

深圳市建艺装饰集团股份有限公司
重大资产重组业绩承诺相关应收款项回收情况说明
审核报告

德皓核字[2026]00000882 号

北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)

Beijing Dehao International Certified Public Accountants (Limited Liability Partnership)

深圳市建艺装饰集团股份有限公司
重大资产重组业绩承诺相关应收款项回收情况说明
审核报告

	目 录	页 次
一、	重大资产重组业绩承诺相关应收款项回收情况说明的审核报告	1-2
二、	关于广东建星建造集团有限公司 2021 年 12 月 31 日经审计的应收款项截至 2024 年 12 月 31 日止收回情况的说明	1-4

重大资产重组业绩承诺相关应收款项回 收情况说明的审核报告

德皓核字[2026]00000882 号

深圳市建艺装饰集团股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的深圳市建艺装饰集团股份有限公司（以下简称建艺集团）编制的《关于广东建星建造集团有限公司 2021 年 12 月 31 日经审计的应收款项截至 2024 年 12 月 31 日止收回情况的说明》。

一、管理层的责任

按照《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定，编制《关于广东建星建造集团有限公司 2021 年 12 月 31 日经审计的应收款项截至 2024 年 12 月 31 日止收回情况的说明》，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是建艺集团管理层的责任。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对建艺集团管理层编制的《关于广东建星建造集团有限公司 2021 年 12 月 31 日经审计的应收款项截至 2024 年 12 月 31 日止收回情况的说明》发表意见。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》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作,以对《关于广东建星建造集团有限公司 2021 年 12 月 31 日经审计的应收款项截至 2024 年 12 月 31 日止收回情况的说明》是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中,我们实施了包括核查会计记录等我们认为必要的审核程序。我们相信,我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

三、鉴证结论

我们认为,建艺集团管理层编制的《关于广东建星建造集团有限公司 2021 年 12 月 31 日经审计的应收款项截至 2024 年 12 月 31 日止收回情况的说明》已按照《上市公司重大资产重组管理办法》的规定编制,在所有重大方面公允反映了广东建星建造集团有限公司 2021 年 12 月 31 日经审计的应收款项截至 2024 年 12 月 31 日止收回情况的结论。

本审核报告仅供建艺集团 2024 年度报告披露之目的使用,不得用作任何其他目的。

北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师: _____
李韩冰

中国·北京 中国注册会计师: _____
陈明

二〇二六年四月十日

深圳市建艺装饰集团股份有限公司

关于广东建星建造集团有限公司 2021 年 12 月 31 日经审计 的应收款项截至 2024 年 12 月 31 日止收回情况的说明

按照《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定，深圳市建艺装饰集团股份有限公司（以下简称“本公司”）编制了本说明。

一、重大资产重组的基本情况

1. 交易对方

广东建星控股集团有限公司（以下简称“建星控股”）、蔡光、王爱志、万杰。

2. 交易标的

建星控股、蔡光、王爱志、万杰等交易对方持有的广东建星建造集团有限公司（以下简称“建星建造”）80.00%股权。

3. 交易价格

根据广东卓越土地房地产评估咨询有限公司出具并经珠海正方集团有限公司备案的《资产评估报告》（粤卓越评[2022]资产 08 第 0375 号），截至 2021 年 12 月 31 日，建星建造 100% 股东权益价值评估结果为 103,309.46 万元，评估值较合并口径归母净资产账面价值增值 58,945.91 万元，增值率为 132.87%；较母公司口径账面净资产增值 63,253.28 万元，增值率为 157.91%。

2022 年 2 月 28 日，建星建造向控股股东建星控股定向分红 11,603.49 万元。

考虑上述定向分红后，建星建造 100% 股权评估值为 91,705.97 万元，建星建造 80.00% 股权对应的评估值为 73,364.78 万元。

综合考虑评估结果及期后分红事项调整，经交易各方协商一致同意，标的资产的交易价格最终确定为 72,000.00 万元。

4. 交易支付

本次交易中，本公司将全部以现金方式支付交易对价。

5. 交易实施情况

2022 年 12 月 14 日，交易对方已将其持有的标的公司 80% 股权过户至本公司名下，标

的公司已就本次标的资产过户完成了工商变更登记手续。

二、应收款项补偿承诺情况

1. 应收款项补偿承诺

建星控股负责追收建星建造 2021 年 12 月 31 日经审计的应收款项净额(房建项目质保金除外)。

上述总额自标的股权交割之日起在 2024 年 12 月 31 日前收回 70%、在 2026 年 12 月 31 日前收回至 90%、在 2029 年 12 月 31 日前收回至 100%。若逾期未能收回,则建星控股、蔡光、王爱志、万杰应在上述每个年度审计报告出具之日起 30 个工作日内,按照届时实际已收回的金额与上述应收款及其他应收款项所约定的收回比例对应金额的差额承担坏账损失并以现金方式按对应年度支付给建艺集团,该等责任是连带责任,建艺集团可要求建星控股、蔡光、王爱志、万杰任何一方履行,各方履行后可向未履行的一方追偿。

若在建星建造 2030 年度审计报告出具日前,上述除房建项目质保金外的逾期的应收款项及其他应收款项被收回,则按照收回情况,建艺集团将上述来自建星控股、蔡光、王爱志、万杰补偿款返还给建星控股、蔡光、王爱志、万杰,若在建星建造 2030 年度审计报告出具日前,上述逾期的应收款项仍未被收回,则上述补偿款不再返还。

三、应收款项回收情况

截至 2024 年 12 月 31 日,建星建造对 2021 年 12 月 31 日经审计的应收款项回收情况如下:

项目	金额
2021年12月31日经审计的应收款项账面原值	3,252,284,984.09
2021年12月31日经审计的应收款项坏账准备	144,524,051.41
2021年12月31日经审计的应收款项账面净值	3,107,760,932.68
截至2021年12月31日经审计的应收款项账面净值*70%①	2,175,432,652.87
2022年1月1日至2024年12月31日回款金额②(注1)	2,130,292,052.47
截至2024年12月31日累计应收款项回款比例③=②/①	97.92%
根据协议业绩承诺方应补偿的应收款项金额④=①-②	45,140,600.40

注 1:

(1) 对于 2021 年 12 月 31 日工程款相关的应收款项,包括应收账款、合同资产等,

就收回对应工程项目的款项纳入回款金额中统计。

(2) 对于 2021 年 12 月 31 日非工程款相关的应收款项，包括备用金、往来款、代垫款项等，就收回对应客户或员工的款项纳入回款金额中统计。

注 2:

应收款项具体回款确认原则如下:

(1) 应收账款、其他应收款回款方式包括: 客户银行转账, 应收账款保理回款, 开立银行承兑汇票或商业承兑汇票并通过背书、贴现或到期兑付后确认回款, “工抵房”方式回款, 以及应收款款项与应付款项抵账确认回款等。

1) 应收账款保理回款或承兑汇票贴现回款: 以应收账款减少金额确认回款金额(即以未扣除贴现或保理手续费的金额作为回款金额)。

2) “工抵房”方式回款: 以抵款房产完成网签后, 确认回款。

3) 应收账款与应付款项抵账确认回款: 如抵账方为客户(如应付客户工程现场水电费、履约保证金等零星费用)的, 与客户确认的结算单据确认回款, 回款金额按照未扣除应付客户费用的金额确认; 如抵账方为第三方供应商, 以三方签订的债权债务转让协议时点作为回款时点。

4) 承兑汇票未到期贴现或背书方式回款: 以承兑汇票到期兑付情况分析确认应收款项回收情况, 如承兑汇票到期未完成兑付的, 不确认应收款项回款; 退票转入应收账款后, 以其他方式回款的, 按其他方式重新确认回款情况。

5) 纳入应收账款回款的款项, 以收回的基准日前形成的应收款项为原则进行回款统计。对于请款报告、回款单据中无法区分收回的进度款期数归属的, 按照同一客户、同一项目、同一合同下进度结算情况, 以基准日应收款项余额为限, 以“先进先出”方式统计该项目回款情况。

(2) 合同资产回款, 公司合同资产回款的账务处理, 先根据合同约定的结算时点, 达到收款条件的合同资产, 转入应收账款科目并完成后续收款账务处理。合同资产科目回款以实质回款为原则, 进行回款统计。

此外, 对于工程结算过程中的产值核减导致合同资产或应收账款减少的, 不纳入应收账款回款统计。

四、本说明的批准

本说明业经本公司第五届董事会第二十三次会议于 2026 年 4 月 10 日批准。

深圳市建艺装饰集团股份有限公司

2026 年 4 月 10 日