

重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券 2016年年度报告摘要

重庆市北部新区人和镇柏林村龙湖西路 8 号

一、重要提示

本年度报告摘要来自《重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券 2016 年年度报告》全文，为全面了解本公司债券相关事项、经营和财务状况，投资者应当到上海证券交易所网站仔细阅读年度报告全文。

二、公司存量债券情况

本公司所有公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期的公司债券具体信息见下表：

名称	简称	代码	发行日	到期日	期限 (年)	债券余额 (亿元)	利率 (%)	还本付息方式	上市交易场所
重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券(第一期)	15 龙湖 01	122390	2015-7-7	2020-7-8	5	20	4.60	按年付息，到期一次性还本	上海证券交易所
重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券(第二期)(品种一)	15 龙湖 02	122409	2015-7-27	2020-7-28	5(3+2)	20	3.93	按年付息，到期一次性还本	上海证券交易所
重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券(第二期)(品种二)	15 龙湖 03	122410	2015-7-27	2022-7-28	7(5+2)	20	4.20	按年付息，到期一次性还本	上海证券交易所
重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年公司债券(第三期)	15 龙湖 04	136019	2015-10-30	2022-11-2	7(5+2)	20	4.08	按年付息，到期一次性还本	上海证券交易所
重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券(第一期)(品种一)	16 龙湖 01	136195	2016-1-22	2021-1-25	5(3+2)	23	3.30	按年付息，到期一次性还本	上海证券交易所
重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券(第一期)(品种二)	16 龙湖 02	136196	2016-1-22	2024-1-25	8(5+3)	18	3.68	按年付息，到期一次性还本	上海证券交易所
重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券(第二期)(品种一)	16 龙湖 03	136259	2016-3-3	2022-3-4	6(3+3)	25	3.19	按年付息，到期一次性还本	上海证券交易所

名称	简称	代码	发行日	到期日	期限 (年)	债券余额 (亿元)	利率 (%)	还本付息方式	上市交易场所
重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券(第二期)(品种二)	16 龙湖 04	136260	2016-3-3	2026-3-4	10(5+5)	15	3.75	按年付息, 到期一次性还本	上海证券交易所
重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券(第三期)(品种一)	16 龙湖 05	136543	2016-7-13	2021-7-14	5(3+2)	7	3.06	按年付息, 到期一次性还本	上海证券交易所
重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券(第三期)(品种二)	16 龙湖 06	136546	2016-7-13	2023-7-14	7(5+2)	30	3.68	按年付息, 到期一次性还本	上海证券交易所

本公司所有公开发行人并在银行间市场及上海证券交易所上市, 且在本年度报告批准报出日未到期的企业债券具体信息见下表:

名称	简称	代码	发行日	到期日	期限 (年)	债券余额 (亿元)	利率 (%)	还本付息方式	上市交易场所
2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券(第一期)(品种一)	G17 龙湖 1/17 龙湖绿色债 01	127451.SH/ 1780005.IB	2017-2-17	2022-2-27	5(3+2)	16	4.40	按年付息, 到期一次性还本	上海证券交易所、银行间市场
2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券(第一期)(品种二)	G17 龙湖 2/17 龙湖绿色债 02	127452.SH/ 1780006.IB	2017-2-17	2024-2-27	7(5+2)	14.4	4.67	按年付息, 到期一次性还本	上海证券交易所、银行间市场
2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券(第二期)(品种二)	G17 龙湖 3/17 龙湖绿色债 03	127470.SH/ 1780014.IB	2017-3-7	2024-3-7	7(5+2)	10	4.75	按年付息, 到期一次性还本	上海证券交易所、银行间市场

三、主要财务会计信息

公司最近两年主要会计数据以及财务指标列示如下:

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	同比变动
资产总额(亿元)	2,010.01	1,448.00	38.81%
负债总额(亿元)	1,206.42	833.68	44.71%
全部债务(亿元)	383.56	290.27	32.14%

所有者权益(亿元)	803.59	614.32	30.81%
归属于母公司股东的净资产	514.47	458.38	12.24%
流动比率	1.93	1.90	1.58%
速动比率	0.62	0.66	-6.06%
资产负债率	60.02%	57.57%	4.26%
债务资本比率	32.31%	32.09%	0.69%
项目	2016 年度	2015 年度	同比变动
营业收入(亿元)	447.77	422.02	6.10%
营业利润(亿元)	113.70	117.44	-3.18%
利润总额(亿元)	114.82	118.98	-3.50%
净利润(亿元)	87.96	92.07	-4.46%
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	74.11	80.81	-8.29%
经营活动产生现金流量净额(亿元)	7.58	69.96	-89.17%
投资活动产生现金流量净额(亿元)	-138.94	-91.41	52.00%
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	141.72	31.24	353.65%
期末现金及现金等价物余额(亿元)	154.23	143.83	7.23%
营业毛利率	31.79%	31.89%	-0.31%
总资产报酬率	6.64%	8.70%	-23.68%
净资产收益率	15.24%	19.72%	-22.72%
EBITDA(亿元)	115.30	119.62	-3.61%
EBITDA 全部债务比	30.06%	41.21%	-27.06%
利息保障倍数	6.43	7.52	-14.49%
现金利息保障倍数	2.54	7.06	-64.02%
EBITDA 利息保障倍数(倍)	6.45	7.56	-14.68%
应收账款周转率(次, 年化)	22.68	23.37	-2.95%
存货周转率(次, 年化)	0.36	0.41	-12.20%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

注：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：

1.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；

2.流动比率=流动资产/流动负债；

3.速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

4.资产负债率=负债合计/资产合计；

5.债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；

6.营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；

7.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；

8.净资产收益率=归属于母公司的净利润/归属于母公司所有者权益平均余额；

9.EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

10. EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

11. 利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

12. 现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/ 现金利息支出

13. EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

14. 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

15. 存货周转率=营业成本/存货平均余额；

16. 贷款偿还率=实际贷款偿还率/应偿还贷款额；

17. 利息偿付率=实际支付利息/应付利息；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

四 重大事项

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司未受到重大行政处罚，本公司并无破产重组以及控股股东、实际控制人涉嫌犯罪等应披露重大事项发生。

1、重大事项情况表

序号	相关事项	是否发生前述事项
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；	否
2	债券信用评级发生变化；	否
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结；	否
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	否
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否
8	发行人做出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；	是
10	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；	否
11	发行人涉及犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；	否
12	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如有）；	否

序号	相关事项	是否发生前述事项
13	其他对债券持有人权益有重大影响的事项。	否

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

2、未决诉讼、仲裁事项

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

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

(2) 常州嘉腾置业有限公司与中国核工业华兴建设有限公司的建设工程合同纠纷案。中国核工业华兴建设有限公司（简称中核公司或被申请人）是常州嘉腾置业有限公司（简称嘉腾公司或申请人）开发的中华恐龙园南侧地块项目一期别墅 I 标段和 II 标段总承包施工单位，根据双方签订的建设施工合同约定，被申请人应按照合同约定完成工程正负零、主体结构封顶、外架拆除完成等关键工期节点，于 2012 年 9 月 30 日竣工交付并办理完成竣工备案手续，并需保证工程质量。但实际施工中，由于被申请人管理不到位，施工组织不力，导致各阶段工期均严重滞后，工程整体进度严重拖延。由于申请人与大量业主签订的商品房买

买卖合同中明确约定了交付时间，申请人不得已按照合同约定另行委托第三方进场抢工。在经全力以赴赶抢完成办理竣工验收时，质监部门对相关质量问题责令整改，其中根本性的质量问题均系由被申请人施工所造成。由于被申请人前期各关键节点工期的严重拖延，导致整个工程进度失去了宝贵时间，且由被申请人的施工质量等问题，最终导致整个项目未能按期完成竣工备案。由此造成大量业主退房、索赔，申请人因此产生了巨额抢工费用及对业主的赔偿，且对于继续履行及后续销售的房屋，以及仍在销售之中的存量房，申请人持续投入大量人力、物力、财力进行维修，进一步产生巨额维修损失。申请人所产生的这些损失，归根结底均系被申请人工期延误及工程质量所造成。嘉腾公司向常州仲裁委员会提起仲裁申请，请求裁决中核公司向嘉腾公司赔偿损失约 2.1 亿元。中核公司则认为嘉腾公司的损失并非由其所致，并提起仲裁反请求，要求嘉腾公司支付剩余工程款约 1.6 亿元。截至本报告披露日，常州仲裁委对该案尚未裁决。

(3) 成都龙湖锦城置业有限公司与刘梅商品房买卖合同纠纷案，刘梅购买了成都龙湖锦城置业有限公司开发的长桥郡别墅一套，后刘梅以长桥郡规划变更、公共设施未交付使用请求撤销《商品房买卖合同》，请求退还购房款 1,300 余万元，并请求赔偿直接损失及支付违约金共计约 203 万元。该案一审已经结束，一审判决驳回刘梅的全部诉讼请求；截止本报告披露日，刘梅已经提起上诉，二审尚未有结果。

除上述事项外，截至 2016 年 12 月 31 日，公司不存在金额在 1,000 万元以上的重大未决诉讼、仲裁事项。

以上未决诉讼、仲裁事项不形成预计负债，对公司经营情况和偿债能力无重大影响。

(本页无正文，为《重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券 2016 年年度报告摘要》之盖章页)

