

股票简称：维业股份

股票代码：300621



深圳市维业装饰集团股份有限公司

ShenZhen WeiYe Decoration Group Co.,LTD.

（深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101）

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

二〇二〇年四月

一、本次募集资金运用计划

深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称“维业股份”、“公司”）本次公开发行可转换公司债券拟募集资金总额 48,000.00 万元，扣除发行费用后的募集资金净额拟投资项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金
1	恒明湾创汇中心幕墙工程项目	3,602.35	3,000.00
2	大成基金总部大厦精装修工程项目	4,990.48	4,500.00
3	佳兆业中山大都汇精装修工程项目	4,627.95	4,000.00
4	启迪协信科技园幕墙工程项目	2,941.93	2,500.00
5	华侨试验区高中和国际学校建设项目	41,637.40	21,000.00
6	补充流动资金	13,000.00	13,000.00
合计		70,800.10	48,000.00

以上项目实施过程中可能将根据实际情况作适当调整。项目总投资金额高于本次募集资金使用金额部分系由公司自筹解决；若本次公开发行可转债募集资金总额扣除发行费用后的募集资金净额少于上述项目募集资金拟投入总额，募集资金不足部分由公司自筹资金解决。

在本次公开发行可转债的募集资金到位之前，公司将根据项目需要以自筹资金的方式进行先期投入，并在募集资金到位之后，依相关法律法规的要求和程序对先期投入资金予以置换。

二、本次募集资金投资项目的必要性及可行性分析

（一）项目投资的必要性

1、增强财务实力，满足项目资金需求

公司是一家以建筑装饰设计与施工为主的综合性企业集团，以“唯诚、维信、优质、高效”为经营理念，凭借专业化的管理、专业化的经营、专业化的服务，立足深圳、面向全国。公司主要为政府机构、大型企业、高档酒店及大型房地产等提供装饰设计和施工服务，承接的项目包括大型场馆、星级酒店、商业综合体、

文教体卫设施、交通基础设施等公共建筑和普通住宅、高档别墅等建筑的装饰设计与施工业务。

随着公司业务不断发展，公司自有资金难以完全满足所有项目的资金需求，而新增银行贷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。通过本次公开发行可转换公司债券募集资金，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财务成本和财务风险，优化资本结构，增强未来的持续盈利能力。

2、拓展业务领域，增强公司综合实力需要

公司作为中国建筑装饰行业百强企业，系中国建筑装饰企业中高等级资质最完备的企业之一。公司于 2018 年收购福建闽东建工投资有限公司（以下简称“闽东建工”）66%的股权，进一步完善了公司的资质类型，使公司由设计施工一体化的建筑装饰服务商向施工总承包商迈进，较大程度地拓展了公司的业务范围。

从国外建筑装饰行业成熟市场的发展趋势来看，总包集成将成为大型建筑装饰企业的未来方向。目前公司业务类别涵盖了土木工程施工、公装、幕墙、机电、消防及文博等，具备总包资质及向客户提供一体化服务的能力。本次募投项目之“华侨试验区高中和国际学校建设项目”，系以控股子公司闽东建工为实施主体，通过整合公司的渠道资源优势 and 闽东建工的项目服务经验、客户资源，实现了业务渠道融合及优势互补，进一步促进业务协同发展，进而增强公司的综合实力。

3、保证项目按进度实施的需要

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换公司债券募集资金，有助于保证项目按照进度顺利实施。

4、转化在手订单，保障主营业务收入稳定增长的需要

公司主营业务以公共建筑装饰为主，在去杠杆与政府举债严监管持续的背景

下，行业整体收入回款受到显著影响，公司新签订单增速有所下滑，公司适时调整发展战略，尽可能减少扩张风险，同时提升回款质量，2018 年公司经营现金流净额显著好转。

随着外部环境的改善，2019 年度，公司订单增速显著提升，新签约订单约 28.44 亿，同比增长约 17.72%；截至 2019 年 12 月底，公司累计已中标订单金额约 30.63 亿，约为 2018 年度全年营收的 1.23 倍，公司通过本次公开发行可转换公司债券募集资金，将有利于转化在手订单，为后续主营业务收入的稳定增长提供保障。

（二）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。据统计数据显示，2008 年国际金融危机爆发以来，我国建筑装饰行业的市场规模持续扩大，产值从 2008 年的 1.55 万亿元增加至 2018 年的 4.22 万亿元，总规模在 10 年里增加了 2.67 万亿元，年均增速为 10.53%，市场规模显著扩大。

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和雄安新区战略方案的深入实施以及商品性住房的重新装修、房屋出租的装修改造等客观需求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、公司是中国建筑装饰企业中高等级资质最完备的企业之一

截至目前，公司及子公司拥有的壹级、甲级资质主要有：建筑装饰工程设计专项甲级、建筑幕墙工程设计专项甲级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、建筑

幕墙工程专业承包壹级、建筑机电安装工程专业承包壹级、建筑工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、钢结构工程专业承包壹级、地基基础工程专业承包壹级、电子与智能化工程专业承包壹级、消防设施工程专业承包壹级、防水防腐保温工程专业承包壹级、古建筑工程专业承包壹级、城市及道路照明工程专业承包壹级、环保工程专业承包壹级等资质。公司通过收购闽东建工的控股权，进一步完善了公司的资质类型，使公司由设计施工一体化的建筑装饰服务商向施工总承包商迈进，较大程度的拓展了公司的业务范围。

华侨试验区高中和国际学校建设项目系以控股子公司闽东建工为实施主体，闽东建工体制完整、部门齐全，对工程设计、施工及后期服务有一套成熟有效的管理制度和严格科学的质量保障体系，工程部、质检部和经营部等多个部门在工程施工中的多元化管理，有效的保证了工程的进度和质量要求。

3、丰富的项目经验为公司本次募投项目的实施奠定了基础

作为大型专业化建筑装饰服务商，成立 26 年来，公司努力打造维业品牌，大力拓展市场，承接了人民大会堂系列工程、腾讯大厦、深圳湾一号顶级豪华公寓等几千项各类大中型建筑装饰与设计工程，近百项工程荣获了鲁班奖、全国建筑工程装饰奖、广东省优秀建筑装饰工程奖、天山杯、泰山杯、金鹏奖等国家和省、市优质工程奖等。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。公司积累了丰富的项目管理经验，为公司后续承接更多的工程项目提供了坚实的基础。

控股子公司闽东建工具具有工程设计、施工及后期服务整套成熟有效的管理制度和严格科学的质量保障体系，成立以来，大力拓展市场，承接了同安区城东幼儿园工程、为晋江市东石镇廷都中心小学科技楼及学校配套工程、福州市晋安新城体育馆工程等几百项工程，学校等科教机构设计施工一体化项目综合服务经验丰富。

4、公司拥有长效的人才激励和保障机制

公司始终坚持以人为本，高度重视人力资源的开发和优化配置。公司对工程项目管理实行项目经理负责制，在项目中标并签订合同后，由工程管理部按照公

司评审确定的项目经理来组建项目管理团队，管理团队包括项目经理、技术负责人、质安员、深化设计师、施工员、成本员、材料员、资料员、项目会计、仓管员等。经过多年发展，公司已汇聚了一批熟悉技术和市场、执行力强的管理人员，管理团队对建筑装饰行业发展有深刻而独到的认识。通过进一步完善现有的人才引进机制和建立长期的股权激励机制，拓宽人才引进渠道，重点加大对专业设计、技术施工等人才的引进力度，优化人才结构和专业布局、培养优秀的管理人才与团队，逐步实现人才梯队与储备战略，保证了相关业务领域的优秀人才供应。公司专业而充足的人才储备全力保障了本次募投项目顺利实施。

三、本次募集资金投资项目的具体情况

本次公开发行可转换公司债券拟募集资金总额 48,000.00 万元，扣除发行费用后的募集资金净额拟投资项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金
1	恒明湾创汇中心幕墙工程项目	3,602.35	3,000.00
2	大成基金总部大厦精装修工程项目	4,990.48	4,500.00
3	佳兆业中山大都汇精装修工程项目	4,627.95	4,000.00
4	启迪协信科技园幕墙工程项目	2,941.93	2,500.00
5	华侨试验区高中和国际学校建设项目	41,637.40	21,000.00
6	补充流动资金	13,000.00	13,000.00
合计		70,800.10	48,000.00

（一）恒明湾创汇中心幕墙工程项目

1、项目基本情况

项目名称：恒明湾创汇中心幕墙工程项目

项目总投资：3,602.35 万元

项目建设期间：开工日期以进程见面会时间为始，在 2020 年 9 月 30 日内完成竣工验收前全部工作，具体按甲方书面指示要求为准。

项目经营主体：深圳市维业装饰集团股份有限公司

项目实施地址：深圳市龙岗区龙城街道盐龙大道以南、爱心路以西、龙平西路以北。

2、投资概算情况

本次募投项目总投资 3,602.35 万元，其中本次发行可转债拟投入募集资金 3,000.00 万元，自有资金、银行借款等方式自筹资金 602.35 万元。

本次募投项目投资情况具体如下表：

单位：万元

序号	成本项目名称	投资金额	拟用募集资金投入金额
1	工程施工费用	3,325.51	3,000.00
2	项目管理费用	93.38	-
3	安全文明施工措施费用	183.46	-
合计		3,602.35	3,000.00

3、项目实施进度

在本次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支出。

4、项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 12.51%，项目建成后具有良好的经济效益。

（二）大成基金总部大厦精装修工程项目

1、项目基本情况

项目名称：大成基金总部大厦精装修工程项目

项目总投资：4,990.48 万元

项目建设期间：合同期总日历天数 180 天

项目经营主体：深圳市维业装饰集团股份有限公司

项目实施地址：深圳市南山区粤海街道海德三道北面科苑大道西面

2、投资概算情况

本次募投项目总投资 4,990.48 万元，其中本次发行可转债拟投入募集资金 4,500.00 万元，自有资金、银行借款等方式自筹资金 490.48 万元。

本次募投项目投资情况具体如下表：

单位：万元

序号	成本项目名称	投资金额	拟用募集资金投入金额
1	工程施工费用	4,778.87	4,500.00
2	项目管理费用	104.07	-
3	安全文明施工措施费用	107.54	-
合计		4,990.48	4,500.00

3、项目实施进度

在本次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支出。

4、项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 12.65%，项目建成后具有良好的经济效益。

（三）佳兆业中山大都汇精装修工程项目

1、项目基本情况

项目名称：佳兆业中山大都汇精装修工程项目

项目总投资：4,627.95 万元

项目建设期间：公区进场时间以甲方项目部书面通知为准，公区精装修施工总工期为 120 日历天；户内进场时间暂定 2020 年 1 月 5 日，工程总工期为 150 日历天。以上时间如有调整，以甲方项目部书面通知为准。

项目经营主体：深圳市维业装饰集团股份有限公司

项目实施地址：广东省中山市沙溪镇星宝路与云生路交汇处

2、投资概算情况

本次募投项目总投资 4,627.95 万元，其中本次发行可转债拟投入募集资金 4,000.00 万元，自有资金、银行借款等方式自筹资金 627.95 万元。

本次募投项目投资情况具体如下表：

单位：万元

序号	成本项目名称	投资金额	拟用募集资金投入金额
1	工程施工费用	4,429.28	4,000.00
2	项目管理费用	96.85	-
3	安全文明施工措施费用	101.82	-
合计		4,627.95	4,000.00

3、项目实施进度

在本次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支出。

4、项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 13.72%，项目建成后具有良好的经济效益。

（四）启迪协信科技园幕墙工程项目

1、项目基本情况

项目名称：启迪协信科技园幕墙工程项目

项目总投资：2,941.93 万元

项目建设期间：总工期 238 天

项目经营主体：深圳市维业装饰集团股份有限公司

项目实施地址：深圳市龙岗区青春路与飞扬路交界处

2、投资概算情况

本次募投项目总投资 2,941.93 万元，其中本次发行可转债拟投入募集资金 2,500.00 万元，自有资金、银行借款等方式自筹资金 441.93 万元。

本次募投项目投资情况具体如下表：

单位：万元

序号	成本项目名称	投资金额	拟用募集资金投入金额
1	工程施工费用	2,716.49	2,500.00
2	项目管理费用	69.53	-
3	安全文明施工措施费用	155.90	-
合计		2,941.93	2,500.00

3、项目实施进度

在本次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支出。

4、项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 12.03%，项目建成后具有良好的经济效益。

（五）华侨试验区高中和国际学校建设项目

1、项目基本情况

项目名称：华侨试验区高中和国际学校建设项目

项目总投资：41,637.40

项目建设期间：计划竣工日期为 2020 年 12 月底

项目经营主体：福建闽东建工投资有限公司

项目实施地址：广东省汕头市华侨试验区东海岸新城新津片区 D 组团

2、投资概算情况

本次募投项目总投资 41,637.40 万元，其中本次发行可转债投入募集资金 21,000.00 万元，自有资金、银行借款等方式自筹资金 20,637.40 万元。

本次募投项目投资情况具体如下表：

单位：万元

序号	成本项目名称	投资金额	拟用募集资金投入金额
1	工程施工费用	37,793.72	21,000.00
2	项目管理费用	1,647.83	-
3	安全文明施工措施费用	2,195.85	-
合计		41,637.40	21,000.00

3、项目实施进度

在本次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支出。

4、项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 7.51%，项目建成后具有良好的经济效益。

（六）补充流动资金项目

1、项目基本情况

公司拟将本次公开发行可转换公司债券募集资金在用于上述募投项目后剩余 13,000 万元用于补充公司流动资金需要。

2、项目必要性

建筑装饰企业的业务开展对于流动资金的投入依赖较高。随着公司业务不断发展，公司自有资金难以完全满足所有项目的资金需求，公司面临的资金压力较大。

公司在综合考虑行业发展趋势、外部融资环境、自身财务状况及未来战略规

划等因素的基础上，拟将本次募集资金中的 13,000 万元用于补充流动资金，有利于进一步充实公司的资金实力。

四、募集资金投向对公司的影响

（一）本次发行对公司经营管理的影响

本次募投项目系围绕公司现有主营业务开展，符合国家相关的发展规划以及公司整体战略方向，具有良好的市场前景及经济效益。本次发行后，公司资本实力将显著增强，有助于提升公司在建筑装饰施工领域的核心竞争力，有利于公司进一步提高市场份额，提升公司在建筑装饰行业的综合竞争力及品牌影响力，符合公司长远发展及股东利益。

（二）本次发行对公司财务状况的影响

本次可转债发行完成后，公司的总资产和总负债规模均有所增长，资本实力将进一步增强，有利于提升公司抗风险能力。公司资产负债率将有所提升，但仍维持在较安全的水平之内。随着可转债持有人陆续转股，公司净资产规模将逐步增大，资产负债率将逐步降低，公司偿债能力会得到增强，但短期内可能摊薄原有股东的即期回报。随着本次募投项目的逐步实施完成，公司营业收入及净利润将进一步提升，有利于公司主营业务收入的稳定增长，进一步提高持续经营能力。

五、可行性分析结论

综上所述，本次公开发行可转换公司债券的募集资金投向符合公司发展战略，项目建成后预期有良好的经济效益，对于公司扩大业务规模、提高主营业务收入和提升市场竞争力具有重要意义，有利于公司可持续发展，符合全体股东的利益。因此，本次募集资金投资项目是可行的、必要的。

深圳市维业装饰集团股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年四月二日