

股票简称：亚泰国际

股票代码：002811



深圳市亚泰国际建设股份有限公司

SHENZHEN ASIAN TIME INTERNATIONAL CONSTRUCTION CO., LTD.

(深圳市福田区中心区益田路与福华路交汇处卓越时代广场 4B01、4B02)

公开发行可转换公司债券 募集资金使用的可行性研究报告 (修订稿)

2018年6月

一、本次募集资金用途

深圳市亚泰国际建设股份有限公司（以下简称“公司”）本次发行募集资金总额不超过人民币 48,000 万元（含 48,000 万元），扣除发行费用后全部用于如下酒店装修项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金
1	佛山市南海和华希尔顿逸林酒店装修工程	11,851.41	9,679.46
2	西安洲际酒店项目精装修工程	21,343.51	21,295.30
3	遵义喜来登酒店装饰工程项目	17,064.28	17,025.24
合计		50,259.19	48,000.00

注：合计数据尾数因四舍五入原因，与相关单项数据计算得出的结果略有不同。

在不改变募集资金投资项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。

若本次发行实际募集资金净额低于拟投入项目的资金需求额，不足部分由公司自筹解决。募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自有资金或其它方式筹集的资金先行投入，并在募集资金到位后予以置换。

本次募集资金投资项目设计部分由深圳市亚泰国际建设股份有限公司及其子公司香港郑中设计事务所有限公司共同负责实施，工程部分由深圳市亚泰国际建设股份有限公司负责实施。

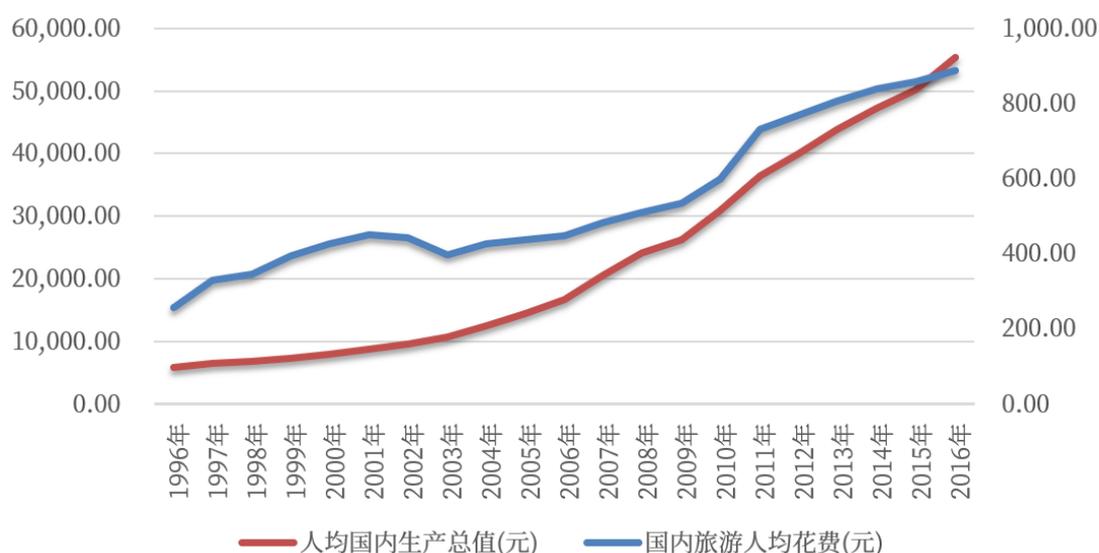
二、募集资金投资项目的可行性分析

（一）国内星级酒店发展带来大量建筑装饰需求

1、消费升级和旅游消费期到来为酒店行业发展提供双重保障

根据国家统计局统计数据，2017 年我国人均 GDP 为人民币 59,660 元，目前我国已经进入消费总量快速增长期和消费结构加速升级期。人民生活由生存型、温饱型向发展型、享受型转变，消费升级、城乡互动催生新的“消费革命”，国民经济结构也将随之调整。根据一般发展经验，旅游行业消费占比的提升与人均

GDP 增长走势情况基本一致，国内人均旅游花费变化与人均 GDP 增长具有正相关性。



数据来源：国家统计局

人口结构的层次变化同样对我国消费结构产生重大的影响，1963 年与 1987 年，我国人口出生数分别达到了 3,000 万和 2,500 万，而这 2 年前后也都保持了一定时间的高出生率。人口红利最直接的影响就是人口高峰期对于消费品的需求规模扩大。目前，1963 年和 1987 年婴儿潮人群正逐渐进入最佳的退休休闲消费和青年度假消费阶段，从而产生大量的旅游酒店需求，进而带动酒店建设投资。（数据来源：国家统计局）

此外，经济发展带来的文化休闲业、会展业、餐饮业等现代服务业繁荣，商务差旅增加、大型活动举办都拉动了酒店消费需求，尤其是高端星级酒店需求。

2、我国高端星级酒店建设规模持续增长，国际化趋势明显

高端星级酒店的面貌在一定程度上反映了一座城市的服务能力、繁荣程度和开放水平，反映了当地居民的生活水平，同时也反映了酒店业主的经济实力，为其业务开展提供支持保障。从目前来看，我国有很多的地级市或者旅游城市尚没有相应的高端星级酒店设施，较多地方对于高端星级酒店的建设需求较为急迫。同时，随着很多企业的做大做强，特别是房地产企业，从其资产规划、现金管理、项目配套或业务接待等方面出发，对自身名下拥有高端星级酒店的需求也日益增

多，会间接促进各地高端星级酒店建设。

洲际酒店集团曾预测中国酒店市场规模将在 2025 年超过美国，酒店房间数量届时可能达到 610 万间；2039 年酒店房间数量可能增至 910 万间，约为目前中国酒店房间数量的 4 倍，约为美国目前酒店数量的 2 倍。（数据来源：《赵焕炎：中国酒店业发展的十大趋势》）

北京、上海等一线城市的高端星级酒店市场竞争日趋激烈，加之许多二三线城市政府积极推动公共设施包括高端星级酒店的建设，国内外酒店品牌逐渐向二三线城市扩张，这一趋势将保证未来高端星级酒店装饰行业的持续繁荣。

（二）实施高端酒店装修项目的人员及技术储备

1、人员储备

公司多年来不断完善人才培养和管理机制，通过培养在岗员工，不断引进优秀管理和专业人才，提高员工的整体素质。目前，公司培养了大批具有较强竞争力的管理人员、设计人员、技术人员、营销人员，公司的人员储备为募投项目的顺利实施提供了有力的人才保障。

2、技术储备

公司具备建筑装饰工程设计专项甲级资质和建筑装修装饰工程专业承包壹级资质，设计业务以原创设计为主，多年来专注于以高端星级酒店为代表的高端公共建筑装饰领域，拥有国际化设计品牌——Cheng Chung Design (CCD)。各项施工作业均按照国家标准执行，施工技术成熟，并已在承接项目中大规模应用。经过多年的市场考验，公司原创设计水平和工程管理水平已被国际酒店管理集团、众多客户及国际同行认同，具备突出的优势。

综上所述，公司本次发行募集资金所投资项目在人员、技术等方面均具有较好的基础。随着募投项目的推进，公司将积极完善人员、技术等各方面的储备，以适应业务不断发展的需求。

三、项目投资估算

本次发行募集资金总额不超过人民币 48,000.00 万元(含 48,000.00 万元),扣除发行费用后全部用于如下酒店装修项目:

单位: 万元

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金
1	佛山市南海和华希尔顿逸林酒店装修工程	11,851.41	9,679.46
2	西安洲际酒店项目精装修工程	21,343.51	21,295.30
3	遵义喜来登酒店装饰工程项目	17,064.28	17,025.24
合计		50,259.19	48,000.00

注: 合计数据尾数因四舍五入原因, 与相关单项数据计算得出的结果略有不同。

(一) 佛山和华希尔顿酒店装修项目

1、项目的具体投资构成、具体投资数额明细安排、投资数额的测算依据和测算过程

佛山和华希尔顿酒店装修项目由公司作为总承包方负责项目的设计和施工, 该酒店体现了历史古镇与现代都市良好结合, 将佛山传统的气质融入到低楼层, 现代奢华的品质与舒适感体现在中间楼层, 未来前卫的时尚感展现在高楼层中。该项目施工中拟应用模块化加工拼装的异型造型吊顶施工技术, 解决了制作传统木工板制作异形造型基层引发的易开裂、变形等质量通病, 同时提高了材料的回收利用率, 减少现场施工垃圾, 部分材料做到了“零损耗”。这有利于减少现场粉尘, 有利于现场文明施工和环境保护, 符合节能减排的社会需求, 实现环保、节能的绿色施工目标。

本项目预计成本总额 11,851.41 万元, 由设计费 274.31 万元、人工费 3,719.98 万元、材料费 7,304.52 万元、项目管理费 342.60 万元、业务费 45.00 万元、其他直接费用 165.00 万元构成, 项目预计成本明细及测算过程如下表所示:

单位: 万元

序号	项目名称	投资金额	拟以募集资金投资金额
1	设计费	274.31	9,679.46
2	人工费	3,719.98	
3	材料费	7,304.52	
4	项目管理费	342.60	
5	业务费	45.00	
6	其他直接费用	165.00	
合计		11,851.41	9,679.46

上述项目投资金额系根据《佛山市南海和华希尔顿逸林酒店装修工程施工合同》及设计合同的约定以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关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。

2、发包方基本情况

该项目的工程发包方为佛山市和华盛世发展有限公司，其相关信息如下所示：

成立时间：2012年5月31日

法定代表人：刘秉华

注册地址：佛山市南海区广佛公路盐步路段广东广佛百货五金城大楼五楼

注册资本：16,384.5万元人民币

经营范围：酒店管理；物业投资，物业租赁，物业管理，房地产开发与销售。

3、项目资金使用的进度安排

在本次可转债募集资金到位之前，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，公司首先将按照相关法规规定的程序置换前期投入的项目投资，剩余募集资金将在施工期间按照业主方与公司的协商约定以及建设实际情况的需要进行支出。

(二) 西安洲际酒店项目精装修工程

1、项目的具体投资构成、具体投资数额明细安排、投资数额的测算依据和测算过程

洲际酒店是全球最悠久的酒店品牌之一，西安洲际酒店位于西安经济开发区的赛高广场，与周围的购物中心、甲级写字楼和高级住宅形成高端城市综合体。西安洲际酒店室内装饰项目是由亚泰国际负责设计、施工的 EPC 项目，该项目以唐风为引申，将时尚中国风与西安十三朝古都的历史底蕴深度融合，在低调奢华的工艺品质中展现出极高的舒适度。设计中充分展现中国的现代风貌，古老城市打开大门，包容接纳四方来客。

本项目预计成本总额 21,343.51 万元，由设计费 219.44 万元、人工费 4,383.32 万元、材料费 15,866.75 万元、项目管理费 577.00 万元、业务费 42.00 万元、其他直接费用 255.00 万元构成，项目预计成本明细及测算过程如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	投资金额	拟以募集资金投资金额
1	设计费	219.44	21,295.30
2	人工费	4,383.32	
3	材料费	15,866.75	
4	项目管理费	577.00	
5	业务费	42.00	
6	其他直接费用	255.00	
合计		21,343.51	21,295.30

上述项目投资金额系根据《西安洲际酒店项目精装修建设工程施工合同》和《西安经开洲际酒店室内装饰设计顾问合同》的约定以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关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。

2、发包方基本情况

该项目的工程发包方为陕西兴丰汇酒店管理有限公司，其相关信息如下所

示：

成立时间：2011年2月14日

法定代表人：戴姜明

注册地址：陕西省西安市经开区未央路以西凤城五路南侧1幢3单元30501室

注册资本：1,000.00万元人民币

经营范围：酒店管理；物业管理；房屋租赁；日用百货、办公用品、旅游纪念品、工艺美术品的销售；商务会议服务；旅游项目的开发；酒店运营管理；企业管理咨询；招商服务及管理；商业运营管理咨询；市场营销策划及推广；投资咨询（金融、证券、期货、基金投资咨询等专控除外）；餐饮管理；客房服务。（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）

3、项目资金使用的进度安排

在本次可转债募集资金到位之前，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，公司首先将按照相关法规规定的程序置换前期投入的项目投资，剩余募集资金将在施工期间按照业主方与公司的协商约定以及建设实际情况的需要进行支出。

（三）遵义喜来登酒店装饰工程项目

1、项目的具体投资构成、具体投资数额明细安排、投资数额的测算依据和测算过程

遵义喜来登酒店装饰工程项目由公司作为总承包单位负责设计和施工，该酒店的设计中体现了遵义的红色革命气息及茅台之乡文化遗产的完美结合，将当地自然风貌融入酒店设计。公司在该项目的施工中将施工能源消耗量进行科学设计和规划，以提高施工能源的利用效率。在装饰装修材料的选择上，优先选择隔热性好、保温性强、有害物质含量低的绿色环保材料。使用施工机械设备时，制定严格的施工机械设备使用和管理制度，以便于保证机械设备随时都处于高性能、低功耗的状态。该项目的设计和施工规划能够满足节能减排的

需求，实现环保、节能的绿色施工目标。

本项目预计成本总额 17,064.28 万元，由设计费 274.31 万元、人工费 4,851.31 万元、材料费 11,623.65 万元、项目管理费 233.00 万元、业务费 30.00 万元、其他直接费用 52.00 万元构成，项目预计成本明细及测算过程如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	投资金额	拟以募集资金投资金额
1	设计费	274.31	17,025.24
2	人工费	4,851.31	
3	材料费	11,623.65	
4	项目管理费	233.00	
5	业务费	30.00	
6	其他直接费用	52.00	
合计		17,064.28	17,025.24

上述项目投资金额系根据《遵义喜来登酒店建设合作框架合同》的约定以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关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。

2、发包方基本情况

该项目的工程发包方为贵州七冶置业酒店有限公司，其相关信息如下所示：

成立时间：2012年4月16日

法定代表人：湛宏伟

注册地址：贵州省遵义市南部新区忠庄街道办事处桃溪寺桃溪河畔国际商务中心6楼10号

注册资本：5,000.00 万元人民币

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的，经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营；法

律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的,市场主体自主选择经营。(酒店筹建、酒店管理。)

3、项目资金使用的进度安排

在本次可转债募集资金到位之前,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,公司首先将按照相关法规规定的程序置换前期投入的项目投资,剩余募集资金将在施工期间按照业主方与公司的协商约定以及建设实际情况的需要进行支出。

四、项目的经营模式及盈利模式

本次募投项目均采用装饰设计、装饰工程建设和装饰配套一体化模式,在该模式下,公司以领先的设计能力赢得客户青睐,通过优质高效的工程建设和完善的装饰配套服务将设计和创意构筑成完整的装饰作品交付客户,形成装饰服务的差异化。

公司一直以来采用该模式打造高端项目,已经具备了丰富的经验。在这一模式下,公司将装饰业价值链上的两大关键价值点(设计和施工)无缝链接,既解决了设计与施工分离甚至脱节的矛盾,又解决了设计公司给出来的效果非常漂亮,但是施工单位无法将其落地实现的难题,最终确保效果和质量。

此外,该模式还有利于在项目工期内高效推进施工。由于设计与施工都由公司承担,可以有效地解决沟通效率问题,减少了设计与施工意见不一致而难以协调的矛盾。特别对于工期紧张的项目,该模式能做到边设计边施工,设计与施工密切协调配合,无缝衔接,以圆满完成业主的工期要求,并呈现完美效果。

最后,该模式决定了公司是项目的第一责任人,直接对结果负责。全程服务对公司而言是最基本的要求,这也是为业主控制成本、进度和施工品质的重要前提,多年的经验累积让公司有能够提供全程服务。相对于非一体化模式,该模式可以有效地降低业主对不同施工方的管理成本。

在上述项目中,公司主要凭借成熟、高效的业务体系,突出的项目经验和设计、施工能力,在保质保量完成工程项目的基础上,通过收取工程款赚取与工程

投入成本的差价实现盈利。

五、项目效益分析

公司本次募投项目均通过收取工程款赚取与工程投入成本的差价实现盈利，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	设计及装修工程总收入	设计及装修工程总成本	毛利	毛利率
1	佛山市南海和华希尔顿逸林酒店装修工程	14,450.00	11,851.41	2,598.60	17.98%
2	西安洲际酒店项目精装修工程	25,360.00	21,343.51	4,016.49	15.84%
3	遵义喜来登酒店装饰工程项目	20,000.00	17,064.28	2,935.73	14.68%
合计		59,810.00	50,259.19	9,550.81	15.97%

注1：合计数据尾数因四舍五入原因，与相关单项数据计算得出的结果略有不同。

注2：此处不考虑税费影响。

经测算，在不考虑税费影响的情况下，本次募投项目预计可实现毛利9,550.81万元，毛利率15.97%，具有较好的经济效益。

六、本次发行对公司经营管理和财务状况的影响

本次可转换公司债券募集资金到位、募集资金投资项目实施完成后，将有助于增强公司的核心竞争力和行业影响力。本次发行将为公司进一步发展提供资金保障，公司的总资产规模将增加，负债结构更趋合理，有利于降低公司财务风险、改善财务状况、提高公司资金实力和抗风险能力。

七、可行性分析结论

本次发行有利于提高公司的经营能力，扩大公司业务规模，符合公司发展业务规划，有助于巩固公司在行业中的地位、提升公司的盈利能力及综合竞争实力。综上所述，本次募集资金的用途合理、可行，符合本公司及全体股东利益。

深圳市亚泰国际建设股份有限公司董事会

二〇一八年六月八日