

股票简称：中天精装

股票代码：002989



深圳中天精装股份有限公司

关于公开发行可转换公司债券募集资金运用

可行性分析报告

（修订稿）

二零二一年十月

一、本次募集资金的使用计划

本次公开发行可转换公司债券的募集资金总额不超过 57,700.00 万元（含 57,700.00 万元），扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	拟使用募集资金
1	建筑装饰工程项目	58,015.43	45,900.00
1.1	保利集团精装修工程项目	8,654.75	6,900.00
1.2	中海集团精装修工程项目	1,633.30	1,200.00
1.3	新希望地产集团精装修工程项目	1,719.52	1,400.00
1.4	华润集团精装修工程项目	10,137.93	6,800.00
1.5	美的置业集团精装修工程项目	10,742.60	8,700.00
1.6	星河集团精装修工程项目	4,364.43	3,600.00
1.7	龙湖地产精装修工程项目	4,367.37	3,600.00
1.8	万科地产精装修工程项目	10,699.66	8,800.00
1.9	旭辉集团精装修工程项目	3,006.78	2,600.00
1.10	金科集团精装修工程项目	2,689.09	2,300.00
2	补充流动资金	14,800.00	11,800.00
合计		72,815.43	57,700.00

如本次发行实际募集资金（扣除发行费用后）少于拟投入募集资金总额，公司董事会将根据募集资金用途的重要性和紧迫性安排募集资金的具体使用，不足部分将通过自筹方式解决。在本次发行可转换公司债券募集资金到位之前，如公司以自有资金先行投入上述项目建设，公司将在募集资金到位后按照相关法律、法规规定的程序予以置换。在最终确定的本次募集资金投资项目（以有关主管部门备案文件为准）范围内，公司董事会或董事会授权人士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。

本次募投建筑装饰工程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分析

（一）建筑装饰工程项目

本次拟投入募集资金 45,900.00 万元用于建筑装饰工程项目，具体如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	拟使用募集资金
1	保利集团精装修工程项目	8,654.75	6,900.00
2	中海集团精装修工程项目	1,633.30	1,200.00
3	新希望地产集团精装修工程项目	1,719.52	1,400.00
4	华润集团精装修工程项目	10,137.93	6,800.00
5	美的置业集团精装修工程项目	10,742.60	8,700.00
6	星河集团精装修工程项目	4,364.43	3,600.00
7	龙湖地产精装修工程项目	4,367.37	3,600.00
8	万科地产精装修工程项目	10,699.66	8,800.00
9	旭辉集团精装修工程项目	3,006.78	2,600.00
10	金科集团精装修工程项目	2,689.09	2,300.00
合计		58,015.43	45,900.00

1、本项目投资的必要性

(1) 有效提升公司市场影响力和核心竞争力，深度契合公司战略发展方向

公司深耕建筑装饰行业，专注于住宅批量精装修领域，具有丰富的业务经验，深谙业务专有窍门，多年来一直坚持对项目进行精细化管理，通过不断完善作业分工与组织模式提升业务标准化水平，并持续落实全国性业务布局、全面多元化客户结构，建设主业突出、技术先进、结构合理、服务全面、机制灵活、具有强大市场影响力的建筑装饰企业，努力使公司成为我国批量精装修行业的领跑者。

本次募投项目均为批量精装修项目，与公司主营业务紧密相关，相关项目的顺利实施将进一步增进公司项目经验积累、增强公司行业竞争优势、提升公司市场影响力。此外，本次募投项目包含万科地产、保利地产、美的置业、华润集团等多个大中型房地产开发商客户，项目分布在广东、河北、江苏、四川、安徽等 13 个省、市、自治区，符合公司客户结构多元化政策和业务全国性布局战略，与公司长期战略发展方向深度契合。

(2) 有利于公司在手项目顺利高质量完成，全面保障公司营业收入及利润稳定增长

建筑装饰工程业务具有资金密集型特点。具体来说，公司业务开展通常具有按照项目进度进行计量和结算的特点，即业主方根据合同具体约定，按月或季度对施工进度进行计量，而后进行工程进度款的结算支付。由于工程施工具有连续性特点，实际成本的发生和结算支付进度款中间存在一定的时间间隔，业主方的进度款支付与公司向供应商支付材料、施工款项的进度不完全匹配，由此导致实际施工过程中公司往往需要垫付一定规模的资金。部分大型项目工程量相对较大、施工周期通常在一年以上，导致该等项目整体回款周期相对较长，公司需要垫付的资金也更多。

因此，充裕的资金储备是公司工程项目顺利高质量完成的基本保障，也是公司业绩增长的基本保障。一方面，本次募投项目均为公司重大项目，项目规模整体较大、施工周期相对较长，对资金的需求量也相应更大。本次募集资金将为募投项目的实施提供更充裕的资金保障，有助于项目的顺利推进、高质量完成。另一方面，本次募集资金也有利于缓解公司业务扩张过程中的资金压力，有利于确保公司在手项目顺利开展、有序落地，为公司营业收入的稳定增长提供全面保障。截至 2021 年一季度末，公司已签约未完工订单金额为 332,158.36 万元、已中标尚未签约订单金额为 136,419.56 万元，上述项目的顺利推进、圆满完成均需要充足的资金支持。

(3) 有利于增强公司资金实力、提升竞争优势，为公司进一步业务开拓及业绩快速增长保驾护航

近年来，我国政策导向强力推动住宅精装修业务发展，建筑装饰行业总产值高速增长，对批量精装修业务的需求程度有序提高，批量精装修市场也将迎来较为广阔的发展空间。报告期内，公司业务规模持续扩大、营业收入逐年增长，而批量精装修业务开展对营运资金量的需求较大，业务规模的提升离不开资金实力的支持。

本次募投项目的实施，一方面有利于缓解公司大型项目的资金压力，有利于顺利推动项目实施，持续巩固公司的行业领先地位；另一方面，还有利于进一步扩充公司资金规模、降低公司融资成本、优化公司资本结构，有利于公司后续在大中型项目机会的获取过程中获取更大的竞争优势，有利于公司未来的业务开拓

和新增订单的获取，为公司业绩的快速增长提供有力的保障。

(4) 有利于公司优化供应商合作关系，进一步提升项目盈利水平

本次募集资金将为募投项目提供更坚实的资金保障，公司可以通过项目资金的优化使用安排，在项目材料及工程劳务的采购等方面与相关供应商争取更为优惠的采购价格，进一步降低项目成本、提升项目的整体盈利水平。

2、本项目投资的可行性

(1) 住宅精装修业务市场空间广阔，为公司业务发展提供坚实保障

我国城镇化进程、房地产行业的持续发展乃至居民对于住房消费领域不断增长的改善需求均对建筑装饰业务起到了充分的提振作用，根据中国建筑装饰协会发布的数据统计，我国建筑装饰行业总产值由 2010 年的 2.1 万亿元增加到 2019 年的 4.5 万亿，年复合增长率达 8.8%，整体增速高于我国 GDP 同期增长，其中，住宅装饰业务年复合增长率为 9.8%，增速明显高于公共建筑装饰。

住宅精装修具有节能、环保的显著特点，国家政策层面一直鼓励支持住宅精装修行业发展。近年来，从中央相关部委到地方政府部门，推动精装修行业发展的相关政策不断出台并落地，《建筑业发展“十三五”规划》明确提出“2020 年新开工全装修成品住宅面积达到 30%”的目标，但与发达国家 80% 以上的整体住宅精装修比例仍有较大的差距，精装修长期渗透率仍有较大的增长空间，住宅精装修业务市场空间广阔，将为公司业务发展提供了巨大的平台和坚实的保障。

(2) 公司业务规模持续增长，客户结构逐渐多元化，为项目顺利开展提供良好的业态环境基础

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司业务规模持续增长，实现营业收入 136,297.30 万元、233,962.96 万元、256,493.22 及 34,192.89 万元，同比增长率分别为 71.66%、9.63% 及 35.15%，截至 2021 年一季度末，公司已签约未完工订单金额为 332,158.36 万元、已中标尚未签约订单金额为 136,419.56 万元，具有充沛的订单储备；此外客户多元化颇见成效，在房地产行业前二十强企业，有十六家与公司有业务合作，抗风险能力持续增强，形成了良好的业态环境，为公司项目的顺利开展全面夯实基础。此外，本次募投项目包括万科地产、

保利地产、中海地产、美的置业等大中型房地产开发商，该等客户均具有较大的资产规模、较强的资金实力和较好的信用水平，可确保本次募投项目顺利完成。

(3) 公司具有丰富的项目经验积累，深谙业务技术窍门，为募投项目的顺利实施提供专业技术保障

装饰装修业务具有装修行业工序复杂、涉及劳务工种、材料种类众多等特点，丰富的实施经验和专业技术储备是项目顺利开展的先决条件和必要前提。发行人在批量精装修领域有 10 年以上专业经验，对批量精装修业务涉及的土建交付、工程预算、施工工序分解与管理、成本控制、进度控制、质量控制、现场管理、人员配备均具有丰富的经验积累，依据多年施工经验掌握了一定的专有诀窍，可以帮助客户提高装修质量，减少返工返修情况，并长期坚持精细化管理，全面管控由于工序复杂、工种材料繁多等原因而可能出现的多种问题，成本管控效果卓著，可以为募投项目的顺利实施提供专业技术保障，确保募投项目的高质量高效率完成。

3、项目基本情况

(1) 保利集团精装修工程项目

本项目系为保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“保利集团”）下属商品房室内及公共区域精装修工程，涉及的工程子项目如下表所示：

序号	项目名称	项目实施地址	发包人	实施主体
1	成都保利时代6期2-5号楼室内批量精装修与公区精装修工程	成都市金牛区西北桥北街保利时代	四川府河华益置业有限公司	深圳中天精装股份有限公司
2	武汉保利时光印象一期一标段户内及公共区域精装修工程	武汉江夏区大桥新区办事处龚家铺、豹山村	武汉保平金丰置业有限公司	深圳中天精装股份有限公司
3	伦敦荔村南苑东路以北、教育路以东地块保利项目3、4、5、8、9号楼、物业管理用房公共部分及室内装修工程	佛山市顺德区伦敦荔村南苑东路以北、教育路以东	佛山市保坤置业有限公司	深圳中天精装股份有限公司
4	广州市广钢225A地块项目1、4号楼精装修工程	广州市荔湾区芳村大道南以西，鹤洞路以南	富利建设集团有限公司	深圳中天精装股份有限公司

1) 成都保利时代6期2-5号楼室内批量精装修与公区精装修工程

项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 1,870.41 万元，项目开工时间为 2021 年 3 月 1 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际竣工时间以发包人审批工期为准）。

项目投资成本

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金
1	工程材料及劳务成本	1,624.20	1,500.00
2	工程管理及其他费用	246.20	-
合计		1,870.41	1,500.00

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案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投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，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，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 14.22%，经济效益良好。

2) 武汉市保利时光印象一期一标段户内及公共区域精装修工程

项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 2,533.45 万元，项目开工时间为 2021 年 3 月 15 日，预计完工交付时间为 2022 年 12 月 20 日（实际工期以发包人审批工期为准）。

项目投资成本

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金
1	工程材料及劳务成本	2,125.33	2,100.00
2	工程管理及其他费用	408.11	-
合计		2,533.45	2,100.00

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案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投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，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，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 16.22%，经济效益良好。

3) 伦敦荔村南苑东路以北、教育路以东地块保利项目 3、4、5、8、9 号楼、物业管理用房公共部分及室内装修工程

项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 2,203.10 元，项目开工时间为 2021 年 6 月 8 日，项目预计完工交付时间为 2022 年 7 月 15 日（实际工期以发包人审批工期为准）。

项目投资成本

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金
1	工程材料及劳务成本	1,955.82	1,900.00
2	工程管理及其他费用	247.28	-
合计		2,203.10	1,900.00

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案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投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，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，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 14.95%，经济效益良好。

4) 广州市广钢 225A 地块项目 1、4 号楼精装修工程

项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 2,047.80 万元，项目开工时间为 2020 年 10 月 1 日，预计完工交付时间为 2022 年 7 月 8 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

项目投资成本

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金
1	工程材料及劳务成本	1,784.63	1,400.00
2	工程管理及其他费用	263.17	-
合计		2,047.80	1,400.00

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案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投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，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，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 14.89%，经济效益良好。

(2) 中海集团精装修工程项目

本项目系为中国海外集团有限公司（以下简称“中海集团”）下属商品房室内及公共区域精装修工程，涉及的工程子项目如下表所示：

序号	项目名称	项目实施地址	发包人	实施主体
1	中海九樾（玖悦花园）项目二标段公共部位及户内精装修分包工程	安徽省合肥市包河区成都路与贵州路交叉路口南侧	合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	深圳中天精装股份有限公司

1) 中海九樾（玖悦花园）项目二标段公共部位及户内精装修分包工程

项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 1,633.30 万元，项目开工时间为 2021 年 3 月 15 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

项目投资成本

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金
1	工程材料及劳务成本	1,372.59	1,200.00
2	工程管理及其他费用	260.71	-
合计		1,633.30	1,200.00

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案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投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，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，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 13.40%，经济效益良好。

(3) 新希望地产集团精装修工程项目

本项目系为新希望集团有限公司（以下简称“新希望地产集团”）下属商品房批量精装修工程，涉及的工程子项目如下表所示：

序号	项目名称	项目实施地址	发包人	实施主体
1	苏州市锦麟芳华项目批量精装修工程二标段	苏州市工业园区东兴路与常台高速交叉口西南侧	苏州锦致置业有限公司	深圳中天精装股份有限公司

1) 苏州市锦麟芳华项目批量精装修工程二标段

项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 1,719.52 万元，项目开工时间为 2021 年 4 月 30 日，预计完工交付时间为 2022 年 12 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

项目投资成本

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金
1	工程材料及劳务成本	1,478.49	1,400.00
2	工程管理及其他费用	241.03	-
合计		1,719.52	1,400.00

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案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投资总额，具体数额明细安

排及测算过程合理。

项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，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，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 15.19%，经济效益良好。

(4) 华润集团精装修工程项目

本项目系为华润（集团）有限公司（以下简称“华润集团”）下属商品房批量精装修工程，涉及的工程子项目如下表所示：

序号	项目名称	项目实施地址	发包人	实施主体
1	横琴万象世界项目二期精装修工程 I 标段	广东省珠海市横琴新区天沐河片区，北侧至天沐河，南侧紧邻开新三道，东侧紧邻开新二道	横琴万象世界发展有限公司	深圳中天精装股份有限公司
2	华润广州增城荔城街三联村 082 地块项目公区及户内精装修工程（二标段）	广州增城荔城街三联村 082 地块项目公区及户内精装修工程（二标段）	广州增城区润昱置业有限公司	深圳中天精装股份有限公司
3	中华人民共和国浙江省杭州市余杭区良渚新出【2018】40 号地块城北副中心一期精装修专业分包工程（一标段）	杭州市余杭区良渚新城，杭行路以西，良运路以南，好运街以北	杭州润城房地产开发有限公司	深圳中天精装股份有限公司

1) 横琴万象世界项目二期精装修工程 I 标段

项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 2,664.53 万元，项目开工时间为 2020 年 6 月 30 日，预计完工交付时间为 2023 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

项目投资成本

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金
1	工程材料及劳务成本	2,080.95	2,000.00
2	工程管理及其他费用	583.57	-
合计		2,664.53	2,000.00

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案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投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，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，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 15.42%，经济效益良好。

2) 华润广州增城荔城街三联村 082 地块项目公区及户内精装修工程（二标段）

项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 3,869.78 万元，项目开工时间为 2020 年 10 月 21 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

项目投资成本

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金
1	工程材料及劳务成本	3,243.92	2,600.00
2	工程管理及其他费用	625.86	-
合计		3,869.78	2,600.00

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案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投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，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，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 16.89%，经济效益良好。

3) 中华人民共和国浙江省杭州市余政储出【2018】40号地块城北副中心一期精装修专业分包工程（一标段）

项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 3,603.62 万元，项目开工时间为 2020 年 12 月 25 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

项目投资成本

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金
1	工程材料及劳务成本	3,049.64	2,200.00
2	工程管理及其他费用	553.98	-
合计		3,603.62	2,200.00

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案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投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，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，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 16.08%，经济效益良好。

(5) 美的置业集团精装修工程项目

本项目系为美的置业集团有限公司（以下简称“美的置业”）下属商品房批量精装修工程，涉及的工程子项目如下表所示：

序号	项目名称	项目实施地址	发包人	实施主体
1	美的置业集团中部区域邯郸美的新城项目二期二标室内批量装修工程及公共区域装修工程	邯郸经济技术开发区新区纬五路以北、荀子大街以东、磁山路以南、新区经一街以西	邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	深圳中天精装股份有限公司
2	美的置业集团中部区域开封国宾府项目 1-3#、5-15#楼室内装修及公共区域精装修工程	河南省开封市龙亭区金耀路美的国宾府	开封市美豫房地产开发有限公司	深圳中天精装股份有限公司
3	中部区域邯郸翰林府海棠苑 11-17#楼公共区装修工程及华北区域邯郸翰林府海棠苑 11-17#楼批量精装修工程	邯郸市丛台区毛遂大街翰林府海棠苑项目内	邯郸市天志城房地产开发有限公司	深圳中天精装股份有限公司

1) 美的置业集团中部区域邯郸美的新城项目二期二标室内批量装修工程及公共区域装修工程

项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 3,257.15 万元，项目开工时间为 2020 年 12 月 25 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

项目投资成本

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金
1	工程材料及劳务成本	2,815.73	2,300.00

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金
2	工程管理及其他费用	441.42	-
合计		3,257.15	2,300.00

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案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投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，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，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 13.55%，经济效益良好。

2) 美的置业集团中部区域开封国宾府项目 1-3#、5-15#楼室内装修及公区精装修工程

项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 4,501.38 万元，项目开工时间为 2021 年 4 月 30 日，预计完工交付时间为 2022 年 12 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

项目投资成本

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金
1	工程材料及劳务成本	3,987.15	3,900.00
2	工程管理及其他费用	514.23	-
合计		4,501.38	3,900.00

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案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投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，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，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 13.59%，经济效益良好。

3) 中部区域邯郸翰林府海棠苑 11-17#楼公区装修工程及华北区域邯郸翰林府海棠苑 11-17#楼批量精装工程

项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 2,984.07 万元，项目开工时间为 2021 年 4 月 13 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

项目投资成本

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金
1	工程材料及劳务成本	2,602.00	2,500.00
2	工程管理及其他费用	382.07	-
合计		2,984.07	2,500.00

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案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投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，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，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 13.55%，经济效益良好。

(6) 星河集团精装修工程项目

本项目系为星河集团下属商品房批量精装修工程，涉及的工程子项目如下表所示：

序号	项目名称	项目实施地址	发包人	实施主体
1	苏州星河平江新著项目公区及户内精装修工程二标段	苏州市姑苏区日益路以北，永方路以东	苏州星河博源房地产开发有限公司	深圳中天精装股份有限公司
2	惠东山海半岛二期一标段四组团批量精装修工程	惠州市惠东县巽寮滨海旅游度假区巽寮村委大寨村小组鹅公督地段	惠州市南乾实业有限公司	深圳中天精装股份有限公司

1) 苏州星河平江新著公区及户内精装修工程二标段

项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 2,348.06 万元，项目开工时间为 2021 年 3 月 31 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

项目投资成本

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金
1	工程材料及劳务成本	1,974.71	1,900.00
2	工程管理及其他费用	373.35	-
合计		2,348.06	1,900.00

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案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投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，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，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 12.35%，经济效益良好。

2) 惠东山海半岛二期一标段四组团批量精装修工程

项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 2,016.37 万元，项目开工时间为 2021 年 6 月 20 日，预计完工交付时间为 2022 年 8 月 30 日（实际开工时间、工期以发包人开工令、审批工期等书面通知为准）。

项目投资成本

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金
1	工程材料及劳务成本	1,707.86	1,700.00
2	工程管理及其他费用	308.51	-
合计		2,016.37	1,700.00

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案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投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，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，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 15.08%，经济效益良好。

(7) 龙湖地产精装修工程项目

本项目系为星河集团下属商品房批量精装修工程，涉及的工程子项目如下表所示：

序号	项目名称	项目实施地址	发包人	实施主体
1	太原龙湖北京龙湖太原大井峪天钜项目室内精装修三标段	山西省太原市万柏林区大井峪街大井峪城中村改造 A 区/B 区地块	太原新城悦拓房地产开发有限公司	深圳中天精装股份有限公司
2	北京龙湖石家庄九里晴川项目室内及公区精装修工程合同	河北省石家庄市鹿泉区上庄镇新庄村，东至 G5 高速辅路，南至古井北路，西至山前大道，北至村路	河北龙湖高远房地产开发有限公司	深圳中天精装股份有限公司

1) 太原龙湖北京龙湖太原大井峪天钜项目室内精装修三标段

项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 2,047.30 万元，项目开工时间为 2021 年 3 月 15 日，预计完工交付时间为 2022 年 10 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

项目投资成本

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金
1	工程材料及劳务成本	1,823.67	1,700.00
2	工程管理及其他费用	223.62	-
合计		2,047.30	1,700.00

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案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投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，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，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 15.35%，经济效益良好。

2) 北京龙湖石家庄九里晴川项目室内及公区精装修工程合同

项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 2,320.07 万元，项目开工时间为 2021 年 3 月 30 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

项目投资成本

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金
1	工程材料及劳务成本	1,981.43	1,900.00
2	工程管理及其他费用	338.64	-
合计		2,320.07	1,900.00

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案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投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，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，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 14.65%，经济效益良好。

(8) 万科地产精装修工程项目

本项目系为万科企业股份有限公司（以下简称“万科集团”）下属商品房批量精装修工程，涉及的工程子项目如下表所示：

序号	项目名称	项目实施地址	发包人	实施主体
1	银川万科翡翠林溪花园二标段 30#-50#楼	宁夏回族自治区银川市金凤区宝湖路以南，亲水街以东，纬十路以北，烟墩巷以西	宁夏巨元房地产开发有限公司	深圳中天精装股份有限公司
2	西安万科翡翠国宾东区 1.2 标段（3-4#楼）精装修工程	陕西省西安市雁塔区丈八北路与科技七路交界翡翠国宾项目东区一标段	陕西宝天房地产开发有限公司	深圳中天精装股份有限公司

1) 银川万科翡翠林溪花园二标段 30#-50#楼

项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 6,075.39 万元，项目开工时间为 2021 年 6 月 25 日，预计完工交付时间为 2023 年 3 月 30 日（实际开工时间、工期以发包人开工令、审批工期等书面通知为准）。

项目投资成本

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金
1	工程材料及劳务成本	5,138.59	4,800.00
2	工程管理及其他费用	936.81	-
合计		6,075.39	4,800.00

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案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投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，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，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 15.37%，经济效益良好。

2) 西安万科翡翠国宾东区 1.2 标段（3-4#楼）精装修工程

项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 4,624.27 万元，项目开工时间为 2021 年 5 月 30 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

项目投资成本

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金
1	工程材料及劳务成本	4,112.50	4,000.00
2	工程管理及其他费用	511.77	-
合计		4,624.27	4,000.00

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案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投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，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，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 14.39%，经济效益良好。

(9) 旭辉集团精装修工程项目

本项目系为旭辉集团下属商品房批量精装修工程，涉及的工程子项目如下表所示：

序号	项目名称	项目实施地址	发包人	实施主体
1	旭辉长安府（推广名：旭辉公元）3#地块批量精装修工程	石家庄市长安区新城大道与北二环交口东北角	河北和坚房地产开发有限公司	深圳中天精装股份有限公司

1) 旭辉长安府（推广名：旭辉公元）3#地块批量精装修工程

项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 3,006.78 万元，项目开工时间为 2021 年 5 月 15 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

项目投资成本

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金
1	工程材料及劳务成本	2,674.83	2,600.00
2	工程管理及其他费用	331.95	-
合计		3,006.78	2,600.00

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案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投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，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，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 12.90%，经济效益良好。

(10) 金科集团精装修工程项目

本项目系为金科地产集团股份有限公司（以下简称“金科集团”）下属商品

房批量精装修工程，涉及的工程子项目如下表所示：

序号	项目名称	项目实施地址	发包人	实施主体
1	辰光项目批量精装修及公区精装修工程	重庆市两江新区水土组团 C 分区 C39-1 地块	重庆美宸房地产开发有限公司	深圳中天精装股份有限公司

项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 2,689.09 万元，项目开工时间为 2021 年 3 月 15 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

项目投资成本

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金
1	工程材料及劳务成本	2,365.18	2,300.00
2	工程管理及其他费用	323.91	-
合计		2,689.09	2,300.00

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案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投资总额，具体数额明细安排及测算过程合理。

项目实施进度

在本次发行募集资金到位之前，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，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 18.99%，经济效益良好。

（二）补充流动资金项目

1、项目基本情况

公司拟投入募集资金 11,800.00 万元用于补充流动资金，有效缓解公司营运

资金压力，满足公司经营规模持续增长带来的营运资金需求，进一步降低公司经营风险，为公司业务持续、健康发展提供保障。

2、项目必要性和可行性分析

公司所处建筑装饰行业对营运资金量的需求较大，主要用于满足批量精装修业务过程中各个环节的资金占用需求，包括各类型保证金、工程周转资金等垫资需求，强大的资金实力是公司参与市场竞争的重要保证。近年来，公司充分发挥自身的核心竞争力、持续提高市场份额、业务规模高速发展，进而产生了更大的营运资金需求。

因此，本次使用部分募集资金补充流动资金将有利于缓解公司的资金需求，为公司业务规模的扩张提供资金保障，进一步提升公司的市场竞争力，具有必要性和合理性。

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

本次募集资金项目建设符合国家相关的产业政策、行业发展趋势以及未来公司长期战略考量，贴合市场需求，具有良好的市场发展前景和经济效益。建筑装饰工程项目的顺利实施可进一步提升公司经营业绩，巩固公司在批量精装修市场的行业口碑，强化公司与大客户之间的商业往来，为公司日后取得高质量业务机会做铺垫，总体符合公司战略发展方向；补充流动资金将有效缓解公司未来营运资金的压力，满足公司经营规模扩张产生的资金周转需求。

（二）对公司财务状况的影响

本次募集资金到位后，公司的总资产和总负债规模均有所增长，资金储备将进一步增强。随着未来可转换公司债券持有人陆续转股，公司资产负债率也将持续降低，财务结构更趋优化，经营实力和抗风险能力也将逐步提升；此外，由于募集资金投资项目的建设及效益释放均需要一定时间，募集资金投资项目带来的盈利增长速度短期内可能会低于公司股本及净资产的增长速度，从而对公司即期回报产生一定的摊薄作用，但从中长期来看，随着募投项目实施完成，公司收入和利润水平均将得到提高，公司盈利能力和盈利稳定性将不断增强，有利于公司

业务的持续发展。

四、募集资金投资项目可行性结论

本次公开发行可转债募集资金使用计划符合国家相关的产业政策以及未来公司整体战略发展规划，具有良好的市场前景和经济效益，符合公司及全体股东的利益。同时，本次募集资金的到位和投入使用，可以提升公司的盈利能力，为后续业务发展提供保障。

综上所述，本次公开发行可转债募集资金投资项目具有良好的可行性。

深圳中天精装股份有限公司董事会

二〇二一年十月一十六日