



远洋控股集团（中国）有限公司

SINO-OCEAN HOLDING GROUP (CHINA) 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）

2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）

（第二期）

募集说明书摘要

发行人	远洋控股集团（中国）有限公司
本次债券注册金额	不超过人民币92亿元（含92亿元）
本期发行金额	不超过人民币19.5亿元（含19.5亿元）
增信情况	无增信
主承销商	国信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
债券受托管理人	国信证券股份有限公司
评级机构名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行人主体/债项信用评级	AAA/AAA

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：



（住所：广东省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）

联席主承销商（排名不分先后）



（住所：北京市朝阳区建国门外大街1号  
国贸大厦2座27层及28层）



（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

签署日期：2021年9月7日

## 声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

# 目 录

<b>第一节 发行概况 .....</b>	<b>7</b>
一、本期债券的基本发行条款.....	7
二、本次/期债券的特殊发行条款 .....	9
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	11
<b>第二节 发行人信用状况 .....</b>	<b>13</b>
一、发行人及本次债券的信用评级情况.....	13
二、发行人其他信用情况.....	14
<b>第三节 募集资金运用 .....</b>	<b>18</b>
一、本次债券的募集资金规模.....	18
二、本期债券募集资金使用计划.....	18
三、募集资金的现金管理.....	19
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	19
五、本次债券募集资金专项账户管理安排.....	19
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	20
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	20
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	20
<b>第四节 发行人基本情况 .....</b>	<b>23</b>
一、发行人基本情况.....	23
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	24
三、发行人的股权结构.....	26
四、发行人的重要权益投资情况.....	27
五、发行人的治理结构等情况.....	31
六、发行人的董监高情况.....	35
七、发行人主营业务情况.....	38
八、公司所处行业基本情况.....	47
九、公司的竞争优势及发展战略.....	56
十、公司及公司董事、监事、高级管理人员最近三年及一期违法违规情况.....	60
十三、报告期内发行人新增土储情况.....	62
十四、最近三年及一期是否存在被媒体质疑的重大事项.....	66
<b>第五节 发行人主要财务情况 .....</b>	<b>67</b>
一、发行人财务报告总体情况.....	67
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	75
三、发行人财务状况分析.....	83
<b>第六节 备查文件 .....</b>	<b>129</b>
一、备查文件.....	129
二、备查文件查阅方式.....	129

## 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、远洋集团（中国）	指	远洋控股集团（中国）有限公司，曾用名远洋地产有限公司
远洋集团、控股股东、远洋集团控股、最终母公司	指	远洋集团控股有限公司（3377.HK）
同系子公司	指	远洋集团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
中国人寿	指	中国人寿保险股份有限公司
大家人寿	指	大家人寿保险股份有限公司
本期债券、本期公司债券	指	经发行人董事会于 2020 年 4 月 22 日作出的 2020 年第 005 号董事会决议和发行人全体股东于 2020 年 4 月 28 日作出的 2020 年第 013 号股东决议通过，并经证监会“证监许可[2020]1522 号”文注册，在境内分期公开发行的本金总额不超过 92 亿元人民币的公司债券
本期债券	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）
本期发行	指	本期债券的公开发行
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期债券而制作的《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）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《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）募集说明书摘要》
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）发行公告》
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
《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《远洋控股集团（中国）有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）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《远洋控股集团（中国）有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）之受托管理协议》及其变更和补充

主承销商	指	国信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
牵头主承销商、债券受托管理人、受托管理人、国信证券	指	国信证券股份有限公司
联席主承销商	指	中国国际金融股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本期发行组织的承销团
中诚信、评级机构、资信评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
律师	指	北京市柯杰律师事务所
会计师	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
簿记建档	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
国务院	指	中华人民共和国国务院
国资委、国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
发改委、国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
公司法、《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2013年修订）
证券法、《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
管理办法、《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
上市规则	指	《上海证券交易所公司债券上市规则》
专业投资者	指	相关法律法规规定的专业投资者
公司章程、《公司章程》	指	《远洋控股集团（中国）有限公司章程》
企业会计准则、《企业会计准则》	指	财政部于2006年2月15日颁布并自2007年1月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》（2009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	远洋控股集团（中国）有限公司股东会
董事会	指	远洋控股集团（中国）有限公司董事会
监事	指	远洋控股集团（中国）有限公司监事
近三年及一期	指	2018年、2019年、2020年及2021年上半年
报告期、报告期内	指	(i)2018年1月1日；或(ii) 发行人控制并表发行人下属公司之日（(i)、(ii)两者以较晚日期为准）至2021

		年6月30日
报告期各期末	指	2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30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）
交易日	指	中国证券经营机构的正常营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）
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
银监会	指	中国银行业监督管理委员会（已撤销）
一线城市	指	北京、上海、广州、深圳
新一线城市	指	成都、杭州、重庆、武汉、苏州、西安、天津、南京、郑州、长沙、沈阳、青岛、宁波、东莞、无锡
二线城市	指	昆明、大连、厦门、合肥、佛山、福州、哈尔滨、济南、温州、长春、石家庄、常州、泉州、南宁、贵阳、南昌、南通、金华、徐州、太原、嘉兴、烟台、惠州、保定、台州、中山、绍兴、乌鲁木齐、潍坊、兰州
三线城市	指	除一线城市、新一线城市、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、本期债券的基本发行条款

（一）发行全称：远洋控股集团（中国）有限公司。

（二）债券全称：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），本期债券分两个品种，其中品种一债券全称为“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）”，品种二债券全称为“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）（品种二）”。

（三）注册文件：发行人于 2020 年 7 月 17 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意远洋控股集团（中国）有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2020]1522 号），注册规模为不超过人民币 92 亿元（含 92 亿元）

（四）发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 92 亿元（含 92 亿元），分期发行，本期为第二期发行，本期债券发行规模为不超过人民币 19.5 亿元（含 19.5 亿元）。发行规模引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制。

（五）债券期限：本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为 5 年期，设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人；品种二为 7 年期，设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，初始债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

本期债券设置票面利率调整选择权，其中品种一发行人有权在存续期的第 3 年末决定是否调整后续计息期间的票面利率，品种二发行人有权在存续期的第 5 年末决定是否调整后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、

本期债券的特殊发行条款”。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 9 月 27 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 27 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）；若投资者在存续期第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 9 月 27 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）。

本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 9 月 27 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）；若投资者在存续期第 5 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 27 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）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登



记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：

本期债券品种一的兑付日为 2026 年 9 月 27 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）；若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2024 年 9 月 27 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 2028 年 9 月 27 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）；若投资者在第 5 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年 9 月 27 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）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的品种一信用等级为 AAA，品种二信用等级为 AAA。

具体信用评级情况详见“第二节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后将用于偿还公司债券。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

## 二、本次/期债券的特殊发行条款

### （一）票面利率调整选择权<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 指同类型的票面利率之间的调整，而不包括固定与浮动利率之间的调整。发行人如需要在固定与浮动利率之间调整的，根据持有人会议规则的约定进行。

1. 发行人有权在本期债券品种一存续期的第三年末调整本期债券后续计息期间的票面利率；有权在本期债券品种二存续期的第五年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2. 发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3. 发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

本期债券投资者享有回售选择权，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4. 发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

## （二）投资者回售选择权

1. 债券持有人有权在本期债券品种一存续期的第三年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人；有权在本期债券品种二存续期的第五年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2. 为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于\_\_3\_\_个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券

回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3.为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4.为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前\_\_\_3\_\_\_个交易日，或者新增回售登记期起始日前\_\_\_3\_\_\_个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告<sup>1</sup>，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为1个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

### 三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

#### （一）本期债券发行时间安排

- 1.发行公告日：2021年9月22日。
- 2.发行首日：2021年9月24日。
- 3.发行期限：2021年9月24日至2021年9月27日。

#### （二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公

<sup>1</sup> 紧急情况下，可以短于该约定，视个案具体情况决定。

司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

### （三）本期债券上市交易安排

- 1.上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2.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。
- 3.本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

### （四）本期债券簿记建档、缴款

相关安排详见本期债券“发行公告”。

## 第二节 发行人信用状况

### 一、发行人及本次债券的信用评级情况

#### （一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司评级公司评定，根据《2021 年度远洋控股集团（中国）有限公司主体评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；根据《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）信用评级报告》，本次债券品种一信用等级为 AAA，品种二信用等级为 AAA。

发行人主体信用等级 AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为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 AAA，该债券信用等级代表的涵义为本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

##### 1、房地产行业政策。

在“房住不炒”行业政策的基调下，房地产市场持续处于较为严格的监管环境之中。在房地产金融监管力度持续强化的背景下，偏紧的信贷环境或将对房地产企业资金平衡带来一定挑战。

##### 2、合联营项目。

近年来公司合营企业及项目明显增多，其他应收款及其他应付款保持在较高水平，非并表项目的经营情况将对公司信用质量产生影响。

##### 3、盈利水平下滑。

近年来公司毛利率出现较为明显下降，其利润情况对投资收益依赖较大，整体盈利情况有待改善。

### （三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AAA，未发生变动。

### （四）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次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次债券偿债保障情况等因素，以对本次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，中诚信将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）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、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 720 亿元，已使用额度 124 亿元，尚未使用的授信额度为 596 亿元。

序号	授信机构	授信额度	已提用	未使用
----	------	------	-----	-----

1	中信银行	400	64	336
2	交通银行	100	11	89
3	北京银行	25	10	15
4	光大银行	60	14	46
5	渤海银行	35	8	27
6	浙商银行	100	17	83
合计	-	720	124	596

另外，本公司可共享母公司远洋集团的授信额度，同期末，远洋集团尚未使用的授信额度为 2,424 亿元。

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录<sup>1</sup>及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1.报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 14 只，共计 230.71 亿元，累计偿还债券 64.60 亿元。

2.截至 2021 年 8 月 31 日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 287.58 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	15 远洋 02	远洋控股集团	2015-8-21	2020-8-21	2022-8-21	5+2	15	4.15	15

<sup>1</sup> 债务违约包括但不限于公司债券、债务融资工具或其他债务违约（含银行贷款违约）或延期支付本息等债务违约情况。

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
2	15 远洋 03	(中国) 有限公司	2015-8-21	-	2024-8-21	10	15	5.00	15
3	15 远洋 04		2015-10-21	2018-10-21	2021-10-21	3+3	20	5.15	19.5
4	15 远洋 05		2015-10-21	-	2024-10-21	10	30	4.76	30
5	17 远洋 01		2017-11-21	2020-11-21	2022-11-21	3+2	10	4.29	10
6	18 远洋 01		2018-8-2	2021-8-2	2023-8-2	3+2	20	4.70	20
7	19 远洋 01		2019-3-20	2022-3-20	2024-3-20	3+2	17	4.06	17
8	19 远洋 01		2019-3-20	2024-3-20	2026-3-20	5+2	12	4.59	12
9	21 远洋 01		2021-5-12	2024-5-12	2026-5-12	3+2	26	4.20	26
公司债券小计							165		164.5
10	20 远洋 控股 PPN001	远洋控 股集团 (中国) 有限公司	2020-4-21	-	2023-4-21	3	20	3.35	20
11	21 远洋 控股 PPN001		2021-1-21	-	2024-1-21	3	30	4.60	30
12	21 远洋 控股 PPN002		2021-2-26	-	2023-2-26	2	30	4.30	30
13	21 远洋 控股 ABN001 优先		2021-7-6	-	2039-5-30	17.9	32	4.19	32
14	21 远洋 控股 ABN001 次		2021-7-6	-	2039-5-30	17.9	0.01	/	0.01
债务融资工具小计							112.01		112.01
15	19 远洋 控股 ZR001	远洋控 股集团 (中国) 有限公司	2019-11-1	-	2021-11-1	2	1.18	6.00	1.18
16	20 远洋 控股		2020-2-19	-	2022-2-19	2	4.99	5.70	4.99



序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
	ZR001								
17	20 远洋控股 ZR002		2020-7-23	-	2022-7-23	2	4.90	5.20	4.90
其他							11.07		11.07
合计							<b>288.08</b>		<b>287.58</b>

3.截至 2021 年 8 月 31 日，发行人不存在存续可续期债。

4.截至 2021 年 8 月 31 日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	远洋控股集团（中国）有限公司	公司债券	上交所	2020-7-17	92	26	66
2	远洋控股集团（中国）有限公司	定向工具	交易商协会	2020-4-8	100	80	20
合计		-	-	-	<b>192</b>	<b>106</b>	<b>86</b>

#### （四）其他影响资信情况的重大事项

无。

### 第三节 募集资金运用

#### 一、本次债券的募集资金规模

经发行人董事会及股东会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]1522号），本次债券注册总额不超过92亿元，采取分期发行。本期债券发行金额不超过19.5亿元（含19.5亿元）。

#### 二、本期债券募集资金使用计划

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券。根据本次债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还公司债券的具体金额。

本次债券募集资金扣除发行费用后将全部用于偿还公司债券，具体如下：

单位：万元

序号	借款人	债券简称	债券金额	拟使用募集资金金额	起息日期	下一行权日	到期日	贷款性质
1	远洋控股集团（中国）有限公司	15 远洋01	152,500	50,000	2015.8.19	2020.8.19	2020.8.19	一般公司债
2	远洋控股集团（中国）有限公司	15 远洋02	150,000	6,940	2015.8.19	2020.8.19	2022.8.19	一般公司债
3	远洋控股集团（中国）有限公司	17 远洋01	100,000	100,000	2017.11.21	2020.11.21	2022.11.21	一般公司债
4	远洋控股集团（中国）有限公司	16 远洋01	345,560	345,560	2016.5.19	2021.5.19	2021.5.19	一般公司债
5	远洋控股集团（中国）有限公司	18 远洋01	200,000	52,500	2018.8.2	2021.8.2	2023.8.2	一般公司债
6	远洋控股集团（中国）有限公司	15 远洋04	195,000	195,000	2015.10.19	2021.10.19	2021.10.19	一般公司债
7	远洋控股集团（中国）有限公司	19 远洋01	170,000	170,000	2019.3.20	2022.3.20	2024.3.20	一般公司债
合计			<b>1,313,060</b>	<b>920,000</b>				

本期公司债券发行规模为不超过人民币19.50亿元（含19.50亿元），募集资金扣除发行费用后将全部用于偿还公司债券，具体如下：

单位：万元

序号	借款人	债券简称	债券金额	拟使用募集资金金额	起息日期	到期日	贷款性质
1	远洋控股集团（中国）有限公司	15 远洋 04	195,000	195,000	2016.10.19	2021.10.19	一般公司债
合计			<b>195,000</b>	<b>195,000</b>			

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债券的具体金额。

在公司债券偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本期公司债券募集资金使用计划调整的申请应经正式内部程序提交，设置至少两级审批，最后经董事会或董事会授权人士批准。发行人调整用于补充流动资金和偿还债务的具体金额，或者将用于募投项目的闲置资金用于补充流动资金的，调整金额在募集资金总额的 20% 或 40,000 万以下的，应履行内部程序并及时进行临时信息披露。调整金额高于募集资金总额的 20% 或 40,000 万，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应履行《远洋控股集团（中国）有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）持有人会议规则》所述内部程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

### 五、本次债券募集资金专项账户管理安排

发行人将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，专项用于本期公司债

券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （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 2021 年 6 月 30 日的 27.54% 增加至 28.72%（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

本期发行固定利率的公司债券，发行人将用本期债券募集资金偿还发行人存续的公司债券。本期置换不增加公司总体负债规模，对公司财务成本无显著影响。

### （三）对本公司短期偿债能力的影响

本期债券发行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分别为 1.45 和 0.75，较 2021 年 6 月 30 日的 1.44 和 0.74 有所提高。本期发行有助于提高公司短期偿债能力。

综上，本期募集资金用于偿还公司债券，缓解公司偿债压力，不会影响公司短期偿债能力，不会给公司财务成本带来显著影响。

## 七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

本公司承诺将在《募集说明书》规定的资金用途范围内使用募集资金，且保证资金不进入证券、期货市场等国家规定禁入领域，不用于购买土地，不转借他人。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行公司债券情况如下表所示。

单位：亿元

债券名称	债券类型	发行日期	发行金额	余额	兑付金额	利率（当期）	期限	是否存在本息延期兑付或逾期的情况	募集资金使用情况
远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种一）	公司债券	2015 年 8 月 21 日	20	0.00	20	4.90 %	5 年（3+2）	否	本期债券募集资金中，74.60 亿元用于偿还发行人各类借款，剩余 25.40 亿元用于补充流动资金，截至目前已全部使用完毕。
远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种二）	公司债券	2015 年 8 月 21 日	15	15	0.00	4.15 %	7 年（5+2）	否	
远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种三）	公司债券	2015 年 8 月 21 日	15	15	0.00	5.00 %	10 年	否	
远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种一）	公司债券	2015 年 10 月 21 日	20	19.50	0.50	5.15 %	6 年（3+3）	否	
远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种二）	公司债券	2015 年 10 月 21 日	30	30	0.00	4.76 %	10 年	否	
远洋地产有限公司 2016 年公司债券（第一期）	公司债券	2016 年 5 月 23 日	40	0.00	40	4.15 %	5 年（3+2）	否	本期债券募集资金中，13.13 亿元用于偿还发行人各类借款，剩余 26.87 亿元用于补充流动资金，截至目前已全部使用完毕。
远洋地产有限公司 2017 年公司债券（第一期）	公司债券	2017 年 11 月 21 日	10	10	0.00	4.29 %	5 年（3+2）	否	本期债券募集资金全部偿还发行人各类借款，截至目前已全部使用完毕。
远洋地产有限公司 2018 年公司债券（第一期）	公司债券	2018 年 8 月 2 日	20	20	0.00	4.70 %	5 年（3+2）	否	本期债券募集资金中，4.75 亿元用于偿还“15 远洋 01”回售部

债券名称	债券类型	发行日期	发行金额	余额	兑付金额	利率（当期）	期限	是否存在本息延期兑付或逾期的情况	募集资金使用情况
									分本金、0.5 亿元用于偿还“15 远洋 04”回收部分本金，14.75 亿元用于偿还公司各类借款，截至目前已全部使用完毕。
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）	公司债券	2019 年 3 月 20 日	17.00	17.00	0.00	4.06 %	5 年（3+2）	否	本期债券募集资金全部用于偿还“16 远洋 01”债券本息，截至目前已全部使用完毕。
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）	公司债券	2019 年 3 月 20 日	12.00	12.00	0.00	4.59 %	7 年（5+2）	否	本期债券募集资金全部用于偿还“16 远洋 01”债券本息，截至目前已全部使用完毕。
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）	公司债券	2021 年 5 月 12 日	26.00	26.00	0.00	4.20 %	5 年（3+2）	否	本期债券募集资金全部用于偿还公司债券，截至目前已全部使用完毕。
<b>合计</b>			<b>225.00</b>	<b>164.50</b>	<b>60.50</b>				

报告期内，公司前述已发行的公司债券均按时偿付本息，未出现违约或延迟支付本息的情形。募集资金的使用、划转根据公司《财务管理制度》规定的决策流程进行审批，履行了内部审批手续。发行人已设立了募集资金和偿债资金专项账户用于募集资金的接受、储存、划转，债券的付息兑付均通过募集资金专项账户完成，募集资金专项账户运转正常。

另外，本公司可共享母公司远洋集团的授信额度，同期末，远洋集团尚未使用的授信额度为 2,424 亿元。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	远洋控股集团（中国）有限公司
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
设立（工商注册）日期	1993年6月12日
统一社会信用代码	91110000625904608L
住所（注册地）	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
所属行业	《上市公司行业分类指引》：K70房地产业
经营范围	投资管理；资产管理；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，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）
电话及传真号码	010-5929 9798
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	朱晓星，公司董事、投融业务中心总经理 电话：（010）59299798；传真：（010）59299694

信息披露事务联络人	张书峰
-----------	-----

## 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

### （一）发行人设立情况

远洋控股集团（中国）有限公司设立于 1993 年 6 月 12 日，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）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1993-6-12	设立发行	发行人前身为中远房地产开发公司，由中国远洋运输（集团）总公司（原名中国远洋运输总公司）全资设立的全民所有制企业，注册资本为人民币 10,000 万元。
2	2001-1-29	改制、增资	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%。
3	2003-4-28	改制、增资	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。
4	2006 年	改制、股权变更	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。
5	2006-12	增资	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。
6	2007 年	增资	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 38 亿元。
7	2008-3	增资、股权变更	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。
8	2009-5-25	股权变更	经公司 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。
9	2010-4-19	增资	经公司 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。
10	2010-9-29	增资	经公司 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。
11	2014-2-13	增资	经公司 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。
11	2014-9-24	增资	经公司 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。

12	2015-4-30	资产重组	控股股东远洋集团完成将9个项目注入发行人的资产重组，重组方式是本公司
13	2018-8	名称变更	经公司 2018 第 014 号股东会审议通过，本公司股东同意将公司名称由“远洋地产有限公司”变更为“远洋控股集团（中国）有限公司”，2018 年 8 月 14 日，公司向北京市工商行政管理局完成工商变更登记，并已取得换发后的营业执照。

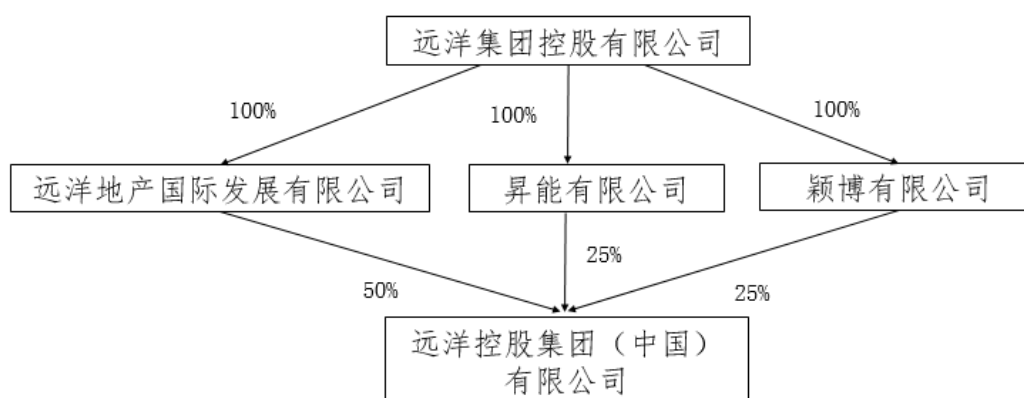
### （三）重大资产重组情况

报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、发行人的股权结构

### （一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



### （二）控股股东基本情况

发行人控股股东的具体情况如下：

法人名称：远洋集团控股有限公司

成立日期：2007 年 3 月 12 日

营业执照注册号：1114599

公司类型：香港上市公司，股票代码 HK3377。

资产规模：截至 2021 年 6 月 30 日末，总资产 2,665.99 亿元，净资产 710.41 亿元。

主要业务：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。

本公司控股股东远洋集团通过全资子公司间接持有本公司 100%股权，最近三年，本公司控股股东不存在重大违法违规及受处罚的情况，未被有权机关调查或采取强制措施，不存在债务违约等严重失信行为。发行人控股股东可支配的发行人股权不存在高比例质押、冻结或发生诉讼仲裁等事项。

### （三）实际控制人情况

截至 2021 年 6 月 30 日，远洋集团控股有限公司的股权情况为：中国人寿保险股份有限公司持有 2,253,459,151 股，占其已发行股本的 29.59%，为第一大股东；大家人寿保险股份有限公司通过直接及间接方式持有 2,252,646,115 股，占其已发行股本的 29.58%，为第二大股东；剩余 40.83%的股份为公众投资者持有。

从股权比例看，中国人寿拥有远洋集团控股有限公司的持股占比 29.59%，不符合《上市公司收购管理办法》第八十四条第一、二款中认定实际控制的规定。

从董事会构架上，远洋集团的董事会共计十二人，其中执行董事三人、非执行董事四人、独立非执行董事五人。截至目前，中国人寿可提名并任命两名非执行董事，即不能选任半数以上董事会成员，不符合《上市公司收购管理办法》第八十四条第三款中认定实际控制的规定；中国人寿不能控制董事会，也不能影响股东会决议，因此，不符合《上市公司收购管理办法》第八十四条第四款中认定实际控制的规定。发行人不存在实际控制人。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）主要子公司情况

截至最近一年末，发行人主要控股子公司情况如下：

主要子公司具体情况									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在增减等重大变动
1	远洋国际建设有限公司	建筑工程	100.00%	180.35	168.6	11.75	26.92	0.94	与 2020 年同期相比，收入下降超过 30%

单位：亿元

主要子公司具体情况									
									单位：亿元
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在增减等重大变动
2	北京骏德置业有限公司	投资控股	100.00%	144.37	118.84	25.53	0.02	-1.87	否
3	北京乾远置业有限公司	投资控股	100.00%	127.62	110.99	16.63	0	0.42	否
4	北京远东新地置业有限公司	投资控股	100.00%	124.89	105.45	19.44	0	0.07	否
5	北京远坤房地产开发有限公司	投资控股	100.00%	120.72	103.23	17.5	0	0.58	与 2020 年同期相比，利润增长超过 30%
6	北京颖煜企业管理咨询有限公司	投资控股	100.00%	97.91	97.38	0.53	0	0.52	否
7	武汉元慧置业有限公司	物业开发	70.00%	95.88	86.37	9.51	0.61	0.59	否
8	深圳市天恒创兴实业有限公司	物业开发	38.25%	93.04	92.43	0.61	0	-0.02	否
9	北京市天麟房地产开发有限公司	投资控股	100.00%	64.08	49.52	14.56	0	0	否
10	天津城投滨海房地产经营有限公司	物业开发	64.28%	63.73	42.7	21.03	2.31	0.38	与 2020 年同期相比，利润增长超过 30%
11	北京东隆房地产开发有限公司	物业开发	25.72%	53.68	41.31	12.37	0	0	否
12	远洋养老运营管理有限公司	养老运营	100.00%	52.53	50.53	2	0.29	-0.2	否
13	深圳市金枫房地产开发有限公司	物业开发	60.00%	47.25	46.91	0.34	0	-0.07	否
14	北京楹盛企业管理有限公司	投资控股	100.00%	46.69	47.33	-0.65	0	-0.58	否
15	北京天江通睿置业有限公司	物业开发	30.07%	44.11	10.3	33.81	0	0	否

上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动，具体情况或原因为：

- 1、远洋国际建设有限公司与 2020 年同期相比，收入下降超过 30%，主要系同期

工程款结算下降所致。

2、北京远坤房地产开发有限公司、天津城投滨海房地产经营有限公司与 2020 年相比，利润增长超过 30%，主要系该公司及其子公司项目结转收入及利润所致。

报告期内，存在 20 家发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，主要原因是：发行人对上述持股比例较低的子公司持有的表决权均超过 50%，符合纳入合并报表范围的条件。

序号	企业名称	注册地	主营业务	持股比例	持有表决权
1	天津市远滨房地产开发有限公司	中国	物业开发	37.50%	60.00%
2	大连广宇置业有限公司	中国	物业开发	42.00%	100.00%
3	大连明远置业有限公司	中国	物业开发	49.00%	80.00%
4	大连正乾置业有限公司	中国	物业开发	49.00%	80.00%
5	迅荣创富有限公司	香港	投资管理	30.00%	67.00%
6	远洋地产（中山）开发有限公司	中国	物业开发	33.50%	100.00%
7	万祥置业（沈阳）有限公司	中国	物业开发	32.00%	100.00%
8	辽宁万祥置业有限公司	中国	物业开发	32.00%	100.00%
9	青岛远豪置业有限公司	中国	物业开发	39.00%	100.00%
10	青岛远景置业有限公司	中国	物业开发	39.00%	100.00%
11	大连源丰置业有限公司	中国	物业开发	36.00%	80.00%
12	大连世甲置业有限公司	中国	物业开发	33.21%	80.00%
13	大连汇洋置业有限公司	中国	物业开发	30.00%	100.00%
14	大连云泰置业有限公司	中国	物业开发	30.00%	100.00%
15	大连永图置业有限公司	中国	物业开发	30.00%	100.00%
16	大连至远置业有限公司	中国	物业开发	30.00%	100.00%
17	台州璟仑置业有限公司	中国	物业开发	40.00%	60.00%
18	上海揽海房地产开发有限公司	中国	物业开发	41.03%	71.00%
19	苏州奥远房地产开发有限公司	中国	物业开发	34.00%	60.00%
20	杭州宸远招盛置业有限公司	中国	物业开发	50.00%	60.00%

## （二）参股公司情况

截至最近一年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业共 14 家：

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况

单位：亿元、%

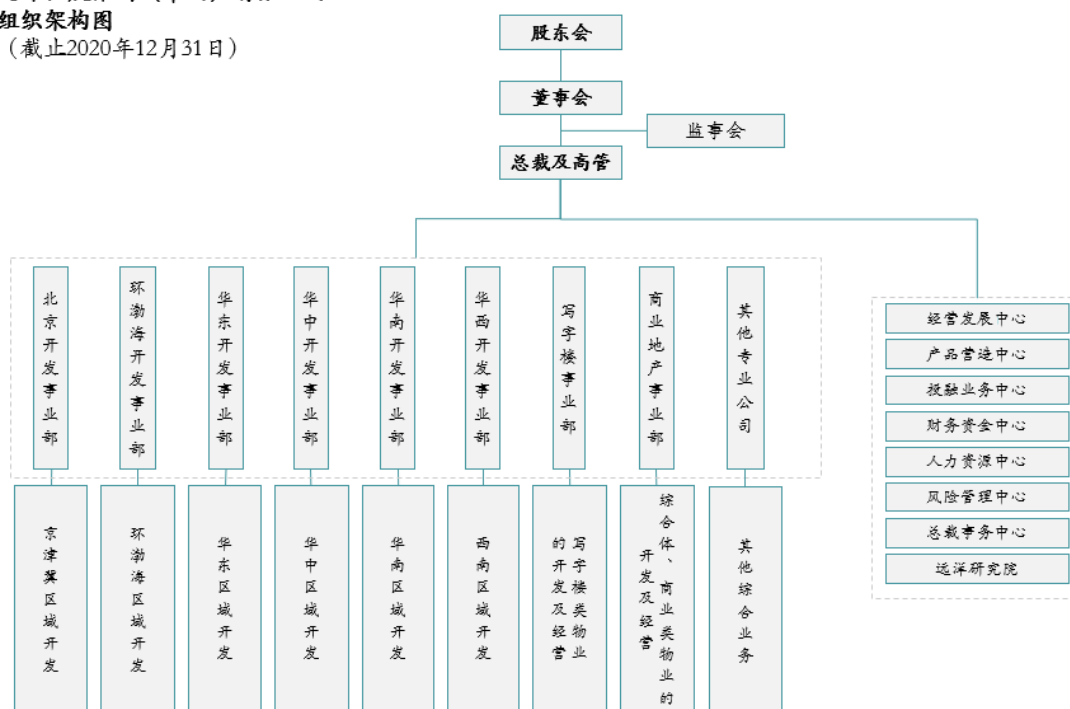
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	北京创远亦程置业有限公司	物业开发	50%	75.94	75.99	-0.05	58.51	2.91	否
2	北京谊诚置业有限公司	物业开发	21%	110.57	111.51	-0.93	28.90	1.59	否
3	天津市亿嘉合置业有限公司	物业开发	51%	161.12	155.08	6.05	26.68	2.97	否
4	北京远创兴茂置业有限公司	物业开发	40%	69.10	74.22	-5.12	23.08	-1.48	否
5	苏州里嘉房地产开发有限公司	物业开发	30%	28.07	28.33	-0.26	12.03	1.22	否
6	河南优居房地产开发有限公司	物业开发	26%	5.36	4.73	0.63	8.22	1.17	否
7	来安县远锦房地产开发有限公司	物业开发	30%	8.74	2.59	6.15	6.50	-0.95	否
8	北京远和置业有限公司	物业开发	25%	24.44	20.15	4.29	6.33	-1.91	否
9	建设综合勘察研究设计院有限公司	建筑设计	35%	10.33	7.56	2.77	5.83	0.20	否
10	中山市远闻房地产开发有限公司	物业开发	51%	17.48	17.90	-0.42	4.48	-0.24	否
11	长春王府井远洋商业投资有限公司	商业运营	40%	7.11	8.28	-1.17	3.08	-0.19	否
12	北京麟联置业有限公司	投资控股	50%	69.13	24.22	44.92	2.64	0.32	否
13	中山市远晟房地产开发有限公司	物业开发	45%	1.87	2.37	-0.51	2.54	-0.37	否
14	北京远创置业有限公司	物业开发	51%	33.69	35.04	-1.36	2.43	-0.97	否

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：

远洋控股集团（中国）有限公司  
组织架构图  
(截止2020年12月31日)



公司已经按照《公司法》等法律法规的相关要求，设立了包括股东会、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、股东会

依据《公司章程》，公司设立股东会，股东会负责决定公司的经营方针和投资计划，选举和更换非职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬，审议批准董事会、监事会的报告，审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案，审议批准公司的利润分配方案和弥补的方案，对公司增加或者减少注册资本作出决议，对发行公司债券作出决议，对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出，修改公司章程等。近三年，公司股东会按照《公司法》、《公司章程》、《股东会议事规则》的规定运作。

#### 2、董事会

依据《公司章程》，公司设立董事会，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。

### **3、监事会**

依据《公司章程》，公司设立监事会，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。

### **4、主要业务和职能部门**

公司主要业务部门包括：六个开发事业部，主要负责各区域的住宅项目开发；写字楼事业部，主要负责写字楼类物业的开发及经营；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；并设立各专业公司，主要负责其他专业类综合服务；另设经营发展中心、产品营造中心、投融资业务中心、财务资金中心、人力资源中心、风险管理中心和总裁事务中心七个职能中心和远洋研究院，各司其职，协助高级管理层的日常经营管理工作。

## **（二）内部管理制度**

### **1、财务管理制度**

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。

### **2、关联交易管理制度**



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。

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。

公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

（一）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（二）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

（三）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（四）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

（五）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可

以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

### 3、对外投资决策制度

公司投融业务中心根据宏观环境、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，公司投融业务中心会同财务资金中心等职能部门，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，由投融业务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进行审议，并对项目的投产后评估报告进行审议。

### 4、资金管理制度

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。

### 5、信息披露管理制度

公司负责信息披露事务的管理部门为投融业务中心，负责公司信息披露事务管理，准备和草拟信息披露文件，保证公司信息披露程序符合相关法律规定的有关规则和要求；牵头组织并起草、制定公司定期报告和临时报告；拟订并及时修订公司信息披露内部制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供公司已披露信息的备查文件，保证公司信息披露的及时性、准确性、完整性；保持与有关中介机构的联络，在公司需要披露财务或其他信息时，应提前做出安排；完成信息披露申请及发布；收集公司及各控股子公司发生的“重大事项”，并按相关规定进行汇报及披露。

## （三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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集团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。由于公司为远洋集团境内的主要经营平台，因此也承担了远洋集团下属子公司之间资金调度和结算的职能。

#### （四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

### 六、发行人的董监高情况

#### （一）公司董事、监事、高级管理人员基本情况

截至报告期末，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他
李明	董事长、总经理	2018-2021	是	否	在远洋集团控股有限公司兼职
王洪辉	董事、执行总裁	2018-2021	是	否	在远洋集团控股有限公司、远洋资本有限公司兼职
崔洪杰	董事、执行总裁	2020-2023	是	否	在远洋集团控股有限公司兼职
万乐	董事	2020-2023	是	否	/
朱晓星	董事	2018-2021	是	否	/
赵崑	监事会主席	2018-2021	是	否	/
陆地	职工监事	2020-2023	是	否	/
姜南	职工监事	2018-2021	是	否	/

截至本募集说明书签署日，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

截至本募集说明书签署日，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，本公司董事长、党委书记。李先生 1963 年出生，1997 年 7 月加入本公司，现担任公司总经理，李先生亦兼任本公司多家附属公司及项目公司的主席、法定代表人、董事或总经理。李先生在企业管治、物业开发及投资、上市公司管理等方面拥有丰富经验。李先生 1985 年毕业于吉林工业大学（现“吉林大学”），获工学学士学位；1996 年毕业于中国社会科学院研究生院；1998 年毕业于中欧国际工商学院，获工商管理硕士学位。李先生现为中国人民政治协商会议第十三届全国委员会委员、中国房地产业协会名誉副会长，英国皇家特许建造师及高级工程师。李先生曾任中国人民政治协商会议北京市第十及十一届委员会委员以及北京市朝阳区第十三、十四及十五届人民代表大会代表，并曾任住房和城乡建设部房地产市场调控决策咨询专家。

#### 王洪辉先生

王洪辉先生，本公司董事、执行总裁，并兼任本公司最终母公司之联营公司远洋资本有限公司总经理。王先生 1979 年出生，2005 年 7 月加入本公司，历任本公司北京地区投资负责人、秘书行政部总经理、总裁管理中心总经理、资本运营事业部总经理等职务。王先生曾任香港联合交易所有限公司上市公司首创钜大有限公司非执行董事。王先生在不动产投资、股权投资、资本运营等方面拥有丰富经验。王先生 2002 年毕业于中国人民大学，获房地产经营管理学士学位；2004 年毕业于中国社会科学院，获区域经济硕士学位。王先生为中国房地产业协会副会长、房地产经济专业高级经济师及中国注册房地产估价师。

#### 崔洪杰先生

崔洪杰先生，本公司董事、执行总裁，并兼任产品营造中心总经理；党委委员。

崔先生 1972 年出生，1996 年 8 月加入本公司。历任本公司成本工程部总经理、技术成本中心总经理、总裁助理、副总裁职务。崔先生为香港联合交易所有限公司上市公司远洋服务控股有限公司董事局联席主席、非执行董事、审核委员会及提名委员会成员。崔先生在房地产开发运营、产品营造管理等方面拥有丰富经验。崔先生于 1996 年毕业于北京工业大学，获工学学士学位；2001 年毕业于北京工业大学，获工学硕士学位。崔先生是英国皇家特许测量师协会会员、国家一级建造师及高级工程师。

#### 万乐先生

万乐先生，本公司董事，1978 年出生，2005 年 7 月加入远洋集团（中国），现担任本公司财务资金中心总经理。万先生为中国注册会计师，从事会计工作将近 20 年，在资金管理、资本运作、财务会计、预算税务等方面具有非常丰富的经验，负责本公司财务管理工作。万先生于 2000 年 7 月毕业于湖南工商大学，获会计学学士学位；2005 年 7 月毕业于北京工商大学，获会计学硕士学位。

#### 朱晓星先生

朱晓星先生，本公司董事，1982 年出生，2008 年 7 月加入远洋集团（中国），现担任公司投融业务中心总经理，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。朱先生 2005 年 9 月获得北京大学法学院法律硕士学位，在本公司主持过董事局、企业融资、投资管理等管理工作，在公司风险、融资、投资等方面有丰富的管理经验。

## 2、监事会成员

#### 赵嵬先生

赵嵬先生，53 岁，监事会主席，2015 年 10 月加入远洋集团（中国）。赵先生于 1997 年 6 月获得香港大学法律学院普通法深造文凭，1999 年 6 月获得吉林大学法学院刑法学专业博士学位。赵先生曾在中共长春市委、吉林大学、北京市第一中级人民法院、北京市德恒律师事务所、中国海洋石油总公司等单位任职，在企业风险管理、法律、审计、投资方面拥有丰富的管理经验。

#### 陆地女士

陆地女士，37岁，职工监事，2017年加入远洋集团（中国）。陆女士于2009年9月获得北京大学法律硕士学位。陆女士一直从事法律专业工作，曾在北京市朝阳区人民法院、京东金融等单位任职，具有丰富的法律实务工作经验。

姜南女士

姜南女士，41岁，职工监事，2009年2月加入远洋集团（中国）。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

公司无非董事高级管理人员。董事兼任高管人员介绍请参考上一部分“（二）公司董事、监事、高级管理人员简介/1、董事会成员”。

### （三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，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	兼职公司名称	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	远洋集团控股有限公司	董事局主席，执行董事，行政总裁	控股股东
王洪辉	董事、执行总裁	(1) 远洋集团控股有限公司 (2) 远洋资本有限公司	(1) 执行董事、执行总裁 (2) 总经理	(1) 控股股东 (2) 最终母公司之联营公司
崔洪杰	董事、执行总裁	远洋集团控股有限公司	执行董事、执行总裁	控股股东

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人营业总体情况

根据2017年修订的《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017）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：投资管理；资产管理；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，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

目前发行人的主营业务主要分为房地产销售、租金收入、物业服务和建筑工程四大板块。

## （二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期内营业收入按行业划分情况如下：

发行人近三年及一期主营业务收入情况表

单位：亿元，%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	165.54	86.97	405.64	79.41	386.27	75.78	241.98	69.32
建造合同	15.77	8.29	78.58	15.38	86.19	16.91	62.46	17.89
提供物业服务	-	-	4.84	0.95	15.04	2.95	15.83	4.53
租金收入	2.04	1.07	4.23	0.83	4.55	0.89	9.14	2.62
其他	6.99	3.67	17.50	3.43	17.65	3.46	19.65	5.63
<b>小计</b>	<b>190.34</b>	<b>100.00</b>	<b>510.80</b>	<b>100.00</b>	<b>509.71</b>	<b>100.00</b>	<b>349.06</b>	<b>100.00</b>
合并抵销	-	-	-46.71	-	-48.47	-	-42.29	-
<b>净额</b>	<b>190.34</b>		<b>464.09</b>		<b>461.23</b>	-	<b>306.78</b>	

报告期内营业收入按地区划分情况如下：

发行人近三年及一期营业收入地区划分情况

单位：亿元

期间	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
北京区域	33.17	17.43%	109.09	23.51%	128.85	27.94%	126.44	41.16%
环渤海区域	57.86	30.40%	75.25	16.22%	124.01	26.89%	85.00	27.67%

期间	2021年1-6月		2020年		2019年		2018年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
华东区域	54.61	28.69%	118.62	25.56%	64.96	14.08%	31.83	10.36%
华中区域	11.54	6.06%	80.35	17.31%	38.74	8.40%	26.49	8.62%
华南区域	22.95	12.06%	44.38	9.56%	84.97	18.42%	37.36	12.16%
华西区域	10.21	5.36%	36.39	7.84%	19.70	4.27%	0.05	0.02%
<b>营业收入合计</b>	<b>190.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>464.09</b>	<b>100.00%</b>	<b>461.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>307.18</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司营业收入中房地产销售占比较大。2018年，房地产销售实现营业收入241.98亿元，占比69.32%；2019年，房地产销售实现营业收入386.27亿元，占比75.78%；2020年，房地产销售实现营业收入405.64亿元，占比79.41%；2021年1-6月，房地产销售实现营业收入165.54亿元，占比86.97%。

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

发行人近三年及一期营业毛利润情况表

单位：亿元，%

项目	2021年1-6月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	41.53	91.20	69.35	78.20	89.27	86.23	49.26	71.15
建造合同	0.77	1.70	6.64	7.49	4.12	3.98	2.92	4.22
提供物业服务	-	-	1.87	2.10	3.69	3.56	0.20	0.28
租金收入	1.83	4.02	3.58	4.04	3.57	3.44	7.85	11.33
其他	1.40	3.08	7.24	8.16	2.88	2.78	<b>9.01</b>	13.02
<b>小计</b>	<b>45.54</b>	<b>100.00</b>	<b>88.68</b>	<b>100.00</b>	<b>103.52</b>	<b>100.00</b>	69.23	<b>100.00</b>
合并抵消	-	-	-5.49	-	-3.58	-	-2.18	-
<b>净额</b>	45.54	-	83.19	-	99.94	-	67.05	-

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

发行人近三年及一期营业毛利率情况表

单位：%

业务板块名称	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
房地产销售	25.09	17.10	23.11	20.36
建造合同	4.91	8.45	4.78	4.67
提供物业服务	-	38.56	24.51	1.24
租金收入	89.61	84.61	78.29	85.86
其他	20.05	41.38	16.31	45.87
<b>综合毛利率</b>	<b>23.92</b>	<b>17.36</b>	<b>20.31</b>	<b>19.83</b>
合并抵消	-	-	-	-
<b>综合毛利率（净额口径）</b>	<b>23.92</b>	<b>17.93</b>	<b>21.67</b>	<b>21.86</b>



### （三）主要业务板块

#### 1、房地产销售

公司主要从事住宅和综合开发、不动产开发运营等，业务集中在北京、天津、武汉、深圳、上海等一、二线城市。凭借“远洋集团”品牌广泛的认知度，发行人的业务在过去3年持续增长。2018-2020年度及2021年1-6月，发行人房地产销售业务收入分别为241.98亿元、384.71亿元、405.64亿元和165.54亿元，分别占营业收入的69.32%、75.78%、79.41%和86.97%。2020年以来，本公司继续坚持坚持聚焦开发主业，寻求实现有质量的规模增长，面向中远期再造主页目标，聚焦开发和非开发业务关键能力提升，打造精品、培养团队。在主页区域布局方面，结合国家加快落实区域发展战略、深入推进京津冀协同发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展一级推动成渝区域双城经济圈建设的要求，公司将在巩固原有京津冀等核心区域发展优势的基础上，进一步推动“南移西拓”战略，继续深耕北京区域、环渤海区域、华东区域、华中区域、华南区域及华西区域业务，坚持深耕策略，实现区域聚焦、深耕主力市场，提高规模、稳定地位，提升质量、改善效益，逐步优化资产和资源配置，为后续发展奠定坚实基础。

截至2021年6月末，发行人在全国39个城市共有超过156个项目（含发行人非控股部分），总土地储备3,048万平方米，主要位于北京、环渤海、长三角、大湾区等核心都市圈，区域布局优势明显。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、济南、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	2021年1-6月	2020年	2019年	2018年
房屋施工面积（万平方米）	1,668	1,576	1,345	903
房屋竣工面积（万平方米）	103	258	227	316
房屋销售面积（万平方米）	232	541	504	464
平均销售单价（万元/平方米）	1.95	2.02	2.07	1.97
实际销售额（亿元）	454	1,103	1,046	915

项目	2021年 6月30日	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
土地储备情况（万平方米）	3,048	3,005	3,039	3,425

截至2021年6月30日，发行人土地储备项目共156个。项目区域分布方面，目前公司开发项目主要分布在北京、天津、中山、深圳、广州等较发达的城市；投资方面，公司在建项目计划总投资合计4,433.63亿元，约90%的项目投资集中在一、二线城市；截至2021年6月30日累计已投额2,670.60亿元。具体情况如下：

土储项目统计表

单位：个、亿元、万平方米、元/平方米

城市	项目个数	土地储备建筑面积	权益土储建筑面积	全口径总投资额	截至2021年6月末全口径已投额	平均土地单价*
北京	24	381.1	159.7	807.28	643.72	20,742
廊坊	4	235.1	69.6	37.20	17.22	3,660
秦皇岛	1	117.5	117.5	216.45	65.54	2,754
石家庄	8	84.0	33.3	72.80	46.90	6,689
张家口	1	20.3	12.2	21.29	13.54	5,360
太原	3	45.2	31.7	41.37	20.11	4,277
北京地区	-	883.2	424.0	1,196.39	807.04	10,281
天津	12	367.4	210.2	758.53	386.20	10,724
大连	6	177.0	167.9	285.54	257.52	5,639
沈阳	2	44.7	28.7	37.44	22.94	3,476
青岛	1	11.3	11.3	119.64	67.26	4,311
济南	8	233.1	149.4	243.49	78.57	4,416
环渤海地区		833.5	567.5	1,444.64	812.49	7,077
上海	2	83.1	35.5	200.05	112.90	15,940
苏州	6	48.0	27.8	91.10	70.89	8,576
无锡	2	40.7	5.0	70.58	20.58	13,503
南京	4	29.8	20.8	75.71	57.40	12,904
温州	3	25.0	23.7	44.29	28.10	12,678
杭州	4	17.2	14.1	31.83	26.03	20,141
湖州	1	13.5	8.7	30.10	10.29	452
扬州	2	11.9	11.3	14.66	7.82	8,022
华东地区		269.2	146.9	558.32	334.00	13,026
深圳	6	117.6	82.5	161.87	73.54	10,297
中山	12	169.5	118.6	161.00	122.43	2,053
湛江	1	45.9	31.0	56.46	20.50	2,434
广州	4	41.4	28.1	133.38	99.96	11,257
江门	2	30.7	22.1	17.80	10.64	5,837

福州	4	29.5	14.4	44.15	21.77	11,191
漳州	2	28.0	14.5	27.95	14.87	6,478
茂名	1	26.7	13.6	29.34	18.20	701
厦门	2	21.9	20.9	40.65	13.05	19,207
佛山	3	21.9	15.1	68.66	56.46	7,226
龙岩	1	20.3	10.4	20.33	10.08	4,947
华南地区	-	553.4	371.2	761.58	461.51	6,054
武汉	5	232.6	108.6	197.25	104.17	10,664
郑州	4	46.3	29.3	45.53	17.88	3,658
合肥	3	29.4	24.5	34.85	27.42	6,029
南昌	1	11.5	5.9	12.45	9.48	4,564
华中地区	-	319.8	168.3	290.09	158.95	8,218
成都	1	19.9	19.9	23.61	5.82	8,496
西安	2	85.0	40.0	77.06	31.20	5,642
重庆	3	28.1	13.7	31.53	24.94	6,632
昆明	3	35.6	13.8	28.26	18.58	1,682
贵阳	2	19.8	19.4	22.15	16.07	7,728
华西地区	-	188.4	106.8	182.61	96.61	6,000
<b>合计</b>	<b>156</b>	<b>3,047.5</b>	<b>1,784.7</b>	<b>4,433.63</b>	<b>2,670.60</b>	<b>8,074</b>

## 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待位、规划设计、开发建设等阶段的丰富经验。发行人租金收入主要来源于其持有的投资性房地产。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人租金收入分别为 9.14 亿元、4.55 亿元、4.23 亿元和 2.04 亿元，分别占营业收入比例为 2.62%、0.89%、0.83% 和 1.07%。

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人主要持有及运营管理 11 个运营中的投资物业，可租赁面积总计 59.80 万平方米。其中写字楼占比约 40%，商业占比约 60%。除此之外，共有 5 个处于规划建设阶段的商业物业项目，总规划建筑面积 167 万平方米，主要分布于国内一、二线城市，将于 2021-2025 年陆续投入营运，包括北京丽泽商务区、武汉东方镜世界观、北京乐堤港等；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 2021 年 6 月 30 日，公司主要持有及运营管理的投资物业情况如下：（注：租赁收入含商业物业管理费，联营公司收入按权益计）

### 投资物业统计表

单位：万平方米，亿元

项目名称	城市	业态	可租赁面积	年租金收入	出租率	权益比例
远洋大厦	北京	写字楼	3.0	0.90	94%	72%
远洋国际中心	北京	写字楼	10.3	0.92	87%	100%
远洋国际中心二期	北京	写字楼	5.1	0.53	78%	35%
远洋国际中心	天津	写字楼	5.3	0.16	68%	69%
远洋未来广场	北京	商业	3.1	0.44	97%	64%
远洋未来汇	北京	商业	1.9	0.14	90%	35%
远洋山水未来汇	北京	商业	2.5	0.15	100%	64%
远洋未来广场	天津	商业	4.2	0.27	98%	64%
远洋未来汇	天津	商业	2.8	0.09	92%	70%
时光海商业街	大连	商业	3.5	0.10	88%	100%
颐堤港	北京	综合体	18.1	2.64	办公 88% 商业 98%	50%
<b>合计</b>			<b>59.8</b>	<b>6.34</b>		

### 3、物业服务

2018-2020 年度，发行人分别实现物业服务收入 15.83 亿元、15.04 亿元和 4.84 亿元，占营业收入的比重分别为 4.53%、2.95%和 0.95%。2020 年，物业服务收入较上年同比降低 10.20 亿元，降幅 67.83%，主要系远洋物业服务板块分拆上市所致。截至 2020 年末，远洋亿家物业服务股份有限公司已完成股权转让，不再纳入公司合并范围。2021 年 1-6 月，发行人无物业服务收入。

### 4、建筑工程

发行人建筑工程板块业务运营主体为旗下子公司远洋国际建设有限公司（以下简称“远洋建设”），拥有施工总承包、机电工程承包、景观园林、建筑智能化等多专业领域营造能力，能为中高端住宅、高级写字楼、零售物业、酒店式公寓及酒店等多种物业类型提供卓越的设计方案、施工图和深化图设计、风险分析和价值工程、工程施工、技术咨询等综合性专业服务。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，具备强大的“策划—设计—融资—建造—运营”一体化经营能力。同时，远洋建设大力推行建筑工业化，进行统一化、标准化、科学化规划管理，更有效地为各类项目提供建造服务和全方位优质服务。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人分别实现建筑工程收入 62.46 亿元、86.19 亿元、78.58 亿元和 15.77 亿元，占营业收入的比重分别为 17.89%、16.91%、15.38% 和 8.29%。

#### （四）公司最近三年及一期发展物业开发情况

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)
2021 年 1-6 月	195	1,668	103	232	454	107	166
2020 年度	488	1,576	258	541	1,103	316	405
2019 年度	670	1,345	227	504	1,046	261	385
2018 年度	516	1,219	316	464	915	163	242

#### （五）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。除部分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。

#### （六）公司所取得主要资质及许可资格

截至 2021 年 6 月末，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
远洋控股集团（中国）有限公司	房地产开发资质	一级
北京远坤房地产开发有限公司	房地产开发资质	二级
北京远东新地置业有限公司	房地产开发资质	二级
长春东方联合置业有限公司	房地产开发资质	二级
秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司	房地产开发资质	二级

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
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
远洋国际建设有限公司	防水防腐保温工程专业承包	二级
远洋国际建设有限公司	建筑装修装饰工程专业承包	二级
远洋国际建设有限公司	建筑幕墙工程专业承包	二级
远洋国际建设有限公司	消防设施工程专业承包	二级
远洋国际建设有限公司	市政公用工程施工总承包	三级
远洋国际建设有限公司	钢结构工程专业承包	三级
远洋国际建设有限公司	环保工程专业承包	三级
远洋国际建设有限公司	地基基础工程专业承包	三级
远洋国际建设有限公司	古建筑工程专业承包	三级
盛景国信（北京）生态园林有限公司	市政公用工程施工总承包	三级

## 八、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。国家统计局数据显示，2018年，全国固定资产投资（不含农户）635,636.00亿元，比上年增长0.63%，增速与上年相比减少5.27个百分点；全国房地产开发投资120,164.75亿元，比上年增长9.44%，增速与上年相比增加2.40个百分点。2019年，全国固定资产投资（不含农户）551,478.00亿元，比上年下降13.24%，增速与上年相比减少13.87个百分点；全国房地产开发投资132,194.26亿元，比上年增长10.01%，增速与上年相比增加0.57个百分点。2020年，全国固定资产投资（不含农户）518,907.00亿元，比上年下降5.91%，增速与上年相比增加7.00个百分点；全国房地产开发投资141,443.00亿元，比上年增长7.00%，增速比上年回落3.01个百分点。

此外，2018年国内生产总值919,281.10亿元，按可比价格计算，比上年增长6.7%；2018年商品房销售额149,614.42亿元，比上年增长11.90%，2018年商品房销售额占国内生产总值（GDP）的比重为16.28%。2019年国内生产总值990,865.00亿元，按可比价格计算，比上年增长6.1%；2019年商品房销售额159,725.00亿元，比上年增长6.76%，增速与上年相比减少5.14个百分点，2019年商品房销售额占国内生产总值（GDP）的比重为16.19%。2020年国内生产总值1,015,986.00亿元，按可比价格计算，比上年增长2.3%；2020年商品房销售额173,613.00亿元，比上年增长8.69%，增速与上年相比上升1.94个百分点，2020年商品房销售额占国内生产总值（GDP）的比重为17.09%。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不可忽视的重要力量。

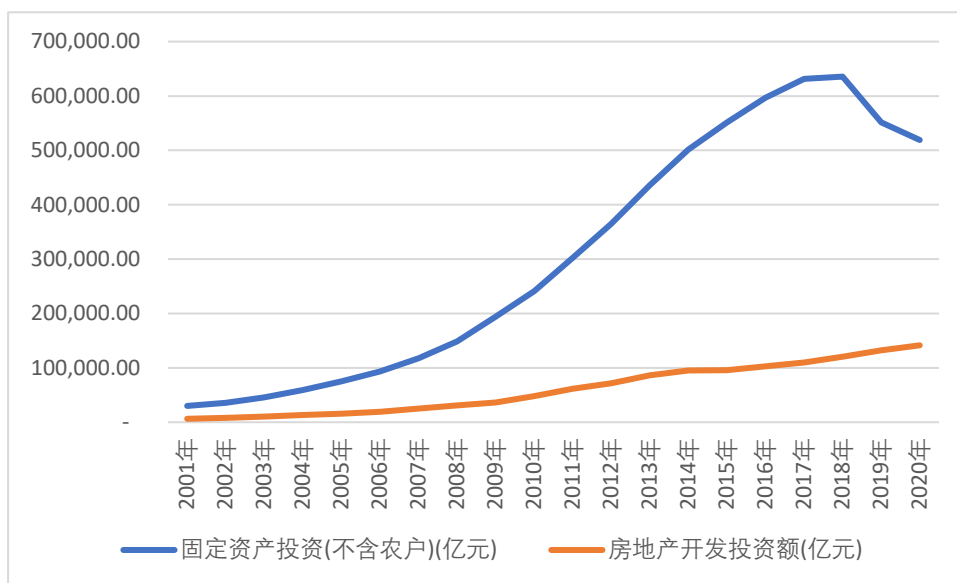


图 我国房地产开发投资与固定资产投资之间的关系

资料来源：国家统计局

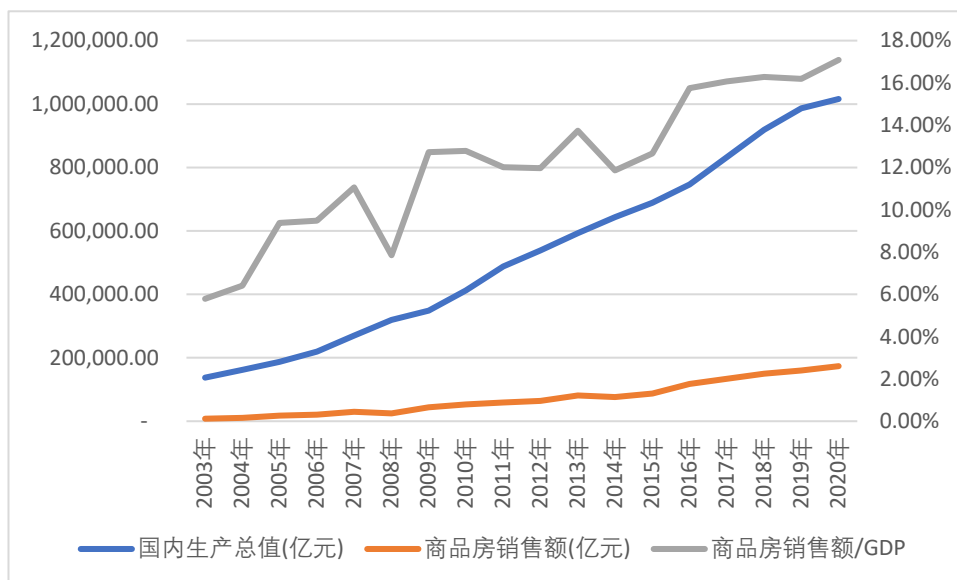


图 我国商品房销售额与 GDP 之间的关系

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。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26日，国务院办公厅下发《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号），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。

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年上半年得到进一步释放。但同时不同级别的城市分化加剧，部分一二线城市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，而多数三四线城市在去库存的压力下房价上升空间有限，各地政府因此也在对房地产市场采取不同的政策取向。2016年3月开始，上海、深圳以及部分热点二线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。2016年10月，调控政策的范围进一步扩大。而于此同时，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。2016年房地产行业经历周期反转，全年政策前松后紧，虽然全年房地产成交规模创历史新高，但在密集调控政策下，2016年末和2017年的市场成交量有所回落，房地产市场进入新一轮调整期。

2017年3月17日下午，北京楼市调控进一步升级。认房又认贷、二套房首付比例上调10%；首套、二套均暂停发放贷款期限25年（不含25年）以上的个人住房贷款（含公积金贷款）。随后，更陆续出台了明确“过道学区房”不能做入学条件、16家银行降低首套房贷优惠力度、非京籍购房需连缴个税60个月、商办项目不得作为居住使用、禁止中小学与房地产商合作办学、住宅平房纳入限购等10余项政策。

为建立购租并举的住房制度，规范住房租赁和销售行为，保护当事人合法权益，2017年5月20日，住建部发布了《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》，对租赁和销售市场不规范行为提出了明确要求及惩处办法。

2017年12月8日，中共中央政治局会议分析研究了2018年经济工作，提出加快住房制度改革和长效机制建设是明年要着力抓好的一项重点工作。据统计，截至2017年12月底，90个地级以上城市出台了约200项调控政策，35个县市出台了约41项调控政策，海南、河北从省级层面全面调控。此轮调控总体上表现为持续时间更长、涉及城市更多、政策强度更大。

2018年，政府继续保持“因城施策、一城一策”的调控政策，持续深化调控。2018年7月，中共中央政治局会议要求“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。”2018年12月，中央经济工作会议要求“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”。

2019年，房地产政策调控趋势保持稳定，继续延续“房住不炒”主基调，“一城一策”继续深化。2019年4月，中共中央政治局会议再次强调“房住不炒”，7月提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。2019年12月中央经济工作会议重申坚持房住不炒，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

2020 年以来，房地产政策政策的导向依旧是“房住不炒”。2020 年 7 月中央政治局召开会议，2020 年 4 月 17 日，中共中央政治局召开会议，会议提到要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。11 月《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。

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。未来，房地产行业将继续保持较为严格的调控态势，继续探索房地产市场长效管理调控机制，政策仍然是影响行业发展的重要因素。

## (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约 70%。其中，2018 年住宅开发投资额 85,124.02 亿元，较上年增长 13.28%，增速较上年增加 3.90 个百分点，住宅开发投资占房地产开发投资比重达 70.84%；2019 年住宅开发投资额 97,070.75 亿元，较上年增长 14.03%，增速较上年增加 0.76 个百分点，住宅开发投资占房地产开发投资比重达 73.43%；2020 年住宅开发投资额 104,446.00 亿元，较上年增长 7.60%，增速较上年减少 6.44 个百分点，住宅开发投资占房地产开发投资比重达 73.84%。

#### 全国住宅房产开发投资情况

单位：亿元、%

项目	2020 年	2019 年	2018 年
房地产开发投资额	141,443.00	132,194.26	120,164.75
住宅开发投资额	104,446.00	97,070.75	85,124.02
住宅开发投资占比	73.84	73.43	70.84

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虽有波动，但整体呈现稳步增长的局面。2018年，随着新一轮房地产调控政策的逐步落实，全国商品住宅销售增长放缓，其中销售面积147,760万平方米，同比增加2.05%；销售金额126,374亿元，同比增长14.64%。2019年，住建部明确以“稳地价稳房价稳预期”为目标，全国商品住宅销售增长继续放缓，其中销售面积为150,144万平方米，较上年增长1.61%；销售金额为139,440亿元，较上年增长10.34%。2020年，新冠疫情虽然带来了空前的不确定性，但在房地产领域，房住不炒政策并未放松。全国商品住宅销售增长与去年基本持平，其中销售面积为154,878万平方米，同比增长3.15%；销售金额154,567亿元，同比增长10.85%。

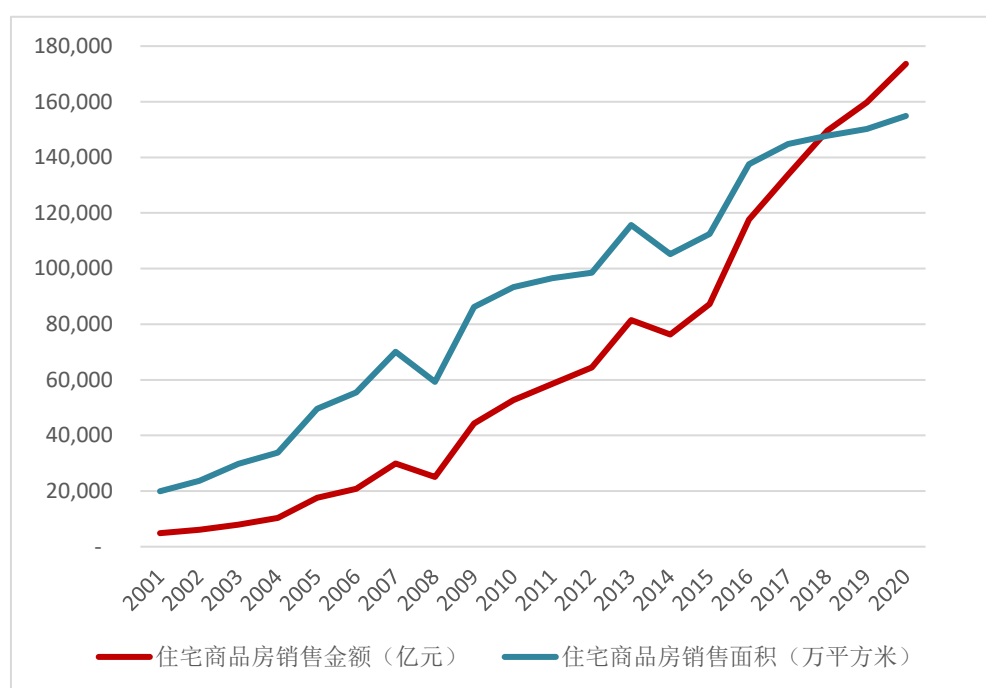


图 全国住宅商品房销售面积与销售额

资料来源：国家统计局

## (3) 商业房地产发展状况<sup>1</sup>

### a) 开发投资

<sup>1</sup> 本节中的商业房地产包括办公楼、商业营业用房。

近年来，随着 GDP 增速的下滑，居民收入、企业盈利等增速也逐渐放缓，第三产业在国民经济中的比重也逐步保持稳定，这些因素都导致了商业地产增长放慢。2018 年，商业房地产开发投资金额为 20,173.42 亿元，较上年下滑 9.98%。2019 年，商业房地产开发投资金额为 19,389.00 亿元，较上年下滑 3.85%。2020 年，商业房地产开发投资金额为 19,570.00 亿元，较上年增长 0.94%。

### 全国商业房地产开发投资情况

单位：亿元、%

项目	2020 年	2019 年	2018 年
房地产开发投资额	141,443.00	132,194.26	120,164.75
商业开发投资额	19,570.00	19,388.45	20,164.56
商业开发投资占比	13.84	14.67	16.78

资料来源：国家统计局

#### a) 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。2017 年以来，随着房地产市场调控日趋严格，商业商品房销售面积和销售额都出现较为明显的下跌态势。

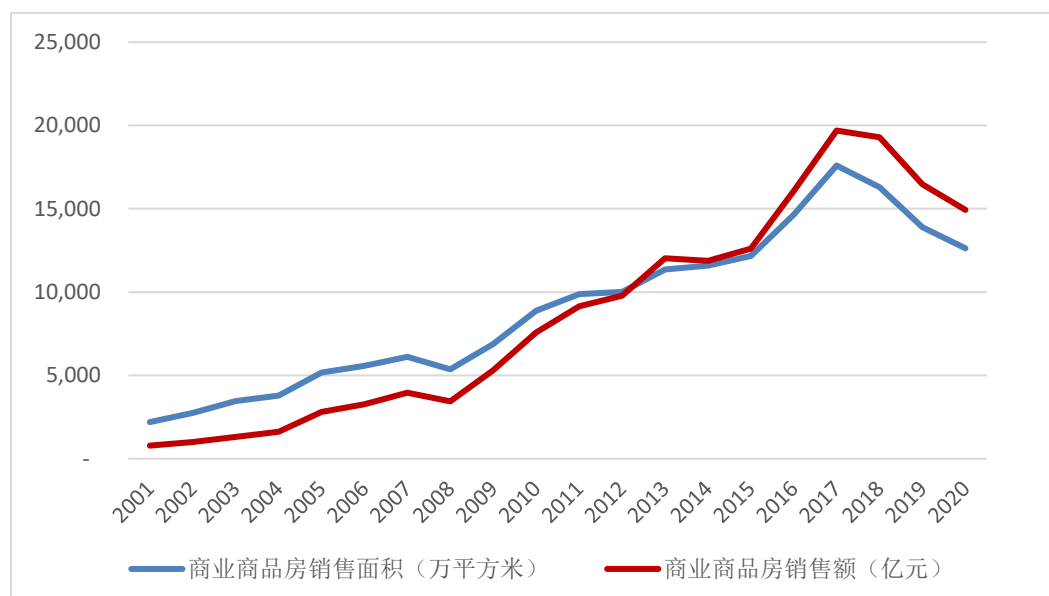


图 全国商业商品房销售面积与销售金额

资料来源：国家统计局

2018年，商业商品房销售面积达到16,298万平方米，较上年下滑7.36%；商业商品房销售额达到19,288亿元，较上年下滑2.06%。2019年，商业商品房销售面积达到13,896万平方米，较上年下滑14.74%；商业商品房销售额达到16,470亿元，较上年下滑14.61%。2020年，商业商品房销售面积达到12,623万平方米，较上年下滑9.16%；商业商品房销售额达到14,936亿元，较上年下滑9.31%。

## 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。

2020年，房地产行业依然呈现强者恒强的格局，行业集中开始加速。前四

大房地产开发企业销售金额占比从 2013 年的 6.93% 上升至 2020 年的 14.30%。销售金额排名前 10、前 20、前 50、前 100 的房地产企业全行业销售份额占比分别为 25.28%、37.64%、53.82%、63.94%，各梯队市场份额均有不同比例上升。面对竞争，房地产企业积极探索公司、项目层面的收并购机遇，若干对标企业均完成了公司层面的对外并购，项目层面的收并购、合作开发、联合拿地也逐渐成为部分房地产开发企业应对高地价的策略选择。

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。

## 九、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，在北京区域、环渤海区域、长三角、大湾区等地树立了“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、上海、杭州、深圳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

远洋集团在中国高速发展的城市及城市群中，拥有超过 158 个处于不同开发阶段的房地产项目，包括北京及环渤海地区的北京、天津和济南等；华东地区的上海、杭州、南京和苏州等；华中地区的武汉、郑州等；华南地区的深圳、广州、中山和香港等；华西的重庆和成都等以及其他重点核心城市。截至 2020 年 12 月 31 日，土地储备逾 3,000 万平方米。

#### 4、母公司股东背景雄厚，持续支持有力



远洋集团控股的第一、第二大股东分别为中国人寿保险股份有限公司和中国人寿保险股份有限公司。

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。远洋集团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集团控股股权投资，总额约人民币 100 亿元，中国人寿及其关联公司多次参与远洋集团境内外债券投资，累计认购超过人民币 100 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。2021 年 2 月 24 日，中国人寿与远洋集团控股签署战略合作协议，双方本着“资源共享、优势互补、互惠互利、合作发展”的原则，结成战略合作伙伴关系，积极推进在资本纽带关系、金融产品、保险业务、不动产投资、物业服务、养老六大领域开展合作。据此，双方将不断提升战略协同的层次和水平，共谋发展新篇章；远洋集团控股作为中国人寿的不动产投资平台，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。

2015 年底，中国人寿保险股份有限公司成为远洋集团控股的另一主要股东。中国人寿业务涉及保险、金融、地产等领域。

作为远洋集团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集团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，母公司远洋集团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。

母公司远洋集团控股已获得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-”和“Baa3”投资级主体信用级别，体现了国际评级机构对其偿债能力的认可。

## 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，成功进驻长三角、大湾区等中国高速发展区域。

公司在北京、上海、广州、深圳、济南、青岛、杭州、南京、武汉、成都、中山等地共有 158 个处于不同开发阶段的项目，抢占了 2010-2020 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，公司将继续深耕核心城市群及新一线及重点二线核心城市、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。第一步发展战略 2002—2004 年，远洋初步明确了公司战略发展方向及业务组合，开发板块、经营板块的定位及发展目标。果断抓住市场机会，初期将开发板块作为主营业务，逐步培育房地产经营能力，实现了成为具有一定竞争力区域领先房地产企业的既定目标，并开展全面管理提升工作。第二步发展战略 2005—2009 年，在第一步战略目标提前达成后，远洋适时启动了第二步五年发展规划研究。基于对行业及市场的积极判断，提出了继续保持较高的发展速度，在五年内成为北京房地产行业领袖的发展战略目标。在第二步发展战略规划期末，公司成功实现了跨地域发展、资本社会化及企业上市目标，并以超越预期

目标的惊人发展速度，跨入北京市场领先房地产企业行列，跻身全国房地产企业第二梯队。从数据指标看，远洋地产第二步发展战略期间资产及业务规模均保持了高速增长，已超过了 2004 年的设定目标。第三步发展战略 2010—2014 年，面对房地产市场、竞争环境深层次的变化以及公司上市后面对更复杂的经营管理等问题，远洋启动第三步发展战略，明确了稳定一线城市发展和深入全国二、三线城市的战略布局以及物业开发与物业投资并举，并加大力度发展房地产金融的发展方向，保持积极扩张战略态度，以成为中国领先的房地产金融、实业协同发展的企业集团战略作为发展目标。第四步发展战略 2015—2020 年，在中国房地产行业迎来转折的背景下，远洋适时制定并实施第四步发展战略。以“为中高端城市居民及高端商务客户创造高品质环境”为使命，一如既往坚持住宅开发业务为基础，扩大核心业务规模和区域布局，协议销售额跨入千亿；继续发展不动产运营、客户服务、养老等辅助业务，引入“建筑健康”的发展理念，追求有质量、可持续的稳健发展。

第四步发展战略期间，远洋集团实现协议销售额规模增长，跻身千亿房企，在业务深耕、区域布局、治理结构、可持续发展等方面取得了显著成就。随着行业整合和竞争加剧，远洋积极应对，2020 年集团制定并全面实施第五期发展战略，坚定不移地按照第五期发展战略部署，以「以投资开发为主业、发展开发相关新业务的综合型实业公司」的战略定位，聚焦主业、聚焦效益、聚焦发展，稳步推进相关业务，持续开展精细化管理，集团各项关键能力得到显著提升，经营状况持续改善。

作为国家“健康中国”战略的践行者与“建筑·健康”的先行者，远洋集团始终以“建筑健康和社会价值的创造者”为战略愿景，将“建筑·健康”作为品牌核心理念，并于 2015 年在业内率先开启体系化打造健康和谐人居环境之路，秉承“共同成长、建筑健康”的价值理念，持续完善“远洋健康建筑体系”和与之锚定的健康标准与健康产品。在远洋，“建筑·健康”的理念不仅体现在产品和模式上，更是企业文化、企业运转的核心价值观。远洋集团始终认为建筑所承载的意义远不只是居住，更是城市人文与自然的组成部分。为寻找实现人、建筑、自然三者完美融合的方式，远洋秉持“建筑·健康”理念，将健康作为融入产品生命的首要特质，力求实现建筑“全生命周期”的可持续发展，为用户感受到健康带来的

全新、全方位居住体验。

远洋始终以改善人居环境为己任，深耕产品品质，不断探索、挖掘、提升建筑的健康性能，用建筑去关怀用户的健康。围绕建筑中“人”的体验与感受，努力从使用人个体的健康角度对住宅建筑做出改变。这种改变的出发点以实现“人”的居住价值和生命价值为目标，不仅关注宜居、节能环保、健康等居住因素，还关注从童年到老龄的全生命周期因素。

## 十、公司及公司董事、监事、高级管理人员最近三年及一期违法违规情况

### （一）公司最近三年及一期违法违规及受处罚的情况

最近三年及一期，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及一期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及一期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。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在上述情况，发行人董事、监事、高级管理人员任职符合《公司法》和《公司章程》规定。

## 十一、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自然资源部、住房和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和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自然资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书签署日，亦不存在因闲置土地的违法违规行为正在被自然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自然资源部、住房和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自然资源部门与住房和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自然资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书签署日，亦不存在因炒地的违法违规行为正在被自然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和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自然资源部门行政处罚的情况；截至本募集说明书签署日，亦不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为正在被自然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。

### 十二、最近三年及一期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 2021 年 6 月 30 日，发行人为控股股东及其关联方提供担保总额为 205,356.00 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。

### 十三、报告期内发行人新增土储情况

项目名称	地块所在地	取得时间	出让金额 (亿元)	截至 2021 年 6 月 末已交出让金 (亿元)	后续出让金 缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
宽悦时光	天津	2021 年	13.1	10.5	2021 年	自有资金	住宅
远洋潮起东方	天津	2021 年	11.5	5.7	2021 年	自有资金	住宅
天桥区北湖西侧 A 地块	济南	2021 年	12.8	12.8	-	自有资金	住宅
远洋山水	青岛	2021 年	3.7	3.7	-	自有资金	商住
远洋鲲栖府	沈阳	2021 年	2.7	2.7	-	自有资金	住宅

张家港市高新区地块	苏州	2021年	5.6	3.8	2021年	自有资金	住宅
乐清市中心区 ZX-14a-1 地块	温州	2021年	5.0	5.0	-	自有资金	住宅
天和	深圳	2021年	22.2	0.0	2021年	自有资金	住宅
中山天著	中山	2021年	7.9	7.9	-	自有资金	住宅
同安区城南片区地块	厦门	2021年	26.8	26.8	-	自有资金	住宅
顺德区勒流地块	佛山	2021年	3.8	3.8	-	自有资金	住宅
汉阳区钟家村地块	武汉	2021年	30.0	15.0	2021年	自有资金	住宅
臻园	郑州	2021年	8.0	8.0	2021年	自有资金	住宅
肥东县 FD202102 地块	合肥	2021年	5.2	2.6	2021年	自有资金	住宅
新都区新都新城地块	成都	2021年	10.8	0.0	2021年	自有资金	住宅
王家棚 DK1 地块	西安	2021年	98.9	49.5	2021年	自有资金	住宅
国誉万和城	北京	2020年	49.5	49.5	-	自有资金	住宅
颐堤港二期	北京	2020年	114.7	114.7	-	自有资金	综合体
石景山区刘娘府 A2 地 块	北京	2020年	57.2	57.2	-	自有资金	住宅、商业、 写字楼
远洋春秋里	北京	2020年	14.0	14.0	-	自有资金	商业、写字楼
华樾国际	北京	2020年	21.2	21.2	-	自有资金	住宅
风景长安二期	石家庄	2020年	3.9	3.9	-	自有资金	住宅
福美瑾园二期	石家庄	2020年	1.1	1.1	-	自有资金	住宅
远洋·万和府	天津	2020年	7.5	7.5	-	自有资金	住宅
远洋·万玥府	大连	2020年	4.0	4.0	-	自有资金	住宅
天桥区北湖 A-6 地块	济南	2020年	2.2	2.2	-	自有资金	住宅
唐冶中路以东、横四路 以南地块（济南）	济南	2020年	22.4	22.4	-	自有资金	住宅、公寓
远洋湖印都会	济南	2020年	13.5	13.5	-	自有资金	住宅、商业、 公寓
历城区赵家庄项目	济南	2020年	12.0	12.0	-	自有资金	住宅
远洋·上河风景	沈阳	2020年	8.2	8.2	-	自有资金	住宅
远洋·虹桥万和源	上海	2020年	23.3	23.3	-	自有资金	住宅
公园里	无锡	2020年	22.0	22.0	-	自有资金	住宅
新吴区梅村地块	无锡	2020年	19.6	19.6	-	自有资金	住宅
远洋万和方山望	南京	2020年	28.8	28.8	-	自有资金	住宅
宸章新邸	杭州	2020年	9.3	9.3	-	自有资金	住宅
远洋西溪公馆	杭州	2020年	49.0	49.0	-	自有资金	住宅
远洋泊云庭	温州	2020年	8.8	8.8	-	自有资金	住宅

远洋山海万和园	温州	2020年	11.2	11.2	-	自有资金	住宅
安吉数据中心	湖州	2020年	0.3	0.3	-	自有资金	数据中心
远洋·广陵宸章	扬州	2020年	4.0	4.0	-	自有资金	住宅
远洋风景	广州	2020年	10.9	10.9	-	自有资金	住宅
东江湾悦景	福州	2020年	3.1	3.1	-	自有资金	住宅
仓山区 2020-65 号地块	福州	2020年	15.6	15.6	-	自有资金	住宅
云著	江门	2020年	7.4	7.4	-	自有资金	住宅
远洋天成	江门	2020年	6.1	6.1	-	自有资金	住宅
星海天宸	漳州	2020年	14.4	14.4	-	自有资金	住宅
远洋沁园山水	郑州	2020年	1.4	1.4	-	自有资金	住宅
九龙坡区滩子口地块	重庆	2020年	3.7	3.7	-	自有资金	住宅
椿萱茂·和园长者社区	北京	2019年	5.2	5.2	-	自有资金	养老
风景长安	石家庄	2019年	6.9	6.9	-	自有资金	住宅
九龙湾项目	杭州	2019年	2.5	2.5	-	自有资金	养老
溪山宸章	无锡	2019年	5.1	5.1	-	自有资金	住宅
东江湾	福州	2019年	5.0	5.0	-	自有资金	住宅
远洋山水	福州	2019年	5.5	5.5	-	自有资金	住宅
大河宸章	扬州	2019年	3.2	3.2	-	自有资金	住宅
远洋山水	龙岩	2019年	7.9	7.9	-	自有资金	住宅、商业
万和四季	武汉	2019年	2.8	2.8	-	自有资金	住宅
江岸区艳阳天项目	武汉	2019年	19.9	19.9	-	自有资金	住宅、商业、 写字楼
远洋天著	深圳	2019年	12.5	12.5	-	自有资金	住宅
花都产业园项目	广州	2019年	12.4	12.4	-	自有资金	工业区
远洋万和世家	贵阳	2019年	10.7	10.7	-	自有资金	住宅
远洋风景	贵阳	2019年	5.0	5.0	-	自有资金	住宅、商业
悦和山海	大连	2019年	16.5	16.5	-	自有资金	住宅、商业
远洋山麓春秋	大连	2019年	2.5	2.5	-	自有资金	住宅
远洋万和城	青岛	2019年	20.7	20.7	-	自有资金	住宅、商业
万和四季	太原	2019年	12.2	12.2	-	自有资金	住宅
远洋尚郡	太原	2019年	2.6	2.6	-	自有资金	住宅
晋春秋	太原	2019年	0.7	0.7	-	自有资金	住宅
远洋御山水	西安	2019年	8.0	8.0	-	自有资金	住宅、商业
天瑞宸章	北京	2018年	34.7	34.7	-	自有资金	住宅



禧瑞春秋	北京	2018年	62.8	62.8	-	自有资金	住宅
通州西集 E 地块	北京	2018年	2.8	2.8	-	自有资金	住宅
空港物流项目	天津	2018年	1.3	1.3	-	自有资金	物流仓储
远洋福美瑾园	石家庄	2018年	4.7	4.7	-	自有资金	住宅
蔚藍海岸	秦皇岛	2018年	34.2	34.2	-	自有资金	住宅
正定新区 004 项目	石家庄	2018年	6.9	6.9	-	自有资金	住宅
融信远洋 Neo1	杭州	2018年	10.5	10.5	-	自有资金	住宅
六合区青龙市场东侧 6 号地块	南京	2018年	1.9	1.9	-	自有资金	住宅
远洋万和四季	南京	2018年	9.7	9.7	-	自有资金	住宅
洛克公园	苏州	2018年	28.4	28.4	-	自有资金	住宅
苏悦湾花园	苏州	2018年	11.5	11.5	-	自有资金	住宅
苏州新区 58 号地块	苏州	2018年	10.6	10.6	-	自有资金	住宅
吴江桃源 24 号地块	苏州	2018年	4.3	4.3	-	自有资金	住宅
翠湖上郡	嘉兴	2018年	6.1	6.1	-	自有资金	住宅
桂语东方	嘉兴	2018年	7.5	7.5	-	自有资金	住宅
海宁许村 18137 号地块	嘉兴	2018年	6.6	6.6	-	自有资金	住宅
嘉善县 34 号	嘉兴	2018年	6.5	6.5	-	自有资金	住宅
远洋万和上宁府	滁州	2018年	4.6	4.6	-	自有资金	住宅
天隼半岛	常州	2018年	8.1	8.1	-	自有资金	住宅
椒江项目	台州	2018年	6.8	6.8	-	自有资金	住宅
远洋越府宸章	绍兴	2018年	6.4	6.4	-	自有资金	住宅
高新区 HX-22-A02 地块	温州	2018年	11.0	11.0	-	自有资金	住宅
远洋风景	漳州	2018年	1.5	1.5	-	自有资金	住宅
远洋庐玥风景	合肥	2018年	10.5	10.5	-	自有资金	住宅
肥东县 FD18-13 地块	合肥	2018年	10.9	10.9	-	自有资金	住宅
远洋山水	中山	2018年	8.2	8.2	-	自有资金	住宅
中荟城	中山	2018年	1.5	1.5	-	自有资金	住宅
中荟城	中山	2018年	2.7	2.7	-	自有资金	住宅
时光樾	中山	2018年	3.8	3.8	-	自有资金	住宅
时光樾	中山	2018年	1.5	1.5	-	自有资金	住宅
朱村街凤岗村项目	广州	2018年	14.9	14.9	-	自有资金	住宅
三水区三水新城地块一	佛山	2018年	16.0	16.0	-	自有资金	住宅
远洋华远天骄	佛山	2018年	16.0	16.0	-	自有资金	住宅

远洋城	湛江	2018年	12.0	12.0	-	自有资金	住宅
远洋山水	茂名	2018年	1.7	1.7	-	自有资金	住宅
远洋山水赋	重庆	2018年	7.6	7.6	-	自有资金	住宅
远洋栖棠	成都	2018年	4.3	4.3	-	自有资金	住宅
青羊项目	成都	2018年	4.3	4.3	-	自有资金	住宅
呈贡大学城二期	昆明	2018年	1.1	1.1	-	自有资金	公寓
昆明空港项目	昆明	2018年	0.5	0.5	-	自有资金	物流仓储
远洋青云府	昆明	2018年	3.6	3.6	-	自有资金	住宅
远洋万和四季	郑州	2018年	2.6	2.6	-	自有资金	住宅
赵村项目	西安	2018年	4.7	4.7	-	自有资金	住宅
东莱郡	烟台	2018年	1.8	1.8	-	自有资金	住宅
唐冶项目	济南	2018年	10.0	10.0	-	自有资金	住宅

#### 十四、最近三年及一期是否存在被媒体质疑的重大事项

报告期内，发行人不存在被媒体质疑的重大事项。

## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

本募集说明书所载 2018 年度、2019 年度和 2020 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）就发行人 2018 年度财务报告出具了普华永道中天审字（2019）第 24039 号的标准无保留意见审计报告、就发行人 2019 年度财务报告出具了普华永道中天审字（2020）第 24213 号的无保留意见审计报告、就发行人 2020 年度财务报告出具了普华永道中天审字（2021）第 25667 号的无保留意见审计报告。发行人 2021 年半年度财务报表未经审计。

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“二（一）母公司财务报表”和特别说明外，本节全部财务数据均为合并口径。

#### （二）发行人报告期内重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、财政部于 2019 年颁布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号）及其解读，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）已按照上述通知编制 2019 年度的财务报表，对合并资产负债表及利润表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额（万元）	
		2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
将应收票据及应收款项目分拆为应收票据和应收款项目	应收票据	13,848.94	1,174.49
	应收款项	242,126.14	124,221.68

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额（万元）	
	应收票据及应收款项	-255,975.08	-125,396.17
将应付票据及应付款项目分拆为应付票据和应付款项目	应付票据	42,790.44	53,272.66
	应付款项	1,703,235.59	1,186,894.86
	应付票据及应付款项	-1,746,026.03	-1,240,167.52

该账务处理符合《企业会计准则》、国家相关会计制度的规定。

2、财政部于 2020 年颁布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》（财会【2020】10 号），发行人已采用上述通知编制 2020 年度财务报表。对于由新冠肺炎疫情直接引发的、分别与承租人和出租人达成的且针对 2021 年 6 月 30 日之前的租金减免，发行人在编制 2020 年度财务报表时，均已采用上述通知中的简化方法进行处理，相关影响对发行人财务报表影响不重大。

### （三）报告期内发行人合并范围变化情况

发行人报告期内合并财务报表范围发生重大变化（除新设子公司外）的变化情况、变化原因及影响如下：

最近三年及一期合并范围变化情况					
2021 年上半年新纳入合并的子公司					
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况	变动原因	影响
1	大连鸿峰房地产开发有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
2	南昌远澈鸿庐企业管理咨询有限公司	投资管理	100%	新设	无重大影响
3	青岛远茂置业有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
4	广州市远诚房地产开发有限公司	物业开发	95%	新设	无重大影响
5	佛山市远昌房地产开发有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
6	山东远宏投资置业有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
7	北京颐璟虹盛企业管理咨询有限公司	投资管理	100%	新设	无重大影响
8	北京云泰数通互联网科技有限公司	技术推广	5%	收购	无重大影响
9	青岛海骏置业有限公司	物业开发	0%	控制权变更	无重大影响
10	广州市远穗房地产开发有限公司	物业开发	95%	新设	无重大影响
11	中山市骏盈房产开发有限公司	物业开发	51%	新设	无重大影响
12	北京熙昌企业管理咨询有限公司	投资管理	100%	新设	无重大影响
13	北京熙丰企业管理咨询有限公司	投资管理	100%	新设	无重大影响
14	北京熙宏企业管理咨询有限公司	投资管理	100%	新设	无重大影响
15	北京熙宏企业管理咨询有限公司	投资管理	100%	新设	无重大影响
16	北京熙庆企业管理咨询有限公司	投资管理	100%	新设	无重大影响
17	沈阳宸航置业有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响

18	天津市远澜房地产开发有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
19	天津市远熙房地产开发有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
20	天津熙合供应链服务有限公司	供应链管理 管理服务	100%	新设	无重大影响
21	天津熙铭供应链服务有限公司	供应链管理 管理服务	100%	新设	无重大影响
22	天津熙润供应链服务有限公司	供应链管理 管理服务	100%	新设	无重大影响
23	天津熙顺供应链服务有限公司	供应链管理 管理服务	100%	新设	无重大影响
24	天津熙洋供应链服务有限公司	供应链管理 管理服务	100%	新设	无重大影响
25	厦门远宏安房地产开发有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
26	成都远实房地产开发有限责任公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
27	江西军邦房地产开发有限公司	物业开发	0%	控制权变更	无重大影响
28	武汉远悦置业有限公司	物业开发	51%	新设	无重大影响
29	温州远康置业有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
30	深圳市恒裕国宏房地产开发有限公司	物业开发	49%	收购	无重大影响
31	芜湖远翔嘉达投资管理中心有限合伙	投资管理	100%	新设	无重大影响

**2021 年上半年不再纳入合并的公司**

序号	名称	所属行业	持股比例变 化情况	变动原因	影响
1	天津普利达房地产建设开发有限公司	物业开发	-30%	股转	无重大影响
2	大连通远房地产开发有限公司	物业开发	-100%	股转	无重大影响
3	北京信驰置业有限公司	物业开发	-30%	股转	无重大影响
4	河北乐康房地产开发有限公司	物业开发	-51%	股转	无重大影响
5	溧阳宏景房地产开发有限公司	物业开发	-40%	股转	无重大影响
6	四川省江澄环保工程有限公司	环保工程	-100%	股转	无重大影响
7	太原吉飞通房地产开发有限公司	物业开发	-30%	股转	无重大影响
8	山东远诚昌置业有限公司	物业开发	-28.5%	股转	无重大影响

**2020 年新纳入合并的子公司**

序号	名称	所属行业	持股比例变 化情况	变动原因	影响
1	青岛远佳置业有限公司	物业开发	97%	收购	无重大影响
2	盛景国信（北京）生态园林有限公司	园林绿化	100%	收购	无重大影响
3	浙江国恒西溪置业有限公司	物业开发	100%	收购	无重大影响
4	武汉元慧置业有限公司	物业开发	60%	收购	无重大影响
5	深圳市天恒创兴实业有限公司	物业开发	0%	控制权变更	无重大影响
6	深圳市远冠置业有限公司	物业开发	0%	控制权变更	无重大影响
7	北京楹盛企业管理有限公司	企业管理	100%	新设	无重大影响

**2020 年不再纳入合并的子公司**

序号	名称	所属行业	持股比例变 化情况	变动原因	影响
----	----	------	--------------	------	----

1	秦皇岛远洋嘉业房地产经纪有限公司	营销代理	-75%	注销	无重大影响
2	中远酒店物业管理有限公司	物业管理	-100%	股转	无重大影响
3	远洋亿家物业服务股份有限公司	物业管理	-100%	股转	无重大影响
4	大连远洋基业物业管理有限公司	物业管理	-100%	股转	无重大影响
5	中山远洋物业服务有限公司	物业管理	-100%	股转	无重大影响
6	上海远基物业管理有限公司	物业管理	-100%	股转	无重大影响
7	沈阳远洋基业物业管理有限公司	物业管理	-100%	股转	无重大影响
8	长春远洋基业物业服务有限公司	物业管理	-100%	股转	无重大影响
9	青岛远基物业管理有限公司	物业管理	-100%	股转	无重大影响
10	武汉远洋基业物业管理有限公司	物业管理	-100%	股转	无重大影响
11	北京亿洋时代楼宇科技有限公司	技术推广	-100%	股转	无重大影响
12	北京亿空间仓储服务有限公司	仓储服务	-100%	股转	无重大影响
13	北京远创置业有限公司	物业开发	-24%	股转	无重大影响
14	长沙相成物业管理有限公司	物业管理	-60%	股转	无重大影响
15	山东联泰物业服务有限公司	物业管理	-80%	股转	无重大影响
16	中山市远昇房地产开发有限公司	物业开发	0%	控制权变更	无重大影响
17	重庆远香房地产开发有限公司	物业开发	-20%	股转	无重大影响
18	北京商务中心区开发建设有限责任公 司	一级土地 开发	0%	控制权变更	无重大影响
19	昆明滇洱房地产开发有限公司	物业开发	-10%	股转	无重大影响
20	武汉设计之心建设发展有限公司	物业开发	0%	控制权变更	无重大影响
21	上海远闵企业管理咨询有限公司	企业管理	-40%	股转	无重大影响
22	天津远洋汇基置业有限公司	物业开发	-100%	注销	无重大影响

**2019年新纳入合并的子公司**

序号	名称	所属行业	持股比例变 化情况	变动原因	影响
1	昆明滇洱房地产开发有限公司	物业开发	0%	控制权变更	无重大影响
2	上海蓝卡乐俱乐部管理有限公司	文化服务	0%	控制权变更	无重大影响
3	湖南乐住置业投资有限公司	物业开发	67%	控制权变更	无重大影响
4	武汉设计之心建设发展有限公司	物业开发	70%	新设	无重大影响
5	远洋控股集团（杭州）房地产开发有限 公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
6	远洋地产（广州）有限公司	房地产业	100%	新设	无重大影响
7	远洋房地产开发（成都）有限公司	房地产业	100%	新设	无重大影响
8	杭州博翀投资管理合伙企业（有限合 伙）	投资管理	70%	新设	无重大影响
9	中山远昇物业服务有限公司	物业服务	100%	新设	无重大影响
10	中山远见物业服务有限公司	物业服务	100%	新设	无重大影响
11	杭州佰润实业投资有限公司	投资管理	100%	新设	无重大影响
12	北京远创椿和养老服务有限公司	养老服务	60%	新设	无重大影响
13	三亚远兴农百香果种养殖农民专业合 作社	农业经营	99%	新设	无重大影响
14	石家庄远俊房地产开发有限公司	物业开发	51%	新设	无重大影响

15	北京椿萱瑞运营管理有限公司	养老服务	100%	新设	无重大影响
16	北京亿云物业服务有限公司	物业服务	100%	新设	无重大影响
17	北京格林沃德营养保健品有限公司	餐饮服务	100%	收购	无重大影响
18	大连峰景美墅地产发展有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
19	大连盈合置业有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
20	大连远发物业服务有限公司	物业服务	100%	新设	无重大影响
21	大连远荣物业服务有限公司	物业服务	100%	新设	无重大影响
22	大连远盛物业服务有限公司	物业服务	100%	新设	无重大影响
23	大连远兴物业服务有限公司	物业服务	100%	新设	无重大影响
24	福州远晟通置业有限公司	物业开发	55%	新设	无重大影响
25	贵阳远汇房地产开发有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
26	杭州隽远置业有限公司	物业开发	0%	控制权变更	无重大影响
27	河南远联房地产开发有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
28	三亚远富种养殖农民专业合作社	农业经营	99%	新设	无重大影响
29	上海隽品置业有限公司	物业开发	0%	控制权变更	无重大影响
30	上海揽海房地产开发有限公司	物业开发	0%	控制权变更	无重大影响
31	上海润栩商务咨询有限公司	投资管理	0%	控制权变更	无重大影响
32	苏州奥远房地产开发有限公司	物业开发	0%	控制权变更	无重大影响
33	苏州华相护理院有限公司	养老服务	80%	新设	无重大影响
34	宜兴远博置业有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
35	郑州远新置业有限公司	物业开发	55%	新设	无重大影响
36	山西明远龙成置业有限公司	物业开发	44%	新设	无重大影响
37	山西明远房地产开发有限公司	物业开发	80%	新设	无重大影响
38	贵州筑宸府置业有限公司	物业开发	80%	新设	无重大影响
39	福州世远置业有限公司	物业开发	50%	新设	无重大影响
40	北京颖利企业管理咨询有限公司	投资管理	51%	收购	无重大影响
41	西藏涛荣企业发展有限公司	投资管理	51%	收购	无重大影响
42	秦皇岛润海房地产开发有限公司	物业开发	62.44%	收购	无重大影响
43	秦皇岛润滨房地产开发有限公司	物业开发	62.44%	收购	无重大影响
44	秦皇岛润鸿房地产开发有限公司	物业开发	62.44%	收购	无重大影响
45	秦皇岛润泽房地产开发有限公司	物业开发	62.44%	收购	无重大影响
46	秦皇岛润港房地产开发有限公司	物业开发	62.44%	收购	无重大影响
47	秦皇岛润鑫房地产开发有限公司	物业开发	62.44%	收购	无重大影响
48	秦皇岛润海酒店管理有限公司	酒店管理	62.44%	收购	无重大影响
49	上海崇远企业管理咨询有限公司	投资管理	67%	收购	无重大影响
50	茂名市锦绣河山房地产开发有限公司	物业开发	51%	新设	无重大影响
51	北京邦舍置业有限公司	物业服务	100%	新设	无重大影响
52	广州远舍公寓有限公司	物业服务	100%	新设	无重大影响
53	龙岩远盛房地产开发有限公司	物业开发	51%	新设	无重大影响
<b>2019年不再纳入合并的公司</b>					
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况	变动原因	影响
1	北京椿萱茂投资管理有限公司	养老服务	-30%	股转	无重大影响

2	中山市盛信房地产开发有限公司	物业开发	-49%	股转	无重大影响
3	中山市大信彩虹家园房地产开发有限公司	物业开发	-51%	股转	无重大影响
4	北京椿萱茂青塔养老服务有限公司	养老服务	-30%	股转	无重大影响
5	北京椿萱茂北苑养老服务有限公司	养老服务	-30%	股转	无重大影响
6	广州椿萱茂养老服务有限公司	养老服务	-30%	股转	无重大影响
7	北京椿萱茂西山养老服务有限公司	养老服务	-30%	股转	无重大影响
8	北京远洋兴联经营管理有限公司	物业租赁	-30%	股转	无重大影响
9	北京远盛泰房地产开发有限公司	物业开发	0%	控制权变更	无重大影响
10	武汉远华营造建设有限公司	建筑服务	-100%	注销	无重大影响
11	武汉远萱养老服务有限公司	养老服务	-30%	股转	无重大影响
12	太仓远汇置业有限公司	物业开发	0%	控制权变更	无重大影响
13	广州椿萱茂陈涌养老服务有限公司	养老服务	-30%	股转	无重大影响
14	北京椿萱茂玉蜓桥养老服务有限公司	养老服务	-30%	股转	无重大影响
15	徐州亿街区网络科技有限公司	信息服务	-100%	注销	无重大影响
16	秦皇岛市远豪房地产开发有限公司	物业开发	-100%	股转	无重大影响
17	成都椿萱茂养老服务有限公司	养老服务	-30%	股转	无重大影响
18	黄山远洋物业管理有限公司	物业服务	-100%	股转	无重大影响
19	广西腾逸置业有限公司	物业开发	0%	控制权变更	无重大影响
20	北京亿街区电子商务有限公司	信息服务	-100%	股转	无重大影响
21	北京远洋健康博雅诊所有限公司	健康服务	-97%	股转	无重大影响
22	深圳市远祥置业有限公司	物业开发	-100%	股转	无重大影响
23	秦皇岛市远联房地产开发有限公司	物业开发	-100%	注销	无重大影响
24	中山市远晟房地产开发有限公司	物业开发	0%	控制权变更	无重大影响
25	中山市金马游艺机有限公司	物业开发	-30%	股转	无重大影响
26	中山市卓冠盈辉房地产开发有限公司	物业开发	0%	控制权变更	无重大影响
27	中山市远旭卓房地产开发有限公司	物业开发	0%	控制权变更	无重大影响
28	天津睿鸿企业管理有限公司	投资管理	-100%	股转	无重大影响
29	上海椿萱茂浦萱养老服务有限公司	养老服务	-30%	股转	无重大影响

**2018年新纳入合并的子公司**

序号	名称	所属行业	持股比例变化情况	变动原因	影响
1	远洋阳光投资发展有限公司	投资管理	100%	新设	无重大影响
2	北京远和志尚科技服务有限公司	信息服务	49%	收购	无重大影响
3	北京优家远创科技有限公司	信息服务	100%	新设	无重大影响
4	北京远川房地产开发有限公司	物业开发	30%	收购	无重大影响
5	远洋新丝路文化发展有限公司	文化服务	100%	新设	无重大影响
6	山东联泰物业服务有限公司	物业服务	80%	收购	无重大影响
7	长沙相成物业管理有限公司	物业服务	60%	收购	无重大影响
8	青岛世纪清美教育产业有限公司	教育服务	40%	收购	无重大影响
9	亿云智慧（北京）信息技术发展有限公司	信息服务	100%	新设	无重大影响
10	西安远洋房地产有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响



11	北京远鼎科技有限公司	信息服务	100%	新设	无重大影响
12	武汉必达伟业有限公司	仓储物流	0%	收购	无重大影响
13	天津博大仓储服务有限公司	仓储物流	0%	收购	无重大影响
14	河北远坤房地产开发有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
15	中山市卓冠盈辉房地产开发有限公司	物业开发	34%	新设	无重大影响
16	中山市远旭卓房地产开发有限公司	物业开发	34%	新设	无重大影响
17	南京远乾置业有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
18	天津睿鸿企业管理有限公司	投资管理	100%	新设	无重大影响
19	佛山市华尚致远房地产开发有限公司	物业开发	51%	新设	无重大影响
20	河北乐康房地产开发有限公司	物业开发	51%	收购	无重大影响
21	山东远洋庞大置业有限公司	物业开发	65%	新设	无重大影响
22	武汉远乾文化发展有限公司	文化服务	100%	新设	无重大影响
23	台州璟仑置业有限公司	物业开发	40%	收购	无重大影响
24	溧阳宏景房地产开发有限公司	物业开发	40%	收购	无重大影响
25	成都恒茂置地有限公司	物业开发	100%	收购	无重大影响
26	北京颖联企业管理咨询有限公司	投资管理	100%	新设	无重大影响
27	北京颖煜企业管理咨询有限公司	投资管理	100%	新设	无重大影响
28	杭州融歆房地产开发有限公司	物业开发	50%	收购	无重大影响
29	烟台远景置业有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
30	鼎励投资管理（深圳）有限公司	投资管理	100%	收购	无重大影响
31	广西腾逸置业有限公司	物业开发	40%	收购	无重大影响
32	广州润嘉置业有限公司	物业开发	40%	收购	无重大影响
33	北京商务中心区开发建设有限责任公司	物业开发	0%	控制权变更	无重大影响
34	合肥远庐置业有限公司	物业开发	70%	新设	无重大影响
35	来安县远锦房地产开发有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
36	合肥东锦置业投资有限公司	物业开发	49%	新设	无重大影响
37	苏州远汇伟圣房地产开发有限公司	物业开发	70%	新设	无重大影响
38	重庆远峰置业有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
39	南京远鑫置业有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
40	中山市远昇房地产开发有限公司	物业开发	50%	收购	无重大影响
41	重庆远香房地产开发有限公司	物业开发	50%	新设	无重大影响
42	漳州诏安远洋地产有限公司	投资控股	70%	新设	无重大影响
43	合肥远合置业有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
44	海宁远颐置业有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
45	温州宸远置业有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
46	绍兴宸远置业有限公司	物业开发	100%	新设	无重大影响
47	天津城投滨海房地产经营有限公司	物业开发	30%	收购	无重大影响
48	嘉兴裕荣房地产开发有限公司	物业开发	30%	新设	无重大影响
49	四川省江澄环保工程有限公司	环保工程	100%	收购	无重大影响
50	青岛蓝山湾物业管理服务有限公司	物业服务	80%	收购	无重大影响
51	临沂太谷物业管理有限公司	物业服务	80%	收购	无重大影响
52	山东联泰物业管理服务有限公司	物业服务	80%	收购	无重大影响
<b>2018 年不再纳入合并的公司</b>					

序号	名称	所属行业	持股比例变化情况	变动原因	影响
1	北京龙泽源置业有限公司	物业开发	-12%	股转	无重大影响
2	天津市远驰房地产开发有限公司	物业开发	-100%	股转	无重大影响
3	北京远旭股权投资基金管理有限公司	投资管理	-100%	股转	无重大影响
4	北京德晖投资管理有限公司	投资管理	-100%	股转	无重大影响
5	北京德颖投资管理有限公司	投资管理	-100%	股转	无重大影响
6	宁波远吉朗昊投资管理合伙企业（有限合伙）	投资管理	-100%	股转	无重大影响
7	宁波远吉置诚投资管理中心（有限合伙）	投资管理	-100%	股转	无重大影响
8	宁波远吉福玺投资管理合伙企业（有限合伙）	投资管理	-100%	股转	无重大影响
9	北京远捷投资顾问有限公司	投资管理	-100%	股转	无重大影响
10	北京远琅投资顾问有限公司	投资管理	-100%	股转	无重大影响
11	安徽远顺投资管理有限公司	投资管理	-100%	股转	无重大影响
12	深圳市鹏城建兴投资发展有限公司	房地产业	-100%	股转	无重大影响
13	上海行骏管理咨询有限公司	投资管理	-100%	股转	无重大影响
14	远驰资本管理有限公司	投资管理	-100%	股转	无重大影响
15	安徽擎苍投资管理有限公司	投资管理	-100%	股转	无重大影响
16	布泉资产管理有限公司	投资管理	-100%	股转	无重大影响
17	浙江梓骞投资管理有限公司	投资管理	-100%	股转	无重大影响
18	远颯投资有限公司	投资管理	-100%	股转	无重大影响
19	远明投资管理有限公司	投资管理	-100%	股转	无重大影响
20	北京颖利企业管理咨询有限公司	投资管理	-51%	股转	无重大影响
21	盛景国信（北京）生态园林有限公司	生态园林	-100%	股转	无重大影响
22	重庆国际高尔夫俱乐部有限公司	物业开发	-43%	股转	无重大影响
23	北京远洋景观规划设计院有限公司	建筑服务	-100%	股转	无重大影响
24	北京远洋生态环境有限公司	生态园林	-100%	股转	无重大影响
25	上海颖洋管理咨询有限公司	投资管理	-100%	股转	无重大影响
26	宁波远吉福瑞投资管理合伙企业（有限合伙）	投资管理	-100%	股转	无重大影响
27	芜湖远翔天盈投资管理中心（有限合伙）	投资管理	-100%	股转	无重大影响
28	芜湖远通臻智投资管理中心（有限合伙）	投资管理	-100%	股转	无重大影响
29	芜湖远通臻泰投资管理中心（有限合伙）	投资管理	-100%	股转	无重大影响
30	芜湖远通臻尚投资管理中心（有限合伙）	投资管理	-100%	股转	无重大影响
31	芜湖远通臻乾投资管理中心（有限合伙）	投资管理	-100%	股转	无重大影响
32	芜湖远通臻荣投资管理中心（有限合伙）	投资管理	-100%	股转	无重大影响
33	芜湖远通臻亿投资管理中心（有限合伙）	投资管理	-100%	股转	无重大影响
34	芜湖远通臻韬投资管理中心（有限合伙）	投资管理	-100%	股转	无重大影响
35	宁波远吉富诚投资管理中心（有限合伙）	投资管理	-100%	股转	无重大影响
36	天津名富物流有限公司	仓储物流	-100%	股转	无重大影响
37	芜湖远川恒绣投资管理中心（有限合伙）	投资管理	-100%	股转	无重大影响
38	宁波远吉锦晖投资管理合伙企业（有限	投资管理	-100%	股转	无重大影响

	合伙)				
39	芜湖远翔启硕投资管理中心（有限合伙）	投资管理	-100%	股转	无重大影响
40	芜湖远通臻创投资管理中心（有限合伙）	投资管理	-100%	股转	无重大影响
41	潍坊远洋盛赋投资管理合伙企业（有限合伙）	投资管理	-100%	股转	无重大影响
42	芜湖远通臻辉投资管理中心（有限合伙）	投资管理	-100%	股转	无重大影响
43	武汉远联置业有限公司	物业开发	-75%	注销	无重大影响
44	上海亿街区网络科技有限公司	信息服务	-100%	注销	无重大影响

发行人 2021 年 1-6 月合并范围增加 31 家子公司，减少 8 家公司，变化原因为新设及股权转让；2020 年度合并范围增加 7 家子公司，减少 22 家公司，变化原因为股权收购及股权转让；2019 年度合并范围增加 53 家子公司，减少 29 家公司，变化原因为新增及股权转让；2018 年度合并范围增加 52 家子公司，减少 44 家公司，变化原因为新增及股权转让。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产				
货币资金	2,841,780.27	3,610,746.24	2,510,361.20	2,937,257.24
应收票据	5,151.99	2,892.92	19,581.58	13,848.94
应收账款	537,703.95	434,980.45	439,734.92	242,126.14
预付款项	151,568.71	131,978.97	325,412.83	340,356.47
其他应收款	4,678,220.73	3,779,174.61	5,141,015.78	5,737,158.69
存货	8,346,699.65	9,174,292.45	7,389,324.15	6,906,468.87
合同资产	29,556.88	-	-	-
一年内到期的非流动资产	45,913.86	52,191.40	32,019.07	237,540.76
其他流动资产	655,332.23	550,254.00	447,651.07	327,173.89
<b>流动资产合计</b>	<b>17,291,928.29</b>	<b>17,736,511.04</b>	<b>16,305,100.61</b>	<b>16,741,931.00</b>
非流动资产				
可供出售金融资产	-	439,068.43	449,933.67	36,154.17
其他权益工具投资	432,365.63	-	-	-

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
长期股权投资	2,038,470.02	1,854,919.25	1,613,998.20	1,505,799.99
投资性房地产	1,135,198.53	1,172,437.63	1,162,368.84	1,128,364.58
固定资产	199,502.54	92,275.49	76,611.67	72,938.12
在建工程	158,328.36	151,444.10	96,398.11	60,425.03
使用权资产	36,321.77	-	-	-
无形资产	36,981.35	26,166.39	23,744.78	15,931.82
商誉	27,369.15	6,688.90	12,709.03	9,656.26
长期待摊费用	11,440.14	19,985.83	22,941.41	74,576.56
递延所得税资产	154,857.62	196,559.08	158,191.94	129,390.99
其他非流动资产	1,168,526.01	799,954.15	1,414,361.07	1,913,041.23
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,399,361.12</b>	<b>4,759,499.24</b>	<b>5,031,258.71</b>	<b>4,946,278.76</b>
<b>资产总计</b>	<b>22,691,289.41</b>	<b>22,496,010.28</b>	<b>21,336,359.31</b>	<b>21,688,209.77</b>
流动负债				
短期借款	88,844.97	57,500.00	-	163,305.74
应付票据	42,354.33	31,869.41	45,818.43	42,790.44
应付账款	2,253,867.81	2,492,789.86	1,746,948.61	1,703,235.59
预收款项	-	4,149,153.57	2,827,124.36	2,912,588.45
合同负债	3,498,446.78	-	-	-
应付职工薪酬	16,771.55	46,888.09	54,404.81	41,048.09
应交税费	1,267,151.90	1,076,134.41	949,956.71	644,572.52
其他应付款	3,905,637.04	3,982,158.32	5,150,103.21	5,072,136.05
租赁负债	4,736.10	-	-	-
一年内到期的非流动负债	965,907.57	1,173,919.82	749,055.44	757,886.62
<b>流动负债合计</b>	<b>12,043,718.06</b>	<b>13,010,413.48</b>	<b>11,523,411.58</b>	<b>11,337,563.50</b>
非流动负债				
长期借款	2,135,010.84	1,836,340.12	1,681,902.65	2,875,183.38
应付债券	2,093,151.08	1,379,322.01	1,726,837.46	1,562,113.11
递延所得税负债	316,931.45	256,008.69	239,629.05	197,767.96
租赁负债	32,449.63	-	-	-
长期应付款	102.63	445,102.63	575,106.07	660,121.97
其他非流动负债	856.74	654.69	1,248.25	500.33
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,578,502.38</b>	<b>3,917,428.14</b>	<b>4,224,723.48</b>	<b>5,295,686.75</b>
<b>负债合计</b>	<b>16,622,220.44</b>	<b>16,927,841.62</b>	<b>15,748,135.06</b>	<b>16,633,250.25</b>
所有者权益				
实收资本	706,487.00	706,487.00	706,487.00	706,487.00
资本公积	82,506.88	51,352.72	58,244.07	30,741.96
其他综合收益	122,090.85	127,117.95	119,476.26	111,986.46
盈余公积	94,922.73	94,922.73	94,240.66	91,315.14
未分配利润	2,955,724.83	2,618,053.31	2,498,939.01	2,269,218.06
<b>归属于母公司所有者权</b>	<b>3,961,732.29</b>	<b>3,597,933.71</b>	<b>3,477,386.99</b>	<b>3,209,748.61</b>

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
<b>益合计</b>				
少数股东权益	2,107,336.67	1,970,234.95	2,110,837.26	1,845,210.91
<b>所有者权益合计</b>	<b>6,069,068.97</b>	<b>5,568,168.66</b>	<b>5,588,224.25</b>	<b>5,054,959.52</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>	<b>22,691,289.41</b>	<b>22,496,010.28</b>	<b>21,336,359.31</b>	<b>21,688,209.77</b>

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、营业收入</b>	<b>1,903,436.28</b>	<b>4,640,861.32</b>	<b>4,612,305.73</b>	<b>3,071,758.75</b>
减：营业成本	1,448,053.80	3,808,968.96	3,612,930.29	2,399,458.87
税金及附加	118,453.53	211,378.66	387,999.70	214,644.07
销售费用	78,164.14	123,903.91	114,660.29	89,905.01
管理费用	48,795.19	118,043.32	119,253.67	99,905.63
财务费用	51,643.38	79,854.93	71,840.65	42,385.00
资产减值损失	14,697.08	13,364.40	44,491.29	27,491.92
加：公允价值变动收益	-5,023.39	-8,346.74	31,842.40	35,293.60
投资收益	139,023.71	232,209.37	401,100.15	527,936.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	31,113.98	12,459.67	125,344.74	96,679.35
资产处置收益	-	35.65	136.44	348.50
其他收益	-	1,495.15	61.46	1,576.18
<b>二、营业利润</b>	<b>277,629.48</b>	<b>510,740.58</b>	<b>694,270.30</b>	<b>763,123.44</b>
加：营业外收入	2,446.52	4,900.63	5,228.62	4,985.48
减：营业外支出	7,786.41	11,643.73	8,543.35	82,156.06
<b>三、利润总额</b>	<b>272,289.59</b>	<b>503,997.48</b>	<b>690,955.57</b>	<b>685,952.86</b>
减：所得税费用	93,125.20	167,801.37	183,245.77	226,616.33
<b>四、净利润</b>	<b>179,164.39</b>	<b>336,196.11</b>	<b>507,709.80</b>	<b>459,336.52</b>
归属于母公司所有者的净利润	128,974.78	219,796.37	395,411.24	285,722.94
少数股东损益	50,189.60	116,399.74	112,298.57	173,613.59
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-5,027.10</b>	<b>7,641.69</b>	<b>7,489.80</b>	<b>151,254.31</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>174,137.29</b>	<b>343,837.81</b>	<b>515,199.60</b>	<b>610,590.84</b>
其中：归属于母公司股东的综合收益总额	123,947.69	227,438.06	402,901.04	393,446.94
归属于少数股东的综合收益总额	50,189.60	116,399.74	112,298.57	217,143.89

## 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,138,803.40	6,053,879.93	4,200,865.21	3,832,655.28

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
收到其他与经营活动有关的现金	424,325.43	1,659,241.10	3,227,154.37	1,459,646.54
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,563,128.83</b>	<b>7,713,121.03</b>	<b>7,428,019.57</b>	<b>5,292,301.82</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,581,490.92	4,490,185.01	2,854,208.67	3,179,897.23
支付给职工以及为职工支付的现金	127,761.15	170,670.20	227,706.89	214,516.86
支付的各项税费	352,108.19	318,408.83	519,946.30	575,373.03
支付其他与经营活动有关的现金	511,298.33	1,680,798.08	2,891,752.62	1,066,613.54
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,572,658.59</b>	<b>6,660,062.11</b>	<b>6,493,614.48</b>	<b>5,036,400.66</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-9,529.76</b>	<b>1,053,058.92</b>	<b>934,405.10</b>	<b>255,901.15</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
按权益法核算的被投资单位宣告发放的利润	52,900.00	23,894.37	22,171.67	22,944.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10.25	254.18	1,951.12	701.47
收购子公司收到的现金净额	-	-	-	-
处置子公司收到的现金净额	-	-	-	489,380.45
处置合营及联营公司收到的现金净额	-	282,108.98	131,591.87	49.29
处置可供出售金融资产权益工具所收到的现金净额	-	88,930.50	-	757.93
收回委托贷款所收到的现金	1,509,112.59	1,460,599.70	3,164,216.57	1,312,845.69
委托贷款投资收益所收到的现金	36,791.30	179,212.26	228,960.88	240,351.14
收到可供出售金融资产权益工具的现金股利	-	12,685.84	13,686.63	-
关联方资金拆借所收到的现金	1,322,539.45	3,736,827.60	3,948,398.90	10,434,947.21
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,921,353.59</b>	<b>5,784,513.43</b>	<b>7,510,977.64</b>	<b>12,501,977.81</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,522.19	63,293.14	13,875.77	154,163.37
处置子公司支付的现金净额	-	47,493.89	24,052.17	-
投资合营及联营公司支付的现金	88,227.20	491,931.81	314,158.77	580,456.39
投资可供出售金融资产支付的现金	-	61,600.00	403,793.10	14,000.00
发放委托贷款投资支付的现金	1,964,248.83	1,472,099.54	2,575,467.33	2,043,057.98
收购子公司所支付的现金	25,330.72	893.31	231,226.98	105,179.66
关联方资金拆借所支付的现金	2,237,438.94	3,255,741.83	3,636,666.27	9,693,917.59
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>4,316,767.89</b>	<b>5,393,053.53</b>	<b>7,199,240.40</b>	<b>12,590,774.99</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,395,414.30</b>	<b>391,459.90</b>	<b>311,737.25</b>	<b>-88,797.17</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	3,150.00	79,762.21	249,110.29	282,199.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,150.00	79,762.21	249,110.29	282,199.00
取得借款收到的现金	2,096,978.04	3,231,537.43	2,407,431.93	3,291,999.17
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,100,128.04</b>	<b>3,311,299.64</b>	<b>2,656,542.21</b>	<b>3,574,198.17</b>
偿还债务支付的现金	1,240,375.31	3,161,833.44	3,960,131.58	1,990,149.77
收购子公司少数股权所支付的现金净	53,475.00	2,559.55	5,323.66	26,334.50

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
额				
返还少数股东出资支付的现金	-	346,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	232,237.25	382,073.15	355,550.45	509,718.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	7,000.00	56,012.11	36,692.01	173,350.73
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,526,087.56</b>	<b>3,892,466.15</b>	<b>4,321,005.69</b>	<b>2,526,203.14</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>574,040.48</b>	<b>-581,166.50</b>	<b>-1,664,463.48</b>	<b>1,047,995.03</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-43.52</b>	<b>-115.41</b>	<b>63.10</b>	<b>172.79</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-830,947.10</b>	<b>863,236.91</b>	<b>-418,258.04</b>	<b>1,215,271.80</b>
加：期初现金及现金等价物余额	3,138,576.51	2,275,339.60	2,693,597.64	1,478,325.84
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,307,629.42</b>	<b>3,138,576.51</b>	<b>2,275,339.60</b>	<b>2,693,597.64</b>

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产				
货币资金	4,306.29	30,092.63	629,558.07	917,479.91
应收账款	2,854.79	1,376.09	7,195.95	1,010.44
预付款项	2,671.81	475.99	492.17	223.56
其他应收款	14,266,411.05	10,869,714.00	7,262,144.75	5,658,116.87
存货	12,326.20	12,275.89	13,267.22	13,670.75
一年内到期的非流动资产	-	32,654.49	-	147,598.33
其他流动资产	9,844.43	2,450.44	329.88	3,150.18
<b>流动资产合计</b>	<b>14,298,414.56</b>	<b>10,949,039.53</b>	<b>7,912,988.04</b>	<b>6,741,250.03</b>
非流动资产				
可供出售金融资产	-	205,184.79	201,100.00	-
其他权益工具投资	204,700.00	-	-	-
长期股权投资	420,457.80	423,863.55	1,144,960.73	1,217,172.70
投资性房地产	326,400.00	326,400.00	327,500.00	320,700.00
固定资产	9,070.67	9,322.15	9,697.79	8,640.21
无形资产	1,249.88	1,279.78	1,231.70	1,255.73
长期待摊费用	8,105.52	8,609.38	9,533.49	6,245.85
递延所得税资产	13,504.84	-	12,441.92	9,650.98
其他非流动资产	1,300,082.86	1,622,123.80	2,501,618.72	3,926,648.13
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,283,571.56</b>	<b>2,596,783.45</b>	<b>4,208,084.35</b>	<b>5,490,313.61</b>
<b>资产总计</b>	<b>16,581,986.12</b>	<b>13,545,822.98</b>	<b>12,121,072.39</b>	<b>12,231,563.64</b>
流动负债				

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
短期借款	-	-	-	22,589.00
应付票据	143.39	143.39	403.94	1,932.05
应付账款	7,202.38	7,705.04	10,028.07	18,928.53
预收款项	-	1,666.60	3,152.69	2,781.28
合同负债	2,847.65	-	-	-
应付职工薪酬	5,934.71	10,922.51	14,173.00	17,526.45
应交税费	26,759.54	19,800.30	35,023.74	47,103.84
其他应付款	11,194,524.69	8,266,980.75	6,952,252.81	5,129,008.19
一年内到期的非流动负债	-	1,007,919.82	530,478.02	352,586.62
<b>流动负债合计</b>	<b>11,237,412.35</b>	<b>9,315,138.41</b>	<b>7,545,512.27</b>	<b>5,592,455.96</b>
非流动负债				
长期借款	1,639,348.83	1,334,678.77	1,391,078.28	3,603,418.98
应付债券	2,549,251.32	1,285,082.01	1,488,036.63	1,295,613.11
长期应付款	-	445,000.00	445,000.00	445,000.00
递延所得税负债	76,609.01	63,104.16	75,984.01	73,283.61
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,265,209.16</b>	<b>3,127,864.94</b>	<b>3,400,098.91</b>	<b>5,417,315.70</b>
<b>负债合计</b>	<b>15,502,621.51</b>	<b>12,443,003.35</b>	<b>10,945,611.19</b>	<b>11,009,771.66</b>
所有者权益				
实收资本	706,487.00	706,487.00	706,487.00	706,487.00
资本公积	58,781.43	57,173.55	44,084.50	19,992.56
其他综合收益	3,525.00	3,525.00	825.00	-
盈余公积	142,625.25	142,625.25	141,943.18	139,087.95
未分配利润	167,945.93	193,008.83	282,121.52	356,224.47
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,079,364.61</b>	<b>1,102,819.63</b>	<b>1,175,461.20</b>	<b>1,221,791.98</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>16,581,986.12</b>	<b>13,545,822.98</b>	<b>12,121,072.39</b>	<b>12,231,563.64</b>

## 2、母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>营业收入</b>	<b>21,544.34</b>	<b>84,984.70</b>	<b>112,817.25</b>	<b>53,942.14</b>
减：营业成本	2,452.11	6,170.14	9,699.71	10,367.66
税金及附加	2,143.79	5,793.02	5,696.52	5,033.46
销售费用	679.56	964.66	1,056.79	1,569.00
管理费用	20,971.78	77,284.00	74,362.15	46,938.70
财务费用	106,774.51	248,447.72	265,982.10	264,080.51
资产减值损失	-	-	10,000.00	-
加：公允价值变动收益	-	-1,100.00	6,800.00	29,700.00
信用减值损失	10,000.00	-	-	-
其他收益	7.92	1,398.58	67.20	472.96
投资收益	80,475.41	258,875.94	284,573.62	380,142.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	721.14	10,321.64	22,673.71



项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
资产处置收益	-	1.00	23.74	297.44
<b>营业利润</b>	<b>-20,994.09</b>	<b>5,500.68</b>	<b>37,484.54</b>	<b>136,565.66</b>
加：营业外收入	234.95	568.78	501.82	81.14
减：营业外支出	0.68	586.61	501.22	331.48
<b>利润总额</b>	<b>-20,759.82</b>	<b>5,482.85</b>	<b>37,485.14</b>	<b>136,315.33</b>
减：所得税费用	4,303.09	-1,337.93	8,932.86	19,659.18
<b>净利润</b>	<b>-25,062.91</b>	<b>6,820.77</b>	<b>28,552.28</b>	<b>116,656.15</b>
其他综合收益税后净额	-	2,700.00	825.00	-
<b>综合收益总额</b>	<b>-25,062.91</b>	<b>9,520.77</b>	<b>29,377.28</b>	<b>116,656.15</b>

### 3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	9,627.66	89,318.46	113,694.71	55,720.22
收到的税费返还	173.58	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,505,245.08	571,684.89	643,103.58	323,258.11
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,515,046.33</b>	<b>661,003.36</b>	<b>756,798.28</b>	<b>378,978.34</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	13.14	3,782.32	15,059.61	6,513.03
支付给职工以及为职工支付的现金	16,687.79	31,207.43	31,221.67	28,977.78
支付的各项税费	11,566.67	34,306.45	44,940.88	21,488.11
支付其他与经营活动有关的现金	3,250,158.07	280,860.83	651,318.90	387,251.12
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>3,278,425.66</b>	<b>350,157.04</b>	<b>742,541.06</b>	<b>444,230.04</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-763,379.33</b>	<b>310,846.32</b>	<b>14,257.22</b>	<b>65,251.70</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	87.09	52.00	615.22
收回投资收到的现金	676,380.56	447,059.74	-	-
收回委托贷款所收到的现金	-	4,890,795.29	5,278,096.52	3,571,385.58
委托贷款投资收益所收到的现金	65,582.33	199,246.04	280,045.21	292,048.66
收到的其他与投资活动有关的现金	-	41,217,639.00	47,996,154.95	29,965,054.31
收到子公司分配的股利	-	34,881.65	31,067.27	36,028.50
收到可供出售金融资产分配的股利	-	11,956.65	7,421.38	-
处置子公司收到的现金净额	3.75	-	78,701.74	147,290.90
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>741,966.64</b>	<b>46,801,665.47</b>	<b>53,671,539.07</b>	<b>34,012,423.16</b>
发放委托贷款投资支付的现金	-	4,040,954.86	3,709,028.79	5,717,677.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,251.66	839.57	6,349.65	5,567.45
投资可供出售金融资产支付的现金	30,388.00	-	200,000.00	-
成立子公司及投资其他营业单位支付的现金净额	-	47,372.48	22,397.66	360,890.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	43,592,477.17	47,912,402.19	28,449,384.30

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
投资活动现金流出小计	31,639.66	47,681,644.09	51,850,178.29	34,533,519.33
投资活动产生的现金流量净额	710,326.97	-879,978.62	1,821,360.78	521,096.17
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	1,175,432.05	2,374,249.23	2,303,633.03	3,365,180.09
收到其他与筹资活动有关的现金	14,265.45	-	-	-
筹资活动现金流入小计	1,189,697.50	2,374,249.23	2,303,633.03	3,365,180.09
偿还债务支付的现金	1,072,965.75	2,149,031.02	4,171,415.53	2,264,181.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	68,854.95	255,838.99	254,462.04	220,997.15
支付其他与筹资活动有关的现金	20,610.77			
筹资活动现金流出小计	1,162,431.47	2,404,870.01	4,425,877.57	2,485,179.10
筹资活动产生的现金流量净额	27,266.03	-30,620.78	-2,122,244.54	880,000.99
四、现金及现金等价物净增加额	-25,786.33	-599,753.08	-286,626.54	293,653.12
加：期初现金及现金等价物余额	30,092.63	629,546.48	916,173.02	622,519.90
五、期末现金及现金等价物余额	4,306.29	29,793.40	629,546.48	916,173.02

## （二）财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
项目	2021年 1-6月（末）	2020年（末）	2019年（末）	2018年（末）
总资产（亿元）	2,269.13	2,249.60	2,133.64	2,168.82
总负债（亿元）	1,662.22	1,692.78	1,574.81	1,663.33
全部债务（亿元）	532.53	447.90	420.36	540.13
所有者权益（亿元）	606.91	556.82	558.82	505.50
营业总收入（亿元）	190.34	464.09	461.23	307.18
利润总额（亿元）	27.23	50.40	69.10	68.60
净利润（亿元）	17.92	33.62	50.77	45.93
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	18.95	34.98	47.91	49.96
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	12.90	21.98	39.54	28.57
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-0.95	105.31	93.44	25.59
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-139.54	39.15	31.17	-8.88
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	57.40	-58.12	-166.45	104.80
流动比率	1.44	1.36	1.41	1.48
速动比率	0.74	0.66	0.77	0.87
资产负债率（%）	73.25	75.25	73.81	76.69
债务资本比率（%）	46.74	44.58	42.93	51.66

营业毛利率（%）	23.92	17.93	21.67	21.86
平均总资产回报率（%）	1.47	2.73	3.57	3.79
加权平均净资产收益率（%）	3.08	6.03	9.54	9.77
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	3.26	6.27	9.00	10.63
EBITDA（亿元）	33.75	60.76	78.1	74.88
EBITDA 全部债务比（%）	6.39	13.66	16.34	12.35
EBITDA 利息倍数	2.32	1.75	2.34	3.07
应收账款周转率	3.91	10.61	13.53	16.77
存货周转率	-0.17	0.46	0.51	0.40

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

（13）面向普通投资者公开发行的，除上述项目外，还应在表格中披露以下指标：

利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出；

贷款偿还率（%）=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；

利息偿付率（%）=实际支付利息/应付利息×100%。

### 三、发行人财务状况分析

#### （一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

资产结构分析								
单位：万元、%								
项目	2021年6月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

流动资产								
货币资金	2,841,780.27	12.52	3,610,746.24	16.05	2,510,361.20	11.77	2,937,257.24	13.54
应收票据	5,151.99	0.02	2,892.92	0.01	19,581.58	0.09	13,848.94	0.06
应收账款	537,703.95	2.37	434,980.45	1.93	439,734.92	2.06	242,126.14	1.12
预付款项	151,568.71	0.67	131,978.97	0.59	325,412.83	1.53	340,356.47	1.57
其他应收款	4,678,220.73	20.62	3,779,174.61	16.80	5,141,015.78	24.10	5,737,158.69	26.45
存货	8,346,699.65	36.78	9,174,292.45	40.78	7,389,324.15	34.63	6,906,468.87	31.84
合同资产	29,556.88	0.13	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	45,913.86	0.20	52,191.40	0.23	32,019.07	0.15	237,540.76	1.10
其他流动资产	655,332.23	2.89	550,254.00	2.45	447,651.07	2.10	327,173.89	1.51
<b>流动资产合计</b>	<b>17,291,928.29</b>	<b>76.21</b>	<b>17,736,511.04</b>	<b>78.84</b>	<b>16,305,100.61</b>	<b>76.42</b>	<b>16,741,931.00</b>	<b>77.19</b>
非流动资产								
可供出售金融资产	-	-	439,068.43	1.95	449,933.67	2.11	36,154.17	0.17
其他权益工具投资	432,365.63	1.91	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	2,038,470.02	8.98	1,854,919.25	8.25	1,613,998.20	7.56	1,505,799.99	6.94
投资性房地产	1,135,198.53	5.00	1,172,437.63	5.21	1,162,368.84	5.45	1,128,364.58	5.20
固定资产	199,502.54	0.88	92,275.49	0.41	76,611.67	0.36	72,938.12	0.34
在建工程	158,328.36	0.70	151,444.10	0.67	96,398.11	0.45	60,425.03	0.28
使用权资产	36,321.77	0.16	-	-	-	-	-	-
无形资产	36,981.35	0.16	26,166.39	0.12	23,744.78	0.11	15,931.82	0.07
商誉	27,369.15	0.12	6,688.90	0.03	12,709.03	0.06	9,656.26	0.04
长期待摊费用	11,440.14	0.05	19,985.83	0.09	22,941.41	0.11	74,576.56	0.34
递延所得税资产	154,857.62	0.68	196,559.08	0.87	158,191.94	0.74	129,390.99	0.60
其他非流动资产	1,168,526.01	5.15	799,954.15	3.56	1,414,361.07	6.63	1,913,041.23	8.82
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,399,361.12</b>	<b>23.79</b>	<b>4,759,499.24</b>	<b>21.16</b>	<b>5,031,258.71</b>	<b>23.58</b>	<b>4,946,278.76</b>	<b>22.81</b>
<b>资产总计</b>	<b>22,691,289.41</b>	<b>100.00</b>	<b>22,496,010.28</b>	<b>100.00</b>	<b>21,336,359.31</b>	<b>100.00</b>	<b>21,688,209.77</b>	<b>100.00</b>

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，本公司总资产分别为 21,688,209.77 万元、21,336,359.31 万元、22,496,010.28 万元和 22,691,289.41 万元。本公司的资产主要由货币资金、其他应收款、存货等构成。报告期内，公司的资产构成以流动资产为主。

### 1、货币资金

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，本公司货币资金分别为 2,937,257.24 万元、2,510,361.20 万元、3,610,746.24 万元和 2,841,780.27 万元，在总资产中占比分别为 13.54%、11.77%、16.05% 和 12.52%。

发行人 2019 年末货币资金较 2018 年末减少 426,896.04 万元，降幅 14.53%，主要系发行人当期偿还债务支付现金所致。发行人 2020 年末货币资金较 2019 年末增加 1,100,385.04 万元，涨幅 43.83%，主要系发行人当期取得借款收到的现金较多所致。发行人 2021 年 6 月末货币资金较 2020 年末减少 768,965.97 万元，降幅 21.30%，主要系投资支出增加所致。

### 2、预付款项

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，本公司预付款项分别为 340,356.47 万元、325,412.83 万元、131,978.97 万元和 151,568.71 万元，在总资产中占比分别为 1.57%、1.53%、0.59% 和 0.67%。预付款项主要包括预付土地款、预付拆迁款及预付工程款等。

发行人 2019 年末预付款项较 2018 年末减少 14,943.64 万元，降幅 4.39%，变动不大；发行人 2020 年末预付款项较 2019 年末减少 193,433.86 万元，降幅 59.44%，主要由于预付土地款结转成本所致；发行人 2021 年 6 月末预付款项较 2020 年末增加 19,589.74 万元，增幅 14.84%，主要由于加快工程支付节奏。

### 3、其他应收款

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人其他应收款分别为 5,737,158.69 万元、5,141,015.78 万元、3,779,174.61 万元和 4,678,220.73 万元，在总资产中占比分别为 26.45%、24.10%、16.80% 和 20.62%。其他应收款主要包括委托贷款、应收关联方资金拆借款项及应收政府代垫款等。

发行人 2019 年末其他应收款较 2018 年末减少 596,142.91 万元，降幅 10.39%，变动不大。发行人 2020 年末其他应收款较 2019 年末减少 1,361,841.17 万元，降幅 26.49%，主要由于公司收回部分联营、合营公司借款所致。报告期内，公司多采用联合开发的方式建设项目，与此同时剥离了部分控股公司股权使其成为联营、合营公司，故公司关联方数量有所增加；另一方面，公司关联方在建支出亦随着在建规模增加而增长。上述两方面因素构成了公司其他应收款在报告期内金额较大的原因。发行人 2021 年 6 月末其他应收款较 2020 年末增加 899,046.12 万元，增幅 23.79%，主要系委托贷款投资增加。

最近三年及一期末，公司其他应收款明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
委托贷款投资	644,288.85	154,687.93	127,369.09	128,484.42
其中：对关联方的委托贷款投资	372,768.20	46,598.43	57,769.66	29,722.37
应收关联方款项	2,093,073.00	1,962,657.93	3,355,150.10	3,972,195.28
应收单位间往来款	861,361.88	819,464.62	984,301.18	1,077,004.10
应收政府款项	488,368.75	428,128.41	202,468.21	185,811.73
合作意向金	173,453.06	169,822.24	165,530.41	103,525.45
押金及保证金	22,091.94	25,633.38	79,996.56	117,126.06
应收股权款	102,765.61	111,011.36	97,297.67	86,347.20
应收利息	66,852.71	31,434.00	12,440.82	5,890.19
应收股利	79,959.13	8,158.90	46,237.65	619.49
其他	156,192.30	79,034.45	80,280.78	60,201.04
<b>合计</b>	<b>4,688,407.23</b>	<b>3,790,033.23</b>	<b>5,151,072.47</b>	<b>5,737,204.96</b>
减：坏账准备	-10,186.50	-10,858.61	-10,056.69	-46.27
<b>净额</b>	<b>4,678,220.73</b>	<b>3,779,174.61</b>	<b>5,141,015.78</b>	<b>5,737,158.69</b>

最近三年及一期末公司其他应收款按经营性、非经营性划分如下：

单位：万元

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
经营性	1,101,440.20	799,949.37	587,818.70	565,380.06
占比	23.54%	21.16%	11.43%	9.85%
非经营性	3,576,780.53	2,979,325.24	4,553,197.08	5,171,778.63
占比	76.46%	78.84%	88.57%	90.15%

非经营性往来占款和资金拆借相关情况如下：

（1）非经营性往来占款和资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制：

发行人采取了资金集中管控的模式，以提高资金使用效率；发行人制定了资金管理制度，各子公司及关联公司根据自身的项目进度按期编制资金收支预测，发行人进行资金划付。因此，最近三年末发行人应收关联方资金拆借款余额较大。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。发行人非经营性往来占款和资金拆借遵循公平、公正、公开、等价有偿的商业原则，在确定价格时，不高于市场同期资金成本。

（2）非经营性往来占款和资金拆借的前五名债务方：

截至 2021 年 6 月 30 日，公司前五大非经营性往来占款和资金拆借款明细如下：

单位：亿元

拆借/占款方名称	拆借/占款金额合计	是否存在关联关系	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排	报告期内回款情况
北京东恒置业有限公司	30.09	是	优质	项目开发建设投入	根据项目进度，预计未来 3 年内收回	按约定回款
天津颐港通企业管理有限公司	28.41	是	优质	项目开发建设投入	根据项目进度，预计未来 2 年内收回	按约定回款
北京建远万誉房地产开发有限公司	14.57	是	优质	项目开发建设投入	根据项目进度，预计未来 2 年内收回	按约定回款
张家口富利嘉房地产开发有限公司	14.48	是	优质	项目开发建设投入	根据项目进度，预计未来 2 年内收回	按约定回款
北京远景中安置业有限公司	13.53	是	优质	项目开发建设投入	根据项目进度，预计未来 3 年内收回	按约定回款

截至 2020 年 12 月 31 日，公司前五大非经营性往来占款和资金拆借款明细

如下：

单位：亿元

拆借/占款方名称	拆借/占款金额合计	是否存在关联关系	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排	报告期内回款情况
北京东恒置业有限公司	23.55	是	优质	项目开发建设投入	根据项目进度，预计未来2年内收回	按约定回款
天津颐港通企业管理有限公司	20.36	是	优质	项目开发建设投入	根据项目进度，预计未来3年内收回	按约定回款
北京建远万誉房地产开发有限公司	18.53	是	优质	项目开发建设投入	根据项目进度，预计未来3年内收回	按约定回款
北京创远亦程置业有限公司	15.10	是	优质	项目开发建设投入	根据项目进度，预计未来2年内收回	按约定回款
南京远鸿置业有限公司	14.02	是	优质	项目开发建设投入	根据项目进度，预计未来2年内收回	按约定回款

(3) 发行人与前5名债务方形成非经营性往来占款和资金拆借的必要性和合理性分析，以及对发行人偿债能力的影响：

报告期内，发行人形成非经营性往来占款和资金拆借主要是因业务发展需要，向同系子公司及联营企业、合营企业提供用于房地产项目投资、开发、经营等用途的资金拆借。

报告期内，发行人流动资金充裕，最近三年及一期的流动比率分别为1.48、1.41、1.36和1.44，速动比率分别为0.87、0.77、0.66和0.74，短期偿债能力良好。上述前五大非经营性往来占款和资金拆借合计101.08亿元，占总资产4.45%。综上所述，发行人与前5名债务方形成非经营性往来占款和资金拆借对发行人偿债能力影响较小。

(4) 债券存续期内是否新增非经营性往来占款和资金拆借事项等：

发行人承诺债券存续期内原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。发行人将严格按照本募集说明书的要求将本期发行的募集资金用于偿还公司债



券，且承诺不用于新增非经营性占款或资金拆借事项；发行人将在年度报告和半年度报告中对外披露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内部决策程序，并将如实、完整地对外披露，及时向投资者公告。

#### 4、存货

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人存货分别为 6,906,468.87 万元、7,389,324.15 万元、9,174,292.45 万元和 8,346,699.65 万元，在总资产中占比分别为 31.84%、34.63%、40.78%和 36.78%。存货主要包括在建开发产品、已完工开发产品、工程施工和原材料等。

发行人 2019 年末存货较 2018 年末增加 482,855.28 万元，涨幅 6.99%，变动不大。发行人 2020 年末存货较 2019 年末增加 1,784,968.30 万元，涨幅 24.16%，主要由于当期在建和已完工商品房增加所致。发行人 2021 年 6 月末存货较 2020 年末减少 827,592.80 万元，降幅 9.02%，变动不大。

最近三年及一期末公司存货主要构成如下：

单位：万元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
在建开发产品	6,705,587.71	6,941,609.90	5,599,179.15	5,113,266.65
已完工开发产品	1,634,181.90	2,185,359.47	1,621,659.31	1,601,450.26
一级土地开发成本	4368.06	-	123,018.06	112,128.33
已完工未结算	7,503.03	24,411.23	44,949.15	111,580.59
原材料	41,544.98	68,631.28	57,703.88	8,770.26
<b>合计</b>	<b>8,393,185.68</b>	<b>9,220,011.88</b>	<b>7,446,509.54</b>	<b>6,947,196.10</b>
减：存货跌价准备	-46,486.03	-45,719.43	-57,185.39	-40,727.23
<b>净额</b>	<b>8,346,699.65</b>	<b>9,174,292.45</b>	<b>7,389,324.15</b>	<b>6,906,468.87</b>

截至 2021 年 6 月末，在建开发产品情况如下：

单位：亿元

城市	金额	项目进度说明	
武汉	94.28	2 个项目，大盘项目，分期开发建设中	预计 2022 年 3 季度、2023 年 3 季度完工
深圳	92.26	3 个项目，开发建设中	预计 2021 年 4 季度、2022 年 3 季度完工
秦皇岛	76.64	1 个项目，大盘项目，分期开发建设中	预计 2029 年 2 季度完工
大连	60.93	3 个项目，其中 2 个大盘项目，分期	预计 2022 年 4 季度、2023 年 1 季度完工

		开发建设中	
上海	44.95	1个项目，大盘项目，分期开发建设中	预计2027年4季度完工
广州	32.39	2个项目，开发建设中	预计2021年4季度、2023年2季度完工
温州	23.40	2个项目，开发建设中	预计2022年2季度、2022年4季度完工
青岛	21.76	2个项目，开发建设中	预计2022年4季度、2023年2季度完工
北京	21.31	2个项目，均为办公性质，持续开发中	预计2021年4季度、2024年4季度完工
漳州	16.87	1个项目，开发建设中	预计2023年2季度完工
湛江	16.57	1个项目，开发建设中	预计2025年4季度完工
天津	15.65	2个项目，开发建设中	预计2022年4季度、2023年3季度完工
江门	15.52	2个项目，开发建设中	预计2023年3季度、2023年4季度完工
厦门	13.11	1个项目，开发建设中	预计2023年4季度完工
其他23个城市	124.93		
<b>合计</b>	<b>670.56</b>		

截至2021年6月末，已完工开发产品情况如下：

单位：亿元

城市	金额	去化情况说明
北京	20.26	1、北京高端改善住宅项目1，整盘已去化96%，剩余稀缺住宅资源持续去化；2、北京高端改善住宅项目2，整盘已去化99%，剩余稀缺住宅资源持续去化
杭州	19.78	主要为杭州住宅项目1，整盘已去化95%，剩余住宅、车位资源持续去化
佛山	15.18	1、佛山住宅项目1，整盘已去化86%，剩余住宅、车位资源持续去化；2、佛山住宅项目2，整盘已去化90%，剩余配套商业、车位资源持续去化
秦皇岛	12.52	秦皇岛文旅项目，分期开发建设，商服资源持续去化，酒店资源待结转
武汉	11.81	1、武汉住宅项目，分期开发建设，住宅、配套商业、车位资源持续去化中；2、武汉综合体项目，分期开发建设，住宅、商业、公寓、车位资源持续去化中
济南	11.70	济南住宅项目，整盘已去化88%，剩余住宅、配套商业、车位资源持续去化
天津	9.36	1、天津住宅项目1，整盘已去化97%，剩余住宅、车位资源持续去化；2、天津住宅项目2，整盘已去化97%，剩余配套商业、车位资源持续去化
中山	6.95	中山住宅项目，整盘已去化96%，剩余住宅、车位资源持续去化
合肥	6.32	1、合肥住宅项目1，整盘已去化96%，剩余车位资源持续去化；2、合肥住宅项目2，整盘已去化93%，剩余配套商业、车位资源持续去化
石家庄	6.31	石家庄住宅项目，整盘已去化75%，剩余住宅、车位资源持续去化
大连	5.66	1、大连住宅项目1，整盘已去化97%，剩余稀缺住宅资源持续去化；2、大连住宅项目2，分期开发建设，住宅、配套商业、住宅资源持续去化
南京	5.64	1、南京住宅项目1，整盘已去化90%，剩余住宅、车位资源持续去化；2、南京住宅项目2，整盘已去化93%，剩余住宅、车位资源持续去化
其他20个城市	31.92	
<b>合计</b>	<b>163.42</b>	

截至2020年末，在建开发产品情况如下：

单位：亿元

城市	金额	项目进度说明	
深圳	109.23	2个项目，开发建设中	预计2021年4季度完工
武汉	87.45	2个项目，大盘项目，分期开发建设中	预计2022年3季度、2023年3季度完工
秦皇岛	78.07	1个项目，大盘项目，分期开发建设中	预计2029年2季度完工
大连	54.99	2个项目，大盘项目，分期开发建设中	预计2022年4季度完工
上海	53.07	1个项目，大盘项目，分期开发建设中	预计2027年4季度完工
北京	35.29	2个项目，均为办公性质，持续开发中	预计2021年4季度、2024年4季度完工
广州	23.86	2个项目，开发建设中	预计2021年4季度、2023年2季度完工
温州	20.69	2个项目，开发建设中	预计2022年2季度、2022年4季度完工
石家庄	18.67	2个项目，开发建设中	预计2023年2季度、2023年3季度完工
福州	18.05	3个项目，开发建设中	预计2021年2季度、2022年2季度完工
太原	17.26	2个项目，开发建设中	预计2021年4季度、2023年3季度完工
济南	15.77	1个项目，开发建设中	预计2023年2季度完工
漳州	15.29	1个项目，开发建设中	预计2023年2季度完工
湛江	14.21	1个项目，开发建设中	预计2025年4季度完工
其他25个城市 <sup>5</sup>	132.26		
<b>合计</b>	<b>694.16</b>		

截至2020年末，已完工开发产品情况如下：

单位：亿元

城市	金额	去化情况说明	
杭州	63.95	杭州住宅项目1，整盘已去化95%，剩余住宅、车位资源持续去化	
北京	24.36	1、北京高端改善住宅项目1，整盘已去化95%，剩余稀缺住宅资源持续去化； 2、北京高端改善住宅项目2，整盘已去化99%，剩余稀缺住宅资源持续去化	
武汉	17.99	1、武汉住宅项目，分期开发建设，住宅、配套商业、车位资源持续去化中； 2、武汉综合体项目，分期开发建设，住宅、商业、公寓、车位资源持续去化中	
天津	12.91	1、天津住宅项目1，整盘已去化96%，剩余住宅、车位资源持续去化； 2、天津住宅项目2，整盘已去化98%，剩余配套商业、车位资源持续去化； 3、天津住宅项目3，整盘已去化97%，剩余配套商业、车位资源持续去化	
深圳	10.12	深圳综合体项目，整盘已去化97%，剩余办公、公寓、车位资源持续去化	
秦皇岛	8.89	秦皇岛文旅项目，分期开发建设，商服资源持续去化，酒店资源待结转	
中山	8.53	1、中山住宅项目1，整盘已去化99%，剩余车位资源持续去化； 2、中山住宅项目2，整盘已去化95%，剩余住宅、车位资源持续去化	
石家庄	7.66	石家庄住宅项目，整盘已去化64%，剩余住宅、车位资源持续去化	
大连	6.82	1、大连住宅项目1，整盘已去化95%，剩余稀缺住宅资源持续去化； 2、大连住宅项目2，分期开发建设，住宅、配套商业、住宅资源持续去化	
南京	6.68	1、南京住宅项目1，整盘已去化85%，剩余住宅、车位资源持续去化； 2、南京住宅项目2，整盘已去化90%，剩余住宅、车位资源持续去化	
苏州	6.47	苏州住宅项目，整盘已去化92%，剩余住宅、车位资源持续去化	

<sup>5</sup> 其他25个城市：佛山、合肥、贵阳、龙岩、江门、天津、扬州、成都、宜兴、镇江、中山、茂名、三亚、沈阳、郑州、重庆、南京、绍兴、青岛、杭州、贵州、溧阳、西安、廊坊、苏州

城市	金额	去化情况说明
其他 20 个城市 <sup>6</sup>	44.16	
合计	218.54	

## 5、投资性房地产

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人投资性房地产分别为 1,128,364.58 万元、1,162,368.84 万元、1,172,437.63 万元和 1,135,198.53 万元，在总资产中占比分别为 5.20%、5.45%、5.21% 和 5.00%。投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物，本公司对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

发行人 2019 年末投资性房地产较 2018 年末增加 34,004.26 万元，涨幅 3.01%，变动不大。发行人 2020 年末投资性房地产较 2019 年末增加 10,068.79 万元，涨幅 0.87%，变动不大。发行人 2021 年 6 月末投资性房地产较 2020 年末减少 37,239.10 万元，降幅 3.18%，变动不大。

## 6、其他非流动资产

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，本公司其他非流动资产余额分别为 1,913,041.23 万元、1,414,361.07 万元、799,954.15 万元和 1,168,526.01 万元，占总资产比重分别为 8.82%、6.63%、3.56% 和 5.15%。其他非流动资产主要由委托贷款、长期应收款及可予未来抵减销项税额的土地使用权价款构成，贷款对象主要为本公司关联方。

发行人 2019 年末其他非流动资产较 2018 年末减少 498,680.16 万元，降幅 26.07%，发行人 2020 年末其他非流动资产较 2019 年末减少 614,406.92 万元，降幅 43.44%，主要系发行人当期收回部分对关联方的委托贷款投资，且部分可予未来抵减销项税额的土地使用权价款预计将于一年内抵减销项税额，因此被重分类至一年内到期的非流动资产所致。发行人 2021 年 6 月末其他非流动资产较 2020 年末增加 368,571.86 万元，增幅 46.07%，主要系长期委托贷款投资增加。

<sup>6</sup> 其他 20 个城市：上海、合肥、重庆、佛山、贵州、济南、太原、长春、沈阳、长沙、溧阳、温州、成都、烟台、海宁、三亚、青岛、台州、漳州、湛江

报告期内，本公司其他非流动资产明细如下：

单位：万元

	2021年 6月30日	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
委托贷款投资	1,165,097.37	812,450.55	1,376,451.66	1,964,085.57
其中：对关联方的委托 贷款投资	1,039,880.32	717,789.95	1,051,981.53	1,477,266.68
对关联方的长期应收款	-	-	-	1,195.76
可予未来抵减销项税额的 土地使用权价款	49,342.50	39,695.00	69,928.47	185,300.66
<b>合计</b>	<b>1,214,439.87</b>	<b>852,145.55</b>	<b>1,446,380.13</b>	<b>2,150,581.99</b>
减：一年内到期的非流动 资产-委托贷款投资	-	-32,654.49	-20,000.00	-213,868.33
可于一年内抵减销项税 额的土地使用权价款	-45,913.86	-19,536.91	-12,019.07	-23,672.43
<b>净额</b>	<b>1,168,526.01</b>	<b>799,954.15</b>	<b>1,414,361.07</b>	<b>1,913,041.23</b>

## （二）负债结构

报告期内，本公司负债结构如下：

资产结构分析								
项目	2021年6月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：								
短期借款	88,844.97	0.53	57,500.00	0.34	-	-	163,305.74	0.98
应付票据	42,354.33	0.25	31,869.41	0.19	45,818.43	0.29	42,790.44	0.26
应付账款	2,253,867.81	13.56	2,492,789.86	14.73	1,746,948.61	11.09	1,703,235.59	10.24
预收款项	-	-	4,149,153.57	24.51	2,827,124.36	17.95	2,912,588.45	17.51
合同负债	3,498,446.78	21.05	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	16,771.55	0.10	46,888.09	0.28	54,404.81	0.35	41,048.09	0.25
应交税费	1,267,151.90	7.62	1,076,134.41	6.36	949,956.71	6.03	644,572.52	3.88
其他应付款	3,905,637.04	23.50	3,982,158.32	23.52	5,150,103.21	32.7	5,072,136.05	30.49
租赁负债--流动 负债	4,736.10	0.03	-	-	-	-	-	-

一年内到期的非流动负债	965,907.57	5.81	1,173,919.82	6.93	749,055.44	4.76	757,886.62	4.56
<b>流动负债合计</b>	<b>12,043,718.05</b>	<b>72.46</b>	<b>13,010,413.48</b>	<b>76.86</b>	<b>11,523,411.58</b>	<b>73.17</b>	<b>11,337,563.50</b>	<b>68.16</b>
非流动负债		-		-				
长期借款	2,135,010.84	12.84	1,836,340.12	10.85	1,681,902.65	10.68	2,875,183.38	17.29
应付债券	2,093,151.08	12.59	1,379,322.01	8.15	1,726,837.46	10.97	1,562,113.11	9.39
递延所得税负债	316,931.45	1.91	256,008.69	1.51	239,629.05	1.52	197,767.96	1.19
租赁负债-非流动负债	32,449.63	0.20	-	-	-	-	-	-
长期应付款	102.63	0.00	445,102.63	2.63	575,106.07	3.65	660,121.97	3.97
其他非流动负债	856.74	0.01	654.69	0.00	1,248.25	0.01	500.33	0.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,578,502.38</b>	<b>27.54</b>	<b>3,917,428.14</b>	<b>23.14</b>	<b>4,224,723.48</b>	<b>26.83</b>	<b>5,295,686.75</b>	<b>31.84</b>
<b>负债合计</b>	<b>16,622,220.44</b>	<b>100.00</b>	<b>16,927,841.62</b>	<b>100.00</b>	<b>15,748,135.06</b>	<b>100.00</b>	<b>16,633,250.25</b>	<b>100.00</b>

2018年-2021年6月末，本公司负债合计分别为16,633,250.25万元、15,748,135.06万元、16,927,841.62万元和16,622,220.44万元。本公司负债主要由应付账款、预收款项、其他应付款、长期借款、应付债券等项目构成。报告期内，公司的负债构成以流动负债为主。

### 1、短期借款

2018年-2021年6月末，公司短期借款分别为163,305.74万元、0.00万元、57,500.00万元和88,844.97万元，占负债总额的比重分别为0.98%、0.00%、0.34%和0.53%。短期借款主要由担保借款及信用借款构成。报告期内，本公司短期借款明细如下：

单位：万元

项 目	2021年 6月30日	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
<b>担保借款</b>	<b>76,452.25</b>	<b>57,500.00</b>	-	<b>116,305.74</b>
其中：抵押借款	-	50,000.00	-	20,000.00
保证借款	76,452.25	7,500.00	-	96,305.74
<b>信用借款</b>	<b>12,392.72</b>	-	-	<b>47,000.00</b>
其中：金融机构借款	-	-	-	47,000.00
委托借款	12,392.72	-	-	-
<b>合计</b>	<b>88,844.97</b>	<b>57,500.00</b>	-	<b>163,305.74</b>

## 2、应付账款

2018年-2021年6月末，公司应付账款分别为1,703,235.59万元、1,746,948.61万元、2,492,789.86万元和2,253,867.81万元，占负债总额的比重分别为10.24%、11.09%、14.73%和13.56%。

2019年末，公司应付账款较2018年末增加43,713.02万元，涨幅2.57%，变动较小。2020年末，公司应付账款较2019年末增加745,841.25万元，涨幅42.69%，主要由于公司业务发展，在建项目增多，对施工方的应付工程款增加所致。2021年6月末，应付账款余额较2020年末略有降低，降幅9.58%，变动不大。

## 3、预收款项（及合同负债）

2018年-2021年6月末，发行人预收款项分别为2,912,588.45万元、2,827,124.36万元、4,149,153.57万元和3,498,446.78万元，占负债总额的比重分别为17.51%、17.95%、24.51%和21.05%。2019年末，发行人预收款项较2018年末减少85,464.09万元，降幅2.93%，变动较小；2020年末，发行人预收款项较2019年末增加1,322,029.21万元，涨幅46.76%，主要系当期预收房款增加所致。2021年6月末，预收款项余额较2020年末有所降低，降幅15.68%。

预收款项主要为本公司房地产开发项目的预收房款，由于购买者未办理验收或视同验收，未结转收入。由于执行新收入会计准则，因此，预收房款在报表上以合同负债披露。

## 4、其他应付款

2018年-2021年6月末，发行人其他应付款分别为5,072,136.05万元、5,150,103.21万元、3,982,158.32万元和3,905,637.04万元，占负债总额的比重分别为30.49%、32.70%、23.52%和23.50%。其他应付款主要包括应付单位间资金往来款、购房诚意金等，其中，应付单位间资金往来款主要由应付关联方的款项构成。

2019年末，发行人其他应付款较2018年末增加77,967.16万元，涨幅1.54%，变动较小；2020年末，发行人其他应付款较2019年末减少1,167,944.89万元，降幅22.68%，主要系当期发行人应付单位间资金往来款减少所致。2021年6月

末，其他应付款余额较 2020 年末略有降低，降幅 1.92%，变动不大。

报告期内，本公司其他应付款明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付单位间资金往来款	3,340,560.74	3,335,408.20	4,757,701.39	4,515,650.30
其中：应付关联方资金往来款	2,694,306.38	2,267,721.48	3,009,139.99	3,096,113.93
应付股利	189,810.00	241,651.42	141,651.42	41,851.42
应付利息	69,189.95	96,797.09	75,604.40	61,274.41
与信托公司往来款	-	-	-	55,150.14
购房诚意金	162,740.64	134,023.85	52,847.99	240,596.93
代收契税及维修基金	1,486.87	14,653.84	6,738.55	25,213.49
押金及质保金	79,937.91	74,841.67	83,630.52	69,100.71
应付股权转让款	3,679.67	57,154.67	-	16,924.08
其他	58,231.26	27,627.58	31,928.93	46,374.55
<b>合计</b>	<b>3,905,637.04</b>	<b>3,982,158.32</b>	<b>5,150,103.21</b>	<b>5,072,136.05</b>

## 5、长期借款

2018 年-2021 年 6 月末，公司长期借款分别为 2,875,183.38 万元、1,681,902.65 万元、1,836,340.12 万元和 2,135,010.84 万元，占负债总额的比重分别为 17.29%、10.68%、10.85%和 12.84%。本公司长期借款主要由银行借款及委托借款构成，而委托借款的主要资金来源为本公司关联方。

2019 年末，发行人长期借款较 2018 年末减少 1,193,280.73 万元，降幅 41.50%，主要系随着长期借款进入偿付期，发行人结转并偿付当期借款所致；2020 年末，发行人长期借款较 2019 年末增加 154,437.47 万元，涨幅 9.18%，变动较小。2021 年 6 月末，长期借款余额较 2020 年末有所增加，增幅 16.26%，主要是质押借款和保证借款有所增加。

报告期内，本公司长期借款明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
----	--------------------	---------------------	---------------------	---------------------



项目	2021年 6月30日	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
<b>担保借款</b>				
其中：抵押借款	845,657.33	615,754.26	740,759.15	1,037,018.91
保证借款	265,482.12	188,350.00	471,926.00	956,060.00
质押借款	385,360.00	238,150.00	163,705.00	57,000.00
<b>信用借款</b>				
其中：金融机构借款	669,129.43	710,056.17	130,100.00	178,200.00
委托借款	479,189.30	506,447.02	519,116.46	1,058,204.47
<b>合计</b>	<b>2,644,818.18</b>	<b>2,258,757.46</b>	<b>2,025,606.61</b>	<b>3,286,483.38</b>
减：一年内到期的非流动负债	-509,807.34	-422,417.34	-343,703.96	-411,300.00
<b>净额</b>	<b>2,135,010.84</b>	<b>1,836,340.12</b>	<b>1,681,902.65</b>	<b>2,875,183.38</b>

## 6、应付债券

2018年-2021年6月末，公司应付债券分别为1,562,113.11万元、1,726,837.46万元、1,379,322.01万元和2,093,151.08万元，占负债总额的比重分别为9.39%、10.97%、8.15%和12.59%。

截至2021年6月末，发行人应付债券（包括一年内到期的公司债券）余额（未扣除发行成本）为255.57亿元，具体如下：

单位：亿元

发行主体	远洋控股集团（中国）有限公司								是否存在本息延期兑付或逾期的情况	募集资金使用情况
债券名称	债券类型	发行日期	发行金额	余额	兑付金额	利率	期限			
远洋地产有限公司2015年公司债券（第一期）（品种一）	公司债券	2015年8月21日	20	0.00	20	4.90%	5年(3+2)	否	本次债券募集资金中，74.60亿元用于偿还发行人各类借款，剩余25.40亿元用于补充流动资金，截至目前已全部使用完毕。	
远洋地产有限公司2015年公司债券（第一期）（品种二）	公司债券	2015年8月21日	15	15	0.00	4.15%	7年(5+2)	否		
远洋地产有限公司2015年公司债券（第一期）（品种三）	公司债券	2015年8月21日	15	15	0.00	5.00%	10年	否		

发行主体	远洋控股集团（中国）有限公司								
债券名称	债券类型	发行日期	发行金额	余额	兑付金额	利率	期限	是否存在本息延期兑付或逾期的情况	募集资金使用情况
远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种一）	公司债券	2015 年 10 月 21 日	20	19.50	0.50	5.15%	6 年(3+3)	否	
远洋地产有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种二）	公司债券	2015 年 10 月 21 日	30	30	0.00	4.76%	10 年	否	
远洋地产有限公司 2016 年公司债券（第一期）	公司债券	2016 年 5 月 23 日	40	0	5.44	4.15%	5 年(3+2)	否	本期债券募集资金中，13.13 亿元用于偿还发行人各类借款，剩余 26.87 亿元用于补充流动资金，截至目前已全部使用完毕。
远洋地产有限公司 2017 年公司债券（第一期）	公司债券	2017 年 11 月 21 日	10	10	0.00	5.29%	5 年(3+2)	否	本期债券募集资金全部偿还发行人各类借款，截至目前已全部使用完毕。
远洋地产有限公司 2018 年公司债券（第一期）	公司债券	2018 年 8 月 2 日	20	20	0.00	4.70%	5 年(3+2)	否	本期债券募集资金中，4.75 亿元用于偿还“15 远洋 01”回售部分本金、0.5 亿元用于偿还“15 远洋 04”回收部分本金，14.75 亿元用于偿还公司各类借款，截至目前已全部使用完毕。
远洋控股集团（中国）有限公司公开发行 2019 年公司	公司债券	2019 年 3 月 20 日	17.00	17.00	0.00	4.06%	5 年(3+2)	否	本期债券募集资金全部用于偿还“16 远洋

发行主体	远洋控股集团（中国）有限公司								
债券名称	债券类型	发行日期	发行金额	余额	兑付金额	利率	期限	是否存在本息延期兑付或逾期的情况	募集资金使用情况
债券（第一期）（品种一）									01”债券本息，截至目前已全部使用完毕。
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）	公司债券	2019 年 3 月 20 日	12.00	12.00	0.00	4.59%	7 年（5+2）	否	本期债券募集资金全部用于偿还“16 远洋 01”债券本息，截至目前已全部使用完毕。
远洋控股集团（中国）有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	定向工具	2020 年 4 月 21 日	20.00	20.00	0.00	3.35%	3 年	否	本期债券募集资金全部用于偿还金融机构借款，截至目前已全部使用完毕。
远洋控股集团（中国）有限公司	北金所债权融资计划	2019 年 11 月 1 日	1.18	1.18	0.00	6.00%	2 年	否	用于偿还子公司北京远创置业有限公司在中信银行富华大厦支行的房地产开发贷款，已全部偿还完毕
远洋控股集团（中国）有限公司	北金所债权融资计划	2020 年 2 月 19 日	4.99	4.99	0.00	5.70%	2 年	否	用于偿还子公司天津城投滨海房地产经营有限公司在建信信托有限责任公司发放的信托贷款，已全部清偿完毕。
远洋控股集团（中国）有限公司	北金所债权融资计划	2020 年 7 月 23 日	4.90	4.90	0.00	5.20%	2 年	否	用于偿还子公司石家庄远乾房地产开发有限公司在招商银行石家庄分行的房地产开

发行主体	远洋控股集团（中国）有限公司								
债券名称	债券类型	发行日期	发行金额	余额	兑付金额	利率	期限	是否存在本息延期兑付或逾期的情况	募集资金使用情况
									发贷款，已全部偿还完毕。
远洋控股集团（中国）有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	定向工具	2021 年 1 月 21 日	30.00	30.00	0.00	4.6%	3 年	否	
远洋控股集团（中国）有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	定向工具	2021 年 2 月 26 日	30.00	30.00	0.00	4.3%	2 年	否	
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）	公司债券	2021 年 5 月 12 日	26.00	26.00	0.00	4.2%	5 年（3+2）	否	偿还 16 远洋 01 公司债，已全部清偿完毕。
<b>合计</b>			<b>316.07</b>	<b>255.57</b>	<b>25.94</b>				

截至本募集说明书出具之日，应付债券回售、发行情况更新如下：

（1）15 远洋 01 发行规模 20 亿元，票面利率 3.78%，2018 年 8 月 19 日票面利率调整为 4.90%，余额 0.00 亿元；

（2）15 远洋 02 发行规模 15 亿元，票面利率 4.15%，2020 年 8 月 19 日票面利率不上调，余额 15 亿元；

（3）15 远洋 04 发行规模 20 亿元，票面利率 3.85%，2018 年 10 月 19 日票面利率调整为 5.15%，余额 19.50 亿元；

（4）16 远洋 01 发行规模 40 亿元，票面利率 3.50%，2019 年 5 月 23 日票面利率调整为 4.15%，余额 34.56 亿元；

（5）17 远洋 01 发行规模 10 亿元，票面利率 5.29%，2020 年 11 月 23 日票面利率调整为 4.29%，余额 10 亿元；

(6) 2018年7月26日，发行人发行了“18 远洋 01”，期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率和投资者回售选择权，发行规模20亿元，票面利率4.70%；

(7) 2019年3月15日，发行人发行了“19 远洋 01”，期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率和投资者回售选择权，发行规模17亿元，票面利率4.06%；发行了“19 远洋 02”，期限为7年期，附第5年末发行人调整票面利率和投资者回售选择权，发行规模12亿元，票面利率4.59%；

(8) 2020年4月21日，发行人发行了“20 远洋控股 PPN001”，期限为3年期，发行规模20亿元，票面利率3.35%；

(9) 2020年2月19日，发行人在北京金融资产交易所发行债权融资计划，期限为2年，发行规模4.99亿元，票面利率5.07%。

(10) 2020年7月23日，发行人在北京金融资产交易所发行债权融资计划，期限为2年，发行规模4.90亿元，票面利率5.20%。

(11) 2021年1月19日，发行人发行了“21 远洋控股 PPN001”，期限为3年期，发行规模30亿元，票面利率4.6%；

(12) 2021年1月19日，发行人发行了“21 远洋控股 PPN002”，期限为2年期，发行规模30亿元，票面利率4.3%；

(13) 2021年5月10日，发行人发行了“21 远洋 01”，期限为5年期，发行规模26亿元，票面利率4.2%；

## 7、有息债务情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为5,358,488.85万元、4,157,795.55万元、4,447,081.95万元和5,282,914.46万元，占同期末总负债的比例分别为32.22%、26.40%、26.27%及31.78%。最近一期末，发行人银行借款余额为1,293,263.79万元，占有息负债余额的比例为24.48%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为2,197,515.11万元，占有息负债余额的比例为41.60%。

报告期各期末，发行人有息债务余额和类型如下：

单位：万元、%

项目	2021年6月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	88,844.97	1.68	57,500.00	1.29	-	-	163,305.74	3.05
一年内到期的非流动负债	965,907.57	18.28	1,173,919.82	26.40	749,055.44	18.02	757,886.62	14.14
长期借款	2,135,010.84	40.41	1,836,340.12	41.29	1,681,902.65	40.45	2,875,183.38	53.66
应付债券	2,093,151.08	39.62	1,379,322.01	31.02	1,726,837.46	41.53	1,562,113.11	29.15
<b>合计</b>	<b>5,282,914.46</b>	<b>100.00</b>	<b>4,447,081.95</b>	<b>100.00</b>	<b>4,157,795.55</b>	<b>100.00</b>	<b>5,358,488.85</b>	<b>100.00</b>

最近一期末（2021年6月30日），发行人有息债务到期期限分布情况如下：

单位：万元、%

项目	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上	小计
短期借款	88,844.97	-	-	-	88,844.97
一年内到期的非流动负债	965,907.57	-	-	-	965,907.57
其他应付款中的有息债务	-	-	-	-	-
长期借款	-	1,301,927.19	755,210.12	77,873.54	2,135,010.84
应付债券	-	797,209.33	1,295,941.75	-	2,093,151.08
<b>合计</b>	<b>1,054,752.54</b>	<b>2,099,136.52</b>	<b>2,051,151.87</b>	<b>77,873.54</b>	<b>5,282,914.46</b>

最近一年末，发行人有息债务到期期限分布情况如下：

单位：万元、%

项目	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上	小计
短期借款	57,500.00	-	-	-	57,500.00
一年内到期的非流动负债	1,173,919.82	-	-	-	1,173,919.82
其他应付款中的有息债务	-	-	-	-	-
长期借款	-	426,290.29	1,310,275.55	99,774.28	1,836,340.12
应付债券	-	442,119.97	817,594.01	119,608.04	1,379,322.01
<b>合计</b>	<b>1,231,419.82</b>	<b>868,410.26</b>	<b>2,127,869.56</b>	<b>219,382.32</b>	<b>4,447,081.95</b>

最近一期末（2021年6月30日），发行人有息债务中信用融资与担保融资分布情况及到期期限分布情况如下：

单位：万元、%

项目	1年以内 (含1年)		1-2年 (含2年)		2-3年 (含3年)		3年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	246,342.25	23.36	432,665.00	20.61	499,778.89	42.85	114,477.66	11.89	1,293,263.79	24.48
其中担保借款	137,952.25	13.08	29,300.00	1.40	79,660.89	6.83	24,960.00	2.59	271,873.13	5.15
债券融资	456,100.23	43.24	797,209.33	37.98	468,501.16	40.17	827,440.59	85.95	2,549,251.32	48.25
其中担保债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信托融资	339,917.34	32.23	410,800.00	19.57	98,100.00	8.41	0.00	0.00	848,817.34	16.07
其中担保信托	253,417.34	24.03	73,000.00	3.48	0.00	0.00	0.00	0.00	326,417.34	6.18
其他融资	12,392.72	1.17	458,462.19	21.84	100,000.00	8.57	20,727.11	2.15	591,582.02	11.20
其中担保融资	0.00	0.00	0.00	0.00	100,000.00	8.57	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,054,752.54	100.00	2,099,136.52	100.00	1,166,380.05	100.00	962,645.36	100.00	5,282,914.47	100.00

最近一年末，发行人有息债务中信用融资与担保融资分布情况及到期期限分布情况如下：

单位：万元、%

项目	1年以内 (含1年)		1-2年 (含2年)		2-3年 (含3年)		3年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	173,500.00	14.09	342,081.33	39.39	221,546.60	30.70	139,675.17	8.59	876,803.10	19.72
其中担保借款	86,500.00	7.02	16,400.00	1.89	139,950.00	19.39	35,360.00	2.18	278,210.00	6.26
债券融资	751,502.48	61.03	412,279.97	47.48	199,341.09	27.62	737,860.95	45.39	2,100,984.50	47.24
其中担保债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信托融资	256,417.34	20.82	0.00	0.00	0.00	0.00	462,190.00	28.43	718,607.34	16.16
其中担保信托	256,417.34	20.82	0.00	0.00	0.00	0.00	26,290.00	1.62	282,707.34	6.36
其他融资	50,000.00	4.06	114,048.96	13.13	300,743.42	41.68	285,894.64	17.59	750,687.02	16.88
其中担保融资	0.00	0.00	0.00	0.00	100,000.00	13.86	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,231,419.82	100.00	868,410.26	100.00	721,631.11	100.00	1,625,620.77	100.00	4,447,081.95	100.00

总体而言，报告期内有息负债余额呈现下降趋势，有息负债类型和期限结构未发生重大变化。

融资来源方面，公司融资途径多元且畅通。最近一年及一期末，银行借款融资占比约为 20%，债券融资余额占比约为 48%，是融资的主要方式，且保持相对稳定。

债务期限结构方面，报告期内短期债务占比一直较低。最近三年及一期末，1年内有息负债占比分别为 17.19%、18.02%、27.69%和 19.97%，公司债务结构

良好，偿债能力较强。

### （三）现金流量

报告期内，公司的现金流量情况如下：

现金流量金额和构成情况				
				单位：万元
项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
销售商品、提供劳务收到的现金	2,138,803.40	6,053,879.93	4,200,865.21	3,832,655.28
经营活动现金流入小计	2,563,128.83	7,713,121.03	7,428,019.57	5,292,301.82
经营活动现金流出小计	-2,572,658.59	-6,660,062.11	-6,493,614.48	-5,036,400.66
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-9,529.76</b>	<b>1,053,058.92</b>	<b>934,405.10</b>	<b>255,901.15</b>
投资活动现金流入小计	2,921,353.59	5,784,513.43	7,510,977.64	12,501,977.81
投资活动现金流出小计	-4,316,767.89	-5,393,053.53	-7,199,240.40	-12,590,774.99
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,395,414.30</b>	<b>391,459.90</b>	<b>311,737.25</b>	<b>-88,797.17</b>
筹资活动现金流入小计	2,100,128.04	3,311,299.64	2,656,542.21	3,574,198.17
筹资活动现金流出小计	-1,526,087.56	-3,892,466.15	-4,321,005.69	-2,526,203.14
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>574,040.48</b>	<b>-581,166.50</b>	<b>-1,664,463.48</b>	<b>1,047,995.03</b>
现金及现金等价物净增加额	-830,947.10	863,236.91	-418,258.04	1,215,271.80
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,307,629.42</b>	<b>3,138,576.51</b>	<b>2,275,339.60</b>	<b>2,693,597.64</b>

#### 1、经营活动产生的现金流量

本公司经营活动产生的现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金；经营活动产生的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金。

2018年-2020年度及2021年1-6月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为255,901.15万元、934,405.10万元、1,053,058.92万元和-9,529.76万元。2019年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较上年涨幅较大，主要系公司当年销售项目回款较多，且收到其他与经营活动有关的往来款金额较大所致；2020年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较上年同期上涨，主要系公司当年销售项目回款较多所致。2021年1-6月经营活动产生的现金流量为负数，主要原因是因项目工程建设所需资金，购买商品、接受劳务支付的现金有所增多。

#### 2、投资活动产生的现金流量

本公司投资活动产生的现金流入主要为收回委托贷款及关联方资金拆借所收到的现金；投资活动产生的现金流出主要为发放委托贷款投资及关联方资金拆借支付的现金，本公司报告期内并无大额资本支出情况。



2018年-2020年度及2021年1-6月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-88,797.17万元、311,737.25万元、391,459.90万元和-1,395,414.30万元，发行人投资活动产生的现金流入主要为收回委托贷款及关联方资金拆借所收到的现金；投资活动产生的现金流出主要为发放委托贷款投资及关联方资金拆借支付的现金。发行人2018年度投资活动产生的现金流量净额为净流出，主要由于当期对外发放委托贷款及向关联方出借资金增加所致。发行人近年来投资活动产生的净现金流持续改善，并于2019年及2020年度实现净流入。2021年1-6月投资活动产生的现金流量为负数，主要原因是关联方资金拆借支付的现金较多。

### 3、筹资活动产生的现金流量

本公司筹资活动产生的现金流入主要为取得借款收到的现金；筹资活动产生的现金流出主要为偿还债务及利息、分配股利支付的现金。

2018年-2020年度及2021年1-6月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为1,047,995.03万元、-1,664,463.48万元、-581,166.50万元和574,040.48万元。发行人筹资活动产生的现金流入主要为取得借款收到的现金；筹资活动产生的现金流出主要为偿还债务及利息、分配股利支付的现金。发行人2018年筹资活动产生的现金流量净额为净流入，主要系发行人当期发行“18 远洋 01”、“18 远洋 A1”、“18 远洋 A2”及“18 远洋控股 ABN001 优先”等债务融资工具所致。发行人2019-2020年筹资活动产生的现金流量净额为净流出，主要系发行人当期偿还债务所致。

## （四）偿债能力

报告期内，公司主要偿债能力指标情况如下：

指标	2021年 6月30日	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
资产负债率	73.25%	75.25%	73.81%	76.69%
流动比率	1.44	1.36	1.41	1.48
速动比率	0.74	0.66	0.77	0.87
	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
息税折旧摊销前利润 (EBITDA) (万元)	337,513.34	607,642.80	781,020.09	748,826.12
EBITDA 利息保障倍数	2.32	1.75	2.34	3.07

## 1、主要偿债指标分析

2018年-2021年6月末，发行人流动比率分别为1.48、1.41、1.36和1.44，速动比率分别为0.87、0.77、0.66和0.74。报告期内，发行人2019年末流动比率及速动比率下降，主要系发行人当期货币资金减少所致；发行人2020年末流动比率及速动比率下降，主要系发行人当年应付账款及预收账款增加所致。

2018年-2021年6月末，本公司资产负债率分别为76.69%、73.81%、75.25%和73.25%，总体保持稳定。发行人2019年末资产负债率较上年末下降2.88个百分点，主要由于公司有效降低负债规模偿还部分短期和长期借款所致；发行人2020年末资产负债率较上年末增长1.44个百分点，主要由于公司应付账款及预收账款增加所致。最近三年末扣除预收款项后的资产负债率<sup>7</sup>分别为73.08%、69.81%、69.66%和68.38%，呈现下降趋势。

## 2、银行授信额度

本公司与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，与多家金融机构签署了合作协议或建立了战略合作关系，具备一定的间接债务融资能力。截至2021年6月30日，本公司从国内多家金融机构获得的综合授信额度为720亿元，其中未使用授信额度为596亿元。另外，本公司可共享母公司远洋集团的授信额度，同期末，远洋集团尚未使用的授信额度为2,424亿元。

综上所述，本公司具有较强的偿债能力。

## （五）盈利能力

最近三年及一期本公司的经营情况如下所示：

单位：万元、%

项目	2021年1-6月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	变化率 <sup>8</sup>	金额	变化率	金额	变化率	金额	变化率
营业收入	1,903,436.28	23.87	4,640,861.32	0.62	4,612,305.73	50.15	3,071,758.75	-2.45
营业利润	277,629.48	5.96	510,740.58	-26.43	694,270.30	-9.02	763,123.44	9.19
利润总额	272,289.59	5.70	503,997.48	-27.06	690,955.57	0.73	685,952.86	-2.41
净利润	179,164.39	3.69	336,196.11	-33.78	507,709.80	10.53	459,336.52	-8.85

<sup>7</sup> 计算公式为：（负债总额-预收款项及合同负债）/（资产总额-预收款项及合同负债）\*100%

<sup>8</sup> 较上年同期变动

归属于母 公司股东 的净利润	128,974.78	0.52	219,796.37	-44.41	395,411.24	38.39	285,722.94	-26.34
----------------------	------------	------	------------	--------	------------	-------	------------	--------

### 1、主营业务收入构成

公司的主营业务为房地产销售、建造合同（建筑工程业务）、提供物业服务、租金收入和其他业务。报告期内，公司各业务板块收入构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021年1-6月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	1,655,400.07	86.97	4,056,417.69	79.41	3,862,690.51	75.78	2,419,832.66	69.32
建造合同	157,722.58	8.29	785,841.38	15.38	861,917.87	16.91	624,579.59	17.89
提供物业服务			48,394.14	0.95	150,437.09	2.95	158,295.84	4.53
租金收入	20,421.17	1.07	42,343.36	0.83	45,542.54	0.89	91,379.78	2.62
其他	69,892.46	3.67	174,972.58	3.43	176,466.68	3.46	196,534.88	5.63
<b>小计</b>	<b>1,903,436.28</b>	<b>100.00</b>	<b>5,107,969.15</b>	<b>100.00</b>	<b>5,097,054.68</b>	<b>100.00</b>	<b>3,490,622.76</b>	<b>100.00</b>
合并抵消			-467,107.83	-	-484,748.94	-	-422,853.91	
<b>合计</b>	<b>1,903,436.28</b>	<b>100.00</b>	<b>4,640,861.32</b>	<b>-</b>	<b>4,612,305.73</b>	<b>-</b>	<b>3,067,768.85</b>	

#### (1) 房地产销售

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人房地产销售实现收入分别为 2,419,832.66 万元、3,862,690.51 万元、4,056,417.69 万元和 1,655,400.07 万元，占主营业务收入比重分别为 69.32%、75.78%、79.41%和 86.97%。

房地产销售收入是本公司主营业务收入最主要的组成部分，其变动也是主营业务收入变动的主要原因。2019 年，房地产销售收入较上年增加 1,442,857.85 万元，同比增长 59.63%，公司当年销售业绩较好，销售与结转收入均大幅上升。2020 年，房地产销售收入较上年增加 193,727.18 万元，同比增加 5.02%，尽管 2020 年受到“新冠肺炎”疫情的影响，但收入仍实现增长。2021 年 1-6 月收入规模较去年同期有较大幅度增长，主要是因为 2020 年第一季度受到“新冠肺炎”疫情的不利影响。

本公司已基本完成全国性新战略布局。未来，公司将重点深耕一线城市、新一线城市及特定二线城市，这些城市土地、物业的供需更为平衡，房屋单位面积售价受全行业层面整体调整的影响较小。

## （2）建造合同（建筑工程业务）

2018-2020年度及2021年1-6月，本公司建筑工程实现收入分别为624,579.59万元、861,917.87万元、785,841.38万元和157,722.58万元，占主营业务收入比重分别为17.89%、16.91%、15.38%和8.29%。建筑工程业务收入占主营业务收入的比重总体呈现下降趋势。

## （3）提供物业服务

2018-2020年度及2021年1-6月，本公司提供物业服务实现收入分别为158,295.84万元、150,437.09万元、48,394.14万元和0.00元，占主营业务收入比重分别为4.53%、2.95%和0.95%和0.00%。

2019年，公司物业服务收入同比减少7,858.75万元，降幅4.96%；2020年，物业服务收入较上年同比降低102,042.95万元，降幅67.83%，主要由于股权变动，远洋亿家物业服务股份有限公司分拆上市所致。分拆完成后，本公司不再并表远洋物业，因此，本公司收入结构中不再有物业服务。2020年12月远洋服务在港交所成功上市，股票代码为6677.HK。

## （4）租金收入

2018-2020年度及2021年1-6月，本公司租金收入分别为91,379.78万元、45,542.54万元、42,343.36万元和20,421.17万元，占主营业务收入比重分别为2.62%、0.89%、0.83%和1.07%。2019年，公司租金收入较上年同比减少45,837.24万元，降幅50.16%；2020年，公司租金收入较上年同比减少3,199.18万元，降幅7.02%。未来优质商业资源的陆续入市将为公司收入和盈利水平的持续增长提供动力。

## 2、毛利率分析

报告期内，本公司主营业务毛利润及毛利率情况如下：

单位：万元、%

项目	2021年1-6月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	415,326.9 9	91.20	693,534.7 3	78.20	892,654.9 6	86.23	492,578.8 0	71.15

建造合同	7,744.54	1.70	66,389.95	7.49	41,235.21	3.98	29,185.28	4.22
提供物业服务	0.00	0.00	18,662.70	2.10	36,870.15	3.56	1,969.09	0.28
租赁	18,300.01	4.02	35,828.79	4.04	35,654.14	3.44	78,454.22	11.33
其他	14,010.94	3.08	72,403.62	8.16	28,783.03	2.78	90,147.80	13.02
<b>小计</b>	<b>455,382.48</b>	<b>100.00</b>	<b>886,819.78</b>	<b>100.00</b>	<b>1,035,197.50</b>	<b>100.00</b>	<b>692,335.19</b>	<b>100.00</b>
合并抵销			-54,927.42	-	-35,822.05		-21,800.05	
<b>净额</b>	<b>455,382.48</b>		<b>831,892.36</b>		<b>999,375.45</b>		<b>670,535.14</b>	
	<b>毛利率</b>		<b>毛利率</b>		<b>毛利率</b>		<b>毛利率</b>	
房地产销售	25.09		17.10		23.11		20.36	
建造合同	4.91		8.45		4.78		4.67	
提供物业服务	-		38.56		24.51		1.24	
租赁	89.61		84.61		78.29		85.86	
其他	20.05		41.38		16.31		45.87	
<b>小计</b>	<b>23.92</b>		<b>17.36</b>		<b>20.31</b>		<b>19.83</b>	
合并抵销			-		-		-	
<b>净额</b>	<b>23.92</b>		<b>17.93</b>		<b>21.67</b>		<b>21.86</b>	

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人主营业务毛利润合计为 670,535.14 万元、999,375.45 万元、831,892.36 万元和 455,382.48 万元；主营业务毛利率分别实现 21.86%、21.67%、17.93%和 23.92%。

发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月房地产销售实现毛利润分别为 492,578.80 万元、892,654.96 万元、693,534.73 万元和 415,326.99 万元，占比 71.15%、86.23 %、78.20%和 91.20%；实现毛利率 20.36%、23.11%、17.10%和 25.09%。

发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月建筑工程实现毛利润分别为 29,185.28 万元、41,235.21 万元、66,389.95 万元和 7,744.54 万元，占比 4.22%、3.98%、7.49%和 1.70%，实现毛利率分别为 4.67%、4.78%、8.45%和 4.91%。

发行人 2018-2020 年度提供物业服务实现毛利润分别为 1,969.09 万元、36,870.15 万元和 18,662.70 万元，占比 0.28%、3.56%和 2.10%，占比较低；实现毛利率分别为 1.24%、24.51%和 38.56%。

发行人 2018-2020 年度租赁及 2021 年 1-6 月分别实现毛利润 78,454.22 万元、35,654.14 万元、35,828.79 万元和 18,300.01 万元，占比 11.33%、3.44%、4.04%

和 4.02%，实现毛利率分别为 85.86%、78.29%、84.61%和 89.61%，总体保持相对稳定。

### 3、期间费用

报告期内，公司期间费用情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
销售费用	78,164.14	4.11	123,903.91	2.67	114,660.29	2.49	89,905.01	2.93
管理费用	48,795.19	2.56	118,043.32	2.54	119,253.67	2.59	99,905.63	3.25
财务费用	51,643.38	2.71	79,854.93	1.72	71,840.65	1.56	42,385.00	1.38
<b>合计</b>	<b>178,602.71</b>	<b>9.38</b>	<b>321,802.16</b>	<b>6.93</b>	<b>305,754.61</b>	<b>6.63</b>	<b>232,195.64</b>	<b>7.56</b>

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，本公司期间费用小计分别为 232,195.64 万元、305,754.61 万元、321,802.16 万元和 178,602.71 万元，占营业收入比重分别为 7.56%、6.63%、6.93%和 9.38。最近三年，期间费用绝对金额虽有所增长，但占收入比重总体有所下降。

### 4、资产减值损失、公允价值变动收益和投资收益

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
资产减值损失	14,697.08	0.77	13,364.40	0.29	44,491.29	0.96	27,491.92	0.89
公允价值变动收益	-5,023.39	-0.26	-8,346.74	-0.18	31,842.40	0.69	35,293.60	1.15
投资收益	139,023.71	7.30	232,209.37	5.00	401,100.15	8.70	527,936.92	17.19

本公司资产减值损失主要源于存货跌价准备的计提。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，本公司资产减值损失分别为 27,491.92 万元、44,491.29 万元、13,364.40 万元和 14,697.08 万元，占营业收入比重分别为 0.89%、0.96%、0.29%和 0.77%。

本公司公允价值变动收益主要源于投资性房地产公允价值的变化。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，本公司公允价值变动收益分别为 35,293.60 万

元、31,842.40 万元、-8,346.74 万元和-5,023.39 万元，占营业收入比重分别为 1.15%、0.69%、-0.18%和-0.26%。

本公司投资收益主要由分享被投资单位净收益及委托贷款利息收入等项目构成。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，本公司投资收益分别为 527,936.92 万元、401,100.15 万元、232,209.37 万元和 139,023.71 万元，占营业收入比重分别为 17.19%、8.70%、5.00%和 7.30%。本公司报告期内投资收益的波动主要由于按权益法分享的被投资单位净收益变化所致。

报告期内，本公司投资收益明细如下：

单位：万元

项目	2021 年上半年	2020 年度	2019 年度	2018 年度
委托贷款利息收入	72,210.01	182,366.04	209,123.78	212,418.56
按权益法分享的被投资单位净收益	31,113.98	12,459.67	125,344.74	96,679.35
处置子公司收益	11,646.57	-7,536.89	36,632.13	199,491.45
可供出售金融资产现金股利	16,256.72	12,685.84	13,686.63	-
处置合联营公司收益	-	23,502.59	8,309.78	5.73
视同处置合联营公司收益	7,796.44	2,455.79	8,003.09	19,004.11
处置可供出售金融资产收益	-	6,276.33	-	337.72
<b>合计</b>	<b>139,023.71</b>	<b>232,209.37</b>	<b>401,100.15</b>	<b>527,936.92</b>

## 5、营业外收入

报告期内，公司营业外收入明细如下：

单位：万元

项目	2021 年上半年	2020 年度	2019 年度	2018 年度
补贴收入	351.06	1,402.02	1,880.20	2,501.45
违约金收入	337.08	1,409.10	2,422.44	453.31
应付款项核销	21.88	114.59	0.35	223.92
收购子公司负商誉	-	-	79.80	92.81
其他	1,736.50	1,974.92	845.82	1,713.98
<b>合计</b>	<b>2,446.52</b>	<b>4,900.63</b>	<b>5,228.62</b>	<b>4,985.48</b>

## （六）关联方及交易情况

## 1、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 2020 年 12 月 31 日，公司的关联方包括：

(1) 本公司的控股股东远洋集团，其基本情况详见本募集说明书“第五节 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“第五节 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 2020 年 12 月 31 日不存在控制关系的关联公司情况如下：

	关联企业名称	关联关系
1	北京博灏投资管理有限公司	同系子公司
2	深圳远坤置地实业有限公司	同系子公司
3	远洋服务控股有限公司	同系子公司
4	长春远洋基业物业服务有限公司	同系子公司
5	武汉远洋基业物业服务有限公司	同系子公司
6	上海远基物业管理有限公司	同系子公司
7	大连远洋基业物业管理有限公司	同系子公司
8	中远酒店物业管理有限公司	同系子公司
9	沈阳远洋基业物业管理有限公司	同系子公司
10	北京亿洋时代楼宇科技有限公司	同系子公司
11	亿云智慧（北京）信息技术发展有限公司	同系子公司
12	三亚德商房地产开发有限公司	同系子公司
13	上海远汇置业有限公司	同系子公司
14	南京润栩商业管理有限公司	同系子公司
15	积水好施房地产（无锡）有限公司	同系子公司
16	积水住宅裕沁房地产（无锡）有限公司	同系子公司
17	积水好施裕沁地产（沈阳）有限公司	同系子公司
18	大连宏泽置业有限公司	同系子公司
19	大连远佳产业园开发有限公司	同系子公司
20	大连鑫融置业有限公司	同系子公司
21	青岛远高置业有限公司	同系子公司
22	上海锐盈置业有限公司	同系子公司
23	天基房地产开发（深圳）有限公司	同系子公司
24	西安远洋中央公园置业有限责任公司	同系子公司
25	悦轩（天津）置业投资有限公司	同系子公司
26	嘉领控股有限公司	同系子公司



27	天津盛曼世纪投资有限公司	同系子公司
28	杭州德洋投资管理有限公司	同系子公司
29	青岛远卓置业有限公司	同系子公司
30	沈阳万洋投资管理咨询有限公司	同系子公司
31	沈阳碧城投资管理咨询有限公司	同系子公司
32	天津华夏德洋投资咨询有限公司	同系子公司
33	天津满致商贸有限公司	同系子公司
34	嘉洛尼（天津）国际贸易有限公司	同系子公司
35	溢贸（天津）国际贸易有限公司	同系子公司
36	重庆远基房地产开发有限公司	同系子公司
37	北京盛明管理咨询有限公司	同系子公司
38	北京盛远德洋投资咨询有限公司	同系子公司
39	天津卓万投资管理咨询有限公司	同系子公司
40	远洋地产（香港）有限公司	同系子公司
41	北京万洋世纪创业投资管理有限公司	同系子公司
42	坚骏有限公司	同系子公司
43	杭州盛曼投资管理有限公司	同系子公司
44	盛基国际发展有限公司	同系子公司
45	盛鸿国际投资有限公司	同系子公司
46	胜高国际有限公司	同系子公司
47	天津德年投资管理咨询有限公司	同系子公司
48	德佳（香港）投资有限公司	同系子公司
49	名得控股有限公司	同系子公司
50	德富发展有限公司	同系子公司
51	天津颐港通企业管理有限公司	同系子公司
52	Surplus Cheer Limited	同系子公司
53	New Shine Global Limited	同系子公司
54	SOD Consultant Limited	同系子公司
55	Fame Mission International LLC	同系子公司
56	北京商务中心区开发建设有限责任公司	合营公司
57	北京远盛泰房地产开发有限公司	合营公司
58	昆明滇洱房地产开发有限公司	合营公司
59	上海远闵企业管理咨询咨询有限公司	合营公司
60	上海远居置业有限公司	合营公司
61	重庆远香房地产开发有限公司	合营公司
62	来安县远锦房地产开发有限公司	合营公司
63	武汉设计之心建设发展有限公司	合营公司
64	天津市远拓置业有限公司	合营公司
65	天津市远方置业有限公司	合营公司
66	南京绿洋置业有限公司	合营公司
67	天津市亿嘉合置业有限公司	合营公司
68	深圳市远盛业投资有限公司	合营公司
69	广州市远翔房地产开发有限公司	合营公司

70	深圳市国通厚德房地产开发有限公司	合营公司
71	合肥永拓置业发展有限公司	合营公司
72	大连利远置业有限公司	合营公司
73	北京远和置业有限公司	合营公司
74	昆明吉兴达房地产开发有限公司	合营公司
75	北京房地鑫洋房地产开发有限公司	合营公司
76	北京颐景融欣企业管理咨询有限公司	合营公司
77	武汉弘盛永泰置业有限公司	合营公司
78	深圳市居达成投资有限公司	合营公司
79	河南优居房地产开发有限公司	合营公司
80	西安雅荷庆隆房地产开发有限公司	合营公司
81	北京远洋新扬子资产管理有限公司	合营公司
82	天津亿嘉合置业有限公司	合营公司
83	大连铭远置业有限公司	合营公司
84	北京远创兴茂置业有限公司	合营公司
85	廊坊市裕丰房地产开发有限公司	合营公司
86	张家口富利嘉房地产开发有限公司	合营公司
87	杭州远宸建祥置业有限公司	合营公司
88	天津星华城置业有限公司	合营公司
89	郑州中尧置业有限公司	合营公司
90	南京远鸿置业有限公司	合营公司
91	太仓远汇置业有限公司	合营公司
92	上海远绪置业有限公司	合营公司
93	中山市远旭卓房地产开发有限公司	合营公司
94	天津旭浩房地产开发有限公司	合营公司
95	北京远创兴城置业有限公司	合营公司
96	石家庄安联西兆建筑工程有限公司	合营公司
97	北京卓信瑞通投资有限公司	合营公司
98	天津辉拓房地产开发有限公司	合营公司
99	中山祥盛房地产开发有限公司	合营公司
100	北京创远亦程置业有限公司	合营公司
101	嘉兴金久房地产开发有限公司	合营公司
102	北京新扬子投资基金管理中心	合营公司
103	鸿基伟业（北京）房地产开发有限公司	合营公司
104	北京中联置地房地产开发有限公司	合营公司
105	上海新证财经信息有限公司咨询	合营公司
106	石家庄永熹房地产开发有限公司	合营公司
107	郑州建业十八城置业有限公司	合营公司
108	河北川汇房地产开发有限公司	合营公司
109	广州国光智能电子产业园有限公司	合营公司
110	北京远新房地产开发有限公司	合营公司
111	成都银港置业有限公司	合营公司
112	北京麟联置业有限公司	合营公司

113	天津市远驰房地产开发有限公司	合营公司
114	中润金信置业（天津）有限公司	合营公司
115	北京远洋兴联经营管理有限公司	合营公司
116	中山盛哲房地产开发有限公司	合营公司
117	北京金坤丽泽置业有限公司	合营公司
118	中山市卓冠盈辉房地产开发有限公司	合营公司
119	中山市远晟房地产开发有限公司	合营公司
120	西安雅荷名城房地产开发有限公司	合营公司
121	北京远腾置业有限公司	合营公司
122	北京颖创企业管理咨询有限公司	合营公司
123	深圳市远康置地投资有限公司	合营公司
124	深圳市汇达成投资有限公司	合营公司
125	珠海市远致房地产开发有限公司	合营公司
126	北京颖晖置业有限公司	合营公司
127	福州远榕兴置业有限公司	合营公司
128	北京颖融企业管理咨询有限公司	合营公司
129	北京颐景融和企业管理咨询有限公司	合营公司
130	北京颐景融德企业管理咨询有限公司	合营公司
131	北京颐璟虹昌企业管理咨询有限公司	合营公司
132	中山市大信融佳商业投资有限公司	合营公司
133	长春王府井远洋商业投资有限公司	合营公司
134	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	合营公司
135	北京乐优富拓投资有限公司	合营公司
136	郑州远启博奥企业管理咨询有限公司	合营公司
137	西安远瑞置业有限公司	合营公司
138	济南汇远产业园开发有限公司	合营公司
139	北京建远万誉房地产开发有限公司	合营公司
140	杭州隽洋置业有限公司	合营公司
141	苏州里嘉房地产开发有限公司	合营公司
142	深圳市恒裕国宏房地产开发有限公司	合营公司
143	广州华年喜年房地产开发有限公司	合营公司
144	北京椿萱茂投资管理有限公司	合营公司
145	大连椿萱茂养老服务有限公司	合营公司
146	苏州椿萱茂颐天护理院有限公司	合营公司
147	天津椿萱茂养老服务有限公司	合营公司
148	天津市河北区椿萱茂璟湾养老服务有限公司	合营公司
149	天津椿萱茂越华养老服务有限公司	合营公司
150	天津椿萱茂奥萱养老服务有限公司	合营公司
151	成都椿萱茂楠萱养老服务有限公司	合营公司
152	成都椿萱茂昭萱养老服务有限公司	合营公司
153	重庆椿萱茂兴萱养老服务有限公司	合营公司
154	北京椿萱茂环都养老服务有限公司	合营公司
155	重庆椿萱茂鹤萱养老服务有限公司	合营公司

156	北京椿萱茂凯健养老服务有限公司	合营公司
157	北京椿萱茂青塔养老服务有限公司	合营公司
158	北京椿萱茂北苑养老服务有限公司	合营公司
159	北京椿萱茂西山养老服务有限公司	合营公司
160	上海远椿企业管理有限公司	合营公司
161	北京椿萱茂玉蜓桥养老服务有限公司	合营公司
162	成都椿萱茂养老服务有限公司	合营公司
163	成都椿萱茂金沙养老服务有限公司	合营公司
164	重庆椿萱茂养老服务有限公司	合营公司
165	广州椿萱茂养老服务有限公司	合营公司
166	广州椿萱茂陈涌养老服务有限公司	合营公司
167	山东泰洋置业有限公司	合营公司
168	山东中城联合置业有限公司	合营公司
169	北京房地天锐鑫洋房地产开发有限公司	合营公司
170	山东远舜置业有限公司	合营公司
171	天津睿鸿企业管理有限公司	合营公司
172	中山市远闻房地产开发有限公司	合营公司
173	天津瑞祥置业有限公司	合营公司
174	北京远景中安置业有限公司	合营公司
175	北京星泰通港置业有限公司	联营公司
176	杭州远鼎盛安置业有限公司（e）	联营公司
177	北京远创置业有限公司（e）	联营公司
178	重庆远腾房地产开发有限公司	联营公司
179	北京远翔置业有限公司	联营公司
180	北京睿泓企业管理有限公司	联营公司
181	青岛海骏置业有限公司	联营公司
182	青岛海骏置业有限公司	联营公司
183	武汉弘福置业有限公司	联营公司
184	武汉远骏置业有限公司	联营公司
185	厦门东悦地产有限公司	联营公司
186	中山市金马游艺机有限公司	联营公司
187	北京云泰数通互联网科技有限公司	联营公司
188	北京融德房地产开发有限公司	联营公司
189	北京景西房地产开发有限公司	联营公司
190	江西军邦房地产开发有限公司	联营公司
191	北京达成光远置业有限公司	联营公司
192	北京瑞成永创科技有限公司	联营公司
193	广州璟晔房地产开发有限公司	联营公司
194	广州宏嘉房地产开发有限公司	联营公司
195	广州宏轩房地产开发有限公司	联营公司
196	佛山市华信致远房地产开发有限公司	联营公司
197	建设综合勘研究设计院	联营公司
198	海宁万臻房地产开发有限公司	联营公司

199	杭州北晨房地产开发有限公司	联营公司
200	天津远瀚企业管理有限公司	联营公司
201	杭州北晨房地产地产开发有限公司	联营公司
202	苏州屿秀房地产开发有限公司	联营公司
203	北京碧城创业投资管理有限公司	联营公司
204	石家庄安联房地产开发有限公司	联营公司
205	北京今创科技发展有限公司	联营公司
206	山西远恒德晟房地产开发有限公司	联营公司
207	上海栋鼎企业管理有限公司	联营公司
208	广西腾逸置业有限公司	联营公司
209	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	联营公司
210	北京盛鹏置业有限公司	联营公司
211	厦门山悦地产有限公司	联营公司
212	厦门国远同丰置业有限公司	联营公司
213	南昌国远盈润置业有限公司	联营公司
214	北京金开旭泰房地产开发有限公司	联营公司
215	建设综合勘察研究设计院有限公司	联营公司
216	天津远卓商贸有限公司	联营公司
217	北京龙泽源置业有限公司	最终母公司之合营公司
218	杭州远洋天祺置业有限公司	最终母公司之合营公司
219	杭州远洋运河商务区开发有限公司	最终母公司之合营公司
220	杭州远洋新河酒店置业有限公司	最终母公司之合营公司
221	爱车（天津）房地产开发有限公司	最终母公司之合营公司
222	赢家（天津）房地产开发有限公司	最终母公司之合营公司
223	北京远洋景观规划设计院有限公司	最终母公司之合营公司
224	远洋园林工程有限公司	最终母公司之合营公司
225	北京远洋生态园林有限公司	最终母公司之合营公司
226	成都乾豪置业有限公司	最终母公司之合营公司
227	无锡雅远房地产开发有限公司	最终母公司之合营公司
228	宁波盛勋投资管理有限公司	最终母公司之合营公司
229	北京中瑞汇融财务顾问有限公司	最终母公司之合营公司
230	北京盛懋生态园林工程有限公司	最终母公司之合营公司
231	北京东恒置业有限公司	最终母公司之联营公司
232	远洋资本有限公司	最终母公司之联营公司
233	北京德颖投资管理有限公司	最终母公司之联营公司
234	重庆远朗房地产开发有限公司	最终母公司之联营公司
235	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

报告期内，发行人主要关联交易如下：

(1) 提供劳务

单位：万元、%

关联方	2021年1-6月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
合营公司	90,305.54	4.74	210,076.77	4.53	285,814.76	6.20	35,360.64	1.15
联营公司	26,189.92	1.38	46,211.44	1.00	80,338.57	1.74	12,776.87	0.42
同系子公司	10,469.48	0.55	23,522.65	0.51	40,647.92	0.88	64,608.50	2.10
最终母公司之合营公司	7,910.35	0.42	11,565.95	0.25	16,831.91	0.36	1,424.34	0.05
最终母公司之联营公司	2.23	0.00	12,922.89	0.28	1,405.71	0.03	0.00	0.00
对最终母公司有重大影响的股东	-	-	6,855.03	0.15	463.99	0.01	560.74	0.02
<b>合计</b>	<b>134,877.51</b>	<b>7.09</b>	<b>311,154.72</b>	<b>6.70</b>	<b>425,502.86</b>	<b>9.23</b>	<b>114,731.09</b>	<b>3.74</b>

(2) 接受劳务

单位：万元、%

关联方	2021年1-6月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例

关联方	2021年1-6月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
同系子公司	18,907.47	-1.31	18,261.77	0.48	-	-	-	-
最终控股股东之联营公司	559.16	-0.04	3,761.50	0.10	267.16	0.01	-	-
最终控股股东之合营公司	18,822.36	-1.30	1,900.35	0.05	23,985.91	0.66	-	-
联营公司	61.45	0.00	714.07	0.02	663.35	0.02	-	-
合营公司	-	-	611.63	0.02	421.99	0.01	-	-
<b>合计</b>	<b>38,350.45</b>	<b>-2.65</b>	<b>25,249.33</b>	<b>0.66</b>	<b>25,338.42</b>	<b>0.70</b>	-	-

(3) 应收/应付关联方款项

单位：万元、%

项目名称	关联方	2021年1-6月		2020年末		2019年末		2018年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收票据	同系子公司	-	-	-	-	1,682.58	8.59	4,635.06	33.47
	合营公司	-	-	-	-	17,276.21	88.23	9,213.88	66.53
	最终母公司之合营公司	-	-	-	-	530.98	2.71	0.00	0.00
	<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19,489.77</b>	<b>99.53</b>	<b>13,848.94</b>	<b>100.00</b>
应收账款	合营公司	306,687.21	57.04	264,321.70	60.77	218,405.18	49.67	72,904.40	30.11
	联营公司	21,627.09	4.02	39,360.87	9.05	35,826.23	8.15	12,890.98	5.32
	同系子公司	40,309.92	7.50	47,615.60	10.95	56,512.74	12.85	69,355.41	28.64

项目名称	关联方	2021年1-6月		2020年末		2019年末		2018年末	
	最终母公司之合营公司	29,029.97	5.40	27,523.71	6.33	40,293.10	9.16	-	-
	对最终母公司有重大影响的股东	705.79	0.13	705.79	0.16	3,577.13	0.81	3,403.17	1.41
	最终母公司之联营公司	555.46	0.10	4.79	0.00	-	-	-	-
	<b>合计</b>	<b>398,915.43</b>	<b>74.19</b>	<b>379,532.45</b>	<b>87.25</b>	<b>354,614.38</b>	<b>80.64</b>	<b>158,553.96</b>	<b>65.48</b>
预收款项	合营公司	3.85	0.00	147.85	0.11	64,360.38	19.78	64,171.13	18.85
	联营公司	14.45	0.01	23.97	0.02	16.89	0.01	8,424.76	2.48
	最终母公司之合营公司	-	-	-	-	235.99	0.07	186.09	0.05
	最终控股股东之联营公司	533.04	0.35	1.20	0.00	-	-	-	-
	同系子公司	548.17	0.36	909.17	0.69	77.73	0.02	6.08	0.00
	<b>合计</b>	<b>1,099.50</b>	<b>0.73</b>	<b>1,082.19</b>	<b>0.82</b>	<b>64,690.99</b>	<b>19.88</b>	<b>72,788.05</b>	<b>21.39</b>
其他应收款-委托贷款投资	合营公司	317,168.37	49.23	560.00	0.36	57,769.66	45.36	19,986.47	15.56
	联营公司	1,253.83	0.19	16,038.43	10.37	-	-	9,735.90	7.58
	最终母公司之合营公司	54,346.00	8.44	30,000.00	19.39	-	-	-	-
	<b>合计</b>	<b>372,768.20</b>	<b>57.86</b>	<b>46,598.43</b>	<b>30.12</b>	<b>57,769.66</b>	<b>45.36</b>	<b>29,722.37</b>	<b>23.13</b>
其他应收	同系子公司	300,735.98	14.37	219,984.64	11.21	1,037,787.25	30.93	1,873,710.14	47.17



项目名称	关联方	2021年1-6月		2020年末		2019年末		2018年末	
款-资金拆借	合营公司	1,491,411.88	71.25	1,419,560.44	72.33	1,795,539.43	53.52	1,519,169.43	38.25
	最终母公司之合营公司	55,637.65	2.66	144,912.43	7.38	10,264.61	0.31	19,296.02	0.49
	最终母公司之联营公司	13,017.66	0.62	3,052.32	0.16	216,702.27	6.46	-	-
	联营公司	226,457.49	10.82	172,385.37	8.78	292,093.82	8.71	554,207.35	13.95
	最终母公司	3,049.62	0.15	-	-	-	-	3,049.62	0.08
	股东	2,762.72	0.13	2,762.72	0.14	2,762.72	0.08	2,762.72	0.07
	<b>合计</b>	<b>2,093,073.00</b>	<b>100.00</b>	<b>1,962,657.93</b>	<b>100.00</b>	<b>3,355,150.10</b>	<b>100.00</b>	<b>3,972,195.28</b>	<b>100.00</b>
其他非流动资产-委托贷款投资	同系子公司	-	-	-	-	-	-	633,090.46	32.23
	合营公司	654,656.31	56.19	417,493.02	51.39	701,727.38	50.98	735,736.66	37.46
	最终母公司之合营公司	-	-	24,500.00	3.02	61,698.79	4.48	59,250.00	3.02
	最终母公司之联营公司	300,948.91	25.83	235,508.91	28.99	-	-	-	-
	联营公司	84,275.11	7.23	40,288.02	4.96	288,555.36	20.96	49,189.56	2.50
	<b>合计</b>	<b>1,039,880.32</b>	<b>89.25</b>	<b>717,789.95</b>	<b>88.35</b>	<b>1,051,981.53</b>	<b>76.43</b>	<b>1,477,266.68</b>	<b>75.21</b>
其他非流动资产-长期应收款	合营公司	-	-	-	-	-	-	1,195.76	100.00
	<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,195.76</b>	<b>100.00</b>
应付账款	最终母公司之合营公司	1,396.44	0.06	491.09	0.02	6,860.83	0.39	2,646.62	0.16

项目名称	关联方	2021年1-6月		2020年末		2019年末		2018年末	
	最终母公司之联营公司	559.16	0.02	559.16	0.02	-	-	-	-
	同系子公司	-	-	-	-	10.95	0.00	610.95	0.04
	合营公司	-	-	311.01	0.01	235.33	0.01	129.70	0.01
	联营公司	61.45	0.00	61.45	0.00	297.04	0.02	57.21	0.00
	<b>合计</b>	<b>2,017.06</b>	<b>0.09</b>	<b>1,422.72</b>	<b>0.06</b>	<b>7,404.15</b>	<b>0.42</b>	<b>3,444.47</b>	<b>0.20</b>
	其他应付款	同系子公司	796,874.66	20.40	90,229.45	2.27	1,211,191.99	23.52	1,552,099.74
合营公司		1,502,510.15	38.47	1,238,914.42	31.11	945,772.74	18.36	904,541.12	17.83
联营公司		112,541.15	2.88	264,709.79	6.65	279,003.64	5.42	395,027.04	7.79
最终母公司		-	-	225,150.38	5.65	270,150.38	5.25	199,408.33	3.93
最终母公司之合营公司		252,181.26	6.46	285,664.57	7.17	302,472.15	5.87	45,037.69	0.89
最终母公司之联营公司		30,199.15	0.77	163,052.87	4.09	549.09	0.01	-	-
<b>合计</b>		<b>2,694,306.38</b>	<b>68.99</b>	<b>2,267,721.48</b>	<b>56.95</b>	<b>3,009,139.99</b>	<b>58.43</b>	<b>3,096,113.93</b>	<b>61.04</b>
长期应付款	最终控股股东	-	-	445,000.00	99.98	575,000.00	99.98	660,000.00	99.98
	最终控股股东之联营公司	102.63	100.00	102.63	0.02	102.63	0.02	121.97	0.02
	<b>合计</b>	<b>102.63</b>	<b>100.00</b>	<b>445,102.63</b>	<b>100.00</b>	<b>575,102.63</b>	<b>100.00</b>	<b>660,121.97</b>	<b>100.00</b>
长期借款	同系子公司	384,702.83	18.02	448,760.95	24.44	499,307.50	29.69	786,604.04	27.36
	合营公司	-	-	-	-	-	-	271,600.43	9.45

项目名称	关联方	2021年1-6月		2020年末		2019年末		2018年末	
		合计	384,702.83	18.02	448,760.95	24.44	499,307.50	29.69	1,058,204.47
应付股利	股东	189,810.00	8.89	199,800.00	82.68	99,800.00	70.45	0.00	0.00
	同系子公司	-	-	41,851.42	17.32	41,851.42	29.55	41,851.42	100.00
	合计	189,810.00	8.89	241,651.42	100.00	141,651.42	100.00	41,851.42	100.00

(4) 其他（资产租赁、融资、担保等）

单位：万元

项目名称	关联方		2021年1-6月	2020年	2019年	2018年
			金额	金额	金额	金额
取得委托贷款	同系子公司	期初	448,760.95	499,307.50	786,604.04	792,391.81
		净发生额	-64,058.12	-50,546.55	-287,296.54	-5,787.77
		期末	384,702.83	448,760.95	499,307.50	786,604.04
	合营公司	期初	-	-	271,600.43	239,567.45
		净发生额	-	-	-271,600.43	32,032.97
		期末	-	-	-	271,600.43
提供委托贷款	同系子公司	期初	-	-	633,090.46	100,317.12
		净发生额	-	-	-633,090.46	532,773.34
		期末	-	-	-	633,090.46
	合营公司	期初	418,053.02	759,497.04	755,723.13	281,269.93

项目名称	关联方	2021年1-6月	2020年	2019年	2018年
		净发生额	553,771.66	-341,444.02	3,773.91
	期末	971,824.68	418,053.02	759,497.04	755,723.13
最终母公司之合营公司	期初	54,500.00	61,698.79	59,250.00	68,850.00
	净发生额	-154.00	-7,198.79	2,448.79	-9,600.00
	期末	54,346.00	54,500.00	61,698.79	59,250.00
联营公司	期初	56,326.45	288,555.36	58,925.46	58,030.56
	净发生额	29,202.48	-232,228.91	229,629.90	894.90
	期末	85,528.93	56,326.45	288,555.36	58,925.46
母公司的联营公司	期初	235,508.91	-	-	-
	净发生额	65,440.00	-	-	235,508.91
	期末	300,948.91	-	-	235,508.91
收到资金拆借	同系子公司	260,470.14	527,479.82	1,888,883.00	3,544,054.18
	合营公司	878,639.94	1,795,141.69	1,439,054.00	5,352,629.25
	联营公司	58,068.91	766,146.74	514,669.31	994,994.99
	最终母公司	-	-	85,000.00	535,374.54
	最终母公司之合营公司	123,569.66	198,158.61	20,239.29	7,894.25
	最终母公司之联营公司	1,790.81	449,900.74	549.09	0.00
	<b>合计</b>	<b>1,322,539.45</b>	<b>3,736,827.60</b>	<b>3,948,394.69</b>	<b>10,434,947.21</b>
支付资金拆借	同系子公司	396,889.60	686,621.22	1,735,749.82	3,187,306.03

项目名称	关联方	2021年1-6月	2020年	2019年	2018年
	合营公司	949,333.48	1,547,976.46	1,553,615.43	5,607,548.36
	联营公司	134,146.78	503,431.10	253,157.83	861,911.61
	最终母公司	445,000.00	201,950.38	66,208.33	16,816.20
	最终母公司之合营公司	101,399.08	312,653.82	17,230.30	20,335.39
	最终母公司之联营公司	210,670.00	3,108.86	-	-
	<b>合计</b>	<b>2,237,438.94</b>	<b>3,255,741.83</b>	<b>3,625,961.71</b>	<b>9,693,917.59</b>
提供担保 <sup>注</sup>	同系子公司	-	16,964.74	18,138.12	235,626.76
	合营公司	105,356.00	32,783.00	105,942.00	105,972.00
	联营公司	100,000.00	100,000.00	-	-
	<b>合计</b>	<b>205,356.00</b>	<b>149,747.74</b>	<b>124,080.12</b>	<b>341,598.76</b>
投资关联方发起设立的基金	最终母公司之联营公司	229,265.63	234,368.43	212,679.50	-
	<b>合计</b>	<b>229,265.63</b>	<b>234,368.43</b>	<b>212,679.50</b>	-
投资关联方发行的永续工具	最终母公司之联营公司	203,100.00	204,700.00	201,100.00	-
	<b>合计</b>	<b>203,100.00</b>	<b>204,700.00</b>	<b>201,100.00</b>	-
关联方承诺-提供资金	同系子公司	-	-	-	2,978,220.15
	合营公司	1,403,137.26	915,660.04	817,673.16	954,388.34
	联营公司	42,215.00	2,215.00	50,000.00	150,000.00
	最终母公司之合营公司	232,750.00	15,701.21	11,051.21	0.00
	<b>合计</b>	<b>1,678,102.26</b>	<b>933,576.25</b>	<b>878,724.37</b>	<b>4,082,608.49</b>

项目名称	关联方	2021年1-6月	2020年	2019年	2018年
关联方承诺-接受资金	同系子公司	336,040.59	294,332.47	184,116.46	1,352,685.13
	合营公司	605,000.00	705,000.00	955,000.00	453,399.57
	联营公司	-	-	16,000.00	116,000.00
	最终母公司之合营公司	600,000.00	800,000.00	800,000.00	-
	最终母公司之联营公司	250,000.00	250,000.00	710,000.00	-
	合计		<b>1,791,040.59</b>	<b>2,049,332.47</b>	<b>2,665,116.46</b>
项目名称	交易内容	2021年1-6月 金额	2020年 金额	2019年 金额	2018年 金额
向母公司处置子公司	处置远洋服务净损失	-	-6,894.29	-	-
投资关联方的子公司	向远洋资本之子公司北京云泰注资	-	38,000.00	-	-
关键管理人员薪酬	关键管理人员薪酬	4,563.91	18,956.83	29,602.73	20,245.16

注：于2021年6月30日，本集团为合营公司借入105,356.00万元（2020年12月31日为：32,783.00万元）借款提供连带责任担保保证，借款期限最长至2024年5月。

于2021年6月30日，本集团为联营公司借入100,000.00万元（2020年12月31日为：0.00万元）借款提供连带责任担保保证，借款期限最长至2024年8月。

## （七）对外担保情况

截至 2021 年 6 月末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 105.46 亿元，占期末净资产的比例为 17.38%。其中对关联方担保情况如下：

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额（万元）	担保类型	被担保债务到期时间
1	发行人	联营公司	是	105,356.00	保证担保	2024 年 5 月
2	发行人	合营公司	是	100,000.00	保证担保	2024 年 8 月
	合计	-	-	<b>205,356.00</b>	-	-

截至 2021 年 6 月末，发行人为银行向购房客户发放的抵押贷款提供的阶段性担保余额为 84.92 亿元。

## （八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2021 年 6 月末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

## （九）受限资产情况

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人及其子公司的受限资产账面价值总计 202.21 亿元。发行人受限资产主要为银行存款、存货（主要为在建开发产品及已完工开发产品）、投资性房地产、固定资产及无形资产，具体情况如下：

单位：亿元

受限资产类别	账面价值	受限资产账面价值占该类别资产账面价值的比例	受限原因
银行存款	53.42	18.79%	预售监管资金、按揭保证金、拆迁保证金及质押于银行的单位通知存款
存货	116.05	13.90%	长期借款抵押
投资性房地产	31.94	28.14%	长期借款抵押
固定资产	0.80	4.01%	长期借款抵押

受限资产类别	账面价值	受限资产账面价值占该类资产账面价值的比例	受限原因
合计	<b>202.21</b>		

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人存在部分未来收益权及部分子公司股权被质押的情况。发行人子公司股权质押情况如下：

单位：亿元

子公司名称	报告期末资产总额	报告期营业收入	股权比例	公司持有股权质押比例	权利受限原因
苏州远汇伟圣房地产开发有限公司	4.84	1.04	70.00%	100.00%	项目相关贷款
茂名市锦绣河山房地产开发有限公司	6.05	1.27	51.00%	100.00%	项目相关贷款
大连峰景美墅地产发展有限公司	5.10	0.59	100.00%	20.00%	项目并购款
浙江国恒西溪置业有限公司	41.69	66.83	100.00%	100.00%	项目相关贷款
深圳市金枫房地产开发有限公司	47.25	0.00	60.00%	100.00%	项目相关贷款
<b>合计</b>	<b>104.93</b>	<b>69.73</b>			



## 第六节 备查文件

### 一、备查文件

- （一）发行人近三年及一期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）中国证监会同意本期债券注册的文件。

### 二、备查文件查阅方式

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。

#### （一）查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日 9:30-11:30，14:00-17:00。

#### （二）查阅地点

1、发行人：远洋控股集团（中国）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 9798

传真：010-5929 9877

联系人：张书峰

2、牵头主承销商、债券受托管理人：国信证券股份有限公司

法定代表人：张纳沙

住所：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

联系电话：010-8800 5037

传真：010-8800 5099

项目负责人：薛跃、李艳

项目经办人：李雨卉、胡逸

（本页无正文，为《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）募集说明书摘要》之盖章页）

远洋控股集团（中国）有限公司

2021年9月7日

