

债券简称:	16 龙湖 04	19 龙湖 03	19 龙湖 04	20 龙湖 04	20 龙湖 06	21 龙湖 01
	21 龙湖 02	21 龙湖 03	21 龙湖 04	21 龙湖 05	21 龙湖 06	22 龙湖 01
	22 龙湖 02	22 龙湖 03	22 龙湖 04			
债券代码:	136260.SH	155520.SH	155521.SH	163197.SH	163901.SH	175611.SH
	175612.SH	188145.SH	188146.SH	188560.SH	188561.SH	185274.SH
	185275.SH	185810.SH	185928.SH			

重庆龙湖企业拓展有限公司
公司债券受托管理事务报告（2023 年度）

发行人

LONGFOR 龙湖

重庆龙湖企业拓展有限公司

重庆市两江新区礼贤路 12 号 1 幢 4008 号

债券受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

中信证券股份有限公司

广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

2024 年 6 月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“管理办法”）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称“执业行为准则”）、《上海证券交易所公司债券上市规则》（以下简称“上市规则”）、重庆龙湖企业拓展有限公司（简称“龙湖拓展”、“公司”或“发行人”）对外发布的《重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券年度报告（2023 年）》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告的报告期起止日为 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目录

第一节 本期公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	15
第三节 发行人2023年度经营情况和财务状况	19
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	22
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	23
第六节 本期债券本息偿付情况	24
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	29
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	30
第九节 债券持有人会议召开情况	31
第十节 本期公司债券的信用评级情况	32
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	33
第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管 理人采取的应对措施	34
第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执 行情况	35

第一节 本期公司债券概况

一、重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券（第二期）

（一）核准文件及核准规模

2015 年 10 月 26 日，重庆龙湖企业拓展有限公司董事会会议审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。经中国证监会于 2015 年 12 月 31 日签发的“证监许可[2015]3164 号”文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 118 亿元的公司债券。2016 年 3 月 4 日，发行人成功发行重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券（第二期）（品种一债券简称“16 龙湖 03”，债券代码“136259.SH”；品种二债券简称“16 龙湖 04”，债券代码“136260.SH”），本期债券基础发行规模为 20 亿元，可超额配售不超过 20 亿元，最终实际发行规模为 40 亿元。其中品种一发行规模为 25 亿元，期限为 6 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二发行规模为 15 亿元，期限为 10 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。截至本报告出具日，本期债券品种一已于 2022 年 3 月 4 日兑付，品种二尚在存续期内。

（二）公司债券基本情况

债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券（第二期）（品种二）
债券简称	16 龙湖 04
债券代码	136260.SH
起息日	2016 年 3 月 4 日
到期日	本期债券的到期日为 2026 年 3 月 4 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2021 年 3 月 4 日
债券余额	人民币 1.47 亿元
截止报告期末的利率（%）	4.40%
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、高盛高华证券有限责任公司
受托管理人	中信证券股份有限公司

债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

二、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）

（一）核准文件及核准规模

2018 年 10 月 25 日，重庆龙湖企业拓展有限公司董事会会议审议通过了《关于公司公开发行住房租赁专项公司债券的议案》。经中国证监会于 2019 年 3 月 5 日签发的“证监许可[2019]306 号”文核准，发行人获准向合格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。2019 年 7 月 19 日，发行人成功发行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）（品种一债券简称“19 龙湖 03”，债券代码“155520.SH”；品种二债券简称“19 龙湖 04”，债券代码“155521.SH”），本期债券品种一发行规模为 5 亿元，期限为 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权；本期债券品种二发行规模为 15 亿元，期限为 7 年期，附第 5 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。截至本报告出具日，本期债券尚在存续期内。

（二）公司债券基本情况

债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2019 年住房租赁专项公司债券（第一期）（品种一）
债券简称	19 龙湖 03
债券代码	155520.SH
起息日	2019 年 7 月 19 日
到期日	本期债券的到期日为 2024 年 7 月 19 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2022 年 7 月 19 日
债券余额	人民币 0.10 亿元
截止报告期末的利率（%）	3.90%
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所

主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2019 年住房租赁专项公司债券（第一期）（品种二）
债券简称	19 龙湖 04
债券代码	155521.SH
起息日	2019 年 7 月 19 日
到期日	本期债券的到期日为 2026 年 7 月 19 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 7 月 19 日
债券余额	人民币 15 亿元
截止报告期末的利率（%）	4.67%
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

三、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）

（一）核准文件及核准规模

2018 年 10 月 25 日，重庆龙湖企业拓展有限公司董事会会议审议通过了《关于公司公开发行住房租赁专项公司债券的议案》。经中国证监会于 2019 年 3 月 5 日签发的“证监许可[2019]306 号”文核准，发行人获准向合格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。2020 年 3 月 4 日，发行人成功发行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）（品种二债券简称“20 龙湖 04”，债券代码“163197.SH”；品

种一全额回拨至品种二），发行规模为 30 亿元，期限为 7 年期，附第 5 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。截至本报告出具日，本期债券尚在存续期内。

（二）公司债券基本情况

债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2020 年住房租赁专项公司债券（第一期）（品种二）
债券简称	20 龙湖 04
债券代码	163197.SH
起息日	2020 年 3 月 4 日
到期日	本期债券的到期日为 2027 年 3 月 4 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2025 年 3 月 4 日
债券余额	人民币 30 亿元
截止报告期末的利率（%）	3.80%
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

四、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）

（一）注册文件及注册规模

2019 年 11 月 10 日，重庆龙湖企业拓展有限公司董事会会议审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。经中国证监会于 2020 年 5 月 19 日签发的“证监许可〔2020〕937 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 180 亿元的公司债券。2020 年 8 月 7 日，发行人成功发行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）（品种一债券简称“20 龙湖 05”，债券代码“163900.SH”；品种二债券简称“20 龙湖 06”，债券代码“163901.SH”），品种一发行规模为 20 亿元，期限为 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权；品种二发行规模为 10 亿元，期

限为 7 年期，附第 5 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。截至本报告出具日，本期债券品种一已于 2023 年 8 月 16 日兑付，品种二尚在存续期内。

（二）公司债券基本情况

债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种二）
债券简称	20 龙湖 06
债券代码	163901.SH
起息日	2020 年 8 月 7 日
到期日	本期债券的到期日为 2027 年 8 月 7 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2025 年 8 月 7 日
债券余额	人民币 10 亿元
截止报告期末的利率（%）	4.30%
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

五、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）

（一）注册文件及注册规模

2019 年 11 月 10 日，发行人董事会会议审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。经中国证监会于 2020 年 5 月 19 日签发的“证监许可（2020）937 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 180 亿元的公司债券。2021 年 1 月 5 日，发行人成功发行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）（品种一债券简称“21 龙湖 01”，债券代码“175611.SH”；品种二债券简称“21 龙湖 02”，债券代码“175612.SH”），品种一发行规模为 20 亿元，期限为 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权；品种二发行规模为 10 亿元，期限为 7 年期，附第 5 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。截至本报告出具日，本

期债券尚在存续期内。

（二）公司债券基本情况

债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）（品种一）
债券简称	21 龙湖 01
债券代码	175611.SH
起息日	2021 年 1 月 7 日
到期日	本期债券的到期日为 2026 年 1 月 7 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 1 月 7 日
债券余额	人民币 0.17 亿元
截止报告期末的利率（%）	3.95%
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）（品种二）
债券简称	21 龙湖 02
债券代码	175612.SH
起息日	2021 年 1 月 7 日
到期日	本期债券的到期日为 2028 年 1 月 7 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2026 年 1 月 7 日
债券余额	人民币 10 亿元
截止报告期末的利率（%）	4.40%
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

六、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)

(一) 注册文件及注册规模

2019 年 11 月 10 日，发行人董事会会议审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。经中国证监会于 2020 年 5 月 19 日签发的“证监许可（2020）937 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 180 亿元的公司债券。2021 年 5 月 19 日，发行人成功发行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）（品种一债券简称“21 龙湖 03”，债券代码“188145.SH”；品种二债券简称“21 龙湖 04”，债券代码“188146.SH”），品种一发行规模为 15 亿元，期限为 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权；品种二发行规模为 15 亿元，期限为 7 年期，附第 5 年末投资者回售选择权和和发行人票面利率调整选择权。截至本报告出具日，本期债券尚在存续期内。

(二) 公司债券基本情况

债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）（品种一）
债券简称	21 龙湖 03
债券代码	188145.SH
起息日	2021 年 5 月 21 日
到期日	本期债券的到期日为 2026 年 5 月 21 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 5 月 21 日
债券余额	人民币 0.102 亿元
截止报告期末的利率（%）	3.50%
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）（品种二）
------	---------------------------------------

债券简称	21 龙湖 04
债券代码	188146.SH
起息日	2021 年 5 月 21 日
到期日	本期债券的到期日为 2028 年 5 月 21 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2026 年 5 月 21 日
债券余额	人民币 15 亿元
截止报告期末的利率（%）	3.93%
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

七、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）

（一）注册文件及注册规模

2019 年 11 月 10 日，发行人董事会会议审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。经中国证监会于 2020 年 5 月 19 日签发的“证监许可〔2020〕937 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 180 亿元的公司债券。2021 年 8 月 9 日，发行人成功发行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）（品种一债券简称“21 龙湖 05”，债券代码“188560.SH”；品种二债券简称“21 龙湖 06”，债券代码“188561.SH”），品种一发行规模为 20 亿元，期限为 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权；品种二发行规模为 10 亿元，期限为 7 年期，附第 5 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。截至本报告出具日，本期债券尚在存续期内。

（二）公司债券基本情况

债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2021 年公司债券（第三期）（品种一）
债券简称	21 龙湖 05
债券代码	188560.SH
起息日	2021 年 8 月 11 日
到期日	本期债券的到期日为 2026 年 8 月 11 日；若投

	资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 8 月 11 日
债券余额	人民币 20 亿元
截止报告期末的利率（%）	3.35%
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2021 年公司债券（第三期）（品种二）
债券简称	21 龙湖 06
债券代码	188561.SH
起息日	2021 年 8 月 11 日
到期日	本期债券的到期日为 2028 年 8 月 11 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2026 年 8 月 11 日
债券余额	人民币 10 亿元
截止报告期末的利率（%）	3.70%
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

八、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）

（一）注册文件及注册规模

2019 年 11 月 10 日，发行人董事会会议审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。经中国证监会于 2020 年 5 月 19 日签发的“证监许可〔2020〕937 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 180 亿元的公司债券。2022 年 1 月 12 日，发行人成功发行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）（品种一债券简称“22 龙湖 01”，债券代码“185274.SH”；品种二债券简称“22 龙湖 01”，债券代码“185275.SH”），品种一发行规模为 20 亿元，期限为 6 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权；品种二发行规模为 8 亿元，期限为 8 年期，附第 5 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。截至本报告出具日，本期债券尚在存续期内。

（二）公司债券基本情况

债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）（品种一）
债券简称	22 龙湖 01
债券代码	185274.SH
起息日	2022 年 1 月 14 日
到期日	本期债券的到期日为 2028 年 1 月 14 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2025 年 1 月 14 日
债券余额	人民币 20 亿元
截止报告期末的利率（%）	3.49%
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）（品种二）
债券简称	22 龙湖 02
债券代码	185275.SH
起息日	2022 年 1 月 14 日
到期日	本期债券的到期日为 2030 年 1 月 14 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2027 年 1 月 14 日
债券余额	人民币 8 亿元
截止报告期末的利率（%）	3.95%
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所

主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

九、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）

（一）注册文件及注册规模

2019 年 11 月 10 日，发行人董事会会议审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。经中国证监会于 2020 年 5 月 19 日签发的“证监许可〔2020〕937 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 180 亿元的公司债券。2022 年 5 月 17 日，发行人成功发行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）（债券简称“22 龙湖 03”，债券代码“185810.SH”），发行规模为 5 亿元，期限为 6 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。截至本报告出具日，本期债券尚在存续期内。

（二）公司债券基本情况

债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2022 年公司债券（第二期）
债券简称	22 龙湖 03
债券代码	185810.SH
起息日	2022 年 5 月 19 日
到期日	本期债券的到期日为 2028 年 5 月 19 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2025 年 5 月 19 日
债券余额	人民币 5 亿元
截止报告期末的利率（%）	4.00%
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

十、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）

（一）注册文件及注册规模

2019 年 11 月 10 日，发行人董事会会议审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。经中国证监会于 2020 年 5 月 19 日签发的“证监许可〔2020〕937 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 180 亿元的公司债券。2022 年 7 月 1 日，发行人成功发行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）（债券简称“22 龙湖 04”，债券代码“185928.SH”），发行规模为 17 亿元，期限为 6 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。截至本报告出具日，本期债券尚在存续期内。

（二）公司债券基本情况

债券名称	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2022 年公司债券（第三期）
债券简称	22 龙湖 04
债券代码	185928.SH
起息日	2022 年 7 月 5 日
到期日	本期债券的到期日为 2028 年 7 月 5 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2025 年 7 月 5 日
债券余额	人民币 17 亿元
截止报告期末的利率（%）	4.10%
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，包括督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

报告期内，发行人出现了 5 项对重大事项，具体为：2023 年 4 月 6 日，发行人公告《重庆龙湖企业拓展有限公司董事、董事长、总经理发生变动的公告》；2023 年 6 月 8 日，发行人公告《重庆龙湖企业拓展有限公司董事、监事发生变动的公告》；2023 年 8 月 18 日，发行人公告《重庆龙湖企业拓展有限公司关于董事、监事发生变动的公告》；2023 年 8 月 21 日，发行人公告《重庆龙湖企业拓展有限公司关于董事、监事市场化购买公司债券（企业债券）的公告》；2023 年 8 月 25 日，发行人公告《重庆龙湖企业拓展有限公司关于公司股东市场化购买公司债券（企业债券）的公告》。

受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及《受托管理协议》约定及时开展督导工作，包括但不限于督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务，出具临时受托管理报告等。

二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

三、持续关注增信措施

16 龙湖 04、19 龙湖 03、19 龙湖 04、20 龙湖 04、20 龙湖 06、21 龙湖 01、21 龙湖 02、21 龙湖 03、21 龙湖 04、21 龙湖 05、21 龙湖 06、22 龙湖 01、22 龙湖 02、22 龙湖 03、22 龙湖 04 均无增信措施。

四、监督债券募集资金专项账户及募集资金使用情况

16 龙湖 04、19 龙湖 03、19 龙湖 04、20 龙湖 04、20 龙湖 06、21 龙湖 01、21 龙湖 02、21 龙湖 03、21 龙湖 04、21 龙湖 05、21 龙湖 06、22 龙湖 01、22 龙湖 02、22 龙湖 03、22 龙湖 04 募集资金已使用完毕且报告期内不涉及募集资金的使用情形。

五、披露受托管理事务报告

截至报告出具日，受托管理人正常履职。受托管理人于 2023 年 6 月 28 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》。

因发行人董事、董事长、总经理发生变动，受托管理人于 2023 年 4 月 7 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券关于董事、董事长、总经理发生变动的临时受托管理事务报告》。

因发行人董事、监事发生变动，受托管理人于 2023 年 6 月 14 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券关于董事、监事发生变动的临时受托管理事务报告》。

因发行人董事、监事发生变动，受托管理人于 2023 年 8 月 25 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《中信证券股份有限公司关于重庆龙湖企业拓展有限公司董事、监事发生变动的临时受托管理事务报告》。

因发行人董事、监事市场化购买公司债券（企业债券），受托管理人于 2023 年 8 月 25 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《中信证券股份有限公司关于重庆龙湖企业拓展有限公司董事、监事市场化购买公司债券（企业债券）的临时受托管理事务报告》。

因发行人公司股东市场化购买公司债券（企业债券），受托管理人于 2023 年 8 月 30 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《中信证券股份有限公司关于重庆龙湖企业拓展有限公司股东市场化购买公司债券（企业债券）的临时受托管理事务报告》。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人应按照《受托管理协议》《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 16 龙湖 04、19 龙湖 03、19 龙湖 04、20 龙湖 04、20 龙湖 06、21 龙湖 01、21 龙湖 02、21 龙湖 03、21 龙湖 04、21 龙湖 05、21 龙湖 06、22 龙湖 01、22 龙湖 02、22 龙湖 03、22 龙湖 04 发行人存在触发召开持有人会议的情形，16 龙湖 04、19 龙湖 03、19 龙湖 04、20 龙湖 04、20 龙湖 06、21 龙湖 01、21 龙湖 02、21 龙湖 03、21 龙湖 04、21 龙湖 05、21 龙湖 06、22 龙湖 01、22 龙湖 02、22 龙湖 03、22 龙湖 04 不涉及召开持有人会议事项。

七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促 18 龙湖 01、16 龙湖 06、18 龙湖 03、18 龙湖 04、18 龙湖 06、债券按期足额兑付；16 龙湖 02、16 龙湖 04、19 龙湖 03、19 龙湖 04、20 龙湖 04、20 龙湖 06、21 龙湖 01、21 龙湖 02、21 龙湖 03、21 龙湖 04、21 龙湖 05、21 龙湖 06、22 龙湖 01、22 龙湖 02、22 龙湖 03、22 龙湖 04 债券按期足额付息；20 龙湖 05 按期足额回售兑付，回售后余额为 30 万元，并于 2023 年 8 月 16 日提前兑付摘牌。受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况

一、发行人 2023 年度经营情况

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

发行人近两年营业收入构成情况如下：

单位：亿元

业务板块	2023 年度				2022 年度			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
商品房销售	1,357.49	1,178.05	13.22	90.80	2,254.70	1,822.81	19.15	94.84
物业投资	113.66	42.17	62.90	7.60	105.64	36.34	65.60	4.44
其他	23.92	15.44	35.45	1.60	17.12	7.74	54.81	0.72
合计	1,495.07	1,235.66	17.35	100.00	2,377.46	1,866.89	21.48	100.00

商品房销售板块，2023 年营业收入较 2022 年同比下降 39.79%，2023 年营业成本较 2022 年同比下降 35.37%，营业收入和营业成本的下降主要系商品房结算收入减少所致。受到营业收入和营业成本的影响，2023 年毛利率下降 30.97%。

其他业务板块，2023 年营业收入较 2022 年同比增加 39.70%，主要系转让公寓收入增加所致；2023 年营业成本较 2022 年同比增加 99.47%，主要系转让公寓成本增加所致；受到营业收入和营业成本的影响，2023 年毛利率下降 35.33%。

二、发行人 2023 年度财务状况

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人主要资产负债科目变动情况及原因如下：

单位：万元

资产/负债项目	2023 年末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
货币资金	5,358,723.68	6,094,051.64	-12.07	-
交易性金融资产	-	3,000.00	-100.00	主要系金融资产持有到期所致
应收账款	172,827.10	208,210.41	-16.99	-
预付款项	608,040.08	834,583.33	-27.14	-
其他应收款	8,971,446.36	9,021,647.47	-0.56	-
存货	23,762,786.86	30,539,117.15	-22.19	-
其他流动资产	1,924,568.63	1,616,508.85	19.06	-
长期股权投资	2,784,646.34	2,625,646.96	6.06	-
其他权益工具投资	122,732.11	-	-	-
其他非流动金融资产	12,822.77	119,445.46	-89.26	主要系不具有重大影响的股权投资项目余额减少所致
投资性房地产	16,460,138.62	14,114,547.02	16.62	-
固定资产	124,664.14	115,771.78	7.68	-
在建工程	-	264.59	-100.00	主要系在建工程完工转固定资产所致
使用权资产	1,285,027.78	1,362,381.29	-5.68	-
无形资产	18,756.51	32,703.29	-42.65	主要系土地使用权减少所致
商誉	16,165.84	16,165.84	-	-
长期待摊费用	321,279.54	351,602.38	-8.62	-
递延所得税资产	1,785,463.63	1,731,875.58	3.09	-
应付票据	-	29,964.37	-100.00	主要系银行承兑汇票减少所致
应付账款	3,968,329.98	6,581,494.00	-39.70	主要系应付工程款减少所致
预收款项	120,661.24	76,173.41	58.40	主要系预收租金增长所致
合同负债	9,116,428.27	9,873,972.22	-7.67	-
应付职工薪酬	50,769.43	46,435.08	9.33	-
应交税费	3,001,149.04	3,641,484.45	-17.58	-
其他应付款	6,088,879.54	6,406,323.69	-4.96	-
一年内到期的非流动负债	2,818,591.88	2,236,274.18	26.04	-
其他流动负债	820,404.94	902,982.88	-9.15	-
长期借款	10,148,033.25	10,136,231.25	0.12	-
应付债券	2,117,871.41	3,054,282.19	-30.66	主要系 2023 年度偿付债券所致
租赁负债	1,378,013.00	1,420,490.30	-2.99	-
递延所得税负债	1,884,823.85	1,706,896.96	10.42	-

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人主要财务指标如下：

项目	2023 年末/度	2022 年末/度	变动比例 (%)
流动比率	1.57	1.62	-3.09
速动比率	0.66	0.60	10.00
资产负债率 (%)	65.14	66.87	-2.59
债务资本比率 (%)	40.30	40.49	-0.47
营业毛利率 (%)	17.35	21.48	-19.23

截至 2023 年末，发行人流动比率和速动比率分别为 1.57 和 0.66，较上年末整体保持稳定。

截至 2023 年末，发行人资产负债率为 65.14%，较上年末有所下降。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

截至本报告出具日，16 龙湖 04、19 龙湖 03、19 龙湖 04、20 龙湖 04、20 龙湖 06、21 龙湖 01、21 龙湖 02、21 龙湖 03、21 龙湖 04、21 龙湖 05、21 龙湖 06、22 龙湖 01、22 龙湖 02、22 龙湖 03、22 龙湖 04 募集资金已使用完毕，且报告期内不涉及募集资金使用事项。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

报告期内，受托管理人对于发行人重大事项进行跟踪排查、对发行人的舆情监测情况进行监测；对于涉及信息披露事项的，受托管理人督导发行人及时进行信息披露；对于发行人披露定期报告披露情况进行督导；对于发行人定期报告的审阅以及董监高签字确认情况进行核查。

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。

第六节 本期债券本息偿付情况

一、本息偿付情况

（一）重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券（第二期）

重庆龙湖企业拓展有限公司 2016 年公司债券（第二期）（品种一简称“16 龙湖 03”、品种二简称“16 龙湖 04”）品种一的付息日为 2017 年至 2022 年每年的 3 月 4 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 4 日。品种二的付息日为 2017 年至 2026 年每年的 3 月 4 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 3 月 4 日。品种一的到期日为 2022 年 3 月 4 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2019 年 3 月 4 日；品种二的到期日为 2026 年 3 月 4 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2021 年 3 月 4 日。

16 龙湖 03 已于 2022 年 3 月 4 日兑付本息。

报告期内，16 龙湖 04 已于 2023 年 3 月 6 日（因 2023 年 3 月 4 日为法定节假日，因此顺延至其后的第 1 个交易日）支付当期利息。

（二）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）

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）（品种一简称“19 龙湖 03”、品种二简称“19 龙湖 04”），品种一的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 7 月 19 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 7 月 19 日。品种二的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 7 月 19 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 7 月 19 日。品种一的到期日为 2024 年 7 月 19 日，若投资者行使回售选择权，则其到期日为 2022 年 7 月 19 日；品

种二的到期日为 2026 年 7 月 19 日，若投资者行使回售选择权，则其到期日为 2024 年 7 月 19 日。

报告期内，19 龙湖 03、19 龙湖 04 已于 2023 年 7 月 19 日支付当期利息。

（三）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）

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）（简称“20 龙湖 04”）的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 3 月 4 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 3 月 4 日。20 龙湖 04 到期日为 2027 年 3 月 4 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2025 年 3 月 4 日。

报告期内，20 龙湖 04 已于 2023 年 3 月 6 日（因 2023 年 3 月 4 日为法定节假日，因此顺延至其后的第 1 个交易日）支付当期利息。

（四）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）

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）（品种一简称“20 龙湖 05”、品种二简称“20 龙湖 06”），品种一的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 8 月 7 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 8 月 7 日。品种二付息日期为 2021 年至 2027 年每年的 8 月 7 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 8 月 7 日。品种一到期日为 2025 年 8 月 7 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2023 年 8 月 7 日。品种二到期日为 2027 年 8 月 7 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2025 年 8 月 7 日。

报告期内，20 龙湖 05 按期足额回售兑付，回售后余额为 30 万元，并于 2023 年 8 月 16 日提前兑付摘牌；20 龙湖 06 已于 2023 年 8 月 7 日支付当期利息。

（五）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）

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

简称“21 龙湖 01”、品种二简称“21 龙湖 02”），品种一的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 7 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 1 月 7 日。品种二付息日期为 2022 年至 2028 年每年的 1 月 7 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 7 日。品种一到期日为 2026 年 1 月 7 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 1 月 7 日。品种二到期日为 2028 年 1 月 7 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2026 年 1 月 7 日。

报告期内，21 龙湖 01、21 龙湖 02 已于 2023 年 1 月 9 日（因 2023 年 1 月 7 日为法定节假日，因此顺延至其后的第 1 个交易日）支付当期利息。

（六）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）

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）（品种一简称“21 龙湖 03”、品种二简称“21 龙湖 04”），品种一的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 5 月 21 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 5 月 21 日。品种二付息日期为 2022 年至 2028 年每年的 5 月 21 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 5 月 21 日。品种一到期日为 2026 年 5 月 21 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 5 月 21 日。品种二到期日为 2028 年 5 月 21 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2026 年 5 月 21 日。

报告期内，21 龙湖 03、21 龙湖 04 已于 2023 年 5 月 22 日（因 2023 年 5 月 21 日为法定节假日，因此顺延至其后的第 1 个交易日）支付当期利息。

（七）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）

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）（品种一简称“21 龙湖 05”、品种二简称“21 龙湖 06”），品种一的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 11 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 8 月 11 日。品种二的付息日为 2022 年至 2028

年每年的 8 月 11 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 11 日。品种一到期日为 2026 年 8 月 11 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 8 月 11 日。品种二到期日为 2028 年 8 月 11 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2026 年 8 月 11 日。

报告期内，21 龙湖 05、21 龙湖 06 已于 2023 年 8 月 11 日支付当期利息。

（八）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）

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）（品种一简称“22 龙湖 01”、品种二简称“22 龙湖 02”），品种一的付息日为 2023 年至 2028 年每年的 1 月 14 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 1 月 14 日。品种二的付息日为 2023 年至 2030 年每年的 1 月 14 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 1 月 14 日。品种一到期日为 2028 年 1 月 14 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2025 年 1 月 14 日。品种二到期日为 2030 年 1 月 14 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2027 年 1 月 14 日。

报告期内，22 龙湖 01、22 龙湖 02 已于 2023 年 1 月 16 日（因 2023 年 1 月 14 日为法定节假日，因此顺延至其后的第 1 个交易日）支付当期利息。

（九）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）

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）（简称“22 龙湖 03”），付息日期为 2023 年至 2028 年每年的 5 月 19 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 5 月 19 日。本期债券的到期日为 2028 年 5 月 19 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2025 年 5 月 19 日。

报告期内，22 龙湖 03 已于 2023 年 5 月 19 日支付当期利息。

（十）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）

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）（简称“22 龙湖 04”），付息日期为 2023 年至 2028 年每年的 7 月 5 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 7 月 5 日。本期债券的到期日为 2028 年 7 月 5 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2025 年 7 月 5 日。

报告期内，22 龙湖 04 已于 2023 年 7 月 5 日支付当期利息。

二、本期债券偿债保障措施执行情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人按照 16 龙湖 04、19 龙湖 03、19 龙湖 04、20 龙湖 04、20 龙湖 06、21 龙湖 01、21 龙湖 02、21 龙湖 03、21 龙湖 04、21 龙湖 05、21 龙湖 06、22 龙湖 01、22 龙湖 02、22 龙湖 03、22 龙湖 04 的募集说明书的约定执行了各期债券的相关偿债保障措施。

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，发行人已完成 18 龙湖 01、16 龙湖 06、18 龙湖 03、18 龙湖 04、18 龙湖 06 债券按期足额兑付；16 龙湖 02、16 龙湖 04、19 龙湖 03、19 龙湖 04、20 龙湖 04、20 龙湖 06、21 龙湖 01、21 龙湖 02、21 龙湖 03、21 龙湖 04、21 龙湖 05、21 龙湖 06、22 龙湖 01、22 龙湖 02、22 龙湖 03、22 龙湖 04 债券按期足额付息；20 龙湖 05 按期足额回售兑付，回售后余额为 30 万元，并于 2023 年 8 月 16 日提前兑付摘牌。上述债券未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产负债率（%）	65.14	66.87
流动比率	1.57	1.62
速动比率	0.66	0.60

从短期指标来看，发行人近两年流动比率分别为 1.62 和 1.57，保持在相对良好的水平；速动比例分别为 0.60 和 0.66，主要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。发行人近两年末资产负债率分别为 66.87% 和 65.14%，资产负债率水平有所下降。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

16 龙湖 04、19 龙湖 03、19 龙湖 04、20 龙湖 04、20 龙湖 06、21 龙湖 01、21 龙湖 02、21 龙湖 03、21 龙湖 04、21 龙湖 05、21 龙湖 06、22 龙湖 01、22 龙湖 02、22 龙湖 03、22 龙湖 04 均无增信措施。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，未发现 16 龙湖 04、19 龙湖 03、19 龙湖 04、20 龙湖 04、20 龙湖 06、21 龙湖 01、21 龙湖 02、21 龙湖 03、21 龙湖 04、21 龙湖 05、21 龙湖 06、22 龙湖 01、22 龙湖 02、22 龙湖 03、22 龙湖 04 债券的偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现 16 龙湖 04、19 龙湖 03、19 龙湖 04、20 龙湖 04、20 龙湖 06、21 龙湖 01、21 龙湖 02、21 龙湖 03、21 龙湖 04、21 龙湖 05、21 龙湖 06、22 龙湖 01、22 龙湖 02、22 龙湖 03、22 龙湖 04 发行人存在触发召开持有人会议的情形，16 龙湖 04、19 龙湖 03、19 龙湖 04、20 龙湖 04、20 龙湖 06、21 龙湖 01、21 龙湖 02、21 龙湖 03、21 龙湖 04、21 龙湖 05、21 龙湖 06、22 龙湖 01、22 龙湖 02、22 龙湖 03、22 龙湖 04 不涉及召开持有人会议。

第十节 本期公司债券的信用评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称为“中诚信国际”）2023 年 6 月 27 日出具的《重庆龙湖企业拓展有限公司 2023 年度跟踪评级报告》，重庆龙湖企业拓展有限公司主体信用级别为 AAA，16 龙湖 04、19 龙湖 03、19 龙湖 04、20 龙湖 04、20 龙湖 06、21 龙湖 01、21 龙湖 02、21 龙湖 03、21 龙湖 04、21 龙湖 05、21 龙湖 06、22 龙湖 01、22 龙湖 02、22 龙湖 04 的信用级别为 AAA，评级展望稳定。

作为上述债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人及信息披露事务负责部门未发生变动。

第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人按时完成披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

无。

(本页无正文，为《重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券受托管理事务报告
(2023 年度)》之盖章页)

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2024 年 6 月 28 日