

2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）（品种二）

及

2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券
（第二期）

2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

重庆龙湖企业拓展有限公司

LONGFOR⁷ 龙湖

（住所：重庆市两江新区礼贤路 12 号 1 幢 4008 号）

主承销商



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2023 年 6 月

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）作为 2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）（品种二）及 2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第二期）（以下简称“各期债券”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于重庆龙湖企业拓展有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向中信建投提供的其他材料。中信建投对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对各期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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所作的承诺或声明。

一、发行人基本情况

发行人名称	重庆龙湖企业拓展有限公司
成立日期	2002年10月18日
住所	重庆市两江新区礼贤路12号1幢4008号
法定代表人	张旭忠
注册资本	130,800万元人民币
经营范围	<p>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）</p>
控股股东	嘉逊发展香港（控股）有限公司
实际控制人	吴亚军

二、各期债券基本要素

债券全称	2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）（品种二）
债券简称	银行间债券市场：17 龙湖绿色债 02 上海证券交易所：G17 龙湖 2
债券代码	银行间债券市场：1780006.IB 上海证券交易所：127467.SH
债券期限	7 年（5+2）
发行规模	14.40 亿元
债券存量	14.40 亿元
担保情况	无
最新信用评级	评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 最新评级时间：2023 年 6 月 27 日 债项 AAA，主体 AAA，评级展望为稳定

债券全称	2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第二期）
债券简称	银行间债券市场：17 龙湖绿色债 03 上海证券交易所：G17 龙湖 2
债券代码	银行间债券市场：1780014.IB 上海证券交易所：127470.SH
债券期限	7 年（5+2）
发行规模	10.00 亿元
债券存量	9.9961 亿元
担保情况	无
最新信用评级	评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 最新评级时间：2023 年 6 月 27 日 债项 AAA，主体 AAA，评级展望为稳定

三、2022 年度发行人履约情况

（一）本息兑付情况

发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了上一年的应付利息。发行人不存在应付本息未付的情况。

（二）选择权行使情况

发行人 2022 年度的选择权行使情况如下：

1、G17 龙湖 2/17 龙湖绿色债 02

本期债券附第五年末发行人调整票面利率选择权。

2022 年 1 月 12 日，发行人发布了《2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）（品种二）2022 年票面利率调整公告》，决定下调本期债券的票面利率，调整后票面利率为 3.48%。2022 年 2 月 17 日至 2024 年 2 月 16 日本期债券票面利率调整为 3.48%。

本期债券附第五年末投资者回售选择权。

2022 年 1 月 10 日，发行人发布了《2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）（品种二）2022 年债券回售实施公告》，G17 龙湖 2 投资者在回售登记期（2022 年 1 月 13 日至 2022 年 1 月 19 日）内可通过在竞价交易系统和固定收益证券综合电子平台进行回售申报。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，“G17 龙湖 2”回售有效期登记数量是 730,000 手，回售金额为 730,000,000.00 元。发行人已于 2022 年 1 月 21 日公告了《2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）（品种二）2022 年债券回售实施结果公告》。

17 龙湖绿色债 02 投资者于 2022 年 1 月 17 日至 2022 年 1 月 21 日进行了回售申请，根据中央国债登记结算有限责任公司于 2022 年 2 月 18 日公告的《17 龙湖绿色债 02（1780006）含权债券履行结果公告》，17 龙湖绿色债 02 投资人回售选择权履行结果为银行间回售面额 47,000.00 万元。

发行人对 G17 龙湖 2 回售登记的 7.3 亿元债券及 17 龙湖绿色债 02 回售申请的 4.70 亿元债券全部完成转售，注销未转售债券金额 0.00 元。

2、G17 龙湖 3/17 龙湖绿色债 03

本期债券附第五年末发行人调整票面利率选择权。

2022 年 1 月 27 日，发行人发布了《2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第二期）2022 年票面利率调整公告》，决定下调本期债券的票面利率，调整后票面利率为 3.28%。2022 年 3 月 7 日至 2024 年 3 月 6 日本期债券票面利率调整为 3.28%。

本期债券附第五年末投资者回售选择权。

2022 年 1 月 26 日，发行人发布了《2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债

券（第二期）2022 年债券回售实施公告》，G17 龙湖 3 投资者在回售登记期（2022 年 2 月 7 日至 2022 年 2 月 11 日）内可通过在竞价交易系统和固定收益证券综合电子平台进行回售申报。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，“G17 龙湖 3”回售有效期登记数量是 692,390 手，回售金额为 692,390,000.00 元。发行人已于 2022 年 2 月 15 日公告了《2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第二期）2022 年债券回售实施结果公告》。

17 龙湖绿色债 03 投资者于 2022 年 2 月 7 日至 2022 年 2 月 11 日进行了回售申请，根据中央国债登记结算有限责任公司于 2022 年 3 月 10 日公告的《17 龙湖绿色债 03（1780014）含权债券履行结果公告》，17 龙湖绿色债 03 投资人回售选择权履行结果为银行间回售面额 18,000.00 万元。

发行人对 G17 龙湖 3 回售登记的 6.9239 亿元债券完成转售 6.92 亿元，注销未转售债券金额 39 万元，公司对 17 龙湖绿色债 03 回售申请的 1.8 亿元债券全部完成转售。

（三）发行人信息披露情况

发行人及企业债券已披露信息详见中国债券信息网和上海证券交易所网站。

（四）募投项目建设情况

根据募集说明书约定，2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）（品种二）募集资金主要用于龙湖礼嘉新项目及上海虹桥商务区核心区一期 5 号地块绿色建筑项目的投资及补充营运资金。2017 年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第二期）募集资金主要用于上海虹桥商务区核心区一期 5 号地块绿色建筑项目的投资及补充营运资金。

截止 2022 年末，募投项目已竣工。

（五）持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力情况

发行人 2022 年的合并财务报表由永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该

会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（永证审字（2023）第 145044 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

项 目	2022年末	2021年末
资产总计	68,446,927.72	78,651,574.91
其中：流动资产	48,317,118.85	59,816,083.82
非流动资产	20,129,808.87	18,835,491.09
负债合计	45,772,409.65	54,994,095.27
其中：流动负债	29,795,104.27	40,232,281.50
非流动负债	15,977,305.37	14,761,813.77
股东权益合计	22,674,518.07	23,657,479.64
其中：归属于母公司所有者的权益	10,721,197.57	10,103,593.31
流动比率（倍）	1.62	1.49
速动比率（倍）	0.60	0.54
资产负债率（%）	66.87	69.92
EBITDA利息保障倍数	6.16	6.50

注：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、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2022年度	2021年度
营业收入	23,774,585.89	21,505,510.06
营业成本	18,668,863.35	15,939,964.16
利润总额	4,086,325.26	4,089,788.97
净利润	3,095,995.96	3,162,091.02
其中：归属于母公司所有者的净利润	2,128,293.79	2,270,817.68
经营活动产生的现金流量净额	112,971.30	1,393,780.07
投资活动产生的现金流量净额	-1,050,369.23	-1,966,814.02
筹资活动产生的现金流量净额	-1,175,891.80	1,652,265.58
现金及现金等价物净增加额	-2,113,240.92	1,079,120.41

（三）发行人偿债能力分析

1、发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人营业收入分别为 17,634,611.71 万元、21,505,510.06 万元和 23,774,585.89 万元，净利润分别为 2,860,278.70 万元、3,162,091.02 万元和 3,095,995.96 万元。2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 2,148,071.24 万元、1,393,780.07 万元和 112,971.30 万元。总体来看，发行人的经营收入与现金流将为偿付各期债券本息提供一定保障。

2、发行人的资信状况和间接融资能力

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措各期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信取得外部融资的风险。

（四）发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

截止本报告出具日，发行人（不含合并范围内子公司）已发行尚未兑付的债券信息如下表所示：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行日期	回售日	到期日期	发行期限	发行规模	当前余额	票面利率 (当期)
1	22 龙湖 04	2022-07-01	2028-07-05	2025-07-05	3+3	17.00	17.00	4.10
2	22 龙湖 03	2022-05-17	2028-05-19	2025-05-19	3+3	5.00	5.00	4.00
3	22 龙湖 02	2022-01-12	2030-01-14	2027-01-14	5+3	8.00	8.00	3.95
4	22 龙湖 01	2022-01-12	2028-01-14	2025-01-14	3+3	20.00	20.00	3.49
5	21 龙湖 06	2021-08-09	2028-08-11	2026-08-11	5+2	10.00	10.00	3.70
6	21 龙湖 05	2021-08-09	2026-08-11	2024-08-11	3+2	20.00	20.00	3.35
7	21 龙湖 04	2021-05-19	2028-05-21	2026-05-21	5+2	15.00	15.00	3.93
8	21 龙湖 03	2021-05-19	2026-05-21	2024-05-21	3+2	15.00	15.00	3.50
9	21 龙湖 02	2021-01-05	2028-01-07	2026-01-07	5+2	10.00	10.00	4.40
10	21 龙湖 01	2021-01-05	2026-01-07	2024-01-07	3+2	20.00	20.00	3.95
11	20 龙湖 06	2020-08-05	2027-08-07	2025-08-07	5+2	10.00	10.00	4.30
12	20 龙湖 05	2020-08-05	2025-08-07	2023-08-07	3+2	20.00	20.00	3.78
13	20 龙湖 04	2020-03-02	2027-03-04	2025-03-04	5+2	30.00	30.00	3.80
14	20 龙湖 02	2020-01-15	2027-01-17	2025-01-17	5+2	23.00	23.00	4.20
15	19 龙湖 04	2019-07-17	2026-07-19	2024-07-19	5+2	15.00	15.00	4.67
16	19 龙湖 03	2019-07-17	2024-07-19	2022-07-19	3+2	5.00	0.10	3.90
17	19 龙湖 02	2019-02-19	2026-02-21	2024-02-21	5+2	5.00	5.00	4.70
18	19 龙湖 01	2019-02-19	2024-02-21	2022-02-21	3+2	17.00	1.00	3.50
19	18 龙湖 06	2018-11-02	2023-11-06	2021-11-08	3+2	20.00	1.19	3.30
20	18 龙湖 04	2018-08-15	2023-08-17	2021-08-17	3+2	20.00	17.19	3.44
21	18 龙湖 03	2018-07-31	2023-08-02	2021-08-02	3+2	30.00	4.56	3.45
22	16 龙湖 06	2016-07-13	2023-07-14	2021-07-14	5+2	30.00	29.94	3.38
23	16 龙湖 04	2016-03-03	2026-03-04	2021-03-04	5+5	15.00	1.47	4.40
24	16 龙湖 02	2016-01-22	2024-01-25	2021-01-25	5+3	18.00	6.70	4.44
公司债券小计						398.00	305.15	
25	22 龙湖拓展 MTN002	2022-11-29	2025-11-30		3	20.00	20.00	3.00
26	22 龙湖拓展 MTN001	2022-08-25	2025-08-26		3	15.00	15.00	3.30

序号	债券简称	发行日期	回售日	到期日期	发行期限	发行规模	当前余额	票面利率 (当期)
27	21 龙湖拓展 MTN001(项 目收益)	2021-12-07	2036-12-09	2024-12-09	3+3+3+3+3	10.00	10.00	3.70
28	20 龙湖拓展 MTN001B	2020-07-13	2025-07-15		5	5.00	5.00	4.50
29	20 龙湖拓展 MTN001A	2020-07-13	2023-07-15		3	12.00	12.00	3.95
债务融资工具小计						62.00	62.00	
30	17 龙湖绿色 债 03	2017-03-06	2024-03-07	2022-03-07	5+2	10.00	10.00	3.28
31	17 龙湖绿色 债 02	2017-02-16	2024-02-17	2022-02-17	5+2	14.40	14.40	3.48
企业债券小计						24.40	24.40	
合计						484.40	391.55	

以上情况，特此公告。

(以下无正文)

(本页无正文，为《2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第一期）（品种二）及2017年重庆龙湖企业拓展有限公司绿色债券（第二期）2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

