

债券简称：15 龙湖 01 15 龙湖 02 15 龙湖 03 15 龙湖 04 16 龙湖 01 16 龙湖 02  
16 龙湖 03 16 龙湖 04 16 龙湖 05 16 龙湖 06  
债券代码：122390.SH 122409.SH 122410.SH 136019.SH 136195.SH 136196.SH  
136259.SH 136260.SH 136543.SH 136546.SH

**重庆龙湖企业拓展有限公司**  
**公司债券受托管理人报告（2016 年度）**

发行人



**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

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：2017 年 6 月**

## 重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于重庆龙湖企业拓展有限公司（以下简称“公司”、“发行人”或“龙湖拓展”）对外公布的《重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券 2016 年年度报告》等相关公开信息披露文件、龙湖拓展提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。中信证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信证券不承担任何责任。

# 目 录

<b>第一节 公司债券概况 .....</b>	<b>4</b>
一、重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第一期） .....	4
二、重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第二期） .....	7
三、重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第三期） .....	12
四、重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券（第一期） .....	16
五、重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券（第二期） .....	21
六、重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券（第三期） .....	27
<b>第二节 龙湖拓展 2016 年度经营情况和财务状况 .....</b>	<b>33</b>
一、龙湖拓展概况 .....	33
二、龙湖拓展历史沿革 .....	33
三、龙湖拓展 2016 年度经营情况 .....	35
四、龙湖拓展 2016 年度财务状况 .....	37
<b>第三节 公司债券募集资金使用情况 .....</b>	<b>41</b>
<b>第四节 公司债券利息偿付情况 .....</b>	<b>43</b>
<b>第五节 债券持有人会议召开情况 .....</b>	<b>45</b>
<b>第六节 公司债券的信用评级情况 .....</b>	<b>46</b>
<b>第七节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况 .....</b>	<b>48</b>
<b>第八节 其他情况 .....</b>	<b>49</b>

## 第一节 公司债券概况

### 一、重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第一期）

#### （一）债券发行人名称

公司名称及简称：重庆龙湖企业拓展有限公司（龙湖拓展）

#### （二）本期公司债券核准文件及核准规模

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1318号”文核准，重庆龙湖企业拓展有限公司（以下简称“龙湖拓展”或“发行人”）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。2015 年 7 月 7 日，发行人成功发行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”）（债券简称“15 龙湖 01”，债券代码“122390”），本期债券发行规模为 20 亿元，期限为 5 年期。截至目前，本期债券尚在存续期内。

#### （三）本期债券基本情况

**发行主体：**重庆龙湖企业拓展有限公司

**债券名称：**重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第一期）

**债券期限：**本期债券为 5 年期品种。

**发行规模：**本次债券发行规模为人民币 20 亿元（含 20 亿元）。

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

**债券票面金额：**本期债券票面金额为 100 元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

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

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

**起息日：**本期债券的起息日为 2015 年 7 月 7 日。

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

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

**到期日：**本期债券的到期日为 2020 年 7 月 7 日。

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

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

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

**还本付息方式及支付金额：**本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

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

**担保情况：**本次债券无担保。

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

**主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**龙湖拓展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上面向合格投资者公开发行人和网下面向合格投资者询价配售相结合的方式。网上认购按“时间优先”的原则实时成交，网下申购由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

**配售规则：**主承销商/簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

**承销方式：**本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 20 亿元部分全部由主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

**拟上市交易场所：**上海证券交易所和/或经监管部门批准的其他交易场所。

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

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

**募集资金用途：**本次公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于调整债务结构、补充流动资金。

**募集资金专项账户：**

账户名称：重庆龙湖企业拓展有限公司

开户银行：中国建设银行重庆中山路支行

银行账户：50001023600050007688

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

## 二、重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第二期）

### （一）债券发行人名称

公司名称及简称：重庆龙湖企业拓展有限公司（龙湖拓展）

### （二）本期公司债券核准文件及核准规模

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1318号”文核准，重庆龙湖企业拓展有限公司（以下简称“龙湖拓展”或“发行人”）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。2015 年 7 月 27 日，发行人成功发行重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第二期）（以下简称“本期债券”）（债券简称“15 龙湖 02”、“15 龙湖 03”，债券代码“122409”、“122410”），本期债券发行规模为 40 亿元，其中品种一发行规模为 20 亿元，期限为 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；品种二发行规模为 20 亿元，期限为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。截至目前，本期债券尚在存续期内。

### （三）本期债券基本情况

**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，其中品种一发行规模为 20 亿元，品种二发行规模为 20 亿元。

**债券利率及其确定方式:** 本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。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《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。

**付息债权登记日：**本期债券的付息债权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，龙湖拓展的主体信用等级为 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：**龙湖拓展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：**龙湖拓展主体信用等级为 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自证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

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

**募集资金用途：**本次公司债券的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，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

### 三、重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第三期）

#### （一）债券发行人名称

公司名称及简称：重庆龙湖企业拓展有限公司（龙湖拓展）

#### （二）本期公司债券核准文件及核准规模

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1318号”文许可，重庆龙湖企业拓展有限公司（以下简称“龙湖拓展”或“发行人”）获准面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。2015 年 10 月 30 日，发行人成功发行重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第三期）（以下简称“本期债券”）（债券简称“15 龙湖 04”，债券代码“136019”），本期债券发行规模为 20 亿元，期限为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。截至目前，本期债券尚在存续期内。

#### （三）本期债券基本情况

**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（第三期）。

**发行规模：**本期债券发行规模为 20 亿元。

**债券期限：**本期债券为 7 年期品种，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。

**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。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：**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，发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的通知。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：**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通知后，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通知之日起 3 个工作日内，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。

**起息日：**本期债券的起息日为 2015 年 11 月 2 日。

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

**付息日：**本期债券的付息日期为 2016 年至 2022 年每年的 11 月 2 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 11 月 2 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

**到期日：**本期债券的到期日为 2022 年 11 月 2 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 11 月 2 日。

**兑付债权登记日：**本期债券的兑付债权登记日为 2022 年 11 月 2 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 11 月 2 日之前的第 3 个工作日。

**兑付日：**本期债券的兑付日期为 2022 年 11 月 2 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 11 月 2 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

**计息期限：**本期债券的计息期限为 2015 年 11 月 2 日至 2022 年 11 月 2 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 11 月 2 日至 2020 年 11 月 2 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债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，龙湖拓展的主体信用等级为 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：**龙湖拓展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 20 亿元部分全部由主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

**拟上市交易场所：**上海证券交易所。

**新质押式回购：**龙湖拓展主体信用等级为 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、发行推介费用和信息披露费用等。

**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，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

#### 四、重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券（第一期）

##### （一）债券发行人名称

公司名称及简称：重庆龙湖企业拓展有限公司（龙湖拓展）

##### （二）本期公司债券核准文件及核准规模

2015 年 10 月 26 日，重庆龙湖企业拓展有限公司（以下简称“龙湖拓展”或“发行人”）董事会会议审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。经中国证监会于 2015 年 12 月 31 日签发的“证监许可[2015]3164 号”文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 118 亿元的公司债券。2016 年 1 月 22 日，发行人成功发行重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）（债券简称“16 龙湖 01”、“16 龙湖 02”，债券代码“136195”、“136196”），本期债券基础发行规模为 25 亿元，可超额配售不超过 25 亿元，最终实际发行规模为 41 亿元。其中品种一发行规模为 23 亿元，期限为 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；品种二发行规模为 18 亿元，期限为 8 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。截至目前，本期债券尚在存续期内。

##### （三）本期债券基本情况

**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 2016 年公司债券（第一期）。

**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 8 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

**超额配售选择权：**发行人和联席主承销商将根据网下申购情况，决定是否行

使超额配售选择权，即在基础发行规模 25 亿元的基础上，由联席主承销商在本期债券基础发行规模上追加不超过 25 亿元的发行额度。超额配售部分引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制。

**发行规模：**本期债券实际发行规模为 41 亿元，其中品种一发行规模 23 亿元；品种二发行规模 18 亿元。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和联席主承销商根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内（含超额配售部分），由发行人和联席主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

**债券利率及其确定方式：**本期债券票面利率由发行人和联席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。本期债券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；本期债券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 3 年固定不变。

**发行人调整票面利率选择权：**对于本期债券品种一，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。对于本期债券品种二，发行人有权决定在存续期的第 5 年末调整本期债券后 3 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：**对于本期债券品种一，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。对于本期债券品种二，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：**对于本期债券品种一和品种二，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 2016 年 1 月 25 日。

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

**付息日：**本期债券品种一付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 25 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 2017 年至 2019 年每年的 1 月 25 日。本期债券品种二付息日期为 2017 年至 2024 年每年的 1 月 25 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 2017 年至 2021 年每年的 1 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

**到期日：**本期债券品种一到期日为 2021 年 1 月 25 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 2019 年 1 月 25 日。本期债券品种二到期日为 2024 年 1 月 25 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 2021 年 1 月 25 日。

**兑付债权登记日：**本期债券品种一兑付债权登记日为 2021 年 1 月 25 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 2019 年 1 月 25 日之前的第 3 个工作日。本期债券品种二兑付债权登记日为 2024 年 1 月 25 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 2021 年 1 月 25 日之前的第 3 个工作日。

**兑付日：**本期债券品种一兑付日期为 2021 年 1 月 25 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 2019 年 1 月 25 日。本期债券品种二兑付日期为 2024 年 1 月 25 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 2021 年 1 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

**计息期限：**本期债券品种一计息期限为 2016 年 1 月 25 日至 2021 年 1 月 25 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 2016 年 1 月 25 日至 2019 年 1 月 25 日。本期债券品种二计息期限为 2016 年 1 月 25 日至 2024 年 1 月 25 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 2016 年 1 月 25 日至 2021 年 1 月 25 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债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，龙湖拓展的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

**联席主承销商、联席簿记管理人：**龙湖拓展聘请中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、高盛高华证券有限责任公司作为本期债券的联席主承销商、联席簿记管理人。

**债券受托管理人：**龙湖拓展聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人。

**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，由发行人与联席主承销商（联席簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

**配售规则：**联席主承销商/联席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：**本期债券由联席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基础发行规模 25 亿元部分全部由联席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。

**新质押式回购：**龙湖拓展主体信用等级为 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、发行推介费用和信息披露费用等。

**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，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 五、重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券（第二期）

### （一）债券发行人名称

公司名称及简称：重庆龙湖企业拓展有限公司（龙湖拓展）

### （二）本期公司债券核准文件及核准规模

2015 年 10 月 26 日，重庆龙湖企业拓展有限公司（以下简称“龙湖拓展”或“发行人”）董事会会议审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。经中国证监会于 2015 年 12 月 31 日签发的“证监许可[2015]3164 号”文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 118 亿元的公司债券。2016 年 3 月 3 日，发行人成功发行重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券（第二期）（以下简称“本期债券”）（债券简称“16 龙湖 03”、“16 龙湖 04”，债券代码“136259”、“136260”），本期债券基础发行规模为 20 亿元，可超额配售不超过

20 亿元，最终实际发行规模为 40 亿元。其中品种一发行规模为 25 亿元，期限为 6 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二发行规模为 15 亿元，期限为 10 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。截至目前，本期债券尚在存续期内。

### （三）本期债券基本情况

**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 2016 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 6 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 10 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

**超额配售选择权：**发行人和联席主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模 20 亿元的基础上，由联席主承销商在本期债券基础发行规模上追加不超过 20 亿元的发行额度。超额配售部分引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制。

**发行规模：**本期债券基础发行规模为 20 亿元，可超额配售不超过 20 亿元；其中品种一发行规模为 25 亿元，品种二发行规模为 15 亿元。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和联席主承销商根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内（含超额配售部分），由发行人和联席主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

**债券利率及其确定方式：**本期债券票面利率由发行人和联席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。本期债券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 3 年固定不变；本期债券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 5 年固定不变。

**发行人调整票面利率选择权：**对于本期债券品种一，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 3 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。对于本期债券品种二，发行人有权决定在存续期的第 5 年末调整本期债券后 5 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：**对于本期债券品种一，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。对于本期债券品种二，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：**对于本期债券品种一和品种二，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 2016 年 3 月 4 日。

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

**付息日：**本期债券品种一付息日期为 2017 年至 2022 年每年的 3 月 4 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 2017 年至 2019 年每年的 3 月 4 日。本期债券品种二付息日期为 2017 年至 2026 年每年的 3 月 4 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 2017 年至 2021 年每年的 3 月 4 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

**到期日：**本期债券品种一到期日为 2022 年 3 月 4 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 2019 年 3 月 4 日。本期债券品种二到期日为 2026 年 3 月 4 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 2021 年 3 月 4 日。

**兑付债权登记日：**本期债券品种一兑付债权登记日为 2022 年 3 月 4 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 2019 年 3 月 4 日之前的第 3 个工作日。本期债券品种二兑付债权登记日为 2026 年 3 月 4 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 2021 年 3 月 4 日之前的第 3 个工作日。

**兑付日：**本期债券品种一兑付日期为 2022 年 3 月 4 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 2019 年 3 月 4 日。本期债券品种二兑付日期为 2026 年 3 月 4 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 2021 年 3 月 4 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

**计息期限：**本期债券品种一计息期限为 2016 年 3 月 4 日至 2022 年 3 月 3 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 2016 年 3 月 4

日至 2019 年 3 月 3 日。本期债券品种二计息期限为 2016 年 3 月 4 日至 2026 年 3 月 3 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 2016 年 3 月 4 日至 2021 年 3 月 3 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债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，龙湖拓展的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

**联席主承销商、联席簿记管理人：**龙湖拓展聘请中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、高盛高华证券有限责任公司作为本期债券的联席主承销商、联席簿记管理人。

**债券受托管理人：**龙湖拓展聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人。

**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，由发行人与联席主承销商（联席簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

**配售规则：**联席主承销商/联席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,按照等比例原则进行配售,同时适当考虑长期合作的投资者优先。

**承销方式:**本期债券由联席主承销商以余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足基础发行规模 20 亿元部分全部由联席主承销商余额包销,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。

**新质押式回购:** 龙湖拓展主体信用等级为 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、发行推介费用和信息披露费用等。

**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: 8111201012100085974

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: 023900275910503

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

## 六、重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券（第三期）

### （一）债券发行人名称

公司名称及简称：重庆龙湖企业拓展有限公司（龙湖拓展）

### （二）本期公司债券核准文件及核准规模

2015 年 10 月 26 日，重庆龙湖企业拓展有限公司（以下简称“龙湖拓展”或“发行人”）董事会会议审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。经中国证监会于 2015 年 12 月 31 日签发的“证监许可[2015]3164 号”文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 118 亿元的公司债券。2016 年 7 月 13 日，发行人成功发行重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券（第三期）（以下简称“本期债券”）（债券简称“16 龙湖 05”、“16 龙湖 06”，债券代码“136543”、“136546”），本期债券基础发行规模为 20 亿元，可超额配售不超过 17 亿元，最终实际发行规模为 37 亿元。其中品种一发行规模为 7 亿元，期限为 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；品种二发行规模为 30 亿元，期限为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。截至目前，本期债券尚在存续期内。

### （三）本期债券基本情况

**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 2016 年公司债券（第三期）。

**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。

**超额配售选择权：**发行人和联席主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模 20 亿元的基础上，由联席主承销商在本期债券基础发行规模上追加不超过 17 亿元的发行额度。超额配售部分引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制。

**发行规模：**本期债券基础发行规模为 20 亿元，可超额配售不超过 17 亿元；

其中品种一发行规模为 7 亿元，品种二发行规模为 30 亿元。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和联席主承销商根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内（含超额配售部分），由发行人和联席主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

**债券利率及其确定方式：**本期债券票面利率由发行人和联席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。本期债券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；本期债券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：**对于本期债券品种一，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。对于本期债券品种二，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：**对于本期债券品种一，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。对于本期债券品种二，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：**对于本期债券品种一和品种二，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 2016 年 7 月 14 日。

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

**付息日：**本期债券品种一付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 7 月 14 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 2017 年至 2019 年每年的 7 月 14 日。本期债券品种二付息日期为 2017 年至 2023 年每年的 7 月 14 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 2017 年至 2021 年每年的 7 月 14 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

**到期日：**本期债券品种一到期日为 2021 年 7 月 14 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 2019 年 7 月 14 日。本期债券品种二到期日为 2023 年 7 月 14 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

2021年7月14日。

**兑付债权登记日：**本期债券品种一兑付债权登记日为2021年7月14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2019年7月14日之前的第3个工作日。本期债券品种二兑付债权登记日为2023年7月14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2021年7月14日之前的第3个工作日。

**兑付日：**本期债券品种一兑付日期为2021年7月14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2019年7月14日。本期债券品种二兑付日期为2023年7月14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2021年7月14日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

**计息期限：**本期债券品种一计息期限为2016年7月14日至2021年7月13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2016年7月13日至2019年7月14日。本期债券品种二计息期限为2016年7月14日至2023年7月13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2016年7月14日至2021年7月13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，龙湖拓展的主体信用等级

级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

**联席主承销商、联席簿记管理人：**龙湖拓展聘请中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、高盛高华证券有限责任公司作为本期债券的联席主承销商、联席簿记管理人。

**债券受托管理人：**龙湖拓展聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人。

**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，由发行人与联席主承销商（联席簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

**配售规则：**联席主承销商/联席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，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

**承销方式：**本期债券由联席主承销商以余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足基础发行规模 20 亿元部分全部由联席主承销商余额包销，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。

**新质押式回购：**龙湖拓展主体信用等级为 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、发行推介费用和信息披露费用等。

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还金融机构借

款。

**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：8111201012100085974

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：023900275910503

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

## 第二节 龙湖拓展 2016 年度经营情况和财务状况

### 一、龙湖拓展概况

公司名称：重庆龙湖企业拓展有限公司

法定代表人：王光建

设立日期：2002 年 10 月 18 日

注册资本：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

联系地址：北京市朝阳区惠新东街 4 号富盛大厦 2 座 7 层

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、龙湖拓展历史沿革

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

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

资与 3,000 万元等值的港币,占注册资本的 60.00%;吴亚军以货币形式出资 1,160 万元,占注册资本的 23.20%;蔡奎以货币形式出资 740 万元,占注册资本的 14.80%;高超以货币形式出资 100 万元,占注册资本的 2.00%。2002 年 10 月 14 日,重庆市人民政府向佳辰发展颁发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》;2002 年 10 月 18 日,重庆市工商行政管理局向佳辰发展颁发了《企业法人营业执照》(企合渝总字第 70011 号)。

2005 年 10 月,高超将其持有的佳辰发展 2.00%的股权转让给吴亚军,此次股权转让后,佳辰发展的股权结构变更为:嘉逊发展以货币形式出资与 3,000 万元等值的港币,占注册资本的 60.00%;吴亚军以货币形式出资 1,260 万元,占注册资本的 25.20%;蔡奎以货币形式出资 740 万元,占注册资本的 14.80%。2005 年 11 月,经重庆市工商行政管理局核准,佳辰发展公司名称变更为“重庆龙湖企业拓展有限公司”,并向佳辰发展颁发了新的《企业法人营业执照》(企合渝总字第 700011 号)。

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

2008 年 2 月,吴亚军、蔡奎分别将其持有的公司 5.48%和 3.22%的股权转让给重庆旭科投资有限公司(以下简称“重庆旭科”,吴亚军和蔡奎分别持有重庆旭科 63.00%和 37.00%的股权)。此次股权转让完成后,公司股权结构变更为:嘉逊发展以货币形式出资 21,000 万元,占注册资本的 91.30%;重庆旭科以货币形式出资 2,000 万元,占注册资本的 8.70%。2009 年嘉逊发展和重庆旭科先后两次等比例增资,公司注册资本增加至 130,800 万元,投资总额相应调整为 154,000 万元。嘉逊发展以货币形式出资 119,421.40 万元,占注册资本的 91.30%;重庆旭科以货币形式出资 11,378.60 万元,占注册资本的 8.70%。2014 年 6 月,西藏旭科投资有限公司(重庆旭科于 2013 年 9 月更名为“西藏旭科投资有限公司”,

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

### 三、龙湖拓展 2016 年度经营情况

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、上海、广州、重庆、成都、杭州、苏州、南京、厦门等 26 个城市。

#### (一) 最近两年经营情况分析

##### 1、营业收入分析

单位:万元

科目	2016 年度		2015 年度		同比变动
	金额	占比	金额	占比	
主营业务收入	4,471,286.46	99.86%	4,213,182.12	99.83%	6.13%
其中:商品房销售	4,125,015.91	92.12%	3,951,933.44	93.64%	4.38%
物业管理	171,093.11	3.82%	121,304.74	2.87%	41.04%
材料销售	18,688.43	0.42%	9,358.69	0.22%	99.69%
租赁	156,489.02	3.49%	130,585.25	3.09%	19.84%
其他业务收入	6,418.00	0.14%	7,065.65	0.17%	-9.17%
营业收入合计	4,477,704.47	100.00%	4,220,247.77	100.00%	6.10%

发行人 2016 年度物业管理板块收入为 17.11 亿元,同比增加 41.04%,主要原因系物业管理面积增加所致。

发行人 2016 年度材料销售板块收入为 1.87 亿元,同比增加 99.69%,主要原因系公司材料销售主要是对关联方的建筑材料及苗木销售,本期合并范围外关联方有新建项目,因此对建筑材料及苗木的需求略有增加。

##### 2、营业成本分析

单位:万元

项目	2016 年度		2015 年度		同比变动
	金额	占比	金额	占比	
主营业务成本	3,054,280.59	99.99%	2,871,710.45	99.91%	6.36%

项目	2016 年度		2015 年度		同比变动
	金额	占比	金额	占比	
其中：商品房销售	2,888,336.59	94.56%	2,742,234.17	95.40%	5.33%
物业管理	123,534.87	4.04%	90,888.07	3.16%	35.92%
材料销售	16,381.84	0.54%	8,562.55	0.30%	91.32%
租赁	26,027.30	0.85%	30,025.66	1.04%	-13.32%
其他业务成本	<b>154.95</b>	<b>0.01%</b>	<b>2,707.76</b>	<b>0.09%</b>	<b>-94.28%</b>
合计	<b>3,054,435.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,874,418.22</b>	<b>100.00%</b>	<b>6.26%</b>

发行人 2016 年物业管理板块成本为 12.35 亿元，同比增加 35.92%，主要原因系物业管理面积增加所致。

发行人 2016 年材料销售板块成本为 1.64 亿元，同比增加 91.32%，主要原因系材料销售量增加所致。

### 3、费用分析

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		同比变动
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	
销售费用	121,464.68	2.71%	79,379.32	1.88%	53.02%
管理费用	160,774.32	3.59%	107,209.45	2.54%	49.96%
财务费用	-10,737.46	-0.24%	-17,694.57	-0.42%	-39.32%
合计	<b>271,501.54</b>	<b>6.06%</b>	<b>168,894.20</b>	<b>4.00%</b>	<b>60.75%</b>

2016 年度，发行人销售费用为 12.15 亿元，同比增加 53.02%，管理费用为 16.08 亿元，同比增加 49.96%，主要原因系得益于发行人持续在一二线城市获取项目及销售的良好表现，销售和管理费用在合理比例内有所上升。

### 4、利润分析

#### (1) 经营性业务

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		同比变动
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	
主营业务	<b>1,417,005.88</b>	<b>31.69%</b>	<b>1,341,471.67</b>	<b>31.84%</b>	<b>5.63%</b>
其中：商品房销售	1,236,679.32	29.98%	1,209,699.27	30.61%	2.23%
物业管理	47,558.24	27.80%	30,416.67	25.07%	56.36%
材料销售	2,306.60	12.34%	796.14	8.51%	189.72%
租赁	130,461.72	83.37%	100,559.59	77.01%	29.74%
其他业务	6,263.05	97.59%	4,357.89	61.68%	43.72%

项目	2016 年度		2015 年度		同比变动
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	
毛利润合计/综合毛利率	1,423,268.93	31.79%	1,345,829.56	31.89%	5.75%

发行人 2016 年物业管理板块毛利润为 4.76 亿元，同比增加 56.36%，主要原因系公司物业管理面积增加，同时控制成本增长并持续推进节能降耗措施，成熟地区产生规模效应，导致毛利增长。

发行人 2016 年材料销售板块毛利润为 0.23 亿元，同比增加 189.72%，主要原因系材料销售量增加所致。

## (2) 非经营性业务

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		同比变动
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	
投资收益	139,132.52	3.11%	17,210.18	0.41%	708.43%
公允价值变动损益	198,935.46	4.44%	346,686.31	8.21%	-42.62%
营业外收入	16,088.67	0.36%	21,310.57	0.50%	-24.50%
营业外支出	4,927.28	0.11%	5,960.37	0.14%	-17.33%

2016 年度，发行人投资收益为 13.91 亿元，同比增加 708.43%，主要来自发行人拥有 50% 权益的西宸原著、49% 权益的厦门春江郦城、34% 的北京艳澜新宸等项目，未来投资收益可能受联营合营公司经营状况的影响。

2016 年度，发行人公允价值变动损益为 19.89 元，同比减少 42.62%，主要原因系 2016 年发行人无新开工商场。

## 四、龙湖拓展 2016 年度财务状况

### 1、资产负债表主要科目变动分析

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人主要资产变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		同比变动
	金额	占比	金额	占比	
主要流动资产：					

项目	2016年12月31日		2015年12月31日		同比变动
	金额	占比	金额	占比	
货币资金	1,552,403.49	7.72%	1,460,211.29	10.08%	6.31%
应收账款	173,528.52	0.86%	221,339.46	1.53%	-21.60%
预付款项	1,494,137.21	7.43%	719,747.93	4.97%	107.59%
其他应收款	1,341,822.81	6.68%	1,244,417.29	8.59%	7.83%
存货	10,273,019.95	51.11%	6,882,102.65	47.53%	49.27%
<b>流动资产合计</b>	<b>15,164,403.73</b>	<b>75.44%</b>	<b>10,533,594.25</b>	<b>72.75%</b>	<b>43.96%</b>
<b>主要非流动资产:</b>					
长期股权投资	523,674.99	2.61%	121,304.65	0.84%	331.70%
投资性房地产	4,108,602.68	20.44%	3,653,616.46	25.23%	12.45%
固定资产	17,433.38	0.09%	18,322.48	0.13%	-4.85%
长期待摊费用	3,101.33	0.02%	3,501.82	0.02%	-11.44%
递延所得税资产	282,015.57	1.40%	147,718.33	1.02%	90.91%
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,935,687.94</b>	<b>24.56%</b>	<b>3,946,382.35</b>	<b>27.25%</b>	<b>25.07%</b>
<b>资产总计</b>	<b>20,100,091.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,479,976.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>38.81%</b>

发行人截至 2016 年末预付款项为 149.41 亿元，相对于 2015 年末增加 107.59%，主要原因系发行人新购置土地用于新项目开发导致预付账款增加。

发行人截至 2016 年末存货为 1,027.30 亿元，相对于 2015 年末增加 49.27%，主要原因系发行人新项目开发导致在开发产品增加。

发行人截至 2016 年末长期股权投资为 52.37 亿元，相对于 2015 年末增加 331.70%，主要原因系新增投资。

发行人截至 2016 年末递延所得税资产为 28.20 亿元，相对于 2015 年末增加 90.91%，主要原因系预缴税费增加，导致递延所得税资产增加。

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人主要负债变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016年12月31日		2015年12月31日		同比变动
	金额	占比	金额	占比	
<b>主要流动负债:</b>					
短期借款	3,225.68	0.03%	34,000.00	0.41%	-90.51%
应付账款	1,380,367.68	11.44%	1,156,600.20	13.87%	19.35%
预收款项	3,843,532.48	31.86%	2,503,947.90	30.04%	53.50%
应付职工薪酬	85,821.63	0.71%	39,551.01	0.47%	116.99%
应交税费	889,035.04	7.37%	416,756.87	5.00%	113.32%
其他应付款	1,393,629.82	11.55%	790,644.22	9.48%	76.27%

项目	2016年12月31日		2015年12月31日		同比变动
	金额	占比	金额	占比	
一年内到期的非流动负债	129,200.92	1.07%	497,347.68	5.97%	-74.02%
<b>流动负债合计</b>	<b>7,865,643.71</b>	<b>65.20%</b>	<b>5,535,453.00</b>	<b>66.40%</b>	<b>42.10%</b>
<b>主要非流动负债:</b>					
长期借款	1,733,880.12	14.37%	1,576,216.88	18.91%	10.00%
应付债券	1,969,310.42	16.32%	795,088.27	9.54%	147.68%
递延所得税负债	495,355.53	4.11%	430,004.96	5.16%	15.20%
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,198,546.06</b>	<b>34.80%</b>	<b>2,801,310.10</b>	<b>33.60%</b>	<b>49.88%</b>
<b>负债合计</b>	<b>12,064,189.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,336,763.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>44.71%</b>

发行人截至 2016 年末短期借款为 0.32 亿元，相对于 2015 年末减少 90.51%，主要原因系发行人短期借款如期偿还所致。

发行人截至 2016 年末预收款项为 384.35 亿元，相对于 2015 年末增加 53.50%，主要原因系得益于发行人 2016 年良好的销售业绩，预收房款有所提升。

发行人截至 2016 年末应付职工薪酬为 8.58 亿元，相对于 2015 年末增加 116.99%，主要原因系由于持续在一二线城市获取项目及销售的良好表现，发行人雇员人数增加，员工薪资有所提升。

发行人截至 2016 年末应交税费为 88.90 亿元，相对于 2015 年末增加 113.32%，主要原因系发行人收入增加、盈利能力增强导致应交税费增加。

发行人截至 2016 年末其他应付款为 139.36 亿元，相对于 2015 年末增加 76.27%，主要原因系往来款增加。

发行人截至 2016 年末一年内到期的非流动负债为 12.92 亿元，相对于 2015 年末减少 74.02%，主要原因系发行人偿还一年内到期负债，债务结构优化所致。

发行人截至 2016 年应付债券为 196.93 亿元，相对于 2015 年末增加 147.68%，主要原因系发行人 2016 年发行 118 亿元公司债券所致。

报告期内，发行人无逾期未偿还债项。

## 2、现金流量表主要科目变动分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	同比变动
----	---------	---------	------

项目	2016 度	2015 年度	同比变动
经营活动现金流入小计	11,004,650.15	6,507,201.92	69.11%
经营活动现金流出小计	10,928,810.31	5,807,587.08	88.18%
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>75,839.84</b>	<b>699,614.84</b>	<b>-89.16%</b>
投资活动现金流入小计	195,958.41	14,634.32	1239.03%
投资活动现金流出小计	1,585,335.62	928,726.19	70.70%
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,389,377.21</b>	<b>-914,091.87</b>	<b>52.00%</b>
筹资活动现金流入小计	2,953,871.22	2,096,083.19	40.92%
筹资活动现金流出小计	1,536,697.21	1,783,660.19	-13.85%
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,417,174.01</b>	<b>312,423.00</b>	<b>353.61%</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>103,998.07</b>	<b>97,945.96</b>	<b>6.18%</b>

发行人 2016 年度经营活动现金流入小计为 1,100.47 亿元，同比增加 69.11%，主要原因系发行人 2016 年良好的销售业绩，销售房款持续回笼。

发行人 2016 年度经营活动现金流出小计为 1,092.88 亿元，同比增加 88.18%，主要原因系发行人新购置土地及支付施工方工程款等用于项目开发建设。

发行人 2016 年度投资活动现金流入小计为 19.60 亿元，同比增加 1239.03%，主要原因系发行人转让部分子公司股权所收到的现金。

发行人 2016 年度投资活动现金流出小计为 158.53 亿元，同比增加 70.70%，主要原因系 2016 年投资增速，联营合营项目有所增加，为发行人之后的销售增量及可持续发展提供有益补充。

发行人 2016 年度筹资活动现金流入小计为 295.39 亿元，同比增加 40.92%，主要原因系发行人 2016 年发行公司债券所致。

### 第三节 公司债券募集资金使用情况

重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第一期）（简称“15 龙湖 01”）募集资金总额 20 亿元，根据该期债券募集说明书相关内容，该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。截至 2016 年 12 月 31 日，本期债券募集资金余额为 0 元（含存款利息）。

重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第二期）（简称“15 龙湖 02”、“15 龙湖 03”）募集资金总额 40 亿元，根据该期债券募集说明书相关内容，该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。截至 2016 年 12 月 31 日，本期债券中信银行重庆两江支行专户募集资金余额为 0 元（含存款利息），招商银行重庆分行江北支行专户募集资金余额为 0 元（含存款利息）。

重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第三期）（简称“15 龙湖 04”）募集资金总额 20 亿元，根据该期债券募集说明书相关内容，该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。截至 2016 年 12 月 31 日，本期债券中信银行重庆两江支行专户募集资金余额为 0 元（含存款利息），招商银行重庆分行江北支行专户募集资金余额为 0 元（含存款利息）。

重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券（第一期）（简称“16 龙湖 01”、“16 龙湖 02”）募集资金总额 41 亿元，根据该期债券募集说明书相关内容，该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。截至 2016 年 12 月 31 日，本期债券中信银行重庆两江支行专户募集资金余额为 0 元（含存款利息），招商银行重庆分行江北支行专户募集资金余额为 0 元（含存款利息）。

重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券（第二期）（简称“16 龙湖 03”、“16 龙湖 04”）募集资金总额 40 亿元，根据该期债券募集说明书相关内容，该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。截至 2016 年 12 月 31 日，本期债券中信银行重庆两江支行专户募集资金余额为 0 元（含存款利息），招商银行重庆分行江北支行专户募集资金余额为 0 元（含存款利息）。

利息)。

重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券(第三期)(简称“16 龙湖 05”、“16 龙湖 06”)募集资金总额 37 亿元,根据该期债券募集说明书相关内容,该期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还金融机构借款。截至 2016 年 12 月 31 日,本期债券中信银行重庆两江支行专户募集资金余额为 0 元(含存款利息),招商银行重庆分行江北支行专户募集资金余额为 0 元(含存款利息)。

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求,各期债券均设立了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。发行人制定专门的债券募集资金使用计划,相关业务部门对资金使用情况进行检查,切实做到专款专用,保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作,并确保债券募集资金根据董事会决议并按照各期债券募集说明书披露的用途使用。报告期内,债券募集资金的使用按照董事会决议审议通过的用途及募集说明书约定的用途使用,募集资金专项账户运作规范。

## 第四节 公司债券利息偿付情况

重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第一期）（简称“15 龙湖 01”）的付息日为 2016 年至 2020 年间每年的 7 月 7 日。15 龙湖 01 的到期日为 2020 年 7 月 7 日。截至本报告出具日，15 龙湖 01 已于 2016 年 7 月 7 日付息。

重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第二期）（简称“15 龙湖 02”、“15 龙湖 03”）品种一的付息日为 2016 年至 2020 年间每年的 7 月 27 日；若投资人行使回售权，则回售部分的付息日为 2016 年至 2018 年间每年的 7 月 27 日。品种二的付息日为 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。品种一的到期日为 2020 年 7 月 27 日，若投资者行使回售权，则回售部分债券的到期日为 2018 年 7 月 27 日；品种二的到期日为 2022 年 7 月 27 日，若投资者行使回售权，则回售部分债券的到期日为 2020 年 7 月 27 日。截至本报告出具日，15 龙湖 02、15 龙湖 03 已于 2016 年 7 月 27 日付息。

重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券（第三期）（简称“15 龙湖 04”）的付息日为 2016 年至 2022 年间每年的 11 月 2 日；若投资人行使回售权，则回售部分的付息日为 2016 年至 2020 年间每年的 11 月 2 日。15 龙湖 04 的到期日为 2022 年 11 月 2 日，若投资者行使回售权，则回售部分债券的到期日为 2020 年 11 月 2 日。截至本报告出具日，15 龙湖 04 已于 2016 年 11 月 2 日付息。

重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券（第一期）（简称“16 龙湖 01”、“16 龙湖 02”）品种一的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 25 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 2017 年至 2019 年每年的 1 月 25 日。品种二的付息日为 2017 年至 2024 年每年的 1 月 25 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 2017 年至 2021 年每年的 1 月 25 日。品种一的到期日为 2021 年 1 月 25 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 2019 年 1 月 25 日；品种二的到期日为 2024 年 1 月 25 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 2021 年 1 月 25 日。截至本报告出具日，16 龙湖 01、16 龙湖 02 已于 2017 年 1 月 25 日付息。

重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券（第二期）（简称“16 龙湖 03”、“16 龙湖 04”）品种一的付息日为 2017 年至 2022 年每年的 3 月 4 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 2017 年至 2019 年每年的 3 月 4 日。品种二的付息日为 2017 年至 2026 年每年的 3 月 4 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 2017 年至 2021 年每年的 3 月 4 日。品种一的到期日为 2022 年 3 月 4 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 2019 年 3 月 4 日；品种二的到期日为 2026 年 3 月 4 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 2021 年 3 月 4 日。截至本报告出具日，16 龙湖 03、16 龙湖 04 已于 2017 年 3 月 4 日（因 2017 年 3 月 4 日为法定节假日，顺延至 2017 年 3 月 6 日）付息。

重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券（第三期）（简称“16 龙湖 05”、“16 龙湖 06”）品种一的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 7 月 14 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 2017 年至 2019 年每年的 7 月 14 日。品种二的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 7 月 14 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 2017 年至 2021 年每年的 7 月 14 日。品种一的到期日为 2021 年 7 月 14 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 2019 年 7 月 14 日；品种二的到期日为 2023 年 7 月 14 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 2021 年 7 月 14 日。截至本报告出具日，发行人不存在需要为 16 龙湖 05、16 龙湖 06 偿付本息的情况。

## 第五节 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，发行人未召开债券持有人会议。

## 第六节 公司债券的信用评级情况

在“15 龙湖 01”跟踪评级期限内，大公国际将于每年 6 月 30 日前完成该年度的定期跟踪评级。2016 年 6 月 27 日，大公国际出具了“15 龙湖 01”跟踪评级报告，确定发行人主体长期信用等级维持 AAA，评级展望维持稳定，“15 龙湖 01”的信用等级维持 AAA，该信用等级表明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。大公国际最新跟踪评级报告预计将于 2017 年 6 月 30 日前出具。

此外，发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及债券偿债保障情况较债券发行时基本一致，大公国际未出具不定期跟踪评级报告。

大公国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在大公国际网站（[www.dagongcredit.com](http://www.dagongcredit.com)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

在“15 龙湖 02、03、04”“16 龙湖 01、02、03、04、05、06”跟踪评级期限内，中诚信证评将于每年 6 月 30 日前完成该年度的定期跟踪评级。2016 年 6 月 20 日，中诚信证评出具了“15 龙湖 02、03、04”跟踪评级报告，维持发行人主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，“15 龙湖 02、03、04”信用等级为 AAA。2016 年 6 月 20 日，中诚信证评出具了“16 龙湖 01、02、03、04”跟踪评级报告，维持发行人主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，“16 龙湖 02、03、04”信用等级为 AAA。“16 龙湖 05、06”尚未出具跟踪评级报告。中诚信证评最新跟踪评级报告预计将于 2017 年 6 月 30 日前出具。

此外，发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及债券偿债保障情况较债券发行时基本一致，中诚信证评未出具不定期跟踪评级报告。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信证评网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

截至本报告签署日，发行人主体信用等级为 AAA，公司债券信用等级为

AAA。

## 第七节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，龙湖拓展负责处理与公司债券相关事务专人未发生变动。

## 第八节 其他情况

### 一、对外担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人对外担保情况如下表所示：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
重庆龙湖地产发展有限公司	沈阳恒逸房地产开发有限公司	18,000.00	2016/9/23	2019/9/22	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	重庆龙湖嘉凯地产开发有限公司	8,000.00	2014/11/19	2017/11/18	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	重庆龙湖嘉博地产发展有限公司	16,500.00	2015/5/19	2018/5/18	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	重庆龙湖恒卓地产发展有限公司	54,000.00	2015/9/11	2018/9/10	否
重庆龙湖成恒开发有限公司					
重庆龙湖企业拓展有限公司	重庆龙湖嘉博地产开发有限公司	19,500.00	2015/7/14	2018/5/18	否
合计		<b>116,000.00</b>			

注：重庆龙湖企业拓展有限公司和重庆龙湖成恒开发有限公司提供的 5.4 亿保证担保金额中有 2.7 亿同时提供了抵押担保。

发行人按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保期限自商品房承购人的首笔个人商品房抵押贷款发放之日起，至银行收妥商品房承购人所购住房的房产所有权证、土地使用证、契税证等房产登记手续止。截至 2016 年 12 月 31 日，公司为客户按揭贷款 78.27 亿元提供保证担保。

### 二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

1、卢钢（四川）钢铁产品有限公司上海分公司（下称“卢钢公司”）与南京市裕淮物资有限公司（下称“裕淮公司”）的买卖合同纠纷。无锡凯义实业有限公司（作为第三人，下称“凯义公司”）向卢钢公司采购钢材用于苏南项目工程建设，卢钢公司在与凯义公司签订后又与南京市裕淮物资有限公司签订了合同，约定由卢钢公司向裕淮公司采购钢材，由裕淮公司向卢钢公司按月供货，卢钢支付预付款，后经卢钢公司与裕淮公司对账发现，其多付裕淮公司 6,119 万元，遂提起诉讼，要求裕淮公司返还。

该案经南京市中级人民法院及江苏省高级人民法院两审审理后判决裕淮公司应返还卢钢公司工程款 2,276 万元，没有要求凯义公司承担责任。二审判决生效后，卢钢公司认为法院在审理过程中认定了裕淮公司向凯义公司的供货量导致裕淮公司仅需返还 2,276 万，并认为根据认定的供货量凯义公司还有 2,983 万元货款尚未支付。遂再次向法院提起诉讼，将凯义公司列为被告，将裕淮公司列为第三人，要求支付 2,983 万元货款及利息。截止本报告披露日，原告尚未提交新的证据，该案一审尚未开庭和宣判。

2、常州嘉腾置业有限公司与中国核工业华兴建设有限公司的建设工程合同纠纷案。中国核工业华兴建设有限公司（简称中核公司或被申请人）是常州嘉腾置业有限公司（简称嘉腾公司或申请人）开发的中华恐龙园南侧地块项目一期别墅 I 标段和 II 标段总承包施工单位，根据双方签订的建设施工合同约定，被申请人应按照合同约定完成工程正负零、主体结构封顶、外架拆除完成等关键工期节点，于 2012 年 9 月 30 日竣工交付并办理完成竣工备案手续，并需保证工程质量。但实际施工中，由于被申请人管理不到位，施工组织不力，导致各阶段工期均严重滞后，工程整体进度严重拖延。由于申请人与大量业主签订的商品房买卖合同中明确约定了交付时间，申请人不得已按照合同约定另行委托第三方进场抢工。在经全力以赴赶抢完成办理竣工验收时，质监部门对相关质量问题责令整改，其中根本性的质量问题均系由被申请人施工所造成。由于被申请人前期各关键节点工期的严重拖延，导致整个工程进度失去了宝贵时间，且由被申请人的施工质量等问题，最终导致整个项目未能按期完成竣工备案。由此造成大量业主退房、索赔，申请人因此产生了巨额抢工费用及对业主的赔偿，且对于继续履行及后续销售的房屋，以及仍在销售之中的存量房，申请人持续投入大量人力、物力、财力进行维修，进一步产生巨额维修损失。申请人所产生的这些损失，归根结底均系被申请人工期延误及工程质量所造成。嘉腾公司向常州仲裁委员会提起仲裁申请，请求裁决中核公司向嘉腾公司赔偿损失约 2.1 亿元。中核公司则认为嘉腾公司的损失并非由其所致，并提起仲裁反请求，要求嘉腾公司支付剩余工程款约 1.6 亿元。截至本报告披露日，常州仲裁委对该案尚未裁决。

3、成都龙湖锦城置业有限公司与刘梅商品房买卖合同纠纷案，刘梅购买了成都龙湖锦城置业有限公司开发的长桥郡别墅一套，后刘梅以长桥郡规划变更、

公共设施未交付使用请求撤销《商品房买卖合同》，请求退还购房款 1,300 余万元，并请求赔偿直接损失及支付违约金共计约 203 万元。该案一审已经结束，一审判决驳回刘梅的全部诉讼请求；截止本报告披露日，刘梅已经提起上诉，二审尚未有结果。

除上述事项外，截至 2016 年 12 月 31 日，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。

以上未决诉讼、仲裁事项不形成预计负债，对发行人经营情况和偿债能力无重大影响。

### 三、相关当事人

2016 年度，15 龙湖 01、15 龙湖 02、15 龙湖 03、15 龙湖 04、16 龙湖 01、16 龙湖 02、16 龙湖 03、16 龙湖 04、16 龙湖 05、16 龙湖 06 的受托管理人、资信评级机构均未发生变动。

### 四、重大事项

对照《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的对发行人经营情况和偿债能力有重大影响的重大事项，发行人存在涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚的情况，具体情况见上文“第八节 其他情况‘二、涉及的未决诉讼或仲裁事项’”。

2016 年 9 月 28 日，发行人在上交所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）上公布了《重庆龙湖企业拓展有限公司关于发生公司债券重大事项的公告》，对重大诉讼及新增借款的重大事项进行了披露。

(本页无正文，为《重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券受托管理人报告（2016年度）》之盖章页)



债券受托管理人：中信证券股份有限公司

2017年6月8日