

证券代码：002271

证券简称：东方雨虹

公告编号：2025-112

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、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 19,877.01 万元，其中已过户房产对应债权账面价值 10,805.09 万元、未过户已售出或已抵出资产对应债权账面价值 9,071.92 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 2,493.15 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 19,877.01 万元，占公司最近一期经审计净资产的比例为 0.80%；公司作为债务人的债务重组账面价值共计 2,493.15 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主要下游客户基本信息如下：

企业名称：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。

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 19,877.01 万元，其中已过户房产对应债权账面价值 10,805.09 万元、未过户已售出或已抵出资产对应债权账面价值 9,071.92 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 2,493.15 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。

（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	北京昌平绿地慧谷中心12号楼401	1	写字楼	769.87	19,151,222.79	10,470,200.00	中评正信评报字[2025]064号资产评估报告	已过户
	北京昌平绿地慧谷中心12号楼402	1	写字楼	768.32	19,221,568.95	10,449,200.00		

四、债务重组协议的主要内容

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

1、四方协议之一

（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401室房屋共1套，总房价20,266,828元，乙、丙、丁三方同意该房屋购房款中的20,266,828元由丙方（作为债权主体）代丁方支付，本次抵付18,205,682.19元，剩余房款2,061,145.81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 18,205,682.19 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、四方协议之二

(1) 协议主体

甲方：绿地集团（贵阳绿强）房地产开发有限公司

乙方：北京远腾置业有限公司

丙方/丁方：德爱威建设工程有限公司

(2) 债务重组金额：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 401 室房屋共 1 套，总房价 20,266,828 元，乙、丙、丁三方同意该房屋购房款中的 2,061,145.81 元由丙方（作为债权主体）代丁方支付，本次抵付 2,061,145.81 元。甲、乙、丙、丁四方同意，丙方对甲方的债权 2,061,145.81 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。

前述四方协议一、四方协议二所涉抵债资产已完成过户，对应债权账面价值为 19,151,222.79 元。

3、四方协议之三

(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：北京东方雨虹防水工程有限公司、德爱威建设工程有限公司

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 402 室房屋共 1 套，总房价 20,341,272 元，甲、乙、丙、丁四方同意，丙方对甲方的债权 10,847,836.78 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乙方 10,847,836.78 元房款金额相抵扣。剩余房款 9,493,435.22 元，乙方和丁方另行协商支付方式。

(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、丁四方签字/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，本协议所涉工程款已支付完毕。

4、四方协议之四

(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：北京东方雨虹防水工程有限公司、德爱威建设工程有限公司

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 402 室房屋共 1 套，总房价 20,341,272 元，乙、丙、丁三方同意该房屋购房款中的 20,341,272 元由丙方（作为债权主体）代丁方支付，本次抵付 2,736,497.53 元。甲、乙、丙、丁四方同意，丙方对甲方的债权 2,736,497.53 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乙方房款在同等金额范围相抵扣。

(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。

5、五方协议之一

(1) 协议主体

甲方：苏州绿地江城置业有限公司

乙方：北京远腾置业有限公司

丙方：上海绿地建设（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，丙方对甲方的债权 4,464,542.25 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 402 室房屋共 1 套，总房价 20,341,272.00 元，该房屋购房款中的 4,464,542.25 元由丁方（作为债权主体）代戊方支付。甲乙丁戊四方同意，依据本协议形成的丁方对甲方的债权 4,464,542.25 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乙方房款金额中 4,464,542.25 元相抵扣。

(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低消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，乙方已收到戊方支付的上述房屋购房款中的 4,464,542.25 元，本协议所涉工程款已支付完毕。

6、五方协议之二

(1) 协议主体

甲方：昆山乾锦置业有限公司

乙方：北京远腾置业有限公司

丙方：上海绿地建筑工程有限公司

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，丙方对甲方的债权 344,300.19 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 402 室房屋共 1 套，总房价 20,341,272.00 元，乙、丙、丁三方同意该房屋购房款中的 344,300.19 元由丁方（作为债权主体）代戊方支付。甲、乙、丁、戊四方同意，依据本协议形成的丁方对甲方的债权 344,300.19 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乙方房款金额中 344,300.19 元相抵扣。

(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低消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，乙方已收到戊方支付的上述房屋购房款中的 344,300.19 元，本协议所涉工程款已支付完毕。

7、五方协议之三

(1) 协议主体

甲方：昆山乾辉置业有限公司

乙方：北京远腾置业有限公司

丙方：上海绿地建筑工程有限公司

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，丙方对甲方的债权 1,948,095.25 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 402 室房屋共 1 套，总房价 20,341,272.00 元，乙、丙、丁三方同意该房屋购房款中的 1,948,095.25 元由丁方（作为债权主体）代戊方支付。甲、乙、丁、戊四方同意，依据本协议形成的丁方对甲方的债权 1,948,095.25 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乙方房款金额中 1,948,095.25 元相抵扣。

(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低消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，乙方已收到戊方支付的上述房屋购房款中的 1,948,095.25 元，本协议所涉工程款已支付完毕。

前述四方协议三、四方协议之四、五方协议之一、五方协议之二、五方协议之三所涉抵债资产已完成过户，对应债权账面价值为 19,221,568.95 元。

(二) 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：本协议自各方签字或盖章之日起生效。

前述协议所涉抵债资产中，涉及本次债务重组已完成过户的抵债资产对应债权账面价值为 58,908,266.19 元。

(三) 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：本协议自各方签字或盖章后生效。

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 3,728,253.48 元。

（四）次工抵房加入函

1、主体

致：甲方（出卖人）：张家港新城鸿泽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

2、债务重组金额：甲乙丙三方签署了抵房协议（简称“原供抵协议”），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，我方自愿成为原供抵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 1,232,174 元）的乙方，我方对乙方的债权 1,232,174 元用于购买次供抵房屋，我方与乙方之间的 1,232,174 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。

前述抵债资产已完成过户，对应债权账面价值为 1,120,772.05 元。

（五）抵扣协议书

1、协议主体

甲方：北京百合建业建筑工程有限公司、和县东俊建筑装饰工程设计有限公司

乙方：北京东方雨虹防水技术股份有限公司

2、债务重组金额：甲方已取得万科香海枫丹某抵扣房屋（简称“该房屋”）

购买人权益，乙方拟购买该房屋，各方同意将乙方对甲方的购房款债务与甲方对乙方的债务进行冲抵。房屋总价款 903,764 元，其中一方获得的对甲方的债权 878,841.2 元，冲抵乙方应付甲方购房款中的相应金额 878,841.2 元，剩余房屋价款 24,922.8 元，乙方以继续供货的方式向甲方支付剩余房屋价款。

3、过户事宜：乙方按照协议约定与开发商签署该房屋的《购房合同》。

4、协议生效：本协议自各方签字盖章之日起生效。

前述抵债资产已完成过户，对应债权账面价值为 859,617.58 元。

（六）债务债权抵销协议书

1、协议主体

甲方：霞浦世贸新领域置业有限公司

乙方：北京东方雨虹防水工程有限公司

2、债务重组金额：双方确认，乙方购买甲方开发之物业（下称“抵偿房屋”），乙方对甲方享有的债权中相应工程款金额与乙方购买抵偿房屋之全部/或部分房屋价款进行互抵。房屋总价为 2,513,976 元，抵偿金额为 2,382,820.13 元。

3、过户事宜：乙方应自行在签署本协议后 30 日内，与甲方完成抵偿房屋的商品房买卖合同及相关文件的签署。

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，涉及本次债务重组已完成过户的抵债资产对应债权账面价值为 2,160,820.13 元。

（七）法院执行裁定书

四川省邛崃市人民法院出具执行裁定书，准许将被执行人成都瀚本置业有限公司名下位于邛崃市北辰路 77 号的部分房屋作价 3,752,641.2 元，交付债权人德爱威建设工程有限公司以抵偿被执行人成都瀚本置业有限公司所欠相应债务。前述资产所有权及相应权利自本裁定送达债权人德爱威建设工程有限公司时起转移，债权人德爱威建设工程有限公司持本裁定自行到相关机构办理产权变更登记。

前述抵债资产已完成过户，对应债权账面价值为 2,900,416.38 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、法院执行裁定书。

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 10 月 28 日