

债券简称：16 龙湖 04
债券简称：20 龙湖 04
债券简称：20 龙湖 06
债券简称：21 龙湖 02
债券简称：21 龙湖 04
债券简称：21 龙湖 06
债券简称：22 龙湖 01
债券简称：22 龙湖 02
债券简称：22 龙湖 03
债券简称：22 龙湖 04

债券代码：136260.SH
债券代码：163197.SH
债券代码：163901.SH
债券代码：175612.SH
债券代码：188146.SH
债券代码：188561.SH
债券代码：185274.SH
债券代码：185275.SH
债券代码：185810.SH
债券代码：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
(2024年度)

发行人

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

(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)

2025 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于重庆龙湖企业拓展有限公司（以下简称“龙湖”、“发行人”或“公司”）对外披露的《重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券年度报告（2024 年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告中的“报告期”是指 2024 年 1 月 1 日至 2024 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。

目录

第一节 公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	9
第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况	11
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	18
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	22
第六节 公司债券本息偿付情况	23
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	24
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	25
第九节 债券持有人会议召开情况	26
第十节 公司债券的信用评级情况	27
第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况	28
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	29
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	30

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：重庆龙湖企业拓展有限公司

英文名称：Longhu Chongqing Enterprise Development Co.,Ltd.

二、公司债券基本情况

截至报告期末存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

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	2026 年 3 月 4 日
截至报告期末债券余额	1.47
截至报告期末的利率（%）	4.40
还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
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
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2025 年 3 月 4 日

单位：亿元 币种：人民币

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	2027 年 3 月 4 日
截至报告期末债券余额	4.9824
截至报告期末的利率（%）	3.80
还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
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
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2025 年 3 月 4 日

单位：亿元 币种：人民币

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	2027 年 8 月 7 日
截至报告期末债券余额	10.00
截至报告期末的利率（%）	4.30
还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
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
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2025 年 8 月 7 日

单位：亿元 币种：人民币

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	2028 年 1 月 7 日
截至报告期末债券余额	10.00
截至报告期末的利率（%）	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	中国国际金融股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，中信证券股份有限公司

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
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2026 年 1 月 7 日

单位：亿元 币种：人民币

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	2028 年 5 月 21 日
截至报告期末债券余额	15.00
截至报告期末的利率（%）	3.93
还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
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
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2026 年 5 月 21 日

单位：亿元 币种：人民币

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	2028 年 8 月 11 日
截至报告期末债券余额	10.00
截至报告期末的利率（%）	3.70
还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
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
报告期内选择权条款的触发或 执行情况 (如有)	不适用
行权日 (如有)	2026 年 8 月 11 日

单位：亿元 币种：人民币

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	2028 年 1 月 14 日
截至报告期末债券余额	2.119
截至报告期末的利率（%）	3.49
还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
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
报告期内选择权条款的触发或 执行情况 (如有)	不适用
行权日 (如有)	2025 年 1 月 14 日

单位：亿元 币种：人民币

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	2030 年 1 月 14 日
截至报告期末债券余额	8.00
截至报告期末的利率（%）	3.95
还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
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

报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2027 年 1 月 14 日

单位：亿元 币种：人民币

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	2028 年 5 月 19 日
截至报告期末债券余额	5.00
截至报告期末的利率（%）	4.00
还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
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
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2025 年 5 月 19 日

单位：亿元 币种：人民币

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	2028 年 7 月 5 日
截至报告期末债券余额	17.00
截至报告期末的利率（%）	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	中国国际金融股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司
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

报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2025 年 7 月 5 日

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《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《公司债券受托管理协议》（以下简称《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，持续关注发行人信息披露情况。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，未发现发行人发生可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项

二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2024 年 3 月 13 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就公司股东成都兆江企业管理有限公司市场化购买公司债券（企业债券）事项公告了《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）的结果暨继续市场化购买公司债券（企业债券）的临时受托管理事务报告》；于 2024 年 6 月 28 日在上海证券交易所（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（2023 年度）》。

三、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。

四、持续关注增信措施

“16 龙湖 04”、“20 龙湖 04”、“20 龙湖 06”、“21 龙湖 02”、“21 龙湖 04”、“21 龙湖 06”、“22 龙湖 01”、“22 龙湖 02”、“22 龙湖 03” 和 “22 龙湖 04” 无增信措施。

五、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，“16 龙湖 04”、“20 龙湖 04”、“20 龙湖 06”、“21 龙湖 02”、“21 龙湖 04”、“21 龙湖 06”、“22 龙湖 01”、“22 龙湖 02”、“22 龙湖 03” 和 “22 龙湖 04” 均不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。具体情况详见“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”。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《公司债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现发行人存在触发召开持有人会议的情形，“16 龙湖 04”、“20 龙湖 04”、“20 龙湖 06”、“21 龙湖 02”、“21 龙湖 04”、“21 龙湖 06”、“22 龙湖 01”、“22 龙湖 02”、“22 龙湖 03” 和 “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“16 龙湖 04”、“20 龙湖 04”、“20 龙湖 06”、“21 龙湖 02”、“21 龙湖 04”、“21 龙湖 06”、“22 龙湖 01”、“22 龙湖 02”、“22 龙湖 03” 和 “22 龙湖 04” 按期足额付息。

受托管理人将持续掌握受托管理债券还本付息、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 2024 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

1. 发行人业务情况及经营模式

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。

房地产开发是发行人的核心业务板块。发行人于 2004 年获得住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业国家一级资质证书（建开企[2004]437 号）。发行人下属从事房地产开发的主要项目公司均具备开发资质证书或暂定资质证书，房地产开发项目均按照国家政策、法规要求，按照项目进展办理了相应的证照。发行人为龙湖集团最主要的境内运营平台，龙湖集团在中国房地产开发界实力雄厚，具有较强的品牌影响力。

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. 发行人所处的行业发展阶段、周期性特点、行业地位

（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：

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、长期限的资金，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个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、启动会等机制对投资决策委员会数据进行回顾，并有相应的考核机制，提高投资决策委员会数据的准确性，从而提高投资决策依据的可靠性，降低投资风险。

3. 经营业绩

单位：亿元

业务板块	2024年				2023年			
	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	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

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。

二、发行人 2024 年度财务情况

发行人主要财务数据及财务指标情况如下：

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2024年末	2023年末	变动比例（%）
1	总资产	59,819,199.88	63,730,090.00	-6.14
2	总负债	38,477,993.76	41,513,955.85	-7.31
3	净资产	21,341,206.12	22,216,134.16	-3.94
4	归属母公司股东的净资产	10,464,669.18	10,885,027.29	-3.86
5	资产负债率（%）	64.32	65.14	-1.26
6	流动比率	1.52	1.57	-3.18
7	速动比率	0.69	0.66	4.55
8	期末现金及现金等价物余额	4,306,346.06	5,247,041.83	-17.93

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例（%）
----	----	--------	--------	---------

1	营业收入	11,311,998.46	14,950,725.32	-24.34
2	营业成本	9,509,076.06	12,356,567.39	-23.04
3	利润总额	1,303,720.25	1,814,612.90	-28.15
4	净利润	1,005,385.16	1,372,531.12	-26.75
5	归属母公司股东的净利润	788,839.43	985,317.65	-19.94
6	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	1,449,100.00	1,931,800.00	-24.99
7	经营活动产生的现金流净额	2,254,541.23	2,106,238.76	7.04
8	投资活动产生的现金流净额	-486,175.73	-634,947.85	23.43
9	筹资活动产生的现金流净额	-2,709,065.59	-2,265,755.71	-19.57
10	应收账款周转率	77.54	78.47	-1.19
11	存货周转率	0.44	0.46	-4.35
12	EBITDA全部债务比	10.27	12.81	-19.82
13	利息保障倍数	3.14	2.93	7.14
14	EBITDA利息倍数	2.76	2.67	3.47

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

一、报告期内债券募集资金使用情况

(一)重庆龙湖企业拓展有限公司2016年公司债券（第二期）

报告期内，“16 龙湖 04”不涉及募集资金使用情况。发行人已按照募集说明书中的约定，于 2016 年将本期债券募集资金 39.4 亿元用于偿还银行贷款，0.6 亿元用于补充流动资金。且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，报告期内专项账户运行正常。

(二)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）

报告期内，“20 龙湖 04”不涉及募集资金使用情况。发行人已按照募集说明书中的约定，于 2020 年将本期债券募集资金中 21 亿元拟用于公司住房租赁项目建设，装修改造及租赁支出，偿还住房租赁项目贷款等，9 亿元用于补充公司营运资金，偿还银行借款。截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，报告期内专项账户运行正常。

“20 龙湖 04”募集资金用途涉及固定资产投资项目，受托管理人于 2024 年对项目建设和运营情况进行现场核查。经核查，未发现项目建设运营情况发生重大不利变化，未发现项目建设运营情况和发行人披露情况存在较大差异。

(三)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）

报告期内，“20 龙湖 06”不涉及募集资金使用情况。发行人已按照募集说明书中的约定，于 2020 年将本期债券募集资金用于偿还到期或回售的公司债券本金。截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，报告期内专项账户运行正常。

(四)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）

报告期内，“21 龙湖 02”不涉及募集资金使用情况。发行人已按照募集说明书中的约定，于 2021 年将本期债券募集资金用于偿还到期或回售的公司债券本金。截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，报告期内专项账户运行正常。

(五)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）

报告期内，“21 龙湖 04”不涉及募集资金使用情况。发行人已按照募集说明书中的约定，于 2021 年将本期债券募集资金用于偿还到期或回售的公司债券本金。截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，报告期内专项账户运行正常。

(六)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）

报告期内，“21 龙湖 06”不涉及募集资金使用情况。发行人已按照募集说

说明书中的约定，于 2021 年将本期债券募集资金用于偿还到期或回售的公司债券本金。且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，报告期内专项账户运行正常。

(七)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）

报告期内，“22 龙湖 01”、“22 龙湖 02”不涉及募集资金使用情况。发行人已按照募集说明书中的约定，于 2022 年将本期债券募集资金用于偿还到期或回售的公司债券本金。且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，报告期内专项账户运行正常。

(八)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）

报告期内，“22 龙湖 03”不涉及募集资金使用情况。发行人已按照募集说明书中的约定，于 2022 年将本期债券募集资金用于补充流动资金。且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，报告期内专项账户运行正常。

(九)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）

报告期内，“22 龙湖 04”不涉及募集资金使用情况。发行人已按照募集说明书中的约定，于 2022 年将本期债券募集资金用于偿还到期的公司债券本金。

且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，报告期内专项账户运行正常。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2024 年 8 月 30 日	重庆龙湖企业拓展有限公司 2024 年半年度财务报表及附注	上海证券交易所
2	2024 年 8 月 30 日	重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券中期报告（2024 年）	上海证券交易所
3	2024 年 4 月 30 日	重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券年度报告（2023 年）	上海证券交易所
4	2024 年 4 月 30 日	重庆龙湖企业拓展有限公司二〇二三年度财务报表审计报告	上海证券交易所

针对发行人上述定期报告，中信证券已按照上海证券交易所的要求核查了发行人董事、监事、高级管理人员对定期报告的书面确认情况。

二、发行人临时报告披露情况

报告期内，未发现发行人发生可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项。

报告期内，发行人其他临时报告的披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
1	2024 年 3 月 8 日	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	公司股东成都兆江企业管理有限公司市场化购买公司债券（企业债券）的事项

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 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

“16 龙湖 04”按照募集说明书约定于 2024 年 3 月 4 日足额付息，“20 龙湖 04”按照募集说明书约定于 2024 年 3 月 4 日足额付息，“20 龙湖 06”按照募集说明书约定于 2024 年 8 月 7 日足额付息，“21 龙湖 02”按照募集说明书约定于 2024 年 1 月 7 日足额付息，“21 龙湖 04”按照募集说明书约定于 2024 年 5 月 21 日足额付息，“21 龙湖 06”按照募集说明书约定于 2024 年 8 月 11 日足额付息，“22 龙湖 01”按照募集说明书约定于 2024 年 1 月 14 日足额付息，“22 龙湖 02”按照募集说明书约定于 2024 年 1 月 14 日足额付息，“22 龙湖 03”按照募集说明书约定于 2024 年 5 月 19 日足额付息，“22 龙湖 04”按照募集说明书约定于 2024 年 7 月 5 日足额付息。

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，“16 龙湖 04”、“20 龙湖 04”、“20 龙湖 06”、“21 龙湖 02”、“21 龙湖 04”、“21 龙湖 06”、“22 龙湖 01”、“22 龙湖 02”、“22 龙湖 03”和“22 龙湖 04”已按期足额付息。报告期内未出现债券兑付兑息违约情形，发行人偿债意愿正常。

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）	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度
流动比率	1.52	1.57
速动比率	0.69	0.66
资产负债率（%）	64.32	65.14
EBITDA利息倍数	2.76	2.67

从短期偿债指标来看，2024 年末及 2023 年末，发行人流动比率分别为 1.52、1.57，速动比率分别为 0.69、0.66，最近一年末，发行人流动比率及速动比率分别同比减少 5.00%、增加 3.00%，变动较小。

从长期偿债指标来看，2024 年末及 2023 年末，发行人资产负债率分别为 64.32%、65.14%，发行人资产负债率较为稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，2024 年度及 2023 年度，发行人的 EBITDA 利息倍数分别为 2.76、2.67。

报告期内，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

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”、“20 龙湖 04”、“20 龙湖 06”、“21 龙湖 02”、“21 龙湖 04”、“21 龙湖 06”、“22 龙湖 01”、“22 龙湖 02”、“22 龙湖 03” 和 “22 龙湖 04” 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

发行人根据约定设立专项偿债账户，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，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现“16 龙湖 04”、“20 龙湖 04”、“20 龙湖 06”、“21 龙湖 02”、“21 龙湖 04”、“21 龙湖 06”、“22 龙湖 01”、“22 龙湖 02”、“22 龙湖 03” 和 “22 龙湖 04” 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，未发现发行人存在触发召开持有人会议的情形，“16 龙湖 04”、“20 龙湖 04”、“20 龙湖 06”、“21 龙湖 02”、“21 龙湖 04”、“21 龙湖 06”、“22 龙湖 01”、“22 龙湖 02”、“22 龙湖 03” 和 “22 龙湖 04” 不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

报告期内，重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券的信用评级机构为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）。中诚信国际于 2024 年 6 月 28 日披露了《重庆龙湖企业拓展有限公司 2024 年度跟踪评级报告》。根据上述评级报告，经 2024 年 6 月 28 日评定，发行人的主体信用等级为 AAA，“16 龙湖 04”、“20 龙湖 04”、“20 龙湖 06”、“21 龙湖 02”、“21 龙湖 04”、“21 龙湖 06”、“22 龙湖 01”、“22 龙湖 02”和“22 龙湖 04”的信用等级为 AAA。

作为“16 龙湖 04”、“20 龙湖 04”、“20 龙湖 06”、“21 龙湖 02”、“21 龙湖 04”、“21 龙湖 06”、“22 龙湖 01”、“22 龙湖 02”、“22 龙湖 03”和“22 龙湖 04”的债券受托管理人，中信证券股份有限公司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做出独立判断。

第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人未发生变动。

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及受托管理人采取的应对措施。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行信息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

报告期内，发行人不涉及公司债券募集说明书中约定的其他义务或特别承诺的执行情况。

(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(2024年度)》之盖章页)

债券受托管理人: 中信证券股份有限公司



2025 年 6 月 27 日