

证券代码：002271

证券简称：东方雨虹

公告编号：2026-076

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，2026 年第三季度，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 7,549.60 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 1,915.24 万元，以上交易构成债务重组（统称“本次债务重组”）。

2026 年 10 月 23 日，公司召开第九届董事会第十次会议，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 7,549.60 万元，占公司最近一期经审计净资产的比例为 0.37%；公司作为债务人的债务重组账面价值共计 1,915.24 万元，占公司最近一期经审计净资产的比例为 0.10%。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）天津康达益贸易有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址：天津市武清区京津电子商务产业园宏旺道 2 号 13 号楼 246 室-16
(集中办公区)

法定代表人：张新昌

注册资本：3000 万人民币

经营范围：一般项目：建筑装饰材料销售；国内贸易代理；服装服饰零售；医用口罩零售；计算机软硬件及辅助设备零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；消毒剂销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；家具销售；电线、电缆经营；建筑材料销售；机械设备销售；电气设备销售；金属制品销售；五金产品批发；日用百货销售；医护人员防护用品批发。（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）许可项目：进出口代理；货物进出口；技术进出口。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

股东情况：保定和晨商贸有限公司持股比例为 100%。

(二) 上海龙赛建设实业有限公司

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地址：上海市宝山区上大路 668 号 1 幢 567E

法定代表人：吴秋林

注册资本：12000 万人民币

经营范围：许可项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修；特种设备安装改造修理。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土石方工程施工；金属结构制造；机械设备销售；金属材料销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；针纺织品销售；塑料制品销售；五金产品批发；五金产品零售；电气设备修理；专用设备修理；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；园林绿化工程施工；机械设备租赁；装卸搬运；建筑工程机械与设备租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）。（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：尹爱民持股比例为 45.2671%，夏志明持股比例为 44.7329%，上海宝山希尔士实业公司持股比例为 10.0000%。

（三）大华（集团）有限公司

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地址：上海市华灵路 698 号

法定代表人：金惠明

注册资本：150000 万人民币

经营范围：实业投资，房地产开发，国内贸易（除专项审批外），物业管理，服装加工，木制品加工，机械加工，通用设备制造，家具制造，仓储的投资管理，自有房屋租赁。【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：上海华强投资有限公司持股比例为 30.0000%，上海华绣投资有限公司持股比例为 26.0273%，上海华禾明实业有限公司持股比例为 13.0000%，上海市宝山区大场镇经济联合社持股比例为 10.0000%，上海华禾惠实业有限公司持股比例为 8.3909%，上海华禾宁实业有限公司持股比例为 8.3909%，上海华禾顺实业有限公司持股比例为 4.1909%。

（四）张家港科茂置业有限公司

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：张家港高新技术产业开发区沙洲湖科创园 D1 幢 721 室

法定代表人：陶榆锋

注册资本：2000 万人民币

经营范围：房地产开发与经营，房地产经纪服务，自有房屋租赁，信息咨询服务（不含投资咨询、金融信息咨询），物业管理，企业管理服务。（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：苏州城茂置业有限公司持股比例为 100%。

（五）常熟虞茂置业有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地址：常熟市东南街道黄浦江路 280 号

法定代表人：陶榆锋

注册资本：400000 万人民币

经营范围：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：房地产咨询；房地产评估；房地产经纪；物业管理；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；财务咨询；工程管理服务（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：苏州茂泰置业有限公司持股比例为 90%，金茂华东企业管理有限公司持股比例为 10%。

（六）金地（集团）股份有限公司

企业性质：股份有限公司（上市）

注册地址：深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道 2007 号金地中心 32 层

法定代表人：徐家俊

注册资本：451458.3572 万人民币

经营范围：一般经营项目：从事房地产开发经营业务；兴办各类实体（具体项目需另报）；经营进出口业务；信息咨询（不含限制项目）。许可经营项目：无。

股东情况：公司不存在单一股东及其一致行动人通过实际支配公司股份表决权能够决定公司董事会半数以上成员选任或足以对股东会的决议产生重大影响，公司无实际控制人。截至 2026 年 6 月 30 日，第一大股东富德生命人寿保险股份有限公司一万能 H 持股比例为 21.69%，第二大股东深圳市福田区投资控股有限公司持股比例为 7.79%，第三大股东富德生命人寿保险股份有限公司一万能 G 持股比例为 4.38%。

（七）北京建工集团有限责任公司

企业性质：有限责任公司（国有独资）

注册地址：北京市西城区广莲路 1 号

法定代表人：路刚

注册资本：836146.143631 万人民币

经营范围：代理建筑、安装工程保险及本行业有关的企业财产保险；机动车辆保险和意外伤害保险；代理货物运输保险、家庭财产保险、责任保险；对外派

遣工程、生产及服务行业所需的劳务人员（不含海员）；制造商品混凝土；授权进行国有资产经营管理；投资管理；施工总承包；房地产开发经营；建筑工程设计；专业承包；建筑技术开发、技术咨询；建筑机械租赁；自营和代理各类商品和技术的进出口；但国家限定公司经营或禁止进出口的商品技术除外；承包境外工程和境内国际招标工程；上述境外项目所需的设备、材料的出口；物业管理；房屋、写字间出租；绿化、保洁服务；销售商品混凝土、环保专用设备、环保产品、机械设备、建筑材料。（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。）

股东情况：北京市人民政府国有资产监督管理委员会持股比例为 100%。

以上债务重组交易方均系公司建筑建材业务的客户及其关联人，债务重组交易方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。债务重组交易方与公司在产权、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 7,549.60 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 1,915.24 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；处置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，处置价格系根据抵债资产所在地理位置市场行情和公允价格合理确定；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）抵债资产的情况

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）	备注
天津康达益贸易有限公司	紫樾宸府	5	住宅	616.10	11,067,538.42	未过户 已出售
上海龙赛建设实业有限公司、大华（集团）有限公司下属公司	大华梧桐樾	2	住宅	222.51	8,084,507.08	未过户 已出售/ 已抵出
张家港科茂置业有限公司、常熟虞茂置业有限公司	科学城金茂府	2	住宅	244.84	3,543,364.34	未过户 已抵出
金地（集团）股份有限公司下属公司	欢乐滨海城	1	住宅	222.14	3,524,414.62	未过户 已出售
北京建工集团有限责任公司	禧瑞礼	2	住宅	197.58	2,950,646.94	未过户 已出售

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）与天津康达益贸易有限公司抵债协议（紫樾宸府抵债资产）

1、协议主体

甲方：天津康达益贸易有限公司

乙方：北京东方雨虹防水技术股份有限公司

丙方：天津隆远房地产开发有限公司

2、债务重组金额：甲方对乙方有合同欠款21,944,218元，乙方向丙方支付21,944,218元认购丙方开发的位于天津的紫樾宸府项目商品房及车位，各方确认，乙方以甲方支付的合同款21,944,218元支付给丙方，用于认购上述商品房及车位。

3、网签及交付事宜：各方确认，就本协议项下乙方所认购的房源，乙方有

权指定第三方作为最终购买方，乙方指定的第三方按照本协议约定与丙方签订正式购房文件，相应商品房的网签、交付、过户等安排以购房文件约定为准。

4、协议生效：本协议经各方签署后生效。

前述协议所涉抵债资产中，涉及本次债务重组的抵债资产对应债权账面价值为11,067,538.42元。

（二）与上海龙赛建设实业有限公司、大华（集团）有限公司下属公司抵债协议（大华梧桐樾抵债资产）

1、抵债协议一

（1）协议主体

甲方：上海华稼房地产开发有限公司

乙方：德爱威建设工程有限公司

丙方：上海名华工程建筑有限公司、上海龙赛建设实业有限公司

丁方：南京大华滨江置业有限公司、南京大华华城置业有限公司、大华泰州投资发展有限公司、大华（集团）徐州湖畔置业有限公司、海南成燕房地产开发有限公司

（2）债务重组金额：乙、丙双方之间业务合同项下丙方对乙方负有应付款（以下称“合约款”），乙方自愿购买甲方开发的本协议项下商品房，购房款合计为9,395,678元，并以乙方与丙方应收合约款6,470,231元等额冲抵乙方应付甲方的购房款，剩余应付购房款，以业务合同项下满足抵扣条件的到期合约款进行冲抵。丁方为项目建设单位，同意将丙丁之间的等额债权按本协议约定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：乙方可按甲方更名流程及要求申请办理更名，实际购房人与甲方签署认购协议/购房合同。

（4）协议生效：本协议自各方签章之日起生效。

2、抵债协议二

（1）协议主体

甲方：上海华稼房地产开发有限公司

乙方：德爱威建设工程有限公司

丙方：上海名华工程建筑有限公司、上海龙赛建设实业有限公司

丁方：南京大华滨江置业有限公司、大华（集团）徐州湖畔置业有限公司

（2）债务重组金额：乙、丙双方之间业务合同项下丙方对乙方负有应付款（以下称“合约款”），乙方自愿购买甲方开发的本协议项下商品房，购房款合计为6,870,327元，并以乙方与丙方应收合约款5,659,768.60元等额冲抵乙方应付甲方的购房款，剩余应付购房款，以业务合同项下满足抵扣条件的到期合约款进行冲抵。丁方为项目建设单位，同意将丙丁之间的等额债权按本协议约定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：乙方可按甲方更名流程及要求申请办理更名，实际购房人与甲方签署认购协议/购房合同。

（4）协议生效：本协议自各方签章之日起生效。

3、抵债协议三

（1）协议主体

甲方：上海华稼房地产开发有限公司

乙方：德爱威建设工程有限公司

丙方：大华集团（苏州）置业有限公司、齐河县齐华置业有限公司

（2）债务重组金额：乙、丙双方之间业务合同项下丙方对乙方负有应付款（以下称“合约款”），乙方自愿购买甲方开发的本协议项下商品房，购房款合计为6,870,327元，并以乙方与丙方应收合约款1,210,558.40元等额冲抵乙方应付甲方的购房款，剩余应付购房款，以业务合同项下满足抵扣条件的到期合约款进行冲抵。

（3）网签及交付事宜：乙方可按甲方更名流程及要求申请办理更名，实际购房人与甲方签署认购协议/购房合同。

（4）协议生效：本协议自各方签章之日起生效。

前述协议所涉抵债资产中，涉及本次债务重组的抵债资产对应债权账面价值为8,084,507.08元。

（三）与张家港科茂置业有限公司、常熟虞茂置业有限公司抵债协议（科学城金茂府抵债资产）

1、抵债协议一

（1）协议主体

甲方：常熟虞茂置业有限公司

乙方：卧牛山建筑节能有限公司

丙方：张家港科茂置业有限公司、常熟虞茂置业有限公司、张家港慧茂置业有限公司

(2) 债务重组金额：乙方自愿购买甲方开发的位于常熟的科学城金茂府商品房，标的房屋总价为2,211,875元。根据乙丙双方之间业务合同约定以及实际履约情况，现将丙方在业务合同项下对乙方的应付款用于等额抵销购房款。

(3) 网签及交付事宜：乙方可按协议约定申请办理更名，并按约定签署购房合同。

(4) 协议生效：本协议自各方盖章后生效。

2、抵债协议二

(1) 协议主体

甲方：常熟虞茂置业有限公司

乙方：卧牛山建筑节能有限公司

丙方：张家港科茂置业有限公司

(2) 债务重组金额：乙方自愿购买甲方开发的位于常熟的科学城金茂府商品房，标的房屋总价为2,273,220元。根据乙丙双方之间业务合同约定以及实际履约情况，现将丙方在业务合同项下对乙方的应付款用于等额抵销购房款。

(3) 网签及交付事宜：乙方可按协议约定申请办理更名，并按约定签署购房合同。

(4) 协议生效：本协议自各方盖章后生效。

前述抵债资产对应债权账面价值为3,543,364.34元。

(四) 与金地（集团）股份有限公司下属公司抵债协议（欢乐滨海城抵债资产）

1、协议主体

甲方：济南金永置业有限公司

乙方：上海东方雨虹防水工程有限公司

丙方：内蒙古傲宇房地产开发有限公司、内蒙古华耀房地产开发有限公司、内蒙古名盛房地产开发有限公司、内蒙古盛耀房地产开发有限公司、内蒙古世耀

房地产开发有限公司

2、债务重组金额：乙方购买/受让甲方持有的位于青岛市的欢乐滨海城项目房产/车位使用权，购房/转让总价款3,901,772元，乙方同意并要求丙方按照协议约定向甲方支付前述款项，以等额抵扣丙方需向乙方支付的待付款项。

3、网签及交付事宜：由乙方或乙方确定的新买受人按照协议约定与甲方签订存量房买卖合同、车位使用权转让合同及相关文件。

4、协议生效：本协议自各方签订之日起生效。

前述协议所涉抵债资产中，涉及本次债务重组的抵债资产对应债权账面价值为3,524,414.62元。

（五）与北京建工集团有限责任公司抵债协议（禧瑞礼抵债资产）

1、协议主体

甲方：重庆雅锦房地产开发有限公司

乙方：北京蓝海创丽城镇建设开发有限公司

丙方：北京建工集团有限责任公司

丁方：北京东方雨虹防水工程有限公司

2、债务重组金额：丙方与丁方存在业务合同项下应付未付款。丁方拟按照本协议约定购买甲方开发的位于重庆两江新区的禧瑞礼项目2套商品房，房屋总价款3,140,991元。各方一致确认，甲方依据本协议有权向丁方收取购房款总额3,140,991元，由乙方代丁方向甲方支付。丙方将其对乙方享有的双方业务合同项下工程款共3,140,991元的债权转让给丁方，乙方应向丁方支付的债权受让款3,140,991元与乙方应代丁方支付的购房款进行等额抵销。债务抵销完成后，视为乙方已向丙方支付完毕双方业务合同项下等额工程款，丙方已向丁方支付完毕双方业务合同项下等额应付未付款。

3、网签及交付事宜：丁方或丁方指定的买受人按照协议约定与甲方完成商品房买卖合同及相关文件。

4、协议生效：本协议自各方盖章之日起生效。

前述抵债资产对应债权账面价值为2,950,646.94元。

（六）除前述列示的债务重组协议外，2026年第三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或与债务人签订折让协议，相

关债权的账面价值共计4,632.55万元；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1,915.24万元。公司在实施债务重组时，根据相关资产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，公司与债务重组交易方协商一致后进行债务重组，一方面作为债权人通过资产抵债、债务减免的方式实现债权清收，另一方面作为债务人通过资产抵偿债务的方式化解负债。本次实施债务重组有利于提升公司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，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、第九届董事会第十次会议决议；
- 2、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10月26日