

债券简称：22 宏洋 01
债券简称：23 宏洋 01
债券简称：23 宏洋 02
债券简称：GC 宏洋 01
债券简称：23 宏洋 04

债券代码：137885.SH
债券代码：138903.SH
债券代码：115137.SH
债券代码：115401.SH
债券代码：240008.SH

中海宏洋地产集团有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2023年度)

发行人



(惠州市江北文明一路三号中信城市时代 2 单元 19 层 01 号)

债券受托管理人



(广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)

2024 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外披露的《中海宏洋地产集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》等相关公开信息披露文件、中海宏洋地产集团有限公司（以下简称“中海地产”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告中的“报告期”是指 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

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中信证券所作的承诺或声明。

目录

第一节 公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	6
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况	8
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	12
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	16
第六节 公司债券本息偿付情况	17
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	18
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	19
第九节 债券持有人会议召开情况	21
第十节 公司债券的信用评级情况	22
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	23
第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的 应对措施	24
第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	25
第十四节 绿色债券募投项目情况	27

第一节 公司债券概况

截至报告期末存续且截至本报告签署日前尚未兑付摘牌的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

（一）22宏洋01

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	中海宏洋地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（专项用于并购）
债券简称	22 宏洋 01
债券代码	137885.SH
起息日	2022 年 10 月 24 日
到期日	2025 年 10 月 24 日
截止报告期末债券余额	10.00
截止报告期末的利率（%）	3.40
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司，招商证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

（二）23宏洋01

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	中海宏洋地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
债券简称	23 宏洋 01
债券代码	138903.SH
起息日	2023 年 2 月 27 日
到期日	2026 年 2 月 27 日
截止报告期末债券余额	10.00
截止报告期末的利率（%）	3.90
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司，招商证券股份有限公司

受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

（三）23宏洋02

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	中海宏洋地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）
债券简称	23 宏洋 02
债券代码	115137.SH
起息日	2023 年 4 月 3 日
到期日	2028 年 4 月 3 日
截止报告期末债券余额	12.00
截止报告期末的利率（%）	3.80
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司，招商证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人赎回选择权、投资者回售选择权、发行人调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2026 年 4 月 3 日

（四）GC宏洋01

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	中海宏洋地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行碳中和绿色公司债券（第一期）
债券简称	GC 宏洋 01
债券代码	115401.SH
起息日	2023 年 6 月 7 日
到期日	2027 年 6 月 7 日
截止报告期末债券余额	5.00
截止报告期末的利率（%）	3.05
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上海证券交易所

主承销商	中信证券股份有限公司,招商证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称 (如有)	发行人赎回选择权、投资者回售选择权、发行人调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或 执行情况 (如有)	不适用
行权日 (如有)	2025 年 6 月 7 日

(五) 23宏洋04

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	中海宏洋地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）
债券简称	23 宏洋 04
债券代码	240008.SH
起息日	2023 年 11 月 21 日
到期日	2027 年 11 月 21 日
截止报告期末债券余额	13.00
截止报告期末的利率 (%)	3.65
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司，招商证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称 (如有)	发行人赎回选择权、投资者回售选择权、发行人调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或 执行情况 (如有)	不适用
行权日 (如有)	2025 年 11 月 21 日

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《中海宏洋地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关增信措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

三、持续关注增信措施

22 宏洋 01、23 宏洋 01、23 宏洋 02、GC 宏洋 01 和 23 宏洋 04 均由中国海外宏洋集团有限公司提供不可撤销连带责任担保。

受托管理人持续关注公司债券增信机构中国海外宏洋集团有限公司的资信状况，通过对增信机构查询公开资料、获取增信机构定期报告、核查增信机构重大事

项等方式，了解增信机构财务状况和偿债能力。报告期内，未发现增信机构存在重大不利变化的情况。

四、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

五、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2023 年 6 月 1 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就中海宏洋地产集团有限公司主体信用评级由 AA+调升至 AAA 事项公告了《中信证券股份有限公司关于中海宏洋地产集团有限公司主体信用评级发生调整的临时受托管理事务报告》；于 2023 年 6 月 28 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公告了《中海宏洋地产集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《中海宏洋地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》、《中海宏洋地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 22 宏洋 01、23 宏洋 01、23 宏洋 02、GC 宏洋 01 和 23 宏洋 04 发行人存在触发召开持有人会议的情形，22 宏洋 01、23 宏洋 01、23 宏洋 02、GC 宏洋 01 和 23 宏洋 04 不涉及召开持有人会议事项。

七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促 22 宏洋 01 按期足额付息；23 宏洋 01、23 宏洋 02、GC 宏洋 01 和 23 宏洋 04 不涉及兑付兑息事项。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况

除特别说明外，本报告内所涉及的 2022 年和 2023 年经审计的审计报告数据均为发行人当年合并报表口径。

一、发行人 2023 年度经营情况

（一）发行人业务情况及经营模式

发行人系中海宏洋集团间接控股的全资子公司，自 2018 年被确定为中海宏洋集团在境内最核心的房地产开发平台，业务涵盖房地产开发与销售、物业租赁等，是一家全国性房地产开发企业，深耕布局主流二、三线城市核心地段，并坚持中高端住宅产品定位。

（二）发行人所处的行业发展阶段、周期性特点、行业地位

发行人所处行业为房地产行业。房地产行业是以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业。作为我国国民经济的支柱产业之一，房地产行业对于推动我国国民经济的持续稳定增长具有重大意义。

发行人作为中国海外宏洋集团有限公司境内最核心的房地产开发平台，在集团体系内具有重要的战略定位，在资产注入、项目资源、资金及管理等方面持续得到股东方有力的支持。目前发行人已发展成为跨地域的全国性地产企业，深耕布局主流二、三线城市核心地段，并坚持中高端住宅产品定位。

（三）经营业绩

最近两年发行人营业收入、营业成本、毛利润及毛利率构成情况如下：

单位：万元

业务板块	2023 年				2022 年			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)

房地产销售	4,357,960.65	3,693,007.99	15.26	99.18	3,350,385.21	2,653,062.23	20.81	99.09
租赁及管理服务收入	27,732.53	14,186.64	48.84	0.63	25,619.11	9,675.59	62.23	0.76
其他	8,402.36	15,183.40	-80.70	0.19	5,170.04	4,574.93	11.51	0.15
合计	4,394,095.54	3,722,378.03	15.29	100.00	3,381,174.35	2,667,312.76	21.11	100.00

2022-2023 年度，发行人房地产销售业务收入分别为 3,350,385.21 万元以及 4,357,960.65 万元，2023 年度发行人房地产销售业务收入较 2022 年度增加 1,007,575.44 万元，增幅为 30.07%，主要是由于发行人交付项目、结利面积增长所致。

二、发行人 2023 年度财务情况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2023 年末	2022 年末
资产总计	1,214.98	1,431.66
负债合计	975.40	1,208.00
归属于母公司所有者权益合计	196.38	162.76
少数股东权益	43.20	60.90

发行人报告期末主要资产及负债项目余额变动情况和变动原因如下表所示：

资产项目	变动比例（%）	变动比例超过 30%的变动原因
货币资金	-12.42%	-
其他应收款	13.37%	-
存货	-19.86%	-
负债项目	变动比例（%）	变动比例超过 30%的变动原因
长期借款	-54.14%	主要原因为信用借款减少且转入一年内到期的长期借款增加

合同负债	-28.59%	-
其他应付款	-12.58%	-

（二）合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	439.41	338.12
营业利润	31.22	20.20
利润总额	31.59	20.92
净利润	20.74	7.47
归属于母公司所有者的净利润	22.13	4.20

2023 年度，发行人营业收入较 2022 年度增长 101.29 亿元，增幅为 29.96%，发行人营业利润较 2022 年度增长 11.02 亿元，增幅为 54.58%，发行人利润总额较 2022 年度增长 10.67 亿元，增幅为 51.01%，主要系报告期内发行人部分房地产项目结转收入，房地产投资开发板块收入增幅较大所致。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度
经营活动产生现金流量净额	34.95	-23.08
投资活动产生现金流量净额	1.25	2.94
筹资活动产生现金流量净额	-63.30	45.69

2022 年度及 2023 年度，发行人经营活动产生现金流量净额分别为-23.08 亿元和 34.95 亿元，发行人 2023 年度经营活动产生现金流量净额出现大幅增长，主要系收到其他与经营活动有关的现金增加及购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。

2022 年度及 2023 年度，发行人投资活动产生现金流量净额分别为 2.94 亿元和 1.25 亿元，发行人 2023 年度投资活动产生现金流量净额同比下降 57.52%，主

要系收回投资收到的现金及收到其他与投资活动有关的现金减少所致。

2022 年度及 2023 年度，发行人筹资活动产生现金流量净额分别为 45.69 亿元和-63.30 亿元，发行人 2023 年度筹资活动产生现金流量净额同比下降 238.54%，主要原因系取得借款收到的现金减少及偿还债务支付的现金增加所致。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

经核查，公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书承诺的用途和使用计划一致。具体情况如下：

（一）22宏洋01

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	22 宏洋 01
债券代码	137885.SH
募集资金总额	10.00
约定的募集资金用途	拟用于并购地产项目
截至报告出具日募集资金使用金额	10.00
截至报告出具日募集资金余额	0.00
截至报告出具日募集资金实际使用情况	用于并购地产项目
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告出具日是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用
截至报告出具日募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
截至报告出具日专项账户运作情况	正常

（二）23宏洋01

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 宏洋 01
------	----------

债券代码	138903.SH
募集资金总额	10.00
约定的募集资金用途	本期债券募集资金拟用于偿还有息债务及补充流动资金
截至报告出具日募集资金使用金额	10.00
截至报告出具日募集资金余额	0.00
截至报告出具日募集资金实际使用情况	9.40 亿元已按募集说明书约定用于偿还有息债务，0.60 亿元已用于补充公司日常生产经营所需流动资金
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告出具日是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用
截至报告出具日募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
截至报告出具日专项账户运作情况	正常

（三）23宏洋02

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 宏洋 02
债券代码	115137.SH
募集资金总额	12.00
约定的募集资金用途	本期债券募集资金拟用于偿还发行人有息债务
截至报告出具日募集资金使用金额	12.00
截至报告出具日募集资金余额	0.00
截至报告出具日募集资金实际使用情况	用于偿还发行人有息债务
募集资金是否按照约定用途使用	是

截至报告出具日是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用
截至报告出具日募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
截至报告出具日专项账户运作情况	正常

（四）GC宏洋01

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	GC 宏洋 01
债券代码	115401.SH
募集资金总额	5.00
约定的募集资金用途	本期债券募集资金拟全部用于偿还绿色项目贷款及绿色项目建设
截至报告出具日募集资金使用金额	5.00
截至报告出具日募集资金余额	0.00
截至报告出具日募集资金实际使用情况	全部用于偿还绿色项目贷款及绿色项目建设
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告出具日是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	中海河山大观项目已于 2023 年 9 月交付，运营情况正常

截至报告出具日募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
截至报告出具日专项账户运作情况	正常

（五）23宏洋04

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 宏洋 04
债券代码	240008.SH
募集资金总额	13.00
约定的募集资金用途	拟用于偿还有息债务及补充流动资金，其中 12 亿元拟用于偿还有息债务，1 亿元拟用于补充流动资金
截至报告出具日募集资金使用金额	13.00
截至报告出具日募集资金余额	0.00
截至报告出具日募集资金实际使用情况	12 亿元用于偿还有息债务，1 亿元用于补充流动资金
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告出具日是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用
截至报告出具日募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
截至报告出具日专项账户运作情况	正常

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人已督促 22 宏洋 01 按期足额付息；23 宏洋 01、23 宏洋 02、GC 宏洋 01 和 23 宏洋 04 不涉及兑付兑息事项。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，受托管理人已督促 22 宏洋 01 按期足额付息；23 宏洋 01、23 宏洋 02、GC 宏洋 01 和 23 宏洋 04 不涉及兑付兑息事项。上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动比率	1.42	1.42
速动比率	0.45	0.40
资产负债率（%）	80.28	84.38

从短期指标来看，近两年末，发行人流动比率分别为 1.42 和 1.42，速动比率分别为 0.40 和 0.45，显示发行人资产的流动性维持在较好的水平，短期偿债能力较好。

从长期指标来看，近两年末，发行人资产负债率分别为 84.38%和 80.28%，发行人资产负债率呈下降趋势。

报告期内，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

22 宏洋 01、23 宏洋 01、23 宏洋 02、GC 宏洋 01 和 23 宏洋 04 均由中国海外宏洋集团有限公司提供不可撤销连带责任担保。

（一）中国海外宏洋集团有限公司

1. 担保人基本情况介绍

公司名称：中国海外宏洋集团有限公司

英文名称：CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LIMITED

董事局主席：庄勇

成立日期：1970 年 9 月 25 日

注册办事处：香港皇后大道东一号太古广场三座七楼 701-702 室

经营活动：中国海外宏洋集团有限公司(00081.HK)前身为蚬壳电器工业(集团)有限公司，成立于 1970 年，于 1984 年在香港联合交易所有限公司上市。2010 年，中国海外发展有限公司(00688.HK)完成了对蚬壳电器工业(集团)有限公司的收购并将其正式更名为现用名。中国海外宏洋集团有限公司系中国海外发展有限公司重要联营公司，负责国内二、三、四线城市的住宅开发业务，业务涵盖房地产开发与销售、物业租赁、酒店及其他服务等。

担保人主要财务数据如下：

单位：亿元 币种：人民币

资产负债表项目（合并口径）	2023 年 12 月 31 日/2023 年度
资产总额	1,520.30
负债总额	1,139.01
权益总额	381.30
其中：中海宏洋集团拥有人之权益	313.04
收益	564.08

资产负债表项目（合并口径）	2023 年 12 月 31 日/2023 年度
年度溢利	20.25
其中：可分配予中海宏洋集团拥有人之溢利	23.02

注：担保人中海宏洋集团 2023 年财务数据系根据《香港财务报告准则》编制，经香港立信德豪会计师事务所有限公司审计。

报告期内，中国海外宏洋集团有限公司生产经营及财务指标未出现重大不利变化，偿债能力正常。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

报告期内，未发现 22 宏洋 01、23 宏洋 01、23 宏洋 02、GC 宏洋 01 和 23 宏洋 04 增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现 22 宏洋 01、23 宏洋 01、23 宏洋 02、GC 宏洋 01 和 23 宏洋 04 发行人存在触发召开持有人会议的情形，不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 1 月 11 日出具了《中海宏洋地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，23 宏洋 01 的债券信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 3 月 20 日出具了《中海宏洋地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，23 宏洋 02 的债券信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 5 月 30 日出具了《中海宏洋地产集团有限公司 2023 年度跟踪评级报告》，发行人主体信用等级由 AA+ 上调至 AAA，评级展望为稳定，维持 22 宏洋 01、23 宏洋 01、23 宏洋 02 的债券信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 5 月 30 日出具了《中海宏洋地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行碳中和绿色公司债券（第一期）信用评级报告》，GC 宏洋 01 的债券信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 7 月 28 日出具了《2023 年度中海宏洋地产集团有限公司信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 11 月 9 日出具了《中海宏洋地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》，23 宏洋 04 的债券信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2024 年 6 月 21 日出具了《中海宏洋地产集团有限公司 2024 年度跟踪评级报告》，维持 22 宏洋 01、23 宏洋 01、23 宏洋 02、GC 宏洋 01、23 宏洋 04 的债券信用等级为 AAA，维持发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

作为本次公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注本次公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2023 年度，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行信息披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

一、其他义务的执行情况

发行人募集说明书中特别承诺、特殊条款约定等事项触发和执行情况如下：

1、22 宏洋 01

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，本次债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

2、23 宏洋 01

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，本次债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺本期债券募集资金偿还债务部分，不会在存续期调整为补充流动资金（不含将闲置的债券募集资金临时用于补充流动资金）等其他用途。

3、23 宏洋 02

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，本次债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺本期债券募集资金偿还债务部分，不会在存续期调整为补充流动资金（不含将闲置的债券募集资金临时用于补充流动资金）等其他用途。

4、GC 宏洋 01

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，本次债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺本期债券募集资金偿还债务部分，不会在存续期调整为补充流动资金（不含将闲置的债券募集资金临时用于补充流动资金）等其他用途。

5、23 宏洋 04

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，本次债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺本期债券募集资金偿还债务部分，不会在存续期调整为补充流动资金（不含将闲置的债券募集资金临时用于补充流动资金）等其他用途。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

二、其他事项

无。

第十四节 绿色债券募投项目情况

报告期内，受托管理人依据《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定对绿色债券 GC 宏洋 01 募投项目进行持续跟踪。

截至报告期末，GC 宏洋 01 募集总金额 5 亿元已全部使用完毕，募集资金使用与承诺用途一致；GC 宏洋 01 的募投项目为中海河山大观建设项目，中海河山大观建设项目位于内蒙古自治区呼和浩特市，项目主要建设住宅楼 9 栋，以及配套的辅助工程。项目容积率为 1.999，建筑密度为 13.68%，绿化率为 36%。项目已于 2023 年 9 月交付，运营情况正常；经中诚信绿金科技（北京）有限公司定量测算，该项目 2023 年度建筑供暖部分可实现节约 1,477.66 吨标准煤，减排 3,265.63 吨二氧化碳。经折算，对于该项目，本期债券募集资金已投放资金在本评估期存续期间可实现节约 261.02 吨标准煤/年，减排 576.86 吨二氧化碳/年。

(本页无正文,为《中海宏洋地产集团有限公司公司债券受托管理事务报告(2023年度)》之盖章页)

债券受托管理人: 中信证券股份有限公司



2024 年 6 月 28 日