

证券代码：872210

证券简称：德建建科

主办券商：中泰证券

## 山东德建建筑科技股份有限公司

### 购买资产暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

#### 一、交易概况

##### （一）基本情况

由于公司发展战略需要，拓展经营范围、经营规模，公司拟收购 1 家公司股权，具体情况如下：

收购方：山东德建建筑科技股份有限公司

交易对方：德建控股有限公司

交易标的：山东德创建筑工业化发展有限公司 100% 股权。

交易价格：人民币 8,748.05 万元

根据中联资产评估集团有限公司于 2020 年 11 月 25 日出具的中联评报字 [2020] 第 3177 号评估报告，山东德创建筑工业化发展有限公司所有者权益在评估基准日 2020 年 9 月 30 日的市场价值评估值为 8,748.05 万元。

##### （二）是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

公司经审计的 2019 年末合并报表的资产总额为 780,649,794.32 元，净资产为 163,087,468.24 元。山东德创建筑工业化发展有限公司 2020 年 9 月 30 日资产总额为 103,457,907.28 元，所有者权益为 49,252,938.34 元，成交金额为 8,748.05 万元，资产总额占本公司经审计的 2019 年期末财务报表资产总额的比例为 13.25%，成交金额占本公司经审计的 2019 年期末财务报表净资产额的比例为

53.64%。

公司最近 12 个月内，收购了德州夯实基础工程有限公司和山东德建集团德州专项建设工程有限公司 100% 股权（公司于 2020 年 7 月 22 日披露《购买资产公告》），收购资产累计资产总额为 103,855,121.08 元，累计所有者权益为 49,650,152.14 元，累计成交金额为 87,877,700.00 元，最近 12 月收购资产的累计资产总额占本公司经审计的 2019 年期末财务报表资产总额的比例为 13.30%，累计成交金额占本公司经审计的 2019 年期末财务报表净资产额的比例为 53.88%。

综上，上述交易不构成重大资产重组。

### （三）是否构成关联交易

本次交易构成关联交易。

### （四）审议和表决情况

2020 年 12 月 1 日公司召开了第二届董事会第十三次会议，会议审议通过了《关于拟向关联方收购山东德创建筑工业化发展有限公司 100% 股权的议案》，表决结果 4 票同意，0 票反对，0 票弃权。关联董事周振旗回避表决。

### （五）交易标的是否开展或拟开展私募投资活动

本次交易标的不涉及开展或拟开展私募投资活动，不是已在中国证券投资基金业协会登记为私募基金管理人，不会将公司主营业务变更为私募基金管理业务。

### （六）交易标的不属于其他具有金融属性的企业

本次交易标的不属于小额贷款公司、融资担保公司、融资租赁公司、商业保理公司、典当公司、互联网金融公司等其他具有金融属性的企业。

## 二、交易对方的情况

### 1、法人及其他经济组织

名称：德建控股有限公司

住所：山东省德州市经济技术开发区长河街道办事处长河大道东方夏威夷综合楼 22 层 03 室

注册地址：山东省德州市经济技术开发区长河街道办事处长河大道东方夏威夷综合楼 22 层 03 室

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

实际控制人：靳海洋

主营业务：以自有资金对外投资；房地产开发经营；商务信息技术咨询。

注册资本：50,000 万元

关联关系：德建控股有限公司为公司的第二大股东。

### 三、交易标的情况说明

#### （一）交易标的基本情况

1、交易标的名称：山东德创建筑工业化发展有限公司

2、交易标的类别：股权类资产

3、交易标的所在地：陵城区项目东区三八东路与崇德十三大道交汇处

#### 股权类资产特殊披露

名称：山东德创建筑工业化发展有限公司

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：姚双君

注册资本：5000 万元人民币

设立时间：2015 年 7 月 13 日

持股比例：收购前德建控股有限公司持有 100% 股权；收购后本公司持有 100% 股权

注册地址：陵城区项目东区三八东路与崇德十三大道交汇处

经营范围：建筑工业化技术研发、咨询、服务；建筑产业化 PC 构件、建筑材料、钢结构产品、建筑用机具、建筑幕墙制品，新型墙体材料、混凝土预制构件生产、销售；房屋结构工程的开发、设计、施工。

截至 2020 年 9 月 30 日，资产总额为 103,457,907.28 元，负债总额为 54,204,968.94 元，所有者权益账面值为 49,252,938.34 元。公司无应收账款及或有事项等情况。2020 年 1-9 月营业收入 0 元，2020 年 1-9 月净利润为 1,814,628.98 元。公司尚未开展业务。

本次交易过程中对山东德创建筑工业化发展有限公司进行了评估，股东全部权益于评估基准日 2020 年 9 月 30 日的市场价值评估值为 8,748.05 万元，除此之

外，标的公司最近 12 个月未进行过增资、减资、改制情况。

## （二）交易标的资产权属情况

本次拟受让的山东德创建筑工业化发展有限公司，其权属清晰，不存在任何抵押、质押或者其他第三人权利，不存在有关资产的重大争议、诉讼和仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施等情形。

## （三）交易标的审计、评估情况

根据具有证券期货业务资格的中联资产评估集团有限公司于 2020 年 11 月 25 日出具的中联评报字[2020]第 3177 号评估报告，山东德创建筑工业化发展有限公司所有者权益在评估基准日 2020 年 9 月 30 日的市场价值评估值为 8,748.05 万元。

### 评估方法：

鉴于被评估单位尚未开展正常生产经营业务，未来业务模式、发展方向不确定，未来年度预期收益与风险无法合理地估计，故本次评估未采用收益法进行评估。由于被评估单位，难以找到可比企业，难以取得可比交易案例，不具备采用市场法评估的条件，故本次对被评估单位山东德创建筑工业化发展有限公司仅采用资产基础法进行评估。

### 评估假设：

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

#### （一）一般假设

##### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市場

上可以公开买卖为基础。

### 3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### 4、企业持续经营假设

企业持续经营假设是指将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

## （二）特殊假设

1、评估基准日后被评估单位所处国家和地区的宏观经济政策、产业政策和  
发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

2、与被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后，  
除公众已获知的变化外，不发生重大变化；

3、评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会  
计政策与会计核算方法在重要方面保持一致；

4、被评估单位生产、经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而  
不发生变化；

5、假设预测期内无其他人为不可抗拒因素及不可预见因素，造成对被评估  
单位重大不利影响；

6、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；

7、假设本次评估被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提  
供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

9、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现  
行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

**评估程序实施过程和情况：**

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1.2020年10月上旬，与被评估单位就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2.配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2020年10月12日至2020年11月6日。主要工作如下：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；对企业提供的未来发展规划、盈利预测等申报资料，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致。

3、通过对企业现场勘察、参观、以及专题座谈会的形式，对被评估单位的经营性资产的现状及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响评估作价的投资情况和未来的经营预期等进行了专题的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料等。

4、通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集相关业务所处市场的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

5、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产等实物资产进行了抽查盘点。

6、查阅收集委估资产的权属证明文件、对企业提供的权属资料进行查验。

7、对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

8、根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法；对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2020年11月6日至11月20日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正。

#### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

#### 评估结果：

山东德创建筑工业化发展有限公司所有者权益在评估基准日2020年9月30日的基础法评估值为8,748.05万元。

#### 评估结论与账面价值比较变动情况及原因：

截至评估基准日，山东德创建筑工业化发展有限公司净资产账面价值4,925.29万元，评估值8,748.05万元，评估增值3,822.76万元，增值率77.61%，具体评估增减值变动原因如下：

（1）房屋建（构）筑物增减值原因：近年来人工费材料费的增长是评估增值的主要原因。

（2）无形资产-土地使用权增减值原因：因土地为稀缺资源，随着经济的发展，土地供应不足，致使地价上涨，造成评估增值。

## 四、定价情况

本次交易各方根据自愿、平等、互惠互利、公平公允的原则达成交易协议。定价根据经评估的净资产定价，没有违反公开、公平、公正的原则，不存在损害公众公司利益的行为。

## 五、交易协议的主要内容

### （一）交易协议主要内容

公司尚未签订收购协议，未来实际签订的协议内容如与本公告不一致的，公司将补充披露协议相关内容。

(二) 交易协议的其他情况

无

**六、交易目的及对公司的影响**

本次交易是公司基于未来发展战略需要，符合公司和全体股东的利益，不会对公司正常经营产生不利影响。

**七、备查文件目录**

《山东德建建筑科技股份有限公司第二届董事会第十三次会议决议》

山东德建建筑科技股份有限公司

董事会

2020年12月1日