

债券简称：22 龙建 01

债券代码：148079.SZ

深圳市龙华建设发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开
发行公司债券（第一期）

2022 年定期受托管理事务报告

发行人



深圳市龙华建设发展集团有限公司

（广东省深圳市龙华区观湖街道观城社区人民路东 21 号电车大厦 8
楼）

债券受托管理人



重点声明

根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《深圳市龙华建设发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》等相关规定和约定，国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为受托管理人，以公开信息披露文件、发行人出具的相关说明文件以及第三方中介机构出具的专业意见等为信息来源，编制本定期受托管理事务报告。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国信证券所作的承诺或声明。

目录

重点声明.....	2
目录.....	3
释义.....	4
第一章 本次债券概况	5
第二章 受托管理人履职情况	6
第三章 发行人经营与财务状况	7
第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况	11
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	12
第六章 发行人偿债意愿和能力分析	13
第七章 增信措施的有效性分析	14
第八章 债券本息偿付情况	15
第九章 债券持有人会议召开情况	16
第十章 其他事项	17

释义

在本报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司	指	深圳市龙华建设发展集团有限公司
国信证券/受托管理人	指	国信证券股份有限公司
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

注：报告中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，则该差异是由于四舍五入造成的。

第一章 本次债券概况

一、发行人名称

中文名称：深圳市龙华建设发展集团有限公司

英文名称：SHENZHEN LONGHUA CONSTRUCTION DEVELOPMENT
CO.,LTD

二、债券基本情况

（一）22 龙建 01

1、债券名称：深圳市龙华建设发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

2、债券简称及代码：简称为 22 龙建 01，代码为 148079.SZ。

3、发行规模及利率：人民币 12.00 亿元，发行利率为 2.70%。

4、债券余额：人民币 12.00 亿元，本年度利率为 2.70%。

5、债券期限：本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、起息日：2022 年 9 月 28 日。

7、债券担保情况：本期发行的公司债券无担保。

第二章 受托管理人履职情况

国信证券作为本期债券的受托管理人，已按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定以及债券受托管理协议的相关约定，通过访谈、查阅获取发行人相关资料、核查募集资金专项账户信息等方式持续对发行人报告期内的财务状况、经营状况、资信状况、偿债保障措施实施情况以及募集资金使用情况等进行监督，履行了受托管理人职责。具体情况如下：

发行人于 2022 年 11 月 21 日在交易所网站上发布了《深圳市龙华建设发展有限公司关于名称变更的公告》，受托管理人已于 2022 年 11 月 23 日披露了临时受托管理事务报告。

第三章 发行人经营与财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：深圳市龙华建设发展集团有限公司

办公地址：广东省深圳市龙华区观湖街道观城社区人民路东 21 号电车大厦 8 楼

经营范围：城市单元（产业园区）开发；城市重大基础设施建设；土地整备；城市更新改造；房地产开发；保障房建设；相关商业开发等业务；信息管道、农贸市场、公交停靠站和文体设施等的运营管理；实业投资；受托资产管理；招商引资；会议及展览服务；市场营销策划；组织文化艺术交流活动；组织体育表演活动；项目策划与公关服务；非居住房地产租赁；养生保健服务（非医疗）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；城市防疫、城市安全、城市应急等公共服务业务；区政府授权开展的其他业务。（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），许可经营项目是：环卫绿化、保安服务等服务；物业管理；养老服务。

二、发行人 2022 年度经营情况

（一）公司业务情况

发行人主营业务收入结构较为稳定，主要为安保服务、租赁业务、清扫清运和其他业务。其中，安保服务和清扫清运业务所占营业收入比重较高。

安保业务由子公司深圳市龙华保安服务有限公司负责，保安服务公司属于劳动密集型企业，具有人多、点广、执勤环境复杂等特点。保安服务公司的人力成本相对固定。

清扫清运服务主要由子公司深圳市龙华环境有限公司负责，环境公司成立于 2018 年 5 月 11 日，主要受深圳市龙华区城市管理局和大浪街道委托，对大浪街道和福龙路布龙路提供城市道路保洁、垃圾清运、垃圾压缩中转站管理等环卫服务。龙华区下设六个街道，其中发行人于 2019 年 6 月通过公开投标形式承接大浪街道办事处行政区域范围内的清扫保洁、垃圾清运服务，清扫保洁面积达 6,157,680.51 平方米（含特级市政路、一级市政路、二级市政路、一类城中村、

二类城中村及绿化带），每日垃圾量为 510 吨。大浪街道服务范围较广，清扫保洁服务范围包括但不限于辖区内道路、公共场所以及市政设施。

（二）公司主要经营情况

单位：万元、%

项目	本期				上年同期			
业务板块	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
安保服务	109,189.88	98,660.69	9.64	80.28	83,430.49	81,644.96	2.14	81.02
清扫清运	14,298.00	12,719.69	11.04	10.51	13,604.64	8,154.97	40.06	13.21
其他业务	9,567.44	8,075.44	15.59	7.03	2,836.23	2,444.46	13.81	2.75
租赁业务	2,950.07	22,893.69	-676.04	2.17	3,098.32	4,864.48	-57.00	3.01
合计	136,005.39	142,349.51	-4.66	100.00	102,969.68	97,108.87	5.69	100.00

三、发行人 2022 年度财务情况

（一）发行人 2022 年度主要财务数据

单位：万元、%

项目	2022 年末	2021 年末	同比变动
总资产	1,679,622.49	725,140.24	131.63
流动资产合计	725,662.27	157,914.04	359.53
非流动资产合计	953,960.22	567,226.20	68.18
总负债	703,202.06	79,109.49	788.90
流动负债合计	186,363.70	42,986.65	333.54
非流动负债合计	516,838.36	36,122.84	1,330.78
所有者权益合计	976,420.43	646,030.75	51.14
归属母公司股东的净资产	976,151.97	645,903.48	51.13
营业总收入	136,005.39	103,059.34	31.97
营业总成本	164,632.62	108,089.42	45.76
归属母公司股东的净利润	10,958.63	37,682.01	-70.92
经营活动产生的现金流量净额	-155,142.23	-26,882.67	-477.11
投资活动产生的现金流量净额	-70,091.61	17,891.42	-491.76
筹资活动产生的现金流量净额	393,174.12	41,283.91	852.37
期末现金及现金等价物余额	237,040.48	69,100.20	243.04

（二）发行人 2022 年度主要财务指标

单位：%

主要财务指标	2022 年度/末	2021 年度/末	同比变动
--------	-----------	-----------	------

流动比率	3.89	3.67	6.00
速动比率	1.80	1.88	-4.48
资产负债率	41.87	10.91	283.76
贷款偿还率	100.00	100.00	-
利息偿付率	100.00	100.00	-

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产－存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额；
- 4、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 5、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；

（三）财务数据及财务指标变动分析

1、流动资产变动分析

2022 年末，发行人流动资产合计为 725,662.27 万元，相比去年末增加 359.53%，主要系 2022 年末发行人货币资金和存货大幅增加所致，其中货币资金较去年年末增幅 244.05%，主要系发行人期末银行存款余额增加所致；发行人 2022 年末存货较去年年末增幅 407.23%，主要系福城南土地整备项目和观湖北土地整备项目 2022 年末开发成本大幅增加所致。

2、非流动资产变动分析

2022 年末，发行人非流动资产合计为 953,960.22 万元，相比去年同期增加 68.18%，主要系 2022 年末发行人投资性房地产和使用权资产大幅增加所致，其中投资性房地产较去年年末增幅 485.79%，主要系 2022 年购置新物业、汇德汇隆及龙馨家园转为投资性房地产所致；2022 年末使用权资产较去年年末增幅 1,771.62%，主要系新增龙华数字创新中心项目按照新租赁准则需确认为使用权资产所致。

3、流动负债变动分析

2022 年末，发行人流动负债合计为 186,363.70 万元，相比去年同期增加 333.54%，主要系 2022 年末短期借款和一年内到期的非流动负债增加所致，其中短期借款较去年年末增幅 915.28%，主要系 2022 年发行人新增银行贷款所致；2022 年末发行人一年内到期的非流动负债较去年年末增幅 1,577.76%，主要系龙馨家园项目贷款 2023 年到期，贷款余额重分类至一年内到期的非流动负债以及龙华数字创新中心一年内到期的租金从租赁负债重分类至一年类到期的非流动负债所致。

4、非流动负债变动分析

2022 年末，发行人非流动负债合计为 516,838.36 万元，相比去年同期增加 1,330.78%，主要系 2022 年末长期借款、应付债券和租赁负债增加所致，其中长期借款较去年年末增幅 592.82%，主要系 2022 年公司新增银行贷款及人才安居借款所致；2022 年末应付债券较去年年末增加主要系 2022 年公司发行公司债券所致；2022 年末发行人租赁负债较去年年末增幅 1,890.47%，主要系龙华区数字创新中心统租业务按照新租赁准则确认租赁负债，导致租赁负债增加所致。

5、经营活动产生的现金流量净额变动分析

2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-155,142.23 万元，相比去年同期下降 477.11%，主要系 2022 年购买商品、接受劳务支付的现金较去年同期大幅增加所致。

6、投资活动产生的现金流量净额

2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为-70,091.61 万元，相比去年同期减少 491.76%，主要系 2022 年度发行人收回投资收到的现金以及投资支付的现金均大幅减少的综合影响所致。

7、筹资活动产生的现金流量净额

2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 393,174.12 万元，相比去年同期增加 852.37%，主要系发行人 2022 年度吸收投资收到的现金及取得借款收到的现金同比大幅增加所致。

8、资产负债率

2022 年末，发行人资产负债率为 41.87%，相比去年同期增加 283.76%，主要系发行人 2022 年新增银行贷款、发行公司债券以及新增租赁负债导致负债总额上涨幅度较高所致。

第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况

一、公司债券募集资金情况

（一）22 龙建 01

发行人发行了 22 龙建 01，发行规模为人民币 12.00 亿元。

根据发行人披露的本次公司债券募集说明书的相关内容，本期债券募集资金拟用于本期债券募集资金扣除发行费用后不超过 10 亿元用于股权投资，不低于 2 亿元用于偿还公司及下属子公司有息负债，剩余资金用于补充发行人及子公司流动资金。

二、公司债券募集资金实际使用情况

（一）22 龙建 01

截至 2022 年 12 月 31 日，本期债券的募集资金已使用 1.10 亿元，未使用金额为 10.90 亿元。

发行人已将募集资金用于偿还公司及下属子公司有息负债、补充发行人及子公司流动资金，使用情况与募集说明书的约定一致。

三、募集资金专项账户运作情况

（一）22 龙建 01

发行人已在北京银行股份有限公司深圳分行、广东华兴银行股份有限公司深圳分行、徽商银行股份有限公司深圳分行、平安银行股份有限公司深圳分行和招商银行股份有限公司深圳分行设立了募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

报告期内，发行人的募集资金专项账户运行不存在异常。

四、募集资金使用披露情况

报告期内，发行人未届定期报告披露日。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期披露

报告期内，发行人未届定期报告披露日。

二、临时披露

报告期内，发行人披露了以下临时公告，受托管理人已出具相应临时受托管理事务报告。

序号	披露主体	披露时间	披露内容
1	发行人	2022 年 11 月 21 日	深圳市龙华建设发展有限公司关于名称变更的公告
2	受托管理人	2022 年 11 月 23 日	国信证券股份有限公司关于深圳市龙华建设发展集团有限公司第一次临时受托管理事务报告

第六章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿分析

结合发行人过去及现在的债务履行情况，贷款偿还率、利息偿付率均为100%。发行人偿债意愿较强。

二、发行人偿债能力分析

1、经营盈利情况

发行人的主营业务由安保服务、租赁业务、清扫清运及其他业务组成，其中，安保服务和清扫清运业务所占营业收入比重较高。2021年和2022年，发行人实现主营业务收入分别为102,969.68万元和136,005.39万元，归属母公司股东的净利润分别为37,682.01万元和10,958.63万元。发行人归属母公司股东的净利润存在波动。作为深圳市龙华区城市基础设施及配套建设、保障房建设开发的重要实施运营主体，经营情况良好，盈利能力良好。

2、负债与偿债能力指标

2021年末和2022年末公司负债总额分别为79,109.49万元和703,202.06万元；其中流动负债分别为42,986.65万元和186,363.70万元，分别占负债总额的54.34%和26.50%。

（1）短期偿债能力分析

从短期偿债能力来看，公司2021年和2022年流动比率分别为3.67和3.89，速动比率分别为1.88和1.80。公司流动资产主要系货币资金、存货及其他应收款等，具备一定的流动性和变现能力。

（2）长期偿债能力分析

2021年和2022年发行人资产负债率分别为10.91%和41.87%，2022年较同期有所上升，主要系发行人2022年新增银行贷款、发行公司债券以及新增租赁负债导致负债总额上涨幅度较高所致，发行人资产负债率处于合理水平，公司权益资本对于债务的具有一定的保障力度。

第七章 增信措施的有效性分析

一、本次债券内外部增信机制变更、执行情况及有效性

（一）22 龙建 01

本期债券为无担保债券，无信用增进安排。

二、本次债券偿债保障措施的变更、执行情况及有效性

报告期内，公司债券偿债计划及其他偿债保障措施均与募集说明书中相关承诺一致。

第八章 债券本息偿付情况

截至本报告出具日，22 龙建 01 未届付息日。

第九章 债券持有人会议召开情况

报告期内，相关债券不存在召开持有人会议的情况。

第十章 其他事项

一、可能影响发行人偿债能力的重大事项

请参见本报告第二章内容。

二、受托管理人采取的应对措施及相应成效

国信证券股份有限公司作为债券受托管理人，已对相关重大事项及时跟进，并披露了临时受托管理事务报告，具体措施请参考本报告第二章。

（以下无正文）

（本页无正文，为《深圳市龙华建设发展有限公司 2022 年面向专业投资者
公开发行公司债券（第一期）2022 年定期受托管理事务报告》之盖章页）

