

证券代码：002271

证券简称：东方雨虹

公告编号：2025-115

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资产，实现资金回笼，改善资产结构，优化公司财务状况，保障公司及全体股东利益，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，交易标的资产为位于北京市密云区和杭州市江干区（现已更名为上城区，下同）的部分商铺及办公用房（以下简称“标的资产”）。

2、2025年11月11日，公司召开第八届董事会第三十三次会议，以11票赞成、0票反对、0票弃权、0票回避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2,580.85万元，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。根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，本次交易属于董事会决策权限，无需提请公司股东大会审议批准。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）北京溪露品茗轩商贸有限公司

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地址：北京市密云区彩澄路5号院4号楼1至3层1等[2]套（4号楼1至3层1）

法定代表人：李晶晶

注册资本：100万元

统一社会信用代码：91110228MA01UW48X5

经营范围：销售食品；销售礼品、文化用品、工艺品、服装、鞋帽、针纺织品、五金交电；会议服务；组织文化艺术交流活动（不含演出及棋牌娱乐）；承办展览展示活动；经济贸易咨询；企业策划。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品以及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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

股东情况：李晶晶持股 60%，姬然持股 40%。

（二）兆嘉商业管理（北京）有限公司

企业性质：其他有限责任公司

注册地址：北京市密云区彩澄路 5 号院 2 号楼 4 层 411 等[67]套（2 号楼 5 层 501）

法定代表人：李宏伟

注册资本：100 万元

统一社会信用代码：91110228MA01UD0J2Q

经营范围：一般项目：企业管理；非居住房地产租赁；文具用品零售；文具用品批发；化妆品零售；计算机软硬件及辅助设备零售；家用电器销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；未经加工的坚果、干果销售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；鞋帽零售；针纺织品销售；服装服饰零售；会议及展览服务；广告设计、代理；平面设计；广告制作；图文设计制作；规划设计管理；专业设计服务；摄影扩印服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；组织文化艺术交流活动；婚姻介绍服务；礼仪服务；打字复印；办公设备销售；计算机及办公设备维修；食品销售（仅销售预包装食品）；企业形象策划；体育用品及器材零售；日用品销售；通讯设备销售；日用杂品销售；厨具卫具及日用杂品零售；办公用品销售；五金产品零售；医护人员防护用品生产（I 类医疗器械）；机械设备销售；信息系统集成服务；软件开发；计算机系统服务；家具销售；仪器仪表销售；电气信号设备装置销售；安全技术防范系统设计施工服务；汽车零配件零售；日用百货销售；金属制品销售；家用电器零配件销售；摩托车

及零配件零售；日用家电零售；劳动保护用品销售；机械零件、零部件销售；珠宝首饰制造；珠宝首饰零售；珠宝首饰回收修理服务；珠宝首饰批发；艺（美）术品、收藏品鉴定评估服务；销售代理；国内贸易代理；五金产品批发；五金产品制造；箱包制造；箱包销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；钟表与计时仪器销售；钟表销售；钟表与计时仪器制造；眼镜销售（不含隐形眼镜）；文艺创作；商业综合体管理服务；企业管理咨询；食用农产品零售。（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：食品销售；烟草制品零售；酒类经营。（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。）

股东情况：亿鸣实投（北京）科技有限公司持股 90%，李宏伟持股 10%。

（三）北京睿信永源科技有限责任公司

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地址：北京市密云区彩澄路 5 号院 2 号楼 5 层 507

法定代表人：李春香

注册资本：10 万元

统一社会信用代码：91110118MACW4AW27A

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；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；会议及展览服务；商务秘书服务；社会经济咨询服务；科技中介服务。（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）（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。）

股东情况：吴成立持股 50%，马金玲持股 50%。

（四）北京益华创鑫科技有限责任公司

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地址：北京市密云区兴盛南路 8 号院 2 号楼 106 室-1573（商务区集中办公区）

法定代表人：李同阳

注册资本：100 万元

统一社会信用代码：91110228MA01J71L95

经营范围：技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；销售防盗安全门、消防器材、计算机、软件及辅助设备、电子产品、通讯设备、音响设备、机械设备、照明器材、五金交电（不含电动自行车）、体育用品、文化用品、工艺品、家用电器、金属材料、建筑材料、日用杂货、针纺织品、服装、鞋帽、塑料制品；专业承包；维修消防器材；组织文化艺术交流活动（不含演出及棋牌娱乐）。（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：李同阳持股 80%，蔡温娜持股 20%。

（五）北京春芄源商贸有限公司

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地址：北京市密云区彩澄路 1 号院 2 号楼 1 至 2 层 10 号等[975]套（2 号楼 1 至 2 层 1 号）

法定代表人：马丽

注册资本：5 万元

统一社会信用代码：91110118MAEPMXDC6Q

经营范围：一般项目：日用百货销售；服装服饰批发；鞋帽批发；日用品销售；五金产品零售；电子产品销售；化妆品批发；针纺织品销售；化妆品零售；五金产品批发；家用电器销售；服装服饰零售；宠物食品及用品批发；宠物食品及用品零售。（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）（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。）

股东情况：李鸣儒持股 80%，马丽持股 20%。

（六）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%。

（七）自然人黄涛

自然人名称：黄涛

住所：安徽省全椒县

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、交易标的基本情况

序号	资产名称	资产套数	资产性质	面积（平方米）	资产购买日期	备注
1	北京市密云区滨河路与水源路交叉口彩澄路 5 号院 4 号楼房屋 4#-1 室	1	商铺	359.05	2025 年 4 月 7 日	
2	北京市密云区滨河路与水源路交叉口彩澄路 5 号院 2 号楼房屋 1-501、1-503、1-504、1-505、1-506 室	5	办公	406.15	2025 年 7 月 3 日	
3	北京市密云区滨河路与水源路交叉口彩澄路 5 号院 2 号楼房屋 1-507、1-511、1-512 室	3	办公	312.53	2025 年 7 月 3 日	
4	北京市密云区滨河路与水源路交叉口彩澄路 3 号院 1 号楼房屋 14-115 室	1	商铺	207.05	2025 年 7 月 3 日	
5	北京市密云区滨河路与水源路交叉口彩澄路 1 号院 2 号楼房屋 16-101 室	1	商铺	207.27	2025 年 7 月 3 日	
6	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 12 月 1 日	根据协商，本次交易先转让其中 8 套标的物业，涉及转让价格为 4,883,824.02 元。

7	杭州市江干区（凯旋单元 FG04-C2/R21-03 地块，东至艮秋立交桥、秋涛北路 323 号、秋涛北路，南至浙江大学（华家池校区），西至规划道路，北至艮山西路、浙江省石油化学工业厅）	12	公寓	878.18	2021 年 12 月 1 日	根据协商，本次交易先转让其中 5 套标的物业，涉及转让价格为 2,943,800.75 元。
---	---	----	----	--------	-----------------	--

注 1：上表中序号 1-5 的购买交易对方为绿地集团北京京腾置业有限公司，序号 6-7 的购买交易对方为绿地控股集团杭州东城房地产开发有限公司，前述购买交易对方的控股股东均为绿地控股集团股份有限公司。序号 1-5 标的资产的购入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。序号 6-7 标的资产的购入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国企客户的业务合作关系。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。

注 2：上表中序号 1-5 标的资产为公司 2025 年购买，序号 6-7 标的资产为公司 2021 年购买，基于目前公司加快资金回收，尽快处置非生产资料的核心目标，结合目前房价趋势等综合因素，公司在购买本次交易标的后考虑尽快出售，促成成交而加速现金回收，因此形成本次出售资产。

本次交易标的资产为位于北京市密云区、杭州市江干区的部分不动产，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的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

本次交易标的资产的账面原值为 52,392,844.00 元，已计提资产减值准备 8,093,953.19 元，账面净值为 44,298,890.81 元，具体情况如下表：

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	北京市密云区滨河路与水源路交叉口彩澄路 5 号院 4 号楼房屋 4#-1 室	1	4,620,974.00	-	4,620,974.00	3,234,682.00	1,386,292.00
2	北京市密云区滨河路与水源路交叉口彩澄路 5 号院 2 号楼房屋 1-501、	5	4,467,650.00	-	4,467,650.00	2,233,825.00	2,233,825.00

	1-503、1-504、 1-505、1-506 室						
3	北京市密云区滨河 路与水源路交叉口 彩澄路 5 号院 2 号 楼房屋 1-507、 1-511、1-512 室	3	3,594,095.00	-	3,594,095.00	1,797,048.00	1,797,047.00
4	北京市密云区滨河 路与水源路交叉口 彩澄路 3 号院 1 号 楼房屋 14-115 室	1	3,726,900.00	-	3,726,900.00	1,863,450.00	1,863,450.00
5	北京市密云区滨河 路与水源路交叉口 彩澄路 1 号院 2 号 楼房屋 16-101 室	1	3,067,596.00	-	3,067,596.00	1,533,798.00	1,533,798.00
6	杭州市江干区艮山 西路与秋涛北路交 叉口西南房屋 8 套	8	21,140,426.00	5,198,430.76	15,941,995.24	4,883,824.02	5,935,879.82
7	杭州绿地商务中心 杭州市江干区（凯 旋单元 FG04-C2/R21-03 地块，东至艮秋立 交桥、秋涛北路 323 号、秋涛北路， 南至浙江大学（华 家池校区），西至 规划道路，北至艮 山西路、浙江省石 油化学工业厅）项 目房屋 5 套	5	11,775,203.00	2,895,522.43	8,879,680.57	2,943,800.75	1,386,292.00
合计		24	52,392,844.00	8,093,953.19	44,298,890.81	18,490,427.77	25,808,463.04

四、交易协议的主要内容

（一）北京市密云区标的资产出售协议一

1、协议主体

甲方（转让方）：德爱威建设工程有限公司

乙方（受让方）：北京溪露品茗轩商贸有限公司

2、标的资产

密云朗山项目一套不动产。

3、转让价格

转让价款为人民币3,234,682元。

4、付款及过户安排

合同签订后5个工作日，乙方向甲方支付人民币3,234,682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。

(二) 北京市密云区标的资产出售协议二

1、协议主体

甲方（转让方）：德爱威建设工程有限公司密云分公司

乙方（受让方）：兆嘉商业管理（北京）有限公司

2、标的资产

密云朗山项目五套不动产。

3、转让价格

转让价款为人民币2,233,825元。

4、付款及过户安排

合同签订后5个工作日，乙方向甲方支付人民币2,233,825元，甲方收到全部款项后配合乙方完成房屋过户事项。

5、协议生效

本合同经双方签名或盖章后生效。

(三) 北京市密云区标的资产出售协议三

1、协议主体

甲方（转让方）：德爱威建设工程有限公司密云分公司

乙方（受让方）：北京睿信永源科技有限责任公司

2、标的资产

密云朗山项目三套不动产。

3、转让价格

转让价款为人民币1,797,048元。

4、付款及过户安排

合同签订后5个工作日，乙方向甲方支付人民币1,797,048元，甲方收到全部款项后配合乙方就本合同约定的房屋与开发商签署正式购房合同并办理网签备案手续。

5、协议生效

本合同经双方签名或盖章后生效。

（四）北京市密云区标的资产出售协议四

1、协议主体

甲方（转让方）：德爱威建设工程有限公司密云分公司

乙方（受让方）：北京益华创鑫科技有限责任公司

2、标的资产

密云朗山项目一套不动产。

3、转让价格

转让价款为人民币1,863,450元。

4、付款及过户安排

合同签订后5个工作日，乙方向甲方支付人民币1,863,450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。

（五）北京市密云区标的资产出售协议五

1、协议主体

甲方（转让方）：德爱威建设工程有限公司密云分公司

乙方（受让方）：北京春茆源商贸有限公司

2、标的资产

密云朗山项目一套不动产。

3、转让价格

转让价款为人民币1,533,798元。

4、付款及过户安排

合同签订后5个工作日，乙方向甲方支付人民币1,533,798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。

（六）杭州市江干区标的资产出售协议一

1、协议主体

甲方：上海东方雨虹防水工程有限公司

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，本次交易先转让其中8套标的物业，涉及转让价格为4,883,824.02元。

（七）杭州市江干区标的资产出售协议二

1、协议主体

甲方：上海东方雨虹防水工程有限公司

乙方：黄涛

2、标的资产

杭州绿地商业中心项目12套标的物业。

3、转让价格

标的物业转让总价款为人民币8,030,041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，甲方收到全部购房款后，协助乙方或乙方指定购买人办理对应房源的网签事宜。

5、协议生效

本合同自各方签章后生效。

根据协商,本次交易先转让其中5套标的物业,涉及转让价格为2,943,800.75元。

五、本次交易的定价依据

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,进一步优化公司产业布局和资产结构,尽快实现资金回笼,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,位于北京市密云区的商铺及办公用房标的资产在购入时为一手房交易,购入价格系结合周边市场行情、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;位于杭州市江干区的办公用房及公寓标的资产在购入时所处的房地产行业景气度较高,近几年房地产市场交易不及预期,本次出售资产系根据公司战略调整,基于尽快实现现金回笼的核心理念,考虑到资产的市场需求较小,市场流动性较弱,结合目前市场价格与交易对方协商确定,因此产生一定折损,符合市场惯例。

六、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。

七、出售资产目的和对公司的影响

为盘活资产,实现资金回笼,改善资产结构,优化公司财务状况,保障公司及全体股东利益,出售公司及下属子公司持有的部分不动产,提升资金周转及运营效率,实现资产有效配置,保障公司的可持续发展,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2,580.85万元,除本次交易外,2025年10月公司及控股子公司发生的出售资产事项累计形成资产处置收益17.37万元,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。

八、备查文件

1、第八届董事会第三十三次会议决议。

特此公告。

北京东方雨虹防水技术股份有限公司董事会

2025 年 11 月 13 日