

债券代码：163012.SH
债券代码：112801.SZ
债券代码：163100.SH
债券代码：149428.SZ
债券代码：188305.SH
债券代码：163625.SH
债券代码：114532.SZ
债券代码：188619.SH
债券代码：175090.SH

债券简称：H 龙控 04
债券简称：H8 龙控 05
债券简称：H 龙控 01
债券简称：H1 龙控 01
债券简称：H 龙债 02
债券简称：H 龙控 03
债券简称：H9 龙控 03
债券简称：H 龙债 03
债券简称：H 龙债 04

招商证券股份有限公司

关于深圳市龙光控股有限公司“H 龙控 04”等 9 支公司债券增信措施发生变更的临时受托管理事务报告

发行人

深圳市龙光控股有限公司

（住所：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



招商证券股份有限公司

（住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号）

2023 年 3 月

重要声明

本报告依据《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》、相关债券对应的《募集说明书》《受托管理协议》等相关规定或约定、深圳市龙光控股有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）信息披露文件及发行人出具的相关说明和提供的相关资料等，由招商证券股份有限公司编制。

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股份有限公司所作的承诺或声明。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。

招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”、“受托管理人”）作为深圳市龙光控股有限公司发行的“H 龙控 04”、“H8 龙控 05”、“H 龙控 01”、“H1 龙控 01”、“H 龙债 02”、“H 龙控 03”、“H9 龙控 03”、“H 龙债 03”、“H 龙债 04”合计 9 支公司债券的债券受托管理人，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》等相关规定，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。

一、增信措施发生变更的情况

发行人于 2023 年 3 月 17 日发布《深圳市龙光控股有限公司“H 龙控 04”等 9 支公司债券增信措施发生变更的公告》，主要内容如下：

“一、增信措施变更情况

(一)增信涉及的债券的基本情况

本公告所涉深圳市龙光控股有限公司(以下简称“公司”、“发行人”)作为发行人的 9 支公司债券具体情况如下：

序号	债券名称	债券简称	债券代码	发行规模 (人民币： 亿元)	截至基准日 ¹ 的 存续规模（人 民币：亿元）	截至基准日 未偿本金余 额占比	发行人	受托管理 人
1	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)	H 龙控 04	163012.SH	20.00	20.00	15.54%	深圳市龙光控股有限公司	招商证券股份有限公司
2	深圳市龙光控股有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	H8 龙控 05	112801.SZ	24.90	24.90	19.34%	深圳市龙光控股有限公司	招商证券股份有限公司
3	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)	H 龙控 01	163100.SH	10.00	10.00	7.77%	深圳市龙光控股有限公司	招商证券股份有限公司
4	深圳市龙光控股有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)	H1 龙控 01	149428.SZ	4.27	4.27	3.32%	深圳市龙光控股有限公司	招商证券股份有限公司

¹ 基准日为 2022 年 11 月 10 日，下同

序号	债券名称	债券简称	债券代码	发行规模 (人民币: 亿元)	截至基准日 ¹ 的 存续规模(人 民币:亿元)	截至基准日 未偿本金余 额占比	发行人	受托管理 人
5	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)	H 龙债 02	188305.SH	13.47	13.47	10.47%	深圳市龙光控股有限公司	招商证券股份有限公司
6	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)	H 龙控 03	163625.SH	20.00	20.00	15.54%	深圳市龙光控股有限公司	招商证券股份有限公司
7	深圳市龙光控股有限公司非公开发行 2019 年非公开发行公司债券(第一期)	H9 龙控 03	114532.SZ	10.00	1.05	0.82%	深圳市龙光控股有限公司	招商证券股份有限公司
8	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)	H 龙债 03	188619.SH	15.00	15.00	11.66%	深圳市龙光控股有限公司	招商证券股份有限公司
9	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)	H 龙债 04	175090.SH	20.00	20.00	15.54%	深圳市龙光控股有限公司	招商证券股份有限公司

(二)变更前增信措施

前述 9 支公司债券原无担保。

(三)变更增信措施的原因

经公司与前述 9 支公司债券全体债券持有人沟通，于 2022 年 11 月至 12 月期间相继召开前述 9 支公司债券债券持有人会议，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》（以下单独或合并称“《增信议案》”），前述 9 支公司债券债券持有人会议名称、召开时间等情况如下：

序号	债券简称	债券全称	会议期次	增信议案名称
1	H 龙控 04	2019 年公开发行公司债券(面向合格投资者)(第一期)	2022 年第二次债券持有人会议	关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案
2	H8 龙控 05	2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	2022 年第二次债券持有人会议	关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案
3	H 龙控 01	2020 年公开发行公司债券(面向合格投资者)(第一期)	2022 年第一次债券持有人会议	关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案

序号	债券简称	债券全称	会议期次	增信议案名称
4	H1 龙控 01	2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)	2022 年第一次债券持有人会议	关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案
5	H 龙债 02	2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	2022 年第一次债券持有人会议	关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案
6	H 龙控 03	2020 年公开发行公司债券(面向合格投资者)(第二期)	2022 年第一次债券持有人会议	关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案
7	H9 龙控 03	2019 年非公开发行公司债券(第一期)(品种二)	2022 年第一次债券持有人会议	关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案
8	H 龙债 03	2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	2022 年第一次债券持有人会议	关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案
9	H 龙债 04	2020 年公开发行公司债券(面向合格投资者)(第三期)	2022 年第一次债券持有人会议	关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案

根据《增信议案》约定，发行人将提供股权质押、股权收益权质押（9 支公司债券《增信议案》约定的每项股权质押或股权收益权质押增信资产单独或合并称“新增增信资产”，具体参见各支债券《增信议案》）及资产抵押（以下简称“特别增信资产”，具体参见各支债券《增信议案》）该 3 类增信措施用于前述 9 支公司债券的增信担保。

1. 新增增信资产（股权质押、股权收益权质押）

就单支债券而言，相应《增信议案》约定提供的股权质押及股权收益权质押增信担保情况如下：

序号	债券简称	股权质押	股权收益权质押
1	H 龙控 04	以大湾区重点城市交通便利区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 55%的股权提供质押担保	以西南省会城市核心枢纽区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 55%的股权收益权提供质押担保
2	H8 龙控 05	(1) 以长三角重点城市核心区位大型住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 35.7%的股权提供质押担保；(2) 以长三角重点城市核心区位商业项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后代表该商业项目 70%权益(穿透后对应项目公司 35.7%股权)的股权提供质押担保 ²	以大湾区核心城市重点区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 100%的股权收益权提供质押担保
3	H 龙控 01	以广东省粤东区域住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 39%的股权提供质押担保	以长三角重点城市核心区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 17.85%的股权收益权提供质押担保

² 对于第(1)项和第(2)项增信资产，股权质押的标的公司系同一主体，对于第(2)项增信资产，由于该项目目前处于在建状态，发行人同意待该项目还清项目贷款且取得不动产权证书后将该项目的增信方式由股权质押调整资产抵押，债券持有人同意授权受托管理人以自己的名义代表其签订抵押协议及办理抵押登记。

序号	债券简称	股权质押	股权收益权质押
4	H1 龙控 01	以长三角核心城市重点区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 15.15%的股权提供质押担保	/
5	H 龙债 02	(1)以华中核心省会城市重点区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 6.6%的股权提供质押担保；(2)以广东省粤东区域住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 70%的股权提供质押担保	以西南重点省会城市核心枢纽区域住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 45%的股权收益权提供质押担保
6	H 龙控 03	(1)以长三角重点城市核心区域大型住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 15.3%的股权提供质押担保；(2)以长三角重点城市核心区域商业项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后代表该商业项目 30%权益(穿透后对应项目公司 15.3%股权)的股权提供质押担保 ³ ；(3)以广东省粤东区域住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 12%的股权提供质押担保；(4)以广东省粤东区域住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 30%的股权提供质押担保	以大湾区都市辐射圈城市核心区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 100%的股权收益权提供质押担保
7	H9 龙控 03	以长三角核心城市重点区域住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 3.94%的股权提供质押担保	/
8	H 龙债 03	(1)以长三角核心城市重点区域住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 11.21%的股权提供质押担保；(2)以华中核心省会城市重点区域住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 26.4%的股权提供质押担保	以大湾区重点城市新区住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 49%的股权收益权提供质押担保
9	H 龙债 04	(1)以大湾区重点城市交通便利区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 45%的股权提供质押担保；(2)以广东省粤东区域住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 9%的股权提供质押担保	以长三角重点城市核心区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 33.15%的股权收益权提供质押担保

根据《增信议案》约定，如前述 9 支公司债券中任一调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案获得相应债券持有人会议通过的，则已获通过的增信保障措施将同时为前述 9 支公司债券中其他已获通过增信保障措施的债券之未偿本息提供增信(“共享机制”)。

³ 对于第(1)项和第(2)项增信资产，股权质押的标的公司系同一主体，对于第(2)项增信资产，由于该项目目前处于在建状态，发行人同意待该项目还清项目贷款且取得不动产权证书后将该项目的增信方式由股权质押调整资产抵押，债券持有人同意授权受托管理人以自己的名义代表其签订抵押协议及办理抵押登记。

鉴于前述 9 支公司债券债券持有人会议均审议通过相应《增信议案》，上表所列全部 9 支公司债券对应的各项新增增信资产（股权质押和股权收益权质押增信）将同时为前述 9 支公司债券提供质押担保；且就各项新增增信资产质押担保而言，已通过增信保障措施的 9 支公司债券的债券持有人属于同一顺位、按份共有(按各支债券截至 2022 年 11 月 10 日的未偿本金余额为基数)。

2. 特别增信资产（资产抵押）

根据《增信议案》约定，对于前述 9 支公司债券中审议通过关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的相关议案的债券而言，发行人承诺将以其直接或间接持有的西南省会城市核心区位住宅项目、大湾区重点城市区位酒店项目和长三角核心城市核心区位商业项目作为抵押财产(“特别增信资产”)抵押给已通过增信议案的各债券的受托管理人(代表已通过增信议案的各债券)。就特别增信资产抵押而言，已通过增信议案的各债券的债券持有人属于同一顺位、按份共有。如前述 9 支公司债券均审议通过了《增信议案》，则特别增信资产将抵押给 9 支债券的受托管理人(代表 9 支债券的债券持有人)，该等抵押系最高额抵押担保，最高额抵押所担保的最高债权金额为“特别增信资产截至 2022 年 8 月 31 日的资产评估值之和”(“最高限额”)。

鉴于前述 9 支公司债券债券持有人会议均审议通过相应《增信议案》，前述特别增信资产将抵押给全部 9 支债券的受托管理人(代表 9 支债券的债券持有人)，且该等抵押根据《增信议案》约定设置抵押担保的最高债权金额；且就各项特别增信资产抵押担保而言，已通过增信议案的 9 支公司债券的债券持有人属于同一顺位、按份共有(按各支债券截至 2022 年 11 月 10 日的未偿本金余额为基数)。

(四)相关决策程序的履行情况、协议的签署情况及新增信措施的生效情况

1. 新增增信资产（股权质押、股权收益权质押）

(1) 股权质押

① 大湾区重点城市交通便利区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接

或间接股东)穿透后共计 100%股权质押增信资产

2023年1月12日,就上述股权质押增信事宜,深圳市铭勋投资有限公司(作为直接股东持有深圳市聚景投资有限公司(系项目公司惠州桃花源房产有限公司的间接股东)100%股权)作为出质人与前述9支公司债券受托管理人招商证券股份有限公司(代表前述9支公司债券的债券持有人)签署了《质押担保协议》。2023年2月14日,《质押担保协议》项下的权利质押登记手续已全部办理完成。

② 长三角重点城市核心区位大型住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后共计 51%股权质押增信资产(同“长三角重点城市核心区位商业项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后代表该商业项目共计 100%权益的股权质押增信资产”)

2023年1月12日,就上述股权质押增信事宜,深圳市鼎铭实业有限公司(作为直接股东持有宁波骊胜企业管理有限公司(系项目公司温州骏绅房地产开发有限公司的间接股东)99%股权)和深圳市平裕和实业有限公司(作为直接股东持有宁波骊胜企业管理有限公司(系项目公司温州骏绅房地产开发有限公司的间接股东)1%股权)分别作为出质人与前述9支公司债券受托管理人招商证券股份有限公司(代表前述9支公司债券的债券持有人)签署了《质押担保协议》。2023年2月10日,《质押担保协议》项下的权利质押登记手续已全部办理完成。

特别的,根据《增信议案》约定,由于长三角重点城市核心区位商业项目目前处于在建状态,发行人同意待该项目还清项目贷款且取得不动产权证书后将该项目的增信方式由股权质押调整资产抵押,债券持有人同意授权受托管理人以自己的名义代表其签订抵押协议及办理抵押登记。

③ 广东省粤东区域住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后共计 60%股权质押增信资产之一

2023年1月12日,就上述股权质押增信事宜,汕头市龙光房地产有限公司(作为直接股东持有项目公司普宁市丽达纺织有限公司 60%股权)作为出质人与前述9支公司债券受托管理人招商证券股份有限公司(代表前述9支公司债券的债券持有人)签署了《质押担保协议》。2023年2月16日,《质押担保协议》项

下的权利质押登记手续已全部办理完成。

④ 广东省粤东区域住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后共计 100%股权质押增信资产之二

2023 年 1 月 12 日,就上述股权质押增信事宜,汕头市龙光房地产有限公司(作为直接股东持有项目公司汕头市龙光宏博房地产有限公司 100%股权)作为出质人与前述 9 支公司债券受托管理人招商证券股份有限公司(代表前述 9 支公司债券的债券持有人)签署了《质押担保协议》。2023 年 2 月 2 日,《质押担保协议》项下的权利质押登记手续已全部办理完成。

⑤ 长三角核心城市重点区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后共计 30.3%股权质押增信资产

2023 年 1 月 12 日,就上述股权质押增信事宜,珠海市龙光房地产开发有限公司(作为直接股东持有苏州骏富房地产有限公司(系项目公司太仓众旺置业有限公司的直接股东)100%股权)作为出质人与前述 9 支公司债券受托管理人招商证券股份有限公司(代表前述 9 支公司债券的债券持有人)签署了《质押担保协议》。2023 年 2 月 9 日,《质押担保协议》项下的权利质押登记手续已全部办理完成。

⑥ 华中核心省会城市重点区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后共计 33%股权质押增信资产

2023 年 1 月 12 日,就上述股权质押增信事宜,深圳市龙光房地产有限公司(作为直接股东持有武汉市龙光骏利房地产有限公司(系项目公司长沙市骏利房地产有限公司的直接股东)100%股权)作为出质人与前述 9 支公司债券受托管理人招商证券股份有限公司(代表前述 9 支公司债券的债券持有人)签署了《质押担保协议》。2023 年 2 月 6 日,《质押担保协议》项下的权利质押登记手续已全部办理完成。

(2) 股权收益权质押

① 西南省会城市核心枢纽区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后共计 100%的股权收益权质押增信资产

2023年1月12日,就上述股权收益权质押增信事宜,南宁市龙光房地产开发有限公司和深圳市宏诚投资有限公司(作为直接股东合计持有项目公司南宁市龙光骏驰房地产开发有限公司100%股权)作为出质人与前述9支公司债券受托管理人招商证券股份有限公司(代表前述9支公司债券的债券持有人)签署了《股权收益权质押协议》。2023年1月18日,《股权收益权质押协议》项下的权利质押登记手续已全部办理完成。

② 大湾区核心城市重点区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后共计100%的股权收益权质押增信资产

2023年1月12日,就上述股权收益权质押增信事宜,深圳市龙光房地产有限公司(作为直接股东持有项目公司佛山市三水区龙光骏凯房地产有限公司100%股权)作为出质人与前述9支公司债券受托管理人招商证券股份有限公司(代表前述9支公司债券的债券持有人)签署了《股权收益权质押协议》。2023年1月18日,《股权收益权质押协议》项下的权利质押登记手续已全部办理完成。

③ 长三角重点城市核心区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后共计51%的股权收益权质押增信资产

2023年1月12日,就上述股权收益权质押增信事宜,深圳市龙光房地产有限公司(作为直接股东持有项目公司南通骏秀房地产开发有限公司51%股权)作为出质人与前述9支公司债券受托管理人招商证券股份有限公司(代表前述9支公司债券的债券持有人)签署了《股权收益权质押协议》。2023年1月18日,《股权收益权质押协议》项下的权利质押登记手续已全部办理完成。

④ 大湾区都市辐射圈城市核心区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后共计100%的股权收益权质押增信资产

2023年1月12日,就上述股权收益权质押增信事宜,深圳市龙光房地产有限公司(作为直接股东持有项目公司清远市龙光骏瑞房地产有限公司100%股权)作为出质人与前述9支公司债券受托管理人招商证券股份有限公司(代表前述9支公司债券的债券持有人)签署了《股权收益权质押协议》。2023年1月18日,《股权收益权质押协议》项下的权利质押登记手续已全部办理完成。

⑤ 大湾区重点城市新区住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后共计 100%的股权收益权质押增信资产

2023 年 1 月 12 日,就上述股权收益权质押增信事宜,深圳市鼎铭实业有限公司(作为直接股东持有广州骏逸房地产有限公司(系项目公司江门市骏腾房地产开发有限公司的直接股东)49%股权)作为出质人与前述 9 支公司债券受托管理人招商证券股份有限公司(代表前述 9 支公司债券的债券持有人)签署了《股权收益权质押协议》。2023 年 1 月 18 日,《股权收益权质押协议》项下的权利质押登记手续已全部办理完成。

2. 特别增信资产(资产抵押)

(1) 西南省会城市核心区位住宅项目抵押增信资产

2023 年 2 月 16 日,就上述资产抵押增信事宜,南宁市龙光骏诚房地产开发有限公司(作为权利人持有南宁玖誉城(经开区 283 亩)_三期 I 地块国有建设用地使用权)作为抵押人与前述 9 支公司债券受托管理人招商证券股份有限公司(代表前述 9 支公司债券债券持有人)签署了《国有建设用地使用权抵押协议》。2023 年 2 月 23 日,《国有建设用地使用权抵押协议》项下的抵押登记手续已全部办理完成。

(2) 大湾区重点城市市区位酒店项目抵押增信资产

2023 年 1 月 10 日,就上述资产抵押增信事宜,惠州大亚湾东圳房地产有限公司(作为惠州龙光城项目(戴斯酒店)的开发主体)作为抵押人与前述 9 支公司债券受托管理人招商证券股份有限公司(代表前述 9 支公司债券债券持有人)签署了《房屋抵押协议》。2023 年 3 月 13 日,《房屋抵押协议》项下的抵押登记手续已全部办理完成。

(3) 长三角核心城市核心区位商业项目抵押增信资产

由于长三角核心城市核心区位商业项目(上海临港商业项目)目前处于在建状态,根据《增信议案》约定,发行人承诺协调和保证相关主体于该项目还清项目贷款且取得不动产权证书之日起 90 个工作日内完成相应的抵押登记手续,如非因发行人及相关主体过错等原因无法于前述期限内办理完成相应抵押登记

手续的，债券持有人同意于前述期限届满后另给予发行人及相关主体 60 个工作日以协调完成相应抵押登记手续办理工作，并同意授权受托管理人以自己的名义签订抵押担保协议及办理抵押登记。

此外，发行人于 2022 年 11 月 22 日分别就前述 9 支公司债券出具《深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙控 04”2022 年第二次债券持有人会议的补充说明》等 9 份说明文件(以下简称“《补充说明》”)，就前述 9 支公司债券《增信议案》涉及的本息支付期限事项进行优化调整。

一、股权质押所涉《质押担保协议》的主要内容

就新增增信资产中的股权质押担保事项，出质人与质权人招商证券股份有限公司(代表前述 9 支公司债券的债券持有人)签署以下 7 份《质押担保协议》，作为公司履行前述 9 支公司债券项下债务人的所有义务的担保：

序号	出质人	质权人	质押标的
1	深圳市铭勋投资有限公司	招商证券股份有限公司(代表前述 9 支公司债券的债券持有人)	出质人作为直接股东持有深圳市聚景投资有限公司(系项目公司惠州桃花源房产有限公司的间接股东)100%股权及上述股权对应的全部收益
2	深圳市鼎铭实业有限公司、深圳市平裕和实业有限公司	招商证券股份有限公司(代表前述 9 支公司债券的债券持有人)	出质人作为直接股东持有宁波骊胜企业管理有限公司(系项目公司温州骏绅房地产开发有限公司的间接股东)100%股权及上述股权对应的全部收益
3	汕头市龙光房地产有限公司	招商证券股份有限公司(代表前述 9 支公司债券的债券持有人)	出质人作为直接股东持有项目公司普宁市丽达纺织有限公司 60%股权及上述股权对应的全部收益
4	汕头市龙光房地产有限公司	招商证券股份有限公司(代表前述 9 支公司债券的债券持有人)	出质人作为直接股东持有项目公司汕头市龙光宏博房地产有限公司 100%股权及上述股权对应的全部收益

序号	出质人	质权人	质押标的
5	珠海市龙光房地产开发有限公司	招商证券股份有限公司(代表前述9支公司债券的债券持有人)	出质人作为直接股东持有苏州骏富房地产有限公司(系项目公司太仓众旺置业有限公司的直接股东)100%股权及上述股权对应的全部收益
6	深圳市龙光房地产有限公司	招商证券股份有限公司(代表前述9支公司债券的债券持有人)	出质人作为直接股东持有武汉市龙光骏利房地产有限公司(系项目公司长沙市骏利房地产有限公司的直接股东)100%股权及上述股权对应的全部收益

上述《质押担保协议》具体担保事项如下：

(一)被担保主债权金额：债务人应付前述9支公司债券项下剩余本金及利息、违约金等款项总额。截至2022年11月10日(以下简称“基准日”)，前述9支公司债券项下剩余本金为128.69亿元；利息部分，前述9支公司债券全部债券持有人的本金兑付时间调整为自基准日起至2026年11月10日(以下简称“新兑付日调整期间”)，(1)关于截至基准日应计未付利息：截至基准日(不含)每张债券全部应计未付利息与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数(“每张债券单价”)，每张债券单价乘以每支债券存续张数(为免疑义，此处为完成《增信议案》约定小额兑付安排后的每支债券存续张数)等于每支债券本金偿付的兑付基数(以下简称“本金兑付金额”)，于《补充说明》约定的各兑付日相应支付；(2)关于基准日后新增利息：新兑付日调整期间，维持每支债券原有票面利率不变，且新增利息将以本金兑付金额为基数计息。于《补充说明》约定的每期本金兑付金额截至每兑付日的应计未付利息随本金兑付金额同时支付，利随本清。同时，将每年12月10日设置为付息日(其中，最后一年为当年11月10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，顺延期间兑付款项不另计利息)。

(二)担保范围：前述9支公司债券项下本金、利息、罚息、赔偿款、违约金、手续费、损害赔偿金、实现债权和担保权利的费用(包括但不限于诉讼费、律师费、审计费、评估费、鉴定费、变(拍)卖费、公证费、执行费、差旅费等)和所有其他合理费用。

(三)担保期限：《质押担保协议》生效之日至担保范围内的全部主债权全部实现之日。

(四)发行人、出质人、债券持有人及受托管理人之间的主要权利义务关系：为确保发行人履行前述 9 支公司债券项下的全部义务，出质人同意将质押标的质押给质权人，前述 9 支公司债券受托管理人代表前述 9 支公司债券全体债券持有人的利益作为质权人与出质人分别签署相应《质押担保协议》，出质人予以认可并受协议约束。

(五)担保责任的承担方式：《质押担保协议》有效期内，出现下列情况之一时，质权人有权依据国家相关法律法规规定处分质押标的，亦有权在法律许可的范围内与出质人协议以质押标的折价抵偿债务或以拍卖、变卖质押标的所得的价款优先受偿：

(1) 债务人未按期、足额兑付主债务项下的本金或利息；

(2) 债务人不履行分期兑付义务或兑付提前到期的债务，或《增信议案》的相关约定；

(3) 出质人违反《质押担保协议》项下的任何约定；

(4) 债务人、出质人主体资格丧失而无继承人继续履行协议；

(5) 法律、法规规定的或《增信议案》、《质押担保协议》约定的其他情况。

出质人承诺，除房地产开发类项目日常销售等销售项目公司资产行为为项目公司日常经营活动，无需取得质权人(作为受托管理人代债券持有人利益作为抵质押权人)的事前同意外，若涉及以包括但不限于整售项目公司资产、转让项目公司股权、转让项目公司股权收益权、以标的公司股权或资产提供担保/保证、项目公司对外提供担保等方式实质上对标的公司股权或资产进行处置的，深圳市龙光控股有限公司和出质人需取得质权人(作为受托管理人代债券持有人利益作为抵质押权人)事前同意，且应确保将处置所得款项在满足项目当地主管部门对预售资金的监管要求且偿还完毕项目公司层面贷款(如有)后，优先用于偿付《质押担保协议》项下的有关公司债券，否则出质人应承担违约责任。

《质押担保协议》有效期内，出质人的任何行为足以使质押标的价值减少的，出质人应于合理知悉该出质人行为可能足以使质押标的价值减少之日或质押标的价值减少的情况实际发生之日(孰早)起2个工作日内，书面通知质权人上述情况并明确可能或已造成损失的情况，质权人有权要求出质人停止其行为。因出质人导致质押标的价值减少时，质权人有权要求出质人恢复质押标的价值或者提供质权人书面认可的与减少的质押标的价值相当新的担保或质权人有权提前行使质权。

(六) 争议解决机制：因《质押担保协议》的签订或执行发生争议的，应通过友好协商解决；协商未能达成一致的，任何一方均可以将争议提交深圳国际仲裁院按照申请仲裁时该院当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁的结果是终局性的，对争议双方/各方均有约束力。

二、股权收益权质押所涉《股权收益权质押协议》的主要内容

就新增增信资产中的股权收益权质押担保事项，出质人与质权人招商证券股份有限公司(代表前述9支公司债券的债券持有人)签署以下5份《股权收益权质押协议》，作为公司履行前述9支公司债券项下债务人的所有义务的担保：

序号	出质人	质权人	质押标的
1	南宁市龙光房地产开发有限公司、深圳市宏诚投资有限公司	招商证券股份有限公司(代表前述9支公司债券的债券持有人)	出质人作为直接股东合计持有项目公司南宁市龙光骏驰房地产开发有限公司100%股权对应的股权收益权
2	深圳市龙光房地产有限公司	招商证券股份有限公司(代表前述9支公司债券的债券持有人)	出质人作为直接股东持有项目公司佛山市三水区龙光骏凯房地产有限公司100%股权对应的股权收益权
3	深圳市龙光房地产有限公司	招商证券股份有限公司(代表前述9支公司债券的债券持有人)	出质人作为直接股东持有项目公司南通骏秀房地产开发有限公司51%股权对应的股权收益权

序号	出质人	质权人	质押标的
4	深圳市龙光房地产有限公司	招商证券股份有限公司(代表前述9支公司债券的债券持有人)	出质人作为直接股东持有项目公司清远市龙光骏瑞房地产有限公司100%股权对应的股权收益权
5	深圳市鼎铭实业有限公司	招商证券股份有限公司(代表前述9支公司债券的债券持有人)	出质人作为直接股东持有广州骏逸房地产有限公司(系项目公司江门市骏腾房地产开发有限公司的直接股东)49%股权对应的股权收益权

上述《股权收益权质押协议》具体担保事项如下：

(一)被担保主债权金额：债务人应付前述9支公司债券项下剩余本金及利息、违约金等款项总额。截至2022年11月10日(以下简称“基准日”)，前述9支公司债券项下剩余本金为128.69亿元；利息部分，前述9支公司债券全部债券持有人的本金兑付时间调整为自基准日起至2026年11月10日(以下简称“新兑付日调整期间”)，(1)关于截至基准日应计未付利息：截至基准日(不含)每张债券全部应计未付利息与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数(“每张债券单价”)，每张债券单价乘以每支债券存续张数(为免疑义，此处为完成《增信议案》约定小额兑付安排后的每支债券存续张数)等于每支债券本金偿付的兑付基数(以下简称“本金兑付金额”)，于《补充说明》约定的各兑付日相应支付；(2)关于基准日后新增利息：新兑付日调整期间，维持每支债券原有票面利率不变，且新增利息将以本金兑付金额为基数计息。于《补充说明》约定的每期本金兑付金额截至每兑付日的应计未付利息随本金兑付金额同时支付，利随本清。同时，将每年12月10日设置为付息日(其中，最后一年为当年11月10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，顺延期间兑付款项不另计利息)。

(二)担保范围：前述9支公司债券项下本金、利息、罚息、赔偿款、违约金、手续费、损害赔偿金、实现债权和担保权利的费用(包括但不限于诉讼费、律师费、审计费、评估费、鉴定费、变(拍)卖费、公证费、执行费、差旅费等)和所有其他合理费用。

(三)担保期限：《股权收益权质押协议》生效之日至担保范围内的全部主债权全部实现之日。

(四)发行人、出质人、债券持有人及受托管理人之间的主要权利义务关系：为确保发行人履行前述 9 支公司债券项下的全部义务，出质人同意将质押标的质押给质权人，前述 9 支公司债券受托管理人代表前述 9 支公司债券全体债券持有人的利益作为质权人与出质人分别签署相应《股权收益权质押协议》，出质人予以认可并受协议约束。

(五)担保责任的承担方式：《股权收益权质押协议》有效期内，出现下列情况之一时，质权人有权依据国家相关法律法规规定处分质押标的，亦有权在法律许可的范围内以质押标的折价抵偿债务或以拍卖、变卖质押标的所得的价款优先受偿，质权人依《股权收益权质押协议》行使质权并实现主债权时，出质人应予配合，不得设置任何障碍：

(1)债务人未按期、足额兑付主债务项下的全部或部分本金或利息；

(2)债务人不履行分期兑付义务或兑付提前到期的债务，或《增信议案》的相关约定；

(3)出质人违反《股权收益权质押协议》项下的任何约定；

(4)债务人、出质人主体资格丧失而无继承人继续履行协议；

(5)法律、法规规定的或《增信议案》、《股权收益权质押协议》约定的其他情况。

出质人承诺，除房地产开发类项目日常销售等销售标的公司资产行为为标的公司日常经营活动，无需取得质权人(作为是受托管理人代债券持有人利益作为抵质押权人)的事前同意外，若涉及以包括但不限于整售标的公司资产、转让标的公司股权、转让标的公司股权收益权、以标的公司股权或资产提供担保/保证、标的公司对外提供担保等方式实质上对标的公司股权或资产进行处置的，龙光控股和出质人需取得质权人(作为是受托管理人代债券持有人利益作为抵质押权人)事前同意，且应确保处置所得款项满足项目当地主管部门对预售资金的监管要求且偿还完毕标的公司层面贷款(如有)后，优先用于偿付《股权收益权

质押协议》项下的有关公司债券，否则出质人应承担违约责任。

除《股权收益权质押协议》约定的为项目公司截至《股权收益权质押协议》签署之日的存量金融机构贷款提供股权质押担保外，《股权收益权质押协议》有效期内，出质人的任何行为足以使质押标的及标的股权价值减少的，出质人应于合理知悉该出质人行为可能足以使质押标的及标的股权价值减少之日或质押标的及标的股权价值减少的情况实际发生之日(孰早)起2个工作日内，书面通知质权人上述情况并明确可能或已造成损失的情况，质权人有权要求出质人停止其行为。因出质人导致质押标的及标的股权价值减少时，质权人有权要求出质人恢复质押标的及标的股权的价值或者提供质权人书面认可的与减少的质押标的及标的股权价值相当新的担保或质权人有权提前行使质权。

(六)争议解决机制：因《股权收益权质押协议》的签订或执行发生争议的，应通过友好协商解决；协商未能达成一致的，任何一方均可以将争议提交深圳国际仲裁院按照申请仲裁时该院当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁的结果是终局性的，对争议双方/各方均有约束力。

三、资产抵押所涉《房屋抵押协议》、《国有建设用地使用权抵押协议》及《资产抵押预约合同》的主要内容

就特别增信资产中的资产抵押担保事项，相关义务人与招商证券股份有限公司(代表前述9支公司债券的债券持有人)签署以下2份《房屋抵押协议》及《国有建设用地使用权抵押协议》(合称“抵押担保协议”)，就资产抵押事项进行约定：

序号	合同名称	抵押人/预抵押人	抵押权人/预抵押权利人	抵押标的
1	《房屋抵押协议》	惠州大亚湾东圳房地产有限公司	招商证券股份有限公司 (代表前述9支公司债券的债券持有人)	惠州大亚湾东圳房地产有限公司持有的惠州龙光城项目(戴斯酒店)

序号	合同名称	抵押人/预抵押人	抵押权人/预抵押权利人	抵押标的
2	《国有建设用地使用权抵押协议》	南宁市龙光骏诚房地产开发有限公司	招商证券股份有限公司 (代表前述9支公司债券的债券持有人)	南宁市龙光骏诚房地产开发有限公司持有的南宁玖誉城(经开区283亩)_三期1地块国有建设用地使用权

上述《房屋抵押协议》及《国有建设用地使用权抵押协议》具体担保事项如下：

(一)被担保主债权金额：债务人应付前述9支公司债券项下剩余本金及利息、违约金、产品税费等款项总额。截至2022年11月10日(以下简称“基准日”)，前述9支公司债券项下剩余本金为128.69亿元；利息部分，前述9支公司债券全部债券持有人的本金兑付时间调整为自基准日起至2026年11月10日(以下简称“新兑付日调整期间”)，(1)关于截至基准日应计未付利息：截至基准日(不含)每张债券全部应计未付利息与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数(“每张债券单价”)，每张债券单价乘以每支债券存续张数(为免疑义，此处为完成《增信议案》约定小额兑付安排后的每支债券存续张数)等于每支债券本金偿付的兑付基数(以下简称“本金兑付金额”)，于《补充说明》约定的各兑付日相应支付；(2)关于基准日后新增利息：新兑付日调整期间，维持每支债券原有票面利率不变，且新增利息将以本金兑付金额为基数计息。于《补充说明》约定的每期本金兑付金额截至每兑付日的应计未付利息随本金兑付金额同时支付，利随本清。同时，将每年12月10日设置为付息日(其中，最后一年为当年11月10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，顺延期间兑付款项不另计利息)。

(二)担保范围：前述9支公司债券项下本金、利息、罚息、赔偿款、违约金、手续费、损害赔偿金、实现债权和担保权利的费用(包括但不限于诉讼费、律师费、审计费、评估费、鉴定费、变(拍)卖费、公证费、执行费、差旅费等)和所有其他合理费用。

(三)最高额抵押：

1. 《房屋抵押协议》

《房屋抵押协议》项下抵押系最高额抵押担保，最高额抵押所担保的最高债权金额为“抵押物截至 2022 年 8 月 31 日的资产评估值之和人民币 461,000,000.00 元(大写：人民币肆亿陆仟壹佰万元)” (“最高限额”)，前述最高限额的确定依据为汉华评值（上海）资产评估有限公司于 2022 年 10 月 20 日出具的汉华评报字（2022）第 1021 号的《惠州大亚湾东圳房地产有限公司所拥有的惠州龙光城酒店房地产市场价值资产评估报告》，评估价值为人民币 461,000,000.00 元(大写：人民币肆亿陆仟壹佰万元整)。

为免疑义，从抵押权实现的角度而言，如果抵押权人(代表有关公司债券)依据《房屋抵押协议》实现抵押权并通过折价、拍卖、变卖等方式处置抵押物时，每支有关公司债券对应的优先受偿金额为“(每支有关公司债券截至基准日的未偿本金余额/各有关公司债券截至基准日的未偿本金余额之和)×抵押物处置价款”。其中，抵押物处置价款以抵押物截至 2022 年 8 月 31 日的资产评估值之和为最高限额，如果抵押物处置价款超过上述最高限额的，超出部分属于抵押人所有，由抵押人自行处置和支配，无需向抵押权人分配；如果抵押物处置价款不足上述最高限额的，以抵押物实际处置价款在各有关公司债券之间予以分配，抵押人无需另行提供担保或补足价款至最高限额。基准日为 2022 年 11 月 10 日。

2. 《国有建设用地使用权抵押协议》

《国有建设用地使用权抵押协议》项下抵押系最高额抵押担保，最高额抵押所担保的最高债权金额为“抵押物于评估基准日 2022 年 8 月 31 日的资产评估值之和人民币 903,769,500.00 元(大写：人民币玖亿零叁佰柒拾陆万玖仟伍佰元整)” (“最高限额”)，前述最高限额的确定依据为深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司于 2022 年 11 月 2 日出具的深亿通估报字（2022）第 2036 号的《房地产估价报告》，评估价值为人民币 903,769,500.00 元(大写：人民币玖亿零叁佰柒拾陆万玖仟伍佰元整)。

为免疑义，从抵押权实现的角度而言，如果抵押权人(代表有关公司债券)依据《国有建设用地使用权抵押协议》实现抵押权并通过折价、拍卖、变卖等方式处置抵押物时，每支有关公司债券对应的优先受偿金额为“(每支

有关公司债券截至基准日的未偿本金余额/各有关公司债券截至基准日的未偿本金余额之和)×抵押物处置价款”。其中，抵押物处置价款以抵押物截至2022年8月31日的资产评估值之和为最高限额，如果抵押物处置价款超过上述最高限额的，超出部分属于抵押人所有，由抵押人自行处置和支配，无需向抵押权人分配；如果抵押物处置价款不足上述最高限额的，以抵押物实际处置价款在各有关公司债券之间予以分配，抵押人无需另行提供担保或补足价款至最高限额。基准日为2022年11月10日。

(四)担保期限：相关协议生效之日至担保范围内的全部主债权全部实现之日。

(五)发行人、抵押人/预抵押人、债券持有人及受托管理人之间的主要权利义务关系：为确保发行人履行前述9支公司债券项下的全部义务，抵押人/预抵押人同意将抵押标的抵押给抵押权人（或约定将未来建成的标的物业抵押给债券受托管理人），前述9支公司债券受托管理人代表前述9支公司债券全体债券持有人的利益作为抵押权人/预抵押权利人与抵押人/预抵押人分别签署相应抵押担保协议，抵押人/预抵押人予以认可并受协议约束。

(六)担保责任的承担方式：抵押担保协议有效期内，出现下列情况之一时，抵押权人有权依据国家相关法律法规规定处分抵押物，亦有权与抵押人协议以抵押物折价，也可以就拍卖、变卖该抵押物所得的价款优先受偿：

(1)债务人未按期、足额兑付主债务项下的全部或部分本金或利息；

(2)债务人不履行分期兑付义务或兑付提前到期的债务，或《增信议案》的相关约定；

(3)抵押人违反抵押担保协议项下的任何约定；

(4)债务人、抵押人主体资格丧失而无继承人继续履行抵押担保协议；

(5)法律、法规规定的或《增信议案》、抵押担保协议约定的其他情况。

就《房屋抵押协议》和《国有建设用地使用权抵押协议》，抵押人承诺，处置抵押物前(包括但不限于改建或拆除、放弃、赠与、转让、出资的方式处分抵

押财产、出售抵押物、为抵押物设置其他抵押等担保), 应提前取得抵押权人的同意, 且处置该等抵押物的收益应优先偿付有关公司债券本金及利息, 否则抵押人应承担违约责任。就《资产抵押预约合同》, 抵押物建成并还清协议附件对应债券持有人会议之会议通知公告之日前存续项目贷款且取得不动产权证书后, 预抵押人承诺, 处置抵押物前(包括但不限于改建或拆除、放弃、赠与、转让、出资的方式处分抵押财产、出售抵押物、为抵押物设置其他抵押等担保), 应提前取得预抵押权利人的同意, 且处置该等抵押物的收益应优先偿付有关公司债券本金及利息, 否则甲方应承担违约责任。

就《房屋抵押协议》和《国有建设用地使用权抵押协议》, 协议有效期内, 抵押人的任何行为足以使抵押物价值减少的, 抵押人应于合理知悉该抵押人行为可能足以使抵押物价值减少之日或抵押物价值减少的情况实际发生之日(孰早)起 2 个工作日内, 书面通知抵押权人上述情况并明确可能或已造成损失的情况, 抵押权人有权要求抵押人停止其行为。因抵押人导致抵押物价值减少时, 抵押权人有权要求抵押人恢复抵押物的价值或者提供抵押权人书面认可的与减少的抵押物价值相当新的担保或抵押权人有权提前行使抵押权。就《资产抵押预约合同》, 协议有效期内, 预抵押人的任何行为足以使抵押物价值减少的(但预抵押人按照项目的建设规范所进行的正常销售除外), 预抵押人应于合理知悉该预抵押人行为可能足以使抵押物价值减少之日或合理知悉抵押物价值减少的情况实际发生之日(孰早)起 2 个工作日内, 书面通知预抵押权利人上述情况并明确可能或已造成损失的情况, 预抵押权利人有权要求预抵押人停止其行为。因预抵押人过错导致抵押物价值减少时, 预抵押权利人有权要求预抵押人恢复抵押物的价值或者提供预抵押权利人书面认可的与减少的抵押物价值相当新的担保或预抵押权利人有权提前行使抵押权。

(七) 争议解决机制: 因抵押担保协议的签订或执行发生争议的, 应通过友好协商解决; 协商未能达成一致的, 任何一方均可以将争议提交深圳国际仲裁院按照申请仲裁时该院当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁的结果是终局性的, 对争议双方/各方均有约束力。

四、变更后的增信措施情况

(一)股权质押增信

1. 质押标的的基本情况

① 大湾区重点城市交通便利区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后共计 100%股权质押增信资产

深圳市聚景投资有限公司，于 2018 年 4 月 8 日成立，注册资本为 500 万元人民币，公司作为前述 9 支公司债券的发行人间接持有深圳市聚景投资有限公司 49%的股权。

于 2021 年 12 月 31 日，深圳市铭勋投资有限公司和深圳市鼎铭实业有限公司分别持有深圳市聚景投资有限公司 50%股权；于 2022 年 12 月 31 日，深圳市铭勋投资有限公司持有深圳市聚景投资有限公司 100%股权。截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，深圳市聚景投资有限公司 100%股权账面价值(未经审计)为 500.00 万元和 500.05 万元，即质押的深圳市聚景投资有限公司 100%股权的账面价值(未经审计)分别为 500.00 万元元和 500.05 万元。

深圳市聚景投资有限公司透过深圳市明良投资有限公司持有惠州桃花源房产有限公司 100%股权，惠州桃花源房产有限公司为物业“龙光天宸花园”的项目公司。

深圳市聚景投资有限公司是一家以投资控股为主要业务的公司，深圳市聚景投资有限公司最近一年及一期的主要财务情况如下：

单位：人民币，元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 8 月 31 日
	人民币元(未经审计)	人民币元(未经审计)
资产总额	5,304,502.27	5,303,597.87
货币资金总额	74,502.27	13,597.87
负债总额	40,000.00	40,000.00
营业收入	0.00	0.00
净利润	-1,655.81	-904.40
扣除非经常性损益后的净利润	-1,655.81	-904.40
经营活动现金流量净额	-7,436.82	-60,904.40

投资活动现金流量净额	0.00	0.00
筹资活动现金流量净额	0.00	0.00

惠州桃花源房产有限公司是一家以房地产开发为主要业务的公司，惠州桃花源房产有限公司最近一年及一期的主要财务情况如下：

单位：人民币，元

项目	2021年12月31日	2022年8月31日
	人民币元(未经审计)	人民币元(未经审计)
资产总额	707,027,578.38	711,774,542.06
货币资金总额	514,161.48	505,397.16
负债总额	719,541,100.60	724,903,923.68
营业收入	0.00	0.00
净利润	-13,583,878.02	-615,859.40
扣除非经常性损益后的净利润	-13,583,878.02	-615,859.40
经营活动现金流量净额	-604,977,243.14	19,707,902.35
投资活动现金流量净额	0.00	0.00
筹资活动现金流量净额	604,992,771.24	-19,716,666.67

根据深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司出具的深亿通咨报字（2022）第3030号评估报告，于2022年8月31日，深圳市聚景投资有限公司持有的惠州桃花源房产有限公司的龙光天宸花园项目未售部分房地产市场评估价值合计为360,491.86万元。

② 长三角重点城市核心区位大型住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后共计51%股权质押增信资产（同“长三角重点城市核心区位商业项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后代表该商业项目共计100%权益的股权质押增信资产”）

宁波骊胜企业管理有限公司，于2021年4月28日成立，注册资本为1,010.10101万元人民币，公司作为前述9支公司债券的发行人间接持有宁波骊胜企业管理有限公司100%的股权。

于2021年12月31日，深圳市鼎铭实业有限公司持有宁波骊胜企业管理有限公司100%股权；于2022年12月31日，深圳市鼎铭实业有限公司持有宁波骊胜企业管理有限公司99%股权、深圳市平裕和实业有限公司持有宁波骊胜企业管理有限公司1%股权。截至2021年12月31日和2022年12月31日，宁波骊胜企业管理有限公司100%股权账面价值(未经审计)为1000.00万元和1000.00万元，即质押的宁波骊胜企业管理有限公司100%股权的账面价值(未经

审计)分别为 1000.00 万元和 1000.00 万元。

宁波骊胜企业管理有限公司透过杭州骏佳房地产有限公司持有温州骏绅房地产有限公司 51%股权，温州骏绅房地产有限公司为物业“温耀名邸”的项目公司。根据合作协议，宁波骊胜企业管理有限公司享有地块 E-07-04 商业项目的 100%权益。

宁波骊胜企业管理有限公司是一家以企业管理为主要业务的公司，宁波骊胜企业管理有限公司最近一年及一期的主要财务情况如下：

单位：人民币，元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 8 月 31 日
	人民币元(未经审计)	人民币元(未经审计)
资产总额	2,098,647,430.16	1,612,516,783.75
货币资金总额	240,007,430.16	35.38
负债总额	2,088,648,830.00	1,602,398,753.23
营业收入	0.00	0.00
净利润	-1,399.84	119,430.36
扣除非经常性损益后的净利润	-1,399.84	119,430.36
经营活动现金流量净额	1,547,847,430.16	-240,007,394.78
投资活动现金流量净额	-1,317,840,000.00	0.00
筹资活动现金流量净额	10,000,000.00	0.00

温州骏绅房地产有限公司是一家以房地产开发为主要业务的公司，温州骏绅房地产有限公司最近一年及一期的主要财务情况如下：

单位：人民币，元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 8 月 31 日
	人民币元(未经审计)	人民币元(未经审计)
资产总额	3,896,968,667.14	4,102,659,239.00
货币资金总额	510,277,877.72	19,438,867.12
负债总额	2,033,420,575.29	2,245,033,953.58
营业收入	0.00	0.00
净利润	-5,331,908.15	-5,922,806.43
扣除非经常性损益后的净利润	-5,331,908.15	-5,922,806.43
经营活动现金流量净额	-1,460,018,008.48	-442,028,554.05
投资活动现金流量净额	0.00	0.00
筹资活动现金流量净额	1,970,295,886.20	-48,810,456.55

根据深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司出具的深亿通估报字

(2022)第2038号评估报告,于2022年8月31日,宁波骊胜企业管理有限公司持有的温州骏绅房地产有限公司的温耀名邸项目未售部分房地产市场评估价值合计为630,617.00万元,其中商业地块E-07-04的评估价值为185,807.15万元。

③ 广东省粤东区域住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后共计60%股权质押增信资产

普宁市丽达纺织有限公司,于2002年9月6日成立,注册资本为3,840万美元,公司作为前述9支公司债券的发行人间接持有普宁市丽达纺织有限公司60%的股权。

于2021年12月31日和2022年12月31,汕头市龙光房地产有限公司均持有普宁市丽达纺织有限公司60%股权。截至2021年12月31日和2022年12月31日,普宁市丽达纺织有限公司60%股权账面价值(未经审计)为23200万元和23200万元,即质押的普宁市丽达纺织有限公司60%股权的账面价值(未经审计)分别为23200万元和23200万元。

普宁市丽达纺织有限公司是一家以房地产开发为主要业务的公司,普宁市丽达纺织有限公司最近一年及一期的主要财务情况如下:

单位:人民币,元

项目	2021年12月31日	2022年8月31日
	人民币元(未经审计)	人民币元(未经审计)
资产总额	177,248,507.32	366,986,262.87
货币资金总额	17,354,231.53	4,166,096.13
负债总额	178,412,862.83	372,041,997.53
营业收入	0.00	0.00
净利润	-1,164,355.51	-3,891,379.15
扣除非经常性损益后的净利润	-1,164,355.51	-3,891,379.15
经营活动现金流量净额	17,354,231.53	-13,188,135.40
投资活动现金流量净额	0.00	0.00
筹资活动现金流量净额	0.00	0.00

根据深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司出具的深亿通估报字(2022)第2031号评估报告,于2022年8月31日,普宁市丽达纺织有限公司的“普宁市御景阳光花园”项目未售部分房地产市场评估价值合计为170,102.73万元。。

④ 广东省粤东区域住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)

穿透后共计 100%股权质押增信资产

汕头市龙光宏博房地产有限公司，于 2017 年 8 月 15 日成立，注册资本为 10,000 万元人民币，公司作为前述 9 支公司债券的发行人间接持有汕头市龙光宏博房地产有限公司 100%的股权。

于 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，汕头市龙光房地产有限公司均持有汕头市龙光宏博房地产有限公司 100%股权。截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，汕头市龙光宏博房地产有限公司 100%股权账面价值(未经审计)为 10,038 万元和 10,038 万元，即质押的汕头市龙光宏博房地产有限公司 100%股权的账面价值(未经审计)分别为 10,038 万元和 10,038 万元。

汕头市龙光宏博房地产有限公司是一家以房地产开发为主要业务的公司，汕头市龙光宏博房地产有限公司最近一年及一期的主要财务情况如下：

单位：人民币，元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 8 月 31 日
	人民币元(未经审计)	人民币元(未经审计)
资产总额	733,947,997.47	852,965,918.43
货币资金总额	26,045,327.15	59,356,227.26
负债总额	724,536,252.52	844,170,799.99
营业收入	3,551,176.98	1,369,247.66
净利润	16,263,271.40	-616,626.51
扣除非经常性损益后的净利润	16,263,271.40	-616,626.51
经营活动现金流量净额	493,171,248.87	33,320,702.09
投资活动现金流量净额	-9,903.96	-9,801.98
筹资活动现金流量净额	-472,360,700.00	0.00

根据深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司出具的深亿通估报字（2022）第 2032 号评估报告，于 2022 年 8 月 31 日，汕头市龙光宏博房地产有限公司的“汕头市潮南区逸景阳光嘉府”项目未售部分房地产市场评估价值合计为 110,316.99 万元。

⑤ 长三角核心城市重点区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后共计 30.3%股权质押增信资产

苏州骏富房地产有限公司，于 2020 年 11 月 6 日成立，注册资本为 1,000 万元人民币，公司作为前述 9 支公司债券的发行人间接持有苏州骏富房地产有限公司 100%的股权。

于 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，珠海市龙光房地产开发有限公司均持有苏州骏富房地产有限公司 100% 股权。截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，苏州骏富房地产有限公司 100% 股权账面价值(未经审计)为 0 元和 0 元，即质押的苏州骏富房地产有限公司 100% 股权的账面价值(未经审计)分别为 0 元和 0 元。

苏州骏富房地产有限公司持有太仓众旺置业有限公司 30.3% 股权，太仓众旺置业有限公司为物业“太仓湖语花园”的项目公司。

苏州骏富房地产有限公司是一家以房地产开发为主要业务的公司，苏州骏富房地产有限公司最近一年及一期的主要财务情况如下：

单位：人民币，元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 8 月 31 日
	人民币元(未经审计)	人民币元(未经审计)
资产总额	618,062,633.43	575,629,346.96
货币资金总额	58,250.11	485,892.65
负债总额	618,062,990.00	575,622,000.00
营业收入	0.00	0.00
净利润	318.83	7,703.53
扣除非经常性损益后的净利润	318.83	7,703.53
经营活动现金流量净额	1,562,935.51	427,642.54
投资活动现金流量净额	-1,515,000.00	0.00
筹资活动现金流量净额	0.00	0.00

太仓众旺置业有限公司是一家以房地产开发为主要业务的公司，太仓众旺置业有限公司最近一年及一期的主要财务情况如下：

单位：人民币，元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 8 月 31 日
	人民币元(未经审计)	人民币元(未经审计)
资产总额	2,534,228,103.78	2,752,807,703.11
货币资金总额	251,500,576.03	328,730,091.68
负债总额	2,561,620,870.36	2,798,274,750.04
营业收入	311,084.09	750,802.83
净利润	-27,392,766.58	-39,908,961.70
扣除非经常性损益后的净利润	-27,392,766.58	-39,908,961.70
经营活动现金流量净额	98,781,014.21	474,984,168.48
投资活动现金流量净额	-1,263,662,900.00	0.00
筹资活动现金流量净额	1,417,442,926.82	-397,754,652.83

根据深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司出具的深亿通估报字(2022)第 2030 号评估报告，于 2022 年 8 月 31 日，苏州骏富房地产有限公司

持有的太仓众旺置业有限公司的“太仓湖语花园”项目未售部分房地产市场评估价值合计为 221,496.09 万元。

⑥ 华中核心省会城市重点区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后共计 33%股权质押增信资产

武汉市龙光骏利房地产有限公司，于 2020 年 11 月 2 日成立，注册资本为 1,000 万元人民币，公司作为前述 9 支公司债券的发行人间接持有武汉市龙光骏利房地产有限公司 100%的股权。

于 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31，深圳市龙光房地产有限公司均持有武汉市龙光骏利房地产有限公司 100%股权。截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，武汉市龙光骏利房地产有限公司 100%股权账面价值(未经审计)为 0 元和 0 元，即质押的武汉市龙光骏利房地产有限公司 100%股权的账面价值(未经审计)分别为 0 元和 0 元。

武汉市龙光骏利房地产有限公司持有长沙市骏利房地产有限公司 33%股权，长沙市骏利房地产有限公司为物业“长沙禧宸府”的项目公司。

武汉市龙光骏利房地产有限公司是一家以房地产开发为主要业务的公司，武汉市龙光骏利房地产有限公司最近一年及一期的主要财务情况如下：

单位：人民币，元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 8 月 31 日
	人民币元(未经审计)	人民币元(未经审计)
资产总额	485,142,767.44	484,940,992.37
货币资金总额	480,672.87	314,406.32
负债总额	493,211,817.58	492,315,294.64
营业收入	0.00	2,770,519.99
净利润	-8,068,794.28	694,747.87
扣除非经常性损益后的净利润	-8,068,794.28	694,747.87
经营活动现金流量净额	891,111,907.19	-166,266.55
投资活动现金流量净额	-891,130,978.46	0.00
筹资活动现金流量净额	0.00	0.00

长沙市骏利房地产有限公司是一家以房地产开发为主要业务的公司，长沙市骏利房地产有限公司最近一年及一期的主要财务情况如下：

单位：人民币，元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 8 月 31 日
----	------------------	-----------------

	人民币元(未经审计)	人民币元(未经审计)
资产总额	2,358,463,456.94	2,867,993,995.72
货币资金总额	33,614,243.57	318,110,967.06
负债总额	1,481,024,058.80	2,002,610,471.32
营业收入	0.00	381,809.78
净利润	-935,601.86	-12,055,873.74
扣除非经常性损益后的净利润	-935,601.86	-12,055,873.74
经营活动现金流量净额	-1,326,250,170.85	448,343,440.69
投资活动现金流量净额	523,950,057.50	-47,285,975.67
筹资活动现金流量净额	835,914,356.92	-116,560,741.53

根据深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司出具的深亿通估报字（2022）第 2034 号评估报告，于 2022 年 8 月 31 日，武汉市龙光骏利房地产有限公司持有的长沙市骏利房地产有限公司的“长沙禧宸府”项目未售部分房地产市场评估价值合计为 261,084.25 万元。

2. 担保物的评估、登记、保管和相关法律手续的办理情况

截至 2023 年 2 月 16 日，前述 9 支公司债券股权质押增信所涉 7 份《质押担保协议》项下的权利质押登记手续已全部办理完成。

3. 公司债券在担保物中的担保顺位情况

前述 9 支公司债券受托管理人(代表前述 9 支公司债券的债券持有人)作为质权人对质押标的享有第一顺位质押权。在《质押担保协议》签订前，质押标的上不存在任何质押或其他担保措施。在《质押担保协议》有效期间，未经质权人书面同意，出质人不得以质押标的再向任何第三人提供质押担保，更不得以任何形式直接或间接转让和处分质押标的。

(二)股权收益权质押增信

1. 质押标的的基本情况

① 西南省会城市核心枢纽区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后共计 100%的股权收益权质押增信资产

南宁市龙光骏驰房地产开发有限公司，于 2012 年 11 月 19 日成立，注册资本为 3,500 万元人民币，公司作为前述 9 支公司债券的发行人间接持有南宁市龙

光骏驰房地产开发有限公司 50%的股权。

于 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，南宁市龙光房地产开发有限公司和深圳市宏诚投资有限公司均分别持有南宁市龙光骏驰房地产开发有限公司 50% 股权。截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，南宁市龙光骏驰房地产开发有限公司 100% 股权账面价值(未经审计)为 28,504,768.60 元和 21,020,305.16 元，即质押的南宁市龙光骏驰房地产开发有限公司 100% 股权对应的收益权的账面价值(未经审计)分别为 28,504,768.60 元和 21,020,305.16 元。

南宁市龙光骏驰房地产开发有限公司是一家以房地产开发为主要业务的公司，南宁市龙光骏驰房地产开发有限公司最近一年及一期的主要财务情况如下：

单位：人民币，元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 8 月 31 日
	人民币元(未经审计)	人民币元(未经审计)
资产总额	1,861,967,957.82	1,992,120,077.82
货币资金总额	17,259,333.97	73,892,857.16
负债总额	1,843,123,099.11	1,982,065,122.83
营业收入	4,004,802.00	118,348.62
净利润	-12,778,110.13	-8,789,903.72
扣除非经常性损益后的净利润	-12,778,110.13	-8,789,903.72
经营活动现金流量净额	-315,203,343.06	-26,395,982.10
投资活动现金流量净额	0.00	0.00
筹资活动现金流量净额	327,363,138.88	83,029,505.29

根据深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司出具的深国誉评报字 2022GZDG1004 号评估报告，于 2022 年 8 月 31 日，南宁市龙光骏驰房地产开发有限公司的“南宁君御华府翰林”项目未售部分房地产市场评估价值合计为 163,453.04 万元。

② 大湾区核心城市重点区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后共计 100%的股权收益权质押增信资产

佛山市三水区龙光骏凯房地产有限公司，于 2021 年 6 月 30 日成立，注册资本为 1,000 万元人民币，公司作为前述 9 支公司债券的发行人间接持有佛山市三水区龙光骏凯房地产有限公司 100% 的股权。

于 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，深圳市龙光房地产有限公司均持有佛山市三水区龙光骏凯房地产有限公司 100% 股权。截至 2021 年 12 月 31 日

和 2022 年 12 月 31 日，佛山市三水区龙光骏凯房地产有限公司 100% 股权账面价值(未经审计)为 0 元和 0 元，即质押的佛山市三水区龙光骏凯房地产有限公司 100% 股权对应的收益权的账面价值(未经审计)分别为 0 元和 0 元。

佛山市三水区龙光骏凯房地产有限公司是一家以房地产开发为主要业务的公司，佛山市三水区龙光骏凯房地产有限公司最近一年及一期的主要财务情况如下：

单位：人民币，元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 8 月 31 日
	人民币元(未经审计)	人民币元(未经审计)
资产总额	513,229,281.33	674,694,035.00
货币资金总额	779,665.88	51,648,062.38
负债总额	513,717,991.81	678,669,024.48
营业收入	0.00	0.00
净利润	-488,710.48	-3,486,279.00
扣除非经常性损益后的净利润	-488,710.48	-3,486,279.00
经营活动现金流量净额	779,665.88	-125,431,603.50
投资活动现金流量净额	0.00	0.00
筹资活动现金流量净额	0.00	176,300,000.00

根据深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司出具的深亿通估报字（2022）第 2035 号评估报告，于 2022 年 8 月 31 日，佛山市三水区龙光骏凯房地产有限公司的“佛山龙光玖悦湾”项目未售部分房地产市场评估价值合计为 72,054.31 万元。

③ 长三角重点城市核心区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后共计 51% 的股权收益权质押增信资产

南通骏秀房地产开发有限公司，于 2021 年 8 月 9 日成立，注册资本为 84,000 万元人民币，公司作为前述 9 支公司债券的发行人间接持有南通骏秀房地产开发有限公司 51% 的股权。

于 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，深圳市龙光房地产有限公司均持有南通骏秀房地产开发有限公司 51% 股权。截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，南通骏秀房地产开发有限公司 51% 股权账面价值(未经审计)为 428,400,000 元和 428,400,000 元，即质押的南通骏秀房地产开发有限公司 51% 股权对应的收益权的账面价值(未经审计)分别为 428,400,000 元和 428,400,000 元。

南通骏秀房地产开发有限公司是一家以房地产开发为主要业务的公司，南通骏秀房地产开发有限公司最近一年及一期的主要财务情况如下：

单位：人民币，元

项目	2021年12月31日	2022年8月31日
	人民币元(未经审计)	人民币元(未经审计)
资产总额	2,731,442,416.46	2,372,886,799.52
货币资金总额	509,218,533.59	100,109,452.42
负债总额	1,892,419,827.01	1,544,339,733.16
营业收入	0.00	0.10
净利润	-977,410.55	-10,475,523.09
扣除非经常性损益后的净利润	-977,410.55	-10,475,523.09
经营活动现金流量净额	-1,050,686,466.41	23,110,560.08
投资活动现金流量净额	0.00	0.00
筹资活动现金流量净额	1,559,905,000.00	-432,219,641.25

根据深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司出具的深亿通估报字（2022）第 2033 号评估报告，于 2022 年 8 月 31 日，南通骏秀房地产开发有限公司的“南通天皓璟园”项目未售部分房地产市场评估价值合计为 2,948,739,957.00 元。

④ 大湾区都市辐射圈城市核心区位住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后共计 100%的股权收益权质押增信资产

清远市龙光骏瑞房地产有限公司，于 2021 年 5 月 26 日成立，注册资本为 5,000 万元人民币，公司作为前述 9 支公司债券的发行人间接持有清远市龙光骏瑞房地产有限公司 100%的股权。

于 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31，深圳市龙光房地产有限公司均持有清远市龙光骏瑞房地产有限公司 100%股权。截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，清远市龙光骏瑞房地产有限公司 100%股权账面价值(未经审计)为 5,000.00 万元和 5,000.00 万元，即质押的清远市龙光骏瑞房地产有限公司 100%股权对应的收益权的账面价值(未经审计)分别为 5,000.00 万元和 5,000.00 万元。

清远市龙光骏瑞房地产有限公司是一家以房地产开发为主要业务的公司，清远市龙光骏瑞房地产有限公司最近一年及一期的主要财务情况如下：

单位：人民币，元

项目	2021年12月31日	2022年8月31日
	人民币元(未经审计)	人民币元(未经审计)

资产总额	810,695,520.20	929,025,409.87
货币资金总额	28,968,408.64	51,322,874.44
负债总额	761,664,358.56	883,781,237.98
营业收入	0.00	0.00
净利润	-968,838.36	-3,786,989.75
扣除非经常性损益后的净利润	-968,838.36	-3,786,989.75
经营活动现金流量净额	-328,764,202.47	74,368,453.99
投资活动现金流量净额	-3,650,000.00	0.00
筹资活动现金流量净额	361,382,611.11	-52,013,988.19

根据深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司出具的深亿通估报字（2022）第 2037 号评估报告，于 2022 年 8 月 31 日，清远市龙光骏瑞房地产有限公司的“清远龙光玖誉湾花园”项目未售部分房地产市场评估价值合计为 105,321.55 万元。

⑤ 大湾区重点城市新区住宅项目所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后共计 100%的股权收益权质押增信资产

广州骏逸房地产有限公司，于 2021 年 4 月 6 日成立，注册资本为 47,995 万元人民币，公司作为前述 9 支公司债券的发行人间接持有广州骏逸房地产有限公司 49%的股权。

于 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31，深圳市鼎铭实业有限公司均持有广州骏逸房地产有限公司 49%股权。截至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，广州骏逸房地产有限公司 49%股权账面价值(未经审计)为 0 元和 0 元，即质押的广州骏逸房地产有限公司 49%股权对应的收益权的账面价值(未经审计)分别为 0 元和 0 元。

深圳市鼎铭实业有限公司持有广州骏逸房地产有限公司 49%股权，广州骏逸房地产有限公司持有江门市骏腾房地产开发有限公司 100%股权。江门市骏腾房地产开发有限公司为物业“江门玖龙湾花园”的项目公司。

广州骏逸房地产有限公司是一家以房地产开发为主要业务的公司，广州骏逸房地产有限公司最近一年及一期的主要财务情况如下：

单位：人民币，元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 8 月 31 日
	人民币元(未经审计)	人民币元(未经审计)
资产总额	479,994,210.08	479,993,956.47

货币资金总额	44,210.08	43,956.47
负债总额	69,993.80	69,993.80
营业收入	0.00	0.00
净利润	-19,337.79	-253.61
扣除非经常性损益后的净利润	-19,337.79	-253.61
经营活动现金流量净额	-58.43	-253.61
投资活动现金流量净额	0.00	0.00
筹资活动现金流量净额	0.00	0.00

江门市骏腾房地产开发有限公司是一家以房地产开发为主要业务的公司，江门市骏腾房地产开发有限公司最近一年及一期的主要财务情况如下：

单位：人民币，元

项目	2021年12月31日	2022年8月31日
	人民币元(未经审计)	人民币元(未经审计)
资产总额	1,049,094,730.95	1,171,251,895.88
货币资金总额	1,754,051.20	30,524,007.49
负债总额	571,242,671.90	694,877,946.60
营业收入	0.00	0.00
净利润	-2,052,054.45	-1,478,109.77
扣除非经常性损益后的净利润	-2,052,054.45	-1,478,109.77
经营活动现金流量净额	1,754,051.20	-52,807,157.27
投资活动现金流量净额	0.00	-442.00
筹资活动现金流量净额	0.00	81,577,555.56

根据深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司出具的深国誉评报字 2022GZDG1003 号评估报告，于 2022 年 8 月 31 日，广州骏逸房地产有限公司持有江门市骏腾房地产开发有限公司的“江门玖龙湾花园”项目未售部分房地产市场评估价值合计为 137,728.93 万元。

2. 担保物的评估、登记、保管和相关法律手续的办理情况

截至 2023 年 1 月 18 日，前述 9 支公司债券股权收益权质押增信所涉 5 份《股权收益权质押协议》项下的权利质押登记手续已全部办理完成。

3. 公司债券在担保物中的担保顺位情况

前述 9 支公司债券受托管理人(代表前述 9 支公司债券的债券持有人)作为质权人对质押标的享有第一顺位质押权。在《股权收益权质押协议》签订前，质押标的上不存在任何质押、冻结、查封等权利限制。在《股权收益权质押协议》有效期间，除为项目公司截至《股权收益权质押协议》签署之日的存量金融机构贷款提供股权质押担保外，未经质权人书面同意，出质人不得以质押标的的再

向任何第三人提供质押担保，更不得以任何形式直接或间接转让和处分质押标的；不得再在质押标的上设置任何形式的优先权或其他第三人权利；不得从事任何使质押标的产生或可能产生任何形式的权属争议、法定限制或其他权利瑕疵的行为。

(三)资产抵押增信

1. 抵押标的基本情况

(1) 惠州龙光城(戴斯酒店)

惠州龙光城(戴斯酒店)坐落于广东省惠州大亚湾西区西南大道 88 号龙光城南区 3 栋，总建筑面积 19,809.89 平方米。惠州大亚湾东圳房地产有限公司为惠州龙光城(戴斯酒店)项目的开发主体。惠州大亚湾东圳房地产有限公司持有的惠州龙光城(戴斯酒店)物业作为投资性房地产入账，按照公允价值计价，于 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 8 月 31 日，惠州龙光城(戴斯酒店)物业账面价值分别为 461,000,000.00 元和 461,000,000.00 元。

根据汉华评估(上海)资产评估有限公司出具的汉华评报字(2022)第 1021 号惠州龙光城酒店房地产市场价格价值资产评估报告，于 2022 年 8 月 31 日，惠州大亚湾东圳房地产有限公司持有的惠州龙光城(戴斯酒店)项目房地产市场评估价值合计为 461,000,000.00 元。

(2) 南宁玖誉城(经开区 283 亩)三期 I 地块

南宁玖誉城(经开区 283 亩)三期 I 地块位于经开区白沙大道南侧、星光大道西面，地块面积 29163.34 平方米。南宁市龙光骏诚房地产开发有限公司为南宁玖誉城(经开区 283 亩)三期 I 地块的国有建设用地使用权权利人。南宁市龙光骏诚房地产开发有限公司持有的南宁玖誉城(经开区 283 亩)三期 I 地块的国有建设用地使用权作为存货入账，按照成本价值计价，于 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 8 月 31 日，南宁玖誉城(经开区 283 亩)三期 I 地块的国有建设用地使用权账面价值分别为 498,292,268.00 元和 498,292,268.00 元。

根据深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司出具的深亿通估报字(2022)第 2036 号评估报告，于 2022 年 8 月 31 日，南宁市龙光骏诚房地产开

发有限公司持有的南宁玖誉城(经开区 283 亩)三期 I 地块的国有建设用地使用权市场评估价值合计为 903,769,500.00 元。

(3) 上海临港商业项目

上海临港商业项目坐落于上海市书院镇 37 街坊 2/22 丘, 规划总建筑面积 129,819.28 平方米。上海君翎房地产有限公司为上海临港商业项目的开发主体。截至本公告出具日, 上海临港商业项目仍在建设过程中。

根据汉华评估(上海)资产评估有限公司出具的汉华资报字(2022)第 1014 号评估咨询报告, 于 2022 年 8 月 31 日, 上海临港商业项目竣工状态下的评估价值为 2,969,000,000.00 元。

2. 担保物的评估、登记、保管和相关法律手续的办理情况

截至 2023 年 3 月 13 日, 前述 9 支公司债券资产抵押增信所涉《房屋抵押协议》和《国有建设用地使用权抵押协议》项下的抵押登记手续已全部办理完成; 涉及在建项目抵押事项的, 后续将《增信议案》约定办理抵押登记手续。

3. 公司债券在担保物中的担保顺位情况

就《房屋抵押协议》和《国有建设用地使用权抵押协议》, 抵押权人对抵押标的享有第一顺位抵押权; 在《房屋抵押协议》和《国有建设用地使用权抵押协议》签订前, 相应抵押物上不存在任何抵押或其他担保措施及查封等权利限制; 在《房屋抵押协议》和《国有建设用地使用权抵押协议》有效期间, 未经抵押权人书面同意, 抵押人不得以抵押物再向任何第三人提供抵押担保, 更不得以任何形式直接或间接转让和处分抵押物。

(四) 担保物价值与公司债券剩余本金和本息总额之间的比例

结合上述, 股权质押增信物、股权收益权增信物及各标的公司截至 2022 年 8 月 31 日未经审计的财务报表, 并从谨慎性考虑, 未考虑标的公司应收关联方的债权价值, 且考虑到公司作为标的公司部分其他应付款的关联方债权人已出具承诺函, 承诺标的股权质押所担保的前述 9 支公司债券债权优先于公司(包括公司控制的下属公司)对标的公司的债权(如有), 在前述 9 支公司债券全额兑付

完毕前公司(包括公司控制的下属公司)不向标的公司主张任何债权，因此股权质押增信担保所涉质押物评估价值和股权收益权增信担保所涉增信物评估价值，另外再加上抵押增信担保物价值合计对前述 9 支公司债券截至基准日 2022 年 11 月 10 日剩余本金 128.69 亿元形成约 1.50 倍覆盖，对前述 9 支公司债券截至基准日 2022 年 11 月 10 日剩余本息形成约 1.26 倍覆盖。

五、影响分析和应对措施

发行人上述增信措施发生变更的情况对本期债券的偿付无重大不利影响。”

二、风险提示

针对上述增信措施变更事项，招商证券作为上述公司债券受托管理人，提示投资者关注如下风险：

1、新增担保物可能存在被查封、冻结等无法顺利处置的风险，新增担保物价值可能存在波动或处置价格存在不确定性的风险。

股权质押及股权收益权质押类增信资产的价值计算方式系在评估机构根据增信资产对应项目未售部分评估价值，考虑在途按揭资金、项目资金余额及流动资产（外部应收及其他），并扣除报表确认项目未付款项、融资余额后计算得出。前述股权质押类增信资产计算价值、股权收益权质押类增信资产计算价值及资产抵押类增信资产的评估价值，均不等同于处置价值，资产处置价值除参考相关权益价值、评估价值外，还受处置时点市场情况、商务谈判等其他因素影响。

2、对于股权收益权质押类增信资产，对应标的股权可能存在已被质押或将被质押的情形，股权收益权质押是否有效、是否能够优先受偿、标的股权后续是否会被执行等均存在不确定性，可能会对投资者权益产生重大不利影响。

3、部分股权质押及股权收益权质押类增信资产存在质押的标的公司不为对应项目之项目公司的情形，可能存在标的公司无法控制对应项目或标的公司持有的项目公司股权或收益存在被质押、冻结或无法有效向标的公司分配的风险。

4、部分抵押类资产需在满足对应项目还清项目贷款且取得不动产权证书后方可办理资产抵押手续，项目建成后可能存在资产权属不清晰、无法办理抵押手续等风险。

为充分保障债券持有人的利益，履行受托管理人职责，招商证券根据《公司债券受托管理人执业行为准则》和《受托管理协议》的有关规定和约定就上述重大事项出具本临时受托管理事务报告，上述重大事项提醒投资者关注相关公告，注意相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断，可根据本期债券《债券持有人会议规则》及相关债券持有人会议决议的相关约定履行相应权利。

招商证券后续将持续密切关注发行人对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司“H龙控 04”等 9 支公司债券增信措施发生变更的临时受托管理事务报告》之盖章页)

