



**深圳市建艺装饰集团股份有限公司
非公开发行股票募集资金运用
可行性分析报告**

二〇二〇年五月

一、本次募集资金使用计划

本次非公开发行拟募集资金总额不超过 6.6 亿元，扣除发行费用后拟将全部用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	募集资金拟投入额
1	建筑装饰工程项目	51,026.82	46,100.00
1.1	深圳崇诚凤仪山大厦项目室内装修工程	19,240.33	19,100.00
1.2	呼和浩特土默特高级中学建设项目装修工程	12,130.15	12,000.00
1.3	汝州青瓷大酒店室内装饰工程	9,223.52	9,000.00
1.4	国投·樊魏路酒店室内装修项目设计施工（EPC）总承包工程	10,432.82	6,000.00
2	总部基地建设项目	12,528.24	11,900.00
3	补充流动资金	8,000.00	8,000.00
合计		71,555.06	66,000.00

在本次发行募集资金到位前，公司将根据募集资金投资项目的实际情况，以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后予以置换。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募集资金总额，在本次发行募集资金投资项目范围内，公司将根据实际募集资金数额，按照项目的轻重缓急等情况，调整并最终决定募集资金的具体投资项目、顺序及各项项目的具体投资额，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的必要性及可行性分析

本次募集资金投资项目包括建筑装饰工程项目、总部基地建设项目和补充流动资金项目。本次募集资金投资项目的实施有充分的必要性及可行性。

（一）建筑装饰工程项目

1、项目基本情况

（1）深圳崇诚凤仪山大厦项目室内装修工程

①项目的具体投资数额明细构成

本项目由公司作为承包人承接深圳崇诚凤仪山大厦项目室内装修工程。项目预计成本总额19,240.33万元，由工程施工费用17,857.39万元（其中材料成本12,379.98万元、人工成本5,477.42万元）、项目管理费用1,382.94万元组成，项目预计成本明细情况如下：

单位：万元

序号	成本类别	投资金额	募集资金拟投入额
1	工程施工费用	17,857.39	19,100.00
	其中：材料成本	12,379.98	
	人工成本	5,477.42	
2	项目管理费用	1,382.94	
合计		19,240.33	19,100.00

②发包方基本情况

该项目发包方为深圳市崇诚投资发展有限公司，其基本信息如下：

单位名称	深圳市崇诚投资发展有限公司
成立时间	2014年12月29日
法定代表人	吴秋光
注册资本	1.3亿元
注册地址	深圳市龙岗区布吉街道紫瑞花园1栋101号
经营范围	在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；投资兴办实业（具体项目另行申报）。

(2) 呼和浩特土默特高级中学建设项目装修工程

①项目的具体投资数额明细构成

本项目由公司作为承包人承接呼和浩特土默特高级中学建设项目装修工程。项目预计成本总额12,130.15万元，由工程施工费用11,265.91万元（其中材料成本7,670.96万元、人工成本3,594.95万元）、项目管理费用864.24万元组成，项目预计成本明细情况如下：

单位：万元

序号	成本类别	投资金额	募集资金拟投入额
1	工程施工费用	11,265.91	12,000.00

序号	成本类别	投资金额	募集资金拟投入额
	其中：材料成本	7,670.96	
	人工成本	3,594.95	
2	项目管理费用	864.24	
合计		12,130.15	12,000.00

②发包方基本情况

该项目发包方为中铁十一局集团有限公司，其基本信息如下：

单位名称	中铁十一局集团有限公司
成立时间	2001 年 8 月 1 日
法定代表人	何义斌
注册资本	50.3 亿元
注册地址	湖北省武汉市武昌区中山路 277 号
经营范围	可承接建筑、公路、铁路、市政公用、港口与航道、水利水电、电力、矿山、机电等各类别工程的施工总承包、工程总承包、项目管理和相关的技术与管理服务；桥梁、隧道、公路路面、公路路基、铁路铺轨架梁、机场场道、钢结构、建筑装饰装修、园林绿化等专业工程施工；军工涉密业务咨询服务；地质灾害防治工程施工；与地质环境治理和地质灾害防治有关的岩土工程施工；爆破作业项目设计施工、安全评估、安全监理；铁道、建筑（建筑、人防）、市政、公路等行业工程设计；建筑装饰、建筑幕墙、轻型钢结构、建筑智能化系统、照明工程、消防设施等专项工程设计；工程勘察（岩土工程勘察）；测绘；工程检验检测；境外工程、境内国际招标工程；境外工程所需设备、材料的出口；境外工程所需劳务人员的派遣；各种土木工程施工机械设备租赁；水泥制品和混凝土结构构件的生产制作；建筑材料、金属材料的销售；铁路运营与管理维护。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（3）汝州青瓷大酒店室内装饰工程

①项目的具体投资数额明细构成

本项目由公司作为承包人承接汝州青瓷大酒店室内装饰工程。项目预计成本总额9,223.52万元，由工程施工费用8,569.33万元（其中材料成本5,849.83万元、人工成本2,719.50万元）、项目管理费用654.18万元组成，项目预计成本明细情况如下：

单位：万元

序号	成本类别	投资金额	募集资金拟投入额
1	工程施工费用	8,569.33	9,000.00
	其中：材料成本	5,849.83	
	人工成本	2,719.50	

序号	成本类别	投资金额	募集资金拟投入额
2	项目管理费用	654.18	
合计		9,223.52	9,000.00

②发包方基本情况

该项目发包方为汝行集团有限公司，其基本信息如下：

单位名称	汝行集团有限公司
成立时间	2004年4月17日
法定代表人	闫全义
注册资本	1.6亿元
注册地址	汝州市金鼎时代广场九楼
经营范围	房地产开发，房产中介服务，物业管理服务，百货、服装、针织品，体育用品、电子产品、五金交电，建筑材料、装饰材料，矿产品、耐火土石、铝矿石等产品的销售；对提供经营场所的招商招租；专业技能培训；企业管理服务；法律服务；人力资源服务；安全措施服务

（4）国投·樊魏路酒店室内装修项目设计施工（EPC）总承包工程

①项目的具体投资数额明细构成

本项目由公司作为承包人承接国投·樊魏路酒店室内装修项目设计施工（EPC）总承包工程。项目预计成本总额10,432.82万元，由工程施工费用9,601.24万元（其中材料成本6,612.58万元、人工成本2,988.66万元）、项目管理费用831.58万元组成，项目预计成本明细情况如下：

单位：万元

序号	成本类别	投资金额	募集资金拟投入额
1	工程施工费用	9,601.24	6,000.00
	其中：材料成本	6,612.58	
	人工成本	2,988.66	
2	项目管理费用	831.58	
合计		10,432.82	6,000.00

②发包方基本情况

该项目发包方为湖北襄投置业有限公司，其基本信息如下：

单位名称	湖北襄投置业有限公司
------	------------

成立时间	2011 年 1 月 7 日
法定代表人	于庆波
注册资本	10 亿元
注册地址	襄阳市樊城区汉江路 21 号交通科技大楼（5、6 层）
经营范围	房地产开发；商品房销售及出租；房屋中介（不含价格鉴定、评估）；物业管理；酒店管理；工业园区建设和运营管理服务；园林绿化；技术进出口（不含国家限制或禁止的技术）；第二类增值电信业务中的因特网接入服务业务；信息咨询服务。（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）

2、项目实施的必要性

（1）拓展建筑装饰工程项目符合公司主营业务发展方向，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

公司为综合性建筑装饰企业，主要为写字楼、政府机关、星级酒店、文教体卫建筑、交通基建建筑等公共建筑及住宅提供室内建筑装饰的施工和设计服务。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。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）建筑装饰行业竞争激烈，公司需要发展资金匹配业务发展，提升资金实力和盈利能力

由于建筑装饰行业进入门槛相对较低，经营零散化、地域性强、服务同质化等原因造成行业市场集中度较低，整体呈现出“大市场、小企业”的竞争状态。根据中国建筑装饰协会统计，2018年国内建筑装饰企业数量约有12.5万家，行业内部竞争十分激烈。

近年来公司建筑装饰业务发展态势良好，公司经营规模实现持续稳定增长，承接的建筑装饰工程项目遍布全国各地，项目类型覆盖范围广泛，实施的精品工程屡获客户好评及行业奖项，而资金实力逐渐成为制约公司业务拓展的关键因素。为了在竞争激烈的建筑装饰行业中持续保持竞争优势，进一步拓展业务规模及高端市场份额，公司迫切需要发展资金匹配业务发展，提升资金实力和盈利能力。

（3）公司上市以来一直以银行、债权融资，融资难度大，资产负债率高，

需要长期稳定的股权融资，提升抗风险能力

建筑装饰行业普遍具有“轻资产、重资金”的特点，公司亦处于轻资产运营状态。自2016年3月上市以来，公司主要通过银行借款进行融资，并于2019年末通过非公开发行公司债券方式融资，上述债务融资方式不仅融资难度大，而且融资成本高，并造成公司负债水平较高。

报告期各期末，公司资产负债率分别高达67.93%、69.01%和74.13%，具有一定的财务风险。当前公司正处于业务扩张发展期，对资金的使用需求较大，迫切需要通过长期稳定的股权融资满足公司业务发展所需资金，以改善公司资本结构，降低财务风险，提升公司抗风险能力。

3、项目实施的可行性

（1）建筑装饰行业广阔的市场空间将为公司业务发展提供大量的机会

近年来，受益于中国宏观经济的快速发展及城镇化水平的快速提高，建筑业成为我国经济的五大支柱产业之一，建筑装饰行业也迈向快速发展的阶段。根据中国建筑装饰协会统计，中国建筑装饰行业总产值从2008年的1.55万亿元增加到2017年的3.94万亿元，年均复合增长率达11%；其中，公共建筑装饰、住宅装饰的产值年均复合增长率分别为12%、9%。《建筑装饰行业“十三五”发展规划纲要》指出，预计“十三五”期间建筑装饰行业平均年增长速度将保持在7%左右，工程年总产值将增长到4.7万亿元。建筑装饰业务覆盖领域广泛，包括星级酒店、商业建筑（如写字楼、商场、金融建筑等）、文教体卫建筑（包括文化、教育、科研、体育、卫生医疗建筑等）、政府机关、通信建筑（如邮电、通讯、广播用房）、交通运输类建筑（如机场、车站、地铁）及住宅等，未来在新型城镇化、交通基础设施建设、“一带一路”发展战略、旅游业等发展需求的有力地推动下，建筑装饰行业仍具备广阔的市场发展空间，并将为公司业务发展提供大量的机会。

（2）近年来公司营业收入及订单金额不断增长、客户结构持续改善，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

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244,504.86万元、296,361.26万元、301,487.33万元，复合增

长率为11.04%；截至2020年3月底，公司累计已签约未完工的合同金额高达31.94亿元。在经营规模持续稳定增长的同时，公司客户结构亦不断改善，最近三年公司对前五大客户销售额占比分别为61.67%、55.99%、43.10%，对第一大客户恒大集团及其控股子公司销售额占比分别为49.50%、33.48%、26.34%，公司对大客户的依赖风险逐渐降低。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）丰富的建筑装饰项目实施经验，塑造了公司品牌，夯实了项目实施能力，可保障募投项目的顺利实施

公司各类建筑装饰项目经验丰富，承接的建筑装饰工程遍布全国各地，项目类型覆盖范围广泛，包括政府机关建筑、写字楼等商业建筑、星级酒店、文教体卫等公共建筑、机场地铁等交通设施。2015-2019年公司工程类项目共计获奖90项，其中获得中国建设工程鲁班奖1项，中国建筑工程装饰奖30项。

通过实施精品工程，提高工程质量，提升服务水平，公司的品牌优势逐步凸显。公司多年来连续入选“中国建筑装饰行业百强”，行业排名靠前，并在中国建筑装饰协会最近公布的“2018年度中国建筑装饰行业综合数据统计结果公告”中位列装饰类第五名。同时，公司曾获得“中国建筑装饰三十年优秀装饰施工企业”、“中国建筑装饰设计机构五十强企业”、“广东企业500强”、“广东民营企业100强”、“深圳知名品牌企业”、“深圳老字号”等众多荣誉称号。

另外，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。2018年3月，中国施工企业管理协会授予公司“全国优秀施工企业”称号，展现了公司卓越的项目实施能力。

丰富的建筑装饰项目实施经验、强大的公司品牌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。

（4）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

公司建筑装饰资质健全。工程承包方面，公司目前拥有包括建筑装修装饰工

程专业承包壹级在内的4项壹级资质；工程设计方面，公司拥有建筑装饰工程设计专项甲级和建筑幕墙设计甲级资质。

经过多年的积累，特别是近几年的快速发展，公司已培养和引进了各类管理人才和专业人才，涵盖了建筑、装饰、设计、机电、经济、管理等多个专业，建立了一支由素质能力强的高层管理人员、执行力强的中层管理人员、创新能力强的设计人员、技术精和业务专的项目管理和工程技术人员组成的稳定团队。2018年，公司被中国建筑装饰协会授予“中国建筑装饰行业标准编制工作先进单位”称号。

核心技术以及科研能力是建筑装饰企业在市场竞争取胜的关键要素之一。公司作为国家高新技术企业，坚定不移地走技术创新道路，建立设计中心、项目管理学院、环保装饰材料加工基地，研究推出在设计创新、技术创新、管理创新方面的员工激励机制，不断提高公司的新材料加工和建筑施工方面的技术水平和科技含量，追求卓越，引领科技装饰、环保装饰的新方向。公司在施工工艺、材料研发、设计能力三个方面持续投入，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。另外，公司参与《建筑装饰装修机电末端综合布置技术规程》的编制，获得评审会及业界的高度认可。

健全的资质、专业的人才和雄厚的技术储备是本次募投项目实施的坚实基础。

4、项目效益分析

公司本次募集资金投向的建筑装饰工程项目主要通过公开招标或邀标等方式承接，由公司负责募投项目施工进度、施工质量等管理，按照施工合同的约定收取工程款，赚取工程施工毛利，从而实现项目盈利。经测算，本次募集资金投向的建筑装饰工程项目预计可实现毛利9,914.31万元，具有较好的经济效益，各募投项目合同总价及毛利等情况如下所示：

单位：万元

序号	项目名称	项目总收入	项目测算总成本	毛利	毛利率
1	深圳崇诚凤仪山大厦项目室内装修工程	22,935.78	19,240.33	3,695.45	16.11%
2	呼和浩特土默特高级中学建设项目装修工程	14,564.97	12,130.15	2,434.82	16.72%

序号	项目名称	项目总收入	项目测算总成本	毛利	毛利率
3	国投·樊魏路酒店室内装修项目设计施工（EPC）总承包工程	12,431.19	10,432.82	1,998.38	16.08%
4	汝州青瓷大酒店室内装饰工程	11,009.17	9,223.52	1,785.66	16.22%
合计		60,941.11	51,026.82	9,914.31	-

注：此处项目总收入已扣除税费、暂列金额等影响。

（二）总部基地建设项目

1、项目基本情况

公司全资子公司福安仓储（深圳）有限公司在深圳市福田区拥有物业楼一栋，占地面积3,922.58m²，建筑面积10,787.99m²。该物业楼目前处于空置状态，公司拟装修后用作总部基地办公场所。

本项目预计总投资12,528.24万元，拟使用本次募集资金11,900.00万元用于该项目建设，不足部分由公司自筹解决。本项目实施主体为公司全资子公司福安仓储（深圳）有限公司。

2、项目建设的必要性及合理性

（1）改善公司总部办公条件，提升经营管理效益

公司目前办公地址位于深圳市福田区振兴路，地方狭小拥挤。公司自2016年3月上市以来业务规模持续发展壮大，市场区域不断扩张，营业收入从2015年的18.53亿元快速增长至2019年的30.15亿元，现有办公场所早已不能满足公司的日常办公需要。另外，为满足公司日益增长的业务拓展需求并保持行业领先优势，公司将持续引进更多专业技术人才和销售、管理人才，对办公场地的使用需求日益增长。该项目的实施将解决公司办公场地不足的问题，显著改善总部职能部门办公条件，提升公司经营管理效益，增强员工满意度和企业归属感，并为公司未来业务拓展和人才引进预留出一定的空间。

（2）提升公司整体形象，促进品牌宣传和业务拓展

该项目建设地点位于深圳市福田区槟榔道，总部基地办公场所的建设将为公司提供一个现代化的办公中心，在改善总部员工办公环境的同时，还能为公司

司开展品牌推广和市场宣传提供便利，有利于提升公司整体形象和行业影响力，为公司品牌提升和业务拓展创造良好条件，带动公司现有业务进一步快速扩张。

3、项目投资概算

本项目预计总投资12,528.24万元，主要包括建筑安装工程费用、工程建设其他费用和项目预备费等，具体如下：

序号	项目	总投资额（万元）	占总投资比例	募集资金拟投入额（万元）
1	建筑安装工程费用	11,041.30	88.13%	11,900.00
1.1	装饰工程	7,709.00	61.53%	
1.2	安装工程	3,332.30	26.60%	
2	工程建设其他费用	890.36	7.11%	-
3	项目预备费	596.58	4.76%	
合计		12,528.24	100.00%	11,900.00

4、项目备案及环评情况

截至本预案公告日，本项目涉及的备案及环评工作尚在进行中。

（三）补充流动资金项目

1、项目基本情况

公司拟将本次非公开发行募集资金中的8,000.00万元用于补充流动资金，改善公司资本结构，满足公司业务规模不断扩张对营运资金的需求，提高公司资源配置效率，为公司持续健康发展提供保障。

2、项目实施的必要性及合理性

建筑装饰行业普遍具有“轻资产、重资金”的特点，资金实力是建筑装饰企业发展的关键要素之一。建筑装饰工程的业务流程包含业务承接（业务开拓、投标）、采购阶段、工程管理和实施、竣工验收、决算与收款和售后服务。建筑装饰企业在项目招投标阶段通常需要支付投标保证金，在工程前期需要垫付前期材料款，在施工过程中需要支付履约保证金、安全保证金，项目运作需要大量的流动资金。同时，建筑装饰工程项目施工及结算周期较长、回款较慢，行业内企业应收账款及应收票据金额普遍较高，资金压力普遍较大。

报告期各期末，公司应收账款及应收票据合计金额分别为19.08亿元、22.30亿元和25.44亿元，占期末总资产的比例分别为52.65%、55.59%和55.69%，资产负债率分别高达67.93%、69.01%和74.13%，可见公司应收账款及应收票据金额较大，占总资产比重较高，且负债水平较高。当前公司正处于业务扩张发展期，对资金的使用需求较大，迫切需要通过长期稳定的股权融资满足公司业务发展所需资金，以增强公司资金实力，改善公司资本结构，提高公司持续盈利能力和抗风险能力。

三、本次发行对公司经营管理、财务状况的影响

（一）本次发行对公司经营管理的影响

本次非公开发行股票募集资金用途符合公司主营业务方向、国家相关的产业政策及上市公司整体战略发展方向。本次发行完成后，募投项目的实施将有效缓解公司业务实施和拓展面临的资金压力，保障公司主营业务的持续增长，提升公司盈利能力，巩固公司在建筑装饰领域的市场地位，为公司后续业务拓展及持续经营打下坚实基础；同时将解决公司办公场地不足的问题，显著改善总部办公条件，提升公司经营管理效益，提升公司整体形象，促进公司品牌宣传和业务拓展。

（二）本次发行对公司财务状况的影响

本次非公开发行完成后，公司的资产总额以及净资产总额将会同时增加，公司资金实力得到提升，资产负债率将有所降低，有利于降低公司的财务风险。虽然本次非公开发行在短期内可能对公司的即期回报造成一定摊薄，但随着募投项目的顺利实施，将产生良好的经营效益，提升公司的盈利空间和可持续经营能力，增强公司的抗风险能力。

四、可行性分析结论

经审慎分析，公司董事会认为：本次非公开发行股票募集资金投资项目符合公司战略发展方向，募投项目的成功实施将有效缓解公司业务实施和拓展面临的

资金压力，保障公司主营业务的持续增长，提升公司盈利能力，巩固公司在建筑装饰领域的市场地位，为公司后续业务拓展及持续经营打下坚实基础；同时将解决公司办公场地不足的问题，显著改善总部办公条件，提升公司经营管理效益，提升公司整体形象，促进公司品牌宣传和业务拓展。本次非公开发行股票募集资金运用必要可行，符合公司及全体股东利益。

深圳市建艺装饰集团股份有限公司董事会

2020年5月9日