债券简称：22 龙建 01　　债券代码：148079.SZ
债券简称：23 龙建 01　　债券代码：148440.SZ

深圳市龙华建设发展有限公司

2024 年定期受托管理事务报告

发行人

深圳市龙华建设发展集团有限公司
SHENZHEN LONGHUA CONSTRUCTION DEVELOPMENT GROUP CO., LTD.

深圳市龙华建设发展集团有限公司

（深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区观盛三路 10 号龙馨家园 A 栋 2201）

债券受托管理人

国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

重点声明

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

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

目录

重点声明.....2
目录.....3
释义.....4
第一章 本次债券概况.....5
第二章 受托管理人履职情况.....6
第三章 发行人经营与财务状况.....7
第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况.....9
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....11
第六章 发行人偿债意愿和能力分析.....12
第七章 增信措施的有效性分析.....13
第八章 债券本息偿付情况.....14
第九章 债券持有人会议召开情况.....15
第十章 其他事项.....16

释义

在本报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司	指	深圳市龙华建设发展集团有限公司
国信证券/受托管理人	指	国信证券股份有限公司
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
深交所	指	深圳证券交易所

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

第一章 本次债券概况

一、发行人名称

中文名称：深圳市龙华建设发展集团有限公司

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

二、债券基本情况

（一）22 龙建 01

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

2、债券简称及代码：深交所简称为 22 龙建 01，代码为 148079.SZ。

3、发行规模及利率：人民币 12.00 亿元，发行利率为 2.70%。

4、债券余额：人民币 12.00 亿元，本年度利率为 2.70%。

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

6、起息日：2022 年 9 月 28 日。

7、债券担保情况：本期债券无担保。

（二）23 龙建 01

1、债券名称：深圳市龙华建设发展有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

2、债券简称及代码：深交所简称为 23 龙建 01，代码为 148440.SZ。

3、发行规模及利率：人民币 8.00 亿元，发行利率为 2.84%。

4、债券余额：人民币 8.00 亿元，本年度利率为 2.84%。

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

6、起息日：2023 年 8 月 25 日。

7、债券担保情况：本期债券无担保。

第二章 受托管理人履职情况

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

第三章 发行人经营与财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：深圳市龙华建设发展集团有限公司

办公地址：深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区观盛三路 10 号龙馨家园 A 栋 2201

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

二、发行人 2024 年度经营情况

（一）公司业务情况

发行人主营业务收入主要为安保服务、保障性住房销售业务、运营服务、租赁业务、工程服务、酒店收入和其他业务。

（二）公司主要经营情况

项 目	2024 年营业收入（万元）	2024 年收入占比（%）
安保服务	69,962.26	43.20
租赁业务	29,510.66	18.22
保障性住房销售	37,832.54	23.36
城市管家	17,687.46	10.92
运营服务	1,337.38	0.83
工程服务	1,790.32	1.11
主营业务其他业务	3,840.19	2.37
酒店收入	3.75	0.00

项 目	2024 年营业收入（万元）	2024 年收入占比（%）
其他业务	0.10	0.00
合 计	**161,964.66**	**100.00**

三、发行人 2024 年度财务情况

（一）发行人 2024 年度主要财务数据

单位：万元、%

项目	2024 年末	2023 年末	同比变动
总资产	2,353,522.98	2,034,447.29	15.68
流动资产合计	1,095,780.94	777,398.60	40.95
非流动资产合计	1,257,742.04	1,257,048.68	0.06
总负债	1,144,051.58	951,057.58	20.29
流动负债合计	148,087.16	131,693.80	12.45
非流动负债合计	995,964.42	819,363.77	21.55
所有者权益合计	1,209,471.40	1,083,389.71	11.64
归属母公司股东的净资产	1,209,810.27	1,083,062.31	11.70
营业总收入	161,964.67	142,826.52	13.40
营业总成本	206,389.54	183,901.76	12.23
归属母公司股东的净利润	3,456.30	29,974.61	- 88.47
经营活动产生的现金流量净额	-347,967.85	-149,073.19	-133.42
投资活动产生的现金流量净额	-13,865.00	-193,131.19	92.82
筹资活动产生的现金流量净额	300,510.30	243,753.94	23.28
期末现金及现金等价物余额	77,267.50	138,590.05	-44.25

（二）发行人 2024 年度主要财务指标

主要财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	同比变动
流动比率	7.40	5.90	25.35%
速动比率	1.14	1.47	-79.05%
资产负债率	48.61%	46.75%	3.98%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

注：上述财务指标计算方法如下：

1、流动比率＝流动资产/流动负债；

2、速动比率＝（流动资产－存货）/流动负债；

3、资产负债率＝负债总额/资产总额；

4、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

5、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；

第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况

一、公司债券募集资金情况

（一）22 龙建 01

发行人发行了 22 龙建 01，发行规模为人民币 12.00 亿元。

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

（二）23 龙建 01

发行人发行了 23 龙建 01，发行规模为人民币 8.00 亿元。

根据发行人披露的本次公司债券募集说明书的相关内容，本期债券募集资金扣除发行费用后不低于 6 亿元用于股权投资，剩余资金用于偿还公司及下属子公司有息负债。

二、募集资金用途变更调整情况

报告期内，22 龙建 01 及 23 龙建 01 募集资金用途均未变更。

三、临时补流情况

不适用。

四、公司债券募集资金实际使用情况

（一）22 龙建 01

截至 2024 年 12 月 31 日，本期债券的募集资金已使用 12.00 亿元，未使用金额为 0.00 亿元。

发行人已将募集资金偿还有息负债（不含公司债券）、用于补充日常营运资金（不含临时补流）、用于股权投资、债权投资或基金出资，使用情况与募集说明书的约定一致。

（二）23 龙建 01

截至 2024 年 12 月 31 日，本期债券的募集资金已使用 8.00 亿元，未使用金额为 0.00 亿元。

发行人已将募集资金用于股权投资及偿还公司及下属子公司有息负债（不含公司债券）、用于股权投资、债权投资或基金出资，使用情况与募集说明书的约定一致。

五、募集资金专项账户运作情况

（一）22 龙建 01

发行人已在北京银行股份有限公司深圳分行、广东华兴银行股份有限公司深圳分行、徽商银行股份有限公司深圳分行、平安银行股份有限公司深圳分行和招商银行股份有限公司深圳分行设立了募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。因 22 龙建 01 募集资金已使用完毕，北京银行股份有限公司深圳分行的募集资金专项账户根据《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）募集资金专项账户监管协议》已于 2023 年 6 月解除监管。

报告期内，发行人的募集资金专项账户运行不存在异常。

（二）23 龙建 01

发行人已在广东华兴银行股份有限公司深圳分行、徽商银行股份有限公司深圳分行、中国光大银行股份有限公司深圳龙华支行、平安银行股份有限公司深圳分行、渤海银行股份有限公司深圳分行和招商银行股份有限公司深圳分行设立了募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

报告期内，发行人的募集资金专项账户运行不存在异常。

六、募集资金使用披露情况

报告期内，发行人已于 2023 年年度报告、2024 年半年度报告中披露了公司债券募集资金使用情况。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期披露

报告期内，发行人已按时披露2023年年度报告、2024年半年度报告等相关公告。

二、临时披露

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

序号	披露主体	披露时间	披露内容
1	发行人	2024年1月2日	深圳市龙华建设发展集团有限公司关于资本金调整的公告
2	受托管理人	2024年1月5日	国信证券股份有限公司关于深圳市龙华建设发展集团有限公司第一次临时受托管理事务报告
3	发行人	2024年5月15日	深圳市龙华建设发展集团有限公司关于控股股东及实际控制人变更的公告
4	受托管理人	2024年5月20日	国信证券股份有限公司关于深圳市龙华建设发展集团有限公司第二次临时受托管理事务报告
5	发行人	2024年6月28日	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
6	受托管理人	2024年7月3日	国信证券股份有限公司关于深圳市龙华建设发展集团有限公司第三次临时受托管理事务报告

三、付息兑付

报告期内，发行人已按时披露付息相关公告。

第六章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿分析

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

二、发行人偿债能力分析

发行人经营情况良好，资信情况较好，贷款偿还率及利息偿付率均为100%。

从短期偿债指标来看，截至2024年末，发行人流动比率为7.40，速动比率为1.14，发行人短期偿债能力较强。

从长期偿债指标来看，截至2024年末，发行人资产负债率为48.61%，发行人资产负债率处于合理水平，长期偿债能力较强。

第七章 增信措施的有效性分析

一、本次债券内外部增信机制变更、执行情况及有效性

（一）22 龙建 01

本期债券为无担保债券，无信用增进安排。

（一）23 龙建 01

本期债券为无担保债券，无信用增进安排。

二、本次债券偿债保障措施的变更、执行情况及有效性

报告期内，公司债券偿债计划及其他偿债保障措施均与募集说明书中相关承诺一致。

第八章 债券本息偿付情况

截至本报告出具日，22 龙建 01 及 23 龙建 01 已完成 2024 年付息工作，发行人按时支付应付付息资金。

第九章 债券持有人会议召开情况

报告期内，22 龙建 01 于 2024 年 1 月 16 日召开持有人会议，就《关于不要求深圳市龙华建设发展集团有限公司提前清偿债务或提供担保的议案》进行了审议，根据《债券持有人会议规则》，因出席本次会议且有表决权的债券持有人所持表决权数额未达到本期债券总表决权的二分之一以上，本次会议未能有效召开，未形成有效决议。

报告期内，23 龙建 01 于 2024 年 1 月 16 日召开持有人会议，就《关于不要求深圳市龙华建设发展集团有限公司提前清偿债务或提供担保的议案》进行了审议，根据《债券持有人会议规则》，因出席本次会议且有表决权的债券持有人所持表决权数额未达到本期债券总表决权的二分之一以上，本次会议未能有效召开，未形成有效决议。

第十章 其他事项

一、可能影响发行人偿债能力的重大事项

请参见本报告第二章内容。

二、受托管理人采取的应对措施及相应成效

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

（以下无正文）

（本页无正文，为《深圳市龙华建设发展有限公司2024年定期受托管理事务报告》之盖章页）

国信证券股份有限公司

2025年6月27日