



远洋资本

远洋资本有限公司

（北京市房山区长沟镇金元大街 1 号北京基金小镇大厦 A 座 201）



2021 年公开发行创新创业公司债券

（面向专业投资者）

（第一期）

募集说明书摘要

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



（北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层）

联席主承销商



（深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国
信证券大厦十六层至二十六层）



（北京市东城区朝内大街 188 号）

签署日期：2021 年 5 月 27 日

声 明

募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容，募集说明书摘要简称参照募集说明书释义。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

目 录

声 明.....	1
目 录.....	2
释 义.....	4
第一节 发行概况.....	7
一、本期发行的基本情况.....	7
二、本期债券发行的有关机构.....	11
三、认购人承诺.....	15
四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	15
第二节 发行人及本期债券的资信状况	16
一、本期债券的信用评级情况.....	16
二、信用评级报告的主要事项.....	16
三、发行人的资信情况.....	18
第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	20
一、增信机制.....	20
二、偿债计划.....	20
三、偿债资金来源及应急保障计划.....	21
四、偿债保障措施.....	21
五、发行人违约责任.....	24
第四节 发行人基本情况.....	26
一、发行人概况.....	26
二、发行人历史沿革.....	27
三、发行人股权结构.....	28
四、发行人的重要权益投资情况.....	29
五、发行人控股股东和实际控制人.....	33
六、发行人组织结构及法人治理结构.....	35

七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	40
八、发行人主要业务情况.....	42
九、发行人违法违规情况说明.....	62
十、关联方及关联交易.....	63
十一、发行人内部管理制度.....	66
十二、信息披露事务与投资者关系管理.....	68
第五节 财务会计信息.....	69
一、发行人近三年财务报告（表）的审计情况.....	69
二、发行人近三年财务报表.....	72
三、发行人合并报表范围变化情况.....	81
四、发行人近三年主要财务指标.....	81
五、重大或有事项或承诺事项.....	83
六、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	84
七、其他事项.....	84
第六节 募集资金运用.....	85
一、本期债券募集资金运用计划.....	85
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	88
三、相关信息披露机制.....	89
四、募集资金专项账户管理安排.....	89
五、前次公司债券募集资金使用情况.....	90
第七节 备查文件.....	92
一、备查文件内容.....	92
二、备查文件查阅地点.....	92
三、备查文件查阅时间.....	94

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、远洋资本	指	远洋资本有限公司
控股股东、奥莘亿洋	指	宁波梅山保税港区奥莘亿洋投资管理有限公司
远洋集团	指	远洋集团控股有限公司
本次债券	指	经发行人2020年4月1日召开的董事会会议审议通过，并经公司股东2020年4月3日批复同意，面向专业投资者公开发行的不超过人民币18亿元（含人民币18亿元）的创新创业公司债券，即“远洋资本有限公司2020年公开发行创新创业公司债券”
本次发行	指	本次债券的发行
本期债券	指	面向专业投资者公开发行的不超过人民币8亿元（含人民币8亿元）的创新创业公司债券，即“远洋资本有限公司2021年公开发行创新创业公司债券（面向专业投资者）（第一期）”
本期发行	指	本期债券的发行
牵头主承销商、受托管理人、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商	指	国信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
国信证券	指	国信证券股份有限公司
中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
主承销商	指	中国国际金融股份有限公司、国信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
簿记建档	指	主承销商与发行人协商确定利率区间后，向市场公布说明发行方式的发行文件，由簿记管理人记录网下投资者认购公司债券利率及数量意愿，遵循公平、公正、公开原则，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率并进行配售的行为
财政部	指	中华人民共和国财政部
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《远洋资本有限公司2020年公开发行创新创业公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	发行人为本本次债券制定的《远洋资本有限公司2020年公开发行创新创业公司债券之债券持有人会议规则》
认购人、投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、购买或以其他合法方式取得

		并持有本期债券的主体
专业投资者	指	相关法律法规规定的专业投资者
发行人律师	指	北京市柯杰律师事务所
审计机构	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）、德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
致同	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中诚信国际、评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
监管银行、北京银行中关村支行	指	北京银行股份有限公司中关村支行
《公司章程》	指	《远洋资本有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期、近三年	指	2018年度、2019年度和2020年度
报告期各期末、近三年末	指	2018年末、2019年末和2020年末
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《远洋资本有限公司2021年公开发行创新创业公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书》
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件
交易日	指	上海证券交易所的营业日
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元
中国人寿	指	中国人寿保险（集团）公司
大家保险	指	大家保险集团有限责任公司
远明投资	指	远明投资管理有限公司
远誉资管	指	北京远誉资产管理有限公司
布泉资管	指	布泉资产管理有限公司
远颀投资	指	远颀投资有限公司
云泰数通	指	北京云泰数通互联网科技有限公司
盈创回收	指	北京盈创再生资源回收有限公司
北京昶颖	指	北京昶颖企业管理有限公司
苏州大田	指	苏州望亭大田物流有限公司
飞泷元数	指	飞泷元数（上海）科技有限公司
IDC	指	数据中心
REITs	指	房地产信托投资基金
GP	指	普通合伙人
LP	指	有限合伙人

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

第一节 发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）注册情况及注册规模

2020 年 4 月 1 日，公司董事会作出决议如下：同意公司公开发行公司债券，发行规模不超过人民币 18 亿元（含人民币 18 亿元），可采取一次或分期发行的方式，期限不超过 10 年（含 10 年），债券募集资金主要用于直投或者设立基金投向种子期、初创期、成长期的非上市创新创业公司股权以及补充营运资金等法律法规允许的用途。

2020 年 4 月 3 日，公司股东宁波梅山保税港区奥莘亿洋投资管理有限公司作出批复如下：同意申请公开发行不超过 18 亿元（含 18 亿元）的公司债券，可采取一次或分期发行，期限不超过 10 年（含 10 年）。

经中国证监会“证监许可[2020]1560 号”文件注册，公司面向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币 18 亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定本次债券的发行时间、发行规模及发行条款。

（二）本期债券发行基本情况及发行条款

发行主体：远洋资本有限公司。

债券名称：远洋资本有限公司 2021 年公开发行创新创业公司债券（面向专业投资者）（第一期）。

债券期限：3 年期，附第 2 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行规模：本期债券发行规模不超过人民币 8 亿元（含 8 亿元）。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管

账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的专业投资者，不向公司股东优先配售。本期债券的主承销商也可以参与本期债券的认购。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 2 年末行使债券赎回选择权。发行人将于本期债券第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，刊登关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第 2 年末全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第 2 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第 3 年存续。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 2 年末调整其后 1 年的票面利率，公司将于本期债券的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告。若发行人未行使调整本期债券票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日前将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

起息日：本期债券的起息日为 2021 年 6 月 10 日。

利息登记日：本期债券的利息登记日将按照上交所和证券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该

付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日：付息日为 2022 年至 2024 年每年的 6 月 10 日。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 6 月 10 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 6 月 10 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息。

兑付登记日：本期债券的兑付登记日将按照上交所和登记机构的相关规定执行。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

兑付日：兑付日为 2024 年 6 月 10 日。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2023 年 6 月 10 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 6 月 10 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

支付方式：本期债券本息的支付方式按照证券登记机构的相关规定办理。

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

债券利率及确定方式：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。票面年利率将由发行人和主承销商根据网下询价簿记结果在票面利率询价区间内确定。由发行人和主承销商按照国家有关规定协商确定，在债券存续期内固定不变。

担保情况：本期债券无担保。

募集资金专项账户：发行人将于监管银行处开设专项资金账户，用于本期债券的募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于直投或者设立基金投向种子期、初创期、成长期的非上市创新创业公司股权以及补充营运资金。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司的

主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

联席主承销商：国信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司。

发行方式：本期债券采取网下面向专业投资者询价配售方式公开发行。

配售规则：主承销商根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，专业投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

公司债券上市或转让安排：本期发行结束后，发行人将向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

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

（三）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 6 月 7 日。

发行首日：2021 年 6 月 9 日。

网下发行期限：2021 年 6 月 9 日至 2021 年 6 月 10 日，共 2 个工作日。

2、本期债券上市安排

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

二、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：远洋资本有限公司

住所：北京市房山区长沟镇金元大街 1 号北京基金小镇大厦 A 座 201

联系地址：北京市朝阳区东四环路 56 号远洋国际中心 A 座 3 层

法定代表人：王洪辉

联系人：周全、孙纪哲、许尧

联系电话：010-65107962

传真：010-65107931

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 33 层

法定代表人：沈如军

联系人：於轶晟、刘展睿、常峥、武韬

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

（三）联席主承销商：

1、国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

联系地址：北京市西城区兴盛街 6 号

法定代表人：张纳沙

联系人：薛跃、李雨卉、胡逸

联系电话：010-88005037

传真：010-88005099

2、中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座二层

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、周星、黄亦妙、王路铭、陈佳斌

联系电话：010-85156428

传真：010-65608445

（四）副主承销商：汇丰前海证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 63 号前海企业公馆 27 栋 A、B 单元

联系地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 63 号前海企业公馆 27 栋 A、B 单元

法定代表人：何善文

联系人：刘畅、梁戌

联系电话：010-57952353、0755-88983161

（五）发行人律师：北京市柯杰律师事务所

住所：北京市朝阳区工人体育场北路 8 号院 2 号楼 15 层 03-1802

联系地址：北京市朝阳区工体北路 8 号院三里屯 SOHO 写字楼 C 座 18 层

法定代表人：何杰

联系人：李欣

联系电话：010-65069866

传真：010-65069863

（六）会计师事务所：

1、致同会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

执行事务合伙人：李惠琦

联系人：董旭

联系电话：010-85665588

传真：010-85665120

2、德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区延安东路 222 号外滩中心 30 楼

联系地址：北京市朝阳区针织路 23 号国寿金融中心 10 层、11 层

执行事务合伙人：付建超

联系人：杨小真、郑延延

联系电话：010-85207788

传真：010-65088781

（七）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

法定代表人：闫衍

联系人：应治亚

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

（八）簿记管理人收款银行

账户名称：中国国际金融股份有限公司

开户银行：中国建设银行北京市分行国贸支行

银行账户：11001085100056000400

汇入行人行支付系统号：105100010123

（九）募集资金专项账户开户银行：北京银行股份有限公司中关村支行

账户名称：远洋资本有限公司

开户银行：北京银行股份有限公司中关村支行

收款账户：20000041213100038069154

住所：北京市海淀区科学院南路 12 号

联系地址：北京市海淀区科学院南路 12 号

法定代表人：姚瑶

联系人：江涛

联系电话：010-62563804

（十）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（十一）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

电话：021-68873878

传真：021-68870064

邮政编码：200120

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券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；

（三）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。

四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2020 年末，本公司与本期发行有关的中介机构及其法定代表人、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等实质性利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

经中诚信国际综合评定，本公司主体信用级别为 AA+，本次公司债券的信用级别为 AA+，评级展望为稳定。中诚信国际出具了《远洋资本有限公司 2021 年公开发行创新创业公司债券（面向专业投资者）（第一期）信用评级报告》（信评委函字[2020]4513D 号）。

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涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低，本期债券安全性很强，受不利经济影响的影响较小，违约风险很低。

（二）评级报告的内容摘要

1、正面

（1）雄厚的股东背景。截至 2020 年末，远洋集团控股有限公司持有公司 49%的股权，系公司第一大股东。远洋集团主要股东为中国人寿保险（集团）公司以及大家保险集团有限责任公司，远洋集团系中国人寿旗下不动产投资平台，在房地产开发方面具有很强的品牌知名度及市场地位。

（2）有力的股东支持。作为远洋集团唯一的另类资产管理平台，远洋资本是远洋集团多元协同业务中重要一环，对于远洋集团的发展具有重大意义，在资金获取、项目运营等方面可获得远洋集团的大力支持。

（3）业务决策流程及风控体系较为完善。公司制定了包括投资、投后管理及退出在内的较为完整的业务流程，并对各业务环节制定了相应的风险控制程序，有利于其形成稳健的投资风格。

（4）资产管理经验丰富，在管项目规模较大。受益于较高的市场知名度和较强的资源整合能力，截至 2020 年末，公司累计投资项目达 326 个，投资金额 1,892.08 亿元；期末在管项目 220 个，在管规模 1,062.82 亿元，较大规模的管理资本量为公司业务的持续发展奠定了基础。

2、关注

（1）房地产行业风险。公司所投资行业主要为房地产行业，在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业利润不断收窄，对公司运营及项目管理能力提出了更高的要求。

（2）债务规模有所增长。2020 年以来，公司债务规模呈增长趋势，同时考虑公司所有者权益中有一定规模的永续债，需关注公司债务水平的控制情况。

（3）投资资产退出风险。公司投资类资产规模较大，且主要集中在股权投资类项目中，因其投资周期较长，退出方式、退出时点等因素存在较大不确定性而面临一定的风险。

（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国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用评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，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中

诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要银行的授信情况

截至 2020 年末，公司获得授信 443,000 万元，已使用授信额度 307,960 万元，可使用授信余额为 135,040 万元，明细如下：

图表 2-1. 截至 2020 年末发行人银行授信情况

单位：万元

序号	银行名称	授信总额	已使用额度	授信余额
1	浦发银行	20,000	2,960	17,040
2	上海银行	30,000	30,000	-
3	厦门国际银行	40,000	40,000	-
4	招商银行	30,000	18,000	12,000
5	兴业银行	20,000	20,000	-
6	华润信托	70,000	-	70,000
7	光大信托	177,000	177,000	-
8	北京银行	36,000	20,000	16,000
9	邮政储蓄银行	20,000	-	20,000
合计	-	443,000	307,960	135,040

（二）近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

近三年，公司与主要客户发生业务往来时，不存在因未按期履行合同而遭受重大处罚及诉讼的行为，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

（三）已发行的债券、其他融资工具及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及其下属子公司发行的公司债券或其他债务融

资工具如下。

图表 2-2. 发行人及子公司发行的公司债券或债务融资工具情况

证券名称	发行日期	发行期限 (年)	发行规模 (亿元)	当前余额 (亿元)	票面利率 (%)	偿付情况
20 远资 01	2020-09-07	2+1	10.00	10.00	4.70	存续

（四）发行人近三年合并财务报表口径下的主要财务指标

图表 2-3. 发行人近三年合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率（倍）	1.15	0.78	0.28
速动比率（倍）	1.15	0.78	0.25
资产负债率（%）	47.20	45.05	91.78
主要财务指标	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA 利息保障倍数 （倍）	6.52	5.38	2.21
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 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=总负债/总资产；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、增信机制

本期债券未采用担保、抵押或质押等增信方式。

二、偿债计划

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 6 月 10 日。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 6 月 10 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 6 月 10 日。利息登记日为付息日之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

2、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2024 年 6 月 10 日。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2023 年 6 月 10 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 6 月 10 日。兑付登记日为兑付日之前的第 3 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

三、偿债资金来源及应急保障计划

（一）偿债资金来源

公司将根据本期债券本息未来到期支付安排制定年度运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。公司偿债资金将主要来源于公司日常的盈利积累、经营活动所产生的现金流及投资项目陆续退出贡献的投资收益。

2018-2020 年，发行人合并口径营业收入分别为 80,388.67 万元、124,460.21 万元和 155,458.44 万元，投资收益分别为 47,422.28 万元、81,313.42 万元和 95,440.81 万元，营业收入及投资收益近三年均呈逐年上升趋势；归属于母公司所有者的净利润分别为 20,706.30 万元、41,014.26 万元和 65,222.88 万元。随着发行人业务规模的进一步提升，公司利润水平有望进一步扩大，从而为本期债券本息的偿付提供保障。

（二）偿债应急保障方案

发行人坚持稳健的财务政策，必要时可以通过流动资产变现补充偿债资金。截至 2020 年末，公司流动资产主要由其他应收款、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及货币资金等构成，其中其他应收款主要为应收关联方的款项；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产主要为公司持有的拟出售的股票、REITs，具有较高的流动性。

当公司资金不足以偿付本期债券本息时，在不违反相关法律法规的前提下，可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

四、偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本

期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

发行人指定基金业务中心牵头负责协调本期债券的偿付工作，发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息到期情况制定未来年度资金管理计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书“第九节 债券受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《证券法》、《管理办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、中国证券业协会及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场

合披露的时间。

发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：发行人股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；发行人主要资产被查封、扣押、冻结；发行人出售、转让、抵押、质押、报废主要资产或发生重大资产重组；发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法立案调查、依法采取强制措施或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；发行人控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被依法立案调查、依法采取强制措施或者发生变更；发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；发行人主体或债券信用评级发生变化；保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；发行人未能或预计不能按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性；发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项；本期债券可能被终止提供交易或上市服务的；任何发行人文告存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；发行人或其合并报表范围内的子公司的任何证券可能被或已被终止提供交易或上市/转让服务；发行人的控股股东、实际控制人、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；发行人拟变更或者未能履行募集说明书的约定；发生其他对债券持有人作出投资决策或对债券持有人权益有重大影响的事项；或法律、法规和规则规定的其他情形。

（六）根据创新创业债券信息披露要求进行披露

在本期债券存续期内，发行人将根据监管要求，在定期报告中披露本期债券募集资金的使用情况（包括是否实际用于创新创业企业投资等）、基金产品运作情况（若本次募集资金通过基金进行投资）、发行人业务进展情况及发行人在科技创新、促进创业等方面发挥的社会效益等内容。

（七）其他偿债保障措施

在出现预计不能按期偿付本期债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- 1、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 2、主要责任人不得调离。

五、发行人违约责任

（一）本期债券实质违约的情形

以下事件构成债券实质违约：

- 1、发行人未能根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金；
- 2、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- 3、本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；
- 4、本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和《债券受托管理协议》的规定，履行通知义务；
- 5、发行人违反《债券受托管理协议》项下的陈述与保证；
- 6、发行人违反《债券受托管理协议》约定的信用风险管理职责；
- 7、发行人未能履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（二）违约责任及其承担方式

- 1、加速清偿及措施

如果本小节“（一）本期债券实质违约的情形”中第 1 项情形发生，或第 2 至第 7

项情形发生且一直持续三十个（30）连续工作日仍未得到纠正，单独和/或合计代表百分之五十（50%）以上有表决权的未偿还的本期债券张数的债券持有人可通过债券持有人会议形成决议，并以书面方式通知发行人，宣布本期债券本金和相应利息，立即到期应付。

2、发行人保证按照本期债券发行条款约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于延迟支付的本金或利息，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮百分之十（10%）。

3、如果本小节“（一）本期债券实质违约的情形”中第 1 项情形发生，或第 2 至第 7 项情形发生且一直持续三十个（30）连续工作日仍未得到纠正，债券受托管理人可依法采取任何可行的法律救济方式回收本期债券本金和利息。

（三）争议解决方式

《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，经任何一方要求，争议可交由北京市朝阳区所在地的人民法院诉讼解决。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：远洋资本有限公司

英文名称：Sino-Ocean Capital Limited

法定代表人：王洪辉

设立日期：2017 年 6 月 16 日

注册资本：120,000 万元

实收资本：120,000 万元

注册地址：北京市房山区长沟镇金元大街 1 号北京基金小镇大厦 A 座 201

联系地址：北京市朝阳区东四环路 56 号远洋国际中心 A 座 3 层

邮政编码：100025

信息披露事务负责人：郑凡明

所属行业：综合

统一社会信用代码：91110111MA00FGA495

联系电话：010-65107962

传真：010-65107931

经营范围：资产管理；投资管理；项目投资；投资咨询（中介除外）。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；

不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立的基本情况

远洋资本前身为远洋集团的资本运营事业部，2017 年 6 月 16 日，由股东宁波梅山保税港区奥莘亿洋投资管理有限公司和远洋控股集团（中国）有限公司依据《中华人民共和国公司法》的规定在北京设立。公司注册资本为人民币 20,000 万元，实缴资本为人民币 3,500 万元，宁波梅山保税港区奥莘亿洋投资管理有限公司认缴出资人民币 16,000 万元，持股 80%；远洋控股集团（中国）有限公司认缴出资 4,000 万元，持股 20%。

（二）发行人历史沿革

2017 年 8 月 10 日，宁波梅山保税港区奥莘亿洋投资管理有限公司将其持有发行人 80% 股权的 10% 转让给远洋控股集团（中国）有限公司，此次股权转让后，远洋控股集团（中国）有限公司持发行人 30% 的股权。此次变更后，公司注册资本为人民币 20,000 万元，实缴资本为人民币 3,500 万元，宁波梅山保税港区奥莘亿洋投资管理有限公司认缴出资人民币 14,000 万元，持股 70%；远洋控股集团（中国）有限公司认缴出资 6,000 万元，持股 30%。

2018 年 10 月 18 日，根据发行人股东会决议，远洋控股集团（中国）有限公司将其持有的出资 6,000 万元转让给宁波梅山保税港区奥莘亿洋投资管理有限公司，并退出股东会，宁波梅山保税港区奥莘亿洋投资管理有限公司成为发行人唯一股东。此次变更后，公司注册资本为人民币 20,000 万元，实缴资本为人民币 3,500 万元，宁波梅山保税港区奥莘亿洋投资管理有限公司认缴出资人民币 20,000 万元，持股 100%。

2019 年 2 月 28 日，宁波梅山保税港区奥莘亿洋投资管理有限公司作出股东决定，将发行人的注册资本增至人民币 120,000 万元；同日，宁波梅山保税港区奥莘亿洋投资管理有限公司向发行人出资人民币 100,000 万元；发行人于 2020 年 3 月 25 日就前述增资办理完毕工商变更登记手续；此次变更后，公司注册资本为人民币 120,000 万元，实缴资本为人民币 103,500 万元。

2019 年 4 月 3 日，经北京市工商行政管理局房山分局同意，发行人由远驰资本管

理有限公司更名为远洋资本有限公司，并修改公司章程。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人注册资本为人民币 120,000 万元，实缴资本为人民币 120,000 万元。

（三）发行人重大资产重组情况

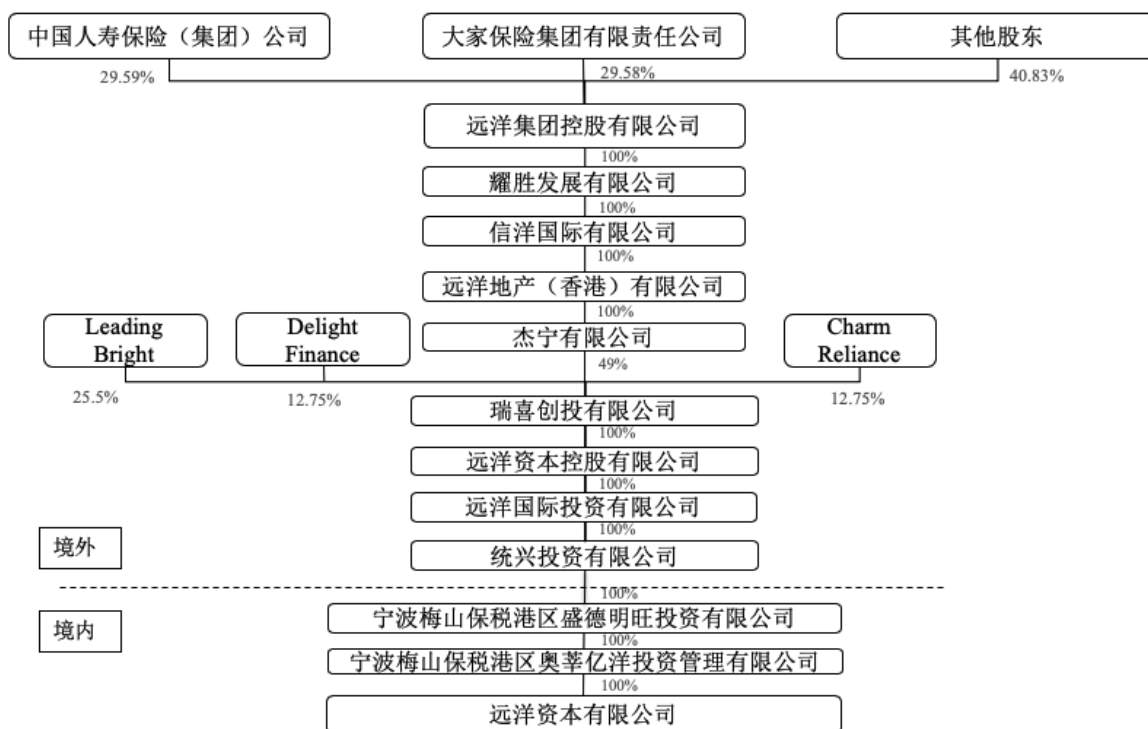
自发行人成立起，发行人与远洋集团控股有限公司及其控制的公司通过股权转让取得如下子公司：北京远琅投资顾问有限公司、北京远旭股权投资基金管理有限公司、北京远捷投资顾问有限公司、宁波远吉德鸿投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉鼎泰投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉福瑞投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉锦晖投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉锦睿投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉锦天投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉朗昊投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉朗廷投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉朗越投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉置诚投资管理中心（有限合伙）、芜湖远通臻智投资管理中心（有限合伙）、芜湖远翔启硕投资管理中心（有限合伙）、芜湖远翔天盈投资管理中心（有限合伙）、上海远著吉灿投资管理中心（有限合伙）、宁波远吉鼎吉投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉锦联投资管理合伙企业（有限合伙）、芜湖远翔恒美投资管理中心（有限合伙）、芜湖远翔天旭投资管理中心（有限合伙）、安徽远顺投资管理有限公司、北京德晖投资管理有限公司、北京德颖投资管理有限公司、北京晟骏管理咨询有限责任公司、北京晟联管理咨询有限责任公司、安徽擎苍投资管理有限公司、浙江梓骞投资管理有限公司、芜湖远通臻泰投资管理中心（有限合伙）、宁波远吉福玺投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉泰恒投资管理合伙企业（有限合伙）。因股权转让交易发生时发行人受远洋集团控制，因此适用同一控制下企业合并。

三、发行人股权结构

截至 2020 年末，宁波梅山保税港区奥莘亿洋投资管理有限公司直接持有公司 100% 股权，为公司控股股东，远洋集团控股有限公司间接持有公司 49% 股权，为间接持有公司股权第一大股东。

截至 2020 年末，发行人股权结构如下图所示：

图表4-1. 发行人股权结构图



四、发行人的重要权益投资情况

（一）发行人子公司的情况

1、合并报表子公司基本情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并报表范围的二级子公司共计 3 家，具体情况如下：

图表4-2. 纳入合并报表范围的二级子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	持股比例	级次	业务性质	取得方式
1	远明投资管理有限公司	10,000	100	2	投资管理咨询	出资设立
2	北京远誉资产管理有限公司	10,000	100	2	租赁和商务服务业	出资设立
3	布泉资产管理有限公司	10,000	100	2	投资管理咨询	出资设立

2、主要二级子公司情况

（1）远明投资管理有限公司

远明投资管理有限公司成立于 2017 年 8 月 14 日，注册资本为 10,000 万元。发行人持股比例为 100%，经营范围为：投资管理；投资咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2020 年末，远明投资管理有限公司资产总额 33,050.13 万元，负债总额 23,058.50 万元，所有者权益 9,991.63 万元；2020 年度，远明投资管理有限公司实现营业收入 0 万元，营业利润 0.04 万元，净利润 0.04 万元。

（2）北京远誉资产管理有限公司

北京远誉资产管理有限公司成立于 2019 年 3 月 22 日，注册资本为 10,000 万元，发行人持股比例为 100%。经营范围为：资产管理；投资管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2020 年末，北京远誉资产管理有限公司资产总额 141,006.45 万元，负债总额 138,705.95 万元，所有者权益 2,300.50 万元；2020 年度，北京远誉资产管理有限公司实现营业收入 356.19 万元，营业利润-1,530.90 万元，净利润-1,530.90 万元。

（3）布泉资产管理有限公司

布泉资产管理有限公司成立于 2017 年 7 月 25 日，注册资本 10,000 万元，发行人持股比例为 100%。经营范围为：资产管理；项目投资；实业投资；投资管理；创业投资；投资咨询（证券、期货咨询除外）（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；商务信息咨询（涉及前置许可的项目除外）。

（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）。

截至 2020 年末，布泉资产管理有限公司资产总额 394,881.99 万元，负债总额 162,316.62 万元，所有者权益 232,565.36 万元；2020 年度，布泉资产管理有限公司实现营业收入 11,850.58 万元，营业利润 22,012.00 万元，净利润 15,472.14 万元。

（二）重要的合营企业或联营企业

截至 2020 年末，发行人重要的合营企业或联营企业情况如下所示：

图表4-3. 重要的合营企业或联营企业明细表

单位：万元、%

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	核算方法
①合营企业					
北京盈创再生资源回收有限公司	中国大陆	中国大陆	批发零售	51.00	权益法
Sino-Ocean Great Wall Logistics Investment	开曼群岛	开曼群岛	投资管理	35.70	权益法
北京云泰数通互联网科技有限公司	中国大陆	中国大陆	数据地产	69.92	权益法
Sino-Ocean PCP Cold Chain Fund I LP	开曼群岛	开曼群岛	投资管理	40.00	权益法
上海远佳企业管理咨询有限公司	中国大陆	中国大陆	投资管理	20.00	权益法
High Standard Ventures Limited	开曼群岛	开曼群岛	投资管理	50.00	权益法
Signluck Limited	开曼群岛	开曼群岛	投资管理	45.00	权益法
Real Profit Investments Limited	开曼群岛	开曼群岛	投资管理	-	权益法
Cruise Fund ELP	开曼群岛	开曼群岛	投资管理	30.00	权益法
远云信飞数据科技(成都)有限公司	中国大陆	中国大陆	数据地产	49.00	权益法
SCCS Investment Fund LP	开曼群岛	开曼群岛	投资管理	30.00	权益法
武汉弘福置业有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产行业	51.00	权益法
四川朗远恒润企业管理有限公司	中国大陆	中国大陆	投资管理	50.00	权益法
重庆合能美房地产开发有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产行业	20.00	权益法
郑州裕丰投资管理有限公司	中国大陆	中国大陆	租赁服务	-	权益法
河南远道置业有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发	-	权益法
北京伊甸园置业发展有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产行业	21.00	权益法
郑州永进合能房地产开发有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发	3.38	权益法
郑州合能房地产开发有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发	2.81	权益法
北京坤利管理咨询有限公司	中国大陆	中国大陆	租赁服务	50.00	权益法

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	核算方法
浙江远吉互联数据科技有限公司	中国大陆	中国大陆	数据地产	70.00	权益法
芜湖远福昌能股权投资合伙企业(有限合伙)	中国大陆	中国大陆	投资管理	1.46	权益法
芜湖远福昌润股权投资合伙企业(有限合伙)	中国大陆	中国大陆	投资管理	0.50	权益法
CSI Partnership Limited	开曼群岛	开曼群岛	投资管理	-	权益法
芜湖远澈旭齐股权投资合伙企业(有限合伙)	中国大陆	中国大陆	投资管理	50.06	权益法
芜湖远翔恒筹投资管理中心(有限合伙)	中国大陆	中国大陆	投资管理	42.79	权益法
芜湖远澈琅宸股权投资合伙企业(有限合伙)	中国大陆	中国大陆	投资管理	33.33	权益法
深圳远爱投资合伙企业(有限合伙)	中国大陆	中国大陆	投资管理	73.33	权益法
宁波远吉联欣股权投资合伙企业(有限合伙)	中国大陆	中国大陆	投资管理	0.72	权益法
宁波远吉朗融投资管理合伙企业(有限合伙)	中国大陆	中国大陆	投资管理	37.03	权益法
芜湖远中嘉盈投资中心(有限合伙)	中国大陆	中国大陆	投资管理	29.94	权益法
北京远盛瑞毅投资管理中心(有限合伙)	中国大陆	中国大陆	投资管理	43.43	权益法
宁波远吉泰祺投资管理合伙企业(有限合伙)	中国大陆	中国大陆	投资管理	-	权益法
芜湖远通臻创投资管理中心(有限合伙)	中国大陆	中国大陆	投资管理	-	权益法
芜湖远翔启捷投资管理中心(有限合伙)	中国大陆	中国大陆	投资管理	-	权益法
宁波远吉德信投资管理合伙企业(有限合伙)	中国大陆	中国大陆	投资管理	-	权益法
交子远洋(新津)新乡村产业股权投资基金管理中心(有限合伙)	中国大陆	中国大陆	投资管理	18.48	权益法
山东远泉置业有限公司	中国大陆	中国大陆	投资管理	19.00	权益法
远颀投资有限公司	中国大陆	中国大陆	投资管理	50.00	权益法
经开创优(廊坊)产业园开发有限公司	中国大陆	中国大陆	租赁商业服务	-	权益法
②联营企业					
Gemini Investments (Holdings) Limited	中国香港	中国香港	房地产行业	39.86	权益法
昆明吉兴达房地产开发有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发	10.00	权益法
浙江余姚博晟置业有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发	10.00	权益法

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	核算方法
合肥远庐置业有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产行业	30.00	权益法
天津远致投资管理有限公司	中国大陆	中国大陆	投资管理	49.00	权益法
中科硬科技产业发展(北京)有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产行业	43.00	权益法
陕西光电子集成电路先导技术研究院有限责任公司	中国大陆	中国大陆	信息传输服务	25.55	权益法
成都天奇海正股权投资基金管理有限公司	中国大陆	中国大陆	投资管理	20.00	权益法
民银盛华(北京)科技有限公司	中国大陆	中国大陆	信息传输服务	-	权益法
中资国信资产管理有限公司	中国大陆	中国大陆	投资管理	-	权益法
纳什空间创业科技(北京)有限公司	中国大陆	中国大陆	物业投资	30.30	权益法
仁创生态环保科技股份有限公司	中国大陆	中国大陆	科技	5.63	权益法
山东高速畅赢股权投资管理有限公司	中国大陆	中国大陆	投资管理	15.00	权益法

注 1：发行人对部分被投资单位持有超过 50%的股权，虽然比例高于 50%，但由于该部分被投单位的相关活动需经发行人与其他方股东一致同意才能决策，所以发行人与其他方股东共同控制该部分被投单位。因此，该部分被投单位为发行人的合营企业。

发行人对部分被投资单位持有少于 50%的股权，虽然比例少于 50%，但由于该部分被投单位的相关活动需经发行人与其他方股东一致同意才能决策，所以发行人与其他方股东共同控制该部分被投单位。因此，该部分被投单位为发行人的合营企业。

注 2：发行人对部分被投资单位持有少于 20%的股权，虽然比例少于 20%，但由于发行人对该部分被投单位均委派了董事，能够对被投单位实施重大影响，因此，该部分被投单位为发行人的联营企业。

注 3：于 2020 年 6 月，北京云泰由合并范围内子公司转为合营企业。

五、发行人控股股东和实际控制人

（一）发行人控股股东及实际控制人

截至 2020 年末，宁波梅山保税港区奥莘亿洋投资管理有限公司直接持有公司 100% 股权，为公司控股股东。远洋集团控股有限公司间接持有公司 49% 股权，为间接持有公司股权第一大股东。截至 2020 年末，公司无实际控制人。

截至 2020 年末，宁波梅山保税港区奥莘亿洋投资管理有限公司持有的发行人股权不存在任何质押或其他有争议的情况。报告期内，发行人控股股东未发生过变更。

（二）发行人控股股东及实际控制人基本情况

1、控股股东基本情况

截至 2020 年末，宁波梅山保税港区奥莘亿洋投资管理有限公司直接持有公司 100% 股权，为公司控股股东。宁波梅山保税港区奥莘亿洋投资管理有限公司成立于 2017 年 4 月 6 日，法定代表人为王洪辉，注册资本 10,000 万元，经营范围包括投资管理、投资咨询、实业投资（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）。截至 2020 年末，奥莘亿洋本部（未经审计）资产合计为 120,000.09 万元，负债合计为 118,557.12 万元，所有者权益合计 1,442.97 万元；2020 年，奥莘亿洋本部（未经审计）未实现营业收入，净利润为-396.75 元。

截至 2020 年末，远洋集团控股有限公司间接持有公司 49% 股权，为间接持有公司股权第一大股东。远洋集团（英文名称：Sino-Ocean Group Holding Limited）（前称，远洋地产控股有限公司（英文名称：Sino-Ocean Land Holdings Limited））于 2007 年 3 月 12 日在香港注册成立，股票代码为 03377.HK，经营范围包括：房地产住宅开发业务、不动产开发投资业务、客户服务业务及房地产金融业务。截至 2020 年末，远洋集团资产总计 2,596.89 亿元，负债总计 1,897.84 亿元，所有者权益合计 699.05 亿元；2020 年，远洋集团实现营业收入 565.11 亿元，净利润 46.83 亿元。

2、实际控制人基本情况

截至 2020 年末，远洋集团股东不存在以下任一种情况：（1）持股 50% 以上；（2）可实际支配表决权超过 30%；（3）通过实际支配表决权能够决定公司董事会半数以上成员选任；（4）依其可实际支配的表决权足以对公司股东大会的决议产生重大影响，因此发行人无实际控制人。

（三）发行人的独立性

公司自成立以来，按照《公司法》和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司的法人治理结构。发行人具有独立的企业法人资格，在业务、人员、资产、机构、财务等方面相互独立。具体情况如下：

1、业务独立情况

公司业务独立于控股股东及其控制的其他企业，建有完整的生产经营体系，独立开

展业务。公司能够按照自己的独立意志行使经营管理权、独立开展各项业务活动，不受任何行政干预。

2、资产独立情况

公司拥有独立于控股股东的生产经营场所，拥有独立完整的资产结构，与出资者之间的产权关系明晰，不存在公司资产被控股股东及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情形。公司能够独立运用各项资产开展生产经营活动，未受到其它任何限制。

3、机构独立情况

发行人设有董事会、监事一人，各机构均独立于公司股东，各机构严格按照《公司法》、《公司章程》等规定履行各自的职权；公司各项规章制度完善，法人治理结构规范有效，建立了独立于股东和适应于自身发展需要的组织机构；公司各部门职能明确，形成了独立、完善的管理机构，不存在与控股股东及其控制的其他企业合署办公的情形。

4、人员独立情况

发行人制定了独立的劳动、人事及工资管理制度，设有独立的劳动人事管理体系。由于经营管理需要，公司董事及高级管理人员与远洋集团及其控制的其他企业的高级管理人员存在合理的交叉任职情况。

5、财务独立情况

发行人设立了专门的财务机构，制定了规范的财务管理制度，建立了独立完整的财务核算体系，进行独立核算和财务决策；各子公司均拥有独立的银行账号并独立纳税，不存在与控股股东及其控制的其他企业共用银行账号和混合纳税的情况；不存在资金被控股股东及其控制的其他企业占用的情形。

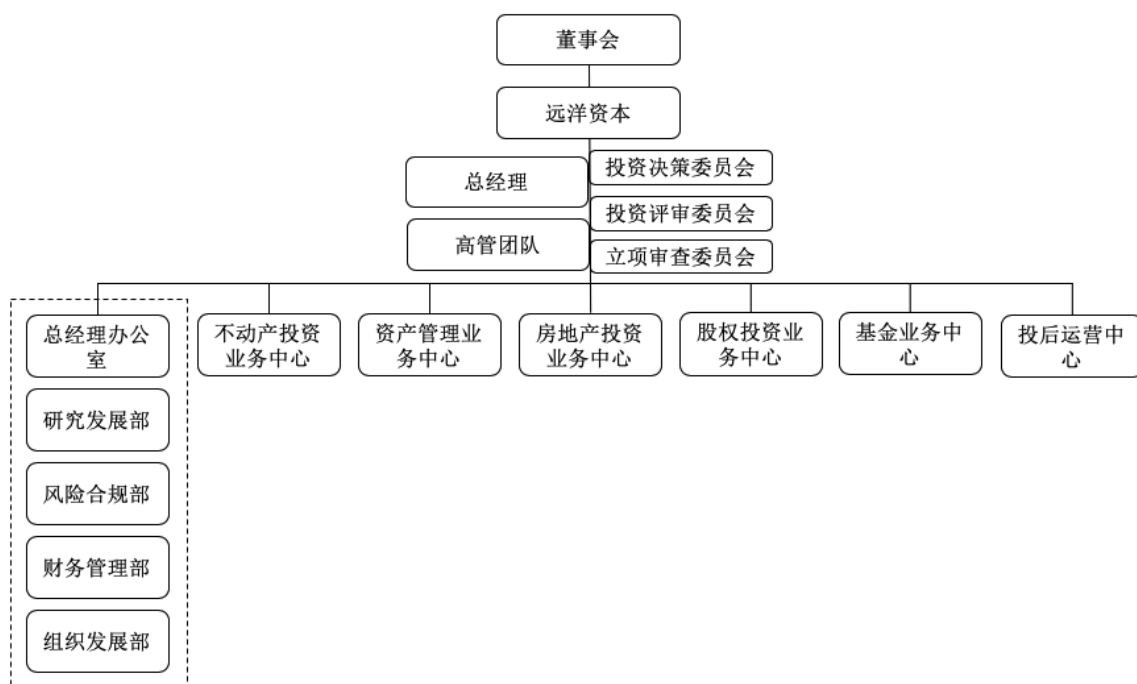
六、发行人组织结构及法人治理结构

（一）发行人组织结构

截至 2020 年末，公司内设不动产投资业务中心、资产管理业务中心、房地产投资业务中心、股权投资业务中心、基金业务中心、投后运营中心、风控合规部、财务管理部、组织发展部、研究发展部、总经理办公室等 6 大业务中心及 5 个职能部门。公司组

织结构图如下：

图表4-4. 发行人组织结构图



发行人的各职能部门主要职能如下：

1、风险合规部

风险合规部主要负责支持投资项目落地、把控及化解投资风险、搭建公司风险及合规管理体系等工作。针对远洋资本发展规划，风险合规部构建设计各个业务类型、控股公司、合作平台的投资、运营风险管理体系；制定投资决策相关制度，明确投资决策流程，牵头组织投资决策会议等。

2、财务管理部

财务管理部主要负责提升公司财务管理与服务，支持公司运营，为公司业务发展提供指导性建议等工作，具体包括投资管理、预算管理、运营管理、资金收支管理和税筹方案管理等。

3、组织发展部

组织发展部主要负责组织架构设计、部门职责划分与岗位人员配置、各级人员任免及汇报关系设定等工作，为公司人才甄选与引进、招聘渠道开拓与维护、现有人才盘点提供

支持。

4、研究发展部

研究发展部以高质量、有针对性的研究为抓手，主要负责为公司战略发展和项目执行提供有力的智库支撑，搭建并不断完善公司的品牌管理体系，维护并不断提升公司的知名度和行业影响力，具体包括战略研究、策略研究、宏观研究、行业研究、地产研究、品牌宣传、品牌管理和投资者关系等八个方面。

5、总经理办公室

总经理办公室主要负责远洋资本公司治理及战略资源维护等相关工作。牵头推进公司资源配置，业务协同推进及归口管理，负责公司日常运营管理及分析工作，对经营情况进行持续督导。

（二）发行人治理结构

发行人遵照有关法律法规，建立了规范的法人治理结构，并制定了完善的相关公司治理文件，严格规定了法人治理结构每个层级的权限、义务和运作流程。公司不设股东会，宁波梅山保税港区奥莘亿洋投资管理有限公司依法对公司履行股东会职权和其他法定职权，设董事会、监事一名、经理一名，公司的法人治理结构健全并有效运行。

1、股东

根据公司章程，宁波梅山保税港区奥莘亿洋投资管理有限公司为发行人的股东，对公司依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利，股东依照《公司法》、《企业国有资产法》等法律法规对公司行使以下职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （8）对发行公司债券作出决定；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （10）修改公司章程；
- （11）公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，董事会由 3 名董事组成，由股东委派产生。董事会设董事长 1 名，经董事会选举产生。董事每届任期 3 年，任期届满，可连选连任。

董事会对股东负责，行使以下职权：

- （1）负责股东报告工作；
- （2）执行股东的决定；
- （3）审定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （7）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- （8）决定公司内部管理机构的设置；
- （9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- （10）制定公司的基本管理规章制度；
- （11）公司章程规定的其他职权。

3、监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东委派产生。监事的任期每届为 3 年，任期届满，可连选连任。

监事对股东负责，行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东委派的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（4）向股东提出议案；

（5）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

监事列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

4、经理

公司设经理 1 名，由董事会决定聘任或者解聘，经理对董事会负责，列席董事会会议。行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟定公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）召集和主持总经理办公会议；

（9）董事会授予的其他职责。

七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

图表4-5. 董事、监事及高级管理人员基本情况

机构	姓名	性别	公司职务	任期起始日期
董事会	王洪辉	男	董事长、总经理	2017年6月-至今
	唐润江	男	董事、CFO、财务董事总经理	2019年9月-至今
	吕昕	女	董事、副总经理、风险合规董事总经理	2019年9月-至今
监事	段莹莹	女	监事	2017年6月-至今
非董事 高级管理人员	周岳	男	常务副总经理、不动产投资业务董事总经理	2017年6月-至今
	陈阳	男	副总经理、资产管理业务董事总经理	2017年6月-至今
	林川	男	副总经理、股权投资业务董事总经理	2017年6月-至今
	郑凡明	男	副总经理、基金业务董事总经理	2017年6月-至今
	孔维鹏	男	副总经理、资本市场投资业务董事总经理	2021年4月-至今
	郭飞腾	男	总经理助理、房地产投资业务董事总经理	2021年2月-至今

截至 2020 年末，董事长及总经理王洪辉先生持有远洋集团 0.0036%股份，间接持有远洋资本 0.0018%股权，除王洪辉先生外，公司其他董事、监事和高级管理人员不存在持有发行人股权和债券的情况。

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员的简历如下：

1、董事简历

王洪辉，男，1979 年 7 月出生，汉族，拥有房地产经济专业高级经济师及中国注册房地产估价师等专业资格。2005 年 7 月加入远洋集团，历任远洋集团北京地区投资负责人、秘书行政部总经理、总裁管理中心总经理、资本运营事业部总经理等职务，现任远洋集团执行董事、执行总裁及董事局投资委员会委员、远洋资本董事长及总经理。

王洪辉先生亦为联交所上市公司首创钜大有限公司（股份代号：1329）之非执行董事、提名委员会及战略投资委员会成员。

唐润江，男，1968 年 11 月出生，汉族，历任中国远洋运输（集团）总公司计财部资金处处长、财金部副总经理，中远散货运输有限公司副总会计师、总会计师，中远散货运输（集团）有限公司总会计师，中远（集团）总公司财务部总经理，中国远洋控股股份有限公司财务部总经理、财务总监。现任远洋资本董事、CFO、财务董事总经理。

吕昕，女，1978 年 6 月出生，汉族，历任北京蓝色快车工程技术有限公司合约管理部合约主管、任远洋集团风险管理部副总经理、远洋集团风险控制中心副总经理、远洋亿家物业服务股份有限公司监事。现任远洋资本董事、副总经理、风险合规董事总经理。

2、监事简历

段莹莹，女，1983 年 5 月出生，汉族，曾任远洋集团风险管理中心法律专业副总监，现任远洋资本监事。

3、非董事高级管理人员

周岳，男，1978 年 1 月出生，汉族，曾先后任职于新加坡淡马锡集团丰树产业私人有限公司、汇丰控股有限公司、中银投资有限公司。现任远洋资本常务副总经理、不动产投资业务董事总经理。

陈阳，男，1972 年 2 月出生，汉族，曾先后任职于中国建设银行股份有限公司、建信信托有限责任公司等机构。现任远洋资本副总经理、资产管理业务董事总经理。

林川，男，1976 年 10 月出生，汉族，曾先后任职于华盛顿互惠银行、美国富升人寿保险有限公司、国泰基金管理有限公司、中国建银投资有限责任公司等机构。现任远洋资本副总经理、股权投资业务董事总经理。

郑凡明，男，1984 年 2 月出生，汉族，曾先后任职于安永华明会计师事务所、瑞信方正证券有限责任公司、瑞银证券有限责任公司。现任远洋资本副总经理、基金业务董事总经理。

孔维鹏，男，1975 年 5 月出生，汉族，曾先后任职于海通国际证券集团有限公司、

鹏华基金管理有限公司、贝尔斯登公司。现任远洋资本副总经理、资本市场投资业务董事总经理。

郭飞腾，男，1984 年 9 月出生，汉族，曾任职于万科企业发展股份有限公司。现任远洋资本总经理助理、房地产投资业务董事总经理。

（三）公司管理人员的设置的合规情况

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

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

截至本募集说明书摘要签署日，本公司董事、监事、高级管理人员不存在上述情况，本公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》和《公司章程》的规定。

八、发行人主要业务情况

（一）经营范围

资产管理；投资管理；项目投资；投资咨询（中介除外）。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）发行人主营业务构成

发行人系专注于另类资产管理的机构，业务范围涵盖不动产投资、结构化投资、股权投资、投资顾问、战略投资及其他等五大方面，业务流程主要分为募资、投资、投后管理及退出 4 个阶段，并已逐步形成覆盖“募投管退”资产管理全周期的闭环业务格局。

图表4-6. 最近三年发行人营业收入构成情况

单位：万元

业务	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
不动产投资	29,076.41	18.70%	32,959.69	26.48%	12,826.96	15.96%
结构化投资	88,524.54	56.94%	71,095.14	57.12%	59,187.55	73.63%
股权投资	8,113.34	5.22%	3,911.76	3.14%	2,494.55	3.10%
投资顾问	4,816.82	3.10%	3,672.63	2.95%	5,094.16	6.34%
战略投资及其他	24,927.34	16.03%	12,821.00	10.30%	785.45	0.98%
合计	155,458.44	100.00%	124,460.21	100.00%	80,388.67	100.00%

注：发行人根据业务实质，将债权投资重分类为结构化投资，其中结构化投资中包含地产投资及夹层投资。2018 年、2019 年的营业收入构成也为重新追溯调整后的结果。

近三年，发行人营业收入分别为 80,388.67 万元、124,460.21 万元和 155,458.44 万元，近三年呈逐年增长态势，主要是结构化投资、战略投资及其他方面收入大幅增加所致。营业收入构成方面，结构化投资方面是公司营业收入的主要来源。

近三年，发行人不动产投资方面收入分别为 12,826.96 万元、32,959.69 万元和 29,076.41 万元，近三年基本呈上升趋势，主要是随着公司在管项目规模的增加，管理费收入大幅上升所致。近三年，发行人结构化投资方面收入分别为 59,187.55 万元、71,095.14 万元和 88,524.54 万元，近三年呈逐年上升趋势，主要是咨询费、管理费收入增加所致。近三年，发行人股权投资方面收入分别为 2,494.55 万元、3,911.76 万元和 8,113.34 万元，呈逐年上升趋势，主要是随着公司投资项目的增加，管理费收入大幅上升所致。近三年，发行人投资顾问方面收入分别为 5,094.16 万元、3,672.63 万元和 4,816.82 万元，主要为公司通过对远洋集团及金融机构一些项目的代管及管理而取得的收入。近三年，发行人战略投资及其他方面收入分别为 785.45 万元、12,821.00 万元和 24,927.34

万元，主要是来自于子公司及资本市场投资业务的贡献。

近三年，公司营业成本构成情况如下：

图表4-7. 最近三年发行人营业成本构成情况

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
人力成本	24,386.75	47.66%	20,480.80	42.26%	18,446.62	49.85%
咨询费	9,956.78	19.46%	4,683.19	9.66%	3,709.03	10.02%
子公司成本	15,143.71	29.60%	19,261.43	39.74%	10,625.78	28.71%
其他	1,681.10	3.29%	4,042.68	8.34%	4,225.85	11.42%
合计	51,168.34	100.00%	48,468.11	100.00%	37,007.28	100.00%

近三年，公司主营业务成本分别为 37,007.28 万元、48,468.11 万元和 51,168.34 万元，主要为人力成本及子公司的运营成本。

公司营业成本主要由人力成本、项目尽调咨询费及子公司营业成本构成。公司以自有资金投资的资金来源主要来自于股东、远洋集团（中国）及子公司少数股东投入的资金，其中有息借款成本均计入财务费用。

近三年，公司营业毛利润、毛利率水平如下表所示：

图表4-8. 最近三年发行人营业毛利润、毛利率情况

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
毛利润	104,290.10	75,992.10	43,381.39
毛利率	67.09%	61.06%	53.96%

近三年，公司营业毛利润分别为 43,381.39 万元、75,992.10 万元和 104,290.10 万元，毛利率分别为 53.96%、61.06%和 67.09%，处于较高水平。

（三）发行人各业务方面经营情况

1、不动产投资

在不动产投资方面，公司重点布局并战略发展商办物业、数据地产、物流地产等。公司作为普通合伙人（GP）发起设立的基金产品通过股权收购或资产收购的形式获取在建工程或已建成物业，公司团队通过主动开发建设或改造，以及建成后的运营管理提升资产价值，从而为投资人实现股权投资增值收益。资金来源以基金募资为主，项目退出方式包括市场化退出（出售）、资产证券化。

鉴于公司未来的资本运作安排，公司将云泰数通纳入不动产投资方面。公司于 2018 年收购云泰数通 100% 股权，云泰数通是从事大型数据中心项目投资、建设及综合运营的专业公司，以 IDC 运营商（含三大电信运营商）及大型互联网公司为主要客户。云泰数通通过整合数据中心里的网络、空间、电力资源，向客户提供机柜的租用服务，客户将自有或租用的服务器置于租用的机柜中，利用数据中心的机房设施，为用户提供信息服务。通过为 IDC 运营商（含三大电信运营商）及大型互联网公司提供存放服务器的空间、代维代管以获取收入。自 2020 年 6 月 1 日起，发行人引入北京昶颖对云泰数通实施共同控制，因此发行人不再将其纳入合并范围。

公司已投资的项目主要为一、二线城市商业物业，代表性的投资项目包括北京钻石大厦、上海远洋商业大厦等项目。截至 2020 年末，公司不动产投资方面已累计投资项目 54 个，累计投资金额 327.54 亿元；已全部及部分退出项目 9 个，累计退出金额 38.3 亿元，已退出项目 IRR 在 30%-50% 不等；在管项目 49 个，在管投资金额¹289.24 亿元，主要为商业物业、物流地产、数据地产。2018-2020 年，公司不动产投资分别实现收入 1.28 亿元、3.30 亿元和 2.91 亿元；分别取得投资收益 1.22 亿元、1.93 亿元和 2.86 亿元。

截至 2020 年末，公司在管商业写字楼项目规模前五大项目明细如下：

图表4-9. 2020 年末发行人在管商业写字楼项目规模前五大项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	所在城市	产权规模	在管规模	公司管理的基金所持有权益	项目状态	业务模式
1	上海远洋商业大	上海	6.33	27.88	30%	运营	公司、合作方 A 搭建基

¹在管投资金额的统计口径为：主要以获取项目支付的全部对价或通过基金、外部通道和其他形式募集投资至项目的资金规模统计。

序号	项目名称	所在城市	产权规模	在管规模	公司管理的基金所持有权益	项目状态	业务模式
	厦						金平台，公司作为联合普通合伙人、联合有限合伙人，作为 GP 取得的管理费收入计入营业收入-管理费；作为 LP 取得的收入主要来自项目退出价与买入价的价差，计入投资收益。
2	上海元博项目	上海	5.45	19.81	100%	改造	已装入城市更新基金平台，公司作为 GP 取得的管理费。
3	上海 H88 项目	上海	6.20	19.64	100%	运营	
4	北京安贞项目	北京	4.64	11.70	50%	改造	
5	上海万和昊美项目	上海	3.84	11.32	30%	运营	公司、合作方 B 搭建基金平台，公司作为联合普通合伙人、联合有限合伙人，作为 GP 取得的管理费收入计入营业收入-管理费；作为 LP 取得的收入主要来自项目退出价与买入价的价差，计入投资收益。
合计		-	26.46	90.35	-	-	-

截至 2020 年末，公司在管物流地产项目前五大项目明细如下：

图表4-10. 2020 年末发行人在管物流地产项目规模前五大项目明细

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	所在城市	业态	在管规模	项目状态	业务模式
1	成都青白江项目	成都	干仓	7.07	在建	公司作为 GP 募资，并作为 LP 参与项目投资。
2	昆山玉山项目	苏州	冷链	3.75	运营	
3	嘉兴南湖项目	嘉兴	干仓	3.64	运营	
4	嘉兴乍浦项目	嘉兴	干仓	2.73	运营	
5	天津北辰项目	天津	干仓	2.02	在建	
合计		-	-	19.21	-	-

截至 2020 年末，公司在管 IDC 数据地产主要项目明细如下：

图表4-11. 2020 年末发行人在管 IDC 数据地产主要项目明细

单位：个、亿元

序号	项目名称	所在城市	预期机柜数量	在管规模	项目状态	业务模式
1	北京亦庄项目	北京	6,580	6.33	运营	公司收并购获取项目，进而建设运营
2	南宁五象项目	南宁	8,000	3.72	运营	公司与当地城投平台共同获取项目，进而建设运营
3	成都青白江项目	成都	27,000	1.00	在建	公司与当地政府达成一致并获取项目，进而建设运营
合计		-	41,580	11.00	-	-

2、结构化投资

公司结构化投资主要为地产投资、夹层投资等业务。截至 2020 年末，公司结构化投资方面已累计投资项目 128 个，累计投资金额 879.6 亿元；已全部及部分退出项目 97 个，累计退出金额 504.18 亿元；在管项目 70 个，在管投资金额²375.42 亿元。2018-2020 年，公司结构化投资分别实现收入 5.92 亿元、7.11 亿元和 8.85 亿元；分别取得投资收益 2.70 亿元、2.71 亿元和 3.61 亿元。

在结构化投资业务方面，业务模式包括地产投资及夹层投资模式，投资周期一般为 1-2 年。其中地产投资业务主要模式为公司先通过股权收购的方式获取标的的部分股权，并与项目合作方联合引入资金支持项目公司开发经营，同时公司提供项目全周期的咨询服务，包括项目前期咨询、项目规划咨询、项目开发咨询、项目销售咨询、项目运营咨询、项目清算咨询、项目融资咨询、引入投资咨询、政策法规咨询、公共关系咨询等，收取相应的咨询服务费。资金来源包括自有资金、机构投资者资金等，项目退出方式包括标的的项目销售回款进行债务偿还及股权模拟清算退出。

²在管投资金额的统计口径为：主要以获取项目支付的全部对价或通过基金、外部通道和其他形式募集投资至项目的资金规模统计。

项目筛选标准主要包括城市量级（一线城市以及核心二线城市）、交易对手情况以及项目本身情况等。截至 2020 年末，公司在管项目 70 个，期末在管投资金额 375.42 亿元，收益率一般为 10%-18%。截至 2020 年末，公司结构化投资方面在管投资金额前五大项目明细如下：

图表4-12. 2020 年末结构化投资方面在管金额前五大项目情况

单位：亿元

序号	项目	项目业态	期末在管金额	业务模式
1	北京朝阳项目	住宅	34.80	与远洋集团合作项目，公司持有项目股权并引入外部资金，同时，向项目公司提供咨询服务，收取咨询费。收取的管理费计入营业收入-管理费，收取的咨询费计入营业收入-咨询费。
2	北京通州项目	可售商办	26.26	2019 年公司作为 GP 募资收购该项目，收取的管理费计入营业收入-管理费，项目退出后取得的收益计入投资收益。
3	远洋朗基平台	住宅	15.23	远洋资本以自有资金出资，与朗基地产成立一家平台公司 A，持股比例为各 50%，公司 A 对项目公司进行投资。公司作为 GP 募资，同时为项目公司提供融资咨询服务，收取的管理费计入营业收入-管理费，收取的咨询费计入营业收入-咨询费，项目退出后取得的收益计入投资收益。
4	西安项目	住宅	13.40	与远洋集团合作项目，公司持有项目股权并引入外部资金，同时，向项目公司提供咨询服务，收取咨询费。收取的管理费计入营业收入-管理费，收取的咨询费计入营业收入-咨询费。
5	郑州项目	住宅	10.35	与国内百强开发商合作项目，公司引入外部资金并联合管理项目，同时，向项目公司提供咨询服务，收取咨询费。收取的管理费计入营业收入-管理费，收取的咨询费计入营业收入-咨询费。
合计	-	-	100.04	-

3、股权投资

在股权投资方面，公司投资领域为“2+N”，2 大赛道：医疗健康、物流供应链，N 类高潜赛道：消费升级、产业升级等，资金来源包括自有资金及市场化基金募资。目前，公司股权投资所投企业均为各自细分领域排名第一梯队的公司，其中医疗健康领域

已投公司包括美中宜和医疗集团、北京联合丽格医疗投资有限公司等；物流供应链领域已投公司包括上海郑明现代物流有限公司、四川驹马企业管理有限公司等。截至 2020 年末，公司股权投资方面已累计投资项目 64 个，累计投资金额 124.62 亿元；已全部及部分退出项目 24 个，累计退出金额 36.58 亿元，退出项目的 IRR 在 14%-33%不等；在管项目 46 个，在管投资金额 88.05 亿元，其中已装入基金的在管项目规模为 70.3 亿元。2018-2020 年，公司股权投资分别实现收入 0.25 亿元、0.39 亿元和 0.81 亿元；分别取得投资收益-0.45 亿元、2.34 亿元和 1.20 亿元。

截至 2020 年末，公司股权投资方面在管投资金额前五大项目明细如下：

图表4-13. 2020 年末发行人股权投资方面在管金额前五大项目情况

单位：亿元

项目	期末在管金额	所处领域	投资主体	公司角色
郑明物流项目	5.99	物流供应链	济南远珍畴晟股权投资（基金）管理中心（有限合伙）	GP
联合丽格项目	4.47	医疗健康	珠海横琴远翱顺健股权投资合伙企业（有限合伙）、成都远翱顺健股权投资合伙企业（有限合伙）	GP
宅急送项目	4.00	物流供应链	芜湖远澈捷萃股权投资合伙企业（有限合伙）	GP、LP
杏林护理项目	3.07	医疗健康	珠海横琴远翱顺健股权投资合伙企业（有限合伙）、成都远翱顺健股权投资合伙企业（有限合伙）	GP
壹米滴答项目	2.76	物流供应链	济南远珍畴晟股权投资（基金）管理中心（有限合伙）	GP
合计	20.29	-	-	-

上海郑明现代物流有限公司（简称“郑明物流”）成立于 2011 年，是国内冷链物流领域的领先服务商。近年来，郑明物流营业收入呈增长态势，盈利能力较强。

联合丽格（北京）医疗美容投资连锁有限公司（简称“联合丽格”）创立于 2012 年，国内最大的医美医生创业平台，创始人深耕行业多年，是医美行业领军人物，在医生圈及行业圈拥有极高声誉。联合丽格聚集业内最顶尖的医美专家，拥有近百位知名医美医生，掌握丰富的医生 IP 资源，成立 7 年有余，已发展为覆盖全国的头部医美连锁机构，覆盖京津冀、长三角、珠三角、成渝地区。

北京宅急送快运股份有限公司（简称“宅急送”）成立于 1994 年，是国内最早的快递物流服务商。宅急送以为品牌商服务为核心，以自营网络为依托，战略聚焦新零售即时配+供应链物流两大高潜力市场，推进一体两翼战略，其拥有的全国直营网络的稀缺性，可为客户提供性价比极高的综合物流服务，因有一定的定制化合作业务而与多个知名的品牌商客户合作粘性好。2018 年起，陆续引入普洛斯、海尔金控、居然之家、泰康等市场化投资人，进一步巩固未来公司发展，提升资本竞争实力。

杏林护理之家股份有限公司（以下简称“杏林护理”）成立于 2015 年，国内最大的产后集中康复与护理产业（月子中心）的服务运营商之一，深耕行业逾 10 年，聚焦普惠型月子服务，深度布局粤港澳区，已拓展深圳、上海网点布局，形成连锁运营服务体系，目前下属所有门店客户入住稳定，综合平均入住率高于 50%。

壹米滴答供应链集团有限公司（简称“壹米滴答”）成立于 2015 年，提供国内领先的零担快运服务，是一家专注于为客户提供高性价比产品服务的综合型物流企业，主营全国公路物流快运业务，壹米滴答在 2020 年完成对优速的并购，开展组织架构与业务融合，已实现部分分拨融合、车线融合，提升公司派送效率的同时节省成本，融合期过渡后壹米滴答将进一步提升自身盈利水平，目前经营状况稳定，估值提升明显。

截至 2020 年，公司股权投资方面在管项目中郑明物流项目、宅急送项目等为创新创业企业。

4、投资顾问

公司通过对远洋集团及中国人寿等金融机构一些项目的代管及管理，输出管理能力，获取管理费、咨询费等。截至 2020 年末，公司投资顾问方面累计投资 43 个项目，累计投资金额 433.81 亿元；已全部及部分退出项目 31 个，累计退出金额 232.62 亿元；在管项目 22 个，在管投资金额 201.19 亿元。2018-2020 年，公司投资顾问方面分别实现收

入 0.51 亿元、0.37 亿元和 0.48 亿元；分别取得投资收益 1.03 亿元、0.12 亿元和 0.03 亿元。

5、战略投资及其他

公司战略投资及其他方面收入主要由控股子公司及资本市场投资业务贡献。2018-2020 年，公司战略投资及其他方面分别实现收入 0.08 亿元、1.28 亿元和 2.49 亿元；分别取得投资收益 0.24 亿元、1.04 亿元和 1.84 亿元。

截至 2020 年末，公司战略投资及其他在管项目 33 个，主要投资于战略子公司、资本市场及其他等，在管规模 108.93 亿元。

在资本市场投资方面，主要包括人民币债、美元债、股票等二级市场投资，截至 2020 年末，公司资本市场投资项目 19 个，在管投资金额 56.51 亿元，收益率 8-15%。

（四）公司各方面一般投资决策流程

公司各方面一般投资决策流程包括召开立项会、评审会和投决会三会完成项目投资决策：

1、项目立项

项目立项流程主要包括：①业务团队向立项会日常联络人提报立项材料并提出立项需求；②日常联络人与立项会主任委员（主任委员由业务中心负责人担任）沟通后组织召开立项会；③立项审查委员会委员充分发表意见，主任委员听取讨论意见进行决策宣布会议结果。

2、尽职调查

对于通过立项会审批的项目，由业务团队向风险合规部、财务管理部及根据业务需要的职能部门或业务中心提交尽职调查需求，原则上应由风险合规部、财务管理部聘请第三方尽职调查机构进行法律、财务等方面的尽职调查，风险合规部、财务管理部视项目具体情况派员进行现场尽职调查。

3、投资评审

项目投资评审流程主要包括：①在明确交易结构及核心商务条款并经分管业务中心负责人同意后，业务团队可向风险合规部提出召开评审会会议需求，风险合规部综合相

关部门意见进行风险审查后形成项目风险分析报告；②评审会参会委员从商业、法律、财务、融资、投后管理、退出安排等方面对拟投资项目进行评议，提出评议意见，并对是否提交投决会审议进行投票。

4、投资决策

项目投资决策流程主要包括：①业务团队落实及回复评审会上提出的各项要求后，经分管业务中心负责人同意可向风险合规部提出召开投决会会议需求，风险合规部根据项目进展、项目方案、相关部门意见及评审会委员意见完善风险分析报告提交投决会日常联络人；②投决会参会委员对拟投资项目充分讨论，提出意见，并对是否同意投资进行投票。

（五）发行人所在行业情况、发展趋势、相关政策和竞争格局情况

1、地产投资行业

房地产是我国经济的支柱产业之一，近十余年内我国房地产市场发展迅速，但期间也经历了较大的起伏。出于平抑市场波动、保障市场理性发展的初衷，我国政府多次制定并实施相关政策以规范引导房地产市场。2017 年以来，主要热点城市住宅销售面积因调控政策收紧，而出现涨幅收窄的现象，重点城市成交规模持续回落。受宏观经济周期及政策调控等因素影响，我国房地市场景气度存在一定波动，但未来仍有较大发展空间。在工业化、城镇化、居民收入增长、消费需求升级以及信贷政策支持的强劲推动下，2000 年以来行业整体发展速度快。

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。2010-2020 年房地产开发投资完成额从 2010 年的 48,259.40 亿元提高到 2020 年的 141,442.95 亿元，复合增速高达 11.35%，2016 年以来同比增速持续攀升，2019 年达到近 5 年新高的 9.90%。

2020 年我国房地产开发投资 141,442.95 亿元，比上年增长 7.00%。其中，住宅投资 104,445.73 亿元，增长 7.60%；办公楼投资 6,494.10 亿元，增长 5.40%；商业营业用房投资 13,076.06 亿元，下降 1.10%。房地产开发企业房屋施工面积 926,759.19 万平方米，比上年增长 3.70%，其中，住宅施工面积 655,557.72 万平方米，增长 4.40%。房屋新开工面积 224,433.13 万平方米，下降 1.20%。其中，住宅新开工面积 164,328.53 万平方米，

下降 1.90%。房屋竣工面积 91,218.23 万平方米，下降 4.90%。其中，住宅竣工面积 65,910.03 万平方米，下降 3.10%。房地产开发企业土地购置面积 25,536.28 万平方米，比上年下降 1.10%；土地成交价款 17,268.83 亿元，上升 17.40%。商品房销售面积 176,086.22 万平方米，比上年上升 2.60%。其中，住宅销售面积增长 3.20%，办公楼销售面积下降 10.40%，商业营业用房销售面积下降 8.70%。商品房销售额 173,612.66 亿元，增长 2.60%。其中，住宅销售额增长 3.20%，办公楼销售额下降 10.40%，商业营业用房销售额下降 8.70%。2020 年末，商品房待售面积 49,850.00 万平方米，比上年末增加 29.00 万平方米。

目前我国仍处于快速城镇化阶段，未来城镇化空间仍较大，由此带来的城市建设、新增人口等将为房地产市场发展提供基本面支持。

（1）商业地产

商业地产是指作为商业用途的地产，以盈利为目的，区别于以居住功能为主的住宅地产。商业地产作为商品流通的基础设施，用于满足购物、办公、商务需求；对地段要求高，具备丰富的人流和较强的辐射能力；盈利模式以租金收入和资产增值为主；客群复杂，主要是经营商户、商铺投资者；资金要求上一次性投资建成，资金沉淀多，开发周期相对较长；物业要求高，对层高、柱距、荷载、电梯等都有细致要求；对专业性要求高，从设计、建筑到商业运营管理等紧密关联。

近年来，我国商业地产投资规模（办公楼投资+商业营业用房投资）总体呈现较快增长，但受房地产市场持续深化调整影响，增速逐渐放缓。我国人均商业地产面积 2.3 平米，整体供给过剩。过去几年，全国范围内大量建设新城、新区，商业地产规模快速扩张，开发投资额、商业用地成交规模均保持两位数增长，全国大量商业综合体、写字楼密集建设，导致短期内供过于求，商业地产库存规模持续攀升。

2018 年以来，在多城市楼市政策密集出台且不断升级的情况下，商业地产投资额增速进一步放缓。2018 年，我国商业物业投资额为 2.02 万亿元，同比下降 9.95%，增速较 2017 年下降 10.09 个百分点；在房地产总投资额中占比 16.77%，同比下降 3.63 个百分点。2019 年商业营业用房投资 13,225.85 亿元，同比下降 6.70%。2020 年商业营业用房投资 13,076.06 亿元，同比下降 1.10%。

在商业地产销售市场，近年来其物业销售面积及均价实现大幅增长。2001-2017 年，

我国商业物业销售面积由 2,042.05 万平方米增至 17,594.35 万平方米，销售均价由 3,699.62 元/平方米上升至 11,193.41 元/平方米。但鉴于地区经济发展的差异化特征，及房地产市场调控进度的施政差异，城市之间的商业地产租赁市场分化不断加剧。一线城市商业物业市场仍然保持较好的出租率和租金增长；二三线城市在高速增长的同时，市场空置率不断攀升，经营压力有所加大。

从目前市场租金水平来看，全国的优质写字楼租金水平趋于稳定，北京的优质写字楼租金相对其他城市价格最高，上海和深圳的优质写字楼租金相较于其它二三线重点城市的价格较高，广州及全国其它二三线重点城市写字楼的租金水平相当且增幅均趋于平缓，在二三线城市物业空置率不断增长的情况下，在营商业物业的运营压力将不断加大。

（2）物流地产

物流行业，是指物流供应方通过对运输、储存、装卸、搬运、包装、流通加工、配送和信息管理等基本功能的组织与管理，为客户提供物流服务，实现货物从供应地向接收地的流通。其中，运输、仓储和物流平台是物流的三个核心环节。物流地产是企业经营专业现代化物流设施的载体。物流地产开发商根据物流企业客户的需要，选择合适的地点，投资和建设企业业务所需的专业现代化物流设施。

现代物流地产以物流园区为核心载体，建设、运营与管理物流仓库、配送中心、分拨中心等专用物流设施，并与制造企业、物流企业、零售企业等供应链环节上的客户建立合作关系，提供包括园区租赁、园区运营、配送服务等在内的增值服务。物流地产主要经营环节包括选址拿地、开发建设、运营管理以及基金运作等。

在物流仓储方面，近年来我国物流行业受益于电子商务的发展实现较稳定增长。2017 年交通运输部重点推进各大物流通道和节点建设，未来货运水平、运行协调管理、物流数字信息化建设等将持续优化加强。2020 年，我国社会物流总额 300.10 万亿，同比增长 0.70%。全年物流总费用达到 14.90 万亿元，同比增长 2.05%。2020 年物流业景气指数 LPI 平均值为 51.73%，同比小幅下降 1.73 个百分点。

2018 年 12 月，国家发改委与交通运输部发布《国家物流枢纽布局和建设规划》，将建设共 212 个国家物流枢纽。由于现有物流设施缺少系统性规划，各地产企业都采用自主开发建设的方式，分布散乱不均。此次物流枢纽的建设规划，有效地整合物流资源完善物流设施网络，提高整体运行效率。未来通过建设多个辐射能力强、运作水平高、

连接紧密的国家物流枢纽，提高区域内、区域与区域之间互相协作的效率，推动组织化运营。

过去十年，伴随我国经济腾飞，国内物流业快速发展，物流仓储设施建设持续推进。未来，“零售+第三方物流+高端制造”三轮驱动，将带动高标仓储需求快速增长。一方面，消费升级及新零售概念的兴起推动线上线下渠道融合，提前备货和仓储功能需求明显提升，与此同时电商的成长和渗透过程对物流配套设施的要求也逐步提高；其次，伴随工业、批发和零售业物流外包比例提升，快递业务快速增长，第三方物流收入规模稳步扩张，支撑物流仓储需求放量；此外，高新技术产业与装备制造业的高速发展，为物流地产的成长提供新动力。

（3）数据地产

IDC（Internet Data Center，数据中心）是互联网行业的基础设施。高速公路承载公路运输的客流，IDC 机房承载信息时代的数据流。随着对数据存储、交换、处理效率的要求不断提高，越来越多的客户选择专业机构托管服务器，IDC 行业逐渐繁荣，数据地产作为数据中心的基础设施规模日益扩大。

Synergy Research 的最新数据显示，截至 2019 年 9 月末，超大规模提供商运营的大型数据中心数量增加到 504 个，是 2013 年初以来的三倍。EMEA（欧洲、中东和非洲）和亚太地区增长最快，但美国仍然占据主要云和互联网数据中心站点的近 40%。在过去的四个季度中，新数据中心在 15 个不同的国家/地区开业，其中美国、中国香港、瑞士和中国大陆新增的数据中心最多。在超大规模提供商中，亚马逊和微软在过去十二个月中开设了最多的新数据中心，占总数的一半以上，而谷歌和阿里巴巴则位居第二。

与商业地产比较，数据地产现金流情况更好，仅考虑收租现金流，新建一线 IDC 资产的投资回收期在 7-8 年，而投资回报率 5%的一线写字楼项目，投资回收期在 20 年，良好的现金流，可以保障投资的安全空间；租期时间长，IDC 用于存放客户的服务器，服务器支撑的是底层数据业务，新业务调试部署需要数月时间，并且要预留业务增长的服务器空间，所以通常实现满租在 2 年以上。

IDC 行业背后是网络的数据容量，随着互联网经济的快速发展，网络衍生的数据量出现爆炸式增长，故而推动 IDC 行业蓬勃生长。因为互联网和云服务商都需要留有

一部分的冗余服务器资源以应对数据量陡升造成的网络压力，所以 IDC 行业的产能扩张会领先于网络流量增长。随着 5G 时代新应用的层出不穷，会带来网络流量新一轮的高速增长，使得 IDC 行业面临历史性的广阔增长机遇。

随着政府、行业互联网+、数字化转型带来对新技术应用以及对传统 IT 架构的升级与改造，驱动传统 IT 架构数字化、平台化、智能化、服务化转型，加速对数据中心的改造、升级与扩容；大数据时代到来，数据量与数据结构发生深刻改变，海量数据要求数据中心要有庞大的存储系统、强大的计算能力、快速的传输网络；围绕信息系统安全、基础设施安全、云平台安全、网络通信安全、数据安全、身份认证与管理等需求的快速增长也带动了 IDC 行业的繁荣。

政策支持 5G 有望驱动 IDC 行业增速继续提升。2019 年 6 月 6 日，工信部向中国电信、中国移动、中国联通、中国广电发放 5G 商用牌照。2022 年，我国超高清视频产业总体规模预计超过 4 万亿元，超高清视频用户数达到 2 亿，4K 产业生态体系基本完善，8K 关键技术产品研发和产业化取得突破。在文教娱乐、安防监控、医疗健康、智能交通、工业制造等领域实现超高清视频的规模化应用。

图表4-14. 国家支持 5G 产业发展相关政策列表

发布日期	政策名称	相关内容解读
2015 年 5 月	《中国制造 2025》	全面突破第五代移动通信(5G)技术、核心路由交换技术、超高速大容量智能光传输技术、“未来网络”核心技术和体系架构。
2016 年 7 月	《国家信息化发展战略纲要》	到 2020 年，固定宽带家庭普及率达到中等发达国家，第五代移动通信(5G)技术研发和标准取得突破性进展。
2016 年 8 月	《智能制造工程实施指南(2016-2020)》	初步建成 IPv6 和 4G/5G 等新一代通信技术与工业融合的试验网络、标识解析体系、工业云计算和大数据平台及信息安全保障系统。
2016 年 12 月	《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》、《“十三五”国家信息化规划》	大力推进第五代移动通信(5G)联合研发、试验和预商用试点。
2017 年 1 月	《信息通信行业发展规划(2016-2020 年)》	支持 5G 标准研究和技术试验，推进 5G 频谱规划，启动 5G 商用。到“十三五”末，成为 5G 标准和技术的全球引领者之一。
2017 年 3 月	《政府工作报告》	加快第五代移动通信技术(5G)的研发和转化,将整个产业做大做强。
2017 年 8 月	《关于进步扩大和升级信息消费持续释放内需潜力的指导意见》	加快第五代移动通信(5G)标准研究、技术试验和产业推进，力争 2020 年启动商用。
2018 年 3 月	《政府工作报告》	推动“第五代移动通信”(5G)产业发展,预计 2020 年全面实现 5G 商用。

发布日期	政策名称	相关内容解读
2018 年 5 月	《关于深入推进网络提速降费加快培育经济发展新动能 2018 专项行动的实施意见》	加快推进 5G 技术产业发展。
2018 年 8 月	《扩大和升级信息消费三年行动计划（2018—2020 年）》	推进 5G 规模组网建设及应用示范工程。
2019 年 5 月	《关于开展深入推进宽带网络提速降费 支撑经济高质量发展 2019 专项行动的通知》	继续推动 5G 技术研发和产业化，促进系统、芯片、终端等产业链进一步成熟。组织开展 5G 国内标准研制工作，加快 5G 网络建设进程，着力打造 5G 精品网络。指导各地做好 5G 基站站址规划等工作，进一步优化 5G 发展环境。
2019 年 6 月	《推动重点消费品更新升级 畅通资源循环利用实施方案（2019—2020 年）》	加快推进 5G 手机商业应用。
2019 年 11 月	《“5G+工业互联网”512 工程推进方案》	到 2022 年，将突破一批面向工业互联网特定需求的 5G 关键技术，“5G+工业互联网”的产业支撑能力显著提升；打造 5 个产业公共服务平台，构建创新载体和公共服务能力；加快垂直领域“5G+工业互联网”的先导应用，内网建设改造覆盖 10 个重点行业；打造一批“5G+工业互联网”内网建设改造标杆、样板工程，形成至少 20 大典型工业应用场景；培育形成 5G 与工业互联网融合叠加、互促共进、倍增发展的创新态势，促进制造业数字化、网络化、智能化升级，推动经济高质量发展。
2020 年 3 月	《关于组织实施 2020 年新型基础设施建设工程（宽带网络和 5G 领域）的通知》	重点支持虚拟企业专网、智能电网、车联网等 7 大领域的 5G 创新应用提升工程。
2020 年 3 月	《关于推动 5G 加快发展的通知》	加快 5G 网络建设部署，丰富 5G 技术应用场景，持续加大 5G 技术研发力度，着力构建 5G 安全保障体系，加强组织实施。
2020 年 5 月	《政府工作报告》	加大 5G 网络和千兆光网建设力度,丰富应用场景。

随着 5G 及云计算的增长潜力进一步被激发，未来三年内数据中心和机架数量将保持增长，由互联网企业领头的数据中心建设倾向大型规模和超大型规模的数据中心，预计大型规模以上数据中心的机架数量将维持增长主力的地位，作为基础设施的数据地产规模也将进一步扩大。

（4）商品房

在坚持住房居住属性政策大基调的背景下，近年来房地产销售增速呈现下行趋势。2019 年，全国商品房销售面积为 17.16 亿平方米，同比下降 0.1%，近年来首次出现负增长；全年商品房销售金额为 15.97 万亿元，同比增长 6.5%，增速下滑 5.7 个百分点。商品房销售价格方面，2019 年，70 个大中城市新建商品住宅价格指数环比涨幅呈现明

显缩窄，由 2018 年 8 月环比涨幅 1.50% 的高点波动回落至 2019 年 12 月的 0.40%。随着房地产去库存政策的持续推进，全国商品房待售面积持续下降，截至 2019 年末全国商品房待售面积降至 4.98 亿平方米，同比下降 4.9%，去库存效果逐步显现。

2020 年，全国商品房销售面积为 17.61 亿平方米，同比增长 2.60%；全年商品房销售金额为 17.36 万亿元，同比增长 8.70%，增速上升 2.20 个百分点。2020 年 12 月，70 个大中城市新建商品住宅价格指数环比涨幅继续缩窄，回落至 0.10%。截至 2020 年末全国商品房待售面积为 4.99 亿平方米，同比上升 0.10%。

（5）房地产基金

我国目前尚处于房地产基金发展的萌芽阶段，由于我国对一些大型的机构投资者的对外投资行为有限制政策，因此目前可以参与到房地产基金投资的机构投资者数量很少。同时，房地产基金涉及的专业领域众多，包括金融产品设计、财务管理与投资项目的运营等。目前我国做相关操作的团队数量较少，对于金融和地产知识的交叉应用则显得能力不足。

根据诺承投资发布的《2019 年地产基金研究报告》统计，截至 2019 年末，中国人民币地产基金市场已有 2,752 支基金实体，由 755 家管理人发行管理，管理资金规模接近一万七千亿人民币，保持了一定规模的增长。根据基金业协会数据统计，2019 年全年共新增 283 支已备案地产基金，承诺募集总规模为 2,000 亿元人民币左右。地产基金在 2017 年首次出现募集规模和基金数量的下降，2018 年大幅萎缩，2019 年延续这一趋势，新增基金的数量和规模均有较大幅度下降。从基金管理人格局来看，2,752 支已备案基金实体共由 755 家管理人发行管理。其中，发行规模超过 50 支基金的管理人为 4 家；发行规模在 20-50 支基金的管理人为 24 家；发行规模 10-19 支基金的管理人为 36 家；发行规模 2-9 支基金的管理人为 242 家；发行规模为 1 支的基金管理人为 449 家。整体来说，私募基金和地产基金行业均呈现出向头部机构集中的趋势，这一特征是与 2019 年资金面趋紧，行业监管趋严，地产行业政策收紧等相适应的。

从目前国内的资金面和房地产行业环境和融资需求来看，未来几年，私募房地产股权投资基金将继续保持持续增长的态势。从资金面来看，民间财富的积累客观上要求有新的投资渠道来满足投资者多样化；从房地产行业融资环境来看，目前房地产行业的银行贷款门槛逐渐提高，房地产行业的融资渠道创新必定会带来房地产私募基金的进一步

发展。总体看，中国房地产基金行业受上游房地产行业发展影响较大，近年来行业发展迅速，未来发展潜力较大。在宏观经济增速放缓、因城施策等调控政策持续且房地产市场区域分化日益明显的背景下，对房地产基金管理人运营及项目管理能力提出了更高的要求。

2、股权投资行业

我国股权投资市场发展至今大致可以分为 4 个阶段，第一阶段是在 1992~2005 年，该阶段整体呈现为我国股权投资市场的蓬勃发展，截至 2005 年底活跃在境内的股权投资机构增至 500 家，主要领导者仍以 IDG、软银中国等外资机构为主，随着政策环境的完善，深创投、达晨以及联想投资等本土机构开始崭露头角，然而这一阶段的机构资金来源仍以国家及地方政府财政或国有企业为主，民间资本参与股权投资积极性不足。第二阶段是 2006~2010 年的快速上升阶段，进入这一阶段，我国股权投资市场政策环境开始进一步完善，投资机构激增至 2,500 多家，该阶段中由于境外资本市场表现低迷，外资机构募资、投资及退出活动均受较大影响，而本土机构则在国民经济稳步增长的宏观经济环境下乘势而起，民间资本参与股权投资热情高涨。第三阶段为 2011~2013 年的盘整阶段，这一阶段中受到基金备案制度重启、IPO 暂停及二级市场持续疲软等因素的影响，活跃于市场的股权投资机构数量有所减少，一级市场投资逐步降温，投资节奏相对放缓，市场进入盘整期。第四阶段为 2014 年至今的复苏和快速发展阶段，近年来我国股权投资市场在“大众创业、万众创新”的时代背景下正在发生深刻的变化，同时随着 IPO 开闸，股权投资市场呈回暖态势，在募资、投资、退出方面均出现不同程度的增长。据清科研究中心统计，截至 2019 年上半年，市场累计管理基金规模超过 10 万亿，在中国证券投资基金业协会登记的私募股权、创业投资和私募资产配置类管理人超过 1.4 万家，我国股权投资市场已成为中国资本市场不可或缺的一部分。

总体来看，2018 年以来我国股权投资市场募资难度显著加大，市场规模增速放缓；但优质机构仍能够完成大额募资，竞争优势凸显，加之科创板落地，减持规定和税收机制对于创投基金差异化鼓励政策出台，具有规模和品牌优势的创投机构有望实现加速发展。

（六）公司所处行业地位及竞争优势

1、发行人所处行业地位

截至 2020 年末，公司累计投资项目达 326 个，投资金额 1,892.08 亿元，在管项目 220 个，在管规模 1,062.82 亿元。远洋资本控股、参股多家在细分垂直领域处于领军地位的优质企业，并顺利实现了 100 余个项目的退出；而尚未退出的项目，如联合丽格、发网、壹米滴答等被投资企业新一轮的估值都出现了大幅增长。

受益于较高的市场知名度和资源整合能力，公司较大规模的管理资本量为业务的持续发展奠定了基础。根据观点指数研究院公布的 2019 年中国年度影响力房地产基金品牌 TOP30 的评选排名，公司位列第 3 位。在由 21 世纪经济报道主办的“第九届中国创新资本年会”上，公司荣膺“2019 年度卓越另类资产管理机构”称号。在融资中国 2019（第八届）资本年会上，公司斩获包括“2018 年度中国最佳全资产管理机构 Top5”、“2018 年度中国最佳私募股权投资机构 Top100”等四项大奖；在融资中国 2020（第九届）资本年会上，公司再度蝉联“2019 年度中国最佳全资产管理机构 Top5”。在融资中国 2021（第十届）资本年会上，公司再度蝉联“2020 年度中国最佳全资产管理机构”并入选“2020 年度中国最佳房地产基金管理机构 TOP10”、“2020 年度中国最佳私募股权投资机构 TOP100”。

2、发行人的竞争优势

（1）雄厚的股东背景及较强的支持力度

远洋集团间接持有公司 49%的股权，系公司第一大股东。远洋集团创立于 1993 年，于 2007 年 9 月 28 日在香港联合交易所有限公司主板上市。远洋集团主要股东为中国人寿保险（集团）公司、大家保险集团有限责任公司等。远洋集团以中高端住宅、写字楼、综合体开发为主业，拥有超过 190 个处于不同开发阶段的房地产项目，主要位于京津冀、长三角、珠三角、长江中游和成渝五大城市群中的核心城市。

股东方支持方面，公司仍是远洋集团的重要组成部分。在资金方面，公司可借助远洋集团良好的银企关系，与各大银行开展合作，建立顺畅的融资渠道；此外，截至 2020 年末，远洋集团给予公司 20 亿元的永续债资金支持。在业务层面，公司受托管理远洋集团境内外共计 17 个项目，合计规模 133 亿元；同时，远洋集团对公司所搭建的股权基金予以认购，2020 年末，远洋集团已认购 3 支股权基金，合计认缴规模 22 亿元，实缴规模 22 亿元；此外，公司与远洋集团进行联合投资，2020 年末已投资项目共 16 个，总投资规模约 125 亿元；再者，公司房地产基金项目投资区域与远洋集团保持一致，依

托远洋集团多年深耕当地城市的经验，公司在项目选择及投后管理方面具有明显的优势。

（2）发行人已形成较为完善的风险控制体系，受托管理经验丰富，市场知名度高

公司风控体系较为完善，制定了包括募资、投资、投后管理及退出在内的较为完整的业务流程，并针对各业务环节采取了相应的风控措施。公司在选择项目时进行严格的风险把控，在尽职调查的基础上，最终通过投决会进行表决。公司建立了专门的投后管理团队，持续跟踪投资项目，为已投企业提供增值服务，并有效控制投后风险。

（3）发行人对投资企业的全面赋能，实现项目与企业价值的多赢

远洋资本借助于远洋集团对地产领域的深刻理解，沿着产业链条向地产外延进行扩张。发行人重点布局深具发展潜力的成长性城市和利润较高战略机遇点，实现高周转和保利润的互相补充，坚持把项目做精做透，把产品线做长做强；在关注核心指标的前提下，公司充分利用合作伙伴、股东等资源优势，依托敏锐、专业的投资团队，审慎判定，通过攀溯投资、集中投资、赋能投资的方式进行投资布局的核心理念：选择与地产、空间有强关联性，可提升土地附加值的相关赛道、行业。遵循基金投资逻辑及资产配置原则，通过轻资产端 PE 股权投资的方式在相关赛道“自选取”领军企业，再依托自身在“重资产端”深耕多年的丰富经验以及在地产、空间方面的独特属性，对被投企业的发展给予全方面、多方面的赋能支持，进而推动与被投项目/企业价值的共创共赢。

（4）公司架构完善，管理团队经验丰富

发行人组织架构完善，截至 2020 年末，设有 6 大业务中心包括不动产投资业务中心、资产管理业务中心、房地产投资业务中心、股权投资业务中心、基金业务中心、投后运营中心，以及风控合规部、财务管理部、组织发展部、研究发展部、总经理办公室等 5 个职能部门。

发行人的人才结构多元且完整，按照前、中、后台的业务流程和岗位需要，配置了不同的专业人才，发行人业务线人员在结构化、股权、不动产投资及金融方面具有丰富的经验。

（七）发行人发展战略规划

1、战略定位与战略愿景

发行人作为远洋集团另类业务的投资和管理平台，致力于 2025 年成为国内顶尖的房地产基金管理公司、国内优秀的另类资产管理公司。

不动产基金管理方面，将在不动产投资领域打造募、投、管、退全周期的资产管理能力，形成在夹层、商办、数据地产、物流地产等核心领域专业品牌优势，并依托集团现有能力，补强短板，形成合力，进一步提升核心竞争力。

另类资产管理方面，形成深刻的洞察能力、领先的投资能力和全面的资管能力，将现有的另类资产管理业务做精做强。

同时，作为远洋集团另类业务的投资和管理平台，将全面覆盖、统筹管理集团委托的投资业务流程，循序渐进、逐步建立对集团非主业的相关投资管理能力，对集团的资本运营能力进行协同赋能。

2、坚持研究驱动、价值发现、增值赋能的投资理念

研究驱动：通过深度研究和思考，提升对于外部环境和项目的研判能力。

价值发现：通过深入调研及思考，主动挖掘潜在标的资产的内在价值。

增值赋能：基于自身能力圈，通过资源整合及协同，实现被投企业的价值提升。

3、三大核心指导原则贯穿战略设计与执行

远洋资本未来将秉持聚焦发展、结构优化、风险可控等三大核心指导原则，在二期战略规划中全面贯彻执行。

4、未来聚焦三大发展方向

（1）专业化：聚焦核心业务能力提升，适度探索高潜力机遇。

（2）基金化：强化多渠道股性募资和资本运作能力。

（3）平台化：全力打造数据地产和物流地产上市平台。

九、发行人违法违规情况说明

近三年，发行人及总资产、净资产、营业收入占发行人合并口径财务数据之比大于

30%的二级子公司不存在重大违法行为，未被列入失信被执行人名单，未被列入安全生产领域、环境保护领域失信生产经营单位名单，亦未因其他违法行为受到工商行政管理、社会保障等政府部门出具的足以影响本期发行的行政处罚。

十、关联方及关联交易

（一）关联方情况

1、公司母公司

关联方名称	与发行人的关系
宁波梅山保税港区奥莘亿洋投资管理有限公司	母公司

2、公司的控股子公司、合营、联营企业情况

见本募集说明书摘要“第四节 发行人基本情况”中“四、发行人重要权益投资情况”。

3、其他关联方

图表4-15. 截至 2020 年末发行人其他关联方

关联方名称	与发行人的关系
远洋国际建设有限公司	对本公司具有重大影响的投资方的子公司
远洋朗基置业有限公司	合营企业的子公司
北京远豪置业有限公司	对本公司具有重大影响的投资方的子公司
远洋控股集团（中国）有限公司北京房地产开发第一分公司	对本公司具有重大影响的投资方的分公司
远洋地产有限公司北京朝阳分公司	对本公司具有重大影响的投资方的分公司
远洋地产有限公司北京房地产经营管理分公司	对本公司具有重大影响的投资方的分公司
北京远奥置业有限公司	对本公司具有重大影响的投资方的子公司
中远酒店物业管理有限公司	对本公司具有重大影响的投资方的子公司
成都合远置业有限公司	合营企业的子公司
贵州筑宸府置业有限公司	对本公司具有重大影响的投资方的子公司
北京远洋鼎城经营管理有限公司	对本公司具有重大影响的投资方的子公司
北京市天麟房地产开发有限公司	对本公司具有重大影响的投资方的子公司

关联方名称	与发行人的关系
远洋装饰工程股份有限公司	对本公司具有重大影响的投资方的子公司

（二）发行人与关联方发生的关联交易

公司各关联交易的定价遵循市场定价。关联方公司之间发生的关联交易除应符合国家法律、法规及公司章程规定外，还应执行相关审批程序。

1、发行人与关联方发生的关联交易定价政策

重大关联交易涉及以下情况的需要全体董事同意：进行任何（a）一方面涉及任何远洋资本及其下属公司，且（b）另一方面涉及任何股东或该股东的任何关联方（不包括远洋资本及其下属公司以及受远洋资本及其下属公司控制的公司）的交易，在一项交易或一系列相关交易中其金额等于或高于人民币 10,000,000 元或等值的其他货币，但不包括（1）董事会根据本协议在年度预算或年度经营计划中批准的交易；（2）任何股东或其关联方作为有限合伙人或类似人士对于任何远洋资本及其下属公司发行的基金产品的任何投资；（3）任何股东或其关联方与任何远洋资本及其下属公司之间的资产管理业务；（4）任一股东或其关联方为远洋资本及其下属公司提供任何形式的担保；（5）任一股东或其关联方以此类交易通常和一般的条款和条件购买任何集团内公司发行的金融产品和/或类金融性产品；（6）任何股东或其关联方提供的任何信贷或融资及其归还；以及（7）与关联方共同投资、设立合资公司和向关联方提供过桥融资等。若涉及前述“不包括的七类情形”则无需召开董事会，由董事长批准即可。

2、关联交易情况

（1）关联资金借款情况

图表4-16. 2018-2020 年关联资金借款情况

单位：万元

关联方交易内容	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
向关联方借款支持			
短期借款	-	-	-
长期应收款	81,510.00	91,083.52	2,049.39
利息收入			

利息收入	16,003.39	9,561.16	2,290.14
自关联方借款筹资			
短期借款	-	22,935.00	-
长期借款	-	6,529.00	510,139.50
利息支出			
利息支出	2,281.54	4,046.50	34,470.67

（2）关联方应收应付款项

图表4-17. 2018-2020 年末发行人应收关联方款项

单位：万元

项目名称	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收账款	5,028.70	2,627.16	3.31
预付账款	102.37	1,817.91	11,769.02
其他应收款	246,636.00	167,234.99	20,275.70

图表4-18. 2018-2020 年末发行人应付关联方款项

单位：万元

项目名称	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付账款	20.73	16.13	4.63
预收账款	27,606.37	59,963.47	-
应付股利	-	-	619.49
其他应付款	492,534.97	399,637.06	182,852.43

（三）最近三年，资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

1、发行人被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用情况

发行人近三年不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用情况。

2、发行人为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况

截至 2020 年末，发行人不存在为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况。

十一、发行人内部管理制度

发行人管理严格规范，各项内控制度较为完善，建立了比较完备、科学的财务会计管理办法和内控制度，制定了财务管理、尽职调查工作规范、投资决策管理、投后管理等各项制度。

1、财务管理

公司以资金集中管理、财务信息集中管理、财务人员集中管理为原则。在资金集中管理方面，公司贯彻“集中管理、适度授权”的管理思路，全系统资金资源和融资资源进行合理整合、统筹安排，对外筹资与内部现金头寸实行高度集中管理，明确各级资金支付的责任和权限，杜绝越权支付资金的行为。在财务信息集中管理方面，在全系统范围统一组织财务信息系统开发、应用和升级，规范财务信息管理；实施网络财务信息系统，统一设置核算账套，实行集中核算，整个核算系统集中控制，支持和组织财务人员分期分批培训；网络财务信息系统的运用分为集团级和公司级，实施原则为“自上而下、分工协作、严把实施流程”。在财务人员集中管理方面，集中领导、分级管理，合理配置、有序流动，完善考评机制，激励财务人员自我提高，选拔后备人才。

为明确财务目标，加强财务控制和考核，公司实行预算管理。公司的长期投资纳入预算管理，预算内的长期投资通过法定程序经公司投资委员会批准，其中，投资数额在 1,000 万元以上的须经公司董事会批准，由总经理办公室具体实施；预算外的长期投资由董事会审批决定后，按上述程序进行。

2、尽职调查工作规范

为指导和规范拟投资项目的尽职调查工作，特制定《远洋资本尽职调查工作规范》。该规范适用于远洋资本参与的房地产及 PE 股权投资等各类投资项目的投前尽职调查，适用于远洋资本及纳入远洋资本管理体系的下属全资子公司、控股子公司、参股子公司、投资平台，其他单位可参照实施。远洋资本开展尽职调查遵循如下原则：勤勉尽责、公正、真实完整、独立调查。凡涉及项目投资，则须对拟投资项目（以下称“目标项目”）开展尽职调查。尽职调查工作分为风控、法律、财务、工程及人力资源等几大板块，分

别由远洋资本的各个专业职能部门负责。其中风险合规部的风控模块负责目标项目商业风险尽职调查、法务模块负责法律尽职调查；财务管理部的投资运营财务管理模块负责目标项目的财务尽职调查；投后运营中心负责目标项目的工程尽职调查；组织发展部的人力资源管理模块负责目标项目人力资源的尽职调查。

3、投资决策管理

为规范远洋资本拟投资项目投资决策流程和机制，使论证科学化、决策专业化，从而更有效地防范、控制各类项目投资决策过程中的风险，特制订《远洋资本投资决策管理制度（试行）》。该制度适用于远洋资本各职能部门、业务中心、及纳入远洋资本管理体系的下属全资或控股子公司（含有限合伙），及由上述全资或控股子公司（含有限合伙）作为普通合伙人且为基金管理人管理的基金的拟投资项目（有特殊规定除外）其他单位可参照实施。远洋资本开展项目投资决策遵循如下基本原则：公正性、客观性、尽责性、高效性、保密性。投资决策流程包括一般决策流程和简易决策流程。一般决策流程通过召开立项会、评审会和投决会三会完成项目投资决策；简易决策流程，通过立项会和投决会完成投资决策，其中可采用简易决策流程的项目主要包括被动管理通道类项目、投资顾问类项目、设立基金平台公司项目及以自有资金投资不超过人民币 2 亿元的项目。

4、投后管理

为规范远洋资本结构化投资项目的投后管理工作，保证投资资金的有效使用和安全退出，特制订《结构化投资项目投后管理制度（修订稿）》。依据投资过程及工作内容，将投后管理相关工作划分为四个阶段：（1）投前决策阶段，从项目立项会开始，至相关投资协议签署前；（2）工作交接阶段，从投资协议签署至首笔投资放款前；（3）投后监控阶段，从首笔投资款放出，至项目退出前 1 个月；（4）退出清算阶段，项目退出前一个月至完成项目清算。投后运营中心参与事业部项目投资决策论证，参加项目立项、风控、评审、投决会议，基于投后管理视角评估项目风险，提供评审意见，为投后管理工作奠定基础。

5、关联交易管理

关联交易管理方面，公司参照远洋集团关联交易制度执行。重大关联交易涉及以下情况的需要全体董事同意：进行任何（a）一方面涉及任何远洋资本及其下属公司，且

（b）另一方面涉及任何股东或该股东的任何关联方（不包括远洋资本及其下属公司以及受远洋资本及其下属公司控制的公司）的交易，在一项交易或一系列相关交易中其金额等于或高于人民币 10,000,000 元或等值的其他货币，但不包括（1）董事会根据本协议在年度预算或年度经营计划中批准的交易；（2）任何股东或其关联方作为有限合伙人或类似人士对于任何远洋资本及其下属公司发行的基金产品的任何投资；（3）任何股东或其关联方与任何远洋资本及其下属公司之间的资产管理业务；（4）任一股东或其关联方为远洋资本及其下属公司提供任何形式的担保；（5）任一股东或其关联方以此类交易通常和一般的条款和条件购买任何集团内公司发行的金融产品和/或类金融性产品；（6）任何股东或其关联方提供的任何信贷或融资及其归还；以及（7）与关联方共同投资、设立合资公司和向关联方提供过桥融资等。若涉及前述“不包括的七类情形”则无需召开董事会，由董事长批准即可。

十二、信息披露事务与投资者关系管理

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》、《管理办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、中国证券业协会及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

第五节 财务会计信息

募集说明书摘要所载财务数据及有关分析说明反映了公司最近三年及一期的财务状况、经营成果及现金流量。

一、发行人近三年财务报告（表）的审计情况

发行人执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定。

除非特别说明，本章内容所涉及的财务数据均来源于发行人 2018-2020 年财务报告。致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年-2019 年模拟合并及公司财务报表进行了审计，并出具了无保留意见的致同专字（2020）第 110ZA4201 号审计报告。德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年合并及公司财务报表进行了审计，并出具了无保留意见的德师报（审）字（21）第 PO1175 号审计报告。

2018-2019 年，公司财务报表的编制基础如下：

（1）本公司自 2017 年 6 月 16 日成立，自成立起，本公司与远洋集团控股有限公司及其控制的公司通过股权转让取得如下子公司。股权转让交易发生时本公司受远洋集团控制，本模拟财务报表假设本公司自 2017 年 1 月 1 日起即存续，自远洋集团及其控制的子公司取得股权自 2017 年 1 月 1 日起已纳入本模拟财务报表的合并范围，适用同一控制下企业合并。于报告期内，假设自 2017 年 1 月 1 日起以同一控制企业合并方式纳入本模拟财务报表合并范围的子公司包括：北京远琅投资顾问有限公司、北京远旭股权投资基金管理有限公司、北京远捷投资顾问有限公司、宁波远吉德鸿投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉鼎泰投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉福瑞投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉锦晖投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉锦睿投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉锦天投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉朗昊投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉朗廷投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉朗越投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉置诚投资管理中心（有限合伙）、芜湖远通臻智投资管理中心（有限合伙）、芜湖远翔启硕投资管理中心（有限合伙）、芜湖远翔天盈投资管理中心（有限合伙）、上海远著吉灿投资管理中心（有

限合伙）、宁波远吉鼎吉投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉锦联投资管理合伙企业（有限合伙）、芜湖远翔恒美投资管理中心（有限合伙）、芜湖远翔天旭投资管理中心（有限合伙）、安徽远顺投资管理有限公司、北京德晖投资管理有限公司、北京德颖投资管理有限公司、北京晟骏管理咨询有限责任公司、北京晟联管理咨询有限责任公司、安徽擎苍投资管理有限公司、浙江梓骞投资管理有限公司、芜湖远通臻泰投资管理中心（有限合伙）、宁波远吉福玺投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波远吉泰恒投资管理合伙企业（有限合伙）。如无特殊说明，除上述子公司外，其他纳入合并范围的子公司均为本公司报告期内新设或非同一控制下企业合并取得的子公司。

（2）本公司 2017 年 9 月自远洋集团取得北京德曜投资管理有限公司股权，并于 2019 年 1 月转让给北京国寿德信置业有限公司；本模拟财务报表假设本公司未取得过北京德曜投资管理有限公司的股权，该公司未纳入本报告期模拟财务报表的合并范围。

（3）本公司 2018 年对天津吉庆置业有限公司进行股权投资，并于 2019 年 1 月转让给北京国寿德信置业有限公司；本模拟财务报表假设本公司未取得过天津吉庆置业有限公司的股权，该公司未纳入本报告期模拟财务报表的合并范围。

（4）本公司原通过北京远旭股权投资基金管理有限公司控制北京远盛瑞毅投资管理中心（有限合伙）100.00%股权，2019 年 2 月因北京远盛瑞毅投资管理中心（有限合伙）引入新股东北京远东新地置业有限公司，本公司的持股比例下降至 43.48%、丧失控制权；本模拟财务报表假设本公司持有北京远盛瑞毅投资管理中心（有限合伙）股权自项目成立之日起即按 43.48%确认，本公司将北京远盛瑞毅投资管理中心（有限合伙）作为合营企业核算纳入本报告期模拟财务报表。

最近三年，发行人会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明如下：

（一）会计政策变更

1、发行人 2018 年无会计政策变更。

2、发行人 2019 年会计政策变更如下：

（1）财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止；财政

部于 2019 年 9 月 19 日发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会[2019]1 号）同时废止。根据财会[2019]6 号和财会[2019]16 号，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

（2）财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号—债务重组》（以下简称“新债务重组准则”），修改了债务重组的定义，明确了债务重组中涉及金融工具的适用《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》等准则，明确了债权人受让金融资产以外的资产初始按成本计量，明确债务人以资产清偿债务时不再区分资产处置损益与债务重组损益。

根据财会[2019]6 号文件的规定，“营业外收入”和“营业外支出”项目不再包含债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失。

本公司对 2019 年 1 月 1 日新发生的债务重组采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的债务重组不进行追溯调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

（3）财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》（以下简称“新非货币性交换准则”），明确了货币性资产和非货币性资产的概念和准则的适用范围，明确了非货币性资产交换的确认时点，明确了不同条件下非货币交换的价值计量基础和核算方法及同时完善了相关信息披露要求。本公司对 2019 年 1 月 1 日以后新发生的非货币性资产交换交易采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的非货币性资产交换交易不进行追溯调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

3、发行人 2020 年无会计政策变更。

（二）重要会计估计变更

发行人 2018-2020 年无重要会计估计变更。

（三）重要会计差错更正

发行人 2018-2020 年无重要前期差错更正。

二、发行人近三年财务报表

图表5-1. 发行人近三年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	256,545.55	132,756.89	21,814.80
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	95,021.99	79,721.48	-
应收账款	7,815.73	13,846.03	10,557.92
预付款项	2,814.28	10,945.13	14,499.32
其他应收款	273,415.34	194,980.49	41,417.40
其中：应收利息	12,795.36	6,508.80	10,270.19
应收股利	5,972.97	-	-
存货	-	696.02	14,987.90
一年内到期的非流动资产	17,476.31	-	-
其他流动资产	138,143.31	51,986.56	38,645.00
流动资产合计	791,232.51	484,932.60	141,922.34
非流动资产：			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	260,488.08	-	-
可供出售金融资产	219,540.92	160,019.51	100,115.33
持有至到期投资	-	-	30,600.00
长期应收款	84,510.00	94,673.71	84,871.57
长期股权投资	636,259.66	579,002.16	615,550.84
投资性房地产	91,167.10	-	13,917.15
固定资产	584.44	65,168.02	32,415.17
在建工程	250.70	20,098.81	70,563.99

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
无形资产	9,175.05	49,197.42	45,596.87
商誉	10,498.73	26,751.01	36,446.86
长期待摊费用	828.86	33,583.87	19,079.54
递延所得税资产	113.42	448.78	483.92
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	1,313,416.96	1,028,943.28	1,049,641.25
资产总计	2,104,649.47	1,513,875.88	1,191,563.58
流动负债：			
短期借款	7,853.33	26,525.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	15,018.48	-	-
应付账款	10,436.03	6,906.92	11,705.84
预收款项	41,024.92	84,289.53	5,671.23
应付职工薪酬	17,399.19	16,083.17	15,977.63
应交税费	22,430.18	27,683.00	9,059.79
其他应付款	501,265.42	448,359.46	464,376.93
其中：应付利息	3,620.85	1,146.96	22.51
应付股利	52.40	-	619.49
一年内到期的非流动负债	250.00	4,700.00	5,883.79
其他流动负债	69,558.08	8,201.00	-
流动负债合计	685,235.62	622,748.09	512,675.21
非流动负债：			
长期借款	187,349.71	37,969.00	550,179.50
应付债券	99,549.84	-	-
长期应付款	-	-	7,464.00
递延收益	1,649.64	4.79	4,456.77
递延所得税负债	19,641.75	8,735.19	18,848.90
其他非流动负债	-	12,500.00	-
非流动负债合计	308,190.93	59,208.98	580,949.17
负债合计	993,426.55	681,957.06	1,093,624.38
所有者权益：			
实收资本	120,000.00	103,500.00	3,500.00
其他权益工具	200,000.00	200,000.00	-

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其中：优先股	-	-	-
永续债	200,000.00	200,000.00	-
资本公积	56,616.91	56,400.00	-
其他综合收益	37,986.50	17,701.72	15,920.09
盈余公积	7,048.19	6,679.02	305.93
未分配利润	125,613.27	74,719.56	47,945.05
归属于母公司所有者权益合计	547,264.87	459,000.30	67,671.08
少数股东权益	563,958.05	372,918.51	30,268.13
所有者权益合计	1,111,222.92	831,918.81	97,939.21
负债和所有者权益总计	2,104,649.47	1,513,875.88	1,191,563.58

图表5-2. 发行人近三年合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	155,458.44	124,460.21	80,388.67
减：营业成本	51,168.34	48,468.11	37,007.28
税金及附加	1,519.27	923.94	849.92
销售费用	954.48	2,499.25	1,312.32
管理费用	23,830.27	23,985.01	18,704.52
研发费用	-	-	417.89
财务费用	22,374.02	25,222.00	34,689.12
其中：利息费用	22,341.00	25,888.97	35,509.99
利息收入	1,070.83	656.97	384.15
加：其他收益	7,740.90	27.38	1,339.24
投资收益	95,440.81	81,313.42	47,422.28
公允价值变动收益	-16,915.96	70.47	-
资产减值损失	-22,813.49	-240.20	-1.01
资产处置收益	-3.35	30.52	68.96
二、营业利润	119,060.97	104,563.50	36,237.08
加：营业外收入	4,030.54	7,675.07	2,206.10
减：营业外支出	121.26	59.57	137.08
三、利润总额	122,970.26	112,179.01	38,306.10

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
减：所得税费用	27,698.36	30,315.08	10,401.91
四、净利润	95,271.89	81,863.93	27,904.19
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	30,049.01	40,849.67	7,197.89
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	65,222.88	41,014.26	20,706.30
五、其他综合收益的税后净额	20,032.47	-380.75	4,795.52
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	20,284.78	1,781.63	5,599.81
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	20,284.78	1,781.63	5,599.81
1、可供出售金融资产公允价值变动损益	21,407.10	2,920.41	6,027.93
2、外币财务报表折算差额	-1,122.32	-1,138.78	-428.12
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-252.31	-2,162.38	-804.29
六、综合收益总额	115,304.36	81,483.18	32,699.71
归属于母公司所有者的综合收益总额	85,507.66	42,795.89	26,306.12
归属于少数股东的综合收益总额	29,796.70	38,687.29	6,393.60

图表5-3. 发行人近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	167,187.79	138,362.22	81,541.31
收到的税费返还	32.00	334.69	1,494.13
收到其他与经营活动有关的现金	63,940.75	764,893.84	1,492,376.24
经营活动现金流入小计	231,160.54	903,590.74	1,575,411.67
购买商品、接受劳务支付的现金	20,893.37	13,897.18	8,681.97
支付给职工以及为职工支付的现金	39,879.72	38,751.26	21,089.10
支付的各项税费	36,015.10	24,841.10	16,540.39
支付其他与经营活动有关的现金	60,909.64	800,559.82	1,542,985.52
经营活动现金流出小计	157,697.83	878,049.36	1,589,296.98
经营活动产生的现金流量净额	73,462.71	25,541.38	-13,885.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	41,792.30	710,217.94	568,537.61

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
取得投资收益收到的现金	115,296.72	42,232.75	44,693.79
处置固定资产、无形资产和其他资产收回的现金净额	0.90	-	112.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	361,128.80	204,465.51	-
收到其他与投资活动有关的现金	29,214.87	54,067.49	-
投资活动现金流入小计	547,433.59	1,010,983.68	613,343.90
购建固定资产、无形资产和其他资产支付的现金	38,530.60	17,278.10	30,698.31
投资支付的现金	637,150.23	738,043.38	757,980.09
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	270,047.29	6,972.48	66,900.00
支付其他与投资活动有关的现金	133,892.07	209,579.07	1.58
投资活动现金流出小计	1,079,620.19	971,873.04	855,579.97
投资活动产生的现金流量净额	-532,186.60	39,110.64	-242,236.07
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	224,840.76	523,690.00	1,000.00
取得借款收到的现金	321,986.95	1,032,159.75	1,830,538.94
发行债券收到的现金	169,790.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	249,255.26	147,323.35	52,396.20
筹资活动现金流入小计	965,872.98	1,703,173.10	1,883,935.14
偿还债务支付的现金	157,114.66	1,426,801.63	1,506,043.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	61,982.70	39,393.64	43,591.87
购买子公司少数股权支付的现金	2,698.82	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	155,927.35	187,873.12	124,600.70
筹资活动现金流出小计	377,723.54	1,654,068.39	1,674,235.75
筹资活动产生的现金流量净额	588,149.44	49,104.71	209,699.40
四、汇率变动对现金的影响	-5,636.89	-2,814.65	-1,017.20
五、现金及现金等价物净增加额	123,788.67	110,942.09	-47,439.19
加：期初现金及现金等价物余额	132,756.89	21,814.80	69,253.99
六、期末现金及现金等价物余额	256,545.55	132,756.89	21,814.80

图表5-4. 发行人近三年末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
货币资金	98,359.23	23,422.97	214.34
应收账款	1,684.36	1,611.03	-
预付款项	97.72	376.05	-
其他应收款	596,786.01	550,680.13	577,293.98
其中：应收利息	906.24	135.26	-
应收股利	-	-	-
一年内到期的非流动资产	700.00	-	-
其他流动资产	13,290.58	10,300.00	-
流动资产合计	710,917.90	586,390.18	577,508.32
非流动资产：			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	136,310.00	-	-
可供出售金融资产	1,770.00	-	-
长期应收款	1,500.00	1,500.00	-
长期股权投资	31,515.64	11,250.00	12,000.00
固定资产	407.90	180.36	89.71
在建工程	84.56	-	-
无形资产	78.35	-	-
长期待摊费用	532.69	106.32	107.02
非流动资产合计	172,199.14	13,036.68	12,196.73
资产总计	883,117.04	599,426.87	589,705.05
流动负债：			
短期借款	2,960.00	90.00	-
应付账款	99.99	59.94	5.03
预收款项	1,879.28	5,474.86	-
应付职工薪酬	2,932.51	2,399.87	426.04
应交税费	437.20	2,470.65	350.60
其他应付款	159,817.05	228,572.98	462,502.06
其中：应付利息	3,591.26	-	-
应付股利	-	-	619.49
其他流动负债	69,558.08	-	-
流动负债合计	237,684.11	239,068.30	463,283.74
非流动负债：			

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
长期借款	177,000.00	-	121,926.94
应付债券	99,549.84	-	-
递延所得税负债	532.87	-	-
非流动负债合计	277,082.71	-	121,926.94
负债合计	514,766.82	239,068.30	585,210.67
所有者权益：			
实收资本	120,000.00	103,500.00	3,500.00
其他权益工具	200,000.00	200,000.00	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	200,000.00	200,000.00	-
资本公积	-	-	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	7,048.19	6,679.02	305.93
未分配利润	41,302.04	50,179.55	688.44
所有者权益合计	368,350.22	360,358.57	4,494.38
负债和所有者权益总计	883,117.04	599,426.87	589,705.05

图表5-5. 发行人近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	35,192.72	18,908.46	9,752.60
减：营业成本	6,325.79	3,967.00	2,184.43
税金及附加	264.77	142.25	49.99
销售费用	-	-	-
管理费用	9,043.43	2,904.12	705.51
研发费用	-	-	-
财务费用	18,342.72	4,382.40	4,233.49
其中：利息费用	19,064.45	4,869.16	4,235.24
利息收入	737.25	488.18	2.52
加：其他收益	332.76	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	1,654.88	58,699.21	377.57

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-984.36	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,131.49	-	-
信用减值损失	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,335.14	66,211.90	2,956.76
加：营业外收入	-	220.46	-
减：营业外支出	50.00	-	-
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	5,285.14	66,432.36	2,956.76
减：所得税费用	1,593.48	2,701.50	748.69
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,691.65	63,730.86	2,208.07
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,691.65	63,730.86	2,208.07
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	3,691.65	63,730.86	2,208.07

图表5-6. 发行人近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	35,119.38	23,931.20	10,337.75
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	16,479.67	1,900,529.39	216,487.14
经营活动现金流入小计	51,599.06	1,924,460.59	226,824.90
购买商品、接受劳务支付的现金	1,703.27	301.30	-
支付给职工以及为职工支付的现金	8,265.27	1,885.41	1,072.71

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付的各项税费	3,359.56	2,103.03	1,327.98
支付其他与经营活动有关的现金	11,530.76	2,249,384.03	378,470.35
经营活动现金流出小计	24,858.86	2,253,673.78	380,871.04
经营活动产生的现金流量净额	26,740.20	-329,213.19	-154,046.15
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	180,100.00	506,950.00	55,790.00
取得投资收益收到的现金	2,392.13	58,845.50	400.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,911,208.94	40,000.00	-
投资活动现金流入小计	2,093,701.07	605,795.50	56,190.23
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	839.08	421.28	152.88
投资支付的现金	339,714.16	419,087.50	357,790.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,969,963.23	100,000.00	-
投资活动现金流出小计	2,310,516.47	519,508.78	357,942.88
投资活动产生的现金流量净额	-216,815.40	86,286.72	-301,752.65
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	16,500.00	300,000.00	-
取得借款收到的现金	249,960.00	120,370.00	687,133.94
发行债券收到的现金	169,790.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	837,846.47	129,313.35	40,831.87
筹资活动现金流入小计	1,274,096.47	549,683.35	727,965.81
偿还债务支付的现金	70,090.00	242,206.94	265,207.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,452.93	13,355.32	4,235.24
支付其他与筹资活动有关的现金	910,542.07	27,986.00	24,601.87
筹资活动现金流出小计	1,009,085.00	283,548.26	294,044.11
筹资活动产生的现金流量净额	265,011.46	266,135.10	433,921.70
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	74,936.26	23,208.63	-21,877.11
加：期初现金及现金等价物余额	23,422.97	214.34	22,091.45
六、期末现金及现金等价物余额	98,359.23	23,422.97	214.34

三、发行人合并报表范围变化情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并财务报表范围的二级子公司明细如下：

图表5-7. 截至 2020 年末发行人纳入合并财务报表的二级子公司情况

序号	企业名称	持股比例（%）	级次	业务性质	取得方式
1	远明投资管理有限公司	100	2	投资管理咨询	出资设立
2	北京远誉资产管理有限公司	100	2	租赁和商务服务业	出资设立
3	布泉资产管理有限公司	100	2	投资管理咨询	出资设立

（1）2018 年发行人合并报表范围变化情况

2018 年度，发行人合并报表范围的二级子公司未发生变化。

（2）2019 年发行人合并报表范围变化情况

2019 年度，发行人新纳入合并范围的二级子公司为北京远誉资产管理有限公司；处置二级子公司远颀投资有限公司，该公司及其旗下子公司不再纳入合并范围。

（3）2020 年度发行人合并报表范围变化情况

2020 年度，发行人合并报表范围的二级子公司未发生变化。

四、发行人近三年主要财务指标

（一）发行人近三年主要财务指标

图表5-8. 主要财务指标表

指标	2020 年末/2020 年度	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度
流动比率（倍）	1.15	0.78	0.28
速动比率（倍）	1.15	0.78	0.25
资产负债率（%）	47.20	45.05	91.78
营业毛利率（%）	67.09	61.06	53.96

指标	2020 年末/2020 年度	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度
所有者权益收益率（%）	8.57	9.84	28.49
EBITDA（万元）	149,373.73	144,995.96	79,714.34
EBITDA 利息保障倍数（倍）	6.52	5.38	2.21
总资产报酬率（%）	6.80	8.29	4.06
总资产周转率（次/年）	0.09	0.09	0.09
存货周转率（次/年）	147.03	6.18	4.94
应收账款周转率（次/年）	14.35	10.20	15.22

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据比较式合并报表计算。各指标的具体计算公式如下：

流动比率 = 流动资产 / 流动负债；

速动比率 = (流动资产 - 存货净额) / 流动负债；

资产负债率 = 总负债 / 总资产 × 100%；

营业毛利率 = (营业收入 - 营业成本) / 营业收入；

所有者权益收益率 = 净利润 / 所有者权益 × 100%；

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

EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / 利息费用总额；

总资产报酬率 = 利润总额 / 总资产平均余额 × 100%；

总资产周转率 = 营业收入 / 总资产平均余额；

存货周转率 = 营业成本 / 存货平均余额；

应收账款周转率 = 营业收入 / 应收账款平均余额。

如无特别说明，本节中出现的财务指标均依据上述公式计算。

五、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2020 年末，发行人对外担保事项情况如下：

截至 2020 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	保证人	被担保人/公司	借款日	到期日	保证金额
1	远洋资本有限公司	南方云泰互联网科技有限公司	2019/12/17	2024/12/27	25,000.00
2	远洋资本有限公司	南方云泰互联网科技有限公司	2019/12/17	2024/12/27	
3	远洋资本有限公司	云泰子公司-广东瑞和云科技有限公司	2020/3/27	2025/3/26	25,000.00
4	远洋资本有限公司	北京云泰数通互联网科技有限公司	2020/6/18	2021/6/18	3,500.00
5	远洋资本有限公司	北京云泰数通互联网科技有限公司	2020/6/18	2021/6/18	
6	远洋资本有限公司	南方云泰互联网科技有限公司	2020/9/22	2021/3/21	2,000.00
7	远洋资本有限公司	温州远会置业有限公司	2020/8/20	2023/8/20	25,200.00
8	远洋资本有限公司	温州远会置业有限公司	2020/8/25	2023/8/20	
9	远洋资本有限公司	温州远会置业有限公司	2020/8/26	2023/8/20	
10	远洋资本有限公司	温州远会置业有限公司	2020/12/25	2023/8/20	

（二）资产负债表日后事项

截至 2020 年末，发行人无需要披露的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

（三）重大未决诉讼或者仲裁事项

截至 2020 年末，发行人无重大未决诉讼、仲裁。

（四）重大处罚情况

截至 2020 年末，公司无重大处罚情况。

六、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2020 年末，发行人受限资产的账面价值为 27,685.78 万元，其明细如下：

图表5-9. 截至 2020 年末的受限资产情况

单位：万元

资产项目	账面价值	受限原因
投资性房地产	18,006.76	用于抵押担保
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 - 股票	9,679.02	用于质押担保
合计	27,685.78	-

除上述资产外，发行人以持有的子公司布泉资管的 100%股权用作借款担保。

截至 2020 年末，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

七、其他事项

无。

第六节 募集资金运用

一、本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后不低于 2.6 亿元拟用于直投或者设立基金投向种子期、初创期、成长期的非上市创新创业公司股权，剩余部分募集资金用于补充营运资金。

（一）发行人创新创业特种专项披露

根据《中国证监会关于开展创新创业公司债券试点的指导意见》（以下简称《指导意见》），创新创业公司债是指符合条件的创新创业公司、创业投资公司，依照《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》和其他法律法规及部门规章发行的公司债券。创业投资公司，是指符合《私募投资基金监督管理暂行办法》、《创业投资企业管理暂行办法》等有关规定，向创新创业企业进行股权投资的公司制创业投资基金和创业投资基金管理机构。

发行人主营业务包括股权投资，投资领域主要包括大健康、大物流、大环保、大数据等。北京远旭股权投资基金管理有限公司、北京远琅投资顾问有限公司、北京远捷投资顾问有限公司等发行人下属子公司均为在中国证券投资基金业协会登记的私募基金管理人，机构类型均为“私募股权、创业投资基金管理人”，符合《私募投资基金监督管理暂行办法》、《创业投资企业管理暂行办法》等有关规定。

（二）项目遴选标准

本期债券募集资金扣除发行费用后直接投资于企业的，被投资企业须为种子期、初创期、成长期的非上市创新创业公司；用于基金出资的，基金最终投资企业须为种子期、初创期、成长期的非上市创新创业公司。被投资的非上市创新创业公司需要具备以下条件的一个或多个：

1、所属行业符合“十三五”国家战略性新兴产业发展规划，具体包括：宽带乡村示范工程、“互联网+”工程、大数据发展工程、集成电路发展工程、人工智能创新工程、重点领域智能工厂应用示范工程、新一代民用飞机创新工程、空间信息智能感知工

程、海洋工程装备创新发展工程、新材料提质和协同应用工程、新药创制与产业化工程、生物技术惠民工程、生物产业创新发展平台建设工程、新能源汽车动力电池提升工程、新能源高比例发展工程、节能技术装备发展工程、绿色低碳技术综合创新示范工程、资源循环替代体系示范工程、数字文化创意技术装备创新提升工程、数字内容创新发展工程、创新设计发展工程。

2、所属行业符合《中国制造 2025》提出的重点领域，具体包括：新一代信息技术产业、高档数控机床和机器人、航空航天装备、海洋工程装备及高技术船舶、先进轨道交通装备、节能与新能源汽车、电力装备、农机装备、新材料及生物医药及高性能医疗器械。

3、符合国务院及相关部门出台的大众创业万众创新政策文件中对于创新创业行业的认定标准；

4、国家及地方高新技术认定企业。

（三）拟投资储备项目

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人拟投资储备项目如下：

单位：万元

投资模式	拟投标的	拟投资起始时间	投资期限	拟投资金额	是否为置换前期投入	项目所处阶段	是否符合创新创业公司的要求
直接投资	IDC 项目	2021 年 6 月	3 年	80,000	否	初创期（目前处于建设期）	是
	互联网+项目	2021 年 6 月	5 年	10,000	否	初创期（公司正在处于技术开发阶段）	是
	医药项目	2021 年 6 月	5 年	10,000	否	初创期（公司正在处于技术开发阶段）	是
	共享办公项目	2021 年 6 月	5 年	10,000	否	成长期（目前处于开拓市场阶段）	是
基金投资	现代物流基金	2021 年 6 月	5 年	30,000	否	-	是
	医疗健康基金	2021 年 6 月	5 年	30,000	否	-	是
	成都交子基金	2021 年 6 月	5 年	50,000	否	-	是
合计	-	-	-	220,000	-	-	-

1、直接投资

（1）IDC 项目

某有限公司成立于 2020 年 5 月，注册资本 10 亿元，其主要业务为 IDC 项目建设及运营，符合《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》之“二、推动信息技术产业跨越发展，拓展网络经济新空间”之“（三）实施国家大数据战略”之“落实大数据发展行动纲要，全面推进重点领域大数据高效采集、有效整合、公开共享和应用拓展，完善监督管理制度，强化安全保障，推动相关产业创新发展”。

（2）互联网+项目

某有限公司成立于 2005 年 11 月 24 日，注册资本 1.6 亿元。该公司为高新技术企业，其主要业务为提供数据中心、云服务和大数据服务。

（3）医药项目

某有限公司成立于 2016 年 3 月 18 日，注册资本 0.04 亿元。该公司为高新技术企业，其主要业务为临床质谱筛查产品研发。

（4）共享办公项目

某有限公司成立于 2008 年 11 月 25 日，注册资本 0.73 亿元。该公司为高新技术企业，其主要业务为向中小企业提供办公空间、共享服务、智能应用和办公社交等服务。

2、基金投资

（1）现代物流基金

某股权投资（基金）管理中心（有限合伙）成立于 2018 年 12 月 12 日，于 2019 年 2 月 11 日完成备案，基金类型为股权投资基金，基金管理人为北京远旭股权投资基金管理有限公司，其机构类型为私募股权、创业投资基金管理人。该基金投资范围为聚焦现代物流行业及现代供应链行业的股权投资及相关投资，符合《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》之“二、推动信息技术产业跨越发展，拓展网络经济新空间”之“（二）推进‘互联网+’行动”之“促进‘互联网+’新业态创新”。

（2）医疗健康基金

某股权投资合伙企业（有限合伙）成立于 2018 年 12 月 7 日，于 2019 年 1 月 29

日完成备案，基金类型为股权投资基金，基金管理人为北京远旭股权投资基金管理有限公司，其机构类型为私募股权、创业投资基金管理人。该基金投资范围为聚焦健康、医疗行业的股权投资及相关投资，所属行业符合《中国制造 2025》提出的重点领域。

（3）成都交子基金

某股权投资中心（有限合伙）成立于 2020 年 6 月 18 日，于 2020 年 10 月 13 日完成备案，基金类型为股权投资基金，基金管理人为北京远琅投资顾问有限公司，其机构类型为私募股权、创业投资基金管理人。该基金投资范围为聚焦大健康、大数据、人工智能（AI）、互联网技术等领域为主的股权投资及相关投资，所属行业符合“十三五”国家战略性新兴产业发展规划且属于《中国制造 2025》提出的重点领域。

（四）募集资金的现金管理

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

（五）募集资金运用承诺

发行人承诺，发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。另外，本期债券不涉及新增地方政府债务；募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。本期债券存续期内，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人债务结构的影响

以 2020 年 12 月 31 日的财务数据为基础，在不考虑发行费用的前提下，假设本期债券全部发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人资产负债率将由 47.20% 上升至 49.13%；非流动负债占总负债的比例将由 31.02% 上升至 36.16%，中长期占比有所提高，有利于公司战略目标的稳步实施。

（二）对财务成本的影响

发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

三、相关信息披露机制

根据《公司债券发行与交易管理办法》的要求，发行人将在债券存续期内披露中期报告和经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度报告；根据《受托管理协议》及中国证监会的有关规定，在发生重大事项时，发行人将进行临时信息披露；发行人将在存续期内定期报告和临时报告中对募集资金实际使用情况进行及时的信息披露。

四、募集资金专项账户管理安排

发行人就本期债券，建立了切实有效的募集资金监管和隔离机制，确保募集资金用于披露的用途。具体措施如下：

（一）募集资金专项账户管理安排

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

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将与北京银行中关村支行签订《募集资金及偿债资金账户监管协议》，并在资金监管人处设立募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

（二）聘请受托管理人

本期债券引入了债券受托管理人制度，发行人已与受托管理人签订了关于本期债券的受托管理协议，由受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督。受托管

理人制度起到了监督本期债券募集资金使用的作用。

（三）债券持有人会议

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（四）严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

五、前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人已发行的公司债券募集资金的使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。发行人募集资金专项账户运行规范，不存在转借他人的情况。发行人已发行的公司债券募集资金使用情况如下：

证券名称	发行日期	发行期限 (年)	发行规模 (人民币：亿元)	债项/主体 评级	募集资金用途	募集资金使用情况
20 远资 01	2020-09-07	2+1	10	AA+/AA+	募集资金扣除发行费用后已全部用于浙江远吉 IDC 项目股权投资	按约定使用

发行人确认上述债券发行所募集的资金用于核准用途，未用于弥补亏损和非生产性支出，不存在改变募集资金实质性用途的情形。发行人前次及本次扣除发行费用后的募集资金拟用于直投或者设立基金投向种子期、初创期、成长期的非上市创新创业公司股权的部分总计不低于 12.6 亿元，募集资金拟用于补充公司营运资金部分不超过注册额

度的 30%，符合相关批准文件及公告内容。

第七节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 1、远洋资本有限公司 2018-2020 年度经审计的财务报告；
- 2、主承销商关于远洋资本有限公司 2020 年公开发行创新创业公司债券的核查意见；
- 3、北京柯杰律师事务所关于远洋资本有限公司 2020 年公开发行创新创业公司债券的法律意见书；
- 4、远洋资本有限公司 2021 年公开发行创新创业公司债券（面向专业投资者）（第一期）信用评级报告；
- 5、远洋资本有限公司 2020 年公开发行创新创业公司债券之债券持有人会议规则；
- 6、远洋资本有限公司 2020 年公开发行创新创业公司债券之债券受托管理协议；
- 7、中国证券监督管理委员会《关于同意远洋资本有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2020]1560 号）。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书摘要及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书摘要。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书摘要及上述备查文件：

发行人：远洋资本有限公司

住所：北京市房山区长沟镇金元大街 1 号北京基金小镇大厦 A 座 201

联系地址：北京市朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 3 层

法定代表人：王洪辉

联系人：周全、孙纪哲、许尧

联系电话：010-65107962

传真：010-65107931

牵头主承销商：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 33 层

法定代表人：沈如军

联系人：於轶晟、刘展睿、常峥、武韬

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

联席主承销商：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

联系地址：北京市西城区兴盛街 6 号

法定代表人：张纳沙

联系人：薛跃、李雨卉、胡逸

联系电话：010-88005037

传真：010-88005099

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座二层

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、周星、黄亦妙、王路铭、陈佳斌

联系电话：010-85156428

传真：010-65608445

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《远洋资本有限公司 2021 年公开发行创新创业公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）



远洋资本有限公司

2021 年 5 月 27 日