

债券代码：163012.SH
债券代码：163100.SH
债券代码：163625.SH
债券代码：166599.SH
债券代码：175090.SH
债券代码：188305.SH
债券代码：188619.SH

债券简称：H 龙控 04
债券简称：H 龙控 01
债券简称：H 龙控 03
债券简称：HPR 龙债 2
债券简称：H 龙债 04
债券简称：H 龙债 02
债券简称：H 龙债 03

深圳市龙光控股有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2022 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：招商证券股份有限公司

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

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，招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”或“受托管理人”）作为相关债券的受托管理人编制本报告。招商证券编制本报告的内容及信息均来源于公开信息、深圳市龙光控股有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）对外发布的《深圳市龙光控股有限公司公司债券 2022 年度报告》等公开信息披露文件、发行人提供的相关资料或出具的相关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.....	3
第二节	债券受托管理人履职情况.....	18
第三节	发行人 2022 年度经营情况和财务状况.....	20
第四节	募集资金的使用及专项账户运作的核查情况.....	24
第五节	发行人偿债能力和意愿分析.....	27
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.....	31
第七节	债券本息偿付情况.....	36
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（如有）.....	38
第九节	债券持有人会议召开的情况.....	39
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.....	42
第十一节	对债券持有人权益有重大影响的其他事项（如有）.....	45

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：H 龙控 04，原简称：19 龙控 04）。

债券代码：163012.SH。

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。

当前规模：截至本报告出具日该期债券剩余规模为 19.48216 亿元。

债券期限：原为 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。根据《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决议的公告》（以下简称：《H 龙控 04 会议决议》），该期债券调整为 6.98 年期。

发行首日：2019 年 11 月 15 日。

起息日：2019 年 11 月 18 日。

本金兑付安排：根据《H 龙控 04 会议决议》，本期债券的本金兑付时间调整为自 2022 年 11 月 10 日起至 2026 年 11 月 10 日，兑付日调整期间内：1、小额兑付安排(向截至 2022 年 11 月 23 日收市后（以下简称“债权登记日”）登记在册的每个持有本期债券的证券账户分两次合计兑付不超过 1,000 张(含)债券本息)对于截至债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户，龙光控股将于

2023年2月10日和2023年5月10日)分别向前述每个证券账户兑付持有的本期债券各不超过500张。2、除上述小额兑付安排以外，分别于各兑付日2025年6月10日、2025年9月10日、2025年12月10日、2026年3月10日、2026年5月10日、2026年7月10日、2026年9月10日、2026年11月10日兑付本金比例为10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%。

利息支付安排：根据《H龙控04会议决议》，本期债券利息支付安排如下：

1、关于截至2022年11月10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的60%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”)，每张债券单价乘以本期债券存续张数(为免疑义，此处为完成前述小额兑付安排后的本期债券存续张数)等于本期债券本金偿付的兑付基数(以下简称“本金兑付金额”)，于各兑付日相应支付。特说明本期债券的面值不会因截至基准日全部应计未付利息计入本金兑付金额而调整。截至基准日(不含)全部应计未付利息的40%已于2022年12月13日兑付。2、关于2022年11月10日后新增利息：兑付日调整期间，维持本期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。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)。具体而言：(1)本期债券自2022年11月10日(含)至2023年12月10日(不含)产生的利息，龙光控股将于2023年12月10日、2024年6月10日分别以现金兑付该部分利息的50%；(2)本期债券自2023年12月10日(含)至2024年12月10日(不含)的利息(需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息)将于2024年12月10日以现金支付；(3)本期债券自2024年12月10日(含)至2025年12月10日(不含)的利息(需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息)将于2025年12月10日以现金支付；(4)本期债券自2025年12月10日(含)至2026年11月10日(不含)的利息(需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息)将于2026年11月10日以现金支付。

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、2022 年 6 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：H 龙控 01，原简称：20 龙控 01）。

债券代码：163100.SH。

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。

当前规模：截至本报告出具日该期债券剩余规模为 9.51848 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。根据《深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙控 01”2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》（以下简称：《H 龙控 01 会议决议》），该期债券调整为 6.84 年期。

发行首日：2020 年 1 月 7 日。

起息日：2020 年 1 月 8 日。

本金兑付安排：根据《H 龙控 01 会议决议》，本期债券的本金兑付时间调整为自 2022 年 11 月 10 日起至 2026 年 11 月 10 日，兑付日调整期间内：1、小

额兑付安排(向截至 2022 年 11 月 4 日收市后（以下简称“债权登记日”）登记在册的每个持有本期债券的证券账户分两次合计兑付不超过 1,000 张(含)债券本息)对于截至债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户，龙光控股将于 2023 年 2 月 10 日和 2023 年 5 月 10 日)分别向前述每个证券账户兑付持有的本期债券各不超过 500 张。2、除上述小额兑付安排以外，分别于各兑付日 2025 年 6 月 10 日、2025 年 9 月 10 日、2025 年 12 月 10 日、2026 年 3 月 10 日、2026 年 5 月 10 日、2026 年 7 月 10 日、2026 年 9 月 10 日、2026 年 11 月 10 日兑付本金比例为 10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%。

利息支付安排：根据《H 龙控 01 会议决议》，本期债券利息支付安排如下：

1、关于截至 2022 年 11 月 10 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”)，每张债券单价乘以本期债券存续张数(为免疑义，此处为完成前述小额兑付安排后的本期债券存续张数)等于本期债券本金偿付的兑付基数(以下简称“本金兑付金额”)，于各兑付日相应支付。特说明本期债券的面值不会因截至基准日全部应计未付利息计入本金兑付金额而调整。2、关于 2022 年 11 月 10 日后新增利息：兑付日调整期间，维持本期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。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）。具体而言：（1）本期债券自 2022 年 11 月 10 日(含)至 2023 年 12 月 10 日(不含)产生的利息，龙光控股将于 2023 年 12 月 10 日、2024 年 6 月 10 日分别以现金兑付该部分利息的 50%；（2）本期债券自 2023 年 12 月 10 日(含)至 2024 年 12 月 10 日(不含)的利息(需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息)将于 2024 年 12 月 10 日以现金支付；（3）本期债券自 2024 年 12 月 10 日(含)至 2025 年 12 月 10 日(不含)的利息(需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息)将于 2025 年 12 月 10 日以现金支付。（4）本期债券自 2025 年 12 月 10 日(含)至

2026 年 11 月 10 日(不含)的利息(需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息)将于 2026 年 11 月 10 日以现金支付。

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 2020 年 4 月 30 日、2021 年 5 月 28 日、2022 年 6 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：H 龙控 03，原简称：20 龙控 03）。

债券代码：163625.SH。

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。

当前规模：截至本报告出具日该期债券剩余规模为 19.85749 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。根据《深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙控 03”2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》（以下简称：《H 龙控 03 会议决议》），该期债券调整为 6.30 年期。

发行首日：2020年7月23日。

起息日：2020年7月24日。

本金兑付安排：根据《H龙控03会议决议》，债券的本金兑付时间调整为自2022年11月10日起至2026年11月10日，兑付日调整期间内：1、小额兑付安排(向截至2022年11月4日收市后（以下简称“债权登记日”）登记在册的每个持有本期债券的证券账户分两次合计兑付不超过1,000张(含)债券本息)对于截至债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户，龙光控股将于2023年2月10日和2023年5月10日)分别向前述每个证券账户兑付持有的本期债券各不超过500张。2、除上述小额兑付安排以外，分别于各兑付日2025年6月10日、2025年9月10日、2025年12月10日、2026年3月10日、2026年5月10日、2026年7月10日、2026年9月10日、2026年11月10日兑付本金比例为10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%。

利息支付安排：根据《H龙控03会议决议》，本期债券利息支付安排如下：
1、关于截至2022年11月10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”)，每张债券单价乘以本期债券存续张数(为免疑义，此处为完成前述小额兑付安排后的本期债券存续张数)等于本期债券本金偿付的兑付基数(以下简称“本金兑付金额”)，于“(一)调整本期债券本金偿付安排”项下的各兑付日相应支付。特说明本期债券的面值不会因截至基准日全部应计未付利息计入本金兑付金额而调整。2、关于2022年11月10日后新增利息：兑付日调整期间，维持本期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。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）。具体而言：（1）本期债券自2022年11月10日(含)至2023年12月10日(不含)产生的利息，龙光控股将于2023年12月10日、2024年6月10日分别以现金兑付该部分利息的50%；（2）本期债券自2023年12月10日(含)

至2024年12月10日(不含)的利息(需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息)将于2024年12月10日以现金支付；（3）本期债券自2024年12月10日(含)至2025年12月10日(不含)的利息(需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息)将于2025年12月10日以现金支付；（4）本期债券自2025年12月10日(含)至2026年11月10日(不含)的利息(需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息)将于2026年11月10日以现金支付。

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2020年9月21日、2021年6月23日、2022年6月27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。

（四）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：HPR龙债2，原简称：20龙控02，曾简称：PR龙债02）。

债券代码：166599.SH。

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。

当前规模：截至本报告出具日该期债券剩余规模为13.42395亿元。

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“HPR 龙债 2”2022 年第四次债券持有人会议决议的公告》（以下简称：《HPR 龙债 2 决议公告》），该期债券调整为 5.57 年期。

发行首日：2020 年 4 月 15 日。

起息日：2020 年 4 月 16 日。

本金兑付安排：根据《HPR 龙债 2 决议公告》，债券的本金兑付时间调整为自 2022 年 11 月 10 日起至 2025 年 11 月 10 日，兑付日调整期间内：1、小额兑付安排(向截至 2022 年 11 月 23 日收市后（以下简称“债权登记日”）登记在册的每个持有本期债券的证券账户分两次合计兑付不超过 1,000 张(含)债券本息)对于截至债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户，龙光控股将于 2023 年 2 月 10 日和 2023 年 5 月 10 日)分别向前述每个证券账户兑付持有的本期债券各不超过 500 张。2、除上述小额兑付安排以外，分别于各兑付日 2024 年 8 月 10 日、2024 年 11 月 10 日、2025 年 2 月 10 日、2025 年 5 月 10 日、2025 年 8 月 10 日、2025 年 11 月 10 日兑付本金比例为 10%、10%、20%、20%、20%、20%。

利息支付安排：根据《HPR 龙债 2 决议公告》，本期债券利息支付安排如下：1、关于截至 2022 年 11 月 10 日应计未付利息：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”)，每张债券单价乘以本期债券存续张数(为免疑义，此处为完成前述小额兑付安排后的本期债券存续张数)等于本期债券本金偿付的兑付基数(以下简称“本金兑付金额”)，于各兑付日相应支付。特说明本期债券的面值不会因截至基准日全部应计未付利息计入本金兑付金额而调整。2、关于 2022 年 11 月 10 日后新增利息：兑付日调整期间，维持本期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。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 11 月 10 日设置为付息日 (如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息)。具体而言：

（1）本期债券自 2022 年 11 月 10 日(含)至 2023 年 11 月 10 日(不含)产生的利息，龙光控股将于 2023 年 11 月 10 日、2024 年 5 月 10 日分别以现金兑付该部分利息的 50%；（2）本期债券自 2023 年 11 月 10 日(含)至 2024 年 11 月 10 日(不含)的利息(需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息)将于 2024 年 11 月 10 日以现金支付；（3）本期债券自 2024 年 11 月 10 日(含)至 2025 年 11 月 10 日(不含)的利息(需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息)将于 2025 年 11 月 10 日以现金支付。

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。

（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：H 龙债 04，原简称：20 龙控 04）。

债券代码：175090.SH

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。

当前规模：截至本报告出具日该期债券剩余规模为 19.58469 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。根据《深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙债 04”2022 年第一次债券持有人会议

决议的公告》（以下简称：《H 龙债 04 会议决议》），该期债券调整为 6.16 年期。

发行首日：2020 年 9 月 11 日。

起息日：2020 年 9 月 14 日。

本金兑付安排：根据《H 龙债 04 会议决议》，债券的本金兑付时间调整为自 2022 年 11 月 10 日起至 2026 年 11 月 10 日，兑付日调整期间内：1、 小额兑付安排(向截至 2022 年 11 月 4 日收市后（以下简称“债权登记日”）登记在册的每个持有本期债券的证券账户分两次合计兑付不超过 1,000 张(含)债券本息)对于截至债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户，龙光控股将于 2023 年 2 月 10 日和 2023 年 5 月 10 日)分别向前述每个证券账户兑付持有的本期债券各不超过 500 张。2、 除上述小额兑付安排以外，分别于各兑付日 2025 年 6 月 10 日、2025 年 9 月 10 日、2025 年 12 月 10 日、2026 年 3 月 10 日、2026 年 5 月 10 日、2026 年 7 月 10 日、2026 年 9 月 10 日、2026 年 11 月 10 日兑付本金比例为 10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%。

利息支付安排：根据《H 龙债 04 会议决议》，本期债券利息支付安排如下：
1、关于截至 2022 年 11 月 10 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”)，每张债券单价乘以本期债券存续张数(为免疑义，此处为完成前述小额兑付安排后的本期债券存续张数)等于本期债券本金偿付的兑付基数(以下简称“本金兑付金额”)，于各兑付日相应支付。特说明本期债券的面值不会因截至基准日全部应计未付利息计入本金兑付金额而调整。2、关于 2022 年 11 月 10 日后新增利息：兑付日调整期间，维持本期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。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）。具体而言：（1）本期债券自 2022 年 11 月 10 日(含)至 2023 年 12 月 10 日(不含)产生的利息，龙光控股将于

2023年12月10日、2024年6月10日分别以现金兑付该部分利息的50%；（2）本期债券自2023年12月10日(含)至2024年12月10日(不含)的利息(需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息)将于2024年12月10日以现金支付；（3）本期债券自2024年12月10日(含)至2025年12月10日(不含)的利息(需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息)将于2025年12月10日以现金支付。（4）本期债券自2025年12月10日(含)至2026年11月10日(不含)的利息(需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息)将于2026年11月10日以现金支付。

当期票面利率：4.80%

信用评级及资信评级机构：经联合信用评级有限公司于2020年9月21日、2021年6月23日、2022年6月27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。

（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：H龙债02，原简称：21龙控02）。

债券代码：188305.SH

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。

当前规模：截至本报告出具日该期债券剩余规模为 13.23567 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。根据《深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙债 02”2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》（以下简称：《H 龙债 02 会议决议》），该期债券调整为 5.38 年期。

发行首日：2021 年 6 月 23 日。

起息日：2021 年 6 月 24 日。

本金兑付安排：根据《H 龙债 02 会议决议》，债券的本金兑付时间调整为自 2022 年 11 月 10 日起至 2026 年 11 月 10 日，兑付日调整期间内：1、小额兑付安排(向截至 2022 年 11 月 4 日收市后（以下简称“债权登记日”）登记在册的每个持有本期债券的证券账户分两次合计兑付不超过 1,000 张(含)债券本息)对于截至债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户，龙光控股将于 2023 年 2 月 10 日和 2023 年 5 月 10 日)分别向前述每个证券账户兑付持有的本期债券各不超过 500 张。2、除上述小额兑付安排以外，分别于各兑付日 2025 年 6 月 10 日、2025 年 9 月 10 日、2025 年 12 月 10 日、2026 年 3 月 10 日、2026 年 5 月 10 日、2026 年 7 月 10 日、2026 年 9 月 10 日、2026 年 11 月 10 日兑付本金比例为 10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%。

利息支付安排：根据《H 龙债 02 会议决议》，本期债券利息支付安排如下：
1、关于截至 2022 年 11 月 10 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”)，每张债券单价乘以本期债券存续张数(为免疑义，此处为完成前述小额兑付安排后的本期债券存续张数)等于本期债券本金偿付的兑付基数(以下简称“本金兑付金额”)，于各兑付日相应支付。特说明本期债券的面值不会因截至基准日全部应计未付利息计入本金兑付金额而调整。2、关于 2022 年 11 月 10 日后新增利息：兑付日调整期间，维持本期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。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）。具体而言：（1）本期债券自 2022 年 11 月 10 日(含)至 2023 年 12 月 10 日(不含)产生的利息，龙光控股将于 2023 年 12 月 10 日、2024 年 6 月 10 日分别以现金兑付该部分利息的 50%；（2）本期债券自 2023 年 12 月 10 日(含)至 2024 年 12 月 10 日(不含)的利息(需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息)将于 2024 年 12 月 10 日以现金支付；（3）本期债券自 2024 年 12 月 10 日(含)至 2025 年 12 月 10 日(不含)的利息(需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息)将于 2025 年 12 月 10 日以现金支付；（4）本期债券自 2025 年 12 月 10 日(含)至 2026 年 11 月 10 日(不含)的利息(需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息)将于 2026 年 11 月 10 日以现金支付。

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 2022 年 6 月 28 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：H 龙债 03，原简称：21 龙控 03）。

债券代码：188619.SH。

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。

当前规模：截至本报告出具日该期债券剩余规模为14.76297亿元。

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。根据《深圳市龙光控股有限公司关于“H龙债03”2022年第一次债券持有人会议决议的公告》（以下简称：《H龙债03会议决议》），该期债券调整为5.22年期。

发行首日：2021年8月20日。

起息日：2021年8月23日。

本金兑付安排：根据《H龙债03会议决议》，债券的本金兑付时间调整为自2022年11月10日起至2026年11月10日，兑付日调整期间内：1、小额兑付安排(向截至2022年11月4日收市后（以下简称“债权登记日”）登记在册的每个持有本期债券的证券账户分两次合计兑付不超过1,000张(含)债券本息)对于截至债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户，龙光控股将于2023年2月10日和2023年5月10日)分别向前述每个证券账户兑付持有的本期债券各不超过500张。2、除上述小额兑付安排以外，分别于各兑付日2025年6月10日、2025年9月10日、2025年12月10日、2026年3月10日、2026年5月10日、2026年7月10日、2026年9月10日、2026年11月10日兑付本金比例为10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%。

利息支付安排：根据《H龙债03会议决议》，本期债券利息支付安排如下：
1、关于截至2022年11月10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”)，每张债券单价乘以本期债券存续张数(为免疑义，此处为完成前述小额兑付安排后的本期债券存续张数)等于本期债券本金偿付的兑付基数(以下简称“本金兑付金额”)，于各兑付日相应支付。特说明本期债券的面值不会因截

至基准日全部应计未付利息计入本金兑付金额而调整。2、关于 2022 年 11 月 10 日后新增利息：兑付日调整期间，维持本期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。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）。具体而言：（1）本期债券自 2022 年 11 月 10 日(含)至 2023 年 12 月 10 日(不含)产生的利息，龙光控股将于 2023 年 12 月 10 日、2024 年 6 月 10 日分别以现金兑付该部分利息的 50%；（2）本期债券自 2023 年 12 月 10 日(含)至 2024 年 12 月 10 日(不含)的利息(需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息)将于 2024 年 12 月 10 日以现金支付；（3）本期债券自 2024 年 12 月 10 日(含)至 2025 年 12 月 10 日(不含)的利息(需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息)将于 2025 年 12 月 10 日以现金支付；（4）本期债券自 2025 年 12 月 10 日(含)至 2026 年 11 月 10 日(不含)的利息(需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息)将于 2026 年 11 月 10 日以现金支付。

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 2022 年 6 月 28 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本金。

第二节 债券受托管理人履职情况

报告期内（2022 年度），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、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、担保物及投资者权益保护机制实施情况的核查

报告期内，招商证券通过获取增信保障措施对应主体（包括出质人、抵押人、标的公司及项目公司）相关资料、公开渠道信息以及抽样现场走访等方式，对我公司受托管理的发行人公司债券增加的增信保障措施项目进行了解。报告期内，我公司受托管理的发行人公司债券不涉及保证担保，亦不涉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，招商证券已按照监管要求开展公司债定期信用风险排查工作。

2022年以来，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息披露义务并全力保障债券持有人利益，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 2022 年度经营情况和财务状况

一、 发行人 2022 年度经营情况

发行人主要业务为房地产开发与运营，以首次置业及改善需求人士为主的产品定位，开发领域主要集中于住宅地产，通过各地子公司实施房地产开发，区域布局聚焦粤港澳大湾区、长三角区域、广东汕头及广西区域。

2022 年，受地产行业销售持续低迷等多因素影响，发行人营业收入大幅下降、利润转盈为亏、毛利率下降。发行人 2022 年未经审计的权益口径合约销售金额约 372.22 亿元；发行人 2022 年实现营业收入 380.96 亿元，同比下滑 46.45%；发行人 2022 年度净亏损 76.97 亿元；发行人 2022 年毛利率为 10.16%，较 2021 年度下降 13.03 个百分点。

发行人各业务板块收入如下：

单位：亿元、%

业务板块	2022 年度				2021 年度			
	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	341.84	309.87	9.35	89.73	591.92	463.36	21.72	83.21
租金收入	2.43	0.54	77.78	0.64	1.53	0.33	78.43	0.22
建筑工程及装饰收入	36.69	31.85	13.19	9.63	82.47	68.84	16.53	11.59
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	35.46	13.90	60.80	4.98
合计	380.96	342.26	10.16	100.00	711.38	546.43	23.19	100.00

二、 发行人 2022 年度财务状况

发行人 2022 年度主要会计数据和财务指标如下：

单位：万元

项目	2022 年度/末	2021 年末/末	变动
流动资产合计	211,453,082,142.32	214,866,402,018.36	-1.59%
非流动资产合计	44,276,218,286.41	41,101,429,486.38	7.72%
资产总计	255,729,300,428.73	255,967,831,504.74	-0.09%
流动负债合计	158,166,982,082.55	152,134,719,805.36	3.97%
非流动负债合计	44,834,407,463.11	38,602,178,511.21	16.14%
负债合计	203,001,389,545.66	190,736,898,316.57	6.43%
所有者权益合计	52,727,910,883.07	65,230,933,188.17	-19.17%
营业收入	38,095,774,472.40	71,137,740,884.81	-46.45%
营业利润	-7,025,982,083.63	12,816,633,209.56	-154.82%
利润总额	-6,999,600,310.70	12,860,058,338.28	-154.43%
归属于母公司所有者的净利润	-7,372,906,332.74	9,653,768,094.38	-176.37%
净利润	-7,697,392,787.10	9,958,058,464.11	-177.30%
经营活动产生的现金流量净额	6,964,638,370.27	2,302,153,568.45	202.53%
投资活动产生的现金流量净额	4,563,265,438.79	-19,526,731,953.84	-123.37%
筹资活动产生的现金流量净额	-22,503,652,192.36	1,881,440,289.86	-1296.09%
资产负债率（%）	79.38%	74.52%	6.53%
流动比率（倍数）	1.34	1.41	-5.34%
速动比率（倍数）	0.45	0.69	-35.14%

根据《深圳市龙光控股有限公司公司债券 2022 年度报告》，发行人 2022 年度指标同比变动超过 30% 以上的原因如下：

（一）各业务板块收入项目

1、发行人 2022 年度商品房销售板块确认收入同比减少 250.08 亿元，下降比例为 42.25%，主要因 2022 年市场整体下行，合约销售大幅下降，因此项目整体的施工进度放缓，结转项目面积减少。商品房销售毛利率由 2021 年的 21.72% 下降至 9.35%，2022 年受市场下行，毛利低项目结转叠加本期部分现房折价销售的影响，房地产行业的利润率普遍有所下降。

2、发行人 2022 年租金收入增长 0.90 亿元，增长比例为 58.82%，主要因深圳玖龙台商业项目于 2021 年 12 月开业，于 2022 年贡献租金收入。

3、发行人 2022 年度建筑工程及装饰收入下降 55.51%，主要项目整体的施工进度放缓及结转项目面积减少。

4、发行人 2022 年度无城市更新项目的一级开发土地收入，发行人 2021 年其他收入中主要为城市更新项目的一级土地开发收入，在房地产市场整体下行的背景下，城市更新项目推进放缓，因此 2022 年无此收入。

（二）资产项目

1、发行人 2022 年货币资金减少 224.65 亿元，同比减少 63.60%，主要因为 2022 年新增融资受限，全年融资为大额净偿还的情况；另外销售大幅下滑，而经营上又需要全力保交付，支出工程费及各项经营性支出。

2、发行人 2022 年合同资产同比增加 51.77%，主要因为本年结转减少。

3、发行人 2022 年其他流动资产同比增加 46.75%，主要为预交的土增税及增值税，当年结转项目减少，转出金额小于当年新增金额，因此年末余额增加。

4、发行人 2022 年无形资产同比增加 99/21%，主要因为企业购买的 IT 系统本年陆续交付，结转到无形资产。

5、发行人 2022 年递延所得税同比增加 37.42%，主要因为本年部分亏损确认了递延所得税资产。

（三）负债项目

1、发行人 2022 年应付票据同比减少 71.38%，主要因为本年对票据进行了结算。

2、发行人 2022 年其他流动负债同比减少 74.46%，主要为外保内贷减少。

3、发行人 2022 年应付债券增加 86.50 亿元，同比增加 95.65%，主要因公司于 2022 年 12 月对公开市场债券整体展期成功，成为长久期债券，部分债券从“一年内到期流动负债”重分类到“应付债券”。

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）H 龙控 04

H 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，H 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）H 龙控 01

H 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，H 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）H 龙控 03

H 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，H 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。

（四）HPR 龙债 2

HPR 龙债 2 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，HPR 龙债 2 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）H 龙债 04

H 龙债 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，H 龙债 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）H 龙债 02

H 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，H 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本金及当期利息。

（七）H 龙债 03

H 龙债 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，H 龙债 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

H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、HPR 龙债 2、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03 募集资金均已于报告期初前完成使用。

三、 各期债券募集资金使用核查情况

H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、HPR 龙债 2、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03 募集资金均已于报告期期初前使用完毕，相关使用情况与《深圳市龙光控股有限公司公司债券 2022 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 2022 年度报告》，截至 2022 年末，发行人有息债务总额 5,950,126.63 万元，同比变动 3.35%。

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 2022 年度报告》，截至 2022 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、 发行人营业收入大幅下滑，利润转盈为亏，净资产减少，毛利率下降

根据《深圳市龙光控股有限公司公司债券 2022 年度报告》，发行人 2022 年度商品房销售收入、营业收入大幅下滑，利润转盈为亏，净资产减少，毛利率下降，生产经营状况发生重大变化，具体如下：

发行人 2022 年度实现商品房销售收入 341.84 亿元，较 2021 年（591.92 亿元）下降了 250.08 亿元，同比下滑 42.25%。发行人 2022 年度实现营业总收入 380.96 亿元，较 2021 年（711.38 亿元）下降了 330.42 亿元，同比下滑 46.45%。

发行人 2022 年度净亏损 76.97 亿元，由 2021 年度的净利润 99.58 亿元转盈为亏。2022 年，发行人对存货计提了存货跌价准备 79.75 亿元，增加了当年亏损。2022 年，发行人处置长期股权投资产生 8.24 亿元投资损失。

截至 2022 年末，发行人资产总额 2,557.29 亿元，较 2021 年末（2,559.68 亿元）同比减少 0.09%；负债总额 2,030.01 亿元，较 2021 年末（1,907.37 亿元）同比增加 6.43%；净资产规模 527.28 亿元，较 2021 年末（652.31 亿元）同比减少 19.17%。

发行人 2022 年度毛利率为 10.16%，较 2021 年度（23.19%）下降了 13.03 个百分点，商品房销售毛利率由 2021 年末的 21.72%下降到了 9.35%。2022 年房地产销售市场持续低迷，房地产行业利润率普遍有所下降。

2、货币资金减少，短期偿债压力较大

截至 2022 年 12 月末，发行人的货币资金为 128.57 亿元（其中受限资金为 37.88 亿元，监管户资金为 89.71 亿元，可自由使用货币资金仅 0.98 亿元），相比 2021 年 12 月末 353.22 亿元减少 63.60%。

截至 2022 年 12 月末，发行人短期借款为 8.27 亿元，一年内到期的非流动负债为 204.46 亿元，但截至 2022 年 12 月末公司的货币资金为 128.57 亿元（其中受限资金为 37.88 亿元，监管户资金为 89.71 亿元，可自由使用货币资金仅 0.98 亿元），短期偿债压力极大。

由于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，导致发行人回款减少；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。

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，过去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发行人的利润水平。2022 年、2021 年公允价值变动收益分别达 15.44 亿元和 10.25 亿元，占当年营业亏损绝对值或营业利润比例分别为 21.97%和 8.00%。若未来房价出现大幅度下降或房地产行业整体持续低迷，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等情形，将对发行人的财务业绩产生不利影响，从而影响发行人的营业利润、净利润，进而影响发行人的偿债能力。

4、存货跌价风险

截至 2022 年年末，发行人合并口径的存货金额为 1,403.83 亿元，占总资产的比重达 54.90%，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，2022年年末已计提了 79.75 亿元的存货跌价准备。

5、应收款项无法全部收回的风险

截至 2022 年末，发行人应收账款 64.27 亿元，其中应收关联方款项 11.95 亿元，应收联合营企业款项 29.67 亿元；截至 2022 年末，发行人其他应收款 394.10 亿元，其中应收关联方款项 42.04 亿元，应收联合营企业款项 251.54 亿元。报告期内，发行人前述应收款项均未计提信用减值损失。若地产行业销售情况持续低迷，发行人前述应收款项存在无法全部收回、无法按期收回的风险，进而对发行人偿债能力产生不利影响。

6、受限资产较多的风险

截至 2022 年年末，发行人所有权受限制的资产账面价值合计为 1,403.44 亿元，占发行人总资产的比例为 54.88%，受限资产较多，对比 2021 年的 1,219.70 亿元，增长了 15.06%。

7、对外担保金额较大

截至 2022 年年末，发行人对外担保的总额为 615.23 亿元，相较 2021 年末对外担保总额 564.92 亿元增长了 8.91%。发行人 2022 年对外担保增加主要系因为商品房承购人提供抵押贷款阶段担保余额从 2021 年末的 409.26 亿元增加至 540.21 亿元，发行人 2022 年为关联方提供的担保余额从 2021 年末的 155.67 亿元下降至 75.02 亿元。

8、诉讼风险

根据中国执行信息公开网，截至 2023 年 6 月 27 日，发行人存在两条执行信息，执行标的金额较大，分别为 52.71 亿元和 13.53 亿元，可能对发行人偿债能力产生不利影响。发行人因面临较高的流动性压力，已对部分有息债务进行展期，发行人在推动债务展期的过程仍然面临较高的诉讼风险。

9、股东清盘呈请风险

根据发行人控股股东龙光集团有限公司发布的公告，发行人直接股东金泓（香港）投资有限公司及润铭（香港）投资有限公司被已有票据的信托人向香港特别行政区高等法院提出清盘呈请，将于 2023 年 7 月 17 日聆讯，聆讯结果仍然存在不确定性，可能对发行人偿债能力产生不利影响。

四、 发行人偿债能力分析

发行人主要偿债指标如下表所示：

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	变动
流动比率	1.34	1.41	-5.34%
速动比率	0.45	0.69	-35.14%
资产负债率（合并报表）	79.38%	74.52%	6.53%
利息保障倍数	-1.92	4.30	-144.65%

发行人 2022 年度整体偿债能力下滑严重。

五、 发行人最新主体评级及债项评级

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 6 月 28 日出具《深圳市龙光控股有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）、2020 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）跟踪评级报告（2022）》（信评委函字[2022]跟踪 2123 号）及《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）、（第二期）跟踪评级报告（2022）》（信评委函字[2022]跟踪 2124 号），中诚信国际信用评级有限责任公司维持发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；维持 H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙债 02、H 龙债 03 的信用等级为 AAA。

联合资信评估股份有限公司于 2022 年 6 月 27 日出具《深圳市龙光控股有限公司 2022 年跟踪评级报告》（联合（2022）5404 号），联合资信评估股份有限公司维持发行人主体长期信用等级为 AAA，维持 H 龙控 03、H 龙债 04 信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

HPR 龙债 2 无信用评级安排。

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

2022 年度，本报告涉及各期公司债券新设增信机制，具体变化情况如下：

（一）HPR 龙债 2

HPR 龙债 2 于 2022 年 4 月 12 日召开了 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“南宁国际商务中心”项目公司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 HPR 龙债 2 债券的质押增信。

2022 年 5 月 5 日，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 HPR 龙债 2 债券持有人)签署了《质押担保协议》。2022 年 5 月 5 日，前述《质押担保协议》项下的股权质押登记手续已全部办理完成。

HPR 龙债 2 于 2022 年 11 月 24 日至 2022 年 12 月 5 日期间召开了 2022 年第四次债券持有人会议，审议通过了《关于进一步调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》（以下简称“《HPR 龙债 2 增信议案》”），发行人将提供(1)股权质押增信：以发行人直接或间接持有长三角重点城市核心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 50%股权(以下简称“HPR 龙债 2 新增增信资产”)用于“HPR 龙债 2”债券的质押增信；(2)资产抵押增信：以发行人直接或间接持有大湾区核心城市核心区位高端酒店作为抵押财产(以下简称“HPR 龙债 2 特别增信资产”)用于“HPR 龙债 2”债券的抵押增信。

前述 HPR 龙债 2 新增增信资产系发行人全资子公司持有的长三角重点城市核心区域住宅项目所属项目公司全资股东的股权，截至 2023 年 2 月 10 日，HPR 龙债 2 新增增信资产涉及股权已被冻结，无法完成新增增信资产的质押登

记手续。根据《HPR 龙债 2 增信议案》有关约定，“如由于质押/抵押登记主管部门的要求导致无法完成同一顺位质押/抵押登记、或出现其他需变更本期债券新增增信资产或特别增信资产的情况，经相关债券/资产支持专项计划的受托管理人/计划管理人同意后，可由发行人另行提供等价值的增信资产予以替换，而无需另行召开相关债券/资产支持专项计划的持有人大会审议”；鉴于出现需变更 HPR 龙债 2 债券增信资产的客观情况，发行人另行提供其间接持有的大湾区核心城市重要区位销售型物业项目所属项目公司 50%股权(以下简称“HPR 龙债 2 替换增信资产”)用于 HPR 龙债 2 债券的质押增信。

发行人已于 2023 年 2 月 10 日发布《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)拟变更增信措施的公告》，对 HPR 龙债 2 替换增信资产事项有关情况进行说明，并设置 7 个自然日的公示期(2023 年 2 月 11 日至 2023 年 2 月 17 日)以畅通持有人沟通渠道。截至 2023 年 2 月 17 日，公示期届满，发行人及我公司均未收到任何债券持有人提出的书面异议，亦未收到单独或合计持有本期债券未偿还张数总额 10%以上的债券持有人提出有效的会议提议，我公司按照《HPR 龙债 2 增信议案》同意发行人替换增信资产。发行人已于 2023 年 2 月 20 日发布《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)增信措施变更公示结果公告》，就前述替换增信资产事项公示结果进行公告。

2023 年 2 月 20 日，就 HPR 龙债 2 替换增信资产股权质押增信事宜，深圳市平裕晟投资有限公司(作为直接股东持有佛山市南海区龙光骏逸房地产有限公司 50%股权)作为出质人与我公司(代表 HPR 龙债 2 债券持有人)签署了《质押担保协议》。2023 年 2 月 23 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。

2023 年 1 月 9 日，就 HPR 龙债 2 特别增信资产抵押增信事宜，深圳市凯丰实业有限公司(作为深圳玖龙台酒店项目的开发主体)作为抵押人与包括我公司(代表 HPR 龙债 2 债券持有人)在内的抵押权人签署了《房屋抵押协议》。2023 年 2 月 1 日，《房屋抵押协议》项下的抵押登记手续已全部办理完成。

截至本报告出具之日，HPR 龙债 2 已有增信保障措施汇总如下：

增信形式	增信内容	对应持有人会议 期次	抵质押登记手 续办结时间
股权质押	广西龙光汇达高速公路投资有限公司 65%股 权	2022 年第一次 持有人会议	2022/5/5
股权质押	佛山市南海区龙光骏逸房地产有限公司 50% 股权	2022 年第四次 持有人会议	2023/2/20
资产抵押 ¹	深圳玖龙台酒店 14.22%资产抵押	2022 年第四次 持有人会议	2023/1/9

（二）H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03

2022 年 11 月至 12 月期间，H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03 分别召开了 2022 年第一次债券持有人会议，H 龙控 04 召开了 2022 年第二次债券持有人会议，均审议通过了《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》（简称“《增信议案》”）。根据《增信议案》，H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03 六只公司债券分别按照约定比例²15.54%、7.77%、15.54%、15.54%、10.47%、11.66%共享增信保障措施如下：

增信形式	增信内容	抵质押登记手 续办结时间
股权质押	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	2023/2/14
股权质押 ³	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	2023/2/10
股权质押	普宁市丽达纺织有限公司 60%股权	2023/2/16
股权质押	汕头市龙光宏博房地产有限公司 100%股权	2023/2/2
股权质押	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	2023/2/9
股权质押	武汉市龙光骏利房地产有限公司（系项目公司长沙市骏	2023/2/6

¹ 该项资产抵押为最高额抵押担保，最高额抵押所担保的最高债权金额为人民币 13.90 亿元（以下简称“最高限额”）。从抵押权实现的角度而言，如果抵押权人处置抵押物时，每只产品优先受偿金额为“分配抵押比例×抵押物处置价款”，如果抵押物处置价款超过最高限额的，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最高限额的，以抵押物实际处置价款在各产品之间予以分配，抵押人无需另行提供担保或补足价款至最高限额。

² 根据《增信议案》约定，H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03 与 H8 龙控 05、H1 龙控 01 及 H9 龙控 03 合计 9 只公司债券按截至当时的未偿本金余额为基数等比例共享本次新增的增信保障措施。

³ 根据《增信议案》约定，由于该项增信对应的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。

	利房地产有限公司的直接股东）100%股权	
股权收益权质押	南宁市龙光骏驰房地产开发有限公司 100%股权收益权	2023/1/18
股权收益权质押	佛山市三水区龙光骏凯房地产有限公司 100%股权收益权	2023/1/18
股权收益权质押	南通骏秀房地产开发有限公司 51%股权收益权	2023/1/18
股权收益权质押	清远市龙光骏瑞房地产有限公司 100%股权收益权	2023/1/18
股权收益权质押	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%股权收益权	2023/1/18
资产抵押 ⁴	南宁玖誉城(经开区 283 亩)_三期 I 地块	2023/2/23
资产抵押	惠州龙光城项目（戴斯酒店）	2023/3/13
资产抵押	上海临港商业项目	待满足条件后办理 ⁵

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期债券募集说明书，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。

2022年，本报告涉及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。”

⁴ 根据《增信议案》约定，南宁玖誉城(经开区 283 亩)_三期 I 地块、惠州龙光城项目（戴斯酒店）及上海临港商业项目三项资产抵押均为最高额抵押担保，最高额抵押所担保的最高债权金额分别为人民币 903,769,500.00 元、461,000,000.00 元及 2,969,000,000.00 元(以下简称“最高限额”)。从抵押权实现的角度而言，如果抵押权人处置抵押物时，每只产品优先受偿金额为“分配抵押比例×抵押物处置价款”，如果抵押物处置价款超过最高限额的，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最高限额的，以抵押物实际处置价款在各产品之间予以分配，抵押人无需另行提供担保或补足价款至最高限额。

⁵ 根据《增信议案》约定，发行人承诺协调和保证相关主体于上海临港商业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。

2、2022 年 4 月 13 日，“HPR 龙债 2”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“HPR 龙债 2”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 债券本息偿付情况

2022 年度，本报告涉及的各期债券本息偿付情况如下：

（一）H 龙控 04

H 龙控 04 原定于 2022 年 11 月 18 日行权回售及付息，但该只债券 2022 年第二次债券持有人会议审议通过的《增信议案》对原有期限、还本付息安排进行了调整，发行人根据通过的《增信议案》于 2022 年 12 月 13 日兑付了该只债券 2021 年 11 月 18 日至 2022 年 11 月 10 日期间利息的 40%。

（二）H 龙控 01

H 龙控 01 已于 2022 年 1 月 10 日按照募集说明书约定按时、足额偿付 2021 年 1 月 8 日至 2022 年 1 月 7 日期间的利息。

该只债券 2022 年度不涉及行权回售安排。

（三）H 龙控 03

H 龙控 03 已于 2022 年 7 月 25 日按照募集说明书约定按时、足额偿付 2021 年 7 月 24 日至 2022 年 7 月 23 日期间的利息。

该只债券 2022 年度不涉及行权回售安排。

（四）HPR 龙债 2

HPR 龙债 2 原定于 2022 年 4 月 18 日行权回售及付息，但该只债券 2022 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》对原有期限、还本付息安排进行了调整，发行人根据前述通过的议案于 2022 年 4 月 18 日兑付了该只债券余额 10%的本金（每张债券兑付 10.00 元）及全部本金自 2021 年 4 月 16 日至 2022 年 4 月 16 日期间的利息。

（五）H 龙债 04

H 龙债 04 已于 2022 年 9 月 14 日按照募集说明书约定按时、足额偿付 2021 年 9 月 14 日至 2022 年 9 月 14 日期间的利息。

该只债券 2022 年度不涉及行权回售安排。

（六）H 龙债 02

H 龙债 02 已于 2022 年 6 月 24 日按照募集说明书约定按时、足额偿付 2021 年 6 月 24 日至 2022 年 6 月 23 日期间的利息。

该只债券 2022 年度不涉及行权回售安排。

（七）H 龙债 03

H 龙债 03 已于 2022 年 8 月 23 日按照募集说明书约定按时、足额偿付 2021 年 8 月 23 日至 2022 年 8 月 22 日期间的利息。

该只债券 2022 年度不涉及行权回售安排。

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（如有）

经核查，发行人于 H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、HPR 龙债 2、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 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，已对所有公开市场融资产品进行了展期。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

2022年度，本报告涉及的各期债券的债券持有人会议召开情况如下：

（一）H龙控 04

1、2022年第一次债券持有人会议

深圳市龙光控股有限公司于2022年11月7日10:00至2022年11月17日17:00召开了该只债券2022年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于豁免债券持有人会议相关期限及召开形式的议案》及《关于给予本期债券兑付日调整期间宽限期的议案》，未通过《关于修改债券持有人会议规则的议案》及《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、2022年第二次债券持有人会议

深圳市龙光控股有限公司于2022年11月24日10:00至2022年12月2日20:00召开了该只债券2022年第二次债券持有人会议，会议审议通过了《关于豁免债券持有人会议相关期限及召开形式的议案》、《关于修改债券持有人会议规则的议案》及《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。

（二）H龙控 01

深圳市龙光控股有限公司于2022年11月7日10:00至2022年12月2日20:00召开了该只债券2022年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于豁免债券持有人会议相关期限及召开形式的议案》、《关于修改债券持有人会议规则的议案》、《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》及《关于给予本期债券兑付日调整期间宽限期的议案》。

（三）H龙控 03

深圳市龙光控股有限公司于2022年11月7日10:00至2022年12月5日19:00召开了该只债券2022年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于豁免债券持有人会议相关期限及召开形式的议案》、《关于修改债券持有人会议规则的议案》及《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》，

未通过《关于给予本期债券兑付日调整期间宽限期的议案》。

（四）HPR 龙债 2

1、2022 年第一次债券持有人会议

深圳市龙光控股有限公司于 2022 年 4 月 12 日 10:30 召开了该只债券 2022 年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于豁免债券持有人会议相关期限及召开形式的议案》、《关于豁免临时提案提交及公告期限的议案》、《关于修改债券持有人会议规则的议案》、《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、《关于确认债券到期后 30 天宽限期的议案》及《关于发行人及其实际控制人承诺“不逃废债”的议案》。

2、2022 年第二次债券持有人会议

深圳市龙光控股有限公司于 2022 年 9 月 26 日 10:30 至 2022 年 10 月 11 日 15:00 召开了该只债券 2022 年第二次债券持有人会议，会议审议通过了《关于豁免债券持有人会议相关期限及召开形式的议案》及《关于给予“PR 龙债 02”兑付日调整期间 30 天宽限期的议案》。

3、2022 年第三次债券持有人会议

深圳市龙光控股有限公司于 2022 年 11 月 7 日 10:00 至 2022 年 11 月 15 日 17:00 召开了该只债券 2022 年第三次债券持有人会议，会议审议通过了《关于豁免债券持有人会议相关期限及召开形式的议案》及《关于给予本期债券兑付日调整期间宽限期的议案》，未通过《关于修改债券持有人会议规则的议案》及《关于进一步调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。

4、2022 年第四次债券持有人会议

深圳市龙光控股有限公司于 2022 年 11 月 24 日 10:00 至 2022 年 12 月 5 日 22:00 召开了该只债券 2022 年第四次债券持有人会议，会议审议通过了《关于豁免债券持有人会议相关期限及召开形式的议案》、《关于修改债券持有人会

议规则的议案》及《关于进一步调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。

（五）H 龙债 04

深圳市龙光控股有限公司于 2022 年 11 月 7 日 10:00 至 2022 年 11 月 30 日 17:00 召开了该只债券 2022 年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于豁免债券持有人会议相关期限及召开形式的议案》、《关于修改债券持有人会议规则的议案》、《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》及《关于给予本期债券兑付日调整期间宽限期的议案》。

（六）H 龙债 02

深圳市龙光控股有限公司于 2022 年 11 月 7 日 10:00 至 2022 年 12 月 2 日 20:00 召开了该只债券 2022 年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于豁免债券持有人会议相关期限及召开形式的议案》、《关于修改债券持有人会议规则的议案》、《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》及《关于给予本期债券兑付日调整期间宽限期的议案》。

（七）H 龙债 03

深圳市龙光控股有限公司于 2022 年 11 月 7 日 10:00 至 2022 年 11 月 30 日 17:00 召开了该只债券 2022 年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于豁免债券持有人会议相关期限及召开形式的议案》、《关于修改债券持有人会议规则的议案》、《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》及《关于给予本期债券兑付日调整期间宽限期的议案》。

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

一、 发行人重大事项的披露情况

2022 年度，发行人披露的重大事项临时公告如下：

序号	发行人信息披露时间	重大事项简述	涉及债项
1	2022/02/18	发行人公司债券价格发生异常波动、发行人澄清不会更换审计机构、发行人说明董事及高级管理人员未发生变动等	全部 7 只
2	2022/03/04	投资者适当性调整	H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03
3	2022/03/07	发行人公司债券、控股股东股票及境外债券价格发生异常波动、控股股东评级下调、互联网传闻澄清、公司经营及债务情况等	全部 7 只
4	2022/03/11	发行人子公司进行资产处置	全部 7 只
5	2022/03/21	发行人实际控制人承诺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发行人债券和资产证券化产品的还款支持	全部 7 只
6	2022/04/07	发行人控股股东延迟刊发 2021 年度经审核业绩	全部 7 只
7	2022/04/29	发行人关联公司龙光交通集团有限公司出售资产	全部 7 只
8	2022/05/09	HPR 龙债 2：增信措施发生变更	HPR 龙债 2
9	2022/05/17	发行人控股股东更换会计师事务所	全部 7 只
10	2022/08/11	发行人控股股东推进整体债务管理方案	全部 7 只
11	2022/10/17	HPR 龙债 2：新增 30 天宽限期	HPR 龙债 2
12	2022/10/29	发行人公司债券自 10 月 31 日开市起停牌及作为特定债券进行后续转让安排	全部 7 只
13	2022/12/13	发行人 21 笔公开市场债券的展期议案均获得持有人会议表决通过	全部 7 只

2023 年至本报告出具之日，发行人披露的重大事项临时公告如下：

序号	发行人信息披露时间	重大事项简述	涉及债项
1	2023/02/09	发行人与中信信托有限责任公司的执行案件情况	全部 7 只
2	2023/02/10	HPR 龙债 2：拟变更增信措施	HPR 龙债 2

3	2023/02/20	HPR 龙债 2：增信措施变更公示结果公告	HPR 龙债 2
4	2023/02/27	HPR 龙债 2：增信措施发生变更	HPR 龙债 2
6	2023/03/17	发行人控股股东 2022 年度业绩预亏	全部 7 只
7	2023/03/17	发行人公司债券 3 月 20 日开市起复牌	全部 7 只
8	2023/03/17	H 龙控 04 等 9 只公司债券：增信措施发生变更	H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03
9	2023/03/17	HPR 龙债 2：增信措施发生变更	HPR 龙债 2
10	2023/04/17	发行人公司债券自 4 月 18 日开市起停牌	全部 7 只
11	2023/05/08	发行人发生重大亏损的公告	全部 7 只
12	2023/05/12	发行人公司债券自 5 月 15 日开市起复牌	全部 7 只
13	2023/05/25	发行人控股股东清盘呈请聆讯日期延后	全部 7 只

二、受托管理人采取的应对措施

2022 年度，作为本报告涉及公司债券的债券受托管理人，招商证券出具临时受托管理事务报告如下：

序号	受托管理人信息披露时间	重大事项简述	涉及债项
1	2022/02/22	发行人公司债券价格发生异常波动、发行人澄清不会更换审计机构、发行人说明董事及高级管理人员未发生变动等	全部 7 只
2	2022/03/07	投资者适当性调整	H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03
3	2022/03/18	发行人子公司进行资产处置	全部 7 只
4	2022/03/25	H9 龙控 01：2022 年第一次会议召开情况及分期偿付情况；H 龙控 02：2022 年第一次会议召开情况	全部 7 只
5	2022/04/13	发行人控股股东延迟刊发 2021 年度经审核业绩	全部 7 只
6	2022/04/25	HPR 龙债 2：2022 年第一次会议召开情况及分期偿付情况	全部 7 只
7	2022/05/09	发行人关联公司龙光交通集团有限公司出售资产	全部 7 只
8	2022/05/18	HPR 龙债 2：增信措施发生变更	HPR 龙债 2
9	2022/08/11	H9 龙控 02：2022 年第一次会议召开情况及分期偿付情况	全部 7 只
10	2022/08/16	发行人控股股东推进整体债务管理方案	全部 7 只
11	2022/11/29	H8 龙控 05、H 龙控 04：2022 年第一次会议召开情况；H9 龙控 01、H 龙控 02：2022 年第二次会议召开情况；HPR 龙债 2:2022 年第三次会议召开情况	全部 7 只

12	2022/12/21	发行人 21 笔公开市场债券的展期议案均获得持有人会议表决通过	全部 7 只
----	------------	---------------------------------	--------

2023 年至本报告出具之日，作为本报告涉及公司债券的债券受托管理人，招商证券出具临时受托管理事务报告如下：

序号	受托管理人信息披露时间	重大事项简述	涉及债项
1	2023/02/09	发行人与中信信托有限责任公司的执行案件情况	全部 7 只
2	2023/02/14	HPR 龙债 2：拟变更增信措施	HPR 龙债 2
3	2023/02/22	HPR 龙债 2：增信措施变更公示结果公告	HPR 龙债 2
4	2023/03/02	HPR 龙债 2：增信措施发生变更	HPR 龙债 2
5	2023/03/02	停牌进展公告	全部 7 只
6	2023/03/20	发行人与中诚信托有限责任公司的执行案件情况及发行人控股股东 2022 年度业绩预亏	全部 7 只
7	2023/03/24	H 龙控 04 等 9 只公司债券：增信措施发生变更	H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03
8	2023/05/08	发行人发生重大亏损的公告	全部 7 只
9	2023/05/29	发行人控股股东清盘呈请聆讯日期延后	全部 7 只

我公司根据中国执行信息公开网于 2023 年 3 月 13 日公开的信息，深圳市龙光控股有限公司于 2023 年 3 月 9 日被立案，案号为（2023）粤 03 执 327 号，执行法院为深圳市中级人民法院，执行标的为 1,353,192,060.00 元，该案件执行标的金额超过发行人上年度净利润的 10%且绝对额超过 1,000 万元，我公司判断属于需发布临时公告进行披露的重大诉讼、仲裁事项。经我公司多次督促及要求，截至本报告出具之日，发行人仍未就前述案件进行披露，我公司已于 2023 年 3 月 20 日发布《招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司涉及执行案件及控股股东预计亏损的临时受托管理事务报告》，就前述重大诉讼、仲裁事项进行了信息披露。

第十一节 对债券持有人权益有重大影响的其他事项（如有）

一、招商证券持券情况

截至报告期末，招商证券子公司招商证券资产管理有限公司管理的“招商证券资管—中信银行—招商资管信瑞 7 号集合资产管理计划”持有发行人存续公司债券规模合计 1,327 万元。

二、公司债券后续转让安排情况

本报告涉及公司债券根据上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》/《关于为挂牌期间特定非公开发行债券提供转让结算服务有关事项的通知》相关规定进行转让。

三、报告期内聘请第三方的情况

（一）招商证券在报告期内就本报告涉及公司债券聘请法定以外第三方的情况

招商证券作为本报告涉及公司债券的债券受托管理人，基于履职尽责的需要，聘请了北京大成律师事务所提供法律服务。北京大成律师事务所成立于 1992 年，持有律师事务所执业许可证，具备从事法律服务的资格。北京大成律师事务所同意接受招商证券之委托为招商证券提供服务，第一份合同服务的主要内容包括：1、向招商证券提供法律咨询服务；2、出席相关会议并提供专业意见；3、协助招商证券起草或参与起草、审核、修改与项目有关的文件、备忘录等；4、协助招商证券与持有人进行沟通谈判，保护持有人权益，充分协助招商证券在保护持有人利益方面的职责；5、协助招商证券起草持有人会议通知、持有人会议议案、持有人会议议程安排等会议文件以及见证持有人会议并出具《法律意见书》；6、承担项目中涉及法律的其他相关工作。第二份合同服务的主要内容新增了协助招商证券审核调查涉及债券的新增担保物，并对涉及债券

的新增担保物出具尽职调查的法律意见书。

招商证券聘请北京大成律师事务所所产生的费用由双方友好协商确定，第一份合同服务总额为人民币 39.5 万元、第二份合同服务总额为人民币 9.9 万元，均由招商证券以自有资金支付给北京大成律师事务所。截至本报告出具之日，招商证券已向北京大成律师事务所支付人民币 14 万元。

（二）发行人在报告期内就本报告涉及公司债券聘请法定以外第三方的情况

发行人在报告期内聘请了中国国际金融股份有限公司作为发行人公开市场融资产品整体展期的财务顾问。

四、发行人偿债风险情况

受到房地产行业调整及发行人自身经营、现金流恶化等影响，发行人偿债能力已发生重大不利变化。根据《深圳市龙光控股有限公司公司债券 2022 年度报告》，截至 2022 年末，发行人有息债务规模达 595.01 亿元。截至本报告出具之日，发行人存续公开市场融资产品未偿本金余额合计 224.76 亿元⁶。尽管发行人 2022 年已对所有存续公开市场融资产品进行展期，缓解了即期的偿付压力，但发行人销售情况持续低迷，生产经营恢复程度有限，截至 2022 年末发行人可自由使用货币资金仅 0.98 亿元，短期来看，发行人仍然面临极高的流动性压力，存在较大的偿债风险。

根据中国执行信息公开网，截至 2023 年 6 月 27 日，发行人存在两条执行信息，执行标的金额均较大，分别为 52.71 亿元和 13.53 亿元，根据发行人相关公告及反馈，发行人“已在与申请执行人、相关法院等各相关方进行沟通”。如果发行人未能与申请执行人达成一致，发行人可能面临较高的败诉风险并产生损失，进而对发行人偿债能力产生不利影响。

发行人股东境外债务整体管理及清盘呈请事项均存在不确定性。自发行人

⁶ 考虑到 ABS 及 ABN 产品次级均由发行人或发行人关联方持有，发行人实际无需承担对外部融资的还本付息义务，故存量规模计算中均未包含前述产品的次级规模。

控股股东龙光集团有限公司自 2022 年 8 月 7 日首次公告《季度最新消息——内幕消息》首次公布推动进行境外债务整体管理至今已超过 10 个月，但截至本报告出具之日，龙光集团有限公司仍未就其境外债务整体管理方案与债权人达成一致。发行人直接股东金泓（香港）投资有限公司及润铭（香港）投资有限公司被已有票据的信托人向香港特别行政区高等法院提出清盘呈请，将于 2023 年 7 月 17 日聆讯，聆讯结果仍然存在不确定性。发行人控股股东境外债务整体管理及直接股东清盘呈请事项均存在较强的不确定性。

招商证券将持续密切关注发行人生产经营恢复情况、偿债资金筹措进展、重大诉讼仲裁争议解决情况、控股股东境外清盘呈请及境外债务展期谈判进展等对债券持有人利益有重大影响的事项，继续积极履行债券受托管理人职责，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境内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（2022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