

证券代码：600288

证券简称：大恒科技

编号：临2023-020

大恒新纪元科技股份有限公司 关于出售部分自有房产的进展公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、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责任。

重要内容提示：

● 大恒新纪元科技股份有限公司（以下简称“公司”）于2023年7月7日与北京中科润宇环保科技股份有限公司（以下简称“中科环保”）签署了《北京市存量房屋买卖合同》，公司将位于北京市海淀区苏州街3号大恒科技大厦北座9层、10层（建筑面积合计4263.98平方米）的自有房产以每层87,091,791.50元的价格出售给中科环保，两层房产出售价款合计174,183,583.00元；

● 本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组；

● 本次交易已经公司第八届董事会第二十三次会议审议通过，尚须提交公司2023年第一次临时股东大会审议。

一、交易概述

公司于2022年6月24日召开的第八届董事会第十六次会议审议通过了《关于拟出售部分自有房产的议案》，为聚焦公司主业，盘活低效资产，进一步支持主业发展，公司拟出售位于北京市海淀区苏州街3号大恒科技大厦北座9层、10层的自有办公房产，其建筑面积合计4263.98平方米（其中每层建筑面积2131.99平方米，套内建筑面积1691.96平方米）。公司将参考市场价格并根据公司实际需求等多方面因素考虑，以不低于4万元/平方米（如与评估值存在差异，以高者为准）为最终成交价格。具体内容详见公司于2022年6月25日在上海证券交易所网站披露的《关于拟出售公司部分自有房产的公告》（临2022-034）。

二、交易进展

公司于 2023 年 7 月 7 日召开第八届董事会第二十三次会议，以 7 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过，同意将公司位于北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦北座 9 层、10 层（建筑面积合计 4263.98 平方米）的自有房产以每层 87,091,791.50 元的价格出售给中科环保，两层房产出售价款合计 174,183,583.00 元。公司独立董事就本次房产出售事项发表了独立意见。

中科环保聘请了北京同仁和资产评估有限责任公司以 2023 年 3 月 31 日为评估基准日对交易标的进行评估。根据北京同仁和资产评估有限责任公司 2023 年 5 月 30 日出具的《北京中科润宇环保科技股份有限公司拟收购大恒新纪元科技股份有限公司持有的位于北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦北座 9 层、10 层办公用房地产项目资产评估报告》（同仁和评报字【2023】036 号），采用市场法和收益法对评估对象分别进行评估，并对以上各种方法测算的价格进行综合处理，最终评估交易标的在 2023 年 3 月 31 日的评估值为含税价 17,419.40 万元。

上述交易事项尚须提交 2023 年第一次临时股东大会审议。

三、交易对方情况介绍

企业名称：北京中科润宇环保科技股份有限公司

统一社会信用代码：9111010859600313X0

企业类型：其他股份有限公司（上市）

注册地址：北京市海淀区苏州街 3 号 11 层 1102-03

成立时间：2012 年 05 月 24 日

注册资本：147188 万元人民币

法定代表人：栗博

经营范围：技术开发、技术推广、技术服务；废气治理；大气污染治理；专业技术服务；销售自行开发后的产品、电子产品、机械设备、五金交电；货物进出口、技术进出口、代理进出口；水污染治理；污水处理及其再生利用；机械设备租赁（不含汽车租赁）；城乡生活垃圾的清扫、收集、运输、处理；固体废物污染治理；施工总承包；专业承包；劳务分包；建设工程项目管理。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和

限制类项目的经营活动。

主要股东：中科实业集团（控股）有限公司（持股比例 57.75%）

最近一年又一期主要财务数据：

单位：元

主要财务指标	2022 年 12 月 31 日 (经审计)	2023 年 3 月 31 日 (未经审计)
资产总额	6,489,021,525.78	6,511,312,666.35
负债总额	3,039,619,702.35	2,964,227,919.97
归属于母公司所有者权益	3,211,919,001.84	3,274,198,442.70
主要财务指标	2022 年度 (经审计)	2023 年一季度 (未经审计)
营业收入	1,596,772,704.54	311,337,690.99
归属于母公司股东的净利润	212,140,036.69	60,519,383.38

注：上述数据来源于中科环保 2022 年年度报告及 2023 年第一季度报告。

公司与中科环保及其实际控制人不属于关联关系，不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其他关系。

四、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

本次交易的房产为公司单独所有，坐落于北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦北座 9 层、10 层，房屋性质为商品房，规划用途为办公用房，两层建筑面积合计 4263.98 平方米（其中每层建筑面积 2131.99 平方米，套内建筑面积 1691.96 平方米），土地使用权期限终止日期为 2054 年 2 月 18 日。

（二）权属状况说明

本次交易标的资产产权清晰，大恒科技大厦北座 9 层、10 层不存在抵押，标的资产均不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，亦不存在妨碍权属转移的其他情况。

（三）标的资产的运营情况

交易标的名称	取得时间	取得方式	使用时间	计提折旧年限	资产目前使用状况
大恒科技大厦北座 9 层	2005.12	购买取得	2006.10	50	空置
大恒科技大厦北座 10 层	2005.12	购买取得	2006.10	50	对外出租

(四) 交易标的主要财务信息

交易标的名称	科目	2022年12月31日 (经审计)	2023年3月31日 (未经审计)
大恒科技大厦北座9层	账面原值	24,172,076.91	24,172,076.91
	已计提折旧	7,524,775.57	7,647,182.20
	账面净值	16,647,301.34	16,524,894.71
大恒科技大厦北座10层	账面原值	24,172,076.91	24,172,076.91
	已计提折旧	7,524,775.57	7,647,182.20
	账面净值	16,647,301.34	16,524,894.71

五、交易标的评估、定价情况

(一) 定价情况及依据

中科环保聘请了北京同仁和资产评估有限责任公司以2023年3月31日为评估基准日对交易标的进行评估。根据北京同仁和资产评估有限责任公司2023年5月30日出具的《北京中科润宇环保科技股份有限公司拟收购大恒新纪元科技股份有限公司持有的位于北京市海淀区苏州街3号大恒科技大厦北座9层、10层办公用房地产项目资产评估报告》(同仁和评报字【2023】036号),采用市场法和收益法对评估对象分别进行评估,其中市场法估算大恒科技大厦10层1001房地产的价格为89,539,316.02元,收益法估算大恒科技大厦10层1001房地产的价格为77,784,826.83元,评估师根据现行的市场情况,综合分析影响房地产价格的因素,认为市场法更能客观的反映委估对象现状的市场价值,所以市场法的权重取0.7,收益法的权重取0.3,则委估房产的评估值为 $89,539,316.02 \times 0.7 + 77,784,826.83 \times 0.3 = 86,013,000.00$ 元。采用同样的方法对大恒科技大厦9层901房地产进行评估,评估值为88,181,000.00元。

经过以上评估,最终得出交易标的在2023年3月31日的评估值为含税价17,419.40万元,具体情况如下:

金额单位:万元

序号	建筑物名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	大恒科技大厦北座9层901	1,664.73	8,818.10	7,153.37	429.70
2	大恒科技大厦北座10层1001	1,664.73	8,601.30	6,936.57	416.68
合计		3,329.46	17,419.40	14,089.94	423.19

上述评估结论含5%增值税,不含交易税费。

根据评估结果，在评估价值 17,419.40 万元基础上，经双方协商确定交易价格为每层 87,091,791.50 元，两层房产出售价款合计 174,183,583.00 元。

（二）定价合理性分析

评估机构通过对本次评估房产进行综合分析后认为：由于评估对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，符合《资产评估执业准则——不动产》中市场法要求具备的条件，故可选用市场法进行评估。由于委估房地产是收益性房地产，且目前处于可租赁状态，且符合《资产评估执业准则——不动产》中收益法要求具备的条件，故可采用收益法进行评估。由于待估对象类似房地产的真实市场价值很难通过成本累加得到，且待估对象为建成办公用房，办公房地产本身的价值取决于市场的状况，与直接取得成本关系不大，委估房产是通过购买取得的，无法掌握建造成本资料，故成本法不宜采用。

《资产评估报告》针对评估对象的实际情况，确定运用市场法、收益法作为本次评估的基本方法，通过选取可比实例并采用百分率法对交易情况、区位状况、实物状况、权益状况等进行修正，对以上各种方法测算的价格进行综合处理，求取评估对象的总价格和单位价格。本次评估增值主要原因为评估范围内的房地产购置时间较早，近年来由于北京市房地产价格存在很大幅度的上涨，导致评估值较账面原值有大幅增长，另外由于建筑类资产经济耐用年限高于财务折旧年限，故评估值较账面净值增值较多。因此本次评估结果定价合理，符合市场价值。

六、交易协议的主要内容

1、合同主体

出卖人：大恒新纪元科技股份有限公司

买受人：北京中科润宇环保科技股份有限公司

2、成交方式

出卖人与买受人自行成交。

3、成交价格、付款方式及支付方式

▶ 大恒科技大厦 9 层

（1）经出卖人和买受人协商一致，该房屋成交价格为：¥ 87,091,791.50 元（以下简称“该房屋成交价款”），人民币（大写）捌仟柒佰零玖万壹仟柒佰玖拾壹元伍角整。

(2) 经出卖人和买受人协商一致，附属设施设备作价为零元。附属设施设备的所有权随该房屋所有权转移而一并转移。

(3) 该房屋成交价款具体付款方式及期限、支付方式：

1) 本合同签订后3个工作日内，在中国建设银行北京科创支行（以下简称“银行”）开立双方共管账户。该双方共管账户以出卖人名义开具，并由出卖人承担相关费用，买受人作为共管人配合签署/提供开立该双方共管账户所需资料或印鉴。

2) 该房屋成交价款的首付款（以下简称“首付款”）：本合同生效之日起3个工作日内，双方共同前往房产过户登记机构办理该房屋不动产转移登记手续。税务等政府部门出具应由出卖人承担税款的相关文件（以下简称“税款托收单”）当日（若当日已过银行受理时间，则于次一工作日），买受人以代出卖人缴纳税款托收单载明的全部税款（具体以税款托收单载明的税项相应全部金额为准，以下简称“全部税款”）的方式向出卖人支付首付款，全部税款金额等于首付款金额。

3) 该房屋成交价款的尾款（以下简称“尾款”）：

① 买受人代出卖人支付全部税款当日（若当日已过银行受理时间，则于次一工作日），买受人将尾款（尾款=87,091,791.50元－【全部税款】）全部存入双方共管账户。

② 该房屋不动产转移登记办理完毕当日（若该房屋不动产转移登记办理完毕时间晚于当日银行办理共管账户划转业务时间，则顺延至次一工作日），双方应无条件同意将共管账户中尾款金额，自双方共管账户划转至出卖人收款账户，买受人完成本次购房的全部房屋成交价款资金支付义务，出卖人收到全部该房屋成交价款。出卖人应依法将该房屋成交价款等额的增值税专用发票开具给买受人。

(4) 出卖人收款账户信息

户名：大恒新纪元科技股份有限公司

开户行：建行北京中关村分行

账 号：11001007300056072314

➤ 大恒科技大厦 10 层

(1) 经出卖人和买受人协商一致，该房屋成交价格为：¥ 87,091,791.50元（以下简称“该房屋成交价款”），人民币（大写）捌仟柒佰零玖万壹仟柒佰玖拾壹元伍角整。

(2) 经出卖人和买受人协商一致，附属设施设备作价为零元。附属设施设

备的所有权随该房屋所有权转移而一并转移。

(3) 该房屋成交价款具体付款方式及期限、支付方式:

1) 本合同签订后3个工作日内,在中国建设银行北京科创支行(以下简称“银行”)开立双方共管账户。该双方共管账户以出卖人名义开具,并由出卖人承担相关费用,买受人作为共管人配合签署/提供开立该双方共管账户所需资料或印鉴。

2) 该房屋成交价款的首付款(以下简称“首付款”):本合同生效之日起3个工作日内,双方共同前往房产过户登记机构办理该房屋不动产转移登记手续。税务等政府部门出具应由出卖人承担税款的相关文件(以下简称“税款托收单”)当日(若当日已过银行受理时间,则于次一工作日),买受人以代出卖人缴纳税款托收单载明的全部税款(具体以税款托收单载明的税项相应全部金额为准,以下简称“全部税款”)的方式向出卖人支付首付款,全部税款金额等于首付款金额。

3) 该房屋成交价款的尾款(以下简称“尾款”):

① 买受人代出卖人支付全部税款当日(若当日已过银行受理时间,则于次一工作日),买受人将尾款(尾款=87,091,791.50元-【全部税款】)扣除租赁保证金¥1,283,991.00元后的金额全部存入双方共管账户。

② 该房屋不动产转移登记办理完毕当日(若该房屋不动产转移登记办理完毕时间晚于当日银行办理共管账户划转业务时间,则顺延至次一工作日),双方应无条件同意将共管账户中尾款扣除租赁保证金后的金额,自双方共管账户划转至出卖人收款账户,买受人完成本次购房的全部房屋成交价款资金支付义务,出卖人收到全部该房屋成交价款。出卖人应依法将房屋成交价款等额的增值税专用发票开具给买受人。

(4) 出卖人收款账户信息

户名: 大恒新纪元科技股份有限公司

开户行: 建行北京中关村分行

账号: 11001007300056072314

4、房屋的交付

交付时间: 该房屋过户至买受人、买受人完成本次购房的全部房屋成交价款资金支付义务且出卖人收到全部该房屋成交价款当日(以前述时间中较晚的为准,以下简称“交割日”),出卖人将该房屋交付给买受人。

交付条件: 该房屋及附属设施设备按出卖人交付时的现状交付给买受人。自交割之日起,该房屋及其附属设施设备的故障、损毁、灭失、经营及其相关

法律责任等风险相应转移至买受人承担。

5、违约责任

(1) 逾期交房责任：除不可抗力外，由于出卖人原因出卖人未按照约定的期限和条件将该房屋交付买受人而违约，按照下列方式处理：

按照逾期时间，分别处理（1和2不作累加）。

1) 逾期在15日之内（含第15日），自约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付该房屋成交价款万分之五的违约金，并于该房屋实际交付之日起15日内向买受人支付违约金，本合同继续履行；

2) 逾期超过15日后，买受人有权解除本合同。买受人解除本合同的，出卖人应当自上述解除通知送达之日起3个工作日内退还买受人支付的全部已付房屋成交价款，并按照该房屋成交价款的2%向买受人支付违约金。

(2) 逾期付款责任：除不可抗力外，因买受人原因未按照本合同约定按时足额付款的（包括但不限于买受人未按照本合同约定代出卖人缴纳全部税项、买受人未按照相关约定同意银行或/和出卖人将尾款自双方共管账户划转至出卖人以及由于买受人原因导致出卖人未按约收到该房屋成交价款的其它情形），按照下列方式处理：按照逾期时间，分别处理（1和2不作累加）。

1) 逾期在15日之内（含第15日），自本合同约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之五的违约金，本合同继续履行；

2) 逾期超过15日后，出卖人有权解除本合同。出卖人解除本合同的，买受人应当自上述解除通知送达之日起15日内按照累计的逾期应付款的2%向出卖人支付违约金。如存在买受人已代出卖人支付全部税款的情况下，出卖人在收到税务机关退还的全部税款的3个工作日内，扣除买受人的违约金后的余款退还买受人，不足支付违约金的部分，买受人在出卖人收到税务机关退款之日的3个工作日内向出卖人支付违约金。

出卖人不解除合同的，买受人自合同约定的应付款期限届满至次日起至实际支付应付款之日止，按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之五的违约金，合同继续履行。

因买受人原因未如期代出卖人支付全部税款的，尾款的逾期支付日期自税务机关开具税款托收单的第3个工作日起算。

(3) 由于买受人原因导致税务等政府部门未在本合同生效之日起3个工作

日开具税款托收单的，买受人应承担逾期付款违约责任，本合同生效当日作为逾期付款起始日。

由于出卖人原因导致税务等政府部门未在本合同生效之日起3个工作日内开具税款托收单的，出卖人应承担相应违约责任，本合同生效当日作为相应违约责任起始日。

(4) 若该房屋发生交割日以前的与出卖人有关的产权纠纷、转租或其他债权债务纠纷，概由出卖人负责处理并依法承担相应责任，因此给买受人造成的经济损失，出卖人依法赔偿买受人全部损失。

(5) 非法律法规规定或本合同约定，任何一方不得单方解除本合同，否则视为违约；出现此种情形下的违约时，违约方应按照该房屋成交价款的2%向守约方支付违约金，并赔偿因此给守约方造成的损失。

(6) 一方不履行本合同，即构成违约。违约方应当赔偿守约方遭受的损失，守约方有权要求违约方继续履行本合同。

6、权属转移登记

(1) 当事人双方同意，自本合同生效之日起3个工作日内，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。如房屋权属登记部门要求出卖人和/或买受人必须到场办理相关手续的，则该方应当按照房屋权属登记部门的要求到场办理。

(2) 如因出卖人的责任原因，导致买受人未能在本合同生效之日起30日内取得房屋不动产登记证的，双方同意按照下列方式处理：买受人有权解除本合同；同时，出卖人应当自上述解除通知送达之日起3个工作日内退还买受人全部已付款（含买受人已存入双方共管账户的尾款），并按照该房屋成交价款的2%向买受人支付违约金，出卖人未按照约定期限退还买受人已付房款的，按日计算向买受人支付应退还房款万分之三的违约金。如买受人选择不解除本合同，自本合同生效之日起30日之次日起至买受人实际取得房屋不动产权证书之日止，出卖人按日计算向买受人支付买受人全部已付款（含买受人已存入双方共管账户的尾款）的万分之五的违约金，并于买受人实际取得房屋不动产登记证之日起7日内向买受人支付，但该等违约金金额最高不超过该房屋成交价款的2%。因买受人原因未能在约定期限内完成不动产转移登记、交付的，出卖人不承担违约责任。

(3) 因买受人的责任原因（包括但不限于出卖人未收到买受人应如约支付的全部该房屋成交价款），导致买受人未能在本合同生效之日起30日内取得房屋不动产权证书的，双方同意按照下列方式处理：出卖人有权解除本合同，出卖人解除本合同的，买受人应当自上述解除通知送达之日起15日内按照

该房屋成交价款的2%向出卖人支付违约金，如存在买受人已代出卖人支付全部税款的情况下，出卖人在收到税务机关退还的全部税款的3个工作日内，扣除买受人的违约金后的余款退还买受人，不足支付违约金的部分，买受人在出卖人收到税务机关退款之日的3个工作日内向出卖人支付违约金。如出卖人选择不解除本合同，自本合同生效之日起30日之次日起至买受人实际取得不动产权证书之日止，买受人按日计算向出卖人支付该房屋成交价款万分之五的违约金，但该等违约金金额最高不超过该房屋成交价款的2%。

(4) 因不可归责于出卖人、买受人的原因（包括但不限于不可抗力、政府原因、第三方原因等），导致本合同目的无法实现的，双方同意按照下列方式处理：守约方可以向另一方发出解除本合同通知而无须向另一方承担违约责任；该等情形下，出卖人在上述解除通知送达之日起3个工作日内退还买受人全部已付尾款，出卖人在收到税务机关退还全部税款的3个工作日内将全部税款退还买受人，但无须向买受人支付其利息，双方互不承担违约责任。如出卖人、买受人均选择不解除本合同的，双方届时应就相关事宜签署补充协议。

➤ 大恒科技大厦9层

(5) 该房屋交割之日起3个工作日内，买卖双方完成相应费用结算。

➤ 大恒科技大厦10层

(5) 交割日前，该房屋产生的债权债务（包括租金等收益）由出卖人享有及承担；交割日（含交割日）后，该房屋产生的债权债务（包括租金等收益）由买受人享有及承担，本合同另有约定的除外。完成该房屋交付当日，买卖双方进行相应结算。

7、争议的解决

本合同项下发生的争议，由双方协商解决；协商不成，依法向房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。本合同适用中华人民共和国法律法规。

8、合同生效

本合同必须在下列条件全部获得满足后生效，下列条件中最后成就条件的成就时间为本合同的生效时间：

(1) 本合同经出卖人、买受人双方签署并加盖公司公章及骑缝章；

(2) 该房屋买卖的议案经出卖人股东大会审议通过。

七、出售资产对上市公司的影响

本次出售房产有利于盘活公司存量资产，提高资产运营效率，符合公司整体战略规划。本次交易所得款项将主要用于补充公司日常营运资金需求，预计对公司财务状况及经营成果产生积极影响，最终数据将以审计机构的审计结果

为准。

特此公告。

大恒新纪元科技股份有限公司

二〇二三年七月八日