

深圳市建艺装饰集团股份有限公司
战略合作协议相关过渡期累计损失情况说明
审核报告

德皓核字[2026]00001584 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
战略合作协议相关过渡期累计损失情况说明
审核报告

目	录	页 次
一、	战略合作协议相关过渡期累计损失情况说明的审核报告	1-2
二、	深圳市建艺装饰集团股份有限公司过渡期新发生业务截至 2026 年 4 月 26 日止的累计损失情况说明	1-3

战略合作协议相关过渡期累计损失情况 说明的审核报告

德皓核字[2026]00001584 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《深圳市建艺装饰集团股份有限公司过渡期新发生业务截至 2026 年 4 月 26 日止的累计损失情况说明》。

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《深圳市建艺装饰集团股份有限公司过渡期新发生业务截至 2026 年 4 月 26 日止的累计损失情况说明》，保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记录、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《深圳市建艺装饰集团股份有限公司过渡期新发生业务截至 2026 年 4 月 26 日止的累计损失情况说明》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《深圳市建艺装饰集团股份有限公司过渡期新发生业务截至 2026 年 4 月 26 日止的累计损失情况说明》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《深圳市建艺装饰集团股份有限公司过渡期新发生业务截至 2026 年 4 月 26 日止的累计损失情况说明》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深圳市建艺装饰集团股份有限公司过渡期新发生业务截至 2026 年 4 月 26 日止的累计损失情况。

本审核报告仅供建艺集团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

二〇二六年七月十日

深圳市建艺装饰集团股份有限公司

过渡期新发生业务截至 2026 年 4 月 26 日止的累计损失情况 说明

根据《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“建艺集团”或“公司”）编制了《深圳市建艺装饰集团股份有限公司过渡期新发生业务截至 2026 年 4 月 26 日止的累计损失情况说明》。具体情况如下：

一、过渡期新发生业务承诺情况

2021 年 12 月 2 日，建艺集团召开第三届董事会第三十五次会议审议和第三届监事会第二十四次会议审议通过了《关于签署战略合作协议暨关联交易的议案》，公司与公司原控股股东刘海云先生及控股股东珠海正方集团有限公司（以下简称“正方集团”）签署战略合作协议。

刘海云承诺，自 2021 年 1 月 1 日至建艺集团董事会及监事会改选完毕的期间内（以下简称“过渡期”），对于建艺集团因与该期间内新发生业务相关联的诉讼而遭受或可预见的累计损失金额超过 800 万元以上的部分，刘海云承担向建艺集团的赔偿责任。

建艺集团董事会及监事会于 2021 年 12 月 22 日改选完毕。

二、过渡期新发生业务的累计损失情况

1、截至 2026 年 4 月 26 日，建艺集团过渡期新发生业务的累计损失情况如下：

单位：人民币元	
项 目	金 额
过渡期新发生业务的应收款项账面原值①	2,144,845,846.79
过渡期新发生业务的应收款项2021年1月1日至2026年4月26日回款金额②（注2）	1,530,450,314.11
截至2026年4月26日止过渡期新发生业务的应收款项余额③	614,395,532.68
免责金额④	8,000,000.00
根据协议承诺方应补偿的金额⑤=③-④	606,395,532.68

注 1：

（1）过渡期新发生业务的累计损失，指 2021 年 1 月 1 日至建艺集团董事会及监事会改选完毕的期间，过渡期应收款项因相关联的诉讼而遭受或可预见的累计损失。因相关联

的诉讼而遭受或可预见的累计损失以过渡期应收款项截至 2026 年 4 月 26 日止仍未回款的金额为标准确认。

（2）过渡期应收款项，指过渡期内新发生业务产生的应收款项，既包括新增业务在过渡期内产生的应收款项，也包括存量业务在过渡期内新产生的应收款项。

注 2：

（1）对于过渡期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。

注 3：

应收款项具体回款确认原则如下：

（1）应收账款回款方式包括：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，以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，以过渡期内形成的应收款项为原则进行回款统计。对于能够区分收回的进度款归属期间的款项如复工复产专项回款，按实际归属期间进行对应匹配；对于请款报告、回款单据中无法区分收回的进度款归属期间的，按照同一客户、同一项目、同一合同下进度结算情况，以过渡期内应收款项新增产值为限，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应收账款减少的，不纳入应收账款回款统计。

注 4:

2022-2024 年度，本公司对上述截至 2026 年 4 月 26 日未收回的应收款项共计提减值损失为 199,610,710.56 元。

三、本说明的批准

本说明业经本公司第五届董事会第二十八次会议于 2026 年 7 月 10 日批准。

深圳市建艺装饰集团股份有限公司

2026 年 7 月 10 日