

证券代码：839264

证券简称：世纪明德

主办券商：天风证券

北京世纪明德教育科技有限公司出售资产的公告

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

为整合资源配置，改善公司财务结构，公司拟将持有的位于陕西省西安市的12套房产进行出售，购买方分别为自然人李真真和李隆钱（李真真和李隆钱各购买6套），出售总价为人民币950万元。具体出让面积、实际成交价格、支付方式和支付进度等以最终各方签署的出售协议及相关法律文件约定为准。

（二）是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

根据《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。”

公司2024年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额106,677,151.20元，归属于母公司的净资产额为28,977,992.83元。截至2026年3月31日，上述12套房产的账面净值为8,065,213.21元，出售总价为9,500,000元。以

账面净值和出售金额孰高取值，出售的资产总额占公司 2024 年度经审计的财务报表期末资产总额的比例为 8.91%，占公司 2024 年度经审计的合并财务报表期末归属于母公司的净资产额的比例为 32.78%。

公司不存在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行出售的事项。

综上，本次交易事项未达到重大资产重组标准，不构成重大资产重组。

（三）是否构成关联交易

本次交易不构成关联交易。

（四）审议和表决情况

公司于 2026 年 4 月 7 日召开第四届董事会第九次会议，会议审核通过了《关于公司拟出售西安房产的议案》。议案表决结果：赞同 3 票，反对 0 票，弃权 0 票。根据《公司章程》第四十条第（二十）项规定，交易金额超过公司最近一期经审计的净资产值的 10% 的公司资产（不包括股权投资）处置由股东会审议。故本议案尚需提交股东会审议。

（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、自然人

姓名：李真真

住所：西安市碑林区孟家巷

信用情况：不是失信被执行人

2、自然人

姓名：李隆钱

住所：陕西省商洛市柞水县杏坪镇柴庄社区

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：不动产
- 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：西安市曲江新区金滹沱二路 889 号 1 幢
- 4、交易标的其他情况

上述 12 套房产的账面原值为人民币 13,156,779.82 元，产权清晰，当前处于出租状态。

（二）交易标的资产权属情况

本次交易的 12 套房产为公司自有资产，不存在诉讼、仲裁、查封、冻结等司法限制情形。交易的房产虽因公司向银行融资贷款事宜目前仍处于抵押状态，但公司将尽快清偿相关贷款并解除抵押，以保障房屋权属的正常转移。

四、定价情况

（一）交易标的财务信息及审计评估情况

1、本次交易的 12 套房产账面原值为人民币 13,156,779.82 元，截至 2026 年 3 月 31 日，上述 12 套房产的账面净值为人民币 8,065,213.21 元（未审计）。

2、根据北京华通德信资产评估事务所（普通合伙）出具的华通德信评字【2026】第 HT-Ab597 号、华通德信评字【2026】第 HT-Ab598 号评估报告，评估基准日为 2026 年 4 月 1 日，采用市场比较法作为本次评估的基本方法，本次交易房产的评估总价为人民币 10,290,768.49 元。其中，李真真拟购买的 6 套房产的评估总价为人民币 5,145,755.21 元，李隆钱拟购买的 6 套房产的评估总价为

人民币 5,145,013.28 元。

（二）定价依据

本次交易价格在综合考虑房产评估价、账面净值、西安本地市场行情及交易房产的实际现状的基础上，由交易各方遵循公平、自愿、公允原则协商确定。

本次成交价格略低于评估价值，主要理由如下：

1、本次评估采用市场比较法，反映的是公开市场理论参考价值，未考虑快速变现、批量交易、付款条件、过户周期等实操因素。在当前市场环境下，实际成交价格较评估值存在合理下浮，符合市场惯例。

2、本次评估以标的房产无权利限制为假设前提，而交易房产实际存在抵押、出租等他项权利状态，成交价格已充分考虑上述因素影响。

3、本次交易价格虽略低于评估价值，但显著高于房产账面净值，定价公允合理，不存在损害公司及股东利益的情形。

（三）交易定价的公允性

本次交易定价公平合理、交易程序合规，不存在损害公司及股东利益的情形。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

公司拟出售位于陕西省西安市的 12 套房产，购买方为自然人李真真、李隆钱，二人各购买 6 套，李真真和李隆钱的各自交易价格均为人民币 475 万元，出售总价合计人民币 950 万元。

（二）交易协议的其他情况

具体出让面积、实际成交价格、支付方式和支付进度、权利义务、过户手续等，均以最终签署的出售协议及相关法律文件为准。

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

本次出售资产主要为优化公司资产结构，整合资源配置，改善公司财务状况，提升资产使用效率。

（二）本次交易存在的风险

本次交易系公司基于长远发展作出的审慎决策，不存在重大风险因素。

（三）本次交易对公司经营及财务的影响

本次交易符合公司战略发展规划，对公司未来财务状况和经营成果将产生积极影响。

七、备查文件

《北京世纪明德教育科技股份有限公司第四届董事会第九次会议决议》

华通德信评字【2026】第 HT-Ab597 号、华通德信评字【2026】第 HT-Ab598 号评估报告

北京世纪明德教育科技股份有限公司

董事会

2026 年 4 月 8 日