

证券代码：002781

证券简称：奇信股份

# 深圳市奇信集团股份有限公司



## 非公开发行 A 股股票募集资金使用的 可行性分析报告(修订稿)

二〇二〇年三月

## 一、本次募集资金用途

深圳市奇信集团股份有限公司（以下简称“公司”）本次非公开发行 A 股股票（以下简称“本次非公开发行”或“本次发行”）募集资金总额不超过 28,500.00 万元，扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金
1	明发科技商务城一期 A 区 03#、10#楼室内装修工程总承包（EPC）（注 1）	8,834.61	6,150.00
2	扬子江生态文明创新中心装饰装修工程工程总承包（注 1）	14,205.29	12,100.00
3	南山智谷产业园项目公共区域装修工程（三标段）（注 1）	3,752.16	3,750.00
4	补充流动资金	6,500.00	6,500.00
合计		33,292.06	28,500.00

注 1：该等三个项目在下文中简称“本次募投装饰工程项目”。

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利用自筹资金进行先行投入，待本次非公开发行募集资金到位后将按照相关法规规定的程序对前期投入部分予以置换。若本次非公开发行股票募集资金扣除发行费用后少于上述项目募集资金拟投入的金额，公司股东大会将授权董事会根据实际募集资金净额，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金额，不足部分公司将以自有资金或其他融资方式解决。

## 二、本次募集资金投资项目的可行性分析

### （一）本次募投装饰工程项目

#### 1、实施募集资金投资项目的必要性

##### （1）资金实力是公司开展主营业务的重要支撑

随着市场竞争的日趋激烈，除了技术、价格和管理水平外，施工方的资产规模、资金实力、融资能力也成为体现公司竞争力的重要方面，成为开发商或业主衡量施工方实力的关键指标之一。建筑装饰行业的业务流程包含业务承接（业务开拓、投标）、采购、工程管理和实施、竣工验收、决算与收款和售后服务等阶

段；公司在招投标阶段需要支付投标保证金，在施工周期内需要先行垫付材料款、劳务款等大额支出，该等经营特征要求公司具备较强的资金实力。本次非公开发行完成后将为公司募得较为充足的资金，为公司实施大中型建筑装饰工程项目提供有力保障。

## **(2) 实施募集资金投资项目有利于巩固公司行业地位**

伴随着建筑装饰行业市场规模的发展，市场中的建筑装饰企业却有所减少；根据《中国建筑装饰蓝皮书》统计，2011年到2018年期间，共有约2万家企业退出了市场，退出市场的企业主要为低资质、无资质的小企业，淘汰浪潮基本不涉及资质优良的中高端企业。在此大环境之下，行业龙头企业依靠其资金实力、管控能力、成本优势、品牌效应、创新能力以及资源整合能力占据更易获取市场份额。在行业市场扩大的同时，建筑装饰行业市场将逐步形成以大型企业为主导、主要市场份额由龙头行业占有的发展模式。

公司自成立以来深耕公共建筑装饰装修领域，业已成为中国建筑装饰行业百强企业中的领军者之一，并与中国中铁、中国建筑、北控集团、北京城建、云南建投等大型央企、国企持续深入合作，承接并顺利完成了深圳市民中心、深圳大运中心、深圳证券交易所运营中心、山东广播电视中心、中国湿地博物馆、北京雁栖湖国际会展中心、中国人民解放军总医院、中铁青岛世界博览城、郑州市奥林匹克体育中心、大同市体育中心、上海陆家嘴中心老佛爷百货等多项大型精品工程，奠定了公司在公装业务领域的品牌地位。

本次募投装饰工程项目均属于公司主营业务范围内的大中型公共建筑装饰装修工程项目，通过顺利实施该等项目，公司将得以充实在公装业务领域内的成功案例，继续巩固在行业中的优势地位。

## **2、实施募集资金投资项目的可行性**

### **(1) 建筑装饰行业发展空间依然广阔**

建筑业是国民经济的支柱产业，是许多产业赖以发展的基础性行业，其中建筑装饰行业是建筑业的一个重要子行业；在投资依然是驱动中国经济发展的重要力量的背景下，公共建筑装饰产值依托于国家基础性投资的加大和公共服务设施的扩建实现飞速增长。根据《中国建筑装饰行业发展报告（2018）》，中国建筑

装饰行业的产值从 2008 年的 1.55 万亿元增加到 2017 年的 3.94 万亿元，复合增长率高达 11%。近年来，国家不断提出一系列促进经济发展的重大决策部署，从建设雄安新区、粤港澳大湾区到设立上海自贸试验区、海南自贸区以及规划长三角交通一体化发展，每一项重大决策的实施落地都将会进一步推动区域内基础设施的建设，为综合性装饰企业带来广阔的发展空间。

## **(2) 本次募集资金投资项目符合公司主营业务方向且具有较好的经济效益**

公司是一家集建筑装饰设计与施工及物联网平台、新材料研发与应用于一体的综合性企业集团，业务范围涉及大型公共建筑、星级酒店、建筑幕墙、医疗康养、声光电专业、住宅精装、创意设计与施工业务板块。公司在工程信息化的运用上领先行业，并与国际接轨，将物联网、健康人居等高新技术理念融入到建筑之中，完成了大批城市的地标建筑、地下空间开发、上盖物业、交通枢纽等项目，为客户提供完备、系统的城市建筑装饰综合解决方案。

公司主营业务为建筑装饰工程的设计与施工，主要客户为政府部门、事业单位、大中型企业、金融机构、星级酒店以及大型住宅开发商等；经过多年深耕建筑装饰行业，公司业已成为中国建筑装饰行业百强企业中的领军者之一。本次非公开发行的部分募集资金将用于本次募投装饰工程项目，符合公司主营业务方向，项目测算毛利约合 5,101.80 万元，具有较好的经济效益，有利于增强公司的盈利能力及综合竞争实力。

## **(3) 本次募集资金金额与具体项目投资需求匹配**

建筑装饰行业的业务流程包含业务承接（业务开拓、投标）、采购、工程管理和实施、竣工验收、决算与收款和售后服务等阶段。在招投标阶段需要支付投标保证金，在施工周期内需要先行垫付材料款、劳务款等大额支出。公司拟将本次发行募集资金中的 22,000.00 万元用于本次募投装饰工程项目，与该等项目的预计成本总额相匹配。

## **(4) 本次募集资金投资项目的承接过程合法合规，项目实施具备可行性**

公司通过招投标的方式取得本次募投装饰工程项目，符合招投标相关法律、法规规定，履行了必要的程序。上述项目均已与合同相关方签署施工合同，施工

项目合同金额确定，付款方式及施工进度明确，同时目前均按照建设计划有序推进。

### **(5) 公司具备实施本次募集资金投资项目的人员、管理经验及技术储备**

公司的多名管理层成员拥有多年的行业从业及企业管理经验。公司建立了涵盖建筑、装饰、设计、机电、经济、管理等多个专业的业务团队，高层管理人员综合素质能力强，中层管理人员执行力强，设计团队创新能力强，工程技术队伍业务能力强。公司培养和引进了各类管理人才和专业技术人才，其中专业技术人才队伍中近 100 人具备注册建造师资格。

自成立以来，公司通过不断提高施工质量、优化服务体系和加强技术创新等方式，承接了一批有影响的装饰设计与施工项目，在业务发展壮大的过程中积累了丰富的项目管理经验，完工项目受到客户的广泛好评，为公司继续承接大型装饰施工项目奠定了深厚基础。

公司历来重视科技创新与自主知识产权的积累，深入研发建筑装饰技术，积极实践以技术手段引领行业转型，目前在装饰工程领域已拥有几十项专利成果和工艺工法，并推广应用于各个工程项目中，提高了工程质量、工作效率、降低了人工成本和材料成本。同时，公司积极参加建筑领域工程技术、设计、管理等方面的标准及规范的编制，填补行业技术标准及规范的空白。

综上，公司本次非公开发行募集资金所投资项目在人员、管理经验以及技术储备等方面均具有良好的基础。

### **3、项目的经营模式**

公司主要从事建筑装饰工程的设计与施工业务，本次非公开发行募集资金投资项目均围绕公司主营业务，符合公司发展战略。依托持续积累的项目经验、资金实力和专业团队，公司已经形成一套成熟的施工项目运营模式，由业务和策控部门负责项目筛选、组织投标以及合同签订；合同签订后，按照由运营管理中心确定的项目经理来组建项目管理团队，全面负责项目施工管理工作；项目施工过程中，要求施工团队严格按照相关质量体系标准执行并对工程质量负责，实行每个阶段及步骤明确责任，落实到岗到人，建立多层次的质量控制管理体系。

在项目开工前，由公司通过市场调研的方式对材料地域分布、价款、物流费等进行成本测算，金额较大的主材由运营服务与集采中心统一组织采购。为了提高施工效率，项目所需的特种辅材和低值辅材等由项目经理根据批准预算就近采购。另外，对于项目委托方指定品牌、规格、型号的材料情况，公司将根据指定情况选择相应的供应商。

#### 4、募集资金投资项目的具体情况

##### (1) 明发科技商务城一期 A 区 03#、10#楼室内装修工程总承包（EPC）

###### A. 项目概况

本项目由公司作为承包人承包明发科技商务城一期 A 区 03#、10#楼室内装修工程总承包（EPC），合同金额为人民币 106,389,836.60 元。

本项目位于南京市浦东北路 7 号，03#楼建筑面积 14,538.8 平方米，地上 19 层，建筑层高 5.1 米，建筑为板式平面形式，每层 11 个使用单元，拟装修为 SOHO 办公；10#楼建筑面积 3,441 平方米（含地下夹层 450 平方米），地上 2 层，拟装修为园区配套食堂，为进驻园区企业提供配套服务。

###### B. 项目的具体投资数额明细构成

项目预计成本总额 8,834.61 万元，由材料费 4,866.16 万元、设计与劳务费 3,203.37 万元及管理费用 765.08 万元组成，项目预计成本明细如下表所示：

单位：万元

序号	成本项目名称	投资金额	拟以募集资金投资金额
1	材料费	4,866.16	6,150.00
2	设计与劳务费	3,203.37	
3	管理费	765.08	
合计		<b>8,834.61</b>	<b>6,150.00</b>

项目投资金额系根据项目招投标相关文件、施工合同以及实际项目建设需求进行测算；工程建设相关价格参照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总投资，具体数额明细安排及测算过程合理。

#### C. 项目资金使用的进度安排

在本次非公开募集资金到位之前，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进行支出。

#### D. 发包方基本情况

发包方 1：南京江北新区科技投资集团有限公司

成立时间：2012 年 7 月 12 日

法定代表人：陈炜

注册地址：南京市江北新区浦滨路 211 号扬子科创中心一期 A 幢 6 楼

注册资本：254,679.23 万元人民币

经营范围：技术咨询及售后服务；科学技术成果转让；技术研发机构办公用房的出租及物业管理；开发、生产计算机软件、硬件；开发智能仪器仪表、网络安全设备、应用系统；停车场管理；住宿服务；餐饮服务；会务服务；酒店管理与酒店管理咨询；计算机系统集成；预包装食品零售；承接服务外包业务；销售自产产品；日用百货出售；图书服装销售；花卉苗木销售；公共技术平台运营与管理、基因科技、生物科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；仪器仪表、试剂耗材、计算机软硬件及辅助设备销售和租赁服务；自营和代理各类商品和技术的进出口业务；房屋租赁；会务会展、技术培训、咨询服务、检测服务。创业投资；投资管理服务、投资管理咨询；增值电信业务。（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）

发包方 2：南京联昌机电有限公司

成立时间：2007 年 4 月 13 日

法定代表人：黄海飏

注册地址：南京高新开发区内商务办公楼第 4 层 413-240 室

注册资本：1,500.00 万元人民币

经营范围：房地产开发经营；从事机械电子设备、金属材料、建筑材料、矿产品、五金交电、纺织品、服装鞋帽、计算机软硬件、日用百货、化工材料（不含危险品）的销售；机电系统软件与硬件的研发；物业管理、自有房产租赁、招商服务。（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) 扬子江生态文明创新中心装饰装修工程工程总承包

### A. 项目概况

本项目由公司作为承包人承包扬子江生态文明创新中心装饰装修工程，合同金额为人民币 167,199,800.00 元。

本项目位于江苏省南京市江北新区。扬子江生态文明创新中心装饰装修工程共包括四栋楼宇，总建筑面积 82,846.67 平方米，其中：地上建筑面积 55,144.74 平方米，地下建筑面积 27,701.73 平方米。

### B. 项目的具体投资数额明细构成

项目预计成本总额 14,205.29 万元，由材料费 8,608.53 万元、设计与劳务费 4,657.79 万元及管理费用 938.97 万元组成，项目预计成本明细如下表所示：

单位：万元

序号	成本项目名称	投资金额	拟以募集资金投资金额
1	材料费	8,608.53	12,100.00
2	设计与劳务费	4,657.79	
3	管理费	938.97	
合计		14,205.29	12,100.00

项目投资金额系根据项目招投标相关文件、施工合同以及实际项目建设需求进行测算；工程建设相关价格参照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总投资，具体数额明细安排及测算过程合理。

### C. 项目资金使用的进度安排

在本次非公开募集资金到位之前，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进行支出。

### D. 发包方基本情况

发包方：南京软件园科技发展有限公司

成立时间：2011 年 9 月 29 日

法定代表人：陈永军

注册地址：南京市江北新区研创园团结路 99 号孵鹰大厦 B 座 5 楼

注册资本：131,254.00 万元人民币

经营范围：资产运营管理；实业投资；提供公共技术平台服务；投资兴办高新技术企业；高新技术项目风险投资；高新技术咨询服务；投资管理服务；规划管理服务；企业管理服务；经济信息咨询；物业管理；房地产中介服务；会议及展览服务；形象包装设计；高新技术产品销售；机电产品、机械设备、仪器仪表、五金交电（不含助力车）、化工产品（不含危险品）、通信设备（不含卫星地面接收设备）销售；园区开发建设，城市基础设施、市政公用配套设施开发、管理；计算机软硬件开发、销售、技术服务及转让；房屋租赁；场地租赁；办公家具租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（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）

### (3) 南山智谷产业园项目公共区域装修工程（三标段）

#### A. 项目概况

本项目由公司作为承包人承包南山智谷产业园项目公共区域装修工程（三标段），合同金额为人民币 45,348,926.24 元。

本项目位于深圳市南山区沙河西路与茶光路交汇处西北角，总用地面积约 4.5 万平方米，建筑面积约 42 万平方米，地下三层，地上 24 至 32 层，建筑高度约 100 米至 150 米。地下室建面约 10 万平方米，计容建面 32 万平方米，办公 21.3 万平方米，单身公寓约 7.5 万平方米，商业主要在裙楼，面积约 1.6 万平方米，物业管理用房、垃圾转运站、电动车充电站等公共配套用房 1600 平方米，骑楼、架空、避难层等约 1.4 万平方米。

#### B. 项目的具体投资数额明细构成

项目预计成本总额 3,752.16 万元，由材料费 2,509.07 万元、劳务费 1,020.59 万元及管理费用 222.50 万元组成，项目预计成本明细如下表所示：

单位：万元

序号	成本项目名称	投资金额	拟以募集资金投资金额
1	材料费	2,509.07	3,750.00
2	劳务费	1,020.59	
3	管理费	222.50	
合计		3,752.16	3,750.00

项目投资金额系根据项目招投标相关文件、施工合同以及实际项目建设需求进行测算；工程建设相关价格参照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总投资，具体数额明细安排及测算过程合理。

#### C. 项目资金使用的进度安排

在本次非公开募集资金到位之前，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进行支出。

#### D. 发包方基本情况

发包方：深圳招商房地产有限公司

成立时间：1984年5月5日

法定代表人：聂黎明

注册地址：深圳市南山区招商街道太子路1号新时代广场29楼

注册资本：300,000.00万元人民币

经营范围：一般经营项目是：集中装饰维修，租赁家具，家用电器，办理国外客户在国内产业的代管、代置、代售业务。维修工业区内的电梯、空调设备；房屋中介代理；兴办实业（具体项目另行申报）；房屋租赁；提供与上述业务有关的技术、经营咨询和技术、信息服务；企业形象策划；文化活动策划；礼仪策划；会务策划；市场营销策划；展览展示的组织及策划；票务代理；教育咨询；服装、纺织品、针织品、日用百货、文化用品、体育用品、电子产品、首饰、工艺品（象牙制品除外）、瓷器、钟表、乐器、珠宝首饰、灯具、布艺、家居饰品、文化用品、艺术品的销售；信息咨询（不含限制项目）；从事广告业务；美术培训；自有场地租赁；为企业提供餐饮管理服务；文化艺术交流活动策划；企业形象设计及策划；文化艺术信息咨询；会务服务；乐器、舞蹈、音乐、戏剧培训；蔬菜种植；水果种植；花卉种植；林木育种，许可经营项目是：图书报刊零售；音像制品零售；房地产开发及商品房销售；中西式糕点制售；预包装食品销售；小吃饮品及热食制售；为演出场馆提供管理服务；电影放映；房屋建筑工程设计服务；建筑工程装修、装饰、工程设计与施工；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务。

## 5、项目效益分析

公司上述募集资金投资项目均系通过招投标方式承接，由公司负责募集资金投资项目的施工工作、质量管控。公司按施工合同的约定收取工程款，赚取工程施工毛利，从而实现盈利。经测算，预计该等项目测算毛利约 5,101.80 万元，可实现较高的经济效益，项目的合同总价及相应毛利等情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	合同总价	项目测算总成本	测算毛利
1	明发科技商务城一期 A 区 03#、10# 楼室内装修工程总承包 (EPC)	10,638.98	8,834.61	1,804.37
2	扬子江生态文明创新中心装饰装修工程工程总承包	16,719.98	14,205.29	2,514.69
3	南山智谷产业园项目公共区域装修工程（三标段）	4,534.89	3,752.16	782.73
合计		31,893.86	26,792.06	5,101.80

### （二）补充流动资金项目

#### 1、项目基本情况

公司拟使用不超过 6,500 万元的募集资金用于补充流动资金，以缓解公司借款压力，适当降低利息支出费用，提升净利润水平。

#### 2、使用募集资金补充流动资金的必要性

近年来，公司主要通过短期借款的方式来筹措营运资金，公司面临的短期偿债压力较大，债务融资成本持续上升亦致使公司财务费用快速攀升。2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，公司财务费用分别为 4,678.34 万元、6,092.54 万元、9,670.99 万元及 6,906.35 万元，占营业收入的比例分别为 1.42%、1.56%、1.93% 和 2.56%。截至 2019 年 9 月 30 日，公司短期借款余额为 143,926.49 万元，资产负债率（合并报表口径）为 57.08%。

公司负债结构中有息负债基本为银行短期借款，高额的利息支出导致财务费用占利润总额的比例逐年上升，并对公司的利润水平造成较大影响；近年来，总体呈现流动性较为紧张，财务费用占利润总额比例偏高等特点。若不及时进行股

权融资，公司的财务风险将随经营规模的持续扩大而进一步上升，不利于公司增强抗风险能力及提升盈利水平。

### 3、使用募集资金补充流动资金的可行性

假设不考虑发行费用，以公司 2019 年 9 月 30 日的合并财务报表数据为计算基础，募集资金 28,500.00 万元到位后，发行前后公司的资本结构及偿债能力指标对比情况如下：

项目	2019-9-30	发行后模拟计算值	变动情况
总资产（万元）	473,295.56	501,795.56	增长 6.02%
归属于上市公司股东的净资产（万元）	199,588.90	228,088.90	增长 14.28%
资产负债率（合并报表口径）	57.08%	53.84%	下降 3.24 个百分点
流动比率	1.58	1.68	提升 0.11
速动比率	1.44	1.55	提升 0.11

本次非公开发行完成后，公司总资产、净资产规模将增加，资产负债率、流动比率、速动比率等指标将有所改善，资产负债结构得以优化，抗风险能力进一步提升。

同时，公司将本次募集资金中的 6,500.00 万元用于补充流动资金后，可缓解公司借款压力，适当降低利息支出费用，提升净利润水平。

## 三、本次非公开发行对公司经营管理、财务状况等的影响

### 1、对公司经营管理的影响

本次非公开发行 A 股股票募集资金用途符合国家相关产业政策以及公司整体战略发展方向，具有良好的经济效益。本次募集资金投资项目实施完成后，公司的资本实力将进一步充实，并为主营业务的发展提供坚实保障；同时，通过使用部分募集资金补充流动资金将有利于改善公司财务状况，提升资本实力。

### 2、对公司财务状况的影响

本次非公开发行 A 股股票募集资金到位后，将提高公司的资产总额与资产净额，资产负债结构更趋合理；同时，可适当减少公司债务融资的财务费用，使公司财务状况得到改善，盈利水平进一步提高，从总体上提升公司持续盈利能力。

## 四、结论

本次非公开发行募集资金投入使用后：1、将有效满足本次募投装饰工程项目的资金需求，继续充实公司的成功工程案例，巩固公司的行业地位；2、公司营运资金得以充实，资产规模、融资能力相应提升，为建筑装饰业务的稳健增长及进一步承揽运作大中型项目提供了资金保障；3、将在一定程度上改变公司过于依赖通过短期借款筹措营运资金现状，拓宽融资渠道，优化资本结构，在降低资金使用成本的同时提升公司盈利水平。

综上，本次非公开发行募集资金用于实施上述装饰工程项目和补充流动资金符合建筑装饰行业特点，符合公司业务发展及战略落地的实际需求，符合公司及全体股东的利益，具备可行性。

深圳市奇信集团股份有限公司董事会

2020年3月18日