（上接781）

理、规范的公司治理和积极的投资者回报，切实保护投资者利益，切实履行上市公司责任和义务，回报投资者信任，维护公司良好市场形象，促进资本市场平稳健康发展。

三、其他说明和风险提示

本行动方案所涉及的未来计划、发展战略等相关表述，不构成公司对投资者的实质承诺，未来可能会受到市场环境、政策调整等因素的影响，存在一定的不确定性，敬请投资者注意投资风险。

特此公告。

德才装饰股份有限公司董事会

2025年4月30日

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，公司拟将自岛股州市股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外德才先生，拟出售价格合计为2,486,000.00元，甲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第七次会议、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2,486,000.00元。

（二）本次交易的目的和原则

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第七次会议、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）交易的标的

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地块权属和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）：

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；

宿舍，房屋建筑面积为638.60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；

办公楼，房屋建筑面积为054.60平方米，1990年建成，砖混结构，二层，层高约4米，外墙涂料，地面铺地砖，铝合金门窗，水、电、空调配备；

②地块权属和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、锅炉三层楼、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473.27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锅炉三层楼：房屋建筑面积为219.92平方米，2002年建成，混合结构，单层，层高约12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230.30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性权利的情况，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拟转让所涉及的青岛胶州市胶北办事处莱州路两处工业用地产市场价值评估项目资产评估报告》（青天评报字[2025]第0201-1号）。交易标的在基准日2025年3月31日评估价值为2,387,586.00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、房产评估基准日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、担保等物权权利因素，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交易产权案例，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进行量化修正。

基于在中国土地市场权及其他相关资源可以获取足够数量的工业土地使用权以及交易案例及其交易价格等资料，因此本次对于土地使用权的评估可以采用市场法。

基于在资产交易市场，公开、公平、公正、竞争、公开的市场条件下，通过市场竞争，使交易双方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础上因被评估资产所需花费的重置成本基础上扣减各种贬损，确定评估对象价值的评估方法。

委托评估房屋建筑物（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》、股份市地方材料价格资料等可以合理估算委托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，成本法的评估思路及评估结果具有直接性，较容易解和接受，因此，适宜采用成本法进行评估。

（二）评估合理性分析

本次交易标的评估价格高出账面价值近一倍，主要原因是标的资产取得、日建时间较早，评估基准日市场价值高于企业折旧后账面价值，且房产用途非住宅用途房屋及土地使用权，本次交易价格为2,486,000.00元，系以独立第三方评估价格2,387,586.00元为基础协商一致确定，交易价格合理。

（三）关联交易合同或协议的主要内容和履约安排

（1）合同一：

甲方：德才装饰股份有限公司（以下简称“甲方”）

乙方：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。

（2）合同二：

甲方：德才装饰股份有限公司（以下简称“甲方”）

乙方：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、锅炉三层楼、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。

（三）本次交易的目的

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、关联交易应履行的审议程序

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》，同意上述关联交易方出售资产事宜，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》，同意上述关联方出售资产事宜，关联董事叶德才、叶天祥、叶天进回避表决。

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0201-1号）

《第四届董事会第七次董事专门会议第二次会议决议》

证券代码：605287 证券简称：德才股份 公告编号：2025-033

德才装饰股份有限公司 关于提请股东大会授权董事会以简易程序向特定对象发行股票的公告

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。

一、本次授权事项概述

根据《上市公司证券发行注册管理办法》（以下简称“《注册管理办法》”）、《上海证券交易所上市公司证券发行与承销业务实施细则》等相关规定，德才装饰股份有限公司（以下简称“公司”）于2025年4月29日召开第四届董事会第二十五次会议，审议通过《关于提请股东大会授权董事会以简易程序向特定对象发行股票的议案》，同意公司董事会提请股东大会授权董事会以简易程序向特定对象发行股票的议案，授权期限为自股东大会审议通过之日起至公司2026年度股东大会召开之日止。

二、本次授权事项具体内容

本次提请股东大会授权事宜包括但不限于以下内容：

（一）确认公司是否存在以简易程序向特定对象发行股票条件

授权董事会根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《上市公司证券发行注册管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，对公司实际情况进行自查和论证，确认公司是否符合以简易程序向特定对象发行股票的条件。

（二）发行股票的种类、面值和数量

本次发行股票采用以简易程序向特定对象发行的方式，发行对象为符合中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等法律、法规和规范性文件规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者、以及符合中国证券监督管理委员会规定的其他法人、自然人或其他合法投资组织。发行对象不超过35名（含35名）。发行股票的种类为境内上市的人民币普通股（A股），每股面值人民币1.00元。发行数量不超过上民币3亿元且不超过最近一年末净资产20%的股份，发行的股票数量按照募集资金总额除以发行价格确定，不超过发行前公司股本总数的30%。

（三）发行方式、发行对象及向原股东配售的安排

本次发行股票采用以简易程序向特定对象发行的方式，发行对象为符合中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等法律、法规和规范性文件的规定，对公司实际情况进行自查和论证，确认公司是否符合以简易程序向特定对象发行股票的条件。

（四）发行价格、定价原则及配售比例的确定原则

本次发行股票采用以简易程序向特定对象发行的方式，发行价格为符合中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等法律、法规和规范性文件的规定，对公司实际情况进行自查和论证，确认公司是否符合以简易程序向特定对象发行股票的条件。

（五）募集资金用途

本次发行股票采用以简易程序向特定对象发行的方式，募集资金总额不超过人民币3亿元且不超过最近一年末净资产20%的股份，发行的股票数量按照募集资金总额除以发行价格确定，不超过发行前公司股本总数的30%。

（六）发行股票决议的有效期

本次发行股票采用以简易程序向特定对象发行的方式，发行决议自股东大会审议通过之日起至公司2026年度股东大会召开之日止。

（七）本次发行前公司滚存未分配利润的安排

本次发行股票采用以简易程序向特定对象发行的方式，发行对象为符合中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等法律、法规和规范性文件的规定，公司实际情况进行自查和论证，确认公司是否符合以简易程序向特定对象发行股票的条件。

（八）募集资金使用和配套措施

本次发行股票采用以简易程序向特定对象发行的方式，发行对象为符合中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等法律、法规和规范性文件的规定，公司实际情况进行自查和论证，确认公司是否符合以简易程序向特定对象发行股票的条件。

（九）本次发行股票的决议有效期

本次发行股票采用以简易程序向特定对象发行的方式，发行决议自股东大会审议通过之日起至公司2026年度股东大会召开之日止。

（十）公司最近一期经审计的净资产绝对值

公司最近一期经审计的净资产绝对值，公司最近一期经审计的净资产绝对值为人民币[illegible]万元，公司最近一期经审计的净资产绝对值为人民币[illegible]万元，公司最近一期经审计的净资产绝对值为人民币[illegible]万元