

证券代码：002271

证券简称：东方雨虹

公告编号：2025-071

## 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年上半年，公司作为债权人通过取得部分下游客户已建成的住宅、商铺、办公用房、车位、持有的股权资产等（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 83,870.21 万元，其中已过户房产对应债权账面价值 58,902.67 万元、股权资产对应债权账面价值 21,122.56 万元、未过户已售出或已抵出资产对应债权账面价值 3,844.98 万元；公司作为债权人与相关债务人签订折让协议涉及相关债权的账面价值为 70.84 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 5,856.33 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 83,941.05 万元，占公司最近一期经审计净资产的比例为 3.37%；公司作为债务人的债务重组账面价值共计 5,856.33 万元，占公司最近一期经审计净资产的比例为 0.23%。2025年 7 月 31 日，公司召开第八届董事会第三十一次会议审议通过了《关于债务重组的议案》，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、债务重组对方的基本情况

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

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。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

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 3 月 31 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）金科地产集团股份有限公司（以下简称“金科股份”）

企业性质：股份有限公司

注册地址：重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）

法定代表人：周达

注册资本：533971.5816 万元

经营范围：一般项目：房地产开发、物业管理、机电设备安装（以上经营范围凭资质证书执业）；销售建筑、装饰材料和化工产品（不含危险化学品）、五金交电；自有房屋租赁；企业管理咨询服务，货物及技术进出口（法律、法规禁止的，不得从事经营；法律、法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

股东情况：截至 2025 年 3 月 31 日，黄红云持股比例 8.78%，为金科股份实际控制人；重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司持股比例 4.55%，为黄红云一致行动人。

主要财务数据：截至 2024 年 12 月 31 日，金科股份资产总额 17,718,326.63 万元，负债总额 19,446,995.25 万元，归属于母公司的所有者权益-2,868,291.83 万元，2024 年实现营业收入 2,755,482.75 万元，归属于母公司所有者的净利润-3,196,960.90 万元。

本次债务重组对方系公司建筑建材业务的客户及其关联人，截至目前，除本次债务重组外，债务重组对方与公司及公司前十名股东在产权、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、商铺、办公用房、车位、持有的股权资产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 83,870.21 万元，其中已过户房产对应债权账面价值 58,902.67 万元、股权资产对应债权账面价值 21,122.56 万元、未过户已售出或已抵出资产对应债权账面价值 3,844.98 万元，同时公司作为债权人与相关债务人签订折让协议涉及的相关债权的账面价值为 70.84 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 5,856.33 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：第一种方式为取得相关抵债资产过户民事裁定书或公司取得抵债资产相关产权证书等有效凭证，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部分抵债资产进行了评估；第二种方式为公司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已取得相关产权证书的绿地集团部分抵债资产进行了评估，并出具了中评正信评报字[2025]064号资产评估报告。根据评估结果，本次债务重组中绿地集团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2024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	云景中心	4	商铺	2,426.22	28,837,812.38	32,026,100.00	中评正信评报字[2025]064号资产评估报告	已过户
	云景中心	63	办公	48,162.06	518,483,249.67	518,679,300.00		
	云景中心	218	车位	6,371.86	13,494,783.76	17,025,800.00		

此外，本次债务重组涉及金科股份持有并质押给公司的金科智慧服务集团股份有限公司（以下简称“金科服务”）32,680,000股股票。根据金科股份破产重整计划安排，法院已出具协助执行通知书，该部分股票通过京东资产交易平台（京东拍卖破产强请平台）进行公开处置拍卖，公司以人民币213,570,289.86元竞得上述股票，折合每股约人民币6.54元。截至目前，该部分股票已过户至公司名下。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。

#### 四、债务重组协议的主要内容

##### （一）与绿地集团以房抵债协议（绿地集团云景中心抵债资产）

###### 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

2、债务重组金额：截止2024年6月30日，甲方欠付乙方履约保证金共计990,687,070.17元，甲方自愿通过以房抵债的方式代为偿还，抵债房源为北京市大兴区时珍路1号院1号楼房源及车位，抵债金额为640,000,000.00元，大兴房产以此金额抵扣甲方欠付乙方履约保证金。

3、过户事宜：本协议签订之日起，抵债资产过户至乙方或乙方指定人名下后，视为甲方履行该640,000,000.00元债务完毕。

4、协议生效：本协议自各方签字或盖章之日起生效。

前述抵债资产对应债权账面价值为560,815,845.81元。

(二) 与绿地集团工程款抵购房款四方协议/及五方协议(绿地集团慧谷中心抵债资产)

#### 1、四方协议

##### (1) 协议主体

甲方：绿地集团控制下的企业

乙方：北京远腾置业有限公司

丙方：德爱威建设工程有限公司、北京东方雨虹防水工程有限公司

丁方：德爱威建设工程有限公司

(2) 债务重组金额：丁方(作为购房主体)购买了乙方开发建设的北京昌平绿地慧谷中心项目12号楼102室房屋共1套，总房价24,099,840元，乙、丙、丁三方同意该房屋购房款中的24,099,840元由丙方(作为债权主体)代丁方支付，本次抵付22,847,596.73元，剩余房款1,252,243.27元各方协商另行签订工抵协议。甲、乙、丙、丁四方同意，丙方对甲方的债权22,847,596.73元以与债权金额同等金额的价格转让给乙方，该债权转让款与该房屋买卖中丁方应付房款金额相抵扣。

(3) 过户事宜：乙方承诺于本协议签署之日起一年内为丁方办理网签《北京市商品房现房买卖合同》手续。

(4) 协议生效：本协议经甲、乙、丙、丁四方盖章，乙方向丁方开具该房屋购房款凭证、丙方向甲方开具等值的工程款增值税发票后生效。在上述手续履行完毕后，则视为甲方已完成向丙方的工程款付款义务，乙方已全额收到丁方支付的上述房屋购房款，本协议所涉抵付款已支付完毕。

#### 2、五方协议

##### (1) 协议主体

甲方：绿地集团控制下的企业

乙方：北京远腾置业有限公司

丙方：宁波齐采联建材有限公司、上海绿地建筑材料集团有限公司

丁方/戊方：德爱威建设工程有限公司

(2) 债务重组金额：1) 甲丙丁三方同意，甲、丙工程合同中丙方对甲方的债权 1,252,243.27 元以与债权金额同等金额的价格转让给丁方，该债权转让款与丙、丁工程合同中丙应付丁方的金额相抵扣。2) 戊方（作为购房主体）购买了乙方开发建设的北京昌平绿地慧谷中心项目 12 号楼 102 室房屋共 1 套，总房价 24,099,840 元，该房屋款由丁方（作为债权主体）代戊方支付，本次抵付 1,252,243.27 元。甲乙丁戊四方同意，依据本协议形成的丁方对甲方的债权 1,252,243.27 元以与债权金额同等金额的价格转让给乙方，该转让部分的债权金额与该房屋买卖中戊方应付房款金额相抵扣。

(3) 协议生效：本协议经甲乙丙丁戊五方签字/盖章，乙方向戊方开具该房屋购房款凭证、丙方向甲方开具等值的工程款增值税发票、丙方与丁方之间债权转让及债务抵销已完成且丁方已向丙方开具等值的增值税发票后生效。在上述手续履行完毕后，则视为甲方已完成向丙方的付款义务，乙方已全额收到戊方支付的上述房屋购房款，本协议所涉丙方与丁方之间工程款已支付完毕。

前述抵债资产对应债权账面价值为 20,915,923.11 元。

### (三) 次供抵房加入函

#### 1、主体

致：甲方（出卖人）：常州鸿新房地产开发有限公司

乙方（供应商）：上海煜璞贸易有限公司

丙方（房屋买受人）：上海亿樾企业管理有限公司

次供抵房人（我方）及指定第三方：上海东方雨虹防水技术有限责任公司

2、债务重组金额：甲乙丙三方签署了抵房协议（简称“原抵房协议”），现我方出具《次供抵房加入函》，自我方签署并出具本函之日起，我方自愿成为原抵房协议确认的供抵房源中的部分房屋（简称“次供抵房屋”，合计房屋总价款为 2,985,877 元）的乙方，我方对乙方的债权 2,986,877 元用于购买次供抵房屋，我方与乙方之间的 2,986,877 元债权债务完全消灭。

3、协议生效：自签章时，本加入函对签章方产生效力。

前述抵债资产对应债权账面价值为 2,096,869 元。

### (四) 与合肥华侨城实业发展有限公司协议书

#### 1、协议主体

甲方：合肥华侨城实业发展有限公司

乙方：德爱威建设工程有限公司

2、债务重组金额：截止 2024 年 12 月 15 日，甲方已确认的应付乙方工程款金额是 1,372,701 元，乙方拟购买甲方开发建设商品房，总房款 1,372,701 元。甲乙双方一致同意，乙方将应收工程款中的 1,372,701 元作为乙方购买前述商品房应支付的房款。本协议一经签署，视为甲方支付完毕对应金额的工程款。

3、过户事宜：乙方应自 2025 年 4 月 28 日前完成更名手续，并完成《商品房买卖合同》办理网签备案登记手续。

4、协议生效：双方确认，本协议为双方互负金钱债权债务抵销协议，一经签署，立即生效。

前述抵债资产对应债权账面价值为 1,310,512.98 元。

#### (五) 与湘潭长厦锦城房地产开发有限公司工程款抵房款协议书

##### 1、协议主体

甲方：湘潭长厦锦城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：甲乙双方签订的工程合同总价款中 726,773.04 元已达到付款条件。乙方向甲方购买了湘潭市岳塘区中南旭辉樾府住宅及车位，成交总价为 726,773 元。双方经协商一致，同意本协议签订即视为甲方依据工程合同应向乙方支付的工程款 726,773 元整与乙方依据本协议应向甲方支付的该房屋购房款 726,773 元整等额抵销。

3、过户事宜：乙方按本协议约定办理完毕工抵手续后，在满足付清该房屋全部购房款已满 6 个月时可享受一定期限内的更名权，乙方的更名期限为自享有更名权之日起 24 个月。

4、协议生效：本协议书自双方盖章之日起生效。

前述抵债资产对应债权账面价值为 735,807.65 元。

#### (六) 与四会市集宏创智产业投资发展有限公司材料款抵付楼款协议

##### 1、协议主体

甲方：四会市集宏创智产业投资发展有限公司

乙方：广东东方雨虹防水工程有限公司

丙方：扬州集创产业园发展有限公司

丁方：佛山顺德富集科技产业发展有限公司

戊方：曲靖市中碧瑞房地产开发有限公司

2、债务重组金额：乙方与甲、丙、丁、戊方分别签订了采购合同，约定乙方作为供货单位负责相关项目的材料供货。乙方向甲方购买位于广东省肇庆市四会市阅海大道 10 号中集智谷国际社区一期一批次 15 栋 201 及 17 栋 203 号商品房，购房款总价合计 1,885,973 元。五方同意：丙方、丁方、戊方应付给乙方的材料款中的 1,253,349 元由甲方履行，加上甲方应付乙方的材料款 632,624 元，等额冲抵乙方购房款 1,885,973 元。

3、过户事宜：乙方应在本协议签订前向甲方、丙方、丁方、戊方办理了材料款结算、并向各方提交材料款支付申请等手续，乙方按本协议约定开具材料款发票予各方，各方收到发票且确认无误后，甲方与乙方签订关于本协议商品房的《四会市房地产买卖合同》并向乙方开具购房款收款收据。

4、协议生效：协议经五方盖章（签字）后生效。五方共同确认：《四会市房地产买卖合同》签订后即视为甲方、丙方、丁方、戊方已向乙方支付了对应金额的材料款。

前述抵债资产对应债权账面价值为1,000,284.54元。

（七）与中建三局集团有限公司以房抵工程款协议书

1、协议主体

甲方：中建三局集团有限公司

乙方：广东东方雨虹防水工程有限公司

2、债务重组金额：甲乙双方为解决债务问题，经协商一致，乙方同意甲乙双方以商品房抵工程款，抵偿方式为由甲方出资为乙方指定的购买人购买广州星宏房地产开发有限公司（以下简称“广州星宏房地产”）开发建设的“中建|联投·学府悦城”项目楼盘 15-2102 号房共壹套，购房款共计人民币 816,003.00 元，由甲方代乙方/乙方最终购房人支付，该购房款用以抵扣甲方尚未支付乙方的部分工程款共计人民币 816,003.00 元。

3、过户事宜：甲方应敦促“广州星宏房地产”于甲方支付全部标的物业购房款后 20 个工作日内最晚不晚于本协议书签订后 30 日内，与乙方指定购房人签订

正式书面《商品房买卖合同》，同时向乙方出具指定购房人对应的房屋购房款届已结清的收据。

4、协议生效:协议自双方签字盖章之日起生效。广州星宏房地产开发有限公司为乙方指定购房人办理完成标的物业《商品房买卖合同》等相关手续并出具购房款已结清收据之日起，甲、乙双方对应的债权债务归于消灭。

前述抵债资产对应债权账面价值为779,023.41元。

(八) 与随州绿地置业有限公司工程款抵购房款协议

1、与随州绿地置业有限公司工程款抵购房款协议(一)

(1) 协议主体

甲方/乙方: 随州绿地置业有限公司

丙方: 德爱威(中国)有限公司

丁方: 德爱威建设工程有限公司

(2) 债务重组金额:甲方(作为债权主体)应付未付丙方工程款169,327.07元。丙方购买乙方(作为购房主体)开发建设的房屋共3套,总房价2,151,201元。丙方指定丁方作为该房屋的具体购房人并代丁方支付该房屋购房款。各方同意,丙方对甲方的债权169,327元转让给乙方,该转让部分的债权金额与该房屋买卖中丙方(丁方)应付房款金额相抵扣。

(3) 协议生效:本协议经甲、乙、丙、丁四方签字盖章之日起生效。协议生效后,除另有约定外,丁与乙方就该房屋的购买事宜以签订的商品房买卖合同为准。

2、与随州绿地置业有限公司工程款抵购房款协议(二)

(1) 协议主体

甲方/乙方: 随州绿地置业有限公司

丙方/丁方: 德爱威建设工程有限公司

(2) 债务重组金额:甲方(作为债权主体)应付未付丙方(作为债权主体)工程款1,981,874.85元。丙方购买乙方(作为购房主体)开发建设的房屋共3套,总房价2,151,201元。丙方指定丁方(作为购房主体)作为该房屋的具体购房人并代丁方支付该房屋购房款。各方同意,丙方对甲方的债权1,981,874元转让给乙方,该转让部分的债权金额与该房屋买卖中丙方(丁方)应付房款金额相

抵扣。

(3) 协议生效：本协议经甲、乙、丙、丁四方签字盖章之日起生效。协议生效后，除另有约定外，丁与乙方就该房屋的购买事宜以签订的商品房买卖合同为准。

前述抵债资产对应债权账面价值为1,372,443.90元。

#### (九) 债务减免协议

公司作为债权人分别与债务人江苏南通中弘建设工程有限公司、陕西星皓建设工程有限公司、中铁建工集团有限公司、中铁十六局集团有限公司杭州机场轨道快线工程靖江停车场施工I标项目经理部、禹王（北京）科技工程有限公司、江苏双易保温装饰复合材料有限公司签订折让协议，2025年上半年涉及相关债权的账面价值合计为70.84万元。

#### 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、北京中评正信资产评估有限公司出具的资产评估报告；
- 2、抵债协议；
- 3、法院出具的协助执行通知书。

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8月1日