

中信证券股份有限公司关于深圳中天精装股份有限公司 2025 年度募集资金存放与使用情况的核查意见

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“保荐人”）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的保荐人，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《上市公司募集资金监管规则》等相关规定，就中天精装 2025 年度募集资金存放与使用情况进行了审慎核查，情况如下：

一、募集资金基本情况

（一）实际募集资金金额及资金到账情况

经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）于 2020 年 4 月 24 日下发的证监许可[2020]793 号文《关于核准深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票批复》核准同意，公司公开发行 A 股 37,850,000 股，每股发行价格为人民币 24.52 元，募集资金总额为人民币 928,082,000.00 元，发行上市费用总额为人民币 146,276,225.98 元（不含增值税），其中应承担的资本化发行上市费用为人民币 139,095,000.03 元（不含增值税），扣除发行上市费用后的募集资金净额为人民币 781,805,774.02 元。上述募集资金已经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审验并出具了安永华明(2020)验字第 61266367_A01 号验资报告。

（二）募集资金使用金额及当前余额

截至 2025 年 12 月 31 日，公司累计使用募集资金人民币 64,439.55 万元，2025 年度使用募集资金人民币 71.17 万元。

截至 2025 年 12 月 31 日，募集资金余额为人民币 17,284.65 万元，其中募集资金存储账户余额为人民币 734.58 万元（包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费后余额以及理财专户利息扣除手续费后余额），进行现金管理的募集资金为人民币 11,504.01 万元，暂时补充流动资金 5,046.06 万元。

二、募集资金存放和管理情况

（一）募集资金的管理情况

为规范募集资金管理、保护中小投资者的权益，公司根据《上市公司募集资金监管规则》《深圳证券交易所股票上市规则》及《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》等规范性文件，以及公司《募集资金管理制度》的相关规定，存放和使用募集资金。

（二）募集资金专户存储情况

公司与保荐人及募集资金专户开户银行中国建设银行股份有限公司深圳市分行罗湖支行、宁波银行股份有限公司深圳分行、招商银行股份有限公司深圳车公庙支行上述3家银行分别签订了《募集资金三方监管协议》，开设了共计3个募集资金专项账户。

公司严格按照《募集资金三方监管协议》以及相关法律法规的规定存放、使用和管理募集资金，行使相应的权利并履行了相关义务，未发生违法违规情形。

截至2025年12月31日，公司首次公开发行股票募集资金专项账户存储情况如下：

单位：元

银行名称	银行账号	余额	备注
宁波银行股份有限公司深圳分行	73010122001883237	7,345,829.06	--
合计		7,345,829.06	--

三、年度募集资金的实际使用情况

（一）募集资金投资项目资金使用情况

截至2025年12月31日，公司首次公开发行股票募集资金实际使用情况对照表详见本核查意见附件1：首次公开发行股票募集资金使用情况对照表。

（二）募集资金投资项目的实施方式变更及延期情况

公司2021年9月22日召开的第三届董事会第十五次会议、第三届监事会第十三次会议审议通过了《关于部分募集资金投资项目实施内容变更及延期的议案》，同意公司将总部建设项目及研究院建设项目由购置及租赁办公场所变更为购置土地自建办公楼，公司的使用面积会比原始计划有一定幅度的增加但项目投资总额未发生变化；同时，由于公司总部建设项目及研究院建设项目办公场所建

设方式由购置及租赁办公楼变更为购置土地自建办公楼，项目建设期间预期将有所延长，同意公司结合募投项目当前实际情况，将上述两个项目延期至 2024 年 12 月 31 日。前述变更已经 2021 年 10 月 13 日召开的 2021 年第二次临时股东大会审议通过。

公司 2023 年 4 月 26 日召开的第四届董事会第三次会议、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》，同意公司对首次公开发行股票部分募集资金投资项目进行如下变更：□区域中心建设项目：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；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；将“区域中心建设项目”中的 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”、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”；根据公司对本次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。□信息化建设项目：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；增加投资 3,000.00 万元。□研究院建设项目：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；增加投资 5,040.89 万元。□总部建设项目：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。前述变更已经 2023 年 5 月 22 日召开的 2022 年度股东大会审议通过。

（三）募集资金投资项目先期投入及置换情况

经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《深圳中天精装股份有限公司以募集资金置换预先已投入自筹资金鉴证报告》（安永华明（2020）专字第 61266367_A06 号）鉴证，截至 2020 年 5 月 31 日，公司募集资金实际到位之前以自筹资金预先投入募集资金投资项目的实际投资金额为人民币 82,051,119.45 元。公司 2020 年 6 月 11 日召开的第三届董事会第五次会议审议通过《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》，同意公司使用首次公开发行股票募集资金 82,051,119.45 元置换预先投资募投项目的自筹资金，前述资金置换已于 2020 年度完成。

公司 2024 年 4 月 25 日召开的第四届董事会第九次会议、第四届监事会第九次会议审议通过了《关于使用自有资金支付募投项目部分款项并以募集资金等额置换的议案》，同意公司在首次公开发行股票募集资金投资项目实施期间，根据实际生产经营需要，使用自有资金方式支付募投项目所需部分资金，后续以募集资金等额置换，并从募集资金专户划转等额资金至公司基本账户或一般账户，该部分等额置换资金视同募投项目使用资金。中信证券发表了核查意见，对公司使用自有资金方式支付募投项目所需资金并以募集资金等额置换事项无异议。

（四）使用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

公司 2025 年 4 月 25 日召开的第四届董事会第二十四次会议、第四届监事会第十五次会议审议通过了《关于使用部分闲置首次公开发行股票募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过 1.70 亿元的首次公开发行股票闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自董事会审议通过之日起不超过 12 个月。截至 2025 年 12 月 31 日，公司使用首次公开发行股票闲置募集资金用于暂时补充公司流动资金为 5,046.06 万元。

（五）使用闲置募集资金进行现金管理情况

公司 2025 年 4 月 25 日召开的第四届董事会第二十四次会议、第四届监事会第十五次会议审议通过了《关于使用部分暂时闲置首次公开发行股票募集资金进行现金管理的议案》，同意公司使用不超过 1.70 亿元的首次公开发行股票闲置募集资金进行现金管理，有效期为自董事会审议通过之日起 12 个月，在前述额度和期限范围内，可循环滚动使用。截至 2025 年 12 月 31 日，公司使用前述募集资金进行现金管理的期末余额为人民币 11,504.01 万元，具体情况如下：

受托方	产品类型	期末余额 (万元)	期限	预期年化收益率 (以实际为准)
宁波银行股份有限公司深圳分行	结构性存款	2,500.00	2025/12/30-2026/1/30	2.00%
宁波银行股份有限公司深圳分行	-	0	-	-
浙商银行股份有限公司深圳前海分行	-	0	-	-
上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行泰然支行	活期余额	4,004.01	-	-

华商银行总行营业部	结构性存款	5,000.00	2025/12/25-2026/1/5	1.55%
合计		11,504.01	-	-

注：截至 2025 年 12 月 31 日，上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行泰然支行活期余额主要系购买的结构性存款（期限为 2025/12/12-2025/12/31）到期后自动赎回产生。

（六）节余募集资金使用情况

公司 2024 年 10 月 29 日召开的第四届董事会第十七次会议、第四届监事会第十四次会议及 2024 年 11 月 22 日召开的第五次临时股东大会分别审议通过了《关于首次公开发行股票募集资金部分投资项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》，同意公司首次公开发行股票募集资金投资项目“信息化建设项目”“研究院建设项目”结项、并终止“区域中心建设项目”，并同意将首次公开发行股票节余募集资金 14,308.61 万元（不含利息收入，最终以资金转出当日银行结息余额为准）永久补充流动资金。具体内容详见公司于 2024 年 10 月 31 日披露的《关于首次公开发行股票部分募投项目及可转债募投项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金的公告》（公告编号：2024-096）。

（七）超募资金使用情况

公司首次公开发行股票不存在超募资金。

（八）尚未使用的募集资金用途及去向

公司于 2025 年 12 月 18 日召开的第四届董事会第三十一次会议、第四届监事会第二十次会议，分别审议通过了《关于终止首次公开发行股票部分募投项目的议案》，同意公司终止首次公开发行股票募集资金投资项目“总部建设项目”，在确定新的募集资金投资项目前，公司将在第四届董事会第二十四次会议审议通过的额度及期限范围内，继续以相应的首次公开发行股票募集资金进行现金管理、暂时补充流动资金。前述变更已经 2025 年 12 月 30 日召开的 2025 年第五次临时股东大会审议通过。具体内容详见公司于 2025 年 12 月 19 日披露的《关于终止首次公开发行股票部分募投项目的公告》（公告编号：2025-100）。

截至 2025 年 12 月 31 日，公司首次公开发行股票募集资金尚未使用的部分存放于募集资金专用账户、用于暂时补充流动资金或进行现金管理，未来预计将用于经履行募集资金使用决策程序及信息披露义务后的新募集资金投资项目。

四、变更募集资金投资项目的资金使用情况

（一）募集资金投资项目变更情况

截至 2025 年 12 月 31 日，公司募集资金投资项目变更情况，详见本报告附件 2：首次公开发行股票变更募集资金投资项目资金使用情况表。

（二）募集资金投资项目对外转让或置换情况

公司首次公开发行股票募集资金投资项目不存在对外转让或置换情况。

五、募集资金使用及披露中存在的问题

2025 年，公司已披露的募集资金使用相关信息真实、准确、完整，不存在违规使用募集资金的情形。

六、保荐人核查意见

经核查，保荐人认为，公司 2025 年度募集资金存放与使用情况符合《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》和《上市公司募集资金监管规则》等有关法律、法规和规定的要求，对募集资金进行了专户存放和专项使用，使用募集资金均履行了相关程序，不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情形，不存在违规使用募集资金的情形。

(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 2025年度募集资金存放与使用情况的核查意见》之签字盖章页)

保荐代表人：



黄 慈



杨 斌



2026 年 4 月 30 日

附件 1:

首次公开发行股票募集资金使用情况对照表-2025 年度

单位: 万元

募集资金总金额		78,180.58				2025 年度投入募集资金总额			71.17		
报告期内变更用途的募集资金总额		0.00				已累计投入募集资金总额			64,439.55		
累计变更用途的募集资金总额		31,810.44									
累计变更用途的募集资金总额比例		40.69%									
承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目 (含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额 (1)	本年度投入金额 (4)	截至期末累计投入金额 (2)	截至期末投资进度 (3) = (2) / (1)	项目达到预期可以使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预期效益	项目可行性是否发生重大变化	
承诺投资项目											
信息化建设项目	是	6,775.71	9,775.71	-	9,775.71[注 1]	100.00%	2024 年 10 月 27 日	不适用	不适用	否	
区域中心建设项目	是	32,411.49	24,370.60	-	24,370.60[注 2]	100.00%	已终止	不适用	不适用	是	
总部建设项目	是	15,975.70	15,975.70	71.17	2,234.67[注 4]	13.99%	已终止	不适用	不适用	是	
研究院建设项目	是	9,752.94	14,793.83	-	14,793.83[注 3]	100.00%	2024 年 10 月 27 日	不适用	不适用	否	
补充营运资金	否	13,264.74	13,264.74	-	13,264.74	100.00%	不适用	不适用	不适用	否	
承诺投资项目小计	-	78,180.58	78,180.58	71.17	64,439.55	82.42%	-	-	-	-	
超募资金投向: 不适用											
合计		78,180.58	78,180.58	71.17	64,439.55	82.42%	-	-	-	-	

<p>未达到计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)</p>	<p>1、信息化建设项目：该项目已实施完毕并达到预定可使用状态，已结项。 2、区域中心建设项目：受行业影响，公司销售收入及净利润均同比下滑、项目利润率逐渐走低，多个区域中心面临着极大的项目承接压力，难以达到公司设置区域中心的预期目标。鉴于以上严峻局面，综合考虑募投项目情况及公司实际经营情况，公司经慎重考虑拟选择性地退出部分城市市场，将业务集中在少数经济发达城市，不再进行区域中心建设，以节约宝贵资金，维持公司的长期、稳健经营，故此终止该募集资金项目。 3、总部建设项目：在当前业务规模条件下、结合未来发展战略，公司目前位于深圳市的总部办公场所已能够满足正常经营活动、未来发展的需要，暂无需新增总部办公场地投入。综合考量募投项目实际推进情况、公司当前经营现状、未来发展计划，终止该募集资金项目。 4、研究院建设项目：该项目已实施完毕并达到预定可使用状态，已结项。</p>
<p>项目可行性发生重大变化的情况说明</p>	<p>1、区域中心建设项目：2024年上半年，由于房地产销售市场低迷、房屋新开工面积减少，且房地产开发企业显现出资金紧缺状况，以房产来抵付工程款、拖欠工程款的现象现实存在，公司销售收入及净利润均同比下滑、项目利润率逐渐走低，多个区域中心面临着极大的项目承接压力，难以达到公司设置区域中心的预期目标。鉴于以上严峻局面，综合考虑募投项目情况及公司实际经营情况，公司经慎重考虑拟选择性地退出部分城市市场，将业务集中在少数经济发达城市，不再进行区域中心建设，以节约宝贵资金，维持公司的长期、稳健经营。经第四届董事会第十七次会议、第四届监事会第十四次会议及2024年第五次临时股东大会审议通过，公司已终止区域中心建设项目，并将全部剩余募集资金用于永久补充流动资金。 2、总部建设项目：在当前业务规模条件下、结合未来发展战略，公司目前位于深圳市的总部办公场所已能够满足正常经营活动、未来发展的需要，暂无需新增总部办公场地投入。公司综合考量募投项目实际推进情况、当前经营现状、未来发展计划，为提高募集资金使用效率、总体节约资金成本、优化资源配置、保障公司长期稳健运营，经第四届董事会第三十一次会议、第四届监事会第二十次会议及2025年第五次临时股东大会审议通过，终止原募投项目“总部建设项目”，在确定新的募集资金投资项目前，公司将在第四届董事会第二十四次会议审议通过的额度及期限范围内，继续以相应的首次公开发行股票募集资金进行现金管理、暂时补充流动资金。</p>
<p>超募资金的金额、用途及使用进展情况</p>	<p>不适用。</p>
<p>募集资金投资项目实施地点变更情况</p>	<p>不适用。</p>
<p>募集资金投资项目实施方式调整情况</p>	<p>详见本报告“三、年度募集资金实际使用情况”之“（二）募集资金投资项目的实施方式变更及延期情况”。</p>
<p>募集资金投资项目先期投入及置换情况</p>	<p>详见本报告“三、年度募集资金实际使用情况”之“（三）募集资金投资项目先期投入及置换情况”。</p>
<p>使用闲置募集资金暂时补充流动资金情况</p>	<p>详见本报告“三、年度募集资金实际使用情况”之“（四）使用闲置募集资金暂时补充流动资金情况”。</p>
<p>使用闲置募集资金进行现金管理情况</p>	<p>详见本报告“三、年度募集资金实际使用情况”之“（五）使用闲置募集资金进行现金管理情况”。</p>
<p>项目实施出现募集资金节余的金额及原因</p>	<p>详见本报告“三、年度募集资金实际使用情况”之“（六）节余募集资金使用情况”。</p>

尚未使用的募集资金用途及去向	详见本报告“三、年度募集资金实际使用情况”之“（八）尚未使用的募集资金用途及去向”。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	报告期内，公司已披露的募集资金使用相关信息及时、真实、准确、完整，不存在募集资金使用和管理违规的情况。

附件 2:

首次公开发行股票变更募集资金投资项目资金使用情况表-2025 年度

单位: 万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额 (1)	本年度实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度 (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
总部建设项目	总部建设项目	15,975.70	71.17	2,234.67[见注 4]	13.99%	已终止	不适用	不适用	是
研究院建设项目	研究院建设项目	14,793.83	-	14,793.83[见注 3]	100.00%	2024 年 10 月 27 日	不适用	不适用	否
信息化建设项目	信息化建设项目	9,775.71	-	9,775.71[见注 1]	100.00%	2024 年 10 月 27 日	不适用	不适用	否
区域中心建设项目	区域中心建设项目	24,370.60	-	24,370.60[见注 2]	100.00%	已终止	不适用	不适用	是
合计	-	64,915.84	71.17	51,174.81	78.83%	-	-	-	-
变更原因、决策程序及信息披露情况说明 (分具体项目)			详见本报告“三、年度募集资金实际使用情况”之“(二)募集资金投资项目的实施方式变更及延期情况”“(六)节余募集资金使用情况”“(八)尚未使用的募集资金用途及去向”。						
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)			<p>1、信息化建设项目: 该项目已实施完毕并达到预定可使用状态, 已结项。</p> <p>2、区域中心建设项目: 受行业影响, 公司销售收入及净利润均同比下滑、项目利润率逐渐走低, 多个区域中心面临着极大的项目承接压力, 难以达到公司设置区域中心的预期目标。鉴于以上严峻局面, 综合考虑募投项目情况及公司实际经营情况, 公司经慎重考虑拟选择性地退出部分城市市场, 将业务集中在少数经济发达城市, 不再进行区域中心建设, 以节约宝贵资金, 维持公司的长期、稳健经营, 故此终止该募集资金项目。</p> <p>3、总部建设项目: 在当前业务规模条件下、结合未来发展战略, 公司目前位于深圳市的总部办公场所已能够满足正常经营活动、未来发展的需要, 暂无需新增总部办公场地投入。综合考量募投项目实际推进情况、公司当前经营现状、未来发展计划, 终止该募集资金项目。</p> <p>4、研究院建设项目: 该项目已实施完毕并达到预定可使用状态, 已结项。</p>						
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明			1、区域中心建设项目: 2024 年上半年, 由于房地产销售市场低迷、房屋新开工面积减少, 且房地产开发企业显现出资金紧缺状况, 以房产来抵付工程款、拖欠工程款的现象现实存在, 公司销售收入及净利润均同						

比下滑、项目利润率逐渐走低，多个区域中心面临着极大的项目承接压力，难以达到公司设置区域中心的预期目标。鉴于以上严峻局面，综合考虑募投项目情况及公司实际经营情况，公司经慎重考虑拟选择性地退出部分城市市场，将业务集中在少数经济发达城市，不再进行区域中心建设，以节约宝贵资金，维持公司的长期、稳健经营。经第四届董事会第十七次会议、第四届监事会第十四次会议及 2024 年第五次临时股东大会审议通过，公司已终止区域中心建设项目，并已将全部剩余募集资金用于永久补充流动资金。

2、总部建设项目：在当前业务规模条件下、结合未来发展战略，公司目前位于深圳市的总部办公场所已能够满足正常经营活动、未来发展的需要，暂无需新增总部办公场地投入。公司综合考量募投项目实际推进情况、当前经营现状、未来发展计划，为提高募集资金使用效率、总体节约资金成本、优化资源配置、保障公司长期稳健运营，经第四届董事会第三十一次会议、第四届监事会第二十次会议及 2025 年第五次临时股东大会审议通过，终止原募投项目“总部建设项目”，在确定新的募集资金投资项目前，公司将在第四届董事会第二十四次会议审议通过的额度及期限范围内，继续以相应的首次公开发行股票募集资金进行现金管理、暂时补充流动资金。

注1：2024年10月29日，公司召开第四届董事会第十七次会议及第四届监事会第十四次会议审议通过了《关于首次公开发行股票募集资金部分投资项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》，并于2024年11月22日召开2024年第五次临时股东大会审议通过了上述议案：同意公司首次公开发行股票募集资金投资项目“信息化建设项目”结项，并同意将该项目的节余募集资金2,503.66万元（不含利息收入，最终以资金转出当日银行结息余额为准）永久补充流动资金。具体内容详见公司于2024年10月31日披露的《关于首次公开发行股票部分募投项目及可转债募投项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金的公告》（公告编号：2024-096）。

注2：2024年10月29日，公司召开第四届董事会第十七次会议及第四届监事会第十四次会议审议通过了《关于首次公开发行股票募集资金部分投资项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》，并于2024年11月22日召开2024年第五次临时股东大会审议通过了上述议案：同意公司首次公开发行股票募集资金投资项目“区域中心建设项目”终止，并同意将该项目的节余募集资金5,136.91万元（不含利息收入，最终以资金转出当日银行结息余额为准）永久补充流动资金。具体内容详见公司于2024年10月31日披露的《关于首次公开发行股票部分募投项目及可转债募投项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金的公告》（公告编号：2024-096）。

注3：2024年10月29日，公司召开第四届董事会第十七次会议及第四届监事会第十四次会议审议通过了《关于首次公开发行股票募集资金部分投资项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》，并于2024年11月22日召开2024年第五次临时股东大会审议通过了上述议案：同意公司首次公开发行股票募集资金投资项目“研究院建设项目”结项，并同意将该项目的节余募集资金6,668.04万元（不含利息收入，最终以资金转出当日银行结息余额为准）永久补充流动资金。具体内容详见公司于2024年10月31日披露的《关于首次公开发行股票部分募投项目及可转债募投项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金的公告》（公告编号：2024-096）。

注4：2025年12月18日，公司召开第四届董事会第三十一次会议及第四届监事会第二十次会议审议通过了《关于终止首次公开发行股票部分募投项目的议案》，并于2025年12月30日召开2025年第五次临时股东大会审议通过了上述议案：同意终止首次公开发行股票募集资金投资项目“总部建设项目”，在确定新的募集资金投资项目前相应募集资金继续在经审批的额度及期限范围内用于现金管理、暂时补充流动资金。具体内容详见公司于2025年12月19日披露的《关于终止首次公开发行股票部分募投项目的公告》（公告编号：2025-100）。