

深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司

关于公开挂牌转让房产的公告

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

1. 为盘活存量资产、优化资源配置，深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司（以下简称“公司”）拟通过在广东联合产权交易中心公开挂牌的方式，转让 50 项房地产，建筑面积合计为 3,097.90 平方米，分别位于建信天宸花园、螺蛳湾中心、那香山雨林度假村、武汉玺院，账面价值合计 4,670.25 万元，拟以中联资产评估集团有限公司出具的评估报告中所确定标的资产评估值 3,931.06 万元为底价（评估基准日为 2025 年 8 月 31 日），以公开挂牌方式转让，最终交易价格以公开挂牌结果为准。

2. 公司于 2025 年 9 月 18 日召开第五届董事会第十五次会议，审议通过《关于公开挂牌转让房产的议案》，同意以公开挂牌方式转让。

3. 根据上述房地产的账面价值及挂牌底价预估，本次交易在公司董事会权限范围内，无需提交公司股东会审议。

4. 本次交易将在产权交易所公开征集受让方，交易对方尚不确定，本次交易是否构成关联交易存在不确定性，后续若形成关联交易，根据《深圳证券交易所股票上市规则》规定公司可向深圳证券交易所申请豁免履行股东会审议程序。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。

5. 董事会授权公司经营层全权办理本次房产转让相关事宜，包括但不限于签署交易协议、办理产权过户手续等相关事项。

二、交易对方的基本情况

因本次交易采取公开挂牌方式进行，交易对方尚不确定。

三、交易标的基本情况

（一）房产概况

1. 建信天宸花园

房地产位于深圳市龙岗区横岗街道六联工业区建信天宸花园，其中商务公寓 14 套、商业 6 套，房屋建成时间为 2022 年 11 月。商务公寓建筑结构为框架剪力墙结构，外墙为涂料，总层数为 24 层，每层整体空间格局为 3 梯 23 户，内部装饰装修状况为普通装修，层高约 2.8 米，建筑面积合计为 511.47 平方米。商业建筑结构为框架剪力墙结构，外墙为涂料，内部装饰装修状况为毛坯，层高约 5 米，建筑面积合计为 282.52 平方米。

2. 螺蛳湾中心

房地产位于昆明市西山区南坝路 6 号，共 24 套办公用途房地产，房屋建成时间为 2019 年。螺蛳湾中心为标准写字楼，建筑结构为钢筋混凝土结构，外墙为玻璃幕墙，总层数为 45 层，每层整体空间格局为 8 梯 24 户。拟转让房产位于 22 层，内部装饰装修状况为毛坯，层高约 4 米，建筑面积合计为 1,593.04 平方米。

3. 那香山雨林度假村

房地产位于保亭县三道镇毛民水库北侧海南保亭那香山雨林度假村，共 5 套产权式酒店用途房地产，房屋竣工时间为 2015 年 6 月。拟转让房产建筑形式为叠拼别墅，建筑结构为钢混结构，建筑总层数为 4 层，其中 39 幢 39-3A-B1 位于 4 层，其余 4 套均位于 3 层，内部装饰装修状况为毛坯，外墙涂黄色涂料，水泥地面，泳池内部贴瓷砖，建筑面积合计为 573.24 平方米。

4. 武汉玺院

房地产位于武汉市东湖新技术开发区大长山路 1 号居住项目（武汉玺院）D-7 栋/单元 1-2 层 1 号，为 1 套住宅用途房地产，房屋建成时间为 2023 年。拟转让房产为

叠拼别墅，建筑结构为钢混结构，建筑总层数为4层，D7-101位于1-2层，内部装饰装修状况为毛坯，外墙涂黄色涂料，建筑面积为137.63平方米，地下有两层，经武汉玺院物业管理人员介绍，地下两层应为赠送面积。

（二）房产评估情况

中联资产评估集团有限公司以2025年8月31日为评估基准日对标的资产进行了评估，并出具了《深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司拟转让50项房地产市场价格评估项目资产评估报告》（中联评报字[2025]第3798号）。

本次评估对象为商品房性质房地产，在评估基准日时点周边市场上类似房地产有可比交易案例，故适宜采用市场法进行评估。

待估房地产于基准日时点未出租，根据评估人员对待估房地产所在区域房地产市场租售情况的调查分析，房地产实际租售情况与合理的房地产投资收益水平存在一定的背离，房地产出租收益率明显偏低，按市场租金测算结果难以准确反映待估对象的市场价值，故本次不采用收益法进行评估。

成本法主要是从资产重置的角度估算房地产的价值，而评估对象为商品房性质房地产，决定其价值的主要因素为市场供需关系，而非建造成本，故选用成本法测算的房地产价值往往与市场价格偏离较大，评估结果难以客观反映评估对象正常市场价值，故本次不采用成本法进行评估。

截至评估基准日2025年8月31日，资产估值情况如下表所示：

序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	账面原值 (万元)	减值准备金 额(万元)	账面净值 (万元)	评估价值 (万元)
1	建信天宸花园	793.99	3,304.00	944.75	2,178.85	1,661.65
2	螺蛳湾中心	1,593.04	2,628.52	734.39	1,505.69	1,413.93
3	那香山雨林度假村	573.24	630.95	-	630.95	633.70
4	武汉玺院	137.63	354.76	-	354.76	221.78
	合计	3,097.90	6,918.23	1,679.14	4,670.25	3,931.06

（三）房产权属

本次拟转让的房产不存在抵押、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。

四、交易协议的主要内容

本次交易为公开挂牌转让资产，目前尚未签署交易合同或协议。

五、出售资产的目的和对公司的影响

本次出售标的资产，有利于公司高效盘活资产，提升经营效率，降低管理成本，回笼资金聚焦主业发展，增强公司的盈利能力和抗风险能力，本次出售标的资产不会影响公司的正常经营活动。鉴于本次出售标的资产是以公开挂牌方式转让，处置完成情况存在不确定性，预计获得的损益及对上市公司本期和未来财务状况和经营成果的影响暂无法确定，具体影响金额以处置完成后会计师年度审计结果为准。

六、备查文件

1. 第五届董事会第十五次会议决议
2. 中联资产评估集团有限公司出具的《深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司拟转让 50 项房地产市场价格价值评估项目资产评估报告》（中联评报字[2025]第 3798 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

2025 年 9 月 18 日