

证券代码：301332

证券简称：德尔玛

公告编号：2025-046

广东德尔玛科技股份有限公司 关于处置部分闲置资产的公告

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、交易概述

广东德尔玛科技股份有限公司（以下简称“公司”或“德尔玛”）于2025年10月9日召开第二届董事会第十三次会议，审议通过了《关于处置部分闲置资产的议案》，公司拟向佛山市顺德区坚鹏实业有限公司（以下简称“坚鹏实业”或“交易对手”）出售公司拥有的坐落在佛山市顺德区北滘镇马龙村委会龙汇路4号的土地使用权、厂房建筑物及附属设施（不动产权证号：粤（2022）佛顺不动产权第0030035号，以下简称“标的资产”）。2025年10月9日，公司与坚鹏实业签订《厂房买卖合同》，根据中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司出具的《广东德尔玛科技股份有限公司拟处置资产涉及佛山市顺德区北滘镇马龙村委会龙汇路4号房地产评估项目资产评估报告》（中联国际评字【2025】第FIMQZ0183号），标的资产在评估基准日2024年12月31日的评估价值为15,079.35万元，经交易双方协商一致，确定转让价格为15,000.00万元（含税）。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不构成重组上市，无需经过有关部门批准。本次交易不构成关联交易。

本次交易在公司董事会审批权限范围内，无需提交股东大会审议。

二、交易对手基本情况

（一）交易对手的基本情况

企业名称：佛山市顺德区坚鹏实业有限公司

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所和主要办公地点：广东省佛山市顺德区北滘镇马龙村龙汇路4号之一B区

法定代表人：欧巨来

注册资本：714.30 万元

统一社会信用代码：9144060676293319XR

主营业务：制造、加工：家用电器、五金、塑料制品（不含泡沫塑料的发泡、成型、印片压花，不含废旧塑料）；国内商业、物资供销业（不含国家法律法规规定的专控、专营商品）；经营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定经营或禁止进出口的商品及技术除外，涉及许可证的必须凭有效许可证经营）。（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。）

主要股东：欧巨来（持股比例为 38.4992%）；吴小霞（持股比例为 31.4994%）；佛山市欧泓项目投资有限公司（持股比例为 30.0014%）。

（二）交易对手与上市公司及上市公司前十名股东、董监高在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系以及其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的关系。

（三）交易对手成立于 2004 年 5 月 11 日，最近 1 年主要财务数据：

单位：万元

财务指标	2024 年 12 月 31 日/2024 年度（未经审计）
资产总额	5,996.68
负债总额	2,170.83
净资产	3,825.85
营业收入	16,716.16
净利润	1,568.04

（四）交易对手不是失信被执行人。

三、交易标的基本情况

（一）标的资产概况

本次交易标的为德尔玛持有的坐落于佛山市顺德区北滘镇马龙村委会龙汇路 4 号

的土地及地上建筑物，土地面积 16,675.53 m²，取得日期为 2015 年 9 月 22 日，土地准用年限为 50 年，相应地上建筑物面积 47,256.75 m²，房产连同土地使用权办理了不动产权证，不动产权证号为粤（2022）佛顺不动产权第 0030035 号。

截至本公告披露日，标的资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利、不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施。

（二）标的资产的账面价值和评估价值

1. 标的资产的账面价值

截至 2025 年 9 月 30 日，标的资产的账面价值为 7,580.59 万元，账面原值为 12,854.53 万元，已计提的摊销及折旧为 5,273.94 万元。

2. 标的资产的评估价值

根据中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司出具的《广东德尔玛科技股份有限公司拟处置资产涉及佛山市顺德区北滘镇马龙村委会龙汇路 4 号房地产评估项目资产评估报告》（中联国际评字【2025】第 FIMQZ0183 号），截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，上述标的资产的账面净值为 8,088.57 万元，采用市场法评估的市场价值为 15,079.35 万元，收益法评估的市场价值为 14,438.07 万元。

评估方法的选择：考虑到市场法评估是市场交易的表现，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结论说服力强的特点；而收益法评估是以评估对象资产租赁收益为标准，反映的是资产的获利能力的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制及资产的有效使用等多种条件的影响，在目前的经济环境下，未来的租赁市场有一定的不确定性，经综合分析本次选取市场法评估结论作为最终评估结果。故在评估基准日，上述标的资产的评估价值为人民币 15,079.35 万元，评估增值 6,990.78 万元，增值率 86.4%。

评估基准日至相关评估结果披露日期间，未发生可能对评估结论产生重大影响的事项。

四、协议的主要内容

出售方：广东德尔玛科技股份有限公司

购买方：佛山市顺德区坚鹏实业有限公司

(1) 交易的标的资产：德尔玛自有《不动产权证书》编号为粤（2022）佛顺不动产权第 0030035 号的厂房，占地 16,675.53 平方米，建筑面积为 47,256.75 平方米，坐落于佛山市顺德区北滘镇马龙村委会龙汇路 4 号，其他信息详见不动产权证书，该不动产以下简称为“该厂房”。

(2) 交易金额及支付方式：该厂房的成交总价为人民币 15,000.00 万元，以银行转账方式支付。

(3) 定价依据：在评估价值的基础上经双方友好协商确定。

(4) 支出款项的资金来源：交易对手的银行贷款。

(5) 付款节奏：交易对手在合同生效后在 2025 年 11 月 30 日前向德尔玛支付全部款项，德尔玛收到后 10 个工作日内配合交易对手办理产权过户手续。

(6) 交付：在交易对手向德尔玛支付完毕成交总价且交易对手取得新的不动产权证后 10 天内，德尔玛应当将该厂房交付给交易对手。交易对手知悉并接受，德尔玛根据本合同约定按届时现状交付。该厂房在德尔玛交付前（以交付日期为准，而不以水表、电表过户日期为准）发生的水费、电费、风险、损益、毁损灭失等，均由德尔玛承担和结清，德尔玛交付后则全部由交易对手承担。但是，若交易对手原因造成延期交付的，以双方另行协商的交付时间为准，不视为德尔玛逾期交付，并且德尔玛也不对延期交付期间的风险承担任何责任，即自交易对手向德尔玛支付完毕购买该厂房的全部款项且交易对手取得新的不动产权证后第 11 天 0 时起，该厂房的风险、损益、毁损灭失等由交易对手承担；若德尔玛单方原因造成延期交付的，在德尔玛交付前的风险、损益、毁损灭失等均由德尔玛承担，且德尔玛应承担本合同约定的违约责任。

(7) 返租：返租不影响本合同中的交付。若德尔玛需要返租的，交易对手同意返租给德尔玛，具体返租期限、面积与位置、租金及相关费用支付等，由德尔玛与交易对手另行签订返租协议。

(8) 卖方违约责任：如因德尔玛自身单方原因迟延办理产权过户手续视为违约，交易对手有权要求德尔玛自迟延之日起，至递交产权过户手续之日止，以德尔玛已收款项乘以万分之一/日标准向交易对手支付延迟履行违约金。

(9) 买方违约责任：若交易对手未按期足额支付任意一笔价款，属于迟延履行合同，自迟延之日起，至相应批次价款实际全部支付之日止，交易对手按其实际欠款额

月 1%标准向德尔玛支付迟延履行违约金，且德尔玛有权顺延履行合同时间，如交易对手迟延履行 30 日以上（含 30 日），德尔玛有权解除合同并追究其它交易对手违约责任，违约责任包括交易对手按照成交总价的 15%向德尔玛支付违约金等。如交易对手迟延或不当履行合同约定其它义务（包括但不限于申请贷款审批、通知德尔玛贷款审批结果、递交产权过户资料等），经德尔玛书面催告后仍未在 5 日内履行或纠正的，则交易对手应按合同成交总价月 1%的标准根据其迟延的天数计算违约金支付给德尔玛。交易对手的任何迟延行为导致迟延 30 日以上（含 30 日）的，德尔玛有权解除本合同，并追究交易对手其它违约责任（包括要求交易对手按照成交总价的 15%支付违约金等）。

（10）特别约定：自本合同签订之日起，德尔玛基于自身正常的使用目的对该厂房进行维护和修缮，但交易对手不得要求公司且公司无义务采取任何升级改造、美化、清理、拆除或加固等措施。

（11）协议的生效条件、生效时间：本合同经双方盖章成立并生效。各方均确认已经取得签订和履行本合同所需的一切有关各自公司内部或外部的批准、许可、备案或者登记。

五、涉及交易的其他安排

本次交易完成后，预计未来交易对手将以市场价格将部分标的资产返租给德尔玛，德尔玛将在租赁期限内调整生产布局，逐步完成生产搬迁。

本次交易不涉及人员安置、债务重组、债权债务转移等情况，交易完成后不会产生关联交易。本次交易不涉及上市公司股权转让，不存在上市公司管理层人事变动计划。

公司拟根据整体规划及业务发展需要，将本次交易所获资金用于调整生产布局、补充流动资金等用途。

六、本次交易目的和对公司的影响

本次出售土地及厂房系公司基于调整生产布局，降低经营成本，提高资产使用效率，优化资源配置，增加公司资金储备等目的作出的综合决策。除本次计划出售的标的资产外，公司目前拥有面积为 80,053.45 m²的土地及 282,841.29 m²可用于日常生产、办公的建筑物及附属设施，因此出售该部分土地及厂房不会对公司的生产经营造成重

大影响。对公司本期及未来财务状况、经营成果无重大不利影响。截至本公告披露日，本次交易对手方向银行申请相关贷款手续仍在进行中，因本次交易尚未完成实际交割，交易进程尚存在不确定性，本次交易对公司财务报表影响的最终数据将以公司年度经审计的财务数据为准。

七、风险提示

本次交易尚未完成价款支付、产权交割及过户等手续，最终是否成交尚存在不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

八、备查文件

- 1、第二届董事会第十三次会议决议；
- 2、《厂房买卖合同》；
- 3、《广东德尔玛科技股份有限公司拟处置资产涉及佛山市顺德区北滘镇马龙村委会龙汇路4号房地产评估项目资产评估报告》（中联国际评字【2025】第FIMQZ0183号）。

特此公告。

广东德尔玛科技股份有限公司

董事会

2025年10月9日