

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
(2024年度)

发行人



中海地产

中海宏洋地产集团有限公司

(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



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

中信证券股份有限公司

(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)

2025 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”）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（2024 年）》等相关公开信息披露文件、发行人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 2024 年 1 月 1 日至 2024 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 2024 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	11
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	12
第六节 公司债券本息偿付情况	13
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	14
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	15
第九节 债券持有人会议召开情况	17
第十节 公司债券的信用评级情况	18
第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况	19
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	20
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	21
第十四节 专项品种公司债券应当披露的事项	23

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：中海宏洋地产集团有限公司

英文名称：无

二、公司债券基本情况

截至报告期末存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

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
截至报告期末债券余额	10.00
截至报告期末的利率（%）	3.40
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）	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

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
截至报告期末债券余额	10.00
截至报告期末的利率（%）	3.90
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）	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

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
截至报告期末债券余额	12.00
截至报告期末的利率（%）	3.80
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）	2026 年 4 月 3 日

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
截至报告期末债券余额	5.00
截至报告期末的利率（%）	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

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
截至报告期末债券余额	13.00
截至报告期末的利率（%）	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，持续关注发行人信息披露情况。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，未发现发行人发生可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项。

二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2024 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（2023 年度）》。

三、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。

四、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 由中国海外宏洋集团有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。

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，通过查询公开资料、获取中国海外宏洋集团有限公司定期报告、监测中国海外宏洋集团有限公司重大事项等方式，了解中国海外宏洋集团有限公司财务状况和偿债能力。报告期内，未发现中国海外宏洋集团有限公司偿付能力存在重大不利变化的情况。

五、监督专项账户及募集资金使用情况

经核查，22 宏洋 01、23 宏洋 01、23 宏洋 02、GC 宏洋 01 和 23 宏洋 04 募集资金使用与募集说明书约定一致。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《公司债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，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、23 宏洋 01、23 宏洋 02、GC 宏洋 01 和 23 宏洋 04 按期足额付息。

受托管理人将持续掌握受托管理债券还本付息、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 2024 年度经营情况和财务状况

除特别说明外，本报告期内所涉及的 2023 年和 2024 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 2024 年度经营情况

（一）发行人业务情况及经营模式

公司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。

（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	2024 年				2023 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	3,982,163.76	3,464,050.90	13.01	99.14	4,357,960.65	3,693,007.99	15.26	99.18
租赁及管理 服务收入	29,194.12	19,298.50	33.90	0.73	27,732.53	14,186.64	48.84	0.63
其他	5,198.59	3,769.53	27.49	0.13	8,402.36	15,183.40	-80.70	0.19

业务板块	2024 年				2023 年			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
合计	4,016,556.48	3,487,118.93	13.18	100.00	4,394,095.54	3,722,378.03	15.29	100.00

2023-2024 年度，发行人房地产销售业务收入分别为 4,357,960.65 万元以及 3,982,163.76 万元，2024 年度发行人房地产销售业务收入较 2023 年度减少 375,796.89 万元，降幅为 8.62%。

二、发行人 2024 年度财务情况

发行人主要财务数据情况如下：

单位：万元

序号	项目	2024年末	2023年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	9,902,012.63	12,149,751.68	-18.50	不适用
2	总负债	7,346,398.04	9,753,965.94	-24.68	不适用
3	净资产	2,555,614.59	2,395,785.74	6.67	不适用
4	归属母公司股东的净资产	2,093,347.36	1,963,777.67	6.60	不适用
5	资产负债率 (%)	74.19	80.28	-7.59	不适用
6	流动比率	1.60	1.42	12.68	不适用
7	速动比率	0.59	0.45	31.11	主要是由于2024年度发行人项目完工结利减少导致合同负债减少，进而导致流动负债下降

单位：万元

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	4,016,556.48	4,394,095.54	-8.59	不适用
2	营业成本	3,487,118.93	3,722,378.03	-6.32	不适用
3	利润总额	245,264.71	315,939.95	-22.37	不适用
4	净利润	160,051.68	207,414.06	-22.83	不适用
5	经营活动产生的现金流净额	611,523.44	349,533.42	74.95	主要是由于收到其他与经营活动有关的现金增加
6	投资活动产生的现金流净额	44,164.16	12,501.68	253.27	主要系收到的其他与

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例 (%)	变动比例超过30% 的，说明原因
					投资活动有关的现金 增加所致
7	筹资活动产生的现金流净额	-602,387.00	-633,031.61	4.84	不适用

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，22 宏洋 01、23 宏洋 01、23 宏洋 02、GC 宏洋 01 和 23 宏洋 04 募集资金使用与募集说明书约定一致。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2024 年 8 月 30 日	中海宏洋地产集团有限公司公司债券中期报告（2024 年）	上海证券交易所
2	2024 年 4 月 25 日	中海宏洋地产集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）	上海证券交易所

针对发行人上述定期报告，中信证券已按照上海证券交易所的要求核查了发行人董事、监事、高级管理人员对定期报告的书面确认情况。

二、发行人临时报告披露情况

报告期内，未发现发行人发生可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项。

三、其他需要说明的事项（如有）

无。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、赎回（如有）、回售（如有）等事项的资金安排，督促发行人按时履约。发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

报告期内，22 宏洋 01、23 宏洋 01、23 宏洋 02、GC 宏洋 01 和 23 宏洋 04 已按期足额付息。

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，22 宏洋 01、23 宏洋 01、23 宏洋 02、GC 宏洋 01 和 23 宏洋 04 已按期足额付息，未出现债券兑付兑息违约情形，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）	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动比率	1.60	1.42
速动比率	0.59	0.45
资产负债率（%）	74.19	80.28

从短期指标来看，近两年末，发行人流动比率分别为 1.42 和 1.60，速动比率分别为 0.45 和 0.59，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 80.28%和 74.19%，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 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

中文名称：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：中国香港皇后大道东 1 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，主要负责国内二、三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，先后进入了呼和浩特、银川、合肥、南宁、兰州、扬州、南通、常州、盐城、绍兴、汕头、徐州、泉州等 40 个城市。

担保人主要财务数据如下：

单位：亿元

项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度
资产总额	1,291.83
负债总额	916.32
权益总额	375.51
其中：中海宏洋集团拥有人之权益	313.96

项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度
收益	458.95
年度溢利	12.16
其中：可分配予中海宏洋集团拥有人之溢利	9.54

注：担保人中海宏洋集团 2024 年财务数据系根据《香港财务报告准则》编制，经中国香港罗兵咸永道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

发行人制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求履行信息披露义务。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的事项。

第十节 公司债券的信用评级情况

报告期内，中海宏洋地产集团有限公司公司债券的信用评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称为中诚信国际）。中诚信国际于 2024 年 6 月 21 日披露了《中海宏洋地产集团有限公司 2024 年度跟踪评级报告》。根据上述评级报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，22 宏洋 01、23 宏洋 01、23 宏洋 02、GC 宏洋 01、23 宏洋 04 的信用等级为 AAA。

作为 22 宏洋 01、23 宏洋 01、23 宏洋 02、GC 宏洋 01 和 23 宏洋 04 的债券受托管理人，中信证券股份有限公司特此提请投资者关注公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人未发生变动。

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 专项品种公司债券应当披露的事项

一、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%。项目属于《绿色产业指导目录》中 5.基础设施绿色升级-5.1 建筑节能与绿色建筑-5.1.1 超低能耗建筑建设，项目已于 2023 年 9 月交付，运营情况正常。经初步测算，该项目 2024 年度可实现节约 553.39 吨标准煤，减排 1,223.00 吨二氧化碳。经初步折算，对于该项目，GC 宏洋 01 募集资金已投放资金 2024 年度可实现节约 171.54 吨标准煤/年，减排 379.11 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(2024年度)》之盖章页)

债券受托管理人: 中信证券股份有限公司

