

维业建设集团股份有限公司 关于公司部分应收账款进行债务重组的公告

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。

特别提示：

1、本次债务重组事项仍需各方根据不动产权交易过户的规定，办理抵债房产的过户登记等相关手续后方能全部正式完成。由于部分抵债房产目前处于洽谈、未选定或未完成网签的阶段，相关抵债的不动产权能否最终顺利完成过户登记存在一定的不确定性，敬请投资者注意投资风险。

2、本次债务重组涉及的房产未来可能受行业整体影响，出售或出租情况可能不及预期，房产存续期间尚未处置变现的房产价值可能存在减值风险，敬请投资者注意投资风险。

一、债务重组概述

为减少公司应收账款的坏账损失风险，改善资产结构，优化公司财务状况，维业建设集团股份有限公司（以下简称“公司”）作为债权人通过取得部分客户（以下简称“债务重组人”）的商品房（含住宅、公寓、商铺、停车位等）抵偿公司对其持有的应收款项，以上交易构成债务重组，本次拟进行债务重组的合计金额不超过 11,537.65 万元。

公司于2025年4月18日召开第六届董事会第四次会议和第六届监事会第四次会议审议通过了《关于公司部分应收账款进行债务重组的议案》。本次债务重组事项尚需提交公司股东大会审议。同时，董事会提请股东大会授权董事长及其授权人士在本次债务重组金额范围内实施相关工作并签署相关债务重组文件，授权期限至相关事宜办理完毕为止。

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第2号——创业板上市公司规范运作》的规定，本次债务重组不构成关联交易，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、债务重组人的基本情况

（一）惠州市卓越东部房地产开发有限公司

1、注册地址：惠州大亚湾西区石化大道西66号卓越东部蔚蓝海岸花园会所

2、注册资本：3030 万人民币

3、法定代表人：欧盛旺

4、成立日期：2007-03-07

5、企业类型：其他有限责任公司

6、统一社会信用代码：9144130079923021X7

7、经营范围：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营。（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）

8、股东情况：深圳市卓越商业管理有限公司持股 99.0099%；深圳市卓越德祥实业有限公司持股 0.9901%。实际控制人为卓越集团投资有限公司。

（二）湖北恒泰天纵控股集团有限公司

1、注册地址：武汉市黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道1号

2、注册资本：18000万人民币

3、法定代表人：陈安林

4、成立日期：2009-03-04

5、企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

6、统一社会信用代码：91420000685604076G

7、经营范围：对房地产业、建筑业、建材业、服务业的投资及管理；房地产开发，商品房销售。

8、股东情况：陈安林持股95%，陈耀持股5%。实际控制人为陈安林。

（三）百富东方投资集团有限公司

1、注册地址：深圳市南山区粤海街道高新区社区科苑南路3099号中国储能大厦3201

2、注册资本：10000万人民币

3、法定代表人：戴宏亮

4、成立日期：2008-04-23

5、企业类型：有限责任公司

6、统一社会信用代码：9144030067483137XY

7、经营范围：一般经营项目是：投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资科技行业；投资咨询；财务信息咨询；经营进出口业务（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规禁限的项目须取得许可后方可经营）。

8、股东情况：深圳百富佳盈投资有限公司持股70%，深圳启明智合投资运营有限公司持股30%。实际控制人为戴宏亮。

（四）惠州市泽金实业有限公司

1、注册地址：惠州仲恺高新区惠环街道西坑大道9号5栋一层

2、注册资本：10000万人民币

3、法定代表人：陈发银

4、成立日期：2016-11-30

5、企业类型： 有限责任公司(自然人投资或控股)

6、统一社会信用代码：91441302MA4W198M44

7、经营范围：房产开发；国内贸易；广告经营；土石方工程；物业管理；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）

8、股东情况：惠州金鑫乾实业有限公司持股51%，汪党生持股44%，王登润持股52.5%，陈发银持股2.5%。实际控制人为张锐。

（五）万科企业股份有限公司

1、注册地址：深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

2、注册资本：1,099,521.0218万元

3、法定代表人：辛杰

4、成立日期：1984-05-30

5、企业类型：股份有限公司(上市)

6、统一社会信用代码：91440300192181490G

7、经营范围：房地产开发；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）。

8、股东情况：

深圳市地铁集团有限公司持有其27.18%股权，深圳国资委为其实际控制人。

（六）陆河辉强科技工业园有限公司

1、注册地址：陆河县河口镇河口科技工业园

2、注册资本：2000万人民币

3、法定代表人：谢鸿宇

4、成立日期：2003-07-28

5、企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

6、统一社会信用代码：9144152375366301XA

7、经营范围：一般项目：园区管理服务；住房租赁；会议及展览服务；土地调查评估服务；城市绿化管理；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；企业管理；物业服务评估；房地产评估；创业投资（限投资未上市企业）；房地产咨询；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；市场营销策划；不动产登记代理服务；信息系统集成服务。（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）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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

8、股东情况：吴龙熙持股50%，惠州市立元投资有限公司持股50%。实际控制人为吴龙熙。

（七）上海宝龙实业发展（集团）有限公司

1、注册地址：上海市闵行区七莘路1855号第1幢4层02室

2、注册资本：418356.2245万人民币

3、法定代表人：晏智敏

4、成立日期：2010-02-22

5、企业类型：有限责任公司(港澳台法人独资)

6、统一社会信用代码：91310000550074354L

7、经营范围：受母公司委托，为母公司及其所投资企业或关联企业提供投资经营决策、市场营销服务、资金运作与财务管理、技术支持和研究开发、信息技术服务、员工培训和管理、承接母公司集团内部的共享服务及境外公司的服务外包；建筑材料、装修材料、机械设备、五金交电、电子产品的进出口、批发、佣金代理（拍卖除外）（以上商品不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。

8、股东情况：宝龙地产（香港）控股有限公司持股100%。

（八）万宁南山融创实业有限公司

1、注册地址：海南省万宁市礼纪镇日月湾度假区星辰大道日月湾商业街销售中心二楼

2、注册资本：20000万人民币

3、法定代表人：骆三峰

4、成立日期：2015-08-31

5、企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

6、统一社会信用代码：914690063480917327

7、经营范围：房地产开发经营及商品房销售；写字楼、体育场馆配套设施开发销售；建筑材料批发零售；自有房屋租赁；商品房销售代理（国家有专项专营规定的按规定办理）（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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）

8、股东情况：南山（海南万宁）置业有限公司持股100%。

（九）西安恒生科技股份有限公司

1、注册地址：陕西省西安市高新区科技二路72号创意时代中心1号楼502号

2、注册资本：3500万人民币

3、法定代表人：代朗红

4、成立日期：1995-03-27

5、企业类型：股份有限公司

6、统一社会信用代码：91610131294265281J

7、经营范围：一般项目：软件开发；网络技术服务；信息系统集成服务；物业管理；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；新材料技术研发。（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：房地产开发经营；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，具体经营项目以审批结果为准）

8、股东情况：代郎红持股32.3%，乔国春持股30.64%，韩立青持股24.23%，郑磊持股6.41%，程俊持股6.41%。实际控制人为代郎红。

（十）湛江至善置业有限公司

1、注册地址：海湛江市赤坎区康强路29号三楼

2、注册资本：21052.6316万人民币

3、法定代表人：欧盛旺

4、成立日期：1984-07-03

5、企业类型：其他有限责任公司

6、统一社会信用代码：91440802617799211Y

7、经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修。（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：市场营销策划。（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）

8、股东情况：深圳市卓越富利昌实业有限公司持股95%，湛江市卓越宏骏房地产开发有限公司持股5%。实际控制人为卓越集团投资有限公司。

（十一）佳兆业集团（深圳）有限公司

1、注册地址：深圳市龙岗区坂田雪岗南路137号宝吉行政办公楼218室

2、注册资本：347,600万人民币

3、法定代表人：黄木开

4、成立日期：1999-06-03

5、企业类型：有限责任公司(台港澳法人独资)

6、统一社会信用代码：91440300715201631K

7、经营范围：一般经营项目是：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；同意在本市设立一家非法人分支机构。在深圳市罗湖区宗地号为H308-0048、H308-0049、H308-0050的土地上从事房地产开发经营业务。深圳市盐田三村、四村和西山吓村整体搬迁项目改造。国内货运代理。供应链管理咨询。房地产经纪，房地产代理销售、策划及咨询服务。许可经营项目是：增加：游泳池、健身房、乒乓球室、桌球室、网球场、咖啡吧、中西餐厅。增加：美容美发。增加：从事桂芳园停车场机动车停放服务。

8、股东情况：佳兆业集团有限公司持有其100%股权。

上述债务重组人是公司正常的业务合作方，不是公司的关联方，与公司及公司董事、监事、高级管理人员、持股5%以上股东及其关联方不存在关联关系，本次债务重组不构成关联交易，亦不存在向任何关联方输送利益或导致关联方非经营性占用公司资金的情形，债务重组人与公司及公司前十名股东不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系，不存在损害中小股东利益的情形。

三、债务重组方案

（一）主要内容

因债务重组人无法以现金方式清偿所欠公司的工程款，为加快应收款项的收回，减少应收账款的坏账损失，经各方协商，债务重组人及其关联方以其已建成的商品房（含住宅、公寓、商铺、停车位等）抵偿公司对其持有的应收款项。

截至本公告披露之日，公司已完成初步洽商并选定房源的抵债房产共计 19 套，抵债作价总计 **2,674.34** 万元人民币；其余有意向但尚待选定房源的抵债房产拟抵债作价总计 **8,863.31** 万元人民币。本次债务重组合计金额不超过 **11,537.65** 万元人民币。

(二) 抵债房产的情况

单位：万元

类型	债务重组人及所属集团	房产类别	房产套数	房产面积 (m ²)	抵房金额	评估金额
已完成初步重组洽商，选定抵债房产的债权	惠州市卓越东部房地产开发有限公司	商品房	3	283.47	721.82	757.81
	湖北恒泰天纵控股集团有限公司	商品房	3	342.11	394.02	403.08
	百富东方投资集团有限公司	公寓	2	62.95	110.50	114.00
		商品房	1	116.13	219.90	226.13
		商铺	10	1,485.57	1,228.10	1307.30
	小计			19	2,290.23	2,674.34
	万科企业股份有限公司				1987.12	后续依据选定抵债房产，聘

有意 向债 务重 组但 尚待 选定 抵债 房产 的债 权	陆河辉强科技工 业园有限公司	商品房 (含住 宅、公寓、 商铺、停 车位等)	正在与债务人逐个 洽商中,目前尚未选 定抵债房产。 具体的房产数量和 面积,以债务重组人 及其关联方已建成 的商品房的实际情 况为准,抵偿公司对 其持有的应收款项。	72.33	请评估机构对 该等资产的市 场价值进行逐 一评估
	上海宝龙实业发 展(集团)有限 公司			1126.46	
	惠州市泽金实业 有限公司			524	
	万宁南山融创实 业有限公司			265.1	
	湛江至善置业有 限公司			498.90	
	西安恒生科技股 份有限公司			2,544.50	
	佳兆业集团(深 圳)有限公司			1,844.9	
	小计			8,863.31	
以上合计			11,537.65		

注：1、截至本公告披露之日，湖北恒泰天纵控股集团有限公司及其关联企业的其中两套抵债房产《不动产权证书》[鄂（2024）武汉市长新不动产权第 0016104 号、0016105 号] 已完成产权过户至公司名下。百富东方投资集团有限公司及其关联企业抵债的商铺为抵押状态，公司已与产权持有人协议商定后续解除抵押之后办理过户手续。其他的抵债房产均无抵押、质押等产权瑕疵的情形，不涉及相关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，亦不存在被查封或冻结等司法措施。

2、上述其他尚在洽谈、未选定或未完成网签的抵债房产，公司将在选定抵债房产后聘请评估机构对该等资产的市场价值进行逐一评估，并按其经评估后的公允价值作为债务重组事项的会计处理依据。

（三）资产评估及定价依据

公司已聘请了具有证券从业资质的评估机构国众联资产评估土地房地产估价有限公司、中瑞世联资产评估集团有限公司，分别对本次债务重组的抵债 19 套房产进行了评估，并出具了《房地产估价报告》【国众联评报字(2025)第 3-0071 号】，抵债房产以 2024 年 11 月 30 日为评估基准日；《房地产估价报告》【中瑞评报字[2025]第 500559 号】，抵债房产以 2025 年 3 月 10 日为评估基准日。根据评估结果，本次评估总价值为 2,808.32 万元，选择的估价方法为市场法和收益法，最终评估价格根据市场法确定。

以国众联资产评估土地房地产评估有限公司、中瑞世联资产评估集团有限公司 2025 年 4 月 7 日出具的《房地产估价报告》【国众联评报字(2025)第 3-0071 号】、【中瑞评报字[2025]第 500559 号】基础确定定价。资产作价和抵房金额有差异的，差额部分由重组双方以现金方式（自有资金）结付。

四、债务重组协议

公司与债务重组人在实施债务重组时，将根据相关资产建设状况及债务重组人的实际情况，分别与各债务重组人中的债务方、资产抵偿方签署相关债务重组协议或房产认购协议，以及相关商品房预售合同、商品房买卖合同等。

五、债务重组的其他安排

本次债务重组不涉及人员安置、土地租赁，交易完成后不会产生关联交易或同业竞争。

六、债务重组目的和对公司的影响

为减少公司应收账款的坏账损失风险，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，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。

七、风险提示

1、本次债务重组事项仍需各方根据不动产权交易过户的规定，办理抵债房产的过户登记等相关手续后方能全部正式完成。由于部分抵债房产目前处于洽谈、未选定或未完成网签的阶段，相关抵债的不动产权能否最终顺利完成过户登记存在一定的不确定性，敬请投资者注意投资风险。

2、本次债务重组涉及的房产未来可能受行业整体影响，出售或出租情况可能不及预期，房产存续期间尚未处置变现的房产价值可能存在减值风险，敬请投资者注意投资风险。

八、备查文件

- 1、第六届董事会第四次会议决议；
- 2、第六届监事会第四次会议决议；
- 3、第六届董事会审计委员会2025年第一次会议决议；
- 4、国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的《房地产估价报告》【国众联评报字(2025)第 3-0071 号】【中瑞评报字[2025]第 500559 号】。

特此公告。

维业建设集团股份有限公司

董 事 会

二〇二五年四月十九日