

证券代码：002271

证券简称：东方雨虹

公告编号：2025-127

## 北京东方雨虹防水技术股份有限公司

### 关于出售资产的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

#### 一、交易概述

1、北京东方雨虹防水技术股份有限公司（以下简称“公司”或“东方雨虹”）及下属子公司为盘活闲置固定资产，处置非生产资料，提高公司资产运营产销率，优化资产结构，拟以 10,115,900.00 元（含税）的价格出售公司下属子公司持有的位于北京市昌平区英泽路 8 号院 4 号楼的一套商业用途不动产（以下简称“标的资产”）。

2、2025 年 12 月 8 日，公司召开第九届董事会第二次会议，以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于出售资产的议案》。本次交易预计形成资产处置损失 2,959,596.80 元，交易完成后 2025 年出售资产累计产生的资产处置损失预计将达到公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，最终影响金额以会计师年度审计确认后的结果为准，本次交易尚需提请公司股东会审议批准。本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

3、公司下属德爱威建设工程有限公司北京昌平信息咨询分公司已于2025年12月5日与交易对方签署《房屋买卖合同》，同日，交易对方已按合同约定支付定金1,011,590.00元。本次交易仍需交易双方根据协议完成后续款项支付、产权交割、税务清缴等手续后方能正式完成，最终能否顺利完成尚存在不确定性，敬请投资者注意投资风险。

#### 二、交易对方的基本情况

企业名称：慧力梧桐（北京）健康科技有限公司

成立日期：2025年9月16日

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市延庆区中关村延庆园风谷四路8号院3号楼D座1091室

法定代表人：李子欣

注册资本：100万元

统一社会信用代码：91110119MAEX8HPH0N

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；远程健康管理服务；非居住房地产租赁；健康咨询服务（不含诊疗服务）；会议及展览服务；票务代理服务；社会经济咨询服务；食用农产品批发；农副产品销售；食用农产品零售；家用电器销售。（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：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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

该公司为新设立公司，暂无相关财务数据。

股东情况：慧力（北京）健康科技有限公司持股100%，实际控制人为李子欣。

截至本公告披露日，除本次交易外，上述交易对方与本公司及本公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。本次交易对方不是失信被执行人。

### 三、标的资产基本情况

#### （一）标的资产概况

本次交易标的资产为位于北京市昌平区英泽路8号院4号楼的一套不动产，建筑面积1,011.59平方米，建于2023年，钢混结构，用途为商业，总层数为14层，本次交易标的资产所在层数为2层，装修情况为毛坯。该资产系由公司下属子公司德爱威建设工程有限公司北京昌平信息咨询分公司于2025年1月20日购买获得，购买交易对方为北京远腾置业有限公司，购买价格为26,807,138.00元。该资产于2025年4月14日过户至德爱威建设工程有限公司北京昌平信息咨询分公司名下，不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及交易标的资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

标的资产账面原值为 25,331,515.73 元，已计提资产减值准备 13,091,276.73 元，账面净值 12,240,239.00 元。基于目前公司盘活闲置固定资产、提高资产运营产销率、优化资产结构的核心目标，结合目前房地产市场趋势等综合因素，公司在取得本次交易标的资产后考虑出售。

## （二）标的资产评估及定价依据

### 1、标的资产评估情况

公司聘请了具有执行证券期货相关业务资格的北京中评正信资产评估有限公司对本次交易标的资产进行了评估，并出具了中评正信评报字[2025]387 号资产评估报告，评估基准日为 2025 年 11 月 01 日，评估方法为市场法和收益法。截止至评估基准日，标的资产不含税评估价值为 12,240,200.00 元。本次交易出售价格为 10,115,900.00 元（含税），预计产生资产处置损失 2,959,596.80 元。

### 2、定价依据

本次交易定价以资产评估价值为基础，参考资产所处位置、近期同区域、同类型资产市场价格、市场交易活跃度等因素，同时基于公司战略考量，为盘活闲置固定资产，提高公司资产运营产销率，进一步优化公司产业布局和资产结构，交易双方在自愿、平等、公允、合法的基础上协商一致确定价格，交易定价具有合理性。

本次交易标的资产在购入时为一手房交易，购入价格系以住建委房屋备案价为定价依据，同时综合考量周边市场行情、上一年度同类型资产交易价格、资产规划预期、房屋备案价格等多重因素确定，符合法律法规规定及市场惯例。本次出售资产系基于公司战略调整，核心目的在于处置非生产资料、盘活闲置固定资产、提高公司资产运营产销率、优化资产结构，考虑到当前该类资产市场需求较小，市场流动性较弱，公司结合目前房地产市场整体趋势、标的资产市场需求和价格行情，与交易对方协商确定交易价格，因此产生一定折损，符合当前市场环境下资产处置惯例。

## 四、交易协议的主要内容

### 1、协议主体

甲方（出卖人）：德爱威建设工程有限公司北京昌平信息咨询分公司

乙方（买受人）：慧力梧桐（北京）健康科技有限公司

## 2、标的资产

北京市昌平区英泽路8号院4号楼2层202号

## 3、转让价格

转让价款为人民币10,115,900.00元。

## 4、付款及过户安排

买受人在签订本合同的同时支付定金人民币1,011,590.00元，买卖双方将资料递交到过户大厅窗口后具备过户条件，买方需在过户当日办理产证前将剩余款项9,104,310.00元支付完毕。签订本协议起30日内双方共同向房屋权属登记部门申请办理房屋权属转移登记手续。

## 5、协议生效

本合同经双方签字（盖章）之日起生效。

## 五、涉及出售资产的其他安排

本次交易不涉及人员安置、土地租赁、债务重组等情况，亦不存在交易完成后产生关联交易的情形。本次交易不涉及公司股权转让或者高层人事变动计划等其他安排。本次交易所得款项将用于公司日常经营。

## 六、出售资产目的和对公司的影响

为盘活公司闲置固定资产，提高公司资产运营产销率，优化资产结构，拟出售公司下属子公司持有的部分不动产。本次交易符合公司战略规划和实际经营情况，不存在损害公司及股东利益的情形。本次交易预计形成资产处置损失 295.96 万元，具体会计处理及影响金额以会计师年度审计确认后的结果为准。

## 七、备查文件

- 1、第九届董事会第二次会议决议；
- 2、北京中评正信资产评估有限公司出具的资产评估报告。

特此公告。

北京东方雨虹防水技术股份有限公司董事会

2025 年 12 月 9 日