

证券代码：832789

证券简称：诚栋营地

主办券商：银河证券

北京诚栋国际营地集成房屋股份有限公司

购买资产的公告

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

公司于 2025 年 9 月 10 日召开了第四届董事会第十九次会议，审议通过了《关于收购安捷诚栋国际集成房屋（北京）有限公司 65%的股权的议案》，交易行为完成后，公司将最终将持有安捷诚栋国际集成房屋（北京）有限公司（以下简称“标的公司”）100%股权。

(二) 是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第二条的规定，“公众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、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 50%以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上。另根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第四十条的相关规定：“计算本办法第二条的比例时，应当遵守下列规定：（一）购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准。资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额

二者中的较高者为准；出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准。

根据公司 2024 年度经审计的合并财务报表期末总资产为 669,470,304.34 元人民币，归属于挂牌公司股东的净资产为 389,478,718.73 元人民币。

截至 2025 年 7 月 31 日，标的公司 65% 股权转让价格为 2,280.00 万元人民币，标的公司截至审计基准日 2025 年 7 月 31 日的经审计的资产总额为 163,196,942.24 元，占公司 2024 年度经审计的合并财务报表期末总资产的 24.38%；资产净额为 124,640,678.23 元，占公司 2024 年度经审计的归属于挂牌公司股东的净资产的 32.00%，均未达到重大资产重组认定标准。

公司在 12 个月内未连续对同一或者相关公司进行投资。因此，本次交易不构成重大资产重组。

（三）是否构成关联交易

本次交易不构成关联交易。

（四）审议和表决情况

公司于 2025 年 9 月 10 日召开的第四届董事会第十九次会议审议通过了《关于收购安捷诚栋国际集成房屋（北京）有限公司 65% 股权的议案》，本次交易无需提交公司股东大会审议。

（五）交易生效需要的其它审批及有关程序

本次收购标的公司股权事项尚需完成当地政府机关的登记备案或审批。

（六）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。

（七）交易标的不属于其他具有金融属性的企业

本次交易标的不属于小额贷款公司、融资担保公司、融资租赁公司、商业保理公司、典当公司、互联网金融公司等其他具有金融属性的企业。

二、交易对方的情况

1、法人及其他经济组织

名称：默德莱尔模块空间投资集团

住所：La Guardiaweg 58, 1043 DJ Amsterdam, the Netherlands

注册地址：La Guardiaweg 58, 1043 DJ Amsterdam, the Netherlands

主营业务：模块化服务和基础设施建设

法定代表人：Eduard Schaepman

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：安捷诚栋国际集成房屋（北京）有限公司

2、交易标的类别：固定资产 无形资产 股权类资产 其他

3、交易标的所在地：北京市通州区宋庄镇小堡艺术园区美术馆东街 8-6 号

4、交易标的其他情况

设立时间：2014 年 3 月 6 日

注册资本：7200 万元

实缴资本：7200 万元

股东情况：公司（以下称“买方”）持有标的公司 35% 股权；默德莱尔模块空间投资集团（以下称“卖方”）持有标的公司 65% 股权；

主营业务：集成房屋、箱式房屋及其配套产品、零配件的批发和租赁服务等。

财务状况：【详见定价情况】

经营亏损原因：集成房屋行业在国内已经产能过剩，疫情之后国内建筑市场恢复不及预期，同时国内市场中模块化箱式房存量巨大，工程临建市场竞争激烈，存在劣币驱逐良币的现象。目标公司业务均在中国国内，主要客户为央企建筑企业，由于国内市场供过于求，目标公司收入逐年下降，而且应收账款未能按期回收、计提坏账，导致公司从 2022 年开始每年亏损。

(二) 交易标的资产权属情况

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) 购买股权导致挂牌公司合并报表范围变更

本次交易完成后，买方将持有标的公司 100% 股权，并将其纳入合并报表。

四、定价情况

(一) 交易标的财务信息及审计情况

1、根据北京炎黄会计师事务所（普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告（炎黄会审字【2025】第 009 号），截至 2025 年 7 月 31 日经审计总资产 16,319.69 万元，净资产 12,464.07 万元，2025 年 1-7 月收入 3,306.04 万元、净利润-1,485.53 万元。

2、交易标的的审计情况

北京炎黄会计师事务所(普通合伙)对标的公司 2024 年 12 月 31 日、2025 年 7 月 31 日的资产负债表，2024 年度、2025 年 1-7 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及财务报表附注进行了审计，出具的标准无保留意见审计报告（炎黄会审字【2025】第 009 号）。

(二) 定价依据

公司与交易对手方考虑标的公司面临的市场状况及经营连年亏损的情况，双方友好协商，确定公司收购标的公司 65% 股权对应价格为 2,280.00 万元。

(三) 交易定价的公允性

本次交易价格考虑了市场状况及标的公司经营连年亏损的状况，交易定价公允。

五、交易协议的主要内容

(一) 交易协议主要内容

1、交易标的

默德莱尔模块空间投资集团持有的安捷诚栋国际集成房屋（北京）有限公司（标的公司）65% 股权。（注：协议买方：北京诚栋国际营地集成房屋股份有限公司；卖方：默德莱尔模块空间投资集团；标的公司：安捷诚栋国际集成房屋（北京）有限公司）

2、股权交易价款：本次股权转让中目标股权的转让对价应以欧元支付，金额为按照汇率计算得出的与人民币 22,800,000 元等值的欧元金额（“价

款”）。

3、支付方式：买方应在可行范围内尽快（无论如何不迟于股权转让协议的生效日后三(3)个工作日），通过转账向托管账户存入等于价款的款项。

在交割日，在双方完全履行了第 4.5 条项下关于交割日应交付的文件和采取的行动相关的义务后，买方和卖方均应向托管行提交放款通知，指示托管行将相当于价款减去核定税额减去社保赔偿金额（仅当第 9.9 条（关于社保赔偿金额的支付）适用的情况下）的款项（“净对价”）汇付至卖方账户。

4、工商变更登记：目标公司应采取一切必要行动，并且双方应促使目标公司，在合理可行的期限内，但在任何情况下不应晚于股权转让协议的生效日后 15（十五）个工作日内，尽快完成政府登记和/或备案手续（“中国登记程序”）。

5、损益分配：过渡期（本协议签署日起，至交割日止的期间）损益归属：双方同意，在交割根据本协议发生的情况下，目标公司在过渡期内产生的盈利或亏损（即过渡期损益）归买方。

6、保证和索赔：卖方在生效日向买方陈述和保证，并且应在交割日向买方陈述和保证：附件 1（卖方保证）中的每项声明均真实、准确。如果附件 1（卖方保证）中的任何声明在其作出之日不真实或不准确，或如果卖方违反本协议，则对于买方或买方集团的任何成员因为该等声明的不真实或不准确，或因为对本协议的违约而遭受或发生的损害，卖方将向买方承担责任。关于所有索赔，卖方承担的最大责任总额不超过价款总额的 50%。

买方在生效日向卖方陈述和保证，并且应在交割日向卖方陈述和保证：附件 2（买方保证）中的每项声明均真实、准确。如果附件 2（买方保证）中的任何声明在其作出之日不真实或不准确，或如果买方违反本协议，则对于卖方或卖方集团的任何成员因为该等声明的不真实或不准确，或因为对本协议的违约而遭受或发生的损害，买方将向卖方承担责任，但买方就所有索赔承担的最大责任总额不超过价款总额的 50%。

卖方同意就公司因对目标公司有管辖权的中国社会保险管理局（“社保局”）要求公司支付(i)目标公司在签署日之前未足额缴纳中国法定的员工社会保险的差额（“社保未缴金额”）；以及(ii)社保局因社保未缴金额而对公司处

以的任何在签署日之前产生的罚款、滞纳金和利息（该等金额以社保局（或其指定银行）出具的确认已收悉目标公司就社保未缴金额支付的全部相关款项的收据为凭证（“社保支付凭证”）而遭受或产生的任何损失的 65%向买方进行赔偿（该等赔偿为“社保赔偿”）。双方同意，卖方根据前一条款就社保赔偿应承担的责任总额（“社保赔偿金额”）不超过人民币 2,500,000 元。除非卖方在自签署日起二十四（24）个月内收到买方提供的社保支付凭证，否则卖方无需就社保赔偿承担任何责任。

受限于就社保赔偿商定的条款和条件，双方同意，(i) 如卖方在交割日当日或之前收到社保支付凭证，买方和卖方均应在交割日向托管行提交放款通知，指示托管行将社保赔偿金额汇付至买方指定的银行账户；(ii) 如卖方在交割日后收到社保支付凭证，卖方应在收到社保支付凭证后的十五（15）个工作日内，将社保赔偿金额汇付至买方书面指定的银行账户。买方同意及时配合卖方并采取所有为根据本条进行汇款所需的必要的行动（包括签署所有文件）。

尽管本协议有任何相反规定，如交割未能根据本协议发生，目标公司应对社保未缴金额及因此产生的任何及所有罚款、滞纳金和利息独自承担责任，卖方无需就任何社保赔偿金额承担任何责任且社保赔偿以及关于社保赔偿的条款均不适用。

7、生效 本协议在(i)买方、卖方以及目标公司的授权代表签字且(ii)买方及目标公司盖章之日（“生效日”）生效。

8、管辖法律 本协议及任何由本协议引起或与之相关的非合同义务应当受香港法律管辖并依其解释。

9、争议解决 由本协议引起或与之相关的任何争端、争议、分歧或索赔，包括本协议的成立、效力、解释、履行、违约、终止或无效的后果，以及由本协议引起或与之相关的关于非合同义务的争议，应被提交香港国际仲裁中心（“仲裁院”）并按香港国际仲裁中心仲裁规则（为本条之目的，简称为“仲裁规则”）最终解决。仲裁规则已通过引用方式合并至本条中。

（二）交易协议的其他情况

无

六、交易目的、存在的风险和对公司的影响

（一）本次交易的目的

本次对外投资是为了公司战略发展规划及业务拓展需求、资源整合，提升公司整体经营能力，推动公司高质量发展。

（二）本次交易存在的风险

本次收购资产是公司经营发展的需要，但仍可能存在一定的经营风险，公司将建立健全子公司治理结构，完善内部控制制度与监督机制，加强对子公司的风险管控。

（三）本次交易对公司经营及财务的影响

本次收购资产有助于实现公司的高质量发展，符合公司的发展需要，将对公司未来财务与经营将产生积极影响。

七、备查文件

1、《北京诚栋国际营地集成房屋股份有限公司第四届董事会第十九次会议决议》

北京诚栋国际营地集成房屋股份有限公司

董事会

2025年9月11日