

重要提示：本募集说明书全部内容遵循《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他现行法律、法规的规定。发行人愿就本募集说明书内容的真实性、准确性和完整性承担责任，确认截至本募集说明书封面载明日期止，本募集说明书真实、准确、完整，不存在虚假记载、重大遗漏及误导性陈述。

# 2017年重庆龙湖企业拓展有限公司 绿色债券（第一期）募集说明书

发行人

**Longfor 龙湖地产**

重庆龙湖企业拓展有限公司

牵头主承销商、簿记管理人



中信建投证券股份有限公司  
CHINA SECURITIES CO., LTD.

联席主承销商



二〇一七年二月

## 声明及提示

### 一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事会成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

### 二、发行人相关负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

### 三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照有关法律、法规的要求，履行了勤勉尽责的义务，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

## 五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》之权利及义务安排。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书及其摘要列明的信息和对本期债券募集说明书及其摘要作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，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。

## 六、本期债券基本要素

**（一）债券名称：**2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）（品种一简称“17 龙湖绿色债 01”，品种二简称“17 龙湖绿色债 02”）。

**（二）发行总额：**人民币 30.40 亿元。

**（三）债券期限：**本期债券分为两个品种，品种一发行规模为 16 亿元，债券期限为 5 年，第 3 年末设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二发行规模为 14.40 亿元，债券期限为 7 年，第 5 年末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**（四）还本付息方式：**采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

**（五）债券利率：**本期债券采用固定利率形式，票面年利率为

Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为申购区间与投资者申购提示性说明公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.Shibor.org](http://www.Shibor.org)）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

本期债券品种一在债券存续期内前 3 年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人和簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前 3 年固定不变。在本期债券品种一存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前 3 年票面年利率加上调基点（或减发行人下调的基点），调整幅度为 0 至 300 个基点（含本数，其中一个基点为 0.01%），存续期后 2 年固定不变。

本期债券品种二在债券存续期内前 5 年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人和簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前 5 年固定不变。在本期债券品种二存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前

5年票面年利率加上调基点（或减发行人下调的基点），调整幅度为0至300个基点（含本数，其中一个基点为0.01%），存续期后2年固定不变。

**（六）债券形式及托管方式：**实名制记账式债券。投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记公司开立的一级托管账户登记托管；通过协议发行方式认购的在上海证券交易所发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**（七）发行方式及对象：**本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发售。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

**（八）债券担保：**本期债券无担保。

**（九）流动性支持：**在本期债券存续期内，当债券付息和兑付发生临时资金流动性不足时，根据发行人的申请，在满足国家政策、法律、法规和中国建设银行股份有限公司重庆分行内部信贷政策等规章制度以及各项贷款条件，且贷款申请按照规定的审批程序获得有关机关批准的前提下，中国建设银行股份有限公司重庆分行在债券付息和兑付日前给予发行人提供贷款支持，以解决发行人临时资金困难。

**（十）信用级别：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为AAA，本期债券信用级别为

AAA。

## 目 录

声明及提示 .....	- 1 -
释 义.....	- 8 -
第一条 债券发行依据 .....	- 12 -
第二条 本期债券发行的有关机构 .....	- 13 -
第三条 发行概要 .....	- 19 -
第四条 认购与托管 .....	- 25 -
第五条 债券发行网点 .....	- 27 -
第六条 认购人承诺 .....	- 28 -
第七条 债券本息兑付方法及发行人调整票面利率与投资者回售实施 办法.....	- 30 -
第八条 发行人基本情况 .....	- 33 -
第九条 发行人业务情况 .....	- 59 -
第十条 发行人财务情况 .....	- 102 -
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	- 149 -
第十二条 募集资金用途 .....	- 152 -
第十三条 偿债保障措施 .....	- 165 -
第十四条 风险揭示 .....	- 177 -

第十五条 信用评级 .....	- 198 -
第十六条 法律意见 .....	- 204 -
第十七条 其他应说明的事项 .....	- 208 -
第十八条 备查文件 .....	- 209 -

## 释 义

在本期债券募集说明书及其摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

- 发行人/龙湖拓展/本公司/公司 指 重庆龙湖企业拓展有限公司。
- 本期债券 指 总额为不超过人民币 30.40 亿元的 2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）。
- 本次发行 指 本期债券的发行。
- 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《2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）募集说明书》。
- 募集说明书摘要 指 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要》。
- 申购区间与投资者申购提示性说明 指 《2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）申购区间与投资者申购提示性说明》。

- 簿记建档 指 由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式。
- 簿记管理人 指 制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者。
- 牵头主承销商/簿记管理人/中信建投 指 中信建投证券股份有限公司。
- 主承销商 指 中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司。
- 联席主承销商 指 中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司。
- 承销团 指 主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团队。
- 承销团协议 指 主承销商与承销团其他成员签署的重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券承销团协议。

余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入。
证券登记机构/债券托管机构/中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司。
债权代理人	指	中信建投证券股份有限公司。
偿债资金专户监管银行	指	中国建设银行股份有限公司重庆中山路支行。
债券持有人	指	持有2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）的投资者。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签订的重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券债权代理协议。
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人制定的重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券债券持有人会议规则。
偿债资金专户监管协议	指	发行人与偿债资金专户监管银行签订的重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券偿债资金专户监管协议。

国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。
近三年/最近三年	指	2013年、2014年和2015年
最近三年及一期	指	2013年1月1日至2016年6月30日
法定节假日/休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。
计息年度	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。
元	指	如无特别说明，指人民币元。

本期债券募集说明书及其摘要中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

## 第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券[2016]303号”文件批准公开发行。

发行人于2016年4月28日召开董事会，审议通过《关于公司申请发行总额不超过人民币50亿元绿色债券的议案》，同意本期债券的发行。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：重庆龙湖企业拓展有限公司

住所：重庆市北部新区人和镇柏林村龙湖西路8号

法定代表人：王光建

联系人：王雪、关文静、戴泽泽

联系地址：北京市朝阳区惠新东街4号富盛大厦2座7层

联系电话：010-84661894、010-84664531

传真：010-84663636

邮政编码：100029

### 二、承销团

#### （一）牵头主承销商、簿记管理人：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

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、任贤浩、徐宗轩、黄亦妙、李文杰

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座

联系电话：010-65608354

传真：010-65608445

邮政编码：100010

#### （二）联席主承销商

##### 1、中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）  
北座

法定代表人：张佑君

联系人：姜琪、赵宇驰、王翔驹、朱冰玉、王川

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

联系电话：010-65833561

传真：010-60833504

邮政编码：100026

## 2、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

法定代表人：丁学东

联系人：任意、程达明、石凌怡、张翀

联系地址：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

联系电话：010-65051166

传真：010-65059092

邮政编码：100004

### （三）分销商

#### 1、东海证券股份有限公司

住所：常州市延陵西路23号投资广场18层

法定代表人：朱科敏

联系人：桓朝娜

联系地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 3 楼债券发行部

联系电话：021-20333219

传真：021-50498839

邮政编码：200125

## 2、国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：杨德红

联系人：肖雄

联系地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 9 层

联系电话：010-59312764

传真：010-59312948

邮政编码：100033

## 三、托管机构：

### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170735

传真：010-88170752

邮政编码：100033

**（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

负责人：高斌

联系人：刘莹

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

**四、审计机构：北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市朝阳区关东店北街1号2幢13层

法定代表人：吕江

联系人：张伟

联系地址：北京市朝阳区关东店北街1号2幢13层

联系电话：023-67398520

传真：010-65955570

邮政编码：100025

**五、资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司**

住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：廖勇、赵瑞光

联系地址：上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14楼

联系电话：021-63501349

传真：021-63610539

邮编：200001

六、发行人律师：北京市通商律师事务所

住所：北京市建国门外大街甲12号新华保险大厦6层

负责人：李洪基

联系人：孔鑫、宋滋龙

联系地址：北京市建国门外大街甲12号新华保险大厦6层

联系电话：010-65693399

传真：010-65693838

邮政编码：100022

七、偿债资金专户监管银行：中国建设银行股份有限公司重庆  
中山路支行

营业场所：重庆市渝中区中山三路130号

负责人：曹颖

联系人：孙嘉

联系地址：重庆市渝中区中山三路130号

联系电话：023-63892160

传真：02363879870

邮政编码：400015

八、债权代理人：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

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、任贤浩、徐宗轩、黄亦妙、李文杰

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座

联系电话：010-65608354

传真：010-65608445

邮政编码：100010

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**重庆龙湖企业拓展有限公司。

二、**债券名称：**2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）（品种一简称“17 龙湖绿色债 01”，品种二简称“17 龙湖绿色债 02”）。

三、**发行总额：**人民币 30.40 亿元。

四、**债券期限：**本期债券分为两个品种，品种一发行规模为 16 亿元，债券期限为 5 年，第 3 年末设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二发行规模为 14.40 亿元，债券期限为 7 年，第 5 年末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为申购区间与投资者申购提示性说明公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.Shibor.org](http://www.Shibor.org)）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

本期债券品种一在债券存续期内前 3 年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人和簿记管理人按照国家有

关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前3年固定不变。在本期债券品种一存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前3年票面年利率加上调基点（或减发行人下调的基点），调整幅度为0至300个基点（含本数，其中一个基点为0.01%），存续期后2年固定不变。

本期债券品种二在债券存续期内前5年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人和簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前5年固定不变。在本期债券品种二存续期的第5年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上调基点（或减发行人下调的基点），调整幅度为0至300个基点（含本数，其中一个基点为0.01%），存续期后2年固定不变。

**六、发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券品种一债券存续期的第3年末上调或下调后2年的票面利率，调整幅度为0至300个基点（含本数，其中一个基点为0.01%）；发行人有权决定在本期债券品种二债券存续期的第5年末上调或下调后2年的票面利率，调整幅度为0至300个基点（含本数，其中一个基点为0.01%）。

**七、发行人上调票面利率公告日期：**发行人将于本期债券品种一的第3个计息年度的付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整

本期债券品种一的票面利率以及调整幅度的公告；于本期债券品种二的第5个计息年度的付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券品种二的票面利率以及调整幅度的公告。

**八、投资者回售选择权：**发行人刊登关于是否调整本期债券的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的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

**九、投资者回售登记期：**投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

**十、债券形式及托管方式：**实名制记账式债券。投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记公司开立的一级托管账户登记托管；通过协议发行方式认购的在上海证券交易所发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**十一、发行方式及对象：**本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发售。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

**十二、发行价格：**本期债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不

少于 1,000 元。

**十三、发行期限：**本期债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日起至 2017 年 2 月 21 日止。

**十四、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2017 年 2 月 16 日。

**十五、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2017 年 2 月 17 日。

**十六、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 2 月 17 日为该计息年度的起息日。

**十四、计息期限：**本期债券品种一的计息期限为自 2017 年 2 月 17 日起至 2022 年 2 月 16 日止。如投资者行使回售权，则回售部分债券的计息期限为自 2017 年 2 月 17 日至 2020 年 2 月 16 日止；本期债券品种二的计息期限为自 2017 年 2 月 17 日起至 2024 年 2 月 16 日止。如投资者行使回售权，则回售部分债券的计息期限为自 2017 年 2 月 17 日至 2022 年 2 月 16 日止。

**十七、还本付息方式：**还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

**十八、付息日：**本期债券品种一的付息日为 2018 年至 2022 年每年的 2 月 17 日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2018 年至 2020 年每年的 2 月 17 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）。本期债券品种二的付息日为 2018 年至 2024 年每年的 2 月 17 日；如投资者行使回售权，则其回

售部分债券的付息日为2018年至2022年每年的2月17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）。

**十九、兑付日：**本期债券品种一的付息日为2022年2月17日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2020年2月17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）。本期债券品种二的付息日为2024年2月17日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2022年2月17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）。

**二十、本息兑付方式：**通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

**二十一、承销方式：**承销团余额包销。

**二十二、承销团成员：**牵头主承销商为中信建投证券股份有限公司，联席主承销商为中信证券股份有限公司和中国国际金融股份有限公司，分销商为东海证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司。

**二十三、债券担保：**本期债券无担保。

**二十四、流动性支持：**在本期债券存续期内，当债券付息和兑付发生临时资金流动性不足时，根据发行人的申请，在满足国家政策、法律、法规和中国建设银行股份有限公司重庆分行内部信贷政策等规章制度以及各项贷款条件，且贷款申请按照规定的审批程序获得有关机关批准的前提下，中国建设银行股份有限公司重庆分行在债券付息和兑付日前给予发行人提供贷款支持，以解决发行人临

时资金困难。

**二十五、信用级别：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 **AAA**，本期债券信用级别为 **AAA**。

**二十六、上市安排：**本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请在银行间市场和上海证券交易所市场，以及其他交易流通市场上市或交易流通。

**二十七、税务提示：**本期债券利息收入所得税按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

## 第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、集中配售方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发售。本期债券的具体申购区间与投资者申购提示性说明请见发行前在相关媒体上刊登的《2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）申购区间与投资者申购提示性说明》。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发售部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所协议发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人部分，其具体发行网点见附表一。

二、本期债券上海证券交易所发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 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者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本期债券募集说明书及其摘要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照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，投资者同意并接受这种变更；

三、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，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、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务

转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露；

（五）债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

五、投资者认购本期债券即被视为接受本期债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和《偿债资金专户监管协议》之权利及义务安排；

六、本期债券的债权人、偿债资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均应接受该决议。

## 第七条 债券本息兑付方法及发行人调整票面利率与投资者回售 实施办法

### 一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一的付息日为2018年至2022年每年的2月17日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2018年至2020年每年的2月17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）。本期债券品种二的付息日为2018年至2024年每年的2月17日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2018年至2022年每年的2月17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）。

（二）本期债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在国家有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）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金由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

（一）本期债券到期一次还本。本期债券品种一的付息日为2022年2月17日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2020年2月17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)。本期债券品种二的付息日为2024年2月17日;如投资者行使回售权,则其回售部分债券的付息日为2022年2月17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)。

(二)本期债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在国家有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

### 三、发行人调整票面利率及投资者回售实施办法

#### (一) 发行人调整票面利率实施办法

1、发行人有权决定在本期债券品种一债券存续期的第3年末上调或下调后2年的票面利率,调整幅度为0至300个基点(含本数,其中一个基点为0.01%);发行人有权决定在本期债券品种二债券存续期的第5年末上调或下调后2年的票面利率,调整幅度为0至300个基点(含本数,其中一个基点为0.01%)。

2、发行人将于本期债券品种一的第3个计息年度的付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券品种一的票面利率以及调整幅度的公告;于本期债券品种二的第5个计息年度的付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券品种二的票面利率以及调整幅度的公告。

#### (二) 投资者回售实施办法

1、发行人将于本期债券品种一的第3个计息年度的付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券品种一的票面利率以及调

整幅度的公告；于本期债券品种二的第5个计息年度的付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券品种二的票面利率以及调整幅度的公告。

2、投资者在投资者回售登记期内按回售实施办法所公告的内容进行登记。

3、发行人将在回售部分债券的兑付日为登记回售的投资者办理兑付。

4、选择回售的投资者须在规定的投资者回售登记期内进行登记，逾期未办理登记手续视为投资者放弃回售，同意继续持有本期债券。

5、投资者完成登记手续后，即视为投资者已经选择回售，不可撤销。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

企业名称：重庆龙湖企业拓展有限公司

住所：重庆市北部新区人和镇柏林村龙湖西路8号

法定代表人：王光建

注册资本：1,308,000,000 元人民币

企业类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

经营范围：对渝北区 K15、K17 号宗地的 MOCO 项目的商住楼及配套商业设施进行开发、建设、销售及物业管理；批发电子计算机配件、文化办公用品、照相器材、通讯设备（不含卫星收发设备）、普通机械、电器机械及器材、化工产品（不含危险化学品）、建筑材料（不含危险化学品）、装饰材料、家用电器；信息咨询服务。（国家法律、法规禁止和限制的除外）\*。

发行人是一家全国性房地产开发企业，截至 2015 年末项目主要集中在北京、重庆、山东区域（济南、青岛、烟台）、杭州、宁波、苏南区域（无锡、常州）、成都、西安、上海等 24 个城市，形成了以住宅项目为主的房地产开发和销售业务、以商场为主的持有型商业物业的运营和管理业务以及为公司旗下住宅及商业项目配套的物业管理和服务业务三大业务板块。截至 2015 年 12 月 31 日，公司共拥有 90 家重要子公司。

截至2015年12月31日，发行人经审计资产合计1,425.38亿元，负债合计829.36亿元，所有者权益合计596.02亿元。2015年度，发行人实现营业收入412.64亿元，净利润92.24亿元，其中归属于母公司股东的净利润80.99亿元。

截至2016年6月30日，发行人未经审计资产合计1,546.48亿元，负债合计893.14亿元，所有者权益合计653.34亿元。2016年1-6月，发行人实现营业收入168.52亿元，净利润37.32亿元，其中归属于母公司股东的净利润33.87亿元。

## 二、历史沿革

公司前身为1994年10月18日成立的重庆佳辰经济文化促进有限公司；1995年4月26日，重庆佳辰经济文化促进有限公司更名为“重庆佳辰经济发展有限公司”（以下简称“佳辰发展”）。

2002年9月27日，经重庆市人民政府高新技术产业开发区管理委员会向佳辰发展出具的《关于中港合资经营“重庆佳辰经济发展有限公司”的可行性研究报告、合同、章程的批复》（渝高技委外[2002]74号）批准，佳辰发展吸收嘉逊发展为新股东，投资总额及注册资本均增加至5,000万元，佳辰发展变更为中外合资经营企业。此次股权变更后，佳辰发展的股权结构为：嘉逊发展以货币形式出资与3,000万元等值的港币，占注册资本的60.00%；吴亚军以货币形式出资1,160万元，占注册资本的23.20%；蔡奎以货币形式出资740万元，占注册资本的14.80%；高超以货币形式出资100万元，占注册资本的

2.00%。2002年10月14日，重庆市人民政府向佳辰发展颁发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》；2002年10月18日，重庆市工商行政管理局向佳辰发展颁发了《企业法人营业执照》（企合渝总字第70011号）。

2005年10月，高超将其持有的佳辰发展2.00%的股权转让给吴亚军，此次股权转让后，佳辰发展的股权结构变更为：嘉逊发展以货币形式出资与3,000万元等值的港币，占注册资本的60.00%；吴亚军以货币形式出资1,260万元，占注册资本的25.20%；蔡奎以货币形式出资740万元，占注册资本的14.80%。

2005年11月，经重庆市工商行政管理局核准，佳辰发展公司名称变更为“重庆龙湖企业拓展有限公司”，并向佳辰发展颁发了新的《企业法人营业执照》（企合渝总字第700011号）。

经重庆市对外贸易经济委员会于2007年4月13日向公司出具的《重庆市外经贸委关于同意重庆龙湖企业拓展有限公司增资的批复》的批准，嘉逊发展向公司增资18,000万元，公司注册资本增至23,000万元，投资总额相应调整为46,000万元。此次增资后，公司股权结构变更为：嘉逊发展以货币形式出资21,000万元，占注册资本的91.30%；吴亚军以货币形式出资1,260万元，占注册资本的5.48%；蔡奎以货币形式出资740万元，占注册资本的3.22%。

2008年2月，吴亚军、蔡奎分别将其持有的公司5.48%和3.22%的股权转让给重庆旭科投资有限公司（以下简称“重庆旭科”，吴亚军

和蔡奎分别持有重庆旭科 63.00%和 37.00%的股权)。此次股权转让完成后,公司股权结构变更为:嘉逊发展以货币形式出资 21,000 万元,占注册资本的 91.30%;重庆旭科以货币形式出资 2,000 万元,占注册资本的 8.70%。

2009 年嘉逊发展和重庆旭科先后两次等比例增资,公司注册资本增加至 130,800 万元,投资总额相应调整为 154,000 万元。嘉逊发展以货币形式出资 119,421.40 万元,占注册资本的 91.30%;重庆旭科以货币形式出资 11,378.60 万元,占注册资本的 8.70%。

2014 年 6 月,西藏旭科投资有限公司(重庆旭科于 2013 年 9 月更名为“西藏旭科投资有限公司”,以下简称“西藏旭科”)将其持有的公司 8.70%的股权转让给成都兆江企业管理有限公司(以下简称“成都兆江”,嘉逊发展间接持有成都兆江 100%的股权)。此次股权转让完成后,公司股权结构变更为:嘉逊发展以货币形式出资 119,421.40 万元,占注册资本的 91.30%;成都兆江以货币形式出资 11,378.60 万元,占注册资本的 8.70%。

### 三、控股股东和实际控制人情况

#### 1、控股股东

截至 2015 年 12 月 31 日,嘉逊发展直接持有本公司 91.30%的股权;通过全资子公司成都兆江间接持有本公司 8.70%的股权,合计持有本公司 100%的股权,为公司控股股东。

嘉逊发展 2002 年 1 月 11 日成立于香港,法定代表人吴亚军,注

册资本为港币 2,000,000 元，主营业务为投资控股。嘉逊发展未编制合并财务报表。

嘉逊发展为龙湖投资有限公司（以下简称“龙湖投资”）全资子公司，龙湖投资 2013 年 7 月 30 日成立于英属维尔京群岛，法定代表人吴亚军，注册资本为 1 美元，主营业务为投资控股。

龙湖投资为龙湖地产有限公司（以下简称“龙湖地产”）全资子公司，龙湖地产通过龙湖投资间接持有嘉逊发展 100% 的股权。龙湖地产 2008 年 3 月 4 日成立于开曼群岛，于 2009 年 11 月 19 日在香港联交所成功上市（证券代码 0960HK），法定代表人吴亚军，注册资本为港币 1,000 元，主营业务为在中国从事物业发展、物业投资及物业管理业务。截至 2015 年 12 月 31 日，龙湖地产合并口径总资产为 1,840.89 亿元，净资产为 624.68 亿元；2015 年度龙湖地产营业收入为 474.23 亿元，净利润为 93.64 亿元。

截至 2015 年 12 月 31 日，嘉逊发展所持有的本公司股份不存在被质押、冻结和权属纠纷的情况。

## 2、实际控制人

截至 2015 年 12 月 31 日，自然人吴亚军女士通过个人信托合计持有龙湖地产 44.13% 的股权，为公司的实际控制人。

吴亚军女士生于 1964 年，重庆合川人，1984 年毕业于西北工业大学航海工程系，龙湖地产的联合创始人之一，曾任龙湖地产总经理，现任重庆龙湖地产董事长、全国人民代表大会代表、重庆市工商联副

会长及重庆市总商会房地产商会副会长。2014年3月6日，在胡润富豪榜中的“2014全球白手起家女富豪榜”第三名，2014年福布斯全球最有影响力100名女性第41名。

吴亚军女士对其他企业的投资情况如下：

表：吴亚军女士对其他企业的投资情况

姓名	投资企业名称	持股比例	担任职务
吴亚军	西藏旭科投资有限公司	63.00%	执行董事兼法定代表人

截至2015年12月31日，吴亚军女士所间接持有本公司的股份不存在被质押、冻结和权属纠纷的情况。

#### 四、公司治理和组织结构

##### （一）公司治理结构

根据公司2009年12月、2013年10月和2014年9月修订的《重庆龙湖企业拓展有限公司章程》，公司设立了股东会、董事会、监事。但公司作为中外合资经营企业，根据《中外合资经营企业法实施条例》的相关规定，董事会为公司最高权力机构，因此公司未定期召开股东会。

2015年4月，公司依照《中外合资企业经营法》及《中外合资经营企业法实施条例》的相关规定，修订了《公司章程》，公司不设立股东会，董事会为公司最高权力机构。

##### 1、董事会

公司设立董事会，由5名董事组成，设董事长一名。董事会为公司的最高权力机构，其主要职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）决定公司年度财务预算、决算、利润分配和亏损弥补；
- （3）决定增加或减少公司注册资本；
- （4）对发行公司债券作出决议；
- （5）对公司合并、分立、解散、清算或者变更组织形式作出决议；
- （6）决定修改公司合营合同、章程；
- （7）决定公司内部管理机构的设置；
- （8）决定公司总经理的聘任、解聘及其报酬事项，并根据总经理的提名决定公司副总经理、财务负责人的聘任、解聘及其报酬事项；
- （9）制定公司的基本管理制度；
- （10）其他。

## 2、监事会

公司不设监事会，设监事一名。公司董事及总经理（含副总经理）、财务负责人不得兼任监事。公司的监事行使下列职权：

- （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、公司章程或者董事会决议的董事、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) 提议召开临时董事会会议，在董事会不履行本章程的规定召集董事会会议时召集和主持董事会会议；

(5) 向董事会会议提出议案；

(6) 法律、行政法规规定的其他职权。

### 3、公司管理层

公司设总经理，由董事会聘任、解聘，总经理向董事会负责，其职权为：

(1) 主持公司的经营管理工作，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) 拟定公司的基本管理制度；

(4) 制定公司的具体规章；

(5) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

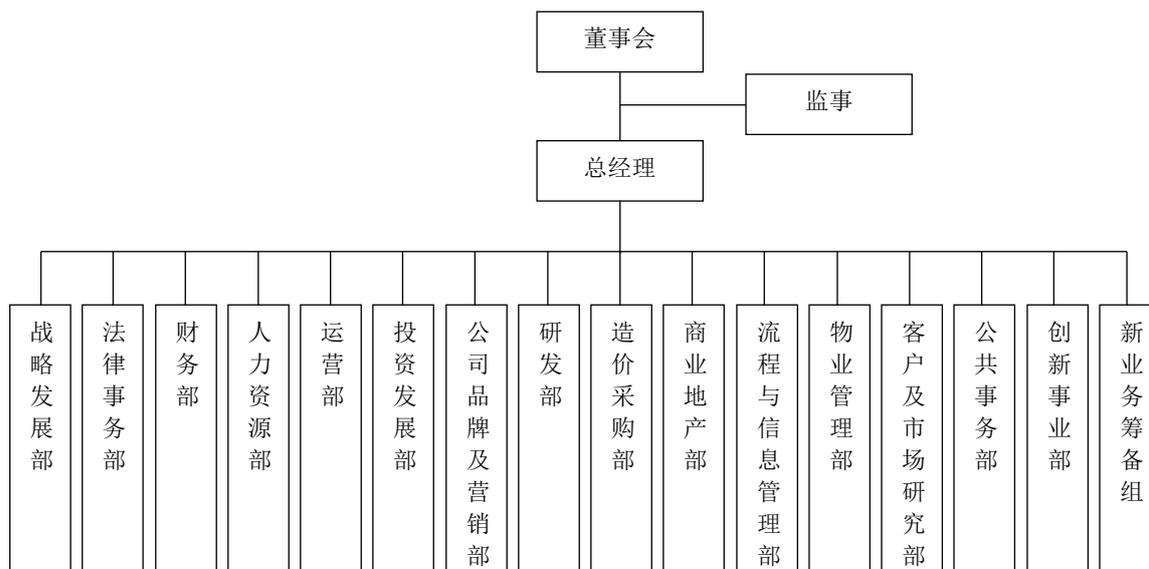
(6) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(7) 董事会授予的其他职权。

#### (二) 发行人组织结构

发行人的组织结构详见下图：

图：发行人组织结构图



### （三）发行人的独立性

#### 1、业务

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，房地产开发业务的设计、施工及监理均通过公开招标方式进行。公司的业务管理独立于控股股东及实际控制人。

#### 2、资产

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、实际控制人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。公司的资产独立于控股股东及实际控制人。

#### 3、人员

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。公司设有5名董事，除董事长兼总经理王光建、董事兼财务总监赵轶以外，其他董事均在公司专职工作，未在控股股东兼任任何职务，公司董事会独立于控股股东及实际控制人。公司监事在公司专职工作，未在控股股东任职，公司监事独立于控股股东及实际控制人。

#### **4、机构**

公司的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为完全独立运行的机构体系。公司的机构独立于控股股东及实际控制人。

#### **5、财务**

公司建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度；公司的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算，控股股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不越过董事会等公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算；

公司财务机构独立，公司独立开设银行帐户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行帐户；公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。公司的财务独立于控股股东及实际控制人。

#### （四）发行人内部管理制度

##### 1、重大事项决策制度

公司重大决策程序按照《公司章程》、《董事会议事规则》、《总经理工作制度》以及公司其他管理制度的规定进行。根据公司章程和《董事会议事规则》，董事会系公司的最高权力机构，决定公司的经营方针和投资计划，决定公司的一切重大问题。有关公司经营方针和投资计划、年度财务预决算、增加或减少注册资本、发行公司债券、公司合并、分立解散等事项需经公司董事会审议通过。

总经理按照《公司章程》和《总经理工作制度》依法行使职权。总经理主持公司的日常经营管理工作，决定公司的生产经营计划和重大投资方案，执行董事会决议，对董事会负责。

##### 2、财务管理和会计核算

公司财务部是负责公司财务管理、会计核算、财务监督与产权事务管理的职能部门。公司财务部设置了投融资中心、财务管理中心、商业财务管理中心、税政管理中心、创新业务财务中心、金融资产中心和投资者关系中心，各个中心分工协作，以各自主管的工作对财务部负责。公司各级会计人员具备专业素质，公司建立了持续的会计人员培训制度。

公司已经相关法律法规、《企业会计准则》和财务报告的内控应用指引，结合房地产行业的行业特性和公司自身的房地产经营特点，建立了行之有效的会计核算和财务管理制度。公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位分工，规定了各个岗位的工作权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了会计核算和财务管理工作合理有效运行。

### 3、风险控制

公司建立了风险评估、风险审核和风险防范工作机制，以风险评估为切入点，将风险防范意识和内部控制的理念贯彻到事项决策的各个环节之中。公司在做好内部控制的基础上，根据国家对房地产政策的调整、房地产业务发展要求和外部经营环境的变化，针对风险识别和风险评估结果建立综合决策机制，保证重大事项决策的科学性、合理性。

## 五、发行人主要控股子公司情况和权益投资情况

### 1、主要控股子公司基本情况

截至2015年12月31日，公司共拥有重要子公司90家，基本情况如下：

表：发行人重要子公司

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	经营范围	本公司期末 对其实际投 资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)
一、同一控制下的公司合并取得的子公司						

2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）募集说明书

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	经营范围	本公司期末 对其实际投 资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)
无。						
二、非同一控制下的公司合并取得的子公司						
1.重庆龙湖西街置业有限公司	重庆	62,400.00	房地产开发	67,723.72	100	100
2.成都龙湖锦城置业有限公司	成都	39,000.00	房地产开发	54,202.00	100	100
3.北京盟科置业有限公司	北京	83,000.00	房地产开发	90,847.80	100	100
4.北京龙湖时代置业有限公司	北京	140,000.00	房地产开发	159,000.00	100	100
5.西安龙湖兴城置业有限公司	西安	49,961.00	房地产开发	118,399.90	100	100
6.北京古北水镇房地产开发有限公司	北京	12,750.00	房地产开发	59,850.00	60	60
7.南京金名城置业有限公司	南京	60,000.00	房地产开发	33,690.00	100	100
8.成都汇新置业有限公司	成都	62,999.35	房地产开发	62,911.43	82.05	82.05
9.成都嘉南置业有限公司	成都	38,289.10	房地产开发	27,496.70	57.84	57.84
10.成都景汇置业有限公司	成都	65,327.58	房地产开发	47,852.75	54.59	54.59
11.成都拓晟置业有限公司	成都	63,349.51	房地产开发	36,670.74	54.74	54.74
12.佛山市顺德区盛晖置业有限公司	佛山	5,000.00	房地产开发	5,656.09	80.02	80.02
三、其他子公司						
(一) 重庆区域						
1.重庆龙湖地产发展有限公司	重庆	154,491.00	房地产开发	157,221.24	100	100
2.重庆北龙湖置地发展有限公司	重庆	70,000.00	房地产开发	70,000.00	100	100
3.重庆融凯实业有限公司	重庆	69,800.00	生产销售建筑、装饰材料	52,350.00	75	75
4.重庆嘉逊地产开发	重庆	77,800.00	房地产开发	58,287.26	74.92	74.92

2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）募集说明书

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	经营范围	本公司期末 对其实际投 资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)
有限公司						
5.重庆龙湖宜恒地产 发展有限公司	重庆	36,000.00	房地产 开发	38,580.00	100	100
6.重庆龙湖凯安地产 发展有限公司	重庆	127,800.00	房地产 开发	65,178.00	51	51
7.重庆龙湖成恒开发 有限公司	重庆	100,000.00	房地产 开发	100,000.00	100	100
8.重庆龙湖科恒地产 发展有限公司	重庆	10,000.00	房地产 开发	9,100.00	91	91
(二) 成都区域						
1.成都龙湖锦华置业 有限公司	成都	10,000.00	房地产 开发	6,700.00	67	67
2.成都龙湖同晋置业 有限公司	成都	96,655.00	房地产 开发	72,491.24	75	75
3.四川兴龙湖地产发 展有限公司	成都	85,000.00	房地产 开发	850,000.00	100	100
4.成都西玺置业有限 公司	成都	33,566.00	房地产 开发	32,472.05	100	100
5.成都西祥置业有限 公司	成都	43,637.00	房地产 开发	43,869.13	100	100
6.成都龙湖北城置业 有限公司	成都	197,000.00	房地产 开发	164,170.00	83.34	83.34
7.成都龙湖锦鸿置业 有限公司	成都	65,000.00	房地产 开发	65,000.00	100	100
8.成都龙湖西晋置业 有限公司	成都	9,200.00	房地产 开发	9,200.00	100	100
9.成都龙湖锦川置业 有限公司	成都	84,000.00	房地产 开发	42,840.00	51	51
(三) 北京区域						
1.北京龙湖置业有限 公司	北京	100,000.00	房地产 开发	98,500.00	98.50	98.50
2.北京龙湖庆华置业 有限公司	北京	50,000.00	房地产 开发	50,000.00	100	100
3.北京龙湖天行置业 有限公司	北京	60,000.00	房地产 开发	60,000.00	100	100

2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）募集说明书

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	经营范围	本公司期末 对其实际投 资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)
4.北京龙湖中佰置业有限公司	北京	150,000.00	房地产开发	150,000.00	100	100
5.北京通瑞万华置业有限公司	北京	280,000.00	房地产开发	280,000.00	100	100
6.北京龙湖兴顺置业有限公司	北京	70,000.00	房地产开发	70,000.00	100	100
7.北京龙湖兴润置业有限公司	北京	80,000.00	房地产开发	80,000.00	100	100
8.北京锦荣欣兴置业有限公司	北京	1,000.00	房地产开发	1,000.00	100	100
(四) 西安区域						
1.西安龙湖兴城置业有限公司	西安	49,961.00	房地产开发	118,399.91	100	100
2.西安龙湖锦城置业有限公司	西安	43,000.00	房地产开发	44,375.00	100	100
3.西安龙湖润融置业有限公司	西安	61,500.00	房地产开发	61,500.00	100	100
4.西安龙湖航瑞置业有限公司	西安	43,500.00	房地产开发	43,500.00	100	100
5.西安龙湖众鑫置业有限公司	西安	50,000.00	房地产开发	50,000.00	100	100
(五) 上海区域						
1.上海恒驰房地产有限公司	上海	100,000.00	房地产开发	100,000.00	100	100
2.上海恒睿房地产有限公司	上海	158,900.00	房地产开发	85,559.65	50	100
3.上海恒世房地产有限公司	上海	100,000.00	房地产开发	100,000.00	100	100
4.上海恒逸房地产有限公司	上海	110,000.00	房地产开发	56,100.00	51	51
5.上海恒骏房地产有限公司	上海	430,000.00	房地产开发	322,500.00	93.60	93.60
6.上海龙湖置业发展有限公司	上海	10,000.00	房地产开发	10,000.00	100	100
7.上海恒卓房地产有限公司	上海	92,000.00	房地产开发	92,000.00	100	100

2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）募集说明书

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	经营范围	本公司期末 对其实际投 资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)
(六) 沈阳区域						
1.沈阳龙湖房地产拓展有限公司	沈阳	USD6,500.00	房地产开发	7,680.37	17.31	100
2.沈阳龙湖新北置业有限公司	沈阳	USD11,300.00	房地产开发	34,500.00	44.50	100
3.沈阳恒睿置业有限公司	沈阳	5,000.00	房地产开发	5,000.00	100	100
4.沈阳恒弘置业有限公司	沈阳	5,000.00	房地产开发	5,000.00	100	100
(七) 苏南区域						
1.无锡龙湖置业有限公司	无锡	61,520.00	房地产开发	61,520.00	100	100
2.常州嘉南置业有限公司	常州	72,000.00	房地产开发	75,060.00	100	100
3.无锡嘉南置业有限公司	无锡	26,000.00	房地产开发	26,000.00	100	100
4.无锡嘉睿置业有限公司	无锡	55,950.00	房地产开发	55,950.00	100	100
5.常州龙湖基业发展有限公司	常州	USD12,469.00	房地产开发	30,398.70	36.32	100
6.常州嘉腾置业有限公司	常州	USD24,750.00	房地产开发	134,733.12	82.29	82.29
7.常州嘉悦置业有限公司	常州	USD14,914.36	房地产开发	28,798.60	30.17	100
8.无锡嘉腾置业有限公司	无锡	72,000.00	房地产开发	72,000.00	100	100
9.无锡嘉辉置业有限公司	无锡	51,000.00	房地产开发	51,000.00	100	100
10.宜兴龙湖置业有限公司	宜兴	60,000.00	房地产开发	60,000.00	100	100
(八) 山东区域						
1.青岛龙湖置业拓展有限公司	青岛	110,000.00	房地产开发	80,600.00	73.30	73.30
2.青岛龙逸置业有限公司	青岛	50,000.00	房地产开发	50,000.00	100	100

2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）募集说明书

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	经营范围	本公司期末 对其实际投 资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)
3.青岛龙昊置业有限公司	青岛	50,000.00	房地产开发	50,000.00	100	100
4.烟台龙湖置业有限公司	烟台	60,000.00	房地产开发	60,000.00	100	100
5.济南泰瑞房地产开发有限公司	济南	1,000.00	房地产开发	1,000.00	100	100
6.济南龙湖置业有限公司	济南	1,000.00	房地产开发	1,000.00	100	100
7.济南泰盛房地产开发有限公司	济南	5,000.00	房地产开发	5,000.00	100	100
(九)杭州区域						
1.杭州龙嘉房地产开发有限公司	杭州	5,000.00	房地产开发	5,000.00	100	100
2.绍兴龙嘉房地产开发有限公司	绍兴	20,000.00	房地产开发	20,000.00	100	100
3.杭州龙凯房地产开发有限公司	杭州	USD20,000.00	房地产开发	62,880.00	50	50
4.杭州龙信房地产开发有限公司	杭州	55,000.00	房地产开发	55,000.00	100	100
5.杭州嘉腾房地产开发有限公司	杭州	4,200,000.00	房地产开发	4,200,000.00	100	100
6.杭州龙卓房地产开发有限公司	杭州	50,000.00	房地产开发	20,000.00	40	大于 50
7.杭州龙瑞房地产开发有限公司	杭州	60,000.00	房地产开发	60,000.00	100	100
(十)宁波区域						
1.宁波龙湖置业发展有限公司	宁波	60,000.00	房地产开发	60,000.00	100	100
2.宁波龙湖恒立房地产发展有限公司	宁波	35,000.00	房地产开发	35,000.00	100	100
(十一) 云南区域						
1.云南江川仙湖锦绣旅游物业发展有限公司	云南	73,512.20	房地产开发	73,512.20	100	100
2.昆明龙湖宜恒房地产开发有限公司	云南	49,000.00	房地产开发	49,000.00	100	100

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	经营范围	本公司期末 对其实际投 资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)
(十二) 厦门区域						
1.厦门龙湖恒嘉置业有限公司	厦门	60,000.00	房地产开发	60,000.00	100	100
2.厦门龙湖德嘉置业有限公司	厦门	62,000.00	房地产开发	62,000.00	100	100
3.晋江龙湖晋嘉置业有限公司	晋江	40,000.00	房地产开发	40,000.00	100	100
4.晋江龙湖晋源置业有限公司	晋江	32,000.00	房地产开发	32,000.00	100	100
(十三) 大连区域						
1.大连龙湖西城置业有限公司	大连	80,000.00	房地产开发	80,000.00	100	100
2.大连龙湖东港房地产有限公司	大连	34,000.00	房地产开发	34,000.00	100	100
(十四) 长沙区域						
1.长沙龙湖房地产开发有限公司	长沙	44,900.00	房地产开发	44,900.00	100	100
(十五) 广州区域						
1.广州市铭岳城房地产有限公司	广州	1,000.00	房地产开发	1,000.00	100	100
(十六) 南京区域						
1.南京名万置业有限公司	南京	350,000.00	房地产开发	178,500	51	51

注：持股比例为直接持股和间接持股比例之和。

公司上述子公司中，公司持股比例与表决权比例差异情况说明如下：

(1) 沈阳龙湖房地产拓展有限公司及沈阳龙湖新北置业有限公司是由公司与富煌发展有限公司合资成立的中外合资公司，其中公司持有沈阳龙湖房地产拓展有限公司及沈阳龙湖新北置业有限公司

17.31%及 44.50%的股权，富煌发展有限公司持有沈阳龙湖房地产拓展有限公司及沈阳龙湖新北置业有限公司 82.69%及 55.50%的股权。

2010年1月富煌发展有限公司与公司签定股权委托管理合同，委托公司管理富煌发展有限公司持有的沈阳龙湖房地产拓展有限公司及沈阳龙湖新北置业有限公司全部股权，行使全部表决权。

沈阳龙湖房地产拓展有限公司现任董事3名，其中2名由公司委派，沈阳龙湖房地产拓展有限公司总经理的任命和薪酬均由公司决定，沈阳龙湖房地产拓展有限公司财务总监、重要岗位负责人亦均由公司任命；沈阳龙湖房地产拓展有限公司的经营决策由公司决定；公司负责沈阳龙湖房地产拓展有限公司具体业务和财务的监督、运营和维护。沈阳龙湖新北置业有限公司的委托授权情况与沈阳龙湖房地产拓展有限公司一致。

(2) 杭州龙凯房地产开发有限公司是由公司全资子公司杭州龙嘉房地产开发有限公司与 Everest Investment Holding Limited 合资成立的合资企业，其中杭州龙嘉房地产开发有限公司持有 50%的股权，Everest Investment Holding Limited 持有 50%的股权。

杭州龙凯房地产开发有限公司董事会成员3名，其中2名由公司派出，杭州龙凯房地产开发有限公司的总经理、财务总监、重要岗位负责人均由公司任命；杭州龙凯房地产开发有限公司的经营决策由公司决定；公司负责杭州龙凯房地产开发有限公司具体业务和财务的监督、运营和维护。

(3) 常州龙湖基业发展有限公司及常州嘉悦置业有限公司是由公司与嘉逊发展香港（控股）有限公司合资成立的中外合资公司。

2011年1月嘉逊发展香港（控股）有限公司与公司签定股权委托管理合同，委托公司管理嘉逊发展香港（控股）有限公司持有的常州龙湖基业发展有限公司及常州嘉博置业有限公司全部股权，行使全部表决权。

常州龙湖基业发展有限公司现任董事3名，其中2名由公司委派，常州龙湖基业发展有限公司总经理的任命和薪酬均由公司决定，常州龙湖基业发展有限公司财务总监、重要岗位负责人亦均由公司任命；常州龙湖基业发展有限公司的经营决策由公司决定；公司负责常州龙湖基业发展有限公司具体业务和财务的监督、运营和维护。常州嘉悦置业有限公司现任董事3人，其中2名由公司委派，其他委托授权情况与常州龙湖基业发展有限公司一致。

(4) 杭州龙卓房地产开发有限公司是由全资子公司绍兴龙嘉房地产开发有限公司与杭州卓德投资管理有限公司、杭州揽拓投资管理有限公司共同出资设立的企业，其中绍兴龙嘉房地产开发有限公司持有40%的股权，杭州卓德投资管理有限公司持有35%的股权，杭州揽拓投资管理有限公司持有25%的股权。

根据绍兴龙嘉房地产开发有限公司与杭州卓德投资管理有限公司、杭州揽拓投资管理有限公司签定的合作协议，约定项目公司董事会成员5名，绍兴龙嘉房地产开发有限公司委派3名，杭州卓德投资

管理有限公司、杭州揽拓投资管理有限公司各委派 1 名；绍兴龙嘉房地产开发有限公司负责项目公司的管理的项目的操作，项目公司按照绍兴龙嘉房地产开发有限公司的开发流程和操作标准进行项目开发，项目公司由绍兴龙嘉房地产开发有限公司合并财务报表。

(5) 上海恒睿房地产有限公司是由公司全资子公司重庆龙湖地产发展有限公司与 COFI SRL 合资成立的合资企业，其中重庆龙湖地产发展有限公司持有 50% 的股权，COFI SRL 持有 50% 的股权。

上海恒睿房地产有限公司设董事会成员 5 名，其中 3 名由公司派出；上海恒睿房地产有限公司的总经理，财务总监，重要岗位负责人均由公司任命；上海恒睿房地产有限公司的经营决策由公司决定。公司负责上海恒睿房地产有限公司具体业务和财务的监督、运营和维护。

综上所述，公司对上述公司的控制符合《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》中关于控制的定义，将上述公司纳入本次合并报表范围。

## 2、控股子公司财务数据

2015 年度，公司部分重要子公司主要财务数据如下：

表：发行人部分重要子公司财务数据

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	净资产	营业收入	净利润
1	重庆龙湖地产发展有限公司	1,544,504.74	1,220,963.57	323,541.17	2,883.78	181,941.86

2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）募集说明书

序号	公司名称	资产	负债	净资产	营业收入	净利润
2	重庆北龙湖置地 发展有限公司	129,641.54	9,755.56	119,885.97	5,920.38	58.36
3	重庆龙湖西街置 业有限公司	276,396.66	58,924.69	217,471.97	16,102.25	8,901.17
4	重庆融凯实业有 限公司	199,540.63	80,352.84	119,187.79	40,723.92	4,249.43
5	重庆新龙湖物业 服务有限公司	54,950.32	34,047.64	20,902.69	69,761.45	6,018.51
6	重庆恒宏投资有 限公司	296,615.82	295,576.24	1,039.58	-	-5.06
7	成都龙湖锦华置 业有限公司	269,527.15	180,217.98	89,309.17	4.02	-16.73
8	四川龙湖地产发 展有限公司	85,005.94	80,064.54	4,941.40	-	-0.34
9	成都龙湖锦城置 业有限公司	173,748.42	61,361.64	112,386.77	48,922.17	-2,158.86
10	成都龙湖同晋置 业有限公司	220,067.43	19,754.00	200,313.43	3,131.93	674.50
11	成都佳逸投资有 限公司	567,619.11	554,553.08	13,066.04	-	40,964.39
12	成都龙湖物业服 务有限公司	26,801.63	15,281.39	11,520.24	19,909.40	3,115.40
13	北京龙湖置业有 限公司	461,141.07	301,908.44	159,232.63	40,667.05	2,019.99
14	北京龙湖庆华置 业有限公司	177,369.52	104,380.23	72,989.29	293.01	-75.72
15	北京汇晟投资有 限公司	130,200.15	129,202.06	998.09	-	-0.10
16	北京龙湖物业服 务有限公司	19,458.22	10,574.85	8,883.37	18,676.58	3,310.88
17	西安龙湖地产发 展有限公司	289,704.54	284,795.43	4,909.10	302.56	36,398.33
18	沈阳龙湖房地产 拓展有限公司	81,676.70	39,006.79	42,669.91	2,023.39	-2,141.09
19	沈阳龙湖新北置 业有限公司	120,202.76	38,416.70	81,786.05	8,012.73	-1,321.51
20	无锡龙湖置业有 限公司	115,216.74	6,776.87	108,439.87	672.97	357.69

序号	公司名称	资产	负债	净资产	营业收入	净利润
21	常州龙湖基业发展有限公司	114,385.92	32,069.72	82,316.20	5,787.82	-6,198.56
22	常州嘉腾置业有限公司	193,776.63	19,543.32	174,233.31	21,548.63	-2,600.84
23	无锡嘉睿置业有限公司	65,276.37	15,912.91	49,363.46	38,165.20	5,252.96
24	常州嘉悦置业有限公司	261,311.20	146,449.56	114,861.64	17,772.62	-7,032.23
25	无锡嘉腾置业有限公司	80,059.65	8,760.49	71,299.16	2,590.83	-334.58
26	宜兴龙湖置业有限公司	156,120.42	92,605.02	63,515.39	43,298.96	438.43
27	杭州龙嘉房地产开发有限公司	243,158.80	215,717.40	27,441.40	26,486.36	2,930.77

### 3、权益投资（合营、联营情况）

截至2015年12月31日，发行人合营和联营企业共计11家，具体情况如下：

表：发行人合营和联营企业

单位：万元、%

被投资单位名称	注册地	业务性质	本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
<b>一、合营公司</b>							
1.杭州龙耀房地产开发有限公司	杭州	房地产开发经营	51	50	87,817.98	-	-2,112.61
2.北京葛洲坝龙湖置业有限公司	北京	房地产开发经营	50	50	-1,692.82	-	-5,992.27
<b>二、联营公司</b>							
1.北京锦昊万华置业有限公司	北京	房地产开发经营	34	34	66,242.49	281,002.77	64,153.60
2.北京锦泰房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	50	50	7,815.69	-	-1,184.31
3.厦门翔洲房地产开发有限公司	厦门	房地产开发经营	49	49	3,332.37	-	-1,667.63
4.上海恒固房地产开发	上海	房地产开发	16	16	33,017.47	-	-982.53

有限公司		经营					
5.上海松铭房地产开发有限公司	上海	房地产开发经营	28	28	22,609.29	-	-1,390.71
6.苏州合本投资管理有限公司	苏州	投资、房地产开发经营	50	50	9,958.26	-	-41.74
7.杭州万科大家房地产开发有限公司	杭州	房地产开发经营	10	10	227,418.90	-	-1,206.64
8.广州市君梁房地产有限公司	广州	房地产开发经营	50	50	10,001.23	-	1.86
9.广州市湖品房地产有限公司	广州	房地产开发经营	50	50	8,086.34	-	-1,913.15

## 六、发行人董事、监事和高级管理人员情况

### （一）基本情况

截至募集说明书签署日，本公司现任董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

表：发行人董事、监事和高级管理人员

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
王光建	董事长、总经理	男	45	2016年12月	2019年12月
崔恒忠	董事	男	47	2014年6月	2018年6月
张薇	董事	女	49	2014年6月	2018年6月
曹筱玲	董事	女	46	2012年6月	2018年6月
赵轶	董事、财务负责人	男	39	2014年7月	2018年7月
王兴伟	监事	男	42	2014年6月	2018年6月

### （二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书签署日，公司现任董事、监事、高级管理人员的简历如下：

#### 1、董事简历

王光建：男，中国国籍，2000年毕业于重庆建筑大学建筑经济管理专业，取得管理学硕士学位。现担任公司董事、董事长、总经理和龙湖地产副总裁。曾任职于重庆龙湖地产土建工程师、造价采购部负责人、运营副总经理，成都龙湖地产造价采购部负责人，成都公司总经理等。

崔恒忠：男，中国国籍，1997年毕业于北京工业大学结构工程专业，获工学硕士学位。现担任公司董事。曾任职于江苏省城市建筑工程总公司、冶金部建筑研究总院、北京万达房地产开发有限公司。

张薇：女，中国国籍，1986年毕业于重庆科技大学企业管理专业。现担任公司董事、重庆兴龙湖置地有限公司总经理。曾担任重庆亚泰工贸发展有限公司会计。

赵轶：男，中国国籍，毕业于中南财经政法大学，获工商管理学士学位。现担任公司董事、财务负责人和龙湖地产首席财务官。曾任职于中国重庆天健会计师事务所，历任龙湖地产重庆公司高级经理、成都公司财务总监及财务部总经理。

曹筱玲：女，中国国籍，现担任公司董事、北京龙湖物业管理有限公司董事长、北京龙湖置业有限公司常务副总经理。历任重庆龙湖地产有限公司经理、副总经理，北京龙湖置业有限公司副总经理。

## 2、监事简历

王兴伟：男，中国国籍，毕业于重庆文理学院汉语言文学专业。现担任公司监事、重庆龙湖地产发展有限公司副总经理。曾就职于中国嘉陵集团和重庆必扬企业（集团）有限公司。

### 3、高级管理人员简历

王光建：王光建简历参见“董事简历”部分。

赵轶：赵轶简历参见“董事简历”部分。

#### （三）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

表：现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

姓名	兼职单位名称	是否关联单位	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
王光建	龙湖地产	是	副总裁	2017年1月	2020年1月	是
赵轶	龙湖地产	是	首席财务官	2015年3月	2018年3月	是

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

发行人目前以房地产开发销售为主营业务。公司最近三年及一期营业收入构成分析如下：

表：龙湖拓展最近三年及一期营业收入构成

单位：万元

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
主营业务收入	<b>1,683,694.16</b>	<b>99.91</b>	<b>4,119,336.05</b>	<b>99.83</b>	<b>4,953,535.43</b>	<b>99.89</b>	<b>3,914,309.74</b>	<b>99.67</b>
其中：商品房销售	1,532,057.79	90.91	3,858,087.36	93.50	4,744,659.57	95.68	3,753,638.67	95.58
物业管理	69,522.26	4.13	121,304.74	2.94	91,389.25	1.84	67,816.39	1.73
材料销售	5,299.48	0.31	9,358.69	0.23	30,197.50	0.61	25,636.92	0.65
租赁	76,814.63	4.56	130,585.25	3.16	87,289.11	1.76	67,217.76	1.71
其他业务收入	<b>1,497.05</b>	<b>0.09</b>	<b>7,065.65</b>	<b>0.17</b>	<b>5,344.06</b>	<b>0.11</b>	<b>13,005.61</b>	<b>0.33</b>
营业收入合计	<b>1,685,191.21</b>	<b>100.00</b>	<b>4,126,401.70</b>	<b>100.00</b>	<b>4,958,879.49</b>	<b>100.00</b>	<b>3,927,315.35</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，公司营业收入保持稳定，略有小幅波动。2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-6月，公司营业收入分别为3,927,315.35万元、4,958,879.49万元、4,126,401.70万元和1,685,191.21万元，2013年-2015年年均复合增长率为2.50%。公司营业收入主要来源于商品房销售收入，2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-6月，公司商品房销售收入分别为3,753,638.67万元、4,744,659.57万元、3,858,087.36万元和1,532,057.79万元，占营业收入的比例保持在90%以上。

最近三年及一期，公司持有型商业物业的租赁收入分别为67,217.76万元、87,289.11万元、130,585.25万元和76,814.63万元，呈逐年上升趋势。2015年度，公司新开业成都金楠天街，2016年度，公司将新开业北京时代天街、上海虹桥天街、重庆时代天街三期，预计未来公司商业物业的租赁收入将持续增长。

最近三年及一期，公司商品房销售收入分地区构成情况如下：

表：分地区商品房销售情况

单位：万元

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
重庆区域	221,934.42	14.49	711,277.03	18.44	502,148.81	10.58	1,007,675.60	26.85
成都区域	181,935.29	11.88	416,032.70	10.78	402,171.51	8.48	571,796.36	15.23
西安区域	43,454.05	2.84	160,639.48	4.16	353,265.77	7.45	261,485.29	6.97
北京区域	132,499.82	8.65	278,134.83	7.21	1,312,419.91	27.66	647,778.12	17.26
上海区域	16,669.81	1.09	482,998.39	12.52	272,570.40	5.74	270,392.87	7.20
苏南区域（无锡、常州）	115,871.29	7.56	194,449.15	5.04	419,319.75	8.84	425,451.65	11.33
杭州、宁波区域	525,282.45	34.29	433,084.90	11.23	585,340.70	12.34	193,516.81	5.16
沈阳区域	15,421.49	1.01	132,475.57	3.43	164,892.98	3.48	64,637.96	1.72
山东区域（济南、青岛、烟台）	105,834.09	6.91	154,545.87	4.01	515,736.03	10.87	194,332.24	5.18
其他区域	173,155.07	11.30	894,449.45	23.18	216,793.71	4.57	116,571.77	3.11
合计	<b>1,532,057.79</b>	<b>100.00</b>	<b>3,858,087.36</b>	<b>100.00</b>	<b>4,744,659.57</b>	<b>100.00</b>	<b>3,753,638.67</b>	<b>100.00</b>

近年来，公司聚焦于一线和主流二线城市，2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-6月，公司北京地区销售收入分别为647,778.12万元、1,312,419.91万元、278,134.83万元和132,499.82万元，占商品房销售收入的比例分别为17.26%、27.66%、7.21%和8.65%；2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-6月，公司重庆地区销售收入分别为1,007,675.60万元、502,148.81万元、711,277.03万元

和 221,934.42 万元，占比分别为 26.85%、10.58%、18.44%和 14.49%，最近三年及一期随着公司全国化战略布局的展开，重庆地区销售收入占比呈现较大波动，公司杭州、宁波区域销售收入和占比均显著增加，区域集中度有所降低。

公司最近三年及一期营业成本构成分析如下：

表：最近三年及一期营业成本分析

单位：万元

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
主营业务成本	1,116,253.44	99.94	2,779,715.73	99.90	3,391,945.71	99.97	2,578,959.65	99.94
其中：商品房销售	1,042,106.59	93.30	2,650,239.44	95.25	3,279,648.77	96.66	2,485,813.60	96.33
物业管理	55,250.82	4.95	90,888.07	3.27	66,828.79	1.97	49,491.18	1.92
材料销售	3,618.02	0.32	8,562.55	0.31	26,829.48	0.79	23,501.40	0.91
租赁	15,278.01	1.37	30,025.66	1.08	18,638.67	0.55	20,153.47	0.78
其他业务成本	643.34	0.06	2,707.76	0.10	968.80	0.03	1,435.37	0.06
营业成本合计	1,116,896.78	100.00	2,782,423.49	100.00	3,392,914.51	100.00	2,580,395.02	100.00

与营业收入表现类似，公司营业成本构成也呈波动情况。2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-6月，公司营业成本分别为2,580,395.02万元、3,392,914.51万元、2,782,423.49万元和1,116,896.78万元，2013年-2015年年均复合增长率为3.82%。最近三年及一期商品房销售成本分别为2,485,813.60万元、3,279,648.77万元、2,650,239.44万元和1,042,106.59万元。2013年-2015年度，受房地产开发项目土地成本上涨、项目区域及类型差异等因素影响，公司营业成本的复合增长率高于营业收入的复合增长率。

公司最近三年及一期利润构成分析如下：

表：最近三年及一期利润构成分析

单位：万元

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	毛利润	毛利率(%)	毛利润	毛利率(%)	毛利润	毛利率(%)	毛利润	毛利率(%)
主营业务	<b>567,440.72</b>	<b>33.70</b>	<b>1,339,620.32</b>	<b>32.52</b>	<b>1,561,589.72</b>	<b>31.52</b>	<b>1,335,350.09</b>	<b>34.11</b>
其中：商品房销售	489,951.20	31.98	1,207,847.92	31.31	1,465,010.80	30.88	1,267,825.07	33.78
物业管理	14,271.44	20.53	30,416.67	25.07	24,560.46	26.87	18,325.21	27.02
材料销售	1,681.46	31.73	796.14	8.51	3,368.02	11.15	2,135.52	8.33
租赁	61,536.62	80.11	100,559.59	77.01	68,650.44	78.65	47,064.29	70.02
其他业务	<b>853.71</b>	<b>57.03</b>	<b>4,357.89</b>	<b>61.68</b>	<b>4,375.26</b>	<b>81.87</b>	<b>11,570.34</b>	88.96
毛利润合计/综合毛利率	<b>568,294.43</b>	<b>33.72</b>	<b>1,343,978.21</b>	<b>32.57</b>	<b>1,565,964.98</b>	<b>31.58</b>	<b>1,346,920.33</b>	<b>34.30</b>

2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-6月，公司业务毛利润分别为1,346,920.33万元、1,565,964.98万元、1,343,978.21万元和568,294.43万元，整体业务毛利率分别为34.30%、31.58%、32.57%和33.72%，其中商品房销售业务的毛利率分别为33.78%、30.88%、31.31%和31.98%。最近三年及一期，受土地成本上涨、结算项目的区域和类型差异等因素的影响，公司房地产销售业务毛利率有所下降，呈波动的趋势。2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-6月，公司商业物业租赁业务的毛利率分别为70.02%、78.65%、77.01%和80.11%，始终维持在较高水平。

## 二、发行人主营业务经营模式

公司是一家全国性房地产开发企业，经营范围为：对渝北区K15、K17号宗地的MOCO项目的商住楼及配套商业设施进行开发、建设、销售及物业管理；批发电子计算机配件、文化办公用品、照相器材、通讯设备（不含卫星收发设备）、普通机械、电器机械及器材、化工

产品（不含危险化学品）、建筑材料（不含危险化学品）、装饰材料、家用电器；信息咨询服务。（国家法律、法规禁止和限制的除外）\*

## 1、发行人房地产开发资质

本公司于 2004 年获得住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业国家一级资质证书（建开企[2004]437 号）。本公司下属从事房地产开发的项目公司均具备开发资质证书或暂定资质证书。

## 2、房地产开发业务情况

本公司为龙湖地产最主要的境内运营平台，龙湖地产在中国房地产开发界实力雄厚，具有较强的品牌影响力，先后获得“中国房地产开发企业综合实力十强”、“企业信用评价 AAA 级信用企业”等国家和行业组织权威认证，并于 2012、2013 年入选“福布斯亚太区最佳上市公司 50 强”。根据 2015 年 3 月发布的《2015 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》，龙湖地产位列行业第九，已经连续数年位居中国开发企业 TOP10。

本公司先后有 3 个项目荣获中国房地产综合开发行业最高奖项“广厦奖”；7 个项目荣获中国土木工程最高奖项“詹天佑奖”；顶级别墅颐和原著项目荣获全美住宅建筑商协会（NAHB）“最佳国际建筑设计奖”，春森彼岸项目荣获美国建筑师学会（AIA）“优秀城市设计大奖”。

本公司近三年房地产开发经营情况如下：

表：近三年房地产开发经营情况

项目/区域	2015 年度	2014 年度	2013 年度
-------	---------	---------	---------

2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）募集说明书

项目/区域	2015 年度	2014 年度	2013 年度
<b>开（复）工面积（万平方米）</b>	<b>818.5</b>	<b>892.38</b>	<b>1,004.20</b>
其中：重庆	133.7	201.28	175.17
北京	37.2	63.28	100.94
成都	104.7	95.07	161.19
大连	2.4	34.03	34.33
广州	42.3	13.11	-
杭州	108.1	90.8	79.39
济南	28.0	19.89	-
南京	21.6	9.35	-
宁波	6.5	6.48	-
青岛	34.5	36.41	47.58
厦门	39.5	31.28	26.42
上海	59.6	48.76	26.17
沈阳	18.7	32.28	68.15
苏南（无锡、常州）	42.8	70.06	115.66
西安	66.0	50.79	91.02
烟台	22.1	23.42	56.38
云南	00.0	17.43	1.03
苏州	21.7	-	-
长沙	29.0	48.66	20.78
<b>其中：新开工面积（万平方米）</b>	<b>369.8</b>	<b>338.31</b>	<b>488.68</b>
其中：重庆	72.2	48.54	110.89
北京	16.9	58.95	21.35
成都	37.3	24.69	44.37
大连	0.0	-	34.33
广州	30.2	12.11	-
杭州	57.2	57.91	72.69
济南	8.1	19.89	-
南京	6.0	9.35	-
宁波	0.0	7.54	9.77
青岛	14.7	12.42	22.43
厦门	21.9	7.98	-
上海	30.4	5.93	14.99
沈阳	0.9	11.35	32.16
苏南（无锡、常州）	0.0	14.75	59.84
西安	42.3	17.46	35.4
烟台	2.3	-	8.67
云南	0.0	1.55	1.03
长沙	7.6	27.88	20.78
苏州	21.7	-	-

项目/区域	2015 年度	2014 年度	2013 年度
竣工面积（万平方米）	<b>392.3</b>	<b>520.93</b>	<b>503.01</b>
其中：重庆	67.1	98.46	143.4
成都	39.8	98.87	117.09
西安	36.4	43.76	44.58
上海	20.9	-	18.58
苏南（无锡、常州）	26.5	54.15	57.28
杭州	39.4	46.65	39.17
宁波	0.0	-	9.77
北京	42.3	95.05	27.13
烟台	3.6	33.1	8.34
青岛	16.2	16.21	21.37
沈阳	14.5	28.61	16.29
厦门	13.9	6.08	-
大连	37.1	-	-
云南	17.4	-	-
长沙	22.7	-	-

近三年，尽管宏观经济运行复杂多变，房地产调控政策持续加强，但公司通过积极调整针对市场环境的应对策略，不断拓展融资渠道、完善公司项目的区域布局和产品结构，以提高市场适应性，使公司获得了较为持续与稳定的发展。

近三年，公司开（复）工面积分别为 1,004.20 万平方米、892.38 万平方米和 818.5 万平方米，其中新开工面积分别为 488.68 万平米、338.31 万平方米和 369.8 万平方米。2014-2015 年度，公司为去化库存，对新开工面积进行了管控，公司新开工面积及开（复）工面积均有所下降。近三年，公司竣工面积分别为 503.01 万平方米、520.93 万平方米和 392.3 万平方米，2013 年-2014 年度公司竣工面积显著增加。

截至2015年末，公司土地储备总建筑面积为2,709.4万平方米，其中环渤海地区、华中地区、西部地区、长江三角洲地区和华南地区占比分别为42.7%、3.2%、22.8%、21.2%、和10.1%。

截至2015年末，本公司主要土地储备情况如下：

表：龙湖拓展土地储备情况

单位：万平方米

地区	城市	总建筑面积	所占比例	权益建筑面积	所占比例
环渤海地区	北京	165.2	6.1%	69.9	3.0%
	沈阳	165.9	6.1%	161.0	6.8%
	青岛	62.1	2.3%	62.1	2.6%
	烟台	654.6	24.2%	654.6	27.7%
	济南	35.3	1.3%	35.3	1.5%
	大连	74.5	2.7%	41.0	1.7%
	小计	1,157.7	42.7%	1,024.0	43.3%
华中地区	长沙	86.5	3.2%	86.5	3.7%
	小计	86.5	3.2%	86.5	3.7%
西部地区	重庆	171.9	6.3%	158.4	6.7%
	成都	224.3	8.3%	191.2	8.1%
	西安	141.7	5.2%	141.7	6.0%
	玉溪	79.0	2.9%	79.0	3.3%
	昆明	-	0.0%	-	0.0%
	小计	616.9	22.8%	570.3	24.1%
长江三角洲地区	上海	83.6	3.1%	69.2	2.9%
	无锡	84.8	3.1%	84.8	3.6%
	常州	87.1	3.2%	87.1	3.7%
	杭州	161.4	6.0%	113.1	4.8%
	绍兴	17.6	0.7%	17.6	0.7%
	宁波	26.0	1.0%	22.4	0.9%
	苏州	21.7	0.8%	10.9	0.5%
	南京	92.3	3.4%	62.6	2.6%
	小计	574.5	21.2%	467.5	19.8%
华南地区	厦门	69.7	2.6%	34.8	1.5%
	泉州	132.6	4.9%	132.6	5.6%
	广州	34.9	1.3%	17.5	0.7%
	佛山	36.6	1.4%	29.3	1.2%
	小计	273.8	10.1%	214.2	9.1%
合计		2,709.4	100.0%	2,362.5	100.0%

### 3、发行人房地产开发项目的业务运行模式

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求开发商有较强的项目管理和协调能力。公司房地产开发简要流程如图所示：



### 4、发行人主要客户及供应商

#### (1) 主要客户

本公司的客户主要为个人消费者，每年大约有五万客户，相对较为分散，不存在严重依赖个别客户的情况。

最近三年，本公司前五大客户情况如下：

表：2015年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例
1	个人客户	9,704.78	0.24%
2	个人客户	5,304.45	0.13%
3	个人客户	5,300.00	0.13%
4	中天建设集团有限公司	5,285.39	0.13%
5	个人客户	5,280.56	0.13%
合计		30,875.18	0.75%

表：2014年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例
1	个人	4,526.40	0.09%
2	个人	4,192.78	0.08%
3	个人	4,164.40	0.08%
4	个人	4,037.60	0.08%
5	个人	3,713.01	0.07%
合计		20,634.20	0.42%

表：2013年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例
1	个人	20,097.00	0.51%
2	个人	6,723.37	0.17%
3	个人	4,296.57	0.11%
4	个人	3,504.11	0.09%
5	个人	3,404.36	0.09%
合计		38,025.41	0.97%

## （2）主要供应商

2013年-2015年度，公司采购总金额分别为1,838,898万元、1,361,694万元和1,409,121万元；其中前五大供应商采购金额分别为211,885万元、176,636万元和219,045万元，占公司当年采购总额的11.52%、12.97%和15.54%，不存在严重依赖个别供应商的情况。

最近三年，本公司前五大供应商情况如下：

表：2015年度公司前五名供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购金额的比例
1	中天建设集团有限公司	68,838	4.89%
2	中国建筑第八工程局有限公司	59,248	4.20%
3	重庆诚业建筑工程有限公司	38,646	2.74%
4	重庆万泰建设（集团）有限公司	30,883	2.19%
5	浙江宝业建设集团有限公司	21,430	1.52%
合计		219,045	15.54%

表：2014年度公司前五名供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购金额的比例
1	中国建筑第七工程局有限公司	45,901.08	3.37%
2	中天建设集团有限公司	35,153.97	2.58%
3	中国地质工程公司上海公司	33,204.19	2.44%
4	中建三局集团有限公司	32,536.62	2.39%
5	江苏江都建设集团有限公司	29,840.34	2.19%
合计		176,636.19	12.97%

表：2013年度公司前五名供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购金额的比例
1	中建八局第一建设有限公司	59,807.30	3.25%
2	中天建设集团有限公司	43,681.13	2.38%
3	中建三局第一建设工程有限责任公司	39,065.08	2.12%
4	重庆海博建设有限公司	36,595.09	1.99%
5	中建三局集团有限公司	32,737.06	1.78%
合计		211,885.65	11.52%

## 5、关联交易收入占比

2013年度、2014年度和2015年度，关联交易收入分别为27,222.72万元、33,005.20万元和10,869.19万元，分别占主营业务收入的0.70%、0.67%和0.26%。

表：近三年关联交易占比情况

关联业务收入	2015年（万元）	2014年（万元）	2013年（万元）
提供物业服务	742.35	1,551.16	795.91
销售货物	10,126.84	31,454.04	26,426.81
合计	10,869.19	33,005.20	27,222.72

主营业务收入	4,119,336.05	4,953,535.43	3,914,309.74
占主营业务收入比例	0.26%	0.67%	0.70%

### 三、发行人所在行业情况

#### （一）行业概述

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。过去的十余年间，全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,790.92 亿元提高到 2014 年的 95,035.61 亿元，累计达 52.20 万亿元，年均增长 23.18%；同期，全国房屋竣工面积累计达 105.75 亿平方米，年均竣工面积达 8.13 亿平方米；全国商品房销售面积累计 103.08 亿平方米，年均销售 7.93 亿平方米，其中住宅销售面积 91.72 亿平方米，年均销售 7.06 亿平方米。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

#### （二）行业政策情况

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

## 1、土地政策

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。

土地供给数量方面，2004年10月，国务院发布《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》，提出“严格控制建设用地增量，完善符合我国国情的最严格的土地管理制度”。2006年5月，国土资源部发布《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》，提出严格限制低密度、大套型住房的土地供应，并坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的政策。2010年3月，国土资源部发布《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（以下简称“国十九条”），明确提出确保保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房用地，须确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的70%，同时，要严格控制大套型住房建设用地，严禁向别墅供地，保障性住房用地亦不得从事商业性房地产开发。2012年2月，国土资源部发布《关于做好2012年房地产用地管理和调控重点工作的通知》，要求计划总量不低于前五年年均实际供给量，其中保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于总量的70%，严格控制高档住宅用

地，不得以任何形式安排别墅用地。2012年5月，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》，明确限定住宅项目容积率不得低于1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。2013年2月20日，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施（以下简称“国五条”）明确规定：增加普通商品住房及用地供应；2013年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量；加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。2013年4月16日，国土资源部公布《2013年全国住房用地供应计划》，明确2013年全国住房用地计划供应15.08万公顷，是过去5年年均实际供应量的1.5倍，其中“保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房”用地计划占住房用地计划总量的79.4%。2013年4月27日，国土资源部印发《关于下达<2013年全国土地利用计划>的通知》，要求统筹安排城乡建设用地，控制大城市建设用地规模，合理安排中小城市和小城镇建设用地，对农村地区实行新增建设用地计划指标单列。

2014年2月16日国土资源部下发《关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》，要求各地将保护耕地作为土地管理的首要任务，全面强化规划统筹、用途管制、用地节约和执法监管，加快建立共同责任、经济激励和社会监督机制，严守18亿亩耕地红线，确保耕地实有面积基本稳定、质量不下降。坚持农地农用，不得借农地流转之

名违规搞非农业建设，严禁在流转农地上建设旅游度假村、高尔夫球场、别墅、农家乐、私人会所等。

土地供给方式方面，经营性土地使用权已经建立招标、拍卖、挂牌的出让方式。2006年5月，国土资源部明确房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。2006年8月，国土资源部通告实施《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》，进一步完善国有土地出让制度，严格规定了允许划拨用地和协议出让土地的范围。2006年8月，国务院出台《关于加强土地调控有关问题的通知》，要求严把土地“闸门”，规范土地出让收支管理，调整建设用地有关税费政策，着重解决当前土地管理和调控中存在的突出问题，统一制定并公布工业用地出让最低标准，以租代征等非法占地行为被禁止。2007年9月，国土资源部通过《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部土地出让款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分割发放建设用地使用权证书。2009年8月，国土资源部下发了《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》，要求严格执行工业用地招标拍卖挂牌制度，凡属于农用地转用和土地征收审批后由政府供应的工业用地，政府收回、收购国有土地使用权后重新供应的工业用地，必须采取招标拍卖挂牌方式公开确定土地价格和土地使用权人；依法不属于招标拍卖挂牌出让范围的工业用地，方可按照

《协议出让国有土地使用权规范》规定的程序，办理协议出让。2009年12月23日，国土资源部召开了挂牌督办房地产开发闲置土地处置新闻通气会。新闻通气会旨在加强对房地产市场的宏观调控，督促各地严格落实闲置土地清理处置政策，促进供应土地的及时开发利用，尽快形成住房的有效供给，改善住房的供求关系；督促房地产开发企业根据实际开发能力理性取得土地，按合同约定及时开发利用，为城市居民提供住房保障，并接受新闻媒体和社会公众的监督。2010年3月，“国十九条”亦再次强调要求各地按照公开、公平、公正的原则和统一、规范的市场建设要求，坚持和完善招拍挂出让制度。2011年1月7日的国土资源部“全国国土资源工作会议”和2月5日的《关于切实做好2011年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》都提出要进一步完善土地招拍挂制度；5月13日，国土资源部更专门针对土地招拍挂制度发布《关于坚持和完善土地招标采购挂牌出让制度的意见》指出，为进一步落实中央关于房地产市场调控各项政策和工作要求，促进地价房价合理调整，2011年我国继续坚持和完善招拍挂出让制度。

土地供给成本方面，2006年11月7日，财政部、国土资源部、中国人民银行发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》，要求从2007年1月1日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高1倍。2007年9月，国土资源部颁布了《关于加大闲置土地处置力度的通知》以及2008年1

月国务院颁布的《关于促进节约集约用地的通知》，规定闲置满一年按土地价款征收 20% 闲置费。2011 年 12 月，国土资源部关于土地使用草案中规定，国土资源主管部门与土地使用者未能就土地处置方式达成一致的，土地闲置满 1 年，经批准后可按土地出让或划拨的价款的 20% 上交土地闲置费；未动工开发建设，土地闲置 2 年的经批准后可无偿收回土地使用权。2012 年 6 月，国土资源部公布了经过修订后的《闲置土地处置办法》，提出对囤地问题的部分预防和监管措施，要求土地使用者对项目竣工时间进行约定和公示。原规定闲置土地超过出让合同约定的动工开发日期满 1 年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费；满 2 年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。修订后，土地闲置费征收标准统一改为“20%”，并首次明确土地闲置费不得列入生产成本。

2009 年 11 月 18 日，财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署联合发布了《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，明确提出规范土地出让收入分期缴纳的行为。根据该通知，市县国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清；首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%；土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。

2010年3月，“国十九条”明确规定：（1）严格规范土地出让底价。招标、拍卖、挂牌和协议出让底价应当依据土地估价结果、供地政策和土地市场行情等，集体决策，综合确定；土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的70%，竞买保证金不得低于出让最低价的20%。（2）严格土地出让合同管理。土地出让成交后，必须在10个工作日内签订土地出让合同，土地出让合同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%的首付款，余款要按土地出让合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年；土地出让合同必须明确约定土地面积、用途、容积率、建筑密度、套型面积及比例、定金、交地时间及方式、价款缴纳时间及方式、开竣工时间及具体认定标准、违约责任处理；上述条款约定不完备的，不得签订土地出让合同，违规签订土地出让合同的，必须追究出让人责任；受让人逾期不签订土地出让合同的，终止供地、不得退还定金，已签土地出让合同不缴纳出让价款的，必须收回土地。（3）严格土地竞买人资格审查。对土地使用者欠缴土地出让价款、闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地出让合同的行为，市、县国土资源管理部门要禁止其在一定期限内参加土地竞买，对存在的违法违规用地行为，要严肃查处。2012年2月22日，国土资源部下发《关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》指出，要严格土地利用总体规划的实施，加强土地利用机会调控，严格建设项目用地预审，严格中心城区规划

控制范围的管控，规范土地利用总体规划评估修改，保障土地利用总体规划有效实施。

2012年3月16日，国土资源部印发《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》，要求各省级国土资源主管部门在2012年底前基本建立符合本地区经济社会发展水平、土地资源利用条件和发展需要的节约集约用地制度，研究出台制度建设的规范性文件；加快制定规划管控和计划调节的专项制度，严格落实规划管控制度，严格土地利用总体规划审查，实行土地利用计划差别化管理；进一步完善节约集约用地鼓励政策，加快研究促进经济发展方式转变和市场配置土地要求的供地政策和地价政策。

由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家继续执行严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对公司业务开展带来重大影响。

## 2、住房供应结构政策

2006年5月，中华人民共和国住房和城乡建设部等中央九部委联合发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（以下简称“《意见》”），该《意见》规定自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上；个人购买套型建筑面积90平方米以上的住房按揭贷款首付款比例不得低于30%。2008年1月3日，国务院发布《关于促进节约集约用地

的通知》，重申必须确保不低于 70% 的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和 90 平方米以下中小套型普通商品房的建设，防止大套型商品房多占土地。2008 年 12 月，国务院办公厅下发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，提出了加大保障性住房建设力度的政策，计划用 3 年时间基本解决城市低收入住房困难家庭住房及棚户区改造问题。2009 年 12 月，温家宝总理主持召开的国务院常务会议要求，在保持政策连续性和稳定性的同时，加快保障性住房建设，加强市场监管，稳定市场预期，遏制部分城市房价过快上涨的势头。2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级人民政府责任五个方面，进一步加强房地产市场调控。2012 年 5 月 23 日，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅容积率不得低于 1，别墅类房地产项目进入禁止用地项目目录。2013 年 2 月 20 日，“国五条”明确规定：（1）完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。（2）坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、

限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。（3）增加普通商品住房及用地供应。2013年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。（4）加快保障性安居工程规划建设。全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套、新开工630万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度，确保公平分配。2013年底前，地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。（5）加强市场监管。加强商品房预售管理，严格执行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

2015年3月27日国土资源部、住建部联合下发《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求2015年各地有供、有限，合理安排住房和其用地供应规模；优化住房供应套型，促进用地结构调整；多措并举，统筹保障性安居工程建设；部门联动，加大市场秩序和供应实施监督力度。

2015年9月10日，国土资源部联合国家发改委、科技部、工信部、住建部、商务部下发《关于支持新产业新业态发展促进大众创业

万众创新用地的意见》（以下简称《意见》），提出集中释放用地政策红利，从加大新供用地保障力度、鼓励盘活利用现有用地、引导新产业集聚发展、完善新产业用地监管四个方面采取措施，支持培育发展新产业、新业态，落实中央加快实施创新驱动发展战略，大力推进大众创业、万众创新重大决策部署。

上述政策的贯彻实施将对房地产市场的供给结构产生深刻的影响，从而对公司的市场开发能力提出了更高的要求。

### 3、税收政策

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。税收政策历来是常用的房地产宏观调控手段，其变动情况将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流情况。

2006年3月、2006年12月和2007年1月财政部、国家税务总局相继颁布有关房地产企业土地增值税预征及清算的具体规定，要求土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。2009年5月12日，国家税务总局下发了《关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》，进一步强调并细化了土地增值税的清算工作，对土地增值税清算的前期管理、清算受理、清算审核和核定征收等环节作出具体规定。公司已严格按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》及开发项目所在地土地增值税管理办法的规定，对有关项目涉及的土地增值税进行了预提。如未来国

家税务总局改变土地增值税征收政策及清算标准，则会对公司现金流情况造成影响。

根据财政部与国家税务总局于2011年1月27日发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2013年2月26日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调整工作的通知》，明确表示充分发挥税收政策的调节作用；税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的20%计征；总结个人住房房产税改革试点城市经验，加快扩大试点工作，引导住房合理消费；税务部门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。2013年5月24日，国务院批转发改委《2013年深化经济体制改革重点工作的意见》，要求扩大个人住房房产税改革试点范围。

2015年3月30日财政部、国家税务总局印发了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业

税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2015年9月25日国家发展改革委、财政部印发了《关于降低房屋转让手续费受理商标注册费等部分行政事业性收费标准的通知》，明确提出，新建商品住房转让手续费，由现行每平方米3元降为每平方米2元，存量住房由现行每平方米6元降为每平方米4元。各省级价格、财政部门可根据当地住房转让服务成本、房地产市场供求状况、房价水平、居民承受能力等因素，进一步适当降低中小城市住房转让手续费标准，减轻居民购房费用负担。

2016年2月，国家财政部、国家税务总局和住房城乡建设部三部门发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》：  
1)对个人购买家庭唯一住房，面积为90平米以下的，减按1%的税率征收契税，面积为90平米以上的，减按1.5%的税率征收契税；2)对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平米以下的，减按1%的税率征收契税，面积为90平米以上的，减按2%的税率征收契税；3)个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的，免征营业税。其中以上第二、三条政策不在北京、上海、广州和深圳实施。

国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投

资性和改善居住条件的购房需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响；尽管公司持有的投资性物业的量比较小，开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。

#### 4、房地产金融调控政策

近年来，国家针对房地产开发企业的信贷、消费者购房贷款等方面实施了一系列金融调控政策。

2006年5月，根据《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》及监管机构的要求，商业银行不得对项目资本金比例不足35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产企业发放贷款，不得接受空置3年以上的商品房作为贷款抵押物。2008年7月29日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会下发了《关于金融促进节约集约用地的通知》，要求严格商业性房地产信贷管理，主要体现在以下几个方面：禁止商业银行向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；如土地储备贷款采取抵押方式的，应具有合法的土地使用证，贷款抵押率最高不得超过抵押物评估价值的70%，贷款期限原则上不超过2年；对国土资源部门认定的房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年、完成该宗土地开发面积不足三分之一或投资不足四分之一的企业，应审慎发放贷款，并从严控制展期贷款或滚动授信；对国土资源部门认定的建设用地闲置2年以上的房地产项目，禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款（包括资产保全业务）。

同时，国家也在不断调整存贷款基准利率。自2006年4月28日至2007年12月21日，中国人民银行8次上调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由5.58%提高到7.47%。调控措施的不断出台，加大了公司的融资成本和融资风险。

2008年，国内外经济环境发生巨大变化，中国人民银行5次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由7.47%下调到5.31%。2010年10月20日至2011年7月7日，中国人民银行连续5次上调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由5.31%上调到6.56%。2012年以来，中国人民银行已连续8次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由6.56%下调到4.35%。当前阶段来看，利率下调减少了公司的融资成本。但是利率调整作为央行重要的货币调控手段，长期来看，后续如果提高贷款利率，必将加大公司融资成本和融资风险，对公司项目开发的进度、资金安排、成本和销售等会产生一定的影响。

2010年2月22日，中国人民银行和银监会联合发布《关于贯彻落实国务院办公厅关于促进房地产业市场平稳健康发展的通知》，要求对于查实存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违规行为的房地产开发企业，金融机构不得发放新增贷款，已有贷款要迅速采取保全措施。同时，各地也在出台预售款监管制度，房地产开发企业商品房预售款必须开设专用账户，专款专用，该等政策的变化会对公司资金的运用效率产生影响。

2013年7月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整及转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。

2014年9月，中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重申首套房最低首付比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍，要求银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求；在首套房认定标准方面，对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策；要求金融机构积极支持棚户区改造和保障房建设；鼓励金融机构发行MBS，专项金融债券等方式筹集资金用于增加首套房和改善型普通自住房贷款投放；支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具，积极稳妥开展REITS试点。

2014年10月9日，住房城乡建设部、财政部、人民银行联合印发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》（以下简称《通知》），通知要求各地降低公积金门槛，包括取消数项收费，只要连续缴6个月就能申请贷款，实行异地互认，支持二次使用公积金等。

2015年3月，中国人民银行、住房和城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。

2015年8月，住建部、财政部、中国人民银行《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，拥有1套住房并已结清购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，公积金最低首付款比例降至20%。

2015年9月15日，国务院印发《关于调整和完善固定资产投资项资本金制度的通知》，其中对于房地产行业的开发项目实施保障性住房和普通商品住房项目维持20%不变，其他项目由30%降为25%。

2015年9月30日，央行和银监会联合发出通知，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%。

2016年2月2日，央行与银监会联合发出通知，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。

### 5、外商投资房地产企业相关政策

发行人的企业性质为中外合资的房地产企业，相关监管部门出台了一系列政策来规范中外合资的房地产企业在国内开展房地产业务。

2006年7月，建设部、商务部、发改委、中国人民银行、工商总局、外汇管理局联合发布《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》，对于外商投资房地产市场准入条件，外商投资企业房地产开发经营管理、境外机构和个人购房管理，强化和落实外资房地产监管责任等，提出了明确要求。

2006年8月，商务部办公厅发布了《关于贯彻落实<关于规范房地产市场外资准入和管理的通知>有关问题的通知》，该通知就外商投资房地产企业的类型、外商投资设立房地产企业的投资总额与注册资本比例的要求、批准及注册登记手续、外商投资房地产企业的项目转让，境外投资者对境内房地产企业并购等做了进一步的明确规定。

2007年5月，商务部联合外汇管理局发布《关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知》，该通知明确规定地

方审批部门批准的外商投资房地产企业须经商务部备案，未经备案不得办理资本项目结汇。

2014年6月，商务部、外汇管理局联合发布了《关于改进外商投资房地产备案工作的有关通知》，该通知明确规定简化外商投资房地产备案程序，商务部备案由纸质材料备案改为电子数据备案和事中事后抽查。

2015年9月，住建部、商务部会同有关部门，发布《关于调整房地产外资准入和管理有关政策的通知》，核心内容涉及四个方面：一是取消外商投资房地产企业注册资本金占投资总额比例的相关限制性规定，明确按现行一般外商投资企业规定来执行。二是取消了对外商投资房地产企业注册资本金未全部缴付的，不得办理境内贷款、境外贷款、外汇结汇的限制性规定。三是取消了境外机构在境内设置的分支机构、代表机构和在境内工作、学习的境外个人在境内购房的限制性规定。四是明确各有关部门要进一步简化程序、提高办事效率、优化和改进外资房地产管理工作。

2015年11月，商务部、国家外汇管理局发布《关于进一步改进外商投资房地产备案工作的通知》（商资函[2015]895号），进一步简化外商投资房地产企业管理工作，地方各级商务主管部门根据外商投资法律法规和有关规定批准外商投资房地产企业的设立和变更，并按要求在商务部外商投资综合管理信息系统中填报房地产项目相关信息；取消商务部网站备案公示程序，外商投资房地产企业在完成前

述工作流程后，可按相关外汇管理规定到银行办理外商直接投资项下外汇登记等手续。

上述外商投资房地产政策将会对发行人的日常经营产生一定的影响。如果未来监管部门对外商投资房地产企业的投资范围进一步收紧，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

### （三）行业运行情况

2010年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中。在一系列调控政策下，2010年全国房地产开发投资48,267亿元，比上年增长33.2%；全国商品房销售面积10.43亿平方米，同比增长10.1%，增幅比上年回落超过30个百分点；商品房销售额5.25万亿元，同比增长18.3%，增幅比上年回落超过50个百分点。前4个月房地产价格涨幅逐渐扩大，受调控政策影响，后8个月增幅有所回落，全年房地产价格走势表现为稳定增长。主要城市土地供应显著增长，一线城市受限于中心城区的可开发空间，土地出让量略有下降，较高的土地价格门槛使溢价率也略有下降，而二三线城市则进入快速发展期，土地出让量明显增加，溢价率普遍提高。出让土地中，居住用地比例逐渐下降，商办和保障房用地比例有所提升。

2011年1月26日，国务院发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号）（简称“新国八条”），

在从严落实原有调控政策的基础上新增了限购、限贷政策，同时开始在上海和重庆开展房产税试点，进一步抑制了投资投机性购房的需求，对房地产市场产生较大的影响。2011年，市场成交以满足刚性居住需求的中小户型普通住宅为主，住宅的投资功能逐渐弱化，市场总体相对低迷，多数城市成交量在限购令出台后有明显的下滑，而地方限价令及“一房一价”细则进一步促使成交量在低位徘徊，调控效应日趋显现。此外，2011年前三季度，央行先后6次上调人民币存款准备金率，流动性呈现紧缩态势；同时，银监会也加大了对房地产信托风险的关注力度，进一步严格相关管理制度。受这些因素的影响，房地产行业融资渠道大幅收缩。

2012年，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。一方面，通过继续执行房地产行业调控，严格落实限购、限贷政策，打击房地产投机投资性需求；另一方面，继续推进土地市场管理和改革，加大土地供应，特别是加大保障房的土地供应量及相应资金支持力度，保护合理自住需求。2012年全国房地产市场呈现出低开高走的格局，整个行业在严峻的调控中仍然获得较快发展：全年商品房销售面积一直处于回升通道中，累计达111,304万平方米，同比增长1.8%；销售金额增速自8月份由负转正后连续5个月回升，全年达到64,456亿元，同比增长10%；房地产开发累计投资71,804亿元，同比增长16.19%。从区域来看，限购的一、二线核心城市的房价回暖力度明显大于中小城市；少数热点一、

二线城市潜在需求强烈但供应不足，有价格上涨压力；三、四线城市供应充足但潜在需求弱，价格上涨动力不足；少部分供应严重过剩的城市，其风险则值得关注。为促进货币信贷合理适度增长，央行在2012年上半年两次下调存款准备金率各0.5个百分点，并在6、7月两次下调存贷款基准利率。根据央行报告，2012年全国新增房地产贷款13,465亿元，同比多增897亿元，但房地产贷款新增额占各项贷款新增额的比例为17.4%，较2011年微降0.1个百分点。尽管行业的融资环境相比2011年有所改善，但并未出现根本性的好转。拓宽融资渠道、增强资金稳健性对于房地产企业仍然非常重要。

2013年在刚性和改善性需求的支撑下，房地产市场出现回暖，当年全国实现商品房销售面积130,551万平方米，较上年增长17.3%，增速同比提高15.5个百分点。从区域来看，一二线城市房地产市场延续了2012年年底的高涨趋势，市场全面复苏，行业投资环境全面回暖，城市住宅市场成交量持续回升，重点城市房价普涨、土地市场量价齐升。而另一方面，部分三、四线城市交易萎靡不振，房价回落，房地产市场出现了“两极分化”现象。政策方面，房地产行业仍然处于政策调控发展的阶段周期，全国市场整体调控的基调不变，“有保有压”方向明确。不同城市由于市场走势分化，调控政策导向也出现分化：北京、上海等热点城市陆续出台措施平抑房价上涨预期，而温州等市场持续低迷的城市，在不突破调控底线的前提下，微调当地调控政策以促进需求释放。在产品同质化严重的背景下，行业竞争更加激

烈，集中度进一步提升，龙头企业在融资渠道、拓展布局、品牌与人才建设、抗风险能力上的优势进一步体现，中小房企的发展空间被进一步压缩，市场份额被进一步挤占。

2014年，全国商品房销售面积12.1亿平方米，同比下降7.6%，降幅较1-11月收窄0.6个百分点，销售额7.63万亿元，同比下降6.3%。其中，住宅销售面积10.5亿平方米，同比下降9.1%，销售额6.24万亿元，同比下降7.8%。12月，随着各种利好政策的落实，市场信心不断提振，楼市整体有所回暖，单月销售面积和销售额均创2014年各月新高。东部地区销售面积与销售额同比下行，但降幅有所收窄。2014年，全国商品房和住宅销售均价分别为6323元/平方米和5932元/平方米与2013年相比均上涨1.4%。

#### （四）行业发展趋势

##### 1、行业增速将放缓

展望未来，我国房地产业将告别二十多年的繁荣期，进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资继续高速增长的动力不足和价稳量增。2012年全国房地产开发投资增速为16.19%，2013年虽略微回升至19.79%，但仍显著低于2000年到2011年繁荣期的水平（平均25.69%左右）。从2012年开始，由于供给已经超越了潜在的需求，过往繁荣期房地产开发投资的高速增长预计将难以重现。此外，在2012年下半年，除了一线城市是价量齐增的之外，绝大多数二线城市

市走上了价稳量增的道路，部分三线城市甚至出现了价跌量增。在目前的供求格局下，预计房地产市场价稳量增的特征仍将延续。

## 2、行业周期运行特征将被调控政策的长效机制削弱

2013年7月中央政治局会议提出，“积极释放有效需求，推动居民消费升级，保持合理投资增长，积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展”。从中央政治局的表态来说，促进房地产市场平稳健康发展已经明确了长效机制努力的方向。房地产调控的长效机制，就是既要实现房价稳定，又要实现房地产开发投资持续平稳增长。整体来看，长效调控机制主要包括以融资渠道正常化和加大土地供给为标志的促供应政策，以打击囤地、鼓励周转为标志的供给有效化政策，和以缓慢抬升按揭贷款加权平均利率、分区域缓慢退出购房需求行政管制为标志的稳需求政策。

## 3、行业集中度日益提高

我国房地产行业在过去很多年里一直处于低集中度的状态，自1997年以来房地产开发企业呈增长趋势，近年来房地产行业走向成熟和调控的深入使行业集中度呈现提升的态势。在过去的十余年当中，百强企业的市场占有率一路上升，从2003年13.5%到2014年的30.7%，第一次超过了30%，产业集中度越来越高，百强企业的资产从2003年的27个亿到2014年的786亿，资产规模飞速提升。

预计未来房地产行业集中度进一步提高将是大势所趋。从国际经验来看，美国主要的前八大开发企业的市场占有率在2009年最高达

到了 29%；而香港的房地产市场则更具有典型的垄断性特征，前十大地产集团开发量约占香港市场总开发量的 80%左右。预计我国房地产行业未来将继续处于产业集中度快速提升的阶段。在国内市场环境下，地方政府、金融机构和消费者都更加亲睐大型企业，大型房地产公司因而在拿地、融资能力和消费者认可方面具备了明显优势，未来产业集中度进一步提高顺理成章。

#### 四、发行人行业地位及竞争优势

经过多年的运营和积淀，公司已形成三大业务板块，分别为以住宅项目为主的房地产开发和销售业务、以商场为主的持有型商业物业的运营和管理业务以及为公司旗下住宅及商业项目配套的物业管理和物业服务业务。

##### 1、战略清晰，稳健发展

公司自 1994 年创立于重庆并于当地深耕十年，专注发展住宅和商业的全产品线能力，自 2005 年才走出重庆开始实施全国化布局，在全国化的初期，公司坚持“区域聚焦、多业态”，不盲目追求公司发展规模，有选择性进军战略地区，并成功成为当地目标市场的龙头地产商。公司始终聚焦于一线和主流二线城市，凭借过硬的产品力和快速的市场应变力，不断提升抵御市场风险的能力。龙湖地产提出“要成为跨周期的赢家”的目标。2013 年顺应市场的发展变化，公司在房地产开发方面提出了“扩纵深、近城区、控规模”的投资策略，其一，公司将投资目标聚焦在年销售额 400 亿以上、且人口净流入的高能级

目标城市，深耕市场、提升市场份额；其二，随着客户置业的居住属性不断增强，公司的投资策略也更加集中在靠近城市核心区域；其三，公司通过控制单个项目的规模来增加项目的点数，提升投资的周转效率，以使公司在继续贯彻增持商业战略的同时保持健康的周转率。2014年度，公司进一步提出“去存货、控成本、扩合作”的目标，应对行业发展新常态，着力抓住市场时机加快销售，尤其是加快库存房屋的去化，并进一步加强开发成本管控水准。

## **2、全业态覆盖、卓越的品牌优势**

公司做为龙湖地产最主要的境内运营平台，在市场中具备较高的品牌知名度。龙湖地产始终坚持“善待你一生”的开发宗旨，已在全国范围内打造百余部人居经典项目，以其高品质的开发水准被誉为“中国别墅第一品牌”。目前，公司已形成房地产开发、商业地产、物业管理三大板块，房地产开发板块，公司致力于提供客户心目中的“好产品”；商业地产板块，公司致力于打造客户心目中的“好去处”；物业管理板块，公司提供客户心目中的“好服务”。在行业内拥有良好的产品口碑与行业领先的客户满意度、忠诚度，优质产品与服务所带来的客户忠诚度是公司在行业波动中安生立命，稳步发展之本。2012年龙湖地产首次入选福布斯亚太最佳上市公司50强；根据2016年3月发布的《2016中国房地产开发企业500强测评研究报告》，龙湖地产位列行业第八，已经连续数年位居中国开发企业TOP10。

## **3、优质项目土地储备丰富**

目前公司的土地储备大多集中在一、二线核心城市，截至 2015 年末已进入 24 个城市，覆盖环渤海地区、西部地区、长三角地区、华南地区及华中地区五大区域。尤其在 2013 年明确“扩纵深、近城区、控规模”战略之后，公司聚焦在容量丰富且团队成熟的北京、成都、杭州等城市，以合理价格补充城区优质地块，拓展高能级城市的纵深分布，先后新进入南京、广州，项目获取的区位更趋向城市中心区，提升“近城区”项目在土地储备中的占比。截至 2015 年末，公司土地储备总建筑面积为 2,709.4 万平方米。公司土地储备结构支持以刚需产品为主（满足主流需求）、继续保持低密度产品优势（保持溢价能力）、多点布局（加快周转）的销售策略。

#### 4、稳步投资商业地产

龙湖在既有的商品房销售领域保持优势的同时，坚持增持商业的战略。公司已拥有天街、星悦荟、家悦荟三个主要商业品牌，其中天街系列定位为中等收入新兴家庭的区域性都市购物中心，以家庭消费为主，面积在 10 万方以上；星悦荟系列定位为社区购物中心，服务于社区面积不超过 5 万平方米；家悦荟系列定位为家居生活馆。2013 年-2015 年度，公司商业地产项目随着运营面积的提升，租金收入增长较快，商业地产出租率较高，保持在 95% 以上。2014 年度，公司深耕商业版图，北京长楹天街、重庆时代天街二期、成都时代天街一期、西南星悦荟四个商业项目如期开业，特别是北京长楹天街项目的开业，标志着龙湖购物中心品牌正式布局一线城市；2015 年度，公

司新开业成都金楠天街；2016年度，公司新开业北京时代天街、上海虹桥天街、重庆时代天街三期。

公司持续以每年销售收入的10%稳步投资商业地产项目，聚焦一线及主流二线城市交通节点，致力于打造“精致丰富、温暖人心、总有惊喜、变化成长”的中端家庭型一站式社交体验平台。目前公司在北京、上海、杭州、重庆等8个城市拥有商业项目土地储备，随着未来公司大型商场的陆续开业，公司商业地产将迎来租金的快速增长期，未来十五年内公司商业地产的利润占比将提升至30%左右。

#### 5、多元化融资渠道、稳健的财务管理策略

房地产行业始终面临市场波动和调整，公司一直认为坚持有质量的发展、长期稳健的经营才可保持行业的基业常青，因此公司严格执行有纪律的净负债率与融资管理，坚持“量入为出”的稳健的财务管理策略，根据现金流入情况合理规划和安排投资及运营支出，保持公司稳健的财务状况和负债率水平。近年来，公司资本负债率水平持续低于行业内平均水平。

同时，公司坚持多渠道、低成本、合理负债水平基础上的融资策略。公司的母公司龙湖地产及公司自身近年来通过海外发债、境外银团贷款、境内企业债、银行开发贷等多渠道筹集资金，寻求低成本、长周期的资金，优化资本结构。

龙湖地产已获得标准普尔公司、穆迪投资者服务公司和惠誉国际分别给予的“BBB-（正面展望）”、“Ba1（正面展望）”和“BBB-（稳

定展望)”主体信用级别；大公国际、中诚信、上海新世纪均给予公司“AAA”的主体信用评级；公司与四大国有银行建立了战略合作关系，截至2015年末，公司获得的四大行授信总额度合计为590亿元，未使用授信余额为448亿元。优良的公司资质和多元化的融资渠道为公司的持续发展和偿债能力提供了有力支撑。

## 6、严格的内部决策机制

公司内部制定了严格的投资纪律和决策机制，以规避和降低投资风险。公司在对目标城市进行投资前，非常重视拿地前的市场调研，对客户和产品进行精准定位；项目的投资决策均由集团统一管理，设立投资决策委员会，其成员由集团公司和各区域公司资深专业人员构成，保障了项目决策的客观性。此外，公司还通过项目定位会、启动会等机制对投委会数据进行回顾，并有相应的考核机制，提高投委会数据的准确性，从而提高投资决策依据的可靠性，降低投资风险。

## 7、高满意度的物业服务

公司的物业管理与服务多年来一直在业内首屈一指，多次荣获“业主满意度调查”第一名，业主满意度始终保持在90%以上。2014年，公司借助互联网技术，物业公众号“龙湖生活”成为业主便捷而长期的服务平台，提供社区线上线下服务、在线支付、物理配送等服务。公司在提供增值服务的同时精准了解业主的消费习惯和周期，为客户提供生活、休闲、消费、再次置业等全生命周期服务奠定基础。

## 五、公司经营方针及战略

从2005年起，公司秉承“区域聚焦、多业态”战略，开启全国化发展——由西向东、由北向南，从核心经济圈的中心城市辐射到周边城市，利用业态和区域的双重平衡来实现可持续的发展。自2013年起，公司发展战略升级为“扩纵深、近城区、控规模、持商业”，标志着全国化发展迈入新阶段。未来10-15年，公司将坚持以成为中国房地产行业最受尊崇和信赖的全国市场领导者为愿景，继续致力于为客户提供优质的产品和服务并影响他们的行为，在此过程中，公司成长为卓越企业。

在投资发展战略方面，公司将坚持全国化战略，进一步完善区域布局；聚焦一线及主流二线城市稳步扩张；坚持以住宅滚动开发为主，适度提高优质持有商业比例；提升对目标城市土地市场的精细化研究，运用先进信息技术精确到街道级；根据市场情况调整开工节奏，提高存货的去化率水平；坚持降低土地储备导向，将土地储备总量调整为满足未来三年左右的发展需要。

在产品战略方面，公司将本着“品质第一、管理精细”的理念，致力于打造客户心中的好产品；坚持以普通住宅开发为主，聚焦居民改善型居住需求，同时有计划地逐步加大持有型物业投入比例；积极研究实践养老公寓、旅游地产等开发模式，有计划地进行试点并逐步推广；密切关注保障性住房政策方向，积极参与保障性住房开发建设，履行企业社会责任。同时公司将提升对客户需求的精细化研究，保持

准确的产品定位；关注用户体验，注重产品创新，进一步加大产品研发力度，提升研发速度；提升产品设计生产管理体系的精细化和规范化，运用IT系统进行存货货龄管理等；坚持并逐步扩大集团采购范围，建立更加全面、稳定和高效的产品生产线，保障产品品质，有效降低成本。

在财务战略方面，坚持稳健、健康的现金流和负债管理，坚持“有回款的签约、有利润的增长”，公司的母公司龙湖地产及公司自身通过海外发债、境外银团贷款、境内企业债、国内开发贷等多渠道融资使得公司保持融资渠道的畅通，不断寻求低成本、长周期的融资模式。公司已与四大国有银行建立了良好的合作关系，为其战略合作伙伴暨前十大行业客户。公司始终坚持稳健的财务策略，货币资金维持在不低于当年销售额10%的水平，保证公司资金头寸安全。

在人才发展战略方面，在“追求卓越”、“人文精神”、“研究精神”、“信任/共赢”、“企业家精神”这五项核心价值观的支撑下，发行人形成了“志存高远、坚韧踏实”的独特气质，并建立起具有行业标杆地位、全面职业经理人化的现代企业管理制度。配合公司的快速成长，发行人通过提供完善的个人发展计划、具有竞争力的薪酬激励和企业文化吸引来自各行业的优秀人才，充实管理团队，目前已形成“仕官生”、“绽放”、“点将”、“商业CS”等多层次人才招聘和发展体系。

在房地产行业进入新阶段的今天，对客户的研究和重视将被提升到新的高度。公司将继续从客户需求出发，研判投资决策、产品定位、

成本配套及服务标准，注重建立全覆盖、差异化的品牌影响力。并且主动拥抱互联网，利用新技术载体将已成形的系统管理方法论更高效、坚决的执行下去，实现“住宅+物业+商业”三大模块的资源整合闭环，为业主提供“入住、生活、消费的一站式服务体验”，以创造价值。

## 第十条 发行人财务情况

本部分所引用的历史财务数据来源于发行人2013年度至2015年度经审计的财务报告和2016年1-6月未经审计的财务报表。本公司2013年度、2014年度及2015年度合并及母公司财务报告经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了京永审字（2014）第14507号、京永审字（2015）第14505号和京永审字（2016）第14515号标准无保留意见的审计报告。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告、财务报表附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

### 一、发行人最近三年及一期主要财务数据

#### （一）发行人最近三年及一期主要财务数据及财务指标

表：发行人最近三年及一期主要财务数据及财务指标

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总额（亿元）	1,546.48	1,425.38	1,289.94	1,158.94
负债总额（亿元）	893.14	829.36	815.55	766.10
所有者权益（亿元）	653.34	596.02	474.39	392.85
流动比率	2.11	1.86	1.65	1.65
速动比率	0.77	0.65	0.42	0.34
资产负债率	57.75%	58.19%	63.22%	66.10%
项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入（亿元）	168.52	412.64	495.89	392.73
营业利润（亿元）	48.79	117.68	123.24	84.92
利润总额（亿元）	49.79	119.21	124.19	86.73
净利润（亿元）	37.32	92.24	91.63	65.45

归属于母公司所有者的净利润（亿元）	33.87	80.99	80.74	55.59
经营活动产生现金流量净额（亿元）	2.47	64.03	70.48	18.88
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-83.86	-91.41	-75.10	-29.18
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	71.50	35.79	22.90	-1.32

（二）发行人最近三年及一期合并资产负债表摘要（完整资产负债表见附表二）

表：发行人最近三年及一期合并资产负债表摘要

单位：万元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产合计	11,203,850.30	10,310,408.58	9,731,482.99	9,828,655.48
非流动资产合计	4,260,943.58	3,943,424.48	3,167,894.21	1,760,769.27
<b>资产总计</b>	<b>15,464,793.88</b>	<b>14,253,833.06</b>	<b>12,899,377.20</b>	<b>11,589,424.75</b>
流动负债合计	5,312,857.17	5,532,337.46	5,895,531.22	5,971,928.45
非流动负债合计	3,618,542.38	2,761,299.03	2,259,955.18	1,689,022.35
<b>负债合计</b>	<b>8,931,399.54</b>	<b>8,293,636.49</b>	<b>8,155,486.40</b>	<b>7,660,950.80</b>
实收资本（或股本）	130,800.00	130,800.00	130,800.00	130,800.00
归属于母公司股东权益合计	4,739,315.97	4,400,767.08	3,612,332.78	2,919,902.36
少数股东权益	1,794,078.36	1,559,429.49	1,131,558.02	1,008,571.59
<b>股东权益合计</b>	<b>6,533,394.34</b>	<b>5,960,196.57</b>	<b>4,743,890.80</b>	<b>3,928,473.95</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>15,464,793.88</b>	<b>14,253,833.06</b>	<b>12,899,377.20</b>	<b>11,589,424.75</b>

（三）发行人最近三年及一期合并利润表摘要（完整利润表见附表三）

表：发行人最近三年及一期合并利润表摘要

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	1,685,191.21	4,126,401.70	4,958,879.49	3,927,315.35
营业成本	1,116,896.78	2,782,423.49	3,392,914.51	2,580,395.02
营业利润	487,857.94	1,176,817.34	1,232,419.46	849,191.30

利润总额	497,911.31	1,192,119.16	1,241,909.82	867,279.35
净利润	373,182.40	922,411.64	916,267.91	654,468.29
归属于母公司所有者的净利润	338,723.90	809,896.46	807,375.61	555,946.17

(四) 发行人最近三年及一期合并现金流量表摘要(完整现金流量表见附表四)

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表摘要

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
经营活动现金流入小计	2,372,536.50	6,389,378.48	6,812,412.28	4,905,480.08
经营活动现金流出小计	2,347,873.74	5,749,036.69	6,107,607.01	4,716,669.83
经营活动产生的现金流量净额	24,662.76	640,341.79	704,805.27	188,810.25
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
投资活动现金流入小计	624.97	14,634.32	7,089.22	25,640.34
投资活动现金流出小计	839,258.12	928,726.19	758,057.26	317,476.44
投资活动产生的现金流量净额	-838,633.14	-914,091.87	-750,968.03	-291,836.10
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
筹资活动现金流入小计	1,645,875.58	2,096,083.19	1,519,575.33	1,419,701.24
筹资活动现金流出小计	930,844.22	1,738,215.94	1,290,591.31	1,432,860.25
筹资活动产生的现金流量净额	715,031.36	357,867.26	228,984.02	-13,159.01
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	<b>-0.01</b>	<b>10.76</b>	<b>111.79</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-98,939.02</b>	<b>84,117.17</b>	<b>182,832.02</b>	<b>-116,073.07</b>
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,298,142.88</b>	<b>1,397,081.90</b>	<b>1,312,964.72</b>	<b>1,130,132.70</b>

截至2013年末，发行人资产总额11,589,424.75万元，其中流动资产9,828,655.48万元，占资产总额的84.81%；负债总额7,660,950.80万元，其中流动负债5,971,928.45万元，占负债总额的77.95%；所有

者权益总额 3,928,473.95 万元，其中归属于母公司的所有者权益总额 2,919,902.36 万元。

截至 2014 年末，发行人资产总额 12,899,377.20 万元，其中流动资产 9,731,482.99 万元，占资产总额的 75.44%；负债总额 8,155,486.40 万元，其中流动负债 5,895,531.22 万元，占负债总额的 72.29%；所有者权益总额 4,743,890.80 万元，其中归属于母公司的所有者权益总额 3,612,332.78 万元。

截至 2015 年末，发行人资产总额 14,253,833.06 万元，其中流动资产 10,310,408.58 万元，占资产总额的 72.33%；负债总额 8,293,636.49 万元，其中流动负债 5,532,337.46 万元，占负债总额的 66.71%；所有者权益总额 5,960,196.57 万元，其中归属于母公司的所有者权益总额 4,400,767.08 万元。

截至 2016 年 6 月末，发行人资产总额 15,464,793.88 万元，其中流动资产 11,203,850.30 万元，占资产总额的 72.45%；负债总额 8,931,399.54 万元，其中流动负债 5,312,857.17 万元，占负债总额的 59.49%；所有者权益总额 6,533,394.34 万元，其中归属于母公司的所有者权益总额 4,739,315.97 万元。

2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 6 月末发行人资产负债率分别为 66.10%、63.22%、58.19%和 57.75%。

2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-6 月，发行人实现营业收入分别为 3,927,315.35 万元、4,958,879.49 万元、4,126,401.70

万元和 1,685,191.21 万元；实现利润总额分别为 867,279.35 万元、1,241,909.82 万元、1,192,119.16 万元和 497,911.31 万元；实现归属于母公司所有者的净利润分别为 555,946.17 万元、807,375.61 万元、809,896.46 万元和 338,723.90 万元。

总体来看，发行人资产规模雄厚，资产负债水平合理，盈利能力持续增强，能够保证本期债券按时还本付息。

## 二、发行人财务分析

### （一）财务构成分析

#### 1、资产结构及趋势分析

表：发行人最近三年及一期资产结构

单位：万元

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
货币资金	1,305,501.77	8.44	1,418,955.34	9.95	1,334,149.76	10.34	1,152,175.27	9.94
应收票据	-	-	-	-	1,982.40	-	-	-
应收账款	108,256.41	0.70	209,841.66	1.47	139,757.06	1.08	39,243.22	0.34
预付款项	1,289,335.85	8.34	718,691.05	5.04	493,201.28	3.82	499,644.62	4.31
其他应收款	1,364,550.02	8.82	1,259,360.84	8.84	493,463.40	3.83	324,176.26	2.80
存货	7,135,633.85	46.14	6,697,784.06	46.99	7,268,721.60	56.35	7,812,940.33	67.41
<b>流动资产合计</b>	<b>11,203,850.30</b>	<b>72.45</b>	<b>10,310,408.58</b>	<b>72.33</b>	<b>9,731,482.99</b>	<b>75.44</b>	<b>9,828,655.48</b>	<b>84.81</b>
可供出售金融资产	1,918.61	0.01	1,918.61	0.01	1,918.61	0.01	1,918.61	0.02
长期股权投资	154,246.30	1.00	121,304.65	0.85	106,656.75	0.83	106,321.84	0.90
投资性房地产	3,929,991.61	25.41	3,653,616.46	25.63	2,900,881.84	22.49	1,516,262.96	13.08
固定资产	17,162.04	0.11	18,310.90	0.13	19,251.27	0.15	16,972.91	0.15
长期待摊费用	3,340.60	0.02	3,501.82	0.02	3,270.72	0.03	3,344.17	0.03
递延所得税资产	154,284.42	1.00	144,772.03	1.02	135,915.02	1.05	117,867.40	1.02
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,260,943.58</b>	<b>27.55</b>	<b>3,943,424.48</b>	<b>27.67</b>	<b>3,167,894.21</b>	<b>24.56</b>	<b>1,760,769.27</b>	<b>15.19</b>
<b>资产总计</b>	<b>15,464,793.88</b>	<b>100.00</b>	<b>14,253,833.06</b>	<b>100.00</b>	<b>12,899,377.20</b>	<b>100.00</b>	<b>11,589,424.75</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期公司总资产规模稳步提升，截至2013年末、2014年末、2015年末和2016年6月末，公司资产总额分别为11,589,424.75万元、12,899,377.20万元、14,253,833.06万元和15,464,793.88万元。公司主营业务为房地产开发，属于资金密集型行业，资产结构呈现流动资产占比较高的特点，截至2013年末、2014年末、2015年末和2016年6月末，公司流动资产占资产总额的比例分别为84.81%、75.44%、72.33%和72.45%。

### （1）流动资产结构分析

表：发行人最近三年及一期流动资产结构

单位：万元

项目	2016年6月末		2015年末		2014年末		2013年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,305,501.77	11.65%	1,418,955.34	13.76%	1,334,149.76	13.71%	1,152,175.27	11.72%
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	1,982.40	0.02%	-	-
应收账款	108,256.41	0.97%	209,841.66	2.04%	139,757.06	1.44%	39,243.22	0.40%
预付款项	1,289,335.85	11.51%	718,691.05	6.97%	493,201.28	5.07%	499,644.62	5.08%
应收利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款	1,364,550.02	12.18%	1,259,360.84	12.21%	493,463.40	5.07%	324,176.26	3.30%
存货	7,135,633.85	63.69%	6,697,784.06	64.96%	7,268,721.60	74.69%	7,812,940.33	79.49%
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	572.39	0.01%	5,775.63	0.06%	207.49	0.00%	475.78	0.00%
<b>流动资产合计</b>	<b>11,203,850.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,310,408.58</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,731,482.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,828,655.48</b>	<b>100.00%</b>

公司流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货等构成。截至2013年末，公司流动资产合计9,828,655.48万元，其中

货币资金、应收账款、其他应收款、存货占比分别为 11.72%、0.40%、3.30%、79.49%。

截至 2014 年末，公司流动资产合计 9,731,482.99 万元，较 2013 年末减少了 97,172.49 万元，其中货币资金、应收账款、其他应收款、存货占比分别为 13.71%、1.44%、5.07%、74.69%。存货占比较 2013 年末有所降低，货币资金、应收账款和其他应收款占比较 2013 年末有所增加。

截至 2015 年末，公司流动资产合计 10,310,408.58 万元，较 2014 年末增加了 578,925.59 万元，其中货币资金、应收账款、其他应收款、存货占比分别为 13.76%、2.04%、12.21%、64.96%。

截至 2016 年 6 月末，公司流动资产合计 11,203,850.30 万元，较 2015 年末增加了 893,441.72 万元，其中货币资金、应收账款、其他应收款、存货占比分别为 11.65%、0.97%、12.18%、63.69%。

#### ①货币资金

公司货币资金包括库存现金和银行存款。公司财务政策较为稳健，最近三年及一期末，公司始终保持持有一定量的货币资金，为其业务的开拓发展和债务本息的偿付提供了有力的资金保障。截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，公司货币资金余额分别为 1,152,175.27 万元、1,334,149.76 万元、1,418,955.34 万元和 1,305,501.77 万元，占总资产的比例分别为 9.94%、12.59%、9.95%和 8.44%。

截至 2015 年末，公司货币资金构成情况如下：

表：2015 年末发行人货币资金构成

项目	金额（万元）	占比（%）
库存现金	289.43	0.02
银行存款	1,418,665.92	99.98
其他货币资金	-	-
合计	<b>1,418,955.34</b>	<b>100.00</b>

截至 2015 年末，公司使用受限的货币资金余额为 21,873.45 万元，主要为项目保证金和企业债券保证金。受限货币资金原因列示如下：

表：2015 年末发行人受限货币资金构成

单位：万元

使用受限制原因	金额
项目保证金	13,625.82
住房贷款按揭保证金	349.33
企业债券保证金	4,690.00
公积金贷款保证金	1,100.98
信用证保证金	204.00
银行承兑汇票保证金	1,903.32
合计	<b>21,873.45</b>

## ②应收账款

公司房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余额相对较小。公司应收账款主要为待收取的购房款、租金及材料款等。截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，公司应收账款余额分别为 39,243.22 万元、139,757.06 万元、209,841.66 万元和 108,256.41 万元，占总资产的比例分别为 0.34%、1.08%、1.47%和 0.70%。2014 年末及 2015 年末，由于公司结算的项目类型和区域的差异，导致公司应收账款余额显著大幅增长。2016 年 6 月末，公司

应收账款相对于 2015 年末大幅减少，主要原因系应收客户款项大幅收回所致。

截至 2015 年末，公司应收账款账龄结构如下表所示：

表：2015 年末发行人应收账款账龄结构

单位：万元

项目	账面余额	占比 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	209,030.29	99.61	-	209,030.29
1-2 年	811.37	0.39	-	811.37
2-3 年	-	-	-	-
合计	<b>209,841.66</b>	<b>100.00</b>	-	<b>209,841.66</b>

截至 2015 年末，公司应收账款前五大客户明细如下表所示：

表：2015 年末应收账款前五大客户

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面金额	计提坏账准备	账龄	占应收账款余额比例 (%)
宁波龙嘉房地产发展有限公司	关联方	2,721.13	-	1 年以内	1.30
业主（自然人）	非关联方	1,665.00	-	1 年以内	0.79
业主（自然人）	非关联方	1,449.50	-	1 年以内	0.69
业主（自然人）	非关联方	1,330.00	-	1 年以内	0.63
业主（自然人）	非关联方	1,241.00	-	1 年以内	0.59
合计		<b>8,406.63</b>	-		<b>4.01</b>

截至 2015 年末，公司应收账款中无应收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的款项。

### ③预付账款

公司预付款项主要为预付地价款、工程款、材料款等。截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，公司预付款项余额分别 499,644.62 万元、493,201.28 万元、718,691.05 万元和 1,289,335.85

万元，占总资产的比例分别为 4.31%、3.82%、5.04%和 8.34%。2015 年，公司新购置尚未开工的土地，已支付的土地款以预付款项核算，因此 2015 年末，公司预付款项余额大幅显著增加。2016 年 6 月末公司预付款项较 2015 年末大幅增加，主要原因系公司新购置尚未开工的土地，已支付的土地款以预付款项核算所致。

截至 2015 年末，公司预付款项账龄结构如下表所示：

表：2015 年末预付账款账龄结构

单位：万元

项目	账面余额	占比 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	388,912.45	54.11	-	388,912.45
1-2 年	95,581.17	13.30	-	95,581.17
2-3 年	134,968.80	18.78	-	134,968.80
3 年以上	99,228.64	13.81	-	99,228.64
合计	<b>718,691.05</b>	<b>100.00</b>	-	<b>718,691.05</b>

截至 2015 年末，公司账龄超过 1 年的预付款项主要为预付土地购置款及已取得尚未开工的土地购置款。

截至 2015 年末，公司预付款项前五大客户明细如下表所示：

表：2015 年末预付款项前五大客户

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面金额	计提坏账准备	账龄	占比 (%)
晋江市财政局	外部单位	143,104.25	-	1-2 年；2-3 年	19.91
晋江市国土资源局	外部单位	48,660.00	-	1 年以内； 2-3 年	6.77
大连土地储备中心	外部单位	34,063.05	-	3 年以上	4.74
大连西城国际旅游商务区管委会	外部单位	20,000.00	-	1-2 年	2.78
江川县财政局	外部单位	20,000.00	-	1-2 年	2.78
合计		<b>265,827.29</b>	-		<b>36.99</b>

#### ④其他应收款

公司其他应收款主要为应收关联方及其他单位的往来款。截至2013年末、2014年末、2015年末和2016年6月末，公司其他应收款余额分别为324,176.26万元、493,463.40万元、1,259,360.84万元和1,364,550.02万元，占总资产的比例分别为2.80%、3.83%、8.84%和8.82%。2015年末，公司应收关联方往来款余额相比2014年末显著增加，导致公司其他应收款余额显著增加。

截至2015年末，公司其他应收款分类情况如下表所示：

表：2015年末其他应收款分类情况

单位：万元

项目	账面余额	占比（%）	坏账准备	净额
采用单项认定法计提坏账准备	1,502.15	0.12	1,502.15	0.00
采用组合测试法计提坏账准备	1,259,360.84	99.88	-	1,259,360.84
合计	<b>1,260,862.99</b>	<b>100.00</b>	<b>1,502.15</b>	<b>1,259,360.84</b>

其中，采用单项认定法计提坏账准备的单项金额重大的其他应收款为往来单位借款，账龄在3年以上，由于款项难以收回，已全额计提坏账准备。

截至2015年末，公司采用组合测试法计提坏账准备的其他应收款账龄结构如下表所示：

表：2015年末采用组合测试法计提坏账准备的其他应收款账龄结构

单位：万元

项目	账面余额	占比（%）	坏账准备	净额
1年以内	1,130,799.20	89.79	-	1,130,799.20
1-2年	71,969.89	5.71	-	71,969.89
2-3年	38,914.23	3.09	-	38,914.23
3年以上	17,677.52	1.40	-	17,677.52
合计	<b>1,259,360.84</b>	<b>100.00</b>	-	<b>1,259,360.84</b>

截至 2015 年末，公司其他应收款前五大客户明细如下表所示：

表：2015 年末其他应收款前五大客户

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面金额	计提坏账准备	账龄	内容	占其他应收款比例 (%)
北京知泰房地产开发有限责任公司	投资企业	145,520.00	-	1 年以内	往来款	11.54
北京尚泰信华房地产开发有限公司	投资企业	131,750.00	-	1 年以内	往来款	10.45
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	投资企业	118,705.00	-	1 年以内	往来款	9.41
厦门翔洲房地产开发有限公司	联营	108,157.00	-	1 年以内	往来款	8.58
广州市湖品房地产开发有限公司	联营	97,731.14	-	1 年以内	往来款	7.75
合计		<b>601,863.14</b>				<b>47.43</b>

#### ⑤ 存货

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由已完工开发产品、在开发产品和拟开发土地等构成。截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，公司存货余额分别为 7,812,940.33 万元、7,268,721.60 万元、6,697,784.06 万元和 7,135,633.85 万元，占总资产的比例分别为 67.41%、56.35%、46.99% 和 46.14%。

2014 年度起，为应对市场的变化，减低存货规模，公司对项目开发节奏进行控制，2014 年末及 2015 年末，公司已完工开发产品和在开发产品余额明显下降，因此 2014 年末及 2015 年末公司存货规模显著下降。

截至 2015 年末，公司存货明细如下表所示：

表：2015 年末存货明细

单位：万元

项目	账面余额	存货跌价准备	账面净额	占比（%）
已完工开发产品	860,643.58	-	860,643.58	12.85
在开发产品	5,310,374.82	-	5,310,374.82	79.29
拟开发土地	449,986.44	-	449,986.44	6.72
原材料	76,779.22	-	76,779.22	1.15
合计	<b>6,697,784.06</b>	-	<b>6,697,784.06</b>	<b>100.00</b>

资产负债表日，公司存货按成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。其中存货可变现净值的确定依据为假定持续生产的估计完工产品售价减去估计完工成本以及销售所必需的估计费用后的价值和假定直接销售处理的估计售价减去所必需的估计处理费用后的价值的孰高者。

截至 2015 年末，公司未计提存货跌价准备。

## （2）非流动资产结构分析

表：发行人最近三年及一期末非流动资产结构表

单位：万元

项目	2016年6月末		2015年末		2014年末		2013年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	1,918.61	0.05%	1,918.61	0.05%	1,918.61	0.06%	-	-
长期股权投资	154,246.30	3.62%	121,304.65	3.08%	106,656.75	3.37%	106,321.84	6.04%
投资性房地产	3,929,991.61	92.23%	3,653,616.46	92.65%	2,900,881.84	91.57%	1,516,262.96	86.11%
固定资产	17,162.04	0.40%	18,310.90	0.46%	19,251.27	0.61%	16,972.91	0.96%
长期待摊费用	3,340.60	0.08%	3,501.82	0.09%	3,270.72	0.10%	3,344.17	0.19%
递延所得税资产	154,284.42	3.62%	144,772.03	3.67%	135,915.02	4.29%	117,867.40	6.69%
非流动资产合计	<b>4,260,943.58</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,943,424.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,167,894.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,760,769.27</b>	<b>100.00%</b>

公司非流动资产主要由投资性房地产等构成。截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，公司非流动资产分别为 1,760,769.27 万元、3,167,894.21 万元、3,943,424.48 万元和 4,260,943.58 万元。

### ①长期股权投资

公司长期股权投资主要为对合营企业、联营企业投资等。截至2013年末、2014年末、2015年末和2016年6月末，公司长期股权投资余额分别为106,321.84万元、106,656.75万元、121,304.65万元和154,246.30万元，占总资产的比例分别为0.92%、0.83%、0.85%和1.00%。

截至2015年末，公司长期股权投资明细如下表所示：

表：2015年末长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	账面余额
<b>对合营企业投资：</b>			
杭州龙耀房地产开发有限公司	51.00	50.00	44,822.57
北京葛洲坝龙湖置业有限公司	50.00	50.00	0.00
<b>对联营企业投资：</b>			
北京锦昊万华置业有限公司	34.00	34.00	22,522.45
北京锦泰房地产开发有限公司	50.00	50.00	3,907.84
厦门翔洲房地产开发有限公司	49.00	49.00	1,632.86
上海恒固房地产开发有限公司	16.00	16.00	5,282.80
上海松铭房地产开发有限公司	28.00	28.00	6,330.60
苏州合本投资管理有限公司	50.00	50.00	4,979.13
杭州万科大家房地产开发有限公司	10.00	10.00	22,782.62
广州市君梁房地产有限公司	50.00	50.00	5,000.62
广州市湖品房地产有限公司	50.00	50.00	4,043.17
合计			<b>121,304.65</b>

截至2015年末，公司未计提长期股权投资减值准备。

## ②投资性房地产

公司投资性房地产主要为用于出租的持有型商业物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量，公允价值的确定为参照重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司评估的公开市场价值确定。截至

2013年末、2014年末、2015年末和2016年6月末，公司投资性房地产价值分别为1,516,262.96万元、2,900,881.84万元、3,653,616.46万元和3,929,991.61万元，占公司总资产的比例分别为13.08%、22.49%、25.63%和25.41%。2014年度，公司新增新开业项目重庆时代天街二期、西安星悦荟、北京长楹天街、成都时代天街一期，价值合计为787,170.93万元；新增在建项目重庆时代天街三期、重庆源著（商业部分）、常州龙城天街、成都金楠天街、上海虹桥天街、北京时代天街，价值合计为575,488.30万元，因此2014年末公司投资性房地产价值显著大幅增加。2015年度，公司投资性房地产增加额为754,642.39万元，主要为新增在建项目重庆U城天街二期、杭州滨江天街；减少额1,907.77万元，系出售重庆晶郦馆部分投资性房地产。

### ③递延所得税资产

截至2013年末、2014年末、2015年末和2016年6月末，公司递延所得税资产余额分别为117,867.40万元、135,915.02万元、144,772.03万元和154,284.42万元，占公司总资产的比例分别为1.02%、1.05%、1.02%和1.00%。2015年度，由于公司新设子公司可抵扣的经营性亏损增加，导致2015年末公司递延所得税资产有所增加。

截至2015年末，公司递延所得税资产明细如下表所示：

表：2015年末递延所得税资产明细

单位：万元

项目	2015年12月31日	占比（%）
应收账款的坏账准备	255.00	0.18

项目	2015年12月31日	占比(%)
可抵扣亏损	39,861.05	27.53
计提未缴纳的土地增值税	85,418.32	50.00
其他原因形成	19,237.67	13.29
<b>合计</b>	<b>144,772.03</b>	<b>100.00</b>

总体来看，最近三年及一期发行人资产规模保持稳定，资产质量稳步提高，有助于保障未来盈利能力的不断提升。

## 2、负债结构及趋势分析

表：发行人最近三年及一期负债结构

单位：万元

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
短期借款	6,000.00	0.07	34,000.00	0.41	65,900.00	0.81	57,339.28	0.75
应付票据	38,225.79	0.43	64,855.28	0.78	177,280.96	2.17	-	-
应付账款	998,494.16	11.18	1,135,176.76	13.69	979,339.10	12.01	614,024.66	8.01
预收款项	2,594,773.72	29.05	2,475,222.80	29.84	2,854,323.67	35.00	3,797,767.06	49.57
应付职工薪酬	15,731.13	0.18	39,296.25	0.47	44,439.08	0.54	47,698.13	0.62
应交税费	291,404.93	3.26	423,713.12	5.11	456,136.86	5.59	364,642.41	4.76
应付利息	39,722.02	0.44	14,349.12	0.17	1,476.96	0.02	1,478.17	0.02
应付股利	-	-	5,269.09	0.06	104,995.00	1.29	39,261.75	0.51
其他应付款	982,892.80	11.00	839,378.08	10.12	688,512.70	8.44	457,514.50	5.97
一年内到期的非流动负债	337,905.00	3.78	497,347.68	6.00	516,798.00	6.34	586,930.00	7.66
其他流动负债	7,707.61	0.09	3,729.27	0.04	6,328.89	0.08	5,272.48	0.07
<b>流动负债合计</b>	<b>5,312,857.17</b>	<b>59.49</b>	<b>5,532,337.46</b>	<b>66.71</b>	<b>5,895,531.22</b>	<b>72.29</b>	<b>5,971,928.45</b>	<b>77.95</b>
长期借款	1,555,324.37	17.41	1,537,836.88	18.54	1,805,869.00	22.14	1,296,722.35	16.93
应付债券	1,600,682.71	17.92	795,088.27	9.59	139,656.72	1.71	139,419.03	1.82
递延所得税负债	462,535.29	5.18	428,373.88	5.17	314,429.46	3.86	252,880.97	3.30
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,618,542.38</b>	<b>40.51</b>	<b>2,761,299.03</b>	<b>33.29</b>	<b>2,259,955.18</b>	<b>27.71</b>	<b>1,689,022.35</b>	<b>22.05</b>
<b>负债总计</b>	<b>8,931,399.54</b>	<b>100.00</b>	<b>8,293,636.49</b>	<b>100.00</b>	<b>8,155,486.40</b>	<b>100.00</b>	<b>7,660,950.80</b>	<b>100.00</b>

随着公司业务的发展及总资产规模的扩大，公司负债规模持续增长。截至2013年末、2014年末、2015年末和2016年6月末，公司

负债总额分别为 7,660,950.80 万元、8,155,486.40 万元、8,293,636.49 万元和 8,931,399.54 万元。

### （1）流动负债结构分析

表：最近三年及一期公司流动负债结构分析

单位：万元

项目	2016年6月末		2015年末		2014年末		2013年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	6,000.00	0.11%	34,000.00	0.61%	65,900.00	1.12%	57,339.28	0.96%
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-	-	-	-	-
应付票据	38,225.79	0.72%	64,855.28	1.17%	177,280.96	3.01%	-	-
应付账款	998,494.16	18.79%	1,135,176.76	20.52%	979,339.10	16.61%	614,024.66	10.28%
预收款项	2,594,773.72	48.84%	2,475,222.80	44.74%	2,854,323.67	48.42%	3,797,767.06	63.59%
应付职工薪酬	15,731.13	0.30%	39,296.25	0.71%	44,439.08	0.75%	47,698.13	0.80%
应交税费	291,404.93	5.48%	423,713.12	7.66%	456,136.86	7.74%	364,642.41	6.11%
应付利息	39,722.02	0.75%	14,349.12	0.26%	1,476.96	0.03%	1,478.17	0.02%
应付股利	-	0.00%	5,269.09	0.10%	104,995.00	1.78%	39261.75	0.66%
其他应付款	982,892.80	18.50%	839,378.08	15.17%	688,512.70	11.68%	457,514.50	7.66%
一年内到期的非流动负债	337,905.00	6.36%	497,347.68	8.99%	516,798.00	8.77%	586,930.00	9.83%
其他流动负债	7,707.61	0.15%	3,729.27	0.07%	6,328.89	0.11%	5272.48	0.09%
<b>流动负债合计</b>	<b>5,312,857.17</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,532,337.46</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,895,531.22</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,971,928.45</b>	<b>100.00%</b>

公司流动负债主要由应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，公司流动负债分别为 5,971,928.45 万元、5,895,531.22 万元、5,532,337.46 万元和 5,312,857.17 万元，占负债总额的比例分别为 77.95%、72.29%、66.71%和 59.49%。2014 年末，由于公司对项目开发和开盘节奏的控制，公司预收款项余额显著下降，因此流动负债规模及占负债总额的比例均有所下降。2015 年末，由

于应交税费、其他应付款余额显著下降，公司流动负债规模及占负债总额的比例进一步下降。2016年6月末，由于应付账款、应交税费和一年内到期的非流动负债余额显著下降，公司流动负债规模及占负债总额的比例进一步下降。

### ① 短期借款

截至2013年末、2014年末、2015年末和2016年6月末，公司短期借款余额分别为57,339.28万元、65,900.00万元、34,000.00万元和6,000.00万元，占负债总额的比例分别为0.75%、0.81%、0.41%和0.07%。2015年末公司短期借款有明显下降，原因为公司提前归还部分到期债务。2016年6月末公司短期借款较2015年末显著下降，主要原因系公司短期借款如期偿还所致。

2013年-2015年末，公司短期借款结构如下表所示：

表：发行人近三年短期借款结构

单位：万元

项目	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
信用借款	22,000.00	64.71	65,900.00	100.00	57,339.28	100.00
抵押借款	12,000.00	35.29	-	-	-	-
合计	<b>34,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>65,900.00</b>	<b>100.00</b>	<b>57,339.28</b>	<b>100.00</b>

### ② 应付账款

公司应付账款主要为应付工程款和材料款等。截至2013年末、2014年末、2015年末和2016年6月末，公司应付账款余额分别为614,024.66万元、979,339.10万元、1,135,176.76万元和998,494.16万元，占负债总额比例分别为8.01%、12.01%、13.69%和11.18%。最

近三年及一期，公司应付账款余额及占负债总额的比例呈波动的趋势。

截至2015年12月末，公司应付账款账龄结构如下表所示：

表：2015年末应付账款账龄结构

单位：万元

账龄	金额	比例（%）
1年以内	997,437.67	87.87
1年以上	137,739.10	12.13
合计	<b>1,135,176.76</b>	<b>100.00</b>

截至2015年末，公司应付账款中无个别重大的账龄超过3年的应付账款；无对持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东的应付款。

截至2015年末，账龄超过1年的应付账款主要是尚未支付的工程款。

### ③预收账款

公司预收款项主要为商品房预售款。最近三年及一期，公司预收款项余额为3,797,767.06万元、2,854,323.67万元、2,475,222.80万元和2,594,773.72万元，占负债总额的比例分别为49.57%、35.00%、29.84%和29.05%。2014和2015年度，公司为去化库存现房，对新项目的开发和开盘节奏进行管控，因此近两年末公司预收款项显著下降。

截至2015年末，公司预收款项账龄结构如下表所示：

表：2015年末预收款项账龄结构

单位：万元

账龄	金额	比例（%）
----	----	-------

1年以内	2,152,577.28	86.96
1年以上	322,645.53	13.04
合计	<b>2,475,222.80</b>	<b>100.00</b>

截至 2015 年末，公司账龄超过 1 年的预收款项主要为尚未交房结算的预收房款。

截至 2015 年末，公司预收款项中无对持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的预收款项。

#### ④ 应交税费

截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，公司应交税费余额为 364,642.41 万元、456,136.86 万元、423,713.12 万元和 291,404.93 万元，占负债总额的比例分别为 4.76%、5.59%、5.11% 和 3.26%，主要为应交企业所得税、土地增值税等。2016 年 6 月末公司应交税费较 2015 年末显著下降，主要原因系公司完成 15 年度所得税汇算清缴的支付所致。

#### ⑤ 其他应付款

公司其他应付款主要为应付关联方及其他单位的往来款、购房诚意金、代收代缴业主税费、保证金等。截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，公司其他应付款余额分别为 457,514.50 万元、688,512.70 万元、839,378.08 万元和 982,892.80 万元，占负债总额的比例分别为 5.97%、8.44%、10.12% 和 11.00%。

截至 2015 年末，公司其他应付款账龄结构如下表所示：

表：2015 年末其他应付款账龄结构

单位：万元

项目	账面余额	占比（%）
1年以内	578,680.26	68.94
1-2年	177,526.83	21.15
2-3年	50,721.11	6.04
3年以上	32,449.88	3.87
合计	<b>839,378.08</b>	<b>100.00</b>

截至2015年末，公司其他应付款前五大客户明细如下表所示：

表：2015年末其他应付款前五大客户

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面金额	账龄	内容	占比（%）
重庆兴龙湖置地发展有限公司	关联方	79,829.99	1年以内	往来款	9.51
南京临江老城改造建设投资有限公司	子公司原股东	66,922.16	1-2年	往来款	7.97
杭州龙耀房地产开发有限公司	关联方	48,450.00	1年以内	往来款	5.77
青岛龙嘉置业有限公司	关联方	46,904.99	1年以内	往来款	5.59
北京住总房地产开发有限责任公司	非关联方	26,092.00	1年以内	往来款	3.11
合计		<b>268,199.13</b>			<b>31.95</b>

截至2015年末，公司其他应付款余额为839,378.08万元，其中应付关联方的款项合计为367,994.31万元，占其他应付款总额的比例为43.84%；无对持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东的应付款。

#### ⑥一年内到期的非流动负债

截至2013年末、2014年末、2015年末和2016年6月末，公司一年内到期的非流动负债的余额分别为586,930.00万元、516,798.00万元、497,347.68万元和337,905.00万元，占负债总额的比例分别为7.66%、6.34%、6.00%和3.78%。2016年6月末，公司一年内到期的

非流动负债较 2015 年末显著下降，主要原因系公司偿还一年内到期负债，债务结构优化所致。

近三年，公司一年内到期的非流动负债结构如下表所示：

表：近三年一年内到期的非流动负债结构

单位：万元

项目	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
信用借款	29,000.00	5.83	47,500.00	9.19	38,050.00	6.48
抵押借款	468,347.68	94.17	469,298.00	90.81	548,880.00	93.52
保证借款	-	-	-	-	-	-
质押借款	-	-	-	-	-	-
合计	<b>497,347.68</b>	<b>100.00</b>	<b>516,798.00</b>	<b>100.00</b>	<b>586,930.00</b>	<b>100.00</b>

## (2) 非流动负债结构分析

表：发行人最近三年及一期末非流动负债结构表

单位：万元

非流动负债	2016年6月末		2015年末		2014年末		2013年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,555,324.37	42.98%	1,537,836.88	55.69%	1,805,869.00	79.91%	1,296,722.35	76.77%
应付债券	1,600,682.71	44.24%	795,088.27	28.79%	139,656.72	6.18%	139,419.03	8.25%
长期应付款	-	-	-	-	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	462,535.29	12.78%	428,373.88	15.51%	314,429.46	13.91%	252,880.97	14.97%
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	<b>3,618,542.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,761,299.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,259,955.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,689,022.35</b>	<b>100.00%</b>

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和递延所得税负债等构成。截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，公司非流动负债分别为 1,689,022.35 万元、2,259,955.18 万元、2,761,299.03 万元和 3,618,542.38 万元，占负债总额的比例分别为 22.05%、27.71%、33.29%和 40.51%。2015 年末和 2016 年 6 月末，

由于公司应付债券余额的显著增长，非流动负债的规模和占负债总额的比例均明显上升。

### ①长期借款

截至2013年末、2014年末、2015年末和2016年6月末，公司长期借款余额分别为1,296,722.35万元、1,805,869.00万元、1,537,836.88万元和1,555,324.37万元，占负债总额的比例分别为16.93%、22.14%、18.54%和17.41%。2014年度，一方面，公司加大了对持有型商业物业的投资力度，项目建设的资金需求增加；另一方面，公司致力于调整债务结构，新增借款主要为长长期借款，因此2014年末公司长期借款余额显著增加。

截至2013年末、2014年末及2015年末，公司长期借款结构明细如下所示：

表：近三年末发行人长期借款结构

单位：万元

项目	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
信用借款	238,500.00	15.51	110,850.00	6.14	77,390.00	5.97
保证借款	-	-	-	-	-	-
抵押借款	1,299,336.88	84.49	1,695,019.00	93.86	1,219,332.35	94.03
合计	<b>1,537,836.88</b>	<b>100.00</b>	<b>1,805,869.00</b>	<b>100.00</b>	<b>1,296,722.35</b>	<b>100.00</b>

### ②应付债券

截至2013年末、2014年末、2015年末和2016年6月末，公司应付债券余额分别为139,419.03万元、139,656.72万元、795,088.27万元、1,600,682.71万元，占负债总额比例分别为1.82%、1.71%、9.59%

和 17.92%。2015 年的应付债券余额显著增加，为 2015 年 7 月 7 日发行的 20 亿元公司债券，期限为 5 年期，票面利率为 4.60%；2015 年 7 月 27 日发行的 40 亿元公司债券，其中品种一期限为 3+2 年期，票面利率 3.93%，品种二期限为 5+2 年期，票面利率 4.20%；2015 年 11 月 2 日发行的 20 亿元公司债券，期限为 7 年期，票面利率为 4.08%。2016 年 6 月末发行人应付债券余额较 2015 年末显著增加，主要原因为 2016 年 1 月 22 日发行了 41 亿元公司债券，其中品种一期限为 3+2 年期，票面利率 3.30%，品种二期限为 5+3 年期，票面利率 3.68%；2016 年 3 月 3 日发行了 40 亿元公司债券，其中品种一期限为 3+3 年期，票面利率 3.19%，品种二期限为 5+5 年期，票面利率 3.75%。

### ③递延所得税负债

截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，公司递延所得税负债的余额分别为 252,880.97 万元、314,429.46 万元、428,373.88 万元和 462,535.29 万元，占负债总额的比例分别为 3.30%、3.86%、5.17%和 5.18%。2015 年度，由于公司投资性房地产公允价值变动收益显著增加，导致递延所得税负债余额显著增加。

## （二）营运能力分析

表：发行人最近三年及一期营运能力指标

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
存货周转率（次）	0.16	0.40	0.45	0.36
应收账款周转率（次）	10.60	23.61	55.41	95.06

注：上述指标未经年化处理，计算公式如下：

（1）存货周转率=营业成本/存货平均余额

(2) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

最近三年及一期，公司应收账款周转率分别为 95.06、55.41、23.61 和 10.60。由于公司房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余额相对较小，周转率较高。2014 年末公司应收账款余额大幅增加，导致 2014 年度应收账款周转率显著下降。2015 年度，由于公司结转的收入相对较小，导致应收账款周转率有所下降。

最近三年及一期，公司存货周转率分别为 0.36、0.45、0.40 和 0.16。由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需 2-3 年时间，因此房地产公司存货周转率普遍偏低。2014 年度，由于公司结算的营业成本大幅增长，因此存货周转率呈逐年上升趋势。2015 年度，由于公司结转的成本相对较小，导致存货周转率有所下降。

发行人良好的周转率水平表明发行人营运能力较强，资产周转率较强。

### (三) 盈利能力分析

表：发行人最近三年及一期盈利能力

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业收入	<b>1,685,191.21</b>	<b>4,126,401.70</b>	<b>4,958,879.49</b>	<b>3,927,315.35</b>
减：营业成本	<b>1,116,896.78</b>	<b>2,782,423.49</b>	<b>3,392,914.51</b>	<b>2,580,395.02</b>
营业税金及附加	134,813.28	364,620.26	383,718.77	361,752.01
销售费用	32,970.28	77,310.17	90,656.35	75,278.71
管理费用	56,547.64	106,774.37	95,695.21	76,265.68
财务费用	-4,584.00	-17,647.45	-4,921.30	-5,866.24
加：公允价值变动收益	142,205.45	346,686.31	227,695.53	6,713.99
投资收益	-2,894.74	17,210.18	3,907.98	2,987.15

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
二、营业利润	487,857.94	1,176,817.34	1,232,419.46	849,191.30
加：营业外收入	10,809.23	21,256.17	12,489.33	25,860.68
减：营业外支出	755.87	5,954.36	2,998.97	7,772.63
三、利润总额	497,911.31	1,192,119.16	1,241,909.82	867,279.35
四、净利润	373,182.40	922,411.64	916,267.91	654,468.29
其中：归属于母公司股东的净利润	338,723.90	809,896.46	807,375.61	555,946.17

## 1、营业收入分析

表：最近三年及一期发行人营业收入构成

单位：万元

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
主营业务收入	1,683,694.16	99.91	4,119,336.05	99.83	4,953,535.43	99.89	3,914,309.74	99.67
其中：商品房销售	1,532,057.79	90.91	3,858,087.36	93.50	4,744,659.57	95.68	3,753,638.67	95.58
物业管理	69,522.26	4.13	121,304.74	2.94	91,389.25	1.84	67,816.39	1.73
材料销售	5,299.48	0.31	9,358.69	0.23	30,197.50	0.61	25,636.92	0.65
租赁	76,814.63	4.56	130,585.25	3.16	87,289.11	1.76	67,217.76	1.71
其他业务收入	1,497.05	0.09	7,065.65	0.17	5,344.06	0.11	13,005.61	0.33
营业收入合计	1,685,191.21	100.00	4,126,401.70	100.00	4,958,879.49	100.00	3,927,315.35	100.00

最近三年及一期，公司营业收入分别为 3,927,315.35 万元、4,958,879.49 万元、4,126,401.70 万元和 1,685,191.21 万元，2013-2015 年度年均复合增长率为 2.50%。

公司营业收入主要来源于商品房销售收入，2013 年-2015 年度及 2016 年 1-6 月，公司商品房销售收入分别为 3,753,638.67 万元、4,744,659.57 万元、3,858,087.36 万元和 1,532,057.79 万元，占营业收入的比例保持在 90% 以上。

最近三年及一期，公司持有型商业物业的租赁收入分别为 67,217.76 万元、87,289.11 万元、130,585.25 万元和 76,814.63 万元，

最近三年随着公司持有型商业物业规模的持续扩大，公司租赁收入呈逐年上升趋势。

公司其他业务收入主要来源于废料销售、土地整治收益与租赁服务及项目咨询费用等。最近三年及一期，公司其他业务收入分别为13,005.61万元、5,344.06万元、7,065.65万元和1,497.05万元。2013年度，公司获得土地整治收入9,252.84万元，因此2013年度公司其他业务收入较大。

## 2、营业成本分析

表：最近三年及一期发行人营业成本构成

单位：万元

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
主营业务成本	1,116,253.44	99.94	2,779,715.73	99.90	3,391,945.71	99.97	2,578,959.65	99.94
其中：商品房销售	1,042,106.59	93.30	2,650,239.44	95.25	3,279,648.77	96.66	2,485,813.60	96.33
物业管理	55,250.82	4.95	90,888.07	3.27	66,828.79	1.97	49,491.18	1.92
材料销售	3,618.02	0.32	8,562.55	0.31	26,829.48	0.79	23,501.40	0.91
租赁	15,278.01	1.37	30,025.66	1.08	18,638.67	0.55	20,153.47	0.78
其他业务成本	643.34	0.06	2,707.76	0.10	968.80	0.03	1,435.37	0.06
营业成本合计	1,116,896.78	100.00	2,782,423.49	100.00	3,392,914.51	100.00	2,580,395.02	100.00

最近三年及一期，与公司营业收入的增长情况类似，营业成本也呈先上升后下降的趋势。2013年-2015年度及2016年1-6月，公司营业成本分别为2,580,395.02万元、3,392,914.51万元、2,782,423.49万元和1,116,896.78万元，2013-2015年度年均复合增长率为3.84%，其中商品房销售成本分别为2,485,813.60万元、3,279,648.77万元、2,650,239.44万元和1,042,106.59万元。2013年-2015年度，受房地产

开发项目土地成本上涨、项目区域及类型差异等因素影响，公司营业成本的复合增长率高于营业收入的复合增长率。

### 3、毛利率及利润水平分析

表：最近三年及一期发行人毛利率及利润水平

单位：万元

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	毛利润	毛利率(%)	毛利润	毛利率(%)	毛利润	毛利率(%)	毛利润	毛利率(%)
主营业务	<b>567,440.72</b>	<b>33.70</b>	<b>1,339,620.32</b>	<b>32.52</b>	<b>1,561,589.72</b>	<b>31.52</b>	<b>1,335,350.09</b>	<b>34.11</b>
其中：商品房销售	489,951.20	31.98	1,207,847.92	31.31	1,465,010.80	30.88	1,267,825.07	33.78
物业管理	14,271.44	20.53	30,416.67	25.07	24,560.46	26.87	18,325.21	27.02
材料销售	1,681.46	31.73	796.14	8.51	3,368.02	11.15	2,135.52	8.33
租赁	61,536.62	80.11	100,559.59	77.01	68,650.44	78.65	47,064.29	70.02
其他业务	<b>853.71</b>	<b>57.03</b>	<b>4,357.89</b>	<b>61.68</b>	<b>4,375.26</b>	<b>81.87</b>	<b>11,570.34</b>	88.96
毛利润合计/综合毛利率	<b>568,294.43</b>	<b>33.72</b>	<b>1,343,978.21</b>	<b>32.57</b>	<b>1,565,964.98</b>	<b>31.58</b>	<b>1,346,920.33</b>	<b>34.30</b>

最近三年及一期，公司整体业务毛利率分别为 34.30%、31.58%、32.57%和 33.72%，其中商品房销售业务的毛利率分别为 33.78%、30.88%、31.31%和 31.98%。最近三年及一期，受土地成本上涨、结算项目的区域和类型差异等因素的影响，公司房地产销售业务毛利率呈波动的趋势。

最近三年及一期，公司营业利润分别 849,191.30 万元、1,232,419.46 万元、1,176,817.34 万元和 487,857.94 万元；公司利润总额分别为 867,279.35 万元、1,241,909.82 万元、1,192,119.16 万元和 497,911.31 万元，实现净利润分别为 654,469.29 万元、916,267.91 万元、922,411.64 万元和 373,182.40 万元。2013-2015 年度公司营业利润和利润总额呈波动上升的趋势，净利润呈逐年上升趋势。

#### 4、期间费用分析

表：最近三年及一期发行人期间费用

单位：万元、%

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	与营业收入的比例	金额	与营业收入的比例	金额	与营业收入的比例	金额	与营业收入的比例
销售费用	32,970.28	1.96	77,310.17	1.87	90,656.35	1.83	75,278.71	1.92
管理费用	56,547.64	3.36	106,774.37	2.59	95,695.21	1.93	76,265.68	1.94
财务费用	-4,584.00	-0.27	-17,647.45	-0.43	-4,921.30	-0.10	-5,866.24	-0.15
期间费用合计	<b>84,933.92</b>	<b>5.04</b>	<b>166,437.09</b>	<b>4.03</b>	<b>181,430.27</b>	<b>3.66</b>	<b>145,678.15</b>	<b>3.71</b>

最近三年及一期，公司期间费用合计分别为 145,678.15 万元、181,430.27 万元、166,437.09 万元和 84,933.92 万元，与当期营业收入的比例分别为 3.71%、3.66%、4.03%和 5.04%。最近三年及一期，随着公司经营规模的持续扩大，公司期间费用呈波动上升趋势。

公司销售费用主要包括销售人员薪酬、商业推广及广告费用等。最近三年及一期，公司销售费用分别为 75,278.71 万元、90,656.35 万元、77,310.17 万元和 32,970.28 万元，与当期营业收入的比例分别为 1.92%、1.83%、1.87%和 1.96%。

公司管理费用主要包括职工薪酬及福利、行政费用、税金、折旧及摊销等。最近三年及一期，公司管理费用分别为 76,265.68 万元、95,695.21 万元、106,774.37 万元和 56,547.64 万元，与当期营业收入的比例分别为 1.94%、1.93%、2.59%和 3.36%。

公司财务费用主要为费用化的利息支出（减利息收入）、汇兑损益、手续费等。最近三年及一期，一方面公司取得的借款多用于项目建设投资，予以资本化，费用化的利息支出相对较小；另一方面公司

财务管理较为稳健，始终持有一定量的货币资金，因此利息收入相对较大，导致财务费用分别为-5,866.24万元、-4,921.30万元、-17,647.45万元和-4,584.00万元，体现为财务收益。

## 5、公允价值变动收益分析

最近三年及一期，公司公允价值变动收入分别为6,713.99万元、227,695.53万元、346,686.31万元和142,205.45万元，全部为投资性房地产公允价值变动收益。2014年度，由于公司加大持有型商业物业的投资，新增多个开业和开工项目；2015年度，随着在建项目的持续投入，公司投资性房地产公允价值变动收益显著增加。

## 6、投资收益

最近三年及一期，公司实现投资收益分别为2,987.15万元、3,907.98万元、17,210.18万元和-2,894.74万元，主要为权益法核算对合营公司的投资收益。

## 7、营业外收入和营业外支出

2013年-2015年度，公司营业外收入分别为25,860.68万元、12,489.33万元和21,256.17万元，其中政府补助分别为18,646.65万元、5,983.79万元和10,967.84万元，主要为公司参与某些地区土地整治项目及保障房项目建设，根据当地财政政策取得的“企业扶持基金”。2016年1-6月，公司营业外收入为10,809.23万元。

2013年-2015年度，公司营业外支出分别为7,772.63万元、2,998.97万元和5,954.36万元，主要为捐赠支出和合同违约金支出。

2016年1-6月，公司营业外支出为755.87万元。

#### （四）现金流量分析

表：最近三年及一期发行人现金流量

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流入	2,372,536.50	6,389,378.48	6,812,412.28	4,905,480.08
经营活动产生的现金流出	2,347,873.74	5,749,036.69	6,107,607.01	4,716,669.83
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>24,662.76</b>	<b>640,341.79</b>	<b>704,805.27</b>	<b>188,810.25</b>
投资活动产生的现金流入	624.97	14,634.32	7,089.22	25,640.34
投资活动产生的现金流出	839,258.12	928,726.19	758,057.26	317,476.44
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-838,633.14</b>	<b>-914,091.87</b>	<b>-750,968.03</b>	<b>-291,836.10</b>
筹资活动产生的现金流入	1,645,875.58	2,096,083.19	1,519,575.33	1,419,701.24
筹资活动产生的现金流出	930,844.22	1,738,215.94	1,290,591.31	1,432,860.25
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>715,031.36</b>	<b>357,867.26</b>	<b>228,984.02</b>	<b>-13,159.01</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-98,939.02</b>	<b>84,117.17</b>	<b>182,832.02</b>	<b>-116,073.07</b>

##### 1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司实现经营活动产生的现金流入分别为4,905,480.08万元、6,812,412.28万元、6,389,378.48万元和2,372,536.50万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为4,132,554.48万元、4,261,052.73万元、3,575,229.87万元和1,906,327.38万元。2013年和2014年度由于公司房地产签约金额的显著增加，公司销售商品、提供劳务收到的现金相比于2012年度显著增长。

最近三年及一期，公司收到其他与经营活动有关的现金分别为772,645.23万元、2,549,209.40万元、2,788,768.69万元和458,353.60万元，主要为收到的保证金和代收款、往来款等。2014年度，由于公司参与土地拍卖缴纳的保证金及与关联方的资金往来增加，导致公司收到其他与经营活动有关的现金大幅增加。

最近三年及一期，公司实现经营活动产生的现金流出分别为4,716,669.83万元、6,107,607.01万元、5,749,036.69万元和2,347,873.74万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为3,288,889.25万元、2,654,530.85万元、1,725,942.85万元和1,057,631.28万元。近年来，公司有意控制项目开发节奏，降低存货规模，因此购买商品、接受劳务支付的现金逐年显著下降。

最近三年及一期，公司支付其他与经营活动有关的现金分别为644,020.59万元、2,642,457.70万元、3,176,622.60万元和841,752.25万元，主要为支付的保证金和代收款和往来款。2014年度，公司支付其他与经营活动有关的现金大幅增加。

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流净额分别为188,810.25万元、704,805.27万元、640,341.79万元和24,662.76万元，体现为现金的净流入，表明公司经营较为稳健，已进入平稳发展阶段。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流入分别为25,640.34万元、7,089.22万元、14,634.32万元和624.97万元。2013年度，由于下属子公司-西安业恒实业有限公司和青岛龙润置业有限公司清算，公司收回投资收到的现金大幅增加，因此公司投资活动产生的现金流入显著增加。最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流出分别为317,476.44万元、758,057.26万元、928,726.19万元和839,258.12万元，主要为公司对持有型商业物业的开发投资。2014及2015年度，

公司加大了对持有型商业物业的投资，多个项目新开工或新开业，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅增长，因此公司投资活动产生的现金流出显著增加。

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流净额分别为-291,836.10万元、-750,968.03万元、-914,091.87万元和-838,633.14万元，体现为现金的净流出。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流入分别为1,419,701.24万元、1,519,575.33万元、2,096,083.19万元和1,645,875.58万元，主要为取得借款收到的现金和发行债券所收到的现金。

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流出分别为1,432,860.25万元、1,290,591.31万元、1,738,215.94万元和930,844.22万元，主要为偿还债务支付的现金。

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流净额分别为-13,159.01万元、228,984.02万元、357,867.26万元和715,031.36万元。

## 三、资产情况分析

### 1、全部投资性房地产信息

截至2015年末，公司主要投资性房地产情况如下：

表：2015年末发行人主要投资性房地产明细

序号	项目名称	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否出租
----	------	--------	----	------	---------	----------	------	------------	------	------

2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）募集说明书

序号	项目名称	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元/ 平方米)	是否抵押	是否出租
1	北京长楹天街	X京房权证朝字第1442447、1443067号	北京市朝阳区通常路1号院1号楼, 2号院1号楼	商业	220,262.48	543,011.93	公允价值	2.47	是	是
2	重庆北城天街	03房地证2006字第00996号, 103房地证2006字第00995号、103房地证2006字第01936号、103房地证2006字第15880号	重庆市江北区洋河路4、6、8、10号	商业、车库	149,806.75	445,763.44	公允价值	2.98	是	是
3	重庆时代天街1期	101房地证2013字第14123、23800、29890号	重庆市渝中区长江二路174号	商业、车库	218,568.66	303,144.43	公允价值	1.39	是	是
4	成都北城天街	成房权证监证字第4325339、4272468、4272635、4272610、4272595、4272636、4363770号	成都市金牛区五块石路1号27-32栋、五福桥东路229号1栋	商业	215,703.01	302,119.79	公允价值	1.40	是	是
5	重庆西城天街	105房地证2008字第14364、14133、	重庆市九龙坡区杨家坪珠江路48号	商业、车库	111,653.94	236,204.82	公允价值	2.12	是	是

2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）募集说明书

序号	项目名称	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否出租
		14135号								
6	上海虹桥天街	沪房地闵字[2012]第045754、045748号	上海市虹桥商务区核心区一期5号地块	商业	172,939	261,097.86	公允价值	1.51	否	否
7	北京时代天街	京兴国用（2011出）第00171号	北京市大兴区北臧村镇生物医药基地“龙湖时代天街”西4号楼及西10号楼	商业	144,238.83	226,927.53	公允价值	1.57	是	否
8	杭州滨江天街	杭滨国用[2014]第100049号	杭州市滨江区江南大道江虹路交叉口东南角	商业	158,005.07	172,857.55	公允价值	1.09	是	否
9	重庆时代天街2期	101D房地证2014这第00042号	重庆市渝中区长江二路174号	商业、车库	244,476.33	275,099.72	公允价值	1.13	否	否
10	成都金楠天街	成房权证监证466330号	成都市武侯区晋阳路363号7栋	商业	91,855.09	180,570.54	公允价值	1.97	是	是
11	成都时代天街	成房权证监证字第4345950号	成都市高新区89号	商业	63,077.77	65,880.07	公允价值	1.04	是	是
12	重庆时代天街3期	101D房地证2012字第00151号	重庆市渝中区长江二路174号	商业、车库	103,965.44	109,136.16	公允价值	1.05	否	否
13	重庆源著2期	103D房地证2011字第00134、00054号	重庆市江北区大石坝组团B分区B3-4、B3-2号	商业	93,343	91,212.6	公允价值	0.98	是	否

2、最大5项在建工程

截至2015年末，发行人在建工程科目无余额。

#### 四、负债情况分析

##### 1、公司有息负债情况

截至2015年末，公司有息负债余额为2,864,272.83万元，至2015年末，公司有息负债担保结构如下：

表：2015年末有息负债担保结构

单位：万元

类型	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	合计
信用借款	22,000.00	29,000.00	238,500.00	795,088.27	<b>1,084,588.27</b>
抵押借款	12,000.00	468,347.68	1,299,336.88	-	<b>1,779,684.56</b>
合计	<b>34,000.00</b>	<b>497,347.68</b>	<b>1,537,836.88</b>	<b>795,088.27</b>	<b>2,864,272.83</b>

截至2015年末，发行人最大10项有息负债如下表所示：

表：2015年末最大10项有息负债

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	中行、上海银行	商业开发贷款	220,000	基准	5年	土地使用权及部分在建工程
2	-	公司债券	200,000	4.60%	5年	-
3	-	公司债券	200,000	3.93%	5(3+2)	-
4	-	公司债券	200,000	4.20%	7(5+2)	-
5	-	公司债券	200,000	4.08%	7(5+2)	-
6	-	企业债券	140,000	6.70%	7(5+2)	-
7	建行、工行	商业开发贷款	110,257	基准	5年	土地使用权及部分在建工程
8	建行	经营物业贷款	110,000	基准	14年	土地及房产抵押
9	中行、农行、建行、中信	开发贷款	105,000	基准上浮5%	2.5年	项目土地抵押
10	工行	商业开发贷款	88,278	基准	10年	项目土地抵押

##### 2、债务偿还压力测算

假设发行人已发行债券及本期债券均不行使投资人回售选择权，且不考虑债券发行费用及利息摊销等因素，本期债券存续期内发行人的债务偿还压力测算如下表所示：

表：发行人债务偿还压力测算

单位：万元

年份	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
有息负债当年偿付规模	531,438.12	360,873.88	433,828.00	286,202.00	578,655.00	525,150.00	469,678.00	23,400.00
其中：银行借款偿还规模	391,438.12	360,873.88	433,828.00	286,202.00	178,655.00	45,150.00	69,678.00	23,400.00
已发行债券偿还规模	140,000.00	-	-	-	400,000.00	480,000.00	400,000.00	-
本期债券偿付规模	-	-	-	-	-	200,000.00	-	300,000.00
合计	531,438.12	360,873.88	433,828.00	286,202.00	578,655.00	725,150.00	469,678.00	323,400.00

## 五、对外担保情况

### 1、对关联方担保情况

本公司为关联方重庆龙湖德卓地产发展有限公司、重庆龙湖嘉博地产发展有限公司、青岛龙凯置业有限公司、青岛龙嘉置业有限公司提供抵押担保。其中：（1）公司以账面价值为 2,138.02 万元的在开发产品作为抵押为合并范围外关联方青岛龙凯置业有限公司取得借款 27,380.00 万元；公司以账面价值为 6,325.36 万元的在开发产品作为抵押为合并范围外关联方青岛龙嘉置业有限公司取得借款 11,000.00 万元；（2）投资性房地产中有账面价值为 1,275,422.54 万元的房屋、建筑物为 429,178.00 万元长期借款（含 1 年以内到期）提

供了抵押担保。其中：账面价值 15,173.80 万元房屋、建筑物为合并范围外关联方重庆龙湖德卓地产发展有限公司取得银行借款 25,000.00 万元提供抵押担保。账面价值 69,554.30 万元房屋、建筑物为合并范围外关联方重庆龙湖嘉博地产开发有限公司取得银行借款 60,500.00 万元提供抵押担保；（3）本公司的子公司北京龙湖中佰置业有限公司将持有的南京金名城置业有限公司 100% 股权作为质押担保取得借款余额 36,000.00 万元,该股权账面价值为 92,890.00 万元。

本公司为关联方重庆龙湖嘉博地产发展有限公司银行借款 59,500.00 万元提供保证担保；本公司为重庆龙湖嘉凯地产开发有限公司银行借款 36,000.00 万元提供保证担保；本公司为重庆龙湖恒卓地产发展有限公司银行借款 50,000.00 万元提供保证担保；本公司为重庆龙湖德卓地产发展有限公司银行借款 42,000.00 万元提供保证担保；本公司为杭州龙湖房地产开发有限公司银行借款 69,000.00 万元提供保证担保。

## 2、对客户提供按揭贷款担保

截至 2015 年末，公司为客户按揭贷款 1,041,414.70 万元提供保证担保。

截至本募集说明书签署日，除上述对关联方担保及对购房客户提供按揭贷款担保外，公司无对外担保情况。

## 六、受限资产情况

截至 2016 年 6 月末，公司受限资产主要为因借款而抵押的存货、

固定资产等，具体情况如下：

表：2016年6月末受限资产

单位：万元

科目	用途	账目价值
货币资金	项目保证金	12,536.36
	住房贷款按揭保证金	321.40
	公积金贷款保证金	1,012.95
	信用证保证金	187.69
	银行承兑汇票保证金	1,751.14
存货	借款抵押	2,235,437.26
长期股权投资	借款抵押	92,890.00
投资性房地产	借款抵押	1,289,925.99
合计		<b>3,634,062.78</b>

截至本募集说明书签署日，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、关联方及关联交易情况

### 1、发行人的控股股东

表：发行人控股股东

关联方名称	注册地址	与本公司关系	直接或间接持有本公司股份
嘉逊发展香港（控股）有限公司	香港	控股股东	100.00%
龙湖投资有限公司	开曼群岛	控股股东	100.00%
龙湖地产有限公司	英属维京群岛	控股股东	100.00%

### 2、发行人的实际控制人

发行人的实际控制人为吴亚军女士。

### 3、发行人存在控制关系的子公司

见本募集说明书第八条 发行人基本情况“五、发行人主要控股子公司情况和权益投资情况”之“1、主要控股子公司基本情况”。

### 4、发行人不存在控制关系的关联方

表：发行人不存在控制关系的关联方

关联方名称	与本公司关联关系
重庆龙湖德卓地产发展有限公司	同受一方最终控制
重庆龙湖嘉博地产发展有限公司	同受一方最终控制
重庆龙湖嘉凯地产开发有限公司	同受一方最终控制
重庆兴龙湖置地有限公司	同受一方最终控制
重庆龙湖恒卓地产发展有限公司	同受一方最终控制
杭州龙湖房地产开发有限公司	同受一方最终控制
宁波龙嘉房地产发展有限公司	同受一方最终控制
常州嘉博置业有限公司	同受一方最终控制
苏州龙湖基业房地产有限公司	同受一方最终控制
青岛龙嘉置业有限公司	同受一方最终控制
青岛龙凯置业有限公司	同受一方最终控制
沈阳恒逸房地产开发有限公司	同受一方最终控制
常州嘉博置业有限公司	同受一方最终控制
上海恒青房地产有限公司	同受一方最终控制
厦门嘉逊地产开发有限公司	同受一方最终控制
北京锦昊万华置业有限公司	联营
北京葛洲坝龙湖置业有限公司	合营
北京知泰房地产开发有限责任公司	投资企业
北京尚泰信华房地产开发有限公司	投资企业
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	投资企业
厦门翔洲房地产开发有限公司	联营
广州市湖品房地产开发有限公司	联营
广州市君梁地产有限公司	联营
北京锦泰房地产开发有限公司	联营
苏州合本投资管理有限公司	联营
北京金龙永辉置业有限公司	投资企业
北京锦昊方圆置业有限公司	投资企业

关联方名称	与本公司关联关系
北京同创金龙置业有限公司	投资企业
杭州龙耀房地产开发有限公司	合营
杭州万科大家房地产开发有限公司	联营
上海松铭房地产开发有限公司	联营
上海恒固房地产开发有限公司	联营

## 5、发行人的合营和联营企业

见本募集说明书第八条 发行人基本情况“五、发行人主要控股子公司情况和权益投资情况”之“3、权益投资（合营和联营情况）”。

## 6、关联交易情况

发行人本部与纳入合并报表范围的子公司之间的关联交易，以及其相互间的关联交易已在合并报表编制过程中按相关会计政策与制度对冲抵消。

2015 年度，发行人与未纳入合并报表范围的关联方交易情况如下：

### （1）对关联方提供物业管理服务

2015 年度，子公司重庆新龙湖物业服务有限公司为重庆龙湖德卓地产发展有限公司提供物业管理服务，取得物业管理收入 1,484,261.00 元；为重庆龙湖嘉博地产发展有限公司提供物业管理服务，取得物业管理收入 1,343,534.00 元，为重庆龙湖嘉凯地产开发有限公司提供物业管理服务，取得物业管理收入 427,840.00 元，为重庆龙湖恒卓地产发展有限公司提供物业管理服务，取得物业管理收入 339,055.00 元；子公司重庆新龙湖物业服务有限公司杭州分公司向杭

州龙湖房地产开发有限公司和杭州龙耀房地产开发有限公司提供物业管理服务,分别取得物业管理收入 1,405,747.03 元和 759,609.13 元;子公司重庆新龙湖物业服务有限公司常州分公司为常州嘉博置业有限公司提供物业管理服务,取得物业管理收入 1,663,433.62 元。

## (2) 向关联方销售货物

本年度,子公司杭州恒煜达贸易有限公司向杭州龙湖房地产开发有限公司销售材料,取得收入 790,946.65 元,子公司德清梓盛园林有限公司分别向杭州龙湖房地产开发有限公司和杭州龙耀房地产开发有限公司销售苗木,分别取得收入 309,266.81 元和 192,297.25 元;子公司重庆融凯实业有限公司向重庆龙湖德卓地产发展有限公司销售材料,取得收入 18,366,430.72 元,向重庆龙湖嘉博地产发展有限公司销售材料,取得收入 58,311,920.92 元;子公司重庆天朗农业发展有限公司向重庆龙湖德卓地产发展有限公司销售苗木,取得收入 4,739,641.00 元,向重庆兴龙湖置地发展有限公司销售苗木,取得收入 1,914,73.00 元。

## 7、关联担保情况

2015 年度,发行人与关联方产生的关联方担保情况如下:

### (1) 接受关联方提供担保

截至 2015 年末,发行人抵押借款余额为 1,299,336.88 万元。抵押借款由本公司(或本公司控制的企业)的应收账款、存货、投资性房地产及长期股权投资作为抵押物取得;其中 14,000 万元长期借款

同时由外单位佛山乐意投资管理有限公司提供信用担保。

## （2）向关联方提供担保

截至 2015 年末，发行人向关联方提供担保见募集说明书“第十条 发行人财务情况”之“五、对外担保情况”之“1、对关联方担保情况”。

## 8、关联方往来款

2015 年，发行人与关联方间存在正常的资金往来。截至 2015 年末，发行人与未纳入合并报表范围的关联方间往来款情况如下表所示：

表：2015 年末发行人与未纳入合并报表范围的关联方间往来款情况

单位：万元

关联方名称	科目名称	年末数	年初数	备注
宁波龙嘉房地产发展有限公司	应收账款	2,721.13	-	
青岛龙嘉置业有限公司	应收账款	572.07	-	
青岛龙凯置业有限公司	应收账款	957.26	-	
厦门嘉逊地产开发有限公司	应收账款	75.01	-	
苏州龙湖基业房地产有限公司	应收账款	76.27	-	
重庆龙湖德卓地产发展有限公司	应收账款	252.76	-	
重庆龙湖嘉博地产发展有限公司	应收账款	167.33	-	
嘉逊发展香港（控股）有限公司	其他应收款	-	56,176.59	往来款
北京锦昊万华置业有限公司	其他应收款	45,648.18	91,847.45	往来款
北京葛洲坝龙湖置业有限公司	其他应收款	89,907.77	115,119.25	往来款
北京知泰房地产开发有限责任公司	其他应收款	145,520.00	-	往来款
北京尚泰信华房地产开发有限公司	其他应收款	131,750.00	-	往来款
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	其他应收款	118,705.00	-	往来款
厦门翔洲房地产开发有限公司	其他应收款	108,157.00	-	往来款

关联方名称	科目名称	年末数	年初数	备注
广州市湖品房地产开发有限公司	其他应收款	97,731.14	-	往来款
广州市君梁地产有限公司	其他应收款	79,514.64	-	往来款
北京锦泰房地产开发有限公司	其他应收款	73,538.00	-	往来款
苏州合本投资管理有限公司	其他应收款	66,936.30	-	往来款
北京金龙永辉置业有限公司	其他应收款	21,395.01	-	往来款
北京锦昊方圆置业有限公司	其他应收款	10,046.95	-	往来款
北京同创金龙置业有限公司	其他应收款	5,066.09	-	往来款
杭州龙耀房地产开发有限公司	其他应收款	20.76	-	往来款
青岛龙凯置业有限公司	其他应付款	8,459.00	-	往来款
宁波龙嘉房地产发展有限公司	其他应付款	46,904.99	-	往来款
上海恒青房地产有限公司	其他应付款	7,502.06	25,978.90	往来款
沈阳恒逸房地产开发有限公司	其他应付款	7,892.29	5,458.81	往来款
重庆龙湖嘉博地产发展有限公司	其他应付款	12,487.34	2,197.57	往来款
重庆兴龙湖置地发展有限公司	其他应付款	79,829.99	-	往来款
青岛龙嘉置业有限公司	其他应付款	46,904.99	-	
杭州龙耀房地产开发有限公司	其他应付款	48,450.00	-	往来款
重庆龙湖德卓地产发展有限公司	其他应付款	35,346.33	-	往来款
杭州万科大家房地产开发有限公司	其他应付款	17,961.15	-	往来款
重庆龙湖恒卓地产发展有限公司	其他应付款	15,482.55	-	往来款
杭州龙湖房地产开发有限公司	其他应付款	10,119.95	-	往来款
厦门嘉逊地产开发有限公司	其他应付款	10,034.22	-	往来款
青岛龙凯置业有限公司	其他应付款	8,459.00	-	
上海松铭房地产开发有限公司	其他应付款	6,720.00	-	往来款
上海恒固房地产开发有限公司	其他应付款	5,440.00	-	往来款
广州市湖品房地产有限公司	其他应付款	0.45	-	往来款

## 9、关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

2015年4月，公司制定了《关联交易管理制度》和《对外担保管理制度》，明确了董事会、总经理在关联交易中的决策权限。

## （1）决策权限和决策程序

①公司拟为关联人提供担保，须经公司董事会批准；

②公司与关联自然人拟发生的交易（获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在30万元以上的，须经公司董事会批准。公司不得直接或者间接向董事、监事、高级管理人员提供借款；

③公司与关联法人拟发生的交易金额在300万以上（获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外），且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的，须经董事会批准；

④公司与关联人拟发生交易金额在3,000万以上（获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的重大关联交易的，除经董事会批准外，还需提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构对交易标的出具的审计或者评估报告；对于与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估。

根据前述四项规定无需提交董事会批准的关联交易，由总经理批准后实施。

## （2）定价机制

A、公司关联交易的定价参照下列原则执行：

①交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

②交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

③除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

④关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

⑤既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

#### B、公司关联交易的定价方法

公司按照前条③、④或者⑤确定关联交易价格时，视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

①成本加成法，以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价；适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易。

②再销售价格法，以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格；适用于再销售者未对商品进行改变外型、性能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单纯的购销业务。

③可比非受控价格法，以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活动所收取的价格定价；适用于所有类型的关联交易。

④交易净利润法，以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交

易的净利润；适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易。

⑤利润分割法，根据公司与关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额；适用于各参与方关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况。

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，公司已发行尚处于存续期内的债券情况如下：

表：已发行尚未兑付的债券

债券名称	发行日期	债券期限	发行规模	票面利率	兑付情况
重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）	2015年7月7日	5年	20亿元	4.60%	存续中
重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行2015年公司债券（第二期）	2015年7月27日	3+2年	20亿元	3.93%	存续中
		5+2年	20亿元	4.20%	存续中
重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行2015年公司债券（第三期）	2015年11月2日	5+2年	20亿元	4.08%	存续中
重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）	2016年1月22日	3+2年	23亿元	3.30%	存续中
		5+3年	18亿元	3.68%	存续中
重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行2016年公司债券（第二期）	2016年3月3日	3+3年	25亿元	3.19%	存续中
		5+5年	15亿元	3.75%	存续中
重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行2016年公司债券（第三期）	2016年7月13日	3+2年	7亿元	3.06%	存续中
		5+2年	30亿元	3.68%	存续中

公司于2009年5月5日在境内公开发行14亿元企业债券。该债券期限为7年，附第5年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，票面年利率为6.70%，每年付息2次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。2014年5月5日，发行人未行使上调票面利率选择权，票面利率保持6.70%，无投资者行使回售选择权，本次企业债券的兑付日为2016年5月5日，已到期兑付。

公司于2015年7月7日在境内面向合格投资者公开发行20亿元

公司债券，期限为5年期，票面利率为4.60%，每年付息1次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

公司于2015年7月27日在境内面向合格投资者公开发行40亿元公司债券，分为两个品种，品种一为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为3.93%；品种二为7年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为4.20%。

公司于2015年11月2日在境内面向合格投资者公开发行20亿元公司债券，期限为7年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为4.08%。

公司于2016年1月22日在境内面向合格投资者公开发行41亿元公司债券，分为两个品种，品种一为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为3.30%；品种二为8年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为3.68%。

公司于2016年3月3日在境内面向合格投资者公开发行40亿元公司债券，分为两个品种，品种一为6年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为3.19%；品种二为10年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为3.75%。

公司于2016年7月13日在境内面向合格投资者公开发行37亿

元公司债券，分为两个品种，品种一为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为3.06%；品种二为7年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为3.68%。

截至本募集说明书签署日，除上述公司债外，发行人及其合并范围内下属企业无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券。

发行人已发行债券在存续期内均按时兑付本息，不存在违约情况。

发行人已发行未兑付公司债券合计为198.00亿元，本次债券发行完成后累计债券余额238.40亿元，发行人最近一期末净资产为653.34亿元（截至2016年6月30日未经审计合并报表中所有者权益合计数），累计债券余额占发行人最近一期末净资产比例为36.49%，未超过40%。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金用途概况

本期债券拟募集资金总额为人民币不超过 30.40 亿元，其中固定资产投资 17.20 亿元，主要用于龙湖礼嘉新项目及上海虹桥商务区核心区一期 5 号地块绿色建筑项目的投资，补充营运资金 13.20 亿元。

表：本期债券募集资金用途一览表

单位：万元

项目	项目名称	项目总投资	拟使用债券资金	资金使用比例
品种一	龙湖礼嘉新项目	1,137,000.00	80,000.00	7.04%
	补充营运资金	-	80,000.00	-
品种二	上海虹桥商务区核心区一期 5 号地块	806,000.00	92,000.00	11.41%
	补充营运资金	-	52,000.00	-
	合计	1,943,000.00	304,000.00	-

### （一）龙湖礼嘉新项目

#### 1、项目核准情况及建设必要性

龙湖礼嘉新项目项目审核情况如下：

表：龙湖礼嘉新项目项目审核情况

批文类型	批文名称	文号	发文机关
立项	重庆市企业投资项目备案证	(旧)备案项目编号:312490K723110026544	重庆北部新区管理委员会
		(新) 备案项目编号: 2016-500112-70-03-010484	重庆两江新区经济运行局
环评	重庆市建设项目环境影响评价文件批准书	渝（北新）环准[2013]011 号	重庆市环境保护局北部新区分局
土地证	A67-103 号地房地产权	115 房地证 2013 字第 04825 号	重庆市国土资源和房屋管理局
	A67-203 地块房地产权	115 房地证 2013 字第 19632 号	

批文类型	批文名称	文号	发文机关
	A67-3 地块房地产权证	115 房地证 2013 字第 19634 号	
	A68-2、A69-1（东侧）地块房地产权证	115 房地证 2013 字第 25518 号	
	A68-103、A69-104（西侧）地块房地产权证	115 房地证 2014 字第 03882 号	
	A64-204 地块房地产权证	115 房地证 2014 字第 04012 号	
	A61-203 地块房地产权证	115 房地证 2014 字第 23224 号	
	A65-304 地块房地产权证	115 房地证 2014 字第 26346 号	
	A66-304 地块房地产权证	115 房地证 2014 字第 26345 号	
规划	建设用地规划许可证	地字第 500140201200061 号	重庆市规划局
	建设用地规划许可证	地字第 500140201300019 号	
	建设用地规划许可证	地字第 500140201400010 号	

龙湖礼嘉新项目位于重庆北部国家级两江新区，项目分商业中心和高端住宅区，兼具了生态与繁华便利的理想起居。龙湖礼嘉新项目在产品创新、社会环境打造，与自然资源的利用与互动，乃至商业管理运营，都将有全方位的突破，有利于重庆两江新区的绿色发展。

从龙湖地产自身的发展方向上来看，通过本项目可以进一步提升品牌的竞争力，建设一个超大规模城市综合体，完整地块开发、商业交通升级、自然资源高度占有，提高抗风险能力，进一步提升龙湖的整体实力和竞争力。

## 2、项目建设主体

本项目建设主体为重庆龙湖科恒地产发展有限公司，为发行人全资子公司。

## 3、项目建设内容及规模

项目总占地 584,044 平方米，地上总建筑面积 1,404,160 平方米，包括住宅、商业、公建配套及绿化。

#### 4、项目绿色认证情况

该项目绿色项目认证情况如下：

表：龙湖礼嘉新项目绿色项目认证情况

项目	绿色认证编号	绿色星级	有效期限	依据标准	颁发机构
龙湖礼嘉新项目	5001200000601201512	金级	2015年5月7日-2017年5月7日	《绿色建筑评价标准》（DBJ50/T-066-2014）	重庆市城乡建设委员会
	NO.RD 22216	二星级	2016年1月26日-2017年1月26日	《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2014）	重庆市城乡建设委员会
	NO.RD 22209	二星级	2015年6月10日-2016年6月10日	《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2006）	重庆市城乡建设委员会
	50012000001301201612	金级	2016年1月26日-2018年1月26日	《绿色建筑评价标准》（DBJ50/T-066-2014）	重庆市城乡建设委员会
	NO.RD 22212	二星级	2015年9月16日-2016年9月16日	《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2014）	重庆市城乡建设委员会
	50012000000901201512	金级	2015年9月6日-2017年9月6日	《绿色建筑评价标准》（DBJ50/T-066-2014）	重庆市城乡建设委员会

重庆市城乡建设委员会于2015年5月7日授予龙湖礼嘉新项目A67-1/03、A67-2/03、A67-3/03、A68-2、A69-1（东侧）、A66-3/03、65-3/03一批次、A66-3/04、65-3/04二批次、A64-2/04地块总计建筑面积70.87万平方米金级绿色建筑设计标识。

重庆市城乡建设委员会于2015年6月10日授予龙湖礼嘉新项目A67-1/03、A67-2/03、A67-3/03、A68-2、A69-1（东侧）、A66-3/03、65-3/03一批次、A66-3/04、65-3/04二批次、A64-2/04地块总计建筑面积70.87万平方米二星级绿色建筑设计标识。其建筑节能率设计为65%，非传统水源利用率设计为3.52%，住区绿地率设计为37.51%，可再循环建筑材料用量比设计为20.68%，建筑的规划和设计达到了《绿色建筑评价标准》（GB-T50378-2006）二星级标准。

重庆市城乡建设委员会于2015年9月6日授予龙湖礼嘉新项目

一期 A68-1/03、A69-1/04 西侧地块一批次总计建筑面积 10.88 万平方米金级绿色建筑设计标识。

重庆市城乡建设委员会于 2015 年 9 月 16 日授予龙湖礼嘉新项目一期 A68-1/03、A69-1/04 西侧地块一批次总计建筑面积 10.88 万平方米二星级绿色建筑设计标识。其建筑节能率设计为 65.08-66.46%，非传统水源利用率设计为 7.15%，且建筑属公共建筑，可再循环建筑材料用量比设计为 7.81-8.80%，建筑的规划和设计达到了《绿色建筑评价标准》（GB-T50378-2014）二星级标准。

重庆市城乡建设委员会于 2016 年 1 月 26 日授予龙湖礼嘉新项目三期 A64-1/05 地块、A65-2/04、A66-2/04 地块总计建筑面积 22.54 万平方米二星级绿色建筑设计标识。其建筑节能率设计为 65.34-66.10%，非传统水源利用率设计为 3.86%，住区绿地率为 40.40%，可再循环建筑材料用量比设计为 10.33-11.10%，建筑的规划和设计达到了《绿色建筑评价标准》（GB-T50378-2014）二星级标准。

重庆市城乡建设委员会于 2016 年 1 月 26 日授予龙湖礼嘉新项目三期 A64-1/05 地块、A65-2/04、A66-2/04 地块总计建筑面积 22.54 万平方米金级绿色建筑设计标识。

## 5、项目总投资及资金来源

根据重庆北部新区管理委员会颁发的《重庆市企业投资项目备案证》（备案项目编码：312490K23110026544），本项目总投资为 65.00 亿元。

为了适应满足可持续发展的总体要求，龙湖礼嘉新项目对节能减排提出了更高要求，项目投资额发生变更，根据重庆两江新区经济运行局颁发的《重庆市企业投资项目备案证》（备案项目编号：2016-500112-70-03-010484），本项目总投资调整为 113.70 亿元。

## 6、项目进度说明

龙湖礼嘉新项目于 2012 年开工，预计 2021 年竣工，本项目共分 3 期开发，其中一期 A67-1、A67-2、A67-3 地块、A68-1 地块（4~16 号楼）、A68-2 地块（1~23、28~30 号楼）已完工，二期（A65-3、A66-3、A64-2 地块）、三期（A65-2、A66-2、A64-1 地块）正在建设。二期别墅、洋房、写字楼、SOHO、高层建筑及配套建筑，别墅区已完成装饰装修工程施工，洋房正在进行主体工程施工。三期别墅、洋房建筑及配套建筑，别墅区目前正在进行混凝土结构施工，洋房正在进行主体结构施工。截至 2015 年末已完成投资 47.20 亿元。

## 7、项目投资收益说明

龙湖礼嘉新项目总建筑面积约 200 万平方米，该项目建成后可出售面积约 194 万平方米，其中商业可出售面积约 31 万平方米，住宅可出售面积约 119 万平方米，车位可出售约 1.24 万个。预计该项目未来住宅平均销售均价为 0.92 万元/平方米、商业销售均价为 1.51 万元/平方米，车位销售均价为 9.70 万元/平方米。综合以上因素，预计该项目合计可形成收入 167.88 亿元，其中住宅预计可形成收入 109.07 亿元，商业可形成收入 46.73 亿元，车位可形成收入 12.08 亿元；扣

除运营成本后整体形成收益约 150.56 亿元。另外，该项目在 2016 年度以前已实现部分销售，确认收入 63.36 亿元，预计 2016 年以后可实现收入约 104.52 亿元，扣除运营成本后实现收益约 94.30 亿元。

表：龙湖礼嘉新项目项目未来收益预测

单位：亿元

项目	2016 以前 实现收入	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016-2021 收入合计	总收入
一、收入合计	<b>63.36</b>	<b>23.50</b>	<b>19.10</b>	<b>16.30</b>	<b>16.00</b>	<b>13.50</b>	<b>16.10</b>	<b>104.52</b>	<b>167.88</b>
商业销售收入	4.11	3.50	6.40	4.60	8.50	8.90	10.72	42.62	46.73
住宅销售收入	58.83	18.80	12.30	10.30	6.60	2.24		50.24	109.07
车位销售收入	0.42	1.20	0.40	1.40	0.90	2.40	5.40	11.66	12.08
二、运营成本合计	<b>7.10</b>	<b>2.30</b>	<b>1.87</b>	<b>1.60</b>	<b>1.56</b>	<b>1.32</b>	<b>1.57</b>	<b>10.22</b>	<b>17.32</b>
三、项目收益	<b>56.26</b>	<b>21.20</b>	<b>17.23</b>	<b>14.70</b>	<b>14.44</b>	<b>12.18</b>	<b>14.53</b>	<b>94.30</b>	<b>150.56</b>

## （二）上海虹桥商务区核心区一期 5 号地块

### 1、项目核准情况及建设必要性

上海虹桥商务区核心区一期 5 号地块项目审核情况如下：

表：上海虹桥商务区核心区一期 5 号地块项目审核情况

批文类型	批文名称	文号	发文机关
立项	关于上海虹桥商务区核心区一期 05 号地块龙湖虹桥北区商业楼项目核准的批复	沪虹商管建[2012]016 号	上海虹桥商务区管理委员会
	关于上海虹桥商务区核心区一期 05 号地块龙湖虹桥北区商业楼地下项目核准的批复	沪虹商管建[2012]017 号	
	关于上海虹桥商务区核心区一期 05 号地块龙湖虹桥北区商办楼项目核准的批复	沪虹商管建[2012]018 号	
	关于上海虹桥商务区核心区一期 05 号地块龙湖虹桥南区商办北楼项目核准的批复	沪虹商管建[2012]019 号	
	关于上海虹桥商务区核心区一期 05 号地块龙湖虹桥南区商办南楼项目核准的批复	沪虹商管建[2012]020 号	

批文类型	批文名称	文号	发文机关
环评	上海市环境保护局关于龙湖虹桥北区商业楼项目环境影响报告表的审批意见	沪环保许评[2012]701号	上海市环境保护局
	上海市环境保护局关于龙湖虹桥北区商办楼项目环境影响报告表的审批意见	沪环保许评[2012]702号	
	上海市环境保护局关于龙湖虹桥南区商办南楼项目环境影响报告表的审批意见	沪环保许评[2012]703号	
	上海市环境保护局关于龙湖虹桥南区商办北楼项目环境影响报告表的审批意见	沪环保许评[2012]704号	
	上海市环境保护局关于龙湖虹桥北区商业楼地下项目环境影响报告表的审批意见	沪环保许评[2012]705号	
土地	上海市房地产权证（北地块）	沪房地闵字(2012)第045748号	上海市规划和国土资源管理局
	上海市房地产权证（南地块）	沪房地闵字(2012)第045754号	
规划	建设用地规划许可证	地字第沪虹桥地(2012)EA31004220125010号	上海市规划和国土资源管理局

上海虹桥商务区将成为未来上海西部的市中心，与东部商务区并列，构成上海“双中心”的新格局。龙湖对该地块的开发在功能布局上分为三大区域：精品商业与文化娱乐区、精品酒店与酒店辅楼区、办公及商业特色区。同时，三大区域地下室连成了一个完整的地下室区域，并巧妙的利用地下商业街及空中连廊进行衔接，形成开放、流畅又紧密连接的功能整体，有利于推进上海虹桥商务区的绿色发展。

从龙湖集团的战略部署来看，该地块将发展为龙湖在长三角的商业标杆项目，通过本项目的实施可以进一步分散风险，令其受宏观调控的影响降到最低。同时，通过本项目可以进一步提升龙湖天街品牌的竞争力，从而进一步提升龙湖的整体品牌形象。

## 2、项目建设主体

本项目建设主体为上海恒骏房地产有限公司，为发行人控股子公司，发行人对其持股比例和表决权比例均为 93.60%。

## 3、项目建设内容及规模

本项目用地面积 78,751.7 平方米，建设工程规模 442,893 平方米，拟建设办公、娱乐及商业等用房，其中：龙湖虹桥北区商业楼项目地上计容建筑面积 81,437 平方米，地上不计容面积 1,628 平方米；龙湖虹桥北区商业楼地下项目地下不计容面积 58,848 平方米；龙湖虹桥北区商办楼项目地上计容面积 65,022 平方米，地上不计容面积 1,301 平方米，地下不计容面积 54,176 平方米；龙湖虹桥南区商办北楼项目地上计容面积 57,636 平方米，地上不计容面积 1,153 平方米，地下不计容面积 38,531 平方米；龙湖虹桥南区商办南楼项目地上计容面积 47,280 平方米，地上不计容面积 3,761 平方米，地下不计容面积 32,120 平方米。

## 4、项目绿色认证情况

该项目绿色项目认证情况如下：

表：上海虹桥商务区核心区一期 5 号地块项目绿色项目认证情况

项目	绿色认证编号	绿色星级	有效期限	依据标准	颁发机构
上海虹桥商务区核心区一期 5 号地块项目	NO.PD 30937	三星级	2014 年 10 月 27 日 -2015 年 10 月 26 日	《绿色建筑评价标准》 (GB/T50378-2006)	中华人民共和国住房和城乡建设部
	NO.PD 30975	三星级	2015 年 11 月 10 日- 2016 年 11 月 9 日	《绿色建筑评价标准》 (GB/T50378-2006)	中华人民共和国住房和城乡建设部
	NO.PD 20956	二星级	2015 年 9 月 7 日-2016 年 9 月 6 日	《绿色建筑评价标准》 (GB/T50378-2006)	中华人民共和国住房和城乡建设部

项目	绿色认证编号	绿色星级	有效期限	依据标准	颁发机构
	NO.PD 20957	二星级	2015年9月7日-2016年9月6日	《绿色建筑评价标准》 (GB/T50378-2006)	中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国住房和城乡建设部于2014年9月7日授予上海虹桥商务区核心区一期5号地块南区D、E、F、G、H4~H6办公楼总计建筑面积9.76万平方米二星级绿色建筑设计标识。其建筑节能率设计为65.00%，可再生能源利用率为21.47%的生活热水量，非传统水源利用率设计为58.84%，属公共建筑，可再循环建筑材料用量比设计为10.67%，建筑的规划和设计达到了《绿色建筑评价标准》（GB-T50378-2006）三星级标准。

中华人民共和国住房和城乡建设部于2015年9月7日授予上海虹桥商务区核心区一期5号地块南区K栋酒店辅楼总计建筑面积3.97万平方米二星级绿色建筑设计标识。其建筑节能率设计为65.00%，非传统水源利用率设计为0.03%，属公共建筑，可再循环建筑材料用量比设计为8.44%，建筑的规划和设计达到了《绿色建筑评价标准》（GB-T50378-2006）二星级标准。

中华人民共和国住房和城乡建设部于2015年9月7日授予上海虹桥商务区核心区一期5号地块北区L大商业总计建筑面积13.75万平方米二星级绿色建筑设计标识。其建筑节能率设计为65.00%，非传统水源利用率设计为2.50%，属公共建筑，可再循环建筑材料用量比设计为7.20%，建筑的规划和设计达到了《绿色建筑评价标准》（GB-T50378-2006）二星级标准。

中华人民共和国住房和城乡建设部于2015年11月10日授予上

海虹桥商务区核心区一期5号地块北区A~C、H1~H3号办公楼总计建筑面积12.43万平方米三星级绿色建筑标识。其建筑节能率设计为65.00%，可再生能源利用率为13.72%的生活热水量，非传统水源利用率设计为45.22%，属公共建筑，可再循环建筑材料用量比设计为9.77%，建筑的规划和设计达到了《绿色建筑评价标准》（GB-T50378-2006）三星级标准。

### 5、项目总投资及资金来源

根据上海虹桥商务区管理委员会颁发的项目批复文件，该项目总投资80.60亿元，其中项目资本金为40.30亿元，由项目单位上海恒骏房地产有限公司自筹。

### 6、项目进度说明

虹桥商务区核心区（一期）5号地块于2012年开工，预计2018年全部竣工，本项目拟建设成为集高档智能化办公楼、高级精品酒店及国际化商业服务于一体的新型低碳商务社区。舟虹路将其划分为两个街坊，北街坊（011）和南街坊（012），功能布局上分为三大区域：精品商业与文化娱乐区、精品酒店及酒店辅楼区、办公和小型商铺区，三大区域地下室连成一个完整的地下室区域，并利用地下商业街与空中连廊进行衔接。南区办公和商铺已完工，北区办公楼正在进行主体结构施工，商铺目前处于装修阶段，酒店正在进行地下施工。截至2015年末已完成投资46.00亿元。

### 7、项目投资收益说明

上海虹桥项目建有商业及酒店，除部分用于销售外，发行人将长期持有部分商业及酒店，因此该项目未来收益按照运营期 20 年进行计算。该项目总建筑面积约 44.3 万平方米，可租售面积约 41.2 万平方米，其中可出售面积 13 万平方米，持有商业面积 17 万平方米，酒店 2.3 万平方米，车位 8.9 万平方米。结合该项目具体情况，运营期内，该项目整体可实现收入约 134.95 亿元，扣除运营成本后可实现收益约 82.34 亿元。其中，该项目商业销售价格约为 4.3 万元/平方米，可售面积约为 13 万平方米，考虑增值税影响，预计整体可实现销售收入约 55.80 亿元，扣除运营成本后预计可形成收益约 45.01 亿元；酒店板块运营期内预计合计可实现收入约 30.07 亿元，扣除运营成本后预计可实现收益 8.36 亿元；商业及车位出租部分运营区内预计可实现收入 49.08 亿元，扣除运营成本后预计可实现收益约 28.93 亿元。另外，该项目在 2016 年度以前已实现部分销售，确认收入 29.49 亿元，扣除运营成本后实现收益约 23.83 亿元。

表：虹桥商务区核心区（一期）5号地块项目未来收益预测

单位：亿元

项目	2016 以前	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
<b>一、商业销售部分</b>																						
销售收入	29.49	6.25	20.06																			55.80
运营成本	5.66	1.11	4.02																			10.79
<b>收益</b>	<b>23.83</b>	<b>5.14</b>	<b>16.04</b>																			<b>45.01</b>
<b>二、商业及车位出租部分</b>																						
出租收入		0.04	0.96	1.46	1.83	1.99	2.14	2.30	2.45	2.55	2.64	2.73	2.82	2.92	2.98	3.04	3.10	3.16	3.23	3.33	3.41	49.08
运营成本		0.37	0.76	0.85	0.89	0.93	0.96	0.99	1.01	1.02	1.04	1.05	1.07	1.09	1.10	1.12	1.14	1.16	1.18	1.20	1.22	20.15
<b>收益</b>		<b>-0.33</b>	<b>0.2</b>	<b>0.61</b>	<b>0.94</b>	<b>1.06</b>	<b>1.18</b>	<b>1.31</b>	<b>1.44</b>	<b>1.53</b>	<b>1.60</b>	<b>1.68</b>	<b>1.75</b>	<b>1.83</b>	<b>1.88</b>	<b>1.92</b>	<b>1.96</b>	<b>2.00</b>	<b>2.05</b>	<b>2.13</b>	<b>2.19</b>	<b>28.93</b>
<b>三、酒店</b>																						
收入		-	-	0.19	1.17	1.41	1.48	1.55	1.62	1.69	1.72	1.76	1.79	1.83	1.86	1.90	1.94	1.98	2.02	2.06	2.10	30.07
运营成本		-	-	0.16	0.93	1.05	1.08	1.12	1.17	1.21	1.23	1.25	1.28	1.30	1.33	1.36	1.38	1.41	1.44	1.47	1.50	21.67
<b>收益</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0.03</b>	<b>0.23</b>	<b>0.37</b>	<b>0.39</b>	<b>0.42</b>	<b>0.45</b>	<b>0.48</b>	<b>0.49</b>	<b>0.50</b>	<b>0.51</b>	<b>0.52</b>	<b>0.53</b>	<b>0.54</b>	<b>0.56</b>	<b>0.57</b>	<b>0.58</b>	<b>0.59</b>	<b>0.60</b>	<b>8.36</b>
<b>四、整体情况</b>																						
项目收入合计	29.49	6.29	21.02	1.65	3.00	3.40	3.62	3.85	4.07	4.24	4.36	4.49	4.61	4.75	4.84	4.94	5.04	5.14	5.25	5.39	5.51	134.95
项目运营成本合计	5.66	1.48	4.78	1.01	1.82	1.98	2.04	2.11	2.18	2.23	2.27	2.3	2.35	2.39	2.43	2.48	2.52	2.57	2.62	2.67	2.72	52.61
<b>项目收益合计</b>	<b>23.83</b>	<b>4.81</b>	<b>16.24</b>	<b>0.64</b>	<b>1.18</b>	<b>1.42</b>	<b>1.58</b>	<b>1.74</b>	<b>1.89</b>	<b>2.01</b>	<b>2.09</b>	<b>2.19</b>	<b>2.26</b>	<b>2.36</b>	<b>2.41</b>	<b>2.46</b>	<b>2.52</b>	<b>2.57</b>	<b>2.63</b>	<b>2.72</b>	<b>2.79</b>	<b>82.34</b>

## 二、发债募集资金使用计划、管理制度及运用监督制度

### （一）发债募集资金使用计划

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并将根据项目实际进展情况，按需要逐步投入募集资金，确保募集资金的使用科学合理，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

### （二）发债募集资金管理制度

发行人已根据国家发改委的有关规定和发行人内部资金管理制度，制定了完善的资金管理制度，发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，实行专款专用；同时，禁止任何法人、个人或其他组织及其关联人非法占用募集资金。

本期债券募集资金使用情况将由发行人指定专人进行日常监督，对募集资金支取及使用情况不定期检查核实，并将检查核实情况报告公司高管人员，保证募集资金使用的有效性和安全性。

### （三）发行人承诺

发行人相关承诺上述项目收入将优先用于偿还本期债券；承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

### 第十三条 偿债保障措施

#### 一、自身偿付能力

公司主要偿债指标如下表所示：

表：发行人主要偿债指标

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动比率	2.11	1.86	1.65	1.65
速动比率	0.77	0.65	0.42	0.34
资产负债率	57.75%	58.19%	63.22%	66.10%
项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
EBITDA（亿元）	50.06	120.82	124.65	87.25
EBITDA 利息保障倍数（倍）	6.05	7.54	7.68	6.50

注：扣除预收账款的资产负债率=（负债总计-预收账款）/（资产总计-预收账款）。

从短期偿债能力指标来看，截至2013年末、2014年末、2015年末和2016年6月末，公司流动比率分别为1.65、1.65、1.86和2.11，速动比率分别为0.34、0.42、0.65和0.77，基本保持稳定，2015年资产流动性有所改善。由于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。截至2013年末、2014年末、2015年末和2016年6月末，公司资产负债率分别为66.10%、63.22%、58.19%和57.75%，低于行业内可比公司的资产负债率水平。2014年末，由于公司预收款项的显著下降，公司资产负债率有所下降。截至

2013年末、2014年末、2015年末和2016年6月末，公司扣除预收款项后的资产负债率分别49.58%、52.77%、49.40%和49.24%。2014年末，由于公司长期借款的显著增加，公司扣除预收款项后的资产负债率有所上升。

2013年-2015年度和2016年1-6月，公司EBITDA分别为87.25亿元、124.65亿元、120.82亿元和50.06亿元；EBITDA利息保障倍数分别为6.50、7.68、7.54和6.05，发行人对利息支出的保障能力较强。

## 二、项目收益测算

### （一）龙湖礼嘉新项目

龙湖礼嘉新项目总建筑面积约200万平方米，该项目建成后可出售面积约194万平方米，其中商业可出售面积约31万平方米，住宅可出售面积约119万平方米，车位可出售约1.24万个。预计该项目未来住宅平均销售均价为0.92万元/平方米、商业销售均价为1.51万元/平方米，车位销售均价为9.70万元/平方米。综合以上因素，预计该项目合计可形成收入167.88亿元，其中住宅预计可形成收入109.07亿元，商业可形成收入46.73亿元，车位可形成收入12.08亿元；扣除运营成本后整体形成收益约150.56亿元。另外，该项目在2016年度以前已实现部分销售，确认收入63.36亿元，预计2016年以后可实现收入约104.52亿元，扣除运营成本后实现收益约94.30亿元。

表：龙湖礼嘉新项目项目未来收益预测

单位：亿元

项目	2016 以前 实现收入	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016-2021 收入合计	总收入
一、收入合计	<b>63.36</b>	<b>23.50</b>	<b>19.10</b>	<b>16.30</b>	<b>16.00</b>	<b>13.50</b>	<b>16.10</b>	<b>104.52</b>	<b>167.88</b>
商业销售收入	4.11	3.50	6.40	4.60	8.50	8.90	10.72	42.62	46.73
住宅销售收入	58.83	18.80	12.30	10.30	6.60	2.24		50.24	109.07
车位销售收入	0.42	1.20	0.40	1.40	0.90	2.40	5.40	11.66	12.08
二、运营成本合计	<b>7.10</b>	<b>2.30</b>	<b>1.87</b>	<b>1.60</b>	<b>1.56</b>	<b>1.32</b>	<b>1.57</b>	<b>10.22</b>	<b>17.32</b>
三、项目收益	<b>56.26</b>	<b>21.20</b>	<b>17.23</b>	<b>14.70</b>	<b>14.44</b>	<b>12.18</b>	<b>14.53</b>	<b>94.30</b>	<b>150.56</b>

## （二）上海虹桥商务区核心区（一期）5号地块项目

上海虹桥项目位于东至申长路，南至甬虹路，西至申滨南路，北至绍虹路，分为北区和南区两个部分。该项目建有商业及酒店，除部分用于销售外，发行人将长期持有部分商业及酒店，因此该项目未来收益按照运营期 20 年进行计算。该项目总建筑面积约 44.3 万平方米，可租售面积约 41.2 万平方米，其中可出售面积 13 万平方米，持有商业面积 17 万平方米，酒店 2.3 万平方米，车位 8.9 万平方米。结合该项目具体情况，运营期内，该项目整体可实现收入约 134.95 亿元，扣除运营成本后可实现收益约 82.34 亿元。

该项目商业销售价格约为 4.3 万元/平方米，可售面积约为 13 万平方米，考虑增值税影响，预计整体可实现销售收入约 55.80 亿元。运营成本主要来自于管理费用、销售费用及土地增值税等相关税费，运营成本约为 10.79 亿元。扣除运营成本后预计可形成收益约 45.01 亿元。

该项目酒店位于南区部分，采用委托管理的经营模式，建设单位以项目固定资产投入，通过委托国际酒店管理公司英迪格酒店管理经

营获取回报，目前已与英迪格酒店签署相关协议。酒店目标客户主要针对国内外商务、会展及旅游人士。酒店板块主要收入包括客房部收入、餐饮部（含宴会/会议）收入及其他部门收入。酒店板块客房部共设客房 228 间，预计未来酒店客房部可取得收入 18.88 亿元。餐饮部除星级饭店餐饮服务外还提供大型宴会及会议场所出租服务，预计可取得收入 10.43 亿元。其他部门收入预计可取得收入 0.75 亿元。2016-2035 年，酒店板块预计合计可实现收入约 30.07 亿元。酒店板块运营成本主要包括各部门成本、管理费用等、房产税及其他经营费用支出等，未分配经营支出主要由能源、营销及维修费用构成。2016 年-2035 年，发行人酒店板块合计产生运营成本约 21.67 亿元。扣除运营成本后预计可实现收益 8.36 亿元。

商业及车位出租部分包括出租商业面积为 94,262 平方米及停车位 1,927 个。其中商业部分计划将于 2016 年底开始出租，预计 2017 年出租率将达到 80%，并在未来将保持 90%左右的出租率，预计未来 20 年可形成出租收入约 46.87 亿元；停车位实行项目运营前三年停车位全部免费吸引顾客，后期收费运营的模式，预计项目整体正式运营后每个车位每天平均形成收入约 20 元，预计未来 20 年可形成出租收入约 2.21 亿元。商业及车位出租部分运营期内预计可实现收入 49.08 亿元，扣除运营成本后预计可实现收益约 28.93 亿元。

另外，该项目在 2016 年度以前已实现部分销售，确认收入 29.49 亿元，扣除运营成本后实现收益约 23.83 亿元。

表：商业及车位出租部分收益情况

项目	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计	
<b>一、商业及车位出租收入（亿元）</b>	<b>0.04</b>	<b>0.96</b>	<b>1.46</b>	<b>1.83</b>	<b>1.99</b>	<b>2.14</b>	<b>2.30</b>	<b>2.45</b>	<b>2.55</b>	<b>2.64</b>	<b>2.73</b>	<b>2.82</b>	<b>2.92</b>	<b>2.98</b>	<b>3.04</b>	<b>3.10</b>	<b>3.16</b>	<b>3.23</b>	<b>3.33</b>	<b>3.41</b>	<b>49.08</b>	
（一）商业、文化娱乐租赁收入（亿元）	0.04	0.96	1.46	1.70	1.86	2.01	2.17	2.32	2.42	2.51	2.60	2.69	2.79	2.85	2.91	2.97	3.03	3.10	3.20	3.28	46.87	
租金均价（元·平方米/天）	0.28	3.50	5.00	5.50	6.00	6.50	7.00	7.50	7.80	8.10	8.40	8.70	9.00	9.20	9.40	9.60	9.80	10.00	10.35	10.60	-	
可出租面积（平方米）	94,262	94,262	94,262	94,262	94,262	94,262	94,262	94,262	94,262	94,262	94,262	94,262	94,262	94,262	94,262	94,262	94,262	94,262	94,262	94,262	94,262	-
出租率（%）	80	80	85	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	-
（二）车位收入（亿元）	-	-	-	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	2.21
单价（元·车位/天）	-	-	-	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	-
数量（辆）	1,927	1,927	1,927	1,927	1,927	1,927	1,927	1,927	1,927	1,927	1,927	1,927	1,927	1,927	1,927	1,927	1,927	1,927	1,927	1,927	1,927	-
出租率（%）	80	80	85	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	-
<b>二、运营成本（亿元）</b>	<b>0.37</b>	<b>0.76</b>	<b>0.85</b>	<b>0.89</b>	<b>0.93</b>	<b>0.96</b>	<b>0.99</b>	<b>1.01</b>	<b>1.02</b>	<b>1.04</b>	<b>1.05</b>	<b>1.07</b>	<b>1.09</b>	<b>1.10</b>	<b>1.12</b>	<b>1.14</b>	<b>1.16</b>	<b>1.18</b>	<b>1.20</b>	<b>1.22</b>	<b>20.15</b>	
（一）公用事业维护费	0.06	0.37	0.38	0.38	0.38	0.39	0.39	0.39	0.40	0.40	0.40	0.41	0.42	0.43	0.44	0.45	0.45	0.46	0.47	0.48	7.96	
（二）营销费用	0.09	0.03	0.05	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.97
（三）管理费用	0.15	0.21	0.23	0.24	0.26	0.26	0.26	0.27	0.27	0.27	0.27	0.28	0.28	0.28	0.29	0.29	0.29	0.29	0.30	0.30	5.29	
（四）房产税等相关税费	0.06	0.15	0.20	0.23	0.25	0.27	0.30	0.31	0.31	0.32	0.33	0.33	0.34	0.34	0.35	0.36	0.36	0.37	0.38	0.38	5.94	
<b>三、商业及车位收益</b>	<b>-0.33</b>	<b>0.20</b>	<b>0.61</b>	<b>0.94</b>	<b>1.06</b>	<b>1.18</b>	<b>1.31</b>	<b>1.44</b>	<b>1.53</b>	<b>1.60</b>	<b>1.68</b>	<b>1.75</b>	<b>1.83</b>	<b>1.88</b>	<b>1.92</b>	<b>1.96</b>	<b>2.00</b>	<b>2.05</b>	<b>2.13</b>	<b>2.19</b>	<b>28.93</b>	

表：酒店未来运营收益情况

年度	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	总计	
一、酒店收入（亿元）	-	-	0.19	1.17	1.41	1.48	1.55	1.62	1.69	1.72	1.76	1.79	1.83	1.86	1.90	1.94	1.98	2.02	2.06	2.10	30.07	
（一）客房部收入（亿元）	-	-	0.12	0.73	0.89	0.93	0.97	1.01	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.19	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32	18.88	
客房间数（间）	-	-	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	-
运营天数（天）	-	-	79	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	-
客房出租率	-	-	53%	61%	67%	69%	71%	72%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	-
平均房价（元/天/间）	-	-	1,256	1,444	1,588	1,20	1,652	1,686	1,719	1,754	1,789	1,824	1,861	1,998	1,936	1,975	2,014	2,055	,096	2,138	-	
（二）餐饮部收入（亿元）	-	-	0.07	0.41	0.49	0.51	0.54	0.56	0.59	0.60	0.61	0.62	0.63	0.65	0.66	0.67	0.69	0.70	0.71	0.73	10.43	
（三）其他部门收入（亿元）	-	-	0.005	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.75
二、酒店运营成本（亿元）	-	-	0.16	0.93	1.05	1.08	1.12	1.17	1.21	1.23	1.25	1.28	1.30	1.33	1.36	1.38	1.41	1.44	1.47	1.50	21.67	
（一）客房部成本（亿元）	-	-	0.03	0.19	0.20	0.21	0.22	0.23	0.24	0.24	0.25	0.25	0.26	0.26	0.27	0.27	0.28	0.29	0.29	0.30	4.28	
（二）餐饮部成本（亿元）	-	-	0.04	0.26	0.30	0.32	0.33	0.35	0.36	0.37	0.38	0.39	0.39	0.40	0.41	0.42	0.43	0.44	0.44	0.45	6.50	
（三）其他部门成本（亿元）	-	-	0.004	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.62	
（四）房产税等相关税费（亿元）	-	-	0.01	0.09	0.11	0.11	0.12	0.12	0.13	0.13	0.13	0.14	0.14	0.14	0.14	0.15	0.15	0.15	0.16	0.16	2.27	
（五）管理费用（亿元）	-	-	0.004	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.06	0.06	0.06	
（六）未分配经营支出（亿元）	-	-	0.05	0.32	0.33	0.34	0.35	0.36	0.36	0.36	0.37	0.38	0.38	0.39	0.40	0.41	0.42	0.42	0.43	0.44	0.45	
（七）其他经营费用支出（亿元）	-	-	0.004	0.03	0.03	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	
三、项目收益（亿元）	-	-	0.03	0.23	0.37	0.39	0.42	0.45	0.48	0.49	0.50	0.51	0.52	0.53	0.54	0.56	0.57	0.58	0.59	0.60	8.36	

表：虹桥商务区核心区（一期）5号地块项目未来收益预测

单位：亿元

项目	2016 以前	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
<b>一、商业销售部分</b>																						
销售收入	29.49	6.25	20.06																			55.80
运营成本	5.66	1.11	4.02																			10.79
<b>收益</b>	<b>23.83</b>	<b>5.14</b>	<b>16.04</b>																			<b>45.01</b>
<b>二、商业及车位出租部分</b>																						
出租收入		0.04	0.96	1.46	1.83	1.99	2.14	2.30	2.45	2.55	2.64	2.73	2.82	2.92	2.98	3.04	3.10	3.16	3.23	3.33	3.41	49.08
运营成本		0.37	0.76	0.85	0.89	0.93	0.96	0.99	1.01	1.02	1.04	1.05	1.07	1.09	1.10	1.12	1.14	1.16	1.18	1.20	1.22	20.15
<b>收益</b>		<b>-0.33</b>	<b>0.2</b>	<b>0.61</b>	<b>0.94</b>	<b>1.06</b>	<b>1.18</b>	<b>1.31</b>	<b>1.44</b>	<b>1.53</b>	<b>1.60</b>	<b>1.68</b>	<b>1.75</b>	<b>1.83</b>	<b>1.88</b>	<b>1.92</b>	<b>1.96</b>	<b>2.00</b>	<b>2.05</b>	<b>2.13</b>	<b>2.19</b>	<b>28.93</b>
<b>三、酒店</b>																						
收入		-	-	0.19	1.17	1.41	1.48	1.55	1.62	1.69	1.72	1.76	1.79	1.83	1.86	1.90	1.94	1.98	2.02	2.06	2.10	30.07
运营成本		-	-	0.16	0.93	1.05	1.08	1.12	1.17	1.21	1.23	1.25	1.28	1.30	1.33	1.36	1.38	1.41	1.44	1.47	1.50	21.67
<b>收益</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0.03</b>	<b>0.23</b>	<b>0.37</b>	<b>0.39</b>	<b>0.42</b>	<b>0.45</b>	<b>0.48</b>	<b>0.49</b>	<b>0.50</b>	<b>0.51</b>	<b>0.52</b>	<b>0.53</b>	<b>0.54</b>	<b>0.56</b>	<b>0.57</b>	<b>0.58</b>	<b>0.59</b>	<b>0.60</b>	<b>8.36</b>
<b>四、整体情况</b>																						
项目收入合计	29.49	6.29	21.02	1.65	3.00	3.40	3.62	3.85	4.07	4.24	4.36	4.49	4.61	4.75	4.84	4.94	5.04	5.14	5.25	5.39	5.51	134.95
项目运营成本合计	5.66	1.48	4.78	1.01	1.82	1.98	2.04	2.11	2.18	2.23	2.27	2.3	2.35	2.39	2.43	2.48	2.52	2.57	2.62	2.67	2.72	52.61
<b>项目收益合计</b>	<b>23.83</b>	<b>4.81</b>	<b>16.24</b>	<b>0.64</b>	<b>1.18</b>	<b>1.42</b>	<b>1.58</b>	<b>1.74</b>	<b>1.89</b>	<b>2.01</b>	<b>2.09</b>	<b>2.19</b>	<b>2.26</b>	<b>2.36</b>	<b>2.41</b>	<b>2.46</b>	<b>2.52</b>	<b>2.57</b>	<b>2.63</b>	<b>2.72</b>	<b>2.79</b>	<b>82.34</b>

综上，龙湖礼嘉新项目 2016-2021 年可实现项目总收益 94.28 亿元，虹桥商务区核心区（一期）5 号地块项目在 2016-2023 年可实现项目总收益 29.50 亿元，募投项目收益将能够覆盖本期债券存续期本息。

### 三、偿债保障计划

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券本息的按时、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、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

#### （一）偿债计划的人员安排

发行人将指定专人牵头负责协调本期债券的偿付工作、全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并通过公司相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

#### （二）偿债计划的财务安排

本期债券的利息支付将由发行人通过证券登记机构办理，偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以发行人的日常营运资金为保障。针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

## 二、偿债保障措施

### （一）发行人良好的经营状况是债券按时偿付的坚实基础

发行人为龙湖地产最主要的境内运营平台，经营状况良好，营业收入稳定，利润增长较快。2013-2015年及2016年1-6月，发行人分别实现营业收入3,927,315.35万元、4,958,879.49万元、4,126,401.70万元和1,685,191.21万元；实现归属于母公司所有者的净利润分别555,946.17万元、807,375.61万元、809,896.46万元和338,723.90万元，2013-2015年三年平均归属于母公司所有者的净利润达到724,406.08万元。

### （二）募集资金投资项目的收益是债券按时偿付的稳定来源

本期债券拟将募集资金投向龙湖礼嘉新项目和上海虹桥商务区核心区一期5号地块项目以及补充营运资金。

龙湖礼嘉新项目总建筑面积约200万平方米，该项目建成后可出售面积约194万平方米，其中商业可出售面积约31万平方米，住宅可出售面积约119万平方米，车位可出售约1.24万个。预计该项目未来住宅平均销售均价为0.92万元/平方米、商业销售均价为1.51万元/平方米，车位销售均价为9.70万元/平方米。综合以上因素，预计该项目合计可形成收入167.88亿元，其中住宅预计可形成收入109.07亿元，商业可形成收入46.73亿元，车位可形成收入12.08亿元；扣除运营成本后整体形成收益约150.56亿元。另外，该项目在2016年度以前已实现部分销售，确认收入63.36亿元，预计2016年以后可

实现收入约 104.52 亿元，扣除运营成本后实现收益约 94.30 亿元。

上海虹桥项目建有商业及酒店，除部分用于销售外，发行人将长期持有部分商业及酒店，因此该项目未来收益按照运营期 20 年进行计算。该项目总建筑面积约 44.3 万平方米，可租售面积约 41.2 万平方米，其中可出售面积 13 万平方米，持有商业面积 17 万平方米，酒店 2.3 万平方米，车位 8.9 万平方米。结合该项目具体情况，运营期内，该项目整体可实现收入约 134.95 亿元，扣除运营成本后可实现收益约 82.34 亿元。其中，该项目商业销售均价约为 4.3 万元/平方米，可售面积约为 13 万平方米，考虑增值税影响，预计整体可实现销售收入约 55.80 亿元，扣除运营成本后预计可形成收益约 45.01 亿元；酒店板块运营期内预计合计可实现收入约 30.07 亿元，扣除运营成本后预计可实现收益 8.36 亿元；商业及车位出租部分运营区内预计可实现收入 49.08 亿元，扣除运营成本后预计可实现收益约 28.93 亿元。另外，该项目在 2016 年度以前已实现部分销售，确认收入 29.49 亿元，扣除运营成本后实现收益约 23.83 亿元。

龙湖礼嘉新项目 2016-2021 年可实现项目总收益 94.28 亿元，虹桥商务区核心区（一期）5 号地块项目在 2016-2023 年可实现项目总收益 29.50 亿元，募投项目收益将能够覆盖本期债券存续期本息。

### （三）发行人拥有的流动资产是债券按时偿付的有力保障

发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2015 年末，发行人流

流动资产余额为 10,310,408.58 万元。截至 2016 年 6 月末，发行人流动资产余额为 11,203,850.30 万元。在发行人现金流量不足的情况下，可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

#### **（四）制定债券持有人会议规则及签订债权代理协议保证债券持有人权利**

根据发行人签署的重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券债权代理协议及重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券债券持有人会议规则，债权代理人将在本期债券存续期内充分行使相关权利和职责，按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务，从而保障本期债券投资者的利益。

#### **（五）签订偿债资金专户监管协议保证债券持有人权利**

发行人签订了本期债券的偿债资金专户监管协议。协议约定，发行人将设立本期债券的偿债资金专户，建立偿债资金提前准备机制，发行人将于本期债券付息日和兑付日前按时足额将偿债资金存入偿债资金专户，专项用于本期债券的本息偿付。

#### **（六）其他配套偿债措施**

发行人将进一步加强货币资金的管理和调度，提高资金使用效率及自我调剂能力，为本期债券本息的按时偿还创造条件。公司若出现未能按约定或者未能按期偿付资金本息，将采取暂缓重大投资、变

现优良资产等措施，保证本期债券本息的兑付及投资者的利益。

综上所述，发行人经济实力雄厚，经营收入稳定可靠，偿债措施保障有力，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

## 第十四条 风险揭示

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

### 一、与本期债券相关的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请在合法的证券交易场所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在合法的证券交易场所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立

即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

### （三）偿付风险

本公司目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

### （四）本期债券安排所特有的风险

本公司拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本期债券的按期偿付。但是，如果在本期债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速表现或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，且本次发行并未对公司在预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时的利润分配进行限制，将可能影响本期债券的按期偿付。

### （五）资信风险

本公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未

来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致本公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

## （六）评级风险

本期债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经新世纪综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。资信评级机构对公司本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。在本期债券存续期间，若出现任何影响本公司信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低本公司信用等级或债券信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

## 二、与发行人相关的风险

### （一）财务风险

#### 1、负债总额较大的风险

最近三年及一期末，公司负债总额分别为766.10亿元、815.55亿元、829.36亿元和893.14亿元，资产负债率分别为66.10%、63.22%、

58.19%和57.75%，扣除预收账款后的资产负债率分别为49.58%、52.77%、49.40%和49.24%。公司始终严格执行有纪律的净负债率管控，近三年末，公司有息负债总额分别为208.04亿元、252.82亿元和286.43亿元，仅占负债总额的27.16%、31.00%和34.54%，债务资本比率分别为34.62%、34.77%和32.46%，始终保持在较低水平。但若未来行业形势或金融市场发生重大不利变化，较大规模的负债总额和有息负债，将使发行人面临一定的资金压力。

## 2、经营性现金流波动的风险

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流净额分别为18.88亿元、70.48亿元、64.03亿元和2.47亿元，体现为现金的净流入。2014年度，公司为消化库存现房，对项目开发节奏进行管控，因此2014年度公司房地产项目开发支出显著下降，经营活动产生的现金流净额大幅上升。考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，未来公司可能阶段性面临经营活动现金流波动的风险。

## 3、未来资金支出压力较大的风险

房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。良好的项目储备情况使公司具备较强的持续发展后劲，但也给公司带

来了一定的资金支出压力。公司已建立科学的供销存管理体系，以销定产、量入为出，对项目开发运营节奏保持弹性，以应对市场波动及风险。

#### 4、存货跌价风险

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由已完工开发产品、在开发产品和拟开发土地等构成。最近三年及一期末，公司存货余额分别为781.29亿元、726.87亿元、669.78亿元和713.56亿元，占总资产的比例分别为67.41%、56.35%、46.99%和46.14%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。截至2016年6月末，公司未计提存货跌价准备。但未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

#### 5、对关联方担保风险

截至2015年末，除对客户提供的按揭贷款担保外，公司对外担保余额为355,380.00万元，全部为对关联方银行贷款的担保。截至2015年末，被担保企业经营正常，公司代偿风险较小。但若未来被担保企业经营困难，出现不能按时偿付到期债务的问题，公司存在一定的代偿风险，将对公司经营产生一定的不利影响。

#### 6、按揭贷款担保风险

目前，购房者在购买商品房的时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房的，购房人

支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在商品房办妥权证前（个别案例要求还清贷款前），银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理房产预抵押完毕后解除。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

### 7、受限资产较多的风险

公司所有权受限资产主要为债务融资设立的抵押资产。截至2016年6月末，公司抵押借款金额合计为144.86亿元，占公司有息负债总额的41.39%，与净资产的比例为22.17%，比例较高。目前发行人经营状况良好，信用资质优良，但若未来公司因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能造成公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。

### 8、投资性房地产公允价值变动的风险

公司投资性房地产主要为公司自身开发并运营的持有型商业物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量。最近三年及一期末，公司投资性房地产账面价值分别为151.63亿元、290.09亿元、365.36亿元和393.00亿元，占公司总资产的比例分别为13.08%、22.49%、25.63%和25.41%。最近三年及一期，公司投资性房地产公允价值变动收益分

别为0.67亿元、22.77亿元、34.67亿元和14.22亿元。2014及2015年度，由于公司多个商业物业开业或新开工，投资性房地产账面价值及公允价值变动收益均显著大幅增加。若未来市场环境发生变化，公司持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产状况及经营收益产生不利影响。

## 9、其他应收款余额较大的风险

最近三年及一期末，公司其他应收款余额分别为32.42亿元、49.35亿元、125.94亿元和136.46亿元，占公司总资产的比例分别为2.80%、3.83%、8.84%和8.82%。2013年以来公司其他应收款余额总资产的比例有所提高，主要系公司基于持股比例对合营联营公司的项目开发提供资金支持金额增加所致。如未来相关关联方扩大非经营性资金占用规模且不能及时足额归还相关款项，会对公司经营产生一定的不利影响。

### （二）经营风险

#### 1、宏观经济、行业周期的风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政

策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从2002年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

## **2、土地、原材料及劳动力成本上升风险**

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

## **3、商品房销售业务毛利率下降的风险**

最近三年及一期，公司商品房销售业务的毛利率分别为33.78%、30.88%、31.31%和31.98%。受土地成本上涨、结算项目的区域和类型差异等因素的影响，公司房地产销售业务毛利率呈波动下降的趋势。未来随着房地产行业周期性的显现，公司仍面临房地产开发项目毛利率下降的风险。

#### 4、市场竞争风险

公司作为龙湖地产最主要的境内运营平台，资产规模、盈利能力及品牌声誉均处于行业内领先地位。但近年来，公司国内多家大型房地产企业快速发展，市场集中度逐渐提高；同时众多国际知名、实力雄厚的房地产开发企业进入中国，公司面临较大的行业竞争风险。近年来在土地购买环节的竞争越来越激烈，加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力，这就要求公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应。

#### 5、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。虽然公司积累了丰富的房地产开发经验，具备较强的项目操作能力，但如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益。

#### 6、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括2002年5月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004年10月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和2008年1月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010年9

月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据2012年5月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

## 7、跨区域经营过程中的风险

公司作为全国性房地产开发企业，截至2016年6月末业务覆盖重庆、北京、上海、成都等25个城市。由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居住生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异。为保证项目开发的顺利进行，公司需熟悉、适应当地开发环境并采取适当的应对措施，规避区域差异造成的经营风险。

## 8、工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、

施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但其中任何一个方面的纰漏都可能导致工程质量问题，从而损害公司的品牌声誉和市场形象，并给公司造成一定的经济损失。

## 9、投资性商业地产经营风险

近年来，随着实力的进一步增强，公司逐步提高物业保有比例，提升长期经营能力。随着运营面积的提升逐年增长，发行人2013-2015年和2016年1-6月商业地产租金分别为6.72亿元、8.73亿元、13.06亿元和7.68亿元。截至2015年末，公司已开业商业地产项目共计16个，商场面积合计为133.53万平方米，整体出租率达到95.8%。公司在建商业地产项目7个，规划建筑面积约为86.11万平方米，预计于2016-2018年陆续开业。随着在建投资物业的建成及投入使用，预计公司租金收入将进一步增长。随着居民消费渠道日益多样化，互联网日益普及以及科技的日新月异，商业地产可能面临一定的经营风险。

### （三）管理风险

#### 1、公司经营规模较大的风险

近年来，公司经营规模持续稳步增长，截至2016年6月末，公司总资产1,546.48亿元，净资产653.34亿元；2016年1-6月公司实现营业收入168.52亿元，经营活动产生的现金流量净额为2.47亿元；公司业务覆盖重庆、北京、上海、成都等25个城市，截至2016年6月末，公司房地产主要在建及拟建房地产项目合计为72个。目前公司已建立较为完善的内部管理体系，日常运营状况良好。但公司不同地区公司的

集中统一管理、员工队伍稳定和建设，也对公司的管理能力提出较高要求。若公司未来不能持续保持和提高管理水平和效率，充分发挥规模优势，将对公司经营业绩和持续发展造成不利影响。

## 2、人力资源管理风险

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员，其产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。公司的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动。若公司无法吸引和留任核心管理人员，持续有效的加强人才的培养和储备，将对公司未来的业务发展造成一定的不利影响。公司作为龙湖地产最主要的境内运营平台，公司董事长兼总经理王光建在龙湖地产担任副总裁，公司董事、财务负责人在龙湖地产担任首席财务官，人员不完全独立。

## 3、子公司管理风险

截至2015年末，公司拥有重要控股子公司90家，合营、联营子公司11家，且公司也将通过股权收购方式积极获取更多的项目资源。公司子公司数量较多，覆盖区域较广，管理体系较为复杂。虽然公司对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，但若管理体系不能有效运作，则将对公司的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

## 三、政策风险

### 1、针对房地产行业的宏观政策风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相

关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。因此，从2002年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。这些政策包括但不限于2002年5月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2005年5月原建设部等七部委联合发布的《关于做好稳定住房价格工作的通知》、2006年5月原建设部等九部委联合发布的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、2007年1月国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》、2007年9月国土资源部修正的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、2008年1月国务院出台的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2008年10月财政部和国家税务总局联合发布的《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》、2008年12月国务院出台的《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》、2009年5月国家税务总局发布的《土地增值税清算管理规程》以及同期国务院办公厅发布的《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》、2009年11月财政部、国土资源部、中国人民银行、中华人民共和国监察部和中华人民共和国审计署联合发布的《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》等。

2010年，政府在一年内出台了一系列法律法规，进一步规范房地产行业的健康发展。2010年1月21日，国土资源部发布《国土资源部

关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》提出，申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于70%。2010年4月27日，国务院发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》对异地购房、二套房贷标准做出具体可执行的措施。2010年9月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住房城乡建设部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。

2012年5月，国土资源部修订通过《闲置土地处置办法》。2013年上半年，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，宣告房地产调控进一步趋紧，对北上广等一线城市投资投机需求的抑制再度升级。

此外，最近几年，政府正在努力解决房地产市场过热问题，出台了一系列旨在降低市场对投资性房地产需求的政策，例如：2010年1月7日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》；2010年11月，住房和城乡建设部和国家外汇管理局发布《进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》；2011年1月26日，国务院发布《进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》；2013年2月20日，国务院发布“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策；2013年3月1日，国

务院发布《关于继续做好房地产市场调控工作通知》，在“新国五条”的基础上进一步明确中央政府对房地产的调控决心与力度，旨在稳定房价、抑制投机性购房，并结合供给端的调整以期建立与完善房地产健康发展的长效机制。

上述宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

## 2、金融政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

2007年9月27日，中国人民银行、银监会联合下发的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发〔2007〕359号）规定，对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的，贷款首付款比例不得低于40%。2008年8月28日，中国人民银行、银监会联合下发了《关于金融促进节约集约用地的通知》，就充分利用和发挥金融在促进节约集约用地方面的积极作用提出了具体的要求。该通知强调，禁止向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；

土地储备贷款采取抵押方式的，应具有合法的土地使用证，贷款抵押率最高不得超过抵押物评估价值的70%，贷款期限原则上不超过2年；对国土资源部门认定的房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年、完成该宗土地开发面积不足三分之一或投资不足四分之一的企业，应审慎发放贷款，并从严控制展期贷款或滚动授信；对国土资源部门认定的建设用地闲置2年以上的房地产项目，禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款（包括资产保全业务）。该通知指出，要加强金融支持，切实促进节约集约用地；优先支持节约集约用地项目建设；优先支持节地房地产开发项目。

2010年9月29日，中国人民银行和银监会联合发布了《关于完善差别化住房贷款政策有关问题的通知》，禁止商业银行对新开发项目和有违法违规记录开发商的重建提供贷款。违法违规内容包括土地闲置、改变土地用途、施工拖延和拒绝出售物业。

2010年11月，财政部和中国人民银行联合发布了《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》，规定：第一套小于90平方米住房的首付应不少于20%，大于或等于90平方米的住房首付应不少于30%；第二套住房首付比例为至少50%，贷款利率为基准利率的110%；第二套住房贷款仅提供给家庭成员人均住房数量低于平均水平的自用普通住房购买者；不提供第三套住房的住房公积金贷款。并且，银监会不断重申将严格执行差别化房贷政策。

2012年11月，国土资源部、财政部、中国人民银行和银监会联合发布了《关于加强土地储备与融资管理的通知》，规范土地储备融资行为，严格土地储备资金管理，切实防范金融风险。

2014年9月30日，央行和银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》。该通知称，积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍，具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。

2015年3月，中国人民银行、住房城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。

虽然公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有

效融资平台，但是金融政策的变化和实施效果，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响。

### 3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，国家出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。

2006年5月，国务院加大了对闲置土地的处置力度，对超出合同约定动工开发日期满一年未动工开发的，依法从高征收土地闲置费，并责令限期开工、竣工。满两年未动工开发的，无偿收回土地使用权，对虽按照合同约定日期开工建设，但开发建设面积不足1/3或已投资额不足1/4，且未经批准中止开发建设连续满一年的，按闲置土地处置。2008年1月，国务院重申并强调了土地闲置满两年的无偿收回，土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费，并提出对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，同时要求金融机构对房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年，完成土地开发面积不足1/3或投资不足1/4的企业，应审慎贷款和核准融资，从严控制展期贷款或滚动授信。

为了克服各地盲目扩大城市建设规模，控制建设用地总量增长过

快，2006年8月，国务院提高了新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。自2007年1月1日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高1倍。此外，对已经批准但闲置的建设用地严格征收土地使用费。2010年3月10日，国土资源部出台了19条土地调控新政，即《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，该通知明确规定开发商竞买保证金不得低于土地出让最低价的20%、1个月内必须缴纳出让价款的50%、囤地开发商将被“冻结”等19条内容。

为了优化土地资源配置，建立公开透明的土地使用制度，国家有关部门逐步推行经营性土地使用权招标、拍卖、挂牌出让制度。自2004年8月31日起，国土资源部要求不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。2006年5月，进一步强调房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。此后，还对通过招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。2011年5月，国土资源部出台《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》以完善招拍挂的工地政策并加强土地出让政策在房地产市场调控中的积极作用。

预计国家未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。而且，随着我国城市化进程的不断推进，城市可出让的土地总量越来越少，土地的供给可能越来越紧张。土地是房地产开发企业生存和发展的基础。若不能及时获得项目开发所需的土地，公司的可持续稳定

发展将受到一定程度的不利影响。

#### 4、税收政策变化的风险

房地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司经营产生重大影响。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响，例如：2005年二手房交易增加营业税，2009年营业税免征时限由两年变为五年，2010年二次购房契税减免取消，2011年上海及重庆出台房产税试点，2012年住房交易个人所得税从严征收，以及2013年二手房交易的个人所得税由交易总额的1%调整为按差额20%征收。

2015年3月，财政部和国家税务总局联合下发《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，规定个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。而从供给层面看，历次土地增值税预征税率变化，以及2009年开始从严清缴土地增值税等对房地产行业供给都具有较大的影响。

#### 5、严格执行节能环保政策的风险

公司所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由

于环保审批环节增加、审批周期加长，公司部分项目的开发进度可能受到不利影响。

## 第十五条 信用评级

### 一、信用评级报告内容摘要及跟踪评级安排

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪”）综合评定，发行人的长期主体信用级别为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

#### （一）主要优势/机遇

**1、经营策略优势。**龙湖企业拓展实行较稳健的经营策略，业务呈全国性布局，销售业绩较好，资金回笼规模较大。

**2、项目盈利空间较大。**龙湖企业拓展储备土地平均获取成本较低，公司房地产项目后续盈利空间较有保障。

**3、财务较为稳健。**受益于良好的经营积累，龙湖企业拓展的权益资本实力持续增强，财务杠杆持续下降，在业务快速扩张的情况下仍保持了较好的财务稳健度。公司主业现金回笼能力良好，货币资金较充裕，为债务到期偿付提供良好保障。

#### （二）主要风险/关注

**1、房地产市场波动风险。**我国房地产行业经历了多年的高位运行，库存总量较大，仍面临供应过剩局面。部分非核心二线城市及三四线城市去化压力大，或将在一定程度上影响龙湖企业拓展资金回笼以及盈利能力。

**2、刚性债务规模逐年扩大。**房地产项目开发周期较长，资金需

求量大，随着业务规模的扩大，龙湖企业拓展资金需求量显著增加，债务规模相应增长，债务偿付压力有所增大。

**3、关联交易风险。**龙湖企业拓展与关联企业存在较为频繁的资金往来，往来借款金额较大；同时还为关联企业提供一定金额担保。

**4、存在一定资金风险。**龙湖企业拓展房地产业务的新开工面积和竣工面积存在一定规模，如果市场环境变化或者公司的销售策略失误，则可能导致一定的资金风险。

### （三）未来展望

通过对龙湖企业拓展及其发行的本期债券主要信用风险要素的分析，新世纪给予公司AAA主体信用等级，评级展望为稳定；认为本期债券还本付息安全性极强，并给予本期债券AAA信用等级。

### （四）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和新世纪的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知新世纪相应事项并提供相应资料。

新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

新世纪将在监管部门指定媒体及新世纪的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，新世纪将根据相关主管部门监管的要求和新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

## 二、发行人信用评级情况

2013年以来，发行人主体评级变动情况如下：

2013年6月28日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对2009年重庆龙湖企业拓展有限公司企业债券发布跟踪评级报告，基于（1）该公司作为龙湖地产的核心企业，可获得其在资金融通、合作开发项目等方面的大力支持；（2）公司房地产项目开发体量大，项目开发经验丰富，在多个地区具备较好的市场地位，在持续的房地产行业调控中仍保持较好的销售业绩，且储备项目单位成本相对较低，为后续定价提供了较大的弹性空间，决定调升重庆龙湖企业拓展有限公司主体长期信用等级为AA+级，评级展望为稳定；调升2009年重庆龙湖企业拓展有限公司企业债券信用等级为AA+级。

2014年6月27日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对2009年重庆龙湖企业拓展有限公司企业债券发布跟踪评级报告，维持发行人主体长期信用等级为AA+级，评级展望为稳定。

2015年4月20日，大公国际资信评估有限公司发布重庆龙湖企业拓展有限公司2015年公司债券信用评级报告，首次评定发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2015年5月28日，中诚信证券评估有限公司发布重庆龙湖企业拓展有限公司2015年公司债券信用评级报告，首次评定发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2015年7月6日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对2009年重庆龙湖企业拓展有限公司企业债券发布跟踪评级报告，基于（1）作为龙湖地产的核心运营管理平台，得益于当年良好的经营积累，该公司资本实力继续提升；（2）2014年，公司继续调整产品结构和地域分布，并执行快速周转策略，实现了良好销售业绩。目前，公司项目储备较为充裕，且区域分布较合理，公司较强的差异化、品质化产品优势，以及龙湖地产融资渠道的相对便利与通畅，有助于提升其在政策调控趋紧背景下的风险抵御能力，决定调升重庆龙湖企业拓展有限公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望为稳定；调升2009年重庆龙湖企业拓展有限公司企业债券信用等级为AAA级。

2015年7月20日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布重庆龙湖企业拓展有限公司2015年公司债券（第二期）信用评级报告，维持发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2015年7月20日，中诚信证券评估有限公司发布重庆龙湖企业拓展有限公司2015年公司债券（第二期）信用评级报告，维持发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2015年7月28日，大公国际资信评估有限公司发布重庆龙湖企业拓展有限公司2015年公司债券信用评级报告，维持评定发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2015年10月19日，中诚信证券评估有限公司发布重庆龙湖企业拓展有限公司2015年公司债券（第三期）信用评级报告，维持发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2015年11月5日，中诚信证券评估有限公司发布重庆龙湖企业拓展有限公司2016年公司债券（第一期）信用评级报告，维持发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2016年2月19日，中诚信证券评估有限公司发布重庆龙湖企业拓展有限公司2016年公司债券（第二期）信用评级报告，维持发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2016年6月28日，中诚信证券评估有限公司发布重庆龙湖企业拓展有限公司2016年公司债券（第三期）信用评级报告，维持发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

### 三、发行人银行授信情况

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融

资能力较强。截至 2016 年 6 月末，公司获得四大国有银行给予的集团授信总额度合计为 590 亿元，其中已使用授信额度 146 亿元，未使用授信余额 444 亿元。

#### 四、发行人信用记录

发行人信用记录良好，近三年不存在债务违约的情况。

## 第十六条 法律意见

发行人聘请北京市通商律师事务所作为本期债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行人本期债券发行事宜出具法律意见书，认为：

（一）发行人已取得了本期绿色债券发行的必要内部授权和批准，该批准和授权合法、有效。发行人本期绿色债券发行已取得国家发改委核准。

（二）发行人不存在根据法律、法规、规范性文件和公司章程规定需要终止的情形，发行人为合法存续的企业法人，发行人具备申请发行本期绿色债券的主体资格。

（三）发行人本期绿色债券发行具备《债券条例》、《债券管理通知》、《简化程序通知》、《支持重点项目通知》及《国家发展改革委办公厅关于印发〈绿色债券发行指引〉的通知》等法律、法规和规范性文件规定的实质条件。

（四）发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到有权部门的批准。发行人设立过程中所签订的有关合同符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会因此引致发行人设立行为存在潜在纠纷。发行人设立过程中有关资产评估、验资等履行了必要程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

（五）发行人的股东依法存续，且具备有关法律、法规和规范性文件所规定的担任台港澳与境内合资公司出资人的资格。

（六）发行人在业务、资产、人员、机构和财务方面均独立于控股股东及其他关联方，发行人具备面向市场自主经营的能力，具有直接面向市场自主经营的能力。

（七）发行人在其经核准的经营范围内从事业务，发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定，资信状况良好。

（八）发行人制定了《关联交易管理制度》和《对外担保管理制度》，明确规定了关联方和关联方关系、关联交易的内容、关联交易公允决策的权限和程序。

（九）发行人自设立至本法律意见书出具之日，未发生合并、分立、减少注册资本的行为。发行人自设立之日起至本法律意见书出具之日，不存在重大资产收购、资产出售的情形。发行人目前不存在拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购的计划安排。

（十）发行人目前执行的税种和税率符合现行法律、行政法规和规范性文件的规定。

（十一）发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求。

（十二）本期债券发行募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，不存在拟用于弥补亏损和非生产性支出以及用于房地产买

卖、股票买卖、期货等高风险投资的情形。

（十三）发行人不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。发行人股东不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。发行人的董事长、总经理及财务负责人不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

（十四）发行人《募集说明书》引用的法律意见真实、准确，《募集说明书》不会因引用本所法律意见书的相关内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

（十五）本期绿色债券已经中国境内注册登记、合法存续，且具备公司债券评级资格的评级机构进行了信用评级，本期绿色债券的信用评级符合《债券条例》第十五条、《债券管理通知》第七条第一款等法律、法规和规范性文件规定。本期绿色债券发行的《承销协议》系各方的真实意思表示，对双方的权利义务作了明确约定，《承销协议》内容合法有效，本期绿色债券的承销符合《债券条例》第二十一条等法律、法规和规范性文件的规定。参与本期绿色债券发行的中介机构具备法律、法规和规范性文件规定的从业资格和条件，符合《债券条例》、《债券管理通知》、《简化程序通知》等法律、法规和规范性文件的要求。发行人《募集说明书》格式和内容符合法律、法规及规范性文件的规定，其对本法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏。

综上所述，发行人具备了《公司法》、《企业债券管理条例》、

《国家发展改革委员会关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》、国家发改委《绿色债券发行指引》等相关法律、法规和规范性文件规定的债券发行的主体资格和实质条件。发行人取得国家发改委对本次发行的核准后，可以发行本期绿色债券。

## 第十七条 其他应说明的事项

### 一、流动性安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

### 二、税务说明

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。

## 第十八条 备查文件

### 一、备查文件：

- 1、国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文
- 2、《2017年重庆龙湖拓展企业有限公司绿色债券（第一期）募集说明书》
- 3、《2017年重庆龙湖拓展企业有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要》
- 4、发行人经审计的2013年、2014年和2015年的审计报告和未经审计的2016年1-6月的财务报表
- 5、上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- 6、北京市通商律师事务所为本期债券出具的法律意见书
- 7、《债权代理协议》
- 8、《债券持有人会议规则》
- 9、《偿债资金专户监管协议》

### 二、查询地址：

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

- 1、重庆龙湖企业拓展有限公司

住所：重庆市北部新区人和镇柏林村龙湖西路8号

联系地址：北京市朝阳区惠新东街4号富盛大厦2座7层

法定代表人：王光建

联系人：王雪、关文静、戴泽泽

联系电话：010-84661894、010-84664531

传真：010-84663636

## 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

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座二层

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、任贤浩、徐宗轩、黄亦妙、李文杰

联系电话：010-65608354

传真：010-65608445

（二）投资者也可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本期债券募集说明书及其摘要全文：

### 1、国家发展和改革委员会

<http://cjs.ndrc.gov.cn>

### 2、中央国债登记结算有限公司

<http://www.chinabond.com.cn>

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2017年重庆龙湖拓展企业有限公司绿色债券（第一期）募集说明书》及《2017年重庆龙湖拓展企业有限公司绿色债券（第一期）募集说明书摘要》的一部分。

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（本页以下无正文）

附表一：

2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）发行网点一览表

序号	承销团成员	发行网点名称	地址	联系人	电话
1	中信建投证券股份有限公司	固定收益部	北京市东城区朝内大街188号5层	邹迎光	010-65180688
2	中信证券股份有限公司	固定收益部	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦9层	温瑞	010-60838724
3	中国国际金融股份有限公司	固定收益部	北京市建国门外大街1号国贸写字楼2座26层	梁婷、刘畅、杨熙	010-65051166
4	东海证券股份有限公司	债券发行部	上海市浦东新区东方路1928号东海大厦3楼	桓朝娜	021-20333219
5	国泰君安证券股份有限公司	资本市场部	北京市西城区金融大街28号盈泰中心2号楼9层	肖雄	010-59312764

## 附表二：

## 发行人 2013 年至 2015 年及 2016 年 6 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,305,501.77	1,418,955.34	1,334,149.76	1,152,175.27
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	1,982.40	-
应收账款	108,256.41	209,841.66	139,757.06	39,243.22
预付款项	1,289,335.85	718,691.05	493,201.28	499,644.62
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	1,364,550.02	1,259,360.84	493,463.40	324,176.26
存货	7,135,633.85	6,697,784.06	7,268,721.60	7,812,940.33
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	572.39	5,775.63	207.489417	475.78
<b>流动资产合计</b>	<b>11,203,850.30</b>	<b>10,310,408.58</b>	<b>9,731,482.99</b>	<b>9,828,655.48</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	1,918.61	1,918.61	1,918.61	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	154,246.30	121,304.65	106,656.75	106,321.84
投资性房地产	3,929,991.61	3,653,616.46	2,900,881.84	1,516,262.96
固定资产	17,162.04	18,310.90	19,251.27	16,972.91
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	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	3,340.60	3,501.82	3,270.72	3,344.17
递延所得税资产	154,284.42	144,772.03	135,915.02	117,867.40

2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）募集说明书

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
其他非流动资产	-	-		
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,260,943.58</b>	<b>3,943,424.48</b>	<b>3,167,894.21</b>	<b>1,760,769.27</b>
<b>资产总计</b>	<b>15,464,793.88</b>	<b>14,253,833.06</b>	<b>12,899,377.20</b>	<b>11,589,424.75</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	6,000.00	34,000.00	65,900.00	57,339.28
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	38,225.79	64,855.28	177,280.96	-
应付账款	998,494.16	1,135,176.76	979,339.10	614,024.66
预收款项	2,594,773.72	2,475,222.80	2,854,323.67	3,797,767.06
应付职工薪酬	15,731.13	39,296.25	44,439.08	47,698.13
应交税费	291,404.93	423,713.12	456,136.86	364,642.41
应付利息	39,722.02	14,349.12	1,476.96	1,478.17
应付股利	-	5,269.09	104,995.00	39,261.75
其他应付款	982,892.80	839,378.08	688,512.70	457,514.50
一年内到期的非流动负债	337,905.00	497,347.68	516,798.00	586,930.00
其他流动负债	7,707.61	3,729.27	6,328.89	5,272.48
<b>流动负债合计</b>	<b>5,312,857.17</b>	<b>5,532,337.45</b>	<b>5,895,531.22</b>	<b>5,971,928.45</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,555,324.37	1,537,836.88	1,805,869.00	1,296,722.35
应付债券	1,600,682.71	795,099.27	139,656.72	139,419.03
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	462,535.29	428,373.88	314,429.46	252,880.97
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,618,542.38</b>	<b>2,761,299.03</b>	<b>2,259,955.18</b>	<b>1,689,022.35</b>
<b>负债合计</b>	<b>8,931,399.54</b>	<b>8,293,636.49</b>	<b>8,155,486.40</b>	<b>7,660,950.80</b>
<b>股东权益：</b>				
实收资本（或股本）	130,800.00	130,800.00	130,800.00	130,800.00
资本公积	83,660.85	83,660.85	78,077.53	544,648.12
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	465,090.78	465,265.78	464,615.62	-2,009.78
其中：外币报表折算差额	-	-	-1,954.97	-2,009.78

2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）募集说明书

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
盈余公积	3,785.84	3,785.84	3,785.84	3,785.84
未分配利润	4,055,978.51	3,717,254.61	2,935,053.79	2,242,678.19
归属于母公司股东权益合计	4,739,315.97	4,400,767.08	3,612,332.78	2,919,902.36
少数股东权益	1,794,078.36	1,559,429.49	1,131,558.02	1,008,571.59
股东权益合计	<b>6,533,394.34</b>	<b>5,960,196.57</b>	<b>4,743,890.80</b>	<b>3,928,473.95</b>
负债和股东权益总计	<b>15,464,793.88</b>	<b>14,253,833.06</b>	<b>12,899,377.20</b>	<b>11,589,424.75</b>

## 附表三：

## 发行人 2013 年至 2015 年及 2016 年 1-6 月合并利润表

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业收入	<b>1,685,191.21</b>	<b>4,126,401.70</b>	<b>4,958,879.49</b>	<b>3,927,315.35</b>
减：营业成本	1,116,896.78	2,782,423.49	3,392,914.51	2,580,395.02
营业税金及附加	134,813.28	364,620.26	383,718.77	361,752.01
销售费用	32,970.28	77,310.17	90,656.35	75,278.71
管理费用	56,547.64	106,774.37	95,695.21	76,265.68
财务费用	-4,584.00	-17,647.45	-4,921.30	-5,866.24
资产减值损失	-	-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	142,205.45	346,686.31	227,695.53	6,713.99
投资收益（损失以“资收号填列）	-2,894.74	17,210.18	3,907.98	2,987.15
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	<b>487,857.94</b>	<b>1,176,817.34</b>	<b>1,232,419.46</b>	<b>849,191.30</b>
加：营业外收入	10,809.23	21,256.17	12,489.33	25,860.68
减：营业外支出	755.87	5,954.36	2,998.97	7,772.63
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	<b>497,911.31</b>	<b>1,192,119.16</b>	<b>1,241,909.82</b>	<b>867,279.35</b>
减：所得税费用	124,728.91	269,707.52	325,641.91	212,811.06
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	<b>373,182.40</b>	<b>922,411.64</b>	<b>916,267.91</b>	<b>654,468.29</b>
归属于母公司股东的净利润	338,723.90	809,896.46	807,375.61	555,946.17
少数股东损益	34,458.50	112,515.19	108,892.31	98,522.12
五、其他综合收益	<b>-175.01</b>	<b>650.16</b>	<b>54.81</b>	<b>47,009.35</b>
六、综合收益总额	<b>373,007.39</b>	<b>923,061.80</b>	<b>916,322.72</b>	<b>701,477.63</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	338,548.89	810,546.61	807,430.42	596,435.38
归属于少数股东的综合收益总额	34,458.50	112,515.19	108,892.31	105,042.26

## 附表四：

## 发行人2013年至2015年及2016年1-6月合并现金流量表

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,906,327.38	3,575,229.87	4,261,052.73	4,132,554.48
收到的税费返还	7,855.52	25,379.93	2,150.15	280.37
收到其他与经营活动有关的现金	458,353.60	2,788,768.69	2,549,209.40	772,645.23
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,372,536.50</b>	<b>6,389,378.48</b>	<b>6,812,412.28</b>	<b>4,905,480.08</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,057,631.28	1,725,942.85	2,654,530.85	3,288,889.25
支付给职工以及为职工支付的现金	77,275.85	201,369.23	200,643.75	171,165.70
支付的各项税费	371,214.37	645,102.01	609,974.72	612,594.29
支付其他与经营活动有关的现金	841,752.25	3,176,622.60	2,642,457.70	644,020.59
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,347,873.74</b>	<b>5,749,036.69</b>	<b>6,107,607.01</b>	<b>4,716,669.83</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>24,662.76</b>	<b>640,341.79</b>	<b>704,805.27</b>	<b>188,810.25</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	389.62	26,980.26
取得投资收益收到的现金	-	-	6,539.37	2,176.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	624.97	2,639.09	160.24	26.14
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-3,542.45
收到其他与投资活动有关的现金	-	11,995.23	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>624.97</b>	<b>14,634.32</b>	<b>7,089.22</b>	<b>25,640.34</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	252,932.09	552,140.82	714,117.06	223,872.98
投资支付的现金	586,326.02	325,320.60	42,240.20	93,603.46
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	19,849.65	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	31,415.12	1,700.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>839,258.12</b>	<b>928,726.19</b>	<b>758,057.26</b>	<b>317,476.44</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-838,633.14</b>	<b>-914,091.87</b>	<b>-750,968.03</b>	<b>-291,836.10</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	124,700.00	308,824.28	-	40,808.65
取得借款收到的现金	700,673.00	988,246.00	1,519,562.41	1,378,892.59
发行债券收到的现金	810,000.00	795,000.00	-	-

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
收到其他与筹资活动有关的现金	10,502.58	4,012.91	12.91	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,645,875.58</b>	<b>2,096,083.19</b>	<b>1,519,575.33</b>	<b>1,419,701.24</b>
偿还债务支付的现金	870,085.00	1,447,538.00	1,071,987.05	1,239,905.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55,565.66	289,637.26	218,465.19	192,927.81
支付其他与筹资活动有关的现金	5,193.56	1,040.68	139.07	26.69
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>930,844.22</b>	<b>1,738,215.94</b>	<b>1,290,591.31</b>	<b>1,432,860.25</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>715,031.36</b>	<b>357,867.26</b>	<b>228,984.02</b>	<b>-13,159.01</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-0.01	10.76	111.79
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-98,939.02</b>	<b>84,117.17</b>	<b>182,832.02</b>	<b>-116,073.07</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,397,081.90	1,312,964.72	1,130,132.70	1,246,205.77
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,298,142.88</b>	<b>1,397,081.90</b>	<b>1,312,964.72</b>	<b>1,130,132.70</b>