（上接A17版）

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

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

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

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

六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至2015年6月30日，瑞银证券有限责任公司未持有发行人股权，亦未持有发行人控股股东远洋控股（3377.HK）股票。UBS AG（持有瑞银证券有限责任公司24.99%股权）未持有发行人股权，持有远洋控股（3377.HK）31,410,044股股票，占远洋地产已发行总股本的0.42%。

截至2015年6月30日，高盛高华证券有限责任公司未持有发行人股权，亦未持有发行人控股股东远洋控股（3377.HK）股票。高盛集团（持有高盛高华证券有限责任公司33%股权）未直接持有发行人股票；持有远洋控股（3377.HK）7,439,957股股票，占远洋地产总股本的0.10%。

除上述情况外，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人及本次债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

根据中诚信证券评估有限公司出具的《远洋地产有限公司2015年公司债券（第二期）信用评级报告》，公司的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的含义

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

本次债券信用等级为AAA，表示本次债券信用质量极高，信用风险极低。

（二）信用评级报告的主要内容

1、优势

（1）雄厚的股东背景及较强的支持力度。公司控股股东远洋控股的两大股东分别为中国人寿保险股份有限公司（以下简称“中国人寿”）和南丰集团。其中中国人寿为全球最大的寿险公司，其在国内寿险市场始终占据主导地位，综合实力雄厚；远洋控股系中国人寿唯一不动产投资平台，公司作为远洋控股境内最主要的运营平台，可在业务发展及资本支持等方面可获得较大支持。

（2）区域布局逐渐优化。近年来通过全国化布局战略的实施以及对于一、二线城市的重点拓展，截至2014年末公司已先后进入12个城市，其中一、二线城市项目投资占比85%以上。同时，近年来公司分散土地储备组合，并坚持深耕一、二线城市，逐步退出风险较大的三、四线城市，其区域布局得到了进一步优化。

（3）优质的商业物业资源。截至2014年末，公司在北京、天津等城市共拥有开业的写字楼和城市综合体共7个，均位于北京和天津市区核心位置，近年来公司商业物业出租率均保持较高水平，近三年年均复合增长率达到22.47%。同时公司亦拥有较为充足的在建商业物业储备，租金收入将成为其利润的重要补充。

（4）稳健的财务结构。近年来公司资产负债率下降，且债务结构以长期债务为主，截至2014年末，公司资产负债率为76.64%，较上年下降2.37个百分点，同期长短期债务比仅为0.23，财务结构较为稳健。同时，公司利息支出负担较小，盈利及获现能力可对利息支出形成较好保障。

2、关注

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

（2）存货结构有待调整。2014年受剥离非核心区域及周转较慢项目的影响，公司存货净额大幅减少，同时公司剥离的项目主要为在建开发项目，从而导致当年存货中在建产品占比有所降低，开发产品占比相应大幅提升。

（三）跟踪评级的有关安排

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

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

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

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

（四）本次债券评级较往次债券评级的变动

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

三、发行人资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

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

截至2015年上半年末，本公司获得多家银行授信额度共计人民币881.28亿元，其中尚未使用额度为687.13亿元。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，本公司与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为。

（三）债务融资工具以及偿还情况

本公司截至2015年6月末的债务融资工具发行情况及截至本募集说明书签署日的偿还情况如下：

发行主体	发行日期	金额	利率	期限	状态
公司债券					
2009年远洋地产有限公司公司债券	2009年6月23日	26亿元	5.40%	6年	截至本募集说明书签署日已偿还完毕

（四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本公司于2015年8月19日完成了远洋地产有限公司2015年公司债券（第一期）的发行，发行规模为50亿元。本次公司债券全部发行完毕后，公司累计公司债券余额为100亿元，占公司2015年6月30日未经审计合并财务报表所有者权益391.43亿元的比例为25.55%，未超过40%。

（五）近三年及一期的主要财务指标

发行人最近三年及一期合并口径的主要财务指标如下：

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动比率（倍）	1.81	1.60	1.31	1.29
速动比率（倍）	0.86	0.68	0.45	0.42
资产负债率	63.63%	76.64%	79.01%	79.56%
项目				
息税折旧摊销前利润（EBITDA）（万元）	309,353.86	544,053.14	297,361.50	464,207.09
EBITDA利息保障倍数	3.97	2.96	2.09	2.37

上述财务指标计算公式：

（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=负债总额/资产总额

（4）息税折旧摊销前利润（EBITDA）=利润总额+财务费用（净额）+折旧+摊销

EBITDA利息保障倍数=EBITDA÷（财务费用（净额）+资本化利息）

第三节 发行人基本情况

一、公司基本信息

公司名称： 远洋地产有限公司

英文名称： Sino-Ocean Land Limited

法定代表人：李明

注册资本： 人民币706,487.00万元

实缴资本： 人民币706,487.00万元

成立日期： 1993年6月12日

经营范围： 在规划范围内经营远洋天地一区、二区、三区、远洋广场组团项目；远洋山水一期、二期、三期、四期、五期、六期；石景山区石槽E-01地块、石槽区居住项目、石景山区石槽E-02/E-03地块；北四环东路B地块，73号CD地块项目等房地产项目；生产和销售建筑材料；房地产相关咨询；物业管理；酒店和度假村的经营管理；停车场管理；出租自有商业用房、出租自有办公用房；在东至红军营路中线、西至94按181用地边界东红线及北京市电影公司用地围墙、南至北苑一号路中线、北至88按102用地边界及其与94按181用地东北角连线的规划范围内，开发建设朝阳区来广营乡A3地块居住项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

所属行业： 《国民经济行业分类》：K70房地产业；

《上市公司行业分类指引》：K70房地产业

组织机构代码：62590460-8

注册地址： 北京市朝阳区东四环中路56号远洋国际中心A座31层

办公地址： 北京市朝阳区东四环中路56号远洋国际中心A座31层

邮政编码： 100025

联系电话： 010-59299931 010-59299860

信息披露事务负责人：王洪辉

二、公司的设立及股本变动情况

（一）发行人设立情况

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

（二）发行人历次股本变动情况

1、变更为有限责任公司

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

2、变更为中外合资企业

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

3、变更为外商独资企业并增资

于2004年，繁荣集团有限公司退出，并将其持有的发行人12%的股权全部转让给WONDERLAND CAPTAL INC.。于2006年，立丰实业有限公司退出，并将其持有的发行人17%的股权转让给方兴地产（中国）有限公司。2006年经商务部商资批[2006]1825号文批准，中国远洋运输（集团）总公司（原名中国远洋运输总公司）、天津远洋运输公司分别将其持有的本公司20%、4%的股权转让给异能有限公司，中国化工进出口总公司、中国对外经济贸易信托投资有限公司、方兴地产（中国）有限公司分别将其持有的本公司20%、7%、17%的股权转让给远洋地产国际发展有限公司（原名Rillbuilk Navigation Limited），股权转让后，发行人变更为外商独资企业。于2006年12月，发行人股东按持股比例分别向本公司增资，增资后本公司的注册资本变更为人民币20亿元。于2007年，发行人股东再次按持股比例分别对发行人增资，增资后发行人的注册资本变更为人民币38亿元。

4、主要的股权转让及增资

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

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

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

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

于2014年2月13日，经本公司2014年第1号股东会决议，本公司股东同意将本公司投资总额增至人民币706,487万元，注册资本增至人民币671,655.5万元，新增注册资本由本公司股东按其出资比例以未分配利润转增资本。于2014年6月9日，本次新增的注册资本由各股东按其出资比例以未分配利润转增资本方式一次性交付到位，变更后的注册资本为人民币671,655.5万元。

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

5、截至2015年6月30日股本情况

截至2015年6月30日各股东认缴注册资本、实缴注册资本和出资比例为：

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

三、资产重组情况

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

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

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

四、股东情况介绍

截至2015年6月30日，本公司的主要股东构成及持股比例如下：

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

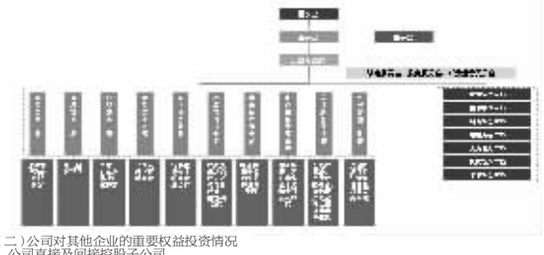
截至2015年6月30日，公司注册资本人民币706,487万元。其中，远洋地产国际发展有限公司出资353,243.5万元，持股50%；异能有限公司出资176,621.75万元，持股25%；颖博有限公司出资176,621.75万元，持股25%。

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

五、公司的组织结构和对其他企业的重要权益投资情况

（一）公司的内部组织结构图

截至2015年6月30日，本公司的组织机构如下图所示：



（二）公司对其他企业的重要权益投资情况

1、公司直接及间接控股子公司

截至2015年6月30日，公司共拥有90家控股子公司，其中公司主要下属控股子公司的基本情况如下：

单位：万元

子公司名称	注册地	主营业务	持股比例	总资产	总负债	净资产	2015年1-6月营业收入	2015年1-6月净利润
北京远盛置业有限公司	中国	物业开发	49%	875,975	629,322	246,653	183,511	30,916
大连广宇置业有限公司	中国	物业开发	30%	503,622	260,075	243,546	6,681	1,754
北京远坤房地产开发有限公司	中国	控股公司	100%	575,049	480,662	94,386	10	(85)
北京远豪置业有限公司	中国	物业开发	100%	518,601	448,246	70,355	284,647	40,985
北京市天麟房地产开发有限公司	中国	控股公司	100%	442,897	400,810	42,087	–	(506)
北京远东新地置业有限公司	中国	控股公司	100%	324,050	310,397	13,653	–	80
北京天江通睿置业有限公司	中国	物业开发	64.74%	419,746	8,141	411,605	–	(79)
大连新悦置业有限公司1	中国	物业开发	30%	228,065	54,087	173,968	24,486	(3,560)
天津普利达房地产建设开发有限公司	中国	物业开发	100%	423,519	291,934	131,585	5,833	4,534
北京德俊置业有限公司	中国	控股公司	100%	306,974	109,204	197,771	–	117
北京中联置地房地产开发有限公司	中国	物业开发	100%	249,769	140,937	108,832	2,792	325
远洋国际建设有限公司	中国	建筑工程	100%	302,719	214,781	87,938	96,294	6,729
北京远乾置业有限公司	中国	控股公司	100%	249,212	157,574	91,638	249	(47)
天津市远赢置业有限公司	中国	物业开发	100%	90,240	29,111	61,129	132,466	7,137
北京五河房地产开发有限公司	中国	一级土地开发	75%	176,732	168,393	8,339	–	(35)

2、主要参股公司

截至2015年6月30日，公司共拥有40家参股公司，其中公司主要下属参股公司的基本情况如下：

单位：万元

参股公司名称	注册地	主营业务	持股比例	注册资本
宁波聚信汇远投资管理合伙企业（有限合伙）	中国	投资管理	50%	55,200
成都乾豪置业有限公司	中国	物业开发	50%	208,820
北京麟联置业有限公司	中国	物业开发	50%	40,000
大连正乾置业有限公司	中国	物业开发	49%	58,835
大连明远置业有限公司	中国	物业开发	49%	60,938
大连利远置业有限公司	中国	物业开发	44%	63,961
北京商务中心区开发建设有限责任公司	中国	物业开发	47%	68,085

六、公司控股股东及实际控制人情况

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

（一）公司控股股东情况介绍

截至2015年6月30日，远洋地产控股有限公司通过全资子公司间接持有本公司全部实缴注册资本706,487万元，是本公司的控股股东。

公司名称：	远洋地产控股有限公司
普通股股数：	7,528,261,157股
普通股股本：	2,989,551万元港币
住所：	香港金钟道88号太古广场一座601
公司类型：	香港上市公司
营业执照注册号：	1114599
成立时间：	2007年3月12日
经营范围：	中、高端住宅项目的开发与建设、高端写字楼、商业物业的开发与持有经营

远洋地产控股有限公司是一家以房地产开发投资为主要发展方向的投资控股型企业集团。截至2014年12月31日，远洋地产控股有限公司的普通股股数为7,466,470,001股，其中中国人寿股份有限公司持有2,203,284,743股，占其已发行股本的29.5%，南丰集团间接持有1,601,327,956股，占其已发行股本的21.4%。

2014年，远洋地产控股有限公司实现营业收入388.96亿元，净利润46.06亿元，年末总资产1,322.12亿元，净资产443.83亿元。

截至本募集说明书摘要签署日，远洋地产控股有限公司通过远洋地产国际发展有限公司、异能有限公司和颖博有限公司持有本公司全部股份。

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

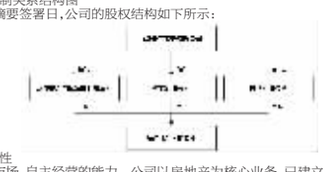
截至2014年12月31日，远洋地产控股有限公司直接控股的企业情况如下：

单位：万元

控股子公司名称	持股比例	主营业务	注册资本
远洋地产有限公司	100%	物业发展	人民币671,656
远洋国际建设有限公司	100%	装修服务	人民币60,000
北京中联置地房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币56,000
北京远坤房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币50,000
北京万洋世纪创业投资管理有限公司	100%	咨询服务	人民币34,100
北京碧城创业投资管理有限公司	100%	咨询服务	人民币33,600
北京远乾置业有限公司	100%	投资控股	人民币30,000
北京远洋大厦有限公司	72%	投资物业	美元3,000
远洋园林工程有限公司	100%	装修服务	人民币20,000
北京五河房地产开发有限公司	75%	土地发展	人民币10,000
北京远盛置业有限公司	100%	物业发展	人民币10,000
北京德俊置业有限公司	100%	物业发展	人民币9,000
北京东隆房地产开发有限公司	86%	物业发展	美元1,237
北京金和万盛房地产开发有限公司	100%	土地发展	人民币7,500
北京远豪置业有限公司	100%	物业发展	人民币6,000
北京远河房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币3,000
北京市天麟房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币3,000
北京远东新地置业有限公司	100%	物业发展	人民币3,000
北京银港房地产开发有限公司	100%	投资控股	人民币1,000
北京远联置地房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币1,000
天津普利达房地产建设开发有限公司	100%	物业发展	人民币42,000
天津市远驰房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币40,000
远洋地产(天津) 有限公司	100%	投资控股	人民币17,000
天津宇华房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币10,000
天津市远赢置业有限公司	100%	物业发展	人民币3,000
大连新悦置业有限公司	100%	物业发展	美元24,100
大连汇洋置业有限公司	100%	物业发展	美元16,612
大连广宇置业有限公司	100%	物业发展	美元21,320
大连圣基置业有限公司	100%	物业发展	美元11,455
大连世甲置业有限公司	100%	物业发展	美元9,785
大连明远置业有限公司	100%	物业发展	美元8,000
大连水围置业有限公司	100%	物业发展	美元11,950
大连正乾置业有限公司	100%	物业发展	美元7,686
大连至远置业有限公司	100%	物业发展	美元6,975
大连海峰置业有限公司	100%	物业发展	美元6,456
大连星彩置业有限公司	100%	物业发展	美元5,070
大连远佳产业园开发有限公司	100%	物业发展	美元3,500
大连凯盟房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币15,000
大连通远房地产开发有限公司	100%	土地发展	人民币800
万祥置业(沈阳) 有限公司	100%	物业发展	人民币58,283
辽宁万祥置业有限公司	100%	物业发展	人民币45,924
沈阳万洋投资管理咨询有限公司	100%	咨询服务	港币36,750
沈阳碧城投资管理咨询有限公司	100%	咨询服务	美元4,700
远洋地产(辽宁) 有限公司	100%	物业发展	人民币2,000
长春东方联合置业有限公司	100%	物业发展	人民币20,000
青岛远豪置业有限公司	100%	物业发展	人民币55,000
杭州远洋天棋置业有限公司	100%	物业发展	美元14,776
杭州远洋运河商务区开发有限公司	100%	物业发展	美元14,321
杭州远洋新河酒店置业有限公司	100%	物业发展	美元13,259
杭州德远瑞祥置业有限公司	100%	物业发展	人民币72,300
远洋地产(上海) 有限公司	100%	物业发展	人民币2,000
上海远银置业有限公司	100%	物业发展	人民币2,000
黄山东方红影视产业投资有限公司	100%	物业发展	人民币39,000
远洋地产(中山) 开发有限公司	100%	物业发展	人民币72,000
中山市远见房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币3,000
天基房地产开发(深圳) 有限公司	85%	物业发展	港币16,000
三亚南国奥林匹克花园有限公司	70%	物业发展	人民币6,410
三亚亚棣庄园投资有限公司	53%	物业发展	人民币2,000
海南浙江椰香村建设开发有限公司	70%	物业发展	人民币1,500
武汉弘福置业有限公司	55%	物业发展	人民币4,500
重庆国际商尔夫俱乐部有限公司	85%	土地发展	人民币9,629
北京天江通睿置业有限公司	100%	物业发展	人民币392,314
天津远顺房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币5,000
北京远旭投权投资基金管理有限公司	100%	投资管理	人民币3,000
大连利远置业有限公司	100%	物业发展	美元14,341
中山市远恒房地产开发有限公司	61%	物业发展	人民币5,000
远洋养老运营管理有限公司	100%	养老服务	人民币6,000
天津市远旅房地产开发有限公司	100%	物业发展	人民币60,000
大连宏宇置业有限公司	100%	物业发展	人民币5,000
北京远山置业有限公司	100%	物业发展	人民币5,000
中山市盛信房地产开发有限公司	51%	物业发展	人民币2,800
中山市博信房地产开发有限公司	51%	物业发展	人民币3,000
盈创再生资源有限公司	86%	环境科技	人民币36,167
青岛远旭置业有限公司	70%	物业发展	人民币1,000
中山市大信彩虹家园房地产开发有限公司	51%	物业发展	人民币2,000
青岛远洋华欧置业有限公司	95%	物业发展	人民币1,000
悦轩(天津) 贸易投资有限公司	100%	物业发展	人民币30,697
上海毅盈置业有限公司	100%	物业发展	人民币10,697
深圳市乐安房地产有限公司	85%	物业发展	人民币1,000
盛泽投资(控股) 有限公司	70%	投资控股	港币2,228
远洋地产资本投资有限公司	100%	投资控股	美元5
麒胜发展有限公司	100%	投资控股	美元1
远洋地产(香港) 有限公司	100%	投资控股	港币1
颖博有限公司	100%	投资控股	港币–
异能有限公司	100%	投资控股	港币–
Mega Precise Profits Limited	100%	投资控股	美元–
Smart State Properties Limited	100%	投资控股	美元–
信洋国际有限公司	100%	投资控股	美元1
远洋地产(恒财) 有限公司	100%	投资控股	美元–
名得投资有限公司	100%	投资控股	美元–
远洋地产国际发展有限公司	100%	投资控股	港币–

（二）公司的股权控制关系结构图

截至本募集说明书摘要签署日，公司的股权结构如下所示：



（三）发行人的独立性

公司具有独立面向市场、自主经营的能力。公司以房地产为核心业务，已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系。公司及控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备、特许经营权等资产的所有权或者使用权，公司的控股股东及其控制的其他企业不存在违规占用公司的资金、资产和其他资源的情况。公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度、人数考核、奖惩制度、工资管理制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。发行人人力资源部独立负责公司员工的聘任。由于经营管理需要，公司董事及高级管理人员与远洋控股及其控制的其他企业的高级管理人员存在合理的交叉任职情况。此外，公司建立了独立的财务核算体系，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。由于公司为远洋控股境内的主要经营平台，因此也承担了远洋控股下属子公司之间资金调度和结算的职能。

七、公司董事、监事、高级管理人员情况

（一）公司董事、监事、高级管理人员基本情况

截至2015年6月30日，发行人现任董事5名、监事3名，非董事高级管理人员6名，基本情况如下表所示：

姓名	职务	性别	年龄	任期起始年度	任期结束年度
李明	董事长	男	52	2015	2018
李建波	董事、副总裁	男	53	2013	2016
李洪波	董事、总裁助理	男	47	2013	2017
沈培英	董事、财务总监	男	53	2015	2018
王洪辉	董事、总裁管理中心总经理	男	36	2015	2018
温海成	监事会主席	男	46	2015	2018
张红霞	监事	女	54	2015	2018
姜南	监事	女	38	2015	2018
徐立	副总裁	男	54	2006	–
谌祖元	副总裁	男	54	2006	–
王福顺	副总裁	男	53	2010	–
陈润福	副总裁	男	51	2006	–
崔洪杰	总裁助理	男	43	2014	–
田本祯	总裁助理	男	47	2014	–

截至2015年6月30日，发行人董事、监事及高级管理人员均未持有本公司股票及债券。

（二）公司董事、监事、高级管理人员简介

截至2015年6月30日，发行人现任董事、监事、高级管理人员简介如下：

（1）董事会成员

李明先生

李明先生，52岁，本公司董事长，1997年7月加入本公司担任总经理。李先生亦兼任本公司多家附属公司及项目公司的主席、法人代表、董事或总经理。李先生在公司管治、物业开发及物业投资方面拥有丰富经验，现时主要负责本公司整体经营管理以及发展战略的实施。李先生于1985年7月获得吉林工业大学汽车运输专业学士学位，于1998年5月获得中欧国际工商学院工商管理硕士学位。李先生具有高级工程师专业资格。李先生现时为北京市朝阳区人大代表及中国房地产业协会副会长。

李建波先生

李建波先生，53岁，本公司副总裁，2009年9月加入本公司。李先生拥有丰富的跨国公司人力资源及经营管理经验，现时主要参与本公司整体经营管理工作，参与重大事项决策，负责物业管理、客户服务业务以及养老地产，以及人力资源中心、战略流程中心等管理工作。李先生于1985年7月获得清华大学计算机系工学学士学位，于2000年8月获得美国新泽西州立大学工商管理硕士学位。

李洪波先生

李洪波先生，47岁，本公司总裁助理，2006年1月加入本公司。李先生拥有丰富的财务管理经验，现时担任本公司财务管理中心总经理，并兼任本公司多家附属公司及项目公司董事。李先生主要参与公司整体经营管理，负责本公司财务管理工作。李先生于1989年7月获得长安大学（原西安公路学院）学士学位，于1994年1月取得会计师资格，于2002年11月取得高级会计师资格。

沈培英先生

沈培英先生，53岁，本公司财务总监，2007年5月加入本公司。沈先生为香港会计师公会资深会员及英格兰及威尔士特许会计师公会会员，拥有丰富的联交所上市公司的管治经验，现时主要参与本公司整体经营管理及负责本公司财务管理工作，协助负责企业融资、投资管理工作。沈先生于1988年获得香港理工大学会计专业文凭，于1991年获得威尔士大学工商管理硕士学位，于1996年获得香港大学法律文凭。

王洪辉先生

王洪辉先生，36岁，本公司总裁管理中心总经理，2005年7月加入本公司，现时兼任本公司多家附属公司及项目公司的法人代表、董事或总经理。王先生在房地产投资、资本运作等方面拥有丰富的管理经验，现时主要负责本公司投资和资本运营、投资者关系管理工作。王先生于2002年7月获得中国人民大学房地产经营管理专业学士学位，于2004年7月获得中国社科院区域经济专业硕士学位，于2014年获得高级经济师资格。

（2）监事会成员

温海成先生

温海成先生，46岁，本公司副总裁，2009年1月加入本公司。温先生现时主要参与公司整体经营管理工作，参与重大事项决策，负责本公司产品营造中项目实施的专业组织工作，有关设计、建筑、装饰、园林等专业公司的经营管理工作，以及本公司风险管理工作。温先生曾任中国建筑股份有限公司建筑事业部总经理，在工程建设及项目管理方面拥有丰富经验。温先生于1992年7月获得重庆建筑工程学院工学学士学位，于1999年6月获得重庆建筑大学工学硕士学位，并于2007年12月获得重庆大学管理学博士学位。温先生为英国皇家特许建造师、教授级高级工程师。

张红霞女士

张红霞女士，54岁，1998年加入本公司。张女士于2006年9月获得中欧国际工商管理学院硕士学位。张女士为高级会计师，拥有丰富的财务管理经验，熟悉大型企业的财务、投资及经营管理工作。

姜南女士

姜南女士，38岁，2009年2月加入本公司。姜女士于1999年7月获得天津财经学院国际贸易专业经济学学士学位。姜女士曾在普华永道中天会计事务所、北京鼎峰地产投资顾问有限公司、天健会计师事务所任职，在公司风险管理、审计及财务方面有丰富的管理经验。

（3）高管介绍

除个别董事兼任公司高管，已在上一部分介绍过以外，还有如下几位高管：

徐立先生

徐立先生，54岁，本公司副总裁，1997年10月加入本公司。徐先生在物业发发及物业投资方面拥有丰富经验，现时主要参与本公司整体经营管理工作，参与重大事项决策，及负责京津冀及海南区域的业务以及综合协调。徐先生于1992年12月获得辽宁广播电视大学工业和民用建筑学士学位，于2010年9月获得长江商学院工商管理硕士学位。

谌祖元先生

谌祖元先生，54岁，本公司副总裁，2003年2月加入本公司。谌先生在物业开发及规划设计方面拥有丰富经验，现时主要参与本公司整体经营管理工作，参与重大事项决策，及负责华南及