



重庆龙湖企业拓展有限公司

(重庆市北部新区人和镇柏林村龙湖西路 8 号)

**公开发行2015年公司债券（第一期）
上市公告书
（面向合格投资者）**

证券简称：15 龙湖 01

证券代码：122390

发行总额：人民币 20 亿元

上市时间：2015 年 8 月 14 日

上市地：上海证券交易所

主承销商/上市推荐人/债券受托管理人



(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 8 月 13 日

第一节 绪言

重要提示

重庆龙湖企业拓展有限公司（简称“发行人”、“本公司”、“公司”或“龙湖拓展”）董事会成员或者高级管理人员已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别的和连带的法律责任。

上海证券交易所（以下简称“上证所”）对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）信用等级为 AAA；本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 474.39 亿元（截至 2014 年 12 月 31 日经审计的合并报表中所有者权益合计数），资产负债率为 63.22%；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 62.72 亿元（2012 年-2014 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

1、中文名称：重庆龙湖企业拓展有限公司

英文名称：CHONGQING LONGHU DEVELOPMENT CO., LTD

2、法定代表人：颜建国

3、设立日期：2002年10月18日

4、注册资本：1,308,000,000元人民币

5、注册地址：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

6、联系电话：010-84664531

传真：010-84663636

7、企业法人营业执照注册号：500000400005327

8、公司网址：www.longfor.com

9、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、发行人基本情况

（一）发行人主要业务情况

发行人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。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。

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、长周期的资金，优化资本结构。

龙湖地产已获得标准普尔公司、穆迪投资者服务公司分别给予的“BB+”和“Ba1”主体信用级别；大公国际给予公司“AAA”的主体信用评级；公司与四大国有银行建立了战略合作关系，截至 2014 年 12 月末公司获得的四大行集团授信总额度合计为 580.00 亿元，未使用授信余额为 371.93 亿元。优良的公司资质和多元化的融资渠道为公司的持续发展和偿债能力提供了有力支撑。

6、严格的内部决策机制

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

7、高满意度的物业服务

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

（二）发行人历史沿革情况

1、发行人设立及更名情况

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)。

2、发行人上市及股本变化情况

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）发行人股本结构及前十大股东持股情况

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。

三、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、负债总额较大的风险

最近三年末，公司负债总额分别为 680.16 亿元、766.10 亿元和 815.55 亿元，呈持续增长趋势；公司资产负债率分别为 67.31%、66.10% 和 63.22%，扣除预收账款后的资产负债率分别为 49.48%、49.58% 和 52.77%，2014 年末公司扣除预收账款后的资产负债率有所上升。最近三年尽管公司负债总额不断增长，但公司始终严格执行有纪律的净负债率管控，最近三年末，公司有息负债总额分别为

192.44 亿元、208.04 亿元和 252.82 亿元，仅占负债总额的 28.29%、27.16%和 31.00%，债务资本比率分别为 36.81%、34.62%和 34.77%，始终保持在较低水平。但若未来行业形势或金融市场发生重大不利变化，较大规模的负债总额和有息负债，将使发行人面临一定的资金压力。

2、经营性现金流波动的风险

最近三年，公司经营活动产生的现金流净额分别为 8.46 亿元、18.88 亿元和 70.48 亿元，体现为现金的净流入。2014 年度，公司为消化库存现房，对项目开发节奏进行管控，因此 2014 年度公司房地产项目开发支出显著下降，经营活动产生的现金流净额大幅上升。考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，未来公司可能阶段性面临经营活动现金流波动的风险。

3、未来资金支出压力较大的风险

房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2014 年 12 月末，公司在建及拟建房地产项目共 57 个，在建及拟建面积为 2,447.20 万平方米；此外，公司加大了对持有型商业物业的投资力度，截至 2014 年 12 月末，公司在建持有型商业物业共计 6 个项目，规划建筑面积为 71.24 万平方米。良好的项目储备情况使公司具备较强的持续发展后劲，但也给公司带来了一定的资金支出压力。公司已建立科学的供销存管理体系，以销定产、量入为出，对项目开发运营节奏保持弹性，以应对市场波动及风险。

4、存货跌价风险

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由已完工开发产品、在开发产品和拟开发土地等构成。最近三年末，公司存货余额分别为 662.23 亿元、781.29 亿元和 726.87 亿元，占总资产的比例分别为 65.53%、67.41%和 56.35%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。截至 2014 年 12 月末，公司未计提存货跌价准备。但未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开

发，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

5、对关联方担保风险

截至 2014 年 12 月末，除对客户提供的按揭贷款担保外，公司对外担保余额为 17.90 亿元，全部为对关联方银行贷款的担保。截至 2014 年 12 月末，被担保企业经营正常，公司代偿风险较小。但若未来被担保企业经营困难，出现不能按时偿付到期债务的问题，公司存在一定的代偿风险，将对公司经营产生一定的不利影响。

6、按揭贷款担保风险

目前，购房者在购买商品房地时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房地，购房人支付了首期房款、且将所购商品房地作为向银行借款的抵押物后，在商品房地办妥权证前（个别案例要求还清贷款前），银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理房产预抵押完毕后解除。截至 2014 年 12 月末，公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 67.14 亿元。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

7、受限资产较多的风险

公司所有权受限资产主要为债务融资设立的抵押资产。截至 2014 年 12 月末，公司抵押借款金额合计为 230.40 亿元，占公司息负债总额的 91.13%，与净资产的比例为 48.57%，占比较高。截至 2014 年 12 月末，公司所有权受限制的资产账面价值合计为 437.45 亿元，与净资产的比例为 92.21%，其中保证金为 2.12 亿元、存货为 309.60 亿元、固定资产为 0.05 亿元、投资性房地产为 125.68 亿元。目前发行人经营状况良好，信用资质优良，但若未来公司因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能造成公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。

8、投资性房地产公允价值变动的风险

公司投资性房地产主要为公司自身开发并运营的持有型商业物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量。最近三年末，公司投资性房地产账面价值分别为 125.80 亿元、151.63 亿元和 290.09 亿元，占公司总资产的比例分别为 12.45%、13.08% 和 22.49%。最近三年，公司投资性房地产公允价值变动收益分别为 1.35 亿元、0.67 亿元和 22.77 亿元。2014 年度由于公司多个商业物业开业或新开工，投资性房地产账面价值及公允价值变动收益均显著大幅增加。若未来市场环境发生变化，公司持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产状况及经营收益产生不利影响。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、土地、原材料及劳动力成本上升风险

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

3、商品房销售业务毛利率下降的风险

最近三年，公司商品房销售业务的毛利率分别为 44.47%、33.78% 和 30.88%。受土地成本上涨、结算项目的区域和类型差异等因素的影响，公司房地产销售业务毛利率呈逐年下降的风险。未来随着房地产行业周期性的显现，公司仍面临房地产开发项目毛利率下降的风险。

4、市场竞争风险

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

5、项目开发风险

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

6、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然公司一

贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

7、跨区域经营过程中的风险

公司作为全国性房地产开发企业，项目覆盖业务覆盖重庆、北京、上海、成都等 22 个城市。由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居住生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异。为保证项目开发的顺利进行，公司需熟悉、适应当地开发环境并采取适当的应对措施，规避区域差异造成的经营风险。

8、工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但其中任何一个方面的纰漏都可能导致工程质量问题，从而损害公司的品牌声誉和市场形象，并给公司造成一定的经济损失。

(三) 管理风险

1、公司经营规模较大的风险

近年来，公司总资产规模持续稳步增长，截至 2014 年 12 月末，公司总资产 1,289.94 亿元，净资产 474.39 亿元；2014 年度公司实现营业收入 495.89 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 70.48 亿元。公司业务覆盖重庆、北京、上海、成都等 22 个城市，截至 2014 年 12 月末，公司房地产在建及拟建房地产项目合计为 57 个，在建及拟建面积合计为 2,447.20 万平方米。目前公司已建立较为完善的内部管理体系，日常运营状况良好。但公司不同地区公司的集中统一管理、员工队伍稳定和建设，也对公司的管理能力提出较高要求。若公司未来不能持续保持和提高管理水平和效率，充分发挥规模优势，将对公司经营业绩和持续发展造成不利影响。

2、人力资源管理风险

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

3、子公司管理风险

截至 2014 年 12 月末，公司拥有控股子公司 179 家，合营、联营子公司 7 家，且公司也将通过股权收购方式积极获取更多的项目资源。公司子公司数量较多，覆盖区域较广，管理体系较为复杂。虽然公司对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，但若管理体系不能有效运作，则将对公司的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

（四）政策风险

1、针对房地产行业的宏观政策风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。因此，从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。这些政策包括但不限于 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2005 年 5 月原建设部等七部委联合发布的《关于做好稳定住房价格工作的通知》、2006 年 5 月原建设部等九部委联合发布的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、2007 年 1 月国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》、2007 年 9 月国土资源部修正的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、2008 年 1 月国务院出台的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2008 年 10 月财政部和国家税务总局联合发布的《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》、2008 年 12 月国务院出台的《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》、2009 年 5 月国家税务总局发布的《土

地增值税清算管理规程》以及同期国务院办公厅发布的《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》、2009年11月财政部、国土资源部、中国人民银行、中华人民共和国监察部和中华人民共和国审计署联合发布的《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》等。

2010年，政府在一年内出台了一系列法律法规，进一步规范房地产行业的健康发展。2010年1月21日，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》提出，申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于70%。2010年4月27日，国务院发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》对异地购房、二套房贷标准做出具体可执行的措施。2010年9月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住房城乡建设部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。

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

此外，最近几年，政府正在努力解决房地产市场过热问题，出台了一系列旨在降低市场对投资性房地产需求的政策，例如：2010年1月7日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》；2010年11月，住建部和国家外汇管理局发布《进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》；2011年1月26日，国务院发布《进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》；2013年2月20日，国务院发布“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策；2013年3月1日，国务院发布《关于继续做好房地产市场调控工作通知》，在“新国五条”的基础上进一步明确中央政府对房地产的调控决心与力度，旨在稳定房价、抑制投机性购房，并结合供给端的调整以期建立与完善房地产健康发展的长效机制。

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

2、金融政策变化的风险

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

2007年9月27日，中国人民银行、银监会联合下发的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发〔2007〕359号）规定，对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的，贷款首付款比例不得低于40%。2008年8月28日，中国人民银行、银监会联合下发了《关于金融促进节约集约用地的通知》，就充分利用和发挥金融在促进节约集约用地方面的积极作用提出了具体的要求。该通知强调，禁止向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；土地储备贷款采取抵押方式的，应具有合法的土地使用证，贷款抵押率最高不得超过抵押物评估价值的70%，贷款期限原则上不超过2年；对国土资源部门认定的房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年、完成该宗土地开发面积不足三分之一或投资不足四分之一的企业，应审慎发放贷款，并从严控制展期贷款或滚动授信；对国土资源部门认定的建设用地闲置2年以上的房地产项目，禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款（包括资产保全业务）。该通知指出，要加强金融支持，切实促进节约集约用地；优先支持节约集约用地项目建设；优先支持节地房地产开发项目。

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

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

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

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

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

虽然公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但是金融政策的变化和实施效果，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响。

3、土地政策变化的风险

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

2006年5月，国务院加大了对闲置土地的处置力度，对超出合同约定动工开发日期满一年未动工开发的，依法从高征收土地闲置费，并责令限期开工、竣

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

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

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

预计国家未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。而且，随着我国城市化进程的不断推进，城市可出让的土地总量越来越少，土地的供给可能越来越紧张。土地是房地产开发企业生存和发展的基础。若不能及时获得项目开发所需的土地，公司的可持续稳定发展将受到一定程度的不利影响。

4、税收政策变化的风险

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

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

5、严格执行节能环保政策的风险

公司所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，公司部分项目的开发进度可能受到不利影响。

（五）不可抗力风险

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

¹ 2013 年 9 月 29 日，经国务院批准，财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部联合发布《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》（财税[2010]94 号）。根据通知，从 2010 年 10 月 1 日起，“对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人，配偶以及未成年子女）唯一住房，减半征收契税。对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且属于家庭唯一住房，减按 1% 征收契税。个人购买的普通住房，凡不符合上述规定的，不得享受上述优惠政策”。

第三节 债券发行概况

一、债券名称

重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第一期）（简称为“15 龙湖 01”）。

二、核准情况

本期债券已经中国证监会证监许可[2015]1318 号文核准。

三、发行总额

本期债券发行总额为人民币 20 亿元。

四、发行方式及发行对象

（一）发行方式

本期债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由主承销商根据询价情况进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

（二）发行对象

网下发行：符合《管理办法》规定且在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

五、票面金额和发行价格

本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

六、债券期限

本期债券为 5 年期品种。

七、债券年利率、计息方式和还本付息方式

本期债券票面利率为 4.60%，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。

本期债券的起息日为 2015 年 7 月 7 日。

本期债券的付息日为：本期债券的付息日期为 2016 年至 2020 年每年的 7 月 7 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

本期债券到期日为：本期债券的到期日为 2020 年 7 月 7 日。

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

八、本期债券发行的主承销商及分销商

本期债券由主承销商中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）负责组织承销团以余额包销的方式承销，认购不足 20 亿元的部分，全部由主承销商余额包销。

本期债券的主承销商、债券受托管理人为中信证券。

本期债券的分销商包括广发证券股份有限公司、东方花旗证券有限公司、中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、中国国际金融股份有限公司、东海证券股份有限公司。

九、债券信用等级

经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）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。

十、担保情况

本期债券无担保。

十一、回购交易安排

经上证所同意，本期债券上市后可进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按登记公司相关规定执行。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上证所同意，本期债券将于 2015 年 8 月 14 日起在上证所挂牌交易。本期债券简称为“15 龙湖 01”，证券代码为 122390。根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AAA。债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为 104390。上市折扣系数为 0.91，上市交易后折扣系数为 0.95。

二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在登记公司。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人最近三个会计年度财务报告审计情况

发行人 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。

除有特别注明外，有关财务指标均根据新会计准则下的财务信息进行计算。

二、最近三年及一期财务会计资料

（一）合并财务报表

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
----	------------------	------------------	------------------

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	-	-	-
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

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
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	5,272.48	3,547.18
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
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

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	227,695.53	6,713.99	13,544.12

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
(损失以“-”号填列)			
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
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

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

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
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
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

（二）母公司财务报表

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
----	------------------	------------------	------------------

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
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

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
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

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	-	-	-

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
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

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
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

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
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

三、最近三年及一期主要财务指标

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

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。

第六节 本期债券的偿付风险及偿债计划和保障措施

一、本期债券的偿付风险

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

二、偿债计划

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

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具

体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

三、偿债资金来源

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

四、偿债应急保障方案

公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2014 年 12 月 31 日，公司流动资产余额为 973.15 亿元，其中包括保证金 2.12 亿元，已抵押的存货为 309.60 亿元，其中已实现预售的存货金额约为 323 亿元，可随时用于支付的现金及银行存款为 131.29 亿元，公司流动资产明细构成如下：

单位：万元

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

在公司现金流量不足的情况下，可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

公司流动资产变现存在的主要风险是项目开发风险和市场风险。项目开发风险指如公司开工项目无法顺利完成开发，则存在项目产品无法达到销售条件、无法销售变现的风险，同时无法按期交付的项目，还可能出现已预售房源退房的风险。通过多年的项目运作，公司在项目开发管理方面的能力已经非常成熟，未发

生过开工项目进度严重偏离的情况，也未发生项目无法按期交付的情况，项目开发风险总体可控。市场风险指如行业市场形势发生重大波动，甚至出现极端情形，则存在项目产品无法实现销售变现的风险。公司一贯坚持随行就市的销售政策，会根据公司的资金情况，结合市场形势，灵活调整产品价格，确保公司资金余额充裕。

五、偿债保障措施

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

（一）制定《债券持有人会议规则》

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

（二）设立专门的偿付工作小组

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

（三）制定并严格执行资金管理计划

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

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对

公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

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

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本期债券募集说明书第十节“债券受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

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

提出债务重组方案的；本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；发生其他对投资者作出投资决策或债券持有人权益有重大影响的事项。

（六）发行人董事会承诺

根据本公司于 2015 年 4 月 30 日召开的 2015 年董事会第 2 次会议审议通过的关于发行公司债券的有关决议以及公司董事会作出的相关承诺，当出现预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：

- 1、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 2、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 3、主要责任人不得调离。

（七）专项偿债账户

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

六、发行人违约责任

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

本公司承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息

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

第七节 债券跟踪评级安排说明

自评级报告出具之日起，大公国际将对龙湖拓展进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

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

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

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

2、跟踪评级程序安排

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

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求

的披露对象进行披露。

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

大公国际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（<http://www.sse.com.cn>）和大公国际网站（<http://www.dagongcredit.com>）予以公告。

第八节 债券担保人基本情况及资信情况

本期债券无担保。

第九节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第十节 募集资金运用

一、募集资金运用的初步计划

（一）募集资金总体运用计划

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

（二）募集资金用于偿还商业银行贷款初步计划

综合考虑公司银行借款到期时间，本期债券募集资金还款计划如下：

单位：万元

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

因本期债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，本公司将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体偿还计划进行调整。

（三）募集资金用于补充营运资金初步计划

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

二、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2014 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率水平将略有上升，由发行前的 63.22% 上升为发行后的 63.92%，将上升 0.70 个百分点；母公司

财务报表的资产负债率水平将亦将有所上升，由发行前的 68.87% 上升为发行后的 78.61%，将上升 9.74 个百分点；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 27.71% 增至发行后的 34.02%，母公司财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 23.14% 增至发行后的 53.73%。

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

（二）对发行人短期偿债能力的影响

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

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

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

第十一节 其他重要事项

一、发行人对外担保情况

（一）对关联方担保情况

自 2012 年初至本上市公告书签署日，发行人对未纳入合并报表范围的关联方担保情况如下：

2012 年初至本募集说明书签署日发行人对关联方担保情况

单位：万元

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

截至本上市公告书签署日，除上述对关联方担保及对购房客户提供按揭贷款担保外，发行人无对外担保情况。

（二）对客户提供的按揭贷款担保

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

二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

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

第十二节 有关当事人

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

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层

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

（一）广发证券股份有限公司

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

办公地址：广州市天河区天河北路183-187号大都会广场38楼

法定代表人：孙树明

联系人：王仁慧

联系电话：020-87555888-8342、15013198795

传真：020-87553574

（二）东方花旗证券有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路318号东方国际金融广场2号楼24层

办公地址：北京市朝阳区安苑路东方证券大厦2层

法定代表人：潘鑫军

联系人：谷正兵

联系电话：021-23153499、13811668728

传真：021-23153514

（三）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

（四）华泰联合证券有限责任公司

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

办公地址：北京市西城丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层

法定代表人：吴晓东

联系人：张馨予

联系电话：010-56839393、15011561012

传真：010-56839400

（五）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

（六）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

法定代表人：吕江

联系人：张伟

联系电话：023-67398520

传真：010-65955570

六、资信评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

法定代表人：关建中

联系人：张淑英

电话：010-51087768

传真：010-84583355

七、承销商律师：北京德恒律师事务所

住所：北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层

负责人：王丽

经办律师：朱敏、焦晓坤、崔满长

联系电话：010-52682888

传真：010-52682999

八、簿记管理人收款银行

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

银行账户：8110701413500053532

汇入行人行支付系统号：302100011681

联系人：杨霞、徐晨涵、姜琪、赵宇驰、张玺

联系电话：010-60833561、6979

传真：010-60833504

九、募集资金专项账户开户银行

账户名称：重庆龙湖企业拓展有限公司

开户银行：中国建设银行重庆中山路支行

银行账户：50001023600050007688

十、申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

十一、公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：高斌

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

第十三节 备查文件

- 1、 重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书及其摘要；
- 2、 发行人 2012 年度、2013 年度及 2014 年度经审计的财务报告；
- 3、 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；
- 4、 发行人律师出具的法律意见书；
- 5、 信用评级机构出具的资信评级报告；
- 6、 债券受托管理协议；
- 7、 债券持有人会议规则；
- 8、 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上市公告书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅募集说明书及摘要。

(本页无正文，为重庆龙湖企业拓展有限公司关于《重庆龙湖企业拓展有限公司
2015年公司债券（第一期）上市公告书》之盖章页)

发行人：重庆龙湖企业拓展有限公司



（本页无正文，为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（第一期）上市公告书》之盖章页）

主承销商、上市推荐人、债券受托管理人 中信证券股份有限公司



2015年8月13日