

亚振家居股份有限公司

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：

● 亚振家居股份有限公司（以下简称“公司”）拟将所拥有的位于江苏省苏州市昆山市玉山镇前进西路 1200 号九扬香郡商铺以 735.00 万元（不含税）的价格出售给关联方上海亚振投资有限公司（以下简称“亚振投资”）。

- 本次交易构成关联交易。
- 本次交易不构成重大资产重组。
- 本次交易未达到股东会审议标准，无需提交股东会审议。

● 除已经股东会审议批准的日常关联交易事项外，至本次关联交易为止，过去 12 个月内公司与同一关联人进行的交易累计 11 次，累计交易金额 7,400 万元（亚振投资向公司提供的不高于同期银行借款利率的借款），未与不同关联人进行相同交易类别下标的相关的交易。

一、关联交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

为盘活资产，回笼资金，公司拟向关联方亚振投资出售公司持有的位于江苏省苏州市昆山市玉山镇前进西路 1200 号九扬香郡商铺。本次交易金额为 735.00 万元（不含税），系双方基于评估机构出具的《资产评估报告》并协商确定。

2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	☒ 出售 ☐ 放弃优先受让权 ☐ 放弃优先认购权 ☐ 其他，具体为：_____
交易标的类型（可多选）	☐ 股权资产 ☒ 非股权资产
交易标的名称	江苏省苏州市昆山市玉山镇前进西路 1200 号九扬香郡 商铺
是否涉及跨境交易	☐ 是 ☒ 否
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）：735.00（不含税） ☐ 尚未确定
账面成本	910.79 万元（即原值，截至 2025 年 7 月 31 日账面价值 为 733.55 万元）
交易价格（不含税）与 账面价值相比的溢价情 况	0.20%
支付安排	☒ 全额一次付清，约定付款时点： <u>合同签订之日起 5</u> <u>日内</u> ☐ 分期付款，约定分期条款：_____
是否设置业绩对赌条款	☐ 是 ☒ 否

（二）公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

公司于 2025 年 10 月 29 日召开第五届董事会第十五次会议，非关联董事 4 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果（关联董事高银楠女士回避表决），审议通过了《关于向关联方出售资产的议案》。

（三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易无需提交公司股东会审议。

（四）除已经股东会审议批准的日常关联交易事项以及亚振投资向公司提供

的利率不高于同期银行借款利率的 7,400 万元借款外，截至本次关联交易为止，过去 12 个月内公司与同一关联人或与不同关联人之间相同交易类别下标的相关的关联交易不存在达到 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的情况。

二、 交易对方（含关联人）情况介绍

（一）交易买方简要情况

序号	交易买方名称	交易标的	对应交易金额（万元）
1	亚振投资	江苏省苏州市昆山市玉山镇前进西路 1200 号九扬香郡商铺	735.00（不含税）

（二）交易对方的基本情况

交易对方（关联方）

关联法人/组织名称	上海亚振投资有限公司
统一社会信用代码	☒ 9131011558683970XM ☐ 不适用
成立日期	2011 年 12 月 16 日
注册地址	上海市宝山区上大路 668 号 1 幢 5 层 B 区 1507 室
主要办公地址	上海市宝山区沪太路 1865 号 1 幢 3F
法定代表人	高伟
注册资本	3,000 万元
主营业务	一般项目：以自有资金从事投资活动；品牌管理；商业综合体管理服务；文化场馆管理服务；市场营销策划；咨询策划服务；企业管理咨询；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪；餐饮管理；停车场服务；国内贸易代理；国际货物运输代理；进出口代理；货物进出口；技术进出口；非物质文化遗产保护。（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）

	活动)
主要股东/实际控制人	高伟
关联关系类型	☐ 控股股东、实际控制人及其控制的其他企业 ☒ 董监高及其关系密切的家庭成员及上述主体控制的企业 ☐ 其他

亚振投资为持有公司 5%以上股份股东，符合《上海证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 规定的“持有上市公司 5%以上股份的法人（或者其他组织）及其一致行动人”，为公司关联法人。

亚振投资是依法存续且正常经营的公司，资信情况良好，不属于失信被执行人，具备履约能力。

关联人或相关主体的主要财务数据如下：

单位：万元

披露主要财务数据的主体名称	上海亚振投资有限公司	
相关主体与关联人的关系	☒ 交易对方自身 ☐ 控股股东/间接控股股东/实际控制人 ☐ 其他，具体为_____	
项目	2024 年度/ 2024 年 12 月 31 日	2025 年三季度/ 2025 年 9 月 30 日
资产总额	27,730.50	38,703.20
负债总额	1,867.31	206.64
归属于母公司所有者权益	25,863.19	38,496.55
营业收入	75.79	77.30
营业利润	3,717.12	17,304.88
净利润	2,804.35	12,633.37

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易标的基本情况

交易标的名称：江苏省苏州市昆山市玉山镇前进西路 1200 号九扬香郡商铺

交易类别：出售资产

九扬香郡商铺（建筑面积 276.70 平方米）位于江苏省昆山市前进西路 1200 号。

2、交易标的的权属情况

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。

3、相关资产的运营情况

公司于 2019 年取得九扬香郡商铺，合计原值为 910.79 万元，截至 2025 年 7 月 31 日已累计计提折旧 177.23 万元，账面价值 733.55 万元。目前处于已出租状态，并已办理《不动产权证书》

（二）交易标的主要财务信息

标的资产

标的资产——最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：万元

标的资产名称	江苏省苏州市昆山市玉山镇前进西路 1200 号九扬香郡商铺	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	☒ 房产及土地 ☐ 机器设备 ☐ 债权 ☐ 资产组 ☐ 其他，具体为：	
项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日(未审计)
账面原值	910.79	910.79

已计提的折旧、摊销	160.00	177.23
减值准备	0.00	0.00
账面净值	750.78	733.55
以上数据是否经审计	☒ 是 ☐ 否	

四、交易标的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

1、本次交易的定价方法和结果。

本次交易双方根据北方亚事资产评估有限责任公司出具的以 2025 年 7 月 31 日为评估基准日的《亚振家居股份有限公司拟处置其持有的投资性房地产市场价值资产评估报告》（北方亚事评报字[2025]第 01-1200 号）（以下简称“《资产评估报告》”）标的资产评估价值为 718.40 万元，并经双方协商一致，本次交易价格为人民币 735.00 万元（不含税）。

2、标的资产的具体评估、定价情况

（1）标的资产

标的资产名称	江苏省苏州市昆山市玉山镇前进西路 1200 号九扬香郡商铺房产
定价方法	☒ 协商定价 ☒ 以评估或估值结果为依据定价 ☐ 公开挂牌方式确定 ☐ 其他：_____
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）： <u>735.00（不含税）</u> ☐ 尚未确定
评估/估值基准日	2025 年 7 月 31 日
采用评估/估值结果 （单选）	☐ 资产基础法 ☐ 收益法 ☒ 市场法 ☐ 其他，具体为：_____

最终评估/估值结论	评估/估值价值： <u>718.40</u> （万元）
	评估/估值增值率： <u>-2.07</u> %
评估/估值机构名称	北方亚事资产评估有限责任公司

（2）评估情况

1) 评估方法选择

本次评估是确定公司拟处置其持有的投资性房地产于评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。本次对九扬香郡商铺采用市场法进行评估。

估价对象用途为商铺，经现场调查，目前与委评估的房产所处地段、类型、用途相同的房产交易市场较活跃，可以找到与委评房产具有良好替代性的案例，故可以采用市场法进行评估。

1.市场法简介

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值=交易案例房地产成交价格*交易情况修正系数*交易日期修正系数*区位因素修正系数*个别因素修正系数

2) 评估假设：

①基本假设

1.交易假设：是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场

是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3.持续使用假设：是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

②一般假设

1.假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设产权持有人所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3.假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4.假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

5.假设产权持有人完全遵守所有相关的法律法规。

6.假设评估基准日后无不可抗力对委估资产造成重大不利影响。

③其他假设

1.没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

2.评估范围以委托人及产权持有人提供的评估申报为准。

3) 评估结果

本次拟出售的标的资产的账面价值为 733.55 万元，评估价值为 718.40 万元，增值额为-15.15 万元，增值率为-2.07%。

（二）定价合理性分析

本次交易以评估值为基础，经协商确定交易价格，遵循了客观、公平、公允的定价原则，不存在损害公司及股东尤其是中小股东利益的情形。

五、关联交易合同或协议的主要内容及履约安排

（一）关联交易合同的主要条款。

甲方（转让方）：亚振家居股份有限公司

统一社会信用代码：913206007206599891

联系地址：江苏省如东县曹埠镇亚振桥

乙方（受让方）：上海亚振投资有限公司

统一社会信用代码：9131011558683970XM

联系地址：上海市宝山区上大路 668 号 1 幢 5 层 B 区 1507 室

第一条 转让房屋基本情况

1. 房屋坐落：江苏省昆山市玉山镇前进西路 1200 号（具体地址以房屋所有权证登记为准）。
2. 房屋所有权证号：苏（2019）昆山市不动产权第 3053315 号。
3. 土地使用权面积：27.96 平方米/房屋建筑面积：276.70 平方米（以产权证登记面积为准，实测面积与登记面积差异不影响转让价格）。
4. 用途：商业。

5. 房屋抵押情况：☒无抵押 ☐有抵押

6. 房屋附属设施：包括但不限于房屋内归属于甲方的装饰装修（如空调、橱柜、车位等），附属设施随房屋一并转让，无需额外支付费用。

7. 房屋租赁情况：该房屋目前处于对外租赁状态，甲方已与租户苏州亚振国际家居有限公司于2024年1月5日签订《房屋租赁合同》，租赁期限自2024年3月1日起至2027年2月28日止，租金及租金支付方式详见附件三《房屋租赁合同》及租户信息。

第二条 转让价格及支付方式

1. 经评估，上述房屋评估净值为人民币7,184,000.00元，经双方协商一致，上述房屋转让总价款为人民币8,011,500.00元（含税）（大写：捌佰零壹万壹仟伍佰元整），此价格为固定价，包含房屋本体、附属设施及相关权益（含交付后租赁期内的房屋收益权，另有约定除外），除本合同约定外，乙方无需支付其他任何费用。

2. 支付方式：乙方按以下方式支付价款：

一次性支付：乙方于本合同签订之日起5日内，向甲方支付全部转让款人民币8,011,500.00元，甲方出具收款收据/发票。

第三条 房屋交付及相关事宜

1. 甲方应于房屋产权过户至乙方名下后2日内，完成以下交付义务：

（1）将房屋及附属设施、房屋钥匙、产权证原件（或相关证明文件）、维修基金凭证等全部相关资料交付给乙方；

（2）向乙方移交《房屋租赁合同》原件、租户已支付租金的收款凭证、租户联系方式及沟通记录等租赁相关文件；

(3) 协助乙方与租户完成租赁事宜对接，确保租户知晓房屋转让事实并配合后续租赁管理（如租金缴纳、房屋检查等）。

2. 交付时，双方共同查验房屋及附属设施的完好情况（需考虑租赁的实施情况，参考附件三《房屋租赁合同》约定），签署《房屋交付确认书》（见附件二），确认无误后视为交付完成。

3. 房屋交付前，因该房屋产生的水费、电费、燃气费、物业费、供暖费等所有相关费用及租赁期间的房屋维修责任应由出租人承担的部分由甲方承担；交付后，相关费用及租赁期间的房屋维修责任应由出租人承担的部分由乙方承担。甲方应于交付前结清所有欠费，并提供缴费凭证给乙方核实。

第四条 产权过户登记

1. 双方应于本合同签订之日起7日内，共同到房屋所在地不动产登记部门办理产权过户登记手续。

2. 办理过户所需的相关税费（包括但不限于契税、个人所得税、增值税、印花税、过户手续费等），由乙方承担。

3. 甲方应提供办理过户所需的全部文件资料（包括但不限于产权证、解押证明、《房屋租赁合同》复印件等），并保证资料真实、合法、有效；乙方应积极配合提供相关资料。如因一方原因导致过户手续延迟或无法办理，违约方应承担相应责任。

第五条 租赁关系处理

1. 租赁权归属：根据“买卖不破租赁”原则，本合同生效且房屋产权过户至乙方名下后，原《房屋租赁合同》继续有效，乙方自动取代甲方成为新的出租人，享有《房屋租赁合同》中出租人的全部权利（包括租金收取权、

合同解除权等），承担出租人的全部义务（包括房屋维修义务、租户沟通义务等）。

2. 租金及押金处理：

（1）甲方已收取租户的租金，其中承租方已支付截止至交付之日（含交付日当日）归甲方所有，交付日后的租金归乙方所有。双方于交付日对甲方已收取的应归于乙方所有的租金进行结算，并于结算后 5 日内将该部分租金支付至乙方指定账户，乙方向甲方出具收款收据/发票。

（2）甲方已收取租户的租赁押金（如有），应于房屋交付当日转交给乙方，乙方出具押金接收证明。租赁期满或合同解除后，由乙方按《房屋租赁合同》约定向租户退还押金；

（3）本合同生效后，租户应按《房屋租赁合同》约定，将后续租金直接支付至乙方指定账户（账户信息由乙方在交付后 7 日内书面告知租户及甲方）。

3. 租户告知义务：甲方应于房屋过户至乙方名下之日起 7 日内，书面告知租户房屋转让事宜，并督促租户配合乙方行使出租权（如允许乙方定期检查房屋、配合办理租赁备案变更等）。若因甲方未及时告知或租户拒绝配合导致乙方无法正常行使权利，甲方应承担违约责任，赔偿乙方因此造成的损失。

4. 租赁期限变更：若乙方需在原《房屋租赁合同》到期前提前终止合同，应提前 30 日（且不低于《房屋租赁合同》约定的提前解约通知期）书面通知租户及甲方，解约产生的违约金或赔偿责任由乙方承担；若乙方同意继续履行原合同至租赁期满，应在租赁期满前与租户协商后续租赁事宜，甲方无需再参与。

第六条 双方的权利与义务

1. 甲方权利义务：

- (1) 保证对转让房屋拥有完整、合法的所有权，无任何产权纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制，且未涉及任何诉讼或仲裁；
- (2) 保证房屋质量符合国家相关标准及《房屋租赁合同》约定；
- (3) 保证《房屋租赁合同》真实有效，无伪造或隐瞒租赁条款（如拖欠租金、租户违约等）的情况，并向乙方完整披露租赁相关信息；
- (4) 配合乙方办理产权过户、房屋交付及租赁关系交接等相关手续，不得无故拖延或拒绝；

2. 乙方权利义务：

- (1) 按合同约定按时足额支付转让款；
- (2) 配合甲方办理产权过户、房屋交付等相关手续，提供必要的文件资料；
- (3) 房屋交付后，按《房屋租赁合同》约定行使出租权、承担出租义务，不得无故侵犯租户合法权益；
- (4) 租赁期间如需对房屋进行重大改造或变更用途，应提前与租户协商并符合法律法规及当地管理规约，必要时征求甲方意见（如涉及原租赁条款变更）。

第七条 违约责任

1. 甲方违约责任：

- (1) 甲方未按约定时间交付房屋、办理过户手续或完成租赁关系交接，每逾期一日，应按转让总价款的 0.1% 向乙方支付违约金

2. 乙方违约责任：

(1)乙方未按约定时间支付转让款,每逾期一日,应按逾期付款金额的 0.5%向甲方支付违约金;

(2)乙方无故拒绝办理过户手续、接收房屋或履行《房屋租赁合同》中出租方义务(如拖欠维修费用、无故驱赶租户等),导致甲方或租户损失的,乙方应按实际损失金额赔偿,并向甲方支付转让总价款 20%的违约金,甲方有权要求继续履行合同或解除合同。

第八条 争议解决方式

本合同履行过程中发生的争议,双方应首先友好协商解决;协商不成的,任何一方均有权向房屋所在地人民法院提起诉讼。

第九条 其他约定事项

1. 本合同未尽事宜,双方可另行签订补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力;

2. 本合同自双方签字(盖章)之日起生效。

(二)本次交易涉及关联方向公司支付款项,经确认,该关联方具备良好的付款能力。

六、关联交易对上市公司的影响

(一)本次交易符合公司战略发展与经营管理需要,有利于改善公司资产流动性,有效盘活资产,优化资源配置与资产结构,提高资产管理效率,聚焦资源发展主业,符合公司及股东的长远利益,不会影响公司独立性,不存在损害公司及中小股东利益的情形。

(二)本次交易不涉及管理层变动、人员安置、土地租赁等情况。

(三)本次交易完成后,不会导致公司与亚振投资之间产生新增关联交易。

（四）本次交易不会产生同业竞争。

七、该关联交易应当履行的审议程序

本次关联交易已经公司第五届董事会独立董事专门会议 2025 年第五次会议审议通过，并同意提交至公司董事会审议。

本次关联交易已经公司第五届董事会第十五次会议以非关联董事 4 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果（关联董事高银楠女士回避表决），审议通过了《关于向关联方出售资产的议案》。

公司本次关联交易无需经过有关部门批准。

八、需要特别说明的历史关联交易（日常关联交易除外）情况

本年年初至披露日，公司与亚振投资累计发生的各类非日常关联交易的总金额为 7,400 万元。本次交易前 12 个月内公司与亚振投资发生的关联交易事项已严格按照合同履行。除此之外，公司与同一关联人之间未发生收购或出售资产、受让或转让股权等其他重大关联交易。

特此公告。

亚振家居股份有限公司董事会

2025 年 10 月 31 日