

德才装饰股份有限公司

关于向关联方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：为优化德才装饰股份有限公司（以下简称“公司”）资产结构、提升运营效率，公司拟将北京市丰台区钟荟路3号院誉悦嘉园小区一套住宅房地产（含一个地下车位）及三套仓储房出售给公司董事叶禾女士，本次交易金额为2,292.78万元。

- 本次交易构成关联交易。
- 本次交易不构成重大资产重组。
- 本次交易已经公司第五届董事会独立董事专门会议第一次会议、第五届董事会第六次会议审议通过。本次交易无需提交公司股东会审议。

● 除本次交易外，过去12个月内，公司与同一关联人累计发生的关联交易金额为249.80万元。

一、关联交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

为优化公司资产结构、提升运营效率，公司拟将北京市丰台区钟荟路3号院誉悦嘉园小区一套住宅房地产（含一个地下车位）及三套仓储房出售给公司董事叶禾女士，本次交易金额为2,292.78万元。

2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）

出售 放弃优先受让权 放弃优先认购权

其他，具体为：_____

（一）交易买方简要情况

序号	交易买方名称	交易标的	对应交易金额（万元）
1	叶禾	北京市丰台区钟荟路3号院誉悦嘉园小区一套住宅房地产（含一个地下车位）及三套仓储房	2,292.78

（二）交易对方的基本情况

交易对方（关联方）

关联人姓名	叶禾
主要就职单位	德才装饰股份有限公司
是否为失信被执行人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关联关系类型	<input checked="" type="checkbox"/> 控股股东、实际控制人及其一致行动人 <input checked="" type="checkbox"/> 董监高 <input type="checkbox"/> 其他

叶禾女士系公司董事及公司实际控制人叶德才先生之女，根据《上海证券交易所股票上市规则》第6.3.3条规定，叶禾女士属于公司的关联方。

叶禾女士信用状况良好，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）交易标的概况

1、交易标的基本情况

本次交易标的为北京市丰台区钟荟路3号院誉悦嘉园小区一套住宅房地产（含一个地下车位）及三套仓储房。其中，住宅房地产的建筑面积为146.45m²，地下车位的建筑面积为31.73m²，三套仓储房面积分别为144.15m²、14.61m²、30.26m²。

2、交易标的的权属情况

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。

本次交易标的持有方为公司，不属于失信被执行人。

3、相关资产的运营情况

本次交易所涉及的资产使用及维护情况正常。

(二) 交易标的主要财务信息

标的资产最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：万元

标的资产名称	北京市丰台区钟荟路3号院誉悦嘉园小区一套住宅 房地产（含一个地下车位）及三套仓储房	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	<input checked="" type="checkbox"/> 房产及土地 <input type="checkbox"/> 机器设备 <input type="checkbox"/> 债权 <input type="checkbox"/> 资产组 <input type="checkbox"/> 其他，具体为：	
项目	2025年12月31日	2026年1月31日
账面原值	2,292.78	2,292.78
已计提的折旧、摊销	0.00	0.00
减值准备	0.00	0.00
账面净值	2,292.78	2,292.78
以上数据是否经审计	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

四、交易标的评估、定价情况

(一) 定价情况及依据

1、本次交易的定价方法和结果

本次交易定价以青岛天和资产评估有限责任公司（以下简称“评估机构”）出具的《资产评估报告》（青天评报字[2026]第QDV号）为依据，评估基准日为2026年1月31日，对委估房地产采用市场法进行评估，评估价值为

22,073,000.00 元（大写：人民币贰仟贰佰零柒万叁仟元整）。经协商一致，交易价格为人民币 2,292.78 万元。

2、标的资产的具体评估、定价情况

（1）标的资产

标的资产名称	北京市丰台区钟荟路 3 号院誉悦嘉园小区一套住宅房地产（含一个地下车位）及三套仓储房
定价方法	<input checked="" type="checkbox"/> 协商定价 <input checked="" type="checkbox"/> 以评估或估值结果为依据定价 <input type="checkbox"/> 公开挂牌方式确定 <input type="checkbox"/> 其他：_____
交易价格	<input checked="" type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）： <u>2,292.78</u> <input type="checkbox"/> 尚未确定
评估/估值基准日	2026/01/31
采用评估/估值结果 （单选）	<input type="checkbox"/> 资产基础法 <input type="checkbox"/> 收益法 <input checked="" type="checkbox"/> 市场法 <input type="checkbox"/> 其他，具体为：_____
最终评估/估值结论	评估/估值价值： <u>2,207.30</u> （万元） 评估/估值增值率： <u>-3.73%</u>
评估/估值机构名称	青岛天和资产评估有限责任公司

其中，住宅房地产及地下车位合并评估值为 1,640.24 万元，三套仓储房合并评估值为 567.06 万元。

（二）评估方法选择的合理性

鉴于在房地产交易市场上可以获取足够数量的房地产可比交易案例及其交易信息等详细资料，因此本次委估房地产的评估适宜采用市场法。

（三）重要评估假设和评估参数

市场法：是利用房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场具有相同的市场价格，评估对象的未知价格（价值）可以通过类似房地产的已知成

交价格来求取。操作步骤如下：

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立价格可比基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行交易日期修正；
- 6、进行区位状况修正；
- 7、进行实物状况修正；
- 8、进行权益状况修正；
- 9、求出比准价格。

市场法的基本公式：

$$\text{评估值} = \sum_{i=1}^n (\text{可比实例 } i \times \text{交易情况修正系数 } K1i \times \text{市场状况修正系数 } K2i \\ \times \text{区位状况修正系数 } K3i \times \text{实物状况修正系数 } K4i \times \text{权益状况修正系数 } K5i) / n \\ \times \text{面积 } S$$

本次评估结果是委估房地产在本次评估基准日现状及规划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、担保等他项权利限制，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。并且，本次评估结论是基于以下假设得出的：

一般假设

1、资产持续使用假设。指评估时需根据委估房地产按其现状及规划用途房地产使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2、交易假设。假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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。

3、公开市场假设。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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

特殊假设

- 1、国内外宏观经济形势、国家现行有关法律法规无重大变化；
- 2、委估房地产所处地区的政治、经济、社会环境和房地产市场状况无重大变化；
- 3、本次评估以产权持有单位拥有评估对象的合法产权为假设前提；
- 4、国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
- 5、委托人提供的与评估相关的产权证明文件、资产清单及其他有关资料真实、合法、完整、可信，不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项；
- 6、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。如果上述条件发生变化，评估结果一般会失效，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结论。

（四）定价合理性分析

本次定价系根据双方共同认可的评估结果，经协商一致确定，定价具备合理性与公平性，不存在损害公司及其股东特别是中小股东利益的情形。

五、关联交易合同或协议的主要内容及履约安排

卖方：德才装饰股份有限公司（以下简称“甲方”）

买方：叶禾（以下简称“乙方”）

交易标的：北京市丰台区钟荟路3号院誉悦嘉园小区一套住宅房地产（含一个地下车位）及三套仓储房。

交易价格：22,927,793.00元

付款安排：合同签署后三个月内乙方一次性付清。

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。

生效条件：合同自甲、乙双方签字或盖章之日起生效。

六、关联交易对上市公司的影响

本次交易有利于公司进一步优化公司资产结构，提高资产使用效益，本次交易定价公允、合理，不会影响公司的独立性，也不会损害公司和股东尤其是中小股东的利益，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

2026年2月27日，公司第五届董事会独立董事专门会议第一次会议审议通过《关于向关联方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。

2026年2月27日，公司第五届董事会第六次会议以同意6票、反对0票、弃权0票审议通过《关于向关联方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。本次交易无需提交股东会审议。

八、需要特别说明的历史关联交易（日常关联交易除外）情况

过去12个月内，除本次交易外，公司与同一关联人累计发生关联交易金额为249.80万元，具体内容详见公司2025年4月30日披露于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《德才股份关于出售资产暨关联交易的公告》。

特此公告。

德才装饰股份有限公司董事会

2026年2月28日