

# 上海全筑建筑装饰集团股份有限公司

## 公开发行可转换公司债券募集资金使用可行性分析报告

### 一、本次募集资金用途

上海全筑建筑装饰集团股份有限公司（以下简称“公司”）本次发行募集资金总额不超过人民币 38,400 万元（含 38,400 万元），扣除发行费用后全部用于以下项目：

单位：万元

| 序号 | 项目名称        | 项目总投资     | 拟投入募集资金   |
|----|-------------|-----------|-----------|
| 1  | 恒大集团精装修工程项目 | 39,621.32 | 23,400.00 |
| 2  | 宝矿集团精装修工程项目 | 16,348.62 | 10,000.00 |
| 3  | 中国金茂精装修工程项目 | 6,484.61  | 5,000.00  |
|    | 合计          | 62,454.55 | 38,400.00 |

若本次发行扣除发行费用后的实际募集资金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筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

本次募投项目均为全装修工程项目。公司作为全装修工程项目承包方无需就本次募投项目单独履行备案审批程序。

### 二、本次募集资金投资项目的可行性分析

#### （一）本次募集资金投资项目的背景

##### 1、住宅全装修符合国家政策导向

从政策导向来看，政府大力推广成品住宅，不论是中央还是各级省市政府部门，对于推广住宅全装修的初衷由来已久。国务院办公厅联合八部委最早于 1999 年就曾首次提出“加强对住宅装修的管理，积极推广一次性装修或菜单式装修模式，避免二次装修造成的破坏结构、浪费和扰民等现象”；而住宅城乡建设部 2017 年 4 月印发的《建筑业发展“十三五”规划》中更是直接指出 2020 年新开工全装修成品住宅面积要达到 30% 的目标。近年来，许多省市相继出台了鼓励成品住宅

建设的政策，提出成品住宅发展目标。具体情况如下：

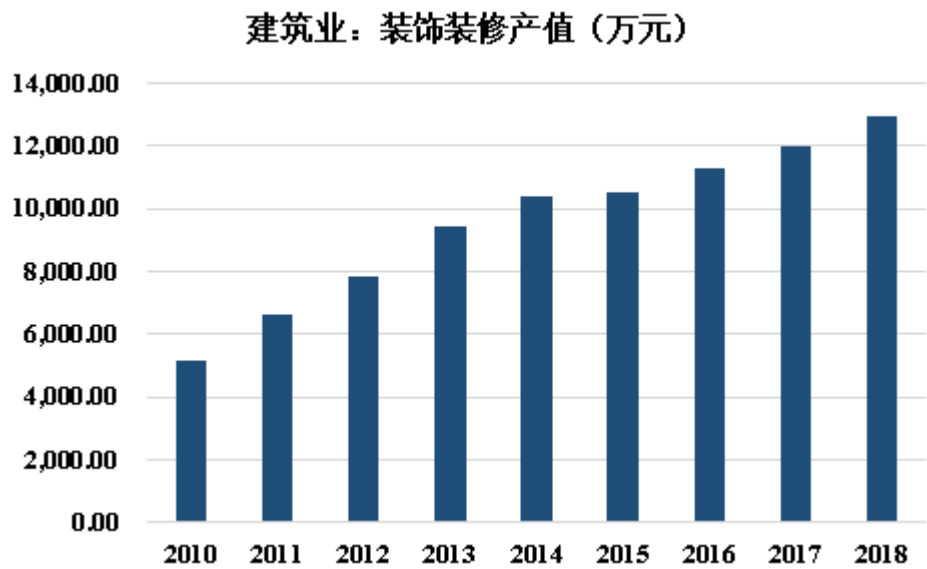
| 颁布时间        | 地区 | 政策文件及主要内容                                                                                                                             |
|-------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2016 年 12 月 | 山东 | 《关于转发省住房城乡建设厅山东省建筑设计和装修服务业转型升级实施方案的通知》：次年设区城市新建高层住宅实行全装修。                                                                             |
| 2016 年 12 月 | 海南 | 《关于继续落实“两个暂停”政策，进一步促进房地产市场健康发展的通知》：次年 7 月 1 日起各市(县)商品住宅项目全部实行全装修。                                                                     |
| 2016 年 12 月 | 成都 | 《成都市建设行业大气污染防治十条措施》：2020 年底，成都中心城区、高新区和天府新区新建商品住宅中成品住宅比例达到 80%。                                                                       |
| 2017 年 7 月  | 上海 | 《上海市住房发展“十三五”规划》：大力推进装配式建筑发展，积极推进全装修住宅建设。新建装配式住宅建筑单体预制率不应低于 40%或单体装配率不低于 60%。                                                         |
| 2017 年 8 月  | 苏州 | 《市政府办公室印发关于推进装配式建筑发展加强建设监管的实施细则（试行）的通知》：新建普通商品住房实施全装修，其他居住建筑倡导实施全装修。                                                                  |
| 2017 年 8 月  | 浙江 | 《关于加快建筑业改革与发展的实施意见》：杭州市、宁波市、绍兴市作为重点推进城市，中心城区出让或划拨土地上的新建项目全部实施装配式建造；新建住宅率先推行标准化、集成化、模块化的装配式装修。                                         |
| 2017 年 9 月  | 辽宁 | 《关于大力发展装配式建筑的实施意见》：城市中心区域原则上全部推行新建住宅全装修，逐年提高成品住宅比例。到 2020 年底，全省装配式建筑占新建建筑面积的比例力争达到 20%以上，其中沈阳市力争达到 35%以上。                             |
| 2017 年 9 月  | 嘉兴 | 《嘉兴市绿色建筑专项规划(2017-2025)》：嘉兴市近期全面实行住宅全装修的中心城区（东至秀洲区区界、南湖区区界，南至沪昆高速，西至乍嘉苏高速，北至申嘉湖高速）范围以内新建住宅全面实行全装修，实现成品交房。                             |
| 2018 年 7 月  | 菏泽 | 《关于推进全装修住宅建设工作的实施意见》：自 2018 年 7 月 1 日以后菏泽市商品住宅工程实行全装修，全装修比例不低于该项目同期商品住宅开发建筑面积的 40%，之后逐步加大全装修的实施力度，每年全装修比例提高 15%，2022 年以后开工的工程基本实现全装修。 |

资料来源：全联房地产商会全装修产业分会

## 2、市场需求旺盛，行业发展潜力大

我国经济水平持续高速增长，根据国家统计局的统计数据，2005 年至 2017 年，我国国内生产总值从 18.73 万亿元增长到 82.08 万亿元，年均增长速度约为 9.11%。我国建筑装饰行业虽然起步较晚，但是发展迅速。伴随着国内人民生活水平的提高及对室内设计及装修的需求日益扩大，建筑装饰行业的市场规模逐步

增加。



数据来源：国家统计局

根据中国建筑装饰协会统计，我国平均住宅全装修比例在 20%左右，一线城市新房为 50%，但距离欧美、日本等发达国家 80%的全装修比率仍有较大差距，因此我国全装修市场仍有较大的上升空间。

## （二）本次募集资金投资项目的必要性

### 1、有利于提升公司市场占有率和行业地位

住宅全装修为建筑装饰行业新的细分领域，住宅全装修业务涉及咨询、设计、施工、软装、采购、部品配套、智能系统、安装、调试的专业管理及技术服务等方面，具有高度标准化、高度精细化管理、高度成本管控、完整的服务保障体系等特点，对相关企业的综合运营能力及服务系统要求较高，具有一定的行业门槛，目前住宅全装修领域内的知名大型企业数量较少。公司 2009 年至今一直把住宅全装修作为公司主营业务，是最早的专业住宅全装修系统服务商之一。近年来，公司住宅全装修业务规模快速增长，2016-2018 年公司营业收入规模分别为 33.36 亿元、46.25 亿元、65.21 亿元。未来随着市场集中度进一步提高，市场份额将逐渐向口碑好、品质高的龙头企业集中，本次募投项目将进一步提升公司行业地位，提高市场占有率。

### 2、有利于夯实公司主营业务

公司主要从事住宅全装修业务，下游客户为房地产商。受益于近年来国家先后出台的全装修政策以及房地产商开发全装修住宅意愿的增强，公司近 3 年业务保持高速增长。目前，住宅全装修业务为公司主要核心业务，本次募集资金投资项目主要为住宅全装修项目，有利于公司夯实主业，符合公司战略发展目标。

### **（三）本次募集资金投资项目的可行性**

#### **1、公司拥有良好的客户资源**

公司经过多年住宅全装修市场的积累，与包括恒大地产、城开集团、上海置业、陆家嘴集团、华发集团、复地集团、绿城集团、富力集团、万科地产、恒盛地产、绿地集团、华润置地、世茂集团、凯德置地、格力地产等在内的国内多家大型房地产企业建立了合作关系。大型房地产企业在经营稳定性、抗风险能力以及资金交付实力方面较中小房地产企业更有保障，因此，公司建立的多元化优势客户群体对于公司业务实现持续稳定发展提供了有力保障。

#### **2、公司住宅全装修领域人才储备充足**

住宅全装修领域，由于项目规模大，项目质量要求高，项目管理相对复杂，需要建筑装饰企业将自身积累的行业经验与对客户需求、施工项目定位的深入理解相结合，针对不同客户需求提供多样化的项目解决方案。从设计方面讲，需要设计师拥有丰富的住宅设计经验，这与公共建筑装饰设计有很大区别。从施工方面讲，从最基础的施工工艺到整个项目的现场管理都需要拥有丰富经验的施工工人和项目经理。公司经过 20 年的发展，拥有一支强大的设计师队伍和施工管理人员队伍。他们在行业深耕多年，具备了丰富的行业经验。

#### **3、公司住宅全装修业务订单充足**

公司凭借丰富的行业经验与积累多年的成功装饰施工案例，在住宅全装修领域获得了下游优质客户的认可，并与主要大型房地产企业保持密切合作，近年来业务规模不断扩大，新签订单保持快速增长。2018 年，公司全装修施工业务累计新签订单 63.91 亿元，较上年同期增长 42.15%。

### **三、本次募集资金投资项目的的基本情况**

## （一）恒大集团全装修工程项目

### 1、项目概况

本项目系为恒大地产集团有限公司（以下简称“恒大集团”）下属商品房项目实施全装修工程，具体涉及子项目情况如下：

| 序号 | 项目                                                   | 发包方             | 合同签署日期     | 预计/实际开工时间   |
|----|------------------------------------------------------|-----------------|------------|-------------|
| 1  | 开封恒大文化旅游城家园 B 区 35-36#、39#、50-51#、53#、55-57#楼室内精装修工程 | 开封博联旅游开发有限公司    | 2019 年 6 月 | 2020 年 3 月  |
| 2  | 苏州恒大童世界项目 A-02-08 地块（11#~16#楼）高层室内装修工程               | 太仓晟宇旅游开发有限公司    | 2019 年 4 月 | 2019 年 12 月 |
| 3  | 中国海南海花岛 2#岛三（二）期 334#-335#、336#-337#楼室内精装修工程         | 詹州信恒旅游开发有限公司    | 2019 年 5 月 | 2019 年 7 月  |
| 4  | 恒大海上威尼斯 6-1 地块 902#、903#、905#楼室内精装修工程                | 启东勤盛置业有限公司      | 2019 年 5 月 | 2019 年 8 月  |
| 5  | 恒大海上威尼斯 3-2b 地块五标段 912#、913#、915#楼室内精装修工程            | 启东勤盛置业有限公司      | 2019 年 5 月 | 2019 年 8 月  |
| 6  | 海南海口恒大美丽沙项目 1501 地块 1#、3#楼大批量精装修工程                   | 新世界中国地产（海口）有限公司 | 2019 年 5 月 | 2019 年 7 月  |
| 7  | 重庆恒大御龙天峰三期 T13、T15#楼批量精装修工程                          | 重庆尖置房地产有限公司     | 2019 年 4 月 | 2019 年 12 月 |
| 8  | 沈阳恒大绿洲十期 106#_109#楼室内精装修工程                           | 恒大长基（沈阳）置业有限公司  | 2019 年 4 月 | 2019 年 7 月  |

注：上表中预计开工/竣工时间为暂定时间，具体时间以合同发包方书面通知及实际工期为准。

恒大集团是一家知名的世界500强企业，主营地产、文化旅游、健康养老等业务。恒大地产集团有限公司是中国规模最大的房地产开发商之一，在房地产开发、建筑规划与设计、建设及施工监理、物业管理等领域拥有中国最高资质。自

2004年起，恒大集团长期被评为“中国房地产企业十强”。恒大集团在中国280多个城市拥有800多个地产项目。恒大集团是公司的主要客户之一。

## 2、项目投资概算

本项目投入主要包括装饰工程支出、安装工程支出及项目管理费，具体构成如下：

单位：万元

| 序号  | 项目名称  | 投资金额      |
|-----|-------|-----------|
| 一   | 装饰工程  | 30,187.77 |
| (一) | 人工费   | 10,069.12 |
| (二) | 材料费   | 20,118.65 |
| 二   | 安装工程  | 7,733.41  |
| (一) | 人工费   | 2,237.58  |
| (二) | 材料费   | 5,495.83  |
| 三   | 项目管理费 | 1,700.14  |
|     | 合计    | 39,621.32 |

## (二) 宝矿集团全装修工程项目

### 1、项目概况

本项目为宝矿控股（集团）有限公司（以下简称“宝矿集团”）下属商品房项目实施全装修工程，具体涉及子项目情况如下：

| 项目                                            | 发包方  | 合同签署日期     | 预计开工时间     | 预计竣工时间     |
|-----------------------------------------------|------|------------|------------|------------|
| 宝矿集团洲际三期 120 地块住宅、华邑酒店、华敏二期 1#院、瑞金大厦公寓精装修改造工程 | 宝矿集团 | 2019 年 4 月 | 2019 年 7 月 | 2020 年 9 月 |

注：上表中预计开工/竣工时间为暂定时间，具体时间以合同发包方书面通知及实际工期为准。

宝矿集团成立于 1996 年，是一家具有国际贸易、商业地产、高端酒店、投资管理四大事业板块的大型综合性集团公司。集团旗下的地产开发业务，主要面向高品质的商务楼宇，投资领域涵盖办公楼、酒店、酒店式公寓、商场、高档住宅等多种业态，开发的项目包括宝矿国际大厦、宝矿洲际商务中心、达邦协作广

场、苏河洲际中心、中国金融大厦改建外高桥喜来登酒店项目、淮海名邸等。

## 2、项目投资概算

本项目投入主要包括装饰工程支出、安装工程支出及项目管理费，具体构成如下：

单位：万元

| 序号  | 项目名称  | 投资金额      |
|-----|-------|-----------|
| 一   | 装饰工程  | 13,028.62 |
| (一) | 人工费   | 2,605.72  |
| (二) | 材料费   | 10,422.90 |
| 二   | 安装工程  | 2,720.00  |
| (一) | 人工费   | 816.00    |
| (二) | 材料费   | 1,904.00  |
| 三   | 项目管理费 | 600.00    |
|     | 合计    | 16,348.62 |

### (三) 中国金茂全装修工程项目

#### 1、项目概况

本项目为中国金茂控股集团有限公司（以下简称“中国金茂”）下属商品房项目实施全装修工程，具体涉及子项目情况如下：

| 序号 | 项目                  | 发包方         | 合同签署日期  | 预计开工时间  | 预计竣工时间  |
|----|---------------------|-------------|---------|---------|---------|
| 1  | 武侯金茂府一期大区精装修工程（一标段） | 成都隆中策置业有限公司 | 2019年5月 | 2019年7月 | 2020年4月 |

注：上表中预计开工/竣工时间为暂定时间，具体时间以合同发包方书面通知及实际工期为准。

中国金茂控股集团有限公司是世界五百强企业之一中国中化集团有限公司旗下房地产和酒店板块的平台企业，于2007年8月17日在香港联合交易所主板上市（股票代码：HK.00817），是香港恒生综合指数成份股之一。“金茂”为中国驰名商标。自2005年以来，“金茂”品牌已连续十四次入围“中国500最具价值品牌”榜。2018年，“金茂”以232.65亿元的品牌价值位居第194位。

## 2、项目投资概算

本项目投入主要包括装饰工程支出、安装工程支出及项目管理费，具体构成如下：

单位：万元

| 序号  | 项目名称  | 投资金额     |
|-----|-------|----------|
| 一   | 装饰工程  | 5,321.67 |
| (一) | 人工费   | 1,544.17 |
| (二) | 材料费   | 3,777.50 |
| 二   | 安装工程  | 922.51   |
| (一) | 人工费   | 235.10   |
| (二) | 材料费   | 687.41   |
| 三   | 项目管理费 | 240.43   |
|     | 合计    | 6,484.61 |

#### 四、本次募集资金投资项目效益分析

本次募集资金投资项目效益主要通过各工程项目的毛利实现，各工程项目预计实现效益情况如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称        | 项目总收入     | 项目总成本     | 毛利额      |
|----|-------------|-----------|-----------|----------|
| 1  | 恒大集团全装修工程项目 | 44,749.43 | 39,621.32 | 5,128.11 |
| 2  | 宝矿集团全装修工程项目 | 18,348.62 | 16,348.62 | 2,000.00 |
| 3  | 中国金茂全装修工程项目 | 7,286.08  | 6,484.61  | 801.47   |
|    | 合计          | 70,384.13 | 62,454.55 | 7,929.58 |

注：上表数字均为不含税金额

#### 五、本次发行对公司经营管理和财务状况的影响

##### (一) 本次发行对公司经营管理的影响

本次公开发行可转换公司债券募集资金投向为“恒大集团全装修工程项目”、“宝矿集团全装修工程项目”及“中国金茂全装修工程项目”。本次募集资金投资项目的实施符合公司发展战略及行业趋势，募投项目完成后，将有助于提升公司行业地位和品牌价值。

##### (二) 本次发行对公司财务状况的影响

本次发行将进一步扩大公司的资产规模和业务规模。募集资金到位后，公司的总资产和总负债规模均有所增长。随着未来可转换公司债券持有人陆续实现转

股，公司的资产负债率将逐步降低。本次发行是公司保持可持续发展、巩固行业领先地位的重要战略措施，通过募投项目的顺利实施，募集资金将得到有效使用，为公司和投资者带来较好的投资回报，促进公司健康发展。

## 六、可行性分析结论

本次募集资金投资项目符合国家相关产业政策及公司整体发展战略，具有良好的经济效益和社会效益，对公司盈利增长和持续发展具有深远意义。项目顺利实施后将进一步提升公司的综合竞争实力和盈利水平，增强公司的核心竞争力。董事会认为：本次募集资金投资项目，风险可控，未来预期收益良好，项目可行。

上海全筑建筑装饰集团股份有限公司董事会

2019 年 11 月 21 日