

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747190004202600226
合同编号:	深国誉评合字[2026]第ZC104号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	深国誉评报字ZB2026第228号
报告名称:	深圳市建艺装饰集团股份有限公司拟核实对赌协议金额涉及的广东建星建造集团有限公司股东全部权益价值
评估结论:	1,054,850,000.00元
评估报告日:	2026年04月24日
评估机构名称:	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司
签名人员:	黎鹏 (资产评估师) 正式会员 编号: 47020013 谢桂芳 (资产评估师) 正式会员 编号: 44020092
黎鹏、谢桂芳已实名认证	
	
(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: 2026年04月26日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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

拟核实对赌协议金额涉及的

广东建星建造集团有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

深国誉评报字 ZB2026 第 228 号
评估基准日：2025 年 12 月 31 日
资产评估报告日：2026 年 04 月 24 日



深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司
中国深圳市南山区粤海街道深圳湾科技生态园 12 栋裙楼 711



资产评估报告目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	17
三、评估对象和评估范围	17
四、价值类型	17
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	24
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	26
十二、资产评估报告使用限制说明	28
十三、资产评估报告日	29
资产评估报告附件	31

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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本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；本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，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本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或可收回金额，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格或可收回金额的保证。

五、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产明细表、与评估对象相关的经营数据和财务数据及经营财务预测数据、财务报告和其他重要资料等均由委托人及其关联方提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人及其关联方依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本资产评估报告的签字资产评估师（或者受其指派协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，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关联方完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

八、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

深圳市建艺装饰集团股份有限公司
拟核实对赌协议金额涉及的广东建星建造集团有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告摘要

深国誉评报字 ZB2026 第 228 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司接受深圳市建艺装饰集团股份有限公司的委托，就深圳市建艺装饰集团股份有限公司拟核实收购广东建星建造集团有限公司所涉及对赌协议相关事宜的股东全部权益价值于评估基准日的公允价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：为深圳市建艺装饰集团股份有限公司收购广东建星建造集团有限公司所涉及的对赌协议相关事宜提供价值参考依据。

二、评估对象：深圳市建艺装饰集团股份有限公司申报评估的长期股权投资——广东建星建造集团有限公司股东全部权益公允价值。

三、评估基准日：2025 年 12 月 31 日。

四、价值类型：公允价值。

五、评估方法：收益法。

六、评估结论：采用收益法评估的深圳市建艺装饰集团股份有限公司申报评估的长期股权投资于评估基准日 2025 年 12 月 31 日的公允价值为：105,485.00 万元人民币（大写：人民币壹拾亿伍仟肆佰捌拾伍万元整）。

七、特别事项说明摘要：

(一)本次评估以主要市场或最有利市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用现金流量折现法对广东建星建造集团有限公司纳入商誉减值测试范围的相关资产进行评估得出评估结论。本评估结论建立在企业管理层对相关资产未来发展趋势准确判断及相关规划落实的基础上，如相关资产未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且企业管理层未采取相应的有效措施弥补偏差，则评估结论将会失效，特别提请报告使用者对此予以关注。

(二)在使用本评估结论时，特别提请报告使用者注意报告中所载明的重大评估假设、特别事项以及重大期后事项。

谨提请本资产评估报告使用人注意：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。

(三)抵押及对外担保情况

1.根据资产组持有人提供的不动产登记证明资料显示，存在不动产已办理抵押事项，具体情况如下：

序号	不动产证明号	证明权利	抵押权人	义务人	抵押物坐落	不动产权证号	抵押方式	担保债权数额
1	粤(2021)珠海市不动产证明第0053121号	抵押权	中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行	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、机场西路以西	粤房地权证珠字第0200039028号、粤(2021)珠海市不动产权第0006757号	最高额抵押	72,883,956.00元
2	粤(2021)珠海市不动产证明第0053122号	抵押权	中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行	珠海创新海岸投资有限公司	珠海市金湾区定湾四路46号1栋	粤房地权证珠字第0200039028号、粤(2021)珠海市不动产权第0006757号	最高额抵押	72,883,956.00元
3	苏(2025)海安市不动产证明第0008186号	抵押权	江苏海安农村商业银行股份有限公司	合迪科技江苏有限公司	海安县城东镇开发大道(中)51号	苏(2016)海安县不动产权第0006115号	最高额抵押	-

2. 根据资产组持有人提供的担保合同资料显示, 存在提供担保事项, 具体情况如下:

序号	担保方	被担保方	金融机构/债权人	担保合同编号	担保金额	到期日
1	广东建星建造集团有限公司	深圳市建艺装饰集团股份有限公司	远宏商业保理(天津)有限公司	FEHBL24FD3TSH-P-01	50,000,000.00	2026/2/28
2	广东建星建造集团有限公司	珠海创新海岸投资有限公司	农业银行香洲支行	44100520210003535	67,500,000.00	2031/5/5
4	广东建星建造集团有限公司	中易建科技有限公司	华润银行拱北支行	华银(2023)珠额保字(拱北)第226号	10,000,000.00	2026/8/18
5	广东建星建造集团有限公司	中易建科技有限公司	顺德农村商业银行横琴分行	编号: SB139061202470038	8,000,000.00	2026/10/23
6	广东建星建造集团有限公司	中易建科技有限公司	广东南粤银行珠海分行营业部	NY-20250306-0021	10,000,000.00	2026/3/25
7	广东建星建造集团有限公司	合迪科技江苏有限公司	江苏海安农商行	(2025)海农商行高保字【G2】第0098号	40,000,000.00	2026/9/6
8	广东建星建造集团有限公司	广东智云城建科技有限公司	华润银行拱北支行	华银(2023)珠综字(拱北)第140号	10,000,000.00	2026/5/29
10	广东建星建造集团有限公司	广东智云城建科技有限公司	光大银行珠海分行	ZH综保字78092025011	6,000,000.00	2026/9/27

11	广东建星建造集团有限公司	广东智云城建科技有限公司	顺德农商行横琴分行	SB139061202470039	7,000,000.00	2025/10/29、2025/11/3、2025/11/12
14	广东建星建造集团有限公司	广东建艺商业运营管理有限公司	南粤银行珠海分行	NY-20250310-0085	10,000,000.00	2026/3/20
15	广东建星建造集团有限公司	广东合迪科技有限公司	中信银行珠海分行营业部	合同编号：(2024)穗银珠海最高保00391号	10,000,000.00	2026/3/20
16	广东建星建造集团有限公司	广东合迪科技有限公司	光大银行	ZH综保字78092025005	10,000,000.00	2026/6/25
17	广东建星建造集团有限公司	广东运达科技有限公司	珠海农商银行吉大支行	N1010700120259900430048	2,000,000.00	2026/7/22
18	广东建星建造集团有限公司	中易建科技有限公司	光大银行	ZH综保字78092025014	10,000,000.00	2026/10/13
19	广东建星建造集团有限公司	广东智云城建科技有限公司	珠海农商银行吉大支行	N1010700120259900429897	10,000,000.00	2026/7/22、2026/7/24、2026/8/20
22	广东建星建造集团有限公司	珠海建采供应链管理有限公司	珠海农商银行吉大支行	N1010700120259900429969	10,000,000.00	2026/7/22
23	广东建星建造集团有限公司	广东智云城建科技有限公司	兴业银行高新支行	兴银粤保字(高新)第202512170006号	8,000,000.00	2026/12/29

本次评估，未考虑上述抵押事项及担保事项对评估结果的影响，报告使用者应予以关注。

深圳市建艺装饰集团股份有限公司拟核实收购
广东建星建造集团有限公司所涉及对赌协议
相关事宜的股东全部权益价值

资产评估报告正文

深国誉评报字 ZB2026 第 228 号

深圳市建艺装饰集团股份有限公司：

本公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规、中国资产评估准则和企业会计准则的有关规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，实施必要的评估程序，对贵公司拟核实收购广东建星建造集团有限公司所涉及对赌协议相关事宜的股东全部权益价值于 2025 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

(一)委托人概况

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」、贵公司）

统一社会信用代码：914403001922545226

股票上市证券交易所：深圳证券交易所

股票简称：建艺集团 股票代码：002789

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：15,962.3514 万元人民币

成立日期：1994 年 01 月 03 日

营业期限至：无固定期限

企业类型：上市股份有限公司

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)。

(二)被评估单位概况

1.被评估单位于评估基准日的基本信息

名称:广东建星建造集团有限公司(以下简称「建星建造」、「产权持有单位」)

统一社会信用代码:91440400727069447J

注册地址:珠海市香洲区卫康路199号17栋19层1902室-1、1902室-2

法定代表人:刘小晖

注册资本:30,038.00万元人民币

成立日期:2001年03月12日

企业类型:其他有限责任公司

经营范围:许可项目:建设工程施工;建设工程设计;人防工程设计;建设工程施工(除核电站建设经营、民用机场建设);住宅室内装饰装修;建设工程监理;餐饮服务。(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);餐饮管理;企业总部管理。

2.被评估单位自设立时至评估基准日的股权结构演变情况

(1)2001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。”

(2) 2002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

(3) 2005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

(4) 2011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	50,880,000.00	100.00

(5) 2011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	90,880,000.00	100.00

(6) 2013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	170,880,000.00	100.00

(7) 2014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
合计	210,880,000.00	100.00

(8) 2015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

(9) 2017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”；

(10) 2021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

(11) 2022年12月，股权转让

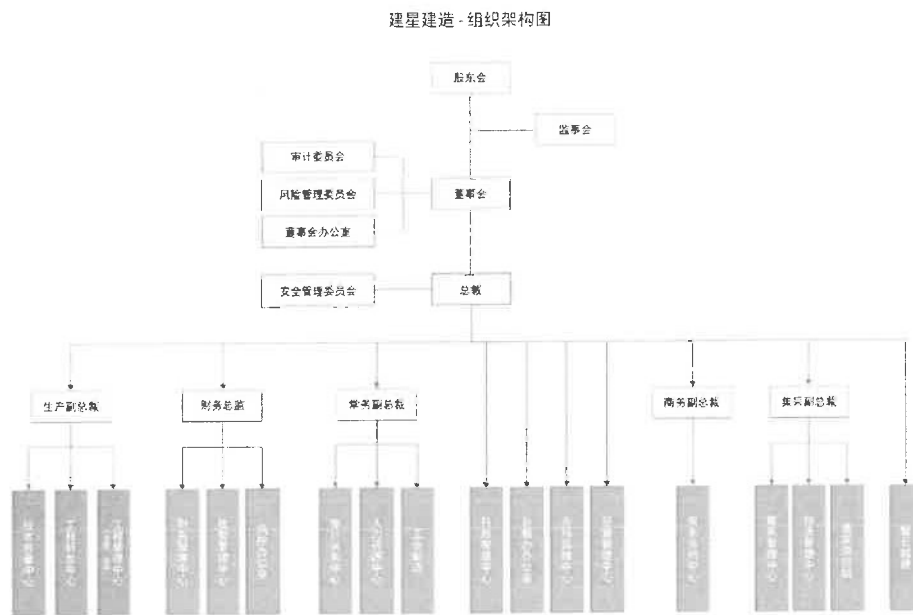
2022年12月14日，王爱志、万杰、蔡光股份全部转让至深圳市建艺装饰集团股份有限公司，广东建星控股集团有限公司转让 36.904%的股份至深圳市建艺装饰集团股份有限公司，转让后的股权结构如下：

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	60,076,000.00	20.00
深圳市建艺装饰集团股份有	240,304,000.00	80.00
合计	300,380,000.00	100.00

(12)「建星建造」于评估基准日 2025 年 12 月 31 日的股权结构

「建星建造」于评估基准日 2025 年 12 月 31 日的股权结构与上表相同。

3. 「建星建造」目前的经营管理结构



4. 「建星建造」对外投资情况

截至评估基准日,「建星建造」对外长期股权投资涉及 10 家被投资单位。其中,序号 1 至 9 的被投资单位纳入合并报表范围,序号 10 被投资单位未纳入合并报表范围。长期股权投资情况如下:

序号	被投资单位名称	持股比例	状态
1	广东建星建造第一工程有限公司	100%	存续
2	广东建星建造第三工程有限公司	100%	存续
3	珠海市建拓科技有限公司	100%	存续
4	广东建星建造第二工程有限公司	100%	存续
5	广东智云城建科技有限公司	60%	存续
6	珠海市泰鸿坛科技有限公司	51%	存续
7	广东运达科技有限公司	100%	存续
8	广东合迪科技有限公司	100%	存续
9	广东建艺建筑工程技术有限公司		存续
10	珠海建采网信息产业有限公司	35%	存续

被投资单位 1：广东建星建造第一工程有限公司

统一社会信用代码：91440400MA4WFD2U9W

注册地址：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：刘小晖

注册资本：5319.15 万元

成立时间：2017 年 04 月 20 日

企业类型：其他有限责任公司

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）

被投资单位 2：广东建星建造第三工程有限公司

统一社会信用代码：91440400MA51QGE36T

注册地址：珠海市香洲区卫康路 199 号 17 栋 19 层 1902 室-3

法定代表人：曾敏

注册资本：5000 万元

成立时间：2019 年 05 月 24 日

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

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；机械设备租赁；建筑砌块销售；建筑装饰材料销售；建筑用金属配件销售；建筑陶瓷制品销售；建筑工程用机械销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用钢筋产品销售；建筑工程机械与设备租赁；五金产品零售；五金产品批发；贸易经纪；国内贸易代理。（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）

被投资单位 3：珠海市建拓科技有限公司

统一社会信用代码：91440400MA553R0276

注册地址：珠海市高新区唐家湾镇金唐路 1 号港湾 1 号科创园 24 栋 C 区 1 层 137 室

法定代表人：刘小晖

注册资本：1500 万元

成立时间：2020 年 08 月 06 日

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：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）

被投资单位 4：广东建星建造第二工程有限公司

统一社会信用代码：91440400MA553R0276

注册地址：珠海市高新区唐家湾镇金唐路 1 号港湾 1 号科创园 24 栋 C 区 1 层 137 室

法定代表人：李晔

注册资本：1000 万元

成立时间：2016-12-19

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：广东建星建造第二工程有限公司成立于 2016 年 12 月 19 日，注册地位于珠海市斗门区乾务镇珠峰大道北 3207 号 8 栋 46 号商铺，法定代表人为李晔。经营范围包括许可项目：建设工程设计；建设工程施工；施工专业作业；住宅室内装饰装修；电气安装服务。（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：工程管理服务；商业综合体管理服务；建筑砌块销售；建筑用石加工；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；轻质建筑材料销售；建筑用金属配件销售；建筑陶瓷制品销售；建筑工程用机械销售；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；住宅水电安装维护服务；金属结构销售；建筑用钢筋产品销售；建筑防水卷材产品销售；建筑工程机械与设备租赁；防腐材料销售；消防技术服务。（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）。

被投资单位 5：广东智云城建科技有限公司

统一社会信用代码：91440400MA4W6JR93Q

注册地址：珠海市香洲区卫康路 199 号香洲创港中心 17 栋 17 层 1701 室

法定代表人：黄雁

注册资本：3000 万元

成立时间：2017 年 01 月 23 日

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：一般项目：物联网技术服务；人工智能应用软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机系统服务；工程管理服务；节能管理服务；软件销售；软件外包服务；人工智能基础软件开发；网络与信息安全软件开发；人工智能理论与算法软件开发；互联网设备销售；云计算设备销售；电子元器件制造；电子元器件批发；电力电子元器件制造；电子元器件与机电组件设备制造；电子元器件与机电组件设备销售；工业工程设计服务；照明器具生产专用设备制造；照明器具生产专用设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能双创服务平台；人工智能公共数据平台；互联网销售（除销售需要许可的商品）；人工智能硬件销售；人工智能通用应用系统；人工智能基础资源与技术平台；人工智能公共服务平台技术咨询服务；照明器具制造；照明器具销售；智能车载设备制造；智能车载设备销售；信息安全设备制造；互联网安全服务；安防设备销售；会议及展览服务；广告设计、代理；广告制作；建筑材料销售；五金产品零售；电子产品销售；国内贸易代理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；机械设备租赁；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；集装箱租赁服务；运输设备租赁服务；安全技术防范系统设计施工服务；电子元器件零售；五金产品批发；办公设备租赁服务；计算机及通讯设备租赁；技术进出口；货物进出口。（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：第二类增值电信业务；互联网信息服务；建筑智能化系统设计；电气安装服务；建设工程施工；计算机信息系统安全专用产品销售；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建设工程设计。（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）

被投资单位 6：珠海市泰鸿坛科技有限公司

统一社会信用代码：91440400MA51NFC93M

注册地址：珠海市香洲区卫康路 199 号香洲创港中心 20 栋 1203 室-303（集中办公区）

法定代表人：樊正平

注册资本：1350 万元

成立时间：2018 年 05 月 11 日

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：一般项目：建筑材料销售；轻质建筑材料制造；轻质建筑材料销售；建筑材料生产专用机械制造；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；建筑装饰材料销售；建筑工程用机械制造；建筑工程用机械销售；建筑工程机械与设备租赁；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；机械设备租赁；通用设备制造（不含特种设备制造）；电子、机械设备维护（不含特种设备）；机械设备销售；住房租赁；非居住房地产租赁；软件开发；科技中介服务。（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）

被投资单位 7：广东运达科技有限公司

统一社会信用代码：914404000735268121

注册地址：珠海市金湾区三灶镇定湾二路 55 号 1#宿舍 309-9

法定代表人：杨子文

注册资本：2700 万元

成立时间：2013 年 07 月 18 日

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：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；建筑工程机械与设备租赁；建筑工程用机械销售；建筑工程用机械制造；特种设备出租；特种设备销售；工程管理服务；专用设备修理；新材料技术研发；新材料技术推广服务；建筑装饰材料销售；安防设备制造；安防设备销售；通用设备修理；通用设备制造（不含特种设备制造）；机械电气设备制造；机械电气设备销售；建筑用金属配件制造；建筑用金属配件销售；金属制品研发；金属制品销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；机械设备租赁；机械设备研发；普通机械设备安装服务；机械设备销售；工业工程设计服务；金属门窗工程施工；门窗制造加工；门窗销售；建筑物清洁服务；五金产品研发；五金产品批发。（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：特种设备设计；特种设备安装改造修理；特种设备制造；建设工程设计；建设工程施工；施工专业作业；建筑劳务分包；人防工程防护设备制造。（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）

被投资单位 8：广东合迪科技有限公司

统一社会信用代码：914404005863024517

注册地址：横琴粤澳深度合作区下村 43 号第二层

法定代表人：杨子文

注册资本：6000 万元

成立时间：2011 年 11 月 14 日

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：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許许可证件为准）

被投资单位 9：广东建艺建筑工程技术有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5FBJX28X

注册地址：平远县仁居镇五福村建艺大楼 306 室

法定代表人：廖振文

注册资本：11,000 万(元)

成立时间：2018-10-10

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：许可项目：建设工程施工；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；施工专业作业；建设工程设计；建筑智能化系统设计；建设工程勘察；住宅室内装饰装修；电气安装服务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑劳务分包。（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許许可证件为准）一般项目：劳务服务（不含劳务派遣）；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工；土石方工程施工；市政设施管理；城市绿化管理；规划设计管理；工程管理服务；工业工程设计服务；专业设计服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程和技术研究和试验发展；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；企业管理咨询；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）

被投资单位 10：珠海建采网信息产业有限公司

统一社会信用代码：91440400MA52PKMA0P

注册地址：珠海市高新区唐家湾镇金唐路 1 号港湾 1 号科创园 24 栋 C 区 1 层 072 室(集中办公区)

法定代表人：刘小晖

注册资本：3000 万元

成立时间：2018 年 12 月 27 日

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：一般项目：计算机及通讯设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人工智能公共服务平台技术咨询服务；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网安全服务；软件开发；新材料技术推广服务；互联网

销售（除销售需要许可的商品）；住房租赁；会议及展览服务；企业管理；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）

5. 「建星建造」近3年的资产、财务、经营状况

单位：万元

会计期末		2023/12/31	2024/12/31	2025/12/31
合并数	总资产	615,905.69	744,230.28	619,873.18
	总负债	531,556.96	646,409.45	519,575.19
	股东权益	84,348.73	97,820.83	100,298.00
	归属母公司股东权益	76,086.23	90,368.63	95,536.53
母公司数	总资产	400,831.23	570,158.25	495,539.60
	总负债	358,783.03	502,220.92	416,796.95
	股东权益	42,048.20	67,937.33	78,742.65
会计期间		2023 年度	2024 年度	2025 年度
合并数	营业收入	446,227.29	485,975.20	280,599.07
	利润总额	19,713.31	18,808.40	7,401.29
	净利润	17,671.42	13,572.41	2,610.42
	归属母公司股东净利润	17,143.84	14,261.11	5,301.15
母公司数	营业收入	291,298.62	353,303.66	227,852.60
	利润总额	15,454.18	17,442.98	13,639.46
	净利润	13,549.65	14,640.81	10,805.32

6. 公司执行的会计制度

公司执行财政部颁布的《企业会计准则》（以下为企业执行的主要会计政策及税项）

（1）会计期间

公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

（2）营业周期

营业周期为12个月。

（3）记账本位币

以人民币为记账本位币。

（4）主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	提供应税服务	13%、9%、6%等
城市维护建设税	实际缴纳流转税	7%
教育费附加	实际缴纳流转税	3%

地方教育费附加	实际缴纳流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%

7. 税收优惠

「建星建造」于 2025 年 12 月 19 日取得编号为 GR202544004321 的高新技术企业资质证书，2026 年至 2028 年减按 15% 的企业所得税税率征收企业所得税。

「建星建造」之子公司中易建科技有限公司于 2025 年 12 月 19 日取得编号为 GR202544008168 的高新技术企业资质证书，2026 年至 2028 年减按 15% 的企业所得税税率征收企业所得税。

「建星建造」之子公司广东智云城建科技有限公司于 2025 年 12 月 19 日取得编号为 GR202544001133 的高新技术企业资质证书，2026 年至 2028 年减按 15% 的企业所得税税率征收企业所得税。

8. 委托人和产权持有单位之间的关系

委托方为产权持有单位股东，持股比例为 80%。

(三)其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估系以财务报告为目的的评估。

「建艺集团」以拟核实对赌协议为目的，委托本公司对其申报评估的长期股权投资于评估基准日的公允价值进行评估，为其对赌协议值提供参考。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为「建艺集团」委托评估的长期股权投资——「建星建造」股东全部权益公允价值；与评估对象相对应的评估范围为「建星建造」的全部资产及相关负债。

委托评估的评估对象和评估范围与评估目的所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

本次评估的价值类型为公允价值。

公允价值是企业会计准则规定的五种会计计量属性之一，在公允价值计量下，资产按照预计从其持续使用和最终处置中所产生的未来净现金流入量的折现金额计量。负债按照预计期限内需要偿还的未来净现金流出量的折现金额计量。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2025 年 12 月 31 日。

上述评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(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 日中华人民共和国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》(根据 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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

3. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正)；

4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(根据 2019 年 4 月 23 日国务院令 714 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正)；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年国务院令 691 号)；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011 年财政部、国家税务总局令 65 号)；

7. 其他相关法律、法规和规范性文件。

(二)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——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 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.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 12.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 13.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 14.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 15.《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；
- 16.《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号、财政部令第76号修订）；
- 17.《企业会计准则——应用指南》（财会〔2006〕18号及其后颁布和修订的41项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定）。

(三) 资产权属依据

1. 委托人/相关人提供的与评估对象有关的并购协议、《公司章程》以及相关工商登记信息资料。
2. 委托人/相关人提供的与评估对象所对应评估范围有关房屋所有权证、国有土地使用权证、重要设备购置合同和/或购置发票等。
3. 委托人/相关人提供的与评估对象所对应评估范围有关知识产权的法律性文件。
4. 其他与评估对象有关的财务会计记录及其它资料。

(四) 取价依据

1. 委托人/相关人提供的与评估对象有关的经营管理资料和财务会计记录及财务报告。
2. 委托人/相关人提供的与评估对象有关的经营计划、盈利预测等资料。
3. 委托人/相关人提供的与评估对象有关的采购和销售合同等资料。
4. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
5. 与评估对象有关业务所在行业有关国家宏观、区域市场等统计分析资料。
6. 同花顺 iFinD 资讯金融终端。
7. 与本次评估有关的其他参考资料。

(五) 其它参考资料

1. 委托人/相关人提供的与评估对象所对应评估范围内的资产明细表。
2. 委托人提供的与评估对象有关的各查簿、财务报表等。
3. 其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为收益法。

参照企业会计准则的相关规定，本资产评估报告所称收益法是指将评估对象——长期股权投资有关的预计未来现金流量折算成评估基准日公允价值的评估方法。

(二)收益法应用概要

本次收益法——预计未来现金流量折现的基本模型为：

$$V_{OE} = V_{En} - V_{IBD} \quad (\text{式 7-1})$$

式 7-1 中：

V_{OE} ——表示股东全部权益价值

V_{En} ——表示企业整体价值

V_{IBD} ——表示付息债务价值。

企业整体价值 V_{En} 的模型为：企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值，即：

$$V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA} \quad (\text{式 7-2})$$

式 7-2 中：

V_{En} ——表示企业整体价值

V_{OA} ——表示经营性资产价值

V_{CO} ——表示溢余资产价值

V_{NOA} ——表示非经营性资产价值

经营性资产价值 V_{OA} 采用以下企业自由现金流量折现模型进行评估：

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-\frac{m}{12}}} \quad (\text{式 7-3})$$

式 7-3 中：

F_i ——表示预测期第 i 年预计的自由现金流量， $i=1,2,\dots,n$

F_n ——表示预测期末年即第 n 年预计的自由现金流量

r ——表示折现率

n ——表示预测期

i ——表示预测期第 i 年

g ——表示永续期各年的自由现金流量预计的年平均增长率

m ——表示当评估基准日所在的月数(仅当评估基准日为年末时, $m=0$)

第 i 年自由现金流量 F_i 根据以下模型计算:

自由现金流量=税后净利润+利息支出+折旧摊销-资本性支出-营运资金增量

$$F_i = P_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{wi} \quad (\text{式 7-4})$$

式 7-4 中:

F_i ——表示预测期第 i 年预计的自由现金流量, $i=1,2,\dots,n$

P_i ——表示预测期第 i 年预计的税后净利润

I_i ——表示预测期第 i 年预计的利息支出

D_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的经营性资产的折旧和摊销

C_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的资本性支出

ΔC_{wi} ——表示预测期第 i 年预计的营运资金的增量

折现率利用加权平均资本成本模型(WACC)计算:

$$r = \frac{r_e}{(1-T)} \times \kappa_e + r_d \times \kappa_d \quad (\text{式 7-5})$$

而权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算:

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c \quad (\text{式 7-6})$$

式 7-5 和式 7-6 中:

r_e ——表示权益资本成本

r_d ——表示付息债务资本成本

r_f ——表示无风险报酬率

r_c ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数

κ_e ——表示权益资本的权重

κ_d ——表示付息债务的权重

T ——表示企业所得税税率

MRP ——表示市场风险溢价

β_e ——表示权益的系统风险系数

付息债务成本 r_d : 根据付息债务的实际情况估算其偿还周期, 采用与评估基准日相近的同期商业贷款利率对付息债务成本 r_d 进行估计。

无风险报酬率 r_f : 以剩余期限在 10 年期以上的中国国债到期收益率 (“国债收益率”) 作为中国市场无风险利率的估计之基础。并且假设:

(1)假定中国国债能够代表中国的无风险资产, 从而国债收益率能反映中国的无风险资产的收益率。

假定同花顺 iFinD 金融数据终端发布的中债国债收益率（到期）的相关数据是国债收益率的最佳估计或恰当反映。

(2)假定过去无风险资产收益率的数据足够多（样本空间较大）且各数据（样本）之间变化幅度不大，同时未来无风险资产收益率不会发生大的变化，从而其平均值不仅能够反映无风险资产在过去的收益率的总体特征，而且还能反映其未来的总体特征。

市场风险溢价 MRP ：以沪深 300 指数(CSI300)作为估算中国市场风险资产收益率的基础。并且假设：

(1)假定 CSI300 能够代表中国市场风险资产的投资情况，CSI300 的变化幅度能够反映中国市场风险资产的投资收益情况，从而依据其估算的市场收益率能代表中国市场风险资产的收益率。

(2)假定过去风险资产收益率的数据足够多（样本空间较大），且未来风险资产市场不会发生根本性变化，从而过去风险资产收益率平均值不仅能够反映风险资产在过去的收益率的总体特征，而且还能合理预期其能够恰当反映风险资产在未来的总体特征。

(3)假设风险资产的收益率与无风险资产的收益率之间具有相对稳定的关系。

根据上述无风险利率 r_f 的估计值和市场预期报酬率 r_m 的估计值，按下式计算各计算区间的市场风险溢价 MRP ：

$$\text{市场风险溢价 } MRP = R_m - R_f$$

$$\text{权益的系统风险系数 } \beta_e : \beta_e = \beta_u \times \left[1 + \frac{k_d \times (1-T)}{k_e} \right]$$

上式中： β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数，通过可比公司进行估计。

贝塔系数（ β 系数）查询、取值、计算步骤如下：

①通过同花顺 iFinD 金融数据终端查询并选取与评估项目相关经营业务所在行业或可比上市公司的调整后去杠杆的贝塔系数，并以此作为评估项目相关经营业务所对应的 β_u 的值。

a. “评估项目相关经营业务所在行业”的划分标准须与同花顺 iFinD 金融数据终端对“行业板块”划分标准相同；

b. 市场指数（标的指数）选择“沪深 300”；

c. 收益率计算方法选择“普通收益率”；

d. 剔除财务杠杆（D/E）选择“按市场价值比”；

e. 剔除所得税选择“最新报告期”；

f. 计算周期选择“周”，开始时间与截止时间间隔 3 年；

g. 加权方式选择“算数平均”；

h. 选择行业内可比公司时应当从可比公司数量及其相互比较的业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性。

②根据 β 和评估项目相关经营业务所对应的（适用的）资本结构计算与评估项目相关经营业务财务结构相对应的 β_u 的估计值。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 R_c ：

溢余资产价值 V_{CO} ：

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

非经营性资产价值 V_{NOA} ：

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下，非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的长期股权投资、内部往来款及保证金、押金、递延所得税、应付股利等。该等资产和负债采用成本法评估。

付息债务价值 V_{IBD} ：付息债务价值 V_{IBD} 采用成本法评估。

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估单位、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、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司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委托合同。

(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本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻产权持有单位进行现场调查工作，主要包括获取产权持有单位根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；

抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响产权持有单位经营的宏观、区域经济因素和产权持有单位所在行业现状与发展前景以及产权持有单位的业务情况与财务情况等。

(五)收集整理评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括产权持有单位相关的经营资料、财务资料、资产权属证明材料、相关产品的市场信息、行业信息等。

(六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的具体评估方法，对产权持有单位的公允价值进行评估测算，在此基础上形成评估结论。

(七)编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(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

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

(一)评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：**(1)**市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(2)**市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(3)**市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；**(4)**市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；**(5)**市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；**(6)**市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3.持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均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。

(二)评估条件假设

1.评估外部条件假设

假设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；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设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。

2.对委托人和/可相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和/或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；产权持有单位及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或产权持有单位有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5.其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：
①所有不可见或不便观察的资产、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业的资产均被认为是正常的；②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：①对货币资金，我们根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据；②对于存货，我们根据抽查监盘时的情况，结合评估基准日至抽查监盘时的进出情况，推算其于评估基准日的数据；③对债权债务，我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。

(3)本次评估中有关产权持有单位的未来经营数据、未来收益预测等均由产权持有单位提供。我们利用我们所收集了解到的同行业状况，结合产权持有单位的历史经营情况，就其合理性进行了适当分析，在此基础上，我们在本次评估中采用了该等预测资料，但不应将我们的分析理解为是对产权持有单位提供的预测资料的任何程度上的保证。

十、评估结论

综上所述，我们认为，除本资产评估报告所载明的特别事项说明外，在本资产评估报告所载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，采用收益法评估的长期股权投资于评估基准日的公允价值为人民币：105,485.00万元人民币（大写：人民币壹拾亿伍仟肆佰捌拾伍万元整）。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则、企业会计准则和中国资产评估准则测算的公允价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

(一)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估中，不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(二)未能获取的其他关键资料情况

本次评估中，不存在未能获取的其他关键资料情况的情形。

(三)未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中，不存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四)重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估中，不存在利用专家工作及相关报告情况。

(五)重大期后事项

本次评估中，不存在重大后期事项。

(六)评估程序受限的有关情况和采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估中，不存在评估程序受限的有关情况和采取的弥补措施及对评估结论影响的情况。

(七)抵押担保事项

1.根据资产组持有人提供的不动产登记证明资料显示，存在不动产已办理抵押事项，具体情况如下：

序号	不动产证明号	证明权利	抵押权人	义务人	抵押物坐落	不动产权证号	抵押方式	担保债权数额
1	粤(2021)珠海市不动产证明第0053121号	抵押权	中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行	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、机场西路以西	粤房地权证珠字第0200039028号、粤(2021)珠海市不动产权第0006757号	最高额抵押	72,883,956.00元
2	粤(2021)珠海市不动产证明第0053122号	抵押权	中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行	珠海创新海岸投资有限公司	珠海市金湾区定湾四路46号1栋	粤房地权证珠字第0200039028号、粤(2021)珠海市不动产权第0006757号	最高额抵押	72,883,956.00元
3	苏(2025)海安市不动产证明第0008186号	抵押权	江苏海安农村商业银行股份有限公司	合迪科技江苏有限公司	海安县城东镇开发大道(中)51号	苏(2016)海安县不动产权第0006115号	最高额抵押	-

2.根据资产组持有人提供的担保合同资料显示，存在提供担保事项，具体情况如下：

序号	担保方	被担保方	金融机构/债权人	担保合同编号	担保金额	到期日
1	广东建星建造集团有限公司	深圳市建艺装饰集团股份有限公司	远宏商业保理(天津)有限公司	FEHBL24FD3TSHP-U-01	50,000,000.00	2026/2/28
2	广东建星建造集团有限公司	珠海创新海岸投资有限公司	农业银行香洲支行	44100520210003535	67,500,000.00	2031/5/5
4	广东建星建造集团	中易建科技有限公司	华润银行拱北支行	华银(2023)珠额保字(拱北)第	10,000,000.00	2026/8/18

	有限公司			226号		
5	广东建星建造集团有限公司	中易建科技有限公司	顺德农村商业银行横琴分行	编号： SB139061202470038	8,000,000.00	2026/10/23
6	广东建星建造集团有限公司	中易建科技有限公司	广东南粤银行珠海分行营业部	NY-20250306-0021	10,000,000.00	2026/3/25
7	广东建星建造集团有限公司	合迪科技江苏有限公司	江苏海安农商行	(2025)海农商行高保字【G2】第0098号	40,000,000.00	2026/9/6
8	广东建星建造集团有限公司	广东智云城建科技有限公司	华润银行拱北支行	华银(2023)珠综字(拱北)第140号	10,000,000.00	2026/5/29
10	广东建星建造集团有限公司	广东智云城建科技有限公司	光大银行珠海分行	ZH综保字 78092025011	6,000,000.00	2026/9/27
11	广东建星建造集团有限公司	广东智云城建科技有限公司	顺德农商行横琴分行	SB139061202470039	7,000,000.00	2025/10/29、 2025/11/3、 2025/11/12
14	广东建星建造集团有限公司	广东建艺商业运营管理有限公司	南粤银行珠海分行	NY-20250310-0085	10,000,000.00	2026/3/20
15	广东建星建造集团有限公司	广东合迪科技有限公司	中信银行珠海分行营业部	合同编号：(2024)穗银珠海最高保00391号	10,000,000.00	2026/3/20
16	广东建星建造集团有限公司	广东合迪科技有限公司	光大银行	ZH综保字 78092025005	10,000,000.00	2026/6/25
17	广东建星建造集团有限公司	广东运达科技有限公司	珠海农商银行吉大支行	NI010700120259900 0430048	2,000,000.00	2026/7/22
18	广东建星建造集团有限公司	中易建科技有限公司	光大银行	ZH综保字 78092025014	10,000,000.00	2026/10/13
19	广东建星建造集团有限公司	广东智云城建科技有限公司	珠海农商银行吉大支行	NI010700120259900 0429897	10,000,000.00	2026/7/22、 2026/7/24、 2026/8/20
22	广东建星建造集团有限公司	珠海建采供应链管理有限公司	珠海农商银行吉大支行	NI010700120259900 0429969	10,000,000.00	2026/7/22
23	广东建星建造集团有限公司	广东智云城建科技有限公司	兴业银行高新支行	兴银粤保字(高新)第202512170006号	8,000,000.00	2026/12/29

本次评估，未考虑上述抵押事项及担保事项对评估结果的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的财务会计事项，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论是关于评估对象于评估基准日特定价值意见，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现收回金额的保证。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的会计行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师于 2025 年 4 月 24 日形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

(以下无正文)

(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司



二〇二六年四月二十四日

资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告附件

- 附件一：建星建造 2025 年财务报表（复印件）；
- 附件二：委托人和被评估单位的营业执照(复印件)；
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件)；
- 附件四：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五：签名资产评估师的承诺函；
- 附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件(复印件)；
- 附件七：资产评估机构的营业执照(复印件)；
- 附件八：签字资产评估师的执业资格证书登记卡(复印件)；