

## 深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司

### 关于债权重组的公告

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。

#### 一、债权重组概述

深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司（以下简称“公司”）为了减少业务回款的不确定性风险，加快公司应收款项的收回，拟与广州中铁诺德置业有限公司（以下简称“中铁诺德公司”）、中铁建工集团有限公司（以下简称“中铁建工公司”）签署《债权转让合同》。中铁建工公司拟以中铁诺德公司位于广州市增城区荔城街明慧路 12 号中铁诺德梓悦台项目的 6 套房产，抵偿其对公司的部分债务 11,939,600 元（人民币壹仟壹佰玖拾叁万玖仟陆佰元整）。根据云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司出具的关于上述房产的估价报告，该房产市场价值合计为 10,055,760 元（人民币壹仟零伍万伍仟柒佰陆拾元整），本次抵偿完成后，公司债权重组损失 1,883,840 元。以上交易已构成债权重组。

公司于 2025 年 12 月 31 日召开第五届董事会第二十一次会议，审议通过《关于债权重组的议案》。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，本次债权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。本次债权重组在董事会审批权限范围内，无须提交股东会审议。

#### 二、债权重组对方的基本情况

- 企业名称：中铁建工集团有限公司
- 企业性质：有限责任公司（法人独资）

3. 注册地: 北京市丰台区南四环西路 128 号诺德中心 1 号楼
4. 法定代表人: 王玉生
5. 成立时间: 1990 年 5 月 25 日
6. 统一社会信用代码: 91110000710921189P
7. 注册资本: 1,039,143 万元人民币
8. 经营业务范围: 许可项目: 建设工程施工; 住宅室内装饰装修; 电气安装服务; 民用核安全设备安装; 建筑物拆除作业(爆破作业除外); 建设工程设计; 建设工程质量检测; 施工专业作业; 建筑劳务分包; 房地产开发经营。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 园林绿化工程施工; 体育场地设施工程施工; 土石方工程施工; 工程管理服务; 物业管理; 非居住房地产租赁; 对外承包工程。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) (不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
9. 主要股东: 中国中铁股份有限公司持股 100%

### 三、债权重组方案

#### (一) 债权重组概要

因中铁建工公司无法以现金方式清偿所欠公司的款项, 为加快公司部分应收款项的收回, 减少应收账款的坏账损失, 公司与中铁建工公司、中铁诺德公司协商一致, 中铁建工公司拟以中铁诺德公司位于广州市增城区荔城街明慧路 12 号中铁诺德梓悦台项目的 6 套房产, 抵偿其对公司的部分债务 11,939,600 元(人民币壹仟壹佰玖拾叁万玖仟陆佰元整)。根据云衡(深圳)房地产土地资产评估有限公司出具的关于上述房产的估价报告, 该房产市场价值合计为 10,055,760 元(人民币壹仟零伍万伍仟柒佰陆拾元整), 本次抵偿完成后, 公司债权重组损失 1,883,840 元。中铁建工公司与中铁诺德公司的债权债务关系由双方自行解决, 与公司无关。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关要求, 交易对方以非现金资产抵偿上市公司债务的, 应当对所涉及资产进行资产评估。公司聘请了具有执行证券期货相

关业务资格的云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司，对债权重组涉及的房产进行了评估，并出具了《房地产估价报告》（云衡（深圳）评字 SZ【2026】FC0001 号）。根据评估结果，本次债权重组涉及房产的评估价值合计为 10,055,760 元。

## （二）房产具体情况

序号	房产	面积 (m <sup>2</sup> )	单位：元	
			房产价格	评估价值
1	诺德梓悦台 8 号楼 1702	114.40	1,943,239	1,647,360
2	诺德梓悦台 8 号楼 2601	114.40	2,007,479	1,681,680
3	诺德梓悦台 8 号楼 2602	114.40	1,984,047	1,681,680
4	诺德梓悦台 8 号楼 2701	114.40	2,013,309	1,681,680
5	诺德梓悦台 8 号楼 2702	114.40	1,989,877	1,681,680
6	诺德梓悦台 8 号楼 2902	114.40	2,001,649	1,681,680
合计		686.40	11,939,600	10,055,760

截至本公告披露日，上述房产尚未完成网签手续。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、债权重组协议的主要内容

甲方：广州中铁诺德置业有限公司

乙方：中铁建工集团有限公司

丙方：深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司

1. 乙方、丙方双方之间债权债务：乙方、丙方双方于 2019 年签订了《精装修材料买卖合同》（合同编号：GZF-买卖-深茂铁路-2019-0493），截至本合同签订之日，丙方对乙方享有不低于（大写）壹仟壹佰玖拾叁万玖仟陆佰元整（小写）11,939,600 元的债权。

2. 本协议签订之日，丙方将前述对乙方享有的债权（大写）壹仟壹佰玖拾叁万玖仟陆佰元整（小写）11,939,600 元转让予甲方，用于抵偿丙方（含丙方、丙方指定产权登记人）应向甲方支付的本协议约定的购房款。

3. 债权转让后债权债务发生变动：乙方与丙方双方间（大写）壹仟壹佰玖拾叁

万玖仟陆佰元整（小写）11,939,600 元的债权债务在等额范围内归于消灭；甲方对乙方享有债权（大写）壹仟壹佰玖拾叁万玖仟陆佰元整（小写）11,939,600 元，甲方与乙方的债权债务关系由甲乙双方自行解决，与丙方无关。

4. 丙方指定产权登记人向甲方购买位于广州市增城区荔城街明慧路 12 号中铁诺德梓悦台项目（备案名：诺德梓悦台）房屋，(1)房号：8 幢 1702 室，建筑面积：114.40 平方米，单价：16,986.35 元/平方米，总价（大写）壹佰玖拾肆万叁仟贰佰叁拾玖元整（小写）¥1,943,239.00 元；(2)房号：8 幢 2601 室，建筑面积：114.40 平方米，单价：17,547.89 元/平方米，总价（大写）贰佰万零柒仟肆佰柒拾玖元整（小写）¥2,007,479.00 元；(3)房号：8 幢 2602 室，建筑面积：114.40 平方米，单价：17,343.07 元/平方米，总价（大写）壹佰玖拾捌万肆仟零肆拾柒元整（小写）¥1,984,047.00 元；(4)房号：8 幢 2701 室，建筑面积：114.40 平方米，单价：17,598.85 元/平方米，总价（大写）贰佰零壹万叁仟叁佰零玖元整（小写）¥2,013,309.00 元；(5)房号：8 幢 2702 室，建筑面积：114.40 平方米，单价：17,394.03 元/平方米，总价（大写）壹佰玖拾捌万玖仟捌佰柒拾柒元整（小写）¥1,989,877.00 元；(6)房号：8 幢 2902 室，建筑面积：114.40 平方米，单价：17,496.93 元/平方米，总价（大写）贰佰万零壹仟陆佰肆拾玖元整（小写）¥2,001,649.00 元；上述房源合计总价：（大写）壹仟壹佰玖拾叁万玖仟陆佰元整（小写）¥11,939,600 元。

5. 丙方根据本合同的约定转让予甲方的（大写）壹仟壹佰玖拾叁万玖仟陆佰元整（小写）11,939,600 元的债权用于抵偿上述购房款，差额部分，由丙方或丙方指定产权登记人另行向甲方支付。

6. 甲乙丙三方因债权转让、不动产交易产生的交易行为，应按照国家相关法律和相关合同约定，分别开具相应的增值税发票，所产生税费由各方按相关合同约定承担。

7. 本合同产生的任何争议、分歧或权利主张，应由三方友好协商，如协商无法解决的，则任何一方可将争议事项提交至房屋所在地人民法院通过诉讼途径解决。

## 五、评估情况

公司聘请了具有执行证券期货相关业务资格的云衡（深圳）房地产土地资产评估

有限公司，对债权重组涉及的房产进行了评估，并出具了《房地产估价报告》（云衡（深圳）评字 SZ【2026】FC0001 号）。

1. 价值类型：市场价值
2. 价值时点：2025 年 12 月 15 日
3. 估价方法：本次估价选用比较法
4. 估价结果：估价人员遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用科学的估价方法对估价对象进行了分析和测算判断，确定广州市增城区荔城街蒋村村、新联村中铁诺德梓悦台 8 幢 1702 室等共 6 套住宅物业在价值时点 2025 年 12 月 15 日的估价结果为：市场价值合计为：10,055,760.00 元；大写人民币：壹仟零伍万伍仟柒佰陆拾元整。

## 六、债权重组目的和对公司的影响

公司为了减少业务回款的不确定性风险，加快公司部分应收款项的收回，公司主动沟通协调客户，积极开展应收账款的催收和抵债工作，通过债权重组对方以房抵债的方式加快公司部分应收款项的收回，有效地降低相关业务回款的不确定性风险。实施债权重组，对公司目前及未来的财务状况和经营成果产生积极影响，有利于加快公司部分应收款项的收回，改善公司的财务状况。

## 七、备查文件

1. 第五届董事会第二十一次会议决议
2. 《房地产估价报告》（云衡（深圳）评字 SZ【2026】FC0001 号）

特此公告。

深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司董事会

2026年1月5日