

证券代码：002271

证券简称：东方雨虹

公告编号：2026-038

## 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，2025年第四季度，公司作为债权人通过取得部分下游客户已建成的住宅、车位、商铺、办公用房等（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35,242.87万元；公司作为债务人向债权人抵出抵债资产或自有房产用于抵偿公司欠款，相关债务的账面价值共计12,943.65万元，以上交易构成债务重组（统称“本次债务重组”）。

2026年4月16日，公司召开第九届董事会第七次会议，以9票赞成、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于债务重组的议案》。本次债务重组，公司作为债权人的债务重组账面价值共计35,242.87万元，占公司最近一期经审计净资产的比例为1.75%；公司作为债务人的债务重组账面价值共计12,943.65万元，占公司最近一期经审计净资产的比例为0.64%。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，无需提交股东会审议。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）绿地控股集团股份有限公司（以下简称“绿地集团”）

企业性质：其他股份有限公司（上市）

注册地址：上海市黄浦区打浦路 700 号

法定代表人：张玉良

注册资本：1405421.8314 万元人民币

经营范围：实业投资，房地产开发经营、租赁、置换，住宅及基础设施配套建设，酒店管理，城市轨道交通工程，金融信息服务（不含金融业务），绿化工程，能源领域内的技术服务，汽车销售服务，物业管理。

股东情况：绿地集团无控股股东及实际控制人，为上海市国资系统中的多元化混合所有制企业，截至 2025 年 9 月 30 日，第一大股东上海格林兰投资企业（有限合伙）持股比例为 25.88%，第二大股东上海地产（集团）有限公司持股比例为 25.82%，第三大股东上海城投（集团）有限公司持股比例为 20.55%。

主要财务数据：截至 2024 年 12 月 31 日，绿地集团资产总额 109,990,811.68 万元，负债总额 98,070,621.22 万元，归属于母公司的所有者权益 6,402,153.48 万元，2024 年实现营业收入 24,063,973.49 万元，归属于母公司所有者的净利润 -1,555,200.88 万元。

## （二）万科企业股份有限公司（以下简称“万科股份”）

企业性质：上市股份有限公司

注册地址：深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心法定代表人：黄力平

注册资本：1099521.0218 万元人民币

经营范围：一般经营项目是：兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；进出口业务（按深经发审证字第 113 号外贸企业审定证书规定办理）；房地产开发。

股东情况：深圳市地铁集团有限公司持股比例 27.18%，为第一大股东。

主要财务数据：截至 2025 年 12 月 31 日，万科股份资产总额 102,062,283.15 万元，负债总额 78,476,277.35 万元，归属于母公司的所有者权益 11,690,522.48 万元，2024 年实现营业收入 23,343,276.90 万元，归属于母公司所有者的净利润 -8,855,647.05 万元。

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、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其他关系。

### 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住宅、车位、商铺、办公用房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 35,242.87 万元；此外，公司作为债务人向债权人抵出抵债资产或自有房产用于抵偿公司欠款，相关债务的账面价值共计 12,943.65 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以下几种方式：取得相关抵债资产过户等有效凭证；出售部分尚未过户给公司的下游客户抵债资产所得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；与相关债务人签订折让协议对部分债务给予折让。

#### （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：公司向债权人抵出抵债资产或自有房产用于抵偿公司欠款，抵出金额系根据抵债资产所在地理位置、市场行情等基础上协商确定。

#### （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对本次债务重组涉及的部分抵债资产进行了评估，并出具了中评正信评报字[2026]134号、中评正信评报字[2026]135号评估报告。根据评估结果，本次债务重组中部分资产具体情况如下：

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）	截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日资产评估价值/估值（元）	评估/咨询报告	备注
绿地集团	北京密云绿地朗山项目抵债资产	58	商业	6,388.13	80,949,504.96	50,411,100.00	中评正信评报字[2026]135号	已过户
万科股份	万科云筑商务园抵债资产	1	商业	1,577.53	17,647,356.23	16,564,100.00	中评正信评报字[2026]134号	未过户

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、债务重组协议的主要内容

##### （一）与绿地集团抵房协议（北京密云绿地朗山抵债资产）

###### 1、协议主体

甲方：绿地控股集团有限公司、宁波齐采联建材有限公司

乙方：上海东方雨虹防水技术有限责任公司、上海东方雨虹防水工程有限公司、德爱威建设工程有限公司、德爱威（中国）有限公司、北京东方雨虹防水工程有限公司。

丙方：绿地集团北京京玮置业有限公司

2、债务重组金额：本协议涉及购买整体房源总价人民币299,072,030.00元。甲乙双方共同确认完成用于本次抵房的甲方下属各关联项目公司应付未付乙方及其关联公司工程款、材料款，以工抵方式支付丙方购房款人民币239,257,545.00元。

3、网签及交付事宜：该房源目前已具备网签条件。乙方更名完成或放弃更名权利后，乙方书面向丙方提出网签和开具首付款发票的申请，丙方应在一周内为乙方或乙方指定的第三方提供网签和开具发票的服务。本协议房源为毛坯交付，乙方支付对应房源全款并完成网签后，丙方应乙方要求予以交付该房源，具体交付时间以《商品房买卖合同》约定为准。

4、协议生效：本协议经三方盖章后生效。

前述协议所涉抵债资产中，涉及本次债务重组已完成过户的抵债资产对应债权账面价值为80,949,504.96元。

##### （二）与绿地集团抵房协议（哈尔滨哈西绿地中央广场抵债资产）

###### 1、协议主体

甲方：绿地集团哈尔滨房地产开发有限公司

乙方：德爱威建设工程有限公司

2、债务重组金额：本协议涉及购买整体房源总价人民币71,838,815元。分两期付款，乙方可以通过乙方账户或乙方指定的第三方账户或乙方及乙方关联方

作为实际承包人与甲方所属绿地集团东北事业部各项目公司签订的工程施工合同具备付款条件的应付未付款支付给乙方后，向甲方支付上述购买房源价款，上述账户的付款行为均视为乙方向甲方支付的购房款。

3、网签及交付事宜：乙方按照协议约定书面向甲方提出网签和开具首付款发票的申请，甲方应在一周内为乙方或乙方指定的第三方提供网签和开具发票的服务。本协议房源为毛坯交付，乙方支付对应房源全款后甲方予以交付该房源。

4、协议生效：本协议经双方签字盖章后生效。

前述协议所涉抵债资产中，涉及本次债务重组已完成过户的抵债资产对应债权账面价值为17,456,054.26元。

### （三）四方协议

#### 1、协议主体

甲方：北京东方雨虹防水技术股份有限公司

乙方：北京东方雨虹防水工程有限公司

丙方：浙江虹硕实业有限公司

丁方：杭州富鸿控股有限公司

2、债务重组金额：丁方同意将对甲方享有的1000万元履约保证金债权转让给丙方，甲方将退还1000万元履约保证金的债务转移给乙方，即乙方应向丙方退还履约保证金1000万元，乙方、丙方对此知悉、确认并同意。关于丙方应支付乙方的工程管理费共计3234.0424万元，乙方、丙方同意：乙方应向丙方退还的1000万元履约保证金和丙方应支付乙方工程管理费中的1000万元相互抵消，剩余的2234.0424万元工程管理费与乙方应付丙方的3套房屋的购房款冲抵。

3、协议生效：本协议自各方签字盖章后生效。

前述抵债资产对应债权账面价值为21,795,889.93元。

### （四）与大华（集团）有限公司下属公司抵房协议

#### 1、协议主体

甲方：上海普华房地产开发有限公司

乙方：德爱威建设工程有限公司

丙方1-3：大华集团（苏州）置业有限公司等业务合同付款方

丁方1-15：杭州大华新湾房地产开发有限公司等业务合同项目建设单位

2、债务重组金额：乙丙双方之间存在相关业务合同，且该等业务合同项下丙方对乙方负有应付款，乙方自愿购买本协议项下甲方开发项目商品房和/或车位，并自愿以乙方与丙方业务合同项下应收合约款等额冲抵乙方应付甲方的购房款。前述商品房购房款合计为11,053,974.00元人民币。鉴于丁方为业务合同项下项目的建设单位，与丙方就业务合同项下项目施工总承包事宜签订了《建设工程施工合同》，丙方申请由丁方将总包合同项下等额于上述确认抵付的合约款金额直接支付至甲方，用于等额冲抵乙方应付甲方的购房款。

3、网签及交付事宜：本协议生效后，乙方可按甲方更名流程及要求申请办理更名。乙方应于本协议签订之日起30个日历天内与甲方签订本协议项下商品房的销售合同。

4、协议生效：本协议自甲乙丙丁四方签章之日起生效。

前述抵债资产对应债权账面价值为10,304,810.35元。

#### （五）与万科股份下属公司抵房协议

##### 1、协议主体

甲方：广州市万亚房地产有限公司

乙方：北京东方雨虹防水技术股份有限公司

丙方：万科股份相关公司

2、债务重组金额：甲、乙、丙三方确认，就乙方施工的丙方开发的相应项目，乙方与丙方签订相应的施工合同，目前丙方尚欠乙方部分工程款未付，双方同意就未付工程款等额抵偿标的房产的购房款。丙方委托甲方以标的房产抵偿丙方欠乙方相应项目的工程款，甲方愿意接受丙方的委托，同时乙方同意丙方委托甲方以房抵债并愿意接受用于抵债的房屋。标的房产总价为人民币23,392,950元（含税）。

3、网签及交付事宜：在本协议签订且乙方通过工程款抵偿完人民币23,392,950元的房屋总价后，甲方配合乙方或乙方指定的第三方办理网签、备案等手续。

4、协议生效：本协议自各方签字或盖章后生效。

前述抵债资产对应债权账面价值为17,647,356.23元。

#### （六）除前述列示的债务重组协议外，2025年第四季度公司作为债权人取得

部分下游客户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20,427.51万元；公司作为债务人向债权人抵出抵债资产或自有房产用于抵偿公司欠款，相关债务的账面价值共计12,943.65万元。公司在实施债务重组时，根据相关资产建设状况及债务重组交易对方的实际情况，分别与交易有关各方签署相关债务重组协议、房产认购书或相关商品房预售合同。

#### **五、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、债务减免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。

#### **六、备查文件**

- 1、第九届董事会第七次会议决议；
- 2、北京中评正信资产评估有限公司出具的资产评估报告；
- 3、抵债协议。

特此公告。

北京东方雨虹防水技术股份有限公司董事会

2026年4月17日