

重庆龙湖企业拓展有限公司
2023 年度第一期中期票据募集说明书

发行人	重庆龙湖企业拓展有限公司
注册金额	人民币 200 亿元
本期基础发行金额	人民币 0 亿元
本期发行金额上限	人民币 11 亿元
发行期限	3 年期
担保情况	由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
主体信用等级	AAA
债项信用等级	AAA



发行人：重庆龙湖企业拓展有限公司

主承销商/簿记管理人/存续期管理机构：中国工商银行股份有限公司

联席主承销商：中国银行股份有限公司

中国建设银行股份有限公司

中国邮政储蓄银行股份有限公司

签署日期：二〇二三年八月

声明与承诺

本企业发行本期债务融资工具已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的投资风险。

董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

本期债务融资工具采用发行金额动态调整机制，具体条款请参见“第三章 发行条款”。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明与承诺.....	1
目录.....	3
重要提示.....	6
一、发行人主体提示.....	6
二、发行条款提示.....	7
三、投资人保护机制相关提示.....	8
第一章 释义.....	10
第二章 风险提示及说明.....	12
一、本期中期票据的投资风险.....	12
二、发行人相关的风险.....	13
三、特有风险.....	24
第三章 发行条款.....	25
一、本期中期票据主要发行条款.....	25
二、发行安排.....	26
第四章 募集资金运用.....	29
一、募集资金用途.....	29
二、资金监管安排.....	38
三、发行人承诺.....	40
四、偿债资金来源及保障措施.....	41
第五章 企业基本情况.....	44
一、发行人基本情况.....	44
二、发行人历史沿革及股本变动.....	45
三、发行人股权结构及实际控制人情况.....	47
四、发行人的独立性.....	50
五、发行人重要权益投资情况.....	51
六、发行人内部治理及组织机构设置情况.....	58
七、发行人董事、监事、高级管理人员情况.....	63
八、发行人主营业务情况.....	65
九、在建工程及未来投资计划.....	114
十、发行人所在行业状况.....	114
第六章 企业主要财务状况.....	133
一、发行人财务报表基本情况.....	133

二、公司报表合并范围	136
三、公司主要财务数据	147
四、公司主要财务指标	156
五、发行人财务情况分析	158
六、公司有息债务情况	188
七、关联交易	192
八、重大或有事项或承诺事项	225
九、受限资产情况	226
十、发行人衍生产品交易情况	227
十一、发行人重大投资理财产品情况	227
十二、发行人海外投资及海外业务情况	227
十三、直接债务融资计划	227
十四、其他重大事项	227
第七章 企业资信情况	229
一、信用评级情况	229
（一）近三年主要历史评级情况	229
（二）信用评级结论及标识所代表的涵义	229
二、银行授信情况	229
三、发行人违约情况	230
四、发行人债务融资工具存续情况	230
第八章 债务融资工具信用增进	232
一、信用增进机构基本情况	233
二、业务开展情况	236
三、风险管理体系	237
四、财务情况及分析	240
五、内部管理制度	245
六、信息披露安排	246
七、行业政策及执行情况	247
八、信用增进函的主要内容	248
九、中债信用增进公司相关指标情况说明	250
第九章 税项	251
一、增值税	251
二、所得税	251
三、印花税	251

第十章 主动债务管理	253
第十一章 信息披露安排	254
一、发行人信息披露机制	254
二、本次发行相关文件	255
三、定期财务报告披露安排	255
四、存续期内重大事项披露安排	256
五、本息兑付披露安排	258
第十二章 持有人会议机制	259
一、持有人会议的目的与效力	259
二、持有人会议的召开情形	259
三、持有人会议的召集	261
四、持有人会议参会机构	263
五、持有人会议的表决和决议	263
六、其他	266
第十三章 受托管理人机制	267
第十四章 投资人保护条款	268
第十五章 违约、风险情形及处置	269
一、违约事件	269
二、违约责任	269
三、偿付风险	270
四、发行人义务	270
五、发行人应急预案	270
六、风险及违约处置基本原则	270
七、处置措施	271
八、不可抗力	272
九、争议解决机制	272
十、弃权	272
第十六章 发行有关机构	273
第十七章 备查文件	277
一、备查文件	277
二、查询地址	277

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

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 2023 年 3 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能力，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. 存货跌价风险

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由已完工开发产品、在开发产品和拟开发土地等构成。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司存货分别为 3,426.18 亿元、3,798.79 亿元、3,053.91 亿元和 3,108.43 亿元，占总资产的比例分别 51.07%、48.30%、44.62%和 44.60%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。截至 2023 年 3 月 31 日，公司未计提存货跌价准备。但未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

3. 针对房地产行业的宏观政策风险

房地产行业与宏观经济运行情况密切相关，与国民经济发展周期呈正相关关系，固定资产投资规模、房地产业发展、城市化进展等均受到经济周期的影响。因此，国民经济发展周期、宏观经济的发展速度都将对公司的经营发展产生一定的影响。为促进国民经济的平稳运行，各级政府出台多项积极的财政政策、适度宽松的货币政策和投资鼓励政策，这有利于促进经济持续健康发展，并带动居民

收入水平不断提高。但如果未来国家政策出现重大转变，财政与货币政策大幅收紧，将直接影响社会收入水平、收入预期、基建需求和投资能力，从而影响公司业务的发展。

4.“三道红线”指标情况

以发行人控股股东龙湖集团控股有限公司（以下简称“龙湖集团”）口径统计，近一年剔除预收款后资产负债率为 64.76%，净负债率为 58.06%，现金短债比为 3.52，均未触及“三道红线”。

（二）情形提示

截至募集说明书签署日，近一年以来，发行人不涉及《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系》（2020 版）MQ.4 表（涉及重大资产重组信息披露表）、MQ.8 表（涉及股权委托管理信息披露表）的情形。发行人涉及 MQ.7 表（涉及重要事项信息披露表）的情形，具体详见本募集说明书“第六章 十四、其他重大事项”。

1.2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 11.30 亿元，较 2021 年度减少 128.08 亿元，降幅 91.89%，同比下降幅度较大，主要系受行业波动影响，商品房销售面临一定下行压力，销售商品、提供劳务收到的现金大幅减少，导致经营活动现金流入降幅较大。

2.预计 2023 年上半年，发行人营业收入、营业利润、净利润将同比下降 30%-40%，前述财务情况为初步预计数据，可能与最终披露的财务数据存在差异。发行人 2023 年上半年营业收入、营业利润、净利润同比下降幅度较大，主要系受行业波动影响，商品房销售面临一定下行压力，上半年商品房销售收入减少导致上半年收入和营业利润下降，但发行人控股股东龙湖集团核心权益后利润稳中有升，集团整体偿债能力无变化。后续，发行人将根据市场情况动态调整，同时加强财务纪律，促进财务状况保持稳健。

除此之外，发行人不存在涉及 MQ.7 表（涉及重要事项信息披露表）的情形。

二、发行条款提示

本期中期票据采用发行金额动态调整机制发行，发行金额上限为 11 亿元，品种为 3 年期。

具体条款请参见“第三章 发行条款”。

三、投资人保护机制相关提示

（一）关于持有人会议相关约定的提示

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束，自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性，可能涉及如下等议案：

- 1.变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2.新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3.解雇、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5.授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；
- 6.发行人出现偿付风险或发生违约事件后的重组方案；
- 7.其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

（二）违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

1. **【重组并变更登记要素】**在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 90%的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

2. **【重组并以其他方式偿付】**在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 50%的表决比例通过决议，同意启动注销本期债务融资工具的工作。通过启动注销决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

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
嘉逊发展	指	嘉逊发展香港（控股）有限公司
佳辰发展	指	重庆佳辰经济发展有限公司
龙湖投资	指	龙湖投资有限公司
龙湖集团	指	龙湖集团控股有限公司
成都兆江	指	成都兆江企业管理有限公司
西藏旭科（原“重 庆旭科”）	指	重庆旭科投资有限公司，2013 年 9 月更名为“西藏旭科投资 有限公司”
非金融企业债务 融资工具/债务 融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定 在一定期限内还本付息的有价证券
本次债务融资工 具/本次中期票 据	指	注册额度为 200 亿元的重庆龙湖企业拓展有限公司中期票据
本期债务融资工 具/本期中期票 据	指	发行基础规模为人民币 0 亿元，发行金额上限为人民币 11 亿元的重庆龙湖企业拓展有限公司 2023 年度第一期中期票 据
本次发行	指	本期中期票据的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为本期中期票据的发行而制作的 《重庆龙湖企业拓展有限公司 2023 年度第一期中期票据募 集说明书》
簿记管理人	指	指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的 机构，本期中期票据发行期间由中国工商银行股份有限公司 担任
集中簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成 员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投 资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的 定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行 为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿 记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
主承销商	指	中国工商银行股份有限公司
联席主承销商	指	中国银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、中国 邮政储蓄银行股份有限公司
审计机构	指	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京市通商律师事务所

承销团	指	主承销商为本次发行根据承销团协议组织的，由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商、联席主承销商签订的《重庆龙湖企业拓展有限公司 2022-2024 年度中期票据承销协议》
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间债券市场	指	全国银行间债券市场
人民银行	指	中国人民银行
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
《公司章程》	指	《重庆龙湖企业拓展有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
最近三年	指	2020 年度、2021 年度、2022 年度
最近三年及一期	指	2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月
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省的法定节假日或休息日）
工作日	指	国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日，包含可能正常营业的周六、周日）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，为四舍五入所致。

第二章 风险提示及说明

本期中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。投资者购买本期中期票据，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。投资者在评价和购买发行人此次发行的中期票据时，除本募集说明书提供的其他各项资料之外，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、本期中期票据的投资风险

（一）利率风险

本期中期票据的利率水平是根据当前市场的利率水平和中期票据信用评级确定的。受国民经济形势和国家宏观政策等因素的影响，市场利率存在波动的可能性，利率的波动将给投资者的收益水平带来一定的不确定性。

（二）流动性风险

发行人具有良好资质及信誉，但由于中期票据作为银行间债券市场的交易品种，其交易量和流动性主要取决于投资人对于该债券的价值需求与风险判断，发行人无法保证本期中期票据在银行间债券市场的交易量和活跃性，其流动性与市场供求状况紧密联系。

（三）偿付风险

本期中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在中期票据存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金，将可能影响本期中期票据的按时足额兑付，对投资者到期收回本息构成风险。

（四）发行规模动态调整带来的利率风险

本期中期票据在簿记建档过程中采用发行金额动态调整机制。发行人和主承

销商将根据申购情况，在商定的发行金额上下区间范围内确定最终实际发行金额。因此，若发行人选择缩量发行，将导致票面利率低于市场预期水平；此外，当市场利率较高时若发行人选择缩量发行，将可能导致潜在投资人流标。

二、发行人相关的风险

（一）财务风险

1. 负债总额较大的风险

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司负债总额分别为 4,668.80 亿元、5,499.41 亿元、4,577.24 亿元和 4,694.03 亿元，资产负债率分别为 69.59%、69.92%、66.87%和 67.35%，扣除合同负债的资产负债率分别为 44.85%、47.52%、52.45%和 48.60%。公司始终严格执行有纪律的净负债率管控，2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司有息负债总额分别为 1,162.48 亿元、1,342.26 亿元、1,542.68 亿元和 1,574.11 亿元，占负债总额的 24.90%、24.41%、33.70%和 33.53%，债务资本比率分别为 36.38%、36.29%、40.49%和 40.89%，始终保持在较低水平。但若未来行业形势或金融市场发生重大不利变化，较大规模的负债总额和有息负债，将使发行人面临一定的资金压力。

2. 经营性现金流波动及下滑的风险

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 214.81 亿元、139.38 亿元、11.30 亿元和 40.37 亿元，经营性现金流波动较大。2021 年、2022 年公司经营活动产生的现金流量净额较上年大幅减少，分别下降 35.11%、91.89%，主要系受行业波动影响，商品房销售面临一定下行压力。考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，未来公司可能阶段性面临经营活动现金流波动及下滑的风险。

3. 未来资金支出压力较大的风险

房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金

门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2023 年 3 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能力，但也给公司带来了一定的资金支出压力。公司已建立科学的供销存管理体系，以销定产、量入为出，对项目开发运营节奏保持弹性，以应对市场波动及风险。

4. 存货跌价风险

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由已完工开发产品、在开发产品和拟开发土地等构成。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司存货分别为 3,426.18 亿元、3,798.79 亿元、3,053.91 亿元和 3,108.43 亿元，占总资产的比例分别 51.07%、48.30%、44.62%和 44.60%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。截至 2023 年 3 月 31 日，公司未计提存货跌价准备。但未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

5. 按揭贷款担保风险

目前，购房者在购买商品时，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，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（个别案例要求还清贷款前），银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理房产预抵押完毕后解除。截至 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 1,553,264.74 万元。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。

6. 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 年末，

公司抵、质押借款金额合计为 584.23 亿元，占净资产的比例为 25.77%，比例较高。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本期债券的还本付息。

7.投资性房地产公允价值变动的风险

公司投资性房地产主要为公司自身开发并运营的持有型商业物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量。截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人投资性房地产账面价值分别为 1,126.76 亿元、1,310.07 亿元、1,411.45 亿元和 1,422.84 亿元，占公司总资产的比例分别为 16.80%、16.66%、20.62%和 20.41%，占总资产比例较为稳定。2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司公允价值变动收益分别为 35.33 亿元、32.44 亿元、29.88 亿元和 0 亿元，占当期利润总额的比重分别为 9.37%、7.93%、7.31%和 0。截至 2022 年末，公司在重庆、成都及北京等城市拥有开业商场 72 个，商场面积合计 706.51 万平方米。2022 年度，公司实现物业租金收入 105.64 亿元。若未来市场环境发生变化，公司持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产状况及经营收益产生不利影响。

8.其他应收款余额较大的风险

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，公司其他应收款分别为 681.19 亿元、994.53 亿元、902.16 亿元和 939.10 亿元，占总资产的比例分别为 10.15%、12.64%、13.18%和 13.47%。最近三年及一期末，其他应收款主要系公司在日常经营活动中支付保证金押金、项目公司少数股东的预分红款、应收业主往来等对非关联方的经营性其他应收款。如未来相关非关联方不能及时足额归还相关款项，会对公司经营产生一定的不利影响。

9.少数股东权益占比较高的风险

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人少数股东

权益分别为 1,102.26 亿元、1,355.39 亿元、1,195.33 亿元和 1,194.76 亿元，占发行人所有者权益总额的比例分比为 54.03%、57.29%、52.72%和 52.50%。报告期内，发行人少数股东权益规模增长较快。发行人少数股东权益增长较快的原因为发行人近年来合作开发项目较多所致。发行人存在一定少数股东权益占比较高的风险。

（二）经营风险

1.宏观经济、行业周期的风险

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

2.土地、原材料及劳动力成本上升风险

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

3.商品房销售业务毛利率下降的风险

最近三年及一期，公司商品房销售业务的毛利率分别为 28.03%、23.99%、21.48%和 23.34%。受土地成本上涨、结算项目的区域和类型差异等因素的影响，以及未来随着房地产行业周期性的显现，公司仍面临房地产开发项目毛利率下降的风险。

4.市场竞争风险

公司作为龙湖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。

5.项目开发风险

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

6.土地闲置风险

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

于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

7.跨区域经营过程中的风险

公司作为全国性房地产开发企业，截至 2023 年 3 月末，公司已进入全国 60 个城市，主要系一线及二线核心城市。由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居住生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异。为保证项目开发的顺利进行，公司需熟悉、适应当地开发环境并采取适当的应对措施，规避区域差异造成的经营风险。

8.工程质量风险

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

9.长租公寓经营风险

发行人积极响应国家“购租并举”政策导向，率先布局长租公寓，长租公寓业务已成为公司主要业务板块之一，未来也将重点培养长租公寓业务，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及长租公寓的投入比例。

虽然发行人积极发展长租公寓业务，依托龙湖集团开发、商业运营、物业服务等优势主业，已成功打造具备“舒适”、“安全”、“便捷”、“时尚”、“社群”五大特色的“冠寓”租住社区。但若因市场竞争加大、项目周边住房需求波动等因素导致项目出租率未能达到发行人预期，将可能对项目回报率及公司盈利造成一定

影响。

10.项目销售周期偏长风险

公司所在的房地产行业具有开发周期长、购置土地和前期工程占用资金量大、销售周期资金周转速度相对缓慢的特点。房地产项目从启动施工至完成销售的涉及环节较多，包括土地取得、规划涉及、施工建造、销售等，且各环节均涉及与不同监管部门的沟通及履行相关必要流程。通常一般房地产项目从取得土地到完成销售的开发周期均超过 1 年。而公司旗下房地产项目除了通过银行贷款、资本市场融资等主要融资手段之外，也在一定程度上以项目销售的回款减轻外部筹资的压力。随着未来公司经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，而若公司经营性净现金流出现持续减少或者长期处于较低水平的情况，且销售资金不能及时回笼，将可能面临阶段性现金流量不足的风险和资金周转压力。

（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 2023 年 3 月 31 日，公司总资产 6,969.62 亿元，净资产 2,275.59 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。2023 年 1-3 月，公司实现营业收入 92.22 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 40.37 亿元。公司作为全国性房地产开发企业，截至 2023 年 3 月末，公司已进入全国 60 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。

3.子公司管理风险

截至 2023 年 3 月末，公司拥有主要子公司 46 家，主要合营、联营公司 24 家，且公司也将通过股权收购方式积极获取更多的项目资源。公司子公司数量较多，覆盖区域较广，管理体系较为复杂。虽然公司对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，但若管理体系不能有效运作，则将对公司的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

（四）政策风险

1.针对房地产行业的宏观政策风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。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，从而对发行人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。

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。

2017 年 4 月，银监会发布《关于银行业风险防控工作的指导意见》，强化房地产风险管控。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。

2017 年 11 月，住建部、中国人民银行和银监会联合发布《关于规范购房融资和加强反洗钱工作的通知》，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。

2018 年 5 月，发改委、财政部发布《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》，引导规范房地产企业境外发债资金投向。房地产企业境外发债主要用于偿还到期债务，避免产生债务违约，限制房地产企业外债资金投资境内外房地产项目、补充运营资金等。

2018 年 8 月，中国银保监会召开银行保险监管工作电视电话会议，指出要进一步完善差别化的房地产信贷政策，严禁“首付贷”和消费贷资金流入房地产市场等违规行为。

2019 年 5 月，中国银保监会印发《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》（银保监发[2019]23 号文），其中针对房地产行业的以下几种行为将被严格监管：未严格审查房地产开发企业资质，违规向四证不全的房地产开发项目提供融资；个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房；

资金通过影子银行渠道违规流入房地产；并购贷款、经营性物业贷款等贷款管理不审慎，资金被挪用于房地产开发；信托公司通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资；直接或变相为房地产企业缴交土地出让价款提供融资，直接或变相为房地产企业发放流动资金贷款等。

2020 年 8 月，住建部等部门形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则，“三条红线”（房企剔除预收款后的资产负债率不得大于 70%；房企的净负债率不得大于 100%；房企的“现金短债比”小于 1）成为规范房地产企业融资的重要规则。

2021 年 3 月，银保监会、住建部、人民银行联合发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，从加强借款人资质核查、加强信贷需求审核、加强贷款期限管理、加强贷款抵押物管理、加强贷中贷后管理、加强银行内部管理等，督促银行业金融机构进一步强化审慎合规经营，严防经营用途贷款违规流入房地产领域。同时要求进一步加强中介机构管理，建立违规行为“黑名单”，加大处罚问责力度并定期披露。

2022 年以来，部分大中小城市发出房地产政策宽松信号，内容包括放松限贷、限购，降低首付、放宽首付比、增加公积金贷款额度、降低房贷利率和发放购房补贴等，促进房地产行业稳健发展。

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。

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。

2018 年 9 月，财政部发布《关于金融机构小微企业贷款利息收入免征增值税政策的通知》，自 2018 年 9 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对金融机构向小微企业、微型企业和个体工商户发放小额贷款取得的利息收入，免征增值税。

若未来发行人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。

5. 严格执行节能环保政策的风险

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

（五）不可抗力风险

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

三、特有风险

（一）与本期债务融资工具信用增进相关的特有风险

本期中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。尽管中债信用增进投资股份有限公司主体评级为 AAA，短期债务的支付能力和长期债务的偿还能力较强，但一旦中债信用增进投资股份有限公司在发行人违约的情况下不能履行代偿责任，将对投资者造成一定损失。

第三章 发行条款

一、本期中期票据主要发行条款

名称：	重庆龙湖企业拓展有限公司 2023 年度第一期中期票据
发行人：	重庆龙湖企业拓展有限公司
待偿还直接债务融资余额：	截至本募集说明书签署之日，发行人尚未偿付的直接债务融资余额为人民币 307.86 亿元，其中存续公募公司债券余额为人民币 233.46 亿元，企业债券 24.40 亿元，中期票据 50.00 亿元
注册通知书文号：	中市协注[2022]MTN1133 号
注册发行总额：	人民币 200 亿元
本期基础发行规模：	人民币 0 亿元
本期发行金额上限：	人民币 11 亿元
期限：	3 年期
年度计息天数：	闰年 366 天，非闰年 365 天
面值：	人民币壹佰元（100 元）
票面利率：	面值发行，发行利率由集中簿记建档结果确定
主承销商、簿记管理人、存续期管理机构：	中国工商银行股份有限公司
联席主承销商：	中国银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、中国邮政储蓄银行股份有限公司
发行价格或利率确定方式：	由集中簿记建档结果确定
承销方式：	主承销商及联席主承销商余额包销
发行对象：	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止的投资者除外）
发行方式：	通过集中簿记建档、集中配售方式发行
托管方式：	本期中期票据采用实名制记账式，统一在银行间市场清算所股份有限公司登记托管
簿记建档：	簿记建档指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
公告日：	2023 年【8】月【28】日至 2023 年【8】月【29】日
发行日：	2023 年【8】月【30】日
缴款日：	2023 年【8】月【31】日
债务债权登记日：	2023 年【8】月【31】日

起息日：	2023 年【8】月【31】日
上市流通日：	2023 年【9】月【1】日
付息日：	2024 年至 2026 年每年的【8】月【31】日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息
兑付日：	2026 年【8】月【31】日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息
偿付顺序：	本期中期票据的本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人其他同类型品种的待偿还债务融资工具
还本付息方式：	本期中期票据采用固定利率，单利按年计息，不计复利，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息
付息、兑付方式：	本期中期票据到期日的前 5 个工作日，由发行人按有关规定在指定信息媒体上刊登“兑付公告”；本期中期票据的付息兑付，由银行间市场清算所股份有限公司代理完成
兑付公告：	本期中期票据兑付日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“兑付公告”；本期中期票据的兑付，按照银行间市场清算所股份有限公司的规定，由银行间市场清算所股份有限公司代理完成付息兑付工作；相关事宜将在“兑付公告”中详细披露
兑付价格：	面值兑付
信用评级机构及评级结果：	中诚信国际信用评级有限责任公司给予发行人主体信用等级为 AAA，本期债项信用等级为 AAA
担保情况：	本期中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
登记和托管机构：	上海清算所
集中簿记建档系统技术支持机构：	北金所
税务提示：	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债务融资工具所应缴纳的税款由投资者承担

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1. 本期中期票据簿记管理人为中国工商银行股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在 2023 年【8】月【30】日 9:00 至 18:00，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《重庆龙湖企业拓展有限公司 2023 年度第一期中期票据申购要

约》，（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2.每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

3、本期中期票据申购期间为 2023 年【8】月【30】日 9:00 至 18:00。簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于 18:30。各承销商请详细阅读《申购说明》。

（二）分销安排

1.认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2.上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类托管账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1.缴款时间：2023 年【8】月【31】日 15:00 前。

2.簿记管理人将在 2023 年【8】月【31】日通过集中簿记建档系统发送《重庆龙湖企业拓展有限公司 2023 年度第一期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3.合格的承销商应于缴款日 15:00 前，将按簿记管理人的《缴款通知书》中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户。

账户名称：中国工商银行股份有限公司

开户银行：中国工商银行总行清算中心

账号：110400382

大额支付系统号：102100099996

汇款用途：重庆龙湖企业拓展有限公司 2023 年度第一期中期票据

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4.本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期中期票据在债权登记日的次一工作日（2023 年【9】月【1】日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

本期中期票据发行基础规模人民币 0 亿元，发行金额上限人民币 11 亿元，募集资金中 50%拟用于补充公司流动性资金，其余 50%拟用于项目建设、偿还债务融资工具、偿还及回购龙湖集团控股有限公司境外美元债券。发行人可根据本期中期票据募集资金的实际到位情况，以及公司流动性需求、项目建设、偿还债务融资工具、偿还及回购龙湖集团控股有限公司境外美元债券的实际资金使用需要，在公司流动性需求、项目建设、偿还债务融资工具、偿还及回购龙湖集团控股有限公司境外美元债券之间进行调剂使用。

本期中期票据拟用于项目建设的具体用途如下：

单位：万元、%

所属区域	所属城市	项目公司	项目名称	项目类型	总投资	自有资金本金	自有资金比例	自有资金到位情况	开工日期	计划竣工日期	拟使用募集资金金额	五证、环评、立项是否齐全	项目是否符合所在地对普通商品房的规定	普通商品房所占比例	截至 2023 年 3 月 31 日已完成投资	2023 年 4 月-2023 年 12 月投资计划
成都	成都	成都辰哲置业有限公司	蜀王大道项目	住宅	258,343.00	142,643.92	55%	是	2022/6/20	2024/11/30	15,991.03	是	是	76.9%	155,142.74	58,121.00
广佛	广州	广州市恒越房地产有限公司	番禺客运站项目	住宅+商业	572,678.00	174,335.00	30%	是	2021/4/6	2024/12/30	19,000.00	是	是	97.0%	521,299.00	37,939.00
深港	东莞	东莞市嘉悦房地产开发有限公司	东莞站 TOD 南广场天曜城	住宅+商业	656,680.55	336,589.00	51%	是	2020/10/4	2023/11/30	5,304.00	是	是	80.0%	403,557.00	13,286.00

			项目													
西 郑	西 安	西安璟 腾置业 发展有 限公司	西安 高新 CID 项目	住 宅+ 商 业	490,000.00	320,000.00	65%	是	2022/2/1	2023/12/1	12,000.00	是	是	75.0%	430,000.00	30,000.00
长 沙	长 沙	长沙龙 佳置业 有限公 司	金星 北路 项目	住 宅+ 商 业	151,400.00	63,000.00	42%	是	2021/12/10	2024/6/30	23,003.00	是	是	82.0%	88,400.00	30,000.00
成 都	成 都	成都辰 筱置业 有限公 司	新程 大道 项目	住 宅	326,121.00	145,913.36	45%	是	2023/2/17	2024/6/30	12,000.00	是	是	82.5%	165,221.00	66,100.00
浙 江	宁 波	宁波龙 锦房地 块开发 有限公 司	世纪 大道 项目	住 宅	221,751.00	125,000.00	56%	是	2023/5/22	2024/12/30	11,874.00	是	是	81.5%	0.00	221,751.00
东 北	长 春	长春吉 天房地 产开发 有限公 司	生态 东街 云峰 项目	住 宅+ 商 业	160,162.00	60,000.00	37%	是	2021/3/17	2025/6/30	17,000.00	是	是	75.0%	83,287.00	17,000.00
东	长	长春恒	净月	住	221,003.87	66,000.00	30%	是	2020/11/4	2024/12/31	11,000.00	是	是	88.0%	163,856.00	16,000.00

北	春	逸房地 产开发 有限公 司	舜山 府项 目	宅+ 商业												
合计											127,172.03	-	-	-	-	-

上述项目的相关证照文号如下：

项目 名称	立项	环评 ¹	土地证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	预售许可证
蜀王大道项目	2204-510112-04-01-595362	-	川（2022）龙泉驿区不动 产权第 0037473 号 川（2022）龙泉驿区不动 产权第 0037476 号 川（2022）龙泉驿区不动 产权第 0037477 号	地字第 510112202220246 号	建字第 510112202230400 号	510112202206300301 510112202210200601 510112202207250101 510112202303090301	蓉预售字第 510112202265330 号 蓉预售字第 510112202264502 号 蓉预售字第 510112202265535 号 蓉预售字第 510112202262616 号 蓉预售字第 510112202367728 号 蓉预售字第 510112202368232 号 蓉预售字第 510112202367117 号 蓉预售字第 510112202367788 号

¹ 根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》的要求，本名录未作规定的建设项目，不纳入建设项目环境影响评价管理，无须做环评。表中部分募投项目未做环评符合相关规定。

项目名称	立项	环评 ¹	土地证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	预售许可证
番禺客运站项目	2101-440113-04-01-834372	-	粤（2021）广州市不动产权第 07068174 号	穗规划资源地证【2021】89 号	穗规划资源建证（2021）3261 号 穗规划资源建证（2021）3259 号 穗规划资源建证（2021）4775 号 穗规划资源建证（2021）4779 号 穗规划资源建证（2021）4865 号 穗规划资源建证（2021）4895 号 穗规划资源建证（2021）4896 号 穗规划资源建证（2021）5716 号 穗规划资源建证（2021）5743 号 穗规划资源建证（2022）3223 号 穗规划资源建证（2022）3224 号 穗规划资源建证（2022）	440113202104160301 440113202107150301 440113202107150401 440113202109170201 440113202109170301 440113202109150101 440113202109180101 440113202109180201 440113202111190201 440113202111190301 440113202209060201 440113202209060301 440113202209080101	穗房预（网）字第 10121137 号-1 穗房预（网）字第 20220154 号 穗房预（网）字第 20220498 号 穗房预（网）字第 20220710 号 穗房预（网）字第 20220724 号 穗房预（网）字第 20230250 号

项目名称	立项	环评 ¹	土地证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	预售许可证
					3226 号 穗规划资源建证（2022） 3227 号		
东莞站 TOD 南 广场天 曜城项 目	2020-441900-70- 03-035230	-	粤（2020）东莞不动产权 第 0205817 号	地字第 441900202000092	建字第 2020-29-1003 号 建字第 2020-29-1004 号 建字第 2020-29-1005 号 建字第 2020-29-1006 号 建字第 2020-29-1007 号 建字第 2020-29-1008 号 建字第 2020-29-1009 号 建字第 2020-29-1010 号 建字第 2020-29-1017 号 建字第 2020-29-1011 号 建字第 2020-29-1012 号 建字第 2020-29-1013 号 建字第 2020-29-1014 号 建字第 2020-29-1015 号 建字第 2020-29-1016 号 建字第 2020-29-1018 号 建字第 2021-29-1090 号	441900202009180101 441900202009180201 441900202009180301 441900202009180401 441900202009180501 441900202009180601 441900202009180701 441900202009180801 441900202009180901 441900202101180201 441900202101180301 441900202101180401 441900202101180501 441900202101180601 441900202101180701 441900202101180801 441900202111181301	东莞商品房预证字第 202200399 号 东莞商品房预证字第 202100200 号 东莞商品房预证字第 202100168 号 东莞商品房预证字第 202001064 号 东莞商品房预证字第 202001065 号 东莞商品房预证字第 202100182 号 东莞商品房预证字第 202100374 号 东莞商品房预证字第 202001066 号 东莞商品房预证字第 202100327 号 东莞商品房预证字第 202100328 号 东莞商品房预证字第 202100254 号 东莞商品房预证字第 202100255 号 东莞商品房预证字第 202100329 号 东莞商品房预证字第 202200226 号 东莞商品房预证字第 202200017 号

项目名称	立项	环评 ¹	土地证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	预售许可证
					建字第 2021-29-1091 号 建字第 2021-29-1092 号 建字第 2021-29-1093 号 建字第 2021-29-1094 号 建字第 2021-29-1095 号	441900202111181401 441900202111181501 441900202111181601 441900202111181701 441900202111181801 441900202111181901 441900202111182001	
西安高新 CID 项目	2111-610161-04-01-899751 2111-610161-04-01-101758 2111-610161-04-01-159757	-	陕（2022）西安市不动产权第 0053166 号 陕（2022）西安市不动产权第 0053167 号 陕（2022）西安市不动产权第 0221496 号	地字第 610116202120257GX 号 地字第 610116202120255GX 号 地字第 610116202220085GX 号	建字第 610116202230068GX 号 建字第 610116202230102GX 号 建字第 610116202230348GX 号	编号 610130202203110101 编号 610130202204120301 编号 610130202208220101 编号 610130202301130501	预售字第 2022079 号 预售字第 2022150 号 预售字第 2022292 号 预售字第 2022403 号 预售字第 2023044 号
金星北路项目	望发改备（2021）89 号	-	湘（2021）望城区不动产权第 0105525 号	地字第 430112202110020 号	建规（建）字第 430112202110149 号 建规（建）字第 430112202110150 号 建规（建）字第 430112202110132 号	430122202112100101 430122202202210101	望住建售许字（2021）第 0336 号 望住建售许字（2021）第 0322 号 望住建售许字（2021）第 0323 号 望住建售许字（2021）第 0324 号 望住建售许字（2021）第 0337 号

项目名称	立项	环评 ¹	土地证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	预售许可证
新程大道项目	川投资备【2211-510164-04-01-222623】FGQB-0338 号		川（2023）成天不动产权第 0010537 号	地字第 510199202220707 号	建字第 510199202231116 号	510110202302170301 510110202305191001 510110202307190301 510110202304270401	蓉预售字第 510110202367339 号 蓉预售字第 510110202367371 号 蓉预售字第 510110202368146 号 蓉预售字第 510110202368350 号 蓉预售字第 510110202368534 号 蓉预售字第 510110202368617 号 蓉预售字第 510110202368812 号
世纪大道项目	2304-330212-04-01-758216	-	浙（2023）宁波市鄞州不动产权第 0160941 号	地字第 330212202300027 号	建字第 330212202300070 号	330212202305220101	鄞州房预许字（2023）第 00165 号
生态东街云峰项目	2020-220172-47-03-016784		吉（2021）长春市不动产权第 0221990 号	地字第 220000202000437 号	建字第 220000202100030 号	220110202103170000 220110202104210201	长房新售证（2022）第 099 号 长房新售证（2021）第 096 号 长房新售证（2021）第 153 号 长房新售证（2021）第 172 号 长房新售证（2021）第 265 号 长房新售证（2021）第 213 号 长房新售证（2022）第 062 号

项目名称	立项	环评 ¹	土地证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	预售许可证
净月舜山府项目	2020-220172-70-03-010399		吉（2021）长春市不动产权第 0017586 号	地字第 220000202000219 号	建字第 220000202000481 号 建字第 220000202100482 号	220110202011040101 220110202011110101 220110202104080501 220110202105180101	长房新售证（2021）第 002 号 长房新售证（2021）第 015 号 长房新售证（2021）第 063 号 长房新售证（2021）第 132 号 长房新售证（2021）第 197 号 长房新售证（2021）第 229 号 长房新售证（2021）第 273 号 长房新售证（2023）第 103 号

蜀王大道项目由成都辰哲置业有限公司负责实施开发，位于四川省成都市，项目规划为住宅。项目预计总投资金额 258,343.00 万元，截至 2023 年 3 月 31 日已完成投资金额 60%，项目开发进度为 40%。项目于 2022 年 6 月开工，预计 2024 年 11 月竣工。截至 2023 年 3 月 31 日，该项目已开盘预售，销售进度 44%，预计 2023 年末去化率达 63%，2024 年完成销售。该项目拟使用募集资金 15,991.03 万元。

番禺客运站项目由广州市恒越房地产有限公司负责实施开发，位于广州市，项目规划为住宅及商业。项目预计总投资金额 572,677.68 万元，截至 2023 年 3 月 31 日已完成投资金额 91%，项目开发进度为 75%。项目于 2021 年 4 月开工，预计 2024 年 12 月竣工。截至 2023 年 3 月 31 日，该项目已开盘预售，销售进度 46%，预计 2023 年末去化率达 66%，2025 年完成销售。该项目拟使用募集资金 19,000.00 万元。

东莞站 TOD 南广场天曜城项目由东莞市嘉悦房地产开发有限公司负责实施开发，位于广东省东莞市，项目规划为住宅及商业。项目预计总投资金额 656,680.55 万元，截至 2023 年 3 月 31 日已完成投资金额 62%，项目开发进度为 90%。项目于 2020 年 10 月开工，预计 2023 年 11 月竣工。截至 2023 年 3 月 31 日，该项目已开盘预售，销售进度 90%，预计 2023 年末去化率达 95%，2024 年完成销售。该项目拟使用募集资金 5,304.00 万元。

西安高新 CID 项目由西安璟腾置业发展有限公司负责实施开发，位于陕西省西安市，项目规划为住宅及商业。项目预计总投资金额 490,000.00 万元，截至 2023 年 3 月 31 日已完成投资金额 88%，项目开发进度为 45%。项目于 2022 年 2 月开工，预计 2023 年 1 月竣工。截至 2023 年 3 月 31 日，项目开发进度为 45%。截至 2023 年 3 月 31 日，该项目已开盘预售，销售进度 61%，预计 2023 年末去化率达 90%，2024 年完成销售。该项目拟使用募集资金 12,000.00 万元。

金星北路项目由长沙龙佳置业有限公司负责实施开发，位于湖南省长沙市，项目规划为住宅及商业。项目预计总投资金额 151,400.00 万元，截至 2023 年 3 月 31 日已完成投资金额 58%，项目开发进度为 40%。项目于 2021 年 12 月开工，

预计 2024 年 6 月竣工。截至 2023 年 3 月 31 日，该项目已开盘预售，销售进度 51%，预计 2023 年末去化率达 80%，2024 年完成销售。该项目拟使用募集资金 23,003.00 万元。

新程大道项目由成都辰筱置业有限公司负责实施开发，位于四川省成都市，项目规划为住宅。项目预计总投资金额 326,121.00 万元，截至 2023 年 3 月 31 日已完成投资金额 51%，项目开发进度为 46%。项目于 2023 年 2 月开工，预计 2024 年 6 月竣工。截至 2023 年 3 月 31 日，该项目已开盘预售，销售进度 22.1%，预计 2023 年末去化率达 81%，2024 年完成销售。该项目拟使用募集资金 12,000.00 万元。

世纪大道项目由宁波龙锦房地块开发有限公司负责实施开发，位于浙江省宁波市，项目规划为住宅。项目预计总投资金额 221,751.00 万元，截至 2023 年 3 月 31 日已完成投资金额 0%，项目开发进度为 0%。项目于 2023 年 5 月开工，预计 2024 年 12 月竣工。截至 2023 年 3 月 31 日，该项目未开盘预售，销售进度 0%，预计 2023 年末去化率达 96%，2026 年完成销售。该项目拟使用募集资金 11,874.00 万元。

生态东街云峰项目由长春吉天房地产开发有限公司负责实施开发，位于吉林省长春市，项目规划为住宅及商业。项目预计总投资金额 160,162.00 万元，截至 2023 年 3 月 31 日已完成投资金额 52%，项目开发进度为 84%。项目于 2021 年 3 月开工，预计 2025 年 6 月竣工。截至 2023 年 3 月 31 日，该项目已开盘预售，销售进度 95%，预计 2023 年末去化率达 97%，2024 年完成销售。该项目拟使用募集资金 17,000.00 万元。

净月舜山府项目由长春恒逸房地产开发有限公司负责实施开发，位于吉林省长春市，项目规划为住宅及商业。项目预计总投资金额 221,003.87 万元，截至 2023 年 3 月 31 日已完成投资金额 74%，项目开发进度为 68%。项目于 2020 年 11 月开工，预计 2024 年 12 月竣工。截至 2023 年 3 月 31 日，该项目已开盘预售，销售进度 55%，预计 2023 年末去化率达 64%，2025 年完成销售。该项目拟使用募集资金 11,000.00 万元。

二、资金监管安排

发行人与中国工商银行股份有限公司重庆渝北支行、中国银行股份有限公司重庆两江分行开设了本次中期票据募集资金专项账户，并签署了《重庆龙湖企业拓展有限公司 2023 年度第一期中期票据募集资金监管协议》（以下简称“《资金监管协议》”），根据《资金监管协议》约定，监管账户内募集资金按照《募集说明书》规定使用，发行人授权中国工商银行股份有限公司重庆渝北支行、中国银行股份有限公司重庆两江分行对监管账户采取监管措施，募集资金的使用由中国工商银行股份有限公司重庆渝北支行、中国银行股份有限公司重庆两江分行受托支付。募集资金专户如下：

账户名称：重庆龙湖企业拓展有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司重庆龙溪支行

银行账号：3100086219200227154

账户名称：重庆龙湖企业拓展有限公司

开户银行：中国银行股份有限公司重庆两江分行营业部

银行账号：114484316759

三、发行人承诺

为了充分、有效地维护和保障中期票据持有人的利益，发行人承诺本期中期票据所募集的资金最终用途将用于补充公司流动性资金、项目建设、偿还债务融资工具、偿还及回购龙湖集团控股有限公司境外美元债券。发行人承诺将加强募集资金管控，募集资金采取专户资金监管模式，严格按照约定用途使用募集资金。本期中期票据发行所募集资金仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，不得用作土地款等其他用途，不用于资金拆借业务，不用于三、四线城市，不用于购买理财产品，亦不用于“地王”项目有关支出，不用于委托贷款、股权、股票、期货

等领域，不用于衍生品金融工具和理财产品投资。

本期中期票据募投项目均证照齐全，符合法律法规及国家关于房地产宏观调控政策。募集资金用于普通商品住房项目的，企业自有资金不低于该开发项目总投资的 30%，且普通商品住房项目的套型建筑面积和价格符合所在地城建、税务等部门对普通商品房的规定。募集资金用于项目建设的，拟使用募集资金金额不超过普通商品房所占比例对应的用款金额。

发行人承诺，发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

在本期中期票据存续期间，在变更上述资金用途前，将通过上海清算所网站、中国货币网和其他中国银行间市场交易商协会指定的平台及时披露有关信息。

四、偿债资金来源及保障措施

（一）设立专门的中期票据偿付工作小组

发行人将组成专门的偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。组成人员包括发行人财务部等相关部门。财务部负责协调中期票据的偿付工作，并由发行人的其他相关部门在财务预算中落实中期票据本息偿付资金，确保本息如期偿付，维护中期票据持有人的利益。

（二）加强募集资金管理

公司根据国家政策和公司资金使用计划安排使用募集资金。依据公司内部管理制度，由公司指定其内部相关部门和人员对募集资金使用情况进行不定期核查，确保募集资金做到专款专用，同时安排人员专门对募集资金使用情况进行日

常监督。公司已要求各有关部门协调配合，加强管理，确保募集资金有效使用和到期偿还。公司将安排人员专门负责管理本期中期票据还本付息工作自发行日起至付息期限或兑付结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，发行人偿债能力、募集资金使用等情况接受中期票据投资人的监督，防范偿债风险。

（四）偿债保障措施

1.良好的盈利能力是偿债的根本保障

本期中期票据的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人合并口径营业收入分别为 1,763.46 亿元、2,150.55 亿元、2,377.46 亿元和 92.22 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 198.87 亿元、227.08 亿元、212.83 亿元和 7.3 亿元；经营活动产生的现金流量净额分别为 214.81 亿元、139.38 亿元、11.30 亿元和 40.37 亿元，受拿地节奏及项目开发进度、销售回款等因素的影响，发行人经营活动现金流波动较大。2020-2022 年度，公司息税折旧摊销前利润(EBITDA)分别为 384.05 亿元、426.54 亿元和 413.16 亿元。随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，从而为本期中期票据本息的偿付提供保障。

2.融资渠道顺畅

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2023 年 3 月末，公司获得工商银行、建设银行、农业银行、中国银行等给予的集团授信总额度合计为 3,386 亿元，其中已使用授信额度 1,342 亿元，未使用授信余额 2,044 亿元。此外，公司积极通过债券市场融资，截至募集说明书签署日，存续公募公司债余额为人民币 233.46 亿元，企业债券 24.40 亿元，中期票据 50.00 亿元。

3.完善的治理结构和有效的内部控制机制

发行人建立和完善了公司治理结构和内部控制机制，规范了财务管理。目前公司已建立起健全的公司治理结构、有效的管理体系和完善的管理制度，具备了较强的风险防控能力，为中期票据的偿付提供了制度保障。

第五章 企业基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：重庆龙湖企业拓展有限公司

法定代表人：张旭忠

设立日期：2002 年 10 月 18 日

注册资本：1,308,000,000 元人民币

实缴资本：1,308,000,000 元人民币

住所：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

邮政编码：100020

信息披露事务负责人：赵轶

信息披露事务联系人：王端、寸正鹏

联系电话：010-86499182

传真：010-86499091

所属行业：房地产业

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）

统一社会信用代码：91500000202879682L

截至 2022 年末，发行人经审计的资产总额为 68,446,927.72 万元，所有者权益合计为 22,674,518.07 万元，负债合计为 45,772,409.65 万元。2022 年度，发行人实现营业收入 23,774,585.89 万元，实现净利润 3,095,995.96 万元。

截至 2023 年 3 月末，发行人未经审计的资产总额为 69,696,170.93 万元，所有者权益合计为 22,755,864.67 万元，负债合计为 46,940,306.26 万元。2023 年 1-3 月，发行人实现营业收入 922,241.38 万元，净利润 32,635.51 万元。

二、发行人历史沿革及股本变动

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

2002 年 9 月 27 日，经重庆市人民政府高新技术产业开发区管理委员会向佳

辰发展出具的《关于中港合资经营“重庆佳辰经济发展有限公司”的可行性研究报告、合同、章程的批复》（渝高技委外[2002]74 号）批准，佳辰发展吸收嘉逊发展为新股东，投资总额及注册资本均增加至 5,000 万元，佳辰发展变更为中外合资经营企业。此次股权变更后，佳辰发展的股权结构为：嘉逊发展以货币形式出资与 3,000 万元等值的港币，占注册资本的 60.00%；吴亚军以货币形式出资 1,160 万元，占注册资本的 23.20%；蔡奎以货币形式出资 740 万元，占注册资本的 14.80%；高超以货币形式出资 100 万元，占注册资本的 2.00%。

2002 年 10 月 14 日，重庆市人民政府向佳辰发展颁发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》；2002 年 10 月 18 日，重庆市工商行政管理局向佳辰发展颁发了《企业法人营业执照》（企合渝总字第 70011 号）。

2005 年 10 月，高超将其持有的佳辰发展 2.00% 的股权转让给吴亚军，此次股权转让后，佳辰发展的股权结构变更为：嘉逊发展以货币形式出资与 3,000 万元等值的港币，占注册资本的 60.00%；吴亚军以货币形式出资 1,260 万元，占注册资本的 25.20%；蔡奎以货币形式出资 740 万元，占注册资本的 14.80%。

2005 年 11 月，经重庆市工商行政管理局核准，佳辰发展公司名称变更为“重庆龙湖企业拓展有限公司”，并向佳辰发展颁发了新的《企业法人营业执照》（企合渝总字第 700011 号）。

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

2008 年 2 月，吴亚军、蔡奎分别将其持有的公司 5.48% 和 3.22% 的股权转让给重庆旭科投资有限公司（以下简称“重庆旭科”，吴亚军和蔡奎分别持有重庆旭科 63.00% 和 37.00% 的股权）。此次股权转让完成后，公司股权结构变更为：嘉逊发展以货币形式出资 21,000 万元，占注册资本的 91.30%；重庆旭科以货币形

式出资 2,000 万元，占注册资本的 8.70%。

2009 年嘉逊发展和重庆旭科先后两次等比例增资，公司注册资本增加至 130,800 万元，投资总额相应调整为 154,000 万元。嘉逊发展以货币形式出资 119,421.40 万元，占注册资本的 91.30%；重庆旭科以货币形式出资 11,378.60 万元，占注册资本的 8.70%。

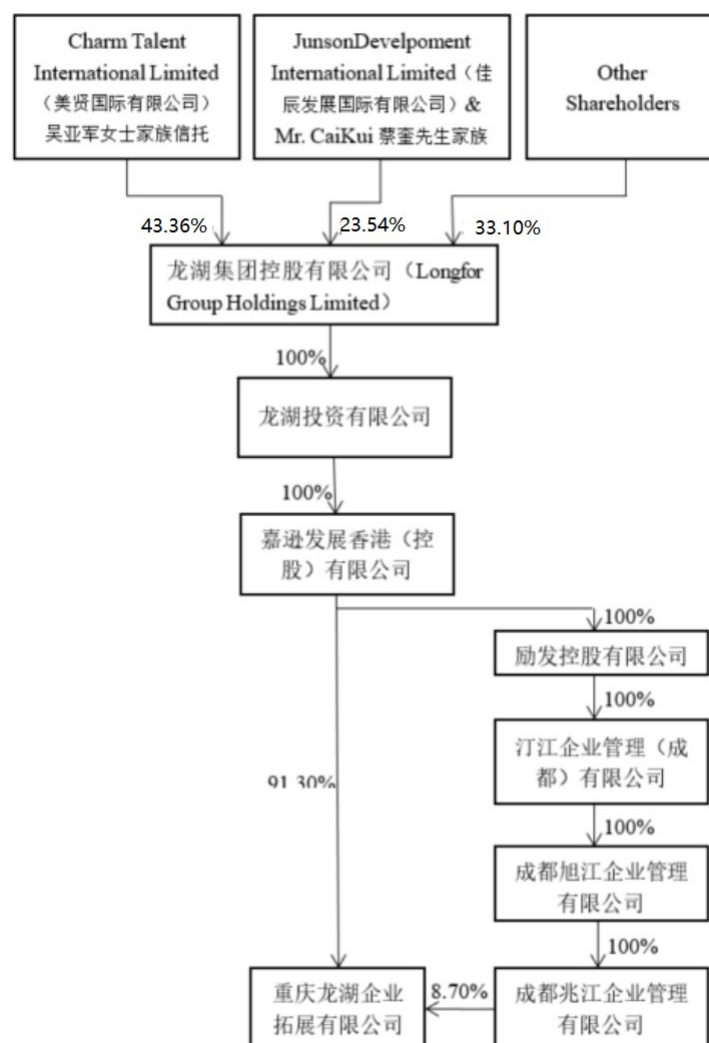
2014 年 6 月，西藏旭科投资有限公司（重庆旭科于 2013 年 9 月更名为“西藏旭科投资有限公司”，以下简称“西藏旭科”）将其持有的公司 8.70% 股权转让给成都兆江企业管理有限公司（以下简称“成都兆江”，嘉逊发展间接持有成都兆江 100% 的股权）。此次股权转让完成后，公司股权结构变更为：嘉逊发展以货币形式出资 119,421.40 万元，占注册资本的 91.30%；成都兆江以货币形式出资 11,378.60 万元，占注册资本的 8.70%。

截至 2023 年 3 月末，公司控股股东为嘉逊发展香港（控股）有限公司，实际控制人为吴亚军女士。

三、发行人股权结构及实际控制人情况

（一）股权结构

截至 2023 年 3 月末，公司的股权结构如下：



(二) 前十大股东情况

截至 2023 年 3 月末，公司股本总额及股东持股情况如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例	持股性质
嘉逊发展香港（控股）有限公司	1,194,214,000	91.30%	境外法人
成都兆江企业管理有限公司	113,786,000	8.70%	境内非国有法人
合计	1,308,000,000	100.00%	-

注：嘉逊发展香港（控股）有限公司间接持有成都兆江企业管理有限公司 100%的股权。

(三) 控股股东情况

截至 2023 年 3 月末，嘉逊发展直接持有本公司 91.30%的股权；通过全资子公司成都兆江间接持有本公司 8.70%的股权，合计持有本公司 100%的股权，为

公司控股股东。

嘉逊发展 2002 年 1 月 11 日成立于香港，法定代表人吴亚军，已发行股本为 200 万港元，主营业务为投资控股。嘉逊发展未编制合并财务报表，根据其未经审计根据国际会计准则编制的母公司财务报表，截至 2022 年 12 月 31 日，嘉逊发展母公司总资产为 693.38 亿元，净资产为 67.49 亿元；2022 年度母公司实现营业总收入 0.00 亿元，净利润为 132.45 亿元。嘉逊发展为龙湖投资有限公司（以下简称“龙湖投资”）全资子公司，龙湖投资 2013 年 7 月 30 日成立于英属维尔京群岛，法定代表人吴亚军，已发行股本为 2 美元，主营业务为投资控股。

龙湖投资为龙湖集团控股有限公司全资子公司，龙湖集团通过龙湖投资间接持有嘉逊发展 100% 的股权。龙湖集团 2008 年 3 月 4 日成立于开曼群岛，于 2009 年 11 月 19 日在香港联交所成功上市（证券代码 0960.HK），法定代表人吴亚军，法定股本为 10 亿港币，主营业务为在中国从事物业发展、物业投资及物业管理业务。2022 年 10 月，吴亚军因个人年龄及身体原因而呈请辞任龙湖集团执行董事、董事会主席等职务，龙湖集团执行董事及首席执行官陈序平获委任为董事会主席。截至 2022 年 12 月 31 日，龙湖集团合并口径总资产为 7,867.74 亿元，净资产为 2,331.79 亿元；2022 年度，龙湖集团营业收入为 2,505.65 亿元，归属于母公司所有者净利润为 243.62 亿元。

截至 2023 年 3 月末，嘉逊发展所持有的本公司股份不存在被质押、冻结和权属纠纷的情况。

（四）实际控制人情况

截至 2023 年 3 月末，自然人吴亚军女士通过个人信托合计持有龙湖集团 43.36% 的股权²，为公司的实际控制人。

² 该等股份由 Charm Talent International Limited（以下简称“Charm Talent”）持有。Charm Talent 全部已发行股本由 HSBC International Trustee Limited 以 XTH 信托的受托人身份间接全资拥有。吴亚军女士已经收到 XTH 信托的设立人蔡馨仪女士的承诺，据此，蔡女士已承诺促使 Charm Talent 根据吴女士的指示行使 Charm Talent 所持有龙湖集团股份的投票权。由于吴女士有权控制行使 Charm Talent 所持有龙湖集团股份的投票权，根据《证券及期货条例》第 XV 部，吴女士被视为与 Charm Talent 所持有的股份中拥有权益。吴女士在龙湖集团股份中并无任何个人权益。

吴亚军女士对其他企业的投资情况如下：

姓名	投资企业名称	持股比例	担任职务
吴亚军	西藏旭科投资有限公司	63.00%	执行董事兼法定代表人
	北京新慈传媒有限公司	6.00%	董事

截至 2023 年 3 月末，吴亚军女士所间接持有本公司的股份不存在被质押、冻结和权属纠纷的情况。

四、发行人的独立性

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。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人主要并表子公司情况

截至 2023 年 3 月末，发行人设有主要并表子公司 48 家，相关情况如下表所示：

单位：万元

序号	公司名称	注册地	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)
1	重庆龙湖地产发展有限公司	重庆	54,491.25	房地产开发	100	100
2	重庆龙湖恒宜房地产开发有限公司	重庆	400,000.00	房地产开发	70	70
3	重庆龙湖鼎祥房地产开发有限公司	重庆	5,000.00	房地产开发	60	60

4	重庆龙湖煦筑房地产开发有限公司	重庆	266,000.00	房地产开发	51	51
5	重庆怡置龙湖弘茂房地产开发有限公司	重庆	60,000.00	房地产开发	50	大于 50
6	成都辰迎置业有限公司	成都	69,920.00	房地产开发	100	100
7	成都旭昱置业有限公司	成都	52,000.00	房地产开发	70	70
8	北京和顺安仁房地产开发有限公司	北京	1,000.00	房地产开发	51	51
9	咸阳盛湖华瀚置业有限公司	西安	1,000.00	房地产开发	55	55
10	上海湖胤房地产有限公司	上海	330,000.00	房地产开发	30	大于 50
11	沈阳嘉佰置业有限公司	沈阳	5,000.00	房地产开发	70	70
12	长春恒逸房地产开发有限公司	长春	8,000.00	房地产开发	100	100
13	无锡市嘉融置业有限公司	无锡	32,718.00	房地产开发	60	60
14	常熟湖虞置业有限公司	常熟	2,000.00	房地产开发	100	100
15	苏州隆泰置业有限公司	苏州	200,000.00	房地产开发	51	51
16	南京嘉腾置业有限公司	南京	94,000.00	房地产开发	100	100
17	南京名华置业有限公司	南京	44,000.00	房地产开发	75	75
18	青岛锦昊嘉辉置业有限公司	青岛	10,000.00	房地产开发	70	70
19	济南泰鸿房地产开发有限公司	济南	42,503.00	房地产开发	100	100
20	济南众龙置业有限公司	济南	100,000.00	房地产开发	65	65
21	济南龙齐房地产开发有限公司	济南	60,000.00	房地产开发	95	95
22	杭州滨沁房地产开发有限公司	杭州	5,000.00	房地产开发	100	100

23	杭州创纪房地产开发有限责任公司	杭州	139,000.00	房地产开发	100	100
24	杭州龙宇置业有限公司	杭州	500,000.00	房地产开发	100	100
25	杭州龙誉投资管理有限公司	杭州	170,000.00	房地产开发	66	66
26	绍兴龙悦置业有限公司	绍兴	200,000.00	房地产开发	50	大于 50
27	温州龙浩房地产开发有限公司	温州	1,000.00	房地产开发	50	大于 50
28	温州龙晖房地产开发有限公司	温州	180,000.00	房地产开发	96	96
29	宁波龙尚房地产发展有限公司	宁波	200,000.00	房地产开发	90	90
30	宁波龙卓房地产发展有限公司	宁波	300,000.00	房地产开发	100	100
31	台州龙坤房地产开发有限公司	台州	1,000.00	房地产开发	100	100
32	云南宜置置业有限公司	昆明	253,000.00	房地产开发	99.96	99.96
33	云南锦博置业有限公司	昆明	220,000.00	房地产开发	55	55
34	泉州嘉乔置业有限公司	泉州	130,000.00	房地产开发	70	70
35	大连泽广置业有限公司	大连	56,795.00	房地产开发	70	70
36	长沙湖韵置业有限公司	长沙	10,000.00	房地产开发	51	51
37	佛山市顺德区润嘉房地产有限公司	佛山	105,000.00	房地产开发	80	80
38	广州市恒越房地产有限公司	广州	174,335.00	房地产开发	100	100
39	天津盛凯置业有限公司	天津	151,000.00	房地产开发	51	51
40	武汉文泓置业有限公司	武汉	10,000.00	房地产开发	40	大于 50
41	合肥锦湖房地产开发有限公司	合肥	200,000.00	房地产开发	100	100
42	合肥皖德房地产开发有限公司	合肥	10,000.00	房地产开发	70	70

43	东莞市嘉悦房地产开发有限公司	东莞	40,000.00	房地产开发	58	58
44	郑州雅宸房地产开发有限公司	郑州	38,724.00	房地产开发	80	80
45	贵阳龙湖度势文化产业发展有限公司	贵阳	1,000.00	房地产开发	90	90
46	河北领拓房地产开发有限公司	石家庄	2,000.00	房地产开发	60	60
47	南宁市渝银实业有限公司	南宁	50,000.00	房地产开发	49	大于 50
48	海南天街商业管理有限公司	海口	10,000.00	房地产开发	100	100

（二）发行人主要非全资子公司情况

截至 2023 年 3 月末，发行人设有主要非全资子公司 40 家，相关情况如下表所示：

序号	公司名称	少数股东持股比例%	本期归属于少数股东的损益	期末少数股东权益余额
1	重庆龙湖恒宜房地产开发有限公司	30	2645.14	122004.01
2	重庆龙湖鼎祥房地产开发有限公司	40	4771.51	38298.11
3	重庆龙湖煦筑房地产开发有限公司	49	24297.4	188122.48
4	重庆怡置龙湖弘茂房地产开发有限公司	50	26749.02	38366.71
5	成都旭昱置业有限公司	30	5459.58	21058.11
6	北京和顺安仁房地产开发有限公司	49	21351.39	20137.32
7	咸阳盛湖华瀚置业有限公司	45	21918.74	21394.34
8	上海湖胤房地产有限公司	70	5983.95	237473.52
9	沈阳嘉佰置业有限公司	30	5408.19	7390.8
10	无锡市嘉融置业有限公司	40	5838.41	18821.23
11	苏州隆泰置业有限公司	49	-3709.62	111912.57
12	南京名华置业有限公司	25	8944.73	22622.51
13	青岛锦昊嘉辉置业有限	61.56	17329.49	59111.3

	公司			
14	济南众龙置业有限公司	35	20337.6	56333
15	济南龙齐房地产开发有限公司	64.33	29349.27	32222.13
16	杭州滨沁房地产开发有限公司	66	34469.03	29217.65
17	杭州创纪房地产开发有限公司 限责任公司	49	31143.75	26166.41
18	杭州龙宇置业有限公司	40	60803.84	57608.17
19	杭州龙誉投资管理有限公司	34	3858.65	58186.79
20	绍兴龙悦置业有限公司	50	43304.84	144699.92
21	温州龙浩房地产开发有限公司	50	22507.32	17255.63
22	温州龙晖房地产开发有限公司	4	1429.75	9741.5
23	宁波龙尚房地产发展有限公司	10	1440.09	24897.78
24	宁波龙卓房地产发展有限公司	30	2362.85	2833.4
25	台州龙坤房地产开发有限公司	37	20930.74	22807.36
26	云南宜置置业有限公司	0.04	27.91	131.1
27	云南锦博置业有限公司	45	11020.51	117711.58
28	泉州嘉乔置业有限公司	30	9371.29	9371.29
29	大连泽广置业有限公司	30	7596.83	24196.57
30	长沙湖韵置业有限公司	49	8920.2	8552.03
31	佛山市顺德区润嘉房地产有限公司	20	3904.02	24368.72
32	广州市恒越房地产有限公司	24.35	2818.46	2406.97
33	天津盛凯置业有限公司	49	17344.85	91618.26
34	武汉文泓置业有限公司	60	66348.2	69263.7
35	合肥皖德房地产开发有限公司	30	8638.79	7801.82
36	东莞市嘉悦房地产开发有限公司	42	24226.07	25034.46
37	郑州雅宸房地产开发有限公司	59.2	13376.56	19912.85
38	贵阳龙湖度势文化产业 发展有限公司	10	1786.16	1734.72

39	河北领拓房地产开发有限公司	58	19141.28	16592.41
40	南宁市渝银实业有限公司	51	27684.24	51096.83

注：持股比例为直接持股和间接持股比例之和。

2022 年度，公司上述主要非全资子公司本部主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
1	重庆龙湖恒宜房地产开发有限公司	406,680.04	185,246.13	8,817.15
2	重庆龙湖鼎祥房地产开发有限公司	95,745.27	153,608.35	11,928.78
3	重庆龙湖煦筑房地产开发有限公司	383,923.44	216,080.55	49,586.53
4	重庆怡置龙湖弘茂房地产开发有限公司	76,733.42	272,163.97	53,498.04
5	成都旭昱置业有限公司	70,193.69	112,605.64	18,198.62
6	北京和顺安仁房地产开发有限公司	41,111.03	182,143.14	43,574.27
7	咸阳盛湖华瀚置业有限公司	47,542.97	220,740.99	48,708.31
8	上海湖胤房地产有限公司	339,247.89	329,455.06	8,548.50
9	沈阳嘉佰置业有限公司	24,636.02	140,982.90	18,027.30
10	无锡市嘉融置业有限公司	47,053.07	105,696.84	14,596.02
11	苏州隆泰置业有限公司	228,393.00	274,541.13	-7,570.65
12	南京名华置业有限公司	90,490.03	290,403.26	35,778.94
13	青岛锦昊嘉辉置业有限公司	87,889.94	131,399.45	28,150.11
14	济南众龙置业有限公司	160,951.43	288,735.53	58,107.44
15	济南龙齐房地产开发有限公司	105,422.95	178,260.22	45,620.58
16	杭州滨沁房地产开发有限公司	49,269.16	325,306.84	52,225.80
17	杭州创纪房地产开发有限责任公司	192,400.84	263,985.21	63,558.67
18	杭州龙宇置业有限公司	644,020.43	917,242.00	152,009.61

19	杭州龙誉投资管理有限公司	171,137.62	437,664.36	11,348.99
20	绍兴龙悦置业有限公司	289,399.85	384,193.02	86,609.68
21	温州龙浩房地产开发有限公司	34,511.26	391,922.28	45,014.65
22	温州龙晖房地产开发有限公司	243,537.62	116,016.69	35,743.87
23	宁波龙尚房地产发展有限公司	248,977.82	269,044.73	14,400.89
24	宁波龙卓房地产发展有限公司	309,444.66	511,697.99	7,876.18
25	台州龙坤房地产开发有限公司	161,641.52	265,348.88	56,569.57
26	云南宜置置业有限公司	331,737.58	165,126.84	70,651.94
27	云南锦博置业有限公司	261,581.30	169,271.06	24,490.01
28	泉州嘉乔置业有限公司	31,237.64	181,413.37	31,775.40
29	大连泽广置业有限公司	80,655.22	117,793.00	25,322.77
30	长沙湖韵置业有限公司	17,453.13	125,519.52	18,208.17
31	佛山市顺德区润嘉房地产有限公司	121,843.62	159,705.29	19,520.12
32	广州市恒越房地产有限公司	184,220.70	176,071.99	11,575.74
33	天津盛凯置业有限公司	186,976.04	250,473.95	35,397.65
34	武汉文泓置业有限公司	115,439.51	480,293.37	110,580.33
35	合肥皖德房地产开发有限公司	26,006.06	157,367.63	28,795.97
36	东莞市嘉悦房地产开发有限公司	59,605.85	270,501.47	57,681.12
37	郑州雅宸房地产开发有限公司	59,278.13	115,019.11	22,595.55
38	贵阳龙湖度势文化产业发展有限公司	17,347.24	114,699.20	17,861.62
39	河北领拓房地产开发有限公司	28,607.60	189,888.02	33,002.21
40	南宁市渝银实业有限公司	100,189.86	172,277.74	54,282.82

六、发行人内部治理及组织机构设置情况

（一）发行人法人治理结构

根据公司 2009 年 12 月、2013 年 10 月、2014 年 9 月和 2020 年 5 月修订的《重庆龙湖企业拓展有限公司章程》，公司设立了股东会、董事会、监事。但公司作为中外合资经营企业，根据《中外合资经营企业法实施条例》的相关规定，董事会为公司最高权力机构，因此公司未定期召开股东会。

2015 年 4 月，公司依照《中外合资企业经营法》及《中外合资经营企业法实施条例》的相关规定，修订了《公司章程》，公司不设立股东会，董事会为公司最高权力机构。

1. 董事会

公司设立董事会，由 5 名董事组成，设董事长一名。董事会为公司的最高权力机构，其主要职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）决定公司年度财务预算、决算、利润分配和亏损弥补；
- （3）决定增加或减少公司注册资本；
- （4）对发行公司债券作出决议；
- （5）对公司合并、分立、解散、清算或者变更组织形式作出决议；
- （6）决定修改公司合营合同、章程；
- （7）决定公司内部管理机构的设置；
- （8）决定公司总经理的聘任、解聘及其报酬事项，并根据总经理的提名决定公司副总经理、财务负责人的聘任、解聘及其报酬事项；
- （9）制定公司的基本管理制度；
- （10）其他。

2. 监事

公司不设监事会，设监事一名。公司董事及总经理（含副总经理）、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。公司的监事行使下列职权：

- （1）检查公司财务；
- （2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者董事会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （4）提议召开临时董事会会议，在董事会不履行本章程的规定召集董事会会议时召集和主持董事会会议；
- （5）向董事会会议提出议案；
- （6）法律、行政法规规定的其他职权。

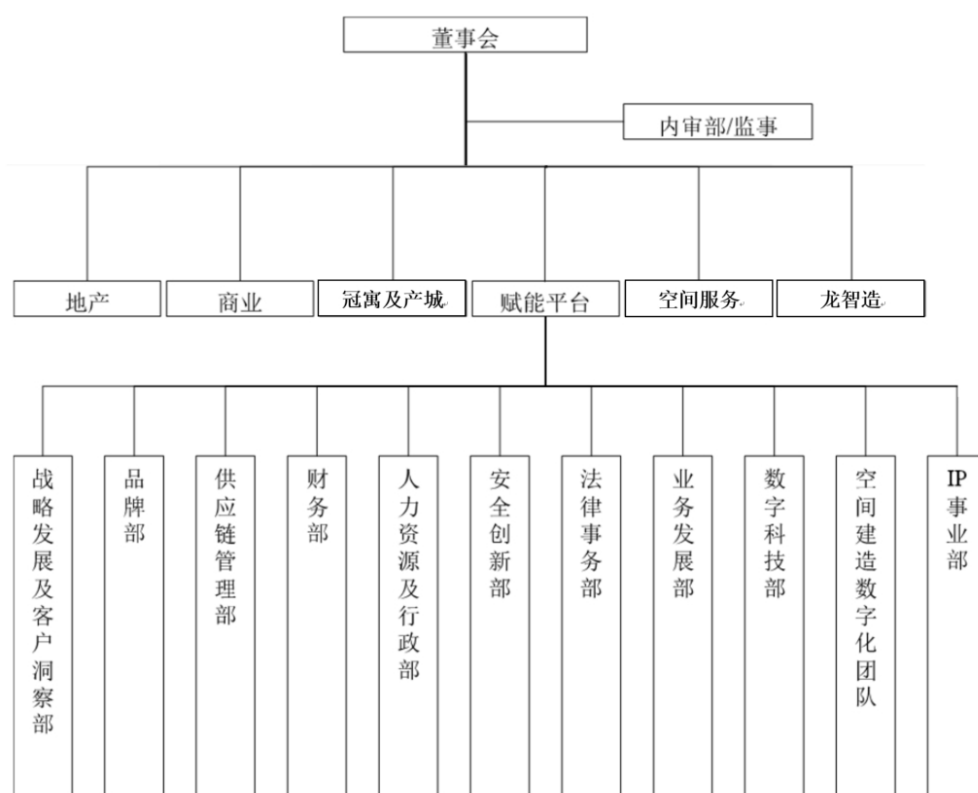
3. 公司管理层

公司设总经理，由董事会聘任、解聘，总经理向董事会负责，其职权为：

- （1）执行并组织实施公司董事会决议，向董事会报告企业经营情况及其他重大事项；
- （2）拟定公司经营管理机构的设置方案，报董事会审议；
- （3）提名副总经理、财务负责人等公司高级管理人员的人选及薪酬标准，报董事会审议；
- （4）拟定公司年度财务预算、决算、利润分配、亏损弥补方案；
- （5）根据本章程和董事会决定的基本管理制度，制定公司具体管理制度；
- （6）组织领导公司的日常生产和经营管理工作；
- （7）董事会授予的其他职权。

（二）发行人组织架构

截至 2023 年 3 月末，公司的组织结构图如下：



（三）发行人内部管理制度

1. 重大事项决策制度

公司重大决策程序按照《公司章程》、《董事会议事规则》、《总经理工作制度》以及公司其他管理制度的规定进行。根据公司章程和《董事会议事规则》，董事会系公司的最高权力机构，决定公司的经营方针和投资计划，决定公司的一切重大问题。有关公司经营方针和投资计划、年度财务预决算、增加或减少注册资本、发行公司债券、公司合并、分立解散等事项需经公司董事会审议通过。

总经理按照《公司章程》和《总经理工作制度》依法行使职权。总经理主持公司的日常经营管理工作，决定公司的生产经营计划和重大投资方案，执行董事会决议，对董事会负责。

2. 财务管理和会计核算

公司财务部是负责公司财务管理、会计核算、财务监督与产权事务管理的职能部门。公司财务部设置了投融资中心、财务管理中心、商业财务管理中心、金融资产中心、税政管理中心、创新业务财务中心、投资者关系中心和财务变革小组，各个中心分工协作，以各自主管的工作对财务部负责。公司各级会计人员具备专业素质，公司建立了持续的会计人员培训制度。

公司已经根据相关法律法规、《企业会计准则》和财务报告的内控应用指引，结合房地产行业的行业特性和公司自身的房地产经营特点，建立了行之有效的会计核算和财务管理制度。公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位分工，规定了各个岗位的工作权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了会计核算和财务管理工作合理有效运行。

3.风险控制

公司建立了风险评估、风险审核和风险防范工作机制，以风险评估为切入点，将风险防范意识和内部控制的理念贯彻到事项决策的各个环节之中。公司在做好内部控制的基础上，根据国家对房地产政策的调整、房地产业务发展要求和外部经营环境的变化，针对风险识别和风险评估结果建立综合决策机制，保证重大事项决策的科学性、合理性。

4.对外担保管理制度

公司根据相关法律法规及《公司章程》的规定，制定了对外担保管理制度。财务部为公司对外担保的初审及日常管理部门，董事会负责公司对外担保的合规性复核、组织履行董事会的审批程序。公司对外担保事项必须由董事会审议。对外担保管理制度对担保事项的决策权限、审核程序、日常管理、风险控制等方面进行了规定，有效保护投资者合法权益，规范公司对外担保行为，控制公司对外担保风险，确保公司资产安全。

5.关联交易管理制度

为了规范公司及控股子公司关联交易行为，提高规范运作水平，保护公司和全体股东的合法权益，公司根据相关法律法规及《公司章程》的规定，制定了关

联交易管理制度。公司董事会履行关联交易控制和日常管理的职责。公司关联交易管理制度对关联人及关联交易认定、关联人报备、关联交易披露及决策程序、关联交易定价等方面内容进行了全面细致的规定。

6. 对下属子公司资产、人员、财务的内部控制制度

发行人下属子公司较多，为了规范下属子公司的运作，提高对下属子公司的控制力，发行人在资产、人事和财务方面都制定了相应的管理办法。

(1) 资产管理制度：公司对货币资金、固定资产、存货等具体实物资产的管理执行岗位责任制，以保证对货币资金、实物资产的验收入库、领用发出、保管及处置的有效控制，同时采取了职责分工、实物定期盘点、财产记录、账实核对、财产保险等措施，以防止各种实物资产的被盗、偷拿、毁损和重大流失。对固定资产，公司实行分级管理和分类管理相结合的办法。

(2) 人事管理制度：为加强公司对下属子公司及各级控股公司的财务监督和集中管理，结合财务管理工作的实际需求，公司制定了《财务总监委派及工作办法》。下属子公司及各级控股公司由公司提名指派，子公司董事会聘任，对下属子公司的财务活动进行管理和监控。

(3) 财务管理制度：发行人根据公司《预算管理制度》，公司一切生产经营活动均需纳入预算管理，并进行事前（预算）、事中（经济分析会）、事后（战略评价考核体系）相结合的全程监控。各级控股子公司均需要编制年度预算，经董事会批准后实施。子公司及其各级控股公司年度预算在年度经营目标的基础上按相应决策程序作出。子公司应根据组织架构、业务特点等分层次进行预算安排，并于每年10月中下旬启动并于12月底前完成，同时上报公司备案。发行人财务部使用财务报表监控预算的实行情况，及时向预算执行单位、企业预算委员会以至董事会提供预算的执行进度、执行差异及其对企业预算目标的影响等信息，促进企业完成预算目标。

7. 预算管理制度

为明确并规范预算管理的要求、流程和具体内容，以管理公司生产经营活动

的全过程，最终实现公司的战略目标，公司制定了预算管理制度。公司一切生产经营活动均需纳入预算管理，并进行事前（预算）、事中（经济分析会）、事后（战略评价考核体系）相结合的全程监控。公司的预算管理以年为单位，分年度预算编制、年中预算回顾、预算跟踪分析、年度考核四步进行。

七、发行人董事、监事、高级管理人员情况

1. 董事、监事和高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	持有龙湖集团股票数（股）	持有本公司及龙湖集团债券情况
张旭忠	董事长、总经理	男	49	2023 年 4 月	2026 年 4 月	7,568,456	-
赵轶	董事、财务负责人	男	46	2021 年 6 月	2024 年 6 月	9,293,577	-
陈序平	董事	男	41	2022 年 1 月	2025 年 1 月	9,714,963	-
沈鹰	董事	女	48	2023 年 8 月	2026 年 8 月	4,341,027	-
宋焱	董事	女	54	2023 年 8 月	2026 年 8 月	-	-
常克艺	监事	男	44	2023 年 8 月	2026 年 8 月	-	-

注：董事、监事、高级管理人员持有龙湖集团股票数为截至 2023 年 6 月 30 日情况。

2. 董事、监事、高级管理人员简历

（1）董事简历

张旭忠：男，中国国籍，1997 年毕业于东南大学土木工程系工民建专业，取得学士学位；后又深造于澳大利亚南澳大学，于 2004 年取得工商管理硕士学位。张先生自 2014 年加入本集团以来，曾担任浙江龙湖总经理，自 2022 年调任集团担任集团高级副总裁，兼任地产航道总经理。2023 年 1 月获委任为龙湖集团执行董事及投资委员会委员。

赵轶：男，中国国籍，毕业于中南财经政法大学，获工商管理学士学位。现担任公司董事、财务负责人和龙湖集团首席财务官。曾任职于中国重庆天健会计师事务所，历任龙湖地产重庆公司高级经理、成都公司财务总监及财务部总经理。

陈序平：男，中国国籍，2008 年毕业于清华大学，取得硕士学位。现担任公司董事、龙湖集团首席运营官、高级副总裁，兼任地产航道总经理及投资委员会委员。2008 年加入龙湖集团，曾任龙湖集团成都公司投发负责人、总经理。

沈鹰：女，中国国籍，1998 年毕业于上海大学，获经济学学士学位，后于 2004 年取得美国波士顿学院工商管理硕士学位。现担任公司董事、龙湖集团人力资源总经理、薪酬委员会委员、龙湖公益基金会理事长。加入龙湖集团前，曾任职于惠普集团及通用电气集团。

宋珪：女，中国国籍，毕业于中国政法大学，取得经济法学学士学位。现担任公司董事、龙湖集团高级副总裁，兼任中国房地产业协会第八届理事会副会长、中国光彩事业基金会副理事长。2016 年加入龙湖集团前，曾任职于北京市朝阳区档案局、北京紫玉山庄房地产开发有限公司、世茂集团。

（2）监事简历

常克艺：男，中国国籍，2004 年毕业于复旦大学，取得城市生态规划与设计专业硕士学位。现担任公司监事、龙湖集团副总裁。2007 年加入龙湖集团，历任投资发展员工、地区公司投资发展职能总经理、地区公司总经理、集团地产航道投资发展职能总经理。

（3）高级管理人员简历

张旭忠：张旭忠简历参见“董事简历”部分。

赵轶：赵轶简历参见“董事简历”部分。

公司现任董事、监事、高级管理人员的设置符合《公司法》等有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，合法有效；聘任符合《公司章程》规定的任免程序和内部人事聘用制度；公司董事、监事、高级管理人员不存在违法、违规行为，不存在公务员兼职情况。

八、发行人主营业务情况

（一）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，商业等。

（二）主营业务整体经营情况

1.营业收入分析

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
----	--------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	909,621.86	98.63	23,715,263.94	99.75	21,445,022.02	99.72	17,596,178.89	99.78
商品房销售	627,906.58	68.08	22,546,950.08	94.84	20,456,881.64	95.12	16,955,335.86	96.15
其中：住宅	448,970.86	48.68	19,404,295.08	81.63	18,134,674.66	84.33	14,345,835.64	81.35
保障房	62.56	0.01	179,365.15	0.75	164,380.56	0.76	241,918.07	1.37
商业地产	132,197.03	14.33	2,157,055.74	9.07	1,534,600.27	7.14	1,964,230.39	11.14
其他	46,676.13	5.06	806,234.11	3.39	623,226.15	2.90	403,351.76	2.29
物业投资	259,483.70	28.14	1,056,405.90	4.44	931,882.89	4.33	631,384.27	3.58
其他	22,231.58	2.41	111,907.96	0.47	56,257.49	0.26	9,458.76	0.05
其他业务收入	12,619.52	1.37	59,321.95	0.25	60,488.04	0.28	38,432.82	0.22
营业收入合计	922,241.38	100.00	23,774,585.89	100.00	21,505,510.06	100.00	17,634,611.71	100.00

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司营业收入分别为 17,634,611.71 万元、21,505,510.06 万元、23,774,585.89 万元和 922,241.38 万元。公司营业收入主要来源于商品房销售收入，2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司商品房销售收入分别为 16,955,335.86 万元、20,456,881.64 万元、22,546,950.08 万元和 627,906.58 万元，2020-2022 年度的商品房销售收入占营业收入的比例均在 90%以上。2022 年度，公司商品房销售收入较 2021 年度增长 10.22%，主要系公司结算项目数量及面积增加所致。

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司物业投资收入分别为 639,821.23 万元、987,466.88 万元、1,056,405.90 万元和 259,483.70 万元。最近三年，随着公司持有型商业物业规模的持续扩大，物业投资收入呈逐年上升趋势。

公司其他业务收入主要来源于租赁服务及项目咨询费用、废料销售等。2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司其他业务收入分别为 38,432.82 万元、60,488.04 万元、59,321.95 万元和 12,619.53 万元。

最近三年，公司商品房销售收入分地区构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
重庆区域	1,878,501.38	8.33	1,775,369.93	8.68	2,303,494.72	13.59
成都区域	977,419.46	4.34	1,482,057.78	7.24	1,386,334.77	8.18

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京区域 (北京、保定)	524,151.88	2.32	732,803.16	3.58	284,018.53	1.68
上海区域	373,981.25	1.66	714,564.67	3.49	1,052,943.06	6.21
厦门区域 (厦门、泉州)	331,043.72	1.47	662,449.55	3.24	416,866.82	2.46
沈阳区域	1,204,596.58	5.34	1,132,973.97	5.54	919,498.40	5.42
苏南区域 (无锡、常州)	256,121.14	1.14	966,485.78	4.72	556,002.03	3.28
西安区域	888,973.11	3.94	847,125.85	4.14	853,611.11	5.03
大连区域	262,501.47	1.16	169,656.71	0.83	469,805.56	2.77
其他区域	15,849,660.09	70.30	11,973,394.24	58.53	8,712,760.87	51.39
合计	22,546,950.08	100.00	20,456,881.64	100.00	16,955,335.86	100.00

2. 营业成本分析

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	706,396.78	99.92	18,654,418.51	99.92	15,935,760.17	99.97	12,468,750.25	99.90
商品房销售	595,176.46	84.19	18,228,100.66	97.64	15,550,110.68	97.55	12,201,988.29	97.77
其中：住宅	413,356.57	58.47	15,194,062.54	0.00	13,520,385.37	84.82	10,408,219.99	83.39
保障房	62.03	0.01	174,223.08	0.00	123,838.14	0.78	207,813.32	1.67
商业地产	130,867.70	18.51	1,975,713.59	0.00	1,235,251.34	7.75	1,198,743.41	9.60
其他	50,890.16	7.20	884,101.45	0.00	670,635.82	4.21	387,211.58	3.10
物业投资	96,457.30	13.64	363,383.37	1.95	367,104.44	2.30	253,493.51	2.03
其他	14,763.02	2.09	62,934.48	0.34	18545.05	0.12	13,268.45	0.11
其他业务成本	573.39	0.08	14,444.84	0.08	4,203.99	0.03	11,901.53	0.10
营业成本合计	706,970.17	100.00	18,668,863.35	100.00	15,939,964.16	100.00	12,480,651.79	100.00

随着公司营业收入的持续增长，营业成本呈逐年上升趋势。2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司营业成本分别为 12,480,651.79 万元、15,939,964.16 万元、18,668,863.35 万元和 706,970.17 万元，其中，2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，商品房销售成本分别为 12,201,988.29 万元、15,550,110.68 万元、18,228,100.66 万元和 595,176.46 万元。

3.利润情况分析

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	203,225.08	22.34	5,060,845.43	21.34	5,509,261.85	25.69	5,127,428.64	29.14
商品房销售	32,730.12	5.21	4,318,849.42	19.15	4,906,770.96	23.99	4,753,347.56	28.03
其中：住宅	35,614.29	7.93	4,210,232.54	21.70	4,614,289.29	25.44	3,937,615.65	27.45
保障房	0.53	0.85	5,142.07	2.87	40,542.42	24.66	34,104.75	14.10
商业地产	1,329.33	1.01	181,342.15	8.41	299,348.93	19.51	765,486.98	38.97
其他	-4,214.03	-9.03	-77,867.34	-9.66	-47,409.67	-7.61	16,140.19	4.00
物业投资	163,026.40	62.83	693,022.53	65.60	602,766.74	61.04	377,878.55	59.06
其他	7,468.56	33.59	48,973.48	43.76	-275.85	-40.96	-3,797.48	-371.65
其他业务	12,046.13	95.46	44,877.11	75.65	56,284.05	93.05	26,531.29	69.03
毛利润合计/ 综合毛利率	215,271.21	23.34	5,105,722.54	21.48	5,565,545.90	25.88	5,153,959.92	29.23

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司整体业务毛利率分别为 29.23%、25.88%、21.48%和 23.34%。其中，2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，商品房销售业务的毛利率分别为 28.03%、23.99%、19.15%和 5.21%，2020-2022 年度发行人毛利率呈现一定程度的下降。2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司物业投资业务的毛利率分别为 59.06%、61.04%、65.60%和 62.83%，始终维持在较高水平，呈上升趋势。

（三）主营业务情况

房地产开发是发行人的核心业务板块。

1.发行人房地产开发资质

本公司于 2004 年获得住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业国家一级资质证书（建开企[2004]437 号）。本公司下属从事房地产开发的主要项目公司均具备开发资质证书或暂定资质证书，房地产开发项目均按照国家政策、法规要求，按照项目进展办理了相应的证照。

2.房地产开发业务情况

本公司为龙湖集团最主要的境内运营平台，龙湖集团在中国房地产开发界实

力雄厚，具有较强的品牌影响力，先后获得“中国房地产开发企业综合实力十强”、“企业信用评价 AAA 级信用企业”、“商业地产主要优秀企业”10 强、“中国房地产综合实力 10 强”等国家和行业组织权威认证，并于 2012、2013 年入选“福布斯亚太区最佳上市公司 50 强”、2017 年荣获“福布斯亚洲最佳上市公司 50 强”、“全球上市公司地产行业 20 强”等。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；根据 2023 年发布的《2023 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六，已经连续数年位居中国开发企业 TOP10。

本公司先后有 7 个项目荣获中国房地产综合开发行业最高奖项“广厦奖”；13 个项目荣获中国土木工程最高奖项“詹天佑奖”；北京龙湖颐和原著项目荣获全美住宅建筑商协会（NAHB）“最佳国际建筑设计奖”，春森彼岸项目荣获美国建筑师学会（AIA）“优秀城市设计大奖”，杭州滨江天街获金蝉奖“2017 最期待创新产品大奖”，龙湖冠寓（北京亚运村关庄店）荣获“精瑞科学技术奖”、“长租公寓全装修优秀奖”，重庆龙湖·揽境获评 2020“中国土木工程詹天佑优秀住宅小区金奖”，上海闵行天街龙湖蓝海引擎荣获金级 WELLCore&Shell 认证（测评机构：INTERNATIONALWELLBUILDINGINSTITUTE），龙湖荣获 2020 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），龙湖集团实际控制人吴亚军被授予“全国抗击新冠肺炎疫情民营经济先进个人”（授予单位：中央统战部、工业和信息化部、国家市场监督管理总局和全国工商联）等。

本公司 2019 年-2021 年房地产开发经营情况如下：

单位：万平方米、亿元、%

项目/区域	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	面积/金额	占比	面积/金额	占比	面积/金额	占比
开（复）工面积	3,075	100.00	4,150	100.00	4,129	100.00

其中：一、二线城市	2,890	93.98	3,969	95.64	3,365	81.50
其他	185	6.02	181	4.36	764	18.50
新开工面积	1,070	100.00	2,500	100.00	2,076	100.00
其中：一、二线城市	1,043	97.48	2,296	91.84	1,426	68.69
其他	27	2.52	204	8.16	650	31.31
竣工面积	2,006	100.00	2,400	100.00	1,938	100.00
其中：一、二线城市	1,866	93.02	2,285	95.21	1,554	80.19
其他	140	6.98	115	4.79	384	19.81
销售面积	1,305	100.00	1,696	100.00	1,605	100.00
其中：一、二线城市	1,204	92.27	1,536	90.56	1,247	77.69
其他	101	7.74	160	9.44	358	22.31
销售金额	2,016	100.00	2,880	100.00	2,672	100.00
其中：一、二线城市	1,875	93.01	2,712	94.17	2,175	81.40
其他	141	6.99	168	5.83	497	18.60

2020-2022 年，尽管宏观经济运行复杂多变，房地产调控政策持续加强，但公司通过积极调整针对市场环境的应对策略，不断拓展融资渠道、完善公司项目的区域布局和产品结构，以提高市场适应性，使公司获得了较为持续与稳定的发展。

2020-2022 年，公司开发完成投资额分别为 1,525.19 亿元、1,669.21 亿元和 1,651.47 亿元。

2020-2022 年，公司开（复）工面积分别为 4,129 万平方米、4,150 万平方米和 3,075 万平方米，其中新开工面积分别为 2,076 万平方米、2,500 万平方米和 1,070 万平方米。2020-2022 年，公司竣工面积分别为 1,938 万平方米、2,400 万平方米和 2,006 万平方米。

2020-2022 年，公司房地产签约销售面积分别为 1,605 万平方米、1,696 万平方米和 1,305 万平方米，签约销售金额分别为 2,672 亿元、2,880 亿元和 2,016 亿元。近年来，公司执行快速周转策略，整体销售情况较好。2022 年度以来，受整个行业周期影响，签约销售面积和签约销售金额均有所下降，但规模仍保持行业前十。

3. 发行人主要房地产开发项目情况

(1) 最近三年及一期主要竣工项目

2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，公司主要房地产开发竣工项目如下：

单位：万平方米、亿元、%

序号	项目主体	项目名称	项目类别	所在地	经营开发模式	合作方	截至 2023 年 3 月末已销售总额	可销售面积	已签约面积	销售进度	未完成销售原因	五证是否齐全	截至 2023 年 3 月末已回款金额	后续销售安排（每年预计累计完成去化）			项目施工方
														2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年	
1	北京京珑置业有限公司	北京朝阳区管庄 03 地块熙上项目	住宅、地下停车场	北京市朝阳区	合作	京能	23.0	7.1	3.7	65%	续销	是	17.0	12.0	0.3	-	江苏南通二建集团有限公司
2	北京辰轩置业有限公司	门头沟四道桥揽境项目	住宅、商业、地下停车场	北京市门头沟区	合作	北辰地产、北京建工	27.0	9.1	6.6	72%	住宅已清盘，车位销售比例低	是	25.2	0.2	1.2	0.4	北京建工四建工程有限公司
3	北京腾泰亿远置业有	平谷金海湖和棠瑞著	住宅、地下停车场	北京市平谷区	合作	首创、首开、保利	24.0	19.8	15.5	78%	住宅尾盘，车位	是	22.7	1.4	2.8	0.1	中建科技有限公司、河北建设集团股份有限

	限公司	项目									销售 比例 低						公司
4	成都旭 路置业 有限公 司	东安湖 龙 湖·焕 城项目	住宅、 商业、 地下停 车场	成都 市龙 泉驿 区	合作	宏云、 诚一	21.1	25.5	11.6	45%	项目 分期 开发	是	17.7	9.2	4.4	4.7	重庆新昊辰建 设工程有限公 司；成都建工第 八建筑工程有 限公司
5	成都首 开晟泰 置业有 限公司	杭州路 首 开·云 著项目	住宅、 商业、 地下停 车场	成都 市天 府新 区	合作	首开	70.2	40.6	30.2	74%	尾盘	是	67.7	3.1	1.0	0.6	中铁二十二局 集团第三工程 有限公司；中建 四局第三建设 有限公司
6	成都龙 泉驿区 驿都轨 道城市 发展有 限公司	龙泉行 政学院 TOD 龙 湖·光 年项目	住宅、 商业、 地下停 车场	成都 市龙 泉驿 区	合作	轨道 交通	24.7	40.4	10.4	26%	项目 分期 开发	是	20.7	22.6	27.3	1.8	重庆新昊辰建 设工程有限公 司
7	长春恒 卓房地 产开发 有限公 司	高新云 璟项目	住宅、 商业、 地下停 车场	吉林 省长 春市 高新 区	自有	-	6.5	11.4	5.6	48%	在售 项目	是	6.5	0.7	2.0	2.0	大连建科建设 工程有限公司

8	长春恒睿房地产开发有限公司	聚业大街景粼玖序项目（A 地块）	住宅、商业、地下停车场	吉林省长春市净月区	自有	-	5.3	11.3	5.1	42%	在售项目	是	3.8	1.5	2.2	2.2	吉林弘安建筑工程有限公司、长春鸿祥建设工程有限公司
9	沈阳红兴置业有限公司	红运云颂项目	住宅、商业、地下停车场	浑南区	合作	中金	26.6	38.8	17.2	44%	在售项目	是	26.2	5.1	5.4	24.4	大连建科建设工程有限公司、大连金广建设集团有限公司
10	沈阳吉天置业有限公司	农大双珑原著项目	住宅、商业、地下停车场	浑南区	自有		44.6	46.7	35.3	76%	在售项目	是	44.1	6.5	4.5	2.5	大连长隆建设工程有限公司、中天建设集团有限公司
11	福州宇冠置业有限公司	晋安鹤林观宸项目	住宅、商业、地下停车场	福州市晋安区	自有		6.5	3.5	2.3	67%	尾盘	是	5.5	0.8	0.9	1.0	福建巨铸集团有限公司
12	泉州嘉乔置业有限公司	兴贤路春江天镜项目	住宅、商业、地下车库、集中式商业、政策性住宅、政策性商	福建省泉州市鲤城区	合作	厦门中晋泰富房地产有限公司	25.1	21.9	20.4	93%	尾盘	是	22.0	0.2	1.4	0.7	福建平祥工程建设有限公司、福建省育才建设发展有限公司

			业														
13	广州市恒越房地产有限公司	番禺客运站天峯项目	住宅、商业、地下停车场	广州市番禺区	合作	金地	37.2	17.9	9.1	51%	顺销	是	27.6	3.8	2.8	2.2	中天建设集团有限公司
14	三亚市湖嘉置业有限公司	三亚海虹路听蓝时光项目	住宅、商业、地下停车场	三亚市三亚区	自有		19.2	8.2	8.2	100%	尾盘	是	18.8	0.0	0.0	0.0	泰兴一建建设集团有限公司
15	合肥锦湖房地产开发有限公司	高新 CBD 龙湖光年项目	住宅、商业、写字楼、地下车位、可售酒店	合肥市高新区	自有	无	78.9	69.6	46.2	77%	续销中	是	72.4	13.4	4.2	6.4	合肥建设、浙江宝业等
16	合肥锦庆房地产开发有限公司	通达路龙湖天玺项目	住宅、商业、类住宅、地下车位	合肥市瑶海区	自有	无	15.6	17.7	11.0	61%	续销中	是	13.2	5.0	4.9	0.0	合肥建设、上海锦悦等
17	苏州华湖置业有限公司	东方铁塔启元未来雅	住宅、办公、商业、	苏州市相城区	合作	华侨城	60.6	33.0	22.0	67%	正常	是	49.0	11.0	-	-	中天建设集团有限公司

	司	庭项目	体育 馆、地 下停车 场														
18	无锡市 嘉融置 业有限 公司	锡东科 技城天 玺项目	住宅、 商业	无锡 市锡 山区	合作	华亨	13.3	8.6	8.3	97%	尾盘	是	12.6	0.4	0.0	0.0	江苏苏阳建设 有限公司
19	河北赢 胜房地 产开发 有限公 司	河冶天 奕项目	住宅+ 地下停 车场	河北 省石 家庄 市长 安区	自有		24.3	12.9	11.3	88%	尾盘	是	24.0	2.0	0.0	0.0	浙江弘安建设 有限公司
20	河北领 拓房地 产开发 有限公 司	留村南 天璞项 目	住宅+ 商业	河北 省石 家庄 市桥 西区	操盘 并表	平安	38.4	47.1	22.4	48%	分期 开发 销售	部分 齐全 (一 期齐 全,二 期只 有3 证)	37.3	24.5	15.0	3.6	成都建工第八 建筑工程有限 公司/浙江弘安 建设有限公司/ 中天建设集团 有限公司
21	青岛安 洛惠庭 置业有 限公司	即墨陆 港蓝岸 郦城项 目一期	住宅、 地下停 车场	青岛 市即 墨区	合作	青岛 晟佳 名实 业有 限公 司	6.9	14.5	8.8	61%	尾盘	是	6.8	1.4	2.1	2.2	青岛博海建设 集团有限公司、 山东天齐置业 集团股份有限 公司

						司											
22	青岛龙泽汇智置业有限公司	即墨泰山二路龙誉城项目一、二期	住宅、地下停车场	青岛市即墨区	合作	青岛坚立美工贸有限公司	11.4	20.8	12.8	61%	尾盘	是	9.7	1.6	2.6	2.5	中天建设集团有限公司、亿达建设集团有限公司
23	青岛锦昊嘉辉置业有限公司	天街昱城项目	住宅、地下停车场	青岛胶州	合作	青岛煜禾投资有限公司	68.2	93.2	70.0	75%	尾盘	是	68.2	0.4	0.1	0.1	一期：中国建筑第三工程局有限公司&中启胶建集团有限公司 四期：荣华建设集团有限公司&集团有限公司
24	青岛龙泰晟德置业有限公司	中德昆仑山路光年项目一期	住宅、商业、地下停车场	青岛市西海岸新区	合作	青岛福鑫昌泰科技有限公司 20%；中德	6.0	7.3	5.5	74%	尾盘	是	5.9	0.1	0.1	0.3	荣华建设集团有限公司

						联合集团有限公司 5%											
25	天津龙湖睿沣置业有限公司	北塘九里晴川项目	住宅	天津市滨海新区	合作	保利、招商、中建、宝龙、鸿坤、中骏、正荣	24.7	21.6	17.6	81%	尾盘	是	24.4	0.6			南通五建控股集团有限公司 中建六局建设发展有限公司 中国建筑第六工程局有限公司
26	天津睿建置业有限公司	武清欧陆北春江天玺项目	住宅	天津市武清区	合作	金科、雍鑫集团	8.4	37.2	6.5	17%	分期开发，后续分期暂未施工	是	8.2	5.0	8.0	8.0	天津武清建总建设工程有限公司
27	武汉园博园置业有限公司	春江郦城项目	住宅、商业、地下停车场	武汉市硚口区	合作	东湖高新	52.0	54.5	37.0	68%	项目分期开发	部分预售齐全	50.72288544	12.4	1.2	0.0	中天建设集团有限公司、江建建设集团有限公司、杭州宏美建工集团有限公司

28	武汉清龙置业有限公司	武昌滨江天街天奕项目	住宅、商业、地下停车场	武汉市武昌区	合作	清能	55.3	42.4	20.9	49%	项目分期开发	部分预售齐全	50.6827	5.0	14.0	1.9	中建三局第一建设工程有限责任公司 南通四建集团有限公司
29	兰州恒卓房地产开发有限公司	光年龙湖光年项目	住宅、商业、地下停车场	兰州市西固区	合作	威海康维置业有限公司	14.4	47.9	14.1	29%	项目 21 年 9 月一期一组团开盘销售，目前二期销售中	是	13.39	6.2	9.1	11.2	中天建设集团有限公司
30	兰州兴耀置业有限公司	彭家坪景粼天著项目	住宅、商业、地下停车场	兰州市七里河区	合作	京兆	9.4	20.4	8.3	41%	项目分期开发、分组团销售	是	8.99	1.7	2.5	0.8	中天建设集团有限公司
31	郑州雅宸房地产开发有限公司	管城区 33 号地天钜项目	住宅、商业、车位	郑州市管城区	合作	平安、雅宝	19.8	15.7	11.8	93%	尾盘	是	18.98876719	0.2	0.2	0.1	重庆万泰建设（集团）有限公司

	司																
32	贵州裕丰合置业有限公司	甲秀南路景粼天著项目	住宅、商业、地下停车场	贵阳市	合作	桐乡市豪双置业有限公司	72.7	213.8	79.9	37%	项目体量较大，还未开发完	部分齐全	71.4	6.3	10.7	19.9	重庆万泰建设（集团）有限公司 重庆诚业建筑工程有限公司 重庆祥瑞建筑安装工程有限公司 重庆建工第三建设有限责任公司
33	重庆龙湖卓健房地产开发有限公司	璧山千山新屿项目	住宅、商业、地下停车场	重庆市璧山区	自有		54.6	71.7	56.2	78%	尾盘	是	53.6	0.7	0.1	0.1	重庆诚业建筑工程有限公司、重庆祥瑞建筑安装工程有限公司、重庆万泰建设（集团）有限公司、重庆先锋建筑工程有限公司、重庆嘉逊建筑营造工程有限公司

34	重庆龙湖鼎祥房地产开发有限公司	蔡家 P 地块两江郦湾项目	住宅、商业、地下停车场	重庆市北碚区	合作开发	重庆海成实业（集团）有限公司	31.3	32.4	19.5	60%	4 期未开盘，1-3 期尾盘	是	31.1	0.6	0.0	0.3	重庆拓达建设（集团）有限公司、重庆万泰建设（集团）有限公司、重庆先锋建筑工程有限公司
35	惠州市天山祥和实业有限公司	陈江山阳名宸府项目	住宅、商业、地下停车场	惠州市仲恺高新区	自有	-	2.0	2.8	1.9	70%	尾盘	是	1.5	0.7			茂名市第三建筑集团有限公司
36	惠州市泛美置业有限公司	金山湖天宸原著项目	住宅、商业	惠州	合作	JOYE VERI NC.	18.1	22.3	11.6	52%	顺销项目,2 组团未开工	是	17.5	6.4	7.8	0.0	成都建工第八建筑工程有限公司

（2）主要在建项目

截至 2023 年 3 月末，本公司主要在建项目如下：

单位：万平方米、亿元、%

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	开工时间	预计竣工时间	总建筑面积（含地下）	预计总投资额（含土地）	截至 2023 年 3 月末已投资金额（含土地）	投资进度	未来投资计划 -2023 年 4-12 月	未来投资计划 -2024 年	未来投资计划 -2025 年	资金来源（包括贷款、自筹等）	批文证照（四证获得情况）	截至 2023 年 3 月末已回款金额	项目施工方
1	安徽汇筑房地产开发有限公司	雍龙府北地块	住宅、商业、车库	合肥	2022/2/1	2023/11/1	23.3	34.4	27.0	78%	3.4	2.8	1.3	项目回款	全部获取	31.6	安徽华筑建设工程有限公司
2	晋江嘉昕玥置业有限公司	泉安北路项目	住宅、商业、车库	泉州	2022/5/20	2023/9/30	8.9	9.4	7.3	78%	1.1	0.6	0.4	自有资金	已取得四证	10.6	中呈建设集团有限公司
3	杭州嘉腾交控西站有限公司	杭腾未来社区地块	住宅、商业	杭州	2022/4/16	2023/11/30	74.9	183.5	108.8	59%	13.3	6.6	6.1	项目自有资金	已取得四证	141.5	浙江宝业建设集团有限公司
4	长沙湘茂置业有限公司	芙蓉天街地块	商业	长沙	2021/2/9	2023/3/30	15.9	8.7	2.1	24%	6.6	-	-	自有资金	已取得四证	-	重庆万泰建设（集团）有限公司
5	云南嘉柏置业有限公司	西南海 P 地块	住宅	昆明	2022/5/27	2024/11/30	14.0	15.2	11.5	75%	1.2	0.6	0.4	自有资金+贷款+销售回款	已取得四证	6.3	重庆新昊辰建设工程有限公司
6	合肥龙安房地产开发有限公司	杨河湾地块	住宅	合肥	2022/6/4	2023/11/30	17.8	22.8	14.2	62%	5.6	3.2	0.0	自有资金+银行贷款	已取得四证	21.4	安徽省建设集团有限公司 浙江煜瑾建设有限公司

7	重庆龙湖成鼎鸿房地产开发有限公司	蔡家组团 P01-1/05 地块	住宅	重庆	2022/8/12	2023/6/30	8.9	8.7	5.7	65%	1.1	1.3	0.7	自有资金	已取得四证	1.7	重庆先锋建筑工程有限公司、重庆嘉逊建筑营造工程有限公司
8	重庆龙湖昕晖钰鑫房地产开发有限公司	西永组团 L58/05 地块	住宅	重庆	2022/5/22	2023/11/30	7.8	7.9	5.7	72%	1.3	0.9	0.0	自有资金、贷款	已取得四证	2.6	重庆宸北建设工程有限公司
9	重庆龙湖昕晖鑫艺房地产开发有限公司	西永组团 L59/06 地块	住宅	重庆	2022/4/30	2024/11/30	11.0	11.3	7.8	69%	2.1	1.4	0.0	自有资金、贷款	已取得四证	2.2	重庆拓达建设（集团）有限公司
10	成都旭泊置业有限公司	郫都园林路映辰项目	住宅	成都	2022/12/29	2023/12/15	6.9	7.7	4.2	55%	1.8	1.6	0.0	自有资金+贷款+销售回款	已取得四证	1.5	成都华阳建筑股份有限公司
11	成都辰哲置业有限公司	成都蜀王大道	住宅	成都	2022/6/20	2024/11/30	17.3	25.8	15.5	60%	1.6	4.2	1.0	自有资金+贷款+销售回款	已取得四证	8.4	四川景泽建筑工程有限公司
12	杭州龙瑄房地产开发有限公司	江干科技园 19 号地块	住宅	杭州	2022/7/30	2022/12/30	10.2	17.1	11.6	68%	1.9	1.8	1.8	自有资金	已取得四证	16.2	创都集团有限公司

	司																
13	台州龙天房地产开发有限公司	腾达路地块	住宅、写字楼	台州	2022/6/28	2024/11/30	22.9	21.3	11.9	56%	1.1	6.2	2.1	自有资金	已取得四证	3.8	中德天诚建设集团有限公司
14	北京建邦锦泰置业有限公司	东河沿村棚户区改造项目	住宅	北京	2022/12/5	2023/11/30	12.4	32.4	26.0	80%	2.1	1.4	2.9	自有资金、开发贷款	已取得四证	8.2	北京建工一建建设工程有限公司
15	郑州通瑞置业有限公司	管城回族区金岱地块	住宅	郑州	2022/10/16	2023/11/30	26.3	23.5	12.1	52%	5.0	3.1	1.9	自有资金、贷款	已取得四证	9.8	河南东阳建设工程有限公司、河南东阳建设工程有限公司
16	合肥珑庆房地产开发有限公司	肥西金寨南路地块	住宅、商业、车库	合肥	2022/8/1	2024/5/1	17.1	19.2	11.9	62%	3.3	3.0	1.0	项目回款	全部获取	17.3	江西省江来建设工程有限公司
17	南京名晖置业有限公司	浦口区珠泉路地块	住宅	南京	2022/9/25	2023/12/30	6.9	14.4	8.5	59%	1.3	2.9	1.5	自有资金+开发贷	已取得四证	3.4	浙江宝业建设集团有限公司
18	南京名晖置业有限公司	浦口区台北路地块	商住混合	南京	2022/9/2	2024/12/30	24.7	42.3	22.1	52%	1.6	3.5	3.2	自有资金+开发贷	已取得四证	1.6	江苏成章建设集团有限公司

19	成都旭府置业有限公司	双流区怡心街道地块	住宅	成都	2022/10/19	2023/11/30	12.2	22.3	11.6	52%	3.5	5.0	2.1	自有资金+贷款+销售回款	已取得四证	5.2	四川省晶焱建设工程有限公司
20	苏州湖鸿置业有限公司	吴中区通达路地块	住宅	苏州	2022/9/14	2023/12/31	7.7	16.3	10.2	63%	1.9	3.2	1.0	自有资金&开发贷	自有资金&开发贷	2.7	龙信建设集团有限公司
21	北京顺龙兴瑞置业有限公司	顺义区望泉寺地块	住宅	北京	2023/1/1	2023/12/31	15.7	45.4	27.1	60%	7.8	7.3	1.2	贷款、自有资金	已取得四证	7.9	北京城建北方集团有限公司、江苏中益建设集团有限公司
22	云南嘉文置业有限公司	西南海A地块	住宅	昆明	2022/11/1	2024/12/1	7.2	10.8	8.2	76%	1.3	0.8	0.5	自有资金	已取得四证	2.1	成都建工第八建筑工程有限公司
23	合肥锦滔房地产开发有限公司	经开区锦绣大道地块	住宅	合肥	2022/12/20	2024/5/30	17.0	22.1	13.9	63%	4.8	3.7	0.3	自有资金+银行贷款	已取得四证	4.1	舒城中安华力建设有限公司
24	上海湖喜房地产有限公司	松江区广富林街道地块	住宅	上海	2022/11/8	2023/12/8	7.9	22.0	16.8	76%	2.6	2.1	0.6	自有资金&开发贷	已取得四证	8.1	中天建设集团有限公司
25	合肥卓文房地产开发有限公司	柏堰湾路地块-住宅部	住宅	合肥	2022/12/27	2025/5/31	18.5	23.2	14.2	61%	2.3	4.5	2.2	项目回款	已取得四证	15.0	安徽省建设集团有限公司

	司	分															
26	合肥卓文 房地产开发有 限公司	柏堰湾 路地块- 商业部 分	商业	合肥	2023/2/24	2025/5/31	3.8	4.8	0.6	13%	1.0	2.1	1.0	项目回 款	已取得 四证	0.0	安徽同济建设 集团有限责任 公司
27	晋江嘉乔 置业有限公司	晋江晋 东新区 地块	住宅、 商业、 车库	泉州	2023/1/11	2024/12/31	42.6	30.5	16.7	55%	7.5	6.1	0.2	自有资 金	已取得 四证	9.1	四川省晶焱建 设工程有限公 司
28	西安卓众 置业有限公司	航创路 地块	住宅	西安	2022/12/31	2023/12/31	10.9	11.7	7.0	60%	1.4	2.0	1.3	自有资 金	已取得 四证	1.4	陕西建工第五 建设集团有限 公司
29	成都辰筱 置业有限公司	天府 103 亩地块	住宅	成都	2023/2/17	2024/6/30	19.6	32.6	16.5	51%	6.6	5.2	4.3	自有资 金+贷款 +销售回 款	已取得 四证	3.4	四川省晶焱建 设工程有限公 司
30	成都旭全 置业有限公司	跳蹬河 南路地 块	住宅	成都	2023/3/3	2024/6/30	7.8	19.1	11.5	60%	2.5	4.0	1.1	自有资 金+贷款 +销售回 款	已取得 四证	0.0	重庆新昊辰建 设工程有限公 司
31	成都旭周 置业有限公司	成都华 府大道	住宅	成都	2022/6/13	2023/12/31	8.3	12.0	7.8	65%	4.0	2.3	1.5	自有资 金+贷款 +销售回 款	已取得 四证	8.7	合肥建设装饰 (集团)有限 责任公司

32	苏州湖嘉置业有限公司	春申湖路地块	住宅	苏州	2022/12/29	2024/6/30	17.2	33.0	20.3	61%	2.7	6.5	2.1	自有资金&开发贷	已取得四证	0.0	浙江至方建设有限公司、南通华荣建设集团有限公司
33	合肥卓锦房地产开发有限公司	瑶海 10 号地块	住宅	合肥	2022/12/22	2024/5/31	11.1	13.4	8.2	61%	2.6	2.7	0.0	自有资金	已取得四证	9.4	浙江煜瑾建设有限公司
34	天津兴佰置业有限公司	河西区陈塘 W4 地块	住宅	天津	2023/1/10	2025/4/30	8.2	20.0	7.9	40%	6.0	4.0	2.1	自有资金	已取得四证	5.5	龙信建设集团有限公司

(3) 公司拟建项目

截至 2023 年 3 月末，公司主要拟建项目如下：

单位：平方米、亿元

序号	项目主体	项目公司名称	城市	项目类别	总建筑面积-含地下	项目工期（月）	预计总投资额（含土地）	已投资金额（含土地）（2023 年 3 月末）	投资进度	未来投资计划-2023 年 4-12 月	未来投资计划-2024 年	未来投资计划-2025 年	资金来源	批文证照

1	苏州湖通置业有限公司	东吴天街北地块	苏州	住宅、商业、车位	48,853	18	10.1	5.5	55%	2.0	0.6	2.0	自有资金	已取得两证
2	长沙雨隆置业有限公司	大塘两安地块	长沙	住宅、车位	80,500	24	9.0	3.9	43%	2.0	2.5	0.6	自有资金	已取得四证
3	西安龙佑置业发展有限公司	草北地块	西安	住宅、商业、车位	332,216	18	35.0	10.5	30%	10.0	10.0	4.5	自有资金	已取得四证
4	深圳市盛湖置地有限公司	龙岗街道地块	深圳	住宅	70,018	20	9.7	0.0	0%	6.3	2.4	1.0	自有资金/ 开发贷款	已取得四证
5	深圳龙恒泰投资发展有限公司	马田街道地块	深圳	住宅	152,768	20	26.7	0.0	0%	19.3	5.2	2.2	自有资金/ 开发贷款	已取得四证
6	合肥卓乔房地产开发有限公司	包河上海路地块	合肥	住宅、车位	46,586	20	9.8	1.0	10%	6.5	0.1	3.2	项目回款	全部获取
7	长沙隆欣置业有限公司	新联路两安地块	长沙	住宅、车位	198,499	24	25.0	4.2	17%	6.5	8.0	6.3	自有资金	用地规划证
8	上海湖达房地产有限公司	嘉定区江桥镇地块	上海	住宅、商业、车位	146,550	26	38.0	0.0	0%	28.2	6.0	2.0	自有资金	已取得四证

9	苏州湖锐置业有限公司	石湖西路地块	苏州	住宅、车位	268,837	17	51.4	30.3	59%	3.5	5.0	12.5	自有资金	获取土地证
10	宁波龙锦房地产开发有限公司	鄞州 A5-1 地块	宁波	住宅、车位	81,770	20	20.0	0.0	0%	16.2	3.3	0.5	自有资金	已取得四证
11	杭州龙哲房地产开发有限公司	萧山湘湖地块	杭州	住宅、商业、车位	62,819	18	13.7	0.0	0%	8.1	3.1	2.5	自有资金	已取得四证
12	联方汉宁（武汉）置业发展有限公司	武汉理工大学北地块	武汉	住宅、商业、车位	165,416	18	31.9	3.4	11%	22.3	7.3	2.2	自有资金	已取一证
13	广州市辰发房地产有限公司	迎宾路地块	广州	住宅、车位	138,014	15	38.3	0.0	0%	30.0	6.0	2.3	自有资金	已取得三证
14	成都诚麓置业有限公司	天府 44 亩地块	成都	住宅、车位	88,686	21	11.5	0.0	0%	0.8	1.8	1.0	自有资金	已取得二证
15	成都市郫都区蜀盛置业有限公司	郫都 75 亩地块	成都	住宅、车位	159,807	22	18.3	5.1	28%	1.3	4.7	7.2	自有资金	已取得国三证

16	西安瑞伦置业有限公司	高新 GX3-18-46 地块	西安	住宅、商业、车位	159,656	15	24.4	0.0	0%	17.9	2.5	1.2	自有资金	已取得四证
17	天津兴源置业有限公司	河东东孙台地块	天津	住宅	66,045	25	16.0	0.0	0%	11.0	3.0	2.0	自有资金+银行贷款	已取得四证
18	重庆蜀鹏房地产开发有限公司	渝北 N18 地块	重庆	住宅、车位	85,427	16	7.8	0.0	0%	5.2	1.7	0.4	自有资金	未取得
19	合肥锦越房地产开发有限公司	肥西紫蓬路地块	合肥	住宅、车位	152069.82	24	15.4	0.0	0%	9.6	2.8	3.0	自有资金，开发贷款，销售转投	未取得
20	济南龙辰房地产开发有限公司	天越北地块	济南	住宅、车位	159,636	22	34.7	0.0	0%	16.1	9.3	9.3	自有资金	未取得

(4) 公司土地储备情况

截至 2022 年末，公司土地储备总建筑面积为 5,795 万平方米，其中环渤海地区、西部地区、长江三角洲地区、华中地区、华南地区占比分别为 31.8%、24.8%、19.7%、13.8%及 9.9%。

截至 2022 年末，公司主要土地储备情况如下：

地区	城市	总建筑面积 (万平方米)	所占比例	权益建筑面积 (万平方米)	所占比例
环渤海地区	北京	90.61	1.60%	43.25	1.10%
	沈阳	197.61	3.20%	118.06	3.00%
	青岛	200.47	3.50%	128.29	3.20%
	烟台	751.25	13.00%	751.25	18.80%
	济南	182.60	3.20%	152.07	3.80%
	大连	8.64	0.10%	6.72	0.20%
	天津	107.22	1.90%	89.60	2.30%
	保定	52.07	0.90%	52.07	1.30%
	石家庄	47.35	0.80%	36.61	0.90%
	威海	10.09	0.20%	7.06	0.20%
	太原	28.62	0.50%	28.62	0.70%
	长春	126.95	2.20%	90.96	2.30%
	唐山	32.18	0.60%	16.09	0.40%
	晋中	7.95	0.10%	7.95	0.20%
	小计	1,843.61	31.80%	1,528.60	38.40%
西部地区	重庆	405.01	6.90%	259.98	6.50%
	成都	272.38	4.70%	187.51	4.70%
	西安	150.86	2.60%	114.49	2.90%
	贵阳	252.84	4.40%	145.43	3.70%
	昆明	136.83	2.40%	128.05	3.20%
	咸阳	110.91	1.90%	61.89	1.60%
	兰州	109.49	1.90%	82.68	2.10%
	小计	1,438.31	24.80%	980.04	24.70%
长三角地区	上海	53.59	0.90%	32.62	0.80%
	无锡	64.76	1.10%	43.76	1.10%

地区	城市	总建筑面积 (万平方米)	所占比例	权益建筑面积 (万平方米)	所占比例
	常州	57.48	1.00%	34.79	0.90%
	杭州	209.66	3.60%	128.57	3.20%
	南通	29.48	0.50%	15.88	0.40%
	温州	58.56	1.00%	36.27	0.90%
	宁波	63.61	1.10%	33.16	0.80%
	苏州	139.18	2.40%	78.15	2.00%
	南京	133.85	2.30%	103.53	2.60%
	合肥	223.16	4.00%	166.99	4.20%
	扬州	2.29	0.00%	2.29	0.10%
	台州	47.63	0.80%	25.34	0.60%
	盐城	32.09	0.60%	21.73	0.50%
	徐州	5.54	0.10%	2.82	0.10%
	绍兴	19.89	0.30%	9.95	0.30%
	小计	1,140.77	19.70%	735.85	18.50%
华中地区	长沙	185.95	3.20%	112.52	2.80%
	武汉	331.43	5.70%	144.19	3.50%
	南昌	11.91	0.20%	6.54	0.20%
	郑州	68.56	1.20%	39.16	1.00%
	赣州	22.88	0.40%	13.98	0.40%
	鄂州	177.19	3.10%	62.02	1.60%
	小计	797.92	13.80%	378.40	9.50%
华南地区	厦门	61.19	1.10%	25.51	0.60%
	泉州	49.85	0.90%	30.16	0.80%
	广州	39.86	0.70%	29.54	0.70%
	深圳	3.58	0.10%	3.58	0.10%
	福州	53.74	0.90%	37.56	0.90%
	佛山	17.28	0.30%	13.83	0.30%
	珠海	47.08	0.80%	12.62	0.30%
	东莞	35.58	0.60%	30.19	0.80%
	南宁	33.13	0.60%	17.95	0.50%
	中山	14.60	0.30%	5.84	0.10%
	惠州	35.67	0.60%	26.29	0.70%

地区	城市	总建筑面积 (万平方米)	所占比例	权益建筑面积 (万平方米)	所占比例
	海口	62.39	1.00%	62.39	1.60%
	江门	14.20	0.20%	7.10	0.20%
	肇庆	18.63	0.30%	13.04	0.30%
	清远	13.65	0.20%	6.96	0.20%
	莆田	39.92	0.70%	9.98	0.30%
	三亚	4.59	0.10%	4.59	0.10%
	湛江	29.57	0.50%	15.08	0.40%
	小计	574.51	9.90%	352.20	8.90%
合计		5,795.12	100.00%	3,975.09	100.00%

2022 年至本募集说明书签署日，公司新购地块情况如下：

单位：平方米、万元、%

序号	项目	地块所在地	土地面积	总建面	取得时间	权益比	权益地价	土地出让金总金额	截至 2023 年 3 月末已交出让金	后续缴纳出让金计划			溢价率(%)	拟建项目类别	是否为“地王”
										2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年			
1	东吴天街北地块	苏州	24,484	48,853	2023 年 2 月	70%	37,076	52,966	52,966	-	-	-	0%	住宅	否
2	大塘两安地块	长沙	18,882	80,500	2023 年 2 月	51%	17,522	34,358	34,358	-	-	-	0%	住宅、车位	否
3	草北地块	西安	55,215	332,216	2023 年 3 月	60%	105,608	176,014	11,930	147,715	16,369	-	0%	住宅	否
4	龙岗街道地块	深圳	10,446	70,018	2023 年 3 月	55%	33,440	60,800	-	60,800	-	-	0%	住宅	否
5	马田街道地块	深圳	22,025	152,768	2023 年 3 月	55%	98,780	179,600	-	179,600	-	-	15%	住宅	否
6	包河上海路地块	合肥	16,146	46,586	2023 年 4 月	50%	27,549	55,098	10,000	45,098	-	-	15%	住宅、车库	否

7	新联路两安地块	长沙	53,974	198,499	2023年4月	70%	59,165	84,522	42,261	42,261	-	-	0%	住宅、车位	否
8	嘉定区江桥镇地块	上海	54,964	146,550	2023年4月	87%	215,756	247,995	-	247,995	-	-	0%	住宅/商办	否
9	石湖西路地块	苏州	75,432	268,837	2023年4月	70%	204,610	292,300	292,300	-	-	-	0%	住宅	否
10	鄞州 A5-1 地块	宁波	29,094	81,770	2023年4月	50%	73,795	147,560	-	147,560	-	-	15%	住宅	否
11	萧山湘湖地块	杭州	29,824	62,819	2023年4月	66%	49,757	75,389	-	75,389	-	-	12%	住宅	否
12	武汉理工大学北地块	武汉	40,228	165,416	2023年4月	100%	168,300	168,290	33,658	134,632	-	-	0%	住宅	否
13	迎宾路地块	广州	32,154	138,014	2023年4月	70%	162,612	232,303	-	232,303	-	-	0%	住宅	否
14	天府 44 亩地块	成都	29,628	88,686	2023年5月	50%	37,296	74,592	-	74,592	-	-	15%	住宅	否

15	郫都 75 亩地块	成都	50,100	159,807	2023 年 5 月	60%	38,356	63,927	51,142	12,785	-	-	0%	住宅	否
16	高新 GX3-18-46 地块	西安	41,500	159,656	2023 年 5 月	50%	82,500	165,000	-	165,000	-	-	0%	住宅	否
17	河东东孙台地块	天津	30,628	66,045	2023 年 5 月	50%	45,100	90,200	-	90,200	-	-	15%	住宅	否
18	渝北 N18 地块	重庆	35,032	85,427	2023 年 6 月	50%	21,020	42,039	-	42,039	-	-	0%	住宅	否
19	肥西紫蓬路地块	合肥	59,563	152069.82 (暂定)	2023 年 6 月	100%	87,844	87,844	-	87,844	-	-	13%	C1-住宅、车位； C3-冠寓、办公、商业	否
20	天越北地块	济南	91,105	159,636	2023 年 6 月	100%	139,868	139,868	-	139,868	-	-	10%	住宅	否

					月										
21	雍龙府北地块	合肥	96,473	233,383	2022年1月	32%	61,200	191,250	191,250	-	-	-	2%	住宅、商业、车库	否
22	泉安北路项目	泉州	25,743	89,227	2022年1月	51%	27,400	53,725	53,725	-	-	-	0%	住宅	否
23	杭腾未来社区地块	杭州	225,501	749,200	2022年7月	51%	450,048	882,448	882,448	-	-	-	0%	住宅、商业	否
24	芙蓉天街地块	长沙	37,908	159,449	2022年2月	100%	86,689	86,689	20,500	66,189	-	-	0%	天街	否
25	西南海 P 地块	昆明	27,521	139,614	2022年3月	100%	93,269	93,269	93,269	-	-	-	0%	住宅	否
26	杨河湾地块	合肥	72,504	177,987	2022年3月	73%	71,853	98,429	98,429	-	-	-	14%	住宅、商业、车库	否

27	蔡家组团 P01-1/05 地块	重庆	54,861	88,739	2022 年 3 月	60%	27,899	46,498	46,498	-	-	-	5%	住宅	否
28	西永组团 L58/05 地 块	重庆	35,801	78,274	2022 年 3 月	66%	30,930	46,864	46,864	-	-	-	0%	住宅	否
29	西永组团 L59/06 地 块	重庆	42,718	109,919	2022 年 3 月	80%	53,000	66,250	66,250	-	-	-	0%	住宅	否
30	郫都园林 路映辰项 目	成都	24,076	68,640	2022 年 10 月	73%	27,066	37,077	37,077	-	-	-	0%	住宅	否
31	成都蜀王 大道	成都	73,901	173,038	2022 年 4 月	50%	31,455	62,910	62,910	-	-	-	1%	住宅	否
32	江干科技 园 19 号地 块	杭州	31,653	101,802	2022 年 4 月	40%	40,364	100,911	100,911	-	-	-	0%	住宅	否
33	腾达路地 块	台州	72,876	229,033	2022 年 4 月	80%	82,800	103,500	103,500	-	-	-	0%	住宅 +写 字楼	否
34	东河沿村 棚户区改 造项目	北京	43,910	123,800	2022 年 5 月	30%	73,200	244,000	244,000	-	-	-	0%	住宅	否

35	蔡家组团乐陶公司地块	重庆	22,466	89,002	2022年6月	100%	21,500	21,500	21,500	-	-	-	0%	商业	否
36	管城回族区金岱地块	郑州	55,538	262,583	2022年6月	51%	47,708	93,545	93,545	-	-	-	12%	住宅	否
37	肥西金寨南路地块	合肥	59,740	170,789	2022年6月	50%	48,417	96,833	96,833	-	-	-	15%	住宅、商业、车库	否
38	浦口区珠泉路地块	南京	26,843	68,526	2022年7月	75%	61,800	82,400	82,400	-	-	-	0%	住宅	否
39	浦口区台北路地块	南京	66,563	246,787	2022年7月	75%	165,315	220,420	165,315	-	-	-	0%	商住混合	否
40	双流区怡心街道地块	成都	49,620	121,940	2022年7月	50%	60,368	120,736	120,736	-	-	-	7%	住宅	否
41	吴中区通达路地块	苏州	28,438	76,679	2022年8月	70%	60,036	85,765	85,765	-	-	-		住宅	否
42	顺义区望泉寺地块	北京	69,194	156,574	2022年9月	95%	241,823	253,945	253,945	-	-	-	0%	住宅	否

					月										
43	西南海 A 地块	昆明	40,624	71,694	2022 年 9 月	100%	69,432	69,432	69,432	-	-	-	0%	住宅	否
44	经开区锦绣大道地块	合肥	64,166	169,785	2022 年 9 月	100%	124,234	124,234	128,225	-	-	-	0%	住宅	否
45	松江区广富林街道地块	上海	26,529	79,173	2022 年 9 月	100%	158,780	158,780	158,780	-	-	-		住宅	否
46	柏堰湾路地块-住宅部分	合肥	69,844	184,918	2022 年 10 月	60%	84,362	140,603	133,996	-	-	-	0%	住宅	否
47	柏堰湾路地块-商业部分	合肥	17,759	37,893	2022 年 10 月	100%	3,384	3,384	5,594	-	-	-	0%	商业	否
48	晋江晋东新区地块	泉州	129,028	425,878	2022 年 10 月	55%	82,386	149,793	149,793	-	-	-	10%	住宅	否
49	航创路地块	西安	26,385	108,531	2022 年	50%	31,000	62,000	62,000	-	-	-	0%	住宅	否

					10月										
50	天府 103 亩地块	成都	68,631	196,000	2022 年 10 月	100%	145,913	145,913	145,913	-	-	-	0%	住宅	否
51	跳蹬河南路地块	成都	31,422	78,100	2022 年 10 月	94%	95,761	101,874	101,874	-	-	-	0%	住宅	否
52	成都华府大道	成都	26,213	83,052	2022 年 10 月	50%	29,153	58,305	58,305	-	-	-	0%	住宅	否
53	春申湖路地块	苏州	61,251	171,595	2022 年 10 月	51%	103,060	202,079	202,079	-	-	-		住宅	否
54	瑶海 10 号地块	合肥	38,858	110,638	2022 年 11 月	51%	36,142	70,867	70,867	-	-	-	14%	住宅、商业、车库	否
55	河西区陈塘 W4 地	天津	28,820	82,469	2022 年	50%	57,000	114,000	57,000	57,000	-	-	0%	住宅	否

	块				12月									
--	---	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

截至本募集说明书签署日，发行人主要土地储备情况如下³：

单位：平方米、万元

序号	项目	地块所在地	土地面积	取得时间	土地出让金总金额	截至 2023 年 3 月末已交出让金	后续缴纳出让金计划			资金来源	溢价率（%）	拟建项目类别
							2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年			
1	东吴天街北地块	苏州	24,484.40	2023 年 2 月	52,966.00	52,966.00	-	-	-	自有资金	0%	住宅
2	大塘两安地块	长沙	18,881.68	2023 年 2 月	34,357.54	34,357.54	-	-	-	自筹	0%	住宅、车位
3	草北地块	西安	55,215.00	2023 年 3 月	176,014.00	11,930.00	147,715.00	16369	-	自有资金		住宅
4	龙岗街道地块	深圳	10,446.00	2023 年 3 月	60,800.00	-	60,800.00	-	-	自有资金	0%	住宅
5	马田街道地块	深圳	22,025.00	2023 年 3 月	179,600.00	-	179,600.00	-	-	自有资金	15%	住宅
6	包河上海路地块	合肥	16,146.00	2023 年 4 月	55,098.00	10,000.00	45,098.00	-	-	自有资金	15%	住宅、车库

³ 此处土地储备统计口径为 2023 年初至今发行人在土地“双集中”供地政策重点城市获取的未开工土地。

7	新联路两安地块	长沙	53,974.00	2023 年 4 月	84,522.00	42,261.00	42,261.00	-	-	自筹	0%	住宅、 车位
8	嘉定区江桥镇地块	上海	54,964.20	2023 年 4 月	247,995.00	0.00	247,995.00	-	-	自有资金		住宅、 商办
9	石湖西路地块	苏州	75,432.30	2023 年 4 月	292,300.00	292,300.00		-	-	自有资金		住宅
10	鄞州 A5-1 地块	宁波	29,094.00	2023 年 4 月	147,559.53	0.00	147,559.53	-	-	自有资金	15%	住宅
11	萧山湘湖地块	杭州	29,824.00	2023 年 4 月	75,389.00	0.00	75,389.00	-	-	自有资金	12%	住宅
12	武汉理工大学北地块	武汉	40,227.93	2023 年 4 月	168,290.00	33,658.00	134,632.00	-	-	自有资金		住宅
13	迎宾路地块	广州	32,153.89	2023 年 4 月	232,303.00	0.00	232,303.00	-	-	自有资金		住宅
14	天府 44 亩地块	成都	29,627.75	2023 年 5 月	74,592.00	0.00	74,592.00	-	-	自有资金	15%	住宅
15	郫都 75 亩地块	成都	50,100.00	2023 年 5 月	63,927.00	51,142.00	12,785.00	-	-	合作方资金	0%	住宅
16	高新 GX3-18-46 地块	西安	41,500.00	2023 年 5 月	165,000.00	0.00	165,000.00	-	-	自有资金		住宅
17	河东东孙台地块	天津	30,628.00	2023 年 5 月	90,200.00	0.00	90,200.00	-	-	自有资金	15%	住宅
18	渝北 N18 地块	重庆	35,032.00	2023 年 6 月	42,039.00	0.00	42,039.00	-	-	自有	0%	住宅

										资金		
19	肥西紫蓬路地块	合肥	59,563.00	2023 年 6 月	87,844.00	0.00	87,844.00	-	-	自有资金	13%	住宅、 车位、 冠寓、 办公、 商业
20	天越北地块	济南	91,105.00	2023 年 6 月	139,868.00	0.00	139,868.00	-	-	自有资金	10%	住宅

4. 发行人商业地产开发情况

公司投资的持有型商业物业全部为商场，自 2003 年重庆北城天街开业以来，公司已拥有十余年商业物业的投资和运营经验，形成了三大产品系列：都市体验式购物中心天街系列、社区购物中心星悦荟系列及中高端家居生活购物中心家悦荟系列。2020 年度，公司新开业南京龙湾天街、南京江北天街、成都上城天街、成都时代天街 II 期、苏州星湖天街、西安香醍天街、济南奥体天街、重庆礼嘉天街、重庆金沙天街。2021 年度，公司新开业北京丽泽天街、长沙洋湖天街、武汉江宸天街、成都锦宸天街、南京河西天街、北京熙悦天街、杭州江东天街、苏州东吴天街、重庆公园天街、杭州丁桥天街。2022 年度，公司新开业成都蜀新天街、北京亦庄天街、青岛胶州天街、沈阳浑南天街、上海奉贤天街、上海金汇天街、杭州吾角天街、宁波鄞州天街、武汉白沙天街、南昌青山湖天街。截至 2022 年末，公司在重庆、成都及北京等城市已开业商业地产项目共计 72 家，已开业商场总建筑面积为 706.51 万平方米，平均出租率为 93.94%。2022 年 1-12 月，公司实现物业租金收入 105.64 亿元，其中天街系列租金收入占比 84.75%。

截至 2022 年末，公司已开业的天街项目情况如下表所示：

项目名称	城市	建筑面积 (平方米)	出租率 (%)
重庆北城天街	重庆	120,778	96.9
重庆西城天街	重庆	76,031	91.1
重庆时代天街 I 期	重庆	160,168	92.5
重庆时代天街 II 期	重庆	154,460	93.8
重庆时代天街 III 期	重庆	73,774	78.9
成都三千集天街	成都	38,043	63.0
成都北城天街	成都	215,536	80.1
成都时代天街 I 期	成都	61,989	95.4
北京长楹天街	北京	221,286	97.8
杭州金沙天街	杭州	151,135	96.4
成都金楠天街	成都	91,638	97.2
北京大兴天街	北京	144,565	95.5
上海虹桥天街	上海	170,450	94.4

项目名称	城市	建筑面积 (平方米)	出租率 (%)
重庆 U 城天街 I 期	重庆	15,516	84.9
重庆 U 城天街 II 期	重庆	96,411	94.2
重庆源著天街	重庆	93,152	94.4
杭州滨江天街 I 期	杭州	158,067	97.5
苏州狮山天街	苏州	197,466	98.3
上海宝山天街	上海	98,339	94.8
常州龙城天街	常州	119,328	95.0
北京房山天街	北京	103,688	98.5
成都西宸天街	成都	152,639	94.3
成都滨江天街	成都	140,000	95.8
杭州滨江天街 II 期	杭州	22,627	90.2
杭州西溪天街	杭州	130,063	96.7
杭州紫荆天街	杭州	83,000	94.0
上海华泾天街	上海	42,253	96.7
上海闵行天街	上海	94,859	98.2
合肥瑶海天街	合肥	98,320	94.1
南京六合天街	南京	108,000	88.4
北京长安天街	北京	52,563	99.3
南京龙湾天街	南京	120,367	93.6
南京江北天街	南京	146,286	90.0
西安香醍天街	西安	78,962	96.8
重庆金沙天街	重庆	204,113	88.3
成都上城天街	成都	114,227	89.6
成都时代天街 II 期	成都	63,183	93.5
苏州星湖天街	苏州	112,537	95.8
重庆礼嘉天街	重庆	110,508	92.7
济南奥体天街	济南	77,571	94.2
北京丽泽天街	北京	92,014	99.1
苏州狮山天街 B 馆	苏州	12,259	96.7
长沙洋湖天街	长沙	101,629	88.9
武汉江宸天街	武汉	138,583	95.0
成都锦宸天街	成都	83,000	95.8

项目名称	城市	建筑面积 (平方米)	出租率 (%)
南京河西天街	南京	112,123	89.8
北京熙悦天街	北京	105,311	97.2
杭州江东天街	杭州	107,125	94.6
苏州东吴天街	苏州	114,200	99.3
杭州丁桥天街	杭州	125,186	94.6
重庆公园天街	重庆	138,034	86.4
重庆时代天街VI期	重庆	77,188	94.2
重庆高新天街	重庆	125,158	97.5
成都蜀新天街	成都	114,721	98.0
北京亦庄天街	北京	107,101	99.3
青岛胶州天街	青岛	86,935	94.0
沈阳浑南天街	沈阳	86,812	86.1
上海奉贤天街	上海	104,163	100.0
上海金汇天街	上海	72,919	98.1
杭州吾角天街	杭州	53,884	92.3
宁波鄞州天街	宁波	110,899	98.3
武汉白沙天街 I 期	武汉	35,822	93.0
武汉白沙天街 II 期	武汉	105,577	97.7
南昌青山湖天街	南昌	95,463	93.7
宁波鄞州天街	宁波	110,899	98.3
武汉白沙天街 I 期	武汉	35,822	93
武汉白沙天街 II 期	武汉	105,577	97.7
南昌青山湖天街	南昌	95,463	93.7
重庆晶郦馆	重庆	16,161	92.6
重庆紫都城	重庆	29,413	100
重庆春森星悦荟	重庆	54,618	94.9
北京颐和星悦荟	北京	6,320	100
西安大兴星悦荟	西安	44,227	87.4
西安曲江星悦荟	西安	63,206	94.6
上海闵行星悦荟	上海	24,740	92.7
成都武侯星悦荟	成都	31,168	99.4
重庆 MOCO	重庆	29,104	92.8

项目名称	城市	建筑面积 (平方米)	出租率 (%)
合计	-	7,065,077	93.94

截至 2022 年末，公司在建的商业物业情况如下：

序号	项目名称	预计开业时间	规划建筑面积 (平方米)
1	重庆礼嘉天街 C 馆	2023 年	20,552
2	苏州胥江天街	2023 年	91,437
3	宁波海曙天街	2023 年	92,344
4	济南北宸天街	2023 年	93,121
5	长沙芙蓉天街	2023 年	105,372
6	无锡锡山天街	2024 年及以后	46,684
7	厦门集美天街	2024 年及以后	52,945
8	重庆龙兴核心区天街	2024 年及以后	75,652
9	常州原山天街	2024 年及以后	81,889
10	杭州滨康天街	2024 年及以后	101,331
11	成都东安天街	2024 年及以后	101,583
12	长沙开福天街	2024 年及以后	111,591
13	合肥高新天街	2024 年及以后	121,020
14	南宁青秀天街	2024 年及以后	121,483
15	南京雨山天街	2024 年及以后	125,885
16	长沙新姚天街	2024 年及以后	127,940
17	天津梅江天街	2024 年及以后	128,028
18	昆明时代天街	2024 年及以后	133,022
19	绍兴镜湖天街	2024 年及以后	133,560
20	苏州相城天街	2024 年及以后	143,200
21	武汉新荣客运站	2024 年及以后	152,747
22	济南西客站天街	2024 年及以后	157,514
23	武昌滨江天街	2024 年及以后	170,600
24	海口 TOD 天街	2024 年及以后	222,032
-	合计	-	2,711,532

5. 发行人长租公寓经营情况

发行人积极响应国家“购租并举”政策导向，率先布局长租公寓，长租公寓业务已成为公司主要业务板块之一。公司长租公寓采用轻重资产结合的运营模式，重资产端，公司依托自身作为头部地产企业的强大优势，准确把握优质产品、优质区位，自行开发建设长租公寓地产；轻资产端，公司依托对城市脉络的精准研

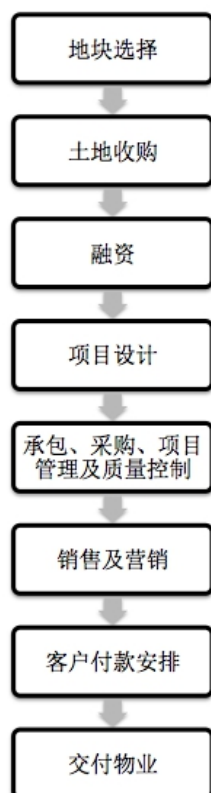
判，租入优质楼盘进行装修改造，形成宜居的品牌长租公寓项目。“冠寓”是发行人倾力打造的高品质长租型服务式公寓品牌，依托充分的客户访谈及客户研究，秉承“Just right”的产品设计理念，依托龙湖集团开发、商业运营、物业服务等优势主业，形成有效聚合力，力求打造具备“舒适”、“安全”、“便捷”、“时尚”、“社群”五大特色的租住社区，为追求生活品质的年轻人提供一个有温度的智能社区。

“冠寓”主力目标客群定位于 20-35 岁的年轻人，营造“我家我自在”的租住体验，截至 2022 年末，长租公寓已陆续在北京、上海、深圳、杭州、成都、南京、重庆等一线及二线城市开业运营，累计开业约 11.6 万间，整体出租率为 88.5%，其中开业超过 6 个月的项目出租率为 91.1%。“冠寓”不仅满足了客户基本的租房需求，而且能够满足其社交、娱乐等更高层次的需求。

6. 发行人房地产开发项目的业务运行模式

发行人目前房地产开发经营模式主要分为自主开发和合作开发两种。自主开发模式下，公司成立专业项目子公司，通过每个项目公司完成房地产开发销售项目，各项目均为发行人 100% 出资及获取收益。近年来，发行人加大了与房地产行业标杆企业的合作力度，通过与相关企业开展广泛深入的战略合作，整合资源，优势互补，抢占市场，分担风险，促进公司跨越发展。在合作开发项目中，发行人根据合作协议按照股权比例对项目公司提供相应的建设资金支持并进行收益分成，在项目具体运营建设中一般根据各合作方事先签署的合作开发协议，由一方负责项目公司及项目的操盘管理，包括项目规划、建设、销售、经营、管理等。发行人合作开发项目的出资比例和收益分成比例整体平均约 56%。

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求房地产开发企业拥有较强的项目管理和协调能力。发行人典型的房地产开发项目简要流程如下图所示：



7. 发行人收入确认模式

发行人商品房销售收入在下列条件同时满足时确认收入实现：商品房买卖合同已签订；商品房买方已按商品房买卖合同规定支付首期房款，并可合理估计其将按上述合同的规定支付余下购房款项；商品房已通过当地政府有关部门的综合验收取得综合验收证明，并已向政府有关部门办理竣工备案、可交付买方使用；商品房的成本能够可靠地计量。满足前述条件，且在合理期限内发出交房通知书，以交房通知书中约定的时间为收入确认时点。

8. 发行人工程款支付及结算模式

发行人根据工程进度情况，核定已完工程产值，按合同约定支付进度款。工程竣工验收后，由承包方提交完整的竣工结算资料。经双方结算对账确认后，发包人保留工程质量保修金及约定的其他保留款项后，付清剩余的工程结算价款。质保期满后，根据合同约定退还质保金。

9. 发行人采购模式

本公司历来奉行阳光采购的理念，保持与供应商平等、公正、公开、双赢的

合作关系。根据采购材料的产品特性和管控需要，分为四种采购形式：总部集中采购、区域联动集中采购、地区公司集中采购和地区公司单项采购。集团集采、区域集采由集团供应链管理部主导，地区公司协助；地区集采、单项采购由地区公司造价采购部招标采购中心主导。

目前，本公司对可推行标准化或提升采购工作效率或业主对品质要求高的材料设备以及年度采购金额大于 1,000 万元的材料设备均已施行集团集采和区域集采，在确保采购质量、有效控制采购成本的同时，提高了采购效率。对非常规、采购金额小的材料设备归口地区公司采购。集团集采、区域集采材料设备由集团供应链管理部负责协调供应商提供材料设备样板，集团研发部、工程部完成材料设备选型及定板。地区集采、单项采购材料设备由地区公司造价采购部招标采购中心负责协调供应商提供材料设备样板，地区公司研发部、工程部完成材料设备选型及定板。

为规范采购行为，本公司建立了较为全面的采购管理体系，主要包括《材料设备采购管理办法》、《变洽商制度》、《成本管理制度》和《预结算管理原则》等制度流程。公司要求所有原材料必须进行招标，从制度源头确保采购的充分竞争和公正、公开。在加强自身工程、造采职能材料进场、施工过程中材料使用质量检查和领用过程管控同时，引入材料飞行检查机制，由第三方不定期对现场各种材料质量进行抽检及异地送检，确保公司材料设备选用质量满足国家和企业标准。

10. 发行人销售模式

在销售模式上，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，本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。

11. 发行人主要客户及供应商

(1) 主要客户

本公司的客户主要为个人消费者，每年大约有八万客户，相对较为分散，不存在严重依赖个别客户的情况。

(2) 主要供应商

2020-2022 年度，公司采购总金额分别为 9,815,521.42 万元、9,878,957.70 万元和 7,173,715.91 万元；其中前五大供应商采购金额分别为 692,341.62 万元、927,450.76 万元和 834,303.16，占公司当年采购总额的 7.05%、9.39%和 11.63%，不存在严重依赖个别供应商的情况。

2020-2022 年度，公司前五大供应商情况如下：

2022 年度公司前五名供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购金额的比例
1	重庆万泰建设（集团）有限公司	226,549.09	3.16%
2	中天建设集团有限公司	216,147.91	3.01%
3	成都建工第八建筑工程有限公司	211,628.29	2.95%
4	北京百合建业建筑工程有限公司	91,963.77	1.28%
5	江苏新品一铝业公司	88,014.10	1.23%
合计		834,303.16	11.63%

2021 年度公司前五名供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购金额的比例
1	中天建设集团有限公司	390,224.23	3.95%
2	重庆万泰建设（集团）有限公司	246,648.77	2.50%
3	成都建工第八建筑工程有限公司	135,352.31	1.37%
4	江苏成章建设集团有限公司	79,208.71	0.80%
5	北京百合建业建筑工程有限公司	76,016.74	0.77%
合计		927,450.76	9.39%

2020 年度公司前五名供应商情况

序号	供应商	金额（万元）	占采购金额的比例
1	中天建设集团有限公司	343,666	3.50%
2	重庆万泰建设（集团）有限公司	105,956	1.08%
3	江苏成章建设集团有限公司	96,553	0.98%
4	浙江宝业建设集团有限公司	78,448	0.80%
5	荣华建设集团有限公司	67,719	0.69%
合计		692,342	7.05%

12.房地产业务合规情况

(1) 房地产项目的开发资质

公司及从事房地产开发的主要子公司均具备从事房地产开发业务的相应资质。

(2) 信息披露的合规性

公司严格按照相关法律法规履行信息披露义务，不存在应披露而未披露或失实披露的违法违规行为，不存在因重大违法的行为受到行政处罚或刑事处罚的情形。

(3) 诚信合法经营情况

1) 公司不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；

2) 公司不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、对外转让未达到规定条件的项目土地使用权或出让主体为开发区管委会等违法违规取得土地使用权的情形；

3) 公司已取得土地使用权项目土地权属不存在第三方主张权利等争议问题；

4) 截至本募集说明书签署日，公司已按土地出让人的要求缴纳了土地出让金，不存在故意拖欠土地出让金的行为；

5) 公司不存在未经国土部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目土地容积率和规划条件的情形；

截至本募集说明书签署日，公司及下属公司的其他房地产开发项目的《国有建设用地使用权出让合同》约定的动工开发日期尚未届至，或虽已届至但未超过《国有建设用地使用权出让合同》约定的动工开发日期满一年，不存在闲置土地的情形。

截至本募集说明书签署日，公司已经动工开发建设、尚未已完工的在建项目不存在已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的情形。

公司及其下属子公司在报告期内未曾就其房地产开发项目收到有关国土部门发出的《闲置土地认定书》，亦不存在因为土地闲置而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。

公司及其下属子公司在报告期内不存在受到自然资源部门行政处罚或正在被自然资源部门（立案）调查的情况。

7) 公司的房地产开发项目，已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等有关证照，公司投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规；

8) 公司在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等方面不存在重大违法违规问题，亦未受到监管部门的行政处罚或造成严重社会负面影响的事件。

（4）土地一级开发、征地拆迁和旧城改造等业务情况

报告期内，公司参与部分旧城改造项目建设，改善城市面貌，提升居民居住品质。旧城改造项目业务获取方式主要为收并购或以合作开发模式与合作方共同获取，流程合法合规。项目拆迁补偿资金来源均为自有资金。公司根据与地方政府及被拆迁方协商情况确定房屋拆迁操作方式及回迁补偿方案，并开展旧城改造项目建设，相关项目正在进行中。相关项目均未涉及重大诉讼。

13.股权转让

公司经营过程中，存在部分子公司拿地后，转让小部分股权给合作方的情况，但子公司的控制权仍在公司名下，因此不影响其纳入公司合并范围。

项目名称	转让目的	转让形式	定价依据	会计科目变化情况
南京江宁滨江项目	合作开发需要	转让 30% 股权予 CPPIB 基金	土地出让金* 转让股比，平价转让	合并口径：借方银行存款增加，贷方少数股东权益增加
天津天曜项目	合作开发需要	转让 49% 股权予 GIC 基金	土地出让金* 转让股比，平价转让	合并口径：借方银行存款增加，贷方少数股东权益增加
石家庄留村南项目	合作开发需要	转让 30% 股权予平安不动产	土地出让金* 转让股比，平价转让	合并口径：借方银行存款增加，贷方少数股东权益增加

九、在建工程及未来投资计划

发行人在建、拟建项目情况见“八、发行人主营业务情况”相关部分。

十、发行人所在行业状况

（一）我国房地产开发行业发展概况

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,736 亿元提高到 2022 年的 132,895 亿元，累计达 150.47 万亿元，年均增长 15.80%；同期，全国房屋竣工面积累计达 165.08 亿平方米，年均竣工面积达 8.25 亿平方米；全国商品房销售面积累计 232.06 亿平方米，年均销售 11.60 亿平方米，其中住宅销售面积 203.61 亿平方米，年均销售 10.18 亿平方米。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。而在快速发展的同时，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度，出台了一系列宏观调控的政策，使得房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶

段性的波动。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。

1.行业主管部门和管理体制

我国房地产行业由多个部门联合监管，主要包括国务院、住建部、国土资源部、国家发展和改革委员会、商务部、中国人民银行等部门。其中，国务院制定宏观方针、政策；住建部主要负责制定住房政策，制订质量标准和行业规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策；国家发展和改革委员会主要负责控制投资规模、制定产业政策和价格政策等；商务部主要负责外商投资国内房地产的监管、审批及相关政策的制定；中国人民银行主要负责房地产信贷相关政策的制定；地方政府对房地产行业的监管由上述各中央部委在地方的对口行政部门联合实施。

2.行业主要法律、法规和政策

国家对房地产开发过程中主要环节制定了严格的法律法规，主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。在涉及到房地产开发建设、装修、销售、物业管理、税收等具体业务环节，国家也制定了相应的法律法规进行规范，主要包括：《物权法》、《经济适用住房管理办法》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《物业管理条例》等。

近年来，房地产业发展迅速，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，房地产行业涉及的主要政策包括：

房地产行业主要政策

序号	时间	主要政策	核心内容
1	2015 年 1 月	住建部《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	建立住房租赁信息政府服务平台、培育经营住房租赁机构、支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租、积

序号	时间	主要政策	核心内容
			极推进房地产投资信托基金（REITs）试点、完善公共租赁住房制度（货币化租赁补贴）。
2	2015 年 9 月	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	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%。
3	2015 年 11 月	国务院办公厅《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	积极发展短租公寓、长租公寓等服务业细分业态；首次定位为“生活服务业”，可享受相应政策支持。
4	2016 年 2 月	人民银行、银监会联合下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	对于不实施限购措施的城市，首次买房最低首付款比例下调至 25%，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于 30%；对于实施限购措施的城市，各机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
5	2016 年 3 月	财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	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。
6	2016 年 3 月	财政部、住房城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》	多渠道筹集资金，加大对棚户区改造的支持力度；落实税费优惠政策，切实降低棚户区改造成本；推进棚户区改造货币化安置，切实化解库存商品住房；严格遵循政府采购程序，确保安置住房采购公开公平公正等。
7	2016 年 5 月	国务院办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。目标是到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。
8	2016 年 10 月	多城市发布地方房地产调控政策	北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、苏州、郑州、无锡、合肥、济南、武汉、珠海、东莞、佛山、福州、昆山、南昌等城市先后发

序号	时间	主要政策	核心内容
			布区域房地产调控政策，重启限购限贷政策
9	2017 年 7 月	中共中央政治局提出实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，“稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制”	长效机制要遵循供给侧结构性改革思路，以扩大供应、疏解需求为核心，实现房地产市场供需平衡
10	2017 年 7 月	住建部、发改委、财政部等九部委《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，支持发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务
11	2017 年 8 月	国土资源部住房城乡建设部《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。
12	2018 年 2 月	《上海银监局关于规范开展并购贷款业务的通知》	并购贷款投向房地产开发土地并购或房地产开发土地项目公司股权并购的，应按照穿透原则管理，拟并购土地项目应完成在建工程开发投资总额的 25%以上；按照穿透原则评估并购贷款业务的合规性，严格遵守房地产开发大类贷款的监管要求。
13	2018 年 4 月	证监会《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	鼓励专业化、机构化住房租赁企业开展资产证券化，优先支持国家政策，鼓励租赁项目开展资产证券化。
14	2018 年 5 月	银保监会《银行业金融机构联合授信管理办法（试行）》	三家以上银行融资余额合计 50 亿元以上企业，银行将建立联合授信。预计随着试点铺开，债务规模大、杠杆率高、偿债能力不足的房地产企业银行信贷将受限，多头融资和过度融资将

序号	时间	主要政策	核心内容
			不可持续。
15	2018 年 5 月	发改委、财政部《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》	规范房企境外发债资金投向，主要用于偿还到期债务，避免债务违约，限制投资境内外房地产项目、补充运营资金等。
16	2018 年 7 月	中共中央政治局会议提出“坚决遏制房价上涨”	下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。
17	2018 年 9 月	《住房城乡建设部、中国农业发展银行关于做好利用抵押补充贷款资金支持农村人居环境整治工作的通知》	要求按照抵押补充贷款相关政策规定，优选承贷主体，有效防控风险，为农村人居环境整治提供长期、稳定、低成本的资金支持。
18	2019 年 3 月	全国两会政府工作报告	更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。
19	2019 年 7 月	国家发改委发布《国家发展改革委办公厅关于对房地产企业发行外债申请备案登记有关要求的通知》	完善房地产企业发行外债备案登记管理，强化市场约束机制，防范房地产企业发行外债可能存在的风险，促进房地产市场平稳健康发展。
20	2019 年 7 月	中共中央政治局会议提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。
21	2019 年 12 月	中央经济工作会议，再次提出“要房子是用来住的、不是用来炒的定位”	要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。
22	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。
23	2020 年 8 月	住房城乡建设部、人民银行联合召开房地产企业座谈会，研究进	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

序号	时间	主要政策	核心内容
		一步落实房地产长效机制	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。
24	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。
25	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。”	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。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。
26	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。
27	2021 年 7 月	国务院办公厅发布《关于加快发展	坚持以人民为中心，坚持房子是用来

序号	时间	主要政策	核心内容
		展保障性租赁住房的意见》	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。
28	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。
29	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。
30	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。
31	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。
32	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
33	2022 年 11 月	“第二支箭”发债融资	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

序号	时间	主要政策	核心内容
			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
34	2022 年 11 月	“第三支箭”股权融资	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
35	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）	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。
36	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》	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。
37	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》	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。

序号	时间	主要政策	核心内容
38	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	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
39	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	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。
40	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	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。1 月 28

序号	时间	主要政策	核心内容
			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
41	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房地产对经济增长、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
42	2023 年 7 月	中央政治局会议明确要切实防范化解重点领域风险、适时调整优化房地产政策	切实防范化解重点领域风险,适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱,更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

3.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。

2014 年 6 月,商务部、外汇管理局联合发布了《关于改进外商投资房地产备案工作的有关通知》,该通知明确规定简化外商投资房地产备案程序,商务部备案由纸质材料备案改为电子数据备案和事中事后抽查。

2015 年 9 月,住建部、商务部会同有关部门,发布《关于调整房地产外资准入和管理有关政策的通知》,核心内容涉及四个方面:一是取消外商投资房地产企业注册资本金占投资总额比例的相关限制性规定,明确按现行一般外商投资企业规定来执行。二是取消了对外商投资房地产企业注册资本金未全部缴付的,不得办理境内贷款、境外贷款、外汇结汇的限制性规定。三是取消了境外机构在境内设置的分支机构、代表机构和在境内工作、学习的境外个人在境内购房的限制性规定。四是明确各有关部门要进一步简化程序、提高办事效率、优化和改进外资房地产管理工作。

2015 年 11 月,商务部、国家外汇管理局发布《关于进一步改进外商投资房地产备案工作的通知》(商资函[2015]895 号),进一步简化外商投资房地产企

业管理工作，地方各级商务主管部门根据外商投资法律法规和有关规定批准外商投资房地产企业的设立和变更，并按要求在商务部外商投资综合管理信息系统中填报房地产项目相关信息；取消商务部网站备案公示程序，外商投资房地产企业在完成前述工作流程后，可按相关外汇管理规定到银行办理外商直接投资项下外汇登记等手续。

2018 年 5 月，发改委、财政部发布《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》，引导规范房地产企业境外发债资金投向。房地产企业境外发债主要用于偿还到期债务，避免产生债务违约，限制房地产企业外债资金投资境内外房地产项目、补充运营资金等。

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。

4.行业运行情况⁴

2020 年度，全国商品房销售面积 17.61 亿平方米，同比增长 2.6%，其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%。2020 年度，房屋竣工面积 9.12 亿平方米，同比下降 4.9%。

2021 年度，全国商品房销售面积 17.94 亿平方米，同比增长 1.9%，其中，住宅销售面积增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%。2021 年度，房屋竣工面积 10.14 亿平方米，同比增长 11.18%。

2022 年度，全国商品房销售面积 13.58 亿平方米，同比下降 24.3%。其中，住宅销售面积下降 26.8%，办公楼销售面积下降 3.3%。2022 年度，全国房屋竣工面积 8.62 亿平方米，同比下降 15.0%。

在房地产行业不断发展的同时，我国住房租赁市场不断发展。需求端，租赁房需求逐年增加，主要原因为城镇化进程衍生大量流动人口；房价高企、限购限

⁴本部分房地产开发和销售有关数据来自于国家统计局。

贷，部分需求从购房市场外溢到租赁房市场；晚婚导致置业年龄延迟，延长个体租赁消费周期，间接增加租赁需求；供给端，租赁房源供给不足，且租赁市场痛点较多，规范的租赁市场和长租公寓亟待发展；资金端，融资渠道拓宽，多支公寓 ABS 成功发行；与发达国家对比，我国租赁市场成交总量有待大幅提高。综合来讲，租赁市场发展可期。

5. 行业发展趋势

（1）土地供应结构变化改变市场供应格局

随着各地房地产宏观调控细则的相继出台，在土地供应难以增加的情况下，结构上中低价商品房用地、经济适用房用地增加，将导致大户型、低密度高档住宅土地供应量减少，从而使大户型、低密度高档商品房价格继续坚挺；而中低价商品房和经济适用房对应的需求群体十分庞大，需求短期内将不会得到满足。

（2）资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

房地产公司的金融属性越来越明显，资金成为制约地产公司发展除土地之外的第一要素。在银行贷款仍为主要融资渠道的局面下，地产企业的融资能力不仅将成为支持企业竞争力越来越重要的方面，也将成为推动房地产资源整合的重要动力，这为具有融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发能力等综合优势的龙头企业提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府对具有资信和品牌优势的房地产企业进行兼并、收购和重组行为的支持，将有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见的是，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将大大提高。

（3）住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为

住房制度改革由来已久，我国住房制度改革先后经历了由实物分配到货币化安置再到现在租售并举的过程，2016 年住建部正式提出中国要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点，建立购租并举的住房制度。2017 年以来，关于发展住房租赁市场的中央政策和地方政策密集出台，频频互动。2018 年，我国住房租赁行业快速增长。从机构渗透率看，

行业的机构化率进一步提升，众多参与者纷纷试水住房租赁领域；从政策端看，中央和地方政府多次出台鼓励政策，规范行业发展，完善住房租赁的制度和体系建设。但当前交易市场仍是住房制度的主角，租赁市场仍处于自发状态，我国住房租赁比例仍然偏低，到 2010 年租赁比例仅 21%，住房自有率常年维持在 70% 以上，远高于西方发达国家水平。庞大的流动人口催生的刚性租赁需求，客户租赁需求不断升级，住房租赁市场的规范化、专业化发展，机构出租房源占租赁市场比重的上升以及国家鼓励长租公寓相关政策的逐步落实，将为长租公寓市场提供巨大的发展机遇。参照海外经验，住房供给体系立体化是大势所趋，社会资本市场化供应为主体、政府为辅的供应结构是发展方向。

6. 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 20.4%。其中，住宅投资 2,608.98 亿元，下降 20.7%；办公楼投资 61.50 亿元，下降 24.0%；商业营业用房投资 344.90 亿元，下降 16.5%；新开工面积 2,224.17 万平方米，同比降低 54.4%；竣工面积 2,795.66 万平方米，同比降低 33.4%；实现销售面积 4,438.98 万平方米，同比降低 28.4%；实现销售额 3,101.59 亿元，同比降低 42.5%。

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 1,028 万平方米，下降 40.7%。商品房销售面积 1,394 万平方米，下降 37.7%；商品房销售额 4,532 亿元，增长 31.2%。

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，同比增长 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%。从商品房待售面积看，全年呈现持续减少趋势。截至 2022 年 12 月末，西安市商品房待售面积 139.84 万平方米，较 2021 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%。

根据合肥市统计局数据，2022 年合肥市房地产开发完成投资 1,457.09 亿元，下降 0.6%，其中，住宅完成投资 1,148.76 亿元，下降 3.7%。新建商品房销售面积 1,459.18 万平方米，下降 20.5%；商品房销售额 1,811.56 亿元，下降 26.3%；2022 年末商品房待售面积 409.49 万平方米，增长 14.6%。

（二）公司的竞争优势及行业地位

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、长租公寓比例；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；坚持降低土地储备导向，将土地储备总量调整为满足未来三年左右的发展需要。

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及长租公寓的投入比例；积极研究实践养老地产、产业地产等开发模式，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”，公司的母公司龙湖集团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，货币资金维持在不低于当年销售额 10%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。

在房地产行业进入新阶段的今天，对客户的研究和重视将被提升到新的高度。公司将继续从客户需求出发，研判投资决策、产品定位、成本配套及服务标准，注重建立全覆盖、差异化的品牌影响力，并且主动拥抱互联网，利用新技术载体将已成形的系统管理方法论更高效、坚决的执行下去，实现“住宅+物业+商业+长租公寓”四大模块的资源整合闭环，为业主提供“入住、生活、消费的一站式服务体验”，以创造价值。

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。2015 年以来，公司抓住境内债券发行窗口，发行多期公司债券、企业债券和中期票据，债务结构得以调整、融资成本降至历史新低；公司也借助此轮市场上行周期，加大核心城市布局，销售得以大幅增长。2022 年公司签约销售 2,016 亿元，同比增长 30%；公司继续贯彻增持商业战略，截至 2022 年末，公司在重庆、成都及北京等城市拥有开业商场 72 个，商场面积合计 706.51 万平方米；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。2012 年龙湖

集团首次入选福布斯亚太最佳上市公司 50 强，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；根据中国房地产业协会官方网站“中房网”2018 年发布的《2018 中国房地产开发企业 500 强榜单》，龙湖集团位列行业第 8，较上年上升 2 名，已经连续数年位居中国开发企业 TOP10，并同时获评上市房企金融能力 TOP3，2018 年中国绿色地产 TOP10。龙湖智慧服务获“中国物业综合实力 TOP10”，品牌首选率达 3%，居全国第 8 名。龙湖商业-天街获中国房地产业协会 2018 年中国商业地产企业品牌价值第 5 名。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；根据 2023 年发布的《2023 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六，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。2020 年度，公司新开业南京龙湾天街、南京江北天街、成都上城天街、成都时代天街 II 期、苏州星湖天街、西安香醍天街、济南奥体天街、重庆礼嘉天街、重庆金沙天街。2021 年度，公司新开业北京丽泽天街、长沙洋湖天街、武汉江宸天街、成都锦宸天街、南京河西天街、北京熙悦天街、杭州江东天街、苏州东吴天街、重庆公园天街、杭州丁桥天街。2022 年度，公司新开业成都蜀新天街、北京亦庄天街、青岛胶州天街、沈阳浑南天街、上海奉贤天街、上海金汇天街、杭州吾角天街、宁波鄞州天街、武汉白沙天街、南昌青山湖天街。截至 2022 年末，公司在重庆、成都及北京等城市已开业天街系列商业地产项目共计 72 家，已开业商场总建筑面积为 706.51 万平方米，平均出租率为 93.94%。2022 年 1-12 月，公司实现物业租金收入 105.64 亿元。

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海外发债、境外银团贷款、境内企业债、银行开发贷等多渠道筹集资金，寻求低成本、长周期的资金，优化资本结构。

龙湖集团已获得标准普尔公司、穆迪投资者服务公司和惠誉国际分别给予的

“BBB（稳定展望）”、“Baa3（负面展望）”和“BBB（稳定展望）”主体信用级别；中诚信国际、上海新世纪均给予公司“AAA”的主体信用评级；公司与四大国有银行建立了战略合作关系，截至 2023 年 3 月末，公司获得工商银行、建设银行、农业银行、中国银行、兴业银行、招商银行、邮储银行、广发银行、浙商银行、中信银行等给予的集团授信总额度合计为 3,386 亿元，其中已使用授信额度 1,342 亿元，未使用授信余额 2,044 亿元。优良的公司资质和多元化的融资渠道为公司的持续发展和偿债能力提供了有力支撑。

6.严格的内部决策机制

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

第六章 企业主要财务状况

一、发行人财务报表基本情况

本公司 2020 年度、2021 年度、2022 年度财务报告及 2023 年 1-3 月财务报表均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。本公司 2020 年度至 2022 年度合并及母公司财务报告经永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了永证审字（2021）第 145036 号、永证审字（2022）第 145038 号及永证审字（2023）第 145044 号标准无保留意见的审计报告。2023 年 1-3 月的财务数据未经审计。如无特别说明，本节及本募集说明书 2020 年度/年末数来源于 2021 年审计报告期初数，2021 年度/年末数来源于 2022 年审计报告期初数。

公司于 2018 年首次执行新金融准则和新收入准则，按照新金融准则和新收入准则的衔接规定，对首次执行当期的财务报表的本期数或期末数按照《一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则或新收入准则的企业）》的报表项目列报，对可比会计期间的比较数据按照《一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则和新收入准则的企业）》的报表项目列报。因此对于 2020 年度/年末、2021 年度/年末及 2022 年度/年末财务报表数据，公司根据《一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则或新收入准则的企业）》的报表项目列报。

除非特别说明，本募集说明书所涉及 2020 年度、2021 年度、2022 年度以及 2023 年 1-3 月的财务数据表述口径均为发行人合并会计报表口径。

在阅读下面财务数据中的信息时，应当参阅经审计的财务报表（包括发行人的相关报表、注释），以及募集说明书中其它部分对于发行人的经营与财务状况的简要说明。

1. 会计报告编制基础

发行人的财务报表以公司持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按

照财政部 2006 年 2 月 15 日颁发的《企业会计准则》及其相关补充规定而编制。

2.主要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更

1) 2022 年起施行

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。

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。

2) 2021 年起施行

财政部于 2018 年颁布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（“新租赁准则”）。新租赁准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“原租赁准则”）。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行调整。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

①本公司作为承租人，首次执行新租赁准则无累积影响数。对于首次执行日前的除低价值资产租赁外的经营租赁，本公司根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- a) 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- b) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

c) 存在续租选择权或终止租赁选择权的, 本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期;

于首次执行日, 本公司对于首次执行日前的经营租赁, 本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债, 并根据每项租赁选择按照与租赁负债相等的金额计量使用权资产, 并根据预付租金进行必要调整。

②本公司作为出租人

本公司对于其作为出租人的租赁无需任何过渡调整, 而是自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

本公司于 2021 年 1 月 1 日确认的租赁负债与 2020 年度重大经营租赁承诺的调节信息如下:

单位: 元

项目	2021 年 1 月 1 日
2020 年 12 月 31 日重大经营租赁承诺	20,399,675,827.13
按 2021 年 1 月 1 日增量借款利率折现的现值	13,298,186,430.22
2021 年 1 月 1 日新租赁准则下的租赁负债	13,298,186,430.22
列示为: 流动负债	421,466,841.61
非流动负债	12,876,719,588.61

公司首次执行日计入资产负债表的租赁负债所采用的折现率在 6.15%~6.57%之间。2021 年 1 月 1 日使用权资产的账面价值构成如下:

单位: 元

项目	2021 年 1 月 1 日
使用权资产:	
对于首次执行日前的经营租赁确认的使用权资产	13,298,186,430.22
合计	13,298,186,430.22

2021 年 1 月 1 日使用权资产按类别披露如下:

单位: 元

项目	2021 年 1 月 1 日
----	----------------

项目	2021 年 1 月 1 日
房屋建筑物	13,298,186,430.22
合计	13,298,186,430.22

执行新租赁准则对本公司 2021 年 1 月 1 日资产负债表相关项目的影响列示如下：

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	实施新租赁准则的影响	2021 年 1 月 1 日
使用权资产		13,298,186,430.22	13,298,186,430.22
一年内到期的非流动负债	4,276,543,426.86	421,466,841.61	4,698,010,268.47
租赁负债		12,876,719,588.61	12,876,719,588.61

3) 2020 年起施行

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

(2) 重大会计估计变更

最近三年及一期，发行人无重大会计估计变更事项。

(3) 重大会计差错更正

最近三年及一期，发行人无重大会计差错更正事项。

二、公司报表合并范围

(1) 2022 年度合并报表范围变化及原因

子公司名称	交易类型	变动前持股比例%	变动后持股比例%
西安旭晟置业有限公司	收购股权	51	100
咸阳盛湖华瀚置业有限公司	收购股权	95	100
沈阳恒越企业管理有限公司	收购股权	70	100
常州嘉宜置业有限公司	收购股权	50	100
无锡市嘉安置业有限公司	收购股权	85.54	100
济南泰盛房地产开发有限公司	收购股权	20	100
济南泰益房地产开发有限公司	收购股权	51	100
烟台新鸿宇置业有限公司	收购股权	60	100
杭州龙卓房地产开发有限公司	收购股权	40	100

杭州龙昊房地产开发有限公司	收购股权	55	100
广州市嘉恒房地产有限公司	收购股权	51	100
福州德元房地产开发有限公司	收购股权	70	100
郑州恒湖房地产开发有限公司	收购股权	60	100
西安璟腾置业发展有限公司	转让股权	100	80
西安龙昱置业发展有限公司	转让股权	100	51
西安龙德嘉盛置业发展有限公司	转让股权	100	80
西安宸铭置业发展有限公司	转让股权	100	40
沈阳锦佑置业有限公司	转让股权	100	95
南京嘉琇置业有限公司	转让股权	70	35
徐州拓嘉置业有限公司	转让股权	100	51
温州龙禧房地产开发有限公司	转让股权	100	80.2
福州恒嘉投资有限公司	转让股权	100	51
郑州郾湖房地产开发有限公司	转让股权	65	42.76

(2) 2021 年度合并报表范围变化及原因

变动	新增或减少合并报表范围的公司名称	变动原因
新增	重庆龙湖颐天展晟置业有限公司	设立
	重庆龙湖景柏房地产开发有限公司	设立
	重庆啸创企业管理有限公司	设立
	重庆龙湖舜允房地产开发有限公司	设立
	重庆龙湖颐天鼎圣房地产开发有限公司	设立
	重庆龙湖朗鑫房地产开发有限公司	设立
	重庆龙湖怡和房地产开发有限公司	设立
	重庆凯千企业管理有限公司	设立
	重庆龙湖智远商业管理有限公司	设立
	重庆龙湖慧远商业管理有限公司	设立
	重庆龙湖怡置不动产管理有限公司	设立
	重庆佑宝企业管理有限公司	设立
	成都龙湖天府商业管理有限公司	设立
	成都辰安置业有限公司	设立
	成都辰煦置业有限公司	设立
	成都集凯冠寓商业管理有限公司	设立
	成都嘉欣置业有限公司	设立
	成都嘉玟置业有限公司	设立
	成都荣黎置业有限公司	设立
	成都隆烁置业有限公司	设立
	成都隆荧置业有限公司	设立
	成都嘉琅置业有限公司	设立
	成都辰遥置业有限公司	设立

变动	新增或减少合并报表范围的公司名称	变动原因
	成都荣斐置业有限公司	设立
	成都昭宸冠寓商业管理有限公司	设立
	成都旭路置业有限公司	设立
	成都辰璞置业有限公司	设立
	成都辰绵置业有限公司	设立
	成都旭蜀置业有限公司	设立
	成都椿山万树社区养老服务有限公司	设立
	成都融浙置业有限公司	设立
	成都睿得城市建设开发有限公司	收并购
	成都龙湖智远商业管理有限公司	设立
	成都旭昱置业有限公司	设立
	成都旭征置业有限公司	设立
	成都瑞澎置业有限公司	设立
	成都旭都置业有限公司	设立
	北京仁冠寓商业运营管理有限公司	设立
	天津德卓贸易有限公司	设立
	北京和顺安仁房地产开发有限公司	收并购
	深圳市创欣志企业管理有限公司	收并购
	北京尚恒兴荣商业运营管理有限公司	设立
	北京尚恒源端商业运营管理有限公司	设立
	北京尚恒吉瑞商业运营管理有限公司	设立
	北京尚恒兴佰商业运营管理有限公司	设立
	山西龙湖台新置业有限公司	设立
	内蒙古九龙兴诚房地产开发有限公司	设立
	北京睿虹文创科技有限公司	设立
	北京智轻商业运营管理有限公司	设立
	重庆佑佑宝贝妇儿医院有限公司	收并购
	北京中公未来教育科技有限公司	收并购
	西咸新区龙耀晟睿置业有限公司	设立
	西安秦睿置业有限公司	设立
	甘肃泽谦盛景房地产开发有限公司	收并购
	兰州宏卓置业有限公司	设立
	兰州兴耀置业有限公司	设立
	兰州卓旭置业有限公司	设立
	西安璟腾置业发展有限公司	设立
	西安龙昱置业发展有限公司	设立
	西安龙德嘉盛置业发展有限公司	设立
	西安宸铭置业发展有限公司	设立
	咸阳盛湖万睿置业有限公司	设立
	西安龙睿兴宸置业发展有限公司	设立

变动	新增或减少合并报表范围的公司名称	变动原因
	陕西皇都丽嘉置业有限责任公司	设立
	西咸新区龙睿嘉逸置业有限公司	设立
	西安龙宸置业发展有限公司	设立
	兰州盛湖嘉睿置业有限公司	设立
	运城市翼帮房地产开发有限公司	收并购
	陕西千纸鹤房地产开发有限公司	收并购
	南通湖恒房地产有限公司	设立
	上海鼎鸿科技有限公司	设立
	南通龙湖置业有限公司	设立
	南通湖卓置业有限公司	设立
	陕西丰庆元置业有限公司	收并购
	陕西恒盛华房地产开发有限公司	收并购
	上海深渝实业发展有限公司	设立
	沈阳嘉烨企业管理有限公司	设立
	沈阳嘉舜置业有限公司	设立
	沈阳锦楦企业管理有限公司	设立
	沈阳锦煜企业管理有限公司	设立
	哈尔滨嘉奕置业有限公司	设立
	哈尔滨嘉信置业有限公司	设立
	长春恒铭房地产开发有限公司	设立
	长春欣达置瑞房地产开发有限公司	设立
	沈阳锦铂企业管理有限公司	设立
	沈阳锦晟企业管理有限公司	设立
	沈阳锦新企业管理有限公司	设立
	沈阳锦旭企业管理有限公司	设立
	辽宁省沈抚新区卓泰房地产开发有限公司	收并购
	长春润都房地产开发有限公司	设立
	长春润承房地产开发有限公司	设立
	沈阳锦骏企业管理有限公司	设立
	沈阳锦佑置业有限公司	设立
	沈阳锦仁置业有限公司	设立
	长春冠寓住房租赁服务有限公司	设立
	沈阳锦焱置业有限公司	设立
	哈尔滨龙湖拓展置业有限公司	设立
	沈阳锦昊置业有限公司	设立
	沈阳万万间科技有限公司	设立
	长春市远弘房地产开发有限公司	设立
	沈阳锦弘企业管理有限公司	设立
	沈阳冠寓铂住房租赁服务有限公司	设立
	沈阳卓璟置业有限公司	设立

变动	新增或减少合并报表范围的公司名称	变动原因
	沈阳卓佑置业有限公司	设立
	江阴市嘉南置业有限公司	设立
	无锡市嘉融置业有限公司	设立
	常州市嘉邦置业有限公司	设立
	苏州湖澈置业有限公司	设立
	苏州湖乾置业有限公司	设立
	苏州湖博置业有限公司	设立
	苏州湖泽置业有限公司	设立
	南京名翔置业有限公司	设立
	南京名凯置业有限公司	设立
	南京名悦置业有限公司	设立
	南京名华置业有限公司	设立
	南京名字装饰工程有限公司	设立
	南京荣寓城商业管理有限公司	设立
	盐城名朔置业有限公司	设立
	南京龙湖置业有限公司	设立
	南京宇骏装饰工程有限公司	设立
	江苏龙湖智远商业管理有限公司	设立
	南京嘉骏置业有限公司	设立
	南京嘉旭置业有限公司	设立
	南京嘉琇置业有限公司	设立
	南京嘉轩置业有限公司	设立
	南京嘉哲置业有限公司	设立
	南京嘉炜置业有限公司	设立
	南京嘉析置业有限公司	设立
	南京嘉晗置业有限公司	设立
	徐州拓嘉置业有限公司	设立
	青岛龙泰锦鸿置业有限公司	设立
	青岛中铭龙泰投资有限公司	设立
	青岛龙泰沛银置业有限公司	设立
	青岛锦裕置业有限公司	设立
	济南泰坤房地产开发有限公司	设立
	济南嘉逊房地产开发有限公司	设立
	济南龙泰嘉瑞商业管理有限公司	设立
	济南龙嘉国际合作园区有限公司	设立
	济南龙昊嘉旭国际合作园区有限公司	设立
	济南龙晟嘉禧国际合作园区有限公司	设立
	济南龙新房地产开发有限公司	设立
	济南龙泰瑞博商业管理有限公司	设立
	济南龙齐房地产开发有限公司	设立

变动	新增或减少合并报表范围的公司名称	变动原因
	济南泰昱房地产开发有限公司	设立
	济南泰辰房地产开发有限公司	设立
	济南龙湖智远商业管理有限公司	设立
	济南泰景房地产开发有限公司	设立
	济南泰琪房地产开发有限公司	设立
	济南龙湖世高房地产开发有限公司	设立
	杭州旭和置业有限公司	设立
	杭州旭朗置业有限公司	设立
	杭州旭帆置业有限公司	设立
	杭州龙悦有限公司	设立
	杭州旭锐置业有限公司	设立
	杭州旭瑾置业有限公司	设立
	杭州旭韬置业有限公司	设立
	杭州旭栋置业有限公司	设立
	杭州旭耀置业有限公司	设立
	温州盈腾置业有限公司	设立
	浙江龙湖智远商业管理有限公司	设立
	杭州龙湖睿达商业管理有限公司	设立
	杭州星潼置业有限公司	收并购
	温州龙禧房地产开发有限公司	设立
	杭州星汀商务咨询有限公司	收并购
	湖州竹胜园房地产有限公司	收并购
	台州嘉威房地产信息咨询有限公司	设立
	台州臻岳房地产信息咨询有限公司	设立
	宁波旭朗房地产信息有限公司	设立
	宁波熠星房地产信息咨询有限公司	设立
	宁波臻瑞房地产信息咨询有限公司	设立
	台州瑜璟房地产信息咨询有限公司	设立
	台州盈瑞房地产发展有限公司	设立
	台州臻萃房地产信息咨询有限公司	设立
	台州嘉昊房地产信息咨询有限公司	设立
	台州轩辉房地产信息咨询有限公司	设立
	宁波盈腾房地产信息有限公司	设立
	宁波谷雨诚寓商业管理有限公司	设立
	台州龙尚房地产开发有限公司	设立
	台州龙理房地产开发有限公司	设立
	云南嘉海置业有限公司	设立
	云南嘉置置业有限公司	设立
	云南嘉柏置业有限公司	设立
	厦门得励源置业有限公司	设立

变动	新增或减少合并报表范围的公司名称	变动原因
	厦门合昇益置业有限公司	设立
	厦门佳纳邦置业有限公司	设立
	厦门旭西捷置业有限公司	设立
	厦门科霆悦置业有限公司	设立
	厦门皓泽志熙投资有限公司	设立
	厦门宏霖耀昕投资有限公司	设立
	厦门怡琪瑞投资有限公司	设立
	厦门瀚锦宣投资有限公司	设立
	晋江卓乔置业有限公司	设立
	厦门睿思新荣投资有限公司	设立
	厦门鸿彦哲业投资有限公司	设立
	厦门欣瀚明煦投资有限公司	设立
	厦门宣黎皓瑞投资有限公司	设立
	厦门秦润泽淳投资有限公司	设立
	厦门泰恒梓蔺投资有限公司	设立
	泉州嘉乔置业有限公司	设立
	大连融拓置业有限公司	设立
	大连泽瑞企业管理发展有限公司	设立
	大连龙湖泽海置业有限公司	设立
	长沙龙佳置业有限公司	设立
	长沙湖韵置业有限公司	设立
	长沙芙韵置业有限公司	设立
	长沙奕盛置业有限公司	设立
	广州龙湖商业管理有限公司	设立
	广州安居冠寓商业运营管理有限公司	设立
	广州市恒越房地产有限公司	设立
	广州市嘉昊房地产有限公司	设立
	清远市嘉涵房地产有限公司	设立
	广州市嘉奕房地产有限公司	设立
	广州市嘉悦房地产有限公司	设立
	广州市嘉荣房地产有限公司	设立
	广州市锦瑞房地产有限公司	设立
	天津龙湖天街商业管理有限公司	设立
	天津盛凯置业有限公司	设立
	天津盛隆置业有限公司	设立
	天津卓裕置业有限公司	设立
	天津卓世置业有限公司	设立
	天津卓弘置业有限公司	设立
	天津卓胜置业有限公司	设立
	天津卓广置业有限公司	设立

变动	新增或减少合并报表范围的公司名称	变动原因
	天津睿建置业有限公司	设立
	天津卓利置业有限公司	设立
	天津卓亿置业有限公司	设立
	天津卓毅置业有限公司	设立
	天津航睿冠寓商业管理有限公司	设立
	天津龙湖晨兴供应链管理有限公司	设立
	天津兴润置业有限公司	设立
	武汉旭光房地产开发有限公司	设立
	武汉旭景润房地产开发有限公司	设立
	武汉旭景齐房地产开发有限公司	设立
	武汉特斯联楚汇置业有限公司	收并购
	武汉旭景华房地产开发有限公司	设立
	武汉旭景和房地产开发有限公司	设立
	武汉旭景玺房地产开发有限公司	设立
	武汉旭景荣房地产开发有限公司	设立
	武汉旭景兴房地产开发有限公司	设立
	武汉旭景诚房地产开发有限公司	设立
	武汉旭景吉房地产开发有限公司	收并购
	武汉厚德置业发展有限公司	设立
	武汉清龙鑫荣置业有限公司	设立
	合肥锦庆房地产开发有限公司	设立
	合肥龙文房地产开发有限公司	设立
	东莞市恒龙盛瑞投资发展有限公司	设立
	深圳龙湖智远商业管理有限公司	设立
	惠州市润嘉投资发展有限公司	设立
	惠州市瑞梁投资发展有限公司	设立
	惠州市海珑房地产开发有限公司	设立
	惠州市泛美置业有限公司	收并购
	陕西茂盛源置业有限公司	收并购
	深圳龙湖龙智兴远投资发展有限公司	设立
	成都墨创建筑设计有限公司	收并购
	福州首寓置业有限公司	设立
	福州龙湖冠寓置业有限公司	设立
	福州首寓商业管理有限公司	设立
	福州宇冠置业有限公司	设立
	福清宇佳房地产开发有限公司	设立
	宁德宇望房地产开发有限公司	设立
	郑州恒湖房地产开发有限公司	设立
	郑州雅湖房地产开发有限公司	设立
	郑州瑞宁房地产开发有限公司	设立

变动	新增或减少合并报表范围的公司名称	变动原因
	郑州扬湖房地产开发有限公司	设立
	郑州正湖房地产开发有限公司	设立
	郑州雅泽房地产开发有限公司	设立
	赣州虔裕房地产开发有限公司	设立
	南昌旭森置业有限公司	设立
	南昌旭颜置业有限公司	设立
	赣州虔嘉房地产开发有限公司	设立
	赣州虔晟房地产开发有限公司	设立
	赣州锦煦置业有限公司	设立
	赣州虔睿房地产开发有限公司	设立
	赣州虔泰房地产开发有限公司	设立
	赣州锦坤置业有限公司	设立
	赣州锦峰置业有限公司	设立
	赣州锦誉置业有限公司	设立
	南昌旭硕置业有限公司	设立
	赣州虔豪房地产开发有限公司	设立
	南昌铃龙置业有限公司	设立
	珠海市龙湖商业管理有限公司	设立
	中山市永星置业有限公司	收并购
	贵阳嘉瑾企业管理有限公司	设立
	贵阳嘉泰企业管理有限公司	设立
	贵阳卓裕企业管理有限公司	设立
	贵阳卓峰置业有限公司	设立
	湛江市龙湖恩祥置业有限公司	设立
	湛江市嘉逊置业投资有限公司	设立
	湛江市嘉辰置业投资有限公司	设立
	海口至卓置业有限公司	设立
	海口嘉卓置业有限公司	设立
	湛江市鑫鹏置业有限公司	设立
减少	徐州铂辉企业管理有限公司	注销
	广州市俊泰房地产有限公司	处置
	北京智达天街商业运营管理有限公司	处置
	北京智寓商业运营管理有限公司	处置

(3) 2020 年度合并报表范围变化及原因

	新增或减少合并报表范围的公司名称	变动原因
新增	重庆龙湖颐天展图置业有限公司	并购
	重庆龙湖鼎祥房地产开发有限公司	设立
	成都辰池置业有限公司	设立
	成都望悦房地产开发有限公司	并购

新增或减少合并报表范围的公司名称	变动原因
成都市武侯区也乐房地产开发有限公司	并购
成都辰迎置业有限公司	设立
成都希腾房地产开发有限公司	并购
唐山盟科房地产开发有限公司	设立
西安传化盛世地产开发有限公司	设立
南通湖璟房地产有限公司	设立
长春市恒弘房地产开发有限公司	设立
长春恒卓房地产开发有限公司	设立
长春嘉鑫房地产开发有限公司	设立
沈阳恒景置业有限公司	设立
扬州市嘉昌置业有限公司	设立
常熟湖虞置业有限公司	设立
南京龙兴置业有限公司	设立
青岛安洛惠庭置业有限公司	设立
青岛龙泰博睿置业有限公司	设立
济南泰鸿房地产开发有限公司	设立
温州龙涛房地产开发有限公司	设立
桐乡市安鸿置业有限公司	并购
绍兴龙悦置业有限公司	设立
宁波龙卓房地产发展有限公司	设立
大连金湾置地有限公司	并购
广州市恒卓房地产有限公司	设立
天津鼎新置业有限公司	设立
武汉锦顺置业有限公司	并购
合肥锦湖房地产开发有限公司	设立
东莞市嘉悦房地产开发有限公司	设立
福州元顺房地产开发有限公司	设立
福州元昌房地产开发有限公司	并购
福州元辉置业有限公司	设立
郑州雅宸房地产开发有限公司	设立
河北领拓房地产开发有限公司	设立
三亚市湖嘉置业有限公司	设立
重庆怡置龙湖弘茂房地产开发有限公司	设立
重庆龙湖凯晟房地产开发有限公司	设立
成都辰敏置业有限公司	设立
成都辰攀置业有限公司	设立
成都辰岷置业有限公司	设立
成都辰鉴置业有限公司	设立

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
	唐山兴佰俊泰房地产开发有限公司	设立
	西安湖卓置业有限公司	设立
	咸阳盛湖华瀚置业有限公司	设立
	沈阳嘉永置业有限公司	设立
	沈阳嘉佰置业有限公司	设立
	沈阳鼎新置业有限公司	并购
	沈阳红兴置业有限公司	设立
	辽宁祥联置业有限公司	并购
	无锡长裕置业有限公司	并购
	南京名骏置业有限公司	设立
	青岛龙泽汇智置业有限公司	设立
	青岛龙泽嘉悦置业有限公司	设立
	青岛亿联龙盛投资有限公司	设立
	烟台上宸置业有限公司	设立
	温州龙晖房地产开发有限公司	设立
	杭州龙宇置业有限公司	设立
	台州龙坤房地产开发有限公司	设立
	云南锦博置业有限公司	设立
	长沙启顺房地产开发有限公司	设立
	佛山市顺德区润嘉房地产有限公司	设立
	武汉文泓置业有限公司	设立
	合肥皖京房地产开发有限公司	设立
	惠州市新耀忠置业有限公司	设立
	福州德元房地产开发有限公司	设立
	福州元兰房地产开发有限公司	设立
	莆田元景房地产开发有限公司	设立
	福州兴元置业有限公司	设立
	贵阳龙湖度势文化产业发展有限公司	设立
	南宁龙湖金耀置业有限公司	设立
	晋中吉象恒逸房地产开发有限公司	设立
减少	苏州顺升投资管理有限公司	注销
	苏州顺投投资管理有限公司	注销
	萍乡合拓建设管理有限公司	注销
	上海芯冠物业管理有限公司	转让
	沈阳金恒置业有限公司	转让
	济南龙湖泰然房地产开发有限公司	转让
	南宁冠寓商业运营管理有限公司	转让

三、公司主要财务数据

1.合并财务报表

公司最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	6,318,096.57	6,094,051.64	8,226,308.26	7,157,433.76
交易性金融资产	1,600.00	3,000.00	7,600.00	44,000.00
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	157,611.05	208,210.41	165,522.94	229,251.02
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	742,431.62	834,583.33	1,041,751.92	1,152,066.25
其他应收款	9,391,010.06	9,021,647.47	9,945,327.25	6,811,906.51
存货	31,084,295.76	30,539,117.15	37,987,941.09	34,261,813.88
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	1,910,927.93	1,616,508.85	2,441,632.37	1,705,493.77
流动资产合计	49,605,972.98	48,317,118.85	59,816,083.82	51,361,965.20
非流动资产：				
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	2,627,501.06	2,625,646.96	2,279,414.29	1,498,817.49
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	111,972.01	119,445.46	111,877.73	57,249.33
投资性房地产	14,228,416.14	14,114,547.02	13,100,737.51	11,267,579.32
固定资产	118,558.60	115,771.79	157,963.53	157,626.38
在建工程	197.05	264.59	316.25	299.70
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	1,318,887.28	1,362,381.29	1,463,942.98	1,329,818.64
无形资产	32,704.71	32,703.29	51,960.12	32,556.70

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
开发支出	-	-	-	-
商誉	16,165.84	16,165.84	16,165.84	-
长期待摊费用	347,902.33	351,602.38	348,909.52	333,336.00
递延所得税资产	1,287,892.92	1,391,280.26	1,291,203.32	1,032,887.61
其他非流动资产	-	-	13,000.00	15,000.00
非流动资产合计	20,090,197.95	20,129,808.87	18,835,491.09	15,725,171.17
资产总计	69,696,170.93	68,446,927.72	78,651,574.91	67,087,136.37
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	31,340.06	29,964.37	15.00	11,231.11
应付账款	4,534,708.02	6,581,494.00	8,697,495.31	5,805,011.00
预收款项	110,752.19	76,173.41	122,057.32	54,821.25
合同负债	12,958,440.11	9,873,972.22	17,620,992.10	16,598,976.07
应付职工薪酬	4,989.69	46,435.08	113,326.86	120,982.06
应交税费	3,134,535.94	3,641,484.45	4,019,243.49	3,526,911.78
其他应付款	6,183,461.26	6,406,323.69	6,785,881.48	5,196,591.23
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	2,467,315.81	2,236,274.18	1,288,774.12	469,801.03
其他流动负债	1,150,131.56	902,982.88	1,584,495.83	1,493,907.85
流动负债合计	30,575,674.65	29,795,104.27	40,232,281.50	33,278,233.38
非流动负债：				
长期借款	10,541,501.62	10,136,231.25	9,274,318.68	7,388,122.75
应付债券	2,732,340.84	3,054,282.19	2,914,951.13	3,809,042.72
租赁负债	1,400,912.87	1,420,490.30	1,475,710.98	1,287,671.96
长期应付款	-	-	105.00	-
递延所得税负债	1,689,876.27	1,366,301.64	1,096,727.98	924,968.30
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	16,364,631.61	15,977,305.37	14,761,813.77	13,409,805.73
负债合计	46,940,306.26	45,772,409.65	54,994,095.27	46,688,039.11
股东权益：				
实收资本（或股本）	130,800.00	130,800.00	130,800.00	130,800.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	122,933.75	108,843.64	70,078.10	73,827.77
减：库存股			-	-

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他综合收益	469,699.82	469,699.82	469,154.88	469,142.73
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	66,661.95	66,661.95	66,661.95	3,785.84
未分配利润	10,018,166.14	9,945,192.17	9,366,898.38	8,698,956.81
归属于母公司股东权益合计	10,808,261.66	10,721,197.57	10,103,593.31	9,376,513.14
少数股东权益	11,947,603.02	11,953,320.50	13,553,886.33	11,022,584.11
股东权益合计	22,755,864.67	22,674,518.07	23,657,479.64	20,399,097.25
负债和股东权益总计	69,696,170.93	68,446,927.72	78,651,574.91	67,087,136.37

公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	922,241.38	23,774,585.89	21,505,510.06	17,634,611.71
减：营业成本	706,970.17	18,668,863.35	15,939,964.16	12,480,651.79
税金及附加	3,425.14	372,856.96	683,334.39	871,376.90
销售费用	78,258.97	522,147.45	549,405.09	505,628.71
管理费用	90,624.42	553,757.08	840,381.36	558,202.81
研发费用	-	-	-	-
财务费用	16,968.51	-21,600.01	-15,187.10	-65,991.24
加：其他收益	3,061.44	25,255.94	54,898.65	7,315.10
投资收益（损失以“—”号填列）	7,980.18	95,252.46	232,134.12	124,097.86
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-	298,758.48	324,443.51	353,291.40
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	4,389.02	34.66	277.12
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	37,035.80	4,102,216.97	4,119,123.11	3,769,724.22
加：营业外收入	7,745.42	18,116.74	17,144.57	29,258.21
减：营业外支出	2,029.91	34,008.44	46,478.71	26,611.81

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	42,751.31	4,086,325.26	4,089,788.97	3,772,370.62
减：所得税费用	10,115.80	990,329.30	927,697.94	912,091.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	32,635.51	3,095,995.96	3,162,091.02	2,860,278.70
归属于母公司股东的净利润	72,973.97	2,128,293.79	2,270,817.68	1,988,709.25
少数股东损益	-40,338.46	967,702.17	891,273.34	871,569.45
五、其他综合收益	0	544.94	12.15	-583.20
六、综合收益总额	32,635.51	3,096,540.90	3,162,103.18	2,859,695.50
归属于母公司股东的综合收益总额	72,973.97	2,128,838.73	2,270,829.84	1,988,126.05
归属于少数股东的综合收益总额	-40,338.46	967,702.17	891,273.34	871,569.45

公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,698,658.15	17,642,956.66	23,485,617.88	21,352,492.52
收到的税费返还	370.86	548,857.30	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	89,206.58	1,610,592.55	6,720,696.45	6,167,229.16
经营活动现金流入小计	4,788,235.59	19,802,406.51	30,206,314.33	27,519,721.68
购买商品、接受劳务支付的现金	3,572,189.55	11,382,084.01	15,462,800.52	13,931,982.25
支付给职工以及为职工支付的现金	220,497.22	747,185.99	1,051,980.06	778,437.84
支付的各项税费	402,858.11	1,630,037.04	2,090,597.81	2,002,254.35
支付其他与经营活动有关的现金	189,036.32	5,930,128.17	10,207,155.87	8,658,976.01
经营活动现金流出小计	4,384,581.19	19,689,435.21	28,812,534.26	25,371,650.44
经营活动产生的现金流量净额	403,654.40	112,971.30	1,393,780.07	2,148,071.24
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	12,287.27	107,143.80	484,435.85

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
取得投资收益收到的现金	13.06	51,083.07	29,215.65	14,536.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	68.74	431.08	289.88	209.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	8,023.65	1,914.91	284.61
收到其他与投资活动有关的现金	304.85	2,729.06	17,392.30	33,377.73
投资活动现金流入小计	386.65	74,554.14	155,956.52	532,843.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	240,628.93	802,279.94	1,152,562.33	1,320,000.61
投资支付的现金	-	215,085.77	890,700.87	683,920.10
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	54,218.67	79,307.35	145,201.94
支付其他与投资活动有关的现金	31,467.83	53,338.99	199.99	24,745.68
投资活动现金流出小计	272,096.76	1,124,923.37	2,122,770.55	2,173,868.32
投资活动产生的现金流量净额	-271,710.11	-1,050,369.23	-1,966,814.02	-1,641,024.37
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	29,825.10	414,746.21	2,063,503.24	1,146,702.06
取得借款收到的现金	1,818,138.20	7,013,605.79	7,564,168.00	7,199,238.93
收到其他与筹资活动有关的现金	-	18,950.41	43,213.26	18,585.30
筹资活动现金流入小计	1,847,963.30	7,447,302.41	9,670,884.50	8,364,526.29
偿还债务支付的现金	1,561,347.72	4,956,828.83	5,766,720.22	5,990,672.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	198,519.17	2,857,303.00	1,957,580.79	1,439,863.93
支付其他与筹资活动有关的现金	-	809,062.38	294,317.90	70,106.47
筹资活动现金流出小计	1,759,866.89	8,623,194.21	8,018,618.91	7,500,643.34
筹资活动产生的现金流量净额	88,096.41	-1,175,891.80	1,652,265.58	863,882.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	48.81	-111.23	-396.28
五、现金及现金等价物净增加额	220,040.70	-2,113,240.92	1,079,120.41	1,370,533.55

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
加：期初现金及现金等价物余额	6,041,481.73	8,154,722.65	7,075,602.24	5,705,068.69
六、期末现金及现金等价物余额	6,261,522.43	6,041,481.73	8,154,722.65	7,075,602.24

2. 母公司财务报表

公司最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	213,977.18	263,480.41	120,156.04	95,053.11
应收账款	307.41	3,166.91	1,259.51	1,124.95
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	2,740.36	2,774.05	1,937.78	694.12
其他应收款	6,551,356.21	6,684,064.73	6,423,717.94	6,507,991.53
存货	6,032.34	5,419.67	5,419.67	5,534.90
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	767.08	474.75	377.40	1,830.48
流动资产合计	6,775,180.58	6,959,380.52	6,552,868.35	6,612,229.09
非流动资产：				
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	2,341,613.71	2,341,613.71	2,531,939.00	2,489,622.93
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	622,608.86	622,608.86	620,012.17	612,867.77
固定资产	306.22	349.40	497.76	554.35
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	0.19	2.88
递延所得税资产	75	75	75.00	75.00
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	2,964,603.79	2,964,646.97	3,152,524.13	3,103,122.92
资产总计	9,739,784.37	9,924,027.49	9,705,392.48	9,715,352.01
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	1,516.48	1,426.54	1,196.49	1,046.42
预收款项	4,699.38	3,277.18	4,356.12	4,861.26
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	839.15	839.15	839.15	899.67
应交税费	1,726.41	807.88	909.55	342.92
其他应付款	2,003,585.98	2,014,932.37	2,000,403.82	1,869,851.46
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动 负债	1,209,102.99	1,067,451.86	1,041,335.27	364,666.99
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	3,221,470.38	3,088,734.98	3,049,040.39	2,241,668.73
非流动负债：				
长期借款	480,900.00	480,900.00	489,586.00	491,470.00
应付债券	2,732,340.84	3,054,282.19	2,914,951.13	3,809,042.72
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	147,728.18	147,728.18	147,436.75	146,063.50
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	3,360,969.03	3,682,910.38	3,551,973.88	4,446,576.21
负债合计	6,582,439.40	6,771,645.35	6,601,014.27	6,688,244.94
股东权益：				
实收资本（或股本）	130,800.00	130,800.00	130,800.00	130,800.00
资本公积	56,597.55	56,597.55	56,597.55	56,597.55

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	129,789.03	129,789.03	129,789.03	129,789.03
盈余公积	66,661.95	66,661.95	66,661.95	3,785.84
未分配利润	2,773,496.44	2,768,533.61	2,720,529.68	2,706,134.65
股东权益合计	3,157,344.97	3,152,382.14	3,104,378.21	3,027,107.07
负债和股东权益总计	9,739,784.37	9,924,027.49	9,705,392.48	9,715,352.01

公司最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	11,747.87	62,472.22	63,377.92	52,455.66
减：营业成本	949.43	5,986.20	6,103.30	3,959.25
税金及附加	1,226.45	6,685.34	6,772.55	4,871.15
销售费用	436.47	589.36	30.48	41.44
管理费用	1,146.76	5,794.28	13,158.44	11,277.06
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,409.70	11,186.88	4,807.22	25,658.03
其中：利息费用	1,286.21	12,250.44	5,921.23	25,761.54
利息收入	273.09	1,382.30	2,062.85	1,120.68
加：其他收益	35.07	131.90	89.50	286.65
投资收益（损失以“-”号填列）	-	1,573,607.70	1,593,990.00	1,150,440.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	1,165.73	5,493.01	12,631.34
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-0.84	4.64
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,614.13	1,607,135.49	1,632,077.62	1,170,011.35
加：营业外收入	2.97	0.57	371.01	896.44
减：营业外支出	-	1,000.05	7,417.12	6,400.10
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,617.11	1,606,136.01	1,625,031.52	1,164,507.69
减：所得税费用	1,654.28	8,132.08	7,760.38	3,516.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,962.83	1,598,003.93	1,617,271.14	1,160,990.77

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
“—”号填列)				
五、其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	4,962.83	1,598,003.93	1,617,271.14	1,160,990.77

公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	16,287.31	61,303.01	63,596.78	46,178.12
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	950,907.76	3,846,873.03	11,367,980.15	6,036,958.08
经营活动现金流入小计	967,195.07	3,908,176.03	11,431,576.93	6,083,136.20
购买商品、接受劳务支付的现金	1,883.75	4,367.03	6,739.11	2,107.75
支付给职工以及为职工支付的现金	407.60	1,102.97	5,973.07	6,787.30
支付的各项税费	14.28	18,445.37	14,030.46	4,944.87
支付其他与经营活动有关的现金	867,845.22	1,931,608.33	9,754,688.94	6,311,321.13
经营活动现金流出小计	870,150.85	1,955,523.69	9,781,431.59	6,325,161.05
经营活动产生的现金流量净额	97,044.22	1,952,652.35	1,650,145.35	-242,024.85
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	127,500.00	160,000.00	-
取得投资收益收到的现金	-	60,000.00	52,300.00	86,240.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	0.18
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	-	187,500.00	212,300.00	86,240.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现	-	1,434.13	1,651.39	1,209.73

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
金				
投资支付的现金	-	-	160,736.07	11,900.00
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	-	1,434.13	162,387.46	13,109.73
投资活动产生的现金流量净额	-	186,065.87	49,912.54	73,130.45
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	-	850,000.00	1,000,000.00	1,515,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	850,000.00	1,000,000.00	1,515,000.00
偿还债务支付的现金	117,830.50	688,564.20	1,204,668.30	520,908.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,716.95	2,149,994.74	1,464,152.89	766,401.12
支付其他与筹资活动有关的现金	-	6,834.90	6,133.76	4,727.00
筹资活动现金流出小计	146,547.45	2,845,393.85	2,674,954.96	1,292,036.81
筹资活动产生的现金流量净额	-146,547.45	-1,995,393.85	-1,674,954.96	222,963.19
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	-49,503.23	143,324.37	25,102.93	54,068.78
加：期初现金及现金等价物余额	263,480.41	120,156.04	95,053.11	40,984.32
六、期末现金及现金等价物余额	213,977.18	263,480.41	120,156.04	95,053.11

四、公司主要财务指标

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产总额（亿元）	6,969.62	6,844.69	7,865.16	6,708.71
负债总额（亿元）	4,694.03	4,577.24	5,499.41	4,668.80
全部债务（亿元）	1,574.12	1,542.68	1,347.80	1,166.70

所有者权益（亿元）	2,275.59	2,267.45	2,365.75	2,039.91
流动比率	1.62	1.62	1.49	1.54
速动比率	0.6	0.6	0.54	0.51
资产负债率	67.35%	66.87%	69.92%	69.59%
债务资本比率	40.89%	40.49%	36.29%	36.38%
项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入（亿元）	92.22	2,377.46	2,150.55	1,763.46
营业利润（亿元）	3.70	410.22	411.91	376.97
利润总额（亿元）	4.28	408.63	408.98	377.24
净利润（亿元）	3.26	309.60	316.21	286.03
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	7.30	212.83	227.08	198.87
经营活动产生现金流量净额（亿元）	40.37	11.30	139.38	214.81
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-27.17	-105.04	-196.68	-164.10
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	8.81	-117.59	165.23	86.39
营业毛利率（%）	23.34	21.48	25.88	29.23
总资产报酬率（%）	0.33	8.09	5.65	5.99
净资产收益率（%）	0.14	13.36	10.31	10.28
EBITDA（亿元）	5.97	413.16	426.54	384.05
应收账款周转率（次）	5.85	127.23	108.95	68.06
存货周转率（次）	0.02	0.54	0.44	0.38

注：2023 年 1-3 月的总资产报酬率、净资产收益率、应收账款周转率、存货周转率未经年化。

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+一年内到期的非流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

净资产收益率=归属于母公司的净利润/所有者权益平均余额；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

五、发行人财务情况分析

1.资产结构分析

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	6,318,096.57	9.07	6,094,051.64	8.90	8,226,308.26	10.46	7,157,433.76	10.67
交易性金融资产	1,600.00	0.00	3,000.00	0.00	7,600.00	0.01	44,000.00	0.07
应收账款	157,611.05	0.23	208,210.41	0.30	165,522.94	0.21	229,251.02	0.34
预付款项	742,431.62	1.07	834,583.33	1.22	1,041,751.92	1.32	1,152,066.25	1.72
其他应收款	9,391,010.06	13.47	9,021,647.47	13.18	9,945,327.25	12.64	6,811,906.51	10.15
存货	31,084,295.76	44.60	30,539,117.15	44.62	37,987,941.09	48.30	34,261,813.88	51.07
其他流动资产	1,910,927.93	2.74	1,616,508.85	2.36	2,441,632.37	3.10	1,705,493.77	2.54
流动资产合计	49,605,972.98	71.17	48,317,118.85	70.59	59,816,083.82	76.05	51,361,965.20	76.56
长期股权投资	2,627,501.06	3.77	2,625,646.96	3.84	2,279,414.29	2.90	1,498,817.49	2.23
其他非流动金融资产	111,972.01	0.16	119,445.46	0.17	111,877.73	0.14	57,249.33	0.09
投资性房地产	14,228,416.14	20.41	14,114,547.02	20.62	13,100,737.51	16.66	11,267,579.32	16.80
固定资产	118,558.60	0.17	115,771.79	0.17	157,963.53	0.20	157,626.38	0.23
在建工程	197.05	0.00	264.59	0.00	316.25	0.00	299.70	0.00
使用权资产	1,318,887.28	1.89	1,362,381.29	1.99	1,463,942.98	1.86	1,329,818.64	1.98
无形资产	32,704.71	0.05	32,703.29	0.05	51,960.12	0.07	32,556.70	0.05
商誉	16,165.84	0.02	16,165.84	0.02	16,165.84	0.02	-	-
长期待摊费用	347,902.33	0.50	351,602.38	0.51	348,909.52	0.44	333,336.00	0.50
递延所得税资产	1,287,892.92	1.85	1,391,280.26	2.03	1,291,203.32	1.64	1,032,887.61	1.54

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动资产	-	0.00	-	0.00	13,000.00	0.02	15,000.00	0.02
非流动资产合计	20,090,197.95	28.83	20,129,808.87	29.41	18,835,491.09	23.95	15,725,171.17	23.44
资产总计	69,696,170.93	100.00	68,446,927.72	100.00	78,651,574.91	100.00	67,087,136.37	100.00

最近三年及一期公司总资产规模趋于稳定,2020-2022 年末及 2023 年 3 月末,公司资产总额分别为 67,087,136.37 万元、78,651,574.91 万元、68,446,927.72 万元和 69,696,170.93 万元。公司主营业务为房地产开发,属于资金密集型行业,资产结构呈现流动资产占比较高的特点。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末,公司流动资产占资产总额的比例分别为 76.56%、76.05%、70.59%及 71.17%。

公司流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产等构成。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末,公司流动资产分别为 51,361,965.20 万元、59,816,083.82 万元、48,317,118.85 万元及 49,605,972.98 万元。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末,随着货币资金、预付款项及存货下降,其他应收款小幅波动上升,公司流动资产规模出现波动,但整体较为稳定。

公司非流动资产主要由长期股权投资和投资性房地产等构成。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末,公司非流动资产分别为 15,725,171.17 万元、18,835,491.09 万元、20,129,808.87 万元及 20,090,197.95 万元。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末,随着投资性房地产金额的增加,公司非流动资产规模上升。

(1) 货币资金

公司货币资金主要为银行存款。公司财务政策较为稳健,最近三年及一期末,公司始终保持持有一定量的货币资金,为业务的开拓发展和债务本息的偿付提供了有力的资金保障。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末,公司货币资金分别为 7,157,433.76 万元、8,226,308.26 万元、6,094,051.64 万元及 6,318,096.57 万元,占总资产的比例分别为 10.67%、10.46%、8.90 %和 9.07 %。2021 年末,公司货币资金较 2020 年末增长 14.93%,主要系销售回款的增长带来现金增加所致;2022 年末,公司货币资金较 2021 年末下降 25.92%,主要系受房地产市场环境低迷影响,销售下滑所致。

截至 2022 年末，公司货币资金构成情况如下：

项目	金额（万元）	占比（%）
库存现金	3.23	0.00
银行存款	6,094,048.41	100.00
合计	6,094,051.64	100.00

截至 2022 年末，公司使用受限的货币资金余额为 5.26 亿元，主要为银行承兑汇票和其他保证金。

（2）应收账款

公司房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款相对较小。公司应收账款主要为应收售房款。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司应收账款分别为 229,251.02 万元、165,522.94 万元、208,210.41 万元和 157,611.05 万元，占总资产的比例分别为 0.34%、0.21%、0.30 %和 0.23 %。2021 年末，公司应收账款较 2020 年末下降 27.80%，主要系收回应收款项所致；2022 年末，公司应收账款较 2021 年末增长 25.79%，主要系应收售房款增加所致。

截至 2022 年末，公司应收账款账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	占比（%）	坏账准备	净额
1 年以内	204,430.73	98.18	-	204,430.73
1 年以上	3,779.68	1.82	-	3,779.68
合计	208,210.41	100.00	-	208,210.41

截至 2022 年末，公司应收账款中无应收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的款项。

（3）预付款项

公司预付款项主要为预付地价款、工程款、材料款等。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司预付款项分别为 1,152,066.25 万元、1,041,751.92 万元、834,583.33 万元和 742,431.62 万元，占总资产的比例分别为 1.72%、1.32%、1.22 %和 1.07 %。2020-2022 年末公司预付款项呈减少趋势。

截至 2022 年末，公司预付款项账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	占比（%）	坏账准备	净额
1 年以内	364,466.54	43.67	-	364,466.54
1-2 年	87,262.36	10.46	-	87,262.36
2-3 年	22,403.92	2.68	-	22,403.92
3 年以上	360,450.51	43.19	-	360,450.51
合计	834,583.33	100.00	-	834,583.33

截至 2022 年 12 月 31 日账龄超过 1 年的重要预付款项主要为预付土地购置款，相关项目正在执行中，尚未结算。

截至 2022 年末，公司预付款项前五大客户明细如下表所示：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面金额	计提坏账准备	账龄	占比（%）
烟台市国土资源局	外部单位	316,937.01	-	3 年以上	37.98
河南省产权交易中心	外部单位	40,888.13	-	1-2 年	4.9
中华人民共和国国家金库合肥市中心支库	外部单位	36,385.02	-	1 年以内	4.36
天津市土地利用事务中心（天津市中国国际矿业大会综合服务中心）	外部单位	22,800.00	-	1 年以内	2.73
大连土地储备中心	外部单位	20,000.00	-	1 年以内	2.4
合计		437,010.17	-	-	52.37

（4）其他应收款

公司其他应收款主要为保证金及应收关联方和其他单位的往来款。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司其他应收款分别为 6,811,906.51 万元、9,945,327.25 万元、9,021,647.47 万元和 9,391,010.06 万元，占总资产的比例分别为 10.15%、12.64%、13.18 %和 13.47 %。2021 年末，公司其他应收款较 2020 年末增长 46.00%，主要系资金往来增加所致。2022 年末，公司其他应收款较 2021 年末下降 9.29%，主要系资金往来减少所致。

截至 2022 年末，公司其他应收款账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	占比 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	6,359,670.91	70.48	-	6,359,670.91
1-2 年	1,529,691.36	16.95	-	1,529,691.36
2-3 年	692,738.50	7.68	-	692,738.50
3 年以上	441,048.86	4.89	1,502.15	439,546.71
合计	9,023,149.62	100.00	1,502.15	9,021,647.47

截至 2022 年末，公司其他应收款前五大客户明细如下表所示：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面金额	计提坏账准备	账龄	内容	占其他应收款余额比例 (%)
深圳安创投资管理有限公司	非关联方	323,072.64	-	1 年以内； 1-2 年；2-3 年	往来款	3.58
深圳联新投资管理有限公司	非关联方	327,339.74	-	1 年以内； 1-2 年；2-3 年	往来款	3.63
桐乡市安豪投资管理有限公司	非关联方	255,841.20	-	1 年以内； 1-2 年	往来款	2.84
北京首都开发股份有限公司	非关联方	246,884.33	-	1 年以内	往来款	2.74
成都龙泉驿区驿都轨道城市发展有限公司	非关联方	225,853.97	-	1 年以内	往来款	2.5
合计		1,378,991.88	-	-	-	15.29

发行人部分房地产开发项目采取合作开发的方式，对于发行人操盘控股的合作开发项目，项目取得销售回款后会对少数股东进行资金回流和分配，形成其他应收款。上表中其他应收款均为对合作开发项目销售回款分配形成的对非关联方股东的其他应收款。

截至 2022 年末，公司其他应收款为 9,021,647.47 万元，其中应收关联方款项合计为 1,578,273.04 万元，占公司其他应收款余额的比例为 17.49%。

2020-2022 年末，公司对非关联方的其他应收款分别为 5,712,081.50 万元、8,500,174.16 万元和 7,443,374.43 万元，主要包括保证金押金、项目公司少数股

东的预分红款、内部员工往来、应收业主往来等，以上全部为经营性的其他应收款。2020-2022 年末，公司对关联方的其他应收款分别为 1,099,825.01 万元、1,445,153.09 万元和 1,578,273.04 万元，主要为对合营联营及参股公司投入的股东借款，是公司基于持股比例对合营联营公司的项目开发资金支持，全部为经营性的业务形成的其他应收款。

2020-2022年末公司其他应收款分类情况

单位：万元

其他应收款类型			2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
			金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
非关联方	经营性		7,443,374.43	82.51	8,500,174.16	85.47	5,712,081.50	83.85
关联方	经营	投入合营联营及参股公司的股东借款	1,578,273.04	17.49	1,445,153.09	14.53	1,099,825.01	16.15
	非经营	与其他关联方的往来款	-	-	-	-	-	-
合计			9,021,647.47	100.00	9,945,327.25	100.00	6,811,906.51	100.00

公司截至目前在本期债券存续期内无非经营性往来占款或资金拆借事项的计划。公司将严格按照内部管控和决策程序对本期债券存续期内可能新增的关联方资金往来进行审议和决策。同时，公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，严格履行信息披露义务，如涉及对本期债券持有人权益有重大影响的事项，公司将进行重大事项信息披露并召开持有人会议。

(5) 存货

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由已完工开发产品、在开发产品和拟开发土地等构成。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司存货分别为 34,261,813.88 万元、37,987,941.09 万元、30,539,117.15 万元及 31,084,295.76 万元，占总资产的比例分别为 51.07%、48.30%、44.62 %及 44.60 %。

截至 2022 年末，公司存货明细如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	存货跌价准备	账面净额	占比 (%)
已完工开发产品	6,022,474.50	-	6,022,474.50	19.72
在开发产品	23,618,112.09	-	23,618,112.09	77.34
拟开发土地	858,469.78	-	858,469.78	2.81
原材料	40,060.79	-	40,060.79	0.13
合计	30,539,117.15	-	30,539,117.15	100.00

2022 年末发行人已完工产品城市分布结构如下：

城市	账面价值（亿元）	占比 (%)
重庆区域	86.03	14.28
北京区域	9.30	1.54
杭州区域	26.17	4.35
成都区域	39.13	6.50
厦门区域	7.53	1.25
上海区域	8.80	1.46
宁波区域	11.18	1.86
大连区域	5.10	0.85
天津区域	12.96	2.15
其他区域	396.05	65.76
合计	602.25	100.00

2022 年末发行人在开发产品城市分布结构如下：

城市	账面价值（亿元）	占比 (%)
重庆区域	160.97	6.82
杭州区域	129.24	5.47
济南区域	106.46	4.51
上海区域	75.31	3.19
北京区域	86.37	3.66
苏州区域	78.45	3.32
成都区域	137.65	5.83
南京区域	111.90	4.74
青岛区域	67.28	2.85
宁波区域	40.60	1.72
合肥区域	116.85	4.95
其他区域	1,250.73	52.96
合计	2,361.81	100.00

资产负债表日，公司存货按成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。其中存货可变现净值的确定依

据为假定持续生产的估计完工产品售价减去估计完工成本以及销售所必需的估计费用后的价值和假定直接销售处理的估计售价减去所必需的估计处理费用后的价值的孰高者。

截至 2023 年 3 月末，因存货未发生减值迹象，公司未计提存货跌价准备。

(6) 长期股权投资

公司长期股权投资主要为对合营企业、联营企业投资等。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司长期股权投资分别为 1,498,817.49 万元、2,279,414.29 万元、2,625,646.96 万元和 2,627,501.06 万元，占总资产的比例分别为 2.23%、2.90%、3.84 %和 3.77 %。2021 年末，公司长期股权投资较 2020 年末增长 52.08%，主要系新增投资所致。2022 年末，公司长期股权投资规模呈小幅下降趋势。

截至 2022 年末，公司重要长期股权投资明细如下表所示：

单位：万元

被投资单位名称	初始金额	2022 年初余额	2022 年末余额
合营企业			
北京昭泰房地产开发有限公司	125,000.00	172,151.56	172,298.99
北京知泰房地产开发有限责任公司	102,000.00	108,389.87	106,656.58
宁波弘禄房地产信息咨询有限公司	40,000.00	44,329.64	45,639.36
成都龙湖锦裕置业有限公司	15,000.00	37,928.44	18,430.83
南京怡置江北房地产开发有限公司	5,000.00	84,428.05	10,464.21
杭州龙孜投资管理有限公司	72,800.00	78,965.11	78,324.84
郑州龙茂置业有限公司	40,290.00	46,261.97	52,338.97
重庆康田米源房地产开发有限公司	38,330.00	47,814.30	54,249.74
杭州美赢企业管理咨询有限公司	110,885.29	110,795.01	110,794.87
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	100,000.00	-	99,425.47
其他合营企业	104,038.34	100,608.19	227,671.17
小计	753,343.63	831,672.14	976,295.04
联营企业			
北京龙和信泰置业有限公司	100,000.00	134,405.53	140,911.28
成都首开晟泰置业有限公司	75,000.00	92,073.25	92,826.34
沈阳铎欣置业有限公司	136,010.48	81,112.11	135,653.13
常州隆嘉实业投资有限公司	52,000.00	51,430.43	51,149.42
南京滨鸿房地产开发有限公司	40,050.00	40,050.19	39,607.22
温州景耀置业有限公司	66,013.20	65,909.11	65,444.28

被投资单位名称	初始金额	2022 年初余额	2022 年末余额
青岛万毅置业有限公司	46,384.01	63,393.15	54,105.39
厦门莹泰置业有限公司	106,289.82	108,241.81	87,239.57
厦门首泰股权投资合伙企业（有限合伙）	118,358.80	114,647.46	115,255.95
安徽汇筑置业有限公司	32,000.00	63,218.89	31,838.81
莆田兆宇置业有限公司	69,580.00	43,805.94	67,564.53
广州市振梁房地产有限公司	85,000.00	103,833.05	105,071.91
其他联营企业	149,700.00	485,621.22	149,704.32
苏州华湖置业有限公司	53,165.00	-	52,843.78
南京宁创置业有限公司	352,508.47	-	460,136.00
小计	1,482,059.78	1,447,742.15	1,649,351.92
合计	2,235,403.41	2,279,414.29	2,625,646.96

（7）投资性房地产

公司投资性房地产主要为用于出租的持有型商业物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量，公允价值的确定为参照重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司评估的公开市场价值确定。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司投资性房地产价值分别为 11,267,579.32 万元、13,100,737.51 万元、14,114,547.02 万元和 14,228,416.14 万元，占总资产的比例分别为 16.80%、16.66%、20.62 % 和 20.41 %。

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司投资性房地产较上年大幅增加，主要是由于公司对商场的持续投入及新业务长租公寓的迅速发展所致。

截至 2022 年末，公司投资性房地产明细构成如下：

单位：万元

项目	年初公允价值	本期增加额	本期减少额	期末公允价值
房屋、建筑物	13,100,737.51	1,288,141.23	274,331.72	14,114,547.02
其中：成本	9,357,817.47	989,382.75	286,381.09	10,060,819.13
公允价值变动	3,742,920.04	298,758.48	-12,049.37	4,053,727.89
合计	13,100,737.51	1,288,141.23	274,331.72	14,114,547.02

截至 2022 年末，公司主要投资性房地产情况如下：

单位：万元、%

项目名称	成本	累计公允价值变动	账面价值合计	账面价值占比
重庆北城天街	58,592.51	489,506.87	548,099.38	3.9
重庆西城天街	38,365.19	204,520.32	242,885.51	1.7
重庆时代天街（1234 期）	459,019.10	688,359.90	1,147,379.00	8.1
成都北城天街	199,674.82	169,252.81	368,927.63	2.6
北京长楹天街	427,044.27	158,549.25	585,593.52	4.1
成都金楠天街	82,536.21	96,966.60	179,502.81	1.3
上海虹桥天街	369,399.36	120,087.59	489,486.95	3.5
北京大兴天街	236,780.00	145,949.98	382,729.98	2.7
重庆沙坪坝金沙天街	296,572.61	152,970.56	449,543.17	3.2
杭州滨江天街 1 期	257,877.97	104,302.06	362,180.03	2.6
其他	6,931,955.43	2,426,263.61	9,358,219.04	66.3
合计	9,357,817.47	4,756,729.55	14,114,547.02	100.0

（8）无形资产

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司的无形资产分别为 32,556.70 万元、51,960.12 万元、32,703.29 万元和 32,704.71 万元。公司的无形资产主要由自用土地使用权构成。

（9）递延所得税资产

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司递延所得税资产余额分别为 1,032,887.61 万元、1,291,203.32 万元、1,391,280.26 万元和 1,287,892.92 万元，占总资产的比例分别为 1.54%、1.64%、2.03 %和 1.85%。2020-2022 年末，递延所得税资产增加，主要系可弥补亏损及内部交易未实现利润变动所致。

截至 2022 年末，公司递延所得税资产明细如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	占比（%）
减值准备	1,500.00	0.03
计提的土地增值税	772,820.20	13.89
可弥补的经营亏损	2,361,792.58	42.44
预售收入税务口径差异	1,847,641.90	33.20
内部交易未实现内部利润	455,452.04	8.18
其他	126,394.30	2.27
合计	5,565,601.02	100.00

2. 负债结构分析

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-	-	-	-	-
应付票据	31,340.06	0.07	29,964.37	0.07	15.00	0.00	11,231.11	0.02
应付账款	4,534,708.02	9.66	6,581,494.00	14.38	8,697,495.31	15.82	5,805,011.00	12.43
预收款项	110,752.19	0.24	76,173.41	0.17	122,057.32	0.22	54,821.25	0.12
合同负债	12,958,440.11	27.61	9,873,972.22	21.57	17,620,992.10	32.04	16,598,976.07	35.55
应付职工薪酬	4,989.69	0.01	46,435.08	0.10	113,326.86	0.21	120,982.06	0.26
应交税费	3,134,535.94	6.68	3,641,484.45	7.96	4,019,243.49	7.31	3,526,911.78	7.55
其他应付款	6,183,461.26	13.17	6,406,323.69	14.00	6,785,881.48	12.34	5,196,591.23	11.13
一年内到期的非流动负债	2,467,315.81	5.26	2,236,274.18	4.89	1,288,774.12	2.34	469,801.03	1.01
其他流动负债	1,150,131.56	2.45	902,982.88	1.97	1,584,495.83	2.88	1,493,907.85	3.20
流动负债合计	30,575,674.65	65.14	29,795,104.27	65.09	40,232,281.50	73.16	33,278,233.38	71.28
长期借款	10,541,501.62	22.46	10,136,231.25	22.14	9,274,318.68	16.86	7,388,122.75	15.82
应付债券	2,732,340.84	5.82	3,054,282.19	6.67	2,914,951.13	5.30	3,809,042.72	8.16
租赁负债	1,400,912.87	2.98	1,420,490.30	3.10	1,475,710.98	2.68	1,287,671.96	2.76
长期应付款	-	-	-	-	105.00	0.00	-	-
递延所得税负债	1,689,876.27	3.60	1,366,301.64	2.98	1,096,727.98	1.99	924,968.30	1.98
非流动负债合计	16,364,631.61	34.86	15,977,305.37	34.91	14,761,813.77	26.84	13,409,805.73	28.72
负债合计	46,940,306.26	100.00	45,772,409.65	100.00	54,994,095.27	100.00	46,688,039.11	100.00

随着公司业务的发展及总资产规模的扩大，公司负债规模持续增长。

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司负债总额分别为 46,688,039.11 万元、54,994,095.27 万元、45,772,409.65 万元和 46,940,306.26 万元。

公司流动负债主要由应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司流动负债分别为 33,278,233.38 万元、40,232,281.50 万元、29,795,104.27 万元和 30,575,674.65 万元，占负债总额的比例分别为 71.28%、73.16%、65.09 %和 65.14 %。2021 年末，公司流动负债规模较 2020 年末增长 20.90%，主要系应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款及一年内到期的非流动负债增加所致。2022 年末，公司流动

负债规模较 2021 年末下降 25.94%，主要系应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款下降所致。2023 年 3 月末，公司流动负债较 2022 年末增加 2.62%。

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和递延所得税负债构成。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司非流动负债分别为 13,409,805.73 万元、14,761,813.77 万元、15,977,305.37 万元和 16,364,631.61 万元，占负债总额的比例分别为 28.72%、26.84%、34.91 %和 34.86 %。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，非流动负债规模持续增加，主要系长期借款增加所致。

公司各流动负债、非流动负债科目分析如下：

（1）应付账款

公司应付账款主要为应付工程款和材料款等。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司应付账款分别为 5,805,011.00 万元、8,697,495.31 万元、6,581,494.00 万元和 4,534,708.02 万元，占负债总额的比例分别为 12.43%、15.82%、14.38 %和 9.66 %。2021 年末应付账款大幅增加，主要系新项目开发所致。2022 年末应付账款大幅减少，主要系项目款项结算所致。

截至 2022 年末，公司应付账款账龄结构如下表所示：

单位：万元

账龄	金额	比例（%）
1 年以内	5,640,798.26	85.71
1 年以上	940,695.73	14.29
合计	6,581,494.00	100.00

截至 2022 年末，公司应付账款中无个别重大的账龄超过 3 年的应付账款；无对持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的应付账款。

截至 2022 年末，账龄超过 1 年的应付账款主要是尚未支付的工程款。

（2）预收款项及合同负债

公司预收款项主要为商品房预售款。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司预收款项分别为 54,821.25 万元、122,057.32 万元、76,173.41 万元和 110,752.19 万

元，占负债总额的比例分别为 0.12%、0.22%、0.17 %和 0.24 %。2020 年末，由于预收租金适用租赁准则，从合同负债重分类调整至预收款项中列示。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司合同负债分别为 16,598,976.07 万元、17,620,992.10 万元、9,873,972.22 万元和 12,958,440.11 万元，占负债总额的比例分别为 35.55%、32.04%、21.57 %和 27.61 %。

截至 2022 年末，公司合同负债明细如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年末余额	比例 (%)
预收房款	9,867,678.54	99.94
其他	6,293.68	0.06
合计	9,873,972.22	100.00

截至 2022 年末，公司合同负债账龄结构如下表所示：

单位：万元

账龄	金额	比例 (%)
1 年以内	9,091,233.45	92.07
1 年以上	782,738.76	7.93
合计	9,873,972.22	100.00

(3) 应交税费

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司应交税费分别为 3,526,911.78 万元、4,019,243.49 万元、3,641,484.45 万元和 3,134,535.94 万元，占负债总额的比例分别为 7.55%、7.31%、7.96 %和 6.68 %，主要为应交企业所得税、增值税、土地增值税等。

(4) 其他应付款

公司其他应付款主要为往来款、保证金等。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司其他应付款分别为 5,196,591.23 万元、6,785,881.48 万元、6,406,323.69 万元和 6,183,461.26 万元，占负债总额的比例分别为 11.13%、12.34%、14.00 %和 13.17 %。

截至 2022 年末，公司其他应付款分类如下表所示：

单位：万元

项目	期末余额	占比 (%)
应付股利	1,256,405.64	19.61
保证金	352,997.70	5.51
往来款	4,470,897.55	69.79
其他	326,022.80	5.09
合计	6,406,323.69	100.00

截至 2022 年末，公司其他应付款（单计）账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	占比 (%)
1 年以内	4,555,417.00	88.46
1-2 年	297,081.92	5.77
2-3 年	240,553.36	4.67
3 年以上	56,865.77	1.10
合计	5,149,918.05	100.00

截至 2022 年末，公司其他应付款前五大客户明细如下表所示：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面金额	账龄	内容	占比 (%)
嘉逊发展香港（控股）有限公司	关联方	246,873.80	1 年以内	往来款	3.85
北京昭泰房地产开发有限公司	关联方	237,651.31	1 年以内	往来款	3.71
珠海市五洲房产开发有限公司	非关联方	197,081.09	1 年以内	往来款	3.08
成都首开晟泰置业有限公司	关联方	157,008.51	1 年以内	往来款	2.45
首创置业股份有限公司	非关联方	133,209.05	1 年以内	往来款	2.08
合计		971,823.76	-	-	15.17

(5) 一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券，2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 469,801.03 万元、1,288,774.12 万元、2,236,274.18 万元和 2,467,315.81 万元，占负债总额的比例分别为 1.01%、2.34%、4.89 %和 5.26 %。2021 年末，公

司一年内到期的非流动负债较 2020 年末增长 174.32%，主要系一年到期的借款及应付债券增加所致。2022 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 947,500.06 万元，增幅 73.52%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。2023 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债较 2022 年末增加 10.33%。

2020-2022 年末，公司一年内到期的非流动负债结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	1,084,393.81	48.49	171,117.36	13.28	56,734.00	12.08
一年内到期的应付债券	964,790.56	43.14	941,435.70	73.05	252,163.54	53.67
一年内到期的应付债券利息	92,282.59	4.13	97,485.10	7.56	112,503.45	23.95
一年内到期的应付借款利息	27,802.15	1.24	23,270.66	1.81	6,253.35	1.33
一年内到期的租赁负债	67,005.07	3.00	55,465.30	4.30	42,146.68	8.97
合计	2,236,274.18	100.00	1,288,774.12	100.00	469,801.03	100.00

(6) 其他流动负债

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司其他流动负债分别 1,493,907.85 万元、1,584,495.83 万元、902,982.88 万元和 1,150,131.56 万元。公司其他流动负债主要系待转销项税，2020 年末将其由合同负债重分类调整至其他流动负债列示。

(7) 长期借款

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司长期借款分别为 7,388,122.75 万元、9,274,318.68 万元、10,136,231.25 万元和 10,541,501.62 万元，占负债总额的比例分别为 15.82%、16.86%、22.14 %和 22.46 %。最近三年及一期，公司长期借款规模总体呈现上升的趋势。2020-2021 年末公司长期借款显著增加，主要系公司为扩大规模与发展业务而增加借款所致。

2020-2022 年末，公司长期借款结构明细如下所示：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)

信用借款	4,671,002.57	46.08	5,010,581.58	54.03	2,646,283.02	35.82
保证借款	28,784.00	0.28	32,834.00	0.35	-	-
抵押借款	5,343,065.18	52.71	4,220,903.10	45.51	4,741,839.73	64.18
质押借款	93,379.50	0.92	10,000.00	0.11	-	-
合计	10,136,231.25	100.00	9,274,318.68	100.00	7,388,122.75	100.00

(8) 应付债券

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司应付债券分别为 3,809,042.72 万元、2,914,951.13 万元、3,054,282.19 万元和 2,732,340.84 万元，占负债总额的比例分别为 8.16%、5.30%、6.67 %和 5.82 %。

截至 2023 年 3 月末，公司应付债券包括于 2016 年 1 月 25 日发行的 18 亿元公司债券，期限为 5+3 年期，票面利率为 3.68%（已于 2021 年 1 月调整票面利率为 4.44%，存续规模为 6.70 亿元）；于 2016 年 3 月 4 日发行的 15 亿元公司债券，期限为 5+5 年期，票面利率为 3.75%（已于 2021 年 3 月调整票面利率为 4.40%，存续规模为 1.47 亿元）；于 2016 年 7 月 14 日发行的 30 亿元公司债券，期限为 5+2 年期，票面利率为 3.68%（已于 2021 年 7 月调整票面利率为 3.38%，存续规模为 29.94 亿元）；于 2017 年 2 月 17 日发行的 30.4 亿元企业债券，期限为 5+2 年期，票面利率为 4.67%（已于 2022 年 1 月 12 日调整票面利率为 3.48%，存续规模为 14.40 亿元）；于 2017 年 3 月 7 日发行的 10 亿元企业债券，期限为 5+2 年期，票面利率为 4.75%（已于 2022 年 1 月 27 日调整票面利率为 3.28%，存续规模为 10.00 亿元）；于 2018 年 8 月 1 日发行的 30 亿元公司债券，期限为 3+2 年期，票面利率为 4.96%（已于 2021 年 8 月调整票面利率为 3.45%，存续规模为 4.56 亿元）；于 2018 年 8 月 16 日发行的 20 亿元公司债券，期限为 3+2 年期，票面利率为 4.98%（已于 2021 年 8 月调整票面利率为 3.44%，存续规模为 17.19 亿元）；于 2018 年 11 月 5 日发行的 20 亿元公司债券，期限为 3+2 年期，票面利率为 4.80%（已于 2021 年 11 月调整票面利率为 3.30%，存续规模为 1.19 亿元）；于 2019 年 2 月 20 日发行的 22 亿元公司债券，品种一期限为 3+2 年期，票面利率为 3.99%（已于 2021 年 12 月 30 日调整票面利率为 3.50%，存续规模为 1.00 亿元），品种二为 5+2 年期，票面利率为 4.70%；于 2019 年 7 月 18 日发行的 20 亿元公司债券，品种一期限为 3+2 年期，票面利率为 3.90%，存续规模为 0.10

亿元，品种二为 5+2 年期，票面利率为 4.67%，存续规模为 15 亿元；于 2020 年 1 月 16 日发行的 23 亿元公司债券，期限为 5+2 年期，票面利率为 4.20%；于 2020 年 3 月 2 日发行的 30 亿元公司债券，品种二为 5+2 年期，票面利率为 3.80%；于 2020 年 7 月 13 日发行的 17 亿元中期票据，品种一为 3 年期，票面利率为 3.95%，品种二为 5 年期，票面利率为 4.50%；于 2020 年 8 月 5 日发行的 10 亿元公司债券，期限为 5+2 年期，票面利率为 4.30%；于 2021 年 1 月 5 日发行的 30 亿元公司债券，品种一为 3+2 年期，票面利率为 3.95%，品种二为 5+2 年期，票面利率为 4.40%；于 2021 年 5 月 19 日发行的 30 亿元公司债券，品种一为 3+2 年期，票面利率为 3.50%，品种二为 5+2 年期，票面利率为 3.93%；于 2021 年 8 月 9 日发行的 30 亿元公司债券，品种一为 3+2 年期，票面利率为 3.35%，品种二为 5+2 年期，票面利率为 3.70%；于 2021 年 12 月 7 日发行的 10 亿元中期票据，发行期限为 3+3+3+3+3 年期，票面利率为 3.70%；于 2022 年 1 月 14 日发行的 28 亿元公司债券，品种一为 3+3 年期，票面利率为 3.49%，品种二为 5+3 年期，票面利率为 3.95%；于 2022 年 5 月 19 日发行的 5 亿元公司债券，期限为 3+3 年期，票面利率为 4.00%；于 2022 年 7 月 5 日发行的 17 亿元公司债券，期限为 3+3 年期，票面利率为 4.10%；于 2022 年 8 月 26 日发行的 15 亿元中期票据，期限为 3 年期，票面利率为 3.30%；于 2022 年 11 月 30 日发行的 20 亿元中期票据，期限为 3 年，票面利率为 3.00%。截至 2023 年 3 月末，发行人应付债券明细情况如下：

单位：亿元

债券名称	起息日	到期日	发行规模	截至 2023 年 3 月末余额
重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券(第一期)(品种二)	2016-01-25	2024-01-25	18.00	6.70
重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券(第二期)(品种二)	2016-03-04	2026-03-04	15.00	1.47
重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券(第三期)(品种二)	2016-07-14	2023-07-14	30.00	29.94
2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券(第一期)(品种二)	2017-02-17	2024-02-17	14.40	14.40
2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券(第二期)	2017-03-07	2024-03-07	10.00	10.00

债券名称	起息日	到期日	发行规模	截至 2023 年 3 月末余额
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)	2018-08-02	2023-08-02	30.00	4.56
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)	2018-08-17	2023-08-17	20.00	17.19
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)	2018-11-06	2023-11-06	20.00	1.19
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)	2019-02-21	2024-02-21	17.00	1.00
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)	2019-02-21	2026-02-21	5.00	5.00
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)	2019-07-19	2024-07-19	5.00	0.10
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)	2019-07-19	2026-07-19	15.00	15.00
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)	2020-01-17	2027-01-17	23.00	23.00
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)	2020-03-04	2027-03-04	30.00	30.00
重庆龙湖企业拓展有限公司 2020 年度第一期中期票据(品种一)	2020-07-15	2023-07-15	12.00	12.00
重庆龙湖企业拓展有限公司 2020 年度第一期中期票据(品种二)	2020-07-15	2025-07-15	5.00	5.00
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)	2020-08-07	2025-08-07	20.00	20.00
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)	2020-08-07	2027-08-07	10.00	10.00
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)	2021-01-07	2026-01-07	20.00	20.00
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)	2021-01-07	2028-01-07	10.00	10.00
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)	2021-05-21	2026-05-21	15.00	15.00
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)	2021-05-21	2028-05-21	15.00	15.00
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)	2021-08-11	2026-08-11	20.00	20.00

债券名称	起息日	到期日	发行规模	截至 2023 年 3 月末余额
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)	2021-08-11	2028-08-11	10.00	10.00
重庆龙湖企业拓展有限公司 2021 年度第一期中期票据(项目收益)	2021-12-09	2036-12-09	10.00	10.00
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)	2022-01-14	2028-01-14	20.00	20.00
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)	2022-01-14	2030-01-14	8.00	8.00
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)	2022-05-19	2028-05-19	5.00	5.00
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)	2022-07-05	2028-07-05	17.00	17.00
重庆龙湖企业拓展有限公司 2022 年度第一期中期票据	2022-08-26	2025-08-26	15.00	15.00
重庆龙湖企业拓展有限公司 2022 年度第二期中期票据	2022-11-30	2025-11-30	20.00	20.00
合计	-	-	484.40	391.55

(9) 租赁负债

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末, 公司租赁负债分别为 1,287,671.96 万元、1,475,710.98 万元、1,420,490.30 万元及 1,400,912.87 万元, 占负债总额的比例分别为 2.76%、2.68%、3.10 %及 2.98 %。发行人产生租赁负债主要由于在 2021 年发行人使用新租赁准则并对上年末数据进行追溯调整所致。

3.所有者权益分析

单位: 万元、%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(或股本)	130,800.00	0.57	130,800.00	0.58	130,800.00	0.55	130,800.00	0.64
资本公积	122,933.75	0.54	108,843.64	0.48	70,078.10	0.30	73,827.77	0.36
其他综合收益	469,699.82	2.06	469,699.82	2.07	469,154.88	1.98	469,142.73	2.30
盈余公积	66,661.95	0.29	66,661.95	0.29	66,661.95	0.28	3,785.84	0.02
未分配利润	10,018,166.14	44.02	9,945,192.17	43.86	9,366,898.38	39.59	8,698,956.81	42.64
归属于母公司股东权益合计	10,808,261.66	47.50	10,721,197.57	47.28	10,103,593.31	42.71	9,376,513.14	45.97

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
少数股东权益	11,947,603.02	52.50	11,953,320.50	52.72	13,553,886.33	57.29	11,022,584.11	54.03
股东权益合计	22,755,864.67	100.00	22,674,518.07	100.00	23,657,479.64	100.00	20,399,097.25	100.00

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人所有者权益分别为 20,399,097.25 万元、23,657,479.64 万元、22,674,518.07 万元和 22,755,864.67 万元。

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人少数股东权益分别为 1,102.26 亿元、1,355.39 亿元、1,195.33 亿元和 1,194.76 亿元，占发行人所有者权益总额的比例分别为 54.03%、57.29%、52.72 %和 52.50 %。报告期内，发行人少数股东权益规模占比整体呈波动趋势，但占比较大。

发行人少数股东权益规模整体呈波动趋势，但占比较大，一方面是发行人近年来加大合作开发力度，同时采取操盘并表的方式进行开发，合作且并表项目公司增加导致发行人少数股东权益占比较高。另一方面，对于合作开发项目，项目取得销售回款后对少数股东进行资金回流和分配，形成其他应收款，体现为对少数股东进行的预分红，但项目结转收入前不会造成发行人合并层面少数股东权益随之下降，导致少数股东权益占比提高较快。

对于发行人本部，公司每年会对其股东进行一定比例分红，但上述分红亦不会造成下属项目公司未分配利润下降，2020 年度至 2022 年度发行人本部对股东分红金额分别为 92.2 亿元、140.6 亿元及 155.0 亿元。根据上述安排，发行人归母所有者权益增长速度与少数股东权益增加速度呈现一定的波动。

截至 2022 年末，发行人少数股东权益情况如下：

单位：万元，%

子公司名称	少数股权比例（%）	2022 年末少数股东权益
重庆龙湖恒宜房地产开发有限公司	30	122004.01
重庆龙湖鼎祥房地产开发有限公司	40	38298.11
重庆龙湖煦筑房地产开发有限公司	49	188122.48
重庆怡置龙湖弘茂房地产开发有限公司	50	38366.71
成都旭昱置业有限公司	30	21058.11
北京和顺安仁房地产开发有限公司	49	20137.32

子公司名称	少数股权比例 (%)	2022 年末少数股东权益
咸阳盛湖华瀚置业有限公司	45	21394.34
上海湖胤房地产有限公司	70	237473.52
沈阳嘉佰置业有限公司	30	7390.8
无锡市嘉融置业有限公司	40	18821.23
苏州隆泰置业有限公司	49	111912.57
南京名华置业有限公司	25	22622.51
青岛锦昊嘉辉置业有限公司	61.56	59111.3
济南众龙置业有限公司	35	56333
济南龙齐房地产开发有限公司	64.33	32222.13
杭州滨沁房地产开发有限公司	66	29217.65
杭州创纪房地产开发有限责任公司	49	26166.41
杭州龙宇置业有限公司	40	57608.17
杭州龙誉投资管理有限公司	34	58186.79
绍兴龙悦置业有限公司	50	144699.92
温州龙浩房地产开发有限公司	50	17255.63
温州龙晖房地产开发有限公司	4	9741.5
宁波龙尚房地产发展有限公司	10	24897.78
宁波龙卓房地产发展有限公司	30	2833.4
台州龙坤房地产开发有限公司	37	22807.36
云南宜置置业有限公司	0.04	131.1
云南锦博置业有限公司	45	117711.58
泉州嘉乔置业有限公司	30	9371.29
大连泽广置业有限公司	30	24196.57
长沙湖韵置业有限公司	49	8552.03
佛山市顺德区润嘉房地产有限公司	20	24368.72
广州市恒越房地产有限公司	24.35	2406.97
天津盛凯置业有限公司	49	91618.26
武汉文泓置业有限公司	60	69263.7
合肥皖德房地产开发有限公司	30	7801.82
东莞市嘉悦房地产开发有限公司	42	25034.46
郑州雅宸房地产开发有限公司	59.2	19912.85
贵阳龙湖度势文化产业发展有限公司	10	1734.72
河北领拓房地产开发有限公司	58	16592.41
南宁市渝银实业有限公司	51	51096.83
合计	-	

注：部分子公司的少数股权比例超过 50%，由于发行人拥有该公司日常经营决策权，因此纳入合并范围。

近年来，发行人开始加大合作开发力度，同时采取操盘并表的方式进行开发，

合作且并表项目公司增加导致发行人少数股东权益增加。

关于发行人合作开发项目中少数股东的退出安排，一般而言，在合作项目已售部分销售面积达到总可销售面积的一定比例时，发行人对少数股东方持有的项目公司权益进行收购，股权价值由发行人和少数股东方从仲量联行、世邦魏理仕、戴德梁行、第一太平戴维斯、高力国际等评估机构中共同聘任两家或一致同意的一家进行评估确定。

根据中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心于 2023 年 3 月联合发布的《2023 房地产开发企业综合实力 TOP500 测评研究报告》，发行人为 2023 年房地产开发企业综合实力 10 强。2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人合并口径营业收入分别为 1,763.46 亿元、2,150.55 亿元、2,377.46 亿元和 92.22 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 198.87 亿元、227.08 亿元、212.83 亿元和 7.30 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 214.81 亿元、139.38 亿元、11.30 亿元和 40.37 亿元。近三年，发行人营业收入、归属于母公司所有者的净利润均呈现增长的趋势，经营活动产生的现金流净额因政策调控出现一定的波动。随着公司业务规模的逐步扩大，发行人经营情况有望进一步提升，从而为有息债务的偿付提供良好的保障。报告期内，发行人对合并范围内项目公司均实际控制，不存在股权回购安排或盈利承诺等债务属性条款，不存在明股实债等情况。作为合作方的退出安排，少数股东主要通过项目公司分红或按公允价值转让股权等方式实现投资收益，不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

4.现金流量分析

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流入	4,788,235.59	19,802,406.51	27,519,721.68	26,002,421.49
经营活动产生的现金流出	4,384,581.19	19,689,435.21	25,371,650.44	24,316,280.68
经营活动产生的现金流量净额	403,654.40	112,971.30	2,148,071.24	1,686,140.81
投资活动产生的现金流入	386.65	74,554.14	532,843.95	174,003.53
投资活动产生的现金流出	272,096.76	1,124,923.37	2,173,868.32	2,105,846.19
投资活动产生的现金流量净额	-271,710.11	-1,050,369.23	-1,641,024.37	-1,931,842.66
筹资活动产生的现金流入	1,847,963.30	7,447,302.41	8,364,526.29	6,074,891.16
筹资活动产生的现金流出	1,759,866.89	8,623,194.21	7,500,643.34	4,388,261.05

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2020 年度	2019 年度
筹资活动产生的现金流量净额	88,096.41	-1,175,891.80	863,882.95	1,686,630.11
现金及现金等价物净增加额	220,040.70	-2,113,240.92	1,370,533.55	1,441,190.18
年末现金及现金等价物余额	6,261,522.43	6,041,481.73	7,075,602.24	5,705,068.69

(1) 经营活动产生的现金流量分析

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司实现经营活动产生的现金流入分别为 27,519,721.68 万元、30,206,314.33 万元、19,802,406.51 万元和 4,788,235.59 万元。其中，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 21,352,492.52 万元、23,485,617.88 万元、17,642,956.66 万元及 4,698,658.15 万元。2022 年销售商品、提供劳务收到的现金下降较多，主要系受行业波动影响，商品房销售面临一定下行压力。

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司收到其他与经营活动有关的现金分别为 6,167,229.16 万元、6,720,696.45 万元、1,610,592.55 万元及 89,206.58 万元，主要为收到的保证金和代收款、往来款等。

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司实现经营活动产生的现金流出分别为 25,371,650.44 万元、28,812,534.26 万元、19,689,435.21 万元和 4,384,581.19 万元。其中，购买商品、接受劳务支付的现金分别为 13,931,982.25 万元、15,462,800.52 万元、11,382,084.01 万元和 3,572,189.55 万元。

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司支付其他与经营活动有关的现金分别为 8,658,976.01 万元、10,207,155.87 万元、5,930,128.17 万元和 189,036.32 万元。

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流净额分别为 2,148,071.24 万元、1,393,780.07 万元、112,971.30 万元和 403,654.40 万元，最近三年持续为正，表明公司经营较为稳健。2021、2022 年度公司经营活动产生的现金流净额出现波动，主要系受行业波动影响，商品房销售面临一定下行压力。考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，公司可能阶段性面临经营活动现金流量波动及下滑的风险。良好的项目储备情况使公司具备较强的持续发展能力，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）投资活动产生的现金流量分析

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流入分别为 532,843.95 万元、155,956.52 万元、74,554.14 万元和 386.65 万元。2021、2022 年公司投资活动产生的现金流入较上年大幅减少，系 2021、2022 年投资节奏相对稳健所致。

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流出分别为 2,173,868.32 万元、2,122,770.55 万元、1,124,923.37 万元和 272,096.76 万元。

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流净额分别为 -1,641,024.37 万元、-1,966,814.02 万元、-1,050,369.23 万元和 -271,710.11 万元，体现为现金的净流出。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流入分别为 8,364,526.29 万元、9,670,884.50 万元、7,447,302.41 万元和 1,847,963.30 万元，主要为吸收投资收到的现金、取得借款收到的现金和发行债券所收到的现金。2022 年融资节奏放缓，主要是由于发行人调整财务杠杆，新增金融机构借款、发行债券下降及偿还债务支付现金提高所致。

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流出分别为 7,500,643.34 万元、8,018,618.91 万元、8,623,194.21 万元和 1,759,866.89 万元，主要为偿还债务支付的现金。

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 863,882.95 万元、1,652,265.58 万元、-1,175,891.80 万元和 88,096.41 万元。2020 年度及 2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额表现为现金净流入，主要系公司通过金融机构借款、发行债券等方式筹集资金以满足项目建设等投资需要所致，体现了公司较强的融资能力。2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额表现为现金净流出，主要是由于发行人调整财务杠杆，新增金融机构借

款、发行债券下降及偿还债务支付现金提高所致。

5.偿债能力分析

最近三年及一期，公司主要偿债指标如下表所示：

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动比率	1.62	1.62	1.49	1.54
速动比率	0.6	0.6	0.54	0.51
资产负债率	67.35%	66.87%	69.92%	69.59%
扣除合同负债的资产负债率	48.60%	52.45%	47.52%	44.85%
项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
EBITDA（亿元）	5.97	413.16	426.54	384.05

注：扣除合同负债的资产负债率=（总负债-合同负债）/总资产。

从短期偿债能力指标来看，2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司流动比率分别为 1.54、1.49、1.62 和 1.62，保持在相对良好的水平；速动比率分别为 0.51、0.54、0.60 和 0.60，由于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司资产负债率分别为 69.59%、69.92%、66.87%和 67.35%。2020 年末，由于预收租金适用租赁准则，从合同负债重分类调整至预收款项中列示。2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司扣除合同负债的资产负债率分别为 44.85%、47.52%、52.45%和 48.60%。

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司 EBITDA 分别为 384.05 亿元、426.54 亿元、413.16 亿元和 5.97 亿元，发行人偿债保障能力较强。

6.资产周转能力分析

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
----	--------------	---------	---------	---------

应收账款周转率 (次)	5.85	127.23	108.95	68.06
存货周转率(次)	0.02	0.54	0.44	0.38

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月,公司应收账款周转率分别为 68.06、108.95、127.23 和 5.85。由于公司房地产开发项目通常采用预售模式,因此应收账款余额相对较小,周转率较高。2020-2022 年度,应收账款周转率大幅上升,主要是由于结算项目数量及面积增加使得公司营业收入大幅增加,同时公司应收账款余额减少。

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月,公司存货周转率分别为 0.38、0.44、0.54 和 0.02。由于房地产项目开发周期相对较长,从购买土地到正式交付产品、结转收入成本,通常需 2-3 年时间,因此房地产公司存货周转率普遍偏低。

7.盈利能力分析

单位:万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	922,241.38	23,774,585.89	21,505,510.06	17,634,611.71
减:营业成本	706,970.17	18,668,863.35	15,939,964.16	12,480,651.79
税金及附加	3,425.14	372,856.96	683,334.39	871,376.90
销售费用	78,258.97	522,147.45	549,405.09	505,628.71
管理费用	90,624.42	553,757.08	840,381.36	558,202.81
研发费用	-	-	-	-
财务费用	16,968.51	-21,600.01	-15,187.10	-65,991.24
加:公允价值变动收益	-	298,758.48	324,443.51	353,291.40
投资收益	7,980.18	95,252.46	232,134.12	124,097.86
资产处置收益	-	4,389.02	34.66	277.12
其他收益	3,061.44	25,255.94	54,898.65	7,315.10
二、营业利润	37,035.80	4,102,216.97	4,119,123.11	3,769,724.22
加:营业外收入	7,745.42	18,116.74	17,144.57	29,258.21
减:营业外支出	2,029.91	34,008.44	46,478.71	26,611.81
三、利润总额	42,751.31	4,086,325.26	4,089,788.97	3,772,370.62
四、净利润	32,635.51	3,095,995.96	3,162,091.02	2,860,278.70
其中:归属于母公司股东的净利润	72,973.97	2,128,293.79	2,270,817.68	1,988,709.25

(1) 营业收入分析

单位:万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	909,621.86	98.63	23,715,263.94	99.75	21,445,022.02	99.72	17,596,178.89	99.78
商品房销售	627,906.58	68.08	22,546,950.08	94.84	20,456,881.64	95.12	16,955,335.86	96.15
其中：住宅	448,970.86	48.68	19,404,295.08	81.63	18,134,674.66	84.33	14,345,835.64	81.35
保障房	62.56	0.01	179,365.15	0.75	164,380.56	0.76	241,918.07	1.37
商业地产	132,197.03	14.33	2,157,055.74	9.07	1,534,600.27	7.14	1,964,230.39	11.14
其他	46,676.13	5.06	806,234.11	3.39	623,226.15	2.90	403,351.76	2.29
物业投资	259,483.70	28.14	1,056,405.90	4.44	931,882.89	4.33	631,384.27	3.58
其他	22,231.58	2.41	111,907.96	0.47	56,257.49	0.26	9,458.76	0.05
其他业务收入	12,619.52	1.37	59,321.95	0.25	60,488.04	0.28	38,432.82	0.22
营业收入合计	922,241.38	100.00	23,774,585.89	100.00	21,505,510.06	100.00	17,634,611.71	100.00

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司营业收入分别为 17,634,611.71 万元、21,505,510.06 万元、23,774,585.89 万元和 922,241.38 万元。公司营业收入主要来源于商品房销售收入，2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司商品房销售收入分别为 16,955,335.86 万元、20,456,881.64 万元、22,546,950.08 万元和 627,906.58 万元，2020-2022 年度的商品房销售收入占营业收入的比例均在 90%以上。2022 年度，公司商品房销售收入较 2021 年度增长 10.22%，主要系公司结算项目数量及面积增加所致。

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司物业投资收入分别为 639,821.23 万元、987,466.88 万元、1,056,405.90 万元和 259,483.70 万元。最近三年，随着公司持有型商业物业规模的持续扩大，物业投资收入呈逐年上升趋势。

公司其他业务收入主要来源于租赁服务及项目咨询费用、废料销售等。2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司其他业务收入分别为 38,432.82 万元、60,488.04 万元、59,321.95 万元和 12,619.53 万元。

（2）营业成本分析

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	706,396.78	99.92	18,654,418.51	99.92	15,935,760.17	99.97	12,468,750.25	99.90
商品房销售	595,176.46	84.19	18,228,100.66	97.64	15,550,110.68	97.55	12,201,988.29	97.77

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其中：住宅	413,356.57	58.47	15,194,062.54	0.00	13,520,385.37	84.82	10,408,219.99	83.39
保障房	62.03	0.01	174,223.08	0.00	123,838.14	0.78	207,813.32	1.67
商业地产	130,867.70	18.51	1,975,713.59	0.00	1,235,251.34	7.75	1,198,743.41	9.60
其他	50,890.16	7.20	884,101.45	0.00	670,635.82	4.21	387,211.58	3.10
物业投资	96,457.30	13.64	363,383.37	1.95	367,104.44	2.30	253,493.51	2.03
其他	14,763.02	2.09	62,934.48	0.34	18545.05	0.12	13,268.45	0.11
其他业务成本	573.39	0.08	14,444.84	0.08	4,203.99	0.03	11,901.53	0.10
营业成本合计	706,970.17	100.00	18,668,863.35	100.00	15,939,964.16	100.00	12,480,651.79	100.00

随着公司营业收入的持续增长，营业成本呈逐年上升趋势。2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司营业成本分别为 12,480,651.79 万元、15,939,964.16 万元、18,668,863.35 万元和 706,970.17 万元，其中，2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，商品房销售成本分别为 12,201,988.29 万元、15,550,110.68 万元、18,228,100.66 万元和 595,176.46 万元。

（3）毛利率及利润水平分析

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	203,225.08	22.34	5,060,845.43	21.34	5,509,261.85	25.69	5,127,428.64	29.14
商品房销售	32,730.12	5.21	4,318,849.42	19.15	4,906,770.96	23.99	4,753,347.56	28.03
其中：住宅	35,614.29	7.93	4,210,232.54	21.70	4,614,289.29	25.44	3,937,615.65	27.45
保障房	0.53	0.85	5,142.07	2.87	40,542.42	24.66	34,104.75	14.10
商业地产	1,329.33	1.01	181,342.15	8.41	299,348.93	19.51	765,486.98	38.97
其他	-4,214.03	-9.03	-77,867.34	-9.66	-47,409.67	-7.61	16,140.19	4.00
物业投资	163,026.40	62.83	693,022.53	65.60	602,766.74	61.04	377,878.55	59.06
其他	7,468.56	33.59	48,973.48	43.76	-275.85	-40.96	-3,797.48	-371.65
其他业务	12,046.13	95.46	44,877.11	75.65	56,284.05	93.05	26,531.29	69.03
毛利润合计/ 综合毛利率	215,271.21	23.34	5,105,722.54	21.48	5,565,545.90	25.88	5,153,959.92	29.23

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司整体业务毛利率分别为 29.23%、25.88%、21.48%和 23.34%。其中，2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，商品房销售业务的毛利率分别为 28.03%、23.99%、19.15%和 5.21%，2020-2022 年度发行

人毛利率呈现一定程度的下降。2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司物业投资业务的毛利率分别为 59.06%、61.04%、65.60%和 62.83%，始终维持在较高水平，呈上升趋势。

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司营业利润分别为 3,769,724.22 万元、4,119,123.11 万元、4,102,216.97 万元和 37,035.80 万元；公司利润总额分别为 3,772,370.62 万元、4,089,788.97 万元、4,086,325.26 万元和 42,751.31 万元，实现净利润分别为 2,860,278.70 万元、3,162,091.02 万元、3,095,995.96 万元和 32,635.51 万元。2020-2022 年度，公司营业利润、利润总额、净利润均较为稳定。

(4) 期间费用分析

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	与营业收入的比例	金额	与营业收入的比例	金额	与营业收入的比例	金额	与营业收入的比例
销售费用	78,258.97	8.49	522,147.45	2.20	549,405.09	2.55	505,628.71	2.87
管理费用	90,624.42	9.83	553,757.08	2.33	840,381.36	3.91	558,202.81	3.17
财务费用	16,968.51	1.84	-21,600.01	-0.09	-15,187.10	-0.07	-65,991.24	-0.37
期间费用合计	185,851.90	20.15	1,054,304.52	4.43	1,374,599.35	6.39	997,840.28	5.66

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司期间费用合计分别为 997,840.28 万元、1,374,599.35 万元、1,054,304.52 万元和 185,851.90 万元，与当期营业收入的比例分别为 5.66%、6.39%、4.43%和 20.15%。2020-2022 年度，公司期间费用基本保持稳定。2023 年 1-3 月期间费用与当期营业收入的比例大幅上升，主要系销售费用和管理费用占比提升较大。

公司销售费用主要包括销售人员薪酬、商业推广及广告费用等。2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司销售费用分别为 505,628.71 万元、549,405.09 万元、522,147.45 万元和 78,258.97 万元，与当期营业收入的比例分别为 2.87%、2.55%、2.20 %和 8.49 %。

公司管理费用主要包括职工薪酬及福利、行政费用、税金、折旧及摊销等。2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司管理费用分别为 558,202.81 万元、840,381.36

万元、553,757.08 万元和 90,624.42 万元，占当期营业收入的比例分别为 3.17%、3.91%、2.33 %和 9.83 %。

公司财务费用主要为费用化的利息支出（减利息收入）、汇兑损益、手续费等。2020-2022 年度，一方面公司取得的借款多用于项目建设投资，予以资本化，费用化的利息支出相对较小；另一方面公司财务管理较为稳健，始终持有一定量的货币资金，因此利息收入相对较大，导致财务费用分别为-65,991.24 万元、-15,187.10 万元和-21,600.01 万元，体现为财务收益。2023 年 1-3 月，发行人发生的财务费用为 16,968.51 万元，与当期营业收入的比例为 1.84 %。

（5）公允价值变动收益分析

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司公允价值变动收益分别为 353,291.40 万元、324,443.51 万元、298,758.48 万元和 0.00 万元，全部为投资性房地产公允价值变动收益。2022 年公司公允价值减少系原子公司北京首开龙湖盈泰置业有限公司本期不再纳入合并范围导致投资性房地产金额减少。

（6）投资收益

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司实现投资收益分别为 124,097.86 万元、232,134.12 万元、95,252.46 万元和 7,980.18 万元，主要为按权益法核算对联营、合营公司的投资收益。

（7）资产处置收益

2020-2022 年度，公司资产处置收益分别为 277.12 万元、34.66 万元和 4,389.02 万元。公司的资产处置收益主要系固定资产处置收益，占营业收入的比重较小。2023 年 1-3 月，公司资产处置收益为 0.00 万元。

（8）其他收益

2020-2022 年度，公司的其他收益分别为 7,315.10 万元、54,898.65 万元和 25,255.94 万元。公司的其他收益主要由政府补助构成。2021-2022 年度，公司的其他收益较 2020 年增幅较大，主要系收到财政返还等政府补助所致。2023 年 1-3

月，发行人其他收益为 3,061.44 万元。

（9）营业外收入和营业外支出

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司营业外收入分别为 29,258.21 万元、17,144.57 万元、18,116.74 万元和 7,745.42 万元。其中，2020 年-2022 年度的政府补助分别为 0.00 万元、52,518.88 万元和 23,061.80 万元，占同期利润总额的比例分别为 0.00%、1.28%和 0.56%，规模及占比均相对较小。

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司营业外支出分别为 26,611.81 万元、46,478.71 万元、34,008.44 万元和 2,029.91 万元，规模相对较小，主要为捐赠支出和合同违约金及滞纳金支出。

六、公司有息债务情况

（一）发行人有息债务余额情况

1. 债务期限结构

截至 2022 年末，公司有息负债余额为 15,359,782.55 万元，期限结构如下：

单位：万元

期限	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	合计
1 年以内	-	2,169,269.11	-	-	2,169,269.11
1-3 年期	-	-	5,951,834.42	702,334.28	6,654,168.70
3-5 年期	-	-	1,500,623.59	1,437,273.07	2,937,896.66
5 年以上	-	-	2,683,773.23	914,674.85	3,598,448.08
合计	-	2,169,269.11	10,136,231.25	3,054,282.19	15,359,782.55

2. 债务担保结构

截至 2022 年末，公司有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元

类型	短期借款	一年内到期的 非流动负债	长期借款	应付债券	合计
信用借款	-	1,763,499.30	4,671,002.57	3,054,282.19	9,488,784.06
保证借款	-	-	28,784.00	-	28,784.00
抵押借款	-	391,369.81	5,343,065.18	-	5,734,434.99
质押借款	-	14400	93,379.50	-	107,779.50
合计	-	2,169,269.11	10,136,231.25	3,054,282.19	15,359,782.55

(二) 发行人直接债务融资情况

截至本募集说明书签署日，本公司已发行尚未兑付的债券情况如下：

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券 期限	发行 规模	票面 利率	余额
1	22龙湖04	重庆龙湖企业 拓展有限公司	2022-07-01	2025-07-05	2028-07-05	3+3	17.00	4.10	17.00
2	22龙湖03	重庆龙湖企业 拓展有限公司	2022-05-17	2025-05-19	2028-05-19	3+3	5.00	4.00	5.00
3	22龙湖02	重庆龙湖企业 拓展有限公司	2022-01-12	2027-01-14	2030-01-14	5+3	8.00	3.95	8.00
4	22龙湖01	重庆龙湖企业 拓展有限公司	2022-01-12	2025-01-14	2028-01-14	3+3	20.00	3.49	20.00
5	21龙湖06	重庆龙湖企业 拓展有限公司	2021-08-09	2026-08-11	2028-08-11	5+2	10.00	3.70	10.00
6	21龙湖05	重庆龙湖企业 拓展有限公司	2021-08-09	2024-08-11	2026-08-11	3+2	20.00	3.35	20.00
7	21龙湖04	重庆龙湖企业 拓展有限公司	2021-05-19	2026-05-21	2028-05-21	5+2	15.00	3.93	15.00
8	21龙湖03	重庆龙湖企业 拓展有限公司	2021-05-19	2024-05-21	2026-05-21	3+2	15.00	3.50	15.00
9	21龙湖02	重庆龙湖企业 拓展有限公司	2021-01-05	2026-01-07	2028-01-07	5+2	10.00	4.40	10.00
10	21龙湖01	重庆龙湖企业 拓展有限公司	2021-01-05	2024-01-07	2026-01-07	3+2	20.00	3.95	20.00
11	20龙湖06	重庆龙湖企业 拓展有限公司	2020-08-05	2025-08-07	2027-08-07	5+2	10.00	4.30	10.00
12	20龙湖04	重庆龙湖企业 拓展有限公司	2020-03-02	2025-03-04	2027-03-04	5+2	30.00	3.80	30.00
13	20龙湖02	重庆龙湖企业 拓展有限公司	2020-01-15	2025-01-17	2027-01-17	5+2	23.00	4.20	23.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
14	19龙湖04	重庆龙湖企业拓展有限公司	2019-07-17	2024-07-19	2026-07-19	5+2	15.00	4.67	15.00
15	19龙湖03	重庆龙湖企业拓展有限公司	2019-07-17	2022-07-19	2024-07-19	3+2	5.00	3.90	0.10
16	19龙湖02	重庆龙湖企业拓展有限公司	2019-02-19	2024-02-21	2026-02-21	5+2	5.00	4.70	5.00
17	19龙湖01	重庆龙湖企业拓展有限公司	2019-02-19	2022-02-21	2024-02-21	3+2	17.00	3.50	1.00
18	18龙湖06	重庆龙湖企业拓展有限公司	2018-11-02	2021-11-08	2023-11-06	3+2	20.00	3.30	1.19
19	16龙湖04	重庆龙湖企业拓展有限公司	2016-03-03	2021-03-04	2026-03-04	5+5	15.00	4.40	1.47
20	16龙湖02	重庆龙湖企业拓展有限公司	2016-01-22	2021-01-25	2024-01-25	5+3	18.00	4.44	6.70
公司债券小计							298.00		233.46
21	22龙湖拓展MTN002	重庆龙湖企业拓展有限公司	2022/11/29	-	2025/11/30	3	20	3.00	20
22	22龙湖拓展MTN001	重庆龙湖企业拓展有限公司	2022-08-25	-	2025-08-26	3	15.00	3.30	15.00
23	21龙湖拓展MTN001（项目收益）	重庆龙湖企业拓展有限公司	2021-12-07	2024-12-09	2036-12-09	3+3+3+3+3	10.00	3.70	10.00
24	20龙湖拓展MTN001B	重庆龙湖企业拓展有限公司	2020-07-13	-	2025-07-15	5	5.00	4.50	5.00
债务融资工具小计							50.00		50.00
25	17龙湖绿色债03	重庆龙湖企业拓展有限公司	2017-03-06	2022-03-07	2024-03-07	5+2	10.00	3.28	10.00
26	17龙湖绿色债02	重庆龙湖企业拓展有限公司	2017-02-16	2022-02-17	2024-02-17	5+2	14.40	3.48	14.40
企业债券小计							24.40		24.40
合计							372.40		307.86

最近三年及一期，发行人未发生延迟支付债券本息的情况。

（三）发行人借款明细

1.主要银行借款情况

截至 2023 年 3 月 31 日，公司短期借款余额为 0.00 万元，不存在短贷长用

情况。

截至 2023 年 3 月 31 日，公司长期借款余额为 10,541,501.62 万元。公司主要银行借款明细如下表所示：

截至 2023 年 3 月 31 日公司主要银行借款明细

单位：万元、%

借款银行	借款金额	起始日	到期日	借款利率	担保情况
中国工商银行	156,625.00	2022-06-30	2037-06-30	3.95	抵押担保
中国建设银行	154,666.67	2022-07-01	2037-06-30	4.25	抵押担保
中国工商银行	186,437.50	2022-11-23	2037-11-30	3.48	抵押担保
中国工商银行	60,000.00	2023-01-19	2028-01-17	2.8	信用担保
中国建设银行	60,000.00	2023-01-19	2028-01-17	2.8	信用担保
中国建设银行	163,000.00	2023-02-15	2038-02-15	3.45	抵押担保
中国农业银行	58,715.83	2019-02-02	2026-03-01	4.9	信用担保
中国农业银行	79,212.00	2022-06-09	2033-12-30	4.37	抵押担保
兴业银行	65,000.00	2023-01-03	2033-01-02	4.5	抵押担保
中信银行	80,000.00	2023-03-07	2026-03-07	3.65	信用担保
兴业银行	68,500.00	2022-07-31	2034-07-30	4.5	抵押担保
中国建设银行	60,000.00	2021-11-25	2026-11-25	4.55	信用担保
中国建设银行	51,000.00	2018-05-29	2023-05-26	4.75	信用担保
兴业银行	82,970.00	2020-07-06	2032-07-05	4.9	抵押担保
中国银行	61,518.00	2021-06-30	2033-07-01	4.165	抵押担保
中国银行	55,300.00	2022-09-26	2034-09-26	3.95	抵押担保
中国银行	110,000.00	2022-12-21	2037-12-22	4.3	抵押担保
中国工商银行	87,002.00	2023-02-21	2038-02-20	3.9	抵押担保
中国工商银行	93,334.00	2021-12-30	2036-12-29	4.5	抵押担保
中国银行	55,334.00	2022-03-31	2032-03-30	4.7	抵押担保
汇丰银行	65,000.00	2022-01-24	2025-01-24	4.4	抵押担保
中国建设银行	59,940.00	2022-09-26	2025-09-25	4.25	信用担保
中国农业银行	80,000.00	2023-01-16	2024-01-16	4.3	抵押担保
交通银行	60,000.00	2023-01-16	2024-01-16	4.3	抵押担保
中信银行	52,000.00	2022-12-01	2025-11-30	4.075	信用担保

2.非传统融资情况

截至 2023 年 3 月 31 日，公司无夹层融资、明股实债。公司的非传统融资主要为保险债权计划，明细如下表所示：

截至 2023 年 3 月 31 日公司非传统融资情况

单位：万元、%

借款方	借款金额	起始日	到期日	借款利率	担保情况	是否为夹层融资/明股实债
平安不动产有限公司	174,000.00	2021-03-12	2028-01-15	4.70	信用担保	否
平安不动产有限公司	65,000.00	2021-01-05	2027-07-18	4.80	信用担保	否
平安不动产有限公司	55,000.00	2020-09-08	2027-08-13	4.80	信用担保	否
平安不动产有限公司	50,000.00	2020-09-01	2027-07-18	4.80	信用担保	否
合计	344,000.00	-	-	-	-	-

七、关联交易

1. 发行人的控股股东

关联方名称	注册地址	与本公司关系	直接或间接持有本公司股份
嘉逊发展香港（控股）有限公司	香港	控股股东	100.00%
龙湖投资有限公司	开曼群岛	控股股东	100.00%
龙湖集团控股有限公司	英属维京群岛	控股股东	100.00%

2. 发行人的实际控制人

截至 2023 年 3 月末，发行人的实际控制人为吴亚军女士，间接持有公司 43.36% 的股权。

3. 发行人的子公司

截至 2023 年 3 月末，发行人子公司的具体情况参见本募集说明书“第五章 企业基本情况”中“发行人重要权益投资情况”相关内容。

4. 发行人的合营和联营企业

截至 2023 年 3 月末，发行人合营和联营企业的具体情况参见本募集说明书

“第五章 企业基本情况”中“发行人重要权益投资情况”相关内容。

5.发行人的其他关联方

截至 2022 年末，发行人其他关联方情况如下表所示：

关联方名称	与本公司关联关系
安徽汇筑置业有限公司	联营企业
安徽乾泰房地产开发有限公司	联营企业
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业
北京辰轩置业有限公司	联营企业
北京东方晨曦国际旅游有限公司	受同一方最终控制
北京葛洲坝龙湖置业有限公司	联营企业
北京辉广企业管理有限公司	联营企业
北京锦昊方圆置业有限公司	合营企业
北京锦昊万华置业有限公司	联营企业
北京锦泰房地产开发有限公司	联营企业
北京俊泰房地产开发有限公司	联营企业
北京龙和信泰置业有限公司	联营企业
北京龙湖物业服务有限公司	受同一方最终控制
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业
北京千丁智能技术有限公司	受同一方最终控制
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	合营企业
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业
北京威乐世纪文化传媒有限公司	受同一方最终控制
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	合营企业
北京昭泰房地产开发有限公司	合营企业
北京知泰房地产开发有限责任公司	合营企业
常熟市呈祥房地产开发有限公司	联营企业
常州隆嘉实业投资有限公司	联营企业
成都辰禧置业有限公司	联营企业
成都龙湖锦裕置业有限公司	合营企业
成都龙湖物业服务有限公司	受同一方最终控制
成都龙泉驿区驿都轨道城市发展有限公司	合营企业
成都首开晟泰置业有限公司	联营企业
成都怡置星怡房地产开发有限公司	合营企业
大连龙湖物业服务有限公司	受同一方最终控制
福州光旭泰房地产开发有限公司	联营企业
福州龙湖物业服务有限公司	受同一方最终控制
葛洲坝（杭州）房地产开发有限公司	联营企业
广西龙湖物业服务有限公司	受同一方最终控制

关联方名称	与本公司关联关系
广州龙湖物业服务有限公司	受同一方最终控制
广州市湖品房地产有限公司	联营企业
广州市君梁房地产有限公司	联营企业
广州市君耀房地产有限公司	联营企业
广州市振梁房地产有限公司	联营企业
贵阳龙湖物业服务有限公司	受同一方最终控制
杭州滨梵企业管理有限公司	联营企业
杭州滨惠投资管理有限公司	联营企业
杭州滨望房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州龙合实业有限公司	合营企业
杭州龙湖房地产开发有限公司	受同一方最终控制
杭州龙禧房地产开发有限公司	合营企业
杭州龙颐房地产开发有限公司	合营企业之子公司
杭州龙孜投资管理有限公司	合营企业
杭州绿九启奥置业有限公司	联营企业
杭州万科大家房地产开发有限公司	联营企业
杭州旭海置业有限公司	联营企业
惠州市雅建房地产开发有限公司	联营企业
济南安齐房地产开发有限公司	合营企业
济南龙湖泰然房地产开发有限公司	联营企业
济南中垠鑫熙置业有限公司	联营企业
江门市润筑房地产开发有限公司	联营企业
江西龙湖物业服务有限公司	受同一方最终控制
龙湖物业服务集团有限公司	受同一方最终控制
南京滨鸿房地产开发有限公司	联营企业
南京怡置江北房地产开发有限公司	合营企业
宁波弘禄房地产信息咨询有限公司	合营企业
宁波华盈置业有限公司	合营企业
青岛金海优创置业有限公司	合营企业
青岛万毅置业有限公司	联营企业
青岛万英置业有限公司	联营企业
厦门嘉逊地产开发有限公司	受同一方最终控制
厦门龙湖物业服务有限公司	受同一方最终控制
厦门莹泰置业有限公司	联营企业
上海恒固房地产开发有限公司	联营企业
上海恒青房地产有限公司	受同一方最终控制
上海龙湖物业服务有限公司	受同一方最终控制
上海尚矣企业管理有限公司	合营企业
上海松铭房地产开发有限公司	联营企业
上海旭领湖置业有限公司	联营企业

关联方名称	与本公司关联关系
沈阳恒轩置业有限公司	联营企业
沈阳龙湖物业服务服务有限公司	受同一方最终控制
沈阳仟万间科技有限公司	受同一方最终控制
沈阳世纪华泰房地产开发有限公司	合营企业
沈阳招阳房地产开发有限公司	联营企业
石家庄龙湖物业服务服务有限公司	受同一方最终控制
苏州华湖置业有限公司	联营企业
苏州龙湖基业房地产有限公司	受同一方最终控制
天津顺集置业有限公司	合营企业
温州景耀置业有限公司	联营企业
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	合营企业
武汉市鑫呈捷房地产开发有限公司	联营企业
西安龙湖物业服务服务有限公司	受同一方最终控制
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	合营企业
烟台龙湖物业服务服务有限公司	受同一方最终控制
盐城悦宸房地产开发有限公司	联营企业
张家港湖珩置业有限公司	联营企业
长春嘉奕房地产开发有限公司	合营企业
长春京新房地产开发有限公司	联营企业
长沙祺盛置业有限公司	合营企业
郑州龙茂置业有限公司	合营企业
中山市泰佳房地产有限公司	联营企业
中山市同安置业有限公司	联营企业
重庆鼎升房地产开发有限公司	合营企业
重庆湖天传媒科技有限公司	受同一方最终控制
重庆集凯科技服务有限公司	受同一方最终控制
重庆康田米源房地产开发有限公司	合营企业
重庆龙湖德卓地产发展有限公司	受同一方最终控制
重庆龙湖恒卓地产发展有限公司	受同一方最终控制
重庆龙湖嘉博地产发展有限公司	受同一方最终控制
珠海市润梁房地产有限公司	联营企业
安徽龙湖物业服务服务有限公司	受同一方最终控制
北京百佑科技有限公司	受同一方最终控制
北京建邦锦泰置业有限公司	联营企业
北京京珑置业有限公司	联营企业
北京琅苑物业服务服务有限公司	受同一方最终控制
北京龙智造科技有限公司	受同一方最终控制
北京仟万间科技有限公司	受同一方最终控制
北京塘鹤房地产经纪有限公司	受同一方最终控制
北京智创数字科技服务有限公司	受同一方最终控制

关联方名称	与本公司关联关系
北京智达天街商业运营管理有限公司	受同一方最终控制
北京智寓商业运营管理有限公司	受同一方最终控制
常州龙湖物业管理有限公司	受同一方最终控制
常州仟万间塘鹅房产经纪有限公司	受同一方最终控制
成都蓝花楹新材料科技有限公司	受同一方最终控制
成都仟万间塘鹅房产租售有限公司	受同一方最终控制
成都智达天街商业运营管理有限公司	受同一方最终控制
池州瑞亚特新材料有限公司	受同一方最终控制
广西龙湖金源物业服务有限公司	受同一方最终控制
广州智达天街商业运营管理有限公司	受同一方最终控制
杭州龙湖国芳物业服务有限公司	受同一方最终控制
杭州美赢企业管理咨询有限公司	合营企业
杭州仟万间科技服务有限公司	受同一方最终控制
惠州市海嘉房地产开发有限公司	联营企业
慧港（杭州）信息科技发展有限公司	受同一方最终控制
济南龙湖物业服务有限公司	受同一方最终控制
济南明茂置业有限公司	联营企业
济南仟万间塘鹅房产有限公司	受同一方最终控制
济南智达天街商业运营有限公司	受同一方最终控制
嘉兴塘鹅房产经纪有限公司	受同一方最终控制
江苏龙湖物业服务管理有限公司	受同一方最终控制
金华市美苑房地产开发有限公司	合营企业之子公司
辽宁龙湖智晟物业管理有限公司	受同一方最终控制
龙湖润安物业服务（天津）有限公司	受同一方最终控制
龙湖物业服务（河南）有限公司	受同一方最终控制
南京名泉置业有限公司	受同一方最终控制
南京宁创置业有限公司	联营企业
南京仟万间科技信息中介有限公司	受同一方最终控制
南京智达天街商业运营管理有限公司	受同一方最终控制
宁波宁兴中基酒店物业管理有限公司	受同一方最终控制
宁波仟万间科技服务有限公司	受同一方最终控制
宁波鄞州龙湖物业服务有限公司	受同一方最终控制
莆田利兆嘉建筑装饰工程有限公司	联营企业
莆田兆宇置业有限公司	联营企业
青岛龙湖坤祺物业服务有限公司	受同一方最终控制
青岛龙湖物业服务有限公司	受同一方最终控制
青岛仟万间塘鹅房产有限公司	受同一方最终控制
厦门首泰置业有限公司	联营企业之子公司
陕西龙湖龙裕智慧物业管理有限公司	受同一方最终控制
上海复皓实业发展有限公司	合营企业

关联方名称	与本公司关联关系
上海湖岫实业有限责任公司	合营企业
上海湖旭房地产有限公司	受同一方最终控制
上海贸屿房地产开发有限公司	合营企业
上海塘鹅网络科技有限公司	受同一方最终控制
上海智达天街商业管理有限公司	受同一方最终控制
沈阳铎欣置业有限公司	联营企业
狮城怡安（上海）物业管理股份有限公司	受同一方最终控制
太原龙湖物业服务有限公司	受同一方最终控制
天津龙湖睿沣置业有限公司	合营企业之子公司
天津仟万间科技有限公司	受同一方最终控制
无锡九龙仓物业管理有限公司	受同一方最终控制
无锡仟万间科技服务有限公司	受同一方最终控制
无锡市嘉旭投资发展有限公司	受同一方最终控制
武汉晟湖物业管理有限公司	受同一方最终控制
武汉龙湖物业服务有限公司	受同一方最终控制
武汉仟万间科技有限公司	受同一方最终控制
武汉清龙置业有限公司	合营企业
西安塘鹅房地产经纪有限公司	受同一方最终控制
云南新龙湖物业服务有限公司	受同一方最终控制
长沙龙湖物业服务有限公司	受同一方最终控制
长沙仟万间科技有限公司	受同一方最终控制
浙江龙湖物业服务有限公司	受同一方最终控制
重庆龙湖嘉旭地产发展有限公司	受同一方最终控制
重庆龙湖两山物业服务有限公司	受同一方最终控制
重庆龙湖智慧科技有限公司	受同一方最终控制
重庆塘鹅网络科技有限公司	受同一方最终控制
重庆汀谷地产发展有限公司	受同一方最终控制

6.关联交易情况

发行人本部与纳入合并报表范围的子公司之间的关联交易，以及其相互间的关联交易已在合并报表编制过程中按相关会计政策与制度对冲抵消。

最近三年，发行人与未纳入合并报表范围的关联方交易情况如下：

（1）向关联方销售货物

2020-2022 年度发行人向关联方销售货物情况

单位：万元

关联方名称	定价机制	2022 年度	2021 年度	2020 年度
-------	------	---------	---------	---------

鞍山龙宜物业服务有限公司	市场化定价	2.34	-	-
北京百佑科技有限公司	市场化定价	5.96	-	-
北京东方晨曦国际旅游有限公司	市场化定价	0.63	-	-
北京建邦锦泰置业有限公司	市场化定价	1.04	-	-
北京琅苑物业服务有限公司	市场化定价	0.04	-	-
北京琅苑物业服务有限公司廊坊分公司	市场化定价	13.67	-	-
北京龙湖物业服务有限公司	市场化定价	51.22	-	-
北京龙湖物业服务有限公司高碑店分公司	市场化定价	0.21	-	-
北京龙湖物业服务有限公司天津分公司	市场化定价	9.49	-	-
北京仟万间科技有限公司	市场化定价	2.39	-	-
北京塘鹅房地产经纪有限公司	市场化定价	2.50	-	-
北京威乐世纪文化传媒有限公司重庆分公司	市场化定价	4.26	-	-
北京智创数字科技服务有限公司	市场化定价	9.50	-	-
北京智达天街商业运营管理有限公司	市场化定价	0.33	-	-
北京智寓商业运营管理有限公司	市场化定价	4.46	-	-
常州隆嘉实业投资有限公司	市场化定价	0.34	-	-
成都龙湖物业服务有限公司东城分公司	市场化定价	0.29	-	-
成都龙湖物业服务有限公司泸州分公司	市场化定价	0.14	-	-
成都龙湖物业服务有限公司郫县分公司	市场化定价	119.45	-	-
成都龙泉驿区驿都轨道城市发展有限公司	市场化定价	2.23	-	-
成都仟万间塘鹅房产租售有限公司	市场化定价	2.80	-	-
大连龙湖物业服务有限公司	市场化定价	8.53	-	-
大连龙湖智晟物业管理有限公司	市场化定价	9.37	-	-
大连龙湖智晟物业管理有限公司北京分公司	市场化定价	30.32	-	-
大特保险经纪有限公司	市场化定价	36.57	-	-
福州龙湖物业服务有限公司	市场化定价	1.14	-	-
广州龙湖物业服务有限公司	市场化定价	0.76	-	-
广州龙湖物业服务有限公司汕头分公司	市场化定价	0.47	-	-
广州龙湖物业服务有限公司肇庆分公司	市场化定价	0.11	-	-
广州龙湖物业服务有限公司珠海分公司	市场化定价	7.15	-	-
广州市君耀房地产有限公司	市场化定价	0.31	-	-
杭州龙孜投资管理有限公司	市场化定价	38.38	-	-
杭州中广物业服务有限公司	市场化定价	5.28	-	-
河南龙湖锦艺物业服务有限公司株洲分公司	市场化定价	0.02	-	-
济南龙湖物业服务有限公司	市场化定价	66.41	-	-
江西龙湖物业服务有限公司	市场化定价	3.64	-	-

江西龙湖物业服务集团有限公司赣州分公司	市场化定价	0.05	-	-
兰考县城投龙湖物业服务集团有限公司	市场化定价	0.08	-	-
辽宁龙湖明昊物业服务集团有限公司	市场化定价	0.14	-	-
辽宁龙湖智晟物业管理有限公司	市场化定价	1.50	-	-
辽宁龙湖中企城市运营管理服务有限公司	市场化定价	0.80	-	-
龙湖物业服务（河南）有限公司	市场化定价	1.10	-	-
龙湖物业服务（河南）有限公司周口分公司	市场化定价	0.43	-	-
龙湖物业服务集团有限公司	市场化定价	37.28	-	-
龙湖物业服务集团有限公司宝鸡分公司	市场化定价	0.04	-	-
龙湖物业服务集团有限公司常州分公司	市场化定价	16.61	-	-
龙湖物业服务集团有限公司大连分公司	市场化定价	0.65	-	-
龙湖物业服务集团有限公司东营分公司	市场化定价	0.02	-	-
龙湖物业服务集团有限公司福州分公司	市场化定价	1.86	-	-
龙湖物业服务集团有限公司广州分公司	市场化定价	25.46	-	-
龙湖物业服务集团有限公司汉中分公司	市场化定价	0.02	-	-
龙湖物业服务集团有限公司杭州分公司	市场化定价	46.41	-	-
龙湖物业服务集团有限公司合肥分公司	市场化定价	0.14	-	-
龙湖物业服务集团有限公司黄岛分公司	市场化定价	0.20	-	-
龙湖物业服务集团有限公司惠州分公司	市场化定价	3.43	-	-
龙湖物业服务集团有限公司济南分公司	市场化定价	63.41	-	-
龙湖物业服务集团有限公司晋江分公司	市场化定价	2.04	-	-
龙湖物业服务集团有限公司昆明分公司	市场化定价	0.87	-	-
龙湖物业服务集团有限公司兰州分公司	市场化定价	0.05	-	-
龙湖物业服务集团有限公司南京分公司	市场化定价	4.11	-	-
龙湖物业服务集团有限公司南通分公司	市场化定价	5.65	-	-
龙湖物业服务集团有限公司宁波分公司	市场化定价	10.75	-	-
龙湖物业服务集团有限公司青岛分公司	市场化定价	13.59	-	-
龙湖物业服务集团有限公司厦门分公司	市场化定价	30.70	-	-
龙湖物业服务集团有限公司上海分公司	市场化定价	107.73	-	-
龙湖物业服务集团有限公司绍兴分公司	市场化定价	0.95	-	-
龙湖物业服务集团有限公司深圳分公司	市场化定价	10.63	-	-
龙湖物业服务集团有限公司苏州分公司	市场化定价	25.56	-	-
龙湖物业服务集团有限公司天津分公司	市场化定价	4.31	-	-
龙湖物业服务集团有限公司潍坊分公司	市场化定价	0.05	-	-
龙湖物业服务集团有限公司温州分公司	市场化定价	0.58	-	-
龙湖物业服务集团有限公司无锡分公司	市场化定价	25.45	-	-
龙湖物业服务集团有限公司武汉分公司	市场化定价	8.35	-	-
龙湖物业服务集团有限公司新乡分公司	市场化定价	0.56	-	-
龙湖物业服务集团有限公司徐州分公司	市场化定价	0.07	-	-

龙湖物业服务集团有限公司烟台分公司	市场化定价	15.65	-	-
龙湖物业服务集团有限公司扬州分公司	市场化定价	0.04	-	-
龙湖物业服务集团有限公司宜兴分公司	市场化定价	0.98	-	-
龙湖物业服务集团有限公司鄞州分公司	市场化定价	31.36	-	-
龙湖物业服务集团有限公司长沙分公司	市场化定价	8.32	-	-
龙湖物业服务集团有限公司郑州分公司	市场化定价	0.62	-	-
龙湖物业服务集团有限公司中山分公司	市场化定价	0.76	-	-
龙湖怡悦物业服务集团有限公司	市场化定价	6.82	-	-
龙湖怡悦物业服务集团有限公司东莞分公司	市场化定价	2.07	-	-
龙湖怡悦物业服务集团有限公司杭州分公司	市场化定价	0.05	-	-
龙湖怡悦物业服务集团有限公司惠州分公司	市场化定价	1.08	-	-
龙湖怡悦物业服务集团有限公司沈阳分公司	市场化定价	0.93	-	-
龙湖怡悦物业服务集团有限公司西安分公司	市场化定价	0.03	-	-
龙湖怡悦物业服务集团有限公司重庆分公司	市场化定价	0.65	-	-
龙湖悦来城市管理有限公司	市场化定价	0.74	-	-
龙睿物业服务集团有限公司文登分公司	市场化定价	0.03	-	-
南京滨鸿房地产开发有限公司	市场化定价	0.43	-	-
南京仟万间科技信息中介有限公司	市场化定价	0.21	-	-
南通文湖置业有限公司	市场化定价	0.29	-	-
宁波宁兴中基酒店物业管理有限公司	市场化定价	0.92	-	-
宁波鄞州龙湖物业服务集团有限公司	市场化定价	61.95	-	-
宁夏龙湖智享物业服务集团有限公司	市场化定价	0.03	-	-
青岛龙湖坤祺物业服务集团有限公司	市场化定价	0.06	-	-
青岛龙湖物业服务集团有限公司德州分公司	市场化定价	0.04	-	-
青岛龙湖物业服务集团有限公司李沧分公司	市场化定价	0.06	-	-
青岛龙湖物业服务集团有限公司威海分公司	市场化定价	0.31	-	-
青岛仟万间塘鹅房产有限公司	市场化定价	0.43	-	-
睿达天街商业运营管理（北京）有限公司	市场化定价	1.98	-	-
三河市天苑物业服务集团有限公司	市场化定价	44.25	-	-
厦门龙湖物业服务集团有限公司	市场化定价	3.52	-	-
厦门龙湖物业服务集团有限公司龙岩分公司	市场化定价	0.52	-	-
厦门龙湖物业服务集团有限公司漳州分公司	市场化定价	0.56	-	-
陕西龙湖龙裕智慧物业管理有限公司	市场化定价	1.43	-	-
上海合砚房地产有限公司	市场化定价	0.48	-	-
上海恒青房地产有限公司	市场化定价	0.99	-	-
上海湖彬房地产有限公司	市场化定价	0.50	-	-
上海湖岫实业有限责任公司	市场化定价	0.30	-	-
上海湖旭房地产有限公司	市场化定价	0.67	-	-
上海龙湖物业服务集团有限公司	市场化定价	24.01	-	-
上海龙湖物业服务集团有限公司相城分公司	市场化定价	0.42	-	-
上海龙湖物业服务集团有限公司张家港分公	市场化定价	0.45	-	-

司				
上海智达天街商业管理有限公司	市场化定价	0.52	-	-
沈阳铎欣置业有限公司	市场化定价	7.92	-	-
沈阳龙湖恒联物业服务服务有限公司	市场化定价	0.04	-	-
沈阳龙湖物业服务服务有限公司	市场化定价	77.54	-	-
沈阳龙湖物业服务服务有限公司鞍山分公司	市场化定价	0.31	-	-
沈阳龙湖物业服务服务有限公司葫芦岛分公司	市场化定价	0.17	-	-
沈阳龙湖物业服务服务有限公司锦州分公司	市场化定价	0.06	-	-
沈阳龙湖物业服务服务有限公司辽阳分公司	市场化定价	0.34	-	-
沈阳龙湖物业服务服务有限公司长春分公司	市场化定价	0.78	-	-
沈阳龙宜物业服务服务有限公司	市场化定价	28.35	-	-
沈阳仟万间科技有限公司	市场化定价	2.44	-	-
狮城怡安（上海）物业管理股份有限公司	市场化定价	12.39	-	-
狮城怡安（上海）物业管理股份有限公司武汉分公司	市场化定价	0.05	-	-
石家庄龙湖物业服务服务有限公司	市场化定价	1.75	-	-
四川龙湖国经物业服务服务有限公司	市场化定价	4.70	-	-
苏州龙湖基业房地产有限公司	市场化定价	2.19	-	-
苏州市元龙城市运营管理服务有限公司	市场化定价	4.69	-	-
天津龙湖物业服务服务有限公司	市场化定价	0.42	-	-
威海龙成物业服务服务有限公司	市场化定价	0.05	-	-
温州景耀置业有限公司	市场化定价	0.27	-	-
无锡晟湖物业管理有限公司	市场化定价	0.72	-	-
无锡晟湖物业管理有限公司北京分公司	市场化定价	0.88	-	-
无锡晟湖物业管理有限公司常州分公司	市场化定价	0.33	-	-
无锡晟湖物业管理有限公司苏州分公司	市场化定价	36.58	-	-
无锡九龙仓物业管理有限公司上海分公司	市场化定价	11.49	-	-
无锡仟万间科技服务有限公司	市场化定价	0.27	-	-
无锡市嘉旭投资发展有限公司	市场化定价	0.73	-	-
武汉慧达天街商业运营管理有限公司	市场化定价	0.07	-	-
武汉龙湖银保物业服务服务有限公司	市场化定价	0.50	-	-
武汉龙泽物业服务服务有限公司	市场化定价	1.27	-	-
武汉清龙置业有限公司	市场化定价	1.59	-	-
武汉市鑫呈捷房地产开发有限公司	市场化定价	0.86	-	-
西安龙湖物业服务服务有限公司	市场化定价	20.17	-	-
西安龙湖物业服务服务有限公司咸阳分公司	市场化定价	0.14	-	-
西安龙湖物业服务服务有限公司榆林分公司	市场化定价	0.02	-	-
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	市场化定价	4.42	-	-

烟台国祥物业管理有限公司	市场化定价	0.17	-	-
烟台龙湖物业服务有限公司	市场化定价	1.58	-	-
长沙龙湖物业服务有限公司常德分公司	市场化定价	0.39	-	-
长沙龙湖物业服务有限公司怀化分公司	市场化定价	0.02	-	-
长沙龙湖物业服务有限公司浏阳分公司	市场化定价	0.02	-	-
长沙龙湖物业服务有限公司湘潭分公司	市场化定价	0.01	-	-
长沙龙湖物业服务有限公司益阳分公司	市场化定价	0.05	-	-
长沙祺盛置业有限公司	市场化定价	0.75	-	-
浙江康禧物业服务股份有限公司	市场化定价	9.22	-	-
浙江龙湖物业服务有限公司	市场化定价	162.94	-	-
浙江智达天街商业运营管理有限公司	市场化定价	0.26	-	-
郑州好利来物业管理有限公司	市场化定价	0.31	-	-
中龙智慧科技服务（深圳）有限公司	市场化定价	1.03	-	-
重庆湖天传媒科技有限公司	市场化定价	4.55	-	-
重庆集凯科技服务有限公司	市场化定价	0.49	-	-
重庆康田米源房地产开发有限公司	市场化定价	0.53	-	-
重庆龙湖飞洋物业服务有限公司	市场化定价	1.48	-	-
重庆龙湖嘉旭地产发展有限公司	市场化定价	0.00	-	-
重庆龙湖两山物业服务有限公司	市场化定价	0.07	-	-
重庆龙湖智慧科技有限公司	市场化定价	0.84	-	-
重庆市龙宇城市运营管理有限公司	市场化定价	0.68	-	-
重庆塘鹅网络科技有限公司	市场化定价	0.06	-	-
重庆渝辉电梯有限公司	市场化定价	1.31	-	-
重庆渝辉电梯有限公司安装维修分公司	市场化定价	0.44	-	-
重庆龙湖德卓地产发展有限公司	市场化定价	-	-	32.34
重庆龙湖嘉凯地产开发有限公司	市场化定价	-	-	4.96
合计		1,520.49		37.30

(2) 向关联方提供咨询服务

2020-2022 年度发行人向关联方提供咨询服务情况

单位：万元

关联方名称	定价机制	2022 年度	2021 年度	2020 年度
安徽汇筑置业有限公司	市场化定价	519.21	-	-
安徽龙湖物业服务有限公司	市场化定价	17.72	-	-
安徽龙湖物业服务有限公司阜阳分公司	市场化定价	2.10	-	-
鞍山龙宜物业服务有限公司	市场化定价	4.57	54.06	-
北京百佑科技有限公司	市场化定价	97.24	-	-
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	市场化定价	297.72	3,768.48	5,186.25
北京辰轩置业有限公司	市场化定价	3,359.59	-	-

北京东方晨曦国际旅游有限公司	市场化定价	1.98	-	-
北京东方晨曦国际旅游有限公司成都分公司	市场化定价	1.03	-	-
北京东方晨曦国际旅游有限公司重庆分公司	市场化定价	1.06	-	-
北京葛洲坝龙湖置业有限公司	市场化定价	0.88	-	-
北京建邦锦泰置业有限公司	市场化定价	26.96	-	-
北京锦昊方圆置业有限公司	市场化定价	1.05	-	-
北京锦昊万华置业有限公司	市场化定价	7.64	-	-
北京锦泰房地产开发有限公司	市场化定价	0.69	-	-
北京京珑置业有限公司	市场化定价	1,022.36	-	-
北京俊泰房地产开发有限公司	市场化定价	0.52	-	-
北京琅苑物业服务有限公司廊坊分公司	市场化定价	1.21	-	-
北京琅苑物业服务有限公司天津分公司	市场化定价	1.52	-	-
北京龙和信泰置业有限公司	市场化定价	3,096.49	7,813.68	1,419.10
北京龙湖物业服务有限公司	市场化定价	1,086.38	704.59	-
北京龙湖物业服务有限公司高碑店分公司	市场化定价	13.32	41.66	-
北京龙湖物业服务有限公司唐山分公司	市场化定价	4.73	-	-
北京龙智物业服务管理有限公司	市场化定价	88.04	-	-
北京龙智造科技有限公司	市场化定价	11.90	-	-
北京千丁智能技术有限公司	市场化定价	38.35	-	-
北京千丁智能技术有限公司杭州分公司	市场化定价	1.01	-	-
北京千丁智能技术有限公司深圳分公司	市场化定价	1.06	-	-
北京仟万间科技有限公司	市场化定价	195.28	-	-
北京瑞亚特环保科技有限公司	市场化定价	6.30	-	-
北京塘鹅房地产经纪有限公司	市场化定价	223.54	-	-
北京威乐世纪文化传媒有限公司	市场化定价	424.53	-	-
北京威乐世纪文化传媒有限公司常州分公司	市场化定价	3.34	-	-
北京威乐世纪文化传媒有限公司成都分公司	市场化定价	14.29	-	-
北京威乐世纪文化传媒有限公司武汉分公司	市场化定价	6.75	-	-
北京威乐世纪文化传媒有限公司重庆分公司	市场化定价	8.27	-	-
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	市场化定价	295.39	-	-
北京知泰房地产开发有限责任公司	市场化定价	69.17	-	-
北京智创数字科技服务有限公司	市场化定价	154.57	-	-
北京智达天街商业管理有限公司	市场化定价	2,846.38	14,231.89	-
北京智达天街商业运营管理有限公司	市场化定价	239.89	-	-
北京智寓商业运营管理有限公司	市场化定价	133.90	-	-

常熟市呈祥房地产开发有限公司	市场化定价	710.20	-	-
常州龙湖物业管理有限公司	市场化定价	53.26	-	-
常州隆嘉实业投资有限公司	市场化定价	495.18	418.94	-
常州仟万间塘鹅房产经纪有限公司	市场化定价	37.82	-	-
成都蓝花楹新材料科技有限公司	市场化定价	3.36	-	-
成都龙湖锦裕置业有限公司	市场化定价	0.90	-	-
成都龙湖物业服务有限公司	市场化定价	2,723.89	1,736.12	-
成都龙湖物业服务有限公司东城分公司	市场化定价	13.73	35.25	-
成都龙湖物业服务有限公司龙泉驿分公司	市场化定价	4.34	-	-
成都龙湖物业服务有限公司泸州分公司	市场化定价	7.96	4.92	-
成都龙湖物业服务有限公司眉山市彭山区分公司	市场化定价	5.64	19.38	-
成都龙湖物业服务有限公司郫县分公司	市场化定价	154.66	103.15	-
成都龙湖物业服务有限公司青羊分公司	市场化定价	14.32	39.43	-
成都龙湖物业服务有限公司新津分公司	市场化定价	186.83	93.35	-
成都龙湖物业服务有限公司资阳分公司	市场化定价	8.37	-	-
成都龙泉驿区驿都轨道城市发展有限公司	市场化定价	2,576.64	540.20	-
成都仟万间塘鹅房产租售有限公司	市场化定价	124.00	-	-
成都仟万间塘鹅房产租售有限公司成都高新分公司	市场化定价	206.41	-	-
成都仟万间塘鹅房产租售有限公司成华分公司	市场化定价	40.93	-	-
成都仟万间塘鹅房产租售有限公司锦江分公司	市场化定价	44.60	-	-
成都仟万间塘鹅房产租售有限公司龙泉驿分公司	市场化定价	8.86	-	-
成都仟万间塘鹅房产租售有限公司郫都分公司	市场化定价	19.96	-	-
成都仟万间塘鹅房产租售有限公司四川天府新区分公司	市场化定价	12.15	-	-
成都仟万间塘鹅房产租售有限公司武侯分公司	市场化定价	89.69	-	-
成都仟万间塘鹅房产租售有限公司新都分公司	市场化定价	2.44	-	-
成都仟万间塘鹅房产租售有限公司新津分公司	市场化定价	19.19	-	-
成都智达天街商业运营管理有限公司	市场化定价	251.45	-	-
池州瑞亚特新材料有限公司	市场化定价	9.86	-	-
大连龙湖物业服务有限公司	市场化定价	395.16	168.31	-
大连龙湖智晟物业管理有限公司	市场化定价	2.50	-	-
大连龙湖智晟物业管理有限公司北京分公司	市场化定价	1.69	-	-

司				
大连仟万间科技有限公司	市场化定价	49.76	-	-
大连青云天下物业服务有限公司	市场化定价	0.97	11.01	-
大连一方物业管理有限公司	市场化定价	1.74	-	-
大特保险经纪有限公司	市场化定价	34.48	-	-
东莞龙湖怡悦物业服务有限公司	市场化定价	-0.50	-	-
佛山仟万间科技有限公司	市场化定价	1.00	-	-
福建省盛高装饰有限公司	市场化定价	0.69	-	-
福州龙湖物业服务有限公司	市场化定价	268.34	78.46	-
福州仟万间科技有限公司	市场化定价	17.78	-	-
广东集尚家居有限公司	市场化定价	13.22	-	-
广西龙湖金源物业服务有限公司	市场化定价	2.50	-	-
广西龙湖金源物业服务有限公司梧州分公司	市场化定价	0.55	-	-
广西龙湖物业服务有限公司	市场化定价	102.25	-	-
广西龙湖物业服务有限公司北海分公司	市场化定价	4.82	23.48	-
广西龙湖中鼎物业服务有限公司	市场化定价	0.46	-	-
广州龙湖物业服务有限公司	市场化定价	13.98	-	-
广州龙湖物业服务有限公司汕头分公司	市场化定价	1.14	-	-
广州龙湖物业服务有限公司肇庆分公司	市场化定价	7.24	19.44	-
广州龙湖物业服务有限公司珠海分公司	市场化定价	73.48	29.68	-
广州仟万间科技有限公司	市场化定价	7.25	-	-
广州市湖品房地产有限公司	市场化定价	1.92	-	-
广州市君梁房地产有限公司	市场化定价	1.18	-	-
广州市君耀房地产有限公司	市场化定价	84.27	2,051.28	-
广州智达天街商业运营管理有限公司	市场化定价	63.10	-	-
贵阳龙湖物业服务有限公司	市场化定价	224.08	79.35	-
贵阳龙湖物业服务有限公司云岩分公司	市场化定价	6.16	-	-
杭州滨丰房地产开发有限公司	市场化定价	294.53	-	-
杭州恒聘科技服务有限公司	市场化定价	0.05	-	-
杭州龙湖房地产开发有限公司	市场化定价	519.78	-	374.87
杭州龙颐房地产开发有限公司	市场化定价	22.45	-	-
杭州龙致投资管理有限公司	市场化定价	2,095.24	-	-
杭州仟万间科技服务有限公司	市场化定价	278.48	-	-
杭州中广物业服务有限公司	市场化定价	1.58	-	-
合肥仟万间科技服务有限公司	市场化定价	24.46	-	-
河南锦安物业管理有限公司	市场化定价	0.62	-	-
河南龙湖锦艺物业服务有限公司广安分公司	市场化定价	1.00	-	-
湖北龙湖江汉物业服务有限公司	市场化定价	7.19	-	-
惠州市雅建房地产开发有限公司	市场化定价	267.80	1,010.45	2,306.43

慧港（杭州）信息科技发展有限公司	市场化定价	7.19	-	-
济南安齐房地产开发有限公司	市场化定价	3.51	-	9,672.22
济南龙湖泰然房地产开发有限公司	市场化定价	39.95	-	-
济南龙湖物业服务有限公司泰安分公司	市场化定价	7.21	-	-
济南明茂置业有限公司	市场化定价	2,828.37	-	-
济南明茂置业有限公司-住宅	市场化定价	0.63	-	-
济南仟万间塘鹅房产有限公司	市场化定价	16.00	-	-
济南智达天街商业运营有限公司	市场化定价	85.64	-	-
济南中垠鑫熙置业有限公司	市场化定价	284.80	17.02	-
江苏龙湖物业服务管理有限公司	市场化定价	5.38	-	-
江苏龙湖物业服务管理有限公司南京分公司	市场化定价	116.63	-	-
江西龙湖物业服务有限公司	市场化定价	72.30	63.47	-
江西龙湖物业服务有限公司赣州分公司	市场化定价	17.64	30.81	-
辽宁龙湖智晟物业管理有限公司	市场化定价	1.12	20.11	-
龙湖润安物业服务（天津）有限公司	市场化定价	1.00	-	-
龙湖物业服务（河南）有限公司	市场化定价	20.87	3.81	-
龙湖物业服务（河南）有限公司周口分公司	市场化定价	7.10	-	-
龙湖物业服务集团有限公司	市场化定价	4,742.30	5,214.96	-
龙湖物业服务集团有限公司宝鸡分公司	市场化定价	5.62	17.71	-
龙湖物业服务集团有限公司常州分公司	市场化定价	723.21	404.22	-
龙湖物业服务集团有限公司成都分公司	市场化定价	6.12	-	-
龙湖物业服务集团有限公司滁州分公司	市场化定价	2.52	77.21	-
龙湖物业服务集团有限公司慈溪分公司	市场化定价	5.38	7.99	-
龙湖物业服务集团有限公司大连分公司	市场化定价	20.51	111.73	-
龙湖物业服务集团有限公司东莞分公司	市场化定价	2.06	-	-
龙湖物业服务集团有限公司东营分公司	市场化定价	8.32	-	-
龙湖物业服务集团有限公司佛山分公司	市场化定价	28.43	65.91	-
龙湖物业服务集团有限公司福州分公司	市场化定价	95.11	45.68	-
龙湖物业服务集团有限公司广安分公司	市场化定价	4.16	23.39	-
龙湖物业服务集团有限公司广州分公司	市场化定价	379.48	147.06	-
龙湖物业服务集团有限公司海南分公司	市场化定价	20.07	-	-
龙湖物业服务集团有限公司汉中分公司	市场化定价	8.27	28.79	-
龙湖物业服务集团有限公司杭州分公司	市场化定价	1,606.65	1,309.30	-
龙湖物业服务集团有限公司合肥分公司	市场化定价	607.32	217.14	-
龙湖物业服务集团有限公司黄岛分公司	市场化定价	196.22	78.68	-
龙湖物业服务集团有限公司惠州分公司	市场化定价	44.96	44.65	-
龙湖物业服务集团有限公司济南分公司	市场化定价	809.56	454.04	-
龙湖物业服务集团有限公司晋江分公司	市场化定价	309.20	200.05	-
龙湖物业服务集团有限公司昆明分公司	市场化定价	200.28	68.83	-
龙湖物业服务集团有限公司兰州分公司	市场化定价	9.30	-	-

龙湖物业服务集团有限公司临沂分公司	市场化定价	92.87	16.60	-
龙湖物业服务集团有限公司茂名分公司	市场化定价	10.00	-	-
龙湖物业服务集团有限公司南京分公司	市场化定价	483.36	302.63	-
龙湖物业服务集团有限公司南通分公司	市场化定价	81.28	124.00	-
龙湖物业服务集团有限公司内江分公司	市场化定价	166.00	109.40	-
龙湖物业服务集团有限公司宁波分公司	市场化定价	367.83	237.20	-
龙湖物业服务集团有限公司平湖分公司	市场化定价	34.33	50.39	-
龙湖物业服务集团有限公司青岛分公司	市场化定价	780.25	534.56	-
龙湖物业服务集团有限公司仁寿分公司	市场化定价	5.43	13.46	-
龙湖物业服务集团有限公司厦门分公司	市场化定价	209.00	112.16	-
龙湖物业服务集团有限公司上海分公司	市场化定价	564.79	300.01	-
龙湖物业服务集团有限公司上海分公司-天璞	市场化定价	29.24	-	-
龙湖物业服务集团有限公司上海分公司-滬澜山	市场化定价	3.87	-	-
龙湖物业服务集团有限公司绍兴分公司	市场化定价	191.59	88.32	-
龙湖物业服务集团有限公司深圳分公司	市场化定价	57.77	19.32	-
龙湖物业服务集团有限公司深圳分公司-天玺阁	市场化定价	4.61	-	-
龙湖物业服务集团有限公司苏州分公司	市场化定价	768.05	395.87	-
龙湖物业服务集团有限公司台州分公司	市场化定价	6.91	-	-
龙湖物业服务集团有限公司天津分公司	市场化定价	646.81	348.26	-
龙湖物业服务集团有限公司桐乡分公司	市场化定价	24.48	32.01	-
龙湖物业服务集团有限公司潍坊分公司	市场化定价	187.48	95.46	-
龙湖物业服务集团有限公司温州分公司	市场化定价	53.83	3.89	-
龙湖物业服务集团有限公司无锡分公司	市场化定价	653.48	373.92	-
龙湖物业服务集团有限公司武汉分公司	市场化定价	594.30	157.27	-
龙湖物业服务集团有限公司西宁分公司	市场化定价	5.85	8.90	-
龙湖物业服务集团有限公司新乡分公司	市场化定价	13.20	-	-
龙湖物业服务集团有限公司徐州分公司	市场化定价	9.76	-	-
龙湖物业服务集团有限公司烟台分公司	市场化定价	74.36	105.57	-
龙湖物业服务集团有限公司盐城分公司	市场化定价	2.11	-	-
龙湖物业服务集团有限公司扬州分公司	市场化定价	10.87	-	-
龙湖物业服务集团有限公司宜兴分公司	市场化定价	19.94	65.80	-
龙湖物业服务集团有限公司鄞州分公司	市场化定价	222.73	88.84	-
龙湖物业服务集团有限公司余姚分公司	市场化定价	4.09	-	-
龙湖物业服务集团有限公司枣庄分公司	市场化定价	1.02	-	-
龙湖物业服务集团有限公司湛江分公司	市场化定价	2.12	-	-
龙湖物业服务集团有限公司长沙分公司	市场化定价	652.62	342.43	-
龙湖物业服务集团有限公司郑州分公司	市场化定价	56.52	21.23	-
龙湖物业服务集团有限公司中山分公司	市场化定价	23.94	23.10	-

龙湖悦物业服务服务有限公司	市场化定价	351.49	111.53	-
龙湖悦物业服务服务有限公司东莞分公司	市场化定价	2.34	20.46	-
龙湖悦物业服务服务有限公司惠州分公司	市场化定价	1.26	14.15	-
龙湖悦物业服务服务有限公司沈阳分公司	市场化定价	145.27	45.22	-
龙湖悦物业服务服务有限公司西安分公司	市场化定价	0.98	15.70	-
龙湖悦物业服务服务有限公司重庆分公司	市场化定价	4.85	38.07	-
龙湖悦来城市管理有限公司	市场化定价	3.81	-	-
龙睿物业服务服务有限公司	市场化定价	5.78	25.17	-
龙睿物业服务服务有限公司文登分公司	市场化定价	2.29	-	-
绵阳龙湖物业服务服务有限公司	市场化定价	7.61	15.19	-
南京滨鸿房地产开发有限公司	市场化定价	202.76	-	-
南京名晖置业有限公司	市场化定价	57.18	-	-
南京名泉置业有限公司	市场化定价	228.58	-	-
南京宁创置业有限公司	市场化定价	462.28	-	-
南京仟万间科技信息中介有限公司	市场化定价	61.57	-	-
南京怡置江北房地产开发有限公司	市场化定价	-	1,421.09	-
南京智达天街商业运营管理有限公司	市场化定价	177.88	-	-
南通文湖置业有限公司	市场化定价	79.33	-	-
宁波宁兴中基酒店物业管理有限公司	市场化定价	3.64	-	-
宁波仟万间科技服务有限公司	市场化定价	14.95	-	-
宁波鄞州龙湖物业服务服务有限公司	市场化定价	11.74	-	-
莆田兆宇置业有限公司	市场化定价	77.48	-	-
青岛金海优创置业有限公司	市场化定价	34.41	-	181.79
青岛龙湖坤祺物业服务服务有限公司	市场化定价	1.08	-	-
青岛龙湖物业服务服务有限公司	市场化定价	6.43	-	-
青岛龙湖物业服务服务有限公司德州分公司	市场化定价	11.57	33.21	-
青岛龙湖物业服务服务有限公司即墨分公司	市场化定价	15.99	-	-
青岛龙湖物业服务服务有限公司李沧分公司	市场化定价	15.35	25.75	-
青岛龙湖物业服务服务有限公司日照分公司	市场化定价	11.15	35.92	-
青岛龙湖物业服务服务有限公司威海分公司	市场化定价	16.64	-	-
青岛仟万间塘鹅房产有限公司	市场化定价	163.13	-	-
睿达天街商业运营管理（北京）有限公司	市场化定价	199.45	-	-
三河市天苑物业服务服务有限公司	市场化定价	7.62	-	-
三河市天苑物业服务服务有限公司北京分公司	市场化定价	1.30	-	-
厦门嘉逊地产开发有限公司	市场化定价	1.06	-	-
厦门龙湖物业服务服务有限公司	市场化定价	251.62	103.38	-
厦门龙湖物业服务服务有限公司龙岩分公司	市场化定价	4.64	-	-
厦门龙湖物业服务服务有限公司泉州台商投资区分公司	市场化定价	19.46	-	-
厦门龙湖物业服务服务有限公司石狮分公司	市场化定价	22.77	15.24	-
厦门龙湖物业服务服务有限公司漳州分公司	市场化定价	17.73	-	-

厦门首泰置业有限公司	市场化定价	3.95	-	-
厦门塘鹅科技有限公司	市场化定价	45.87	-	-
山东集悦新材料科技有限公司	市场化定价	2.94	-	-
陕西龙湖龙裕智慧物业管理有限公司	市场化定价	2.71	-	-
上海合砚房地产有限公司	市场化定价	255.13	0.79	-
上海恒骋房地产经纪有限公司	市场化定价	18.72	-	-
上海恒青房地产有限公司	市场化定价	292.97	-	310.33
上海湖彬房地产有限公司	市场化定价	9.82	-	-
上海湖岫实业有限责任公司	市场化定价	466.21	749.14	849.06
上海湖旭房地产有限公司	市场化定价	176.05	-	227.75
上海龙湖物业服务有限公司	市场化定价	260.55	103.20	-
上海龙湖物业服务有限公司相城分公司	市场化定价	128.30	64.07	-
上海龙湖物业服务有限公司张家港分公司	市场化定价	3.24	16.73	-
上海塘鹅网络科技有限公司	市场化定价	189.57	-	-
上海智达天街商业管理有限公司	市场化定价	165.50	-	-
绍兴仟万间科技服务有限公司	市场化定价	3.26	-	-
沈阳恒轩置业有限公司	市场化定价	282.28	1,000.45	-
沈阳铎欣置业有限公司	市场化定价	80.72	-	-
沈阳龙湖物业服务有限公司	市场化定价	874.48	504.66	-
沈阳龙湖物业服务有限公司鞍山分公司	市场化定价	18.15	25.87	-
沈阳龙湖物业服务有限公司抚顺分公司	市场化定价	3.16	-	-
沈阳龙湖物业服务有限公司葫芦岛分公司	市场化定价	7.36	26.66	-
沈阳龙湖物业服务有限公司锦州分公司	市场化定价	2.14	-	-
沈阳龙湖物业服务有限公司辽阳分公司	市场化定价	6.92	15.73	-
沈阳龙湖物业服务有限公司长春分公司	市场化定价	27.23	6.83	-
沈阳龙宜物业服务有限公司	市场化定价	31.24	178.13	-
沈阳仟万间科技有限公司	市场化定价	208.66	-	-
沈阳世纪华泰房地产开发有限公司	市场化定价	2,135.79	167.38	-
沈阳亿达物业管理有限公司	市场化定价	1.15	28.41	-
沈阳中德龙湖物业服务有限公司	市场化定价	0.65	-	-
狮城怡安（上海）物业管理股份有限公司-包干	市场化定价	2.05	-	-
狮城怡安（上海）物业管理股份有限公司武汉分公司	市场化定价	2.09	-	-
石家庄龙湖物业服务有限公司	市场化定价	35.82	19.88	-
苏州华湖置业有限公司	市场化定价	6,337.79	131.74	-
苏州龙湖基业房地产有限公司	市场化定价	1,270.12	-	-
苏州仟万间科技有限公司	市场化定价	18.40	-	-
苏州市元龙城市运营管理服务有限公司	市场化定价	0.70	-	-
太原龙湖物业服务有限公司	市场化定价	28.12	-	-
天津集智装饰工程有限公司	市场化定价	52.92	-	-

天津龙湖睿沣置业有限公司	市场化定价	54.26	61.44	87.47
天津龙湖物业服务有限公司	市场化定价	-2.71	-	-
天津仟万间科技有限公司	市场化定价	2.07	-	-
威海龙成物业服务有限公司	市场化定价	0.49	-	-
温州景耀置业有限公司	市场化定价	88.96	-	-
无锡晟湖物业管理有限公司	市场化定价	11.18	-	-
无锡晟湖物业管理有限公司常州分公司	市场化定价	8.97	-	-
无锡晟湖物业管理有限公司杭州分公司	市场化定价	2.19	-	-
无锡晟湖物业管理有限公司苏州分公司	市场化定价	17.77	-	-
无锡九龙仓物业管理有限公司	市场化定价	1.02	-	-
无锡九龙仓物业管理有限公司常州分公司	市场化定价	1.01	-	-
无锡九龙仓物业管理有限公司上海分公司	市场化定价	0.85	-	-
无锡龙湖物业服务有限公司	市场化定价	12.02	16.74	-
无锡仟万间科技服务有限公司	市场化定价	27.42	-	-
无锡市嘉旭投资发展有限公司	市场化定价	1,044.57	959.67	-
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	市场化定价	80.95	-	-
武汉晟湖物业管理有限公司	市场化定价	3.05	-	-
武汉慧达天街商业运营管理有限公司	市场化定价	154.03	-	-
武汉龙湖物业服务有限公司	市场化定价	2.12	-	-
武汉龙湖银保物业服务有限公司	市场化定价	0.50	-	-
武汉龙泽物业服务有限公司	市场化定价	1.02	36.36	-
武汉仟万间科技有限公司	市场化定价	4.44	-	-
武汉清龙置业有限公司	市场化定价	1,217.30	-	-
武汉清能龙湖物业服务有限公司	市场化定价	3.27	-	-
武汉市鑫呈捷房地产开发有限公司	市场化定价	304.20	1,408.41	-
西安龙湖物业服务有限公司	市场化定价	931.42	674.40	-
西安龙湖物业服务有限公司咸阳分公司	市场化定价	18.75	31.98	-
西安龙湖物业服务有限公司延安分公司	市场化定价	4.77	-	-
西安龙湖物业服务有限公司榆林分公司	市场化定价	4.11	-	-
西安塘鹅房地产经纪有限公司	市场化定价	82.44	-	-
西安智达天街商业运营管理有限公司	市场化定价	13.44	-	-
西藏祥毓和泰企业管理有限公司	市场化定价	288.11	2,345.65	-
烟台国祥物业管理有限公司	市场化定价	1.94	-	-
烟台龙湖佰和物业服务有限公司	市场化定价	1.89	-	-
烟台龙湖瑞东物业有限公司	市场化定价	0.50	-	-
烟台龙湖物业服务有限公司	市场化定价	390.87	172.27	-
烟台仟万间塘鹅房地产经纪有限公司	市场化定价	7.18	-	-
亿达物业服务集团有限公司	市场化定价	23.87	158.83	-
亿达物业服务集团有限公司大连分公司	市场化定价	1,361.57	713.41	-
亿达物业服务集团有限公司望城分公司	市场化定价	1.25	54.82	-
云南新龙湖物业服务有限公司	市场化定价	10.07	4.91	-

长春京新房地产开发有限公司	市场化定价	190.05	-	-
长沙龙湖物业服务有限公司	市场化定价	1.35	-	-
长沙龙湖物业服务有限公司常德分公司	市场化定价	11.34	39.69	-
长沙龙湖物业服务有限公司怀化分公司	市场化定价	2.10	-	-
长沙龙湖物业服务有限公司浏阳分公司	市场化定价	2.16	-	-
长沙龙湖物业服务有限公司益阳分公司	市场化定价	3.18	-	-
长沙祺盛置业有限公司	市场化定价	3,909.31	-	-
长沙仟万间科技有限公司	市场化定价	5.82	-	-
浙江康禧物业服务股份有限公司	市场化定价	0.05	-	-
浙江龙湖物业服务有限公司	市场化定价	495.88	170.31	-
浙江龙湖物业服务有限公司杭州分公司	市场化定价	1.51	-	-
浙江龙湖物业服务有限公司嘉善分公司	市场化定价	4.25	6.02	-
浙江智达天街商业运营管理有限公司	市场化定价	284.91	-	-
郑州好利来物业管理有限公司	市场化定价	0.61	-	-
郑州龙茂置业有限公司	市场化定价	103.82	1,408.71	-
重庆鼎升房地产开发有限公司	市场化定价	1,039.85	351.81	-
重庆湖天传媒科技有限公司	市场化定价	51.07	-	-
重庆慧达天街商业管理有限公司	市场化定价	176.85	-	-
重庆集凯科技服务有限公司	市场化定价	8,369.99	24.85	8.40
重庆康田米源房地产开发有限公司	市场化定价	308.12	-	-
重庆龙湖德卓地产发展有限公司	市场化定价	2.22	-	16.80
重庆龙湖飞洋物业服务有限公司	市场化定价	0.50	-	-
重庆龙湖飞洋物业服务有限公司兴义分公司	市场化定价	1.52	-	-
重庆龙湖恒卓地产发展有限公司	市场化定价	1.46	16.64	-
重庆龙湖嘉博地产发展有限公司	市场化定价	1,074.02	280.38	-
重庆龙湖嘉凯地产开发有限公司	市场化定价	22.34	-	735.11
重庆龙湖嘉旭地产发展有限公司	市场化定价	361.79	15.71	2,029.32
重庆龙湖两山物业服务有限公司	市场化定价	1.68	-	-
重庆龙湖智慧科技有限公司	市场化定价	368.46	-	-
重庆龙湖智悦物业服务有限公司	市场化定价	7.09	-	-
重庆塘鹅网络科技有限公司	市场化定价	202.50	-	-
重庆汀谷地产发展有限公司	市场化定价	8.33	-	-
重庆小飞象科技有限公司	市场化定价	9.63	-	-
重庆渝辉电梯有限公司	市场化定价	1.10	-	-
重庆渝辉电梯有限公司安装维修分公司	市场化定价	4.50	-	-
珠海市润梁房地产有限公司	市场化定价	8.21	-	-
安徽乾泰房地产开发有限公司	市场化定价	-	896.23	-
威海泉悦旅游开发有限公司	市场化定价	-	526.46	509.66
北京万龙华开房地产开发有限公司	市场化定价	-	1,755.72	-
北京正德丰泽房地产开发有限公司	市场化定价	-	23.47	-

成都亿兴物业管理有限公司	市场化定价	-	17.94	-
惠州市海嘉房地产开发有限公司	市场化定价	-	307.29	-
楷林商务服务集团有限公司	市场化定价	-	34.18	-
楷林商务服务集团有限公司湖南分公司	市场化定价	-	20.50	-
楷林商务服务集团有限公司郑东新区分公司	市场化定价	-	20.48	-
龙湖物业服务集团有限公司福清分公司	市场化定价	-	136.42	-
龙湖物业服务集团有限公司内蒙古分公司	市场化定价	-	52.29	-
龙湖怡悦物业服务集团有限公司石首分公司	市场化定价	-	9.90	-
龙湖怡悦物业服务集团有限公司芜湖分公司	市场化定价	-	26.21	-
龙湖怡悦物业服务集团有限公司武汉分公司	市场化定价	-	7.33	-
宁波华盈置业有限公司	市场化定价	-	325.53	-
无锡嘉程信远置业有限公司	市场化定价	-	1,096.47	-
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	市场化定价	-	1,774.54	-
亿达物业服务集团有限公司武汉分公司	市场化定价	-	17.89	-
亿达物业服务集团有限公司长沙分公司	市场化定价	-	13.36	-
亿达物业服务集团有限公司郑州分公司	市场化定价	-	7.98	-
张家港湖珩置业有限公司	市场化定价	-	24.71	-
广东兰园控股有限公司	市场化定价	-	-	44.47
北京同创金龙置业有限公司	市场化定价	-	-	18.87
成都首开晟泰置业有限公司	市场化定价	-	-	68.04
成都怡置星怡房地产开发有限公司	市场化定价	-	-	1,848.54
葛洲坝（杭州）房地产开发有限公司	市场化定价	-	-	215.35
杭州滨望房地产开发有限公司	市场化定价	-	-	178.22
杭州龙合实业有限公司	市场化定价	-	-	75.47
中山市同安置业有限公司	市场化定价	-	-	4.20
合计		86,893.94	66,707.38	26,367.72

（3）向关联方收取资金占用费

2020-2022 年度发行人向关联方收取资金占用费情况

单位：万元

关联方名称	定价机制	2022 年度	2021 年度	2020 年度
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	市场化定价	-	13230.57	-
北京龙和信泰置业有限公司	市场化定价	-	2857.01	-
北京龙万华开房地产开发有限公司	市场化定价	-	3458.56	-
北京万龙华开房地产开发有限公司	市场化定价	1,959.81	3969.63	-
北京正德丰泽房地产开发有限公司	市场化定价	-	345.87	-
沈阳招阳房地产开发有限公司	市场化定价	2,671.55	929.86	-
北京京珑置业有限公司	市场化定价	4,419.32	-	-

关联方名称	定价机制	2022 年度	2021 年度	2020 年度
长春京新房地产开发有限公司	市场化定价	2,663.44	-	-
北京辰轩置业有限公司	市场化定价	534.49	-	-
北京建邦锦泰置业有限公司	市场化定价	482.13	-	-
常州隆嘉实业投资有限公司	市场化定价	1,597.46	-	-
合计		14,328.20	24,791.50	-

(4) 向关联方分配股利

2020-2022 年度发行人向关联方分配股利情况

单位：万元

关联方名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
嘉逊发展香港（控股）有限公司	1,415,150.00	1,406,020.00	922,130.00
成都兆江企业管理有限公司	134,850.00	133,980.00	87,870.00
合计	1,550,000.00	1,540,000.00	1,010,000.00

7. 关联担保情况

截至 2022 年末，发行人无对未纳入合并报表范围的关联方担保。

8. 关联方应收、应付款项

2020-2022 年末，发行人与关联方应收、应付款项明细情况如下：

单位：万元、%

科目名称	关联方名称	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
		余额	占比	余额	占比	余额	占比
其他应收款	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	7,573.48	0.48	7,565.52	0.52	5,980.46	0.54
	厦门翔洲房地产开发有限公司	-	-	40,393.80	2.80	42,286.25	3.84
	北京俊泰房地产开发有限公司	1,135.92	0.07	23,611.92	1.63	23,612.04	2.15
	厦门莹泰置业有限公司	72,069.84	4.57	134,375.90	9.30	148,281.33	13.48
	武汉安和盛泰房地产开发有限公司	64,178.91	4.07	89,453.37	6.19	115,302.99	10.48
	上海尚矣企业管理有限公司	765.35	0.05	835.95	0.06	835.95	0.08
	厦门首泰置业有限公司	47,036.35	2.98	-	-	47,557.63	4.32
	杭州龙合实业有限公司	22,747.80	1.44	25,990.81	1.80	44,950.86	4.09
	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	124,255.51	7.87	140,418.58	9.72	118,276.67	10.75

科目名称	关联方名称	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
		余额	占比	余额	占比	余额	占比
	济南中垠鑫熙置业有限公司	-	-	-	-	42,620.77	3.88
	天津顺集置业有限公司	25,029.68	1.59	27,129.68	1.88	31,029.68	2.82
	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	66,840.00	4.24	65,540.00	4.54	65,540.00	5.96
	葛洲坝（杭州）房地产开发有限公司	-	-	23,397.73	1.62	47,397.73	4.31
	北京万龙华开房地产开发有限公司	79,378.06	5.03	52,211.28	3.61	44,300.66	4.03
	北京龙万华开房地产开发有限公司	-	-	-	-	4,275.00	0.39
	珠海市润梁房地产有限公司	-	-	-	-	6,174.99	0.56
	杭州滨惠投资管理有限公司	-	-	16,919.51	1.17	17.60	0.00
	武汉市鑫呈捷房地产开发有限公司	6,238.27	0.40	1,318.12	0.09	31,025.54	2.82
	惠州市雅建房地产开发有限公司	232.61	0.01	2,230.21	0.15	11,222.16	1.02
	青岛金海优创置业有限公司	16,821.73	1.07	25,847.25	1.79	19,559.64	1.78
	广州市君耀房地产有限公司	6,907.19	0.44	2,063.44	0.14	82,007.79	7.46
	沈阳世纪华泰房地产开发有限公司	40,923.09	2.59	29,587.34	2.05	15,124.69	1.38
	北京龙和信泰置业有限公司	-	-	-	-	40,000.00	3.64
	重庆鼎升房地产开发有限公司	-	-	-	-	501.60	0.05
	杭州滨梵企业管理有限公司	-	-	-	-	1,350.24	0.12
	江门市润筑房地产开发有限公司	25.23	0.00	25.23	0.00	12.60	0.00
	北京和顺安仁房地产开发有限公司	-	-	-	-	72,090.00	6.55
	沈阳恒轩置业有限公司	5,117.83	0.32	8,695.56	0.60	6,707.43	0.61
	济南龙湖泰然房地产开发有限公司	-	-	-	-	6,866.23	0.62
	郑州龙茂置业有限公司	-	-	-	-	6,411.33	0.58
	深圳市创欣志企业管理有限公司	-	-	-	-	7,662.60	0.70
	长春京新房地产开发有限公司	-	-	-	-	2,365.52	0.22
	长春嘉奕房地产开发有限公司	3,982.86	0.25	4,212.35	0.29	612.35	0.06
	北京正德丰泽房地产开发有	-	-	-	-	7,864.68	0.72

科目名称	关联方名称	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
		余额	占比	余额	占比	余额	占比
	限公司						
	杭州龙禧房地产开发有限公司	514.99	0.03	520.25	0.04	-	-
	上海湖岫实业有限责任公司	1.00	0.00	-	-	-	-
	安徽汇筑置业有限公司	-	-	320.00	0.02	-	-
	北京辰轩置业有限公司	-	-	62,757.45	4.34	-	-
	北京辉广企业管理有限公司	44,301.04	2.81	44,301.04	3.07	-	-
	常熟市呈祥房地产开发有限公司	9,177.47	0.58	11,417.47	0.79	-	-
	常州隆嘉实业投资有限公司	-	-	27,281.03	1.89	-	-
	成都龙泉驿区驿都轨道城市发展有限公司	225,853.97	14.31	4,260.58	0.29	-	-
	南京滨鸿房地产开发有限公司	-	-	3,998.03	0.28	-	-
	宁波华盈置业有限公司	150,356.44	9.53	125,206.44	8.66	-	-
	沈阳仟万间科技有限公司	-	-	5,650.36	0.39	-	-
	沈阳招阳房地产开发有限公司	-	-	29,887.75	2.07	-	-
	苏州华湖置业有限公司	869.60	0.06	287,837.86	19.92	-	-
	温州景耀置业有限公司	-	-	47,937.89	3.32	-	-
	盐城悦宸房地产开发有限公司	42,031.51	2.66	20,380.63	1.41	-	-
	张家港湖珩置业有限公司	21,933.90	1.39	22,983.90	1.59	-	-
	长沙祺盛置业有限公司	42,694.14	2.71	10,454.84	0.72	-	-
	中山市泰佳房地产有限公司	20,794.07	1.32	18,134.07	1.25	-	-
	上海复皓实业发展有限公司	191,083.02	12.11	-	-	-	-
	武汉清龙置业有限公司	134,299.28	8.51	-	-	-	-
	北京京珑置业有限公司	54,769.24	3.47	-	-	-	-
	杭州美赢企业管理咨询有限公司	1,800.00	0.11	-	-	-	-
	惠州市海嘉房地产开发有限公司	22,087.79	1.40	-	-	-	-
	济南明茂置业有限公司	64.13	0.00	-	-	-	-
	南京宁创置业有限公司	23,208.68	1.47	-	-	-	-
	莆田兆宇置业有限公司	1,173.06	0.07	-	-	-	-
	合计	1,578,273.04	100.00	1,445,153.14	100.00	1,099,825.01	100.00
预付款项	龙湖物业服务集团有限公司	2.24	0.61	8.82	0.51	130.96	29.19
	成都龙湖物业服务集团有限公司	-	-	-	-	125.08	27.88

科目名称	关联方名称	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
		余额	占比	余额	占比	余额	占比
	西安龙湖物业服务有限公司	-	-	-	-	41.00	9.14
	沈阳龙湖物业服务有限公司	-	-	-	-	134.44	29.97
	苏州龙湖基业房地产有限公司	-	-	26.63	1.54	17.12	3.82
	北京千丁智能技术有限公司	-	-	1,683.26	97.10	-	-
	大连龙湖物业服务有限公司	-	-	1.64	0.09	-	-
	贵阳龙湖物业服务有限公司	-	-	7.91	0.46	-	-
	江西龙湖物业服务有限公司	-	-	5.26	0.30	-	-
	北京东方晨曦国际旅游有限公司	30.22	8.18	-	-	-	-
	北京威乐世纪文化传媒有限公司	64.46	17.44	-	-	-	-
	慧港（杭州）信息科技发展有限公司	3.30	0.89	-	-	-	-
	重庆塘鹅网络科技有限公司	269.34	72.88	-	-	-	-
	合计	369.56	100.00	1,733.52	100.00	448.60	100.00
其他应付款	杭州万科大家房地产开发有限公司	118.50	0.01	-	-	118.50	0.01
	杭州旭海置业有限公司	-	-	21,798.76	1.41	22,173.76	1.82
	杭州绿九启奥置业有限公司	-	-	10,573.65	0.68	24,009.93	1.97
	上海松铭房地产开发有限公司	7,000.00	0.45	9,240.00	0.60	-	-
	上海恒固房地产开发有限公司	387.10	0.02	6,560.00	0.42	6,560.00	0.54
	广州市湖品房地产有限公司	19,847.50	1.27	19,849.55	1.28	19,849.55	1.63
	北京葛洲坝龙湖置业有限公司	4,239.67	0.27	4,268.57	0.28	4,236.41	0.35
	北京昭泰房地产开发有限公司	157,008.51	10.07	157,111.31	10.15	157,626.53	12.91
	成都龙湖锦裕置业有限公司	19,540.31	1.25	39,507.02	2.55	46,817.16	3.83
	青岛万毅置业有限公司	50,537.70	3.24	75,274.90	4.86	81,575.00	6.68
	杭州龙禧房地产开发有限公司	-	-	-	-	1,880.43	0.15
	北京锦泰房地产开发有限公司	12,205.84	0.78	12,208.49	0.79	13,108.49	1.07
	北京锦昊万华置业有限公司	2,395.05	0.15	4,778.43	0.31	4,778.43	0.39
	安徽乾泰房地产开发有限公司	14,297.55	0.92	12,947.55	0.84	13,897.55	1.14
	大连京诚置业有限公司	371.34	0.02	-	-	1,391.09	0.11

科目名称	关联方名称	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
		余额	占比	余额	占比	余额	占比
	北京锦昊方圆置业有限公司	4,405.98	0.28	4,406.26	0.28	4,396.37	0.36
	珠海市润梁房地产有限公司	19,555.03	1.25	8,542.53	0.55	-	-
	嘉逊发展香港（控股）有限公司	246,873.80	15.83	324,303.43	20.94	269,001.55	22.02
	宁波弘禄房地产信息咨询有限公司	22,401.04	1.44	24,896.26	1.61	43,896.26	3.59
	杭州龙孜投资管理有限公司	74,100.00	4.75	-	-	70,200.00	5.75
	南京怡置江北房地产开发有限公司	5,820.15	0.37	82,319.71	5.32	125,588.10	10.28
	济南安齐房地产开发有限公司	22,924.20	1.47	20,830.63	1.35	36,879.72	3.02
	青岛万英置业有限公司	5,522.00	0.35	6,777.00	0.44	6,777.00	0.55
	广州市振梁房地产有限公司	88,643.80	5.69	89,709.45	5.79	14,526.82	1.19
	杭州龙颐房地产开发有限公司	5,394.23	0.35	-	-	744.15	0.06
	威海泉悦旅游开发有限公司	-	-	-	-	5,600.69	0.46
	成都首开晟泰置业有限公司	122,086.94	7.83	130,011.94	8.40	61,569.37	5.04
	北京知泰房地产开发有限责任公司	24,184.68	1.55	20,858.00	1.35	14,058.00	1.15
	中山市同安置业有限公司	74,455.77	4.78	79,959.21	5.16	79,830.94	6.54
	广州市君梁房地产有限公司	49,004.67	3.14	49,004.67	3.16	44,004.67	3.60
	杭州滨望房地产开发有限公司	-	-	32,901.91	2.12	32,901.91	2.69
	成都怡置星怡房地产开发有限公司	8,769.73	0.56	-	-	949.73	0.08
	西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	8,028.03	0.51	9,437.52	0.61	9,894.41	0.81
	福州光旭泰房地产开发有限公司	-	-	21,528.31	1.39	2,582.99	0.21
	北京龙和信泰置业有限公司	133,209.05	8.54	100,371.34	6.48	-	-
	北京龙万华开房地产开发有限公司	15,000.00	0.96	377.01	0.02	-	-
	成都辰禧置业有限公司	5,775.00	0.37	2,800.00	0.18	-	-
	济南龙湖泰然房地产开发有限公司	4,370.77	0.28	2,685.27	0.17	-	-
	济南中垠鑫熙置业有限公司	15,999.83	1.03	3,210.34	0.21	-	-
	上海旭领湖置业有限公司	24,750.00	1.59	47,400.00	3.06	-	-
	长春京新房地产开发有限公司	13,703.18	0.88	13,324.78	0.86	-	-

科目名称	关联方名称	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
		余额	占比	余额	占比	余额	占比
	郑州龙茂置业有限公司	27,597.88	1.77	25,999.72	1.68	-	-
	重庆鼎升房地产开发有限公司	12,602.48	0.81	27,292.13	1.76	-	-
	重庆康田米源房地产开发有限公司	39,525.13	2.54	45,580.38	2.94	-	-
	安徽汇筑置业有限公司	37,650.49	2.41	-	-	-	-
	北京辰轩置业有限公司	3,386.27	0.22	-	-	-	-
	北京建邦锦泰置业有限公司	793.03	0.05	-	-	-	-
	常州隆嘉实业投资有限公司	4,987.53	0.32	-	-	-	-
	葛洲坝（杭州）房地产开发有限公司	3,602.27	0.23	-	-	-	-
	杭州滨梵企业管理有限公司	8,373.76	0.54	-	-	-	-
	金华市美苑房地产开发有限公司	32,655.60	2.09	-	-	-	-
	南京滨鸿房地产开发有限公司	33,926.29	2.18	-	-	-	-
	莆田利兆嘉建筑装修工程有限公司	2,940.00	0.19	-	-	-	-
	上海贸屿房地产开发有限公司	29,307.00	1.88	-	-	-	-
	沈阳铎欣置业有限公司	10,737.26	0.69	-	-	-	-
	温州景耀置业有限公司	21,854.91	1.40	-	-	-	-
	天津顺集置业有限公司	6,264.85	0.40	-	-	-	-
	合计	1,559,131.70	100.00	1,548,646.03	100.00	1,221,425.51	100.00
应收账款	北京威乐世纪文化娱乐有限公司	-	-	-	-	3.45	0.17
	北京龙湖物业服务有限公司	66.00	2.04	-	-	65.97	3.33
	重庆龙湖德卓地产发展有限公司	-	-	-	-	333.73	16.84
	重庆龙湖嘉博地产发展有限公司	4.79	0.15	12.19	1.37	7.94	0.40
	成都龙湖物业服务有限公司	38.68	1.20	-	-	5.49	0.28
	上海恒青房地产有限公司	1,045.30	32.31	-	-	1,044.97	52.71
	厦门嘉逊地产开发有限公司	0.00	0.00	520.78	58.62	520.78	26.27
	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	132.05	4.08	11.01	1.24	-	-
	杭州龙湖房地产开发有限公司	29.80	0.92	1.18	0.13	-	-
	济南中垠鑫熙置业有限公司	0.00	0.00	18.04	2.03	-	-

科目名称	关联方名称	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
		余额	占比	余额	占比	余额	占比
	龙湖物业服务集团有限公司	162.88	5.04	35.85	4.04	-	-
	宁波华盈置业有限公司	0.00	0.00	195.06	21.96	-	-
	苏州华湖置业有限公司	75.53	2.33	85.69	9.65	-	-
	重庆湖天传媒科技有限公司	0.00	0.00	4.76	0.54	-	-
	重庆康田米源房地产开发有限公司	192.21	5.94	3.81	0.43	-	-
	安徽龙湖物业服务集团有限公司	1.14	0.04	-	-	-	-
	北京百佑科技有限公司	2.18	0.07	-	-	-	-
	北京辰轩置业有限公司	19.83	0.61	-	-	-	-
	北京东方晨曦国际旅游有限公司	1.09	0.03	-	-	-	-
	北京建邦锦泰置业有限公司	28.57	0.88	-	-	-	-
	北京琅苑物业服务集团有限公司	0.55	0.02	-	-	-	-
	北京龙和信泰置业有限公司	57.23	1.77	-	-	-	-
	北京仟万间科技有限公司	2.05	0.06	-	-	-	-
	北京智创数字科技服务有限公司	0.04	0.00	-	-	-	-
	北京智达天街商业运营管理有限公司	15.55	0.48	-	-	-	-
	北京智寓商业运营管理有限公司	28.86	0.89	-	-	-	-
	常州隆嘉实业投资有限公司	244.82	7.57	-	-	-	-
	成都辰禧置业有限公司	71.99	2.23	-	-	-	-
	成都龙泉驿区驿都轨道城市发展有限公司	114.67	3.54	-	-	-	-
	成都仟万间塘鹅房产租售有限公司	12.42	0.38	-	-	-	-
	成都智达天街商业运营管理有限公司	0.20	0.01	-	-	-	-
	广西龙湖金源物业服务集团有限公司	2.12	0.07	-	-	-	-
	广西龙湖物业服务集团有限公司	1.07	0.03	-	-	-	-
	广州龙湖物业服务集团有限公司	4.64	0.14	-	-	-	-
	广州智达天街商业运营管理有限公司	4.16	0.13	-	-	-	-
	杭州龙孜投资管理有限公司	38.38	1.19	-	-	-	-
	惠州市雅建房地产开发有限公司	28.31	0.88	-	-	-	-

科目名称	关联方名称	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
		余额	占比	余额	占比	余额	占比
	济南龙湖泰然房地产开发有限公司	3.65	0.11	-	-	-	-
	济南龙湖物业服务有限公司	1.13	0.04	-	-	-	-
	济南智达天街商业运营有限公司	4.77	0.15	-	-	-	-
	辽宁龙湖智晟物业管理有限公司	0.53	0.02	-	-	-	-
	龙湖物业服务（河南）有限公司	1.14	0.04	-	-	-	-
	南京滨鸿房地产开发有限公司	109.62	3.39	-	-	-	-
	南京名泉置业有限公司	0.54	0.02	-	-	-	-
	南京宁创置业有限公司	13.00	0.40	-	-	-	-
	南京怡置江北房地产开发有限公司	10.00	0.31	-	-	-	-
	南京智达天街商业运营管理有限公司	0.54	0.02	-	-	-	-
	南通文湖置业有限公司	27.18	0.84	-	-	-	-
	宁波鄞州龙湖物业服务有限公司	4.51	0.14	-	-	-	-
	青岛龙湖坤祺物业服务有限公司	0.60	0.02	-	-	-	-
	厦门龙湖物业服务有限公司	2.56	0.08	-	-	-	-
	厦门首泰置业有限公司	3.21	0.10	-	-	-	-
	厦门莹泰置业有限公司	2.20	0.07	-	-	-	-
	陕西龙湖龙裕智慧物业管理有限公司	1.06	0.03	-	-	-	-
	上海湖旭房地产有限公司	50.15	1.55	-	-	-	-
	上海龙湖物业服务有限公司	5.76	0.18	-	-	-	-
	上海塘鹅网络科技有限公司	30.19	0.93	-	-	-	-
	上海智达天街商业管理有限公司	25.26	0.78	-	-	-	-
	沈阳恒轩置业有限公司	0.05	0.00	-	-	-	-
	沈阳铎欣置业有限公司	81.33	2.51	-	-	-	-
	沈阳龙湖物业服务有限公司	20.84	0.64	-	-	-	-
	狮城怡安（上海）物业管理股份有限公司	2.21	0.07	-	-	-	-
	苏州龙湖基业房地产有限公司	17.08	0.53	-	-	-	-

科目名称	关联方名称	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
		余额	占比	余额	占比	余额	占比
	太原龙湖物业服务有限公司	2.41	0.07	-	-	-	-
	天津龙湖睿沣置业有限公司	4.80	0.15	-	-	-	-
	温州景耀置业有限公司	33.58	1.04	-	-	-	-
	无锡九龙仓物业管理有限公司	13.80	0.43	-	-	-	-
	无锡市嘉旭投资发展有限公司	0.04	0.00	-	-	-	-
	武汉安和盛泰房地产开发有限公司	2.17	0.07	-	-	-	-
	武汉晟湖物业管理有限公司	3.24	0.10	-	-	-	-
	武汉仟万间科技有限公司	1.09	0.03	-	-	-	-
	武汉清龙置业有限公司	9.00	0.28	-	-	-	-
	武汉市鑫呈捷房地产开发有限公司	15.79	0.49	-	-	-	-
	西安龙湖物业服务有限公司	0.68	0.02	-	-	-	-
	云南新龙湖物业服务有限公司	1.38	0.04	-	-	-	-
	长春京新房地产开发有限公司	159.46	4.93	-	-	-	-
	长沙祺盛置业有限公司	85.73	2.65	-	-	-	-
	浙江龙湖物业服务有限公司	28.46	0.88	-	-	-	-
	重庆集凯科技服务有限公司	21.12	0.65	-	-	-	-
	重庆龙湖嘉旭地产发展有限公司	3.09	0.10	-	-	-	-
	重庆龙湖两山物业服务有限公司	0.67	0.02	-	-	-	-
	重庆塘鹅网络科技有限公司	0.99	0.03	-	-	-	-
	重庆汀谷地产发展有限公司	1.15	0.04	-	-	-	-
	合计	3,234.87	100.00	888.37	100.00	1,982.35	100.00
应付账款	沈阳仟万间科技有限公司	-	-	1,914.14	8.15	-	-
	北京龙湖物业服务有限公司	117.88	0.11	3,138.93	13.36	-	-
	沈阳龙湖物业服务有限公司	22.81	0.02	1,262.48	5.37	-	-
	石家庄龙湖物业服务有限公司	1,400.75	1.29	229.41	0.98	-	-
	嘉逊发展香港（控股）有限公司	-	-	59.29	0.25	-	-
	北京东方晨曦国际旅游有限公司	-	-	22.31	0.09	-	-

科目名称	关联方名称	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
		余额	占比	余额	占比	余额	占比
	成都龙湖物业服务有限公司	9,769.88	9.02	295.32	1.26	-	-
	福州龙湖物业服务有限公司	-	-	8.45	0.04	-	-
	广西龙湖物业服务有限公司	8.67	0.01	3.08	0.01	-	-
	广州龙湖物业服务有限公司	1.94	0.00	3.77	0.02	-	-
	济南安齐房地产开发有限公司	-	-	7.36	0.03	-	-
	龙湖物业服务集团有限公司	30,573.46	28.23	2,079.51	8.85	-	-
	厦门龙湖物业服务有限公司	1.72	0.00	1.56	0.01	-	-
	上海龙湖物业服务有限公司	283.32	0.26	3.11	0.01	-	-
	西安龙湖物业服务有限公司	4,654.12	4.30	32.12	0.14	-	-
	烟台龙湖物业服务有限公司	-	-	35.70	0.15	-	-
	重庆集凯科技服务有限公司	42,296.16	39.05	14,011.12	59.63	-	-
	重庆龙湖恒卓地产发展有限公司	-	-	389.65	1.66	-	-
	北京龙智造科技有限公司	6.90	0.01	-	-	-	-
	北京千丁智能技术有限公司	4,148.93	3.83	-	-	-	-
	北京塘鹅房地产经纪有限公司	142.79	0.13	-	-	-	-
	北京威乐世纪文化传媒有限公司	37.66	0.03	-	-	-	-
	北京智达天街商业运营管理有限公司	84.41	0.08	-	-	-	-
	常州龙湖物业管理有限公司	352.59	0.33	-	-	-	-
	常州仟万间塘鹅房产经纪有限公司	127.41	0.12	-	-	-	-
	成都蓝花楹新材料科技有限公司	25.42	0.02	-	-	-	-
	成都仟万间塘鹅房产租售有限公司	2,565.82	2.37	-	-	-	-
	池州瑞亚特新材料有限公司	131.69	0.12	-	-	-	-
	大连龙湖物业服务有限公司	8.12	0.01	-	-	-	-
	贵阳龙湖物业服务有限公司	7.55	0.01	-	-	-	-
	杭州龙湖国芳物业服务有限公司	102.35	0.09	-	-	-	-
	杭州仟万间科技服务有限公司	279.99	0.26	-	-	-	-
	济南仟万间塘鹅房产有限公司	8.65	0.01	-	-	-	-

科目名称	关联方名称	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
		余额	占比	余额	占比	余额	占比
	嘉兴塘鹅房产经纪有限公司	15.30	0.01	-	-	-	-
	江苏龙湖物业服务管理有限公司	504.10	0.47	-	-	-	-
	江西龙湖物业服务有限公司	1,746.69	1.61	-	-	-	-
	龙湖润安物业服务（天津）有限公司	3.10	0.00	-	-	-	-
	南京仟万间科技信息中介有限公司	53.41	0.05	-	-	-	-
	宁波宁兴中基酒店物业管理有限公司	12.07	0.01	-	-	-	-
	宁波仟万间科技服务有限公司	6.37	0.01	-	-	-	-
	宁波鄞州龙湖物业服务有限公司	739.73	0.68	-	-	-	-
	青岛龙湖物业服务有限公司	1,759.96	1.63	-	-	-	-
	青岛仟万间塘鹅房产有限公司	866.65	0.80	-	-	-	-
	上海恒青房地产有限公司	66.64	0.06	-	-	-	-
	上海塘鹅网络科技有限公司	2.35	0.00	-	-	-	-
	苏州龙湖基业房地产有限公司	63.73	0.06	-	-	-	-
	太原龙湖物业服务有限公司	628.79	0.58	-	-	-	-
	天津仟万间科技有限公司	2.97	0.00	-	-	-	-
	无锡仟万间科技服务有限公司	89.19	0.08	-	-	-	-
	武汉龙湖物业服务有限公司	10.16	0.01	-	-	-	-
	武汉仟万间科技有限公司	2.79	0.00	-	-	-	-
	西安塘鹅房地产经纪有限公司	1,522.81	1.41	-	-	-	-
	云南新龙湖物业服务有限公司	558.05	0.52	-	-	-	-
	长沙龙湖物业服务有限公司	132.30	0.12	-	-	-	-
	长沙仟万间科技有限公司	38.13	0.04	-	-	-	-
	浙江龙湖物业服务有限公司	1,526.70	1.41	-	-	-	-
	重庆湖天传媒科技有限公司	477.18	0.44	-	-	-	-
	重庆龙湖智慧科技有限公司	0.35	0.00	-	-	-	-
	重庆汀谷地产发展有限公司	310.99	0.29	-	-	-	-
	合计	108,301.50	100.00	23,497.30	100.00	-	-

9. 关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

2015 年 4 月，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。

八、重大或有事项或承诺事项

（一）公司对外担保情况

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 1,553,264.74 万元。截至 2022 年末，除对客户提供的按揭贷款担保外，公司不存在尚未履行及未履行完毕的对外担保。

（二）重大未决诉讼、仲裁事项

截至本募集说明书出具之日，发行人及其合并范围内子公司不存在对发行人生产经营、财务状况及本次发行构成实质性障碍的重大未决诉讼、仲裁事项。

（三）重大承诺

截至 2022 年末，发行人已签订的正在或准备履行的重大土地出让合同约定的资本支出金额为 584,976.22 万元。

（四）资产负债表日后事项

截至本募集说明书出具之日，发行人无其他资产负债表日后事项。

九、受限资产情况

截至 2022 年末，公司受限资产主要为因借款而抵押的存货、投资性房地产等，具体情况如下：

单位：亿元

受限资产	受限资产账面价值	受限原因	抵押/质权人	抵押/质押期限
货币资产	5.26	政府所要求保证金、履约保证金	政府、银行等	2023 年 12 月 -2025 年 12 月
存货	520.23	借款抵押	工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、招商银行、中信银行等	2023 年 1 月 -2036 年 1 月
投资性房地产	581.19	借款抵押	工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行等	2023 年 4 月 -2041 年 3 月
合计	1,106.68	—	—	—

截至 2022 年末，公司直接或间接持有的子公司股权不存在权利受限的情况。

截至 2022 年末，除上述披露的受限资产之外，发行人存在由于发行 CMBS、

办理经营性物业支持贷款而质押应收账款情况。

十、发行人衍生产品交易情况

截至 2023 年 3 月末，发行人无衍生产品交易情况。

十一、发行人重大投资理财产品情况

截至 2023 年 3 月末，发行人无理财产品重大投资。

十二、发行人海外投资及海外业务情况

截至 2023 年 3 月末，发行人无海外投资。

十三、直接债务融资计划

经中国证监会于 2022 年 7 月 11 日签发的“证监许可(2022)1458 号”文注册，公司获准向专业投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元的住房租赁专项公司债券。经中国证监会于 2023 年 2 月 28 日签发的“证监许可(2023) 427 号”文注册，公司获准向专业投资者公开发行面值总额不超过 200 亿元的公司债券。经中国银行间市场交易商协会于 2022 年 2 月 11 日签发的“中市协注(2022) MTN86 号”文注册，公司获准向专业投资者公开发行面值不超过 50 亿元的中期票据，尚剩余 35 亿元额度。经中国银行间市场交易商协会于 2022 年 11 月 15 日签发的“中市协注(2022) MTN1133 号”文注册，公司获准向专业投资者公开发行面值不超过 200 亿元的中期票据，尚剩余 180 亿元额度。

十四、其他重大事项

发行人 2022 年度经营性现金流量净额财务指标同比大幅下降。2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 11.30 亿元，较 2021 年度减少 128.08 亿元，降幅 91.89%，同比下降幅度较大，主要系受行业波动影响，商品房销售面临一定下行压力，销售商品、提供劳务收到的现金大幅减少，导致经营活动现金流入降幅较大。

预计 2023 年上半年，发行人营业收入、营业利润、净利润将同比下降 30%-40%，前述财务情况为初步预计数据，可能与最终披露的财务数据存在差异。发行人 2023 年上半年营业收入、营业利润、净利润同比下降幅度较大，主要系受行业波动影响，商品房销售面临一定下行压力，上半年商品房销售收入减少导致上半年收入和营业利润下降，但发行人控股股东龙湖集团核心权益后利润稳中有升，集团整体偿债能力无变化。后续，发行人将根据市场情况动态调整，同时加强财务纪律，促进财务状况保持稳健。

受合约销售放缓、利润率持续承压以及债务资本市场融资渠道依旧受阻等影响，穆迪预测龙湖集团的信用指标和流动性缓冲将出现下滑，于 2023 年 8 月 25 日，将龙湖集团评级由“Baa2”下调至“Baa3”，列入下调观察名单，但仍为投资级评级。

由于房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，公司经营受拿地节奏及项目开发进度等因素影响较大。目前，公司具有良好的项目储备，并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，应对市场波动及风险能力较好，持续发展能力较强。

第七章 企业资信情况

一、信用评级情况

（一）近三年主要历史评级情况

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型
主体评级	2023-08-25	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2022-08-23	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2022-06-24	AAA	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
主体评级	2022-06-15	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2021-06-15	AAA	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
主体评级	2021-05-17	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2020-05-21	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2020-05-19	AAA	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级

（二）信用评级结论及标识所代表的涵义

本次注册未进行债项评级安排，主体评级使用中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《2023 年度重庆龙湖企业拓展有限公司信用评级报告》，经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）评定，重庆龙湖企业拓展有限公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了公司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。

二、银行授信情况

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2023 年 3 月末，公司获得工商银行、建设银行、农业银行、中国银行等给予的集团授信总额度合计为 3,386 亿元，其中已使用授信额度 1,342 亿元，未使用授信余额 2,044 亿元。近三年公司债务都能按期还本付息，不存在故意拖欠利息和本金的情形，信用记录良好。

三、发行人违约情况

最近三年及一期，公司与主要客户发生业务往来时，不存在因未按期履行合同而遭受重大处罚及诉讼的行为，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

四、发行人债务融资工具存续情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司已发行债务融资工具均按时还本付息。发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 307.86 亿元，明细如下：

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	22龙湖04	重庆龙湖企业拓展有限公司	2022-07-01	2025-07-05	2028-07-05	3+3	17.00	4.10	17.00
2	22龙湖03	重庆龙湖企业拓展有限公司	2022-05-17	2025-05-19	2028-05-19	3+3	5.00	4.00	5.00
3	22龙湖02	重庆龙湖企业拓展有限公司	2022-01-12	2027-01-14	2030-01-14	5+3	8.00	3.95	8.00
4	22龙湖01	重庆龙湖企业拓展有限公司	2022-01-12	2025-01-14	2028-01-14	3+3	20.00	3.49	20.00
5	21龙湖06	重庆龙湖企业拓展有限公司	2021-08-09	2026-08-11	2028-08-11	5+2	10.00	3.70	10.00
6	21龙湖05	重庆龙湖企业拓展有限公司	2021-08-09	2024-08-11	2026-08-11	3+2	20.00	3.35	20.00
7	21龙湖04	重庆龙湖企业拓展有限公司	2021-05-19	2026-05-21	2028-05-21	5+2	15.00	3.93	15.00
8	21龙湖03	重庆龙湖企业拓展有限公司	2021-05-19	2024-05-21	2026-05-21	3+2	15.00	3.50	15.00
9	21龙湖02	重庆龙湖企业拓展有限公司	2021-01-05	2026-01-07	2028-01-07	5+2	10.00	4.40	10.00
10	21龙湖01	重庆龙湖企业拓展有限公司	2021-01-05	2024-01-07	2026-01-07	3+2	20.00	3.95	20.00
11	20龙湖06	重庆龙湖企业拓展有限公司	2020-08-05	2025-08-07	2027-08-07	5+2	10.00	4.30	10.00
12	20龙湖04	重庆龙湖企业拓展有限公司	2020-03-02	2025-03-04	2027-03-04	5+2	30.00	3.80	30.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
13	20龙湖02	重庆龙湖企业拓展有限公司	2020-01-15	2025-01-17	2027-01-17	5+2	23.00	4.20	23.00
14	19龙湖04	重庆龙湖企业拓展有限公司	2019-07-17	2024-07-19	2026-07-19	5+2	15.00	4.67	15.00
15	19龙湖03	重庆龙湖企业拓展有限公司	2019-07-17	2022-07-19	2024-07-19	3+2	5.00	3.90	0.10
16	19龙湖02	重庆龙湖企业拓展有限公司	2019-02-19	2024-02-21	2026-02-21	5+2	5.00	4.70	5.00
17	19龙湖01	重庆龙湖企业拓展有限公司	2019-02-19	2022-02-21	2024-02-21	3+2	17.00	3.50	1.00
18	18龙湖06	重庆龙湖企业拓展有限公司	2018-11-02	2021-11-08	2023-11-06	3+2	20.00	3.30	1.19
19	16龙湖04	重庆龙湖企业拓展有限公司	2016-03-03	2021-03-04	2026-03-04	5+5	15.00	4.40	1.47
20	16龙湖02	重庆龙湖企业拓展有限公司	2016-01-22	2021-01-25	2024-01-25	5+3	18.00	4.44	6.70
公司债券小计							298.00		233.46
21	22龙湖拓展MTN002	重庆龙湖企业拓展有限公司	2022/11/29	-	2025/11/30	3	20	3.00	20
22	22龙湖拓展MTN001	重庆龙湖企业拓展有限公司	2022-08-25	-	2025-08-26	3	15.00	3.30	15.00
23	21龙湖拓展MTN001（项目收益）	重庆龙湖企业拓展有限公司	2021-12-07	2024-12-09	2036-12-09	3+3+3+3+3	10.00	3.70	10.00
24	20龙湖拓展MTN001B	重庆龙湖企业拓展有限公司	2020-07-13	-	2025-07-15	5	5.00	4.50	5.00
债务融资工具小计							50.00		50.00
25	17龙湖绿色债03	重庆龙湖企业拓展有限公司	2017-03-06	2022-03-07	2024-03-07	5+2	10.00	3.28	10.00
26	17龙湖绿色债02	重庆龙湖企业拓展有限公司	2017-02-16	2022-02-17	2024-02-17	5+2	14.40	3.48	14.40
企业债券小计							24.40		24.40
合计							372.40		307.86

除此之外，报告期内，发行人及其下属子公司未发行过其他公司债券或债务融资工具。

第八章 债务融资工具信用增进

中债信用增进投资股份有限公司（以下简称“中债信用增进公司”或“公司”）为本期中期票据提供信用增进服务。

中债信用增进公司是按照中国人民银行发展中国债券市场的战略规划创设的我国首家专业债券信用增进机构。公司定位于成为债券市场信用增进及风险管理专业服务的提供商、债券市场信用增进及风险管理工具创新的引领者、债券市场信用增进及风险管理标准的制定者和实践者。中债信用增进公司是在中国人民银行的指导下，由中国银行间市场交易商协会联合中国石油天然气集团公司、国网英大国际控股集团有限公司、中国中化股份有限公司、北京国有资本运营管理有限公司、首钢集团有限公司、中银投资资产管理有限公司，于 2009 年 9 月正式发起设立，注册资本 60 亿元人民币。公司具备人民银行核发的银行间市场同业拆借资格。公司长期主体信用等级连续保持在 AAA 级水平。

本期中期票据的信用增进情况如下：

重庆龙湖企业拓展有限公司 2023 年度第一期中期票据为民营企业债券融资支持工具（以下简称“支持工具”）项下项目，在支持工具项下，中债信用增进公司根据编号为支持工具增进函 ZCGJ-YW[2023]013（1）号的信用增进函（以下简称“信用增进函”）就本期中期票据存续期发行人即重庆龙湖企业拓展有限公司应偿还的不超过人民币 11 亿元本金、相应票面利息，提供不可撤销的连带责任保证。中债信用增进公司的信用增进责任项下的本金及利息在不超过前述额度内以本期票据的实际募集金额及其相应票面利息为准。支持工具为中债信用增进公司履行上述责任提供保障。

在本期票据存续期内，如果发行人在付息日未按照本期票据募集说明书的要求将本期票据当期应付利息足额偿还票据持有人，则中债信用增进公司在本期票据付息日代发行人偿付本期票据当期应付未付的票面利息；如果发行人在兑付日未按照本期票据募集说明书的要求将本期票据本金和当期应付利息足额偿还票据持有人，则中债信用增进公司在本期票据兑付日代发行人偿付本期票据应付未付的本金和当期应付未付的票面利息。

一、信用增进机构基本情况

（一）信用增进机构概况

- 1.注册名称：中债信用增进投资股份有限公司
- 2.法定代表人：徐忠
- 3.注册资本：人民币 600,000.00 万元
- 4.首次注册登记日期：2009 年 9 月 7 日
- 5.统一社会信用代码：91110000695027137L
- 6.注册地址：北京市西城区月坛南街 1 号院 6 号楼 8 层 801、9 层 901、10 层 1001
- 7.办公地址：北京市西城区月坛南街 1 号院 6 号楼 8 层 801、9 层 901、10 层 1001
- 8.邮政编码：100045
- 9.电话：010-88007608
- 10.传真：010-88007610
- 11.经营范围：企业信用增进服务；信用增进的评审、培训、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设和交易；资产投资；资产受托管理；投资策划、投资咨询；经济信息咨询；人员技术培训；会议服务。
- 12.联系人：刘丹星

（二）信用增进机构的历史沿革与股东情况

中债信用增进公司是我国首家专业债券信用增进机构。2009 年 9 月，在中国人民银行的指导下，中国银行间市场交易商协会联合中国石油天然气集团公司、国网英大国际控股集团有限公司、中国中化股份有限公司、北京国有资本运营管理有限公司、首钢集团有限公司、中银投资资产管理有限公司共同发起设立。中债信用增进公司注册地为北京，注册资本 600,000.00 万元人民币，由股东在成立时以货币形式一次性缴足。各股东均为我国银行间市场的重要参与者，综合实

力雄厚，为公司开展信用增进业务、建立健全信用风险分散分担机制提供了保证。
截至 2023 年一季度末，中债信用增进公司的股东持股情况如下：

单位：万元

股东名称	出资金额	持股比例
中国石油集团资本有限责任公司	99,000.00	16.50%
国网英大国际控股集团有限公司	99,000.00	16.50%
中化资本有限公司	99,000.00	16.50%
北京国有资本运营管理有限公司	99,000.00	16.50%
首钢集团有限公司	99,000.00	16.50%
中银投资资产管理有限公司	99,000.00	16.50%
中国银行间市场交易商协会	6,000.00	1.00%
合计	600,000.00	100.00%

中债信用增进公司成立以来，按照债券市场信用增进及风险管理专业服务的提供商、债券市场信用增进及风险管理工具创新的引领者、债券市场信用增进及风险管理标准的制定者和实践者的定位，始终致力于信用增进产品创新和制度创新，推动信用风险分散分担机制建设，面向中低信用等级企业提供专业的信用增进服务，缓解企业融资难困境，不断打造自身经营特色。

（三）信用增进机构的信用能力

经中诚信国际信用评级有限责任公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、联合资信评估有限公司、大公国际资信评估有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，中债信用增进公司长期主体信用等级连续十二年保持在 AAA 级水平。

（四）信用增进机构资格与资质

中国人民银行核发的公开市场业务一级交易商资质。

中国人民银行核发的银行间市场同业拆借资格。

中国人民银行核发的银行间市场乙类托管资格。

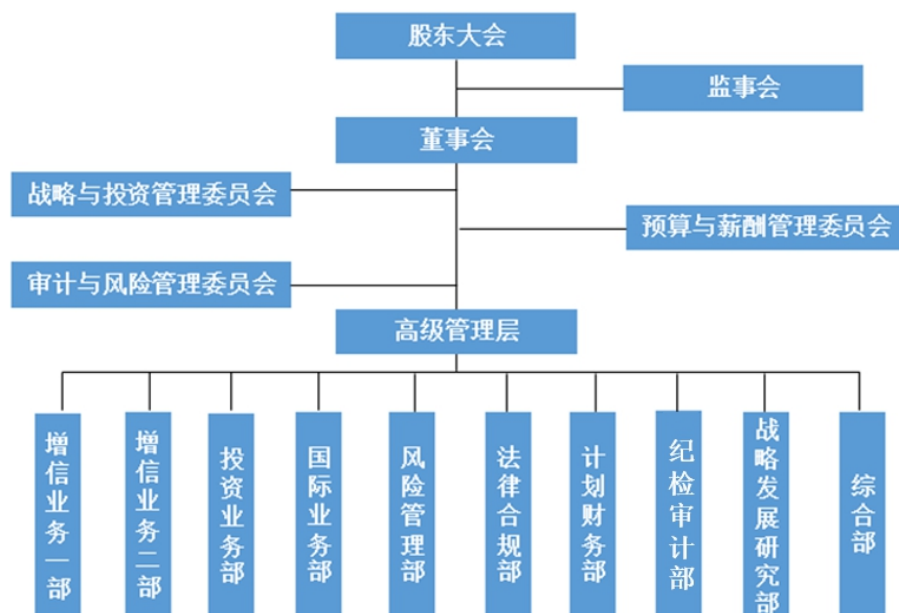
中国银行间市场交易商协会备案的信用风险缓释凭证创设机构及交易商。

北京市地方金融监督管理局核发的融资担保业务经营许可。

（五）信用增进机构的公司治理情况

中债信用增进公司按照建立现代企业法人治理结构的要求，规范运作，成立了股东大会、董事会和监事会，董事会下设战略与投资管理委员会、预算与薪酬管理委员会、审计与风险管理委员会等专业委员会，为决策提供支持。经营管理层实行总裁负责制，并构建了符合内部控制管理要求的前、中、后台组织管理架构。

董事会由九名董事组成，除一名职工董事外，分别由七家股东单位提名推荐，



股东大会选举产生。公司监事会由三名监事组成，除一名职工监事外，股东代表监事由股东大会选举产生。高级管理人员均由拥有多年相关领域从业经验、取得良好业绩的专业人士担任，具备较高的专业化营运水平。

公司员工绝大多数为硕士及以上学历，涉及经济金融、金融工程、金融信息工程、保险精算、数理统计、应用数学、财务、法律、管理等专业。专业化、年轻化的高素质人才队伍将为公司持续稳健发展提供人力资源保障。

二、业务开展情况

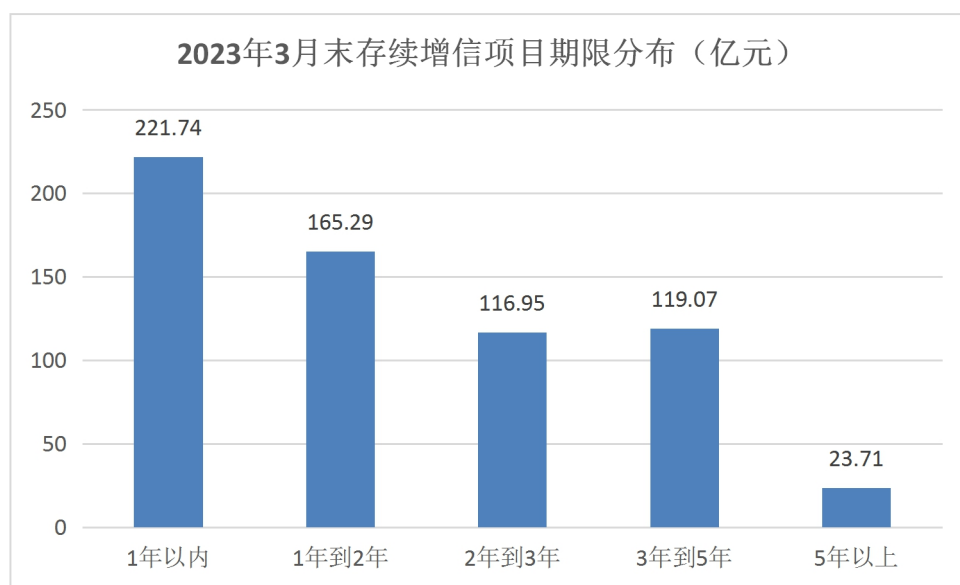
截至 2023 年 3 月 31 日，中债信用增进公司仍承担信用增进责任的未到期项目 133 个，涉及企业数量 104 家，未到期项目责任余额 646.76 亿元；信用风险缓释工具项目 10 个，责任余额 7.23 亿元。

（一）增信主体评级分布

截至 2023 年 3 月 31 日，中债信用增进公司未到期项目责任余额以高信用等级企业发行额为主，AA 及以上企业共计 102 家，涉及金额 638.56 亿元，占全部未到期增信责任余额的 98.7%，资金安全性高，违约风险较小。

（二）到期期限分布

中债信用增进公司承担增信责任的项目期限分布在 1-13 年不等，未来 5 年到期的项目分布相对较为平均，期限配置合理。



（三）区域分布

截至 2022 年 3 月 31 日，中债信用增进公司已在全国 24 个省、自治区、直辖市成功开展了增信业务，有力地支持了地区经济的发展。



（四）行业分布

中债信用增进公司增信业务重点覆盖基础设施建设、保障房建设、金融业、采矿业、公用事业等方向，符合国家产业发展政策导向，支持关系国计民生的行业及项目建设。

三、风险管理体系

（一）风险管理体系建设

作为全国首家专业债券信用增进机构，中债信用增进公司围绕风险资产的优化配置机制、风险资产的监控管理机制、风险资产的对冲与转移机制，建立并不断完善适用信用增进行业特点的经营风险下的全面风险管理体系。

风险文化方面，公司倡导并培育“全员、全业务、全流程”的风险管理文化，强化风险观念和 risk 意识。同时，强调将风险文化建立在制度和规则基础上，将风险管理融入日常管理制度与操作流程中，使风险管理工作能够覆盖所有的部门和岗位，实现全体人员的参与。

风险管理组织架构方面，在董事会审计与风险管理专业委员会指导下，公司

构建了以专业审批人业务审批会为项目审批机构，三道风险防线相互协调、相互配合的风险管理全流程框架体系。在具体业务条线方面，建立了风险管理的三道防线：业务部门是抵御风险的第一道防线，负责本部门内现存或将出现的所有风险，建立了合理的流程有效地识别、评估和控制风险；风险管理、法律合规、计划财务等运营支持部门是抵御风险的第二道防线，负责制定相应制度，明确相关部门的防线管理职责和业务流程，识别、评估和平衡所有风险；内审职能部门是抵御风险的第三道防线，对公司内部控制体系的完整性和执行有效性进行独立测试和评估，提出改善经营管理、加强风险防控的建议。三道防线相互协调配合，形成了公司的重大风险决策、风险资产配置、风险资产管理的组织支撑。

风险政策方面，构建起了由基于风险偏好的年度总体风险政策，基于行业、地区、客户、风险缓释措施、产品等维度的信用增进业务组合风险政策，基于利率、汇率、股价、交易对手等组合维度的投资业务组合风险政策，以及信用风险和市场风险的对冲与转移政策所组成的风险政策体系。通过定性引导与定量限额的政策综合运用与执行，使组合层面的准备金计提与资本占用维持在合理水平，防止总体及结构性风险压力的过度承担，进而达到信用增进业务组合配置的优化。通过限额、止损、套期保值等手段的综合运用，使公司投资业务各组合风险敞口控制在安全范围内，实现投资资产的优化配置。

风险制度方面，公司结合中国金融市场发展的现状和规律，借鉴巴塞尔新资本协议风险管理的理念和方法，构建了以风险管理指引为纲领，以基础类信用增进、投资交易、创新型信用增进业务等各项业务管理办法为支撑，各类具体业务品种操作规程为基础，涉及风险识别、计量、定价、风险缓释、资本管理以及后续管理等各个环节全方位、多层次的风险管理政策制度体系，促进各类业务规范、稳健开展。

风险流程控制方面，公司对信用增进业务的项目受理和立项、项目尽职调查、项目合规性审查和风险评价、项目审批、风险缓释措施落实、合同签订、项目发行和收费以及资产运营管理等关键环节的风险管理要求和各部门的职能进行明确，实现对信用增进业务的全流程管理。投资业务方面，公司对各投资品种的业务发起、交易操作、合规监控、交割清算、档案管理等环节的风险管理要求进行

明确，建立起风险限额、交易授权与交易监测相结合的管理模式，监控公司的整体风险水平。

风险管理技术方面，公司构建了以内部评级、风险计量与定价、资本覆盖和风险准备金、风险缓释转移对冲为核心的风险管理技术体系，以实现对风险的准确识别、计量、精细化组合管理，使风险资产的配置、监控与管理、对冲与转移的效果有严格的量化标准，对风险和收益有科学、公允的衡量依据。

（二）风险状况分析

1.信用风险缓释措施覆盖充分

为有效控制风险，公司主要以担保公司担保、第三方保证担保、股票质押、股权质押、房产土地抵押等形式作为风险缓释措施。截至 2023 年一季度末，公司已发行未到期增信项目中，除部分主体评级为 AA+级及以上企业外，绝大部分增信主体都向公司提供了风险缓释措施，以覆盖其信用风险敞口的部分或全部；其中，评级为 AA-及以下级别企业都向公司提供了全额覆盖其信用风险敞口的风险缓释措施。

2.风险分类正常

为全面、真实、动态地反映增信业务的状况，公司根据增信业务出现代偿、损失的可能性，将增信业务划分为正常、关注、可疑、次级、损失五个不同的类别，其中正常类细分为稳定一档、稳定二档和稳定三档三个子类，并按季度对未到期项目进行风险分类。2023 年一季度末，可疑、次级、损失类增信项目金额占未到期增信金额的 1.55%。

3.准备金计提充分

为了提高公司风险抵御能力，保持业务稳健经营和持续发展，公司以谨慎、客观、及时、重要为原则，足额计提风险准备金，以期弥补业务的可能性损失。截至 2023 年一季度末，公司计提增信业务风险准备金 28.48 亿元。

4.市场风险可控

市场风险是指因市场价格（利率、汇率、商品价格和股票价格等）发生不利

变动而使公司表内外业务发生损失的风险。截至 2023 年一季度末，公司持有资产组合中绝大部分资产为债券资产，整体信用等级良好，利率债、AA+级及以上信用债和配售 CRMW 保护债券约占债券类资产的 89%。公司对交易账户和可供出售账户头寸进行每日估值，并定期对资产组合进行压力测试和市场风险 VaR 分析，保证资产组合各项指标符合公司风险限额规定。若发生超出限额情况，则及时对资产进行处置，将市场风险控制在合理范围内。

5.流动性风险较小

为保障公司业务健康发展，公司在保证增信业务代偿能力的情况下，充分、合理利用资金，提高资金使用效率。截至 2023 年一季度末，公司拥有一定规模的易变现资产可随时以回购、出售等方式变现。同时，公司还获得了各大金融机构总计 348.5 亿元授信额度，为公司短期流动性支持提供了较好的保障。

四、财务情况及分析

（一）中债信用增进公司近年财务报表审计情况

中债信用增进公司 2020 年财务报表经过毕马威华振会计师事务所的审计，毕马威华振会计师事务所出具了“毕马威华振审字第 2102160 号”标准无保留意见审计报告。2021 年、2022 年财务报表经过信永中和会计师事务所的审计，信永中和会计师事务所出具了“XYZH/2022BJAB20451”、“XYZH/2023TJAB1B0001”标准无保留意见审计报告。

上述审计报告认为，中债信用增进公司财务报表已经按照财政部《企业会计准则》的规定编制，在所有重大方面公允地反映了中债信用增进公司 2020 年、2021 年和 2022 年的财务状况以及 2020 年、2021 年和 2022 年的经营成果和现金流量。

（二）中债信用增进公司财务报表适用的会计准则

中债信用增进公司 2020 年、2021 年和 2022 年和 2023 年一季度财务报告均按照财政部《企业会计准则》《企业会计准则应用指南》《企业会计准则解释公告》和适用的财政部其他相关规定的要求编制。

(三) 中债信用增进公司主要财务数据

中债信用增进公司资产负债表
(资产部分)

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年一季度
货币资金	9,024.69	6,792.87	6,058.51	2,394.70
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	168,819.94	389,850.39	200,753.31	201,930.44
衍生金融资产	196.49	1,345.07	818.64	508.26
买入返售金融资产	184,589.10	84,991.31	68,544.89	14,106.32
应收账款	1,021.39		64.78	81.21
应收代偿款	1,119.41	743.96	487.36	487.36
债权投资		296,967.85	291,765.32	276,296.42
持有至到期投资	306,098.78			
其他债权投资		536,618.16	595,926.28	537,805.18
其他权益工具投资		3,441.80	4,486.55	4,486.55
可供出售金融资产	714,353.17			
贷款	-			
长期股权投资	504.46	612.20		
投资性房地产	130,013.10	133,527.41	143,485.84	144,898.64
固定资产	92,002.63	86,588.04	74,749.20	72,957.58
无形资产	925.84	936.30	788.70	755.00
长期待摊费用	89.50	-	-	
递延所得税资产	60,233.31	72,676.37	82,089.18	82,089.18
其他资产	28,151.65	5,712.55	4,613.65	3,216.06
资产总计	1,697,143.45	1,620,804.28	1,474,632.21	1,342,012.89

中债信用增进公司资产负债表
(负债和所有者权益部分)

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年一季度
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				

卖出回购金融资产款	210,890.20	70,051.84	26,087.91	25,026.62
衍生金融负债	1,917.48	5,711.56	2,839.58	3,552.52
应付职工薪酬	15,111.69	14,291.60	14,070.00	11,267.59
应交税费	2,482.44	7,077.59	580.73	3,709.78
长期借款			-	
信用增进业务准备金	237,245.90	259,588.66	285,540.25	284,779.98
递延所得税负债	-	-	-	-
其他负债	33,096.70	39,662.77	45,412.18	38,255.82
负债合计	500,744.41	396,384.02	374,530.65	366,592.33
所有者权益：				
股本	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
其他权益工具	300,000.00	300,000.00	150,000.00	-
其他综合收益	44,121.25	16,847.90	14,449.12	16,808.61
盈余公积	53,531.28	63,334.24	70,415.74	70,415.74
未分配利润	198,746.51	244,238.12	265,236.69	288,196.21
所有者权益合计	1,196,399.04	1,224,420.25	1,100,101.56	975,420.57
负债和所有者权益总计	1,697,143.45	1,620,804.28	1,474,632.21	1,342,012.89

中债信用增进公司利润表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年一季度
一、营业收入	171,241.61	130,148.62	137,465.94	42,108.95
信用增进业务净收入	74,956.52	78,531.20	82,019.59	22,521.56
利息收入	1,197.62	-		
利息净收入		34,713.88	35,382.63	8,586.58
投资收益（损失以“-”号填列）	88,296.97	45,132.63	11,016.71	2,144.74
公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	-3,675.62	-37,307.95	180.12	4,508.94
资产处置收益		-363.82	20.88	-2.44
其他收益（损失以“-”号填列）	132.89	47.36	169.30	34.64
其他业务收入	10,333.23	9,395.32	8,676.71	4,314.93
二、营业成本	105,740.03	55,917.51	52,721.67	3,896.67
提取信用增进业务准备金	61,213.00	22,802.31	25,951.59	-760.26
利息支出	7,384.27	-		

业务税金及附加	2,908.46	2,997.04	2,794.05	200.72
业务及管理费	17,029.82	16,767.69	16,497.73	2,617.34
预期信用损失		1,967.94	451.76	47.74
其他资产减值损失	11,219.63			-
其他业务成本	5,984.84	11,382.52	7,026.55	1,791.13
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	65,501.58	74,231.12	84,744.26	38,212.28
加：营业外收入	10.98	5.10	0.00	0.42
减：营业外支出	10.15	-	0.00	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	65,502.41	74,236.22	84,744.26	38,212.69
减：所得税费用	13,054.74	13,061.66	13,929.19	9,553.17
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	52,447.67	61,174.55	70,815.08	28,659.52
其他综合收益的税后净额	13,623.98	6,814.65	-2,398.77	2,359.49
六、综合收益总额	66,071.65	67,989.20	68,416.31	31,019.01

中债信用增进公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年一季度
一、经营活动产生的现金流量				
提供增信服务取得的现金	84,151.43	97,902.67	95,354.49	18,804.14
收到增信合同代偿的现金	902.00	413.00	272.00	-
收到其他与经营活动有关现金	9,982.10	11,930.16	9,351.91	2,680.18
经营活动现金流入小计	95,035.53	110,245.84	104,978.39	21,484.32
支付增信合同赔付等款项现金	38.99	2,029.71	-	
支付给职工以及为职工支付现金	13,091.21	13,568.57	12,896.99	4,237.12
净支付的各项税费	38,582.76	35,081.61	39,745.74	7,860.53
支付其他与经营活动有关现金	10,820.63	20,274.58	9,313.12	1,650.16
经营活动现金流出小计	62,533.60	70,954.47	61,955.85	13,747.81
经营活动产生的现金流量净额	32,501.93	39,291.37	43,022.55	7,736.52
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	1,219,421.10	687,429.15	704,802.52	143,388.11
取得投资收益收到的现金	85,147.26	86,591.73	56,720.27	10,487.26
收到买入返售金融资产现金款	1,051,770.86	1,897,249.90	6,529,648.60	696,959.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	32.87	7.33
收到其他与投资活动有关现金	240.00	160.00	326.56	80.00
投资活动现金流入小计	2,356,579.23	2,671,430.78	7,291,530.82	850,922.50
投资支付的现金	1,221,895.84	730,357.74	584,885.94	62,901.33

支付买入返售金融资产现金款	1,212,459.96	1,797,615.80	6,513,186.60	642,566.80
构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,387.98	311.83	19.52	22.98
支付其他与投资活动有关的现金			126.56	-
投资活动现金流出小计	2,435,743.78	2,528,285.36	7,098,218.62	705,491.11
投资活动产生的现金流量净额	-79,164.56	143,145.42	193,312.21	145,431.40
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	149,895.00	-	0.00	
取得借款收到的现金	-	-	0.00	
收到卖出回购金融资产现金款	8,470,084.50	4,800,540.80	5,127,033.80	707,832.00
筹资活动现金流入小计	8,619,979.50	4,800,540.80	5,127,033.80	707,832.00
偿还债务支付的现金	191,594.93	-	150,000.00	150,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,538.75	43,808.41	43,113.12	5,773.72
支付卖出回购金融资产现金款	8,328,782.30	4,941,401.00	5,170,989.80	708,890.00
筹资活动现金流出小计	8,564,915.98	4,985,209.41	5,364,102.92	864,663.72
筹资活动产生的现金流量净额	55,063.52	-184,668.61	-237,069.12	-156,831.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	0.00	-
五、现金及现金等价物净增加额	8,253.66	-2,231.82	-734.36	-3,663.81
加：期初现金及现金等价物余额	771.03	9,024.69	6,792.87	6,058.51
六、期末现金及现金等价物余额	9,024.69	6,792.87	6,058.51	2,394.70

（四）中债信用增进公司财务概要分析

中债信用增进公司主要财务指标表

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年一季度
资产负债率 ⁵	29.51%	24.46%	25.40%	27.32%
信用增进服务收入（万元） ⁶	74,956.52	78,531.20	82,019.59	22,521.56
投资收益（万元）	88,296.97	45,132.63	11,016.71	2,144.74
净资产收益率 ⁷	4.74%	5.05%	6.09%	11.05%
总资产净利率	3.28%	3.69%	4.58%	8.14%

⁵本指标为期末时点指标，“风险准备金（万元）”亦同。

⁶本指标为年度区间指标，“投资收益（万元）”亦同。

⁷本指标为年化收益指标，“总资产净利率”亦同。

风险准备金（万元）	237,245.90	259,588.66	285,540.25	284,779.98
-----------	------------	------------	------------	------------

五、内部管理制度

中债信用增进公司内部管理制度主要包括公司治理基本制度、内控管理制度、信用增进业务管理制度、财务管理制度和档案管理类制度。

（一）公司治理制度：按照现代企业法人治理结构的要求，中债信用增进公司制定了《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《董事长办公会议事规则》《董事会预算与薪酬管理委员会会议事规则（试行）》《董事会战略与投资管理委员会会议事规则（试行）》《董事会审计与风险管理委员会会议事规则（试行）》《总裁办公会议事规则》等规章制度。

（二）内控管理制度：加强公司内控管理，中债信用增进公司制定了《内部控制制度（试行）》《授权管理办法（试行）》以及《法律合规事务管理办法》等内控管理制度。

（三）业务管理制度：为规范债券信用增进业务的开展，提高资产使用效率，有效控制业务风险，中债信用增进公司借鉴巴塞尔新资本协议风险管理的理念和方法，构建了以业务风险指引为纲领，以《信用增进业务管理办法》《信用增进业务客户营销与立项操作规程》《信用增进业务尽职调查操作规程》《业务审批委员会会议事规则》《总裁专题会议事规则》《信用风险缓释措施管理办法》《准备金计提管理办法（修订）》《资本覆盖率管理办法（试行）》《信用增进业务重大风险事件处置办法》《信用增进业务运营管理办法》《资产损失核销管理办法（试行）》等制度为支撑的业务管理制度体系。

（四）财务管理制度：为规范财务工作，防范管理风险，根据国家相关财务法律制度，中债信用增进公司制定了会计核算、资产管理、清算结算等方面的财务管理制度，包括《会计基本制度》《资金管理办法（修订）》《银行账户管理办法（修订）》《财务信息报告管理规程》《会计信息化管理规程》《财务部印章管理规程》《会计档案管理规程》《增值税发票管理规程》《支票管理规程》等。

（五）档案管理制度：为规范公司的档案管理工作，依据《中华人民共和国档案法》《中华人民共和国保密法》，中债信用增进公司制定了《档案管理办法》。

六、信息披露安排

（一）发行前信息披露

中债信用增进公司按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021 版）》《中债信用增进投资股份有限公司银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露管理办法（修订）》等法律法规、自律管理规则及公司办法规定，在所提供信用增进服务的非金融企业债务融资工具发行日的 5 个工作日内，应向该债务融资工具主承销商提供以下材料：

- 1.信用增进函；
- 2.经审计的 2019-2022 年财务报告及 2023 年一季度财务报表；
- 3.信用评级报告及跟踪评级报告。

（二）存续期间信息披露

中债信用增进公司按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021 版）》《中债信用增进投资股份有限公司银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露管理办法（修订）》等法律法规、自律管理规则及公司办法相关规定，在所提供信用增进服务的非金融企业债务融资工具存续期间，将按照办法相关规定通过 NAFMII 综合业务和信息服务平台定期披露以下信息：

- 1.公司应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应包括审计报告、经审计的财务报表及附注；

2.公司应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告，应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表；

3.公司应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间。

（三）重大事项披露

中债信用增进公司按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021 版）》《中债信用增进投资股份有限公司银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露管理办法（修订）》等法律法规、自律管理规则及公司办法规定，在所提供信用增进服务的非金融企业债务融资工具存续期间，及时向市场公开披露可能影响中债信用增进公司履行信用增进责任的重大事项，包括但不限于以下事项：

- 1.名称变更；
- 2.未能清偿到期债务；
- 3.未能按照约定履行债券信用增进义务或超过上年末净资产 10%以上的担保责任；
- 4.发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形，或受到重大行政处罚；
- 5.发行文件中约定或公司承诺的其他应当披露事项；
- 6.其他可能影响其信用增进能力或投资者权益的事项。

七、行业政策及执行情况

信用增进行业是一个新兴行业，相关的行业政策及外部环境正逐步完善。行业立法方面，中国人民银行印发的《中国人民银行关于印发<中国人民银行“十

二五”立法规范>的通知》（银发[2011]290 号），明确将制定《银行间债券市场信用增进业务管理办法》列入中国人民银行规章类立法项目；行业自律管理规则方面，中国银行间市场交易商协会常务理事会审议通过《银行间市场信用增进业务自律管理规则》制定工作，拟报中国人民银行备案后发布实施；行业标准方面，全国金融技术标准委员会通过了中债信用增进公司联合中国光大银行股份有限公司和中债资信评估有限责任公司共同发起的《信用增进机构业务规范》《信用增进机构风险管理规范》等两项行业标准的立项申请，并已正式发布实施。

2017 年以来，国务院等相关政府部门先后出台了《融资担保公司监督管理条例》（国务院令 第 683 号），并发布了《融资担保业务经营许可证管理办法》《融资担保责任余额计量办法》《融资担保公司资产比例管理办法》和《银行业金融机构与融资担保公司业务合作指引》等四项配套制度，对融资担保业务权重、放大倍数和集中度进行了明确及细化。2019 年，银保监会联合财政部、商务部等机构出台《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37 号），明确信用增进公司由债券市场管理部门统筹管理，同时应向属地监管部门申领融资担保业务经营许可证并接受其相关业务监管。目前，中债信用增进公司已取得《融资担保业务经营许可证》并接受北京市地方金融监督管理局对相关业务的监管。

八、信用增进函的主要内容

重庆龙湖企业拓展有限公司 2023 年度第一期中期票据为民营企业债券融资支持工具（以下简称“支持工具”）项下项目，在支持工具项下，中债信用增进公司根据编号为支持工具增进函 ZCGJ-YW[2023]013（1）号的信用增进函（以下简称“信用增进函”）就本期票据存续期发行人即重庆龙湖企业拓展有限公司应偿还的不超过人民币 11 亿元本金、相应票面利息，提供不可撤销的连带责任保证。中债信用增进公司的信用增进责任项下的本金及利息在不超过前述额度内

以本期票据的实际募集金额及其相应票面利息为准。

在本期票据存续期内，如果发行人在付息日未按照本期票据募集说明书的要求将本期票据当期应付利息足额偿还票据持有人，则中债信用增进公司在本期票据付息日代发行人偿付本期票据当期应付未付的票面利息；如果发行人在兑付日未按照本期票据募集说明书的要求将本期票据本金和当期应付利息足额偿还票据持有人，则中债信用增进公司在本期票据兑付日代发行人偿付本期票据应付未付的本金和当期应付未付的票面利息。

信用增进函的保证期间为本期中期票据存续期及本期中期票据兑付日起两年。票据持有人在本保证期间内未要求中债信用增进公司承担信用增进函规定的责任，则中债信用增进公司将免除相应责任。

票据持有人依法将所持有的本期中期票据转让或者出质给第三人的，中债信用增进公司将继续对随后获得本期中期票据的受让人或者质权人承担信用增进函规定的责任。

未经本期中期票据持有人会议书面同意，中债信用增进公司不对信用增进函进行修改、变更、解除或者终止。

任何情形下，无论募集说明书中是否具有相关约定，只要本期中期票据在发行后其利率、期限、还本付息时间/方式（无论是否为根据募集说明书所述机制对原时间或者方式进行的调整）或者回售安排等与本期中期票据的发行（情况）公告的披露内容不一致时（包括但不限于在本期中期票据持有人会议给予发行人有条件豁免的情形下），加重债务的须经中债信用增进公司书面同意后，中债信用增进公司继续承担信用增进函项下的相应责任。

因信用增进函发生争议而未能通过协商解决的，票据持有人应当向中债信用增进公司所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

中债信用增进公司同意发行人将信用增进函随同其他申报文件一同提交交易商协会，并随同其他档案一同提供给认购本期中期票据的投资者查询。

信用增进函自本期中期票据发行之日起生效。

九、中债信用增进公司相关指标情况说明

中债信用增进公司持有北京市地方金融监督管理局颁发的《中华人民共和国融资担保业务经营许可证》。中债信用增进公司的净资产、担保责任余额情况及本期票据增信相关的发行人集中度如下（净资产的计算口径根据非合并财务报表计算，扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资）：

1.担保责任余额方面

2022 年末，中债信用增进公司净资产 110.01 亿元，按权重折算后的担保责任余额为 540.59 亿元，净资产放大倍数为 4.91 倍，未超过 10 倍的指标要求。

2023 年 3 月末，中债信用增进公司净资产 97.54 亿元，按权重折算后的担保责任余额为 519.15 亿元，净资产放大倍数为 5.32 倍，未超过 10 倍的指标要求。

2.集中度方面

截至募集说明书签署日，除本期中期票据以外，为发行人提供担保的责任余额为 35 亿元，本期中期票据发行符合国家相关规定。

中债信用增进公司不存在为发行人关联方提供其他担保的情形，本期中期票据发行不会超出发行人及其关联方集中度指标要求。

3.承诺

中债信用增进公司承诺，在本期票据申报及发行时，中债信用增进公司的担保责任余额符合《融资担保公司监督管理条例》（国务院令第 683 号）及四项配套制度、《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37 号）的要求。

第九章 税项

本期中期票据的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的规定执行。

下列这些说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的税务建议和投资者的纳税建议，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。

一、增值税

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），金融业自2016年5月1日起，纳入营业税改征增值税（以下简称营改增）试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日起开始施行的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证，均应缴纳印花税。

对中期票据在全国银行间债券市场进行的交易，我国目前还没有具体的规定，发行人无法预测国家是否或将于何时决定对有关中期票据交易征收印花税，也无法预测将会适用何种水平的税率。

截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承超中期票据而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。

投资者所应缴纳的上述税项不与中期票据的各项支出构成抵销。

第十章 主动债务管理

无。

第十一章 信息披露安排

在本期中期票据发行过程及存续期间，公司将根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021 版）》等文件对于信息披露管理制度的相关规定，通过全国银行间同业拆借中心、登记托管机构和北京金融资产交易所等信息披露服务平台向全国银行间债券市场披露下列有关信息，披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

为规范公司及各子公司对外信息披露行为，维护公司和投资者的合法权益，发行人制定了《重庆龙湖企业拓展有限公司债务融资工具信息披露管理制度》。对于所有对投资者判断公司所发行的债务融资工具等的投资价值产生重大影响的内容及交易商协会要求披露的内容，均应由公司及相关信息披露责任人按法律法规、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》和其他有关规定，在规定的时间内，在交易商协会认可的渠道上，依规定的披露方式向投资者公告信息。

（二）信息披露管理机制、负责部门及信息披露事务负责人等

发行人制定的《信息披露事务管理制度》对信息披露事务管理作了相关规定，主要包括：信息披露的内容及披露标准、信息披露事务的内部管理、信息披露责任人与职责、信息披露事务的报告、信息披露程序、信息披露文件的存档与管理、信息披露方式、信息披露责任的追究及处罚，保密措施以及信息披露事务中公司有关财务管理和会计核算的内部控制及监督机制等。发行人日常信息披露管理负责部门为财务管理部。

（三）信息披露事务负责人

发行人信息披露事务负责人为赵轶，具体信息如下：

在公司所任职务类型：董事、高级管理人员

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：010-87984299

传真：010-87984500

电子邮箱：zhaoyi@longfor.com

二、本次发行相关文件

发行人在本期中期票据发行日 2 个工作日前，披露如下文件：

- 1.重庆龙湖企业拓展有限公司 2023 年度第一期中期票据募集说明书；
- 2.关于重庆龙湖企业拓展有限公司 2023 年度第一期中期票据的法律意见书；
- 3.重庆龙湖企业拓展有限公司 2020-2022 年度经审计的合并及母公司财务报告、2023 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表；
- 4.信用评级报告及跟踪评级安排；
- 5.中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

三、定期财务报告披露安排

发行人将在本期中期票据存续期间，按以下要求定期披露财务信息：

- 1.在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告；
- 2.在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；
- 3.在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

上述信息的披露时间应不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务

融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

四、存续期内重大事项披露安排

存续期内，公司发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

- 1.企业名称变更；
- 2.企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3.企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
- 4.企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5.企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6.企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7.企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8.企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9.企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 10.企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 11.企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12.债务融资工具信用增进安排发生变更；

13.企业转移债务融资工具清偿义务；

14.企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；

15.企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

16.企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

17.企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

18.企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

19.企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20.企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21.企业涉及需要说明的市场传闻；

22.债务融资工具信用评级发生变化；

23.企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重
大合同；

24.发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25.其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

发行人在出现以下情形之日后 2 个工作日内，将履行上述重大事项的信息披露义务：

（一）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（三）董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知道该重大事项发生时；

(四) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时;

(五) 完成工商登记变更时。

重大事项出现泄露或市场传闻的,发行人将在出现该情形之日后 2 个工作日内履行重大事项的信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或变化的,发行人将在进展或变化发生之日后 2 个工作日内披露进展或者变化情况及可能产生的影响。

五、本息兑付披露安排

发行人将至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告;

对于债务融资工具偿付存在较大不确定性的,发行人将及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告;

对于债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的,发行人将在当日披露未按期足额付息或兑付的公告;存续期管理机构将在不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告;

债务融资工具违约处置期间,发行人及存续期管理机构将披露违约处置进展,发行人披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的,将在 1 个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化,发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

第十二章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

（一）【会议目的】债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

二、持有人会议的召开情形

（一）【召集人及职责】本期债务融资工具的主承销商为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对重要事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

（二）【召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1. 发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期⁸足额兑付；
2. 发行人拟转移债务融资工具清偿义务；
3. 发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化；
4. 发行人拟减资（因⁹回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内

⁸ 债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

⁹ 如实施股权激励计划、实施业绩承诺补偿等。

累计减资比例低于发行时注册资本 1,308,000,000 元的 5%的除外)、合并、分立、解散,申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照;

5.发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策(因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外)或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10%或者 24 个月内累计超过净资产(以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准)的 10%,或者虽未达到上述指标,但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响;

6.发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形;

7.发行人拟进行重大资产重组;

8.拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款(如有);

9.单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开;

10.法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

(三)【强制召集】召集人在知悉上述持有人会议召开情形后,应在实际可行的最短期内召集持有人会议,拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构(如有)发生上述情形的,应当在知悉该等事项发生之日起或应当知悉该等事项发生之日起 3 个工作日内书面告知召集人,发行人披露相关事项公告视为已完成书面告知程序。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的,单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议,履行召集人的职责。

(四)【主动和提议召集】在债务融资工具存续期间,发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列

明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的(上述约定须持有人会议召开情形除外),召集人可以主动召集持有人会议,也可以根据单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的,应自收到提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

三、持有人会议的召集

(一)【召集公告披露】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项:

- 1.本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景;
- 2.会议召集人、会务负责人姓名及联系方式;
- 3.会议时间和地点;
- 4.会议召开形式:持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式;
- 5.会议议事程序:包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜;
- 6.债权登记日:应为持有人会议召开日前一工作日;
- 7.提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点:债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的,不得参加持有人会议和享有表决权;
- 8.参会证明要求:参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料,在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(二)【初始议案发送】召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等相关方沟通,并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人（如有）、单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（四）【最终议案发送及披露】召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

（五）【议案内容】持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

（六）【召集程序的缩短】若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意后方可生效。

四、持有人会议参会机构

（一）【**债权确认**】债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

（二）【**参会资格**】除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

（三）【**其他参会机构**】发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人（如有）应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

（四）【**律师见证**】持有人会议应当至少有 2 名律师进行现场见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

五、持有人会议的表决和决议

（一）【**表决权**】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

（二）【**关联方回避**】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决

权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

1. 发行人控股股东、实际控制人；
2. 发行人合并范围内子公司；
3. 债务融资工具清偿义务承继方；
4. 为债务融资工具提供信用增进服务的机构；
5. 其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【特别议案】下列事项为特别议案：

1. 变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
2. 新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
3. 解聘、变更受托管理人（如有）或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
4. 同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
5. 授权受托管理人（如有）以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；
6. 发行人出现偿付风险或发生违约事件后的重组方案；
7. 其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

（四）【参会比例】除法律法规另有规定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的 50%，会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的，召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

(五)【**审议程序**】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(六)【**表决统计**】召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

(七)【**表决比例**】除法律法规或发行文件另有规定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50%的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意后方可生效。

(八)【**会议记录**】持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

(九)【**决议披露**】召集人应当在持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1.出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；
- 2.会议有效性；
- 3.各项议案的概要、表决结果及生效情况。

(十)【**决议答复与披露**】发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人（如有）或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及

相关机构，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

（十一）持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员以及表决机构与人员名册、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如需）、法律意见书、召集人自登记托管机构获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料由召集人保管，并至少保管至对应债务融资工具兑付结束后 5 年。

如召集人为发行人或者提供信用增进服务的机构，上述会议文件、材料由见证持有人会议的律师所在的律师事务所存档。

六、其他

（一）【释义】本节所称以上、以下，包括本数。

（二）【保密义务】召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

（三）【承继方、增进机构及受托人义务】本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构以及受托管理人（如有）应按照本节中对提供信用增进服务的机构以及受托管理人（如有）的要求履行相应义务。

（四）【兜底条款】本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求不符的，或本节内对持有人会议规程约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求执行。

第十三章 受托管理人机制

无。

第十四章 投资人保护条款

无。

第十五章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

- 1.在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
- 2.因发行人触发本募集说明书中第十四章“投资人保护条款”及其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
- 3.在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；
- 4.本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

（一）【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

（二）【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.21‰ 计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

- 1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。
- 2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。
- 3.发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

（二）【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

- 1.发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50%的持有人同意后生效；
- 2.注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；
- 3.发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；
- 4.发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5. 发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

八、不可抗力

1. 不可抗力是指本期中期票据计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期中期票据相关责任人不能履约的情况。

2. 不可抗力包括但不限于以下情况：

- （1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- （2）国际、国内金融市场风险事故的发生；
- （3）交易系统或交易场所无法正常工作；
- （4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3. 不可抗力事件的应对措施

（1）不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及中期票据相关各方，并尽最大努力保护中期票据投资者的合法权益。

（2）发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止中期票据或根据不可抗力事件对中期票据的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十六章 发行有关机构

发行人：	重庆龙湖企业拓展有限公司 注册地址：重庆市两江新区礼贤路 12 号 1 幢 4008 号 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 法定代表人：张旭忠 联系人：王端、寸正鹏 电话：010-86499182 传真：010-86499091 邮政编码：100020
信用增进机构：	中债信用增进投资股份有限公司 注册地址：北京市西城区月坛南街 1 号院 6 号楼 8 层 801、9 层 901、10 层 1001 联系地址：北京市西城区月坛南街 1 号院 6 号楼 8 层 801、9 层 901、10 层 1001 法定代表人：徐忠 联系人：时学成 电话：010-88007680 传真：010-88007610 邮政编码：100045
主承销商/簿记管理人/存续期管理人：	中国工商银行股份有限公司 注册地址：北京市西城区复兴门内大街 55 号 法定代表人：陈四清 联系人：尤梓丞

	电话：010-66107271 传真：010-66107567 邮政编码：100032
联席主承销商 (排名不分先后)：	中国银行股份有限公司 注册地址：北京市西城区复兴门内大街 1 号 法定代表人：葛海蛟 联系人：李宋乐颖 电话：010-66592190 传真：010-66590831 邮政编码：100818 中国建设银行股份有限公司 注册地址：北京市西城区金融大街 25 号 法定代表人：田国立 联系人：付禹彬、苏国进 电话：010-67594029、023-63771605 传真：010-66275840 邮政编码：100033 中国邮政储蓄银行股份有限公司 地址：北京市西城区金融大街 3 号金鼎大厦 法定代表人：刘建军 联系人：郑亚荣 电话：010-68857443

	传真：010-68858910 邮编：100808
律师事务所：	名称：北京市通商律师事务所 地址：北京市朝阳区建外大街 1 号国贸写字楼 2 座 12 至 14 层 负责人：孔鑫 联系人：孔鑫、宋滋龙、韩键 电话：010-65693399 传真：010-65693838
会计师事务所：	永拓会计师事务所（特殊普通合伙） 地址：北京市朝阳区关东店北街 1 号 2 幢 13 层 负责人：吕江 联系人：张伟 电话：023-67398520 传真：010-65955570
信用评级机构：	中诚信国际信用评级有限责任公司 地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101 负责人：闫衍 联系人：余璐、王钰莹 电话：010-66428877 传真：010-66426100
登记、托管、结算机构：	银行间市场清算所股份有限公司 地址：上海市黄浦区北京东路 2 号

	法定代表人：谢众 联系人：发行岗 电话：021-23198888 传真：021-23198866 邮政编码：200010
集中簿记建档系统技术支持机构：	名称：北京金融资产交易所有限公司 地址：北京市西城区金融大街乙 17 号 法定代表人：郭欠 联系人：发行部 传真：010-57896726 联系电话：010-57896722、010-57896516 邮政编码：100032

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十七章 备查文件

一、备查文件

1. 中国银行间市场交易商协会的《接受注册通知书》（中市协注[2022]MTN1133 号）；
2. 重庆龙湖企业拓展有限公司 2023 年度第一期中期票据募集说明书；
3. 重庆龙湖企业拓展有限公司 2020 年-2022 年经审计的合并及母公司财务报告及 2023 年一季度未经审计的财务报表；
4. 北京市通商律师事务所出具的法律意见书；
5. 重庆龙湖企业拓展有限公司主体信用评级报告及跟踪评级安排；
6. 重庆龙湖企业拓展有限公司 2023 年度第一期中期票据债项信用评级报告及跟踪评级安排；
7. 重庆龙湖企业拓展有限公司 2023 年度第一期中期票据募集资金监管协议；
8. 重庆龙湖企业拓展有限公司 2023 年度第一期中期票据信用增进函；
9. 中债信用增进投资股份有限公司 2020 年-2022 年度审计报告及 2023 年一季度财务报表；
10. 中债信用增进投资股份有限公司主体信用评级报告及跟踪评级安排；
11. 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

二、查询地址

（一）重庆龙湖企业拓展有限公司

注册地址：重庆市两江新区礼贤路 12 号 1 幢 4008 号

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

法定代表人：张旭忠

联系人：王端、寸正鹏

电话：010-86499182

传真：010-86499091

（二）中国工商银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区复兴门内大街 55 号

法定代表人：陈四清

联系人：尤梓丞

电话：010-66107271

传真：010-66107567

邮政编码：100032

（三）中国银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区复兴门内大街 1 号

法定代表人：葛海蛟

联系人：李宋乐颖

电话：010-66592190

传真：010-66590831

邮政编码：100818

（四）中国建设银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街 25 号

法定代表人：田国立

联系人：付禹彬、苏国进

电话：010-67594029、023-63771605

传真：010-66275840

邮政编码：100033

（五）中国邮政储蓄银行股份有限公司

中国邮政储蓄银行股份有限公司

地址：北京市西城区金融大街 3 号金鼎大厦

法定代表人：刘建军

联系人：郑亚荣

电话：010-68857443

传真：010-68858910

邮编：100808

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（www.shclearing.com）下载本募集说明书，或者在本期中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《重庆龙湖企业拓展有限公司 2023 年度第一期中期票据募集说明书》之签署页）



重庆龙湖企业拓展有限公司

2023年8月28日