

债券简称：H15 远洋 3  
债券简称：H15 远洋 5  
债券简称：H18 远洋 1  
债券简称：H19 远洋 2  
债券简称：H19 远洋 1  
债券简称：H21 远洋 1  
债券简称：H21 远洋 2

债券代码：122401.SH  
债券代码：122498.SH  
债券代码：143666.SH  
债券代码：155256.SH  
债券代码：155255.SH  
债券代码：188102.SH  
债券代码：188828.SH

## 北京远洋控股集团有限公司

### 公司债券 2024 年定期受托管理事务报告

#### 发行人



#### 北京远洋控股集团有限公司

(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)

2025 年 6 月

## 重点声明

本报告依据《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》《受托管理协议》《募集说明书》及已通过的持有人会议议案等相关规定和约定，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，由远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种三）、远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种二）、远洋地产有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）、远控股集团（中国）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）、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）、远洋控股集团（中国）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）、远洋控股集团（中国）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）（品种一）债券受托管理人国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）编制。

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作出独立判断，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 .....	1
目录 .....	2
释义 .....	3
第一章 本次债券概况 .....	4
第二章 受托管理人履职情况 .....	17
第三章 发行人经营与财务状况 .....	18
第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况 .....	22
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	24
第六章 发行人偿债意愿和能力分析 .....	26
第七章 增信措施的有效性分析 .....	27
第八章 债券本息偿付情况 .....	33
第九章 债券持有人会议召开情况 .....	34
第十章 其他事项 .....	36

## 释义

在本报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司	指	北京远洋控股集团有限公司
国信证券/受托管理人	指	国信证券股份有限公司
H15 远洋 3	指	远洋地产有限公司 2015 年公司债券(第一期)(品种三)
H15 远洋 5	指	远洋地产有限公司 2015 年公司债券(第二期)(品种二)
H18 远洋 1	指	远洋地产有限公司公开发行 2018 年公司债券(第一期)
H19 远洋 2	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)
H19 远洋 1	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)
H21 远洋 1	指	远洋控股集团(中国)有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)
H21 远洋 2	指	远洋控股集团(中国)有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第二期)(品种一)
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	2024 年 1 月 1 日至 2024 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：北京远洋控股集团有限公司

## 二、债券基本情况

### (一) H15 远洋 3

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 H15 远洋 3，代码为 122401.SH。
3. 发行规模及利率：人民币 150,000.00 万元，发行利率为 5.00%。
4. 债券余额：人民币 150,000.00 万元，本年度利率为 5.00%。
5. 起息日：2015 年 8 月 19 日。
6. 到期日：2028 年 2 月 19 日
7. 还本付息方式：根据《关于召开远洋控股集团（中国）有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种三）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》约定，H15 远洋 3 的兑付方案调整为 2026 年 11 月 19 日、2027 年 2 月 19 日、2027 年 5 月 19 日、2027 年 8 月 19 日、2027 年 11 月 19 日、2028 年 2 月 19 日（前述兑付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）分别兑付 5%、10%、15%、15%、20%、35% 本金。具体兑付方案详见《关于调整“H15 远洋 3”本息兑付安排及提供增信保障措施等事项的议案》。
8. 担保方式：根据《关于召开远洋控股集团（中国）有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种三）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》，发行人以其或其指定主体直接或间接持有的以下增信资产为 H15 远洋 3、H15 远洋 5 提供增信保障措施，其中包括：（一）以芜湖德业投资管理中心（有限合伙）对北京王府井 H2 项目所属北京和宸房地产开发有限公司享有 72,900 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（二）以北京运河国际广场项目所属宁波远吉池贤投资合伙企业（有限合伙）80,000 万元的合伙企业份额收益权提供质押担保。除前述第（一）（二）项增信资产外，发行人还同意以北京·远洋乐堤港项目所属北京远新房地产开发有限公司 16.66% 的股权收益权为“H15 远洋 3”提供质押担保，该项增信资产不适用共享机制。
9. 信用级别及资信评级机构：2024 年 1 月 30 日，发行人发布《远洋控股集团(中国)有限公司关于终止主体及相关债券债项评级的公告》，因发行人自身考虑及商业安排，

决定终止中诚信国际对其主体及相关债项的评级工作，未来将不再提供评级所需资料。根据相关监管规定和《中诚信国际终止评级制度》，经中诚信国际信用评级委员会审议决定，中诚信国际自 2024 年 1 月 25 日起，终止对远洋中国主体信用评级及“H15 远洋 3”、“H15 远洋 5”“H18 远洋 1”、“H19 远洋 1”、“H19 远洋 2”、“H21 远洋 1”和“H21 远洋 2”的债项信用评级，并将不再更新信用评级结果。

10. 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）H15 远洋 5

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 H15 远洋 5，代码为 122498.SH。
3. 发行规模及利率：人民币 300,000.00 万元，发行利率为 4.76%。
4. 债券余额：人民币 300,000.00 万元，本年度利率为 4.76%。
5. 起息日：2015 年 10 月 19 日。
6. 到期日：2028 年 4 月 19 日
7. 还本付息方式：根据《关于召开远洋控股集团（中国）有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》约定，H15 远洋 5 的兑付方案调整为 2027 年 1 月 19 日、2027 年 4 月 19 日、2027 年 7 月 19 日、2027 年 10 月 19 日、2028 年 1 月 19 日、2028 年 4 月 19 日（前述兑付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）分别兑付 5%、10%、15%、15%、20%、35% 本金。具体兑付方案详见《关于调整“H15 远洋 5”本息兑付安排及增加增信保障措施等事项的议案》。
8. 担保方式：根据本期债券 2023 年第四次债券持有人会议审议通过的《关于宽限“15 远洋 05”利息兑付及提供增信措施的议案》，发行人以北京远新房地产开发有限公司 5% 股权收益权为本期债券提供质押担保。根据《关于召开远洋控股集团（中国）有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》，发行人以其或其指定主体直接或间接持有的以下增信资产为 H15 远洋 3、H15 远洋 5 提供增信保障措施，具体包括：（一）以芜湖德业投资管理中心（有限合伙）对北京王府井 H2 项目所属北京和宸房地

产开发有限公司享有 72,900 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（二）以北京运河国际广场项目所属宁波远吉池贤投资合伙企业（有限合伙）80,000 万元的合伙企业份额收益权提供质押担保。除前述第（一）（二）项增信资产外，发行人还同意以北京远洋乐堤港项目所属北京远新房地产开发有限公司 33.34%的股权收益权为“H15 远洋 5”提供质押担保（已含原增信保障措施对应的北京远新房地产开发有限公司 5%股权收益权质押担保，本次新增部分为 28.34%），该项增信资产不适用共享机制。

9. 信用级别及资信评级机构：2024 年 1 月 30 日，发行人发布《远洋控股集团(中国)有限公司关于终止主体及相关债券债项评级的公告》，因发行人自身考虑及商业安排，决定终止中诚信国际对其主体及相关债项的评级工作，未来将不再提供评级所需资料。根据相关监管规定和《中诚信国际终止评级制度》，经中诚信国际信用评级委员会审议决定，中诚信国际自 2024 年 1 月 25 起，终止对远洋中国主体信用评级及“H15 远洋 3”、“H15 远洋 5”“H18 远洋 1”、“H19 远洋 1”、“H19 远洋 2”、“H21 远洋 1”和“H21 远洋 2”的债项信用评级，并将不再更新信用评级结果。

10. 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）H18 远洋 1

1. 债券名称：远洋地产有限公司公开发行 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 H18 远洋 1，代码为 143666.SH。
3. 发行规模及利率：人民币 200,000.00 万元，发行利率为 4.70%。
4. 债券余额：人民币 150,000.00 万元，本年度利率为 4.00%。
5. 起息日：2018 年 8 月 2 日。
6. 到期日：2026 年 6 月 2 日。
7. 还本付息方式：根据《关于召开远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》约定，发行人应于 2024 年 6 月 30 日前兑付 2 亿元本金，此后的兑付方案调整为 2025 年 3 月 2 日、2025 年 6 月 2 日、2025 年 9 月 2 日、2025 年 12 月 2 日、2026 年 3

月 2 日、2026 年 6 月 2 日（前述兑付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）分别兑付 5%、10%、15%、15%、20%、35% 本金。具体兑付方案详见《关于调整“H18 远洋 1”本息兑付安排等事项的议案》。

8. 担保方式：根据本期债券 2023 年第三次债券持有人会议决议审议通过的《关于调整“18 远洋 01”本息兑付安排及提供增信措施、增加本息兑付宽限期条款的议案》，发行人以北京远新房地产开发有限公司 50% 股权收益权为本期债券提供质押担保。

9. 信用级别及资信评级机构：2024 年 1 月 30 日，发行人发布《远洋控股集团(中国)有限公司关于终止主体及相关债券债项评级的公告》，因发行人自身考虑及商业安排，决定终止中诚信国际对其主体及相关债项的评级工作，未来将不再提供评级所需资料。根据相关监管规定和《中诚信国际终止评级制度》，经中诚信国际信用评级委员会审议决定，中诚信国际自 2024 年 1 月 25 日起，终止对远洋中国主体信用评级及“H15 远洋 3”、“H15 远洋 5”“H18 远洋 1”、“H19 远洋 1”、“H19 远洋 2”、“H21 远洋 1”和“H21 远洋 2”的债项信用评级，并将不再更新信用评级结果。

10. 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

#### （四）H19 远洋 2

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 H19 远洋 2，代码为 155256.SH。

3. 发行规模及利率：人民币 120,000.00 万元，发行利率为 4.59%。

4. 债券余额：人民币 120,000.00 万元，本年度利率为 4.59%。

5. 起息日：2019 年 3 月 20 日。

6. 到期日：2026 年 9 月 20 日。

7. 还本付息方式：根据《关于召开远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》约定，H19 远洋 2 的兑付方案调整为 2025 年 6 月 20 日、2025 年 9 月 20

日、2025年12月20日、2026年3月20日、2026年6月20日、2026年9月20日（前述兑付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）分别兑付5%、10%、15%、15%、20%、35%本金。具体兑付方案详见《关于调整“H19远洋2”本息兑付安排及提供增信措施的议案》。

8. 担保方式：根据《关于召开远洋控股集团（中国）有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）（品种二）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》，发行人以其或其指定主体直接或间接持有的以下增信资产为H19远洋1、H19远洋2、H21远洋1、H21远洋2、21远洋控股PPN001、21远洋控股PPN002提供增信保障措施，其中包括：（一）以三亚棠棣项目所属三亚棠棣庄园投资有限公司75%股权收益权提供质押担保；（二）以贵阳远洋万和世家项目所属贵阳远汇房地产开发有限公司100%股权收益权提供质押担保；（三）以长沙世纪公园项目所属芜湖远澈锦程投资中心（有限合伙）22,600万元合伙企业份额收益权，及以对长沙世纪公园项目所属北京颖联企业管理咨询有限公司享有的80,300万元股东及关联方借款债权提供质押担保，合计102,900万元；（四）以成都来福士T5项目所属芜湖远翔启捷投资管理中心（有限合伙）11,532.5166万元合伙企业份额收益权、以成都来福士T5项目所属成都伟之唯装饰工程有限公司、成都远东旭捷企业管理有限公司合计18,700万元股东及关联方借款债权提供质押担保，合计30,232.5166万元；（五）以发行人对重庆远洋红星企业发展有限公司子公司上海远星寰宇房地产集团有限公司30,000万元股东及关联方借款债权提供质押担保；以北京颖煜企业管理咨询有限公司对重庆远洋红星企业发展有限公司股东天津远璞企业管理咨询有限公司369,200万元股东及关联方借款债权提供质押担保，合计399,200万元；（六）以远洋琨庭项目所属廊坊市裕丰房地产开发有限公司享有221,900万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（七）以中山远洋繁花里项目所属中山市哈特贸易有限公司享有113,100万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（八）以发行人对北京紫金长宁房地产开发有限责任公司15,350万元股东及关联方借款债权提供质押担保；以北京骏德置业有限公司对北京紫金长宁房地产开发有限责任公司40,100万元股东及关联方借款债权提供质押担保；以北京骏德置业有限公司对深圳市益田集团股份

有限公司 12,550 万元股东及关联方借款债权提供质押担保,合计 68,000 万元;

(九) 以北京门头沟潭柘寺项目所属北京潭柘兴业房地产开发有限公司享有 65,450 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保; (十) 以福州天赋项目所属福州远榕兴置业有限公司享有 44,300 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保; (十一) 以三亚大茅项目所属远洋(海南)农业农村发展有限公司享有 58,300 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保; (十二) 以佛山天成项目所属佛山市展翰房地产开发有限公司享有 60,000 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保; (十三) 以天津鲲栖府项目所属天津星华城置业有限公司享有 40,000 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保; (十四) 以茂名远洋山水项目所属茂名市锦绣河山房地产开发有限公司享有 21,100 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保; (十五) 以北京五里春秋项目所属北京景西房地产开发有限公司享有 32,500 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保。如发行人因客观原因无法办理部分增信资产质押增信保障措施相关手续, 发行人将提供不低于该增信资产担保效力的其他增信资产予以替代。

9. 信用级别及资信评级机构: 2024 年 1 月 30 日, 发行人发布《远洋控股集团(中国)有限公司关于终止主体及相关债券债项评级的公告》, 因发行人自身考虑及商业安排, 决定终止中诚信国际对其主体及相关债项的评级工作, 未来将不再提供评级所需资料。根据相关监管规定和《中诚信国际终止评级制度》, 经中诚信国际信用评级委员会审议决定, 中诚信国际自 2024 年 1 月 25 日起, 终止对远洋中国主体信用评级及“H15 远洋 3”、“H15 远洋 5”“H18 远洋 1”、“H19 远洋 1”、“H19 远洋 2”、“H21 远洋 1”和“H21 远洋 2”的债项信用评级, 并将不再更新信用评级结果。

10. 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。

#### (五) H19 远洋 1

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 H19 远洋 1, 代码为 155255.SH。
3. 发行规模及利率: 人民币 170,000.00 万元, 发行利率为 4.06%。

4. 债券余额：人民币 132,000.00 万元，本年度利率为 5.50%。
5. 起息日：2019 年 3 月 20 日。
6. 到期日：2026 年 9 月 20 日。
7. 还本付息方式：根据《关于召开远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》约定，H19 远洋 1 的兑付方案调整为 2025 年 6 月 20 日、2025 年 9 月 20 日、2025 年 12 月 20 日、2026 年 3 月 20 日、2026 年 6 月 20 日、2026 年 9 月 20 日（前述兑付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）分别兑付 5%、10%、15%、15%、20%、35% 本金。具体兑付方案详见《关于调整“H19 远洋 1”本息兑付安排及提供增信措施的议案》。
8. 担保方式：根据《关于召开远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》，发行人以其或其指定主体直接或间接持有的以下增信资产为 H19 远洋 1、H19 远洋 2、H21 远洋 1、H21 远洋 2、21 远洋控股 PPN001、21 远洋控股 PPN002 提供增信保障措施，其中包括：  
  - (一) 以三亚棠棣项目所属三亚棠棣庄园投资有限公司 75% 股权收益权提供质押担保；
  - (二) 以贵阳远洋万和世家项目所属贵阳远汇房地产开发有限公司 100% 股权收益权提供质押担保；
  - (三) 以长沙世纪公园项目所属芜湖远澈锦程投资中心（有限合伙）22,600 万元合伙企业份额收益权，及以对长沙世纪公园项目所属北京颖联企业管理咨询有限公司享有的 80,300 万元股东及关联方借款债权提供质押担保，合计 102,900 万元；
  - (四) 以成都来福士 T5 项目所属芜湖远翔启捷投资管理中心（有限合伙）11,532.5166 万元合伙企业份额收益权、以成都来福士 T5 项目所属成都伟之唯装饰工程有限公司、成都远东旭捷企业管理有限公司合计 18,700 万元股东及关联方借款债权提供质押担保，合计 30,232.5166 万元；
  - (五) 以发行人对重庆远洋红星企业发展有限公司子公司上海远星寰宇房地产集团有限公司 30,000 万元股东及关联方借款债权提供质押担保；以北京颖煜企业管理咨询有限公司对重庆远洋红星企业发展有限公司股东天津远璞企业管理咨询有限公司 369,200 万元股东及关联方借款债权提供质押担保，合计 399,200 万元；
  - (六) 以远洋琨庭项目所属廊坊市裕

丰房地产开发有限公司享有 221,900 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；

(七) 以中山远洋繁花里项目所属中山市哈特贸易有限公司享有 113,100 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；(八) 以发行人对北京紫金长宁房地产开发有限责任公司 15,350 万元股东及关联方借款债权提供质押担保；以北京骏德置业有限公司对北京紫金长宁房地产开发有限责任公司 40,100 万元股东及关联方借款债权提供质押担保；以北京骏德置业有限公司对深圳市益田集团股份有限公司 12,550 万元股东及关联方借款债权提供质押担保，合计 68,000 万元；

(九) 以北京门头沟潭柘寺项目所属北京潭柘兴业房地产开发有限公司享有 65,450 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；(十) 以福州天赋项目所属福州远榕兴置业有限公司享有 44,300 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；(十一) 以三亚大茅项目所属远洋（海南）农业农村发展有限公司享有 58,300 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；(十二) 以佛山天成项目所属佛山市展翰房地产开发有限公司享有 60,000 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；(十三) 以天津鲲栖府项目所属天津星华城置业有限公司享有 40,000 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；(十四) 以茂名远洋山水项目所属茂名市锦绣河山房地产开发有限公司享有 21,100 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；(十五) 以北京五里春秋项目所属北京景西房地产开发有限公司享有 32,500 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保。如发行人因客观原因无法办理部分增信资产质押增信保障措施相关手续，发行人将提供不低于该增信资产担保效力的其他增信资产予以替代。

9. 信用级别及资信评级机构：2024 年 1 月 30 日，发行人发布《远洋控股集团(中国)有限公司关于终止主体及相关债券债项评级的公告》，因发行人自身考虑及商业安排，决定终止中诚信国际对其主体及相关债项的评级工作，未来将不再提供评级所需资料。根据相关监管规定和《中诚信国际终止评级制度》，经中诚信国际信用评级委员会审议决定，中诚信国际自 2024 年 1 月 25 日起，终止对远洋中国主体信用评级及“H15 远洋 3”、“H15 远洋 5”“H18 远洋 1”、“H19 远洋 1”、“H19 远洋 2”、“H21 远洋 1”和“H21 远洋 2”的债项信用评级，并将不再更新信用评级结果。

10. 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。

## (六) H21 远洋 1

1. 债券名称：远洋控股集团(中国)有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)。
2. 债券简称及代码：上海证券交易所，简称为 H21 远洋 1，代码为 188102.SH。
3. 发行规模及利率：人民币 260,000.00 万元，发行利率为 4.20%。
4. 债券余额：人民币 260,000.00 万元，本年度利率为 4.20%。
5. 起息日：2021 年 5 月 12 日。
6. 到期日：2026 年 11 月 12 日。
7. 还本付息方式：根据《关于召开远洋控股集团（中国）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》约定，H21 远洋 1 的兑付方案调整为 2025 年 8 月 12 日、2025 年 11 月 12 日、2026 年 2 月 12 日、2026 年 5 月 12 日、2026 年 8 月 12 日、2026 年 11 月 12 日（前述兑付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）分别兑付 5%、10%、15%、15%、20%、35% 本金。具体兑付方案详见《关于调整“H21 远洋 1”本息兑付安排及提供增信保障措施等事项的议案》。
8. 担保方式：根据《关于召开远洋控股集团（中国）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》，发行人以其或其指定主体直接或间接持有的以下增信资产为 H19 远洋 1、H19 远洋 2、H21 远洋 1、H21 远洋 2、21 远洋控股 PPN001、21 远洋控股 PPN002 提供增信保障措施，其中包括：  
  - （一）以三亚棠棣项目所属三亚棠棣庄园投资有限公司 75% 股权收益权提供质押担保；
  - （二）以贵阳远洋万和世家项目所属贵阳远汇房地产开发有限公司 100% 股权收益权提供质押担保；
  - （三）以长沙世纪公园项目所属芜湖远澈锦程投资中心（有限合伙）22,600 万元合伙企业份额收益权，及以对长沙世纪公园项目所属北京颖联企业管理咨询有限公司享有的 80,300 万元股东及关联方借款债权提供质押担保，合计 102,900 万元；
  - （四）以成都来福士 T5 项目所属芜湖远翔启捷投资管理中心（有限合伙）11,532.5166 万元合伙企业份额收益权、以成都来福士 T5 项目所属成都伟之唯装

饰工程有限公司、成都远东旭捷企业管理有限公司合计 18,700 万元股东及关联方借款债权提供质押担保，合计 30,232.5166 万元；（五）以发行人对重庆远洋红星企业发展有限公司子公司上海远星寰宇房地产集团有限公司 30,000 万元股东及关联方借款债权提供质押担保；以北京颖煜企业管理咨询有限公司对重庆远洋红星企业发展有限公司股东天津远璞企业管理咨询有限公司 369,200 万元股东及关联方借款债权提供质押担保，合计 399,200 万元；（六）以远洋琨庭项目所属廊坊市裕丰房地产开发有限公司享有 221,900 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（七）以中山远洋繁花里项目所属中山市哈特贸易有限公司享有 113,100 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（八）以发行人对北京紫金长宁房地产开发有限责任公司 15,350 万元股东及关联方借款债权提供质押担保；以北京骏德置业有限公司对北京紫金长宁房地产开发有限责任公司 40,100 万元股东及关联方借款债权提供质押担保；以北京骏德置业有限公司对深圳市益田集团股份有限公司 12,550 万元股东及关联方借款债权提供质押担保，合计 68,000 万元；（九）以北京门头沟潭柘寺项目所属北京潭柘兴业房地产开发有限公司享有 65,450 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（十）以福州天赋项目所属福州远榕兴置业有限公司享有 44,300 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（十一）以三亚大茅项目所属远洋（海南）农业农村发展有限公司享有 58,300 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（十二）以佛山天成项目所属佛山市展翰房地产开发有限公司享有 60,000 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（十三）以天津鲲栖府项目所属天津星华城置业有限公司享有 40,000 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（十四）以茂名远洋山水项目所属茂名市锦绣河山房地产开发有限公司享有 21,100 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（十五）以北京五里春秋项目所属北京景西房地产开发有限公司享有 32,500 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保。如发行人因客观原因无法办理部分增信资产质押增信保障措施相关手续，发行人将提供不低于该增信资产担保效力的其他增信资产予以替代。

9. 信用级别及资信评级机构：2024 年 1 月 30 日，发行人发布《远洋控股集团(中国)有限公司关于终止主体及相关债券债项评级的公告》，因发行人自身考虑及商业安排，决定终止中诚信国际对其主体及相关债项的评级工作，未来

将不再提供评级所需资料。根据相关监管规定和《中诚信国际终止评级制度》，经中诚信国际信用评级委员会审议决定，中诚信国际自 2024 年 1 月 25 日起，终止对远洋中国主体信用评级及“H15 远洋 3”、“H15 远洋 5”“H18 远洋 1”、“H19 远洋 1”、“H19 远洋 2”、“H21 远洋 1”和“H21 远洋 2”的债项信用评级，并将不再更新信用评级结果。

10. 募集资金用途：本期债券所募资金将用于偿还公司债券。

### （七）H21 远洋 2

1. 债券名称：远洋控股集团(中国)有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第二期)(品种一)。

2. 债券简称及代码：上海证券交易所，简称为 H21 远洋 2，代码为 188828.SH。

3. 发行规模及利率：人民币 195,000.00 万元，发行利率为 4.06%。

4. 债券余额：人民币 195,000.00 万元，本年度利率为 4.06%。

5. 起息日：2021 年 9 月 27 日。

6. 到期日：2027 年 3 月 27 日。

7. 还本付息方式：根据《关于召开远洋控股集团（中国）有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第二期)(品种一)2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》约定，H21 远洋 2 的兑付方案调整为 2025 年 12 月 27 日、2026 年 3 月 27 日、2026 年 6 月 27 日、2026 年 9 月 27 日、2026 年 12 月 27 日、2027 年 3 月 27 日（前述兑付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）分别兑付 5%、10%、15%、15%、20%、35% 本金。具体兑付方案详见《关于调整“H21 远洋 2”本息兑付安排及提供增信保障措施等事项的议案》。

8. 担保方式：根据《关于召开远洋控股集团（中国）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）（品种一）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》，发行人以其或其指定主体直接或间接持有的以下增信资产为 H19 远洋 1、H19 远洋 2、H21 远洋 1、H21 远洋 2、21 远洋控股 PPN001、21 远洋控股 PPN002 提供增信保障措施，其中包括：（一）以三亚棠棣项目所属三亚棠棣庄园投资有限公司 75% 股权收益权提供质押担保；（二）以贵阳远

洋万和世家项目所属贵阳远汇房地产开发有限公司 100%股权收益权提供质押担保；（三）以长沙世纪公园项目所属芜湖远澈锦程投资中心（有限合伙）22,600 万元合伙企业份额收益权，及以对长沙世纪公园项目所属北京颖联企业管理咨询有限公司享有的 80,300 万元股东及关联方借款债权提供质押担保，合计 102,900 万元；（四）以成都来福士 T5 项目所属芜湖远翔启捷投资管理中心（有限合伙）11,532.5166 万元合伙企业份额收益权、以成都来福士 T5 项目所属成都伟之唯装饰工程有限公司、成都远东旭捷企业管理有限公司合计 18,700 万元股东及关联方借款债权提供质押担保，合计 30,232.5166 万元；（五）以发行人对重庆远洋红星企业发展有限公司子公司上海远星寰宇房地产集团有限公司 30,000 万元股东及关联方借款债权提供质押担保；以北京颖煜企业管理咨询有限公司对重庆远洋红星企业发展有限公司股东天津远璞企业管理咨询有限公司 369,200 万元股东及关联方借款债权提供质押担保，合计 399,200 万元；（六）以远洋琨庭项目所属廊坊市裕丰房地产开发有限公司享有 221,900 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（七）以中山远洋繁花里项目所属中山市哈特贸易有限公司享有 113,100 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（八）以发行人对北京紫金长宁房地产开发有限责任公司 15,350 万元股东及关联方借款债权提供质押担保；以北京骏德置业有限公司对北京紫金长宁房地产开发有限责任公司 40,100 万元股东及关联方借款债权提供质押担保；以北京骏德置业有限公司对深圳市益田集团股份有限公司 12,550 万元股东及关联方借款债权提供质押担保，合计 68,000 万元；（九）以北京门头沟潭柘寺项目所属北京潭柘兴业房地产开发有限公司享有 65,450 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（十）以福州天赋项目所属福州远榕兴置业有限公司享有 44,300 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（十一）以三亚大茅项目所属远洋（海南）农业农村发展有限公司享有 58,300 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（十二）以佛山天成项目所属佛山市展翰房地产开发有限公司享有 60,000 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（十三）以天津鲲栖府项目所属天津星华城置业有限公司享有 40,000 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（十四）以茂名远洋山水项目所属茂名市锦绣河山房地产开发有限公司享有 21,100 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（十五）以北京五里春秋

项目所属北京景西房地产开发有限公司享有 32,500 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保。如发行人因客观原因无法办理部分增信资产质押增信保障措施相关手续，发行人将提供不低于该增信资产担保效力的其他增信资产予以替代。

9. 信用级别及资信评级机构：2024 年 1 月 30 日，发行人发布《远洋控股集团(中国)有限公司关于终止主体及相关债券债项评级的公告》，因发行人自身考虑及商业安排，决定终止中诚信国际对其主体及相关债项的评级工作，未来将不再提供评级所需资料。根据相关监管规定和《中诚信国际终止评级制度》，经中诚信国际信用评级委员会审议决定，中诚信国际自 2024 年 1 月 25 日起，终止对远洋中国主体信用评级及“H15 远洋 3”、“H15 远洋 5”“H18 远洋 1”、“H19 远洋 1”、“H19 远洋 2”、“H21 远洋 1”和“H21 远洋 2”的债项信用评级，并将不再更新信用评级结果。

10. 募集资金用途：本期债券所募资金将用于偿还公司债券。

## 第二章 受托管理人履职情况

国信证券作为本期债券的受托管理人，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，具体情况如下：

国信证券作为“H15远洋3”、“H15远洋5”、“H18远洋1”、“H19远洋2”、“H19远洋1”、“H21远洋1”及“H21远洋2”的受托管理人，在债券存续期间对发行人履行公司债券募集说明书所约定义务的执行情况进行持续跟踪和监督，持续关注发行人的财务状况、资信状况、偿债保障措施实施情况及对债券持有人权益有重大影响的事项，并对发行人本息偿付与募集资金使用情况进行监督。受托管理人就报告期内发行人重大事项出具了临时受托管理事务报告。具体履职情况详见第五章至第十章。

## 第三章 发行人经营与财务状况

### 一、发行人基本情况

中文名称：北京远洋控股集团有限公司  
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  
经营范围：许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；房地产咨询；停车场服务；建筑材料销售；酒店管理；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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 2024 年度经营情况

#### （一）公司业务情况

报告期内，公司业务板块包括房地产销售、租金收入、建造合同及其他板块，具体业务情况如下：

单位：亿元、%

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
房地产销售	168.74	166.60	1.27	84.57	385.46	360.15	6.57	90.60
房地产建设	19.35	19.02	1.71	9.70	24.26	23.29	4.00	5.70
租金	2.98	0.60	79.87	1.49	4.60	0.50	89.13	1.08
其他	8.45	8.29	1.89	4.24	11.13	10.22	8.18	2.62
合计	199.52	194.51	2.51	100.00	425.45	394.16	7.35	100.00

#### 1. 房地产销售

公司房地产销售业务为公司报告期的主要的收入与利润来源。2024 年，房地产销售板块收入为 168.74 亿元，较 2023 年同比下降 56.22%，营业成本同比下降 53.74%，毛利率同比下降 80.67%。主要是由于受市场下行、销售减缓、房价下跌影响，交付结转减少，导致收入、成本均有所降低，毛利率也有所降低。

## 2. 房地产建设

公司房地产建设业务运营主体为远洋国际建设有限公司，其客户主要为公司下设开发单位，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。2024年，建造合同板块收入为19.35亿元，较2023年下降20.24%，主要由于房地产行业波动，房地产建设板块营业收入及盈利能力承压。

## 3. 租金收入

公司物业租金收入来自于出租自有房屋及建筑物，产品主要为写字楼、零售物业及商业综合体。2024年，公司实现租金收入2.98亿元，较2023年下降35.22%，主要是由于受合并范围变化影响，部分投资性物业不再纳入合并范围，导致收入有所降低。

## 4. 其他板块

2024年，其他板块为非房低效资产出售等业务，该板块2024年收入为8.45亿元，较2023年下降24.08%，营业成本同比下降18.88%，毛利率同比下降76.89%，主要系养老业务处置和销售代理业务收入减少。

## （二）公司主要经营情况

截至2024年12月31日，发行人总资产1,736.21亿元，归属于母公司股东权益合计-28.77亿元；2024年度发行人实现营业收入199.52亿元，实现归属于母公司净利润-146.67亿元。

# 三、发行人2024年度财务情况

## （一）发行人2024年度主要财务数据

单位：亿元

项目	2024年度/末	2023年度/末	同比变动
总资产	1,736.21	1,942.34	-10.61%
流动资产合计	1,338.37	1,498.47	-10.68%
非流动资产合计	397.85	443.87	-10.37%
总负债	1,604.72	1,648.74	-2.67%
流动负债合计	1,281.85	1,395.82	-8.16%
非流动负债合计	322.86	252.92	27.65%
所有者权益合计	131.50	293.61	-55.21%

营业收入	199.52	425.45	-53.10%
营业总成本	217.33	442.73	-50.91%
归属母公司股东的净利润	-146.67	-130.39	-12.49%
经营活动产生的现金流量净额	-31.51	3.46	-1011.37%
投资活动产生的现金流量净额	71.37	75.47	-5.44%
筹资活动产生的现金流量净额	-43.99	-104.86	58.05%
期末现金及现金等价物余额	8.24	12.38	-33.40%

## (二) 发行人 2024 年度主要财务指标

单位：万元, %

主要财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	同比变动
流动比率	1.04	1.07	-2.74%
速动比率	0.55	0.55	-1.36%
资产负债率	92.43%	84.88%	8.89%

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；

## (三) 财务数据及财务指标变动分析

2024 年末，发行人所有者权益为 1,314,975.47 万元，较 2023 年末下降了 1,621,079.37 万元，降幅为 55.21%，主要系当年亏损未分配利润大幅下降所致。

2024 年末，发行人营业收入为 1,995,158.47 万元，较 2023 年末下降了 2,259,339.42 万元，降幅为 53.10%，主要系市场下行、销售减缓、房价下跌影响，交付结转减少，导致收入、成本均有所降低。

2024 年末，发行人营业总成本为 2,173,273.84 万元，较 2023 年末下降了 2,254,014.09 万元，降幅为 50.91%，主要系市场下行、销售减缓、房价下跌影响，交付结转减少，导致收入、成本均有所降低。

2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 -315,119.27 万元，较 2023 年末下降了 349,695.79 万元，降幅为 1011.37%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金减少所致。

2024 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 -439,900.12 万元，较 2023 年末增加了 608,680.05 万元，增幅为 58.05%，主要系偿还债务支付的现金减少所致。

2024 年度，发行人期末现金及现金等价物余额为 82,436.52 万元，较 2023 年末下降了 41,340.25 万元，降幅为 33.40%，主要系经营活动产生的现金流量净额由正转负所致。

## 第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况

### 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 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。

发行人于 2021 年 5 月 12 日完成了发行远洋控股集团(中国)有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)，规模为人民币 26 亿元。本期公司债券募集款项已于 2021 年 5 月 12 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。

发行人于 2021 年 9 月 27 日完成了发行远洋控股集团(中国)有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第二期)(品种一)，规模为人民币 19.50 亿元。

本期公司债券募集款项已于 2021 年 9 月 27 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、募集资金用途变更调整情况**

发行人存续债项募集资金于报告期初已全部使用完毕，报告期内不涉及。

## **三、临时补流情况**

发行人存续债项募集资金于报告期初已全部使用完毕，报告期内不涉及。

## **四、公司债券募集资金实际使用情况**

发行人存续债项募集资金于报告期初已全部使用完毕，报告期内不涉及。

## **五、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北京分行设立了募集资金专项账户。根据中信银行股份有限公司北京分行出具的《中信银行股份有限公司北京分行关于北京远洋控股集团有限公司公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户的监管报告》，报告期内（2024年1月1日-2024年12月31日），发行人并未将偿债资金存入专项账户，发行人在上述期间已直接将偿债资金划至代理付息兑付机构指定账户。

## **六、募集资金使用披露情况**

报告期内，发行人公司债券不涉及募集资金使用的情况。

## 第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

### 一、定期披露

报告期内，发行人已按时披露 2024 年中期报告、2024 年年度报告、债券付息兑付等相关公告，受托管理人已对相关公告进行审阅。

### 二、临时披露

报告期内，发行人披露了以下临时公告，受托管理人已针对重大事项临时公告出具相应临时受托管理事务报告。

序号	披露时间	披露内容
1	2024-1-10	远洋控股集团(中国)有限公司公司债券临时停牌公告
2	2024-1-26	远洋控股集团(中国)有限公司关于境内债券重大事项的公告
3	2024-1-30	远洋控股集团(中国)有限公司关于终止主体及相关债券债项评级的公告
4	2024-3-28	远洋控股集团(中国)有限公司关于“H18 远洋 1”等 7 支公司债券复牌暨重大事项的公告
5	2024-3-29	远洋控股集团(中国)有限公司关于董事长、总经理及法定代表人变更的公告
6	2024-6-15	远洋控股集团(中国)有限公司关于公司债券增信措施办理进展的公告
7	2024-6-26	远洋控股集团(中国)有限公司关于公司债券兑付安排的公告
8	2024-6-29	远洋控股集团(中国)有限公司关于间接控股股东整体债务管理安排之重大进展及清盘呈请事项的公告
9	2024-8-27	远洋控股集团(中国)有限公司关于董事、监事变更的公告
10	2024-8-29	远洋控股集团(中国)有限公司关于公司债券增信措施办理情况的公告
11	2024-10-15	远洋控股集团(中国)有限公司关于 2024 年半年度报告事项的补充公告
12	2024-11-1	远洋控股集团(中国)有限公司关于公司及相关人员收到北京证监局警示函的公告
13	2024-11-1	远洋控股集团(中国)有限公司关于信息披露负责人发生变动的公告

### **三、持有人会议相关公告**

报告期内，发行人共召开 7 次持有人会议，受托管理人已协助发行人披露持有人会议相关文件，并针对过程中的重大事项出具临时受托管理事务报告。

## 第六章 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债意愿分析

2024年，发行人已按照2024年1月通过的公司债展期方案约定，完成H18远洋1、H15远洋5、H15远洋3、H19远洋1、H19远洋2、H21远洋1和H21远洋2完成了本息的偿付。2024年，公司股东远洋集团房地产销售额为351.60亿元，同比下降约30.42%，下降幅度较大。发行人反馈销售回款多沉淀于监管账户，无法用于日常还本付息。同时，2024年房企融资环境未见明显改善。根据发行人反馈，2023年至今发行人未新增信用类融资，亦未取得公开市场债券批文，融资渠道受阻。以上两个原因共同导致发行人资金紧张，债务压力增加。

2024年1月，我司作为受托管理人协助发行人先后召开7支公司债券的持有人会议，审议了关于调整境内公开市场债务还本付息安排的有关议案，最终7支公司债展期方案均获得表决通过。截止本报告出具之日，发行人不存在公司债券违约情形。

### 二、发行人偿债能力分析

发行人主要偿债指标如下：

项目	2024年度/末
资产负债率	92.43%
流动比率	1.04
速动比率	0.55
EBITDA	-130.13
EBITDA利息保障倍数	-4.22

报告期内，行业变化对发行人生产经营和偿债能力造成一定的压力。2024年度，EBITDA与EBITDA利息保障倍数为负，公司年度业绩亏损对发行人财务情况有所影响，有可能进一步影响公司的偿债能力。

## 第七章 增信措施的有效性分析

### 一、本次债券内外部增信机制变更、执行情况及有效性

#### (一) H15 远洋 3

根据《关于召开远洋控股集团（中国）有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种三）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》，发行人以其或其指定主体直接或间接持有的以下增信资产为 H15 远洋 3、H15 远洋 5 提供增信保障措施，具体包括：（一）以芜湖德业投资管理中心（有限合伙）对北京王府井 H2 项目所属北京和宸房地产开发有限公司享有 72,900 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（二）以北京运河国际广场项目所属宁波远吉池贤投资合伙企业（有限合伙）80,000 万元的合伙企业份额收益权提供质押担保。除前述第（一）（二）项增信资产外，发行人还同意以北京·远洋乐堤港项目所属北京远新房地产开发有限公司 16.66% 的股权收益权为“H15 远洋 3”提供质押担保，该项增信资产不适用共享机制。

截至本公告出具之日，上述增信措施已完成协议签署，并办理完毕质押登记手续。

#### (二) H15 远洋 5

根据本期债券 2023 年第四次债券持有人会议审议通过的《关于宽限“15 远洋 05”利息兑付及提供增信措施的议案》，发行人以北京远新房地产开发有限公司 5% 股权收益权为本期债券提供质押担保。根据《关于召开远洋控股集团（中国）有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》，发行人同意以其或其指定主体直接或间接持有的以下增信资产为 H15 远洋 3、H15 远洋 5 提供增信保障措施，具体包括：（一）以芜湖德业投资管理中心（有限合伙）对北京王府井 H2 项目所属北京和宸房地产开发有限公司享有 72,900 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（二）以北京运河国际广场项目所属宁波远吉池贤投资合伙企业（有限合伙）80,000 万元的合伙企业份额收益权提供质押担保。除前述第（一）（二）项增信资产外，发行人还同意以北京远洋乐堤港项目所属北京远新房地产开发有限公司 33.34% 的股权收益权为“H15 远洋 5”提供质押担保（已含原增信保障措施对应的北京远新

房地产开发有限公司 5%股权收益权质押担保，本次新增部分为 28.34%），该项增信资产不适用共享机制。

截至本公告出具之日，上述增信措施已完成协议签署，并办理完毕质押登记手续。

### （三）H18 远洋 1

根据本期债券 2023 年第三次债券持有人会议决议审议通过的《关于调整“18 远洋 01”本息兑付安排及提供增信措施、增加本息兑付宽限期条款的议案》，发行人以北京远新房地产开发有限公司 50%股权收益权为本期债券提供质押担保。

截至本公告出具之日，上述增信措施已完成协议签署，并办理完毕质押登记手续。

### （四）H19 远洋 1、H19 远洋 2、H21 远洋 1、H21 远洋 2

根据《关于召开远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》，发行人以其或其指定主体直接或间接持有的以下增信资产为 H19 远洋 1、H19 远洋 2、H21 远洋 1、H21 远洋 2、21 远洋控股 PPN001、21 远洋控股 PPN002 提供增信保障措施，其中包括：（一）以三亚棠棣项目所属三亚棠棣庄园投资有限公司 75%股权收益权提供质押担保；（二）以贵阳远洋万和世家项目所属贵阳远汇房地产开发有限公司 100%股权收益权提供质押担保；（三）以长沙世纪公园项目所属芜湖远澈锦程投资中心（有限合伙）102,900 万元的合伙企业份额收益权、股东及关联方借款债权提供质押担保；（四）以成都来福士 T5 项目所属芜湖远翔启捷投资管理中心（有限合伙）38,700 万元合伙企业份额收益权、股东及关联方借款债权提供质押担保；（五）以北京颖煜企业管理咨询有限公司与发行人对重庆远洋红星企业发展有限公司等合计 390,700 万元股东及关联方借款债权提供质押担保；（六）以远洋琨庭项目所属廊坊市裕丰房地产开发有限公司享有 221,900 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（七）以中山远洋繁花里项目所属中山市哈特贸易有限公司享有 113,100 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（八）以北京万和城邦项目所属北京紫金长宁房地产开发有限责任公司享有 68,000 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（九）以北

京门头沟潭柘寺项目所属北京潭柘兴业房地产开发有限公司享有 65,450 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（十）以福州天赋项目所属福州远榕置业有限公司享有 44,300 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（十一）以三亚大茅项目所属远洋（海南）农业农村发展有限公司享有 58,300 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（十二）以佛山天成项目所属佛山市展翰房地产开发有限公司享有 60,000 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（十三）以天津鲲栖府项目所属天津星华城置业有限公司享有 40,000 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（十四）以茂名远洋山水项目所属茂名市锦绣河山房地产开发有限公司享有 29,600 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保；（十五）以北京五里春秋项目所属北京景西房地产开发有限公司享有 24,000 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保。如发行人因客观原因无法办理部分增信资产质押增信保障措施相关手续，发行人将提供不低于该增信资产担保效力的其他增信资产予以替代。

截止本公告发布之日，上述增信措施办理进展及变更情况如下：

序号	议案内容	变更情况	增信办理进展
1	以三亚棠棣项目所属三亚棠棣庄园投资有限公司 75% 股权收益权提供质押担保	不涉及	已完成协议签署，并办理完毕质押登记手续
2	以贵阳远洋万和世家项目所属贵阳远汇房地产开发有限公司 100% 股权收益权提供质押担保	不涉及	已完成协议签署，并办理完毕质押登记手续
3	以长沙世纪公园项目所属芜湖远澈锦程投资中心（有限合伙）102,900 万元的合伙企业份额收益权、股东及关联方借款债权提供质押担保	变更为：以长沙世纪公园项目所属芜湖远澈锦程投资中心（有限合伙）22,600 万元合伙企业份额收益权，及以对长沙世纪公园项目所属北京颖联企业管理咨询有限公司享有的 80,300 万元股东及关联	已完成协议签署，并办理完毕质押登记手续

序号	议案内容	变更情况	增信办理进展
		方借款债权提供质押担保，合计102,900万元	
4	以成都来福士T5项目所属芜湖远翔启捷投资管理中心（有限合伙）38,700万元合伙企业份额收益权、股东及关联方借款债权提供质押担保	变更为：以成都来福士T5项目所属芜湖远翔启捷投资管理中心（有限合伙）11,532.5166万元合伙企业份额收益权、以成都来福士T5项目所属成都伟之唯装饰工程有限公司、成都远东旭捷企业管理有限公司合计18,700万元股东及关联方借款债权提供质押担保，合计30,232.5166万元	已完成协议签署，并办理完毕质押登记手续。
5	以北京颖煜企业管理咨询有限公司与发行人对重庆远洋红星企业发展有限公司等合计390,700万元股东及关联方借款债权提供质押担保	变更为：以发行人对重庆远洋红星企业发展有限公司子公司上海远星寰宇房地产集团有限公司 30,000万元股东及关联方借款债权提供质押担保；以北京颖煜企业管理咨询有限公司对重庆远洋红星企业发展有限公司股东天津远璞企业管理咨询有限公司 369,200 万元股东及关联方借款债权提供质押担保，合计 399,200 万元	已完成协议签署，并办理完毕质押登记手续。
6	以远洋琨庭项目所属廊坊市裕丰房地产开发有限公司享有221,900万元的股东及关联方借款债权提供质押担保	不涉及	已完成协议签署，并办理完毕质押登记手续
7	以中山远洋繁花里项目所属中山市哈特贸易有限公司享有113,100万元的股东及	不涉及	已完成协议签署，并办理完毕质押登记手续

序号	议案内容	变更情况	增信办理进展
	关联方借款债权提供质押担保		
8	以北京万和城邦项目所属北京紫金长宁房地产开发有限责任公司享有 68,000 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保	变更为：以发行人对北京紫金长宁房地产开发有限责任公司 15,350 万元股东及关联方借款债权提供质押担保；以北京骏德置业有限公司对北京紫金长宁房地产开发有限责任公司 40,100 万元股东及关联方借款债权提供质押担保；以北京骏德置业有限公司对深圳市益田集团股份有限公司 12,550 万元股东及关联方借款债权提供质押担保,合计 68,000 万元	已完成协议签署，并办理完毕质押登记手续
9	以北京门头沟潭柘寺项目所属北京潭柘兴业房地产开发有限公司享有 65,450 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保	不涉及	已完成协议签署，并办理完毕质押登记手续
10	以福州天赋项目所属福州远榕兴置业有限公司享有 44,300 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保	不涉及	已完成协议签署，并办理完毕质押登记手续
11	以三亚大茅项目所属远洋（海南）农业农村发展有限公司享有 58,300 万元的股东及关联方借款债权提供质押担保	不涉及	已完成协议签署，并办理完毕质押登记手续
12	以佛山天成项目所属佛山市展翰房地产开发有限公司享有 60,000 万元的股东及	不涉及	已完成协议签署，并办理完毕质押登记手续

序号	议案内容	变更情况	增信办理进展
	关联方借款债权提供质押担保		
13	以天津鲲栖府项目所属天津星华城置业有限公司享有40,000万元的股东及关联方借款债权提供质押担保	不涉及	已完成协议签署，并办理完毕质押登记手续
14	以茂名远洋山水项目所属茂名市锦绣河山房地产开发有限公司享有29,600万元的股东及关联方借款债权提供质押担保	变更为：以茂名远洋山水项目所属茂名市锦绣河山房地产开发有限公司享有21,100万元的股东及关联方借款债权提供质押担保	已完成协议签署，并办理完毕质押登记手续。
15	以北京五里春秋项目所属北京景西房地产开发有限公司享有24,000万元的股东及关联方借款债权提供质押担保	以北京五里春秋项目所属北京景西房地产开发有限公司享有32,500万元的股东及关联方借款债权提供质押担保	已完成协议签署，并办理完毕质押登记手续

## 二、本次债券偿债保障措施的变更、执行情况及有效性

参见本章节一、本次债券内外部增信机制变更、执行情况及有效性。

## **第八章 债券本息偿付情况**

### **一、2024年整体兑付情况**

2024年，发行人已按照通过的公司债展期方案约定，完成H18远洋1、H15远洋5、H15远洋3、H19远洋1、H19远洋2、H21远洋1和H21远洋2及22远洋控股PPN001、24远洋控股PPN001(重组)本息的支付。

### **二、7支公司债券整体展期结果**

2024年1月18日至2024年1月25日，我司作为受托管理人协助发行人先后召开7支公司债券的持有人会议，审议了关于调整公司债券还本付息安排的有关议案，最终7支公司债展期方案均获得表决通过。截止本报告出具之日，发行人不存在公司债券违约情形。

## 第九章 债券持有人会议召开情况

北京远洋控股集团有限公司于 2024 年 1 月 18 日至 2024 年 1 月 20 日召开了远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）2024 年第一次债券持有人会议，会议审议事项为：议案一《关于豁免本次债券持有人会议通知、临时提案等期限及监票相关程序的议案》、议案二《关于调整“H18 远洋 1”本息兑付安排等事项的议案》，表决结果均为通过。

北京远洋控股集团有限公司于 2024 年 1 月 18 日至 2024 年 1 月 20 日召开了远洋控股集团（中国）有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议，会议审议事项为：议案一《关于豁免本次债券持有人会议通知、临时提案等期限及监票相关程序的议案》、议案二《关于调整“H15 远洋 5”本息兑付安排及增加增信保障措施等事项的议案》，表决结果均为通过

北京远洋控股集团有限公司于 2024 年 1 月 18 日至 2024 年 1 月 23 日召开了远洋控股集团（中国）有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第二期)(品种一) 2024 年第一次债券持有人会议，会议审议事项为：议案一《关于豁免本次债券持有人会议通知、临时提案等期限及监票相关程序的议案》、议案二《关于调整“H21 远洋 2”本息兑付安排及提供增信保障措施等事项的议案》，表决结果均为通过。

北京远洋控股集团有限公司于 2024 年 1 月 18 日至 2024 年 1 月 24 日召开了远洋控股集团（中国）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）2024 年第一次债券持有人会议，会议审议事项为：议案一《关于豁免本次债券持有人会议通知、临时提案等期限及监票相关程序的议案》、议案二《关于调整“H21 远洋 1”本息兑付安排及提供增信保障措施等事项的议案》，表决结果均为通过。

北京远洋控股集团有限公司于 2024 年 1 月 18 日至 2024 年 1 月 25 日召开了远洋控股集团（中国）有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种三）2024 年第一次债券持有人会议，会议审议事项为：议案一《关于豁免本次债券持有人会议通知、临时提案等期限及监票相关程序的议案》、议案二《关于调整“H15 远洋 3”本息兑付安排及提供增信保障措施等事项的议案》，表决结果均为通过。

北京远洋控股集团有限公司于 2024 年 1 月 18 日至 2024 年 1 月 24 日召开了远洋控股集团(中国)有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）2024 年第一次债券持有人会议，会议审议事项为：议案一《关于豁免本次债券持有人会议通知、临时提案等期限及监票相关程序的议案》、议案二《关于调整“H19 远洋 1”本息兑付安排及提供增信保障措施等事项的议案》，表决结果均为通过。

北京远洋控股集团有限公司于 2024 年 1 月 18 日至 2024 年 1 月 25 日召开了远洋控股集团(中国)有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议，会议审议事项为：议案一《关于豁免本次债券持有人会议通知、临时提案等期限及监票相关程序的议案》、议案二《关于调整“H19 远洋 2”本息兑付安排及提供增信保障措施等事项的议案》，表决结果均为通过。

## 第十章 其他事项

### 一、可能影响发行人偿债能力的重大事项

#### (一) 2024 年度发生亏损

2024 年，受市场下行、销售减缓、房价下跌等影响，交付结转减少，业务毛利润大幅下降。此外，公司金融资产及投资性房地产公允价值变动亏损及对部分项目计提了资产减值损失等也对公司净利润产生影响，导致公司净利润亏损 153.35 亿元，对公司财务情况产生不利影响。

#### (二) 公司债券展期事项

由于公司面临流动性压力，公司 7 支公司债券 H15 远洋 3、H15 远洋 5、H18 远洋 1、H19 远洋 1、H19 远洋 2、H21 远洋 1、H21 远洋 2 的按期足额兑付存在较大困难，公司积极开展与投资人沟通，于 2024 年 1 月 18 日至 2024 年 1 月 25 日先后召开 7 支公司债券的持有人会议，持有人会议审议通过《关于调整“H15 远洋 3”本息兑付安排及提供增信保障措施等事项的议案》、《关于调整“H15 远洋 5”本息兑付安排及增加增信保障措施等事项的议案》、《关于调整“H18 远洋 1”本息兑付安排等事项的议案》、《关于调整“H19 远洋 1”本息兑付安排及提供增信措施的议案》、《关于调整“H19 远洋 2”本息兑付安排及提供增信措施的议案》、《关于调整“H21 远洋 1”本息兑付安排及提供增信保障措施等事项的议案》、《关于调整“H21 远洋 2”本息兑付安排及提供增信保障措施等事项的议案》，公司 7 支公司债券的本金及利息偿付安排及增信措施已调整，敬请投资者注意。

#### (三) 终止主体及相关债券债项评级

2024 年 1 月 30 日，公司发布《远洋控股集团(中国)有限公司关于终止主体及相关债券债项评级的公告》，因公司自身考虑及商业安排，决定终止中诚信国际对其主体及相关债项的评级工作，未来将不再提供评级所需资料。公司已向中诚信国际发送《终止与评级机构合作的函》。根据相关监管规定和《中诚信国际终止评级制度》，经中诚信国际信用评级委员会审议决定，中诚信国际自 2024 年 1 月 25 日起，终止对远洋中国主体信用评级及“H15 远洋 3”、“H15 远洋 5”“H18 远洋 1”、“H19 远洋 1”、“H19 远洋 2”、“H21 远洋 1”和“H21 远洋 2”

的债项信用评级，并将不再更新信用评级结果。经公司与评级机构友好协商，终止相关债项的评级，该事项预计不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响，预计不会对公司存续公司债券的兑付安排产生重大不利影响。本公司将严格按照有关法律法规的规定和要求，认真履行信息披露义务。敬请广大投资者关注公司公告，注意投资者风险。

#### （四）董事、监事变更

2024年8月27日，公司发布《远洋控股集团（中国）有限公司关于董事、监事变更的公告》，根据《远洋控股集团（中国）有限公司股东会会议决议》，按照《中华人民共和国公司法》和公司章程的相关规定，公司对董事、监事进行了如下变更：（1）远洋中国董事会人数由3人增补到5人，聘用周传忠先生、任伟先生、顾捷先生为公司董事。李明先生因已达到境内法定退休年龄，及为了专注于上市母公司经营管理需要，辞去远洋中国董事职务；（2）聘用赵罡先生为公司监事，免去周传忠先生的监事任职，同时聘任周传忠先生为公司副总经理。公司本次人员变动经有权机构决策，履行了章程规定的相应程序，符合章程要求。公司已完成上述变更的工商登记。

#### （五）公司名称变更

2025年2月7日，公司发布《北京远洋控股集团有限公司关于公司名称变更的公告》，根据经营管理和业务发展需要，根据《远洋控股集团（中国）有限公司股东决定》（2025年第002号），公司股东同意将公司名称由“远洋控股集团（中国）有限公司”变更为“北京远洋控股集团有限公司”。公司已于2025年2月5日于北京市市场监督管理局完成公司名称变更登记，并已取得换发后的营业执照，新换发营业执照统一社会信用代码仍为91110000625904608L。本次公司名称变更，不影响公司履行存续债券还本付息义务，公司承诺在债券存续期内严格履行信息披露、还本付息等相关义务。

## 二、受托管理人采取的应对措施及相应成效

国信证券作为发行人公司债券受托管理人，已成立风险化解和风险处置工作组，根据发行人公司债券风险评级开展存续期相关的受托管理工作。

自发行人公司债券出险后第一时间组织人员开展相关的风险处置工作。国信证券在监管部门指导下与发行人、投资者开展沟通，维护债券市场秩序，保障债券持有人合法权益，积极主动进行风险化解工作。

### **(一) 展期相关工作**

2023年7月至本报告出具之日，国信证券已协助发行人召开共计23次持有人会议，协助组织筹备各期持有人会议，进行持有人通知及沟通工作，跟进计票及会议进展，及时汇报工作。

### **(二) 信息披露**

国信证券持续督导、协助发行人信息披露，持续监测发行人重大事项，并履行受托管理人义务披露临时受托管理事务报告。

### **(三) 投资者沟通**

国信证券在日常工作及持有人会议召开期间接听持有人电话，汇总持有人诉求，解答持有人疑问并协助其沟通发行人，进行受托管理履职。

(以下无正文)

(本页无正文，为《北京远洋控股集团有限公司公司债券 2024 年定期受托管理  
事务报告》之盖章页)

