

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：17 远洋 01
债券简称：18 远洋 01
债券简称：19 远洋 01
债券简称：19 远洋 02

债券代码：122436
债券代码：122401
债券代码：122497
债券代码：122498
债券代码：143402
债券代码：143666
债券代码：155255
债券代码：155256

远洋控股集团（中国）有限公司公司债券 2020 年定期受托管理事务报告

发行人



遠洋集團

远洋控股集团（中国）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



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

（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）

2021 年 6 月

重点声明

根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期）之受托管理协议》、《远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第二期）之受托管理协议》、《远洋地产有限公司 2017 年公司债券（第一期）之受托管理协议》、《远洋地产有限公司 2018 年公司债券（第一期）之受托管理协议》、《远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）之受托管理协议》、《远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》、《远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第二期）募集说明书》、《远洋地产有限公司 2017 年公司债券（第一期）募集说明书》、《远洋地产有限公司 2018 年公司债券（第一期）募集说明书》、《远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书》等相关规定和约定，国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为受托管理人，以公开信息披露文件、发行人出具的相关说明文件以及第三方中介机构出具的专业意见等为信息来源编制本定期受托管理事务报告。

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。

目录

重点声明.....	2
释义.....	4
第一章 本次债券概况	5
第二章 受托管理人履行职责情况	14
第三章 发行人经营及财务状况	15
第四章 发行人偿债意愿及能力分析	18
第五章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	19
第六章 本次债券偿债保障措施执行情况及公司债券本息偿付情况	21
第七章 本次债券跟踪评级情况	22
第八章 募集说明书约定的其他义务情况	23
第九章 负责处理与本次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

释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司	指	远洋控股集团（中国）有限公司
远洋集团	指	远洋集团控股有限公司
国信证券	指	国信证券股份有限公司
15 远洋 02	指	远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种二）
15 远洋 03	指	远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种三）
15 远洋 04	指	远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种一）
15 远洋 05	指	远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种二）
17 远洋 01	指	远洋地产有限公司 2017 年公司债券（第一期）
18 远洋 01	指	远洋地产有限公司 2018 年公司债券（第一期）
19 远洋 01	指	远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）
19 远洋 02	指	远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注：报告中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，则该差异是由于四舍五入造成的。

第一章 本次债券概况

一、发行人名称

中文名称：远洋控股集团（中国）有限公司

英文名称：SINO-OCEAN HOLDING GROUP（CHINA） LIMITED

二、本次债券的基本情况

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。其中远洋地产有限公司2015年公司债券（第一期）总额为50亿元，已于2015年8月21日发行完毕，远洋地产有限公司2015年公司债券（第二期）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[2018]1116号”文核准，公司获准公开发行总额不超过20亿元（含20亿元）的公司债券。远洋地产有限公司2018年公司债券（第一期）总额为20亿元，已于2018年8月2日发行完毕。

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2019]232号”文核准，公司获准公开发行总额不超过29亿元（含29亿元）的公司债券。远洋控股集团（中国）有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）总额为29亿元，已于2019年3月20日发行完毕。

（一）“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：上海证券交易所，简称为“15 远洋 02”，代码为“122436”
- 3、发行规模及利率：人民币15亿元，发行利率为4.15%

4、债券余额：人民币 15 亿元，本年度利率为 4.15%

5、债券期限：7 年，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、起息日：2015 年 8 月 19 日

7、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）

8、本金兑付日：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）

9、债券担保情况：本期债券本品种无担保

10、信用级别及资信评级机构：根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2021 年 5 月 28 日发布的《远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期、第二期）、公开发行 2017 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2021）》（信评委函字[2021]跟踪 0472 号），发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

11、募集资金用途：本期债券所募资金全部用于偿还银行借款和补充流动资金

（二）“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：上海证券交易所，简称为“15 远洋 03”，代码为“122401”

3、发行规模及利率：人民币 15 亿元，发行利率为 5.00%

4、债券余额：人民币 15 亿元，本年度利率为 5.00%

5、债券期限：10 年

6、起息日：2015 年 8 月 19 日

7、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）

8、本金兑付日：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）

9、债券担保情况：本期债券本品种无担保

10、信用级别及资信评级机构：根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2021 年 5 月 28 日发布的《远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期、第二期）、公开发行 2017 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2021）》（信评委函字[2021]跟踪 0472 号），发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

11、募集资金用途：本期债券所募资金全部用于偿还银行借款和补充流动资金

（三）“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：上海证券交易所，简称为“15 远洋 04”，代码为“122497”

3、发行规模及利率：人民币 20 亿元，发行利率为 3.85%

4、债券余额：人民币 19.50 亿元，本年度利率为 5.15%

5、债券期限：6 年，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、起息日：2015 年 10 月 19 日

7、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）

8、本金兑付日：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）

9、债券担保情况：本期债券本品种无担保

10、信用级别及资信评级机构：根据中诚信国际信用评级有限责任公司2021年5月28日发布的《远洋地产有限公司2015年公司债券（第一期、第二期）、公开发行2017年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2021）》（信评委函字[2021]跟踪0472号），发行人的主体信用等级为AAA，本次债券的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

11、募集资金用途：本期债券所募资金全部用于偿还银行借款和补充流动资金

（四）“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：上海证券交易所，简称为“15 远洋 05”，代码为“122498”
- 3、发行规模及利率：人民币30亿元，发行利率为4.76%
- 4、债券余额：人民币30亿元，本年度利率为4.76%
- 5、债券期限：10年
- 6、起息日：2015年10月19日

7、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）

8、本金兑付日：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）

9、债券担保情况：本期债券本品种无担保

10、信用级别及资信评级机构：根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2021 年 5 月 28 日发布的《远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期、第二期）、公开发行 2017 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2021）》（信评委函字[2021]跟踪 0472 号），发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

11、募集资金用途：本期债券所募资金全部用于偿还银行借款和补充流动资金

（五）“17 远洋 01” 主要条款

1、债券名称：远洋地产有限公司 2017 年公司债券（第一期）

2、债券简称及代码：上海证券交易所，简称为“17 远洋 01”，代码为“143402”

3、发行规模及利率：人民币 10 亿元，发行利率为 5.29%

4、债券余额：人民币 10 亿元，本年度利率为 4.29%

5、债券期限：5 年，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

6、起息日：2017 年 11 月 21 日

7、付息日：2018 年至 2022 年间每年的 11 月 21 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 2018 年至 2020 年每年的 11 月 21 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）

8、本金兑付日：本期债券的兑付日为 2022 年 11 月 21 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 11 月 21 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）

9、债券担保情况：本期债券本品种无担保

10、信用级别及资信评级机构：根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2021 年 5 月 28 日发布的《远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期、第二期）、公开发行 2017 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2021）》（信评委函字[2021]跟踪 0472 号），发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定

11、募集资金用途：本期债券所募资金用于偿还借款

（六）“18 远洋 01”主要条款

1、债券名称：远洋地产有限公司 2018 年公司债券（第一期）

2、债券简称及代码：上海证券交易所，简称为“18 远洋 01”，代码为“143666”

3、发行规模及利率：人民币 20 亿元，发行利率为 4.70%

4、债券余额：人民币 20 亿元，本年度利率为 4.70%

5、债券期限：5 年，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

6、起息日：2018 年 8 月 2 日

7、付息日：2019 年至 2023 年间每年的 8 月 2 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 2019 年至 2021 年每年的 8 月 2 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）

8、本金兑付日：本期债券的兑付日为 2023 年 8 月 2 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 2021 年 8 月 2 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）

9、债券担保情况：本期债券本品种无担保

10、信用级别及资信评级机构：根据中诚信国际信用评级有限责任公司为 18 远洋 01 出具了《远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2021）》（信评委函字[2021]跟踪 0473 号），发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定

11、募集资金用途：本期债券所募资金用于偿还公司债券及其他公司债务

（七）“19 远洋 01” 主要条款

1、债券名称：远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）

2、债券简称及代码：上海证券交易所，简称为“19 远洋 01”，代码为“155255”

3、发行规模及利率：人民币 17 亿元，发行利率为 4.06%

4、债券余额：人民币 17 亿元，本年度利率为 4.06%

5、债券期限：5 年，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

6、起息日：2019 年 3 月 20 日

7、付息日：2020 年至 2024 年每年的 3 月 20 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）；若投资者在存续期第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 3 月 20 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）

8、本金兑付日：兑付日为 2024 年 3 月 20 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）；若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2022 年 3 月 20 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）

9、债券担保情况：本期债券本品种无担保

10、信用级别及资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司为 19 远洋 01、19 远洋 02 出具了《远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2021）》（信评委函字[2021]跟踪 0474 号），发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定

11、募集资金用途：本期债券所募资金将用于偿还公司债券本息

（八）“19 远洋 02”主要条款

1、债券名称：远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）

2、债券简称及代码：上海证券交易所，简称为“19 远洋 02”，代码为“155256”

3、发行规模及利率：人民币 12 亿元，发行利率为 4.59%

4、债券余额：人民币 12 亿元，本年度利率为 4.59%

5、债券期限：7 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权

6、起息日：2019 年 3 月 20 日

7、付息日：2020 年至 2026 年每年的 3 月 20 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）；若投资者在存续期第 5 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 3 月 20 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）

8、本金兑付日：兑付日为 2026 年 3 月 20 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）；若投资者在第 5 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2024 年 3 月 20 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）

9、债券担保情况：本期债券本品种无担保

10、信用级别及资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司为 19 远洋 01、19 远洋 02 出具了《远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2021）》（信评委函字[2021]跟踪 0474 号），发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定

11、募集资金用途：本期债券所募资金将用于偿还公司债券本息

第二章 受托管理人履行职责情况

国信证券作为本次债券的受托管理人，已按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定以及《债券受托管理协议》的相关约定，通过访谈、查阅获取发行人相关资料、核查募集资金专项账户信息等方式持续对发行人报告期内的财务状况、经营状况、资信状况、偿债保障措施实施情况以及募集资金使用情况等进行监督，履行了受托管理人职责。2020 年度未发生需出具临时受托管理事务报告的事项。

第三章 发行人经营及财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：远洋控股集团（中国）有限公司

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

法定代表人：李明

经营范围：投资管理；资产管理；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。（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。）

二、发行人 2020 年度经营情况

（一）公司业务情况

发行人的主营业务主要分为三大板块：

1、房地产销售

公司主要从事商业地产的开发、建设及销售，经营标的以商业住宅为主，业务集中在北京、天津、武汉、深圳、上海等一、二线城市。截至 2020 年末，发行人在全国 43 个城市共有 158 个项目（含发行人非控股部分），总土地储备 3,005 万平方米，主要位于北京、环渤海、长三角、大湾区等核心都市圈。

2、租金收入

发行人租金收入主要来源于其持有的投资性房地产。截至 2020 年末，发行人主要持有及运营管理 11 个运营中的投资物业，可租赁面积总计 74.30 万平方米。其中写字楼占比约 32%，商业占比约 49%。

3、建筑工程

发行人建筑工程板块业务运营主体为旗下子公司远洋国际建设有限公司，业务范围覆盖施工总承包、机电工程承包、建筑智能化、PPP 项目、品牌代建、项目管理、工程总承包（EPC）等多专业业务领域。

（二）公司主要经营情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人总资产 2,249.60 亿元，归属于母公司股东权益合计 359.79 亿元；2020 年度发行人实现营业收入 464.09 亿元，实现息税折摊前利润（EBITDA）60.76 亿元，实现归属于母公司净利润 21.98 亿元。

三、发行人 2020 年度财务情况

（一）发行人 2020 年度主要财务数据

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	同比变动比例
流动资产合计	17,736,511.04	16,305,100.61	8.78%
货币资金	3,610,746.24	2,510,361.20	43.83%
其他应收款	3,779,174.61	5,141,015.78	-26.49%
存货	9,174,292.45	7,389,324.15	24.16%
非流动资产合计	4,759,499.24	5,031,258.71	-5.40%
总资产	22,496,010.28	21,336,359.31	5.44%
流动负债合计	13,010,413.48	11,523,411.58	12.90%
非流动负债合计	3,917,428.14	4,224,723.48	-7.27%
总负债	16,927,841.62	15,748,135.06	7.49%
所有者权益合计	5,568,168.66	5,588,224.25	-0.36%
归属母公司股东的净资产	3,597,933.71	3,477,386.99	3.47%
营业总收入	4,640,861.32	4,612,305.73	0.62%
营业总成本	4,342,149.78	4,306,684.59	0.82%
归属母公司股东的净利润	219,796.37	395,411.24	-44.41%
经营活动产生的现金流净额	1,053,058.92	934,405.10	12.70%
投资活动产生的现金流净额	391,459.90	311,737.25	25.57%

筹资活动产生的现金流净额	-581,166.50	-1,664,463.48	-65.08%
期末现金及现金等价物余额	3,138,576.51	2,275,339.60	37.94%

(二) 发行人 2020 年度主要财务指标

单位：亿元

主要财务指标	2020 年末	2019 年末	同比变动比例
流动比率	1.36	1.41	-3.65%
速动比率	0.66	0.77	-14.94%
资产负债率	75.25	73.81	1.95%
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	60.76	78.10	-22.20%
EBITDA 利息保障倍数	1.75	2.34	-25.35%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

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=负债总额/资产总额；
- 4、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)；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；
- 7、EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销。

(三) 主要财务数据及财务指标变动分析

2020 年末发行人货币资金为 361.07 亿元，较上年末增加 43.83%，现金及现金等价物余额为 313.86 亿元，较上年末涨幅为 37.94%，主要系公司当期销售回款增加及收回委托贷款所收到的现金较多所致。

发行人 2020 年度归属母公司股东的净利润为 21.98 亿元，较 2019 年度下降 44.41%，主要系公司当期投资收益减少所致。

发行人 2020 年度筹资活动产生的现金流净额为-58.12 亿元，较 2019 年度下降 65.08%，主要系发行人当期取得借款收到的现金增加，筹资活动现金净流出规模减小所致。

第四章 发行人偿债意愿及能力分析

一、发行人偿债意愿分析

发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，表示发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本报告涵盖的债券信用等级均为 AAA，表示债券信用质量极高，信用风险极低。

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为各期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、切实做到专款专用、充分发挥债券受托管理人的作用、制定债券持有人会议规则、严格的信息披露等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

综上，发行人具有极强的偿债意愿。

二、发行人偿债能力分析

2019 年度和 2020 年度，发行人合并报表范围实现营业收入分别为 461.23 亿元、464.09 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润分别为 39.54 亿元、21.98 亿元，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 93.44 亿元、105.31 亿元。发行人较为良好的经营能力为债券的还本付息提供了必要的保障。

发行人长期以来保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理。若出现发行人现金不能按期足额偿付债券本息时，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。

同时，发行人与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，与多家金融机构签署了合作协议或建立了战略合作关系，具备一定的间接债务融资能力；此外，另外，发行人可共享母公司远洋集团的授信额度，充足的银行授信额度为债券本息的偿付提供了充分的流动性支持。

第五章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、公司债券募集资金情况

发行人于 2015 年 8 月 21 日完成发行远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期），规模为人民币 50 亿元。本期公司债券募集款项已于 2015 年 8 月 25 日汇入发行人的募集资金专户。根据发行人披露的本次公司债券募集说明书的相关内容，本期债券所募资金全部用于偿还银行借款和补充流动资金。

发行人于 2015 年 10 月 21 日完成发行远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第二期），规模为人民币 50 亿元。本期公司债券募集款项已于 2015 年 10 月 23 日汇入发行人的募集资金专户。根据发行人披露的本次公司债券募集说明书的相关内容，本期债券所募资金全部用于偿还银行借款和补充流动资金。

发行人于 2017 年 11 月 21 日完成发行远洋地产有限公司 2017 年公司债券（第一期），规模为人民币 10 亿元。本期公司债券募集款项已于 2017 年 11 月 22 日汇入发行人的募集资金专户。根据发行人披露的本次公司债券募集说明书的相关内容，本期债券所募资金用于偿还借款。

发行人于 2018 年 8 月 2 日完成发行远洋地产有限公司 2018 年公司债券（第一期），规模为人民币 20 亿元。本期公司债券募集款项已于 2018 年 8 月 2 日汇入发行人的募集资金专户。根据发行人披露的本次公司债券募集说明书及《远洋控股集团（中国）有限公司“18 远洋 01”2018 年第一次债券持有人会议决议》、《远洋控股集团（中国）有限公司“18 远洋 01”2018 年第二次债券持有人会议决议》的相关内容，本期债券所募资金用于偿还公司债券及其他公司债务。

发行人于 2019 年 3 月 20 日完成了发行远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期），规模为人民币 29 亿元。本期公司债券募集款项已于 2019 年 3 月 21 日汇入发行人的募集资金专户。根据发行人披露的本次公司债券募集说明书的相关内容，本期债券所募资金用于偿还公司债券本息。

二、公司债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具之日，发行人已将“15 远洋 02”、“15 远洋 03”所募资金全

部用于偿还银行借款和补充流动资金。募集资金使用情况与募集说明书的约定用途一致，实际用途未发生变更。

截至本报告出具之日，发行人已将“15 远洋 04”、“15 远洋 05”所募资金全部用于偿还银行借款和补充流动资金。募集资金使用情况与募集说明书的约定用途一致，实际用途未发生变更。

截至本报告出具之日，发行人已将“17 远洋 01”所募资金全部用于偿还借款。募集资金使用情况与募集说明书的约定用途一致，实际用途未发生变更。

截至本报告出具之日，发行人已将“18 远洋 01”所募资金全部用于偿还公司债券及其他公司债务。“18 远洋 01”募集资金用途发生变更，发行人已按要求召开持有人会议，并及时进行信息披露。募集资金使用情况与《远洋控股集团（中国）有限公司“18 远洋 01”2018 年第二次债券持有人会议决议》约定一致。

截至本报告出具之日，发行人已将“19 远洋 01”、“19 远洋 02”所募资金全部用于偿还公司债券本息。募集资金使用情况与募集说明书的约定用途一致，实际用途未发生变更。

三、募集资金专项账户运作情况

发行人已在中信银行股份有限公司富华大厦支行设立了募集资金专项账户。发行人严格按照债券募集说明书中的约定对专项账户进行募集资金管理，将该专项账户用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，发行人的募集资金专项账户运作不存在异常。

第六章 本次债券偿债保障措施执行情况及公司债券本息

偿付情况

一、本次债券增信机制变更及执行情况及有效性

本次债券无担保，增信机制未发生变化。

二、本次债券偿债保障措施的变更及相应的执行情况及有效性

报告期内，公司债券偿债计划及其他偿债保障措施均与募集说明书中相关承诺一致。

三、本次债券的本息偿付情况

报告期内，15 远洋 02 已于 2020 年 8 月 19 日按期足额偿付利息及回售部分本金。

15 远洋 03 已于 2020 年 8 月 19 日按期足额付息，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。

15 远洋 04 已于 2020 年 10 月 19 日按期足额付息，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。

15 远洋 05 已于 2020 年 10 月 19 日按期足额付息，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。

17 远洋 01 已于 2020 年 11 月 23 日按期足额付息及回售部分本金。

18 远洋 01 于 2020 年 8 月 3 日按期足额付息，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。

19 远洋 01、19 远洋 02 于 2020 年 3 月 20 日按期足额付息，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。

第七章 本次债券跟踪评级情况

2021年5月28日，中诚信国际信用评级有限责任公司为15远洋02、15远洋03、15远洋04、15远洋05、17远洋01出具了《远洋地产有限公司2015年公司债券（第一期、第二期）、公开发行2017年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2021）》（信评委函字[2021]跟踪0472号），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。

2021年5月28日，中诚信国际信用评级有限责任公司为18远洋01出具了《远洋控股集团（中国）有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2021）》（信评委函字[2021]跟踪0473号），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。

2021年5月28日，中诚信国际信用评级有限责任公司为19远洋01、19远洋02出具了《远洋控股集团（中国）有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2021）》（信评委函字[2021]跟踪0474号），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。

该评级结果较过往评级结果无变化。

第八章 募集说明书约定的其他义务情况

发行人在公司债券募集说明书中未约定其他义务。

第九章 负责处理与本次债券相关事务专人的变动情况

一、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

发行人控股股东为远洋集团控股有限公司，发行人不存在实际控制人。2020年度，发行人控股股东未发生变动。

二、发行人信息披露负责人变动情况

2020年度，发行人负责本次债券的信息披露负责人未发生变动，信息披露负责人联系方式如下：

姓名	朱晓星
联系地址	北京市朝阳区东四环中路56号远洋国际中心A座31层
电话	010-5929 9798
传真	010-5929 9877

三、中介机构变动情况

2020年度，发行人聘请的会计师事务所、债券受托管理人未发生变动。具体如下：

会计师事务所	名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路1318号星展银行大厦507单元01室
	签字会计师姓名	刘磊、孙勳扬
受托管理人	名称	国信证券股份有限公司
	办公地址	深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六至二十六层
	联系人	薛跃
	联系电话	(010) 88005037

第十章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，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 2020 年 12 月 31 日，发行人为关联方及第三方借入 347,723.74 万元借款提供担保，其中为同系子公司提供担保 16,964.74 万元，为合营公司提供担保 32,783.00 万元，为联营公司提供担保 100,000.00 万元。

此外，远洋集团对有关若干买家按揭贷款的担保合计 95.49 亿元，远洋集团的客户采取银行按揭（抵押贷款）方式购买远洋集团开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，远洋集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保，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。

二、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

2020 年度，发行人无重大诉讼、仲裁事项和媒体普遍质疑的事项。

三、发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况及涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

2020 年度，发行人控股股东、董事、监事、高级管理人员不存在变更情况及涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情形。

发行人不存在实际控制人。

四、其他重大事项

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人无需要披露的其他重要事项。

五、受托管理人采取的应对措施

不适用。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《远洋控股集团（中国）有限公司公司债券 2020 年定期受托管理事务报告》之盖章页)

国信证券股份有限公司

2021 年 6 月 29 日

