

中信证券股份有限公司关于深圳中天精装股份有限公司 首次公开发行股票部分募集资金投资项目变更实施方式、 实施地点并延期及变更部分募集资金用途的核查意见

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“保荐机构”）作为深圳中天精装股份有限公司（以下简称“中天精装”或“公司”）首次公开发行股票并上市及公开发行可转换公司债券的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》以及《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求（2022年修订）》等相关规定，就中天精装本次部分募集资金投资项目变更实施方式、实施地点并延期及变更部分募集资金用途进行了审慎核查，情况如下：

一、募集资金基本情况

公司经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票的批复》（证监许可[2020]793号）文核准，公司向社会公开发行人民币普通股（A股）3,785.00万股，每股发行价格为24.52元，募集资金总额为人民币92,808.20万元，扣除不含税的发行费用后，公司本次募集资金净额为人民币78,180.58万元。上述募集资金到位情况业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）于2020年6月5日出具安永华明（2020）验字第61266367_A01《验资报告》。公司已对募集资金实行了专户存储制度，并与开户行、保荐机构签订了《募集资金三方监管协议》。

二、募集资金使用情况

根据公司《首次公开发行股票招股说明书》，公司拟使用募集资金金额安排如下表列示：

| 序号 | 项目名称 | 项目投资总额 (万元) | 拟投入募集资金 额(万元) | 项目备案情况 |
|----|----------|------------------|------------------|--------------------|
| 1 | 信息化建设项目 | 6,959.78 | 6,775.71 | 深福田发改备案(2019)0010号 |
| 2 | 区域中心建设项目 | 33,292.01 | 32,411.49 | 深福田发改备案(2019)0012号 |
| 3 | 总部建设项目 | 16,409.71 | 15,975.70 | 深福田发改备案(2019)0011号 |
| 4 | 研究院建设项目 | 10,017.90 | 9,752.94 | 深福田发改备案(2019)0009号 |
| 5 | 补充营运资金 | 15,235.33 | 13,264.74 | - |
| 合计 | | 81,914.73 | 78,180.58 | - |

截至2023年4月25日，公司累计投入募集资金总额为约44,178.29万元，募集资金使用情况如下：

| 序号 | 项目名称 | 已投入募集资金金额 (万元) | 项目投资进度 |
|----|----------|-------------------|---------------|
| 1 | 信息化建设项目 | 5,682.39 | 83.86% |
| 2 | 区域中心建设项目 | 15,841.90 | 48.88% |
| 3 | 总部建设项目 | 1,943.22 | 12.16% |
| 4 | 研究院建设项目 | 7,446.03 | 76.35% |
| 5 | 补充营运资金 | 13,264.74 | 100.00% |
| 合计 | | 44,178.29 | 56.51% |

三、本次部分募投项目变更及延期的具体情况及原因

(一) 区域中心建设项目

1、募集资金投资项目延期的具体情况及原因

(1) 延期具体情况

公司拟将“区域中心建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至2025年12月，该募投项目原计划于2022年12月达到预定可使用状态。

(2) 延期原因

受重大突发公共卫生事件的影响，公司区域拓展工作开展受阻，且各区域项目的承接、执行、完工等方面均出现一定的滞后情况，致使区域中心建设进度不及预期，投资进度相对放缓。此外，随着近几年国内经济形势的不断变化，公司不断优化调整区域建设战略方案，故募投项目未能按原定计划完成建设。

2、募集资金投资项目变更实施方式的具体情况及其原因

(1) 变更实施方式具体情况

公司本募集资金投资项目建设的区域中心所用场地主要采取租赁、购置写字楼方式以用于区域运营，公司拟调整募集资金的具体投资构成，减少购置写字楼、并增加租赁的实施方式，并合理控制项目管理性开支成本。

本项目变更前后的具体投资情况如下：

单位：万元

| 类型 | 调整前情况 | | 变更后情况 | |
|---------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 投资总额 | 比例 | 投资总额 | 占比 |
| 购买办公场所及装修费用 | 8,261.63 | 24.82% | 2,000.00 | 7.92% |
| 新增租赁办公场所及装修费用 | 475.74 | 1.43% | 1,200.00 | 4.75% |
| 新增人员费用 | 18,345.05 | 55.10% | 18,345.05 | 72.65% |
| 新增管理性费用 | 5,503.52 | 16.53% | 3,000.00 | 11.88% |
| 新增办公及工程设备 | 629.27 | 1.89% | 629.27 | 2.49% |
| 新增软件 | 76.80 | 0.23% | 76.80 | 0.30% |
| 合计 | 33,292.01 | 100.00% | 25,251.12 | 100.00% |

(2) 变更实施方式原因

针对本募集资金投资项目，公司结合公司自身经营情况、战略规划和布局，以及未来经营资金使用需求和资金使用效率，进行持续评估，以股东利益最大化为目标，谨慎决策，合理使用募集资金。随着市场的快速发展以及移动办公便利性的提高，购置写字楼对公司业务运营建设的优先性不如以往突出，如继续按原计划实施募投项目购置办公场所将具有较大的不确定性，进而可能增加募集资金风险、降低募集资金的使用效率，不符合公司及股东的整体利益。

基于上述原因，公司决定调整“区域中心建设项目”的实施方式，调整募集资金的具体投资构成，减少购置写字楼、并增加租赁的实施方式，合理控制区域管理性费用支出，进而提高募集资金的使用效率，使公司募集资金发挥更大效用。

3、募集资金投资项目变更部分募集资金用途的具体情况及其原因

(1) 变更部分募集资金用途具体情况

为提高募集资金使用效率，公司拟变更“区域中心建设项目”的募集资金用途，将“区域中心建设项目”中的人民币 3,000.00 万元募集资金金额用于首次公开发行股票募集资金投资项目中的“信息化建设项目”、人民币 5,040.89 万元募集资金金额用于首次公开发行股票募集资金投资项目中的“研究院建设项目”。本次变更不涉及新增募集资金投资项目，拟变更募集资金金额合计占公司区域建设项目投资总额的 24.15%。

公司变更前后的募集资金安排如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 变更前拟投入募集资金金额 | 变更后拟投入募集资金金额 |
|----|----------|------------------|------------------|
| 1 | 信息化建设项目 | 6,775.71 | 9,775.71 |
| 2 | 区域中心建设项目 | 32,411.49 | 24,370.60 |
| 3 | 总部建设项目 | 15,975.70 | 15,975.70 |
| 4 | 研究院建设项目 | 9,752.94 | 14,793.83 |
| 5 | 补充营运资金 | 13,264.74 | 13,264.74 |
| 合计 | | 78,180.58 | 78,180.58 |

(2) 变更部分募集资金用途原因

针对本募集资金投资项目，公司结合公司自身经营情况、战略规划和布局，以及未来经营资金使用需求和资金使用效率，拟对“区域中心建设项目”的实施方式进行调整，具体变更情况详见本节的“（一）区域中心建设项目”之“3、募集资金投资项目变更实施方式的具体情况及其原因”，前述调整将有效提高公司募集资金的整体使用效率。

(3) 变更后募集资金投资项目的的基本情况及其投资计划

详见本节之“（二）信息化建设项目”及“（三）研究院建设项目”

4、募集资金投资项目变更实施地点的具体情况及其原因

(1) 变更实施地点具体情况

根据公司对本募集资金投资项目建设实施方式的变更，公司相应调整了在各区域的租赁、购置写字楼计划。本次变更前后的租赁、购置写字楼计划情况如下：

| 实施方式 | 变更前 | 变更后 |
|------|-----------------|--------------------|
| | 计划实施区域 | 计划实施区域 |
| 租赁 | 粤东、粤中、粤西、西北、西南、 | 粤东、粤西、北方、山东、西北、鄂豫、 |
| 购置 | 河南、山东、东南等区域中心城市 | 浙江、福建、江西等区域中心及重点城市 |

(2) 变更实施地点原因

因公司对本募集资金投资项目建设的实施方式进行了调整，且公司近年来为完善全国战略性布局，持续对区域网络结构进行调整优化，并大力开拓区域中心及重点城市业务，故公司相应调整了在各区域的租赁、购置计划，以提高募集资金的使用效率。

(二) 信息化建设项目

1、募集资金投资项目延期的具体情况及原因

(1) 延期具体情况

公司拟将“信息化建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至 2025 年 12 月，该募投项目原计划于 2022 年 12 月达到预定可使用状态。

(2) 延期原因

随着公司业务快速扩张以及对新业态的拓展，公司对信息化建设在深度和广度上的要求不断提升，市场环境对数据化建设的要求也在不断变化。本着审慎性原则，公司对信息化项目实施方案进行了深入的研究并予以调整，与时俱进地对系统功能进行了优化处理，信息化项目从研发到方案讨论、方案确定、开发测试、上线，周期需要较长的时间，故募投项目建设进度未能按原定计划完成建设。

2、募集资金投资项目新增部分募集资金用途的具体情况及其原因

本次变更主要系为增加投资 3,000.00 万元，具体情况详见本节之“(一) 区域建设项目”之“3、募集资金投资项目变更部分募集资金用途的具体情况及其原因”。本次募集资金的增加将有助于信息化项目建设工作的进一步优化，对公司业务开展和经营管理实现进一步信息化升级，有助于提升公司经营效率、降低公司管理成本。

3、变更后募集资金投资项目的的基本情况

本次变更前后信息化建设项目的具体投资情况如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 变更前 | | 变更后 | |
|----|---------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | | 投资总额 | 占比 | 投资总额 | 占比 |
| 1 | 数据中心建设 | 1,124.12 | 16.15% | 1,124.12 | 11.29% |
| 2 | 信息化办公设备 | 649.96 | 9.34% | 649.96 | 6.53% |
| 3 | 软件建设及研发 | 4,744.20 | 68.17% | 7,744.20 | 77.75% |
| 4 | 维护及租赁 | 441.50 | 6.34% | 441.50 | 4.43% |
| 合计 | | 6,959.78 | 100.00% | 9,959.78 | 100.00% |

（三）研究院建设项目

1、募集资金投资项目延期的具体情况及原因

（1）延期具体情况

公司拟将“研究院建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至 2025 年 12 月，该募投项目原计划于 2021 年 12 月达到预定可使用状态。公司于 2021 年 9 月 22 日召开第三届董事会第十五次会议、第三届监事会第十三次会议，并于 2021 年 10 月 13 日召开 2021 年第二次临时股东大会，审议延期“研究院建设项目”至 2024 年 12 月。

（2）延期原因

研究院建设项目主要为在材料研发、工艺研发、设备和系统研发方面提升公司的研发实力，研发面向批量精装修细分市场需求且具有节能环保、自主创新的产品和技术以及装配式装修相关方面进行研发，并加速在业务中的转化应用，提高公司装配式装修等方面的研发实力和市场竞争力。

受重大突发公共卫生事件的影响，公司研发项目工作推进受到了一定阻碍，尤其是项目场地自建工作未能如期开展，致使项目进度未达预期，另一方面，在国家政策大力推行装配式装修的趋势下，公司预期将进一步装配式装修的技术研发与储备工作，综合导致研究院建设项目延期。

2、募集资金投资项目新增部分募集资金用途的具体情况及其原因

本次变更主要系为增加投资 5,040.89 万元，具体情况详见本节之“（一）区域建设项目”之“3、募集资金投资项目变更部分募集资金用途的具体情况及其原因”。本次募集资金的增加将有助于研究院项目工作的进一步深化开展，尤其是在国家政策大力推行装配式装修的趋势下，公司将持续推动装配式装修的技术研发与储备工作，针对装配式装修的研发投入大量的资金和人力，并始终保持研发投入强度，壮大研发团队，进一步引进更多高端优秀研发人才。

3、变更后募集资金投资项目的基本情况

本次变更前后研究院建设项目的具体投资情况如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 变更前 | | 变更后 | |
|----|----------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | | 投资总额 | 占比 | 投资总额 | 占比 |
| 1 | 固定资产投资 | 4,891.61 | 48.83% | 4,891.61 | 32.48% |
| 2 | 无形资产（软件） | 249.44 | 2.49% | 249.44 | 1.66% |
| 3 | 人工及管理费用 | 4,876.85 | 48.68% | 9,917.74 | 65.86% |
| 合计 | | 10,017.90 | 100.00% | 15,058.79 | 100.00% |

（四）总部建设项目

1、募集资金投资项目延期的具体情况

公司拟将“总部建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至 2025 年 12 月，该募投项目原计划于 2021 年 12 月达到预定可使用状态。公司于 2021 年 9 月 22 日召开第三届董事会第十五次会议、第三届监事会第十三次会议，并于 2021 年 10 月 13 日召开 2021 年第二次临时股东大会，审议延期“总部建设项目”至 2024 年 12 月。

2、募集资金投资项目延期的原因

受重大突发公共卫生事件的影响，公司总部建设项目工作推进受到了一定阻碍，尤其是项目场地自建工作未能如期开展，致使项目进度未达预期。

四、本次部分募投项目变更及延期对公司的影响

本次部分募集资金投资项目变更实施方式、实施地点并延期及变更部分募集资金用途是公司根据项目的实际实施情况、市场环境变化及自身发展经营战略所做出的审慎决策，有利于公司募投项目更好地实施，有利于公司长远发展，符合公司及全体股东的利益，符合中国证监会、深圳证券交易所关于上市公司募集资金管理的相关规定。本次对募投项目进行变更及延期调整不会对公司的正常经营产生不利影响。公司将严格遵守有关募集资金使用的相关规定，加强募集资金使用的内部与外部监督，公司内审部门将加强对项目建设进度的监督，使项目按照新的计划进行建设，以提高募集资金的使用效益，确保募集资金使用合法、有效。

五、相关审核、审批程序及专项意见

（一）董事会审议情况

公司第四届董事会第三次会议审议通过了《关于首次公开发行股票部分募集资金投资项目变更实施方式、实施地点并延期及变更部分募集资金用途的议案》，同意公司部分募集资金投资项目变更实施方式、实施地点并延期及变更部分募集资金用途。

（二）监事会审议情况

公司第四届监事会第三次会议审议通过《关于首次公开发行股票部分募集资金投资项目变更实施方式、实施地点并延期及变更部分募集资金用途的议案》。同意公司部分募集资金投资项目变更实施方式、实施地点并延期及变更部分募集资金用途。

（三）独立董事意见

独立董事认为：公司本次变更部分可转债募集资金投资项目，是结合内外部环境变化，根据项目实际情况做出的审慎决定，符合公司实际发展需求。公司董事会审议时履行了必要的程序，符合《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定，不存在损害中小股东权益的情形。因此，同意公司关于变更部分可转债募集资金投资项目，并将该议案提交公司债券持有人会议及股东大会审议。

六、保荐机构核查意见

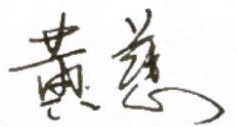
经核查，本保荐机构认为：公司本次部分募集资金投资项目变更实施方式、实施地点并延期及变更部分募集资金用途，已经公司董事会、监事会审议通过，独立董事均发表了明确同意的独立意见，履行了必要的决策程序，目前尚需提交公司股东大会审议。中天精装本次部分募集资金投资项目变更实施方式、实施地点并延期及变更部分募集资金用途符合相关法律、法规的规定，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

综上所述，本保荐机构对公司本次部分募集资金投资项目变更实施方式、实施地点并延期及变更部分募集资金用途事项无异议。

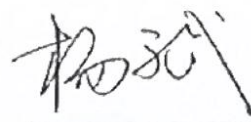
（以下无正文）

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票部分募集资金投资项目变更实施方式、实施地点并延期及变更部分募集资金用途的核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人：



黄 慈



杨 斌

中信证券股份有限公司

2023年4月26日

