



深圳市建艺装饰集团股份有限公司

**2023年度向特定对象发行A股股票募集
资金运用可行性分析报告**

二〇二三年七月

本报告中如无特别说明，相关用语具有与《深圳市建艺装饰集团股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票预案》中相同的含义。

一、本次募集资金使用计划

本次向特定对象发行股票的募集资金总额不超过 48,500.00 万元（含本数），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	募集资金投入占比
1	建筑装饰工程项目	38,539.45	34,000.00	88.22%
1.1	世荣商业中心室内精装修及外墙装饰工程	25,657.51	24,700.00	96.27%
1.2	联润大厦项目幕墙工程	3,989.56	3,700.00	92.74%
1.3	城建峰璟苑精装修工程	3,037.72	2,700.00	88.88%
1.4	深圳市新华医院项目装修装饰工程	5,854.67	2,900.00	49.53%
2	补充流动资金	14,500.00	14,500.00	100.00%
合计		53,039.45	48,500.00	91.44%

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) 世荣商业中心室内精装修及外墙装饰工程

① 项目的基本情况

本项目分为“世荣商业中心（一标段）、（二标段）室内精装修及外墙装饰工程”和“世荣商业中心（三标段）室内精装修及外墙装饰工程”两个子工程。

其中一标段、二标段的发包方为珠海市年顺建筑有限公司，三标段发包方为珠海市斗门区世荣实业有限公司，承包方均为建艺集团，承包范围为世荣商业中心一标段、二标段、三标段的室内精装修及外墙装饰工程，工程均位于珠海市斗门区井岸镇水郡二路西侧、珠峰大道南侧。该项目通过商务谈判方式取得。

② 项目的具体投资数额明细构成

项目施工费拟使用募集资金投入24,700.00万元，项目管理费使用公司自有资金投入。截至本次董事会审议日，项目尚未开工，尚未发生成本。募投项目投资明细如下：

单位：万元

序号	成本类别	投资金额	募集资金拟投入额
1	项目施工费	24,747.69	24,700.00
	其中：人工及机械费	8,433.46	
	材料及专业分包费	16,314.24	
2	项目管理费	909.82	0.00
项目总投资额		25,657.51	24,700.00

③ 发包方基本情况

该项目一标段、二标段的发包方为珠海市年顺建筑有限公司，为珠海市上市公司广东世荣兆业股份有限公司（股票代码002016）之子公司，其基本信息如下：

单位名称	珠海市年顺建筑有限公司
成立时间	1986-06-19
法定代表人	杨超
注册资本	10000 万人民币
注册地址	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋 201 之二
经营范围	房屋建筑工程施工总承包贰级；市政公用工程施工总承包叁级；建筑装修装饰工程专业承包叁级；房产开发、销售(以上项目凭资质证在有效期内经营)。*** (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)

该项目三标段的发包方为珠海市斗门区世荣实业有限公司，为珠海市上市公司广东世荣兆业股份有限公司（股票代码002016）之子公司，其基本信息如下：

单位名称	珠海市斗门区世荣实业有限公司
成立时间	1998-08-24
法定代表人	李绪鹏
注册资本	43000 万人民币
注册地址	珠海市斗门区乾务镇乾南北路 73 号二楼
经营范围	住宿、餐饮、会议、酒吧、洗衣、美容、按摩、桑拿、停车、医疗保健、健康娱乐（不含游戏、游艺等娱乐经营项目）、健身及配套、附设烟、酒销售；商业运营管理服务；商业物业管理服务；商场经营管理；商业项目策划、商业活动推广；日用百货、日用杂货的零售、批发；预包装食品（含冷冻冷藏、不含熟食卤味）、散装食品（非直接入口食品（不含冷冻冷藏）、乳制品（不含婴幼儿配方奶粉）的零售；熟食、茶叶、小五金、鞋帽；医疗器械一类、二类：体温计、避孕套、医疗卫生口罩等；食品、饮料、机械、土、沙、石的批发零售；农副产品（不含国家专营产品）的购销；房地产开发经营（凭《房地产企业开发资质证书》经营）；水产品养殖、销售；会所经营管理；商业零售、批发；培训服务、餐饮服务、商业旅行服务；珠宝、服饰展销；保障养生服务；体育场所管理、组织群众文化体育活动。（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) 联润大厦项目幕墙工程

① 项目的基本情况

本项目的发包方为中建五局第三建设（深圳）有限公司，承包方为建艺集团，承包范围为联润大厦项目幕墙工程，工程位于深圳市龙华区清湖地铁站B1出口。该项目通过商务谈判方式取得。

② 项目的具体投资数额明细构成

项目施工费拟使用募集资金投入3,700.00万元，项目管理费使用公司自有资金投入。截至本次董事会审议日，项目尚未开工，尚未发生成本。募投项目投资明细如下：

单位：万元

序号	成本类别	投资金额	募集资金拟投入额
1	项目施工费	3,709.75	3,700.00
	其中：人工及机械费	579.40	
	材料及专业分包费	3,130.35	
2	项目管理费	279.81	0.00

序号	成本类别	投资金额	募集资金拟投入额
	项目总投资额	3,989.56	3,700.00

③ 发包方基本情况

该项目发包方为中建五局第三建设（深圳）有限公司，其基本信息如下：

单位名称	中建五局第三建设（深圳）有限公司
成立时间	2020-11-20
法定代表人	陈勇
注册资本	50000 万人民币
注册地址	深圳市龙华区大浪街道新石社区颐丰华创新产业园 28 号颐丰华大厦 406（407）
经营范围	建筑工程施工总承包；市政公用工程施工总承包；机电工程施工总承包；水利水电工程施工总承包；机电设备安装工程专业承包；钢结构工程专业承包；消防设施工程专业承包；建筑装修装饰工程专业承包；电子与智能化工程专业承包；地基与基础工程专业承包；环保工程专业承包；房屋建筑工程设计服务；市政工程设计服务；园林绿化工程施工；工程技术服务；高新技术研究；智能化技术服务；自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；金属制品研发；建筑工程材料、机电设备的销售；物业管理。许可经营项目是：金属结构制造；抗震产品、综合支架、管廊支架、预埋槽道的生产。

（3）城建峰璟苑精装修工程

① 项目的基本情况

本项目的发包方为深圳市城龙房地产开发有限公司，承包方为建艺集团，承包范围为城建峰璟苑1 栋、2 栋精装修工程，工程位于深圳市龙岗区坂田街道环城路与平南铁路交汇处。该项目通过公开招投标方式取得。

② 项目的具体投资数额明细构成

项目施工费拟使用募集资金投入2,700.00万元，项目管理费使用公司自有资金投入。截至本次董事会审议日，项目尚未开工，尚未发生成本。募投项目投资明细如下：

单位：万元

序号	成本类别	投资金额	募集资金拟投入额
1	项目施工费	2,935.66	2,700.00
	其中：人工及机械费	896.75	
	材料及专业分包费	2,038.91	
2	项目管理费	257.82	0

序号	成本类别	投资金额	募集资金拟投入额
	项目总投资额	3,193.48	2,700.00

③ 发包方基本情况

该项目发包方为深圳市城龙房地产开发有限公司，其基本信息如下：

单位名称	深圳市城龙房地产开发有限公司
成立时间	1994-02-14
法定代表人	李黎
注册资本	1000万人民币
注册地址	深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路 156 号城龙花园 11 栋 401
经营范围	房地产开发及商品房租赁、销售、管理；铝合金门窗、木门窗、玻璃幕墙、建筑材料、涂料、油漆、防水保温材料、家具购销。

(4) 深圳市新华医院项目装修装饰工程

① 项目的基本情况

本项目的发包方为深圳市建筑工务署工程管理中心，承包方为建艺集团，承包范围为“A塔7、8层公共区域装饰装修，A塔9-22层J交A-4轴与G交A-9轴南侧装饰装修，15层南侧架空休闲绿化区域铺装。”工程位于深圳市龙华区民治街道新区大道及民宝路交汇北侧。该项目通过公开招投标方式取得。

② 项目的具体投资数额明细构成

截至本次董事会审议日，该项目施工费中，公司已使用自有资金投入1,989.36万元，公司拟使用募集资金投入2,900.00万元，其余施工费由公司自有资金投入；项目管理费拟使用公司自有资金投入。募投项目投资明细如下：

单位：万元

序号	成本类别	投资金额	募集资金拟投入额
1	项目施工费	5,228.94	2,900.00
	其中：人工及机械费	2,104.95	
	材料及专业分包费	3,123.99	
2	项目管理费	625.73	0
	项目总投资额	5,854.67	2,900.00

③ 发包方基本情况

该项目发包方为深圳市建筑工务署工程管理中心，其基本信息如下：

单位名称	深圳市建筑工务署工程管理中心
成立时间	2021-11-02
法定代表人	于琦
注册资本	20万人民币
注册地址	深圳市罗湖区南湖街道深南东路 2001 号鸿昌广场第 6、46、47 层
经营范围	主要负责政府投资建设工程项目（不含文体、教育类）的具体组织实施和后续运维管理工作，完成市建筑工务署交办的其他任务

2、项目实施的必要性

（1）公司急需提升资金实力以应对加剧的行业竞争

由于建筑行业企业承接工程项目时，施工前、建设期间均需垫付大量保证金、工程款等；竣工决算周期、质保期等因素导致客户付款时间较晚，因此垫付资金的压力较大，建筑行业企业普遍具有“轻资产、重资金”的特点。若同时开展多项大中型项目施工，则雄厚的资金实力是决定建筑业企业能否获取承接项目的重要竞争力之一。

公司通过利用控股股东正方集团在珠海地区的资源优势，已承接部分项目。公司还需进一步提升资金实力，解决现有外部募投项目资金需求，并为未来承接更多外部项目的资金需求做必要储备。

（2）公司亟需发展大建工平台的核心业务

公司设立以来，原有主营业务为装饰装修业务，收购以建筑施工业务为主的子公司建星建造后，建艺集团形成了建筑施工业务及装饰装修业务协同发展的大建工平台。本次发行的募投项目分别为公共装修、幕墙及住宅装修业务，实施募投项目可继续增强原有优势核心的发展，提升装饰装修业务收入占比，稳定发挥原有业务优势。

（3）公司需与大湾区客户深化合作，增强区域竞争力

公司通过利用控股股东在珠海地区的资源、公司自身在深圳地区的地理位置便利条件、公司在广东地区多年积累的品牌等综合优势，已建立以深圳、珠海为核心的两地运营模式、“立足湾区、辐射全国”的业务发展战略。公司在深圳、

珠海地区仍需通过实施更多优质项目增强品牌在战略地区的竞争力。

通过实施本次发行的募投项目，公司可与已合作多年的深圳地区客户深化合作关系，强化公司在原有客户的竞争力；亦可与战略区域新客户建立业务合作关系，进一步提升建艺集团在深圳、珠海地区的辐射面。公司充分利用控股股东正方集团在珠海地区资源优势的同时，也需拓展集团外部客户，保持独立承接外部项目的业务竞争力，为实现未来在全国范围内开展业务提供保障。

(4) 公司急需通过股权融资方式降低资产负债率，提升抗风险能力

资金实力是建筑行业企业的重要竞争力之一，公司设立以来主要通过银行借款、发行公司债券等方式进行融资，融资难度大且成本高；公司负债水平较高，最近三年末，公司资产负债率高达76.54%、95.98%和96.49%。为在实施募投项目的同时降低财务风险，公司迫切需要通过长期稳定的股权融资满足募投项目实施所需资金，改善资本结构、提升抗风险能力。

3、项目实施的可行性

(1) 公司丰富的项目经验、强大的品牌效应、卓越的项目管理能力可充分证明过往项目实施能力，保障本次募投项目的顺利实施

公司长期注重品牌的建设和维护，通过实施精品工程，提高工程质量，提升服务水平，品牌优势逐步凸显。公司是“中国建筑装饰百强企业”、“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”、“中国装饰行业诚信 AAA 企业”、“广东企业 500 强”、“广东省优秀企业”、“广东省守合同重信用企业”、“广东省诚信示范企业”、“深圳知名品牌企业”、“深圳老字号”。近年来，公司在全国各地承建了一大批具有影响力的精品工程，所承接的建筑装饰项目多次荣获鲁班奖、全国建筑工程装饰奖、全国建筑装饰行业科技示范工程奖等国家级和省级优质工程。

公司各类建筑项目经验丰富，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。

另外，丰富的建筑装饰项目实施经验为公司打造了阶梯形高素质的施工管理

队伍，能承接不同类别（如星级酒店、写字楼、地铁机场、政府机关、文教体卫设施、住宅精装修等）和不同专业（如装饰、机电、给排水、智能化等）的装饰工程施工任务。经过多年的培养和锻炼，现已形成了阶梯型高素质的施工管理队伍，为公司的可持续性发展奠定了基础。

(2) 健全的产业链布局及施工资质、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。

公司打造了涵盖设计、建材、工程、装饰全产业链布局的大建工平台。建筑装饰资质健全。公司拥有建筑工程施工总承包特级、市政公用工程施工总承包贰级、工程设计建筑行业（建筑工程）甲级、工程设计建筑行业（人防工程）甲级、建筑装饰工程设计专项甲级、建筑幕墙工程设计专项甲级、建筑机电安装工程专业承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、建筑幕墙工程专业承包壹级、电子与智能化工程专业承包壹级等多项建筑行业资质证书，具备承接房屋建筑工程施工、市政公用工程施工、装饰装修工程施工、建筑工程设计及装饰装修设计的资格和能力。

经过多年的积累，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、技术精和业务专业的项目管理和工程技术人员组成的稳定团队。

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。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。

(3) 本次发行的募投项目与公司战略发展目标相契合，公司将全力保障募投项目的顺利实施。

公司的愿景是成为国内有影响力的城市发展、产业发展赋能者。为实现战略

发展目标，当前公司将持续发挥在装饰装修工程领域的行业领先优势，保持稳定的业务及利润增长点，在此基础上推动业务向建筑施工上下游产业链纵向延伸。公司将整合扎根深圳的区域优势，积极协同发挥控股股东在珠海的优势资源，致力打造深圳、珠海双核心经营区域。

本次发行的募投项目业务层面属于建筑装饰业务，与公司当前的业务发展重点相契合；且募投项目位于深圳、珠海，与公司的核心经营区域相契合，公司将全力保障募投项目的顺利实施。

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商务谈判等方式承接，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。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	预计总成本	毛利率
1.1	世荣商业中心室内精装修及外墙装饰工程	29,811.92	25,657.51	13.94%
1.2	联润大厦项目幕墙工程	4,587.16	3,989.56	13.03%
1.3	城建峰璟苑精装修工程	3,455.61	3,037.72	12.09%
1.4	深圳市新华医院项目装修装饰工程	6,771.32	5,854.67	13.54%
合计		44,626.00	38,539.46	13.64%

（二）补充流动资金项目

1、项目基本情况

公司拟将本次向特定对象发行股票募集资金中的14,500.00万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

（1）公司的业务模式决定了大量的流动资金需求

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。

（2）公司需通过股权融资补充流动性，降低财务风险

最近三年末，公司资产负债率分别高达76.54%、95.98%和96.49%，负债水平较高且呈上升趋势；公司流动比率为1.23、0.81和0.76，速动比率为1.19、0.77和0.72，流动性指标较低且呈下降趋势。公司亟需通过长期稳定的股权融资补充流动资金，缓解当前资产负债率过高带来的财务风险，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

本次向特定对象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，公司将与大湾区原有客户深化合作，拓展战略区域新客户，增强区域竞争力。在消化控股股东资源赋能的同时，通过提升资金实力，也可提升独立承接外部项目的业务竞争力。

（二）本次发行对公司财务状况的影响

本次向特定对象发行股票完成后，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。

四、结论

本次向特定对象发行股票募集资金使用计划与公司主营业务密切相关，符合

公司整体战略规划和实际资金需求，顺应国家产业政策导向和行业发展趋势，符合相关法律法规和规范性文件的要求，具备必要性和可行性。

深圳市建艺装饰集团股份有限公司

董事会

2023年7月6日