

远洋地产有限公司

SINO-OCEAN LAND LIMITED

(住所：北京市朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 31 层)



远洋地产



公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书摘要 （面向合格投资者）

联席主承销商（排名不分先后）



高盛高华证券
有限责任公司

北京市西城区金融大街 7 号
英蓝国际金融中心 18 层



国信证券
股份有限公司

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



瑞银证券
有限责任公司

北京市西城区金融大街 7 号
英蓝国际金融中心 12 层、15 层



华融证券
股份有限公司

北京市西城区金融大街 8 号

债券受托管理人：国信证券股份有限公司



签署日期：2016 年 5 月 12 日

声 明

本募集说明书摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明书摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除本公司和主承销商外，本公司没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、本次债券信用等级为AAA级；本次债券上市前，本公司截至2015年12月31日经审计的合并报表所有者权益合计为357.67亿元；本次债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为30.80亿元（2013年、2014年及2015年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券的一年利息的1.5倍。本次债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本次债券仅面向合格投资者公开发行。发行结束后，本公司将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、经中诚信证券评估有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为AAA级，表示受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；本次债券的信用等级为AAA级，表示债券信用质量极高，信用风险极低。但在本次债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生重大变化等，本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。

五、中诚信证券评估有限公司将在本次债券存续期内，在每年本公司年报公告后二个月内出具一次正式的定期跟踪评级报告，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将同时在上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）和中诚信证券评估有限公司网站（www.ccxr.com.cn）公布，且上交所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。投资者可在上述网站查询跟踪评级结果。

本公司于2009年6月23日发行了六年期人民币26亿元的公司债券（以下简称“09远洋债”）。09远洋债发行时，联合资信评估有限公司评定本公司主体信用等级为AA，09远洋债信用等级为AA。2015年6月19日，根据联合资信评估有限公司出具的跟踪评级报告，本公司主体信用等级上调至AA+，09远洋债信用等级上调至AA+。2015年6月23日，本公司已经足额兑付09远洋债。

本次债券发行由中诚信证券评估有限公司进行评级。结合本公司目前的资产规模、收入状况、盈利水平、偿债能力、行业地位以及股东支持等情形，按照中诚信证券评估有限公司内部评级要求，本公司主体信用等级为AAA，本次债券信用等级为AAA。

鉴于本公司两次评级时间间隔较久，且目前本公司的综合实力显著增加，中诚信证券评估有限公司根据内部评级标准评定本公司主体信用等级为AAA，本次债券信用等级为AAA。

请投资者关注本公司信用等级变化可能导致的风险。

六、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本次债券各项权利义务的规定。

七、由于本公司各项业务主要依托下属子公司开展，因此合并口径的财务数据相对母公司口径应能够更加充分地反映本公司的经营成果和偿债能力。因此，除特别说明外，本募集说明书摘要引用的财务数据均为最近三年本公司合并财务报表口径。此外，为完整反映本公司的实际情况和财务实力，在募集说明书摘要“第四节 财务会计信息”中，本公司亦以合并财务报表的数据为主进行财务分析。

八、本公司于2015年8月21日完成了远洋地产有限公司2015年公司债券（第一期）的发行，发行规模为50亿元，其中品种一（5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，证券代码：122437，简称：15远洋01）发行规模20亿元，最终票面利率为3.78%；品种二（7年期，附第5年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，证券代码：122436，简称：15远洋02）发行规模15亿元，最终票面利率为4.15%；品种三（10年期，证券代码：122401，简称：15远洋03）发行规模15亿元，最终票面利率为5.00%。

九、本公司于2015年10月21日完成了远洋地产有限公司2015年公司债券（第二期）的发行，发行规模为50亿元，其中品种一（6年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，证券代码：122497，简称：15远洋04）发

行规模20亿元，最终票面利率为3.85%；品种二（10年期，证券代码：122498，简称：15远洋05）发行规模30亿元，最终票面利率为4.76%。

十、截至2013年末、2014年末和2015年末，发行人应收关联方拆借款的余额分别为749,185.82万元、1,383,678.07万元和2,009,057.56万元，规模较大。若未来发行人存在未能及时充分披露相关资金拆借信息等情况，将对发行人带来一定的经营风险。对此，发行人将严格按照本募集说明书摘要的要求将本次发行募集资金用于偿还借款和补充营运资金，且承诺不用于新增非经营性占款或资金拆借事项；就非经营性占款或资金拆借事项，发行人已经制定并履行了相关内部决策程序，由董事会进行监督管理并由财务负责人审批相关申请，财务部负责签订借款协议、履行付款手续、制定回款计划、记录报告期内回款情况，并按照公司内部控制制度管理往来占款或资金拆借业务。发行人将及时对外披露该新增非经营性占款或资金拆借事项；如在债券存续期内，发行人新增较大金额的非经营性占款或资金拆借事项，发行人将继续严格履行公司上述内部决策程序。与此同时，发行人将就新增大额非经营性占款或资金拆借事项如实、完整地对外披露，及时向投资者公告。

十一、发行人于2015年向中国证券监督管理委员会递交了本次债券的申请并于同年获得核准。由于本期债券起息日为2016年1月1日之后，故公告类文件中本期债券名称统一变更为“远洋地产有限公司公开发行2016年公司债券(第一期)”。《法律意见书》、《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等其他文件沿用本次债券原名称，相关申请文件继续合法有效。

十二、发行人2015年度财务报表已于2016年4月28日公告于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。2015年度财务报表披露后，本期债券仍然符合发行上市条件。截至2015年12月末，公司总资产1,293.05亿元，净资产357.67亿元，资产负债率为72.34%；2015年1-12月，公司营业收入272.71亿元；归属于母公司所有者的净利润30.84亿元。

经主承销商和发行人律师核查，发行人2015年审计报告披露后仍然符合《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规及规范性文件中关于公司发行公司债券的基本条件。

目 录

第一节 发行概况	9
一、本次债券的核准情况.....	9
二、本期债券的基本条款.....	10
三、本期债券发行及上市安排.....	14
四、本期债券发行的有关机构.....	15
五、认购人承诺.....	18
六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	19
第二节 发行人及本次债券的资信状况	21
一、本期债券的信用评级情况.....	21
二、信用评级报告的主要事项.....	21
三、发行人资信情况.....	23
第三节 发行人基本情况	26
一、公司基本信息.....	26
二、公司的设立及股本变动情况.....	28
三、资产重组情况.....	30
四、股东情况介绍.....	31
五、公司的组织结构和对其他企业的重要权益投资情况.....	32
六、公司控股股东及实际控制人情况.....	36
七、公司董事、监事、高级管理人员情况.....	42
八、发行人主营业务概况.....	48
九、公司所处行业基本情况.....	53
十、公司的竞争优势及发展战略.....	60
十一、公司治理结构及相关机构最近三年内的运行情况.....	63
十二、公司及公司董事、监事、高级管理人员最近三年内违法违规情况.....	65
十三、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况.....	66
十四、关联方及关联交易.....	67
十五、最近三年内是否存在资金被控股股东及其关联方违规占用，或者为控股股东及其关联方提供担保的情形.....	79
十六、会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策等内部管理制度的建立及运行情况.....	79
十七、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排.....	81
第四节 财务会计信息	82
一、最近三年的财务报表.....	83
第五节 募集资金运用	89
一、本期债券募集资金数额及使用计划.....	89
二、募集资金专项账户管理安排.....	90
三、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	90

第六节 备查文件92

 一、备查文件.....92

 二、查阅地点.....92

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、本公司、远洋有限	指	远洋地产有限公司
远洋控股、控股股东、远洋地产控股、最终母公司	指	远洋地产控股有限公司（3377.HK）
同系子公司	指	远洋地产控股有限公司旗下除发行人以外的其他子公司
公司股东、全体股东	指	远洋地产国际发展有限公司、昇能有限公司以及颖博有限公司
本次债券、本次公司债券	指	经发行人董事会于 2015 年 11 月 2 日作出的 2015 年第 52 号董事会决议和发行人全体股东于 2015 年 11 月 6 日作出的 2015 年第 12 号股东决议批准，在境内分期公开发行的本金总额不超过 50 亿元人民币的公司债券
本期债券	指	本次债券中首期公开发行的本金总额为不超过 40 亿元的公司债券，即远洋地产有限公司 2016 年公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券的公开发行
募集说明书、本募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《远洋地产有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《远洋地产有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《远洋地产有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）发行公告（面向合格投资者）》
债券持有人	指	根据债券登记在其名下登记拥有本次债券的投资者
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《远洋地产有限公司公开发行 2015 年公司（第三期）债券持有人会议规则》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《远洋地产有限公司公开发行 2015 年公司债券（第三期）之受托管理协议》及其变更和补充

新质押式回购	指	根据《上海证券交易所债券交易实施细则（2006年2月6日颁布，2014年1月2日修订）》，上交所于2006年5月8日起推出的质押式回购交易。质押式回购交易指将债券质押的同时，将相应债券以标准券折算比率计算出的标准券数量为融资额度而进行的质押融资，交易双方约定在回购期满后返还资金和解除质押的交易。新质押式回购与上交所以往质押式回购的区别主要在于，前者通过实行按证券账户核算标准券库存、建立质押库等措施，对回购交易进行了优化
瑞银证券	指	瑞银证券有限责任公司
高盛高华	指	高盛高华证券有限责任公司
华融证券	指	华融证券股份有限公司
联席主承销商、主承销商	指	瑞银证券有限责任公司、高盛高华证券有限责任公司、国信证券股份有限公司、华融证券股份有限公司
债券受托管理人、受托管理人、国信证券承销团	指	国信证券股份有限公司
中诚信、评级机构、资信评级机构	指	主承销商为本次发行组织的承销团
律师	指	中诚信证券评估有限公司
会计师	指	北京市柯杰律师事务所
中国证监会	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
上交所	指	中国证券监督管理委员会
债券登记机构、登记公司	指	上海证券交易所
簿记建档	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
国务院	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序
国资委、国务院国资委	指	中华人民共和国国务院
发改委、国家发改委	指	国务院国有资产监督管理委员会
商务部	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
住建部	指	中华人民共和国商务部
国土资源部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国家统计局	指	中华人民共和国国土资源部
公司法、《公司法》	指	中华人民共和国国家统计局
证券法、《证券法》	指	《中华人民共和国公司法》
管理办法、《管理办法》	指	《中华人民共和国证券法》
公司章程、《公司章程》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
企业会计准则、《企业	指	《远洋地产有限公司章程》
	指	财政部于2006年2月15日颁布并自2007年1月

会计准则》		1 日起施行的 1 项基本准则和 38 项具体准则以及相关应用指南、解释和其他规定的统称
《房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修正）
《闲置办法》	指	国土资源部于 2012 年 6 月 1 日修订的《闲置土地处置办法》（2012 年 7 月 1 日起施行）
股东会	指	远洋地产有限公司股东会
董事会	指	远洋地产有限公司董事会
监事	指	远洋地产有限公司监事
近三年、最近三年	指	2013 年、2014 年、2015 年
报告期、报告期内、最近三年	指	2013 年、2014 年及 2015 年
报告期各期末	指	2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
元、亿元、万元、百万元	指	如无特别说明，指人民币元、亿元、万元、百万元
预售	指	房地产开发企业在取得商品房预售许可证以后将正在建设中的房屋预先出售给购买人，由房屋购买人支付定金或房价款的行为
土地储备	指	房地产拟开发项目及在建中未竣工入伙的规划建筑面积
一线城市	指	北京、上海、广州、深圳
二线城市	指	天津、重庆、石家庄、长春、南京、福州、郑州、贵阳、兰州、太原、哈尔滨、杭州、南昌、武汉、海口、昆明、沈阳、济南、合肥、长沙、成都、西安、南宁、大连、青岛、苏州、宁波、佛山、厦门、三亚
三线城市	指	除一线城市、二线城市、香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区以外的城市

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、本次债券的核准情况

2015年11月2日，公司董事会作出2015年第52号董事会决议，通过了《发行公司债券的议案》。

2015年11月6日，公司全体股东作出2015年第12号股东决议，批准了《发行公司债券的议案》，决议的有效期为决议通过日起2年。

2015年12月18日，经中国证监会“证监许可[2015]2973号”核准，公司将在中国境内公开发行不超过50亿元的公司债券。

二、本期债券的基本条款

(一) 债券名称：远洋地产有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）。

(二) 发行规模：本期债券的基础发行规模为30亿元，可超额配售不超过10亿元（含10亿元）。本期债券分为两个品种，其中品种一预设发行规模为人民币15亿元，品种二预设发行规模为人民币15亿元。本期债券设置品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和联席主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内（含超额配售部分）决定是否行使品种间回拨选择权。

(三) 超额配售权：发行人和联席主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模30亿元的基础上，追加不超过10亿元的发行额度。超额配售部分引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制。

(四) 票面金额：人民币100元。

(五) 发行价格：按票面金额平价发行。

(六) 债券品种和期限：品种一期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为10年期。品种一债券简称为“16远洋01”，上市代码“136436”；品种二债券简称为“16远洋02”，上市代码“136437”。

本期债券两个品种间可以进行相互回拨，可超额配售的部分亦可在两个品种间进行相互回拨，回拨比例不受限制。2016年5月18日（T-1日）发行人和联席主承销商将根据网下申购情况，经过协商一致后决定是否启动品种间回拨机制，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同

金额，回拨比例不受限制（如某个品种的发行规模全额回拨至另一品种，则本期债券实际变更为单一品种）。当一个品种认购不足而另一个品种出现超额认购时，则将认购不足的品种回拨一定比例至超额认购的品种；其它情况下，发行人和联席主承销商将视申购情况决定是否启动回拨机制，以使两个品种的票面利率符合发行时的市场情况并处在合理水平。

（七）债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

（八）债券利率及确定方式：本期债券的票面利率采取网下发行方式，将根据网下询价结果，由发行人与联席主承销商按照国家有关规定共同协商确定。品种一的票面利率在存续期内前3年固定不变；在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加调整基点，在债券存续期后2年固定不变；品种二的票面利率在存续期内固定不变。

本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

（九）发行人调整票面利率选择权：

品种一：发行人有权决定在本期债券存续期间的第3年末调整品种一后2年的票面利率，调整幅度为0至100个基点（含本数），其中1个基点为0.01%。发行人将于本期债券第3个付息日前的第20个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上刊登关于是否调整本期债券品种一票面利率以调整幅度的公告和回售实施办法公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二：未设置发行人调整票面利率选择权。

（十）投资者回售选择权：

品种一：发行人发出关于是否调整品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在品种一第3个付息日将其持有的品种一全部或部分按票面金额回售给发行人，或放弃回售选择权而继续持有。品种一第3个计息年度付息日即

为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

品种二：未设置投资者回售选择权。

(十一) 投资者回售登记期：持有本期债券的投资者拟全部或部分行使回售选择权，可于发行人刊登关于是否调整本期债券各品种票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起 3 个交易日内进行登记，回售登记确认后不能撤销，相应的公司债券票面总额将被冻结交易；若投资者未在回售登记日进行登记的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述调整。

(十二) 还本付息的期限和方式：本次债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本次债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

(十三) 发行首日及起息日：本期债券发行首日为 2016 年 5 月 19 日，起息日为 2016 年 5 月 19 日。

(十四) 付息日：

品种一：2017 年至 2021 年间每年的 5 月 19 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 5 月 19 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；顺延期间付息款项不另计息）。

品种二：2017 年至 2026 年间每年的 5 月 19 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

(十五) 兑付日：

本期债券品种一的兑付日为 2021 年 5 月 19 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）；若投资者行使

回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2019年5月19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）。

本期债券品种二的兑付日为2026年5月19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）。

（十六）利息登记日：本次债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

（十七）支付金额：本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

（十八）担保情况：本次债券无担保。

（十九）募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。开户银行：中信银行北京富华大厦支行。账户号码：8110701014300062009。

（二十）信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本次债券的信用等级为AAA。中诚信证券评估有限公司将在本次债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

（二十一）联席主承销商：瑞银证券有限责任公司、高盛高华证券有限责任公司、国信证券股份有限公司、华融证券股份有限公司。

（二十二）簿记管理人：国信证券股份有限公司、瑞银证券有限责任公司、高盛高华证券有限责任公司、华融证券股份有限公司。

（二十三）债券受托管理人：国信证券股份有限公司。

（二十四）发行方式：本次债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

(二十五)发行对象：在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

(二十六)网下配售原则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。公司将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

(二十七)向公司股东配售的安排：本次债券不向公司股东优先配售。

(二十八)承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

(二十九)拟上市地：上海证券交易所。

(三十)募集资金用途：本次债券所募资金拟用于偿还借款及补充流动资金。

(三十一)新质押式回购：公司主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本次债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

(三十二)上市安排：本次发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

(三十三)税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行及上市安排

(一) 本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2016年5月17日。

发行首日：2016年5月19日。

预计发行/网下认购期限：2016年5月19日至2016年5月23日。

(二) 本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

(一) 发行人：远洋地产有限公司

法定代表人：李明

住所：北京市朝阳区东四环中路56号远洋国际中心A座31层

联系电话：010-5929 3377

传真：010-5929 9877

联系人：王洪辉

(二) 联席主承销商：瑞银证券有限责任公司

法定代表人：程宜荪

住所：北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心12、15层

联系电话：010-5832 8888

传真：010-5832 8954

项目负责人：郑凡明、李凯

项目经办人：杨艳萍、贾楠、许凯、杨矛、彭钊

(三) 联席主承销商：高盛高华证券有限责任公司

法定代表人：宋冰

住所：北京市西城区金融街7号北京英蓝国际金融中心18层

联系电话：010-6627 3333

传真：010-6627 3300

项目负责人：李健

(四) 联席主承销商：华融证券股份有限公司

法定代表人：祝献忠

住所：北京市西城区金融大街8号

联系电话：010-8555 6375、010-8555 6322

传真：010-8555 6405

项目负责人：贡峻、仇潜

(五) 联席主承销商、债券受托管理人：国信证券股份有限公司

法定代表人：何如

住所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦

联系电话：010-8800 5037

传真：010-8800 5099

项目负责人：马逸博、薛跃

项目经办人：李艳、胡超

(六) 发行人律师：北京市柯杰律师事务所

负责人：何杰

住所：北京市朝阳区建国路 79 号华贸中心 2 号写字楼 2606

联系电话：010-5969 5336

传真：010-5969 5339

经办律师：何杰、李欣

(七) 会计师事务所：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：李丹

住所：上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼

联系电话：021-2323 8888

传真：021-2323 8800

注册会计师：陈静、徐建秋

(八) 主承销商律师：北京市金杜律师事务所

负责人：王玲

住所：北京市朝阳区东三环中路 1 号环球金融中心办公楼东楼 20 层

联系电话：010--5878 5588

传真：010-5878 5599

经办律师：唐丽子

(九) 资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

法定代表人：关敬如

住所：青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

联系电话：021-5101 9090

传真：021-5101 9030

经办人：龚天璇、庞珊珊

(十) 募集资金专项账户开户银行：中信银行北京富华大厦支行

负责人：张玲

住所：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 E 座 1 层

电话：010-6555 8359

传真：010-6554 1192

(十一) 申请上市交易所：上海证券交易所

总经理：黄红元

住所：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-6880 8888

传真：021-6880 4868

(十二) 公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

法定代表人：聂燕

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-3887 4800

传真：021-5875 4185

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人以

其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由国信证券担任本次债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2015 年末，瑞银证券有限责任公司未持有发行人股权，亦未持有发行人控股股东远洋控股（3377.HK）股票。UBS AG（持有瑞银证券有限责任公司 24.99%股权）未持有发行人股权，持有远洋控股（3377.HK）105,660,670 股股票，占远洋地产已发行总股本的 1.40%。

截至 2015 年末，高盛高华证券有限责任公司未持有发行人股权，亦未持有发行人控股股东远洋控股（3377.HK）股票。高盛集团（持有高盛高华证券有限责任公司 33%股权）未直接持有发行人股票；持有远洋控股（3377.HK）7,439,957 股股票，占远洋地产总股本的 0.10%。

截至 2015 年末，发行人控股股东远洋控股（3377.HK）持有中国华融资产管理股份有限公司（2799.HK，持有华融证券股份有限公司 81.56%股权）1,716,504,000 股股票，占中国华融资产管理股份有限公司总股本的 4.39%。

除上述情况外，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人

员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人及本次债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

根据中诚信证券评估有限公司出具的《远洋地产有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的含义

发行人主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，表示发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本次债券信用等级为 AAA，表示本次债券信用质量极高，信用风险极低。

（二）信用评级报告的主要内容

1、优势

（1）雄厚的股东背景及较强的支持力度。

公司控股股东远洋控股的两大股东分别为中国人寿保险股份有限公司（以下简称“中国人寿”）和安邦保险集团。其中中国人寿为全球最大的寿险公司，其在国内寿险市场始终占据主导地位，综合实力雄厚；远洋控股系中国人寿唯一不动产投资平台，公司作为远洋控股在内陆地区最主要的运营平台，可在业务发展及资本支持等方面获得股东较大支持。

（2）区域布局逐渐优化。

近年来通过全国化布局战略的实施以及对于一、二线城市的重点拓展，截至 2015 年末公司已先后进入 15 个城市，其中一、二线城市项目投资占比 90%以上。同时，近年来公司分散土地储备组合，并坚持深耕一、二线城市，逐步退出风险较大的三、四线城市，其区域布局得到了进一步优化。

（3）优质的商业物业资源。

截至 2015 年末，公司在北京、天津等城市共拥有开业的写字楼和城市综合体共 10 个，主要分布于北京和天津市核心区核心位置，近年来公司商业物业出租率均保持较高水平，除新开物业以外，自 2013 年起公司主要商业物业出租率维持在 89%以上。同时公司亦拥有较为充足的在建商业物业储备，租金收入将成为其利润的重要补充。

（4）稳健的财务结构。

稳健的财务结构。近年来公司资产负债率下降，且债务结构以长期债务为主，截至 2015 年末，公司资产负债率为 72.34%，净负债率为 55.90%，同期长短期债务比仅为 0.23，财务结构较为稳健。同时，公司利息支出负担较小，盈利及获现能力可对利息支出形成较好保障。

2、关注

（1）房地产行业景气度波动。

在宏观经济增速放缓、房地产市场结构性供求矛盾凸显的背景下，近期房地产行业景气度仍呈现波动，行业竞争日益加剧，利润空间不断收窄，行业环境的变化或将对远洋地产经营战略的实施提出更高要求。

（2）存货结构有待调整。

近年来受剥离非核心区域及周转较慢项目的影响，公司存货规模占流动资产比重逐年下降，同时公司剥离的项目主要为在建开发项目，从而导致其存货中在建产品占比相对较低，开发产品占比相应偏高。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证券评估有限公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等要素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定

期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于发行主体及担保主体年度报告公布后二个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告；在此期限内，如发行主体发生可能影响本期债券信用等级的重大事件，应及时通知中诚信，并提供相关资料，中诚信将就该项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用等级或公告信用等级暂时失效。

本公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将同时在上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）和中诚信证券评估有限公司网站（www.ccxr.com.cn）公布，且上交所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

（四）本次债券评级较往次债券评级的变动

本公司于 2009 年 6 月 23 日发行了六年期人民币 26 亿元的公司债券¹（以下简称“往次债券”）。联合资信评估有限公司对往次债券给予了 AA 的首次主体评级和首次债项评级，并于 2015 年 6 月 19 日同时调高主体评级和债项评级至 AA+。经中诚信评定，本次债券的主体评级和债项评级均为 AAA，较往次债券主体评级和债项评级均有所上调。

三、发行人资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

本公司财务状况和资信情况良好，与商业银行等金融机构保持长期合作关系，授信额度充足，间接债务融资能力较强。

截至 2015 年年末，本公司获得多家银行授信额度共计人民币 370 亿元，其中尚未使用额度为 307 亿元。

¹ 截至本募集说明书摘要签署日已经偿付完毕

(二)最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，本公司与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为。

(三) 债务融资工具以及偿还情况

本公司截至 2015 年末的债务融资工具发行情况及截至本募集说明书摘要签署日的偿还情况如下：

发行主体	发行日期	金额	利率	期限	状态
公司债券					
2009 年远洋地产有限公司公司债券	2009 年 6 月 23 日	26 亿元	5.40%	6 年	截至本募集说明书摘要签署日已偿还完毕
远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种一）	2015 年 8 月 19 日	20 亿元	3.78%	5 年	截至本募集说明书摘要签署日，2015 年度已发行的共计 100 亿元公司债券由于距离到期日尚较长的时间，因此未偿还本金。
远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种二）	2015 年 8 月 19 日	20 亿元	4.15%	7 年	
远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种三）	2015 年 8 月 19 日	10 亿元	5.00%	10 年	
远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种一）	2015 年 10 月 19 日	20 亿元	3.85%	6 年	
远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种二）	2015 年 10 月 19 日	30 亿元	4.76%	10 年	

(四)本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本公司于 2015 年 8 月 21 日完成了远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期）的发行，并于 2015 年 10 月 21 日完成了远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第二期）的发行（以下合称“前次发行”），前次发行规模为 100 亿元。本期公司债券全部发行完毕后，公司累计公司债券余额为 140 亿元，占公司 2015

年经审计合并财务报表所有者权益 357.67 亿元的比例为 39.14%，未超过 40%。

（五）近三年的主要财务指标

发行人最近三年及一期合并口径的主要财务指标如下：

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.49	1.53	1.50
速动比率（倍）	0.85	0.64	0.52
资产负债率	72.34%	70.92%	73.35%
项目			
息税折旧摊销前利润 (EBITDA) (万元)	614,050.84	677,168.21	546,755.46
EBITDA 利息保障倍数	2.79	3.00	3.02

上述财务指标计算公式：

(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

(4) 息税折旧摊销前利润 (EBITDA) =利润总额+利息支出净额+折旧+摊销

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA÷计入财务费用的利息支出

第三节 发行人基本情况

一、公司基本信息

- 公司名称： 远洋地产有限公司
- 英文名称： Sino-Ocean Land Limited
- 法定代表人： 李明
- 注册资本： 人民币 706,487.00 万元
- 实缴资本： 人民币 706,487.00 万元
- 成立日期： 1993 年 6 月 12 日
- 经营范围： 在规划范围内经营远洋天地一区、二区、三区、远洋广场组团项目；远洋山水一期、二期、三期、四期、五期、六期；石景山区石槽 E-01 地块、石槽区居住项目、石景山区石槽 E-02/E-03 地块；北四环东路 B 地块、73 号 A 地块、73 号 CD 地块项目等房地产项目；房地产相关咨询；酒店和度假村的经营管理；出租自有商业用房、出租自有办公用房；在东至红军营路中线、西至 94 拨 181 用地边界东红线及北京市电影公司用地围墙、南至北苑一号路中线、北至 88 拨 102 用地边界及其与 94 拨 181 用地东北角连线的规划范围内，开发建设朝阳区来广营乡 A3 地块居住项目。（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）
- 所属行业： 《国民经济行业分类》： K70 房地产业；
《上市公司行业分类指引》： K70 房地产业
- 组织机构代码： 62590460-8

注册地址： 北京市朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 31 层

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

邮政编码： 100025

联系电话： 010-59299931 010-59299860

信息披露事务负责人： 王洪辉

二、公司的设立及股本变动情况

（一）发行人设立情况

远洋地产有限公司前身为中远房地产开发公司，系由中国远洋运输（集团）总公司（原名中国远洋运输总公司）全资设立的直属全民所有制企业，注册资本为人民币 10,000 万元。

（二）发行人历次股本变动情况

1、变更为有限责任公司

后经数次增资，并于2002年1月29日，发行人由全民所有制企业改制为有限责任公司，发行人股东变更为中国远洋运输（集团）总公司（原名中国远洋运输总公司）及中国化工进出口总公司，双方股东分别出资人民币37,571.09万元，各占实收资本的50%。

2、变更为中外合资企业

经国家对外贸易经济合作部外经贸资一函[2003]255 号文批准，发行人股东变更为中国远洋运输（集团）总公司（原名中国远洋运输总公司）、中国化工进出口总公司、中国对外经济贸易信托投资有限公司、颖博有限公司、立丰实业有限公司、繁荣集团有限公司和天津远洋运输公司，发行人于 2003 年 4 月 28 日变更为中外合资企业，注册资本为人民币 100,000 万元。

3、变更为外商独资企业并增资

于 2004 年，繁荣集团有限公司退出，并将其持有的发行人 12%的股权全部转让给 WONDERLAND CAPITAL INC.。于 2005 年，立丰实业有限公司退出，并将其持有的发行人 17%的股权转让给方兴地产（中国）有限公司。2006 年经商务部商资批[2006]1825 号文批准，中国远洋运输（集团）总公司（原名中国远洋运输总公司）、天津远洋运输公司分别将其持有的本公司 20%、4%的股权转让给昇能有限公司，中国化工进出口总公司、中国对外经济贸易信托投资有限公司、方兴地产（中国）有限公司分别将其持有的本公司 20%、7%、17%的

股权转让给远洋地产国际发展有限公司（原名 Rillbulk Navigation Limited），股权转让后，发行人变更为外商独资企业。于 2006 年 12 月，发行人股东按持股比例分别向本公司增资，增资后本公司的注册资本变更为人民币 20 亿元。于 2007 年，发行人股东再次按持股比例分别对发行人增资，增资后发行人的注册资本变更为人民币 38 亿元。

4、主要的股权转让及增资

于 2008 年 3 月，根据商务部关于同意远洋地产有限公司增资和股权调整的批复，WONDERLAND CAPITAL INC.将其持有的本公司 12%的股权转让给远洋地产国际发展有限公司，同时批准发行人注册资本增加到人民币 45 亿元。于 2008 年 9 月，发行人将发行人注册资本增加到人民币 51 亿元。

于 2009 年 5 月 25 日，经本公司 2009 第 4 号股东会决议，股东远洋地产国际发展有限公司将其持有的本公司 56%股权中的 1%股权转让给股东昇能有限公司、5%股权转让给股东颖博有限公司。股权转让完成后，本公司注册资本保持不变。

于 2010 年 4 月 19 日，经本公司 2010 年第 2 号股东会决议，本公司股东同意将本公司注册资本和投资总额增至人民币 575,470 万元，新增注册资本由本公司股东按其出资比例认缴。于 2010 年 6 月 10 日及 2010 年 7 月 8 日，本公司合计收到股东投入的新增注册资本人民币 65,470 万元，变更后的注册资本为人民币 575,470 万元。

于 2010 年 9 月 29 日，经本公司 2010 年第 4 号股东会决议，本公司股东同意将本公司注册资本和投资总额增至人民币 636,824 万元，新增注册资本由本公司股东按其出资比例认缴。于 2011 年 6 月 10 日，本公司收到股东投入的新增注册资本共计人民币 61,354 万元，变更后的注册资本为人民币 636,824 万元。

于 2014 年 2 月 13 日，经本公司 2014 年第 1 号股东会决议，本公司股东同意将本公司投资总额增至人民币 706,487 万元，注册资本增至人民币 671,655.5 万元，新增注册资本由本公司股东按其出资比例以未分配利润转增资本。于 2014 年 6 月 9 日，本次新增的注册资本由各股东按其出资比例以未分配利润转

增资本方式一次性交付到位，变更后的注册资本为人民币 671,655.5 万元。

于2014年9月24日，经本公司2014年第4号股东会决议，本公司股东同意将注册资本由人民币671,655.5万元增至人民币706,487万元，投资总额不变，新增注册资本由发行人股东按其出资比例认缴。于2014年12月19日，本公司完成注册资本变更登记，并于2015年3月3日，实际收到各股东投入的新增注册资本人民币34,831.5万元。

5、截至 2015 年 12 月 31 日股本情况

截至 2015 年 12 月 31 日各股东认缴注册资本、实缴注册资本和出资比例为：

投资方	认缴注册资本额 (万元)	实缴注册资本额 (万元)	出资比例
远洋地产国际发展有限公司	353,243.50	353,243.50	50.00%
昇能有限公司	176,621.75	176,621.75	25.00%
颖博有限公司	176,621.75	176,621.75	25.00%
合计	706,487.00	706,487.00	100.00%

三、资产重组情况

于 2015 年 4 月 30 日，控股股东远洋控股完成将 9 个项目注入发行人的资产重组。发行人本次资产重组的主要目标是发展境内平台，提升企业实力和资信水平。通过本次资产重组，公司业务规模和综合实力进一步提升，净资产和总资产分别增加，有息负债降低，低成本融资能力将发展成为公司的核心竞争力之一。

本次资产重组的方式是本公司通过全资子公司德汇（香港）投资有限公司向远洋控股收购了迅荣创富有限公司（以下称“迅荣创富”）30%的股权和 67%的表决权，从而取得了迅荣创富及其下属若干公司的控制权；与此同时，大连明远置业有限公司（以下称“大连明远”）及大连正乾置业有限公司（以下称“大连正乾”）修改了各自的公司章程，本公司从而取得对这两家公司的控制权。

本次资产重组注入的 9 个项目分别为远洋 La Vie、大连钻石湾（部分地块）、大连红星海、中山远羊城、沈阳远洋天地、青岛远洋自然、青岛远洋风景、大连小窑湾和大连远洋广场。本次重组使本公司综合实力及资信水平得到显著增强，

并为本公司长远发展奠定了坚实的基础。

四、股东情况介绍

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司的主要股东构成及持股比例如下：

投资方	认缴注册资本 (万元)	实缴注册资本 (万元)	出资比例
远洋地产国际发展有限公司	353,243.50	353,243.50	50.0%
昇能有限公司	176,621.75	176,621.75	25.0%
颖博有限公司	176,621.75	176,621.75	25.0%
合计	706,487.00	706,487.00	100.0%

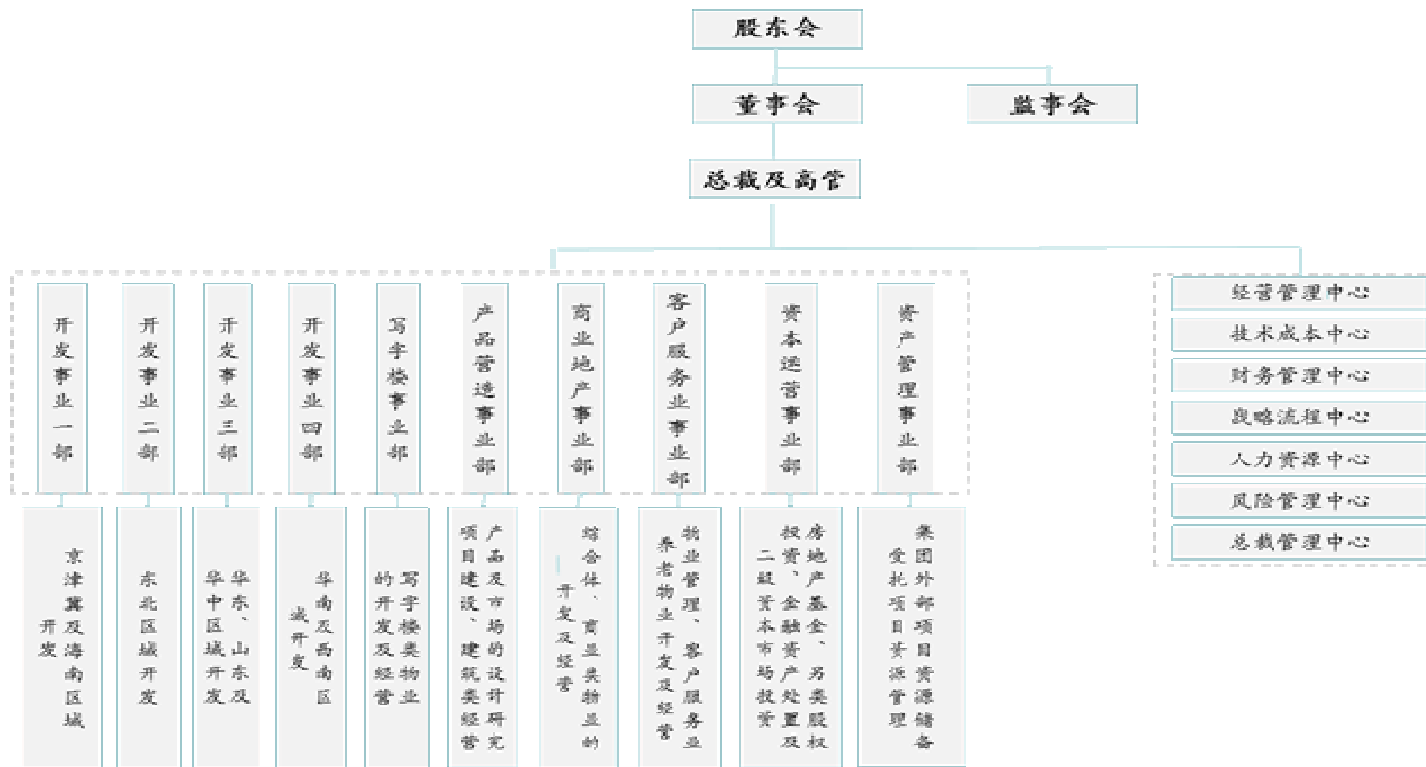
截至 2015 年 12 月 31 日，公司注册资本人民币 706,487 万元。其中，远洋地产国际发展有限公司出资 353,243.5 万元，持股 50%；昇能有限公司出资 176,621.75 万元，持股 25%；颖博有限公司出资 176,621.75 万元，持股 25%。

远洋地产国际发展有限公司成立于 1991 年 7 月 23 日，原公司名称为 RILLBULK NAVIGATION LIMITED，注册地：香港，由耀胜发展有限公司持股 100%。颖博有限公司成立于 2002 年 10 月 15 日，注册地：香港，由 Mega Precise Profits Ltd 持股 100%。昇能有限公司成立于 2003 年 12 月 29 日，注册地：香港，由 Smart State Properties Ltd 持股 100%。远洋地产国际发展有限公司、昇能有限公司、颖博有限公司均为远洋地产控股有限公司的全资子公司，远洋地产控股有限公司通过远洋地产国际发展有限公司、昇能有限公司、颖博有限公司最终控制本公司 100% 股权。

五、公司的组织结构和对其他企业的重要权益投资情况

(一) 公司的内部组织结构图

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司的组织机构如下图所示：



(二) 公司对其他企业的重要权益投资情况

1、公司直接及间接控股子公司

截至 2015 年 12 月 31 日，公司共拥有 147 家控股子公司，其中公司主要下属控股子公司的基本情况如下：

单位：万元

子公司名称	注册地	主营业务	持股比例	总资产	总负债	净资产	2015 年 营业收入	2015 年 净利润
北京东隆房地产开发有限公司	中国	物业开发	26%	810,573	603,019	207,555	226,071	62,600
北京天江通睿置业有限公司	中国	物业开发	76.12%	711,962	300,289	411,674	-	(11)
北京远坤房地产开发有限公司	中国	控股公司	100%	687,957	593,863	94,094	10	897
北京龙泽源置业有限公司	中国	投资物业	18%	477,089	424,203	52,886	28,225	13,463
天津普利达房地产建设开发有限公司	中国	物业开发	100%	464,769	329,638	135,131	70,187	8,080
大连广宇置业有限公司	中国	物业开发	42%	451,009	215,366	235,644	115,577	2,887
北京市天麟房地产开发有限公司	中国	控股公司	100%	441,047	399,217	41,831	-	(778)
远洋国际建设有限公司	中国	建筑工程	100%	414,659	327,256	87,403	280,049	6,194
北京远东新地置业有限公司	中国	控股公司	100%	404,526	402,017	2,509	-	(8,327)
北京德俊置业有限公司	中国	控股公司	100%	346,224	150,203	196,021	-	(1,633)
(中山)开发有限公司	中国	物业开发	34%	330,234	137,107	193,127	410,036	62,531
大连明远置业有限公司	中国	物业开发	49%	305,564	234,030	71,534	89,658	4,355

子公司名称	注册地	主营业务	持股比例	总资产	总负债	净资产	2015年 营业收入	2015年 净利润
大连世甲置业有限公司	中国	物业开发	36%	287,420	228,872	58,547	-	(5,399)
北京远乾置业有限公司	中国	控股公司	100%	276,345	182,945	93,400	721	602
北京中联置地房地产开发有限公司	中国	物业开发	100%	256,822	149,943	106,879	6,781	(1,628)

2、主要参股公司

截至 2015 年 12 月 31 日，公司共拥有 57 家参股公司，其中公司主要下属参股公司的基本情况如下：

单位：万元

参股公司名称	注册地	主营业务	持股比例	注册资本
北京麟联置业有限公司	中国	物业开发	50%	40,000
天津市亿嘉合置业有限公司	中国	物业开发	51%	8,000
成都银港置业有限公司	中国	物业开发	50%	800
广州市远翔房地产开发有限公司	中国	物业开发	30%	112,576
大连利远置业有限公司	中国	物业开发	44%	美元 14,341
宁波聚信汇远投资管理合伙企业（有限合伙）	中国	投资管理	50%	492,000
北京商务中心区开发建设有限责任公司	中国	物业开发	47%	68,085
北京盛永置业投资有限公司	中国	物业开发	35%	50,000

六、公司控股股东及实际控制人情况

本公司控股股东为远洋地产控股有限公司，报告期内未发生控股权变动。本公司不存在实际控制人。

（一）公司控股股东情况介绍

截至 2015 年 12 月 31 日，远洋地产控股有限公司通过全资子公司间接持有本公司全部实缴注册资本 706,487 万元，是本公司的控股股东。

公司名称：	远洋地产控股有限公司
普通股股数 ¹ ：	7,513,589,657 股
普通股股本 ² ：	2,991,013 万元港币
住所：	香港金钟道 88 号太古广场一座 601
公司类型：	香港上市公司
营业执照注册号：	1114599
成立时间：	2007 年 3 月 12 日
经营范围：	中、高端住宅项目的开发与建设、高端写字楼、商业物业的开发与持有经营

远洋地产控股有限公司是一家以房地产开发投资为主要发展方向的投资控股型企业集团。截至 2015 年 12 月 31 日，远洋地产控股有限公司的普通股股数为 7,513,589,657 股，其中中国人寿股份有限公司持有 2,253,964,846 股，占其已发行股本的 29.99%，安邦保险集团股份有限公司持有 2,252,646,115 股，占其已发行股本的 29.98%。

2015 年，远洋地产控股有限公司实现营业收入 308.24 亿元，净利润 22.51 亿元，年末总资产 1,481.85 亿元，净资产 481.90 亿元。

截至本募集说明书摘要签署日，远洋地产控股有限公司通过远洋地产国际发

¹截至 2015 年 12 月 31 日

²2014 年 3 月 3 日过渡至无面值制度。香港公司条例（第 622 章）（「新公司条例」）於 2014 年 3 月 3 日开始生效。根据新公司条例，法定股本之概念已不存在。此外，根据新公司条例第 135 条，本公司之股份不再有面值。

展有限公司、昇能有限公司和颖博有限公司持有本公司全部股份。

截至本募集说明书摘要签署日，不存在发行人的控股股东直接或间接持有的发行人股份/权被质押或存在争议的情况。

截至 2015 年 12 月 31 日，远洋地产控股有限公司控股的重要附属公司情况如下：

单位：万元

控股子公司名称	持股比例	主营业务	注册资本
远洋地产有限公司	100%	物业发展	人民币 706,487
远洋国际建设有限公司	100%	装修服务	人民币 60,000
北京中联置地房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币 56,000
北京远坤房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币 50,000
北京万洋世纪创业投资管理有限公司	100%	咨询服务	人民币 34,100
北京碧城创业投资管理有限公司	100%	咨询服务	人民币 33,600
北京远乾置业有限公司	100%	投资控股	人民币 30,000
北京远洋大厦有限公司	72%	投资物业	美元 3,000
远洋园林工程有限公司	100%	装修服务	人民币 20,000
北京五河房地产开发有限公司	75%	土地发展	人民币 10,000
北京德俊置业有限公司	100%	物业发展	人民币 9,000
北京东隆房地产开发有限公司	86%	物业发展	美元 1,237
北京金和万盛房地产开发有限公司	100%	土地发展	人民币 7,500
北京远豪置业有限公司	100%	物业发展	人民币 6,000
北京远河房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币 3,000
北京市天麟房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币 3,000
北京远东新地置业有限公司	100%	物业发展	人民币 3,000
北京银港房地产开发有限公司	100%	投资控股	人民币 1,000
北京远联置地房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币 1,000
天津普利达房地产建设开发有限公司	100%	物业发展	人民币 42,000
天津市远驰房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币 40,000
远洋地产(天津)有限公司	100%	投资控股	人民币 17,000
天津宇华房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币 10,000
天津市远赢置业有限公司	100%	物业发展	人民币 3,000
大连新悦置业有限公司	100%	物业发展	美元 24,100

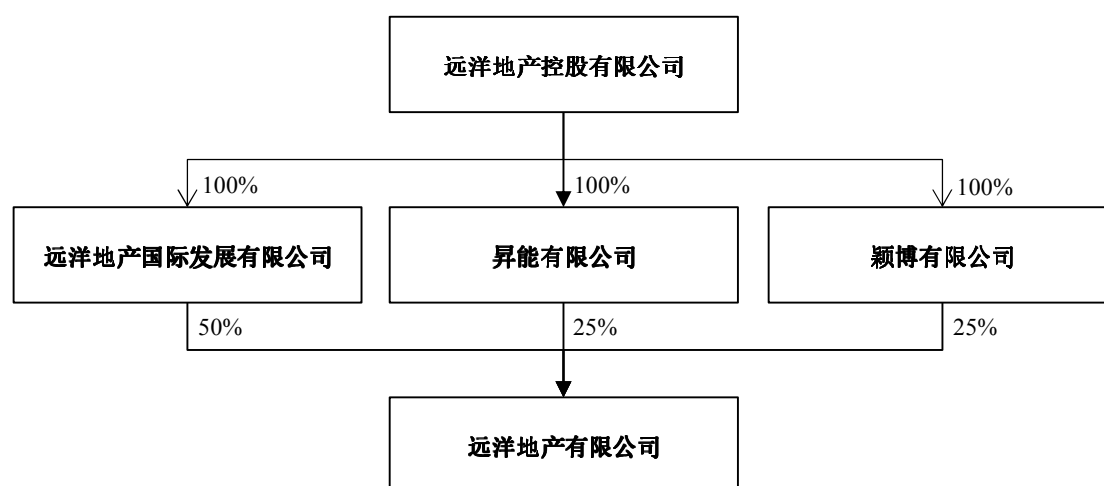
控股子公司名称	持股比例	主营业务	注册资本
大连汇洋置业有限公司	100%	物业发展	美元 16,612
大连广宇置业有限公司	100%	物业发展	美元 36,320
大连世甲置业有限公司	100%	物业发展	美元 9,785
大连明远置业有限公司	100%	物业发展	美元 8,000
大连永图置业有限公司	100%	物业发展	美元 11,950
大连正乾置业有限公司	100%	物业发展	美元 7,686
大连至远置业有限公司	100%	物业发展	美元 6,975
大连源丰置业有限公司	100%	物业发展	美元 5,070
大连远佳产业园开发有限公司	100%	物业发展	美元 3,500
大连凯盟房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币 15,000
大连通远房地产开发有限公司	100%	土地发展	人民币 800
万祥置业(沈阳) 有限公司	100%	物业发展	人民币 58,283
辽宁万祥置业有限公司	100%	物业发展	人民币 45,924
沈阳万洋投资管理咨询有限公司	100%	咨询服务	港币 36,750
沈阳碧城投资管理咨询有限公司	100%	咨询服务	美元 4,700
远洋地产(辽宁) 有限公司	100%	物业发展	人民币 2,000
长春东方联合置业有限公司	100%	物业发展	人民币 20,000
青岛远豪置业有限公司	100%	物业发展	人民币 55,000
杭州远洋天祺置业有限公司	100%	物业发展	美元 14,776
杭州远洋运河商务区开发有限公司	100%	物业发展	美元 14,321
杭州远洋新河酒店置业有限公司	100%	物业发展	美元 13,259
杭州德远瑞祥置业有限公司	100%	物业发展	人民币 72,300
远洋地产(上海) 有限公司	100%	物业发展	人民币 2,000
上海远望置业有限公司	100%	物业发展	人民币 2,000
黄山东方红影视产业投资有限公司	100%	物业发展	人民币 39,000
远洋地产(中山) 开发有限公司	100%	物业发展	人民币 72,000
中山市远见房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币 3,000
天基房地产开发(深圳) 有限公司	84.7%	物业发展	港币 16,000
三亚南国奥林匹克花园有限公司	70%	物业发展	人民币 6,410
三亚棠棣庄园投资有限公司	52.5%	物业发展	人民币 6,400
海南浙江椰香村建设开发有限公司	70%	物业发展	人民币 1,500
武汉弘福置业有限公司	55%	物业发展	人民币 4,500
重庆国际高尔夫俱乐部有限公司	85%	土地发展	人民币 9,629
北京天江通睿置业有限公司	100%	物业发展	人民币 412,311

控股子公司名称	持股比例	主营业务	注册资本
天津远颐房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币 5,000
北京远旭股权投资基金管理有限公司	100%	投资管理	人民币 11,000
大连利远置业有限公司	100%	物业发展	美元 14,341
中山市远恒房地产开发有限公司	51%	物业发展	人民币 5,000
远洋养老运营管理有限公司	100%	养老服务	人民币 6,000
天津市远滨房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币 60,000
大连宏宇置业有限公司	100%	物业发展	人民币 5,000
北京远山置业有限公司	100%	物业发展	人民币 5,000
中山市盛信房地产开发有限公司	51%	物业发展	人民币 2,800
中山市博信房地产开发有限公司	51%	物业发展	人民币 3,000
盈创再生资源有限公司	86.24%	环境科技	人民币 36,167
青岛远旭置业有限公司	70%	物业发展	人民币 1,000
中山市大信彩虹家园房地产开发有限公司	51%	物业发展	人民币 2,000
青岛远洋华欧置业有限公司	100%	物业发展	人民币 1,000
悦轩(天津) 贸易投资有限公司	100%	物业发展	人民币 35,000
上海锐盈置业有限公司	100%	物业发展	人民币 10,697
深圳市乐安房地产有限公司	85%	物业发展	人民币 5,000
杭州雨润华府房地产有限公司	100%	物业发展	人民币 5,000
南京勋远置业有限公司	100%	物业发展	人民币 88,600
杭州远鼎盛安置业有限公司	51%	物业发展	人民币 44,414
北京远新资产管理有限公司	100%	投资物业	人民币 2,000
北京远捷投资顾问有限公司	100%	投资管理	人民币 10
北京远琅投资顾问有限公司	100%	投资管理	人民币 10
中山市彩虹投资管理有限公司	100%	投资管理	人民币 -
北京市佳利华经济开发有限责任公司	100%	养老服务	人民币 3,000
远洋健康医疗投资管理(北京)有限公司	65%	医疗服务	人民币 1,000
远洋亿家物业服务股份有限公司	100%	物业管理	人民币 10,000
盛洋投资(控股) 有限公司	69.29%	投资控股	港币 2,255
远洋地产资本投资有限公司	100%	投资控股	美元 5
耀胜发展有限公司	100%	投资控股	美元 1
远洋地产(香港) 有限公司	100%	投资控股	港币 1
颖博有限公司	100%	投资控股	港币 -
昇能有限公司	100%	投资控股	港币 -
Mega Precise Profits Limited	100%	投资控股	美元 -

控股子公司名称	持股比例	主营业务	注册资本
Smart State Properties Limited	100%	投资控股	美元 -
信洋国际有限公司	100%	投资控股	美元 -
远洋地产(恒财) 有限公司	100%	投资控股	美元 -
名得控股有限公司	100%	投资控股	美元 -
远洋地产国际发展有限公司	100%	投资控股	港币 -

(二) 公司的股权控制关系结构图

截至本募集说明书摘要签署日，公司的股权结构如下所示：



(三) 发行人的独立性

公司具有独立面向市场、自主经营的能力。公司以房地产为核心业务，已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系。公司及控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备、特许经营权等资产的所有权或者使用权，公司的控股股东及其控制的其他企业不存在违规占用公司的资金、资产和其他资源的情况。公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度、人数考核、奖惩制度、工资管理制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。发行人人力资源部独立负责公司员工的聘任。由于经营管理需要，公司董事及高级管

理人员与远洋控股及其控制的其他企业的高级管理人员存在合理的交叉任职情况。此外，公司建立了独立的财务核算体系，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。由于公司为远洋控股境内的主要经营平台，因此也承担了远洋控股下属子公司之间资金调度和结算的职能。

七、公司董事、监事、高级管理人员情况

(一) 公司董事、监事、高级管理人员基本情况

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人现任董事 5 名、监事 3 名，非董事高级管理人员 6 名，基本情况如下表所示：

姓名	职务	性别	年龄	任期起始年度	任期结束年度
李明	董事长、总经理	男	53	2015	2018
李建波	董事、副总裁	男	54	2013	2016
李洪波	董事、总裁助理	男	48	2013	2016
沈培英	董事、财务总监	男	54	2015	2018
王洪辉	董事、总裁管理中心总经理	男	37	2015	2018
温海成	监事会主席	男	47	2015	2018
张红霞	监事	女	55	2015	2018
姜南	监事	女	39	2015	2018
徐立	副总裁	男	55	2006	-
谌祖元	副总裁	男	55	2006	-
王福顺	副总裁	男	54	2010	-
陈润福	副总裁	男	52	2006	-
崔洪杰	总裁助理	男	44	2014	-
田本祯	总裁助理	男	48	2014	-

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人董事、监事及高级管理人员均未持有本公司股票及债券。

（二）公司董事、监事、高级管理人员简介

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人现任董事、监事、高级管理人员简介如下：

（1） 董事会成员

李明先生

李明先生，53 岁，本公司董事长，1997 年 7 月加入本公司，现担任公司总裁兼任总经理。李先生亦兼任本公司多家附属公司及项目公司的主席、法人代表、董事或总经理。李先生在公司管治、物业开发及物业投资方面拥有丰富经验，现时主要负责本公司整体经营管理以及发展战略的实施。李先生于 1985 年 7 月获得吉林工业大学汽车运输专业学士学位，于 1998 年 5 月获得中欧国际工商学院工商管理硕士学位。李先生具有高级工程师专业资格。李先生现时为北京市朝阳区人大代表及中国房地产业协会副会长。

李建波先生

李建波先生，54 岁，本公司董事，2009 年 9 月加入本公司，现担任公司副总裁。李先生拥有丰富的跨国公司人力资源及经营管理经验，现时主要参与本公司整体经营管理工作，参与重大事项决策，负责物业管理、客户服务业务以及养老地产，以及人力资源中心、战略流程中心等管理工作。李先生于 1985 年 7 月获得清华大学计算机系工学学士学位，于 2000 年 8 月获得美国新泽西州立大学工商管理硕士学位。

李洪波先生

李洪波先生，48 岁，本公司董事，2006 年 1 月加入本公司，现担任公司总裁助理。李先生拥有丰富的财务管理经验，现时担任本公司财务管理中心总经理，并兼任本公司多家附属公司及项目公司董事。李先生主要参与公司整体经营管理，负责本公司财务管理工作。李先生于 1989 年 7 月获得长安大学（原西安公路学院）学士学位，于 1994 年 1 月取得会计师资格，于 2002 年 11 月取得高级会计师资格。

沈培英先生

沈培英先生，54岁，本公司董事，2007年5月加入本公司，现担任公司财务总监。沈先生为香港会计师公会资深会员及英格兰及威尔士特许会计师公会会员，拥有丰富的联交所上市公司的管治经验，现时主要参与本公司整体经营管理及负责本公司财务管理工作，协助负责企业融资、投资管理工作。沈先生于1988年获得香港理工大学会计专业文凭，于1991年获得威尔士大学工商管理硕士学位，于1996年获得香港大学法律文凭。

王洪辉先生

王洪辉先生，37岁，本公司董事，2005年7月加入本公司，现担任公司总裁管理中心总经理，现时兼任本公司多家附属公司及项目公司的法人代表、董事或总经理。王先生在房地产投资、资本运作等方面拥有丰富的管理经验，现时主要负责本公司投资和资本运营、投资者关系管理工作。王先生于2002年7月获得中国人民大学房地产经营管理专业学士学位，于2004年7月获得中国社科院区域经济学专业硕士学位，于2014年获得高级经济师资格。

(2) 监事会成员

温海成先生

温海成先生，47岁，本公司监事会主席，2009年1月加入本公司。温先生现时主要参与公司整体经营管理工作，参与重大事项决策，负责本公司产品营造中项目实施的专业组织工作，有关设计、建筑、装饰、园林等专业公司的经营管理工作，以及本公司风险管理工作。温先生曾任中国建筑股份有限公司建筑事业部总经理，在工程建设及项目管理方面拥有丰富经验。温先生于1992年7月获得重庆建筑工程学院工学学士学位，于1999年6月获得重庆建筑大学工学硕士学位，并于2007年12月获得重庆大学管理学博士学位。温先生为英国皇家特许建造师、教授级高级工程师。

张红霞女士

张红霞女士，55岁，本公司监事，1998年加入本公司。张女士于2006年9月获得中欧国际工商管理学院硕士学位。张女士为高级会计师，拥有丰富的财务

管理经验，熟悉大型企业的财务、投资及经营管理工作。

姜南女士

姜南女士，39岁，本公司监事，2009年2月加入本公司。姜女士于1999年7月获得天津财经学院国际贸易专业经济学学士学位。姜女士曾在普华永道中天会计师事务所、北京鼎峰地产投资顾问有限公司、天健会计师事务所任职，在公司风险管理、审计及财务方面有丰富的管理经验。

(3) 高管介绍

除个别董事兼任公司高管，已在上一部分介绍过以外，还有如下几位高管：

徐立先生

徐立先生，55岁，本公司副总裁，1997年10月加入本公司。徐先生在物业发发及物业投资方面拥有丰富经验，现时主要参与本公司整体经营管理工作，参与重大事项决策，及负责京津冀及海南区域的业务以及综合协调。徐先生于1992年12月获得辽宁广播电视大学工业和民用建筑学士学位，于2010年9月获得长江商学院工商管理硕士学位。

谌祖元先生

谌祖元先生，55岁，本公司副总裁，2003年2月加入本公司。谌先生在物业开发及规划设计方面拥有丰富经验，现时主要参与本公司整体经营管理工作，参与重大事项决策，及负责华南及西南区域的业务以及综合协调。谌先生于1983年7月获得湖南大学工业及民用建筑学士学位，于2006年9月获得中欧国际工商学院工商管理硕士学位。

王福顺先生

王福顺先生，54岁，本公司副总裁，2002年加入本公司。王先生在住宅开发及商业房地产开发、经营方面拥有丰富经验，现时主要参与公司整体经营管理工作，参与重大事项决策，及负责东北、华东、华中及山东区域的业务以及综合协调，负责本公司商业地产工作。王先生于1982年7月获得东北林业大学工程机械设计与制造专业学士学位，于1987年3月获得东北林业大学工程机械设计

与制造专业硕士学位。

陈润福先生

陈润福先生，52岁，本公司副总裁，1995年加入本公司。陈先生亦担任本公司多家附属公司及项目公司董事或总经理。陈先生在物业发展及物业投资方面拥有丰富经验。现时主要参与公司整体经营管理工作，参与公司重大事项决策，及负责本公司非开发业务重点项目的开拓和经营管理的创新，主持写字楼事业部全面工作。陈先生于1986年7月获得大连理工学院（现大连理工大学）港口及航道工程学士学位，于2005年9月获得中欧国际工商学院工商管理硕士学位。

崔洪杰先生

崔洪杰先生，44岁，本公司总裁助理、技术成本中心总经理，房屋建筑施工高级工程师。崔先生现时主要参与公司整体经营管理工作，负责公司设计、工程、成本、安全、品质等管理工作。崔先生于2001年6月获得北京工业大学结构工程专业工学硕士学位。

田本祯先生

田本祯先生，48岁，本公司总裁助理、资本运营事业部总经理。田先生一直从事经济金融工作，熟悉银行、保险、信托、证券等金融行业业务，对欧美发达国家的房地产投融资业务和投资基金业务有较深入的研究和较丰富的实践经验，熟悉大型企业的财务、投资及经营管理工作，现时主要参与公司整体经营管理工作，及主持资本运营事业部全面工作。田先生于1998年11月获得中国社会科学院研究生院货币银行学研究生毕业，机械类工程师，高级经济师。

(三) 董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司现任董事、监事、高级管理人员在其他单位任职的情况如下表所示：

姓名	本公司职务	公司名称	兼职单位职务	兼职单位与本公司关联关系
李明	董事长、总经理	远洋地产控股有限公司	总裁	控股股东
李建波	董事、副总裁	远洋地产控股有限公司	副总裁	控股股东
李洪波	董事、总裁助理	远洋地产控股有限公司	总裁助理	控股股东
沈培英	董事、财务总监	远洋地产控股有限公司	财务总监	控股股东
温海成	监事会主席	远洋地产控股有限公司	副总裁	控股股东
徐立	副总裁	远洋地产控股有限公司	副总裁	控股股东
谌祖元	副总裁	远洋地产控股有限公司	副总裁	控股股东
王福顺	副总裁	远洋地产控股有限公司	副总裁	控股股东
陈润福	副总裁	远洋地产控股有限公司	副总裁	控股股东
崔洪杰	总裁助理	远洋地产控股有限公司	总裁助理	控股股东
田本祯	总裁助理	远洋地产控股有限公司	总裁助理	控股股东

八、发行人主营业务概况

(一) 发行人的主营业务基本情况

根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》(GB/T 4754-2011)的行业划分标准和中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》(2012 年修订)，发行人属于“K70 房地产业”。

公司的经营范围：房地产开发、经营；房地产相关咨询；酒店和度假村的经营管理；出租自有商业用房、出租自有办公用房。

目前发行人的主营业务主要分为四大板块：

1、房地产销售

公司主要在中国一、二线城市从事商业住宅和商业地产的开发和销售，并以商业住宅为主。凭借“远洋地产”品牌广泛的认知度，发行人的业务在过去 3 年持续增长。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人目前在全国 15 个城市共有 52 个项目，约 1,455 万平方米剩余土地储备。发行人重点关注中小规模、快速周转、可快速启动的项目，上述土地储备主要分布于北京、天津、武汉、深圳、上海等重点发展的一、二线城市，能较好规避市场风险，可满足公司未来较长时间的发展需要。适度规模、优质的土地储备为公司未来持续获得较高年度复合增长奠定了强大稳固的基础。

项目	2013 年	2014 年	2015 年 ¹
房产开发完成投资（亿元）	186	136	276
房屋施工面积（万平方米）	442	392	440
房屋竣工面积（万平方米）	189	187	215
房屋销售面积（万平方米）	147	180	245
土地储备情况（万平方米）	1,301	1,147	1,455
平均销售单价（万元/平方米）	1.38	1.44	1.12
实际销售额（亿元）	203	260	274

¹ 2015 年度数据为重组后口径

2、租金收入

近年来，不断地夯实招商招租、运营管理能力，同时也积累了商业项目在前期定位、规划设计、开发建设等阶段的丰富经验。

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人主要持有 7 个运营中的投资物业，已投入营运的 7 个商业物业可租赁面积总计 40.4 万平方米。发行人持有 3 个运营中的联合营投资物业，包括北京颐堤港、北京远洋国际二期和北京远洋未来汇。包括联合营公司的情况下，发行人商业物业的可租赁面积约 65.7 万平方米，其中写字楼占比约 47%，商业占比约 53%。除此之外，现有项目中待开发及运营的商业地产资源 63.9 万平方米，主要分布于国内一、二线城市；其中 8 个项目处于规划建设阶段，将于 2015 至 2020 年陆续投入营运，包括北京核心商务区甲级写字楼、中高端购物中心等；将逐步形成跨区域、多元化的远洋商业地产品牌系列，为公司未来收入及盈利水平的持续增长奠定基础。

截至 2015 年 12 月 31 日，公司持有投资物业情况如下：（注：租赁收入含商业物业管理费，联营公司收入按权益计）

序号	项目名称	可租赁面积 (平方米)	于 2015 年 12 月 31 日出租率	2015 年租赁收入 (百万元)
1	远洋大厦	30,000	100%	128
2	远洋国际中心 A 座	101,000	92%	188
3	北京远洋国际中心二期	52,000	78%	35
4	光华国际	127,000	89%	280
5	北京远洋未来广场	31,000	100%	74
6	天津远洋未来广场	41,000	93%	45
7	北京远洋未来汇	25,000	97%	10
8	北京颐堤港	176,000	97%	237
9	大连时光海	35,000	90%	19
10	远洋山水未来汇	24,000	100%	5
	商业物业管理费及其他	15,000	-	222
	合计	657,000	-	1,243

3、物业服务

发行人旗下物业管理业务子公司具有一级物业管理企业资质，全面实施 ISO9001: 2008 版质量保证体系，保证项目的各环节、各专业服务质量。公司为

住宅、酒店、写字楼、商业物业提供物业管理服务，通过多年来的不断探索和创新，为用户提供优质物业管理服务，形成了独具特色的“远洋物业”服务模式，致力于不断改善服务质量以提高客户满意度及忠诚度。

4、建筑工程

发行人旗下子公司具有施工总承包和机电专业承包资质，为各类建设项目提供项目开发、规划设计、资本运作、项目管理、工程施工、专项技术研发和综合运营管理等全方位的优质服务。发行人旗下子公司具有城市园林绿化二级企业资质，是北京市园林绿化企业协会理事单位，提供集景观设计、工程施工、苗圃经营、生态修复于一体的全产业链服务。

(二) 公司营业收入构成

报告期内营业收入按行业划分情况如下：

单位：万元

期间	2013年		2014年		2015年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
房地产销售	2,041,579	78.8%	2,958,370	83.6%	2,250,396	78.4%
租金收入	54,550	2.1%	67,588	1.9%	76,444	2.7%
提供物业服务	67,859	2.6%	92,899	2.6%	106,877	3.7%
建筑装饰工程	392,577	15.1%	374,811	10.6%	293,362	10.2%
一级土地开发	-	-	-	-	91,206	3.2%
其他	35,135	1.4%	43,216	1.2%	52,456	1.8%
小计	2,591,700	100.0%	3,536,883	100.0%	2,870,741	100.0%
合并抵消	(225,787)		(206,618)		(143,598)	
营业收入合计	2,365,913		3,330,265		2,727,143	

报告期内营业收入按地区划分情况如下：

单位：万元

期间	2013年		2014年		2015年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
京津冀地区	1,187,932	22.2%	1,751,213	52.6%	1,579,665	57.9%
东北地区	525,548	50.2%	861,971	25.9%	473,332	17.4%

期间	2013 年		2014 年		2015 年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
华中地区	387,050	11.2%	540,124	16.2%	122,844	4.5%
华南地区	265,383	16.4%	176,957	5.3%	551,302	20.2%
营业收入合计	2,365,913	100.0%	3,330,265	100.0%	2,727,143	100.0%

报告期内，公司主营业务收入中房地产销售占比较大。2015 年，房地产销售实现营业收入 2,250,396 元，占比 78.4%；2014 年，房地产销售实现营业收入 2,958,370 万元，占比 83.6%。

（三）公司最近三年发展物业开发情况：

年份	新开工面积 (万平方米)	开复工面积 (万平方米)	竣工面积 (万平方米)	销售面积 (万平方米)	销售 金额 (亿元)	结算面积 (万平方米)	结算 金额 (亿元)
2015 年度 ¹	214	655	215	245	274	185	225
2014 年度	209	579	187	180	260	117	235
2013 年度	136	631	189	147	203	87	106

（四）公司的主要客户及供应商

1、主要客户

公司房地产业务以普通商品住宅开发为主，主力客户群为个人购房。因此，主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。客户群体相对较为分散，不存在严重依赖个别客户的情况。

2、主要供应商

房地产项目所需的原材料主要是建筑材料及设备，包括钢材、水泥、墙体材料、电梯、电气设备等。除部份建筑材料及设备直接从生产企业采购外，公司还通过总承包合同委托总承包商采购。报告期内，公司不存在向单个供应商的采购比例超过同类业务的 50%或严重依赖于少数供应商的情形。

（五）公司所取得主要资质及许可资格

¹ 2015 年度数据为重组后口径

截至 2015 年 12 月 31 日，公司所取得的主要资质及许可资格如下所示：

公司名称	资质名称	资质级别
远洋地产有限公司	房地产开发资质	一级
北京中联置地房地产开发有限公司	房地产开发资质	一级
长春东方联合置业有限公司	房地产开发资质	二级
武汉弘福置业有限公司	房地产开发资质	二级
中远酒店物业管理有限公司	物业服务企业资质证书	一级
远洋亿家物业服务股份有限公司	物业服务企业资质证书	一级
大连远洋基业物业管理有限公司	物业服务企业资质证书	一级
上海远基物业管理有限公司	物业服务企业资质证书	二级
沈阳远洋基业物业管理有限公司	物业服务企业资质证书	二级
远洋园林工程有限公司	城市园林绿化一级	一级
远洋国际建设有限公司	电子与智能化工程专业承包	二级
远洋国际建设有限公司	建筑机电安装工程专业承包	一级
远洋国际建设有限公司	建筑工程施工总承包	一级

九、公司所处行业基本情况

报告期内，公司主要主营业务为房地产销售。房地产销售是公司报告期的主要的收入与利润来源。我国房地产行业的基本情况如下：

1、房地产市场现状分析

(1) 我国房地产整体发展情况

房地产开发行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点之一。根据国家统计局数据，2015年我国全社会固定资产投资为562,000亿元，同比增长9.8%；房地产开发投资为95,979亿元，同比增长1.0%；2015年房地产开发投资占全社会固定资产投资总额的比重为17.1%。2016年1-3月我国固定资产投资（不含农户）为85,843亿元，同比增长10.7%；房地产开发投资为17,677亿元，同比增长6.2%，增速比1-2月份提高3.2个百分点。

此外，2015年商品房销售额占国内生产总值(GDP)的比重达到了12.9%，房地产投资已成为拉动固定资产投资和促进国民经济发展的不可忽视的重要力量。

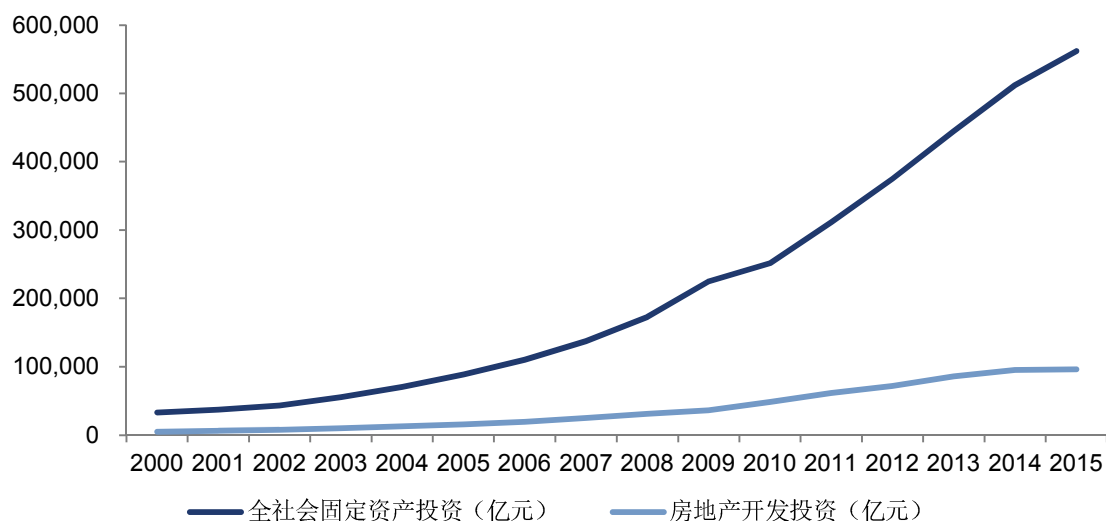


图 6-1 我国房地产开发投资与固定资产投资之间的关系

资料来源：国家统计局

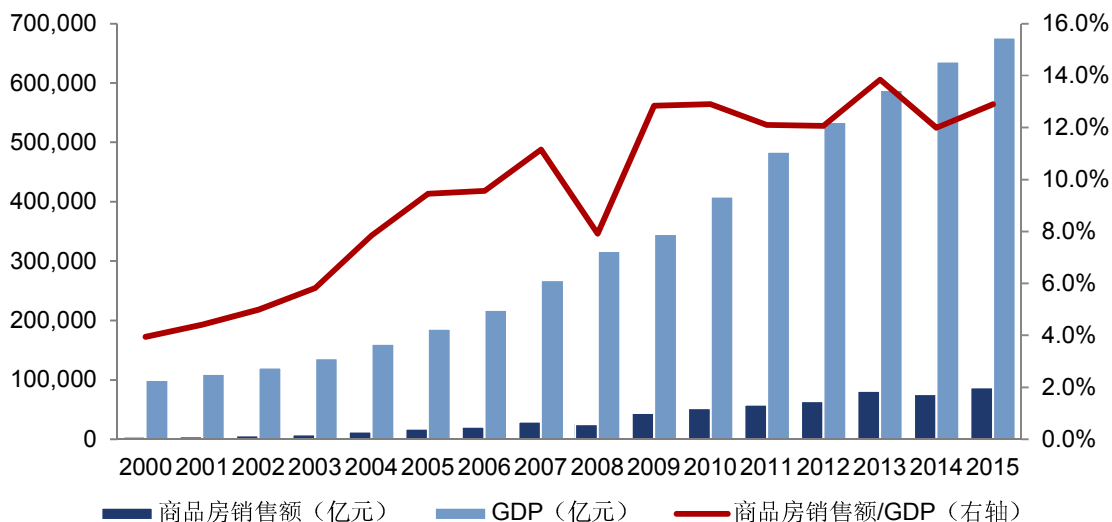


图 6-2 我国商品房销售额与 GDP 之间的关系

资料来源：国家统计局

近年来，为遏制房价过快上涨，中央出台了一系列房地产调控政策，经济手段和行政手段并用，对中国房地产市场进行了全方位的调控。各项政策的持续出台和逐步落实，对包括地方政府、房地产开发企业、商业银行、购房者在内的各相关主体行为均产生了显著影响。尤其是2011年，我国的房地产市场经历了严厉的政策调控，一系列调控措施密集出台，包括：房产税试点和限购政策、六次上调存款准备金率、三次加息、首套房贷利率上浮等。在政策严厉打压下，房价过快上涨的势头得到了有效遏制，调控效果在各级城市显现。2012年，中央政府对房地产市场的调控坚持不放松。一方面，严格执行限购限贷政策，坚决抑制投资投机需求；另一方面，强调促进房地产价格合理回归，保护合理自住需求。2013年2月，国务院办公厅下发《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，在持续执行限购、限贷政策的同时，要求逐步完善保障房、房产税等行业调控长效机制，抑制投资投机性需求，促进房地产市场长期健康发展。2013年7月，中央政治局召开会议，提出“积极释放有效需求，推动居民消费升级，保持合理投资增长，积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展”。城镇化将成为未来中国经济增长的持续动力，并为房地产行业带来更大的市场空间。

2014年，受国内外宏观经济形势影响，我国房地产市场进入调整时期，不同城市和地区房地产市场出现分化。在一线城市房地产市场仍然保持需求旺盛、价格较高的同时，部分二三线城市出现房地产市场库存较高、需求不振的情况。

中央及地方政府针对不同地区的情况相继出台政策稳定房地产行业发展，包括调整限购政策、放松公积金贷款、提供分房安置补贴等措施。

2014年3月，第十二届全国人民代表大会第二次会议上的《政府工作报告》中提出，要完善住房保障机制，提高大城市保障房比例，创新政策性住房投融资机制和工具，针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应。这是近十年来我国政府工作报告中首次未提及“房地产调控”，并且进一步明确了2014年政府完善住房保障机制的目标和任务。

2014年9月30日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作通知》，指出要加大对保障性安居工程建设的金融支持、积极支持居民家庭合理的住房贷款需求、增强金融机构个人住房贷款投放能力、继续支持房地产开发企业的合理融资需求。

2014年11月22日和2015年3月1日，中国人民银行先后两次下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，各地住房公积金存贷款利率相继下调。受此影响，居民贷款购买房产成本将有所降低，有利促进房地产市场需求的平稳发展。

经历了2014年房地产市场的量价调整后，2015年中央层面积极释放“促消费、去库存”的宽松信号，而地方政府也因地制宜从供需两端进一步促进房地产市场的平稳发展。在央行累计4次全面降准、5次降息，房地产行业降首付、营业税调整、“限外令”松绑、推行公积金异地贷款业务等一系列刺激政策的带动下，房屋销售形势从二季度开始有所好转。尽管受三四线城市高库存的负面影响，2015年房地产开发投资增速持续下滑，新开工和土地购置意愿较低，但进入2016年后，投资端在销售持续向好的带动下，出现企稳回升的态势。

随着信贷、税收等一系列政策的叠加和发酵，购房者看好后市，入市信心增强，市场需求在2016年初得到进一步释放。虽然多数三四线城市在去库存的压力下房价上升空间有限，但部分一二线城市也因库存的回落和逐渐降低的购房门槛而出现房价的快速上涨。不同级别城市分化加剧，各地政府也在对房地产市场采取不同的政策取向。上海、深圳等多个热点城市相继出台调控政策，着力点在于保护自住和改善性住房需求、抑制投资投机性购房，以及在供给层面上增加供应，促进市场平稳健康发展。同时，高库存城市则继续出台政策支

持住房消费，其中财政补贴、购房成本减免、支持农民工购房等依旧是主要手段。

总体而言，我国的房地产市场在经历了 2010 年以来较为严厉的政策调控之后进入调整期，目前政策导向趋于平稳化，积极稳妥推进房地产行业的健康发展。

(2) 住宅房地产发展状况

a) 开发投资

近年来，全国住宅房地产的开发投资保持快速增长，占房地产开发投资的比重接近 70%。其中，2014 年住宅开发投资金额为 64,352 亿元，较上年同期增长 9.2%；2015 年住宅开发投资金额为 64,595 亿元，较上年同期增长 0.4%，增速放缓。2016 年 1-3 月，住宅开发投资金额为 11,670 亿元，较上年同期增长 4.6%，增速出现回升。

全国住宅房产开发投资情况

项目	2016 年 1-3 月	2015 年	2014 年	2013 年
房地产开发投资（亿元）	17,677	95,979	95,036	86,013
住宅开发投资（亿元）	11,670	64,595	64,352	58,951
住宅投资所占比例（%）	66.0	67.3	67.7	68.5

资料来源：国家统计局

b) 销售状况

近年来，全国商品住宅销售面积和销售金额也呈现稳步增长的局面。2013 年，全国商品住宅销售面积及金额均较上年同期大幅增长：全国商品住宅销售面积为 115,723 万平方米，同期增长 17.5%；销售额高达 67,695 亿元，同期大幅增长 26.6%。2014 年，全国商品住宅销售出现负增长，其中销售面积为 105,182 万平方米，较上年同期减少 9.1%；销售金额为 62,396 亿元，较上年同期减少 7.8%。2015 年，在相关降息降准、降低首付比例等宽松政策支持下，全国商品住宅销售呈现回稳的态势；其中销售面积为 112,406 万平方米，较上年同期增加 6.9%；销售金额为 72,753 亿元，较上年同期增加 16.6%。

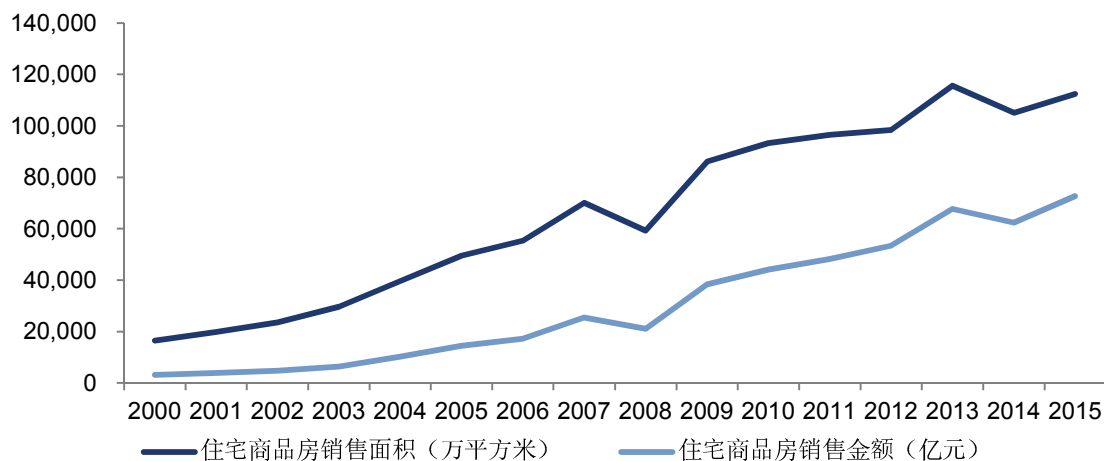


图 6-3 全国住宅商品房销售面积与销售额

资料来源：国家统计局

(3) 商业房地产发展状况²

a) 开发投资

近年来，国内经济快速发展，居民收入水平显著提高，消费需求旺盛，企业盈利能力增强，规模快速扩张，第三产业在国民经济的比重不断增加，这些因素共同促进了商业房产的发展。2014 年，我国商业房地产开发投资额达到 19,987 亿元，同比增加 20.4%。2015 年，商业房地产开发投资金额为 20,817 亿元，同比增速为 4.2%。2016 年 1-3 月，商业房地产开发投资金额为 3,954 亿元(同比增加 9.2%)，占房地产总开发投资比例持续增加。

全国商业房地产开发投资情况

项目	2016 年 1-3 月	2015 年	2014 年	2013 年
房地产开发投资 (亿元)	17,677	95,979	95,036	86,013
商业开发投资 (亿元)	3,954	20,817	19,987	16,597
商业投资所占比例 (%)	22.4	21.7	21.0	19.3

资料来源：国家统计局

²本节中的商业房地产包括办公楼、商业营业用房。

b) 销售状况

商业房地产容易受到宏观经济环境的影响，基本走势与住宅商品房较为相似。在 2008 年金融危机之前，商业房地产的销售面积和金额处于快速增长期；2009 年以来，销售面积和销售金额仍然保持较为良好的上升势头。2013 年，全国商业商品房销售面积和销售金额分别达到 11,352 万平方米和 12,027 亿元，分别同比上涨 13.4%和 23.1%。

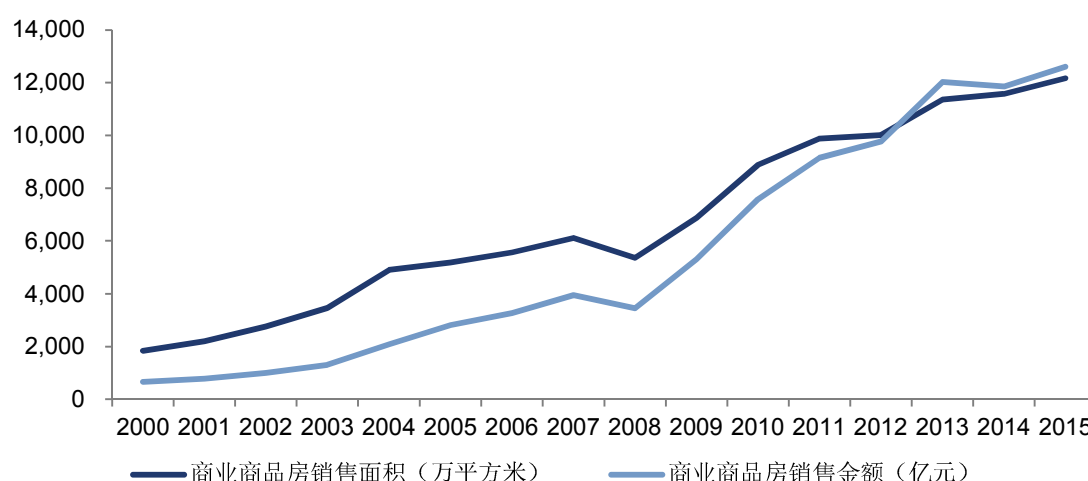


图 6-4 全国商业商品房销售面积与销售金额

资料来源：国家统计局

2014 年以来，国内外宏观经济形势较为复杂。受此影响，2014 年商业商品房销售面积和销售金额分别为 11,573 万平方米和 11,850 亿元，分别同比上涨 1.9%和下降 1.5%。2015 年重拾增速，商业商品房销售面积和销售金额分别为 12,164 万平方米和 12,607 亿元，分别同比上涨 5.1%和 6.4%。

2、房地产行业上下游情况

房地产开发业的产业链较长，其上游行业主要为包括建材业和建筑业。建筑材料价格和建筑施工费用的变动将直接影响房地产开发产品的成本。同时，建筑与建材行业的发展也会对房地产行业起到直接的促进作用。此外，由于土地的特殊性质，房地产开发企业需要从政府处购买土地使用权，因此政府相关的土地政策等将直接影响房地产开发企业的经营。

房地产开发行业下游是消费者。国民经济的发展、居民生活水平的提高以

及适龄人口的增加能够带来首次购置住宅需求、改善型住宅需求以及投资性需求等，促进房地产开发行业的发展。反之，在经济不景气或人口结构发生调整的环境下，房地产行业会受到需求萎靡的直接影响。除此之外，房地产开发行业的下游行业有房地产中介和装修行业。商品房中介市场的规范发展有助于商品房的再次流通，不仅增加物业产品的流动性，也创造新的物业需求，能促进房地产业的发展。而装修行业以物业产品为服务标的，无论是作为房地产业的下游行业还是配套行业，有利于提高居民的生活品质，促进房地产业的发展。

3、行业竞争格局

近十年我国房地产业发展迅速，特别是大型房地产企业依靠规模、资本、品牌等优势，规模效益进一步凸显，行业集中度持续提高。

据国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构的最新研究数据显示，全国房地产百强企业 2015 年凭借准备的市场研判全年实现销售总额 32,032.1 亿元，销售面积 29,583.6 万平方米，分别同比增长 19.4% 和 15.6%，分别高于全国平均水平 5.0 和 9.1 个百分点；以销售额来看，前 10 名企业市场占有率从 2010 年的 9.7% 上升至 2015 年的 16.3%，百强企业的市场占有率已从 2010 年的 25.2% 扩大至 2015 年的 36.7%，且较上年提高 1.5 个百分点。

房地产行业是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，行业分化日益明显。大型房地产企业将凭借较强的资金实力、融资能力、管理能力和品牌知名度在竞争中保持持续领先，小型房地产企业将在激烈的竞争中面临更加严峻的挑战。

4、房地产行业的长期发展趋势

(1) 房地产企业转型发展已成为必然趋势

在政府针对房地产市场环境进行合理调控的大背景下，预计房地产市场抑制投资投机需求、鼓励合理自住需求将以常态化政策基调存在，房地产企业的竞争也将进一步加剧，大型、高周转率房地产企业的优势将更加明显，企业转型

发展已成为必然趋势。在经济转型阶段，除住宅产业外，商业地产、养老地产等业态也将获得发展。与此同时，在稳定经济增长的主旋律中，中央政府在十八大报告中明确提出新城镇化战略，对房地产行业的发展既是机遇也是挑战。

（2）土地资源稀缺性突出

房地产开发的实质是资本与土地的资源整合。土地资源属不可再生资源，对优质土地资源的控制对于房地产开发企业的发展来说尤为重要。随着开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。

（3）行业进入壁垒和集中度逐渐提高

随着土地供应市场的日益规范 and 市场化运作机制的逐步完善，政府对房地产市场监管力度的不断加强，在土地取得、立项批准、银行信贷等方面提出了更高的监管要求，房地产业的进入门槛将越来越高，实力较弱的中小企业将逐渐被市场淘汰，房地产开发企业将向规模化、集团化和品牌化方向发展，给资金实力雄厚、公司治理优秀、管理规范透明的优质公司提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府鼓励具有诚信度较高、具有品牌优势的房地产企业进行收购兼并和重组，有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见，在未来的几年里，房地产行业进入壁垒和行业集中度将大大提高。

十、公司的竞争优势及发展战略

（一）公司的竞争优势

1、品牌声誉卓越，行业业绩领先

公司凭借一贯优质的产品专业的服务，在京津冀地区、东北地区、华中地区及华南地区等地树立了“远洋”品牌的知名度，拥有较高的品牌溢价。借助多年努力建立的卓越品牌声誉，在重点深耕的北京、大连和中山等市场始终保持行业领先的市场份额。

2、业务结构多元，抗风险能力较强

公司在中高端住宅、高级写字楼、零售物业等多种物业类型的开发方面拥有丰富经验和领先能力。公司始终追求物业开发与投资的最优平衡关系，具有灵活的盈利模式和丰富的收入来源，能够抵御集中性风险，为未来发展及增长提供强而有力的支持。

3、核心城市深耕，投资策略审慎

公司近年来实施全国化布局战略以及对于一、二线城市的重点拓展。截至2015年末持有总土地储备超过1,455万平方米，其中一、二线城市项目投资占比99%以上。其中，在北京拥有16多个处于不同开发阶段的项目，大多地处长安街及其延长线、各环路主干线周边、主要商业区域等核心黄金地段或交通便利地区。同时，近年来公司分散土地储备组合，并坚持深耕一、二线城市，不断强化以“环渤海”为核心的发展战略，并逐步进军珠江三角洲、长江三角洲、西南经济区等中国高速发展区域，逐步退出风险较大的三四线城市，区域布局得到了进一步优化。同时，公司通过旧城改造、棚户区改造等方式积极参与到核心重要城市的土地一级开发中，以相对较低的价格获取优质土地资源。

4、母公司股东背景雄厚，持续支持有力

远洋地产控股的第一、第二大股东分别为中国人寿保险股份有限公司（以下简称“中国人寿”）和安邦保险集团股份有限公司（以下简称“安邦保险集团”）。

中国人寿是全球最大的寿险公司，资产规模超过2万亿，可投资不动产的规模超过6000亿，加强不动产投资是其重要战略。远洋地产控股是其唯一不动产运营专业平台，中国人寿三次增持远洋地产控股股权投资，总额约人民币100亿元，三次购买债券投资，总额约人民币50亿元，双方在商业地产、自用办公楼、养老地产等方面有着巨大的合作空间。

2015年底，安邦保险集团成为远洋地产控股的另一主要股东。安邦保险集团具有强大资本实力和丰富投资经验，过去几年在保险、金融、地产等领域发展迅速。远洋地产控股作为两大股东的不动产投资平台，资本实力将进一步稳定和增强，并将在多方面与股东优势互补，发挥更大的业务协同效应，未来发展可期。

作为远洋地产控股的全资子公司和其最大的境内平台，通过 2015 年 4 月完成的资产重组，本公司正逐步成为远洋地产控股境内的唯一投资平台，无疑将直接和充分受益于雄厚股东背景所带来的利益。

5、融资渠道丰富，财务管理稳健

公司严格执行有纪律的流动性管理，坚持稳健的财务管理策略，偿债意愿较强，积极调整债务结构并控制杠杆比率，保持公司稳健的财务状况和负债率水平。近年来，公司资本负债率水平持续低于行业内平均水平。

同时，公司积极拓展融资渠道，母公司远洋地产控股及公司自身近年来通过海外发债、境外银团贷款、境内企业债、银行开发贷等多渠道筹集资金，有效的降低融资成本，优化资本结构。

母公司远洋地产控股已获得标准普尔公司、惠誉国际信用评级公司、穆迪投资者服务公司分别给予的“BBB-”“BBB-”和“Baa3”主体信用级别，亦充分证明国际评级机构对其稳健财务策略的认可。

6、人力资源优势

公司近年来坚持精简高效的人员配置结构，人员规模变化较小，人力资源效率与内部管制能力不断提升。公司仔细评估薪酬架构的吸引力以保留优秀人才及达到长期激励的效果，并提供不同的培训发展项目。公司管理层为年轻化、专业化的职业经理人团队，是公司核心竞争力的重要组成部分。

（二）公司经营方针及发展战略

经过二十余年的发展，公司凭借丰富的经验及雄厚的实力，不仅逐步实现了以“环渤海”为核心的发展战略，同时根据“核心城市优先布局”、“以点带面、纵深发展”的两阶段规划，率先拓展核心城市，并以核心城市为中心，拓展区域内各城市，成功进驻东北区域、长三角及长江流域、泛珠三角区域等中国高速发展区域。

公司在北京、上海、深圳、天津、大连、青岛、武汉、中山、海口等地共有 50 余个处于不同开发阶段的项目，抢占了 2010-2015 年最具规模及增长潜力的城

市群，基本实现了全国性布局，从区域性开发商成长成为一个全国性的房地产开发企业。未来，公司将继续深耕一线及二线核心城市、稳健增加土地储备，以保持未来持续开发，进一步完善全国战略布局为目标，致力于为更多城市的发展做出力所能及的贡献。

自 2002 年起，公司即以战略为指针，寻求稳健、持续、健康发展。从第一步发展战略（2002-2004）以立足北京的区域领先房企为目标；到第二步发展战略（2005-2009）环渤海为基点、迈向全国市场；再到第三步发展战略（2010~2014）打造中国领先的地产实业、金融协同的企业集团。

2015 年，中国房地产市场迎来重大转折，公司适时制定并实施第四步发展战略，转变战略视角，构建适应未来产业竞争、个性化的“四元业务”，追求有质量、可持续的稳健发展。

公司将以打造“以卓越房地产实业为基础，具有领先产业投资能力的投融资集团”为目标，一方面一如既往的坚持住宅开发业务为基础，关注刚需、改善两类客户，努力提升市场地位、提升盈利能力；一方面，将继续发展不动产投资经营业务，重点加强一线核心城市写字楼、城市综合体优质物业的投资和持有，提升长期收益；另一方面，将积极发展住宅物业及不动产两类房地产基金，拓展股权投资、海外投资及资产管理业务，实现规模增长和获取资本增值，实现公司“业务运营、资本运营”复合驱动；最后，将依托国家大力发展服务业的契机，寻求传统客户服务业务的升级和创新，并把握养老产业领域的历史机遇，挖掘价值增长潜能。

十一、公司治理结构及相关机构最近三年内的运行情况

公司治理结构请见第五节“发行人基本情况”的第五点“公司的组织结构和对其他企业的重要权益投资情况”。

公司已经按照《公司法》等法律法规的相关要求，设立了包括董事会、监事会和高级管理层在内的健全有效的法人治理结构。

1、董事会

依据《公司章程》，发行人设立董事会，董事会由 5 名董事组成。董事每届任期 3 年，任期届满连选可以连任。公司董事会对股东负责，制定公司的经营计划和投资方案、制定公司的年度财务预算方案、决算方案，制定公司增加或减少注册资本及发行公司债券的方案，批准公司的基本管理制度等。近三年以来，公司董事会按照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》的规定运作。

2、监事会

依据《公司章程》，发行人设立监事会，监事会由 3 名监事组成。监事每届任期 3 年，任期届满连选可以连任。公司监事会由全体监事组成，负责对董事会成员及其他高级管理人员进行监察，防止滥用职权，侵犯股东、公司及公司员工的合法权益。监事不得兼任公司董事及财务负责人。近三年以来，公司监事会按照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》的规定运作。

3、主要业务和职能部门

公司主要业务部门包括：四个开发事业部，主要负责各地区的项目开发；写字楼事业部，主要负责写字楼类物业的开发及经营；产品营造事业部，主要负责产品及市场的设计研究、项目建设和建筑类经营；商业地产事业部，主要负责综合体、商业类物业的开发及运营；客户服务事业部，主要负责物业管理、客户服务和养老物业的开发运营；资本运营事业部主要负责房地产基金、另类股权投资、金融资产处置及二级资本市场投资；资产管理事业部，主要负责公司外部项目资源储备及受托项目资源管理；另设经营管理中心、技术成本中心、财务管理中心、战略流程中心、人力资源中心、风险管理中心和总裁管理中心七个职能中心，各司其职，协助高级管理层的日常经营管理工作。

十二、公司及公司董事、监事、高级管理人员最近三年内违法违规情况

(一) 公司最近三年内违法违规及受处罚的情况

最近三年内，本公司不存在重大违法违规及受处罚的情况。

(二) 董事、监事、高级管理人员最近三年内违法违规及受处罚的情况

本公司董事、监事、高级管理人员在最近三年内不存在违法违规及受处罚的情况。

(三) 董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》和《公司章程》的规定

根据《公司法》第一百四十六条规定，“有下列情形之一的，不得担任公司的董事、监事、高级管理人员：

- 1、无民事行为能力或者限制民事行为能力；
- 2、因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；
- 3、担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；
- 4、担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；
- 5、个人所负数额较大债务到期未清偿。”

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司董事、监事、高级管理人员不存在上述情况，本公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》和《公司章程》的规定。

十三、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

(一) 关于是否涉及闲置土地

经公司自查并浏览中华人民共和国国土资源管理部、住房与城乡建设部以及列入自查范围的房地产开发项目所在地的省级与地级国土资源管理部门与住房与城乡建设主管部门的网站，查阅该等网站公开披露的闲置土地行政处罚信息，报告期内，公司及公司下属公司上述列入核查范围内的住宅房地产开发项目，不存在因闲置土地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书摘要签署日，亦不存在因闲置土地的违法违规行为正在被国土资源部门立案调查的情况。

(二) 关于是否涉及炒地行为

经公司自查并浏览中华人民共和国国土资源管理部、住房与城乡建设部以及列入自查范围的房地产开发项目所在地的省级与地级国土资源管理部门与住房与城乡建设主管部门的网站，查阅该等网站公开披露的非法转让土地行政处罚信息，报告期内，公司及公司下属公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资25%以上（不含土地价款）的住宅房地产开发项目对外转出牟利的行为，公司及公司下属公司不存在因炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书摘要签署日，亦不存在因炒地的违法违规行为正在被国土资源部门立案调查的情况。

(三) 关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

经公司自查并浏览中华人民共和国住房与城乡建设部以及列入自查范围的房地产开发项目所在地的省级与地级住房与城乡建设主管部门的网站，查阅该等网站公开披露的捂盘惜售、哄抬房价行政处罚信息，公司及公司下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因涉及捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为受到住建部门行政处罚的情况。

（四） 结论意见

综上所述，公司认为，公司及公司下属公司报告期内列入核查范围的住宅房地产开发项目，不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况；截至本募集说明书摘要签署日，亦不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为正在被国土资源部门立案调查的情况；公司及公司下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因捂盘惜售或哄抬房价的违法违规行为受到住建部门行政处罚的情况。

十四、关联方及关联交易

（一） 关联方情况

根据《公司法》和《企业会计准则》等法律法规的相关规定，截至 2014 年 12 月 31 日，公司的关联方包括：

1、本公司的控股股东远洋地产控股有限公司，其基本情况详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“六、公司控股股东及实际控制人情况”。

2、本公司的附属子公司，其基本情况详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“五、公司的组织结构和对其他企业的重要权益投资情况”。

3、于 2015 年 12 月 31 日不存在控制关系的关联公司情况如下：

序号	其他关联方名称	与本公司关系
1	北京万洋世纪创业投资管理有限公司	同系子公司
2	北京盛明物业管理咨询有限公司	同系子公司
3	因特格瑞森(北京)投资顾问有限公司	同系子公司
4	大连远佳产业园开发有限公司	同系子公司
5	天基房地产开发(深圳)有限公司	同系子公司
6	天津华夏德洋投资咨询有限公司	同系子公司
7	天津德年投资管理咨询有限公司	同系子公司
8	天津盛曼世纪投资有限公司	同系子公司
9	杭州德洋投资管理有限公司	同系子公司
10	杭州盛曼投资管理有限公司	同系子公司
11	杭州远洋天祺置业有限公司	同系子公司
12	杭州远洋新河酒店置业有限公司	同系子公司

序号	其他关联方名称	与本公司关系
13	杭州远洋运河商务区开发有限公司	同系子公司
14	杭州远鼎盛安置业有限公司	同系子公司
15	沈阳万洋投资管理咨询有限公司	同系子公司
16	沈阳碧城投资管理咨询有限公司	同系子公司
17	盛基国际发展有限公司	同系子公司
18	盛洋(北京)投资顾问有限公司	同系子公司
19	胜高国际有限公司	同系子公司
20	黄山东方红影视产业投资有限公司	同系子公司
21	远洋地产(香港)有限公司	同系子公司
22	悦轩(天津)置业投资有限公司	同系子公司
23	上海锐盈置业有限公司	同系子公司
24	上海雅阁丽星装饰有限公司	同系子公司
25	北京盛通睿富投资顾问有限公司	同系子公司
26	北京麟联置业有限公司	合营公司
27	天津市亿嘉合置业有限公司	合营公司
28	北京远健养老服务有限公司	合营公司
29	福彩广告(北京)有限公司	合营公司
30	北京远腾置业有限公司	合营公司
31	北京远创置业有限公司	合营公司
32	天津滨海房地产经营有限公司	合营公司
33	北京远博腾达商业管理有限公司	合营公司
34	北京远洋新光商业管理有限公司	合营公司
35	北京远洋新扬子资产管理有限公司	合营公司
36	成都银港置业有限公司	合营公司
37	北京新扬子投资基金管理中心(有限合伙)	合营公司
38	北京远新房地产开发有限公司	合营公司
39	鸿基伟业(北京)房地产开发有限公司	合营公司
40	深圳市远盛业投资有限公司	合营公司
41	深圳市远乐业投资有限公司	合营公司
42	深圳市远安业投资有限公司	合营公司
43	南京绿洋置业有限公司	合营公司
44	宁波聚信汇远投资管理合伙企业(有限合伙)	合营公司
45	北京远奥置业有限公司	合营公司
46	北京房地鑫洋房地产开发有限公司	合营公司
47	广州市远翔房地产开发有限公司	合营公司
48	大连利远置业有限公司	合营公司
49	北京商务中心区开发建设有限责任公司	联营公司
50	北京盛永置业投资有限公司	联营公司
51	北京远翔置业有限公司	联营公司

序号	其他关联方名称	与本公司关系
52	中山市远信商用物业管理有限公司	联营公司
53	建设综合勘察研究设计院有限公司	联营公司
54	北京碧城创业投资管理有限公司	联营公司
55	重庆腾基物业管理有限公司	联营公司
56	中集车辆物流装备有限公司	联营公司
57	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	联营公司
58	北京达成光远置业有限公司	联营公司
59	重庆远腾房地产开发有限公司	联营公司
60	深圳市金鑫尚湾物业开发有限公司	联营公司
61	湖北福星惠誉常青置业有限公司	联营公司
62	北京远盛置业有限公司 ¹	联营公司
63	广州宏嘉房地产开发有限公司	联营公司
64	广州宏轩房地产开发有限公司	联营公司
65	杭州德远瑞祥置业有限公司	联营公司
66	中国人寿保险股份有限公司	对最终母公司有重大影响的股东
67	无锡马山圣灵置业有限公司	对最终母公司有重大影响的股东的子公司
68	杭州南江荣丰贸易有限公司	对最终母公司有重大影响的股东的子公司
69	南丰房地产控股有限公司	对最终母公司有重大影响的股东
70	上海远汇置业有限公司	最终母公司之合营公司
71	成都乾豪置业有限公司	最终母公司之合营公司
72	国寿远通置业有限公司	最终母公司之联营公司
73	上海远鑫置业有限公司 ²³	最终母公司之合营公司
74	上海远正置业有限公司 ²³	最终母公司之合营公司
75	杭州远洋莱福房地产开发有限公司 ²³	最终母公司之合营公司
76	北京远汇置业有限公司 ²³	最终母公司之合营公司
77	秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司 ²³	最终母公司之合营公司
78	秦皇岛市远联房地产开发有限公司 ²³	最终母公司之合营公司
79	秦皇岛市远豪房地产开发有限公司 ²³	最终母公司之合营公司
80	青岛远佳置业有限公司 ³	最终母公司之合营公司
81	远洋地产镇江有限公司 ²³	最终母公司之合营公司
82	远洋装饰工程股份有限公司 ²³	最终母公司之合营公司
83	大连鑫融置业有限公司 ³	最终母公司之合营公司
84	大连宏泽置业有限公司 ³	最终母公司之合营公司
85	抚顺德创置业有限公司 ³	最终母公司之合营公司

¹于 2015 年 6 月 30 日，发行人的子公司将持有的该公司部分股权转让给第三方。自此，该公司与发行人的关系由子公司变更为联营公司。

²于 2014 年 10 月 31 日，发行人及发行人的子公司将持有的该等公司全部股权处置给发行人的同系子公司的子公司。自此，该等公司与发行人的关系由子公司变更为同系子公司。

³于 2014 年 12 月 31 日，该等公司的全部股权被发行人的同系子公司处置给最终母公司之合营公司。自此，该等公司与发行人的关系由同系子公司变更为最终母公司之合营公司。

(二) 关联交易情况⁴

1、从关联方取得委托贷款

(1) 从同系子公司取得委托贷款

单位：万元

	2013 年度	2014 年度	2015 年度
于 1 月 1 日	101,554	98,331	526,221
净发生额	(3,223)	427,890	(20,174)
于 12 月 31 日	98,331	526,221	506,047

(2) 从合营公司取得的委托贷款

单位：万元

	2013 年度	2014 年度	2015 年度
于 1 月 1 日	-	-	-
净发生额	-	-	94,997
于 12 月 31 日	-	-	94,997

(3) 从最终母公司之合营公司取得的委托贷款

单位：万元

	2013 年度	2014 年度	2015 年度
于 1 月 1 日	-	-	118,761
净发生额	-	118,761	(118,761)
于 12 月 31 日	-	118,761	-

(4) 从联营公司取得的委托贷款

单位：万元

	2013 年度	2014 年度	2015 年度
于 1 月 1 日	-	-	95,451
净发生额	-	95,451	(12,489)
于 12 月 31 日	-	95,451	82,962

2、向关联方提供的委托贷款

⁴ 在报告期各年度内，存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

(1) 向同系子公司提供的委托贷款

单位：万元

	2013 年度	2014 年度	2015 年度
于 1 月 1 日	60,963	10,300	363,432
净发生额	(50,663)	353,132	(113,233)
于 12 月 31 日	10,300	363,432	250,199

(2) 向合营公司提供的委托贷款

单位：万元

	2013 年度	2014 年度	2015 年度
于 1 月 1 日	-	12,500	260,980
净发生额	12,500	248,480	402,095
于 12 月 31 日	12,500	260,980	663,075

(3) 向最终母公司之合营公司提供的委托贷款

单位：万元

	2013 年度	2014 年度	2015 年度
于 1 月 1 日	-	7,350	603,256
净发生额	7,350	595,906	(336,174)
于 12 月 31 日	7,350	603,256	267,082

(4) 向联营公司提供的委托贷款

单位：万元

	2013 年度	2014 年度	2015 年度
于 1 月 1 日	39,831	168,243	64,198
净发生额	128,412	(104,045)	134,030
于 12 月 31 日	168,243	64,198	198,228

3、收到关联方资金拆借

单位：万元

	2013 年度	2014 年度	2015 年度
对最终母公司有重大影响的股东及其子公司	40,000	-	30,000
同系子公司	1,002,836	291,904	3,661,862
合营公司	9,160	37,544	742,699
最终母公司之合营公司	15,350	3,360	569,321

联营公司	473,199	177,706	730,459
合计	1,540,545	510,514	5,734,341

4、支付关联方资金拆借

单位：万元

	2013 年度	2014 年度	2015 年度
对最终母公司有重大影响的股东及其子公司	-	70,000	-
同系子公司	1,151,535	499,922	3,736,526
合营公司	10,277	219,445	691,097
最终母公司之合营公司	860	12,500	526,420
联营公司	388,778	131,567	941,951
合计	1,551,450	933,434	5,895,994

5、关键人员薪酬

单位：万元

	2013 年度	2014 年度	2015 年度
关键管理人员薪酬	8,033	9,406	8,691

6、向关联方提供劳务

单位：万元

	2013 年度	2014 年度	2015 年度
同系子公司	14,090	41,288	102,510
对最终母公司有重大影响的股东	3,711	4,866	4,669
合营公司	1,139	1	7,550
最终母公司之合营公司	738	-	16,090
联营公司	20,671	2,909	31,303
最终母公司之联营公司	103	-	-
合计	40,452	49,064	162,122

7、关联方提供劳务

单位：万元

	2013 年度	2014 年度	2015 年度
最终母公司之联营公司	-	-	29,420

8、接受及提供担保

(1) 接受担保

于 2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日，发行人不

存在由关联方提供连带担保责任的借款余额。

(2) 提供担保

单位：万元

	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
最终母公司	660,129	338,604	218,644
同系子公司	158,381	154,350	131,344
最终母公司之合营公司	-	265,550	532,250
合营公司	-	-	81,000
联营公司	63,000	20,000	313,400
合计	881,510	778,504	1,276,638

于2015年12月31日，发行人为最终母公司借入2,186,443,260.48元（2014年12月31日：3,386,038,279.20元）借款提供连带责任担保保证，借款期限为自2013年3月至2018年7月。

于2015年12月31日，发行人为同系子公司借入1,313,440,000.00元（2014年12月31日为：1,543,497,571.81元）借款提供连带责任担保保证，借款期限为自2013年7月至2018年6月。

于2015年12月31日，发行人为最终母公司之合营公司借入5,322,500,000.00元（2014年12月31日：2,655,500,000.00元）借款提供连带责任担保保证，借款期限为自2013年6月至2025年10月。

于2015年12月31日，发行人为合营公司借入81,000,000.00元（2014年12月31日：无）借款提供连带责任担保保证，借款期限为自2014年11月至2018年7月。

于2015年12月31日，发行人为联营公司借入3,134,000,000.00元（2014年12月31日为：200,000,000.00元）借款提供连带责任担保保证，借款期限为自2014年3月至2018年9月。

9、关联方应收、应付款项余额

(1) 应收账款

单位：万元

	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
对最终母公司有重大影响的股东	303	-	485
同系子公司	3,733	5,181	34,762
合营公司	324	853	1,244
最终母公司之合营公司	771	2,065	6,042
联营公司	2,791	6,888	36,107
合计	7,922	14,987	78,640

(2) 其他应收款

(i) 委托贷款投资

单位：万元

	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
同系子公司	10,300	-	-
合营公司	12,500	10,500	28,260
最终母公司之合营公司	7,350	7,350	-
联营公司	168,243	40,000	24,823
合计	198,393	57,850	53,083

(ii) 资金拆借

单位：万元

	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
对最终母公司有重大影响的股东及其子公司	-	30,000	-
同系子公司	628,499	830,565	1,392,176
合营公司	2,430	218,897	234,977
最终母公司之合营公司	14,860	258,826	264,113
联营公司	97,584	39,578	111,980
最终母公司	3,050	3,050	3,050
股东	2,763	2,763	2,763
合计	749,187	1,383,679	2,009,059

(3) 其他非流动资产

(i) 委托贷款投资

单位：万元

	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日

同系子公司	-	363,432	250,199
合营公司	-	250,480	634,815
最终母公司之合营公司	-	595,906	267,082
联营公司	-	24,198	173,405
合计	-	1,234,016	1,325,501

(ii) 长期应收款

单位：万元

	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
合营公司	1400	1,400	1,262

(4) 应收股利

单位：万元

	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
联营公司	4	4	-
最终母公司之合营公司	-	358	-
合计	4	362	-

(5) 应付账款

单位：万元

	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
最终母公司之合营公司	-	35,535	19,435

(6) 其他应付款

单位：万元

	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
对最终母公司有重大影响的股东及其子公司	40,000	-	-
同系子公司	927,056	974,156	1,570,910
合营公司	-	36,666	104,347
最终母公司之合营公司	-	704	48,892
联营公司	210,076	198,208	366,466
合计	1,177,132	1,209,734	2,090,615

(7) 长期应付款

单位：万元

	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
同系子公司	30,000	30,000	30,000

于2015年12月31日及2014年12月31日，长期应付款款项为发行人之子公司应付同系子公司之无固定还款期限、免息借款。

(8) 短期借款

单位：万元

	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
最终母公司之合营公司	-	27,400	-

(9) 长期借款

单位：万元

	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
同系子公司	98,331	526,221	506,047
合营公司	-	-	94,997
最终母公司之合营公司	-	91,361	-
联营公司	-	95,451	82,962
合计	98,331	713,033	684,006

(10) 预收款项

单位：万元

	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
对最终母公司有重大影响的股东	44	2,229	1,068
同系子公司	-	-	40,814
合营公司	4	784	-
最终母公司之合营公司	-	-	13
联营公司	3,300	128	15,929
合计	3,348	3,141	57,824

(11) 应付股利

单位：万元

	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
股东	180,037	257,039	259,102

同系子公司	557	0	435
合计	180,594	257,039	259,537

10、关联方承诺

以下为发行人于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项：

(1) 提供资金

单位：万元

	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
同系子公司	501,200	740,668	959,300
合营公司	97,500	481,521	1,001,485
最终母公司之合营公司	22,650	639,244	1,010,618
联营公司	186,757	775,802	686,595
合计	808,107	2,637,235	3,657,998

(2) 接受资金

单位：万元

	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
同系子公司	460,000	552,459	995,593
合营公司	-	250,000	250,000
最终母公司之合营公司	-	441,239	690,000
联营公司	-	179,549	400,000
合计	460,000	1,423,247	2,335,593

(三) 关联交易的决策权限和基本原则

1、关联交易的决策权限

本公司制定了《关联交易决策制度》，视交易类型，公司股东会或或董事会负责审议关联交易事项，总经理负责将涉及董事会审议的关联交易信息及资料充分披露给董事会并告知监事会。

2、关联交易决策基本原则

公司开展关联交易设立以下基本原则：

- 1) 诚实信用的原则：在关联交易决策、实施及信息披露的全过程，必须严格依法行事，坚决杜绝弄虚作假行为；
- 2) 平等、自愿、等价、有偿原则；
- 3) 公正、公平原则；
- 4) 不损害公司及非关联股东合法权益原则；
- 5) 公允价值原则；
- 6) 书面协议原则：关联交易应签订书面协议，书面协议内容应明确、具体；
- 7) 关联方回避原则：关联交易如享有公司股东会和/或董事会的表决权，应当回避；
- 8) 客观标准原则：公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问。

十五、最近三年内是否存在资金被控股股东及其关联方违规占用，或者为控股股东及其关联方提供担保的情形

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人为控股股东及其关联方提供担保总额为 1,276,638 万元。

报告期内，发行人不存在资金被控股股东及其关联方违规占用的情形。

十六、会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策等内部管理制度的建立及运行情况

在内部控制方面，公司在重大事项决策、财务管理、项目前期管理、采购管理、风险控制及内部决策机制等方面建立了一系列的规章制度。

重大事项决策制度方面，公司确立了统一规范的报告渠道和方式，并建立了各类定期、不定期专题办公会议制度，以及时把握的整体经营状况，决策重大经营管理事项；子公司定期向公司上报各类经营信息，对临时重大事项，即时向相关职能部门专项报告。对于重大投资，公司制定了《对外投资决策制度》等相关制度，完善投资流程，严格把控投资风险。

在财务管理方面，公司贯彻执行国家统一的财务会计制度，加强财务管理和经济核算，按照《会计法》、《企业会计准则》等有关规定，并结合公司实际情况制定了财务管理制度。该制度从公司内部财务管理职责分工、流动资产的管理、长期投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用和其他资产、成本和费用、营业收入、利润及利润分配的管理、外币业务、公司清算等多个方面对公司财务进行规范。

在资金管理方面，公司贯彻“集中管理、适度授权”的管理思路，实行资金的集中管理。原则上对外筹资与内部现金头寸实行高度集中管理，明确各级资金支付的责任和权限，并对现金管理、银行存款及信用卡的管理、筹融资及对外担保的管理、对外投资的管理和资金支付的审批权限等作出明确规范，以规范和强化资金计划管理和融资管理。

对外担保方面，公司财务部门为公司对外担保的初审及日常管理部门，负责受理及初审所有被担保人提交的担保申请以及对外担保的日常管理与持续风险控制；董事会设专人负责公司对外担保的合规性复核，组织履行董事会或股东大会的审批程序。对外担保的日常风险管理由公司财务部门负责，包括担保事项的登记备案与注销，同时定期分析被担保人财务状况及偿债能力。

投资管理方面，公司总裁管理中心根据宏观环境、房地产市场发展趋势及公司的实际情况，结合公司中长期发展规划目标，定期评估公司既有资源的创利能力，并在此基础上拟定公司下年度投资方向、结构及策略。同时，公司总裁管理中心会同财务管理中心等职能中心，于每年年底拟定包括资金计划和投资计划在内的下年度公司年度发展计划，并报公司董事会审议。项目竣工验收或开始运行后，由总裁管理中心牵头负责项目后评估工作，负责定期对项目的投资项目进展情况审议，并对项目的投产后评估报告进行审议。

采购管理方面，公司根据业务需要与质量管理原则，制定了严谨的采购管理体系制度，对产品采购的选购、订购、验收环节，以及采购工作的实施流程、质量控制要求、服务质量保证等，都分别制定了严格的实施原则及工作标准。同时，对应建立了供应商管理体系及合格供应商数据库，从供应商的选择标准、合作过程管理、评估管理、等级评定等方面，均建立了具体的管控标准及要求，全方位保证了采购工作的客观性，适用性及可持续性，从而有效的控制了采购成本、确保了采购质量。

销售管理方面，公司经营管理中心主要围绕“四元业务”组织发展模式，制定对销售资源、销售指标、销售质量的综合评价体系，提出可持续发展的、稳定健康的、符合市场规律和客户需求的标准化建议。同时以提升各事业部营销能力为目标，设立基于“海鸥II”系统的营销信息管理库，统筹协调各事业部销售管理工作，并组织行业间的交流、学习，鼓励营销创新，提高业务能力。公司展开对新业务模式的研究与创新应用，并制定具体项目落地计划。

在风险控制方面，公司严格遵循国家各项法律、法规和要求，实时监控业务运营的合法性、有效性，为公司管理体系的持续改进提供依据，并采取纠正和预防措施。在内部管控上，公司依照年度发展计划及财务预算，就经营范围内的合

同审批、签署、资金支付及其他专业事项，由总裁向下逐级授权。公司日常运营严格按照授权体系进行，相关事项的决定必须由有权人进行审批。内部决策机制方面，2015年以来公司将部分决策授权下移至事业部层面，公司通过制定计划节点体系和考核机制进行动态管理。同时，为规避和降低投资风险，对项目的投资决策仍由公司统一管理。

总体看，公司各项规章制度较为完善，目前已建立了较健全的治理结构和内控体系，能够保证公司各项运作更趋规范化和科学化，为公司的持续稳定发展奠定了良好的基础。

十七、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本期债券投资者的合法权益，根据《公司法》、《证券法》等法律、法规及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，发行人制定了《远洋地产有限公司信息披露管理制度》、《远洋地产有限公司投资者关系管理制度》。

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露的第一责任人，公司信息披露事务管理部门为负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理的日常管理部门，负责处理投资者关系、准备证监会及交易所要求的信息披露文件，并通过证监会及交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

第四节 财务会计信息

本募集说明书摘要所载 2013 年度、2014 年度及 2015 年度财务报告均依据财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定编制。普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）就本公司 2012 年度、2013 年度和 2014 年度财务报告出具了普华永道中天审字(2015)第 25121 号的标准无保留意见审计报告、就本公司 2015 年度财务报告出具了普华永道中天审字(2016)第 22480 号的标准无保留意见审计报告。

2015 年 4 月，本公司进行了一系列重组（以下简称“本次重组”或“2015 年 4 月重组”），通过全资子公司德汇（香港）投资有限公司向远洋控股收购了迅荣创富有限公司（以下简称“迅荣创富”）30%的股权和 67%的表决权，从而取得了迅荣创富及其下属若干公司的控制权；与此同时，大连明远置业有限公司（以下称“大连明远”）及大连正乾置业有限公司（以下称“大连正乾”）修改了各自的公司章程，本公司从而取得对这两家公司的控制权（迅荣创富及其下属若干公司、大连明远及大连正乾以下简称“目标公司”）。本次重组前后，目标公司均受远洋地产控股有限公司最终控制，构成同一控制下企业合并。本公司假设本次重组已于 2012 年 1 月 1 日完成，并按照同一控制下企业合并的相关规定编制了 2012 年度、2013 年度、2014 年度备考合并财务报告。普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2012 年度、2013 年度和 2014 年度备考财务报告出具了普华永道中天特审字(2015)第 1506 号的标准无保留意见审计报告。为实现财务数据可比性，本节所载 2014 年度、2015 年度财务数据引自前述普华永道中天审字(2016)第 22480 号审计报告，所载 2013 年度财务数据引自前述普华永道中天特审字(2015)第 1506 号审计报告。

由于本公司各项业务主要依托下属子公司开展，合并口径的财务数据相对母公司口径应能够更加充分地反映本公司的财务状况、经营成果、现金流状况、盈利能力和偿债能力。因此，本公司以合并财务报告的数据进行分析，除本节“一（二）母公司财务报表”、“一（三）备考合并财务报表”和特别说明外，本节全部财务数据均为合并口径。

一、最近三年的财务报表

(一) 合并财务报表

1、资产负债表

单位：万元

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
流动资产			
货币资金	1,535,195.94	892,094.25	967,783.01
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	72.90	51,866.51	-
应收票据	2,976.03	110.00	557.00
应收账款	108,551.27	42,089.56	116,399.05
预付款项	617,867.38	661,671.03	960,246.91
应收股利	-	361.91	4.39
其他应收款	2,886,099.66	1,759,774.91	1,160,638.41
存货	4,050,166.14	5,031,174.40	6,749,627.75
其他流动资产	189,836.01	246,016.00	397,578.68
流动资产合计	9,390,765.34	8,685,158.58	10,352,835.22
非流动资产			
可供出售金融资产	131,870.76	102,490.00	-
长期股权投资	665,427.39	332,663.16	264,864.80
投资性房地产	1,178,274.17	1,046,353.02	1,005,289.53
固定资产	26,436.97	24,779.54	18,247.28
在建工程	30,468.62	-	-
无形资产	6,227.56	1,987.13	2,129.44
商誉	375.26	375.26	375.26
长期待摊费用	11,777.98	4,861.06	1,354.52
递延所得税资产	99,535.21	83,035.31	133,399.69
其他非流动资产	1,389,376.10	1,322,245.38	1,513.08
非流动资产合计	3,539,770.02	2,918,789.87	1,427,173.60
资产总计	12,930,535.36	11,603,948.45	11,780,008.82
流动负债			
短期借款	54,487.12	96,200.00	103,826.54
应付票据	62,849.63	12,400.00	5,622.92
应付账款	977,040.65	939,289.09	1,108,317.11
预收款项	1,082,752.71	1,547,665.08	2,956,832.50
应付职工薪酬	33,751.20	34,369.28	30,760.19
应交税费	395,982.59	380,698.09	459,570.21
应付利息	13,018.02	8,583.11	12,668.13

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
应付股利	259,536.51	257,039.42	180,894.66
其他应付款	2,856,988.23	1,558,516.06	1,481,076.53
一年内到期的非流动负债	546,952.05	837,196.50	554,324.07
流动负债合计	6,283,358.69	5,671,956.62	6,893,892.85
非流动负债			
长期借款	1,875,381.17	2,387,474.31	1,357,490.16
应付债券	994,979.42	-	248,026.81
递延所得税负债	169,392.23	139,084.55	111,732.45
长期应付款	30,000.00	30,000.00	30,000.00
其他非流动负债	761.00	761.00	-
非流动负债合计	3,070,513.82	2,557,319.86	1,747,249.42
负债合计	9,353,872.52	8,229,276.48	8,641,142.26
所有者权益			
实收资本	706,487.00	671,655.50	636,824.00
资本公积金	1,182.12	242,950.35	223,185.21
其他综合收益	9,083.00	-	-
盈余公积金	65,131.77	62,188.17	94,477.73
未分配利润	1,338,508.33	1,169,566.34	919,473.24
归属于母公司股东权益合计	2,120,392.21	2,146,360.36	1,873,960.18
少数股东权益	1,456,270.63	1,228,311.61	1,264,906.37
所有者权益合计	3,576,662.85	3,374,671.97	3,138,866.55
负债和股东权益总计	12,930,535.36	11,603,948.45	11,780,008.82

2、利润表

单位：万元

	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	2,727,142.67	3,330,264.87	2,365,913.12
减：营业成本	1,981,482.29	2,325,112.34	1,618,262.07
营业税金及附加	205,824.76	246,800.95	187,093.82
销售费用	40,999.72	70,673.35	61,378.07
管理费用	55,509.28	61,461.13	48,891.22
财务费用-净额	-74,674.11	205.55	275.64
资产减值损失	7,961.03	54,328.79	5,509.06
加：公允价值变动收益	41,384.58	45,203.02	81,465.78
投资收益	13,574.24	24,685.00	-5,056.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,069.19	32,560.18	-6,953.75
营业利润	564,998.52	641,570.80	520,912.98
加：营业外收入	2,199.35	4,154.28	5,171.77

	2015 年度	2014 年度	2013 年度
减：营业外支出	1,891.58	2,567.40	5,854.73
其中：非流动资产处置损失	24.54	469.95	11.26
利润总额	565,306.29	643,157.67	520,230.02
减：所得税费用	141,981.83	189,291.15	145,246.14
净利润	423,324.46	453,866.52	374,983.87
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前发生的净损失	35,710.60	119,684.99	-3,000.33
归属母公司股东的净利润	308,363.94	382,999.13	232,551.64
少数股东损益	114,960.52	70,867.39	142,432.24
其他综合收益税后净额	10,025.58	-	-
综合收益总额	433,350.04	453,866.52	374,983.87
其中：归属于母公司股东的综合收益总额	317,446.94	382,999.13	232,551.64
归属少数股东的综合收益总额	115,903.11	70,867.39	142,432.24

3、现金流量表

单位：万元

	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,268,764.18	2,287,526.33	2,995,887.02
收到其他与经营活动有关的现金	95,509.71	212,288.38	272,680.23
经营活动现金流入小计	2,364,273.89	2,499,814.71	3,268,567.26
购买商品、接受劳务支付的现金	-947,000.56	-1,655,425.13	-2,291,318.18
支付给职工以及为职工支付的现金	-107,275.47	-96,452.14	-100,939.66
支付的各项税费	-266,563.62	-276,654.63	-467,419.09
支付其他与经营活动有关的现金	-490,319.33	-256,839.71	-103,818.90
经营活动现金流出小计	-1,811,158.97	-2,285,371.61	-2,963,495.82
经营活动产生的现金流量净额	553,114.92	214,443.10	305,071.43
二、投资活动产生的现金流量			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	392.75	229.43	731.55
处置合营及联营公司收到的现金净额	2,568.80	4,322.21	166.58
处置可供出售金融资产收到的现金	6,639.38	45,521.71	24,016.43
处置交易性金融资产收到的现金净额	56,185.33	78,298.95	-
处置子公司收到的现金净额	70,592.39	-	-
收回委托贷款所收到的现金	2,767,909.13	1,015,249.57	456,750.69
委托贷款投资收益所收到的现金	113,359.58	23,399.26	6,548.15

	2015 年度	2014 年度	2013 年度
关联方资金拆借所收到的现金	5,734,340.95	510,514.00	1,540,545.11
收到可供出售金融资产权益工具的现金股利	940.69	2,929.40	1,731.13
投资活动现金流入小计	8,752,929.00	1,680,464.52	2,030,489.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-48,828.05	-16,749.76	-2,571.54
处置子公司支付的现金净额	-	-55,254.40	-
投资合营及联营公司支付的现金	-105,316.51	-48,095.97	-41,857.33
投资其他长期股权投资支付的现金	-	-	-
投资可供出售金融资产支付的现金	-29,870.76	-106,490.00	-25,000.00
投资交易性金融资产支付的现金	-	-125,417.78	-
关联方资金拆借所支付的现金	-5,895,994.31	-933,433.33	-1,551,450.76
发放委托贷款投资支付的现金	-3,011,473.54	-1,553,539.47	-565,774.50
收购子公司所支付的现金	-83,923.24	-	-
投资活动现金流出小计	-9,175,406.41	-2,838,980.70	-2,186,654.13
投资活动产生的现金流量净额	-422,477.40	-1,158,516.18	-156,164.49
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	56,228.25	2,918.15	80,298.38
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	21,396.75	2,918.15	80,298.38
取得借款收到的现金	4,643,697.30	2,802,731.84	1,073,716.90
筹资活动现金流入小计	4,699,925.55	2,805,649.99	1,154,015.27
偿还债务支付的现金	-3,735,989.58	-1,426,239.12	-1,230,772.76
收购子公司部分股权支付的现金	-50.00	-27,553.00	-19,620.50
返还少数股东出资支付的现金	-	-16,304.37	-
收购子公司所支付的现金	-	-18,281.27	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-499,300.54	-279,881.27	-315,982.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-152,081.02	-56,544.00	-67,062.18
支付其他与筹资活动有关的现金	-19,613.68	-5,885.99	-2,760.26
筹资活动现金流出小计	-4,254,953.80	-1,774,145.02	-1,569,135.76
筹资活动产生的现金流量净额	444,971.75	1,031,504.98	-415,120.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	294.11	1.35	-15.86
五、现金及现金等价物净增加额	575,903.37	87,433.24	-266,229.40
加：期初现金及现金等价物余额	668,714.77	581,281.53	847,510.93
六、期末现金及现金等价物余额	1,244,618.14	668,714.77	581,281.53

(二) 母公司财务报表

1、资产负债表

单位：万元

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
流动资产			
货币资金	1,036,090.78	401,336.77	220,559.67
应收账款	4,322.31	6,122.74	4,564.57
预付款项	1,970.99	880.20	50,262.52
应收股利	1,874.29	1,874.29	-
其他应收款	4,489,413.65	2,781,559.97	4,076,883.94
存货	104,373.56	120,693.84	98,539.05
其他流动资产	31,271.27	26,865.41	32,235.43
流动资产合计	5,669,316.85	3,339,333.22	4,483,045.19
非流动资产			
可供出售金融资产	-	-	25,000.00
长期股权投资	609,606.16	514,619.07	518,737.86
投资性房地产	412,500.00	348,800.00	337,000.00
固定资产	10,504.35	11,208.94	9,946.34
无形资产	1,431.67	1,470.19	1,517.04
递延所得税资产	21,493.15	21,949.20	-
其他非流动资产	2,088,049.54	2,173,547.27	-
非流动资产合计	3,143,584.88	3,071,594.68	892,201.25
资产总计	8,812,901.73	6,410,927.90	5,375,246.43
流动负债			
短期借款	111,722.95	99,456.21	388,233.82
应付票据	1,387.86	-	-
应付账款	23,909.54	44,223.37	72,540.54
预收款项	139,800.08	38,336.60	68,410.02
应付职工薪酬	9,352.47	15,325.35	13,312.70
应交税费	54,149.92	105,916.27	141,679.31
应付利息	11,820.33	7,385.42	14,077.05
应付股利	259,101.73	257,039.25	180,036.97
其他应付款	3,708,160.77	992,750.80	2,915,276.86
一年内到期的非流动负债	212,596.88	346,022.00	69,211.74
流动负债合计	4,532,002.53	1,906,455.28	3,862,779.00
非流动负债			
长期借款	2,238,846.98	3,401,671.20	266,331.02
应付债券	994,979.42	-	248,026.81
递延所得税负债	60,622.20	52,317.27	16,379.81
非流动负债合计	3,294,448.60	3,453,988.47	530,737.63
负债合计	7,826,451.13	5,360,443.75	4,393,516.64
所有者权益			
实收资本	706,487.00	671,655.50	636,824.00
资本公积金	19,992.56	11,815.19	11,815.19
盈余公积金	112,904.58	109,960.98	94,796.72

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
未分配利润	147,066.45	257,052.47	238,293.88
所有者权益合计	986,450.59	1,050,484.15	981,729.80
负债和股东权益总计	8,812,901.72	6,388,978.70	5,375,246.43

2、利润表

单位：万元

	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	39,780.31	128,866.40	54,149.04
减：营业成本	4,886.37	53,538.20	29,858.76
营业税金及附加	-8,657.95	-3,339.61	6,182.89
销售费用	1,891.53	5,303.77	1,821.22
管理费用	26,778.85	34,888.39	20,133.54
财务费用-净额	12,685.64	15,553.77	-711.22
加：公允价值变动收益	22,316.54	13,057.02	38,654.60
投资收益	10,903.48	128,972.66	138,867.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,306.20	255.50	239.05
营业利润	35,415.89	164,951.57	174,386.28
加：营业外收入	139.48	974.01	587.37
减：营业外支出	84.26	294.70	334.00
利润总额	35,471.11	165,630.88	174,639.65
减：所得税费用	6,035.19	13,988.26	11,260.22
净利润	29,435.93	151,642.61	163,379.42
其他综合收益税后净额	8,177.38	-	-
综合收益总额	37,613.30	151,642.61	163,379.42

3、现金流量表

单位：万元

	2015年度	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	144,432.08	98,491.84	70,249.27
收到其他与经营活动有关的现金	144,772.34	39,088.13	9,467,388.03
经营活动现金流入小计	289,204.42	137,579.97	9,537,637.30
购买商品、接受劳务支付的现金	-36,393.81	-30,925.99	-70,481.82
支付给职工以及为职工支付的现金	-24,597.04	-21,639.99	-23,636.14
支付的各项税费	-47,929.71	-31,275.47	-60,384.18
支付其他与经营活动有关的现金	-187,481.72	-43,846.26	-8,349,766.38

	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动现金流出小计	-296,402.28	-127,687.72	-8,504,268.52
经营活动产生的现金流量净额	-7,197.86	9,892.26	1,033,368.79
二、投资活动产生的现金流量			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	36.99	244.56	267.24
处置可供出售金融资产收到的现金	-	30,431.54	7,871.43
收回委托贷款所收到的现金	4,767,389.05	3,535,974.97	1,541,379.49
委托贷款投资收益所收到的现金	164,991.04	103,730.14	63,771.91
收到的其他与投资活动有关的现金	20,744,316.88	1,070,786.17	-
收到子公司分配的股利	9,588.52	129,717.16	140,330.50
处置子公司收到的现金净额	993.99	35,000.00	57.96
投资活动现金流入小计	25,687,316.46	4,905,884.54	1,753,678.54
发放委托贷款投资支付的现金	-4,523,224.14	-4,590,089.41	-2,079,412.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-322.89	-2,282.48	-1,319.86
关联方资金拆借	-20,055,707.23	-2,830,584.04	-
投资支付的现金	-	-	-25,000.00
成立子公司及投资其他营业单位支付的现金净额	-7,480.00	-36,200.00	-321,055.55
投资活动现金流出小计	-24,586,734.26	-7,459,155.93	-2,426,787.78
投资活动产生的现金流量净额	1,100,582.20	-2,553,271.38	-673,109.25
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	34,831.50	-	170,000.00
取得借款收到的现金	5,081,794.19	4,858,056.12	768,430.69
筹资活动现金流入小计	5,116,625.69	4,858,056.12	938,430.69
偿还债务支付的现金	-5,380,873.48	-1,990,705.29	-1,294,663.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-178,001.80	-127,702.50	-224,841.04
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-1,833.24	-
筹资活动现金流出小计	-5,558,875.27	-2,120,241.02	-1,519,504.79
筹资活动产生的现金流量净额	-442,249.58	2,737,815.10	-581,074.10
四、现金及现金等价物净增加额	651,134.76	194,435.97	-220,814.56
加：期初现金及现金等价物余额	373,958.50	179,522.53	400,337.08
五、期末现金及现金等价物余额	1,025,093.26	373,958.50	179,522.53

第五节 募集资金运用

一、本期债券募集资金数额及使用计划

本期债券基础发行规模 30 亿元，可超额配售不超过 10 亿元，其中 13.13 亿元用于偿还借款，其余用于补充流动资金。

根据自身经营状况及债务情况，本公司拟偿还的借款明细如下：

单位：万元

序号	借款人	贷款机构	贷款金额	到期时间	贷款性质
1	中山博信房地产开发有限公司	中国银行	20,230	2018/01/19	开发贷
2	中山远恒房地产开发有限公司	中国银行	12,150	2017/10/26	开发贷
3	中山远恒房地产开发有限公司	西藏信托有限公司	30,000	2017/05/27	开发贷
4	中山大信彩虹家园房地产开发有限公司	平安银行	26,979	2018/01/26	开发贷
5	中山远恒房地产开发有限公司	工商银行	3,000	2018/05/15	开发贷
6	杭州雨润华府房地产有限公司	恒丰银行	38,900	2016/11/25	开发贷
	合计		131,259		

二、募集资金专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

三、募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）对本公司负债结构的影响

本期债券发行不超过 40 亿元，发行完成且募集资金运用后，公司非流动负债占总负债的比例将由 2015 年 12 月 31 日的 32.83% 增加至 35.11%（合并口径）。公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

（二）对本公司财务成本的影响

本次发行固定利率的公司债券，发行人将以部分募集资金置换部分利率较高的债务，从而能够降低财务成本。

（三）对本公司短期偿债能力的影响

本期债券发行不超过 40 亿元，完成且募集资金运用后，公司合并口径的流动比率及速动比率将分别由 2015 年 12 月 31 日的 1.49 及 0.85 提升至 1.55 及 0.90。发行人流动比率和速动比率均有所改善，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

（四）对本公司现金流的影响

近年来，公司业务由传统的物业开发转变为“住宅开发+不动产投资经营+房地产金融+客户服务业”的多元业务格局，公司内部对资金的需求量也不断加大。另一方面，公司主要投资项目的投资回收期较长，现金周转速度较慢。本次发行部分募集资金将用于补充公司流动资金，这有助于加快公司内部资金周转，保证主要投资项目的正常营运。

综上，本次募集资金用于补充流动资金，可有效优化公司债务结构，提高公司短期偿债能力，降低公司财务风险和财务成本，并为公司业务发展提供营运资金支持，进而提高公司盈利能力。

第六节 备查文件

一、备查文件

- (一) 发行人最近三年的财务报告和审计报告；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 资信评级报告；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 中国证监会核准本次发行的文件。

二、查阅地点

在本次债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本次债券募集说明书摘要及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本次债券募集说明书及摘要。

（本页无正文，为《远洋地产有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）



2016 年 5 月 12 日