

债券代码：112801.SZ  
债券代码：112875.SZ  
债券代码：114531.SZ  
债券代码：114532.SZ  
债券代码：163012.SH  
债券代码：163100.SH  
债券代码：166599.SH  
债券代码：163625.SH  
债券代码：175090.SH  
债券代码：149428.SZ  
债券代码：188305.SH  
债券代码：188619.SH

债券简称：H8 龙控 05  
债券简称：H9 龙控 01  
债券简称：H9 龙控 02  
债券简称：H9 龙控 03  
债券简称：H 龙控 04  
债券简称：H 龙控 01  
债券简称：HPR 龙债 2  
债券简称：H 龙控 03  
债券简称：H 龙债 04  
债券简称：H1 龙控 01  
债券简称：H 龙债 02  
债券简称：H 龙债 03

## 招商证券股份有限公司

# 关于深圳市龙光控股有限公司生产经营状况 发生重大变化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 9 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、重大事项相关公开信息、深圳市龙光控股有限公司(以下简称“公司”、“发行人”)信息披露文件及发行人出具的相关说明以及提供的相关资料等,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（以下简称“龙光控股”、“发行人”、“公司”）发行的“H 龙控 04”、“H 龙控 01”、“HPR 龙债 2”、“H 龙控 03”、“H 龙债 04”、“H 龙债 02”、“H 龙债 03”、“H8 龙控 05”、“H9 龙控 01”、“H9 龙控 02”、“H9 龙控 03”、“H1 龙控 01”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、发行人生产经营状况发生重大变化

根据发行人于 2023 年 8 月 31 日发布的《深圳市龙光控股有限公司公司债券 2023 年半年度报告》，发行人 2023 年上半年合约销售恢复不及预期、利润持续亏损、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：

### （一）发行人 2023 年上半年合约销售恢复不及预期、去化较慢

2023 年上半年，发行人未经审计全口径合约销售金额约为 118 亿元，主要系“在多重因素影响下，房地产市场仍低位运行，发行人整体销售情况不乐观”，且“去化周期拉长，将导致后续财务费用负担加重。”

### （二）发行人 2023 年上半年利润持续亏损

发行人 2023 年上半年净亏损 16.31 亿元，其中归属于母公司股东的净亏损为 17.84 亿元，较 2022 年上半年归属母公司的净亏损 5.10 亿元有所扩大。2023 年上半年，发行人对存货计提了存货跌价准备 20 亿元，增加了本期亏损。

### （三）发行人 2023 年 6 月末净资产减少

2023 年 6 月末，发行人净资产为 440.09 亿元，较 2022 年末继续减少 87.19 亿元，减少比例为 19.17%，主要为“本期亏损造成的净资产减少。”

### （四）发行人 2023 年上半年毛利率下降

发行人 2023 年上半年毛利率为 8.83%，相比 2022 年同期的 13.60%下降了 4.77 个百分点，主要是“自 2022 年以来受市场下行，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。”

## 二、影响分析及风险提示

招商证券作为上述债券的受托管理人，在获悉上述相关事项后，为充分保障债券持有人的利益，履行受托管理人职责，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》和《受托管理协议》的有关规定和约定出具本临时受托管理事务报告。上述重大事项可能对发行人偿债能力产生不利影响，特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

招商证券后续将密切关注发行人对债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》和《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

（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生产经营状况发生重大变化的临时受托管理事务报告》之盖章页）



招商证券股份有限公司

2023年9月4日