

重庆龙湖企业拓展有限公司

公司债券年度报告

(2017 年)

二〇一八年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

一、财务风险

1、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 2017 年 12 月末，公司主要在建及拟建房地产项目共 130 个。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。

2、对关联方担保风险

截至 2017 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 2.32 亿元，全部为对关联方借款的担保。截至 2017 年末，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。

3、按揭贷款担保风险

目前，购房者在购买商品房的时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在商品房办妥权证前，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（或商品办妥权证后）解除。截至 2017 年末，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 82.95 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。

4、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、质押资产。截至 2017 年末，公司抵、质押借款金额合计为 213.49 亿元，占净资产的比例的 18.84%，比例较低。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。

（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、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。

3、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。

（三）管理风险

1、公司经营规模较大的风险

近年来，公司经营规模持续稳步增长，截至 2017 年 12 月末，公司总资产 3,412.73 亿元，净资产 1,133.24 亿元；2017 年度公司实现营业收入 669.77 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 5.18 亿元。公司业务覆盖重庆、北京、上海、成都等 33 个城市，截至 2017 年 12 月末，公司房地产主要在建及拟建房地产项目合计为 130 个。目前公司已建立较为完善的内部管理体系，日常运营状况良好。但公司不同地区公司的集中统一管理、员工队伍稳定和建设，也对公司的管理能力提出较高要求。若公司未来不能持续保持和提高管理水平和管理效率，充分发挥规模优势，将对公司经营业绩和持续发展造成不利影响。

2、人力资源管理风险

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

（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。

近年来，政府正在努力解决房地产市场过热问题，出台了一系列相关政策。2016 年，“分类调控，因城施政”的政策主线贯穿全年，热点城市开始逐步收紧，其中上海、深圳调控升级，从严限购实现需求层面上的强调控，同时强调供给层面上的多层次增加供应。此后，苏州、南京、武汉、等 20 余城重启或更新限购限贷政策，以抑制房地产市场过热、抑制本地改善性及外地投资性需求，主要内容包括土地限价、房价调控、市场监管、下调公积金和商贷额度等。同时，政府严控不明资金流入土地市场、房地产市场。

2016 年 12 月中旬召开的中央经济工作会议要求坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”，在宏观上管住货币流动性，而在微观执行层面上实行差别化信贷。此外，继政治局会议后，会议再提长效机制建设，强调人地挂钩政策，倒逼城镇化，同时要求房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，提高住宅用地比例。

2017 年 3 月，房地产热点城市调控升级，限购限贷城市不断增加，共涉及 24 个城

市，且限购限贷力度有所加强。本轮调控以限购、限贷为主要手段，热点城市在抑制投资需求的基础上突出“补库存”；强三四线城市限购政策以预防性动机为主；其余三四线城市受益于差异化信贷政策倾斜继续坚持去库存。

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。

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%。

2015 年 8 月，住建部、财政部、中国人民银行《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，拥有 1 套住房并已结清购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，公积金最低首付款比例降至 20%。

2015 年 9 月 15 日，国务院印发《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》，其中对于房地产行业的开发项目实施保障性住房和普通商品住房项目维持 20%不变，其他项目由 30%降为 25%。

2015 年 9 月 30 日，央行和银监会联合发出通知，在不实施“限购”措施的城市，

对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。

2016 年 2 月 2 日，央行与银监会联合发出通知，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；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住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

2016 年下半年以来，北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡、合肥、武汉、南京、广州、深圳、佛山、厦门、东莞、珠海、福州、上海、杭州、南昌等 21 个城市相继出台了限购限贷政策。从信贷控制、住房资格限制两方面同时对楼市进行管控。

以北京为例，本市户籍限购两套非本市户籍限购 1 套的政策得到保持，此次调控着重增加了首付比例。详细调控情况如下：

	限购		限贷		
			首套房	二套房	
	本市户籍	非本市户籍		有 1 套住房且无房贷记录或房贷已结清	有 1 套住房且房贷未结清
调整前	限购 2 套	限购 1 套，需提供 5 年纳税证明	首套房调整前普通/非普通自住房最低首付比例均为 30%	商贷最低首付比例 30%	商贷最低首付比例 50%
调整后	不变	不变	普通自住房 35%，非普通自住房 40%	普通自住房首付比例最低 60%，非普通自住房首付比例最低 80%	

以杭州为例，在 2016 年 9 月 19 日和 9 月 27 日连续发布调控政策，全面开启楼市限购。详细调控如下：

	限购		限贷		
			首套房	二套房	
	本市户籍	非本市户籍		有 1 套住房且无房贷记录或房贷已结清	有 1 套住房且房贷未结清
调整前	不限购	不限购	首付比例 30%	首付比例 30%	商贷首付比例 30%，公积金 40%
调整后 (2016.9.19)	不限购	限购 1 套 (但买房可落户)	不变	不变	首付比例均上升至 50%
调整后 (2016.9.27)	不变	限购 1 套 (买房不可落户)	不变	不变	不变

2017 年 4 月 10 日，中国银监会印发《关于银行业风险防控工作的指导意见》，提出应分类实施房地产信贷调控。认真落实中央经济工作会议精神，明确住房居住属性。坚持分类调控、因城施策，严厉打击“首付贷”等行为，切实抑制热点城市房地产泡沫，建立促进房地产健康发展的长效机制。在房地产风险管控方面，银行业金融机构要建立全口径

房地产风险监测机制，将房地产企业贷款、个人按揭贷款、以房地产为抵押的贷款、房地产企业债券，以及其他形式的房地产融资纳入监测范围，定期开展房地产压力测试。加强房地产业务合规性管理，严禁资金违规流入房地产领域。各级监管机构要重点关注房地产融资占比高、贷款质量波动大的银行业金融机构，以及房地产信托业务增量较大、占比较高的信托公司。对于房地产押品管理方面，银行业金融机构要完善押品准入管理机制，建立健全房地产押品动态监测机制，及时发布内部预警信息，采取有效应对措施。

2017 年 11 月 6 日，住房和城乡建设部、人民银行、银监会联合部署规范购房融资和加强反洗钱工作，提出严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务，严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产场外配资，严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。要求银行业金融机构加大对首付资金来源和借款人收入证明真实性的审核力度，严格对个人住房贷款和个人综合消费贷款实行分类管理，强化对个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等业务的额度和资金流向管理，严格按照合同约定监控贷款用途，严禁挪用资金购房。

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。

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。2016 年 6 月 22 日，国土资源部发布了《全国土地利用总体规划纲要。（2006～2020 年）调整方案》。对于建设用地，按照严守底线、调整结构、深化改革的思路，严控增量，盘活存量，优化结构，提升效率，切实提高城镇建设用地集约化程度，到 2020 年，全国建设用地总规模为 4,071.93 万公顷（61,079

万亩）。

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。

2016 年 3 月，国家税务总局印发《营业税改征增值税试点实施办法》、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》和《跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策的规定》，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，对于北京市、上海市、广州市和深圳市之外的地区，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税；对于北京市、上海市、广州市和深圳市，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5% 的征收率缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征增值税。

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。

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

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	13
第一节 公司及相关中介机构简介.....	14
一、 公司基本信息.....	14
二、 信息披露事务负责人.....	14
三、 信息披露网址及置备地.....	14
四、 控股股东、实际控制人及董监高情况.....	15
五、 中介机构情况.....	15
六、 中介机构变更情况.....	16
第二节 公司债券事项.....	17
一、 债券基本信息.....	17
二、 募集资金使用情况.....	21
三、 跟踪资信评级情况.....	27
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况.....	29
五、 持有人会议召开情况.....	29
六、 受托管理人履职情况.....	29
第三节 业务和公司治理情况.....	30
一、 公司业务情况.....	30
二、 公司治理、内部控制情况.....	31
三、 公司独立性情况.....	31
四、 公司经营情况分析.....	31
五、 公司本年度新增重大投资状况.....	32
六、 与主要客户业务往来是否存在严重违约情况.....	32
七、 非经营性往来占款或资金拆借情况等.....	32
第四节 财务情况.....	32
一、 审计情况.....	32
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	32
三、 主要会计数据和财务指标.....	33
四、 资产情况.....	34
五、 负债情况.....	35
六、 对外担保情况.....	36
七、 利润与其他损益来源情况.....	36
第五节 重大事项.....	36
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	36
二、 关于破产相关事项.....	37
三、 关于司法机关调查事项.....	37
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	37
五、 其他重大事项的信息披露.....	37
第六节 特殊债项应当披露的其他事项.....	38
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	38
第八节 备查文件目录.....	39
附件 财务报表.....	41
合并资产负债表.....	42

母公司资产负债表.....	44
合并利润表.....	46
母公司利润表.....	47
合并现金流量表.....	49
母公司现金流量表.....	50
合并所有者权益变动表.....	52
母公司所有者权益变动表.....	57
担保人财务报表.....	60

释义

本公司、公司、发行人、龙湖拓展	指	重庆龙湖企业拓展有限公司
本报告、年度报告	指	发行人根据有关法律、法规要求，定期披露的《重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券 2017 年年度报告》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
公司董事会	指	重庆龙湖企业拓展有限公司董事会
债权代理人	指	2017 年公司发行的绿色债券债权代理人中信建投证券股份有限公司
《公司章程》	指	《重庆龙湖企业拓展有限公司章程》
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
报告期	指	2017 年
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	重庆龙湖企业拓展有限公司
中文简称	龙湖拓展
外文名称（如有）	Chongqing Longhu Development Co., LTD.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	王光建
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	北京市朝阳区安定路 5 号院 3 号楼中建财富国际中心 19 层
办公地址的邮政编码	100029
公司网址	www.longfor.com
电子信箱	daizze@longfor.com

二、信息披露事务负责人

姓名	赵轶、王端、戴泽泽
联系地址	北京市朝阳区安定路 5 号院 3 号楼中建财富国际中心 19 层
电话	010-86499182
传真	010-86499091
电子信箱	daizze@longfor.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn
年度报告备置地	北京市朝阳区安定路 5 号院 3 号楼中建财富国际中心 19 层

四、控股股东、实际控制人及董监高情况**（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更、变化情况**

1. 控股股东姓名/名称：嘉逊发展香港(控股)有限公司

2. 实际控制人姓名/名称：吴亚军

3. 控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

无

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

无

五、中介机构情况

债券代码：122390 债券简称：15龙湖01

（一）会计师事务所

名称	北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区关东店北街 1 号 2 幢 13 层
签字会计师（如有）	徐克美、张伟

（二）受托管理人

名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
联系人	姜琪、赵宇驰、马凯、姜昊天
联系电话	010-60833561、7690

（三）资信评级机构

名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A-2901

债券代码：122409、122410、136019、136195、136196、136259、136260、136543、136546

债券简称：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

（一）会计师事务所

名称	北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区关东店北街 1 号 2 幢 13 层
签字会计师（如有）	徐克美、张伟

（二）受托管理人

名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
联系人	姜琪、赵宇驰、马凯、姜昊天
联系电话	010-60833561、7690

（三）资信评级机构

名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

债券代码：127451、127467、127470

债券简称：G17龙湖1、G17龙湖2、G17龙湖3

（一）会计师事务所

名称	北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区关东店北街 1 号 2 幢 13 层
签字会计师（如有）	徐克美、张伟

（二）债权代理人

名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层债券承销部
联系人	杜美娜、任贤浩、徐宗轩、黄亦妙、李文杰
联系电话	010-65608354

（三）资信评级机构

名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

债券代码：143510

债券简称：18龙湖01

（一）会计师事务所

名称	北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区关东店北街 1 号 2 幢 13 层
签字会计师（如有）	罗俊、黄渊明、徐克美、张伟

（二）受托管理人

名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
联系人	姜琪、赵宇驰、马凯、姜昊天
联系电话	010-60833561、7690

（三）资信评级机构

名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

六、中介机构变更情况

无

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	122390
2、债券简称	15 龙湖 01
3、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)
4、发行日	2015-7-7
5、到期日	2020-7-8
6、债券余额	20
7、利率（%）	4.6
8、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	无
12、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	122409
2、债券简称	15 龙湖 02
3、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)(品种一)
4、发行日	2015-7-27
5、到期日	2020-7-28
6、债券余额	20
7、利率（%）	3.93
8、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	无
12、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	122410
2、债券简称	15 龙湖 03
3、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)(品种二)
4、发行日	2015-7-27
5、到期日	2022-7-28
6、债券余额	20
7、利率（%）	4.2
8、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	无
12、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136019
2、债券简称	15 龙湖 04

3、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)
4、发行日	2015-10-30
5、到期日	2022-11-2
6、债券余额	20
7、利率（%）	4.08
8、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	无
12、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136195
2、债券简称	16 龙湖 01
3、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)(品种一)
4、发行日	2016-1-22
5、到期日	2021-1-25
6、债券余额	23
7、利率（%）	3.3
8、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	已按时付息
12、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136196
2、债券简称	16 龙湖 02
3、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)(品种二)
4、发行日	2016-1-22
5、到期日	2024-1-25
6、债券余额	18
7、利率（%）	3.68
8、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	已按时付息
12、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136259
2、债券简称	16 龙湖 03
3、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)(品种一)
4、发行日	2016-3-3
5、到期日	2022-3-4
6、债券余额	25
7、利率（%）	3.19
8、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所

10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	已按时付息
12、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136260
2、债券简称	16 龙湖 04
3、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)(品种二)
4、发行日	2016-3-3
5、到期日	2026-3-4
6、债券余额	15
7、利率(%)	3.75
8、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	已按时付息
12、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136543
2、债券简称	16 龙湖 05
3、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)(品种一)
4、发行日	2016-7-13
5、到期日	2021-7-14
6、债券余额	7
7、利率(%)	3.06
8、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	无
12、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136546
2、债券简称	16 龙湖 06
3、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)(品种二)
4、发行日	2016-7-13
5、到期日	2023-7-14
6、债券余额	30
7、利率(%)	3.68
8、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	无
12、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	127451
2、债券简称	G17 龙湖 1
3、债券名称	2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券(第一

	期)(品种一)
4、发行日	2017 年 2 月 17 日
5、到期日	2022 年 2 月 17 日
6、债券余额	16
7、利率（%）	4.40
8、还本付息方式	按年付息，到期一次还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所及银行间债券市场
10、投资者适当性安排	面向公众投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	无
12、特殊条款的触发及执行情况	本期债券附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，报告期内未触发特殊条款

1、债券代码	127467
2、债券简称	G17 龙湖 2
3、债券名称	2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券(第一期)(品种二)
4、发行日	2017 年 2 月 17 日
5、到期日	2024 年 2 月 17 日
6、债券余额	14.40
7、利率（%）	4.67
8、还本付息方式	按年付息，到期一次还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所及银行间债券市场
10、投资者适当性安排	面向公众投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	无
12、特殊条款的触发及执行情况	本期债券附第5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，报告期内未触发特殊条款

1、债券代码	127470
2、债券简称	G17 龙湖 3
3、债券名称	2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券(第二期)
4、发行日	2017 年 3 月 7 日
5、到期日	2022 年 3 月 7 日
6、债券余额	10
7、利率（%）	4.75
8、还本付息方式	按年付息，到期一次还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所及银行间债券市场
10、投资者适当性安排	面向公众投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	无
12、特殊条款的触发及执行情况	本期债券附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，报告期内未触发特殊条款

1、债券代码	143510
2、债券简称	18 龙湖 01
3、债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2018 年住房租赁专项公司债券(第一期)(品种一)
4、发行日	2018 年 3 月 20 日
5、到期日	2023 年 3 月 21 日
6、债券余额	30

7、利率（%）	5.60
8、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	无
12、特殊条款的触发及执行情况	无

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：122390

债券简称	15龙湖01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	募集资金已按照约定使用完毕
募集资金使用履行的程序	发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	调节债务结构，补充流动资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不适用
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：122409

债券简称	15 龙湖 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	募集资金已按照约定使用完毕
募集资金使用履行的程序	发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	调整债务结构，补充流动资金
是否与约定相一致*	是

履行的募集资金用途变更程序（如有）	不适用
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：122410

债券简称	15 龙湖 03
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	募集资金已按照约定使用完毕
募集资金使用履行的程序	发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	调整债务结构，补充流动资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不适用
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136019

债券简称	15 龙湖 04
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	募集资金已按照约定使用完毕
募集资金使用履行的程序	发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	调整债务结构，补充流动资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不适用

募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136195

债券简称	16 龙湖 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	23
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	募集资金已按照约定使用完毕
募集资金使用履行的程序	发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	调整债务结构，补充流动资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不适用
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136196

债券简称	16 龙湖 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	18
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	募集资金已按照约定使用完毕
募集资金使用履行的程序	发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	调整债务结构，补充流动资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不适用
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用

如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136259

债券简称	16 龙湖 03
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	25
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	募集资金已按照约定使用完毕
募集资金使用履行的程序	发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	调整债务结构，补充流动资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不适用
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136260

债券简称	16 龙湖 04
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	15
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	募集资金已按照约定使用完毕
募集资金使用履行的程序	发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	调整债务结构、补充流动资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不适用
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136543

债券简称	16 龙湖 05
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	7
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	募集资金已按照约定使用完毕
募集资金使用履行的程序	发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	偿还金融机构借款
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不适用
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136546

债券简称	16 龙湖 06
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	30
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	募集资金已按照约定使用完毕
募集资金使用履行的程序	发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	偿还金融机构借款
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不适用
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127451

债券简称	G17 龙湖 1
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	16
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	募集资金已按照约定使用完毕
募集资金使用履行的程序	发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	用于项目建设及补充营运资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不适用
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127467

债券简称	G17 龙湖 2
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	14.4
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	募集资金已按照约定使用完毕
募集资金使用履行的程序	发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	用于项目建设及补充营运资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不适用
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127470

债券简称	G17 龙湖 3
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	10

募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	募集资金已按照约定使用完毕
募集资金使用履行的程序	发行人募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	用于项目建设及补充营运资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不适用
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143510

债券简称	18 龙湖 01
募集资金专项账户运作情况	本期债券于报告期后发行，报告期内未发生该期债券募集资金使用情况
募集资金总额	30
募集资金期末余额	0（本期债券于报告期后发行）
募集资金使用情况	本期债券于报告期后发行，报告期内未发生该期债券募集资金使用情况
募集资金使用履行的程序	本期债券于报告期后发行，报告期内未发生该期债券募集资金使用情况
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	用于住房租赁项目建设及装修改造、补充营运资金、偿还银行借款
是否与约定相一致*	报告期内未发生该期债券募集资金使用情况，今后将严格按照约定使用。
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不适用
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	18 龙湖 01 于报告期后发行，报告期内未使用募集资金

三、跟踪资信评级情况

债券代码	122390
债券简称	15 龙湖 01

评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2017 年 6 月 20 日
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
标识所代表的含义	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
上一次评级结果的对比	不变
对投资者的适当性影响	无

债券代码	122390、122409、122410、136019
债券简称	15 龙湖 01、15 龙湖 02、15 龙湖 03、15 龙湖 04
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2017 年 6 月 26 日
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
标识所代表的含义	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
上一次评级结果的对比	不变
对投资者的适当性影响	无

债券代码	136195、136196、136259、136260、136543、136546
债券简称	16龙湖01、16龙湖02、16龙湖03、16龙湖04、16龙湖05、16龙湖06
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2017 年 6 月 26 日
评级结论（主体）	AAA

评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
标识所代表的含义	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
上一次评级结果的对比	不变
对投资者的适当性影响	无

债券代码	127451、127467、127470
债券简称	G17 龙湖 1、G17 龙湖 2、G17 龙湖 3
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2017 年 6 月 28 日
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
标识所代表的含义	主体评级AAA 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；债券评级AAA 级表明债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
上一次评级结果的对比	不变
对投资者的适当性影响	无

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

无

五、持有人会议召开情况

不适用

六、受托管理人履职情况

债券代码：122390、122409、122410、136019、136195、136196、136259、136260、136543、136546

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
受托管理人履行职责情况	报告期内，受托管理人勤勉尽职，按相关约定履行职责
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：127451、127467、127470

债券简称	G17 龙湖1、G17 龙湖2、G17 龙湖3
债权代理人履行职责情况	报告期内，债权代理人勤勉尽职，按相关约定履行职责
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

第三节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一）业务情况概述

本公司以房地产开发销售、商场运营、长租公寓和物业管理为主营业务，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 33 个城市。

（二）公司发展展望

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。

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；积极研究实践长租公寓、联合办公等新业务，有计划地进行试点并逐步推广；密切关注保障性住房政策方向，积极参与保障性住房开发建设，履行企业社会责任。同时公司将提升对客户需求的精细化研究，保持准确的产品定位；关注用户体验，注重产品创新，进一步加大产品研发力度，提升研发速度；提升产品设计生产管理体系的

精细化和规范化，运用 IT 系统进行存货货龄管理等；坚持并逐步扩大集团采购范围，建立更加全面、稳定和高效的产品生产线，保障产品品质，有效降低成本。

在财务战略方面，坚持稳健、健康的现金流和负债管理，坚持“有回款的签约、有利润的增长”，公司的母公司龙湖地产及公司自身通过海外发债、境外银团贷款、境内企业债、国内开发贷等多渠道融资使得公司保持融资渠道的畅通，不断寻求低成本、长期限的融资模式。公司已与四大国有银行建立了良好的合作关系，为其战略合作伙伴暨前十大行业客户。公司始终坚持稳健的财务策略，货币资金维持在总资产 10%左右的水平，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。

我们相信，从人的需求出发，将居所、商业、社区、办公、服务等场景在不同空间的互动融合打通，方是洞见乃至引领行业未来趋势的要义。因此除了住宅开发、商业运营、长租公寓和物业服务等主渠道业务，其他创新业务的嫁接和资源导入也将摸索推进，既依托现有优势，也必将推高公司长期的竞争门槛。

二、公司治理、内部控制情况

（一）报告期内在公司治理、内部控制等方面是否有违反《公司法》、《公司章程》规定的情况

☐是 ☒否

（二）执行募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，本公司在公司治理、内部控制等方面，均不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况，同时公司如约执行募集说明书中的相关约定和承诺，确保债券投资者应享有的利益。

三、公司独立性情况

是否存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况

☐是 ☒否

四、公司经营情况分析

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比	收入	成本	收入占比
商品房销	6,210,507.44	4,107,638.95	92.73%	4,201,985.49	2,960,606.17	92.26%

售						
物业服务	206,399.67	156,618.46	3.08%	171,093.11	123,534.87	3.76%
材料销售	11,516.81	10,840.92	0.17%	18,688.43	16,381.84	0.41%
物业投资	236,737.34	63,109.62	3.53%	156,489.02	26,027.30	3.44%
其他业务：						
废料销售	6.63		0.00%	5.64	0.07	0.00%
租赁服务及项目咨询服务费	135.68		0.00%	3,341.20	10.68	0.07%
其他	32,378.43	171.32	0.48%	3,084.13	144.58	0.07%
合计	6,697,682.01	4,338,379.27	100.00%	4,554,687.02	3,126,705.50	100.00%

五、公司本年度新增重大投资状况

☐适用 ☒不适用

六、与主要客户业务往来是否存在严重违约情况

☐适用 ☒不适用

七、非经营性往来占款或资金拆借情况等

（一）非经营性往来占款、资金拆借或违规担保

报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形：

☐是 ☒否

（二）本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的10%

☐是 ☒否

第四节 财务情况

一、审计情况

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

三、主要会计数据和财务指标

单位：亿元 币种：人民币

	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的， 说明原因
1	总资产	3,412.72	2,044.43	66.93	1、公司保持良好发展势头，新项目开发导致存货增加； 2、2017 年度公司新购置了土地用于新项目开发导致预付账款增加； 3、投资性房地产公允价值变动、长期股权投资增加等其他综合因素
2	总负债	2,279.49	1,221.54	86.61	1、得益于公司 17 年良好的销售业绩，新增签约使预收账款较去年底大幅增加； 2、公司业务发展需要，借款增加，同时于 2017 年发行 40.4 亿元绿色债
3	净资产	1,133.24	822.89	37.71	1、经营状况良好导致净利润增加 2、合作项目带来的少数股东权益增加
4	归属母公司股东的净资产	629.01	533.73	17.85	
5	资产负债率 (%)	66.79%	59.75%	11.79	
6	流动比率	1.59	1.94	-18.14	
7	速动比率	0.57	0.62	-8.29	
8	期末现金及现金等价物余额	245.77	154.80	58.77	17 年良好的销售业绩，销售房款持续回笼
		本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的， 说明原因
1	营业总收入	669.77	455.47	47.05	2017 年结算项目增加。
2	营业总成本	433.84	312.67	38.75	2017 年结算项目增加
3	利润总额	208.66	114.69	81.93	2017 年结算项目增加，同时利润率提升
4	净利润	158.20	87.87	80.04	2017 年结算项目增加，同时利润率提升
5	扣除非经常性损益后净利润	114.10	66.94	70.44	2017 年结算项目增加，同时利润率提升
6	归属母公司股东的净利润	114.94	73.97	55.39	2017 年结算项目增加，同时利润率提升
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	209.75	115.30	81.92	2017 年结算项目增加，同时利润率提升
8	EBITDA 利息倍数		6.43	42.77	2017 年结算项目增加

		9.18			，同时利润率提升，但利息支出得到了有效控制
9	经营活动产生的现金流量净额	5.18	8.97	-42.25	公司新购置土地用于项目开发建设，导致经营性现金流出增加
10	投资活动产生的现金流量净额	-150.29	-138.91	8.19	
11	筹资活动产生的现金流量净额	236.29	140.07	68.69	主要是 2017 年公司发行绿色债及新增借款所致
12	应收账款周转率	32.99	22.68	45.47	2017 年结算项目增使得公司营业收入大幅增加，同时公司应收账款期末余额变动不大
13	存货周转率	0.31	0.36	-13.88	
14	贷款偿还率（%）	100.00%	100.00%		
15	利息偿付率（%）	100.00%	100.00%		

四、资产情况

（一）主要资产变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	247.02	155.80	58.55	17 年良好的销售业绩，销售房款持续回笼
预付款项	240.34	149.77	60.47	公司新购置土地用于新项目开发导致预付账款增加
其他应收款	391.31	143.34	173.00	往来款增加
存货	1,707.01	1,051.56	62.33	公司新项目开发导致在开发产品增加
长期股权投资	131.49	52.37	151.08	新增投资
投资性房地产	563.36	410.86	37.12	商场的持续投入及新业务长租公寓的发展

（二）资产权利受限情况

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	账面价值	评估价值（如有）	资产受限原因
货币资金	1.25		承兑汇票等原因形成的保证金

受限资产类别	账面价值	评估价值（如有）	资产受限原因
存货	297.87		借款抵押
投资性房地产	261.39		借款抵押
长期股权投资	9.49		借款质押
合计	570.00		

五、负债情况

（一）主要负债变动情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付票据	15.12	8.86	70.72	公司规模扩大，采购及开工建设增加
应付账款	189.18	141.09	34.08	公司规模扩大，采购及开工建设增加
预收款项	903.76	390.32	131.54	得益于公司 17 年良好的销售业绩，预收房款有所提升
应交税费	124.44	89.31	39.33	收入增加、盈利能力增强导致应交税费增加
其他应付款	396.96	143.13	177.35	往来款增加
长期借款	296.91	175.26	69.41	公司规模扩大，业务发展，借款增加
应付债券	237.30	196.93	20.50	

（二）是否存在逾期未偿还负债情况

□是 √否

（三）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

不适用。

（四）银行授信及使用情况

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行	240.00	63.09	176.91
农业银行	200.00	68.51	131.49
中国银行	390.90	50.07	340.83
建设银行	280.00	99.52	180.48
合计	1,110.90	281.19	829.71

本报告期银行授信额度变化情况：增加 315.9 亿元

六、对外担保情况

公司报告期对外担保的增减变动情况：对外担保减少 9.28 亿

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：☐是 ☒否

七、利润与其他损益来源情况

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

☐适用 ☒不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☒适用 ☐不适用

1、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。

2、宜兴市建工建筑安装有限责任公司诉常州龙湖基业发展有限公司建设工程施工合同纠纷

宜兴市建工建筑安装有限责任公司（简称“宜兴建工”）承包施工常州龙湖基业发展有

限公司（简称“常州龙湖基业”）开发的龙湖郦城项目 2#地 II 标段工程总承包工程及二期 III 标段工程总承包工程。工程完结后，双方迟迟未能就最终结算达成一致。2017 年 11 月，宜兴建工遂以常州龙湖基业到期未付工程款向仲裁委提起仲裁，要求常州龙湖基业支付工程款、停工损失赔偿合计 36531,956 元及利息。宜兴建工主张的工程款数额依据是造价审计单位出具的审价报告，然而审价报告并未对宜兴建工所有施工项进行核算，且审价报告本身也存在瑕疵，因此无法确定双方最终结算价款。目前案件已进入造价鉴定程序，截至本报告披露日，常州仲裁委对该案尚未裁决。

3、刘蓉、陈羿多诉成都龙湖锦城置业有限公司商品房买卖合同纠纷（2017 年 10 月立案，二审中）

原告：刘蓉、陈羿多

被告：成都龙湖锦城置业有限公司

诉讼缘由：原告以规划变更，不能交付会所、配套设施等为由主张龙湖进行欺诈，要求撤销商品房买卖合同。

诉讼请求：确认被告与原告签订的《商品房买卖合同》及附件构成欺诈，撤销原被告签订的商品房买卖合同及附件，判令被告退还已付购房款 16,464,436 元及利息、违约金 855 万元。

会所、配套设施事实上已完成交付，且原告已办理房屋交付手续，交付时未对规划变更事宜提出异议，因此该案件法院一审判决驳回原告全部诉讼请求。截至本报告披露日，二审尚未裁决。

二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、关于司法机关调查事项

☐适用 ☒不适用

四、关于暂停/终止上市的风险提示

☐适用 ☒不适用

五、其他重大事项的信息披露

不适用。

第六节 特殊债项应当披露的其他事项

不适用。

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

不适用。

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

（本页无正文，为《重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券 2017 年年度报告》之盖章页）



附件 财务报表

合并资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	2,470,205.27	1,558,017.69
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	1,923.99	335.76
应收账款	232,479.51	173,528.52
预付款项	2,403,398.82	1,497,728.18
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		21,812.00
其他应收款	3,913,121.21	1,433,394.79
买入返售金融资产		
存货	17,070,120.91	10,515,553.41
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	607,858.16	307,459.14
流动资产合计	26,699,107.88	15,507,829.49
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	860.00	860.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,314,850.93	523,674.99
投资性房地产	5,633,637.78	4,108,602.68
固定资产	26,162.48	17,472.15
在建工程	31,292.60	-
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	36,657.10	3,101.33
递延所得税资产	377,251.42	282,805.41
其他非流动资产	7,408.02	-
非流动资产合计	7,428,120.33	4,936,516.55

资产总计	34,127,228.21	20,444,346.04
流动负债：		
短期借款		3,225.68
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	151,219.48	88,578.37
应付账款	1,891,826.93	1,410,925.02
预收款项	9,037,568.78	3,903,241.01
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	145,880.22	85,840.27
应交税费	1,244,372.87	893,142.93
应付利息	58,621.06	43,011.37
应付股利	129,200.00	-
其他应付款	3,969,629.24	1,431,288.09
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	161,914.59	129,603.92
其他流动负债	31,094.85	9,250.73
流动负债合计	16,821,328.02	7,998,107.41
非流动负债：		
长期借款	2,969,084.27	1,752,633.12
应付债券	2,373,020.19	1,969,310.42
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	631,420.37	495,355.53
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,973,524.84	4,217,299.06
负债合计	22,794,852.85	12,215,406.48
所有者权益：		
股本	130,800.00	130,800.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	70,148.17	266,274.11
减：库存股		

其他综合收益	465,957.73	466,458.13
专项储备		
盈余公积	3,785.84	3,785.84
一般风险准备		
未分配利润	5,619,407.39	4,469,966.20
归属于母公司所有者权益合计	6,290,099.13	5,337,284.27
少数股东权益	5,042,276.24	2,891,655.29
所有者权益合计	11,332,375.36	8,228,939.57
负债和所有者权益总计	34,127,228.21	20,444,346.04

法定代表人：王光建 主管会计工作负责人：赵轶 会计机构负责人：吴凤

母公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	22,825.38	11,638.99
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,149.12	2,291.64
预付款项	1.78	1.58
应收利息		
应收股利	225,825.00	225,509.94
其他应收款	2,493,829.85	2,434,604.98
存货	6,237.77	5,979.65
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	13.36	23.90
流动资产合计	2,750,882.25	2,680,050.68
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,595,918.90	1,340,082.77
投资性房地产	572,852.20	529,228.40
固定资产	693.52	937.83
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	56.36	339.58
递延所得税资产	75.00	75.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,169,595.97	1,870,663.58
资产总计	4,920,478.23	4,550,714.26
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	548.72	785.08
预收款项	3,680.04	3,083.26
应付职工薪酬	3,778.62	1,750.05
应交税费	1,431.11	3,092.58
应付利息	58,621.06	43,011.37
应付股利		
其他应付款	753,260.99	984,348.24
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	8,800.00	7,000.00
其他流动负债	23.83	29.58
流动负债合计	830,144.37	1,043,100.17
非流动负债：		
长期借款	95,300.00	14,300.00
应付债券	2,373,020.19	1,969,310.42
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	135,069.08	123,907.13
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,603,389.28	2,107,517.54
负债合计	3,433,533.65	3,150,617.71
所有者权益：		
股本	130,800.00	130,800.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	56,597.55	56,597.55
减：库存股		
其他综合收益	129,789.03	129,789.03
专项储备		
盈余公积	3,785.84	3,785.84
未分配利润	1,165,972.16	1,079,124.13
所有者权益合计	1,486,944.58	1,400,096.55

负债和所有者权益总计	4,920,478.23	4,550,714.26
------------	--------------	--------------

法定代表人：王光建 主管会计工作负责人：赵轶 会计机构负责人：吴风

合并利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	6,697,682.01	4,554,687.02
其中：营业收入	6,697,682.01	4,554,687.02
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,240,370.70	3,757,360.57
其中：营业成本	4,338,379.27	3,126,705.50
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	501,997.10	354,501.91
销售费用	165,520.60	124,375.00
管理费用	250,145.88	162,507.40
财务费用	-15,672.15	-10,729.23
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	436,387.57	198,935.46
投资收益（损失以“－”号填列）	188,985.77	139,132.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	185,109.71	126,949.19
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-646.88	1,132.96
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
其他收益		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,082,037.77	1,136,527.38
加：营业外收入	13,703.38	15,271.67
减：营业外支出	9,117.86	4,910.12
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,086,623.29	1,146,888.93
减：所得税费用	504,672.76	268,170.69
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,581,950.53	878,718.25
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”	1,581,950.53	878,718.25

”号填列)		
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
(二)按所有权归属分类		
1.少数股东损益	432,509.34	139,026.46
2.归属于母公司股东的净利润	1,149,441.19	739,691.78
六、其他综合收益的税后净额	-500.40	1,192.35
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-500.40	1,192.35
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	-500.40	1,192.35
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	-500.40	1,192.35
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	1,581,450.13	879,910.59
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,148,940.79	740,884.13
归属于少数股东的综合收益总额	432,509.34	139,026.46
八、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

法定代表人:王光建 主管会计工作负责人:赵轶 会计机构负责人:吴风

母公司利润表

2017 年 1—12 月

编制单位:重庆龙湖企业拓展有限公司

单位:万元 币种:人民币 审计类型:经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	49,060.50	47,266.11
减:营业成本	3,206.32	5,009.58

税金及附加	1,207.18	2,172.21
销售费用	9.59	128.13
管理费用	10,369.77	6,753.51
财务费用	10,137.82	1,718.17
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	40,885.13	29,095.04
投资收益（损失以“－”号填列）	38,296.34	228,708.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,859.08	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	103,311.29	289,287.58
加：营业外收入	171.02	1,299.79
其中：非流动资产处置利得	-	1,109.11
减：营业外支出	450.38	2,048.90
其中：非流动资产处置损失	-	0.40
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	103,031.93	288,538.47
减：所得税费用	16,183.90	15,192.33
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	86,848.03	273,346.14
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	86,848.03	273,346.14
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	86,848.03	273,346.14
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：王光建 主管会计工作负责人：赵轶 会计机构负责人：吴凤

合并现金流量表

2017 年 1—12 月

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
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	11,394,827.96	5,740,594.39
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	16,483.82	4,660.63
收到其他与经营活动有关的现金	5,256,615.39	5,436,047.24
经营活动现金流入小计	16,667,927.17	11,181,302.27
购买商品、接受劳务支付的现金	9,340,310.10	4,420,173.87
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	363,999.86	248,751.33
支付的各项税费	904,370.07	670,075.39
支付其他与经营活动有关的现金	6,007,440.78	5,752,612.99
经营活动现金流出小计	16,616,120.80	11,091,613.58
经营活动产生的现金流量净额	51,806.37	89,688.68
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	341,330.81	97,362.70
取得投资收益收到的现金	80.24	125.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	821.43	908.55
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	181,382.58	40.80
收到其他与投资活动有关的现金	316,979.00	97,557.12
投资活动现金流入小计	840,594.06	195,994.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,813,106.07	636,134.70

投资支付的现金	332,009.74	552,946.89
质押贷款净增加额		-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	71,211.34	
支付其他与投资活动有关的现金	127,135.63	395,999.81
投资活动现金流出小计	2,343,462.78	1,585,081.40
投资活动产生的现金流量净额	-1,502,868.72	-1,389,087.06
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,266,442.85	689,205.82
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,266,442.85	689,205.82
取得借款收到的现金	2,508,946.84	1,037,565.41
发行债券收到的现金	404,000.00	1,180,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	52,100.00
筹资活动现金流入小计	4,179,389.69	2,958,871.22
偿还债务支付的现金	1,552,001.53	1,294,945.10
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	229,414.18	199,640.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	15,200.79	10,852.15
支付其他与筹资活动有关的现金	35,084.98	63,611.71
筹资活动现金流出小计	1,816,500.69	1,558,197.50
筹资活动产生的现金流量净额	2,362,889.00	1,400,673.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,054.20	361.44
五、现金及现金等价物净增加额	909,772.45	101,636.79
加：期初现金及现金等价物余额	1,547,950.12	1,446,313.33
六、期末现金及现金等价物余额	2,457,722.57	1,547,950.12

法定代表人：王光建 主管会计工作负责人：赵轶 会计机构负责人：吴风

母公司现金流量表

2017 年 1—12 月

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
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	52,180.48	47,060.30
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,210,213.88	111,192.59
经营活动现金流入小计	2,262,394.36	158,252.89
购买商品、接受劳务支付的现金	2,055.21	2,892.22
支付给职工以及为职工支付的现金	5,363.14	3,634.70
支付的各项税费	10,300.43	11,800.72
支付其他与经营活动有关的现金	2,436,081.92	1,351,078.01
经营活动现金流出小计	2,453,800.69	1,369,405.64

经营活动产生的现金流量净额	-191,406.33	-1,211,152.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	7,712.04
取得投资收益收到的现金	35,036.34	475,243.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.04	843.82
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	35,036.37	483,799.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,808.35	2,184.01
投资支付的现金	235,466.92	338,612.50
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	-	-
投资活动现金流出小计	238,275.27	340,796.51
投资活动产生的现金流量净额	-203,238.90	143,002.98
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	90,000.00	-
发行债券收到的现金	404,000.00	1,180,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	494,000.00	1,180,000.00
偿还债务支付的现金	7,200.00	146,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	78,218.04	39,687.55
支付其他与筹资活动有关的现金	2,750.35	6,274.42
筹资活动现金流出小计	88,168.39	192,161.97
筹资活动产生的现金流量净额	405,831.61	987,838.03
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	11,186.38	-80,311.75
加：期初现金及现金等价物余额	11,638.99	91,950.74
六、期末现金及现金等价物余额	22,825.38	11,638.99

法定代表人：王光建 主管会计工作负责人：赵轶 会计机构负责人：吴风

合并所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年年末余额	130,800.00				266,274.11	-	466,458.13		3,785.84		4,469,966.20	2,891,655.29	8,228,939.57
加：会计政策变更	-				-	-	-		-			-	-
前期差错更正	-				-	-	-		-		-	-	-
同一控制下企业合并											-		
其他									-				
二、本年初余额	130,800.00				266,274.11	-	466,458.13		3,785.84		4,469,966.20	2,891,655.29	8,228,939.57
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-				-196,125.94	-	500.40		-		1,149,441.19	2,150,620.94	3,103,435.79
（一）综合收益总额	-				-	-	500.40		-		1,149,441.19	432,509.34	1,581,450.13

(二) 所有者投入和减少资本	-				- 196,125.94	-	-		-			1,573,711.77	1,377,585.83
1. 股东投入的普通股	-				-	-	-		-		-	1,573,711.77	1,573,711.77
2. 其他权益工具持有者投入资本									-		-		
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-				-	-	-		-			-	-
4. 其他	-				- 196,125.94	-	-		-		-	-	- 196,125.94
(三) 利润分配	-				-	-	-		-		-	144,399.83	144,399.83
1. 提取盈余公积	-				-	-	-		-		-	-	-
2. 提取一般风险准备									-		-		
3. 对所有者（或股东）的分配	-				-	-	-		-			144,399.83	144,399.83
4. 其他	-				-	-	-		-		-	-	-
(四) 所有者权益内部结													

转	-				-	-	-		-		-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-				-	-	-				-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-				-	-	-		-		-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-				-	-	-		-		-	-	-
4. 其他	-				-	-	-		-		-	-	-
（五）专项储备									-		-		
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	130,800.00				70,148.17	-	465,957.73		3,785.84		5,619,407.39	5,042,276.24	11,332,375.36

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									

一、上年年末余额	130,800.00				254,661.71	-	465,265.78		3,785.84		3,735,642.29	1,559,429.49	6,149,585.12
加：会计政策变更	-				-	-	-		-		-	-	-
前期差错更正	-				-	-	-		-		-	-	-
同一控制下企业合并其他													
二、本年年初余额	130,800.00				254,661.71	-	465,265.78		3,785.84		3,735,642.29	1,559,429.49	6,149,585.12
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-				11,612.40	-	1,192.35		-		734,323.90	1,332,225.80	2,079,354.45
（一）综合收益总额	-				-	-	1,192.35		-		739,691.78	139,026.46	879,910.59
（二）所有者投入和减少资本	-				11,612.40	-	-		-		-	1,193,199.34	1,204,811.74
1. 股东投入的普通股	-				-	-	-		-		-	1,193,199.34	1,193,199.34
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-				-	-	-		-		-	-	-
4. 其他					11,612.40							-	11,612.40

	-					-	-		-		-		
(三) 利润分配	-					-	-		-		-	-	-
	-				-	-	-		-		5,367.88	-	5,367.88
1. 提取盈余公积	-				-	-	-		-		-	-	-
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配	-				-	-	-		-		-	-	-
	-				-	-	-		-		5,367.88	-	5,367.88
4. 其他	-				-	-	-		-		-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-				-	-	-		-		-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-				-	-	-		-		-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-				-	-	-		-		-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-				-	-	-		-		-	-	-
4. 其他	-				-	-	-		-		-	-	-
(五) 专项储备													

1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	130,800.00				266,274.11	-	466,458.13		3,785.84		4,469,966.20	2,891,655.29	8,228,939.57

法定代表人：王光建 主管会计工作负责人：赵轶 会计机构负责人：吴风

母公司所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	130,800.00				56,597.55	-	129,789.03		3,785.84	1,079,124.13	1,400,096.55
加：会计政策变更	-				-	-	-		-	-	-
前期差错更正	-				-	-	-		-	-	-
其他											
二、本年年年初余额	130,800.00				56,597.55	-	129,789.03		3,785.84	1,079,124.13	1,400,096.55
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-				-	-	-		-	86,848.03	86,848.03
（一）综合收益总额	-				-	-	-		-	86,848.03	86,848.03
（二）所有者投入和减少资本	-				-	-	-		-	-	-
1. 股东投入的普通股						-					

	-				-		-		-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-				-	-	-		-	-	-
4. 其他	-				-	-	-		-	-	-
(三) 利润分配	-				-	-	-		-	-	-
1. 提取盈余公积	-				-	-	-		-	-	-
2. 对所有者(或股东)的分配	-				-	-	-		-	-	-
3. 其他	-				-	-	-		-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-				-	-	-		-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-				-	-	-		-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-				-	-	-		-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-				-	-	-		-	-	-
4. 其他	-				-	-	-		-	-	-
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	130,800.00				56,597.55	-	129,789.03		3,785.84	1,165,972.16	1,486,944.58

项目	上期
----	----

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	130,800.00				56,597.55	-	129,789.03		3,785.84	805,777.99	1,126,750.41
加：会计政策变更	-				-	-	-		-	-	-
前期差错更正	-				-	-	-		-	-	-
其他											
二、本年期初余额	130,800.00				56,597.55	-	129,789.03		3,785.84	805,777.99	1,126,750.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-				-	-	-		-	273,346.14	273,346.14
（一）综合收益总额	-				-	-	-		-	273,346.14	273,346.14
（二）所有者投入和减少资本	-				-	-	-		-	-	-
1．股东投入的普通股	-				-	-	-		-	-	-
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额	-				-	-	-		-	-	-
4．其他	-				-	-	-		-	-	-
（三）利润分配	-				-	-	-		-	-	-
1．提取盈余公积	-				-	-	-		-	-	-
2．对所有者（或股东）的分配	-				-	-	-		-	-	-
3．其他	-				-	-	-		-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-				-	-	-		-	-	-

1. 资本公积转增资本（或股本）	-				-	-	-		-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-				-	-	-		-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-				-	-	-		-	-	-
4. 其他	-				-	-	-		-	-	-
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	130,800.00				56,597.55	-	129,789.03		3,785.84	1,079,124.13	1,400,096.55

法定代表人：王光建 主管会计工作负责人：赵轶 会计机构负责人：吴风

担保人财务报表

☐适用 ☒不适用

