

## 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。

#### 特别提示：

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”）此次债务重组涉及的资产账面原值 3,995.89 万元，因债务重组的相关协议的签订日为 2022 年 5 月、2023 年 2 月，公司已在当期入账，并转回已计提应收账款坏账准备 2,393.17 万元，相关损益确认在 2022 年年度财务报表及 2023 年半年度财务报表中。本次公告仅为对债务重组事项进行补充信息披露，不会对公司已披露定期报告及 2023 年半年度业绩预告产生影响。公司提请广大投资者谨慎决策，注意投资风险。

#### 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，公司分别于 2022 年 5 月、2023 年 2 月与深圳市万京投资有限公司、恒地地产集团有限公司控股的新疆卓沅房地产开发有限公司、恒大汽车产业园投资（深圳）集团有限公司控股的乌鲁木齐新云岳置业有限公司（上述企业以下合称：“债务重组人”）签署相关房产《抵债协议》，债务重组人以其已建成商品房（含住宅、公寓、商办用房、停车位等，以下统称“抵债房产”）作价 3,995.89 万元（已含增值税），用以抵偿其所欠付公司的工程款项合计 3,906.14 万元，差额 89.75 万元由公司以现金补充。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。针对前述债务重组事项，公司已在当期入账，并转回已计提应收账款坏账准备

2,393.17 万元，相关损益已确认在 2022 年年度财务报表及 2023 年半年度财务报表中。本次补充审议及披露对公司已披露的前期财务数据不会产生影响。

本次债务重组事项已经公司第四届董事会第三十一次会议审议通过，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。本次债务重组事项尚需提交公司股东大会补充审议。

## 二、债务重组对方的基本情况

### （一）深圳市万京投资有限公司

注册地址：深圳市罗湖区桂园街道深南东路 5016 号京基一百大厦 A 座 7 楼

注册资本：3000 万人民币

法定代表人：朱礼仁

成立日期：2014-01-21

企业类型：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：91440300088612887H

经营范围：一般经营项目是：投资兴办实业（具体项目另行申报），在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。（以上法律、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），许可经营项目是：

股东情况：恒大地产集团（深圳）有限公司持股 100%

### （二）新疆卓沓房地产开发有限公司

注册地址：新疆乌鲁木齐市新市区宁波街 123 号

注册资本：3000 万人民币

法定代表人：王洪波

成立日期：2005-06-06

企业类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91650100776052879E

经营范围：房地产开发及经营，房屋销售，房屋租赁。（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）

股东情况：恒大地产集团乌鲁木齐有限公司持股 59.3667%，杨卓君持股 36.0663%，杨卓彦持股 4.567%

(三) 乌鲁木齐新云岳置业有限公司

注册地址：乌鲁木齐经济技术开发区维泰南路 1 号维泰大厦 15-05 室

注册资本：2000 万人民币

法定代表人：邓靖

成立日期：2020-05-19

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91650106MA78QA591A

经营范围：房地产开发、建造、销售、出租和管理自建商品房及配套设施。

（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）

股东情况：乌鲁木齐新云生活服务有限公司持股 100%（恒大汽车产业园投资（深圳）集团有限公司间接控股）

与公司的关联关系：上述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。

### 三、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，债务重组人以其已建成商品房（含住宅、公寓、商办用房、停车位等）作价 3,995.89 万元（已含增值税），用以抵偿其所欠付公司的工程款项合计 3,906.14 万元，差额 89.75 万元由公司现金补充，具体如下：

业主	资产名称	协议签订时间	资产基本情况	定价依据	合同价（抵债金额）（万元）	是否减值风险	原值（万元）
深圳市万京投资有限公司	恒大城市之光-商铺6套-1栋-1012/1029/1030/1034/1039/2032	2022年5月	抵债房屋位于深圳市龙岗区龙岗大道与如意路交汇处恒大城市之光楼盘商铺1栋-1012/1029/1030/1034/1039/2032。商铺面积共688.49平方米。	政府介入指导价	1,980.97	经查阅周边房价趋势，尚无减值风险，本合同低于原值主要系政府介入指导价	2,070.72
新疆卓沅房地产开发有限公司及其关联方	名门之都项目 12-2-103 14-1-102 14-1-103 14-1-101 14-1-202 23-1-101 23-1-103 23-1-201 23-1-202 23-1-203 23-1-302 23-1-403 23-1-1701	2023年2月	抵债房产位于新疆乌鲁木齐名门之都楼盘共计面积1967.96平方米。	市场价格标准	1,732.90	经查阅周边房价趋势，尚无减值风险	1,732.90

业主	资产名称	协议签订时间	资产基本情况	定价依据	合同价（抵债金额） （万元）	是否减值风险	原值（万元）
	23-1-1702 23-1-1703						
乌鲁木齐新云岳置业有限公司及其关联方	乌鲁木齐恒大御湖郡一期 3幢-2501 3幢-2502 5幢-1503	2023年2月	抵债房产位于新疆乌鲁木齐恒大御湖郡一期楼盘共计面积305.67平方米。	市场价格标准	192.27	经查阅周边房价趋势，尚无减值风险	192.27
合计					3,906.14	-	3,995.89

上述抵债资产均为未曾出售的新房产，资产定价主要以市场售价作为基础为抵债作价的基础，涉及恒大的房产由政府介入指导定价，具有价格的公允性，故以上抵债资产无需进行评估。截至本公告之日，相关的房屋资产部分已完成产权过户手续，部分房屋资产已完成网签手续。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。

#### **四、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债务重组协议或房产认购书，以及相关商品房预售合同。

#### **五、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。

#### **六、备查文件**

- 1、第四届董事会第三十一次会议决议；
- 2、独立董事关于第四届董事会第三十一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8月7日