

证券代码：136436

证券简称：16 远洋 01

远洋地产有限公司 2016 年公司债券（第一期） 上市公告书

发行人



主承销商（排名不分先后）



高盛高华证券
有限责任公司

北京市西城区金融大街 7 号
英蓝国际金融中心 18 层



国信证券
股份有限公司

深圳市红岭中路 1012 号
国信证券大厦



瑞银证券
有限责任公司

北京市西城区金融大街 7 号
英蓝国际金融中心 12 层、15 层



华融证券
股份有限公司

北京市西城区金融大街 8 号

债券受托管理人：国信证券股份有限公司



上市时间：2016 年 6 月 8 日

上市地：上海证券交易所

第一节 绪言

发行人董事会已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

上海证券交易所对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。本期债券发行前，发行人最近一年末的净资产为 357.67 亿元（截至 2015 年 12 月 31 日经审计合并报表中所有者权益合计数）；最近一年末发行人合并报表资产负债率为 72.34%。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 30.80 亿元（2013 年、2014 年及 2015 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2973 号”文件核准发行，且符合《中华人民共和国证券法》规定的上市条件。本期债券申请上市时仍符合法定的债券发行条件，发行人在上市前的财务指标仍符合相关规定。

第二节 释义

在本公告书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人	指	远洋地产有限公司
远洋控股、控股股东	指	远洋地产控股有限公司（3377.HK）
本次债券	指	经发行人董事会于 2015 年 11 月 2 日作出的 2015 年第 52 号董事会决议和发行人全体股东于 2015 年 11 月 6 日作出的 2015 年第 12 号股东决议批准，在境内分期公开发行的本金总额不超过 50 亿元人民币的公司债券
本期债券	指	远洋地产有限公司 2016 年公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《远洋地产有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《远洋地产有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）发行公告（面向合格投资者）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
上市推荐人/债券受托管理人/国信证券	指	国信证券股份有限公司
主承销商	指	高盛高华证券有限责任公司，国信证券股份有限公司，瑞银证券有限责任公司，华融证券股份有限公司
中诚信、评级机构、资信评级机构	指	中诚信证券评估有限公司
债券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《债券受托管理协议》	指	《远洋地产有限公司公开发行 2015 年公司债券（第三期）之受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《远洋地产有限公司公开发行 2015 年公司（第三期）债券持有人会议规则》
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或证券经营机构的休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
交易日	指	中国证券经营机构的正常营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会

上交所 指 上海证券交易所
报告期/最近三年 指 2013 年度、2014 年度及 2015 年度
元 指 如无特别说明，为人民币元

注：本公告书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

第三节 发行人简介

一、公司基本信息

公司中文名称：远洋地产有限公司

公司英文名称：Sino-Ocean Land Limited

成立日期：1993 年 6 月 12 日

注册地址：北京市朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 31 层

注册资本：人民币 706,487.00 万元

法定代表人：李明

经营范围：在规划范围内经营远洋天地一区、二区、三区、远洋广场组团项目；远洋山水一期、二期、三期、四期、五期、六期；石景山区石槽 E-01 地块、石槽区居住项目、石景山区石槽 E-02/E-03 地块；北四环东路 B 地块、73 号 A 地块、73 号 CD 地块项目等房地产项目；房地产相关咨询；酒店和度假村的经营管理；出租自有商业用房、出租自有办公用房；在东至红军营路中线、西至 94 拨 181 用地边界东红线及北京市电影公司用地围墙、南至北苑一号路中线、北至 88 拨 102 用地边界及其与 94 拨 181 用地东北角连线的规划范围内，开发建设朝阳区来广营乡 A3 地块居住项目。（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）

联系人：王洪辉

电话：010-59299931、010-59299860

传真：010-59299877

邮政编码：100025

二、公司的设立及股本变动情况

（一）发行人设立情况

远洋地产有限公司前身为中远房地产开发公司，系由中国远洋运输（集团）总公司（原名中国远洋运输总公司）全资设立的直属全民所有制企业，注册资本为人民币 10,000 万元。

（二）发行人历次股本变动情况

1、变更为有限责任公司

后经数次增资，并于 2002 年 1 月 29 日，发行人由全民所有制企业改制为有限责任

公司，发行人股东变更为中国远洋运输（集团）总公司（原名中国远洋运输总公司）及中国化工进出口总公司，双方股东分别出资人民币37,571.09万元，各占实收资本的50%。

2、变更为中外合资企业

经国家对外贸易经济合作部外经贸资一函[2003]255 号文批准，发行人股东变更为中国远洋运输（集团）总公司（原名中国远洋运输总公司）、中国化工进出口总公司、中国对外经济贸易信托投资有限公司、颖博有限公司、立丰实业有限公司、繁荣集团有限公司和天津远洋运输公司，发行人于2003年4月28日变更为中外合资企业，注册资本为人民币100,000万元。

3、变更为外商独资企业并增资

于2004年，繁荣集团有限公司退出，并将其持有的发行人12%的股权全部转让给WONDERLAND CAPITAL INC.。于2005年，立丰实业有限公司退出，并将其持有的发行人17%的股权转让给方兴地产（中国）有限公司。2006年经商务部商资批[2006]1825号文批准，中国远洋运输（集团）总公司（原名中国远洋运输总公司）、天津远洋运输公司分别将其持有的本公司20%、4%的股权转让给昇能有限公司，中国化工进出口总公司、中国对外经济贸易信托投资有限公司、方兴地产（中国）有限公司分别将其持有的本公司20%、7%、17%的股权转让给远洋地产国际发展有限公司（原名 Rillbulk Navigation Limited），股权转让后，发行人变更为外商独资企业。于2006年12月，发行人股东按持股比例分别向本公司增资，增资后本公司的注册资本变更为人民币20亿元。于2007年，发行人股东再次按持股比例分别对发行人增资，增资后发行人的注册资本变更为人民币38亿元。

4、主要的股权转让及增资

于2008年3月，根据商务部关于同意远洋地产有限公司增资和股权调整的批复，WONDERLAND CAPITAL INC.将其持有的本公司12%的股权转让给远洋地产国际发展有限公司，同时批准发行人注册资本增加到人民币45亿元。于2008年9月，发行人将发行人注册资本增加到人民币51亿元。

于2009年5月25日，经本公司2009第4号股东会决议，股东远洋地产国际发展有限公司将其持有的本公司56%股权中的1%股权转让给股东昇能有限公司、5%股权转让给股东颖博有限公司。股权转让完成后，本公司注册资本保持不变。

于 2010 年 4 月 19 日，经本公司 2010 年第 2 号股东会决议，本公司股东同意将本公司注册资本和投资总额增至人民币 575,470 万元，新增注册资本由本公司股东按其出资比例认缴。于 2010 年 6 月 10 日及 2010 年 7 月 8 日，本公司合计收到股东投入的新增注册资本人民币 65,470 万元，变更后的注册资本为人民币 575,470 万元。

于 2010 年 9 月 29 日，经本公司 2010 年第 4 号股东会决议，本公司股东同意将本公司注册资本和投资总额增至人民币 636,824 万元，新增注册资本由本公司股东按其出资比例认缴。于 2011 年 6 月 10 日，本公司收到股东投入的新增注册资本共计人民币 61,354 万元，变更后的注册资本为人民币 636,824 万元。

于 2014 年 2 月 13 日，经本公司 2014 年第 1 号股东会决议，本公司股东同意将本公司投资总额增至人民币 706,487 万元，注册资本增至人民币 671,655.5 万元，新增注册资本由本公司股东按其出资比例以未分配利润转增资本。于 2014 年 6 月 9 日，本次新增的注册资本由各股东按其出资比例以未分配利润转增资本方式一次性交付到位，变更后的注册资本为人民币 671,655.5 万元。

于 2014 年 9 月 24 日，经本公司 2014 年第 4 号股东会决议，本公司股东同意将注册资本由人民币 671,655.5 万元增至人民币 706,487 万元，投资总额不变，新增注册资本由发行人股东按其出资比例认缴。于 2014 年 12 月 19 日，本公司完成注册资本变更登记，并于 2015 年 3 月 3 日，实际收到各股东投入的新增注册资本人民币 34,831.5 万元。

5、截至 2015 年 12 月 31 日股本情况及股东情况介绍

截至 2015 年 12 月 31 日各股东认缴注册资本、实缴注册资本和出资比例为：

投资方	认缴注册资本额 (万元)	实缴注册资本额 (万元)	出资比例
远洋地产国际发展有限公司	353,243.50	353,243.50	50.00%
昇能有限公司	176,621.75	176,621.75	25.00%
颖博有限公司	176,621.75	176,621.75	25.00%
合计	706,487.00	706,487.00	100.00%

远洋地产国际发展有限公司成立于 1991 年 7 月 23 日，原公司名称为 RILLBULK NAVIGATION LIMITED，注册地：香港，由耀胜发展有限公司持股 100%。颖博有限公司成立于 2002 年 10 月 15 日，注册地：香港，由 Mega Precise Profits Ltd 持股 100%。昇能有限公司成立于 2003 年 12 月 29 日，注册地：香港，由 Smart State Properties Ltd 持股 100%。远洋地产国际发展有限公司、昇能有限公司、颖博有限公司均为远洋地

产控股有限公司的全资子公司，远洋地产控股有限公司通过远洋地产国际发展有限公司、昇能有限公司、颖博有限公司最终控制本公司 100% 股权。

三、资产重组情况

于 2015 年 4 月 30 日，控股股东远洋控股完成将 9 个项目注入发行人的资产重组。发行人本次资产重组的主要目标是发展境内平台，提升企业实力和资信水平。通过本次资产重组，公司业务规模和综合实力进一步提升，净资产和总资产分别增加，有息负债降低，低成本融资能力将发展成为公司的核心竞争力之一。

本次资产重组的方式是本公司通过全资子公司德汇（香港）投资有限公司向远洋控股收购了迅荣创富有限公司（以下称“迅荣创富”）30% 的股权和 67% 的表决权，从而取得了迅荣创富及其下属若干公司的控制权；与此同时，大连明远置业有限公司（以下称“大连明远”）及大连正乾置业有限公司（以下称“大连正乾”）修改了各自的公司章程，本公司从而取得对这两家公司的控制权。

本次资产重组注入的 9 个项目分别为远洋 La Vie、大连钻石湾（部分地块）、大连红星海、中山远洋城、沈阳远洋天地、青岛远洋自然、青岛远洋风景、大连小窑湾和大连远洋广场。本次重组使本公司综合实力及资信水平得到显著增强，并为本公司长远发展奠定了坚实的基础。

第四节 债券发行概况

一、**债券名称：**远洋地产有限公司 2016 年公司债券（第一期），债券简称为“16 远洋 01”，债券代码“136436”。

二、**债券发行批准机关及文号：**本期债券业经中国证监会“证监许可[2015]2973 号”核准发行。

三、**发行规模：**40 亿元。

四、**债券期限和利率：**本期债券 5 年期，票面利率 3.50%，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

五、**债券形式：**实名制记账式公司债券，在中国证券登记公司上海分公司开立的托管账户登记托管。债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

六、**发行对象：**在中国证券登记结算有限公司上海分公司开立合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

七、**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券存续期间的第 3 年末调整品种一后 2 年的票面利率，调整幅度为 0 至 100 个基点（含本数），其中 1 个基点为 0.01%。发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 20 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上刊登关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

八、**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在品种一第 3 个付息日将其持有的品种一全部或部分按票面金额回售给发行人，或放弃回售选择权而继续持有。品种一第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

九、**投资者回售登记期：**持有本期债券的投资者拟全部或部分行使回售选择权，可于发行人刊登关于是否调整本期债券各品种票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起 3 个交易日内进行登记，回售登记确认后不能撤销，相应的公司债券票面总额将被冻结交易；若投资者未在回售登记日进行登记的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述调整。

十、还本付息的期限和方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

十一、付息日：2017年至2021年间每年的5月19日为品种一上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的5月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

十二、兑付日：本期债券品种一的兑付日为2021年5月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2019年5月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

十三、担保情况：无担保。

十四、信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。中诚信将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

十五、债券受托管理人：国信证券股份有限公司。

十六、募集资金用途：本期债券所募资金用于偿还借款及补充流动资金。

十七、上市交易场所：上海证券交易所。

十八、募集资金与偿债保障金专项账户监管银行：公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。开户银行：中信银行北京富华大厦支行。账户号码：8110701014300062009。。

十九、新质押式回购：公司主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按债券登记机构的相关规定执行。

二十、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第五节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上交所同意，本期债券将于 2016 年 6 月 8 日起在上交所上市交易，债券简称“16 远洋 01”，债券代码“136436”。

根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AAA。

债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为“134436”。上市折扣系数和上市交易后折扣系数见中国结算首页（www.chinaclear.cn）公布的标准券折算率。

二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

第六节 发行人财务状况

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）就本公司 2013 年度和 2014 年度财务报告出具了普华永道中天审字(2015)第 25121 号的标准无保留意见审计报告、就本公司 2015 年度财务报告出具了普华永道中天审字(2016)第 22480 号的标准无保留意见审计报告。

2015 年 4 月，本公司进行了一系列重组（以下简称“本次重组”或“2015 年 4 月重组”），通过全资子公司德汇（香港）投资有限公司向远洋控股收购了迅荣创富有限公司（以下简称“迅荣创富”）30%的股权和 67%的表决权，从而取得了迅荣创富及其下属若干公司的控制权；与此同时，大连明远置业有限公司（以下称“大连明远”）及大连正乾置业有限公司（以下称“大连正乾”）修改了各自的公司章程，本公司从而取得对这两家公司的控制权（迅荣创富及其下属若干公司、大连明远及大连正乾以下简称“目标公司”）。本次重组前后，目标公司均受远洋地产控股有限公司最终控制，构成同一控制下企业合并。本公司假设本次重组已于 2012 年 1 月 1 日完成，并按照同一控制下企业合并的相关规定编制了 2013 年度、2014 年度备考合并财务报告。普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2013 年度和 2014 年度备考财务报告出具了普华永道中天特审字(2015)第 1506 号的标准无保留意见审计报告。为实现财务数据可比性，本节所载 2014 年度、2015 年度财务数据引自前述普华永道中天审字(2016)第 22480 号审计报告，所载 2013 年度财务数据引自前述普华永道中天特审字(2015)第 1506 号审计报告。

一、发行人最近三年财务报表

（一）合并资产负债表

单位：万元

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	1,535,195.94	892,094.25	967,783.01
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	72.90	51,866.51	-
应收票据	2,976.03	110.00	557.00
应收账款	108,551.27	42,089.56	116,399.05

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
预付款项	617,867.38	661,671.03	960,246.91
应收股利	-	361.91	4.39
其他应收款	2,886,099.66	1,759,774.91	1,160,638.41
存货	4,050,166.14	5,031,174.40	6,749,627.75
其他流动资产	189,836.01	246,016.00	397,578.68
流动资产合计	9,390,765.34	8,685,158.58	10,352,835.22
非流动资产			
可供出售金融资产	131,870.76	102,490.00	-
长期股权投资	665,427.39	332,663.16	264,864.80
投资性房地产	1,178,274.17	1,046,353.02	1,005,289.53
固定资产	26,436.97	24,779.54	18,247.28
在建工程	30,468.62	-	-
无形资产	6,227.56	1,987.13	2,129.44
商誉	375.26	375.26	375.26
长期待摊费用	11,777.98	4,861.06	1,354.52
递延所得税资产	99,535.21	83,035.31	133,399.69
其他非流动资产	1,389,376.10	1,322,245.38	1,513.08
非流动资产合计	3,539,770.02	2,918,789.87	1,427,173.60
资产总计	12,930,535.36	11,603,948.45	11,780,008.82
流动负债			
短期借款	54,487.12	96,200.00	103,826.54
应付票据	62,849.63	12,400.00	5,622.92
应付账款	977,040.65	939,289.09	1,108,317.11
预收款项	1,082,752.71	1,547,665.08	2,956,832.50
应付职工薪酬	33,751.20	34,369.28	30,760.19
应交税费	395,982.59	380,698.09	459,570.21
应付利息	13,018.02	8,583.11	12,668.13
应付股利	259,536.51	257,039.42	180,894.66
其他应付款	2,856,988.23	1,558,516.06	1,481,076.53
一年内到期的非流动负债	546,952.05	837,196.50	554,324.07
流动负债合计	6,283,358.69	5,671,956.62	6,893,892.85
非流动负债			
长期借款	1,875,381.17	2,387,474.31	1,357,490.16

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
应付债券	994,979.42	-	248,026.81
递延所得税负债	169,392.23	139,084.55	111,732.45
长期应付款	30,000.00	30,000.00	30,000.00
其他非流动负债	761.00	761.00	-
非流动负债合计	3,070,513.82	2,557,319.86	1,747,249.42
负债合计	9,353,872.52	8,229,276.48	8,641,142.26
所有者权益			
实收资本	706,487.00	671,655.50	636,824.00
资本公积金	1,182.12	242,950.35	223,185.21
其他综合收益	9,083.00	-	-
盈余公积金	65,131.77	62,188.17	94,477.73
未分配利润	1,338,508.33	1,169,566.34	919,473.24
归属于母公司股东权益合计	2,120,392.21	2,146,360.36	1,873,960.18
少数股东权益	1,456,270.63	1,228,311.61	1,264,906.37
所有者权益合计	3,576,662.85	3,374,671.97	3,138,866.55
负债和股东权益总计	12,930,535.36	11,603,948.45	11,780,008.82

(二) 合并利润表

单位：万元

	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	2,727,142.67	3,330,264.87	2,365,913.12
减：营业成本	1,981,482.29	2,325,112.34	1,618,262.07
营业税金及附加	205,824.76	246,800.95	187,093.82
销售费用	40,999.72	70,673.35	61,378.07
管理费用	55,509.28	61,461.13	48,891.22
财务费用-净额	-74,674.11	205.55	275.64
资产减值损失	7,961.03	54,328.79	5,509.06
加：公允价值变动收益	41,384.58	45,203.02	81,465.78
投资收益	13,574.24	24,685.00	-5,056.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,069.19	32,560.18	-6,953.75
营业利润	564,998.52	641,570.80	520,912.98
加：营业外收入	2,199.35	4,154.28	5,171.77

	2015 年度	2014 年度	2013 年度
减：营业外支出	1,891.58	2,567.40	5,854.73
其中：非流动资产处置损失	24.54	469.95	11.26
利润总额	565,306.29	643,157.67	520,230.02
减：所得税费用	141,981.83	189,291.15	145,246.14
净利润	423,324.46	453,866.52	374,983.87
同一控制下企业合并中被合并方在合并前发生的净损失	35,710.60	119,684.99	-3,000.33
归属母公司股东的净利润	308,363.94	382,999.13	232,551.64
少数股东损益	114,960.52	70,867.39	142,432.24
其他综合收益税后净额	10,025.58	-	-
综合收益总额	433,350.04	453,866.52	374,983.87
其中：归属于母公司股东的综合收益总额	317,446.94	382,999.13	232,551.64
归属少数股东的综合收益总额	115,903.11	70,867.39	142,432.24

(三) 合并现金流量表

单位：万元

	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,268,764.18	2,287,526.33	2,995,887.02
收到其他与经营活动有关的现金	95,509.71	212,288.38	272,680.23
经营活动现金流入小计	2,364,273.89	2,499,814.71	3,268,567.26
购买商品、接受劳务支付的现金	-947,000.56	-1,655,425.13	-2,291,318.18
支付给职工以及为职工支付的现金	-107,275.47	-96,452.14	-100,939.66
支付的各项税费	-266,563.62	-276,654.63	-467,419.09
支付其他与经营活动有关的现金	-490,319.33	-256,839.71	-103,818.90
经营活动现金流出小计	-1,811,158.97	-2,285,371.61	-2,963,495.82
经营活动产生的现金流量净额	553,114.92	214,443.10	305,071.43
二、投资活动产生的现金流量			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	392.75	229.43	731.55
处置合营及联营公司收到的现金净额	2,568.80	4,322.21	166.58
处置可供出售金融资产收到的现金	6,639.38	45,521.71	24,016.43
处置交易性金融资产收到的现金净额	56,185.33	78,298.95	-

	2015 年度	2014 年度	2013 年度
处置子公司收到的现金净额	70,592.39	-	-
收回委托贷款所收到的现金	2,767,909.13	1,015,249.57	456,750.69
委托贷款投资收益所收到的现金	113,359.58	23,399.26	6,548.15
关联方资金拆借所收到的现金	5,734,340.95	510,514.00	1,540,545.11
收到可供出售金融资产权益工具的现金股利	940.69	2,929.40	1,731.13
投资活动现金流入小计	8,752,929.00	1,680,464.52	2,030,489.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-48,828.05	-16,749.76	-2,571.54
处置子公司支付的现金净额	-	-55,254.40	-
投资合营及联营公司支付的现金	-105,316.51	-48,095.97	-41,857.33
投资其他长期股权投资支付的现金	-	-	-
投资可供出售金融资产支付的现金	-29,870.76	-106,490.00	-25,000.00
投资交易性金融资产支付的现金	-	-125,417.78	-
关联方资金拆借所支付的现金	-5,895,994.31	-933,433.33	-1,551,450.76
发放委托贷款投资支付的现金	-3,011,473.54	-1,553,539.47	-565,774.50
收购子公司所支付的现金	-83,923.24	-	-
投资活动现金流出小计	-9,175,406.41	-2,838,980.70	-2,186,654.13
投资活动产生的现金流量净额	-422,477.40	-1,158,516.18	-156,164.49
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	56,228.25	2,918.15	80,298.38
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	21,396.75	2,918.15	80,298.38
取得借款收到的现金	4,643,697.30	2,802,731.84	1,073,716.90
筹资活动现金流入小计	4,699,925.55	2,805,649.99	1,154,015.27
偿还债务支付的现金	-3,735,989.58	-1,426,239.12	-1,230,772.76
收购子公司部分股权支付的现金	-50.00	-27,553.00	-19,620.50
返还少数股东出资支付的现金	-	-16,304.37	-
收购子公司所支付的现金	-	-18,281.27	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-499,300.54	-279,881.27	-315,982.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-152,081.02	-56,544.00	-67,062.18
支付其他与筹资活动有关的现金	-19,613.68	-5,885.99	-2,760.26

	2015 年度	2014 年度	2013 年度
筹资活动现金流出小计	-4,254,953.8	-1,774,145.02	-1,569,135.76
筹资活动产生的现金流量净额	444,971.75	1,031,504.98	-415,120.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	294.11	1.35	-15.86
五、现金及现金等价物净增加额	575,903.37	87,433.24	-266,229.40
加：期初现金及现金等价物余额	668,714.77	581,281.53	847,510.93
六、期末现金及现金等价物余额	1,244,618.14	668,714.77	581,281.53

二、发行人近三年合并口径主要财务指标

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
平均净资产收益率	12.18%	13.94%	12.57%
毛利率	27.34%	30.18%	31.60%
净利率	15.52%	13.63%	15.85%
	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产负债率	72.34%	70.92%	73.35%
流动比率	1.49	1.53	1.50
速动比率	0.85	0.64	0.52
	2015 年度	2014 年度	2013 年度
息税折旧摊销前利润 (EBITDA) (万元)	614,050.84	677,168.21	546,755.46
EBITDA 利息保障倍数	2.79	3.00	3.02
存货周转率	0.44	0.39	0.24
总资产周转率	0.22	0.28	0.21

注：上述指标的计算公式如下：

- 1、平均净资产收益率：净利润÷（期初所有者权益+期末所有者权益）×2
- 2、毛利率=（营业收入-营业成本）÷营业收入
- 3、净利率=净利润÷营业收入
- 4、资产负债率=总负债÷总资产
- 5、流动比率=流动资产÷流动负债
- 6、速动比率=（流动资产-存货）÷流动负债

- 7、息税折旧摊销前利润（EBITDA）=利润总额+利息支出净额+折旧+摊销
- 8、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA÷计入财务费用的利息支出
- 9、存货周转率=营业成本÷（期初存货余额+期末存货余额）×2
- 10、总资产周转率=营业收入÷（期初总资产余额+期末总资产余额）×2

第七节 本期债券的偿债计划及偿债保障措施

本期债券为无担保债券。本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、偿债计划

（一）偿债资金来源

1. 良好的盈利能力是偿还本期债券本息的保障

公司最近三年合并口径实现的营业收入分别为 236.59 亿元、333.03 亿元和 272.71 亿元，实现归属于母公司股东的净利润分别为 23.26 亿元、38.30 亿元和 30.84 亿元，良好的盈利能力是公司偿还本期债券本金和利息的有力保障。

2. 银行授信额度充足

截至 2015 年 12 月 31 日，公司获得多家银行授信额度共计人民币 370 亿元，其中尚未使用 307 亿元，充足的银行授信额度为本期债券本息的偿付提供了充分的流动性支持。

（二）偿债应急保障方案

公司长期以来保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好。截至 2015 年末，公司合并财务报表口径下流动资产余额为 939.08 亿元，其中货币资金余额为 153.52 亿元（其中受限部分为 29.06 亿元）其他应收款余额为 288.61 亿元、存货余额为 405.02 亿元（其中已用于抵押贷款部分的余额为 71.72 亿元）。若出现公司现金不能按期足额偿付本期债券本息时，可以通过加强其他应收账款回收、抵押或处置部分存货等方法来获得必要的偿债支持。

二、偿债保障措施

为维护本期债券持有人的合法权益，本公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施。

（一）设立专门的偿付工作小组

本公司指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

在债券存续期间，由财务部牵头组成偿付工作小组，组成人员来自公司财务部等相关部门，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（二）切实做到专款专用

本公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

本公司已按照《管理办法》的规定，聘请国信证券担任本期债券的债券受托管理人，并与国信证券订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第九节债券受托管理人”。

（四）制定债券持有人会议规则

本公司已按照《管理办法》的相关规定为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书“第八节债券持有人会议”。

（五）严格的信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，以防范偿债风险。公司将按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

（六）公司承诺

根据公司 2015 年第 52 号董事会决议及公司全体股东作出的 2015 年第 12 号股东决议通过的关于本次债券发行的相关决议，公司承诺，在本次发行的公司债券出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息情况时，将至少采取以下偿

债保障措施：

- 1、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 2、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 3、主要责任人不得调离。

三、违约责任及解决措施

（一）本期债券违约的情形

本期债券的违约情形详见募集说明书“第九节、二、（六）违约责任”。

（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

发行人承诺按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任。

（三）争议解决方式

发行人及受托管理人对因上述情况引起的任何争议，任一方有权向中国国际经济贸易仲裁委员会提请仲裁，适用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则。仲裁地点在北京，仲裁裁决是终局的，对发行人及投资者均具有法律约束力。

第八节 债券跟踪评级安排说明

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证券评估有限公司将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本期债券发行主体年度报告公布后二个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知本公司并提供相关资料，本公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信证券评估有限公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在其网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

第九节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

截至本公告书签署日，发行人最近三年不存在违法和重大违规情况。

第十节 募集资金的运用

本期债券共发行 40 亿元,其中 13.13 亿元用于偿还借款,其余用于补充流动资金。

第十一节 其他重要事项

本期债券发行后至本公告书公告前，发行人运营正常：

- 一、发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等未发生重大变化；
- 二、本期债券信用评级未发生变化；
- 三、未发生发行人主要资产被查封、扣押、冻结等情况；
- 四、发行人未发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 五、发行人累计新增借款或者对外提供担保未超过上年末净资产的 20%；
- 六、发行人未放弃超过上年末净资产的 10%的债权或者财产；
- 七、发行人未发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- 八、发行人未作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 九、发行人未涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- 十、本期债券偿债保障措施未发生重大变化；
- 十一、未发生导致本期债券可能不符合债券上市条件的重大变化；
- 十二、发行人未涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员未涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- 十三、未发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

第十二 节有关当事人

一、发行人：远洋地产有限公司

法定代表人：李明

住所：北京市朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 31 层

联系电话：010-59293377

传真：010-59299877

联系人：王洪辉

二、债券主承销商：

（一）国信证券股份有限公司

法定代表人：何如

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦

联系电话：010-88005037

传真：010-88005099

项目负责人：马逸博、薛跃

项目经办人：李艳、胡超

（二）瑞银证券有限责任公司

法定代表人：程宜荪

住所：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 12、15 层

联系电话：010-58328888

传真：010-58328954

项目负责人：郑凡明、李凯

项目经办人：杨艳萍、贾楠、许凯、杨矛、彭钊

（三）高盛高华证券有限责任公司

法定代表人：宋冰

住所：北京市西城区金融街 7 号北京英蓝国际金融中心 18 层

联系电话：010-66273333

传真：010-66273300

项目负责人：李健

（四）华融证券股份有限公司

法定代表人：祝献忠

住所：北京市西城区金融大街 8 号

联系电话：010-85556375、010-85556322

传真：010-85556405

项目负责人：贡峻、仇潜

三、债券受托管理人：国信证券股份有限公司

法定代表人：何如

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦

联系电话：010-88005037

传真：010-88005099

项目负责人：马逸博、薛跃

项目经办人：李艳、胡超

四、发行人律师：北京市柯杰律师事务所

负责人：何杰

住所：北京市朝阳区建国路 79 号华贸中心 2 号写字楼 2606

联系电话：010-59695336

传真：010-59695339

经办律师：何杰、李欣

五、会计师事务所：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：李丹

住所：上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼

联系电话：021-23238888

传真：021-23238800

注册会计师：陈静、徐建秋

六、主承销商律师：北京市金杜律师事务所

负责人：王玲

住所：北京市朝阳区东三环中路 1 号环球金融中心办公楼东楼 20 层

联系电话：010--58785588

传真：010-58785599

经办律师：唐丽子

七、资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

法定代表人：关敬如

住所：青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

联系电话：021-51019090

传真：021-51019030

经办人：龚天璇、庞珊珊

八、申请上市交易所：上海证券交易所

总经理：黄红元

住所：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

九、公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

法定代表人：聂燕

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

第十三节 备查文件目录

本期债券备查文件如下：

- 一、本期债券募集说明书
- 二、发行人最近三年的财务报告和审计报告；
- 三、主承销商出具的核查意见；
- 四、法律意见书；
- 五、资信评级报告；
- 六、债券持有人会议规则；
- 七、债券受托管理协议；
- 八、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券存续期间内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅募集说明书及摘要。

（以下无正文）

（本页无正文，为《远洋地产有限公司 2016 年公司债券（第一期）上市公告书》之
签章页）



（本页无正文，为《远洋地产有限公司 2016 年公司债券（第一期）上市公告书》之
签章页）

