



重庆龙湖企业拓展有限公司

重庆市北部新区人和镇柏林村龙湖西路 8 号



公开发行 2015 年公司债券（第一期）
募集说明书
（面向合格投资者）

主承销商



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

签署日期：2015 年 7 月 3 日

声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号—公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

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募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本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。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第三节“风险因素”所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本期债券上市前，发行人最近一期末净资产为 474.39 亿元（截至 2014 年 12 月 31 日经审计的合并报表中所有者权益合计数）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 62.72 亿元（2012 年-2014 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市流通。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，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市，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，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所和/或经监管部门批准的其他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。

四、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2012 年-2014 年度，发行人合并口径营业收入分别为 292.25 亿元、392.73 亿元和 495.89 亿元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 84.55 亿元、87.25 亿元和 124.65 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 51.84 亿元、55.59 亿元和 80.74

亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 8.46 亿元、18.88 亿元和 70.48 亿元，受拿地节奏及项目开发进度、销售回款等因素的影响，发行人经营活动现金流波动较大。发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

五、2012 年-2014 年末，发行人合并口径资产负债率分别为 67.31%、66.10% 和 63.22%；扣除预收账款后的资产负债率分别为 49.48%、49.58%和 52.77%。发行人财务较为稳健，资产负债率低于房地产行业平均水平。2012 年-2014 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 7.16、6.50 和 7.68，对利息支出的保障能力较强。但若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

六、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

七、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

八、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期

债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至 2014 年 12 月 31 日，公司抵、质押借款金额合计为 230.40 亿元。若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

九、资信评级机构将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）、资信评级机构网站（<http://www.dagongcredit.com>）及监管部门指定的其他媒体同时予以公告，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

十、本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

目录

重大事项提示	3
第一节 释义	9
第二节 发行概况	12
一、本次发行的基本情况	12
二、本次债券发行的有关机构	16
三、认购人承诺	21
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	21
第三节 风险因素	22
一、与本次债券相关的投资风险	22
二、发行人的相关风险	24
第四节 发行人及本次债券的资信状况	36
一、本次债券的信用评级情况	36
二、信用评级报告的主要事项	36
三、评级结果差异说明	38
四、发行人的资信情况	38
第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	41
一、增信机制	41
二、偿债计划	41
三、偿债资金来源	41
四、偿债应急保障方案	41
五、偿债保障措施	42
六、发行人违约责任	45
第六节 发行人基本情况	47
一、发行人概况	47

二、发行人历史沿革	47
三、发行人股本总额及前十名股东持股情况	49
四、发行人的股权结构及权益投资情况	49
五、发行人控股股东和实际控制人	56
六、发行人法人治理结构	59
七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	61
八、发行人主要业务情况	63
九、发行人违法违规情况说明	106
十、关联方及关联交易	106
十一、发行人内部管理制度	113
十二、信息披露事务与投资者关系管理	114
第七节 财务会计信息	115
一、公司最近三年合并及母公司财务报表	115
二、合并报表范围的变化	123
三、会计政策调整对财务报表的影响	125
四、最近三年主要财务指标	126
五、管理层讨论与分析	128
六、本次债券发行后公司资产负债结构的变化	149
七、本期债券发行后公司资产负债结构的变化	150
八、重大或有事项或承诺事项	151
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排	152
第八节 募集资金运用	154
一、本次债券募集资金运用计划	154
二、本期债券募集资金运用计划	154
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响	155
四、募集资金专项账户管理安排	156
第九节 债券持有人会议	157
一、债券持有人行使权利的形式	157

二、债券持有人会议规则	157
第十节 债券受托管理人	168
一、债券受托管理人	168
二、债券受托管理协议主要内容	169
第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明	189
第十二节 备查文件	199
一、备查文件内容	199
二、备查文件查阅地点	199
三、备查文件查阅时间	200

第一节 释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、龙湖拓展	指	重庆龙湖企业拓展有限公司
嘉逊发展	指	嘉逊发展香港（控股）有限公司
佳辰发展	指	重庆佳辰经济发展有限公司
佳辰促进	指	重庆佳辰经济文化促进有限公司
龙湖投资	指	龙湖投资有限公司
龙湖地产	指	龙湖地产有限公司
成都兆江	指	成都兆江企业管理有限公司
成都汇新	指	成都汇新置业有限公司
西藏旭科(原“重庆旭科”)	指	重庆旭科投资有限公司，2013 年 9 月更名为“西藏旭科投资有限公司”
《公司章程》	指	《重庆龙湖企业拓展有限公司章程》
本次债券	指	根据发行人 2015 年 4 月 30 日召开的 2015 年董事会第 2 次会议审议通过，经中国证监会核准向合格投资者公开发行的不超过 80 亿元（含 80 亿元）的公司债券
本期债券	指	重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第一期），发行规模为 20 亿元（含 20 亿元）
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《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）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《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）募集说明书摘要》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
监察部	指	中华人民共和国监察部
上证所	指	上海证券交易所
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2015 年公司债券受托管理协议》及其变更和补充
投资人、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
公司董事会	指	重庆龙湖企业拓展有限公司董事会
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
发行人律师	指	北京市通商律师事务所

审计机构、永拓会计师事务所	指	北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）（转制前公司名称为“北京永拓会计师事务所有限责任公司”）
资信评级机构、评级机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
最近三年	指	2012 年度、2013 年度、2014 年度
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）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	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地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

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

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

注册名称：重庆龙湖企业拓展有限公司

法定代表人：颜建国

注册资本：1,308,000,000 元人民币

成立日期：2002 年 10 月 18 日

注册地址：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

工商登记号：500000400005327

组织机构代码证号：20287968-2

联系电话：010-84664531

邮政编码：100029

经营范围：房屋开发、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（不含化学危险品）、建筑材料（不含化学危险品）、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）

（二）核准情况及核准规模

2015 年 4 月 30 日，本公司 2015 年董事会第 2 次会议审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。

本次债券计划发行总规模不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元），分期发行：自中国证监会核准发行之日起十二个月内完成首期发行，首期发行规模为人民

币 20 亿元（含 20 亿元）；剩余额度自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。

经中国证监会于 2015 年 6 月 23 日签发的“证监许可[2015]1318 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 80 亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本期债券的主要条款

发行主体：重庆龙湖企业拓展有限公司

债券名称：重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第一期）

债券期限：本期债券为 5 年期。

发行规模：本期债券发行规模为人民币 20 亿元（含 20 亿元）。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，在债券存续期内固定不变。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为 2015 年 7 月 7 日。

付息债券登记日：本期债券的付息债券登记日为 2016 年至 2020 年每年的 7 月 7 日之前的第 1 个工作日。

付息日期：本期债券的付息日期为 2016 年至 2020 年每年的 7 月 7 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；每次付息款项不另计利息。

到期日：本期债券的到期日为 2020 年 7 月 7 日。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为 2020 年 7 月 7 日之前的第 3 个工作日。

兑付日期：本期债券的兑付日期为 2020 年 7 月 7 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限：本期债券的计息期限为 2015 年 7 月 7 日至 2020 年 7 月 7 日。

还本付息方式及支付金额：本次债券采用单利按年计息，不计复利。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。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本次债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本次债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经大公国际综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请中信证券股份有限公司作为本次债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

发行方式：本期债券发行采取网上面向合格投资者公开发行和网下面向合格投资者询价配售相结合的方式。网上认购按“时间优先”的原则实时成交，网下申购由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

配售规则：主承销商/簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购

利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足 20 亿元部分全部由主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

拟上市交易场所：上海证券交易所和/或经监管部门批准的其他交易场所。

新质押式回购：本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

发行费用概算：本次发行费用概算不超过本期债券发行总额的 1%，主要包括承销费用、审计师费用、律师费用、资信评级费用、发行推介费用 and 信息披露费用等。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于调整债务结构、补充流动资金。

募集资金专项账户：

账户名称：重庆龙湖企业拓展有限公司

开户银行：中国建设银行重庆中山路支行

银行账户：50001023600050007688

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

（四）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2015 年 7 月 3 日。

发行首日：2015 年 7 月 7 日。

网下发行期限：2015 年 7 月 7 日至 2015 年 7 月 9 日，共 3 个工作日。

2、本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上证所和/或经监管部门批准的其他交易场所提出关于本次债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、本次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

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：颜建国

联系人：关文静

联系电话：010-84664531

传真：010-84663636

（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：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

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：王东明

联系人：杨霞、徐晨涵、姜琪、赵宇驰、张玺、蒋昱辰、刘昀、张藤一、方堃

联系电话：010-60833561、6979

传真：010-60833504

（三）分销商

1、广发证券股份有限公司

住所：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 43 楼（4301-4316 房）

办公地址：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 38 楼

法定代表人：孙树明

联系人：王仁慧

联系电话：020-87555888-8342、15013198795

传真：020-87553574

2、东方花旗证券有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号东方国际金融广场 2 号楼 24 层

办公地址：北京市朝阳区安苑路东方证券大厦 2 层

法定代表人：潘鑫军

联系人：谷正兵

联系电话：021-23153499、13811668728

传真：021-23153514

3、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：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 12 层

法定代表人：王常青

联系人：郭严

联系电话：010-85130466、15010088731

传真：010-85130542

4、华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

办公地址：北京市西城丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层

法定代表人：吴晓东

联系人：张馨予

联系电话：010-56839393、15011561012

传真：010-56839400

5、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

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 26 层

法定代表人：丁学东

联系人：梁婷、刘畅、杨熙

联系电话：010-65051166

传真：010-65058137

6、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

办公地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 4 楼债券发行部

法定代表人：朱科敏

联系人：桓朝娜

联系电话：021-20333219、18516019249

传真：021-50498839

（四）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

经办律师：孔鑫、宋滋龙

联系电话：010-65693399

传真：010-65693838

（五）会计师事务所：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

负责人：吕江

联系人：张伟

联系电话：023-67398520

传真：010-65955570

（六）资信评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A-2901

负责人：关建中

主要联系人：张淑英

联系电话：010-51087768

传真：010-84583355

（七）承销商律师：北京德恒律师事务所

住所：北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层

负责人：王丽

经办律师：朱敏、焦晓坤、崔满长

联系电话：010-52682888

传真： 010-52682999

（八）簿记管理人收款银行

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

银行账户：8110701413500053532

汇入行人行支付系统号：302100011681

联系人：杨霞、徐晨涵、姜琪、赵宇驰、张玺

联系电话：010-60833561、6979

传真：010-60833504

（九）募集资金专项账户开户银行

账户名称：重庆龙湖企业拓展有限公司

开户银行：中国建设银行重庆中山路支行

银行账户：50001023600050007688

（十）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

（十一）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：高斌

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

三、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上证所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2015 年 3 月 31 日，本公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。

第三节 风险因素

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、与本次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上证所上市流通。经监管部门批准，本期公司债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。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上证所交易流通，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上证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次债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券的流动性风险，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）本次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，流动资产不能快速变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

本次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。

经大公国际综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 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，也不代表其对本次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、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、负债总额较大的风险

最近三年末，公司负债总额分别为 680.16 亿元、766.10 亿元和 815.55 亿元，呈持续增长趋势；公司资产负债率分别为 67.31%、66.10%和 63.22%，扣除预收账款后的资产负债率分别为 49.48%、49.58%和 52.77%，2014 年末公司扣除预收账款后的资产负债率有所上升。最近三年尽管公司负债总额不断增长，但公司始终严格执行有纪律的净负债率管控，最近三年末，公司有息负债总额分别为 192.44 亿元、208.04 亿元和 252.82 亿元，仅占负债总额的 28.29%、27.16%和 31.00%，债务资本比率分别为 36.81%、34.62%和 34.77%，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，公司经营活动产生的现金流净额分别为 8.46 亿元、18.88 亿元和 70.48 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。截至 2014 年 12 月末，公司在建及拟建房地产项目共 57 个，在建及拟建面积为 2,447.20 万平方米；此外，公司加大了对持有型商业物业的投资力度，截至 2014 年 12 月末，公司在建持有型商业物

业共计 6 个项目，规划建筑面积为 71.24 万平方米。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。最近三年末，公司存货余额分别为 662.23 亿元、781.29 亿元和 726.87 亿元，占总资产的比例分别为 65.53%、67.41%和 56.35%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。截至 2014 年 12 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 2014 年 12 月末，除对客户提供的按揭贷款担保外，公司对外担保余额为 17.90 亿元，全部为对关联方银行贷款的担保。截至 2014 年 12 月末，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，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。截至 2014 年 12 月末，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金额为 67.14 亿元。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 2014 年 12 月末，公司抵押借款金额合计为 230.40 亿元，占公司息负债总额的 91.13%，与净资产的比例为 48.57%，占比较高。截至 2014 年 12 月末，公司所有权受限制的资产账面价值合计为 437.45 亿元，与净资产的比例为 92.21%，其中保证金为 2.12 亿元、存货为 309.60 亿元、固定资产为 0.05 亿元、投资性房地产为 125.68 亿元。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。最近三年末，公司投资性房地产账面价值分别为 125.80 亿元、151.63 亿元和 290.09 亿元，占公司总资产的比例分别为 12.45%、13.08%和 22.49%。最近三年，公司投资性房地产公允价值变动收益分别为 1.35 亿元、0.67 亿元和 22.77 亿元。2014 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。

（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，公司商品房销售业务的毛利率分别为 44.47%、33.78%和 30.88%。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逐年下降的风险。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，项目覆盖业务覆盖重庆、北京、上海、成都等 22 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。

（三）管理风险

1、公司经营规模较大的风险

近年来，公司总资产规模持续稳步增长，截至 2014 年 12 月末，公司总资产 1,289.94 亿元，净资产 474.39 亿元；2014 年度公司实现营业收入 495.89 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 70.48 亿元。公司业务覆盖重庆、北京、上海、成都等 22 个城市，截至 2014 年 12 月末，公司房地产在建及拟建房地产项目合计为 57 个，在建及拟建面积合计为 2,447.20 万平方米。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管理效率，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颜建国在龙湖地产担任副总裁，公司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 2014 年 12 月末，公司拥有控股子公司 179 家，合营、联营子公司 7 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。

（四）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假设用地使用权规定》、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动工建设，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

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¹，2011 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。

（五）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

¹2013 年 9 月 29 日，经国务院批准，财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部联合发布《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》（财税[2010]94 号）。根据通知，从 2010 年 10 月 1 日起，“对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人，配偶以及未成年子女）唯一住房，减半征收契税。对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且属于家庭唯一住房，减按 1%征收契税。个人购买的普通住房，凡不符合上述规定的，不得享受上述优惠政策”。

第四节 发行人及本次债券的资信状况

一、本次债券的信用评级情况

根据大公国际出具的《重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经大公国际综合评定，本公司主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的内容摘要

发行人主要从事房地产开发等业务。评级结果反映了公司房地产开发采取快速周转、严格成本控制策略，实施多元化、精细化营销战略，土地储备总量充足、成本较低且土地储备结构不断优化等优势；同时也反映了行业始终面临一定的政策风险，公司毛利率逐年下降等不利因素。综合分析，公司偿还债务的能力极强，本次债券到期不能偿付的风险极小。

预计未来 1-2 年，公司经营将保持平稳。综合来看，大公国际对龙湖拓展的评级展望为稳定。

1、主要优势/机遇

（1）公司房地产开发采取快速周转与严格成本控制策略，确保项目在开发周期内维持稳定的现金流及稳健的财务表现；

（2）公司商品房销售采取多元化、精细化营销战略，具备很强的区域品牌知名度和客户满意度以及一定的品牌溢价；

（3）公司土地储备总量充足、成本较低，具有较大的应对市场波动的定价

余地，且土地储备结构不断优化；

（4）快速周转运营模式、多元化的融资渠道为公司提供了充足的流动性。

2、主要风险/挑战

（1）房地产行业是我国重要的支柱与民生产业，房地产企业始终面临一定的政策风险；

（2）受公司销售结构及行业景气度变动的影响，公司毛利率逐年下降，总资产报酬率与净资产收益率均有所波动。

（三）跟踪评级的有关安排

自评级报告出具之日起，大公国际将对发行人进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际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。

3、如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效

直至发行人提供所需评级资料。

三、评级结果差异说明

本公司于 2009 年 5 月 5 日在境内公开发行 14 亿元的企业债券，上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2008 年 12 月 31 日首次评级时给予发行人 AA-级主体评级，其后于 2010 年 6 月 4 日将发行人主体评级调升至 AA，于 2013 年 6 月 28 日将发行人主体评级调升至 AA+，并于 2014 年 6 月 27 日发布跟踪评级报告，维持 AA+的主体评级，其主要观点为：得益于良好的经营业绩，2013 年发行人综合实力增强，财务杠杆小幅下降。公司房地产销售情况良好，资金回笼量大，并能得到控股股东合作开发项目等方面的大力支持，本次企业债券到期偿付的保障程度较高。但在政策持续调控的市场环境下，公司仍面临一定的经营压力。截至本募集说明书签署日，上海新世纪尚未发布 2015 年跟踪评级报告。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

本公司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 2014 年 12 月末，公司获得工商银行、建设银行、农业银行、中国银行四大国有银行给予的集团授信总额度合计为 580.00 亿元，其中已使用授信额度 208.07 亿元，未使用授信余额 371.93 亿元。

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，本公司与主要客户发生业务往来时，本公司未曾有严重违约。

（三）最近三年发行的债券以及偿还情况

最近三年，本公司未发生延迟支付债务融资工具本息的情况。

最近三年，本公司未发行债券，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：

债券名称	发行日期	债券期限	发行规模	票面利率	兑付情况
2009 年重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券	2009 年 5 月 5 日	5+2 年	14 亿元	6.70%	存续中

本公司于 2009 年 5 月 5 日在境内公开发行 14 亿元的企业债券。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，债券余额仍为 14 亿元，本次企业债券的兑付日为 2016 年 5 月 5 日。

截至本募集说明书签署日，上述企业债券尚未到期兑付，且均已按期足额向投资者支付了债券利息。

（四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书签署日，公司公开发行的公司债券累计余额为 14 亿元，如本公司本次申请的不超过 80 亿元公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕，本公司累计最高公司债券余额为 94 亿元，占本公司截至 2014 年 12 月 31 日经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 19.81%，未超过本公司最近一期末合并净资产的 40%。

（五）发行人最近三年合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率	1.65	1.65	1.71
速动比率	0.42	0.34	0.40
资产负债率	63.22%	66.10%	67.31%
主要财务指标	2014 年度	2013 年度	2012 年度
EBITDA 利息保障倍数	7.68	6.50	7.16
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=总负债/总资产；

4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；

5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、增信机制

本期债券无担保。

二、偿债计划

本期债券的起息日为 2015 年 7 月 7 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2016 年至 2020 年间每年的 7 月 7 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同）。本期债券到期日为 2020 年 7 月 7 日，到期支付本金及最后一期利息。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

三、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。2012 年-2014 年度，公司合并口径营业收入分别为 292.25 亿元、392.73 亿元和 495.89 亿元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 84.55 亿元、87.25 亿元和 124.65 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 51.84 亿元、55.59 亿元和 80.74 亿元；经营活动产生的现金流量净额分别为 8.46 亿元、18.88 亿元和 70.48 亿元。随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，从而为本期债券本息的偿付提供保障。

四、偿债应急保障方案

公司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 2014 年 12 月 31 日，公司流动资产余额为 973.15

亿元，其中包括保证金 2.12 亿元，已抵押的存货为 309.60 亿元，其中已实现预售的存货金额约为 323 亿元，可随时用于支付的现金及银行存款为 131.29 亿元，公司流动资产明细构成如下：

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比（%）
货币资金	1,334,149.76	13.71
应收账款	139,757.06	1.44
预付款项	493,201.28	5.07
其他应收款	493,463.40	5.07
存货	7,268,721.60	74.69
流动资产合计	9,731,482.99	100.00

在公司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。

公司流动资产变现存在的主要风险是项目开发风险和市场风险。项目开发风险指如公司开工项目无法顺利完成开发，则存在项目产品无法达到销售条件、无法销售变现的风险，同时无法按期交付的项目，还可能出现已预售房源退房的风险。通过多年的项目运作，公司在项目开发管理方面的能力已经非常成熟，未发生过开工项目进度严重偏离的情况，也未发生项目无法按期交付的情况，项目开发风险总体可控。市场风险指如行业市场形势发生重大波动，甚至出现极端情形，则存在项目产品无法实现销售变现的风险。公司一贯坚持随行就市的销售政策，会根据公司的资金情况，结合市场形势，灵活调整产品价格，确保公司资金余额充裕。

五、偿债保障措施

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

（一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

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

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

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

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

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“债券受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资

金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；发行人信用评级或本次债券信用评级发生变化或发生可能导致该等变化的事件；发行人全部或主要资产被查封、扣押、冻结或被强制执行；发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产或其他涉及债券发行人主体变更的决定；发行人涉及或者可能涉及发重大诉讼、仲裁事项、或者受到重大行政处罚；发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本次债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；拟变更募集资金用途，拟变更募集说明书的约定，或未能履行本次债券募集说明书的其他约定；未能或者预计不能按时偿付利息或到期兑付本息；发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组或资产重组或发行人提出债务重组方案的；本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；发生其他对投资者作出投资决策或债券持有人权益有重大影响的事项。

（六）发行人董事会承诺

根据本公司于 2015 年 4 月 30 日召开的 2015 年董事会第 2 次会议审议通过的关于发行公司债券的有关决议以及公司董事会作出的相关承诺，当出现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，至少采取如下措施：

- （1）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （2）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

(3) 主要责任人不得调离。

(七) 专项偿债账户

本公司在中国建设银行重庆中山路支行设立了本期债券专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。本公司将在每年的财务预算中安排本期债券本息支付的资金，承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证本期的按时足额支付。本公司承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知本期债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

六、发行人违约责任

本公司保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

本公司承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果本公司不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按每日万分之二支付违约金；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自兑付日期起，按每日万分之二支付违约金。如果本公司发生其他“违约事件”，具体法律救济方式请参见本募集说明书第十节“债券受托管理人”的相关内容。

《债券受托管理协议》项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应在发行人住所地人民法院通过诉讼解决。

第六节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：重庆龙湖企业拓展有限公司

法定代表人：颜建国

设立日期：2002 年 10 月 18 日

注册资本：1,308,000,000 元人民币

实缴资本：1,308,000,000 元人民币

住所：重庆市北部新区人和镇柏林村龙湖西路 8 号

办公地址：北京市朝阳区惠新东街 4 号富盛大厦 2 座 7 层

邮政编码：100029

信息披露事务负责人：关文静

联系电话：010-84664531

传真：010-84663636

所属行业：房地产业

经营范围：房屋开发、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（不含化学危险品）、建筑材料（不含化学危险品）、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）

组织机构代码：20287968-2

二、发行人历史沿革

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% 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%。

最近三年，公司控股股东及实际控制人未发生变更。

三、发行人股本总额及前十名股东持股情况

截至 2014 年 12 月 31 日，公司股本总额及股东持股情况如下：

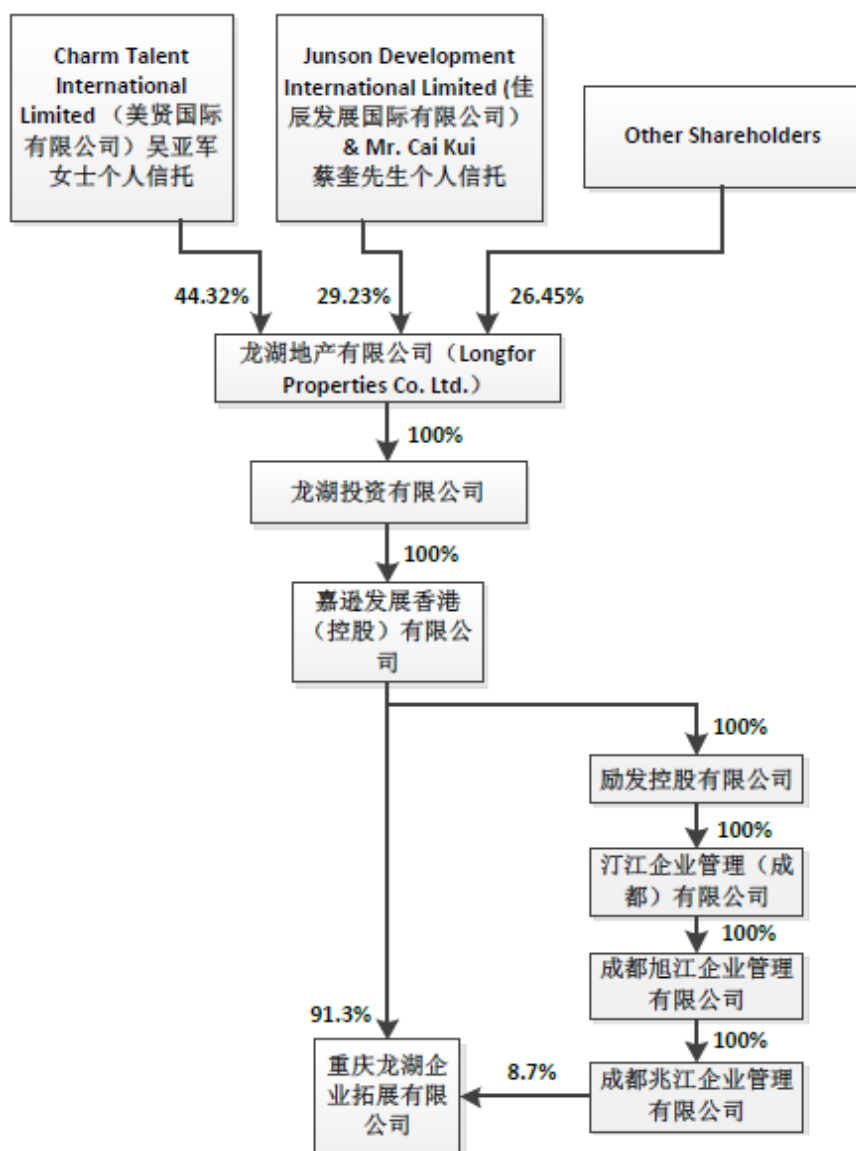
股东名称	持股数量（股）	持股比例	持股性质
嘉逊发展香港（控股）有限公司	1,194,214,000	91.30%	境外法人
成都兆江企业管理有限公司	113,786,000	8.70%	境内非国有法人
合计	1,308,000,000	100.00%	-

注：嘉逊发展香港（控股）有限公司间接持有成都兆江企业管理有限公司 100% 的股权。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

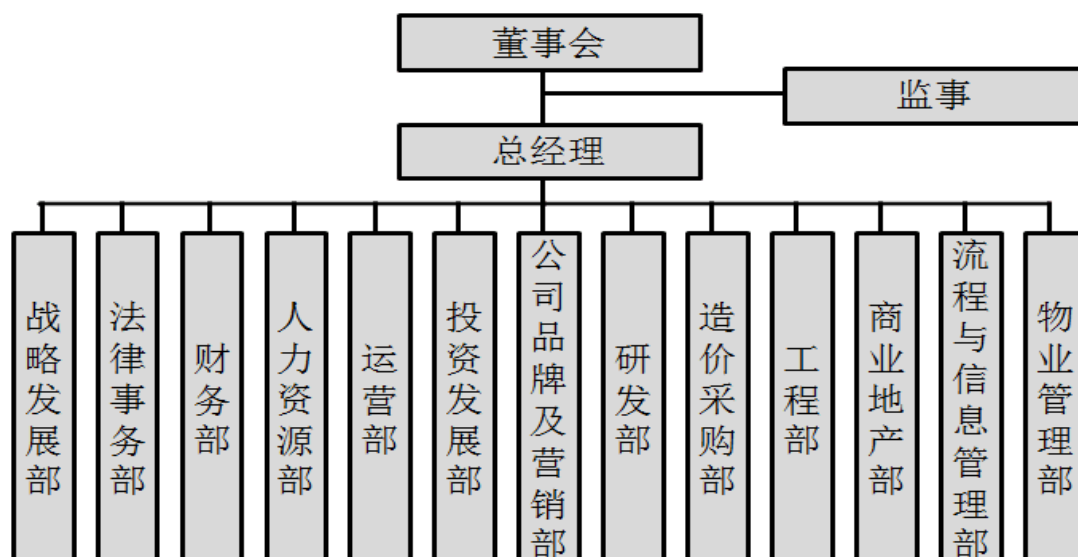
（一）发行人的股权架构

截至 2014 年 12 月 31 日，公司的股权结构图如下：



（二）发行人的组织结构

截至 2014 年 12 月 31 日，公司的组织结构图如下：



（三）发行人控股子公司的情况

1、控股子公司基本情况

截至 2014 年 12 月 31 日，公司共拥有 179 家子公司，其中一级子公司为 27 家，基本情况如下：

序号	公司名称	注册地	注册资本(万元)	经营范围	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	重庆龙湖地产发展有限公司	重庆	154,491.00	房地产开发	100.00	100.00
2	重庆北龙湖置地发展有限公司	重庆	70,000.00	房地产开发	100.00	100.00
3	重庆龙湖西街置业有限公司	重庆	62,400.00	房屋信息咨询	100.00	100.00
4	重庆融凯实业有限公司	重庆	69,800.00	生产、销售建筑材料及装饰材料	75.00	75.00
5	重庆新龙湖物业服务服务有限公司	重庆	500.00	物业管理	100.00	100.00
6	重庆恒弘投资有限公司	重庆	1,000.00	利用自有资金对外投资	100.00	100.00
7	成都龙湖锦华置业有限公司	成都	10,000.00	房地产开发及销售	67.00	67.00
8	四川龙湖地产发展有限公司	成都	5,000.00	房地产开发及经营、土地整理、旧城改造	75.00	75.00

序号	公司名称	注册地	注册资本(万元)	经营范围	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
9	成都龙湖锦城置业有限公司	成都	39,000.00	房地产开发和经营	100.00	100.00
10	成都龙湖同晋置业有限公司	成都	96,655.00	房地产开发、租赁、销售、管理	75.00	75.00
11	成都佳逊投资有限公司	成都	3,000.00	项目投资与管理	100.00	100.00
12	成都龙湖物业服务集团有限公司	成都	500.00	物业管理	98.35	98.35
13	北京龙湖置业有限公司	北京	100,000.00	物业管理、房地产开发	98.50	98.50
14	北京龙湖庆华置业有限公司	北京	50,000.00	房地产开发	100.00	100.00
15	北京汇晟投资有限公司	北京	1000.00	投资管理	100.00	100.00
16	北京龙湖物业服务集团有限公司	北京	500.00	物业管理	98.58	98.58
17	西安龙湖地产发展有限公司	西安	5,000.00	房地产的开发	100.00	100.00
18	沈阳龙湖房地产拓展有限公司	沈阳	USD6,500.00	房地产开发, 自有房屋出租、销售	17.31	100.00
19	沈阳龙湖新北置业有限公司	沈阳	USD11,300.00	房地产开发, 自有房屋出租、销售	44.50	100.00
20	无锡龙湖置业有限公司	无锡	61,520.00	房地产开发、经营	100.00	100.00
21	常州龙湖基业发展有限公司	常州	USD12,469.00	从事普通住宅的房地产开发、经营	36.32	100.00
22	常州嘉腾置业有限公司	常州	USD24,750.00	房地产开发	82.29	82.29
23	无锡嘉睿置业有限公司	无锡	55,950.00	房地产开发、经营	100.00	100.00
24	常州嘉悦置业有限公司	常州	USD14,914.36	从事普通住宅的房地产开发、经营、房产租赁	30.17	100.00
25	无锡嘉腾置业有限公司	无锡	72,000.00	房地产开发、经营	100.00	100.00
26	宜兴龙湖置业有限公司	宜兴	60,000.00	房地产开发、经营	100.00	100.00
27	杭州龙嘉房地产开发有限公司	杭州	5,000.00	房地产开发经营	100.00	100.00

注：持股比例为直接持股和间接持股比例之和。

公司上述一级子公司中，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。

②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合资成立的中外合资公司，其中公司持有常州龙湖基业发展有限公司及常州嘉悦置业有限公司 36.32%及 30.17%的股权，嘉逊发展持有常州龙湖基业发展有限公司及常州嘉悦置业有限公司 63.68%及 88.72%的股权。

2011 年 1 月，嘉逊发展与公司签定股权委托管理合同，委托公司管理嘉逊发展持有的常州龙湖基业发展有限公司及常州嘉悦置业有限公司全部股权，行使全部表决权。

2、控股子公司财务数据

2014 年度，公司一级子公司本部主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	重庆龙湖地产发展有限公司	1,488,246.87	1,102,949.98	385,296.89	9,033.80	-1,490.21
2	重庆北龙湖置地发展有限公司	160,885.49	16,057.88	144,827.62	43,711.43	1,502.23
3	重庆龙湖西街置业有限公司	315,011.21	59,899.41	255,111.80	13,927.17	6,616.89

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
4	重庆融凯实业有限公司	207,736.76	92,798.40	114,938.36	78,346.89	7,601.41
5	重庆新龙湖物业服务集团有限公司	32,478.28	17,114.73	15,363.56	40,174.07	5,444.03
6	重庆恒宏投资有限公司	295,616.33	294,571.69	1,044.64	-	46.56
7	成都龙湖锦华置业有限公司	281,043.00	191,717.10	89,325.90	35.64	1,821.67
8	四川龙湖地产发展有限公司	85,006.28	80,064.54	4,941.74	-	-0.50
9	成都龙湖锦城置业有限公司	201,725.18	87,179.55	114,545.64	10,412.55	-140.08
10	成都龙湖同晋置业有限公司	230,360.19	30,721.27	199,638.93	2,482.94	786.38
11	成都佳逊投资有限公司	384,019.09	370,961.83	13,057.26	-	5,268.32
12	成都龙湖物业服务集团有限公司	20,273.72	11,868.89	8,404.84	19,966.19	3,617.77
13	北京龙湖置业有限公司	470,794.36	171,381.72	299,412.64	1,704.59	-1,885.84
14	北京龙湖庆华置业有限公司	343,448.59	160,383.58	183,065.01	672.10	-67.66
15	北京汇晟投资有限公司	110,200.24	109,202.06	998.18	-	-0.14
16	北京龙湖物业服务集团有限公司	49,662.91	44,090.41	5,572.49	14,574.33	2,449.95
17	西安龙湖地产发展有限公司	257,594.58	252,916.82	4,677.77	149.88	99.10
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	116,515.45	8,433.27	108,082.18	6,417.09	-2,148.30
21	常州龙湖基业发展有限公司	161,761.49	59,410.64	102,350.85	79,457.54	15,373.43
22	常州嘉腾置业有限公司	206,466.85	29,632.70	176,834.15	62,037.55	9,012.26

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
23	无锡嘉睿置业有限公司	69,930.23	25,819.74	44,110.50	5,689.69	-383.67
24	常州嘉悦置业有限公司	284,667.46	162,773.59	121,893.88	148,128.43	20,819.16
25	无锡嘉腾置业有限公司	83,661.40	12,027.66	71,633.74	295.24	-234.61
26	宜兴龙湖置业有限公司	206,186.91	143,109.94	63,076.97	55,780.29	5,107.68
27	杭州龙嘉房地产开发有限公司	270,559.71	246,049.08	24,510.63	79,296.59	8,174.20

（四）发行人合营、联营公司情况

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司共拥有 7 家合营、联营公司，基本情况如下：

1、合营公司

（1）截至 2014 年 12 月 31 日，公司共拥有 5 家合营公司，基本情况如下：

序号	公司名称	注册地	注册资本(万元)	经营范围	持股比例(%)	表决权比例(%)
1	成都汇新置业有限公司*	成都	62,999.35	房地产开发、销售、租赁、管理	57.05	50.00
2	成都嘉南置业有限公司	成都	38,289.01	房地产开发、销售、租赁、管理	32.84	32.84
3	成都景汇置业有限公司	成都	65,327.58	房地产开发、租赁、销售、管理	29.59	29.59
4	成都拓晟置业有限公司	成都	63,349.51	房地产开发、租赁、销售、管理	29.74	29.74
5	北京葛洲坝龙湖置业有限公司	北京	5,000.00	房地产开发	50.00	50.00

注：*截至 2014 年 12 月末，公司持有成都汇新 57.05%的股权，但根据合资协议和成都汇新公司章程，成都汇新经营决策需经股东双方委派的董事一致通过，因此公司对成都汇新的表决权比例为 50%，未纳入合并报表范围。

（2）2014 年度，公司合营公司主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	成都汇新置业有限公司	102,099.64	33,240.10	68,859.54	37,262.21	5,860.19
2	成都嘉南置业有限公司	69,750.82	31,558.12	38,192.70	-	-56.73
3	成都景汇置业有限公司	69,088.42	3,830.97	65,257.45	-	-70.13
4	成都拓晟置业有限公司	142,659.19	72,668.90	69,990.28	61,640.87	6,640.77
5	北京葛洲坝龙湖置业有限公司	449,599.21	445,299.76	4,299.45	-	-700.55

2、联营公司

（1）截至 2014 年 12 月 31 日，公司共拥有 2 家联营公司，基本情况如下：

序号	公司名称	注册地	注册资本（万元）	经营范围	持股比例（%）	表决权比例（%）
1	北京锦昊万华置业有限公司	北京	5,000	房地产开发	34.00	34.00
2	佛山市顺德区盛晖置业有限公司	佛山	5,000	房地产开发经营	46.00	46.00

（2）2014 年度，公司联营公司主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	北京锦昊万华置业有限公司	491,563.95	489,475.06	2,088.89	-	-2,911.11
2	佛山市顺德区盛晖置业有限公司	127,567.93	128,054.99	-115.29	-	-1,115.29

五、发行人控股股东和实际控制人

（一）控股股东和实际控制人基本情况

1、控股股东

截至 2014 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，根据其未经审计根据国际会计准则编制的母公司财务报表，截至 2014 年 12 月 31 日，嘉逊发展母公司总资产为 170.15 亿元，净资产为 17.94 亿元；2014 年度母公司实现营业总收入 3.94 亿元，净利润为 3.69 亿元。

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 2014 年 12 月 31 日，龙湖地产合并口径总资产为 1,681.56 亿元，净资产为 502.72 亿元；2014 年度龙湖地产营业收入为 509.91 亿元，净利润为 83.54 亿元。

截至募集说明书签署日，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

自然人吴亚军女士和自然人蔡奎先生通过个人信托合计持有龙湖地产 73.55%的股权，为公司的实际控制人。

吴亚军女士和蔡奎先生对其他企业的投资情况如下：

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
蔡奎	西藏旭科投资有限公司	37.00%	监事

截至 2014 年 12 月 31 日，吴亚军女士和蔡奎先生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。

（二）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，除董事长兼总经理颜建国以外，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。公司财务负责人赵轶在龙湖地产担任首席财务官，其在公司的任职由总经理提请董事会进行聘任或解聘。

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。

六、发行人法人治理结构

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。

（一）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、决定修改公司章程、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。

（二）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。

（三）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、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。

七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司现任董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	持有龙湖地产股票数	持有本公司及龙湖地产债券情况
颜建国	董事长、总经理	男	48	2014 年 11 月	2018 年 11 月	-	-
崔恒忠	董事	男	46	2014 年 6 月	2018 年 6 月	-	-
张薇	董事	女	48	2014 年 6 月	2018 年 6 月	-	-
韦华宁	董事	男	38	2014 年 10 月	2018 年 10 月	19,101,000	-
曹筱玲	董事	女	45	2012 年 6 月	2018 年 6 月	-	-
王兴伟	监事	男	41	2014 年 6 月	2018 年 6 月	-	-
赵轶	财务负责人	男	38	2014 年 7 月	2018 年 7 月	-	-

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至 2014 年 12 月 31 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

颜建国：男，中国国籍，1989 年毕业于重庆建筑工程学院（现重庆大学）工程与民用建筑专业，并于 2000 年获得北京大学工商管理硕士学位。现担任公

司董事、董事长、总经理和龙湖地产副总裁。曾任职于中国建筑工程总公司及其控股的子公司，中海地产苏州、上海公司总经理，中海地产集团董事副总经理，中国建筑股份有限公司首席信息官、助理总经理等。

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。

韦华宁：男，中国国籍，2005年毕业于上海财经大学会计学专业，获管理学博士学位。现担任公司董事。曾担任长江商学院中国管理研究院企业战略执行研究执行研究员。

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。

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

颜建国：颜建国简历参见“董事简历”部分。

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。

（三）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
颜建国	龙湖地产	是	副总裁	2014 年 12 月	2017 年 12 月	是
赵轶	龙湖地产	是	首席财务官	2015 年 3 月	2018 年 3 月	是

八、发行人主要业务情况

本公司以房地产开发销售为主营业务，目前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 22 个城市。

（一）房地产行业情况

1、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 2013 年的 86,013.38 亿元，累计达 42.70 万亿元，年均增长 24.53%；同期，全国房屋竣工面积累计达 80.02 亿平方米，年均竣工面积达 6.67 亿平方米；全国商品房销售面积累计 91.02 亿平方米，年均销售 7.58 亿平方米，其中住宅销售面积 81.20 亿平方米，年均销售 6.77 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。

2、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。

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拍卖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。对土地使用人欠缴土地出让价款、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。

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。

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三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 5.60%。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。

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%。

3、行业运行情况²

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。

²本部分房地产开发和销售有关数据来自于国家统计局。

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%。

4、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，截至 2011 年末，房地产开发企业达到 88,419 家，市场仍处于分散竞争的格局。但是，近两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。据中国房产信息集团（CRIC）统计，2012 年前十大房企市场占有率为 12.5%，较 2011 年提升约 2 个百分点，提升速度快于 2011 年。2013 年前十大房企市场占有率为 13.27%，比 2012 年提升约 0.5 个百分点，继续稳步提升。

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青睐大型企业，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。

（二）公司在行业中的竞争状况

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 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。

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，已进入 22 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 2014 年末，公司土地储备合计为 2,719.80 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。2012 年-2014 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，租金收入年复合增长率达到 30.87%；公司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。

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、长期限的资金，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分别给予的“BB+”和“Ba1”主体信用级别；大公国际给予公司“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 2014 年 12 月末公司获得的四大行集团授信总额度合计为 580.00 亿元，未使用授信余额为 371.93 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。

（三）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，运用先进信息科技精确到街道级；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、长期限的融资模式。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。

（四）公司主营业务情况

1、发行人经营范围及主营业务

公司是一家全国性房地产开发企业，经营范围为：房屋开发、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（不含化学危险品）、建筑材料（不含化学危险品）、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）。

2、公司近三年主营业务收入构成

（1）营业收入分析

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务收入	4,953,535.43	99.89	3,914,309.74	99.67	2,921,468.83	99.97
其中：商品房销售	4,744,659.57	95.68	3,753,638.67	95.58	2,793,019.60	95.57
物业管理	91,389.25	1.84	67,816.39	1.73	48,140.62	1.65
材料销售	30,197.50	0.61	25,636.92	0.65	29,346.16	1.00
租赁	87,289.11	1.76	67,217.76	1.71	50,962.45	1.74

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
其他业务收入	5,344.06	0.11	13,005.61	0.33	983.79	0.03
营业收入合计	4,958,879.49	100.00	3,927,315.35	100.00	2,922,452.61	100.00

2012 年-2014 年度，公司营业收入分别为 2,922,452.61 万元、3,927,315.35 万元和 4,958,879.49 万元，年均复合增长率达到 30.26%。公司营业收入主要来源于商品房销售收入，2012 年-2014 年度，公司商品房销售收入分别为 2,793,019.60 万元、3,753,638.67 万元和 4,744,659.57 万元，占营业收入的比例保持在 95%以上。

2012 年-2014 年度，公司持有型商业物业的租赁收入分别为 50,962.45 万元、67,217.76 万元和 87,289.11 万元，呈逐年上升趋势。2014 年度，公司重庆时代天街二期、西安星悦荟、北京长楹天街、成都时代天街一期项目开业，重庆时代天街三期、重庆源著、常州龙城天街、成都金楠天街、上海虹桥天街、北京时代天街项目新开工，预计未来公司商业物业的租赁收入将持续增长。

最近三年，公司商品房销售收入分地区构成情况如下：

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
重庆区域	502,148.81	10.58	1,007,675.60	26.85	888,296.90	31.80
成都区域	402,171.51	8.48	571,796.36	15.23	284,170.72	10.17
西安区域	353,265.77	7.45	261,485.29	6.97	133,128.41	4.77
北京区域	1,312,419.91	27.66	647,778.12	17.26	635,150.95	22.74
上海区域	272,570.40	5.74	270,392.87	7.20	219,543.48	7.86
苏南区域（无锡、常州）	419,319.75	8.84	425,451.65	11.33	443,640.43	15.88
杭州、宁波区域	585,340.70	12.34	193,516.81	5.16	8,311.31	0.30
沈阳区域	164,892.98	3.48	64,637.96	1.72	12,211.53	0.44
山东区域（济南、青岛、烟台）	515,736.03	10.87	194,332.24	5.18	168,565.86	6.04
其他区域	216,793.71	4.57	116,571.77	3.11	-	-
合计	4,744,659.57	100.00	3,753,638.67	100.00	2,793,019.60	100.00

近年来，公司聚焦于一线和主流二线城市，2012 年-2014 年度，公司北京地区销售收入分别为 635,150.95 万元、647,778.12 万元和 1,312,419.91 万元，占商

品房销售收入的比例分别为 22.74%、17.26%和 27.66%，2014 年度公司北京地区销售收入和占比均显著提高；2012 年-2014 年度，公司重庆地区销售收入分别为 888,296.90 万元、1,007,675.60 万元和 502,148.81 万元，占比分别为 31.80%、26.85%和 10.58%，随着公司全国化战略布局的展开，重庆地区销售收入占比逐步下降。2014 年度，公司杭州、宁波区域和山东区域销售收入和占比均显著增加，区域集中度有所降低。

（2）营业成本分析

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务成本	3,391,945.71	99.97	2,578,959.65	99.94	1,623,196.94	100.00
其中：商品房销售	3,279,648.77	96.66	2,485,813.60	96.33	1,551,095.89	95.56
物业管理	66,828.79	1.97	49,491.18	1.92	38,038.78	2.34
材料销售	26,829.48	0.79	23,501.40	0.91	26,964.00	1.66
租赁	18,638.67	0.55	20,153.47	0.78	7,098.28	0.44
其他业务成本	968.80	0.03	1,435.37	0.06	35.98	0.00
营业成本合计	3,392,914.51	100.00	2,580,395.02	100.00	1,623,232.92	100.00

随着公司营业收入的持续增长，营业成本呈逐年上升趋势。2012 年-2014 年度，公司营业成本分别为 1,623,232.92 万元、2,580,395.02 万元和 3,392,914.51 万元，年均复合增长率为 44.58%，其中商品房销售成本分别为 1,551,095.89 万元、2,485,813.60 万元和 3,279,648.77 万元。2012 年-2014 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）利润情况分析

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利润	毛利率（%）	毛利润	毛利率（%）	毛利润	毛利率（%）
主营业务	1,561,589.72	31.52	1,335,350.09	34.11	1,298,271.89	44.44
其中：商品房销售	1,465,010.80	30.88	1,267,825.07	33.78	1,241,923.71	44.47
物业管理	24,560.46	26.87	18,325.21	27.02	10,101.84	20.98
材料销售	3,368.02	11.15	2,135.52	8.33	2,382.16	8.12
租赁	68,650.44	78.65	47,064.29	70.02	43,864.17	86.07

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利润	毛利率 (%)	毛利润	毛利率 (%)	毛利润	毛利率 (%)
其他业务	4,375.26	81.87	11,570.34	88.96	947.81	96.34
毛利润合计/综合 毛利率	1,565,964.98	31.58	1,346,920.33	34.30	1,299,220.69	44.46

2012 年-2014 年度，公司业务毛利润分别为 1,299,220.69 万元、1,346,920.33 万元和 1,565,964.98 万元，整体业务毛利率分别为 44.46%、34.30%和 31.58%，其中商品房销售业务的毛利率分别为 44.47%、33.78%和 30.88%。最近三年，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逐年下降。2012 年-2014 年度，公司商业物业租赁业务的毛利率分别为 86.07%、70.02%和 78.65%，始终维持在较高水平。

（五）发行人房地产开发经营业绩

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主要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”。

本公司最近三年房地产开发经营情况如下：

项目/区域	2014 年度	2013 年度	2012 年度
开（复）工面积（万平方米）	892.38	1,004.20	1,025.51
其中：重庆	201.28	175.17	213.96
北京	63.28	100.94	132.05
成都	95.07	161.19	228.58
大连	34.03	34.33	-
广州	13.11	-	-
杭州	90.8	79.39	39.24
济南	19.89	-	-
南京	9.35	-	-
宁波	6.48	-	10.17
青岛	36.41	47.58	46.93
厦门	31.28	26.42	26.42
上海	48.76	26.17	33.48
沈阳	32.28	68.15	51.58
苏南（无锡、常州）	70.06	115.66	113.34
西安	50.79	91.02	100.03
烟台	23.42	56.38	55.7
云南	17.43	1.03	-
长沙	48.66	20.78	-
其中：新开工面积（万平方米）	338.31	488.68	440.70
其中：重庆	48.54	110.89	26.88
北京	58.95	21.35	56.66
成都	24.69	44.37	92.76
大连	-	34.33	-
广州	12.11	-	-
杭州	57.91	72.69	8.93
济南	19.89	-	-
南京	9.35	-	-
宁波	7.54	9.77	10.17
青岛	12.42	22.43	22.38
厦门	7.98	-	26.42
上海	5.93	14.99	30.14
沈阳	11.35	32.16	25.35
苏南（无锡、常州）	14.75	59.84	39.1
西安	17.46	35.4	46.22
烟台	-	8.67	55.7
云南	1.55	1.03	-
长沙	27.88	20.78	-
竣工面积（万平方米）	520.93	503.01	314.57

项目/区域	2014 年度	2013 年度	2012 年度
其中：重庆	98.46	143.4	155.42
成都	98.87	117.09	27
西安	43.76	44.58	20.1
上海	-	18.58	19.05
苏南（无锡、常州）	54.15	57.28	39.43
杭州	46.65	39.17	9.23
宁波	-	9.77	-
北京	95.05	27.13	28.88
烟台	33.1	8.34	
青岛	16.21	21.37	10.3
沈阳	28.61	16.29	5.17
厦门	6.08	-	-
销售面积（万平方米）	395.77	371.35	369.78
其中：重庆	98.10	100.40	112.19
北京	44.13	28.82	37.44
成都	32.20	64.01	65.19
大连	8.02	4.90	-
杭州	33.08	34.48	8.63
济南	9.28	-	-
西安	21.93	27.16	30.04
晋江	8.50	-	-
宁波	1.97	2.00	-
青岛	26.64	23.65	16.83
厦门	-	6.11	-
沈阳	10.98	14.84	12.69
绍兴	8.38	-	4.43
上海	18.69	6.25	13.89
苏南（无锡、常州）	22.15	26.90	52.63
宜兴	2.46	3.98	-
烟台	4.07	5.06	7.58
云南	8.51	1.97	-
长沙	11.57	8.63	-
其他	25.11	12.19	8.24
销售金额（亿元）	429.29	423.03	349.40
其中：重庆	89.15	94.22	91.21
北京	80.87	78.53	71.88
成都	33.48	59.88	50.22
大连	12.60	10.06	-
杭州	52.84	55.82	6.34
济南	7.00	-	-
西安	16.62	25.33	21.68

项目/区域	2014 年度	2013 年度	2012 年度
晋江	6.91	-	-
宁波	2.48	1.29	-
青岛	18.45	21.81	17.18
厦门	-	6.01	-
沈阳	7.93	12.86	7.43
绍兴	5.47	-	5.52
上海	43.03	12.60	21.57
苏南（无锡、常州）	16.64	20.79	39.35
宜兴	2.86	4.82	-
烟台	4.85	7.03	11.64
云南	6.78	1.78	-
长沙	8.00	8.13	-
其他	13.33	2.07	5.38
平均售价（元平方米）	10,847.00	11,391.64	9448.94
其中：重庆	9,088.11	9,384.53	8,130.00
北京	18,323.49	27,248.34	19,201.03
成都	10,398.03	9,354.23	7,703.47
大连	15,705.24	20,544.45	-
杭州	15,974.12	16,190.27	7,347.06
济南	7,540.50	-	-
西安	7,579.14	9,327.35	7,217.72
晋江	8,129.60	-	-
宁波	12,582.45	6,449.36	-
青岛	6,925.62	9,221.83	10,209.24
沈阳	7,223.41	8,662.97	5854.08
绍兴	6,527.84	-	-
上海	23,026.09	20,167.10	15,529.83
苏南（无锡、常州）	7,513.30	7,727.94	7,477.18
宜兴	11,643.53	12,110.55	-
烟台	11,921.73	13,889.44	15,349.52
云南	7,964.38	9,031.87	-
长沙	6,913.06	9,420.52	-
其他	5,307.80	1,698.00	6,527.38

最近三年，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。

最近三年，公司开（复）工面积分别为 1,025.51 万平方米、1,004.20 万平方米、892.38 万平方米，其中新开工面积分别为 440.70 万平方米、488.68 万平方米

和 338.31 平方米。2014 年度，公司为去化库存，对新开工面积进行了管控，2014 年度，公司新开工面积及开（复）工面积均有所下降。最近三年，公司竣工面积分别为 314.57 万平方米、503.01 万平方米和 520.93 万平方米，2013 年-2014 年度公司竣工面积显著增加。

2012 年-2014 年度，公司房地产签约销售面积分别为 369.78 万平方米、371.35 万平方米和 395.77 万平方米，签约销售金额分别为 349.40 亿元、423.03 亿元和 429.29 亿元。2013 年度，由于房地产市场价格有所上行，公司项目平均销售价格相比 2012 年度有所提高，签约销售面积和销售金额同比增长 0.43%和 21.07%；2014 年度，房地产行业景气度下滑，四季度后市场成交有所回暖，但同比仍呈下降趋势。但在行业增长阶段性下滑的态势下，公司受益于一线及主流二线城市的战略布局，签约销售面积和销售金额同比增长 6.58%和 1.48%，特别是北京和上海区域的签约销售面积和销售金额显著增加。

（六）发行人房地产开发项目情况

1、最近三年竣工项目

最近三年，公司房地产开发竣工项目如下：

序号	项目名称	地块位置	总占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开发主体	竣工时间	权益比例 (%)
1	重庆东桥郡	重庆市沙坪坝区西永组团	721,865	1,122,750	重庆龙湖凯安地产发展有限公司	2014 年 11 月 14 日	51
2	重庆悠山郡	重庆市北部新区经开园礼嘉新中心区	247,329	546,690	重庆龙湖地产发展有限公司	2013 年 3 月 25 日	100
3	杭州超山香醍西岸	杭州市余杭区塘栖镇漳河村	118,051	283,322	杭州龙嘉房地产开发有限公司	2014 年 11 月 12 日	100
4	北京长楹天街	北京市朝阳区常营乡	131,897	461,638	北京通瑞万华置业有限公司	2014 年 8 月 30 日	100
5	北京蔚澜香醍	北京市通州区梨园镇	55,435	121,957	北京龙湖天行置业有限公司	2013 年 12 月 18 日	100
6	上海蔚澜香醍	上海市嘉定区嘉定新城	62,819	145,498	上海恒逸房地产有限公司	2013 年 11 月 15 日	51
7	上海好望山城	上海市龙兴路 R19-2 地块	92,733	148,374	上海恒世房地产有限公司	2013 年 11 月 5 日	100
8	西安 MOCO 国际	西安市莲湖区星火路 20 号	24,503	159,270	西安龙湖润融置业有限公司	2013 年 10 月 16 日	100

序号	项目名称	地块位置	总占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开发主体	竣工时间	权益比例 (%)
9	西安水晶郦城	西安市大兴新区永全路中段西侧	45,206	156,716	西安龙湖润融置业有限公司	2014 年 8 月 25 日	100
10	西安枫香庭	西安市曲江大明宫遗址区	34,499	166,968	西安龙湖锦城置业有限公司	2014 年 10 月 17 日	100
11	成都弗莱明戈	成都市郫筒镇	126,137	585,236	成都西玺置业有限公司/成都西祥置业有限公司	2014 年 12 月 4 日	100
12	成都北城天街	成都市金牛区五块石	184,487	691,828	成都龙湖北城置业有限公司	2014 年 10 月 14 日	100

2、主要在建项目

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司主要在建项目如下：

序号	项目名称	地块位置	总占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开发主体	权益比例 (%)	开工时间/预计竣工时间	项目五证取得情况
1	重庆春森彼岸	重庆市江北区五里店街道	160,191	720,860	重庆北龙湖置地发展有限公司	100	2007 年 5 月 31 日 / 2016 年 12 月 31 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
2	重庆 U 城	重庆市沙坪坝区西永组团	588,220	1,384,802	重庆龙湖凯安地产发展有限公司	51	2010 年 5 月 31 日 / 2017 年 9 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可

序号	项目名称	地块位置	总占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开发主体	权益比例 (%)	开工时间/预计竣工时间	项目五证取得情况
								证和商品房预售许可证。
3	重庆源著	重庆市江北区大石坝组团 B 分区	224,378	940,762	重庆嘉逊地产开发有限公司	74.92	2010 年 5 月 31 日 / 2016 年 11 月 1 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
4	重庆两江新宸	重庆市北部新区礼嘉组团 A 标准分区	584,104	1,404,161	重庆龙湖科恒地产发展有限公司	91	2013 年 9 月 24 日 / 2019 年 6 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
5	重庆时代天街	重庆市渝中区长江二路 174 号	216,705	1,255,428	重庆龙湖成恒地产发展有限公司	100	2010 年 12 月 17 日 / 2016 年 12 月 31 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
6	绍兴柯桥原著	绍兴市柯桥镇	113,707	272,897	绍兴龙嘉房地产开发有限公司	100	2012 年 1 月 9 日 / 2016 年 12 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
7	杭州滨江春江郦城	杭州市滨江区	128,383	410,826	杭州嘉腾房地产开发有限公司	100	2014 年 9 月 16 日 / 2018 年 9 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
8	杭州丁桥明景台	杭州市江干区	99,293	218,445	杭州龙信房地产开发有限公司	100	2013 年 9 月 13 日 / 2016 年 6 月 10 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可

序号	项目名称	地块位置	总占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开发主体	权益比例 (%)	开工时间/预计竣工时间	项目五证取得情况
								证和商品房预售许可证。
9	杭州滨江春江彼岸	杭州市滨江区奥体单元	77,345	247,504	杭州龙凯房地产开发有限公司	100	2013 年 3 月 17 日 /2015 年 1 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
10	大连滟澜山	大连市甘井子区红旗街道五岔营	196,325	233,173	大连龙湖西城置业有限公司	100	2013 年 7 月 5 日 /2015 年 10 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
11	大连水晶酃湾	大连市中山区东港区	62,809	232,176	大连龙湖东港房地产有限公司	100	2014 年 6 月 16 日 /2016 年 5 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
12	宁波名景台	宁波市鄞州区潘火街道	30,660	61,320	宁波龙湖恒立房地产发展有限公司	100	2014 年 7 月 2 日 /2015 年 12 月 5 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
13	宁波香醍漫步	宁波市慈东滨海新区	196,801	242,904	宁波龙湖置业发展有限公司/宁波龙湖恒瑞房地产发展有限公司	100	2012 年 8 月 8 日 /2017 年 4 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
14	厦门嘉屿城	厦门市集美区 11-03 片区	206,070	410,220	厦门龙湖德嘉置业有限公司/厦门龙湖恒嘉置业有限公司	100	2013 年 1 月 25 日 /2016 年 11 月 1 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可

序号	项目名称	地块位置	总占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开发主体	权益比例 (%)	开工时间/预计竣工时间	项目五证取得情况
								证和商品房预售许可证。
15	泉州嘉天下	晋江市池店镇南片区	233,349	487,803	晋江龙湖晋嘉置业有限公司/晋江龙湖晋源置业有限公司	100	2013 年 1 月 15 日 /2018 年 5 月 20 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
16	长沙湘风原著	长沙市月亮岛街道	306,955	479,766	长沙龙湖房地产开发有限公司	100	2013 年 6 月 9 日 /2018 年 12 月 31 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
17	无锡滟澜山	无锡（太湖）国防科技园	313,901	486,696	无锡龙湖置业有限公司/无锡嘉南置业有限公司	100	2010 年 5 月 17 日 /2017 年 12 月 1 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
18	无锡九墅	无锡市锡山区锡沪中路北	145,903	408,528	无锡嘉睿置业有限公司	100	2011 年 9 月 22 日 /2018 年 12 月 31 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
19	无锡悠山郡	无锡市惠阳区阳山镇	124,768	149,722	无锡嘉腾置业有限公司	100	2012 年 10 月 16 日 /2018 年 12 月 31 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
20	无锡九里香醍	无锡高铁站商务区	123,904	148,685	无锡嘉辉置业有限公司	100	2013 年 4 月 2 日 /2016 年 6 月 10 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可

序号	项目名称	地块位置	总占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开发主体	权益比例 (%)	开工时间/预计竣工时间	项目五证取得情况
								证和商品房预售许可证。
21	云南仙湖锦绣	玉溪市江川县路居镇	1,187,833	823,019	云南江川仙湖锦绣旅游物业发展有限公司	100	2014 年 7 月 16 日 / 2016 年 11 月 20 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。
22	云南水晶郾城	昆明市教场中路	34,299	137,198	昆明龙湖宜恒房地产开发有限公司	100	2013 年 9 月 18 日 / 2015 年 5 月 31 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
23	青岛白沙河地块	青岛市流亭街道白沙河南侧	509,300	622,241	青岛龙湖置业拓展有限公司	100	2011 年 9 月 8 日 / 2017 年 10 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
24	青岛悠山郡	青岛市城阳区城阳街道	210,544	313,520	青岛龙逸置业有限公司	100	2012 年 11 月 16 日 / 2018 年 4 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
25	青岛锦麟原著	青岛市城阳区夏庄街道	258,478	316,618	青岛龙昊置业有限公司	100	2013 年 5 月 30 日 / 2019 年 9 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
26	济南明景台	济南市槐荫区德州路南侧	136,298	388,876	济南泰瑞房地产开发有限公司	100	2014 年 4 月 30 日 / 2017 年 4 月 1 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可

序号	项目名称	地块位置	总占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开发主体	权益比例 (%)	开工时间/预计竣工时间	项目五证取得情况
								证和商品房预售许可证。
27	常州邳城	常州市北塘河以南	308,820	617,026	常州嘉南置业有限公司/常州龙湖基业发展有限公司	100	2011 年 10 月 10 日/2016 年 12 月 12 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
28	常州龙誉城	常州市洪庄机械厂地块	139,840	367,441	常州嘉悦置业有限公司	100	2011 年 5 月 10 日/2017 年 12 月 31 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
29	沈阳花千树	沈阳市铁西区重工街北四西路	63,240	126,479	沈阳恒弘置业有限公司	100	2013 年 5 月 10 日/2015 年 10 月 31 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
30	沈阳香醍漫步	沈阳市沈北新区蒲丰路 49 号	340,039	680,078	沈阳龙湖新北置业有限公司	100	2012 年 7 月 23 日/2017 年 8 月 1 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
31	沈阳滟澜山	沈阳市沈北新区实园街 9 号	262,403	421,874	沈阳龙湖房地产拓展有限公司	100	2010 年 3 月 11 日/2016 年 9 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
32	沈阳源著	沈阳市沈北新区实园街 9 号	145,503	363,758	沈阳恒睿置业有限公司	100	2012 年 7 月 23 日/2017 年 8 月 1 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可

序号	项目名称	地块位置	总占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开发主体	权益比例 (%)	开工时间/预计竣工时间	项目五证取得情况
								证和商品房预售许可证。
33	沈阳紫都城	沈阳市大东区陶瓷城北	113,547	345,179	沈阳恒睿置业有限公司	100	2012 年 8 月 16 日 /2016 年 9 月 1 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
34	北京时代天街	北京市大兴区北臧村镇	165,337	672,331	北京龙湖兴润置业有限公司	100	2011 年 10 月 25 日/2015 年 10 月 10 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
35	北京司马台项目	北京市密云县古北口镇司马台村	239,371	220,311	北京古水北镇房地产开发有限公司	100	2014 年 7 月 17 日 /2016 年 10 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
36	北京双珑原著	北京市朝阳区孙河乡北甸西村	66,293	72,923	北京通瑞万华置业有限公司	100	2013 年 4 月 12 日 /2015 年 5 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
37	北京好望山	北京市顺义区牛栏山镇	109,593	227,910	北京龙湖兴顺置业有限公司	100	2011 年 11 月 3 日 /2015 年 6 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
38	上海紫都城	上海市青浦区赵巷镇	36,857	92,133	上海恒卓房地产有限公司	100	2013 年 6 月 28 日 /2015 年 12 月 31 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可

序号	项目名称	地块位置	总占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开发主体	权益比例 (%)	开工时间/预计竣工时间	项目五证取得情况
								证和商品房预售许可证。
39	上海紫悦湾	上海市青浦区赵巷镇	12,911	32,278	上海恒卓房地产有限公司	100	2014 年 2 月 17 日 / 2017 年 6 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
40	上海虹桥天街	上海市闵行区新虹街道	78,752	291,186	上海恒骏房地产有限公司	100	2012 年 11 月 27 日 / 2017 年 6 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
41	烟台养马岛 A/C	烟台市滨海东路北，养马岛跨海大桥西	1,229,189	1,849,825	烟台龙湖置业有限公司	100	2011 年 6 月 2 日 / 2020 年 7 月 1 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
42	西安花千树	西安市航创路与神舟大道十字西南角	46,998	212,142	西安龙湖航瑞置业有限公司	100	2014 年 5 月 22 日 / 2016 年 5 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
43	西安香醍国际	西安浐灞生态区浐河西路以西	500,885	1,204,000	西安龙湖兴城置业有限公司	100	2011 年 1 月 28 日 / 2018 年 9 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
44	西安紫都星悦荟	西安市曲江路东侧	15,608	85,831	西安龙湖锦城置业有限公司	100	2013 年 8 月 13 日 / 2015 年 8 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可

序号	项目名称	地块位置	总占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开发主体	权益比例 (%)	开工时间/预计竣工时间	项目五证取得情况
								证和商品房预售许可证。
45	宜兴紫云台	无锡市宜兴县东氿大道	193,301	195,234	宜兴龙湖置业有限公司	100	2013 年 4 月 12 日 / 2019 年 11 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
46	成都金楠时光	成都市武侯区晋阳街办晋阳村	24,335	85,173	成都龙湖西楠置业有限公司	100	2014 年 6 月 18 日 / 2016 年 6 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
47	成都金楠天街	成都市武侯区晋阳二、六组团	97,004	38,8015	成都龙湖西晋置业有限公司	100	2012 年 12 月 27 日 / 2015 年 12 月 31 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
48	成都时代天街	成都市高新区西部园区	305,674	1,222,698	成都龙湖锦鸿置业有限公司	100	2011 年 6 月 17 日 / 2018 年 12 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
49	成都小院青城	成都市青城山镇大田村	210,506	105,253	四川兴龙湖地产发展有限公司	100	2010 年 3 月 26 日 / 2018 年 8 月 20 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。
50	成都悠山郡	成都市新津县花源镇、普兴镇。	448,582	538,298	成都龙湖锦程置业有限公司	100	2011 年 10 月 27 日 / 2017 年 12 月 1 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可

序号	项目名称	地块位置	总占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开发主体	权益比例 (%)	开工时间/预计竣工时间	项目五证取得情况
								证和商品房预售许可证。

3、公司拟建项目

截至 2014 年 12 月 31 日，公司主要拟建项目如下：

序号	项目名称	地块位置	总占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开发主体	权益比例 (%)	预计开竣工时间	项目五证取得情况
1	成都何家	成都市金牛区 金泉街道何家 社区	61,531	123,063	成都龙湖西锦置业 有限公司	100	2015 年 5 月 25 日 /2017 年 5 月 25 日	已取得建设用地规划许可证和 建设工程规划许可证。
2	西安夜长安	西安市芙蓉西 路以西	31,404	31,404	西安龙湖锦城置业 有限公司	100	2015 年 8 月 1 日 /2017 年 8 月 1 日	已取得国有土地使用证
3	西安源著	西安浐灞生态 区浐灞一路以 北	99,673	199,347	西安龙湖众鑫置业 有限公司	100	2015 年 8 月 30 日 /2018 年 8 月 30 日	已取得国有土地使用证和建设 用地规划许可证。
4	上海松江 商办项目	上海市松江区 方松街道	38,404	96,011	上海恒世房地产有 限公司	100	2015 年 12 月 31 日/2018 年 12 月 31 日	-
5	北京白辛 庄项目	北京市顺义区 后沙峪镇白辛 庄榆阳路 5 号	108,156	166,946	北京盟科置业有限 公司	100	2015 年 9 月 30 日 /2018 年 9 月 30 日	已取得国有土地使用证。

序号	项目名称	地块位置	总占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开发主体	权益比例 (%)	预计开竣工时间	项目五证取得情况
6	广州牛奶厂项目	天河区黄云路	115,835	256,191	广州市铭岳城房地产有限公司	100	2016 年 8 月 10 日 /2019 年 8 月 10 日	已取得建设用地规划许可证。
7	南京鼓楼滨江	南京市下关区 江边路以西 1 号地块	45,825	383,468	南京金名城置业有限公司	100	2015 年 6 月 30 日 /2018 年 6 月 30 日	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证。

4、公司土地储备情况

截至 2014 年 12 月末，公司土地储备总建筑面积为 27,197,969 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、华南地区占比分别为 38.49%、4.20%、33.03%、16.22%和 8.06%。

截至 2014 年 12 月末，公司主要土地储备情况如下：

地区	城市	总建筑面积 (平方米)	所占比例	权益建筑面 积 (平方米)	所占比例
环渤海地区	北京	638,024	2.35%	638,024	2.41%
	沈阳	1,829,318	6.73%	1,829,318	6.91%
	青岛	832,271	3.06%	832,271	3.15%
	烟台	6,427,611	23.63%	6,427,611	24.29%
	济南	349,246	1.28%	349,246	1.32%
	大连	391,997	1.44%	391,997	1.48%
	小计	10,468,467	38.49%	10,468,467	39.57%
华中地区	长沙	1,141,579	4.20%	1,141,579	4.31%
	小计	1,141,579	4.20%	1,141,579	4.31%
西部地区	重庆	4,767,226	17.53%	4,027,481	15.22%
	成都	1,694,596	6.23%	1,694,596	6.40%
	西安	1,655,321	6.09%	1,655,321	6.26%
	玉溪	692,826	2.55%	692,826	2.62%
	昆明	174,345	0.64%	174,345	0.66%
	小计	8,984,314	33.03%	8,244,569	31.16%
长江三角洲地区	上海	721,861	2.65%	721,861	2.73%
	无锡	864,102	3.18%	864,102	3.27%
	常州	695,896	2.56%	695,895	2.63%
	宜兴	241,199	0.89%	241,199	0.91%
	杭州	870,678	3.20%	870,678	3.29%
	绍兴	374,943	1.38%	374,943	1.42%
	宁波	214,565	0.79%	214,565	0.81%
	南京	427,807	1.57%	427,807	1.62%
	小计	4,411,051	16.22%	4,411,051	16.67%
华南地区	厦门	389,202	1.43%	389,202	1.47%
	泉州	1,472,123	5.41%	1,472,123	5.56%
	广州	331,233	1.22%	331,233	1.25%
	小计	2,192,558	8.06%	2,192,558	8.29%
合计		27,197,969	100.00%	26,458,224	100.00%

（六）发行人商业地产开发情况

公司投资的持有型商业物业全部为商场，自 2003 年重庆北城天街开业以来，公司已拥有十余年商业物业的投资和运营经验，形成了三大产品系列：都市体验式购物中心天街系列、社区购物中心星悦荟系列及中高端家居生活购物中心家悦荟系列。2014 年度，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。截至 2014 年 12 月末，公司已开业商业地产项目共计 15 个，商场面积合计为 124.51 万平方米（含车位总建筑面积为 158.84 万平方米），整体出租率达到 95%，2014 年度实现租金收入 8.73 亿元，其中天街系列、星悦荟系列、家悦荟系列租金收入占比分别为 83%、13 %和 4%。

截至 2014 年 12 月末，公司有 6 个在建商业项目项目，规划建筑面积约为 71.24 万平方米。

截至 2014 年 12 月末公司已开业的天街项目情况

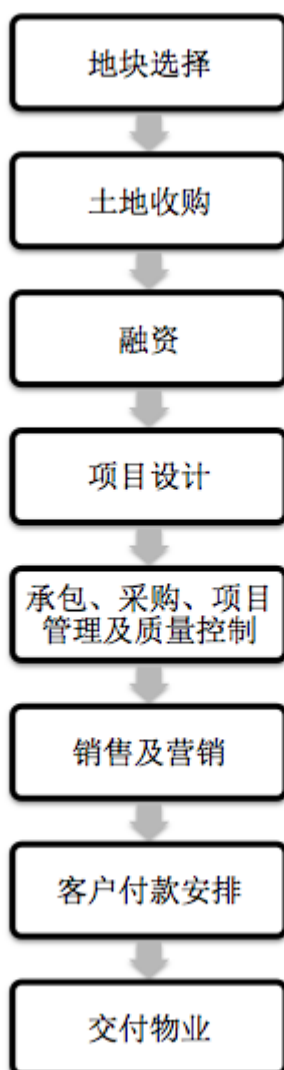
项目名称	规划建筑面积（平方米）	2014 年租金收入（万元）	出租率
重庆北城天街	120,778	35,224	98.7%
重庆西城天街	76,031	13,126	99.9%
重庆时代天街一期	160,168	16,611	92.7%
重庆时代天街二期	154,460	20	66.5%
成都北城天街	215,536	5,998	79.1%
成都时代天街一期	61,989	398	78.6%
北京长楹天街	221,286	1,427	86.8%
合计	1,010,248	72,804	95.6%

截至 2014 年 12 月末公司在建的商业物业情况

项目名称	规划建筑面积（平方米）	开工时间	预计开业时间
成都金楠天街	92,192	2014 年	2015 年
北京时代天街	154,037	2014 年	2016 年
上海虹桥天街	172,645	2014 年	2016 年
重庆时代天街三期	74,112	2014 年	2016 年
重庆源著二期	103,499	2014 年	2017 年
常州龙城天街	115,916	2014 年	2018 年
合计	712,401		

（七）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：



（八）发行人收入确认原则

发行人商品房销售收入在下列条件同时满足时确认收入实现：商品房买卖合同已签订；商品房买方已按商品房买卖合同规定支付首期房款，并可合理估计其将按上述合同的规定支付余下购房款项；商品房已通过当地政府有关部门的综合验收取得综合验收证明，并已向政府有关部门办理竣工备案、可交付买方使用；商品房的成本能够可靠地计量。满足前述条件，且在合理期限内发出交房通知书，

以交房通知书中约定的时间为收入确认时点。

（九）发行人采购模式

本公司历来奉行阳光采购的理念，保持与供应商平等、公正、公开、双赢的合作关系。根据采购材料的产品特性和管控需要，分为四种采购形式：总部集中采购、区域联动集中采购、地区公司集中采购和地区公司单项采购。集团集采、区域集采由集团造价采购部采购管理中心主导，地区公司协助；地区集采、单项采购由地区公司造价采购部招标采购中心主导。

目前，本公司对可推行标准化或提升采购工作效率或业主对品质要求高的材料设备以及年度采购金额大于 1,000 万元的材料设备均已施行集团集采和区域集采，在确保采购质量、有效控制采购成本的同时，提高了采购效率。对非常规、采购金额小的材料设备归口地区公司采购。集团集采、区域集采材料设备由集团造价采购部采购管理中心负责协调供应商提供材料设备样板，集团研发部、工程部完成材料设备选型及定板。地区集采、单项采购材料设备由地区公司造价采购部招标采购中心负责协调供应商提供材料设备样板，地区公司研发部、工程部完成材料设备选型及定板。

为规范采购行为，本公司建立了较为全面的采购管理体系，主要包括《材料设备采购管理办法》、《变洽商制度》、《成本管理制度》和《预结算管理原则》等制度流程。公司要求所有原材料必须进行招标，从制度源头确保采购的充分竞争和公正、公开。同时加强材料进场、施工过程材料使用的质量检查和领用的过程管控，确保公司产品材料设备选用质量满足国家和企业标准。

（十）发行人销售模式

在销售模式上，本公司根据项目所处市场环境和特点，全部采取自销模式。

为规范销售业务流程，提高销售服务满意度，提升销售环节专业化水平，本公司总部统一制定标准并发布了《营销渠道组织架构管理指引》、《来电来访现场登记录入管理制度》等一系列管理规范文件。在管理制度的落实上，通过公司总部品牌及营销部和地区公司营销部的两级监督管控，每月召开集中会议，提升销

售业务执行能力。

同时，本公司通过建立客户研究中心，提升对客户需求的精细化管理；建立体验中心，负责客户体验提升。

（十一）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：

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%

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%

2012 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	14,504.00	0.50%
2	个人	8,716.66	0.30%
3	个人	6,817.75	0.23%
4	个人	3,336.00	0.11%
5	个人	3,103.96	0.11%

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例
	合计	36,478.37	1.25%

2、主要供应商

2012 年-2014 年度，公司采购总金额分别为 2,027,472.19 万元、1,838,898.75 万元和 1,361,694.14 万元；其中前五大供应商采购金额分别为 196,477.37 万元、211,885.65 万元和 176,636.19 万元，占公司当年采购总额的 9.69%、11.52%和 12.97%，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：

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%

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%

2012 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	北京闽京蒲物资有限公司	44,650.16	2.20%
2	中北华宇建筑工程公司	40,599.00	2.00%
3	北美枫情（上海）商贸有限公司	37,899.94	1.87%
4	北京九华泽柏科技发展有限公司	36,875.31	1.82%
5	英赫世纪电气（北京）有限公司	36,249.95	1.79%
	合计	196,274.36	9.68%

九、发行人违法违规情况说明

最近三年内，发行人不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法违规行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

十、关联方及关联交易

1、发行人的控股股东

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和蔡奎先生，合计间接持有公司 73.55% 的股权。

3、发行人的子公司

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人控股子公司共计 179 家。发行人子公司的具体情况参见本募集说明书“第六节发行人基本情况”中“发行人控股子公司的情况”相关内容。

4、发行人的合营和联营企业

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人合营和联营企业共计 7 家。发行人合营和联营企业的具体情况参见本募集说明书“第六节发行人基本情况”中“发行人合营、联营公司情况”相关内容。

5、发行人的其他关联方

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人其他关联方情况如下表所示：

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

关联方名称	与本公司关联关系
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
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
重庆盛筑工程造价咨询有限公司	同受一方最终控制
重庆嘉韶贸易有限公司	同受一方最终控制
烟台昊龙置业有限公司	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
励发控股有限公司	同受一方最终控制
汀江企业管理（成都）有限公司	同受一方最终控制
成都旭将企业管理有限公司	同受一方最终控制
成都兆江企业管理有限公司	同受一方最终控制
嘉逊置地（中国）有限公司	控股股东的联营企业
嘉逊置地有限公司	控股股东的联营企业
Silver Oak Enterprises Limited	同受一方最终控制
Everbay Investment Limited	同受一方最终控制
Join Dragon Limited	同受一方最终控制
Jasmine Spread Investment Limited	同受一方最终控制
富煌发展有限公司	同受一方最终控制
富雅集团有限公司	同受一方最终控制
顺嘉有限公司	同受一方最终控制
福运投资有限公司	同受一方最终控制
龙采企业有限公司	同受一方最终控制
润龙有限公司	同受一方最终控制
高宏国际企业有限公司	控股股东的联营企业
定邦有限公司	同受一方最终控制
Northpole Intermediary,Limited	同受一方最终控制
Longfor Company Limited	同受一方最终控制
COF I(HK)Limited	同受一方最终控制
Front Harbour Investments Limited	同受一方最终控制
COF V (HK) Limited (原名: ING COF I (HK) Limited)	同受一方最终控制
Sunny Champ Group Limited	同受一方最终控制
龙湖置地有限公司	同受一方最终控制

关联方名称	与本公司关联关系
龙湖(控股)有限公司	同受一方最终控制
龙湖地产发展有限公司	同受一方最终控制
龙湖地产(集团)有限公司	同受一方最终控制
龙湖建设有限公司	同受一方最终控制
龙湖酒店(控股)有限公司	同受一方最终控制
龙湖资产管理有限公司	同受一方最终控制
云盛投资有限公司（更名前：龙湖投资有限公司）	同受一方最终控制
龙湖物业服务有限公司	同受一方最终控制
Longlake（Holdings）Co.Ltd.	同受一方最终控制
Longhu（Holdings）Co.Ltd.	同受一方最终控制
Long Growth SRL	同受一方最终控制
Fantastic Star Investment Limited	同受一方最终控制
Everest Investment Holding Ltd.	同受一方最终控制
华望投资有限公司	同受一方最终控制
顺升企业有限公司	同受一方最终控制
捷浩投资有限公司	同受一方最终控制
领机投资有限公司	同受一方最终控制
创权投资有限公司	同受一方最终控制
COF I SRL	同受一方最终控制
希怡有限公司	同受一方最终控制
东冠有限公司	同受一方最终控制
兆信有限公司	同受一方最终控制
荣浩有限公司	同受一方最终控制
辉天有限公司	同受一方最终控制
励发控股有限公司	同受一方最终控制

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。

2012 年-2014 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）向关联方提供物业管理服务

2012 年-2014 年度发行人向关联方提供劳务的情况

单位：万元

关联方名称	定价机制	2014 年度	2013 年度	2012 年度
重庆龙湖德卓地产发展有限公司	市场化定价	181.88	203.37	97.53
重庆龙湖嘉博地产发展有限公司	市场化定价	126.90	21.90	-
重庆龙湖嘉凯地产发展有限公司	市场化定价	15.64	-	-
成都汇新置业有限公司	市场化定价	142.90	136.06	101.92
成都拓晟置业有限公司	市场化定价	89.20	41.75	108.11
宁波龙嘉房地产发展有限公司	市场化定价	374.07	160.51	-
苏州龙湖基业房地产有限公司	市场化定价	2.14	-	-
杭州龙湖房地产开发有限公司	市场化定价	525.89	-	-
常州嘉博置业有限公司	市场化定价	92.55	-	-
青岛龙嘉置业有限公司	市场化定价	-	199.21	112.65
青岛龙凯置业有限公司	市场化定价	-	-	187.06
沈阳恒逸房地产开发有限公司	市场化定价	-	33.12	-
合计		1,551.16	795.91	607.27

(2) 向关联方销售材料及苗木

2012 年-2014 年度发行人向关联方销售货物的情况

单位：万元

关联方名称	定价机制	2014 年度	2013 年度	2012 年度
成都汇新置业有限公司	市场化定价	230.86	-	-
苏州龙湖基业房地产有限公司	市场化定价	80.02	-	-
杭州龙湖房地产开发有限公司	市场化定价	4,556.32	8,372.10	4,726.43
宁波龙嘉房地产发展有限公司	市场化定价	3,237.30	6,548.36	-
青岛龙凯置业有限公司	市场化定价	332.76	5,042.29	4,114.57
青岛龙嘉置业有限公司	市场化定价	2,516.01	4,280.92	2,324.29
重庆龙湖德卓地产发展有限公司	市场化定价	9,895.55	-	12,255.36
重庆龙湖嘉博地产发展有限公司	市场化定价	10,605.23	2,603.35	-
常州嘉博置业有限公司	市场化定价	-	-	2,246.91
重庆兴龙湖置地发展有限公司	市场化定价	-	206.71	93.17
合计		31,454.04	27,053.71	25,760.72

7、关联担保情况

自 2012 年初至本募集说明书签署日，发行人对未纳入合并报表范围的关联方担保情况如下：

2012 年初至本募集说明书签署日发行人对关联方担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保期限	担保方式	截至 2014 年 12 月末担保余额	截至 2014 年 12 月末抵押物账面价值
重庆龙湖德卓地产发展有限公司	45,000.00	2013 年 9 月-2016 年 9 月	投资性房地产抵押、保证担保	35,000.00	70,927.59
	50,000.00	2012 年 11 月-2016 年 1 月	投资性房地产抵押	30,000.00	
	12,500.00	2014 年 5 月-2017 年 5 月	投资性房地产抵押	12,500.00	
	12,500.00	2014 年 5 月-2017 年 5 月	保证担保	12,500.00	-
重庆龙湖嘉凯地产开发有限公司	50,000.00	2014 年 11 月-2017 年 11 月	投资性房地产抵押、保证担保	40,000.00	69,249.56
重庆龙湖嘉博地产发展有限公司	27,500.00	2014 年 1 月-2017 年 1 月	投资性房地产抵押	24,500.00	18,944.41
	27,500.00	2014 年 1 月-2017 年 1 月	保证担保	24,500.00	-
合计	225,000.00			179,000.00	159,121.56

8、关联方应收、应付款项

2012 年-2014 年度，发行人与关联方存在正常的资金往来，2012 年-2014 年末，发行人与未纳入合并报表范围的关联方其他应收款和其他应付款余额情况如下表所示：

2012 年-2014 年末发行人与关联方应收、应付款项余额明细

单位：万元

科目名称	关联方名称	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应收款	北京葛洲坝龙湖置业有限公司	115,119.25	23.26%	-	-	-	-
	北京锦昊万华置业有限公司	91,847.45	18.56%	-	-	-	-
	佛山市顺德区盛晖置业有限公司	61,823.66	12.49%	-	-	-	-
	嘉逊发展香港（控股）有限公司	56,176.59	11.35%	38,190.58	11.73%	-	-
	成都景汇置业有限公司	524.81	0.11%	-	-	503.25	0.15%
	Join Dragon Limited	-	-	92,878.60	28.52%	7,170.64	2.16%
	重庆龙湖德卓地产发展有限公司	-	-	-	-	52,076.42	15.72%

科目名称	关联方名称	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
	重庆盛筑工程造价咨询有限公司	-	-	-	-	51,911.29	15.67%
	常州嘉博置业有限公司	-	-	-	-	29,725.64	8.97%
	重庆嘉韶贸易有限公司	-	-	-	-	2,000.23	0.60%
	成都嘉南置业有限公司	-	-	-	-	232.97	0.07%
	合计	325,491.76	65.76%	131,069.18	40.24%	143,620.44	43.36%
其他应付款	成都拓晟置业有限公司	87,351.36	12.69%	59,419.53	12.99%	59,463.50	18.49%
	上海恒青房地产有限公司	25,978.90	3.77%	-	-	-	-
	成都汇新置业有限公司	9,157.13	1.33%	-	-	9,430.06	2.93%
	沈阳恒逸房地产开发有限公司	5,458.81	0.79%	-	-	-	-
	重庆龙湖嘉博地产发展有限公司	2,197.57	0.32%	-	-	-	-
	成都嘉南置业有限公司	316.53	0.05%	-	-	-	-
	龙湖地产有限公司	-	-	80,422.71	17.58%	-	-
	重庆兴龙湖置地发展有限公司	-	-	59,961.93	13.11%	28,888.59	8.98%
	宁波龙嘉房地产发展有限公司	-	-	26,127.84	5.71%	7,789.79	2.42%
	青岛龙凯置业有限公司	-	-	22,212.87	4.86%	726.41	0.23%
	烟台昊龙置业有限公司	-	-	-	-	7,810.14	2.43%
	杭州龙湖房地产开发有限公司	-	-	-	-	4,962.44	1.54%
	青岛龙嘉置业有限公司	-	-	-	-	4,524.55	1.41%
	JasmineSpread Investment Limited	-	-	-	-	600	0.19%
	合计	130,460.30	18.95%	248,144.89	54.25%	124,195.48	38.62%

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。

十一、发行人内部管理制度

（一）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，决定公司的一起重大问题。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。

（二）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、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。

（三）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。

十二、信息披露事务与投资者关系管理

公司信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度，2015 年 4 月，公司比照中国证监会《上市公司信息披露管理办法》专门制定了《信息披露事务管理制度》和《投资者关系管理制度》，建立起有关信息披露和投资者关系管理的负责部门，并委任了相关负责人，向投资者提供了沟通渠道。

第七节 财务会计信息

一、公司最近三年合并及母公司财务报表

本公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年度财务报告均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。本公司 2012 年度合并及母公司财务报告经北京永拓会计师事务所有限责任公司审计，2013 年度及 2014 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（2013）第 14507 号、京永审字（2014）第 14507 号和京永审字（2015）第 14505 号标准无保留意见的审计报告。

公司最近三年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,334,149.76	1,152,175.27	1,272,227.38
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	1,982.40	-	-
应收账款	139,757.06	39,243.22	43,386.26
预付款项	493,201.28	499,644.62	394,423.69
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	493,463.40	324,176.26	329,737.48
存货	7,268,721.60	7,812,940.33	6,622,336.44
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	207.489417	475.78	71.11
流动资产合计	9,731,482.99	9,828,655.48	8,662,182.35
非流动资产：			
可供出售金融资产	1,918.61	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	106,656.75	106,321.84	55,951.64
投资性房地产	2,900,881.84	1,516,262.96	1,257,974.60
固定资产	19,251.27	16,972.91	16,578.78
在建工程	-	-	-

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
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	3,270.72	3,344.17	2,361.53
递延所得税资产	135,915.02	117,867.40	110,381.03
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,167,894.21	1,760,769.27	1,443,247.58
资产总计	12,899,377.20	11,589,424.75	10,105,429.93
流动负债：			
短期借款	65,900.00	57,339.28	40,500.00
交易性金融负债		-	-
应付票据	177,280.96	-	-
应付账款	979,339.10	614,024.66	341,267.88
预收款项	2,854,323.67	3,797,767.06	3,565,593.57
应付职工薪酬	44,439.08	47,698.13	50,612.12
应交税费	456,136.86	364,642.41	360,243.27
应付利息	1,476.96	1,478.17	1,476.96
应付股利	104,995.00	39261.75	0
其他应付款	688,512.70	457,514.50	321,616.52
一年内到期的非流动负债	516,798.00	586,930.00	392,367.40
其他流动负债	6,328.89	5272.48	3547.18
流动负债合计	5,895,531.22	5,971,928.45	5,077,224.90
非流动负债：			
长期借款	1,805,869.00	1,296,722.35	1,352,298.12
应付债券	139,656.72	139,419.03	139,199.25
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	314,429.46	252,880.97	232,855.79
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	2,259,955.18	1,689,022.35	1,724,353.17
负债合计	8,155,486.40	7,660,950.80	6,801,578.07
股东权益：			
实收资本（或股本）	130,800.00	130,800.00	130,800.00

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
资本公积	78,077.53	544,648.12	503,642.54
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	464,615.62	-2,009.78	-1,493.41
其中：外币报表折算差额	-1,954.97	-2,009.78	-1,493.41
盈余公积	3,785.84	3,785.84	3,785.84
未分配利润	2,935,053.79	2,242,678.19	1,769,905.73
归属于母公司股东权益合计	3,612,332.78	2,919,902.36	2,406,640.70
少数股东权益	1,131,558.02	1,008,571.59	897,211.16
股东权益合计	4,743,890.80	3,928,473.95	3,303,851.86
负债和股东权益总计	12,899,377.20	11,589,424.75	10,105,429.93

公司最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	4,958,879.49	3,927,315.35	2,922,452.61
其中：营业收入	4,958,879.49	3,927,315.35	2,922,452.61
二、营业总成本	4,189,667.05	3,087,825.18	2,107,605.78
其中：营业成本	3,392,914.51	2,580,395.02	1,623,232.92
营业税金及附加	383,718.77	361,752.01	371,097.94
销售费用	90,656.35	75,278.71	57,952.65
管理费用	95,695.21	76,265.68	65,391.81
财务费用	-4,921.30	-5,866.24	-10,069.54
资产减值损失	-	-	-
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	227,695.53	6,713.99	13,544.12
投资收益（损失以“资收 号填列）	3,907.98	2,987.15	1,152.22
三、营业利润（亏损以 “-”号填列）	1,232,419.46	849,191.30	829,543.18
加：营业外收入	12,489.33	25,860.68	12,480.92
减：营业外支出	2,998.97	7,772.63	1,974.45
四、利润总额（亏损总 额以“-”号填列）	1,241,909.82	867,279.35	840,049.65
减：所得税费用	325,641.91	212,811.06	219,711.28
五、净利润（净亏损以 “-”号填列）	916,267.91	654,468.29	620,338.36
归属于母公司股东的净 利润	807,375.61	555,946.17	518,403.08

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
少数股东损益	108,892.31	98,522.12	101,935.28
六、其他综合收益	54.81	47,009.35	106,405.00
七、综合收益总额	916,322.72	701,477.63	726,743.37
归属于母公司股东的综合收益总额	807,430.42	596,435.38	620,832.41
归属于少数股东的综合收益总额	108,892.31	105,042.26	105,910.95

公司最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	4,261,052.73	4,132,554.48	3,132,424.90
收到的税费返还	2,150.15	280.37	23.38
收到其他与经营活动有关的现金	2,549,209.40	772,645.23	989,790.31
经营活动现金流入小计	6,812,412.28	4,905,480.08	4,122,238.60
购买商品、接受劳务支付的现金	2,654,530.85	3,288,889.25	2,695,579.84
支付给职工以及为职工支付的现金	200,643.75	171,165.70	127,133.21
支付的各项税费	609,974.72	612,594.29	529,889.05
支付其他与经营活动有关的现金	2,642,457.70	644,020.59	685,031.27
经营活动现金流出小计	6,107,607.01	4,716,669.83	4,037,633.38
经营活动产生的现金流量净额	704,805.27	188,810.25	84,605.22
二、投资活动产生的现金流量：			
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	1,281.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	160.24	26.14	562.73
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-3,542.45	-900.73
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	7,089.22	25,640.34	943.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	714,117.06	223,872.98	294,761.03
投资支付的现金	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	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,700.00	-	1,730.00
投资活动现金流出小计	758,057.26	317,476.44	296,491.03

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
投资活动产生的现金流量净额	-750,968.03	-291,836.10	-295,547.55
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	40,808.65	72,844.53
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	40,808.65	72,844.53
取得借款收到的现金	1,519,562.41	1,378,892.59	905,227.30
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	12.91	-	-
筹资活动现金流入小计	1,519,575.33	1,419,701.24	978,071.83
偿还债务支付的现金	1,071,987.05	1,239,905.76	550,113.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	218,465.19	192,927.81	123,078.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	58,399.27	-
支付其他与筹资活动有关的现金	139.07	26.69	1,111.35
筹资活动现金流出小计	1,290,591.31	1,432,860.25	674,303.20
筹资活动产生的现金流量净额	228,984.02	-13,159.01	303,768.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	10.76	111.79	348.91
五、现金及现金等价物净增加额	182,832.02	-116,073.07	93,175.22
加：期初现金及现金等价物余额	1,130,132.70	1,246,205.77	1,153,030.56
六、期末现金及现金等价物余额	1,312,964.72	1,130,132.70	1,246,205.77

公司最近三年末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	19,554.14	8,443.59	31,863.32
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	3,366.18	3,137.10	1,305.82
预付款项	1.94	460.44	44,259.84
应收利息	-	-	-
应收股利	116,844.27	112,040.25	3,840.25
其他应收款	113,519.57	196,394.88	108,279.38
存货	6,568.12	6,682.71	6,520.84
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	259,854.23	327,158.97	196,069.45
非流动资产：			
可供出售金融资产	37,621.39	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	967,545.27	1,005,166.66	1,005,166.66
投资性房地产	489,308.83	490,646.99	490,885.08
固定资产	2,340.31	2,357.87	2,358.48
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	700.83	35.84	64.80

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
递延所得税资产	75.00	75.00	75.00
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	1,497,591.64	1,498,282.36	1,498,550.02
资产总计	1,757,445.87	1,825,441.33	1,694,619.47
流动负债：			
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	1,274.97	1,172.17	2,375.09
预收款项	2,835.02	2,619.51	0
应付职工薪酬	1,819.32	2,234.10	1,450.04
应交税费	3,722.20	4,623.12	1,194.57
应付利息	1,476.96	1,478.17	1,476.96
应付股利	104,995.00	35,200.00	0
其他应付款	808,594.29	845,268.76	799,220.14
一年内到期的非流动负债	5,500.00	4,300.00	3,300.00
其他流动负债	66.05	74.04	82.00
流动负债合计	930,283.81	896,969.87	809,098.81
非流动负债：			
长期借款	27,500.00	33,000.00	37,300.00
应付债券	139,656.72	139,419.03	139,199.25
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	112,955.72	113,062.82	112,034.15
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	280,112.44	285,481.85	288,533.40
负债合计	1,210,396.25	1,182,451.71	1,097,632.21
股东权益：			
实收资本（或股本）	130,800.00	130,800.00	130,800.00
资本公积	56,597.55	186,903.21	186,903.21
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	130,305.66	-	-
盈余公积	3,785.84	3,785.84	3,785.84
未分配利润	225,560.58	321,500.57	275,498.22
股东权益合计	547,049.63	642,989.62	596,987.26
负债和股东权益总计	1,757,445.87	1,825,441.33	1,694,619.47

公司最近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	43,358.87	44,702.98	33,748.23
减：营业成本	7,576.14	9,229.84	3,893.13
营业税金及附加	2,437.75	4,275.05	1,916.58
销售费用	19.92	68.69	36.37
管理费用	4,888.21	6,897.61	6,834.70
财务费用	4,105.20	4,013.63	3,868.42
资产减值损失	-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-3,615.61	999.57	2,600.47
投资收益（损失以“-”号填列）	4,804.02	114,166.83	3,846.87
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	25,520.06	135,384.55	23,646.35
加：营业外收入	172.47	259.65	632.90
减：营业外支出	644.82	1,465.05	1,754.00
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	25,047.71	134,179.15	22,525.26
减：所得税费用	5,987.70	5,003.08	4,669.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	19,060.01	129,176.07	17,855.66
五、其他综合收益	-	-	-
六、综合收益总额	19,060.01	129,176.07	17,855.66

公司最近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	42,778.55	44,998.03	36,422.13
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,824,245.23	74,751.55	173,165.07
经营活动现金流入小计	1,867,023.78	119,749.57	209,587.20
购买商品、接受劳务支付的现金	4,918.74	5,499.30	5,415.95
支付给职工以及为职工支付的现金	2,390.53	3,195.16	3,082.96
支付的各项税费	16,515.02	13,447.22	16,140.20
支付其他与经营活动有关的现金	1,768,838.90	58,450.07	55,885.57
经营活动现金流出小计	1,792,663.20	80,591.76	80,524.67

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	74,360.59	39,157.82	129,062.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	9,106.63
取得投资收益收到的现金	-	5,966.83	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	525
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	5,966.83	9,631.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,608.27	530.23	899.06
投资支付的现金	-	-	144,698.60
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	3,608.27	530.23	145,597.66
投资活动产生的现金流量净额	-3,608.27	5,436.59	-135,966.04
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-
偿还债务支付的现金	4,300.00	3,300.00	2,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55,352.55	60,024.45	12,390.10
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	59,652.55	63,324.45	15,190.10
筹资活动产生的现金流量净额	-59,652.55	-63,324.45	-15,190.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	10.79	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	11,110.55	-18,730.04	-22,093.61
加：期初现金及现金等价物余额	3,406.68	22,136.72	44,230.33
六、期末现金及现金等价物余额	14,517.23	3,406.68	22,136.72

二、合并报表范围的变化

1、2014 年度合并报表范围变化及原因

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
新增	重庆龙湖嘉恒商业物业服务有限公司	新设
	成都龙湖西楠置业有限公司	新设

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	成都龙湖西锦置业有限公司	新设
	成都龙湖星天街物业管理有限公司	新设
	北京古北水镇房地产开发有限公司	非同一控制下合并
	北京泰瑞恒尚投资有限公司	新设
	西安龙湖众鑫置业有限公司	新设
	上海翊鑫投资管理有限公司	新设
	上海驿涛投资管理有限公司	新设
	上海轶浩投资管理有限公司	新设
	上海轶伟投资管理有限公司	新设
	上海卓世投资管理有限公司	新设
	苏州酆饶贸易有限公司	新设
	南京金名城置业有限公司	非同一控制下合并
	杭州嘉腾房地产开发有限公司	新设
	杭州龙耀房地产开发有限公司	新设
	宁波龙湖恒立房地产发展有限公司	新设
	宁波龙湖恒瑞房地产发展有限公司	新设
	广州市铭岳城房地产有限公司	新设
	广州市君梁房地产有限公司	新设
	广州市湖品房地产有限公司	新设
减少	北京锦昊万华置业有限公司	股权转让

2、2013 年度合并报表范围变化及原因

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
新增	北京锦荣欣兴置业有限公司	新设
	北京锦昊万华置业有限公司	新设
	上海恒卓房地产有限公司	新设
	昆明龙湖宜恒房地产开发有限公司	新设
	厦门厦景贸易有限公司	新设
	漳州茂禾园林绿化有限公司	新设
	大连春苗苗木有限公司	新设
	大连龙湖物业服务有限公司	新设
	长沙龙湖房地产开发有限公司	新设
	长沙鼎骏建材贸易有限公司	新设
	湖南华茂园园林绿化有限公司	新设
	杭州龙信房地产开发有限公司	新设
减少	西安业恒实业有限公司	注销

3、2012 年度合并报表范围变化及原因

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
新增	重庆龙湖科恒地产发展有限公司	新设

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	成都龙湖西晋置业有限公司	新设
	上海恒骏房地产有限公司	新设
	上海恒骋房地产有限公司	新设
	沈阳恒睿置业有限公司	新设
	沈阳恒弘置业有限公司	新设
	无锡嘉辉置业有限公司	新设
	宜兴龙湖置业有限公司	新设
	青岛龙逸置业有限公司	新设
	青岛龙昊置业有限公司	新设
	绍兴龙嘉房地产开发有限公司	新设
	杭州龙凯房地产开发有限公司	新设
	宁波龙湖置业发展有限公司	新设
	厦门龙湖恒嘉置业有限公司	新设
	厦门龙湖德嘉置业有限公司	新设
	晋江龙湖晋源置业有限公司	新设
	晋江龙湖晋嘉置业有限公司	新设
	大连龙湖西城置业有限公司	新设
	大连龙湖东港房地产有限公司	新设
	大连恒鼎贸易有限公司	新设
	烟台卓和商贸有限公司	新设
减少	重庆龙湖业恒地产发展有限公司	注销
	青岛龙润置业有限公司*	拟注销

注：*青岛龙润置业有限公司于 2013 年度注销。

三、会计政策调整对财务报表的影响

2014 年度，公司根据《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》的相关规定，将原记入“资本公积”的投资性房地产公允价值变动调整至“其他综合收益”中反映；根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的相关规定，将原记入“长期股权投资”的未能对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，作为其他权益性投资调整至“可供出售金融资产”中反映。

本公司 2014 年度经审计的合并及母公司财务报表已根据上述准则进行了调整，上述会计政策变更对 2012 年-2013 年末合并及母公司财务报表相关数据追溯调整如下：

2012 年-2014 年末合并资产负债表科目调整

单位：万元

科目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
		调整前	调整后	调整前	调整后
可供出售金融资产	1,918.61	-	1,918.61	-	1,918.61
长期股权投资	106,656.75	106,321.84	104,403.23	55,951.64	54,033.03
资本公积	78,077.53	544,648.12	78,077.53	503,642.54	78,077.53
其他综合收益	464,615.62	-2,009.78	464,560.81	-1,493.41	424,071.60
其中：外币报表折算差额	-1,954.97	-2,009.78	-2,009.78	-1,493.41	-1,493.41

2012 年-2014 年末母公司资产负债表科目调整

单位：万元

科目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
		调整前	调整后	调整前	调整后
可供出售金融资产	37,621.39	-	37,621.39	-	37,621.39
长期股权投资	967,545.27	1,005,166.66	967,545.27	1,005,166.66	967,545.27
资本公积	56,597.55	186,903.21	56,597.55	186,903.21	56,597.55
其他综合收益	130,305.66	-	130,305.66	-	130,305.66
其中：外币报表折算差额	-	-	-	-	-

四、最近三年主要财务指标

（一）发行人最近三年主要财务指标

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
资产总额（亿元）	1,289.94	1,158.94	1,010.54
负债总额（亿元）	815.55	766.10	680.16
全部债务（亿元）	252.82	208.04	192.44
所有者权益（亿元）	474.39	392.85	330.39
流动比率	1.65	1.65	1.71
速动比率	0.42	0.34	0.40
资产负债率	63.22%	66.10%	67.31%
债务资本比率	34.77%	34.62%	36.81%
项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入（亿元）	495.89	392.73	292.25
营业利润（亿元）	123.24	84.92	82.95
利润总额（亿元）	124.19	86.73	84.00
净利润（亿元）	91.63	65.45	62.03

归属于母公司所有者的净利润（亿元）	80.74	55.59	51.84
经营活动产生现金流量净额（亿元）	70.48	18.88	8.46
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-75.10	-29.18	-29.55
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	22.90	-1.32	30.38
营业毛利率（%）	31.58	34.30	44.46
总资产报酬率（%）	10.14	8.01	9.17
净资产收益率（%）	24.72	20.87	24.73
EBITDA（亿元）	124.65	87.25	84.55
EBITDA 全部债务比	49.30%	41.94%	43.94%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	7.68	6.50	7.16
应收账款周转率（次）	55.41	95.06	93.47
存货周转率（次）	0.45	0.36	0.27

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+一年内到期的非流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

净资产收益率=归属于母公司的净利润/归属于母公司所有者权益平均余额；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

五、管理层讨论与分析

本公司管理层结合最近三年经审计财务报告及会计政策调整对财务报表科目的影响，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

（一）最近三年合并报表口径分析

1、资产结构分析

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	1,334,149.76	10.34	1,152,175.27	9.94	1,272,227.38	12.59
应收账款	139,757.06	1.08	39,243.22	0.34	43,386.26	0.43
预付款项	493,201.28	3.82	499,644.62	4.31	394,423.69	3.90
其他应收款	493,463.40	3.83	324,176.26	2.80	329,737.48	3.26
存货	7,268,721.60	56.35	7,812,940.33	67.41	6,622,336.44	65.53
流动资产合计	9,731,482.99	75.44	9,828,655.48	84.81	8,662,182.35	85.72
可供出售金融资产	1,918.61	0.01	1,918.61	0.02	1,918.61	0.02
长期股权投资	106,656.75	0.83	104,403.23	0.90	54,033.03	0.53
投资性房地产	2,900,881.84	22.49	1,516,262.96	13.08	1,257,974.60	12.45
固定资产	19,251.27	0.15	16,972.91	0.15	16,578.78	0.16
长期待摊费用	3,270.72	0.03	3,344.17	0.03	2,361.53	0.02
递延所得税资产	135,915.02	1.05	117,867.40	1.02	110,381.03	1.09
非流动资产合计	3,167,894.21	24.56	1,760,769.27	15.19	1,443,247.58	14.28
资产总计	12,899,377.20	100.00	11,589,424.75	100.00	10,105,429.93	100.00

最近三年末公司总资产规模稳步提升，2012 年-2014 年末，公司资产总额分

别为 10,105,429.93 万元、11,589,424.75 万元和 12,899,377.20 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,2012 年-2014 年末,公司流动资产占资产总额的比例分别为 85.27%、84.81%和 75.44%。

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。2012 年-2014 年末,公司流动资产分别为 8,662,182.35 万元、9,828,655.48 万元和 9,731,482.99 万元。2013 年末由于存货规模显著增长,导致公司流动资产规模显著增长;2014 年度公司有意控制开发节奏,降低存货规模,因此 2014 年末公司流动资产规模略有下降。

公司非流动资产主要由投资性房地产等构成。2012 年-2014 年末,公司非流动资产分别为 1,443,247.58 万元、1,760,769.27 万元和 3,167,894.21 万元。2014 年度由于公司多个持有型商业物业新开业或新开工,因此 2014 年末公司投资性房地产金额大幅增长,导致公司非流动资产规模大幅增长。

(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。2012 年-2014 年,公司货币资金余额分别为 1,272,227.38 万元、1,152,175.27 万元和 1,334,149.76 万元,占总资产的比例分别为 10.34%、9.94%和 12.59%。

截至 2014 年 12 月末,公司货币资金构成情况如下:

项目	金额(万元)	占比(%)
库存现金	263.06	0.02
银行存款	1,333,886.70	99.98
其中: 外币银行存款	35,835.47	2.69
合计	1,334,149.76	100.00

截至 2014 年末,公司使用受限的货币资金余额为 21,185.03 万元,主要为项目保证金、企业债券保证金和公积金贷款保证金等。

(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。2012 年-2014 年末，公司应收账款余额分别为 43,386.26 万元、39,243.22 万元和 139,757.06 万元，占总资产的比例分别为 0.43%、0.34%和 1.08%。2014 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。

截至 2014 年 12 月末，公司应收账款账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	占比（%）	坏账准备	净额
1 年以内	139,415.76	99.76	-	139,415.76
1-2 年	341.30	0.24	-	339.25
2-3 年		0.00	-	2.05
合计	139,757.06	100.00	-	139,757.06

截至 2014 年 12 月末，公司应收账款前五大客户明细如下表所示：

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	占比（%）
业主（自然人）	客户	2,349.53	-	1 年以内	房款	1.68
业主（自然人）	客户	1,085.28	-	1 年以内	房款	0.78
业主（自然人）	客户	1,008.47	-	1 年以内	房款	0.72
业主（自然人）	客户	882.00	-	1 年以内	房款	0.63
业主（自然人）	客户	714.79	-	1 年以内	房款	0.51
合计		6,040.08	-			4.32

截至 2014 年 12 月末，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）预付款项

公司预付款项主要为预付地价款、工程款、材料款等。2012 年-2014 年末，公司预付款项余额分别 394,423.69 万元、499,644.62 万元和 493,201.28 万元，占总资产的比例分别为 3.90%、4.31%和 3.82%。

截至 2014 年 12 月末，公司预付款项账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	占比（%）	坏账准备	净额
1 年以内	164,820.01	33.42	-	164,820.01
1-2 年	227,656.00	46.16	-	227,656.00
2-3 年	6,502.63	1.32	-	6,502.63
3 年以上	94,222.65	19.10	-	94,222.65
合计	493,201.28	100.00	-	493,201.28

截至 2014 年 12 月末，公司账龄超过 1 年的预付款项主要为预付土地购置款，相关项目正在执行中，尚未结算。

截至 2014 年 12 月末，公司预付款项前五大客户明细如下表所示：

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	占比（%）
江川县财政局	政府部门	60,000.00	-	1-2 年	土地款	12.17
重庆庆华建设工程有限公司	施工方	38,652.00	-	1-2 年	工程款	7.84
大连土地储备中心	政府部门	34,063.05	-	3 年以上	土地款	6.91
杭州市国土资源局	政府部门	33,000.00	-	1 年以内	土地款	6.69
晋江市国土资源局	政府部门	25,660.00	-	1-2 年	土地款	5.20
合计		191,375.05	-			38.80

（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。2012 年-2014 年末，公司其他应收款余额分别为 329,737.48 万元、324,176.26 万元和 493,463.40 万元，占总资产的比例分别为 3.26%、2.80%和 3.83%。

截至 2014 年 12 月末，公司其他应收款分类情况及账龄结构如下表所示：

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	0.30	1,502.15	-
采用组合测试法计提坏账准备	493,463.40	99.70	-	493,463.40
合计	494,965.55	100.00	1,502.15	493,463.40

截至 2014 年 12 月末，公司其他应收款账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	占比（%）	坏账准备	净额
1 年以内	320,155.78	64.68	-	320,155.78
1-2 年	128,653.68	25.99	-	128,653.68
2-3 年	31,037.75	6.27	-	31,037.75
3 年以上	15,118.35	3.05	1,502.15	13,616.19
合计	494,965.55	100.00	1,502.15	493,463.40

截至 2014 年 12 月末，公司其他应收款前五大客户明细如下表所示：

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	占比（%）
北京葛洲坝龙湖置业有限公司	合营企业	115,119.25	-	1 年以内	往来款	23.33
北京锦昊万华置业有限公司	联营企业	91,847.45	-	1 年以内	往来款	18.61
佛山市顺德区盛晖置业有限公司	联营企业	61,823.66	-	1 年以内	往来款	12.53
嘉逊发展香港（控股）有限公司	母公司	56,176.59	-	1-2 年	往来款	11.38
桐乡市乌镇内利仿古园林建设有限公司北京分公司	施工方	13,047.32	-	1 年以内	往来款	2.64
合计		338,014.27	-			68.50

截至 2014 年 12 月末，公司应收关联方款项合计为 325,491.76 万元，占公司其他应收款总额的比例为 68.22%；其中包括应收控股股东嘉逊发展 56,176.59 万元。

（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。2012 年-2014 年末，公司存货余额分别为 6,622,336.44 万元、7,812,940.33 万元和 7,268,721.60 万元，占总资产的比例分别为 65.53%、67.41%和 56.35%。

2013 年度，一方面，受房地产市场不景气的影响，公司已完工开发产品余额显著增加；另一方面，随着公司业务规模的扩大，公司在开发产品余额显著增长，导致 2013 年末公司存货规模显著增长。2014 年度，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，公司已完工开发产品和在开发产品余额明显下降，因此 2014 年末公司存货规模显著下降。

截至 2014 年 12 月末，公司存货明细如下表所示：

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	855,352.73	-	855,352.73	11.77
在开发产品	4,904,774.40	-	4,904,774.40	67.48
拟开发土地	1,432,056.70	-	1,432,056.70	19.70
原材料	76,537.78	-	76,537.78	1.05
合计	7,268,721.60	-	7,268,721.60	100.00

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 2014 年 12 月末，公司未计提存货跌价准备。

（6）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。2012 年-2014 年末，公司长期股权投资余额分别为 54,033.03 万元、104,403.23 万元和 106,656.75 万元，占总资产的比例分别为 0.53%、0.90%和 0.83%。

2013 年度，公司注销子公司青岛龙润置业有限公司（自 2012 年起不再纳入合并报表范围，以“长期股权投资”核算），长期股权投资减少 25,000.00 万元；子公司成都佳逊投资有限公司收购 COF V (HK) Limited、Front Harbour Investment Limited、Sunny Champ Group Limited 和 COF I (HK) Limited 分别持有的成都嘉南置业有限公司、成都拓晟置业有限公司、成都汇新置业有限公司和成都景汇置业有限公司 25%的股份，收购支付对价合计 73,383.46 万元；同时对上述公司按权益法核算确认投资收益 2,470.78 万元。因此，2013 年末公司长期股权投资余额大幅增长。

截至 2014 年 12 月末，公司长期股权投资明细如下表所示：

单位：万元

被投资单位	持股比例（%）	表决权比例（%）	账面余额
对合营企业投资：			
成都汇新置业有限公司	57.05	50.00	46,194.61
成都嘉南置业有限公司	32.84	32.84	14,776.12
成都景汇置业有限公司	29.59	29.59	22,645.44
成都拓晟置业有限公司	29.74	29.74	20,180.63
北京葛洲坝龙湖置业有限公司	50.00	50.00	2,149.73
对联营企业投资：			
北京锦昊万华置业有限公司	34.00	34.00	710.22
佛山市顺德区盛晖置业有限公司	46.06	46.06	-
合计			106,656.75

截至 2014 年 12 月末，公司未计提长期股权投资减值准备。

（7）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。2012 年-2014 年末，公司投资性房地产价值分别为 1,257,974.60 万元、1,516,262.96 万元和 2,900,881.84 万元，占公司总资产的比例分别为 12.45%、13.08%和 22.49%。

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。

截至 2014 年 12 月末，公司主要投资性房地产情况如下：

单位：万元

项目名称	成本	公允价值变动	账目价值合计	占比（%）
北京长楹天街	427,011	69,726	496,737	17.12
重庆北城天街	48,070	386,262	434,332	14.97
重庆时代天街一期	154,709	146,855	301,563	10.40
成都北城天街	199,675	60,429	260,104	8.97
重庆西城天街	33,756	202,071	235,827	8.13
上海虹桥天街	182,241	24,843	207,084	7.14

项目名称	成本	公允价值变动	账目价值合计	占比（%）
重庆时代天街二期	149,587	32,492	182,079	6.28
北京时代天街	163,508	7,458	170,966	5.89
重庆春森星悦荟	35,712	58,220	93,932	3.24
成都金楠天街	58,105	28,841	86,946	3.00
合计	1,452,375	1,017,196	2,469,571	85.13

（8）递延所得税资产

2012 年-2014 年末，公司递延所得税资产余额分别为 110,381.03 万元、117,867.40 万元和 135,915.02 万元，占公司总资产的比例分别为 1.09%、1.02% 和 1.05%。2014 年度，由于公司新设子公司可抵扣的经营性亏损增加，导致 2014 年末公司递延所得税资产有所增加。

截至 2014 年 12 月末，公司递延所得税资产明细如下表所示：

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日	占比（%）
应收账款的坏账准备	255.00	0.19
计提未缴纳的土地增值税	95,173.17	70.02
可抵扣亏损	28,275.02	20.80
内部交易未实现的利润	2,443.68	1.80
预售收入税务口径差异	9,768.15	7.19
合计	135,915.02	100.00

2、负债结构分析

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
短期借款	65,900.00	0.81	57,339.28	0.75	40,500.00	0.60
应付票据	177,280.96	2.17	-	-	-	-
应付账款	979,339.10	12.01	614,024.66	8.01	341,267.88	5.02
预收款项	2,854,323.67	35.00	3,797,767.06	49.57	3,565,593.57	52.42
应付职工薪酬	44,439.08	0.54	47,698.13	0.62	50,612.12	0.74
应交税费	456,136.86	5.59	364,642.41	4.76	360,243.27	5.30
应付利息	1,476.96	0.02	1,478.17	0.02	1,476.96	0.02
应付股利	104,995.00	1.29	39,261.75	0.51	-	-
其他应付款	688,512.70	8.44	457,514.50	5.97	321,616.52	4.73
一年内到期的非流动	516,798.00	6.34	586,930.00	7.66	392,367.40	5.77

项目	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
负债						
其他流动负债	6,328.89	0.08	5,272.48	0.07	3,547.18	0.05
流动负债合计	5,895,531.22	72.29	5,971,928.45	77.95	5,077,224.90	74.65
长期借款	1,805,869.00	22.14	1,296,722.35	16.93	1,352,298.12	19.88
应付债券	139,656.72	1.71	139,419.03	1.82	139,199.25	2.05
递延所得税负债	314,429.46	3.86	252,880.97	3.30	232,855.79	3.42
非流动负债合计	2,259,955.18	27.71	1,689,022.35	22.05	1,724,353.17	25.35
负债总计	8,155,486.40	100.00	7,660,950.80	100.00	6,801,578.07	100.00

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。2012 年-2014 年末，公司负债总额分别为 6,801,578.07 万元、7,660,950.80 万元和 8,155,486.40 万元。

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。2012 年-2014 年末，公司流动负债分别为 5,077,224.64 万元、5,971,928.45 万元和 5,895,531.22 万元，占负债总额的比例分别为 74.65%、77.95%和 72.29%。2013 年末，由于应付账款、预收款项、一年内到期的非流动负债余额的显著增长，因此流动负债规模显著增加；2014 年末，由于公司对项目开发 and 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。

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。2012 年-2014 年末，公司非流动负债分别为 1,724,353.17 万元、1,689,022.35 万元和 2,259,955.18 万元，占负债总额的比例分别为 25.35%、22.05%和 27.71%。2014 年末，由于公司长期借款余额的显著增长，非流动负债的规模和占负债总额的比例均明显上升。

（1）短期借款

2012 年-2014 年末，公司短期借款余额分别为 40,500.00 万元、57,339.28 万元和 65,900.00 万元，占负债总额的比例分别为 0.60%、0.75%和 0.81%。

最近三年末，公司短期借款结构如下表所示：

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
信用借款	65,900.00	100.00	57,339.28	100.00	30,500.00	75.31
抵押借款	-	-	-	-	10,000.00	24.69
合计	65,900.00	100.00	57,339.28	100.00	40,500.00	100.00

(2) 应付账款

公司应付账款主要为应付工程款和材料款等。2012 年-2014 年末，公司应付账款余额分别为 341,267.88 万元、614,024.66 万元和 979,339.10 万元，占负债总额比例分别为 5.02%、8.01%和 12.01%，最近三年末公司应付账款余额及占负债总额的比例呈逐年上升趋势。

截至 2014 年 12 月末，公司应付账款账龄结构如下表所示：

单位：万元

账龄	金额	比例（%）
1 年以内	851,433.18	86.94
1 年以上	127,905.92	13.06
合计	979,339.10	100.00

截至 2014 年 12 月末，公司应付账款中无对持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的应付款。

(3) 预收款项

公司预收款项主要为商品房预售款。2012 年-2014 年末，公司预收款项余额为 3,565,593.57 万元、3,797,767.06 万元和 2,854,323.67 万元，占负债总额的比例分别为 52.42%、49.57%和 35.00%。2014 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 2014 年末公司预收款项显著下降。

截至 2014 年 12 月末，公司预收款项账龄结构如下表所示：

单位：万元

账龄	金额	比例（%）
1 年以内	2,543,425.26	89.11
1 年以上	310,898.41	10.89
合计	2,854,323.67	100.00

截至 2014 年 12 月末，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 2014 年 12 月末，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

2012 年-2014 年末，公司应交税费余额为 360,243.27 万元、364,642.41 万元和 456,136.86 万元，占负债总额的比例分别为 5.30%、4.76%和 5.59%，主要为应交企业所得税、土地增值税等。2014 年度，由于公司净利润显著增长，因此应交企业所得税显著增加，导致 2014 年末公司应交税费余额显著增加。

（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。2012 年-2014 年末，公司其他应付款余额分别为 321,616.52 万元、457,514.50 万元和 688,512.70 万元，占负债总额的比例分别为 4.73%、5.97%和 8.44%。

2013 年末，公司应付关联方的往来款增加 123,949.40 万元；2014 年 6 月，公司与南京临江老城改造建设投资有限公司签订股权收购协议，截至 2014 年末公司尚未支付南京临江老城改造建设投资有限公司的股权受让款为 126,922.15 万元；应付江苏江都建设集团有限公司往来款 71,000.00 万元，因此 2013 年-2014 年末，公司其他应付款余额显著增加。

截至 2014 年 12 月末，公司其他应付款账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	占比（%）
1 年以内	555,472.71	80.68
1-2 年	81,611.40	11.85
2-3 年	30,848.46	4.48
3 年以上	20,580.12	2.99
合计	688,512.70	100.00

截至 2014 年 12 月末，公司其他应付款前五大客户明细如下表所示：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面金额	账龄	内容	占比(%)
南京临江老城改造建设投资有限公司	子公司原股东	126,922.15	1 年以内	股权收购款	18.43
成都拓晟置业有限公司	关联方	87,351.36	1 年以内； 1-2 年	往来款	12.69
江苏江都建设集团有限公司	往来单位	71,000.00	1 年以内	往来款	10.31
上海恒青房地产有限公司	关联方	25,978.90	1 年以内	往来款	3.77
深圳联想新投资管理有限公司	合作方	24,690.85	1 年以内	股权收购款	3.59
合计		335,943.26			48.79

截至 2014 年 12 月末，公司其他应付款中应付关联方的款项合计为 130,460.30 万元，占其他应付款总额的比例为 18.95%；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

公司一年内到期的非流动负债全部为一年内到期的长期借款，2012 年-2014 年末，公司一年内到期的非流动负债的余额分别为 392,367.40 万元、586,930.00 万元和 516,798.00 万元，占负债总额的比例分别为 5.77%、7.66%和 6.34%。

最近三年末，公司一年内到期的长期借款结构如下表所示：

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
信用借款	47,500.00	9.19	38,050.00	6.48	209,569.00	53.41
抵押借款	469,298.00	90.81	548,880.00	93.52	176,638.40	45.02
保证借款	-	-	-	-	3,160.00	0.81
质押借款	-	-	-	-	3,000.00	0.76
合计	516,798.00	100.00	586,930.00	100.00	392,367.40	100.00

（7）长期借款

2012 年-2014 年末，公司长期借款余额分别为 1,352,298.12 万元、1,296,722.35

万元和 1,805,869.00 万元，占负债总额的比例分别为 19.88%、16.93%和 22.14%。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，新增借款主要为长期借款，因此 2014 年末公司长期借款余额显著增加。

最近三年末，公司长期借款结构明细如下所示：

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
信用借款	110,850.00	6.14	77,390.00	5.97	130,280.00	9.63
保证借款	-	-	-	-	34,760.00	2.57
抵押借款	1,695,019.00	93.86	1,219,332.35	94.03	1,187,258.12	87.80
合计	1,805,869.00	100.00	1,296,722.35	100.00	1,352,298.12	100.00

（8）应付债券

2012 年-2014 年末，公司应付债券余额分别为 139,199.25 万元、139,419.03 万元和 139,656.72 万元，占负债总额比例分别为 2.05%、1.82%和 1.71%，为 2009 年 5 月公司发行的 14 亿元企业债券，期限为 5+2 年期，票面利率为 6.70%。

（9）递延所得税负债

2012 年-2014 年末，公司递延所得税负债的余额分别为 232,855.79 万元、252,880.97 万元和 314,429.46 万元，占负债总额的比例分别为 3.42%、3.30%和 3.86%。2014 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。

3、现金流量分析

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流入	6,812,412.28	4,905,480.08	4,122,238.60
经营活动产生的现金流出	6,107,607.01	4,716,669.83	4,037,633.38
经营活动产生的现金流量净额	704,805.27	188,810.25	84,605.22
投资活动产生的现金流入	7,089.22	25,640.34	943.48
投资活动产生的现金流出	758,057.26	317,476.44	296,491.03
投资活动产生的现金流量净额	-750,968.03	-291,836.10	-295,547.55
筹资活动产生的现金流入	1,519,575.33	1,419,701.24	978,071.83

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
筹资活动产生的现金流出	1,290,591.31	1,432,860.25	674,303.20
筹资活动产生的现金流量净额	228,984.02	-13,159.01	303,768.64
现金及现金等价物净增加额	182,832.02	-116,073.07	93,175.22

（1）经营活动产生的现金流量分析

2012 年-2014 年度，公司实现经营活动产生的现金流入分别为 4,122,238.60 万元、4,905,480.08 万元和 6,812,412.28 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 3,132,424.90 万元、4,132,554.48 万元和 4,261,052.73 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。

2012 年-2014 年度，公司收到其他与经营活动有关的现金分别为 989,790.31 万元、772,645.23 万元和 2,549,209.40 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。

2012 年-2014 年度，公司实现经营活动产生的现金流出分别为 4,037,633.38 万元、4,716,669.83 万元和 6,107,607.01 万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 2,695,579.84 万元、3,288,889.25 万元和 2,654,530.85 万元，其中购买土地的现金支出分别为 138 亿元、143 亿元和 177 亿元。2013 年度，由于房地产业务规模的增长，导致购买商品、接受劳务支付的现金显著增加；2014 年度，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相比 2013 年度显著下降。

2012 年-2014 年度，公司支付其他与经营活动有关的现金分别为 685,031.27 万元、644,020.59 万元和 2,642,457.70 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。

2012 年-2014 年度，公司经营活动产生的现金流净额分别为 84,605.22 万元、188,810.25 万元和 704,805.27 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

2012 年-2014 年度，公司投资活动产生的现金流入分别为 943.48 万元、25,640.34 万元和 7,089.22 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。

2012 年-2014 年度，公司投资活动产生的现金流出分别为 296,491.03 万元、317,476.44 万元和 758,057.26 万元，主要为公司对持有型商业物业的开发投资。2014 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。

2012 年-2014 年度，公司投资活动产生的现金流净额分别为-295,547.55 万元、-291,836.10 万元和-750,968.03 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

2012 年-2014 年度，公司筹资活动产生的现金流入分别为 978,071.83 万元、1,419,701.24 万元和 1,519,575.33 万元，主要为取得借款收到的现金。

2012 年-2014 年度，公司筹资活动产生的现金流出分别为 674,303.20 万元、1,432,860.25 万元和 1,290,591.31 万元，主要为偿还债务支付的现金。

2012 年-2014 年度，公司筹资活动产生的现金流净额分别为 303,768.64 万元、-13,159.01 万元和 228,984.02 万元。

4、偿债能力分析

（1）主要偿债指标

2012 年-2014 年末，公司主要偿债指标如下表所示：

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率	1.65	1.65	1.71
速动比率	0.42	0.34	0.40
资产负债率	63.22%	66.10%	67.31%
扣除预收款项的资产负债率	52.77%	49.58%	49.48%
项目	2013 年度	2013 年度	2011 年度
EBITDA（亿元）	124.65	87.25	84.55

EBITDA 利息保障倍数(倍)	7.68	6.50	7.16
------------------	------	------	------

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，2012 年-2014 年末，公司流动比率分别为 1.71、1.65 和 1.65，速动比率分别为 0.40、0.34 和 0.42，基本保持稳定。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。2012 年-2014 年末，公司资产负债率分别为 67.31%、66.10%和 63.22%，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。2012 年-2014 年末，公司扣除预收款项后的资产负债率分别为 49.48%、49.58%和 52.77%。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。

2012 年-2014 年度，公司 EBITDA 分别为 84.55 亿元、87.25 亿元和 124.65；EBITDA 利息保障倍数分别为 7.16、6.50 和 7.68，发行人对利息支出的保障能力较强。

（2）公司有息负债情况

截至 2014 年 12 月末，公司有息负债余额为 2,528,223.72 万元，期限结构如下：

期限	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	应付债券	合计
1 年以内	65,900.00	516,798.00	-	-	582,698.00
1-3 年期	-	-	1,402,926.41	139,656.72	1,542,583.13
3-5 年期	-	-	309,672.62	-	309,672.62
5 年以上	-	-	93,269.97	-	93,269.97
合计	65,900.00	516,798.00	1,805,869.00	139,656.72	2,528,223.72

截至 2014 年 12 月末，公司有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

类型	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	应付债券	合计
信用借款	65,900.00	47,500.00	110,850.00	-	224,250.00

类型	短期借款	一年内到期的 长期借款	长期借款	应付债券	合计
抵押借款	-	469,298.00	1,695,019.00	139,656.72	2,303,973.72
合计	65,900.00	516,798.00	1,805,869.00	139,656.72	2,528,223.72

5、资产周转能力分析

2012 年-2014 年度，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次）	55.41	95.06	93.47
存货周转率（次）	0.45	0.36	0.27

2012 年-2014 年度，公司应收账款周转率分别为 93.47、95.06 和 55.41。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。

2012 年-2014 年度，公司存货周转率分别为 0.27、0.36 和 0.45。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。最近三年，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。

6、盈利能力分析

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	4,958,879.49	3,927,315.35	2,922,452.61
减：营业成本	3,392,914.51	2,580,395.02	1,623,232.92
营业税金及附加	383,718.77	361,752.01	371,097.94
销售费用	90,656.35	75,278.71	57,952.65
管理费用	95,695.21	76,265.68	65,391.81
财务费用	-4,921.30	-5,866.24	-10,069.54
加：公允价值变动收益	227,695.53	6,713.99	13,544.12
投资收益	3,907.98	2,987.15	1,152.22
二、营业利润	1,232,419.46	849,191.30	829,543.18
加：营业外收入	12,489.33	25,860.68	12,480.92
减：营业外支出	2,998.97	7,772.63	1,974.45
三、利润总额	1,241,909.82	867,279.35	840,049.65
四、净利润	916,267.91	654,468.29	620,338.36

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
其中：归属于母公司股东的净利润	807,375.61	555,946.17	518,403.08

(1) 营业收入分析

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务收入	4,953,535.43	99.89	3,914,309.74	99.67	2,921,468.83	99.97
其中：商品房销售	4,744,659.57	95.68	3,753,638.67	95.58	2,793,019.60	95.57
物业管理	91,389.25	1.84	67,816.39	1.73	48,140.62	1.65
材料销售	30,197.50	0.61	25,636.92	0.65	29,346.16	1.00
租赁	87,289.11	1.76	67,217.76	1.71	50,962.45	1.74
其他业务收入	5,344.06	0.11	13,005.61	0.33	983.79	0.03
营业收入合计	4,958,879.49	100.00	3,927,315.35	100.00	2,922,452.61	100.00

2012 年-2014 年度，公司营业收入分别为 2,922,452.61 万元、3,927,315.35 万元和 4,958,879.49 万元，年均复合增长率达到 30.26%。

公司营业收入主要来源于商品房销售收入，2012 年-2014 年度，公司商品房销售收入分别为 2,793,019.60 万元、3,753,638.67 万元和 4,744,659.57 万元，占营业收入的比例保持在 95%以上。

2012 年-2014 年度，公司持有型商业物业的租赁收入分别为 50,962.45 万元、67,217.76 万元和 87,289.11 万元，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。2012 年-2014 年度，公司其他业务收入分别为 983.79 万元、13,005.61 万元和 5,344.06 万元。2013 年度，公司获得土地整治收入 9,252.84 万元，因此公司其他业务收入显著增加。

(2) 营业成本分析

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务成本	3,391,945.71	99.97	2,578,959.65	99.94	1,623,196.94	100.00
其中：商品房销售	3,279,648.77	96.66	2,485,813.60	96.33	1,551,095.89	95.56
物业管理	66,828.79	1.97	49,491.18	1.92	38,038.78	2.34

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
材料销售	26,829.48	0.79	23,501.40	0.91	26,964.00	1.66
租赁	18,638.67	0.55	20,153.47	0.78	7,098.28	0.44
其他业务成本	968.80	0.03	1,435.37	0.06	35.98	0.00
营业成本合计	3,392,914.51	100.00	2,580,395.02	100.00	1,623,232.92	100.00

随着公司营业收入的持续增长，营业成本呈逐年上升趋势。2012 年-2014 年度，公司营业成本分别为 1,623,232.92 万元、2,580,395.02 万元和 3,392,914.51 万元，年均复合增长率为 44.58%，其中商品房销售成本分别为 1,551,095.89 万元、2,485,813.60 万元和 3,279,648.77 万元。2012 年-2014 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

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利润	毛利率 (%)	毛利润	毛利率 (%)	毛利润	毛利率 (%)
主营业务	1,561,589.72	31.52	1,335,350.09	34.11	1,298,271.89	44.44
其中：商品房销售	1,465,010.80	30.88	1,267,825.07	33.78	1,241,923.71	44.47
物业管理	24,560.46	26.87	18,325.21	27.02	10,101.84	20.98
材料销售	3,368.02	11.15	2,135.52	8.33	2,382.16	8.12
租赁	68,650.44	78.65	47,064.29	70.02	43,864.17	86.07
其他业务	4,375.26	81.87	11,570.34	88.96	947.81	96.34
毛利润合计/综合毛利率	1,565,964.98	31.58	1,346,920.33	34.30	1,299,220.69	44.46

2012 年-2014 年度，公司整体业务毛利率分别为 44.46%、34.30%和 31.58%，其中商品房销售业务的毛利率分别为 44.47%、33.78%和 30.88%。最近三年，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逐年下降。

2012 年-2014 年度，公司营业利润分别为 829,543.18 万元、849,191.30 万元和 1,232,419.46 万元；公司利润总额分别为 840,049.65 万元、867,279.35 万元和 1,241,909.82 万元，实现净利润分别为 620,338.36 万元、654,469.29 万元和 916,267.91 万元，均呈逐年上升趋势。

(4) 期间费用分析

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 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 (%)
销售费用	90,656.35	1.83	75,278.71	1.92	57,952.65	1.98
管理费用	95,695.21	1.93	76,265.68	1.94	65,391.81	2.24
财务费用	-4,921.30	-0.10	-5,866.24	-0.15	-10,069.54	-0.34
期间费用合计	181,430.27	3.66	145,678.15	3.71	113,274.92	3.88

2012 年-2014 年度，公司期间费用合计分别为 113,274.92 万元、145,678.15 万元和 181,430.27 万元，与当期营业收入的比例分别为 3.88 %、3.71%和 3.66%。2012 年-2014 年度，随着公司经营规模的持续扩大，公司期间费用呈逐年上升趋势，但期间费用与当期营业收入的比例呈下降趋势。

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。2012 年-2014 年度，公司销售费用分别为 57,952.65 万元、75,278.71 万元和 90,656.35 万元，与当期营业收入的比例分别为 1.98%、1.92%和 1.83%。

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。2012 年-2014 年度，公司管理费用分别为 65,391.81 万元、76,265.68 万元和 95,695.21 万元，与当期营业收入的比例分别为 2.24%、1.94%和 1.93%。

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。2012 年-2014 年度，一方面公司取得的借款多用于项目投资，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-10,069.54 万元、-5,866.24 万元和-4,921.30 万元，体现为财务收益。

(5) 公允价值变动收益分析

2012 年-2014 年度，公司公允价值变动收入分别为 13,544.12 万元、6,713.99 万元和 227,695.53 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，因此投资性房地产公允价值变动收益显著增加。

（6）投资收益

2012 年-2014 年度，公司实现投资收益分别为 1,152.22 万元、2,987.15 万元和 3,907.98 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

2012 年-2014 年度，公司营业外收入分别为 12,480.92 万元、25,860.68 万元和 12,489.33 万元，其中政府补助分别为 8,223.02 万元、18,646.65 万元和 5,983.79 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”。

2012 年-2014 年度，公司营业外支出分别为 1,974.45 万元、7,772.63 万元和 2,998.97 万元，主要为捐赠支出和合同违约金支出。

（二）可能影响公司盈利能力持续性、稳定性的因素分析

受国家对房地产行业金融、税收政策和公司自身特点的影响，公司盈利能力的持续性、稳定性可能受以下因素的影响而产生波动：

从宏观经济层面来看，经济形势总体平稳，但下行压力依然较大，不确定性与风险性依然存在。国家通过对土地、信贷、税收等领域进行政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

从公司经营层面来看，房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。公司在项目开发过程中承受着规模、资金、成本、销售等多方面的压力。任何环节的不利变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

从未来持续发展来看，房地产行业规模效应日益凸显，行业集中度持续提升。公司的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，近年来土地市场激烈竞争，土地价格居高不下；部分城市库存较大，供应存在过剩风险。如果市场供求关系发生重大变化，可能将导致开发项目的销售风险。

（三）公司未来业务发展目标

顺应市场的发展变化，2013 年度公司提出了“扩纵深、近城区、控规模”的投资策略。

“扩纵深”，聚焦在高能级目标城市，深耕市场、提升市场份额，公司以年销售额 400 亿以上、且人口净流入的城市为目标城市，聚焦在容量丰富且团队成熟的北京、成都、广州等城市，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。

“近城区”，随着客户置业的居住属性不断增强，对位置更为敏感，公司的投资策略也更加集中在靠近城市核心区域，提升“近城区”项目在土地储备中的占比，改善和优化土地储备结构。

“控规模”，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。

六、本次债券发行后公司资产负债结构的变化

本次债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2014 年 12 月 31 日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 80 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本次债券募集资金净额 80 亿元计入 2014 年 12 月 31 日的资产负债表；
- 4、本次债券募集资金 80 亿元，其中 55 亿元用于偿还金融机构借款，假设全部为下属子公司的银行贷款，其中 35 亿元为一年内到期的银行贷款；20 亿元为可提前偿还的长期借款，其余募集资金用于补充公司流动资金；
- 5、假设本次债券于 2014 年 12 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本次债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

合并资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	9,731,482.99	9,981,482.99	+250,000.00
非流动资产合计	3,167,894.21	3,167,894.21	-
资产总计	12,899,377.20	13,149,377.20	+250,000.00
流动负债合计	5,895,531.22	5,545,531.22	-350,000.00
非流动负债合计	2,259,955.18	2,859,955.18	+600,000.00
负债合计	8,155,486.40	8,405,486.40	+250,000.00
资产负债率	63.22%	63.92%	+0.70%

母公司资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	259,854.23	1,059,854.23	+800,000.00
非流动资产合计	1,497,591.64	1,497,591.64	-
资产总计	1,757,445.87	2,557,445.87	+800,000.00
流动负债合计	930,283.81	930,283.81	-
非流动负债合计	280,112.44	1,080,112.44	+800,000.00
负债合计	1,210,396.25	2,010,396.25	+800,000.00
资产负债率	68.87%	78.61%	+9.74%

七、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2014 年 12 月 31 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 20 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 20 亿元计入 2014 年 12 月 31 日的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金 20 亿元，其中 15 亿元用于偿还金融机构借款，其余募集资金用于补充公司流动资金；
- 5、假设本期债券于 2014 年 12 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

合并资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	9,731,482.99	9,781,482.99	+50,000.00
非流动资产合计	3,167,894.21	3,167,894.21	-
资产总计	12,899,377.20	12,949,377.20	+50,000.00
流动负债合计	5,895,531.22	5,870,031.22	-25,500.00
非流动负债合计	2,259,955.18	2,335,455.18	+75,500.00
负债合计	8,155,486.40	8,205,486.40	+50,000.00
资产负债率	63.22%	63.37%	+0.14%

母公司资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	259,854.23	459,854.23	+200,000.00
非流动资产合计	1,497,591.64	1,497,591.64	-
资产总计	1,757,445.87	1,957,445.87	+200,000.00
流动负债合计	930,283.81	930,283.81	-
非流动负债合计	280,112.44	480,112.44	+200,000.00
负债合计	1,210,396.25	1,410,396.25	+200,000.00
资产负债率	68.87%	72.05%	+3.18%

八、重大或有事项或承诺事项

（一）公司对外担保情况

1、对关联方担保情况

公司对关联方担保情况详见“第六节发行人基本情况”中“九、关联方及关联交易”相关内容。

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。

2、对客户提供的按揭贷款担保

截至 2014 年 12 月末，公司为客户按揭贷款 671,411.02 万元提供保证担保。

（二）未决诉讼、仲裁事项

截至 2014 年 12 月末，公司不存在金额在 1,000 万元以上的重大未决诉讼、仲裁事项。

（三）重大承诺

1、尚未支付的土地价款

截至 2014 年 12 月末，公司已签订土地使用权出让合同尚未支付的土地款合计为 52.50 亿元。

2、股权收购事项

2014 年 6 月，子公司北京龙湖中佰置业有限公司通过上海联合产权交易所公开挂牌交易，与南京临江老城改造建设投资有限公司签订产权交易合同，收购南京临江老城改造建设投资有限公司持有的南京金名城置业有限公司 100%股权及 220,200.00 万元债权，经中和资产评估有限公司评估并出具资产评估报告（中和评报字（2014）第 NJV1008 号），产权交易标的价值 253,882.40 万元。截至 2014 年 12 月末，子公司北京龙湖中佰置业有限公司已支付转让价款 126,960.24 万元，并办理子公司南京金名城置业有限公司产权变更登记手续，尚有 126,922.15 万元转让价款未支付。根据产权交易合同，未支付款项应于 2015 年 3 月 31 日前付清，但由于该项目目前拆迁尚未完成，因此截至本募集说明书签署日，上述剩余款项尚未支付。

除上述事项外，截至本募集说明书签署日，公司无需予以披露的其他重大承诺事项。

（四）资产负债表日后事项

截至本募集说明书签署日，公司无需予以披露的重大资产负债表日后事项。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至本募集说明书签署日，公司受限资产主要为因借款而抵押的存货、投资性房地产等，具体情况如下：

单位：万元

科目	用途	账目价值
货币资金	项目保证金	10,429.63
	贷款保证金	333.70
	住房贷款保证金	636.42
	企业债券保证金	4,690.00
	公积金贷款保证金	823.19
	信用保证金	153.06
存货	银行借款抵押	3,151,370.36
固定资产	长期借款抵押	513.24
投资性房地产	企业债券抵押	235,826.59
	长期借款抵押	877,264.20
	为关联方长期借款抵押担保	159,121.56
合计		4,441,161.96

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。

第八节 募集资金运用

一、本次债券募集资金运用计划

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经发行人 2015 年 4 月 30 日召开的 2015 年董事会第 2 次会议审议通过，本次债券发行规模不超过 80 亿元（含 80 亿元），募集资金扣除发行费用后，拟将 55 亿元用于偿还银行贷款，剩余部分用于补充流动资金。

二、本期债券募集资金运用计划

本期债券发行规模为 20 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟将 15 亿元用于偿还银行贷款，剩余部分用于补充流动资金。

（一）偿还银行贷款

综合考虑公司银行借款到期时间，本期债券募集资金还款计划如下：

单位：万元

借款人	贷款方	截至 2014 年 12 月末贷款 余额	合同到期日	公司债券募 集资金分配
青岛龙湖置业拓展有限公司	中国建设银行青岛城阳支行	22,000.00	2015 年 7 月	15,000.00
青岛龙逸置业有限公司	中信银行青岛城阳支行	25,000.00	2015 年 7 月	2,500.00
杭州龙嘉房地产开发有限公司	农行绍兴越城支行	9,000.00	2015 年 11 月	8,000.00
杭州龙嘉房地产开发有限公司	农行绍兴越城支行	20,000.00	2016 年 1 月	20,000.00
昆明龙湖宜恒房地产开发有限公司	中国银行昆明市西山支行	53,000.00	2016 年 9 月	39,000.00
大连龙湖东港房地产有限公司	建行大连红旗支行	43,500.00	2016 年 9 月	20,000.00
北京通瑞万华置业有限公司	交通银行北京市顺义支行	50,000.00	2016 年 10 月	26,500.00
云南江川仙湖锦绣旅游物业发展有限公司	中国银行江川支行	19,800.00	2017 年 5 月	19,000.00
合计		242,300.00		150,000.00

（二）补充营运资金

本期募集资金扣除发行费用后，将使用 15 亿元用于偿还上述银行贷款，剩余募集资金将用于补充公司营运资金。公司发行公司债券偿还银行贷款，可以优化债务结构，节约财务费用；补充公司营运资金，有利于改善公司资金状况，满足公司未来经营发展对流动资金的需求，有助于公司业务的开展与扩张、市场的开拓及抗风险能力的增强。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2014 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率水平将略有上升，由发行前的 63.22%上升为发行后的 63.92%，将上升 0.70 个百分点；母公司财务报表的资产负债率水平将亦将有所上升，由发行前的 68.87%上升为发行后的 78.61%，将上升 9.74 个百分点；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 27.71%增至发行后的 34.02%，母公司财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 23.14%增至发行后的 53.73%。

以 2014 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率水平将略有上升，由发行前的 63.22%上升为发行后的 63.37%，将上升 0.14 个百分点；母公司财务报表的资产负债率水平将亦将有所上升，由发行前的 68.87%上升为发行后的 72.05%，将上升 3.18 个百分点；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 27.71%增至发行后的 28.46%，母公司财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 23.14%增至发行后的 34.04%。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2014 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.65 增加至发行后的 1.80，母公司财务报表的流动比率将由发行前的 0.28 增加至发行后的 1.14。

以 2014 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.65 增加至发行后的 1.67，母公司财务报表的流动比率将由发行前的 0.28 增加至发行后的 0.49。

公司流动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

四、募集资金专项账户管理安排

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

账户名称：重庆龙湖企业拓展有限公司

开户银行：中国建设银行重庆中山路支行

银行账户：50001023600050007688

第九节 债券持有人会议

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则

第一章 总则

第一条 为规范重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2015 年公司债券（“本次债券”）债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）和《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）及相关法律法规及其他规范性文件的规定，制定本规则。

第二条 债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券，即视为同意并接受本债券持有人会议规则，受本规则之约束。

第三条 债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表

决权的本次债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。

债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。债券持有人单独行使权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的正常经营活动进行干涉。

本规则所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和《重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书》（以下简称“本次债券募集说明书”）的规定行使权利，维护自身利益。

第四条 本规则中使用的词语与《重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2015 年公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

第二章 债券持有人会议的权限范围

第五条 债券持有人会议的权限范围如下：

（1）变更本次债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率、取消募集说明书中的回购条款；

（2）变更本次债券受托管理人及其授权代表；

（3）发行人不能按期支付本次债券的本息时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本次债券本息；

（4）发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（5）变更本规则或债券受托管理协议的主要内容；

（6）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施

维护债券持有人权益；

（7）根据法律及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

第三章 债券持有人会议的召集

第六条存在下列情况的，应当召开债券持有人会议：

- （1）拟变更债券募集说明书的约定；
- （2）拟修改债券持有人会议规则；
- （3）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
- （4）发行人不能按期支付本息或发生债券受托管理协议项下的其他违约事件；
- （5）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （6）增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；
- （8）发行人提出债务重组方案；
- （9）发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开；
- （10）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

第七条债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。

受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开会议。

当出现债券持有人会议权限范围内及本规则第六条所述的任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起 5 个交易日内，以公告方式发出召开债券

持有人会议的通知；会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日，但经代表本次债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外。

第八条 如债券受托管理人未能按本规则第七条的规定履行其职责，单独或合并持有的本次债券表决权总数 10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个交易日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

第九条 债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力或本规则另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少 5 个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前 5 个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果召开债券持有人会议的拟决议事项消除的，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据本规则发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独持有本次债券表决权总数 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本次债券表决权总数 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

第十条 债券持有人会议通知应包括以下内容：

- （1）债券发行情况；
- （2）受托管理人或召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案：议案属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规则的相关规定；

（6）会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日：应当为持有人会议召开日前的第五个交易日；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项：参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

第十一条 债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第 5 个交易日。债权登记日收市时在有关登记托管机构的托管名册上登记的未获偿还的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

第十二条 召开债券持有人会议的地点原则上应在北京市内。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。

第四章 议案、委托及授权事项

第十三条 提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

第十四条 单独或合并持有本次债券表决权总数 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 5 个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在会议召开日的至少 2 个交易日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

第十五条 债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以书面委托代理人代为出席并表决。受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或征集人除外）。应单独和/或合并持有本次债券表决权总数 10%以上的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股份的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本次债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本次债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

经会议主席同意，本次债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

第十六条 债券持有人本人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人有效身份证明文件、被代理

人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证明文件、被代理人持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

第十七条 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名、身份证号码；
- （2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- （3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）授权委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

第十八条 授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交召集人和受托管理人。

第五章 债券持有人会议的召开

第十九条 债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

第二十条 债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本次债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

第二十一条 会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本次债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其

他证明文件的相关信息等事项。

第二十二条 债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

第二十三条 债券持有人会议须经单独或合并持有本次债券表决权总数 50% 以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

第二十四条 会议主席有权经会议同意后决定休会、复会及改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

第二十五条 发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照受托管理人或者召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可应受托管理人或者召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

第二十六条 债券持有人会议应当有律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

第六章 表决、决议及会议记录

第二十七条 向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券拥有一票表决权。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决。

第二十八条 债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

第二十九条 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主席应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

第三十条 债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

第三十一条 会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

第三十二条 除《债券受托管理协议》或本规则另有规定外，债券持有人会议形成的决议须经超过持有本期未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意才能生效；但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），须经出席会议的代表本次债券表决权三分之二以上的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

第三十三条 债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主席应向发行人所在地中国证监会派出机构及交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本债券的持有人）具有同等的效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

第三十四条 债券持有人会议召集人应在债券持有人会议做出生效决议之日

的次日将决议进行公告，发行人应予协助和配合。第三十三条债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

- （1）召开会议的日期、具体时间、地点；
- （2）会议主席姓名、会议议程；
- （3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券表决权总数占所有本次债券表决权总数的比例；
- （4）各发言人对每个审议事项的发言要点；
- （5）每一表决事项的表决结果；
- （6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- （7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

受托管理人或者召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （2）会议有效性；
- （3）各项议案的议题和表决结果。

第三十五条 债券持有人会议应当有书面会议记录。债券持有人会议记录由出席会议的受托管理人或者召集人代表和见证律师签名，，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本次债券到期之日起十年。

第七章 附则

第三十六条 债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

第三十七条 除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议做出答复或说明。

第三十八条 对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在发行人住所地人民法院通过诉讼解决。

第三十九条 法律对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。

第四十条 本规则项下公告的方式为：中国证监会或上海证券交易所指定的媒体上进行公告。

第四十一条 债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担。

第四十二条 本规则所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

第十节 债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意中信证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

根据本公司与中信证券于 2015 年 5 月签署的《重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2015 年公司债券受托管理协议》，中信证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

中信证券作为首家在上海证券交易所上市的国内证券公司，是目前资产规模最大、经营牌照最全、盈利能力最强的证券公司之一，中信证券在近 10 年间共有 9 年在国内证券公司同业中债券承销市场份额排名第一，在国内债券市场中占据重要地位，具有丰富的债券项目执行经验。除作为本次债券发行的主承销商之外，与本公司不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：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

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

邮编：100026

联系人：杨霞、徐晨涵、姜琪、张玺、赵宇驰

联系电话：010-60833561、6979

传真：010-60833504

二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）发行人权利和义务

发行人在此向债券受托管理人承诺，依据法律和募集说明书的规定享有相关权利、承担相关义务，且只要本次债券尚未偿付完毕，其将严格遵守《债券受托管理协议》和本次债券条款的约定，履行如下承诺：

1、对兑付代理人付款的通知

发行人应按照本次债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项（如适用）。在本次债券任何一笔应付款到期日前 3 个工作日的北京时间 17:00 之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的指示。

2、债券持有人名单

发行人在债券持有人会议公告明确的债权登记日之后一个交易日，负责从有关登记托管机构取得该债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册，应按照债券受托管理人的要求向债券受托管理人提供（或促使有关登记托管机构向债券受托管理人提供）债券持有人名单，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据债券受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向债券受托管理人提供（或促使有关登记托管机构提供）更新后的债券持有人名单。

3、募集资金使用

发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度，严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定。

4、本金及利息支付

发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期

债券的利息和本金。发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

5、办公场所维持

发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以《债券受托管理协议》约定的通知方式及时通知债券受托管理人。

6、关联交易限制

发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于(1)就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和(2)就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

7、担保限制及追加担保

除正常经营活动需要外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，除非(1)该等担保在募集说明书公告日已经存在；或(2)募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或(3)该等担保的设定不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或(4)经债券持有人会议同意而设定担保。

发行人可能发生或已经发生不能按期偿还本次债券本息时，如果债券受托管理人要求发行人提供或追加担保，发行人应当按照债券受托管理人要求提供或追加担保。

8、资产出售限制

除正常经营活动外，发行人仅可在以下情况下出售其资产：(1) 出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或(2) 经债券持有人会议决议同意。

9、信息提供

发行人应对债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下的职责或授权予

以充分、有效、及时地配合和支持，根据债券受托管理人要求提供其履行职责所必需的全部信息、文件、资料。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后，尽可能快地向债券受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告后，应尽快向债券受托管理人提供半年度报表正本；根据债券受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

10、违约事件通知

发行人一旦发现发生《债券受托管理协议》所述的违约事件时，应立即书面通知债券受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债券受托管理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等违约事件签署的说明文件，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的措施。

11、对债券受托管理人的通知

出现下列情形之一时，发行人应在其知晓或应当知晓该等情形之日起 3 个工作日内通知债券受托管理人，按照证券交易场所的要求在指定媒体上予以公告：

- （1） 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2） 发行人信用评级或本次债券信用评级发生变化或发生可能导致该等变化的事件；
- （3） 发行人全部或主要资产被查封、扣押、冻结或被强制执行；
- （4） 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5） 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （6） 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7） 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8） 发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产或其他涉及债券发

行人主体变更的决定；

（9） 发行人涉及或者可能涉及发重大诉讼、仲裁事项、或者受到重大行政处罚；

（10） 发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本次债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

（11） 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（12） 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

（13） 拟变更募集资金用途，拟变更募集说明书的约定，或未能履行本次债券募集说明书的其他约定；

（14） 未能或者预计不能按时偿付利息或到期兑付本息；

（15） 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（16） 拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组或资产重组或发行人提出债务重组方案的；

（17） 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（18） 发生其他对投资者作出投资决策或债券持有人权益有重大影响的事项。

就上述事件通知债券受托管理人的同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施，并按照证券交易场所的要求在指定媒体上予以公告。

12、发行人的终止

12.1 若发行人发生下述任何一种终止情形，应提前至少 5 个工作日向债券受托管理人发出书面通知。发行人的终止情形包括：

（1） 发行人主动提出破产申请；

（2）发行人同意任命接管人、管理人或其他类似人员接管发行人全部或大部分财产；

（3）发行人书面承认其无法偿付到期债务；

12.2 若发行人发生下述任何一种终止情形，应在知道或应当知道该终止情形之日起 1 个工作日内向债券受托管理人发出书面通知。发行人的终止情形包括：

（1）发行人丧失民事行为能力或被有权机关依法吊销营业执照；

（2）发行人被有权机关责令停业、关闭、撤销或解散；

（3）有权机关为重整或清算之目的掌管或控制发行人或其财产或业务；

（4）有权机关对发行人全部或大部分财产任命接管人、管理人或其他类似人员；

（5）发行人的债权人启动针对发行人的接管、破产、清算、和解、重整等行政或司法程序，且上述程序在启动后的 30 日内未被驳回、撤销、中止或禁止的；

（6）发行人被法院裁决破产。

13、信息披露

发行人应依法履行与本次债券相关的信息披露义务，及时向债券受托管理人提供信息披露文件，并确保其在债券存续期间内发表或公布的，或向中国证监会、证券交易所等部门及/或社会公众、债券受托管理人债券持有人提供的所有文件、公告、声明、资料和信息（以下简称“发行人文告”），包括但不限于与本次债券发行和上市相关的申请文件和公开募集文件，均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；发行人文告中关于意见、意向、期望的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。发行人发生根据债券相关监管规定须临时公告的重大事项，应按债券受托管理人要求聘请评级机构对本次债券重新评级并公告。

14、上市维持

在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如本次债券被暂停上市，发行人经过整改后向证券交易所申请恢复上市的，必须事先经债券受托管理人书面同意。

15、自持债券说明

经债券受托管理人要求，发行人应立即提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件，该证明文件应由至少两名发行人董事签名。

16、配合债券受托管理人的工作

发行人应对债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债券受托管理人在正常工作时间能够有效沟通。在债券持有人会议选聘新受托管理人的情况下，发行人应配合中信证券及新受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

17、遵守债券持有人会议规则

发行人应当履行债券持有人会议规则项下发行人应当履行的各项职责和义务，及时向债券受托管理人通报与本次债券相关的信息，为债券受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

18、其他

发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（二）违约和救济

1、以下事件构成《债券受托管理协议》项下的违约事件：

- （1）在本次债券到期或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；
- （2）在本次债券付息期、本次债券到期或回购（若适用）时，发行人未能

偿付本次债券的到期利息；

（3）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》约定，在其资产、财产或股份上设定担保权利以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其所有或实质性的资产以致对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（4）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺（上述（1）到（3）项违约情形除外）将实质影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经债券受托管理人书面通知，或经持有本次债券表决权总数 25%以上的本次债券的债券持有人书面通知，该违约情况自收到通知之日起持续 30 个工作日仍未消除；

（5）发行人发生《债券受托管理协议》所述任一终止情形；

（6）发行人发生实质影响其履行本次债券还本付息义务的其他情形。

2、债券受托管理人预计违约事件可能发生时，有权采取以下措施：

（1）要求发行人追加担保；

（2）预计发行人不能偿还债务时，依法申请法定机关采取财产保全措施；

（3）及时报告全体债券持有人，按照《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议；

（4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关证券交易所。

3、违约事件发生时，债券受托管理人有权采取以下措施：

（1）发行人不能按照募集说明书按时、足额支付本次债券本息时，受托管理人应当在该行为发生之日的下一个交易日以公告方式告知全体债券持有人；

（2）发行人未履行偿还本次债券本息的义务，受托管理人有权与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本息；

（3）依法申请法定机关采取财产保全措施；根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁；

（4）在发行人进入整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，债券受托管

理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

4、加速清偿：

如果发生（二）违约和救济第 1 款项下的违约事件（（二）违约和救济第 1 款第（1）项除外），债券持有人会议可以作出决议，授权受托管理人以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本次债券本金和相应利息，立即到期应付。在此种情形下，本次债券的债券持有人可持有关登记托管机构出具的托管凭证（以下简称“托管凭证”）自行向本次债券的发行人索偿；也可通过债券持有人会议向受托管理人授权，由受托管理人持受托管理协议原件、授权书和托管凭证代表债券持有人向发行人索偿。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下补救措施：

（1）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：i、债券受托管理人的合理赔偿、费用和开支；ii、所有迟付的利息和罚息；iii、所有到期应付的本金；iv、适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；

（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；或

（3）债券持有人会议同意的其他补救措施。

则债券持有人会议经作出决议，可授权受托管理人书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

5、其他救济方式

如果发生（二）违约和救济第 1 款项下的违约事件，债券受托管理人可根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息。

（三）债券受托管理人

1、债券受托管理人的职责

债券受托管理人依法维护债券持有人享有的法定权利以及行使债券募集说明书和其他公开披露文件中约定的职责，包括但不限于：

（1）文件保管

债券受托管理人应当妥善保管其执行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、本次债券的债券持有人会议的会议文件、资料(包括债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的授权委托书等)、受托管理工作底稿，保管期限不少于债券存续期满后 5 年。

对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

（2）持续督导

受托管理人应当持续关注发行人的资信状况、增信措施及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

- i. 就《债券受托管理协议》第 3.11 条第（1）项至第（12）项等情形，列席发行人的内部有权机构的决策会议；
- ii. 每半年阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- iii. 调取发行人银行征信记录；
- iv. 对发行人进行现场检查；
- v. 约见发行人进行谈话。

（3）募集资金使用监督

受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，监督发行人按照募集说明书约定使用募集资金，每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

（4）信息披露监督

债券受托管理人应督促发行人按募集说明书的约定履行信息披露义务。受托管理人应当指定专人关注发行人的信息披露，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。在获悉发行人存在可能影响债券持有人重大权益的事项时，应当尽快约谈发行人，要求发行人解释说明，提供相关证据、文件和资料。

债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过上海证券交易所网站以及监管部门指定的其它信息披露媒体，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

（5）债券持有人会议的召集和会议决议落实

债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

出现（一）发行人权利和义务第 11 条第（1）项至第（12）项等规定且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人，要求发行人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

债券受托管理人应持续关注发行人的资信状况及偿债保障措施的实施情况，出现可能影响债券持有人重大权益的以下事项时，债券受托管理人应在知悉该等情形之日起 5 个工作日内按照勤勉尽责的要求以公告方式召集债券持有人会议，但会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 日：

- i. 变更本次债券募集说明书的约定；
- ii. 修改本次债券的债券持有人会议规则；

- iii. 变更本次债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- iv. 发行人不能按期支付本次债券的本息或发生《债券受托管理协议》项下的其他违约事件；
- v. 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- vi. 偿债保障措施发生重大变化；
- vii. 发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；
- viii. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- ix. 发行人提出债务重组方案的；
- x. 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；
- xi. 根据法律以及本次债券的《债券持有人会议规则》的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（6）会议召集人

受托管理人作为债券持有人会议召集人时，应当履行包括但不限于以下职责：

- i. 按照本次债券的债券持有人会议规则的规定发出债券持有人会议通知；
- ii. 负责债券持有人会议的准备事项，包括租用场地、向发行人取得债权登记日交易结束时的债券持有人名单、制作债券持有人会议的签名册等工作；
- iii. 主持债券持有人会议；
- iv. 负责债券持有人会议的记录；
- v. 负责在债券持有人会议作出决议之日的次日将该决议公告通知债券持有人。

（7）会议落实

受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，及时与发行人、债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，督促发行人和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

（8）争议处理

在本次债券持续期内，受托管理人应勤勉地协助处理债券持有人与发行人之间可能产生的谈判或者诉讼事务。

（9）财产保全及破产整顿

预计发行人不能偿还债务时，要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施，相关费用由发行人承担；发行人不能偿还到期债务时，应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

（10）出具受托管理人报告

受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，做好回访记录，并至少每年向市场公告一次受托管理事务报告。

（11）其他

受托管理人当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施

受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人到证券登记结算机构查询债券持有人名册及相关信息，有权查询专项账户中募集资金的存储与划转情

况。

受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

受托管理人应妥善处理债券持有人会议授权的事项，履行债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责，以及募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务，相关费用由债券受托管理人承担。

发行人发生根据债券相关监管规定须临时公告的重大事项，受托管理人有权要求发行人聘请评级机构对本次债券重新评级并公告，费用由发行人承担。

2、债券受托管理人报告

（1）出具债券受托管理人定期报告的流程和时间

债券受托管理人在受托期间对发行人的有关情况进行持续跟踪与了解，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告，债券受托管理人根据对发行人的持续跟踪所了解的情况向债券持有人出具并提供债券受托管理人定期报告。

（2）债券受托管理人定期报告的内容

债券受托管理人定期报告应主要包括如下内容：

- i. 债券受托管理人履行职责情况；
- ii. 发行人的经营状况、财务状况及或有事项；
- iii. 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况；
- iv. 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理

结果；

- v. 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- vi. 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- vii. 债券持有人会议召开的情况；
- viii. 发生（一）发行人权利和义务第 11 条第（1）项至第（12）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- ix. 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求不时进行修订、调整。

（3）债券受托管理人临时报告

在本次债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突的情形，或出现本（一）发行人权利和义务第 11 条第（1）项至第（12）项等规定且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人，要求受托管理人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求不时进行修订、调整。

（4）债券受托管理人报告的查阅

债券受托管理人报告置备于债券受托管理人处，并登载于上海证券交易所网站以及监管部门指定的其它信息披露媒体上，债券持有人有权随时查阅。

3、债券受托管理人的报酬

就提供《债券受托管理协议》项下服务，中信证券不收取债券受托管理人报酬。

在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人

承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）在取得发行人同意（发行人同意债券受托管理人基于合理且必要的原则聘用）后聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）或（2）项下的费用，债券受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人的同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

4、赔偿和补偿

（1）赔偿

若发行人因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》的任何行为（包括不作为）而导致债券受托管理人及其董事、监事、高级管理人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），发行人应负责赔偿并使其免受损失。

若债券受托管理人因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》的任何行为（包括不作为）而导致发行人及其董事、监事、高级管理人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），债券受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。

（2）补偿

发行人同意补偿债券受托管理人行使《债券受托管理协议》项下债券受托管理职责而发生的合理费用，直至一切未偿还的本次债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿受托管理人上述费用，再偿付本次债券的到期本息。

（3）免责声明

债券受托管理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和《债券受托管理协议》出具的证明文件外，不对与本次债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若债券受托管理人同时为本次债券的保荐人和/或主承销商，则本款项下的免责声明不影响债券受托管理人作为本次债券的保荐人和/或主承销商应承担的责任）。

（4）通知的转发

如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，债券受托管理人应在收到通知或要求后 2 个工作日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

5、利益冲突

（1）可能存在的利益冲突情形

受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪），并可能产生利益冲突，因此受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责与其它业务协议下的职责可能会产生利益冲突。

受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候 (i) 向任何其他客户提供服务；(ii) 从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易；或(iii)为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人（“第三方”）的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润，即使存在或可能产生利益冲突，前提是为第三方提供服务、执行交易或为第三方行事的受托管理人及其雇员不能够使用发行人的保密信息来为第三方提供服务，执行交易或为第三方行事。

（2）相关风险防范

受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：
(i) 受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；(ii)

受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；(iii)相关保密信息不被受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；(iv)防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

(3) 受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6、债券受托管理人的更换

(1) 变更或解聘

存在下列情形之一的，发行人或债券持有人可以按照本次债券的《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议，变更或解聘债券受托管理人（第（3）项所述自动终止情形除外）：

- i. 受托管理人不能按《债券受托管理协议》的约定履行债券受托管理义务；
- ii. 单独或合计持有本次债券总额百分之三十以上的债券持有人提议变更受托管理人；
- iii. 受托管理人已停业、解散、破产或依法被撤销；
- iv. 受托管理人提出书面辞职；
- v. 受托管理人出现第（3）项规定的情形；
- vi. 受托管理人出现利益冲突，无法尽职履行其维护全体债券持有人利益的情形；
- vii. 不再符合受托管理人资格的其他情形。

出现上述第（i）和第（ii）条情形且受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议的，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。出现本条第（iii）项情形的，发行人应当召集债券持有人会议，聘请新的受托管理人出现本条第（iv）项情形的，受托管理人应当在债券持

有人会议召开前推荐新的受托管理人。

在新的债券受托管理人被正式、有效地聘任后，债券受托管理人的解聘方可生效。

（2）辞任

债券受托管理人可在任何时间辞去聘任，但应至少提前 30 日书面通知发行人。发行人应在接到受托管理人提交的辞任通知之日起 90 日内聘任新的受托管理人。在新的债券受托管理人被正式、有效地聘任后，原债券受托管理人的辞任方可生效。

（3）自动终止

若发生下述任何一种情形，则发行人对债券受托管理人的聘任应立即终止，债券受托管理人应当及时书面通知发行人：（i）受托管理人丧失行为能力；（ii）受托管理人破产或资不抵债；（iii）受托管理人主动提出破产申请；（iv）受托管理人同意任命接管人、管理人或其他类似人员接管其全部或大部分财产；（v）受托管理人书面承认其无法偿付到期债务；（vi）有权机关对受托管理人的停业或解散做出决议或命令；（vii）有权机关对受托管理人全部或大部分财产任命接管人、管理人或其他类似人员；（viii）法院根据相关破产法律裁定批准由受托管理人提出或针对其提出的破产申请；或者（ix）有权机关为重整或清算之目的掌管或控制受托管理人或其财产或业务。

（4）新债券受托管理人的聘请

发行人应在第（1）项所述债券持有人会议作出变更或解聘受托管理人决议之日起 90 日内，或者自接到受托管理人根据第（2）项提交的辞任通知之日起 90 日内，或者自受托管理人的聘任根据第（3）项约定被终止后 5 个工作日内，委任新的债券受托管理人并提交债券持有人会议表决，新的受托管理人的聘任应经债券持有人会议决议通过。

如果上述期间届满，发行人仍未委任新的受托管理人并提交债券持有人会议表决，则债券持有人会议有权自行选择并通过决议委任中国境内任何声誉良好、有效存续并具有担任受托管理人资格和意愿的机构作为债券受托管理人的继任

者并通知发行人。

受托管理人因涉嫌债券承销活动中违法违规正在接受中国证监会调查或出现中国证监会认定的其它不再适合担任受托管理人情形的，在依据《债券受托管理协议》约定变更受托管理人之前，中国证监会可以临时指定中证中小投资者服务中心有限责任公司承担受托管理职责，直至债券持有人会议选任出新的受托管理人为止。

发行人应自收到债券持有人会议决议之日起 5 个工作日内与新的受托管理人签署新的《债券受托管理协议》。自聘请新的受托管理人的提案经债券持有人会议决议通过之日起，新的债券受托管理人被正式、有效地聘任，原债券受托管理人的聘任终止，《债券受托管理协议》终止。自新的受托管理人被聘任且签署新的《债券受托管理协议》之日起 5 个工作日内，发行人应会同受托管理人向证券交易所及证券业协会报告受托管理人变更事宜，发行人应同时以公告形式通知全体债券持有人。

为避免疑问，发行人特别确认，根据上述第（1）项至第（3）项与债券受托管理人终止聘任后，债券受托管理人无须向发行人支付或返还任何费用。

债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自符合生效条件之日，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

（5）文档的送交

如果债券受托管理人被更换或解聘、或辞任、或聘任自动终止，其应在新的债券受托管理人被正式聘任之日起 5 个工作日内向新的债券受托管理人移交其根据《债券受托管理协议》保存的与本次债券有关的全部文档资料。

（四）保密

1、任何一方（“接收方”）保证对《债券受托管理协议》及其条款，以及另一方（“披露方”）提供的项目相关信息（“保密信息”）严守秘密，除为履行项目之目的向接收方有知悉必要的关联人士或咨询顾问披露保密信息外，未经披露方书面同意，不向任何第三方泄漏。接收方将促使其关联人士或咨询顾问履行与接收方同等的保密义务。

2、上述条款不适用于以下情况：

（1）披露方向接收方披露保密信息之时，保密信息已以合法方式被接收方知悉；

（2）非因接收方原因，保密信息已经公开或能从公开领域获得；

（3）保密信息是接收方从与披露方没有保密义务的第三方获得的；

（4）接收方应法律规定披露；或

（5）接收方应法院、仲裁机构、证券交易所、政府等有权机关之要求披露。

3、在《债券受托管理协议》终止后，本条款约定的保密义务仍然有效。

（五）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》受中国法律（不包括冲突法规则）管辖并按其解释。《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应在发行人住所地人民法院通过诉讼解决。

2、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，双方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：



颜建国

重庆龙湖企业拓展有限公司

2015年 7月 28日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司全体董事签名：

颜建国 颜建国 崔恒忠 崔恒忠 张薇 张薇

韦华宁 韦华宁 曹筱玲 曹筱玲



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司全体董事签名：

颜建国

崔恒忠

张 薇

韦华宁

曹筱玲

重庆龙湖企业拓展有限公司

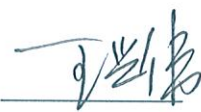
2015年 7月 3日



2、发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

监事签名：

王兴伟 



3、发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

非董事高级管理人员签名：

赵 轶 赵轶

重庆龙湖企业拓展有限公司

2015 年 7 月 3 日



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

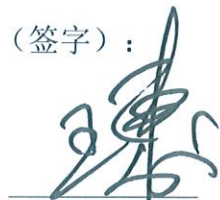
本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：


杨霞


姜琪

法定代表人（签字）：


王东明



债券受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

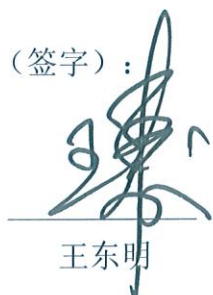
本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：


杨霞


姜琪

法定代表人（签字）：


王东明



中信证券股份有限公司

2015 年 7 月 3 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：



孔鑫



宋滋龙

律师事务所负责人（签字）：



李洪积



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

徐克美 

张伟 

会计师事务所负责人（签字）：

吕江



北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

2015 年 7 月 3 日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员（签字）：

杨莹

杨莹

张淑英

张淑英

赵希晨

赵希晨

资信评级机构负责人（签字）：

宋杰

宋杰



大公国际资信评估有限公司

第十二节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、重庆龙湖企业拓展有限公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年度经审计的财务报告；
- 2、中信证券股份有限公司关于重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券的核查意见；
- 3、北京市通商律师事务所关于重庆龙湖企业拓展有限公司发行 2015 年公司债券的法律意见书；
- 4、重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券信用评级报告；
- 5、重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券持有人会议规则；
- 6、重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

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

二、备查文件查阅地点

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

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

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：颜建国

联系人：关文静

联系电话：010-84664531

传真：010-84663636

主承销商：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

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：王东明

联系人：杨霞、徐晨涵、姜琪、赵宇驰、张玺、蒋昱辰、刘昀、张藤一、方堃

联系电话：010-60833561、6979

传真：010-60833504

三、备查文件查阅时间

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

投资者若对本募集说明书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。