

债券代码：163012.SH

债券简称：19 龙控 04

债券代码：163100.SH

债券简称：20 龙控 01

债券代码：166599.SH

债券简称：PR 龙债 02

债券代码：163625.SH

债券简称：20 龙控 03

债券代码：175090.SH

债券简称：20 龙控 04

债券代码：188305.SH

债券简称：21 龙控 02

债券代码：188619.SH

债券简称：21 龙控 03

深圳市龙光控股有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2021 年度)

发行人

深圳市龙光控股有限公司

(深圳市宝安区兴华路南侧龙光世纪大厦 1 栋 2002)

债券受托管理人

CMS  **招商证券**

(广东省深圳市福田区福田街道福华一路 111 号)

2022 年 6 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》”）、《募集说明书》、《受托管理协议》等相关规定、公开信息、深圳市龙光控股有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）信息披露文件以及发行人出具的相关说明和提供的相关资料等，由受托管理人招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”或“受托管理人”）编制。招商证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《深圳市龙光控股有限公司公司债券 2021 年度报告》（以下简称“《2021 年年度报告》”）等相关公开信息披露文件、发行人提供的资料或说明以及第三方中介机构出具的专业意见。

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招商证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

如无特别说明，本报告中相关用语具有与《募集说明书》中相同的含义。

目 录

第一节	公司债券概况	4
第二节	债券受托管理人履职情况.....	12
第三节	发行人 2021 年度经营情况和财务状况.....	14
第四节	募集资金的使用及专项账户运作的核查情况	19
第五节	发行人偿债能力和意愿分析	23
第六节	增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性分析	26
第七节	债券的本息偿付情况.....	28
第八节	发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	29
第九节	债券持有人会议召开的情况	30
第十节	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	31
第十一节	对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	32

第一节 公司债券概况

一、 本次债券概况

（一）深圳市龙光控股有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）

发行主体：深圳市龙光控股有限公司。

债券名称：深圳市龙光控股有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）(简称：19 龙控 04)。

核准批文和核准规模：证监许可【2019】1613 号；不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）。

发行规模： 20 亿元。

债券期限： 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

发行首日：2019 年 11 月 15 日。

起息日： 2019 年 11 月 18 日。

付息日：债券存续期内每年的 11 月 18 日为上一个计息年度的付息日，若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 11 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

兑付日：2024 年 11 月 18 日，若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2022 年 11 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

当期票面利率：5.09%

信用评级及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司于 2020 年 4 月 30 日、2021 年 5 月 28 日综合评定，发行人主体信用等级均为 AAA，本期债券的信用等级均为 AAA。

债券受托管理人：招商证券股份有限公司。

募集资金用途：在扣除发行等相关费用后，拟用于偿还到期或行权公司债券。

(二) 深圳市龙光控股有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向合格投资者)(第一期)

发行主体：深圳市龙光控股有限公司。

债券名称：深圳市龙光控股有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向合格投资者)(第一期) (简称：20 龙控 01)。

核准批文和核准规模：证监许可【2019】1613 号；不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）。

发行规模： 10 亿元。

债券期限： 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

发行首日：2020 年 1 月 7 日。

起息日： 2020 年 1 月 8 日。

付息日：债券存续期内每年的 1 月 8 日为上一个计息年度的付息日，若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 1 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

兑付日：2025 年 1 月 8 日，若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2023 年 1 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

当期票面利率：4.80%

信用评级及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 5 月 28 日综合评定，发行人主体信用等级均为 AAA，该期债券的信用等级均为 AAA。

挂牌转让场所：上海证券交易所。

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人：招商证券股份有限公司。

募集资金用途：在扣除发行等相关费用后，拟用于偿还到期或行权公司债券。

（三）深圳市龙光控股有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)

发行主体：深圳市龙光控股有限公司。

债券名称：深圳市龙光控股有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)
(现简称：PR 龙债 02，原简称：20 龙控 02)。

核准批文和核准规模：上证函【2020】393 号；不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元）。

发行规模：15 亿元。

债券期限：原为 4 年期，附第 2 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。根据《深圳市龙光控股有限公司关于“20 龙控 02”2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》（以下简称：《PR 龙债 02 决议公告》），该期债券调整为 3.25 年期。

发行首日：2020 年 4 月 15 日。

起息日：2020 年 4 月 16 日。

还本付息期限和方式：根据《PR 龙债 02 决议公告》，该期债券采用单利按年计息，不计复利。存续期前 2 年（含）每年付息一次。自第二年末开始分期还本，本期债券全部债券持有人的本金兑付时间调整为自 2022 年 4 月 16 日起的 15 个月内（以下简称：“兑付日调整期间”），兑付日调整期间维持本期债券原有

票面利率不变，本息兑付调整期间新增利息，随每期本金偿付金额同时支付，利随本清（前述兑付兑息日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

分期还本安排及兑付金额：根据《PR 龙债 02 决议公告》，2022 年 4 月 16 日兑付 10%本金，自 2022 年 10 月至 2023 年 7 月期间每月的 16 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）兑付 9%本金。

兑付付息日：根据《PR 龙债 02 决议公告》，2022 年 4 月 16 日及 2022 年 10 月至 2023 年 7 月每月 16 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

当期票面利率：4.69%

挂牌转让场所：上海证券交易所。

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人：招商证券股份有限公司。

募集资金用途：在扣除发行等相关费用后，拟用于偿还到期或行权公司债券。

（四）深圳市龙光控股有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向合格投资者)(第二期)

发行主体：深圳市龙光控股有限公司。

债券名称：深圳市龙光控股有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向合格投资者)(第二期) (简称：20 龙控 03)。

核准批文和核准规模：证监许可【2020】488 号；不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元）。

发行规模： 20 亿元。

债券期限： 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

发行首日：2020 年 7 月 23 日。

起息日：2020 年 7 月 24 日。

付息日：债券存续期内每年的 7 月 24 日为上一个计息年度的付息日，若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 7 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

兑付日：2025 年 7 月 24 日，若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2025 年 7 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

当期票面利率：4.69%

信用评级及资信评级机构：经联合信用评级有限公司于 2021 年 6 月 23 日跟踪评级评定，发行人主体信用等级为 AAA，该期债券的信用等级为 AAA。

挂牌转让场所：上海证券交易所。

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人：招商证券股份有限公司。

募集资金用途：在扣除发行等相关费用后，拟用于偿还到期或行权公司债券。

(五) 深圳市龙光控股有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向合格投资者)(第三期)

发行主体：深圳市龙光控股有限公司。

债券名称：深圳市龙光控股有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向合格投资者)(第三期) (简称：20 龙控 04)。

核准批文和核准规模：证监许可【2020】488 号；不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元）。

发行规模：20 亿元。

债券期限：5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

发行首日：2020 年 9 月 11 日。

起息日：2020 年 9 月 14 日。

付息日：债券存续期内每年的 9 月 14 日为上一个计息年度的付息日，若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 9 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

兑付日：2025 年 9 月 14 日，若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2025 年 9 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

当期票面利率：4.80%

信用评级及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 6 月 23 日综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，该期债券的信用等级为 AAA。

挂牌转让场所：上海证券交易所。

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人：招商证券股份有限公司。

募集资金用途：在扣除发行等相关费用后，拟用于偿还到期或行权公司债券。

（六）深圳市龙光控股有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

发行主体：深圳市龙光控股有限公司。

债券名称：深圳市龙光控股有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称：21 龙控 02）。

核准批文和核准规模：证监许可【2021】302 号；不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元）。

发行规模：13.47 亿元。

债券期限：4 年期，附第 2 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

发行首日：2021 年 6 月 23 日。

起息日：2021 年 6 月 24 日。

付息日：债券存续期内每年的 6 月 24 日为上一个计息年度的付息日，若投资者在本期债券存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 6 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

兑付日：2025 年 6 月 24 日，若投资者在本期债券存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2023 年 6 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

当期票面利率：4.80%

信用评级及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，债项评级为 AAA。

挂牌转让场所：上海证券交易所。

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人：招商证券股份有限公司。

募集资金用途：在扣除发行等相关费用后，拟用于偿还到期或行权公司债券本金及当期利息。

（七）深圳市龙光控股有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

发行主体：深圳市龙光控股有限公司。

债券名称：深圳市龙光控股有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（简称：21 龙控 03）。

核准批文和核准规模：证监许可【2021】302 号；不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元）。

发行规模： 15.00 亿元。

债券期限：4 年期，附第 2 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

发行首日：2021 年 8 月 20 日。

起息日： 2021 年 8 月 23 日。

付息日：债券存续期内每年的 8 月 23 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券付息日期为 2022 年至 2025 年每年的 8 月 23 日，若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 8 月 23 日。

兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 8 月 23 日，若投资者在本期债券存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2023 年 8 月 23 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

当期票面利率：4.70%

信用评级及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 7 月 16 日综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，债项评级为 AAA。

挂牌转让场所：上海证券交易所。

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人：招商证券股份有限公司。

募集资金用途：在扣除发行等相关费用后，拟用于偿还到期或行权公司债券本金。

第二节 债券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》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、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、投资者权益保护机制实施情况等，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、对发行人经营、资信情况的持续跟踪情况

报告期内，招商证券通过查询发行人财务报告、征信报告、公开渠道信息以及电话和现场回访发行人等方式，持续监测发行人经营情况、财务情况和资信情况。同时，招商证券定期编制《公司债券月度重大事项排查表》，通过邮件发送至发行人，以发行人自查、盖章回复的方式核实、了解其是否触发相关指标、发生可能会对债券偿付产生重大不利影响的事项。

二、对增信机构、担保物的持续跟踪情况

报告期内，招商证券受托管理的发行人公司债券无增信机构、未设置担保物及投资者权益保护机制。

三、监督专项账户及募集资金使用的情况

报告期内，招商证券持续监督发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况，提示发行人按照核准或约定用途合法合规使用募集资金。

报告期内，发行人各期债券募集资金实际用途与核准或约定用途一致。

四、督促发行人履行信息披露义务

报告期内，招商证券持续督促发行人履行信息披露义务，包括不限于督促发行人按时完成定期信息披露义务、及时履行临时信息披露义务。

五、督促发行人履行债券偿还义务的情况

报告期内，招商证券于各期债券付息前进行偿付风险排查，并及时了解发行人付息安排、筹资情况，督促发行人按时偿付债券。

六、受托管理人执行信用风险管理工作的情况

报告期内，招商证券分别于 2021 年 5 月及 2021 年 11 月开展公司债半年度信用风险排查工作。招商证券按照《上海证券交易所债券存续期信用风险管理指引（试行）》对发行人进行定性分析及定量分析，并将排查结果按时报送上海证券交易所。

2021 年末以来，受到行业下行、控股股东负面舆情及境外评级调降等影响，发行人信用资质发生重大不利变化。自 2022 年 1 月发现发行人控股股东存在可能影响发行人偿债能力的负面舆情以来，招商证券通过多次现场排查与访谈、多次高管线上会议、持续现场办公等方式对发行人经营、信用资质等情况进行了解，严格按照《上海证券交易所债券存续期信用风险管理指引（试行）》要求对发行人信用风险进行监测及跟踪，督促其及时就相关重大事项履行信披义务并全力保障债券持有人利益。

招商证券将持续关注发行人经营情况、偿付能力和信用风险状况，督促发行人严格按照《募集说明书》《受托管理协议》及相关持有人会议决议等文件约定切实履行发行人义务，落实偿债保障措施，履行信息披露义务，维护投资者合法权益。

第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况

一、 发行人 2021 年度经营情况

1、 营业收入分析

最近三年，公司的营业收入构成如下表格所示：

单位：亿元

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
主营业务收入	620.96	87.29	584.49	84.27	425.40	76.24
其他业务收入	90.42	12.71	109.11	15.73	132.54	23.76
合计	711.38	100.00	693.60	100.00	557.94	100.00

最近三年，公司营业收入结构如下所示：

单位：亿元

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
商品房销售	591.92	83.21	524.30	75.59	376.40	67.46
一级土地开发	29.04	4.08	60.19	8.68	49.00	8.78
租金收入	1.53	0.22	1.10	0.16	1.26	0.23
建筑工程收入	82.47	11.59	108.01	15.57	126.44	22.66
其他	6.42	0.90			4.84	0.87
营业收入合计	711.38	100.00	693.60	100.00	557.94	100.00

最近三年，公司实现营业收入分别为 557.94 亿元、693.60 亿元和 711.38 亿元。公司长期专注于房地产开发主业，公司营业收入主要来源于商品房销售、一级土地开发等。最近三年，公司商品房销售收入占营业收入的比例均在 67%以上，收入结构相对稳定。

公司坚持区域深耕的经营理念，在积极推动珠三角市场的同时，开辟广西及四川等区域。

2、营业成本分析

最近三年，公司的营业成本构成如下表格所示：

单位：亿元

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
主营业务成本	474.8	86.89	392.17	80.96	287.62	74.94
其他业务成本	71.63	13.11	92.23	19.04	96.16	25.06
合计	546.43	100.00	484.39	100.00	383.78	100.00

最近三年，公司的成本主要来源于房地产项目的开发，最近三年公司主营业务成本始终占营业成本 74% 以上的比例。最近三年，公司的成本结构未发生明显变化。

最近三年，公司的营业成本构成如下表格所示：

单位：亿元

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
房地产销售	463.36	84.80	380.00	78.45	268.60	69.99
一级土地开发	11.44	2.09	12.16	2.51	19.02	4.96
其他业务成本	71.63	13.11	92.23	19.04	96.16	25.06
合计	546.43	100.00	484.39	100.00	383.78	100.00

3、毛利及毛利率分析

最近三年，发行人业务毛利情况如下：

单位：亿元，%

业务板块	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	146.16	44.3	192.33	91.93	137.78	79.11
商品房销售	128.56	38.97	144.30	68.97	107.8	61.90
一级土地开发	17.6	5.33	48.03	22.96	29.98	17.21
其他业务	18.79	5.7	16.88	8.07	36.38	20.89
租金收入	1.2	0.36	0.73	0.35	1.02	0.59

业务板块	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建筑工程及装饰收入	13.63	4.13	16.15	7.72	30.73	17.64
其他	3.96	1.2	-	-	4.63	2.66
合计	329.9	100.00	209.21	100.00	174.16	100.00

最近三年，发行人业务毛利率情况如下：

单位：%

业务板块	2021 年度	2020 年度	2019 年度
主营业务	23.54	32.91	32.39
商品房销售	21.72	27.52	28.64
一级土地开发	60.61	79.80	61.18
其他业务	20.78	15.47	27.45
租金收入	78.43	66.36	80.95
建筑工程及装饰收入	16.53	14.95	24.30
其他	61.68	-	95.66
综合毛利率	23.19	30.16	31.21

二、 发行人 2021 年度财务状况

根据发行人《2021 年年度报告》，截至 2021 年 12 月 31 日，发行人总资产达 2,559.68 亿元，较 2020 年末增加 382.27 亿元，增幅为 17.45%；净资产为 652.31 亿元，较 2020 年末增加 81.43 亿元，增幅为 14.26%，其中归属于母公司股东权益合计为 484.64 亿元，较 2019 年末增加 40.17 亿元，增幅为 9.04%。公司 2021 年实现营业收入 711.38 亿元，较 2020 年度增长 17.78 亿元，增幅 2.56%；实现净利润 99.58 亿元，较 2020 年度减少 32.16 亿元，减幅 14.41%。

1、合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产合计	2,559.68	2,179.41
负债合计	1,907.37	1,608.53
归属于母公司股东的权益合计	484.64	444.47
所有者权益	652.31	570.88

发行人 2021 年末总资产 2,559.68 亿元，较 2020 年增长 380.27 亿元，涨幅 17.45%，主要原因为发行人存货、其他应收款增加所致。

发行人 2021 年末总负债 1,907.37 亿元，较 2020 年增长 298.84 亿元，涨幅 18.58%，主要原因为发行人合同负债增加所致。

发行人 2021 年末所有者权益 652.31 亿元，较 2020 年增长 81.43 亿元，涨幅 14.26%，主要原因为公司本年度未分配利润增加所致。

2、合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
营业收入	711.38	693.60
营业利润	128.17	174.05
利润总额	128.60	174.03
净利润	99.58	131.74
归属于母公司所有者的净利润	3.04	3.57

发行人 2021 年度营业收入 711.38 亿元，较 2020 年度增长 17.78 亿元，涨幅 2.56%，主要原因为本年度发行人商品房销售收入有所增长所致。

发行人 2021 年度营业利润、利润总额、净利润、归属于母公司所有者的净利润分别同期减少 45.88 亿元、45.43 亿元、32.16 亿元、0.53 亿元，降幅分别为 26.36%、26.10%、14.41%、14.85%，均主要系毛利率下滑所致。

3、合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
经营活动产生的现金流量净额	23.02	15.88
投资活动产生的现金流量净额	-195.27	-62.62
筹资活动产生的现金流量净额	18.81	30.57

发行人 2021 年度经营活动产生的现金流量净额 23.02 亿元，较 2019 年度增加 7.14 亿元，涨幅 44.96%，主要原因为销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。

发行人 2021 年度投资活动产生的现金流量净额-195.27 亿元，较 2019 年度减少 132.65 亿元，减幅 211.83%，主要原因为收到其他与投资活动有关的现金减少所致。

发行人 2021 年度筹资活动产生的现金流量净额 18.81 亿元，较 2019 年度减少 11.76 亿元，减幅 38.47%，主要原因为借款净偿还增加所致。

第四节 募集资金的使用及专项账户运作的核查情况

一、 各期债券募集资金情况及运用计划

（一）19 龙控 04

19 龙控 04 募集资金总额扣除承销费用的募集资金净额已按照约定划入了指定的银行账户。

根据募集说明书约定，19 龙控 04 募集资金在扣除发行等相关费用后，拟用于偿还到期或行权公司债券。

（二）20 龙控 01

20 龙控 01 募集资金总额扣除承销费用的募集资金净额已按照约定划入了指定的银行账户。

根据募集说明书约定，20 龙控 01 募集资金在扣除发行等相关费用后，拟用于偿还到期或行权公司债券。

（三）PR 龙债 02

PR 龙债 02 募集资金总额扣除承销费用的募集资金净额已按照约定划入了指定的银行账户。

根据募集说明书约定，PR 龙债 02 募集资金在扣除发行等相关费用后，拟用于偿还到期或行权公司债券。

（四）20 龙控 03

20 龙控 03 募集资金总额扣除承销费用的募集资金净额已按照约定划入了指定的银行账户。

根据募集说明书约定，20 龙控 03 募集资金在扣除发行等相关费用后，拟用于偿还到期或行权公司债券。

（五）20 龙控 04

20 龙控 04 募集资金总额扣除承销费用的募集资金净额已按照约定划入了指定的银行账户。

根据募集说明书约定，20 龙控 04 募集资金在扣除发行等相关费用后，拟用于偿还到期或行权公司债券。

（六）21 龙控 02

21 龙控 02 募集资金总额扣除承销费用的募集资金净额已按照约定划入了指定的银行账户。

根据募集说明书约定，21 龙控 02 募集资金在扣除发行等相关费用后，拟用于偿还到期或行权公司债券本金及当期利息。

（七）21 龙控 03

21 龙控 03 募集资金总额扣除承销费用的募集资金净额已按照约定划入了指定的银行账户。

根据募集说明书约定，21 龙控 03 募集资金在扣除发行等相关费用后，拟用于偿还到期或行权公司债券本金。

二、 各期债券募集资金实际使用及专项账户运作情况

19 龙控 04、20 龙控 01、20 龙控 02、20 龙控 03 已于报告期初前完成使用，20 龙控 04、21 龙控 02、21 龙控 03 在报告期内发生募集资金使用，具体如下：

（一）20 龙控 04

截至 2021 年 8 月，20 龙控 04 募集资金净额已全部按照募集说明书约定用途使用完毕，全部用于偿还到期或行权公司债券。

发行人按照《管理办法》相关要求，在监管银行（华夏银行股份有限公司深圳南园支行、交通银行股份有限公司广东省分行营业部及深圳农村商业银行股份有限公司前海分行）开立了该期债券募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

（二）21 龙控 02

截至 2021 年 7 月，21 龙控 02 募集资金净额已全部按照募集说明书约定用途使用完毕，全部用于偿还到期或行权公司债券本金及当期利息。

发行人按照《管理办法》相关要求，在监管银行（交通银行股份有限公司广东省分行、中信银行股份有限公司深圳分行、中国邮政储蓄银行股份有限公司深圳新城支行及招商银行股份有限公司深圳宝安中心区支行）开立了该期债券募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

（三）21 龙控 03

截至 2021 年 10 月，21 龙控 03 募集资金净额已全部按照募集说明书约定用途使用完毕，全部用于偿还到期或行权公司债券本金。

发行人按照《管理办法》相关要求，在监管银行（交通银行股份有限公司广东省分行、平安银行股份有限公司深圳分行、深圳农村商业银行股份有限公司前海分行、中国银行股份有限公司广州白云支行）开立了该期债券募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

三、 各期债券募集资金使用情况的核查结果

经核查，20 龙控 04、21 龙控 02、21 龙控 03 在报告期内发生募集资金使用，截至报告期末已完成使用，募集资金实际用途与募集说明书的相关约定一致，相关使用情况与《2021 年年度报告》披露内容一致。

19 龙控 04、20 龙控 01、20 龙控 02、20 龙控 03 募集资金已于报告期期初前使用完毕，相关使用情况与《2021 年年度报告》披露内容一致。

第五节 发行人偿债能力和意愿分析

一、 发行人有息负债情况

根据《深圳市龙光控股有限公司公司债券 2021 年度报告》，截至 2021 年末，发行人有息负债总额 5,757,131.5 万元，同比变动 27.22%，未超过 30%。

二、 发行人历史债务逾期情况

根据《深圳市龙光控股有限公司公司债券 2021 年度报告》，截至 2021 年末，发行人合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和其他有息债务重大逾期情况。

三、 发行人偿债能力主要风险提示

1、短期偿债压力较大

截至 2021 年末，发行人短期借款为 11.52 亿元，一年内到期的非流动负债为 228.65 亿元（其中公开市场到期 105.36 亿元），短期偿债压力非常大。

由于新型冠状病毒疫情反复，宏观经济下行压力较大，居民观望情绪浓厚，当前商品房销售放缓叠加地方政府对预售资金进行监管，同时发行人部分货币资金留存银行作为金融机构贷款备偿金；同时受房企违约事件影响，整体行业融资信用受损，传统涉房融资渠道均已收紧。上述两个方面对发行人的偿债能力影响较大。

2、主营业务毛利率下降

发行人 2021 年的毛利率为 23.19%，相比 2020 年的 30.16%下降了 6.97 个百分点。主要是由于商品房销售的毛利率由 2020 的 27.52%下降到了 21.72%。今年来受市场调整、行业竞争以及地价占比日益提升的影响，房地产行业的利润率普遍有所下降。

3、投资性房地产价值变动风险

发行人投资性房地产采用公允价值模式计量，最近两年投资性房地产的公允价值变动收益在一定程度上提升了公司的利润水平。2021 年、2020 年公允价值变动收益分别达 10.24 亿元和 15.02 亿元，占当年营业利润分别为 8.00%和 8.63%。若受国家宏观政策的持续调控的影响，未来房价如出现大幅度下降或房地产行业整体低迷，以及区域经济发展滞后，导致投资性房地产租金下降或资本无法保值增值，将对发行人的财务业绩产生不利影响，即影响公司的营业利润、净利润，进而影响公司的偿债能力。

4、受限资产较多的风险

截至 2021 年末，发行人受限资产账面价值合计为 1,219.70 亿元，占发行人总资产的比例为 47.65%，对比 2020 年的 284.41 亿元，增长了 328.86%。主要是受行业风险事件的影响，银行等金融机构加强了贷后监管，大量货币资金滞留在贷款行作为备偿金，同时对于融资要求提供相应的抵押担保。

5、存货跌价风险

截至 2021 年末，发行人合并口径的存货金额为 1,094.75 亿元，占总资产的比重达 42.77%，主要为在建开发产品、已完工开发产品和拟开发产品等，存货中存在部分毛利率相对较低的项目。发行人存货的价值会因房地产市场的波动而发生变动。但由于发行人整体的地货比处于可控范围，目前没有计提存货跌价准备。

6、对外担保大幅增加

截止 2021 末，发行人对外担保的总额为 564.92 亿元，相比 2020 年增长了 48.02%，主要是为关联方提供的担保余额为 155.67 亿元，增长较多，主要是由于合作项目增多，在行业下行的市场环境下，银行等金融机构要求合作项目提供除土地抵押之外的担保措施，发行人提供了对外担保所致。另外，截至 2021 年 12 月 31 日，发行人对关联方担保为 155.67 亿元，相比 2020 年末增加 139 亿元，其中新增的金额中 83.8 亿元系其对担保披露标准进行调整后所导致。

四、 发行人偿债能力分析

最近三年，公司主要偿债指标如下表所示：

项目	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度
流动比率	1.41	1.48	1.19
速动比率	0.69	0.67	0.56
资产负债率（合并报表）	74.52%	73.81%	77.83%
扣除预收账款（合同负债） 的资产负债率（合并报表）	54.69%	52.48%	64.45%
EBITDA（亿元）	123.67	185.49	163.42
EBITDA 全部债务比	21.48%	41.01%	41.38%
EBITDA 利息保障倍数	4.31	5.51	4.92

从短期偿债能力指标来看，最近三年，发行人流动比率为 1.19、1.48 和 1.41，速动比率分别为 0.56、0.67 和 0.69，短期偿债能力指标相对稳定。

从长期偿债能力指标来看，最近三年，发行人资产负债率分别为 77.83%、73.81%和 74.52%，资产负债率相对稳定，房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备、工程施工等占用现金规模较大，导致行业财务杠杆水平较高。最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 4.92、5.51 和 4.31，2021 年末 EBITDA 利息保障倍数下滑幅度较大。

五、 发行人最新主体评级及债项评级

发行人已委托中诚信国际信用评级有限责任公司、联合资信评估股份有限公司担任本年度发行债券跟踪评级机构。报告编号为信评函字[2021]1834D 号的最新一期跟踪评级报告由中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 7 月 16 日出具并披露至相应交易所网站及中诚信国际信用评级有限公司网站，中诚信在此报告中确定发行人主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。报告编号为联合[2021]4520 号的最新一期跟踪评级报告由联合资信评估股份有限公司于 2021 年 6 月 23 日出具并披露至相应交易所网站及联合资信评估股份有限公司网站，联合资信评估股份有限公司在以上报告中确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

第六节 增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性分析

一、增信机制

截至 2021 年末，本报告涉及的各项债券均未设置增信机制。

自 2021 年末至本报告出具日期间，由于偿债能力发生重大不利变化，发行人通过召开“PR 龙债 02”2022 年第一次债券持有人会议对 PR 龙债 02 本息兑付安排进行了调整，并对该期债券增加相应增信措施，具体如下：

2022 年 4 月 13 日，“PR 龙债 02”2022 年第一次债券持有人会议审议通过了《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》，深圳市盛景达投资咨询有限公司（以下简称“盛景达”）将对广西龙光汇达高速公路投资有限公司（以下简称“广西汇达”）65%股权及上述股权对应的全部收益用于“PR 龙债 02”债券的质押增信。

2022 年 5 月 5 日，就上述质押增信事宜，盛景达（作为直接股东持有广西汇达 100%股权）作为出质人与我公司（代表“PR 龙债 02”债券持有人）签署了《质押担保协议》。

2022 年 5 月 5 日，“PR 龙债 02”涉及股权质押登记手续已全部办理完成。

二、偿债保障措施的变化情况、执行情况及有效性分析

根据本报告涉及的各项债券募集说明书，发行人制定了设立偿债专项账户、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、发行人承诺等偿债保障措施。

2021 年度，本报告涉及的各项债券偿债保障措施未发生重大变化，报告期内各期债券利息均已足额按期兑付。

2021 年末至本报告出具日，本报告涉及的各期债券偿债保障措施变化如下：

1、2022 年 3 月 21 日，发行人发布《关于实际控制人承诺的自愿性公告》，公告了“龙光控股实际控制人纪海鹏先生承诺：将以其个人在龙光交通集团有限公司中持有的全部收益权，作为龙光控股在境内所有在证券交易所或中国银行间市场交易商协会发行的债券和资产证券化产品的还款支持，全力支持龙光控股的债务风险化解工作。”

2、2022 年 4 月 13 日，“PR 龙债 02”2022 年第一次债券持有人会议审议通过了《关于发行人及其实际控制人承诺“不逃废债”的议案》，发行人及其实际控制人承诺对“PR 龙债 02”不逃废债，在出现预计不能按期偿付本期债券本息或者到期未能按期偿付本期债券本息时，将及时制定合理的偿债计划和方案供债券持有人审议，并严格落实和执行偿债方案。

第七节 债券的本息偿付情况

报告期内，发行人不存在延迟兑付本息的情况。19 龙控 04、20 龙控 01、PR 龙债 02、20 龙控 03、20 龙控 04、21 龙控 02 及 21 龙控 03 尚未至行权日或兑付日，不涉及本金兑付。其中 19 龙控 04、20 龙控 01、PR 龙债 02、20 龙控 03、20 龙控 04 均按照募集说明书约定按时、足额完成 2021 年度付息，21 龙控 02 及 21 龙控 03 尚未至付息日，不涉及付息。

2021 年末至本报告出具日，19 龙控 04、20 龙控 01、20 龙控 03、20 龙控 04、21 龙控 02 及 21 龙控 03 尚未至行权日或兑付日，不涉及本金兑付，PR 龙债 02 原定于 2022 年 4 月 16 日行权回售，《PR 龙债 02 会议决议》对 PR 龙债 02 原有期限、还本付息安排进行了调整，发行人根据《PR 龙债 02 会议决议》对 PR 龙债 02 进行了本金及利息分期偿付。2021 年末至本报告出具日，20 龙控 01、PR 龙债 02、21 龙控 02 均按照募集说明书约定按时、足额完成 2022 年度付息，19 龙控 04、20 龙控 03、20 龙控 04 及 21 龙控 03 尚未至付息日，不涉及付息。

招商证券将持续掌握受托债券还本付息、回售等事项的资金安排，督促发行人对债券兑付做出合理妥善安排。

第八节 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

经核查，发行人于 19 龙控 04、20 龙控 01、PR 龙债 02、20 龙控 03、20 龙控 04、21 龙控 02 及 21 龙控 03 募集说明书中均作出了承诺如下：

“在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

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

2022 年以来，发行人偿债能力发生重大不利变化，对于 2022 年内即将行权或到期债券本息偿付存在不确定性，并对“PR 龙控 02”等债券及 ABS 产品进行了展期。截至本报告出具日，招商证券尚未发现发行人存在违反上述承诺的情形。

第九节 债券持有人会议召开的情况

2021 年度，本报告涉及的各期债券未发生召开债券持有人会议的情况。

2021 年末至本报告签署日，PR 龙债 02 召开了债券持有人会议，具体情况如下：

召集人：深圳市龙光控股有限公司

会议时间：2022 年 4 月 12 日 10:30

债权登记日：2022 年 4 月 11 日（以当日 15:00 交易时间结束后，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券持有人名册为准）

表决截止时间：2022 年 4 月 13 日 17:00

见证律所：北京市通商律师事务所

表决结果：

表决事项	同意票数（张）	同意比例（%）	表决结果
议案一：关于豁免债券持有人会议相关期限及召开形式的议案	11,617,500	77.45	通过
议案二：关于豁免临时提案提交及公告期限的议案	11,617,500	77.45	通过
议案三：关于修改债券持有人会议规则的议案	11,307,500	75.38	通过
议案四：关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案	11,185,500	74.57	通过
议案五：关于确认债券到期后 30 天宽限期的议案	8,817,500	58.78	通过
议案六：关于发行人及其实际控制人承诺“不逃废债”的议案	11,637,500	77.58	通过

第十节 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，发行人未披露临时公告，招商证券未披露临时受托管理事务报告。

招商证券将持续关注发行人经营情况、偿付能力和信用风险状况，督促发行人严格按照《募集说明书》《受托管理协议》及相关持有人会议决议等文件约定切实履行发行人义务，落实偿债保障及增信措施，履行信息披露义务，维护投资者合法权益。

第十一节 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、招商证券持券情况

截至报告期末，招商证券金融市场投资总部持有发行人存续公司债券规模合计为 5.30 亿元。同时，我司作为前述债券的受托管理人，在受托管理期间，我司已根据监管要求建立了完善的内部信息隔离和防火墙制度，并严格执行相关法律法规和公司内部信息隔离墙制度的相关规定，对受托管理事务和自营业务之间已进行有效隔离，我司不存在利用受托管理人的地位损害债券持有人的合法利益的情形。

二、发行人偿债风险情况

由于受到行业整体调整及公司自身经营、现金流恶化等影响，发行人偿债能力自 2022 年初以来发生重大不利变化，存在较大偿债风险。

截至本报告出具日，发行人已对“PR 龙债 02”、“19 龙控 01”等多支债券及 ABS 产品进行展期。对于 2022 年内剩余的即将到期或行权的公开市场融资产品，发行人计划逐一通过债务展期以缓解偿债压力、保障公司基本运营。

招商证券将继续积极履行受托管理人义务，持续跟踪、关注发行人经营情况、偿付能力和资信情况，及时督促发行人切实履行发行人义务，落实偿债保障措施，对相关重大事项进行信息披露并保护债券持有人合法权益。

（本页无正文，为《深圳市龙光控股有限公司公司债券受托管理事务报告（2021年度）》之盖章页）

债券受托管理人：招商证券股份有限公司

2022年6月30日

