

本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
拟转让资产涉及的指定应收账款市场价值

资产评估报告

君瑞评报字（2023）第 094 号

（共壹册，第壹册）

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）

二〇二三年十二月四日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	6
一、委托人暨产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	11
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	15
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	19
十二、资产评估报告使用限制.....	22
十三、资产评估报告日.....	22
报告附件：	24

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的企业会计准则、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师不承担责任。

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师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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师遵守法律、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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，资产评估范围已由委托人申报并经其采用盖章或其他方式确认，委托人和其他相关当事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师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、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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。

深圳市建艺装饰集团股份有限公司
拟转让资产涉及的指定应收账款市场价值
资产评估报告摘要

君瑞评报字（2023）第 094 号

特别提示：

以下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。

深圳市建艺装饰集团股份有限公司：

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，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，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转让资产涉及的指定应收账款在评估基准日的市场价值进行了评估。

一、委托人及产权持有人

委托人暨产权持有人：深圳市建艺装饰集团股份有限公司（以下简称“建艺集团”）

二、评估目的

深圳市建艺装饰集团股份有限公司拟转让资产，需要对深圳市建艺装饰集团股份有限公司指定应收账款进行评估，以确定其在评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

2021 年珠海正方集团有限公司（以下简称“正方集团”）与刘海云（原“建艺集团”董事长、实控人）和深圳市建艺装饰集团股份有限公司签署《战略合作协议》，根据协议内容，刘海云就建艺集团的应收款项回收做出相关承诺：“建艺集团截至 2020 年 12 月 31 日的所有客户应收款项净额合计数（即所有客户应收账款、应收票据及其他应收款扣除坏账计提金额的合计数）应在其 2025 年度审计报告出具日前收回 100%，若逾期未能收回，则刘海云应在上述年度审计报告出具日起 30 个工作日

内，按照实际已收回的金额与上述应收款项净额合计数 100%的差额承担坏账损失并以现金方式支付给建艺集团。若在建艺集团 2029 年度审计报告出具日前，上述逾期的应收款项被收回，则按照收回情况，建艺集团将上述补偿款返还给刘海云；若截至建艺集团 2029 年度审计报告出具日，上述逾期的应收款项仍未被收回，则上述补偿款不再返还。为确保其对上述应收款项回收承诺的履约能力，刘海云承诺正方集团获得建艺集团控制权后将其持有的建艺集团 300 万股股份质押给正方集团，并提供个人连带责任担保。刘海云上述股份质押将根据建艺集团上述应收款项实际回收情况分期解除直接上述应收款项承诺兑现或履行完成。”

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为深圳市建艺装饰集团股份有限公司指定应收账款的市场价值。

（二）评估范围

本次评估范围为深圳市建艺装饰集团股份有限公司指定应收账款，2023 年 09 月 30 日时，账面余额 384,054,964.47 元，坏账准备 236,193,803.15 元，账面价值 147,861,161.32 元。（详见资产评估明细表）。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2023 年 09 月 30 日。

六、评估方法

成本法。

七、评估结论

（一）不考虑《战略合作协议》中刘海云就应收款项回收做出相关承诺的影响：

经采用成本法评估，深圳市建艺装饰集团股份有限公司于评估基准日的指定应收账款账面余额 384,054,964.47 元，坏账准备 236,193,803.15 元，账面价值 147,861,161.32 元，评估价值 76,810,992.84 元（大写人民币柒仟陆佰捌拾壹万零玖佰玖拾贰元捌角肆分）。

上述评估结论的前提是：指定应收账款的市场价值不考虑上述《战略合作协议》中刘海云就应收款项回收做出相关承诺的影响。

（二）考虑《战略合作协议》中刘海云就应收款项回收做出相关承诺的影响：

考虑《战略合作协议》中刘海云就应收款项回收做出相关承诺的影响，需对刘海云的个人偿债能力进行评估，评估人员需获取评估基准日时刘海云的个人银行征信报告、个人存款情况、个人持有股票、基金等金融产品持有情况、个人拥有的不动产情况、个人对外股权投资对应投资单位的基准日财务报表以及涉及负债方面的个人借款、个人对外担保、个人股权质押和不动产抵押等情况，还需对刘海云个人实施函证以及访谈。但由于客观条件限制，评估人员未能取得上述资料及执行相应程序，我们无法分析、判断、计算出刘海云对上述指定应收款项回收承诺的履约能力，没有办法确定具体金额的评估值。

另外，我们注意到：

1、《战略合作协议》中刘海云就应收款项回收做出相关承诺的应收款项的情况：

2020年12月31日，建艺集团应收账款、应收票据及其他应收款（以下合称“应收款项”）明细如下：

项目	账面余额（万元）	坏账准备（万元）	账面净额（万元） （承诺回收部分）
应收账款	249,881.63	45,655.34	204,226.29
应收票据	72,455.02	6,299.20	66,155.80
其他应收款	20,150.89	13,497.15	6,653.73
合计	342,487.54	65,451.69	277,035.85

2020年12月31日刘海云承诺回收的应收款项共计277,035.85万元。

2、列入本次评估范围的指定应收账款情况

本次拟转让的应收账款于评估基准日的账面余额384,054,964.47元，坏账准备236,193,803.15元，账面价值147,861,161.32元，占《战略合作协议》中刘海云就应收款项回收做出相关承诺的应收款项277,035.85万元的5.34%。

3、刘海云承诺正方集团获得建艺集团控制权后将其持有的建艺集团300万股股份质押给正方集团，以2023年9月30日建艺集团收盘价格14.73元/股进行测算，300万股股份市场价值为4,419.00万元。

4、刘海云个人持有建艺集团股份情况

截至 2023 年 9 月 30 日，刘海云直接及间接累计持有的建艺集团股份总数为 33,291,651 股，占总股本比例 20.86%，质押股份数量共 6,710,000 股，其中 3,000,000 股已因应收账款回收承诺而质押给正方集团，3,710,000 股质押给深圳市中小微企业融资再担保有限公司。以 2023 年 9 月 30 日建艺集团收盘价格 14.73 元/股进行测算，刘海云所持 26,581,651 股股票总市值约为 3.915 亿元。

5、对于本次评估指定应收款项中涉及刘海云承诺回收部分，委托方未向我们提供正方集团是否有对刘海云进一步采取措施方面的证明资料。

在使用本评估结论时，提请资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

根据评估准则有关规定，本评估结论自评估基准日至经济行为实现日为壹年内有效，即从 2023 年 09 月 30 日起至 2024 年 09 月 29 日止。若超过壹年，需重新进行资产评估。

深圳市建艺装饰集团股份有限公司
拟转让资产涉及的指定应收账款市场价值
资产评估报告正文

君瑞评报字（2023）第 094 号

深圳市建艺装饰集团股份有限公司：

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，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，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转让资产涉及的指定应收账款在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人暨产权持有人概况

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”）

统一社会信用代码：914403001922545226

住所：深圳市福田区福保街道福保社区槟榔道 8 号建艺集团六层

法定代表人：张有文

注册资本：15,962.351400 万人民币

成立日期：1994 年 01 月 03 日

企业类型：股份有限公司(上市)

经营范围：一般经营项目是：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）委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为同一单位。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中无约定委托人以外的其他资产评估报告使用人。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同书面确认的机构或个人不能成为本评估报告使用人。

二、评估目的

深圳市建艺装饰集团股份有限公司拟转让资产，需要对深圳市建艺装饰集团股份有限公司指定应收账款进行评估，以确定其在评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

2021年珠海正方集团有限公司（以下简称“正方集团”）与刘海云（原“建艺集团”董事长、实控人）和深圳市建艺装饰集团股份有限公司签署《战略合作协议》，根据协议内容，刘海云就建艺集团的应收款项回收做出相关承诺：“建艺集团截至2020年12月31日的所有客户应收款项净额合计数（即所有客户应收账款、应收票据及其他应收款扣除坏账计提金额的合计数）应在其2025年度审计报告出具日前收回100%，若逾期未能收回，则刘海云应在上述年度审计报告出具日起30个工作日

内，按照实际已收回的金额与上述应收款项净额合计数 100% 的差额承担坏账损失并以现金方式支付给建艺集团。若在建艺集团 2029 年度审计报告出具日前，上述逾期的应收款项被收回，则按照收回情况，建艺集团将上述补偿款返还给刘海云；若截至建艺集团 2029 年度审计报告出具日，上述逾期的应收款项仍未被收回，则上述补偿款不再返还。为确保其对上述应收款项回收承诺的履约能力，刘海云承诺正方集团获得建艺集团控制权后将其持有的建艺集团 300 万股股份质押给正方集团，并提供个人连带责任担保。刘海云上述股份质押将根据建艺集团上述应收款项实际回收情况分期解除直接上述应收款项承诺兑现或履行完成。”

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为深圳市建艺装饰集团股份有限公司指定应收账款的市场价值。

（二）评估范围

本次评估范围为深圳市建艺装饰集团股份有限公司指定应收账款。

深圳市建艺装饰集团股份有限公司于评估基准日的指定应收账款账面余额 384,054,964.47 元，坏账准备 236,193,803.15 元，账面价值 147,861,161.32 元。具体明细如下：

序号	债务单位	账龄	账面余额（元）	账面价值（元）
1	柳州山水韵和置业有限公司	1-2 年，2-3 年，5 年以上	32,531,123.05	12,524,482.37
2	四川崇州中锦投资有限公司	1 年以内，1-2 年，5 年以上	31,693,972.41	12,202,179.38
3	梅州大百汇品牌产业园有限公司	1-2 年，2-3 年，4-5 年，5 年以上	23,001,737.52	8,855,668.95
4	西安远声实业有限公司	1-2 年，2-3 年，5 年以上	20,147,531.25	7,756,799.53
5	陕西航华投资管理有限公司	1-2 年，2-3 年，5 年以上	15,725,056.85	6,054,146.89
6	钦州金棕榈商贸城投资开发有限责任公司	1 年以内，1-2 年，2-3 年，5 年以上	14,833,872.62	5,711,040.96
7	济南西开置业有限公司	2-3 年，5 年以上	14,302,667.11	5,506,526.84
8	株洲湘誉房地产开发有限公司	1-2 年，2-3 年，4-5 年，5 年以上	12,779,375.04	4,920,059.39
9	武汉新世界康居发展有限公司	1-2 年，5 年以上	12,738,399.59	4,904,283.84
10	齐齐哈尔市恒大永兴房地产开发有限公司	1 年以内，1-2 年，2-3 年，3-4 年，4-5 年，5 年以上	11,994,174.19	4,617,757.06
11	郑州合广置业有限公司	1 年以内，1-2 年，5 年以上	11,278,315.78	4,342,151.58
12	柳州耀世恒大房地产开发有限公司	1-2 年，2-3 年，5 年以上	11,142,396.67	4,289,822.72
13	成都恒大新北城置业有限公司	1 年以内，2-3 年，5 年以上	10,341,260.03	3,981,385.11
14	陕西耀泽四海房地产开发有限公司	4-5 年	8,574,405.31	3,301,146.04
15	海南金萃房地产开发有限公司	3-4 年	7,801,866.67	3,003,718.67
16	南阳恒大置业有限公司	1 年以内，1-2 年，2-3 年，5 年以上	7,667,668.44	2,952,052.35

序号	债务单位	账龄	账面余额(元)	账面价值(元)
17	玉林市恒大金碧置业有限公司	2-3年, 4-5年	6,738,559.17	2,594,345.28
18	西安金图置业有限公司	1-2年, 2-3年	6,532,735.02	2,515,102.98
19	抚顺嘉鑫置业有限公司	2-3年, 3-4年, 5年以上	6,357,362.34	2,447,584.50
20	清远市俊鑫房地产开发有限公司	2-3年, 5年以上	5,423,558.56	2,088,070.05
21	恒大地产集团阳江有限公司	2-3年, 4-5年	5,388,870.78	2,074,715.25
22	广西立驰企业管理有限公司	2-3年, 5年以上	5,388,061.11	2,074,403.53
23	乌鲁木齐恒嵘旅游开发有限公司	1-2年, 2-3年, 5年以上	5,306,062.75	2,042,834.16
24	海南博鳌恒大国际医院有限公司	1-2年, 2-3年, 5年以上	4,899,045.70	1,886,132.59
25	台山市恒瑞源房地产开发有限公司	3-4年, 4-5年	4,843,198.87	1,864,631.56
26	广州市增城区富沁房地产开发有限公司	1-2年, 2-3年	4,805,169.24	1,849,990.16
27	扬州盛基房地产开发有限公司	2-3年, 4-5年, 5年以上	4,340,864.69	1,671,232.91
28	西安盈裕置业有限公司	1-2年, 2-3年, 5年以上	3,981,918.09	1,533,038.46
29	郑州御邦置业有限公司	1-2年, 2-3年, 5年以上	3,495,137.11	1,345,627.79
30	广州市恒大装修设计院有限公司	2-3年, 3-4年	3,456,460.75	1,330,737.39
31	南阳义和信房地产开发有限公司	2-3年, 5年以上	3,237,460.89	1,246,422.44
32	新余市兴旺房地产开发有限公司	2-3年, 5年以上	3,027,006.99	1,165,397.69
33	河南恒龙置业有限公司	1年以内, 1-2年	2,820,908.13	1,086,049.63
34	乌鲁木齐恒宁旅游开发有限公司	1-2年, 2-3年, 5年以上	2,740,581.71	1,055,123.96
35	广西弘昊辉煌房地产开发有限公司	2-3年, 5年以上	2,681,326.81	1,032,310.82
36	海南陵水棕榈泉置业有限公司	1-2年, 2-3年, 4-5年	2,491,576.34	959,256.89
37	恒大地产集团河源有限公司	2-3年, 3-4年, 5年以上	2,426,194.97	934,085.06
38	山西兰花康宇房地产开发有限公司	1-2年, 2-3年, 3-4年, 5年以上	2,342,596.29	901,899.57
39	江西济民可信房地产开发有限公司	1-2年, 2-3年, 3-4年, 5年以上	2,244,979.18	864,316.98
40	新余中辰置业发展有限公司	3-4年	2,166,451.87	834,083.97
41	南京恒昇房地产开发有限公司	4-5年	1,959,251.22	754,311.72
42	恒大地产鹰潭有限公司	2-3年, 5年以上	1,942,824.39	747,987.39
43	沈阳恒达房地产开发有限公司	2-3年	1,865,607.11	718,258.74
44	荆州红星广场投资有限公司	1-2年, 2-3年	1,862,419.92	717,031.67
45	金海湖新区扶贫有限公司	2-3年	1,852,780.83	713,320.62
46	西安童世界旅游发展有限公司	2-3年	1,845,492.31	710,514.54
47	桂林桂加房地产有限公司	1-2年, 2-3年, 3-4年	1,783,501.96	686,648.25
48	西安腾飞旅游开发有限公司	2-3年	1,728,834.56	665,601.31
49	潍坊金碧置业有限公司	2-3年, 5年以上	1,628,364.20	626,920.22
50	湖南浩博生活服务有限公司	2-3年, 5年以上	1,566,543.41	603,119.21
51	柳州恒大房地产开发有限公司	2-3年, 5年以上	1,557,494.46	599,635.37
52	宜昌梅子垭市场建设开发有限公司	1-2年, 2-3年, 5年以上	1,195,833.95	460,396.07
53	吕梁市俊汇房地产开发有限公司	1-2年, 2-3年, 5年以上	1,018,152.29	391,988.63
54	恒大地产集团太原有限公司	4-5年	946,948.86	364,575.31
55	大连恒诚房地产开发有限公司	2-3年, 5年以上	930,960.03	358,419.61
56	阳西县美居房地产置业有限公司	4-5年	858,463.51	330,508.45
57	联邦制药(成都)有限公司	3-4年	819,790.18	315,619.22
58	济南御峰置业有限公司	2-3年	693,533.04	267,010.22

序号	债务单位	账龄	账面余额(元)	账面价值(元)
59	海南东方明珠房地产有限公司	4-5年, 5年以上	677,232.22	260,734.40
60	成都青凌巨心房地产开发有限责任公司	4-5年	674,476.21	259,673.34
61	宿迁恒大华府置业有限公司	5年以上	647,567.56	249,313.51
62	北海南国天堂房地产开发有限公司	2-3年, 5年以上	645,825.26	248,642.73
63	东营御景置业有限公司	4-5年, 5年以上	625,627.04	240,866.41
64	三亚哈达农副产品交易有限公司	5年以上	611,217.85	235,318.87
65	乌兰浩特恒大盛业房地产开发有限公司	3-4年	603,487.11	232,342.54
66	天津亿联创展置业有限公司	1-2年, 3-4年, 4-5年	570,612.08	219,685.65
67	郑州中楷置业有限公司	5年以上	547,558.65	210,810.08
68	成都津金江房地产开发有限公司	5年以上	525,255.45	202,223.35
69	武汉三江航天盘龙城房地产开发有限公司	5年以上	493,924.77	190,161.04
70	新乡御景置业有限公司	3-4年, 5年以上	474,437.75	182,658.53
71	沈阳嘉祺置业有限公司	1年以内	468,706.59	180,452.04
72	柳江县恒大房地产开发有限公司	2-3年	438,164.95	168,693.51
73	郑州玖智房地产开发有限公司	2-3年, 5年以上	414,301.75	159,506.17
74	温州恒腾房地产开发有限公司	1-2年, 2-3年	364,203.25	140,218.25
75	郑州恒林置业有限公司	5年以上	339,459.82	130,692.03
76	恒大地产集团吉安有限公司	2-3年, 5年以上	336,766.66	129,655.16
77	句容开润旅游开发有限公司工程部	5年以上	322,809.02	124,281.47
78	辽阳恒盛置业有限公司	4-5年	285,717.50	110,001.24
79	揭阳市恒山投资管理有限公司	4-5年, 5年以上	275,714.50	106,150.08
80	南京旭泰房地产开发有限公司	3-4年	266,524.71	102,612.01
81	句容美高房地产开发有限公司	5年以上	254,295.82	97,903.89
82	咸阳恒远置业有限公司	1-2年, 3-4年	248,740.16	95,764.96
83	营口嘉隆置业有限公司	4-5年	233,359.35	89,843.35
84	都江堰恒玺房地产开发有限责任公司	5年以上	218,410.18	84,087.92
85	徐州润阳伟业置业有限公司	4-5年	195,668.55	75,332.39
86	龙岩恒大置业有限公司	4-5年, 5年以上	194,527.90	74,893.24
87	张家港盛建置业有限公司	1-2年	194,251.54	74,786.84
88	汉中恒滨置业有限公司	1-2年, 5年以上	174,525.81	67,192.44
89	梧州恒丽健康产业有限公司	3-4年	141,750.00	54,573.75
90	太原名都房地产开发有限公司	2-3年	139,542.12	53,723.72
91	四川新宝地房地产开发有限公司	5年以上	124,658.75	47,993.62
92	南京临江御景房地产开发有限公司	5年以上	120,000.00	46,200.00
93	广州市鑫诚置业有限公司	4-5年	117,619.65	45,283.57
94	儋州中润旅游开发有限公司	5年以上	115,040.63	44,290.64
95	莆田市恒大地产开发有限公司	5年以上	97,832.78	37,665.62
96	惠州恒大童世界旅游开发有限公司	3-4年	96,568.36	37,178.82
97	陕西金泓投资有限公司	2-3年	90,833.12	34,970.75
98	运城市金恒房地产开发有限公司	3-4年	85,164.22	32,788.22
99	大连恒科房地产有限公司	5年以上	81,004.95	31,186.91
100	柳州市兆福地产置业有限公司	2-3年	80,146.50	30,856.40

序号	债务单位	账龄	账面余额（元）	账面价值（元）
101	南宁御景天恒房地产开发有限公司	1-2 年	78,405.60	30,186.16
102	潮州市恒新房地产开发有限公司	2-3 年	73,877.92	28,443.00
103	武汉市金碧翡翠房地产开发有限公司	2-3 年	68,889.33	26,522.39
104	运城市鑫万瑞房地产开发有限公司	5 年以上	58,259.77	22,430.01
105	太仓恒泰旅游开发有限公司	1-2 年, 2-3 年	57,368.67	22,086.94
106	南京恒大富丰置业有限公司	2-3 年	54,753.38	21,080.05
107	梧州恒和健康产业有限公司	3-4 年	45,502.29	17,518.38
108	太原恒睿房地产开发有限公司	2-3 年	43,098.01	16,592.73
109	恒大地产集团景德镇置业有限公司	2-3 年	37,129.55	14,294.88
110	汉中华联置业有限公司	2-3 年	28,310.00	10,899.35
111	江西星宇置业发展有限公司	5 年以上	25,188.46	9,697.56
112	临桂万鹏地产有限公司	3-4 年	25,087.64	9,658.74
113	阳江市壹丰实业有限公司	4-5 年	21,291.02	8,197.04
114	句容恒远旅游开发有限公司	1-2 年	18,326.46	7,055.69
115	大连西成房地产开发有限公司	3-4 年	15,149.92	5,832.72
116	西安君诚科技投资有限公司	4-5 年	14,992.32	5,772.04
117	开封盛邦旅游开发有限公司	2-3 年	12,570.66	4,839.70
118	恒大盛宇（清新）置业有限公司	5 年以上	8,064.68	3,104.90
119	长春泰基房地产开发有限公司	2-3 年	6,292.94	2,422.78
120	沈阳嘉俊置业有限公司	5 年以上	1,650.00	635.25
121	宜昌楚天恒大房地产开发有限公司	5 年以上	518.64	199.68
	合计		384,054,964.47	147,861,161.32

注：上述评估基准日财务数据由委托人提供并确认。

本次纳入评估范围的全部资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

（一）价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需与资产行为的发生相匹配。

（二）本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果的价值类型为市场价值。

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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2023 年 09 月 30 日。

资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，为使评估基准日与评估目的实现日尽量接近，委托方根据实际情况选择 2023 年 09 月 30 日作为评估基准日。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《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）；

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修正）；

4、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，主席令第四十五号公布）；

5、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号 2019 年修改）；

6、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

6、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；

7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

8、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评[2018]37 号）；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（三）权属依据

- 1、委托人即产权持有人营业执照；
- 2、委托人即产权持有人提供的应收账款相关合同、协议、票据单证等；
- 3、其他权属证明资料等。

（四）取价依据

- 1、委托人即产权持有人提供的应收账款明细账、会计凭证；
- 2、委托人即产权持有人提供的其他与评估有关的资料；
- 3、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

（五）其他参考依据

- 1、委托人即产权持有人提供的评估申报明细表；
- 2、现场勘查、核实资料；
- 3、2021年珠海正方集团有限公司（以下简称“正方集团”）与刘海云（原“建艺集团”董事长、实控人）和深圳市建艺装饰集团股份有限公司签署《战略合作协议》。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则-资产评估方法》和有关资产评估准则规定，单项资产的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个充分发展且活跃的资本市场；
- （2）资本市场上存在相同或类似的参照物，或存在着足够的交易案例；

(3) 参照物与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集且具合理性、有效。

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。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 资产购买者的购买价格不会超过资产未来预期收益折算成的现值；
- (2) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (4) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法是指先估算被评估资产的重置成本，然后估算被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法总称。资产评估专业人员选择和使用成本法时应当考虑成本法应用的前提条件：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值因素能够合理估算。

执行资产评估业务，资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，选择评估方法。

(二) 评估方法的选择

评估人员在对本次评估目的、评估对象、价值类型、所收集到的资料等情况分析的基础上，针对本次评估所服务的经济行为，确定采用成本法对委估指定应收账款进行评估。

应收账款成本法评估公式如下：

应收账款评估值=应收账款账面余额-已经确定的坏账损失-预计可能发生的坏账损失

已经确定的坏账损失及预计可能发生的坏账损失，采用个别分析法，根据可获得的债务人资料，综合分析得出。

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

我们首先了解项目的委托人即产权持有人和委托人以外的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、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有人有关人员就委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建项目组。

（二）调查、收集资料

项目组进驻现场并对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1、指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和其他相关的文件资料等。

2、初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据资产清查评估申报明细表，按照评估准则的要求，对资产进行重点核查，包括核查应收账款的入账凭证、业务合同、结算单及回款资料；对应收账款债务人实施工商查询、电话访谈；实施应收账款函证或其他替代程序等。

听取委托方及产权持有者有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度，重点了解了企业的客户授信评级与应收账款管理制度。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

（三）整理资料、评定估算

项目组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设：假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2、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。

（二）一般性假设

1、法律法规政策稳定假设：国家对产权持有人所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3、经济政策无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估企业造成重大不利影响；

5、无瑕疵假设：是假定产权持有人无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（三）特殊性假设

1、企业资产状况假设

（1）假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定；

（2）除已披露情况外，企业所拥有的资产按目前的或既定用途、目的和使用的方式、规模、频率继续使用；

（3）除已披露情况外，企业所拥有的资产不存在抵押、诉讼查封等情况；

（4）企业所拥有的资产产权清晰，为产权持有人所有，不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制，没有可能存在未支付购置款等连带负债及估价范围以外的法律问题；

（5）除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响物质，该等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。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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

(一) 不考虑《战略合作协议》中刘海云就应收款项回收做出相关承诺的影响：

经采用成本法评估，深圳市建艺装饰集团股份有限公司于评估基准日的指定应收账款账面余额 384,054,964.47 元，坏账准备 236,193,803.15 元，账面价值 147,861,161.32 元，评估价值 **76,810,992.84 元**（大写人民币柒仟陆佰捌拾壹万零玖佰玖拾贰元捌角肆分）。

上述评估结论的前提是：指定应收账款的市场价值不考虑上述《战略合作协议》中刘海云就应收款项回收做出相关承诺的影响。

(二) 考虑《战略合作协议》中刘海云就应收款项回收做出相关承诺的影响：

考虑《战略合作协议》中刘海云就应收款项回收做出相关承诺的影响，需对刘海云的个人偿债能力进行评估，评估人员需获取评估基准日时刘海云的个人银行征信报告、个人存款情况、个人持有股票、基金等金融产品持有情况、个人拥有的不动产情况、个人对外股权投资对应投资单位的基准日财务报表以及涉及负债方面的个人借款、个人对外担保、个人股权质押和不动产抵押等情况，还需对刘海云个人实施函证以及访谈。但由于客观条件限制，评估人员未能取得上述资料及执行相应程序，我们无法分析、判断、计算出刘海云对上述指定应收款项回收承诺的履约能力，没有办法确定具体金额的评估值。

另外，我们注意到：

1、《战略合作协议》中刘海云就应收款项回收做出相关承诺的应收款项的情况：

2020 年 12 月 31 日，建艺集团应收账款、应收票据及其他应收款（以下合称“应收款项”）明细如下：

项目	账面余额（万元）	坏账准备（万元）	账面净额（万元） （承诺回收部分）
应收账款	249,881.63	45,655.34	204,226.29
应收票据	72,455.02	6,299.20	66,155.80
其他应收款	20,150.89	13,497.15	6,653.73
合计	342,487.54	65,451.69	277,035.85

2020 年 12 月 31 日刘海云承诺回收的应收款项共计 277,035.85 万元。

2、列入本次评估范围的指定应收账款情况

本次拟转让的应收账款于评估基准日的账面余额 384,054,964.47 元，坏账准备 236,193,803.15 元，账面价值 147,861,161.32 元，占《战略合作协议》中刘海云就应收款项回收做出相关承诺的应收款项 277,035.85 万元的 5.34%。

3、刘海云承诺正方集团获得建艺集团控制权后将其持有的建艺集团 300 万股股份质押给正方集团，以 2023 年 9 月 30 日建艺集团收盘价格 14.73 元/股进行测算，300 万股股份市场价值为 4,419.00 万元。

4、刘海云个人持有建艺集团股份情况

截至 2023 年 9 月 30 日，刘海云直接及间接累计持有的建艺集团股份总数为 33,291,651 股，占总股本比例 20.86%，质押股份数量共 6,710,000 股，其中 3,000,000 股已因应收账款回收承诺而质押给正方集团，3,710,000 股质押给深圳市中小微企业融资再担保有限公司。以 2023 年 9 月 30 日建艺集团收盘价格 14.73 元/股进行测算，刘海云所持 26,581,651 股股票总市值约为 3.915 亿元。

5、对于本次评估指定应收款项中涉及刘海云承诺回收部分，委托方未向我们提供正方集团是否有对刘海云进一步采取措施方面的证明资料。

在使用本评估结论时，提请资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

本次评估对以下事项提请报告使用人予以关注：

（一）重要的利用专家工作及报告情况。

深圳市建艺装饰集团股份有限公司 2022 年度会计报表业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大华审字[2023]000046 号审计报告，因部分应收账款账龄较长，企业无法提供完整的资产取得资料。我们是在企业 2022 年度审计报告审定结果的基础上，并检查 2023 年度的交易，来核查该部分应收账款的。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

部分应收账款账龄较长，企业无法提供完整的资产取得资料。我们是在企业 2022 年度审计报告审定结果的基础上，并检查 2023 年度的交易，来核查该部分应收账款。

除上述事项，本次评估委托人和其他相关当事人无提供有其他产权瑕疵事项，我们亦未发现存在相关事项。

（三）评估程序受到限制的情形特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

1、评估人员拟针对所有应收账款实施函证，由于债务人出现债务危机后处于停摆状态，委托人即产权持有人无法提供全部联系人地址，我们目前只发出 13 份函证，且截至评估报告日，尚未收到回函。

2、评估人员无法走访债务人，无法获取债务人近期经营状况、财务状况，仅以委托人提供相关资料和通过公开渠道获取的资料对应收账款进行估值。

（四）评估资料不完整的情形特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

除上述（二）、（三）所述的情况外，本次评估我们未发现存在其他评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

对本次拟转让的应收账款，委托人已起诉其中部分债务人，债务人为恒大及其关联公司，根据委托人提供的资料，诉讼涉及金额为 19,587,362.72 元。

除上述事项外，本次评估委托人和其他相关当事人无提供有法律、经济等未决事项，我们亦未发现存在其他相关未决事项。

（六）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估委托人和其他相关当事人无提供有关担保、租赁、或有负债（或有资产）等事项，我们亦未发现存在相关事项。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生重大影响的事项特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估委托人暨产权持有人无提供有评估基准日至本资产评估报告日之间可能对评估结论产生重大影响的事项，且评估专业人员根据一般经验也未发现存在相关事项。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估委托人和其他相关当事人无提供有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形，我们亦未发现存在相关情形。

（九）本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起产权持有人有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

（十）其他需要说明的事项

1、由于客观因素无法现场走访本次拟转让应收账款的债务人，本次评估通过工商登记、网络等公开信息调查了债务人的经营情况，在对应收账款入账金额核实无误的基础上，借助于历史资料和评估基准日时调查了解的相关情况，采用个别分析的方法预计风险损失，确定评估值。

2、本次评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3、本评估结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。根据《资产评估对象法律权属指导意见》，评估专业人员执行评估业务仅对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，本评估报告也不能作为确认评估对象法律权属的依据。委托人应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

4、本资产评估报告是在委托人暨产权持有人相关当事人提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人暨产权持有人相关当事人的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

5、对可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

6、评估基准日期后，且评估结论有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，委托人应及时聘请评估机构对评估结论进行调整或重新确定评估值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制

（一）本资产评估报告使用范围

- 1、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。
- 3、根据评估准则有关规定，本评估结论自评估基准日至经济行为实现日为壹年内有效，即从 2023 年 09 月 30 日起至 2024 年 09 月 29 日止。若超过壹年，需重新进行资产评估。

（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和使用评估结论。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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日：2023 年 12 月 4 日。

(本页为签字盖章页)

资产评估师:

资产评估师:

深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙)

报告附件：

除特别注明外，其余均为复印件

- 1、资产评估明细表（原件）；
- 2、委托人即产权持有人营业执照；
- 3、委托人即产权持有人承诺函；
- 4、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 5、资产评估机构营业执照副本；
- 6、深圳市财政局登记备案公告（深财资备案[2021]18号）；
- 7、从事证券服务业务资产评估机构名录；
- 8、签字资产评估师职业资格证书登记卡。