

远洋亿家物业服务股份有限公司

公开转让说明书

(申报稿)



主办券商



二〇一五年十二月

声明

公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证公开转让说明书中财务会计资料真实、完整。

中国证券监督管理委员会、全国中小企业股份转让系统有限责任公司对公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，公司经营与收益的变化，由公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

重大事项提示

公司特别提醒投资者关注如下风险或重要事项：

一、香港联交所上市公司远洋地产间接持有公司 100% 股份

公司股东为远坤房地产和新空间广告，均为香港联交所上市公司远洋地产间接控制的公司。远洋地产已于 2015 年 12 月 17 日召开董事会，批准了远洋亿家本次挂牌相关事宜。远洋地产已就本次挂牌履行了必要的内部决策程序，符合香港现行法律法规、香港联交所上市规则及远洋地产公司章程的规定。香港联交所于 2015 年 12 月 18 日出具了同意远洋地产分拆公司挂牌的批复。

公司独立于远洋地产开展物业经营管理服务业务，在业务、资产、人员、机构、财务、技术等方面与远洋地产分开。公司在资产总额、营业收入、利润总额和净利润等方面占上市公司远洋地产的比例较低，公司本次挂牌不会对上市公司远洋地产的经营构成实质影响。截至本公开转让说明书出具之日，公司与远洋地产控制的黄山远洋物业管理有限公司和海南奥林匹克物业有限公司在经营范围和主营业务上存在重合，关于公司存在的同业竞争情况和解决措施，详见本公开转让说明书“第三节公司治理”之“五、公司同业竞争情况”。公司制定了《关联交易管理制度》，明确了关联交易的决策权限和决策程序，对关联交易进行了有效的规范。

二、公司实际控制人不当控制的风险

公司实际控制人为远洋地产，间接控制公司 10,000 万股股份，间接持股比例为 100%，能够实际支配公司行为。虽然公司已制定和规范了一整套公司制度来完善公司的内部控制和管理结构，但公司实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，可能影响公司的正常经营，为公司持续健康发展带来风险。

三、公司治理风险

有限公司期间，公司的法人治理结构不完善，内部控制存在有待改进之处。股份公司设立后，逐步建立健全了法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系。但是由于股份有限公司和有限责任公司在公司治理上存在较大的不同，特别是公司股份进入全国中小企业股份转让系统后，新的制度对公司治理提出了更高的要求。而公司管理层对于新制度仍在学习和理解之中，对于新制度的贯彻、执行水平仍需进一步的提高。随着公司的快速发展，经营规模不断扩大，业务范围不断扩展，人员不断增加，对公司治理将会提出更高的要求。因此，公司未来经营中可能存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

四、公司报告期内用工方式存在违反劳务派遣相关规定而被处罚的风险

报告期内，公司员工分为与公司签署劳动合同的员工和公司与劳务派遣机构签订派遣协议的劳务派遣人员。2013年末，公司使用派遣员工数为1,072人，占员工总数比例为24.83%；2014年末，公司使用派遣员工数为1,399人，占员工总数比例为27.27%；2015年9月30日，公司使用派遣员工数为358人，占员工总数比例为8.66%。公司选择使用劳务派遣人员的原因在于：公司提供物业管理服务对人员的需求量较大、人员流动性高、短期用工多，且公司项目分布在不同地区，如公司直接与相关人员签署劳动合同，劳动关系的变更或终止需要公司在不同地区办理相关手续，程序复杂，不便于管理。

公司充分关注到修订后的《劳动合同法》和《劳务派遣暂行规定》关于劳务派遣用工的相关规定，并大力推进人力资源管理及用工制度的规范。报告期内，公司存在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上使用被派遣劳动者比例超过法定10%且被派遣劳动者数量降至前述比例之前新用被派遣劳动者的情形。为避免公司报告期内的劳务派遣行为给公司带来不利影响，公司已出具书面整改方案：（1）与部分劳务派遣人员合法解除劳务派遣关系，然后根据公司业务实际需要将原劳务派遣人员所从事的保洁、保安等服务岗位业务由与公司之前有合作关系的外包服务公司承接；（2）公司根据自愿原则，与部分原派遣人员签署正式劳动合同。截至2015年9月30日，公司员工总数为4,133名，其中签署正式劳动合同员工3,775人，劳务派遣员工358人，劳务派遣人员占员工总数

比例为 8.66%。

公司控股股东远坤房地产、实际控制人远洋地产已做出书面承诺：“远洋亿家及其全资子公司已按照《劳动合同法》等相关法律法规规定，对用工形式进行了整改，如将来因任何原因出现需远洋亿家及其全资子公司因报告期劳务派遣用工被相关主管部门处罚，或牵涉任何劳动/劳务纠纷、诉讼、仲裁以及其他承担责任的情形，远坤房地产、远洋地产将对公司由前述情形产生的支出无条件全额承担清偿责任，以避免公司遭受任何损失。”

尽管公司采取以上措施，但仍不能排除公司因报告期内派遣用工而被相关部门处罚的风险。

五、公司报告期内未为员工足额缴纳社会保险而可能带来的补缴风险

报告期内，公司及子公司缴纳社会保险的人数与员工人数存在差异，2013 年末已签署劳动合同员工未缴纳社保人数为 179 人，2014 年末已签署劳动合同员工未缴纳社保人数为 188 人，2015 年 9 月底已签署劳动合同员工未缴纳社保人数为 118 人。差异原因为：①部分员工为退休返聘人员，按照《劳动法》规定公司无需为其购买社会保险；②部分员工社保已经在其他单位缴纳；③部分员工已缴纳城镇居民保险，公司无需重复参保；④部分农村户籍员工，在户籍所在地办理了新型农村合作医疗保险和新型农村社会养老保险，公司无需重复参保；⑤部分员工入职当月资料未全，未办理保险；⑥部分员工流动性比较大，个人在缴纳社保后，将降低个人当月的实际收入，且社会保险无法全国统筹领取，自愿申请不购买保险。

公司已经承诺：“保证在 2016 年 1 月 31 日前为符合缴纳条件的员工全面缴纳社保，届时如有员工确实不愿意缴纳的，公司尽快采用合法合规的方式解决该问题。”

尽管根据公司及其子公司、分公司所在地的社会保险部门出具的证明，报告期内公司及分公司、子公司员工社会保险缴纳符合法律、法规及本地政策规定，未受到当地社保部门的行政处罚。且公司控股股东远坤房地产、实际控制人远洋地产已就关于为公司员工缴纳社会保险金的有关事项出具书面承诺：“远洋亿家及其全资子公司已按或正在按照相关规定缴纳社会保险金（包括基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费），如将来因任何原因出现需远洋亿家及其全资子公司补缴社

会保险和滞纳金之情形或被相关部门处罚，远坤房地产、远洋地产将无条件支付所有需补缴的社会保险金、应缴纳的滞纳金及罚款款项。”控股股东远坤房地产、实际控制人远洋地产同时承诺：“将配合并保证远洋亿家在 2016 年 1 月 31 日前为符合缴纳条件的员工全面缴纳社保，届时如有员工确实不愿意缴纳的，公司尽快采用合法合规的方式解决该问题。”但仍不排除公司报告期内未为部分在职员工缴纳社会保险而可能带来的补缴等风险。

六、公司及子公司中远酒店物业历史上存在的国资程序瑕疵问题

有限公司 1999 年 9 月设立以及 2001 年 6 月和 2003 年 4 月发生的两次股权转让、2004 年 6 月和 2006 年 8 月发生的两次增资以及中远酒店物业 1999 年 7 月发生的股权转让和增资、2003 年 10 月发生的股权转让和 2006 年 8 月发生的增资所涉及的国资审批文件、评估报告等相关资料，因时间较为久远，未能查阅，导致无法核实上述行为是否履行了国资相关程序。关于公司及子公司中远酒店物业历史上存在的国资程序瑕疵问题，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“五、公司设立以来股本的形成及其变化情况”之“（八）有限公司前二次股权转让和前二次增资程序的说明”、“六、公司子公司、分公司、服务处的基本情况”之“（一）中远酒店物业”。

七、同业竞争风险

报告期内，公司实际控制人远洋地产控制的黄山远洋物业管理有限公司和海南奥林匹克物业有限公司，在经营范围和主营业务上包括物业服务业务，与公司存在同业经营情况。公司存在的同业竞争情况和解决措施，详见本公开转让说明书“第三节公司治理”之“五、公司同业竞争情况”。尽管公司及其控股股东、实际控制人采取了一系列解决同业竞争的措施，仍不能避免公司控股股东、实际控制人违反承诺要求上述两家公司开展物业服务业务的风险。

八、未决诉讼的风险

截至本公开转让说明书出具之日，公司涉诉标的金额 10 万元以上的未决诉讼或仲

裁情况，详见本公开转让说明书“第三节公司治理”之“三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年存在的违法违规及受处罚情况”之“（三）公司诉讼、仲裁情况”。若上述未决诉讼经审理后败诉，则公司将承担败诉的风险。

九、市场竞争风险

目前我国物业管理行业的集中度较低，竞争比较激烈，国内拥有一级资质的物业管理企业超过 1,000 家。随着市场的竞争日趋激烈，物业业主对于物业服务的要求将更加专业化、标准化，因此逐步形成一批具有一定品牌知名度的物业管理企业将是行业发展总体趋势。在激烈的市场竞争环境下，公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

十、业务分包协作风险

报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化等委托于第三方公司。2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月，第三方公司业务外包成本占主营业务成本的比例分别为 27.93%、28.24%和 30.29%，占比较高。尽管公司在选择业务外包第三方公司时注重对方公司的规模、声誉等因素，在合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定，并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管，但是如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。

十一、关联方业务依赖风险

报告期内，公司存在为关联方提供物业管理服务的行为，2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月，公司为关联方提供物业经营管理服务金额分别为 238,998,075.33 元、309,026,493.37 元和 234,344,860.70 元，占当年主营业务收入比例分别为 35.04%、36.11%和 30.96%。随着公司近年来在业内影响力不断扩大，公司与非关联方签订合同的数量不断增多，为关联方提供物业服务的比例在逐年下降，但仍一定程度上存在对关联方业务的依赖。如果公司关联方出现与公司终止合作的情况，将对公司的收入及利润带来

较大的影响。

十二、劳务成本上涨风险

公司主营业务成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨。2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月，人工成本占主营业务成本的比例分别为 30.61%、32.13%和 33.05%。公司维持及提高盈利水平的能力很大程度上取决于控制人工成本的能力，尽管公司采取积极措施诸如实施标准化、自动化的管理等措施积极应对该风险，但是人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成重大不利影响。

十三、重大关联交易风险

公司实际控制人远洋地产控制及有重大影响的境内外企业数量众多。2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月，公司为关联方提供物业管理服务金额分别为 238,998,075.33 元、309,026,493.37 元和 234,344,860.70 元，占当年主营业务收入比例分别为 35.04%、36.11%和 30.96%。2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月公司向关联方购买商品及接受劳务金额分别为 0.00 元、79,284,950.00 元和 0.00 元。为了规范并减少关联交易，公司在股改之后，在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《关联交易管理制度》等相关制度中，明确规定了关联股东、关联董事对关联交易的回避制度，明确了关联交易公允决策的程序，采取必要的措施对其他股东的利益进行保护，制定了关联交易制度。若公司实际控制人、控股股东、董事、监事、高级管理人员不遵守上述规章制度，则会影响其他股东的权益。

十四、现金收款的资金管理风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的小业主，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广非现金支付方式，包括全面使用银联终端设备、O2O 的 APP 平台进行相关费用的收取，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍

有可能存在一定的资金管理风险。

十五、应收账款余额较大的风险

报告期内，公司应收账款总额较大，占流动资产和总资产比重相对较高。截至 2015 年 9 月 30 日，公司应收账款净额为 173,578,558.08 元，占总资产比例为 21.91 %；同时，随着公司业务量的增加，期末应收账款的规模也在加大。虽然公司应收账款账龄绝大部分在一年以内，但公司应收账款总额占比相对较高，若发生坏账，将对公司经营产生不利影响。

目录

| | |
|---|------------|
| 释义 | 12 |
| 第一节基本情况 | 16 |
| 一、公司基本情况 | 16 |
| 二、公司股票挂牌情况 | 16 |
| 三、公司股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺 | 17 |
| 四、公司的股权结构和主要股东情况 | 18 |
| 五、公司设立以来股本的形成及其变化情况 | 21 |
| 六、公司子公司、分公司、服务处的基本情况 | 28 |
| 七、公司最近两年重大资产重组情况 | 53 |
| 八、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况 | 55 |
| 九、最近两年及一期的主要会计数据和财务指标简表 | 59 |
| 十、本次挂牌相关机构的基本情况 | 60 |
| 第二节公司业务 | 63 |
| 一、公司主营业务情况 | 63 |
| 二、公司内部组织结构图及主要生产或服务流程及方式 | 68 |
| 三、与业务相关的关键资源要素 | 70 |
| 四、与业务相关的情况 | 91 |
| 五、公司商业模式 | 104 |
| 六、公司所处行业情况 | 109 |
| 第三节公司治理 | 125 |
| 一、公司三会建立健全及运行情况 | 125 |
| 二、公司董事会对于公司治理机制执行情况的评估 | 126 |
| 三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年存在的违法违规及受处罚情况 | 129 |
| 四、公司的独立性 | 132 |
| 五、公司同业竞争情况 | 133 |
| 六、公司最近两年资金占用和对外担保情况 | 137 |
| 七、公司董事、监事、高级管理人员 | 138 |
| 八、董事、监事、高级管理人员近两年变动情况及原因 | 140 |
| 第四节公司财务 | 143 |
| 一、最近两年一期财务报表 | 143 |
| 二、审计意见 | 167 |
| 三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况 | 167 |
| 四、主要会计政策、会计估计 | 167 |
| 五、会计政策、会计估计变更及前期重大会计差错更正 | 193 |
| 六、非经常性损益情况 | 193 |
| 七、税项 | 195 |

| | |
|--|------------|
| 八、公司最近两年一期主要资产情况 | 196 |
| 九、公司最近两年一期主要负债情况 | 224 |
| 十、公司最近两年一期主要股东权益情况 | 235 |
| 十一、报告期内盈利能力分析 | 235 |
| 十二、报告期内偿债能力分析 | 242 |
| 十三、报告期内营运能力分析 | 243 |
| 十四、报告期内现金流量分析 | 243 |
| 十五、关联方、关联方关系及关联交易 | 245 |
| 十六、提请投资者关注的资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项 | 266 |
| 十七、报告期内资产评估情况 | 270 |
| 十八、最近两年一期股利分配政策、实际股利分配情况以及公开转让后的股利分配政策 | 270 |
| 十九、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况 | 271 |
| 二十、会计核算基础规范性 | 274 |
| 二十一、持续经营能力自我评估及分析意见 | 274 |
| 二十二、风险因素 | 277 |
| 第五节有关声明 | 279 |
| 一、公司董事、监事、高级管理人员声明 | 279 |
| 二、主办券商声明 | 280 |
| 三、律师事务所声明 | 281 |
| 四、会计师事务所声明 | 282 |
| 五、资产评估机构声明 | 283 |
| 第六节附件 | 284 |

释义

| 一般类释义 | | |
|------------------|---|-------------------------------------|
| 远洋亿家、股份公司、公司、本公司 | 指 | 远洋亿家物业服务股份有限公司 |
| 北京远洋基业、有限公司 | 指 | 北京远洋基业物业管理有限公司及其前身北京远洋基业房地产顾问有限公司 |
| 远洋地产 | 指 | 远洋地产控股有限公司（03377.HK） |
| 远洋地产有限 | 指 | 远洋地产有限公司 |
| 远乾置业 | 指 | 北京远乾置业有限公司 |
| 中远房地产 | 指 | 中远房地产开发有限公司及其前身中远房地产开发公司 |
| 中坤科工贸 | 指 | 北京中坤科工贸集团 |
| 盛基国际 | 指 | 盛基国际发展有限公司 |
| 中国人寿 | 指 | 中国人寿保险股份有限公司 |
| 安邦保险 | 指 | 安邦保险集团股份有限公司 |
| 中远集团 | 指 | 中国远洋运输（集团）总公司 |
| 中化集团 | 指 | 中国中化集团公司 |
| 中远国际旅行社 | 指 | 中远国际旅行社有限公司 |
| 北京远洋大厦 | 指 | 北京远洋大厦有限公司 |
| 盛鸿国际 | 指 | 香港盛鸿国际投资有限公司 |
| 大连乾豪物业 | 指 | 大连乾豪物业管理有限公司及其前身大连经济技术开发区乾豪物业管理有限公司 |
| 乾豪集团 | 指 | 乾豪集团有限公司及其前身大连经济技术开发区乾豪房地产开发有限公司 |
| 大连基业混凝土 | 指 | 大连基业混凝土有限公司 |
| 远东新地置业 | 指 | 北京远东新地置业有限公司 |
| 胜高国际 | 指 | 胜高国际有限公司 |
| 朗基房地产 | 指 | 成都朗基房地产项目投资管理有限公司 |
| 远坤房地产 | 指 | 北京远坤房地产开发有限公司 |

| | | |
|------------|---|--|
| 新空间广告 | 指 | 北京新空间广告有限公司 |
| 中远酒店物业 | 指 | 中远酒店物业管理有限公司 |
| 大连远洋基业 | 指 | 大连远洋基业物业管理有限公司 |
| 中山远洋物业 | 指 | 中山远洋物业服务服务有限公司 |
| 长春远洋基业 | 指 | 长春远洋基业物业服务服务有限公司 |
| 青岛远基物业 | 指 | 青岛远基物业管理有限公司 |
| 沈阳远洋基业 | 指 | 沈阳远洋基业物业管理有限公司 |
| 武汉远洋基业 | 指 | 武汉远洋基业物业管理有限公司 |
| 上海远基物业 | 指 | 上海远基物业管理有限公司 |
| 亿洋时代 | 指 | 北京亿洋时代楼宇科技有限公司 |
| 亿空间仓储 | 指 | 北京亿空间仓储服务有限公司 |
| 重庆腾基物业 | 指 | 重庆腾基物业管理有限公司 |
| 黄山远洋物业 | 指 | 黄山远洋物业管理有限公司 |
| 海南奥林匹克物业 | 指 | 海南奥林匹克物业有限公司 |
| 海南国际 | 指 | 海南国际奥林匹克俱乐部有限公司 |
| 三亚南国 | 指 | 三亚南国奥林匹克花园有限公司 |
| 昶盈置业 | 指 | 北京昶盈置业有限公司 |
| 本次挂牌 | 指 | 远洋亿家物业服务股份有限公司申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让 |
| 证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 全国股份转让系统 | 指 | 全国中小企业股份转让系统 |
| 全国股份转让系统公司 | 指 | 全国中小企业股份转让系统有限责任公司 |
| 住房与城乡建设部 | 指 | 中华人民共和国住房和城乡建设部 |
| 财政部 | 指 | 中华人民共和国财政部 |
| 国家发改委 | 指 | 中华人民共和国国家发展和改革委员会 |
| 主办券商、中金公司 | 指 | 中国国际金融股份有限公司 |

| | | |
|-------------------------|---|--|
| 律师事务所、公司律师 | 指 | 国浩律师（北京）事务所及其经办律师 |
| 会计师事务所 | 指 | 中天运会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 资产评估机构 | 指 | 北京中天和资产评估有限公司 |
| 报告期、两年及一期 | 指 | 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-9 月 |
| 关联关系 | 指 | 公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系 |
| 《公司法》 | 指 | 《中华人民共和国公司法》 |
| 《证券法》 | 指 | 《中华人民共和国证券法》 |
| 《劳动合同法》 | 指 | 《中华人民共和国劳动合同法》 |
| 《业务规则》 | 指 | 《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》 |
| 《公司章程》 | 指 | 远洋亿家现行有效的并经工商行政管理部门备案的章程 |
| 《股东大会议事规则》 | 指 | 股份公司创立大会通过的《远洋亿家物业服务股份有限公司股东大会议事规则》 |
| 《董事会议事规则》 | 指 | 股份公司创立大会通过的《远洋亿家物业服务股份有限公司董事会议事规则》 |
| 《监事会议事规则》 | 指 | 股份公司创立大会通过的《远洋亿家物业服务股份有限公司监事会议事规则》 |
| 《关联交易管理制度》 | 指 | 股份公司创立大会通过的《远洋亿家物业服务股份有限公司关联交易管理制度》 |
| 《对外投资管理制度》 | 指 | 股份公司创立大会通过的《远洋亿家物业服务股份有限公司对外投资管理制度》 |
| 《对外担保管理制度》 | 指 | 股份公司创立大会通过的《远洋亿家物业服务股份有限公司对外担保管理制度》 |
| 《防止控股股东及其关联方占用公司资金管理制度》 | 指 | 股份公司创立大会通过的《远洋亿家物业服务股份有限公司防止控股股东及其关联方占用公司资金管理制度》 |
| 《信息披露管理制度》 | 指 | 股份公司一届一次董事会通过的《远洋亿家物业服务股份有限公司信息披露管理制度》 |
| 《投资者关系管理制度》 | 指 | 股份公司一届一次董事会通过的《远洋亿家物业服务股份有限公司投资者关系管理制度》 |
| 三会 | 指 | 股东大会、董事会、监事会 |

| | | |
|--------------|---|---------------------------------------|
| 三会议事规则 | 指 | 《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》 |
| 元、万元 | 指 | 人民币元、人民币万元 |
| 技术类释义 | | |
| 住宅类物业 | 指 | 纯住宅或附有商业、办公等非住宅性质配套设施的住宅或综合用途的物业 |
| 商业物业 | 指 | 用于办公、商业活动、文体活动的物业。如办公楼、商铺、酒店等 |
| 绿化 | 指 | 栽植防护林、路旁树木、农作物以及居民区和公园内的各种植物等 |
| 保洁 | 指 | 物业环境和卫生的清洁和保持 |
| 公建物业 | 指 | 向社会开放的完成社会公共职能的房屋及其内部设施，如候车厅、候机楼、地铁站等 |

第一节 基本情况

一、公司基本情况

| | |
|------------|---|
| 中文名称: | 远洋亿家物业服务股份有限公司 |
| 英文名称: | Ocean Homeplus Property Service Co.,Ltd. |
| 法定代表人: | 李建波 |
| 有限公司成立日期: | 1999年9月9日 |
| 股份公司成立日期: | 2015年11月30日 |
| 注册资本: | 10,000万元 |
| 注册地址: | 北京市怀柔区雁栖经济开发区雁栖大街31号 |
| 邮编: | 101400 |
| 电话: | 010-59299806 |
| 传真: | 010-59299694 |
| 互联网网址: | http://www.oceanhomeplus.com |
| 信息披露事务负责人: | 李书婷 |
| 经营范围: | 物业管理；从事房地产中介服务；物业代理；机动车公共停车场服务；会所体育运动项目经营管理；销售食品。（销售食品以及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。） |
| 所属行业: | 根据证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），归类为“K70房地产业”；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类与代码（GB/T 4754-2011）》，归类为“K70房地产业”之“K7020物业管理”；根据全国股份转让系统发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，归类为“K70房地产业”之“K7020物业管理” |
| 主营业务: | 为住宅、写字楼、别墅、商业、酒店等业态提供物业管理服务 |
| 统一社会信用代码: | 91110116700231563Q |

二、公司股票挂牌情况

| | |
|-------|---------------|
| 股票代码: | 【】 |
| 股票简称: | 远洋亿家 |
| 股票种类: | 人民币普通股 |
| 每股面值: | 人民币 1.00 元 |
| 股票总量: | 100,000,000 股 |
| 挂牌日期: | 【】 |

| | |
|-------|------|
| 转让方式: | 协议转让 |
|-------|------|

三、公司股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

根据《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

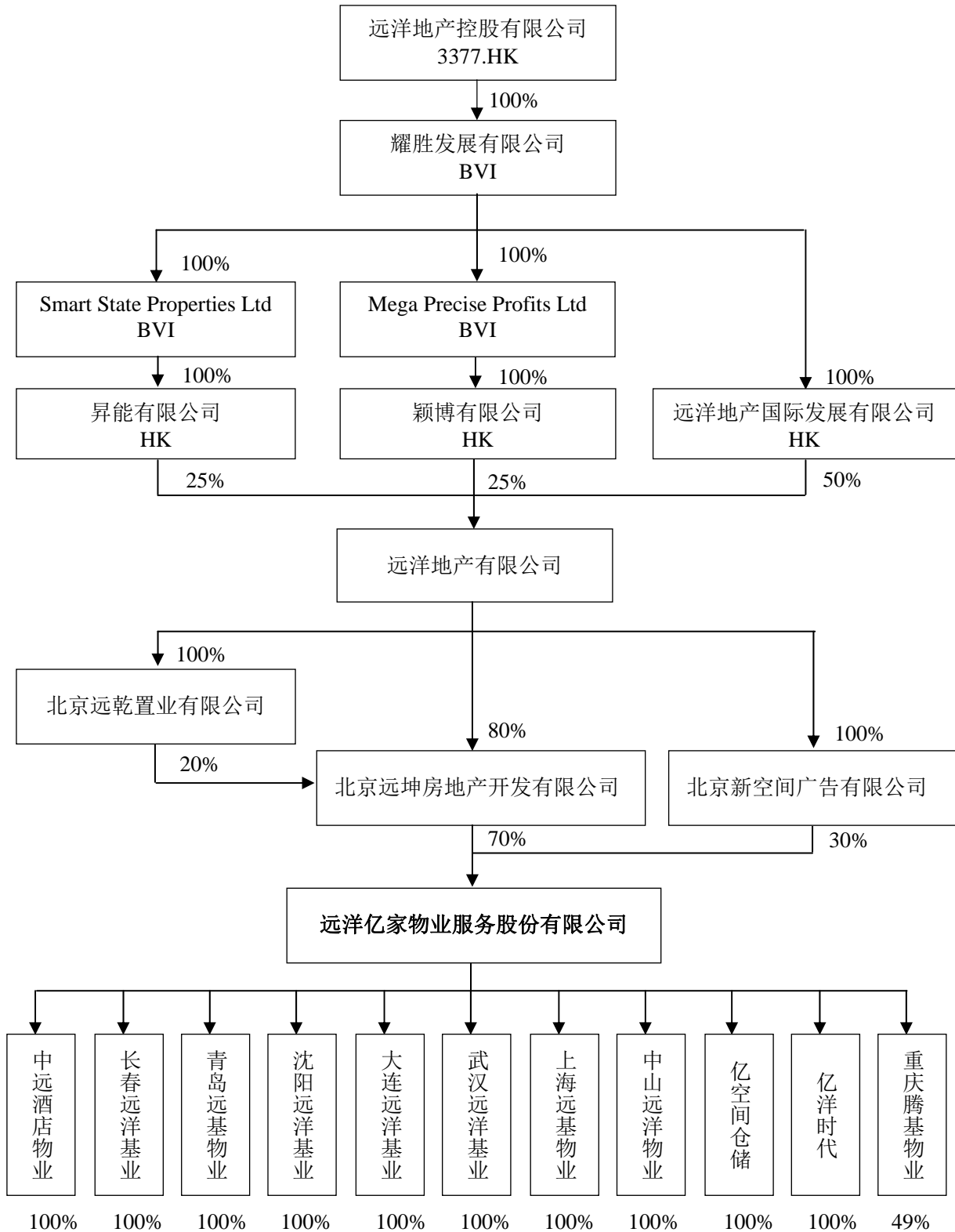
根据《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

有限公司于 2015 年 11 月 30 日整体变更为股份公司，因公司发起人持有的股份尚不满一年，在股份公司设立满一年之前（即 2016 年 11 月 29 日前），无可挂牌转让的股票。除上述规定股份锁定以外，公司股东对其所持有股份未作出其他自愿锁定的承诺。

截至本公开转让说明书出具之日，公司股东所持股份不存在质押情况。

四、公司的股权结构和主要股东情况

(一) 股权结构图



(二) 股东基本情况及相互之间的关联关系

| 序号 | 股东名称 | 持股数（股） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|----|-----------|--------------------|------------|------|
| 1 | 远坤房地产 | 70,000,000 | 70 | 净资产 |
| 2 | 新空间广告 | 30,000,000 | 30 | 净资产 |
| | 合计 | 100,000,000 | 100 | - |

远坤房地产和新空间广告的基本情况如下：

1、远坤房地产

| | |
|---------------|---|
| 公司名称： | 北京远坤房地产开发有限公司 |
| 注册号： | 110000005142121 |
| 法定代表人： | 武文勇 |
| 成立日期： | 1998年10月30日 |
| 注册资本： | 50,000万元 |
| 注册地址： | 北京市怀柔区雁栖工业开发区 |
| 公司性质： | 有限责任公司(外商投资企业与内资合资) |
| 经营范围： | 房地产开发（不含土地成片开发；高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营；大型主题公园的建设、经营）；销售自行开发后的商品房；房地产信息咨询（不含中介服务）；投资管理；资产管理。（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。） |
| 股权结构： | 远洋地产有限持股 80%；远乾置业持股 20% |

2、新空间广告

| | |
|------------------|---|
| 公司名称： | 北京新空间广告有限公司 |
| 统一社会信用代码： | 91110105795108663T |
| 法定代表人： | 武文勇 |
| 成立日期： | 2006年11月1日 |
| 注册资本： | 3,000万元 |
| 注册地址： | 北京市朝阳区东四环中路56号楼402A室 |
| 公司性质： | 一人有限责任公司（法人独资） |
| 经营范围： | 设计、制作、代理、发布广告；企业形象策划；组织文化艺术交流活动（不含演出）；会议及展览服务。（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。） |
| 股权结构： | 远洋地产有限持股 100% |

综上，远洋地产有限直接持有远坤房地产 80% 的股权，通过其全资子公司远乾置业持有远坤房地产 20% 的股权，从而直接和间接持有远坤房地产 100% 的股权；新空间广告为远洋地产有限的全资子公司。

（三）控股股东、实际控制人基本情况

1、控股股东

截至本公开转让说明书出具之日，公司控股股东为远坤房地产，控股股东性质为法人股东，持股数量为 7,000 万股，持股比例为 70%。远坤房地产的基本情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“四、公司的股权结构和主要股东情况”之“（二）股东基本情况及相互之间的关联关系”。

2、实际控制人

截至本公开转让说明书出具之日，远洋地产有限直接和间接持有远坤房地产 100% 的股权，远坤房地产直接持有公司 70% 的股份；新空间广告是远洋地产有限的全资子公司，直接持有公司 30% 的股份；远洋地产是香港联合交易所上市公司，其股权结构比较分散，无直接或间接控股股东，远洋地产间接持有远洋地产有限 100% 的股权，因此，远洋地产通过上述结构间接控制公司 100% 的股份，且能够对公司的经营管理决策及管理人选任产生重大影响，能够实际支配公司行为，为公司实际控制人。公司股权结构情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“四、公司的股权结构和主要股东情况”之“（一）股权结构图”。远洋地产的基本情况如下：

| | |
|----------------|--|
| 公司名称： | 远洋地产控股有限公司 |
| 成立日期： | 2007 年 3 月 12 日 |
| 上市日期： | 2007 年 9 月 28 日 |
| 登记证号码： | 37945938-000-03-15-A |
| 股份代码： | 3377.HK |
| 授权代表： | 李明、钟启昌 |
| 注册办事处： | 香港金钟道 88 号太古广场一座 601 室 |
| 主要营业地址： | 北京朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 31-33 层 |
| 主营业务： | 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 |
| 股权结构： | 中国人寿持股 29.99%；安邦保险持股 29.98%；其他公众投资者持股 40.21% |

根据公司聘请的境外律师金杜律师事务所于 2015 年 11 月 23 日出具的法律意见书，公司实际控制人远洋地产合法成立、有效存续；未发现远洋地产就其在最近 3 年内的经营及运营存在违反香港的法律法规而被起诉，或遭受处罚或可能被处罚的情形。

公司实际控制人在报告期内一直为远洋地产，未发生变化。

（四）股份是否存在冻结、质押或其他争议事项情况

截至本公开转让说明书出具之日，公司股东所持股份不存在冻结、质押或其他争议事项。

五、公司设立以来股本的形成及其变化情况

（一）有限公司设立

有限公司前身为北京远洋基业房地产顾问有限公司（2001 年 10 月 29 日，有限公司变更名称为“北京远洋基业物业管理有限公司”），成立于 1999 年 9 月 9 日，由中远房地产开发公司（远洋地产有限前身，于 2007 年 4 月 23 日经北京市工商局核准名称变更为“远洋地产有限公司”）和北京中坤科工贸集团出资组建，设立时注册资本为 110 万元，其中，中远房地产货币出资 88 万元，占注册资本的 80%；中坤科工贸货币出资 22 万元，占注册资本的 20%。

1999 年 7 月 13 日，中远集团出具说明“兹有我集团下属企业中远房地产开发公司拟组建一家房地产顾问公司，我司同意其在新建公司的名称中使用我集团注册的“远洋”商号”。

1999 年 8 月 13 日，北京市先锋实杰会计师事务所有限责任公司出具了 99 验审第（36）号《验资报告》，对上述出资事宜进行了验证。

1999 年 9 月 9 日，北京市工商局向有限公司核发了《企业法人营业执照》。

有限公司设立时股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|-------|---------|---------|------|
| 1 | 中远房地产 | 88 | 80 | 货币 |
| 2 | 中坤科工贸 | 22 | 20 | 货币 |
| | 合计 | 110 | 100 | - |

（二）有限公司第一次股权转让

2001年5月18日，有限公司召开股东会，决议同意中坤科工贸将其持有的有限公司22万元出资额转让给中远酒店物业；同意相应修改有限公司章程。2001年6月15日，中坤科工贸与中远酒店物业就上述股权转让事项签署了《股权转让协议》，转让价格为1元/每元出资额。

2001年6月18日，北京市工商局对有限公司本次变更事项予以变更登记，并核发了变更后的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，有限公司股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|--------|------------|------------|------|
| 1 | 中远房地产 | 88 | 80 | 货币 |
| 2 | 中远酒店物业 | 22 | 20 | 货币 |
| 合计 | | 110 | 100 | - |

（三）有限公司第二次股权转让

2003年3月26日，有限公司召开股东会，决议同意中远酒店物业将其持有的有限公司20%的股权转让给远坤房地产；同意相应修改有限公司章程。转让双方于当日签订了《股权转让协议》，转让价格为1元/每元出资额。

2003年4月17日，北京市工商局对有限公司本次变更事项予以变更登记，并核发了变更后的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，有限公司股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|-------|------------|------------|------|
| 1 | 中远房地产 | 88 | 80 | 货币 |
| 2 | 远坤房地产 | 22 | 20 | 货币 |
| 合计 | | 110 | 100 | - |

（四）有限公司第一次增加注册资本

2004年5月14日，有限公司召开股东会，决议同意有限公司注册资本由110万元

增加至 660 万元，其中，中远房地产以货币方式增资 440 万元，远坤房地产以货币方式增资 110 万元，增资价格为 1 元/每元出资额；同意相应修改公司章程。

2004 年 1 月 5 日，利安达信隆会计师事务所有限责任公司出具了利安达验字[2004]第 A-1002 号《验资报告》，经审验，截至 2003 年 12 月 31 日，有限公司已收到中远房地产和远坤房地产缴纳的新增注册资本合计人民币 550 万元，均为货币出资。

2004 年 6 月 2 日，北京市工商局对有限公司本次变更事项予以变更登记，并核发了变更后的《企业法人营业执照》。

本次增资后，有限公司股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|-------|---------|---------|------|
| 1 | 中远房地产 | 528 | 80 | 货币 |
| 2 | 远坤房地产 | 132 | 20 | 货币 |
| | 合计 | 660 | 100 | - |

（五）有限公司第二次增加注册资本

2006 年 2 月 8 日，有限公司召开股东会，决议同意有限公司注册资本由人民币 660 万元增加至人民币 880 万元，增资部分（即人民币 220 万元）由盛基国际发展有限公司认缴，增资价格为 1 元/每元出资额；批准远坤房地产、中远房地产、盛基国际于 2006 年 2 月 8 日签署的《北京远洋基业物业管理有限公司章程》、《增资协议》和《北京远洋基业物业管理有限公司合资经营合同》。本次增资后，有限公司类型变更为中外合资企业，投资总额为人民币 1,250 万元。

2006 年 7 月 20 日，北京市怀柔区商务局核发了怀商复[2006]54 号《北京市怀柔区商务局关于北京远洋基业物业管理有限公司内资转合资的批复》，批准了远坤房地产、中远房地产、盛基国际签订的《增资协议》；同意增加投资方盛基国际，投资总额为 1,250 万元人民币，注册资本由 660 万元增加至 880 万元，增资部分由盛基国际以折合 220 万元人民币的美元现金出资，并于营业执照变更之日起三个月内入资 20%，其余部分于营业执照变更之日起一年内缴齐。

2006 年 7 月 20 日，北京市人民政府向有限公司核发了商外资京字[2006]27011 号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2006年7月31日，北京市工商局怀柔分局出具了《企业迁出核准通知书》，同意有限公司从怀柔辖区迁出至北京市工商局管辖。

2006年8月8日，北京市工商局对有限公司本次变更事项予以变更登记，并核发了变更后的《企业法人营业执照》。

本次增资后，有限公司股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|-------|---------|---------|------|
| 1 | 中远房地产 | 528 | 60 | 货币 |
| 2 | 盛基国际 | 220 | 25 | 货币 |
| 3 | 远坤房地产 | 132 | 15 | 货币 |
| | 合计 | 880 | 100 | - |

2006年10月20日，中勤万信会计师事务所有限公司出具了（2006）中勤验字第10028号《验资报告》，经审验，截至2006年9月30日，有限公司已收到盛基国际缴纳的新增注册资本合计相当于人民币220万元，均以货币出资。

2006年10月26日，北京市工商局对有限公司本次变更事项予以变更登记，并核发了变更后的《企业法人营业执照》。

（六）有限公司第三次股权转让、第三次增加注册资本

2015年7月22日，有限公司召开董事会，决议同意盛基国际将其持有的有限公司25%的股权转让给新空间广告；同意远洋地产有限将其持有的有限公司55%的股权转让给远坤房地产；同意远洋地产有限将其持有的有限公司5%的股权转让给新空间广告；同意相应修改有限公司章程。本次股权转让后，有限公司由中外合资企业变更为内资有限责任公司。

2015年7月22日，远洋地产有限与新空间广告签署《股权转让协议》，约定远洋地产有限将其持有的北京远洋基业5%的股权转让给新空间广告，转让价格为人民币44万元。

2015年7月22日，远洋地产有限与远坤房地产签署《股权转让协议》，约定远洋地产有限将其持有的北京远洋基业55%的股权转让给远坤房地产，转让价格为人民币484万元。

2015年7月22日，盛基国际与新空间广告签署《股权转让协议》，约定盛基国际将其持有的北京远洋基业25%的股权转让给新空间广告，转让价格为人民币260万元。

2015年7月22日，有限公司召开股东会，决议同意有限公司注册资本由880万元增加至10,000万元，其中，远坤房地产以货币方式增资6,384万元，新空间广告以货币方式增资2,736万元，增资价格为1元/每元出资额；同意相应修改有限公司章程。

2015年8月17日，北京市商务委员会核发了京商务资字[2015]674号《北京市商务委员会关于北京远洋基业物业管理有限公司股权转让并转为内资企业的批复》，批准了本次股权转让。

2015年8月27日，北京市工商局怀柔分局对有限公司本次变更事项予以变更登记，并核发了变更后的《营业执照》。

2015年10月12日，北京中企众信会计师事务所有限公司出具了中企众信验字（2015）第5号《验资报告》，经审验，截至2015年9月30日，有限公司已收到远坤房地产和新空间广告缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币9,120万元，均为货币出资。

本次变更后，有限公司的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|-------|---------|---------|------|
| 1 | 远坤房地产 | 7,000 | 70 | 货币 |
| 2 | 新空间广告 | 3,000 | 30 | 货币 |
| | 合计 | 10,000 | 100 | - |

（七）有限公司整体变更为股份公司

2015年11月6日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意以有限公司全体股东作为发起人，以2015年9月30日为基准日进行审计、评估，将有限公司整体变更为股份有限公司。公司名称变更为“远洋亿家物业服务股份有限公司”。全体发起人签署了《远洋亿家物业服务股份有限公司发起人协议》。

2015年11月5日，中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具中天运[2015]审字第90650号《审计报告》，截至2015年9月30日，有限公司经审计的账面净资产为人民币160,001,252.56元，根据《公司法》的有关规定，按1.60:1比例折合的股本总额

为 10,000 万股，每股面值 1 元人民币，其余 60,001,252.56 元列入公司资本公积金，全体股东出资比例不变。

2015 年 11 月 5 日，北京中天和资产评估有限公司出具中天和资产[2015]评字第 90033 号《评估报告》，截至 2015 年 9 月 30 日，公司净资产评估值为人民币 38,136.62 万元。

2015 年 11 月 21 日，公司全体发起人依法召开了创立大会暨第一次股东大会，通过了《公司章程》及相关治理制度，选举了公司第一届董事会成员及公司第一届监事会成员。

2015 年 11 月 21 日，中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具了中天运[2015]验字第 90057 号《验资报告》，对公司整体变更时的 10,000 万元注册资本实收情况进行了审验。

2015 年 11 月 30 日，北京市工商局怀柔分局核准了本次整体变更事宜，并换发了股份公司营业执照，统一社会信用代码为 91110116700231563Q，注册资本人民币 10,000 万元。

本次整体变更后，股份公司的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 持股数（股） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|----|-------|--------------------|------------|------|
| 1 | 远坤房地产 | 70,000,000 | 70 | 净资产 |
| 2 | 新空间广告 | 30,000,000 | 30 | 净资产 |
| 合计 | | 100,000,000 | 100 | - |

（八）有限公司设立、前二次股权转让和前二次增资程序的说明

经核查，有限公司在 2007 年 9 月之前系国有控股公司，因此，其设立、股权转让和增资行为需要依据《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）、《外国投资者并购境内企业暂行规定》（对外贸易经济合作部、国家税务总局、国家工商行政管理总局、国家外汇管理局令二 00 三年第 3 号）、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第 3 号）等相关国资规定履行国资程序，但是有限公司设立、前二次股权转让和前二次增资行为发生在 2006 年 8 月之前，因时间较

为久远，未能查阅到国资审批文件、评估报告等相关资料，导致无法核实上述行为是否履行了国资相关程序，但是，鉴于：

1、有限公司设立、前二次股权转让和前二次增资事宜均履行了公司的内部决策程序，签署了《公司章程》、《股权转让协议》和《增资协议》，办理了相应的工商登记手续。

2、有限公司设立、前二次股权转让和前二次增资行为均系各方真实意思表示，截至本公开转让说明书出具之日，远洋亿家不存在因国有股权转让和增资行为而导致股权纠纷的情形，亦未因国资程序瑕疵而受到国资主管部门的处罚。

3、前二次股权转让和前二次增资行为未导致国有资产流失。

(1) 2001年6月第一次股权转让，根据中大会计师事务所有限公司2001年2月2日出具的中大审字(2001)第2115号《审计报告》，截至2000年12月31日，北京远洋基业的实收资本为1,100,000元、净资产为1,237,422.41元、每元出资额对应的净资产为1.12元。根据北京中天和资产评估有限公司2015年12月25日出具的中天和资产[2015]咨字第00003号《评估咨询报告书》，截至2000年12月31日，北京远洋基业净资产评估值为人民币126.86万元。此次股权转让价格为每元出资额对应人民币1元，该次股权转让未造成国有资产流失。

(2) 2003年4月第二次股权转让，此次股权转让价格为每元出资额对应人民币1元，且转让双方均为中远集团和中化集团共同控制的国有全资子公司，该次股权转让未造成国有资产流失。

(3) 2004年6月第一次增资，此次增资的价格为每元出资额对应人民币1元，均为原股东同比例货币增资，该次增资未造成国有资产流失。

(4) 2006年8月第二次增资，此次增资的价格为每元出资额对应人民币1元，均为货币出资，原股东中远房地产和远坤房地产均为中远集团和中化集团共同控制的企业，原股东中远房地产间接持有增资方盛基国际100%股权，该次增资未造成国有资产流失。

4、为最大程度降低上述行为所带来的潜在风险，减轻对公司本次挂牌的影响，公司控股股东远坤房地产、实际控制人远洋地产承诺：“北京远洋基业1999年9月设立、2001年6月和2003年4月发生的两次股权转让、2004年6月和2006年8月发生的两

次增资行为发生在 2006 年 8 月之前，因时间较为久远，未能查阅到国资审批文件、评估报告等相关资料，导致无法核实上述行为是否履行了国资相关程序，如将来因任何原因出现需远洋亿家因上述行为而被相关部门处罚，或牵涉任何诉讼、仲裁以及其他承担责任的情形，远坤房地产、远洋地产将对公司由前述情形产生的支出无条件全额承担清偿责任，以避免公司遭受任何损失。”

公司律师认为，虽然有限公司历史上存在上述国资程序瑕疵，但是上述行为均履行了公司内部决策程序，签署了《公司章程》、《股权转让协议》和《增资协议》，办理了公司设立、股权转让和增资的工商登记手续；上述行为均系各方真实意思表示，截至目前，远洋亿家不存在因国有股权转让和增资行为而导致股权纠纷的情形，亦未因国资程序瑕疵而受到国资主管部门的处罚；未造成国有资产流失，且公司控股股东远坤房地产、实际控制人远洋地产已作出承诺，因此，上述行为所存在的瑕疵，不会对公司本次的挂牌构成实质性的法律障碍。

六、公司子公司、分公司、服务处的基本情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司共有 11 家子公司。除重庆腾基物业管理有限公司外，公司子公司均为公司的全资子公司。公司子公司、分公司、服务处的基本情况如下：

（一）中远酒店物业

1、中远酒店物业的基本情况

| | |
|------------------|---|
| 公司名称： | 中远酒店物业管理有限公司 |
| 统一社会信用代码： | 91110105100026312A |
| 法定代表人： | 武文勇 |
| 成立日期： | 1997 年 3 月 31 日 |
| 注册资本： | 1,266.6667 万元 |
| 注册地址： | 北京市朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 F1706 室 |
| 经营范围： | 零售包装食品（有效期限以许可证为准）；制售中餐（含冷荤凉菜）（限分支机构经营）；向来就餐的客人零售饮料、酒（限分支机构经营）；饭店、写字楼、公寓和大型住宅小区的物业管理以及从业人员的专业培训；饭店、写字楼、公寓和大型住宅小区的经营管理咨询；装饰设计及装潢；客房预订服务；机动车公共停车场服务；仓储服务；汽车及住宅清洁；园林绿化；保洁服务；劳务服务；从事房地产经纪业务；会议服务；零售日用百货（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准 |

| | |
|--------------|-----------------|
| 公司名称: | 中远酒店物业管理有限公司 |
| | 后依批准的内容开展经营活动。) |
| 股权结构: | 远洋亿家持股 100% |

2、中远酒店物业的设立及股权变动情况

(1) 设立

1996年9月18日，中远集团出具《关于同意成立中远物业酒店管理有限公司的批复》（中远发展[1996]879号），同意成立中远酒店物业。

1997年2月20日，中远集团、中远房地产、中远国际旅行社共同签署了《中远酒店物业管理有限公司章程》，决定设立中远酒店物业，注册资本为500万元。

1997年3月14日，北京交科审计事务所出具了《验资报告》，经审验，截至1997年3月5日，中远酒店物业已收到全体股东缴纳的出资500万元，其中实收资本500万元，全部为货币出资。

1997年3月31日，国家工商总局向中远酒店物业核发了《企业法人营业执照》。

中远酒店物业设立时股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|-----------|------------|------------|------|
| 1 | 中远集团 | 255 | 51 | 货币 |
| 2 | 中远房地产 | 125 | 25 | 货币 |
| 3 | 中远国际旅行社 | 120 | 24 | 货币 |
| | 合计 | 500 | 100 | - |

(2) 第一次股权转让、第一次增加注册资本

1998年9月18日，中远集团出具《关于对中远酒店物业管理有限公司股份调整请示的批复》（中远财金[1998]0621号），同意将中远集团所持的中远酒店物业255万元股权划转至中远房地产。

1998年11月27日，中远酒店物业召开股东会，决议同意中远集团将其持有的中远酒店物业255万元的股权全部转让给中远房地产。

1999年5月18日，中远酒店物业召开股东会，决议同意将其注册资本由500万元

增加至 950 万元，其中，中远房地产在受让中远集团持有的中远酒店物业 255 万元股权的基础上再出资 450 万元，增资价格为 1 元/每元出资额，无偿转让给中远国际旅行社 50 万元的股权；中远国际旅行社受让中远房地产持有的中远酒店物业 50 万元的股权。1999 年 5 月 25 日，中远集团与中远房地产签订了《股权转让协议》，约定中远集团将所持中远酒店物业 255 万元的股权转让给中远房地产。1999 年 5 月 26 日，中远房地产与中远国际旅行社签订了《股权转让协议》，约定中远房地产将其持有的中远酒店物业 50 万元的股权无偿转让给中远国际旅行社。

1999 年 6 月 4 日，北京市先锋实杰会计师事务所出具了（99）验字第（17）号《验资报告》，经审验，截至 1999 年 5 月 31 日，中远酒店物业增加投入资本 450 万元，变更后的投入资本总额为 950 万元。

1999 年 7 月 20 日，国家工商总局向中远酒店物业核发了《企业法人营业执照》。

本次变更后，中远酒店物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|---------|------------|------------|------|
| 1 | 中远房地产 | 780 | 82.11 | 货币 |
| 2 | 中远国际旅行社 | 170 | 17.89 | 货币 |
| 合计 | | 950 | 100 | - |

（3）第二次股权转让

2002 年 6 月 7 日，中远酒店物业召开股东会，决议同意中远国际旅行社将其持有的中远酒店物业 10.52% 的股权转让给中远房地产，转让价格为 1,210,307.08 元。

本次变更后，中远酒店物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|---------|------------|------------|------|
| 1 | 中远房地产 | 880 | 92.63 | 货币 |
| 2 | 中远国际旅行社 | 70 | 7.37 | 货币 |
| 合计 | | 950 | 100 | - |

2003 年 8 月 1 日，中远酒店物业召开股东会，决议同意中远国际旅行社将其持有的中远酒店物业 7.37% 股权转让给北京远洋大厦。同日，中远国际旅行社与北京远洋大厦就上述股权转让事项签订了《股权转让协议》，转让价格为 70 万元。

2003年10月15日，北京市工商局向中远酒店物业核发了《企业法人营业执照》。

本次变更后，中远酒店物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|--------|---------|---------|------|
| 1 | 中远房地产 | 880 | 92.63 | 货币 |
| 2 | 北京远洋大厦 | 70 | 7.37 | 货币 |
| | 合计 | 950 | 100 | - |

经核查，2002年6月，中远酒店物业召开股东会同意中远国际旅行社将其持有的中远酒店物业股权中的10.52%股权转让给中远房地产后，并未实际办理工商变更登记手续，而是与2003年8月的股权转让一同办理，并于2003年10月15日取得北京市工商局核发的营业执照。

公司律师认为，上述股权转让过程存在瑕疵，但不构成公司本次挂牌的实质性障碍。

（4）第二次增加注册资本

2006年2月6日，中远酒店物业召开股东会，决议同意将其注册资本由950万元增加至1,266.6667万元，增资部分（人民币316.6667万元）由盛鸿国际认缴，增资价格为1元/每元出资额；同意在增资完成后，中远酒店物业变更为中外合资企业；批准中远房地产、北京远洋大厦和盛鸿国际于2006年2月6日签署的《中远酒店物业管理有限公司章程》、《增资协议》和《中远酒店物业管理有限公司合资经营合同》。

2006年6月4日，北京市人民政府向中远酒店物业核发了商外资京字[2006]20148号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2006年6月22日，北京市商务局向中远酒店物业核发了京商资字[2006]744号《北京市商务局关于并购设立合资企业中远酒店物业管理有限公司的批复》，同意盛鸿国际认购中远酒店物业本次增资。

2006年8月1日，北京市工商局向中远酒店物业核发了《企业法人营业执照》。

2006年10月19日，中勤万信会计师事务所出具了（2006）中勤验字第10026号《验资报告》，经审验，截至2006年9月30日，中远酒店物业已收到盛鸿国际缴纳的新增注册资本合计相当于人民币3,166,667元，变更后的累计注册资本实收金额为人民币12,666,667元。

2006年10月24日，北京市工商局向中远酒店物业核发了《企业法人营业执照》。

本次变更后，中远酒店物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|--------|-------------------|------------|------|
| 1 | 中远房地产 | 880 | 69.47 | 货币 |
| 2 | 北京远洋大厦 | 70 | 5.53 | 货币 |
| 3 | 盛鸿国际 | 316.6667 | 25 | 货币 |
| 合计 | | 1,266.6667 | 100 | - |

（5）第三次股权转让

2009年4月2日，中远酒店物业召开董事会，决议同意北京远洋大厦将其持有的中远酒店物业5.53%股权转让给远洋地产有限。转让双方于当日分别签订了《股权转让协议》，转让价格为1元/每元出资额。

2009年4月17日，北京市商务委员会向中远酒店物业核发了京商务资字[2009]102号《北京市商务委员会关于中远酒店物业管理有限公司变更股权的批复》，同意本次股权转让。

2009年5月6日，北京市工商局向中远酒店物业核发了《企业法人营业执照》。

本次变更后，中远酒店物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|--------|-------------------|------------|------|
| 1 | 远洋地产有限 | 950 | 75 | 货币 |
| 2 | 盛鸿国际 | 316.6667 | 25 | 货币 |
| 合计 | | 1,266.6667 | 100 | - |

（6）第四次股权转让

2015年8月1日，中远酒店物业召开董事会决议，决议同意远洋地产有限、盛鸿国际分别将其持有的中远酒店物业75%、25%股权转让给北京远洋基业。

2015年8月1日，远洋地产有限与北京远洋基业签署了《股权转让协议》，约定远洋地产有限将其持有的中远酒店物业75%的股权作价950万元转让给北京远洋基业。

2015年8月1日，盛鸿国际与北京远洋基业签署了《股权转让协议》，约定盛鸿国

际将其持有的中远酒店物业 25%的股权作价 857 万元转让给北京远洋基业。

2015 年 8 月 14 日，北京市商务委员会向中远酒店物业核发了京商务资字[2015]669 号《北京市商务委员会关于中远酒店物业管理有限公司股权转让并转为内资企业的批复》，同意本次股权转让。

2015 年 8 月 28 日，北京市工商局朝阳分局向中远酒店物业核发了《营业执照》。

本次变更后，中远酒店物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|--------|------------|---------|------|
| 1 | 北京远洋基业 | 1,266.6667 | 100 | 货币 |
| | 合计 | 1,266.6667 | 100 | - |

（7）中远酒店物业前二次股权转让和前二次增资程序的说明

经核查，中远酒店物业在 2007 年 9 月之前系国有控股公司，因此，其股权转让和增资行为需要依据《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）、《外国投资者并购境内企业暂行规定》（对外贸易经济合作部、国家税务总局、国家工商行政管理总局、国家外汇管理局令二 00 三年第 3 号）、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第 3 号）等相关国资规定履行国资程序，但是中远酒店物业前二次股权转让和前二次增资行为发生在 2006 年 8 月之前，因时间较为久远，未能查阅到国资审批文件、评估报告等相关资料，导致无法核实上述转让和增资时是否履行了国资相关程序，但是，鉴于：

1、中远酒店物业前二次股权转让和前二次增资事宜均履行了公司内部决策程序，签署了《股权转让协议》和《增资协议》，办理了股权转让和增资的工商变更登记手续。

2、中远酒店物业前二次股权转让和前二次增资行为均系各方真实意思表示，截至本公开转让说明书出具之日，中远酒店物业不存在因国有股权转让和增资行为而导致股权纠纷的情形，亦未因国资程序瑕疵而受到国资主管部门的处罚。

3、前二次股权转让和前二次增资行为未导致国有资产流失。

（1）1999 年 7 月第一股权转让和第一次增资，中远房地产和中远国际旅行社均系中远集团下属全资子公司，此次股权转让和增资是中远集团下属企业之间关于所持中远

酒店物业股权的调整，未造成国有资产流失。

(2) 2003年10月第二次股权转让，2002年6月中远房地产和中远国际旅行社均系中远集团下属全资子公司，中远国际旅行社将其持有的中远酒店物业10.52%的股权转让给中远房地产，系中远集团下属企业之间关于所持中远酒店物业股权的调整，未造成国有资产流失。2003年10月中远国际旅行社将其持有的中远酒店物业7.37%股权转让给北京远洋大厦，转让双方均为中远集团控制的企业，此次股权转让系中远集团下属企业之间关于所持中远酒店物业股权的调整，未造成国有资产流失。

(3) 2006年8月第二次增资，此次增资的价格为每元出资额对应人民币1元，均为货币出资，原股东中远房地产和北京远洋大厦均为中远集团和中化集团共同控制的企业，中远房地产间接持有增资方盛鸿国际100%股权，该次增资未造成国有资产流失。

4、为最大程度降低上述行为所带来的潜在风险，减轻对公司本次挂牌的影响，公司控股股东远坤房地产、实际控制人远洋地产承诺：“中远酒店物业1999年7月第一股权转让和第一次增资、2003年10月第二次股权转让和2006年8月第二次增资行为发生在2006年8月之前，因时间较为久远，未能查阅到国资审批文件、评估报告等相关资料，导致无法核实上述行为是否履行了国资相关程序，如将来因任何原因出现需远洋亿家及中远酒店物业因上述行为而被相关部门处罚，或牵涉任何诉讼、仲裁以及其他承担责任的情形，远坤房地产、远洋地产将对公司由前述情形产生的支出无条件全额承担清偿责任，以避免公司遭受任何损失。”

公司律师认为，虽然中远酒店物业历史上存在上述国资程序瑕疵，但是上述股权转让和增资事宜均履行了公司内部决策程序，签署了《股权转让协议》和《增资协议》，办理了股权转让和增资的工商变更登记手续；上述股权转让和增资行为均系各方真实意思表示，截至目前，中远酒店物业不存在因国有股权转让和增资行为而导致股权纠纷的情形，亦未因国资程序瑕疵而受到国资主管部门的处罚；未造成国有资产流失，且公司控股股东远坤房地产、实际控制人远洋地产已作出承诺，因此，上述行为所存在的瑕疵，不会对公司本次的挂牌构成实质性的法律障碍。

(二) 长春远洋基业

1、长春远洋基业的基本情况

| | |
|------------------|---|
| 公司名称: | 长春远洋基业物业服务有限公司 |
| 统一社会信用代码: | 91220101571124074W |
| 法定代表人: | 武文勇 |
| 成立日期: | 2011年5月4日 |
| 注册资本: | 50万元 |
| 注册地址: | 净月高新技术产业开发区中信城住宅六期(11地块)2幢2单元1105号房 |
| 经营范围: | 物业管理及物业管理有偿服务; 物业管理信息咨询; 房地产中介服务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动) |
| 股权结构: | 远洋亿家持股 100% |

2、长春远洋基业的设立及股权变动情况

(1) 设立

2011年4月22日, 远坤房地产签署了《长春远洋基业物业服务有限公司章程》, 决定设立长春远洋基业, 注册资本为50万元。

2011年4月26日, 北京中天恒会计师事务所有限责任公司吉林分所出具了中天恒吉审验字[2011]0004号《验字报告》, 经审验, 截至2011年4月25日, 长春远洋基业已收到远坤房地产缴纳的注册资本合计人民币50万元, 全部为货币出资。

2011年5月4日, 长春市工商局净月开发区分局向长春远洋基业核发了《企业法人营业执照》。

长春远洋基业设立时股权结构如下:

| 序号 | 股东名称 | 出资额(万元) | 出资比例(%) | 出资方式 |
|----|-----------|-----------|------------|------|
| 1 | 远坤房地产 | 50 | 100 | 货币 |
| | 合计 | 50 | 100 | - |

(2) 股权转让

2015年8月6日, 远坤房地产作出了《出资人决议》, 同意将其持有的长春远洋基业50万元出资额全部转让给北京远洋基业。同日, 远坤房地产与北京远洋基业就上述股权转让事项签署了《股权转让协议》, 转让价格为50万元。

2015年8月10日, 长春市工商局向长春远洋基业核发了《企业法人营业执照》。

本次变更后，长春远洋基业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|--------|-----------|------------|------|
| 1 | 北京远洋基业 | 50 | 100 | 货币 |
| | 合计 | 50 | 100 | - |

（三）青岛远基物业

1、青岛远基物业的基本情况

| | |
|------------------|--|
| 公司名称： | 青岛远基物业管理有限公司 |
| 统一社会信用代码： | 91370212572075032J |
| 法定代表人： | 武文勇 |
| 设立日期： | 2011年4月26日 |
| 注册资本： | 50万元 |
| 注册地址： | 山东省青岛市崂山区同兴路710号远洋自然5、6号网点 |
| 经营范围： | 物业管理服务，房屋信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 股权结构： | 远洋亿家持股100% |

2、青岛远基物业的设立及股权变动情况

（1）设立

2011年4月20日，远坤房地产签署了《青岛远基物业管理有限公司章程》，决定设立青岛远基物业，注册资本50万元。

2011年4月22日，青岛康帮联合会计师事务所出具了青康帮内验字（2011）第35-B0031号《验资报告》，经审验，截至2011年4月21日，青岛远基物业已收到远坤房地产缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币50万元，全部为货币出资。

2011年4月26日，青岛市工商局崂山区分局向青岛远基物业核发了《企业法人营业执照》。

青岛远基物业设立时股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|-------|-----------|------------|------|
| 1 | 远坤房地产 | 50 | 100 | 货币 |
| | 合计 | 50 | 100 | - |

(2) 股权转让

2015年8月4日，远坤房地产出具了《股东决定》，同意将其持有的青岛远基物业100%股权全部转让给北京远洋基业。同日，远坤房地产与北京远洋基业就上述股权转让事项签署了《股权转让协议》，转让价格为50万元。

2015年9月2日，青岛市工商局崂山区分局向青岛远洋基业核发了《企业法人营业执照》。

本次变更后，青岛远基物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|--------|---------|---------|------|
| 1 | 北京远洋基业 | 50 | 100 | 货币 |
| | 合计 | 50 | 100 | - |

(四) 沈阳远洋基业

1、沈阳远洋基业的基本情况

| | |
|-----------|--|
| 公司名称： | 沈阳远洋基业物业管理有限公司 |
| 统一社会信用代码： | 210102000080193 |
| 法定代表人： | 武文勇 |
| 成立日期： | 2011年5月17日 |
| 注册资本： | 300万元 |
| 注册地址： | 沈阳市和平区长白街17号 |
| 经营范围： | 物业管理；家政服务；房屋修缮；水暖电气维修；园林景观工程；商品房销售代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。） |
| 股权结构： | 远洋亿家持股100% |

2、沈阳远洋基业的设立及股权变动情况

(1) 设立

2011年4月12日，远坤房地产签署了《沈阳远洋基业物业管理有限公司章程》，决定设立沈阳远洋基业，注册资本50万元。

2011年5月16日，沈阳华义会计师事务所有限责任公司出具了沈华义会师验字[2011]第126号《验资报告》，经审验，截至2011年5月16日，沈阳远洋基业已收到远

坤房地产缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 50 万元，全部为货币出资。

2011 年 5 月 17 日，沈阳市工商局和平分局向沈阳远洋基业核发了《企业法人营业执照》。

沈阳远洋基业设立时股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|-------|---------|---------|------|
| 1 | 远坤房地产 | 50 | 100 | 货币 |
| | 合计 | 50 | 100 | - |

（2）增加注册资本

2013 年 5 月 10 日，远坤房地产出具了《股东决定》，同意沈阳远洋基业的注册资本由 50 万元增加至 300 万元，增资价格为 1 元/每元出资额。

2013 年 5 月 27 日，沈阳华义会计师事务所有限责任公司出具了沈华义会师验[2013]211 号《验资报告》。经审验，截至 2013 年 5 月 23 日，沈阳远洋基业已收到远坤房地产缴纳的注册资本 250 万元人民币，全部为货币出资。

2013 年 5 月 29 日，沈阳市工商局和平分局向沈阳远洋基业核发了《企业法人营业执照》。

本次增资后，沈阳远洋基业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|-------|---------|---------|------|
| 1 | 远坤房地产 | 300 | 100 | 货币 |
| | 合计 | 300 | 100 | - |

（3）股权转让

2015 年 8 月 4 日，远坤房地产出具了《股东决定》，同意将其持有的沈阳远洋基业 300 万元出资额转让给北京远洋基业。同日，远坤房地产与北京远洋基业就上述股权转让事项签订了《股权转让协议》，转让价格为 300 万元。

2015 年 8 月 13 日，沈阳市工商局和平分局向沈阳远洋基业核发了《工商变更登记核准（备案）通知书》，核准以上变更事项。

本次变更后，沈阳远洋基业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|--------|------------|------------|------|
| 1 | 北京远洋基业 | 300 | 100 | 货币 |
| | 合计 | 300 | 100 | - |

（五）大连远洋基业

1、大连远洋基业的基本情况

| | |
|------------------|---|
| 公司名称： | 大连远洋基业物业管理有限公司 |
| 统一社会信用代码： | 91210213728879353T |
| 法定代表人： | 武文勇 |
| 成立日期： | 2001年6月8日 |
| 注册资本： | 500万元 |
| 注册地址： | 辽宁省大连经济技术开发区红星海-A区9#（及地下9-1#） |
| 经营范围： | 物业管理，家政服务，房屋修缮，水暖电气维修，园林养护，房屋租赁代理；经营广告业务，物业咨询服务；车辆停放看护服务（仅限分公司）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。） |
| 股权结构： | 远洋亿家持股 100% |

2、大连远洋基业的设立及股权变动情况

（1）设立

2001年5月8日，王晓光、张艳馨、王大上共同签署了《大连经济技术开发区乾豪物业管理有限公司章程》，决定设立大连经济技术开发区乾豪物业管理有限公司（大连远洋基业前身，于2006年12月18日经核准名称变更为“大连乾豪物业管理有限公司”，于2010年3月30日经核准名称变更为“大连远洋基业物业管理有限公司”），注册资本30万元。

2001年6月1日，大连永通会计师事务所有限公司为本次出资出具了大永开验字[2001]172号《验资报告》，经审验，截至2001年5月31日，大连乾豪物业已收到全体股东缴纳的出资30万元人民币，全部为货币出资。

2001年6月8日，大连市工商局向大连乾豪物业核发了《企业法人营业执照》。

大连乾豪物业设立时股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|------|-----------|------------|------|
| 1 | 王晓光 | 24 | 80 | 货币 |
| 2 | 张艳馨 | 3 | 10 | 货币 |
| 3 | 王大上 | 3 | 10 | 货币 |
| 合计 | | 30 | 100 | - |

（2）第一次增加注册资本

2003年2月18日，大连乾豪物业召开股东会，决议同意将其注册资本由30万元增加至50万元，其中，王晓光以货币方式增资16万元，张艳馨以货币方式增资2万元，王大上以货币方式增资2万元，增资价格为1元/每元出资额；同意相应修改大连乾豪物业公司章程。

2003年4月28日，大连中盈会计师事务所有限公司出具了大中盈内验[2003]027号《验资报告》，经审验，截至2003年3月31日，大连乾豪物业已收到新增注册资本（实收资本）合计人民币20万元，均为货币出资。

2003年7月9日，大连市工商局向大连乾豪物业核发了《企业法人营业执照》。

本次增资后，大连乾豪物业股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|------|-----------|------------|------|
| 1 | 王晓光 | 40 | 80 | 货币 |
| 2 | 张艳馨 | 5 | 10 | 货币 |
| 3 | 王大上 | 5 | 10 | 货币 |
| 合计 | | 50 | 100 | - |

（3）第一次股权转让

2005年5月12日，大连乾豪物业召开股东会，决议同意王晓光将其持有的大连乾豪物业40万元出资额转让给乾豪集团；同意相应修改大连乾豪物业公司章程。同日，乾豪集团与王晓光就上述股权转让事项签订了《股权转让协议》，转让价格为40万元。

2005年6月29日，大连市工商局向大连乾豪物业核发了《企业法人营业执照》。

本次变更后，大连乾豪物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|------|-----------|------------|------|
| 1 | 乾豪集团 | 40 | 80 | 货币 |
| 2 | 张艳馨 | 5 | 10 | 货币 |
| 3 | 王大上 | 5 | 10 | 货币 |
| 合计 | | 50 | 100 | - |

（4）第二次增加注册资本

2005年10月24日，大连乾豪物业召开股东会，决议同意将其注册资本由50万元增加至308万元，其中，乾豪集团以货币方式增资258万元，增资价格为1元/每元出资额；同意相应修改大连乾豪物业公司章程。

2005年9月19日，中国农业银行大连经济技术开发区分行出具了大农银存证[2005]第201号《企业变更登记出资证明》，截至2005年9月19日，乾豪集团向大连乾豪物业以货币出资250万元已到账；2005年10月18日，中国农业银行大连经济技术开发区分行出具了大农银存证[2005]第214号《企业变更登记出资证明》，截至2005年10月18日，乾豪集团向大连乾豪物业以货币出资8万元已到账。

2005年10月25日，大连市工商局向大连乾豪物业核发了《企业法人营业执照》。

本次增资后，大连乾豪物业股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|------|------------|------------|------|
| 1 | 乾豪集团 | 298 | 96.76 | 货币 |
| 2 | 张艳馨 | 5 | 1.62 | 货币 |
| 3 | 王大上 | 5 | 1.62 | 货币 |
| 合计 | | 308 | 100 | - |

大连远洋基业本次增资没有聘请验资机构出具验资报告，不符合当时《公司法》等法律法规的相关规定，在程序上存在瑕疵。但是，中国农业银行大连经济技术开发区分行出具了《企业变更登记出资证明》，证明大连远洋基业的增资款已经汇入中国农业银行大连经济技术开发区分行。

公司律师认为，大连远洋基业本次增资没有聘请验资机构出具验资报告，不构成公司本次挂牌的实质性障碍。

(5) 第二次股权转让

2007年10月24日，大连乾豪物业召开股东会，决议同意王大上将其持有的大连乾豪物业5万元出资额转让给乾豪集团；同意相应修改大连乾豪物业公司章程。转让双方于当日签订了《股权转让协议》，转让价格为1元/每元出资额。

2007年10月29日，大连市工商局经济技术开发区分局向大连乾豪物业核发了《工商变更登记核准（备案）通知书》，核准以上变更事项。

本次变更后，大连乾豪物业股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|------|------------|------------|------|
| 1 | 乾豪集团 | 303 | 98.38 | 货币 |
| 2 | 张艳馨 | 5 | 1.62 | 货币 |
| 合计 | | 308 | 100 | - |

(6) 第三次股权转让

2009年5月7日，大连乾豪物业召开股东会，决议同意乾豪集团将其持有的大连乾豪物业98.38%的股权转让给庄成琳；同意张艳馨将其持有的大连乾豪物业1.62%的股权转让给刘家麟；同意相应修改大连乾豪物业公司章程。同日，乾豪集团、张艳馨分别与庄成琳、刘家麟就上述股权转让事项签订了《股权转让协议》，转让价格为1元/每元出资额。

2009年5月25日，大连市工商局经济技术开发区分局向大连乾豪物业核发了《工商变更登记核准（备案）通知书》，核准以上变更事项。

本次变更后，大连乾豪物业股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|------|------------|------------|------|
| 1 | 庄成琳 | 303 | 98.38 | 货币 |
| 2 | 刘家麟 | 5 | 1.62 | 货币 |
| 合计 | | 308 | 100 | - |

(7) 第四次股权转让

2009年12月21日，大连乾豪物业召开股东会，决议同意庄成琳将其持有的大连

乾豪物业 98.38%的股权转让给大连基业混凝土；同意刘家麟将其持有的大连乾豪物业 1.62%的股权转让给大连基业混凝土；同意相应修改大连乾豪物业公司章程。同日，庄成琳、刘家麟分别与大连基业混凝土就上述股权转让事项签订了《股权转让协议》。

2009年12月25日，大连市工商局经济技术开发区分局向大连乾豪物业核发了《工商变更登记核准（备案）通知书》，核准以上变更事项。

本次变更后，大连乾豪物业股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|-----------|------------|------------|------|
| 1 | 大连基业混凝土 | 308 | 100 | 货币 |
| | 合计 | 308 | 100 | - |

（8）第五次股权转让

2011年4月6日，大连基业混凝土出具了《股东决定》，同意将其持有的大连远洋基业 100%股权全部转让给远坤房地产；同意相应修改大连远洋基业公司章程。同日，大连基业混凝土与远坤房地产就上述股权转让事项签订了《股权转让协议》。

2011年4月14日，大连市工商局经济技术开发区分局向大连远洋基业核发了《工商变更登记核准（备案）通知书》，核准以上变更事项。

本次变更后，大连远洋基业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|-----------|------------|------------|------|
| 1 | 远坤房地产 | 308 | 100 | 货币 |
| | 合计 | 308 | 100 | - |

（9）第三次增加注册资本

2011年9月21日，远坤房地产出具了《股东决定》，同意大连远洋基业的注册资本由 308 万元增加至 500 万元，由远坤房地产以货币方式增资 192 万元，增资价格为 1 元/每元出资额；同意相应修改大连远洋基业公司章程。

2011年7月28日，大连万隆天信会计师事务所有限公司出具了大天会验字（2011）010号《验资报告》，经审验，截至2011年7月26日，大连远洋基业已收到远坤房地产缴纳的新增注册资本合计人民币 192 万元，均为货币出资。

2011年9月26日，大连市工商局向大连远洋基业核发了《企业法人营业执照》。

本次增资后，大连远洋基业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|-----------|------------|------------|------|
| 1 | 远坤房地产 | 500 | 100 | 货币 |
| | 合计 | 500 | 100 | - |

（10）第六次股权转让

2015年8月7日，远坤房地产出具了《股东决定》，同意将其持有的大连远洋基业100%股权全部转让给北京远洋基业；同意相应修改大连远洋基业公司章程。同日，远坤房地产与北京远洋基业就上述股权转让事项签订了《股权转让协议》，转让价格为500万元。

2015年8月18日，大连市工商局经济技术开发区分局向大连远洋基业核发了《工商变更登记核准（备案）通知书》，核准以上变更事项。

本次变更后，大连远洋基业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|-----------|------------|------------|------|
| 1 | 北京远洋基业 | 500 | 100 | 货币 |
| | 合计 | 500 | 100 | - |

（六）武汉远洋基业

1、武汉远洋基业的基本情况

| | |
|------------------|---|
| 公司名称： | 武汉远洋基业物业管理有限公司 |
| 统一社会信用代码： | 91420115565585851C |
| 法定代表人： | 武文勇 |
| 设立日期： | 2010年12月28日 |
| 注册资本： | 50万元 |
| 注册地址： | 武汉市江夏区阳光大道特1号宜家汤臣小区 |
| 经营范围： | 物业管理、房地产中介服务；机动车公共停车场服务、体育场馆经营服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动) |
| 股权结构： | 远洋亿家持股100% |

2、武汉远洋基业的设立及股权变动情况

(1) 设立

2010年12月27日，远东新地置业签署了《武汉远洋基业物业管理有限公司章程》，决定设立武汉远洋基业，注册资本50万元。

2010年12月22日，武汉恒通会计师事务所出具了恒通验字[2010]12-312号《验资报告》，截至2010年12月22日，武汉远洋基业已收到远东新地置业缴纳的注册资本合计人民币50万元，均为货币出资。

2010年12月28日，武汉市工商局江夏分局向武汉远洋基业核发了《企业法人营业执照》。

武汉远洋基业设立时股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|--------|---------|---------|------|
| 1 | 远东新地置业 | 50 | 100 | 货币 |
| | 合计 | 50 | 100 | - |

(2) 股权转让

2015年8月4日，远东新地置业出具了《股东决定》，同意将其持有的武汉远洋基业100%股权全部转让给北京远洋基业；同意相应修改武汉远洋基业公司章程。同日，远东新地置业与北京远洋基业就上述股权转让事项签订了《股权转让协议》，转让价格为50万元。

2015年8月24日，武汉市工商局江夏分局向武汉远洋基业核发了《工商变更登记核准（备案）通知书》，核准以上变更事项。

本次变更后，武汉远洋基业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|--------|---------|---------|------|
| 1 | 北京远洋基业 | 50 | 100 | 货币 |
| | 合计 | 50 | 100 | - |

（七）上海远基物业

1、上海远基物业的基本情况

| | |
|------------------|---|
| 公司名称： | 上海远基物业管理有限公司 |
| 统一社会信用代码： | 310113000924582 |
| 法定代表人： | 武文勇 |
| 设立日期： | 2011年9月20日 |
| 注册资本： | 300万元 |
| 注册地址： | 上海市宝山区沪太路4361号6号楼6201室 |
| 经营范围： | 物业管理；清洁服务；礼仪服务；绿化养护；商务信息咨询；家庭服务（不得从事职业中介、医疗、餐饮、住宿等前置性行政许可事项）；保洁服务；绿化工程；建筑装饰装潢工程；房地产经纪；企业管理咨询。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动] |
| 股权结构： | 远洋亿家持股 100% |

2、上海远基物业的设立及股权变动情况

（1）设立

2011年9月15日，远坤房地产签署了《上海远基物业管理有限公司章程》，决定设立上海远基物业，注册资本300万元。

2011年9月19日，上海瑞和会计师事务所有限公司出具了瑞和会验字（2011）第0905号《验资报告》，经审验，截至2011年9月15日，上海远基物业已收到远坤房地产缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币300万元，均为货币出资。

2011年9月20日，上海市工商局宝山分局向上海远基物业核发了《企业法人营业执照》。

上海远基物业设立时股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|-------|------------|------------|------|
| 1 | 远坤房地产 | 300 | 100 | 货币 |
| | 合计 | 300 | 100 | - |

（2）股权转让

2015年8月13日，远坤房地产出具了《股东决定》，同意将其持有的上海远基物

业 100% 股权全部转让给北京远洋基业；同意相应修改上海远基物业公司章程。同日，远坤房地产与北京远洋基业就上述股权转让事项签订了《股权转让协议》，转让价格为 300 万元。

2015 年 8 月 21 日，上海市宝山区市场监督管理局向上海远基物业核发了《企业变更（备案）登记通知书》，核准以上变更事项。

本次变更后，上海远基物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|--------|---------|---------|------|
| 1 | 北京远洋基业 | 300 | 100 | 货币 |
| | 合计 | 300 | 100 | - |

（八）中山远洋物业

1、中山远洋物业的基本情况

| | |
|------------------|---|
| 公司名称： | 中山远洋物业服务有限公司 |
| 统一社会信用代码： | 914420006650282439 |
| 法定代表人： | 武文勇 |
| 成立日期： | 2007 年 8 月 20 日 |
| 注册资本： | 300 万元 |
| 注册地址： | 中山市东区兴文路 88 号远洋城美域 1 幢 16 卡之二 |
| 经营范围： | 从事物业管理、维修及小区内车辆停放服务；房地产中介服务；经营远洋物业辖下小区内游泳场。（法律、法规禁止经营的不得经营，涉及许可经营的凭许可证经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；根据粤府办[2014]24 号文件，上述经营范围涉及：经营高危险性体育项目等事项。） |
| 股权结构： | 远洋亿家持股 100% |

2、中山远洋物业的设立及股权变动情况

（1）设立

2007 年 7 月 20 日，中远酒店物业和胜高国际共同签署了《中山远洋物业服务有限公司章程》，决定设立合资企业中山远洋物业，注册资本 300 万元。

2007 年 8 月 14 日，中山市对外贸易经济合作局核发了中外经贸资字[2007]989 号《关于合资经营企业中山远洋物业服务有限公司项目的批复》，批准合资企业中山远洋

物业的投资总额和注册资本均为 300 万元人民币。

2007 年 8 月 20 日，中山市工商局向中山远洋物业核发了《企业法人营业执照》。

2007 年 12 月 4 日，中山正泰会计师事务所有限公司出具了正泰验字[2007]11010001 号《验资报告》，经审验，截至 2007 年 11 月 30 日，中山远洋物业已收到中远酒店物业缴纳的注册资本人民币 60 万元和胜高国际第 1 期缴纳的注册资本 316,800.00 美元（折合为第 1 期注册资本人民币 2,359,399.68 元）。中山远洋物业的注册资本（实收资本）合计为人民币 2,959,399.68 元，均为货币出资。

2008 年 2 月 27 日，中山天盈会计师事务所有限公司出具了天盈验字[2008]02020001 号《验资报告》，经审验，截至 2008 年 2 月 22 日，中山远洋物业已收到胜高国际第 2 期缴纳的注册资本 5,800.00 美元（折合为第 2 期注册资本人民币 40,600.32 元）。截至 2008 年 2 月 22 日，连同第 1 期出资，中山远洋物业累计收到中远酒店物业和胜高国际缴纳的注册资本人民币 300 万元。

中山远洋物业设立时股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|--------|------------|------------|------|
| 1 | 胜高国际 | 240 | 80 | 货币 |
| 2 | 中远酒店物业 | 60 | 20 | 货币 |
| 合计 | | 300 | 100 | - |

（2）第一次股权转让

2008 年 4 月 15 日，中山远洋物业召开董事会，决议同意中远酒店物业将其持有的中山远洋物业 20% 股权转让给远坤房地产；同意相应修改中山远洋物业公司章程。同日，中远酒店物业与远坤房地产就上述股权转让事项签订了《股权转让协议》，转让价格为 60 万元。

2008 年 6 月 4 日，中山市工商局向中山远洋物业核发了《企业法人营业执照》。

本次变更后，中山远洋物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|-------|---------|---------|------|
| 1 | 胜高国际 | 240 | 80 | 货币 |
| 2 | 远坤房地产 | 60 | 20 | 货币 |

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|------|---------|---------|------|
| | 合计 | 300 | 100 | - |

（3）第二次股权转让

2015年8月4日，中山远洋物业召开董事会，决议同意胜高国际、远坤房地产分别将其持有的中山远洋物业80%、20%股权转让给北京远洋基业；同意相应修改中山远洋物业公司章程。

2015年8月4日，远坤房地产与北京远洋基业签署了《股权转让协议》，约定远坤房地产将其持有的中山远洋物业20%的股权作价60万元转让给北京远洋基业。

2015年8月4日，胜高国际与北京远洋基业签署了《股权转让协议》，约定胜高国际将其持有的中山远洋物业80%的股权作价241万元转让给北京远洋基业。

2015年8月10日，中山市商务局向中山远洋物业核发了中商务审字[2015]533号《中山市商务局关于合资经营企业中山远洋物业服务有限公司股权转让的批复》，核准本次股权转让。

2015年8月26日，中山市工商局向中山远洋物业核发了《营业执照》。

本次变更后，中山远洋物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|--------|---------|---------|------|
| 1 | 北京远洋基业 | 300 | 100 | 货币 |
| | 合计 | 300 | 100 | - |

（九）亿空间仓储

1、亿空间仓储的基本情况

| | |
|--------|--------------------------------|
| 公司名称： | 北京亿空间仓储服务有限公司 |
| 注册号： | 110105019791118 |
| 法定代表人： | 武文勇 |
| 设立日期： | 2015年8月31日 |
| 注册资本： | 100万元 |
| 注册地址： | 北京市朝阳区东四环中路56号楼24层2401单元内07-03 |

| | |
|--------------|---|
| 公司名称: | 北京亿空间仓储服务有限公司 |
| 经营范围: | 仓储服务；家庭劳务服务；装卸服务；销售日用品、五金交电。（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。） |
| 股权结构: | 远洋亿家持股 100% |

2、亿空间仓储的设立及股权变动情况

(1) 设立

2015年8月1日，北京远洋基业签署了《北京亿空间仓储服务有限公司章程》，决定设立亿空间仓储，注册资本100万元。

2015年8月31日，北京市工商局朝阳分局向亿空间仓储核发了《企业法人营业执照》。

2015年10月12日，北京中企众信会计师事务所有限公司出具了中企众信验字（2015）第6号《验资报告》，经审验，截至2015年9月30日，亿空间仓储已收到北京远洋基业缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币100万元，均为货币出资。

亿空间仓储设立时股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|-----------|------------|------------|------|
| 1 | 北京远洋基业 | 100 | 100 | 货币 |
| | 合计 | 100 | 100 | - |

(十) 亿洋时代

1、亿洋时代的基本情况

| | |
|---------------|---|
| 公司名称: | 北京亿洋时代楼宇科技有限公司 |
| 注册号: | 110105019901387 |
| 法定代表人: | 武文勇 |
| 成立日期: | 2015年9月17日 |
| 注册资本: | 800万元 |
| 注册地址: | 北京市朝阳区东四环中路56号楼24层2401单元内07-05 |
| 经营范围: | 技术推广服务；清洁服务（不含餐具消毒）；销售五金交电（不从事实体店经营）、计算机、软件及辅助设备、建筑材料（不从事实体店经营）。（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。） |

| | |
|--------------|----------------|
| 公司名称: | 北京亿洋时代楼宇科技有限公司 |
| 股权结构: | 远洋亿家持股 100% |

2、亿洋时代的设立及股权变动情况

(1) 设立

2015 年 9 月 3 日，北京远洋基业签署了《北京亿洋时代楼宇科技有限公司章程》，决定设立亿洋时代，注册资本 800 万元。

2015 年 9 月 17 日，北京市工商局朝阳分局向亿洋时代核发了《企业法人营业执照》。

2015 年 10 月 12 日，北京中企众信会计师事务所有限公司出具了中企众信验字（2015）第 3 号《验资报告》，经审验，截至 2015 年 9 月 30 日，亿洋时代已收到北京远洋基业缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 800 万元，均为货币出资。

亿洋时代设立时股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|--------|---------|---------|------|
| 1 | 北京远洋基业 | 800 | 100 | 货币 |
| | 合计 | 800 | 100 | - |

(十一) 重庆腾基物业

| | |
|------------------|---|
| 公司名称: | 重庆腾基物业管理有限公司 |
| 统一社会信用代码: | 500113000039230 |
| 法定代表人: | 付洪 |
| 成立日期: | 2011 年 5 月 23 日 |
| 注册资本: | 300 万元 |
| 注册地址: | 重庆市巴南区龙海大道 3 号 3 幢 26 楼 6 号 |
| 经营范围: | 物业管理(凭相关资质证书从事经营); 房地产信息咨询; 物业代理; 机动车停车服务; 酒店管理服务。(法律、法规禁止的不得经营, 法律、法规限制的取得许可或审批后经营。) |
| 股权结构: | 朗基房地产持股 51%; 远洋亿家持股 49% |

(十二) 分支机构的基本情况

截至本公开转让说明书出具之日，公司及其子公司的分支机构共计 47 家，基本情

况如下：

| 序号 | 机构名称 | 负责人 | 成立时间 | 注册号 | 经营状态 |
|----|--------------------|-----|-------------|--------------------|------|
| 1 | 北京远洋基业大连分公司 | 王立峰 | 2007年8月20日 | 210200400034057 | 正常经营 |
| 2 | 北京远洋基业沈阳分公司 | 关杰 | 2007年8月27日 | 210100500000033 | 正常经营 |
| 3 | 北京远洋基业杭州分公司 | 黄亮 | 2010年2月5日 | 913301056998313090 | 正常经营 |
| 4 | 北京远洋基业天津塘沽分公司 | 王京来 | 2010年4月15日 | 120000400112690 | 正常经营 |
| 5 | 北京远洋基业天津港保税区分公司 | 王京来 | 2010年7月14日 | 120000400115362 | 正常经营 |
| 6 | 北京远洋基业秦皇岛分公司 | 姜祥伍 | 2011年3月2日 | 911303025713079037 | 正常经营 |
| 7 | 北京远洋基业镇江分公司 | 李连华 | 2011年10月19日 | 321100500005267 | 正常经营 |
| 8 | 北京远洋基业武汉分公司 | 邵忠举 | 2014年12月23日 | 420112500001011 | 正常经营 |
| 9 | 北京远洋基业天津分公司 | 王京来 | 2005年8月24日 | 120000400102174 | 正常经营 |
| 10 | 北京远洋基业广州分公司 | 欧书勤 | 2015年9月22日 | 91440106MA59A4QJ09 | 正常经营 |
| 11 | 北京远洋基业都市网景物业管理中心 | 刘朝晖 | 2001年12月28日 | 911101087433102450 | 正常经营 |
| 12 | 北京远洋基业远洋天地物业服务中心 | 王桂彬 | 2002年08月22日 | 91110105743313526C | 正常经营 |
| 13 | 北京远洋基业远洋风景物业管理中心 | 刘朝晖 | 2003年03月07日 | 91110108748143693C | 正常经营 |
| 14 | 北京远洋基业远洋山水物业服务中心 | 赵学伟 | 2005年5月25日 | 91110107776399776U | 正常经营 |
| 15 | 北京远洋基业远洋自然物业服务中心 | 赵学伟 | 2008年4月1日 | 91110106673804054J | 正常经营 |
| 16 | 北京远洋基业远洋一方嘉园物业服务中心 | 王桂彬 | 2008年08月05日 | 91110105680450928F | 正常经营 |
| 17 | 北京远洋基业远洋沁山水物业服务中心 | 赵学伟 | 2009年11月25日 | 91110107697718361Q | 正常经营 |
| 18 | 北京远洋基业远洋一方润园物业服务中心 | 王桂彬 | 2013年10月31日 | 9111010508963085X7 | 正常经营 |
| 19 | 北京远洋基业远洋东方嘉园物业服务中心 | 王桂彬 | 2013年12月12日 | 911101120854793391 | 正常经营 |
| 20 | 北京远洋基业远洋新悦嘉园物业服务中心 | 王桂彬 | 2014年05月20日 | 911101053063139664 | 正常经营 |
| 21 | 中远酒店物业北京第一分公司 | 王理业 | 2012年7月17日 | 91110105599610699D | 正常经营 |
| 22 | 中远酒店物业北京第二分公司 | 刘朝晖 | 2009年8月4日 | 911101056932334980 | 正常经营 |
| 23 | 中远酒店物业北京第三分公司 | 周春雨 | 2012年12月11日 | 911101050592612999 | 正常经营 |
| 24 | 中远酒店物业北京第四分公司 | 周春雨 | 2013年1月25日 | 91110114064905896N | 正常经营 |
| 25 | 中远酒店物业北京第五分公司 | 王理业 | 2015年5月5日 | 911101073398329496 | 正常经营 |

| 序号 | 机构名称 | 负责人 | 成立时间 | 注册号 | 经营状态 |
|----|---------------------|-----|-------------|--------------------|------|
| 26 | 中远酒店物业北京第六分公司 | 王理业 | 2014年8月6日 | 91110105306543622X | 正常经营 |
| 27 | 中远酒店物业北京第七分公司 | 周春雨 | 2015年4月3日 | 91110105339691840R | 正常经营 |
| 28 | 中远酒店物业上海分公司 | 黄亮 | 2012年8月14日 | 310000500505013 | 正常经营 |
| 29 | 中远酒店物业天津分公司 | 王理业 | 2009年8月19日 | 91120116694050298H | 正常经营 |
| 30 | 中远酒店物业杭州分公司 | 王理业 | 2015年2月15日 | 91330100328150408R | 正常经营 |
| 31 | 中远酒店物业江苏分公司 | 黄亮 | 2015年8月17日 | 320100500050987 | 正常经营 |
| 32 | 中远酒店物业北京朝阳物业服务中心 | 王延 | 2006年12月25日 | 9111010579755515XM | 正常经营 |
| 33 | 中远酒店物业北京远洋新干线物业服务中心 | 刘朝晖 | 2007年3月8日 | 91110105660501433K | 正常经营 |
| 34 | 中远酒店物业北京餐饮服务服务中心 | 王延 | 2008年10月29日 | 91110102683553922C | 正常经营 |
| 35 | 中远酒店物业北京远洋大厦物业服务中心 | 王延 | 2008年12月29日 | 911101026843505612 | 正常经营 |
| 36 | 中远酒店物业北京朝阳第三物业服务中心 | 王延 | 2009年10月14日 | 911101056977185806 | 正常经营 |
| 37 | 中远酒店物业北京远洋万和城物业服务中心 | 刘朝晖 | 2009年11月27日 | 91110105697701973T | 正常经营 |
| 38 | 大连远洋基业保税区分公司 | 王立峰 | 2004年11月09日 | 210242000032567 | 正常经营 |
| 39 | 大连远洋基业大连分公司 | 王立峰 | 2010年6月30日 | 210203000012942 | 正常经营 |
| 40 | 大连远洋基业东城天下停车场 | 刘世强 | 2015年9月6日 | 210241000181008 | 正常经营 |
| 41 | 大连远洋基业时代城停车场 | 刘世强 | 2015年9月6日 | 210241000181016 | 正常经营 |
| 42 | 中山远洋物业深圳分公司 | 欧书勤 | 2012年6月29日 | 914403000504668966 | 正常经营 |
| 43 | 中山远洋物业深圳远洋新干线物业服务中心 | 欧书勤 | 2014年5月23日 | 91440300398401620A | 正常经营 |
| 44 | 上海远基物业南京分公司 | 黄亮 | 2015年5月11日 | 320113000271552 | 正常经营 |
| 45 | 上海远基物业杨行分公司 | 黄亮 | 2014年4月10日 | 310113001147680 | 正常经营 |
| 46 | 沈阳远洋基业抚顺分公司 | 关杰 | 2012年4月24日 | 210411003018740 | 正常经营 |
| 47 | 青岛远基物业黄岛分公司 | 宋来明 | 2015年6月15日 | 913702113341506587 | 正常经营 |

七、公司最近两年重大资产重组情况

2015年8月，为了避免同业竞争，远洋地产物业板块企业进行了重大资产重组，具体情况如下：

2015年8月1日，远洋地产有限与北京远洋基业签署了《股权转让协议》，约定远

洋地产有限将其持有的中远酒店物业 75%的股权作价 950 万元转让给北京远洋基业。2015 年 8 月 1 日，盛鸿国际与北京远洋基业签署了《股权转让协议》，约定盛鸿国际将其持有的中远酒店物业 25%的股权作价 857 万元转让给北京远洋基业。本次变更已于 2015 年 8 月 28 日完成工商变更登记。

2015 年 8 月 6 日，远坤房地产与北京远洋基业签署了《股权转让协议》，约定远坤房地产将其持有的长春远洋基业 100%股权作价 50 万元全部转让给北京远洋基业。本次变更已于 2015 年 8 月 10 日完成工商变更登记。

2015 年 8 月 4 日，远坤房地产与北京远洋基业签署了《股权转让协议》，约定远坤房地产将其持有的青岛远基物业 100%股权作价 50 万元全部转让给北京远洋基业。本次变更已于 2015 年 9 月 2 日完成工商变更登记。

2015 年 8 月 4 日，远坤房地产与北京远洋基业签署了《股权转让协议》，约定远坤房地产将其持有的沈阳远洋基业 100%股权作价 300 万元全部转让给北京远洋基业。本次变更已于 2015 年 8 月 13 日完成工商变更登记。

2015 年 8 月 7 日，远坤房地产与北京远洋基业签署了《股权转让协议》，约定远坤房地产将其持有的大连远洋基业 100%股权作价 500 万元全部转让给北京远洋基业。本次变更已于 2015 年 8 月 18 日完成工商变更登记。

2015 年 8 月 4 日，远东新地置业与北京远洋基业签署了《股权转让协议》，约定远东新地置业将其持有的武汉远洋基业 100%股权作价 50 万元全部转让给北京远洋基业。本次变更已于 2015 年 8 月 24 日完成工商变更登记。

2015 年 8 月 13 日，远坤房地产与北京远洋基业签署了《股权转让协议》，约定远坤房地产将其持有的上海远基物业 100%的股权作价 300 万元转让给北京远洋基业。本次变更已于 2015 年 8 月 21 日完成工商变更登记。

2015 年 8 月 4 日，远坤房地产与北京远洋基业签署了《股权转让协议》，约定远坤房地产将其持有的中山远洋物业 20%的股权作价 60 万元转让给北京远洋基业。2015 年 8 月 4 日，胜高国际与北京远洋基业签署了《股权转让协议》，约定胜高国际将其持有的中山远洋物业 80%的股权作价 241 万元转让给北京远洋基业。本次变更已于 2015 年 8 月 26 日完成工商变更登记。

2015 年 7 月 28 日，远坤房地产与北京远洋基业签署了《股权转让协议》，约定远

坤房地产将其持有的重庆腾基物业 49% 股权作价 24.5 万元转让给北京远洋基业。本次变更已于 2015 年 8 月 13 日完成工商变更登记。

上述股权转让均已履行了相应的内部决策程序和外部审批手续，股权转让价款均已实际支付，已完成工商变更登记。

八、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）公司董事

公司现任董事会由 5 名董事组成，任期至 2018 年 11 月，任期届满可连选连任。

截至本公开转让说明书出具之日，公司董事情况如下：

| 序号 | 姓名 | 职务 | 本届任期 |
|----|-----|-----|-------------------------|
| 1 | 李建波 | 董事长 | 2015 年 11 月—2018 年 11 月 |
| 2 | 杨德勇 | 董事 | 2015 年 11 月—2018 年 11 月 |
| 3 | 高洁 | 董事 | 2015 年 11 月—2018 年 11 月 |
| 4 | 朱晓星 | 董事 | 2015 年 11 月—2018 年 11 月 |
| 5 | 江颖 | 董事 | 2015 年 11 月—2018 年 11 月 |

1、李建波先生，男，1962 年 4 月生，中国国籍，无境外永久居留权，MBA 学历。1985 年 7 月至 1987 年 8 月在清华大学学生部工作；1987 年 8 月至 1996 年 12 月任 IBM 中国公司人力资源经理；1997 年 1 月至 2000 年 2 月任朗讯科技（中国）公司人力资源总监；2000 年 3 月至 2005 年 2 月任亚信科技公司人力资源副总裁；2005 年 3 月至 2009 年 8 月任思科网络公司大中华区人力资源总监；2009 年 9 月至今任远洋地产副总裁，2012 年 2 月至 2015 年 3 月兼任远洋地产人力资源总监，2013 年 8 月至 2014 年 1 月兼任远洋地产人力资源部总经理，2014 年 3 月至 2015 年 3 月兼任远洋地产秘书行政部总经理，2015 年 3 月至今兼任远洋地产人力资源总监；2015 年 11 月至今任远洋亿家董事长。

2、杨德勇先生，男，1974 年 3 月生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。1995 年 7 月至 2002 年 8 月在中国建设银行工作；2002 年 9 月至 2004 年 6 月在中山大学就读硕士研究生；2004 年 7 月至 2004 年 8 月任南方都市报经营管理委员会人力资源

部经理；2004年9月至2007年4月任广州立白集团总裁助理、人力资源总监、总裁办主任、战略发展部部长；2007年4月至2007年11月任远洋地产（中山）公司综合管理部总经理；2007年12月至2008年11月任远洋地产（中山）公司总经理助理；2008年12月至2011年6月任远洋地产（中山）公司副总经理；2011年6月至2014年12月任远洋地产（中山）公司总经理；2015年1月至2015年10月任远洋地产客户服务业事业部总经理；2015年7月至2015年10月任北京远洋基业总经理；2015年11月至今任远洋亿家董事、总经理。

3、高洁女士，女，1974年2月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1996年8月至1998年4月在中远集装箱运输总部财务部工作；1998年4月至2000年1月在中远房地产开发有限公司监审部工作；2000年2月至2002年4月任中远房地产开发有限公司审计预算部副经理；2002年5月至2005年1月任中远房地产开发有限公司审计监督部常务副总经理；2005年2月至2006年5月任北京远洋嘉业顾问有限公司常务副总经理；2006年6月至2010年7月任远洋地产人力资源部总经理；2010年8月至2011年12月任远洋地产有限公司北京区域事业部副总经理；2012年1月至2014年1月任远洋地产人力资源部副总监；2014年1月至2015年3月任远洋地产人力资源部总经理；2015年3月至今任远洋地产人力资源中心总经理；2015年11月至今任远洋亿家董事。

4、朱晓星先生，男，1982年9月生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。2008年7月至2011年3月任远洋地产秘书行政部董事局事务高级经理；2011年3月至2011年9月任远洋地产企业融资部高级经理；2011年9月至2012年4月任盛华房地产基金高级投资经理；2012年4月至2015年11月任远洋地产总裁管理中心副总经理；2015年12月至今任远洋地产资本运营事业部副总经理；2015年11月至今任远洋亿家董事。

5、江颖女士，女，1971年12月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1993年7月至1998年7月任中国集装箱总公司高级审计主管；1998年7月至2000年10月任中国远大集团审计经理；2000年11月至2004年10月任香港维港公司财务部经理；2004年11月至2005年4月自由职业；2005年5月至2006年2月在远洋地产项目三部财务部工作；2006年2月至2009年3月任远洋地产财务部会计经理；2009年4月至2010年2月任远洋地产酒店物业财务总监；2010年2月至2015年3月任远洋地

产商业地产事业部财务部副总经理、财务部总经理；2015年3月至今任远洋地产客户服务业事业部财务总监；2015年11月至今任远洋亿家董事。

（二）公司监事

公司第一届监事会由3名监事组成，其中包括2名股东代表监事和1名职工代表监事。股东代表监事由公司创立大会选举产生，职工代表监事由公司职工大会选举产生，任期至2018年11月，任期届满可连选连任。

截至本公开转让说明书出具之日，公司监事情况如下：

| 序号 | 姓名 | 职务 | 本届任期 |
|----|----|-------|-------------------|
| 1 | 纪山 | 监事会主席 | 2015年11月—2018年11月 |
| 2 | 吕昕 | 监事 | 2015年11月—2018年11月 |
| 3 | 汪宝 | 职工监事 | 2015年11月—2018年11月 |

1、纪山先生，男，1966年4月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1989年8月至1993年2月任北京体育技术学院教师；1993年3月至1994年5月任北京时代集团编辑；1994年6月至1997年9月任中航油北京承天公司办公室主任；1997年10月至2007年6月任中远房地产总经理秘书、总裁办总经理；2007年6月至2014年5月任北京远洋嘉业房地产经纪有限公司总经理；2014年5月至2015年7月任北京远洋基业总经理；2015年7月至今任远洋地产客户服务业事业部副总经理；2015年11月至今任远洋亿家监事会主席。

2、吕昕女士，女，1978年6月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2001年7月至2002年8月在北京众鑫律师事务所工作；2002年9月至2002年12月任北京蓝色快车工程技术有限公司合约管理部合约主管；2002年12月至2014年4月在远洋地产项目一部工作；2014年5月至2015年3月任远洋地产风险管理部副总经理；2015年3月至今任远洋地产风险管理中心副总经理；2015年11月至今任远洋亿家监事。

3、汪宝先生，男，1975年2月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1993年12月至2006年9月在中央警卫团工作；2006年9月至2014年10月任龙湖物业服务集团有限公司北京运营部运营总监；2014年10月至2015年6月任龙湖物业服务集团有限公司运营中心高级运营经理；2015年6月至2015年9月任远洋地产客户服务业事业部运

营管理部总监；2015年10月至今任远洋亿家运营管理部总监；2015年11月至今任远洋亿家职工代表监事。

（三）公司高级管理人员

根据公司章程规定，公司总经理、财务总监、董事会秘书等为公司高级管理人员。公司现在高级管理人员3人，均由董事会聘任，其中，总经理1名，财务总监1名，董事会秘书1名。

截至本公开转让说明书出具之日，公司高级管理人员情况如下：

| 序号 | 姓名 | 职务 | 本届任期 |
|----|-----|-------|-------------------|
| 1 | 杨德勇 | 总经理 | 2015年11月—2018年11月 |
| 2 | 贾菁华 | 财务总监 | 2015年11月—2018年11月 |
| 5 | 李书婷 | 董事会秘书 | 2015年11月—2018年11月 |

1、杨德勇先生，基本情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“八、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况”之“（一）公司董事”。

2、贾菁华女士，女，1973年9月16日生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历，中级会计师。1996年7月至2000年7月在北京格林沃德营养保健品公司工作；2000年7月至2006年7月任北京远洋大厦有限公司财务经理；2006年7月至2009年3月任北京东隆房地产开发有限公司财务经理；2009年3月至2009年9月在远洋地产北京区域事业部工作；2009年10月至2011年3月在远洋地产商业地产事业部工作；2011年3月至2015年10月任北京远洋大厦有限公司财务总监；2015年11月至今任远洋亿家财务总监。

3、李书婷女士，女，1984年2月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，MBA在读。2007年7月至2011年6月在中国国际贸易促进委员会工作；2011年6月至2014年6月任远洋地产秘书行政部董事局事务副总监；2014年6月至2015年4月任远洋地产副总裁助理；2015年4月至2015年10月任远洋地产总裁管理中心公司治理负责人；2015年11月至今任远洋亿家董事会秘书。

九、最近两年及一期的主要会计数据和财务指标简表

以下财务数据摘自中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“中天运[2015]审字第 90650 号”《审计报告》，相关财务指标依据有关数据计算得出。

单位：元

| 项目 | 2015 年 1-9 月份 | 2014 年度 | 2013 年度 |
|---------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| 营业收入 | 787,732,589.00 | 937,290,508.33 | 682,719,935.55 |
| 净利润 | 92,353,434.90 | 49,218,134.40 | 4,433,104.42 |
| 归属于申请挂牌公司股东的净利润 | 92,353,434.90 | 49,218,134.40 | 4,433,104.42 |
| 扣除非经常性损益后的净利润 | 59,181,258.62 | 45,775,616.94 | 2,385,449.06 |
| 归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 59,181,258.62 | 45,775,616.94 | 2,385,449.06 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 197,908,831.44 | 1,753,910.02 | 41,808,577.99 |
| 项目 | 2015 年 9 月 30 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2013 年 12 月 31 日 |
| 总资产 | 792,273,145.95 | 1,024,300,306.41 | 611,470,126.49 |
| 股东权益合计 | 181,570,984.50 | 100,302,589.40 | 51,084,455.00 |
| 归属于申请挂牌公司股东权益合计 | 181,570,984.50 | 100,302,589.40 | 51,084,455.00 |
| 项目 | 2015 年 1-9 月份 | 2014 年度 | 2013 年度 |
| 毛利率 | 28.78% | 21.60% | 16.74% |
| 加权平均净资产收益率 | 70.39% | 48.87% | 49.01% |
| 扣除非经常性损益后净资产收益率 | 53.28% | 38.52% | 38.88% |
| 应收账款周转率（倍） | 5.30 | 8.99 | 8.07 |
| 存货周转率（倍） | 101.17 | 93.38 | 62.91 |
| 基本每股收益（元） | 0.92 | 5.59 | 0.50 |
| 稀释每股收益（元） | 0.92 | 5.59 | 0.50 |
| 每股经营活动产生的现金流量净额（元） | 1.98 | 0.20 | 4.75 |
| 项目 | 2015 年 9 月 30 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2013 年 12 月 31 日 |
| 每股净资产（元） | 1.82 | 11.40 | 5.81 |
| 归属于申请挂牌公司股东权益的每股净资产（元） | 1.82 | 11.40 | 5.81 |

| | | | |
|---------|--------|--------|--------|
| 资产负债率 | 77.08% | 90.21% | 91.65% |
| 流动比率（倍） | 1.25 | 0.89 | 0.85 |
| 速动比率（倍） | 1.24 | 0.88 | 0.83 |

- 注：1、毛利率按照“(营业收入-营业成本)/营业收入”公式计算；
- 2、净资产收益率按照“当期净利润/加权平均净资产”公式计算；
- 3、净资产收益率(扣非后)按照“当期扣除非经常性损益后的净利润/加权平均净资产”公式计算；
- 4、每股收益按照“当期净利润/加权平均股本”公式计算；
- 5、每股经营活动现金流量按照“当期经营活动产生的现金流量净额/加权平均股本”公式计算；
- 6、应收账款周转率按照“营业收入/(应收账款期初余额+应收账款期末余额)*2”公式计算；
- 7、存货周转率按照“营业成本/(存货期初余额+存货期末余额)*2”公式计算；
- 8、每股净资产按照“期末净资产/期末股本总额”公式计算；
- 9、资产负债率按照“当期末负债/当期末资产”公式计算；
- 10、流动比率按照“流动资产/流动负债”公式计算；
- 11、速动比率按照“(流动资产-存货)/流动负债”公式计算。

十、本次挂牌相关机构的基本情况

(一) 主办券商

名称：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：丁学东

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

电话：010-65051166

传真：010-65051156

项目负责人：金勇

项目小组成员：金勇、和路、陈佳蔚

(二) 律师事务所

名称：国浩律师（北京）事务所

负责人：王卫东

住所：北京市朝阳区东三环北路38号泰康金融大厦9层

电话：010-65890699

传真：010-65176800

经办律师：杜玉松、金墨

（三）会计师事务所

名称：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：祝卫

住所：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701-704

电话：010-88395676

传真：010-88395200

经办注册会计师：朱晓崴、肖风良

（四）资产评估机构

名称：北京中天和资产评估有限公司

法定代表人：周军

住所：北京市西城区车公庄大街9号院2号楼3门904室

电话：010-68008059

传真：010-68008059

经办评估师：陈征宇、张卫泳

（五）证券登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

住所：北京市西城区金融大街26号金阳大厦5层

电话：010-58598980

传真：010-58598977

（六）证券交易场所

名称：全国中小企业股份转让系统

法定代表人：杨晓嘉

住所：北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦

电话：010-63889512

传真：010-63889514

第二节公司业务

一、公司主营业务情况

（一）主营业务

公司主营业务是为住宅、写字楼、别墅、商业、酒店等业态提供物业管理服务。公司自成立以来一直以物业管理作为主营业务，业务稳定发展，未发生重大变化。

（二）主要产品或服务及其用途

公司提供物业管理服务，2014年和2015年，公司连续两年获得由中国房地产TOP10研究组颁布的“中国物业服务百强企业”称号；2015年，公司荣获“2015中国物业服务百强企业成长性TOP10”称号。

公司提供的物业管理服务主要包括物业环境管理、安全管理、工程维修管理和客户服务等；物业经营服务主要是根据客户不同需求而提供的个性化、多样化的经营类服务；咨询服务主要为客户提供物业顾问咨询服务。

1、公司主要提供的服务

（1）物业管理服务

| 类别 | 服务项目 |
|--------|-------------------------------|
| 环境管理 | 园区及楼宇公区环境日常清洁保养 |
| | 绿化环境日常养护与管理 |
| 安全管理 | 秩序维护服务 |
| | 消防管理 |
| | 车辆及交通管理 |
| 工程维修管理 | 建筑共用部位、公共设备设施维护和管理 |
| | 装修管理 |
| | 工程档案管理（建筑及公共设备设施档案及维保修资料） |
| 客户服务 | 信息咨询、报修处理、投诉处理 |
| | 客户走访、客户意见征集 |
| | 特殊节日拜访、特殊天气提示 |
| | 写字楼大堂前台接待服务、访客登记、邮件代收、工具借用、物品 |

| 类别 | 服务项目 |
|----|--|
| | 代存、资料派送等 |
| | 客户活动组织（社区活动、商务活动、社会公益活动、体育健身活动、特色活动等）、客户关系维系 |
| | 客户委托事项服务 |

(2) 物业经营服务

| 服务项目 | 内容 |
|-----------|---|
| 家政服务 | 保洁服务：提供开荒、日常清洁、房屋大理石保养结晶，地毯保养，家具清洁保养等多项服务 |
| | 钟点工服务：根据业主需求提供全方位服务，如室内清洁等服务 |
| 室内维修服务 | 根据客户需求，为其提供室内水电、暖通、木工等综合维修服务 |
| 设施维修保养服务 | 根据客户需求，为其提供自用部位、自用设施及设备的维修、保养 |
| 商务服务 | 会议筹办、签字仪式筹划、商务秘书、鲜花、礼仪接待服务 |
| | 中英文打印复印服务、收发传真、电子邮件、邮寄及秘书服务 |
| | 商务活动策划、组织、联络、场地预订、现场布置、设备租用 |
| 园艺养护服务 | 从庭院的设计、施工、养护、租摆和虫害治理物业提供专业的一站式服务 |
| 销售示范区专项服务 | 根据客户需求，为其销售示范区提供清洁、秩序、停车管理等专项类服务 |

(3) 咨询服务

| 服务项目 | 内容 |
|------|-----------------------|
| 咨询服务 | 根据客户需求，为其提供物业前期介入咨询服务 |
| | 根据客户需求，为其提供物业管理方案咨询服务 |
| | 根据客户需求，为其提供单项物业服务咨询服务 |

2、公司目前在管理项目情况

截至本公开转让说明书出具之日，公司在管理和服务的项目合计 88 个，管理面积达 2,555.48 万平方米。公司目前管理的物业类型包括住宅、高端公寓、别墅、高端写字楼、商业购物中心等，覆盖北京、上海、天津、辽宁、浙江、广东等多个省份及直辖市。

| 公司物业管理项目按区域数量及管理面积情况 | | |
|----------------------|---------|------------|
| 区域（省份） | 项目数量（个） | 管理面积（万平方米） |
| | | |

| 公司物业管理项目按区域数量及管理面积情况 | | |
|----------------------|-----------|-----------------|
| 北京 | 32 | 845.39 |
| 辽宁 | 14 | 587.60 |
| 上海 | 10 | 96.61 |
| 广东 | 10 | 345.48 |
| 天津 | 9 | 360.22 |
| 浙江 | 5 | 101.51 |
| 湖北 | 4 | 81.20 |
| 山东 | 3 | 41.58 |
| 吉林 | 1 | 95.89 |
| 总计 | 88 | 2,555.48 |

3、公司管理项目典型案例：

住宅类：



北京远洋新干线



天津远洋城

别墅类：



北京远洋 LAVIE



上海远洋博堡

高端写字楼:



北京远洋大厦



北京远洋国际

商业购物中心:



北京远洋未来广场



杭州远洋大运河商务区

4、公司取得的荣誉

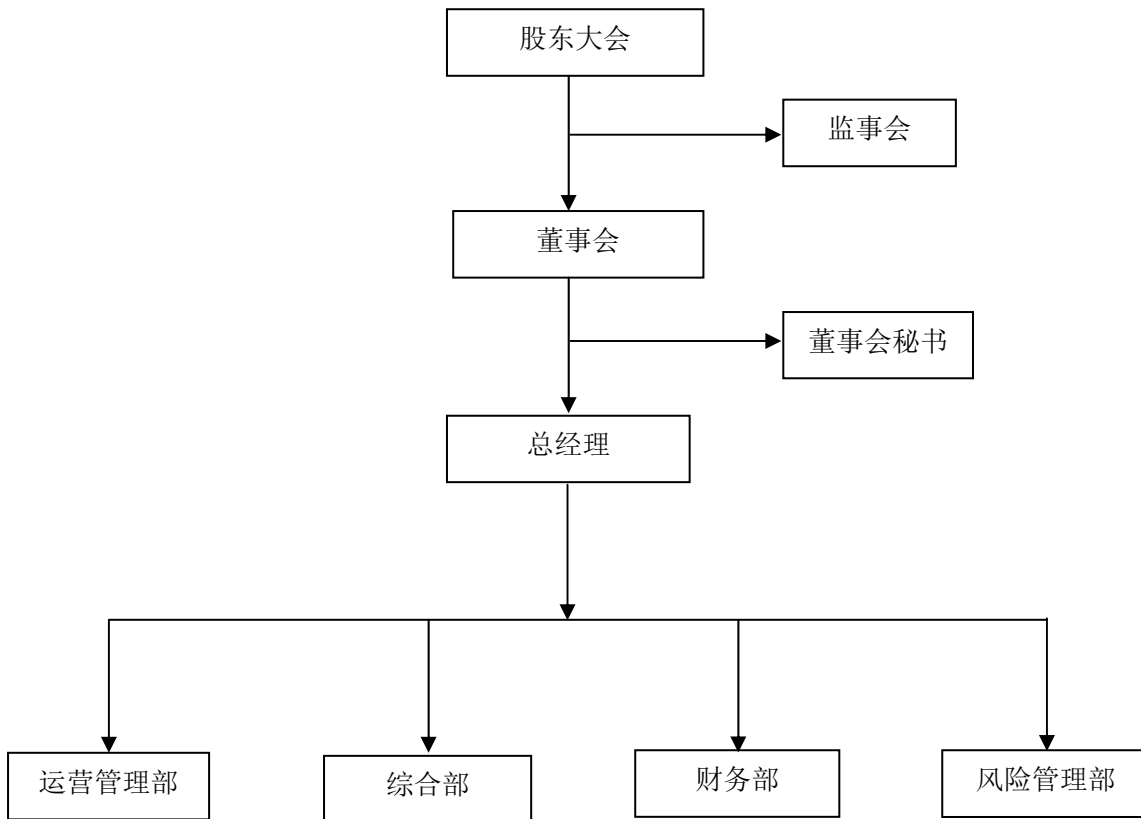
公司经过多年的物业管理服务经验积累,在行业领域和市场中的品牌影响力逐步扩大。公司曾获得多项国家级、省市级荣誉和称号,公司在管的物业项目也一直深受业主的认可和肯定。公司自成立以来获得的主要荣誉如下表所示:

| 序号 | 获得时间 | 颁发机构 | 荣誉名称 |
|----|---------|---------------|------------------------|
| 1 | 2015年6月 | 中国房地产TOP10研究组 | 2015中国物业服务百强企业 |
| 2 | 2015年6月 | 中国房地产TOP10研究组 | 2015中国物业服务百强企业成长性TOP10 |
| 3 | 2015年6月 | 中国指数研究院 | 中国物业服务行业示范基地 |
| 4 | 2015年7月 | 天津市国土资源和房屋管理局 | 2015年首批物业服务企业信用3A企业 |

| 序号 | 获得时间 | 颁发机构 | 荣誉名称 |
|----|----------|------------------|---------------------------------|
| 5 | 2015年6月 | 中国物业研究院 | 中国物业服务行业示范基地,“远洋亿家”管理项目“上海远洋7号” |
| 6 | 2014年6月 | 中国房地产 TOP10 研究组 | 2014 中国物业服务百强企业 |
| 7 | 2014年5月 | 美国绿色建筑委员会(USGBC) | 美国 LEED 铂金级认证 |
| 8 | 2014年9月 | 北京市商务委员会 | 商务服务业示范楼宇 |
| 9 | 2014年12月 | 吉林省住房和城乡建设厅 | 吉林省物业管理示范住宅小区 |
| 10 | 2014年12月 | 长春市人民政府 | 长春市物业管理优秀小区 |
| 11 | 2014年12月 | 中山市物业管理行业协会 | 中山市物业管理示范项目 |
| 12 | 2013年9月 | 北京市住房和城乡建设委员会 | 2013 年度“北京市物业管理示范（五星级）住宅小区称号 |
| 13 | 2013年11月 | 中国企业信用管理协会 | AAA 级信用企业 |
| 14 | 2013年2月 | 中华人民共和国住房和城乡建设部 | 2012 年度全国物业管理优秀住宅小区 |
| 15 | 2013年3月 | 中华人民共和国住房和城乡建设部 | 2013 年度全国物业管理示范大厦 |
| 16 | 2012年9月 | 北京市住房和城乡建设委员会 | 北京市物业管理示范大厦 |
| 17 | 2012年10月 | 辽宁省住房和城乡建设部 | 辽宁省物业管理优秀住宅小区 |
| 18 | 2011年12月 | 美国绿色建筑协会 | LEED (EB) 金级认证 |

二、公司内部组织结构图及主要生产或服务流程及方式

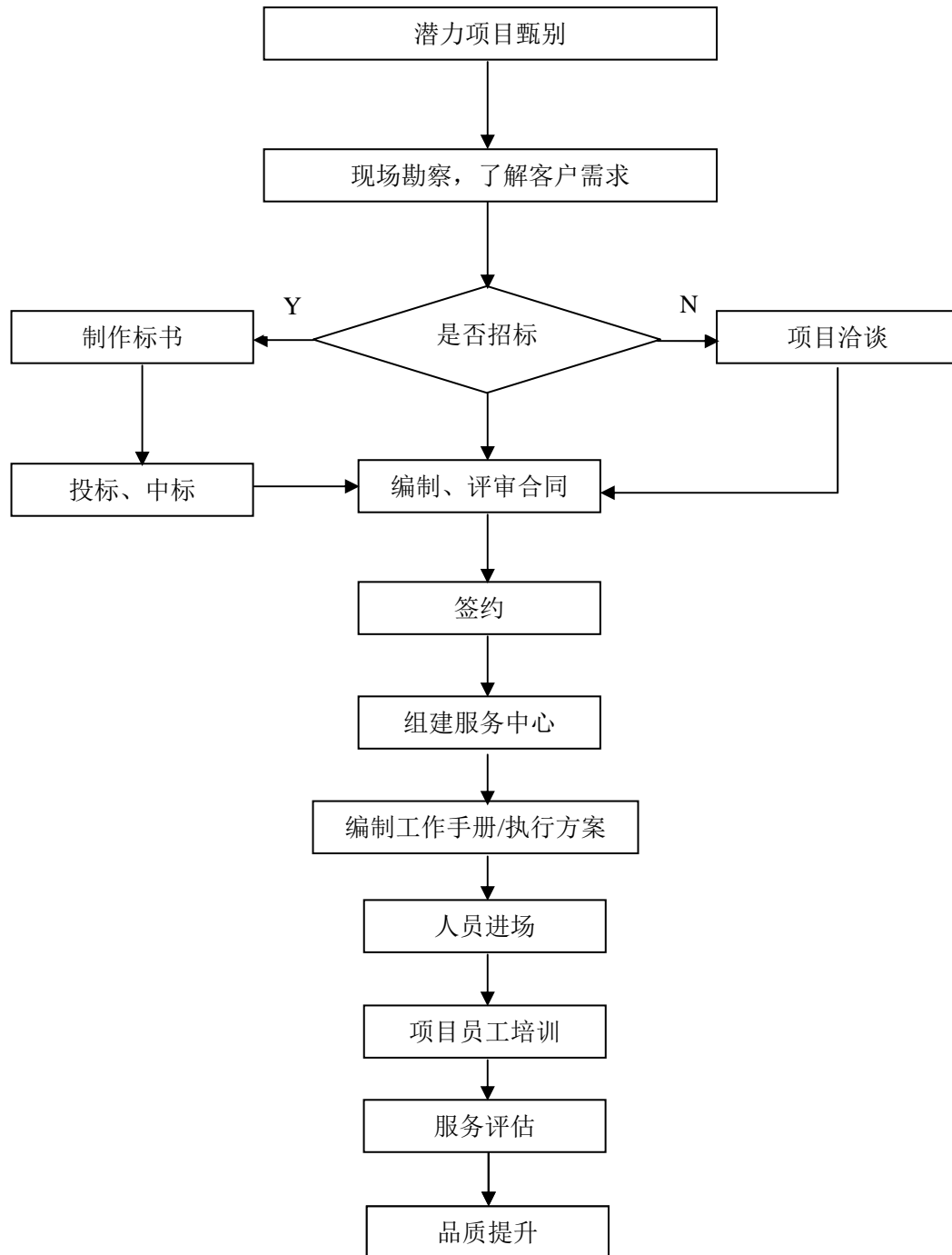
（一）公司内部组织结构图



（二）公司主要服务流程图

物业经营管理服务是公司的核心业务，经过多年发展和积累，公司逐步建立健全了围绕核心业务的内部管理与控制体系。公司运用现代化的管理手段对物业管理服务进行监管，公司的经营管理与服务模式逐渐成熟、稳定，在物业管理服务方面积累了丰富的管理经验，能够满足多种类型客户的个性化需求。

公司物业管理服务工作流程，通常包括项目信息获取、现场勘察、项目投标、合同签署、服务团队组建、资源配置及项目实施等阶段，根据项目的客户需求和业主特点，为客户提供配套、合适、精准的服务。公司具体物业管理服务流程图如下所示：



| 主要工作 | 具体内容 |
|-------------|---|
| 潜力项目甄别 | 根据项目的可行性情况、客户的综合分析、公司的盈利模式等综合因素，获取客户信息并进行甄选 |
| 现场勘察，了解客户需求 | 通过数据分析挑出目标客户，在客户项目现场进行实地踏勘，了解项目的设施、规划情况、客户主要服务要求和实际需求 |
| 项目洽谈 | 与客户方进行业务洽谈，掌握客户招标文件的具体要求，对项目进行详细评估，确定风险与防范措施 |
| 制作标书、投标 | 按招标文件要求，组织公司内部人员编写标书，标书递出之前需得到公司总经理批准。根据招标文件约定的时间组织人员参与开标 |
| 编制、评审合同 | 在得到中标结果、客户确认《项目物业服务方案》的基础上，根据双方洽 |

| 主要工作 | 具体内容 |
|-------------|---|
| | 商情况编制《物业管理服务合同》，《物业管理服务合同》经公司律师审核，公司总经理批准后发出 |
| 签约 | 《物业管理服务合同》条款经客户方确认后，双方进行合同签署 |
| 组建服务中心 | 根据项目实际情况以及合同约定的时间，预留好前期筹备时间，组建项目物业服务中心队伍 |
| 编制工作手册/执行方案 | 项目物业服务中心各业务线以《项目物业服务方案》为基础，编制各专业工作手册，梳理项目物业服务细化执行方案 |
| 人员进场 | 按照项目接管的节点进度，合理安排各岗位服务人员进驻项目现场 |
| 项目员工培训 | 通过对项目业主特点的分析，项目设施、环境的维护情况，确定员工培训方向和培训内容，实施专业型和通用型技能培训 |
| 服务评估 | 根据客户方提出的问题、业主反馈的满意度情况，对项目物业服务质量进行评估 |
| 品质提升 | 组织业务团队对项目服务弱项制定提升措施，对现有服务进行品质升级 |

三、与业务相关的关键资源要素

（一）产品或服务所使用的主要技术

公司自 1999 年成立以来，通过多年的经验累积，实现了从京津区域型物业公司发展成为全国大型物业公司。公司近 3 年始终处于行业排名的前列，通过多年的努力，公司得到了政府部门、客户、业主及社会各界的普遍认可，尤其一二线城市的所管项目已经树立了良好的市场口碑。公司提供物业服务的主要技术涵盖了核心服务模式、全生命周期的顾问服务思路、标准化管理体系以及综合型智慧物业服务平台等。

1、核心服务模式

公司针对不同的客户层次，提供“馨专员”、“星管家”、“云管家”三级服务标准。

馨专员服务是指客户向专员提出的问题，在需求解决过程中，不必单独重复向物业服务中心其他任何部门或员工提出要求，客户也不需要与物业服务中心其他部门员工进行联系。馨专员会协调物业服务中心相关部门为客户解决问题，为客户提供从响应、受理、实现、直到反馈的全程服务，避免了点多面散、多方对客。

星管家服务主要通过经专业培训合格后的管家为管辖区域内的客户提供全方位的服务；同时负责所管辖区域的各项常规服务的跟进。

云管家服务主要在高端类项目中实施，通过云智能平台服务于尊贵的客户，让客户体验智能化、私密、便捷的产品定制服务，同时导入金钥匙品牌理念，经云管家协调内

外部各类资源给客户提供全方位的 365*24 小时尊贵服务。

2、全生命周期的顾问服务思路

业主对物业品质和环境要求的不断提高,开发商在开发过程中除了执行国家有关技术标准外,还越来越多地考虑到物业的功能、布局、造型、环境以及物业使用者的便利、安全和舒适等因素。通过专业物业管理公司的前期顾问咨询工作,从物业使用人和业主的角度,就物业设计和功能配置、设备选型和材料选用、公共设施配套等方面提出合理化建议,从而提高业主和客户入驻体验,优化后期物业管理效率,降低运营维护成本,实现物业保值、增值。

公司拥有一支建制全面的顾问咨询服务队伍,覆盖水暖、机电、结构、土建等全方位工程咨询服务,以及策划、运营、方案等物业咨询服务。公司成立以来,提供顾问咨询服务的项目超过 50 个,顾问咨询的面积累积已超过 1,500 万平方米。

3、标准化管理体系

公司高度重视标准化的体系建设,已通过国际质量管理体系、环境管理体系专业认证,并针对客户满意度建立了客户投诉管理体系。

质量管理体系使得各项服务符合管理要求并持续改进,保证客户满意;环境管理体系及职业健康安全管理体系,实现对环境保护和事件及风险预防的控制,有效降低人员的安全风险和客户的安全风险;客户投诉管理体系,使投诉管理过程更加高效,确保实现客户全面满意。

通过专业的服务规范确保物业的综合社会效益和经济效益,公司可以根据物业特点和市场需求,为客户和业主不断拓宽服务范围。

4、综合型智慧物业服务平台

公司在满足客户常规物业服务基础上,不断延伸服务内容,拓宽服务领域,与亿街区电子商务平台合作,通过移动互联工具,围绕项目和客户搭建了综合服务商圈,为客户打造线上线下相结合的全面服务体验。

线上服务,包括了报事报修、物业缴费、访客通行、摇摇开门、社区到家、商品售卖、跳蚤市场、惠民专区等内容。线下依托于各物业服务中心,整合住户与服务供应商,最大程度地转化客户价值。

（二）主要无形资产情况

1、商标权

截至本公开转让说明书出具之日，远洋亿家及子公司共拥有 4 项注册商标，具体情况如下：

| 序号 | 权利人 | 注册商标 | 注册号 | 核定使用商品类别 | 核定使用商品范围 | 有效期限 |
|----|--------|---|---------|----------|---|-----------------------------|
| 1 | 中远酒店物业 |  | 1233868 | 36 | 不动产出租；不动产代理；住房代理；不动产管理；公寓管理；公寓出租；不动产估价；不动产经纪人 | 2008年12月21日 -2018年12月20日 |
| 2 | 中远酒店物业 |  | 7621238 | 36 | 办公室(不动产)出租；不动产出租；不动产代理；不动产管理；不动产经纪；住所(公寓)；不动产评估；公寓出租；公寓管理；受托管理 | 2010年11月28日 -2020年11月27日 |
| 3 | 中远酒店物业 |  | 3184748 | 43 | 住所(旅馆、供膳寄宿处)；备办宴席；咖啡厅；自助餐厅；餐厅；鸡尾酒会服务；饭店；餐馆；快餐厅；会议室出租 | 2013年11月28日 -2023年11月27日 |
| 4 | 中远酒店物业 |  | 1233918 | 42 | 预订临时住所；餐馆；自助餐馆；备办宴席；提供旅馆膳宿设备；鸡尾酒会服务；咖啡馆；非贸易业务的专业咨询；室内装饰设计；住所(饭店供膳寄宿处) | 2008年12月21日 -2018年12月20日 |

2、专利权

截至本公开转让说明书出具之日，远洋亿家及子公司共拥有 1 项外观设计专利，具体情况如下：

| 序号 | 权利人 | 专利号 | 专利名称 | 专利类型 | 申请日 | 有效期 | 他项权利 |
|----|--------|---------------|---------|------|-----------|-----|------|
| 1 | 中远酒店物业 | 2008301247825 | 服装(保安服) | 外观设计 | 2008.5.23 | 二十年 | 无 |

| 序号 | 权利人 | 专利号 | 专利名称 | 专利类型 | 申请日 | 有效期 | 他项权利 |
|----|-----|-----|------|------|-----|-----|------|
| | | | 套件) | | | | |

(三) 主要经营场所租赁情况

截至本公开转让说明书出具之日，远洋亿家及子公司房屋租赁具体情况如下：

| 序号 | 出租方 | 承租方 | 房产坐落 | 面积(平方米) | 租赁期限 |
|----|----------------------|--------|---|---------|-----------------------|
| | (房屋所有权人) | | | | |
| 1 | 北京大融企业总公司 | 北京远洋基业 | 北京市怀柔区雁栖经济开发区雁栖大街31号 | 40 | 2015年8月30日-2018年8月29日 |
| 2 | 远洋地产有限公司北京房地产经营管理分公司 | 中远酒店物业 | 北京市朝阳区东四环中路56号远洋国际中心A座17层1706 | 441.82 | 2014年3月1日-2015年12月31日 |
| 3 | 上海工业房地产信息服务有限公司 | 上海远基物业 | 上海市宝山区沪太路4361号6号楼6201室 | 190 | 2015年5月1日-2016年4月30日 |
| 4 | 鲍春国 | 长春远洋基业 | 长春市净月开发区净月大街4775号中信城住宅六期(11#地块)2幢2单元1105号 | 83.43 | 2014年1月20日-2016年1月20日 |
| 5 | 远洋地产有限公司北京房地产经营管理分公司 | 亿空间仓储 | 北京市朝阳区东四环中路56号楼24层2401单元内07-03 | 10 | 2015年9月1日-2016年8月31日 |
| 6 | 远洋地产有限公司北京房地产经营管理分公司 | 亿洋时代 | 北京市朝阳区东四环中路56号24层2401单元内07-05 | 10 | 2015年10月1日-2016年9月30日 |

远洋亿家的其他子公司青岛远基物业、中山远洋物业、大连远洋基业、武汉远洋基业、沈阳远洋基业的办公场所均为项目开发商根据法律规定无偿提供的物业用房。

(四) 取得的业务许可资格或资质情况

1、北京远洋基业

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|----------|------|-----------------|----------------|-----------|------------|------------|
| 1 | 一级资质等级证书 | 物业管理 | 中华人民共和国住房和城乡建设部 | 北京远洋基业物业管理有限公司 | (建)107032 | 2015.10.10 | 长期 |
| 2 | 卫生许可 | 二次供水 | 北京市海淀区 | 北京远洋基业 | 海卫水监字 | 2014.11.17 | 2016.11.16 |

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|---------------------------|------------------------------|--------------------------|--|-----------------------------|-----------|-----------|
| | 证 | | 卫生局 | 物业管理有限 公司远洋风景 物业管理中心 | [2012]第 2830 号 | | |
| 3 | 卫生许可 证 | 都市网景 小区生活 水泵房 | 北京市海淀区 卫生局 | 北京远洋基业 物业管理有限 公司都市网景 物业管理中心 | 海卫水监字 (2013)第 A613号 | 2015.5.14 | 2017.4.22 |
| 4 | 卫生许可 证 | 二次供水 | 北京市石景山 卫生局 | 北京远洋基业 物业管理有限 公司 | 石卫水监 2010 第 000320 号 | 2014.1.21 | 2016.1.20 |
| 5 | 卫生许可 证 | 二次供水 | 北京市石景山 卫生局 | 北京远洋基业 物业管理有限 公司 | 石卫水监 2010 第 000318 号 | 2014.1.21 | 2016.1.20 |
| 6 | 排水许可 证书 | 申报范围 内向城市 排水设施 排水 | 北京市水务局 | 北京远洋基业 物业管理有限 公司远洋沁山 水物业服务中 心 | 城排 2014 字 第 413 号 | 2014.7.15 | 2019.7.14 |
| 7 | 北京市公 共停车场 经营备案 证 | 石景山区 远洋沁山 水一期地 下停车场 | 北京市石景山 区交通委员会 | 北京远洋基业 物业管理有限 公司远洋沁山 水物业服务中 心 | 0830098 | 2015.4.1 | 2016.4.1 |
| 8 | 北京市公 共停车场 经营备案 证 | 石景山区 远洋沁山 水二期地 面停车场 | 北京市石景山 区交通委员会 | 北京远洋基业 物业管理有限 公司远洋沁山 水物业服务中 心 | 0830121 | 2015.4.1 | 2016.4.1 |
| 9 | 北京市公 共停车场 经营备案 证 | 石景山区 远洋沁山 水二期地 下停车场 | 北京市石景山 区交通委员会 | 北京远洋基业 物业管理有限 公司远洋沁山 水物业服务中 心 | 0830122 | 2015.4.1 | 2016.4.1 |
| 10 | 卫生许可 证 | 二次供水 | 北京市朝阳区 卫生局 | 北京远洋基业 物业管理有限 公司远洋新悦 嘉园物业服务 中心 | 朝卫水监字 2013 第 04225 号 | 2015.1.27 | 2017.1.26 |
| 11 | 卫生许可 证 | 二次供水 | 北京市朝阳区 卫生和计划生 育委员会 | 北京远洋基业 物业管理有限 公司远洋一方 润园物业服务 中心 | 朝卫水监字 (2011)第 03802 号 | 2015.7.10 | 2017.7.9 |
| 12 | 卫生许可 证 | 二次供水 | 北京市朝阳区 卫生和计划生 育委员会 | 北京远洋基业 物业管理有限 公司远洋一方 润园物业服务 中心 | 朝卫水监字 (2011)第 03801 号 | 2015.7.10 | 2017.7.9 |

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|-----------------|---------------|------------------|-------------------------------|---------------------------|------------|-----------|
| 13 | 卫生许可证 | 二次供水 | 北京市朝阳区卫生和计划生育委员会 | 北京远洋基业物业管理有限公司远洋一方嘉园物业服务中心 | 朝卫水监字(2011)第0号 | 2015.7.10 | 2017.7.9 |
| 14 | 卫生许可证 | 二次供水 | 北京市朝阳区卫生和计划生育委员会 | 北京远洋基业物业管理有限公司远洋一方嘉园物业服务中心 | 朝卫水监字(2011)第03796号 | 2015.7.10 | 2017.7.9 |
| 15 | 卫生许可证 | 二次供水 | 北京市门头沟区卫生局 | 北京远洋基业物业管理有限公司 | 门卫水监字[2014]第00007号 | 2014.6.12 | 2016.6.11 |
| 16 | 卫生许可证 | 二次供水 | 北京市门头沟区卫生局 | 北京远洋基业物业管理有限公司 | 门卫水监字[2014]第00008号 | 2014.6.12 | 2016.6.11 |
| 17 | 北京市公共停车场经营备案证 | 无 | 北京市门头沟区市政市容管理委员会 | 北京远洋基业物业管理有限公司 | 备案号:0930041号 | 2015.4.30 | 2016.4.30 |
| 18 | 卫生许可证 | 饭馆 | 秦皇岛市海港区卫生局 | 北京远洋基业物业管理有限公司秦皇岛分公司 | 冀卫公证字(2015)第130302-000133 | 2015.6.25 | 2019.6.24 |
| 19 | 餐饮服务许可证 | 中型餐馆 | 秦皇岛市海港区食品稽查大队 | 北京远洋基业物业管理有限公司秦皇岛分公司 | 冀餐证字2015130302000289 | 2015.6.29 | 2018.6.28 |
| 20 | 经营服务收费证 | 机动车停放服务收费 | 秦皇岛市物价局 | 北京远洋基业物业管理有限公司秦皇岛分公司(海悦公馆停车场) | 54006905122 | 2014.10.10 | 2017.10 |
| 21 | 临时机动车停车业务许可证 | 新天地家园小区内地下车库 | 天津市停车业协会 | 北京远洋基业物业管理有限公司天津分公司 | 1600212 | 2015.7.1 | 2016.6.30 |
| 22 | 临时机动车停车业务许可证 | 新天地家园配套公建地下车库 | 天津市停车业协会 | 北京远洋基业物业管理有限公司天津分公司 | 1600213 | 2015.7.1 | 2016.6.30 |
| 23 | 物业服务收费备案证(远洋风景) | 物业服务 | 大连市物价局 | 北京远洋基业物业管理有限公司大连分公司 | BWY01-16 | 2014.12.15 | 2016.9.23 |
| 24 | 资质备案证书(远洋风景) | 物业服务 | 大连市国土资源和房屋局 | 北京远洋基业物业管理有限公司大连分公司 | 2008004 | 2015.7.24 | 2016.4.20 |

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|---------------|-------|--------------|----------------------------|-------------|------------|------------|
| 25 | 人防工程使用证 | 员工宿舍 | 北京市海淀区民防局 | 北京远洋基业物业管理有限公司 | 京[海]防用字118号 | 2015.1.30 | 2016.1.29 |
| 26 | 人防工程使用证 | 汽车库 | 北京市通州区民防局 | 北京远洋基业物业管理有限公司远洋东方嘉园物业服务中心 | 京[通]防用字058号 | 2013.12.30 | 2015.12.30 |
| 27 | 人防工程使用证 | 员工宿舍 | 北京市通州区民防局 | 北京远洋基业物业管理有限公司远洋东方嘉园物业服务中心 | 京[通]防用字059号 | 2014.1.27 | 2016.1.27 |
| 28 | 北京市公共停车场经营备案证 | 地下停车场 | 北京市石景山区交通委员会 | 北京远洋基业物业管理有限公司远洋山水物业服务中心 | 0830088号 | 2015.4.1 | 2016.4.1 |
| 29 | 北京市公共停车场经营备案证 | 地面停车场 | 北京市石景山区交通委员会 | 北京远洋基业物业管理有限公司远洋山水物业服务中心 | 0830061号 | 2015.4.1 | 2016.4.1 |

目前公司正在积极将上述业务许可资格和资质证书更名至“远洋亿家物业服务股份有限公司”及其分支机构名下，上述变更不存在实质性障碍。

2、中远酒店物业

(1) 中远酒店物业本部

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|----------------|------------|-----------------|--------------|------------|-----------|-----|
| 1 | 物业服务企业一级资质等级证书 | 承接各种物业管理项目 | 中华人民共和国住房和城乡建设部 | 中远酒店物业管理有限公司 | (建)1050135 | 2014.1.14 | 长期 |

(2) 中远酒店物业餐饮服务中心

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|---------|---------|-----------------|----------------------|----------------------|------------|------------|
| 1 | 餐饮服务许可证 | 大型餐馆 | 西城区卫生局 | 中远酒店物业管理有限公司北京餐饮服务中心 | 京餐证字2010110102001566 | 2013.6.3 | 2016.6.2 |
| 2 | 食品流通许可证 | 零售预包装食品 | 北京市西城区食品药品监督管理局 | 中远酒店物业管理有限公司北京餐饮服务中心 | SP1101021410136285 | 2014.10.13 | 2017.10.12 |

(3) 中远酒店物业朝阳第三物业服务中心

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|---------------|-------------------|------------------|--------------------------|---------------------|------------|------------|
| 1 | 北京市公共停车场经营备案证 | 公共停车场 | 北京市朝阳区市政市容管理委员会 | 中远酒店物业管理有限公司 | 051401931 | 2015.6.30 | 2016.3.22 |
| 2 | 排水许可证 | 准予在申报范围内向城市排水设施排水 | 北京市水务局 | 中远酒店物业管理有限公司北京朝阳第三物业服务中心 | 城排 2013 字第 854 号 | 2013.11.14 | 2018.11.13 |
| 3 | 卫生许可证 | 二次供水 | 北京市朝阳区卫生和计划生育委员会 | 中远酒店物业管理有限公司北京朝阳第三物业服务中心 | 朝卫水监字(2009)第 1942 号 | 2015.10.28 | 2017.10.27 |

(4) 中远酒店物业朝阳物业服务中心

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|---------|--------------------------|-----------------|------------------------|---------------------------|----------|----------|
| 1 | 餐饮服务许可证 | 单位职工食堂(不含凉菜、裱花蛋糕、生食水产品。) | 北京市朝阳区食品药品监督管理局 | 中远酒店物业管理有限公司北京朝阳物业服务中心 | (京食药)餐证字 2014110105008521 | 2014.6.6 | 2017.6.5 |

(5) 中远酒店物业第一分公司

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|-------|------|-----------|---------------------|-----------------|-----------|------------|
| 1 | 卫生许可证 | 二次供水 | 北京市朝阳区卫生局 | 中远酒店物业管理有限公司北京第一分公司 | (2012)第 04157 号 | 2014.11.4 | 2016.11.03 |

(6) 中远酒店物业第六分公司

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|-------|------|-----------|--------------|----------------------|-----------|-----------|
| 1 | 卫生许可证 | 二次供水 | 北京市朝阳区卫生局 | 中远酒店物业管理有限公司 | 朝卫水监字(2014)第 00080 号 | 2014.5.23 | 2016.5.22 |

(7) 中远酒店物业第七分公司

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|-------|--------------------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|-----------|-----------|
| 1 | 卫生许可证 | 二次供水 (620 地块 1.2.3.4.5 号 楼) | 北京市朝 阳区卫生 局 | 中远酒店物 业管理有限 公司 | 朝卫水监字 (2014) —00083 | 2014.5.23 | 2016.5.22 |
| 2 | 卫生许可证 | 二次供水 (613 地块 1.2.号楼) | 北京市朝 阳区卫生 局 | 中远酒店物 业管理有限 公司 | 朝卫水监字 (2014) —00081 | 2014.5.23 | 2016.5.22 |
| 3 | 卫生许可证 | 二次供水 (615 地块 3.4.5.6 号 楼) | 北京市朝 阳区卫生 局 | 中远酒店物 业管理有限 公司 | 朝卫水监字 (2014) —00082 | 2014.5.23 | 2016.5.22 |

(8) 中远酒店物业万和城物业服务中心

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|--------------|------|------------------------------|---|---------------------------|------------|------------|
| 1 | 卫生许可证 | 二次供水 | 北京市朝 阳区卫生 局 | 中远酒店物 业管理有限 公司北京远 洋万和城物 业服务中心 | 朝卫水监字 (2012 第 04099 号) | 2014.7.28 | 2016.7.27 |
| 2 | 卫生许可证 | 二次供水 | 北京市朝 阳区卫生 局 | 中远酒店物 业管理有限 公司北京远 洋万和城物 业服务中心 | 朝卫水监字 (2012 第 04156 号) | 2014.11.4 | 2016.11.3 |
| 3 | 排放污染物 许可证 | 二次供水 | 北京市水 务局 | 中远酒店物 业管理有限 公司北京远 洋万和城物 业服务中心 | 城排 2011 字第 576 号 | 2011.10.21 | 2016.10.20 |
| 4 | 卫生许可证 | 二次供水 | 北京市朝 阳区卫生 和计划生 育委员会 | 中远酒店物 业管理有限 公司北京远 洋万和城物 业服务中心 | 朝卫水监字 (2009 第 03247 号) | 2015.10.13 | 2017.10.12 |

(9) 中远酒店物业远洋大厦物业服务中心

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|--------------|------|---------------|-------------------------|------------------------|-----------|-----------|
| 1 | 卫生许可证 | 二次供水 | 北京市西城 区卫生局 | 中远酒店物 业管理有限 公司 | 西卫水监字[2014]第 0210 号 | 2014.5.16 | 2016.5.15 |
| 2 | 排放污染物 许可证 | 污水排放 | 北京市水 务局 | 中远酒店物 业管理有限 公司北京远 | 城排[2013]字第 380 号 | 2013.5.31 | 2018.5.30 |

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|----|------|------|-----------|----|------|-----|
| | | | | 洋大厦物业服务中心 | | | |

3、大连远洋基业

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|-----------------------------|------------------|-----------------|---------------------|------------------|-----------|-----------|
| 1 | 物业服务企业一级资质证书 | 物业管理 | 中华人民共和国住房和城乡建设部 | 大连远洋基业物业管理有限公司 | (建) 114007 | 2015.8.12 | 2017.2.17 |
| 2 | 大连远洋基业物业管理有限公司东城天下停车场(营业执照) | 东城天下停车场车辆停放看护服务 | 大连金州新区市场监督管理局 | 大连远洋基业物业管理有限公司 | 2102741000181008 | 2015.9.6 | 2021.6.7 |
| 3 | 大连远洋基业物业管理有限公司时代城停车场(营业执照) | 远洋时代城停车场车辆停放看护服务 | 大连金州新区市场监督管理局 | 大连远洋基业物业管理有限公司 | 210241000181016 | 2015.9.6 | 2021.6.7 |
| 4 | 人防工程使用证 | 远洋广场人防地下室 | 大连市人民防空办公室 | 大连远洋基业物业管理有限公司大连分公司 | 2014J048 | 2014.9.17 | 2017.8.31 |

大连远洋基业取得的认证许可

| 序号 | 名称 | 认证范围 | 认证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|----------|--|--------------|----------------|----------------|-----------|-----------|
| 1 | 质量管理体系证书 | 红星海.世界观物业管理处、远洋时代城物业管理处、远洋假日养生庄园物业管理处、远洋广场物业管理处、远洋自然物业管理处、钻石湾物业管理处、远洋风景物业管理处、东城天下物业管理处，住宅小区的物业服务 | 方圆标志认证集团有限公司 | 大连远洋基业物业管理有限公司 | 00214Q12309R0M | 2014.5.15 | 2017.5.14 |
| 2 | 环境管理体系证书 | 红星海.世界观物业管理处、远洋时代城物业管理处、远洋假日养生庄园物业管理处、远洋广场物业管理处、远洋自然物业管理处、钻石湾物业管理处、远洋风景物业管理处、东城天下物业管理处，住宅小区的物业服务 | 方圆标志认证集团有限公司 | 大连远洋基业物业管理有限公司 | 00214E20805R0M | 2014.5.15 | 2017.5.14 |

4、青岛远基物业

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|----------------|------------|-----------------|--------------|------------|-----------|-----------|
| 1 | 物业服务企业三级资质等级证书 | 承接各种物业管理项目 | 中华人民共和国住房和城乡建设部 | 青岛远基物业管理有限公司 | 鲁物 020A158 | 2015.7.21 | 2018.7.20 |

5、上海远基物业

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|----------------|------|------------------|-------------------|-----------------------|------------|------------|
| 1 | 物业服务企业二级资质等级证书 | 物业管理 | 上海市住房保障和房屋管理局 | 上海远基物业管理有限公司 | 沪（宝山）216 呈 | 2014.7.8. | 长期 |
| 2 | 餐饮服务许可证 | 快餐店 | 上海市食品药品监督管理局宝山分局 | 上海远基物业管理有限公司杨行分公司 | 沪餐证字 2014310113090040 | 2014.10.7 | 2017.10.6 |
| 3 | 公共场所卫生许可证 | 饭馆 | 上海市宝山区卫生和计划生育委员会 | 上海远基物业管理有限公司杨行分公司 | 2014（宝）字第 13110029 号 | 2014.12.17 | 2018.12.16 |

6、沈阳远洋基业

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|------------------|--------|-------------|----------------|------------|-----------|-----------|
| 1 | 物业服务企业国家贰级资质等级证书 | 物业管理活动 | 辽宁省住房和城乡建设厅 | 沈阳远洋基业物业管理有限公司 | 辽物字 0279 号 | 2014.1.20 | 2018.1.19 |

7、武汉远洋基业

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|----------------|------------|---------------|----------------|--------------|----------|----------|
| 1 | 物业服务企业国家三级资质证书 | 承接各种物业管理项目 | 武汉市住房保障和房屋管理局 | 武汉远洋基业物业管理有限公司 | 武物企资第 0119 号 | 2014.8.7 | 2018.8.6 |

8、长春远洋基业

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|----------------------|---------------|----------------|------------------|---------|-----------|-----------|
| 1 | 物业服务企业资质证书国家三级（暂定一年） | 物业服务及物业有偿综合服务 | 长春市住房保障和房地产管理局 | 长春远洋基业物业服务服务有限公司 | JY10653 | 2014.6.13 | 2016.1.31 |

9、中山远洋物业

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|-------|------|-------------|----------------|---------------------------|-----------|-----------|
| 1 | 卫生许可证 | 二次供水 | 中山市卫生和计划生育局 | 中山远洋物业服务服务有限公司 | 粤卫环证字[2015]第 2140W00152 号 | 2015.7.7 | 2019.7.7 |
| 2 | 卫生许可证 | 二次供水 | 中山市卫生和计划生育局 | 中山远洋物业服务服务有限公司 | 粤卫环证字[2015]第 2140W00153 号 | 2015.7.8 | 2019.7.8 |
| 3 | 卫生许可证 | 二次供水 | 中山市卫生和计划生育局 | 中山远洋物业服务服务有限公司 | 粤卫环证字[2013]第 2140W00073 号 | 2015.7.8 | 2017.7.24 |
| 4 | 卫生许可证 | 二次供水 | 中山市卫生和计划生育局 | 中山远洋物业服务服务有限公司 | 粤卫环证字[2013]第 2140W00074 号 | 2015.7.6 | 2017.7.24 |
| 5 | 卫生许可证 | 二次供水 | 中山市卫生和计划生育局 | 中山远洋物业服务服务有限公司 | 粤卫环证字[2014]第 2140W00128 号 | 2014.12.8 | 2018.12.8 |
| 6 | 卫生许可证 | 二次供水 | 中山市卫生和计划生育局 | 中山远洋物业服务服务有限公司 | 粤卫环证字[2014]第 2140W00129 号 | 2014.12.8 | 2018.12.8 |

| 序号 | 名称 | 许可范围 | 发证机关 | 持证单位 | 编号 | 发证日期 | 到期日 |
|----|---------------|---------------|-------------|--------------|-------------------------|-----------|-----------|
| 7 | 卫生许可证 | 二次供水 | 中山市卫生和计划生育局 | 中山远洋物业服务有限公司 | 粤卫环证字[2014]第2140W00130号 | 2014.12.8 | 2018.12.8 |
| 8 | 卫生许可证 | 游泳场 | 中山市卫生和计划生育局 | 中山远洋物业服务有限公司 | 粤卫环证字[2012]第2140P00266号 | 2014.7.31 | 2018.7.31 |
| 9 | 卫生许可证 | 游泳场 | 中山市卫生和计划生育局 | 中山远洋物业服务有限公司 | 粤卫环证字[2014]第2140P03656号 | 2014.9.9 | 2018.9.9 |
| 10 | 高危险性体育项目经营许可证 | 游泳 | 中山市体育局 | 中山远洋物业服务有限公司 | 44200020140902 | 2014.7.28 | 2019.7.28 |
| 11 | 高危险性体育项目经营许可证 | 游泳 | 中山市体育局 | 中山远洋物业服务有限公司 | 44200020150306 | 2015.7.27 | 2020.7.27 |
| 12 | 高危险性体育项目经营许可证 | 游泳 | 中山市体育局 | 中山远洋物业服务有限公司 | 44200020150310 | 2015.8.27 | 2020.8.27 |
| 13 | 收费许可证 | 物业服务、车辆停放保管服务 | 中山市物价局 | 中山远洋物业服务有限公司 | WJ01Z0113Z00000507 | 2013.1.16 | 2016.1 |
| 14 | 收费许可证 | 物业服务、车辆停放保管服务 | 中山市物价局 | 中山远洋物业服务有限公司 | WJ01Z0214Z00000355 | 2014.4.3 | 2017.3 |
| 15 | 收费许可证 | 物业服务、车辆停放保管服务 | 中山市物价局 | 中山远洋物业服务有限公司 | WJ01Z0214Z00000354 | 2014.4.3 | 2017.3 |
| 16 | 收费许可证 | 物业服务、车辆停放保管服务 | 中山市物价局 | 中山远洋物业服务有限公司 | WJ01Z0114Z00000639 | 2014.3.28 | 2017.3 |
| 17 | 收费许可证 | 物业服务、车辆停放保管服务 | 中山市物价局 | 中山远洋物业服务有限公司 | WJ01Z0114Z00000647 | 2014.4.8 | 2017.4 |

截至本公开转让说明书出具之日，上述所有资质及认证证书均在有效期内。但“石卫水监 2010 第 000320 号”二次供水《卫生许可证》、“石卫水监 2010 第 000318 号”二次供水《卫生许可证》将于 2016 年 1 月 20 日到期；“京[海]防用字 118 号”员工宿舍《人防工程使用证》将于 2016 年 1 月 29 日到期；“京[通]防用字 058 号”汽车库《人防工程使用证》将于 2015 年 12 月 30 日到期；“京[通]防用字 059 号”员工宿舍《人防工程使用证》将于 2016 年 1 月 27 日到期；长春远洋基业的《物业服务企业资质证书》国

家三级》将于 2016 年 1 月 31 日到期，经公司说明，上述即将到期的资质正在申请办理续展，不存在无法续展的障碍。中山远洋物业的 WJ01Z0113Z00000507《收费许可证》将于 2016 年 1 月到期，据公司说明并经核查，广东省的收费许可证已经取消，无需再续展。

（五）主要固定资产情况

1、固定资产情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司拥有的主要固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、办公设备等，具体情况如下：

| 序号 | 项目 | 原值（元） | 累计折旧（元） | 净值（元） | 成新率（%） |
|----|--------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| 1 | 房屋及建筑物 | 11,498,892.36 | 1,235,994.81 | 10,262,897.55 | 89.25 |
| 2 | 机器设备 | 2,818,627.09 | 1,062,349.89 | 1,756,277.20 | 62.31 |
| 3 | 运输工具 | 2,773,122.70 | 1,862,278.96 | 910,843.74 | 32.85 |
| 4 | 办公设备 | 23,034,983.50 | 15,067,451.14 | 7,967,532.36 | 34.59 |
| 5 | 其他 | 31,818.00 | 19,346.25 | 12,471.75 | 39.20 |
| 合计 | | 40,157,443.65 | 19,247,421.05 | 20,910,022.60 | 52.07 |

2、房屋及建筑物

截至本公开转让说明书出具之日，公司及子公司拥有的房屋及建筑物具体情况如下：

| 序号 | 房产证号 | 权属人 | 地址 | 建筑面积(m ²) | 用途 | 是否抵押 |
|----|------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-----|------|
| 1 | 大房权证保税区字第 2010001327 号 | 大连远洋基业 | 大连保税区松岚街格林小镇 81 号 5 号 | 28 | 车库 | 否 |
| 2 | 房权证开字第 K19751 号 | 大连远洋基业 | 大连市大连经济技术开发区东城园 57 号 | 3,364.03 | 非住宅 | 否 |
| 3 | (甘私有) 2015711811 号 | 大连远洋基业大连分公司 | 大连市甘井子区汇信街 6 号 | 76.80 | 非住宅 | 否 |
| 4 | (甘私有) 2015711815 号 | 大连远洋基业大连分公司 | 大连市甘井子区汇仁街 1 号 | 76.57 | 非住宅 | 否 |

（六）员工情况

1、员工人数及结构

截至 2015 年 9 月 30 日，公司员工人数共计 4,133 人。

（1）岗位结构

| 岗位类别 | 人数（人） | 所占比例（%） |
|-----------|--------------|---------------|
| 管理人员 | 145 | 3.51 |
| 综合保障人员 | 377 | 9.12 |
| 物业服务人员 | 3,611 | 87.37 |
| 合计 | 4,133 | 100.00 |

（2）年龄结构

| 年龄 | 人数（人） | 所占比例（%） |
|-----------|--------------|---------------|
| 25 岁以下 | 839 | 20.30 |
| 26-35 岁 | 1,723 | 41.69 |
| 36-45 岁 | 938 | 22.70 |
| 46 岁以上 | 633 | 15.32 |
| 合计 | 4,133 | 100.00 |

（3）学历结构

| 教育程度 | 人数（人） | 所占比例（%） |
|-----------|--------------|---------------|
| 硕士研究生 | 13 | 0.31 |
| 本科 | 579 | 14.01 |
| 专科 | 1,353 | 32.74 |
| 专科以下 | 2,188 | 52.94 |
| 合计 | 4,133 | 100.00 |

2、员工社会保障情况

（1）公司用工形式

公司员工分为与公司签署劳动合同的员工和公司劳务派遣机构签订派遣协议的

劳务派遣人员，具体人员数量如下表所示：

| 基准日 | 签署劳动合同人数（人） | 派遣人数（人） | 员工总数（人） | 派遣比例（%） |
|-------------|-------------|---------|---------|---------|
| 2013年12月31日 | 3,246 | 1,072 | 4,318 | 24.83 |
| 2014年12月31日 | 3,732 | 1,399 | 5,131 | 27.27 |
| 2015年9月30日 | 3,775 | 358 | 4,133 | 8.66 |

报告期内，公司选择使用劳务派遣人员的原因在于：公司提供物业管理服务对人员的需求量较大、人员流动性高、短期用工多，且公司项目分布在不同地区，如公司直接与相关人员签署劳动合同，劳动关系的变更或终止需要公司在不同地区办理相关手续，程序复杂，不便于管理。根据公司与相关人力资源公司签署的劳务派遣协议，其按照公司要求派遣劳务人员到公司工作，公司支付劳务人员的劳务报酬及社会保险费用，并向其支付劳务派遣服务费。

根据《中华人民共和国劳动合同法》（2013年7月1日起施行），劳务派遣用工只能在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上实施。根据2014年3月1日施行的《劳务派遣暂行规定》第二十八条规定，用工单位在本规定施行前使用被派遣劳动者数量超过其用工总量10%的，应当制定调整用工方案，于本规定施行之日起2年内降至规定比例。公司充分关注到修订后的《劳动合同法》和《劳务派遣暂行规定》关于劳务派遣用工的相关规定，并大力推进人力资源管理及用工制度的规范。

报告期内，公司存在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上使用被派遣劳动者比例超过法定10%且被派遣劳动者数量降至前述比例之前新用被派遣劳动者的情形。为避免公司报告期内的劳务派遣行为给公司带来不利影响，公司已出具书面整改方案：（1）与部分劳务派遣人员合法解除劳务派遣关系，然后根据公司业务实际需要将原劳务派遣人员所从事的保洁、保安等服务岗位业务由与公司之前有合作关系的外包服务公司承接；（2）公司根据自愿原则，与部分原派遣人员签署正式劳动合同。截至2015年9月30日，公司员工总数为4,133名，其中签署正式劳动合同员工3,775人，劳务派遣员工358人，劳务派遣人员占员工总数比例为8.66%。

截至2015年9月30日，358名劳务派遣人员中由劳务派遣公司代为缴纳社保的人员为335名，劳务派遣公司未为剩余23名劳务派遣人员缴纳社会保险。公司律师认为，劳务派遣公司作为用人单位应当依法为劳务派遣人员缴纳社会保险，公司作为用工

单位应当按照其与劳务派遣公司的合同约定支付相应的社会保险费。

截至 2015 年 9 月 30 日，358 名劳务派遣人员中 23 名未缴纳社保的人员，情况如下：

23 名未缴纳社保人员中含有超龄人员 10 人，该部分人员按照《劳动法》规定无需缴纳社保；含有原单位缴纳社保 10 人，该部分人员由原单位缴纳社保，无需由劳务派遣公司缴纳社保；含有符合当地政策由政府进行社保缴纳 3 人（被征用责任田及渔船的人员社会保险缴纳全部由地方政府承担），无需由劳务派遣公司缴纳社保。

此外，为避免公司报告期内的劳务派遣行为给公司带来不利影响，公司控股股东远坤房地产、实际控制人远洋地产已做出以下书面承诺：“远洋亿家及其全资子公司已按照《劳动合同法》等相关法律法规规定，对用工形式进行了整改，如将来因任何原因出现需远洋亿家及其全资子公司因报告期内劳务派遣用工被相关主管部门处罚，或牵涉任何劳动/劳务纠纷、诉讼、仲裁以及其他由此导致远洋亿家应承担责任的，远坤房地产、远洋地产将对远洋亿家由前述情形产生的支出无条件全额承担清偿责任，以避免远洋亿家遭受任何损失。”

根据公司的确认，公司劳务派遣人员从事岗位主要是保安、保洁和后勤人员，非公司核心业务岗位；公司的管理人员、核心业务人员及重要岗位关键人员等均为公司在册的正式员工，因此上述劳务派遣情况不会影响公司的核心业务开展，不会影响公司持续经营能力。

公司律师认为，由于报告期内公司的劳务派遣行为可能存在的法律风险，公司已出具书面整改方案且公司控股股东、实际控制人已为公司的劳务派遣行为承诺无条件全额承担清偿责任，因此，上述劳务派遣情况对本次挂牌不构成实质性障碍。

（2）社会保险缴纳情况

报告期内，签署劳动合同员工的社保缴纳情况如下：

| 基准日 | 正式工数 | 社保缴纳人数 | 未缴纳人数 | 未参保原因 |
|------------------|-------|--------|-------|--|
| 2013 年 12 月 31 日 | 3,246 | 3,067 | 179 | 退休返聘 24 人，在其他单位参保 12 人，自行购买城镇居民保险 4 人，参加农村保险（新农合、新农保）8 人，个人不愿意购买 94 人，入职当月资料未全，未参保 37 人。 |
| 2014 年 12 月 31 日 | 3,732 | 3,544 | 188 | 退休返聘 20 人，在其他单位参保 12 人，自行购买城镇居民保险 4 人，参加农村 |

| 基准日 | 正式工数 | 社保缴纳人数 | 未缴纳人数 | 未参保原因 |
|------------|-------|--------|-------|---|
| | | | | 保险（新农合、新农保）13人，个人不愿意购买保险85人，入职当月资料未全，未参保54人。 |
| 2015年9月30日 | 3,775 | 3,657 | 118 | 退休返聘22人，在其他单位参保8人，参加农村保险（新农合、新农保）13人，入职当月资料未全，未参保75人。 |

报告期内，公司及子公司缴纳社会保险的人数与员工人数存在差异的主要原因如下：①部分员工为退休返聘人员，按照《劳动法》规定公司无需为其购买社会保险；②部分员工社保已经在其他单位缴纳；③部分员工已缴纳城镇居民保险，公司无需重复参保；④部分农村户籍员工，在户籍所在地办理了新型农村合作医疗保险和新型农村社会养老保险，公司无需重复参保；⑤部分员工入职当月资料未全，未办理保险；⑥部分员工流动性比较大，个人在缴纳社保后，将降低个人当月的实际收入，且社会保险无法全国统筹领取，自愿申请不购买保险。

根据公司及分公司、子公司所在地的社会保险部门出具的证明，报告期内公司及分公司、子公司员工社会保险缴纳符合法律、法规及本地政策规定，未受到当地社保部门的行政处罚。

公司已经承诺：“保证在2016年1月31日前为符合缴纳条件的员工全面缴纳社保，届时如有员工确实不愿意缴纳的，公司尽快采用合法合规的方式解决该问题。”

公司控股股东远坤房地产、实际控制人远洋地产已就关于为公司员工缴纳社会保险金的有关事项出具书面承诺：“远洋亿家及其全资子公司已按或正在按照相关规定缴纳社会保险金（包括基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费），如将来因任何原因出现需远洋亿家及其全资子公司补缴社会保险和滞纳金之情形或被相关部门处罚，远坤房地产、远洋地产将无条件支付所有需补缴的社会保险金、应缴纳的滞纳金及罚款款项。”控股股东远坤房地产、实际控制人远洋地产同时承诺：“将配合并保证远洋亿家在2016年1月31日前为符合缴纳条件的员工全面缴纳社保，届时如有员工确实不愿意缴纳的，公司尽快采用合法合规的方式解决该问题。”

公司律师认为，公司及分公司、子公司社会保险缴纳覆盖人数较多，对于历史上未为在职员工和派遣员工缴纳社会保险而可能带来的补缴等风险，公司实际控制人和控股股东已作出代为缴纳和承担经济损失的承诺，因此，上述情形对本次挂牌不构成实质性

障碍。

(3) 住房公积金缴纳情况

报告期内，签署劳动合同员工的住房公积金缴纳情况如下：

| 基准日 | 正式工数 | 缴纳人数 | 未缴纳人数 |
|-------------|-------|-------|-------|
| 2013年12月31日 | 3,246 | 2,189 | 1,057 |
| 2014年12月31日 | 3,732 | 2,566 | 1,166 |
| 2015年9月30日 | 3,775 | 3,006 | 769 |

根据公司及分公司、子公司所在地的住房公积金管理部门出具的证明，报告期内公司及分公司、子公司员工住房公积金缴纳符合法律、法规及本地政策规定，未受到当地住房公积金管理部门的行政处罚。

公司已经承诺：“保证在2016年1月31日前为符合缴纳条件的员工全面缴纳住房公积金，届时如有员工确实不愿意缴纳的，公司尽快采用合法合规的方式解决该问题。”

为避免远洋亿家未按规定缴纳住房公积金为公司带来不利影响，公司控股股东远坤房地产、实际控制人远洋地产已就关于为公司员工缴纳住房公积金的有关事项出具承诺：“远洋亿家及其全资子公司已按或正在按照相关规定缴纳住房公积金，如将来因任何原因出现需远洋亿家及其全资子公司补缴住房公积金和滞纳金之情形或被相关部门处罚，远坤房地产、远洋地产将无条件支付所有需补缴的住房公积金、应缴纳的滞纳金及罚款款项。”

公司律师认为，对于未为在职员工缴纳住房公积金而可能带来的补缴和罚款等风险，公司实际控制人和控股股东已作出代为缴纳和承担经济损失的承诺，上述情形对本次挂牌不构成实质性障碍。

3、核心管理人员情况

(1) 核心管理人员基本情况

杨德勇先生，基本情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“八、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况”之“(一)公司董事”。

汪宝先生，基本情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“八、公司董事、

监事、高级管理人员的基本情况”之“(二)公司监事”。

贾菁华女士，基本情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“八、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况”之“(三)公司高级管理人员”。

李书婷女士，基本情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“八、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况”之“(三)公司高级管理人员”。

郭香宗先生，男，1976年1月生，中国国籍，无境外永久居留权，专科学历。1998年7月至2002年4月任北京国科集团房地产开发有限公司副总经理助理；2002年4月至2007年4月任北京冠城酒店物业服务有限公司客服部主管、冠海大厦经理；2007年4月至2010年5月任北京高力国际物业服务有限公司天津社会山项目驻场顾问、项目经理；2010年6月至2011年6月任北京高力国际物业服务有限公司驻安达集团大连圣汐湾物业服务有限公司总经理、兼大连凯尔富物业管理有限公司常务副总经理；2011年7月至2013年11月任大连远洋基业物业管理有限公司常务副总经理、总经理；2013年11月至2015年8月任北京远洋基业物业管理有限公司副总经理；2015年8月至今任远洋亿家物业服务股份有限公司北京分公司总经理、中远酒店物业管理有限公司总经理。

郭志宝先生，男，1974年5月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1995年7月至2000年4月任北京轻型汽车制造有限公司设备科副科长；2000年4月至2006年12月任北京万科物业服务有限公司城市花园项目工程部经理、公司品质部助理、公司机电专业委员会主任；2007年1月至2008年8月任北京天润置地集团北京安港物业管理有限公司常务副总经理；2008年8月至2015年5月任龙湖集团北京龙湖物业服务有限公司工程总监、集团技术部设备经理；2015年5月至2015年9月任远洋地产客户服务业事业部工程管理部总监；2015年9月至今任北京亿洋时代楼宇科技有限公司总经理。

欧书勤先生，男，1971年11月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1997年8月至1999年12月任江西省凤凰光学仪器集团公司党委宣传部宣传干事、秘书；2000年1月至2002年12月任东莞市中信物业管理有限公司行政人事部副经理、经理；2003年1月至2006年12月任广州粤兴房地产开发有限公司人力资源部经理、兼广东粤兴物业经营有限公司物业中心经理；2007年1月至2010年4月任中山远洋物业服务有限公司

司行政人事经理、总经理助理；2010年5月至2011年11月任远洋地产（中山）开发有限公司综合管理部副总经理、总经理；2011年12月至今任中山远洋物业服务有限公司总经理。

邵忠举先生，男，1967年2月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1986年7月至2001年12月就职于中国人民解放军61467部队，任副团级干部；2002年1月至2011年8月任大连万达物业管理有限公司长白山物业公司总经理；2011年9月至2012年6月自由职业；2012年7月至2014年6月任长春远洋基业物业服务有限公司副总经理；2014年7月至今任武汉远洋基业物业管理有限公司总经理。

宋来明先生，男，1965年9月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，国家一级注册建造师、工程师。1988年8月至1999年12月任青岛交运集团计财处科员、技术工程处处长；2010年1月至2010年3月挂职青岛市国土资源和房屋管理局房政处副处长；2010年4月至2013年6月任远洋地产有限公司青岛公司工程总监、兼青岛远基物业管理有限公司总经理；2013年7月至今任青岛远基物业管理有限公司总经理。

王立峰先生，男，1976年10月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，中级工程师、物业管理师。2000年7月至2003年7月在辽宁美丽家园房屋开发公司工作；2003年7月至2006年6月在沈阳万科房地产开发公司工作；2006年6月至2009年9月在沈阳万科物业服务有限公司工作；2009年9月至2013年10月任沈阳远洋基业物业管理有限公司总经理；2013年11月至今任大连远洋基业物业管理有限公司总经理。

张岩先生，男，1974年7月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2001年2月至2012年6月在沈阳万科物业服务有限公司工作，历任项目经理助理、项目经理、片区总经理职务；2012年7月至2015年6月任长春远洋基业物业服务有限公司总经理；2015年7月至今任长春远洋基业物业服务有限公司总经理、兼沈阳远洋基业物业管理有限公司总经理。

黄亮先生，男，1971年10月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，工商管理硕士学位，CPM国际注册资产管理师。1994年8月至2002年12月任上海虹梅物业管理有限公司物业经理；2002年12月至2008年2月任盛高置地集团上海新独院物业管理有限公司副总经理；2008年3月至2008年10月任江苏新城物业管理有限公司副总经理；2008年11月至2010年11月任复地集团上海复瑞物业管理有限公司总经理

助理；2010年12月至2012年5月任复地集团上海高地资产经营管理有限公司副总经理；2012年5月至今任上海远基物业管理有限公司总经理。

(2) 核心管理人员变动及持股情况

公司核心管理人员半数以上在远洋亿家任职均超过两年，任职情况稳定，近两年未发生重大变化，且均未持有公司股份。

(七) 研发费用情况

报告期内，公司未发生研发相关的费用支出。

(八) 公司环境保护情况

公司及子公司中远酒店物业、长春远洋基业、青岛远基物业、沈阳远洋基业、大连远洋基业、武汉远洋基业、上海远基物业、中山远洋物业主要提供物业服务类业务；子公司亿洋时代主要提供设备设施维护保养改造类业务；子公司亿空间仓储主要提供仓储服务类业务。公司经营过程中不涉及产品的生产加工、重大建设项目及排放废气、废水、产生环境噪声污染和固体废物，因而无需办理环评批复、环评验收或“三同时”验收等批复文件，亦无需办理污染物排放许可。

根据公司的说明并经核查，主办券商认为，截至本公开转让说明书出具之日，公司的环境保护情况符合国家及地方有关环境保护法律法规的规定。

四、与业务相关的情况

(一) 报告期业务收入的主要构成及各期主要产品或服务的规模、销售收入

1、公司营业收入情况

| 项目 | 2015年1-9月 | | 2014年度 | | 2013年度 | |
|--------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | 金额(元) | 收入占比(%) | 金额(元) | 收入占比(%) | 金额(元) | 收入占比(%) |
| 主营业务收入 | 756,956,120.37 | 96.09 | 855,873,858.28 | 91.31 | 682,049,635.55 | 99.90 |
| 其他业务收入 | 30,776,468.63 | 3.91 | 81,416,650.05 | 8.69 | 670,300.00 | 0.10 |
| 合计 | 787,732,589.00 | 100.00 | 937,290,508.33 | 100.00 | 682,719,935.55 | 100.00 |

2、主营业务收入情况

公司主要收入来源为物业经营管理收入，报告期内，公司主营业务收入按照服务类型及区域分类如下：

(1) 主营业务收入（根据主要服务类型分类）

| 产品名称 | 2015年1-9月 | | 2014年 | | 2013年 | |
|-----------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | 收入金额 | 收入占比(%) | 收入金额 | 收入占比(%) | 收入金额 | 收入占比(%) |
| 物业管理收入 | 516,248,327.29 | 68.20 | 603,716,031.60 | 70.54 | 465,564,119.57 | 68.26 |
| 物业经营收入 | 200,949,884.65 | 26.55 | 200,238,684.99 | 23.40 | 173,621,538.86 | 25.46 |
| 咨询服务费收入 | 39,757,908.43 | 5.25 | 51,919,141.69 | 6.07 | 42,863,977.12 | 6.28 |
| 合计 | 756,956,120.37 | 100.00 | 855,873,858.28 | 100.00 | 682,049,635.55 | 100.00 |

(2) 主营业务收入（根据主要区域分类）

| 地区名称 | 2015年1-9月 | | 2014年度 | | 2013年度 | |
|-----------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | 金额(元) | 收入占比(%) | 金额(元) | 收入占比(%) | 金额(元) | 收入占比(%) |
| 北京 | 351,069,663.47 | 46.38 | 418,763,265.52 | 48.93 | 378,376,153.10 | 55.48 |
| 江苏 | 4,673,411.39 | 0.62 | 5,638,049.30 | 0.66 | 1,598,328.10 | 0.23 |
| 天津 | 118,360,761.05 | 15.64 | 108,525,523.42 | 12.68 | 71,655,234.93 | 10.51 |
| 河北 | 14,640,106.07 | 1.93 | 16,895,815.08 | 1.97 | 4,591,657.53 | 0.67 |
| 辽宁 | 128,355,374.40 | 16.96 | 162,600,832.44 | 19.00 | 127,514,725.33 | 18.70 |
| 浙江 | 31,007,162.39 | 4.10 | 25,506,521.09 | 2.98 | 10,428,623.70 | 1.53 |
| 上海 | 20,429,414.47 | 2.70 | 19,420,041.04 | 2.27 | 10,702,039.39 | 1.57 |
| 吉林 | 13,809,325.69 | 1.82 | 18,864,449.89 | 2.20 | 17,391,681.02 | 2.55 |
| 山东 | 5,601,169.12 | 0.74 | 8,004,039.10 | 0.94 | 7,397,139.15 | 1.08 |
| 湖北 | 9,456,195.99 | 1.25 | 10,547,221.15 | 1.23 | 9,971,713.21 | 1.46 |
| 广东 | 59,553,536.33 | 7.87 | 61,108,100.25 | 7.14 | 42,422,340.09 | 6.22 |
| 合计 | 756,956,120.37 | 100.00 | 855,873,858.28 | 100.00 | 682,049,635.55 | 100.00 |

公司主要收入来源于公司主业物业经营管理收入，报告期内物业经营管理收入占主营业务收入 90%左右，公司主营业务突出。物业经营管理主要以两种为主，一种是合同约定的物业管理服务，一种是合同外的日常经营有偿服务，诸如入室家政服务、入室维修服务、销售示范区专项服务、安全礼仪对外服务、门禁卡、出入证工本费等。合同中约定的物业管理服务一般按合同规定收取物业服务费，对于这部分物业服务费，公司均

系按照权责发生制计提，合同外的日常经营管理中的有偿服务，一般在服务发生以后即及时收取相关款项并确认收入。近年来，公司的市场布局和品牌知名度不断扩大，承接的物业类型已经覆盖普通住宅、公寓、别墅、写字楼、商业等多种物业形态，业务快速增长，物业经营管理收入也大幅上升。

公司业务主要分布在京津及东北地区，该地区主营业务收入占公司主营业务收入总额的比例在 80% 以上，其中又以北京地区为主，符合公司扎根北京，辐射全国的战略。

3、公司与业主的服务关系及款项支付关系

公司一般通过招投标程序获取客户订单，在签订合同后，如果是单位业主，则直接按照合同约定进行服务，公司统计各月物业管理收入金额并开具发票至客户从而确认收入，收款期限一般为 1-3 个月；如果是家庭业主，则服务内容分两种：一种是合同约定的物业管理服务，一种是合同外的日常经营中的有偿服务，诸如入室家政服务、入室维修服务、销售示范区专项服务、安全礼仪对外服务、门禁卡、出入证工本费等。合同中约定的物业管理服务一般按合同规定收取物业服务费，对于这部分物业服务费，家庭业主主要以预缴物业费为主，公司在收到居民客户预先缴纳的物业费时先挂账预收账款，待各月确认该月应确认收入时冲减预收账款，对于未预收的部分业主的物业费，公司按照每月应确认收入挂账应收账款，同时确认收入。合同外的日常经营中的有偿服务，一般在服务发生以后即及时收取相关款项并确认收入。

4、家庭业主与单位业主的收入构成、现金收款情况、相关内部控制制度及减少现金收款的措施

报告期内家庭业主与单位业主的收入构成如下：

单位：万元

| 业主类型 | 2015 年 1-9 月 | 2014 年 | 2013 年 |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 单位业主 | 16,318.53 | 19,314.67 | 15,811.44 |
| 家庭业主 | 43,861.33 | 50,636.66 | 38,761.18 |
| 合计 | 60,179.86 | 69,951.33 | 54,572.62 |

报告期内，公司现金收款金额分别为 3,318.94 万元、4,773.07 万元和 3,717.10 万元，占物业管理服务收入比例为 5.19%、5.94% 和 5.18%。

公司对现金管理制定了严格的内控制度：首先在公司的收入管理制度中，公司规定各分子公司应确保服务与收款业务中不相容岗位相互分离、制约和监督，且应根据具体情况对办理收银业务的人员进行岗位轮换。其次公司专门制定资金管理制度，其中对库存现金的管理进行了专门规定：企业会计、出纳人员应严格职责分工，企业的现金的收入、支出和保管只限于出纳人员负责办理，非出纳人员不得经管现金；各项现金收入需在凭证加盖“现金收讫”章后方可入账；每日业务终了，应将现金日记账结出余额，并与备用金余额进行核对，做到账实相符。各企业应当定期和不定期地进行现金盘点，确保现金账面余额与实际库存相符；对每日剩余现金应当日存入开户银行，如银行已下班，则放在保险箱内妥善保存并于次日存入开户银行；各企业收到的各项款项必须及时上交财务部送存银行，不得用于直接支付企业自身的支出。企业取得的货币资金必须及时入账，不得私设“小金库”，不得账外设账，严禁收款不入账，白条抵库。

公司实际现金收款金额比例较小，对公司的日常经营管理不会产生风险。公司将进行全范围的推广非现金支付方式，包括全面使用银联终端设备、O2O的APP平台进行相关费用的收取。

（二）报告期内各期前五名客户情况

公司主要客户为各种类型的物业业主，包括房地产开发企业、小区业主等。报告期内，公司2013年度、2014年度和2015年1-9月前五大客户如下表：

| 序号 | 2015年1-9月前五名客户名称 | 是否关联方 | 收入金额（元） | 占比（%） |
|----|------------------|-------|-----------------------|--------------|
| 1 | 远洋地产有限公司 | 是 | 63,671,101.66 | 8.08 |
| 2 | 北京龙泽源置业有限公司 | 是 | 24,179,047.90 | 3.07 |
| 3 | 天津市远驰房地产开发有限公司 | 是 | 19,161,340.10 | 2.43 |
| 4 | 北京远盛置业有限公司 | 是 | 17,556,820.28 | 2.23 |
| 5 | 北京远翔置业有限公司 | 是 | 15,053,751.93 | 1.91 |
| 合计 | | | 139,622,061.87 | 17.72 |
| 序号 | 2014年前五名客户名称 | 是否关联方 | 收入金额（元） | 占比（%） |
| 1 | 远洋地产有限公司 | 是 | 59,780,465.84 | 6.38 |
| 2 | 天津市远驰房地产开发有限公司 | 是 | 32,525,721.22 | 3.47 |
| 3 | 北京龙泽源置业有限公司 | 是 | 32,086,474.11 | 3.42 |
| 4 | 北京远翔置业有限公司 | 是 | 16,294,766.34 | 1.74 |
| 5 | 北京远盛置业有限公司 | 是 | 16,215,652.15 | 1.73 |

| 合计 | | | 156,903,079.66 | 16.74 |
|----|---------------|-------|-----------------------|--------------|
| 序号 | 2013 年前五名客户名称 | 是否关联方 | 收入金额 (元) | 占比 (%) |
| 1 | 远洋地产有限公司 | 是 | 63,289,973.61 | 9.27 |
| 2 | 北京龙泽源置业有限公司 | 是 | 32,111,749.33 | 4.70 |
| 3 | 长春东方联合置业有限公司 | 是 | 13,363,993.25 | 1.96 |
| 4 | 北京东隆房地产开发有限公司 | 是 | 12,563,767.97 | 1.84 |
| 5 | 北京远盛置业有限公司 | 是 | 11,667,592.56 | 1.71 |
| 合计 | | | 132,997,076.72 | 19.48 |

报告期内公司前五大客户均为关联方。经核查，报告期内 2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月，公司为关联方提供物业管理服务金额分别为 238,998,075.33 元、309,026,493.37 元和 234,344,860.70 元，占当年主营业务收入比例分别为 35.04%、36.11% 和 30.96%。为了规范并减少关联交易，股份公司设立之后，在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《关联交易管理制度》等相关制度中，明确规定了关联股东、关联董事对关联交易的回避制度，明确了关联交易公允决策的程序，采取必要的措施对其他股东的利益进行保护，制定了关联交易制度。

根据公司近两年一期主要客户情况分析，公司没有对单个客户的销售比例超过 50% 的情形，不存在对单一或少数客户严重依赖的情况。

（三）报告期内各期前五名供应商情况

报告期内公司主要供应商为劳务派遣公司、保洁服务公司、保安服务公司等，公司 2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-9 月，前五大供应商如下表：

| 序号 | 2015 年 1-9 月前五名供应商名称 | 是否关联方 | 采购金额 (元) | 占比 (%) |
|----|----------------------|-------|----------------------|-------------|
| 1 | 大连亚航物业管理有限公司 | 否 | 11,776,986.00 | 2.06 |
| 2 | 北京隆盛保洁服务有限公司 | 否 | 8,733,407.00 | 1.53 |
| 3 | 天津市保安服务总公司红桥分公司 | 否 | 8,584,560.00 | 1.50 |
| 4 | 上海圣泰保安服务有限公司 | 否 | 7,814,515.00 | 1.37 |
| 5 | 北京央务恒远保安服务有限公司 | 否 | 6,384,000.00 | 1.12 |
| 合计 | | | 43,293,468.00 | 7.57 |
| 序号 | 2014 年前五名供应商名称 | 是否关联方 | 采购金额 (元) | 占比 (%) |
| 1 | 隆秦博思（北京）人力资源咨询有限公司 | 否 | 71,499,465.83 | 9.46 |

| 2 | 北京瀚华诚信保洁服务有限责任公司 | 否 | 11,031,590.00 | 1.46 |
|-----------|--------------------|-------|-----------------------|--------------|
| 3 | 河北海川人力资源服务有限公司 | 否 | 10,443,357.00 | 1.38 |
| 4 | 北京企保保安服务有限公司 | 否 | 9,336,759.00 | 1.24 |
| 5 | 国都金盾（北京）保安服务有限公司 | 否 | 8,448,620.00 | 1.12 |
| 合计 | | | 110,759,791.83 | 14.65 |
| 序号 | 2013年前五名供应商名称 | 是否关联方 | 采购金额（元） | 占比（%） |
| 1 | 隆秦博思（北京）人力资源咨询有限公司 | 否 | 46,579,300.00 | 8.22 |
| 2 | 大连市金州区枫林苗圃 | 否 | 21,777,400.00 | 3.84 |
| 3 | 开原市嘉兴园林绿化工程有限公司 | 否 | 20,103,200.00 | 3.55 |
| 4 | 北京瀚华诚信保洁服务有限责任公司 | 否 | 18,555,989.59 | 3.27 |
| 5 | 国都金盾（北京）保安服务有限公司 | 否 | 14,193,446.00 | 2.50 |
| 合计 | | | 121,209,335.59 | 21.38 |

2013年、2014年和2015年1-9月，公司对前五名供应商的采购金额分别占当期采购总额的比例为21.38%、14.65%和7.57%。2013年和2014年，公司向第一大供应商隆秦博思（北京）人力资源咨询有限公司采购金额分别占当期采购总额的比例为8.22%和9.46%，主要系公司与隆秦博思（北京）人力资源咨询有限公司开展劳务派遣业务支出的派遣用工薪酬、社会保险及劳务服务费。为了降低劳务派遣所带来的经营风险，公司通过整改，已于2015年9月30日将公司劳务派遣用工比例降至10%以内。

报告期内，公司不存在向单个供应商采购比例超过50%的情况，不存在依赖少数供应商情况。

1、公司劳务派遣用工基本情况

根据公司与劳务派遣方签订的《劳务派遣协议》，报告期内公司存在的主要劳务派遣情况如下：

| 序号 | 劳务派遣方 | 用工单位 | 劳务派遣合同期间 | 履行情况 |
|----|--------------------|---------------------|---------------------|------|
| 1 | 隆秦博思（北京）人力资源咨询有限公司 | 北京远洋基业物业管理有限公司 | 2012.8.8至无派遣人止 | 履行完毕 |
| 2 | 河北海川人力资源服务有限公司 | 北京远洋基业物业管理有限公司天津分公司 | 2014.9.15-2017.9.14 | 正在履行 |
| 3 | 大连宗汶人力资源开发有限公司 | 大连远洋基业物业管理有限公司 | 2015.1.1-2015.12.31 | 正在履行 |
| 4 | 天津市北方人力资源管理顾问 | 北京远洋基业物业 | 2015.8.1-2016.7.31 | 正在履行 |

| 序号 | 劳务派遣方 | 用工单位 | 劳务派遣合同期间 | 履行情况 |
|----|-------|-------------|----------|------|
| | 有限公司 | 管理有限公司天津分公司 | | |

(1) 劳务派遣人员的数量、具体岗位安排

| 时间 | 人员数量 | 主要派遣单位 | 岗位安排 |
|-----------|-------|--|-----------------------|
| 2015年1-9月 | 358 | 隆秦博思（北京）人力资源咨询有限公司、河北海川人力资源服务有限公司、大连宗汶人力资源开发有限公司、天津市北方人力资源管理顾问有限公司 | 主要系保安、保洁、绿化、车管员和后勤等岗位 |
| 2014年12月 | 1,399 | 隆秦博思（北京）人力资源咨询有限公司、河北海川人力资源服务有限公司、大连宗汶人力资源开发有限公司、天津市北方人力资源管理顾问有限公司 | 主要系保安、保洁、绿化、车管员和后勤等岗位 |
| 2013年12月 | 1072 | 隆秦博思（北京）人力资源咨询有限公司、河北海川人力资源服务有限公司、大连宗汶人力资源开发有限公司、天津市北方人力资源管理顾问有限公司 | 主要系保安、保洁、绿化、车管员和后勤等岗位 |

根据《劳务派遣暂行规定》第三条规定，用工单位只能在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上使用被派遣劳动者。经公司确认并经挂牌律师核查，报告期内公司主要在保安、保洁、绿化和后勤等岗位使用被派遣员工，这类岗位人员流动性较大，且工作内容可替代性程度较高，具有《劳动合同法》要求的使用劳务派遣员工的临时性、辅助性或替代性岗位特点。此外，公司已对上述情况切实整改，截至本公开转让说明书出具之日，公司已将公司劳务派遣用工比例降至10%以内；且公司控股股东、实际控制人已出具书面承诺，承诺对公司用工形式进行整改，并对可能产生的风险承担责任。公司律师认为，上述情形对本次挂牌不构成实质性障碍，参见本公开转让说明书“第二节公司业务”之“三、与业务相关的关键资源要素”之“（六）员工情况”之“2、员工社会保障情况”之“（1）公司用工形式”。

(2) 劳务派遣方的业务资质

根据2013年7月1日起施行的《中华人民共和国劳动合同法》及《劳务派遣行政许可实施办法》（人力资源和社会保障部令第19号）规定，经营劳务派遣业务，应当依法申请行政许可。符合法定条件的，由许可机关颁发《劳务派遣经营许可证》。未经许可，任何单位和个人不得经营劳务派遣业务。

①隆秦博思（北京）人力资源咨询有限公司

隆秦博思（北京）人力资源咨询有限公司已取得编号为 13658 的《劳务派遣许可证》，有效期限自 2014 年 7 月 24 日至 2017 年 7 月 23 日。

②河北海川人力资源服务有限公司

河北海川人力资源服务有限公司已取得编号为沧州市劳派字（2014）第 010 号的《劳务派遣许可证》，有效期限自 2014 年 2 月 21 日至 2017 年 2 月 20 日。

③大连宗汶人力资源开发有限公司

大连宗汶人力资源开发有限公司已取得编号为辽 B20130035 的《劳务派遣许可证》，有效期限自 2013 年 12 月 27 日至 2016 年 12 月 26 日。

④天津市北方人力资源管理顾问有限公司

天津市北方人力资源管理顾问有限公司已取得编号为 12000140 的《劳务派遣许可证》，有效期限自 2014 年 3 月 14 日至 2017 年 3 月 13 日。

（3）劳务派遣方的基本情况

报告期内，与公司合作的主要劳务派遣方基本情况如下：

①隆秦博思（北京）人力资源咨询有限公司

| | |
|------------------|--|
| 公司名称： | 隆秦博思（北京）人力资源咨询有限公司 |
| 统一社会信用代码： | 91110105689200933W |
| 法定代表人： | 周晓霞 |
| 成立日期： | 2009 年 5 月 4 日 |
| 注册资本： | 500 万元 |
| 注册地址： | 北京市朝阳区来广营中路甲一号朝来高科技产业园内 9 号写字楼地上七层 708-709 室 |
| 经营范围： | 人才供求信息的收集、整理、储存、发布和咨询服务；人才推荐、人才招聘、人才测评、人才信息网络服务、人才派遣、人才培养、人事代理（代理人事政策咨询与人事规划；代理人才招聘；经国家和本市有关部门批准，代办社会保险；经国家和本市有关部门批准，代办住房公积金；代办聘用合同鉴证；代理当事人参加人才流动争议仲裁事宜）；（人力资源服务许可证有效期限 2016 年 3 月 31 日）；劳务派遣（劳务派遣经营许可证有效期限至 2017 年 7 月 23 日）；施工总承包；设计、制作、代理、发布广告；组织文化艺术交流活动（不含演出）；承办展览展示；会议服务；经济信息咨询（不含中介）；货物进出口；投资咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不 |

| | |
|--------------|---|
| | 得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。） |
| 股权结构： | 周晓霞持股 37%；张强持股 24%；张涛持股 24%；汪若飞持股 4%；申向阳持股 3%；彭飞持股 3%；赵丽娟持股 3%；刘桦洁持股 1.6%；薛文持股 0.4% |

②河北海川人力资源服务有限公司

| | |
|------------------|---|
| 公司名称： | 河北海川人力资源服务有限公司 |
| 统一社会信用代码： | 911309256746521015 |
| 法定代表人： | 梁连海 |
| 成立日期： | 2008 年 4 月 18 日 |
| 注册资本： | 600 万元 |
| 注册地址： | 盐山县东环路盐中对过 |
| 经营范围： | 劳务派遣、职业介绍、人才档案管理、人才储备。企业产品、劳务、工程、技术开发的服务外包（仅限国内投资企业），仓储服务、装卸搬运服务、企业管理技术咨询服务，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 股权结构： | 梁连海持股 98.33%；杨建平持股 1.67% |

③大连宗汶人力资源开发有限公司

| | |
|------------------|---|
| 公司名称： | 大连宗汶人力资源开发有限公司 |
| 统一社会信用代码： | 91210200777288576U |
| 法定代表人： | 张飞虎 |
| 成立日期： | 2005 年 10 月 17 日 |
| 注册资本： | 200 万元 |
| 注册地址： | 辽宁省大连经济技术开发区五彩城 A 区 1 栋-B-14-7 号 |
| 经营范围： | 劳务派遣，劳动保险手续代办。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。） |
| 股权结构： | 张飞虎持股 78%、姜楠楠持股 22% |

④天津市北方人力资源管理顾问有限公司

| | |
|------------------|--------------------|
| 公司名称： | 天津市北方人力资源管理顾问有限公司 |
| 统一社会信用代码： | 91120102725714289D |
| 法定代表人： | 张瑞林 |

| | |
|--------------|--|
| 设立日期: | 2000年12月14日 |
| 注册资本: | 200万元 |
| 注册地址: | 天津市河东区创智大厦1-507-5 |
| 经营范围: | 人才派遣、人事诊断、高级人才访寻、猎头服务；人才人力资源业务代理、人才人事顾问咨询、人力资源培训、人力资源外包（不含保存人事档案）；汽车租赁；为公民赴澳大利亚、加拿大、美国定居、探亲、访友、继承财产和其它非公务活动提供信息介绍、法律咨询、沟通联系、境外安排、签证申办及相关的服务。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理） |
| 股权结构: | 中国北方人才市场持股100% |

（4）劳务派遣用工对公司经营的影响

公司劳务派遣人员从事岗位主要是保安、保洁和后勤人员，非公司核心业务岗位，公司的管理人员、核心业务人员及重要岗位关键人员等均为公司在册的正式员工，因此上述劳务派遣情况不会影响公司的核心业务开展，不会影响公司持续经营能力。

为了降低劳务派遣所带来的经营风险，截至2015年9月30日，公司通过整改，已将公司劳务派遣用工比例降至10%以内。正式的劳动合同用工关系会促进公司的稳健经营，劳务派遣导致的用工高流动性对公司经营的影响将逐渐减小。

（四）报告期内对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

1、重大销售合同

报告期内，公司所签订的物业管理面积10万平方米以上的重大物业服务合同18项，为公司未来收入的稳定增长提供了有力保障。

| 序号 | 项目名称 | 合同签定方 | 签订时间 | 服务期限 | 合同金额 | 合同履行情况 |
|----|----------|--------------|------------|----------------------------|--|--------|
| 1 | 长春远洋戛纳小镇 | 长春东方联合置业有限公司 | 2015.6.10 | 2015.6.10至业主委员会选聘其他物业管理企业止 | 物业建筑面积：193,018.84平方米；小高层住宅2.8元/平方米·月；叠院住宅3.8元/平方米·月；商业5元/平方米·月 | 正在履行 |
| 2 | 远洋大厦 | 北京远洋大厦有限公司 | 2014.12.31 | 2015.1.1-2017.12.31 | 物业建筑面积：117,692平方米；按实测建筑面积每月每平方米32元向业主、物业使用人收取 | 正在履行 |

| 序号 | 项目名称 | 合同签订方 | 签订时间 | 服务期限 | 合同金额 | 合同履行情况 |
|----|------------------|-------------------|------------|-----------------------------|---|--------|
| 3 | 远洋荣域(A区) | 大连利远置业有限公司 | 2014.7.22 | 2014.7.22 至业主委员会选聘其他物业管理企业止 | 物业建筑面积: 约442,381平方米; 高层住宅 2.8元/平方米·月(含电梯费); 多层住宅(洋房)3.5元/平方米·月; 公建3.8元/平方米·月; 车位物业管理费 40元/位·月 | 正在履行 |
| 4 | 远洋国际中心二期 | 北京远翔置业有限公司 | 2013.12.20 | 2014.5.1-2017.4.30 | 物业建筑面积: 88,000平方米; 商业60元/平方米·月; 写字楼30元/平方米·月。合同金额7,679.75万元 | 正在履行 |
| 5 | 启宸花园 | 中山市远见房地产开发有限公司 | 2013.8.20 | 2013.5.1 至业主委员会选聘其他物业管理企业止 | 住宅建筑面积: 385,237.01平方米, 住宅2元/平方米·月; 商业建筑面积: 14,332平方米, 商铺3.5元/平方米·月 | 正在履行 |
| 6 | 抚顺“远洋城”项目(4#地一期) | 抚顺德创置业有限公司 | 2013.8.14 | 2013.8.14 至业主委员会成立之日止 | 物业建筑面积: 180,577平方米; 多层1.8元/平方米·月; 洋房1.8元/平方米·月; 小高层1.8元/平方米·月; 商业1.8元/平方米·月; 电梯30元/户·月 | 正在履行 |
| 7 | 秦皇岛海逸世家 | 秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司 | 2013.8.1 | 2013.8.1 至业主委员会选聘其他物业管理企业止 | 物业建筑面积: 259,696.78平方米; 住宅2.90元/平方米·月, 其中41#、42#楼为1.99元/平方米·月; 商业4.50元/平方米·月 | 正在履行 |
| 8 | 远洋天著 | 北京远盛置业有限公司 | 2013.3.19 | 2013.3.19 至业主委员会选聘其他物业管理企业止 | 物业建筑面积: 149,653.69平方米; 物业费7.5/6.8/4元/平方米·月 | 正在履行 |
| 9 | 远洋悦庭 | 上海远正置业有限公司 | 2012.10.17 | 2014.3.31-2016.3.30 | 物业建筑面积: 376,290.15平方米; 高层2.75元/平方米·月; 商业5.5元/平方米·月 | 正在履行 |
| 10 | 远洋公馆 | 远洋地产(辽宁)有限公司 | 2011.12.16 | 2011.12.16 至业主委员会成立之日止 | 物业建筑面积: 184,349.38平方米; | 正在履行 |

| 序号 | 项目名称 | 合同签定方 | 签订时间 | 服务期限 | 合同金额 | 合同履行情况 |
|----|---------|-------------------|------------|------------------------------|--|--------|
| | | | | | 洋房 3 元/平方米·月; 高层 2.1 元/平方米·月; 商业 1.5 元/平方米·月 | |
| 11 | 秦皇岛海悦学府 | 秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司 | 2011.9.27 | 2011.9.27 至业主委员会选聘其他物业管理企业止 | 物业建筑面积: 302,362.44 平方米; 住宅 2.60 元/平方米·月, 商业 4.50 元/平方米·月 | 正在履行 |
| 12 | 秦皇岛海悦公馆 | 秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司 | 2011.9.27 | 2011.9.27 至业主委员会选聘其他物业管理企业止 | 物业建筑面积: 391,915.30 平方米; 住宅 2.90 元/平方米·月; 商业 4.50 元/平方米·月 | 正在履行 |
| 13 | 远洋庄园 | 武汉弘福置业有限公司 | 2010.12.30 | 2011.1.1 至业主委员会选聘其他物业管理企业止 | 物业建筑面积: 20 万平方米; 物业费 1.2 /1.8 /2.2 /3/3.5 元/平方米·月 | 正在履行 |
| 14 | 远洋沁山水 | 远洋地产有限公司 | 2010.5.12 | 2010.5.12 至业主委员会选聘其他物业管理企业止 | 物业建筑面积: 177,444.74 平方米; 物业费住宅 2.6 元/平方米·月; 商业 4 元/平方米·月 | 正在履行 |
| 15 | 光华世贸中心 | 北京龙泽源置业有限公司 | 2009.11.18 | 2009.11.18 至业主委员会选聘其他物业管理企业止 | 物业收费面积: 165,969.37 平方米; 办公楼 7.34/27 元/平方米·月 | 正在履行 |
| 16 | 远洋一方润园 | 北京中联置地房地产开发有限公司 | 2009.7.22 | 2007.10.19 至业主委员会选聘其他物业管理企业止 | 物业建筑面积: 419,482 平方米; 物业费商品房 2.55/2.75/2.95/ 元/平方米·月; 双限房 1.9 元/平方米·月; 商业 4 元/平方米·月 | 正在履行 |
| 17 | 远洋山水东区 | 远洋地产有限公司 | 2008.8.18 | 2008.8.18 至业主委员会选聘其他物业管理企业止 | 物业建筑面积: 322,540 平方米; 住宅 2.70 元/平方米·月; 商业 4 元/平方米·月 | 正在履行 |
| 18 | 远洋山水 | 中远房地产开发有限公司 | 2003.8.8 | 2003.8.8 至业主委员会选聘其他物业管理企业止 | 物业建筑面积: 1,950,000 平方米; 塔楼住宅 1.9 元/平方米·月; 板楼住宅 2.1 元/平方米·月 | 正在履行 |

2、重大采购合同

报告期内，公司合同金额 150 万元以上的重大采购合同及其履行情况如下：

| 序号 | 合同名称 | 合同签定方 | 签订时间 | 合同期间 | 合同金额 (万元) | 合同履行情况 |
|----|---------------------|--------------------|------------|---------------------|--|--------|
| 1 | 劳务派遣协议 | 隆秦博思（北京）人力资源咨询有限公司 | 2012.8.8 | 2012.8.8 至无派遣人员止 | 3,160.75 | 履行完毕 |
| 2 | 劳务派遣协议 | 河北海川人力资源服务有限公司 | 2014.9.30 | 2014.9.15-2017.9.14 | 合同金额包括劳务派遣管理费用 80 元/月/人，劳务派遣人员的工资和社会保险费用等。截至 2015 年 9 月 30 日合同实际金额为 1,044.34 | 正在履行 |
| 3 | 派遣服务协议 | 天津市北方人力资源管理顾问有限公司 | 2015.7.28 | 2015.8.1-2016.7.31 | 合同金额包括劳务派遣服务费 60 元/月/人，劳务派遣人员的工资和社会保险费用等。截至 2015 年 9 月 30 日合同实际金额为 404.54 | 正在履行 |
| 4 | 派遣服务协议 | 天津市北方人力资源管理顾问有限公司 | 2013.8.8 | 2013.8.1-2015.7.31 | 343.03 | 履行完毕 |
| 5 | 保安服务协议 | 大连亚航物业管理有限公司 | 2015.7.27 | 2015.5.26-2016.5.25 | 264.48 | 正在履行 |
| 6 | 保安服务协议 | 北京央务恒远保安服务有限公司 | 2015.9.28 | 2015.9.28-2016.9.30 | 226.80 | 正在履行 |
| 7 | 园区保安及电梯管理员服务协议及补充协议 | 大连志诚物业管理有限公司 | 2014.12.29 | 2014.6.9-2015.7.25 | 212.23 | 履行完毕 |
| 8 | 保洁服务委托合同 | 北京锦带桥楼宇保洁服务有限公司 | 2014.10.27 | 2015.1.1-2015.12.31 | 198.72 | 正在履行 |
| 9 | 保洁服务合同 | 北京京忠信清洁服务管理有限公司 | 2014.12.18 | 2015.1.1-2015.12.31 | 195.96 | 正在履行 |
| 10 | 保安外包服务合同 | 北京央务恒远保安服务有限公司 | 2015.9.28 | 2015.8.25-2016.8.24 | 195.48 | 正在履行 |
| 11 | 保洁服务合同 | 北京隆盛保洁服务有限公司天津分公司 | 2014.8.13 | 2014.7.22-2015.7.21 | 189.84 | 履行完毕 |
| 12 | 保安服务协议 | 北京企保保安服务有限公司 | 2015.3.20 | 2015.4.1-2016.3.31 | 174.96 | 正在履行 |

3、银行借款合同

报告期内，公司正在履行或履行完毕的借款合同如下：

| 序号 | 借款人 | 合同编号 | 金额 (万元) | 借款期限 | 利率 | 贷款银行 | 担保方式 | 合同履行 情况 |
|----|--------|------------------------------|------------|-------------------------------|-------|--------------------------|-----------------------|------------|
| 1 | 大连远洋基业 | 公借贷字第 ZH1400000 108488 | 30,000 | 2014年6月 27日至2017 年6月27日 | 6.15% | 中国民生银行 股份有限公司 大连分行 | 保证担保、应 收账款质押 担保 | 履行完毕 |

4、担保合同

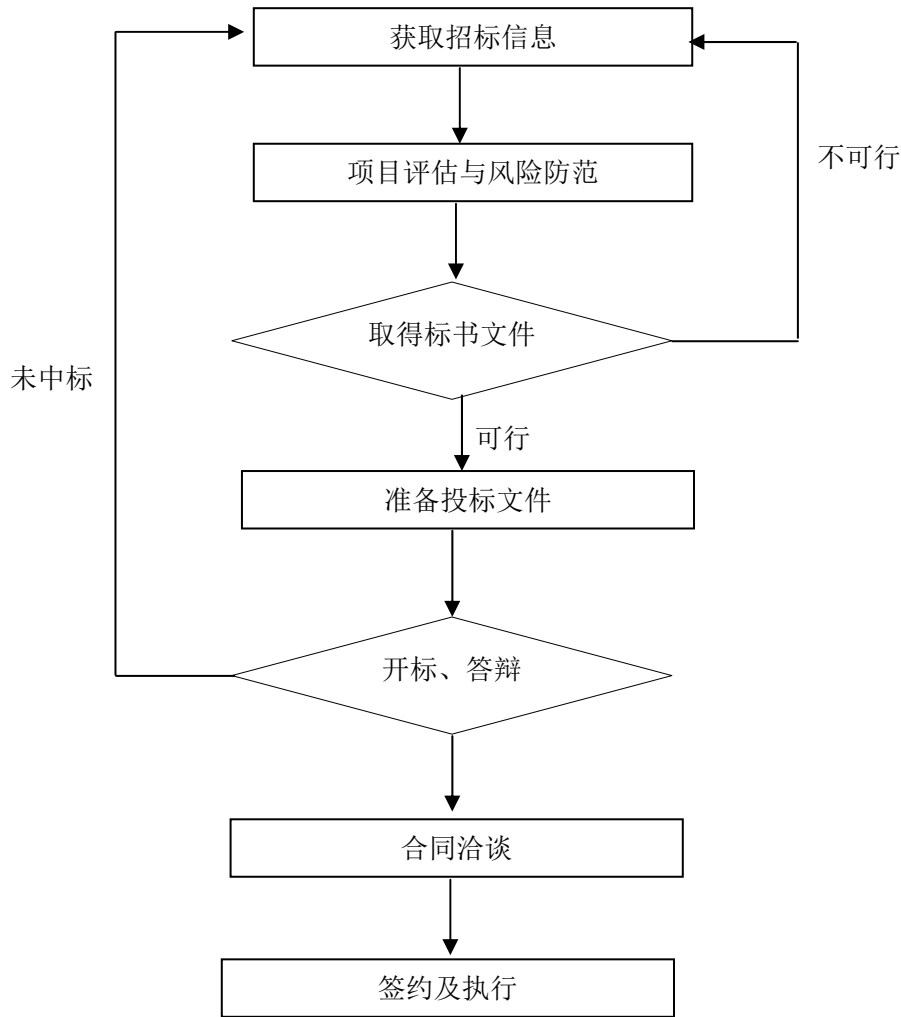
报告期内，公司没有正在履行或已履行完毕的担保合同。

五、公司商业模式

（一）市场开发模式

远洋亿家为国家一级资质物业管理企业，主要为公共物业、商业物业、小区物业等提供物业服务，市场口碑在项目所在地处于行业前列。其物业管理项目均系通过市场公开招标的方式获取，中标后统一配置资源、采购设备及物资，完成项目接管的细节实施，按照物业管理服务合同完成标准化的物业服务，实现公司的规模化增长和持续盈利。

公司的市场开发模式如下：



1、获取招标信息

公司市场开发团队，从公共媒介上采集公开招标信息，亦通过客户方的招标邀请，多渠道获得招标信息。

2、项目评估与风险防范

在获取招标信息后，公司市场团队组织经营管理、专业技术和财务等方面的人员对招标物业进行评估，预测中标成功的可能性和存在的风险，对招标活动进行策划，并制定相应的投标策略和风险控制措施。

3、准备投标文件与开标

公司在确定参加投标后，按照招标公告或招标邀请书制定的时间、地点进行登记，取得招标文件；市场团队组织公司的业务人员、财务人员编写标书内容，满足目标客户的服务需求和公司自身发展的要求，在投标文件编制完成后进行封装；市场团队按照标

书文件规定的要求送达招标单位，准备相应资料接受招标方的资格审查；在收到开标通知后，市场团队在规定的时间内到达开标地点参加开标会议，进行现场答辩。

4、中标及合同洽谈

公司在收到中标通知书后，按标书承诺拟写《物业管理服务合同》，所有条款均与合作方进行详细的沟通和洽谈。

5、合同签约及执行

双方签订《物业管理服务合同》。公司着手筹备组建项目工作团队，制定详细的接管筹备计划，严格按照项目筹开计划节点落实各项工作，并按照合同履行物业服务业务。

（二）服务模式

多年来，远洋亿家以“卓越服务，成就价值”为使命，以“以卓越服务能力为客户创造品质生活，成为中国一流的物业服务专家”为发展愿景，以“全心服务，用爱筑家”为服务理念，为高端住宅、写字楼、别墅、商业、酒店等业态的物业项目提供物业管理全权委托服务、物业顾问咨询服务、售场服务等专项委托服务等。

全权委托物业服务：与物业项目业主/开发商签署委托管理合同，以整建制外派方式，委托以项目经理为首的工作团队，代表业主或开发商行使管理职责，对受托项目进行专业化物业管理，使其正常运营，取得良好的经济效益和社会效益，使物业保值增值。

顾问咨询服务，与物业项目开发商或投资方签署顾问服务委托合同，并根据项目具体要求，委派专业顾问，就顾问项目特定的各种专业化问题，如：物业项目硬件设施改造、装修改造设计、财务管理、服务规范等进行顾问服务，并形成专项服务成果。

单项委托：可根据委托方需求，与其签订专项服务合同，为其提供工程、安保、保洁、停车场管理、会议服务、用餐服务、礼仪服务等。

（三）业务分包模式

公司所处的物业管理行业是劳动力密集型行业，日常保洁、秩序维护、绿化、维修等服务都需要大量人力，且近年来，我国劳动力成本逐年急剧上涨。另一方面，物业行业质价相符的物业费调价机制不健全，物业费一旦制定，很难调涨。两方面因素制约着公司盈利能力的提升。

经过多年的业务开拓和企业经营，公司培育了良好的品牌，积累了丰富的业务经验，

培养了一大批优秀的综合管理人才与物业行业专家。同时，公司在主营业务方面进行一定升级，将部分技术含量较低，附加值不高的业务如日常保洁、秩序维护等业务进行外包。

未来公司将主要依靠品牌优势、管理优势和人才优势，承接优质的物业管理项目，为业主和客户提供更加优质满意的物业服务。

截至本公开转让说明书出具之日，公司已将部分项目的部分服务内容进行业务分包，和承包方签订保安、保洁服务合同，目前在执行的主要业务分包明细如下：

| 序号 | 分包方 | 承包方 | 业务外包内容 | 合同金额(元)* |
|----|-----------------------------|------------------|--------|-----------|
| 1 | 中远酒店物业管理有限公司(北京远洋万和公馆项目) | 北京企保保安服务有限公司 | 保安服务 | 1,845,097 |
| 2 | 中远酒店物业管理有限公司(北京远洋光华国际项目) | 北京企保保安服务有限公司 | 保安服务 | 1,749,600 |
| 3 | 中远酒店物业管理有限公司(北京远洋大厦项目) | 北京千翔保安服务有限公司 | 保安服务 | 1,526,400 |
| 4 | 大连远洋基业物业管理有限公司(大连红星海二区项目) | 北京恒安卫士保安服务有限公司 | 保安服务 | 2,390,400 |
| 5 | 大连远洋基业物业管理有限公司(大连钻石湾项目) | 北京央务恒远保安服务有限公司 | 保安服务 | 2,268,000 |
| 6 | 大连远洋基业物业管理有限公司(大连远洋时代城项目) | 大连亚航物业管理有限公司 | 保安服务 | 2,644,800 |
| 7 | 大连远洋基业物业管理有限公司(大连东城天下项目) | 大连亚航物业管理有限公司 | 保安服务 | 1,698,000 |
| 8 | 北京远洋基业物业管理有限公司(北京远洋山水项目) | 北京翰华诚信保洁服务有限责任公司 | 保洁服务 | 3,907,200 |
| 9 | 北京远洋基业物业管理有限公司(北京远洋天地项目) | 北京怡和隆信保洁有限公司 | 保洁服务 | 1,708,560 |
| 10 | 北京远洋基业物业管理有限公司(北京远洋沁山水项目) | 北京京忠信保洁服务有限公司 | 保洁服务 | 1,959,600 |
| 11 | 北京远洋基业物业管理有限公司(北京远洋一方润园项目) | 北京翰华诚信保洁服务有限责任公司 | 保洁服务 | 1,654,320 |
| 12 | 中远酒店物业管理有限公司(北京远洋未来汇项目) | 北京锦带桥楼宇保洁服务有限公司 | 保洁服务 | 1,590,000 |
| 13 | 中远酒店物业管理有限公司(北京远洋远洋大厦项目) | 北京隆盛保洁服务有限公司 | 保洁服务 | 1,733,100 |
| 14 | 中远酒店物业管理有限公司(北京远洋光华国际项目) | 北京锦带桥楼宇保洁服务有限公司 | 保洁服务 | 1,987,200 |
| 15 | 中远酒店物业管理有限公司(北京远洋国际中心项目) | 北京隆盛保洁服务有限公司 | 保洁服务 | 1,572,000 |
| 16 | 中远酒店物业管理有限公司(北京远洋万和城项目) | 北京隆盛保洁服务有限公司 | 保洁服务 | 1,500,000 |
| 17 | 大连远洋基业物业管理有限公司(大连远洋红星海一区项目) | 大连仲邦维行物业服务服务有限公司 | 保洁服务 | 1,656,480 |
| 18 | 大连远洋基业物业管理有限公司(大连远洋红星海二区项目) | 大连仲邦维行物业服务服务有限公司 | 保洁服务 | 1,746,480 |

| 序号 | 分包方 | 承包方 | 业务外包内容 | 合同金额(元)* |
|----|---------------------------|--------------------|--------|-----------|
| 19 | 大连远洋基业物业管理有限公司(大连远洋时代城项目) | 大连大管家物业管理有限公司 | 保洁服务 | 1,666,980 |
| 20 | 大连远洋基业物业管理有限公司(大连远洋钻石湾项目) | 大连大管家物业管理有限公司第一分公司 | 保洁服务 | 1,766,400 |

*注：根据不同的项目服务面积和服务内容，合同金额存在差异。

上述承包方与公司及董事、监事、高级管理人员均不存在关联关系。

目前正在执行大额合同的 20 个业务分包合同共涉及上述 12 家业务承包方，业务外包合同内容主要是日常清洁保洁和日常秩序维护服务。上述承包方中保洁服务公司无需特殊资质，保安服务公司均获得保安服务许可证。

为保证业务分包的服务质量，公司制定了《业务分包管理制度》，严格按照该制度及公司的服务标准对分包方进行综合考察，并对服务进行评价和管理，避免出现服务标准不统一，服务质量达不到业主要求的情况。

(四) 重要子公司业务情况

| 公司名称 | 经营范围 | 业务资质情况 | 实际经营业务 |
|----------------|---|--------------|------------|
| 中远酒店物业管理有限公司 | 零售包装食品(有效期限以许可证为准); 制售中餐(含冷荤凉菜)(限分支机构经营); 向来就餐的客人零售饮料、酒(限分支机构经营); 饭店、写字楼、公寓和大型住宅小区的物业管理以及从业人员的专业培训; 饭店、写字楼、公寓和大型住宅小区的经营管理咨询; 装饰设计及装潢; 客房预订服务; 机动车公共停车场服务; 仓储服务; 汽车及住宅清洁; 园林绿化; 保洁服务; 劳务服务; 从事房地产经纪业务; 会议服务; 零售日用百货(涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理)。(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。) | 物业服务企业国家一级资质 | 物业管理, 餐饮服务 |
| 大连远洋基业物业管理有限公司 | 物业管理, 家政服务, 房屋修缮, 水暖电气维修, 园林养护, 房屋租售代理; 经营广告业务, 物业咨询服务; 车辆停放看护服务(仅限分公司)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。) | 物业服务企业国家一级资质 | 物业管理 |

六、公司所处行业情况

（一）行业概况

物业管理是指物业管理经营企业受物业所有人或使用人委托、运用现代管理与服务技术，按照物业管理委托合同，对已经投入使用的各类物业实施企业化、社会化、经营化、规范化的管理；为物业所有人或者使用人提供高效、周到的服务，创造良好的居住、工作环境，提高物业的使用价值和经济价值。

根据证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），归类为“K70 房地产业”；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类与代码（GB/T 4754-2011）》，归类为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”；根据全国股份转让系统发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，归类为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”。

1、行业发展历程

（1）物业管理的起源

物业管理起源于 19 世纪 60 年代的英国。当时英国正处于工业革命的高峰时期，城市化进程的步伐大大加速。农村劳动力的不断涌入，导致英国各大城市的城市房屋资源空前紧张。城市住宅设施落后、承租人拖欠租金和破坏住房设施的问题加剧了业主和承租人之间的矛盾，同时也催生了物业管理行业的出现。

（2）物业管理行业在我国的发展历史

改革开放之后，西方先进的物业管理经验通过香港传入我国深圳特区。1981 年 3 月 9 日，深圳市物业管理公司的成立标志着中国内地物业管理行业的诞生。物业管理行业在我国的发展主要分为三个阶段：起步期、发展期与规范期。

起步期：1981 年成立的深圳市物业管理公司，是国内第一家市场化运行的物业管理公司，在经济上实行独立核算、自负盈亏。公司以管理商品房为主，按照商品化、企业化管理房产的原则，建立起“综合收费，全面管理服务，独立核算，靠企业自身经营运转”的商品化房管体系。

发展期：1993 年至 1998 年期间，国家出台了一系列行业政策法规，我国物业管理行业进入一个新的发展时期。1994 年 4 月，国家建设部 33 号令颁布《城市新建小区管理办法》明确“住宅小区应当逐步推行社会化、专业化的管理模式，由物业管理公司统

一实施专业化管理。”自此，上海、广州、深圳等物业管理市场初步形成。1996年2月，国务院颁布的《关于深化城镇住房制度改革的决定》提出“改革现行的城镇住房管理体制，发展多种所有制形式的物业管理和社会化的房屋维修、管理服务。”1998年3月，李鹏总理在全国人大第九次代表大会上所做的政府工作报告中明确提到：“发展投资少、见效快、社会急需的社区服务、物业管理和家庭服务业等。”

规范期：2003年国务院常委会审议通过的《物业管理条例》，该条例作为行业的纲领性文件，提倡业主通过公开、公正、公平的竞争性市场机制选择物业管理服务提供商，鼓励物业管理服务提供商采用新技术、新方法，依靠科技进步提高管理水平和服务水平。

2、行业监管体系和产业政策情况

（1）行业监管体系

我国现行物业管理的立法体制是以一个国家立法权为核心，多级（中央、省、地方）并重、多类结合的立法体制。

根据国务院公布的《物业管理条例》，国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作，即中华人民共和国住房和城乡建设部。县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门协同监督，主要负责对物业服务收费进行监督。行业的宏观管理主管部门是国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部，二者负责制订产业政策。

（2）行业相关政策

目前，与行业相关的中央法律法规如下表所列：

| 序号 | 文件名称 | 发布机关 | 发布日期 | 主要内容 |
|----|----------------|------------|------------|--------------------------------------|
| 1 | 《中华人民共和国物权法》 | 全国人大 | 2007.10.1 | 中国人大颁布关于维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，保护权利人的物权 |
| 2 | 《物业管理条例》 | 国务院 | 2003.9.1 | 规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益 |
| 3 | 《物业管理企业资质管理办法》 | 原建设部 | 2005.5.1 | 加强对物业管理活动的监督管理，规范物业管理市场秩序，提高物业管理服务水平 |
| 4 | 《物业服务收费管理办法》 | 国家发改委、原建设部 | 2003.11.13 | 对物业经营管理服务的成本和支出以及收费进行了相关规范 |
| 5 | 《物业服务收费明码标价规定》 | 国家发改委、原建设部 | 2004.10.1 | 物业管理企业向业主提供服务，应当按照本规定实行明码标价，标明服务 |

| 序号 | 文件名称 | 发布机关 | 发布日期 | 主要内容 |
|----|--------------------|------------|-----------|--|
| | | | | 项目、收费标准等有关情况 |
| 6 | 《物业服务定价成本监审办法（试行）》 | 国家发改委、原建设部 | 2007.10.1 | 政府价格主管部门制定或者调整实行政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审 |
| 7 | 《住宅专项维修资金管理暂行办法》 | 原建设部、财政部 | 2008.2.1 | 商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督的管理办法 |

除了中央法律法规，根据中国物业管理协会 2013 年 10 月 28 日发布的《物业管理行业发展报告》，截至 2012 年底，全国 31 个省、自治区、直辖市有 20 个颁布了条例，4 个颁布了管理办法和规定，27 个省会城市有 16 个颁布了条例，4 个制订了办法，3 个制订了规定。中央国家机关和地方国家机关颁布的上述法律、行政法规、部门规章、地方性法规、地方政府规章及其他规范性文件标志着物业管理的法规体系基本建立。

3、行业的周期性及区域性

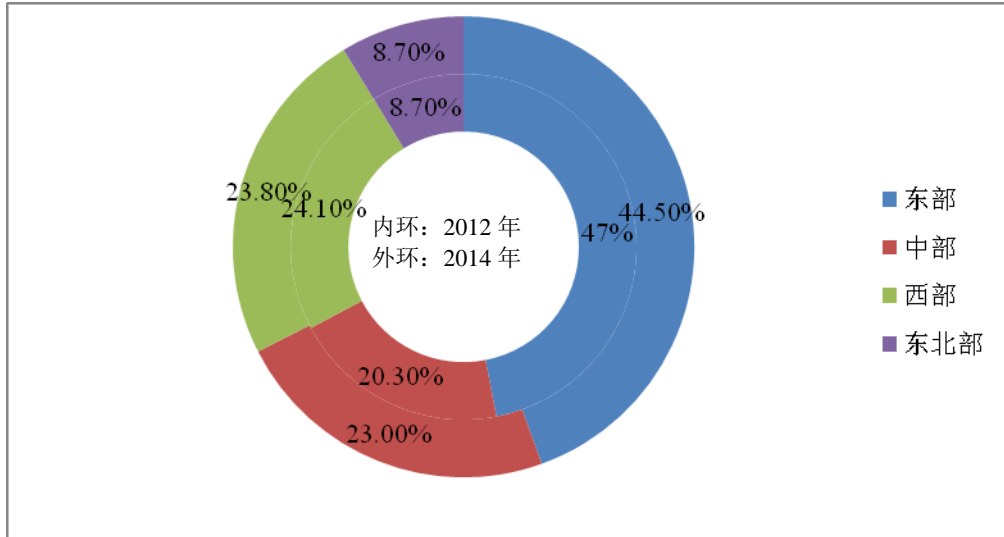
（1）周期性

物业服务的新增需求量与新建居民住宅、办公用房规模密切相关，由于房地产投资规模受宏观经济周期性波动的影响较大，因此，新增物业管理需求具有周期性特征。由于存量物业管理项目普遍已经形成稳定的市场需求，受宏观经济以及房地产行业投资周期影响较小，未有显著周期性特征。

（2）区域性

我国物业管理行业在不同区域的渗透率存在明显差异。其中，北京、上海、广东有超过 65% 的物业都经由专业的物业管理公司进行经营管理，从全国范围来统计，只有不到 35% 的物业的日常管理是委托给专业的物业管理公司。

根据中国物业管理协会统计的数据显示，经济较发达的东部地区在物业管理规模方面依然走在全国前列，2014 年约占全国管理面积的 44.5%，较 2012 年下降 2.5%；中部物业管理规模快速增长，2014 年约占全国的 23%，较 2012 年增长 2.7%，地区间差异呈现收缩态势；东北部和西部地区 2014 年占比与 2012 年持平。下图为 2012 年与 2014 年我国各区域物业管理面积对比：



数据来源：中国物业管理协会

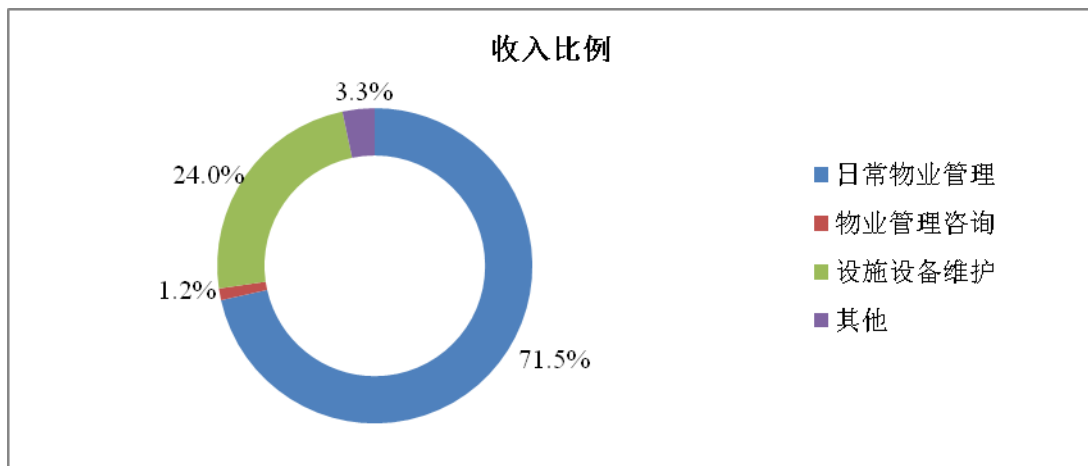
(二) 行业市场情况

1、行业整体分析

(1) 行业主要服务内容

物业管理主要涵盖三大类服务：日常物业管理、物业管理咨询、设施设备维护。其中，日常物业管理的主要内容包括清洁、绿化、秩序维护等狭义意义上的物业管理服务。

根据 ACMR-IBISWorld Research 发布的报告估算，2015 年我国物业管理行业各项服务收入占总收入的比例如下图所示：



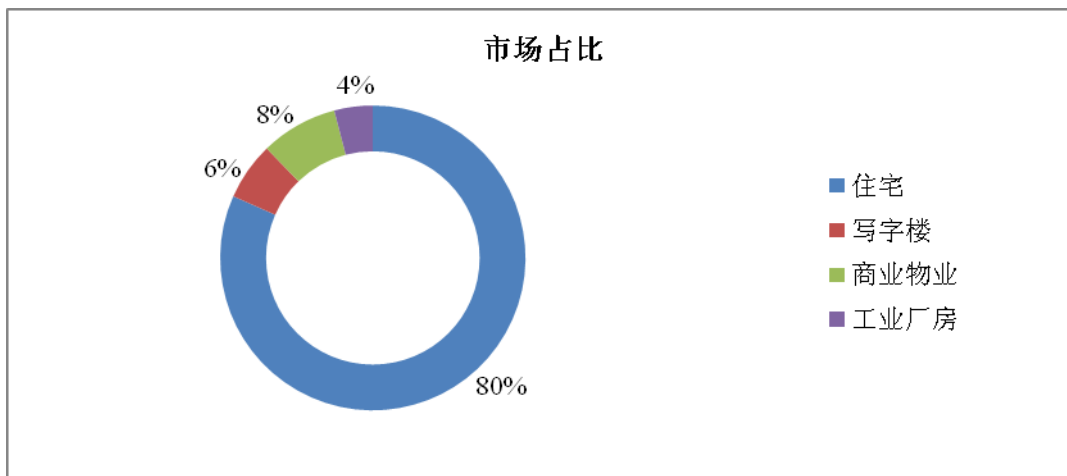
数据来源：ACMR-IBISWorld Research

随着现代物业管理水平的不断提高和科学技术的不断进步，物业管理行业涵盖的服务已经从最初的基础服务纵向延伸至房地产前期的规划、设计、设施设备选用顾问，中

期的招商策划、营销策划、营销代理，后期的尾盘销售、商业物业经营、房地产经纪业务等整个链条；横向扩张至消费者居家养老、家政服务、房屋租售、电子商务等各个个性化需求服务产业。

（2）行业服务对象

物业管理涵盖市场范围主要包括：住宅、写字楼、商业物业、工业厂房四大类物业。根据 ACMR-IBISWorld Research 发布的报告显示，我国物业管理行业所管理的物业类型，按管理面积口径统计，组成比例如下图所示：

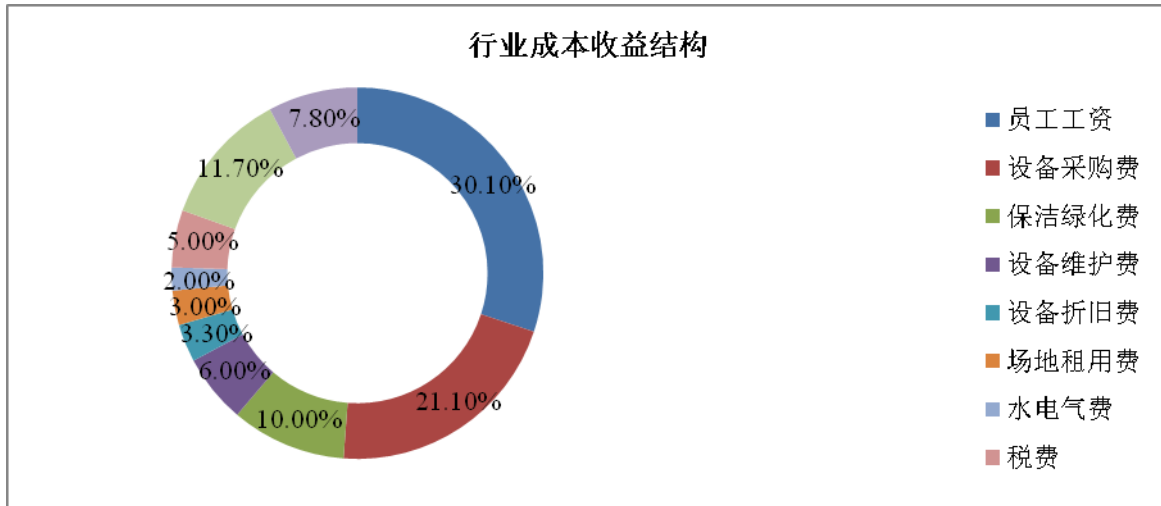


数据来源：ACMR-IBISWorld Research

从物业管理业态扩展势态看，行业覆盖市场已经从传统的四大类市场不断向医院、寺庙、步行街、街道以及各类城市综合体扩张。

（3）行业内企业的成本结构

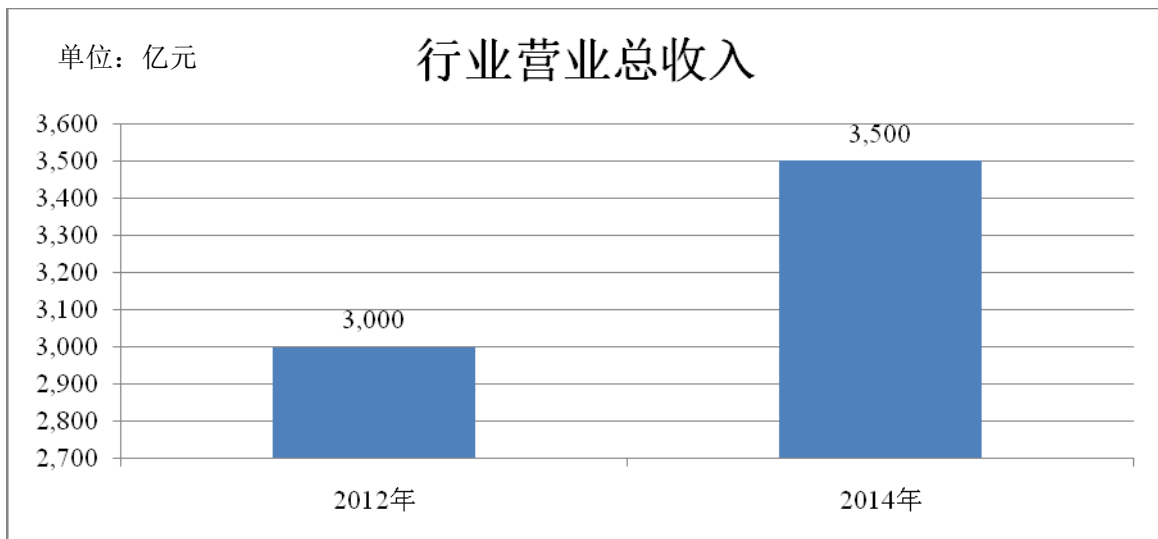
传统物业管理行业属于劳动密集型产业，行业成本主要由：员工工资、设备采购费、保洁绿化费、设备维护费、设备折旧费、场地租用费、水电气费、税费、其他费用等组成。下图为行业成本组成比例：



数据来源：ACMR-IBISWorld Research

(4) 物业管理收入、企业数量增加较快

我国房地产行业的蓬勃发展为物业管理的发展提供了良好的基础,在 2009 年~2014 年期间,物业管理行业整体收入维持在 12.7%的年均增长率,根据中国物业管理协会统计的数据显示,全国物业服务企业 2014 年经营总收入 3,500 亿元。下图为我国 2014 年和 2012 年物业管理行业收入对比:



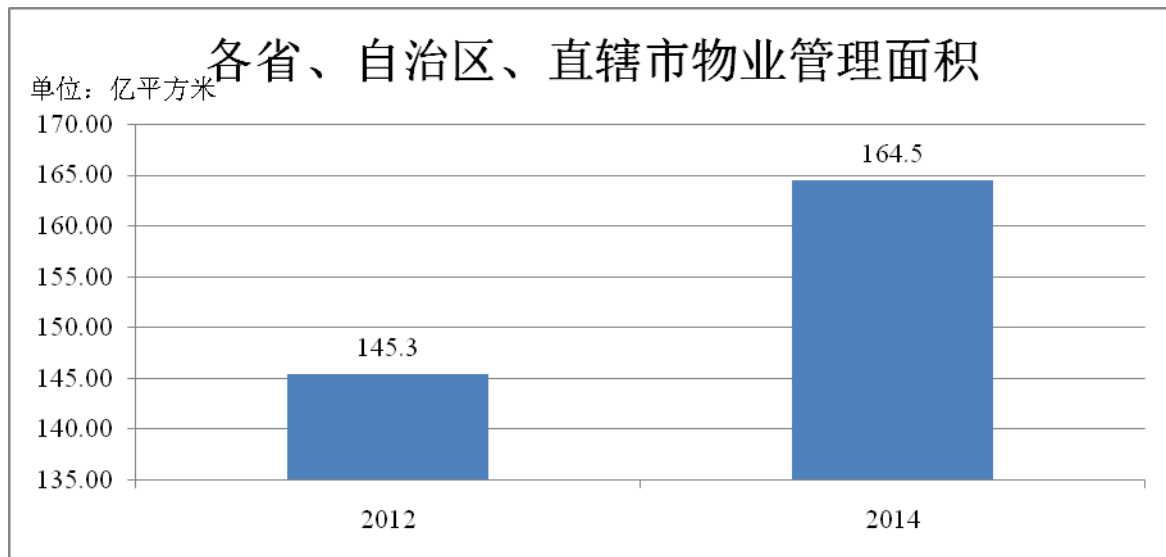
数据来源：中国物业管理协会

同时,行业内企业数量年均增速达 12.5%,行业内从业人员数量年均增速达 13.2%,截至 2014 年底物业管理行业在我国共有约 610 万从业人员。根据 ACMR-IBISWorld Research 预测,2015 年~2019 年,中国物业管理行业收入将维持 7.8%的年均增长速度,市场规模将在 2019 年达到 7,849.8 亿元人民币。

(5) 物业管理行业仍处于发展期、市场稳步增长

我国物业管理行业仍然处于行业生命周期中的发展期。在 2009 年至 2019 年期间，物业管理行业的年均增长率将达到 9.7%，高于我国同期年均 7.3% 的 GDP 增长速度。强劲的增长速度得益于我国快速发展的房地产市场和不断推进的城市化进程，两者为物业管理行业带来了稳定的需求。

2009~2014 年期间，行业内企业数量增长迅速，保持年均 12.5% 的高增长速度。行业内企业数量的大量增加主要依赖于市场对物业管理服务的巨大需求和行业发展的潜在空间。2015 年~2019 年，ACMR-IBISWorld Research 预计我国物业管理行业将会发生更多的并购重组事件，行业内新增企业数量将会保持在年均 7.6% 的水平。下图为我国 2014 年和 2012 年各省、自治区、直辖市物业管理面积对比：



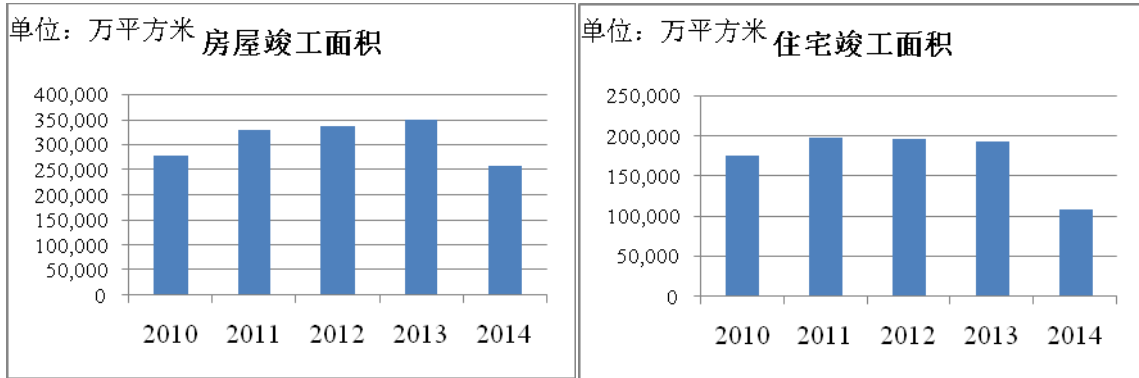
数据来源：中国物业管理协会

2、行业发展驱动因素分析

(1) 促进行业发展的有利因素

①稳定的房屋竣工面积

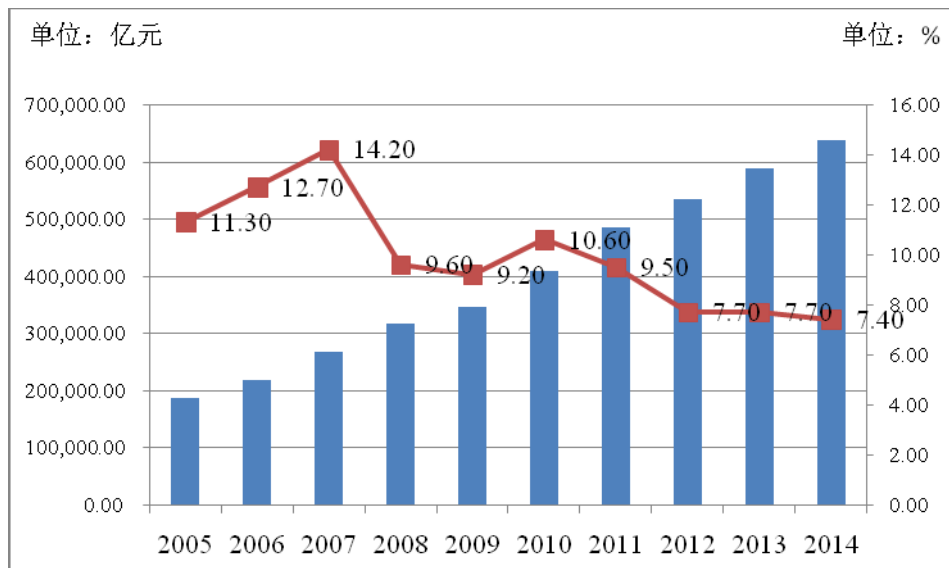
房屋竣工面积尤其是住宅类房屋竣工面积会直接影响物业管理行业的市场需求。根据国家统计局的统计，我国 2010 年~2014 年房屋竣工面积始终维持在 250,000 万平方米面积之上。稳定的房屋竣工面积是推动我国物业管理发展的直接因素。左下图为我国 2010 年~2014 年实际房屋竣工面积，右下图为我国 2010 年~2014 年住宅竣工面积：



数据来源: 国家统计局

②我国 GDP 增长速度稳定保持在 7% 以上

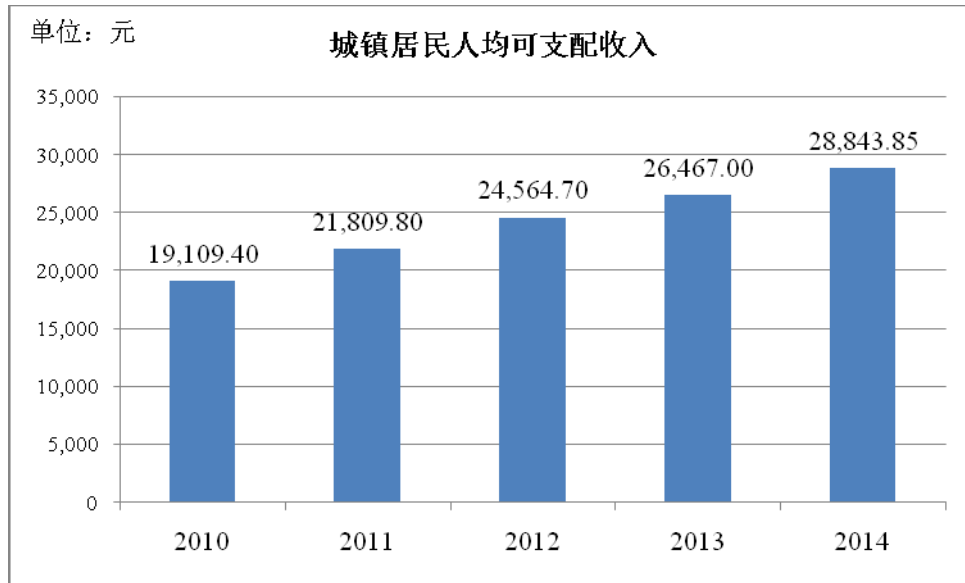
在过去十年间,我国国内生产总值始终保持 7% 及以上的增长速度。在过去十年中,我国国内生产总值翻了 4 倍,这为房地产行业 and 物业管理行业的整体发展提供了强有力的保障。下图为我国 2005 年~2014 年 GDP 总值及各年增长比例:



数据来源: 国家统计局

③居民人均可支配收入稳定增长

不断提高的国民可支配收入,促进了人们对住房市场的需求,带动了物业管理市场的蓬勃发展。下图为我国 2010 年~2014 年城镇居民人均可支配收入:



数据来源：国家统计局

④城镇化进程不断推进

我国城镇人口比例从 1978 年的 17.9% 上升至 2013 年的 53.7%，城镇人口比例的不断上升推动了商品住宅以及相关配套设施的发展，同时也为城市、乡镇物业管理行业创造了大量的需求。

⑤政府大力推进保障性安居工程

为了解决我国低收入人群的住房需求，提升中低收入家庭的生活水平。国务院在 2007 推出了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，以此为开端我国开始大规模建设保障性住房。

在 2011 年，国家建设了 1043 万套保障性安居住房；2012 年，国家建设了超过 700 万套保障性安居住房；2013 年，国家建设了超过 500 万套保障性安居住房。作为一个全新的市场，保障性安居住房市场的发展为物业管理行业缓解了商品房市场增速放缓所带来的不利因素。

(2) 制约行业发展的不利因素

①用工成本上升，行业利润率遭受挤压

在过去五年中，物业管理行业的利润率维持在低位并有所下降，主要原因是行业内的用工成本在不断上升。作为典型的劳动力密集性产业，员工工资占行业收入比重的

30.1%，劳动力成本上升侵占了一大部分行业利润。

物业管理行业的平均行业利润总体维持在 7.8%左右，不同类型和规模的企业利润率有所差异。规模较小的企业受品牌知名度不高、管理秩序欠佳等因素影响，在物业管理费率与收缴情况上难以和已经形成一定品牌优势的行业内大公司竞争。

②行业专业人才匮乏

物业管理行业属于完全竞争性市场，行业服务目前缺乏统一的考核标准。众多中小物业管理公司为了压缩人员开支，聘请的物业管理人员缺乏专业的技术及业务培训，难以向业主提供持续、优质的物业服务。

③物业管理公司和业主缺乏有效沟通

行业内多数房地产开发公司直接将开发楼盘委托给旗下的物业管理公司，缺乏真正公开透明的选聘过程。同时，由于初期业主管理委员会尚未成立，无法发挥监督作用，导致部分规模较小的物业管理公司存在服务质量欠佳的问题，从而和业主形成了关系紧张的局面。

（三）行业基本风险特征

1、行业政策法规风险

从 1994 年 3 月第一部物业管理法规《城市新建住宅小区管理办法》的出台，到 2003 年 6 月《物业管理条例》的颁布、再到 2004 年 3 月《物业管理企业资质管理办法》，2007 年 3 月《中华人民共和国物权法》及 2014 年 12 月《关于放开部分服务价格意见的通知》的公布，政府一直努力在完善物业管理行业的市场引导机制、运作机制和监督机制，为行业的深化改革提供良好的法律环境。

但是从实际情况来看，物业管理不简单是一个行业管理问题，而是一个复杂的社会管理问题。物业管理涉及的行政职能部门有 27 个之多，涵盖了住建、国土、规划、公安、工商、地税、城管、质监、民防、税务、卫生、市政市容、消防、交通、法院、民政、社会管理、园林绿化等多个部门，还涉及供电、供水、排水、燃气、通讯等多个专业经营公司，但各地方规章对上述部门在物业管理区域内的职责分工没有明确界定，加之行政指导监管力量不足，导致这二十几个部门在小区内的履职不到位，最终将管理触角止步于小区红线之外，客观上形成“只要在小区内，就是物业企业的事”的局面。

物业管理行业管理法规的体系建设滞后，各主体行事无据可依，导致恶意欠费、企业服务不到位、企业恶意弃管等行为在行业内普遍存在，威胁行业有序健康地发展。

2、地产开发商与物业管理公司纽带关系的风险

由于物业管理行业收入稳定，经营风险较小，初期技术准入门槛相对较低，导致大多数的房地产开发商凭借项目开发优势，纷纷建立自己的物业管理公司，承接开发后期的物业管理工作。

随着房地产行业逐渐告别高利润时代，从物业管理部门盈利成为部分地产商提高收入增厚利润的主要渠道。由于物业管理收入存在一定刚性，缩减物业管理成本唯一能够增加利润的方式。物业管理成本预算的下降直接影响了物业管理服务的质量。

3、服务质量风险

目前大多数物业企业只能提供简单低端服务，优质服务有效供给不足，社会各界和业主评价普遍不高。部分物业企业思想不端正，仍以管理者自居，不尊重业主权利，管理不规范、服务不到位、收费不透明等问题不同程度存在。此外，物业行业服务工作具有长期性和持续性特点（节假日不休息，部分岗位需 24 小时运行），从业员工工资待遇普遍不高，同时，社会对行业又存在一定偏见，难以留住和吸引到高素质人才，而一线的保洁、保安等人员大多为年龄较大、学历较低的社会弱势群体或者外来务工人员，其工资水平徘徊在社会最低工资标准线，甚至连社保都无法保障，整体行业水平处于低位运行。

4、调价机制缺失的风险

从经济规律方面讲，价值要与价格相符，同时，允许价格围绕价值上下波动但从物业服务方面讲，价格一直偏离价值，而且偏差的走势越来越大。物业企业和员工付出的社会劳动价值与他们得到的经济回报不相符，背离了等价交换的市场规则。这也是物业管理企业经济效益低下，经济行为扭曲的根本原因。

缺乏合理的调价机制、物业收费标准偏离服务成本，是制约物业管理市场健康发展的一个重要风险因素。目前我国商品房物业服务收费实行的是市场调节价，经济适用房实行的是政府指导价。商品房由于业主大会成立困难、物业管理市场主体协商机制不健全、业主对物业费上调存在排斥心理等多种原因，物业费难以上涨，严重背离质价相符的基本市场规律，物业企业普遍出现亏损的情况，普通住宅和老旧小区尤为严重。

（四）公司竞争地位

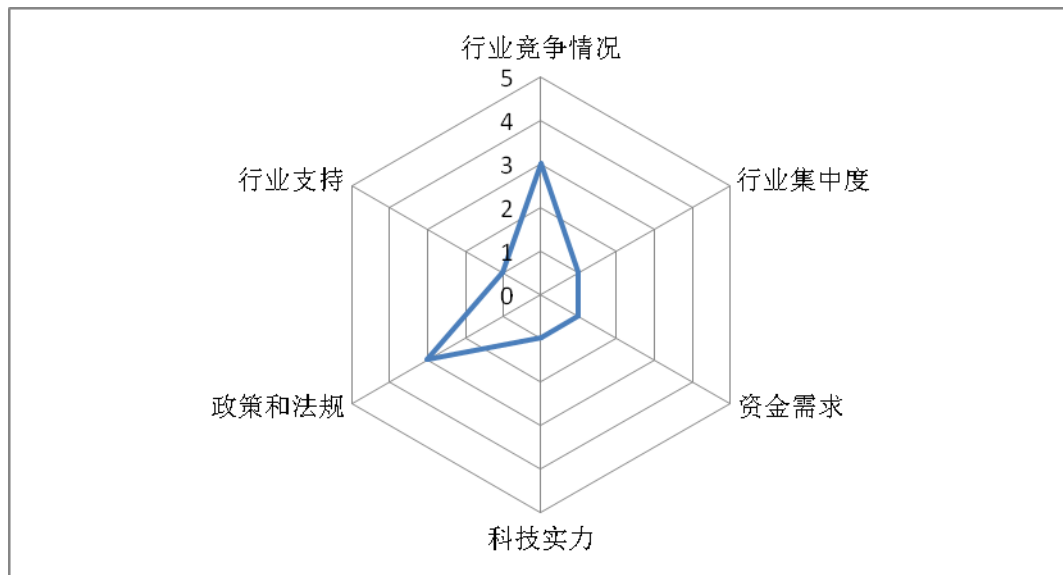
1、行业的竞争格局

物业管理行业目前的行业集中度较低。2014 年，行业收入前四的物业管理公司合计占行业总收入的 12.5%。物业管理行业准入门槛较低，异地扩张难度较小，这两者因素为行业内小型物业管理公司的生存提供了空间。

除了国际知名物业管理公司之外，目前国内绝大多数物业管理公司是所属房地产开发公司的子公司，这层纽带关系为多数物业管理公司获得物业项目提供了便利的途径，因此物业管理公司的规模绝对数与房地产开发母公司的规模高度相关。

目前物业管理行业的竞争愈发激烈，这主要突出体现在以下四个方面：1、行业内公司通过兼并整合不断寻求规模经济效应；2、行业内规模较大的房地产公司已经形成了品牌效应，专注于提供高品质的物业管理服务并且具有良好的市场反馈；3、纽带关系明显，依托强大的房地产开发母公司实力，众多物业管理公司获得其母公司开发的物业优势明显；4、行业不断拥抱高科技，信息科技产品在物业管理行业的应用率不断提升，不断推进行业服务质量的提升。

下图为行业准入壁垒要素雷达图（1 为低，3 为中，5 为高）：



资料来源：IBISWORD

2、公司在行业中的竞争地位

远洋亿家始终保持前瞻意识，不断超越自我，已经形成了以北京为中心，涵盖环渤

海、长三角、珠三角和东北区域的全国性布局。根据中国指数研究院 2015 年发布的《中国物业服务百强企业研究》，远洋亿家名列榜单 Top100 中前 50 位。同时，远洋亿家名列 2015 中国物业服务百强企业成长 Top100 中的第 8 位。

2015 中国物业服务百强企业成长性 Top10:

| 排名 | 企业名称 |
|----------|-----------------------|
| 1 | 彩生活服务集团有限公司 |
| 2 | 金科物业服务集团有限公司 |
| 3 | 绿城物业服务集团有限公司 |
| 4 | 幸福基业物业服务集团有限公司 |
| 5 | 江苏新城物业服务集团有限公司 |
| 6 | 乐生活（北京）智慧社区投资发展有限责任公司 |
| 7 | 阳光城物业服务（福建）有限公司 |
| 8 | 远洋亿家 |
| 9 | 海亮物业管理有限公司 |
| 10 | 重庆天骄物业管理服务有限公司 |

3、行业内的主要竞争对手情况

(1) 万科物业发展有限公司

万科物业发展有限公司成立于 2001 年 2 月 20 日，注册地为深圳市福田区梅林路 63 号梅林万科中心。该公司主营业务为：物业服务（取得相关行政主管部门颁发的资质证书后方可经营）；家政服务；与物业管理相关的房屋维修、养护，楼宇机电设备，环境卫生及绿化管理（须取得资格证书方可开展相关业务）。防盗报警系统、安全防范电视监控系统、楼宇防盗电子对讲系统、门禁系统、巡更系统工程、停车场管理系统工程、设计、安装、维修（以上不含土建项目）；物业管理信息咨询服务；计算机软硬件上门维护；房地产经纪；兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须批准的项目除外）；信息咨询（不含人才中介服务及其它限制项目）；文化办公用品、体育用品、服装、针织品、日用百货的批发；销售百货、纺织品、五金交电、化工产品（一类易制毒化学品及化学危险品除外）；受托资产管理；从事广告业务（法律、行政法规规定应进行广告经营审批登记的，另行办理审批登记后方可经营）；企事业单位的福利产品设计与方案策划及相关商务代理业务（不含需

金融、人事、劳动及其他主管部门行政审批的项目); 经营电子商务。^机动车辆保险、家庭财产保险、健康保险。万科物业发展有限公司在物业管理领域与公司构成竞争关系。

(2) 绿城物业服务集团有限公司

绿城物业服务集团有限公司成立于 1998 年 10 月 16 日, 注册地为杭州市文三西路 85 号丹桂公寓物业楼。该公司主营业务为: 许可经营项目为人工游泳池管理, 停车服务。一般经营项目为房地产物业管理、咨询服务; 家政、洗衣服务; 水电安装及维修。绿城物业服务集团有限公司在物业管理领域与公司构成竞争关系。

(3) 长城物业集团股份有限公司

长城物业集团股份有限公司成立于 1993 年 4 月 1 日, 注册地为深圳市福田区园岭街道百花五路七号长源楼二层。该公司主营业务为: 物业管理及其业务咨询; 园林绿化服务; 环境保洁服务; 楼宇机电设备维护; 房地产经纪、物业租售代理、自有物业租赁; 社区内家政服务 (不含限制项目); 日用百货的销售、国内贸易 (不含专营、专控、专卖商品); 兴办实业 (具体项目另行申报)。停车场经营与管理。长城物业集团股份有限公司在物业管理领域与公司构成竞争关系。

(4) 保利物业管理有限公司

保利物业管理有限公司于 1996 年 6 月 26 日在广州成立, 注册资金 5,000 万元, 总资产超 10 亿, 旗下分、子公司 25 家, 业务遍及全国 45 个大中城市, 承接的物业管理项目超过 200 个, 管理面积超过 5,000 万平方米, 员工总数 15,000 余人。管理的项目涵盖普通住宅、高端住宅、写字楼、商业综合体、公寓、会展场馆、政府办公楼等多种业态。公司具有国家物业管理一级资质, 下属子公司中有四家国家物业管理一级企业、四家二级企业。保利物业管理有限公司在物业管理领域与公司构成竞争关系。

4、公司的竞争优势与劣势

(1) 竞争优势

①多元化物业服务优势

公司坚持多元化发展的竞争战略, 从单一的物业管理服务向多元化服务转型, 主营业务除涵盖住宅物业服务、写字楼商业物业服务等基础物业服务外, 还涵盖包括社区食

堂、维修装修、房屋中介、家政服务等的增值服务以及包括设备设施维护保养服务、设备设施改造升级服务、仓储服务等新型业务。多元化的发展战略将使远洋亿家成为中国一流、具备多业态物业管理及多元化业务运营能力的服务集团。

②品牌优势

远洋亿家为国家首批一级资质物业管理企业，自 1999 年成立以来，历经 16 年的发展，已成为拥有 9 家物业管理实体公司，管理面积约 2,600 万平方米的大型物业公司，位列中国物业服务百强企业前列。品牌作为企业重要的无形资产，在企业的生存与发展中起着举足轻重的作用。为此，公司特别注重品牌的培养，筑就了众多物业管理精品项目，打造了“远洋亿家”的精湛品牌。

③管理项目优质

远洋亿家所管理的物业中，中高端项目的比例超过 50%，集中在一二线城市，不仅增强了中高端项目的市场口碑，同时也为公司的发展提供了优质的资金来源和客户资源。北京远洋光华国际、北京远洋国际中心等写字楼项目获得国际 Leed 金级认证；北京远洋大厦等项目获得国际 Boma 认证；北京远洋 Lavie、北京远洋傲北等十余个项目成为国际金钥匙联盟项目。北京远洋沁山水、北京远洋万和城等数十个项目获得物业管理国优示范项目。

④管理体系完善

远洋亿家拥有完善的物业服务管理体系，助力公司不断赢得市场口碑。公司拥有质量管理体系和环境管理体系认证证书。住宅物业类项目提供效率更高、成本更低、业主体验更高的服务模式，通过移动互联网技术手段提高管理效率，通过组织架构的变革，实现组织扁平化，降低成本，提高业主体验。写字楼商业物业类项目专注于高端写字楼商业服务经验的积累，不断沉淀接近 16 年的物业经验，引进优质人才，持续提升写字楼商业的产品价值。公司在管一线城市项目的客户满意度，保持在较高水平。

⑤增值服务盈利能力持续提升

远洋亿家拥有三十多项增值服务，其收入比重保持较快增长，有力地平衡了公司的经营风险，并促进公司的可持续发展。公司与亿街区 O2O 平台进行合作，通过 O2O 移动互联工具，围绕社区搭建了综合服务商圈，全面提升社区综合服务，打造在线社区服务平台，尝试全心的客户服务模式，打造社区生态产业链。

⑥人力资源优势

公司高级管理人员平均拥有超过 15 年物业行业管理经验。公司拥有知名星级酒店、顶级写字楼的专业人才和复合型管理人才，并通过已经建立的专业人才引进渠道、人才阶梯培养池，能够快速充实公司的人员结构和专业背景。

(2) 竞争劣势

①公司管理物业面积仍然偏小

远洋亿家目前物业的服务面积约 2,600 万平方米，营业收入规模接近 10 亿元，客户数量接近 50 万人，分布于全国二十余城市，但与全行业排名靠前的万科、绿城、长城等公司依然有较大的差距。在市场需求处于快速增长、企业兼并重组快速增加的趋势下，公司需要抓住市场的发展机遇，积极进行市场开拓，尽快把规模继续做大，提高公司的行业地位，增强抗风险能力与竞争力。

②外部市场业务拓展能力有待加强

目前公司的物业服务对象中，与公司有密切联系的开发商开发的项目占据较大比重，外部成熟市场的服务面积偏小。公司要实现尽快提升外部市场的拓展能力，逐步增加外部市场的项目规模，为公司的快速发展提供保障。

第三节公司治理

一、公司三会建立健全及运行情况

（一）股东（大）会建立健全及运行情况

有限公司期间，公司虽然制定了公司章程，并对公司的股东会及议事规则作出了规定，但由于公司管理者规范意识不强，公司在执行过程中存在一定的瑕疵，如股东会召开未按照公司章程及相关要求提前通知，股东会的届次记录不清、未按公司章程要求定期召开公司股东会等。但从有记录的股东会决议来看：有限公司历次重大决策均经过股东会会议决议通过（包括公司股权变更、增加注册资本等），决议均由股东正常签署，决议均得到有效执行。

股份公司设立后，按照规范化公司管理的体系及相关的要求，完善并制定了股份公司《公司章程》，其中对公司股东大会的召开、表决、决议等方面作出了较为细致的规定。公司聘任董事会秘书一名，负责公司股东大会、董事会通知、召开等事宜。股份公司成立后，公司召开股东大会符合要求，相关会议记录完整且有相关人员正常签署，会议文件已归档保存，会议决议能够得到有效执行。

（二）董事会建立健全及运行情况

有限公司期间，公司设立董事会。由于公司管理者规范意识不强，有限公司在执行过程中存在一定的瑕疵，如董事会召开未按照公司章程及相关要求提前通知，董事会的届次记录不清等。但从有记录的董事会决议来看：有限公司聘任总经理等重大决策均经过董事会决议，决议均得到有效执行。

股份公司设立后，公司按照规定选举产生公司董事会，且建立了较为完善的“三会”治理机制与相应的“三会”议事规则。股份公司设立后，董事会能够正常召开，且召开的方式符合《公司法》及《公司章程》等相关要求，会议记录完整且正常签署并予以归档保存。

（三）监事会建立健全及运行情况

有限公司在 2006 年 2 月之前仅设监事一人，未形成书面的监事工作报告，监事任

期到期后未及时改选；2006年3月至2015年7月，有限公司企业类型变更为中外合资企业，未设置监事；有限公司于2015年7月22日设立了监事会，逐步建立了法人治理的基本架构。

股份公司设立后，公司按照规定选举产生公司监事，召开职工代表大会选举了1名职工代表监事，且建立了较为完善的“三会”治理机制与对应“三会”议事规则。股份公司设立后，监事会能够正常召开，且召开的方式符合相关的要求，会议记录完整并予以归档保存。

综上，股份公司设立后，公司“三会”有序运行，董事、监事及高级管理人员各司其职、各尽其责，公司在资产、人员、机构、财务、业务上与控股股东及实际控制人独立，公司治理基本规范。

二、公司董事会对于公司治理机制执行情况的评估

股份公司设立以来，公司根据《公司法》、《证券法》等法律法规规定，建立健全了与公司业务、规模等相适应的公司治理机制，截至本公开转让说明书签署之日，公司治理机制运行良好。

（一）股东权利保护机制

《公司章程》规定，公司股份的发行，实行公开、公平、公正的原则，同种类的每一股份应当具有同等权利。

《公司章程》规定，公司股东享有下列权利：（一）依照其持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；（二）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；（三）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；（四）依照法律、行政法规及公司章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；（五）依法查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；（六）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；（七）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；（八）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。

《公司章程》进一步规定了上述权利的实现途径、方式方法等内容。

为保证公司股东充分行使参与权和表决权,《公司章程》和《股东大会议事规则》详细规定了股东大会的召集、提案和通知、召开、决议的执行等事项。

为保证公司股东充分行使知情权,《公司章程》规定股东提出查阅公司章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告有关信息或者索取资料的,应当向公司提供证明其持有公司股份的种类以及持股数量的书面文件,公司经核实股东身份后按照股东的要求予以提供。

为保证公司股东充分行使质询权,《公司章程》规定董事、监事、高级管理人员在股东大会上应当对股东的质询和建议作出答复或说明。

(二) 投资者关系管理

《公司章程》中特别将“投资者关系管理”单列一章,规定了公司与投资者沟通的主要内容、沟通方式等内容,公司还制定了《投资者关系管理制度》,进一步对投资者关系管理的目的、基本原则、投资者关系管理的工作对象、沟通内容、沟通方式、投资者关系工作的组织和实施、信息披露、投资者关系活动、相关机构与个人等具体事项进行了详细规定。

(三) 纠纷解决机制

《公司章程》规定,公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间涉及章程规定的纠纷,应当先行通过协商解决。协商不成的,向公司住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

(四) 关联股东和董事回避制度

《公司章程》规定,股东大会审议有关关联交易事项时,关联股东不应当参与投票表决,其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数;股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。如果全体股东均与审议事项存在关联关系,全体股东无须回避表决。董事会审议关联交易事项时,关联董事应当回避,不应当参与该关联事项的投票表决。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行,董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足3人的,应将该项提交股东大会审议。《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等内部规章制度中也对关联股东或董事在表决时的回避事宜作出明确规定。

（五）财务管理、风险控制机制

股份公司设立后，已建立一系列规章制度，涵盖公司的财务管理、资金管理、行政管理、业务管理、人力管理等各环节与过程，已形成较为规范的管理体系。公司的内部控制制度在完整性、有效性、合理性方面不存在重大缺陷。基于公司财务管理与风险控制机制的建立，可以保障公司财务资料的真实、合法、完整，保障公司资产的完整与安全，保障公司经营管理的实施。

（六）董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

股份公司设立后，公司按照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》等相关法律法规的要求，建立起了现代企业制度和与其相适应的法人治理结构：制定了《公司章程》、“三会”议事规则等规章制度，形成了健全、完备的规章制度体系，明确了股东大会、董事会、监事会、经理层的职责和权限，形成了各负其责、协调运转、有效制衡的法人治理结构，从制度上保障了公司经营行为的合法合规、真实有效，很好地促进了公司的经营发展。

截至本公开转让说明书出具之日，公司股东大会、董事会、监事会完全按照上述公司治理机制运行，公司依照《公司法》、《公司章程》规定的程序召开股东大会、董事会、监事会会议，决议内容完整，会议记录中要件齐备，决议正常签署，并得到有效执行。同时，自股份公司设立以来，公司担任董事、监事、高级管理人员的相关人员均符合《公司法》的任职要求，能够按照三会相关议事规则履行义务；管理层增强了相关治理机构的规范运作意识，重视对内部控制制度的完整性及执行的有效性，并能按照《公司法》、《公司章程》以及其他公司内部治理制度规范运行。

综上，公司董事会经评估认为，公司现有的一整套公司治理制度能够有效地提高公司治理水平、提高决策科学性、保护公司及股东利益，有效地识别和控制经营中的重大风险，便于接受未来机构投资者及社会公众的监督，推动公司经营效率的提高和经营目标的实现，符合公司发展的要求。在完整性、有效性和合理性方面不存在重大缺陷，并能够严格有效地执行。股份公司成立至今，公司管理层注重公司各项管理制度的执行情况，重视加强内部控制制度的完整性及制度执行的有效性。今后，在实际运作中仍需要管理层不断深化公司治理理念，加强相关知识的学习，提高规范运作的意识，以保证公司治理机制的有效运行。

三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年存在的违法违规及受处罚情况

（一）公司违法违规及受处罚情况

最近两年，公司及控股子公司不存在因违法违规经营而被工商、国税、地税、住建、社保等部门处罚的情况。公司所属的工商、国税、地税、住建、社保等主要监管部门均出具了最近两年无重大违法违规的书面证明。同时，公司及董事、监事、高级管理人员已就公司最近两年不存在重大违法违规及处罚做出了书面声明，承诺其真实性。

（二）控股股东、实际控制人违法违规及受处罚情况

根据公司聘请的境外律师金杜律师事务所于 2015 年 11 月 23 日出具的法律意见书，公司实际控制人远洋地产合法成立、有效存续；未发现远洋地产就其在最近 3 年内的经营及运营存在违反香港的法律法规而被起诉，或遭受处罚或可能被处罚的情形；公司控股股东远坤房地产最近两年不存在重大违法违规及受处罚的情况。实际控制人、控股股东已对此作出了书面声明，承诺其真实性。

（三）公司诉讼、仲裁情况

截至报告期末，公司涉诉标的金额 10 万元以上的未决诉讼或仲裁情况如下：

1、2014 年 6 月 15 日至 16 日，因北京剧降暴雨，北京市朝阳区双桥东路 5 号院 11 号楼 1 单元 101 室（原告住所）雨水倒灌，给原告造成损失。2015 年 3 月 24 日，原告刘静向北京市朝阳区人民法院双桥法庭起诉被告北京远洋基业远洋一方嘉园物业服务中心，要求被告赔偿因雨水倒灌造成的损失 126,998.96 元，目前案件正在审理当中。

2、2014 年 9 月 29 日，刘甜发现家中卫生间管道壁漏水，卫生间包裹的管道墙体内有积水，物业通过排查后确定是本单元 8 层及 9 层之间楼板内的公共污水管道漏水并渗入 7 层，刘甜住北京市朝阳区远洋一方润园 13 号楼 1 单元 703 室。2015 年 3 月 21 日，原告刘甜向北京市朝阳区人民法院双桥法庭起诉被告北京远洋基业远洋一方润园物业服务中心，要求被告维修漏水点、恢复因漏水造成的室内损毁，赔偿精神损失费、误工费 112,306.90 元，目前案件正在审理当中。

3、2011 年 5 月 1 日，北京远洋基业远洋一方润园物业服务中心与北京吉利远行保

洁服务中心签署《垃圾清运合同》，约定由北京吉利远行保洁服务中心为北京远洋基业远洋一方润园物业服务中心提供垃圾清运服务。2015年3月15日，北京远洋基业远洋一方嘉园物业服务中心与北京吉利远行保洁服务中心签署《垃圾清运合同》，约定由北京吉利远行保洁服务中心为北京远洋基业远洋一方嘉园物业服务中心提供垃圾清运服务。2015年5月，原告北京吉利远行保洁服务中心向北京市朝阳区人民法院双桥法庭起诉被告北京远洋基业远洋一方嘉园物业服务中心和北京远洋基业远洋一方润园物业服务中心，要求被告支付所拖欠的垃圾清运费：远洋一方润园：337,428元；远洋一方嘉园：337,428元，总计674,856元，目前两个案件合并审理，并正在审理当中。

4、李蔓溪（原告之女）于2015年3月19日在北京市石景山区远洋沁山水小区的园区南门水系后面的高墙上玩耍时坠落，后经抢救无效死亡。2015年5月，原告李石磊、王昕向北京市石景山区人民法院起诉被告北京远洋基业，要求被告赔偿其女死亡所产生的各项费用共计1,045,960.15元。《法医学尸体检验鉴定书》的鉴定意见为：……李蔓溪头面部可见多处擦挫伤……李蔓溪符合颅脑损伤死亡。李蔓溪的母亲在现场十几米远的地方闲聊，未尽到法定监护人的监护职责。截至本公开转让说明书出具之日，该案件原告与被告已经和解。

5、2015年4月27日，梁华与北京远洋基业远洋山水物业服务中心签署《场地租赁协议》，约定北京远洋基业远洋山水物业服务中心将协议中约定的场地出租给原告梁华。为了提升客户满意度，项目相关负责人不准许原告继续卖菜，项目相关人员因此与梁华发生冲突。2015年8月6日，原告梁华向北京市石景山区人民法院起诉被告北京远洋基业远洋山水物业服务中心，要求被告继续履行合同；要求法院判决被告赔偿原告在合同期内的损失共计人民币319,300元，目前案件正在审理当中。

6、2015年1月15日，大连远洋基业在大连保税区大窑湾街道乾豪格林小镇项目撤场，因经营费用未移交，2015年9月15日，原告大连保税区大窑湾街道乾豪格林小镇业主委员会向大连经济技术开发区人民法院起诉被告大连远洋基业，要求被告支付未移交的经营费用总计162,302元。同时，被告主张按照双方《物业服务合同》约定，原告应支付合同期间业委会活动经费330,000元，目前案件正在审理当中。

7、远洋LAVIE项目招聘一名电工，通过智联招聘联系上一人员（李洪新）并定于2013年12月11日下午面试。2013年12月11日下午，李洪新来面试时发生交通事故，于园区内撞击路灯杆死亡。经交通队鉴定，李洪新百毫升血液酒精含量240余毫克，且

机动车为套牌车，事故现场表明李洪新未佩戴头盔，故负事故全责。2013年12月11日，原告李树田、吴佩珍、张秀明、李帅向北京市朝阳区人民法院起诉被告中远酒店物业第三分公司，要求被告支付李洪新死亡赔偿金、被扶养人生活费、精神损害抚慰金等费用580,717元，2015年8月4日，北京市朝阳区人民法院作出一审判决，驳回原告全部诉讼请求。原告不服提起上诉，目前案件等待二审判决。

8、张力购买远洋新干线小区6号楼1层商业E01，用途为商业，2014年10月，中远酒店物业基于小区业主要求及管理的需要，在小区由于A座改为商业用途后，在其他楼栋区域修建一个围栏，重新回复小区的住宅属性。2014年10月，原告张力向北京市朝阳区人民法院酒仙桥法庭起诉被告中远酒店物业，认定被告的行为限制原告购买房屋的商业目的的实现，要求拆除围栏，2015年8月12日，北京市朝阳区法院酒仙桥法庭作出一审判决，驳回原告张力全部诉讼请求。原告不服提起上诉，目前案件等待二审开庭。

9、2013-2014年，沈阳易佳洁保洁服务有限公司与北京远洋基业天津分公司签署《保洁服务合同》，沈阳易佳洁保洁服务有限公司为北京远洋基业天津分公司签订两份《保洁服务合同》及一份补充协议，约定由沈阳易佳洁保洁服务有限公司为北京远洋基业天津分公司的项目提供保洁服务。2015年5月14日，原告沈阳易佳洁保洁服务有限公司向天津河东区人民法院起诉被告北京远洋基业天津分公司，要求被告支付原告保洁服务费118,200元；请求判令被告依据中国人民银行同期贷款利率支付违约金。2015年9月30日，天津市河东区人民法院作出一审判决：1.被告向原告支付服务费用118,200元；2.本判决生效后15日内支付原告违约金（以118,200元为基数，自2014年7月1日至本判决生效之日止的利息以中国人民银行同期贷款利率计算）。被告因外包方服务瑕疵原因而产生的违约金部分提出上诉，目前二审正在审理当中。

10、晏细德为中山远洋物业的员工，其工作期间受伤，受伤后被认定为工伤、十级伤残、停工留薪期6个月。2015年8月7日，原告晏细德向中山市中级人民法院起诉被告中山远洋物业，要求被告赔偿113,696.71元。2015年6月11日，中山市中级人民法院作出一审判决：判决被告向原告晏细德支付工伤保险待遇（包含停工留薪期工资差额、一次性伤残就业补助金、一次性伤残补助金差额、一次性工伤医疗补助金差额）差额40,361.79元。原告不服一审判决，提起上诉，目前案件正在审理当中。

11、2015年8月11日，原告中远酒店物业上海分公司因被告业主王超不支付物业

服务费，向上海市宝山区人民法院提起诉讼，要求被告上缴物业费 188,400.96 元，目前案件尚未开庭。

四、公司的独立性

股份公司成立后，远洋亿家的法人治理结构逐步健全，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面互相独立，具有完整的业务体系及独立面对市场经营的能力。

（一）业务独立

公司主要从事物业管理业务，设置了运营管理部、财务部、综合部、风险管理部等职能部门，具有完整的业务流程、独立的经营场所以及业务渠道，取得了各项独立的业务资质证书，能够对外独立开展业务，不依赖于股东和其他任何关联方。公司具有独立的主营业务和面向市场自主经营的能力。

（二）资产独立

公司是由有限公司整体变更而来，有限公司的资产和人员全部进入股份公司。整体变更后，公司依法办理相关资产和产权的变更登记。股份公司承继了有限公司的全部资产和全部经营业务，并拥有上述资产的所有权、使用权等权利，不存在上述资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业侵占的情形。同时，公司合法拥有与业务经营有关的房屋、车辆等的所有权或使用权。

（三）人员独立

公司依法独立与员工签署劳动合同，独立办理社会保险参保手续；公司员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障完全独立管理。

截至本公开转让说明书出具之日，公司总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务或领取薪酬的情形；公司的财务人员均只在公司任职并领取薪酬，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职或领取薪酬的情形。

（四）财务独立

公司设有独立的财务部门，配备了专门的财务人员，建立了符合有关会计制度要求的独立的会计核算体系和财务管理制度，能够独立作出财务决策。公司独立在银行开设账户，未与控股股东、实际控制人共用银行账号，独立支配公司资金和其他资产。公司作为独立的纳税人，持有税务主管部门颁发的《税务登记证》，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务。

（五）机构独立

公司依法设立股东大会、董事会、监事会，完善了各项规章制度，法人治理结构规范有效。公司建立了独立于股东的适应自身发展需要的组织机构，并明确了各部门的职能，形成了独立完整的管理机构和业务经营体系。公司及下属各职能部门与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在隶属关系，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置、经营活动的情况。

五、公司同业竞争情况

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间的同业竞争情况

截至本公开转让说明出具之日，黄山远洋物业、海南奥林匹克物业与公司存在相竞争的经营性业务，具体情况如下：

1、黄山远洋物业的基本情况

| | |
|-----------|--|
| 公司名称： | 黄山远洋物业管理有限公司 |
| 统一社会信用代码： | 341000000036168 |
| 法定代表人： | 武文勇 |
| 设立日期： | 2011年6月7日 |
| 注册资本： | 50万元 |
| 注册地址： | 安徽省黄山市屯溪区新潭镇桃花岛管理中心 |
| 经营范围： | 物业管理；职工食堂；家政服务；预包装食品兼散装食品零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 股权结构： | 远坤房地产持股 100% |

2、海南奥林匹克物业的基本情况

| | |
|---------------|--|
| 公司名称: | 海南奥林匹克物业有限公司 |
| 注册号: | 460000000162958 |
| 法定代表人: | 杨德勇 |
| 设立日期: | 2001年8月27日 |
| 注册资本: | 300万 |
| 注册地址: | 海口市海秀中路96号海南奥林匹克花园赫伯华庭9#G-D层 |
| 经营范围: | 物业服务, 洗衣服务, 自有房屋租赁服务, 室内外装饰装修工程, 停车场管理, 家政服务, 日用百货销售, 洗车服务, 酒店管理、餐饮经营(仅限分公司经营)、旅游咨询服务。(一般经营项目自主经营, 许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。) |
| 股权结构: | 三亚南国持股 100% (三亚南国的股权结构为: 远乾置业持股 70%; 海南国际持股 30%) |

尽管公司与黄山远洋物业和海南奥林匹克物业在主要客户、业务地域分布等方面存在较大差异, 但是为了避免潜在的同业竞争, 公司及其控股股东远坤房地产、实际控制人远洋地产采取了如下措施:

2015年9月24日, 远坤房地产与昶盈置业签署了《关于黄山远洋物业管理有限公司之股权转让意向书》, 约定: 远坤房地产拟将其持有的黄山远洋物业 100% 的股权转让给昶盈置业, 股权转让完成后, 昶盈置业依据中国法律、法规和黄山远洋物业公司章程规定享有黄山远洋物业全部股东权利、权益并承担中国法律、法规和黄山远洋物业公司章程规定的全部股东义务。

2015年9月24日, 远乾置业与海南国际签署了《关于海南奥林匹克物业有限公司之资产重组意向书》, 约定: 远乾置业与海南国际就海南奥林匹克物业及相关资产进行重组, 重组后, 双方将根据实际情况, 最终确定由一方 100% 持有海南奥林匹克物业的股权。

公司控股股东远坤房地产已承诺: “如果自上述协议签订之日起 12 个月内不能完成黄山远洋物业的股权转让, 则将与远洋亿家存在竞争性业务剥离或统一集中在远洋亿家业务范围内。” 公司实际控制人远洋地产已承诺: “如果自上述协议签订之日起 12 个月内不能完成黄山远洋物业和海南奥林匹克物业的股权转让, 则将与远洋亿家存在竞争性业务剥离或统一集中在远洋亿家业务范围内。”

除上述披露的情形外, 公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业从

事相同、相似业务的情况，公司不存在与董事、监事、高级管理人员及其控制的其他企业从事相同、相似业务的情况。公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员均签订了《避免同业竞争承诺函》。

（二）关于避免同业竞争的承诺

1、实际控制人的承诺

2015年11月21日，公司实际控制人远洋地产出具了《避免同业竞争承诺函》：“（1）除黄山远洋物业管理有限公司与海南奥林匹克物业有限公司外，本公司将不在中国境内外直接或间接从事任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动；将不直接或间接开展对股份公司有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与股份公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的控制权；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权。（2）截至本承诺函出具之日，除黄山远洋物业管理有限公司与海南奥林匹克物业有限公司及股份公司外，本公司未实际控制其他与股份公司存在同业竞争或经营相似业务的企业。只要本公司作为股份公司的实际控制人，则本公司必将通过法律程序使本公司未来直接或间接控制的单位不直接或间接从事、参与或进行与股份公司的生产、经营相竞争的业务。（3）只要本公司作为股份公司的实际控制人，则未来由本公司直接或间接控制的单位从任何第三方获得的任何商业机会与股份公司生产、经营的业务有竞争或可能有竞争，则本公司将立即告知股份公司，并尽力将该商业机会让予股份公司。（4）只要本公司作为股份公司的实际控制人，则未来由本公司直接或间接控制的单位研究开发的、或从国外引进或与他人合作而开发的与股份公司生产、经营有关的新技术、新产品，股份公司享有优先受让、生产的权利。（5）本公司确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。（6）本公司愿意对违反上述承诺而给股份公司造成的经济损失承担赔偿责任。（7）本公司作为股份公司的实际控制人期间，本承诺持续有效。”

2、控股股东的承诺

2015年11月21日，控股股东远坤房地产出具了《避免同业竞争的承诺函》：“（1）除黄山远洋物业管理有限公司外，本公司将不在中国境内外直接或间接从事任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动；将不直接或间接开展对股份公司有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与股份公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济

组织的控制权；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权。（2）截至本承诺函出具之日，除黄山远洋物业管理有限公司与股份公司外，本公司未实际控制其他与股份公司存在同业竞争或经营相似业务的企业。只要本公司作为股份公司的控股股东，则本公司必将通过法律程序使本公司未来直接或间接控制的单位不直接或间接从事、参与或进行与股份公司的生产、经营相竞争的业务。（3）只要本公司作为股份公司的控股股东，则未来由本公司直接或间接控制的单位从任何第三方获得的任何商业机会与股份公司生产、经营的业务有竞争或可能有竞争，则本公司将立即告知股份公司，并尽力将该商业机会让予股份公司。（4）只要本公司作为股份公司的控股股东，则未来由本公司直接或间接控制的单位研究开发的、或从国外引进或与他人合作而开发的与股份公司生产、经营有关的新技术、新产品，股份公司享有优先受让、生产的权利。（5）本公司确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。（6）本公司愿意对违反上述承诺而给股份公司造成的经济损失承担赔偿责任。（7）本公司作为股份公司的控股股东期间，本承诺持续有效。”

3、董事、监事、高级管理人员的承诺

2015年11月21日，公司董事、监事、高级管理人员出具了《避免同业竞争的承诺函》：“（1）本人及与本人关系密切的家庭成员，将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动；将不直接或间接开展对股份公司有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与股份公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；或在该经济实体、机构、经济组织中担任总经理、副总经理、财务负责人及其他高级管理人员或核心技术人员。（2）截至本承诺函出具之日，本人未投资或实际控制其他与股份公司存在同业竞争或经营相似业务的公司/企业。只要本人继续担任股份公司的董事/监事/高级管理人员，则本人必将通过法律程序使本人未来直接或间接控制的单位不直接或间接从事、参与或进行与股份公司的生产、经营相竞争的业务。（3）只要本人继续担任股份公司的董事/监事/高级管理人员，则未来由本人直接或间接控制的单位从任何第三方获得的任何商业机会与股份公司生产、经营的业务有竞争或可能有竞争，则本人将立即告知股份公司，并尽力将该商业机会让予股份公司。（4）只要本人继续担任股份公司的董事/监事/高级管理人员，则未来由本人直接或间接控制的单位研究开发

的、或从国外引进或与他人合作而开发的与股份公司生产、经营有关的新技术、新产品，股份公司享有优先受让、生产的权利。(5) 本人确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

(6) 本人愿意对违反上述承诺而给股份公司造成的经济损失承担赔偿责任。(7) 本人在作为股份公司董事/监事/高级管理人员期间，本承诺持续有效。”

六、公司最近两年资金占用和对外担保情况

(一) 关联方资金占用情况

公司关联方资金占用情况，详见本公开转让说明书“第四节公司财务”之“十五、关联方、关联方关系及关联交易”。

(二) 公司为关联方担保的情况

截至本公开转让说明书出具之日，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

(三) 公司为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排

为了防止股东及关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，保障公司权益，公司制定和通过了《公司章程》、“三会”议事规则、《防止控股股东及其关联方占用公司资金管理制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》等内部管理制度，对防止控股股东及其关联方占用公司资金、关联交易、购买出售重大资产、重大对外担保等事项均进行了相应制度性规定。

《公司章程》第二十九条规定：“公司控股股东及实际控制人对公司和公司其他股东负有诚信义务。控股股东及实际控制人不得利用关联交易、利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和其他股东的合法权益；控股股东及实际控制人违反相关法律、法规及章程规定，给公司及其他股东造成损失的，应承担赔偿责任。”

《防止控股股东及其关联方占用公司资金管理制度》第三条规定：“公司不得以下列方式将资金直接或间接地提供给控股股东及其他关联方使用：（一）无偿地拆借公司

的资金给控股股东及其他关联方使用或有偿拆借公司的资金给控股股东及其他关联方使用并长期占用；（二）通过银行或非银行金融机构向关联方提供委托贷款；（三）委托控股股东及其他关联方进行投资活动；（四）为控股股东及其他关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；（五）代控股股东及其他关联方偿还债务；（六）中国证监会认定的其他方式。”

上述制度措施，将对关联方的行为进行合理的限制，以防止控股股东及其关联方占用公司资金，保证了关联交易的公允性、重大事项决策程序的合法合规性，确保了公司资产安全，促进公司健康稳定发展。

2015年12月20日，公司控股股东远坤房地产、实际控制人远洋地产分别出具了《避免和减少关联交易的承诺函》：“作为股份公司控股股东/实际控制人期间，本公司现在及以后控制的其他企业，该类企业将尽量避免与股份公司之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、合理及正常的商业交易条件进行。交易价格将按照市场公认的合理价格确定；本公司将遵守《公司章程》中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照股份公司关联交易决策程序进行，履行合法程序，并及时督促股份公司对关联交易事项进行信息披露；本公司不会利用控股股东/实际控制人地位与股份公司之间的关联关系损害股份公司及其他股东的合法权益；截至本承诺函出具之日，本公司及其控制的其他企业亦将不会以任何理由和方式占用股份公司的资金或其他资产；本公司愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。”

七、公司董事、监事、高级管理人员

（一）基本情况

公司董事、监事、高级管理人员的基本情况，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“八、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况”。

（二）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持有公司股份情况

截至本公开转让说明书出具之日，公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属不存在持有公司股份的情形。

（三）董事、监事、高级管理人员相互之间存在的亲属关系

截至本公开转让说明书出具之日，公司董事、监事、高级管理人员之间不存在任何关联关系。

（四）董事、监事、高级管理人员与公司签订的重要协议或作出的重要承诺

1、董事、监事、高级管理人员与公司签订的重要协议

（1）公司与任职并领薪的董事、监事、高级管理人员签订了《劳动合同》。

（2）公司董事、监事、高级管理人员负有保守公司商业秘密的义务，均与公司签订了《保密协议》。

2、董事、监事、高级管理人员做出的重要承诺

公司董事、监事、高级管理人员已作出《避免同业竞争承诺函》、《公司董事、监事及高级管理人员关于诚信状况的书面声明》等承诺。

上述有关合同、协议及承诺均履行正常，不存在违约情形。

（五）董事、监事、高级管理人员对外兼职情况

截至本公开转让说明书出具之日，公司董事、监事、高级管理人员在除公司之外的其他单位兼职情况如下：

| 姓名 | 公司职务 | 兼职单位名称 | 兼职职务 | 兼职单位与公司的关系 |
|-----|--------|--------------------|------------|--------------|
| 李建波 | 董事长 | 远洋地产控股有限公司 | 副总裁、人力资源总监 | 实际控制人 |
| | | 远洋地产有限公司 | 董事 | 实际控制人控制的其他企业 |
| | | 北京橡树亿嘉科技发展有限公司 | 董事长 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 杨德勇 | 董事、总经理 | 中远酒店物业管理有限公司 | 董事 | 全资子公司 |
| | | 沈阳远洋基业物业管理有限公司 | 董事 | 全资子公司 |
| | | 中山远洋物业服务有限公司 | 董事 | 全资子公司 |
| | | 北京橡树亿嘉科技发展有限公司 | 董事 | 实际控制人控制的其他企业 |
| | | 远洋健康医疗投资管理（北京）有限公司 | 董事 | 实际控制人控制的其他企业 |
| | | 海南奥林匹克物业有限公司 | 董事长 | 实际控制人控制的其他企业 |
| | | 深圳市远盛业投资有限公司 | 董事 | 实际控制人控制的其他企业 |

| 姓名 | 公司职务 | 兼职单位名称 | 兼职职务 | 兼职单位与公司的关系 |
|----|------|-------------------|----------------|--------------|
| 高洁 | 董事 | 远洋地产控股有限公司 | 人力资源中心 总经理 | 实际控制人 |
| | | 中远酒店物业管理有限公司 | 董事 | 全资子公司 |
| | | 中山远洋物业服务有限公司 | 董事 | 全资子公司 |
| | | 上海远基物业管理有限公司 | 董事 | 全资子公司 |
| | | 青岛远基物业管理有限公司 | 董事 | 全资子公司 |
| | | 武汉远洋基业物业管理有限公司 | 董事 | 全资子公司 |
| | | 长春远洋基业物业服务有限公司 | 董事 | 全资子公司 |
| 吕昕 | 监事 | 远洋地产控股有限公司 | 风险管理中心 副总经理 | 实际控制人 |
| | | 北京房地天锐鑫洋房地产开发有限公司 | 监事 | 实际控制人有重大影响企业 |

截至本公开转让说明书出具之日，除上述披露外，公司董事、监事、高级管理人员不存在其他兼职情况。

（六）公司董事、监事、高级管理人员的其他对外投资情况

截至本公开转让说明书出具之日，公司董事、监事、高级管理人员不存在对外投资情况。

（七）董事、监事、高级管理人员最近两年受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况

最近两年公司董事、监事、高级管理人员未受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责。公司董事、监事、高级管理人员已对此作出了书面声明。

（八）其他对公司持续经营有不利影响的情形

公司董事、监事、高级管理人员不存在其他对公司持续经营有不利影响的情形。

八、董事、监事、高级管理人员近两年变动情况及原因

（一）董事变动情况与原因

1、报告期初，北京远洋基业的董事会由 5 名董事组成，分别为赵新强、崔月明、

陈伟、邱向群、刘卫军，其中赵新强担任董事长。

2、2013年6月4日，北京远洋基业召开董事会，决议同意温海成、丁晖担任董事，赵新强、陈伟不再担任董事职务；同意温海成担任董事长。

3、2013年9月16日，北京远洋基业召开董事会，决议同意高洁担任董事，邱向群不再担任董事职务。

4、2014年5月13日，北京远洋基业召开董事会，决议同意武文勇、纪山担任董事，温海成、刘卫军不再担任董事职务；同意武文勇担任董事长。

5、2015年7月22日，北京远洋基业召开董事会，决议同意免去武文勇、崔月明、高洁、丁晖、纪山董事职务。同日，北京远洋基业召开股东会，决议同意选举李建波、李洪波、王洪辉、高洁、杨德勇为董事。董事会选举李建波为董事长。

6、2015年11月21日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举李建波、高洁、杨德勇、朱晓星、江颖为公司董事，组成公司第一届董事会。同日，公司召开第一届董事会第一次会议，选举李建波为公司董事长。

因完善公司治理需要、董事个人因素等原因，公司报告期内董事有所变化，但并未对公司经营发展带来不利影响。

（二）监事变动情况与原因

1、报告期初，北京远洋基业未设置监事。

2、2015年7月22日，北京远洋基业召开股东会，选举姜南、吕昕为股东代表监事，与职工代表监事张梅组成北京远洋基业第一届监事会。同日，北京远洋基业召开监事会，选举姜南为监事会主席。

3、2015年11月21日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举纪山、吕昕为股东代表监事，与职工代表监事汪宝组成公司第一届监事会。同日，公司召开第一届监事会第一次会议，选举纪山为监事会主席。

因完善公司治理结构、股份公司设立等原因，公司报告期内监事有所变化，但并未对公司经营发展带来不利影响。

（三）高级管理人员变动情况与原因

- 1、报告期初，北京远洋基业的总经理为刘卫军。
- 2、2014年5月13日，北京远洋基业召开董事会，聘任纪山为总经理。
- 3、2015年7月22日，北京远洋基业召开董事会，聘任杨德勇为总经理。
- 4、2015年11月21日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，聘任杨德勇为公司总经理，聘任贾菁华为公司财务总监，聘任李书婷为公司董事会秘书。

公司高级管理人员因股份公司设立、为完善公司治理结构等原因引起的变化，未对公司的经营管理造成实质性影响。

第四节公司财务

(以下如无特殊说明, 单位均为人民币元)

一、最近两年一期财务报表

(一) 资产负债表

合并资产负债表

| 项目 | 2015.9.30 | 2014.12.31 | 2013.12.31 |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 流动资产: | | | |
| 货币资金 | 445,326,913.06 | 148,855,334.28 | 168,804,832.11 |
| 交易性金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | 173,578,558.08 | 123,860,144.01 | 84,554,697.11 |
| 预付款项 | 2,020,222.32 | 5,200,018.12 | 3,492,092.51 |
| 应收利息 | | 427,083.33 | |
| 应收股利 | | | |
| 其他应收款 | 26,842,191.87 | 175,397,151.79 | 125,261,712.80 |
| 存货 | 4,387,544.31 | 6,702,674.20 | 9,035,554.65 |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | 63,799,314.92 | 112,115,651.18 | 68,087,030.28 |
| 流动资产合计 | 715,954,744.56 | 572,558,056.91 | 459,235,919.46 |
| 非流动资产: | | | |
| 可供出售金融资产 | | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | 919,115.83 | | |
| 投资性房地产 | 45,754,717.73 | 46,641,360.20 | 37,605,543.48 |
| 固定资产 | 20,910,022.60 | 106,034,321.68 | 106,488,011.38 |
| 在建工程 | | | |
| 工程物资 | | | |
| 固定资产清理 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |

| 项目 | 2015.9.30 | 2014.12.31 | 2013.12.31 |
|----------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| 油气资产 | | | |
| 无形资产 | 6,492.99 | 40,399.06 | 82,385.09 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | 4,308,588.06 | 3,468,676.00 | 2,148,405.18 |
| 递延所得税资产 | 4,419,464.18 | 5,557,492.56 | 5,909,861.90 |
| 其他非流动资产 | | 290,000,000.00 | |
| 非流动资产合计 | 76,318,401.39 | 451,742,249.50 | 152,234,207.03 |
| 资产总计 | 792,273,145.95 | 1,024,300,306.41 | 611,470,126.49 |

(续表)

| 项目 | 2015.9.30 | 2014.12.31 | 2013.12.31 |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 流动负债: | | | |
| 短期借款 | | | |
| 交易性金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | 83,895,513.71 | 62,432,272.70 | 41,702,854.75 |
| 预收款项 | 147,939,686.30 | 170,163,286.58 | 137,437,819.07 |
| 应付职工薪酬 | 49,047,942.20 | 56,052,609.93 | 38,284,719.60 |
| 应交税费 | 37,622,644.21 | 26,272,761.78 | 10,233,381.57 |
| 应付利息 | | | |
| 应付股利 | 13,729,809.29 | 1,726.14 | 5,568,785.50 |
| 其他应付款 | 239,820,365.17 | 288,734,552.16 | 306,021,481.51 |
| 一年内到期的非流动负债 | | 40,000,000.00 | |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | 572,055,960.88 | 643,657,209.29 | 539,249,042.00 |
| 非流动负债: | | | |
| 长期借款 | | 250,000,000.00 | |
| 应付债券 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 专项应付款 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |

| 项目 | 2015.9.30 | 2014.12.31 | 2013.12.31 |
|----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| 递延所得税负债 | | | |
| 其他非流动负债 | 38,646,200.57 | 30,340,507.72 | 21,136,629.49 |
| 非流动负债合计 | 38,646,200.57 | 280,340,507.72 | 21,136,629.49 |
| 负债合计 | 610,702,161.45 | 923,997,717.01 | 560,385,671.49 |
| 所有者权益： | | | |
| 实收资本 | 100,000,000.00 | 8,800,000.00 | 8,800,000.00 |
| 资本公积 | 347,160.34 | 33,927,160.34 | 33,927,160.34 |
| 减：库存股 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | 10,993,549.94 | 10,993,549.94 | 9,829,683.03 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | 70,230,274.22 | 46,581,879.12 | -1,472,388.37 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 181,570,984.50 | 100,302,589.40 | 51,084,455.00 |
| 少数股东权益 | | | |
| 所有者权益合计 | 181,570,984.50 | 100,302,589.40 | 51,084,455.00 |
| 负债和所有者权益总计 | 792,273,145.95 | 1,024,300,306.41 | 611,470,126.49 |

母公司资产负债表

| 项目 | 2015.9.30 | 2014.12.31 | 2013.12.31 |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 188,367,062.91 | 46,878,711.83 | 39,457,792.41 |
| 交易性金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | 85,751,949.81 | 30,176,866.16 | 22,535,119.27 |
| 预付款项 | 73,319.20 | 1,183,570.76 | 3,038.85 |
| 应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 其他应收款 | 16,422,631.47 | 98,450,800.60 | 97,885,180.55 |
| 存货 | 577,585.13 | 652,790.46 | 44,483.07 |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | 37,821,600.00 | 86,293,400.00 | 65,260,000.00 |
| 流动资产合计 | 329,014,148.52 | 263,636,139.81 | 225,185,614.15 |

| 项目 | 2015.9.30 | 2014.12.31 | 2013.12.31 |
|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 非流动资产: | | | |
| 可供出售金融资产 | | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | 65,475,413.86 | | |
| 投资性房地产 | | | |
| 固定资产 | 2,886,542.87 | 3,547,431.49 | 2,835,353.91 |
| 在建工程 | | | |
| 工程物资 | | | |
| 固定资产清理 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 无形资产 | | 24,166.58 | 53,166.62 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | 381,279.00 | | 249,320.99 |
| 递延所得税资产 | 3,118,953.76 | 2,479,197.64 | 2,497,254.39 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | 71,862,189.49 | 6,050,795.71 | 5,635,095.91 |
| 资产总计 | 400,876,338.01 | 269,686,935.52 | 230,820,710.06 |

(续表)

| 项目 | 2015.9.30 | 2014.12.31 | 2013.12.31 |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| 流动负债: | | | |
| 短期借款 | | | |
| 交易性金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | 37,449,193.77 | 21,820,758.74 | 11,012,016.28 |
| 预收款项 | 62,730,859.74 | 76,953,615.20 | 71,919,793.66 |
| 应付职工薪酬 | 13,994,933.49 | 20,066,551.12 | 13,318,783.29 |
| 应交税费 | 20,529,833.46 | 6,611,446.28 | 3,571,611.99 |
| 应付利息 | | | |
| 应付股利 | | | 5,567,059.36 |

| 项目 | 2015.9.30 | 2014.12.31 | 2013.12.31 |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 其他应付款 | 106,170,264.99 | 119,184,472.55 | 110,219,728.23 |
| 一年内到期的非流动负债 | | | |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | 240,875,085.45 | 244,636,843.89 | 215,608,992.81 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | | | |
| 应付债券 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 专项应付款 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |
| 递延所得税负债 | | | |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | | |
| 负债合计 | 240,875,085.45 | 244,636,843.89 | 215,608,992.81 |
| 所有者权益： | | | |
| 实收资本 | 100,000,000.00 | 8,800,000.00 | 8,800,000.00 |
| 资本公积 | 22,376,298.03 | 400,000.00 | 400,000.00 |
| 减：库存股 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | 4,216,573.56 | 4,216,573.56 | 3,232,736.13 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | 33,408,380.97 | 11,633,518.07 | 2,778,981.12 |
| 所有者权益合计 | 160,001,252.56 | 25,050,091.63 | 15,211,717.25 |
| 负债和所有者权益总计 | 400,876,338.01 | 269,686,935.52 | 230,820,710.06 |

(二) 利润表

合并利润表

| 项目 | 2015年1月-9月 | 2014年度 | 2013年度 |
|---------|----------------|----------------|----------------|
| 一、营业总收入 | 787,732,589.00 | 937,290,508.33 | 682,719,935.55 |
| 其中：营业收入 | 787,732,589.00 | 937,290,508.33 | 682,719,935.55 |

| 项目 | 2015年1月-9月 | 2014年度 | 2013年度 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 利息收入 | | | |
| 已赚保费 | | | |
| 手续费及佣金收入 | | | |
| 二、营业总成本 | 665,804,750.12 | 867,626,476.57 | 674,359,957.27 |
| 其中：营业成本 | 561,023,343.01 | 734,793,329.64 | 568,457,362.84 |
| 利息支出 | | | |
| 手续费及佣金支出 | | | |
| 退保金 | | | |
| 赔付支出净额 | | | |
| 提取保险合同准备金净额 | | | |
| 保单红利支出 | | | |
| 分保费用 | | | |
| 营业税金及附加 | 43,621,557.92 | 52,468,219.08 | 38,122,816.41 |
| 销售费用 | | | |
| 管理费用 | 42,782,914.31 | 61,583,501.50 | 51,009,823.09 |
| 财务费用 | 13,410,639.25 | 11,540,034.43 | 1,624,764.97 |
| 资产减值损失 | 4,966,295.63 | 7,241,391.92 | 15,145,189.96 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -550,884.17 | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | 121,376,954.71 | 69,664,031.76 | 8,359,978.28 |
| 加：营业外收入 | 1,290,495.05 | 2,195,118.91 | 1,293,945.37 |
| 其中：非流动资产处置利得 | 5,359.74 | 3,599.03 | 15,747.38 |
| 减：营业外支出 | 656,700.61 | 444,279.25 | 365,350.45 |
| 其中：非流动资产处置损失 | 28,752.73 | 68,776.41 | 15,358.10 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 122,010,749.15 | 71,414,871.42 | 9,288,573.20 |
| 减：所得税费用 | 29,657,314.25 | 22,196,737.02 | 4,855,468.78 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | 92,353,434.90 | 49,218,134.40 | 4,433,104.42 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 92,353,434.90 | 49,218,134.40 | 4,433,104.42 |
| 少数股东损益 | | | |
| 六、其他综合收益的税后净额 | | | |

| 项目 | 2015年1月-9月 | 2014年度 | 2013年度 |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | | | |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动 | | | |
| 2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | | |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | | |
| 2、可供出售金融资产公允价值变动损益 | | | |
| 3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | | |
| 4、现金流量套期损益的有效部分 | | | |
| 5、外币财务报表折算差额 | | | |
| 6、其他 | | | |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | | | |
| 七、综合收益总额 | 92,353,434.90 | 49,218,134.40 | 4,433,104.42 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | | |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | | |
| 八、每股收益 | | | |
| （一）基本每股收益(元/股) | 0.92 | 5.59 | 0.50 |
| （二）稀释每股收益(元/股) | 0.92 | 5.59 | 0.50 |

母公司利润表

| 项目 | 2015年1月-9月 | 2014年度 | 2013年度 |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 一、营业收入 | 268,485,498.68 | 282,688,114.82 | 232,093,146.98 |
| 减：营业成本 | 185,224,042.70 | 226,563,303.74 | 190,645,896.47 |
| 营业税金及附加 | 14,988,215.26 | 15,828,962.37 | 12,956,291.74 |
| 销售费用 | | | |
| 管理费用 | 14,825,877.71 | 19,353,934.45 | 16,728,047.09 |
| 财务费用 | 781,468.56 | 1,178,131.84 | 989,087.38 |

| 项目 | 2015年1月-9月 | 2014年度 | 2013年度 |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 资产减值损失 | 2,524,703.71 | 4,520,770.68 | 2,392,687.15 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -550,884.17 | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | 49,590,306.57 | 15,243,011.74 | 8,381,137.15 |
| 加：营业外收入 | 173,386.09 | 1,414,552.88 | 966,975.45 |
| 其中：非流动资产处置利得 | 4,500.00 | 1,590.00 | 15,247.38 |
| 减：营业外支出 | 448,357.68 | 71,235.42 | 76,320.09 |
| 其中：非流动资产处置损失 | 7,249.89 | | 9,570.61 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 49,315,334.98 | 16,586,329.20 | 9,271,792.51 |
| 减：所得税费用 | 11,326,003.56 | 6,747,954.82 | 3,284,359.44 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | 37,989,331.42 | 9,838,374.38 | 5,987,433.07 |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | | |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动 | | | |
| 2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | | |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | | |
| 2、可供出售金融资产公允价值变动损益 | | | |
| 3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | | |
| 4、现金流量套期损益的有效部分 | | | |
| 5、外币财务报表折算差额 | | | |
| 6、其他 | | | |
| 六、综合收益总额 | 37,989,331.42 | 9,838,374.38 | 5,987,433.07 |
| 七、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益 | 0.38 | 1.12 | 0.68 |
| （二）稀释每股收益 | 0.38 | 1.12 | 0.68 |

(三) 现金流量表

合并现金流量表

| 项目 | 2015年1-9月 | 2014年度 | 2013年度 |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 683,368,434.16 | 849,082,430.43 | 684,348,778.27 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额 | | | |
| 向中央银行借款净增加额 | | | |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额 | | | |
| 收到原保险合同保费取得的现金 | | | |
| 收到再保险业务现金净额 | | | |
| 保户储金及投资款净增加额 | | | |
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额 | | | |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | | | |
| 拆入资金净增加额 | | | |
| 回购业务资金净增加额 | | | |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 438,399,227.27 | 398,855,550.39 | 413,935,340.24 |
| 经营活动现金流入小计 | 1,121,767,661.43 | 1,247,937,980.82 | 1,098,284,118.51 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 315,212,671.27 | 478,045,319.28 | 351,464,283.50 |
| 客户贷款及垫款净增加额 | | | |
| 存放中央银行和同业款项净增加额 | | | |
| 支付原保险合同赔付款项的现金 | | | |
| 支付利息、手续费及佣金的现金 | | | |
| 支付保单红利的现金 | | | |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 250,877,730.59 | 264,835,496.14 | 210,453,907.51 |
| 支付的各项税费 | 74,880,808.44 | 74,136,906.56 | 53,496,154.75 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 282,887,619.69 | 429,166,348.82 | 441,061,194.76 |
| 经营活动现金流出小计 | 923,858,829.99 | 1,246,184,070.80 | 1,056,475,540.52 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 197,908,831.44 | 1,753,910.02 | 41,808,577.99 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | 291,000,000.00 | 10,000,000.00 | |
| 取得投资收益收到的现金 | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长 | 117,576,743.00 | 139,993.34 | 39,555.93 |

| 项目 | 2015年1-9月 | 2014年度 | 2013年度 |
|---------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| 期资产收回的现金净额 | | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | 72.02 |
| 投资活动现金流入小计 | 408,576,743.00 | 10,139,993.34 | 39,627.95 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 27,747,181.34 | 16,880,729.63 | 4,986,828.41 |
| 投资支付的现金 | 1,470,000.00 | 300,000,000.00 | |
| 质押贷款净增加额 | | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | 29,217,181.34 | 316,880,729.63 | 4,986,828.41 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 379,359,561.66 | -306,740,736.29 | -4,947,200.46 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 91,200,000.00 | | 2,500,000.00 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | | |
| 取得借款收到的现金 | | 300,000,000.00 | |
| 发行债券收到的现金 | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | 91,200,000.00 | 300,000,000.00 | 2,500,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 290,000,000.00 | 10,000,000.00 | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 66,702,775.47 | 14,166,689.53 | |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 23,600,000.00 | | |
| 筹资活动现金流出小计 | 380,302,775.47 | 24,166,689.53 | |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -289,102,775.47 | 275,833,310.47 | 2,500,000.00 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | 268.30 | 139.74 | -322.30 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 288,165,885.93 | -29,153,376.06 | 39,361,055.23 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 118,514,826.56 | 147,668,202.62 | 108,307,147.39 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 406,680,712.49 | 118,514,826.56 | 147,668,202.62 |

母公司现金流量表

| 项目 | 2015年1-9月 | 2014年度 | 2013年度 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 199,597,003.74 | 278,099,807.89 | 238,379,065.36 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 171,622,903.85 | 56,953,640.77 | 63,606,264.70 |
| 经营活动现金流入小计 | 371,219,907.59 | 335,053,448.66 | 301,985,330.06 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 80,942,935.35 | 129,576,993.42 | 104,871,964.54 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 88,310,655.28 | 83,949,191.70 | 69,902,383.98 |
| 支付的各项税费 | 18,384,983.39 | 23,103,711.01 | 17,632,279.76 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 83,977,336.72 | 84,772,114.91 | 99,750,399.61 |
| 经营活动现金流出小计 | 271,615,910.74 | 321,402,011.04 | 292,157,027.89 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 99,603,996.85 | 13,651,437.62 | 9,828,302.17 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | 1,000,000.00 | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 4,500.00 | 730.00 | 2,160.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | 72.02 |
| 投资活动现金流入小计 | 1,004,500.00 | 730.00 | 2,232.02 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 441,038.96 | 1,149,142.00 | 1,112,371.80 |
| 投资支付的现金 | 34,070,000.00 | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | 34,511,038.96 | 1,149,142.00 | 1,112,371.80 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -33,506,538.96 | -1,148,412.00 | -1,110,139.78 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 91,200,000.00 | | |
| 取得借款收到的现金 | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | 91,200,000.00 | | |
| 偿还债务支付的现金 | | | |

| 项目 | 2015年1-9月 | 2014年度 | 2013年度 |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 15,809,106.81 | 5,082,106.20 | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | 15,809,106.81 | 5,082,106.20 | |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 75,390,893.19 | -5,082,106.20 | |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 141,488,351.08 | 7,420,919.42 | 8,718,162.39 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 46,878,711.83 | 39,457,792.41 | 30,739,630.02 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 188,367,062.91 | 46,878,711.83 | 39,457,792.41 |

(四) 股东权益变动表

2015年1-9月合并股东权益变动表

| 项目 | 2015年1月-9月 | | | | | | | | | | |
|-----------------------|---------------|--------|----------------|-------|--------|------|---------------|--------|---------------|--------|----------------|
| | 股本 | 其他权益工具 | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
| 一、上年期末余额 | 8,800,000.00 | | 33,927,160.34 | | | | 10,993,549.94 | | 46,581,879.12 | | 100,302,589.40 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | |
| 同一控制下企业合并 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 8,800,000.00 | | 33,927,160.34 | | | | 10,993,549.94 | | 46,581,879.12 | | 100,302,589.40 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | 91,200,000.00 | | -33,580,000.00 | | | | | | 23,648,395.10 | | 81,268,395.10 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | 92,353,434.90 | | 92,353,434.90 |
| （二）所有者投入和减少资本 | 91,200,000.00 | | -33,580,000.00 | | | | | | | | 57,620,000.00 |
| 1. 股东投入的普通股 | 91,200,000.00 | | -33,580,000.00 | | | | | | | | 57,620,000.00 |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-----------------------|--|-------------------|--|--|--|----------------------|--|-----------------------|--|-----------------------|
| 4.其他 | | | | | | | | | | | |
| (三) 利润分配 | | | | | | | | | -68,705,039.80 | | -68,705,039.80 |
| 1.提取盈余公积 | | | | | | | | | | | |
| 2.提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | |
| 3.对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | -68,705,039.80 | | -68,705,039.80 |
| 4.其他 | | | | | | | | | | | |
| (四) 所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | |
| 1.资本公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | |
| 2.盈余公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | | | | | |
| (五) 专项储备 | | | | | | | | | | | |
| 1.本期提取 | | | | | | | | | | | |
| 2.本期使用 | | | | | | | | | | | |
| (六) 其他 | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 100,000,000.00 | | 347,160.34 | | | | 10,993,549.94 | | 70,230,274.22 | | 181,570,984.50 |

2014 年合并股东权益变动表

| 项目 | 2014 年 | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--------------|--------|---------------|-------|--------|------|--------------|--------|---------------|--------|---------------|
| | 股本 | 其他权益工具 | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
| 一、上年期末余额 | 8,800,000.00 | | 33,927,160.34 | | | | 9,829,683.03 | | -1,472,388.37 | | 51,084,455.00 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | |
| 同一控制下企业合并 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 8,800,000.00 | | 33,927,160.34 | | | | 9,829,683.03 | | -1,472,388.37 | | 51,084,455.00 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | | | | | | | 1,163,866.91 | | 48,054,267.49 | | 49,218,134.40 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | 49,218,134.40 | | 49,218,134.40 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | |
| 1. 股东投入的普通股 | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | |
| （三）利润分配 | | | | | | | 1,163,866.91 | | -1,163,866.91 | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---------------------|--|----------------------|--|--|--|----------------------|--|----------------------|--|-----------------------|
| 1.提取盈余公积 | | | | | | | 1,163,866.91 | | -1,163,866.91 | | |
| 2.提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | |
| 3.对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | | | | | |
| （四）所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | |
| 1.资本公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | |
| 2.盈余公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | |
| 1.本期提取 | | | | | | | | | | | |
| 2.本期使用 | | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 8,800,000.00 | | 33,927,160.34 | | | | 10,993,549.94 | | 46,581,879.12 | | 100,302,589.40 |

2013 年合并股东权益变动表

| 项目 | 2013 年 | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--------------|--------|---------------|-------|--------|------|--------------|--------|---------------|--------|---------------|
| | 股本 | 其他权益工具 | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
| 一、上年期末余额 | 8,800,000.00 | | 31,427,160.34 | | | | 9,495,906.41 | | -5,571,716.17 | | 44,151,350.58 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | |
| 同一控制下企业合并 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 8,800,000.00 | | 31,427,160.34 | | | | 9,495,906.41 | | -5,571,716.17 | | 44,151,350.58 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | | | 2,500,000.00 | | | | 333,776.62 | | 4,099,327.80 | | 6,933,104.42 |
| （一）综合收益总额 | | | 2,500,000.00 | | | | | | 4,433,104.42 | | 6,933,104.42 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | |
| 1. 股东投入的普通股 | | | 2,500,000.00 | | | | | | | | 2,500,000.00 |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | |
| （三）利润分配 | | | | | | | 333,776.62 | | -333,776.62 | | |

| 项目 | 2013年 | | | | | | | | | | |
|---------------------|---------------------|--------|----------------------|-------|--------|------|---------------------|--------|----------------------|--------|----------------------|
| | 股本 | 其他权益工具 | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
| 1.提取盈余公积 | | | | | | | 333,776.62 | | -333,776.62 | | |
| 2.提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | |
| 3.对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | | | | | |
| （四）所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | |
| 1.资本公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | |
| 2.盈余公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | |
| 1.本期提取 | | | | | | | | | | | |
| 2.本期使用 | | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 8,800,000.00 | | 33,927,160.34 | | | | 9,829,683.03 | | -1,472,388.37 | | 51,084,455.00 |

2015年1-9月母公司股东权益变动表

| 项目 | 2015年1月-9月 | | | | | | | | |
|-----------------------|---------------|--------|---------------|-------|--------|------|--------------|----------------|----------------|
| | 股本 | 其他权益工具 | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| 一、上年期末余额 | 8,800,000.00 | | 400,000.00 | | | | 4,216,573.56 | 11,633,518.07 | 25,050,091.63 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 8,800,000.00 | | 400,000.00 | | | | 4,216,573.56 | 11,633,518.07 | 25,050,091.63 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） | 91,200,000.00 | | 21,976,298.03 | | | | | 21,774,862.90 | 134,951,160.93 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | 37,989,331.42 | 37,989,331.42 |
| （二）所有者投入和减少资本 | 91,200,000.00 | | 21,976,298.03 | | | | | | 113,176,298.03 |
| 1.股东投入的普通股 | 91,200,000.00 | | 21,976,298.03 | | | | | | 113,176,298.03 |
| 2.其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | | | |
| （三）利润分配 | | | | | | | | -16,214,468.52 | -16,214,468.52 |
| 1.提取盈余公积 | | | | | | | | | |
| 2.对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | -16,214,468.52 | -16,214,468.52 |
| 3.其他 | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|-----------------|-----------------------|--|----------------------|--|--|--|---------------------|----------------------|-----------------------|
| (四) 所有者权益内部结转 | | | | | | | | | |
| 1.资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | |
| 2.盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | | | |
| (五) 专项储备 | | | | | | | | | |
| 1.本期提取 | | | | | | | | | |
| 2.本期使用 | | | | | | | | | |
| (六) 其他 | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 100,000,000.00 | | 22,376,298.03 | | | | 4,216,573.56 | 33,408,380.97 | 160,001,252.56 |

2014 年母公司股东权益变动表

| 项目 | 2014 年 | | | | | | | | |
|---------------------------|--------------|----------------|------------|---------------|----------------|----------|--------------|--------------|---------------|
| | 股本 | 其他 权益 工具 | 资本公积 | 减： 库存 股 | 其他 综合 收益 | 专项 储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合 计 |
| 一、上年期末余额 | 8,800,000.00 | | 400,000.00 | | | | 3,232,736.13 | 2,778,981.12 | 15,211,717.25 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 8,800,000.00 | | 400,000.00 | | | | 3,232,736.13 | 2,778,981.12 | 15,211,717.25 |
| 三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列） | | | | | | | 983,837.43 | 8,854,536.95 | 9,838,374.38 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | 9,838,374.38 | 9,838,374.38 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | |
| 1. 股东投入的普通股 | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | |
| （三）利润分配 | | | | | | | 983,837.43 | -983,837.43 | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | 983,837.43 | -983,837.43 | |
| 2. 对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | | |

| 项目 | 2014年 | | | | | | | | |
|----------------------|---------------------|----------------|-------------------|---------------|----------------|----------|---------------------|----------------------|----------------------|
| | 股本 | 其他 权益 工具 | 资本公积 | 减： 库存 股 | 其他 综合 收益 | 专项 储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合 计 |
| (四) 所有者权益内部结转 | | | | | | | | | |
| 1.资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | |
| 2.盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | | | |
| (五) 专项储备 | | | | | | | | | |
| 1.本期提取 | | | | | | | | | |
| 2.本期使用 | | | | | | | | | |
| (六) 其他 | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 8,800,000.00 | | 400,000.00 | | | | 4,216,573.56 | 11,633,518.07 | 25,050,091.63 |

2013 年公司股东权益变动表

| 项目 | 2013 年 | | | | | | | | |
|---------------------------|--------------|----------------|------------|---------------|----------------|----------|--------------|---------------|--------------|
| | 股本 | 其他 权益 工具 | 资本公积 | 减： 库存 股 | 其他 综合 收益 | 专项 储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合 计 |
| 一、上年期末余额 | 8,800,000.00 | | 400,000.00 | | | | 2,925,917.30 | -2,901,633.12 | 9,224,284.18 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 8,800,000.00 | | 400,000.00 | | | | 2,925,917.30 | -2,901,633.12 | 9,224,284.18 |
| 三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列） | | | | | | | 306,818.83 | 5,680,614.24 | 5,987,433.07 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | 5,987,433.07 | 5,987,433.07 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | |
| 1. 股东投入的普通股 | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | |
| （三）利润分配 | | | | | | | 306,818.83 | -306,818.83 | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | 306,818.83 | -306,818.83 | |
| 2. 对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | | |

| 项目 | 2013年 | | | | | | | | |
|----------------------|---------------------|----------------|-------------------|---------------|----------------|----------|---------------------|---------------------|----------------------|
| | 股本 | 其他 权益 工具 | 资本公积 | 减： 库存 股 | 其他 综合 收益 | 专项 储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合 计 |
| (四) 所有者权益内部结转 | | | | | | | | | |
| 1.资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | |
| 2.盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | | | |
| (五) 专项储备 | | | | | | | | | |
| 1.本期提取 | | | | | | | | | |
| 2.本期使用 | | | | | | | | | |
| (六) 其他 | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 8,800,000.00 | | 400,000.00 | | | | 3,232,736.13 | 2,778,981.12 | 15,211,717.25 |

二、 审计意见

公司 2015 年 1-9 月、2014 年和 2013 年的财务会计报告经过经具有证券期货相关业务资格的中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中天运[2015]审字第 90650 号标准无保留意见审计报告。

三、 财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

（一）财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 41 项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定，并基于以下三所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

本公司评价自报告期末起 12 个月的持续经营能力不存在重大疑虑因素或事项。

（三）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 9 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-9 月的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等相关信息。

四、 主要会计政策、会计估计

（一）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三）企业合并会计处理

本公司将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项确定为企业合并。

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并两种类型。其会计处理如下：

1、同一控制下企业合并的会计处理

（1）一次交易实现同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本计量。合并方长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

（2）多次交易分步实现同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，合并日时点按照新增后的持股比例计算被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股权新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时作为比较数据追溯调整的最早期间进行合并报表编制。对被合并方的有关资产、负债并入合并财务报表增加的净资产调整所有者权益项下“资本公积”项目。同时对合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已经确认损益、其他综合收益部分冲减合并报表期初留存收益或当期损益，但被合并方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2、非同一控制下企业合并的会计处理

（1）一次交易实现非同一控制下企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

(2) 多次交易分步实现非同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益，但被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。同时，购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与购买日新购入股权所支付对价之和作为合并成本，合并成本与购买日中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉或合并当期损益。

3、分步处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

(1) 判断分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况时，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理。具体原则：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的情形，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。具体在母公司财务报表和合并财务报表中会计处理方法如下：

在母公司财务报表中，将每一次处置价款与所处置投资对应的账面价值的差额确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；对于失去控制权之后的剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，失去控制权之后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按权益法的相关规定进行会计处理。

在合并财务报表中，对于失去控制权之前的每一次交易，将处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并报表中确认为其他综合收益；在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量，处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。但原子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 不属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于失去控制权之前的每一次交易，在母公司财务报表中将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；在合并财务报表中将处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价），资本溢

价不足冲减的，调整留存收益。

对于失去控制权时的交易，在母公司财务报表中，对于处置的股权，按照处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。但原子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（四）合并财务报表的编制方法

本公司以控制为基础确定合并范围。将拥有实质性控制权的子公司、结构化主体以及可分割主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

（五）合营安排

本公司将一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排确定为合营安排。参与方为共同控制的一方时界定为合营安排中的合营方，否则界定为合营安排中的非

合营方。

合营安排根据合营方是否为享有该安排相关资产权利且承担相关负债义务，还是仅对该安排的净资产享有权利划分为共同经营或合营企业两种类型。

1、共同经营的会计处理方法

本公司为共同经营中的合营方，应当确认其共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：①确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；②确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；③确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；④按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；⑤确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司为共同经营中非合营方比照上述合营方进行会计处理。

2、合营企业的会计处理方法

本公司为合营企业的合营方，应当按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的相关规定进行核算及会计处理。

（六）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（七）外币业务及外币财务报表折算

1、外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

2、外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率近似的汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

(八) 金融工具

1、金融工具的分类、确认和计量

金融工具划分为金融资产或金融负债。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）以及其他金融负债。

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量则分类进行处理：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量。

本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

2、金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量：金融资产满足终止确认条件，应进行金融资产转移的计量，即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

3、金融负债终止确认条件

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

4、金融资产和金融负债的公允价值确认方法

本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法：如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。

估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，优先最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

5、金融资产减值

本公司在资产负债日对除以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，以根据测试结果计提减值准备。

本公司对应收款项减值详见“本附注四之十一应收款项”部分。

本公司持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

本公司各类可供出售金融资产减值的认定标准包括下列各项：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开

的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

⑦权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

（九）应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

| | |
|----------------------|--------------------------------------|
| 单项金额重大的判断依据或金额标准 | 应收款项期末余额 100 万元（含 100 万元）以上。 |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 | 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。 |

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

| | |
|----------------------|---|
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法 | 关联方组合、员工款项及类似风险特征组合、账龄分析法组合。 |
| 组合 1：账龄分析法组合 | 按照各级账龄的应收款项在资产负债表日的余额和相应的比例计算确定减值损失，计提坏账准备。 |
| 组合 2：关联方组合 | 组合指应收本公司合并范围内的关联方的往来款项。由于上述款项不存在回收风险，且对合并报表不存在影响。所以该组合计提坏账准备比例为零。 |

| | |
|--------------------|---|
| 组合 3：员工款项及类似风险特征组合 | 该组合包括内部员工借款、应收代扣各类员工社保税金等款项。该组合款项一般不存在回收风险。所以该组合计提坏账准备比例为零。 |
|--------------------|---|

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况如下：

| 账龄 | 应收账款计提比例（%） | 其他应收款计提比例（%） |
|-----------------|-------------|--------------|
| 1 年以内（含 1 年，下同） | 0.00 | 0.00 |
| 1 至 2 年 | 30.00 | 30.00 |
| 2 至 3 年 | 50.00 | 50.00 |
| 3 年以上 | 100.00 | 100.00 |

组合中，采用关联方组合计提坏账准备情况如下：

| 组合名称 | 应收账款计提比例（%） | 其他应收款计提比例（%） |
|-------|-------------|--------------|
| 关联方组合 | 0.00 | 0.00 |

组合中，采用员工款项及类似风险特征组合计提坏账准备情况如下：

| 组合名称 | 应收账款计提比例（%） | 其他应收款计提比例（%） |
|---------------|-------------|--------------|
| 员工款项及类似风险特征组合 | 0.00 | 0.00 |

3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

| | |
|-------------|--------------------------------------|
| 单项计提坏账准备的理由 | 有客观证据表明其发生了减值的。 |
| 坏账准备的计提方法 | 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。 |

（十）存货

1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、在生产过程或提

供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、包装物、低值易耗品、产成品（库存商品）等。

2、发出存货的计价方法

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

3、存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法摊销。包装物采用一次转销法摊销。

（十一）划分为持有待售资产

本公司划分为持有待售资产的确认标准：

同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：①该资产在当前状况下可以立即出售；②本公司已经就处置该项资产作出决议，并获取权利机构审批；③本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；④该项转让将在一年内完成。

本公司将符合持有待售条件的非流动资产在资产负债表日单独列报为流动资产。

（十二）长期股权投资

1、初始投资成本确定

(1) 对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；

(2) 以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

(3) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；

(4) 非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

2、后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资及所有者权益项目。

采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，具有控制的采用成本法核算。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

(1) 确定对被投资单位具有共同控制的判断标准：两个或多个合营方按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

(2) 确定对被投资单位具有重大影响的判断标准：当持有被投资单位 20% 以上至 50% 的表决权股份时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

- ①.在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- ②.参与被投资单位的政策制定过程；
- ③.向被投资单位派出管理人员；
- ④.被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；
- ⑤.其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

（十三）投资性房地产

本公司投资性房地产的种类：出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。

本公司投资性房地产按照成本模式计量。具体各类投资性房地产的折旧或摊销方法如下：

| 类别 | 预计使用寿命/摊销年限（年） | 年折旧率 | 折旧或摊销方法 |
|-------|----------------|------|---------|
| 房屋建筑物 | 土地证上剩余年限 | — | 年限平均法 |
| 土地使用权 | 土地证上剩余年限 | — | 年限平均法 |

（十四）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

| 类别 | 折旧方法 | 折旧年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%） |
|-------|------|----------|--------|---------|
| 房屋建筑物 | 直线法 | 土地证上剩余年限 | 5 | — |
| 电子设备 | 直线法 | 3 | 0 | — |
| 运输设备 | 直线法 | 8 | 5 | — |
| 办公用品 | 直线法 | 5 | 0 | — |

3、融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧。

（十五）在建工程

1、在建工程的类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

2、在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- ①.固定资产的实体建造(包括安装)工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- ②.已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；

③.该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；

④.所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

（十六）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、资本化金额计算方法

资本化期间：指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

暂停资本化期间：在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：①借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；②占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

（十七）无形资产

1、无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

2、使用寿命有限的无形资产使用寿命估计

本公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

3、使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等确定。

4、内部研开项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出资本化

的具体条件

内部研发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

划分内部研发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

本公司将开发阶段借款费用符合资本化条件的予以资本化，计入内部研发项目资本化成本。

（十八）长期资产减值

本公司长期资产主要指长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等资产。

1、长期资产减值测试方法

资产负债表日，本公司对长期资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备。

可收回金额按照长期资产的公允价值减去处置费用后的净额与长期资产预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期资产的公允价值净额是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该长期资产处置费用的金额确定。

本公司在确定公允价值时优先考虑销售协议价格，其次如不存在销售协议价格但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格确定；如按照上述

规定仍然无法可靠估计长期资产的公允价值，以长期资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

本公司在确定长期资产预计未来现金流量现值时：①其现金流量分别根据资产持续使用过程中以及最终处置时预计未来现金流量进行测算，主要依据公司管理层批准的财务预算或预测数据，以及预测期之后年份的合理增长率为基础进行最佳估计确定。预计未来现金流量充分考虑历史经验数据及外部环境因素的变化等确定。②其折现率根据资产负债日与预测期间相同的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定。

2、长期资产减值的会计处理方法

本公司对长期资产可收回金额低于其账面价值的，应当将长期资产账面价值减记至可收

回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应长期资产的减值准备。相应减值资产折旧或摊销费用在未来期间作相应调整。减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

（十九）长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十）职工薪酬

1、职工薪酬分类

本公司将为获取职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿确定为职工薪酬。

本公司对职工薪酬按照性质或支付期间分类为短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2、职工薪酬会计处理方法

(1) 短期薪酬会计处理：在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；

(2) 离职后福利会计处理：根据本公司与职工就离职后福利达成的协议、制定章程或办法等，将是否承担进一步支付义务的离职福利计划分类为设定提存计划或设定受益计划两种类型。①设定提存计划按照向独立的基金缴存固定费用确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；②设定受益计划采用预期累计福利单位法进行会计处理。具体为：本公司将根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务折合为离职时点的终值；之后归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利会计处理：满足辞退福利义务时将解除劳动关系给予的补偿一次计入当期损益。

(4) 其他长期职工福利会计处理：根据职工薪酬的性质参照上述会计处理原则进行处理。

（二十一）预计负债

1、预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

2、预计负债的计量方法

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（二十二）收入

1、销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

2、提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据实际成本占预计总成本的比例确定完工进度，在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权

本公司在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

（二十三）政府补助

1、政府补助类型

政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

2、政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

3、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。

本公司取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据。

4、与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

本公司取得的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

5、政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。

除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

（二十四）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2、递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

3、对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负

债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

（二十五）租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1、租赁分类

- 1) 融资租赁：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。
- 2) 经营租赁：融资租赁以外的其他租赁。

2、融资租赁

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

- A. 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- B. 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。
- C. 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- D. 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- E. 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

1) 融资租赁租入资产

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。公司在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入

租入资产价值。

未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊计入当期融资费用。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租赁租入资产折旧：

A. 能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；

B. 无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

2) 融资租赁租出资产

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分配并计入当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

3、经营租赁

1) 经营租赁租入资产

对于经营租赁的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。本公司发生的初始直接费用，计入当期损益。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

2) 经营租赁租出资产

对于经营租赁的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。本公司发生的初始直接费用，计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司采用类似资产的折旧政策计提折旧；

对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

4、售后回租

根据交易实质，本公司将售后租回交易认定为融资租赁或经营租赁。

售后租回交易认定为融资租赁的，售价与资产账面价值之间的差额予以递延，并按照该项租赁资产的折旧进度进行分摊，作为折旧费用的调整。

售后租回交易认定为经营租赁的，售价与资产账面价值之间的差额予以递延，并在租赁期内按照与确认租金费用相一致的方法进行分摊，作为租金费用的调整。但是，有确凿证据表明售后租回交易是按照公允价值达成的，售价与资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（二十六）所得税的会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法核算所得税。

1、当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

2、递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间

间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

3、所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

4、所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相

关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

五、会计政策、会计估计变更及前期重大会计差错更正

（一）会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更。2014年初，财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号、14号及16号发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》、《企业会计准则第9号——职工薪酬（2014年修订）》、《企业会计准则第33号——合并财务报表（2014年修订）》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》及《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》，要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。同时，财政部以财会[2014]23号发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2014年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在2014年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

本公司于2014年7月1日开始执行前述除金融工具列报准则以外的7项新颁布或修订的企业会计准则。

（二）会计估计变更

本公司在报告期无会计估计变更事项。

（三）前期重大差错更正

本公司在报告期无前期重大会计差错更正事项。

六、非经常性损益情况

| 项目 | 2015年1-9月 | 2014年 | 2013年 |
|----|-----------|-------|-------|
|----|-----------|-------|-------|

| | | | |
|---|----------------------|----------------------|---------------------|
| 一、非经常性损益合计 | 33,172,176.28 | 3,442,517.46 | 2,047,655.36 |
| 非流动资产处置损益 | -2,749.89 | 1,590.00 | 5,676.77 |
| 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免 | | | |
| 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外 | - | 1,286,073.00 | 932,466.00 |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | | | |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益 | | | |
| 非货币性资产交换损益 | | | |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | | | |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备 | | | |
| 债务重组损益 | | | |
| 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等 | | | |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益 | | | |
| 同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益 | 22,913,702.51 | 39,379,760.02 | -1,554,328.65 |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益 | | | |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | | | |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | | | |
| 对外委托贷款取得的损益 | 2,090,277.79 | | |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 | | | |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响 | | | |
| 受托经营取得的托管费收入 | | | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -272,221.70 | 55,654.46 | -47,487.41 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | 8,443,167.57 | 2,099,200.00 | 1,157,000.00 |
| 二、非经常性损益对应的所得税影响数 | 2,573,805.91 | 860,629.37 | 511,913.84 |
| 三、扣除所得税影响后非经常性损益合计 | 30,598,370.37 | 41,961,648.12 | -18,587.13 |
| 其中：归属于少数股东的非经常性损益 | | | |
| 归属于母公司所有者的非经常性损益 | 30,598,370.37 | 41,961,648.12 | -18,587.13 |
| 四、归属于母公司普通股股东的合并净利润 | 92,353,434.90 | 49,218,134.40 | 4,433,104.42 |

| | | | |
|-------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| 五、扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的合并净利润 | 61,755,064.53 | 7,256,486.28 | 4,451,691.55 |
|-------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|

注：表内“其他符合非经常性损益定义的损益项目”2015年1-9月为同一控制下收购的子公司在并购日至报表日需要剔除的车库退回所形成的损益金额；2013-2014年度为本公司销售车库形成的非经常性损益。

报告期内，2015年度1-9月与2014年度非经常性损益较大，主要原因为同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益调整所致。

报告期内，政府补助明细列示如下：

| 补助项目 | 2015年1-9月 | 2014年度 | 2013年度 | 与资产相关/ 与收益相关 |
|-----------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| 上海市宝山区罗店镇人民政府产业发展专项（扶持资金补贴） | 220,000.00 | 130,000.00 | 90,000.00 | 收益相关 |
| 北京市东城区行政服务中心企业扶持专项资金 | 210,000.00 | | 176,100.00 | 收益相关 |
| 上海市区政府招商补助 | 150,000.00 | 280,000.00 | | 收益相关 |
| 财政奖励基金 | | 1,286,073.00 | 932,466.00 | 收益相关 |
| 建党经费 | | | 2,000.00 | 收益相关 |
| 合计 | 580,000.00 | 1,696,073.00 | 1,200,566.00 | |

七、税项

（一）企业所得税

应纳税所得额，适用税率 25%。

（二）增值税

应税劳务收入和应税服务收入，适用税率 3%。

（三）营业税

应税劳务收入和应税服务收入，在营改增前，适用税率 5%。

（四）城市维护建设税

按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。

（五）教育费附加

本公司按流转税 3% 计缴。

(六) 地方教育附加

本公司按流转税 2% 计缴。

(七) 土地增值税

土地增值额，超额累进税率。

(八) 土地使用税

按实际占有的土地面积和按照土地级次：一级土地，30 元/平米/年；四级土地，12 元/平米/年。

(九) 个人所得税

本公司职工的个人所得税由个人承担，公司代扣代缴。

八、公司最近两年一期主要资产情况

报告期内，公司的资产构成情况如下表所示：

| 项目 | 2015 年 9 月 30 日 | | 2014 年 12 月 31 日 | | 2013 年 12 月 31 日 | |
|------------|-----------------------|---------------|-------------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | 金额 | 占比(%) | 金额 | 占比(%) | 金额 | 占比(%) |
| 流动资产 | 715,954,744.56 | 90.37 | 572,558,056.91 | 55.90 | 459,235,919.46 | 75.10 |
| 非流动资产 | 76,318,401.39 | 9.63 | 451,742,249.50 | 44.10 | 152,234,207.03 | 24.90 |
| 总资产 | 792,273,145.95 | 100.00 | 1,024,300,306.41 | 100.00 | 611,470,126.49 | 100.00 |

2015 年 9 月 30 日、2014 年末和 2013 年末，公司流动资产占总资产的比例分别为 90.37%、55.90% 和 75.10%，2015 年 9 月 30 日占比明显增加主要为公司货币资金大幅增加所致。公司属于物业管理行业，非流动资产占比较小，与公司现阶段的生产经营模式相适应。

报告期内，各项资产占总资产的比例如下表：

| 项目 | 2015 年 9 月 30 日 | | 2014 年 12 月 31 日 | | 2013 年 12 月 31 日 | |
|------|-----------------|-------|------------------|-------|------------------|-------|
| | 金额 | 占比(%) | 金额 | 占比(%) | 金额 | 占比(%) |
| 货币资金 | 445,326,913.06 | 56.21 | 148,855,334.28 | 14.53 | 168,804,832.11 | 27.61 |
| 应收账款 | 173,578,558.08 | 21.91 | 123,860,144.01 | 12.09 | 84,554,697.11 | 13.83 |

| 项目 | 2015年9月30日 | | 2014年12月31日 | | 2013年12月31日 | |
|------------|-----------------------|---------------|-------------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | 金额 | 占比(%) | 金额 | 占比(%) | 金额 | 占比(%) |
| 预付款项 | 2,020,222.32 | 0.25 | 5,200,018.12 | 0.51 | 3,492,092.51 | 0.57 |
| 应收利息 | 0.00 | - | 427,083.33 | 0.04 | 0.00 | - |
| 其他应收款 | 26,842,191.87 | 3.39 | 175,397,151.79 | 17.12 | 125,261,712.80 | 20.49 |
| 存货 | 4,387,544.31 | 0.55 | 6,702,674.20 | 0.65 | 9,035,554.65 | 1.48 |
| 其他流动资产 | 63,799,314.92 | 8.05 | 112,115,651.18 | 10.95 | 68,087,030.28 | 11.13 |
| 长期股权投资 | 919,115.83 | 0.12 | 0.00 | - | 0.00 | - |
| 投资性房地产 | 45,754,717.73 | 5.78 | 46,641,360.20 | 4.55 | 37,605,543.48 | 6.15 |
| 固定资产 | 20,910,022.60 | 2.64 | 106,034,321.68 | 10.35 | 106,488,011.38 | 17.42 |
| 无形资产 | 6,492.99 | 0.00 | 40,399.06 | 0.00 | 82,385.09 | 0.01 |
| 长期待摊费用 | 4,308,588.06 | 0.54 | 3,468,676.00 | 0.34 | 2,148,405.18 | 0.35 |
| 递延所得税资产 | 4,419,464.18 | 0.56 | 5,557,492.56 | 0.54 | 5,909,861.90 | 0.97 |
| 其他非流动资产 | 0.00 | - | 290,000,000.00 | 28.31 | 0.00 | - |
| 总资产 | 792,273,145.95 | 100.00 | 1,024,300,306.41 | 100.00 | 611,470,126.49 | 100.00 |

(一) 货币资金

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 库存现金: | 36,512.75 | 298,586.19 | 106,557.31 |
| 银行存款: | 445,290,400.31 | 148,556,748.09 | 168,698,274.80 |
| 合计 | 445,326,913.06 | 148,855,334.28 | 168,804,832.11 |

注：本公司代收的专项维修基金各年度分别为：2015 年度 38,646,200.57 元，2014 年度 30,340,507.72 元，2013 年度 21,136,629.49 元，该类款项根据相关法律规定专项使用。

(二) 应收账款

1、应收账款按种类披露

| 类别 | 2015年9月30日 | | | | 账面价值 |
|-------------------------|------------|-------|------|---------|------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | |

| 类别 | 2015年9月30日 | | | | |
|---------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|-------------|-----------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | 190,827,948.15 | 100.00 | 17,249,390.07 | 9.04 | 173,578,558.08 |
| 其中：账龄组合 | 93,917,579.26 | 49.22 | 17,249,390.07 | 18.37 | 76,668,189.19 |
| 关联方组合 | 96,910,368.89 | 50.78 | | | 96,910,368.89 |
| 保证金组合 | | | | | |
| 3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 合计 | 190,827,948.15 | 100.00 | 17,249,390.07 | 9.04 | 173,578,558.08 |

(续)

| 类别 | 2014年12月31日 | | | | |
|---------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|-------------|-----------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | 136,096,839.24 | 100.00 | 12,236,695.23 | 8.99 | 123,860,144.01 |
| 其中：账龄组合 | 61,529,705.32 | 45.21 | 12,236,695.23 | 19.89 | 49,293,010.09 |
| 关联方组合 | 74,567,133.92 | 54.79 | | | 74,567,133.92 |
| 保证金组合 | | | | | |
| 3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 合计 | 136,096,839.24 | 100.00 | 12,236,695.23 | 8.99 | 123,860,144.01 |

(续)

| 类别 | 2013年12月31日 | | | | |
|-------------------------|-------------|-------|------|---------|------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | |

| 类别 | 2013年12月31日 | | | | |
|---------------------------|----------------------|---------------|----------------------|--------------|----------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | 94,717,706.54 | 100.00 | 10,163,009.43 | 10.73 | 84,554,697.11 |
| 其中：账龄组合 | 49,679,395.04 | 52.45 | 10,163,009.43 | 20.46 | 39,516,385.61 |
| 关联方组合 | 45,038,311.50 | 47.55 | | | 45,038,311.50 |
| 保证金组合 | | | | | |
| 3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 合计 | 94,717,706.54 | 100.00 | 10,163,009.43 | 10.73 | 84,554,697.11 |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

| 账龄 | 2015年9月30日 | | |
|------------------|----------------------|--------|----------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例(%) | |
| 1年以内 (含1年,下同) | 61,697,416.70 | 0.00 | 0.00 |
| 1至2年 | 16,386,868.64 | 30.00 | 4,916,060.64 |
| 2至3年 | 6,999,928.98 | 50.00 | 3,499,964.49 |
| 3年以上 | 8,833,364.94 | 100.00 | 8,833,364.94 |
| 合计 | 93,917,579.26 | | 17,249,390.07 |

(续)

| 账龄 | 2014年12月31日 | | |
|------------------|----------------------|--------|----------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例(%) | |
| 1年以内 (含1年,下同) | 38,694,260.55 | 0.00 | |
| 1至2年 | 10,690,794.16 | 30.00 | 3,207,238.24 |
| 2至3年 | 6,230,387.30 | 50.00 | 3,115,193.69 |
| 3年以上 | 5,914,263.31 | 100.00 | 5,914,263.31 |
| 合计 | 61,529,705.32 | | 12,236,695.23 |

(续)

| 账龄 | 2013年12月31日 | | |
|------------------|----------------------|--------|----------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例(%) | |
| 1年以内 (含1年,下同) | 29,098,427.43 | 0.00 | |
| 1至2年 | 10,789,286.02 | 30.00 | 3,236,785.79 |
| 2至3年 | 5,730,915.96 | 50.00 | 2,865,458.01 |
| 3年以上 | 4,060,765.63 | 100.00 | 4,060,765.63 |
| 合计 | 49,679,395.04 | | 10,163,009.43 |

2、本报告期应收账款中存在持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东及关联单位欠款。主要为信用风险特征组合的关联方组合，具体内容如下：

| 组合名称 | 2015年9月30日 |
|-------------------|---------------|
| | 应收账款 |
| 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 39,180,841.49 |
| 秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司 | 8,465,748.89 |
| 天津市远驰房地产开发有限公司 | 8,175,450.41 |
| 远洋地产有限公司 | 4,923,115.63 |
| 北京远盛置业有限公司 | 4,856,642.74 |
| 远洋地产(中山)开发有限公司 | 4,638,450.10 |
| 北京远豪置业有限公司 | 2,633,532.43 |
| 大连鑫融置业有限公司 | 2,495,702.54 |
| 大连明远置业有限公司 | 2,264,795.48 |
| 长春东方联合置业有限公司 | 2,102,319.11 |
| 大连广宇置业有限公司 | 1,611,007.75 |
| 悦轩(天津)置业有限公司 | 1,452,200.00 |
| 远洋地产镇江有限公司 | 1,428,418.10 |
| 上海远正置业有限公司 | 1,214,610.48 |
| 抚顺德创置业有限公司 | 1,164,989.39 |
| 上海远鑫置业有限公司 | 1,109,241.23 |
| 天津市远赢置业有限公司 | 692,110.02 |
| 天基房地产开发(深圳)有限公司 | 642,697.66 |
| 天津滨海房地产经营有限公司 | 596,683.28 |
| 天津市宇华房地产开发有限公司 | 529,335.46 |
| 杭州远洋天祺置业有限公司 | 502,764.77 |

| 组合名称 | 2015年9月30日 |
|-------------------|------------|
| | 应收账款 |
| 万祥置业(沈阳)有限公司 | 477,757.88 |
| 南京绿洋置业有限公司 | 454,828.00 |
| 天津远颐房地产开发有限公司 | 432,385.36 |
| 上海锐盈置业有限公司 | 407,231.64 |
| 天津市远滨房地产开发有限公司 | 402,429.46 |
| 远洋地产(辽宁)有限公司 | 348,012.24 |
| 中山市远见房地产开发有限公司 | 583,459.19 |
| 辽宁万祥置业有限公司 | 350,563.61 |
| 大连利远置业有限公司 | 258,296.00 |
| 大连正乾置业有限公司 | 349,205.83 |
| 上海远望置业有限公司 | 238,929.24 |
| 杭州远洋运河商务区开发有限公司 | 235,327.17 |
| 上海远汇置业有限公司 | 200,968.48 |
| 天津市远驰房地产开发有限公司 | 197,678.88 |
| 密之云(北京)呼叫产业基地有限公司 | 193,118.72 |
| 北京远洋商业管理有限公司 | 152,928.00 |
| 杭州远洋新河酒店置业有限公司 | 152,536.50 |
| 北京东隆房地产开发有限公司 | 133,796.06 |
| 杭州远洋莱福房地产开发有限公司 | 117,477.00 |
| 杭州德远瑞祥置业有限公司 | 100,137.00 |
| 大连新悦置业有限公司 | 94,802.00 |
| 北京远旭股权投资基金管理有限公司 | 94,500.00 |
| 北京远翔置业有限公司 | 69,995.00 |
| 大连宏宇置业有限公司 | 60,206.00 |
| 大连宏泽置业有限公司 | 59,123.48 |
| 远洋国际建设有限公司 | 48,070.05 |
| 大连汇洋置业有限公司 | 23,150.00 |
| 北京橡树亿嘉科技发展有限公司 | 16,892.00 |
| 远洋装饰工程股份有限公司 | 16,165.08 |
| 大连龙连盛房地产经纪有限公司 | 14,400.00 |
| 深圳市乐安房地产有限公司 | 14,141.16 |

| 组合名称 | 2015年9月30日 |
|-----------------|----------------------|
| | 应收账款 |
| 勋业(大连)置业有限公司 | 7,849.61 |
| 北京方锦基业房地产开发有限公司 | 3,577.48 |
| 胜高国际有限公司 | 135,430.17 |
| 合计 | 97,126,025.25 |

(续)

| 组合名称 | 2014年12月31日 |
|-------------------|---------------|
| | 应收账款 |
| 天津市远驰房地产开发有限公司 | 14,219,135.01 |
| 远洋地产(中山)开发有限公司 | 7,689,686.62 |
| 秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司 | 5,081,375.97 |
| 抚顺德创置业有限公司 | 4,877,741.09 |
| 大连明远置业有限公司 | 4,420,729.59 |
| 北京远盛置业有限公司 | 3,989,582.41 |
| 大连鑫融置业有限公司 | 3,545,860.80 |
| 上海远鑫置业有限公司 | 3,236,485.21 |
| 大连正乾置业有限公司 | 2,624,078.92 |
| 天基房地产开发(深圳)有限公司 | 2,586,997.74 |
| 大连新悦置业有限公司 | 2,535,727.76 |
| 上海远正置业有限公司 | 2,415,205.59 |
| 长春东方联合置业有限公司 | 2,282,620.20 |
| 中山市远见房地产开发有限公司 | 2,009,177.95 |
| 天津远颐房地产开发有限公司 | 1,874,217.50 |
| 远洋地产(辽宁)有限公司 | 1,740,505.86 |
| 天津市远驰房地产开发有限公司 | 1,509,313.56 |
| 大连广宇置业有限公司 | 1,348,578.89 |
| 万祥置业(沈阳)有限公司 | 1,132,726.99 |
| 辽宁万祥置业有限公司 | 1,118,942.80 |
| 远洋地产有限公司 | 908,680.14 |
| 北京远山置业有限公司 | 613,523.00 |
| 武汉弘福置业有限公司 | 604,403.00 |
| 中山市盛信房地产开发有限公司 | 475,478.00 |

| 组合名称 | 2014年12月31日 |
|-------------------|----------------------|
| | 应收账款 |
| 中山市博信房地产开发有限公司 | 463,973.90 |
| 密之云(北京)呼叫产业基地有限公司 | 439,376.82 |
| 大连凯盟房地产开发有限公司 | 389,652.00 |
| 中山市远恒房地产开发有限公司 | 355,867.17 |
| 远洋地产镇江有限公司 | 353,497.29 |
| 上海远望置业有限公司 | 349,132.69 |
| 北京东隆房地产开发有限公司 | 200,790.98 |
| 北京龙泽源置业有限公司 | 186,362.44 |
| 大连宏泽置业有限公司 | 138,653.39 |
| 大连利远置业有限公司 | 124,586.00 |
| 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 105,509.59 |
| 大连汇洋置业有限公司 | 65,561.00 |
| 天津市远赢置业有限公司 | 44,015.15 |
| 远洋国际建设有限公司 | 10,844.85 |
| 勋业(大连)置业有限公司 | 7,849.61 |
| 北京方锦基业房地产开发有限公司 | 3,577.48 |
| 合计 | 76,080,024.96 |

(续)

| 组合名称 | 2013年12月31日 |
|------------------|--------------|
| | 应收账款 |
| 远洋地产(中山)开发有限公司 | 5,515,170.84 |
| 上海远鑫置业有限公司 | 4,904,792.62 |
| 大连正乾置业有限公司 | 4,743,700.20 |
| 天津市远驰房地产开发有限公司 | 3,972,841.25 |
| 长春东方联合置业有限公司 | 3,400,296.71 |
| 大连鑫融置业有限公司 | 3,390,706.87 |
| 中山市远见房地产开发有限公司 | 2,886,967.09 |
| 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 2,168,690.10 |
| 远洋地产(辽宁)有限公司 | 1,968,598.76 |
| 大连明远置业有限公司 | 1,339,473.50 |
| 万祥置业(沈阳)有限公司 | 1,235,498.51 |

| 组合名称 | 2013年12月31日 | |
|------------------|-------------|----------------------|
| | 应收账款 | |
| 抚顺德创置业有限公司 | | 1,156,174.65 |
| 上海远鑫置业有限公司 | | 991,862.65 |
| 大连宏泽置业有限公司 | | 983,379.29 |
| 上海远望置业有限公司 | | 927,797.04 |
| 天津市远赢置业有限公司 | | 925,619.01 |
| 大连宏宇置业有限公司 | | 765,838.50 |
| 天基房地产开发(深圳)有限公司 | | 745,857.77 |
| 辽宁万祥置业有限公司 | | 626,948.45 |
| 大连新悦置业有限公司 | | 564,289.10 |
| 勋业(大连)置业有限公司 | | 622,469.22 |
| 大连广宇置业有限公司 | | 531,960.00 |
| 中山市远恒房地产开发有限公司 | | 371,465.37 |
| 大连通远房地产开发有限公司 | | 297,914.00 |
| 勋业(大连)置业有限公司 | | 47,845.64 |
| 天津普利达房地产建设开发有限公司 | | 42,000.00 |
| 勋业(大连)置业有限公司 | | 40,800.00 |
| 北京方锦基业房地产开发有限公司 | | 3,577.48 |
| 合计 | | 45,172,534.62 |

3、期末应收账款金额前五名单位情况

| 单位名称 | 与本公司关系 | 2015年9月30日 | 账龄 | 占应收账款总额的比例(%) |
|-------------------|--------|----------------------|------|---------------|
| 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 关联方 | 39,138,331.90 | 1年以内 | 20.61 |
| 秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司 | 关联方 | 8,465,748.89 | 1年以内 | 4.46 |
| 天津市远驰房地产开发有限公司 | 关联方 | 8,175,450.41 | 1年以内 | 4.30 |
| 远洋地产有限公司 | 关联方 | 4,923,115.63 | 1年以内 | 2.59 |
| 北京远盛置业有限公司 | 关联方 | 4,856,642.74 | 1年以内 | 2.56 |
| 合计 | | 65,559,289.57 | | 34.52 |

(续)

| 单位名称 | 与本公司关系 | 2014年12月31日 | 账龄 | 占应收账款总额的比例(%) |
|-------------------|--------|----------------------|------|---------------|
| 天津市远驰房地产开发有限公司 | 关联方 | 14,219,135.01 | 1年以内 | 10.45 |
| 远洋地产(中山)开发有限公司 | 关联方 | 7,689,686.62 | 4年以内 | 5.65 |
| 秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司 | 关联方 | 5,081,375.97 | 1年以内 | 3.73 |
| 抚顺德创置业有限公司 | 关联方 | 4,877,741.09 | 1年以内 | 3.58 |
| 大连明远置业有限公司 | 关联方 | 4,420,729.59 | 1年以内 | 3.25 |
| 合计 | | 36,288,668.28 | | 26.66 |

(续)

| 单位名称 | 与本公司关系 | 2013年12月31日 | 账龄 | 占应收账款总额的比例(%) |
|----------------|--------|----------------------|------|---------------|
| 远洋地产(中山)开发有限公司 | 关联方 | 5,515,170.84 | 3年以内 | 5.82 |
| 上海远鑫置业有限公司 | 关联方 | 4,904,792.62 | 1年以内 | 5.18 |
| 大连正乾置业有限公司 | 关联方 | 4,743,700.20 | 1年以内 | 5.01 |
| 天津市远驰房地产开发有限公司 | 关联方 | 3,972,841.25 | 1年以内 | 4.19 |
| 长春东方联合置业有限公司 | 关联方 | 3,400,296.71 | 1年以内 | 3.59 |
| 合计 | | 22,536,801.62 | | 23.79 |

报告期内，公司的客户主要为房地产开发公司，相关客户回款与客户预算执行情况相关，故形成应收账款，但相关信用期较短，应收账款账龄主要为一年以内，可回收性较强。应收账款占营业收入的比例 2014 年与 2013 年分别为 13.21%和 12.38%，变化趋势不大。

公司长期未收款项占比较小，且已经根据会计政策计提坏账准备，报告期内或期后无大额冲减。公司坏账计提政策按照谨慎性原则处理，与同行业水平相当。公司期后回款情况较好。

(三) 预付账款

1、预付款项按账龄列示

| 账龄 | 2015年9月30日 | | 2014年12月31日 | | 2013年12月31日 | |
|-----------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1年以内 | 2,020,222.32 | 100.00 | 5,200,018.12 | 100.00 | 3,492,092.51 | 100.00 |
| 1至2年 | | | | | | |
| 2至3年 | | | | | | |
| 3年以上 | | | | | | |
| 合计 | 2,020,222.32 | 100.00 | 5,200,018.12 | 100.00 | 3,492,092.51 | 100.00 |

2、本报告期预付款项中持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东及关联单位款项。

详见“第四节公司财务”之“十五、关联方、关联方关系及关联交易”之“（二）报告期的关联交易”之“3、关联方资金往来”。

3、期末预付款项金额前五名单位情况

| 单位名称 | 与本公司关系 | 2015年9月30日 | 占预付账款总额的比例(%) |
|----------------|--------|---------------------|---------------|
| 辽宁电力有限公司大连供电公司 | 非关联方 | 1,070,384.51 | 52.98 |
| 金石滩电业局 | 非关联方 | 115,604.28 | 5.72 |
| 北京尚释伟业资产管理有限公司 | 非关联方 | 123,066.10 | 6.09 |
| 沈阳市电业局 | 非关联方 | 226,291.72 | 11.20 |
| 大连盛新建筑工程有限公司 | 非关联方 | 165,000.00 | 8.17 |
| 合计 | | 1,700,346.61 | 84.17 |

（续）

| 单位名称 | 与本公司关系 | 2014年12月31日 | 占预付账款总额的比例(%) |
|----------------|--------|---------------------|---------------|
| 天津市荣华供热有限公司 | 非关联方 | 1,948,455.00 | 37.47 |
| 北方远河房地产开发有限公司 | 非关联方 | 1,140,000.00 | 21.92 |
| 北京热力集团有限责任公司 | 非关联方 | 894,345.10 | 17.20 |
| 辽宁电力有限公司大连供电公司 | 非关联方 | 702,621.95 | 13.51 |
| 北京鹿驰科技有限公司 | 非关联方 | 174,000.00 | 3.35 |
| 合计 | | 4,859,422.05 | 93.45 |

（续）

| 单位名称 | 与本公司关系 | 2013年12月31日 | 占预付账款总额的比例(%) |
|----------------|--------|---------------------|---------------|
| 天津市荣华供热有限公司 | 非关联方 | 1,922,497.87 | 55.05 |
| 北京热力集团有限责任公司 | 非关联方 | 678,600.00 | 19.43 |
| 辽宁电力有限公司大连供电公司 | 非关联方 | 562,887.03 | 16.12 |
| 大连上海三菱电梯服务有限公司 | 非关联方 | 63,000.00 | 1.80 |
| 刘晓青 | 非关联方 | 33,600.00 | 0.96 |
| 合计 | | 3,260,584.90 | 93.37 |

(四) 应收利息

1、应收利息分类：

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|-----------|------------|-------------------|-------------|
| 委托贷款 | - | 427,083.33 | |
| 合计 | - | 427,083.33 | |

(五) 其他应收款

1、其他应收款按种类披露

| 类别 | 2015年9月30日 | | | | |
|----------------------------|----------------------|---------------|---------------|-------------|----------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 | | | | | |
| 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 | 26,842,473.42 | 100.00 | 281.55 | 0.00 | 26,842,191.87 |
| 其中：账龄组合 | 20,490,344.28 | 76.34 | 281.55 | 0.00 | 20,490,062.73 |
| 关联方组合 | | | | | |
| 保证金组合 | 6,352,129.14 | 23.66 | | 0.00 | 6,352,129.14 |
| 3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | | | | | |
| 合计 | 26,842,473.42 | 100.00 | 281.55 | 0.00 | 26,842,191.87 |

(续表)

| 类别 | 2014年12月31日 | | | | |
|----|-------------|-------|------|---------|------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |

| 类别 | 2014年12月31日 | | | | |
|----------------------------|-----------------------|---------------|------|---------|-----------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 | | | | | |
| 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 | 175,397,151.79 | 100.00 | | 0.00 | 175,397,151.79 |
| 其中：账龄组合 | 11,208,783.12 | 6.39 | | 0.00 | 11,208,783.12 |
| 关联方组合 | 159,411,433.97 | 90.89 | | 0.00 | 159,411,433.97 |
| 保证金组合 | 4,776,934.70 | 2.72 | | 0.00 | 4,776,934.70 |
| 3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | | | | | |
| 合计 | 175,397,151.79 | 100.00 | | | 175,397,151.79 |

(续表)

| 类别 | 2013年12月31日 | | | | |
|----------------------------|-----------------------|---------------|------|---------|-----------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 | | | | | |
| 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 | 125,261,712.80 | 100.00 | | 0.00 | 125,261,712.80 |
| 其中：账龄组合 | 14,395,694.17 | 11.49 | | 0.00 | 14,395,694.17 |
| 关联方组合 | 108,682,303.03 | 86.76 | | 0.00 | 108,682,303.03 |
| 保证金组合 | 2,183,715.60 | 1.74 | | 0.00 | 2,183,715.60 |
| 3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | | | | | |
| 合计 | 125,261,712.80 | 100.00 | | | 125,261,712.80 |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况：

| 账龄 | 2015年9月30日 | | |
|------|---------------|-------|--------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例(%) | |
| 1年以内 | 20,489,405.78 | 0.00 | |
| 1至2年 | 938.50 | 30.00 | 281.55 |
| 2至3年 | | 50.00 | |

| 账龄 | 2015年9月30日 | | |
|-----------|----------------------|--------|---------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例(%) | |
| 3年以上 | | 100.00 | |
| 合计 | 20,490,344.28 | | 281.55 |

(续)

| 账龄 | 2014年12月31日 | | |
|-----------|----------------------|--------|------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例(%) | |
| 1年以内 | 11,208,783.12 | 0.00 | |
| 1至2年 | | 30.00 | |
| 2至3年 | | 50.00 | |
| 3年以上 | | 100.00 | |
| 合计 | 11,208,783.12 | | |

(续)

| 账龄 | 2013年12月31日 | | |
|-----------|----------------------|--------|------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例(%) | |
| 1年以内 | 14,395,694.17 | 0.00 | |
| 1至2年 | | 30.00 | |
| 2至3年 | | 50.00 | |
| 3年以上 | | 100.00 | |
| 合计 | 14,395,694.17 | | |

2、本报告期其他应收款中存在持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东及关联单位欠款。主要为信用风险特征组合的关联方组合，具体内容如下：

| 组合名称 | 2014年12月31日 | |
|------------|-------------|---------------|
| | 其他应收款 | |
| 远洋地产有限公司 | | 96,698,759.14 |
| 远洋地产控股有限公司 | | 56,810,000.00 |

| 组合名称 | 2014年12月31日 |
|----------------|-----------------------|
| | 其他应收款 |
| 勋业大连置业有限公司 | 2,201,832.04 |
| 中山市远见房地产开发有限公司 | 1,560,962.12 |
| 远洋地产(中山)开发有限公司 | 1,444,038.35 |
| 万祥置业(沈阳)有限公司 | 408,636.73 |
| 辽宁万祥置业有限公司 | 170,972.34 |
| 大连正乾置业有限公司 | 96,979.00 |
| 远洋装饰工程股份有限公司 | 16,165.08 |
| 胜高国际有限公司 | 3,089.17 |
| 合计 | 159,411,433.97 |

(续表)

| 组合名称 | 2013年12月31日 |
|----------------|-----------------------|
| | 其他应收款 |
| 远洋地产有限公司 | 95,113,059.13 |
| 远洋地产控股有限公司 | 12,535,000.00 |
| 中远房地产开发有限公司 | 2,000,000.00 |
| 远洋地产(中山)开发有限公司 | 525,410.42 |
| 辽宁万祥置业有限公司 | 158,076.28 |
| 万祥置业(沈阳)有限公司 | 152,502.57 |
| 大连正乾置业有限公司 | 96,979.00 |
| 抚顺德创置业有限公司 | 38,206.44 |
| 大连宏泽置业有限公司 | 30,228.84 |
| 远洋装饰工程股份有限公司 | 16,165.08 |
| 天津市远驰房地产开发有限公司 | 8,210.76 |
| 北京龙泽源置业有限公司 | 3,664.50 |
| 胜高国际有限公司 | 3,089.17 |
| 中山市远见房地产开发有限公司 | 1,710.84 |
| 合计 | 110,682,303.03 |

3、期末其他应收款金额前五名单位情况

| 单位名称 | 款项的性质 | 2015年9月30日 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|-----------------|-------|---------------------|------|---------------------|----------|
| 北京中纺天行房地产开发有限公司 | 押金 | 507,269.70 | 3年以上 | 1.89 | - |
| 中国京冶工程技术有限公司 | 往来款 | 300,000.00 | 1年以内 | 1.12 | - |
| 杭州市水业集团有限公司 | 押金 | 123,905.24 | 1年以内 | 0.46 | - |
| 镇江市镇房物业管理招标交易中心 | 保证金 | 100,000.00 | 1年以内 | 0.37 | - |
| 大连隆德建筑工程有限公司 | 质保金 | 90,000.00 | 1年以内 | 0.34 | - |
| 合计 | | 1,121,174.94 | | 4.18 | - |

(续)

| 单位名称 | 款项的性质 | 2014年12月31日 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|----------------|-------|-----------------------|------|---------------------|----------|
| 远洋地产有限公司 | 往来款 | 96,698,759.14 | 1-2年 | 55.13 | - |
| 远洋地产控股有限公司 | 上划资金 | 56,810,000.00 | 1年以内 | 32.39 | - |
| 勋业大连置业有限公司 | 往来款 | 2,201,832.04 | 1年以内 | 1.26 | - |
| 中山市远见房地产开发有限公司 | 往来款 | 1,560,962.12 | 1年以内 | 0.89 | - |
| 远洋地产(中山)开发有限公司 | 往来款 | 1,444,038.35 | 1年以内 | 0.82 | - |
| 合计 | | 158,715,591.65 | | 90.49 | - |

(续)

| 单位名称 | 款项的性质 | 2013年12月31日 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|-----------------|-------|-----------------------|------|---------------------|----------|
| 远洋地产有限公司 | 往来款 | 95,113,059.13 | 1-2年 | 75.93 | - |
| 远洋地产控股有限公司 | 上划资金 | 12,535,000.00 | 1年以内 | 10.01 | - |
| 远洋地产(中山)开发有限公司 | 代垫水电 | 525,410.42 | 1年以内 | 0.42 | - |
| 北京中纺天行房地产开发有限公司 | 押金 | 507,269.70 | 2-3年 | 0.40 | - |
| 辽宁万祥置业有限公司 | 往来款 | 158,076.28 | 1年以内 | 0.13 | - |
| 合计 | | 108,838,815.53 | | 86.89 | - |

(六) 存货

1、存货分类:

| 项目 | 2015年9月30日 | | |
|-----------|---------------------|----------|---------------------|
| | 金额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 原材料 | 4,143,271.45 | - | 4,143,271.45 |
| 周转材料 | 244,272.86 | - | 244,272.86 |
| 合计 | 4,387,544.31 | - | 4,387,544.31 |

(续)

| 项目 | 2014年12月31日 | | |
|-----------|----------------------|---------------------|---------------------|
| | 金额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 原材料 | 4,828,434.66 | - | 4,828,434.66 |
| 周转材料 | 329,599.54 | - | 329,599.54 |
| 消耗性生物资产 | 11,081,722.85 | 9,537,082.85 | 1,544,640.00 |
| 合计 | 16,239,757.05 | 9,537,082.85 | 6,702,674.20 |

(续)

| 项目 | 2013年12月31日 | | |
|-----------|----------------------|----------------------|---------------------|
| | 金额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 原材料 | 2,510,014.91 | - | 2,510,014.91 |
| 周转材料 | 290,863.74 | - | 290,863.74 |
| 消耗性生物资产 | 17,202,313.41 | 10,967,637.41 | 6,234,676.00 |
| 合计 | 20,003,192.06 | 10,967,637.41 | 9,035,554.65 |

注：本公司 2010、2011 年共采购消耗性生物资产大树 5513 株，价值 2796 万元，分别栽种于三十里铺圃地，瓦房店圃地、金石滩圃地。截止到 2012 年销售 1918 株，死亡 966 株，剩余存货 2629 株价值 1782 万元，其中间接成本 190 万元；2013 年销售 418 株，年末剩余存货 2211 株，价值 1720 万元，其中间接成本 199 万元；2014 年销售 52 株，死亡 790 株，年末剩余存货 1369 株，价值 1108 万元，其中间接成本 127 万元；2015 年将剩余大树全部销售。

2、存货跌价准备：

| 项目 | 2015年1月1日余额 | 本年增加金额 | | 本年减少金额 | | 2015年9月30日余额 |
|-----------|---------------------|----------|----------|---------------------|----------|--------------|
| | | 计提 | 其他 | 转回或转销 | 其他 | |
| 消耗性生物资产 | 9,537,082.85 | - | - | 9,537,082.85 | - | - |
| 合计 | 9,537,082.85 | - | - | 9,537,082.85 | - | - |

(续)

| 项目 | 2014年1月1日余额 | 本年增加金额 | | 本年减少金额 | | 2014年12月31日余额 |
|----|-------------|--------|----|--------|----|---------------|
| | | 计提 | 其他 | 转回或转销 | 其他 | |

| 项目 | 2014年1月1日余额 | 本年增加金额 | | 本年减少金额 | | 2014年12月31日余额 |
|-----------|----------------------|---------------------|----------|---------------------|----------|---------------------|
| | | 计提 | 其他 | 转回或转销 | 其他 | |
| 消耗性生物资产 | 10,967,637.41 | 2,276,856.70 | - | 3,707,411.26 | - | 9,537,082.85 |
| 合计 | 10,967,637.41 | 2,276,856.70 | - | 3,707,411.26 | - | 9,537,082.85 |

(续)

| 项目 | 2013年1月1日余额 | 本年增加金额 | | 本年减少金额 | | 2013年12月31日余额 |
|-----------|-------------|----------------------|----------|--------|----------|----------------------|
| | | 计提 | 其他 | 转回或转销 | 其他 | |
| 消耗性生物资产 | | 10,967,637.41 | - | | - | 10,967,637.41 |
| 合计 | | 10,967,637.41 | - | | - | 10,967,637.41 |

3、存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

| 项目 | 2015年9月30日计提存货跌价准备的具体依据 | 2015年9月30日转回存货跌价准备的原因 | 2015年9月30日转销存货跌价准备的原因 |
|---------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 消耗性生物资产 | | | 存货死亡、销售 |

(续)

| 项目 | 2014年度计提存货跌价准备的具体依据 | 2014年度转回存货跌价准备的原因 | 2014年度转销存货跌价准备的原因 |
|---------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 消耗性生物资产 | 期末可变现价值低于账面价值 | | 存货死亡、销售 |

(续)

| 项目 | 2013年度计提存货跌价准备的具体依据 | 2013年度转回存货跌价准备的原因 | 2013年度转销存货跌价准备的原因 |
|---------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 消耗性生物资产 | 期末可变现价值低于账面价值 | | |

存货构成主要是原材料与消耗性生物资产，其中原材料为公司物业管理中所需基础商品。存货变动主要是消耗性生物资产销售所致。公司存货管理制度建立良好，并得到良好执行。公司已经对存货公司存货金额较小，与公司主营业务经营模式相匹配。

(七) 其他流动资产

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|--------------|--------------|--------------|
| 待摊费用 | 2,946,600.02 | 1,853,936.19 | 1,879,390.35 |

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|-----------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| 预缴营业税金及附加 | 353,514.90 | 1,273,487.88 | 847,224.10 |
| 持有待售的车库 | 60,499,200.00 | 108,988,227.11 | 65,360,415.83 |
| 合计 | 63,799,314.92 | 112,115,651.18 | 68,087,030.28 |

(八) 长期股权投资

| 被投资单位 | 2014年12月31日 | 本期增减变动 | | | | | | | 2015年9月30日 | 减值准备期末余额 |
|--------------|-------------|---------------------|------|--------------------|----------|--------|-------------|--------|------------|-------------------|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | | |
| 联营企业 | | | | | | | | | | |
| 重庆腾基物业管理有限公司 | - | 1,470,000.00 | | -550,884.17 | - | - | - | - | - | 919,115.83 |
| 合计 | - | 1,470,000.00 | | -550,884.17 | - | - | - | - | - | 919,115.83 |

(九) 投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

| 项目 | 房屋、建筑物 | 土地使用权 | 在建工程 | 合计 |
|---------------------|----------------------|-------|------|----------------------|
| 一、账面原值 | | | | |
| 1.2015年1月1日 | 50,491,556.00 | - | - | 50,491,556.00 |
| 2.本期增加金额 | - | - | - | - |
| (1) 外购 | - | - | - | - |
| (2) 存货/固定资产/在建工程转入 | - | - | - | - |
| (3) 企业合并增加 | - | - | - | - |
| 3.本期减少金额 | - | - | - | - |
| (1) 处置 | - | - | - | - |
| (2) 其他转出 | - | - | - | - |
| 4.2015年9月30日 | 50,491,556.00 | - | - | 50,491,556.00 |
| 二、累计折旧和累计摊销 | | | | |
| 1.2015年1月1日 | 3,850,195.80 | - | - | 3,850,195.80 |

| 项目 | 房屋、建筑物 | 土地使用权 | 在建工程 | 合计 |
|---------------------|----------------------|-------|------|----------------------|
| 2.本期增加金额 | 886,642.47 | - | - | 886,642.47 |
| (1) 计提或摊销 | 886,642.47 | - | - | 886,642.47 |
| 3.本期减少金额 | - | - | - | - |
| (1) 处置 | - | - | - | - |
| (2) 其他转出 | - | - | - | - |
| 4.2015年9月30日 | 4,736,838.27 | - | - | 4,736,838.27 |
| 三、减值准备 | | | | |
| 1.2015年1月1日 | - | - | - | - |
| 2.本期增加金额 | - | - | - | - |
| (1) 计提 | - | - | - | - |
| 3.本期减少金额 | - | - | - | - |
| (1) 处置 | - | - | - | - |
| (2) 其他转出 | - | - | - | - |
| 4.2015年9月30日 | - | - | - | - |
| 四、账面价值 | | | | |
| 1.2015年9月30日 | 45,754,717.73 | - | - | 45,754,717.73 |
| 2.2015年1月1日 | 46,641,360.20 | - | - | 46,641,360.20 |

(续表)

| 项目 | 房屋、建筑物 | 土地使用权 | 在建工程 | 合计 |
|----------------------|----------------------|-------|------|----------------------|
| 一、账面原值 | | | | |
| 1.2014年1月1日 | 40,320,000.00 | - | - | 40,320,000.00 |
| 2.本期增加金额 | 10,171,556.00 | - | - | 10,171,556.00 |
| (1) 外购 | 10,171,556.00 | - | - | 10,171,556.00 |
| (2) 存货/固定资产/在建工程转入 | - | - | - | - |
| (3) 企业合并增加 | - | - | - | - |
| 3.本期减少金额 | - | - | - | - |
| (1) 处置 | - | - | - | - |
| (2) 其他转出 | - | - | - | - |
| 4.2014年12月31日 | 50,491,556.00 | - | - | 50,491,556.00 |
| 二、累计折旧和累计摊销 | | | | |
| 1.2014年1月1日 | 2,714,456.52 | - | - | 2,714,456.52 |
| 2.本期增加金额 | 1,135,739.28 | - | - | 1,135,739.28 |

| 项目 | 房屋、建筑物 | 土地使用权 | 在建工程 | 合计 |
|----------------------|----------------------|-------|------|----------------------|
| (1) 计提或摊销 | 1,135,739.28 | - | - | 1,135,739.28 |
| 3.本期减少金额 | - | - | - | - |
| (1) 处置 | - | - | - | - |
| (2) 其他转出 | - | - | - | - |
| 4.2014年12月31日 | 3,850,195.80 | - | - | 3,850,195.80 |
| 三、减值准备 | | | | |
| 1.2014年1月1日 | - | - | - | - |
| 2.本期增加金额 | - | - | - | - |
| (1) 计提 | - | - | - | - |
| 3.本期减少金额 | - | - | - | - |
| (1) 处置 | - | - | - | - |
| (2) 其他转出 | - | - | - | - |
| 4.2014年12月31日 | - | - | - | - |
| 四、账面价值 | | | | |
| 1.2014年12月31日 | 46,641,360.20 | - | - | 46,641,360.20 |
| 2.2014年1月1日 | 37,605,543.48 | - | - | 37,605,543.48 |

(续表)

| 项目 | 房屋、建筑物 | 土地使用权 | 在建工程 | 合计 |
|----------------------|----------------------|-------|------|----------------------|
| 一、账面原值 | | | | |
| 1.2013年1月1日 | 40,320,000.00 | | | 40,320,000.00 |
| 2.本期增加金额 | | | | |
| (1) 外购 | | | | |
| (2) 存货/固定资产/在建工程转入 | | | | |
| (3) 企业合并增加 | | | | |
| 3.本期减少金额 | | | | |
| (1) 处置 | | | | |
| (2) 其他转出 | | | | |
| 4.2013年12月31日 | 40,320,000.00 | | | 40,320,000.00 |
| 二、累计折旧和累计摊销 | | | | |
| 1.2013年1月1日 | 1,809,637.68 | | | 1,809,637.68 |
| 2.本期增加金额 | 904,818.84 | | | 904,818.84 |
| (1) 计提或摊销 | 904,818.84 | | | 904,818.84 |

| 项目 | 房屋、建筑物 | 土地使用权 | 在建工程 | 合计 |
|----------------------|----------------------|-------|------|----------------------|
| 3.本期减少金额 | | | | |
| (1) 处置 | | | | |
| (2) 其他转出 | | | | |
| 4.2013年12月31日 | 2,714,456.52 | | | 2,714,456.52 |
| 三、减值准备 | | | | |
| 1.2013年1月1日 | | | | |
| 2.本期增加金额 | | | | |
| (1) 计提 | | | | |
| 3.本期减少金额 | | | | |
| (1) 处置 | | | | |
| (2) 其他转出 | | | | |
| 4.2013年12月31日 | | | | |
| 四、账面价值 | | | | |
| 1.2013年12月31日 | 37,605,543.48 | | | 37,605,543.48 |
| 2.2013年1月1日 | 38,510,362.32 | | | 38,510,362.32 |

公司投资性房地产主要为子公司中远酒店物业所持有的车库，用作物业管理服务。

(十) 固定资产

| 项目 | 房屋及建筑物 | 机器设备 | 运输工具 | 办公设备 | 其他 | 合计 |
|---------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| 一、账面原值： | | | | | | |
| 1.2015年1月1日 | 103,297,866.08 | 2,768,635.30 | 2,792,164.70 | 20,712,848.78 | 31,818.00 | 129,603,332.86 |
| 2.本期增加金额 | 1,280,829.28 | 90,196.00 | 110,938.35 | 3,296,952.04 | - | 4,778,915.67 |
| (1) 购置 | 1,280,829.28 | 90,196.00 | 110,938.35 | 3,296,952.04 | - | 4,778,915.67 |
| (2) 在建工程转入 | - | - | - | - | - | - |
| (3) 企业合并增加 | - | - | - | - | - | - |
| 3.本期减少金额 | 93,079,803.00 | 40,204.21 | 129,980.35 | 974,817.32 | - | 94,224,804.88 |
| (1) 处置或报废 | 93,079,803.00 | 40,204.21 | 129,980.35 | 974,817.32 | - | 94,224,804.88 |
| 4.2015年9月30日 | 11,498,892.36 | 2,818,627.09 | 2,773,122.70 | 23,034,983.50 | 31,818.00 | 40,157,443.65 |
| 二、累计折旧 | | | | | | |
| 1.2015年1月1日 | 8,250,744.76 | 1,016,612.22 | 1,856,489.60 | 12,436,041.61 | 9,122.99 | 23,569,011.18 |

| 项目 | 房屋及建筑物 | 机器设备 | 运输工具 | 办公设备 | 其他 | 合计 |
|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| 2.本期增加金额 | 1,723,974.22 | 66,984.53 | 104,459.25 | 3,569,247.10 | 10,223.26 | 5,474,888.36 |
| (1) 计提 | 1,723,974.22 | 66,984.53 | 104,459.25 | 3,569,247.10 | 10,223.26 | 5,474,888.36 |
| 3.本期减少金额 | 8,738,724.17 | 21,246.86 | 98,669.89 | 937,837.57 | - | 9,796,478.49 |
| (1) 处置或报废 | 8,738,724.17 | 21,246.86 | 98,669.89 | 937,837.57 | - | 9,796,478.49 |
| 4. 2015年9月30日 | 1,235,994.81 | 1,062,349.89 | 1,862,278.96 | 15,067,451.14 | 19,346.25 | 19,247,421.05 |
| 三、减值准备 | | | | | | |
| 1. 2015年1月1日 | - | - | - | - | - | - |
| 2.本期增加金额 | - | - | - | - | - | - |
| (1) 计提 | - | - | - | - | - | - |
| 3.本期减少金额 | - | - | - | - | - | - |
| (1) 处置或报废 | - | - | - | - | - | - |
| 4.2015年9月30日 | - | - | - | - | - | - |
| 四、账面价值 | | | | | | |
| 1. 2015年9月30日 | 10,262,897.55 | 1,756,277.20 | 910,843.74 | 7,967,532.36 | 12,471.75 | 20,910,022.60 |
| 2. 2015年1月1日 | 95,047,121.32 | 1,752,023.08 | 935,675.10 | 8,276,807.17 | 22,695.01 | 106,034,321.68 |

(续)

| 项目 | 房屋及建筑物 | 机器设备 | 运输工具 | 办公设备 | 其他 | 合计 |
|----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| 一、账面原值: | | | | | | |
| 1.2014年1月1日 | 103,297,866.08 | 1,879,776.06 | 3,099,803.07 | 16,541,841.44 | 9,600.00 | 124,828,886.65 |
| 2.本期增加金额 | - | 968,217.94 | 124,686.00 | 5,660,680.59 | 84,398.00 | 6,837,982.53 |
| (1) 购置 | - | 968,217.94 | 124,686.00 | 5,660,680.59 | 84,398.00 | 6,837,982.53 |
| (2) 在建工程转入 | - | - | - | - | - | - |
| (3) 企业合并增加 | - | - | - | - | - | - |
| 3.本期减少金额 | - | 79,358.70 | 432,324.37 | 1,551,853.25 | - | 2,063,536.32 |
| (1) 处置或报废 | - | 79,358.70 | 432,324.37 | 1,551,853.25 | - | 2,063,536.32 |
| 4.2014年12月31日 | 103,297,866.08 | 2,768,635.30 | 2,792,164.70 | 20,650,668.78 | 93,998.00 | 129,603,332.86 |
| 二、累计折旧 | | | | | | |
| 1. 2014年1月1日 | 5,965,311.64 | 744,968.80 | 1,826,598.94 | 9,803,595.90 | 399.99 | 18,340,875.27 |
| 2.本期增加金额 | 2,285,433.12 | 282,425.62 | 217,915.28 | 3,558,475.13 | 18,421.17 | 6,362,670.32 |
| (1) 计提 | 2,285,433.12 | 282,425.62 | 217,915.28 | 3,558,475.13 | 18,421.17 | 6,362,670.32 |
| 3.本期减少金额 | - | 10,782.20 | 188,024.58 | 935,727.63 | - | 1,134,534.41 |
| (1) 处置或报废 | - | 10,782.20 | 188,024.58 | 935,727.63 | - | 1,134,534.41 |

| 项目 | 房屋及建筑物 | 机器设备 | 运输工具 | 办公设备 | 其他 | 合计 |
|-----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| 4.2014年12月31日 | 8,250,744.76 | 1,016,612.22 | 1,856,489.64 | 12,426,343.40 | 18,821.16 | 23,569,011.18 |
| 三、减值准备 | | | | | | |
| 1. 2014年1月1日 | - | - | - | - | - | - |
| 2. 本期增加金额 | - | - | - | - | - | - |
| (1) 计提 | - | - | - | - | - | - |
| 3. 本期减少金额 | - | - | - | - | - | - |
| (1) 处置或报废 | - | - | - | - | - | - |
| 4.2014年12月31日 | - | - | - | - | - | - |
| 四、账面价值 | | | | | | |
| 1. 2014年12月31日 | 95,047,121.32 | 1,752,023.08 | 935,675.06 | 8,224,325.38 | 75,176.84 | 106,034,321.68 |
| 2. 2014年1月1日 | 97,332,554.44 | 1,134,807.26 | 1,273,204.13 | 6,738,245.54 | 9,200.01 | 106,488,011.38 |

(续表)

| 项目 | 房屋及建筑物 | 机器设备 | 运输工具 | 办公设备 | 其他 | 合计 |
|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|
| 一、账面原值: | | | | | | |
| 1. 2013年1月1日 | 103,297,866.08 | 1,358,169.06 | 3,051,776.48 | 13,189,625.88 | - | 120,897,437.50 |
| 2. 本期增加金额 | - | 538,837.00 | 343,793.95 | 4,613,079.35 | 9,600.00 | 5,505,310.30 |
| (1) 购置 | - | 538,837.00 | 343,793.95 | 4,613,079.35 | 9,600.00 | 5,505,310.30 |
| (2) 在建工程转入 | - | - | - | - | - | - |
| (3) 企业合并增加 | - | - | - | - | - | - |
| 3. 本期减少金额 | - | 17,230.00 | 295,767.36 | 1,260,863.79 | - | 1,573,861.15 |
| (1) 处置或报废 | - | 17,230.00 | 295,767.36 | 1,260,863.79 | - | 1,573,861.15 |
| 4. 2013年12月31日 | 103,297,866.08 | 1,879,776.06 | 3,099,803.07 | 16,541,841.44 | 9,600.00 | 124,828,886.65 |
| 二、累计折旧 | | | | | | |
| 1. 2013年1月1日 | 3,679,878.52 | 582,907.72 | 1,902,409.33 | 7,990,179.08 | - | 14,155,374.65 |
| 2. 本期增加金额 | 2,285,433.12 | 179,291.08 | 194,833.61 | 2,708,212.60 | 480.00 | 5,370,458.51 |
| (1) 计提 | 2,285,433.12 | 179,291.08 | 194,833.61 | 2,708,212.60 | 480.00 | 5,370,458.51 |
| 3. 本期减少金额 | - | 17,230.00 | 270,243.99 | 895,275.80 | - | 1,184,957.89 |
| (1) 处置或报废 | - | 17,230.00 | 270,243.99 | 895,275.80 | - | 1,184,957.89 |
| 4. 2013年12月31日 | 5,965,311.64 | 744,968.80 | 1,826,998.95 | 9,803,115.88 | 480.00 | 18,340,875.27 |
| 三、减值准备 | | | | | | |
| 1. 2013年1月1日 | - | - | - | - | - | - |
| 2. 本期增加金额 | - | - | - | - | - | - |

| 项目 | 房屋及建筑物 | 机器设备 | 运输工具 | 办公设备 | 其他 | 合计 |
|-----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|-----------------------|
| (1) 计提 | - | - | - | - | - | - |
| 3. 本期减少金额 | - | - | - | - | - | - |
| (1) 处置或报废 | - | - | - | - | - | - |
| 4. 2013年12月31日 | - | - | - | - | - | - |
| 四、账面价值 | | | | | | |
| 1. 2013年12月31日 | 97,332,554.44 | 1,134,807.26 | 1,272,804.12 | 6,738,725.56 | 9,120.00 | 106,488,011.38 |
| 2. 2013年1月1日 | 99,617,987.56 | 775,261.34 | 1,149,367.15 | 5,199,446.80 | - | 106,742,062.85 |

公司属于物业管理类企业，主要为房屋建筑物、运输工具、机器设备、办公设备。截至2015年9月30日，公司各项固定资产使用状态良好，不存在减值迹象，未计提固定资产减值准备。

(十一) 无形资产

| 项目 | 土地使用权 | 专利权 | 非专利技术 | 软件 | 合计 |
|---------------------|-------|-----|-------|-------------------|-------------------|
| 一、账面原值 | | | | | |
| 1、2015年1月1日 | - | - | - | 202,000.00 | 202,000.00 |
| 2、本期增加金额 | - | - | - | - | - |
| (1) 购置 | - | - | - | - | - |
| (2) 内部研发 | - | - | - | - | - |
| (3) 企业合并增加 | - | - | - | - | - |
| 3、本期减少金额 | - | - | - | 87,000.00 | 87,000.00 |
| (1) 处置 | - | - | - | 87,000.00 | 87,000.00 |
| 4、2015年9月30日 | - | - | - | 115,000.00 | 115,000.00 |
| 二、累计摊销 | | | | | |
| 1、2015年1月1日 | - | - | - | 161,600.94 | 161,600.94 |
| 2、本期增加金额 | - | - | - | 26,656.18 | 26,656.18 |
| (1) 计提 | - | - | - | 26,656.18 | 26,656.18 |
| 3、本期减少金额 | - | - | - | 79,750.11 | 79,750.11 |
| (1) 处置 | - | - | - | 79,750.11 | 79,750.11 |
| 4、2015年9月30日 | - | - | - | 108,507.01 | 108,507.01 |

| 项目 | 土地使用权 | 专利权 | 非专利技术 | 软件 | 合计 |
|---------------------|-------|-----|-------|------------------|------------------|
| 三、减值准备 | | | | | |
| 1、2015年1月1日 | - | - | - | - | - |
| 2、本期增加金额 | - | - | - | - | - |
| (1) 计提 | - | - | - | - | - |
| 3、本期减少金额 | - | - | - | - | - |
| (1) 处置 | - | - | - | - | - |
| 4、2015年9月30日 | - | - | - | - | - |
| 四、账面价值 | | | | | |
| 1、2015年9月30日 | - | - | - | 6,492.99 | 6,492.99 |
| 2、2015年1月1日 | - | - | - | 40,399.06 | 40,399.06 |

(续)

| 项目 | 土地使用权 | 专利权 | 非专利技术 | 软件 | 合计 |
|----------------------|-------|-----|-------|-------------------|-------------------|
| 一、账面原值 | | | | | |
| 1、2014年1月1日 | - | - | - | 202,000.00 | 202,000.00 |
| 2、本期增加金额 | - | - | - | - | - |
| (1) 购置 | - | - | - | - | - |
| (2) 内部研发 | - | - | - | - | - |
| (3) 企业合并增加 | - | - | - | - | - |
| 3、本期减少金额 | - | - | - | - | - |
| (1) 处置 | - | - | - | - | - |
| 4、2014年12月31日 | - | - | - | 202,000.00 | 202,000.00 |
| 二、累计摊销 | | | | | |
| 1、2014年1月1日 | - | - | - | 119,614.91 | 119,614.91 |
| 2、本期增加金额 | - | - | - | 41,986.03 | 41,986.03 |
| (1) 计提 | - | - | - | 41,986.03 | 41,986.03 |
| 3、本期减少金额 | - | - | - | - | - |
| (1) 处置 | - | - | - | - | - |
| 4、2014年12月31日 | - | - | - | 161,600.94 | 161,600.94 |

| 项目 | 土地使用权 | 专利权 | 非专利技术 | 软件 | 合计 |
|----------------------|-------|-----|-------|------------------|------------------|
| 三、减值准备 | | | | | |
| 1、2014年1月1日 | - | - | - | - | - |
| 2、本期增加金额 | - | - | - | - | - |
| (1) 计提 | - | - | - | - | - |
| 3、本期减少金额 | - | - | - | - | - |
| (1) 处置 | - | - | - | - | - |
| 4、2014年12月31日 | - | - | - | - | - |
| 四、账面价值 | | | | | |
| 1、2014年12月31日 | - | - | - | 40,399.06 | 40,399.06 |
| 2、2014年1月1日 | - | - | - | 82,385.09 | 82,385.09 |

(续)

| 项目 | 土地使用权 | 专利权 | 非专利技术 | 软件 | 合计 |
|----------------------|-------|-----|-------|-------------------|-------------------|
| 一、账面原值 | | | | | |
| 1、2013年1月1日 | | | | 158,500.00 | 158,500.00 |
| 2、本期增加金额 | | | | 435,00.00 | 435,00.00 |
| (1) 购置 | | | | 435,00.00 | 435,00.00 |
| (2) 内部研发 | | | | | |
| (3) 企业合并增加 | | | | | |
| 3、本期减少金额 | | | | | |
| (1) 处置 | | | | | |
| 4、2013年12月31日 | | | | 202,000.00 | 202,000.00 |
| 二、累计摊销 | | | | | |
| 1、2013年1月1日 | | | | 73,553.84 | 73,553.84 |
| 2、本期增加金额 | | | | 46,061.07 | 46,061.07 |
| (1) 计提 | | | | 46,061.07 | 46,061.07 |
| 3、本期减少金额 | | | | | |
| (1) 处置 | | | | | |
| 4、2013年12月31日 | | | | 119,614.91 | 119,614.91 |

| 项目 | 土地使用权 | 专利权 | 非专利技术 | 软件 | 合计 |
|----------------------|-------|-----|-------|------------------|------------------|
| 三、减值准备 | | | | | |
| 1、2013年1月1日 | | | | | |
| 2、本期增加金额 | | | | | |
| (1) 计提 | | | | | |
| 3、本期减少金额 | | | | | |
| (1) 处置 | | | | | |
| 4、2013年12月31日 | | | | | |
| 四、账面价值 | | | | | |
| 1、2013年12月31日 | | | | 82,385.09 | 82,385.09 |
| 2、2013年1月1日 | | | | 84,946.16 | 84,946.16 |

公司无形资产主要为外购软件，金额较小，用作办公。

(十二) 长期待摊费用

| 项目 | 2015年1月1日 | 本年增加金额 | 本年摊销金额 | 其他减少金额 | 2015年9月30日 |
|-----------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------|---------------------|
| 香奈前期餐饮项目 | 1,712,609.86 | 226,707.76 | | | 1,939,317.62 |
| 垃圾压缩站运行费 | 679,643.88 | | 63,716.67 | | 615,927.21 |
| 装修工程费用 | 708,443.26 | 1,429,607.36 | 675,586.30 | 0.00 | 1,462,464.32 |
| 其他摊销费用 | 367,979.00 | 84,898.26 | 161,998.35 | 0.00 | 290,878.91 |
| 合计 | 3,468,676.00 | 1,741,213.38 | 901,301.32 | 0.00 | 4,308,588.06 |

(续)

| 项目 | 2014年1月1日 | 本年增加金额 | 本年摊销金额 | 其他减少金额 | 2014年12月31日 |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------|---------------------|
| 香奈前期餐饮项目 | | 1,712,609.86 | | | 1,712,609.86 |
| 垃圾压缩站运行费 | 764,599.44 | | 84,955.56 | | 679,643.88 |
| 装修工程费用 | 962,387.78 | 839,017.61 | 1,092,962.13 | 0.00 | 708,443.26 |
| 其他摊销费用 | 421,417.96 | 260,147.05 | 313,586.01 | 0.00 | 367,979.00 |
| 合计 | 2,148,405.18 | 2,811,774.52 | 1,491,503.70 | 0.00 | 3,468,676.00 |

(续)

| 项目 | 2013年1月1日 | 本年增加金额 | 本年摊销金额 | 其他减少金额 | 2013年12月31日 |
|-----------|---------------------|-------------------|-------------------|----------|---------------------|
| 垃圾压缩站运行费 | 849,555.00 | | 84,955.56 | | 764,599.44 |
| 装修工程费用 | 1,022,417.82 | 497,453.58 | 557,483.62 | - | 962,387.78 |
| 其他摊销费用 | 324,428.74 | 407,734.66 | 310,745.44 | - | 421,417.96 |
| 合计 | 2,196,401.56 | 905,188.24 | 953,184.62 | - | 2,148,405.18 |

(十三) 递延所得税资产

| 项目 | 2015年9月30日 | | 2014年12月31日 | |
|-----------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 资产减值准备 | 17,234,024.52 | 4,308,506.14 | 21,773,778.08 | 5,443,444.52 |
| 预提费用 | 443,832.18 | 110,958.05 | 456,192.18 | 114,048.04 |
| 合计 | 17,677,856.70 | 4,419,464.19 | 22,229,970.26 | 5,557,492.56 |

(续)

| 项目 | 2013年12月31日 | |
|-----------|----------------------|---------------------|
| | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 资产减值准备 | 21,130,646.84 | 5,282,661.72 |
| 预提费用 | 2,508,800.70 | 627,200.18 |
| 合计 | 23,639,447.54 | 5,909,861.90 |

(十四) 其他非流动资产

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|-----------|------------|-----------------------|-------------|
| 委托贷款 | | 290,000,000.00 | |
| 合计 | | 290,000,000.00 | |

注:2014年6月27日本公司向中国民生银行股份有限公司借款人民币3亿元,借款期限为2014年6月27日至2017年6月27日,年利率为6.15%,并约定分次偿还该项借款。2014年7月22日本公司委托中信银行股份有限公司向本公司母公司远洋地产有限公司提供委托贷款,贷款金额叁亿元整,贷款期限自委托贷款合同生效之日起五年终止,贷款年利率10.25%,贷款用途用于日常经营支出。2015年9月委托贷款进行归还清算。

九、公司最近两年一期主要负债情况

报告期内,公司的负债构成情况如下表所示:

| 项目 | 2015年9月30日 | | 2014年12月31日 | | 2013年12月31日 | |
|-------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | 金额 | 占比(%) | 金额 | 占比(%) | 金额 | 占比(%) |
| 应付账款 | 83,895,513.71 | 13.74 | 62,432,272.70 | 6.76 | 41,702,854.75 | 7.44 |
| 预收款项 | 147,939,686.30 | 24.22 | 170,163,286.58 | 18.42 | 137,437,819.07 | 24.53 |
| 应付职工薪酬 | 49,047,942.20 | 8.03 | 56,052,609.93 | 6.07 | 38,284,719.60 | 6.83 |
| 应交税费 | 37,622,644.21 | 6.16 | 26,272,761.78 | 2.84 | 10,233,381.57 | 1.83 |
| 应付股利 | 13,729,809.29 | 2.25 | 1,726.14 | 0.00 | 5,568,785.50 | 0.99 |
| 其他应付款 | 239,820,365.17 | 39.27 | 288,734,552.16 | 31.25 | 306,021,481.51 | 54.61 |
| 一年内到期的非流动负债 | 0.00 | - | 40,000,000.00 | 4.33 | 0.00 | - |
| 长期借款 | 0.00 | - | 250,000,000.00 | 27.06 | 0.00 | - |
| 其它非流动负债 | 38,646,200.57 | 6.33 | 30,340,507.72 | 3.28 | 21,136,629.49 | 3.77 |
| 负债总额 | 610,702,161.45 | 100.00 | 923,997,717.01 | 100.00 | 560,385,671.49 | 100.00 |

（一）应付账款

1、应付账款按账龄列示

| 账龄 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1年以内 | 79,414,258.24 | 60,780,952.18 | 38,400,076.53 |
| 1至2年 | 3,835,458.92 | 1,263,060.00 | 966,114.99 |
| 2至3年 | 348,205.49 | 277,030.56 | 2,264,747.81 |
| 3年以上 | 297,591.06 | 111,229.96 | 71,915.42 |
| 合计 | 83,895,513.71 | 62,432,272.70 | 41,702,854.75 |

2、本报告期应付账款中存在应付持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东及关联公司款项。

详见“第四节公司财务”之“十五、关联方、关联方关系及关联交易”之“（二）报告期的关联交易”之“3、关联方资金往来”。

3、本报告期内无期末账龄超过1年的大额应付账款

4、期末应付账款明细

(1) 期末前五名单位列示如下：

| 单位名称 | 款项的性质 | 2015年9月30日期末余额 | 账龄 | 占期末余额合计数的比例(%) |
|--------------------|-------|----------------------|------|----------------|
| 天津市保安服务总公司红桥分公司 | 保安费 | 5,549,028.00 | 1年以内 | 6.61 |
| 北京市热力集团有限责任公司 | 暖气费 | 2,634,654.26 | 1年以内 | 3.14 |
| 深圳市机场保安服务有限公司第一分公司 | 保安费 | 2,127,020.00 | 2年以内 | 2.54 |
| 北京中建华宇机电工程有限公司 | 维修费 | 1,770,828.02 | 2年以内 | 2.11 |
| 北京千翔保安服务有限公司 | 维修费 | 1,526,300.00 | 1年以内 | 1.82 |
| 合计 | -- | 13,607,830.28 | -- | 16.22 |

(续)

| 单位名称 | 款项的性质 | 2014年12月31日期末余额 | 账龄 | 占期末余额合计数的比例(%) |
|--------------------|-------|---------------------|------|----------------|
| 深圳市机场保安服务有限公司第一分公司 | 保安费 | 2,113,300.00 | 1年以内 | 3.38 |
| 北京市电力公司(朝阳供电公司) | 电费 | 1,421,000.00 | 1年以内 | 2.28 |
| 北京阳光海天停车管理有限公司 | 管理费 | 1,158,550.00 | 1年以内 | 1.86 |
| 北京企保保安服务有限公司 | 保安费 | 1,120,770.00 | 1年以内 | 1.80 |
| 上海圣泰保安服务有限公司 | 保安费 | 1,039,116.13 | 1年以内 | 1.66 |
| 合计 | -- | 6,852,736.13 | -- | 10.98 |

(续)

| 单位名称 | 款项的性质 | 2013年12月31日期末余额 | 账龄 | 占期末余额合计数的比例(%) |
|------------------|-------|---------------------|------|----------------|
| 远洋地产有限公司 | 保洁费 | 1,740,000.00 | 1年以内 | 4.17 |
| 北京千翔保安服务有限公司 | 保安费 | 1,328,455.00 | 1年以内 | 3.19 |
| 大连市金州区枫林苗圃 | 往来款 | 1,299,350.57 | 2-3年 | 3.12 |
| 北京市电力公司(朝阳供电公司) | 电费 | 1,186,000.00 | 1年以内 | 2.84 |
| 北京瀚华诚信保洁服务有限责任公司 | 保洁费 | 911,777.94 | 1年以内 | 2.19 |
| 合计 | -- | 6,465,583.51 | -- | 15.50 |

(二) 预收账款
1、预收账款按账龄列示

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|----------------|----------------|----------------|
| 1年以内 | 140,282,548.63 | 163,776,916.96 | 131,591,487.61 |

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1至2年 | 4,046,009.28 | 3,629,097.06 | 3,570,456.17 |
| 2至3年 | 1,637,230.16 | 2,143,581.58 | 585,907.00 |
| 3年以上 | 1,973,898.23 | 613,690.98 | 1,689,968.29 |
| 合计 | 147,939,686.30 | 170,163,286.58 | 137,437,819.07 |

2、期末预收账款中有预收持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

详见“第四节公司财务”之“十五、关联方、关联方关系及关联交易”之“（二）报告期的关联交易”之“3、关联方资金往来”。

3、期末账龄超过1年的大额预收账款

报告期内无账龄超过1年的大额预收账款。

4、期末预收账款金额前五名单位情况

| 单位名称 | 款项的性质 | 2015年9月30日 期末余额 | 账龄 | 占期末余额合计 数的比例(%) |
|-------------------|-------|----------------------|------|--------------------|
| 大连时立置业有限公司 | 绿化改造款 | 10,830,000.00 | 1年以内 | 7.32 |
| 秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司 | 物业费 | 3,531,020.24 | 1年以内 | 2.39 |
| 中国葛洲坝集团国际工程有限公司 | 物业费 | 2,188,490.56 | 1年以内 | 1.48 |
| 北京远河房地产开发有限公司 | 物业费 | 2,178,793.44 | 1年以内 | 1.47 |
| 大连新悦置业有限公司 | 物业费 | 1,028,712.18 | 1年以内 | 0.70 |
| 合计 | -- | 19,353,905.40 | -- | 13.08 |

（续）

| 单位名称 | 款项的性质 | 2014年12月31日 期末余额 | 账龄 | 占期末余额合计 数的比例(%) |
|-------------------|-------|---------------------|------|--------------------|
| 北京东隆房地产开发有限公司 | 物业费 | 3,733,838.83 | 1年以内 | 2.19 |
| 秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司 | 物业费 | 3,531,020.24 | 1年以内 | 2.08 |
| 北京远联置地房地产开发有限公司 | 物业费 | 2,190,000.00 | 1年以内 | 1.29 |
| 北京远翔置业有限公司 | 物业费 | 1,276,283.01 | 1年以内 | 0.75 |
| 北京远豪置业有限公司 | 物业费 | 2,018,440.74 | 1年以内 | 1.19 |

| 单位名称 | 款项的性质 | 2014年12月31日 期末余额 | 账龄 | 占期末余额合计 数的比例(%) |
|------|-------|----------------------|----|--------------------|
| 合计 | -- | 12,749,582.82 | -- | 7.49 |

(续)

| 单位名称 | 款项的性质 | 2013年12月31日 期末余额 | 账龄 | 占期末余额合计 数的比例(%) |
|-------------------|-------|----------------------|------|--------------------|
| 秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司 | 物业费 | 3,206,894.06 | 1年以内 | 2.33 |
| 北京远翔置业有限公司 | 物业费 | 2,448,081.00 | 1年以内 | 1.78 |
| 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 物业费 | 2,178,793.44 | 1年以内 | 1.59 |
| 北京东隆房地产开发有限公司 | 物业费 | 1,925,782.53 | 1年以内 | 1.40 |
| 北京远联置地房地产开发有限公司 | 物业费 | 1,690,000.00 | 1年以内 | 1.23 |
| 合计 | -- | 11,449,551.03 | -- | 8.33 |

(三) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

| 项目 | 2015年1月1日 | 本期增加 | 本期减少 | 2015年9月30日 |
|----------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 一、短期薪酬 | 54,603,223.08 | 228,130,090.44 | 234,293,183.97 | 48,440,129.55 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 1,449,386.85 | 20,602,278.37 | 21,443,852.57 | 607,812.65 |
| 三、辞退福利 | - | 1,034,023.23 | 1,034,023.23 | - |
| 四、一年内到期的其他福利 | - | - | - | - |
| 合计 | 56,052,609.93 | 249,766,392.04 | 256,771,059.77 | 49,047,942.20 |

(续)

| 项目 | 2014年1月1日 | 本期增加 | 本期减少 | 2014年12月31日 |
|----------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 一、短期薪酬 | 37,131,267.29 | 268,176,553.92 | 250,704,598.13 | 54,603,223.08 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 1,153,452.31 | 25,372,555.72 | 25,076,621.18 | 1,449,386.85 |
| 三、辞退福利 | - | 54,743.26 | 54,743.26 | - |
| 四、一年内到期的其他福利 | - | - | - | - |
| 合计 | 38,284,719.60 | 293,603,852.90 | 275,835,962.57 | 56,052,609.93 |

(续)

| 项目 | 2013年1月1日 | 本期增加 | 本期减少 | 2013年12月31日 |
|----------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 一、短期薪酬 | 25,057,099.99 | 212,580,637.59 | 200,506,470.29 | 37,131,267.29 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 855,619.24 | 20,080,919.45 | 19,783,086.38 | 1,153,452.31 |
| 三、辞退福利 | - | 245,809.87 | 245,809.87 | - |
| 四、一年内到期的其他福利 | - | - | - | - |
| 合计 | 25,912,719.23 | 232,907,366.91 | 220,535,366.54 | 38,284,719.60 |

2、短期薪酬列示

| 项目 | 2015年1月1日 | 本期增加 | 本期减少 | 2015年9月30日 |
|---------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 1、工资、奖金、津贴和补贴 | 42,701,001.59 | 173,092,383.29 | 183,118,632.64 | 32,674,752.24 |
| 2、职工福利费 | - | 12,786,700.42 | 12,786,700.42 | - |
| 3、社会保险费 | 709,864.47 | 12,523,980.69 | 12,891,238.30 | 342,606.86 |
| 其中：医疗保险费 | 618,461.49 | 11,157,914.61 | 11,475,736.46 | 300,639.64 |
| 工伤保险费 | 46,012.45 | 642,893.91 | 670,768.80 | 18,137.56 |
| 生育保险费 | 45,390.53 | 723,172.17 | 744,733.04 | 23,829.66 |
| 4、住房公积金 | 307,687.26 | 10,518,613.98 | 10,291,916.86 | 534,384.38 |
| 5、工会经费和职工教育经费 | 10,884,669.76 | 6,927,828.89 | 3,011,328.28 | 14,801,170.37 |
| 6、短期带薪缺勤 | - | - | - | - |
| 7、短期利润分享计划 | - | - | - | - |
| 8、其他（劳务费） | - | 12,280,583.17 | 12,193,367.47 | 87,215.70 |
| 合计 | 54,603,223.08 | 228,130,090.44 | 234,293,183.97 | 48,440,129.55 |

（续）

| 项目 | 2014年1月1日 | 本期增加 | 本期减少 | 2014年12月31日 |
|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| 1、工资、奖金、津贴和补贴 | 29,452,405.68 | 202,002,780.68 | 188,754,184.77 | 42,701,001.59 |
| 2、职工福利费 | - | 13,302,080.01 | 13,302,080.01 | - |
| 3、社会保险费 | 571,141.19 | 14,605,613.57 | 14,466,890.29 | 709,864.47 |
| 其中：医疗保险费 | 497,151.59 | 12,939,029.66 | 12,817,719.76 | 618,461.49 |
| 工伤保险费 | 34,345.29 | 805,942.05 | 794,274.89 | 46,012.45 |
| 生育保险费 | 39,644.31 | 860,641.86 | 854,895.64 | 45,390.53 |

| 项目 | 2014年1月1日 | 本期增加 | 本期减少 | 2014年12月31日 |
|---------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 4、住房公积金 | 188,119.52 | 12,109,738.04 | 11,990,170.30 | 307,687.26 |
| 5、工会经费和职工教育经费 | 6,919,600.90 | 8,442,527.37 | 4,477,458.51 | 10,884,669.76 |
| 6、短期带薪缺勤 | - | - | - | - |
| 7、短期利润分享计划 | - | - | - | - |
| 8、其他（劳务费） | - | 17,713,814.25 | 17,713,814.25 | - |
| 合计 | 37,131,267.29 | 268,176,553.92 | 250,704,598.13 | 54,603,223.08 |

（续）

| 项目 | 2013年1月1日 | 本期增加 | 本期减少 | 2013年12月31日 |
|---------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 1、工资、奖金、津贴和补贴 | 20,922,740.01 | 152,244,675.11 | 143,560,509.97 | 29,606,905.16 |
| 2、职工福利费 | - | 9,683,102.19 | 9,683,102.19 | - |
| 3、社会保险费 | 507,034.52 | 11,725,469.08 | 11,661,362.41 | 571,141.19 |
| 其中：医疗保险费 | 447,384.53 | 10,424,228.20 | 10,374,461.14 | 497,151.59 |
| 工伤保险费 | 24,921.54 | 588,780.86 | 579,357.11 | 34,345.29 |
| 生育保险费 | 34,728.45 | 712,460.02 | 707,544.16 | 39,644.31 |
| 4、住房公积金 | 170,695.20 | 8,968,593.68 | 8,951,169.36 | 188,119.52 |
| 5、工会经费和职工教育经费 | 3,456,630.26 | 6,060,922.42 | 2,752,451.25 | 6,765,101.42 |
| 6、短期带薪缺勤 | - | - | - | - |
| 7、短期利润分享计划 | - | - | - | - |
| 8、其他（劳务费） | - | 23,897,875.11 | 23,897,875.11 | - |
| 合计 | 25,057,099.99 | 212,580,637.59 | 200,506,470.29 | 37,131,267.29 |

3、设定提存计划列示

| 项目 | 2015年1月1日 | 本期增加 | 本期减少 | 2015年9月30日 |
|-----------|---------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 1、基本养老保险 | 1,388,298.15 | 19,486,003.71 | 20,295,164.17 | 579,137.69 |
| 2、失业保险费 | 61,088.70 | 1,116,274.66 | 1,148,688.40 | 28,674.96 |
| 3、企业年金缴费 | - | - | - | - |
| | - | - | - | - |
| 合计 | 1,449,386.85 | 20,602,278.37 | 21,443,852.57 | 607,812.65 |

（续表）

| 项目 | 2014年1月1日 | 本期增加 | 本期减少 | 2014年12月31日 |
|-----------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 1、基本养老保险 | 1,086,000.11 | 23,829,290.56 | 23,526,992.52 | 1,388,298.15 |
| 2、失业保险费 | 67,452.20 | 1,543,265.16 | 1,549,628.66 | 61,088.70 |
| 3、企业年金缴费 | - | - | - | - |
| | - | - | - | - |
| 合计 | 1,153,452.31 | 25,372,555.72 | 25,076,621.18 | 1,449,386.85 |

(续表)

| 项目 | 2013年1月1日 | 本期增加 | 本期减少 | 2013年12月31日 |
|-----------|-------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 1、基本养老保险 | 796,814.36 | 18,469,803.14 | 18,180,617.39 | 1,086,000.11 |
| 2、失业保险费 | 58,804.88 | 1,611,116.31 | 1,602,468.99 | 67,452.20 |
| 3、企业年金缴费 | - | - | - | - |
| | - | - | - | - |
| 合计 | 855,619.24 | 20,080,919.45 | 19,783,086.38 | 1,153,452.31 |

4、应付辞退福利

| 项目 | 2015年1月1日 | 本期增加 | 本期减少 | 2015年9月30日 |
|------------------|-----------|---------------------|---------------------|------------|
| 应付内退福利(一年内到期的部分) | - | 1,034,023.23 | 1,034,023.23 | - |
| 其他辞退福利 | - | - | - | - |
| 合计 | - | 1,034,023.23 | 1,034,023.23 | - |

(续表)

| 项目 | 2014年1月1日 | 本期增加 | 本期减少 | 2014年12月31日 |
|------------------|-----------|------------------|------------------|-------------|
| 应付内退福利(一年内到期的部分) | - | 10,500.00 | 10,500.00 | - |
| 其他辞退福利 | - | 44,243.26 | 44,243.26 | - |
| 合计 | - | 54,743.26 | 54,743.26 | - |

(续表)

| 项目 | 2013年1月1日 | 本期增加 | 本期减少 | 2013年12月31日 |
|------------------|-----------|-------------------|-------------------|-------------|
| 应付内退福利(一年内到期的部分) | - | - | - | - |
| 其他辞退福利 | - | 245,809.87 | 245,809.87 | - |
| 合计 | - | 245,809.87 | 245,809.87 | - |

（四）应交税费

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 增值税 | 11,499.54 | - | - |
| 营业税 | 6,906,314.13 | 10,130,888.11 | 5,624,860.00 |
| 企业所得税 | 29,249,354.06 | 14,736,054.16 | 3,724,005.55 |
| 个人所得税 | 124,328.05 | 93,209.07 | 93,368.96 |
| 城市维护建设税 | 507,539.81 | 521,617.08 | 234,123.35 |
| 教育费附加 | 217,290.99 | 227,942.17 | 104,990.93 |
| 地方教育费附加 | 146,285.63 | 151,961.38 | 69,111.90 |
| 堤围防护费 | 15,982.49 | 3,225.97 | 7,663.99 |
| 文化事业建设费 | 2,549.06 | 68.91 | 79.20 |
| 房产税 | 311,572.05 | 26,831.27 | 40,298.93 |
| 土地使用税 | 30,026.59 | -2,128.02 | 2,071.59 |
| 印花税 | 76,146.61 | 2,561.52 | 1,875.57 |
| 其他税费 | 23,755.20 | 380,530.17 | 330,931.60 |
| 合计 | 37,622,644.21 | 26,272,761.78 | 10,233,381.57 |

（五）应付股利

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------------|----------------------|-----------------|---------------------|
| 盛基国际发展有限公司 | | | 5,567,059.36 |
| 胜高国际有限公司 | 1,325,136.14 | 1,726.14 | 1,726.14 |
| 盛鸿国际投资有限公司 | 12,404,673.15 | | |
| 合计 | 13,729,809.29 | 1,726.14 | 5,568,785.50 |

（六）其他应付款

1、其他应付款按账龄列示

| 账龄 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|----------------|----------------|----------------|
| 1年以内 | 169,190,704.14 | 183,399,742.49 | 243,358,681.60 |
| 1至2年 | 27,169,096.01 | 67,521,362.26 | 41,057,248.80 |
| 2至3年 | 21,209,819.22 | 29,365,382.43 | 14,347,632.25 |
| 3年以上 | 22,250,745.80 | 8,448,064.98 | 7,257,918.86 |

| 账龄 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|----|----------------|----------------|----------------|
| 合计 | 239,820,365.17 | 288,734,552.16 | 306,021,481.51 |

2、本报告期其他应付款中存在应付持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东及关联公司款项。

详见“第四节公司财务”之“十五、关联方、关联方关系及关联交易”之“（二）报告期的关联交易”之“3、关联方资金往来”。

3、账龄超过1年的重要其他应付款

| 项目 | 2015年9月30日 | 未偿还或结转的原因 |
|------------------|---------------|-----------|
| 天津市远赢置业有限公司 | 16,100,000.00 | 未结算 |
| 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 11,424,285.00 | 未结算 |
| 大连新悦置业有限公司 | 4,414,091.66 | 未结算代垫取暖费 |
| 天津市远滨房地产开发有限公司 | 3,500,000.00 | 未结算 |
| 大连广宇置业有限公司 | 2,973,757.96 | 未结算代垫取暖费 |
| 合计 | 38,412,134.62 | |

4、其他应付款期末前五名

| 单位名称 | 款项的性质 | 2015年9月30日 期末余额 | 账龄 | 占期末余额合 计数的比例(%) |
|------------------|-------|--------------------|-----------|--------------------|
| 天津市远赢置业有限公司 | 收往来款 | 16,100,000.00 | 2-3年及3年以上 | 6.71 |
| 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 收往来款 | 11,424,285.00 | 2-3年及3年以上 | 4.76 |
| 大连明远置业有限公司 | 代垫取暖费 | 10,022,581.77 | 1年以内 | 4.18 |
| 盛鸿国际投资有限公司 | 股权转让款 | 8,570,000.00 | 1年以内 | 3.57 |
| 大连新悦置业有限公司 | 代垫取暖费 | 4,414,091.66 | 1-2年 | 1.84 |
| 合计 | -- | 50,530,958.43 | -- | 21.07 |

（续表）

| 单位名称 | 款项的性质 | 2014年12月31日 期末余额 | 账龄 | 占期末余额合 计数的比例(%) |
|---------------|-------|---------------------|------|--------------------|
| 远洋地产有限公司 | 收往来款 | 36,224,193.62 | 1年以内 | 12.55 |
| 天津宇华房地产开发有限公司 | 收往来款 | 25,000,000.00 | 1-3年 | 8.66 |

| 单位名称 | 款项的性质 | 2014年12月31日 期末余额 | 账龄 | 占期末余额合 计数的比例(%) |
|------------------|-------|-----------------------|------|--------------------|
| 天津市远赢置业有限公司 | 收往来款 | 16,500,000.00 | 1-3年 | 5.71 |
| 大连供热公司 | 代垫取暖费 | 12,525,158.11 | 1年以内 | 4.34 |
| 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 收往来款 | 11,500,000.00 | 1-3年 | 3.98 |
| 合计 | -- | 101,749,351.73 | -- | 35.24 |

(续表)

| 单位名称 | 款项的性质 | 2013年12月31日 期末余额 | 账龄 | 占期末余额合 计数的比例(%) |
|-------------------|-------|-----------------------|------|--------------------|
| 远洋地产有限公司 | 收往来款 | 91,965,540.53 | 1-2年 | 30.05 |
| 天津宇华房地产开发有限公司 | 收往来款 | 25,000,000.00 | 1-2年 | 8.17 |
| 天津市远赢置业有限公司 | 收往来款 | 16,500,000.00 | 1-2年 | 5.39 |
| 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 收往来款 | 11,500,000.00 | 1-2年 | 3.76 |
| 秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司 | 收往来款 | 5,481,315.07 | 1年以内 | 1.79 |
| 合计 | -- | 150,446,855.60 | -- | 49.16 |

(七) 一年内到期的非流动负债

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------------|------------|----------------------|-------------|
| 1年内到期的长期借款 | | 40,000,000.00 | |
| 合计 | | 40,000,000.00 | |

(八) 长期借款

1、长期借款分类

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|--------------|------------|-----------------------|-------------|
| 质押借款 | | 290,000,000.00 | |
| 减：一年内到期的长期借款 | | 40,000,000.00 | |
| 合计 | | 250,000,000.00 | |

注：2014年6月27日本公司向中国民生银行股份有限公司借款人民币3亿元，借款期限为2014年6月27日至2017年6月27日，年利率为6.15%，并约定分次偿还该项借款。2014年12月29日偿还1,000万元，2015年6月29日偿还1,000万元，2015年12月29日偿还3,000万元，2016年6月29日偿还7,000万元，2016年12月29日偿还6,000万元，2017年6月27日偿还12,000万元。该借款以本公司的应收账款进行质押。2015年9月30日提前归还剩余借款，期

末无长期借款余额。

（九）其他非流动负债

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 房屋专项维修基金 | 38,646,200.57 | 30,340,507.72 | 21,136,629.49 |
| 合计 | 38,646,200.57 | 30,340,507.72 | 21,136,629.49 |

十、公司最近两年一期主要股东权益情况

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 股本 | 100,000,000.00 | 8,800,000.00 | 8,800,000.00 |
| 资本公积 | 347,160.34 | 33,927,160.34 | 33,927,160.34 |
| 盈余公积 | 10,993,549.94 | 10,993,549.94 | 9,829,683.03 |
| 未分配利润 | 70,230,274.22 | 46,581,879.12 | -1,472,388.37 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 181,570,984.50 | 100,302,589.40 | 51,084,455.00 |
| 所有者权益合计 | 181,570,984.50 | 100,302,589.40 | 51,084,455.00 |

股本的具体变化情况，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“五、公司设立以来股本的形成及其变化情况”。

十一、报告期内盈利能力分析

公司 2013 年度、2014 年度营业总收入持续增长。2015 年 1-9 月份、2014 年度和 2013 年度，公司营业总收入分别为 787,732,589.00 元、937,290,508.33 元和 682,719,935.55 元，2014 年营业收入较 2013 年营业收入增长 37.29%。

| 项目 | 2015年1-9月份 | 2014年度 | 2013年度 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 主营业务收入 | 756,956,120.37 | 855,873,858.28 | 682,049,635.55 |
| 其他业务收入 | 30,776,468.63 | 81,416,650.05 | 670,300.00 |
| 合计 | 787,732,589.00 | 937,290,508.33 | 682,719,935.55 |
| 主营业务成本 | 560,727,786.41 | 717,475,889.64 | 568,457,362.84 |
| 其他业务成本 | 295,556.60 | 17,317,440.00 | - |
| 合计 | 561,023,343.01 | 734,793,329.64 | 568,457,362.84 |

2014 年度其他业务收入增加较大是因为本年度出售车库、取得委托贷款利息收入增加；2015 年主要取得委托贷款利息收入，故其他业务收入有所下降。

（一）营业收入分析

1、营业收入分类标准

公司营业收入分为主营业务收入与其他业务收入，其中主营业务收入包括物业管理收入、物业经营收入、咨询服务费收入。

2、收入确认方法

公司在满足以下条件：公司在已将商品有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能可靠计量时，确认收入。

按照各个主营业务收入类型具体确认方式如下：

| 服务类型 | 收入确认时点及计量方法 | 收入确认依据 |
|---------|----------------------------|--------------|
| 物业管理收入 | 提供物业管理服务后，按权责发生制计提，按月确认收入。 | 合同、收费标准、面积等。 |
| 物业经营收入 | 提供物业经营服务后，按权责发生制确认收入。 | 合同、服务收费标准。 |
| 咨询服务费收入 | 提供咨询服务后，按权责发生制确认收入。 | 合同 |

3、主营业务收入分产品、区域分析

按产品分类，公司的主营业务收入构成如下：

| 产品名称 | 2015 年 1-9 月 | | 2014 年 | | 2013 年 | |
|-----------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | 收入金额 | 收入占比 (%) | 收入金额 | 收入占比 (%) | 收入金额 | 收入占比 (%) |
| 物业管理收入 | 516,248,327.29 | 68.20 | 603,716,031.60 | 70.54 | 465,564,119.57 | 68.26 |
| 物业经营收入 | 200,949,884.65 | 26.55 | 200,238,684.99 | 23.40 | 173,621,538.86 | 25.46 |
| 咨询服务费收入 | 39,757,908.43 | 5.25 | 51,919,141.69 | 6.07 | 42,863,977.12 | 6.28 |
| 合计 | 756,956,120.37 | 100.00 | 855,873,858.28 | 100.00 | 682,049,635.55 | 100.00 |

按地区分类，公司的主营营业收入构成如下：

| 区域 | 2015年1-9月 | | 2014年 | | 2013年 | |
|-----------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | 金额(元) | 占比(%) | 金额(元) | 占比(%) | 金额(元) | 占比(%) |
| 北京 | 351,069,663.47 | 46.38 | 418,763,265.52 | 48.93 | 378,376,153.10 | 55.48 |
| 江苏 | 4,673,411.39 | 0.62 | 5,638,049.30 | 0.66 | 1,598,328.10 | 0.23 |
| 天津 | 118,360,761.05 | 15.64 | 108,525,523.42 | 12.68 | 71,655,234.93 | 10.51 |
| 河北 | 14,640,106.07 | 1.93 | 16,895,815.08 | 1.97 | 4,591,657.53 | 0.67 |
| 辽宁 | 128,355,374.40 | 16.96 | 162,600,832.44 | 19.00 | 127,514,725.33 | 18.70 |
| 浙江 | 31,007,162.39 | 4.10 | 25,506,521.09 | 2.98 | 10,428,623.70 | 1.53 |
| 上海 | 20,429,414.47 | 2.70 | 19,420,041.04 | 2.27 | 10,702,039.39 | 1.57 |
| 吉林 | 13,809,325.69 | 1.82 | 18,864,449.89 | 2.20 | 17,391,681.02 | 2.55 |
| 山东 | 5,601,169.12 | 0.74 | 8,004,039.10 | 0.94 | 7,397,139.15 | 1.08 |
| 湖北 | 9,456,195.99 | 1.25 | 10,547,221.15 | 1.23 | 9,971,713.21 | 1.46 |
| 广东 | 59,553,536.33 | 7.87 | 61,108,100.25 | 7.14 | 42,422,340.09 | 6.22 |
| 合计 | 756,956,120.37 | 100.00 | 855,873,858.28 | 100.00 | 682,049,635.55 | 100.00 |

公司主营业务收入中，物业管理收入在 2015 年 1-9 月占同期主营业务收入的 68.20%，2014 年度为 70.54%，2013 年度为 68.26%，在主营业务收入中保持较高的占比水平。公司营业收入以物业管理收入为主。

公司销售模式分类与业务描述一致。

4、报告期内，公司的主要客户情况如下：

| 期间 | 前五名客户营业收入 | 占同期营业收入的比例(%) |
|--------------------|-----------------------|---------------|
| 远洋地产有限公司 | 63,671,101.66 | 8.08 |
| 北京龙泽源置业有限公司 | 24,179,047.90 | 3.07 |
| 天津市远驰房地产开发有限公司 | 19,161,340.10 | 2.43 |
| 北京远盛置业有限公司 | 17,556,820.28 | 2.23 |
| 北京远翔置业有限公司 | 15,053,751.93 | 1.91 |
| 2015年1-9月合计 | 139,622,061.87 | 17.72 |
| 远洋地产有限公司 | 59,780,465.84 | 6.38 |

| 期间 | 前五名客户营业收入 | 占同期营业收入的比例 (%) |
|-----------------|-----------------------|----------------|
| 天津市远驰房地产开发有限公司 | 32,525,721.22 | 3.47 |
| 北京龙泽源置业有限公司 | 32,086,474.11 | 3.42 |
| 北京远翔置业有限公司 | 16,294,766.34 | 1.74 |
| 北京远盛置业有限公司 | 16,215,652.15 | 1.73 |
| 2014 年合计 | 156,903,079.66 | 16.74 |
| 远洋地产有限公司 | 63,289,973.61 | 9.27 |
| 北京龙泽源置业有限公司 | 32,111,749.33 | 4.70 |
| 长春东方联合置业有限公司 | 13,363,993.25 | 1.96 |
| 北京东隆房地产开发有限公司 | 12,563,767.97 | 1.84 |
| 北京远盛置业有限公司 | 11,667,592.56 | 1.71 |
| 2013 年合计 | 132,997,076.72 | 19.48 |

5、主营业务收入变化趋势及原因

报告期内主营业务收入构成情况如下：

| 产品名称 | 2015 年 1-9 月 | 2014 年 | | 2013 年 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| | 收入金额 | 收入金额 | 增长 (%) | 收入金额 |
| 物业管理收入 | 516,248,327.29 | 603,716,031.60 | 29.67 | 465,564,119.57 |
| 物业经营收入 | 200,949,884.65 | 200,238,684.99 | 15.33 | 173,621,538.86 |
| 咨询服务费收入 | 39,757,908.43 | 51,919,141.69 | 21.13 | 42,863,977.12 |
| 主营业务收入合计 | 756,956,120.37 | 855,873,858.28 | 25.49 | 682,049,635.55 |

公司 2014 年主营业务收入比 2013 年营业收入增长 25.49%，其中物业管理收入 2014 年比 2013 年增长 29.67%，物业经营收入 2014 年比 2013 年增长 15.33%，咨询服务费收入 2014 年比 2013 年增长 21.13%，主要为 2014 年新增业务量，使营业收入增长比例大幅增加。

(二) 营业成本分析

1、报告期内主营业务成本构成情况如下：

| 项目 | 2015年1-9月 | | 2014年 | | 2013年 | |
|-----------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | 金额 | 占比(%) | 金额 | 占比(%) | 金额 | 占比(%) |
| 物业管理 | 415,989,881.51 | 74.19 | 553,262,895.95 | 77.11 | 424,629,354.37 | 74.70 |
| 物业经营 | 124,074,211.13 | 22.13 | 137,080,348.79 | 19.11 | 119,294,063.43 | 20.99 |
| 咨询服务 | 20,663,693.75 | 3.69 | 27,132,644.90 | 3.78 | 24,533,945.04 | 4.32 |
| 主营业务成本总计 | 560,727,786.40 | 100.00 | 717,475,889.64 | 100.00 | 568,457,362.84 | 100.00 |

主营业务成本 2014 年比 2013 年增加 149,018,526.80 元，主要原因为公司物业管理、物业经营业务量增加，对应成本增加。公司成本核算中，企业为生产产品、提供劳务等发生的可归属于产品成本、劳务成本等的费用，在确认产品销售收入、劳务收入等时，将已销售产品、已提供劳务的成本等计入当期损益。

2、报告期内营业成本按性质分类情况如下：

| 项目 | 2015年1-9月 | 2014年度 | 2013年度 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 直接人工费用 | 185,301,139.34 | 230,510,899.33 | 173,988,774.45 |
| 保安费 | 84,414,279.78 | 103,762,753.83 | 78,856,924.45 |
| 保洁费 | 85,449,132.36 | 98,880,712.60 | 79,940,851.04 |
| 水电等能源费 | 55,465,180.91 | 71,365,195.81 | 59,984,911.17 |
| 物业设施修理费 | 62,350,103.73 | 67,631,848.65 | 53,151,762.47 |
| 取暖费 | 13,352,230.47 | 14,062,183.62 | 12,157,996.13 |
| 七项费用 | 7,432,440.80 | 12,235,886.27 | 13,707,511.43 |
| 劳务费 | 21,565,801.13 | 30,929,495.05 | 18,936,194.17 |
| 折旧摊销费用 | 5,591,481.02 | 7,791,857.71 | 6,125,474.39 |
| 咨询顾问费 | 5,027,660.86 | 8,701,477.08 | 14,717,910.72 |
| 其他 | 35,073,892.61 | 88,921,019.69 | 56,889,052.42 |
| 合计 | 561,023,343.01 | 734,793,329.64 | 568,457,362.84 |

注：1、七项费用为：通讯费、交通费、业务招待费、会议费、公务车、办公费、差旅费；

2、其他内容为绿化费、物料消耗、业务推广费、保险费等金额较小的项目。

（三）毛利率分析

报告期内，公司的综合毛利率情况如下表：

| 项目 | 2015年1-9月 | 2014年 | 2013年 |
|----------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入合计 | 787,732,589.00 | 937,290,508.33 | 682,719,935.55 |
| 营业成本合计 | 561,023,343.01 | 734,793,329.64 | 568,457,362.84 |
| 毛利 | 226,709,245.99 | 202,497,178.69 | 114,262,572.71 |
| 综合毛利率(%) | 28.78 | 21.60 | 16.74 |

报告期内，公司主营业务按业务类型毛利率如下表：

| 产品名称 | 2015年1-9月 | | | |
|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 毛利 | 毛利率(%) |
| 物业管理 | 516,248,327.29 | 415,989,881.51 | 100,258,445.78 | 19.42 |
| 物业经营 | 200,949,884.65 | 124,074,211.13 | 76,875,673.52 | 38.26 |
| 咨询服务 | 39,757,908.43 | 20,663,693.75 | 19,094,214.68 | 48.03 |
| 合计 | 756,956,120.37 | 560,727,786.40 | 196,228,333.97 | 25.92 |
| 产品名称 | 2014年 | | | |
| | 营业收入 | 营业成本 | 毛利 | 毛利率(%) |
| 物业管理 | 603,716,031.60 | 553,262,895.95 | 50,453,135.65 | 8.36 |
| 物业经营 | 200,238,684.99 | 137,080,348.79 | 63,158,336.20 | 31.54 |
| 咨询服务 | 51,919,141.69 | 27,132,644.90 | 24,786,496.79 | 47.74 |
| 合计 | 855,873,858.28 | 717,475,889.64 | 138,397,968.64 | 16.17 |
| 产品名称 | 2013年 | | | |
| | 营业收入 | 营业成本 | 毛利 | 毛利率(%) |
| 物业管理 | 465,564,119.57 | 424,629,354.37 | 40,934,765.20 | 8.79 |
| 物业经营 | 173,621,538.86 | 119,294,063.43 | 54,327,475.43 | 31.29 |
| 咨询服务 | 42,863,977.12 | 24,533,945.04 | 18,330,032.08 | 42.76 |
| 合计 | 682,049,635.55 | 568,457,362.84 | 113,592,272.71 | 16.65 |

2015年1-9月份主营业务利率为25.92%，2014年主营业务毛利率为16.17%，公司2013年主营业务毛利率为16.65%，2014年较2013年主营业务毛利率变动不大，而2015年1-9月份增加较多主要为公司年末确认成本较多所致。

公司与同行业公司毛利率对比相差不大。

（四）主要费用情况

| 项目 | 2015年1-9月 | 2014年 | 2013年 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | 金额 | 金额 | 金额 |
| 营业收入 | 787,732,589.00 | 937,290,508.33 | 682,719,935.55 |
| 销售费用 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 管理费用 | 42,782,914.31 | 61,583,501.50 | 51,009,823.09 |
| 财务费用 | 13,410,639.25 | 11,540,034.43 | 1,624,764.97 |
| 销售费用占营业收入比重 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 管理费用占营业务收入比重 | 5.43% | 6.57% | 7.47% |
| 财务费用占营业务收入比重 | 1.70% | 1.23% | 0.24% |
| 三费合计占比 | 7.13% | 7.80% | 7.71% |

1、销售费用、管理费用、财务费用合计占营业收入的比重变化趋势

公司2015年1-9月三费合计占营业收入的比重为7.13%，2014年为7.80%，2013年为7.71%。公司三费合计占营业收入的比重较为稳定，符合行业情况。

2、销售费用占营业收入的比重变化趋势及分析

公司报告期内无销售费用。

3、管理费用占营业收入的比重变化趋势及分析

| 项目 | 2015年1-9月 | 2014年度 | 2013年度 |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 职工薪酬费用 | 28,646,332.88 | 37,872,430.64 | 30,024,927.95 |
| 折旧费及摊销费用 | 833,004.42 | 1,108,787.34 | 942,671.02 |
| 租金 | 3,962,132.62 | 4,538,282.26 | 4,175,014.18 |
| 差旅费 | 1,036,949.72 | 1,017,562.40 | 740,964.10 |
| 运费 | 2,000.00 | - | - |
| 交通费 | 314,938.65 | 817,998.26 | 1,022,015.06 |
| 业务招待费 | 845,647.28 | 1,193,901.08 | 1,125,498.12 |
| 办公费 | 659,330.40 | 863,774.07 | 1,096,622.97 |
| 税金 | 681,619.11 | 1,373,898.88 | 985,797.38 |
| 其他 | 5,800,959.23 | 12,796,866.57 | 10,896,312.31 |
| 合计 | 42,782,914.31 | 61,583,501.50 | 51,009,823.09 |

公司 2015 年 1-9 月管理费用占营业收入的比重为 5.43%，2014 年为 6.57%，2013 年为 7.47%。管理费用占营业收入的比重较 2013 年管理费用占营业收入的比重逐步减少，是由于公司管理费用控制而收入增加所致。

4、财务费用占营业收入的比重变化趋势及分析

| 项目 | 2015 年 1-9 月 | 2014 年度 | 2013 年度 |
|-----------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 利息支出 | 12,131,180.53 | 9,084,583.33 | - |
| 减：利息收入 | 352,347.51 | 385,941.54 | 284,613.16 |
| 汇兑损益 | -546.49 | - | 322.30 |
| 减：汇兑收益 | 268.30 | 139.74 | - |
| 金融机构手续费 | 1,594,915.30 | 2,772,600.43 | 1,624,741.96 |
| 其他 | 37,705.72 | 68,931.95 | 284,313.87 |
| 合计 | 13,410,639.25 | 11,540,034.43 | 1,624,764.97 |

公司 2015 年 1-9 月财务费用占营业收入的比重为 1.70%，2014 年为 1.23%，2013 年为 0.24%。财务费用变化不大。

综上，公司在报告期销售费用、管理费用、财务费用占营业收入的比重较为稳定，与公司的实际经营情况相符。

十二、报告期内偿债能力分析

| 项目 | 2015.9.30 | 2014.12.31 | 2013.12.31 |
|----------|-----------|------------|------------|
| 资产负债率（%） | 77.08 | 90.21 | 91.65 |
| 流动比率（倍） | 1.25 | 0.89 | 0.85 |
| 速动比率（倍） | 1.24 | 0.88 | 0.83 |

注①流动比率=流动资产合计/流动负债合计

注②速动比率=速动资产/流动负债。速动资产是指流动资产扣除存货之后的余额。

公司报告期内各年末流动比率和速动比率较高，公司偿债能力较强。2015 年 9 月 30 日公司资产负债率水平有所提升，主要为公司母公司新增资本导致资产负债结构变化；2014 年资产负债率较 2013 年变动不大。

十三、报告期内营运能力分析

| 项目 | 2015年1-9月 | 2014年 | 2013年 |
|------------|-----------|-------|-------|
| 应收账款周转率（倍） | 5.30 | 8.99 | 8.07 |
| 存货周转率（倍） | 101.17 | 93.38 | 62.91 |

注①应收账款周转率=当期合并营业收入/（（期初合并应收账款余额+期末合并应收账款余额）/2）

注②存货周转率=当期合并营业成本/（（期初合并存货余额+期末合并存货余额）/2）

2014年、2013年公司应收账款周转率变化较小；2014年存货周转率较2013年增加，主要原因为2014年存货中消耗性生物资产减少所致。

十四、报告期内现金流量分析

1、报告期内现金流量情况如下表：

| 项目 | 2015年1-9月 | 2014年 | 2013年 |
|------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 197,908,831.44 | 1,753,910.02 | 41,808,577.99 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 379,359,561.66 | -306,740,736.29 | -4,947,200.46 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -289,102,775.47 | 275,833,310.47 | 2,500,000.00 |
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响 | 268.30 | 139.74 | -322.30 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 288,165,885.93 | -29,153,376.06 | 39,361,055.23 |

2、经营活动现金流量分析

报告期内，公司的经营活动产生的现金流量与净利润情况如下：

| 项目 | 2015年1-9月 | 2014年 | 2013年 |
|---------------|----------------|-----------------|---------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 197,908,831.44 | 1,753,910.02 | 41,808,577.99 |
| 净利润 | 92,353,434.90 | 49,218,134.40 | 4,433,104.42 |
| 差额 | 105,555,396.54 | -47,464,224.38 | 37,375,473.57 |
| 其中：存货减少 | 12,008,913.74 | 3,763,435.01 | 2,093,692.79 |
| 经营性应收项目的增加/减少 | 135,885,739.08 | -135,977,357.61 | 23,503,789.84 |
| 经营性应付项目的增加/减少 | -68,438,526.31 | 58,974,276.92 | -7,311,754.81 |

报告期内公司经营活动产生的现金流量净额与净利润有较大的差别，主要原因是经营性应收应付项目与存货变动所致。

报告期内，公司主要经营活动产生的现金流量与营业收入和营业成本的比较情况如下表所示：

| 项目 | 2015年1-9月 | 2014年 | 2013年 |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 683,368,434.16 | 849,082,430.43 | 684,348,778.27 |
| 营业收入 | 787,732,589.00 | 937,290,508.33 | 682,719,935.55 |
| 销售收现比率 | 0.87 | 0.91 | 1.00 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 315,212,671.27 | 478,045,319.28 | 351,464,283.50 |
| 营业成本 | 561,023,343.01 | 734,793,329.64 | 568,457,362.84 |
| 购货付现比率 | 0.56 | 0.65 | 0.62 |

2015年1-9月份、2014年、2013年公司销售收现比率分别为0.87、0.91、1.00，公司的回款能力较强。

2015年1-9月份、2014年、2013年公司购货付现比率分别为0.56、0.65、0.62，公司采购商品、接受劳务现付比例较高。

3、投资活动现金流量分析

2015年1-9月份、2014年、2013年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为379,359,561.66元、-306,740,736.29元和-4,947,200.46元，主要系公司处置或购买固定资产、无形资产及投资收付现金形成。

4、筹资活动现金流量分析

2015年1-9月份、2014年、2013年筹资活动产生的现金流量净额为-289,102,775.47元、275,833,310.47元、2,500,000.00元，主要系公司借款发生于偿还、支付股利形成。

十五、关联方、关联方关系及关联交易

（一）关联方和关联关系

1、控股股东、实际控制人及其近亲属及其参股、控股的公司

| 关联方名称 | 与公司的关联关系 |
|---------------|--------------|
| 远洋地产控股有限公司 | 实际控制人 |
| 北京远坤房地产开发有限公司 | 持有公司 70% 的股份 |

2、其他单独或者合计持有公司 5% 以上股份的股东及其控制的企业

| 关联方名称 | 与公司的关联关系 |
|-------------|--------------|
| 北京新空间广告有限公司 | 持有公司 30% 的股份 |

3、公司其他董事、监事、高级管理人员及控制的企业

| 关联方名称 | 与公司的关联关系 |
|-------|----------|
| 李建波 | 董事长 |
| 高洁 | 董事 |
| 杨德勇 | 董事、总经理 |
| 朱晓星 | 董事 |
| 江颖 | 董事 |
| 纪山 | 监事会主席 |
| 吕昕 | 监事 |
| 汪宝 | 职工监事 |
| 贾菁华 | 财务总监 |
| 李书婷 | 董事会秘书 |

上述人员无控制的企业。

4、公司控股、参股公司

| 关联方名称 | 与公司的关联关系 |
|--------------|----------|
| 中远酒店物业管理有限公司 | 本公司全资子公司 |

| 关联方名称 | 与公司的关联关系 |
|------------------|----------|
| 大连远洋基业物业管理有限公司 | 本公司全资子公司 |
| 沈阳远洋基业物业管理有限公司 | 本公司全资子公司 |
| 中山远洋物业服务服务有限公司 | 本公司全资子公司 |
| 上海远基物业管理有限公司 | 本公司全资子公司 |
| 青岛远基物业管理有限公司 | 本公司全资子公司 |
| 武汉远洋基业物业管理有限公司 | 本公司全资子公司 |
| 长春远洋基业物业服务服务有限公司 | 本公司全资子公司 |
| 北京亿空间仓储服务有限公司 | 本公司全资子公司 |
| 北京亿洋楼宇科技发展有限公司 | 本公司全资子公司 |
| 重庆腾基物业管理有限公司 | 本公司参股公司 |

5、其他关联方

| 关联方名称 | 与公司的关联关系 |
|----------------------------|--------------|
| 远洋地产有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京远乾置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 远洋地产国际发展有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 昇能有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 颖博有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| Mega Precise Profits Ltd | 实际控制人控制的其他企业 |
| Smart State Properties Ltd | 实际控制人控制的其他企业 |
| 耀胜发展有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京远新资产管理有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京旭昌建筑劳务有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京亿街区电子商务有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京我家众创电子商务有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京椿萱茂青塔投资管理有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京椿萱蕙投资管理有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京卓万投资管理咨询有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京德年投资管理咨询有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 远洋国际建设有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京中联置地房地产开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京万洋世纪创业投资管理有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |

| 关联方名称 | 与公司的关联关系 |
|------------------|--------------|
| 北京碧城创业投资管理有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京远洋大厦有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 远洋园林工程有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京五河房地产开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京德俊置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京东隆房地产开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京金和万盛房地产开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京远豪置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京远河房地产开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京市天麟房地产开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京远东新地置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京银港房地产开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京远联置地房地产开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 天津市远驰房地产开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 远洋地产（天津）有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 天津宇华房地产开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 天津市远赢置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 大连新悦置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 大连汇洋置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 大连广宇置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 大连世甲置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 大连明远置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 大连永图置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 大连正乾置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 大连至远置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 大连源丰置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 大连凯盟房地产开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 大连通远房地产开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 万祥置业（沈阳）有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 辽宁万祥置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 沈阳万洋投资管理咨询有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |

| 关联方名称 | 与公司的关联关系 |
|--------------------|--------------|
| 沈阳碧城投资管理咨询有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 远洋地产（辽宁）有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 长春东方联合置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 青岛远豪置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 杭州天祺置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 杭州远洋运河商务区开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 杭州远洋新河酒店置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 杭州德远瑞祥置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 远洋地产（上海）有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 上海远望置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 黄山东方红影视产业投资有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 远洋地产（中山）开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 中山市远见房地产开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 天基房地产开发（深圳）有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 三亚南国奥林匹克花园有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 三亚棠棣庄园投资有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 海南浙江椰香村建设开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 武汉弘福置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 重庆国际高尔夫俱乐部有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京天江通睿置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 天津远颐房地产开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京远旭股权投资基金管理有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 大连利远置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 中山市远恒房地产开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 远洋养老运营管理有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 天津市远滨房地产开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 大连宏宇置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京远山置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 中山市盛信房地产开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 中山市博信房地产开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 青岛远旭置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 中山市大信彩虹家园房地产开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |

| 关联方名称 | 与公司的关联关系 |
|----------------|--------------|
| 青岛远洋华欧置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 悦轩（天津）贸易投资有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 上海锐盈置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 深圳市乐安房地产有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 盛洋投资（控股）有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 远洋地产资本投资有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 远洋地产（香港）有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 信洋国际有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 远洋地产（恒财）有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 名得控股有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 德信国际投资有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 德晓有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 德中国际投资有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 远洋地产（中山）有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 德财有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 达得有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 巨星发展有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 卓万国际有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 德锋有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 盈河有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| TriumphSource | 实际控制人控制的其他企业 |
| 创盛控股有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| AlphaAnchor | 实际控制人控制的其他企业 |
| 商邦有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 新浩有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 长盈集团有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 英域投资有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 冠中投资有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 德汇（香港）投资有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 碧城投资有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 万力投资有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京龙泽源置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |

| 关联方名称 | 与公司的关联关系 |
|-------------------|----------------|
| 北京橡树亿嘉科技发展有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京远奥置业有限公司 | 实际控制人的合营公司 |
| 北京远盛置业有限公司 | 实际控制人的联营公司 |
| 北京远翔置业有限公司 | 实际控制人的联营公司 |
| 北京远洋嘉业房地产经纪有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 北京远洋商业管理有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 大连宏泽置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 大连鑫融置业有限公司 | 实际控制人的合营公司的子公司 |
| 抚顺德创置业有限公司 | 实际控制人的合营公司的子公司 |
| 杭州远鼎盛安置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 杭州远洋莱福房地产开发有限公司 | 实际控制人的合营公司的子公司 |
| 杭州远洋天祺置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 湖北常青福星惠誉置业有限公司 | 实际控制人的联营公司 |
| 密之云（北京）呼叫产业基地有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 南京绿洋置业有限公司 | 实际控制人的合营公司 |
| 秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司 | 实际控制人的合营公司的子公司 |
| 青岛远佳置业有限公司 | 实际控制人的合营公司的子公司 |
| 青岛远景置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 上海远汇置业有限公司 | 实际控制人的合营公司 |
| 上海远鑫置业有限公司 | 实际控制人的合营公司的子公司 |
| 上海远正置业有限公司 | 实际控制人的合营公司的子公司 |
| 胜高国际有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 天津滨海房地产经营有限公司 | 实际控制人的合营公司 |
| 天津市宇华房地产开发有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 勋业（大连）置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 远洋地产镇江有限公司 | 实际控制人的合营公司的子公司 |
| 远洋装饰工程股份有限公司 | 实际控制人的合营公司的子公司 |
| 悦轩（天津）置业有限公司 | 实际控制人控制的其他企业 |
| 中山市鸿昌房地产开发有限公司 | 实际控制人的联营公司的子公司 |

（二）报告期的关联交易

1、关联担保

无

2、关联租赁

| 出租方名称 | 租赁资产种类 | 2015年1-9月确认的租赁费 | 2014年确认的租赁费 | 2014年确认的租赁费 |
|----------------|--------|-----------------|--------------|--------------|
| 北京远洋大厦有限公司 | 房屋 | 1,621,114.89 | 2,211,601.33 | 1,719,427.84 |
| 远洋地产有限公司 | 房屋 | 791,697.24 | 967,629.96 | 864,060.00 |
| 北京市天麟房地产开发有限公司 | 房屋 | | | 550,000.00 |

3、关联方资金往来

(1) 应收项目

| 项目名称 | 关联方 | 2015年9月30日 | |
|------|-------------------|---------------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收账款 | 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 39,180,841.49 | |
| 应收账款 | 秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司 | 8,465,748.89 | - |
| 应收账款 | 天津市远驰房地产开发有限公司 | 7,977,771.53 | - |
| 应收账款 | 远洋地产有限公司 | 4,923,115.63 | - |
| 应收账款 | 北京远盛置业有限公司 | 4,856,642.74 | - |
| 应收账款 | 远洋地产(中山)开发有限公司 | 4,638,450.10 | - |
| 应收账款 | 北京远豪置业有限公司 | 2,633,532.43 | - |
| 应收账款 | 大连鑫融置业有限公司 | 2,495,702.54 | - |
| 应收账款 | 大连明远置业有限公司 | 2,264,795.48 | - |
| 应收账款 | 长春东方联合置业有限公司 | 2,102,319.11 | - |
| 应收账款 | 大连广宇置业有限公司 | 1,611,007.75 | - |
| 应收账款 | 悦轩(天津)置业有限公司 | 1,452,200.00 | - |
| 应收账款 | 远洋地产镇江有限公司 | 1,428,418.10 | - |
| 应收账款 | 上海远正置业有限公司 | 1,214,610.48 | - |
| 应收账款 | 抚顺德创置业管理有限公司 | 1,164,989.39 | - |
| 应收账款 | 上海远鑫置业有限公司 | 1,109,241.23 | - |
| 应收账款 | 天津市远赢置业有限公司 | 692,110.02 | - |
| 应收账款 | 天基房地产开发(深圳)有限公司 | 642,697.66 | - |
| 应收账款 | 天津滨海房地产经营有限公司 | 596,683.28 | - |
| 应收账款 | 天津市宇华房地产开发有限公司 | 529,335.46 | - |

| 项目名称 | 关联方 | 2015年9月30日 | |
|------|-------------------|------------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收账款 | 杭州远洋天祺置业有限公司 | 502,764.77 | - |
| 应收账款 | 万祥置业（沈阳）有限公司 | 477,757.88 | - |
| 应收账款 | 南京绿洋置业有限公司 | 454,828.00 | - |
| 应收账款 | 天津远颐房地产开发有限公司 | 432,385.36 | - |
| 应收账款 | 上海锐盈置业有限公司 | 407,231.64 | - |
| 应收账款 | 天津市远滨房地产开发有限公司 | 402,429.46 | - |
| 应收账款 | 远洋地产（辽宁）有限公司 | 348,012.24 | - |
| 应收账款 | 中山市远见房地产开发有限公司 | 583,459.19 | - |
| 应收账款 | 辽宁万祥置业有限公司 | 350,563.61 | - |
| 应收账款 | 大连利远置业有限公司 | 258,296.00 | - |
| 应收账款 | 大连正乾置业有限公司 | 349,205.83 | - |
| 应收账款 | 上海远望置业有限公司 | 238,929.24 | - |
| 应收账款 | 杭州远洋运河商务区开发有限公司 | 235,327.17 | - |
| 应收账款 | 上海远汇置业有限公司 | 200,968.48 | - |
| 应收账款 | 天津市远驰房地产开发有限公司 | 197,678.88 | - |
| 应收账款 | 密之云（北京）呼叫产业基地有限公司 | 193,118.72 | - |
| 应收账款 | 北京远洋商业管理有限公司 | 152,928.00 | - |
| 应收账款 | 杭州远洋新河酒店置业有限公司 | 152,536.50 | - |
| 应收账款 | 北京东隆房地产开发有限公司 | 133,796.06 | - |
| 应收账款 | 杭州远洋莱福房地产开发有限公司 | 117,477.00 | - |
| 应收账款 | 杭州德远瑞祥置业有限公司 | 100,137.00 | - |
| 应收账款 | 大连新悦置业有限公司 | 94,802.00 | - |
| 应收账款 | 北京远旭股权投资基金管理有限公司 | 94,500.00 | - |
| 应收账款 | 北京远翔置业有限公司 | 69,995.00 | - |
| 应收账款 | 大连宏宇置业有限公司 | 60,206.00 | - |
| 应收账款 | 大连宏泽置业有限公司 | 59,123.48 | - |
| 应收账款 | 远洋国际建设有限公司 | 48,070.05 | - |
| 应收账款 | 大连汇洋置业有限公司 | 23,150.00 | - |
| 应收账款 | 北京橡树亿嘉科技发展有限公司 | 16,892.00 | - |
| 应收账款 | 远洋装饰工程股份有限公司 | 16,165.08 | - |
| 应收账款 | 大连龙连盛房地产经纪有限公司 | 14,400.00 | - |

| 项目名称 | 关联方 | 2015年9月30日 | |
|------|-----------------|------------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收账款 | 深圳市乐安房地产有限公司 | 14,141.16 | - |
| 应收账款 | 勋业（大连）置业有限公司 | 7,849.61 | |
| 应收账款 | 北京方锦基业房地产开发有限公司 | 3,577.48 | |
| 应收账款 | 胜高国际有限公司 | 135,430.17 | |

（续表）

| 项目名称 | 关联方 | 2014年12月31日 | |
|------|-------------------|---------------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收账款 | 天津市远驰房地产开发有限公司 | 12,709,821.45 | |
| 应收账款 | 远洋地产（中山）开发有限公司 | 7,689,686.62 | |
| 应收账款 | 秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司 | 5,081,375.97 | |
| 应收账款 | 抚顺德创置业管理有限公司 | 4,877,741.09 | |
| 应收账款 | 大连明远置业有限公司 | 4,420,729.59 | |
| 应收账款 | 北京远盛置业有限公司 | 3,989,582.41 | |
| 应收账款 | 大连鑫融置业有限公司 | 3,545,860.80 | |
| 应收账款 | 上海远鑫置业有限公司 | 3,236,485.21 | |
| 应收账款 | 大连正乾置业有限公司 | 2,624,078.92 | |
| 应收账款 | 天基房地产开发（深圳）有限公司 | 2,586,997.74 | |
| 应收账款 | 大连新悦置业有限公司 | 2,535,727.76 | |
| 应收账款 | 上海远正置业有限公司 | 2,415,205.59 | |
| 应收账款 | 长春东方联合置业有限公司 | 2,282,620.20 | |
| 应收账款 | 中山市远见房地产开发有限公司 | 2,009,177.95 | |
| 应收账款 | 天津远颐房地产开发有限公司 | 1,874,217.50 | |
| 应收账款 | 远洋地产（辽宁）有限公司 | 1,740,505.86 | |
| 应收账款 | 天津市远驰房地产开发有限公司 | 1,509,313.56 | |
| 应收账款 | 大连广宇置业有限公司 | 1,348,578.89 | |
| 应收账款 | 万祥置业（沈阳）有限公司 | 1,132,726.99 | |
| 应收账款 | 辽宁万祥置业有限公司 | 1,118,942.80 | |
| 应收账款 | 远洋地产有限公司 | 908,680.14 | |
| 应收账款 | 北京远山置业有限公司 | 613,523.00 | |
| 应收账款 | 武汉弘福置业有限公司内部结算款 | 604,403.00 | |
| 应收账款 | 中山市盛信房地产开发有限公司 | 475,478.00 | |

| 项目名称 | 关联方 | 2014年12月31日 | |
|---------|-------------------|----------------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收账款 | 中山市博信房地产开发有限公司 | 463,973.90 | |
| 应收账款 | 密之云（北京）呼叫产业基地有限公司 | 439,376.82 | |
| 应收账款 | 大连凯盟房地产开发有限公司 | 389,652.00 | |
| 应收账款 | 中山市远恒房地产开发有限公司 | 355,867.17 | |
| 应收账款 | 远洋地产镇江有限公司 | 353,497.29 | |
| 应收账款 | 上海远望置业有限公司 | 349,132.69 | |
| 应收账款 | 北京东隆房地产开发有限公司 | 200,790.98 | |
| 应收账款 | 北京龙泽源置业有限公司 | 186,362.44 | |
| 应收账款 | 大连宏泽置业有限公司 | 138,653.39 | |
| 应收账款 | 大连利远置业有限公司 | 124,586.00 | |
| 应收账款 | 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 105,509.59 | |
| 应收账款 | 大连汇洋置业有限公司 | 65,561.00 | |
| 应收账款 | 天津市远赢置业有限公司 | 44,015.15 | |
| 应收账款 | 远洋国际建设有限公司 | 10,844.85 | |
| 应收账款 | 勋业（大连）置业有限公司 | 7,849.61 | |
| 应收账款 | 北京方锦基业房地产开发有限公司 | 3,577.48 | |
| 其他应收款 | 远洋地产有限公司 | 96,698,759.14 | |
| 其他应收款 | 远洋地产控股有限公司 | 56,810,000.00 | |
| 其他应收款 | 勋业大连置业有限公司 | 2,201,832.04 | |
| 其他应收款 | 中山市远见房地产开发有限公司 | 1,560,962.12 | |
| 其他应收款 | 远洋地产（中山）开发有限公司 | 1,444,038.35 | |
| 其他应收款 | 万祥置业（沈阳）有限公司 | 408,636.73 | |
| 其他应收款 | 辽宁万祥置业有限公司 | 170,972.34 | |
| 其他应收款 | 大连正乾置业有限公司 | 96,979.00 | |
| 其他应收款 | 远洋装饰工程股份有限公司 | 16,165.08 | |
| 其他应收款 | 胜高国际有限公司 | 3,089.17 | |
| 预付账款 | 北京远河房地产开发有限公司 | 1,140,000.00 | |
| 其他非流动资产 | 远洋地产有限公司 | 290,000,000.00 | |

（续表）

| 项目名称 | 关联方 | 2013年12月31日 | |
|------|-----|-------------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 |

| 项目名称 | 关联方 | 2013年12月31日 | |
|-------|------------------|---------------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收账款 | 远洋地产（中山）开发有限公司 | 5,515,170.84 | |
| 应收账款 | 上海远鑫置业有限公司 | 4,904,792.62 | |
| 应收账款 | 大连正乾置业有限公司 | 4,743,700.20 | |
| 应收账款 | 天津市远驰房地产开发有限公司 | 3,972,841.25 | |
| 应收账款 | 长春东方联合置业有限公司 | 3,400,296.71 | |
| 应收账款 | 大连鑫融置业有限公司 | 3,390,706.87 | |
| 应收账款 | 中山市远见房地产开发有限公司 | 2,886,967.09 | |
| 应收账款 | 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 2,126,690.10 | |
| 应收账款 | 远洋地产（辽宁）有限公司 | 1,968,598.76 | |
| 应收账款 | 大连明远置业有限公司 | 1,339,473.50 | |
| 应收账款 | 万祥置业（沈阳）有限公司 | 1,235,498.51 | |
| 应收账款 | 抚顺德创置业管理有限公司 | 1,156,174.65 | |
| 应收账款 | 上海远鑫置业有限公司 | 991,862.65 | |
| 应收账款 | 大连宏泽置业有限公司 | 983,379.29 | |
| 应收账款 | 上海远望置业有限公司 | 927,797.04 | |
| 应收账款 | 天津市远赢置业有限公司 | 925,619.01 | |
| 应收账款 | 大连宏宇置业有限公司 | 765,838.50 | |
| 应收账款 | 天基房地产开发（深圳）有限公司 | 745,857.77 | |
| 应收账款 | 辽宁万祥置业有限公司 | 626,948.45 | |
| 应收账款 | 大连新悦置业有限公司 | 564,289.10 | |
| 应收账款 | 勋业（大连）置业有限公司 | 533,823.58 | |
| 应收账款 | 大连广宇置业有限公司 | 531,960.00 | |
| 应收账款 | 中山市远恒房地产开发有限公司 | 371,465.37 | |
| 应收账款 | 大连通远房地产开发有限公司 | 297,914.00 | |
| 应收账款 | 勋业（大连）置业有限公司 | 47,845.64 | |
| 应收账款 | 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 42,000.00 | |
| 应收账款 | 勋业（大连）置业有限公司 | 40,800.00 | |
| 应收账款 | 北京方锦基业房地产开发有限公司 | 3,577.48 | |
| 其他应收款 | 远洋地产有限公司 | 93,113,059.13 | |
| 其他应收款 | 远洋地产控股有限公司 | 12,535,000.00 | |
| 其他应收款 | 中远房地产开发有限公司 | 2,000,000.00 | |

| 项目名称 | 关联方 | 2013年12月31日 | |
|-------|----------------|-------------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 |
| 其他应收款 | 远洋地产（中山）开发有限公司 | 525,410.42 | |
| 其他应收款 | 辽宁万祥置业有限公司 | 158,076.28 | |
| 其他应收款 | 万祥置业（沈阳）有限公司 | 152,502.57 | |
| 其他应收款 | 大连正乾置业有限公司 | 96,979.00 | |
| 其他应收款 | 抚顺德创置业管理有限公司 | 38,206.44 | |
| 其他应收款 | 大连宏泽置业有限公司 | 30,228.84 | |
| 其他应收款 | 远洋装饰工程股份有限公司 | 16,165.08 | |
| 其他应收款 | 天津市远驰房地产开发有限公司 | 8,210.76 | |
| 其他应收款 | 北京龙泽源置业有限公司 | 3,664.50 | |
| 其他应收款 | 胜高国际有限公司 | 3,089.17 | |
| 其他应收款 | 中山市远见房地产开发有限公司 | 1,710.84 | |

（2）应付项目

| 项目名称 | 关联方 | 2015年9月30日 |
|-------|-------------------|---------------|
| | | 账面余额 |
| 预收账款 | 秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司 | 3,531,020.24 |
| 预收账款 | 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 2,178,793.44 |
| 预收账款 | 北京远河房地产开发有限公司 | 1,775,682.42 |
| 预收账款 | 大连新悦置业有限公司 | 1,028,712.18 |
| 预收账款 | 天津市远滨房地产开发有限公司 | 1,011,687.82 |
| 预收账款 | 北京远豪置业有限公司 | 961,769.55 |
| 预收账款 | 大连广宇置业有限公司 | 578,650.59 |
| 预收账款 | 远洋国际建设有限公司 | 93,981.19 |
| 预收账款 | 北京东隆房地产开发有限公司 | 69,430.59 |
| 预收账款 | 天津市远驰房地产开发有限公司 | 28,634.00 |
| 预收账款 | 北京龙泽源置业有限公司 | 14,871.72 |
| 预收账款 | 天津市远驰房地产开发有限公司 | 7,677.91 |
| 预收账款 | 辽宁万祥置业有限公司 | 1,643.99 |
| 预收账款 | 北京远洋大厦有限公司 | 316.00 |
| 应付账款 | 远洋地产有限公司 | 435,001.00 |
| 其他应付款 | 天津市远赢置业有限公司 | 16,100,000.00 |

| 项目名称 | 关联方 | 2015年9月30日 |
|-------|------------------|---------------|
| | | 账面余额 |
| 其他应付款 | 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 11,424,285.00 |
| 其他应付款 | 大连明远置业有限公司 | 10,022,581.77 |
| 其他应付款 | 大连新悦置业有限公司 | 4,414,091.66 |
| 其他应付款 | 天津市远滨房地产开发有限公司 | 3,500,000.00 |
| 其他应付款 | 大连广宇置业有限公司 | 2,973,757.96 |
| 其他应付款 | 北京远洋大厦有限公司 | 2,749,864.87 |
| 其他应付款 | 远洋地产（中山）开发有限公司 | 2,624,588.61 |
| 其他应付款 | 中山市远见房地产开发有限公司 | 2,186,150.15 |
| 其他应付款 | 远洋地产有限公司 | 1,851,450.38 |
| 其他应付款 | 北京龙泽源置业有限公司 | 1,267,602.78 |
| 其他应付款 | 长春东方联合置业有限公司 | 752,949.84 |
| 其他应付款 | 远洋地产（上海）有限公司 | 700,000.00 |
| 其他应付款 | 远洋国际建设有限公司 | 180,218.90 |

（续表）

| 项目名称 | 关联方 | 2014年12月31日 |
|-------|-------------------|---------------|
| | | 账面余额 |
| 预收账款 | 北京东隆房地产开发有限公司 | 3,733,838.83 |
| 预收账款 | 秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司 | 3,531,020.24 |
| 预收账款 | 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 2,178,793.44 |
| 预收账款 | 北京远联置地房地产开发有限公司 | 2,190,000.00 |
| 预收账款 | 北京远豪置业有限公司 | 2,018,440.74 |
| 预收账款 | 北京远翔置业有限公司 | 1,276,283.01 |
| 预收账款 | 北京远河房地产开发有限公司 | 437,841.21 |
| 预收账款 | 远洋国际建设有限公司 | 123,510.77 |
| 预收账款 | 辽宁万祥置业有限公司 | 93,799.48 |
| 预收账款 | 天津市远驰房地产开发有限公司 | 85,232.61 |
| 预收账款 | 北京中联置地房地产开发有限公司 | 40,338.06 |
| 预收账款 | 密之云（北京）呼叫产业基地有限公司 | 33,327.00 |
| 预收账款 | 北京远盛置业有限公司 | 17,267.38 |
| 预收账款 | 北京龙泽源置业有限公司 | 14,871.72 |
| 其他应付款 | 远洋地产有限公司 | 36,224,193.62 |

| 项目名称 | 关联方 | 2014年12月31日 |
|-------|------------------|---------------|
| | | 账面余额 |
| 其他应付款 | 天津宇华房地产开发有限公司 | 25,000,000.00 |
| 其他应付款 | 天津市远赢置业有限公司 | 16,500,000.00 |
| 其他应付款 | 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 11,500,000.00 |
| 其他应付款 | 大连新悦置业有限公司 | 4,414,091.66 |
| 其他应付款 | 大连通远房地产开发有限公司 | 4,290,000.00 |
| 其他应付款 | 天津市远滨房地产开发有限公司 | 3,069,586.68 |
| 其他应付款 | 大连广宇置业有限公司 | 2,973,757.96 |
| 其他应付款 | 远洋地产（中山）开发有限公司 | 2,867,360.37 |
| 其他应付款 | 大连宏泽置业有限公司 | 2,240,367.00 |
| 其他应付款 | 中山市远见房地产开发有限公司 | 780,957.07 |
| 其他应付款 | 远洋地产（上海）有限公司 | 700,000.00 |
| 其他应付款 | 长春东方联合置业有限公司 | 628,726.02 |
| 其他应付款 | 大连鑫融置业有限公司 | 417,611.00 |
| 其他应付款 | 远洋国际建设有限公司 | 124,278.60 |
| 其他应付款 | 天津市远驰房地产开发有限公司 | 36,824.50 |

（续表）

| 项目名称 | 关联方 | 2013年12月31日 |
|------|-------------------|--------------|
| | | 账面余额 |
| 预收账款 | 秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司 | 3,206,894.06 |
| 预收账款 | 北京远翔置业有限公司 | 2,448,081.00 |
| 预收账款 | 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 2,178,793.44 |
| 预收账款 | 北京东隆房地产开发有限公司 | 1,925,782.53 |
| 预收账款 | 北京远联置地房地产开发有限公司 | 1,690,000.00 |
| 预收账款 | 远洋地产（辽宁）有限公司 | 915,355.94 |
| 预收账款 | 北京远盛置业有限公司 | 654,778.04 |
| 预收账款 | 北京远豪置业有限公司 | 500,000.00 |
| 预收账款 | 抚顺德创置业有限公司 | 392,290.00 |
| 预收账款 | 大连汇洋置业有限公司 | 280,400.33 |
| 预收账款 | 辽宁万祥置业有限公司 | 159,799.48 |
| 预收账款 | 天津市远驰房地产开发有限公司 | 77,554.70 |
| 预收账款 | 北京中联置地房地产开发有限公司 | 40,338.06 |

| 项目名称 | 关联方 | 2013年12月31日 |
|-------|-------------------|---------------|
| | | 账面余额 |
| 预收账款 | 密之云（北京）呼叫产业基地有限公司 | 26,749.00 |
| 预收账款 | 远洋国际建设有限公司 | 25,910.77 |
| 预收账款 | 北京龙泽源置业有限公司 | 18,771.72 |
| 应付账款 | 远洋地产有限公司 | 1,740,000.00 |
| 其他应付款 | 远洋地产有限公司 | 91,965,540.53 |
| 其他应付款 | 天津宇华房地产开发有限公司 | 25,000,000.00 |
| 其他应付款 | 天津市远赢置业有限公司 | 16,500,000.00 |
| 其他应付款 | 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 11,500,000.00 |
| 其他应付款 | 秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司 | 5,481,315.07 |
| 其他应付款 | 天津市远滨房地产开发有限公司 | 3,839,682.93 |
| 其他应付款 | 天津市远驰房地产开发有限公司 | 1,860,847.90 |
| 其他应付款 | 远洋地产（上海）有限公司 | 700,000.00 |
| 其他应付款 | 远洋地产（中山）开发有限公司 | 600,668.52 |
| 其他应付款 | 中山市远见房地产开发有限公司 | 374,380.00 |
| 其他应付款 | 远洋地产（辽宁）有限公司 | 200,000.00 |
| 其他应付款 | 远洋国际建设有限公司 | 153,326.25 |
| 其他应付款 | 大连汇洋置业有限公司 | 48,156.65 |

股份公司设立后，公司建立健全了关联交易制度。2015年11月21日，创立大会暨2015年第一次临时股东大会审议通过了《关联交易管理制度》。同时对有限公司自2013年1月1日至2015年9月30日期间发生的关联交易予以确认。

4、关联方交易情况

(1) 购买商品或接受劳务的关联交易

| 关联方 | 关联交易内容 | 2014年度 |
|-----------------|----------|---------------|
| 远洋地产有限公司 | 购入车位（注1） | 44,100,000.00 |
| 北京中联置地房地产开发有限公司 | 购入车位（注2） | 35,180,000.00 |
| 远洋地产有限公司 | 咨询服务 | 4,950.00 |

中远酒店物业管理有限公司与远洋地产有限公司于2014年6月11日签订商品

房买卖合同，购入其万和城地下车位，总价款共 4,410 万元。

北京远洋基业物业管理有限公司于 2014 年 6 月 15 日与北京中联置地房地产开发有限公司签订《地下车位整售合作框架协议》，协议约定，北京远洋基业物业管理有限公司购买北京市朝阳区的远洋一方项目、远洋新悦项目、以及位于通州区的远洋东方项目车位，购买总价为 3,518 万元。

(2) 出售商品/提供劳务情况表

| 关联方 | 关联交易内容 | 2015 年 1-9 月 |
|------------------|---------|---------------|
| 北京东隆房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 6,886,438.26 |
| 北京龙泽源置业有限公司 | 物业及相关服务 | 29,137,395.12 |
| 北京远奥置业有限公司 | 物业及相关服务 | 91,995.00 |
| 北京远豪置业有限公司 | 物业及相关服务 | 9,645,821.09 |
| 北京远河房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 500,000.00 |
| 北京远联置地房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 2,876,552.40 |
| 北京远山置业有限公司 | 物业及相关服务 | 1,515,972.00 |
| 北京远盛置业有限公司 | 物业及相关服务 | 17,556,820.28 |
| 北京远翔置业有限公司 | 物业及相关服务 | 15,053,751.93 |
| 北京远旭股权投资基金管理有限公司 | 物业及相关服务 | 94,500.00 |
| 北京远洋大厦有限公司 | 物业及相关服务 | 26,490,178.12 |
| 北京远洋商业管理有限公司 | 物业及相关服务 | 458,784.00 |
| 北京中联置地房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 891,203.24 |
| 长春东方联合置业有限公司 | 物业及相关服务 | 5,443,457.44 |
| 长春东方联合置业有限公司 | 物业及相关服务 | 1,084,340.12 |
| 长春东方联合置业有限公司 | 物业及相关服务 | 732,831.55 |
| 长春东方联合置业有限公司 | 物业及相关服务 | 7,269.00 |
| 大连广宇置业有限公司 | 物业及相关服务 | 6,896,842.08 |
| 大连广宇置业有限公司 | 物业及相关服务 | 150,000.00 |
| 大连宏宇置业有限公司 | 物业及相关服务 | 3,101,395.00 |
| 大连宏泽置业有限公司 | 物业及相关服务 | 218,016.05 |
| 大连汇洋置业有限公司 | 物业及相关服务 | 110,075.00 |
| 大连凯盟房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 639,810.00 |
| 大连利远置业有限公司 | 物业及相关服务 | 1,105,845.00 |
| 大连明远置业有限公司 | 物业及相关服务 | 7,686,523.39 |

| | | |
|-------------------|---------|---------------|
| 大连新悦置业有限公司 | 物业及相关服务 | 4,424,296.65 |
| 大连新悦置业有限公司 | 物业及相关服务 | 110,000.00 |
| 大连鑫融置业有限公司 | 物业及相关服务 | 2,363,475.93 |
| 大连正乾置业有限公司 | 物业及相关服务 | 375,999.49 |
| 抚顺德创置业有限公司 | 物业及相关服务 | 2,266,884.29 |
| 杭州德远瑞祥置业有限公司 | 物业及相关服务 | 1,579,585.52 |
| 杭州远鼎盛安置业有限公司 | 物业及相关服务 | 22,856.80 |
| 杭州远洋莱福房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 5,643,013.89 |
| 杭州远洋天祺置业有限公司 | 物业及相关服务 | 4,271,171.25 |
| 杭州远洋新河酒店置业有限公司 | 物业及相关服务 | 345,538.50 |
| 杭州远洋运河商务区开发有限公司 | 物业及相关服务 | 2,974,627.03 |
| 湖北常青福星惠誉置业有限公司 | 物业及相关服务 | 996,537.88 |
| 辽宁万祥置业有限公司 | 物业及相关服务 | 630,904.50 |
| 密之云（北京）呼叫产业基地有限公司 | 物业及相关服务 | 1,420,109.58 |
| 青岛远豪置业有限公司 | 物业及相关服务 | 1,541,290.24 |
| 上海远汇置业有限公司 | 物业及相关服务 | 200,968.48 |
| 上海远望置业有限公司 | 物业及相关服务 | 639,894.70 |
| 上海远鑫置业有限公司 | 物业及相关服务 | 43,973.90 |
| 上海远正置业有限公司 | 物业及相关服务 | 105,295.29 |
| 深圳市乐安房地产有限公司 | 物业及相关服务 | 56,564.54 |
| 天基房地产开发（深圳）有限公司 | 物业及相关服务 | 2,770,933.96 |
| 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 物业及相关服务 | 819,811.80 |
| 天津市远驰房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 11,751,608.77 |
| 万祥置业（沈阳）有限公司 | 物业及相关服务 | 1,788,501.34 |
| 武汉弘福置业有限公司 | 物业及相关服务 | 3,881,005.50 |
| 勋业（大连）置业有限公司 | 物业及相关服务 | 76,235.92 |
| 天津市远驰房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 7,409,731.33 |
| 远洋地产（辽宁）有限公司 | 物业及相关服务 | 1,404,550.19 |
| 远洋地产（中山）开发有限公司 | 物业及相关服务 | 5,418,522.23 |
| 远洋地产（中山）开发有限公司 | 物业及相关服务 | 2,503,249.19 |
| 远洋地产有限公司 | 物业及相关服务 | 39,518,875.87 |
| 远洋地产有限公司 | 投资收益 | 20,226,666.68 |
| 中山市博信房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 681,558.84 |

| | | |
|--------------------|---------|--------------|
| 中山市大信彩虹家园房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 232,579.00 |
| 中山市鸿昌房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 351,067.34 |
| 中山市盛信房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 912,205.00 |
| 中山市远恒房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 575,064.26 |
| 中山市远见房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 2,180,603.10 |

(续表)

| 关联方 | 关联交易内容 | 2014年 |
|-----------------|---------|---------------|
| 北京东隆房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 10,986,377.68 |
| 北京林达华夏房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 4,806.56 |
| 北京龙泽源置业有限公司 | 物业及相关服务 | 37,925,989.56 |
| 北京远豪置业有限公司 | 物业及相关服务 | 6,264,608.41 |
| 北京远联置地房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 12,331,699.22 |
| 北京远山置业有限公司 | 物业及相关服务 | 1,098,199.00 |
| 北京远盛置业有限公司 | 物业及相关服务 | 16,215,652.15 |
| 北京远翔置业有限公司 | 物业及相关服务 | 16,294,766.34 |
| 北京远洋大厦有限公司 | 物业及相关服务 | 30,969,297.04 |
| 北京远洋嘉业房地产经纪有限公司 | 物业及相关服务 | 99,104.16 |
| 北京远洋商业管理有限公司 | 物业及相关服务 | 611,712.00 |
| 长春东方联合置业有限公司 | 物业及相关服务 | 8,178,142.93 |
| 长春东方联合置业有限公司 | 物业及相关服务 | 2,929,487.68 |
| 长春东方联合置业有限公司 | 物业及相关服务 | 700,000.00 |
| 长春东方联合置业有限公司 | 物业及相关服务 | 190,000.00 |
| 大连广宇置业有限公司 | 物业及相关服务 | 4,114,236.71 |
| 大连宏宇置业有限公司 | 物业及相关服务 | 3,216,121.00 |
| 大连宏泽置业有限公司 | 物业及相关服务 | 3,992,214.64 |
| 大连汇洋置业有限公司 | 物业及相关服务 | 347,206.00 |
| 大连凯盟房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 1,312,771.00 |
| 大连利远置业有限公司 | 物业及相关服务 | 1,065,278.00 |
| 大连明远置业有限公司 | 物业及相关服务 | 9,173,079.92 |
| 大连新悦置业有限公司 | 物业及相关服务 | 6,493,787.16 |
| 大连鑫融置业有限公司 | 物业及相关服务 | 6,356,133.24 |
| 大连正乾置业有限公司 | 物业及相关服务 | 9,977,086.23 |
| 抚顺德创置业有限公司 | 物业及相关服务 | 6,455,479.28 |

| | | |
|-------------------|---------|---------------|
| 杭州德远瑞祥置业有限公司 | 物业及相关服务 | 4,785,898.71 |
| 杭州远洋新河酒店置业有限公司 | 物业及相关服务 | 390,338.00 |
| 杭州远洋运河商务区开发有限公司 | 物业及相关服务 | 1,321,276.80 |
| 辽宁万祥置业有限公司 | 物业及相关服务 | 275,440.94 |
| 密之云（北京）呼叫产业基地有限公司 | 物业及相关服务 | 1,955,850.25 |
| 青岛远豪置业有限公司 | 物业及相关服务 | 269,512.00 |
| 青岛远佳置业有限公司 | 物业及相关服务 | 200,000.00 |
| 青岛远景置业有限公司 | 物业及相关服务 | 2,830,579.58 |
| 上海远望置业有限公司 | 物业及相关服务 | 10,000.00 |
| 上海远正置业有限公司 | 物业及相关服务 | 2,965,831.19 |
| 天基房地产开发（深圳）有限公司 | 物业及相关服务 | 3,793,964.66 |
| 天基房地产开发（深圳）有限公司 | 物业及相关服务 | 3,814,928.34 |
| 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 物业及相关服务 | 9,440,647.87 |
| 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 物业及相关服务 | 1,247,560.40 |
| 天津市远驰房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 24,477,265.57 |
| 万祥置业（沈阳）有限公司 | 物业及相关服务 | 1,560,121.00 |
| 武汉弘福置业有限公司 | 物业及相关服务 | 5,494,005.20 |
| 勋业（大连）置业有限公司 | 物业及相关服务 | 149,114.18 |
| 天津市远驰房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 8,048,455.65 |
| 远洋地产（辽宁）有限公司 | 物业及相关服务 | 1,990,810.38 |
| 远洋地产（中山）开发有限公司 | 物业及相关服务 | 1,800,525.39 |
| 远洋地产（中山）开发有限公司 | 物业及相关服务 | 3,385,862.07 |
| 远洋地产有限公司 | 物业及相关服务 | 59,767,265.84 |
| 中山市博信房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 593,445.29 |
| 中山市盛信房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 475,478.00 |
| 中山市远恒房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 948,972.00 |
| 中山市远见房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 2,371,336.43 |
| 中山市远见房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 1,550,931.88 |
| 中山市远见房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 1,206,000.00 |

（续表）

| 关联方 | 关联交易内容 | 2013 年度 |
|-----------------|---------|---------------|
| 北京东隆房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 12,563,767.97 |
| 北京林达华夏房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 59,950.42 |

| | | |
|-------------------|---------|---------------|
| 北京龙泽源置业有限公司 | 物业及相关服务 | 37,953,783.34 |
| 北京远豪置业有限公司 | 物业及相关服务 | 280,000.00 |
| 北京远联置地房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 10,327,539.49 |
| 北京远盛置业有限公司 | 物业及相关服务 | 11,667,592.56 |
| 北京远翔置业有限公司 | 物业及相关服务 | 673,279.00 |
| 北京远洋大厦有限公司 | 物业及相关服务 | 31,051,789.92 |
| 北京远洋嘉业房地产经纪有限公司 | 物业及相关服务 | 277,378.56 |
| 北京远洋商业管理有限公司 | 物业及相关服务 | 611,712.00 |
| 北京中联置地房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 3,664,653.63 |
| 长春东方联合置业有限公司 | 物业及相关服务 | 7,540,440.22 |
| 长春东方联合置业有限公司 | 物业及相关服务 | 2,173,653.58 |
| 长春东方联合置业有限公司 | 物业及相关服务 | 2,026,961.00 |
| 长春东方联合置业有限公司 | 物业及相关服务 | 1,622,938.45 |
| 大连广宇置业有限公司 | 物业及相关服务 | 1,451,501.00 |
| 大连宏宇置业有限公司 | 物业及相关服务 | 1,531,677.00 |
| 大连宏泽置业有限公司 | 物业及相关服务 | 7,410,870.24 |
| 大连汇洋置业有限公司 | 物业及相关服务 | 7,736,002.36 |
| 大连明远置业有限公司 | 物业及相关服务 | 2,858,755.97 |
| 大连通远房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 595,828.00 |
| 大连新悦置业有限公司 | 物业及相关服务 | 1,762,239.10 |
| 大连鑫融置业有限公司 | 物业及相关服务 | 5,861,782.10 |
| 大连正乾置业有限公司 | 物业及相关服务 | 9,931,437.87 |
| 抚顺德创置业有限公司 | 物业及相关服务 | 4,484,094.00 |
| 辽宁万祥置业有限公司 | 物业及相关服务 | 67,194.00 |
| 密之云（北京）呼叫产业基地有限公司 | 物业及相关服务 | 405,873.00 |
| 青岛远豪置业有限公司 | 物业及相关服务 | 2,737,734.74 |
| 青岛远景置业有限公司 | 物业及相关服务 | 3,600,000.00 |
| 上海远望置业有限公司 | 物业及相关服务 | 297,919.76 |
| 上海远鑫置业有限公司 | 物业及相关服务 | 150,000.00 |
| 天基房地产开发（深圳）有限公司 | 物业及相关服务 | 2,400,090.28 |
| 天津普利达房地产建设开发有限公司 | 物业及相关服务 | 7,918,998.74 |
| 天津市远驰房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 8,028,017.61 |
| 万祥置业（沈阳）有限公司 | 物业及相关服务 | 1,951,725.00 |

| | | |
|----------------|---------|---------------|
| 武汉弘福置业有限公司 | 物业及相关服务 | 5,400,496.28 |
| 勋业（大连）置业有限公司 | 物业及相关服务 | 2,046,933.88 |
| 远洋地产（辽宁）有限公司 | 物业及相关服务 | 3,264,246.00 |
| 远洋地产（中山）开发有限公司 | 物业及相关服务 | 4,099,323.43 |
| 远洋地产（中山）开发有限公司 | 物业及相关服务 | 2,634,112.22 |
| 远洋地产有限公司 | 物业及相关服务 | 55,715,402.05 |
| 中山市远恒房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 371,465.37 |
| 中山市远见房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 1,767,492.00 |
| 中山市远见房地产开发有限公司 | 物业及相关服务 | 1,697,958.33 |

公司上述关联交易根据交易性质为与公司经营活动相关，为经常性关联交易。

（3）购买股权的关联交易

| 关联方 | 关联交易内容 | 2015 年度 |
|---------------|--------|------------|
| 远洋地产有限公司 | 股权转让 | 9,500,000 |
| 香港盛鸿国际投资有限公司 | 股权转让 | 8,570,000 |
| 北京远坤房地产开发有限公司 | 股权转让 | 12,845,000 |
| 北京远东新地置业有限公司 | 股权转让 | 500,000 |
| 胜高国际有限公司 | 股权转让 | 2,410,000 |

公司上述关联交易，详见“第一节基本情况”之“七、公司最近两年重大资产重组情况”，为偶发性关联交易。

（三）关联交易必要性和公允性

（1）公司在报告期内与关联方交易有必要性。报告期内公司业务主要为与实际控制人及其所属企业获取相关资源，均履行了相关决策程序，相关交易按照市场价格进行定价。

（2）报告期内不存在关联交易显失公允或者其他的利益安排。

（3）报告期内管理交易占比较大，2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月，公司为关联方提供物业经营管理服务金额分别为 238,998,075.33 元、309,026,493.37 元和 234,344,860.70 元，占当年主营业务收入比例分别为 35.04%、36.11% 和 30.96%，

但公司对关联交易不形成重大依赖，不会对公司业务完整性和持续经营能力构成重大影响，已经在重大风险提示中进行提示。

（四）关联交易决策权限、决策程序、减少和规范关联交易的具体安排

有限公司成立之初，章程对部分重大决策事项进行了规定，但是，这些规定并非十分具体、完善，对关联担保、交易事项亦无具体规定，在实际执行过程中，仍有不足之处。在股份公司成立后，公司通过制定《公司章程》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》等内控制度，对关联方的行为进行合理的限制，促进公司健康稳定发展。

股份公司成立之后，公司新设董事会、监事会，并制定《关联交易管理制度》对关联交易进行了具体规范。有关规定如下：

对于公司每年发生的日常性关联交易，公司应当在每年披露上一年度报告前，对本年度将发生的关联交易总金额进行合理预计，提交股东大会审议并披露。对于预计范围内的关联交易，公司应当在年度报告和半年度报告中予以分类，列表披露执行情况。

若在实际执行中预计日常性关联交易金额超过本年度关联交易预计总金额的，公司应当就超过金额所涉及事项提交董事会或股东大会审议并披露。

公司与关联方发生的日常性关联交易金额占公司最近一期经审计总资产 5% 以上的交易，由股东大会审议批准。低于公司最近一期经审计总资产 5% 的交易，由董事会审议批准。

公司发生的除日常性关联交易之外的其他关联交易，须经股东大会审议批准，并以临时公告的形式披露。

十六、提请投资者关注的资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）承诺及或有事项

1、2014 年 6 月 15 日至 16 日，因北京剧降暴雨，北京市朝阳区双桥东路 5 号

院 11 号楼 1 单元 101 室（原告住所）雨水倒灌，给原告造成损失。2015 年 3 月 24 日，原告刘静向北京市朝阳区人民法院双桥法庭起诉被告北京远洋基业远洋一方嘉园物业服务中心，要求被告赔偿因雨水倒灌造成的损失 126,998.96 元，目前案件正在审理当中。

2、2014 年 9 月 29 日，刘甜发现家中卫生间管道壁漏水，卫生间包裹的管道墙体内有积水，物业通过排查后确定是本单元 8 层及 9 层之间楼板内的公共污水管道漏水并渗入 7 层，刘甜住北京市朝阳区远洋一方润园 13 号楼 1 单元 703 室。2015 年 3 月 21 日，原告刘甜向北京市朝阳区人民法院双桥法庭起诉被告北京远洋基业远洋一方润园物业服务中心，要求被告维修漏水点、恢复因漏水造成的室内损毁，赔偿精神损失费、误工费等 112,306.90 元，目前案件正在审理当中。

3、2011 年 5 月 1 日，北京远洋基业远洋一方润园物业服务中心与北京吉利远行保洁服务中心签署《垃圾清运合同》，约定由北京吉利远行保洁服务中心为北京远洋基业远洋一方润园物业服务中心提供垃圾清运服务。2015 年 3 月 15 日，北京远洋基业远洋一方嘉园物业服务中心与北京吉利远行保洁服务中心签署《垃圾清运合同》，约定由北京吉利远行保洁服务中心为北京远洋基业远洋一方嘉园物业服务中心提供垃圾清运服务。2015 年 5 月，原告北京吉利远行保洁服务中心向北京市朝阳区人民法院双桥法庭起诉被告北京远洋基业远洋一方嘉园物业服务中心和北京远洋基业远洋一方润园物业服务中心，要求被告支付所拖欠的垃圾清运费：远洋一方润园：337,428 元；远洋一方嘉园：337,428 元，总计 674,856 元，目前两个案件合并审理，并正在审理当中。

4、李蔓溪（原告之女）于 2015 年 3 月 19 日在北京市石景山区远洋沁山水小区的园区南门水系后面的高墙上玩耍时坠落，后经抢救无效死亡。2015 年 5 月，原告李石磊、王昕向北京市石景山区人民法院起诉被告北京远洋基业，要求被告赔偿其女死亡所产生的各项费用共计 1,045,960.15 元。《法医学尸体检验鉴定书》的鉴定意见为：……李蔓溪头面部可见多处擦挫伤……李蔓溪符合颅脑损伤死亡。李蔓溪的母亲在现场十几米远的地方闲聊，未尽到法定监护人的监护职责。截至本公开转让说明书出具之日，该案件原告与被告已经和解。

5、2015 年 4 月 27 日，梁华与北京远洋基业远洋山水物业服务中心签署《场地

租赁协议》，约定北京远洋基业远洋山水物业服务中心将协议中约定的场地出租给原告梁华。为了提升客户满意度，项目相关负责人不准许原告继续卖菜，项目相关人员因此与梁华发生冲突。2015年8月6日，原告梁华向北京市石景山区人民法院起诉被告北京远洋基业远洋山水物业服务中心，要求被告继续履行合同；要求法院判决被告赔偿原告在合同期内的损失共计人民币319,300元，目前案件正在审理当中。

6、2015年1月15日，大连远洋基业在大连保税区大窑湾街道乾豪格林小镇项目撤场，因经营费用未移交，2015年9月15日，原告大连保税区大窑湾街道乾豪格林小镇业主委员会向大连经济技术开发区人民法院起诉被告大连远洋基业，要求被告支付未移交的经营费用总计162,302元。同时，被告主张按照双方《物业服务合同》约定，原告应支付合同期间业委会活动经费330,000元，目前案件正在审理当中。

7、远洋LAVIE项目招聘一名电工，通过智联招聘联系上一人员（李洪新）并定于2013年12月11日下午面试。2013年12月11日下午，李洪新来面试时发生交通事故，于园区内撞击路灯杆死亡。经交通队鉴定，李洪新百毫升血液酒精含量240余毫克，且机动车为套牌车，事故现场表明李洪新未佩戴头盔，故负事故全责。2013年12月11日，原告李树田、吴佩珍、张秀明、李帅向北京市朝阳区人民法院起诉被告中远酒店物业第三分公司，要求被告支付李洪新死亡赔偿金、被扶养人生活费、精神损害抚慰金等费用580,717元，2015年8月4日，北京市朝阳区人民法院作出一审判决，驳回原告全部诉讼请求。原告不服提起上诉，目前案件等待二审判决。

8、张力购买远洋新干线小区6号楼1层商业E01，用途为商业，2014年10月，中远酒店物业基于小区业主要求及管理的需要，在小区由于A座改为商业用途后，在其他楼栋区域修建一个围栏，重新回复小区的住宅属性。2014年10月，原告张力向北京市朝阳区人民法院酒仙桥法庭起诉被告中远酒店物业，认定被告的行为限制原告购买房屋的商业目的的实现，要求拆除围栏，2015年8月12日，北京市朝阳区法院酒仙桥法庭作出一审判决，驳回原告张力全部诉讼请求。原告不服提起上诉，目前案件等待二审开庭。

9、2013 -2014 年，沈阳易佳洁保洁服务有限公司与北京远洋基业天津分公司签署《保洁服务合同》，沈阳易佳洁保洁服务有限公司为北京远洋基业天津分公司签订两份《保洁服务合同》及一份补充协议，约定由沈阳易佳洁保洁服务有限公司为北京远洋基业天津分公司的项目提供保洁服务。2015 年 5 月 14 日，原告沈阳易佳洁保洁服务有限公司向天津河东区人民法院起诉被告北京远洋基业天津分公司，要求被告支付原告保洁服务费 118,200 元；请求判令被告依据中国人民银行同期贷款利率支付违约金。2015 年 9 月 30 日，天津市河东区人民法院作出一审判决：1. 被告向原告支付服务费用 118,200 元；2. 本判决生效后 15 日内支付原告违约金（以 118,200 元为基数，自 2014 年 7 月 1 日至本判决生效之日止的利息以中国人民银行同期贷款利率计算）。被告因外包方服务瑕疵原因而产生的违约金部分提出上诉，目前二审正在审理当中。

10、晏细德为中山远洋物业的员工，其工作期间受伤，受伤后被认定为工伤、十级伤残、停工留薪期 6 个月。2015 年 8 月 7 日，原告晏细德向中山市中级人民法院起诉被告中山远洋物业，要求被告赔偿 113,696.71 元。2015 年 6 月 11 日，中山市中级人民法院作出一审判决：判决被告向原告晏细德支付工伤保险待遇（包含停工留薪期工资差额、一次性伤残就业补助金、一次性伤残补助金差额、一次性工伤医疗补助金差额）差额 40,361.79 元。原告不服一审判决，提起上诉，目前案件正在审理当中。

11、2015 年 8 月 11 日，原告中远酒店物业上海分公司因被告业主王超不支付物业服务费，向上海市宝山区人民法院提起诉讼，要求被告上缴物业费 188,400.96 元，目前案件尚未开庭。

（二）资产负债表日后事项

截至本公开转让说明书出具之日，公司未发生影响财务报表阅读的重大资产负债表日后事项。

十七、报告期内资产评估情况

北京中天和资产评估有限公司接受公司委托，就有限公司拟整体变更为股份公司之事宜，以 2015 年 9 月 30 日为评估基准日，主要采用资产基础法对所涉及的有限公司的全部资产和相关负债在评估基准日的市场价值进行了评估，于 2015 年 11 月 5 日出具了《北京远洋基业物业管理有限公司拟整体改制为股份有限公司事宜涉及的公司股东全部权益价值评估项目》（中天和资产[2015]评字第 90033 号）。经评估，有限公司于评估基准日 2015 年 9 月 30 日的全部资产评估价值为人民币 62,224.13 万元，相应的负债为人民币 24,087.51 万元，全部股东权益的评估价值为人民币 38,136.62 万元。

除上述资产评估以外，本公司未进行过其他资产评估。

十八、最近两年一期股利分配政策、实际股利分配情况以及公开转让后的股利分配政策

（一）最近两年一期股利分配政策

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10% 列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。公司持有的本公司股份不参与分配利润。

（二）公司最近两年一期的股利分配情况

2014 年，经公司各股东同意，公司按股权比例向股东分配现金股利 5,567,059.36 元。

2015 年，经公司各股东同意，公司按股权比例向股东分配现金股利 16,214,468.52 元。

（三）公开转让后的股利分配政策

公司本次发行后股利分配政策将保持不变，具体实施计划将由董事会根据《公司章程》提出预案，并经股东大会审议后决定。

十九、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

（一）中远酒店物业管理有限公司

简要财务数据

单位：元

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|----------------|----------------|----------------|
| | /2015年1-9月 | /2014年 | /2013年 |
| 总资产 | 238,285,039.62 | 256,144,141.93 | 222,416,472.88 |
| 净资产 | 57,550,885.06 | 72,332,625.20 | 36,102,768.89 |
| 营业收入 | 280,722,895.89 | 387,955,142.17 | 254,113,127.62 |
| 净利润 | 34,836,952.45 | 36,229,856.31 | 4,979,898.88 |

（二）长春远洋基业物业管理有限公司

简要财务数据

单位：元

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|---------------|---------------|---------------|
| | /2015年1-9月 | /2014年 | /2013年 |
| 总资产 | 15,390,321.50 | 10,454,992.90 | 8,696,963.20 |
| 净资产 | 1,239,519.05 | 616,622.67 | 315,279.20 |
| 营业收入 | 13,809,325.69 | 18,864,449.89 | 17,391,681.02 |
| 净利润 | 713,002.07 | 301,343.47 | -67,925.91 |

（三）青岛远基物业管理有限公司

简要财务数据

单位：元

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|---------------|---------------|---------------|
| | /2015年1-9月 | /2014年 | /2013年 |
| 总资产 | 3,584,247.82 | 3,790,576.76 | 1,518,549.89 |
| 净资产 | -1,009,037.48 | -1,320,932.73 | -1,253,832.14 |
| 营业收入 | 7,412,246.90 | 9,654,385.68 | 8,067,439.15 |
| 净利润 | 311,895.25 | -67,100.59 | 802,758.78 |

(四) 沈阳远洋基业物业管理有限公司

简要财务数据

单位：元

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|---------------|---------------|---------------|
| | /2015年1-9月 | /2014年 | /2013年 |
| 总资产 | 17,344,445.03 | 28,579,575.64 | 27,575,845.22 |
| 净资产 | 4,833,347.15 | 4,164,959.72 | 3,456,599.57 |
| 营业收入 | 21,181,026.03 | 28,809,582.63 | 15,652,607.78 |
| 净利润 | 1,795,897.43 | 708,360.15 | 269,577.80 |

(五) 大连远洋基业物业管理有限公司

简要财务数据

单位：元

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|----------------|----------------|---------------|
| | /2015年1-9月 | /2014年 | /2013年 |
| 总资产 | 87,366,629.30 | 385,817,629.54 | 70,327,638.95 |
| 净资产 | 6,071,005.70 | -5,980,883.49 | -8,143,382.39 |
| 营业收入 | 117,775,193.14 | 130,229,400.50 | 94,618,768.14 |
| 净利润 | 12,051,889.19 | 2,162,498.90 | -7,307,458.35 |

(六) 武汉远洋基业物业管理有限公司

简要财务数据

单位：元

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|--------------|---------------|--------------|
| | /2015年1-9月 | /2014年 | /2013年 |
| 总资产 | 5,837,788.86 | 5,343,158.14 | 5,114,420.28 |
| 净资产 | 40,511.66 | -296,356.60 | -45,012.11 |
| 营业收入 | 9,456,195.99 | 10,547,221.15 | 9,971,713.21 |
| 净利润 | 336,868.26 | -251,344.49 | -385,288.08 |

(七) 上海远基物业管理有限公司

简要财务数据

单位：元

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|---------------|--------------|--------------|
| | /2015年1-9月 | /2014年 | /2013年 |
| 总资产 | 7,907,980.85 | 6,650,682.25 | 8,675,726.15 |
| 净资产 | 1,835,850.48 | 1,337,740.71 | 2,258,680.86 |
| 营业收入 | 10,476,670.35 | 7,434,111.24 | 8,834,111.56 |
| 净利润 | 498,109.77 | -920,940.15 | 395,882.62 |

(八) 中山远洋物业服务有限公司

简要财务数据

单位：元

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|---------------|---------------|---------------|
| | /2015年1-9月 | /2014年 | /2013年 |
| 总资产 | 87,342,055.79 | 61,268,816.40 | 44,396,195.98 |
| 净资产 | 6,563,948.35 | 4,398,722.29 | 3,181,635.87 |
| 营业收入 | 59,553,536.33 | 61,108,100.25 | 42,422,340.09 |
| 净利润 | 3,819,489.06 | 1,217,086.42 | -241,774.39 |

（九）北京亿洋时代楼宇科技有限公司

简要财务数据

单位：元

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|--------------|-------------|-------------|
| | /2015年1-9月 | /2014年 | /2013年 |
| 总资产 | 8,000,000.00 | - | - |
| 净资产 | 8,000,000.00 | - | - |
| 营业收入 | 0.00 | - | - |
| 净利润 | 0.00 | - | - |

（十）北京亿空间仓储服务有限公司

简要财务数据

单位：元

| 项目 | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|------|--------------|-------------|-------------|
| | /2015年1-9月 | /2014年 | /2013年 |
| 总资产 | 1,000,000.00 | - | - |
| 净资产 | 1,000,000.00 | - | - |
| 营业收入 | 0.00 | - | - |
| 净利润 | 0.00 | - | - |

二十、会计核算基础规范性

公司及子公司根据会计准则及会计法律法规制定公司财务制度，设置财务部，财务人员职责互相分离，互相独立，财务人员数量及执业能力能够满足公司财务核算要求。

二十一、持续经营能力自我评估及分析意见

1、公司主营业务突出，收入增长健康、稳定

2013年、2014年、2015年1-9月，公司分别实现营业收入682,719,935.55元、

937,290,508.33 元和 787,732,589.00 元，其中 2014 年较之 2013 年同比增长 37.29%，各期主营业务收入占营业收入比例分别为 99.90%、91.31%、96.09%。从公司主营业务收入结构来看：（1）收入种类多样，包括物业管理收入、物业经营收入、咨询服务费收入，其中主要收入来源为物业管理收入和物业经营收入，二者在主营业务收入中占比自 2013 年以来稳定保持在 90%左右。（2）收入地区广泛，公司收入覆盖全国主要地区，包括江苏、天津、河北、辽宁、浙江、上海、吉林、山东、湖北、广东等地，其中北京、天津、辽宁、广东收入占比最大，符合公司战略布局，有利于公司集中优势营销资源、发力重点区域市场。

2、公司毛利率稳定，盈利能力较强

公司 2015 年 1-9 月份综合毛利率为 28.78%，2014 年毛利率为 21.60%，公司 2013 年毛利率为 16.74%，毛利率较为稳定，保持稳定增长趋势，各业务毛利率波动不大。公司与同行业公司毛利率对比相差不大。公司主营业务成本主要来源于物业管理成本和物业经营成本，成本性质主要为保洁费、保安费、修理费、耗用的原材料、职工薪酬费用等。公司物业经营、咨询服务毛利率较高，物业管理毛利率呈逐年上升趋势。

3、公司所处行业发展前景向好

我国物业管理行业仍然处于行业生命周期中的发展期。在 2009 年~2019 年期间，物业管理行业的年均增长率达到 9.7%，高于我国同期年均 7.3%的 GDP 增长速度。强劲的增长速度得益于我国快速发展的房地产市场和不断推进的城市化进程，两者为物业管理行业带来了稳定的需求。2009 年~2014 年期间，行业内企业数量增长迅速，保持年均 12.5%的高增长速度。行业内企业数量的大量增加主要依赖于市场对物业管理服务的巨大需求和行业发展的潜在空间。2015~2019 年，ACMR-IBIS World Research 预计我国物业管理行业将会发生更多的并购重组事件，行业内新增企业数量将会保持在年均 7.6%的水平。我国物业管理行业正处于稳步发展阶段，同时作为劳动密集型行业，可为社会创造大量的就业岗位，此外，物业服务的全天候性，可有效防范犯罪、预防意外事故、配合社区活动开展等，从多个角度为促进社会的和谐发挥着积极的作用，因此国家从法律、行政规章、行政法规等方面为行业发展提供了坚实保障。

在 2014 年《政府工作报告》中提出要“鼓励发展服务业；加强农村转移劳动力就业服务和职业培训，对城镇就业困难人员进行就业援助”。同年，国务院印发的《服务业发展“十二五”规划》中明确指出要“建立和完善旧住宅区推行物业管理的长效机制，探索建立物业管理保障机制。鼓励物业服务企业开展多种经营，积极开展以物业保值增值为核心的资产管理。继续推进物业管理师制度建设，提升服务规范化、专业化水平。提高旧住宅区物业服务覆盖率，城镇新建居住物业全部实施市场化、专业化的物业管理模式。”国家一系列政策的扶持为物业管理业的发展创造了良好的环境。

4、公司核心竞争力较强

公司已经形成了以北京为中心，涵盖环渤海、长三角、珠三角和东北区域的全国性布局。公司为国家首批一级资质物业管理企业，自 1999 年成立以来，历经 16 年的发展，已成为拥有 9 家物业管理实体公司，管理面积约 2,600 万平方米的大型物业公司，位列中国物业服务百强企业前列，名列 2015 中国物业服务百强企业成长 Top100 中的第 8 位。

公司拥有完善的物业服务管理体系，助力公司不断赢得市场口碑。公司拥有质量管理体系和环境管理体系认证证书。住宅物业类项目提供效率更高、成本更低、业主体验更高的服务模式，通过移动互联网技术手段提高管理效率，通过组织架构的变革，实现组织扁平化，降低成本，提高业主体验。写字楼商业物业类项目专注于高端写字楼商业服务经验的积累，不断沉淀接近 16 年的物业经验，引进优质人才，持续提升写字楼商业的产品价值。公司在管一线城市项目的客户满意度，保持在较高水平。

从公司风险管理的角度来说，公司“三会”建立健全运行良好，公司依据《公司法》、《证券法》等法律法规及规范性文件的规定制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露事务制度》等内部规章制度。上述《公司章程》及各项内部管理制度从制度层面上保证了现有公司治理机制能为所有股东提供合适保护，保证了股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权。

综上，公司主营业务突出，收入增长健康、稳定；所处行业发展前景向好；构建了与主营业务相关的核心竞争优势，建立起了较好的风险管理机制，采购、销售结构合理，期后盈利可期。因此，公司具有较好的持续经营能力。

二十二、风险因素

（一）毛利率波动风险

2015年1-9月、2014年度及2013年度，公司营业收入分别为787,732,589.00元、937,290,508.33元和682,719,935.55元；营业成本分别为561,023,343.01元、734,793,329.64元和568,457,362.84元；综合毛利率分别为28.78%、21.60%、16.74%。公司毛利率水平较高，反映了公司快速发展过程中具有较强的盈利能力，但报告期内存在波动。随着业务开展，公司毛利率水平有产生波动的风险。

（二）重大关联交易风险

公司实际控制人远洋地产控制及有重大影响的境内外企业数量众多。2013年度、2014年度和2015年1-9月，公司为关联方提供物业管理服务金额分别为238,998,075.33元、309,026,493.37元和234,344,860.70元，占当年主营业务收入比例分别为35.04%、36.11%和30.96%。2013年度、2014年度和2015年1-9月公司向关联方购买商品及接受劳务金额分别为0.00元、79,284,950.00元和0.00元。为了规范并减少关联交易，公司在股改之后，在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《关联交易管理制度》等相关制度中，明确规定了关联股东、关联董事对关联交易的回避制度，明确了关联交易公允决策的程序，采取必要的措施对其他股东的利益进行保护，制定了关联交易制度。若公司实际控制人、控股股东、董事、监事、高级管理人员不遵守上述规章制度，则会影响其他股东的权益。

（三）应收账款余额较大的风险

报告期内，公司应收账款总额较大，占流动资产和总资产比重相对较高。截至2015年9月30日，公司应收账款净额为173,578,558.08元，占总资产比例为21.91%；同时，随着公司业务量的增加，期末应收账款的规模也在加大。虽然公司应收账款账龄绝大部分在一年以内，但公司应收账款总额占比相对较高，若发生坏账，

将对公司经营产生不利影响。

第五节 有关声明

一、公司董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签字：

李建波

杨德勇

高洁

朱晓星

江颖

全体监事签字：

纪山

吕昕

汪宝

全体高级管理人员签字：

杨德勇

贾菁华

李书婷

远洋亿家物业服务股份有限公司

2015年 12月 28日

主办券商声明

本公司已对远洋亿家物业服务股份有限公司公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（授权代表人）：_____



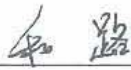
黄朝晖

项目负责人：_____



金勇

项目小组成员：



和路



金勇



陈住蔚


中国国际金融股份有限公司
2015年 12月 28日




三、律师事务所声明

本机构及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字：


杜玉松


金 颢

律师事务所负责人签字：


王卫东

国浩律师（北京）事务所

2015年 12月 28日



四、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：


朱晓巍


肖风良

会计师事务所负责人签字：


祝卫

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

2015年12月28日

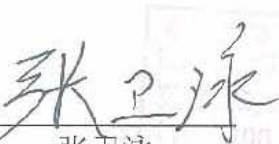


五、资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册资产评估师签字：


陈征宇


张卫泳

资产评估公司负责人签字：


周军

北京中天和资产评估有限公司

2015年12月28日

第六节附件

- 一、主办券商推荐报告
- 二、财务报表及审计报告
- 三、法律意见书
- 四、公司章程
- 五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见
- 六、其他与公开转让有关的重要文件