域的竞争力，实现中装建设科技转型的重要发展战略，对于增强中装建设的抗风险能力、提高盈利能力等方面均具有重要作用。

### **（4）充分发挥协同效应，提高上市公司的核心竞争力和盈利能力**

中装建设是一家以室内外装饰为主，融合幕墙、建筑智能、机电、园林、新能源、物业管理等业务为一体的城乡建设综合服务商。经过多年的发展，中装建设积累了丰富的政府、企业客户资源，能够为 IDC 业务导流。同时，中装建设具备建筑工程施工总承包壹级、建筑机电安装工程专业承包壹级、电子与智能化工程专业承包壹级和建筑智能化系统设计专项乙级等资质，可以作为总包商承接 IDC 建设项目。通过本项目的建设，可以充分发挥协同效应，同时摆脱对单一建筑装饰业务的依赖，从而进一步提高上市公司的核心竞争力和盈利能力。

### 3、项目实施的可行性

#### (1) IDC 市场高速增长将充分消化本项目产能

近年来，受“互联网+”、大数据战略、数字经济等国家政策指引以及移动互联网快速发展的驱动，我国 IDC 行业发展较快。根据中国 IDC 圈的数据，2019 年中国 IDC 业务市场规模达到 1,562.50 亿元，同比增长 27.20%，2015 年至 2019 年中国 IDC 业务年均复合增长率超过 30% 以上。随着 5G、工业互联网和人工智能等信息技术逐渐应用于社会各行业领域，政府部门和企事业单位将加强数据中心建设及网络资源业务整合，推动中国 IDC 行业客户需求充分释放，拉升 IDC 业务市场规模增长。未来三年中国 IDC 市场有望保持持续高速增长，预计到 2022 年，中国 IDC 业务市场规模将超过 3,200.5 亿元。高速增长 IDC 市场需求，为本项目消化产能提供了充足的市场基础。

#### (2) 中装建设拥有丰富的智能化工程施工经验

在项目建设方面，经过多年发展，中装建设智能化工程实施方面积累了丰富的项目经验，承建了中国移动通信集团北京有限公司望京通信楼和北京基地的机房改造工程、中国电信股份有限公司深圳分公司智慧龙华定制机房空调建设工程、大连冰山慧谷发展有限公司工业大数据中心 EPC 工程总承包等项目的施工，同时具有建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程、建筑机电安装工程、建筑工程施工等资质和经验，在本项目建设中将能发挥自身的经验和优势，可以降低项目的建设成本。

#### (3) 中装建设为本项目建设配备了专业的建设运维团队

中装建设为进行科技转型，已于 2020 年初成立全资子公司深圳市中装云科技有限公司，同时陆续招聘并已组建了一支 20 余人的数据中心建设运维团队，如前腾讯网技术总监汪成先生，参与阿里第一代独立定制设计建设东冠数据中心的谢小林先生，负责建设京东云基地（明美项目）、宝德数据观澜二期、夏龙通信数据中心等项目的李世良先生，参与深圳前海云数据中心建设的刘博文先生，参与万国数据多个数据中心项目建设的李军先生等，核心管理团队拥有丰富的行业及项目经验，专业基础强，管理经验丰富，具备良好的项目实施基础。



#### （4）本项目已取得多项审批文件和合作意向

本项目实施主体顺德宽原已经取得了国家工信部许可的“互联网数据中心业务”和“互联网接入服务业务”等电信业务许可资质。截止目前，本项目已取得广东省能源局的能评批复、完成了发改委备案和环境影响登记，且与南方电网签订了供电协议，同时与电信运营商、相关互联网公司或云服务公司及地方政企客户就下一步合作展开深入沟通，其中已与美的云、佛山移动等客户签订了合作备忘录。本项目取得的相关前置审批文件和客户合作意向为本项目未来的顺利实施提供重要支撑。

#### 4、项目投资概算及实施效益

本项目计划建设期为2年，项目投资总额75,000万元，具体投资明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	比例
<b>1</b>	<b>建设投资</b>	<b>71,631.94</b>	<b>95.51%</b>
1.1	土建工程费	8,168.21	10.89%
1.2	施工工程费	19,540.00	26.05%
1.3	设备购置费	38,726.50	51.64%
1.4	工程建设其他费用	4,488.00	5.98%
1.5	预备费	709.23	0.95%
<b>2</b>	<b>铺底流动资金</b>	<b>3,368.06</b>	<b>4.49%</b>
	<b>合计</b>	<b>75,000.00</b>	<b>100.00%</b>

本项目计划建设5,000个6KW标准机柜，待建成并完全达产后，可获得较好的经济效益，预计项目财务内部收益率（税后）为12.98%，含建设期的投资回收期（税后）为8.74年。

#### 5、项目报批事项及进展情况

本项目已取得佛山市顺德区发展和改革局出具的项目代码为2020-440606-65-03-007678的《广东省企业投资项目备案证》；该项目的环境影响登记表已经完成主管部门备案，备案号为202044060600002133。

#### （三）补充流动资金项目

## 1、项目基本情况

公司拟投入募集资金 31,000.00 万元用于补充流动资金，缓解公司营运资金压力，满足公司经营规模持续增长带来的营运资金需求，降低资产负债率，优化资产结构，增加抗风险能力，进一步提高公司整体盈利能力。

## 2、项目必要性和可行性分析

公司为大型综合装饰服务提供商，主要承接文教体卫设施、交通基础设施、商业建筑、高档酒店等公共建筑和普通住宅、别墅等住宅建筑的装饰施工和设计业务。公司所处的建筑装饰行业属于资本密集型行业，且资金投入与收回呈现不同步性。随着业务规模的连续增长，需加大前期的垫资，单纯依靠经营活动产生的净现金流难以满足公司经营中对流动资金周转的新需求。

因此，本次使用部分募集资金补充流动资金将有效缓解公司未来营运资金的压力，满足公司经营规模扩张后营运资金的周转需求，有利于增强公司竞争能力，降低经营风险，具有必要性和合理性。

## 三、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

本次募集资金项目建设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。建筑施工工程项目建设顺利实施可有效提升公司在建筑装饰领域的竞争力，进一步提高市场占有率和行业影响力，符合公司战略发展方向；五沙（宽原）大数据中心项目建设有助于中装建设建立在 IDC 领域的竞争力，实现中装建设科技转型的重要发展战略；补充流动资金将有效缓解公司未来营运资金的压力，满足公司经营规模扩张后营运资金的周转需求。

### （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、募集资金投资项目可行性结论**

本次公开发行可转债募集资金使用计划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，本次募集资金的到位和投入使用，可以提升公司的盈利能力，为后续业务发展提供保障。

综上所述，本次公开发行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

2020年10月15日