

深圳市华阳国际工程设计股份有限公司



公开发行可转换公司债券募集资金使用
的可行性分析报告

二零一九年十二月

一、本次募集资金投资计划

本次公开发行可转换债券拟募集资金总额不超过 45,000.00 万元（含 45,000 万元），扣除发行费用后将用于投资以下项目：

序号	项目名称	项目投资总额 (万元)	拟使用募集资金 (万元)
1	建筑设计服务中心建设项目	26,092.52	21,809.64
2	装饰设计服务中心建设项目	7,370.36	6,171.63
3	总部基地建设项目	20,469.67	17,018.73
合计：		53,932.55	45,000.00

若本次实际募集资金净额少于投资项目的募集资金拟投入金额，则不足部分由公司自筹资金解决。

本次募集资金到位前，根据实际需要公司以自筹资金支付上述项目所需的资金，在本次募集资金到位后，公司将以募集资金进行置换。

二、募集资金投资项目的的基本情况

（一）建筑设计服务中心建设项目

1、项目概况

本项目规划建设建筑设计服务中心及其配套设施，具体包括对场地进行建设装修、采购一系列建筑设计和办公用软硬件设备，并引进相关高级设计人才。通过本项目的实施，公司将建设国际一流的建筑设计服务基地，更好地满足未来建筑市场发展需求，并为公司提供良好的投资回报和经济效益。本次募集资金投资项目的实施主体为深圳市华阳国际工程设计股份有限公司（以下简称“华阳国际”），华阳国际基本情况如下：

公司名称	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司
公司住所	广东省深圳市福田区福田保税区市花路盈福高科技厂房四层 B 厂房
注册资本	196,030,000 元

法定代表人	唐崇武
经营范围	工程设计及咨询；工程监理；项目管理；工程总承包及所需设备材料的采购和销售；兴办实业(具体项目另行申报)；经营进出口业务。(以上内容法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目取得许可后方可经营)。

2、项目实施的必要性

(1) 进一步做大做强公司核心业务

公司自成立以来致力于从事建筑设计及其相关延伸业务，现已形成以建筑设计为核心，延伸至装配式建筑设计与技术咨询、BIM 设计与技术咨询、工程造价与咨询等建筑工程领域的产业布局。与此同时，借助于装配式建筑和 BIM 技术的积累，公司逐步开展工程总承包、全过程工程咨询、PC 构件生产和装饰设计等新业务，进一步扩展业务覆盖范围。

公司全产业链布局的核心为建筑设计。公司将致力于发展成为以设计研发为龙头，以装配式建筑和 BIM 为核心技术的全产业链布局的设计科技企业。建筑设计服务中心建设项目有利于公司扩大建筑设计的规模，提升建筑设计的质量，形成更强有力的规模和品牌优势，巩固和扩大公司核心业务。

(2) 提升公司区位服务能力

根据《粤港澳大湾区建设报告 2018》的规划，粤港澳大湾区定位于“一带一路”巨型门户枢纽和世界级经济平台、国际科技创新中心，实施先进制造业和现代服务业双轮驱动。

公司成立于粤港澳大湾区的核心城市—深圳。华南区域的固定资产投资规模与城镇化建设都处于全国领先水平，公司多年来深耕华南区域市场，在实现业务规模扩大的同时，获得了市场的高度认可，与万科、华润、保利、招商、恒大、融创、龙湖、金地等知名房地产开发商、知名企业、政府建设单位建立了稳定的战略合作关系。此项目的建设，有助于公司进一步发挥区位优势，提升区位服务能力，扩大品牌影响力，逐渐将业务辐射至全国其他区域，与全国性品牌开发商建立密切的合作关系，推动公司业务全面拓展。

(3) 增强公司盈利能力，拓展业务增长空间

该项目达产后预计实现年均营业收入 41,280 万元，净利润 8,593.98 万元，

将大幅提升公司整体的盈利能力和竞争能力。

建筑设计属于知识密集型行业，员工多为高端技术和设计人才，此项目的实施有利于提升员工工作环境，增强对公司的归属感，吸引更多优秀人才，为公司未来的持续发展提供更广阔的空间。

3、项目实施的可行性

(1) 建筑设计市场空间广阔

近几年，随着房地产行业的发展，我国建筑设计行业也取得了长足的发展。根据中国勘察设计协会发布的《工程勘察设计行业发展报告（2018）》，我国建筑设计行业营业收入从 2008 年的 685.9 亿元增长至 2017 年的 12,384.40 亿元，复合增长率为 37.9%。

我国城镇化率正处于稳步提高的阶段。根据国家统计局的统计数据，从 2006 年-2018 年，我国城镇常住人口从 5.83 亿人增加到 8.31 亿人，城镇化率从 44.34% 增加至 59.58%；目前我国正处于城镇化率 30%-70% 的快速发展区间，根据国务院印发的《国家人口发展规划（2016—2030 年）》，到 2030 年我国常住人口城镇化率将达到 70%，仍有较大的提升空间。城镇化必将带动房地产业、基础设施和市政工程建设；同时，城镇化的发展也将带动一批新的地产形态的建设发展，如医疗、体育文化设施等公共建筑场所，新兴科技园、创意园等产业园，商业综合体等多形态功能建筑。未来建筑工程的总投资会持续保持高位，因此建筑设计行业具有广阔的市场空间。

(2) 客户资源充足

大型房地产企业对建筑设计企业均具有较高的要求，如设计效率、设计质量、研发实力等。为保证设计效率和设计质量，大型房地产企业与建筑设计企业的合作关系通常较为稳定。随着公司与越来越多的大型房地产企业合作，公司未来业绩得到有效保障。

公司在华南地区已经形成较为完善的建筑设计体系，并与万科、绿地、保利、中海、华润、龙湖、招商、金地、佳兆业、越秀、中信、方兴、时代、中天城投、卓越、和记黄埔、中骏、深业、当代、中航、华为、京基、新加坡丰树、北辰实业以及华发等国内外知名发展商和企业建立了合作关系，优质的客户储备将为本

项目提供有力的市场支持。

(3) 发挥公司平台及研发优势

公司围绕“流程再造、提质增效”的目标，持续推进设计平台和管理平台建设。一方面，加强方案设计、协同设计、模块化设计、项目质量管控、在线校审等设计平台建设，提高设计师工作效率和项目运营质量。另一方面，公司维护和优化 SAP 系统、工时系统、产值奖金系统、任务管理、知识中心、EHR 系统、CIP 等管理平台，促进公司管理效率提升，确保稳健发展。公司在积极开拓市场的同时，持续跟踪建筑行业理论前沿和科技实践，推动建筑领域的设计和研发。目前，公司已累计获得 51 项专利（包括 6 项发明专利、40 项实用新型专利和 5 项外观设计专利）、31 项软件著作权。公司上述技术储备和平台建设将为本项目提供有效的支持和保障。

4、项目投资估算

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	拟使用募集资金
1	建筑工程费	14,250.00	14,250.00
2	硬件设备购置费	5,110.00	5,110.00
3	软件购置费	2,190.00	2,061.74
4	工程建设其他费用	387.90	387.90
5	预备费	1,096.90	-
6	人才引进费	619.20	-
7	铺底流动资金	2,438.53	-
合计：		26,092.52	21,809.64

5、项目的审批情况

(1) 立项

公司将在签署本次项目涉及的相关土地使用权出让合同后，办理本次募集资金投资项目备案程序，募投项目立项不存在实质性障碍。

(2) 用地和厂房

本项目选址位于广东省深圳市龙华区。项目用地正在履行招拍挂程序。公司

将在招拍挂程序履行完毕后与国土相关部门签订正式的土地使用权出让合同，并积极办理土地使用权证相关手续。

(3) 环评

根据《深圳市建设项目环境影响评价审批和备案管理名录》，本项目属于第105项“房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房”，该项下，如果不涉及环境敏感区的或需自建配套污水处理设施的，原则上无需实施建设项目环境影响评价审批或者备案。公司将在签署本次项目涉及的相关土地使用权出让合同后，依据有关规定履行必要程序。

6、经济效益评价

本募集资金投资项目内部收益率（税后）20.28%，静态投资回收期（税后）6.84年，项目具有良好的经济效益。

(二) 装饰设计服务中心建设项目

1、项目概况

本项目规划建设装饰设计服务中心及其配套设施。通过本项目的实施，公司将在原有设计服务的基础上，拓展装饰设计专业服务能力，充分发挥公司研发能力及市场优势，推进公司全产业链布局的战略发展目标。考虑到装饰设计行业具有良好的市场空间及发展前景，本项目的实施进一步提高公司综合竞争力，并为未来持续业绩增长提供有效保障。本次募集资金投资项目的实施主体为深圳市华阳国际工程设计股份有限公司。

2、项目实施的必要性

(1) 把握行业发展趋势，提高市场占有率

根据《2019-2025年建筑装饰行业市场深度分析及发展趋势预测报告》，在过去的十余年中，建筑装饰行业产值年平均复合增速为12%-15%。“十三五”期间，我国仍处于城市化、工业化、市场化的快速发展时期。2019年建筑装饰行业将继续保持增长，预测全行业产值将达到3.3万亿元左右，同比增长12.19%。据中国建筑装饰协会估算，未来3-5年，国内装饰市场增量每年将达1.6-1.9万亿元，存量市场需求每年将达1.3-1.7万亿元。另外，未来绿色装饰将成为建筑装饰行

业发展的大方向，绿色设计的理念引入，也将成为室内设计行业的大趋势。

通过本项目的实施，公司可以更快在装饰设计方面进行布局和提高市场占有率，把握行业发展趋势。

(2) 满足公司战略发展的需要

通过本项目的建设，公司将在原有的设计服务基础上，进一步扩大装饰设计业务的规模，为客户提供更全面的综合性设计服务，进一步提升品牌影响力和市场竞争力。

建筑设计市场具有广阔的市场空间，公司作为平台型的建筑设计企业，通过多年的发展积累了丰富的研发和设计管理经验。本项目的实施有利于发挥公司项目管理、设计平台和规模优势，，横向拓展设计业务的覆盖范围，整合客户需求，发挥协同效应实现“以设计研发为龙头，以装配式建筑和 BIM 为核心技术的全产业链布局”的战略目标。

(3) 顺应客户对综合性设计服务的需求，增强客户粘性

公司自成立以来，始终保持敏锐的市场嗅觉，根据经济发展和政策导向及时调整业务布局，以建筑设计为基础，逐步拓展装配式建筑设计与咨询、BIM 设计与咨询、工程总承包、全过程工程咨询等业务，突破了设计行业传统的单一业务模式，提高了应对市场风险的能力。经过多年的发展，公司目前已积累了一定的品牌和市场影响力，与全国性的品牌开发商建立了稳定的合作关系。随着建筑设计行业的发展，客户需求具有多样性、综合性特征。本次室内设计项目的实施，有利于公司为客户提供更全面、更高品质的服务，顺应客户需求变化的趋势，增强客户粘性，挖掘潜在业务机遇，有效分散经营风险，更好地满足公司业务发展的要求，不断提升市场占有率。

3、项目实施的可行性

(1) 项目的建设符合国家政策导向与规划

自 2000 年至今，国家相关部门相继出台了《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程勘察设计资质管理规定》、《工程勘察设计行业 2011-2015 年发展纲要》、《建筑装饰设计收费标准》等一系列政策及规划，建立健全了建筑室内设计行业的相关法律支撑，指引了行业发展方向。

在近 20 年的发展中，室内设计行业已经完成了以施工为核心向以设计为先导的转变。与此同时，国家统计局发布《文化及相关产业分类（2012）》，将室内设计服务纳入“文化创意和设计服务”范畴；《关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》、《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》等文件均提出大力发展文化创意相关产业的趋势与方向。由此可见，建筑室内设计行业不仅是工程勘察设计行业的一个分支，同时，因其设计作品所承载的创意思想、艺术内涵，被赋予了文化创意产业的特殊意义，进而受到多项政策的鼓励。该项目的建设符合产业结构调整、发展文化创意产业的政策导向与规划。

（2）装饰设计市场广阔

建筑室内设计作为建筑工程建设业务链条的重要环节，其市场规模与固定资产投资、城镇化进程等宏观经济因素直接相关。国家统计局数据显示，2004 年以来，我国固定资产投资规模总体保持着持续、稳定的增长态势，以商业地产、星级酒店、办公楼、轨道交通等为代表的建筑投资总体呈现出良好的发展趋势。根据国家统计局数据，我国城镇化率由 2011 年的 51.27% 提升至 2018 年的 59.58%。“十三五规划”纲要提出，到 2020 年我国城镇化率将达到 60%，中国社会科学院发布的《城市蓝皮书：中国城市发展报告 No.8》指出，预计到 2030 年我国城镇化率将达到 70% 左右。目前，我国正处于城镇化的快速发展期，与发达国家相比，我国城镇化率仍处于较低水平。由此可见，我国的城镇化进程仍具有较大的发展空间，将带动室内设计市场需求的持续释放。

（3）公司具备项目实施的各项必要条件

公司目前已建立起符合自身发展需求、特点鲜明的经营管理体系。以项目为管理核心、以自主研发的企业运营管理平台为运营载体、以价值分配为原则的项目制运营管理体系的建立，激发了设计师们的积极性和责任感，有效提升了公司管理效率、扩展了管理边界。

公司拥有一支规模较大、素质较高的综合型设计团队。截至 2019 年 09 月 30 日，公司员工总数为 3,862 人，较上年末增长 43.09%，其中 77.27% 拥有本科及以上学历，168 名员工具备高级工程师职称，196 名员工具备一级注册资格证书，20 名员工被评选为“深圳市十佳青年建筑师”、“深圳市十佳青年工程师”

或“深圳市杰出建筑师”。同时，公司有 17 名员工成为深圳市装配式建筑入库专家、30 名员工获得市级以上个人荣誉称号，近 50 人获评各领域专家称号，其中 20 余名员工在各专家委员会中担任主任委员。未来 1-2 年公司还将大力引进高端设计人员，设计人才队伍的规模将不断扩大，丰富的人才储备为本项目的实施奠定了良好基础。

4、项目投资估算

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	拟使用募集资金
1	建筑工程费	3,562.50	3,562.50
2	硬件设备购置费	1,750.00	1,750.00
3	软件购置费	750.00	750.00
4	工程建设其他费用	109.13	109.13
5	预备费	308.58	-
6	人才引进费	154.80	-
7	铺底流动资金	735.36	-
合计：		7,370.36	6,171.63

5、项目的审批情况

(1) 立项

公司将在签署本次项目相关土地使用权出让合同后，办理本次募集资金投资项目备案程序，募投项目立项不存在实质性障碍。

(2) 用地和厂房

本项目选址位于广东省深圳市龙华区。项目用地正在履行招拍挂程序。公司将在招拍挂程序履行完毕后与国土相关部门签订正式的土地使用权出让合同，并积极办理土地使用权证相关手续。

(3) 环评

根据《深圳市建设项目环境影响评价审批和备案管理名录》，本项目属于第 105 项“房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房”，该项下，如果不涉及环境敏感区的或需自建配套污水处理设施的，原则上无需实施建设项目环境影响

评价审批或者备案。公司将在签署本次项目涉及的相关土地使用权出让合同后，依据有关规定履行必要程序。

6、经济效益评价

本募集资金投资项目内部收益率（税后）22.73%，静态投资回收期（税后）6.61年，项目具有良好的经济效益。

（三）总部基地建设项目

1、项目概况

本项目拟在深圳龙华区设计产业园建设华阳国际总部基地。本项目将汇集总部办公、企业展示、员工生活配套等多元化功能。通过本项目的建设，将解决公司现有场地限制，提升企业形象，并为公司业务开拓及行业整合奠定良好基础。本项目的实施主体为深圳市华阳国际工程设计股份有限公司。

2、项目实施的必要性

（1）深耕华南、构建协同发展空间的需要

设计产业是高附加值蓝海产业。设计产业作为国家重点鼓励发展产业，是“十三五”国家战略性新兴产业规划的重要发展产业之一，一直受到深圳市各级政府的支持。龙华区更是通过建设设计产业园的方式以带动规划设计产业快速发展，旨在把设计产业园打造成“国际知名创新高地及设计企业总部基地、设计企业技术创新的全球样板及设计产业聚集的先锋高地”。

公司作为建筑设计行业的领军企业之一，积极响应政府号召，参与联合竞投总部用地、联建总部大厦，最终进入了龙华设计产业园（一期）联合大厦联建企业名单。公司将建设自有总部基地，以解决公司总部无自有物业的痛点。同时该项目选址于设计产业园，有利于公司整合规划设计行业上下游企业，加快规划设计领域先进技术研究 and 孵化、促进华阳与同行业公司的协同发展。

（2）解决现有场地限制、满足公司经营发展的需要

建筑设计行业属于智力、人才密集型行业。随着公司业务规模的扩张，公司员工数量呈现出持续增长的态势。截至2019年9月30日，公司合并口径员工人数为3,862人，较2018年底增长43.09%。公司在深圳目前没有自有物业，一直

以来采用租赁场地的方式办公，租赁场地办公存在多方面的限制因素。考虑到未来公司业务规模的稳定扩张以及人员数量的持续增长，公司总部对场地面积的需求较大，很难找到与之匹配的整体出租物业。另一方面，租赁物业存在不稳定的风险，租赁年限受出租物业方限制，无法保证较长年限的租赁合作，导致公司无法进行长期的场地规划布置。因此，公司亟需新增办公场所以满足未来业务发展引致的新增办公空间的需求。

(3) 提升公司品牌形象、改善员工办公环境的需要

公司在深圳现有的办公场所位于福田区福田保税区市花路盈福高科技厂房，属于租赁性质。该办公场所不仅已无法满足公司发展的需要，而且办公环境也不利于留住和吸引优秀的人才，扩大场地面积和改善办公环境势在必行。本项目计划采用多方联合建设的方式在深圳龙华区建设总部基地大楼，地址位于深圳市龙华区民治街道龙华设计产业园（一期）。该总部基地是龙华区为鼓励发展设计产业而主导，并遴选了包括公司在内的四家设计企业，共同建设龙华设计产业园，有利于整合规划设计行业上下游企业，吸引规划设计行业人才集聚。

总部基地建成后，公司将拥有独立的办公大楼，有助于提升公司形象，增强客户对公司的认可度，进而有利于公司各项业务顺利开展。同时，项目实施后有利于改善公司员工的办公环境，提高员工工作的舒适度和对公司的归属感，吸引更多优秀人才加入公司，助力公司业务快速发展。

3、项目实施的可行性

(1) 公司已具备实施本项目的各项必要条件

经过多年的经营发展，公司在技术经验沉淀、人才储备、市场开拓上具备实施本项目的各项必要条件。技术经验上，公司经过多年的发展，积累了一大批类型广泛、风格多样的建筑设计项目案例，加之持续不断的研发创新，积累了较为深厚的建筑设计实力及项目经验；人才储备上，公司自成立以来，一直注重高端技术人才的培养和引进，目前已经形成了一批稳定、结构完善的高素质核心技术团队，公司骨干人才先后获得全国、省市级奖项，进而为公司未来经营发展奠定了人才基础；市场开拓上，通过多年的行业积累，公司在多个建筑领域与一大批

优质客户展开了深度合作，建立了良好的客户基础及行业口碑。综合以上情况，公司已具备了实施该项目的各项必要条件。

（2）深圳及周边地区拥有建设本项目的产业基础

公司成立于粤港澳大湾区的核心城市深圳。根据《粤港澳大湾区建设报告2018》的规划，粤港澳大湾区未来将打造成“一带一路”巨型门户枢纽和世界级经济平台、国际科技创新中心，实施先进制造业和现代服务业双轮驱动。珠三角地区作为中国最具经济活力的区域之一，拥有大量高水平的研发、管理人才，可为公司的发展提供丰富的人力资源；同时，龙华新区作为深圳重要的工业新城，在产业配套和招商引资等方面，为本项目的建设创造了良好的产业基础。

（3）本项目选址具有较好的产业集群作用

龙华设计产业园（一期）采用多家企业联建方式建设，参与本次联建的四家企业分别是深圳建筑、市政交通、水务环保领域的龙头企业和国内行业知名企业，在代表未来发展方向的智慧建筑、交通、水务领域处于一流地位，本项目建成后，通过产业融合、价值链延伸，设计产业园将具有较好的产业集群作用，有助于充分发挥四家设计企业的独特优势和协同效应。

4、项目投资估算

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	拟使用募集资金
1	建筑工程费	16,682.45	16,682.45
2	硬件设备购置费	1,836.00	-
3	软件购置费	164.00	-
4	工程建设其他费用	336.28	336.28
5	预备费	950.94	-
6	铺底流动资金	500.00	-
合计		20,469.67	17,018.73

5、项目的审批情况

（1）立项

公司将在签署本次项目相关土地使用权出让合同后，办理本次募集资金投资

项目备案程序，募投项目立项不存在实质性障碍。

（2）用地和厂房

本项目选址位于广东省深圳市龙华区。项目用地正在履行招拍挂程序。公司将在招拍挂程序履行完毕后与国土相关部门签订正式的土地使用权出让合同，并积极办理土地使用权证相关手续。

（3）环评

根据《深圳市建设项目环境影响评价审批和备案管理名录》，本项目属于第105项“房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房”，该项下，如果不涉及环境敏感区的或需自建配套污水处理设施的，原则上无需实施建设项目环境影响评价审批或者备案。公司将在签署本次项目涉及的相关土地使用权出让合同后，依据有关规定履行必要程序。

6、经济效益评价

本项目投入运行后不直接产生新增经济效益，但本项目实施后产生的间接效益将在公司的利润中体现。本项目实施后，将进一步增强公司的品牌影响力、市场影响力、社会影响力，打造行业人才聚集的高地，完善并提升公司的综合设计、技术研发能力，进而形成公司的核心竞争力。因此，本项目具有较高的综合投资回报价值。

三、本次发行可转换债券对公司的影响分析

（一）对公司经营管理的影响

本次募集资金投资项目均属于公司主业范围，符合国家相关产业政策以及公司战略规划，有助于扩大公司业务范围和规模，丰富公司产品结构，对公司发展战略有着积极作用。建筑设计服务中心建设项目有利于公司夯实核心业务，进一步提升收入规模和盈利能力。装饰设计服务中心建设项目有助于拓展公司业务范围，满足客户综合需求，提高客户粘性。总部基地建设项目的实施，扩大和改善公司经营场地，打造行业人才聚集高地，为公司未来快速发展奠定坚实基础。本次募集资金投资项目完成后，公司核心竞争力将全面提高，符合公司战略发展目标 and 全体股东的根本利益。

（二）对公司财务状况的影响

本次募集资金投资项目具有良好的市场发展前景，项目建成投产后，公司整体盈利能力及未来业绩增长均将获得有效保障；本次募集资金到位后，公司财务状况将得到进一步的优化与改善；可转换债券的票面利率较低，在转股前，公司使用募集资金的财务成本较低，有利于公司降低财务费用；随着本次可转换债券发行六个月后陆续转股，公司资产负债率将逐步降低，有利于优化公司的资本结构、提升公司的抗风险能力。

四、结论

综上，公司本次发行可转换债券的募集资金投资项目符合国家的产业政策和公司的战略发展规划，募集资金投资项目均围绕主营业务开展，市场前景良好，有利于增强公司的核心竞争力，促进公司的可持续发展，具有可行性和必要性，符合公司及全体股东利益。

深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

董事会

2019年12月5日