

北京远洋基业物业管理有限公司

审计报告



中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
(LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP)

目 录

一、审计报告

二、财务报表

1. 合并资产负债表

2. 合并利润表

3. 合并现金流量表

4. 合并股东权益变动表

5. 资产负债表

6. 利润表

7. 现金流量表

8. 股东权益变动表

9. 财务报表附注

审计报告

中天运[2015]审字第 90650 号

北京远洋基业物业管理有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京远洋基业物业管理有限公司（以下简称远洋物业公司）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 9 月 30 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度、2014 年度、2015 年 1-9 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是远洋物业公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的合并财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，远洋物业公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了远洋物业公司 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。

（本页无正文）



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一五年十一月五日

合并资产负债表

编制单位：北京远洋基业物业管理有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：				
货币资金	五、1	445,326,913.06	148,855,334.28	168,804,832.11
结算备付金				
拆出资金				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	五、2	173,578,558.08	123,860,144.01	84,554,697.11
预付款项	五、3	2,020,222.32	5,200,018.12	3,492,092.51
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息	五、4		427,083.33	
应收股利				
其他应收款	五、5	26,842,191.87	175,397,151.79	125,261,712.80
买入返售金融资产				
存货	五、6	4,387,544.31	6,702,674.20	9,035,554.65
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	五、7	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：				
发放贷款及垫款				
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	五、8	919,115.83		
投资性房地产	五、9	45,754,717.73	46,641,360.20	37,605,543.48
固定资产	五、10	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				
油气资产				
无形资产	五、11	6,492.99	40,399.06	82,385.09
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	五、12	4,308,588.06	3,468,676.00	2,148,405.18
递延所得税资产	五、13	4,419,464.18	5,557,492.56	5,909,861.90
其他非流动资产	五、14		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

法定代表人：

李建设

主管会计工作负责人：

贾菁华

会计机构负责人：

贾菁华

合并资产负债表（续）

编制单位：北京远洋基业物业管理有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债：				
短期借款				
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	五、15	83,895,513.71	62,432,272.70	41,702,854.75
预收款项	五、16	147,939,686.30	170,163,286.58	137,437,819.07
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	五、17	49,047,942.20	56,052,609.93	38,284,719.60
应交税费	五、18	37,622,644.21	26,272,761.78	10,233,381.57
应付利息				
应付股利	五、19	13,729,809.29	1,726.14	5,568,785.50
其他应付款	五、20	239,820,365.17	288,734,552.16	306,021,481.51
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	五、21		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	五、22		250,000,000.00	
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
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	五、23	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：				
股本	五、24	100,000,000.00	8,800,000.00	8,800,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	五、25	347,160.34	33,927,160.34	33,927,160.34
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	五、26	10,993,549.94	10,993,549.94	9,829,683.03
一般风险准备				
未分配利润	五、27	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

法定代表人：

李建设

主管会计工作负责人：

贾菁华

会计机构负责人：

贾菁华

合并利润表

编制单位：北京远洋基业物业管理有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	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	五、28	787,732,589.00	937,290,508.33	682,719,935.55
二、营业总成本		665,804,750.12	867,626,476.57	674,359,957.27
其中：营业成本	五、28	561,023,343.01	734,793,329.64	568,457,362.84
营业税金及附加	五、30	43,621,557.92	52,468,219.08	38,122,816.41
销售费用				
管理费用	五、31	42,782,914.31	61,583,501.50	51,009,823.09
财务费用	五、32	13,410,639.25	11,540,034.43	1,624,764.97
资产减值损失	五、33	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）	五、34	-550,884.17		
其中：对联营企业和合营企业的投资收				
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	五、35	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	五、36	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	五、37	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				
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后				
（一）以后不能重分类进损益的其他综合				
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				
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）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：22,913,701.51元，上期被合并方实现的净利润为：39,379,760.02元

法定代表人：

李建设

主管会计工作负责人：

贾菁华

会计机构负责人：

贾菁华

合并现金流量表

编制单位：北京远洋基业物业管理有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2015年1月-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
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	五、38	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
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	五、38	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、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		117,576,743.00	139,993.34	39,555.93
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	五、38	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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李建设

贾善华

贾善华

合并所有者权益变动表

编制单位：北京远洋基业物业管理有限公司

单位：人民币元

2015年1月-9月

项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本		其他权益工具		资本公积	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
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	8,800,000.00				33,927,160.34				10,993,549.94		46,581,879.12	100,302,559.40	
二、本年期初余额	8,800,000.00				33,927,160.34				10,993,549.94		46,581,879.12	100,302,559.40	
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	
1. 所有者投入和减少资本	91,200,000.00				-33,580,000.00							57,620,000.00	
1.1 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													
1. 其他													
（二）利润分配													
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													
4. 其他													
（三）利润分配													
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													
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	

法定代表人：

李建设

主管会计工作负责人：

贾青华

会计机构负责人：

贾青华

合并所有者权益变动表

编制单位：北京运泽基业物业管理有限公司

单位：人民币元

2014年度

项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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
		优先股	永续债	其他									
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													
（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													
1. 其他													
（三）利润分配													
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													
1. 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													
1. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期末余额	8,800,000.00				33,927,160.34				10,993,549.94		46,581,879.12		100,302,589.40

法定代表人：

李建设

主管会计工作负责人：

贾青华

会计机构负责人：

贾青华

合并所有者权益变动表

编制单位：北京远通基业物业管理有限公司

单位：人民币元

项 目	2013年度										所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益												
	股本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	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
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					2,500,000.00								2,500,000.00
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											-333,776.62		
1. 提取盈余公积									333,776.62				
2. 提取一般风险准备									333,776.62				
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、本期末余额	8,800,000.00				33,927,160.34				9,829,683.03		-1,472,388.37		51,084,455.00

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

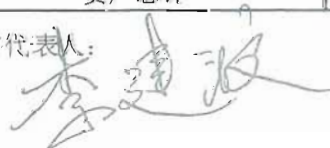
母公司资产负债表

编制单位：北京远洋基业物业管理有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：				
货币资金		188,367,062.91	46,878,711.83	39,457,792.41
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	十三、1	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	十三、2	16,422,631.47	98,450,800.60	97,885,180.55
存货		577,585.13	652,790.46	44,483.07
划分为持有待售的资产				
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
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	十三、3	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

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

编制单位：北京远洋基业物业管理有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债：				
短期借款				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
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
其他应付款		106,170,264.99	119,184,472.55	110,219,728.23
划分为持有待售的负债				
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				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
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：				
股本		100,000,000.00	8,800,000.00	8,800,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		22,376,298.03	400,000.00	400,000.00
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		4,216,573.56	4,216,573.56	3,232,736.13
未分配利润		33,408,380.97	11,633,518.97	2,778,961.12
所有者权益合计		150,001,252.56	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

法定代表人：

李建设

主管会计工作负责人：

贾菁华

会计机构负责人：

贾菁华

母公司利润表

编制单位：北京远洋基业物业管理有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2015年1月-9月	2014年度	2013年度
一、营业收入	十三、4	268,485,498.68	282,688,114.82	232,093,146.98
减：营业成本	十三、4	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
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				
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				
（二）稀释每股收益				

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李建设

黄菁华

黄菁华

母公司现金流量表

编制单位：北京远洋基业物业管理有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2015年1月-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				
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

法定代表人：

李建波

主管会计工作负责人：

贾菁华

会计机构负责人：

贾菁华

母公司所有者权益变动表

编制单位：北京远洋基业物业管理有限公司

单位：人民币元

项 目	2015年1月-9月							所有者权益合计			
	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
		优先股	永续债	其他							
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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
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、本期末余额	100,000,000.00				22,376,298.03				4,216,573.56	33,408,380.97	160,001,252.56

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李建设

贾青华

贾青华

母公司所有者权益变动表

编制单位：北京远洋基业物业管理有限公司

单位：人民币元

项 目	2014年度										
	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
		优先股	永续债	其他							
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、本年增减变动金额（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											
1. 提取盈余公积								983,837.43	-983,837.43		
2. 对所有者（或股东）的分配								983,837.43	-983,837.43		
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、本期末余额	8,800,000.00				400,000.00			4,216,573.56	11,633,518.07	25,050,091.63	

法定代表人：李建设

主管会计工作负责人：贾善华

会计机构负责人：贾善华

母公司所有者权益变动表

编制单位：北京远洋基业物业管理有限公司


单位：人民币元

2013年度

项 目	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
		优先股	永续债	其他							
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、本年增减变动金额（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											
（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、本期末余额	8,800,000.00				400,000.00				3,232,736.13	2,778,981.12	15,211,717.25

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

北京远洋基业物业管理有限公司 财务报表附注

2013年1月1日——2015年9月30日

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

一、基本情况

北京远洋基业物业管理有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是根据《中华人民共和国公司法》于1999年9月9日注册成立的有限责任公司。经北京市怀柔工商行政管理局批准，取得注册号为110000410294621号《企业法人营业执照》，2006年8月8日改制为台港澳与境内合资企业；法定代表人：武文勇；注册资本880万元；注册地：北京市怀柔区雁栖工业开发区二区102号。

本公司原股东盛基国际发展有限公司出资人民币220万元，持股比例25%；中远房地产开发有限公司（远洋地产有限公司前身，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”）出资人民币528万元，持股比例60%；北京远坤房地产开发有限公司出资人民币132万元，持股比例15%。2015年7月22日，盛基国际发展有限公司与北京新空间广告有限公司签订股权转让协议，将持有的25%的股权转让给北京新空间广告有限公司。远洋地产有限公司将持有的5%的股权转让给北京新空间广告有限公司，将持有的55%的股权转让给北京远坤房地产开发有限公司。经上述股权转让后，北京远坤房地产开发有限公司持有本公司股权比例为70%，北京新空间广告有限公司持有本公司股权比例为30%。

2015年7月22日，北京远洋基业召开2015年第1次股东会，同意北京远洋基业的注册资本由880万元增至10000万元，新增注册资本人民币9120万元由北京远坤房地产开发有限公司以货币形式认缴6384万元，由北京新空间广告有限公司以货币认缴2736万元。增资后，北京远坤房地产开发有限公司以货币出资7000万元，占注册资本的70%；北京新空间广告有限公司以货币出资人民币3000万元，占注册资本的30%。2015年7月22日，北京远洋基业的新股东重新签署《北京远洋基业物业管理有限公司章程》。

2015年8月17日，北京市商务委核发“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》，经审核，同意北京远洋基业转为内资企业，收回中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书。

2015年9月15日，北京远洋基业召开2015年第2次股东会，决议同意变更公司的经营范围，2015年9月27日，北京市工商局怀柔分局核发注册号为“110000410294621”的企业法人营业执照。法定代表人：李建波，注册资本10000万元。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。）

于2015年度，本公司实际主营业务为物业管理等业务。

本公司的母公司为北京远坤房地产开发有限公司，最终母公司为远洋地产控股有限公司。本财务报表经本公司董事会于 2015 年 11 月 5 日批准报出。

报告期合并范围详见“本附注七、在其他主体中权益第 1、在子公司中的权益之（1）企业集团构成”。

二、财务报表的编制基础

（一）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、重要会计政策及会计估计

（一）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。

（二）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。

（三）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（四）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在购买日的会计处理

(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。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

（八）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。

(九) 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。

（十）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。

(十一) 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。

（十二）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。

（十三）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。

(十四) 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	残值率（%）	折旧或摊销方法
房屋建筑物	土地证上剩余年限	—	5.00	年限平均法
土地使用权	土地证上剩余年限	—	5.00	年限平均法

(十五) 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	5.00	—
电子设备	直线法	3	0.00	—
运输设备	直线法	8	5.00	—
办公用具	直线法	5	0.00	—

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。

（十六）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。

（十七）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。

（十八）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。

（十九）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。

（二十）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。

（二十一）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。

（二十二）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。

（二十三）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。

（二十四）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。

（二十五）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。

（二十六）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。

(二十七) 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，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、清偿负债同时进行时，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。

（二十八）其他重要的会计政策和会计估计

无。

(二十九) 重要会计政策和会计估计变更

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。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物	3%
营业税	应纳税营业额	5%
教育附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
房产税	按照房产余值征税	房产原值扣除30%后1.2%
土地使用税	按实际占有的土地面积	按照土地级次:一级土地,30元/平米/年;四级土地,12元/平米/年。
土地增值税	土地增值额	超率累进税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠及批文

无。

(三) 其他事项

无。

五、合并财务报表项目注释

1、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
其他货币资金			
合计	445,326,913.06	148,855,334.28	168,804,832.11
其中:存放在境外的款项总额			

注: 本公司代收的专项维修基金各年度分别为: 2015年9月30日 38,646,200.57元, 2014年12月31日 30,340,507.72元, 2013年12月31日 21,136,629.49元, 该类款项根据相关法律规定专项使用。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露:

类别	2015年9月30日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	计提比例	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	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

(续表)

类别	2014年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	计提比例	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

类别	2014年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	计提比例	金额	计提比例	
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

(续表)

类别	2013年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	计提比例	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	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

(2) 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		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内(含1年,下同)	61,697,416.70	-	
1至2年	16,386,868.64	4,916,060.64	30.00%
2至3年	6,999,928.98	3,499,964.49	50.00%
3年以上	8,833,364.94	8,833,364.94	100.00%
合计	93,917,579.26	17,249,390.07	

(续表)

账龄	2014年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例

账龄	2014年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内(含1年,下同)	38,694,260.55		
1至2年	10,690,794.16	3,207,238.23	30.00%
2至3年	6,230,387.30	3,115,193.69	50.00%
3年以上	5,914,263.31	5,914,263.31	100.00%
合计	61,529,705.32	12,236,695.23	

(续表)

账龄	2013年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内(含1年,下同)	29,098,427.43	-	
1至2年	10,789,286.02	3,236,785.79	30.00%
2至3年	5,730,915.96	2,865,458.01	50.00%
3年以上	4,060,765.63	4,060,765.63	100.00%
合计	49,679,395.04	10,163,009.43	

(3) 信用风险特征组合中, 关联方组合:

组合名称	2015年9月30日		
	应收账款	坏账准备	计提比例
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		-

组合名称	2015年9月30日		
	应收账款	坏账准备	计提比例
杭州远洋天祺置业有限公司	502,764.77		
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		-
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		-
深圳市乐安房地产有限公司	14,141.16		
勋业(大连)置业有限公司	7,849.61		-
胜高国际有限公司	135,430.17		
合计	96,910,368.89	-	-

(续表)

组合名称	2014年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例
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		

组合名称	2014年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例
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		-
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		-
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		-
合计	74,567,133.92		-

(续表)

组合名称	2013年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例
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		-

组合名称	2013年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例
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		-
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		-
合计	45,038,311.50	-	-

(4) 截止报表日按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	2015年9月30日	占应收账款期末余额 合计数比例	相应计提坏账准备 期末余额
天津普利达房地产建设开发有限公司	39,180,841.49	20.53%	
秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司	8,465,748.89	4.44%	
天津市远驰房地产开发有限公司	8,175,450.41	4.28%	
远洋地产有限公司	4,923,115.63	2.58%	
北京远盛置业有限公司	4,856,642.74	2.55%	
合计	65,601,799.16	34.38%	

(续表)

单位名称	2014年12月31日	占应收账款期末余 额合计数比例	相应计提坏账准备 期末余额
天津市远驰房地产开发有限公司	14,219,135.01	10.45%	
远洋地产(中山)开发有限公司	7,689,686.62	5.65%	
秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司	5,081,375.97	3.73%	
抚顺德创置业有限公司	4,877,741.09	3.58%	
大连明远置业有限公司	4,420,729.59	3.25%	

单位名称	2014年12月31日	占应收账款期末余额 合计数比例	相应计提坏账准备 期末余额
合计	36,288,668.28	26.66%	

(续表)

单位名称	2013年12月31日	占应收账款期末余额 合计数比例	相应计提坏账准备 期末余额
远洋地产(中山)开发有限公司	5,515,170.84	5.82%	
上海远鑫置业有限公司	4,904,792.62	5.18%	
大连正乾置业有限公司	4,743,700.20	5.01%	
天津市远驰房地产开发有限公司	3,972,841.25	4.19%	
长春东方联合置业有限公司	3,400,296.71	3.59%	
合计	22,536,801.62	23.79%	

注：关联方往来状况详见附注八、关联方及关联交易第6小项。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

无。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

无。

3、预付款项

(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) 预付款项期末余额前五名单位情况：

单位名称	2015年9月30日	占预付款项期末余额 合计数的比例	未结算原因
辽宁电力有限公司大连供电公司	1,070,384.51	52.98%	业务未结算
金石滩电业局	115,604.28	5.72%	业务未结算
北京尚释伟业资产管理有限公司	123,066.10	6.09%	业务未结算
沈阳市电业局	226,291.72	11.20%	业务未结算
大连盛新建筑工程有限公司	165,000.00	8.17%	业务未结算
合计	1,700,346.61	84.17%	—

(续表)

单位名称	2014年12月31日	占预付款项期末余额合计数的比例	未结算原因
天津市荣华供热有限公司	1,948,455.00	37.47%	业务未结算
北方远河房地产开发有限公司	1,140,000.00	21.92%	业务未结算
北京热力集团有限责任公司	894,345.10	17.20%	业务未结算
辽宁电力有限公司大连供电公司	702,621.95	13.51%	业务未结算
北京鹿驰科技有限公司	174,000.00	3.35%	业务未结算
合计	4,859,422.05	93.45%	—

(续表)

单位名称	2013年12月31日	占预付款项期末余额合计数的比例	未结算原因
天津市荣华供热有限公司	1,922,497.87	55.05%	业务未结算
北京热力集团有限责任公司	678,600.00	19.43%	业务未结算
辽宁电力有限公司大连供电公司	562,887.03	16.12%	业务未结算
大连上海三菱电梯服务有限公司	63,000.00	1.80%	业务未结算
刘晓青	33,600.00	0.96%	业务未结算
合计	3,260,584.90	93.37%	—

注：关联方往来状况详见附注八、关联方及关联交易第6小项。

4、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
定期存款	-	-	
委托贷款	-	427,083.33	
其他	-	-	
合计	-	427,083.33	

5、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

类别	2015年9月30日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	计提比例	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

类别	2015年9月30日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	计提比例	金额	计提比例	
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				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	计提比例	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%			175,397,151.79
其中：账龄组合	11,208,783.12	6.39%			11,208,783.12
关联方组合	159,411,433.97	90.89%			159,411,433.97
保证金组合	4,776,934.70	2.72%			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				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	计提比例	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%			125,261,712.80
其中：账龄组合	14,395,694.17	11.49%			14,395,694.17
关联方组合	108,682,303.03	86.77%			108,682,303.03
保证金组合	2,183,715.60	1.74%			2,183,715.60
3. 单项金额虽不重大但单项计提					

类别	2013年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	计提比例	金额	计提比例	
坏账准备的其他应收款					
合计	125,261,712.80	100.00%			125,261,712.80

(2) 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		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	20,489,405.78		
1至2年	938.50	281.55	30.00%
2至3年			
3年以上			
合计	20,490,344.28	281.55	

(续表)

账龄	2014年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	11,208,783.12		
1至2年			
2至3年			
3年以上			
合计	11,208,783.12		

(续表)

账龄	2013年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	14,395,694.17		
1至2年			
2至3年			
3年以上			
合计	14,395,694.17		

(3) 信用风险特征组合中, 关联方组合:

组合名称	2014年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
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	坏账准备	计提比例
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	坏账准备	计提比例
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		
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	108,682,303.03	-	-

(4) 信用风险特征组合中, 保证金组合:

组合名称	2015年9月30日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
员工备用金	2,032,241.05		
北京中纺天行房地产开发有限公司	507,269.70		
装修垃圾转运	468,198.57		
中国京冶工程技术有限公司	300,000.00		
杭州市水业集团有限公司	123,905.24		
业主设备运营维护费	165,209.95		
镇江市镇房物业管理招标交易中心	100,000.00		
大连隆德建筑工程有限公司	90,000.00		
杭州市水业集团有限公司	87,512.34		
沈阳市和平区房产局	80,000.00		
秦皇岛市电力公司	62,225.12		

组合名称	2015年9月30日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
其他	2,335,567.17		
合计	6,352,129.14		

(续表)

组合名称	2014年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
北京中纺天行房地产开发有限公司	507,269.70		
备用金	724,156.02		
装修垃圾转运	178,300.00		
镇江市镇房物业管理招标交易中心	100,000.00		
沈阳市和平区房产局	80,000.00		
天津市河东区人民法院	20,000.00		
吉林赛东物业服务有限公司	20,000.00		
银联商务有限公司天津分公司	14,920.00		
其他	3,132,288.98		
合计	4,776,934.70		

(续表)

组合名称	2013年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
北京中纺天行房地产开发有限公司	507,269.70		
备用金	531,813.90		
镇江市镇房物业管理招标交易中心	100,000.00		
沈阳市和平区房产局	80,000.00		
天津市河东区人民法院	20,000.00		
吉林赛东物业服务有限公司	20,000.00		
中国电信	16,617.60		
其他	908,014.40		
合计	2,183,715.60		

(5) 截止报表日按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

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%	

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
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%	

(续表)

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%	

(续表)

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	电费款	158,076.28	1年以内	0.13%	
合计	--	108,838,815.53	--	86.89%	-

注：关联方往来状况详见附注八、关联方及关联交易第6小项。

(6) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

无。

(7) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：

无。

6、存货

(1) 存货分类：

项目	2015年9月30日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,143,271.45	-	4,143,271.45
在产品	-	-	-
库存商品	-	-	-
周转材料	244,272.86	-	244,272.86
消耗性生物资产	-	-	-
建造合同形成的已完工未结算资产	-	-	-
合计	4,387,544.31	-	4,387,544.31

(续表)

项目	2014年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,828,434.66	-	4,828,434.66
在产品	-	-	-
库存商品	-	-	-
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
建造合同形成的已完工未结算资产	-	-	-
合计	16,239,757.05	9,537,082.85	6,702,674.20

(续表)

项目	2013年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,510,014.91	-	2,510,014.91
在产品	-	-	-
库存商品	-	-	-
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
建造合同形成的已完工未结算资产	-	-	-
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，账面余额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株账面余额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，账面余额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，账面余额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	本期增加金额		本期减少金额		2015年9月30 日余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	-	-	-	-	-	-
自制半成品及在产品 (在研品)	-	-	-	-	-	-
库存商品(产成品)	-	-	-	-	-	-
周转材料(包装物、低 值易耗品等)	-	-	-	-	-	-
消耗性生物资产	9,537,082.85	-	-	9,537,082.85	-	-
发出商品	-	-	-	-	-	-
其他(委托加工物资)	-	-	-	-	-	-
合计	9,537,082.85	-	-	9,537,082.85	-	-

(续表)

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	
原材料	-	-	-	-	-	-
自制半成品及在 产品(在研品)	-	-	-	-	-	-
库存商品(产成 品)	-	-	-	-	-	-
周转材料(包装 物、低值易耗品 等)	-	-	-	-	-	-
消耗性生物资产	10,967,637.41	2,276,856.70	-	3,707,411.26	-	9,537,082.85
发出商品	-	-	-	-	-	-
其他(委托加工 物资)	-	-	-	-	-	-
合计	10,967,637.41	2,276,856.70	-	3,707,411.26	-	9,537,082.85

(续表)

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	
原材料	-	-	-	-	-	-
自制半成品及在 产品(在研品)	-	-	-	-	-	-
库存商品(产成 品)	-	-	-	-	-	-
周转材料(包装 物、低值易耗品 等)	-	-	-	-	-	-
消耗性生物资产	-	10,967,637.41	-	-	-	10,967,637.41
发出商品	-	-	-	-	-	-

其他（委托加工物资）		-	-	-	-
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	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		

(续表)

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

(续表)

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

7、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
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
其他	-		
合计	63,799,314.92	112,115,651.18	68,087,030.28

8、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

9、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
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	-	-	-	-
.....	-	-	-	-

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
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. 本年增加金额	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. 本年减少金额	-	-	-	-
(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. 本年增加金额	1,135,739.28	-	-	1,135,739.28
(1) 计提或摊销	1,135,739.28	-	-	1,135,739.28
.....	-	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-	-
(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. 本年增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
.....	-	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-	-
(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. 本年增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货/固定资产/在建工程 转入				
(3) 企业合并增加				
.....				
3. 本年减少金额				
(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. 本年增加金额	904,818.84			904,818.84
(1) 计提或摊销	904,818.84			904,818.84
.....				
3. 本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
.....				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
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. 本年增加金额				
(1) 计提				
.....				
3. 本年减少金额				
(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

10、固定资产

(1) 固定资产情况:

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	20,650,668.78	93,998.00	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	22,972,803.50	93,998.00	40,157,443.65
二、累计折旧						
1. 2015年1月1日	8,250,744.76	1,016,612.22	1,856,889.65	12,425,863.38	18,901.17	23,569,011.18
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

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	其他	合计
.....	-	-	-	-	-	-
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	1,862,679.01	15,057,272.91	29,124.43	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	910,443.69	7,915,530.59	64,873.57	20,910,022.60
2. 2015年1月1日	95,047,121.32	1,752,023.08	935,275.05	8,224,805.40	75,096.83	106,034,321.68

(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. 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. 本年增加金额		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. 本年减少金额		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	1,826,998.95	9,803,115.88	480.00	18,340,875.27

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. 本年增加金额	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. 本年减少金额		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
.....		-	-	-		-
4. 2014年12月31日	8,250,744.76	1,016,612.22	1,856,889.65	12,425,863.38	18,901.17	23,569,011.18
三、减值准备						
1. 2014年1月1日	-	-	-	-	-	-
2. 本年增加金额	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-
.....	-	-	-	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-	-	-	-
(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	935,275.05	8,224,805.40	75,096.83	106,034,321.68
2. 2014年1月1日	97,332,554.44	1,134,807.26	1,272,804.12	6,738,725.56	9,120.00	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. 本年增加金额	-	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. 本年减少金额	-	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

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	其他	合计
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. 本年增加金额	2,285,433.12	179,291.08	194,833.61	2,708,212.60	480.00	5,368,250.41
(1) 计提	2,285,433.12	179,291.08	194,833.61	2,708,212.60	480.00	5,368,250.41
.....	-	-	-	-	-	-
3. 本年减少金额	-	17,230.00	270,243.99	895,275.80	-	1,182,749.79
(1) 处置或报废	-	17,230.00	270,243.99	895,275.80	-	1,182,749.79
.....	-	-	-	-	-	-
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. 本年增加金额	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-
.....	-	-	-	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-	-	-	-
(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

11、无形资产

(1) 无形资产情况：

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

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
(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
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

(续表)

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、本年增加金额	-	-	-	-	-
(1) 购置	-	-	-	-	-
(2) 内部研发	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
.....	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-	-

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
(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、本年增加金额	-	-	-	41,986.03	41,986.03
(1) 计提	-	-	-	41,986.03	41,986.03
.....	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-	-
.....	-	-	-	-	-
4、2014年12月31日	-	-	-	161,600.94	161,600.94
三、减值准备					
1、2014年1月1日	-	-	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
.....	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-	-
(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

(续表)

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、本年增加金额				43,500.00	43,500.00
(1) 购置				43,500.00	43,500.00
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
.....					
3、本年减少金额					

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
(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、本年增加金额				46,061.07	46,061.07
(1) 计提				46,061.07	46,061.07
.....					
3、本年减少金额					
(1) 处置					
.....					
4、2013年12月31日				119,614.91	119,614.91
三、减值准备					
1、2013年1月1日					
2、本年增加金额					
(1) 计提					
.....					
3、本年减少金额					
(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

12、长期待摊费用

项目	2015年1月1日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2015年9月30日
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		1,462,464.32
其他摊销费用	367,979.00	84,898.26	161,998.35		290,878.91
合计	3,468,676.00	1,741,213.38	901,301.32		4,308,588.06

(续表)

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
----	-----------	--------	--------	--------	-------------

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
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

(续表)

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

13、递延所得税资产、递延所得税负债

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
可抵扣亏损				-
合计	17,677,856.70	4,419,464.19	22,229,970.26	5,557,492.56

(续表)

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
可抵扣亏损		
合计	23,639,447.54	5,909,861.90

未确认递延所得税资产明细

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
可抵扣暂时性差异	15,647.10-		-
可抵扣亏损	-		-
合计	15,647.10-		-

注：截止2015年9月30日本公司子公司青岛远基物业管理有限公司存在可抵扣暂时性差异15,647.10元，因为期末净资产金额-1,009,037.48元，未予以确认递延所得税资产。

14、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。

15、应付账款

(1) 应付账款列示：

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
1年以内	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) 账龄超过1年的重要应付账款

无。

(3) 应付账款期末前五名

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%

(续表)

单位名称	款项的性质	2014年12月31日 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	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%

注：关联方往来状况详见附注八、关联方及关联交易第6小项。

16、预收款项

(1) 预收款项列示：

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
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) 账龄超过1年的重要预收款项

无。

(3) 预收款项期末前五名

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
大连时立置业有限公司	绿化改造款、工程款	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	1,775,682.42	1年以内	1.20%
大连新悦置业有限公司	开办费	1,028,712.18	1年以内	0.70%
合计	--	19,353,905.40	--	13.08%

(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
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%

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
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%
合计	--	12,749,582.82	--	7.49%

(续表)

单位名称	款项的性质	2013年12月31日 日期末余额	账龄	占期末余额合计 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%

注：关联方往来状况详见附注八、关联方及关联交易第6小项。

17、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

(续表)

项目	2014年1月1日	本年增加	本年减少	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

(续表)

项目	2013年1月1日	本年增加	本年减少	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

(续表)

项目	2014年1月1日	本年增加	本年减少	2014年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	29,606,905.16	202,002,780.68	188,754,184.77	42,855,501.07
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
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	6,765,101.42	8,442,527.37	4,477,458.51	10,730,170.28
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-

项目	2014年1月1日	本年增加	本年减少	2014年12月31日
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

(续表)

项目	2013年1月1日	本年增加	本年减少	2013年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	20,922,740.01	152,244,675.12	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	6,060,922.41	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	本年增加	本年减少	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	本年增加	本年减少	2013年12月31日
----	-----------	------	------	-------------

项目	2013年1月1日	本年增加	本年减少	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	本年增加	本年减少	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	本年增加	本年减少	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	-

18、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	380,530.16	330,931.60

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
合计	37,622,644.21	26,272,761.78	10,233,381.57

19、应付股利

股东名称	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

20、其他应付款

(1) 按款项账龄列示其他应付款

项目	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
合计	239,820,365.17	288,734,552.16	306,021,481.51

(2) 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	

(3) 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	代收取暖费	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%
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年以内	30.05%
天津宇华房地产开发有限公司	收往来款	25,000,000.00	1-3年	8.17%
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%

注：关联方往来状况详见附注八、关联方及关联交易第6小项。

21、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	

22、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	
抵押借款			
保证借款			
信用借款			

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1000万元，2015年6月29日偿还1000万元，2015年12月29日偿还3000万元，2016年6月29日偿还7000万元，2016年12月29日偿还6000万元，2017年6月27日偿还12000万元。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。

23、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

24、实收资本

投资者名称	2015年1月1日 账面余额		本期增加	本期减少	2015年9月30日 账面余额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
北京远坤房地产开发有限公司	1,320,000.00	15.00%	68,680,000.00		70,000,000.00	70.00%
北京新空间广告有限公司			30,000,000.00		30,000,000.00	30.00%
远洋地产有限公司	5,280,000.00	60.00%		5,280,000.00	-	
盛基国际发展有限公司	2,200,000.00	25.00%		2,200,000.00	-	
合计	8,800,000.00	100.00%	98,680,000.00	7,480,000.00	100,000,000.00	100.00%

(续表)

投资者名称	2014年1月1日 账面余额		本年增加	本年减少	2014年12月31日 账面余额	
	投资金额	所占比例%			投资金额	所占比例%
远洋地产有限公司	5,280,000.00	60.00%			5,280,000.00	60.00%
北京远坤房地产开发有限公司	1,320,000.00	15.00%			1,320,000.00	15.00%
盛基国际发展有限公司	2,200,000.00	25.00%			2,200,000.00	25.00%
合计	8,800,000.00	100.00%			8,800,000.00	100.00%

(续表)

投资者名称	2013年1月1日 账面余额		本年增加	本年减少	2013年12月31日 账面余额	
	投资金额	所占比例%			投资金额	所占比例%
远洋地产有限公司	5,280,000.00	60.00%			5,280,000.00	60.00%
北京远坤房地产开发有限公司	1,320,000.00	15.00%			1,320,000.00	15.00%
盛基国际发展有限公司	2,200,000.00	25.00%			2,200,000.00	25.00%
合计	8,800,000.00	100.00%			8,800,000.00	100.00%

25、资本公积

期初余额	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年9月30日
资本溢价(股本溢价)	400,000.00		52,839.66	347,160.34
其他资本公积				
同一控制下合并形成的差额	33,527,160.34		33,527,160.34	-
合计	33,927,160.34		33,580,000.00	347,160.34

(续表)

项目	2014年1月1日	本年增加	本年减少	2014年12月31日
资本溢价(股本溢价)	400,000.00			400,000.00
其他资本公积				
同一控制下合并形成的差额	33,527,160.34			33,527,160.34
合计	33,927,160.34	-	-	33,927,160.34

(续表)

项目	2013年1月1日	本年增加	本年减少	2013年12月31日
资本溢价(股本溢价)	400,000.00			400,000.00
其他资本公积				
同一控制下合并形成的差额	31,027,160.34	2,500,000.00		33,527,160.34
合计	31,427,160.34	2,500,000.00	-	33,927,160.34

26、盈余公积

项目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年9月30日
法定盈余公积	273,363.47	-	-	273,363.47
任意盈余公积金	-	-	-	-
储备基金	10,713,315.37	-	-	10,713,315.37
企业发展基金	6,871.10	-	-	6,871.10
其他	-	-	-	-
合计	10,993,549.94	-	-	10,993,549.94

(续表)

项目	2014年1月1日	本年增加	本年减少	2014年12月31日
法定盈余公积	93,333.99	180,029.48	-	273,363.47
任意盈余公积金	-	-	-	-

项目	2014年1月1日	本年增加	本年减少	2014年12月31日
储备基金	9,729,477.94	983,837.43	-	10,713,315.37
企业发展基金	6,871.10	-	-	6,871.10
其他	-	-	-	-
合计	9,829,683.03	1,163,866.91	-	10,993,549.94

(续表)

项目	2013年1月1日	本年增加	本年减少	2013年12月31日
法定盈余公积	66,376.20	26,957.79	-	93,333.99
任意盈余公积金	-	-	-	-
储备基金	9,422,659.11	306,818.83	-	9,729,477.94
企业发展基金	6,871.10	-	-	6,871.10
其他	-	-	-	-
合计	9,495,906.41	333,776.62	-	9,829,683.03

27、未分配利润

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
调整前上期末未分配利润	46,581,879.12	-1,472,388.37	-5,571,716.17
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)			-
调整后期初未分配利润	46,581,879.12	-1,472,388.37	-5,571,716.17
加: 本期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
减: 提取法定盈余公积		180,029.48	26,957.79
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利	68,705,039.80		
转作股本的普通股股利			
提取储备基金		983,837.43	306,818.83
期末未分配利润	70,230,274.22	46,581,879.12	-1,472,388.37

28、营业收入和营业成本

项目	2015年1-9月	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

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
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

注：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。

主营业务（分行业）

行业名称	2015年1-9月		2014年度		2013年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业管理收入	516,248,327.29	415,989,881.51	603,716,031.60	553,262,895.95	465,564,119.57	424,629,354.37
物业经营收入	200,949,884.65	124,074,211.15	200,238,684.99	137,080,348.79	173,621,538.86	119,294,063.43
咨询服务费收入	39,757,908.43	20,663,693.75	51,919,141.69	27,132,644.90	42,863,977.12	24,533,945.04
合计	756,956,120.37	560,727,786.41	855,873,858.28	717,475,889.64	682,049,635.55	568,457,362.84

主营业务（分地区）

地区名称	2015年1-9月		2014年度		2013年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	351,069,663.47	281,718,804.63	418,763,265.52	347,631,773.15	378,376,153.10	311,341,591.58
江苏	4,673,411.39	3,129,684.87	5,638,049.30	4,086,786.46	1,598,328.10	3,129,684.87
天津	118,360,761.05	74,116,164.40	108,525,523.42	102,328,771.96	71,655,234.93	66,793,849.37
河北	14,640,106.07	3,747,227.27	16,895,815.08	14,237,357.44	4,591,657.53	3,747,227.27
辽宁	128,355,374.40	107,209,375.20	162,600,832.44	129,037,979.73	127,514,725.33	105,873,232.90
浙江	31,007,162.39	7,599,829.85	25,506,521.09	21,481,401.13	10,428,623.70	7,599,829.85
上海	20,429,414.47	14,440,665.63	19,420,041.04	16,030,431.73	10,702,039.39	7,167,811.36
吉林	13,809,325.69	10,209,796.97	18,864,449.89	14,703,381.45	17,391,681.02	13,249,351.24
山东	5,601,169.12	5,142,612.60	8,004,039.10	7,570,816.69	7,397,139.15	6,062,360.98

地区名称	2015年1-9月		2014年度		2013年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
湖北	9,456,195.99	6,746,753.01	10,547,221.15	8,316,032.25	9,971,713.21	8,140,986.27
广东	59,553,536.33	46,666,871.98	61,108,100.25	52,051,157.65	42,422,340.09	35,351,637.15
合计	756,956,120.37	560,727,786.41	855,873,858.28	717,475,889.64	682,049,635.55	568,457,362.84

公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	2015年1-9月营业收入额	占公司全部营业收入的比例
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%
合计	139,622,061.87	17.72%

(续表)

客户名称	2014年度营业收入额	占公司全部营业收入的比例
远洋地产有限公司	59,780,465.84	6.38%
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%
合计	156,903,079.66	16.74%

(续表)

客户名称	2013年度营业收入额	占公司全部营业收入的比例
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%
合计	132,997,076.72	19.48%

29、按性质分配的成本明细表

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。

30、营业税金及附加

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业税	38,944,635.03	46,862,602.43	34,059,624.66
城市维护建设税	2,620,883.99	3,149,903.30	2,282,508.21
教育费附加	1,178,338.33	1,407,208.34	1,042,416.24
地方教育费附加	769,866.64	929,743.71	660,515.84
文化事业建设费	-	-	-
其他	107,833.93	118,761.30	77,751.46
合计	43,621,557.92	52,468,219.08	38,122,816.41

31、管理费用

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
----	---------------	---------------	---------------

32、财务费用

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

33、资产减值损失

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
一、坏账损失	4,966,295.63	7,241,391.92	15,145,189.96
二、存货跌价损失			
三、可供出售金融资产减值损失			
四、持有至到期投资减值损失			
五、长期股权投资减值损失			
六、投资性房地产减值损失			
七、固定资产减值损失			
八、工程物资减值损失			
九、在建工程减值损失			
十、生产性生物资产减值损失			
十一、油气资产减值损失			
十二、无形资产减值损失			
十三、商誉减值损失			
十四、其他			
合计	4,966,295.63	7,241,391.92	15,145,189.96

34、投资收益

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
权益法核算的长期股权投资收益	-550,884.17		-
处置长期股权投资产生的投资收益	-		-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-		-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-		-

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
持有至到期投资在持有期间的投资收益	-	-	-
处置持有至到期投资取得的投资收益	-	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	-
其他投资收益	-	-	-
合计	-550,884.17	-	-

35、营业外收入

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	5,359.74	3,599.03	15,747.38	5,359.74
其中：固定资产处置利得	5,359.74	3,599.03	15,747.38	5,359.74
无形资产处置利得	-	-	-	-
在建工程处置利得	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
非货币性资产交换利得	-	-	-	-
债务重组利得	-	-	-	-
捐赠利得	-	-	-	-
违约赔偿收入	200,508.00	6,905.84	7,951.24	200,508.00
非同一控制下企业合并收购成本小于被合并单位净资产公允价值份额的差额	-	-	-	-
取得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差额	-	-	-	-
政府补助（详见下表：政府补助明细表）	580,000.00	1,696,073.00	1,200,566.00	580,000.00
其他利得	504,627.31	488,541.04	69,680.75	504,627.31
合计	1,290,495.05	2,195,118.91	1,293,945.37	1,290,495.05

计入当期损益的政府补助：

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	
----	------------	--------------	--------------	--

36、营业外支出

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	28,752.73	68,776.41	15,358.10	28,752.73
其中：固定资产处置损失	21,502.84	68,776.41	15,358.10	21,502.84
无形资产处置损失	7,249.89	-	-	7,249.89
在建工程处置损失	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
非货币性资产交换损失	-	-	-	-
债务重组损失	-	-	-	-
捐赠支出				
非常损失	-	-	-	-
盘亏损失	-	-	-	-
资产报废、损毁损失	-	-	-	-
罚款及滞纳金支出	38,768.12	46,370.71	17,514.05	38,768.12
预计损失	-	-	-	-
赔偿金、违约金支出	528,810.31	216,047.08	307,628.29	528,810.31
其他支出	60,369.45	113,085.05	24,850.01	60,369.45
合计	656,700.61	444,279.25	365,350.45	656,700.61

37、所得税费用

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
当期所得税费用	28,519,285.87	21,844,367.68	8,437,466.54
递延所得税费用	1,138,028.38	352,369.34	-3,581,997.76
合计	29,657,314.25	22,196,737.02	4,855,468.78

38、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
代收采暖费	-	18,209,659.74	11,450,849.74
代收车位款	6,277,580.00	-	-
关联方往来	201,305,484.23	76,630,517.73	74,781,465.90
经营性流入	68,214,959.71	8,748,608.06	6,813,651.07
往来款	82,355,258.12	274,567,834.84	285,432,241.53
银行存款利息收入	185,472.84	96,311.26	274,944.51
收到委托贷款利息	20,653,750.01	8,194,220.14	-
押金	14,024,672.31	-	10,930,950.64
其他	45,108,845.45	12,235,576.66	24,251,236.85
合计	438,126,022.67	398,682,728.43	413,935,340.24

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
办公费	3,714,979.56	8,840,538.26	3,280,316.94
代付采暖费	7,692,115.88	-	
代收车位款	6,277,580.00	-	
经营租赁	2,803,957.49	3,306,997.64	2,114,506.12
经营性支出	38,196,736.90	18,054,261.65	49,323,073.42
关联方往来	66,294,825.06	121,061,430.54	81,160,195.59
水电燃气费	3,511,863.87	-	650,644.64
往来款	100,008,688.87	217,909,103.65	283,890,047.37
押金	12,356,561.48	7,401,208.89	6,681,939.09
其他	42,030,310.58	52,592,808.19	13,960,471.59
合计	282,887,619.69	429,166,348.82	441,061,194.76

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
支付地产往来	23,600,000.00		
合计	23,600,000.00		

39、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	92,353,434.90	49,218,134.40	4,433,104.42
加：资产减值准备	4,966,295.63	7,241,391.92	15,145,189.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,361,530.83	7,498,409.60	6,273,069.25
无形资产摊销	26,656.18	41,986.03	46,061.07
长期待摊费用摊销	901,301.32	1,491,503.70	953,184.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	23,392.99	65,177.38	-389.28
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	12,131,180.53	9,084,583.33	254,627.89
投资损失（收益以“-”号填列）	550,884.17	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,138,028.38	352,369.34	-3,581,997.76
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-	-

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
存货的减少(增加以“-”号填列)	11,852,212.74	3,763,435.01	2,093,692.79
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	135,885,739.08	-135,977,357.61	23,503,789.84
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-68,281,825.31	58,974,276.92	-7,311,754.81
其他	-	-	-
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
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	-	-	-
债务转为资本	-	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-	-
融资租入固定资产	-	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况:	-	-	-
现金的期末余额	406,680,712.49	118,514,826.56	147,668,202.62
减: 现金的期初余额	118,514,826.56	147,668,202.62	108,307,147.39
加: 现金等价物的期末余额	-	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-	-
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) 现金和现金等价物的构成

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
一、现金	406,680,712.49	118,514,826.56	147,668,202.62
其中: 库存现金	36,512.75	298,586.19	106,557.31
可随时用于支付的银行存款	406,644,199.74	118,216,240.37	147,561,645.31
可随时用于支付的其他货币资金	-	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-	-
存放同业款项	-	-	-
拆放同业款项	-	-	-
二、现金等价物	-	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	406,680,712.49	118,514,826.56	147,668,202.62
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物			

六、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

无。

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	2014年度被合并方的收入	2014年度被合并方的净利润
中远酒店物业管理有限公司	100%	接受同一控制	2015年6月30日	股权变更	176,569,801.83	19,828,369.89	387,955,142.17	36,229,856.31
上海远基物业管理有限公司	100%	接受同一控制	2015年6月30日	股权变更	4,238,498.68	-1,146,196.26	7,434,111.24	-920,940.15
武汉远洋基业物业管理有限公司	100%	接受同一控制	2015年6月30日	股权变更	6,933,387.06	1,060,585.29	10,547,221.15	-251,344.49
青岛远基物业管理有限公司	100%	接受同一控制	2015年6月30日	股权变更	4,197,874.08	520,532.99	9,654,385.68	-67,100.59
沈阳远洋基业物业管理有限公司	100%	接受同一控制	2015年6月30日	股权变更	13,885,501.68	1,904,866.62	28,809,582.63	708,360.15
中山远洋物业服务集团有限公司	100%	接受同一控制	2015年6月30日	股权变更	35,490,442.50	1,349,003.93	61,108,100.25	1,217,086.42
长春远洋基业物业服务有限公司	100%	接受同一控制	2015年6月30日	股权变更	8,292,992.34	62,442.75	18,864,449.89	301,343.47
大连远洋基业物业管理有限公司	100%	接受同一控制	2015年6月30日	股权变更	75,532,861.26	-665,902.70	130,229,400.50	2,162,498.90

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	2014年度被合并方的收入	2014年度被合并方的净利润
公司								

(2) 合并成本

合并成本	--现金	--非现金资产的账面价值	--发行或承担的债务的账面价值	--发行的权益性证券的面值	--或有对价
中远酒店物业管理有限公司	18,070,000.00				
上海远基物业管理有限公司	3,000,000.00				
武汉远洋基业物业管理有限公司	500,000.00				
青岛远基物业管理有限公司	500,000.00				
沈阳远洋基业物业管理有限公司	3,000,000.00				
中山远洋物业服务服务有限公司	3,010,000.00				
长春远洋基业物业服务服务有限公司	500,000.00				
大连远洋基业物业管理有限公司	5,000,000.00				
合计	33,580,000.00				

(3) 合并日被合并方的资产、负债的情况:

项目	中远酒店物业管理有限公司		上海远基物业管理有限公司		武汉远洋基业物业管理有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产:	241,729,628.34	256,144,141.93	5,360,583.21	6,650,682.25	5,562,444.25	5,343,158.14
货币资金	20,562,442.53	46,457,073.36	182,844.52	960,863.41	682,889.43	1,090,832.08
应收款项	61,573,878.13	48,205,017.37	2,553,394.55	3,225,520.73	4,612,635.78	3,988,579.98
存货	1,587,148.28	1,416,219.20	4,900.00	4,700.00		
其他流动资产	22,677,600.00	23,859,699.57				3,387.11
投资性房地产	130,914,160.02	46,641,360.20				
固定资产	4,412,433.20	89,562,806.05	64,605.48	67,344.37	101,874.95	95,314.88
无形资产						
长期待摊费用			2,554,838.66	2,392,253.74		
递延所得税资产	1,966.18	1,966.18			165,044.09	165,044.09
其他非流动资产						
负债:	199,187,325.84	183,811,516.73	4,895,844.61	5,312,941.54	4,798,215.56	5,639,514.74
借款						

项目	中远酒店物业管理有限公司		上海远基物业管理有限公司		武汉远洋基业物业管理有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末	合并日	上期期末
应付款项	174,681,216.14	142,572,540.94	4,360,918.19	4,110,984.50	3,665,948.80	3,777,199.02
一年内到期的非流动负债						
应付职工薪酬	12,249,911.17	19,069,988.12	468,789.31	1,089,810.63	953,568.83	1,679,308.25
应交税费	6,489,204.89	16,401,994.03	66,137.11	112,146.41	178,697.93	183,007.47
递延所得税负债						
其他非流动负债	5,766,993.64	5,766,993.64				
净资产	42,542,302.50	72,332,625.20	464,738.60	1,337,740.71	764,228.69	-296,356.60
减：少数股东权益						
取得的净资产	42,542,302.50	72,332,625.20	464,738.60	1,337,740.71	764,228.69	-296,356.60

(续表)

项目	青岛远基物业管理有限公司		沈阳远洋基业物业管理有限公司		中山远洋物业服务服务有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产：	3,212,872.06	3,790,576.76	30,825,369.14	28,579,575.64	73,843,806.63	61,268,816.40
货币资金	1,956,766.77	2,947,066.92	1,021,461.97	3,190,487.68	42,930,371.71	37,264,975.46
应收款项	1,100,603.10	698,222.27	29,492,355.21	25,030,767.16	28,520,516.92	21,521,769.69
存货					320,086.05	329,599.54
其他流动资产			8,759.64	13,840.00		
投资性房地产						
固定资产	155,502.19	145,287.57	302,792.32	344,480.80	971,732.36	1,043,723.76
无形资产					10,821.64	16,232.48
长期待摊费用					941,787.94	944,025.46
递延所得税资产					148,490.01	148,490.01
其他非流动资产						
负债：	4,013,271.80	5,111,509.49	25,883,052.80	24,414,615.92	68,096,080.41	56,870,094.11
借款						
应付款项	3,492,833.27	3,609,519.11	25,883,052.80	24,414,615.92	66,064,406.43	15,668,530.71

一年内到期的非流动负债						
应付职工薪酬	466,830.12	1,410,812.38			1,003,257.80	1,649,732.59
应交税费	53,608.41	91,178.00			1,028,416.18	551,105.17
递延所得税负债						
其他非流动负债						39,000,725.64
净资产	-800,399.74	-1,320,932.73	4,942,316.34	4,164,959.72	5,747,726.22	4,398,722.29
减：少数股东权益						
取得的净资产	-800,399.74	-1,320,932.73	4,942,316.34	4,164,959.72	5,747,726.22	4,398,722.29

(续表)

项目	长春远洋基业物业服务有限公司		大连远洋基业物业管理有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产：	11,019,196.32	10,454,992.90	359,533,784.03	385,817,629.54
货币资金	1,726,554.14	6,595,203.64	2,376,700.61	3,470,119.90
应收款项	8,469,132.58	2,875,749.45	62,770,455.47	73,635,572.37
存货			1,830,501.79	4,299,365.00
其他流动资产	169,973.41	138,542.31	295,298.70	1,134,945.57
投资性房地产				
固定资产	653,536.19	845,497.50	11,754,901.47	10,382,435.26
无形资产				
长期待摊费用			-	132,396.80
递延所得税资产			505,925.99	2,762,794.64
其他非流动资产			280,000,000.00	290,000,000.00
负债：	10,430,236.59	9,838,370.23	359,027,758.08	391,798,513.03
借款			180,000,000.00	250,000,000.00
应付款项	10,430,236.59	9,838,370.23	79,027,758.08	101,798,513.03
一年内到期的非流动负债			100,000,000.00	40,000,000.00
应付职工薪酬				
应交税费				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
净资产	588,959.73	616,622.67	506,025.95	-5,980,883.49
减：少数股东权益				
取得的净资产	588,959.73	616,622.67	506,025.95	-5,980,883.49

3、其他原因导致合并范围变动的情况

2015年本公司新设立2家子公司，其中出资800.00万元设立北京亿空间仓储服务有限公司，控股比例100.00%；出资100.00万元设立北京亿洋时代楼宇科技有限公司，控股比例

100.00%。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例	取得方式	备注
				直接	间接			
中远酒店物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	100%		100%	购买	
上海远基物业管理有限公司	上海市	上海市	物业管理	100%		100%	购买	
武汉远洋基业物业管理有限公司	武汉市	武汉市	物业管理	100%		100%	购买	
青岛远基物业管理有限公司	青岛	青岛	物业管理	100%		100%	购买	
沈阳远洋基业物业管理有限公司	沈阳	沈阳	物业管理	100%		100%	购买	
中山远洋物业服务服务有限公司	中山市	中山市	物业管理	100%		100%	购买	
长春远洋基业物业服务服务有限公司	长春	长春	物业管理	100%		100%	购买	
大连远洋基业物业管理有限公司	大连	大连	物业管理	100%		100%	购买	
北京亿空间仓储服务有限公司	北京市	北京市	仓储服务	100%		100%	投资设立	
北京亿洋时	北京市	北京市	楼宇设施	100%		100%	投资设立	

代楼宇科技 有限公司			等相关技 术服务				
---------------	--	--	-------------	--	--	--	--

2、在联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

合营企业或联营 企业名称	主要 经营 地	注册地	业务性质	持股比例		表决权 比例	对合营企业或联营企业 投资的会计处理方法
				直接	间接		
重庆腾基物业管 理有限公司	重庆 市	重庆市	物业管理 等	49%		49%	权益法核算

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	重庆腾基物业管理有限公司	
	期末余额 / 本期发生额	期初余额 / 上期发生额
流动资产	7,087,938.46	2,466,521.75
非流动资产	81,477.64	63,368.83
资产合计	7,169,416.10	2,529,890.58
流动负债	8,812,362.59	3,499,646.86
非流动负债	-	-
负债合计	8,812,362.59	3,499,646.86
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-1,642,946.49	-969,756.28
按持股比例计算的净资产份额	-805,043.78	-475,180.58
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	919,115.83	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	5,580,643.58	
净利润	-1,898,190.21	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-1,898,190.21	
本年度收到的来自联营企业的股利	-	

注：公司对上述联营企业权益投资的会计处理方法：权益法核算长期股权投资。

(3) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制
无。

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

无。

(5) 重要的共同经营

无。

3、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无。

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
北京远坤房地产开发有限公司	北京市怀柔区雁栖工业开发区	房地产开发	50,000 万元	70%	70%

注：本企业最终控制方是远洋地产控股有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七在其他主体中权益之 1 在子公司中权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注七在其他主体中权益之 3 在合营安排或联营企业中权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
北京东隆房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	
北京龙泽源置业有限公司	受同一最终控制方控制	
北京市天麟房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	
北京橡树亿嘉科技发展有限公司	受同一最终控制方控制	
北京远奥置业有限公司	最终控制方的合营公司	
北京远河房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	
北京远联置地房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	
北京远山置业有限公司	受同一最终控制方控制	
北京远盛置业有限公司	最终控制方的联营公司	
北京远翔置业有限公司	最终控制方的联营公司	
北京远甬股权投资基金管理有限公司	受同一最终控制方控制	
北京远洋大厦有限公司	受同一最终控制方控制	
北京远洋嘉业房地产经纪有限公司	受同一最终控制方控制	
北京远洋商业管理有限公司	受同一最终控制方控制	
北京中联置地房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
长春东方联合置业有限公司	受同一最终控制方控制	
大连广宇置业有限公司	受同一最终控制方控制	
大连宏宇置业有限公司	受同一最终控制方控制	
大连宏泽置业有限公司	受同一最终控制方控制	
大连汇洋置业有限公司	受同一最终控制方控制	
大连凯盟房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	
大连利远置业有限公司	受同一最终控制方控制	
大连明远置业有限公司	受同一最终控制方控制	
大连通远房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	
大连新悦置业有限公司	受同一最终控制方控制	
大连鑫融置业有限公司	最终控制方的合营公司的子公司	
大连正乾置业有限公司	受同一最终控制方控制	
抚顺德创置业有限公司	最终控制方的合营公司的子公司	
杭州德远瑞祥置业有限公司	受同一最终控制方控制	
杭州远鼎盛安置业有限公司	受同一最终控制方控制	
杭州远洋莱福房地产开发有限公司	最终控制方的合营公司的子公司	
杭州远洋天祺置业有限公司	受同一最终控制方控制	
杭州远洋新河酒店置业有限公司	受同一最终控制方控制	
杭州远洋运河商务区开发有限公司	受同一最终控制方控制	
湖北常青福星惠誉置业有限公司	最终控制方的联营公司	
辽宁万祥置业有限公司	受同一最终控制方控制	
密之云(北京)呼叫产业基地有限公司	受同一最终控制方控制	
南京绿洋置业有限公司	最终控制方的合营公司	
秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司	最终控制方的合营公司的子公司	
青岛远豪置业有限公司	受同一最终控制方控制	
青岛远佳置业有限公司	最终控制方的合营公司的子公司	
青岛远景置业有限公司	受同一最终控制方控制	
上海锐盈置业有限公司	受同一最终控制方控制	
上海远汇置业有限公司	最终控制方的合营公司	
上海远望置业有限公司	受同一最终控制方控制	
上海远鑫置业有限公司	最终控制方的合营公司的子公司	
上海远正置业有限公司	最终控制方的合营公司的子公司	
深圳市乐安房地产有限公司	受同一最终控制方控制	
胜高国际有限公司	受同一最终控制方控制	
天基房地产开发(深圳)有限公司	受同一最终控制方控制	
天津滨海房地产经营有限公司	最终控制方的合营公司	
天津普利达房地产建设开发有限公司	受同一最终控制方控制	
天津市宇华房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	
天津市远滨房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
天津市远驰房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	
天津市远赢置业有限公司	受同一最终控制方控制	
天津宇华房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	
天津远颐房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	
万祥置业(沈阳)有限公司	受同一最终控制方控制	
万祥置业(沈阳)有限公司	受同一最终控制方控制	
武汉弘福置业有限公司	受同一最终控制方控制	
勋业(大连)置业有限公司	受同一最终控制方控制	
远洋地产(辽宁)有限公司	受同一最终控制方控制	
远洋地产(上海)有限公司	受同一最终控制方控制	
远洋地产(中山)开发有限公司	受同一最终控制方控制	
远洋地产有限公司	受同一最终控制方控制	
远洋地产镇江有限公司	最终控制方的合营公司的子公司	
远洋国际建设有限公司	受同一最终控制方控制	
远洋装饰工程股份有限公司	最终控制方的合营公司的子公司	
悦轩(天津)置业有限公司	受同一最终控制方控制	
中山市博信房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	
中山市大信彩虹家园房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	
中山市鸿昌房地产开发有限公司	最终控制方的联营公司的子公司	
中山市盛信房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	
中山市远恒房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	
中山市远见房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	
盛鸿国际投资有限公司	受同一最终控制方控制	
北京远东新地置业有限公司	受同一最终控制方控制	

5、关联交易情况

(1) 采购商品、提供和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

注：1、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 4410 万元。

2、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 3518 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
-----	--------	--------------

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	24,179,047.90
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	7,667,056.36
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	7,267,898.11
大连广宇置业有限公司	物业及相关服务	7,046,842.08
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	4,534,296.65
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	5,739,681.96
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	4,996,184.65

关联方	关联交易内容	2015年1-9月
天津市远驰房地产开发有限公司	物业及相关服务	19,161,340.10
天津市远赢置业有限公司	物业及相关服务	1,962,628.72
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
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	7,921,771.42
远洋地产有限公司	物业及相关服务	43,444,434.98
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
北京龙泽源置业有限公司	物业及相关服务	32,086,474.11
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	8,935,871.60
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	11,997,630.61
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
杭州远洋莱福房地产开发有限公司	物业及相关服务	10,656,872.99
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

关联方	关联交易内容	2014年
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	7,608,893.00
天津普利达房地产建设开发有限公司	物业及相关服务	9,224,802.37
天津市远驰房地产开发有限公司	物业及相关服务	32,525,721.22
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
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	5,186,387.46
远洋地产有限公司	物业及相关服务	59,780,465.84
远洋地产镇江有限公司	物业及相关服务	4,475,918.18
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	2,756,931.88
秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司	物业及相关服务	4,502,128.83

(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
北京龙泽源置业有限公司	物业及相关服务	32,111,749.33
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	8,951,520.60
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	5,976,024.83
长春东方联合置业有限公司	物业及相关服务	13,363,993.25
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

关联方	关联交易内容	2013 年度
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
天津市远赢置业有限公司	物业及相关服务	5,638,665.24
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	6,733,435.65
远洋地产有限公司	物业及相关服务	63,289,973.61
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	3,465,450.33
杭州远洋莱福房地产开发有限公司	物业及相关服务	4,002,109.84

注：以上采购、销售关联交易定价原则：关联交易定价遵循市场化原则，以交易发生当时的市场价格为准。

(3) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无。

(4) 关联租赁情况

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	2013 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

注：本公司作为承租方

(5) 关联担保情况

无。

(6) 关联方资金拆借

无。

(7) 关联方资产转让、债务重组情况

无。

(8) 其他关联交易

交易对手	交易类型	合并成本	持有比例	交易标的
远洋地产有限公司	股权收购	9,500,000.00	75.00%	中远酒店物业管理有限公司
盛鸿国际投资有限公司	股权收购	8,570,000.00	25.00%	中远酒店物业管理有限公司
北京远坤房地产开发有限公司	股权收购	3,000,000.00	100.00%	上海远基物业管理有限公司
北京远东新地置业有限公司	股权收购	500,000.00	100.00%	武汉远洋基业物业管理有限公司
北京远坤房地产开发有限公司	股权收购	500,000.00	100.00%	青岛远基物业管理有限公司
北京远坤房地产开发有限公司	股权收购	3,000,000.00	100.00%	沈阳远洋基业物业管理有限公司
胜高国际有限公司	股权收购	2,410,000.00	80.00%	中山远洋物业服务服务有限公司
北京远坤房地产开发有限公司	股权收购	600,000.00	20.00%	中山远洋物业服务服务有限公司
北京远坤房地产开发有限公司	股权收购	500,000.00	100.00%	长春远洋基业物业服务服务有限公司
北京远坤房地产开发有限公司	股权收购	5,000,000.00	100.00%	大连远洋基业物业管理有限公司
合计		33,580,000.00		

6、关联方应收应付款项

(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	8,175,450.41	-
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	-

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	-
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	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	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	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	14,219,135.01	-
应收账款	远洋地产(中山)开发有限公司	7,689,686.62	-

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	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	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	
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	
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	

项目名称	关联方	2014年12月31日	
		账面余额	坏账准备
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
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	2,168,690.10	
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	622,469.22	
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	
其他应收款	远洋地产有限公司	95,113,059.13	
其他应收款	远洋地产控股有限公司	12,535,000.00	
其他应收款	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	抚顺德创置业有限公司	38,206.44	

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	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	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	36,311.91
预收账款	北京龙泽源置业有限公司	14,871.72
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
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

项目名称	关联方	2014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	3,531,020.24
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
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
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

7、关联方承诺

无。

九、股份支付

无。

十、承诺及或有事项

经审查，本公司涉讼金额 10 万元以上的未决诉讼：

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、李菱溪（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：……李菱溪头面部可见多处擦挫伤……李菱溪符合颅脑损伤死亡。李菱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。目前案件正在审理当中。

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，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。

十一、资产负债表日后事项

无。

十二、其他重要事项

无。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露：

类别	2015年9月30日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	计提比例	金额	计提比例	
1. 单项金额重大并单项计提坏					

类别	2015年9月30日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	计提比例	金额	计提比例	
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	97,783,932.68	100.00%	12,031,982.87	12.30%	85,751,949.81
其中：账龄组合	43,167,844.57	44.15%	12,031,982.87	27.88%	31,135,861.70
关联方组合	54,616,088.11	55.85%			54,616,088.11
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	97,783,932.68	100.00%	12,031,982.87	12.30%	85,751,949.81

(续表)

类别	2014年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	计提比例	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	39,637,464.56	100.00%	9,460,598.40	23.87%	30,176,866.16
其中：账龄组合	31,919,365.57	80.52%	9,460,598.40	29.64%	22,458,767.17
关联方组合	7,718,098.99	19.48%		0.00%	7,718,098.99
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	39,637,464.56	100.00%	9,460,598.40	23.87%	30,176,866.16

(续表)

类别	2013年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	计提比例	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	30,015,336.09	100.00%	7,480,216.82	24.92%	22,535,119.27

类别	2013年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	计提比例	金额	计提比例	
其中：账龄组合	26,874,381.34	89.52%	7,480,216.82	27.83%	19,394,164.52
关联方组合	3,140,954.75	10.48%			3,140,954.75
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	30,015,336.09	100.00%	7,480,216.82	24.92%	22,535,119.27

(2) 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		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内（含1年，下同）	23,894,035.17		
1至2年	7,237,514.09	2,171,254.27	30.00%
2至3年	4,351,133.42	2,175,566.71	50.00%
3年以上	7,685,161.89	7,685,161.89	100.00%
合计	43,167,844.57	12,031,982.87	

(续表)

账龄	2014年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内（含1年，下同）	15,958,093.90		-
1至2年	5,993,533.14	1,798,059.93	30.00%
2至3年	4,610,400.18	2,305,200.12	50.00%
3年以上	5,357,338.35	5,357,338.35	100.00%
合计	31,919,365.57	9,460,598.40	

(续表)

账龄	2013年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内（含1年，下同）	12,600,112.32		-
1至2年	6,890,552.30	2,067,165.68	30.00%
2至3年	3,941,331.23	1,970,665.65	50.00%
3年以上	3,442,385.49	3,442,385.49	100.00%

账龄	2013年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例
合计	26,874,381.34	7,480,216.82	

(3) 信用风险特征组合中，关联方组合：

组合名称	2015年9月30日		
	应收账款	坏账准备	计提比例
天津普利达房地产建设开发有限公司	39,138,331.90		-
秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司	8,465,748.89		-
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		
天津市远赢置业有限公司	692,110.02		
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		-
万祥置业(沈阳)有限公司	453,714.88		-
天津远颐房地产开发有限公司	432,385.36		-
天津市远滨房地产开发有限公司	402,429.46		-
杭州远洋运河商务区开发有限公司	185,363.67		-
杭州远洋莱福房地产开发有限公司	117,477.00		-
辽宁万祥置业有限公司	100,433.89		-
杭州德远瑞祥置业有限公司	100,137.00		-
天津市远驰房地产开发有限公司	10,704.82		
勋业(大连)置业有限公司	7,849.61		
合计	54,616,088.11	-	-

(续表)

组合名称	2014年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例
秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司	5,081,375.97		
天津远颐房地产开发有限公司	1,874,217.50		
天津市远驰房地产开发有限公司	357,143.47		
远洋地产镇江有限公司	353,497.29		
天津市远赢置业有限公司	44,015.15		
勋业(大连)置业有限公司	7,849.61		
合计	7,718,098.99		

(续表)

组合名称	2013年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例
天津普利达房地产建设开发有限公司	2,126,690.10		-
天津市远赢置业有限公司	925,619.01		-

勋业(大连)置业有限公司	88,645.64		-
合计	3,140,954.75	-	-

(4) 截止报表日按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	2015年9月30日	占应收账款期末余额 合计数比例	相应计提坏账准备 期末余额
天津普利达房地产建设开发有限公司	39,138,331.90	40.03%	
秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司	8,465,748.89	8.66%	
悦轩(天津)置业有限公司	1,452,200.00	1.49%	
远洋地产镇江有限公司	1,428,418.10	1.46%	
天津市远赢置业有限公司	692,110.02	0.71%	
合计	51,176,808.91	52.34%	

(续表)

单位名称	2014年12月31日	占应收账款期末余额合 计数比例	相应计提坏账准 备期末余额
秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司	5,081,375.97	12.82%	
天津远颐房地产开发有限公司	1,874,217.50	4.73%	
天津市远驰房地产开发有限公司	357,143.47	0.90%	
远洋地产镇江有限公司	353,497.29	0.89%	
天津市远赢置业有限公司	44,015.15	0.11%	
合计	7,710,249.38	19.45%	

(续表)

单位名称	2013年12月31日	占应收账款期末余额 合计数比例	相应计提坏账准备 期末余额
天津普利达房地产建设开发有限公司	2,126,690.10	7.09%	
天津市远赢置业有限公司	925,619.01	3.08%	
勋业(大连)置业有限公司	88,645.64	0.30%	
北京方锦基业房地产开发有限公司	3,577.48	0.01%	
合计	3,144,532.23	10.48%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

无。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

无。

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

类别	2015年9月30日		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	计提比例	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	16,422,631.47	100.00%			16,422,631.47
其中：账龄组合					
关联方组合	11,896,804.38	72.44%			11,896,804.38
保证金组合	4,525,827.09	27.56%			4,525,827.09
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	16,422,631.47	100.00%			16,422,631.47

(续表)

类别	2014年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	计提比例	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	98,450,800.60	100.00%			98,450,800.60
其中：账龄组合					
关联方组合	94,163,729.07	95.65%			94,163,729.07
保证金组合	4,287,071.53	4.35%			4,287,071.53
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	98,450,800.60	100.00%			98,450,800.60

(续表)

类别	2013年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	计提比例	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	97,885,180.55	100.00%			97,885,180.55
其中：账龄组合					

类别	2013年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	计提比例	金额	计提比例	
关联方组合	96,030,578.85	98.11%			96,030,578.85
保证金组合	1,854,601.70	1.89%			1,854,601.70
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	97,885,180.55	100.00%			97,885,180.55

(2) 信用风险特征组合中，关联方组合：

组合名称	2015年9月30日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
中远酒店物业管理有限公司	11,000,000.00		-
大连远洋基业物业管理有限公司	896,804.38		-
合计	11,896,804.38		

(续表)

组合名称	2014年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
远洋地产有限公司	90,820,000.00		-
沈阳远洋基业物业管理有限公司	1,800,000.00		-
大连远洋基业物业管理有限公司	964,120.00		-
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		-
合计	94,163,729.07	-	-

(续表)

组合名称	2013年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
远洋地产有限公司	87,720,000.00		-
沈阳远洋基业物业管理有限公司	8,000,000.00		-
万祥置业(沈阳)有限公司	152,502.57		-
辽宁万祥置业有限公司	158,076.28		-
合计	96,030,578.85		

(3) 信用风险特征组合中，保证金组合：

组合名称	2015年9月30日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
北京中纺天行房地产开发有限公司	507,269.70		-
装修垃圾转运	468,198.57		-

中国京冶工程技术有限公司	300,000.00		-
备用金	226,439.00		-
杭州市水业集团有限公司	123,905.24		-
业主设备运营维护费	165,209.95		-
镇江市镇房物业管理招标交易中心	100,000.00		-
大连隆德建筑工程有限公司	90,000.00		-
杭州市水业集团有限公司	87,512.34		-
沈阳市和平区房产局	80,000.00		-
秦皇岛市电力公司	62,225.12		-
天津市河东区人民法院	20,000.00		-
其他	2,295,067.17		-
合计	4,525,827.09		-

(续表)

组合名称	2014年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
北京中纺天行房地产开发有限公司	507,269.70		-
备用金	254,792.85		-
装修垃圾转运	178,300.00		-
镇江市镇房物业管理招标交易中心	100,000.00		-
沈阳市和平区房产局	80,000.00		-
天津市河东区人民法院	20,000.00		-
其他	3,146,708.98		-
合计	4,287,071.53		-

(续表)

组合名称	2013年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
北京中纺天行房地产开发有限公司	507,269.70		-
备用金	223,200.00		-
镇江市镇房物业管理招标交易中心	100,000.00		-
沈阳市和平区房产局	80,000.00		-
天津市河东区人民法院	20,000.00		-
其他	924,132.00		-
合计	1,854,601.70		-

(4) 截止报表日按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项的性质	2015年9月	账龄	占其他应收款期	坏账准备期
------	-------	---------	----	---------	-------

		30日		未余额合计数的比例	未余额
中远酒店物业管理有限公司	借款	11,000,000.00	1年以内	66.98%	
大连远洋基业物业管理有限公司	往来款	896,804.38	1年以内	5.46%	
北京中纺天行房地产开发有限公司	押金	507,269.70	3年以上	3.09%	
中国京冶工程技术有限公司	工程改造质保金	300,000.00	1年以内	1.83%	
杭州市水业集团有限公司	押金	123,905.24	1年以内	0.75%	
合计	--	12,827,979.32	-	78.11%	

(续表)

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	90,820,000.00	1-2年	92.25%	
沈阳远洋基业物业管理有限公司	往来款	1,800,000.00	1年以内	1.83%	
大连远洋基业物业管理有限公司	往来款	964,120.00	1年以内	0.98%	
北京中纺天行房地产开发有限公司	房屋办公押金	507,269.70	3年以上	0.52%	
万祥置业(沈阳)有限公司	往来款	408,636.73	1年以内	0.42%	
合计	--	94,500,026.43	--	95.99%	-

(续表)

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	87,720,000.00	1-2年	89.62%	
沈阳远洋基业物业管理有限公司	往来款	8,000,000.00	1年以内	8.17%	
北京中纺天行房地产开发有限公司	房屋办公押金	507,269.70	2-3年	0.52%	
辽宁万祥置业有限公司	电费款	158,076.28	1年以内	0.16%	
万祥置业(沈阳)有限公司	往来款	152,502.57	1年以内	0.16%	
合计	--	96,537,848.55	--	98.62%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

无。

(6) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：

无。

3、长期股权投资

项目	2015年9月30日			2014年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	64,556,298.03		64,556,298.03			
对联营、合营企业投资	919,115.83		919,115.83			
合计	65,475,413.86		65,475,413.86			

(1) 对子公司投资

被投资单位	2015年1月 1日余额	本期增加	本期 减少	2015年9月 30日余额	本期计提减 值准备	减值准备期末余额
中远酒店物业管理 有限公司		42,542,302.50		42,542,302.50		
青岛远基物业管 理有限公司		-		-		
上海远洋基业物 业管理有限公司		464,738.60		464,738.60		
中山远洋物业服 务有限公司		5,747,726.22		5,747,726.22		
武汉远洋基业物 业管理有限公司		764,228.69		764,228.69		
沈阳远洋基业物 业管理有限公司		4,942,316.34		4,942,316.34		
长春远洋基业物 业服务有限公司		588,959.73		588,959.73		
大连远洋基业物 业管理有限公司		506,025.95		506,025.95		
北京亿洋时代楼 宇科技有限公司		8,000,000.00		8,000,000.00		
北京亿空间仓储 服务有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00		
合计		64,556,298.03		64,556,298.03		

注：青岛远基物业管理有限公司合并日净资产为负值，长期股权投资为0。

(2) 对联营投资

投资单位	2015年 1月1 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	其 他		
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	

4、营业收入和营业成本

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
主营业务收入	268,485,498.68	282,688,114.82	232,093,146.98
其他业务收入			
合计	268,485,498.68	282,688,114.82	232,093,146.98
主营业务成本	185,224,042.70	226,563,303.74	190,645,896.47
其他业务成本			
合计	185,224,042.70	226,563,303.74	190,645,896.47

主营业务（分行业）

行业名称	2015年1-9月		2014年		2013年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业管理收入	138,165,284.69	107,008,323.33	161,296,748.64	148,260,194.54	135,926,206.61	123,907,804.33
物业经营收入	101,391,981.23	62,422,383.74	87,362,505.86	59,607,819.46	72,333,305.90	54,948,277.26
咨询服务费收入	28,928,232.76	15,793,335.63	34,028,860.32	18,695,289.74	23,833,634.47	11,789,814.88
合计	268,485,498.68	185,224,042.70	282,688,114.82	226,563,303.74	232,093,146.98	190,645,896.47

主营业务（分地区）

地区 名称	2015年1-9月		2014年度		2013年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	110,990,826.44	98,935,548.94	144,214,317.81	101,404,321.31	135,695,929.92	101,044,711.63
江苏	4,673,411.39	3,129,684.87	5,638,049.30	4,086,786.46	1,598,328.10	3,129,684.87
天津	97,548,170.48	54,656,711.04	78,250,258.76	74,081,096.54	62,090,258.32	57,969,402.12
河北	14,640,106.07	3,747,227.27	16,895,815.08	14,237,357.44	4,591,657.53	3,747,227.27
辽宁	9,625,821.91	17,155,040.73	12,183,152.78	11,272,340.86	17,688,349.41	17,155,040.73
浙江	31,007,162.39	7,599,829.85	25,506,521.09	21,481,401.13	10,428,623.70	7,599,829.85
合计	268,485,498.68	185,224,042.70	282,688,114.82	226,563,303.74	232,093,146.98	190,645,896.47

公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	2015年1-9月营业收入额	占公司全部营业收入的比例
杭州远洋莱福房地产开发有限公司	5,739,681.96	2.14%
杭州远洋天祺置业有限公司	4,271,171.25	1.59%
天津普利达房地产建设开发有限公司	4,176,372.85	1.56%
杭州远洋运河商务区开发有限公司	2,682,665.53	1.00%
天津市远赢置业有限公司	1,962,628.72	0.73%
合计	18,832,520.31	7.01%

(续表)

客户名称	2014年度营业收入额	占公司全部营业收入的比例
杭州远洋莱福房地产开发有限公司	10,656,872.99	3.77%
天津普利达房地产建设开发有限公司	9,224,802.37	3.26%
杭州德远瑞祥置业有限公司	4,785,898.71	1.69%
秦皇岛市海洋置业房地产开发有限公司	4,502,128.83	1.59%
远洋地产镇江有限公司	4,475,918.18	1.58%
合计	33,645,621.08	11.90%

(续表)

客户名称	2013年度营业收入额	占公司全部营业收入的比例
天津普利达房地产建设开发有限公司	7,131,883.74	3.07%
北京中联置地房地产开发有限公司	5,976,024.83	2.57%
天津市远赢置业有限公司	5,638,665.24	2.43%
杭州远洋莱福房地产开发有限公司	4,002,109.84	1.72%
远洋地产有限公司	1,854,690.60	0.80%
合计	24,603,374.25	10.60%

十四、补充资料

当期非经常性损益明细表

项目	2015年1-9月	2014年	2013年
一、非经常性损益合计	33,172,176.28	42,822,277.48	493,326.71
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			

项目	2015年1-9月	2014年	2013年
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	2,633,361.34	860,629.37	511,913.84
三、扣除所得税影响后非经常性损益合计	30,538,814.94	41,961,648.11	-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	30,538,814.94	41,961,648.11	-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	61,814,619.96	7,256,486.29	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。

十五、财务报表的批准

本财务报表经本公司董事会于2015年11月5日决议批准。根据本公司章程,本财务报表将提交股东大会审议。

(本页无正文)



北京远洋基业物业管理有限公司

2015年11月5日

第 17 页至第 118 页的财务报表附注由下列负责人签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

签名:

李建设

签名:

贾菁华

签名:

贾菁华

日期:

2015.11.5

日期:

2015.11.5

日期:

2015.11.5



营业执照

(11-9)

(副本)

注册号 110102016589450

名称 中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701-704
执行事务合伙人 祝卫
成立日期 2013年12月13日
合伙期限 2013年12月13日至 长期
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训、资产评估；法律、法规规定的其他业务。
 （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。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



2015年02月18日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

证书序号：000154

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
中天运会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：祝卫



证书号：27

发证时间：二〇一五年十二月三十日

证书有效期至：二〇一七年十二月三十日



朱晓燕



100000462797

	姓 名	朱晓燕
	性 别	女
	出生日期	1989-11-04
	工作单位	中天运会计师事务所有限公司
	身份证号码	天津分所
	身份证号码	330106198911040423
	身份证号码	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2013.3.31

证书编号: 100000462797
No. of Certificate

批准注册协会: 天津市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 08 月 08 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年2月3日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年2月3日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年1月19日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年5月19日



姓名	高飞
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1976/1/29
Date of birth	
工作单位	中恒华会计师事务所有限责任公司
Working unit	
身份证号码	372427197601291515
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate

执业注册会计师: 001830000
Auditor's Institute of CPAs

发证日期: 2008年3月20日
Issued by: 2008年3月20日

2008年3月20日

年度检验登
Annual Renewal Re

本证书经检验
This certificate is v
(has renewal).

2014

2011

2015

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for
this renewal.

2012

2013

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出：[印章] 2012.9.28

转入：[印章] 2012.9.28

2014.4.10

2014.4.10

转出：
转出：[印章] 2012.9.28

转入：[印章] 2012.9.28

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall retain the certificate to the component Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the component Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

转出：[印章] 2014.4.10

转入：[印章] 2014.4.10