

青岛雷神科技股份有限公司 购买资产暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、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个别及连带法律责任。

一、交易概况

（一）基本情况

随着公司业务的发展，亟需扩充办公场所及自建研发测试中心，更好地吸引各类人才，提升公司的综合竞争力。公司拟购买青岛海云创智商业发展有限公司（系公司实际控制人海尔集团公司控制的企业）开发的位于青岛市崂山区海尔云谷（海尔路1号）5号楼13至15层办公楼及45个停车位。

公司委托青岛天和资产评估有限责任公司（具有证券期货相关业务评估资格）对标的进行评估，出具了《青岛雷神科技股份有限公司委托对青岛市崂山区海尔云谷（海尔路1号）5号楼13至15层办公楼及45个停车位市场价值评估项目资产评估报告》（青天评报字[2025]第QDV111号），评估基准日为2025年3月31日，标的资产的评估值为79,489,775.00元。以该评估报告评估值为参考依据，经交易双方协商确定交易价为79,000,106.00元。

(二) 是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条规定：“上市公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

(一) 购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到百分之五十以上；

(二) 购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到百分之五十以上，且超过五千万元人民币；

(三) 购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到百分之五十以上，且超过五千万元人民币。”

《北京证券交易所上市公司持续监管办法（试行）》第二十七条规定：“上市公司实施重大资产重组的标准，按照《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称《重组办法》）第十二条予以认定，其中营业收入指标执行下列标准：购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到百分之五十以上，且超过五千万元人民币。”

根据公司经审计的 2024 年年度合并财务报表，截止 2024 年 12 月 31 日，公司资产总额为 1,864,221,634.72 元、归属于上市公司股东的净资产为 853,838,412.06 元。本次购买资产的金额为 79,000,106.00

元，涉及的资产总额、资产净额未达到重大资产重组标准的规定，故本次交易不构成重大资产重组。

（三）是否构成关联交易

本次交易构成关联交易。

（四）决策与审议程序

公司第三届董事会第十一次会议审议通过《关于公司购买资产暨关联交易的议案》，同意 6 票、反对 0 票、弃权 0 票，依据《公司章程》的规定，本议案涉及的关联董事黄湘云、贾中升、徐娜回避表决，本议案尚需提交股东会审议。

2、监事会审议情况

公司第三届监事会第九次会议审议通过《关于公司购买资产暨关联交易的议案》，同意 2 票、反对 0 票、弃权 0 票，依据《公司章程》的规定，本议案涉及的关联监事宋靖龙回避表决，本议案尚需提交股东会审议。

3、独立董事专门会议审议情况

公司第三届董事会独立董事专门会议第六次会议审议通过《关于公司购买资产暨关联交易的议案》，同意 4 票、反对 0 票、弃权 0 票。独立董事认为议案涉及的购买办公楼基于公司业务发展的需要，定价遵循市场化交易原则，交易价格公允，不存在损害公司和中小股东利益的情况。

（五）交易标的是否开展或拟开展私募投资活动

本次交易标的不涉及开展或拟开展私募投资活动，不是已在中国

证券投资基金业协会登记为私募基金管理人，不会将公司主营业务变更为私募基金管理业务。

二、交易对方的情况

1、法人及其他经济组织

名称：青岛海云创智商业发展有限公司

住所：山东省青岛市崂山区海尔路1号海尔工业园中心大楼11层

注册地址：山东省青岛市崂山区海尔路1号海尔工业园中心大楼11层

企业类型：有限责任公司（港澳台投资、非独资）

成立日期：2019年12月12日

法定代表人：相恒国

实际控制人：海尔集团公司

主营业务：许可项目:各类工程建设活动;建筑智能化系统设计;住宅室内装饰装修;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:信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);建筑材料销售;建筑装饰材料销售;建筑陶瓷制品销售;金属材料销售;木材销售;家具销售;非居住房地产租赁;住房租赁物业管理;房地产咨询。(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)

注册资本：163,300万元

实缴资本：80,000 万元

关联关系：实际控制人均为海尔集团公司

财务状况：

单位：元

项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年（未经审计）
资产总额	5,858,920,490.00
净资产	865,843,144.67
营业收入	1,190,423,826.37
净利润	11,667,645.49

信用情况：不是失信被执行人

三、交易标的情况

（一）交易标的基本情况

1、交易标的名称：青岛市崂山区海尔云谷（海尔路 1 号）5 号楼 13 至 15 层办公楼及 45 个停车位

2、交易标的类别：固定资产

3、交易标的所在地：青岛市崂山区海尔云谷（海尔路 1 号）

交易标的为股权以外的非现金资产的披露

交易标的为青岛市崂山区海尔云谷（海尔路 1 号）5 号楼 13 至 15 层办公楼及 45 个停车位，13 至 15 层办公楼建筑面积 4492.38 平方米；45 个停车位分别在地下一层 14 个、地下二层 17 个、地下三层 14 个。该办公楼所占土地使用权用途为商务金融、零售商业、餐饮、其他商服用地，权利性质为出让用地。

（二）交易标的资产权属情况

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，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

（三）交易标的的审计、评估情况

本次交易价格以市场价格为基础，为确保定价公允合理，公司委托青岛天和资产评估有限责任公司（具有证券期货相关业务评估资格）对标的进行评估，出具了《青岛雷神科技股份有限公司委托对青岛市崂山区海尔云谷（海尔路1号）5号楼13至15层办公楼及45个停车位市场价值评估项目资产评估报告》（青天评报字〔2025〕第QDV111号），评估基准日为2025年3月31日，标的资产的评估值为79,489,775.00元。具体评估情况如下：

1、评估对象和评估范围

本次评估对象为青岛市崂山区海尔云谷（海尔路1号）5号楼13至15层办公楼及45个停车位的市场价值；评估范围为青岛市崂山区海尔云谷（海尔路1号）5号楼13至15层办公楼及45个停车位，13至15层办公楼建筑面积4492.38平方米；45个停车位分别在地下一层14个、地下二层17个、地下三层14个。

青岛市崂山区海尔云谷5号楼（海尔路1号）占用的土地已办理《不动产权证书》，不动产权证书证号为：鲁（2022）青岛市崂山区

不动产权第 0047201 号，权利人为青岛海云创智商业发展有限公司，证载土地用途为商务金融、零售商业、餐饮、其他商服用地，权利性质为出让，土地使用终止日期至 2061 年 5 月 27 日，土地使用权面积为 28446 平方米。

13 至 15 层办公楼建筑面积 4492.38 平方米；45 个停车位分别在地下一层 14 个、地下二层 17 个、地下三层 14 个。该写字楼刚刚建成，预计 2025 年 5 月份交付使用，13 至 15 层办公楼为大开间，毛坯状态，配置中央空调，四部客梯及一部货梯。

经现场查勘，上述委估房屋建筑物维护完整，结构整齐，基础稳定，主体连接基本牢固，能满足办公楼使用的需要。

2、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2025 年 3 月 31 日，本次评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

3、评估方法

本次评估采用市场法评估，并以其评估结果作为本报告之评估结论。根据本次评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，在对三种评估方法进行适用性分析的基础上，收益法及成本法不适用于此次评估，因此，本次采用市场法评估委估房地产的市场价格。

评估方法定义及公式：

市场法：将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产价格进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式：

评估值 = $\sum_{i=1}^n$ (可比实例 $i \times$ 交易情况修正系数 $K_{1i} \times$ 市场状况修正系数 $K_{2i} \times$ 区位状况修正系数 $K_{3i} \times$ 实物状况修正系数 $K_{4i} \times$ 权益状况修正系数 K_{5i}) / n

4、主要评估过程

评估工作于 2025 年 4 月 10 日开始，至 2025 年 4 月 21 日结束。具体分以下几个阶段：

(1) 明确评估业务基本事项

资产评估机构与委托人及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托人等共同明确资产评估业务基本事项，分析评估项目风险、专业胜任能力、评估机构及资产评估专业人员的独立性。

(2) 签订资产评估委托合同

(3) 编制资产评估计划

(4) 进行评估现场调查

根据本次评估对象和评估范围的具体情况，评估人员于 2025 年 4 月 10 日进入青岛市崂山区海尔云谷（海尔路 1 号）5 号楼，同委托人及产权持有单位工作人员等对委估房屋进行了现场调查及确认。

对房屋建筑物类资产，收集相关资料，对建筑物的权属状况、建成年代、建筑构造、结构状况、设施配套情况、建筑装修情况、使用环境及维护保养情况等详细踏勘记录，听取企业相关人员介绍建筑物的建造和使用情况等，并相互交换意见，搜集与评估有关的直接和间接资料，包括：物价变动资料、周边类似房地产价格资料及车位租赁情况等。

- (5) 收集整理评估资料
- (6) 评定估算形成结论
- (7) 编制出具资产评估报告
- (8) 整理归集评估档案

5、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。

6、评估结论

本次采用市场法评估得出青岛市崂山区海尔云谷（海尔路 1 号）5 号楼 13 至 15 层办公楼及 45 个停车位的合计评估值为 79,489,775.00 元（大写人民币：柒仟玖佰肆拾捌万玖仟柒佰柒拾伍元）。

本评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日。

四、定价情况

本次交易价格以市场价格为基础，为确保定价公允合理，公司委托青岛天和资产评估有限责任公司（具有证券期货相关业务评估资格）对标的进行评估，出具了《青岛雷神科技股份有限公司委托对青岛市崂山区海尔云谷（海尔路 1 号）5 号楼 13 至 15 层办公楼及 45 个停车位市场价值评估项目资产评估报告》（青天评报字 [2025] 第 QDV111 号），评估基准日为 2025 年 3 月 31 日，标的资产的评估值为 79,489,775.00 元。以该评估报告评估值为参考依

据，经交易双方协商确定交易价为 79,000,106.00 元。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

甲方：青岛海云创智商业发展有限公司

乙方：青岛雷神科技股份有限公司

甲方为一家在中国境内依法成立并合法存续的有限责任公司，具有相应的房地产开发和销售资质。甲方以出让方式取得坐落于崂山区海尔路 1 号丁地块的建设用地使用权，建设用地规划许可证号 370212001501GB00049。该地块国有土地使用证号为鲁(2022)青岛市崂山区不动产权第 0047201 号，土地使用权面积为 28446 平方米。乙方意向定制的标的房产所占用的土地用途为商务金融、零售商业、餐饮、其他商服用地，土地使用权终止日期为 2061-5-27。

1、标的房产情况

青岛市崂山区海尔路 1 号丁(原海尔工业园)LS0801-017 地块产业一期工程 5 号楼 13-15 层及 45 个停车位，工程已竣备。

2、价款

总价 79,000,106 元(大写：柒仟玖佰万零壹佰零陆元整)。

3、交付标准、交付期限、产权登记

标的房产交付标准为办公区域及公共区域毛坯交付，确定的具体交付时间和标准按照双方后期签订的商品房买卖合同执行。双方应相互配合在房屋交付后的 3 个月内完成网签及开具增值税专用发票并

将产权证办理完成。

协议尚未签署，待签署后将补充披露相关内容。

（二）交易协议的其他情况

无。

六、交易目的及对公司的影响

本次交易是公司基于现状以及未来公司业务发展需求，目前公司尚无自有办公场所，主要采用租赁方式，购置自有办公场所及自建研发测试中心，可以更好地吸引各类人才，提升自身的技术研发水平，同时有利于为公司提供更为稳定的经营环境，增强客户、合作伙伴及员工的信任感，提升公司整体品牌形象与运营效率，提升公司综合竞争力，保障公司持续稳定发展。

七、保荐机构意见

经核查，保荐机构国泰海通认为：公司购买资产暨关联交易事项已经公司独立董事专门会议、董事会和监事会审议通过，履行了必要的法律程序，符合《北京证券交易所股票上市规则》及公司章程有关规定。本次关联交易定价以评估结果为依据，不存在损害公司及其股东特别是中小投资者利益的情形，保荐机构对雷神科技购买资产暨关联交易事项无异议。

八、风险提示

本次公司购买资产暨关联交易尚需公司股东会审议，存在不确定性。

九、备查文件目录

（一）《青岛雷神科技股份有限公司第三届董事会第十一次会议决议》；

（二）《青岛雷神科技股份有限公司第三届监事会第九次会议决议》；

（三）《青岛雷神科技股份有限公司第三届董事会独立董事专门会议第六次会议决议》；

（四）《国泰海通证券股份有限公司关于青岛雷神科技股份有限公司购买资产暨关联交易的专项核查意见》。

青岛雷神科技股份有限公司

董事会

2025年4月28日