

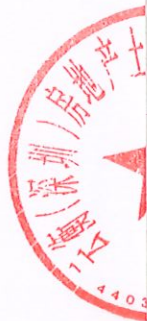
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司
因债权转让事宜所涉及的深圳市美芝装饰
设计工程股份有限公司债权权益市场价值
资产评估报告

云衡（深圳）评报字【2025】第 0061 号

（共 1 册，第 1 册）

云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司
二〇二五年九月二十六日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4744200020202500075
合同编号:	云衡（深圳）评合字【2025】第0060号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	云衡（深圳）评报字【2025】第0061号
报告名称:	深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司因债权转让事宜所涉及的 深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司债权权益市场价值资产评估报告
评估结论:	76,322,369.07元
评估报告日:	2025年09月26日
评估机构名称:	云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	郭振希（资产评估师） 正式会员 编号：44200246 王德方（资产评估师） 正式会员 编号：37080121
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

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。

备案回执生成日期：2025年09月29日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告正文 5

一、委托人、债务人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 5

二、评估目的 6

三、评估对象和评估范围 6

四、价值类型及其定义 7

五、评估基准日 7

六、评估依据 7

七、评估方法 9

八、评估程序实施过程 and 情况 11

九、评估假设 12

十、评估结论 13

十一、特别事项说明 13

十二、资产评估报告的使用限制说明 15

十三、资产评估报告日 15

评估报告附件 17

声明

一、本资产评估报告参照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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，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本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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、债权清单由委托人、债务人企业申报并经其签章确认；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。

深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司

因债权转让事宜所涉及的深圳市美芝装饰设计工程股 份有限公司债权权益市场价值

资产评估报告摘要

云衡（深圳）评报字【2025】第 0061 号

云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司接受深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司因债权转让事宜所涉及的深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司债权权益，按照必要的评估程序执行评估业务，采用成本法，对其在 2025 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估报告正文的主要内容摘要如下：

一、评估目的：根据《资产评估委托函》，深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司因债权转让事宜，需要对深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司债权权益市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司申报于评估基准日债权权益市场价值。

三、评估范围：深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司债权权益。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2025 年 6 月 30 日。

六、评估方法：成本法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用成本法对评估对象进行了评估，评估结论为深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司于评估基准日债权权益市场价值评估值为 76,322,369.07 元（大写金额：人民币柒仟陆佰叁拾贰万贰仟叁佰陆拾玖元零柒分）。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

八、提醒事项

本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

根据委托人提供的中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）专项审核报告，报告编号：中审亚太审字【2025】010227号。

根据相关内容“美芝股份公司管理层编制的《关于广东英聚建筑工程有限公司2022-2024年度业绩承诺完成情况的说明》符合深圳证券交易所的相关规定，在所有重大方面公允反映了广东英聚建筑工程有限公司2022-2024年度业绩承诺完成情况。承诺如下：

英聚建筑作为公司受让标的股权的重要条件之一，在保持英聚建筑原有核心管理团队与成员基本稳定情况下，朱涛愿意对英聚建筑2022年-2024年（即“对赌期”）的经营业绩作出以下承诺：

朱涛承诺2022年-2024年各年度经审计的净利润分别不低于700万元、1,800万元及2,500万元（以下简称“承诺净利润”，净利润以归属于母公司股东的净利润（以扣除非经常性损益前后孰低为原则）为准），如任一年度实际经审计净利润（本协议项下的“实际经审计净利润”或“实际净利润”均指实际实现的归属于母公司股东的净利润（以扣除非经常性损益前后孰低为原则））低于当年度承诺净利润的，朱涛需对美芝股份公司进行现金补偿，具体计算公式如下，朱涛应保证英聚建筑经审计净利润的真实性。

当年应补偿现金数=（截至当期期末累积承诺净利润－截至当期期末累积实际净利润）÷对赌期期间内各年度的承诺净利润总和×本次交易作价－已补偿现金数。

其中，英聚建筑对赌期期间内各年度的承诺净利润总和为5,000万元，英聚建筑本次交易作价为2,805万元。

对赌期内的补偿遵循“逐年计算、逐年补偿”的原则，即在各年度计算的应补金额少于0时，按0取值，已经补偿的金额不冲回”。

截止至评估基准日广东英聚建筑工程有限公司2022-2024年度未完成业绩承诺上述事项。

我们特别强调：本评估意见仅作为债权进行债权转让的价值参考依据，而不能取代交易各方进行债权转让交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响、关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司

因债权转让事宜所涉及的深圳市美芝装饰设计工程股 份有限公司债权权益市场价值

资产评估报告正文

云衡（深圳）评报字【2025】第 0061 号

深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司：

云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，对贵公司因债权转让事宜所涉及深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司债权权益市场价值进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2025 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、债务人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司

注册地址：深圳市福田区梅林街道梅丰社区梅秀路 2 号深华科技园厂房 1 栋

401

统一社会信用代码：91440300192178451A

法定代表人：何申健

注册资本：13531.2808 万人民币

企业类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1984 年 11 月 22 日

经营期限：1984 年 11 月 22 日至无固定期限

经营范围：建筑装修装饰工程专业承包；建筑机电安装工程专业承包；电子与智能化工程专业承包；建筑幕墙工程专业承包；消防设施工程专业承包；钢结构工程专业承包；建筑工程施工总承包；电力工程施工总承包；环保工程专业承包；空调工程安装，空气净化系统工程安装，实验室配套工程的装修；室内外装饰设计、建筑幕墙设计、建筑机电与建筑智能化设计、工程技术与设计服务（上述范围需凭资质证经营）；园林绿化工程施工；计算机室的超净化技术开发（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；建筑装饰材料销售；物业管理；房屋租赁。第二类医疗器械经营；第三类医疗器械经营（不含体外诊断试剂）。

（二）债务人概况

姓名：朱涛

身份证号：420984198204153019

地址：湖北省汉川市新堰镇江边堰村 177 号

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，除此之外，其他任何机构和个人均不得成为评估报告的使用人。

（四）委托人和债务人的关系

委托人为深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司，债务人为朱涛，委托人和债务人为债权债务关系。

二、评估目的

根据《资产评估委托函》，深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司因债权转让事宜，需要对深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司债权权益市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1.评估对象：深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司申报于评估基准日债权权益市场价值。

2.评估范围：深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司债权权益。

截至 2025 年 6 月 30 日，深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司与朱涛对英

聚建筑 2022 年-2024 年（即“对赌期”）的经营业绩作出承诺产生的债权权益，

具体如下：

序号	债务人	债权人	业务内容	发生日期	账面价值(元)	备注
1	朱涛	深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司	业绩对赌净利润未达标补偿	2024.12	76,322,369.07	
合计					76,322,369.07	

委托人承诺，纳入评估范围内的债权权益权属清晰、合法，不存在任何法律纠纷事项。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2025 年 6 月 30 日。

评估基准日选取理由：评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 《资产评估委托函》。

（二）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. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2023 年 12 月 29 日修订通过，自 2024 年 7 月 1 日起施行

行)；

3. 《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，于2020年3月1日起施行）；

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）；

5. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

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—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
11. 《企业会计准则—基本准则》。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 《股权转让协议》；
3. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 委托人提供的《债权申报明细表》；
2. 委托人暨债权人提供的《股权转让协议》，以及有关协议、合同书等资料；
3. 《专项审核报告》；
4. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

依据《资产评估准则——基本准则》，确定资产价值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。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。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。它涉及三个基本要素：一是被评估资产的预期收益；二是折现率或资本化率；三是被评估资产取得预期收益的持续时间。因此，能否清晰地把握上述三要素就成为能否运用收益法的基本前提。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法是对各单项资产价值评估汇总。从被评估资产重建或重置的角度考虑是成本法的基本思路，因为在条件允许的情形下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过该项资产的现行购建成本。如果该投资对象并非全新，投资者所愿支付的价格会在投资对象全新的现行购建成本的基础上再扣除各种贬值。

市场法是指根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格。市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行公允价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。但运用市场法需要获得合适的市场交易参照物。

（二）评估方法的选择

本次评估对象为债权权益，在市场中难以获取具有可比的成交案例且修正因素难以量化，故本次评估不适宜采用市场法；债权权益无法单独产生收益，本次评估不适宜采用收益法；本次评估通过核查委托人提供的债权涉及的相关合同协议等资料确认其真实性，并了解债务人的经营情况，判断其还款能力，从而确定评估对象债权权益的评估价值，故适用成本法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用成本法估值。

(三) 具体评估方法介绍

根据委托人提供的中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）专项审核报告，报告编号：中审亚太审字【2025】010227号。

根据相关内容“美芝股份公司管理层编制的《关于广东英聚建筑工程有限公司2022-2024年度业绩承诺完成情况的说明》符合深圳证券交易所的相关规定，在所有重大方面公允反映了广东英聚建筑工程有限公司2022-2024年度业绩承诺完成情况。承诺如下：

英聚建筑作为公司受让标的股权的重要条件之一，在保持英聚建筑原有核心管理团队与成员基本稳定情况下，朱涛愿意对英聚建筑2022年-2024年（即“对赌期”）的经营业绩作出以下承诺：

朱涛承诺2022年-2024年各年度经审计的净利润分别不低于700万元、1,800万元及2,500万元（以下简称“承诺净利润”，净利润以归属于母公司股东的净利润（以扣除非经常性损益前后孰低为原则）为准），如任一年度实际经审计净利润（本协议项下的“实际经审计净利润”或“实际净利润”均指实际实现的归属于母公司股东的净利润（以扣除非经常性损益前后孰低为原则））低于当年度承诺净利润的，朱涛需对美芝股份公司进行现金补偿，具体计算公式如下，朱涛应保证英聚建筑经审计净利润的真实性。

当年应补偿现金数=（截至当期期末累积承诺净利润－截至当期期末累积实际净利润）÷对赌期期间内各年度的承诺净利润总和×本次交易作价－已补偿现金数。

其中，英聚建筑对赌期期间内各年度的承诺净利润总和为5,000万元，英聚建筑本次交易作价为2,805万元。

对赌期内的补偿遵循“逐年计算、逐年补偿”的原则，即在各年度计算的应补金额少于0时，按0取值，已经补偿的金额不冲回”。

本次评估首先通过核查委托人和债权人提供的债权权益协议等资料确认其真实性，核实债权人在评估基准日的债权权益账面价值；然后，评估人员根据委托人提供的债权权益基础资料和截至评估基准日的相关合同协议等，结合债权人的资产构成及经营情况，具体分析债务人的偿债能力；最后，评估人员根据核实的债权权益价值结合债务人的偿债能力，综合分析确定委估债权权益的评估价值。

纳入评估范围内的债权权益账面价值为76,322,369.07元，债权权益账面价值

为债权人和债务人业绩对赌净利润未达标产生。

评估人员审查了相关的文件、合同等相关资料，在确认其真实性后，以核实后账面价值确认评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的《资产评估委托合同》所约定的事项，云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按债权人提交的资产清单，对相关债权权益会计凭证及协议等相关的文件进行核对。债权权益评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

（1）云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司于 2025 年 9 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估债权权益的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估债权的特点，有针对性地布置债权申报明细表，并对债权权益会计凭证及协议等相关的文件等相关的文件进行核对，与委托人及债权人参与资产评估的配合人员进行业务沟通，填写债权评估清查表。

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象应收债权权益证明文件等。

2. 现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及债权人提供的债权申报明细表，评估人员针对债权权益采用不同的核查方式进行查证，以确认债权权益的真实准确。

对债权权益，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和债权权益的真实性。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的债权权益会计凭证及协议等相关的文件进行核对和测算，确定委托评估债权权益成本法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、评估假设

(一) 一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评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。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）特殊假设：

1. 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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

3. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

十、评估结论

本次评估，评估人员采用成本法对评估对象进行了评估，评估结论为深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司于评估基准日债权权益市场价值评估值为76,322,369.07元(大写金额：人民币柒仟陆佰叁拾贰万贰仟叁佰陆拾玖元零柒分)。

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日2025年6月30日至2026年6月29日止。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至2026年6月29日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）引用其他机构出具的报告结论的情况：

无。

(五) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

无。

(六) 评估程序受到限制的情形：

无。

(七) 评估资料不完整的情形：

无。

(八) 评估基准日存在法律、经济等未决事项：

无。

(九) 无担保、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；

无。

(十) 审计披露事项对评估值的影响：

根据委托人提供的中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）专项审核报告，报告编号：中审亚太审字【2025】010227号。

根据相关内容“美芝股份公司管理层编制的《关于广东英聚建筑工程有限公司2022-2024年度业绩承诺完成情况的说明》符合深圳证券交易所的相关规定，在所有重大方面公允反映了广东英聚建筑工程有限公司2022-2024年度业绩承诺完成情况。承诺如下：

英聚建筑作为公司受让标的股权的重要条件之一，在保持英聚建筑原有核心管理团队与成员基本稳定情况下，朱涛愿意对英聚建筑2022年-2024年（即“对赌期”）的经营业绩作出以下承诺：

朱涛承诺2022年-2024年各年度经审计的净利润分别不低于700万元、1,800万元及2,500万元（以下简称“承诺净利润”，净利润以归属于母公司股东的净利润（以扣除非经常性损益前后孰低为原则）为准），如任一年度实际经审计净利润（本协议项下的“实际经审计净利润”或“实际净利润”均指实际实现的归属于母公司股东的净利润（以扣除非经常性损益前后孰低为原则））低于当年度承诺净利润的，朱涛需对美芝股份公司进行现金补偿，具体计算公式如下，朱涛应保证英聚建筑经审计净利润的真实性。

当年应补偿现金数=（截至当期期末累积承诺净利润－截至当期期末累积实际净利润）÷对赌期期间内各年度的承诺净利润总和×本次交易作价－已补偿现金数。

其中，英聚建筑对赌期间内各年度的承诺净利润总和为 5,000 万元，英聚建筑本次交易作价为 2,805 万元。

对赌期内的补偿遵循“逐年计算、逐年补偿”的原则，即在各年度计算的应补金额少于 0 时，按 0 取值，已经补偿的金额不冲回”。

截止至评估基准日广东英聚建筑工程有限公司 2022-2024 年度未完成业绩承诺上述事项。

（十一） 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（十二） 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：

无。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一） 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。委托人或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。

（二） 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三） 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。

（四） 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（五） 因评估程序受限制时评估报告的使用限制，如因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等均对现场勘查产生影响。因此在评估报告中应披露因程序受限造成的评估报告的使用限制。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 9 月 26 日。

(本页为签字盖章页，本页无正文)

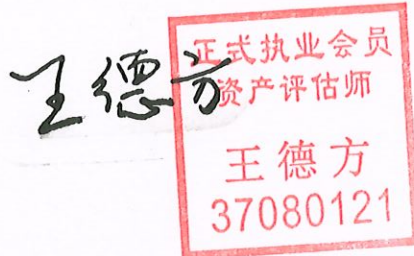
资产评估机构：云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二五年九月二十六日

评估报告附件

- 一、 资产评估明细表
- 二、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 三、 委托人暨债务人法人营业执照（身份证）复印件
- 四、 委托人暨债务人承诺函
- 五、 《专项审核报告》
- 六、 资产评估师承诺函
- 七、 评估机构资质证书
- 八、 评估机构法人营业执照复印件
- 九、 签字评估师资格证书

表 1 债务资产评估明细表

评估基准日: 2025年6月30日

债权人：深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司

[illegible]

債權人填表人：秦素珍
填表日期：2025年9月15日

资产评估委托函

云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司：

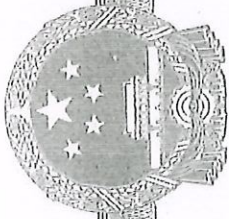
深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司因债权转让事宜，现委托贵公司对所涉及的深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司申报的债权于评估基准日2025年6月30日的市场价值进行评估。本公司对评估相关事项进行全力配合与协助。

深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司



日

✓



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300192178451A



名称 深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 何申健

成立日期 1984年11月22日

住所 深圳市福田区梅林街道梅丰社区梅秀路2号深华科技园厂房1栋401



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2025年08月18日

姓名 朱 涛

性别 男 民族 汉

出生 1982 年 4 月 15 日

住址 湖北省汉川市新堰镇江边
堰村177号



公民身份号码 420984198204153019

朱涛



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 汉川市公安局

有效期限 2015.09.09-2035.09.09

委托人承诺函

云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司：

深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司因债权转让事宜，委托贵公司对所涉及的深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司申报的债权于评估基准日2025年6月30日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本单位承诺如下，并承担相应责任：

1. 提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
2. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重不漏；
3. 若存在纳入评估范围的资产在评估基准日至报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，提供及时、完整；
4. 不干预评估机构及评估人员独立、客观、公正执业；
5. 本单位人员与评估机构及评估人员没有任何利益冲突和存在损害评估独立性的关系。

委托人：深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司

法定代表人或主要负责人（签字盖章）：



年 月 日

债务人承诺函

云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司：

深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司因债权转让事宜，委托贵公司对所涉及的深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司申报的债权于评估基准日2025年6月30日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本单位承诺如下，并承担相应责任：

1. 提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
2. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重不漏；
3. 若存在纳入评估范围的资产在评估基准日至报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，提供及时、完整；
4. 不干预评估机构及评估人员独立、客观、公正执业；
5. 本单位人员与评估机构及评估人员没有任何利益冲突和存在损害评估独立性的关系。

债务人(签名并按手印)：



年 月 日



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司
关于广东英聚建筑工程有限公司
2022-2024 年度业绩承诺完成情况的专项审核报告

中国·北京
BEIJING CHINA

目 录

一、专项审核报告	1-2
二、关于 2022-2024 年度业绩承诺完成情况的说明	3-5

深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司
关于广东英聚建筑工程有限公司
2022-2024 年度业绩承诺完成情况的专项审核报告

中审亚太审字（2025）010227 号

深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附的深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司（以下简称“美芝股份公司”）编制的《关于广东英聚建筑工程有限公司 2022-2024 年度业绩承诺完成情况的说明》进行了专项审核。

一、管理层的责任

美芝股份公司管理层的责任是按照深圳证券交易所的相关规定，编制《关于广东英聚建筑工程有限公司2022-2024年度业绩承诺完成情况的说明》，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审核工作的基础上，对《关于广东英聚建筑工程有限公司2022-2024年度业绩承诺完成情况的说明》发表审核意见。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了审核工作，该准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审核工作以对《关于广东英聚建筑工程有限公司2022-2024年度业绩承诺完成情况的说明》是否不存在重大错报获取合理保证。在执行审核工作的过程中，我们实施了检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表审核意见提供了合理的基础。

三、审核意见

我们认为，美芝股份公司管理层编制的《关于广东英聚建筑工程有限公司2022-2024年度业绩承诺完成情况的说明》符合深圳证券交易所的相关规定，在所有重大方面公允反映了广东英聚建筑工程有限公司2022-2024年度业绩承诺完成情况。



四、其他说明事项

本审核报告仅供美芝股份公司披露广东英聚建筑工程有限公司2022-2024年度业绩承诺完成情况之目的使用,不得用作任何其他目的。



中国注册会计师:王湘飞



中国注册会计师:吴雪龙



中国·北京

二〇二五年九月二十日



深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司

关于广东英聚建筑工程有限公司

2022-2024 年度业绩承诺完成情况的说明

深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司（以下简称美芝股份公司或公司）于 2022 年完成收购广东英聚建筑工程有限公司（以下简称英聚建筑），根据深圳证券交易所相关规定，公司对上述被收购公司 2022-2024 年度业绩承诺完成情况说明如下。

一、业绩承诺所涉及交易的基本情况

1、交易方案简介

公司与滨州景耀企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“滨州景耀”）、自然人朱涛签订《股权转让协议》，收购滨州景耀、朱涛持有的广东英聚建筑工程有限公司 51%的股权。根据深圳中洲资产评估有限公司出具的深中洲评字第 2021-199 号《资产评估报告》，以 2021 年 5 月 31 日为评估基准日（以下简称“基准日”），英聚建筑全部股东权益价值为 5,535.82 万元，在此评估值的基础上，经双方友好协商，英聚建筑的全部股东权益价值为 5,500.00 万元，51%股权的交易对价为 2,805.00 万元。其中，收购滨州景耀持有的英聚建筑 49%股权对应的股权转让价款为 2,695.00 万元；收购朱涛持有的英聚建筑 2%股权对应的股权转让价款为 110.00 万元。本次股权收购业经公司于 2022 年 1 月 10 日召开的第四届董事会第十一次会议审议通过。本次交易完成后，公司持有英聚建筑 51%的股权，并将其纳入公司合并报表范围。

二、业绩承诺情况

公司与滨州景耀、自然人朱涛签订《股权转让协议》在“第三条 业绩承诺条款”对业绩承诺进行了规定，规定如下：

1、作为公司受让标的股权的重要条件之一，在保持英聚建筑原有核心管理团队与成员基本稳定情况下，朱涛愿意对英聚建筑 2022 年-2024 年（即“对赌期”）的经营业绩作出以下承诺：

① 2022 年-2024 年度期间，朱涛承诺英聚建筑三年累积新签订订单合计不少于 21 亿元，若未完成该等新签订订单金额，朱涛应对英聚建筑进行现金补偿，补偿金额=（承诺三年累积新签订订单金额-实际三年累积新签订订单金额）/1,000，其中，承诺三年累积新签订订单金额数为 21 亿元。

② 朱涛承诺 2022 年-2024 年各年度经审计的净利润分别不低于 700.00 万元、1,800.00



万元及 2,500.00 万元（以下简称“承诺净利润”，净利润以归属于母公司股东的净利润（以扣除非经常性损益前后孰低为原则）为准），如任一年度实际经审计净利润（本协议项下的“实际经审计净利润”或“实际净利润”均指实际实现的归属于母公司股东的净利润（以扣除非经常性损益前后孰低为原则））低于当年度承诺净利润的，朱涛需对美芝股份公司进行现金补偿，具体计算公式如下，朱涛应保证英聚建筑经审计净利润的真实性。

当年应补偿现金数=（截至当期期末累积承诺净利润－截至当期期末累积实际净利润）
÷对赌期间内各年度的承诺净利润总和×本次交易作价－已补偿现金数。

其中，英聚建筑对赌期间内各年度的承诺净利润总和为 5,000.00 万元，英聚建筑本次交易作价为 2,805.00 万元。

对赌期内的补偿遵循“逐年计算、逐年补偿”的原则，即在各年度计算的应补金额少于 0 时，按 0 取值，已经补偿的金额不冲回。

美芝股份公司在英聚建筑于对赌期各个年度审计报告出具后，以书面方式通知朱涛履行补偿义务，朱涛必须自收到书面通知后的 10 个工作日内向美芝股份公司完成业绩补偿支付事项。

为免疑义，本条①、②项下现金补偿义务系相互独立，不互相抵扣。

2、双方同意，英聚建筑于对赌期内的实际净利润按照如下原则计算：英聚建筑的财务报表编制应符合《企业会计准则》及其他法律、法规的规定并与美芝股份公司会计政策、会计估计保持一致。

美芝股份公司有权在对赌期内对当年的实际净利润与承诺净利润的差异情况进行审查，并由审计机构对此出具《专项审核报告》。实际净利润与承诺净利润的差额根据审计机构出具的专项审核结果确定。

3、朱涛同意，自股权转让协议签署之日起，积极协助英聚建筑收回应收账款，并进行以下承诺：英聚建筑截至 2021 年 12 月 31 日的应收账款净额 80%（即应收账款余额扣除坏账准备金额，以下简称“承诺回收应收账款”）应在 2026 年 12 月 31 日前（包括当日）收回，朱涛有权要求英聚建筑通过发函、谈判以及提起司法程序等收回该等应收账款，若英聚建筑逾期未能收回承诺回收应收账款，则朱涛应在 2027 年 1 月 31 日前（包括当日），按照实际已收回的金额与承诺回收应收账款部分的差额（以下简称“差额部分”）以现金方式补偿支付给英聚建筑。若在 2027 年 12 月 31 日前（包括当日），英聚建筑收回差额部分，则按照收回情况，英聚建筑将差额部分实际回收款返还给朱涛。若在 2027 年 12 月 31 日后收回差额部分，则不再返还。



三、业绩承诺的完成情况

1、2022-2024 年度标的资产的业绩承诺的完成情况

承诺事项 1：新签订订单完成情况 单位：万元

年度	承诺数	完成数	差额	完成率
	1	2	3=2-1	4=2÷1
2022-2024 年度	210,000.00	71,501.84	138,498.16	34.05%
合计	210,000.00	71,501.84	138,498.16	34.05%

承诺事项 2：承诺净利润完成情况 单位：万元

年度	扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润			
	承诺数	完成数	差额	完成率
	1	2	3=2-1	4=2÷1
2022 年度	700.00	159.40	-540.60	22.77%
2023 年度	1,800.00	-3,679.48	-5,479.48	-204.42%
2024 年度	2,500.00	-5,084.63	-7,584.63	-203.39%
合计	5,000.00	-8,604.71	-13,604.71	-172.09%

承诺事项 3：回收应收账款完成情况 单位：万元

年度	承诺数	完成数	差额	完成率
	1	2	3=2-1	4=2÷1
2022-2024 年度	624.00	803.80	179.80	128.81%
合计	624.00	803.80	179.80	128.81%

2、结论

广东英聚建筑工程有限公司 2022-2024 年度未完成业绩承诺事项 1 及事项 2，已完成业绩承诺事项 3。

深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司

2025 年 9 月 20 日





营业执照

(副本)(6-1)

统一社会信用代码
91110108061301173X

扫描市场主体身份码了解更多信息、记录、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。



名称 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 王增明

经营范围

出资额 3410万元

成立日期 2013年01月18日

主要经营场所 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

登记机关

2024年12月10日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书



名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：王增明
主任会计师：
经营场所：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11010170
批准执业文号：京财会许可[2012]0084号
批准执业日期：2012年09月28日

证书序号：0014490

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
Year Month Day

调出
Transfer Out

1. 注册会计师在执业过程中，应当遵守职业道德规范，不得有下列行为：
This certificate is valid for another year after this renewal.
2. 本证书只限本人使用，不得转让、涂改、伪造、冒用。
This certificate is valid for another year after this renewal.
3. 注册会计师在执业过程中，应当遵守职业道德规范，不得有下列行为：
This certificate is valid for another year after this renewal.
4. 本证书如遗失，应立即向发证机关报告，登报声明作废。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师协会
Shenzhen Branch of the Shenzhen Association of Certified Public Accountants

1. When practising, the CPA shall strictly abide by the code of ethics for accountants and shall not engage in the following activities:
This certificate is valid for another year after this renewal.
2. This certificate shall be used exclusively by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
This certificate is valid for another year after this renewal.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
This certificate is valid for another year after this renewal.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓 名 王 辉
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1979年10月10日
Date of birth
工作单位 深圳分所
Working unit
身份证号码 5060203
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



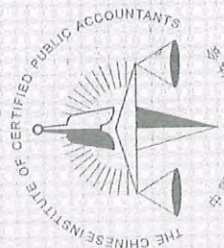
王 辉
110001690021
深圳市注册会计师协会
Institute of CPAs



证书编号:
No. of Certificate
110001690021

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
2002

发证日期:
Date of Issuance
2002年07月29日



姓名	吴雪龙	性别	男	出生日期	1967-07-07	工作单位	鹏盛会计师事务所(普通合伙)	身份证号码	111526196707070022
Full name	吴雪龙	Sex	男	Date of birth	1967-07-07	Working unit	鹏盛会计师事务所(普通合伙)	Identity card No.	111526196707070022





证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



吴雪龙 474700290130

474700290130

深圳市注册会计师协会

04 22

年 月 日

/y /m /d

年 月 日

/y /m /d

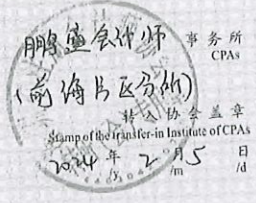
注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



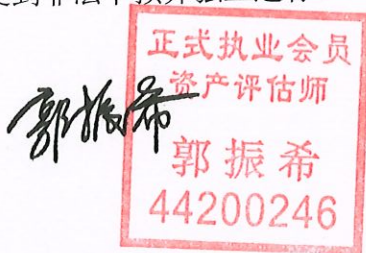
资产评估师承诺函

深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司：

受贵单位的委托，以2025年6月30日为评估基准日，云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司组织资产评估师郭振希、王德方等人，对深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司因债权转让事宜所涉及的深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司债权权益于评估基准日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的职业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年九月二十六日



深圳市财政局

深圳市财政局关于云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司变更备案公告

（深财资备案〔2025〕34号）

云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司机构名称由原来的广东省大周行房地产土地资产评估有限公司变更为云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司。

云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司股东由原来的王志勇：89.9%，谭卫莲：0.1%，严章波：10%；变更为王志勇：56.6%，叶宣文：33.3%，何晶晶：10%，李美芝：0.1%。

相关备案信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。
特此公告。

(此页无正文)



(联系人: 于曦, 电话: 0755-83938020)



抄送: 深圳市资产评估协会。

繁體 | English

移動端 | 微博 | 微信 | 无阅读

请输入关键字

首页

机构概况

新闻动态

政务服务

办事服务

互动交流

统计信息

专题专栏

当前位置： 首页 > 办事服务 > 查询结果公示

日期：2025-07-17来源：证监会

【字号：大中小】

打印

分享

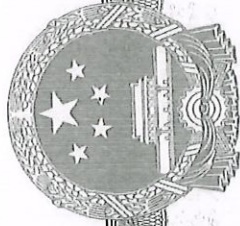
从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2025年7月17日）

从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2025年7月17日）

A	B	C	D
61	福建华成房地产土地资产评估有限公司	福建省福州市五四路118号三盛国际中心东塔0F	0591-67816307
62	福建金诺土地房地产资产评估有限公司	福建省福州市鼓楼区古田路9号福隆大厦1501室	0597-2286288
63	福建中兴资产评估房地产地估价有限责任公司	福建省福州市湖东路152号中山大厦B座11层	0591-87872508
64	格律（上海）资产评估有限公司	上海市徐汇区斜土路2088号徐汇创客中心3F	021-62835035
65	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	广东省广州市环市东裕康326号省财政厅综合楼东梯14楼	020-83851685
66	广东谷值资产评估有限公司	广州市番禺区大龙街番禺大道北1474号永泓大厦501号单元	020-84502101
67	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	广东省惠州市下埔大道24号投资智理大厦11楼	0752-2111199
68	广东均丰房地产土地资产评估咨询有限公司	广东省广州市天河区黄埔大道163号富星高贸大厦东塔7C室，7H室，7J室	020-87506126
69	广东开泰资产评估与土地房地产估价有限公司	广东省广州市天河区河北北路179号1308房	020-28098138
70	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	广东省广州市越秀北路222号越良大厦16楼	020-83642067
71	广东省大同行房地产土地资产评估有限公司	广东省深圳市福田区莲花街道紫荆社区景田南四期30号天健壹望苑A栋、B栋B座26E	0755-82556650
72	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	广东省佛山市顺德区大良文晖路29号逸林苑11座商务中心四楼	0757-22336316
73	广东中广信资产评估有限公司	广东省广州市越秀区东风中路300号之一11楼A室	020-83637841
74	广东中金中证源资产房地产土地评估咨询有限公司	广东省广州市越秀区东风东路753号东塔501-503,506房	020-68655588
75	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司	广西壮族自治区南宁市青秀区东葛路161号绿地中央广场A2号1单元5层505号	0771-5885551
76	广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司	广东省广州市天河区金融城路1号9层01及10层01单元（仅办公办公）	020-83199769
77	广州业勤资产评估土地房地地估价有限公司	广东省广州市番禺区市桥街金山谷（意库）创意十街6号A63七楼	020-84632371
78	国宏信价格评估集团有限公司	北京市丰台区南三环西局88号春茂大厦1层	010-63266550
79	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	广东省深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河1368号中海智慧大厦1楼1C618	0755-26582942
80	杭州景禄资产评估有限公司	浙江省杭州市拱墅区美都广场A座10楼	0571-85067109
81	和讯资产评估有限公司	安徽省合肥市高新区创新大道2800号创新产业园二期G2楼9层东区	0551-65336618
82	河北上平资产评估有限责任公司	河北省石家庄市桥西区康乐街14号祥源大厦1708室	0311-89639591
83	河南正信联合资产评估事务所（普通合伙）	河南省郑州市金水区农业路南经三路西英特大厦12层1213—1217号	0371-55257933
84	湖北中衡资产评估土地房屋估价有限公司	湖北省武汉市黄陂区汉口北武汉城市圈同城化示范园169号10楼	0271-6743000

从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2025年7月17日）

从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2025年7月17日）



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91440605764946269R



名称 云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 王志勇

成立日期 2004年07月26日

住所 深圳市福田区福保街道福保社区紫荆道2号顺通安科技厂房2栋五层501

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2025年03月06日

国家市场监督管理总局监制

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：44200246

会员姓名：郭振希

证件号码：370221*****2

所在机构：云衡（深圳）房地产土地资产评估
有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴：

正式执业会员
资产评估师
郭振希
44200246

签名：

郭振希



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：37080121

会员姓名：王德方

证件号码：370629*****0

所在机构：云衡（深圳）房地产土地资产评估
有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师

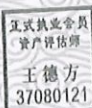


扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

王德方



(有效期至 2026-04-30 日止)

深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司
因债权转让事宜所涉及的深圳市美芝装饰
设计工程股份有限公司债权权益市场价值
资产评估报告说明

云衡（深圳）评报字【2025】第 0061 号
（共 1 册，第 1 册）

云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司
二〇二五年九月二十六日



目 录

第一部分	关于《评估说明》使用范围的声明	2
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分	评估对象与评估范围说明	4
第四部分	债权权益核实情况总体说明	5
一、	债权权益核实人员组织、实施时间和过程	5
二、	影响债权权益核实的事项及处理方法	6
三、	核实结论	6
第五部分	债权权益评估技术说明	7
一、	评估范围	7
二、	评估过程	7
三、	评估方法	8
四、	评估过程	9
五、	评估结论	9
附件一：	关于进行资产评估有关事项的说明	11

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人暨债权人编写并盖章，内容见附件一。

委托人暨债权人：深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司

债务人：朱涛

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象：深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司申报于评估基准日债权权益市场价值。

二、评估范围：深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司债权权益。

截至 2025 年 6 月 30 日，深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司与朱涛对英聚建筑 2022 年-2024 年（即“对赌期”）的经营业绩作出承诺产生的债权权益，
具体如下：

序号	债务人	债权人	业务内容	发生日期	账面价值(元)	备注
2	朱涛	深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司	业绩对赌净利润未达标补偿	2024.12	76,322,369.07	
合计					76,322,369.07	

委托人承诺，纳入评估范围内的债权权益权属清晰、合法，不存在任何法律纠纷事项。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

第四部分 债权权益核实情况总体说明

一、 债权权益核实人员组织、实施时间和过程

接受资产评估委托后，云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司指定了评估项目总负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司提供的《债权申报明细表》，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于 2025 年 9 月，对纳入评估范围债权权益进行了现场清查核实。

在企业如实申报相关债权权益并进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内债权权益进行了清查核实。其他应付款要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业应收债权权益的形成过程和账面数字的准确性，通过访谈和账龄分析核实债权权益的真实性。

（一）债权权益评估主要步骤

1. 指导债权人相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行债权权益清查的基础上，按照评估机构提供的“债权申报明细表”及其填写要求对纳入评估范围债权权益进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“债权评估资料清单”准备相关的会计凭证及协议等相关的文件资料。

2. 初步审查债权人填报的债权评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围债权权益的详细状况，然后审阅企业提供的“债权申报明细表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“债权申报明细表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

3. 现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及债权权益，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对应收债权进行了现场清查核实，并针对不同的债权权益性质及特点，采取了不同的清查核实方法。

债权权益主要通过查阅企业的合同、协议等相关资料，核查企业债权权益的形成过程，通过访谈和账龄分析核实债权权益的真实性。

4. 补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善资产“债权申报明细表”，以做到：账、表、实相符及复合客观和企业实际情况。

5. 核实债权权益文件

评估人员对纳入评估范围债权权益进行核实调查，以确认债权权益是否清晰。

（二）资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同债权权益的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

对纳入评估范围的债权权益，评估人员在账务核对的基础上，调查了其内容、形成原因、发生日期、相关合同等，并重点了解该债权权益的形成过程。

二、影响债权权益核实的事项及处理方法

不存在影响债权权益核实的事项。

三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内债权权益的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估债权权益的真实状况，债权权益清查的结果有助于对债权权益的市场价值进行公允的评定估算。

（一）债权权益状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

（二）债权权益的清查结论

经清查，债权权益清晰，不存在瑕疵事项。

第五部分 债权权益评估技术说明

一、评估范围

截至 2025 年 6 月 30 日，深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司与朱涛对英聚建筑 2022 年-2024 年（即“对赌期”）的经营业绩作出承诺产生的债权权益，

具体如下：

序号	债务人	债权人	业务内容	发生日期	账面价值(元)	备注
1	朱涛	深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司	业绩对赌净利润未达标补偿	2024.12	76,322,369.07	
合计					76,322,369.07	

委托人承诺，纳入评估范围内的债权权益权属清晰、合法，不存在任何法律纠纷事项。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、评估过程

评估程序主要划分为以下三个阶段：

1. 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的债权权益的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和债权申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写债权申报明细表；

2. 第二阶段：现场调查阶段

（1）根据企业提供的债权申报资料，首先对财务的台账和债权明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符；

（2）由企业财务部门的有关人员介绍债权权益的形成原因、记账原则等情况；

（3）对债权权益原始凭据抽样核查，并对数额较大的债权权益款项进行了函证，确保债权权益情况属实。

3. 第三阶段：评定估算阶段

- (1) 将核实调整后的债权申报明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- (2) 对债权权益，采用以核实的方法确定评估值，编制债权评估明细表；
- (3) 撰写债权权益评估技术说明。

三、评估方法

一) 评估方法的简介

根据《资产评估准则——基本准则》资产评估师应当明确业务基本情况，根据评估目的、评估对象、资产处置方式、可获得的评估资料等因素，在与委托人协商的基础上，恰当选择价值类型和评估方法。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。它涉及三个基本要素：一是被评估资产的预期收益；二是折现率或资本化率；三是被评估资产取得预期收益的持续时间。因此，能否清晰地把握上述三要素就成为能否运用收益法的基本前提。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法是对各单项资产价值评估汇总。从被评估资产重建或重置的角度考虑是成本法的基本思路，因为在条件允许的情形下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过该项资产的现行购建成本。如果该投资对象并非全新，投资者所愿支付的价格会在投资对象全新的现行购建成本的基础上再扣除各种贬值。

市场法是指根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格。市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行公允价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。但运用市场法需要获得合适的市场交易参照物。

二) 评估方法的选择

本次评估对象为债权权益，在市场中难以获取具有可比的成交案例且修正因素难以量化，故本次评估不适宜采用市场法；债权权益无法单独产生收益，本次评估不适宜采用收益法；本次评估通过核查委托人提供的债权权益涉及的财务记录、银行转账回单、相关合同协议等资料确认其真实性，并了解债务人的经营情况，判断其还款能力，从而确定评估对象债权权益的评估价值，故适用成本法的进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用成本法估值。

三）债权权益核实评估方法介绍

本次评估首先通过检查委托人和债权人提供的债权权益财务记录、债权权益协议等资料确认其真实性等方式，核实债权人在评估基准日的债权账面价值；然后，评估人员根据债权人提供的债权权益凭证等相关资料，结合债权人的构成及经营情况，具体分析债务人的偿债能力；最后，评估人员根据核实的债权权益价值确定委估债权权益的评估价值。

四、评估过程

对于债权权益评估，首先确认账面余额，然后确认已发生的坏账及预计可能发生的坏账损失。本次评估采用成本法确定委估债权权益的评估价值时，对债权人提供的债权权益账面数额进行核实确认，然后对债务人的偿债能力进行分析，最终确定委估债权权益的评估价值。具体过程说明如下：

一）债权权益账面余额的核实确认

纳入评估范围内的债权权益账面价值为 76,322,369.07 元，债权权益账面价值为债权人和债务人业绩对赌新签订单未达标和业绩对赌净利润未达标产生。

评估人员审查了相关的文件、合同等相关资料，在确认其真实性后，以核实后账面价值确认评估值。

五、评估结论

云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司接受深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序对纳入评估范围的债权权益业务实施了实地勘察、市场调查，采用成本法对深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司

债权权益市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日持续经营假设前提下，深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司应收债权权益账面价值为 76,322,369.07 元。采用成本法评估后债权权益的评估价值为 76,322,369.07 元，评估无增减值。

（本页以下无正文）

附件一：关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人暨债务人概况

(一) 委托人概况

企业名称：深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司

注册地址：深圳市福田区梅林街道梅丰社区梅秀路2号深华科技园厂房1
栋401

统一社会信用代码：91440300192178451A

法定代表人：何申健

注册资本：13531.2808万人民币

企业类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1984年11月22日

经营期限：1984年11月22日至无固定期限

经营范围：建筑装修装饰工程专业承包；建筑机电安装工程专业承包；电子与智能化工程专业承包；建筑幕墙工程专业承包；消防设施工程专业承包；钢结构工程专业承包；建筑工程施工总承包；电力工程施工总承包；环保工程专业承包；空调工程安装，空气净化系统工程的安装，实验室配套工程的装修；室内外装饰设计、建筑幕墙设计、建筑机电与建筑智能化设计、工程技术与设计服务（上述范围需凭资质证经营）；园林绿化工程施工；计算机室的超净化技术开发（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；建筑装饰材料销售；物业管理；房屋租赁。第二类医疗器械经营；第三类医疗器械经营（不含体外诊断试剂）。

(二) 债务人概况

姓名：朱涛

身份证号：420984198204153019

地址：湖北省汉川市新堰镇江边堰村177号

(三) 委托人与债务人的关系

委托人为深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司，债务人为朱涛，委托人和债务人为债权债务关系。

二、关于经济行为的说明

根据《资产评估委托函》，深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司因债权转让事宜，需要对深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司债权权益市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

资产评估范围以提供的资产评估申报明细表为准。本司承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

（一）评估对象

深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司申报于评估基准日债权权益市场价值。

（二）评估范围

深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司债权权益。

截至 2025 年 6 月 30 日，深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司与朱涛对英聚建筑 2022 年-2024 年（即“对赌期”）的经营业绩作出承诺产生的债权权益，

具体如下：

序号	债务人	债权人	业务内容	发生日期	账面价值（元）	备注
1	朱涛	深圳市美芝装饰设计工程股份有	业绩对赌净利润未达标补偿	2024.12	76,322,369.07	
合计					76,322,369.07	

四、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2025 年 6 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）对未来经营有重要影响的重大合同和诉讼事项

本公司目前未签订或发生影响未来生产经营的重大合同或诉讼事项。

（二）评估范围内资产的抵押、质押、担保情况

本次评估范围内资产不存在抵押、质押、担保情况。

六、资产清查情况的说明

1、清查范围、产权状况、实物资产分布地点及特点

(1) 清查范围

本次资产清查范围与评估范围一致，截至 2025 年 6 月 30 日，深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司与朱涛对英聚建筑 2022 年-2024 年（即“对赌期”）的经营业绩作出承诺产生的债权权益，

具体如下：

序号	债务人	债权人	业务内容	发生日期	账面价值（元）	备注
1	朱涛	深圳市美芝装饰设计工程股份有	业绩对赌净利润未达标补偿	2024.12	76,322,369.07	
合计					76,322,369.07	

(2) 债权权益基本情况

①初步审查债权人填报的债权评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围债权权益的详细状况，然后审阅企业提供的“债权申报明细表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“债权申报明细表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

②现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及债权权益，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对应收债权权益进行了现场清查核实，并针对不同的债权权益性质及特点，采取了不同的清查核实方法。债权权益主要通过查阅企业的合同、协议等相关资料，核查企业债权权益的形成过程，通过访谈和账龄分析核实债权权益的真实性。

③权益状况

经清查，债权权益清晰，不存在瑕疵事项。

2、清查工作的组织

评估人员对纳入评估范围债权权益进行核实调查，以确认债权权益是否清晰。

3、清查结果

通过债权权益清查、核实，评估范围内的债权权益未重、未漏；根据清查情况，按照目前的会计制度和会计准则，公司未对该债权权益进行调整。

七、资料清单

- 1、资产评估申报表；
- 2、经济行为文件；
- 3、资产权属证明文件；
- 4、合同、协议等；
- 5、其他资料。

(本页无正文，系《企业关于进行资产评估有关事项说明》的签字盖章页)

委托人 深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司



法定代表人或授权人(签字)



年 月 日

(本页无正文，系《企业关于进行资产评估有关事项说明》的签字盖章页)

债务人(签名并按手印):



年 月 日