

债券代码：122401.SH

债券简称：H15 远洋 3

122498.SH

H15 远洋 5

143666.SH

H18 远洋 1

155255.SH

H19 远洋 1

155256.SH

H19 远洋 2

188102.SH

H21 远洋 1

188828.SH

H21 远洋 2

北京远洋控股集团有限公司

关于 2025 年年度报告相关事项补充说明的公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员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。

北京远洋控股集团有限公司(以下简称“公司”)已披露 2025 年公司债券年度报告，现就年报中相关事项补充说明如下：

一、其他应收款计提坏账计提情况

公司本年对其他应收款计提坏账前 5 大对手方基本信息如下：

单位：亿元

对方公司	关联关系	期末余额	余额占比	2025 年计提坏账金额	坏账占比	2025 年坏账余额	期末坏账比例	账龄
天津瑞祥置业有限公司	关联方	13.77	2.07%	8.09	13.55%	9.69	70%	2-3 年
重庆远洋红星企业发展有限公司上海分公司	非关联方	3.45 ¹	0.52%	6.16 ¹	10.32%	3.45 ¹	100%	1 年以内、3 年以上

上海红星美凯龙 房地产集团有限公司	非关联方	5.85	0.88%	5.32	8.91%	5.85	100%	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上
南京远乾置业有限公司	非关联方	4.54	0.68%	4.54	7.61%	4.54	100%	1年以内
佛山市展翰房地产开发有限公司	关联方	7.07	1.06%	4.36	7.31%	6.53	92%	1年以内、3年以上
合计		34.68	5.21%	28.47	47.71%	30.07		

¹ 部分当期计提金额随子公司不再纳入合并范围从坏账余额中减少

公司综合评估债务人偿债实力、综合信用风险等核心要素，采用预期信用损失三阶段模型对本次其他应收款开展减值测算。2025年，公司针对债务人底层资产状况、综合偿债能力开展全方位专项核查评估。综合全部评估结果，公司判定以上债权已产生实质性信用减值，将其均划分至第三阶段核算，违约率按三阶段设定，结合债务人实际可偿债资金规模综合测算后确定损失率较高。

-天津瑞祥置业有限公司因司法案件被列为失信被执行人，综合对方公司的信用评级、违约概率、违约损失率和违约风险敞口等参数确定综合计提比例。

-重庆远洋红星企业发展有限公司上海分公司、上海红星美凯龙房地产集团有限公司、南京远乾置业有限公司不同程度存在公司本部或底层资产公司被申请破产或已经破产清算，结合公司的实际偿还能力，对往来款项全额计提信用减值损失。

-佛山市展翰房地产开发有限公司底层项目佛山·天成受房地产市场整体环境影响，项目较去年进一步减值，综合对方公司的信用评级、违约概率、违约损失率和违约风险敞口等参数可清偿比例较低。

二、对外担保计提减值损失情况

公司本年对担保计提减值损失的前5大对手方基本情况如下：

单位：亿元

序号	被担保方	关联关系	资金方	担保余额	逾期情况	2025 年 计提担保损失	占比
1	远云信飞数据科技（成都）有限公司	非关联方	金融机构	40.00	逾期	24.18	28.74%
2	天津远璞企业管理咨询有限公司	关联方	金融机构	13.40	逾期	9.23	10.97%
3	武汉山水星城置业有限公司	非关联方	金融机构	6.53	逾期	5.88	6.99%
4	武汉远泰数据科技有限公司	非关联方	金融机构	13.00	逾期	4.59	5.45%
5	杭州远洋新河酒店置业有限公司	关联方	金融机构	34.99	逾期	3.99	4.74%
合计				107.92		47.87	56.89%

公司综合考量被担保公司偿债实力、综合信用风险等核心要素，采用预期信用损失三阶段模型对本次担保业务实施减值测算。基于各项目具体情形，公司判定以上五项担保对应的债权已产生实质性信用减值，将其均划分至第三阶段核算，测算损失率参考穆迪对外公布同类型债务历史损失数据确定，并结合涉诉尚未执行的本金、增信担保余额等作为计提基数，核算并计提该项担保的预期信用损失。

-远云信飞数据科技（成都）有限公司：2025 年 9 月债权人起诉被担保方，被担保方未能按约履行足额还款义务，且底层投资项目也已出现诉讼、停工情形，已经触发协议约定的提前到期情形，经评估被担保方偿债能力，已产生实质性信用减值。

-天津远璞企业管理咨询有限公司：2025 年 5 月债权人起诉被担保方，要求偿还逾期未支付本息，并对剩余未到期款项加速到期。经评估被担保方公司偿债能力，信用风险为第三阶段，按涉诉未执行金额约 60%损失率计提担保损失。

-武汉山水星城置业有限公司：2025 年 3 月，法院裁定公司为案件被执行人，需履行对应担保清偿义务。经核实，被担保方资产处置回款

仅可覆盖项目工程款及保交楼专项借款，无结余资金可用于偿还公司担保项下债务。

-武汉远泰数据科技有限公司：2025 年 12 月，公司被列为该笔担保债务的被执行人，随即组织专项人员对被担保方底层资产、综合偿债水平开展全面核查评估。其投资的底层公司开发项目，受房地产市场下行影响，已出现较大亏损，存在进一步减值风险。

-杭州远洋新河酒店置业有限公司：2025 年 12 月杭州市中级人民法院批准杭州乐堤港项目重整计划，根据重整计划对项目估值、资产变现安排、担保债权余额、需要清偿普通债权余额、预估普通债权清偿率等情况估算，仍存在风险敞口计提担保损失。

出于与合作方联合运营项目需要，公司为相关项目提供担保，相关担保已严格按照法律法规、《公司章程》及内部管理制度的规定，履行了相应层级的内部决策程序及审批。

三、审计意见为保留意见的情况

2025 年度，发行人所在行业持续波动，房地产行业的复苏时机尚未明朗，公司的协议销售额大幅下降，外部融资渠道有限，公司项目融资方面面临困难，产生经营现金流入或为公司债以及银行及其他贷款进行再融资的难度加大，公司内部资金日益收紧。此外，公司还涉及未付借款、未偿还的建筑、日常经营应付款项以及其他事项引起的多项诉讼案件。所有这些事件或情况显示存在多重重大不确定性，可能会对公司持续经营的能力产生重大疑问。

为改善流动性，公司将加大存量资产变现，积极对接资金方以化解债务风险并争取新增融资，同时探索发行资产证券化产品、实施债券置换等多元化的渠道，并紧抓销售回款与项目去化联动，压实回款责任。

总体看，公司正多措并举筹措流动性以维持正常运营，就偿债能力影响而言，目前公司境内债务重组已取得阶段性进展，“保交楼”项目进度总体可控，但存量去化依然存在压力，存量债务分险的化解，持续面临诉讼的压力，仍可能对现金流造成扰动。

保留意见相关事项预期不会对公司推进境内债券重组产生重大不利影响。

四、年度报告更正情况

第三节 报告期内重要事项/五、非经营性往来占款和资金拆借/

(二) 非经营性往来占款和资金拆借明细部分修改如下：

修改前：

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
远洋地产（香港）有限公司	0.13	52.84	正常	未到期	根据经营及销售收入偿还借款	6个月-1年内
北京东恒置业有限公司	0.09	38.53	正常	未到期	根据经营及销售收入偿还借款	6个月-1年内
天津华夏德洋投资咨询有限公司	0.28	28.75	正常	未到期	根据经营及销售收入偿还借款	6个月-1年内
天津颐港通企业管理有限公司	-3.08	20.59	正常	未到期	根据经营及销售收入偿还借款	6个月-1年内
天津远璞企业管理有限公司		18.51	正常	未到期	根据经营及销售收入偿还借款	6个月-1年内

修改后：

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方如下。

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占款方 的资信状况	拆借/占款及 未收回原因	回款安排	回款期限结 构
远洋地产 (香港) 有限公司	0.13	52.84	正常	未到期	根据经营及 销售收入偿 还借款	6个月-1年 内
北京东恒 置业有限 公司	0.09	38.53	偿债能力存 在不确定性	未到期	根据经营及 销售收入偿 还借款	6个月-1年 内
天津华夏 德洋投资 咨询有限 公司	0.28	28.75	正常	未到期	根据经营及 销售收入偿 还借款	6个月-1年 内
天津颐港 通企业管 理有限公 司	-3.08	20.59	偿债能力存 在不确定性	未到期	根据经营及 销售收入偿 还借款	6个月-1年 内
天津远璞 企业管理 咨询有限 公司		18.51	偿债能力存 在不确定性	未到期	根据经营及 销售收入偿 还借款	6个月-1年 内

五、影响分析和应对措施

本次补充披露旨在就公司财务情况向投资者做出进一步说明。除上述事项外，公司 2025 年年度报告不涉及财务数据更正，无其他需更正或补充说明的事项。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺公告内容的真实、准确、完整、及时，并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。

(以下无正文)

(本页无正文，为《北京远洋控股集团有限公司关于 2025 年年度报告相关事项补充说明的公告》之签章页)

