

重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券

2024 年度受托管理事务报告

重庆龙湖企业拓展有限公司



（住所：重庆市两江新区礼贤路 12 号 1 幢 4008 号）

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二〇二五年六月

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》）《公司信用类债券信息披露管理办法》《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（以下简称“发行人”或“公司”）与中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）签订的《债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）、相关信息披露文件以及发行人提供的资料等，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据，引自经永拓会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2024 年度审计报告和发行人出具的 2024 年度公司债券年度报告。本报告其他内容及信息均来源于重庆龙湖企业拓展有限公司提供的资料或说明，请投资人关注并独立做出投资判断。

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中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况.....	3
二、受托管理人履职情况.....	3
三、发行人 2024 年度经营和财务状况.....	4
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	6
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	7
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	7
七、债券的本息偿付情况.....	9
八、募集说明书中约定的其他义务.....	10
九、债券持有人会议召开的情况.....	10
十、发行人出现重大事项的情况.....	10
十一、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及相应成效	10

一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况

截至 2024 年（以下简称“报告期”）末，重庆龙湖企业拓展有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：20 龙湖 02（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	163140.SH
债券简称	20 龙湖 02
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)
债券期限	5+2（年）
发行规模（亿元）	23.00
债券余额（亿元）	1.1060
发行时初始票面利率	4.20%
票面利率（当期）	4.20%
起息日	2020 年 01 月 17 日
还本付息方式	单利计息，到期偿付
报告期付息日	2024 年 01 月 17 日（如遇法定节假日或休息日顺延）
担保方式	无担保
主体/债项评级	AAA / AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AAA / AAA

二、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》、上市规则和其他相关法律、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，持续跟踪发行人的资信状况、信用风险状况、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。

报告期内，发行人发生重大事项。受托管理人相应公告临时受托管理事务报

告 1 次。具体情况如下：

重大事 项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情 况
发 行 人 披 露 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	<p>为积极维护公司债券（企业债券）价格的稳定，增强投资者信心，发行人于 2023 年 8 月 25 日发布了《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》，发行人股东成都兆江企业管理有限公司将按照交易场所交易规则，以市场化方式在二级市场购买龙湖拓展公司债券（企业债券），购买总规模不超过 5 亿元。</p> <p>截至 2024 年 3 月 7 日，发行人股东成都兆江企业管理有限公司购买公司债券（企业债券）为“16 龙湖 04”、“G17 龙湖 3”、“20 龙湖 02”、“20 龙湖 04”、“20 龙湖 06”、“21 龙湖 01”、“21 龙湖 02”、“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”，累计购买金额为 4.79 亿元。</p> <p>为积极维护公司债券（企业债券）价格的稳定，增强投资者信心，在已累计购买金额的基础上，发行人股东成都兆江企业管理有限公司将按照交易场所交易规则，以市场化方式在二级市场继续购买龙湖拓展公司债券（企业债券），继续购买总金额不超过 5 亿元。</p>	受托管理人通过月度重大事项排查、发行人告知等方式获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。

三、发行人 2024 年度经营和财务状况

（一）发行人 2024 年度经营情况

发行人主要经营范围为许可项目：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，厨具卫具及日用杂品批发，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)。

发行人业务开展情况如下：

表：分业务板块收入成本情况

单位：亿元

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

(二) 发行人 2024 年度财务状况

表：发行人 2024 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况 (%)
资产总计	59,819,199.88	63,730,090.00	-6.14
负债合计	38,477,993.76	41,513,955.85	-7.31
所有者权益合计	21,341,206.12	22,216,134.16	-3.94
归属母公司所有者 权益合计	10,464,669.18	10,885,027.29	-3.86
营业收入	11,311,998.46	14,950,725.32	-24.34
营业成本	9,509,076.06	12,356,567.39	-23.04
营业利润	1,292,396.37	1,821,049.10	-29.03
利润总额	1,303,720.25	1,814,612.90	-28.15
净利润	1,005,385.16	1,372,531.12	-26.75
归属母公司所有者 的净利润	788,839.43	985,317.65	-19.94
经营活动产生的现 金流量净额	2,254,541.23	2,106,238.76	7.04
投资活动产生的现 金流量净额	-486,175.73	-634,947.85	23.43
筹资活动产生的现 金流量净额	-2,709,065.59	-2,265,755.71	-19.57
现金及现金等价物 净增加额	-940,695.77	-794,439.90	-18.41
资产负债率 (%)	64.32	65.14	-1.25
流动比率	1.52	1.57	-3.17
速动比率	0.69	0.66	4.77

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

（一）募集资金使用情况

募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期内不涉及应说明的使用情况。

（二）募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

（三）固定资产投资项目

各期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2023 年度和 2024 年度，发行人营业收入分别为 14,950,725.32 万元和 11,311,998.46 万元，净利润分别为 1,372,531.12 万元和 1,005,385.16 万元。2023 年度和 2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 2,106,238.76 万元和 2,254,541.23 万元。总体来看，发行人经营情况稳定，运作规范，偿债意愿未发生重大不利变化。

（二）发行人偿债能力分析

报告期内，发行人资产负债结构基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

（一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

中信建投证券受托管理的发行人存续债券中，无债券设有增信机制安排。本报告期内，各期债券增信机制及有效性无变化。

（二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护本次债券持有人的合法权益，发行人为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《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，为保障本期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

发行人将在每年的财务预算中落实安排本期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。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，发行人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

本期债券发行后，发行人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

本期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发行人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。

发行人将严格按照《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发行人履行承诺的情况，并在发行人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

发行人将遵循真实、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

根据发行人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本期债券本息或者在本期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

发行人将在本期债券发行前设立本期债券专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。发行人将在每年的财务预算中安排本期债券本息支付的资金，承诺在本期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，保证本期债券的按时足额支付。发行人承诺在本期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本期债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大信息披露。

报告期内，本期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化，未触发投资者权益保护条款约定的承诺事项。

(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》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

七、债券的本息偿付情况

(一) 本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
163140.SH	20 龙湖 02	单利计息，到期偿付	每年 1 月 17 日付息	5+2（年）	2027 年 01 月 17 日

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

(二) 报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额偿付资金，未发生发行人不能按期偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付

情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
163140.SH	20 龙湖 02	发行人已于 2024 年 01 月 17 日按时完成上年度付息兑付工作

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，均已按相关要求发布相应临时公告。详情请见本报告“二、公司债券受托管理人履职情况”。

十一、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及相应成效

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生其他与发行人偿债能力和增信措施有关的事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

（此页无正文，为《重庆龙湖企业拓展有限公司公司债券 2024 年度受托管理事务报告》之盖章页）



中信建投证券股份有限公司

2025 年 06 月 26 日