

---

重庆龙湖企业拓展有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、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。

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 2022 年 12 月末，公司在建及拟建房地产项目较多。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、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的，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 2022 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 155.33 亿元，规模较大。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。

#### 3、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 2022 年 12 月末，公司抵、质押借款金额合计 584.22 亿元，规模较高。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

公司作为龙湖集团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，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

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2022年12月31日，公司总资产6,844.69亿元，净资产2,267.45亿元。2022年度，公司实现营业收入2,377.46亿元；经营活动产生的现金流量净额为11.30亿元。公司作为全国性房地产开发企业，截至2022年末，公司已进入全国多个城市，主要系一线及二线核心城市。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。

### （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，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对公司房地产开发业务开展带来重大影响。

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

### 4、税收政策变化的风险

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司经营产生重大影响。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响。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。若未来公司业务经营过程中未能从建筑商、材料供应商处取得可抵扣的增值税进项发票，将导致销项税无法抵扣，而导致税收负担显著增加。

本报告所提示的重大风险相对于本公司公司债券 2022 年中期报告无实质变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	8
第一节 发行人情况.....	9
一、 公司基本信息.....	9
二、 信息披露事务负责人.....	9
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	10
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	11
五、 公司业务和经营情况.....	12
六、 公司治理情况.....	30
七、 环境信息披露义务情况.....	33
第二节 债券事项.....	34
一、 公司信用类债券情况.....	34
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	46
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	53
四、 公司债券募集资金使用情况.....	53
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	55
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	55
七、 中介机构情况.....	55
第三节 报告期内重要事项.....	57
一、 财务报告审计情况.....	57
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	57
三、 合并报表范围调整.....	57
四、 资产情况.....	58
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	59
六、 负债情况.....	59
七、 利润及其他损益来源情况.....	61
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	62
九、 对外担保情况.....	62
十、 重大诉讼情况.....	62
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	62
十二、 向普通投资者披露的信息.....	62
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	63
一、 发行人为可交换债券发行人.....	63
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	63
三、 发行人为绿色债券发行人.....	63
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	63
五、 其他特定品种债券事项.....	63
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	64
第六节 备查文件目录.....	65
财务报表.....	67
附件一： 发行人财务报表.....	67

## 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年度报告（2022年）》
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
《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	2022年1-12月
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元



## 第一节 发行人情况

### 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）	ChongqingLonghu Development Co.,LTD.	
外文缩写（如有）	无	
法定代表人	张旭忠	
注册资本（万元）		130,800.00
实缴资本（万元）		130,800.00
注册地址	重庆市 两江新区礼贤路 12 号 1 幢 4008 号	
办公地址	北京市 朝阳区红军营东路 6 号龙湖蓝海引擎产业园	
办公地址的邮政编码	100020	
公司网址（如有）	www.longfor.com	
电子信箱	cunzp@longfor.com	

### 二、信息披露事务负责人

姓名	赵轶
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、财务负责人
联系地址	北京市朝阳区红军营东路 6 号龙湖蓝海引擎产业园
电话	010-86499182
传真	010-86499091
电子信箱	zhaoyi@longfor.com

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：嘉逊发展香港（控股）有限公司

报告期末实际控制人名称：吴亚军

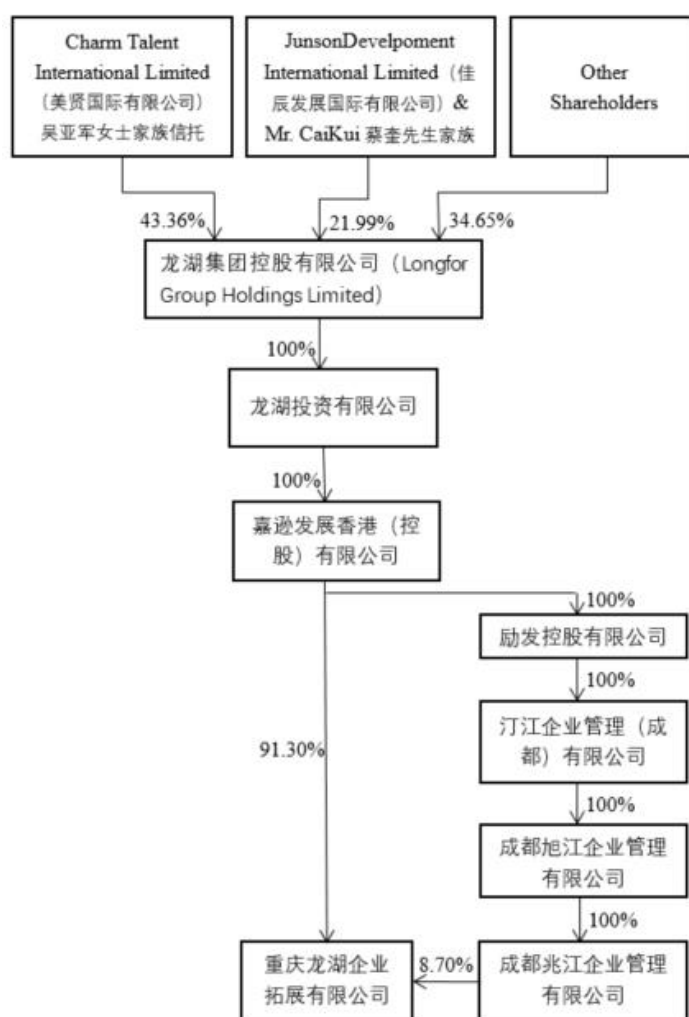
报告期末控股股东资信情况：发行人控股股东资信情况良好，对发行人无负面影响。

报告期末实际控制人资信情况：发行人控股股东资信情况良好，对发行人无负面影响。

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：100.00%，不存在股权受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：43.36%，不存在股权受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

截至 2022 年末，发行人控股股东（嘉逊发展）和实际控制人（吴亚军女士）持有的公司股权未进行质押或存在其他争议情况。

**（二） 报告期内控股股东的变更情况**

适用 不适用

**（三） 报告期内实际控制人的变更情况**

适用 不适用

**四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**

**（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更**

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	曹筱玲	董事	离任	2022 年 1 月	2022 年 1 月
董事	高巍	董事	离任	2022 年 1 月	2022 年 1 月
董事	张星	董事	离任	2022 年 1 月	2022 年 1 月
董事	陈序平	董事	聘任	2022 年 1 月	2022 年 1 月
董事	黑鹏	董事	聘任	2022 年 1 月	2022 年 1 月
董事	陈欣	董事	聘任	2022 年 1 月	2022 年 1 月
监事	赵鸿海	监事	离任	2022 年 1 月	2022 年 1 月
监事	白玉	监事	聘任	2022 年 1 月	2022 年 1 月
监事	白玉	监事	离任	2022 年 10 月	2022 年 10 月
监事	郝建功	监事	聘任	2022 年 10 月	2022 年 10 月

注：2023 年 2 月，根据《重庆龙湖企业拓展有限公司董事任免书》，公司董事会成员发生变动，黑鹏不再担任重庆龙湖企业拓展有限公司董事职务，委派董迁出任重庆龙湖企业拓展有限公司董事职务。

2023 年 4 月，根据《重庆龙湖企业拓展有限公司董事任免书》，公司董事会成员发生变动，苏西振不再担任重庆龙湖企业拓展有限公司董事及董事长职务。委派张旭忠出任重庆龙湖企业拓展有限公司董事并担任董事长职务，任期三年，并担任公司法定代表人。根据《重庆龙湖企业拓展有限公司董事会决议》，苏西振不再担任重庆龙湖企业拓展有限公司总经理职务，聘任张旭忠担任重庆龙湖企业拓展有限公司总经理职务。

## （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：5人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 83.33%。

## （三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：张旭忠

发行人的董事长或执行董事：张旭忠

发行人的其他董事：赵轶、陈序平、董迁、陈欣

发行人的监事：郝建功

发行人的总经理：张旭忠

发行人的财务负责人：赵轶

发行人的其他非董事高级管理人员：无

## 五、公司业务和经营情况

### （一）公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人目前以房地产开发销售为主营业务，项目主要集中在重庆、成都、北京、杭州、上海、厦门、济南、青岛、广州、南京、天津、苏州、无锡等城市。

经营范围：许可项目：房地产开发经营，保健食品销售，食品经营，出版物零售，药品零售，道路货物运输（不含危险货物），餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：第一类医疗器械销售，农副产品销售，日用百货销售，家用电器销售，日用家电零售，日用品零售，家用视听设备销售，通讯设备销售，电子元器件与机电组件设备销售，针纺织品销售，母婴用品销售，服装服饰批发，服装服饰零售，体育用品及器材零售，体育用品及器材批发，消防器材销售，珠宝首饰批发，珠宝首饰零售，汽车零配件零售，摩托车及零配件零售，摩托车及零配件批发，机械设备销售，工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外），工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外），五金产品批发，五金产品零售，仪器仪表销售，照相器材及望远镜批发，照相器材及望远镜零售，家具销售，厨具卫具及日用杂品批发，建筑材料销售，礼品花卉销售，玩具、动漫及游艺用品销售，箱包销售，橡胶制品销售，卫生洁具销售，塑料制品销售，化妆品零售，化妆品批发，卫生用品销售，个人卫生用品销售，鞋帽批发，鞋帽零售，文具用品零售，文具用品批发，化工产

品销售（不含许可类化工产品），计算机软硬件及辅助设备批发，计算机软硬件及辅助设备零售，非居住房地产租赁，住房租赁，房地产经纪，物业管理，外卖递送服务，装卸搬运，国际货物运输代理，包装服务，市场营销策划，居民日常生活服务，其他文化艺术经纪代理，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），广告设计、代理，广告制作，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位），会议及展览服务，组织文化艺术交流活动，商业综合体管理服务，停车场服务，摄影扩印服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

在经营模式上，本公司根据项目所处市场环境和特点，全部采取自销模式。

为规范销售业务流程，提高销售服务满意度，提升销售环节专业化水平，本公司总部统一制定标准并发布了《营销渠道组织架构管理指引》、《来电来访现场登记录入管理制度》等一系列管理规范文件。在管理制度的落实上，通过公司总部品牌及营销部和地区公司营销部的两级监督管控，每月召开集中会议，提升销售业务执行能力。

同时，公司通过建立客户研究中心，提升对客户需求的精细化管理；建立体验中心，负责客户体验提升。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

#### （1）房地产行业情况

##### 1) 行业概述

根据国家统计局公布的 2022 年房地产市场运行情况，2022 年，全年房地产销售面积、投资额、新开工面积、竣工面积分别为 135,837 万平方米、132,895 亿元、120,587 万平方米、86,222 万平方米，同比增速分别为-24.3%、-10.0%、-39.4%、-15.0%，受国内疫情影响，上述指标较上年同比均呈现一定程度的下降趋势。

2022 年，房地产行业经历深度调整，全国商品房销售金额同比大幅下滑，各地房价持续承压，房企资产负债表遭受冲击，部分企业出现流动性风险。为推动行业健康发展，中央和地方政府从供需两端出台多项政策，改善房地产企业流动性、支持合理购房需求、稳定市场预期。在一系列因素的影响下，地产行业的拐点已现。一是区域经济发展带动下的城市分化，具备产业与人才支撑的核心城市，实体消费真实而旺盛。二是改善型住房成需求主导，客户对产品品质、服务质量及生活配套要求不断提升。三是企业告别高杠杆扩张模式，回归产品主义和盈利本质。从长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

## 2) 行业政策情况

## ①房地产行业主要政策

近年来房地产行业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策，房地产行业相关政策主要包括：

序号	时间	主要政策	核心内容
1	2020年7月	中国证监会与国家发展改革委联合发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》	提出基础设施REITs试点项目：一是要聚焦重点区域；二是要聚焦重点行业。优先支持基础设施补短板行业；三是要聚焦优质项目。
2	2020年8月	住房和城乡建设部、人民银行联合召开房地产企业座谈会，研究进一步落实房地产长效机制	为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，人民银行、住房城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。市场化、规则化、透明化的融资规则，有利于房地产企业形成稳定的金融政策预期，合理安排经营活动和融资行为，增强自身抗风险能力，也有利于推动房地产行业长期稳健运行，防范化解房地产金融风险，促进房地产市场持续平稳健康发展。
3	2020年10月	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。解决好大城市住房突出问题。住房问题关系民生福祉。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。
4	2020年12月	中央经济工作会议再次重申“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜。多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。”	同时提到要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。要降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。

序号	时间	主要政策	核心内容
5	2021 年 3 月	全国两会政府工作报告	保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。
6	2021 年 7 月	国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。
7	2021 年 7 月	住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部等 8 部门联合印发《住房和城乡建设部等 8 部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》	持续开展整治规范房地产市场秩序，持续加大惩处力度。各地要根据实际情况，创新思路，多措并举，依法依规开展整治。
8	2021 年 9 月	人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会	金融部门要贯彻落实党中央、国务院决策部署，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，持续落实好房地产长效机制，加快完善住房租赁金融政策体系。金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。
9	2021 年 12 月	中央政治局会议明确要推进保障性住房建设，促进房地产业健康发展和良性循环	推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。
10	2021 年 12 月	中央经济工作会议再次定调“房住不炒”	坚持“房住不炒”，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
11	2022 年 9 月	“第一支箭”信贷融资	监管部门指示工行、建行等多家大行加大对房地产融资支持；2022 年 11 月“金融支持 16 条”指出，稳定房地产开发贷款投放，鼓励金融机构重点支持优质房地产企业稳健发展

序号	时间	主要政策	核心内容
12	2022年11月	“第二支箭”发债融资	<p>交易商协会官网发布消息称会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具，支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。“第二支箭”由人民银行再贷款提供资金支持，委托专业机构按照市场化、法治化原则，通过担保增信、创设信用风险缓释凭证、直接购买债券等方式，支持民营企业发债融资。预计可支持约 2,500 亿元民营企业债券融资，后续可视情况进一步扩容。11月9日，中债信用增进公司发布《关于接收民营企业债券融资支持工具房企增信业务材料的通知》，意向民营房地产企业可提出增信需求</p>
13	2022年11月	“第三支箭”股权融资	<p>证监会决定在股权融资方面调整优化 5 项措施恢复涉房上市公司并购重组及配套融资，恢复上市房企和涉房上市公司再融资，调整完善房地产企业境外市场上市政策，进一步发挥 REITs 作用和私募股权投资基金作用</p>
14	2022年11月	中央层面推出 4,000 亿“保交楼”借款（2,000 亿元“保交楼”专项借款+2,000 亿元“保交楼”免息贷款）	<p>央行表示，2,000 亿元“保交楼”免息贷款支持计划将在 6 家商业银行展开，支持商业银行提供配套资金用于助力“保交楼”，封闭运行、专款专用；11月24日，银保监会表示，由国开行、农行等政策性银行推出 2,000 亿元“保交楼”专项借款已基本投放至项目。</p>
15	2022年11月	央行、银保监会联合发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》	<p>出台了十六条措施来支持房地产行业，亮点包括对民企国企一视同仁、救项目也救主体、鼓励信托支持合理融资、支持信贷和信托贷款合理展期、开出“免责条款”等。</p>
16	2022年11月	银保监会、住建部和央行联合印发《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》	<p>通知指导商业银行按市场化、法治化原则，向优质房地产企业出具保函置换预售监管资金。通知对于选取房企标准、替换额度、资金用途等方面均作出明确要求，如置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需资金额度的 30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需资金额度的 70%；监管评级 4 级及以下或资产规模低于 5,000 亿元的商业银行不得开展此类业务；用保函置换的预售监管资金，需优先用于项目工程建设、偿还项目到期债务等，不得用于购置土地、新增其他投资、偿还股东借款等。</p>



序号	时间	主要政策	核心内容
17	2022年11月	证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问，决定在股权融资方面调整优化5项措施	<p>本次股权融资支持包括恢复涉房上市公司并购重组及配套融资、恢复上市房企和涉房上市公司再融资、调整完善房地产企业境外市场上市政策、进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用以及积极发挥私募股权投资基金作用5个方面，覆盖力度广而全；其中兼并重组募集资金用于存量涉房项目和支付交易对价、补充流动资金、偿还债务等，不能用于拿地拍地、开发新楼盘等；再融资募集资金可用于与“保交楼、保民生”相关的房地产项目，经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置住房建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等，均利于缓解房企短期资金压力，改善房企资产负债表，避免信用风险进一步扩散</p> <p>会议提出要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。</p>
18	2022年12月	中央经济工作会议指出着力扩大国内需求，支持住房改善、新能源汽车、养老服务等消费	<p>大力支持刚性和改善性住房需求，因城施策、精准施策。推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金链断裂风险。1月18日，国家发展改革委召开2023年1月新闻发布会，其中提及稳妥处置化解房地产、金融、地方政府债务等领域风险；支持住房改善、新能源汽车、养老服务、教育医疗文化体育服务等消费，培育线上线下融合等新型消费，着力满足居民个性化、多样化、高品质的消费需求。</p>
19	2023年1月17日	住建部会议提出，2023年工作将整体围绕“增信心、防风险、促转型”的主线	<p>1月28日国常会再次提及因城施策用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼工作</p>

序号	时间	主要政策	核心内容
20	2023 年 2 月	《求是》杂志发表习近平总书记重要文章《当前经济工作的几个重大问题》	防范房地产业引发系统性风险对经济增长、就业、财税收入、居民财富、金融稳定都具有重大影响。要正确处理防范系统性风险和道德风险的关系，做好风险应对各项工作，确保房地产市场平稳发展

## ②外商投资房地产企业相关政策

发行人的企业性质为中外合资的房地产企业，相关监管部门出台了一系列政策来规范中外合资的房地产企业在国内开展房地产业务，具体包含简化外商投资房地产备案程序、减少对外商投资房地产企业的限制性规定、简化外商投资房地产企业管理工作等内容。上述外商投资房地产政策将会对发行人的日常经营产生一定的影响。如果未来监管部门对外商投资房地产企业的投资范围进一步收紧，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

## 3) 行业运行情况

2022 年，海外局势动荡，国内经济承压，各项生产经营活动均受到影响，商品房市场延续 2021 年以来的下行趋势，销售规模同比下降明显。全国商品房销售金额 13.3 万亿元，同比下降 26.7%；商品房销售面积 13.6 亿平方米，同比下降 24.3%。从各线代表城市平均表现看，销售市场分化特征更为显著。经济、产业、人口等基本面占优的一二线城市表现更具韧性，三线城市表现相对较弱。2022 年，全国商品房待售面积 5.6 亿平方米，同比增长 10.5%，自 2021 年 7 月以来单月累计增速持续为正，其中，住宅待售面积 2.7 亿平方米，同比增长 18.4%。商品房待售面积、住宅待售面积累计增速均为近 5 年来高位，行业去库存压力逐步增大。

2022 年，全国货币供应量 M2 同比增长 11.8%，市场流动性总体较为充裕，房地产行业资金面则相对偏紧，开发资金来源总量为 14.9 万亿元，同比下降 25.9%。从结构看，仅房企自筹资金同比降幅明显低于总体，国内贷款、个人按揭贷款变动幅度与总体相当，定金及预收款降幅较大。这反应出行业销售下滑、资金回笼受限的情况下，房企更多的依靠自有资金进行开发经营。

2022 年，全国 300 城土地市场成交面积 7.9 亿平方米，同比下降 25.3%。从时间节奏看，上半年全国土地供应规模整体不足，各月土地成交面积同比降幅均超 35%；下半年土地供应规模环比上半年增加，相应带动成交量提升，叠加去年同期低基数影响，土地成交面积同比增速有所改善，但土地成交溢价率仍在 5%以下，保持低位震荡状态，反应出房企土地购置意愿和能力总体较低。

2022 年，房地产开发投资完成额 13.3 万亿元，同比下降 10.0%；新开工面积 12.1 亿平

平方米，同比下降 39.4%；竣工面积 8.6 亿平方米，同比下降 15.0%。报告期内，房地产开发投资完成额、开竣工面积同比增速均呈现持续下行的态势，反映了行业销售持续下滑、资金面紧张，整体投资意愿不断降低的状况。

综上所述，报告期内全球经济增长放缓、通胀高位运行，国内经济面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，GDP 增速放缓、居民消费信心不足；同时，部分房企出现了到期债务无法偿付的情况，并导致部分项目出现停工、无法按期交付等问题，给行业信用带来了较为严重的负面影响，进一步减弱了居民购房信心，导致报告期内行业销售持续下滑，总体规模降至 2017 年水平。为带动销售、去化库存，房企纷纷加大了促销力度，一定程度上加重了资金回笼的压力，行业资金来源总体降低、资金链趋紧，加上行业总体库存持续走高，导致房企的投资意愿持续走低，土地和在建项目投资力度减弱。年内，政策层面不断加大需求端的扶持力度，支持刚性和改善性住房需求；同时在供给侧加大对行业的金融支持力度，特别是 11 月以来的信贷、债券融资和股权再融资等支持房企融资的三箭齐发，以期提振市场信心，但受制于经济增速放缓和居民整体预期不足的影响，市场表现短期内难以快速改善回升，市场主体的信心修复仍需要一个过程。

#### 4) 行业发展趋势

根据世界银行研究，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均 GDP 达到 1,300-8,000 美元时，房地产行业将进入稳定快速增长期。目前我国人均 GDP 已经超过 8,000 美元，国内房地产行业已经进入稳定快速增长期。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

不同区域的房地产市场发展将出现两极分化。一线城市由于经济发展良好，人口聚集力较强，房地产市场保持良好发展态势，住宅价格存上涨动力。二线城市商品住宅市场分化明显，除一些热点城市外，其他二线城市商品住宅库存正在逐步得到去化，房价将保持相对平稳。对于三四线城市而言，房地产市场具有发展潜力、价格具有较强上涨动力的城市多聚集于三大城市群。部分城市前期供应量较大而需求有限致库存高企；部分城市经济、产业发展较慢或不及周边城市，市场需求被周边吸纳能力较强的城市分流。未来，采取多

种方式有效去库存将成为房地产市场的重点之一，不同城市房地产市场发展将更加差异化，部分三线城市或受制于经济、产业发展、人口吸纳力等因素影响，面临库存去化压力；而一线及部分热点二三线城市由于自身经济、产业等优势，继续带来需求空间的提升，房地产市场将保持良好发展态势，房价将保持平稳或温和上涨趋势。

#### 5）发行人项目所在主要二线城市房地产运行情况

根据重庆市统计局数据，2022年重庆市房地产开发投资3,467.60亿元，比2021年下降20.40%。其中，住宅投资2,608.98亿元，下降20.70%；办公楼投资61.50亿元，下降24.00%；商业营业用房投资344.90亿元，下降16.50%；新开工面积2,224.17万平方米，同比降低54.40%；竣工面积2,795.66万平方米，同比降低33.40%；实现销售面积4,438.98万平方米，同比下降28.40%；实现销售额3,101.59亿元，同比下降42.50%。

根据沈阳市统计局数据，2022年沈阳市房地产开发投资完成940.3亿元，同比下降23.1%；其中，住宅投资797.4亿元，下降20.2%；商业营业用房投资72.9亿元，下降31.6%；办公楼投资21.6亿元，增长15.5%。

根据杭州市统计局数据，2022年杭州市房地产开发投资比上年增长7.2%，其中住宅投资增长6.2%。2022年末房屋施工面积13,281万平方米，下降0.1%；新开工面积2,048万平方米，下降16.3%；竣工面积1,394万平方米，下降37.7%。其中住宅销售面积1168万平方米，下降40.2%。

根据西安市统计局数据，2022年西安市房地产开发投资2,585.39亿元，比上年增长6.5%；2022年，西安市房地产开发企业房屋施工面积16,320.01万平方米，同比下降4.7%；房屋竣工面积690.57万平方米，同比增长55.7%。商品房销售面积1666.87万平方米，下降10.2%。年末商品房待售面积139.84万平方米，比上年末减少4.66万平方米。

根据成都市统计局数据，2022年成都市房地产开发投资比2021年增长7.0%。商品房销售面积（含预售）2,773.0万平方米，下降23.9%，其中住宅销售面积2,013.6万平方米，下降23.0%。商品房销售额3,812.8亿元，下降18.6%，其中住宅销售额3,300.7亿元，下降14.2%。

根据济南市统计局数据，2022年济南市房地产开发完成投资1,830.8亿元，下降5%，其中，住宅完成投资1,247.6亿元，下降7.7%。房屋施工面积8,604.9万平方米，下降15.3%。房屋竣工面积715万平方米，下降35.9%。商品房销售面积1,241.9万平方米，下降19.8%。商品房销售额1,514.6亿元，下降22.6%。

#### （2）公司在行业中的竞争状况

经过多年的运营和积淀，公司主要业务板块包括：以住宅项目为主的房地产开发和销

售业务、以商场为主的持有型商业物业的运营和管理业务以及为满足年轻客群品质租住及生活服务的长租公寓业务。

### 1) 战略清晰，稳健发展

公司自 1994 年创立于重庆并于当地深耕十年，专注发展住宅和商业的全产品线能力，自 2005 年才走出重庆开始实施全国化布局，在全国化的初期，公司坚持“区域聚焦、多业态”，不盲目追求公司发展规模，有选择性进军战略地区，并成功成为当地目标市场的龙头地产商。公司始终聚焦于一线和主流二线城市，凭借过硬的产品力和快速的市场应变力，不断提升抵御市场风险的能力。龙湖集团提出“要成为跨周期的赢家”的目标。2013 年顺应市场的发展变化，公司在房地产开发方面提出了“扩纵深、近城区、控规模”的投资策略，其一，公司将投资目标聚焦在年销售额 400 亿以上且人口净流入的高能级目标城市，深耕市场、提升市场份额；其二，随着客户置业的居住属性不断增强，公司的投资策略也更加集中在靠近城市核心区域；其三，公司通过控制单个项目的规模来增加项目的点数，提升投资的周转效率，以使公司在继续贯彻增持商业战略的同时保持健康的周转率。2014 年度，公司进一步提出“去存货、控成本、扩合作”的目标，应对行业发展新常态，着力抓住市场时机加快销售，尤其是加快库存房屋的去化，并进一步加强开发成本管控水准。公司的海外母公司龙湖集团控股有限公司获得了穆迪、标普、惠誉三家海外评级机构全投资级评级，成为唯一一家获三大海外评级机构一致授予投资级评级的民营房企。

### 2) 全业态覆盖、卓越的品牌优势

公司作为龙湖集团最主要的境内运营平台，在市场中具备较高的品牌知名度。龙湖集团始终坚持“善待你一生”的开发宗旨，已在全国范围内打造百余部人居经典项目，以其高品质的开发水准被誉为“中国别墅第一品牌”。目前，公司已形成房地产开发、商业地产和长租公寓等主要业务板块，房地产开发板块，公司致力于提供客户心目中的“好产品”；商业地产板块，公司致力于打造客户心目中的“好去处”；长租公寓板块，公司致力于提供年轻租客心目中的“好住处”。在行业内拥有良好的产品口碑与行业领先的客户满意度、忠诚度，优质产品与服务所带来的客户忠诚度是公司在行业波动中安身立命，稳步发展之本。2018 年龙湖集团入选福布斯世界最佳雇主，并被《机构投资者》评为 2018 年亚洲最受尊敬公司。龙湖冠寓获 2020 年（第十届）中国品牌力指数 SM（C-BPI®）集中式长租公寓第一名（测评机构：CHINABRAND）。龙湖荣获 2021 中国房地产大学生雇主首选品牌（颁奖机构：中国房地产业协会、中国建设教育协会）。2021 年，龙湖获绿色三星级认可，得分达 84 分（评级机构：全球房地产可持续评估体系（简称 GRESB））。根据 2022 年发布的《2022 房地产开发企业综合实力 TOP500 测评研究报告》，龙湖集团位列行业第七，已经连续数年位居中国开发企业 TOP10。

### 3) 优质项目土地储备丰富

目前公司的土地储备大多集中在一、二线核心城市，覆盖环渤海地区、西部地区、长三角地区、华南地区及华中地区五大区域。尤其在 2013 年明确“扩纵深、近城区、控规模”战略之后，公司聚焦在容量丰富且团队成熟的北京、成都、杭州等城市，以合理价格补充城区优质地块，拓展高能级城市的纵深分布，先后新进入南京、广州，项目获取的区位更趋向城市中心区，提升“近城区”项目在土地储备中的占比。公司土地储备结构支持以刚需改善产品为主（满足主流需求）、继续保持低密度产品优势（保持溢价能力）、多点布局（加快周转）的销售策略。

#### 4) 稳步投资商业地产

龙湖在既有的商品房销售领域保持优势的同时，坚持增持商业的战略。公司已拥有天街、星悦荟、家悦荟三个主要商业品牌，其中天街系列定位为中等收入新兴家庭的区域性都市购物中心，以家庭消费为主，面积在 10 万方以上；星悦荟系列定位为社区购物中心，服务于社区面积不超过 5 万平方米；家悦荟系列定位为家居生活馆。

公司持续以不超过每年销售收入的 10%稳步投资商业地产项目，聚焦一线及主流二线城市交通节点，致力于打造“精致丰富、温暖人心、总有惊喜、变化成长”的中端家庭型一站式社交体验平台。目前公司在北京、上海、杭州、重庆等多个城市拥有商业项目土地储备，随着未来公司大型商场的陆续开业，公司商业地产将迎来租金的快速增长期，未来十五年内公司商业地产的利润占比将提升至 30%左右。

#### 5) 多元化融资渠道、稳健的财务管理策略

房地产行业始终面临市场波动和调整，公司一直认为坚持有质量的发展、长期稳健的经营才可保持行业的基业长青，因此公司严格执行有纪律的净负债率与融资管理，坚持“量入为出”的稳健的财务管理策略，根据现金流入情况合理规划和安排投资及运营支出，保持公司稳健的财务状况和负债率水平。近年来，公司资本负债率水平持续低于行业内平均水平。

同时，公司坚持多渠道、低成本、合理负债水平基础上的融资策略。公司的母公司龙湖集团及公司自身近年来通过信用债券、银行开发贷等多渠道筹集资金，寻求低成本、长周期的资金，优化资本结构。

#### 6) 严格的内部决策机制

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

依据的可靠性，降低投资风险。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

无。

## （二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

## （三） 主营业务情况

### 1. 分板块、分产品情况

#### (1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
商品房销售	2,254.70	1,822.81	19.15	94.84	2,045.69	1,555.01	23.99	95.12
物业投资	105.64	36.34	65.60	4.44	93.19	36.71	60.61	4.33
其他	17.12	7.74	54.81	0.72	11.67	2.27	80.51	0.54
合计	2,377.46	1,866.89	21.48	100.00	2,150.55	1,594.00	25.88	100.00

#### (2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
住宅、商业地产	商品房销售	2,254.70	1,822.81	19.16	10.22	17.22	-20.15
合计	—	2,254.70	1,822.81	—	10.22	17.22	—

## 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

发行人其他业务板块的营业收入变动幅度较大，同比增长 46.67%，主要系服务业务收入增加所致；发行人其他业务板块的营业成本变动幅度较大，同比增长 31.93%，主要系服务业务规模增长所致。受到营业收入和营业成本的影响，发行人的毛利率发生变动。

### （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

龙湖集团 1993 年创建于重庆，发展于全国，目前已形成开发、运营、服务三大业务板块，涵盖地产开发、商业投资、长租公寓、物业管理、智慧营造等多航道业务，并积极试水医养、产城等创新领域，实现全国一、二线高能级城市的全面布局。

**C1 地产开发：**自 1998 年以来，龙湖累计开发 1,100 余个项目，总建筑面积超 2.2 亿平方米，连续 11 年获“中国房地产开发企业综合实力 10 强”。未来聚焦一二线高能级城市，集团持续迭代升级产品，推出御湖境、云河颂两大全新产品系列，打造高端及改善居住体验。

**C2 商业投资：**龙湖商业以“天街”及“星悦荟”为产品品牌，引领消费新趋势，打造人生欢聚场。坚定轻重并举战略，实现一二线高量级城市网格化布局。截至 2022 年 12 月底，龙湖商业进驻城市超 30 城，累计已开业运营商场超过 70 座，合作品牌超 6,000 家。

**C3 长租公寓：**龙湖冠寓积极响应“租购并举”号召，布局全国 30 余个高量级城市，累计开业房间数超 11 万间，品牌影响力稳居行业 TOP3。以“为城市青年创造温暖而明亮的节点”为使命，打造安全、专属、友邻的产品和服务，全新定义租住生活。

**C4 物业管理：**龙湖智创生活，以先进科技全面赋能物业管理及商业运营。龙湖智创生活在百余座城市的 13 大业态领域开展规范化物业服务，客户满意度连续 14 年超过 90%，用“满意+惊喜”的高品质服务赢得客户广泛认可。截至 2022 年底，龙湖智创生活物业管理板块在管面积约 3.2 亿平方米，向 76 个购物中心提供商业运营服务。空间无界、服务无限，积极拓展非住业态，提供专业的商写、公建等多业态服务。充分发挥资源优势，为业主和客户提供增值服务，创造客户价值，与员工、供应商等同路人共同发展。

**C5 智慧营造：**契合未来城市高品质、数字化、强运营发展趋势，集成龙湖集团全业态开发经验及行业领先的数字科技能力，致力于成为“智慧营造领航者”。以“龙湖智造未来城市”为理念，6 大业务飞轮协同驱动，面向未来城市发展提供全业态、全周期、数字化的“一站式解决方案”。



财务融资方面集团一如既往秉持审慎的财务管理原则，将安全稳健的底盘作为发展根基。始终保持境内外高信用评级并坚持低成本的融资渠道。公司与六大行及主要股份制银行签订战略合作协议，获得超过 3000 亿元综合授信，保障公司融资、按揭回款授信资源充分，渠道通畅。同时主动管理债务结构，一年内到期的短期债务占比控制在 10%左右，现金覆盖短债倍数行业领先；控制外币债务占比，并将外币债务掉期对冲做到 100%为目标，规避汇率风险。

未来，龙湖将秉承“空间即服务(SaaS, SpaceasaService)”战略，以客户为视角，以技术为驱动，不断升级城市空间的开发、运营和服务能力，打造有生命的空间，有温度的服务，持续践行“善待你一生”的理念，为消费者和合作伙伴提供更加多元的体验和发展空间，成为以客户为中心的空间营造服务企业。一个龙湖，助力城市高质量发展。网格化布局，高能级门户，高效空间联通与运营，全程引导，全面提升空间规划与运营品质；以高质量 TOD 项目，打造城市门户，实现城市形象效率双重提升。多航道协同，复合产业导入。全周期、智能化、高水准公共产品及服务。

## 2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

### 发行人相关风险：

#### （1）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 2022 年 12 月末，公司在建及拟建房地产项目较多。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) 按揭贷款担保风险

目前，购房者在购买商品房时，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。2022 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

155.33 亿元，规模较大。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。

### 3) 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 2022 年 12 月末，公司抵、质押借款金额合计 584.22 亿元，规模较高。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债券的还本付息。

## (2) 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

公司作为龙湖集团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，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

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。

### （3）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 2022 年 12 月 31 日，公司总资产 6,844.69 亿元，净资产 2,267.45 亿元。2022 年度，公司实现营业收入 2,377.46 亿元。公司作为全国性房地产开发企业，截至 2022 年 12 月末，公司已进入全国多个城市，主要系一线及二线核心城市。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。

### （4）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，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对公司房地产开发业务开展带来重大影响。

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

### 4) 税收政策变化的风险

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司经营产生重大影响。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响。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。若未来公司业务经营过程中未能从建筑商、材料供应商处取得可抵扣的增值税进项发票，将导致销项税无法抵扣，而导致税收负担显著增加。

#### **相关防范措施：**

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

#### （1）制定《债券持有人会议规则》

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

#### （2）设立专门的偿付工作小组

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

#### （3）制定并严格执行资金管理计划

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

#### （4）充分发挥债券受托管理人的作用

债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

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

#### （5）严格履行信息披露义务

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

#### （6）发行人董事会承诺

根据本公司董事会会议审议通过的关于发行公司债券的有关决议以及公司董事会作出的相关承诺，当出现预计不能按期偿付债券本息或者在债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：

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

#### （7）专项偿债账户

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

## 六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

### 1.业务

公司具有独立面向市场、自主经营的能力。公司以房地产为核心业务，已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系，房地产开发业务的设计、施工及监理均通过公开招标方式进行。公司的业务管理独立于控股股东及实际控制人。

### 2.资产

公司及控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备、特许经营权等资产的所有权或者使用权，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在违规占用公司的资金、资产和其他资源的情况。公司的资产独立于控股股东及实际控制人。

### 3.人员

公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度、人事考核、奖惩制度、工资管理制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。公司人力资源部独立负责公司员工的聘任。公司董事会独立于控股股东及实际控制人。公司监事在公司专职工作，未在控股股东任职，公司监事独立于控股股东及实际控制人。

### 4.机构

公司的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为完全独立运行的机构体系。公司的机构独立于控股股东及实际控制人。

### 5.财务

公司建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度；公司的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算，控股股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不越过董事会等公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算；公司财务机构

独立，公司独立开设银行帐户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行帐户；公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。公司的财务独立于控股股东及实际控制人。

### （三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司制定了《关联交易管理制度》和《对外担保管理制度》，明确了董事会、总经理在关联交易中的决策权限。

#### （1） 决策权限和决策程序

①公司拟为关联人提供担保，须经公司董事会批准；

②公司与关联自然人拟发生的交易（获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 30 万元以上的，须经公司董事会批准。公司不得直接或者间接向董事、监事、高级管理人员提供借款；

③公司与关联法人拟发生的交易金额在 300 万以上（获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外），且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的，须经董事会批准；

④公司与关联人拟发生交易金额在 3,000 万以上（获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大关联交易的，除经董事会批准外，还需提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构对交易标的出具的审计或者评估报告；对于与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估。

根据前述四项规定无需提交董事会批准的关联交易，由总经理批准后实施。

#### （2） 定价机制

A、公司关联交易的定价参照下列原则执行：

①交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

②交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

③除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

④关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

⑤既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

B、公司关联交易的定价方法

公司按照前条③、④或者⑤确定关联交易价格时，视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

①成本加成法，以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价；适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易。

②再销售价格法，以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格；适用于再销售者未对商品进行改变外型、性能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单纯的购销业务。

③可比非受控价格法，以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活动所收取的价格定价；适用于所有类型的关联交易。

④交易净利润法，以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交易的净利润；适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易。

⑤利润分割法，根据公司与关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额；适用于各参与方关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况。

### （3）信息披露安排

公司信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度和要求。公司按照中国证监会、上交所的相关规定专门制定了信息披露事务管理制度，并委任了相关负责人，对公司重大事项予以披露。

## （四） 发行人关联交易情况

### 1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
接受关联方提供物业管理等服务	21.24
向关联方提供咨询及其他服务	8.69
向关联方销售商品	0.15

### 2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
向关联方收取资金占用费	1.43
向关联方出租资产及提供租赁服务	0.12

### 3. 担保情况

适用 不适用



4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

适用 不适用

**（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况**

是 否

**（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况**

是 否

**七、环境信息披露义务情况**

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、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）
2、债券简称	16 龙湖 06
3、债券代码	136546
4、发行日	2016 年 7 月 14 日
5、起息日	2016 年 7 月 14 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 7 月 14 日
8、债券余额	29.94
9、截止报告期末的利率(%)	3.38
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	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
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）
2、债券简称	18 龙湖 03
3、债券代码	143583
4、发行日	2018 年 8 月 1 日
5、起息日	2018 年 8 月 2 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 8 月 2 日
8、债券余额	4.56
9、截止报告期末的利率(%)	3.45
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，摩根士丹利华鑫证券有限责任公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券

15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种一）
2、债券简称	20 龙湖 05
3、债券代码	163900
4、发行日	2020 年 8 月 6 日
5、起息日	2020 年 8 月 7 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 8 月 7 日
7、到期日	2025 年 8 月 7 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.78
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、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（第二期）（品种一）
2、债券简称	18 龙湖 04
3、债券代码	143679
4、发行日	2018 年 8 月 16 日
5、起息日	2018 年 8 月 17 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 8 月 17 日
8、债券余额	17.19
9、截止报告期末的利率(%)	3.44
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

挂牌转让的风险及其应对措施	
---------------	--

1、债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种一）
2、债券简称	18 龙湖 06
3、债券代码	155010
4、发行日	2018 年 11 月 5 日
5、起息日	2018 年 11 月 6 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 11 月 6 日
8、债券余额	1.19
9、截止报告期末的利率(%)	3.30
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，摩根士丹利华鑫证券有限责任公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	21 龙湖 01
3、债券代码	175611
4、发行日	2021 年 1 月 6 日
5、起息日	2021 年 1 月 7 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 1 月 7 日
7、到期日	2026 年 1 月 7 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.95
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、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）
2、债券简称	16 龙湖 02
3、债券代码	136196
4、发行日	2016 年 1 月 25 日
5、起息日	2016 年 1 月 25 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 1 月 25 日
8、债券余额	6.70
9、截止报告期末的利率(%)	4.44
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	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
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、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）
2、债券简称	G17 龙湖 2、17 龙湖绿色债 02
3、债券代码	127467.SH、1780006.IB
4、发行日	2017 年 2 月 17 日
5、起息日	2017 年 2 月 17 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 2 月 17 日
8、债券余额	14.40
9、截止报告期末的利率(%)	3.48
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司，中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	19 龙湖 01
3、债券代码	155189
4、发行日	2019 年 2 月 20 日
5、起息日	2019 年 2 月 21 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 2 月 21 日
8、债券余额	1.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司，中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	19 龙湖 02
3、债券代码	155190
4、发行日	2019 年 2 月 20 日
5、起息日	2019 年 2 月 21 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 2 月 21 日
7、到期日	2026 年 2 月 21 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.70
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司，中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、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）
2、债券简称	G17 龙湖 3、17 龙湖绿色债 03
3、债券代码	127470.SH、1780014.IB

4、发行日	2017年3月7日
5、起息日	2017年3月7日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年3月7日
8、债券余额	9.9961
9、截止报告期末的利率(%)	3.28
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司，中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行2021年公司债券（第二期）（品种一）
2、债券简称	21龙湖03
3、债券代码	188145
4、发行日	2021年5月20日
5、起息日	2021年5月21日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2024年5月21日
7、到期日	2026年5月21日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行2019年住房租赁专项公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	19龙湖03
3、债券代码	155520
4、发行日	2019年7月18日
5、起息日	2019年7月19日

6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年7月19日
8、债券余额	0.10
9、截止报告期末的利率(%)	3.90
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行2019年住房租赁专项公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	19 龙湖 04
3、债券代码	155521
4、发行日	2019年7月18日
5、起息日	2019年7月19日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2024年7月19日
7、到期日	2026年7月19日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.67
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行2021年公司债券（第三期）（品种一）
2、债券简称	21 龙湖 05
3、债券代码	188560
4、发行日	2021年8月10日
5、起息日	2021年8月11日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2024年8月11日
7、到期日	2026年8月11日
8、债券余额	20.00



9、截止报告期末的利率(%)	3.35
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	22 龙湖 01
3、债券代码	185274
4、发行日	2022 年 1 月 13 日
5、起息日	2022 年 1 月 14 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 1 月 14 日
7、到期日	2028 年 1 月 14 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.49
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	20 龙湖 02
3、债券代码	163140
4、发行日	2020 年 1 月 16 日
5、起息日	2020 年 1 月 17 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 1 月 17 日
7、到期日	2027 年 1 月 17 日
8、债券余额	23.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本

11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司，中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2020 年住房租赁专项公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	20 龙湖 04
3、债券代码	163197
4、发行日	2020 年 3 月 3 日
5、起息日	2020 年 3 月 4 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 3 月 4 日
7、到期日	2027 年 3 月 4 日
8、债券余额	30.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2022 年公司债券（第二期）
2、债券简称	22 龙湖 03
3、债券代码	185810
4、发行日	2022 年 5 月 18 日
5、起息日	2022 年 5 月 19 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 5 月 19 日
7、到期日	2028 年 5 月 19 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司

14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2022 年公司债券（第三期）
2、债券简称	22 龙湖 04
3、债券代码	185928
4、发行日	2022 年 7 月 4 日
5、起息日	2022 年 7 月 5 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 7 月 5 日
7、到期日	2028 年 7 月 5 日
8、债券余额	17.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.10
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种二）
2、债券简称	20 龙湖 06
3、债券代码	163901
4、发行日	2020 年 8 月 6 日
5、起息日	2020 年 8 月 7 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 8 月 7 日
7、到期日	2027 年 8 月 7 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.30
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交

	交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行2021年公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	21 龙湖 02
3、债券代码	175612
4、发行日	2021年1月6日
5、起息日	2021年1月7日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2026年1月7日
7、到期日	2028年1月7日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.40
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、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）
2、债券简称	16 龙湖 04
3、债券代码	136260
4、发行日	2016年3月4日
5、起息日	2016年3月4日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年3月4日
8、债券余额	1.47
9、截止报告期末的利率(%)	4.40
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	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
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者	不适用

挂牌转让的风险及其应对措施	
---------------	--

1、债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）（品种二）
2、债券简称	21 龙湖 04
3、债券代码	188146
4、发行日	2021 年 5 月 20 日
5、起息日	2021 年 5 月 21 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 5 月 21 日
7、到期日	2028 年 5 月 21 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.93
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2021 年公司债券（第三期）（品种二）
2、债券简称	21 龙湖 06
3、债券代码	188561
4、发行日	2021 年 8 月 10 日
5、起息日	2021 年 8 月 11 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 8 月 11 日
7、到期日	2028 年 8 月 11 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.70
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	22 龙湖 02
3、债券代码	185275
4、发行日	2022 年 1 月 13 日
5、起息日	2022 年 1 月 14 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 1 月 14 日
7、到期日	2030 年 1 月 14 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.95
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：136546.SH

债券简称：16 龙湖 06

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

债券代码：143583.SH

债券简称：18 龙湖 03

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

债券代码：163900.SH

债券简称：20 龙湖 05

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

债券代码：143679.SH

债券简称：18 龙湖 04

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：155010.SH

债券简称：18 龙湖 06

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：175611.SH

债券简称：21 龙湖 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：136196.SH

债券简称：16 龙湖 02

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：127467.SH、1780006.IB

债券简称：G17 龙湖 2

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：155189.SH

债券简称：19 龙湖 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：155190.SH

债券简称：19 龙湖 02

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：127470.SH、1780014.IB

债券简称：G17 龙湖 3

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：188145.SH

债券简称：21 龙湖 03

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：155520.SH

债券简称：19 龙湖 03

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：155521.SH

债券简称：19 龙湖 04

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：188560.SH

债券简称：21 龙湖 05

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：185274.SH

债券简称：22 龙湖 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：163140.SH

债券简称：20 龙湖 02

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：163197.SH

债券简称：20 龙湖 04

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：185810.SH



债券简称：22 龙湖 03

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：185928.SH

债券简称：22 龙湖 04

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：163901.SH

债券简称：20 龙湖 06

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：175612.SH

债券简称：21 龙湖 02

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：136260.SH

债券简称：16 龙湖 04

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：188146.SH

债券简称：21 龙湖 04

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：188561.SH

债券简称：21 龙湖 06

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：185275.SH

债券简称：22 龙湖 02

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

□其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

√是 □否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

第 1 项：16 龙湖 06，报告期内无触发。

第 2 项：18 龙湖 03，报告期内无触发。

第 3 项：20 龙湖 05，报告期内无触发。

第 4 项：18 龙湖 04，报告期内无触发。

第 5 项：18 龙湖 06，报告期内无触发。

第 6 项：21 龙湖 01，报告期内无触发。

第 7 项：16 龙湖 02，报告期内无触发。

第 8 项：G17 龙湖 2，报告期内触发。

本期债券附第五年末发行人调整票面利率选择权。2022 年 1 月 12 日，本公司发布了《2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）（品种二）2022 年票面利率调整公告》，决定下调本期债券的票面利率，调整后票面利率为 3.48%。2022 年 2 月 17 日至 2024 年 2 月 16 日本期债券票面利率调整为 3.48%。

本期债券附第五年末投资者回售选择权。

2022 年 1 月 10 日，本公司发布了《2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）（品种二）2022 年债券回售实施公告》，G17 龙湖 2 投资者在回售登记期（2022 年 1 月 13 日至 2022 年 1 月 19 日）内可通过在竞价交易系统和固定收益证券综合电子平台进行回售申报。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“G17 龙湖 2”回售有效期登记数量是 730,000 手，回售金额为 730,000,000.00 元。本公司已于 2022 年 1 月 21 日公告了《2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）（品种二）2022 年债券回售实施结果公告》。

17 龙湖绿色债 02 投资者于 2022 年 1 月 17 日至 2022 年 1 月 21 日进行了回售申请，根据中央国债登记结算有限责任公司于 2022 年 2 月 18 日公告的《17 龙湖绿色债 02（1780006）含权债券履行结果公告》，17 龙湖绿色债 02 投资人回售选择权履行结果为银行间回售面额 47,000.00 万元。

公司对 G17 龙湖 2 回售登记的 7.3 亿元债券及 17 龙湖绿色债 02 回售申请的 4.70 亿元债券全部完成转售，注销未转售债券金额 0.00 元。

第9项：19 龙湖 01，报告期内触发。

本期债券附第三年末发行人调整票面利率选择权。2021年12月30日，本公司发布了《重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）（品种一）2022年票面利率调整公告》，决定下调本期债券的票面利率，调整后票面利率为3.50%。2022年2月21日利率调整为3.50%。

本期债券附第三年末投资者回售权。2021年12月28日，本公司发布了《重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）（品种一）2022年债券回售实施公告》，投资者在回售登记期（2021年12月31日至2022年1月5日）内可通过上海证券交易所交易系统回售申报。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“19 龙湖 01”回售有效期登记数量是1,600,000手，回售金额为1,600,000,000元。本公司已于2022年1月7日公告了《重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）（品种一）2022年债券回售实施结果公告》。2022年2月21日本公司兑付了投资人回售部分资金1,600,000,000元。

第10项：19 龙湖 02，报告期内无触发。

第11项：G17 龙湖 3，报告期内触发。

本期债券附第五年末发行人调整票面利率选择权。2022年1月27日，本公司发布了《2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第二期）2022年票面利率调整公告》，决定下调本期债券的票面利率，调整后票面利率为3.28%。2022年3月7日至2024年3月6日本期债券票面利率调整为3.28%。

本期债券附第五年末投资者回售选择权。

2022年1月26日，本公司发布了《2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第二期）2022年债券回售实施公告》，G17 龙湖 3投资者在回售登记期（2022年2月7日至2022年2月11日）内可通过在竞价交易系统和固定收益证券综合电子平台进行回售申报。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“G17 龙湖 3”回售有效期登记数量是692,390手，回售金额为692,390,000.00元。本公司已于2022年2月15日公告了《2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第二期）2022年债券回售实施结果公告》。

17 龙湖绿色债 03 投资者于2022年2月7日至2022年2月11日进行了回售申请，根据中央国债登记结算有限责任公司于2022年3月10日公告的《17 龙湖绿色债 03（1780014）含权债券履行结果公告》，17 龙湖绿色债 03 投资人回售选择权履行结果为银行间回售面额18,000.00万元。

公司对 G17 龙湖 3 回售登记的 6.9239 亿元债券完成转售 6.92 亿元，注销未转售债券金额 39 万元，公司对 17 龙湖绿色债 03 回售申请的 1.8 亿元债券全部完成转售。

第 12 项：21 龙湖 03，报告期内无触发。

第 13 项：19 龙湖 03，报告期内触发。

本期债券附有第三年末发行人票面利率调整权。2022 年 6 月 7 日，本公司发布了《重庆龙湖企业拓展有限公司关于“19 龙湖 03”票面利率调整的公告》，决定不调整本期债券的票面利率，即在本期债券存续期后 2 年（2022 年 7 月 19 日至 2024 年 7 月 18 日）本期债券票面利率仍为 3.90%。

本期债券附有第三年末投资者回售选择权。2022 年 6 月 2 日，本公司发布了《重庆龙湖企业拓展有限公司关于“19 龙湖 03”投资者回售实施办法的公告》，投资者在回售登记期（2022 年 6 月 8 日至 2022 年 6 月 10 日）内可通过上海证券交易所交易系统进行回售申报。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“19 龙湖 03”回售有效期登记数量是 490,000 手，回售金额为 490,000,000.00 元。本公司已于 2022 年 7 月 14 日公告了《重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2019 年住房租赁专项公司债券（第一期）（品种一）2022 年债券回售实施结果公告》。2022 年 7 月 19 日本公司兑付了投资人回售部分资金 490,000,000.00 元。

第 14 项：19 龙湖 04，报告期内无触发。

第 15 项：21 龙湖 05，报告期内无触发。

第 16 项：22 龙湖 01，报告期内无触发。

第 17 项：20 龙湖 02，报告期内无触发。

第 18 项：20 龙湖 04，报告期内无触发。

第 19 项：22 龙湖 03，报告期内无触发。

第 20 项：22 龙湖 04，报告期内无触发。

第 21 项：20 龙湖 06，报告期内无触发。

第 22 项：21 龙湖 02，报告期内无触发。

第 23 项：16 龙湖 04，报告期内无触发。

第 24 项：21 龙湖 04，报告期内无触发。

第 25 项：21 龙湖 06，报告期内无触发。

第 26 项：22 龙湖 02，报告期内无触发。

## 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

√本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 □本公司的公司债券有投资者保护条款

## 四、公司债券募集资金使用情况

□本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改  
 √公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185274

债券简称	22 龙湖 01
募集资金总额	人民币 20.00
使用金额	人民币 20.00
批准报出日前余额	人民币 0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还到期或回售的公司债券本金
是否变更募集资金用途	□是 √否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	□是 √否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 √不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	和约定的募集资金使用用途一致
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185810

债券简称	22 龙湖 03
募集资金总额	人民币 5.00
使用金额	人民币 5.00
批准报出日前余额	人民币 0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行总额不超过 5 亿元，募集资金拟全部用于补充公司日常生产经营所需流动资金
是否变更募集资金用途	□是 √否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用

报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	和约定的募集资金使用用途一致
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185928

债券简称	22 龙湖 04
募集资金总额	人民币 17.00
使用金额	人民币 17.00
批准报出日前余额	人民币 0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行总额不超过 17 亿元，拟用于偿还到期的公司债券本金
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	和约定的募集资金使用用途一致
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185275

债券简称	22 龙湖 02
募集资金总额	人民币 8.00

使用金额	人民币 8.00
批准报出日前余额	人民币 0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还到期或回售的公司债券本金
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	和约定的募集资金使用用途一致
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	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
签字会计师姓名	张伟、徐克美

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136546、143583、163900、143679、155010、175611、136196、188145、155520、155521、188560、185274、163197、185810、185928、163901、175612、136260、188146、188561、185275
------	--

债券简称	16 龙湖 06、18 龙湖 03、20 龙湖 05、18 龙湖 04、18 龙湖 06、21 龙湖 01、16 龙湖 02、21 龙湖 03、19 龙湖 03、19 龙湖 04、21 龙湖 05、22 龙湖 01、20 龙湖 04、22 龙湖 03、22 龙湖 04、20 龙湖 06、21 龙湖 02、16 龙湖 04、21 龙湖 04、21 龙湖 06、22 龙湖 02
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、张藤一、马凯、吴江博、马征、彭雨竹
联系电话	010-60833561、010-60833113

债券代码	127467、155189、155190、127470、163140
债券简称	G17 龙湖 2、19 龙湖 01、19 龙湖 02、G17 龙湖 3、20 龙湖 02
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 座二层债券承销部
联系人	杜美娜、任贤浩、李文杰、黄凌鸿、周静磊
联系电话	010-65608354

### （三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	136546、143583、163900、143679、155010、175611、136196、155189、155190、188145、155520、155521、188560、185274、163140、163197、185928、163901、175612、136260、188146、188561、185275
债券简称	16 龙湖 06、18 龙湖 03、20 龙湖 05、18 龙湖 04、18 龙湖 06、21 龙湖 01、16 龙湖 02、19 龙湖 01、19 龙湖 02、21 龙湖 03、19 龙湖 03、19 龙湖 04、21 龙湖 05、22 龙湖 01、20 龙湖 02、20 龙湖 04、22 龙湖 04、20 龙湖 06、21 龙湖 02、16 龙湖 04、21 龙湖 04、21 龙湖 06、22 龙湖 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

债券代码	127467、127470
债券简称	G17 龙湖 2、G17 龙湖 3
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	中国上海汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

### （四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用



### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

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

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

##### （一）重大会计政策变更及其影响

1、公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”、“关于亏损合同的判断”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2、公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

##### （二）重大会计估计变更及其影响

无。

##### （三）重大会计差错更正和影响

无。

#### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

#### 四、资产情况

##### （一）资产及变动情况

##### 1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	主要系保证金、往来款及其他组成
存货	主要系已完工开发产品、在开发产品、拟开发土地、材料及其他组成
投资性房地产	主要系房屋、建筑物等组成

##### 2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
交易性金融资产	0.30	0.00	0.76	-60.53
其他流动资产	161.65	2.36	244.16	-33.79
无形资产	3.27	0.05	5.20	-37.06
其他非流动资产	0.00	0.00	1.30	-100.00

发生变动的的原因：

交易性金融资产变化幅度较大，主要系金融工具减少所致；

其他流动资产变化幅度较大，主要系预缴税金减少所致；

无形资产变化幅度较大，主要系 2022 年内减少土地使用权所致；

其他非流动资产变化幅度较大，主要系处置其他非流动资产所致。

##### （二）资产受限情况

##### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
货币资金	609.41	5.26	-	0.86
存货	3,053.91	520.23	-	17.03
投资性房地产	1,411.45	581.19	-	41.18
合计	5,074.77	1,106.68	—	—

##### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	3,053.91	-	520.23	抵押借款	无
投资性房地产	1,411.45	-	581.19	抵押借款	无

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### （一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

### （二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

### （三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 六、负债情况

### （一）有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为

444.59 亿元和 460.27 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 3.53%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	12.13	93.58	305.43	411.14	89.33%
银行贷款	0.00	1.04	0.00	48.09	49.13	10.67%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%

注：本表内公司信用类债券计算包括应付债券的利息和债券摊销。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 316.93 亿元，企业债券余额 24.4 亿元，非金融企业债务融资工具余额 62 亿元，且共有 84.88 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1,342.26 亿元和 1,535.98 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 14.43%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	12.13	93.58	305.43	411.14	26.77%
银行贷款	0.00	9.68	101.54	1,013.62	1,124.84	73.23%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%

注：本表内公司信用类债券计算包括应付债券的利息和债券摊销。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 316.93 亿元，企业债券余额 24.4 亿元，非金融企业债务融资工具余额 62 亿元，且共有 84.88 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

**（二） 报告期末存在逾期金额超过 1,000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况**

□适用 √不适用

**（三） 负债变动情况**

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付票据	3.00	0.07	0.0015	199,661.73
预收款项	7.62	0.17	12.21	-37.59
合同负债	987.40	21.57	1,762.10	-43.96
应付职工薪酬	4.64	0.10	11.33	-59.03
一年内到期的非流动负债	223.63	4.89	128.88	73.52
其他流动负债	90.30	1.97	158.45	-43.01
长期应付款	0.00	0.00	0.01	-100.00

发生变动的的原因：

应付票据变动幅度较大，主要系开具银行承兑汇票增加所致。

预收款项变动幅度较大，主要系预收客户款项减少所致。

合同负债变动幅度较大，主要系预收客户款项减少所致。

应付职工薪酬变动幅度较大，主要系职工薪酬减少所致。

一年内到期的非流动负债变动幅度较大，主要系一年内到期的长期借款增加所致。

其他流动负债变动幅度较大，主要系待转销项税减少所致。

长期应付款变动幅度较大，主要系长期应付款到期减少所致。

**（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

□适用 √不适用

**七、利润及其他损益来源情况****（一） 基本情况**

报告期利润总额：408.63 亿元

报告期非经常性损益总额：24 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

□适用 √不适用

**（二） 投资状况分析**

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

**（三） 净利润与经营性净现金流差异**

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

**八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十**

是 否

**九、对外担保情况**

报告期初对外担保的余额：0 亿元

报告期末对外担保的余额：0 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

**十、重大诉讼情况**

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

**十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况**

发生变更 未发生变更

**十二、 向普通投资者披露的信息**

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

#### 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

##### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

##### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

##### 三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	1780006.IB、127467.SH
债券简称	G17 龙湖 2
专项债券类型	绿色债券
债券余额	14.4
募集资金使用的具体领域	用于上海虹桥商务区核心区一期 5 号地块绿色建筑项目的投资（9.2 亿元），并用于补充营运资金（5.2 亿元）
项目或计划进展情况及效益	本期债券涉及的募投项目如期开工、实施建设，建设进度与募集资金使用进度相匹配。截至本报告出具之日，上海虹桥商务区核心区一期 5 号地块绿色建筑项目已竣工。
其他事项	暂无。

债券代码	1780014.IB、127470.SH
债券简称	G17 龙湖 3
专项债券类型	绿色债券
债券余额	9.9961
募集资金使用的具体领域	用于上海虹桥商务区核心区一期 5 号地块绿色建筑项目的投资（7 亿元），并用于补充营运资金（3 亿元）
项目或计划进展情况及效益	本期债券涉及的募投项目如期开工、实施建设，建设进度与募集资金使用进度相匹配。截至本报告出具之日，上海虹桥商务区核心区一期 5 号地块绿色建筑项目已竣工。
其他事项	暂无。

##### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

##### 五、其他特定品种债券事项

无。

## 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。



## 第六节 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（如有）；

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。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，  
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为《重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券年度报告（2022年）》  
盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	60,940,516,438.40	82,263,082,564.09
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	30,000,000.00	76,000,000.00
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	2,082,104,071.40	1,655,229,427.10
预付款项	8,345,833,272.41	10,417,519,183.87
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	90,216,474,718.59	99,453,272,491.83
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	305,391,171,508.50	379,879,410,863.90
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	16,165,088,459.62	24,416,323,652.35
流动资产合计	483,171,188,468.92	598,160,838,183.14
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
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	26,256,469,580.65	22,794,142,888.23
其他非流动金融资产	1,194,454,621.63	1,118,777,346.84
投资性房地产	141,145,470,200.02	131,007,375,100.00
固定资产	1,157,717,795.30	1,579,635,303.48
在建工程	2,645,892.95	3,162,548.16
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	13,623,812,854.41	14,639,429,751.30
无形资产	327,032,939.86	519,601,170.12
开发支出		
商誉	161,658,448.79	161,658,448.79
长期待摊费用	3,516,023,797.38	3,489,095,193.59
递延所得税资产	13,912,802,561.63	12,912,033,157.36
其他非流动资产		129,999,999.88
非流动资产合计	201,298,088,692.62	188,354,910,907.75
资产总计	684,469,277,161.54	786,515,749,090.89
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
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	299,643,728.55	150,000.57
应付账款	65,814,939,955.49	86,974,953,140.09
预收款项	761,734,107.30	1,220,573,245.26
合同负债	98,739,722,168.95	176,209,920,962.63
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	464,350,814.98	1,133,268,555.63
应交税费	36,414,844,489.62	40,192,434,858.96
其他应付款	64,063,236,903.56	67,858,814,796.99
其中：应付利息		
应付股利		
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		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	22,362,741,801.75	12,887,741,156.80
其他流动负债	9,029,828,754.54	15,844,958,330.49
流动负债合计	297,951,042,724.74	402,322,815,047.42
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	101,362,312,472.87	92,743,186,758.68
应付债券	30,542,821,940.65	29,149,511,349.11
其中：优先股		
永续债		

租赁负债	14,204,902,977.72	14,757,109,764.49
长期应付款		1,050,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	13,663,016,352.46	10,967,279,796.97
其他非流动负债		
非流动负债合计	159,773,053,743.70	147,618,137,669.25
负债合计	457,724,096,468.44	549,940,952,716.67
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,308,000,000.00	1,308,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,088,436,400.47	700,781,041.56
减：库存股		
其他综合收益	4,696,998,179.54	4,691,548,775.20
专项储备		
盈余公积	666,619,455.34	666,619,455.34
一般风险准备		
未分配利润	99,451,921,697.51	93,668,983,827.24
归属于母公司所有者权益合计	107,211,975,732.86	101,035,933,099.34
少数股东权益	119,533,204,960.24	135,538,863,274.88
所有者权益（或股东权益）合计	226,745,180,693.10	236,574,796,374.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计	684,469,277,161.54	786,515,749,090.89

法定代表人：张旭忠 主管会计工作负责人：赵轶 会计机构负责人：边永温

### 母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,634,804,108.84	1,201,560,441.78
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	31,669,078.57	12,595,128.73
预付款项	27,740,536.44	19,377,815.44
其他应收款	66,840,647,325.61	64,237,179,431.52

其中：应收利息		
应收股利		
存货	54,196,697.10	54,196,697.10
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,747,465.68	3,774,007.94
流动资产合计	69,593,805,212.24	65,528,683,522.51
<b>非流动资产：</b>		
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	23,416,137,100.09	25,319,390,000.09
投资性房地产	6,226,088,600.00	6,200,121,700.00
固定资产	3,494,009.15	4,977,647.97
在建工程		
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		1,913.84
递延所得税资产	750,000.00	750,000.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	29,646,469,709.24	31,525,241,261.90
资产总计	99,240,274,921.48	97,053,924,784.41
<b>流动负债：</b>		
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	14,265,395.99	11,964,868.72
预收款项	32,771,768.59	43,561,175.15
应付职工薪酬	8,391,464.89	8,391,464.89
应交税费	8,078,831.86	9,095,520.80
其他应付款	20,149,323,710.90	20,004,038,185.15
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,674,518,604.20	10,413,352,653.94
其他流动负债		
流动负债合计	30,887,349,776.43	30,490,403,868.65

<b>非流动负债：</b>		
长期借款	4,809,000,000.00	4,895,860,000.00
应付债券	30,542,821,940.65	29,149,511,349.11
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,477,281,818.19	1,474,367,493.55
其他非流动负债		
非流动负债合计	36,829,103,758.84	35,519,738,842.66
负债合计	67,716,453,535.27	66,010,142,711.31
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,308,000,000.00	1,308,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	565,975,520.00	565,975,520.00
减：库存股		
其他综合收益	1,297,890,287.57	1,297,890,287.57
专项储备		
盈余公积	666,619,455.33	666,619,455.33
未分配利润	27,685,336,123.31	27,205,296,810.20
所有者权益（或股东权益） 合计	31,523,821,386.21	31,043,782,073.10
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	99,240,274,921.48	97,053,924,784.41

法定代表人：张旭忠 主管会计工作负责人：赵轶 会计机构负责人：边永温

**合并利润表**  
2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	237,745,858,903.42	215,055,100,630.36
其中：营业收入		
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	200,960,248,225.71	179,978,978,974.80
其中：营业成本	186,688,633,474.69	159,399,641,552.58

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	3,728,569,554.34	6,833,343,907.38
销售费用	5,221,474,477.76	5,494,050,940.67
管理费用	5,537,570,819.00	8,403,813,563.61
研发费用		
财务费用	-216,000,100.08	-151,870,989.44
其中：利息费用	33,023,134.62	8,040,811.17
利息收入	1,304,481,408.99	1,182,015,440.06
加：其他收益	252,559,426.85	548,986,545.20
投资收益（损失以“－”号填列）	952,524,591.30	2,321,341,166.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,130,998,099.52	2,192,320,998.09
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	2,987,584,773.97	3,244,435,086.43
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	43,890,189.02	346,649.37
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	41,022,169,658.85	41,191,231,102.75
加：营业外收入	181,167,374.01	171,445,708.15
减：营业外支出	340,084,428.46	464,787,143.93
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	40,863,252,604.40	40,897,889,666.97
减：所得税费用	9,903,292,985.65	9,276,979,432.18
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	30,959,959,618.75	31,620,910,234.79
（一）按经营持续性分类	30,959,959,618.75	28,602,787,010.93
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	30,959,959,618.75	28,602,787,010.93
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类	30,959,959,618.75	31,620,910,234.79



1.归属于母公司股东的净利润	21,282,937,870.27	22,708,176,840.23
2.少数股东损益	9,677,021,748.48	8,912,733,394.56
六、其他综合收益的税后净额	5,449,404.34	121,518.84
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	5,449,404.34	121,518.84
(一)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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二)将重分类进损益的其他综合收益	5,449,404.34	121,518.84
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
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	5,449,404.34	121,518.84
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	30,965,409,023.09	31,621,031,753.63
归属于母公司所有者的综合收益总额	21,288,387,274.61	22,708,298,359.07
归属于少数股东的综合收益总额	9,677,021,748.48	8,912,733,394.56
八、每股收益：		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：张旭忠 主管会计工作负责人：赵轶 会计机构负责人：边永温

**母公司利润表**  
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	624,722,157.76	633,779,205.42
减：营业成本	59,861,965.72	61,032,998.52
税金及附加	66,853,378.68	67,725,463.60
销售费用	5,893,551.51	304,752.85
管理费用	57,942,831.08	131,584,365.36
研发费用		
财务费用	111,868,822.10	48,072,175.35
其中：利息费用	122,504,431.95	59,212,296.73
利息收入	13,823,042.12	20,628,522.23
加：其他收益	1,319,000.47	895,013.56
投资收益（损失以“－”号填列）	15,736,076,962.04	15,939,900,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	11,657,298.56	54,930,135.17
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-8,357.98
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	16,071,354,869.74	16,320,776,240.49
加：营业外收入	5,727.06	3,710,073.27
减：营业外支出	10,000,500.00	74,171,153.09
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	16,061,360,096.80	16,250,315,160.67
减：所得税费用	81,320,783.69	77,603,790.17
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	15,980,039,313.11	16,172,711,370.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	15,980,039,313.11	16,172,711,370.50
（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）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
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	15,980,039,313.11	16,172,711,370.50
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：张旭忠 主管会计工作负责人：赵轶 会计机构负责人：边永温

### 合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	176,429,566,580.59	234,856,178,781.83
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	5,488,573,015.97	2,588,500,909.05
收到其他与经营活动有关的现金	16,105,925,492.02	64,618,463,634.26
经营活动现金流入小计	198,024,065,088.58	302,063,143,325.14
购买商品、接受劳务支付的现金	113,820,840,056.96	154,628,005,173.40
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	7,471,859,898.66	10,519,800,551.20
支付的各项税费	16,300,370,443.32	20,905,978,133.44
支付其他与经营活动有关的现金	59,301,281,721.55	102,071,558,748.57
经营活动现金流出小计	196,894,352,120.49	288,125,342,606.61
经营活动产生的现金流量净额	1,129,712,968.09	13,937,800,718.53
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	122,872,725.21	1,071,437,950.32
取得投资收益收到的现金	510,830,704.30	292,156,493.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,310,841.68	2,898,751.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	80,236,534.11	19,149,078.56
收到其他与投资活动有关的现金	27,290,599.44	173,922,953.95
投资活动现金流入小计	745,541,404.74	1,559,565,227.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,022,799,395.99	11,525,623,349.01
投资支付的现金	2,150,857,658.56	8,907,008,659.83
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	542,186,674.39	793,073,521.10
支付其他与投资活动有关的现金	533,389,938.47	1,999,930.04
投资活动现金流出小计	11,249,233,667.41	21,227,705,459.98
投资活动产生的现金流量净额	-10,503,692,262.67	-19,668,140,232.02
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	4,147,462,073.95	20,635,032,352.65
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,147,462,073.95	20,635,032,352.65
取得借款收到的现金	70,136,057,918.29	75,641,680,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现	189,504,097.20	432,132,605.23

金		
筹资活动现金流入小计	74,473,024,089.44	96,708,844,957.88
偿还债务支付的现金	49,568,288,259.60	57,667,202,168.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,573,030,010.19	19,575,807,949.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,463,912,930.59	797,210,812.87
支付其他与筹资活动有关的现金	8,090,623,842.16	2,943,179,010.33
筹资活动现金流出小计	86,231,942,111.95	80,186,189,128.66
筹资活动产生的现金流量净额	-11,758,918,022.51	16,522,655,829.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	488,107.08	-1,112,253.81
五、现金及现金等价物净增加额	-21,132,409,210.01	10,791,204,061.92
加：期初现金及现金等价物余额	81,547,226,468.74	70,756,022,406.82
六、期末现金及现金等价物余额	60,414,817,258.73	81,547,226,468.74

法定代表人：张旭忠 主管会计工作负责人：赵轶 会计机构负责人：边永温

#### 母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	613,030,086.50	635,967,836.54
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	38,468,730,261.73	113,679,801,503.71
经营活动现金流入小计	39,081,760,348.23	114,315,769,340.25
购买商品、接受劳务支付的现金	43,670,277.22	67,391,123.50
支付给职工以及为职工支付的现金	11,029,653.65	59,730,735.22
支付的各项税费	184,453,692.62	140,304,640.73
支付其他与经营活动有关的现金	19,316,083,263.40	97,546,889,369.53
经营活动现金流出小计	19,555,236,886.89	97,814,315,868.98
经营活动产生的现金流量净额	19,526,523,461.34	16,501,453,471.27
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,275,000,000.00	1,600,000,000.00

取得投资收益收到的现金	600,000,000.00	523,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	1,875,000,000.00	2,123,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,341,307.63	16,513,864.83
投资支付的现金		1,607,360,697.74
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	14,341,307.63	1,623,874,562.57
投资活动产生的现金流量净额	1,860,658,692.37	499,125,437.43
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	8,500,000,000.00	10,000,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	8,500,000,000.00	10,000,000,000.00
偿还债务支付的现金	6,885,642,000.00	12,046,683,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,499,947,449.52	14,641,528,923.66
支付其他与筹资活动有关的现金	68,349,037.13	61,337,641.34
筹资活动现金流出小计	28,453,938,486.65	26,749,549,565.00
筹资活动产生的现金流量净额	-19,953,938,486.65	-16,749,549,565.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	1,433,243,667.06	251,029,343.70
加：期初现金及现金等价物余额	1,201,560,441.78	950,531,098.08
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,634,804,108.84	1,201,560,441.78

法定代表人：张旭忠 主管会计工作负责人：赵轶 会计机构负责人：边永温