

江西省汇颐康贸易有限公司拟收购
江西星星科技股份有限公司所持有的特定不良债权

价值分析报告

深国誉评咨字ZB[2024]第071号

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

二〇二四年十二月十二日

目 录

声 明.....	1
债权价值分析报告摘要.....	2
债权价值分析报告正文.....	4
一、绪言.....	4
二、委托人、债权人、债务人和其他报告使用人.....	4
三、价值分析目的.....	7
四、价值类型及定义.....	7
五、价值分析对象和分析范围.....	7
六、债权价值分析基准日.....	8
七、债权价值分析原则.....	8
八、债权价值分析依据.....	8
九、债权价值分析思路.....	9
十、分析人员的调查及勘察情况.....	10
十一、债权价值分析过程.....	10
十二、债权价值分析结论及使用提示.....	17
十三、特别事项说明.....	18
十四、债权价值分析报告有效期和法律效力.....	19
十五、债权价值分析报告日.....	19

声 明

一、本债权价值分析报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、意见和结论，仅在分析报告设定的假设及前提条件下成立。

二、债权价值分析工作中，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用分析报告是委托人和相关当事方的责任。分析结论不当被认为是对分析对象可实现价格的保证。

三、本债权价值分析报告必须完整使用。报告使用者在使用本报告的分析结论时，须关注分析报告特别事项说明对分析结论的影响，须关注分析报告的使用限制。

四、本评估机构及价值分析专业人员具备执行本次债权价值分析业务所需的执业资质和相关专业分析经验，同时，已对债权价值分析对象履行了必要的分析程序。

五、价值分析专业人员在分析对象中没有现存的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见。

六、价值分析专业人员对分析对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对分析对象的法律权属做任何形式的保证。

七、本债权价值分析报告依照法律法规的有关规定发生法律效力。本分析报告只能用于分析报告载明的目的和用途，分析报告只能由分析报告载明的报告使用者使用。

八、未征得本评估机构书面同意，本债权价值分析报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

江西省汇颐康贸易有限公司拟收购 江西星星科技股份有限公司所持有的特定不良债权 可收回价值分析报告摘要

深国誉评咨字 ZB[2024]第 071 号

特别声明：以下内容摘自价值分析报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读价值分析报告书全文，并关注报告中披露的特别事项说明。

江西省汇颐康贸易有限公司：

深圳市国誉资产评估房地产土地估顾问有限公司（以下简称“本公司”）接受委托，坚持独立、客观、公正的原则，采用综合分析法，对江西省汇颐康贸易有限公司（以下简称“汇颐康”）拟收购江西星星科技股份有限公司（以下简称“星星科技”）所持有的特定不良债权在分析基准日的可收回价值进行了分析估算。现将分析报告摘要如下：

价值分析目的：确定分析基准日星星科技所持有的特定不良债权可收回价值，为汇颐康拟收购该特定不良债权事宜提供价值参考依据。

价值分析对象：星星科技所持有的对深圳市一二三四投资发展有限公司（以下简称“一二三四公司”）、深圳市鹏莲兴旺实业有限公司（以下简称“鹏莲兴旺”）的特定不良债权（以下简称“特定不良债权”）。

价值分析范围：特定不良债权权益总计 672,752,840.71 元，具体明细见下表：

单位：人民币元

债权人	债务人	特定不良债权 金额总计	其中		
			本金	资金占用费	逾期付款 违约金
星星科技	一二三四公司、鹏莲兴旺	672,752,840.71	486,600,000.00	120,712,040.71	65,440,800.00

价值分析基准日：2024 年 10 月 31 日

价值类型：可收回价值

价值分析方法：采用综合分析法。

经综合分析，星星科技所持有的特定不良债权权益的可收回价值为：402,005,612.07 元，综合收回率 60%。其中：债权本金可收回价值为 389,280,000.00 元，收回率 80%；资金占用费利息可收回价值为 12,071,204.07 元，收回率 10%；逾期付款违约金可收回价值为 654,408.00 元，收回率 1%。

报告使用提示：

本结论是一二三四公司持续经营，能够预期完成存货(石岩街道石龙社区宏柏厂片区城市更新项目)的开发的条件下得出的结论。

本报告结论的成立以相关政府部门、委托人以及其他知情人员提供的资料 and 情况介绍真实、完整为假设前提。

鉴于本次分析工作占有资料的有限性和分析判断的主观性，因此，建议星星科技采用公开透明的处置方式处置该特定不良债权，由市场对本报告价值进行修正并决定最后成交价格，有利于特定不良债权的最大收回。

分析结论无法考虑影响特定不良债权价值的所有因素，分析结论与处置特定不良债权时最终实现价格可能出现一定差距。本报告结论仅供汇颐康收购特定不良债权决策参考，价值分析专业人员不能保证分析结论的实现。

报告有效期：本报告自基准日后一年内有效，即有效期自 2024 年 10 月 31 日起至 2025 年 10 月 30 日止。

江西省汇颐康贸易有限公司拟收购 江西星星科技股份有限公司所持有的特定不良债权 价值分析报告正文

深国誉评咨字 ZB[2024]第 071 号

一、绪言

深圳市国誉资产评估房地产土地估顾问有限公司接受江西省汇颐康贸易有限公司委托，遵守法律、行政法规的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用综合分析法，对江西省汇颐康贸易有限公司拟收购江西星星科技股份有限公司所持有的特定不良债权在分析基准日的可收回价值进行了分析估算。现将分析过程及结果报告如下：

二、委托人、债权人、债务人和其他报告使用人

本次价值分析报告的委托人为江西省汇颐康贸易有限公司，债权持有人为江西星星科技股份有限公司，无其他报告使用人。

（一）委托人

企业名称：江西省汇颐康贸易有限公司

统一社会信用代码：91360301MA39TCQK07

企业类型：有限责任公司(国有独资)

法定代表人：易逊

成立日期：2020-12-30

注册资本：10,000 万人民币

实缴资本：100 万人民币

营业期限：2020-12-30 至 2030-12-29

核准日期：2022-08-05

行业：零售业

注册地址：江西省萍乡市萍乡经济技术开发区武功山中大道 83-1 号

许可项目：医疗服务，第三类医疗器械经营，消毒器械销售，货物进出口，进出口代理，技术进出口（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)一般项目: 第二类医疗器械销售, 第一类医疗器械销售, 医疗设备租赁, 护理机构服务(不含医疗服务), 医用口罩零售, 消毒剂销售(不含危险化学品), 国内贸易代理, 会议及展览服务, 养老服务, 互联网销售(除销售需要许可的商品), 机械设备租赁, 专用设备修理, 智能输配电及控制设备销售, 输配电及控制设备制造, 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(除许可业务外, 可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)。

(二) 债权人

企业名称: 江西星星科技股份有限公司

统一社会信用代码: 91330000754906634T

企业类型: 其他股份有限公司(上市)

法定代表人: 应光捷

成立日期: 2003-09-25

注册资本: 226,839.3386 万人民币

实缴资本: 226,839.3386 万人民币

营业期限: 2003-09-25 至无固定期限

核准日期: 2024-05-27

行业: 计算机、通信和其他电子设备制造业

注册地址: 江西省萍乡市萍乡经济技术开发区彭高镇周江村上棚 81 号

经营范围: 各种视窗防护屏、触控显示模组、新型显示器件及相关材料和组件的研发和制造, 从事进出口业务。(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)。

(三) 债务人及连带责任人

1. 债务人一(借款人)

企业名称: 深圳市一三四投资发展有限公司

统一社会信用代码: 9144030008593248XK

企业类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人: 龙震

成立日期: 2013-12-26

注册资本: 5,000 万人民币

实缴资本：5,000 万人民币

营业期限：2013-12-26 至 2033-12-26

核准日期：2023-01-06

行业：软件和信息技术服务业

注册地址：深圳市宝安区石岩街道石龙社区石龙新村三区 144-147 号四层

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；房地产开发（在合法取得土地使用权的范围内进行房地产开发）；信息咨询（不含人才中介服务、证券及限制项目）；国内贸易，从事货物及技术的进出口业务。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）[^]。

2. 债务人二

企业名称：深圳市鹏莲兴旺实业有限公司

统一社会信用代码：914403003349651792

企业类型：其他股份有限公司(上市)

法定代表人：龙震

成立日期：2015-04-24

注册资本：5,000 万人民币

实缴资本：5,000 万人民币

营业期限：2015-04-24 至 无固定期限

核准日期：2018-02-11

行业：商务服务业

注册地址：深圳市罗湖区莲塘街道仙湖路鹏兴花园 52-57 号楼社会停车库 A 号。

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）；投资咨询（不含人才中介服务、证券、期货、保险、金融业务及其它限制项目）；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）。

3. 其他连带责任人关系

其他连带责任人：深圳恒大成工程有限公司、深圳市宏宇大成投资有限公司、龙震、李俊华。其与债务人的关系如下：

债务人、连带责任人	法定代表人	股东
深圳市一二三四投资发展有限公司	龙震	深圳市鹏莲兴旺实业有限公司持股比例 100%
深圳市鹏莲兴旺实业有限公司	龙震	李俊华持股比例 51%、龙震持股比例 49%
深圳恒大成工程有限公司	余晴	李俊华持股比例 70%、余晴持股比例 30%
深圳市宏宇大成投资有限公司	龙云川	股东龙云川持股比例 100%（系代龙震代持有），宏宇大成实际控制人为龙震。

三、价值分析目的

确定江西星星科技股份有限公司所持有的特定不良债权可收回价值，为江西省汇颐康贸易有限公司收购该特定不良债权事宜提供价值参考依据。

四、价值类型及定义

本项目采用的是清算价值类型。清算价值是指资产在强制清算或强制变现的前提下，变现资产所能合理获得的价值。

五、价值分析对象和分析范围

（一）分析对象：

本次价值分析对象为江西星星科技股份有限公司所持有的深圳市一二三四投资发展有限公司、深圳市鹏莲兴旺实业有限公司的特定不良债权。

（二）分析范围：

（1）特定不良债权权益总计 672,752,840.71 元，具体明细见下表：

单位：人民币元

债权人	债务人	特定不良债权 金额总计	其中		
			本金	资金占用费	逾期付款 违约金
星星科技	一二三四公司、鹏莲兴旺	672,752,840.71	486,600,000.00	120,712,040.71	65,440,800.00

（2）债权计算过程

截止债权价值分析基准日为 2024 年 10 月 31 日，根据(2024)赣 03 民初 1 号《江西省萍乡市中级人民法院民事判决书》计算，特定不良债权权益总计 672,752,840.71 元。

六、债权价值分析基准日

本次债权价值分析基准日为 2024 年 10 月 31 日。

债权价值分析基准日由委托人根据该项目经济行为的性质确定，如此确定的理由是使债权价值分析基准日与经济行为实现的日期尽可能接近，有利于保证分析结果有效地服务于分析目的。

七、债权价值分析原则

在本次债权资产价值分析中我们严格遵循客观性、独立性、公正性、科学性的工作原则。在实际操作中，我们还运用了系统性原则和重要性原则，对江西星星科技股份有限公司应收借款人的债权资产处置提供分析意见。

八、债权价值分析依据

（一）行为依据

本公司与江西星星科技股份有限公司签订的《特定不良债权价值分析委托合同》。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国破产法》；
- 3、《中华人民共和国担保法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 6、《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令第 47 号）；
- 7、参考《金融不良资产评估指导意见》（中评协〔2017〕52 号）；
- 8、《中国人民银行贷款通则》；
- 9、《中国人民银行关于全面推行贷款质量五级分类管理的通知》（银发〔2001〕416 号）；
- 10、其他相关的法律法规文件。

（三）产权依据

- 1、2024 年 10 月 31 日，根据(2024)赣 03 民初 1 号《江西省萍乡市中级人民法院民事判决书》。

2、江西星星科技股份有限公司提供的与债权有关的资料等；

(四) 取价依据

1、国家宏观经济、行业、区域市场及统计分析数据；

2、(2024)赣 03 民初 1 号《江西省萍乡市中级人民法院民事判决书》判定的资金占用费、逾期付款违约金；

3、本评估机构积累的相关价值分析及处置信息资料；

4、分析人员收集的其它相关分析信息资料。

(五) 参考资料及其他

1、投资协议、补充协议、保证合同、质押合同及股权出质设立登记通知书等；

2、江西省萍乡市中级人民法院民事判决书(2024)赣 03 民初 1 号。

九、债权价值分析思路

根据委托人提供的资料情况和我们的调查情况，债务企业于分析基准日未能提供正常分析所需要资料，我们无法实施必要的分析程序，不适宜采用现金流偿债法、假设清算法进行分析；经分析考虑，本所在现有条件下采用综合分析法分析、判断江西星星科技股份有限公司所持有债权的价值。

综合分析法是指在借款人没有完备财务资料和产权资料，或完全不配合的情况下，通过调阅债权资料，剖析借款人信贷档案，结合调查情况及搜集的材料对借款人以及特定债权进行综合分析后作出价值判断，以此确定债权潜在价值的一种分析方法。具体分析思路如下：

1、查阅投资合同、担保合同、保证合同，分析合同的有效性及其法律诉讼时效；

2、对主债务人、连带责任人偿债能力从本息偿还情况、工商年检情况（个人情况）、经营地址查询情况（家庭住址查询情况）、经营情况、产权证明文件存放在银行情况、名下有效资产查询情况、卷宗资料信息情况等方面进行分析，分别确定主债务人和连带责任人对该笔债权收回的影响程度。

综合上述因素，计算公式为：

债权可收回= 本金×可收回率+资金占用费×可收回率+逾期违约金×可收回率

十、分析人员的调查及勘察情况

(一) 接受委托

本公司分析人员根据本项目的特点与委托人就本次债权分析目的、分析范围以及分析基准日等事项协商一致，接受委托并签订了债权价值分析委托协议书。

(二) 制定债权价值分析工作方案

根据对债权情况的初步了解，我们制定了初步债权价值分析方案，与星星科技项目人员对本次债权价值分析方案进行详细讨论和适当修改，并形成了一致意见：

1. 提出初步债权价值分析计划时间安排；
2. 确定债权价值分析项目负责人和债权价值分析人员；
3. 确定主要的债权价值分析方法。

(三) 实施债权价值分析方案

1. 调阅债权、债务关系形成及其维权情况的全部档案资料；
2. 分析贷款的历史形成、导致损失原因、企业经营状况资料等；
3. 核实工商注册登记状态、资产质押状态、参阅法律调查书对借款人、连带责任人或有有效资产等；
4. 搜集并分析调查资料，确定影响债权价值的主要因素并进行分析，这些因素包括：债务人及连带责任人的名称、借款时间、金额，还款来源、还款情况、逾期时间；债务人、连带责任人单位状况、诉讼情况、法律尽职调查情况、抵质押物价值评估情况及其他因素。
5. 经综合分析以上影响因素提出分析结果。

十一、债权价值分析过程

(一) 本金收回率分析：

- 1、深圳市一三四投资发展有限公司前期及分析基准日财务概况如下：

(1) 财务状况表

单位：人民币元

项目名称	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年10月30日
流动资产：				
货币资金	115,474.00	26,015.68	11,962.50	19,180.31

预付款项	2,629,660.00	2,675,809.00	2,626,660.00	8,868,355.05
其他应收款	220,931,433.71	167,366,949.50	167,804,867.50	167,393,879.95
存货	1,291,003,431.07	1,321,308,230.40	1,329,134,554.79	785,538,341.81
一年内到期的非流动资产				
流动资产合计	1,514,679,998.78	1,491,377,004.58	1,499,578,044.79	961,819,757.12
非流动资产:				
固定资产	79,403.67	95,962.67	102,583.71	104,275.17
开发支出				
非流动资产合计	79,403.67	95,962.67	102,583.71	755,527.07
资产总计	1,514,759,402.45	1,491,472,967.25	1,499,680,628.50	962,575,284.19
流动负债:				
应付账款				776,301.02
预收款项				21,033.00
应付职工薪酬	827,902.54	812,285.07	1,776,722.58	1,303,149.32
应交税费	-162,404.10	-780,199.37	-804,365.63	-833,809.83
应付利息		3,813.33	3,813.33	127,898,816.41
其他应付款	693,792,264.62	685,699,274.56	751,400,865.73	622,186,293.03
流动负债合计	694,457,763.06	685,735,173.59	752,377,036.01	751,351,782.95
负债总计	694,457,763.06	685,735,173.59	752,377,036.01	751,351,782.95
净资产	820,301,639.39	805,737,793.66	747,303,592.49	211,223,501.24

(2) 经营状况表

单位：人民币元

项目名称	2021 年末	2022 年末	2023 年年末	2024 年 1-10 月
营业收入				
主营业务收入				
其他业务收入				
营业成本		-		
主营业务成本				
其他业务成本				
销售费用	2,629,331.89	3,970,755.98	2,469,672.07	
管理费用	12,988,433.44	9,302,475.57	7,890,434.22	627,645.29

财务费用	39,186.76	944,098.72	48,083,386.61	2,616.20
税金及附加				
营业利润	-15,656,952.09	-14,217,330.27	-58,443,492.90	
营业外收入	1,603.80	54,982.44	9,291.73	5,778.64
营业外支出		401,497.90		222.63
利润总额	-15,655,348.29	-14,563,845.73	-58,434,201.17	-624,705.48
减：所得税费用				
净利润	-15,655,348.29	-14,563,845.73	-58,434,201.17	-624,705.48

(3) 深圳市一二三四投资发展有限公司债务清单

编号	债务主体	借款金额(万元)	出借人	情况说明	诉讼进度
1	一二三四	100	深圳艾恩利科技有限责任公司	不包含利息	
2	一二三四	2878.21	深圳嘉凰传媒实业有限公司	合同借款主体是恒大成、鹏莲兴旺、宏宇大成、佰美集、一二三四公司，不包含利息	
3	一二三四	1850	王本奎	不包含利息	
4	宏宇大成	3000	马建锋	不包含利息	
5	一二三四	16800	龙震	不包含利息	
6	一二三四	48,660.00	星星科技	不包含资金占用费及违约金	一审已宣判，目前正在二审
7	恒大成	24,000.00	兴业银行	不包含利息	已完成仲裁，执行阶段
	合计	97,288.21			

一二三四公司的主要资产是深圳市宝安区石岩街道石龙仔宏柏厂城市更新项目，因市场客观因素及公司资产负债率较高而受阻，导致项目审批和银行贷款审批等工作停滞。尽管该项目未来具有较大的增值空间，且一二三四公司有望通过出售物业取得资金以清偿星星科技的欠款，但考虑到项目建设的不确定性及其物业出售周期较长，导致债权收回的确定性降低。

(4) 二三四公司核心资产存货（城市更新项目）

截至分析基准日，城市更新的相关申请已提交，分别获得了《深圳市宝安区工业和信息化局关于石岩街道石龙仔宏柏厂城市更新单元项目产业发展研究报告的复函》《宝安区城市更新和土地整备局关于宝安区石岩街道石龙仔宏柏厂城

市更新单元申请纳入城市更新单元计划的复函》、《市规划和自然资源局关于2019年宝安区城市更新单元第八批计划备案的复函》以及深圳市宝安区人民政府办公室文件(深宝府办【2022】21号)《深圳市宝安区人民政府办公室关于宝安区石岩街道石龙仔宏柏厂城市更新单元规划审批情况的通知》。

存货(石岩街道石龙社区宏柏厂片区城市更新项目)相关的权证资料证载权利人并非被分析单位。为此被分析单位提供了相关的授权合同及合作协议,其中用地权属单位深圳市宏宇大成投资有限公司已与深圳市一三四投资发展有限公司签订《授权委托书》,确认将自有物业纳入石岩街道石龙社区宏柏厂片区城市更新项目,并同意由深圳市一二三四投资发展有限公司实施城市更新改造;用地权属单位深圳市石龙仔股份合作公司已与深圳市一二三四投资发展有限公司签订《石龙仔股份公司宏柏厂城市更新项目合作协议》,深圳市石龙仔股份合作公司同意由深圳市一二三四投资发展有限公司实施城市更新改造;用地权属人周必仁已与深圳市一二三四投资发展有限公司签订《授权委托书》,确认将自有物业纳入石岩街道石龙社区宏柏厂片区城市更新项目,并同意由深圳市一二三四投资发展有限公司实施城市更新改造。



《宝安区石岩街道石龙仔宏柏厂城市更新单元计划》已经批准，在原计划有效期基础上延期一年，有效期延至2023年3月24日止，现予以公告。

深圳市宝安区城市更新和土地整备局
2022年2月8日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积(平方米)	备注
1	宝安区	石岩街道	宝安区石岩街道石龙仔宏柏厂城市更新单元	深圳市石龙仔股份合作公司	74110	1、拟更新方向为普通工业用地(M1)、新型产业用地(M0)等功能,其中M0用地面积不超过最终批准的工业开发建设用地面积的20%; 2、拆除重建用地范围内落实不少于15660平方米的公共利益用地(含道路、绿地等); 3、单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求; 4、更新单元计划有效期2年3个月,自2019年12月25日起至2022年3月24日止延期1年,更新单元计划有效期至2023年3月24日止。
<p>特别提示:</p> <p>1.本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。</p> <p>2.本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体,项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。</p> <p>3.在本表所列的计划有效期内,更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的,更新单元计划失效。</p> <p>4.本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定,除满足本表所列要求外,还应满足法定图则等上层规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。</p>						

2、连带责任人产债能力分析

(1) 2022年7月24日,鹏莲兴旺公司、星星科技、一二三四公司、龙震、宏宇大成公司签订了《深圳市一二三四投资发展有限公司投资协议之解除协议》约定了鹏莲兴旺公司、一二三四公司返还星星科技投资款本金及资金占用费的还款计划,并由龙震、宏宇大成公司对鹏莲兴旺公司、一二三四公司因本协议负担的全部债务承担连带保证责任。

(2) 2023年4月24日,鹏莲兴旺公司、星星科技、一二三四公司、龙震、宏宇大成公司、恒大成公司签订了《〈深圳市一二三四投资发展有限公司投资协议之解除协议〉之补充协议》约定,星星科技同意解除协议约定的鹏莲兴旺公司、

一二三四公司第二期、第三期的还款义务延期至 2023 年 6 月 30 日，龙震、宏宇大成公司、恒大成公司对解除协议之补充协议约定的鹏莲兴旺公司、一二三四公司的全部债务承担连带担保责任，李俊华将其持有的恒大成公司 70% 股权、持有的鹏莲兴旺公司 51% 的股权质押于星星科技的名下，龙震将其持有的鹏莲兴旺公司 49% 的股权质押于星星科技名下。

(3) 保证合同，2023 年 1 月 13 日，恒大成公司与星星科技签订了《保证合同》约定，恒大成公司为担保解除协议约定的鹏莲兴旺公司、一二三四公司对星星科技负担的全部债务提供连带责任保证担保。

(4) 质押合同及股权出质设立登记通知书，2023 年 1 月 13 日，李俊华为担保鹏莲兴旺公司、一二三四公司按照解除协议对星星科技负担的全部债务，自愿以其持有恒大成公司 70% 的股权向星星科技提供质押担保。2023 年 2 月 1 日深圳市市场监督管理局发出通知，告知李俊华以其持有的恒大成公司 70% 股权为星星科技设立的股权质押权已登记设立完成。

(5) 股权质押合同，2023 年 4 月 24 日，李俊华、龙震为担保鹏莲兴旺公司、一二三四公司按照解除协议、解除协议之补充协议对星星科技负担的全部债务，自愿以各自对鹏莲兴旺公司持有的 51%、49% 的股权向星星科技提供质押担保。

(6) 鹏莲兴旺公司《企业信用信息公示报告》，星星科技与龙震、李俊华履行三方间签署的《股权质押合同》，于 2023 年 4 月 26 日完成对龙震、李俊华持有的鹏莲兴旺公司 49%、51% 股权的质押权登记。

(7) 《股份代持协议书》、《授权委托书》、《关于委托收购深圳市宝安区石岩街道宏柏厂物业权属之事宜的声明》，宏宇大成公司 100% 登记股东龙云川系代龙震持有宏宇大成公司全部股份，宏宇大成公司系龙震全资控股的公司，宏宇大成公司取得涉案项目土地的收购款由一二三四公司实际支付，一二三四公司是中宏柏厂物业的实际所有权人。

综上所述，不良债权权益本金偿债能力分析如下：

分析项目	标准分值	评分依据	分值 (%)
------	------	------	--------

本息偿还情况	10.00	<p>1、根据江西省萍乡市中级人民法院(2024)赣03民初1号民事判决书显示，一二三四公司还款银行流水，截止2023年7月28日，一二三四公司已清偿第一期投资款本金、资金占用费、违约金，并提前返还第二期投资款本金140万元；</p> <p>2、2023年4月24日支付投资款本金200万元。</p> <p>3、2024年4月21承诺：2024年6-8月，还款5000万元；2024年12月底前偿还20000万元资金；2026年3月底前还清尾款。</p> <p>4、2024年04月22日支付投资款本金200万元。</p> <p>5、至估值基准日无还款（的《债务重组协议》被法院判决解除，重组失败）。</p> <p>综上：债务人有持续还款记录，债务重组失败后被起诉。</p>	5.00
法律诉讼情况	20.00	江西省萍乡市中级人民法院(2024)赣03民初1号民事判决书胜诉，二审正在诉讼阶段，胜诉概率较高。	15.00
名下有效资产情况	55.00	<p>1、标的公司存货（城市更新项目）已被列入深圳市“工改工”重点示范项目，完成了专项规划审批，项目区位、质地较好。</p> <p>2、在有可行的债务化解方案的前提下，标的项目盘活。城市更新项目价值19.58亿元。</p> <p>3、根据北京中锋资产评估有限责任公司（据证券期货评估资质）2024年4月15日出具的中锋评报字(2024)第40033号《资产评估报告》，截至评估基准日2023年12月31日，深圳市一二三四投资发展有限公司股权价值154,294.27万元，其中存货（城市更新项目）195,748.34万元。</p>	50.00
担保及保证情况	5.00	<p>1、深圳市一二三四投资发展有限公司、深圳市鹏莲兴旺实业有限公司于本判决生效之日起三十日内返还原告江西星星科技股份有限公司投资款本金488,600,000元；</p> <p>2 深圳市宏宇大成投资有限公司、深圳恒大成工程有限公司、龙震对本判决第二项、第三项所确定的被告深圳市一二三四投资发展有限公司、深圳市鹏莲兴旺实业有限公司的债务承担连带保证责任。</p>	5.00
借款人负债其他被执行情况	5.00	一二三四公司银行贷款债权人兴业银行优先受偿权，2.4亿债权已进入执行程序	2.00
财务报表情况	3.00	211848.21 万元	1.00
工商年检情况	1.00	正常	1.00

经营情况	1.00	公司存续经营中	1.00
小计	100.00		80.00

本次综合分析认为不良债权权益本金偿债可收回比率为 80%

(二) 资金占用费及逾期付款违约金回收率分析

考虑收到江西省萍乡市中级人民法院(2024)赣 03 民初 1 号民事判决书后,被告在上诉过程中,存在和解等不确认定性,再加之执行阶段的多种原因(兴业银行优先受偿权),本次综合分析认为资金占用费利息可收回比率为 10%,逾期付款违约金可收回比率为 1%。

(三) 全部不良债权权益回收分析结果

单位:人民币元

项目	合计	其中: 本金	其中: 资金占用费	其中: 逾期付款违约金
全部不良债权权益原值	672,752,840.71	486,600,000.00	120,712,040.71	65,440,800.00
回收率	60%	80%	10%	1%
全部可收回价值	402,005,612.07	389,280,000.00	12,071,204.07	654,408.00

十二、债权价值分析结论及使用提示

价值分析结论:截至 2024 年 10 月 31 日,特定不良债权权益合计 672,752,840.71 元,其中:债权本金 486,600,000.00 元,资金占用费利息 120,712,040.71 元,逾期付款违约金 65,440,800.00 元。

经综合分析:星星科技所持有的特定不良债权权益的可收回价值为:402,005,612.07 元,综合回收率 60%。其中:债权本金可收回价值为 389,280,000.00 元,回收率 80%;资金占用费利息可收回价值为 12,071,204.07 元,回收率 10%;逾期付款违约金可收回价值为 654,408.00 元,回收率 1%。

本结论是一二三四公司持续经营,能够预期完成存货(石岩街道石龙社区宏柏厂片区城市更新项目)的开发的条件下得出的结论。

本债权价值分析结论的成立以相关政府部门、原债权人、委托人以及其他知情人员提供的资料 and 情况介绍的真实、完整为假设前提。

鉴于本分析工作资料的有效性和分析判断的主观性，因此，建议委托人根据该债权的实际状况，采用合适的处置方式，由市场对本项目的债权价值进行修正并决定最后成交价格，有利于特定不良债权的最大收回。

债权价值分析结论无法考虑影响债权资产价值的所有因素，调查分析结论与处置债权资产时最终实现价格可能出现一定差距。因此，本报告结论仅供委托人在处置特定不良债权时进行价值参考，分析结论不应当被认为是对分析对象可实现价格的保证。

十三、特别事项说明

1、江西星星科技股份有限公司和相关当事人所提供的资料，是编制本报告的基础。江西星星科技股份有限公司和相关当事人应对其提供的资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本债权价值分析结论受到收集资料的限制和受本机构分析人员受现场调查客观环境的影响，其分析结论仅供委托人处置债权提供参考，对可能涉及的有关经济行为不具有强制约束力。如因资料的真实性等原因而影响分析结果的合理性或其借款人、担保人有转移、隐匿资产或其他影响分析结果的行为，本所不承担责任。

2、由于分析人员非法律专业人员，因此对本债权价值分析项目中涉及债权及担保的有效性判断、债务承担人的确定参见江西省萍乡市中级人民法院(2024)赣 03 民初 1 号民事判决书。完成本项目的价值分析专业人员在本次债权价值分析行为中与相关当事方没有利益关系或偏见，并对分析对象的法律权属给予了必要的关注，但不是分析对象的法律权属提供保证。

3、本债权价值分析结论是基于目前江西星星科技股份有限公司和相关当事人提供的资料 and 介绍情况基础上，通过调查综合分析后得出的。

由于受到法律诉讼程序的影响和资料收集等方面权限的限制，因此本报告的结论是对无法实施必要分析程序的特定不良债权在基准日的价值或价值可实现程度进行分析、估算并形成的专业意见。本报告的结论属于价值分析结论，与价值评估结论有区别，分析结论不应当被认为是对分析对象可实现价格的保证。

4、本次分析工作是在满足全部假设与使用限制前提条件下进行的。这些假设限制条件是由分析人员根据分析目的、被分析企业实际状况并结合当地实际情况而提出的，具有客观性和合理性。

5、本债权价值分析结论是基于在分析对象能够合法取得其所有权证及相应资料的前提下作出，如有变化请报告使用者予以关注。

十四、债权价值分析报告有效期和法律效力

1、本债权价值分析结果为 2024 年 10 月 31 日的分析意见，仅在分析意见设定的前提条件下成立，当假设前提及分析条件发生变化时，调查分析结果会失效；

2、参照国家有关有效期的规定，本债权价值分析报告有效使用期为一年，自 2024 年 10 月 31 日起至 2025 年 10 月 30 日止；

3、本债权价值分析报告仅供委托人为本次债权价值分析目的使用，不得用于其他目的；

4、本债权价值分析报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本所不得随意向其他人提供或公开。

十五、债权价值分析报告日

本债权价值分析报告于 2024 年 12 月 12 日完成并出具。

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

二〇二四年十二月十二日

附件

- 一、 江西省萍乡市中级人民法院(2024)赣 03 民初 1 号民事判决书
- 二、 资产评估机构营业执照复印件
- 三、 资产评估机构资格证书复印件
- 四、 特定不良债权分析明细表