

证券代码：400228

证券简称：R 三盛 1

主办券商：西部证券

三盛智慧教育科技股份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

根据公司未来的发展战略和业务布局，为优化资产结构，经中介机构居间介绍，公司于 2024 年 8 月 19 日召开第六届董事会第二十四次会议及 2024 年 9 月 4 日召开 2024 年第四次临时股东大会决议通过拟将北京市海淀区西北旺东路 10 号院东区 21 号楼（以下简称“北京三盛大厦”）通过协议方式向北京空中的士航空科技服务有限公司进行转让，成交金额约为 302,523,932.65 元。由于北京空中的士航空科技服务有限公司未能如期取得北京市中关村管委会的购买资格后，本次交易终止。

经中介机构居间介绍，变更公司出售北京三盛大厦买受方，拟将北京三盛大厦及土地使用权通过协议方式向北京数字政通科技股份有限公司（以下简称“北京数字政通”）进行转让，成交金额为经买卖双方协商一致，该房屋及土地使用权成交价格为：人民币¥230,000,000.00 元（大写贰亿叁仟万元整）。

北京三盛教育作为北京三盛大厦的产权人，对该房产进行了装饰、装修，并添置了相关设备设施，达到办公运营的使用状态，现北京三盛教育和北京数字政通双方就北京三盛大厦房屋装修及相关设施设备买卖达成一致意见，该房产装修、附属设备、办公设备设施合计价格为：人民币¥40,400,000 元（大写肆仟零肆拾万元整）。

（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《非上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，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 50%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 50%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报表期末资产总额的比例达到 30%以上。

公司最近一年经审计数据为 2022 年，2022 年度经审计的合并财务报表期末资产总额为人民币 2,668,687,833.59 元，期末净资产额为人民币 1,351,479,521.50 元。

根据《非上市公司重大资产重组管理办法》第四十条 计算本办法第二条规定的比例时，应当遵守下列规定：（二）……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……本次出售三盛大厦及土地使用权账面价值为 120,905,035.86 元，占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 4.53%，占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 8.95%；

本次出售三盛大厦及土地使用权交易金额总计 270,400,000.00 元，占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 10.13%，占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 20.01%。

综上所述，本次交易未达到《非上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组的相关标准，故本次交易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 2025 年 1 月 20 日召开的第七届董事会第二次会议审议了《关于变更

公司出售北京三盛大厦买受方的议案》应出席董事会董事人数共 5 人，实际出席本次董事会会议的董事共 5 人。表决结果：同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票，回避 0 票。本次出售资产产生的利润超过公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%，且绝对金额超过 500 万元，本议案尚需提交股东大会进行审议表决。

（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：北京数字政通科技股份有限公司

住所：北京市海淀区东北旺西路 8 号中关村软件园 9 号楼国际软件大厦

注册地址：股份有限公司(上市公司)

注册资本：621,130,158

主营业务：技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询、技术推广；基础软件服务、应用软件开发、产品设计；计算机系统服务；数据处理；出租办公用房；机械设备租赁；经济贸易咨询；投资咨询；项目投资；投资管理；资产管理；货物进出口、技术进出口、代理进出口；销售通讯设备、电子产品、计算机、软件及辅助设备、汽车；专业承包。（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。）

法定代表人：王东

控股股东：吴强华

实际控制人：吴强华

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：土地及地上房产
- 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：海淀区西北旺东路 10 号院东区 21 号楼-2 至 6 层 101
- 4、交易标的其他情况

北京市海淀区中关村软件园二期的三盛大厦及土地使用权。

北京市海淀区中关村软件园二期的三盛大厦，2015 年 5 月 31 日投入使用，原值为 15,498.59 万元。大厦对应的土地使用权面积为 6,566.97 平方米，土地用途为科教用地；房屋建筑物面积合计 18,755.14 平方米，其中：地上建筑物共 6 层，建筑面积共 13,628.86 平方米，现状用途主要是办公，部分自用，部分出租给北京并行科技股份有限公司等公司作办公使用；地下建筑共 2 层，建筑面积合计共 5,126.28 平方米，主要是地下车库、食堂和设备用房，食堂目前已出租。

5、交易标的资产权属情况

经第六届董事会第二十二次会议审议通过了《关于公司向银行申请授信暨接受关联方无偿担保的议案》，因经营周转需要，公司于 2023 年 04 月 27 日与兴业银行股份有限公司北京分行签订编号为兴银京双井（2023）短期字第 202303-1 号的《流动资金借款合同》，借款期限为壹拾贰个月，合同借款金额人民币 192,596,884.44 元，到期日为 2024 年 04 月 27 日。现由于我公司经营性回款受阻，无法筹措资金正常还款，同意向兴业银行北京分行继续申请授信及流动资金贷款人民币 192,596,884.44 元，期限壹拾贰个月，用途为用于借新还旧，偿还兴银京双井（2023）短期字第 202303-1 号合同项下借款，由公司名下坐落在北京市海淀区西北旺东路 10 号院东区 21 号楼-2 至 6 层 101，国有建设用地使用权与房屋所有权（不动产权证号：京（2018）海不动产权第 0050758）提供抵押担保，并由实际控制人戴德斌先生提供个人连带责任保证担保。

除上述抵押外，上述房产权属清晰，不存在抵押、质押或其他第三人权利

的情况，不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

四、定价情况

（一）交易标的财务信息及审计评估情况

交易标的的账面原值为 154,985,860.40 元，折旧及摊销金额 34,080,824.54 元，账面净值为 120,905,035.86 元。根据广东省大周行房地产土地资产评估有限公司对标的资产的评估价值为 30,329.20 万元。经双方协商定价，该房屋成交价格为：人民币¥230,000,000.00 元（大写 贰亿叁仟万元整）。另北京三盛教育和北京数字政通双方就北京三盛大厦房屋装修及相关设施设备买卖达成一致意见，该房产装修、附属设备、办公设备设施合计价格为：人民币¥40,400,000 元（大写肆仟零肆拾万元整）。

（二）定价依据

经广东省大周行房地产土地资产评估有限公司对标的资产在评估基准日 2024 年 7 月 31 日的价值进行了评估，并出具大周行评报字【2024】第 SZ08040 号评估报告，具体评估情况如下：

本次评估的价值类型为市场价值，采用收益法评估：

截至评估基准日 2024 年 7 月 31 日，公司拟转让的位于北京市海淀区西北旺东路 10 号院东区 21 号楼-2 至 6 层 101 的房产评估价值为 30,329.20 万元。

经公司综合考虑公司未来的发展战略和业务布局，为优化资产结构，决定按照目前市场价进行出售。

（三）交易定价的公允性

本次交易遵循公平、自愿的原则，公允合理，不存在损害公司和其他股东利益的情形。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

公司拟将北京市海淀区西北旺东路 10 号院东区 21 号楼-2 至 6 层 101（以下简称“北京三盛大厦”）房屋及土地使用权通过协议方式向北京数字政通科技股份有限公司（以下简称“北京数字政通”）进行转让，成交金额为人民币¥230,000,000.00 元（大写贰亿叁仟万元整）。

北京三盛教育作为北京三盛大厦的产权人，对该房产进行了装饰、装修，并添置了相关设备设施，达到办公运营的使用状态，现北京三盛教育和北京数字政通双方就北京三盛大厦房屋装修及相关设施设备买卖达成一致意见，该房产装修、附属设备、办公设备设施合计价格为：人民币¥40,400,000 元（大写肆仟零肆拾万元整）。

（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

本次交易所得将用于归还银行贷款和已欠的利息、支付已欠的各项税费及公司费用、支付已面临的中国证监会对公司的罚款和已面临的投资者索赔，支付为保证公司运营的各项费用等。有利于更好的支持公司战略发展，提高运营和管理效率。

（二）本次交易存在的风险

本次交易符合公司发展规划，不会对公司生产经营产生重大不利影响。

（三）本次交易对公司经营及财务的影响

本次出售资产是根据公司未来的发展战略和业务布局，优化资产结构，对公司当期的财务状况和经营业绩有一定积极的影响。

七、备查文件目录

（一）《第七届董事会第二次会议决议》；

-
- (二)《北京市存量房屋买卖合同》；
(三)《房屋装修以及相关设备设施购买协议》；
(四)《三盛大厦资产评估报告》。

三盛智慧教育科技股份有限公司

董事会

2025年1月21日