

证券代码：838791

证券简称：鑫裕智造

主办券商：渤海证券

天津鑫裕房屋智能制造股份有限公司

出售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

公司原计划将公司承租的公有非住宅房屋使用权转让给公司关联方天津市万世通投资发展集团有限公司，现由于天津市万世通投资发展集团有限公司购买意图改变导致原计划取消。现拟将公司的公有非住宅房屋使用权转让给公司关联方天津悦福生活服务有限公司，转让价格拟参照第三方评估机构出具的房地产估价报告中的评估价值，预计交易金额为 492 万元。

(二) 是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

截止 2024 年 12 月 31 日，公司经审计的合并财务报表期末总资产和净资产分别为 932,351,101.14 元和 355,129,097.68 元。公司在十二个月内出售资产总额累计数为 492 万元，占公司经审计的合并财务报表期末总资产的 0.53%，未超过 50%；资产净额为 492 万元，占公司经审计的合并财务报表期末净资产的 1.39%，未超过 50%，未达到或超过《非上市公众公司重大资产重组管理办法》有关重大资产重组标准，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）审议和表决情况

2025 年 10 月 21 日，公司第四届董事会第十一次会议审议了《公司拟向关联方天津悦福生活服务有限公司转让公司承租的公有非住宅房屋使用权暨关联交易的议案》。

回避表决情况：关联董事齐伟鑫、齐伟豪、范柏杨对本议案回避表决，天津悦福生活服务有限公司是公司控股股东、实际控制人齐义金控制的公司，齐义禧、齐义乐、齐义金为公司一致行动人，齐伟鑫是齐义禧的女儿，齐伟豪是齐义乐的儿子，范柏杨是齐义金的女儿。

议案表决结果：因非关联董事不足三人，本议案直接提交股东会审议。

提交股东会审议情况：此议案尚需股东会批准。

（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。

（六）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：天津悦福生活服务有限公司

住所：天津市东丽区华明高新技术产业区弘程道 18 号 A-13-1-10043

注册地址：天津市东丽区华明高新技术产业区弘程道 18 号 A-13-1-10043

注册资本：50 万元

主营业务：一般项目：日用产品修理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；企业管理咨询；科技中介服务；家政服务；劳务服务（不含劳务派遣）。（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）许可项目：职业中介活动；互联网信息服务。（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）

法定代表人：齐义金

控股股东：齐义金

实际控制人：齐义金

关联关系：天津悦福生活服务有限公司是公司控股股东齐义金控制的公司。

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：和平区成都道 171 号房屋使用权
- 2、交易标的类别：☐固定资产 ☐无形资产 ☐股权类资产 ☒其他 房屋使用权
- 3、交易标的所在地：天津市
- 4、交易标的其他情况

公司取得该公有非住宅房屋使用权价格为 631,173 元，该房屋一直处于闲置状态。

（二）交易标的资产权属情况

标的资产为公有非住宅房屋使用权，不存在抵押、质押等限制转让的情形，也不涉及诉讼、仲裁事项。

四、定价情况

（一）交易标的财务信息及审计评估情况

标的房屋使用权账面原值和账面价值均为 631,173 元。

根据天津正盛房地产土地资产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（报告编号：正盛估（2025）XT 字第 0271 号），标的房屋使用权评估时点为 2025 年 8 月 12 日，按照比较法对房屋使用权市场价值进行评估，评估值为 492 万元。

（二）定价依据

本次交易拟按照第三方评估公司出具评估报告中的评估值作为参考定价进行转让。

（三）交易定价的公允性

本次交易参照评估值价格公允。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

公司拟向公司关联方天津悦福生活服务有限公司转让公司承租的公有非住宅房屋使用权，转让价格拟参照第三方评估机构出具的房地产估价报告中的评估价值，预计为 492 万元。

（二）交易协议的其他情况

预计 2025 年 11 月底前完成标的资产的过户手续，本次交易过户需经该房屋出租人同意后，由出租人重新与天津悦福生活服务有限公司签订《公有非住宅房屋租赁合同》，公司会及时披露后期进展。

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

本次交易目的是转让公司闲置公有非住宅房屋使用权。

（二）本次交易存在的风险

本次交易不存在任何风险。

（三）本次交易对公司经营及财务的影响

本次交易是为了转让公司闲置公有非住宅房屋使用权，符合公司和全体股东的利益，不会对公司正常经营产生不利影响。

七、备查文件

《天津鑫裕房屋智能制造股份有限公司第四届董事会第十一次会议决议》

天津鑫裕房屋智能制造股份有限公司

董事会

2025 年 10 月 23 日