

Longfor 龙湖地产

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（第二期）
募集说明书摘要
（面向合格投资者）

主承销商

 中信证券股份有限公司
CITIC SECURITIES CO., LTD

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 23日

声明

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

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

目录

第一节 发行概况	4
一、本次发行的基本情况	4
二、本次债券发行的有关机构	9
三、认购人承诺	14
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	14
第二节 发行人及本期债券的资信状况	15
一、本期债券的信用评级情况	15
二、信用评级报告的主要事项	错误！未定义书签。
三、评级结果差异说明	17
四、发行人的资信情况	17
第三节 发行人基本情况	20
一、发行人概况	20
二、发行人历史沿革	20
三、发行人股本总额及前十名股东持股情况	22
四、发行人的股权结构及权益投资情况	22
五、发行人控股股东和实际控制人	29
六、发行人法人治理结构	32
七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	34
八、发行人主要业务情况	36
九、发行人违法违规情况说明	79
十、关联方及关联交易	79
十一、发行人内部管理制度	86
十二、信息披露事务与投资者关系管理	87
第四节 财务会计信息	88
一、公司最近三年合并及母公司财务报表	88
二、合并报表范围的变化	96

三、会计政策调整对财务报表的影响	98
四、最近三年主要财务指标	99
五、管理层讨论与分析	101
第五节 募集资金运用	123
一、本次债券募集资金运用计划	123
二、本期债券募集资金运用计划	123
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响	124
四、募集资金专项账户管理安排	125
第六节 备查文件	126
一、备查文件内容	126
二、备查文件查阅地点	126
三、备查文件查阅时间	127

第一节 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

设立日期：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》。

经中国证监会于 2015 年 6 月 19 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。

（三）本次债券的主要条款

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（第二期）

债券期限：本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行规模：本期债券发行规模为 40 亿元，其中品种一初始发行规模为 20 亿元，品种二初始发行规模为 20 亿元，发行人有权在两个品种初始发行规模之间进行全额双向回拨。

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。品种一的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变；品种二的票面利率在存续期内前 5 年固定不变；在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

发行人调整票面利率选择权：品种一：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。品种二：发行人有权决定在存续期的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：品种一：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有

的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上证所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。品种二：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上证所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

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 27 日。

付息债券登记日：本期债券的付息债券登记日为每年付息日期之前的第 1 个工作日。

付息日期：品种一的付息日期为 2016 年至 2020 年每年的 7 月 27 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 7 月 27 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。品种二的付息日期为 2016 年至 2022 年每年的 7 月 27 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 7 月 27 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：品种一的期日为 2020 年 7 月 27 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2018 年 7 月 27 日。品种二的期日为 2022 年 7 月 27 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2020 年 7 月 27 日。

兑付债权登记日：品种一的兑付债权登记日为 2020 年 7 月 27 日之前的第 3 个工作日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为 2018 年 7 月 27 日之前的第 3 个工作日。品种二的兑付债权登记日为 2022 年 7 月 27 日之前的第 3 个工作日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为 2020 年 7 月 27 日之前的第 3 个工作日。

兑付日期：品种一的兑付日期为 2020 年 7 月 27 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2018 年 7 月 27 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。品种二的兑付日期为 2022 年 7 月 27 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2020 年 7 月 27 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：品种一的计息期限为 2015 年 7 月 27 日至 2020 年 7 月 27 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2015 年 7 月 27 日至 2018 年 7 月 27 日。品种二的计息期限为 2015 年 7 月 27 日至 2022 年 7 月 27 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2015 年 7 月 27 日至 2020 年 7 月 27 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：本期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：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信证评综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

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期债券的主承销商、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下面向合格投资者询价配售的方式，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：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足 40 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次债券发行总额的 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：

1、账户名称：重庆龙湖企业拓展有限公司

开户银行：中信银行重庆两江支行

银行账户：8111201014100018084

2、账户名称：重庆龙湖企业拓展有限公司

开户银行：招商银行重庆分行江北支行

银行账户：231281964510001

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）本次债券发行及上市安排

1、本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2015 年 7 月 23 日。

发行首日：2015 年 7 月 27 日。

预计发行期限：2015 年 7 月 27 日至 2015 年 7 月 28 日，共 2 个工作日。

网下发行期限：2015 年 7 月 27 日至 2015 年 7 月 28 日。

2、本次债券上市安排

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、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

2、中国国际金融股份有限公司

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

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

3、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：中诚信证券评估有限公司

住所：上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

负责人：关敬如

主要联系人：龚天璇 庞珊珊 李荣一

联系电话：021-51019090

传真：010-51019030

（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：8110701413700078867

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

1、账户名称：重庆龙湖企业拓展有限公司

开户银行：中信银行重庆两江支行

银行账户：8111201014100018084

2、账户名称：重庆龙湖企业拓展有限公司

开户银行：招商银行重庆分行江北支行

银行账户：231281964510001

（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交所和/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。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

根据中诚信证评出具的《重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信证评综合评定，本公司主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 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

中诚信证评肯定了龙湖拓展领先的区域市场地位、很强的品牌实力、稳健的财务政策及逐渐规模化的商业物业等优势对公司信用质量的支持。同时，中诚信证评也关注房地产行业景气度波动，以及龙湖拓展土地储备规模较大等因素可能对公司信用质量产生的影响。

1、正面

（1）领先的区域市场地位。公司专注于重庆市住宅和商业地产发展十多年，在重庆市保持了长期领先的市场地位，成为区域龙头房地产企业。同时，自 2005 年全国化战略实施以来，至 2014 年末公司已进入 22 个一线及核心二线城市，当年公司在其中 10 个城市的销售金额均进入当地市场前十名。

（2）很强的品牌实力。通过产品品质化和细节精致化管理，公司产品在定位、设计及物业管理方面均具有很强的竞争优势，并在别墅等细分产品领域具有广泛的市场影响力，公司的品牌实力有助于其区域市场领先地位的保持。

（3）稳健的财务政策。公司执行了较为严格的负债及融资管理，近年来其

资产负债率及净负债率指标均处于较低水平，且公司债务结构以长期债务为主，并实现了较低的融资成本；同时，公司重视销售回款及稳健投资对于现金流管理的重要性，其流动性指标亦保持在较好水平。

（4）商业物业逐渐成为利润补充。截至 2014 年末，公司在重庆、成都及北京等城市拥有开业的商场 15 个，商场面积合计 124.51 万平方米，当年实现租金收入 8.73 亿元，近三年年均复合增长率为 30.83%。凭借合理的商业物业投资策略以及在商场选择及运营方面累积的经营，公司租金收入有望成为其利润的重要补充。

2、关注

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

（2）土地储备规模相对较大。截至 2014 年末，公司土地储备规模为 2,719.80 万平方米，与近期新开工面积及销售面积相比，公司土地储备规模较大，或将对资金造成一定占用并影响自己周转效率。

（三）跟踪评级的有关安排

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

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

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用等级或公告信用等级。

暂时失效。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过上证所网站（www.sse.com.cn）和中诚信证评网站（www.ccxi.com.cn）予以公告。

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 日首次评级时给予本公司 AA-级主体评级，其后于 2010 年 6 月 4 日将本公司主体评级调升至 AA，于 2013 年 6 月 28 日将本公司主体评级调升至 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；于 2015 年 7 月 6 日发布跟踪评级报告，将本公司主体评级上调至 AAA，其主要观点为：得益于良好的经营业绩，2014 年公司资本实力增强，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，债券到期偿付的保障程度较高。目前，经济下行较大，房地产行业销售压力加大，公司房地产开发业务面临的经营压力有所增加。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2015 年 7 月 20 日出具的《重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第二期）信用评级报告》，本公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第二期）的信用等级为 AAA。

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
重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）	2015 年 7 月 7 日	5 年	20 亿元	4.60%	存续中

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

本公司于 2015 年 7 月 7 日在境内面向合格投资者公开发行 20 亿元公司债券，期限为 5 年期，票面利率为 4.60%，每年付息 1 次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

（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 34 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。

第三节 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% 的股权转让给成都兆江企业管理有限公司（以下简称“成都兆江”，嘉逊发展间接持有成都兆江 100% 的股权）。此次股权转让完成后，公司股权结构变更为：嘉逊发展以货币形式出资 119,421.40 万元，占注册资本的 91.30%；成都兆江以货币形式出资 11,378.60 万元，占注册资本的 8.70%。

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：

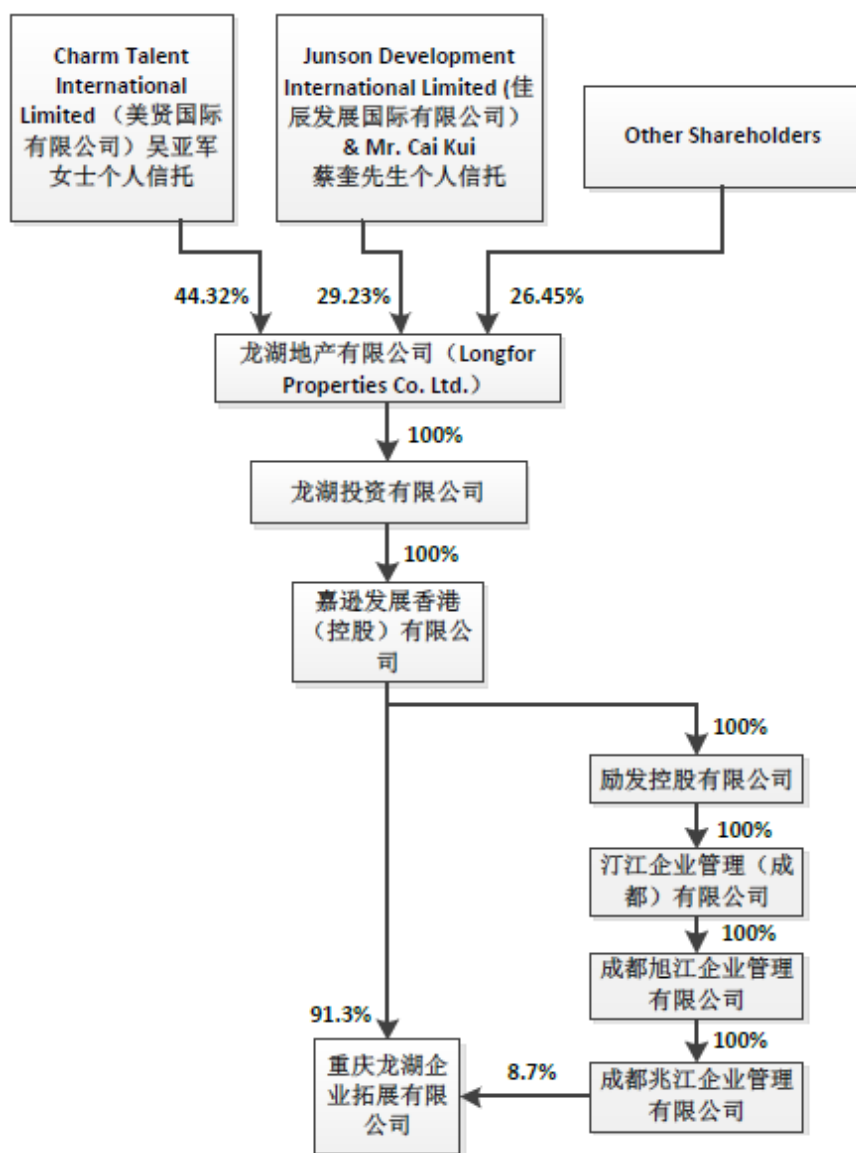
股东名称	持股数量（股）	持股比例	持股性质
嘉逊发展香港（控股）有限公司	1,194,214,000	91.30%	境外法人
成都兆江企业管理有限公司	113,786,000	8.70%	境内非国有法人
合计	1,308,000,000	100.00%	-

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

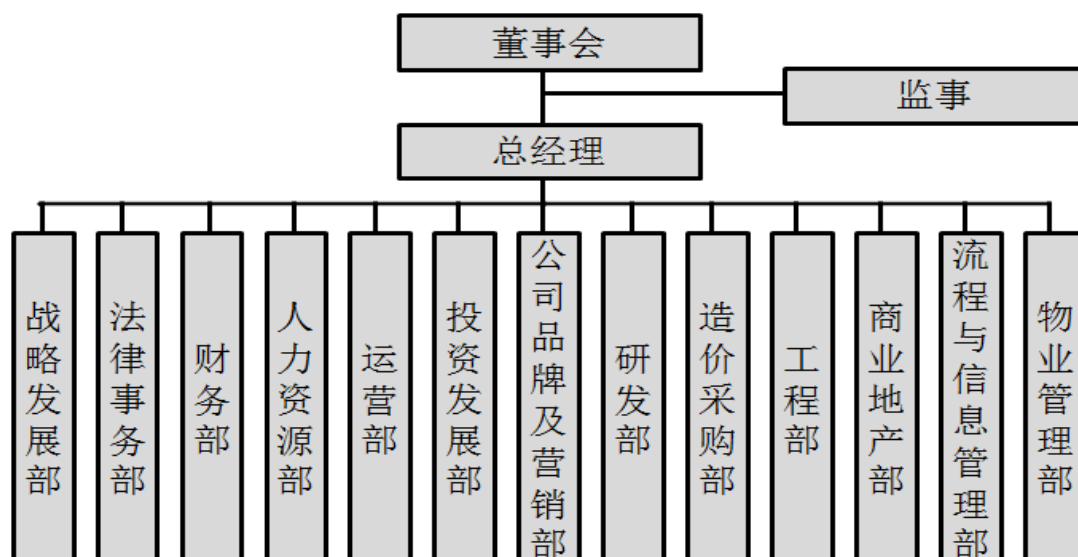
（一）发行人的股权架构

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	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	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	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，必须追究出让责任人责任；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¹

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。

¹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、中诚信证评给予公司“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、长周期的融资模式。公司已与四大国有银行建立了良好的合作关系，为其战略合作伙伴暨前十大行业客户。公司始终坚持稳健的财务策略，货币资金维持在不低于当年销售额 10%的水平，保证公司资金头寸安全。

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

在房地产行业进入新阶段的今天，对客户的研究和重视将被提升到新的高度。公司将继续从客户需求出发，研判投资决策、产品定位、成本配套及服务标准，注重建立全覆盖、差异化的品牌影响力。并且主动拥抱互联网，利用新技术载体将已成形的系统管理方法论更高效、坚决的执行下去，实现“住宅+物业+商业”三大模块的资源整合闭环，为业主提供“入住、生活、消费的一站式服务体验”，以创造价值。

（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

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
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。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

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 (%)
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	-

项目/区域	2014 年度	2013 年度	2012 年度
长沙	27.88	20.78	-
竣工面积（万平方米）	520.93	503.01	314.57
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

项目/区域	2014 年度	2013 年度	2012 年度
济南	7.00	-	-
西安	16.62	25.33	21.68
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	西安水晶郛城	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	大连滌澜山	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	大连水晶郦湾	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

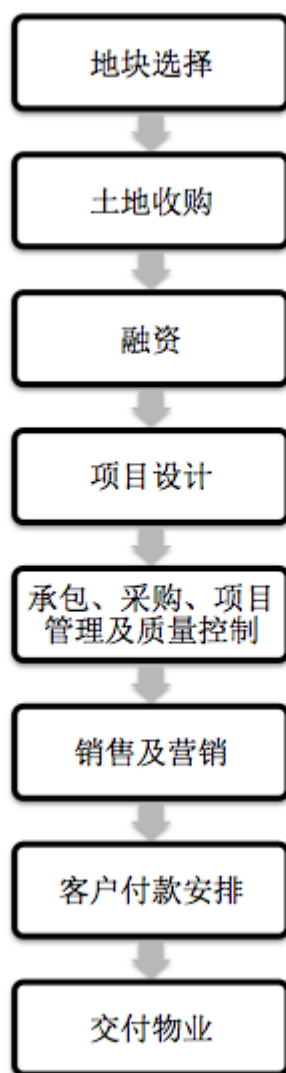
项目名称	规划建筑面积（平方米）	2014 年租金收入（万元）	出租率
重庆北城天街	120,778	35,224	98.7%
重庆西城天街	76,031	13,126	99.9%
重庆时代天街一期	160,168	16,611	92.7%
重庆时代天街二期	154,460	20	66.5%
成都北城天街	215,536	5,998	79.1%
成都时代天街一期	61,989	398	78.6%
北京长楹天街	221,286	1,427	86.8%
合计	1,010,248	72,804	95.6%

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

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 月末担保物账面价值
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。

第四节 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，由于公司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。

第五节 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 40 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟将 27.94 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，本期债券募集资金暂定还款计划如下：

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
昆明龙湖宜恒房地产开发有限公司	中国银行	53,000	2016 年 9 月	13,000
成都龙湖西晋置业有限公司	农业银行	77,400	2016 年 7 月	47,400
成都龙湖西晋置业有限公司	南洋商业银行	30,000	2017 年 7 月	30,000
成都龙湖西楠置业有限公司	汇丰银行	37,500	2017 年 10 月	20,000
北京古北水镇房地产开发有限公司	北京银行	30,000	2017 年 7 月	28,500
烟台龙湖置业有限公司	工商银行	29,900	2015 年 10 月	29,800
沈阳恒弘置业有限公司	光大银行	9,500	2017 年 1 月	9,500
青岛龙昊置业有限公司	农业银行	40,000	2016 年 9 月	28,000
大连龙湖东港房地产有限公司	建设银行	43,500	2017 年 1 月	23,500
厦门龙湖德嘉置业有限公司	工商银行	70,000	2016 年 12 月	20,000
长沙房地产开发有限公司*	招商银行	-	2017 年 3 月	5,250
长沙房地产开发有限公司	农业银行	16,750	2017 年 11 月	2,950
长沙房地产开发有限公司*	中国银行	-	2018 年 5 月	4,500
济南泰瑞房地产开发有限公司	中国银行	30,000	2017 年 7 月	13,000

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
绍兴龙嘉房地产开发有限公司	农业银行	40,000	2017 年 5 月	2,000
杭州嘉腾房地产开发有限公司	农业银行、建设银行、中国银行、中信银行（银团贷款）	80,000	2017 年 5 月	2,000
合计		587,550		279,400

注：*长沙房地产开发有限公司分别于 2015 年 3 月获得招商银行 1.8 亿元授信额度，已提款 5,250 万元，2015 年 5 月获得中国银行 5.0 亿元授信额度，已提款 2.0 亿元。

（二）补充营运资金

本期募集资金扣除发行费用后，将使用 27.94 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 63.3567%，将上升 0.34 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 74.64%，将上升 5.77 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 28.76%，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 42.23%。

（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 0.71。

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：

1、账户名称：重庆龙湖企业拓展有限公司

开户银行：中信银行重庆两江支行

银行账户：8111201014100018084

2、账户名称：重庆龙湖企业拓展有限公司

开户银行：招商银行重庆分行江北支行

银行账户：231281964510001

第六节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 1、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（第二期）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及摘要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及摘要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。

（本页无正文，为《重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）募集说明书摘要》之盖章页）

