

债券简称：15 远洋 01
债券简称：15 远洋 02
债券简称：15 远洋 03
债券简称：15 远洋 04
债券简称：15 远洋 05
债券简称：16 远洋 01

债券代码：122437
债券代码：122436
债券代码：122401
债券代码：122497
债券代码：122498
债券代码：136436

远洋地产有限公司公司债券 定期受托管理事务报告（2016 年度）

发行人

远洋地产有限公司



（北京市朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 31 层）

债券受托管理人



（深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层）

2017 年 5 月

重点声明

国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）编制本报告的内容及信息来源于发行人对外公布的《远洋地产有限公司公司债券 2016 年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人提供的其他文件。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国信证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，国信证券不承担任何责任。

目录

重点声明	2
第一章本次债券概况	4
第二章受托管理人履行职责情况	13
第三章发行人 2016 年度经营及财务情况	14
第四章发行人募集资金使用情况	19
第五章本次债券担保人资信情况	20
第六章偿债保障措施执行情况	21
第七章本次债券本息偿付情况	22
第八章本次债券跟踪评级情况	23
第九章负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	24
第十章债券持有人会议召开情况	25
第十一章其他事项	26

第一章本次债券概况

一、发行人名称

中文名称：远洋地产有限公司

英文名称：Sino-Ocean Land Limited

二、核准情况及核准规模

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1943号”文核准，公司获准公开发行总额不超过100亿元（含100亿元）的公司债券。其中第一期公司债券总额为50亿元，已于2015年8月21日发行完毕，第二期公司债券总额为50亿元，已于2015年10月21日发行完毕。

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2973号”文核准，公司获准公开发行总额不超过50亿元（含50亿元）的公司债券。其中第一期公司债券总额为40亿元，已于2016年5月23日发行完毕。

三、本次债券的主要条款

（一）“15 远洋 01”主要条款

- 1、债券名称：远洋地产有限公司2015年公司债券（第一期）品种一。
- 2、债券简称及代码：简称“15 远洋 01”，证券代码“122437”。
- 3、发行规模：本期债券本品种发行的债券面值总额为人民币20亿元。
- 4、票面金额及发行价格：本期债券面值人民币100元，平价发行。
- 5、债券期限：5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。
- 6、债券利率：本品种票面利率3.78%，在本品种存续期内前3年固定不变；在本品种存续期的第3年末，如发行人行使上调票面利率选择权，未被回售部分的票面年利率为债券存续期前3年票面年利率加上调基点，在债券存续期限后2年固定不变。
- 7、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本品种在债券登记机构

开立的托管账户登记托管。

8、还本付息的期限和方式：本品种按年付息、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。

9、起息日：2015年8月19日。

10、付息日：2016年至2020年间每年的08月19日为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）；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2016年至2018年每年的08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）。

11、兑付日：本品种的兑付日为2020年08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2018年08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）。

12、担保人及担保方式：本期债券本品种无担保。

13、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，远洋地产有限公司2015年公司债券（第一期）的信用等级为AAA。中诚信证券评估有限公司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。

14、主承销商：瑞银证券有限责任公司、高盛高华证券有限责任公司、国信证券股份有限公司。

15、债券受托管理人：国信证券股份有限公司。

16、募集资金用途：本期债券所募资金拟全部用于偿还银行借款和补充流动资金。

（二）“15 远洋 02”主要条款

- 1、债券名称：远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期）品种二。
- 2、债券简称及代码：简称“15 远洋 02”，证券代码“122436”。
- 3、发行规模：本期债券本品种发行的债券面值总额为人民币 15 亿元。
- 4、票面金额及发行价格：本期债券面值人民币 100 元，平价发行。
- 5、债券期限：本期发行的公司债券本品种期限为 7 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。
- 6、债券利率：本品种券票面利率 4.15%，在本品种存续期内前 5 年固定不变；在本品种存续期的第 5 年末，如发行人行使上调票面利率选择权，未被回售部分的票面年利率为债券存续期前 5 年票面年利率加调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变。
- 7、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。
- 8、还本付息的期限和方式：本品种按年付息、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。
- 9、起息日：2015 年 8 月 19 日。
- 10、付息日：2016 年至 2022 年间每年的 08 月 19 日为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）；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 08 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）。
- 11、兑付日：本品种的兑付日为 2022 年 08 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 2020 年 08 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）。

12、担保人及担保方式：本期债券无担保。

13、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，远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期）的信用等级为 AAA。中诚信证券评估有限公司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。

14、主承销商：瑞银证券有限责任公司、高盛高华证券有限责任公司、国信证券股份有限公司。

15、债券受托管理人：国信证券股份有限公司。

16、募集资金用途：本期债券所募资金拟全部用于偿还银行借款和补充流动资金。

（三）“15 远洋 03”主要条款

1、债券名称：远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期）品种三。

2、债券简称及代码：简称“15 远洋 03”，证券代码“122401”。

3、发行规模：本期债券本品种发行的债券面值总额为人民币 15 亿元。

4、票面金额及发行价格：本期债券面值人民币 100 元，平价发行。

5、债券期限：本期发行的公司债券本品种期限为 10 年期。

6、债券利率：本品种票面利率 5.00%，票面利率在存续期内固定不变。

7、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。

8、还本付息的期限和方式：本品种按年付息、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。

9、起息日：2015 年 8 月 19 日。

10、付息日：2016 年至 2025 年间每年的 08 月 19 日为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)。

11、兑付日：本品种的兑付日为 2025 年 08 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）。

12、担保人及担保方式：本期债券无担保。

13、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，远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期）的信用等级为 AAA。中诚信证券评估有限公司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。

14、主承销商：瑞银证券有限责任公司、高盛高华证券有限责任公司、国信证券股份有限公司。

15、债券受托管理人：国信证券股份有限公司。

16、募集资金用途：本期债券所募资金拟全部用于偿还银行借款和补充流动资金。

（四）“15 远洋 04”主要条款

1、债券名称：远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第二期）品种一。

2、债券简称及代码：简称“15 远洋 04”，证券代码“122497”。

3、发行规模：本期债券本品种发行的债券面值总额为人民币 20 亿元。

4、票面金额及发行价格：本期债券面值人民币 100 元，平价发行。

5、债券期限：本品种期限 6 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、债券利率：本品种票面利率 3.85%，在本品种存续期内前 3 年固定不变；在本品种存续期的第 3 年末，如发行人行使上调票面利率选择权，未被回售部分的票面年利率为债券存续期前 3 年票面年利率加调整基点，在债券存续期限后 3 年固定不变。

7、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。

8、还本付息的期限和方式：本品种按年付息、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。本品种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。

9、起息日：2015年10月19日。

10、付息日：2016年至2021年间每年的10月19日为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2016年至2018年每年的10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）。

11、兑付日：本品种的兑付日为2021年10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2018年10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）。

12、担保人及担保方式：本期债券无担保。

13、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，远洋地产有限公司2015年公司债券（第二期）的信用等级为AAA。中诚信证券评估有限公司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。

14、主承销商：瑞银证券有限责任公司、高盛高华证券有限责任公司、国信证券股份有限公司。

15、债券受托管理人：国信证券股份有限公司。

16、募集资金用途：本期债券所募资金拟全部用于偿还银行借款和补充流动资金。

（五）“15 远洋 05” 主要条款

1、债券名称：远洋地产有限公司2015年公司债券（第二期）品种二。

- 2、债券简称及代码：简称“15 远洋 05”，证券代码“122498”。
- 3、发行规模：本期债券本品种发行的债券面值总额为人民币 30 亿元。
- 4、票面金额及发行价格：本期债券面值人民币 100 元，平价发行。
- 5、债券期限：本品种期限 10 年期。
- 6、债券利率：本品种票面利率 4.76%，票面利率在存续期内固定不变。
- 7、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。
- 8、还本付息的期限和方式：本品种按年付息、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。本品种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。
- 9、起息日：2015 年 10 月 19 日。
- 10、付息日：2016 年至 2025 年间每年的 10 月 19 日为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）。
- 11、兑付日：本品种的兑付日为 2025 年 10 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）。
- 12、担保人及担保方式：本期债券无担保。
- 13、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，远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第二期）的信用等级为 AAA。中诚信证券评估有限公司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。
- 14、主承销商：瑞银证券有限责任公司、高盛高华证券有限责任公司、国信证券股份有限公司。
- 15、债券受托管理人：国信证券股份有限公司。
- 16、募集资金用途：本期债券所募资金拟全部用于偿还银行借款和补充流动

资金。

(六) “16 远洋 01”主要条款

- 1、债券名称：远洋地产有限公司 2016 年公司债券（第一期）。
- 2、债券简称及代码：简称“16 远洋 01”，证券代码“136436”。
- 3、发行规模：本期债券本品种发行的债券面值总额为人民币 40 亿元。
- 4、票面金额及发行价格：本期债券面值人民币 100 元，平价发行。
- 5、债券期限：5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、债券利率：本品种票面利率 3.50%，在本品种存续期内前 3 年固定不变；在本品种存续期的第 3 年末，如发行人行使上调票面利率选择权，未被回售部分的票面年利率为债券存续期前 3 年票面年利率加上调基点，在债券存续期限后 2 年固定不变。
- 7、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本品种在债券登记机构开立的托管账户登记托管。
- 8、还本付息的期限和方式：本品种按年付息、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。
- 9、起息日：2016 年 5 月 19 日。
- 10、付息日：2017 年至 2021 年间每年的 5 月 19 日为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）。
- 11、兑付日：本期债券的兑付日为 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）。

12、担保人及担保方式：本期债券本品种无担保。

13、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，本期债券的信用等级为 AAA。中诚信证券评估有限公司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。

14、联席主承销商：瑞银证券有限责任公司、高盛高华证券有限责任公司、国信证券股份有限公司、华融证券股份有限公司。

15、债券受托管理人：国信证券股份有限公司。

16、募集资金用途：本期债券所募资金拟全部用于偿还借款和补充流动资金。

第二章受托管理人履行职责情况

国信证券股份有限公司作为“15 远洋 01”、“15 远洋 02”、“15 远洋 03”、“15 远洋 04”、“15 远洋 05”、“16 远洋 01”的受托管理人，于报告期内按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定，持续关注发行人的经营情况、财务状况及资信状况，积极履行受托管理人职责，维护了债券持有人的合法权益。

第三章发行人 2016 年度经营及财务情况

一、发行人基本情况

- 1、发行人名称：远洋地产有限公司
- 2、英文名称：Sino-OceanLandLimited
- 3、法定代表人：李明
- 4、注册资本：人民币 706,487.00 万元
- 5、实缴资本：人民币 706,487.00 万元
- 6、成立日期：1993 年 6 月 12 日

7、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；生产和销售建筑材料；房地产相关咨询；物业管理；酒店和度假村的经营管理；停车场管理；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）

8、所属行业：《国民经济行业分类》K70 房地产业；《上市公司行业分类指引》K70 房地产业

- 9、统一信用代码：91110000625904608L
- 10、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
- 11、办公地址：北京市朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 31 层
- 12、邮政编码：100025
- 13、联系电话：010-59299931；010-59299860

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。

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%。

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。

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.。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发行人 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发行人 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。

2006 年 12 月，发行人股东按持股比例分别向发行人增资，增资后发行人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。

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. 将其持有的发行人 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。

2008 年 9 月，发行人股东将发行人注册资本增加到人民币 51 亿元。2009

年 5 月 25 日，经发行人 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发行人 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，发行人注册资本保持不变。2010 年 4 月 19 日，经发行人 2010 年第 2 号股东会决议，发行人股东同意将发行人注册资本和投资总额增至人民币 575,470 万元，新增注册资本由发行人股东按其出资比例认缴。2010 年 6 月 10 日及 2010 年 7 月 8 日，发行人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。2010 年 9 月 29 日，经发行人 2010 年第 4 号股东会决议，发行人股东同意将发行人注册资本和投资总额增至人民币 636,824 万元，新增注册资本由发行人股东按其出资比例认缴。2011 年 6 月 10 日，发行人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。2014 年 2 月 13 日，经发行人 2014 年第 1 号股东会决议，发行人股东同意将发行人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，新增注册资本由发行人股东按其出资比例以未分配利润转增资本。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。2014 年 9 月 24 日，经发行人 2014 年第 4 号股东会决议，发行人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。2014 年 12 月 19 日，发行人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。

二、发行人 2016 年度经营情况

2016 年是房地产行业的周期反转之年。2014 年以来持续宽松的行业政策在本年度收到了较为理想的去库存效果，前三季度全国主要城市商品房成交量价齐升，带动 2016 年全国商品房销售面积增至 157,349 万平方米，同比增长 22.5%，全国商品房销售额增至 117,627 亿元，同比增长 34.8%，达到历史峰值。在房地产开发投资、房屋新开工面积增速回升的背景下，实现了年底待售商品房面积的下降。成交的激增带来了热点城市房价的过快增长和潜在的资产泡沫风险，2016 年 3 月，部分城市重启限购限贷限价政策。9 月开始，政府以“去杠杆”、“抑制资产泡沫”为导向，重点在一、二线城市因城施策、精准调控，限购限贷限价、

资金、土地政策全面收紧，市场成交量应声回落，商品房价格进入稳定盘整期。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人总资产 12,270,695.59 万元，归属于母公司股东权益合计 2,415,013.89 万元；2016 年发行人实现营业收入 2,803,225.00 万元，较 2015 年增加 76,082.33 万元；实现息税折摊前利润（EBITDA）755,839.31 万元，较 2015 年增加 141,788.47 万元，实现归属于母公司净利润 309,776.72 万元，较 2015 年增加 1,412.78 万元。

2016 年度，发行人主营业务情况如下：

单位：万元

项目	主营业务收入	占比	主营业务成本	占比	毛利率
房地产销售	2,377,310.67	80.05%	1,701,582.96	78.74%	28.42%
建造合同	324,254.99	10.92%	319,749.62	14.80%	1.39%
提供物业服务	99,409.70	3.35%	83,736.95	3.87%	15.77%
租金收入	87,695.80	2.95%	7,362.86	0.34%	91.60%
一级土地开发	-	0.00%	-	0.00%	-
其他	81,111.66	2.73%	48,686.38	2.25%	39.98%
小计	2,969,782.82	100.00%	2,161,118.77	100.00%	27.23%
合并抵销	-173,224.72		-156,224.62		
净额	2,796,558.10		2,004,894.15		28.31%

三、发行人 2016 年度财务情况

发行人 2016 年按照中国企业会计准则编制的财务报告已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2016 年末/年度	2015 年末/年度	同比变动比率
总资产	12,270,695.59	12,930,535.36	-5.10%
归属母公司股东的净资产	2,415,013.89	2,120,392.21	13.89%
营业收入	2,803,225.00	2,727,142.67	2.79%
归属母公司股东的净利润	309,776.72	308,363.94	0.46%
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	755,839.31	614,050.84	23.09%
经营活动产生的现金流净额	1,243,576.41	553,114.92	124.83%
投资活动产生的现金流净额	919,673.24	-422,477.40	-317.69%
筹资活动产生的现金流净额	-1,921,052.62	444,971.75	-531.72%

期末现金及现金等价物余额	1,486,841.12	1,244,618.14	19.46%
流动比率	1.51	1.49	1.34%
速动比率	0.87	0.85	2.35%
资产负债率	67.49%	72.34%	-6.70%
EBITDA 全部债务比	0.29	0.17	70.59%
利息保障倍数	3.96	2.77	42.96%
现金利息保障倍数	8.61	3.97	116.88%
EBITDA 利息保障倍数	3.99	2.79	43.01%
贷款偿还率	100%	100%	0.00%
利息偿付率	100%	100%	0.00%
平均净资产收益率	13.43%	12.18%	10.26%
存货周转率	0.52	0.44	18.18%
总资产周转率	0.22	0.22	0.00%
毛利率	28.37%	27.34%	3.77%
净利率	18.12%	15.52%	16.75%

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、 流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、 速动比率=(流动资产-存货)÷流动负债；
- 3、 资产负债率=负债合计/资产总计；
- 4、 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 5、 利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；
- 6、 EBITDA=利润总额+利息支出净额+折旧+摊销；
- 7、 EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；
- 8、 EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- 9、 利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；
- 10、 现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出；
- 11、 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；
- 12、 存货周转率=营业成本÷(期初存货余额+期末存货余额)×2；
- 13、 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；
- 14、 毛利率=(营业收入-营业成本)÷营业收入
- 15、 净利率=净利润÷营业收入

第四章 发行人募集资金使用情况

截至 2016 年 12 月 31 日，上述债券募集资金已按照约定全部使用完毕，实际使用用途未发生变更。中信银行北京富华大厦支行已为发行人办理了划款流程。

第五章本次债券担保人资信情况

“15 远洋 01”、“15 远洋 02”、“15 远洋 03”、“15 远洋 04”、“15 远洋 05”、“16 远洋 01”为无担保债券。

第六章 偿债保障措施执行情况

为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。

报告期内，发行人内外部增信机制、偿债保障措施稳定，未发生重大变化。

第七章本次债券本息偿付情况

一、“15 远洋 01”本息偿付情况

15 远洋 01 已于 2016 年 8 月 19 日按期足额偿付其第一个计息年度利息，截至本受托管理事务报告出具日，本期债券尚未到本金兑付日。

二、“15 远洋 02”本息偿付情况

15 远洋 02 已于 2016 年 8 月 19 日按期足额偿付其第一个计息年度利息，截至本受托管理事务报告出具日，本期债券尚未到本金兑付日。

三、“15 远洋 03”本息偿付情况

15 远洋 03 已于 2016 年 8 月 19 日按期足额偿付其第一个计息年度利息，截至本受托管理事务报告出具日，本期债券尚未到本金兑付日。

四、“15 远洋 04”本息偿付情况

15 远洋 04 已于 2016 年 10 月 19 日按期足额偿付其第一个计息年度利息，截至本受托管理事务报告出具日，本期债券尚未到本金兑付日。

五、“15 远洋 05”本息偿付情况

15 远洋 05 已于 2016 年 10 月 19 日按期足额偿付其第一个计息年度利息，截至本受托管理事务报告出具日，本期债券尚未到本金兑付日。

六、“16 远洋 01”本息偿付情况

16 远洋 01 于 2016 年发行，因此本年度不存在付息兑付的情况。

第八章本次债券跟踪评级情况

2016年5月9日，中诚信证券评估有限公司为16远洋01出具了《远洋地产有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）信用评级报告》，评级结果如下：

（一）、本期债券信用评级：AAA；

（二）、发行人主体信用评级：AAA，评级展望为稳定。

2016年6月27日，中诚信证券评估有限公司为15远洋01、15远洋02、15远洋03出具了《远洋地产有限公司2015年公司债券（第一期）跟踪评级报告》，评级结果如下：

（一）、本期债券信用评级：AAA；

（二）、发行人主体信用评级：AAA，评级展望为稳定。

2016年6月27日，中诚信证券评估有限公司为15远洋04、15远洋05出具了《远洋地产有限公司2015年公司债券（第二期）跟踪评级报告》，评级结果如下：

（一）、本期债券信用评级：AAA；

（二）、发行人主体信用评级：AAA，评级展望为稳定。

第九章负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2016 年度，公司负责处理与本次债券相关事务专人未发生变动。

第十章债券持有人会议召开情况

2016 年度，“15 远洋 01”、“15 远洋 02”、“15 远洋 03”、“15 远洋 04”、“15 远洋 05”、“16 远洋 01”未召开债券持有人会议。

第十一章其他事项

一、对外担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人担保情况如下：

1、为关联方提供的担保

截至 2016 年末，公司为关联方提供担保总额为 958,911.28 万元，较 2015 年末下降 24.89%，具体情况如下：

单位：万元

被担保对象	2016 年末	2015 年末
最终母公司	385,054.51	218,644.33
同系子公司	342,569.78	131,344.00
最终母公司之合营公司	-	532,250.00
合营公司	231,287.00	81,000.00
联营公司	-	313,400.00
合计	958,911.28	1,276,638.33

2、按揭担保

本公司向采用银行按揭贷款方式购买本公司开发的商品房客户提供阶段性担保，该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。截至报告期末，该类担保余额为 76.61 亿元。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2016 年度，发行人不存在未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

2016 年度，发行人不存在相关当事人变动的情况。

四、其他重大事项

（一）行政处罚事项

2016 年度，发行人不存在重大行政处罚事项。

（二）发行人累计新增借款

2016 年度，发行人不存在累计新增借款超过上年末净资产 20%的情况。

(本页无正文，为国信证券股份有限公司关于《远洋地产有限公司公司债券定期受托管理事务报告（2016 年度）》之盖章页)

