
重庆龙湖企业拓展有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

（一）财务风险

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。良好的项目储备情况使公司具备较强的持续发展后劲，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、按揭贷款担保风险

目前，购房者在购买商品房的时，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房，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，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（或商品办妥权证后）解除。

截至 2024 年末，公司为客户按揭贷款 1,454,790.67 万元提供保证担保，规模较大。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。

3、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。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债券的还本付息。

（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、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。

3、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。

（三）管理风险

1、公司经营规模较大的风险

截至 2024 年末，公司总资产 5,981.92 亿元，净资产 2,134.12 亿元。2024 年度，公司实现营业收入 1,131.20 亿元；经营活动产生的现金流量净额为 225.45 亿元。公司作为全国性

房地产开发企业，截至 2024 年末，公司已进入全国多个城市，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。但公司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。

（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，从而对公司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。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。而从供给层面看，历次土地增值税预征税率变化，以及 2009 年开始从严清缴土地增值税等对房地产行业供给都具有较大的影响。若未来公司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。

本报告所提示的重大风险相对于本公司公司债券 2023 年度报告无实质变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	8
第一节 发行人情况.....	9
一、 公司基本信息.....	9
二、 信息披露事务负责人.....	9
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	10
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	11
五、 公司业务和经营情况.....	12
六、 公司治理情况.....	27
七、 环境信息披露义务情况.....	31
第二节 债券事项.....	31
一、 公司债券情况.....	31
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	32
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	38
四、 公司债券募集资金使用情况.....	40
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	40
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	40
七、 中介机构情况.....	40
第三节 报告期内重要事项.....	41
一、 财务报告审计情况.....	41
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	41
三、 合并报表范围调整.....	42
四、 资产情况.....	42
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	44
六、 负债情况.....	45
七、 利润及其他损益来源情况.....	47
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	47
九、 对外担保情况.....	47
十、 重大诉讼情况.....	47
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	47
十二、 向普通投资者披露的信息.....	48
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	48
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	48
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	48
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	48
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	48
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	48
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	48
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	48
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	48
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	48
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	49
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	49
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	49
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	49
第六节 备查文件目录.....	50
财务报表.....	52
附件一： 发行人财务报表.....	52

释义

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
本报告、年度报告	指	发行人根据有关法律、法规要求，定期披露的《重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券年度报告（2024 年）》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新会计准则	指	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相关规定
公司董事会	指	重庆龙湖企业拓展有限公司董事会
《公司章程》	指	《重庆龙湖企业拓展有限公司章程》
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
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地区的法定节假日和/或休息日）
报告期	指	2024 年度
报告期末	指	2024 年末
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	重庆龙湖企业拓展有限公司
中文简称	龙湖拓展
外文名称（如有）	Chongqing Longhu Development Co.,LTD.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	张旭忠
注册资本（万元）	130,800.00
实缴资本（万元）	130,800.00
注册地址	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
办公地址的邮政编码	100020
公司网址（如有）	www.longfor.com
电子信箱	cunzp@longfor.com

二、信息披露事务负责人

姓名	赵轶
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☐ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	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	010-86499182
传真	010-86499091
电子信箱	zhaoyi@longfor.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：嘉逊发展香港（控股）有限公司

报告期末实际控制人名称：吴亚军

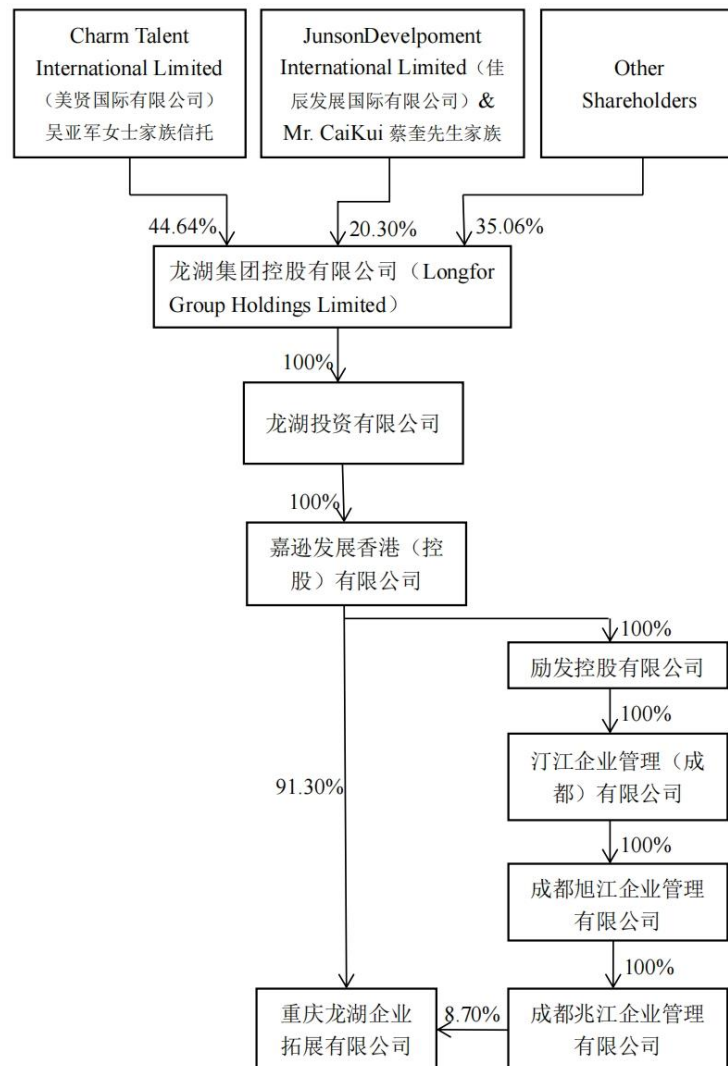
报告期末控股股东资信情况：发行人控股股东资信情况良好，对发行人无负面影响

报告期末实际控制人资信情况：发行人实际控制人资信情况良好，对发行人无负面影响

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100.00%，不存在股权受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：44.30%，不存在股权受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



¹均包含股份，下同。

控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☒适用 ☐不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至 2024 年末，发行人控股股东（嘉逊发展）和实际控制人（吴亚军女士）持有的除发行人股权外的其他主要资产不存在重大受限情况。

实际控制人为自然人

☒适用 ☐不适用

实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至 2024 年末，发行人控股股东（嘉逊发展）和实际控制人（吴亚军女士）持有的除发行人股权外的其他主要资产不存在重大受限情况。

（二） 报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三） 报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☐适用 ☒不适用

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 0%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：张旭忠

发行人的董事长或执行董事：张旭忠

发行人的其他董事：赵轶、陈序平、沈鹰、宋垚

发行人的监事：常克艺

发行人的总经理：张旭忠

发行人的财务负责人：赵轶

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

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、无锡等城市。

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、餐具及日用杂品批发，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）

在经营模式上，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，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。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

（1）房地产行业情况

1) 行业概述及行业运行情况

根据国家统计局数据，2024 年，全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 10.6%；其中，住宅投资 76,040 亿元，下降 10.5%。开竣工方面，2024 年，全国房屋新开工面积 73,893 万平方米，下降 23.0%。其中，住宅新开工面积 53,660 万平方米，下降 23.0%。房屋竣工面积 73,743 万平方米，下降 27.7%。其中，住宅竣工面积 53,741 万平方米，下降 27.4%。商品房销售方面，2024 年，全国新建商品房销售面积 97,385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。新建商品房销售额 96,750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%。库存方面，截止 2024 年末，全国商品房待售面积 75,327 万平方米，比上年末增长 10.6%。其中，住宅待售面积增长 16.2%。分季度看，2024 年前三季度全国商品房销售面积同比降幅持续收窄，第四季度转为同比增长 0.5%。

2024 年 4 月中央政治局会议提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”，9 月强调“要促进房地产市场止跌回稳”，12 月首次提出要“稳住楼市股市”。各类支持性政策接连出台，包括降低首付比例、降低房贷利率、下调公积金贷款利率，部分城市调整或取消住房限购等；同时，供给端金融支持政策加码，融资协调机制持续推进、房企“白名单”政策落地实施，以及允许地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地、收购存量商品房用作保障性住房等。随着一系列支持性政策密集释放，房地产市场的成交活跃度提升，成交量有所增加，市场信心得到持续修复。

2) 行业政策情况

①房地产行业主要政策

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，房地产行业相关政策主要包括：

序号	时间	主要政策	核心内容
1	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。
2	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。
3	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。
4	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。
5	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。
6	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。
7	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。
8	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。
9	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 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。
10	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。
11	2023 年 6 月 16 日	中国人民银行、国家金融监督管理总局、证监会、财政部、农业农村部联合印发《关于金融支持全面推进乡村振兴加快建设农业强国的指导意见》	鼓励运用信贷、债券、资产支持证券、基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）等方式，支持专业化、规模化住房租赁企业发展，依法合规加大对新市民等群体保障性租赁住房建设融资支持力度。扩大金融产品和服务供给，支持新市民就业创业、安家落户、子女教育、健康保险和养老保障。
12	2023 年 7 月 10 日	中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布通知称，《中国人民银行中国银行保险监督管理委员会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》有关政策有适用期限的，将适用期限统一延长至 2024 年 12 月 31 日	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。此次对十六条措施有关政策有适用期限的，将适用期限统一延长至 2024 年 12 月 31 日。
13	2023 年 7 月 19 日	中共中央、国务院发布《关于促进民营经济发展壮大的意见》	围绕民营经济提出 31 条措施，包含了完善融资支持政策制度、完善市场化重整机制、鼓励民营企业盘活存量资产回收资金等。
14	2023 年 7 月 24 日	中共中央政治局会议	会议指出，要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。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。
15	2023 年 8 月 25 日	住建部等三部门联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》	推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。通知明确，居民家庭申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。此项政策作为政策工具，纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选用。
16	2023 年 11 月 17 日	中国人民银行、金融监管总局、中国证监会联合召开金融机构座谈会	继续用好“第二支箭”支持民营房地产企业发债融资。支持房地产企业通过资本市场合理股权融资。此外，要继续配合地方政府和相关部门，加大保交楼金融支持，推动行业并购重组。要积极服务保障性住房等“三大工程”建

			设，加快房地产金融供给侧改革，推动构建房地产发展新模式。
17	2023 年 12 月 11-12 日	中央经济工作会议	提出积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。
18	2024 年 1 月 24 日	中国人民银行办公厅、金融 监管总局办公厅联合印发 《关于做好经营性物业贷款 管理的通知》	《通知》细化了商业银行经营性物业贷款业务管理口径、期限、额度、用途等要求，明确 2024 年年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，全国性商业银行在风险可控、商业可持续基础上，除发放经营性物业贷款用于与物业本身相关的经营性资金需求、置换建设购置物业形成的贷款和股东借款等外，还可发放经营性物业贷款用于偿还房地产开发企业及其集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域的相关贷款和公开市场债券。
19	2024 年 3 月 22 日	国常会	国常会对优化房地产政策、促进房地产市场平稳健康发展作出重要部署，提出： 1）房地产业链条长、涉及面广，事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局。 2）去年以来，各地因城施策优化房地产调控，落实保交楼、降低房贷利率等一系列举措，守住了不发生系统性风险的底线。 3）要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作。 4）进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效。 5）系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。 6）要适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快完善“市场+保障”的住房供应体系，改革商品房相关基础性制度，着力构建房地产发展新模式。
20	2024 年 9 月 26 日	中共中央政治局会议	要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。

21	2024 年 12 月 9 日	中共中央政治局会议	稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好，不断提高人民生活水平，保持社会和谐稳定。
22	2025 年 2 月 28 日	中共中央政治局会议	稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好，不断提高人民生活水平，保持社会和谐稳定。
23	2025 年 4 月 25 日	中共中央政治局会议	加力实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造。加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势。持续稳定和活跃资本市场。

②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，具体包含简化外商投资房地产备案程序、减少对外商投资房地产企业的限制性规定、简化外商投资房地产企业管理工作等内容。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。

3）行业发展趋势

根据世界银行研究，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均 GDP 达到 1,300-8,000 美元时，房地产行业将进入稳定快速增长期。目前我国人均 GDP 已经超过 8,000 美元，国内房地产行业已经进入稳定快速增长期。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

不同区域的房地产市场发展将出现两极分化。一线城市由于经济发展良好，人口聚集力较强，房地产市场保持良好发展态势，住宅价格存上涨动力。二线城市商品住宅市场分

化明显，除一些热点城市外，其他二线城市商品住宅库存正在逐步得到去化，房价将保持相对平稳。对于三四线城市而言，房地产市场具有发展潜力、价格具有较强上涨动力的城市多聚集于三大城市群。部分城市前期供应量较大而需求有限致库存高企；部分城市经济、产业发展较慢或不及周边城市，市场需求被周边吸纳能力较强的城市分流。未来，采取多种方式有效去库存将成为房地产市场的重点之一，不同城市房地产市场发展将更加差异化，部分三线城市或受制于经济、产业发展、人口吸纳力等因素影响，面临库存去化压力；而一线及部分热点二三线城市由于自身经济、产业等优势，继续带来需求空间的提升，房地产市场将保持良好发展态势，房价将保持平稳或温和上涨趋势。

（2）公司在行业中的竞争状况

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 年以来，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。

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。

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 2025 年发布的《2025 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。目前公司将根据市场情况灵活调整投资，量入为出、做好发展与安全的平衡；拿地聚焦全国头部 20 个左右高能量级城市的核心地段。

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。

商业投资方面，2024 年龙湖集团于南京、合肥、苏州、重庆、长沙等地新增运营 11 座天街项目，叠加既有开业项目，商业板块以 97% 的出租率实现经营利润于现金流的同步稳增。

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信用债券、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。

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。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

无。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1)分业务板块情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
商品房销售	986.18	897.52	8.99	87.18	1,357.49	1,178.05	13.22	90.80
物业投资	122.24	42.18	65.49	10.81	113.66	42.17	62.90	7.60
其他	22.78	11.21	50.78	2.01	23.92	15.44	35.45	1.60
合计	1,131.20	950.91	15.94	100.00	1,495.07	1,235.66	17.35	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2)分产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

公司不存在占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务）。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相

关变动背后的经营原因及其合理性。

商品房销售板块，2024 年毛利率较 2023 年下降 31.99%，主要系商品房结算毛利率下降所致。

其他业务板块，2024 年毛利率较 2023 年上升 43.26%，主要系部分高毛利业务收入规模上升所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

龙湖集团 1993 年创建于重庆，发展于全国，目前已形成开发、运营、服务三大业务板块，发挥地产开发、商业投资、资产管理、物业管理、智慧营造五大航道协同效应，实现一二线高能级城市的全面布局。与此同时，龙湖持续提升各航道行活能力，实现经营性现金流为正的内生式增长，并不断优化提升资产质量，实现企业的可持续发展。

C1 地产开发：自 1998 年以来，龙湖累计开发 1,200 余个项目，总建筑面积超 2.3 亿平方米，交付房屋 95 万套，连续 13 年获“中国房地产开发企业综合实力 10 强”。龙湖匠心空间营造，打造出云河颂、御湖境、观萃、光年、铂金岛等住宅及复合业态标杆产品，精筑品质深受业内外认可。

C2 商业投资：龙湖商业以“天街”及“星悦荟”为产品品牌，引领消费新趋势，打造人生欢聚场。坚定轻重并举战略，实现一二线高量级城市网格化布局。截至 2023 年 12 月底，龙湖商业累计已开业运营商场 88 座，合作品牌超 6,600 家。

C3 资产管理：逍遥洲资管脱胎于龙湖集团原长租公寓航道，是龙湖集团基于过往运营业务板块积累的丰富业务品类，成长衍生出的全新资管旗舰品牌。“逍遥洲资管”定位于“全周期全业态资产管理运营商”，涵盖长租公寓“冠寓”、产业办公“蓝海引擎”、服务式公寓“霞菲公馆”、活力街区“欢肆”、妇儿医院“佑佑宝贝”及颐年公寓“椿山万树”六大业务。

C4 物业管理：龙湖智创生活，以先进科技全面赋能物业管理及商业运营。龙湖智创生活在百余座城市的 13 大业态领域开展规范化物业服务，客户满意度连续 15 年超过 90%，用“满意+惊喜”的高品质服务赢得客户广泛认可。截至 2023 年 12 月，龙湖智创生活服务 325 万户业主，向 88 个购物中心提供商业运营服务。空间无界、服务无限，积极拓展非住业态，提供专业的商写、公建等多业态服务。充分发挥资源优势，为业主和客户提供增值服务，创造客户价值，与员工、供应商等同路人共同发展。

C5 智慧营造：龙湖龙智造集成龙湖集团全业态开发经验及行业领先的数字科技能力，助力智慧城市营造。截至目前，龙湖龙智造已累计获取代建项目 90 余个，总建筑面积超 1600 万平方米，并已与包括大家投控、中铁城投集团、中国东方、清华大学、蚂蚁集团、

未央城建等在内的央国企、地方平台公司、AMC、保险公司及大厂高校等企业机构建立了良好合作关系。契合未来城市高品质、数字化、强运营发展趋势，集成龙湖集团全业态开发经验及行业领先的数字科技能力，致力于成为“智慧营造领航者”。以“龙湖智造未来城市”为理念，6大业务飞轮协同驱动，面向未来城市发展提供全业态、全周期、数字化的“一站式解决方案”。

财务融资方面集团一如既往秉持审慎的财务管理原则，将安全稳健的底盘作为发展根基。始终保持境内外高信用评级并坚持低成本的融资渠道。公司与六大行及主要股份制银行签订战略合作协议，获得超过 3000 亿元综合授信，保障公司融资、按揭回款授信资源充分，渠道通畅。同时主动管理债务结构，一年内到期的短期债务占比控制在 10%左右，现金覆盖短债倍数行业领先；控制外币债务占比，并将外币债务掉期对冲做到 100%为目标，规避汇率风险。公司长期以来坚决遵循按时还贷、不展期、不逾期的财务纪律，换来战略合作银行的信任与支持，成为穿越周期的强大底气。如今在政策支持下，公司继续加大经营性物业贷款融资力度，以更优的成本，进一步拉长平均合同年期。未来，公司将持续通过稳步有序压降负债，优化债务结构，确保底线安全。

未来，龙湖将继续践行高质量发展模式，经历了周期的锤炼，底盘愈加坚实，正向现金流驱动开发、运营、服务三大业务协同发展，重资产高回报、轻资产强服务。以客户为视角，以技术为驱动，不断升级城市空间的开发、运营和服务能力，打造有生命的空间，有温度的服务，持续践行“善待你一生”的理念，为消费者和合作伙伴提供更加多元的体验和发展空间，成为以客户为中心的空间营造服务企业。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

发行人相关风险：

（1）财务风险

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。良好的项目储备情况使公司具备较强的持续发展后劲，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) 按揭贷款担保风险

目前，购房者在购买商品房的时，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房，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，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（或商品办妥权证后）解除。截至 2024 年末，公司为客户按揭贷款 1,454,790.67 万元提供保证担保，规模较大。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。

3）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。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债券的还本付息。

（2）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）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。

3）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。

（3）管理风险

1）公司经营规模较大的风险

截至 2024 年末，公司总资产 5,981.92 亿元，净资产 2,134.12 亿元。2024 年度，公司实现营业收入 1,131.20 亿元；经营活动产生的现金流量净额为 225.45 亿元。公司作为全国性房地产开发企业，截至 2024 年末，公司已进入全国多个城市，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。但公司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。

（4）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，从而对公司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。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。而从供给层面看，历次土地增值税预征税率变化，以及 2009 年开始从严清缴土地增值税等对房地产行业供给都具有较大的影响。若未来公司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。

相关防范措施：

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（1）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（2）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（3）制定并严格执行资金管理计划

债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管

理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（4）充分发挥债券受托管理人的作用

债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

（5）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（6）发行人董事会承诺

根据本公司董事会会议审议通过的关于发行公司债券的有关决议以及公司董事会作出的相关承诺，当出现预计不能按期偿付债券本息或者在债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：

- 1）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 2）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 3）主要责任人不得调离。

（7）专项偿债账户

本公司将在债券发行前设立债券专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。本公司将在每年的财务预算中安排债券本息支付的资金，承诺在债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证债券的按时足额支付。本公司承诺在债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

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。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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。

（3）信息披露安排

公司信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度和要求。公司按照中国证监会、上交所的相关规定专门制定了信息披露事务管理制度，并委任了相关负责人，对公司重大事项予以披露。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
接受关联方提供的劳务和服务	37.27
向关联方提供咨询及其他服务	11.18
向关联方租入资产及接受相关服务	0.29
向关联方出租资产及提供租赁服务	0.24
向关联方购买商品	0.02

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
向关联方收取资金占用费	2.93

3. 担保情况

□适用 √不适用

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

□适用 √不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、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）
2、债券简称	22 龙湖 03
3、债券代码	185810.SH
4、发行日	2022 年 5 月 18 日
5、起息日	2022 年 5 月 19 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 5 月 19 日
7、到期日	2028 年 5 月 19 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、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
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、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）
2、债券简称	22 龙湖 04
3、债券代码	185928.SH
4、发行日	2022 年 7 月 4 日
5、起息日	2022 年 7 月 5 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 7 月 5 日
7、到期日	2028 年 7 月 5 日
8、债券余额	17.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.10
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、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
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、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）
2、债券简称	20 龙湖 06
3、债券代码	163901.SH
4、发行日	2020 年 8 月 6 日
5、起息日	2020 年 8 月 7 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 8 月 7 日
7、到期日	2027 年 8 月 7 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.30
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、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
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、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）
2、债券简称	21 龙湖 02
3、债券代码	175612.SH
4、发行日	2021 年 1 月 6 日
5、起息日	2021 年 1 月 7 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 1 月 7 日
7、到期日	2028 年 1 月 7 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.40
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、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
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、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）
2、债券简称	16 龙湖 04
3、债券代码	136260.SH
4、发行日	2016 年 3 月 4 日
5、起息日	2016 年 3 月 4 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 3 月 4 日
8、债券余额	1.47
9、截止报告期末的利率(%)	4.40
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、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
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、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）
--------	---------------------------------------

2、债券简称	21 龙湖 04
3、债券代码	188146.SH
4、发行日	2021 年 5 月 20 日
5、起息日	2021 年 5 月 21 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 5 月 21 日
7、到期日	2028 年 5 月 21 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.93
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、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
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、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）
2、债券简称	21 龙湖 06
3、债券代码	188561.SH
4、发行日	2021 年 8 月 10 日
5、起息日	2021 年 8 月 11 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 8 月 11 日
7、到期日	2028 年 8 月 11 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.70
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、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
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、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）
2、债券简称	22 龙湖 02
3、债券代码	185275.SH

4、发行日	2022 年 1 月 13 日
5、起息日	2022 年 1 月 14 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 1 月 14 日
7、到期日	2030 年 1 月 14 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.95
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、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
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、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（第一期）（品种二）
2、债券简称	20 龙湖 02
3、债券代码	163140.SH
4、发行日	2020 年 1 月 16 日
5、起息日	2020 年 1 月 17 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 1 月 17 日
8、债券余额	1.106
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司，中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、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）
2、债券简称	20 龙湖 04
3、债券代码	163197.SH
4、发行日	2020 年 3 月 3 日
5、起息日	2020 年 3 月 4 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最	-

近回售日	
7、到期日	2027 年 3 月 4 日
8、债券余额	4.9824
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、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
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、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）
2、债券简称	22 龙湖 01
3、债券代码	185274.SH
4、发行日	2022 年 1 月 13 日
5、起息日	2022 年 1 月 14 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 1 月 14 日
8、债券余额	2.119
9、截止报告期末的利率(%)	3.49
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、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
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	185274.SH
债券简称	22 龙湖 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	根据《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）募集说明书》中关于调整票面利率选择权的约定，发行人有权决定在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）存续期的第 3 个计息年度末调整后 3 个计息年度的票面利率。根据发行人实际情况及当前市场环境，发行人决定不调整后 3 年的票面利率，即 2025 年 1 月 14 日至 2028 年 1 月 13 日的票面利率为 3.49%（采用单利按年计息，不计复利）。 根据《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）》中设定的回售条款，“22 龙湖 01”债券持有人于回售登记期（2024 年 12 月 3 日至 2024 年 12 月 5 日）内对其所持有的全部或部分“22 龙湖 01”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“22 龙湖 01”（债券代码：185274.SH）回售有效期登记数量为 1,788,100 手，回售金额为 1,788,100,000.00 元。发行人决定对本次回售债券不进行转售。经发行人最终确认，注销金额为 1,788,100,000.00 元。
--	--

债券代码	163140.SH
债券简称	20 龙湖 02
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	根据《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）募集说明书》中关于调整票面利率选择权的约定，发行人有权决定在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）存续期的第 5 个计息年度末调整后 2 个计息年度的票面利率。根据发行人实际情况及当前市场环境，发行人决定不调整后 2 年的票面利率，即 2025 年 1 月 17 日至 2027 年 1 月 16 日的票面利率为 4.20%（采用单利按年计息，不计复利）。 根据《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）募集说明书》中设定的回售条款，“20 龙湖 02”债券持有人于回售登记期（2024 年 12 月 5 日至 2024 年 12 月 9 日（限交易日））内对其所持有的全部或部分“20 龙湖 02”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“20 龙湖 02”（债券代码：163140.SH）回售有效期登记数量为 2,189,400 手，回售金额为 2,189,400,000.00 元。发行人决定对本次

	回售债券不进行转售。经发行人最终确认，注销金额为 2,189,400,000.00 元。
--	--

债券代码	163197.SH
债券简称	20 龙湖 04
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

债券代码	185810.SH
债券简称	22 龙湖 03
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

债券代码	185928.SH
债券简称	22 龙湖 04
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

债券代码	163901.SH
债券简称	20 龙湖 06
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

债券代码	175612.SH
债券简称	21 龙湖 02

债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

债券代码	136260.SH
债券简称	16 龙湖 04
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

债券代码	188146.SH
债券简称	21 龙湖 04
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

债券代码	188561.SH
债券简称	21 龙湖 06
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

债券代码	185275.SH
债券简称	22 龙湖 02
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☒ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☐ 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐ 适用 ☒ 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况**（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况**

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☐ 适用 ☒ 不适用

七、中介机构情况**（一）出具审计报告的会计师事务所**

☒ 适用 ☐ 不适用

名称	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区关东店北街1号2幢13层
签字会计师姓名	肖雪、黄渊明

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	185810.SH 、 185928.SH 、 163901.SH 、 175612.SH 、 136260.SH 、 188146.SH 、 188561.SH 、 185275.SH 、 163197.SH 、 185274.SH
债券简称	22 龙湖 03、22 龙湖 04、20 龙湖 06、21 龙湖 02 、16 龙湖 04、21 龙湖 04、21 龙湖 06、22 龙湖 02、20 龙湖 04、22 龙湖 01
名称	中信证券股份有限公司

办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
联系人	姜琪、马凯、朱雅各、柳俊宇、张欣如
联系电话	010-60837490

债券代码	163140.SH
债券简称	20 龙湖 02
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层
联系人	杜美娜、任贤浩、李文杰、黄凌鸿、周静磊
联系电话	010-56051920

（三） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	185928.SH 、 163901.SH 、 175612.SH 、 136260.SH 、 188146.SH 、 188561.SH 、 185275.SH 、 163140.SH 、 163197.SH 、 185274.SH
债券简称	22 龙湖 04、20 龙湖 06、21 龙湖 02、16 龙湖 04 、21 龙湖 04、21 龙湖 06、22 龙湖 02、20 龙湖 02、20 龙湖 04、22 龙湖 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

（四） 报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、重大会计政策变更及其影响

（1）公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

（2）公司自 2024 年执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2、重大会计估计变更及其影响

无。

3、重大会计差错更正和影响

无。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况**（一） 资产及变动情况**

单位：亿元币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款	444.80	-16.99	-
应收账款	应收账款	11.89	-31.18	主要系应收账款减少所致
预付款项	预付土地款、工程款等	49.30	-18.92	-
其他应收款	保证金、往来款等	895.16	-0.22	-

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
存货	在开发产品、拟开发土地、已完工开发产品等	1,947.40	-18.05	-
其他流动资产	预交增值税、期末留抵税额及待认证进项税等	203.99	5.99	-
长期股权投资	长期股权投资	293.66	5.46	-
其他权益工具投资	其他权益工具投资	12.25	-0.18	-
其他非流动金融资产	不具有重大影响的股权投资项目	3.18	148.05	主要系投资增加所致
投资性房地产	房屋、建筑物	1,768.78	7.46	-
固定资产	房屋、建筑物、运输工具、办公设备	13.57	8.85	-
使用权资产	房屋及建筑物	114.14	-11.18	-
无形资产	软件等	1.59	-15.28	-
商誉	重庆佑佑宝贝妇儿医院有限公司	1.62	0	-
长期待摊费用	租赁住宅费用等	28.99	-9.76	-
递延所得税资产	递延所得税资产	191.60	7.31	-

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账面价值)	资产受限部分的 账面价值	受限资产评估价值(如有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比例 (%)
货币资金	444.80	14.17	—	3.18
存货	1,947.40	309.34	—	15.88
投资性房地产	1,768.78	1,175.76	—	66.47
合计	4,160.99	1,499.27	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	1,947.40	-	309.34	抵押借款	无
投资性房地产	1,768.78	-	1,175.76	抵押借款	无

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

(一) 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不涉及

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

(二) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比

例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 399.56 亿元和 254.87 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-36.21%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	144.71	67.36	212.07	83.21%
银行贷款	-	-	42.80	42.80	16.79%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	144.71	110.16	254.87	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 84.68 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 63 亿元，且共有 72 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1,499.70 亿元和 1,396.59 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-6.88%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	144.71	67.36	212.07	15.18%
银行贷款	-	78.67	1,105.84	1,184.52	84.82%
非银行金融	-	-	-	-	-

机构贷款					
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	223.38	1,173.20	1,396.59	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 84.68 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 63 亿元，且共有 72 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付账款	370.20	396.83	-6.71	-
预收款项	11.95	12.07	-0.98	-
合同负债	792.31	911.64	-13.09	-
应付职工薪酬	5.64	5.08	11.19	-
应交税费	260.02	300.11	-13.36	-
其他应付款	587.19	608.89	-3.56	-
一年内到期的非流动负债	238.11	281.86	-15.52	-
其他流动负债	71.28	82.04	-13.12	-
长期借款	1,105.84	1,014.80	8.97	-
应付债券	67.36	211.79	-68.20	主要系偿付债券导致应付债券减少
租赁负债	129.12	137.80	-6.30	-
递延所得税负债	208.77	188.48	10.77	-

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：130.37 亿元

报告期非经常性损益总额：39.71 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二）投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0 亿元

报告期末对外担保的余额：0 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

不适用。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

2024 年 3 月 8 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）的结果暨继续市场化购买公司债券（企业债券）的公告》。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（本页无正文，为《重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券年度报告（2024 年）》之盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位:重庆龙湖企业拓展有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	44,480,090,924.73	53,587,236,822.19
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,189,390,194.49	1,728,271,027.46
应收款项融资		
预付款项	4,929,707,341.30	6,080,400,769.45
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	89,515,728,660.08	89,714,463,585.66
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	194,740,418,687.32	237,627,868,641.40
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	20,398,564,018.88	19,245,686,276.89
流动资产合计	355,253,899,826.80	407,983,927,123.05
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	29,366,296,635.19	27,846,463,411.78
其他权益工具投资	1,225,096,215.83	1,227,321,110.37

其他非流动金融资产	318,070,000.00	128,227,744.70
投资性房地产	176,878,331,418.28	164,601,386,164.27
固定资产	1,356,914,479.01	1,246,641,448.87
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	11,414,020,556.37	12,850,277,823.58
无形资产	158,913,461.35	187,565,076.48
开发支出		
商誉	161,658,448.79	161,658,448.79
长期待摊费用	2,899,192,085.48	3,212,795,415.14
递延所得税资产	19,159,605,691.09	17,854,636,277.63
其他非流动资产		
非流动资产合计	242,938,098,991.39	229,316,972,921.61
资产总计	598,191,998,818.19	637,300,900,044.66
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	37,020,247,486.69	39,683,299,797.33
预收款项	1,194,809,332.61	1,206,612,436.37
合同负债	79,231,132,302.89	91,164,282,740.05
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	564,479,972.26	507,694,346.90
应交税费	26,002,260,499.99	30,011,490,446.71
其他应付款	58,718,814,216.70	60,888,795,392.34
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	23,811,452,096.53	28,185,918,812.10
其他流动负债	7,127,753,204.18	8,204,049,365.76
流动负债合计	233,670,949,111.85	259,852,143,337.56

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	110,584,308,715.63	101,480,332,456.29
应付债券	6,735,590,915.99	21,178,714,125.16
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	12,911,599,075.37	13,780,129,986.42
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	20,877,489,819.78	18,848,238,548.65
其他非流动负债		
非流动负债合计	151,108,988,526.77	155,287,415,116.52
负债合计	384,779,937,638.62	415,139,558,454.08
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,308,000,000.00	1,308,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	879,372,319.65	1,468,316,990.83
减：库存股		
其他综合收益	4,799,207,526.15	4,802,238,304.44
专项储备		
盈余公积	666,619,455.34	666,619,455.34
一般风险准备		
未分配利润	96,993,492,496.02	100,605,098,158.82
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	104,646,691,797.16	108,850,272,909.43
少数股东权益	108,765,369,382.41	113,311,068,681.15
所有者权益（或股东权益）合计	213,412,061,179.57	222,161,341,590.58
负债和所有者权益（或股东权益）总计	598,191,998,818.19	637,300,900,044.66

公司负责人：张旭忠 主管会计工作负责人：赵轶 会计机构负责人：边永温

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位:重庆龙湖企业拓展有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	1,420,549,947.07	2,987,891,752.50
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,593,991.01	15,710,979.49
应收款项融资		
预付款项	1,311,063.30	3,211,075.10
其他应收款	67,242,583,421.42	69,050,511,859.07
其中：应收利息		
应收股利		
存货	33,336,487.70	35,306,988.24
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	7,166,522.84	6,351,956.68
流动资产合计	68,711,541,433.34	72,098,984,611.08
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	22,569,681,661.35	22,182,422,600.09
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	6,556,660,878.54	6,390,854,578.54
固定资产	1,734,047.13	2,030,934.25
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	11,873,362.97	750,000.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	29,139,949,949.99	28,576,058,112.88
资产总计	97,851,491,383.33	100,675,042,723.96
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	31,472,780.69	17,418,583.42
预收款项	43,860,739.17	44,435,292.40
合同负债	2,552,080.39	-
应付职工薪酬	9,356,508.68	9,217,915.08
应交税费	3,944,355.45	40,682,709.05
其他应付款	38,849,348,442.28	27,472,274,775.61
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	14,961,117,627.28	14,972,502,651.16
其他流动负债	229,687.24	-
流动负债合计	53,901,882,221.18	42,556,531,926.72
非流动负债：		
长期借款	4,280,000,000.00	3,805,000,000.00
应付债券	6,735,590,915.99	21,178,714,125.16
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,515,470,445.71	1,515,067,682.19
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,531,061,361.70	26,498,781,807.35
负债合计	66,432,943,582.88	69,055,313,734.07
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,308,000,000.00	1,308,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	565,975,520.00	565,975,520.00
减：库存股		
其他综合收益	1,260,845,747.97	1,260,845,747.97
专项储备		
盈余公积	666,619,455.33	666,619,455.33

未分配利润	27,617,107,077.15	27,818,288,266.59
所有者权益（或股东权益）合计	31,418,547,800.45	31,619,728,989.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计	97,851,491,383.33	100,675,042,723.96

公司负责人：张旭忠 主管会计工作负责人：赵轶 会计机构负责人：边永温

合并利润表
2024 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	113,119,984,594.87	149,507,253,173.80
其中：营业收入	113,119,984,594.87	149,507,253,173.80
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	106,028,911,933.19	135,608,306,858.71
其中：营业成本	95,090,760,565.19	123,565,673,898.84
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,685,200,069.81	2,412,055,816.02
销售费用	4,033,932,892.85	4,742,157,581.01
管理费用	3,522,968,249.42	4,542,260,135.00
研发费用	-	-
财务费用	696,050,155.92	346,159,427.84
其中：利息费用	906,055,332.89	824,201,248.88
利息收入	537,837,045.60	827,570,726.85
加：其他收益	140,439,839.94	207,712,658.61
投资收益（损失以“－”号填列）	888,965,405.94	1,712,735,642.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	838,867,372.57	1,262,229,560.41
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
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）	5,770,424,048.74	3,282,168,729.02
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-992,476,857.36	-1,003,352,871.97
资产处置收益（损失以“－”号填列）	25,538,609.49	112,280,546.19
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	12,923,963,708.43	18,210,491,019.74
加：营业外收入	367,992,819.69	193,674,486.66
减：营业外支出	254,754,028.83	258,036,464.84
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	13,037,202,499.29	18,146,129,041.56
减：所得税费用	2,983,350,942.69	4,420,817,843.89
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	10,053,851,556.60	13,725,311,197.67
（一）按经营持续性分类	10,053,851,556.60	13,725,311,197.67
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	10,053,851,556.60	13,725,311,197.67
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类	10,053,851,556.60	13,725,311,197.67
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	7,888,394,337.20	9,853,176,461.31
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	2,165,457,219.40	3,872,134,736.36
六、其他综合收益的税后净额	-3,030,778.29	105,240,124.90
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-3,030,778.29	105,240,124.90
1.不能重分类进损益的其他综合收益	1,500,000.00	117,947,558.47
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动	1,500,000.00	117,947,558.47
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	-4,530,778.29	-12,707,433.57
（1）权益法下可转损益的其他综		

合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额	1,427,380.62	932,528.52
（9）其他		
（10）投资性房地产转换日公允价值变动	-5,958,158.91	-13,639,962.09
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	10,050,820,778.31	13,830,551,322.57
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	7,885,363,558.91	9,958,416,586.21
（二）归属于少数股东的综合收益总额	2,165,457,219.40	3,872,134,736.36
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：张旭忠 主管会计工作负责人：赵轶 会计机构负责人：边永温

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	581,797,902.63	640,028,371.21
减：营业成本	129,946,121.55	91,679,661.55
税金及附加	56,902,449.53	84,528,708.76
销售费用	11,514,847.56	20,840,144.96
管理费用	55,222,048.92	70,293,863.66
研发费用		
财务费用	290,767,918.02	143,889,422.06
其中：利息费用	233,856,059.83	105,135,390.51
利息收入	33,369,432.96	30,629,973.94

加：其他收益	405,694.36	1,402,843.10
投资收益（损失以“－”号填列）	11,334,990,833.07	8,454,545,176.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	1,611,054.07	223,480,723.07
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）	3,812,152.80	50,786,427.68
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	11,378,264,251.35	8,959,011,741.01
加：营业外收入	444,693.01	76,557.71
减：营业外支出	86,600,509.12	500.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	11,292,108,435.24	8,959,087,798.72
减：所得税费用	-6,710,375.32	126,135,655.44
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	11,298,818,810.56	8,832,952,143.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	11,298,818,810.56	8,832,952,143.28
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		-37,044,539.60
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-37,044,539.60
1.权益法下可转损益的其他综合		

收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
10.投资性房地产转换日公允价值变动		-37,044,539.60
六、综合收益总额	11,298,818,810.56	8,795,907,603.68
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：张旭忠 主管会计工作负责人：赵轶 会计机构负责人：边永温

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	109,741,066,995.02	160,262,457,500.02
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		

收到的税费返还	613,362,309.21	1,074,456,895.74
收到其他与经营活动有关的现金	21,142,289,888.47	30,228,148,827.86
经营活动现金流入小计	131,496,719,192.70	191,565,063,223.62
购买商品、接受劳务支付的现金	60,301,505,349.57	93,507,234,670.23
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	3,789,858,454.37	5,956,997,987.19
支付的各项税费	12,534,089,929.72	18,572,125,040.49
支付其他与经营活动有关的现金	32,325,853,157.42	52,466,317,877.50
经营活动现金流出小计	108,951,306,891.08	170,502,675,575.41
经营活动产生的现金流量净额	22,545,412,301.62	21,062,387,648.21
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	258,716,023.52	58,969,177.84
取得投资收益收到的现金	58,001,895.24	397,602,547.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,875,319.45	116,839,729.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	146,233,357.92	22,827,757.23
收到其他与投资活动有关的现金	175,229,037.68	247,536.50
投资活动现金流入小计	643,055,633.81	596,486,748.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,916,019,558.94	5,573,143,066.28
投资支付的现金	112,196,611.20	87,668,336.80
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	85,537,195.58	87,675,753.35
支付其他与投资活动有关的现金	391,059,585.56	1,197,478,096.54
投资活动现金流出小计	5,504,812,951.28	6,945,965,252.97
投资活动产生的现金流量	-4,861,757,317.47	-6,349,478,504.52

净额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,968,540,359.25	5,477,616,307.21
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,968,540,359.25	5,477,616,307.21
取得借款收到的现金	76,935,663,317.34	55,708,381,982.89
收到其他与筹资活动有关的现金	215,280,000.00	68,400,000.00
筹资活动现金流入小计	81,119,483,676.59	61,254,398,290.10
偿还债务支付的现金	86,345,121,273.76	58,616,128,582.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,674,376,604.28	20,100,305,699.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,306,793,465.05	1,180,363,641.12
支付其他与筹资活动有关的现金	3,190,641,727.20	5,195,521,078.12
筹资活动现金流出小计	108,210,139,605.24	83,911,955,360.01
筹资活动产生的现金流量净额	-27,090,655,928.65	-22,657,557,069.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	43,248.19	248,957.97
五、现金及现金等价物净增加额	-9,406,957,696.31	-7,944,398,968.25
加：期初现金及现金等价物余额	52,470,418,290.48	60,414,817,258.73
六、期末现金及现金等价物余额	43,063,460,594.17	52,470,418,290.48

公司负责人：张旭忠 主管会计工作负责人：赵轶 会计机构负责人：边永温

母公司现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	593,163,825.43	746,059,976.17
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	37,613,650,392.14	33,260,658,573.39
经营活动现金流入小计	38,206,814,217.57	34,006,718,549.56
购买商品、接受劳务支付的现金	132,532,550.96	40,750,920.54
支付给职工及为职工支付的现金	9,317,375.43	9,298,196.61

支付的各项税费	139,564,907.77	165,434,091.63
支付其他与经营活动有关的现金	16,587,402,460.59	17,368,601,186.43
经营活动现金流出小计	16,868,817,294.75	17,584,084,395.21
经营活动产生的现金流量净额	21,337,996,922.82	16,422,634,154.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		68,400,000.00
取得投资收益收到的现金	4,560,675,597.37	4,221,295,176.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,215,360.00	51,340,379.00
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	4,564,890,957.37	4,341,035,555.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	146,996,004.90	18,948,639.76
投资支付的现金	387,259,061.26	-
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	534,255,066.16	18,948,639.76
投资活动产生的现金流量净额	4,030,635,891.21	4,322,086,916.18
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	2,800,000,000.00	3,800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,800,000,000.00	3,800,000,000.00
偿还债务支付的现金	16,526,510,000.00	9,768,273,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,143,168,757.22	14,355,683,538.94
支付其他与筹资活动有关的现金	72,874,651.22	74,292,753.42
筹资活动现金流出小计	29,742,553,408.44	24,198,249,292.36
筹资活动产生的现金流量净额	-26,942,553,408.44	-20,398,249,292.36
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	-1,573,920,594.41	346,471,778.17
加：期初现金及现金等价物余	2,981,275,887.01	2,634,804,108.84

额		
六、期末现金及现金等价物余额	1,407,355,292.60	2,981,275,887.01

公司负责人：张旭忠 主管会计工作负责人：赵轶 会计机构负责人：边永温

