

重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券

发行人

重庆龙湖企业拓展有限公司

2015年中期报告

重 要 提 示

本公司董事会及其董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、公司基本情况简介

- (一) 公司法定中文名称：重庆龙湖企业拓展有限公司
公司法定英文名称：Chongqing Longhu Development Co., Ltd.
- (二) 公司法定代表人：颜建国
- (三) 董事会秘书及其证券事务代表：
董事会秘书：罗志力
证券事务代表：关文静
联系地址：北京市朝阳区惠新东街4号富盛大厦2座7层
电话：010-84664531
传真：010-84663636
电子信箱：guanwj@longfor.com
- (四) 公司注册地址：重庆市北部新区人和镇柏林村龙湖西路8号
公司办公地址：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
公司国际互联网网址：<http://www.longfor.com/>
电子信箱：guanwj@longfor.com
- (五) 信息披露报纸：《上海证券报》
- (六) 公司首次注册登记日期：2001年10月23日
公司首次注册登记地址：重庆市北部新区人和镇柏林村
- (七) 公司企业法人营业执照注册号：500000400005327
- (八) 公司税务登记号码：
国税：渝国税字500905202879682
地税：渝地税字500905202879682
- (九) 公司聘请的会计师事务所
名称：北京永拓会计师事务所有限责任公司
办公地址：北京市朝阳区东大桥关东店北街1号国安大厦13层
电话：010-65950511/0611

二、已发行债券情况

(一) 2009年重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券

1. 债券简称：09 龙湖债
2. 债券代码：122964（上交所）；098073（银行间）
3. 债券存续期限：2009年5月5日至2016年5月5日
4. 债券发行额：人民币壹拾肆亿元（人民币1,400,000,000 元）
5. 债券年利率和计息方式：本期债券采用固定利率，附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权；债券票面年利率为6.70%，在债券存续期内前五年固定不变，在本期债券存续期的第5年末未上调基点，在债券存续期后2年维持票面利率6.70%固定不变；本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。
6. 还本付息方式：每半年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
7. 债券信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AAA级；本期债券信用等级为AAA级。
8. 债券上市时间：2009年5月25日
9. 债券上市地点：上海证券交易所、银行间债券市场
10. 抵押担保：发行人以其下属子公司重庆龙湖西街置业有限公司拥有的龙湖西城天街裙楼负三层至第五层商业房地产的房屋所有权和土地使用权，作为本期债券的抵押资产。
11. 债券主承销商：中信建投证券股份有限公司
截至2015年6月30日，本期债券的本金余额为人民币14亿元，债券信用评级为AAA级。本期债券前十期利息已如期足额支付。

三、公司所在行业简况

我国正处于工业化和快速城市化的发展阶段。整体国民经济的持续稳定增长，人均收入水平的稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们居住水平不断提高带来的改善性需求，这些都构成了我国过去十几年来房地产市场快速发展的原动力。预计 2015 年下半年房地产市场将由去年的波动转为逐步上升回暖，从长远来看，经济的持续增长、城市化进程的加速、居民支付能力的提高，都将成为我国未来房地产市场持续健康发展的重要支撑。并且，随着市场监管力度的加强，房地产开发企业将向规模化、集团化和品牌化方向发展，给资金实力雄厚、公司治理优秀、管理规范透明的优质公司提供了扩大市场份额的机遇。

四、公司业务回顾与展望

年初至今，地产行业整体形势好于上年，一二线城市的成交已见起色，上半年本集团抓住回暖的市场机会，加快现房去化并着力加强回款管理，取得了较为显著的成果。集团聚焦的北京、成都、杭州及新进入的南京等地区销售状况良好，为集团的长期、稳定发展奠定了良好的基础。

投资物业方面，截止二零一五年六月三十日，本集团已开业商场面积为 1,245,137 平方米(含车位总建筑面积为 1,588,437 平方米)，整体出租率达到 92.4%。租金总额人民币 7.0 亿元，扣除营业税后的租金收入人民币 6.6 亿元，较去年同期上升 74.7%。其中，天街、星悦荟、家悦荟租金占比分别为 85.1%、12.4% 和 2.5%，租金收入的增长率分别为 80.9%、56.6% 和 9.7%。

面向未来的可持续增长，本集团将继续加大区域纵深，提升趋向市区的投资比重并控制单个项目的开发规模，以期保持可售物业的高周转水平。二零一五年下半年，不同区域间地产市场的分化仍将长期存在，整体增速趋缓，在这样的波动市场环境下，公司将更关注盘面健康、战略坚定、面向未来的可持续增长。继续坚持扩纵深、近城区、控规模、持商业的基本策略，强化城市地图解读和客户细分，精准投资。本集团将紧跟市场回暖时机加快销售，尤其是加快库存房屋的去化。

集团目前在售项目的产品类型将涵盖刚需、改善性、商业经营等不同需求的客户，并根据市场变化调整不同业态间的比例，力求在回暖的市场中抓住需求和机遇。面对仍在波动的市场，集团在财务管理方面会继续推进“量入为出”的稳健策略，根据现金流入的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的同时，也将加强外部合作，以期抓住更多的市场机会并达成共赢。

五、公司财务摘要

（一） 本公司利润表数据摘要

（金额单位：人民币千元）

	截至2015年6月30日止 6个月	截至2014年6月30日止 6个月
营业收入	15,158,287	15,053,062
成本费用 ⁽¹⁾	12,511,573	11,433,393
净利润	3,320,323	2,738,441

(1) 成本费用包括营业成本，营业税金及附加、销售费用、管理费用、财务净收益和资产减值损失。

（二） 本公司资产负债及相关财务数据

（金额单位：人民币千元）

	2015年6月30日	2014年12月31日
总资产	131,848,060	128,993,772
总负债	78,762,737	81,554,864
净资产	53,085,323	47,438,908
流动比率 ⁽¹⁾	1.77	1.65
速动比率 ⁽²⁾	0.41	0.33
资产负债率 ⁽³⁾	59.74%	63.22%
剔除预收账款的资产负债率 ⁽⁴⁾	37.11%	41.10%

(1) 流动比率是指流动资产除以流动负债的比率；

(2) 速动比率是指扣除存货和预付账款的流动资产除以流动负债的比率；

(3) 资产负债率是指总负债除以总资产的比率；

(4) 预收账款并不构成实际的偿债压力，而是会随着项目结算转化为公司的营业收入，剔除这一因素的影响后，公司的其他各项负债占总资产的比例实际上为37%（2014年12月31日为41%）。

六、已发行债券兑付兑息是否存在违约以及未来是否存在按期偿付风险的情况说明

本公司已发行债券兑付兑息不存在违约情况，并且尽本公司所知，亦没有迹象表明本公司未来按期偿付存在风险。

七、管理层对本公司财务结果的分析

本公司2015年1至6月营业额较2014年同期增长0.7%至人民币151.6亿元。净利润上升21.3%至人民币33.2亿元。

（一）营业收入分析

2015年1至6月，本公司营业额为人民币151.6亿元，较去年同期增长0.7%。

（二）费用控制

2015年1至6月，集团管理费用5.4亿元，较去年同期下降18.4%。同时，销售费用2.7亿，较去年同期下降3.9%。

（三）盈利能力

本公司的净利润率由去年同期的18.2%上升至21.9%。

（四）现金及偿债能力分析

2015年上半年，本公司经营活动现金流量净额为2.5亿元，现金及现金等价物净增加3.0亿元。

为实现企业价值最大化，考虑到企业当前与未来所面临的市场态势，本公司将继续实施稳健的财务管理策略，严密管控财务风险，审慎增加战略性区域的土地布局，合理控制土地成本和支付节奏，保持稳健债务水平，以应对市场的波动。

八、公司债券所募集资金使用情况

2009年重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券共募集资金14亿元人民币，其中11.2亿元人民币用于3个固定资产投资项（青城山大田项目一期、陈家馆危旧房片区改造项目以及礼嘉绿色建筑示范项目），2.8亿元人民币用于补充公司营运资金。

九、公司涉及的重大诉讼事项

本公司没有正在进行的或未决的会对本公司的财务状况和运营业绩产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，并且尽本公司所知，亦不存在任何潜在的可能产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政程序。

十、财务报告

本公司未经审计的2015年中期财务报表及注释摘要，请见本中报附件。

十一、备查文件

本公司同时提供以下备查文件：

- （一） 2015年中期财务报表原件；
- （二） 报告期内在监管机构指定报纸上公开披露过的所有涉及本公司已发行债券的本公司文件的正本及公告的原稿。



重庆龙湖企业拓展有限公司

合并利润表

自2015年1月1日至2015年6月30日止期间 (单位: 人民币元)

项 目	2014 年 1-6 月	2015 年 1-6 月
一、营业收入	15,053,061,737.69	15,158,286,526.80
减: 营业成本	9,355,106,520.76	10,491,681,381.61
营业税金及附加	1,160,462,444.74	1,347,568,828.21
销售费用	276,069,842.26	265,212,742.43
管理费用	659,680,707.07	538,314,571.50
财务费用	-17,926,774.96	-131,204,591.50
资产减值损失	-	-
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	-	1,762,384,683.22
投资收益 (损失以“-”号填列)	38,855,172.70	-12,390,390.87
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	3,658,524,170.52	4,396,707,886.90
加: 营业外收入	34,813,328.37	30,171,259.48
减: 营业外支出	15,477,824.05	7,755,691.86
其中: 非流动资产处置损失		
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	3,677,859,674.84	4,419,123,454.52
减: 所得税费用	939,418,454.86	1,098,799,966.91
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	2,738,441,219.98	3,320,323,487.61
其中: 归属于母公司所有者的净利润	2,576,663,808.95	2,948,814,934.37
少数股东损益	161,777,411.03	371,508,553.24
本年同一控制下的企业合并的被合并方在合并日前实现的净利润		

重庆龙湖企业拓展有限公司

合并资产负债表

2015年6月30日

(单位:人民币元)

资 产	2014年12月31日	2015年6月30日	负债及股东权益	2014年12月31日	2015年6月30日
流动资产:			流动负债:		
货币资金	13,341,497,593.71	10,627,626,665.23	短期借款	659,000,000.00	241,000,000.00
交易性金融资产			交易性金融负债		
应收票据	19,824,000.00	8,153,311.49	应付票据	1,772,809,561.34	731,187,417.44
应收账款	1,397,570,610.66	562,387,924.72	应付账款	9,793,391,010.98	10,230,342,845.72
预付款项	4,932,012,788.06	10,657,848,124.37	预收款项	28,543,236,674.09	29,837,130,032.30
应收利息			应付职工薪酬	444,390,796.12	197,682,922.66
应收股利		-	应交税费	4,561,368,626.76	2,419,848,143.92
其他应收款	4,934,634,019.62	8,169,432,597.08	应付利息	14,769,613.26	13,628,383.97
存货	72,687,215,992.60	64,088,775,792.19	应付股利	1,049,950,000.00	297,452,500.00
一年内到期的非流动资产			其他应付款	6,885,126,982.74	4,759,363,605.94
其他流动资产	2,074,894.17	3,577,604.75	一年内到期的非流动负债	5,167,980,000.00	5,980,706,236.40
			其他流动负债	63,288,946.86	69,054,109.17
流动资产合计	97,314,829,898.82	97,117,802,019.87	流动负债合计	58,955,312,212.15	54,777,396,197.52
非流动资产:			非流动负债:		
可供出售金融资产	19,186,094.00	19,186,094.00	长期借款	18,058,690,000.00	19,002,643,763.60
持有至到期投资			应付债券	1,396,567,186.87	1,397,806,236.40
长期应收款			长期应付款		
长期股权投资	1,066,567,496.31	769,476,204.23	专项应付款		
投资性房地产	29,008,818,400.00	32,397,052,000.00	预计负债		
固定资产	192,512,684.49	202,895,174.06	递延收益		
在建工程			递延所得税负债	3,144,294,591.61	3,584,890,762.42
工程物资			其他非流动负债		
固定资产清理			非流动负债合计	22,599,551,778.48	23,985,340,762.42
生产性生物资产			负债合计	81,554,863,990.63	78,762,736,959.94
油气资产			所有者权益(或股东权益):		
无形资产			实收资本(或股本)	1,308,000,000.00	1,308,000,000.00
开发支出			资本公积	780,775,272.91	780,775,272.91
商誉			减:库存股		
长期待摊费用	32,707,171.24	32,926,813.14	其他综合收益	4,646,156,248.49	4,646,156,248.49
递延所得税资产	1,359,150,216.00	1,308,721,632.47	盈余公积	37,858,365.99	38,028,353.89
其他非流动资产			未分配利润	29,350,537,931.08	31,737,587,003.16
非流动资产合计	31,678,942,062.04	34,730,257,917.90	归属于母公司所有者权益合计	36,123,327,818.47	38,510,546,878.45
			少数股东权益	11,315,580,151.76	14,574,776,099.38
			所有者权益合计	47,438,907,970.23	53,085,322,977.83
资产总计	128,993,771,960.86	131,848,059,937.77	负债和所有者权益总计	128,993,771,960.86	131,848,059,937.77

重庆龙湖企业拓展有限公司

合并现金流量表

自 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日止期间 (单位:人民币元)

项目	2014 年 1-6 月	2015 年 1-6 月
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	17,863,561,330.69	17,744,138,405.69
收到的其他与经营活动有关的现金	4,803,534,880.52	5,376,906,976.36
经营活动现金流入小计	22,665,096,211.21	23,121,045,382.05
购买商品、接受劳务支付的现金	16,489,731,484.32	16,387,408,989.60
支付给职工以及为职工支付的现金	343,339,639.32	470,583,359.60
支付的各项税费	3,908,846,537.12	4,096,864,523.64
支付的其他与经营活动有关的现金	1,539,921,930.41	1,914,639,536.19
经营活动现金流出小计	22,281,839,591.17	22,869,496,409.03
经营活动产生的现金流量净额	383,256,620.04	251,548,973.02
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		451,000,000.00
取得投资收益收到的现金	64,793,220.11	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		
投资活动现金流入小计	64,793,220.11	451,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,660,474,625.88	2,085,362,108.18
投资支付的现金	56,226,200.00	100,000,000.00
支付的其他与投资有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,716,700,825.88	2,185,362,108.18
投资活动产生的现金流量净额	-1,651,907,605.77	-1,734,362,108.18
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		2,470,353,987.00
取得借款收到的现金	9,689,560,000.00	7,320,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		144,832,975.47
筹资活动现金流入小计	9,689,560,000.00	9,935,186,962.47
偿还债务支付的现金	4,204,760,000.00	5,981,320,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	772,670,993.10	2,174,110,928.43
筹资活动现金流出小计	4,977,430,993.10	8,155,430,928.43
筹资活动产生的现金流量净额	4,712,129,006.90	1,779,756,034.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	3,443,478,021.17	296,942,898.88
加: 期初现金及现金等价物余额	11,301,327,018.56	13,129,647,247.27
六、期末现金及现金等价物余额	14,744,805,039.73	13,426,590,146.15

补充资料	2014年6月30日	2015年6月30日
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	2,738,441,219.98	3,320,323,487.61
加：计提的资产减值准备（减：转回）		
固定资产折旧	21,791,592.49	13,850,300.03
长期待摊费用摊销	9,276,532.25	8,176,792.81
财务费用	-17,926,774.96	-131,204,591.50
预提费用增加（减：减少）	-21,104,608.11	-49,732,595.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		88,702.00
公允价值变动损失（减：收益）		-1,762,384,683.23
投资损失（减：收益）	-38,855,172.70	12,390,390.87
递延所得税资产的减少（减：增加）	-110,079,268.50	50,428,583.52
递延所得税负债的增加（减：减少）	-26,507,628.55	440,596,170.81
存货的减少（减：增加）	-513,203,469.34	9,444,757,202.81
经营性应收项目的减少（减：增加）	-952,347,563.67	-7,688,487,984.60
经营性应付项目的增加（减：减少）	-706,228,238.85	-3,407,252,803.09
经营活动产生的现金流量净额	383,256,620.04	251,548,973.02

为方便本报告使用者了解与本公司已发行债券有关的财务信息，特提供以下财务报表注释摘要供参考。

财务报表注释摘要（除另行注明外，以下资料的金额单位均是人民币元）

（一）应付债券

	2014年12月31日	2015年06月30日
应付债券	1,396,567,186.87	1,397,806,236.40

债券种类	期限	发行日期	面值总额	折价额	2015年06月30日
企业债	7年	2009-5-5	1,400,000,000.00	4,639,783.09	1,397,806,236.40
合计			1,400,000,000.00	4,639,783.09	1,397,806,236.40

公司于2009年5月发行14亿公司债券，债券为7年期固定利率债券，附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权；债券票面利率为6.7%，在债券存续期内前5年固定不变，在本期债券存续期的第5年末未上调基点，在债券存续期后2年维持票面利率6.7%固定不变；债券每半年付息一次，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

债券由本公司（或本公司控制的企业）的投资性房地产作为抵押。