

证券代码：874535

证券简称：有屋智能

主办券商：中金公司

青岛有屋智能家居科技股份有限公司

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

为适应公司业务发展需求，公司拟向青岛海云创智商业发展有限公司购买位于崂山区海尔路1号云谷商业二期4号楼四层、五层办公使用，建筑面积为1,414.68 m²/层，共计2,829.36 m²。

序号	建筑物名称	房号	用途	所在楼层	建筑面积 (m ²)
1	云谷商业二期	崂山区海尔路1号4-1-401	办公	4	1,414.68
2	云谷商业二期	崂山区海尔路1号4-1-501	办公	5	1,414.68
合 计					2,829.36

(二) 是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第二条规定：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百分之五十以上；

(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百分之五十以上，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百分之三十以上。

《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第四十条规定：购买的资产为非股权资产的，其资产总额以该资产的账面值和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以相关资产与负债账面值的差额和成交金额二者中的较高者为准；出售的资产为非股权资产的，其资产总额、资产净额分别以该资产的账面值、相关资产与负债账面值的差额为准；该非股权资产不涉及负债的，不适用本办法第二条第三款第（二）项规定的资产净额标准。

公众公司同时购买、出售资产的，应当分别计算购买、出售资产的相关比例，并以二者中比例较高者为准。

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 6,646,075,468.30 元、净资产为 2,618,921,457.75 元，公司此次购买的资产为建筑物，成交金额为 52,343,160 元，占公司 2024 年度经审计财务报表资产总额的比例为 0.79%，占公司净资产的比例为 2.00%。本次购买资产事项未构成重大资产重组的任一比例标准，故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 12 月 23 日，公司召开第二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》，议案表决结果：同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

因公司与青岛海云创智商业发展有限公司同受海尔集团公司控制，本次交易构成关联交易，董事刘斥、廉景进、李云玲、黄雯瑶、宋金成回避表决。

（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

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：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

注册资本：163,300万元

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）

法定代表人：相恒国

控股股东：青岛君一控股集团有限公司

实际控制人：海尔集团

关联关系：实际控制人均为海尔集团公司

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：崂山区海尔路1号云谷商业二期4号楼四层、五层

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：青岛市崂山区海尔云谷（海尔路1号）丁（原海尔工业园）

4、交易标的其他情况

无

（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、仲裁事项或者查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、定价情况

（一）交易标的财务信息及审计评估情况

本次交易价格以市场价格为基础，为确保定价公允合理，公司委托北京中天华资产评估有限责任公司对标的进行评估，出具了《青岛有屋智能家居科技股份有限公司拟房产收购项目所涉及云谷商业二期 2,829.36 平方米房地产市场价值资产评估报告》中天华资评报字[2025]第 11188 号（共一册，第一册）

评估基准日：2025 年 7 月 31 日

评估方法：评估人员根据委托方提供的评估资料，首先对房屋建筑物的位置、房屋用途、建成日期、产权年限、建筑结构等情况进行核实，并与有关人员座谈，了解房地产现状、周边的交通状况和环境，规划状况等。然后进行了相关市场调查，收集房地产所在区域的交易信息，取得房屋建筑物评估的计价依据。

评估人员根据收集掌握信息，对青岛有屋智能家居科技股份有限公司拟核实房地产所涉及房地产市场价值，可以准确搜集交易实例，掌握正常市场价格行情的房地产，并采用市场比较法进行评估。

评估结果：上述标的的评估价值为 52,343,160.00 元。

北京中天华资产评估有限责任公司是符合《证券法》相关规定的评估机构。

（二）定价依据

本次交易定价以上述评估结果为依据，经双方协商确定。

（三）交易定价的公允性

经市场分析及双方友好协商确定，具有一定的合理性和公允性。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

公司与青岛海云创智商业发展有限公司签署《云谷二期产业 04#楼（4-5 层）买卖协议》，交易协议主要内容如下：

甲方：青岛海云创智商业发展有限公司（卖方）

乙方：青岛有屋智能家居科技股份有限公司（买方）

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】地字第 370200202114026 号。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。乙方意向购买的标的房产（以下简称“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。

一、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 4 号楼 4-5 层。

该房屋交付标准以双方最终签订的《商品房现售合同/买卖合同》为准，乙方按照该合同约定，予以接收。

二、价款及付款方式

（一）价款：

1、办公楼单价：18500元/m²，按实测面积总价：52343160元；

（二）标的付款时间及付款方式

1、本协议生效后 3 个工作日内乙方支付人民币 26,171,580.00 元

（大写：贰仟陆佰壹拾柒万壹仟伍佰捌拾元整）。甲乙双方完成网签合同签署后 3 个工作日内乙方支付 15,702,948.00 元（大写：壹仟伍佰柒拾万贰仟玖佰肆拾捌元整）。发放房屋交付通知书后 3 个工作日内，乙方付清尾款

10,468,632.00 元（大写：壹仟零肆拾陆万捌仟陆佰叁拾贰元整）。上述款项均以银行转账支票的方式支付。

三、交付标准、交付期限、产权登记

1、标的房产交付标准为办公区域及公共区域毛坯交付。双方应相互配合在房屋交付后的 1 个月内开具房地产销售行业的专用发票并将产权证办理完成。非因乙方原因，产权证逾期办理完成超过 30 天的，乙方有权解除合同，甲方需自乙方解除通知送达甲方之日起 5 日内返还乙方全部已付款项及按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）计算的利息、为搬入及搬离标的房产而支出的费用、乙方为装修标的房产而付出的装修费、家具及设备资产采购费。

2、甲方按照双方签订的《商品房现售合同/买卖合同》约定的交付通知及交付生效情形向乙方交付。

四、违约责任

（一）甲方违约责任

1、甲方承诺与保证：①甲方对该房产享有合法权利；②该房产没有出售给除乙方以外的其他人；③该房产没有司法查封或其他限制转让的情况；④甲方承诺该房产未在除乙方外的任何第三方设立抵押。甲方违反本协议承诺与保证，乙方有权解除本协议，并要求甲方自乙方解除通知送达甲方之日起 5 日内返还全部房款及按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）计算的利息。

2、甲方延期交付标的房产，乙方有权按照双方最终签订的《商品房现售合同/买卖合同》的约定要求甲方支付延期交付违约金。延期交付超过 60 天的，乙方有权解除本协议，并要求甲方自乙方解除通知送达甲方之日起 5 日内返还全部房款及按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）计算的利息。

3、甲方保证在交付时该房屋没有产权纠纷和财务纠纷、质量纠纷，该房屋不存在任何抵押、查封、担保等权利瑕疵，如交接后发生该房屋交接前即存在的产权纠纷和财务纠纷、质量纠纷，由甲方自行承担责任。同时，乙方有权选择解除本协议。本协议解除的，甲方应退还所有的购房款及按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）计算的利息，由甲方承担此

次交易中双方的全部交易税费。

（二）乙方违约责任

1、因乙方原因，乙方如未按本合同约定日期付款，甲方有权追究乙方逾期付款及其利息，利息自合同约定乙方应付款之日次日起至实际付款之日止，按同期一年期 LPR 计算。

2、若因乙方原因，未按照本协议的约定与甲方签署《商品房现售合同/买卖合同》或未支付完成全部房款，视为乙方违约，并视为乙方放弃认购的商品房。甲方有权另行处置该房屋并无需通知乙方。

（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

本次交易是公司基于现状以及未来公司业务发展需求，可以更好地吸引各类人才，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。

（二）本次交易存在的风险

上述交易不存在交易风险、公司治理及内部控制风险。

（三）本次交易对公司经营及财务的影响

上述关联交易不会对公司财务状况和经营结果产生不利影响。

七、备查文件

《青岛有屋智能家居科技股份有限公司第二届董事会第十一次会议决议》

青岛有屋智能家居科技股份有限公司

董事会

2025 年 12 月 24 日