

证券代码：605287

证券简称：德才股份

公告编号：2025-034

德才装饰股份有限公司

关于出售资产暨关联交易的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、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法律责任。

重要内容提示：

- 交易简要内容：为了优化德才装饰股份有限公司（以下简称“公司”）资产结构，公司拟将青岛胶州市胶北办事处莱州路两处工业用地（地号：1-1-3-577、1-1-3-578）及地上房屋建筑物出售给叶德才先生，拟出售价格合计为2,498,000.00元。叶德才先生系公司实际控制人，本次交易构成关联交易。
- 本次交易未构成重大资产重组。
- 本次交易已经公司第四届董事会独立董事专门会议第二次会议、第四届董事会第二十五次会议审议通过。本次交易无需提交公司股东大会审议。
- 过去12个月内，除本次交易外，公司未与叶德才先生发生关联交易。

一、关联交易概述

（一）本次交易的基本情况

公司拟通过协议转让方式将青岛胶州市胶北办事处莱州路两处工业用地（地号：1-1-3-577、1-1-3-578）及地上房屋建筑物出售给叶德才先生，本次交易价格以评估机构的评估结果为基础确定，交易金额合计为2,498,000.00元。

（二）本次交易的目的和原因

为进一步优化公司资产结构，提高资产使用效益。

（三）本次交易已经公司第四届董事会独立董事专门会议第二次会议、第四届董事会第二十五次会议审议通过，具体详见本公告之“七、关联交易的审议程序”。本次交易未达到股东大会审议标准，无需提交公司股东大会审议。

（四）过去12个月内，除本次交易外，公司未与叶德才先生发生关联交易。上述累计金额未达到3,000万元以上，且未达到公司最近一期经审计净资产绝对

值的 5%。

二、关联人介绍

（一）关联人关系介绍

叶德才先生系公司实际控制人，根据《上海证券交易所股票上市规则》规定，叶德才先生属于公司的关联方。

（二）关联人基本情况

叶德才先生系公司董事长、控股股东。叶德才先生信用状况良好，不是失信被执行人，以往支付能力良好，具有较好的履约能力。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的概述

1、本次交易标的为青岛胶州市胶北办事处莱州路两处工业用地（地号：1-1-3-577、1-1-3-578）及地上房屋建筑物，涉及土地使用权、房屋建筑物。

（1）使用权面积 1,647.40 平方米土地（地号：1-1-3-577）及地上房屋建筑物（包含食堂、宿舍、办公楼，建筑面积合计 799.17 平方米）：

① 食堂，房屋建筑面积为 106.00 平方米，1990 年建成，砖木结构，单层，层高约 3 米，外墙涂料，铝合金门窗，水、电、空调配备；

② 宿舍，房屋建筑面积为 68.48 平方米，1990 年建成，混合结构，单层，层高约 3 米，外墙涂料，铝合金门窗，水、电、空调配备；

③ 办公楼，房屋建筑面积为 624.69 平方米，1990 年建成，后于 2019 年重新装修，混合结构，三层，层高约 3.4 米，外墙面砖，地面铺地革，铝合金门窗，水、电、空调配备；

（2）使用权面积 1,472.00 平方米土地（地号：1-1-3-578）及地上房屋建筑物（包含厂房、临街三层楼、办公楼，建筑面积合计 1,242.68 平方米）：

① 厂房，房屋建筑面积为 473.37 平方米，2002 年建成，混合结构，三层，层高约 5 米，外墙彩钢板，室内石棉瓦吊顶，铝合金门窗，水、电配备；

② 临街三层楼：房屋建筑面积为 529.92 平方米，2002 年建成，混合结构，单层，层高约 3.2 米，外墙涂料，铝合金门窗，水、电、空调配备；

③ 办公楼：房屋建筑面积为 239.39 平方米，2002 年建成，混合结构，单层，层高约 3.4 米，外墙涂料，铝合金门窗，水、电、空调配备。

2、本次交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，

不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施以及妨碍权属转移的其他情况。

3、本次交易标的持有方为公司，不属于失信被执行人。

（二）交易标的主要财务信息

1、青岛胶州市胶北办事处莱州路工业用地及地上房屋建筑物（地号：1-1-3-577）资产原值合计 513,620.00 元，截至 2025 年 3 月 31 日，累计折旧 467,608.40 元，资产净值为 46,011.60 元。

2、青岛胶州市胶北办事处莱州路工业用地及地上房屋建筑物（地号：1-1-3-578）资产原值合计 400,000.00 元，截至 2025 年 3 月 31 日，累计折旧 380,000.00 元，资产净值为 20,000.00 元。

四、交易标的的评估、定价情况

本次交易定价以独立第三方评估数据为基础，公司聘请具有从事证券、期货业务资格的评估事务所青岛天和资产评估有限责任公司对交易标的进行了评估，并出具了《德才装饰股份有限公司委托对其位于青岛胶州市胶北办事处莱州路的两处工业房地产市场价格评估项目资产评估报告》（青天评报字[2025]第 QDV127 号）。交易标的在基准日 2025 年 3 月 31 日评估价值为 2,357,586.00 元。

（一）定价情况及依据

1、本次交易的定价方法

（1）评估方法：房屋建筑物采用成本法进行评估，土地使用权采用市场法及基准地价系数修正法综合确定评估结果。在此基础上综合确定委估房地产的评估值作为最终之评估结论。

（2）资产评估基准日：2025 年 3 月 31 日。

（3）重要评估假设：本次评估结果是委估房地产在本次评估基准日现状用途下正常使用的客观市场价格，没有考虑委估房地产可能承担的抵押、担保等其他权利限制，以及特殊交易方或特殊交易方式可能追加付出的价格等对其估价的影响。

（4）评估参数及其合理性：

①市场法的适用性分析

市场法是指将评估对象与可比交易案例进行比较并修正，确定评估对象价值的评估方法。市场法适用的基本条件是：市场上能够获取足够的与评估对象可比

的资产交易案例，并且评估对象与交易案例的价值差异能够通过对影响资产价值的各项因素的差异比较进行量化修正。

鉴于在中国土地市场网及其他相关渠道可以获取足够数量的工业土地使用权可比交易案例及其交易信息等详细资料，因此本次对于土地使用权的评估可以采用市场法；

鉴于在资产交易市场上不易获取足够数量的工业房屋可比交易案例或者难以获取案例具体交易情况、案例差异修正因素等详细数据资料，因此本次对于房屋建筑物的评估不宜采用市场法。

②成本法的适用性分析

成本法是指在评估基准日重新购建该项资产所需花费的重置成本基础上扣减各种贬值因素，确定评估对象价值的评估方法。

委估房屋建筑物已建成投入使用，根据《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》、胶州市地方材料价格资料等可以合理估算委估房屋建筑物在本次评估基准日的重置价值，根据房屋使用年限及维护保养情况可以合理确定房屋建筑物的成新率；结合本次评估目的分析，成本法的评估思路及评估结果具有直观性，较易理解和接受，因此，适宜采用成本法进行评估。

（二）定价合理性分析

本次交易标的评估价较账面价值溢价较高，主要原因是标的资产购置、自建时间较早，评估基准日市场价值高于企业折旧后账面价值，且房产经济耐用年限高于会计计提折旧年限。本次交易价格为 2,498,000.00 元，系以独立第三方评估价格 2,357,586.00 元为基础协商一致确定，交易价格合理。

五、关联交易合同或协议的主要内容和履约安排

（一）合同一

卖方：德才装饰股份有限公司（以下简称“甲方”）

买方：叶德才（以下简称“乙方”）

交易标的：青岛胶州市胶北办事处莱州路工业用地（地号：1-1-3-577，使用权面积 1,647.40 平方米）及地上建筑物（包含食堂、宿舍、办公楼，建筑面积合计 799.17 平方米）。

交易价格：1,169,000.00 元

付款安排：乙方应于 2025 年 6 月 30 日前一次性付清。

交付安排：就乙方购买的上述标的，甲方应于收到全部款项后 60 日内将其交付乙方并协助办理过户手续。

（二）合同二

卖方：德才装饰股份有限公司（以下简称“甲方”）

买方：叶德才（以下简称“乙方”）

交易标的：青岛胶州市胶北办事处莱州路工业用地（地号：1-1-3-578，使用权面积 1,472.00 平方米）及地上建筑物（包含厂房、临街三层楼、办公楼，建筑面积合计 1,242.68 平方米）。

交易价格：1,329,000.00 元

付款安排：乙方应于 2025 年 6 月 30 日前一次性付清。

交付安排：就乙方购买的上述标的，甲方应于收到全部款项后 60 日内将其交付乙方并协助办理过户手续。

六、关联交易对上市公司的影响

为进一步优化公司资产结构，提高资产使用效益，公司与叶德才先生进行本次关联交易。本次关联交易标的账面价值较低，且交易金额仅占最新一期公司经审计净资产的 0.16%，对公司财务状况及经营成果影响较小。

七、该关联交易应当履行的审议程序

2025 年 4 月 18 日，公司第四届董事会独立董事专门会议第二次会议审议通过《关于向实控人出售资产暨关联交易的议案》，同意上述向关联方出售资产事宜，并同意提交公司董事会审议。

2025 年 4 月 29 日，公司第四届董事会第二十五次会议以同意 7 票、反对 0 票、弃权 0 票审议通过《关于向实控人出售资产暨关联交易的议案》，同意上述向关联方出售资产事宜，关联董事叶德才、叶禾对上述议案回避表决。

特此公告。

德才装饰股份有限公司董事会

2025 年 4 月 30 日

● 报备文件

《房地产买卖合同-1》

《房地产买卖合同-2》

《资产评估报告》（青天评报字[2025]第 QDV127 号）

《第四届董事会独立董事专门会议第二次会议决议》