

# 深圳市奇信建设集团股份有限公司

## 非公开发行 A 股股票募集资金使用

### 可行性分析报告

根据中国证监会《上市公司证券发行管理办法》的规定，上市公司申请发行证券，董事会应就本次募集资金使用的可行性分析报告作出决议，并提请股东大会批准。现将深圳市奇信建设集团股份有限公司（以下简称“公司”）本次募集资金使用的可行性分析汇报如下：

#### 一、本次募集资金的使用计划

本次非公开发行 A 股股票募集资金总额不超过 100,000.00 万元，扣除发行费用后的募集资金净额中 50,000.00 万元将用于偿还银行贷款，剩余部分用于补充流动资金。

#### 二、本次募集资金投资项目的的基本情况

##### （一）本次募集资金用于偿还银行贷款及补充流动资金的必要性

##### 1、行业经营模式决定了公司须具备充裕的流动资金

建筑装饰行业普遍具有“轻资产、重资金”的特点，即建筑装饰企业业务发展对固定资产规模的要求较小，但对流动资金的依赖程度较高。建筑装饰行业的业务流程包含业务承接（业务开拓、投标）、采购阶段、工程管理和实施、竣工验收、决算与收款和售后服务。在招投标阶段需要支付投标保证金、业务周期内需要垫付前期材料款、施工过程中的履约保证金、安全保证金及施工完成后的质量保证金。因此，建筑装饰企业的经营模式导致在业务开展和实施过程中需要大量的资金并形成大量的应收款项，行业内企业应收账款及应收票据占总资产的比重普遍较高，而固定资产等项目占总资产的比重则普遍低于 5%。

截至 2018 年 9 月 30 日，公司及同行业主要可比上市公司的相关资产项目数据如下：

公司简称	流动资产占资产总额比例	应收票据及应收账款占资产总额比例	固定资产占资产总额比例
金螳螂	87.44%	74.44%	2.85%
亚厦股份	85.12%	61.87%	4.06%

宝鹰股份	94.23%	73.10%	0.68%
瑞和股份	73.18%	55.51%	17.81%
洪涛股份	70.74%	44.42%	7.93%
维业股份	87.19%	55.02%	0.00%
美芝股份	94.85%	54.85%	1.10%
中装建设	89.40%	61.46%	3.31%
广田集团	81.99%	57.59%	0.44%
建艺集团	73.25%	52.29%	1.29%
<b>奇信股份 (公司)</b>	<b>91.39%</b>	<b>68.91%</b>	<b>1.29%</b>
<b>平均值</b>	<b>84.43%</b>	<b>59.95%</b>	<b>3.71%</b>

截至2018年9月30日,公司及同行业主要可比上市公司应收账款及应收票据占总资产比重的平均值达到59.95%,而固定资产占总资产比重的平均值仅为3.71%,反映了建筑装饰企业的经营更依赖于流动资金的持续规模投入而非固定资产等非流动资产的规模大小;因此保有充裕的流动资金是建筑装饰企业承接业务、扩大经营的重要基础。

## 2、满足业务规模持续扩大对营运资金的需求,提升市场竞争力

单位:万元

项目	2018-9-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<b>营业收入</b>	<b>346,688.53</b>	<b>391,608.05</b>	<b>328,966.97</b>	<b>334,019.42</b>
应收票据	5,879.61	5,422.01	2,844.26	2,652.93
应收账款	313,718.95	276,236.83	243,433.94	193,990.66
预付款项	7,842.50	5,598.70	5,449.12	4,655.92
其他应收款	12,473.35	10,508.01	9,443.31	7,247.57
存货	24,178.51	18,510.77	14,701.93	13,362.68
<b>经营性流动资产合计</b>	<b>364,092.92</b>	<b>316,276.33</b>	<b>275,872.56</b>	<b>221,909.76</b>
应付票据	14,387.19	11,349.12	4,214.70	410.44
应付账款	47,991.82	63,763.54	67,969.67	88,832.17
预收款项	11,694.76	9,224.68	8,763.88	7,414.55
应付职工薪酬	1,255.30	1,672.64	1,300.21	1,142.39
应交税费	25,523.11	21,602.74	13,680.65	13,523.63
<b>经营性流动负债合计</b>	<b>100,852.18</b>	<b>107,612.72</b>	<b>95,929.11</b>	<b>111,323.18</b>
<b>营运资金占用金额</b>	<b>263,240.74</b>	<b>208,663.60</b>	<b>179,943.47</b>	<b>110,586.59</b>
<b>新增营运资金需求</b>	<b>54,577.14</b>	<b>28,720.13</b>	<b>69,356.88</b>	-
短期借款	163,857.28	140,656.16	99,361.90	80,000.00
<b>新增短期借款</b>	<b>23,201.12</b>	<b>41,294.26</b>	<b>19,361.90</b>	-

近年来,公司主要通过短期借款的方式来筹措营运资金。随着业务规模的持续增长,公司对营运资金的需求也持续增加,资金不足的瓶颈日益凸显,一定程

度上制约了公司业务的发展空间。以上表数据为例，2018 年前三季度公司营业收入同比增长 31.08%，新增营运资金需求约 5.46 亿元，公司因业务迅速发展面临着较大的筹资压力。同时，在建筑装饰行业中，资金实力已成为影响企业核心竞争力的重要因素之一。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。

本次发行募集资金补充流动资金后，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的现状，公司资金状况将得到明显改善，并为现有业务规模的继续增长及承揽运作大型项目提供资金保障。

### 3、改善公司财务结构，增强抗风险能力，提升利润水平

项目	2018-9-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
资产负债率 (合并报表口径)	57.55%	57.97%	54.57%	55.74%
流动比率	1.60	1.62	1.77	1.75
速动比率	1.51	1.54	1.69	1.68
利息支出(万元)	6,292.21	5,888.89	4,847.96	4,868.03
利息保障倍数	2.98	3.50	3.58	4.52
短期借款占有息负债的比例	100.00%	99.95%	99.87%	99.76%
财务费用占利润总额的比例	37.64%	30.91%	29.27%	25.56%

最近三年及一期，公司资产负债率维持在 55%-58% 区间，流动比率及速动比率略有下降；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利息保障倍数下滑较为明显，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；总体而言呈现出流动性较为紧张，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。

### 4、公司面临的短期偿债压力较大，债务融资成本持续上升

截至 2018 年 9 月 30 日，公司短期借款余额为 163,857.28 万元，达已获批准银行流动资金贷款授信额度的 70%；其中未来四个月内需归还的银行借款本金金额为 5.86 亿元，公司面临的短期偿债压力较大。

就公司当前情况而言，继续通过债务融资作为补充流动资金的主要方式已不具有经济性，主要原因包括：一方面，公司属于轻资产公司，可用于抵押的固定资产较少，银行授信额度及借款规模难以随公司收入增长而持续扩大；另一方面，

金融去杠杆不断深入，使公司取得债务融资的难度加大，成本上升。从公司与各银行达成的授信合同看来，现行流动资金贷款执行利率较 2016 年上涨 10%-40% 不等，公司借款成本普遍上升。通过本次募集资金偿还银行贷款并补充流动资金，适当控制借款规模，将缓解公司面临的短期偿债压力，降低公司资金使用成本。

#### 5、把握建筑装饰行业转型升级机遇，加快落实发展战略布局

近年来，公司积极谋求转型升级，通过收购、新设、参股子公司等方式在装饰物联网、健康人居、新材料、供应链、产学研一体化等上下游领域完成战略布局，实现建筑装饰产业链的延伸与升级，同时着重培育新的盈利增长点。通过使用本次募集资金偿还银行借款并补充流动资金后，将进一步充实公司资金实力，有利于公司把握行业转型升级机遇并在重点细分领域加大投入，以期在未来竞争中取得先发优势。

### (二) 本次募集资金用于偿还银行贷款及补充流动资金的可行性

#### 1、募集资金使用将使公司资本结构得以优化，盈利水平得以提升

假设不考虑发行费用，以公司 2018 年 9 月 30 日的合并财务报表数据为计算基础，按照募集资金 10 亿元并将其中 5 亿元偿还银行贷款、5 亿元补充流动资金进行模拟计算，则发行前后公司的资本结构及偿债能力指标对比情况如下表所示：

项目	2018-9-30	发行后模拟计算值	变动情况
总资产（万元）	463,820.57	513,820.57	增长 10.78%
归属于上市公司股东的净资产（万元）	191,760.62	241,760.62	增长 26.07%
资产负债率（合并报表口径）	57.55%	48.05%	下降 9.50 个百分点
流动比率	1.60	2.20	提升 0.60
速动比率	1.51	2.09	提升 0.58

本次非公开发行完成后，公司的资产负债率将从 57.55% 下降至 48.05%，流动比率及速动比率分别从 1.60、1.51 提升至 2.20、2.09，资产负债结构得以优化，公司抗风险能力进一步提升。公司使用本次募集资金偿还银行贷款及补充流动资金后，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。

同时，公司将本次募集资金中的 5 亿元用于偿还银行贷款后，可降低利息支出费用，提升净利润水平。按公司近年短期借款的平均利率水平并参考当前中国

人民银行一年期贷款基准利率，假设一年期银行贷款利率为 6%，则使用 5 亿元偿还银行贷款可为公司节省年利息支出约 3,000 万元。

## 2、公司未来三年营运资金需求预测

公司 2017 年度营业收入同比增长 19.04%，2018 年 1-9 月营业收入同比增长 31.08%，主营业务增速较快，新增营运资金需求较大。假设 2018 年全年收入为 1-9 月的 4/3，2019—2021 年度营业收入每年增长率为 25%、20%、20%，并按照销售百分比法（以 2018 年 9 月末相关数据为基准）测算未来收入增长所导致的相关经营性流动资产及经营性流动负债的变化，则公司未来三年营运资金的需求预测如下：

项目（万元）	2018年1-9月 /2018年9月末	占营业收入 比例	2019年/2019 年末（E）	2020年/2020 年末（E）	2021年/2021 年末（E）
营业收入	346,688.53	100.00%	577,814.22	693,377.07	832,052.48
应收票据	5,879.61	1.70%	9,799.35	11,759.22	14,111.07
应收账款	313,718.95	90.49%	522,864.92	627,437.91	752,925.49
预付款项	7,842.50	2.26%	13,070.83	15,685.00	18,821.99
存货	24,178.51	6.97%	40,297.52	48,357.03	58,028.44
经营性流动资产合计	351,619.58	101.42%	586,032.63	703,239.16	843,886.99
应付票据	14,387.19	4.15%	23,978.66	28,774.39	34,529.27
应付账款	47,991.82	13.84%	79,986.37	95,983.64	115,180.37
预收款项	11,694.76	3.37%	19,491.26	23,389.51	28,067.41
应付职工薪酬	1,255.30	0.36%	2,092.17	2,510.61	3,012.73
应交税费	25,523.11	7.36%	42,538.52	51,046.22	61,255.46
经营性流动负债合计	100,852.18	29.09%	168,086.97	201,704.37	242,045.24
流动资金占用额（经营 性流动资产-经营性流 动负债）	250,767.39	-	417,945.66	501,534.79	601,841.75
当年新增流动资金需求	-	-	83,589.13	83,589.13	100,306.96
2019-2021年新增流动 资金缺口	267,485.22				

据测算，公司未来三年新增营运资金需求约为 26.75 亿元，本次募集资金用于偿还银行借款并补充流动资金，有利于公司缓解资金筹措压力，支持主营业务发展。

## 3、公司在手订单充足，为募集资金用于补充流动资金提供合理保证

近年来公司业务迅速发展，营业收入持续增长，2018 年 1-9 月已实现收入 34.67 亿元，较去年同期增长 31.08%。同时，公司保有充足的在手订单金额，其中截至 2018 年第三季度末订单情况如下：

单位：万元

业务类型	累计已签约未完工订单金额	已中标尚未签约订单金额
公共装修	560,920.51	59,264.60
住宅装修	146,032.53	15,540.57
设计业务	7,000.76	0.00
合计	713,953.80	74,805.17

剔除对流动资金需求量较小的设计业务，公司已中标尚未签约订单金额为 7.48 亿元，累计已签约未完工订单金额为 70.70 亿元。基于充足的在手订单和良好的发展预期，本次募集资金补充流动资金后，营运资金瓶颈得以有效缓解，公司工程承揽能力与实施进度与大型项目需求更加匹配，有望助推公司主营业务实现良好的经营业绩，回报全体股东。

4、公司发展战略已完成布局，本次发行将助力公司把握行业转型升级重大机遇，提升核心竞争力

近年来公司紧跟国家政策导向，确定“1+1+1+N”战略发展版图，以建筑装饰设计与施工、装饰物联网、健康人居+新材料为三大主题，致力于打造供应链、产学研、高新技术产品为一体的全产业链生态链，向“综合型、平台型、科技型”企业集团转型升级。

在装饰物联网领域，奇信智能化通过与业内领先的技术公司进行深度合作，以互联网、物联网、大数据和人工智能等高新技术为支撑，构建起了完整的装饰物联网软硬件生态系统，通过领先的技术解决方案抢占装饰物联网市场先机。奇信智能化已自主研发并推出奇π装饰物联网云平台、小π物联网机器人两款核心产品，在该领域总体完成了研发、平台、中控、工程应用的全方位布局，进入实质性推进阶段，并逐步向智慧城市综合运营商拓展，真正意义上实现公司的战略转型升级。

在健康人居领域，奇信铭筑以“回归”作为战略发展主题，以人居环境解决方案商为战略定位，自主研发了 H50+健康人居管理体系，重点关注室内五大环境元素的营造；同时以 HDS-6 全生命周期工程管理体系，协同驱动健康人居环境项目落地实施，致力于为客户打造健康、人本、绿色、智慧的室内空间与城市环境。目前，奇信铭筑已完成商业模式的探索与解决方案的研发，并与国内外 20 余家一线材料供应商达成战略合作，市场拓展及方案落地工作正在稳步推进。

在新材料研发方面，公司控股子公司中科华洋分别与中国科学院北京生态环境研究所、中国科学院长春应用化学研究所、中国科学院山西煤炭化学研究所就空气净化技术、热管理技术、电化学传感技术等课题进行研究、整合，初步定位于为公司装饰物联网、健康人居等战略落地提供坚实的技术支持，并逐渐成为装饰物联网、人居环境系统技术及产品方案供应商。

此外，公司还通过深圳市奇信环境科技研究院、惠州市奇信高新材料有限公司、深圳市全容科技有限公司、深圳前海信通建筑供应链有限公司等控股子公司分别在环境科技研究、产学研一体化探索、建筑工程信息化、建筑装饰供应链服务等领域实施业务布局，致力于打造建筑装饰产业生态链平台，实现企业转型升级。本次发行募集资金到位之后，将充实公司资本实力，为公司战略布局落地奠定坚实的基础。

5、公司已具备较强的研发实力、技术积累，并形成较为完备的研发创新体系

公司历来重视科技创新与自主知识产权的积累，通过承担多项建筑装饰领域课题研究，在新材料、新工艺、新产品领域积累了多项专利。同时，公司紧跟行业技术前沿，积极布局装饰物联网、健康人居、环境科技等研发领域，通过科技创新引领公司转型升级，并于 2016 年获得“国家高新技术企业”和“深圳市高新技术企业”认证。

公司积极引进高端专业人才，聘任国家“千人计划”特聘教授张学记院士为首席科学家，已拥有一支由中国科学院院士、博士生导师、高校教授、博士研究生、硕士研究生、软硬件工程师等人员组成的多层次、专业化研发队伍，具备较强的技术研发与创新能力。

#### （1）装饰工程领域

公司长期以来注重建筑工程领域的技术研发和应用，获得了多项科研成果和专利技术，尤其是公司自主研发的建筑装饰装修工程新工艺、新材料成效尤为突出。

目前，公司在建筑装饰方面拥有相关专利 30 余项，其中发明专利 11 项。公司取得省、市级工法近 10 项，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空白。

#### (2) 装饰物联网领域

公司控股子公司奇信智能化自主研发了奇π物联网云平台和小π物联网机器人等核心产品,借助互联网实现“智慧+工程”,为客户提供健康人居物联全链信息。奇信智能化现已取得4项专利和13项计算机软件著作权,并获得“2017年度全国智能建筑综合实力50强企业”和“2018粤港澳大湾区十大卓越创新力企业”等荣誉。

#### (3) 健康人居及新材料领域

“健康人居+新材料”作为公司重点开拓的新业务板块之一。

全资子公司奇信铭筑自主研发了H50+健康人居体系,率先实行HDS-6全生命周期工程管理体系,现已取得10项软件著作权。控股子公司中科华洋联合中国科学院各领域权威专家团队,深入人居环境科技与环保材料的技术研发,在室内空气催化净化、空气检测、环保材料制备,臭氧分解材料研制、环境催化材料和热管理材料、核级石墨材料、石墨烯碳复合材料以及界面电化学、材料电化学、电化学传感器,分析仪器化等方面取得多项专利,其中发明专利6项。

#### (4) 建筑工程信息化

控股子公司全容科技是国家级高新技术企业、双软认证企业、深圳市自主创新示范企业。全容科技作为国内领先的建筑装饰行业大数据创新服务提供商,研发了国家建筑劳务实名制与分账制云管理平台——指管装、行业级标准智慧工地管理平台、以及基于进度、成本、资金、质量为核心的综合项目管理系统,创造性的解决了工程项目信息、流程、数据的高度集成难题,助力装饰企业的数字化转型。目前,全容科技已取得15项计算机软件著作权,其产品已应用于行业内多家上市公司。

### 三、本次发行对公司经营管理和财务状况的影响

#### (一) 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政策以及上市公司整体战略发展方向。本次募集资金使用将有助于解决公司业务不断拓展和升级过程



中对资金的需求，提升公司的主营业务竞争实力，使公司市场份额与行业地位得到进一步提高。

## **（二）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，使资产负债结构更趋合理；同时，可大幅减少公司债务融资产生的财务费用，使公司财务状况得到改善，未来盈利能力进一步提高，整体实力得到提升。

## **四、本次发行的可行性结论**

本次发行募集资金投入使用后，1、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承揽运作大型项目提供了资金保障；2、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的现状，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；3、将助力公司把握转型升级机遇期，围绕建筑装饰业务，在装饰物联网、健康人居、新材料等细分领域构建差异化核心竞争力，实现企业转型升级；4、为进一步增强公司研发实力奠定坚实基础，形成完备的研发创新体系，促进公司可持续发展。

综上，本次发行募集资金用于偿还银行贷款和补充流动资金符合建筑装饰行业特点，符合公司业务发展战略落地需求，符合公司及全体股东的利益，具备可行性。

深圳市奇信建设集团股份有限公司董事会

2018 年 11 月 22 日