

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

|                                                                                                                        |                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 报告编码:                                                                                                                  | 4444170008202200118                                       |
| 合同编号:                                                                                                                  | 粤卓越合[2022] (资产) 第269号                                     |
| 报告类型:                                                                                                                  | 法定评估业务资产评估报告                                              |
| 报告文号:                                                                                                                  | 粤卓越评[2022]资产08第0375号                                      |
| 报告名称:                                                                                                                  | 深圳市建艺装饰集团股份有限公司拟收购 广东建星建造集团有限公司股权所涉及 该公司股东全部权益市场价值 资产评估报告 |
| 评估结论:                                                                                                                  | 1,033,094,600.00元                                         |
| 评估机构名称:                                                                                                                | 广东卓越土地房地产评估咨询有限公司                                         |
| 签名人员:                                                                                                                  | 涂铭 (资产评估师) 会员编号: 44111766<br>郑璐茵 (资产评估师) 会员编号: 44190025   |
| <div></div> <p>(可扫描二维码查询备案业务信息)</p> |                                                           |

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年09月08日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市建艺装饰集团股份有限公司拟收购  
广东建星建造集团有限公司股权所涉及  
该公司股东全部权益市场价值  
资产评估报告

粤卓越评[2022]资产 08 第 0375 号



广东卓越土地房地产评估咨询有限公司  
Guangdong Excellence Real Estate Appraisal & Consulting Co., LTD

2022 年 09 月 08 日



## 目 录

|           |                                 |     |
|-----------|---------------------------------|-----|
| 第一部分      | 声 明 .....                       | 1   |
| 第二部分      | 摘 要 .....                       | 3   |
|           | 一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 ..... | 26  |
|           | 二、评估目的 .....                    | 40  |
|           | 三、评估对象与评估范围 .....               | 40  |
|           | 四、价值类型及其定义 .....                | 62  |
|           | 五、评估基准日 .....                   | 62  |
|           | 六、评估依据 .....                    | 62  |
|           | 七、评估方法 .....                    | 66  |
|           | 八、评估程序实施过程和情况 .....             | 77  |
|           | 九、评估假设 .....                    | 77  |
|           | 十、评估结论 .....                    | 81  |
|           | 十一、特别事项说明 .....                 | 81  |
|           | 十二、资产评估报告使用限制说明 .....           | 85  |
|           | 十三、评估报告日 .....                  | 104 |
| 附 件 ..... |                                 | 105 |

## 第一部分 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发

生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

## 第二部分 摘 要

# 深圳市建艺装饰集团股份有限公司拟收购广东建星建造集团有限公司股权所涉及该公司股东全部权益市场价值 资产评估报告摘要

粤卓越评[2022]资产 08 第 0375 号

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司接受深圳市建艺装饰集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳市建艺装饰集团股份有限公司拟收购广东建星建造集团有限公司股权所涉及该公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、**委托人：**深圳市建艺装饰集团股份有限公司

二、**被评估单位：**广东建星建造集团有限公司

三、**经济行为及评估目的：**

根据深圳市建艺装饰集团股份有限公司《第四届董事会第十次会议决议》，会议审议通过《关于拟收购广东建星建造集团有限公司的议案》，拟以现金方式收购广东建星控股集团有限公司、蔡光、王爱志、万杰持有的广东建星建造集团有限公司 80%股权。

本次评估受深圳市建艺装饰集团股份有限公司的委托，确定广东建星建造集团有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为深圳市建艺装饰集团股份有限公司拟进行股权收购提供价值参考依据。

四、**评估对象与范围：**

**评估对象：**广东建星建造集团有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值。

**评估范围：**广东建星建造集团有限公司总公司及其下属子公司于评估基准日经审计后申报评估的全部资产及负债。

根据大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的广东建星建造集团有限公司财务报表反映，合并口径下，资产总额账面值人民币为394,109.87万元，负债总额账面值人民币为344,239.54万元，所有者权益账面值人民币为49,870.32万元，



归属于母公司股东权益为44,363.55万元。

其中母公司资产总额账面值人民币为325,066.46万元，负债总额账面值人民币为285,010.28万元，所有者权益账面值人民币为40,056.18万元。申报数据经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

具体评估范围以经审核后被评估单位提供的《资产评估申报明细表》为准，凡列入申报表内并经广东建星建造集团有限公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。

**五、价值类型：**市场价值。

**六、评估基准日：**2021 年 12 月 31 日。

**七、评估方法：**收益法、资产基础法。

**八、评估结论：**除本报告所载明的特别事项说明外，在持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，根据评估工作得出评估结论如下：

**(一) 资产基础法评估结论**

在评估基准日 2021 年 12 月 31 日，广东建星建造集团有限公司母公司口径账面资产总额为 325,066.46 万元，评估值为 340,114.14 万元，评估增值 15,047.68 万元，增值率为 4.63%；负债账面总额为 285,010.28 万元，评估值为 285,010.28 万元，评估无增减值；净资产账面总额为 40,056.18 万元，评估值为 55,103.86 万元，评估增值 15,047.68 万元，增值率为 37.57%。评估结论详细情况见下表：

**资产评估结果汇总表**

被评估单位：广东建星建造集团有限公司

金额单位：人民币万元

| 项目 |          | 账面价值       | 评估价值       | 增减值       | 增值率%       |
|----|----------|------------|------------|-----------|------------|
|    |          | A          | B          | C=B-A     | D=C/A×100% |
| 1  | 流动资产     | 222,959.46 | 222,959.46 | 0.00      | 0.00       |
| 2  | 非流动资产    | 102,107.00 | 117,154.68 | 15,047.68 | 14.74      |
| 3  | 其他权益工具投资 | 17.38      | 17.38      | 0.00      | 0.00       |
| 4  | 长期股权投资   | 18,608.09  | 28,446.78  | 9,838.69  | 52.87      |
| 5  | 固定资产     | 4,004.33   | 5,719.09   | 1,714.76  | 42.82      |
| 6  | 无形资产     | 69.26      | 3,563.49   | 3,494.23  | 5,045.33   |
| 7  | 使用权资产    | 1,238.48   | 1,238.48   | 0.00      | 0.00       |
| 8  | 长期待摊费用   | 114.08     | 114.08     | 0.00      | 0.00       |
| 9  | 递延所得税资产  | 2,403.63   | 2,403.63   | 0.00      | 0.00       |
| 10 | 其他非流动资产  | 75,651.75  | 75,651.75  | 0.00      | 0.00       |
| 11 | 资产总计     | 325,066.46 | 340,114.14 | 15,047.68 | 4.63       |



| 项目 |            | 账面价值       | 评估价值       | 增减值       | 增值率%       |
|----|------------|------------|------------|-----------|------------|
|    |            | A          | B          | C=B-A     | D=C/A×100% |
| 12 | 流动负债       | 283,643.64 | 283,643.64 | 0.00      | 0.00       |
| 13 | 非流动负债      | 1,366.64   | 1,366.64   | 0.00      | 0.00       |
| 14 | 负债合计       | 285,010.28 | 285,010.28 | 0.00      | 0.00       |
| 15 | 净资产（所有者权益） | 40,056.18  | 55,103.86  | 15,047.68 | 37.57      |

评估结论详细情况详见资产基础法《资产评估结果明细表》。

## （二）收益法评估结论

采用收益法对广东建星建造集团有限公司股东全部权益价值评估结果为 103,309.46 万元，评估值较母公司口径账面净资产增值 63,253.28 万元，增值率为 157.91%，较资产基础法评估差异 48,205.60 万元，差异率 87.48%。

## （三）评估结论

### 1、评估结果的差异分析

资产基础法评估结果系以评估基准日被评估企业账面记录的资产、负债为出发点，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为评估对象的股东全部权益价值；收益法是按评估对象未来预期收益并采用适当的折现率折现所测算的评估对象的收益价值。

经对上述两种评估方法的评估程序进行复核、对两种评估结果所依据的资料数据的质量、数量进行分析，我们认为，两种评估方法所得出的评估结果差异的原因主要是：

资产基础法主要从企业购建角度反映了各项资产的市场价值，受方法限制，评估过程未能考虑被评估企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景、经营资质、人员结构、客户关系等可能影响企业股东权益因素的市场价值；收益法是基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，在考虑宏观和区域经济因素、被评估企业未来发展规划与其所在行业现状与发展前景的基础上，对被评估企业未来经营情况进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成未来收益预测，从而得到被评估企业股东权益市场价值，收益法评估结论包含了资产基础法所未能涵盖的因素的市场价值。因此，两种评估方法结论形成一定的差异。

### 2、评估结果的选取

对于两种评估方法的差异，我们认为：

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合市场经济条件下的价值观念，同时收益法能反映出资产基础法中难以反映的企业各类资源协同使用所产生的价值增加或贬损。

截至评估基准日，被评估单位及其下属子公司名下拥有多项资质和生产许可证，其中包括建筑工程施工总承包特级、建筑装修装饰工程专业承包一级、工程设计建筑行业（建筑工程）甲级等高等级资质，截至被评估单位及其旗下子公司所取得的资质如下：

| 公司名称                                 | 资质名称             | 资质证书号          | 发证日期       | 证书有效期      |
|--------------------------------------|------------------|----------------|------------|------------|
| 广东建星建造集团有限公司                         | 市政公用工程施工总承包二级    | D244045870     | 2021/12/16 | 2022/12/31 |
|                                      | 建筑装修装饰工程专业承包一级   |                |            |            |
|                                      | 建筑机电安装工程专业承包一级   |                |            |            |
|                                      | 地基基础工程专业承包一级     | D344035815     | 2021/12/15 | 2022/12/31 |
|                                      | 电子与智能化工程专业承包二级   |                |            |            |
|                                      | 工程设计建筑行业（人防工程）甲级 | A144064967-6/1 | 2021/9/3   | 2025/12/30 |
|                                      | 工程设计建筑行业（建筑工程）甲级 |                |            |            |
|                                      | 建筑工程施工总承包特级      | D144065775     | 2021/9/3   | 2025/12/30 |
| 珠海中易建设工程有限公司（现已更名为“广东建星建造第一工程有限公司”）  | 电子与智能化工程专业承包二级   | D344174100     | 2020/5/15  | 2022/10/19 |
|                                      | 建筑机电安装工程专业承包三级   |                |            |            |
|                                      | 地基基础工程专业承包三级     |                |            |            |
|                                      | 消防设施工程专业承包二级     |                |            |            |
|                                      | 钢结构工程专业承包三级      |                |            |            |
|                                      | 模板脚手架专业承包不分等级    |                |            |            |
|                                      | 建筑幕墙工程专业承包二级     |                |            |            |
|                                      | 建筑装修装饰工程专业承包二级   |                |            |            |
|                                      | 市政公用工程施工总承包三级    |                |            |            |
|                                      | 防水防腐保温工程专业承包二级   |                |            |            |
|                                      | 建筑工程施工总承包二级      | D244328031     | 2020/2/18  | 2024/1/6   |
| 珠海市合永建筑工程有限公司（现已更名为“广东建星建造第二工程有限公司”） | 消防设施工程专业承包二级     | D344248115     | 2021/11/25 | 2023/12/5  |
|                                      | 市政公用工程施工总承包三级    |                |            |            |
|                                      | 建筑机电安装工程专业承包三级   |                |            |            |
|                                      | 电子与智能化工程专业承包二级   |                |            |            |
|                                      | 建筑装修装饰工程专业承包二级   |                |            |            |
|                                      | 防水防腐保温工程专业承包二级   |                |            |            |
|                                      | 建筑工程施工总承包三级      |                |            |            |
|                                      | 地基基础工程专业承包三级     |                |            |            |
|                                      | 建筑幕墙工程专业承包二级     |                |            |            |
|                                      | 模板脚手架专业承包不分等级    |                |            |            |



| 公司名称                                                   | 资质名称             | 资质证书号          | 发证日期       | 证书有效期      |
|--------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------|------------|
|                                                        | 钢结构工程专业承包三级      |                |            |            |
| 珠海市富山建<br>星建设有限公<br>司(现已更名为<br>“建星建造第<br>三工程有限公<br>司”) | 地基基础工程专业承包三级     | D344248131     | 2018/12/5  | 2023/12/5  |
|                                                        | 建筑装修装饰工程专业承包二级   |                |            |            |
|                                                        | 消防设施工程专业承包二级     |                |            |            |
|                                                        | 建筑机电安装工程专业承包三级   |                |            |            |
|                                                        | 模板脚手架专业承包不分等级    |                |            |            |
|                                                        | 钢结构工程专业承包三级      |                |            |            |
|                                                        | 建筑幕墙工程专业承包二级     |                |            |            |
|                                                        | 防水防腐保温工程专业承包二级   |                |            |            |
|                                                        | 建筑工程施工总承包三级      |                |            |            |
|                                                        | 市政公用工程施工总承包三级    |                |            |            |
| 广东运达科技<br>有限公司                                         | 模板脚手架专业承包不分等级    | D344035881     | 2021/12/20 | 2022/12/31 |
|                                                        | 起重设备安装工程专业承包二级   |                |            |            |
|                                                        | 建筑工程施工总承包三级      |                |            |            |
|                                                        | 市政公用工程施工总承包三级    |                |            |            |
|                                                        | 建筑幕墙工程专业承包二级     |                |            |            |
| 运达建筑科技<br>江苏有限公司                                       | 特种设备生产许可证        | TS2432099-2025 | 2021/2/11  | 2025/2/10  |
| 珠海市达德设<br>计有限公司                                        | 工程设计建筑行业(建筑工程)甲级 | A144021407     | 2018/4/16  | 2023/4/16  |

同时,被评估单位及其下属子公司经多年经营,在行业内拥有一定的知名度,经营团队合作顺畅、管理专业,有一定的客户基础,而资产基础法中无法体现这部分资质的价值。

根据上述分析,考虑评估方法与评估目的、评估对象之间的适用性,我们认为,相对资产基础法而言,收益法能够更加充分、真实地反映被评估企业的股东全部权益价值,因此本次评估选用收益法的评估结果作为本次资产评估报告的评估结论。

基于被评估单位管理层对未来发展形势的判断及经营规划,广东建星建造集团有限公司于评估基准日 2021 年 12 月 31 日的股东全部权益市场价值为 103,309.46 万元(大写:壹拾亿零叁仟叁佰零玖万肆仟陆佰元整)。

特别提示:

根据被评估单位提供的资料,被评估单位已于评估基准日后 2022 年 2 月 28 日向控股股东广东建星控股集团有限公司定向分红 116,034,890.17 元,提醒报告

使用者关注对交易价格的影响。

#### 九、报告使用有效期：

根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2021 年 12 月 31 日起至 2022 年 12 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

#### 十、对评估结论产生影响的特别事项：

##### （一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据广东建星建造集团有限公司提供的相关资料，广东建星建造集团有限公司中山分公司名下有 3 台车，但实际出资和使用方为珠海市泰鸿坛科技有限公司，截至 2021 年 12 月 31 日，泰鸿坛科技账面登记情况如下：

| 序号 | 权属人               | 车牌号码     | 类型及规格型号               | 登记日期      | 账面原值         | 账面净值         | 评估价值<br>(元)  |
|----|-------------------|----------|-----------------------|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 1  | 广东建星建造集团有限公司中山分公司 | 粤 TA6159 | 混凝土泵车<br>ZLJ5440THBSE | 2018/8/24 | 3,112,068.97 | 1,393,366.60 | 1,956,690.00 |
| 2  |                   | 粤 TA7162 | 混凝土泵车<br>ZLJ5440THBSE | 2018/9/3  | 3,112,068.97 | 1,393,366.60 | 1,956,690.00 |
| 3  |                   | 粤 TA2759 | 混凝土泵车<br>ZLJ5440THBSE | 2018/8/24 | 3,112,068.97 | 1,393,366.60 | 1,956,690.00 |
| 合计 |                   |          |                       |           | 9,336,206.91 | 4,180,099.80 | 5,870,070.00 |

由于工商部门对权属人注册地有地域要求，因此暂登记至建星建造分公司名下。本次评估按照实质重于形式的原则，将该项资产纳入珠海市泰鸿坛科技有限公司评估范围内进行评估。

根据被评估单位的承诺，除上述事项外，确定纳入评估范围的资产均属于广东建星建造集团有限公司及其下属子公司所拥有，无权属瑕疵情况。

##### （二）担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

##### 1、借款及担保情况

##### ①建星建造借款及担保情况

截至评估基准日，广东建星建造集团有限公司及下属子公司名下共有 14 笔借款，借款余额合计 23,964.00 万元，具体借款情况如下：

| 序号 | 主体   | 放款银行             | 12 月 31 日借款余额(万元) | 发生日期/到期日            | 借款利率  | 借款合同编号                      |
|----|------|------------------|-------------------|---------------------|-------|-----------------------------|
| 1  | 建星建造 | 中国光大银行股份有限公司珠海分行 | 3,000.00          | 2021/6/3 至 2022/6/2 | 5.00% | 《流动资金借款合同》ZH 贷字 38622021009 |



| 序号      | 主体    | 放款银行               | 12 月 31 日借款余额(万元) | 发生日期/到期日                   | 借款利率  | 借款合同编号                                                |
|---------|-------|--------------------|-------------------|----------------------------|-------|-------------------------------------------------------|
| 2       |       | 珠海横琴村镇银行股份有限公司     | 1,200.00          | 2021/9/27 至<br>2022/9/27   | 5.52% | 《流动资金借款合同》<br>L20217900300672                         |
| 建星建造小计  |       |                    | 4,200.00          | /                          | /     | /                                                     |
| 3       | 第一工程  | 珠海横琴村镇银行           | 500.00            | 2021/6/29 至<br>2022/6/29   | 6.00% | 《流动资金借款合同》<br>L20217900300654                         |
| 第一工程小计  |       |                    | 500.00            | /                          | /     | /                                                     |
| 4       | 运达科技  | 兴业银行股份有限公司珠海分行     | 350.00            | 2021/10/11 至<br>2022/10/11 | 4.35% | 《流动资金借款合同》兴银粤借字（分营）第<br>202110261001 号                |
| 5       |       | 珠海华润银行股份有限公司金湾分行   | 1,500.00          | 2021/10/26 至<br>2022/10/25 | 4.35% | 华银（2021）珠流贷字（金湾）第 427 号                               |
| 运达科技小计  |       |                    | 1,850.00          | /                          | /     | /                                                     |
| 6       | 合迪科技  | 珠海华润银行股份有限公司       | 1,200.00          | 2021/6/10 至<br>2022/6/9    | 4.57% | 华银(2021)珠流贷字（金湾）第 232 号                               |
| 7       |       | 珠海华润银行股份有限公司       | 1,200.00          | 2021/6/16 至<br>2022/6/15   | 4.57% | 华银(2021)珠流贷字（金湾）第 233 号                               |
| 8       |       | 兴业银行珠海分行           | 2,500.00          | 2021/9/17 至<br>2022/9/16   | 4.57% | 兴银粤借字（营业部）第<br>202109081001 号                         |
| 合迪科技小计  |       |                    | 4,900.00          | /                          | /     | /                                                     |
| 9       | 合迪江苏  | 海安农商行开发区支行         | 1,530.00          | 2018/7/19 至<br>2023/6/10   | 6.65% | 2018 海农商行固借字【G2】第 0013 号                              |
| 10      |       | 海安农商行开发区支行         | 500.00            | 2021/3/17 至<br>2022/3/16   | 4.55% | （2021）海农商行流借字<br>G2 第 0062 号                          |
| 11      |       | 海安农商行开发区支行         | 5,000.00          | 2020/4/2 至<br>2022/11/20   | 6.10% | （2020）海农商行流循借字 G2 第 0120 号                            |
| 合迪江苏小计  |       |                    | 7,030.00          | /                          | /     | /                                                     |
| 12      | 珠海创新  | 中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行 | 3,984.00          | 2021/5/6 至<br>2031/5/5     | 5.20% | 《中国农业银行股份有限公司固定资产借款合同》<br>（4401042021000686）          |
| 13      |       | 中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行 | 1,000.00          | 2021/5/27 至<br>2022/5/26   | 4.35% | 《中国农业银行股份有限公司 e 账通业务合作协议》<br>（粤珠农银香洲 E 账通（2021）001 号） |
| 珠海创新小计  |       |                    | 4,984.00          | /                          | /     | /                                                     |
| 14      | 珠海泰鸿坛 | 珠海横琴村镇银行           | 500.00            | 2021/5/10 至<br>2021/5/10   | 5.52% | 《流动资金借款合同》<br>（L20217900300646）                       |
| 珠海泰鸿坛小计 |       |                    | 500.00            | /                          | /     | /                                                     |
| 合计      |       |                    | 23,964.00         | /                          | /     | /                                                     |

②上述各笔借款所对应的抵质押担保和保证担保情况如下：（转下页）



| 序号 | 主体   | 放款银行             | 12 月 31 日借款余额(万元) | 抵、质押合同编号                             | 抵、质押物                                                                                                                                   |                           | 抵押人          | 保证合同                          | 保证人     |
|----|------|------------------|-------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|-------------------------------|---------|
|    |      |                  |                   |                                      | 权属文件                                                                                                                                    | 地址                        |              |                               |         |
| 1  | 建星建造 | 中国光大银行股份有限公司珠海分行 | 3,000.00          | 《最高额抵押合同》<br>ZH 综抵字<br>38622021004-1 | 粤(2020)珠海市不动产权第 0003167                                                                                                                 | 横琴新区琴政路 588 号 14 栋 1904 房 | 万杰           | 《最高额保证合同》ZH 综保字 38622021004-1 | 蔡光      |
|    |      |                  |                   | 《最高额抵押合同》<br>ZH 综抵字<br>38622021004-1 | 粤(2016)广州市不动产权第 00008455 号、粤(2016)广州市不动产权第 00008456 号                                                                                   | 天河区华利路 27 号 113 房         | 蔡光、陈贤耿       | 《最高额保证合同》ZH 综保字 38622021004-2 | 王爱志、李思乐 |
|    |      |                  |                   | 《最高额质押合同》<br>ZH 综质字<br>38622021004   | 广东建星建造集团有限公司承接“九州港客运站场城市更新二期工程(地块 1)设计施工工程总承包合同”项目应收账款, 金额为¥722,741,690.00 元 (JKGS-2020-ZC-01-08-033《九州港客运站场城市更新二期工程(地块 1)设计施工工程总承包合同》) |                           | 广东建星建造集团有限公司 | 《最高额保证合同》ZH 综保字 38622021004-3 | 万杰、张小婕  |
| 2  |      | 珠海横琴村镇银行股份有限公司   | 1,200.00          | 《抵押合同》<br>D-L2021<br>7900300672      | 粤(2020)珠海市不动产权第 0028623                                                                                                                 | 横琴新区琴政路 588 号 14 栋 2004 房 | 王爱志          | 《保证合同》B-L2021<br>7900300672   | 蔡光、王爱志  |



| 序号 | 主体   | 放款银行             | 12月31日借款余额(万元) | 抵押、质押合同编号                      | 抵押、质押物                              |                                  | 抵押人                | 保证合同                                             | 保证人                |
|----|------|------------------|----------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------|--------------------|
|    |      |                  |                |                                | 权属文件                                | 地址                               |                    |                                                  |                    |
| 3  | 第一工程 | 珠海横琴村镇银行         | 500.00         |                                |                                     |                                  |                    | 《保证合同》B-L20217900300654                          | 广东建星建造集团有限公司、蔡光    |
| 4  |      | 兴业银行股份有限公司珠海分行   | 350.00         | 《保证金协议》兴银粤质字（分营）第202110261001号 | 《保证金协议》兴银粤质字（分营）第202110261001号      | 香洲区粤华路150号10-11G                 | 林新宇                | 兴银粤保字（分营）第202110261001号                          | 蔡光                 |
|    |      |                  |                |                                |                                     |                                  |                    | 兴银粤保字（分营）第202110261002号、10261002号、珠农担融字202133J1号 | 珠海农业融资担保有限公司       |
| 5  | 运达科技 | 珠海华润银行股份有限公司金湾分行 | 1,500.00       | 《最高额抵押合同》华银（2021）珠额抵字（金湾）第302号 | 0100179944、0100179943               | 珠海市香洲区珠海大道1号140栋901房             | 王爱志、李思乐            | 《最高额保证合同》华银（2021）珠额保字（金湾）第305号                   | 广东建星建造集团有限公司、蔡光、万杰 |
|    |      |                  |                |                                | 20160062654                         | 珠海市高新区情侣北路3999号10栋102房           | 万杰                 |                                                  |                    |
|    |      |                  |                |                                | 20160112860                         | 珠海市高新区情侣北路3999号2栋402房            | 王柏焜                |                                                  |                    |
| 6  | 合迪科技 | 珠海华润银行股份有限公司     | 1,200.00       | 《最高额抵押合同》华银（2019）珠额抵字（金湾）第311号 | C3506495、C3506494、C3506493、C3506492 | 珠海市拱北昌盛路74号昌盛花园11栋第一座5A、5B、5C、5D | 张林、蔡光、广东建星建造集团有限公司 | 《最高额保证合同》华银（2019）珠额保字（金湾）第312号                   | 蔡光、广东建星建造集团有限公司    |





| 序号 | 主体           | 放款银行 | 12 月 31 日借款余额(万元) | 抵、质押合同编号                             | 抵、质押物                                                     |                             | 抵、质押人             | 保证合同                                                  | 保证人                        |
|----|--------------|------|-------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|
|    |              |      |                   |                                      | 权属文件                                                      | 地址                          |                   |                                                       |                            |
| 7  | 珠海华润银行股份有限公司 |      | 1,200.00          | 《最高额抵押合同》<br>华银(2021)珠额抵字(金湾)第 370 号 | 0100075332                                                | 珠海市昌盛路 74 号昌盛花园 10 栋华庆楼 1A  | 珠海建鼎科技有限公司        | 《主债权及不动产抵押担保合同》华银 2021 珠额抵字金湾第 371 号                  | 珠海建鼎科技有限公司                 |
|    |              |      |                   |                                      | 0100196936                                                | 珠海市香洲区景山路 177 号 1 栋 4001 房  |                   |                                                       |                            |
| 8  | 兴业银行珠海分行     |      | 2,500.00          | 兴银粤抵字(营业部)第 202109081001 号           | 粤(2021)珠海市不动产权证第 0088772 号、<br>粤(2021)珠海市不动产权证第 0089164 号 | 珠海市香洲区兴华路 176 号 3 栋 2 层、3 层 | 蔡光、王爱志、珠海建鼎科技有限公司 | 兴银粤保字(营业部)第 202109081001 号、兴银粤保字(营业部)第 202109081002 号 | 蔡光、珠海建鼎科技有限公司、广东建星建造集团有限公司 |
|    |              |      |                   |                                      | 粤房地证字第 C0406564 号                                         | 珠海市吉大景山路 214 号 9 楼          |                   |                                                       |                            |
|    |              |      |                   |                                      | 粤房地证字第 C5626161                                           | 珠海市吉大景山路 214 号银隆大厦一层 1 号商铺  |                   |                                                       |                            |



| 序号 | 主体   | 放款银行               | 12月31日借款余额(万元) | 抵押、质押合同编号                    | 抵押、质押物                                      |                                            | 抵押、质押人       | 保证合同                                                     | 保证人                             |
|----|------|--------------------|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------|
|    |      |                    |                |                              | 权属文件                                        | 地址                                         |              |                                                          |                                 |
| 9  | 合迪江苏 | 海安农商行开发区支行         | 1,530.00       | 2018 海农商行高抵字【G2】第 0115 号     | 苏(2016)海安县不动产权第 0009409 号                   | 海安县城东镇开发大道(中)51号                           | 合迪科技江苏有限公司   | 2018 海农商行保字【G2】第 0057 号                                  | 广东合迪科技股份有限公司蔡光, 广东建星建造集团有限公司王爱志 |
| 10 |      | 海安农商行开发区支行         | 500.00         | /                            | /                                           | /                                          | /            | 2021 海农商行保字【G2】第 0066 号                                  | 广东合迪科技股份有限公司, 蔡光                |
| 11 |      | 海安农商行开发区支行         | 5,000.00       | 2020 海农商行高抵字【G2】第 0057 号     | 苏(2016)海安县不动产权第 0006115 号                   | 海安县城东镇开发大道(中)51号                           | 合迪科技江苏有限公司   | 2020 海农商行高保字【G2】第 0013 号                                 | 广东合迪科技股份有限公司蔡光, 广东建星建造集团有限公司王爱志 |
| 12 | 珠海创新 | 中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行 | 3,984.00       | 《最高额抵押合同》(44100620210006657) | 粤(2021)珠海市不动产权第 0006757、粤房地权证珠字第 0200039028 | 1、珠海市金湾区定湾四路 46 号 1 栋(厂房)<br>2、珠海市金湾区三灶镇定家 | 珠海创新海岸投资有限公司 | 1、《最高额保证合同》(44100520210003534)<br>2、《最高额保证合同》(4410052021 | 中易建科技有限公司、广东建星建造集团有限公司、珠海       |



| 序号 | 主体    | 放款银行               | 12 月 31 日借款余额(万元) | 抵、质押合同编号 |  | 抵、质押物 |                      | 抵、质押人 | 保证合同                      | 保证人             |
|----|-------|--------------------|-------------------|----------|--|-------|----------------------|-------|---------------------------|-----------------|
|    |       |                    |                   |          |  | 权属文件  | 地址                   |       |                           |                 |
| 13 |       | 中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行 | 1,000.00          |          |  |       | 湾工业区二期、机场西路以西(土地使用权) |       | 0003535)                  | 市浩和投资有限公司、丁晓平   |
| 14 | 珠海泰鸿坛 | 珠海横琴村镇银行           | 500.00            |          |  |       |                      |       | 《保证合同》(B-L20217900300646) | 广东建星建造集团有限公司、蔡光 |

备注：上述借款中属一年期短期贷款的部分，在本评估报告出具日之前到期的，在基准日后均已正常续贷。

(转下页)



## 2、设备融资租赁

根据企业所提供资料，被评估单位下属子公司珠海泰鸿坛于 2020 年 6 月与中联重科融资租赁（北京）有限公司签订《融资租赁合同》（合同编号 CNPK-XZ/QZ20204400000746），以融资租赁方式租赁塔式起重机 9 台，具体情况如下：

| 序号 | 租赁标的  |           |       |                | 总价（元）        | 年利率    | 租赁起止日                   |
|----|-------|-----------|-------|----------------|--------------|--------|-------------------------|
|    | 设备名称  | 设备型号      | 数量（台） | 车辆识别号（整机编号）    |              |        |                         |
| 1  | 塔式起重机 | T6013A-6B | 1     | 1012T002013001 | 620,000.00   | 6.175% | 2020/6/20 至 2023/6/20   |
| 2  | 塔式起重机 | TC6513-6  | 1     | 1012TC02002658 | 650,000.00   | 6.175% | 2020/7/20 至 2023/7/20   |
| 3  | 塔式起重机 | TC6513-6  | 1     | 1012TC02002693 | 650,000.00   | 6.175% | 2020/7/20 至 2023/7/20   |
| 4  | 塔式起重机 | TC6513-6  | 1     | 1012TC02002736 | 650,000.00   | 6.175% | 2020/10/10 至 2023/10/10 |
| 5  | 塔式起重机 | TC6513-6  | 1     | 1012TC02002735 | 650,000.00   | 6.175% | 2020/8/20 至 2023/8/20   |
| 6  | 塔式起重机 | TC6513-6  | 1     | 1012TC02002733 | 650,000.00   | 6.175% | 2020/8/20 至 2023/8/20   |
| 7  | 塔式起重机 | TC6513-6  | 1     | 1012TC02002732 | 650,000.00   | 6.175% | 2020/8/20 至 2023/8/20   |
| 8  | 塔式起重机 | TC6513-6  | 1     | 1012TC02008162 | 650,000.00   | 6.175% | 2020/9/20 至 2023/9/20   |
| 9  | 塔式起重机 | TC6513-6  | 1     | 1012TC02008163 | 650,000.00   | 6.175% | 2020/9/20 至 2023/9/20   |
| 合计 |       |           | 9     |                | 5,820,000.00 |        |                         |

## 3、长期租赁物业

| 序号 | 承租方  | 出租方  | 物业地址及面积                                | 租金                              | 租赁期限               | 备注                                                                                             |
|----|------|------|----------------------------------------|---------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 建星建造 | 珠海建鼎 | 珠海市香洲区兴华路176号3栋共5层（第2~6层），面积3,049.04m² | 首年为167,697.20元/月（不含税），后续每年递增5%  | 2021/4/1至2024/3/1  | 2022年5月，珠海建鼎与建星建造、第一工程重新签订租赁协议，其中第2~4层改由第一工程承租，5~6层仍由建星建造承租，租金水平保持不变，新租约的租期为2022/5/1至2024/4/30 |
| 2  | 建星建造 | 珠海建创 | 海市香洲区永南路388号建星产业园C栋2层，面积1,129.81m²（含   | 租金：首年为33,894.00元/月（含税），每3年递增15% | 2021/6/1至2031/5/31 | 该租赁协议在2022年5月发生如下变更：<br>承租方变更为第一工程<br>物业地址描述变更为永南路388                                          |

| 序号 | 承租方   | 出租方          | 物业地址及面积                                                                | 租金                                                        | 租赁期限                    | 备注                                                                                                                                                                                                   |
|----|-------|--------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |       |              | 15%公摊面积)<br>注：该地址描述与产权证登记座落存在出入                                        | 物业管理费：首<br>年为5,649.00元/<br>月（含税），每5<br>年递增15%             |                         | 号4栋（变更后与产权证一致）<br><b>租赁面积</b> 缩小为930.00m <sup>2</sup> （201、204、208、209、210及相关公共活动区域、含15%公摊面积）<br><b>租金及物业管理费</b> 变更为：<br>租金首年 27,900.00 元/月（含税），每三年递增 15%<br>物业管理费物业管理费首年 4,650.00 元/月（含税），每三年递增 15% |
| 3  | 建星建造  | 梁桥华          | 珠海市斗门区白蕉镇大托村乌泥峰山脚闲置用地<br>55,400.00m <sup>2</sup>                       | 86,836.73元/月<br>（含税）                                      | 2018/1/1至<br>2026/12/31 |                                                                                                                                                                                                      |
| 4  | 第一工程  | 珠海高新文创投资有限公司 | 珠海市高新区金唐路1号港湾1号<br>科创园15栋2、3层<br>201、301房，面积<br>2,265.00m <sup>2</sup> | 租金：83,805.00<br>元/月（含税）<br>物业管理费：<br>18,120.00元/月<br>（含税） | 2021/4/15至<br>2022/4/15 | 期后已续租至2023/4/15，其中租金增长至95,130.00元/月（含税），物业管理费保持不变                                                                                                                                                    |
| 5  | 中易建科技 | 珠海创新         | 珠海市金湾区定湾四路46号1栋厂房<br>14,872.76m <sup>2</sup>                           | 22元/平方/月                                                  | 2021/2/1至<br>2036/1/31  |                                                                                                                                                                                                      |

备注：上述租赁合同均未办理登记备案手续。

截至评估报告出具日，上述担保、租赁及相应借款均在正常履行中，未发现逾期或无力偿还情况。

根据被评估单位的承诺，除上述事项外，确定纳入评估范围的资产不存在其他担保、租赁及其他或有负债（或有资产）事项。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷及评估程序受限等不确定因素

我们在评估过程中发现建星建造及其下属子公司存在未决诉讼事项纠纷，主要是因工程施工合同纠纷所产生的诉讼。被评估单位已经根据诉讼未来可能判决情况计提相应预计负债，收益法评估值已经相应扣除该预计负债。

（四）重大期后事项和经济行为的影响

## 1、期后利润分配

根据广东建星建造集团有限公司 2022 年 2 月 28 日《股东会决议》，截至 2021 年 12 月 31 日，广东建星建造集团有限公司提取法定盈余公积 7,090,462.31 元，可供股东分配的累计未分配利润为 72,949,881 元，可供股东分配的累计合并未分配利润为 116,034,890.17 元。全体股东同意将累计合并未分配利润 116,034,890.17 元进行分配，本次分配不按股东出资比例进行分配，蔡光、王爱志、万杰确认放弃本次分配的股东权益及追诉权，具体分配方案如下：

| 序号 | 股东姓名         | 出资比例    | 利润分配额<br>(元)   | 应扣缴个人所得税(元) | 税后金额<br>(元)    |
|----|--------------|---------|----------------|-------------|----------------|
| 1  | 广东建星控股集团有限公司 | 56.904% | 116,034,890.17 | 0.00        | 116,034,890.17 |
| 2  | 蔡光           | 36.631% | 0.00           | 0.00        | 0.00           |
| 3  | 王爱志          | 4.310%  | 0.00           | 0.00        | 0.00           |
| 4  | 万杰           | 2.155%  | 0.00           | 0.00        | 0.00           |
| 合计 |              | 100%    | 116,034,890.17 | 0.00        | 0.00           |

提请报告使用者注意上述事项对交易价格的影响。

## 2、期后工商变更情况

根据企业提供的资料及相关公开检索信息，在评估基准日后，建星建造下属子公司部分工商信息发生变更：

| 序号 | 主体   | 变更前                                                                                                                                                                 | 变更后                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 第一工程 | <p>公司名称：珠海中易建建设工程有限公司</p> <p>法定代表人：王爱志</p> <p>业务范围：市政工程、建筑工程，道路桥梁工程，园林绿化工程，交通设施安装工程，土石方工程，地基与基础工程，河道疏浚工程，管道工程，预制构件、钢结构制作，建筑材料、金属材料。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）</p> | <p>公司名称：广东建星建造第一工程有限公司</p> <p>法定代表人：刘小晖</p> <p>业务范围：一般项目：市政设施管理；园林绿化工程施工；城市绿化管理；交通设施维修；土石方工程施工；防洪除涝设施管理；金属结构制造；金属结构销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；轻质建筑材料制造；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；施工专业作业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）</p> |
| 2  | 第二工程 | <p>公司名称：珠海市合永建筑工程有限公司</p> <p>法定代表人：王爱志</p>                                                                                                                          | <p>公司名称：广东建星建造第二工程有限公司</p> <p>法定代表人：郭志亚</p>                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3  | 第三工程 | <p>公司名称：珠海市富山建星建设有限公司</p> <p>法定代表人：王爱志</p>                                                                                                                          | <p>公司名称：广东建星建造第三工程有限公司</p> <p>法定代表人：樊正平</p> <p>业务范围：一般项目：市政设施管理；园林绿化工程</p>                                                                                                                                                                                                      |



| 序号 | 主体   | 变更前                                                                                                                                        | 变更后                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |      | <b>业务范围：</b> 市政工程，建筑工程，道路桥梁工程，园林绿化工程，交通设施安装工程，土石方工程，地基与基础工程，河道疏浚工程，管道工程，预制构件、钢结构制作，建筑材料、金属材料（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）                   | 施工；城市绿化管理；交通设施维修；土石方工程施工；防洪除涝设施管理；金属结构制造；金属结构销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；轻质建筑材料制造；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；施工专业作业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4  | 运达建筑 | <b>法定代表人：</b> 胡浩                                                                                                                           | <b>法定代表人：</b> 杨子文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 5  | 合迪科技 | <b>法定代表人：</b> 胡浩<br><b>住所：</b> 珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-67236（集中办公区）<br><b>业务范围：</b> 建筑工业化技术及产品的研究开发、生产、销售、安装。<br>（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） | <b>法定代表人：</b> 刘晓萍<br><b>住所：</b> 珠海市横琴新区兴盛五路 268 号 813 号<br><b>业务范围：</b> 一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；新材料技术研发；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；机械设备研发；新材料技术推广服务；金属制品研发；建筑废弃物再生技术研发；特种作业人员安全技术培训；工程和技术研究和试验发展；建筑材料生产专用机械制造；轻质建筑材料制造；轻质建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；金属结构制造；金属结构销售；普通机械设备安装服务；机械设备租赁；劳务服务（不含劳务派遣）；工程管理服务；资源再生利用技术研发；工业设计服务；五金产品研发；建筑材料销售；建筑用金属配件销售；建筑工程用机械销售；建筑用金属配件制造；建筑工程机械与设备租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：安全技术防范系统设计施工服务；建设工程质量检测；施工专业作业；建筑劳务分包；建设工程施工；建筑智能化系统设计；城市建筑垃圾处置（清运）；建筑物拆除作业（爆破作业除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准，文件或许可证件为准）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 6  | 珠海创新 | <b>法定代表人：</b> 周良                                                                                                                           | <b>法定代表人：</b> 胡兰英                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7  | 珠海创展 | <b>法定代表人：</b> 王军<br><b>业务范围：</b> 电子产品、电器机械、建筑材料、化工原料（不含危险化                                                                                 | <b>法定代表人：</b> 胡兰英<br><b>业务范围：</b> 一般项目：电子产品销售；电器辅件销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；专用化学产品销                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| 序号 | 主体   | 变更前                                                                                                                                                                                                           | 变更后                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |      | 学品）、日用百货、包装材料、五金、家用电器、办公用品、机电产品（不含国家专营专控产品）的批发、零售；按珠外经贸管【2004】16 号文经营进出口业务；机电产品自动化技术的研发；机电设备的安装、调试、检测及维修（需行政许可项目除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）                                                              | 售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；日用品销售；日用化学产品销售；包装材料及制品销售；五金产品零售；五金产品批发；家用电器销售；家用电器零配件销售；机械电气设备销售；办公用品销售；普通机械设备安装服务；集成电路芯片设计及服务；工程和技术研究和试验发展；新材料技术推广服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）   |
| 8  | 建拓科技 | <b>业务范围：</b> 租赁与管理，产业政策咨询服务；高新技术成果转化服务；策划咨询、商务咨询；企业管理咨询（除经纪）及项目策划；酒店服务；会务服务；物业管理；艺术培训（不含中小学生校外培训，以及国家统一认证认可的证书类培训）；展览展示服务（承诺不从事接待旅游团购物或变相经营旅游购物等形式的旅游购物商场）；房屋租赁与其他无需行政许可或审批的合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） | <b>业务范围：</b> 一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；咨询策划服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；酒店管理；会议及展览服务；娱乐性展览；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；组织文化艺术交流活动；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；项目策划与公关服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 9  | 珠海达德 | <b>法定代表人：</b> 王坚浩<br><b>业务范围：</b> 建筑工程设计、市政工程设计、装饰工程设计(以上凭资质证书经营)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)                                                                                                                | <b>法定代表人：</b> 陈斌<br><b>业务范围：</b> 许可项目:建设工程设计、人防工程设计、地质灾害治理工程设计。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:工业工程设计服务、规划设计管理、图文设计制作、专业设计服务、平面设计。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)                          |

备注：截至本评估报告出具日，“第一工程”“第二工程”“第三工程”相对应的资质证书已完成更名手续，但其所持有的各项权利证书尚未更名。

### 3、期后新增借款

#### ①建星建造新增借款 7,000.00 万元

2022 年 4 月，建星建造与中信银行股份有限公司珠海分行签订《综合授信合同》（合同编号：（2022）穗银珠海信字第 0079 号），授信额度 7,000.00 万



元，授信期为 2022 年 4 月 18 日至 2023 年 4 月 11 日，在该笔授信下的借款共 2 笔，具体情况如下

| 序号 | 放款银行           | 借款金额（万元） | 发生日期/到期日            | 借款利率   | 借款合同编号                                                | 抵押合同及抵押物、抵押人                                                                                                            | 质押合同及质押物、质押人                                                                                                                | 保证合同及保证人                                        |
|----|----------------|----------|---------------------|--------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1  | 中信银行股份有限公司珠海分行 | 2,500.00 | 2022/4/22至2023/4/22 | 4.90 % | 《人民币流动资金借款合同》（合同编号：(2022)穗银珠海协字第 0193 号 202200080197） | 《最高额抵押合同》（合同编号：（2022）穗银珠海最抵字第 0021 号）<br>抵押物：珠海市香洲区迎宾北路 1033 号 133 栋（权证编号：粤（2021）珠海市不动产权第 0119604 号）<br>抵押人：珠海市锦都科技有限公司 | 《最高额应收账款质押合同》（合同编号：穗银珠海最抵字第 0002 号）<br>质押权利：《华发国际海岸花园（9#、10-a#、10-b#地块）机电安装工程施工合同》<br>应收账款 11,667.00 万元<br>出质人：广东建星建造集团有限公司 | 《最高额保证合同》（合同编号：（2022）穗银珠海最保字第 0049 号）<br>保证人：蔡光 |
| 2  |                | 4,500.00 | 2022/6/15至2023/6/15 | 4.90 % | 《人民币流动资金借款合同》（合同编号：(2022)穗银珠海协字第 0193 号 202200118931） | 《最高额抵押合同》（合同编号：（2022）穗银珠海最抵字第 0035 号）<br>抵押物：珠海市香洲区迎宾北路 1033 号 103 栋（权证编号：粤（2021）珠海市不动产权第 0119411 号）<br>抵押人：珠海市锦都科技有限公司 |                                                                                                                             |                                                 |
| 合计 |                | 7,000.00 | /                   | /      | /                                                     |                                                                                                                         |                                                                                                                             | /                                               |

备注：根据《综合授信合同补充协议》，在本次经济行为完成后，委托方需为该笔授信提供连带责任担保；若经济行为失败，中信银行有权要求被评估单位立即偿还部分已使用的授信额度，并将授信敞口余额压降至 5,000.00 万元。

### ②合迪江苏新增借款 500.00 万元

2022 年 3 月，合迪科技江苏有限公司与江苏海安农村商业银行股份有限公司签订《流动资金借款合同》，约定新增借款 500.00 万元，具体情况如下：

| 序号 | 放款银行             | 借款金额（万元） | 发生日期/到期日              | 借款利率  | 借款合同编号                                     | 保证合同及保证人                                          |
|----|------------------|----------|-----------------------|-------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1  | 江苏海安农村商业银行股份有限公司 | 500.00   | 2022/3/14 至 2023/2/20 | 4.70% | 《流动资金借款合同》（合同编号：(2022)海农商行流借字【G2】第 0031 号） | 《保证合同》（合同编号：2022）海农商行保字【G2】第 0035 号）<br>保证人：蔡光、张林 |
| 合计 |                  | 500.00   | /                     | /     | /                                          | /                                                 |

### ③中易建科技新增借款 500.00 万元

2022 年 5 月 5 日召开的股东会决议同意中易建科技有限公司向广发银行股份有限公司珠海金湾支行申请授信 500 万元，授信产品包括但不限于流动资金贷



款，授信期限为一年。2022 年 5 月 19 日，双方签订《额度贷款合同》，借款用途为经营周转，具体借款情况如下：

| 序号 | 放款银行             | 借款金额<br>(万元) | 发生日期/<br>到期日                | 借款利率  | 借款合同编号                                           | 保证合同及保证人                                            |
|----|------------------|--------------|-----------------------------|-------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1  | 广发银行股份有限公司珠海金湾支行 | 500.00       | 2022/5/19<br>至<br>2023/5/18 | 3.85% | 《额度贷款合同》<br>(合同编号：<br>(2022)珠银授额<br>字第 000025 号) | 《最高额保证合同》(合同编号：(2022)珠银授额字第 000025 号-担保 01) 保证人：王爱志 |
| 合计 |                  | 500.00       | /                           | /     | /                                                | /                                                   |

根据被评估单位的承诺，除上述事项外，确定在评估基准日后，评估报告出具之前，无其他重大期后事项需披露。

#### (五) 重要的利用专家工作情况

本项目所有评估工作均未利用专家工作完成。

#### (六) 其他需要说明的重要事项

1、大华会计师事务所(特殊普通合伙)于评估基准日对广东建星建造集团及其旗下子公司进行了审计，并出具《审计报告》【大华审字[2022]0013440 号】，本次评估采用的资产和负债的账面价值数据来源于《审计报告》【大华审字[2022]0013440 号】审定后的数据。经审计调整后的财务报表为本次评估项目的前提和基础，当审计报告结论发生改变时，委托人不能直接使用本报告结论，应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。提醒报告使用者注意。

2、本次评估未考虑控制权溢价及少数股东权益折价对评估结果的影响。

3、本次评估未考虑流动性对评估结果的影响。

4、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5、本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

6、本评估结论中应交税费的评估值是根据大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计核实后的金额确定的，实际缴纳税费应以税务机关的税务核查结果为准。

7、截至评估基准日，广东建星建造集团有限公司部分下属子公司尚未缴纳注册资本或未缴齐注册资本，提醒报告使用者注意，详细情况见下表：

| 序号 | 子公司名称                                | 应缴出资额         | 应缴出资比例 | 实缴出资额 | 实缴出资比例 |
|----|--------------------------------------|---------------|--------|-------|--------|
| 1  | 珠海市合永建筑工程有限公司(现已更名为“广东建星建造第二工程有限公司”) | 10,000,000.00 | 100%   | 0.00  | 0%     |

| 序号 | 子公司名称                                | 应缴出资额         | 应缴出资比例 | 实缴出资额         | 实缴出资比例 |
|----|--------------------------------------|---------------|--------|---------------|--------|
| 2  | 珠海市富山建星建设有限公司(现已更名为“广东建星建造第三工程有限公司”) | 50,000,000.00 | 100%   | 0.00          | 0%     |
| 3  | 运达建筑科技江苏有限公司                         | 10,000,000.00 | 100%   | 0.00          | 0%     |
| 4  | 中易建科技有限公司                            | 80,000,000.00 | 100%   | 55,800,000.00 | 69.75% |
| 5  | 珠海创新海岸投资有限公司                         | 30,000,000.00 | 100%   | 5,000,000.00  | 16.67% |
| 6  | 珠海市泰鸿坛科技有限公司                         | 20,000,000.00 | 100%   | 13,500,000.00 | 67.50% |

8、在本次收益评估中，我们采用了一些上市公司公告的有关财务报告和股票交易数据作为测算依据，我们假定上述财务报告和有关交易数据均真实可靠。

9、本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策及经济条件发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

#### 10、账外资产

截至评估基准日广东建星建造集团有限公司及其旗下子公司存在账外无形资产，包括有发明专利、实用新型专利、发明专利、外观设计专利、商标、软件著作权等无形资产，已纳入评估范围，账外无形资产具体情况详见评估报告正文“三、评估对象与评估范围”之“（三）被评估单位申报的账面未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况”。

#### 11、公司分立及子公司剥离事宜

##### ①被评估单位存续分立事宜

2021 年 3 月，根据被评估单位股东会决议，被评估单位以 2021 年 3 月 31 日为基准日进行存续分立，分立出珠海建创科技有限公司、珠海建鼎科技有限公司，分立前的股权结构及注册资本情况如下：

| 主体名称           | 股东           | 认缴出资额（元）       | 持股比例（%） |
|----------------|--------------|----------------|---------|
| 广东建星建造集团股份有限公司 | 广东建星控股集团有限公司 | 171,213,600.00 | 56.904  |
|                | 蔡光           | 110,215,900.00 | 36.631  |
|                | 王爱志          | 12,967,000.00  | 4.310   |
|                | 万杰           | 6,483,500.00   | 2.155   |
| 合计             |              | 300,880,000.00 | 100%    |

分立后的股权结构及注册资本情况如下：



| 主体名称                                      | 股东           | 认缴出资额（元）       | 持股比例（%） |
|-------------------------------------------|--------------|----------------|---------|
| 广东建星建造集团股份有限公司<br>(注册资本 300,880,000.00 元) | 广东建星控股集团有限公司 | 170,929,078.60 | 56.904  |
|                                           | 蔡光           | 110,032,744.09 | 36.631  |
|                                           | 王爱志          | 12,945,451.54  | 4.310   |
|                                           | 万杰           | 6,472,725.77   | 2.155   |
| 珠海建创科技有限公司<br>(注册资本 300,000.00 元)         | 广东建星控股集团有限公司 | 170,712.84     | 56.904  |
|                                           | 蔡光           | 109,893.55     | 36.631  |
|                                           | 王爱志          | 12,929.07      | 4.310   |
|                                           | 万杰           | 6,464.54       | 2.155   |
| 珠海建鼎科技有限公司<br>(注册资本 200,000.00 元)         | 广东建星控股集团有限公司 | 113,808.56     | 56.904  |
|                                           | 蔡光           | 73,262.36      | 36.631  |
|                                           | 王爱志          | 8,619.39       | 4.310   |
|                                           | 万杰           | 4,309.69       | 2.155   |
| 合计                                        |              | 300,880,000.00 | /       |

根据三方签署的分立协议，建星建造、珠海建创、珠海建鼎对相关事宜约定如下：

● 业务分割

分立后，建星建造的业务范围不发生变化，所属行业为建筑装饰、装修和其他建筑业，珠海建创所属行业为科技推广和应用服务业，珠海建鼎所属行业为商业服务业。

● 净资产及债权债务分割

分立前，建星建造的资产负债情况如下：

|        | 建星建造（分立前）        |
|--------|------------------|
| 总资产（元） | 2,836,279,385.66 |
| 总负债（元） | 2,324,112,159.24 |
| 净资产（元） | 512,167,226.42   |

根据分立协议所附的《资产负债表及财产清单》，珠海建创分割的资产主要为位于海市香洲区永南路 388 号的“建星装备物流园”相关的房屋建筑物、土地使用权、装修工程及配套的临舍设施及电子设备，同时，与“建星装备物流园”相关的长期借款余额 72,222,222.10 元亦分割至珠海建创名下。

珠海建鼎分割的主要资产为位于珠海市香洲区兴华路 176 号 3 栋的办公楼（含房屋建筑物、土地使用权及与房屋建筑物不可分割的设备设施、装修工程等）

分立后各单位资产负债状况如下：

|        | 建星建造（分立后）        | 建创科技           | 建鼎科技          | 合计               |
|--------|------------------|----------------|---------------|------------------|
| 总资产（元） | 2,648,678,773.68 | 175,408,002.67 | 12,192,609.31 | 2,836,279,385.66 |
| 总负债（元） | 2,161,452,559.38 | 162,591,774.52 | 67,825.34     | 2,324,112,159.24 |



|        | 建星建造（分立后）      | 建创科技          | 建鼎科技          | 合计             |
|--------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| 净资产（元） | 487,226,214.30 | 12,816,228.15 | 12,124,783.97 | 512,167,226.42 |

#### ● 人员分割

根据分立协议，分立后，建星建造的董事、监事、高级管理人员及员工均不发生变动，珠海建创、珠海建鼎的董事、监事及高级管理人员由其各自召开股东会、董事会依法选举或聘请，所需的工作人员依各自实际需要依法聘请。

经上述分立减资后，建星建造经营业务保持不变，对建星建造的客户关系、经营资质、人员结构等均不产生重大影响，而对于分割的物流园及办公楼两处物业，建星建造分别与珠海建鼎、珠海建创签订了长期物业租赁协议，并计提了相应的使用权资产及租赁负债，该分立减资事项未对被评估单位的持续经营和发展产生不利影响。

截至本评估报告出具日，分割的物流园及办公楼均已完成权属变更登记，变更后的权属文件编号及证载地址如下：

| 产权人        | 权证编号                      | 证载地址                      |
|------------|---------------------------|---------------------------|
| 珠海建鼎科技有限公司 | 珠海市香洲区兴华路 176 号 3 栋 2 层   | 粤（2021）珠海市不动产权第 0088901 号 |
|            | 珠海市香洲区兴华路 176 号 3 栋 3 层   | 粤（2021）珠海市不动产权第 0088902 号 |
|            | 珠海市香洲区兴华路 176 号 3 栋 4 层   | 粤（2021）珠海市不动产权第 0088772 号 |
|            | 珠海市香洲区兴华路 176 号 3 栋 5 层   | 粤（2021）珠海市不动产权第 0089164 号 |
| 珠海建创科技有限公司 | 粤（2021）珠海市不动产权第 0093842 号 | 珠海市香洲区永南路 388 号 1 栋       |
|            | 粤（2021）珠海市不动产权第 0093813 号 | 珠海市香洲区永南路 388 号 2 栋       |
|            | 粤（2021）珠海市不动产权第 0093774 号 | 珠海市香洲区永南路 388 号 3 栋       |
|            | 粤（2021）珠海市不动产权第 0094007 号 | 珠海市香洲区永南路 388 号 4 栋       |

#### ②子公司剥离事宜

2022 年 4 月，根据企业提供的股东会决议、股权转让协议，建星建造将其原持有的“广东建星交通建设有限公司”100%股权全部转让给广东省顶层建设有限公司，在本次评估基准日 2021 年 12 月 31 日，“建星交通”未纳入本次评估范围，本评估报告中所披露的各项财务数据均不包含“建星交通”。

据被评估单位介绍及其所提供的资料，“建星交通”成立于 2020 年 3 月，注册资本 10,088 万元。自成立后，由于缺乏相关的业务来源，处于持续亏损状态。被评估单位预计“建星交通”的亏损状态在未来较长的经营期内无法得到改善，因此对该子公司进行了剥离。

根据企业提供资料，建星交通历史年度营业收入占建星集团整体收入的比例较低（低于 5%），且净利润均亏损，在历史年度中对建星建造的经营贡献较低；

而建星建造所持有的“建筑工程施工总承包特级”等资质，已覆盖建星交通所持有的“公路工程施工总承包一级”“市政公用工程施工总承包一级”等资质，在建星交通剥离后，并不影响建星建造在未来年度承接相关的业务；且建星交通成立时间较短，无独立的业务来源渠道。上述子公司剥离事项对建星建造的业务经营、客户关系、人员结构等均不产生重大影响，不影响建星建造未来的持续经营和发展。

上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。谨提请本资产评估报告使用人对上述特别事项予以关注。

#### 十一、资产评估报告日：

本评估报告正式提出日期为 2022 年 09 月 08 日，为评估结论形成的日期。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

### 第三部分正文

## 深圳市建艺装饰集团股份有限公司拟收购广东建星建造集团有限公司股权所涉及该公司股东全部权益市场价值 资产评估报告

粤卓越评[2022]资产 08 第 0375 号

### 深圳市建艺装饰集团股份有限公司：

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司接受深圳市建艺装饰集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳市建艺装饰集团股份有限公司拟收购广东建星建造集团有限公司股权所涉及该公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

#### 一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

##### (一)委托人概况

企业名称：深圳市建艺装饰集团股份有限公司（以下简称“建艺集团”）

住所：深圳市福田区振兴路建艺大厦 19 层东

法定代表人：张有文

注册资本：人民币壹亿伍仟玖佰陆拾贰万叁仟伍佰壹拾肆元整

公司类型：上市股份有限公司

成立日期：1994 年 01 月 03 日

经营期限：1994 年 01 月 03 日至无固定期限

统一社会信用代码：914403001922545226

经营范围：室内外装饰工程设计与施工；建筑幕墙工程设计与施工；智能化工程施工；机电安装工程施工；防腐保温工程施工；钢结构工程施工；建筑材料、灯具、卫生洁具、家私的购销；园林技术开发；园林设计、园林绿化（凭资质证书经营）；自有房屋租赁。金属材料销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；金属结构销售；木



材销售；汽车零配件批发；机械设备销售；五金产品批发；日用百货销售；涂料销售（不含危险化学品）；铸造用造型材料销售；厨具卫具及日用杂品批发；针纺织品销售；门窗销售；水泥制品销售；水泥制品制造；家用电器销售；通信设备销售；供应链管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；融资咨询服务；票据信息咨询服务；电线、电缆经营；合成材料销售；建筑砌块销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用钢筋产品销售；建筑陶瓷制品销售；建筑工程用机械销售；建筑用金属配件销售；地板销售；砖瓦销售；石棉制品销售；石棉水泥制品销售；石灰和石膏销售；耐火材料销售；生态环境材料销售；电气设备销售；家居用品销售；日用家电零售；日用品批发；日用品销售；国内贸易代理；移动终端设备销售；家具零配件销售；五金产品零售；林业产品销售；机动车充电销售；充电桩销售；新能源汽车电附件销售；液压动力机械及元件销售；园艺产品销售；有色金属合金销售；铸造机械销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

## （二）被评估单位概况

### 1、登记注册情况

企业名称：广东建星建造集团有限公司（以下或简称“建星建造”）

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

统一社会信用代码：91440400727069447J

住所：珠海市香洲区兴华路 176 号 3 栋 4 层

法定代表人：王爱志

注册资本：人民币叁亿零叁拾捌万元整

实缴资本：人民币壹亿柒仟壹佰贰拾壹万叁仟陆佰元整

成立日期：2001 年 03 月 12 日

营业期限：2001 年 03 月 12 日至无固定期限

经营范围：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；建设工程设计；人防工程设计；住宅室内装饰装修；建设工程监理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工；技术服务、技术开发、

技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；门窗制造加工；金属门窗工程施工；建筑工程机械与设备租赁；物业管理；建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

## 2、被评估单位企业概况

### （1）公司简介

#### ①整体概况

广东建星建造集团有限公司成立于 2001 年，目前主营房屋建筑施工。截至评估基准日，建星建造设立广州、深圳、中山、江苏、宁波、武汉六家分公司；旗下有二级子公司 8 家，三级子公司 6 家，四级子公司 2 家，业务内容覆盖建筑施工；建筑设计；建筑施工设备租赁；铝合金模板生产、租赁及销售；智能升降平台生产及租赁；PC 构件生产及销售。其中，以建筑施工板块为主要业务板块，业务占比在 90%以上，其他业务板块为均辅助板块，业务占比较小。

#### ②业务板块及经营现状

评估基准日建星建造及旗下各公司对应业务板块如下：

| 公司名称                                     | 本报告使用简称 | 公司层级  | “建星建造”持股比例 | 评估基准日经营状况 | 业务板块          |
|------------------------------------------|---------|-------|------------|-----------|---------------|
| 广东建星建造集团有限公司                             | 建星建造    | 母公司   | ——         | 正常经营      | 房建建设          |
| 珠海中易建建设工程有限公司<br>（现已更名为“广东建星建造第一工程有限公司”） | 第一工程    | 二级子公司 | 100%       | 正常经营      |               |
| 珠海市合永建筑工程有限公司<br>（现已更名为“广东建星建造第二工程有限公司”） | 第二工程    | 二级子公司 | 100%       | 预计未来无新增业务 |               |
| 珠海市富山建星建设有限公司<br>（现已更名为“广东建星建造第三工程有限公司”） | 第三工程    | 二级子公司 | 100%       | 预计未来无新增业务 |               |
| 广东运达科技有限公司                               | 运达科技    | 二级子公司 | 100%       | 正常经营      | 智能升降平台生产、租赁   |
| YundaTechnologySdn.Bhd<br>（马来西亚）         | 马来西亚运达  | 三级子公司 | 100%       | 预计未来无新增业务 |               |
| 运达建筑科技江苏有限公司                             | 运达建筑    | 三级子公司 | 100%       | 新成立       |               |
| 广东合迪科技有限公司                               | 合迪科技    | 二级子公司 | 100%       | 正常经营      | 铝合金模板生产、租赁、销售 |
| 合迪科技江苏有限公司                               | 合迪江苏    | 三级子公司 | 100%       | 正常经营      |               |
| 中易建科技有限公司                                | 中易建科技   | 三级子公司 | 51%        | 正常经营      | PC 构建生产及销售    |
| 珠海创新海岸投资有限公司                             | 珠海创新    | 四级子公司 | 51%        | 预计未来无新增业务 |               |
| 珠海创展机电设备有限公司                             | 珠海创展    | 四级子公司 | 51%        |           |               |



| 公司名称          | 本报告使用简称 | 公司层级  | “建星建造”持股比例 | 评估基准日经营状况 | 业务板块     |
|---------------|---------|-------|------------|-----------|----------|
| 珠海市达德设计有限公司   | 珠海达德    | 二级子公司 | 75%        | 正常经营      | 施工设计     |
| 珠海市泰鸿坛科技有限公司  | 珠海泰鸿坛   | 二级子公司 | 51%        | 正常经营      | 施工大型设备租赁 |
| 珠海市星裕科技有限公司   | 珠海星裕    | 三级子公司 | 51%        | 新成立       |          |
| 珠海市建拓科技有限公司   | 珠海建拓    | 二级子公司 | 100%       | 新成立       |          |
| 珠海建采网信息产业有限公司 | 珠海建采    | 三级子公司 | 35%        | 新成立       |          |

### ③专业资质

被评估单位所在行业在经营相关工程项目之前，需取得相应的经营资质，建星建造及其旗下子公司所取得的资质如下：

| 公司名称                                 | 资质名称             | 资质证书号          | 发证日期       | 证书有效期      |
|--------------------------------------|------------------|----------------|------------|------------|
| 广东建星建造集团有限公司                         | 建筑工程施工总承包特级      | D144065775     | 2021/9/3   | 2025/12/30 |
|                                      | 工程设计建筑行业（人防工程）甲级 | A144064967-6/1 | 2021/9/3   | 2025/12/30 |
|                                      | 工程设计建筑行业（建筑工程）甲级 |                |            |            |
|                                      | 电子与智能化工程专业承包二级   | D344035815     | 2021/12/15 | 2022/12/31 |
|                                      | 市政公用工程施工总承包二级    | D244045870     | 2021/12/16 | 2022/12/31 |
|                                      | 建筑装修装饰工程专业承包一级   |                |            |            |
|                                      | 建筑机电安装工程专业承包一级   |                |            |            |
|                                      | 地基基础工程专业承包一级     |                |            |            |
| 珠海中易建建设工程有限公司（现已更名为“广东建星建造第一工程有限公司”） | 电子与智能化工程专业承包二级   | D344174100     | 2020/5/15  | 2022/10/19 |
|                                      | 建筑机电安装工程专业承包三级   |                |            |            |
|                                      | 地基基础工程专业承包三级     |                |            |            |
|                                      | 消防设施工程专业承包二级     |                |            |            |
|                                      | 钢结构工程专业承包三级      |                |            |            |
|                                      | 模板脚手架专业承包不分等级    |                |            |            |
|                                      | 建筑幕墙工程专业承包二级     |                |            |            |
|                                      | 建筑装修装饰工程专业承包二级   |                |            |            |
|                                      | 市政公用工程施工总承包三级    |                |            |            |
|                                      | 防水防腐保温工程专业承包二级   |                |            |            |
|                                      | 建筑工程施工总承包二级      | D244328031     | 2020/2/18  | 2024/1/6   |
| 珠海市合永建筑工程有限公司（现已更名为“广东建星建造第二工程有限公司”） | 建筑工程施工总承包三级      | D344248115     | 2021/11/25 | 2023/12/5  |
|                                      | 地基基础工程专业承包三级     |                |            |            |
|                                      | 建筑幕墙工程专业承包二级     |                |            |            |
|                                      | 消防设施工程专业承包二级     |                |            |            |
|                                      | 模板脚手架专业承包不分等级    |                |            |            |
|                                      | 钢结构工程专业承包三级      |                |            |            |



| 公司名称                                 | 资质名称             | 资质证书号          | 发证日期       | 证书有效期      |
|--------------------------------------|------------------|----------------|------------|------------|
| 珠海市富山建星建设有限公司(现已更名为“广东建星建造第三工程有限公司”) | 地基基础工程专业承包三级     | D344248131     | 2018/12/5  | 2023/12/5  |
|                                      | 建筑装修装饰工程专业承包二级   |                |            |            |
|                                      | 消防设施工程专业承包二级     |                |            |            |
|                                      | 建筑机电安装工程专业承包三级   |                |            |            |
|                                      | 模板脚手架专业承包不分等级    |                |            |            |
|                                      | 钢结构工程专业承包三级      |                |            |            |
|                                      | 建筑幕墙工程专业承包二级     |                |            |            |
|                                      | 防水防腐保温工程专业承包二级   |                |            |            |
|                                      | 建筑工程施工总承包三级      |                |            |            |
|                                      | 市政公用工程施工总承包三级    |                |            |            |
| 广东运达科技有限公司                           | 模板脚手架专业承包不分等级    | D344035881     | 2021/12/20 | 2022/12/31 |
|                                      | 起重设备安装工程专业承包二级   |                |            |            |
|                                      | 建筑工程施工总承包三级      |                |            |            |
|                                      | 市政公用工程施工总承包三级    |                |            |            |
|                                      | 建筑幕墙工程专业承包二级     |                |            |            |
| 运达建筑科技江苏有限公司                         | 特种设备生产许可证        | TS2432099-2025 | 2021/2/11  | 2025/2/10  |
| 珠海市达德设计有限公司                          | 工程设计建筑行业(建筑工程)甲级 | A144021407     | 2018/4/16  | 2023/4/16  |

#### ④高新技术企业资质

在评估基准日，建星建造及旗下部分子公司已取得《高新技术企业证书》，自证书取得日起，享有 15% 的所得税优惠，具体如下：

| 公司名称                               | 高新技术企业证书编号     | 证书取得时间           | 有效期 |
|------------------------------------|----------------|------------------|-----|
| 广东建星建造集团有限公司                       | GR201944004943 | 2019 年 12 月 02 日 | 三年  |
| 广东运达科技股份有限公司<br>(现已更名为：广东运达科技有限公司) | GR201744004665 | 2019 年 10 月 02 日 | 三年  |
| 中易建科技有限公司                          | GR201944009395 | 2019 年 12 月 02 日 | 三年  |

#### (2) 企业历史沿革

##### ①2001 年 3 月，建星建造设立

广东建星建造集团有限公司曾用名广东建星建筑工程有限公司，系由蔡光、蔡雄共同出资组建，成立于 2001 年 3 月 12 日，注册资本为 1688 万元。

2001 年 3 月 8 日，珠海市南生实业有限公司代蔡光、蔡雄缴纳 1688 万元，上述出资事项业经永安达会计师事务所审验并出具“永安达验字 2001-A01-019 号”《验资报告》验证，成立时各股东出资情况及比例如下：

| 股东名称 | 出资金额（元）       | 所占比例（%） |
|------|---------------|---------|
| 蔡光   | 13,500,000.00 | 79.98   |
| 蔡雄   | 3,380,000.00  | 20.02   |
| 合计   | 16,880,000.00 | 100.00  |

备注：根据法律意见书，“2001 年 3 月，南生实业代蔡光、蔡雄向建星建造缴纳注册资本时，该款项为蔡光、蔡雄早期自行在外承接建设工程施工工程，但因二人当时未共同设立公司，汇入南生实业的相应工程的款项。”

#### ②2002 年，增资 400.00 万元

2002 年 3 月 14 日，根据股东会决议与修改后的章程规定，企业增加注册资本 400 万元，由蔡光、蔡雄缴纳 400 万元，上述出资事项业经永安达会计师事务所审验并出具“永安达验字 2002-0189 号”《验资报告》验证，增资后各股东出资情况及比例如下：

| 股东名称 | 出资金额（元）       | 所占比例（%） |
|------|---------------|---------|
| 蔡光   | 16,700,000.00 | 80.00   |
| 蔡雄   | 4,180,000.00  | 20.00   |
| 合计   | 20,880,000.00 | 100.00  |

#### ③2005 年 7 月，增资 3,000.00 万元

2005 年 7 月 1 日，根据股东会决议与修改后的章程规定，企业增加注册资本 3000 万元，由蔡光、蔡雄缴纳 3000 万元，其中：以货币出资 1500 万元，以实物出资 1500 万元，上述出资事项业经珠海公信有限责任会计师事务所审验并出具“珠海公信验字【2005】第 325 号”《验资报告》验证，实物资产评估由珠海立信合伙会计师事务所对实物资产进行了评估，并出具了“珠立评字（2005）-077 号”《评估报告》评估。评估价值为人民币 16,308,448.50 元，股东作价 1500 万元。增资后各股东出资情况及比例如下：

| 股东名称 | 出资金额（元）       | 所占比例（%） |
|------|---------------|---------|
| 蔡光   | 45,792,000.00 | 90.00   |
| 蔡雄   | 5,088,000.00  | 10.00   |
| 合计   | 50,880,000.00 | 100.00  |

#### ④2011 年 9 月，股权转让

2011 年 9 月 13 日，“蔡雄”转让其持有公司 508.8 万元的资本额，即公司注册资本额 5088 万元的 10%给“王爱志”；“蔡光”转让其持有的公司 254.4 万元资本额，即公司注册资本额 5088 万元的 5%给“万杰”。转让后各股东出资情况及比例如下：

| 股东名称 | 出资金额（元）              | 所占比例（%）       |
|------|----------------------|---------------|
| 蔡光   | 43,248,000.00        | 85.00         |
| 王爱志  | 5,088,000.00         | 10.00         |
| 万杰   | 2,544,000.00         | 5.00          |
| 合计   | <b>50,880,000.00</b> | <b>100.00</b> |

⑤2011 年 9 月，增资 4,000.00 万元

2011 年 9 月 22 日，根据股东会决议与修改后的章程规定，企业增加注册资本 4000 万元，由蔡光、王爱志、万杰缴纳 4000 万元，上述出资事项业经中兴财光华会计师事务所有限责任公司广东分所审验并出具“中兴财光华（粤）验字（2011）-0461 号”《验资报告》验证，增资后各股东出资情况及比例如下：

| 股东名称 | 出资金额（元）              | 所占比例（%）       |
|------|----------------------|---------------|
| 蔡光   | 77,248,000.00        | 85.00         |
| 王爱志  | 9,088,000.00         | 10.00         |
| 万杰   | 4,544,000.00         | 5.00          |
| 合计   | <b>90,880,000.00</b> | <b>100.00</b> |

⑥2013 年 12 月，增资 8,000.00 万元

2013 年 12 月 27 日，根据股东会决议与修改后的章程规定，企业增加注册资本 8000 万元，由新股东广东建星投资有限公司缴纳 8000 万元，上述出资事项业经珠海银河会计师事务所审验并出具“银河验字 2013-01-0156 号”《验资报告》验证；增资后各股东出资情况及比例如下：

| 股东名称       | 出资金额（元）               | 所占比例（%）       |
|------------|-----------------------|---------------|
| 广东建星投资有限公司 | 80,000,000.00         | 46.82         |
| 蔡光         | 77,248,000.00         | 45.20         |
| 王爱志        | 9,088,000.00          | 5.32          |
| 万杰         | 4,544,000.00          | 2.66          |
| 合计         | <b>170,880,000.00</b> | <b>100.00</b> |

⑦2014 年 4 月，增资 4,000.00 万元

2014 年 4 月 19 日，根据股东会决议与修改后的章程规定，企业增加注册资本 4000 万元，由广东建星投资有限公司缴纳 4000 万元，上述出资事项业经珠海银河会计师事务所审验并出具“银河验字 2014-01-0059 号”《验资报告》验证；增资后各股东出资情况及比例如下：

| 股东名称       | 出资金额（元）        | 所占比例（%） |
|------------|----------------|---------|
| 广东建星投资有限公司 | 120,000,000.00 | 56.904  |
| 蔡光         | 77,248,000.00  | 36.631  |
| 王爱志        | 9,088,000.00   | 4.310   |
| 万杰         | 4,544,000.00   | 2.155   |



| 股东名称 | 出资金额（元）        | 所占比例（%） |
|------|----------------|---------|
| 合计   | 210,880,000.00 | 100.00  |

⑧2015 年 6 月，股东更名，2016 年 3 月，公司增资 9,000.00 万元

2015 年 6 月 29 日，股东“广东建星投资有限公司”更名为“广东建星控股集团有限公司”；

2016 年 3 月 25 日，根据股东会决议与修改后的章程规定，企业增加注册资本 9000 万元，由广东建星控股集团有限公司、蔡光、王爱志、万杰缴纳 9000 万元，上述出资事项业经珠海智杰诚会计师事务所（普通合伙）审验并出具“智杰诚验字 2016-01-0022 号”《验资报告》验证；增资后各股东出资情况及比例如下：

| 股东名称         | 出资金额（元）        | 所占比例（%） |
|--------------|----------------|---------|
| 广东建星控股集团有限公司 | 171,213,600.00 | 56.904  |
| 蔡光           | 110,215,900.00 | 36.631  |
| 王爱志          | 12,967,000.00  | 4.310   |
| 万杰           | 6,483,500.00   | 2.155   |
| 合计           | 300,880,000.00 | 100.00  |

⑨2017 年 6 月，公司更名

2017 年 6 月 19 日，“广东建星建筑工程有限公司”更名为“广东建星建造集团有限公司”；

⑩2021 年 3 月，存续分立，减资 50.00 万元

2021 年 03 月 31 日，经股东会决议决定，广东建星建造集团有限公司以 2021 年 03 月 31 日为基准日进行存续分立。

2021 年 4 月 22 日，在《珠江晚报》刊登了《公司分立公告》。

2021 年 6 月 21 日，建星建造与珠海建创科技有限公司（以下简称“珠海建创”）、珠海建鼎科技有限公司（以下简称“珠海建鼎”）签署了《广东建星建造集团有限公司分立协议》，约定业务分割方案、财产分割方案、债权债务分割等相关事项。

广东建星建造集团有限公司将分立成存续公司广东建星建造集团有限公司，注册资本 30,038.00 万元；新设公司珠海建创科技有限公司，注册资本 30.00 万元；新设公司珠海建鼎科技有限公司，注册资本 20.00 万元。

除与广东建星建造集团有限公司就债务清偿达成的书面协议另有约定外，其债权债务由分立后的广东建星建造集团有限公司、珠海建创科技有限公司、珠海

建鼎科技有限公司共同承担。公司分立前的分公司、持有其他公司的股权全部由分立后的存续公司广东建星建造集团有限公司拥有。

分立后存续公司广东建星建造集团有限公司各股东出资情况及比例如下：

| 股东名称         | 出资金额（元）        | 所占比例（%） |
|--------------|----------------|---------|
| 广东建星控股集团有限公司 | 170,929,078.60 | 56.904  |
| 蔡光           | 110,032,744.09 | 36.631  |
| 王爱志          | 12,945,451.54  | 4.310   |
| 万杰           | 6,472,725.77   | 2.155   |
| 合计           | 300,380,000.00 | 100.00  |

截至本评估报告出具日，上述减资事项未经会计师事务所审验，广东建星建造集团有限公司各股东出资情况及比例未发生其他变动。

### 3、资产、负债及经营情况

（1）广东建星建造集团有限公司母公司口径下 2018 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 31 日财务状况如下：

金额单位：人民币元

| 项目名称    | 2018 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产合计  | 1,428,548,688.03 | 2,904,462,332.36 | 2,556,984,610.32 | 2,229,594,570.50 |
| 非流动资产合计 | 257,536,789.19   | 295,118,883.92   | 1,049,729,353.82 | 1,021,069,999.93 |
| 资产总计    | 1,686,085,477.22 | 3,199,581,216.28 | 3,606,713,964.14 | 3,250,664,570.43 |
| 流动负债合计  | 1,215,564,685.83 | 2,550,055,628.54 | 2,929,582,383.07 | 2,836,436,351.24 |
| 非流动负债合计 | 100,000,000.00   | 88,888,888.84    | 152,777,777.68   | 13,666,399.48    |
| 负债合计    | 1,315,564,685.83 | 2,638,944,517.38 | 3,082,360,160.75 | 2,850,102,750.72 |
| 净资产     | 370,520,791.39   | 560,636,698.90   | 524,353,803.39   | 400,561,819.71   |

经营状况如下：

金额单位：人民币元

| 项目名称    | 2018 年度          | 2019 年度          | 2020 年度          | 2021 年度          |
|---------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 一、营业收入  | 2,836,759,813.97 | 4,741,620,589.23 | 3,029,451,312.98 | 2,420,063,568.85 |
| 减：营业成本  | 2,645,298,883.95 | 4,254,591,350.53 | 2,705,225,741.61 | 2,138,324,521.86 |
| 税金及附加   | 8,071,857.89     | 9,018,434.26     | 9,695,896.46     | 7,035,402.01     |
| 销售费用    | 1,621,552.30     | 513,783.31       | 3,367.00         | 1,364,477.60     |
| 管理费用    | 37,952,690.61    | 48,310,357.52    | 49,615,886.05    | 51,974,377.92    |
| 研发费用    | 88,418,979.58    | 145,067,530.72   | 98,164,385.21    | 77,001,003.49    |
| 财务费用    | 6,539,523.78     | 7,392,354.83     | 8,573,590.57     | 11,521,850.02    |
| 其中：利息费用 | 6,735,340.46     | 13,524,180.57    | 10,097,485.94    | 15,943,101.38    |
| 利息收入    | 455,183.57       | 6,316,494.08     | 1,110,314.23     | 3,980,202.55     |
| 加：其他收益  | 0.00             | 0.00             | 3,711,150.01     | 4,171,109.21     |
| 投资收益    | -8,513,216.99    | 859,954.26       | -58,673,228.32   | -43,814,108.27   |
| 信用减值损失  | 0.00             | -39,814,639.41   | -14,677,940.63   | -20,505,964.79   |



| 项目名称          | 2018 年度              | 2019 年度               | 2020 年度              | 2021 年度              |
|---------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 资产减值损失        | 0.00                 | 0.00                  | 4,283,206.03         | -1,443,792.32        |
| 资产处置收益        | 0.00                 | 0.00                  | 628,834.63           | 3,024,115.69         |
| <b>二、营业利润</b> | <b>40,343,108.87</b> | <b>237,772,092.91</b> | <b>93,444,467.80</b> | <b>74,273,295.47</b> |
| 加：营业外收入       | 4,494,428.30         | 4,115,028.15          | 30.16                | 4,242.74             |
| 减：营业外支出       | 4,346,628.00         | 5,259,390.54          | 2,328,319.01         | 477,969.05           |
| <b>三、利润总额</b> | <b>40,490,909.17</b> | <b>236,627,730.52</b> | <b>91,116,178.95</b> | <b>73,799,569.16</b> |
| 减：所得税费用       | 3,496,131.74         | 23,992,523.08         | 9,821,971.23         | 2,894,946.01         |
| <b>四、净利润</b>  | <b>36,994,777.43</b> | <b>212,635,207.44</b> | <b>81,294,207.72</b> | <b>70,904,623.15</b> |

（备注：2018 年财务数据经中兴财光华会计事务所（特殊普通合伙）核验，并出具“中兴财光华（粤）审会字（2019）第 01601 号”；2019 年财务数据经中兴财光华会计事务所（特殊普通合伙）广东分所核验，并出具“中兴财光华（粤）审会字（2020）第 01614 号”；2020 年、2021 年财务数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具《审计报告》【大华审字[2022]0013440 号】。其中，2021 年度财务数据不包含原子公司“建星交通”及已分立公司的相关数据，2018 年度~2020 年度财务数据包含原子公司“建星交通”及已分立公司的相关数据，详情见本评估报告正文“十一、特别事项说明”之“（七）其他需要说明的重要事项”第 11 点）

（2）广东建星建造集团有限公司合并口径下 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 31 日财务状况如下：

金额单位：人民币元

| 项目名称          | 2020 年 12 月 31 日        | 2021 年 12 月 31 日        |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 流动资产合计        | 2,899,438,597.62        | 2,649,208,109.76        |
| 非流动资产合计       | 1,303,617,477.86        | 1,291,890,545.33        |
| <b>资产总计</b>   | <b>4,203,056,075.48</b> | <b>3,941,098,655.09</b> |
| 流动负债合计        | 3,415,800,767.16        | 3,369,534,885.22        |
| 非流动负债合计       | 181,761,419.50          | 72,860,538.16           |
| <b>负债合计</b>   | <b>3,597,562,186.66</b> | <b>3,442,395,423.38</b> |
| 归属于母公司股东权益合计  | 550,925,190.79          | 443,635,505.21          |
| 少数股东权益        | 54,568,698.03           | 55,067,726.50           |
| <b>股东权益合计</b> | <b>605,493,888.82</b>   | <b>498,703,231.71</b>   |

经营状况如下：

金额单位：人民币元

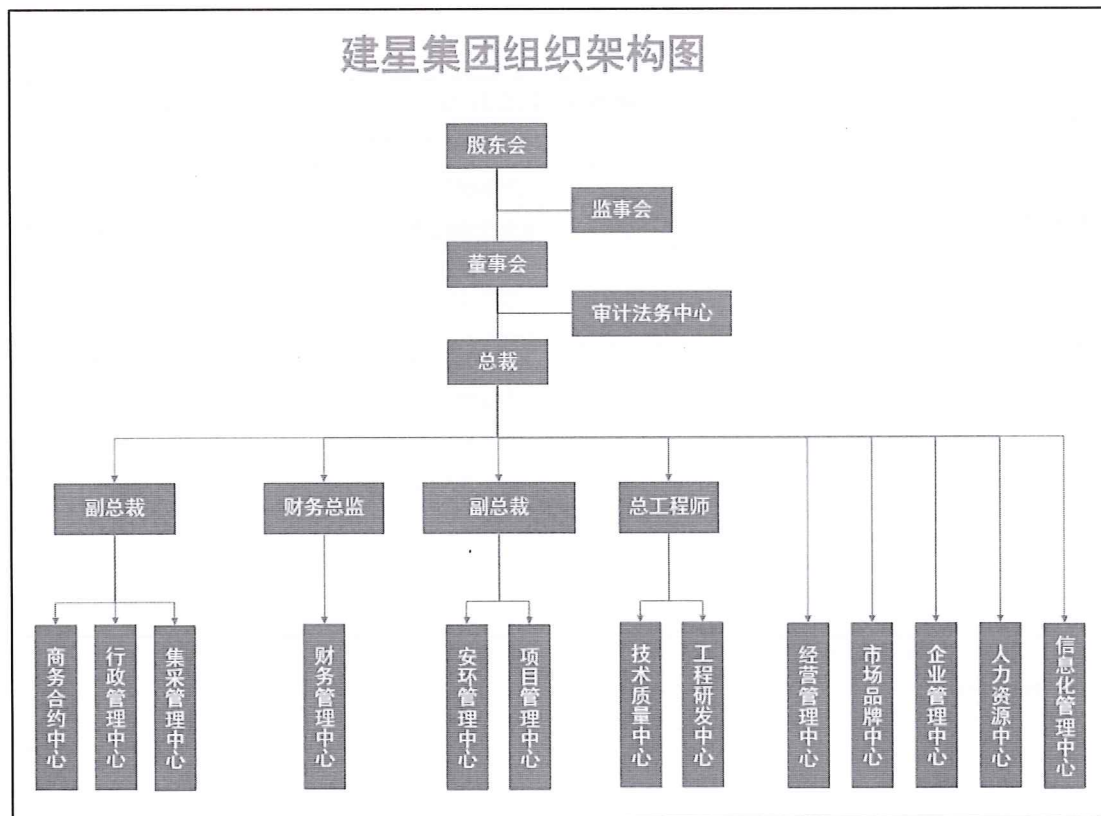
| 项目名称          | 2020 年度                 | 2021 年度                 |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>一、营业收入</b> | <b>3,616,490,116.21</b> | <b>3,375,711,271.95</b> |
| 减：营业成本        | 3,218,357,924.80        | 2,962,068,798.44        |
| 税金及附加         | 13,937,008.41           | 12,963,048.79           |
| 销售费用          | 5,182,233.24            | 3,811,222.93            |
| 管理费用          | 83,325,331.50           | 102,354,931.46          |



| 项目名称              | 2020 年度              | 2021 年度               |
|-------------------|----------------------|-----------------------|
| 研发费用              | 108,537,863.43       | 90,969,934.27         |
| 财务费用              | 18,436,880.16        | 21,820,525.39         |
| 加：其他收益            | 6,098,561.45         | 7,312,324.56          |
| 投资收益（损失以“-”号填列）   | -54,921,204.43       | -56,186,501.50        |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -21,812,250.14       | -26,758,887.80        |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | 2,049,744.42         | -6,486,847.38         |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | -405,990.14          | 915,578.88            |
| <b>二、营业利润</b>     | <b>99,721,735.83</b> | <b>100,518,477.43</b> |
| 加：营业外收入           | 722,458.57           | 460,731.64            |
| 减：营业外支出           | 2,881,074.17         | 623,497.02            |
| <b>三、利润总额</b>     | <b>97,563,120.23</b> | <b>100,355,712.05</b> |
| 减：所得税费用           | 11,524,007.49        | 13,416,147.64         |
| <b>四、净利润</b>      | <b>86,039,112.74</b> | <b>86,939,564.41</b>  |
| 归属于母公司所有者的净利润     | 85,371,521.18        | 84,979,930.32         |
| 少数股东损益            | 667,591.56           | 1,959,634.09          |

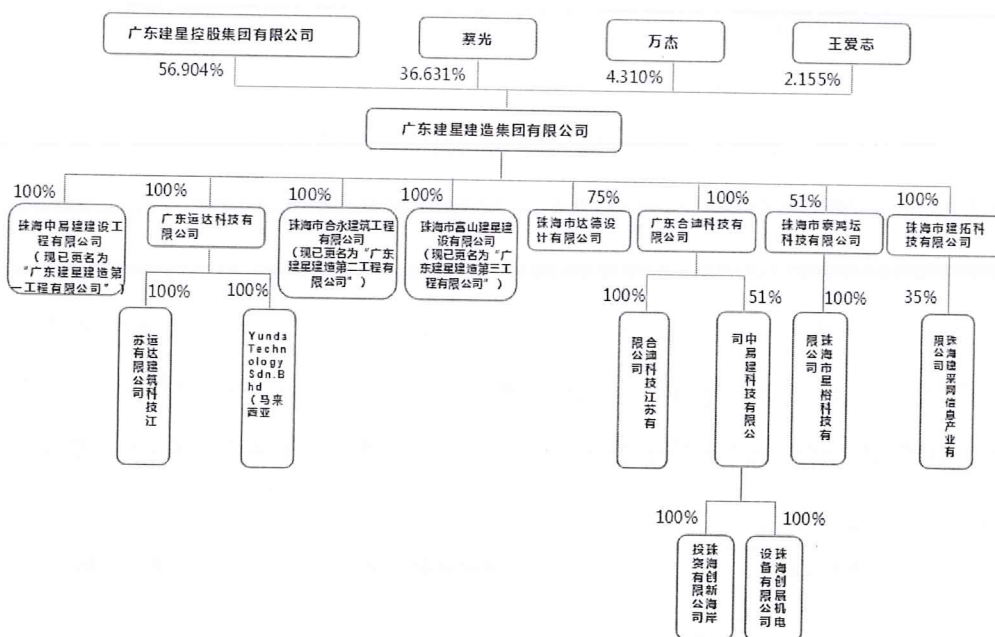
（备注：2020 年、2021 年财务数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具《审计报告》【大华审字[2022]0013440 号】。其中，2021 年度财务数据不包含原子公司“建星交通”相关数据，详情见本评估报告正文“十一、特别事项说明”之“（七）其他需要说明的重要事项”第 11 点。）

#### 4、组织机构图



#### 5、企业控股及参股子公司

截至评估基准日，股权结构图如下：



其中重点全资子公司“第一工程”概况如下：

#### 1) 登记注册情况

企业名称：珠海中易建建设工程有限公司（现已更名为“广东建星建造第一工程有限公司”，以下简称“第一工程”）

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91440400MA4WFD2U9W

住所：珠海市高新区金唐路 1 号港湾 1 号科创园 15 栋 2 层 201

法定代表人：王爱志

注册资本：人民币伍仟万元整

实缴资本：伍仟万元整

成立日期：2017 年 04 月 20 日

营业期限：2017 年 04 月 20 日至无固定期限

经营范围：一般项目：市政设施管理；园林绿化工程施工；城市绿化管理；交通设施维修；土石方工程施工；防洪除涝设施管理；金属结构制造；金属结构销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；轻质建筑材料制造；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；施工专业作业。（依法须经批

准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

## 2) 历史沿革及股权概况

“第一工程”系由广东建星建造集团有限公司投资组建的有限责任公司，于 2017 年 4 月 20 日取得广东省珠海市工商行政管理局核发的统一社会信用代码：91440400MA4WFD2U9W《营业执照》，注册资本为人民币 1,000.00 万元；

2017 年 6 月 16 日，由广东建星建造集团有限公司缴纳 1,000.00 万元，上述出资事项业经广东华税银河会计师事务所（普通合伙）审验并出具“华税银河验字 2017-01-0033 号”《验资报告》验证，截至 2017 年 6 月 16 日止成立时股东出资情况及比例如下：

| 股东名称         | 出资金额（元）       | 所占比例（%） |
|--------------|---------------|---------|
| 广东建星建造集团有限公司 | 10,000,000.00 | 100.00  |
| 合计           | 10,000,000.00 | 100.00  |

2018 年 2 月 5 日，根据企业股东会决议与修改后的章程规定，企业新增注册资本人民币 4000 万元，由建星建造缴纳 4000 万元，上述出资事项业经广东华税银河会计师事务所（普通合伙）审验并出具“华税银河验字 2018-01-0009 号”《验资报告》验证，股东出资情况及比例如下：

| 股东名称         | 出资金额（元）       | 所占比例（%） |
|--------------|---------------|---------|
| 广东建星建造集团有限公司 | 50,000,000.00 | 100.00  |
| 合计           | 50,000,000.00 | 100.00  |

至评估基准日上述股权结构未发生变化。

## 3) 资产、负债及经营情况

“第一工程”2018 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 31 日资产负债表数据如下：

金额单位：人民币元

| 项目名称    | 2018 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产合计  | 56,035,955.74    | 238,852,264.39   | 461,926,262.29   | 818,525,188.57   |
| 非流动资产合计 | 421,291.74       | 1,206,508.96     | 29,658,380.49    | 65,526,104.50    |
| 资产总计    | 56,457,247.48    | 240,058,773.35   | 491,584,642.78   | 884,051,293.07   |
| 流动负债合计  | 8,822,225.13     | 182,179,877.27   | 436,710,001.28   | 809,356,254.17   |
| 非流动负债合计 | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 259,809.71       |
| 负债合计    | 8,822,225.13     | 182,179,877.27   | 436,710,001.28   | 809,616,063.88   |
| 净资产     | 47,635,022.35    | 57,878,896.08    | 54,874,641.50    | 74,435,229.19    |

损益状况如下表所示：



金额单位：人民币元

| 项目名称    | 2018 年度       | 2019 年度        | 2020 年度        | 2021 年度          |
|---------|---------------|----------------|----------------|------------------|
| 一、营业收入  | 12,593,730.59 | 333,450,419.93 | 625,279,501.28 | 1,045,853,284.31 |
| 减：营业成本  | 12,098,118.35 | 315,450,573.52 | 612,293,430.31 | 990,828,667.45   |
| 税金及附加   | 69,166.27     | 905,133.69     | 1,577,377.17   | 2,912,455.99     |
| 管理费用    | 2,508,091.36  | 3,674,696.44   | 3,304,377.15   | 13,750,533.62    |
| 财务费用    | -13,989.96    | -15,180.30     | 8,212.00       | 137,971.20       |
| 其中：利息费用 | 0.00          | 0.00           | 142,187.50     | 378,043.24       |
| 利息收入    | 14,948.96     | 16,231.28      | 135,872.91     | 243,424.64       |
| 加：其他收益  | 0.00          | 0.00           | 66,901.28      | 123,306.16       |
| 投资收益    | 0.00          | 0.00           | -6,479,013.08  | -10,834,331.37   |
| 信用减值损失  | 0.00          | -29,264.00     | -2,693,551.85  | -1,183,273.60    |
| 资产减值损失  | 0.00          | 0.00           | -2,233,461.61  | -2,893,567.80    |
| 资产处置收益  | 0.00          | 0.00           | 126,586.77     | 4,446,126.16     |
| 二、营业利润  | -2,271,518.60 | 13,405,932.58  | -3,116,433.84  | 27,881,915.60    |
| 加：营业外收入 | 0.00          | 11,166.78      | 0.00           | 15.00            |
| 减：营业外支出 | 3,644.00      | 0.00           | 0.00           | 0.00             |
| 三、利润总额  | -2,275,162.60 | 13,417,099.36  | -3,116,433.84  | 27,881,930.60    |
| 减：所得税费用 | 0.00          | 3,173,225.63   | 340,173.79     | 8,321,342.91     |
| 四、净利润   | -2,275,162.60 | 10,243,873.73  | -3,456,607.63  | 19,560,587.69    |

（备注：2018 年财务数据经广东华税银河会计事务所（普通合伙）核验，并出具“华税银河审字 2019-01-0337 号”；2019 年财务数据经中兴财光华会计事务所（特殊普通合伙）广东分所核验，并出具“中兴财光华（粤）审会字（2020）第 01630 号”；2020 年、2021 年财务数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具《审计报告》【大华审字[2022]0013440 号】。）

### （三）主要会计制度

- 1、会计制度：执行《企业会计准则》。
- 2、会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。
- 3、记账本位币：采用人民币为记账本位币。
- 4、记账基础和计价原则：  
以权责发生制为记账基础，以实际成本为计价原则。
- 5、税（费）项

| 税种      | 计税依据                                                    | 税率         |
|---------|---------------------------------------------------------|------------|
| 增值税     | 按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | 13%、9%、3%等 |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的增值税计征                                             | 7%         |
| 教育费附加   | 按实际缴纳的增值税计征                                             | 3%         |
| 地方教育附加  | 按实际缴纳的增值税计征                                             | 2%         |

| 税种    | 计税依据      | 税率      |
|-------|-----------|---------|
| 企业所得税 | 按应纳税所得额计征 | 15%/25% |

建星建造本部于 2019 年 12 月 2 日取得编号 GR201944004943 高新技术企业资格证书，有效期三年，根据企业所得税法第二十八条规定：“国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15% 的税率征收企业所得税”。

#### (四) 委托人与被评估单位的关系

委托人深圳市建艺装饰集团股份有限公司，与被评估单位广东建星建造集团有限公司没有产权关系及行政隶属关系，委托人深圳市建艺装饰集团股份有限公司拟收购广东建星建造集团有限公司股份。

#### (五) 其他资产评估报告使用人

资产评估报告仅供委托人、资产评估技术服务合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

### 二、评估目的

根据深圳市建艺装饰集团股份有限公司《第四届董事会第十次会议决议》，会议审议通过《关于拟收购广东建星建造集团有限公司的议案》，拟以现金方式收购广东建星控股集团有限公司、蔡光、王爱志、万杰持有的广东建星建造集团有限公司 80% 股权。

本次评估受深圳市建艺装饰集团股份有限公司的委托，确定广东建星建造集团有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为深圳市建艺装饰集团股份有限公司拟进行股权收购提供价值参考依据。

### 三、评估对象与评估范围

#### (一) 评估对象和评估范围

评估对象：广东建星建造集团有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值。

评估范围：广东建星建造集团有限公司总公司及其下属子公司于评估基准日经审计后申报评估的全部资产及负债。

根据大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的广东建星建造集团有限公司财务报表反映，合并口径下，资产总额账面值人民币为 394,109.87 万元，负债总额账面值人民币为 344,239.54 万元，所有者权益账面值人民币为 49,870.32 万元，



归属于母公司股东权益为44,363.55万元。

其中母公司资产总额账面值人民币为325,066.46万元，负债总额账面值人民币为285,010.28万元，所有者权益账面值人民币为40,056.18万元。申报数据经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

具体评估范围以经审核后被评估单位提供的《资产评估申报明细表》为准，凡列入申报表内并经广东建星建造集团有限公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。

建星建造母公司各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

**资产评估申报汇总表**

金额单位：人民币元

| 项目名称             | 账面价值                    | 项目名称             | 账面价值                    |
|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| <b>一 流动资产合计</b>  | <b>2,229,594,570.50</b> | <b>四 流动负债合计</b>  | <b>2,836,436,351.24</b> |
| 1 货币资金           | 60,699,228.07           | 1 短期借款           | 71,860,239.78           |
| 2 应收票据           | 58,225,877.90           | 2 应付票据           | 16,151,433.00           |
| 3 应收账款           | 497,793,442.44          | 3 应付账款           | 2,161,498,444.42        |
| 4 预付账款           | 62,243,775.21           | 4 应付职工薪酬         | 22,759,468.72           |
| 5 其他应收款          | 449,171,528.31          | 5 应交税费           | 22,925,451.29           |
| 6 存货             | 82,438,970.86           | 6 应付股利（应付利润）     | 3,116,645.44            |
| 7 合同资产           | 1,014,931,901.91        | 7 合同负债           | 16,880,173.40           |
| 8 其他流动资产         | 4,089,845.80            | 8 其他应付款          | 372,456,337.50          |
| <b>二 非流动资产合计</b> | <b>1,021,069,999.93</b> | 9 一年内到期的非流动负债    | 2,989,810.38            |
| 1 其他权益工具投资       | 173,808.60              | 10 其他流动负债        | 145,798,347.31          |
| 2 长期股权投资         | 186,080,893.08          | <b>五 非流动负债合计</b> | <b>13,666,399.48</b>    |
| 3 固定资产           | 40,043,321.45           | 1 租赁负债           | 9,732,220.82            |
| 4 无形资产           | 692,566.74              | 2 预计负债           | 3,934,178.66            |
| 5 使用权资产          | 12,384,778.90           | <b>六 负债总计</b>    | <b>2,850,102,750.72</b> |
| 6 长期待摊费用         | 1,140,751.58            |                  |                         |
| 7 递延所得税资产        | 24,036,339.69           |                  |                         |
| 8 其他非流动资产        | 756,517,539.89          |                  |                         |
| <b>三 资产总计</b>    | <b>3,250,664,570.43</b> | <b>七 所有者权益合计</b> | <b>400,561,819.71</b>   |

以上数据业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具《审计报告》【大华审字[2022]0013440 号】。

委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

## （二）重要资产状况

### 1、建星建造重要资产状况

#### （1）存货



纳入本次评估范围内的存货为原材料、在用周转材料和工程施工，账面价值 82,438,970.86 元，合计其中：

原材料账面价值 21,912,325.17 元，其中建星建造本部原材料账面价值合计 19,166,636.70 元，截至评估基准日主要存放于北理工体育馆、高新区金业南路总包项目（北站宝龙广场 D）、广州南沙东涌项目二期、国际花园 A8 地块、海滨泳场、海玥湾、航空城市民艺术中心等项目施工地点上；建星建造武汉分公司原材料账面价值合计 2,745,688.47 元，截至评估基准日主要存放于武汉华发公园首府项目施工地点及仓库上。

在用周转材料账面价值 55,377,922.56 元，截至评估基准日其主要存放于华发十字门国际花园 A8 地块、珠海十字门中央商务区湾仔片区市公安局还建、珠海国际会展中心（二期）、中山大学珠海校区二号学院楼群项、融创云水观璟花园一期（地块六、地块七）、周转材基地等项目施工地点及仓库上。

工程施工账面价值 5,148,723.13 元，主要为账龄超过一年的预付工程款和材料款。

## （2）长期股权投资

纳入评估范围内的长期股权投资共 8 家，情况如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 被投资单位名称                                   | 持股比例（%） | 投资成本           | 账面价值           |
|----|-------------------------------------------|---------|----------------|----------------|
| 1  | 珠海市中易建建设工程有限公司<br>（现已更名为“广东建星建造第一工程有限公司”） | 100     | 50,000,000.00  | 50,000,000.00  |
| 2  | 珠海市合永建筑工程有限公司<br>（现已更名为“广东建星建造第二工程有限公司”）  | 100     | 0.00           | 0.00           |
| 3  | 珠海市富山建星建设有限公司<br>（现已更名为“广东建星建造第三工程有限公司”）  | 100     | 0.00           | 0.00           |
| 4  | 广东运达科技有限公司                                | 100     | 30,000,000.00  | 30,000,000.00  |
| 5  | 广东合迪科技有限公司                                | 100     | 82,630,893.08  | 82,630,893.08  |
| 6  | 珠海市建拓科技有限公司                               | 100     | 15,000,000.00  | 15,000,000.00  |
| 7  | 珠海市达德设计有限公司                               | 75      | 1,500,000.00   | 1,500,000.00   |
| 8  | 珠海市泰鸿坛科技有限公司                              | 51      | 6,950,000.00   | 6,950,000.00   |
| 合计 |                                           |         | 186,080,893.08 | 186,080,893.08 |

被投资单位概况详见上文“企业控股及参股子公司概况”。

## （3）固定资产

纳入本次评估范围内的固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，其中：

机器设备共 5392 项，账面原值合计 77,653,811.02 元，账面净值合计 32,608,437.65 元。购置于 2012 年 3 月至 2021 年 12 月间，主要为塔吊设备、办公设备、办公家具、工程通用设备及专用设备，部分设备因购置时间较早，设备状况较差，购置日期较近的设备状况良好，设备可正常使用。

车辆共 151 辆，账面原值合计 20,200,721.41 元，账面净值合计 3,717,869.14 元。购置于 2015 年 3 月至 2021 年 12 月间，主要为皮卡、轿车、叉车、电动车等，部分车辆因购置时间较早，保养状况较差，购置日期较近的车辆保养状况较好，使用状况正常。

电子设备共 3969 项，账面原值合计 12,434,739.39 元，账面净值合计 3,717,014.66 元。主要购置于 2016 年 12 月至 2021 年 12 月期间，主要包括电脑、打印机、办公家具、空调等。部分设备因购置时间较早，设备状况较差，大部分购置日期较近的设备状况良好，可满足日常运营需要。

#### (4) 无形资产

纳入评估范围内的无形资产—其他共 2 项，为“房屋墙体结构与主体结构后浇筑一体化施工方法”专利申请和咨询费用和筑云财务软件，详细情况如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 无形资产名称和内容                      | 取得日期       | 法定/预计使用年限 | 原始入账价值     | 账面价值       | 尚可使用年限 |
|----|--------------------------------|------------|-----------|------------|------------|--------|
| 1  | 专利咨询费（房屋墙体结构与主体结构后浇筑一体化施工方法及房屋 | 2015/12/20 | 10        | 50,000.00  | 19,999.80  | 4.00   |
| 2  | 筑云财务软件                         | 2021/7/31  | 10        | 707,964.64 | 672,566.94 | 9.50   |
| 合计 |                                |            |           | 757,964.64 | 692,566.74 |        |

截至评估基准日上述无形资产使用情况正常。

#### (5) 使用权资产

纳入评估范围内的使用权资产共 3 项，为建星建造因办公、存放实物资产等租赁房屋及土地使用权形成的使用权资产，详细情况如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 租赁物名称或项目 | 形成日期     | 租赁负债折现率 | 合同年期 | 已付租赁费        | 账面价值         | 尚存受益年期 |
|----|----------|----------|---------|------|--------------|--------------|--------|
| 1  | 建创-物流园租赁 | 2021/6/1 | 4.75%   | 10   | 225,960.00   | 3,416,666.91 | 9.94   |
| 2  | 建鼎租赁     | 2021/4/1 | 4.75%   | 3    | 1,509,274.80 | 4,429,170.34 | 2.75   |

| 序号 | 租赁物名称<br>或项目 | 形成日期      | 租赁负债折<br>现率 | 合同<br>年期 | 已付租赁费        | 账面价值          | 尚存受<br>益年期 |
|----|--------------|-----------|-------------|----------|--------------|---------------|------------|
| 3  | 斗门基地         | 2016/5/11 | 4.75%       | 10.67    | 1,042,040.76 | 4,538,941.66  | 4          |
| 合计 |              |           |             |          | 2,777,275.56 | 12,384,778.90 |            |

#### (6) 长期待摊费用

纳入评估范围内的长期待摊费用 1 项，为广州嘉昱中心办公室投入装修费用形成的长期待摊费用，详细情况如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 费用名称或内容       | 形成日期     | 原始发生额        | 预计摊<br>销月数 | 账面价值         | 尚存受<br>益月数 |
|----|---------------|----------|--------------|------------|--------------|------------|
| 1  | 广州嘉昱中心办公室装修费用 | 2021/7/7 | 1,462,724.63 | 36         | 1,140,751.58 | 28         |
| 合计 |               |          | 1,462,724.63 |            | 1,140,751.58 |            |

## 2、广东合迪科技有限公司重要资产状况

### (1) 固定资产

纳入本次评估范围内的固定资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆和电子及其他设备，其中：

房屋建筑物共 1 项，账面原值合计 2,696,536.02 元，净值合计 1,960,044.51 元。根据广东合迪科技有限公司提供的《房地产权证》（沪房地闵字（2016）第 025910 号）内容记载，该房屋坐落上海市闵行区联航路 1505 弄 1 号，土地用途为商业办公，土地使用权期限为 2011 年 3 月 25 日至 2061 年 3 月 24 日止；房屋用途为办公，房屋竣工日期为 2015 年，总楼层为地下 1 层地上 14 层，被评估单位名下房产位于地上第 3 层 301 室，面积 204 平方米。建筑物外墙贴长条瓷砖，室内铁栏杆吊顶装潢，天花墙面刷乳胶漆，贴木地板，铝合金窗，玻璃门，水电系统、消防系统完善，维护保养较好。目前已出租。

机器设备共 11 项，账面原值合计 294,822.89 元，净值合计 54,875.49 元。购置于 2013 年 12 月至 2018 年 6 月间，主要为切铝机、冲床、焊机等，设备状况一般，可正常使用。

车辆共 2 辆轿车，购置于 2014 年 12 月，评估基准日账面原值 504,983.82 元，账面净值 25,249.19 元，车辆因购置时间较早，保养状况较差，使用状况正常。

电子及其他设备共 109 项，账面原值合计 673,286.25 元，净值合计 85,107.35 元，主要包括电脑、打印机、办公家具、空调等。设备购置于 2014 年 12 月至



2020 年 6 月期间。部分设备因购置时间较早，设备状况较差，大部分购置日期较近的设备状况良好，可满足日常运营需要。

### 3、合迪江苏重要资产状况

#### (1) 固定资产

纳入本次评估范围内的固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子及其他设备、出租性固定资产，其中：

房屋建筑物共 2 项，为两栋一层的厂房，账面原值合计 65,509,726.42 元，净值合计 56,521,718.99 元。其中 1 期厂房建于 2017 年 4 月，建筑结构为钢结构，建筑物面积 49,949.97 m<sup>2</sup>，层高约 9 米，水电、消防等配套设施齐全，目前作生产厂房使用。2 期厂房建于 2018 年 5 月，建筑结构为钢结构，建筑物面积 46,320.37 m<sup>2</sup>，层高约 9 米，水电、消防等配套设施齐全，目前作存放材料厂房使用。

构筑物共 12 项，主要为配电房、二期围墙、厂区道路、一二期厂房的水电工程等，账面原值合计 22,578,964.79 元，净值合计 19,427,453.98 元。

机器设备共 369 项，账面原值合计 13,877,027.70 元，净值合计 3,047,023.36 元。购置于 2014 年至 2020 年间，主要为机床、焊机等各类生产型通用设备及专用设备，部分设备因购置时间较早，设备状况较差，购置日期较近的设备状况良好，设备可正常使用。

车辆共 1 辆，主要为别克轿车，购置于 2020 年 12 月，评估基准日账面原值 246,477.88 元，账面净值 200,001.82 元，车辆购置日期较近的保养状况较好，使用状况正常。

电子及其他设备共 73 项，账面原值合计 381,273.19 元，净值合计 40,126.87 元，主要包括电脑、打印机、办公家具、空调等。设备购置于 2014 年至 2021 年期间。部分设备因购置时间较早，设备状况较差，大部分购置日期较近的设备状况良好，可满足日常运营需要。

出租性固定资产共 193 项，账面原值合计 147,944,755.00 元，净值合计 108,653,199.08 元，均为铝合金模板。铝合金模板于 2018 年至 2021 年期间生产。

#### (2) 在建工程

在建工程—土建工程共 2 项，主要为在建办公楼，该工程尚未动工，截至评估基准日，该在建工程只投入了前期的图纸费及勘察费，账面价值合计 163,040.04 元。

在建工程—设备共 2 项，为喷涂线，该设备存放于厂房，目前尚未组装，截至评估基准日，账面价值合计 992,971.73 元。

### (3) 无形资产

纳入评估范围内的无形资产—土地使用权，一共 4 宗地，原始入账价值 34,206,300.00 元，账面价值 30,407,780.14 元，详细情况如下：

| 序号 | 土地权证编号                    | 宗地名称             | 土地位置               | 土地使用权类型 | 土地用途 | 取得日期       | 土地终止年期     | 面积(m <sup>2</sup> ) |
|----|---------------------------|------------------|--------------------|---------|------|------------|------------|---------------------|
| 1  | 苏(2016)海安县不动产权第 0006115 号 | 一期厂房<br>(含未建办公楼) | 海安县城东镇开发大道(中) 51 号 | 出让      | 工业   | 2015/12/16 | 2065/12/16 | 64,930.00           |
| 2  | 苏(2016)海安县不动产权第 009409 号  | 二期厂房土地           | 海安县城东镇开发大道(中) 51 号 | 出让      | 工业   | 2016/8/22  | 2066/12/1  | 50,460.00           |
|    | 苏(2016)海安县不动产权第 009409 号  | 二期厂房土地           | 海安县城东镇开发大道(中) 51 号 | 出让      | 工业   | 2016/8/22  | 2066/12/1  | 11,139.00           |
| 3  | 苏(2016)海安县不动产权第 009408 号  | 一期厂房道路用地         | 海安县城东镇开发大道(中) 51 号 | 出让      | 工业   |            | 2066/12/1  | 16,752.00           |
| 4  | 苏(2016)海安县不动产权第 009410 号  | 二期西侧土地-研发中心      | 海安县城东镇开发大道(中) 51 号 | 出让      | 工业   |            | 2066/12/1  | 8,188.00            |
| 合计 |                           |                  |                    |         |      |            |            | 151,469.00          |

评估人员土地的区位状况进行了现场查勘，区位状况具体如下：评估对象上述 4 宗土地均位于海安县城东镇开发大道（中）51 号，东临开发大道，南临其他建筑物，西临天力路，北临瑶池路；由开发大道组成对外交通，临近沈海高速，交通便利程度良好。10 公里内有市场、超市、中医院、储蓄银行、公园等，公共设施完善度一般。

评估对象所在 4 宗地形状规则，地势平坦，宗地基础设施为宗地红线内外“五通”（即通电、通路、通给水、通讯、通排水），3 宗地场地平整，宗地内地面已水泥硬底化，其中二期西侧土地-研发中心土地未平整，未硬化。土地东临开

发大道，南临其他宗地，西临天力路，北临瑶池路。

#### 4、珠海创新重要资产状况

##### (1) 固定资产—房屋建筑物

纳入本次评估范围内的固定资产为房屋建筑物，共 1 项，坐落于珠海市金湾区定湾路 46 号 1 栋，账面原值为 60,404,581.30 元，账面净值为 58,928,024.89 元，目前维护保养情况较好，详细情况如下：

| 序号 | 权证证号                    | 权属人          | 坐落                 | 证载用途 | 房屋结构 | 总楼层 | 建筑面积 (m²) | 建成时间       |
|----|-------------------------|--------------|--------------------|------|------|-----|-----------|------------|
| 1  | 粤(2021)珠海市不动产权第 0006757 | 珠海创新海岸投资有限公司 | 珠海市金湾区定湾路 46 号 1 栋 | 工业   | 钢结构  | 1 层 | 14,872.76 | 2020 年 9 月 |
| 合计 |                         |              |                    |      |      |     | 14,872.76 | /          |

##### (2) 无形资产——土地使用权

纳入评估范围内的无形资产——土地使用权共 1 项，坐落于珠海市金湾区三灶镇定家湾工业区二期、机场路西路以西，原始入账价值为 3,708,066.00 元，账面价值 3,133,315.77 元，具体情况如下：

| 序号 | 权证证号                 | 权属人          | 坐落                        | 土地用途 | 土地使用权类型 | 开发程度 | 面积 (m²)   | 使用期限                                          |
|----|----------------------|--------------|---------------------------|------|---------|------|-----------|-----------------------------------------------|
| 1  | 粤房地产权证珠字第 0200039028 | 珠海创新海岸投资有限公司 | 珠海市金湾区三灶镇定家湾工业区二期、机场路西路以西 | 工业   | 国有出让    | 五通一平 | 45,000.80 | 国有建设用地使用权 2014 年 04 月 23 日起 2064 年 04 月 22 日止 |
| 合计 |                      |              |                           |      |         |      | 45,000.80 |                                               |

#### 5、珠海创展重要资产状况

##### (1) 在建工程

待估在建工程为位于珠海市金湾区三灶镇定家湾工业园二期厂房，评估基准日账面值 3,912,897.72 元，其构成主要为无形资产及其他、勘察费、工程监理服务费、水电费、测绘费/工程费、设计费、累计摊销费、易地建设费、建筑图纸审核费、海绵城市、绿建服务费、水土保持费，详细情况如下：

| 序号 | 项目名称    | 详细地址              | 规划建筑面积    | 层数 | 账面价值 (元)     |
|----|---------|-------------------|-----------|----|--------------|
| 1  | 无形资产及其他 | 珠海市金湾区三灶镇定家湾工业园二期 | 35,201.30 | 2  | 122,900.31   |
| 2  | 勘察费     |                   |           |    | 204,772.04   |
| 3  | 工程监理服务费 |                   |           |    | 892,877.34   |
| 4  | 水电费     |                   |           |    | 718,658.70   |
| 5  | 测绘费/工程费 |                   |           |    | 34,344.75    |
| 6  | 设计费     |                   |           |    | 1,002,116.67 |
| 7  | 累计摊销费   |                   |           |    | 394,097.18   |



| 序号 | 项目名称       | 详细地址 | 规划建筑面积   | 层数 | 账面价值（元）      |
|----|------------|------|----------|----|--------------|
| 8  | 易地建设费      |      |          |    | 444,189.98   |
| 9  | 建筑图纸审核费    |      |          |    | 32,834.91    |
| 10 | 海绵城市、绿建服务费 |      |          |    | 44,554.46    |
| 11 | 水土保持费      |      |          |    | 21,551.38    |
| 合计 |            |      | 35,201.3 | -  | 3,912,897.72 |

截至评估基准日，上述在建工程目前仅在前期准备阶段。

## （2）无形资产——土地使用权

纳入评估范围内的无形资产——土地使用权共 1 项，坐落于珠海市金湾区三灶定家湾工业园二期，原始入账价值为 5,670,626.00 元，账面价值 3,912,897.72 元，具体情况如下：

| 序号 | 权证证号                  | 权属人          | 坐落                | 土地用途 | 使用权类型 | 开发程度 | 面积（㎡）     | 使用期限                                          | 原始入账价值（元）    |
|----|-----------------------|--------------|-------------------|------|-------|------|-----------|-----------------------------------------------|--------------|
| 1  | 粤房地权证珠字第 0200003886 号 | 珠海创展机电设备有限公司 | 珠海市金湾区三灶镇定家湾工业区二期 | 工业   | 国有出让  | 五通一平 | 42,678.00 | 国有建设用地使用权 2007 年 11 月 26 日起 2057 年 11 月 25 日止 | 5,670,626.00 |
| 合计 |                       |              |                   |      |       |      | 42,678.00 |                                               | 5,670,626.00 |

## （三）被评估单位申报的账面未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

经调查，在评估基准日，经审计清查后的资产负债表外，“建星建造”及其旗下子公司存在发明专利、实用新型专利、发明专利、外观设计专利、商标、软件著作权等无形资产，具体如下：

纳入本次评估范围的账外无形资产共 249 项，其中专利 233 项（含实用新型专利 205 项，发明专利 27 项、外观设计专利 1 项）、商标 10 项、软件著作权 6 项。具体内容详见下表：

### 1) 专利明细表

| 序号 | 权属人                       | 专利名称                  | 种类   | 专利号           | 专利申请日     | 权利期限 |
|----|---------------------------|-----------------------|------|---------------|-----------|------|
| 1  | 广东建星建造集团有限公司；绿墙工程（香港）有限公司 | 一种绿化植物墙节水养护方法及绿化植物墙结构 | 发明专利 | 201410296683X | 2014/6/27 | 二十年  |
| 2  | 广东建星建造集团有限公司              | 模板爬升防坠落系统             | 发明专利 | 2014104233693 | 2014/8/26 | 二十年  |
| 3  | 广东建星建造集团有限公司              | 房屋主体结构墙体结构整体施工方法及房屋   | 发明专利 | 2015100221441 | 2015/1/16 | 二十年  |

| 序号 | 权属人                     | 专利名称                     | 种类   | 专利号           | 专利申请日      | 权利期限 |
|----|-------------------------|--------------------------|------|---------------|------------|------|
| 4  | 广东建星建造集团有限公司            | 房屋墙体结构与主体结构后浇筑一体化施工方法及房屋 | 发明专利 | 2015100221600 | 2015/1/16  | 二十年  |
| 5  | 广东建星建造集团有限公司            | 轻质抗裂混凝土及其制备方法            | 发明专利 | 2015100236930 | 2015/1/16  | 二十年  |
| 6  | 广东建星建造集团有限公司；广东合迪科技有限公司 | 铝模板竖向型材楞连接节点及铝模板系统       | 发明专利 | 2015110336691 | 2015/12/31 | 二十年  |
| 7  | 广东建星建造集团有限公司；广东合迪科技有限公司 | 铝模板系统                    | 发明专利 | 2015110336969 | 2015/12/31 | 二十年  |
| 8  | 广东建星建造集团有限公司            | 建筑使用的安全管理系统              | 实用新型 | 2016206221144 | 2016/6/23  | 十年   |
| 9  | 广东建星建造集团有限公司            | 楼层施工模板的固定装置              | 实用新型 | 2016206221159 | 2016/6/23  | 十年   |
| 10 | 广东建星建造集团有限公司            | 快捷模板装置                   | 实用新型 | 2016206221214 | 2016/6/23  | 十年   |
| 11 | 广东建星建造集团有限公司            | 混凝土后浇带隔离充气囊的自动拆解系统       | 实用新型 | 2016206221229 | 2016/6/23  | 十年   |
| 12 | 广东建星建造集团有限公司            | 智能建筑模板系统                 | 实用新型 | 2016206221411 | 2016/6/23  | 十年   |
| 13 | 广东建星建造集团有限公司            | 混凝土后浇带隔离充气囊              | 实用新型 | 2016206773101 | 2016/7/1   | 十年   |
| 14 | 广东建星建造集团有限公司            | 楼层施工缝模板加固件               | 实用新型 | 2016206773332 | 2016/7/1   | 十年   |
| 15 | 广东建星建造集团有限公司            | 施工电梯楼层安全维护系统             | 实用新型 | 2016207356967 | 2016/7/13  | 十年   |
| 16 | 广东建星建造集团有限公司            | 具有通道翻板的施工电梯              | 实用新型 | 2016207356971 | 2016/7/13  | 十年   |
| 17 | 广东建星建造集团有限公司            | 新型施工电梯楼层安全维护系统           | 实用新型 | 2016207467226 | 2016/7/15  | 十年   |
| 18 | 广东建星建造集团有限公司            | 楼梯预制墙板安装系统               | 实用新型 | 2016207467279 | 2016/7/15  | 十年   |
| 19 | 广东建星建造集团有限公司            | 卫生间沉箱 R 角模板              | 实用新型 | 2017208320346 | 2017/7/11  | 十年   |
| 20 | 广东建星建造集团有限公司            | 构造墙体与受力墙体连接结构            | 实用新型 | 2017208361929 | 2017/7/11  | 十年   |
| 21 | 广东建星建造集团有限公司            | 一种基于 BIM 的砌体工程应用系统       | 实用新型 | 2017208361948 | 2017/7/11  | 十年   |
| 22 | 广东建星建造集团有限公司            | 一种基于 BIM 的地下室施工系统        | 实用新型 | 2017208362527 | 2017/7/11  | 十年   |



| 序号 | 权属人          | 专利名称                     | 种类   | 专利号           | 专利申请日     | 权利期限 |
|----|--------------|--------------------------|------|---------------|-----------|------|
| 23 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种卫生间反坎一步成型施工结构          | 实用新型 | 2017208362546 | 2017/7/11 | 十年   |
| 24 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种基于 BIM 的土方开挖应用系统       | 实用新型 | 2017208368114 | 2017/7/11 | 十年   |
| 25 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种通过 BIM 进行机房安装装置        | 实用新型 | 2017208368129 | 2017/7/11 | 十年   |
| 26 | 广东建星建造集团有限公司 | 二次结构免模板免抹灰施工装置           | 实用新型 | 2017208371193 | 2017/7/12 | 十年   |
| 27 | 广东建星建造集团有限公司 | 梁下部钢筋间距固定器及上料装置          | 实用新型 | 2017208374473 | 2017/7/12 | 十年   |
| 28 | 广东建星建造集团有限公司 | 铝合金门窗洞口一步成型系统            | 实用新型 | 2017208427038 | 2017/7/12 | 十年   |
| 29 | 广东建星建造集团有限公司 | 预制楼梯与现浇墙体系统连接结构          | 实用新型 | 2017208452171 | 2017/7/13 | 十年   |
| 30 | 广东建星建造集团有限公司 | 电梯井循环钢操作平台               | 实用新型 | 2017208477126 | 2017/7/13 | 十年   |
| 31 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种基于 BIM 技术的建筑工程造价现场测绘装置 | 实用新型 | 201820478807X | 2018/4/7  | 十年   |
| 32 | 广东建星建造集团有限公司 | 防漏浆定型模块                  | 实用新型 | 2018208180307 | 2018/5/30 | 十年   |
| 33 | 广东建星建造集团有限公司 | 外墙防漏浆模组                  | 实用新型 | 201820818042X | 2018/5/30 | 十年   |
| 34 | 广东建星建造集团有限公司 | 现浇混凝土自动养护系统              | 实用新型 | 2018208181649 | 2018/5/30 | 十年   |
| 35 | 广东建星建造集团有限公司 | 木模板与钢模板交接支模              | 实用新型 | 2018208181653 | 2018/5/30 | 十年   |
| 36 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种现浇混凝土快速固定预埋组件          | 实用新型 | 2018208226796 | 2018/5/30 | 十年   |
| 37 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种小范围混凝土浇筑模板组件           | 实用新型 | 201820822696X | 2018/5/30 | 十年   |
| 38 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种预制构件便捷固位装置             | 实用新型 | 2018208239550 | 2018/5/30 | 十年   |
| 39 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种楼层洞口防护结构               | 实用新型 | 2018212035791 | 2018/7/27 | 十年   |
| 40 | 广东建星建造集团有限公司 | 装配式女儿墙                   | 实用新型 | 2018212049436 | 2018/7/27 | 十年   |
| 41 | 广东建星建造集团有限公司 | 建筑模板上下楼层运输设备             | 实用新型 | 2018212058647 | 2018/7/27 | 十年   |
| 42 | 广东建星建造集团有限公司 | 承台薄板结构                   | 实用新型 | 2018212653182 | 2018/8/7  | 十年   |



| 序号 | 权属人          | 专利名称                   | 种类   | 专利号           | 专利申请日     | 权利期限 |
|----|--------------|------------------------|------|---------------|-----------|------|
| 43 | 广东建星建造集团有限公司 | 地下室侧壁回填土结构             | 实用新型 | 2018212668084 | 2018/8/7  | 十年   |
| 44 | 广东建星建造集团有限公司 | 施工场地材料堆放系统             | 实用新型 | 2018213408455 | 2018/8/20 | 十年   |
| 45 | 广东建星建造集团有限公司 | 基于 BIM 砌体排布生产加工系统      | 实用新型 | 2018213423614 | 2018/8/20 | 十年   |
| 46 | 广东建星建造集团有限公司 | 基于 BIM 的预制构件墙体面砖铺贴施工系统 | 实用新型 | 2018213423629 | 2018/8/20 | 十年   |
| 47 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种干法连接组合预制剪力墙连接体系      | 实用新型 | 2019207205388 | 2019/5/20 | 十年   |
| 48 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种型钢柱柱脚及其安装施工方法        | 发明专利 | 2019104917027 | 2019/6/6  | 二十年  |
| 49 | 广东建星建造集团有限公司 | 预制强弱电箱砌筑构件             | 实用新型 | 2019209870802 | 2019/6/28 | 十年   |
| 50 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种大跨度屋面悬挑支撑系统          | 实用新型 | 2019209870982 | 2019/6/28 | 十年   |
| 51 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种装配化图纸存放装置            | 实用新型 | 2019209938364 | 2019/6/28 | 十年   |
| 52 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种可调式平衡吊架              | 实用新型 | 2019209946924 | 2019/6/28 | 十年   |
| 53 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种预制凸窗安装结构             | 实用新型 | 2019209957473 | 2019/6/28 | 十年   |
| 54 | 广东建星建造集团有限公司 | 预制叠合楼板整体支撑体系           | 实用新型 | 2019210167080 | 2019/7/2  | 十年   |
| 55 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种后浇带盖板装置              | 实用新型 | 2020202953332 | 2020/3/11 | 十年   |
| 56 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种 U 型承台梁模             | 实用新型 | 2020202964375 | 2020/3/11 | 十年   |
| 57 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种简易式预制阳台安装支撑架         | 实用新型 | 2020202964394 | 2020/3/11 | 十年   |
| 58 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种塔吊附属吊臂施工结构           | 实用新型 | 2020203244738 | 2020/3/16 | 十年   |
| 59 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种竖向混凝土泵管固定装置          | 实用新型 | 2020203244850 | 2020/3/16 | 十年   |
| 60 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种铝合金模板与 PC 构件固定装置     | 实用新型 | 2020203256434 | 2020/3/16 | 十年   |
| 61 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种用于定位预制飘窗窗框的模具        | 实用新型 | 2020203486949 | 2020/3/19 | 十年   |
| 62 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种预制叠合板预留传料口装置         | 实用新型 | 2020203490253 | 2020/3/19 | 十年   |
| 63 | 广东建星建造集团有限公司 | 一种中央空调冷冻水管竖直固定装置       | 实用新型 | 2020203630884 | 2020/3/20 | 十年   |

| 序号 | 权属人                       | 专利名称                | 种类   | 专利号           | 专利申请日     | 权利期限 |
|----|---------------------------|---------------------|------|---------------|-----------|------|
| 64 | 广东建星建造集团有限公司              | 一种预制楼梯成品保护固定装置      | 实用新型 | 2020203631020 | 2020/3/20 | 十年   |
| 65 | 广东建星建造集团有限公司              | 一种预制构件穿墙螺杆洞防漏浆装置    | 实用新型 | 2020203696580 | 2020/3/20 | 十年   |
| 66 | 广东建星建造集团有限公司              | 一种装配式外立面装饰柱连接结构     | 实用新型 | 2020203793773 | 2020/3/24 | 十年   |
| 67 | 广东建星建造集团有限公司              | 一种装配式预制楼板连接结构       | 实用新型 | 2020203793788 | 2020/3/24 | 十年   |
| 68 | 广东建星建造集团有限公司              | 一种用于建造房屋的简易模板       | 实用新型 | 2020206166181 | 2020/4/22 | 十年   |
| 69 | 广东建星建造集团有限公司              | 一种塔吊基础平台            | 实用新型 | 202020617580X | 2020/4/22 | 十年   |
| 70 | 广东建星建造集团有限公司              | 一种施工现场预制标准化洗车槽      | 实用新型 | 2020206928880 | 2020/4/29 | 十年   |
| 71 | 广东建星建造集团有限公司              | 一种门窗防渗漏安装结构         | 实用新型 | 2020207355903 | 2020/5/7  | 十年   |
| 72 | 广东建星建造集团有限公司              | 一种带企口结构的铝合金模板       | 实用新型 | 2020207356499 | 2020/5/7  | 十年   |
| 73 | 广东建星建造集团有限公司              | 一种大板体系卫生间降板节点结构     | 实用新型 | 2020208784681 | 2020/5/22 | 十年   |
| 74 | 珠海华章工程管理有限公司；广东建星建造集团有限公司 | 一种路面保护结构            | 实用新型 | 2020219223746 | 2020/9/4  | 十年   |
| 75 | 广东建星建造集团有限公司              | 一种新型建筑机械臂装置         | 实用新型 | 2021200740355 | 2021/1/12 | 十年   |
| 76 | 广东建星建造集团有限公司              | 一种新型可移动建筑遮阳装置       | 实用新型 | 2021201102703 | 2021/1/15 | 十年   |
| 77 | 广东建星建造集团有限公司              | 一种建筑施工用液压自爬式操作架     | 实用新型 | 2021203036180 | 2021/2/3  | 十年   |
| 78 | 广东建星建造集团有限公司              | 一种附着式升降脚手架附墙支座安装装置  | 实用新型 | 2021218136162 | 2021/8/5  | 十年   |
| 79 | 广东建星建造集团有限公司              | 一种钢筋混凝土梁与钢筋混凝土柱连接节点 | 实用新型 | 2021218136213 | 2021/8/5  | 十年   |
| 80 | 广东建星建造集团有限公司              | 一种施工基准线定位及其洞口封堵模具   | 实用新型 | 2021218406373 | 2021/8/9  | 十年   |
| 81 | 广东建星建造集团有限公司              | 一种地下室预制挡土构件及其模具     | 实用新型 | 2021218410839 | 2021/8/9  | 十年   |
| 82 | 广东建星建造集团有限公司              | 一种组立式塔吊基础钢平台        | 实用新型 | 2021218702790 | 2021/8/11 | 十年   |
| 83 | 广东建星建造集团有限公司              | 一种双向调节平衡吊架          | 实用新型 | 2021218888018 | 2021/8/11 | 十年   |



| 序号  | 权属人           | 专利名称                     | 种类   | 专利号           | 专利申请日      | 权利期限 |
|-----|---------------|--------------------------|------|---------------|------------|------|
| 84  | 广东建星建造集团有限公司  | 一种高强度预制 U 型混凝土构件模具       | 实用新型 | 2021226879665 | 2021/11/3  | 十年   |
| 85  | 广东建星建造集团有限公司  | 一种地下室顶板后浇带封闭施工使用的预制混凝土构件 | 实用新型 | 2021226805055 | 2021/11/3  | 十年   |
| 86  | 广东建星建造集团有限公司  | 底板施工地下水渗流装置              | 实用新型 | 202122764904X | 2021/11/11 | 十年   |
| 87  | 广东建星建造集团有限公司  | 可调节脚手架连墙件                | 实用新型 | 2021227597204 | 2021/11/11 | 十年   |
| 88  | 广东建星建造集团有限公司  | 预制管桩快速连接装置               | 实用新型 | 2021228123722 | 2021/11/16 | 十年   |
| 89  | 广东建星建造集团有限公司  | 预制楼梯免螺栓连接栏杆              | 实用新型 | 2021228124246 | 2021/11/16 | 十年   |
| 90  | 珠海中易建建设工程有限公司 | 一种高效混凝土搅拌机               | 实用新型 | 2017213939074 | 2017/10/25 | 十年   |
| 91  | 珠海中易建建设工程有限公司 | 一种建筑废料回收装置               | 实用新型 | 201721393920X | 2017/10/25 | 十年   |
| 92  | 珠海中易建建设工程有限公司 | 一种高强度的建筑用楼层混凝土楼板         | 实用新型 | 2017214960320 | 2017/11/10 | 十年   |
| 93  | 珠海中易建建设工程有限公司 | 一种建筑用混凝土抹平机              | 实用新型 | 2017216139494 | 2017/11/28 | 十年   |
| 94  | 珠海中易建建设工程有限公司 | 建筑智能节电控制系统               | 实用新型 | 2017216520503 | 2017/12/1  | 十年   |
| 95  | 珠海中易建建设工程有限公司 | 一种高效节能的建筑施工降尘装置          | 实用新型 | 2018200728760 | 2018/1/17  | 十年   |
| 96  | 广东合迪科技有限公司    | 铝模板冲孔装置及冲孔方法             | 发明专利 | 2014100323722 | 2014/1/24  | 二十年  |
| 97  | 广东合迪科技有限公司    | 铝模板自动化生产线                | 发明专利 | 2014100323741 | 2014/1/24  | 二十年  |
| 98  | 广东合迪科技有限公司    | 铝模板焊接装置及焊接方法             | 发明专利 | 2014100324231 | 2014/1/24  | 二十年  |
| 99  | 广东合迪科技有限公司    | 小空间圆柱模板及其施工方法            | 发明专利 | 2014103137576 | 2014/7/3   | 二十年  |
| 100 | 广东合迪科技有限公司    | 铝模板背楞系统                  | 发明专利 | 2015101534320 | 2015/4/1   | 二十年  |
| 101 | 广东合迪科技有限公司    | 用于墙体三边封闭结构的模板系统          | 发明专利 | 2015101592650 | 2015/4/3   | 二十年  |
| 102 | 广东合迪科技有限公司    | 爬架模板脱模机构                 | 实用新型 | 2020233508824 | 2020/12/31 | 十年   |
| 103 | 广东合迪科技有限公司    | 爬架模板标高调节器                | 实用新型 | 2020233510519 | 2020/12/31 | 十年   |



| 序号  | 权属人        | 专利名称                  | 种类   | 专利号           | 专利申请日      | 权利期限 |
|-----|------------|-----------------------|------|---------------|------------|------|
| 104 | 广东合迪科技有限公司 | 梁底模板组件                | 发明专利 | 2016104146586 | 2016/6/14  | 二十年  |
| 105 | 广东合迪科技有限公司 | 建筑模板系统                | 发明专利 | 2016104205207 | 2016/6/14  | 二十年  |
| 106 | 广东合迪科技有限公司 | 建筑模板系统                | 实用新型 | 201620570240X | 2016/6/14  | 十年   |
| 107 | 广东合迪科技有限公司 | 圆弧阳台模板系统              | 实用新型 | 2016205717640 | 2016/6/14  | 十年   |
| 108 | 广东合迪科技有限公司 | 弧形钢模                  | 实用新型 | 2016205717655 | 2016/6/14  | 十年   |
| 109 | 广东合迪科技有限公司 | 钢模                    | 实用新型 | 2016205718164 | 2016/6/14  | 十年   |
| 110 | 广东合迪科技有限公司 | 梁底模板组件                | 实用新型 | 201620577408X | 2016/6/14  | 十年   |
| 111 | 广东合迪科技有限公司 | 用于固定转承模板的系统构件         | 实用新型 | 2016206839382 | 2016/6/30  | 十年   |
| 112 | 广东合迪科技有限公司 | 吊模定位装置                | 实用新型 | 2016206845326 | 2016/6/30  | 十年   |
| 113 | 广东合迪科技有限公司 | 易拆穿墙螺杆及具有该易拆穿墙螺杆的建筑系统 | 实用新型 | 2016214881697 | 2016/12/30 | 十年   |
| 114 | 广东合迪科技有限公司 | 卫生间沉箱模板系统             | 实用新型 | 201720938629X | 2017/7/28  | 十年   |
| 115 | 广东合迪科技有限公司 | 铝模板与预制混凝土构件垂直安装防漏浆结构  | 实用新型 | 2017209386514 | 2017/7/28  | 十年   |
| 116 | 广东合迪科技有限公司 | 便捷式梁口调节器              | 实用新型 | 2017211204444 | 2017/9/1   | 十年   |
| 117 | 广东合迪科技有限公司 | 洞口模板防错位安装结构及系统        | 实用新型 | 2017211204872 | 2017/9/1   | 十年   |
| 118 | 广东合迪科技有限公司 | 洞口模板加固结构              | 实用新型 | 2017211205273 | 2017/9/1   | 十年   |
| 119 | 广东合迪科技有限公司 | 洞口模板加固系统              | 实用新型 | 2017211211999 | 2017/9/1   | 十年   |
| 120 | 广东合迪科技有限公司 | 窗边企口模板防渗水结构           | 实用新型 | 2017211737148 | 2017/9/12  | 十年   |
| 121 | 广东合迪科技有限公司 | 管廊模板安装节点及系统           | 实用新型 | 2017216754949 | 2017/12/5  | 十年   |
| 122 | 广东合迪科技有限公司 | 管廊底部模板安装结构、管廊模板安装系统   | 实用新型 | 201721675580X | 2017/12/5  | 十年   |
| 123 | 广东合迪科技有限公司 | 弧形转角建筑系统              | 实用新型 | 2018204833465 | 2018/4/4   | 十年   |

| 序号  | 权属人        | 专利名称                   | 种类   | 专利号           | 专利申请日      | 权利期限 |
|-----|------------|------------------------|------|---------------|------------|------|
| 124 | 广东合迪科技有限公司 | 一种墙柱模板结构               | 实用新型 | 2018212330966 | 2018/8/1   | 十年   |
| 125 | 广东合迪科技有限公司 | 梁模板结构及梁模板支撑系统          | 实用新型 | 2018212331808 | 2018/8/1   | 十年   |
| 126 | 广东合迪科技有限公司 | 可拆卸式调节凳                | 实用新型 | 201821697156X | 2018/10/18 | 十年   |
| 127 | 广东合迪科技有限公司 | 铝合金模板拼接结构              | 实用新型 | 2018216971606 | 2018/10/18 | 十年   |
| 128 | 广东合迪科技有限公司 | 一种免拆楼面模板结构             | 实用新型 | 2019222769334 | 2019/12/16 | 十年   |
| 129 | 广东合迪科技有限公司 | 模板标高调节器                | 实用新型 | 2019223031820 | 2019/12/19 | 十年   |
| 130 | 广东合迪科技有限公司 | 多层楼面物料传递装置             | 实用新型 | 2019224928956 | 2019/12/30 | 十年   |
| 131 | 合迪科技江苏有限公司 | 一种医院病房专用抗震逃生楼梯         | 发明专利 | 2014103521208 | 2014/7/23  | 二十年  |
| 132 | 合迪科技江苏有限公司 | 一种建筑物抗震自助逃生楼梯          | 发明专利 | 2014103521250 | 2014/7/23  | 二十年  |
| 133 | 合迪科技江苏有限公司 | 一种具有高效膜层的建筑铝合金模板及其制备方法 | 发明专利 | 2015106117403 | 2015/9/23  | 十年   |
| 134 | 合迪科技江苏有限公司 | 洞口模板安装加固节点及系统          | 实用新型 | 2016211813170 | 2016/10/27 | 十年   |
| 135 | 合迪科技江苏有限公司 | 可调节斜撑固定装置              | 实用新型 | 2016211818282 | 2016/10/27 | 十年   |
| 136 | 合迪科技江苏有限公司 | 预制混凝土构件与现浇结构防漏浆安装节点    | 实用新型 | 201621181830X | 2016/10/27 | 十年   |
| 137 | 合迪科技江苏有限公司 | 拼接式安全防护栏杆              | 实用新型 | 2016214767812 | 2016/12/30 | 十年   |
| 138 | 合迪科技江苏有限公司 | 快拆式安全防护栏杆              | 实用新型 | 2016214767827 | 2016/12/30 | 十年   |
| 139 | 合迪科技江苏有限公司 | 斜撑底座安装系统               | 实用新型 | 2017201875692 | 2017/2/28  | 十年   |
| 140 | 合迪科技江苏有限公司 | 一种升降式建筑脚手架             | 发明专利 | 2017103556291 | 2017/5/19  | 二十年  |
| 141 | 合迪科技江苏有限公司 | 具有千斤顶的梁口调节器            | 实用新型 | 2017211231333 | 2017/9/1   | 十年   |
| 142 | 合迪科技江苏有限公司 | 管廊顶部模板安装结构、管廊模板安装系统    | 实用新型 | 2017216795309 | 2017/12/5  | 十年   |
| 143 | 合迪科技江苏有限公司 | 管廊模板支撑系统               | 实用新型 | 2017216795629 | 2017/12/5  | 十年   |

| 序号  | 权属人        | 专利名称             | 种类   | 专利号           | 专利申请日      | 权利期限 |
|-----|------------|------------------|------|---------------|------------|------|
| 144 | 合迪科技江苏有限公司 | 一种建筑脚手架踏板        | 发明专利 | 2017112731317 | 2017/12/6  | 二十年  |
| 145 | 合迪科技江苏有限公司 | 钢模和木模垂直连接结构      | 实用新型 | 2018204889545 | 2018/4/4   | 十年   |
| 146 | 合迪科技江苏有限公司 | 一种铝合金模板可折叠工作台    | 实用新型 | 2018205892333 | 2018/4/24  | 十年   |
| 147 | 合迪科技江苏有限公司 | 超高层建筑支撑结构        | 实用新型 | 2018205977702 | 2018/4/24  | 十年   |
| 148 | 合迪科技江苏有限公司 | 超高层建筑模板背楞斜撑系统    | 实用新型 | 2018205977933 | 2018/4/24  | 十年   |
| 149 | 合迪科技江苏有限公司 | 超高层建筑支撑系统        | 实用新型 | 2018205977948 | 2018/4/24  | 十年   |
| 150 | 合迪科技江苏有限公司 | 窗边企口模板安装节点       | 实用新型 | 2018220064870 | 2018/11/30 | 十年   |
| 151 | 合迪科技江苏有限公司 | 吊模侧向加固结构         | 实用新型 | 2018222436539 | 2018/12/28 | 十年   |
| 152 | 合迪科技江苏有限公司 | 预制叠合楼板支撑系统       | 实用新型 | 2018222436670 | 2018/12/28 | 十年   |
| 153 | 合迪科技江苏有限公司 | 板底下挂梁加固结构        | 实用新型 | 201822272819X | 2018/12/29 | 十年   |
| 154 | 合迪科技江苏有限公司 | 外墙转承模板加固系统       | 实用新型 | 2018222732316 | 2018/12/29 | 十年   |
| 155 | 合迪科技江苏有限公司 | 一种节肢式建筑用铝模及其支撑装置 | 发明专利 | 2019101155534 | 2019/2/15  | 二十年  |
| 156 | 合迪科技江苏有限公司 | 一种脚手架搭建用竹竿切断装置   | 实用新型 | 2019215660233 | 2019/9/20  | 十年   |
| 157 | 合迪科技江苏有限公司 | 一种建筑用铝模板边框开槽机    | 实用新型 | 2019215660799 | 2019/9/20  | 十年   |
| 158 | 合迪科技江苏有限公司 | 楼梯踏步模板组件         | 实用新型 | 2019221808331 | 2019/12/6  | 十年   |
| 159 | 合迪科技江苏有限公司 | 楼面泵管防护固定装置       | 实用新型 | 2019221831427 | 2019/12/6  | 十年   |
| 160 | 合迪科技江苏有限公司 | 电梯井内模板组件         | 实用新型 | 2019224741935 | 2019/12/31 | 十年   |
| 161 | 合迪科技江苏有限公司 | 电梯井操作平台          | 实用新型 | 2019224875499 | 2019/12/31 | 十年   |
| 162 | 合迪科技江苏有限公司 | 管廊底部导墙模板加固结构     | 实用新型 | 2020229856622 | 2020/12/11 | 十年   |
| 163 | 合迪科技江苏有限公司 | 管廊内模板早拆结构        | 实用新型 | 2020229879319 | 2020/12/11 | 十年   |
| 164 | 合迪科技江苏有限公司 | 管廊内模支撑系统         | 实用新型 | 2020229899967 | 2020/12/11 | 十年   |



| 序号  | 权属人                     | 专利名称                    | 种类   | 专利号           | 专利申请日      | 权利期限 |
|-----|-------------------------|-------------------------|------|---------------|------------|------|
| 165 | 合迪科技江苏有限公司              | 管廊外模支撑系统                | 实用新型 | 2020229902226 | 2020/12/11 | 十年   |
| 166 | 广东运达科技有限公司              | 附着式升降脚手架防坠装置            | 发明专利 | 2014100342615 | 2014/1/24  | 二十年  |
| 167 | 广东运达科技有限公司；广东建星建造集团有限公司 | 爬架走道板自动化生产线             | 发明专利 | 2015103253482 | 2015/6/12  | 二十年  |
| 168 | 广东运达科技有限公司              | 智能模板爬升防坠落系统             | 发明专利 | 2016105746991 | 2016/7/21  | 二十年  |
| 169 | 广东运达科技有限公司              | 一种用于弧形转角建筑的脚手架走道板变形装置   | 发明专利 | 2016105747000 | 2016/7/21  | 二十年  |
| 170 | 广东运达科技有限公司              | 用于平面飘板建筑的附着式升降脚手架导轨附着装置 | 实用新型 | 2016207678373 | 2016/7/21  | 十年   |
| 171 | 广东运达科技有限公司              | 一种附着式升降脚手架走道板           | 实用新型 | 2016214387847 | 2016/12/26 | 十年   |
| 172 | 广东运达科技有限公司              | 附着式升降脚手架外防护网            | 外观设计 | 2016306463825 | 2016/12/26 | 十年   |
| 173 | 广东运达科技有限公司              | 一种快装式附着式升降脚手架防倾防坠装置     | 发明专利 | 2016112182194 | 2016/12/26 | 二十年  |
| 174 | 广东运达科技有限公司              | 附着式升降脚手架轻便式水平悬挑座        | 实用新型 | 2016214349281 | 2016/12/26 | 十年   |
| 175 | 广东运达科技有限公司              | 附着式升降脚手架双扭簧式附墙座         | 实用新型 | 2016214387832 | 2016/12/26 | 十年   |
| 176 | 广东运达科技有限公司              | 大跨度无模数附着式升降脚手架          | 实用新型 | 2016214353060 | 2016/12/26 | 十年   |
| 177 | 广东运达科技有限公司              | 合并吊点式防倾防坠附墙支座           | 实用新型 | 2017211091427 | 2017/8/31  | 十年   |
| 178 | 广东运达科技有限公司              | 倒挂式电葫芦的辅助安装工具           | 实用新型 | 2017211091431 | 2017/8/31  | 十年   |
| 179 | 广东运达科技有限公司              | 走道板连接部件及走道板转角连接结构       | 实用新型 | 2017211097989 | 2017/8/31  | 十年   |
| 180 | 广东运达科技有限公司              | 一种应用于附着式升降脚手架的高强度导轨     | 实用新型 | 2017211098002 | 2017/8/31  | 十年   |
| 181 | 广东运达科技有限公司              | 附着升降脚手架专用的移动式液压提升机构     | 实用新型 | 2017212439911 | 2017/9/26  | 十年   |
| 182 | 广东运达科技有限公司              | 脚手架分片点推拉外防护结构           | 实用新型 | 2018215616467 | 2018/9/25  | 十年   |
| 183 | 广东运达科技有限公司              | 防倾防坠落附墙支座装置             | 实用新型 | 2018215607203 | 2018/9/25  | 十年   |

| 序号  | 权属人        | 专利名称               | 种类   | 专利号           | 专利申请日      | 权利期限 |
|-----|------------|--------------------|------|---------------|------------|------|
| 184 | 广东运达科技有限公司 | 安全防护网片连接结构         | 实用新型 | 2018215607326 | 2018/9/25  | 十年   |
| 185 | 广东运达科技有限公司 | 一种覆盖式通用走道板的连接机构    | 实用新型 | 2018216564807 | 2018/10/12 | 十年   |
| 186 | 广东运达科技有限公司 | 可调转角连接结构           | 实用新型 | 2018216560774 | 2018/10/12 | 十年   |
| 187 | 广东运达科技有限公司 | 活动走道板              | 实用新型 | 2019218095131 | 2019/10/25 | 十年   |
| 188 | 广东运达科技有限公司 | 一种伸缩型内侧加宽走道板       | 实用新型 | 2019218096914 | 2019/10/25 | 十年   |
| 189 | 广东运达科技有限公司 | 一种多点悬挂脚手架          | 实用新型 | 201921810574X | 2019/10/25 | 十年   |
| 190 | 广东运达科技有限公司 | 一种具有自锁功能的脚手架       | 实用新型 | 2019218890453 | 2019/11/5  | 十年   |
| 191 | 广东运达科技有限公司 | 一种可移动便携式脚手架        | 实用新型 | 2019218983049 | 2019/11/5  | 十年   |
| 192 | 广东运达科技有限公司 | 一种附着升降脚手架使用的滑轨外防护网 | 实用新型 | 2019219678984 | 2019/11/14 | 十年   |
| 193 | 广东运达科技有限公司 | 一种内嵌式预埋构件          | 实用新型 | 202022137272X | 2020/9/25  | 十年   |
| 194 | 广东运达科技有限公司 | 一种一次成形异形走道板        | 实用新型 | 2020221393694 | 2020/9/25  | 十年   |
| 195 | 广东运达科技有限公司 | 一种脚手架自锁铰           | 实用新型 | 2020221703949 | 2020/9/28  | 十年   |
| 196 | 广东运达科技有限公司 | 一种伸缩式活动翻板铰链        | 实用新型 | 202022170402X | 2020/9/28  | 十年   |
| 197 | 广东运达科技有限公司 | 一种联合式防坠摆块          | 实用新型 | 2020221816415 | 2020/9/28  | 十年   |
| 198 | 广东运达科技有限公司 | 一种附着式升降防护平台的支撑结构   | 实用新型 | 2021218313010 | 2021/8/6   | 十年   |
| 199 | 广东运达科技有限公司 | 一种防护围栏可调的附着式升降防护台  | 实用新型 | 202121833396X | 2021/8/6   | 十年   |
| 200 | 广东运达科技有限公司 | 一种附着式升降防护平台的外围防坠网  | 实用新型 | 2021218725684 | 2021/8/11  | 十年   |
| 201 | 广东运达科技有限公司 | 一种附着式升降防护平台的防倾装置   | 实用新型 | 2021218725896 | 2021/8/11  | 十年   |
| 202 | 广东运达科技有限公司 | 一种可调桁架转角固定件        | 实用新型 | 2021221022881 | 2021/9/2   | 十年   |
| 203 | 广东运达科技有限公司 | 一种正反通用异形走道板        | 实用新型 | 2021221022877 | 2021/9/2   | 十年   |
| 204 | 广东运达科技有限公司 | 一种附着式防护平台用楔槽走道板    | 实用新型 | 2021221022966 | 2021/9/2   | 十年   |



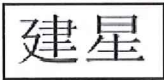
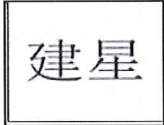
| 序号  | 权属人       | 专利名称                | 种类   | 专利号           | 专利申请日      | 权利期限 |
|-----|-----------|---------------------|------|---------------|------------|------|
| 205 | 中易建科技有限公司 | 一种装配式混凝土结构保温墙体      | 实用新型 | 2017215411602 | 2017/11/17 | 十年   |
| 206 | 中易建科技有限公司 | 一种预制混凝土构件           | 实用新型 | 201820022308X | 2018/1/5   | 十年   |
| 207 | 中易建科技有限公司 | 一种新型拉力式预制内锚头结构      | 实用新型 | 2018200970919 | 2018/1/19  | 十年   |
| 208 | 中易建科技有限公司 | 一种全预制式阳台照明管线敷设结构    | 实用新型 | 2018202349716 | 2018/2/9   | 十年   |
| 209 | 中易建科技有限公司 | 一种声屏障板构件运输支撑装置      | 实用新型 | 2018214831038 | 2018/9/11  | 十年   |
| 210 | 中易建科技有限公司 | 一种声屏障板安装连接装置        | 实用新型 | 2018214834411 | 2018/9/11  | 十年   |
| 211 | 中易建科技有限公司 | 预制板类构件转运架           | 实用新型 | 2018214839650 | 2018/9/11  | 十年   |
| 212 | 中易建科技有限公司 | 直钢筋存放运输架            | 实用新型 | 2018214839665 | 2018/9/11  | 十年   |
| 213 | 中易建科技有限公司 | 一种地面清扫机             | 实用新型 | 2018217425892 | 2018/10/26 | 十年   |
| 214 | 中易建科技有限公司 | 模台振捣装置              | 实用新型 | 2018217677183 | 2018/10/29 | 十年   |
| 215 | 中易建科技有限公司 | 一种多层预制剪力墙连接装置       | 实用新型 | 201822040595X | 2018/12/6  | 十年   |
| 216 | 中易建科技有限公司 | 一种装配式墙体水电精准预埋结构     | 实用新型 | 2018220455639 | 2018/12/6  | 十年   |
| 217 | 中易建科技有限公司 | 一种预制叠合板运输架装置        | 实用新型 | 2019200555569 | 2019/1/14  | 十年   |
| 218 | 中易建科技有限公司 | 装配式预制混凝土配电箱         | 实用新型 | 2019214083525 | 2019/8/28  | 十年   |
| 219 | 中易建科技有限公司 | 一种装配式外墙造型连接结构       | 实用新型 | 201921726151X | 2019/10/15 | 十年   |
| 220 | 中易建科技有限公司 | 一种装配式预制构件翻转装置       | 实用新型 | 2019219678626 | 2019/11/14 | 十年   |
| 221 | 中易建科技有限公司 | 一种免模板的全预制板与钢梁干法连接结构 | 实用新型 | 2020213336844 | 2020/7/9   | 十年   |
| 222 | 中易建科技有限公司 | 一种电气线盒和线管的快速连接装置    | 实用新型 | 202021698475X | 2020/8/14  | 十年   |
| 223 | 中易建科技有限公司 | 一种混凝土构件生产用固定装置      | 实用新型 | 2020227608539 | 2020/11/25 | 十年   |
| 224 | 中易建科技有限公司 | 一种装配式预制楼梯           | 实用新型 | 2020227720933 | 2020/11/25 | 十年   |
| 225 | 中易建科技有限公司 | 一种电气底盒预埋固定装置        | 实用新型 | 2020228739091 | 2020/12/3  | 十年   |

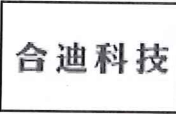
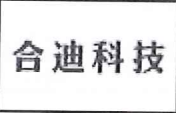


| 序号  | 权属人       | 专利名称                     | 种类   | 专利号           | 专利申请日      | 权利期限 |
|-----|-----------|--------------------------|------|---------------|------------|------|
| 226 | 中易建科技有限公司 | 一种装配式叠合楼板                | 实用新型 | 2020229258366 | 2020/12/9  | 十年   |
| 227 | 中易建科技有限公司 | 一种新型止水节快速安装装置            | 实用新型 | 2021218508112 | 2021/8/10  | 十年   |
| 228 | 中易建科技有限公司 | 一种防渗漏预制叠合楼板              | 实用新型 | 2021223206837 | 2021/9/24  | 十年   |
| 229 | 中易建科技有限公司 | 一种新型板式构件多层存放架            | 实用新型 | 2021225238014 | 2021/10/20 | 十年   |
| 230 | 中易建科技有限公司 | 一种移动式操作平台                | 实用新型 | 2021225237755 | 2021/10/20 | 十年   |
| 231 | 中易建科技有限公司 | 一种新型的圆头吊钉固定装置            | 实用新型 | 2021225249362 | 2021/10/20 | 十年   |
| 232 | 中易建科技有限公司 | 一种基于无线射频识别技术的预制构件出入库管理平台 | 实用新型 | 2021230399209 | 2021/10/20 | 十年   |
| 233 | 中易建科技有限公司 | 一种装配式楼梯深化设计用模型展示台        | 实用新型 | 2021230279349 | 2021/12/2  | 十年   |

备注：截至本评估报告出具日，“第一工程”相应权利证书尚未完成更名手续。

## 2) 商标明细表

| 序号 | 权利人          | 商标                                                                                  | 注册号      | 核定类别   | 专用权期限                              |
|----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|------------------------------------|
| 1  | 广东建星建造集团有限公司 |  | 46328064 | 第 37 类 | 2020 年 12 月 28 日至 2030 年 12 月 27 日 |
| 2  | 广东建星建造集团有限公司 |  | 30677918 | 第 37 类 | 2020 年 3 月 21 日至 2030 年 3 月 20 日   |
| 3  | 中易建科技有限公司    |  | 32452410 | 第 42 类 | 2019 年 5 月 28 日至 2029 年 5 月 27 日   |
| 4  | 中易建科技有限公司    |  | 32435069 | 第 19 类 | 2019 年 6 月 14 日至 2029 年 6 月 13 日   |
| 5  | 广东合迪科技有限公司   |  | 11761761 | 第 37 类 | 2014 年 04 月 28 日至 2024 年 04 月 27 日 |

| 序号 | 权利人        | 商标                                                                                 | 注册号      | 核定类别   | 专用权期限                                 |
|----|------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|---------------------------------------|
| 6  | 广东合迪科技有限公司 |   | 11756089 | 第 19 类 | 2014 年 04 月 28 日至<br>2024 年 04 月 27 日 |
| 7  | 广东合迪科技有限公司 |   | 11755973 | 第 6 类  | 2014 年 05 月 07 日至<br>2024 年 05 月 06 日 |
| 8  | 广东合迪科技有限公司 |   | 11761706 | 第 37 类 | 2014 年 06 月 07 日至<br>2024 年 06 月 06 日 |
| 9  | 广东合迪科技有限公司 |   | 11756052 | 第 19 类 | 2014 年 04 月 28 日至<br>2024 年 04 月 27 日 |
| 10 | 广东合迪科技有限公司 |  | 11756003 | 第 6 类  | 2015 年 11 月 14 日至<br>2025 年 11 月 13 日 |

### 3) 软件著作权明细表

| 序号 | 软件名称                          | 著作权人          | 登记号           | 取得方式 | 权利范围 | 首次发表日期          |
|----|-------------------------------|---------------|---------------|------|------|-----------------|
| 1  | 铝合金模板系统设计软件 V1.0              | 广东合迪科技有限公司    | 2014SR036744  | 原始取得 | 全部权利 |                 |
| 2  | 铝合金模板排布软件 V1.0                | 广东合迪科技有限公司    | 2014SR035716  | 原始取得 | 全部权利 |                 |
| 3  | 金属模板建模软件 V1.0                 | 广东合迪科技有限公司    | 2014SR034747  | 原始取得 | 全部权利 |                 |
| 4  | 基于 BIM 软件定间距复制或移动和快速标注多边形边长系统 | 珠海中易建建设工程有限公司 | 2019SR0193034 | 原始取得 | 全部权利 | 2019 年 1 月 10 日 |
| 5  | 基于 BIM 软件叠合板网片钢筋的快速绘制系统       | 珠海中易建建设工程有限公司 | 2019SR0192969 | 原始取得 | 全部权利 | 2019 年 1 月 8 日  |
| 6  | 基于 BIM 软件特殊镜像系统               | 珠海中易建建设工程有限公司 | 2019SR0192831 | 原始取得 | 全部权利 | 2019 年 1 月 3 日  |

备注：截至本评估报告出具日，“第一工程”相应权利证书尚未完成更名手续。

据被评估单位介绍，上述账外无形资产均为企业自用在用，未授权他人使用。均未在财务账内体现，历史的相关费用均已费用化。

评估人员根据无形资产的类型及实际使用情况，将全部账外无形资产分为技

术类及商标类：

| 序号 | 类别                | 数量  | 形成期间                     | 证载有效期          | 平均有效期 |
|----|-------------------|-----|--------------------------|----------------|-------|
| 1  | 账外无形资产-技术类（专利、软著） | 239 | 2014 年 1 月至 2021 年 12 月  | 10-20 年，到期后不可续 | 约 8 年 |
| 2  | 账外无形资产-商标类        | 10  | 2014 年 04 月至 2020 年 12 月 | 10 年，到期后可续展    | 永续    |

除上述无形资产外，被评估单位未单独申报其他账面未记录的无形资产。

（四）被评估单位申报的其他表外资产的类型、数量

本次评估被评估单位未单独申报其他资产负债表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本项目所有评估工作均由本评估机构完成，评估过程中未涉及资产价值引用任何其他评估机构出具的报告结论。

经核实，委托评估的资产、负债范围与经济行为涉及的资产、负债范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为本次评估价值类型。

（二）价值类型定义

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映委托对象的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

#### 五、评估基准日

（一）评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

（二）评估基准日的确定

1、本次评估基准日由委托人根据有利于经济行为目的实现的原则确定。

2、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

#### 六、评估依据

（一）经济行为依据

《深圳市建艺装饰集团股份有限公司第四届董事会第十次会议决议》。



## (二) 法律法规

- 1、《中华人民共和国会计法》（主席令第 12 届第 81 号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令 10 届第 72 号）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（主席令 12 届第 46 号）；
- 5、《中华人民共和国民法典》（主席令 13 届第 45 号）；
- 6、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
- 7、《中华人民共和国商标法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；
- 8、《中华人民共和国商标法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 651 号）；
- 9、《中华人民共和国专利法》（2020 年 10 月 17 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议第四次修正）；
- 10、《中华人民共和国专利法实施细则》（中华人民共和国国务院令第 569 号修订）；
- 11、《中华人民共和国著作权法》（2020 年 11 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议第三次修正）；
- 12、《中华人民共和国著作权法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 633 号修订）；
- 13、《中华人民共和国建筑法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修订）；
- 14、《建筑业企业资质管理规定》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 22 号）；
- 15、《建筑业企业资质标准》（建市【2014】159 号）；
- 16、《建筑业企业资质管理规定和资质标准实施意见》（建市【2015】20 号）；
- 17、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

18、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

19、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 743 号修订）；

20、《上市公司重大资产重组管理办法》（2014 中国证券监督管理委员会第 52 次主席办公会议审议通过，2020 年 3 月 20 日中国证券监督管理委员会修正）；

21、《会计监管风险提示第 5 号——上市公司股权交易资产评估》（中国证监会 2021 年 01 月 22 日）；

22、《监管规则适用指引——评估类第 1 号》（中国证监会 2013 年 01 月 18 日）；

23、《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 182 号）；

24、其他相关法律、法规和规范性文件。

### （三）评估准则依据

1、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

2、《资产评估准则——基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

3、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

4、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；

5、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

6、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

7、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

10、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

11、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

12、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

13、《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；

14、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

- 15、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 16、《知识产权资产评估指南》（中评协【2017】44 号）；
- 17、《专利资产评估指导意见》（中评协【2017】49 号）；
- 18、《著作权资产评估指导意见》（中评协【2017】50 号）；
- 19、《商标资产评估指导意见》（中评协【2017】51 号）。

#### (四) 资产权属依据

- 1、《机动车行驶证》、《机动车登记证书》；
- 2、固定资产购置发票、合同协议；
- 3、企业经营相关业务合同、协议、发票；
- 4、发明专利证书、实用新型专利证书、外观设计专利证书；
- 5、商标注册证；
- 6、著作权（版权）登记证书；
- 7、企业经营相关业务合同、协议、发票；
- 8、委托人、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 9、其他包括财务账册、出入账凭证等权属获得、转移等证明相关权属证明材料。

#### (五) 取价依据

- 1、委托人或被评估单位提供的各期审计报告、财务会计报表、预测性财务信息、资产申报明细表和有关资产购建资料；
- 2、委托人或被评估单位及其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
- 3、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- 4、国家统计局、国家有关部门和行业协会发布的统计数据；
- 5、相关上市公司公开信息资料；
- 6、上海万得信息技术有限公司的统计资料（WIND 资讯）；
- 7、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布的债券交易资料；
- 8、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布与评估基准日接近的贷款市场报价利率；
- 9、近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；
- 10、房地产所在地的房地产市场交易价格信息；



11、房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；

12、国家有关部门发布的技术标准资料；

13、评估人员收集的市场资料；

14、评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；

15、其他参考资料。

#### (六) 其他参考依据

1、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；

2、《企业会计准则—应用指南》（财会〔2006〕18 号）；

3、《企业会计准则第 1 号——存货》；

4、大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》【大华审字[2022]0013440 号】；

5、委托人及被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；

6、委托人及被评估单位承诺函；

7、被评估单位提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估基本方法

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。根据本次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

##### 1、市场法

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。采用市场法的前提条件：

(1) 需要有一个充分发育活跃的资产市场；

(2) 参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

##### 2、收益法

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。采用收益法的前提条件：

- (1) 被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；
- (2) 资产所有者所承担的风险可以预测且可以用货币衡量。
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

### 3、资产基础法

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用成本法的前提条件：

- (1) 被评估单位的各项资产处于持续使用状态或被假定处于持续使用状态；
- (2) 被评估单位的各项资产必须是可再生、可复制的资产。可以通过市场调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料；
- (3) 被评估单位的各项资产应当具备可利用的历史资料，同时，现时资产与历史资产具有相同性或可比性。

#### (二) 评估方法的选取与理由

##### 1、市场法的适用性分析

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性。

通过对近期企业产权交易市场情况分析，被评估单位属于同一行业，或者受相同经济因素的影响，且业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位具有可比性的交易案例较少，或者有极少数交易案例但缺乏交易对象买卖、收购及合并案例资料信息；同时，在公开股票市场的上市或挂牌公司虽然数量较多，但是该等上市公司与被评估单位在规模、经营状况和盈利水平均存在一定差距，且近期股价波动较大，难以剔除股票市场短期投机波动影响。因此，本次评估不宜采用市场法对评估对象进行评估。

##### 2、收益法的适用性分析

由于被评估企业具有稳定的业务收益来源和管理团队，根据被评估单位已提供企业未来收益资料，可以结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、经营管理模式、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业

现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测；也可以依据被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等因素，恰当确定收益期；并且，可以综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和被评估单位所在行业、及其特定风险等相关因素将预期收益所对应的风险具体度量，满足收益法的使用前提，故可以采用收益法评估。

### 3、资产基础法的适用性分析

由于被评估单位各项资产和负债的购建、形成资料齐备，主要资产处于持续使用当中，同时可以在市场上取得购建类似资产的市场价格信息，满足采用资产基础法评估的要求。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，也为经济行为实现后被评估单位的经营管理提供了资产构建成本的基础，故可以采用资产基础法进行评估。

综上所述，本次采用收益法、资产基础法进行评估。

### （三）评估方法介绍

#### 1、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，根据各项资产的具体情况选用适当的评估方法合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益（净资产）的价值。基本公式如下：

净资产评估值 = 资产评估值之和 - 负债评估值之和

#### （1）流动资产具体评估方法

1) 货币资金包括现金、银行存款，其他货币资金等，经清查核实后，评估人员以评估基准日企业合法持有的货币金额为其评估价值。

2) 应收票据为客户支付货款开具的银行承兑汇票和商业承兑汇票，本次评估对于应收票据按照不同的信用风险特征进行分类，根据历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预计坏账风险损失，以核实后账面值扣减预计坏账风险损失后作为评估值。

#### 3) 应收类款项

对应收账款、合同资产、其他应收款的评估，经清查核实后，评估人员在



应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定的方法估计评估风险损失，对纳入本次合并范围内的关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

#### 4) 预付账款

评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，以核实后账面值作为评估值。

#### 5) 存货

纳入本次评估范围内的存货为原材料和在用周转材料。

对于原材料和在用周转材料，评估人员通过抽查盘点对存货存在的真实性及实际使用状况进行了核实。经核查，本次评估存货账实相符。

由于纳入本次评估范围内的存货均为企业施工过程中常用的建筑耗材，具有价值量小、数量多、周转快、库龄短的特点，因此本次评估对账实相符的存货按照审计后的账面值确认评估值。

#### 6) 其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣进项税额及预交税费等。在核实账簿记录、检查原始凭证等相关资料，核实事项的真实性和金额后，按照其他流动资产能在将来收回相应的资产或权利，以核实账面值确认为评估值。

### (2) 非流动资产具体评估方法

#### 1) 其他权益工具投资

评估人员首先对其他权益工具形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了验资报告等相关资料，以确定其他权益工具的真实性和完整性。

由于被评估单位持股比例低，对被投资单位没有控股权或非实际控制，无法提供被投资单位相关经营资料及财务数据，故本次评估以经核实后的账面值确认

评估值。

## 2) 长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

由于纳入本次评估范围内的长期股权投资单位，都是由建星建造控股或有实际控制权，故本次评估采用资产基础法或收益法评估被投资企业 100% 股权市场价值，然后根据被评估单位的持股比例计算该项股权投资的评估值。各项长期股权投资评估中所遵循的评估原则，采用的评估方法，各项资产及负债的评估过程保持一致，采用同一标准、同一尺度，以合理公允和充分地反映各被投资单位各项资产的价值。

长期股权投资评估值 = 被投资单位股东全部权益价值 × 持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估人员没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

## 3) 固定资产

机器设备类资产包括机器设备、电子设备和车辆。根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和可收集资料情况，采用重置成本法进行评估。重置成本法是先行估算设备于评估基准日的不含增值税重置全价，同时通过现场勘察和综合分析确定成新率，据此计算评估值。对部分超过年限的电子设备，如电脑、空调等直接采用相似现状的电子设备二手价格作为评估值。

重置成本法计算公式为：

评估值 = 设备重置成本 × 综合成新率

### A、重置成本的确定

#### I. 不需要安装的设备

重置价值 = 设备购置价

#### II. 需要安装的设备

重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装费

(I) 设备购置价的确定：向设备生产厂家、销售单位询问设备现行市场价格信息，结合评估人员进行二手设备的市场调研和收集现价资料，确定设备的购



置价格。

(II) 运杂费及安装费的确定：根据资产具体情况及特点，运杂费考虑运输的行业计费标准、安装费按行业概算指标中规定的费率计算。

### III. 运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

(I) 现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

(II) 新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

### IV. 对于超出经济使用年限的电子设备

对少数超出经济使用年期的设备，如电脑、空调等，直接采用二手市场价格确定其评估值。

### B、综合成新率的确定

I. 对一般小型设备，进行一般性勘察，其综合成新率根据设备的工作环境、现场勘察状况，结合其经济寿命年限来确定。

II. 对重要设备，通过现场重点勘察，了解其工作环境、现有技术状况、近期技术资料、有关修理记录和运行记录等资料，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率，该项权重 60%。再结合其理论成新率，该项权重 40%，采用加权平均法来确定其综合成新率。即：

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

III. 车辆的成新率，根据国家汽车报废标准的相关规定及实际行驶里程和现场勘察的情况综合评定。

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

其中：理论成新率=min（年限法成新率，里程法成新率）

即理论成新率取年限法成新率与里程法成新率孰低者。

IV. 对于超期服役且能基本正常使用的设备，根据评估师现场勘察情况，确定成新率。

V. 对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，如电子设备类，主要根据



使用时间，结合维修保养情况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

#### 4) 无形资产

##### ①被评估单位申报经审计后的无形资产—其他

对纳入本次评估范围的无形资产—其他，以被评估单位申报经审计后的财务数据为基础，核实无形资产原始发生金额及摊销金额，最终以核实无误的审计后账面价值确认评估值。

##### ②被评估单位申报的账面未记录的无形资产

考虑到“建星建造”纳入本次评估范围内的专利较多，其专利与软著技术具体应用于产品的生产节点、工艺流程等一系列环节，单项专利单独的获利能力不稳定且难以准确估计，对未来的收益无法作出合理的预测，故评估人员决定对专利及软著统一归类为技术类无形资产，进行打包评估。

对于商标，由于本次申报评估的商标类资产仅用于“建星建造”及其下属子公司集团内部使用，且不需要支付相关的商标使用费，因此对本次纳入评估范围内的商标归类为商标类无形资产，进行打包评估。

#### A、评估模型的介绍及计算公式

销售收入分成法，是指根据销售收入与销售收入分成率测算评估对象的收益，即在一定的规模条件下，从应用技术的产品能够为使用单位带来的预测收益入手，计算未来可能取得的收益，再乘以一定的销售收入分成率，确定评估范围内涉及的技术类无形资产及商标类无形资产对于使用单位于评估基准日的市场价值。

##### a、技术类无形资产计算公式

$$P = K \times \sum_{i=1}^n \left\{ \frac{R_i}{(1+r)^i} \times (1-M_i) \right\}$$

其中：P：为待估技术类无形资产评估价值；

R<sub>i</sub>：基准日后第 i 年预期销售收入；

K：为技术类无形资产分成率；

n：收益期；

i：折现期；

M<sub>i</sub>：衰减率。

##### b、商标类无形资产计算公式

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中：P：待估商标类无形资产

R<sub>i</sub>：基准日后第 i 年预期销售收入；

K：为商标类无形资产分成率；

n：收益期  $n=\infty$ ；

i：折现期；

#### 5) 使用权资产

使用权资产为企业所使用的房地产租赁支出，对纳入本次评估范围的使用权资产，以被评估单位申报经审计后的财务数据为基础，评估人员查阅了有关资产的租赁合同、协议等，经核实，账务记载真实，最终以核实后的账面值确定评估值。

#### 6) 长期待摊费用

对评估范围内的长期待摊费用，以被评估单位申报经审计后的财务数据为基础，评估人员核实其费用的形成等资料，在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在对经营收益有贡献的、且与其他类型资产没有重复的资产和权利的价值确定评估值，对已经不能在以后会计期间产生收益的长期待摊费用评估值为 0。

#### 7) 递延所得税资产

递延所得税资产产生于可抵扣暂时性差异。资产、负债的账面价值与其计税基础不同产生可抵扣暂时性差异的，在估计未来期间能够取得足够的应纳税所得额用以利用该可抵扣暂时性差异时，应当以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产，本次评估以经核实后账面值作为评估值。

#### 8) 其他非流动资产

其他资产包括超过一年的合同资产、与外部关联方的往来款等。本次评估通过核实有关资料，查阅账务记录，证实资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以经核实后的账面值作为评估值。

#### (3) 负债评估方法

### 1) 短期借款

短期借款中包括被评估单位向银行借入的短期借款及已质押保理有追索权的未到期的商业承兑汇票。

评估人员经查阅了借款合同、相关的保证合同、抵质押合同、利息支付记录、票据贴现记录等，抽查了有关会计记录等现场核实，账务记载真实、利息支付及时，以经核实后的账面值作为评估值。

### 2) 应付票据

评估人员抽查核实账簿记录、凭证资料，应付票据其金额、日期均相符，经查实证明交易事项和票据金额真实，票据到期日均需支付相应的权益或资产，故以核实后账面价值确定为评估值。

### 3) 应付款项

应付款项包括合同负债、应付账款、其他应付款、预收账款等。

评估人员核对了应付款项有关账簿记录，文件资料，并选取金额较大或异常的款项抽查其原始凭证，同时进行业务与合同及其合理性分析和必要的函证工作。在此基础上确定应付款项的真实性，以经核实后确定的账面价值作为评估值。

### 4) 应付职工薪酬

评估人员获取企业计提和发放职工薪酬资料，核实相关会计记录，以经核实后账面价值作为评估值。

### 5) 应交税费

应交税费为增值税、个人所得税、印花税、城建税、企业所得税等。

评估人员通过了解被评估单位应纳税项的内容，核查相关数据的正确性及汇缴真实性，以经核实后账面值作为评估值。

### 6) 其他流动负债

其他流动负债为待交增值税销项税。评估人员经查实，证明交易事项真实，款项入账金额准确，根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额确定账面值的真实性，以经核实后账面值作为评估值。

### 7) 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的租赁负债或一年内到期的长期借款。评估人员核对了借款合同、相关的保证合同、抵质押合同、租赁合同，



抽查有关会计记录等现场核实，账务记载真实、利息支付及时，以经核实后的账面值作为评估值。

#### 8) 租赁负债

租赁负债科目反映尚未支付的租赁付款额，评估人员查阅了有关资产的租赁合同、协议等，经核实，账务记载真实，入账及时，以核实后的账面值确定评估值。

#### 9) 预计负债

评估人员核查了预计负债计提的有关依据，了解预计负债的形成原因和预计未来支付或承担义务情况，确认其真实性后以核实后账面值确认为评估值。

### 2、收益法

收益法包括股利折现法和现金流量折现法。本次评估具体采用现金流量折现法，适用间接法，对应的现金流量为企业自由现金流量（企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用（扣除税务影响后） - 追加资本性支出 - 追加营运资金）。

#### (1) 现金流量

现金流量折现法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。

根据企业实际情况，在持续经营前提下，本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益（净资产）价值；

D：被评估单位的付息债务价值；

B：被评估单位的企业价值。

$$B = P + \sum C_i$$

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i}$$

式中：

P：被评估单位的经营性资产价值；

Ri：被评估单位未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：被评估单位的未来持续经营期，本次评估未来经营期为无限期。

$\Sigma C_i$ ：被评估单位基准日存在的非经营性、溢余性资产价值和长期股权投资价值。

$$\Sigma C_i = C_1 + C_2 + C_3$$

C1：被评估单位基准日存在的现金类资产价值；

C2：被评估单位基准日存在的其他非经营性资产和溢余性资产价值；

C3：长期股权投资价。

## （2）折现率

本次评估折现率采用资本加权平均报酬率，按照资本加权平均成本模型 (WACC) 进行计算，公式为：

$$WACC = Re \times E / (D + E) + Rd \times D / (D + E) \times (1 - t)$$

式中：D：债务的市场价值；

E：股权市值；

Re：权益资本成本；

Rd：债务资本成本；

t：企业所得税率。

其中：

权益资本成本报酬率 Re，按照资本资产定价模型 (CAPM) 确定

$$r_e = r_f + \beta \times (r_m - r_f)$$

式中：

re--权益资本报酬率

rf--无风险报酬率

rm--市场预期报酬率

$\beta$ --被评估单位权益资本的预期市场风险系数。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

我司接受委托，对广东建星建造集团有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估。主要评估工作过程如下：

### (一) 明确评估业务基本事项

通过向委托人了解评估目的，明确委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

### (二) 订立资产评估技术服务合同

根据了解的评估业务基本情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立《资产评估技术服务合同》。

### (三) 编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经委托人及产权持有人相关人员审核批准。

### (四) 现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括抽查验证申报评估的相关资产的相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产状况等。

### (五) 收集整理评估资料

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### (六) 评定估算形成评估结论

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

### (七) 编制出具评估报告

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产



评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按《资产评估技术服务合同》的要求向委托人提交正式资产评估报告。

#### (八) 整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

### 九、评估假设

#### (一) 基本假设

1、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2、企业持续经营假设：企业持续经营假设是假定被评估企业经营业务合法，并不会出现不可预见因素导致其无法持续经营，被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

3、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

#### (二) 关于评估对象的假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的各种应付款项均已付清。

3、评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托人提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

4、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的土地、房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有

害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

5、评估人员已对评估对象所涉及房地产、设备等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的机器设备、车辆等无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

6、评估人员已就评估对象所涉及的无形资产从其实质、具体内容的技术先进性、经济适用性、市场接受程度等方面开展尽职调查，并与有关专业人员进行访谈，但未就相关资产组织专项论证。无形资产价值认识过程必然受到资料收集过程、访谈对象和内容差异，以及从中获取的信息等影响，对评估人员形成的专业判断带有一定的主观性。本次评估是在假设评估人员掌握评估对象所涉及的无形资产的相关信息是符合其实际情况并满足其购建、开发、利用、经营和收益等一般情况的基础上进行的。

7、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

8、假设评估对象不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对其价值造成重大不利影响。

9、假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

### (三) 关于企业经营和预测假设

1、假设国际金融和全球经济环境、国家宏观经济形势无重大变化，交易各方所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设所处的社会经济环境以及所执行的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设国家现行的有关法律法规及行政政策、产业政策、金融政策、税收政策等政策环境相对稳定。除非另有说明，假设被评估单位经营完全遵守有关的法律法规。

4、假设被评估单位所处行业在基准日后保持当前可知的发展方向和态势不变，没有考虑将来未知新科技、新商业理念等出现对行业趋势产生的影响；



5、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营方向、经营方式、经营范围和管理水平，以及在当前所处行业可预知的状况及市场竞争环境下持续经营。

6、假设被评估单位按评估基准日现有的管理水平继续经营，被评估单位管理层是负责和尽职工作的，且管理层相对稳定和有能力担当其职务，不考虑将来经营者发生重大调整或管理水平发生重大变化对未来预期收益的影响。

7、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

8、建星建造及下属子公司所持有的资质是其业务开展的基础，本次假设企业于基准日所持经营资质能持续保持有效，并能匹配未来经营计划获取相应的新增资质。

9、假设建星建造及下属子公司目前持有的商标在到期后可以顺利续展。

10、建星建造及下属子公司在评估基准日共取得高新技术企业证书三个，由于国家现行高新技术企业认定的要求越来越沿革，且被评估单位下属子公司合迪江苏在 2022 年度延续申请高新技术企业资格时未成功，因此本次评估假设现有的高新技术企业到期后相应的主体均恢复正常的企业所得税率 25%。

11、假设被评估单位未来采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致。

12、假设被评估单位完全遵守所在国家和地区开展合法经营必须遵守的相关法律法规。

#### (四) 其他假设

1、假设评估范围与委托人及被评估单位提供的《资产评估申报明细表》一致，未考虑委托人及被评估单位提供《资产评估申报明细表》以外可能存在的或有资产及或有负债对评估结论的影响。

2、假设被评估对象所需生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

3、假设标的企业未来企业经营规划，包括但不限于产能或产量扩大计划及配套的营销计划、资本性支出计划、人力资源规划、技术研发计划、资金管理计划等能够顺利执行。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改



变评估结论，评估报告将会失效，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

除本报告所载明的特别事项说明外，在持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，根据评估工作得出评估结论如下：

### （一）资产基础法评估结论

在评估基准日 2021 年 12 月 31 日，广东建星建造集团有限公司母公司口径账面资产总额为 325,066.46 万元，评估值为 340,114.14 万元，评估增值 15,047.68 万元，增值率为 4.63%；负债账面总额为 285,010.28 万元，评估值为 285,010.28 万元，评估无增减值；净资产账面总额为 40,056.18 万元，评估值为 55,103.86 万元，评估增值 15,047.68 万元，增值率为 37.57%。评估结论详细情况见下表：

**资产评估结果汇总表**

被评估单位：广东建星建造集团有限公司

金额单位：人民币万元

| 项目                   | 账面价值              | 评估价值              | 增减值              | 增值率%         |
|----------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------|
|                      | A                 | B                 | C=B-A            | D=C/A×100%   |
| 1 流动资产               | 222,959.46        | 222,959.46        | 0.00             | 0.00         |
| 2 非流动资产              | 102,107.00        | 117,154.68        | 15,047.68        | 14.74        |
| 3 其他权益工具投资           | 17.38             | 17.38             | 0.00             | 0.00         |
| 4 长期股权投资             | 18,608.09         | 28,446.78         | 9,838.69         | 52.87        |
| 5 固定资产               | 4,004.33          | 5,719.09          | 1,714.76         | 42.82        |
| 6 无形资产               | 69.26             | 3,563.49          | 3,494.23         | 5,045.33     |
| 7 使用权资产              | 1,238.48          | 1,238.48          | 0.00             | 0.00         |
| 8 长期待摊费用             | 114.08            | 114.08            | 0.00             | 0.00         |
| 9 递延所得税资产            | 2,403.63          | 2,403.63          | 0.00             | 0.00         |
| 10 其他非流动资产           | 75,651.75         | 75,651.75         | 0.00             | 0.00         |
| <b>11 资产总计</b>       | <b>325,066.46</b> | <b>340,114.14</b> | <b>15,047.68</b> | <b>4.63</b>  |
| 12 流动负债              | 283,643.64        | 283,643.64        | 0.00             | 0.00         |
| 13 非流动负债             | 1,366.64          | 1,366.64          | 0.00             | 0.00         |
| <b>14 负债合计</b>       | <b>285,010.28</b> | <b>285,010.28</b> | <b>0.00</b>      | <b>0.00</b>  |
| <b>15 净资产（所有者权益）</b> | <b>40,056.18</b>  | <b>55,103.86</b>  | <b>15,047.68</b> | <b>37.57</b> |

评估结论详细情况详见资产基础法《资产评估结果明细表》。

### （二）收益法评估结论

采用收益法对广东建星建造集团有限公司股东全部权益价值评估结果为 103,309.46 万元，评估值较母公司口径账面净资产增值 63,253.28 万元，增值率

为 157.91%，较资产基础法评估差异 48,205.60 万元，差异率 87.48%。

### （三）评估结论

#### 1、评估结果的差异分析

资产基础法评估结果系以评估基准日被评估企业账面记录的资产、负债为出发点，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为评估对象的股东全部权益价值；收益法是按评估对象未来预期收益并采用适当的折现率折现所测算的评估对象的收益价值。

经对上述两种评估方法的评估程序进行复核、对两种评估结果所依据的资料数据的质量、数量进行分析，我们认为，两种评估方法所得出的评估结果差异的原因主要是：

资产基础法主要从企业购建角度反映了各项资产的市场价值，受方法限制，评估过程未能考虑被评估企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景、经营资质、人员结构、客户关系等可能影响企业股东权益因素的市场价值；收益法是基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，在考虑宏观和区域经济因素、被评估企业未来发展规划与其所在行业现状与发展前景的基础上，对被评估企业未来经营情况进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成未来收益预测，从而得到被评估企业股东权益市场价值，收益法评估结论包含了资产基础法所未能涵盖的因素的市场价值。因此，两种评估方法结论形成一定的差异。

#### 2、评估结果的选取

对于两种评估方法的差异，我们认为：

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合市场经济条件下的价值观念，同时收益法能反映出资产基础法中难以反映的企业各类资源协同使用所产生的价值增加或贬损。

截至评估基准日，被评估单位及其下属子公司名下拥有多项资质和生产许可证，其中包括建筑工程施工总承包特级、建筑装饰装修工程专业承包一级、工程设计建筑行业（建筑工程）甲级等高等级资质，截至被评估单位及其旗下子公司所取得的资质如下：

| 公司名称   | 资质名称          | 资质证书号      | 发证日期       | 证书有效期      |
|--------|---------------|------------|------------|------------|
| 广东建星建造 | 市政公用工程施工总承包二级 | D244045870 | 2021/12/16 | 2022/12/31 |

| 公司名称                                 | 资质名称             | 资质证书号          | 发证日期       | 证书有效期      |
|--------------------------------------|------------------|----------------|------------|------------|
| 集团有限公司                               | 建筑装修装饰工程专业承包一级   |                |            |            |
|                                      | 建筑机电安装工程专业承包一级   |                |            |            |
|                                      | 地基基础工程专业承包一级     |                |            |            |
|                                      | 电子与智能化工程专业承包二级   | D344035815     | 2021/12/15 | 2022/12/31 |
|                                      | 工程设计建筑行业（人防工程）甲级 | A144064967-6/1 | 2021/9/3   | 2025/12/30 |
|                                      | 工程设计建筑行业（建筑工程）甲级 |                |            |            |
|                                      | 建筑工程施工总承包特级      | D144065775     | 2021/9/3   | 2025/12/30 |
| 珠海中易建设工程有限公司（现已更名为“广东建星建造第一工程有限公司”）  | 电子与智能化工程专业承包二级   | D344174100     | 2020/5/15  | 2022/10/19 |
|                                      | 建筑机电安装工程专业承包三级   |                |            |            |
|                                      | 地基基础工程专业承包三级     |                |            |            |
|                                      | 消防设施工程专业承包二级     |                |            |            |
|                                      | 钢结构工程专业承包三级      |                |            |            |
|                                      | 模板脚手架专业承包不分等级    |                |            |            |
|                                      | 建筑幕墙工程专业承包二级     |                |            |            |
|                                      | 建筑装修装饰工程专业承包二级   |                |            |            |
|                                      | 市政公用工程施工总承包三级    |                |            |            |
|                                      | 防水防腐保温工程专业承包二级   |                |            |            |
|                                      | 建筑工程施工总承包二级      | D244328031     | 2020/2/18  | 2024/1/6   |
| 珠海市合永建筑工程有限公司（现已更名为“广东建星建造第二工程有限公司”） | 消防设施工程专业承包二级     | D344248115     | 2021/11/25 | 2023/12/5  |
|                                      | 市政公用工程施工总承包三级    |                |            |            |
|                                      | 建筑机电安装工程专业承包三级   |                |            |            |
|                                      | 电子与智能化工程专业承包二级   |                |            |            |
|                                      | 建筑装修装饰工程专业承包二级   |                |            |            |
|                                      | 防水防腐保温工程专业承包二级   |                |            |            |
|                                      | 建筑工程施工总承包三级      |                |            |            |
|                                      | 地基基础工程专业承包三级     |                |            |            |
|                                      | 建筑幕墙工程专业承包二级     |                |            |            |
|                                      | 模板脚手架专业承包不分等级    |                |            |            |
|                                      | 钢结构工程专业承包三级      |                |            |            |
| 珠海市富山建星建设有限公司（现已更名为“建星建造第三工程有限公司”）   | 地基基础工程专业承包三级     | D344248131     | 2018/12/5  | 2023/12/5  |
|                                      | 建筑装修装饰工程专业承包二级   |                |            |            |
|                                      | 消防设施工程专业承包二级     |                |            |            |
|                                      | 建筑机电安装工程专业承包三级   |                |            |            |
|                                      | 模板脚手架专业承包不分等级    |                |            |            |
|                                      | 钢结构工程专业承包三级      |                |            |            |
|                                      | 建筑幕墙工程专业承包二级     |                |            |            |
|                                      | 防水防腐保温工程专业承包二级   |                |            |            |
|                                      | 建筑工程施工总承包三级      |                |            |            |



| 公司名称             | 资质名称             | 资质证书号          | 发证日期       | 证书有效期      |
|------------------|------------------|----------------|------------|------------|
|                  | 市政公用工程施工总承包三级    |                |            |            |
| 广东运达科技<br>有限公司   | 模板脚手架专业承包不分等级    | D344035881     | 2021/12/20 | 2022/12/31 |
|                  | 起重设备安装工程专业承包二级   |                |            |            |
|                  | 建筑工程施工总承包三级      |                |            |            |
|                  | 市政公用工程施工总承包三级    |                |            |            |
|                  | 建筑幕墙工程专业承包二级     |                |            |            |
| 运达建筑科技<br>江苏有限公司 | 特种设备生产许可证        | TS2432099-2025 | 2021/2/11  | 2025/2/10  |
| 珠海市达德设<br>计有限公司  | 工程设计建筑行业（建筑工程）甲级 | A144021407     | 2018/4/16  | 2023/4/16  |

同时，被评估单位及其下属子公司经多年经营，在行业内拥有一定的知名度，经营团队合作顺畅、管理专业，有一定的客户基础，而资产基础法中无法体现这部分资质的价值。

根据上述分析，考虑评估方法与评估目的、评估对象之间的适用性，我们认为，相对资产基础法而言，收益法能够更加充分、真实地反映被评估企业的股东全部权益价值，因此本次评估选用收益法的评估结果作为本次资产评估报告的评估结论。

基于被评估单位管理层对未来发展形势的判断及经营规划，广东建星建造集团有限公司于评估基准日 2021 年 12 月 31 日的股东全部权益市场价值为 103,309.46 万元（大写：壹拾亿零叁仟叁佰零玖万肆仟陆佰元整）。

#### 特别提示：

根据被评估单位提供的资料，被评估单位已于评估基准日后 2022 年 2 月 28 日向控股股东广东建星控股集团有限公司定向分红 116,034,890.17 元，提醒报告使用者关注对交易价格的影响。

#### （四）建星建造母公司资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

##### 1、长期股权投资

长期股权投资账面价值合计 186,080,893.08 元，评估价值合计 284,467,800.00 元，评估增值 98,386,906.92 元，增值率 52.87%，主要原因为：被评估单位按照历史成本对长期股权投资进行核算，账面价值不随所享有子公司权益的变化进行调整；本次评估对各项长期股权投资的股东全部权益进行评估，按被投资单位股

东全部权益的评估值乘以建星建造的持股比例确认评估值，由此造成增值。

## 2、固定资产

固定资产账面净值合计 40,043,321.45 元，评估价值合计 57,190,940.00 元，评估增值 17,147,618.55 元，增值率 42.82%，其中：

(1) 机器设备评估增值 8,954,632.35 元，增值率 27.46%；

(2) 车辆评估增值 5,249,000.86 元，增值率 141.18%；

(3) 电子设备评估增值 2,943,985.34 元，增值率 79.20%。

造成固定资产资产增资的主要原因为设备的经济耐用年限长于企业的会计折旧年限。

## 3、无形资产

无形资产账面价值合计 692,566.74 元，评估价值合计 35,634,866.94 元，评估增值 34,942,300.20 元，增值率 5,045.33%，主要原因为：

(1) 增加被评估单位申报的账面未记录的技术类、商标类无形资产合计 249 项，账面价值 0.00 元，评估价值 34,962,300.00 元，增值额即为评估值；

(2) “专利咨询费(房屋墙体结构与主体结构后浇筑一体化施工方法及房屋”账面价值 19,999.80 元，评估价值 0.00 元，其价值已在被评估单位申报的账面未记录无形资产中的“账外无形资产-专利”评估价值中体现，此处不再重复评估，故评估减值 19,999.80 元。

## 十一、特别事项说明

### (一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据广东建星建造集团有限公司提供的相关资料，广东建星建造集团有限公司中山分公司名下有 3 台车，但实际出资和使用方为珠海市泰鸿坛科技有限公司，截至 2021 年 12 月 31 日，泰鸿坛科技账面登记情况如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 权属人               | 车牌号码     | 类型及规格型号               | 登记日期      | 账面原值         | 账面净值         | 评估价值         |
|----|-------------------|----------|-----------------------|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 1  | 广东建星建造集团有限公司中山分公司 | 粤 TA6159 | 混凝土泵车<br>ZLJ5440THBSE | 2018/8/24 | 3,112,068.97 | 1,393,366.60 | 1,956,690.00 |
| 2  |                   | 粤 TA7162 | 混凝土泵车<br>ZLJ5440THBSE | 2018/9/3  | 3,112,068.97 | 1,393,366.60 | 1,956,690.00 |
| 3  |                   | 粤 TA2759 | 混凝土泵车<br>ZLJ5440THBSE | 2018/8/24 | 3,112,068.97 | 1,393,366.60 | 1,956,690.00 |
| 合计 |                   |          |                       |           | 9,336,206.91 | 4,180,099.80 | 5,870,070.00 |

由于工商部门对权属人注册地有地域要求，因此暂登记至建星建造分公司名



下。本次评估按照实质重于形式的原则，将该项资产纳入珠海市泰鸿坛科技有限公司评估范围内进行评估。

根据被评估单位的承诺，除上述事项外，确定纳入评估范围的资产均属于广东建星建造集团有限公司及其下属子公司所拥有，无权属瑕疵情况。。

## （二）担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

### 1、借款及担保情况

#### ①建星建造借款及担保情况

截至评估基准日，广东建星建造集团有限公司及下属子公司名下共有 14 笔借款，借款余额合计 23,964.00 万元，具体借款情况如下：

| 序号     | 主体   | 放款银行             | 12 月 31 日借款余额(万元) | 发生日期/到期日                | 借款利率  | 借款合同编号                              |
|--------|------|------------------|-------------------|-------------------------|-------|-------------------------------------|
| 1      | 建星建造 | 中国光大银行股份有限公司珠海分行 | 3,000.00          | 2021/6/3 至 2022/6/2     | 5.00% | 《流动资金借款合同》ZH 贷字 38622021009         |
| 2      |      | 珠海横琴村镇银行股份有限公司   | 1,200.00          | 2021/9/27 至 2022/9/27   | 5.52% | 《流动资金借款合同》L20217900300672           |
| 建星建造小计 |      |                  | 4,200.00          | /                       | /     | /                                   |
| 3      | 第一工程 | 珠海横琴村镇银行         | 500.00            | 2021/6/29 至 2022/6/29   | 6.00% | 《流动资金借款合同》L20217900300654           |
| 第一工程小计 |      |                  | 500.00            | /                       | /     | /                                   |
| 4      | 运达科技 | 兴业银行股份有限公司珠海分行   | 350.00            | 2021/10/11 至 2022/10/11 | 4.35% | 《流动资金借款合同》兴银粤借字（分营）第 202110261001 号 |
| 5      |      | 珠海华润银行股份有限公司金湾分行 | 1,500.00          | 2021/10/26 至 2022/10/25 | 4.35% | 华银（2021）珠流贷字（金湾）第 427 号             |
| 运达科技小计 |      |                  | 1,850.00          | /                       | /     | /                                   |
| 6      | 合迪科技 | 珠海华润银行股份有限公司     | 1,200.00          | 2021/6/10 至 2022/6/9    | 4.57% | 华银(2021)珠流贷字（金湾）第 232 号             |
| 7      |      | 珠海华润银行股份有限公司     | 1,200.00          | 2021/6/16 至 2022/6/15   | 4.57% | 华银(2021)珠流贷字（金湾）第 233 号             |
| 8      |      | 兴业银行珠海分行         | 2,500.00          | 2021/9/17 至 2022/9/16   | 4.57% | 兴银粤借字（营业部）第 202109081001 号          |
| 合迪科技小计 |      |                  | 4,900.00          | /                       | /     | /                                   |
| 9      | 合迪江苏 | 海安农商行开发区支行       | 1,530.00          | 2018/7/19 至 2023/6/10   | 6.65% | 2018 海农商行固借字【G2】第 0013 号            |
| 10     |      | 海安农商行开发区支行       | 500.00            | 2021/3/17 至 2022/3/16   | 4.55% | （2021）海农商行流借字 G2 第 0062 号           |
| 11     |      | 海安农商行开发区支行       | 5,000.00          | 2020/4/2 至 2022/11/20   | 6.10% | （2020）海农商行流循借字 G2 第 0120 号          |
| 合迪江苏小计 |      |                  | 7,030.00          | /                       | /     | /                                   |



| 序号      | 主体    | 放款银行               | 12 月 31 日借款余额(万元) | 发生日期/到期日              | 借款利率  | 借款合同编号                                                     |
|---------|-------|--------------------|-------------------|-----------------------|-------|------------------------------------------------------------|
| 12      | 珠海创新  | 中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行 | 3,984.00          | 2021/5/6 至 2031/5/5   | 5.20% | 《中国农业银行股份有限公司固定资产借款合同》<br>(4401042021000686)               |
| 13      |       | 中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行 | 1,000.00          | 2021/5/27 至 2022/5/26 | 4.35% | 《中国农业银行股份有限公司 e 账通业务合作协议》<br>(粤珠农银香洲 E 账通<br>(2021) 001 号) |
| 珠海创新小计  |       |                    | 4,984.00          | /                     | /     | /                                                          |
| 14      | 珠海泰鸿坛 | 珠海横琴村镇银行           | 500.00            | 2021/5/10 至 2021/5/10 | 5.52% | 《流动资金借款合同》<br>(L20217900300646)                            |
| 珠海泰鸿坛小计 |       |                    | 500.00            | /                     | /     | /                                                          |
| 合计      |       |                    | 23,964.00         | /                     | /     | /                                                          |

②上述各笔借款所对应的抵质押担保和保证担保情况如下：（转下页）



| 序号 | 主体   | 放款银行             | 12月31日借款余额(万元) | 抵押、质押合同编号                            | 抵押、质押物                                                                                                                                 |                           | 抵押、质押人       | 保证合同                          | 保证人     |
|----|------|------------------|----------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|-------------------------------|---------|
|    |      |                  |                |                                      | 权属文件                                                                                                                                   | 地址                        |              |                               |         |
| 1  | 建星建造 | 中国光大银行股份有限公司珠海分行 | 3,000.00       | 《最高额抵押合同》<br>ZH 综抵字<br>38622021004-1 | 粤(2020)珠海市不动产权第 0003167                                                                                                                | 横琴新区琴政路 588 号 14 栋 1904 房 | 万杰           | 《最高额保证合同》ZH 综保字 38622021004-1 | 蔡光      |
|    |      |                  |                | 《最高额抵押合同》<br>ZH 综抵字<br>38622021004-1 | 粤(2016)广州市不动产权第 00008455 号、粤(2016)广州市不动产权第 00008456 号                                                                                  | 天河区华利路 27 号 113 房         | 蔡光、陈贤耿       | 《最高额保证合同》ZH 综保字 38622021004-2 | 王爱志、李思乐 |
|    |      |                  |                | 《最高额质押合同》<br>ZH 综质字<br>38622021004   | 广东建星建造集团有限公司承接“九州港客运站场城市更新二期工程(地块1)设计施工工程总承包合同”项目应收账款, 金额为¥722,741,690.00 元 (JKGS-2020 -ZC-01-08-033《九州港客运站场城市更新二期工程(地块1)设计施工工程总承包合同》) |                           | 广东建星建造集团有限公司 | 《最高额保证合同》ZH 综保字 38622021004-3 | 万杰、张小婕  |
| 2  |      | 珠海横琴村镇银行股份有限公司   | 1,200.00       | 《抵押合同》<br>D-L2021<br>7900300672      | 粤(2020)珠海市不动产权第 0028623                                                                                                                | 横琴新区琴政路 588 号 14 栋 2004 房 | 王爱志          | 《保证合同》B-L2021<br>7900300672   | 蔡光、王爱志  |



| 序号 | 主体   | 放款银行             | 12月31日借款余额(万元) | 抵、质押合同编号                       | 抵、质押物                                                           |                                                                                 | 抵、质押人                            | 保证合同                                                                  | 保证人                    |
|----|------|------------------|----------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|
|    |      |                  |                |                                | 权属文件                                                            | 地址                                                                              |                                  |                                                                       |                        |
| 3  | 第一工程 | 珠海横琴村镇银行         | 500.00         |                                |                                                                 |                                                                                 |                                  | 《保证合同》B-L20217900300654                                               | 广东建星建造集团有限公司、蔡光        |
| 4  |      | 兴业银行股份有限公司珠海分行   | 350.00         | 《保证金协议》兴银粤质字（分营）第202110261001号 | 《保证金协议》兴银粤质字（分营）第202110261001号                                  | 香洲区粤华路150号10-11G                                                                | 林新宇                              | 兴银粤保字（分营）第202110261001号<br>兴银粤保字（分营）第202110261002号、<br>珠农担融字202133J1号 | 蔡光<br>珠海农业融资担保有限公司     |
| 5  | 运达科技 | 珠海华润银行股份有限公司金湾分行 | 1,500.00       | 《最高额抵押合同》华银（2021）珠额抵字（金湾）第302号 | 0100179944、<br>0100179943<br><br>20160062654<br><br>20160112860 | 珠海市香洲区珠海大道1号140栋901房<br><br>珠海市高新区情侣北路3999号10栋102房<br><br>珠海市高新区情侣北路3999号2栋402房 | 王爱志、<br>李思乐<br><br>万杰<br><br>王柏焜 | 《最高额保证合同》华银（2021）珠额保字（金湾）第305号                                        | 广东建星建造集团有限公司、蔡光、<br>万杰 |
| 6  | 合迪科技 | 珠海华润银行股份有限公司     | 1,200.00       | 《最高额抵押合同》华银（2019）珠额抵字（金湾）第311号 | C3506495、<br>C3506494、<br>C3506493、C3506492                     | 珠海市拱北昌盛路74号昌盛花园11栋第一座5A、5B、5C、5D                                                | 张林、蔡光、广东建星建造集团有限公司               | 《最高额保证合同》华银（2019）珠额保字（金湾）第312号                                        | 蔡光、广东建星建造集团有限公司        |





| 序号 | 主体           | 放款银行 | 12 月 31 日借款余额(万元) | 抵、质押合同编号                             | 抵、质押物                                                     |                             | 抵、质押人             | 保证合同                                                  | 保证人                        |
|----|--------------|------|-------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|
|    |              |      |                   |                                      | 权属文件                                                      | 地址                          |                   |                                                       |                            |
| 7  | 珠海华润银行股份有限公司 |      | 1,200.00          | 《最高额抵押合同》<br>华银（2021）珠额抵字（金湾）第 370 号 | 0100075332                                                | 珠海市昌盛路 74 号昌盛花园 10 栋华庆楼 1A  | 珠海建鼎科技有限公司        | 《主债权及不动产抵押担保合同》华银 2021 珠额抵字金湾第 371 号                  | 珠海建鼎科技有限公司                 |
|    |              |      |                   |                                      | 0100196936                                                | 珠海市香洲区景山路 177 号 1 栋 4001 房  |                   |                                                       |                            |
| 8  | 兴业银行珠海分行     |      | 2,500.00          | 兴银粤抵字（营业部）第 202109081001 号           | 粤（2021）珠海市不动产产权第 0088772 号、<br>粤（2021）珠海市不动产产权第 0089164 号 | 珠海市香洲区兴华路 176 号 3 栋 2 层、3 层 | 蔡光、王爱志、珠海建鼎科技有限公司 | 兴银粤保字（营业部）第 202109081001 号、兴银粤保字（营业部）第 202109081002 号 | 蔡光、珠海建鼎科技有限公司、广东建星建造集团有限公司 |
|    |              |      |                   |                                      | 粤房地证字第 C0406564 号                                         | 珠海市吉大景山路 214 号 9 楼          |                   |                                                       |                            |
|    |              |      |                   |                                      | 粤房地证字第 C5626161                                           | 珠海市吉大景山路 214 号银隆大厦一层 1 号商铺  |                   |                                                       |                            |



| 序号 | 主体   | 放款银行               | 12月31日借款余额(万元) | 抵、质押合同编号                     | 抵、质押物                                       |                                            | 抵、质押人        | 保证合同                                                     | 保证人                            |
|----|------|--------------------|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------|
|    |      |                    |                |                              | 权属文件                                        | 地址                                         |              |                                                          |                                |
| 9  |      | 海安农商行开发区支行         | 1,530.00       | 2018 海农商行高抵字【G2】第 0115 号     | 苏（2016）海安县不动产权第 0009409 号                   | 海安县城东镇开发大道（中）51 号                          | 合迪科技江苏有限公司   | 2018 海农商行保字【G2】第 0057 号                                  | 广东合迪科技股份有限公司蔡光，广东建星建造集团有限公司王爱志 |
| 10 | 合迪江苏 | 海安农商行开发区支行         | 500.00         | /                            | /                                           | /                                          | /            | 2021 海农商行保字【G2】第 0066 号                                  | 广东合迪科技股份有限公司，蔡光                |
| 11 |      | 海安农商行开发区支行         | 5,000.00       | 2020 海农商行高抵字【G2】第 0057 号     | 苏（2016）海安县不动产权第 0006115 号                   | 海安县城东镇开发大道（中）51 号                          | 合迪科技江苏有限公司   | 2020 海农商行高保字【G2】第 0013 号                                 | 广东合迪科技股份有限公司蔡光，广东建星建造集团有限公司王爱志 |
| 12 | 珠海创新 | 中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行 | 3,984.00       | 《最高额抵押合同》（44100620210006657） | 粤（2021）珠海市不动产权第 0006757、粤房地权证珠字第 0200039028 | 1、珠海市金湾区定湾四路 46 号 1 栋（厂房）<br>2、珠海市金湾区三灶镇定家 | 珠海创新海岸投资有限公司 | 1、《最高额保证合同》（44100520210003534）<br>2、《最高额保证合同》（4410052021 | 中易建科技有限公司、广东建星建造集团有限公司、珠海      |

| 序号 | 主体    | 放款银行               | 12 月 31 日借款余额(万元) | 抵、质押合同编号 |  | 抵、质押物 |                      | 抵、质押人 | 保证合同                      | 保证人             |
|----|-------|--------------------|-------------------|----------|--|-------|----------------------|-------|---------------------------|-----------------|
|    |       |                    |                   |          |  | 权属文件  | 地址                   |       |                           |                 |
| 13 |       | 中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行 | 1,000.00          |          |  |       | 湾工业区二期、机场西路以西(土地使用权) |       | 0003535)                  | 市浩和投资有限公司、丁晓平   |
| 14 | 珠海泰鸿坛 | 珠海横琴村镇银行           | 500.00            |          |  |       |                      |       | 《保证合同》(B-L20217900300646) | 广东建星建造集团有限公司、蔡光 |

备注：上述借款中属一年期短期贷款的部分，在本评估报告出具日之前到期的，在基准日后均已正常续贷。

(转下页)



## 2、设备融资租赁

根据企业所提供资料，被评估单位下属子公司珠海泰鸿坛于 2020 年 6 月与中联重科融资租赁（北京）有限公司签订《融资租赁合同》（合同编号 CNPK-XZ/QZ20204400000746），以融资租赁方式租赁塔式起重机 9 台，具体情况如下：

| 序号 | 租赁标的  |           |       |                | 总价（元）        | 年利率    | 租赁起止日                   |
|----|-------|-----------|-------|----------------|--------------|--------|-------------------------|
|    | 设备名称  | 设备型号      | 数量（台） | 车辆识别号（整机编号）    |              |        |                         |
| 1  | 塔式起重机 | T6013A-6B | 1     | 1012T002013001 | 620,000.00   | 6.175% | 2020/6/20 至 2023/6/20   |
| 2  | 塔式起重机 | TC6513-6  | 1     | 1012TC02002658 | 650,000.00   | 6.175% | 2020/7/20 至 2023/7/20   |
| 3  | 塔式起重机 | TC6513-6  | 1     | 1012TC02002693 | 650,000.00   | 6.175% | 2020/7/20 至 2023/7/20   |
| 4  | 塔式起重机 | TC6513-6  | 1     | 1012TC02002736 | 650,000.00   | 6.175% | 2020/10/10 至 2023/10/10 |
| 5  | 塔式起重机 | TC6513-6  | 1     | 1012TC02002735 | 650,000.00   | 6.175% | 2020/8/20 至 2023/8/20   |
| 6  | 塔式起重机 | TC6513-6  | 1     | 1012TC02002733 | 650,000.00   | 6.175% | 2020/8/20 至 2023/8/20   |
| 7  | 塔式起重机 | TC6513-6  | 1     | 1012TC02002732 | 650,000.00   | 6.175% | 2020/8/20 至 2023/8/20   |
| 8  | 塔式起重机 | TC6513-6  | 1     | 1012TC02008162 | 650,000.00   | 6.175% | 2020/9/20 至 2023/9/20   |
| 9  | 塔式起重机 | TC6513-6  | 1     | 1012TC02008163 | 650,000.00   | 6.175% | 2020/9/20 至 2023/9/20   |
| 合计 |       |           | 9     |                | 5,820,000.00 |        |                         |

## 3、长期租赁物业

| 序号 | 承租方  | 出租方  | 物业地址及面积                                | 租金                              | 租赁期限               | 备注                                                                                             |
|----|------|------|----------------------------------------|---------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 建星建造 | 珠海建鼎 | 珠海市香洲区兴华路176号3栋共5层（第2~6层），面积3,049.04m² | 首年为167,697.20元/月（不含税），后续每年递增5%  | 2021/4/1至2024/3/1  | 2022年5月，珠海建鼎与建星建造、第一工程重新签订租赁协议，其中第2~4层改由第一工程承租，5~6层仍由建星建造承租，租金水平保持不变，新租约的租期为2022/5/1至2024/4/30 |
| 2  | 建星建造 | 珠海建创 | 海市香洲区永南路388号建星产业园C栋2层，面积1,129.81m²（含   | 租金：首年为33,894.00元/月（含税），每3年递增15% | 2021/6/1至2031/5/31 | 该租赁协议在2022年5月发生如下变更：<br>承租方变更为第一工程<br>物业地址描述变更为永南路388                                          |

| 序号 | 承租方   | 出租方          | 物业地址及面积                                                        | 租金                                            | 租赁期限                | 备注                                                                                                                                                                                   |
|----|-------|--------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |       |              | 15%公摊面积)<br>注：该地址描述与产权证登记座落存在出入                                | 物业管理费：首年为5,649.00元/月（含税），每5年递增15%             |                     | 号4栋（变更后与产权证一致）<br>租赁面积缩小为930.00m <sup>2</sup> （201、204、208、209、210及相关公共活动区域、含15%公摊面积）<br>租金及物业管理费变更为：<br>租金首年 27,900.00 元/月（含税），每三年递增 15%<br>物业管理费物业管理费首年 4,650.00 元/月（含税），每三年递增 15% |
| 3  | 建星建造  | 梁桥华          | 珠海市斗门区白蕉镇大托村乌泥峰山脚闲置用地<br>55,400.00m <sup>2</sup>               | 86,836.73元/月（含税）                              | 2018/1/1至2026/12/31 |                                                                                                                                                                                      |
| 4  | 第一工程  | 珠海高新文创投资有限公司 | 珠海市高新区金唐路1号港湾1号科创园15栋2、3层<br>201、301房，面积2,265.00m <sup>2</sup> | 租金：83,805.00元/月（含税）<br>物业管理费：18,120.00元/月（含税） | 2021/4/15至2022/4/15 | 期后已续租至2023/4/15，其中租金增长至95,130.00元/月（含税），物业管理费保持不变                                                                                                                                    |
| 5  | 中易建科技 | 珠海创新         | 珠海市金湾区定湾四路46号1栋厂房<br>14,872.76m <sup>2</sup>                   | 22元/平方/月                                      | 2021/2/1至2036/1/31  |                                                                                                                                                                                      |

备注：上述租赁合同均未办理登记备案手续。

截至评估报告出具日，上述担保、租赁及相应借款均在正常履行中，未发现逾期或无力偿还情况。

根据被评估单位的承诺，除上述事项外，确定纳入评估范围的资产不存在其他担保、租赁及其他或有负债（或有资产）事项。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷及评估程序受限等不确定因素  
我们在评估过程中发现建星建造及其下属子公司存在未决诉讼事项纠纷，主要是因工程施工合同纠纷所产生的诉讼。被评估单位已经根据诉讼未来可能判决情况计提相应预计负债，收益法评估值已经相应扣除该预计负债。

（四）重大期后事项和经济行为的影响



## 1、期后利润分配

根据广东建星建造集团有限公司 2022 年 2 月 28 日《股东会决议》，截至 2021 年 12 月 31 日，广东建星建造集团有限公司提取法定盈余公积 7,090,462.31 元，可供股东分配的累计未分配利润为 72,949,881 元，可供股东分配的累计合并未分配利润为 116,034,890.17 元。全体股东同意将累计合并未分配利润 116,034,890.17 元进行分配，本次分配不按股东出资比例进行分配，蔡光、王爱志、万杰确认放弃本次分配的股东权益及追诉权，具体分配方案如下：

| 序号 | 股东姓名         | 出资比例    | 利润分配额<br>(元)   | 应扣缴个人所得税 (元) | 税后金额<br>(元)    |
|----|--------------|---------|----------------|--------------|----------------|
| 1  | 广东建星控股集团有限公司 | 56.904% | 116,034,890.17 | 0.00         | 116,034,890.17 |
| 2  | 蔡光           | 36.631% | 0.00           | 0.00         | 0.00           |
| 3  | 王爱志          | 4.310%  | 0.00           | 0.00         | 0.00           |
| 4  | 万杰           | 2.155%  | 0.00           | 0.00         | 0.00           |
| 合计 |              | 100%    | 116,034,890.17 | 0.00         | 0.00           |

提请报告使用者注意上述事项对交易价格的影响。

## 2、期后工商变更情况

根据企业提供的资料及相关公开检索信息，在评估基准日后，建星建造下属子公司部分工商信息发生变更：

| 序号 | 主体   | 变更前                                                                                                                                                  | 变更后                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 第一工程 | 公司名称：珠海中易建建设工程有限公司<br>法定代表人：王爱志<br>业务范围：市政工程、建筑工程，道路桥梁工程，园林绿化工程，交通设施安装工程，土石方工程，地基与基础工程，河道疏浚工程，管道工程，预制构件、钢结构制作，建筑材料、金属材料。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） | 公司名称：广东建星建造第一工程有限公司<br>法定代表人：刘小晖<br>业务范围：一般项目：市政设施管理；园林绿化工程施工；城市绿化管理；交通设施维修；土石方工程施工；防洪除涝设施管理；金属结构制造；金属结构销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；轻质建筑材料制造；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；施工专业作业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） |
| 2  | 第二工程 | 公司名称：珠海市合永建筑工程有限公司<br>法定代表人：王爱志                                                                                                                      | 公司名称：广东建星建造第二工程有限公司<br>法定代表人：郭志亚                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3  | 第三工程 | 公司名称：珠海市富山建星建设有限公司<br>法定代表人：王爱志                                                                                                                      | 公司名称：广东建星建造第三工程有限公司<br>法定代表人：樊正平<br>业务范围：一般项目：市政设施管理；园林绿化工                                                                                                                                                                                                       |



| 序号 | 主体   | 变更前                                                                                                                                    | 变更后                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |      | <b>业务范围：</b> 市政工程，建筑工程，道路桥梁工程，园林绿化工程，交通设施安装工程，土石方工程，地基与基础工程，河道疏浚工程，管道工程，预制构件、钢结构制作，建筑材料、金属材料（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）               | 程施工；城市绿化管理；交通设施维修；土石方工程施工；防洪除涝设施管理；金属结构制造；金属结构销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；轻质建筑材料制造；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；施工专业作业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4  | 运达建筑 | <b>法定代表人：</b> 胡浩                                                                                                                       | <b>法定代表人：</b> 杨子文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5  | 合迪科技 | <b>法定代表人：</b> 胡浩<br><b>住所：</b> 珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-67236（集中办公区）<br><b>业务范围：</b> 建筑工业化技术及产品的研究开发、生产、销售、安装。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） | <b>法定代表人：</b> 刘晓萍<br><b>住所：</b> 珠海市横琴新区兴盛五路 268 号 813 号<br><b>业务范围：</b> 一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；新材料技术研发；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；机械设备研发；新材料技术推广服务；金属制品研发；建筑废弃物再生技术研发；特种作业人员安全技术培训；工程和技术研究和试验发展；建筑材料生产专用机械制造；轻质建筑材料制造；轻质建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；金属结构制造；金属结构销售；普通机械设备安装服务；机械设备租赁；劳务服务（不含劳务派遣）；工程管理服务；资源再生利用技术研发；工业设计服务；五金产品研发；建筑材料销售；建筑用金属配件销售；建筑工程用机械销售；建筑用金属配件制造；建筑工程机械与设备租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：安全技术防范系统设计施工服务；建设工程质量检测；施工专业作业；建筑劳务分包；建设工程施工；建筑智能化系统设计；城市建筑垃圾处置（清运）；建筑物拆除作业（爆破作业除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件，文件或许可证件为准）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 6  | 珠海创新 | <b>法定代表人：</b> 周良                                                                                                                       | <b>法定代表人：</b> 胡兰英                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 7  | 珠海创展 | <b>法定代表人：</b> 王军<br><b>业务范围：</b> 电子产品、电器机械、建筑材料、化工原料（不含危险化学品）、                                                                         | <b>法定代表人：</b> 胡兰英<br><b>业务范围：</b> 一般项目：电子产品销售；电器辅件销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；专用化学                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| 序号 | 主体   | 变更前                                                                                                                                                                                                           | 变更后                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |      | 日用百货、包装材料、五金、家用电器、办公用品、机电产品（不含国家专营专控产品）的批发、零售；按珠外经贸管【2004】16 号文经营进出口业务；机电产品自动化技术的研发；机电设备的安装、调试、检测及维修（需行政许可项目除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）                                                                  | 产品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；日用品销售；日用化学产品销售；包装材料及制品销售；五金产品零售；五金产品批发；家用电器销售；家用电器零配件销售；机械电气设备销售；办公用品销售；普通机械设备安装服务；集成电路芯片设计及服务；工程和技术研究和试验发展；新材料技术推广服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 8  | 建拓科技 | <b>业务范围：</b> 租赁与管理，产业政策咨询服务；高新技术成果转化服务；策划咨询、商务咨询；企业管理咨询（除经纪）及项目策划；酒店服务；会务服务；物业管理；艺术培训（不含中小學生校外培训，以及国家统一认证认可的证书类培训）；展览展示服务（承诺不从事接待旅游团购物或变相经营旅游购物等形式的旅游购物商场）；房屋租赁与其他无需行政许可或审批的合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） | <b>业务范围：</b> 一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；咨询策划服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；酒店管理；会议及展览服务；娱乐性展览；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；组织文化艺术交流活动；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；项目策划与公关服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）  |
| 9  | 珠海达德 | <b>法定代表人：</b> 王坚浩<br><b>业务范围：</b> 建筑工程设计、市政工程设计、装饰工程设计(以上凭资质证书经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)                                                                                                                | <b>法定代表人：</b> 陈斌<br><b>业务范围：</b> 许可项目:建设工程设计、人防工程设计、地质灾害治理工程设计。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:工业工程设计服务、规划设计管理、图文设计制作、专业设计服务、平面设计。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)                           |

备注：截至本评估报告出具日，“第一工程”“第二工程”“第三工程”相对应的资质证书已完成更名手续，但其所持有的各项权利证书尚未更名。

### 3、期后新增借款

#### ①建星建造新增借款 7,000.00 万元

2022 年 4 月，建星建造与中信银行股份有限公司珠海分行签订《综合授信合同》（合同编号：（2022）穗银珠海信字第 0079 号），授信额度 7,000.00 万元，授信期为 2022 年 4 月 18 日至 2023 年 4 月 11 日，在该笔授信下的借款共 2



笔，具体情况如下

| 序号 | 放款银行           | 借款金额（万元） | 发生日期/到期日            | 借款利率  | 借款合同编号                                             | 抵押合同及抵押物、抵押人                                                                                                    | 质押合同及质押物、质押人                                                                                                             | 保证合同及保证人                                      |
|----|----------------|----------|---------------------|-------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1  | 中信银行股份有限公司珠海分行 | 2,500.00 | 2022/4/22至2023/4/22 | 4.90% | 《人民币流动资金借款合同》（合同编号：（2022）穗银珠海协字第0193号202200080197） | 《最高额抵押合同》（合同编号：（2022）穗银珠海最抵字第0021号）<br>抵押物：珠海市香洲区迎宾北路1033号133栋（权证编号：粤（2021）珠海市不动产权第0119604号）<br>抵押人：珠海市锦都科技有限公司 | 《最高额应收账款质押合同》（合同编号：穗银珠海最账质字第0002号）<br>质押权利：《华发国际海岸花园（9#、10-a#、10-b#地块）机电安装工程施工合同》<br>应收账款11,667.00万元<br>出质人：广东建星建造集团有限公司 | 《最高额保证合同》（合同编号：（2022）穗银珠海最保字第0049号）<br>保证人：蔡光 |
| 2  |                | 4,500.00 | 2022/6/15至2023/6/15 | 4.90% | 《人民币流动资金借款合同》（合同编号：（2022）穗银珠海协字第0193号202200118931） | 《最高额抵押合同》（合同编号：（2022）穗银珠海最抵字第0035号）<br>抵押物：珠海市香洲区迎宾北路1033号103栋（权证编号：粤（2021）珠海市不动产权第0119411号）<br>抵押人：珠海市锦都科技有限公司 |                                                                                                                          |                                               |
| 合计 |                | 7,000.00 | /                   | /     | /                                                  |                                                                                                                 |                                                                                                                          | /                                             |

备注：根据《综合授信合同补充协议》，在本次经济行为完成后，委托方需为该笔授信提供连带责任担保；若经济行为失败，中信银行有权要求被评估单位立即偿还部分已使用的授信合度，并将授信敞口余额压降至 5,000.00 万元。

## ②合迪江苏新增借款 500.00 万元

2022 年 3 月，合迪科技江苏有限公司与江苏海安农村商业银行股份有限公司签订《流动资金借款合同》，约定新增借款 500.00 万元，具体情况如下：

| 序号 | 放款银行             | 借款金额（万元） | 发生日期/到期日              | 借款利率  | 借款合同编号                                     | 保证合同及保证人                                          |
|----|------------------|----------|-----------------------|-------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1  | 江苏海安农村商业银行股份有限公司 | 500.00   | 2022/3/14 至 2023/2/20 | 4.70% | 《流动资金借款合同》（合同编号：（2022）海农商行流借字【G2】第 0031 号） | 《保证合同》（合同编号：2022）海农商行保字【G2】第 0035 号）<br>保证人：蔡光、张林 |
| 合计 |                  | 500.00   | /                     | /     | /                                          | /                                                 |

## ③中易建科技新增借款 500.00 万元

2022 年 5 月 5 日召开的股东会决议同意中易建科技有限公司向广发银行股份有限公司珠海金湾支行申请授信 500 万元，授信产品包括但不限于流动资金贷



款，授信期限为一年。2022 年 5 月 19 日，双方签订《额度贷款合同》，借款用途为经营周转，具体借款情况如下：

| 序号 | 放款银行             | 借款金额<br>(万元) | 发生日期/<br>到期日                | 借款利率  | 借款合同编号                                           | 保证合同及保证人                                            |
|----|------------------|--------------|-----------------------------|-------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1  | 广发银行股份有限公司珠海金湾支行 | 500.00       | 2022/5/19<br>至<br>2023/5/18 | 3.85% | 《额度贷款合同》<br>(合同编号：<br>(2022)珠银授额<br>字第 000025 号) | 《最高额保证合同》(合同编号：(2022)珠银授额字第 000025 号-担保 01) 保证人：王爱志 |
| 合计 |                  | 500.00       | /                           | /     | /                                                | /                                                   |

根据被评估单位的承诺，除上述事项外，确定在评估基准日后，评估报告出具之前，无其他重大期后事项需披露。

#### (五) 重要的利用专家工作情况

本项目所有评估工作均未利用专家工作完成。

#### (六) 其他需要说明的重要事项

1、大华会计师事务所(特殊普通合伙)于评估基准日对广东建星建造集团及其旗下子公司进行了审计，并出具《审计报告》【大华审字[2022]0013440 号】，本次评估采用的资产和负债的账面价值数据来源于《审计报告》【大华审字[2022]0013440 号】审定后的数据。经审计调整后的财务报表为本次评估项目的前提和基础，当审计报告结论发生改变时，委托人不能直接使用本报告结论，应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。提醒报告使用者注意。

2、本次评估未考虑控制权溢价及少数股东权益折价对评估结果的影响。

3、本次评估未考虑流动性对评估结果的影响。

4、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5、本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

6、本评估结论中应交税费的评估值是根据大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计核实后的金额确定的，实际缴纳税费应以税务机关的税务核查结果为准。

7、截至评估基准日，广东建星建造集团有限公司部分下属子公司尚未缴纳注册资本或未缴齐注册资本，详细情况见下表：

| 序号 | 子公司名称                                | 应缴出资额         | 应缴出资比例 | 实缴出资额 | 实缴出资比例 |
|----|--------------------------------------|---------------|--------|-------|--------|
| 1  | 珠海市合永建筑工程有限公司(现已更名为“广东建星建造第二工程有限公司”) | 10,000,000.00 | 100%   | 0.00  | 0%     |

| 序号 | 子公司名称                                | 应缴出资额         | 应缴出资比例 | 实缴出资额         | 实缴出资比例 |
|----|--------------------------------------|---------------|--------|---------------|--------|
| 2  | 珠海市富山建星建设有限公司(现已更名为“广东建星建造第三工程有限公司”) | 50,000,000.00 | 100%   | 0.00          | 0%     |
| 3  | 运达建筑科技江苏有限公司                         | 10,000,000.00 | 100%   | 0.00          | 0%     |
| 4  | 中易建科技有限公司                            | 80,000,000.00 | 100%   | 55,800,000.00 | 69.75% |
| 5  | 珠海创新海岸投资有限公司                         | 30,000,000.00 | 100%   | 5,000,000.00  | 16.67% |
| 6  | 珠海市泰鸿坛科技有限公司                         | 20,000,000.00 | 100%   | 13,500,000.00 | 67.50% |

本次评估未考虑被评估单位对下属子公司尚未缴纳注册资本或未缴齐注册资本可能对评估结论的影响。

8、在本次收益评估中，我们采用了一些上市公司的公告的有关财务报告和股票交易数据作为测算依据，我们假定上述财务报告和有关交易数据均真实可靠。

9、本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策及经济条件发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

#### 10、账外资产

截至评估基准日广东建星建造集团有限公司及其旗下子公司存在账外无形资产，包括有发明专利、实用新型专利、发明专利、外观设计专利、商标、软件著作权等无形资产，已纳入评估范围，账外无形资产具体情况详见评估报告正文“三、评估对象与评估范围”之“（三）被评估单位申报的账面未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况”。

#### 11、公司分立及子公司剥离事宜

##### ①被评估单位存续分立事宜

2021 年 3 月，根据被评估单位股东会决议，被评估单位以 2021 年 3 月 31 日为基准日进行存续分立，分立出珠海建创科技有限公司、珠海建鼎科技有限公司，分立前的股权结构及注册资本情况如下：

| 主体名称           | 股东           | 认缴出资额（元）       | 持股比例（%） |
|----------------|--------------|----------------|---------|
| 广东建星建造集团股份有限公司 | 广东建星控股集团有限公司 | 171,213,600.00 | 56.904  |
|                | 蔡光           | 110,215,900.00 | 36.631  |
|                | 王爱志          | 12,967,000.00  | 4.310   |



| 主体名称 | 股东 | 认缴出资额（元）       | 持股比例（%） |
|------|----|----------------|---------|
|      | 万杰 | 6,483,500.00   | 2.155   |
| 合计   |    | 300,880,000.00 | 100%    |

分立后的股权结构及注册资本情况如下：

| 主体名称                                      | 股东           | 认缴出资额（元）       | 持股比例（%） |
|-------------------------------------------|--------------|----------------|---------|
| 广东建星建造集团股份有限公司<br>(注册资本 300,880,000.00 元) | 广东建星控股集团有限公司 | 170,929,078.60 | 56.904  |
|                                           | 蔡光           | 110,032,744.09 | 36.631  |
|                                           | 王爱志          | 12,945,451.54  | 4.310   |
|                                           | 万杰           | 6,472,725.77   | 2.155   |
| 珠海建创科技有限公司<br>(注册资本 300,000.00 元)         | 广东建星控股集团有限公司 | 170,712.84     | 56.904  |
|                                           | 蔡光           | 109,893.55     | 36.631  |
|                                           | 王爱志          | 12,929.07      | 4.310   |
|                                           | 万杰           | 6,464.54       | 2.155   |
| 珠海建鼎科技有限公司<br>(注册资本 200,000.00 元)         | 广东建星控股集团有限公司 | 113,808.56     | 56.904  |
|                                           | 蔡光           | 73,262.36      | 36.631  |
|                                           | 王爱志          | 8,619.39       | 4.310   |
|                                           | 万杰           | 4,309.69       | 2.155   |
| 合计                                        |              | 300,880,000.00 | /       |

根据三方签署的分立协议，建星建造、珠海建创、珠海建鼎对相关事宜约定如下：

● 业务分割

分立后，建星建造的业务范围不发生变化，所属行业为建筑装饰、装修和其他建筑业，珠海建创所属行业为科技推广和应用服务业，珠海建鼎所属行业为商业服务业。

● 净资产及债权债务分割

分立前，建星建造的资产负债情况如下：

|        | 建星建造（分立前）        |
|--------|------------------|
| 总资产（元） | 2,836,279,385.66 |
| 总负债（元） | 2,324,112,159.24 |
| 净资产（元） | 512,167,226.42   |

根据分立协议所附的《资产负债表及财产清单》，珠海建创分割的资产主要为位于海市香洲区永南路 388 号的“建星装备物流园”相关的房屋建筑物、土地使用权、装修工程及配套的临舍设施及电子设备，同时，与“建星装备物流园”相关的长期借款余额 72,222,222.10 元亦分割至珠海建创名下。

珠海建鼎分割的主要资产为位于珠海市香洲区兴华路 176 号 3 栋的办公楼（含房屋建筑物、土地使用权及与房屋建筑物不可分割的设备设施、装修工程等）



分立后各单位资产负债状况如下：

|        | 建星建造（分立后）        | 建创科技           | 建鼎科技          | 合计               |
|--------|------------------|----------------|---------------|------------------|
| 总资产（元） | 2,648,678,773.68 | 175,408,002.67 | 12,192,609.31 | 2,836,279,385.66 |
| 总负债（元） | 2,161,452,559.38 | 162,591,774.52 | 67,825.34     | 2,324,112,159.24 |
| 净资产（元） | 487,226,214.30   | 12,816,228.15  | 12,124,783.97 | 512,167,226.42   |

● 人员分割

根据分立协议，分立后，建星建造的董事、监事、高级管理人员及员工均不发生变动，珠海建创、珠海建鼎的董事、监事及高级管理人员由其各自召开股东会、董事会依法选举或聘请，所需的工作人员依各自实际需要依法聘请。

经上述分立减资后，建星建造经营业务保持不变，对建星建造的客户关系、经营资质、人员结构等均不产生重大影响，而对于分割的物流园及办公楼两处物业，建星建造分别与珠海建鼎、珠海建创签订了长期物业租赁协议，并计提了相应的使用权资产及租赁负债，该分立减资事项未对被评估单位的持续经营和发展产生不利影响。

截至本评估报告出具日，分割的物流园及办公楼均已完成权属变更登记，变更后的权属文件编号及证载地址如下：

| 产权人        | 权证编号                      | 证载地址                      |
|------------|---------------------------|---------------------------|
| 珠海建鼎科技有限公司 | 珠海市香洲区兴华路 176 号 3 栋 2 层   | 粤（2021）珠海市不动产权第 0088901 号 |
|            | 珠海市香洲区兴华路 176 号 3 栋 3 层   | 粤（2021）珠海市不动产权第 0088902 号 |
|            | 珠海市香洲区兴华路 176 号 3 栋 4 层   | 粤（2021）珠海市不动产权第 0088772 号 |
|            | 珠海市香洲区兴华路 176 号 3 栋 5 层   | 粤（2021）珠海市不动产权第 0089164 号 |
| 珠海建创科技有限公司 | 粤（2021）珠海市不动产权第 0093842 号 | 珠海市香洲区永南路 388 号 1 栋       |
|            | 粤（2021）珠海市不动产权第 0093813 号 | 珠海市香洲区永南路 388 号 2 栋       |
|            | 粤（2021）珠海市不动产权第 0093774 号 | 珠海市香洲区永南路 388 号 3 栋       |
|            | 粤（2021）珠海市不动产权第 0094007 号 | 珠海市香洲区永南路 388 号 4 栋       |

② 子公司剥离事宜

2022 年 4 月，根据企业提供的股东会决议、股权转让协议，建星建造将其原持有的“广东建星交通建设有限公司”100%股权全部转让给广东省顶层建设有限公司，在本次评估基准日 2021 年 12 月 31 日，“建星交通”未纳入本次评估范围，本评估报告中所披露的各项财务数据均不包含“建星交通”。

据被评估单位介绍及其所提供的资料，“建星交通”成立于 2020 年 3 月，注册资本 10,088 万元。自成立后，由于缺乏相关的业务来源，处于持续亏损状态。被评估单位预计“建星交通”的亏损状态在未来较长的经营期内无法得到改善，因此对该子公司进行了剥离。

根据企业提供资料，建星交通历史年度营业收入占建星集团整体收入的比例较低（低于 5%），且净利润均亏损，在历史年度中对建星建造的经营贡献较低；而建星建造所持有的“建筑工程施工总承包特级”等资质，已覆盖建星交通所持有的“公路工程施工总承包一级”“市政公用工程施工总承包一级”等资质，在建星交通剥离后，并不影响建星建造在未来年度承接相关的业务；且建星交通成立时间较短，无独立的业务来源渠道。上述子公司剥离事项对建星建造的业务经营、客户关系、人员结构等均不产生重大影响，不影响建星建造未来的持续经营和发展。

上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。谨提请本资产评估报告使用人对上述特别事项予以关注。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。若用于其他目的和用途，评估结论将失效，评估机构和资产评估师不承担任何相关义务和责任。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）本评估结论是在以 2021 年 12 月 31 日为评估基准日时，对被评估单位股东全部权益市场价值的客观公允反映。发生除报告中已披露的其他评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（七）本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

(八) 本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

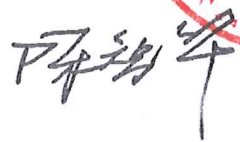
### 十三、评估报告日

(一) 本评估报告日为 2022 年 09 月 08 日。

(二) 评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期。

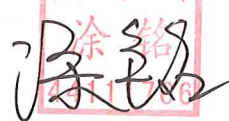
评估机构：广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

(签名)

资产评估师：

(签章)

资产评估师：


(签章)

报告提交日：2022 年 09 月 08 日



## 附件

- 1、收益法结果表及资产评估明细表
- 2、现场勘查部分照片
- 3、《深圳市建艺装饰集团股份有限公司第四届董事会第十次会议决议》
- 4、《审计报告》【大华审字[2022]0013440 号】
- 5、《关于收购建星建造集团的资产评估技术服务合同》
- 6、委托人营业执照
- 7、被评估单位营业执照及资质
- 8、主要权属资料
- 9、委托人承诺函
- 10、被评估单位承诺函
- 11、资产评估师承诺函
- 12、评估机构营业执照
- 13、评估机构备案登记公告
- 14、证券监督管理委员会备案信息
- 15、资产评估师职业资格证书登记卡
- 16、中国资产评估协会单位会员信用信息记录

