证券代码:002989 证券简称:中天精装

深圳中天精装股份有限公司
公开发行A股可转换公司债券申请文件
反馈意见之回复报告

保荐机构(主承销商)

中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)

二〇二一年九月

中国证券监督管理委员会:

贵会于2021年9月6日签发的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》(212210号)已收悉(以下简称"《反馈意见》"),深圳中天精装股份有限公司(以下简称"公司""发行人""申请人""上市公司"或"中天精装")会同中信证券股份有限公司(以下简称"保荐机构""中信证券")、安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"会计师""安永")、广东信达律师事务所(以下简称"律师""信达")等中介机构,就贵会所提问题进行认真核查、逐项落实,现对贵会反馈问题回复如下,请贵会予以审核。公司保证所回复内容的真实性、准确性和完整性。

除另有说明外,本反馈意见回复中各项词语和简称与《中信证券股份有限公司关于深圳中天精装股份有限公司公开发行A股可转换公司债券之保荐机构尽职调查报告》中各项词语和简称的含义相同。

本反馈意见回复中的字体代表以下含义:

黑体	反馈意见所列问题
宋体	对反馈意见所列问题的回复

问题1

申请人本次拟募集资金6.07亿元用于建筑装饰工程项目和补充流动资金。其中建筑装饰工程项目为保利集团等10个地产公司精装修工程项目。请申请人补充说明:(1)募投项目投资数额安排明细、测算依据及过程,各项投资是否为资本性支出,是否以募集资金投入,补流比例是否符合规定;(2)募投项目当前建设进展、募集资金使用进度安排,本次募集资金是否会用于置换董事会决议日前已投资金额;(3)与各地产公司的精装修项目结算与回款约定情况,是否与现有项目约定存在较大差异,申请人是否存在有效措施保障项目回款;(4)结合公司现有相同或类似项目效益情况说明本次募投项目效益测算是否谨慎合理。

请保荐机构和会计师发表核查意见。

【回复】

一、募投项目投资数额安排明细、测算依据及过程,各项投资是否为资本性支出,是否以募集资金投入,补流比例是否符合规定

(一)募投项目情况概览

本次公开发行可转换公司债券的募集资金总额不超过60,700.00万元(含60,700.00万元),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	占比
1	建筑装饰工程项目	58,015.43	45,900.00	75.62
1.1	保利集团精装修工程项目	8,654.75	6,900.00	11.37
1.2	中海集团精装修工程项目	1,633.30	1,200.00	1.98
1.3	新希望地产集团精装修工程项目	1,719.52	1,400.00	2.31
1.4	华润集团精装修工程项目	10,137.93	6,800.00	11.20
1.5	美的置业集团精装修工程项目	10,742.60	8,700.00	14.33
1.6	星河集团精装修工程项目	4,364.43	3,600.00	5.93
1.7	龙湖地产精装修工程项目	4,367.37	3,600.00	5.93
1.8	万科集团精装修工程项目	10,699.66	8,800.00	14.50
1.9	旭辉集团精装修工程项目	3,006.78	2,600.00	4.28
1.10	金科集团精装修工程项目	2,689.09	2,300.00	3.79
2	补充流动资金	14,800.00	14,800.00	24.38
合计		72,815.43	60,700.00	100.00

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。

(二)本次募投项目投资数额安排明细、测算依据及过程,以及募集资金投入情况

本次募投项目主要包括"建筑装饰工程项目"和"补充流动资金"两个部分,以下分别介绍具体情况:

1、建筑装饰工程项目

建筑装饰工程项目均系装饰装修工程建设业务,发行人会逐个项目编制详尽的项目总成本预算表。具体来说,发行人通常会结合投标文件要求、业主合同清单、工程设计图纸、现场勘查及与业主方沟通情况,制定施工方案并开展项目预算总成本测算工作。

发行人通常将整个工程细分为多个分项工程(如泥水工程、木工工程、油漆工程等),针对施工清单逐一详细测算所需材料耗用量、预计材料价格、预计人工使用量、人工费用等,并据此测算出每个分项工程所涉及的全部材料费用、劳务费用、其他直接费用及间接费用等,最后按分项汇总编制成合同预计总成本。

按照项目成本投入类型划分,发行人建筑装饰工程项目预算总成本主要可分类为:工程施工成本-人工成本、工程施工成本-材料成本、项目管理及其他费用等类型。

对于本次募集资金拟投入的部分,发行人董事会经审慎分析及研究,决定以建筑装饰项目截至董事会决议公告日剩余待投入项目成本中,符合资本性定义的相关人工成本和材料成本拟使用本次募集资金作为投入。

本次募投项目中各个建筑装饰工程项目具体情况、成本构成情况及募集资金投入情况详细说明如下:

(1)保利集团精装修工程项目

本项目系为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	伦教荔村南苑东路以北、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	佛山市顺德区伦教荔村南苑东路以北、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

本项目预计成本总额1,870.41万元,其中工程施工成本为1,624.20万元(其中材料成本619.11万元、人工成本1,005.09万元),项目管理及其他费用246.20万元,项目预计成本明细情况如下:

单位:万元

类别	项目投资金额	占比	募集资金拟投入金额
工程施工成本	1,624.20	86.84	1,500.00
人工成本	1,005.09	53.74	
材料成本	619.11	33.10	
项目管理及其他费用	246.20	13.16	-
管理费用	200.60	10.73	
其他费用	45.60	2.44	
合计	1,870.41	100.00	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。

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

本项目预计成本总额2,533.45万元,其中工程施工成本为2,125.33万元(其中材料成本764.50万元、人工成本1,360.83万元),项目管理及其他费用408.11万元,项目预计成本明细情况如下:

单位:万元

类别	项目投资金额	占比	募集资金拟投入金额
工程施工成本	2,125.33	83.89	2,100.00
人工成本	1,360.83	53.71	
材料成本	764.50	30.18	
项目管理及其他费用	408.11	16.11	-
管理费用	225.88	8.92	
其他费用	182.23	7.19	
合计	2,533.45	100.00	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。

3)伦教荔村南苑东路以北、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

本项目预计成本总额2,203.10万元,其中工程施工成本为1,955.82万元(其中材料成本712.36万元、人工成本1,243.46万元),项目管理及其他费用247.28万元,项目预计成本明细情况如下:

单位:万元

类别	项目投资金额	占比	募集资金拟投入金额
工程施工成本	1,955.82	88.78	1,900.00
人工成本	1,243.46	56.44	
材料成本	712.36	32.33	
项目管理及其他费用	247.28	11.22	-
管理费用	183.16	8.31	
其他费用	64.12	2.91	
合计	2,203.10	100.00	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。

4)广州市广钢225A地块项目1、4号楼精装修工程

本项目预计成本总额2,047.80万元,其中工程施工成本为1,784.63万元(其中材料成本847.19万元、人工成本937.44万元),项目管理及其他费用263.17万元,项目预计成本明细情况如下:

单位:万元

类别	项目投资金额	占比	募集资金拟投入金额
工程施工成本	1,784.63	87.15	1,400.00
人工成本	937.44	45.78	
材料成本	847.19	41.37	
项目管理及其他费用	263.17	12.85	-
管理费用	195.18	9.53	
其他费用	67.99	3.32	
合计	2,047.80	100.00	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。

(2)中海集团精装修工程项目

本项目系为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

本项目预计成本总额1,633.30万元,其中工程施工成本为1,372.59万元(其中材料成本490.25万元、人工成本882.34万元),项目管理及其他费用260.71万元,项目预计成本明细情况如下:

单位:万元

类别	项目投资金额	占比	募集资金拟投入金额
工程施工成本	1,372.59	84.04	1,200.00
人工成本	882.34	54.02	
材料成本	490.25	30.02	
项目管理及其他费用	260.71	15.96	-
管理费用	138.09	8.45	
其他费用	122.62	7.51	
合计	1,633.30	100.00	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。

(3)新希望地产集团精装修工程项目

本项目系为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

本项目预计成本总额1,719.52万元,其中工程施工成本为1,478.49万元(其中材料成本635.89万元、人工成本842.60万元),项目管理及其他费用241.02万元,项目预计成本明细情况如下:

单位:万元

类别	项目投资金额	占比	募集资金拟投入金额
工程施工成本	1,478.49	85.98	1,400.00
人工成本	842.60	49.00	
材料成本	635.89	36.98	
项目管理及其他费用	241.02	14.02	-
管理费用	171.57	9.98	
其他费用	69.45	4.04	
合计	1,719.52	100.00	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。

(4)华润集团精装修工程项目

本项目系为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)	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

本项目预计成本总额2,664.53万元,其中工程施工成本为2,080.95万元(其中材料成本1,149.15万元、人工成本931.80万元),项目管理及其他费用583.57万元,项目预计成本明细情况如下:

单位:万元

类别	项目投资金额	占比	募集资金拟投入金额
工程施工成本	2,080.95	78.10	2,000.00
人工成本	931.80	34.97	
材料成本	1,149.15	43.13	
项目管理及其他费用	583.57	21.90	-
管理费用	553.80	20.78	
其他费用	29.77	1.12	
合计	2,664.53	100.00	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。

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)

本项目预计成本总额3,869.78万元,其中工程施工成本为3,243.93万元(其中材料成本1,493.36万元、人工成本1,750.57万元),项目管理及其他费用625.86万元,项目预计成本明细情况如下:

单位:万元

类别	项目投资金额	占比	募集资金拟投入金额
工程施工成本	3,243.93	83.83	2,600.00
人工成本	1,750.57	45.24	
材料成本	1,493.36	38.59	
项目管理及其他费用	625.86	16.17	-
管理费用	313.62	8.10	
其他费用	312.24	8.07	
合计	3,869.78	100.00	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。

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)

本项目预计成本总额3,603.62万元,其中工程施工成本为3,049.64万元(其中材料成本1,342.08万元、人工成本1,707.56万元),项目管理及其他费用553.98万元,项目预计成本明细情况如下:

单位:万元

类别	项目投资金额	占比	募集资金拟投入金额
工程施工成本	3,049.64	84.63	2,200.00
人工成本	1,707.56	47.38	
材料成本	1,342.08	37.24	
项目管理及其他费用	553.98	15.37	-
管理费用	255.31	7.08	
其他费用	298.66	8.29	
合计	3,603.62	100.00	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。

(5)美的置业集团精装修工程项目

本项目系为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#楼室内装修及公区精装修工程	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	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

本项目预计成本总额3,257.15万元,其中工程施工成本为2,815.73万元(其中材料成本1,130.67万元、人工成本1,685.06万元),项目管理及其他费用441.42万元,项目预计成本明细情况如下:

单位:万元

类别	项目投资金额	占比	募集资金拟投入金额
工程施工成本	2,815.73	86.45	2,300.00
人工成本	1,685.06	51.73	
材料成本	1,130.67	34.71	
项目管理及其他费用	441.42	13.55	-
管理费用	286.56	8.80	
其他费用	154.85	4.75	
合计	3,257.15	100.00	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。

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

本项目预计成本总额4,501.38万元,其中工程施工成本为3,987.15万元(其中材料成本1,550.63万元、人工成本2,436.52万元),项目管理及其他费用514.23万元,项目预计成本明细情况如下:

单位:万元

类别	项目投资金额	占比	募集资金拟投入金额
工程施工成本	3,987.15	88.58	3,900.00
人工成本	2,436.52	54.13	
材料成本	1,550.63	34.45	
项目管理及其他费用	514.23	11.42	-
管理费用	412.69	9.17	
其他费用	101.54	2.26	
合计	4,501.38	100.00	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。

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

本项目预计成本总额2,984.07万元,其中工程施工成本为2,602.00万元(其中材料成本1,064.70万元、人工成本1,537.30万元),项目管理及其他费用382.07万元,项目预计成本明细情况如下:

单位:万元

类别	项目投资金额	占比	募集资金拟投入金额
工程施工成本	2,602.00	87.20	2,500.00
人工成本	1,537.30	51.52	
材料成本	1,064.70	35.68	
项目管理及其他费用	382.07	12.80	-
管理费用	303.32	10.16	
其他费用	78.75	2.64	
合计	2,984.07	100.00	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。

(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鹌公督地段	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

本项目预计成本总额2,348.06万元,其中工程施工成本为1,974.71万元(其中材料成本966.32万元、人工成本1,008.39万元),项目管理及其他费用373.35万元,项目预计成本明细情况如下:

单位:万元

类别	项目投资金额	占比	募集资金拟投入金额
工程施工成本	1,974.71	84.10	1,900.00
人工成本	1,008.39	42.95	
材料成本	966.32	41.15	
项目管理及其他费用	373.35	15.90	-
管理费用	238.08	10.14	
其他费用	135.27	5.76	
合计	2,348.06	100.00	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。

2)惠东山海半岛二期一标段四组团批量精装修工程

本项目预计成本总额2,016.37万元,其中工程施工成本为1,707.86万元(其中材料成本714.78万元、人工成本993.08万元),项目管理及其他费用308.51万元,项目预计成本明细情况如下:

单位:万元

类别	项目投资金额	占比	募集资金拟投入金额
工程施工成本	1,707.86	84.70	1,700.00
人工成本	993.08	49.25	
材料成本	714.78	35.45	
项目管理及其他费用	308.51	15.30	-
管理费用	239.58	11.88	
其他费用	68.93	3.42	
合计	2,016.37	100.00	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。

(7)龙湖地产精装修工程项目

本项目系为龙湖地产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

本项目预计成本总额2,047.30万元,其中工程施工成本为1,823.67万元(其中材料成本659.60万元、人工成本1,164.07万元),项目管理及其他费用223.62万元,项目预计成本明细情况如下:

单位:万元

类别	项目投资金额	占比	募集资金拟投入金额
工程施工成本	1,823.67	89.08	1,700.00
人工成本	1,164.07	56.86	
材料成本	659.60	32.22	
项目管理及其他费用	223.62	10.92	-
管理费用	207.76	10.15	
其他费用	15.87	0.77	
合计	2,047.30	100.00	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。

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

本项目预计成本总额2,320.07万元,其中工程施工成本为1,981.43万元(其中材料成本961.33万元、人工成本1,020.10万元),项目管理及其他费用338.64万元,项目预计成本明细情况如下:

单位:万元

类别	项目投资金额	占比	募集资金拟投入金额
工程施工成本	1,981.43	85.40	1,900.00
人工成本	1,020.10	43.97	
材料成本	961.33	41.44	
项目管理及其他费用	338.64	14.60	-
管理费用	221.89	9.56	
其他费用	116.75	5.03	
合计	2,320.07	100.00	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。

(8)万科集团精装修工程项目

本项目系为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	宁夏亘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	陕西亘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#楼本项目预计成本总额6,075.39万元,其中工程施工成本为5,138.59万元(其中材料成本1,637.59万元、人工成本3,500.99万元),项目管理及其他费用936.81万元,项目预计成本明细情况如下:

单位:万元

类别	项目投资金额	占比	募集资金拟投入金额
工程施工成本	5,138.59	84.58	4,800.00
人工成本	3,500.99	57.63	
材料成本	1,637.59	26.95	
项目管理及其他费用	936.81	15.42	-
管理费用	521.30	8.58	
其他费用	415.51	6.84	
合计	6,075.39	100.00	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。

2)西安万科翡翠国宾东区1.2标段(3-4#楼)精装修工程

本项目预计成本总额4,624.27万元,其中工程施工成本为4,112.50万元(其中材料成本2,562.81万元、人工成本1,549.69万元),项目管理及其他费用511.77万元,项目预计成本明细情况如下:

单位:万元

类别	项目投资金额	占比	募集资金拟投入金额
工程施工成本	4,112.50	88.93	4,000.00
人工成本	1,549.69	33.51	
材料成本	2,562.81	55.42	
项目管理及其他费用	511.77	11.07	-
管理费用	300.98	6.51	
其他费用	210.79	4.56	
合计	4,624.27	100.00	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。

(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

本项目预计成本总额3,006.78万元,其中工程施工成本为2,674.83万元(其中材料成本1,232.15万元、人工成本1,442.67万元),项目管理及其他费用331.95万元,项目预计成本明细情况如下:

单位:万元

类别	项目投资金额	占比	募集资金拟投入金额
工程施工成本	2,674.83	88.96	2,600.00
人工成本	1,442.67	47.98	
材料成本	1,232.15	40.98	
项目管理及其他费用	331.95	11.04	-
管理费用	245.90	8.18	
其他费用	86.05	2.86	
合计	3,006.78	100.00	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。

(10)金科集团精装修工程项目

本项目系为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

本项目预计成本总额2,689.09万元,其中工程施工成本为2,365.18万元(其中材料成本905.71万元、人工成本1,459.48万元),项目管理及其他费用323.91万元,项目预计成本明细情况如下:

单位:万元

类别	项目投资金额	占比	募集资金拟投入金额
工程施工成本	2,365.18	87.95	2,300.00
人工成本	1,459.48	54.27	
材料成本	905.71	33.68	
项目管理及其他费用	323.91	12.05	-
管理费用	253.72	9.44	
其他费用	70.19	2.61	
合计	2,689.09	100.00	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。

2、补充流动资金

公司根据报告期营业收入增长情况,经营性应收(应收账款、应收票据、应收款项融资及预付款项)、应付(应付账款、应付票据及预收款项)及存货科目对流动资金的占用情况,对公司未来流动资金需求进行了测算。具体测算过程如下:

2018-2020年,公司营业收入分别为136,297.30万元、233,962.96万元和256,493.22万元,假设公司收入维持10%增长率,则初步测算未来收入情况如下:

单位:万元

项目	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
营业收入	256,493.22	282,142.55	310,356.80	341,392.48	375,531.73	413,084.90

扣除货币资金、可供出售金融资产、短期借款等非经营性科目影响,2018-2020年公司主要经营性资产和经营性负债平均值占营业收入的比例情况如下:

单位:万元

项目	2020年	2019年	2018年	2018-2020年平均值占2020年收入的比例
应收票据及应收账款	139,538.26	105,152.95	62,672.27	39.94%
预付款项	319.75	421.58	473.93	0.16%
其他应收款	9,119.71	7,333.27	5,575.06	2.86%
合同资产及存货	30,788.61	38,041.77	30,572.87	12.92%
经营性流动资产	179,766.34	150,949.57	99,294.13	55.88%
应付账款及应付票据	84,904.19	83,707.21	50,682.19	28.50%
合同负债/预收款项	7,715.03	13,329.75	6,727.70	3.61%
其他应付款	1,796.32	1,284.21	1,445.25	0.59%
经营性流动负债	94,415.54	98,321.17	58,855.14	32.70%

注:2019年和2020年"应收票据及应收账款"金额为"应收款项融资"中"应收票据"和"应收账款"账面价值

假设未来公司主要经营性流动资产和经营性流动负债占当期收入比重与上表中平均值占比保持一致,2021至2025年各年末公司营运资金占用情况如下:

单位:万元

项目	2021年末E	2022年末E	2023年末E	2024年末E	2025年末E
营业收入	282,142.55	310,356.80	341,392.48	375,531.73	413,084.90
应收票据及应收账款	112,699.94	123,969.94	136,366.93	150,003.62	165,003.99
预付款项	445.59	490.15	539.17	593.09	652.40
其他应收款	8,076.95	8,884.64	9,773.11	10,750.42	11,825.46
合同资产及存货	36,447.86	40,092.64	44,101.91	48,512.10	53,363.31
经营性流动资产	157,670.35	173,437.38	190,781.12	209,859.23	230,845.15
应付账款	80,407.65	88,448.41	97,293.25	107,022.58	117,724.84
合同负债/预收款项	10,183.24	11,201.57	12,321.73	13,553.90	14,909.29
其他应付款	1,659.45	1,825.40	2,007.94	2,208.73	2,429.61
经营性流动负债	92,250.35	101,475.38	111,622.92	122,785.21	135,063.73
营运资金占用	65,420.00	71,962.00	79,158.20	87,074.02	95,781.42

根据上述假设,2022-2025年,公司新增的营运资金需求=2025年末营运资金占用金额-2022年末营运资金占用金额=23,819.42万元。

综上所述,营运资金需求的测算以公司营业收入增长率、经营性流动资产、经营性流动负债等数据为依据,切实考虑了公司的实际资金需求,与发行人现有资产、业务规模等相匹配,公司拟将本次募集资金中的14,800.00万元用于补充流动资金不存在超过实际需要量的情况。

(三)本次募投项目各项投资均符合资本性支出定义

根据发行人行业特点及市场惯例,资本性支出通常是指企业单位在经营过程中发生以及后续效益回收均跨越多个会计期间的支出,这类支出应予以资本化。

建筑装饰工程项目均属于全装修工程承包施工,系公司受业主委托,按照合同约定对全装修工程的整体(可能包括设计、采购、施工、检验、维修等部分)实行全过程或若干阶段的承包工作,并对所承包工程的质量、安全和进度等承担责任。本次募投项目整体规模较大、专业性强、技术含量高、工艺及结构较为复杂、一次性投资较大,实施工期均在一年以上,为公司产生的经济效益也跨越多个会计年度,符合上述资本性支出的相关定义。

建筑装饰工程项目实施成本主要由"材料成本""人工成本""项目管理费及其他费用"等构成。其中,"材料成本""人工成本"构成建造合同的直接费用,属于项目的合同成本,符合上述资本性支出的相关定义。发行人出于谨慎考虑,将"项目管理费及其他费用"认定为非资本性支出,该部分不会使用本次募集资金投入。

(四)本次发行补充流动资金比例符合《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》等相关规定

公司拟将本次发行募集的部分资金用于补充流动资金,金额为14,800.00万元,占公司本次发行募集资金总额的24.38%,未超过募集资金总额的30%,符合《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》关于募集资金使用的相关规定。

二、募投项目当前建设进展、募集资金使用进度安排,本次募集资金是否会用于置换董事会决议日前已投资金额

(一)募投项目当前建设进展、募集资金使用进度安排

本次募投项目中各个建筑装饰工程项目建设进展情况如下:

序号	项目名称	项目开工时间	项目预计完工时间	截至630完工进度	截至630项目建设进展
1	保利集团精装修工程项目				
1.1	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	2021/3/1	2022/6/30	18%	已完成工作面移交,其他工序均将按与客户合同等文件约定以及项目施工计划综合确定有序推进
1.2	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	2021/3/15	2022/12/20	0%	项目处于工作面移交、项目管理团队组建及前期策划阶段,其他工序均将按与客户合同等文件约定以及项目施工计划综合确定有序推进
1.3	伦教荔村南苑东路以北、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	2021/6/8	2022/7/15	0%	项目处于工作面移交及样板施工阶段,其他工序均将按与客户合同等文件约定以及项目施工计划综合确定有序推进
1.4	广州市广钢225A地块项目1、4号楼精装修工程	2020/10/1	2022/7/8	17%	已完成工作面移交,其他工序均将按与客户合同等文件约定以及项目施工计划综合确定有序推进
2	中海集团精装修工程项目				
2.1	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	2021/3/15	2022/6/30	22%	已完成工作面移交,其他工序均将按与客户合同等文件约定以及项目施工计划综合确定有序推进
3	新希望地产集团精装修工程项目				
3.1	苏州市锦麟芳华项目批量精装修工程二标段	2021/4/30	2022/12/30	3%	项目处于工作面移交及样板施工阶段,其他工序均将按与客户合同等文件约定以及项目施工计划综合确定有序推进
4	华润集团精装修工程项目				
4.1	横琴万象世界项目二期精装修工程I标段	2020/6/30	2023/6/30	3%	项目处于工作面移交及样板施工阶段,其他工序均将按与客户合同等文件约定以及项目施工计划综合确定有序推进
4.2	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)	2020/10/21	2022/6/30	22%	已完成工作面移交,分不同楼栋先后开展施工作业,不同楼栋进度不一,其他工序均将按与客户合同等文件约定以及项目施工计划综合确定有序推进
4.3	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)	2020/12/25	2022/6/30	33%	已完成工作面移交,其他工序均将按与客户合同等文件约定以及项目施工计划综合确定有序推进
5	美的置业集团精装修工程项目				
5.1	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	2020/12/25	2022/6/30	19%	项目处于工作面移交、水电整改及基层施工阶段,其他工序均将按与客户合同等文件约定以及项目施工计划综合确定有序推进
5.2	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	2021/4/30	2022/12/30	1%	项目处于工作面移交阶段,其他工序均将按与客户合同等文件约定以及项目施工计划综合确定有序推进
5.3	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	2021/4/13	2022/6/30	2%	项目处于工作面移交阶段,其他工序均将按与客户合同等文件约定以及项目施工计划综合确定有序推进
6	星河集团精装修工程项目				
6.1	苏州星河平江新著项目公区及户内精装修工程二标段	2021/3/31	2022/6/30	3%	项目处于工作面移交及样板施工阶段,其他工序均将按与客户合同等文件约定以及项目施工计划综合确定有序推进
6.2	惠东山海半岛二期一标段四组团批量精装修工程	2021/6/20	2022/8/30	0%	已完成项目团队组建,其他工序均将按与客户合同等文件约定以及项目施工计划综合确定有序推进
7	龙湖地产精装修工程项目				
7.1	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	2021/3/15	2022/10/30	3%	已完成样板施工,项目处于工作面移交阶段,其他工序均将按与客户合同等文件约定以及项目施工计划综合确定有序推进
7.2	北京龙湖石家庄九里晴川项目室内及公区精装修工程	2021/3/30	2022/6/30	3%	已完成样板施工,项目处于工作面移交阶段,其他工序均将按与客户合同等文件约定以及项目施工计划综合确定有序推进
8	万科集团精装修工程项目				
8.1	银川万科翡翠林溪花园二标段30#-50#楼	2021/6/25	2023/3/30	7%	已完成工作面移交,其他工序均将按与客户合同等文件约定以及项目施工计划综合确定有序推进
8.2	西安万科翡翠国宾东区1.2标段(3-4#楼)精装修工程	2021/5/30	2022/6/30	2%	项目处于工作面移交及样板施工阶段,其他工序均将按与客户合同等文件约定以及项目施工计划综合确定有序推进
9	旭辉集团精装修工程项目				
9.1	旭辉长安府(推广名:旭辉公元)3#地块批量精装修工程	2021/5/15	2022/6/30	6%	已完成工作面移交及水电整改,其他工序均将按与客户合同等文件约定以及项目施工计划综合确定有序推进
10	金科集团精装修工程项目				
10.1	辰光项目批量精装修及公区精装修工程	2021/3/15	2022/6/30	2%	项目处于工作面移交阶段,其他工序均将按与客户合同等文件约定以及项目施工计划综合确定有序推进

(二)本次募集资金不会用于置换董事会决议日前已投资金额

2021年6月18日,公司召开的第三届董事会第十三次议审议通过了本次公开发行A股可转换公司债券相关议案,董事会决议日前的本次募投项目已投入资金以及扣除后剩余待投入金额情况如下:

单位:万元

序号	项目名称	资本性支出金额	董事会前已投入金额	剩余待投入金额	拟使用募集资金
1.1	保利集团精装修工程项目	7,489.98	381.65	7,108.34	6,900.00
1.2	中海集团精装修工程项目	1,372.59	166.89	1,205.70	1,200.00
1.3	新希望地产集团精装修工程项目	1,478.49	14.76	1,463.73	1,400.00
1.4	华润集团精装修工程项目	8,374.52	1,512.03	6,862.49	6,800.00
1.5	美的置业集团精装修工程项目	9,404.88	483.00	8,921.88	8,700.00
1.6	星河集团精装修工程项目	3,682.57	29.04	3,653.53	3,600.00
1.7	龙湖地产精装修工程项目	3,805.10	50.05	3,755.05	3,600.00
1.8	万科集团精装修工程项目	9,251.09	272.72	8,978.36	8,800.00
1.9	旭辉集团精装修工程项目	2,674.83	69.59	2,605.23	2,600.00
1.10	金科集团精装修工程项目	2,365.18	13.13	2,352.06	2,300.00
合计		49,899.24	2,992.86	46,906.37	45,900.00

发行人董事会经审慎分析及研究,决定以建筑装饰项目截至董事会决议公告日剩余待投入项目成本中,符合上述资本性支出定义的人工成本及材料成本部分作为本次发行的募集资金。根据本次发行的董事会决议,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董事会决议日后投入的相关成本。

因此,本次募集资金不会用于置换董事会决议日前的已投资金额。

三、与各地产公司的精装修项目结算与回款约定情况,是否与现有项目约定存在较大差异,申请人是否存在有效措施保障项目回款

(一)公司与各地产公司的精装修项目结算与回款约定情况与现有项目约定不存在较大差异

公司本次募投项目均与各地产公司在项目合同等文件中约定了结算与回款情况,基本均系按照工程进度支付一定比例的工程款项,并保留约3%-5%的质保金,不同项目的支付比例水平整体相当,与现有其他项目约定不存在重大差异,各项目相关条款具体如下:

1、保利集团精装修工程项目

本项目系为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	合同条款
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	本工程无预付款,甲方按下列节点支付进度款:进场施工放线完毕且水电隐蔽安装材料到场后支付至20%;水电安装隐蔽工程及天花基层施工完毕且墙柱面基层材料到现场时支付至55%;墙面施工至除墙纸或乳胶漆未完工,天花施工至乳胶漆已完,地面地砖已施工完成,地面大理石已铺装未做表面抛光时支付至80%;竣工验收合格后支付至85%;交楼率达90%以上或竣工备案起三个月后支付至90%;结算完成后支付至97%;甲方保留3%作为质保金。
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	本工程无预付款,甲方按下列节点支付进度款:进场施工后支付至15%;完成50%工程量时支付至35%;完成80%的工程量时支付至65%;竣工验收合格后支付至85%;交楼率达90%以上或竣工备案起三个月后支付至90%;结算完成后支付至97%;甲方保留3%作为质保金。
3	伦教荔村南苑东路以北、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	收到开工指令且支付申请审批完成后支付10%的预付款;每月支付当月完工工程量产值的80%;公区装修竣工验收备案后支付至已完成工程量的90%;室内装修竣工验收后支付至已完成工程量的90%;竣工验收后支付至97%;保修期届满后返还3%的质保金。
4	广州市广钢225A地块项目1、4号楼精装修工程	本工程无预付款,甲方按下列节点支付进度款:完成材料订购时支付至20%;完成50%时支付至40%;完成80%时支付至60%;竣工验收合格且备案后支付至85%;交楼率达到90%以上或竣工备案起三个月后支付至90%;结算后支付至97%;综合验收后返还3%的质保金。

2、中海集团精装修工程项目

本项目系为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	合同条款
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	本工程无预付款,甲方按下列节点支付进度款;每月支付工程进度款;完工后支付至已完合格工程合同价款的85%;竣工验收备案后支付至90%;结算完成后支付至95%;甲方保留5%作为保修金。

3、新希望地产集团精装修工程项目

本项目系为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	合同条款
1	苏州市锦麟芳华项目批量精装修工程二标段	每月支付实际完成工程量所对应工程造价的75%;竣工验收合格并备案后支付至80%;整体竣工验收合格并集中交付,且完成全部结算工作后支付至95%;质保期后退还5%的保修金。

4、华润集团精装修工程项目

本项目系为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	合同条款
1	横琴万象世界项目二期精装修工程I标段	形象进度款支付至累计已完成工作量85%;竣工证书发出后支付三分之一保留金;提交结算文件后支付三分之一保留金;完成结算手续后支付三分之一保留金;保修期届满后支付3%保修金。
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)	每月支付完成当月完成工作量所对应价款的75%;竣工验收后支付至累计已完成工作量的90%;模拟验收通过并移交物业公司后支付至累计已完成工作量的92%;分包结算完成后支付至总价的97%;保留金保留期满后退还3%保修金。
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)	进度款开办费部分随实体工程款同期、同比例支付,结算完成前支付至开办费总额的90%;每月按完成工作量价值的80%支付进度款;竣工验收备案后支付至已完成工作量的85%;模拟验收通过且移交物业公司后支付至累计已完成工作量的90%;结算完成后支付至97%;保修金保留期满后退还3%保修金。

5、美的置业集团精装修工程项目

本项目系为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	合同条款
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	本工程无预付款;每月支付不超过已完工程造价70%的进度款;完工后支付至已完工程造价的75%;通过初、复验并提交结算资料后支付至已完工程造价的80%;完成结算书初审及综合备案后支付至已完工程造价的85%;办理结算后支付至结算价的95%;竣工验收合格满一年后支付结算款的3%,满两年后支付结算款的2%。
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	本工程无预付款;每月支付不超过已完工程造价70%的进度款;完工后支付至已完工程造价的75%;通过初、复验并提交结算资料后支付至已完工程造价的80%;完成结算书初审及综合备案后支付至已完工程造价的85%;办理结算后支付至结算价的95%;竣工验收合格满一年后支付结算款的3%,满两年后支付结算款的2%。
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	本工程无预付款;每月支付不超过已完工程造价70%的进度款;完工后支付至已完工程造价的75%;通过初、复验并提交结算资料后支付至已完工程造价的80%;完成结算书初审及综合备案后支付至已完工程造价的85%;办理结算后支付至结算价的95%;竣工验收合格满一年后支付结算款的3%,满两年后支付结算款的2%。

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	合同条款
1	苏州星河平江新著项目公区及户内精装修工程二标段	本工程无预付款;每月支付已完成工程产值的70%;竣工验收合格后支付至完成工程产值的80%;结算完成后支付至结算价的97%;质保期满两年后支付3%的质保金。
2	惠东山海半岛二期一标段四组团批量精装修工程	本工程无预付款;每月支付已完成工程产值的70%;竣工验收合格后支付至完成工程产值的80%;结算完成后支付至结算价的97%;质保期满两年后支付3%的质保金。

7、龙湖地产精装修工程项目

本项目系为龙湖地产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	合同条款
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	本工程无预付款;每月支付审定完成工作量的70%;完工验收合格后支付至80%;交付后支付至85%;如集中交房报事完结率达到90%及以上支付至80%,甲供材料领用结算核对完成后支付至82%;如集中交房报事完结率达到95%及以上支付至83%,甲供材料领用结算核对完成后支付至85%;结算完成后支付至97%;质保期满后支付3%的质保金。
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	本工程无预付款;每月支付审定完成工作量的70%;完工验收合格后支付至80%;交付后支付至85%;如集中交房报事完结率达到90%及以上支付至80%,甲供材料领用结算核对完成后支付至82%;如集中交房报事完结率达到95%及以上支付至83%,甲供材料领用结算核对完成后支付至85%;结算完成后支付至97%;质保期满后支付3%的质保金。

8、万科集团精装修工程项目

本项目系为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	合同条款
1	银川万科翡翠林溪花园二标段30#-50#楼	本工程无预付款;每月支付已完成形象进度产值额的80%;竣工验收合格并备案后支付至85%;结算完成后支付至97%;结算金额的3%作为保修款。
2	西安万科翡翠国宾东区1.2标段(3-4#楼)精装修工程	本工程无预付款;每月按工程进度支付工程款的70%;完工验收合格后支付至已完成工程总额的80%;竣工验收交接完成后支付至97%;本工程保修金为结算施工价的3%。

银川万科翡翠林溪花园二标段30#-50#楼项目合同正在签订流程中,公司与项目总承包方中建三局集团有限公司已就合同核心条款如项目承包范围、合同价款及结算付款条件达成一致,并由中建三局集团有限公司出具了相关说明。

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	合同条款
1	旭辉长安府(推广名:旭辉公元)3#地块批量精装修工程	本工程无预付款;进度款按不超过已完工程量75%核定支付;竣工验收通过后支付至80%;结算完毕后支付至95%;本工程质量保修金为结算价的5%。

10、金科集团精装修工程项目

本项目系为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	合同条款
1	辰光项目批量精装修及公区精装修工程	本工程无预付款;每月支付已完工工程造价的75%的进度款,验收合格后支付至已完工程造价的85%;一审结算完成后支付至一审结算金额的90%;二审结算完成后支付二审审定金额;本工程质保金为竣工结算价的3%。

(二)公司本次募投项目基本已签订合同,且相关客户整体具有较强的资金实力,可确保本次募投项目顺利完成

除银川万科翡翠林溪花园二标段30#-50#楼项目外,公司本次募投项目均已签订工程合同,就具体工程内容、结算及收款方式等均进行了详细约定,且明确设置了对双方均具有约束力的违约条款,因此,相关项目的执行、结算、回款以及违约责任均具有明确依据且切实可行。银川万科翡翠林溪花园二标段30#-50#楼项目合同正在签订流程中,公司与项目总承包方中建三局集团有限公司已就合同核心条款如项目承包范围、合同价款及结算付款条件达成一致,并由中建三局集团有限公司出具了相关说明。

公司主要客户多为上市公司及国有控股企业等实力雄厚的房地产公司,具有较高的知名度、较好的市场信誉和较强的资金实力,整体偿债能力及资金回款能力较强。公司本次募投项目相关客户包括万科地产、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。

四、结合公司现有相同或类似项目效益情况说明本次募投项目效益测算是否谨慎合理

报告期内,公司主营业务毛利率情况如下:

项目	2021年1-6月		2020年度		2019年度		2018年度
	毛利率	变动百分点	毛利率	变动百分点	毛利率	变动百分点	毛利率
批量精装修业务	15.90%	-0.13	16.03%	-0.02	16.05%	-0.28	16.33%
设计业务	32.85%	-1.07	33.92%	-0.09	34.01%	3.48	30.53%
主营业务	15.94%	-0.12	16.06%	-0.04	16.10%	-0.28	16.38%

由上表可知,报告期内公司批量精装修业务毛利率分别为16.33%、16.05%、16.03%和15.90%,本次募投项目中建筑装饰工程项目总体平均毛利率为14.92%,与公司同类业务效益水平基本相当,上述募投项目效益测算具备合理性和谨慎性。本次募投项目中建筑装饰工程项目毛利率情况如下:

序号	项目名称	毛利率
1.1	保利集团精装修工程项目	15.15%
1.2	中海集团精装修工程项目	13.40%
1.3	新希望地产集团精装修工程项目	15.19%
1.4	华润集团精装修工程项目	16.22%
1.5	美的置业集团精装修工程项目	13.57%
1.6	星河集团精装修工程项目	13.63%
1.7	龙湖地产精装修工程项目	14.98%
1.8	万科地产精装修工程项目	14.95%
1.9	旭辉集团精装修工程项目	12.90%
1.10	金科集团精装修工程项目	18.99%
合计		14.92%

五、中介机构核查意见

(一)保荐机构核查意见

1、核查程序

保荐机构执行了以下核查程序:

(1)查阅并复核了发行人建筑装饰工程项目的中标文件、项目施工合同及工程量清单、预算总成本明细表、工程施工台账等资料,就相关项目的预算情况、建设进度、具体工序乃至后续投入计划进行了全面了解,检查了发行人关于补充流动资金金额的测算过程、测算依据并进行重新计算复核,就建筑装饰项目相关投资是否属于资本性支出对发行人管理人员、财务人员及项目人员进行了访谈确认等;

(2)查阅并复核了发行人建筑装饰工程项目的实际成本明细表,并就董事会前的实际成本投入进行了重点复核;向公司项目人员及财务人员了解募投项目整体开展情况;

(3)查阅了本次募投项目相关合同,对工作内容、结算及回款等核心条款进行了检查,并与公司其他重大合同相应条款进行了对比,并对相关客户的资信情况及历史回款情况进行了核查;

(4)复核了本次募投项目的效益测算过程,并与公司同类业务项目效益情况进行了对比分析。

2、核查意见

经核查,保荐机构认为:

(1)发行人募投项目中建筑装饰工程项目均系装饰装修工程建设类项目,发行人已根据投标文件要求、业主合同工程量清单、工程设计图纸、现场勘查及与业主方沟通情况等信息逐个项目编制了详尽的项目总投资成本预算表,各项目成本预算的编制过程、依据及结果具有合理性。上述各项目投资成本中"材料成本""人工成本"等符合资本性支出的相关界定,本次募集资金均为拟投资于该等符合资本性支出要求的支出;

(2)发行人募投项目中补充流动资金项目系以公司营业收入增长率、经营性流动资产、经营性流动负债等数据为依据,切实考虑了公司的实际资金需求,与发行人现有资产、业务规模等相匹配。发行人拟将本次募集资金中的14,800.00万元用于补充流动资金,不存在超过实际需要量的情况。本次补充流动资金金额占本次发行募集资金总额的24.38%,未超过募集资金总额的30%,符合《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》关于募集资金使用的相关规定;

(3)本次募投项目当前均在有序开展中,本次募集资金不会用于置换董事会决议日前已投资金额;

(4)本次募投项目与各地产公司的精装修项目结算与回款约定情况与发行人现有其他项目合同条款不存在较大差异,本次募投项目均已签订合同并就项目执行、结算、回款以及违约责任做出了明确约定,且相关客户均系为资金实力较强的大中型房地产开发商,本次募投项目的回款不存在相关风险;

(5)本次建筑装饰工程项目平均毛利率为14.92%,与公司同类业务效益水平基本相当,募投项目效益测算具备合理性和谨慎性。

(二)会计师核查意见

1、核查程序

中天精装2021年1-6月的财务报表未经安永审计或审阅。安永执行的主要核查程序包括:

(1)查阅了发行人本次募投项目中建筑装饰工程项目的中标文件、项目施工合同及工程量清单、预算总成本明细表、工程施工台账等资料,了解了相关项目的预算情况、建设进度、具体工序以及后续投入计划,检查了发行人关于补充流动资金金额的测算过程、测算依据,就本次募投项目中建筑装饰项目相关投资是否属于上述资本性支出对发行人管理人员、财务人员及项目人员进行了访谈等;

(2)查阅了发行人建筑装饰工程项目截至2021年6月30日的实际成本明细表;向公司项目人员及财务人员了解募投项目开展情况;

(3)查阅了本次募投项目相关合同,对工作内容、结算及回款等核心条款进行了检查,并与公司其他重大合同相应条款进行了对比;

(4)查阅了本次募投项目的效益测算过程,并与公司同类业务项目效益情况进行了对比分析。

2、核查意见

基于安永所执行的上述程序,安永认为,发行人上述回复内容中募投项目投资数额安排明细、测算依据及过程与其所了解到的情况基本一致,本次募投项目合同约定的结算与回款情况与公司现有精装修项目的合同约定情况不存在较大差异。本次募投项目平均毛利率与公司同类业务2018年-2020年已审计期间的效益水平基本相当。

(下转D46版)