

债券代码：148079.SZ

债券简称：22 龙建 01

债券代码：148440.SZ

债券简称：23 龙建 01

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

2024 年第三次临时受托管理事务报告

债券受托管理人



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

（住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层）

2024 年 7 月 3 日

声 明

本报告依据《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》、《深圳证券交易所公司债券上市规则》、《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（第一期）募集说明书》、《深圳市龙华建设发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《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之受托管理协议》等相关规定以及《深圳市龙华建设发展集团有限公司关于调整信用评级的公告》，由受托管理人国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）编制。

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出的承诺或声明。

一、本次债券的基本情况

1、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）

（1）债券简称：22 龙建 01。

（2）债券代码：148079.SZ。

（3）发行规模：本期发行 12 亿元。

（4）债券期限：本期债券期限为 5 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。

（5）债券利率：2.70%。

（6）到期日：2027 年 9 月 28 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 9 月 28 日。

（7）付息日：本期债券存续期内每年的 9 月 28 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

（8）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+级。

2、深圳市龙华建设发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

（1）债券简称：23 龙建 01。

（2）债券代码：148440.SZ。

（3）发行规模：本期发行 8 亿元。

（4）债券期限：本期债券期限为 5 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。

（5）债券利率：2.84%。

（6）到期日：2028 年 8 月 25 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 25 日。

（7）付息日：本期债券存续期内每年的 8 月 25 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

（8）信用级别：本期债券无评级。

二、本次债券的重大事项

（一）主体评级情况

1、评级机构名称

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）。

2、评级对象

本次评级对象为深圳市龙华建设发展集团有限公司（以下简称“本公司”）（曾用名：深圳市龙华建设发展有限公司）主体信用评级及“22 龙建 01”信用评级。

3、历史评级

中证鹏元于 2023 年 6 月 16 日出具《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）2023 年跟踪评级报告》，评定深圳市龙华建设发展集团有限公司主体信用等级为 AA+，“22 龙建 01”信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

4、最新评级结果

中证鹏元于 2024 年 6 月 27 日出具《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）2024 年跟踪评级报告》，评定深圳市龙华建设发展集团有限公司主体信用等级为 AAA，“22 龙建 01”信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

根据《深圳市龙华建设发展集团有限公司关于调整信用评级的公告》，本次

评级上调主要是基于深圳市龙华建设发展集团有限公司所在的龙华区经济财政实力强，产业发展势头强劲，人口吸附力强，区域产城融合不断推进，为公司发展提供有力支撑，并且深圳市龙华区人民政府在资源导入、资产及资金注入等方面持续给予发行人大力支持。发行人系龙华区重要的城市建设运营商，业务涵盖保障房建设、土地整备与城市更新、商业与政府物业运营、农贸市场运营、环卫绿化、保安服务、金融投资等多个城市发展和民生保障领域，业务呈现多元化发展，收入规模持续增长，且持有的股权资产质量较好，投资收益对盈利支撑作用明显。同时中证鹏元也关注到，公司项目投资规模较大，经营活动现金继续净流出，资金需求较大，总债务规模有所上升，此外，公司从事的租赁业务继续大额亏损，整体销售毛利率持续为负等风险因素。

（二）影响分析和应对措施

根据《深圳市龙华建设发展集团有限公司关于调整信用等级的公告》，上述事项不涉及主体信用等级的负面调整，不会对发行人生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响，不会对发行人存续的公司债券的兑付安排产生重大不利影响。

国信证券股份有限公司作为债券受托管理人，根据《深圳证券交易所公司债券上市规则》要求出具本临时受托管理事务报告并就发行人调整信用评级事项提醒投资者关注相关风险。受托管理人将持续密切关注“22 龙建 01”及“23 龙建 01”对债券持有人利益有重大影响的事项，并及时向上述债券持有人发布后续债券临时受托管理事务报告。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《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 2024 年第三次临时受托管理事务报告》盖章页）

