

## 深圳市建艺装饰集团股份有限公司

### 关于债务重组有关事项的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

#### 一、债务重组概述

自 2021 年下半年起，由于房地产市场经济环境的下行变化，特别是恒大地产暴雷之后，恒大资金被管控，且仅用于保交楼项目实施，对于历史账款暂不予支付。为减少应收账款的坏账损失风险，防范因房地产市场调整产生的下游客户流动性危机带来的应收账款信用风险，经协商一致，深圳市建艺装饰集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟与长沙湘江名苑房地产有限公司、长沙盛世艺海投资有限公司、怀化恒御置业有限公司、湖南金运置业有限公司、怀化市骏达房地产开发有限公司（上述企业以下合称：“债务重组人”）及上述债务重组人内部关联方湖南湘天房地产开发有限公司签署相关抵房抵债认购协议，债务重组人以其关联方湖南湘天房地产开发有限公司已建成商品房作价 10,467,790 元，用以抵偿其所欠付公司的工程款项合计 9,967,790 元，差额 500,000 元由公司现金补充。剩余工程所欠款项的还款时间双方另行商定，该笔交易已构成债务重组事项。

本次债务重组事项已经公司第四届董事会第三十四次会议审议通过，独立董事对此事项发表了同意的独立意见。根据《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》的规定，本次债务重组不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

经初步测算，本次债务重组预计转回已计提应收账款坏账准备约 613.02 万元，即本次债务重组交易产生的利润约占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 500 万元，尚需提交公司股东大会审议。

#### 二、债务重组人的基本情况

(一) 长沙湘江名苑房地产有限公司

1、注册地址：湖南省长沙市开福区芙蓉北路与高冲路交汇处恒大御景天下  
一期综合楼

2、注册资本：78431.3725 万元人民币

3、法定代表人：李一萌

4、成立日期：2006-11-21

5、企业类型：其他有限责任公司

6、统一社会信用代码：91430100794731883A

7、经营范围：房地产开发经营；房屋建筑工程、园林绿化工程的施工；建筑装饰和装修业；艺术、美术创作服务；美容服务；理发服务；西餐服务；中餐服务；茶馆服务；咖啡馆服务；体育用品及器材、日用杂品的零售；餐饮配送服务；健身服务；体育活动的组织与策划；室内手工制作娱乐服务；儿童室内游戏；棋牌服务；美甲服务；保健品销售；运动场馆服务；体育运动咨询服务；文化艺术咨询服务；游泳馆；教育咨询；物业管理；台球服务；飞镖服务。（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）

8、股东情况：恒大地产集团长沙置业有限公司持股 51%，深圳市全景艾奇资讯技术有限公司持股 49%

(二) 长沙盛世艺海投资有限公司

1、注册地址：长沙市望城区雷锋大道 1999 号

2、注册资本：5000 万元人民币

3、法定代表人：李一萌

4、成立日期：2012-08-31

5、企业类型：其他有限责任公司

6、统一社会信用代码：914301220516942411

7、经营范围：实业投资；投资管理；投资咨询（以上投资类经营范围限以自有合法资金（资产）对外投资，不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；房地产开发及销售；酒店管理；商务咨询；家具、建材、日用百货的销售；物业服务；会务服务；展览

展示服务；停车服务。（不含前置审批和许可项目，涉及行政许可的凭许可证经营）

8、股东情况：大连泰润投资中心（普通合伙）持股 90.5%，恒大地产集团长沙置业有限公司持股 9.5%

（三）怀化恒御置业有限公司

1、注册地址：湖南省怀化市鹤城区城北盈口路北侧恒大影城一楼

2、注册资本：62500 万元人民币

3、法定代表人：胡威武

4、成立日期：2017-11-30

5、企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

6、统一社会信用代码：91431200MA4P9HR396

7、经营范围：凭本企业有效资质从事房地产开发经营。（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）

8、股东情况：恒大地产集团长沙置业有限公司持股 100%

（四）湖南金运置业有限公司

1、注册地址：湖南省岳阳市湘阴县文星镇新世纪大道洞庭控股集团有限公司办公楼 6 楼

2、注册资本：160000 万元人民币

3、法定代表人：陈云凯

4、成立日期：2018-03-09

5、企业类型：有限责任公司（中外合资）

6、统一社会信用代码：91430624MA4PE1N02G

7、经营范围：房地产开发与经营。（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）

8、股东情况：恒大地产集团长沙置业有限公司持股 50%，香港高利亞實業有限公司持股 50%

（五）怀化市骏达房地产开发有限公司

1、注册地址：怀化市鹤城区城北街道（骏达曦城一期 2 栋一楼，钟秀学校旁）

2、注册资本：16666.6667 万元人民币

3、法定代表人：刘洋

4、成立日期：2008-02-27

5、企业类型：其他有限责任公司

6、统一社会信用代码：914312006707782921

7、经营范围：房地产开发、经营；建筑材料销售；装饰装潢服务。（需专项行政审批的，经审批后方可经营）

8、股东情况：恒大地产集团长沙置业有限公司持股 60%，怀化市新骏达投资有限公司持股 40%

### **三、债务重组交易对手方的基本情况**

湖南湘天房地产开发有限公司

1、注册地址：长沙市雨花区湘府中路 189 号奥林匹克花园 15 栋 108 房

2、注册资本：12500 万元人民币

3、法定代表人：李一萌

4、成立日期：2001-02-06

5、企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

6、统一社会信用代码：914300007225219240

7、经营范围：房地产开发经营。（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）

8、股东情况：恒大地产集团长沙置业有限公司持股 60%，湖南湘天投资控股集团有限公司持股 40%

与公司的关联关系：上述债务重组人和债务重组交易对手方是公司正常的业务合作方，不是公司的关联方，与公司及公司董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上股东及其关联方不存在关联关系，本次债务重组不构成关联交易，亦不存在向任何关联方输送利益或导致关联方非经营性占用公司资金的情形，也不存在损害中小股东利益的情形。

### **四、债务重组方案**

因债务重组人无法以现金清偿所欠公司的工程款，为减少应收账款的坏账损失风险，防范因房地产市场调整产生的下游客户流动性危机带来的应收账款信用风险，经双方协商一致，结合抵债资产实际状况及现行市场价格标准，债务重组

人以其关联方湖南湘天房地产开发有限公司已建成商品房作价 10,467,790 元，用以抵偿其所欠付公司的工程款项合计 9,967,790 元，差额 500,000 元由公司现金补充。具体如下：

序号	资产信息		债务重组人	业主	抵债金额（元）	汇总抵款金额合计（元）	是否减值风险
1	长沙恒大金融广场 25套房产，建筑 面积合计 1283.68 平方米	1 栋 1942	长沙湘江名苑 房地产有限公 司	湖南湘天房地 产开发有限公 司	378,352.26	378,352.26	经查阅周边房价趋势， 尚无减值风险
2		1 栋 1943			94,055.74	150,805.50	
3		1 栋 1944			56,749.76	472,091.45	
4		1 栋 1945			222,292.24	194,647.60	
5		1 栋 1946			249,799.21	2,343,858.23	
6		1 栋 1947			29,242.79		
7		1 栋 1948			165,404.81		
8		1 栋 1949			202,590.19		
9		1 栋 1950			367,995.00		
10		1 栋 1951			367,995.00	1,565,747.71	
11		1 栋 1952	367,995.00				
12		1 栋 1953	367,995.00				
13		1 栋 1954	367,995.00				
14		1 栋 1955	279,042.00				
15		1 栋 1956	22,251.04		82,377.20	811,540.09	
			怀化恒御置业 有限公司	423,186.05			

序号	资产信息		债务重组人	业主	抵债金额（元）	汇总抵款金额 合计（元）	是否减值风险
16		1 栋 1957			388,354.04	1,005,942.81	
17		1 栋 1958			44,284.96		
18		1 栋 1959			432,639.00		
19		1 栋 1960			96,379.85		
20		1 栋 1961			336,259.15	741,635.97	
21		1 栋 1962			405,376.82	1,646,582.97	
22		1 栋 1963			432,639.00		
23		1 栋 1964			647,749.00		
24		1 栋 1965			106,293.79		
					188,756.36		
25		1 栋 1966			51,351.85	385,451.85	
		334,100.00					
合计				9,967,790.00	9,967,790.00		

截至本公告之日，上述房屋资产部分已完成锁房手续，尚未进行网签手续。上述资产均无抵押、质押等产权瑕疵的情形，不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

## 五、定价依据

1、本次抵债资产均为未曾出售的新房产，资产定价以 2023 年 8 月 14 日湖南新天成房地产评估咨询有限公司出具《房地产估价报告》（湘新天成房估字【2023】第 AASQ081402 号）基础上确定的。

2、评估价值时点：2023 年 8 月 13 日。

3、估价方法：比较法、收益法。

4、估价结果：根据经验与影响房地产价值因素的分析，综合确定估价对象的市场价值为 1068.98 万元。

5、详细价值表：

序号	坐落	房号	总楼层	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元 /m <sup>2</sup> )	总价(万 元)
1	长沙恒大金 融广场 1 栋	1953	22	19	钢混	59.87	8380	50.17
2	长沙恒大金 融广场 2 栋	1961	22	19	钢混	54.86	8320	45.64
3	长沙恒大金 融广场 3 栋	1960	22	19	钢混	54.86	8320	45.64
4	长沙恒大金 融广场 4 栋	1966	22	19	钢混	43.75	8350	36.53
5	长沙恒大金 融广场 5 栋	1949	22	19	钢混	48.25	8290	40
6	长沙恒大金 融广场 6 栋	1943	22	19	钢混	36.71	8260	30.32
7	长沙恒大金 融广场 7 栋	1965	22	19	钢混	45.27	8240	37.3
8	长沙恒大金 融广场 8 栋	1947	22	19	钢混	48.25	8290	40
9	长沙恒大金 融广场 9 栋	1950	22	19	钢混	48.25	8290	40
10	长沙恒大金 融广场 10 栋	1963	22	19	钢混	54.86	8320	45.64



11	长沙恒大金 融广场 11 栋	1952	22	19	钢混	36.71	8260	30.32
12	长沙恒大金 融广场 12 栋	1964	22	19	钢混	82.77	8470	70.11
13	长沙恒大金 融广场 13 栋	1962	22	19	钢混	54.86	8320	45.64
14	长沙恒大金 融广场 14 栋	1958	22	19	钢混	54.86	8320	45.64
15	长沙恒大金 融广场 15 栋	1945	22	19	钢混	48.25	8290	40
16	长沙恒大金 融广场 16 栋	1951	22	19	钢混	36.71	8260	30.32
17	长沙恒大金 融广场 17 栋	1957	22	19	钢混	54.86	8320	45.64
18	长沙恒大金 融广场 18 栋	1946	22	19	钢混	48.25	8290	40
19	长沙恒大金 融广场 19 栋	1954	22	19	钢混	43.75	8350	36.53
20	长沙恒大金 融广场 20 栋	1959	22	19	钢混	54.86	8320	45.64
21	长沙恒大金 融广场 21 栋	1942	22	19	钢混	59.87	8380	50.17
22	长沙恒大金 融广场 22 栋	1955	22	19	钢混	45.27	8240	37.3
23	长沙恒大金 融广场 23 栋	1948	22	19	钢混	48.25	8290	40
24	长沙恒大金 融广场 24 栋	1956	22	19	钢混	82.77	8470	70.11
25	长沙恒大金 融广场 25 栋	1944	22	19	钢混	36.71	8260	30.32
合计	/	/	/	/	/	1283.68	/	1068.98

## 六、债务重组协议的主要内容

公司与债务重组人在实施债务重组时，根据相关资产建设状况及债务重组人的实际情况，分别与各债务重组人中的债务方、资产抵偿方签署相关抵债确认书或房产认购书或相关商品房预售合同。

## 七、债务重组目的和对公司的影响

### （一）债务重组的背景及目的

自 2021 年下半年起，由于房地产市场经济环境的下行变化，特别是恒大地产暴雷之后，恒大资金被管控，且仅用于保交楼项目实施，对于历史账款暂不予

支付。除了恒大之外，其他公司客户也先后出现了流动性危机，部分公司相关客户的房屋销售不振，融资难度有所增加，甚至出现现金流紧张状况。

流动性紧缩导致了工程款兑付困难，使公司在应收账款回款及时性、安全性方面的经营风险相应增加，业务资金回笼乏力，应收账款的回款进度整体有所延缓，部分账款甚至面临回款风险。

为减少应收账款的坏账损失风险，防范因房地产市场调整产生的下游客户流动性危机带来的应收账款信用风险，经各方协商一致，公司与债务重组人进行债务重组，通过债务重组人以房抵债的方式以化解应收账款潜在的坏账损失风险，有效地降低相关业务回款的不确定性风险。

## （二）债务重组对公司的影响

实施债务重组，对公司目前及未来的财务状况和经营成果产生积极影响，减少应收账款的坏账损失风险，改善公司的财务状况。

## 八、备查文件

- 1、第四届董事会第三十四次会议决议；
- 2、独立董事关于第四届董事会第三十四次会议相关事项的独立意见；
- 3、深圳证券交易所要求的其他文件。

特此公告

深圳市建艺装饰集团股份有限公司董事会

2023年9月20日