证券代码：002271

证券简称：东方雨虹

公告编号：2025-030

北京东方雨虹防水技术股份有限公司

关于债务重组的公告

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、债务重组概述

北京东方雨虹防水技术股份有限公司（以下简称“公司”）为加快债权清收，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，2024年度，公司作为债权人通过取得部分下游客户已建成的商业商品房、酒店、土地等（以下简称“抵债资产”）用于抵偿其所欠付公司款项，相关债权的账面价值共计 181,341.79 万元，公司作为债权人通过出售部分下游客户资产用于抵偿其所欠付公司款项，相关债权的账面价值共计 41,177.64 万元；此外，公司作为债务人向上游供应商抵出抵债资产用于抵偿公司应付供应商货款，相关债务的账面价值共计 46,876.51 万元，以上交易构成债务重组（统称“本次债务重组”）。

本次债务重组，公司作为债权人的债务重组账面价值共计 222,519.43 万元，占公司最近一期经审计净资产的比例为 8.92%；公司作为债务人的债务重组账面价值共计 46,876.51 万元，占公司最近一期经审计净资产的比例为 1.88%，根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等相关规定，本次债务重组事项将提交董事会审议，无需提交公司股东大会审议。本次债务重组事项不构成关联交易，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、重组交易方的基本情况

本次债务重组涉及的部分下游客户基本信息如下：

（一）融创房地产集团有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地址：天津市西青经济技术开发区赛达新兴产业园 C 座 6 层 6-099

法定代表人：汪孟德

注册资本：1,501,500 万元人民币

经营范围：房地产开发及商品房销售；物业管理；室内外装饰；自有房屋租赁；房地产信息咨询（不含中介）；企业管理信息咨询服务；建筑材料批发兼零售；货物进出口（国家法律法规禁止的除外）。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理。）

股东情况：北京融创控股集团有限公司持股比例 99.9001%，为控股股东。

（二）新力地产集团有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址：深圳市福田区福田街道口岸社区福田南路 38 号广银大厦 1315-B22

法定代表人：张良剑

注册资本：320,000 万元人民币

经营范围：一般经营项目是：房地产开发及经营；房地产信息咨询；建筑设计咨询；工程管理咨询；企业管理咨询服务；投资兴办实业（具体项目另行申报）。

（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

股东情况：江西新力企业管理有限公司持股比例 100%，为控股股东。

本次债务重组人均系公司建筑建材业务的客户及其关联人，所有的债务重组人均与公司及公司董事、监事、高级管理人员、5%以上股东及其关联方不存在关联关系，亦不存在向公司及公司关联方输送利益的情形。债务重组人与公司在产权、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关系。

三、债务重组方案

（一）债务重组概要

因部分下游客户无法以现金方式清偿公司债务，公司为加快债权清收，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商业商品房、酒店、土地等抵债资产用于抵偿其所欠付公司款项，相关债权的账面价值共计 181,341.79 万元，同时公司作为债权人通过出售部分下游客户资产用于抵偿其

所欠付公司款项，相关债权的账面价值共计 41,177.64 万元；此外，公司作为债务人向上游供应商抵出抵债资产用于抵偿公司应付供应商货款，相关债务的账面价值共计金额 46,876.51 万元。

（二）公司作为债权人的债务重组

本次债务重组中，公司作为债权人的债务重组有两种方式：第一种方式为公司取得相关抵债资产抵偿公司债权的生效执行裁定书或取得抵债资产相关产权证书，公司已聘请具有执行证券期货相关业务资格的评估机构对前述抵债资产进行了评估，第二种方式为公司出售部分下游客户资产用于抵偿其所欠付公司款项，出售金额系根据抵债资产所在地理位置的市场行情公允价格来合理确定。

（三）公司作为债务人的债务重组

本次债务重组中，公司作为债务人的债务重组方式为：公司向上游供应商抵出抵债资产用于抵偿公司应付供应商货款，抵出金额系根据抵债资产所在地理位置的市场行情公允价格来合理确定。

（四）抵债资产的评估

公司聘请了具有执行证券期货相关业务资格的北京中评正信资产评估有限公司、中勤资产评估有限公司对本次债务重组涉及已取得生效执行裁定书和相关产权证书的抵债资产进行了评估，并出具了中评正信评报字[2024]236 号资产评估报告、中勤评报字【2025】第 25018 号资产评估报告。根据评估结果，本次债务重组中公司与重组交易方用于抵债的房地产于 2024 年 11 月 30 日、2024 年 12 月 31 日评估基准日的公允价值合计为 192,785.95 万元，该评估价值与相关债权的账面价值 181,341.79 万元存在差异，主要系受房地产行业持续调整的影响，取得生效执行裁定书和相关产权证书的时间与评估基准日期间相关房产价格出现波动所致。前述抵债资产具体情况如下：

债务重组人	资产名称	资产套数	资产性质	面积（平方米）	债权账面价值（元）	资产评估价值/估值（元）	评估/咨询报告	备注
融创集团	四川省成都市高新区天府大道北段 1700 号 6 栋 2 单元 1 层 111 号、10 栋 1 层 1 号、13 栋 1 层 1 号、12 栋 1 层 1 号、11 栋 1 层 1 号酒店用途房地产（合称“环球中心洲际酒店”）	5	酒店	115,070.32	855,000,000.00	957,990,000.00	中勤评报字【2025】第 25018 号资产评估报告	已裁定

	重庆市沙坪坝区文广大道18号附1号酒店用途房地产（简称“锦华酒店”）	1	酒店	50,729.14	190,000,000.00	290,750,000.00		
	重庆市沙坪坝区文广大道18号附2号酒店用途房地产（简称“嘉华酒店”）	1	酒店	40,848.92	339,500,000.00	228,220,000.00		
融创集团	青岛市黄岛区滨海大道以南、柏果树河以西、灵山湾区域出让用地土地使用权（简称“东方影都土地使用权”）	1	城镇住宅用地	71,871.00	380,000,000.00	404,590,607.00	中评正信评字[2024]236号资产评估报告	已裁定
新力集团	江西省南昌市经济技术开发区皇姑路69号毓秀湾小区（简称“毓秀湾小区”）	57	商业	6,764.11	48,917,897.35	46,308,900.00		已过户
	合计	61	-	285,283.49	1,813,417,897.35	1,927,859,507.00	-	-

上表中涉及本次债务重组的抵债资产融创集团 5 套抵债资产即酒店和土地使用权已取得法院出具的生效执行裁定书，目前尚在办理过户手续中；涉及的新力集团 57 套抵债资产即商铺已办理了过户手续。公司在取得抵债资产后将尽快进行资产处置，以确保资金及时回笼。

本次与重组交易方的债务重组不会对公司正常生产经营活动产生不利影响，在处置上述抵债资产时，公司将保证相关交易的公平性。

四、债务重组的目的和对公司的影响

为加快公司债权清收，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，公司与债务重组人协商一致后进行债务重组，通过资产抵债的方式实现债权清收，提升资金周转及运营效率，实现资产安全，保障公司的可持续发展，本次实施债务重组符合行业情况和公司经营情况。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。

五、备查文件

- 1、北京中评正信资产评估有限公司出具的资产评估报告。
- 2、中勤资产评估有限公司出具的资产评估报告。

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2月28日