

证券代码：002271

证券简称：东方雨虹

公告编号：2026-003

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

(一) 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，拟出售公司及下属子公司通过购买取得并持有的部分不动产或公司及下属子公司作为债权人取得的部分下游客户抵债资产，交易标的资产为位于北京市昌平区、上海市普陀区、杭州市江干区（现已更名为上城区，下同）、哈尔滨市道里区、安徽省六安市舒城县的部分住宅、商铺及办公用房（以下简称“标的资产”）。

(二) 2026年1月16日，公司召开第九届董事会第四次会议，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2,903.68万元，自公司2025年12月9日最近一次披露《关于出售资产的公告》后累计产生的资产处置损失3,839.66万元，达到公司最近一个会计年度经审计净利润的10%以上，最终影响金额以会计师年度审计确认后的结果为准。本次交易属于董事会决策权限，无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。

二、交易对方的基本情况

(一) 北京环球鼎添文化传播有限公司

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地址：北京市朝阳区建国路93号院3号楼503

法定代表人：雷丹

注册资本：110 万元

统一社会信用代码：91110105682867356B

经营范围：组织文化艺术交流活动（不含演出）；教育咨询（不含出国留学咨询及中介服务）；投资咨询；影视策划；设计、制作、代理、发布广告；企业形象策划；经济贸易咨询；劳务派遣。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

股东情况：雷丹持股 90.9091%，冯耀武持股 9.0909%。

（二）杭州泽驰装饰有限公司

企业性质：有限责任公司（自然人独资）

注册地址：浙江省杭州市上城区绿地商业中心 3 幢 2108 室

法定代表人：韩煦

注册资本：100 万元

统一社会信用代码：91330183MAD8HE0J4G

经营范围：许可项目：住宅室内装饰装修；建设工程设计（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：园林绿化工程施工；平面设计；图文设计制作；企业形象策划；品牌管理；婚庆礼仪服务；礼仪服务；咨询策划服务；市场营销策划；会议及展览服务；建筑装饰材料销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）（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）。

股东情况：韩煦持股 100%。

（三）黑龙江亭同贸易有限公司

企业性质：有限责任公司（自然人独资）

注册地址：黑龙江省哈尔滨市香坊区万科金域悦府三期项目一期 25 号楼 1-2 层 102 号

法定代表人：纪成

注册资本：50 万元

统一社会信用代码：91230110MADXNEALX7

经营范围：许可项目：第三类医疗器械经营；第三类医疗设备租赁。（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：建筑装饰材料销售；建筑废弃物再生技术研发；第一类医疗器械销售；第一类医疗设备租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；国内贸易代理；服务消费机器人销售；健康咨询服务（不含诊疗服务）；办公设备销售；第二类医疗器械销售；第二类医疗设备租赁。（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）

股东情况：纪成持股 100%。

（四）自然人

1、名称：姜福红

住所：黑龙江省哈尔滨市道里区

2、名称：张利斌

住所：黑龙江省兰西县

3、名称：刘闯

住所：黑龙江省哈尔滨市道里区

4、名称：耿艳霞

住所：黑龙江省林口县

5、名称：纪成

住所：黑龙江省哈尔滨市道里区

6、名称：王志

住所：黑龙江省肇东市

7、名称：周喜才

住所：黑龙江省尚志市

8、名称：刘明鹤

住所：哈尔滨市道里区

9、名称：李占权

住所：黑龙江省双城市

10、名称：刘峻山

住所：黑龙江省五常市

11、名称：张奎义

住所：哈尔滨市道外区

12、名称：田全录

住所：黑龙江省富锦市

13、名称：高艳红

住所：哈尔滨市道里区

14、名称：杨彦兵

住所：黑龙江省肇东市

15、名称：关红霞

住所：黑龙江省哈尔滨市南岗区

16、名称：耿影

住所：黑龙江省哈尔滨市南岗区

17、名称：张国良

住所：黑龙江省哈尔滨市道外区

18、名称：李佳瑞

住所：黑龙江省宾县

19、名称：李雪平

住所：黑龙江省兰西县

20、名称：张欢

住所：哈尔滨市道里区

21、名称：鲁嘉

住所：黑龙江省双鸭山市尖山区

22、名称：赵娜

住所：哈尔滨市道里区

23、李建华

住所：上海市普陀区

24、陈芳廷

住所：中国台湾省

25、范艳培

住所：河南省叶县

26、赵广超

住所：安徽省舒城县

27、宋家相

住所：安徽省蚌埠市

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

序号	资产名称	资产套数	资产性质	面积 (平方米)	资产获得日期	备注
1	北京市昌平区英才北三街 16 号院 14 号楼 101 室、102 室、103 室、104 室、106 室、107 室、401 室	7	商铺	825.36	2025 年 8 月 14 日	根据协商，本次交易转让其中 101 室、103 室、106 室、107 室、401 室共 5 套资产，面积 647.41 平方米
2	上海市普陀区华池路 217 号大华峯荟小区 3 号 2 层、3 层、5 层	3	商铺	950.07	2024 年 11 月 6 日	
3	杭州市江干区艮山西路与秋涛北路交叉口西南	38	办公	2,794.01	2021 年 6 月 29 日	根据协商，本次交易转让其中 1 套资产，面积 118.04 平方米
4	哈尔滨市道里区三环路与机场快速路交口中央广场项目	29	办公	1,597.85	2023 年 7 月 24 日	
5	安徽省六安舒城奥园滨湖观澜项目	4	住宅	520.17	2024 年 1 月 9 日	

注：上表中序号 1 的资产为购买获得，购买交易对方为绿地集团北京京腾置业有限公司，系公司与下游客户协商为获取下游客户抵债资产而另行购买的下游客户其他资产。具体为，为加快债权清收，实现资金回笼，公司作为债权人通过取得部分下游客户已建成的住宅、商铺等（简称“抵债资产”）用于抵偿其所欠付公司款项，在公司获取前述抵债资产前，根据双方协商，公司需另行购买下游客户其他房源即本次出售的标的资产。

上表中序号 2、序号 3、序号 5 的资产购买交易对方分别为上海普华房地产开发有限公司、绿地控股集团杭州东城房地产开发有限公司、六安奥禾置业有限公司，系当时公司通过向下游客户购买相关资产进而维护与下游核心客户的业务合作关系。

上表中序号 4 的资产系公司为加快债权清收，实现资金回笼，作为债权人与下游客户协商一致通过资产抵债的方式实现债权清收而获取的下游客户抵债资产。

公司购买标的资产的资金来源为自有资金，不影响公司正常生产经营，未对公司财务状况及经营成果产生重大影响，不存在损害上市公司和全体股东利益的情形。

本次交易标的资产账面情况如下：

序号	资产名称	资产套数	账面原值（元）	减值准备（元）	账面净值（元）	资产出售价格（元）	资产处置损失（元）
1	北京市昌平区英才北三街 16 号院 14 号楼 101 室、103 室、106 室、107 室、401 室	5	12,948,200.00	-	12,948,200.00	5,826,690.00	7,121,510.00
2	上海市普陀区华池路 217 号 大华峯荟小区 3 号 2 层、3 层、5 层	3	41,536,181.00	10,213,746.90	31,322,434.10	18,490,000.00	12,832,434.10
3	杭州市江干区艮山西路与秋涛北路交叉口西南	1	4,242,487.00	1,043,227.55	3,199,259.45	1,010,461.44	2,304,973.99
4	哈尔滨市道里区三环路与机场快速路交口中央广场项目	29	10,971,432.17	2,242,934.82	8,728,497.35	5,152,077.00	4,220,685.15
5	安徽省六安舒城奥园滨湖观澜项目	4	5,522,954.27	1,321,716.92	4,201,237.35	1,792,000.00	2,557,200.56
合计		42	75,221,254.44	14,821,626.19	60,399,628.25	32,271,228.44	29,036,803.80

本次交易标的资产不存在抵押、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。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，结合公司战略及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，因此形成本次出售资产交易。

（二）本次交易标的资产的定价依据

本次交易定价以资产账面价值为基础，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，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。

其中，序号1位于北京市昌平区的标的资产和序号2位于上海市普陀区的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，同时结合周边市场行情、上一年度同类型资产价格、资产规划预期，房屋备案价格等因素综合确定，符合法律规定及市场惯例；序号3位于杭州市江干区的办公用房标的资产、序号4位于哈尔滨市道里区的办公用房标的资产、序号5六安舒城奥园滨湖观澜项目的住宅标的资产，在购入或抵入时所处的房地产行业景气度相对较高，该类资产仍具有一定的市场流动性，近两年房地产市场交易远不及预期，办公用房和住宅市场价值大幅回落且交易活跃度低。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，继续持有可能导致资产进一步减值，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

（一）北京市昌平区标的资产出售协议

1、协议主体

甲方（转让方）：德爱威建设工程有限公司北京昌平信息咨询分公司

乙方（受让方）：北京环球鼎添文化传播有限公司

2、标的资产

昌平区英才北三街16号院14号楼101室、102室、103室、104室、106室、107室、401室

3、转让价格

转让价款为人民币7,428,240元。

4、付款及过户安排

乙方按照协议约定向甲方支付人民币7,428,240元，甲方收到全部款项后配合乙方完成过户事项。

5、协议生效

本合同经双方签名或盖章后生效。

根据协商，本次交易转让其中五套资产，涉及转让价格为5,826,690元。

（二）上海市普陀区标的资产出售协议

1、协议主体

出售人（甲方）：上海东方雨虹防水工程有限公司

买受人（乙方）：李建华

2、标的资产

上海市华池路217号大华峯荟小区3号2层、3层、5层

3、转让价格

甲乙双方分别就每套标的房源签订房屋转让合同，成交价格合计为人民币18,490,000元。

4、付款及过户安排

乙方在接到甲方或开发商通知后7日内到指定地点与开发商签订《购房合同》，乙方与开发商办理网签过户手续，并按照协议约定向甲方支付购房款。

5、协议生效

本合同经各方签名或盖章后生效。

（三）杭州市江干区标的资产出售协议

1、协议主体

出售人（甲方）：上海东方雨虹防水工程有限公司

买受人（乙方）：杭州泽驰装饰有限公司

2、标的资产

位于杭州市江干区的商业中心项目38套标的物业

3、转让价格

标的物业转让总价款为人民币26,431,306元

4、付款及过户安排

乙方按照协议约定向甲方支付购房款，甲方收到购房款后需出具对应金额房源的乙方办理更名网签事宜资料。

5、协议生效

本合同自各方签章后生效。

根据协商，本次交易转让其中一套资产，涉及转让价格为1,010,461.44元。

（四）哈尔滨市道里区标的资产出售协议

1、协议主体

出售人（甲方）：德爱威建设工程有限公司

买受人（乙方）：姜福红、张利斌、刘闯、耿艳霞、纪成、黑龙江亭同贸易有限公司、王志、周喜才、刘明鹤、李占权、刘峻山、张奎义、田全录、高艳红、杨彦兵、关红霞、耿影、张国良、李佳瑞、李雪平、张欢、鲁嘉、赵娜

2、标的资产

位于哈尔滨市道里区三环路与机场快速路交口中央广场项目29套标的资产

3、转让价格

甲方分别就每套标的房源与乙方签订房屋买卖合同，转让价格合计为人民币5,152,077.00元。

4、付款及过户安排

乙方按照协议约定向甲方支付购房款，甲乙双方共同向不动产登记机构申请办理不动产转移登记。

5、协议生效

本合同自甲乙双方签名或盖章之日起生效。

（五）安徽省六安市舒城县标的资产出售协议

1、协议主体

出售人（甲方）：广东东方雨虹防水工程有限公司

买受人（乙方）：陈芳廷、范艳培、赵广超、宋家相

2、标的资产

六安舒城奥园滨湖观澜项目4套标的资产

3、转让价格

甲方分别就每套标的房源与乙方签订房屋买卖合同，转让价格合计为人民币1,792,000元。

4、付款及过户安排

乙方按照协议约定支付首笔房款。甲方收到乙方房款后，甲乙双方配合签署相应的《商品房买卖合同》及相关文件，并按照甲方或相关方的要求按期办理不

动产转移登记手续。

5、协议生效

本合同自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，及时处置可避免资产进一步减值，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 2,903.68 万元，自 2025 年 12 月 9 日最近一次披露《关于出售资产的公告》后累计产生的资产处置损失 3,839.66 万元，达到公司最近一个会计年度经审计净利润的 10%以上，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、第九届董事会第四次会议决议。

特此公告。

北京东方雨虹防水技术股份有限公司董事会

2026 年 1 月 17 日