

证券代码：175093

证券简称：20 远资 01

证券代码：175670

证券简称：21 远资 01

远洋资本有限公司

关于公司债券年度报告（2022 年）

更正的公告

本公司保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

远洋资本有限公司（以下简称“公司”）于 2023 年 5 月 31 日披露了《远洋资本有限公司公司债券年度报告（2022 年）》（以下简称“年度报告”）。经事后核查，公司对年度报告中相关内容进行了更正，具体情况如下：

一、年度报告更正情况

第一节 发行人情况

更正前：

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：宁波梅山保税港区奥莘亿洋投资管理有限公司

报告期末实际控制人名称：无

报告期末控股股东资信情况：良好

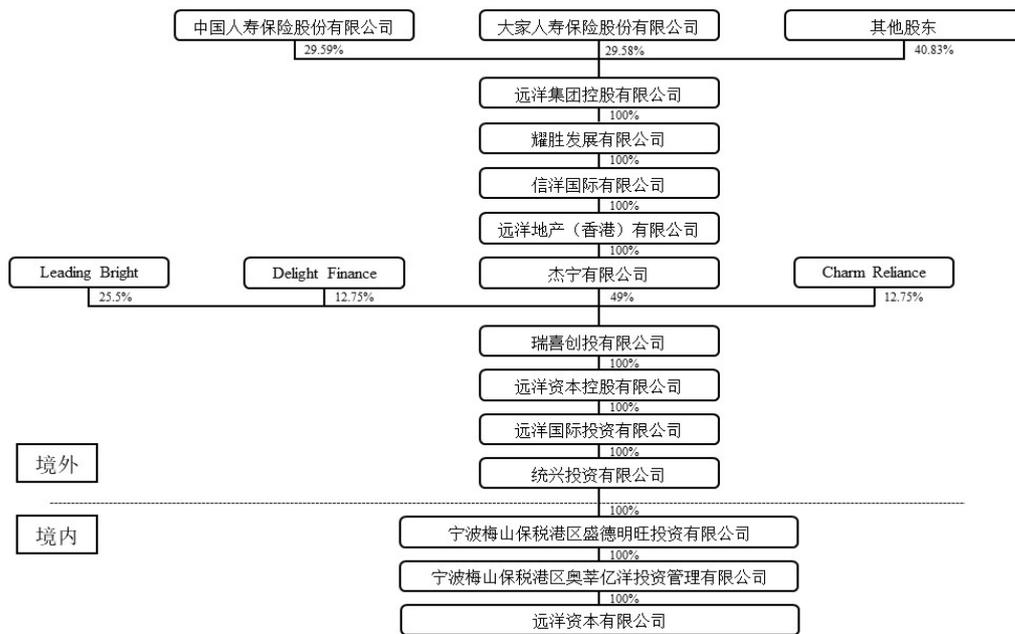
报告期末实际控制人资信情况：不适用

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，无受限股权。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：不适用

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）

¹均包含股份，下同。



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

五、公司业务和经营情况

(一) 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司系专注于另类资产管理的机构，业务范围涵盖不动产投资、结构化投资、股权投资、投资顾问、战略投资及其他等，业务流程主要分为募资、投资、投后管理及退出 4 个阶段，并已逐步形成覆盖“募投管退”资产管理全周期的闭环业务格局。

不动产投资方面，公司重点布局商办物业、数据地产、物流地产等。公司作为普通合伙人（GP）发起设立的基金产品通过股权收购或资产收购的形式获取在建工程或已建成物业，公司团队通过主动开发建设或改造，以及建成后的运营管理提升资产价值，从而为投资人实现股权投资增值收益。

结构化投资方面，主要为地产投资、夹层投资等业务，投资周期一般为 1-2 年。其中地产投资业务主要模式为公司先通过股权收购的方式获取标的项目部分股权，并与项目合作方联合引入资金支持项目公司开发经营，同时公司提供项目全周期的咨询服务，包括项目前期咨询、项目规划咨询、项目开发咨询、项目销售咨询、项目运营咨询、项目清算咨

询、项目融资咨询、引入投资咨询、政策法规咨询、公共关系咨询等，收取相应的咨询服务费。资金来源包括自有资金、机构投资者资金等，项目退出方式包括标的项目销售回款进行债务偿还及股权模拟清算退出。

股权投资方面，公司投资领域为“2+N”，2大赛道：医疗健康、物流供应链，N类高潜赛道：消费升级、产业升级等，公司一般投资处于成长中后期的企业，资金来源包括自有资金及市场化基金募资。目前，公司股权投资所投企业均为各自细分领域排名第一梯队的公司。

投资顾问方面，公司通过对其他机构一些项目的代管及管理，输出管理能力，获取管理费、咨询费等。

战略投资及其他方面，公司主要投资于战略子公司、资本市场及其他等。在资本市场投资方面，主要包括人民币债、美元债及股票等投资。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）地产投资行业

房地产是我国经济的支柱产业之一，近十余年内我国房地产市场发展迅速，但期间也经历了较大的起伏。出于平抑市场波动、保障市场理性发展的初衷，我国政府多次制定并实施相关政策以规范引导房地产市场。2017年以来，主要热点城市住宅销售面积因调控政策收紧，而出现涨幅收窄的现象，重点城市成交规模持续回落。受宏观经济周期及政策调控等因素影响，我国房地产市场景气度存在一定波动，但未来仍有较大发展空间。在工业化、城镇化、居民收入增长、消费需求升级以及信贷政策支持的强劲推动下，2000年以来行业整体发展速度快。

（2）股权投资行业

近年来我国股权投资市场在“大众创业、万众创新”的时代背景下正在发生深刻的变化，同时随着IPO开闸，股权投资市场呈回暖态势，在募资、投资、退出方面均出现不同程度的增长。中国证券投资基金业协会最新数据显示，截至2022年11月末，我国公募基金管理规模26.38万亿元，覆盖基金产品数量10405只；私募基金管理规模20.01万亿元，覆盖基金产品数量142743只，我国股权投资市场已成为中国资本市场不可或缺的一部分。总体来看，2018年以来我国股权投资市场募资难度显著加大，市场规模增速放缓；但优质机构仍能够完成大额募资，竞争优势凸显，加之科创板落地，减持规定和税收机制对于创投基金差异化鼓励政策出台，具有规模和品牌优势的创投机构有望实现加速发展。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

2021年下半年以来，房地产行业呈低迷态势，多家民企债券存在展期或违约的情况，受此影响，远洋资本盈利能力下降，面临较大还款压力。

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
主营业务	39,293.46	13,827.48	64.81	96.84	152,761.89	39,513.51	74.13	92.48
其他业务	1,283.30	324.01	74.75	3.16	12,413.28	1,294.86	89.57	7.52
合计	40,576.76	14,151.49	65.12	100	165,175.18	40,808.37	75.29	100.00

（2）各产品（或服务）情况

适用 不适用

公司主营业务按板块划分，未按产品（或服务）情况划分。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

（1）战略定位与战略愿景

2025 年成为国内顶尖的房地产基金管理公司、国内优秀的另类资产管理公司、远洋集团另类业务的投资和管理平台。

房地产基金管理方面，将在在房地产领域打造募、投、管、退全周期的资产管理能力，形成在夹层、商办、数据地产、物流地产等核心领域专业品牌优势，并依托集团现有能力，补强短板，形成合力，进一步提升核心竞争力。

另类资产管理方面，形成深刻的洞察能力、领先的投资能力和全面的资管能力，将现有的另类资产管理业务做精做强。

同时，作为远洋集团另类业务的投资和管理平台，将全面覆盖、统筹管理集团委托的投资业务流程，循序渐进、逐步建立对集团非主业的相关投资管理能力，对集团的资本运营能力进行协同赋能。

（2）坚持研究驱动、价值发现、增值赋能的投资理念

研究驱动：通过深度研究和思考，提升对于外部环境和项目的研判能力。

价值发现：通过深入调研及思考，主动挖掘潜在标的资产的内在价值。

增值赋能：基于自身能力圈，通过资源整合及协同，实现被投企业的价值提升。

（3）未来聚焦三大发展方向

专业化：聚焦核心业务能力提升，适度探索高潜力机遇。

基金化：强化多渠道股性募资和资本运作能力。

平台化：全力打造数据地产和物流地产上市平台。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司所投资行业主要为房地产行业，2022年1-12月，房地产开发景气指数一路下行，行业利润不断收窄，对公司运营及项目管理能力提出了更高的要求。

公司投资类资产规模较大，且主要集中在股权投资类项目中，因其投资周期较长，退出方式、退出时点等因素存在较大不确定性而面临一定的风险。

远洋资本未来将秉持聚焦发展、结构优化、风险可控等三大核心指导原则，在二期战略规划中全面贯彻执行。

更正后：

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东名称：宁波梅山保税港区奥莘亿洋投资管理有限公司

报告期末实际控制人名称：无

报告期末控股股东资信情况：正常

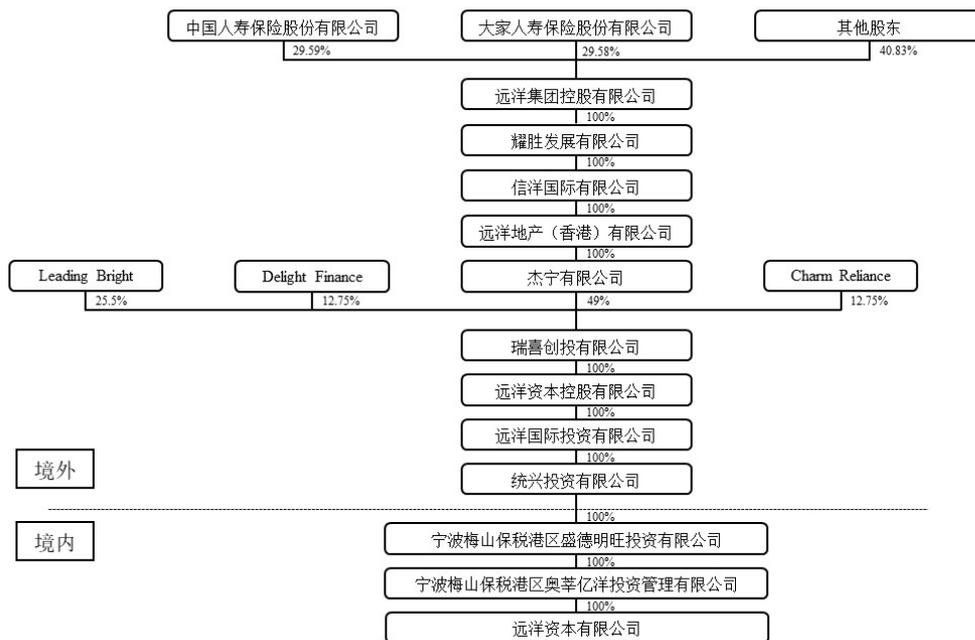
报告期末实际控制人资信情况：不适用

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权²受限情况：100%，无受限股权。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：不适用

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）

²均包含股份，下同。



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

√适用 □不适用

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

Great Wall International Investment VIII Limited (“原告”)因基金分配未达成一致对公司境外母远洋资本控股有限公司提出清盘呈请，开庭日期为 8 月 16 日。

目前远洋资本控股有限公司正在与原告进行沟通，提出和解方案，预计双方将达成和解协议，虽然概率极小，但若极端情况下双方无法达成和解协议，则远洋资本控股有限公司存在被清盘的可能性。

五、公司业务和经营情况

(一) 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司系专注于另类资产管理的机构，业务范围涵盖不动产投资、结构化投资、股权投资、战略投资及其他等，业务流程主要分为募资、投资、投后管理及退出 4 个阶段，并已逐步形成覆盖“募投管退”资产管理全周期的闭环业务格局。

不动产投资方面，公司重点布局商办物业、数据地产、物流地产等。公司作为普通合伙人（GP）发起设立的基金产品通过股权收购或资产收购的形式获取在建工程或已建成物业，公司团队通过主动开发建设或改造，以及建成后的运营管理提升资产价值，从而为投

资人实现股权投资增值收益。

结构化投资方面，主要为地产投资、夹层投资等业务，投资周期一般为 1-2 年。其中地产投资业务主要模式为公司先通过股权收购的方式获取标的项目部分股权，并与项目合作方联合引入资金支持项目公司开发经营，同时公司提供项目全周期的咨询服务，包括项目前期咨询、项目规划咨询、项目开发咨询、项目销售咨询、项目运营咨询、项目清算咨询、项目融资咨询、引入投资咨询、政策法规咨询、公共关系咨询等，收取相应的咨询服务费。资金来源包括自有资金、机构投资者资金等，项目退出方式包括标的项目销售回款进行债务偿还及股权模拟清算退出。

股权投资方面，公司通过直接投资、组合型基金、单项目基金等方式投资医疗健康、物流供应链等关系国计民生同时符合政策导向的行业，资金来源包括自有资金及市场化基金募资；投资标的方面，截至目前，公司股权投资医疗健康领域已投公司包括杏林护理之家股份有限公司、联合丽格（北京）医疗美容投资连锁有限公司等，物流供应链领域已投公司包括上海郑明现代物流有限公司、上海发网供应链管理有限公司等。

战略投资及其他方面，公司主要投资于战略子公司、资本市场及其他等。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）地产投资行业

房地产是我国经济的支柱产业之一，近十余年内我国房地产市场发展迅速，但期间也经历了较大的起伏。出于平抑市场波动、保障市场理性发展的初衷，我国政府多次制定并实施相关政策以规范引导房地产市场。2017 年以来，主要热点城市住宅销售面积因调控政策收紧，而出现涨幅收窄的现象，重点城市成交规模持续回落。受宏观经济周期及政策调控等因素影响，我国房地产市场景气度存在一定波动，但未来仍有较大发展空间。在工业化、城镇化、居民收入增长、消费需求升级以及信贷政策支持的强劲推动下，2000 年以来行业整体发展速度快。

（2）股权投资行业

近年来我国股权投资市场在“大众创业、万众创新”的时代背景下正在发生深刻的变化，同时随着 IPO 开闸，股权投资市场呈回暖态势，在募资、投资、退出方面均出现不同程度的增长。中国证券投资基金业协会最新数据显示，截至 2022 年 11 月末，我国公募基金管理规模 26.38 万亿元，覆盖基金产品数量 10405 只；私募基金管理规模 20.01 万亿元，覆盖基金产品数量 142743 只，我国股权投资市场已成为中国资本市场不可或缺的一部分。总体来看，2018 年以来我国股权投资市场募资难度显著加大，市场规模增速放缓；但优质机构仍能够完成大额募资，竞争优势凸显，加之科创板落地，减持规定和税收机制对于创投基金差异化鼓励政策出台，具有规模和品牌优势的创投机构有望实现加速发展。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

2021 年下半年以来，房地产行业呈低迷态势，多家民营房地产企业销售去化速度下降、资金流动性紧张、盈利情况不及预期，同时，民营房企的债券也陆续出现展期或违约的情况。房地产项目在远洋资本所投项目中占比较大，受底层资产收益不及预期的影响，远洋资本盈利能力也随之下降，叠加公司负债端并无改善，导致公司面临较大的还款压力。

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
主营业务	39,293.46	13,827.48	64.81	96.84	152,761.89	39,513.51	74.13	92.48
其他业务	1,283.30	324.01	74.75	3.16	12,413.28	1,294.86	89.57	7.52
合计	40,576.76	14,151.49	65.12	100	165,175.18	40,808.37	75.29	100.00

（2）各产品（或服务）情况

适用 不适用

公司主营业务按板块划分，其中不动产投资板块收入 1.15 亿，结构化投资收入 0.89 亿，股权投资收入 0.83 亿，战略投资及其他收入 1.06 亿，合计 3.93 亿。从营业成本来看，主要由职工薪酬及福利和中介咨询费构成，其中职工薪酬及福利 0.84 亿元、中介咨询费 0.52 亿元。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

（1）战略定位与战略愿景

2025 年成为国内顶尖的房地产基金管理公司、国内优秀的另类资产管理公司、远洋集团另类业务的投资和管理平台。

房地产基金管理方面，将在在房地产领域打造募、投、管、退全周期的资产管理能力，形成在夹层、商办、数据地产、物流地产等核心领域专业品牌优势，并依托集团现有能力，补强短板，形成合力，进一步提升核心竞争力。

另类资产管理方面，形成深刻的洞察能力、领先的投资能力和全面的资管能力，将现有的另类资产管理业务做精做强。

同时，作为远洋集团另类业务的投资和管理平台，将全面覆盖、统筹管理集团委托的投资业务流程，循序渐进、逐步建立对集团非主业的相关投资管理能力，对集团的资本运营能力进

行协同赋能。

(2) 坚持研究驱动、价值发现、增值赋能的投资理念

研究驱动：通过深度研究和思考，提升对于外部环境和项目的研判能力。

价值发现：通过深入调研及思考，主动挖掘潜在标的资产的内在价值。

增值赋能：基于自身能力圈，通过资源整合及协同，实现被投企业的价值提升。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司所投资行业主要为房地产行业，2022 年全年，房地产开发景气指数一路下行，行业利润不断收窄，对公司运营及项目管理能力提出了更高的要求。公司投资类资产规模较大，且主要集中在股权投资类项目中，因其投资周期较长，退出方式、退出时点等因素存在较大不确定性而面临一定的风险。

基于上述情况，远洋资本秉持聚焦发展、结构优化、风险可控等三大核心指导原则，积极处置资产，尽快偿还债务。针对房地产相关业务，公司一方面结合合作方实际情况提供代建服务，另一方面与金融机构同步商谈延期事宜，拉长久期，为项目恢复正常销售及回款争取更长的时间。同时，公司将与债务投资人、基金投资人、股东等全部利益相关方持续保持沟通，不逃废债，保障所有投资人的合法权益。

第三节 报告期内重要事项

更正前：

四、资产情况

(二) 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	2,045.48	2,045.48		27.53
交易性金融资产	27,031.37	27,031.37		27.29
长期股权投资	51,341.71	51,341.71		5.12
合计	80,418.56	80,418.56	—	—

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

造成亏损的主要主体包括远洋资本有限公司，净利润金额为-2.39 亿元，亏损原因主要是分摊所属的成本及税费较多，新增业务较少；Glory Class Ventures Limited，净利润金额为-6.53 亿元人民币，亏损原因主要是投资资产公允价值变动损失。上述主要主体亏损，对公司生产经营及偿债能力影响有限。

更正后：

四、资产情况

(二) 资产受限情况

2. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	7,430.39	2,045.48		27.53
交易性金融资产	99,052.01	27,031.37		27.29
长期股权投资	1,003,384.93	51,341.71		5.12
合计	11,098,67.33	80,418.56	—	—

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

造成亏损的主要主体包括远洋资本有限公司，净利润金额为-2.39 亿元，亏损原因主要是远洋资本作为平台公司不属于投资、运营主体，但分摊所属的成本及税金、费用较多，所以产生亏损。

另外子公司 Glory Class Ventures Limited 净利润金额为-6.53 亿元人民币，亏损原因主要是因为其投资的项目包括上述 4 个业务板块，即不动产投资、结构化投资、股权投资、战略投资及其他，因在年底报告时点受限于宏观环境影响，不动产投资的物业估值下跌、结构化投资项目现金流回收减少、股权投资项目估值下降、战略投资项目经营虽稳定但未产生超额收益，所以独立第三方评估师评估价值低于公司的投资成本，导致资产公允价值变动损失较大。

上述主要主体亏损，对公司生产经营及偿债能力有所影响，但公司一直秉持降负债、降杠杆、降风险的原则，积极处置资产、压缩负债规模，以及向债权人申请债务延期，同时等待相关投资资产价值修复。根据目前实际情况判断，公司能够收取稳定的主营业务收入中的基金管理费，认为暂时的亏损对于偿债能力的影响有限，待所投项目恢复正常运营且整体宏观环境改善之后，标的项目和投资将随之恢复正常估值，公司的偿债能力也将得到改善。

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

更正前：

五、其他特定品种债券事项

无

更正后：

五、其他特定品种债券事项

(一) 创新创业公司债券募集资金使用情况

1、20 远资 01

截至本报告出具日，募集资金使用金额为 100,000 万元，全部用于浙江远吉互联数据科技有限公司 IDC 项目股权投资。

浙江 IDC 项目投资开始于 2020 年度，目前处于建设期，拟建成时间在 2026 年 12 月。由于项目拟建设面积较大，产业结构调整指导项目为大数据、云计算、信息技术服务及国家允许范围内的区块链信息服务，若建成则可容纳超 1.2 万个不低于 4.4kw 高标准机柜，可运行约 18 万台服务器。该项目符合创新创业公司债所投资标的相关要求，但整个投资建设周期预计为 6 年多的时间，目前已投的期限进 3 年时间，需要更多的时间和空间来完成报批报建、开工建设、装修运营等必要前置准备。根据《项目立项备案》文件，整个项目的投资金额约 14.3 亿美元（包含股东投入、银行贷款投入、运营产生的收益再投入等所有投资总额），若建成后将产生可观的收益，不仅拉动当地税收，也能满足各个债权人、股东的收益要求。

2、21 远资 01

截至本报告出具日，募集资金使用金额为 80,000 万元，投资于 IDC 项目 2.6 亿元，投资于现代物流基金 2.31 亿元，投资于医疗健康基金 0.8 亿元，补充营运资金 2.29 亿元。

浙江 IDC 项目情况同上。

现代物流基金（济南远珍畴晟投资管理中心（有限合伙））成立于 2019 年 6 月，基金备案编码 SEY587，基金规模为 22.17 亿元。截至 2022 年 12 月 31 日，基金共计投资 9 个项目，投资金额 21.42 亿元，完全退出 1 个项目。目前基金正常运作中。

医疗健康基金为两支平行基金，横琴医疗健康基金（珠海横琴远翱顺健股权投资合伙企业（有限合伙））成立于 2019 年 7 月，基金备案编码 SEX206，基金规模为 8.13 亿元。成都医疗健康基金（成都远翱顺健股权投资合伙企业（有限合伙））成立于 2019 年 12 月，基金备案编码 SJF789，基金规模为 8.51 亿元。截至 2022 年 12 月 31 日，基金共计投资 12 个项目，投资金额 15.83 亿元（横琴医疗健康基金 7.83 亿元、成都医疗健康基金 8 亿元），完全退出 1 个项目。目前基金正常运作中。

二、影响分析和应对措施

除上述更正事项外，《远洋资本有限公司公司债券年度报告（2022年）》的其他内容不变，本次更正对公司的财务状况、经营业绩没有影响，对上述更正给投资者和年度报告使用者带来的不便，敬请谅解。

更正后的公司债券年度报告（2022年）将重新披露，敬请投资者留意。

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《远洋资本有限公司关于公司债券年度报告（2022 年）更正的公告》之盖章页）

