

债券简称：H 龙控 04	债券代码：163012.SH
债券简称：H 龙控 01	债券代码：163100.SH
债券简称：HPR 龙债 2	债券代码：166599.SH
债券简称：H 龙控 03	债券代码：163625.SH
债券简称：H 龙债 04	债券代码：175090.SH
债券简称：H 龙债 02	债券代码：188305.SH
债券简称：H 龙债 03	债券代码：188619.SH

深圳市龙光控股有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2023 年度)

发行人

深圳市龙光控股有限公司

(广东省深圳市宝安区兴华路南侧龙光世纪大厦 1 栋 2002 (办公场所))

债券受托管理人：招商证券股份有限公司



(广东省深圳市福田区福田街道福华一路 111 号)

2024 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年度报告（2023 年）》（以下简称“《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。招商证券对本报告中所包含的从上述文件中引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性作出任何保证或承担任何责任。

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	15
第三节	发行人的经营与财务状况	18
第四节	募集资金的使用及专项账户运作的核查情况	21
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	27
第七节	债券本息偿付情况	32
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）	35
第九节	债券持有人会议召开的情况	36
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	37
第十一节	对债券持有人权益有重大影响的其他事项（如有）	42

第一节 公司债券概况

截至本报告出具日，深圳市龙光控股有限公司发行¹且存续的由招商证券担任受托管理人的债券包括：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，债券具体情况见下表：

单位：亿元， 币种：人民币

1、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）
2、债券简称	H 龙控 04
3、债券代码	163012.SH
4、发行日	2019 年 11 月 15 日
5、起息日	2019 年 11 月 18 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 11 月 10 日
8、债券余额 ²	19.4822
9、截止报告期末的利率（%）	5.09
10、还本付息方式	1、本金偿付安排：发行人于 2023 年 2 月 10 日和 2023 年 5 月 10 日分别向每个证券账户兑付持有的本期债券各不超过 500 张。除上述小额兑付安排以外，发行人分别于各兑付日 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%。2、利息支付安排：本期债券截至 2022 年 11 月 10 日的 60%应计未付利息计入本金兑付金额；2022 年 11 月 10 日后新增利息将以本金兑付金额为基数计息，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），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

¹ 此处指债券起息日在 2023 年 12 月 31 日（含）之前。

² 本节债券余额均四舍五入，保留四位小数。

	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。兑付日调整期间，龙光控股可以提前偿付新增利息。
11、增信情况	见“第六节 一、增信机制（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”
12、交易场所	上交所
13、主承销商	招商证券股份有限公司, 长城证券股份有限公司, 中山证券有限责任公司, 财达证券股份有限公司
14、受托管理人	招商证券股份有限公司

1、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）
2、债券简称	H 龙控 01
3、债券代码	163100.SH
4、发行日	2020 年 1 月 7 日
5、起息日	2020 年 1 月 8 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 11 月 10 日
8、债券余额	9.4994
9、截止报告期末的利率（%）	4.80
10、还本付息方式	<p>根据《关于召开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）2024 年第一次债券持有人会议的通知》及《深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙控 01”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告》，截至 2022 年 11 月 10 日（以下简称“基准日”）（不含）的本期债券的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（以下简称“每张债券单价”），每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券的计息基础金额（以下简称“计息基础金额”），本期债券的计息基础金额的兑付时间调整为自本次会议表决通过之日起至 2026 年 11 月 10 日（以下简称“兑付日调整期间”）。</p> <p>1. 本金偿付安排：发行人已于 2024 年 6 月 24 日向每个证券账户兑付持有的本期债券计息基础金额的 0.2%，并将于 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</p>

	<p>月 10 日分别兑付计息基础金额的 10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、14.8%。</p> <p>2. 利息支付安排：在兑付日调整期间，维持本期债券原有票面利率不变，且新增利息将以计息基础金额为基数计息，每期应兑付的计息基础金额截至各自兑付日的应计未付利息随该期应兑付的计息基础金额同时支付，利随本清。在前述约定的基础上，在兑付日调整期间，将本期债券前期递延支付的利息及年度利息支付的安排调整如下：</p> <p>（1）发行人将于 2025 年 4 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）以现金兑付本条下述两项利息金额：</p> <p>A. 本期债券 2022 年 11 月 10 日（含）至 2023 年 12 月 10 日（不含）产生的利息的 50%（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）；</p> <p>B. 本期债券 2023 年 12 月 10 日（含）至 2024 年 12 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>（2）发行人将于 2025 年 12 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）以现金兑付本期债券 2024 年 12 月 10 日（含）至 2025 年 12 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>（3）发行人将于 2026 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）以现金兑付本期债券 2025 年 12 月 10 日（含）至 2026 年 11 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>为免疑义，本期债券的每期应兑付的计息基础金额截至各自兑付日的应计未付利息优先随该期应兑付的计息基础金额同时支付，利随本清。如相应利息已经随计息基础金额同时支付，则无需再于本条款（1）（2）（3）约定的利息兑付日重复支付。</p>
11、增信情况	见“第六节一、增信机制（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”
12、交易场所	上交所
13、主承销商	招商证券股份有限公司, 长城证券股份有限公司, 中山证券有限责任公司, 财达证券股份有限公司
14、受托管理人	招商证券股份有限公司

1、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）
2、债券简称	HPR 龙债 2
3、债券代码	166599.SH
4、发行日	2020 年 4 月 15 日
5、起息日	2020 年 4 月 16 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2025 年 11 月 10 日
8、债券余额	13.3971
9、截止报告期末的利率（%）	4.69
10、还本付息方式	<p>根据《关于召开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）2024 年第一次债券持有人会议的通知》及《深圳市龙光控股有限公司关于“HPR 龙债 2”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告》，截至 2022 年 11 月 10 日（以下简称“基准日”）（不含）的本期债券的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（以下简称“每张债券单价”），每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券的计息基础金额（以下简称“计息基础金额”），本期债券的计息基础金额的兑付时间调整为自本次会议表决通过之日起至 2025 年 11 月 10 日（以下简称“兑付日调整期间”）。</p> <p>3. 本金偿付安排：发行人已于 2024 年 6 月 24 日向每个证券账户兑付持有的本期债券计息基础金额的 0.2%，并将于 2025 年 3 月 10 日、2025 年 5 月 10 日、2025 年 8 月 10 日分别兑付计息基础金额的 40%、20%、20%、19.8%。</p> <p>4. 利息支付安排：在兑付日调整期间，维持本期债券原有票面利率不变，且新增利息将以计息基础金额为基数计息，每期应兑付的计息基础金额截至各自兑付日的应计未付利息随该期应兑付的计息基础金额同时支付，利随本清。在前述约定的基础上，在兑付日调整期间，将本期债券前期递延支付的利息及年度利息支付的安排调整如下：</p> <p>（1）发行人将于 2025 年 3 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）以现金兑付本条下述两项利息金额：</p> <p>A. 本期债券 2022 年 11 月 10 日（含）至 2023 年 11 月 10 日（不含）产生的利息的 50%（需扣除在分期偿付计</p>

	<p>息基础金额时已经获得现金支付的利息)；</p> <p>B. 本期债券 2023 年 11 月 10 日（含）至 2024 年 11 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>（2）发行人将于 2025 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）以现金兑付本期债券 2024 年 11 月 10 日（含）至 2025 年 11 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>为免疑义，本期债券的每期应兑付的计息基础金额截至各自兑付日的应计未付利息优先随该期应兑付的计息基础金额同时支付，利随本清。如相应利息已经随计息基础金额同时支付，则无需再于本条款（1）（2）约定的利息兑付日重复支付。</p>
11、增信情况	见“第六节一、增信机制（一）HPR 龙债 2”
12、交易场所	上交所
13、主承销商	招商证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司, 平安证券股份有限公司, 中山证券有限责任公司
14、受托管理人	招商证券股份有限公司

1、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）
2、债券简称	H 龙控 03
3、债券代码	163625.SH
4、发行日	2020 年 7 月 23 日
5、起息日	2020 年 7 月 24 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 11 月 10 日
8、债券余额	19.8178
9、截止报告期末的利率（%）	4.69
10、还本付息方式	<p>根据《关于召开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）2024 年第一次债券持有人会议的通知》及《深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙控 03”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告》，截至 2022 年 11 月 10 日（以下简称“基准日”）（不含）的本期债券的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（以下简称“每张债券单价”），每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券的计息基础金额（以下简称“计息基础金额”），本期债券的计</p>

	<p>息基础金额的兑付时间调整为自本次会议表决通过之日起至 2026 年 11 月 10 日（以下简称“兑付日调整期间”）。</p> <p>1. 本金偿付安排：发行人已于 2024 年 6 月 24 日向每个证券账户兑付持有的本期债券计息基础金额的 0.2%，并将于 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 日分别兑付计息基础金额的 10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、14.8%。</p> <p>2. 利息支付安排：在兑付日调整期间，维持本期债券原有票面利率不变，且新增利息将以计息基础金额为基数计息，每期应兑付的计息基础金额截至各自兑付日的应计未付利息随该期应兑付的计息基础金额同时支付，利随本清。在前述约定的基础上，在兑付日调整期间，将本期债券前期递延支付的利息及年度利息支付的安排调整如下：</p> <p>（1）发行人将于 2025 年 4 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）以现金兑付本条下述两项利息金额：</p> <p>A. 本期债券 2022 年 11 月 10 日（含）至 2023 年 12 月 10 日（不含）产生的利息的 50%（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）；</p> <p>B. 本期债券 2023 年 12 月 10 日（含）至 2024 年 12 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>（2）发行人将于 2025 年 12 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）以现金兑付本期债券 2024 年 12 月 10 日（含）至 2025 年 12 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>（3）发行人将于 2026 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）以现金兑付本期债券 2025 年 12 月 10 日（含）至 2026 年 11 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>为免疑义，本期债券的每期应兑付的计息基础金额截至各自兑付日的应计未付利息优先随该期应兑付的计息基础金额同时支付，利随本清。如相应利息已经随计息</p>
--	--

	基础金额同时支付，则无需再于本条款（1）（2）（3）约定的利息兑付日重复支付。
11、增信情况	见“第六节一、增信机制（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”
12、交易场所	上交所
13、主承销商	招商证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司, 平安证券股份有限公司, 中山证券有限责任公司
14、受托管理人	招商证券股份有限公司

1、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）
2、债券简称	H 龙债 04
3、债券代码	175090.SH
4、发行日	2020 年 9 月 11 日
5、起息日	2020 年 9 月 14 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 11 月 10 日
8、债券余额	19.5455
9、截止报告期末的利率（%）	4.80
10、还本付息方式	<p>根据《关于召开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）2024 年第一次债券持有人会议的通知》及《深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙债 04”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告》，截至 2022 年 11 月 10 日（以下简称“基准日”）（不含）的本期债券的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（以下简称“每张债券单价”），每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券的计息基础金额（以下简称“计息基础金额”），本期债券的计息基础金额的兑付时间调整为自本次会议表决通过之日起至 2026 年 11 月 10 日（以下简称“兑付日调整期间”）。</p> <p>1. 本金偿付安排：发行人已于 2024 年 6 月 24 日向每个证券账户兑付持有的本期债券计息基础金额的 0.2%，并将于 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 日分别兑付计息基础金额的 10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、14.8%。</p> <p>2. 利息支付安排：在兑付日调整期间，维持本期债券原有票面利率不变，且新增利息将以计息基础金额为基数</p>

	<p>计息，每期应兑付的计息基础金额截至各自兑付日的应计未付利息随该期应兑付的计息基础金额同时支付，利随本清。在前述约定的基础上，在兑付日调整期间，将本期债券前期递延支付的利息及年度利息支付的安排调整如下：</p> <p>（1）发行人将于 2025 年 4 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）以现金兑付本条下述两项利息金额：</p> <p>A. 本期债券 2022 年 11 月 10 日（含）至 2023 年 12 月 10 日（不含）产生的利息的 50%（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）；</p> <p>B. 本期债券 2023 年 12 月 10 日（含）至 2024 年 12 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>（2）发行人将于 2025 年 12 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）以现金兑付本期债券 2024 年 12 月 10 日（含）至 2025 年 12 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>（3）发行人将于 2026 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）以现金兑付本期债券 2025 年 12 月 10 日（含）至 2026 年 11 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>为免疑义，本期债券的每期应兑付的计息基础金额截至各自兑付日的应计未付利息优先随该期应兑付的计息基础金额同时支付，利随本清。如相应利息已经随计息基础金额同时支付，则无需再于本条款（1）（2）（3）约定的利息兑付日重复支付。</p>
11、增信情况	见“第六节一、增信机制（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”
12、交易场所	上交所
13、主承销商	招商证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司, 平安证券股份有限公司, 中山证券有限责任公司
14、受托管理人	招商证券股份有限公司
1、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）
2、债券简称	H 龙债 02

3、债券代码	188305.SH
4、发行日	2021 年 6 月 23 日
5、起息日	2021 年 6 月 24 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 11 月 10 日
8、债券余额	13.2357
9、截止报告期末的利率（%）	4.80
10、还本付息方式	<p>1、本金偿付安排：发行人于 2023 年 2 月 10 日和 2023 年 5 月 10 日分别向每个证券账户兑付持有的本期债券各不超过 500 张。除上述小额兑付安排以外，发行人分别于各兑付日 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%。2、利息支付安排：本期债券截至 2022 年 11 月 10 日全部应计未付利息计入本金兑付金额；2022 年 11 月 10 日后新增利息将以本金兑付金额为基数计息，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），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。兑付日调整期间，龙光控股可以提前偿付新增利息。</p>
11、增信情况	见“第六节一、增信机制（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”
12、交易场所	上交所
13、主承销商	招商证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司, 平安证券股份有限公司
14、受托管理人	招商证券股份有限公司

1、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）
2、债券简称	H 龙债 03
3、债券代码	188619.SH
4、发行日	2021 年 8 月 20 日
5、起息日	2021 年 8 月 23 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 11 月 10 日
8、债券余额	14.7630
9、截止报告期末的利率（%）	4.70
10、还本付息方式	<p>1、本金偿付安排：发行人于 2023 年 2 月 10 日和 2023 年 5 月 10 日分别向每个证券账户兑付持有的本期债券各不超过 500 张。除上述小额兑付安排以外，发行人分别于各兑付日 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%。2、利息支付安排：本期债券截至 2022 年 11 月 10 日全部应计未付利息计入本金兑付金额；2022 年 11 月 10 日后新增利息将以本金兑付金额为基数计息，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），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。兑付日调整期间，龙光控股可以提前偿付新增利息。</p>
11、增信情况	见“第六节一、增信机制（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”
12、交易场所	上交所
13、主承销商	招商证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司

	,平安证券股份有限公司
14、受托管理人	招商证券股份有限公司

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，持续关注发行人的资信状况和信用风险状况、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

作为受托管理人，招商证券根据规定及约定编制《公司债券月度重大事项排查表》，每月书面问询发行人是否存在相关指标触发的情形，了解发行人是否涉及重大事项及信用风险。同时，招商证券通过查询发行人财务报告及公开渠道，定期或不定期监测发行人经营情况、财务情况、资信情况及相关公告舆情。经核查，报告期内，发行人未被列入失信被执行人，存在重大诉讼等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资产对应项目（详见“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”）进行了解，并于2024年6月对上述项目进行了全面现场排查，发现部分项目存在如下对增信资产价值有不利影响的问题：

对应债券	增信资产	项目名称	增信方式	具体问题
HPR 龙债 2	深圳玖龙台酒店	-	资产抵押	目前装修停工，预计短期内无法投入运营
H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、	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	惠州玖悦城三期	股权质押	项目已停工，暂无明确后续建设计划，且存在金额较大的项目贷款诉讼案件

H 龙债 02、H 龙债 03	的间接股东)100%股权			
H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03	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	温州光辉 之城一期 (商业)	目前股权质 押(待该项目 还清项目贷 款且取得不 动产权证书 后将转为资 产抵押)	本项目一期商业目前已停工, 转为资 产抵押的时间难以预计
H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03	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	温州光辉 之城二、 三期(住 宅)	股权质押	本项目二、三期住宅已预售部分, 存 在交付不确定性
H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03	惠州龙光城项目(戴斯 酒店)	-	资产抵押	本资产报告期内处于免租期, 暂未有 租金收入
H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03	上海临港商业项目	-	目前无法办 理抵押登记 (待该项目 还清项目贷 款且取得不 动产权证书 后办理资产 抵押)	暂未达到办理资产抵押登记的条件

截至本报告出具之日, 我公司已督导发行人及时聘请会计师事务所对增信资产对应项目的资金使用情况出具《资金使用情况专项审阅报告》, 正督导发行人按照其承诺及时披露相关增信资产对应项目截至上年末的开发建设、销售及资产运营情况。

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

截至 2022 年 12 月 31 日, 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 等各期债券募集资金已使用完毕, 报告期内不

涉及对募集资金的监督及检查。

四、督促发行人履行信息披露义务

报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，督促发行人按时完成定期信息披露、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，招商证券按照相关规定对发行人提前开展还本付息前排查工作，及时掌握各期受托管理的公司债券偿付资金安排，督促发行人按2022年12月整体展期达成的偿付计划履约。在我公司的督促下，发行人已完成两次小额兑付及首次付息。2024年5、6月第二次付息时，由于发行人经营状况持续恶化，兑付存在实质性困难，我公司督促发行人提前准备风险应对预案并落实偿债保障措施。发行人于2024年5月将其公开市场21只整体展期产品³停牌，召开持有人会议向持有人协商争取“10个月宽限期”。

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信用风险排查工作，并向监管机构报送相关信用风险管理报告。

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，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。

³ 21只整体展期产品包括：【A组4只债券】HPR龙债2，H9龙控01，H9龙控02，H龙控02；【B组8只ABS】龙联08A，龙控08优，龙控09优，光耀07A，荣耀12A，荣耀13A，荣耀14A，荣耀15A；【C组9只债券】H龙控01，H龙控03，H龙控04，H龙债02，H龙债03，H龙债04，H9龙控03，H8龙控05，H1龙控01

第三节 发行人的经营与财务状况

一、发行人最新经营情况

中文名称	深圳市龙光控股有限公司
中文简称	龙光控股
外文名称（如有）	Shenzhen Logan Holdings Company Limited
外文缩写（如有）	Shenzhen Logan Holdings
法定代表人	沈沛勇
注册资本（万元）	44,344
实缴资本（万元）	44,300
注册地址	广东省深圳市 宝安区兴华路南侧龙光世纪大厦 1 栋 2002(办公场所)
办公地址	广东省深圳市 宝安区兴华路南侧龙光世纪大厦 1 栋 2002(办公场所)
办公地址的邮政编码	518000
公司网址（如有）	http://www.logan.com.cn
电子信箱	i.r@logan.com.cn

发行人致力于专业的房地产开发与运营，坚持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，房地产开发为核心业务板块。2023年，在多重因素影响下，房地产市场仍低位运行，公司整体销售情况不达预期，公司未经审计权益合约销售金额约为151.58亿元，累计交付近5.3万套。

表：2023 年度发行人经营情况表

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	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 (%)
物业开发	460.82	450.19	2.31	99.20	378.53	341.72	9.73	99.36
物业出租	3.70	0.19	94.79	0.80	2.43	0.54	77.74	0.64
合计	464.52	450.38	3.04	100	380.96	342.26	10.16	100

1. 物业开发成本增加了31.74%，主要为结转量的增加导致物业开发成本的增加。

2. 物业开发毛利率下降了7.42个百分点，主要是因为房地产市场下行，销

售价格下降，毛利率下降。

3. 物业租金收入增加52.25%、成本降低64.38%，主要是因为本年出租面积增加带来收入增加，同时压缩经营成本带来成本的下降。

4. 整体成本增加了31.59%、毛利率下降了7.12个百分点，主要是因为房地产行业景气度继续下行，行业毛利率普遍下降。

二、发行人最新财务状况

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所为发行人出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的《深圳市龙光控股有限公司审计报告（2023年度）》（以下简称“审计报告”）。

根据2023年度审计报告，发行人2023年度主要会计数据和财务指标如下：

单位：元

项目	2023 年/末	2022 年/末	变动
流动资产合计	186,044,487,178.16	211,453,082,142.32	-12.02%
非流动资产合计	46,372,759,746.25	44,276,218,286.41	4.74%
资产总计	232,417,246,924.41	255,729,300,428.73	-9.12%
流动负债合计	145,053,527,079.50	158,166,982,082.55	-8.29%
非流动负债合计	50,700,831,157.62	44,834,407,463.11	13.08%
负债合计	195,754,358,237.12	203,001,389,545.66	-3.57%
所有者权益合计	36,662,888,687.29	52,727,910,883.07	-30.47%
营业收入	46,451,719,025.79	38,095,774,472.40	21.93%
营业利润	-8,387,220,270.72	-7,025,982,083.63	19.37%
利润总额	-8,365,407,136.78	-6,999,600,310.70	19.51%
归属于母公司所有者的净利润	-9,068,923,450.90	-7,372,906,332.74	-23.00%
净利润	-8,979,077,889.57	-7,697,392,787.10	-16.65%
经营活动产生的现金流量净额	5,142,029,411.57	6,964,638,370.27	-26.17%
投资活动产生的现金流量净额	535,831,002.46	4,563,265,438.79	-88.26%
筹资活动产生的现金流量净额	-7,357,652,573.56	-22,503,652,192.36	-67.30%
资产负债率（%）	84.23%	79.38%	6.10%
流动比率（倍数）	1.28	1.34	-4.06%
速动比率（倍数）	0.27	0.45	-40.00%

1. 本期所有者权益合计366.63亿元，较2022年末减少160.65亿元，减少比例30.47%，主要为本期亏损造成的净资产减少。
2. 本期投资活动产生的现金流净额较上期减少比例88.26%，主要因本期收到其他与投资活动有关的现金大幅减少所致。
3. 本期筹资活动产生的现金流净额较上期减少比例67.30%，主要因本期偿还债务支付的现金、支付其他与筹资活动有关的现金大幅减少所致。
4. 本期速动比率较上期减少比例40.00%，主要因本期货币资金、应收账款、其他应收款大幅下降所致。

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）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前完成使用，与发行人披露的《深圳市龙光控股有限公司公司债券年度报告（2023 年）》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

根据发行人披露的《深圳市龙光控股有限公司公司债券年度报告（2023 年）》，报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 595.01 亿元和 696.98 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 17.14%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0	0	8.93	161.54	170.48	24.46
银行贷款	89.12	59.01	31.29	233.49	412.91	59.24
非银行金融机构贷款	82.40	5.74	2.00	19.04	109.17	15.66
其他有息债务	0	0.51	3.90	0	4.42	0.63
合计	171.53	65.26	46.12	414.07	696.98	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 170.48 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 8.93 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

二、偿债指标

表：发行人偿债指标情况表

指标（合并口径）	2023年末	2022年末	变动比例（%）
流动比率	1.28	1.34	-4.48
速动比率	0.27	0.45	-40.00
资产负债率（%）	84.23	79.38	6.11

发行人 2023 年末速动比率较 2022 年末下降 40.00%主要系货币资金、应收账款、其他应收款大幅下降所致。

三、历史债务逾期情况

根据发行人披露的《年度报告》，截至报告期末，公司合并报表范围内存在公司信用类债券逾期和逾期金额超过 1000 万元的有息债务逾期情况：

单位：亿元 币种：人民币

债务名称(如为公司信用类债券的,则填写债券代码和简称)	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
-	深圳市德熙实业有限公司	信托	5.21	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	5.21	诉讼程序中,尽力协商和解
-	佛山市龙光骏绅房地产有限公司	银行	6.01	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	6.01	诉讼程序中,尽力协商和解
-	佛山市龙光骏绅房地产有限公司	银行	6.20	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	6.20	诉讼程序中,尽力协商和解
-	河源美平房地产发展有限公司	信托	9.40	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	9.40	诉讼程序中,尽力协商和解
-	南宁市龙光骏荣房地产开发有限公司	银行	4.32	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	4.32	诉讼程序中,尽力协商和解
-	南宁市龙光骏鑫房地产开发有限公司	银行	2.43	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	2.43	诉讼程序中,尽力协商和解
-	清远市龙光骏瑞房地产有限公司	信托	3.20	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	3.20	诉讼程序中,尽力协商和解
-	龙光世纪(肇庆)置业有限公司	银行	1.24	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	1.24	诉讼程序中,尽力协商和解
-	龙光世纪(肇庆)置业有限公司	信托	4.00	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	4.00	诉讼程序中,尽力协商和解
-	深圳市龙光骏景房地产开发有限公司	银行	39.71	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	39.71	正在协商展期
-	珠海市顺兴置业有限公司/潮州市诚悦房地产有限公司	信托	50.00	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	50.00	诉讼程序中,尽力协商和解
-	成都骏陇房地产开发有限公司	银行	1.95	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	1.95	正在协商展期
-	海南金骏置业有限	信托	10.60	本息均逾	公司现金流受阻	10.60	诉讼程序中,尽

债务名称(如为公司信用类债券的,则填写债券代码和简称)	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
	公司			期	, 无法按期偿付		力协商和解
-	深圳市骏诚房地产有限公司	银行	0.58	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.58	正在协商展期
-	龙光世纪(肇庆)置业有限公司	银行	4.10	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	4.10	诉讼程序中, 尽力协商和解
-	惠州市宏裕房地产有限公司	银行	6.84	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	6.84	诉讼程序中, 尽力协商和解
-	深圳市金智投资有限公司	银行	2.15	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	2.15	诉讼程序中, 尽力协商和解
-	潮州市景欣房地产有限公司	银行	2.36	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	2.36	诉讼程序中, 尽力协商和解
-	佛山市顺德区龙光骏朗房地产有限公司	银行	11.25	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	11.25	诉讼程序中, 尽力协商和解

四、货币资金及授信情况

截至 2023 年末, 发行人货币资金余额为 97.32 亿元(其中受限资金 3.86 亿元, 预售监管户资金 71.17 亿元, 各类保证金 19.57 亿元, 可自由使用货币资金仅为 2.72 亿元), 较上年末 128.57 亿元减少 31.25 亿元, 降幅 24.31%。

自 2022 年 1 月起, 发行人无新增银行借款、无新增非标融资、无新增公开市场融资, 处于融资净流出状态。

五、受限资产情况

截至 2023 年末, 发行人主要资产受限情况如下表所示:

单位: 亿元 币种: 人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值(非受限价值)	资产受限金额	受限资产评估价值(如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例(%)
货币资金	97.32	23.43	/	24.07

受限资产类别	受限资产的账面价值 (非受限价值)	资产受限金额	受限资产评估价值(如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例(%)
存货	1464.86	1273.83	/	86.96
投资性房地产	380.31	373.33	/	98.17
合计	1,942.49	1,670.59	—	—

对于受限金额超过报告期末净资产百分之十的单项资产的说明：

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值(如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	1,464.86	/	1,273.83	抵押及质押	对发行人的资产流动性及偿债能力造成影响
投资性房地产	380.31	/	373.33	抵押及质押	对发行人的资产流动性及偿债能力造成影响

六、最新主体评级

发行人于2023年8月15日发布《深圳市龙光控股有限公司关于终止信用评级情况的公告》，披露了终止发行人公司主体及相关债券评级的情况：

2023年7月31日发行人向中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）发送了《深圳市龙光控股有限公司关于“H8龙控05”、“H9龙控01”、“H9龙控02”、“H9龙控03”、“H龙控04”、“H龙控01”、“H1龙控01”、“H龙债02”和“H龙债03”评级机构终止合作的函》，不再委托中诚信国际对公司主体及相关债项进行信用评级；2023年8月1日，发行人向联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）发送了《深圳市龙光控股有限公司关于“H龙控03”和“H龙债04”评级机构终止合作的函》，不再委托联合资信对公司主体及相关债项进行信用评级。

综上，截至报告期末，发行人生产经营及财务指标持续恶化，发行人可动资金远不足以偿还债务，流动性紧张，偿债能力不足。

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

2023 年度，本报告涉及各期公司债券增信机制，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 ⁴	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⁵15.54%、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 ⁶	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利房地产有限公司的直接股东）100%股权	2023/2/6
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

⁴ 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。

⁵ 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。

⁶ 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。

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 ⁷	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 ⁸

（三）增信资产股权变动及补充质押情况

我公司在对发行人 21 只整体展期产品增信资产的跟踪排查中发现，涉及 H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03、H8 龙控 05、H9 龙控 03、H1 龙控 01 等 9 只公司债券（以下简称“整体展期产品 C 组”）的增信资产中有 2 个项目存在股权变动的情况，我公司即刻要求并督促发行人对增信资产发生变动的股权及股权收益权进行补充质押。截至本报告出具之日，增信资产相应股权、股权收益权补充质押相关协议已完成签署，且股权、股权收益权补充质押均已完成，增信资产的增信效力未发生变化。

1. 苏州骏富房地产有限公司新增股东

苏州骏富房地产有限公司（以下简称“苏州骏富”），原唯一股东为珠海市龙光房地产开发有限公司（龙光控股 100%控股），珠海市龙光房地产开发有限公司已将其持有的苏州骏富 100%股权进行质押，用作整体展期产品 C 组的增信资产。我公司发现，苏州骏富于 2023 年 10 月 11 日新增股东深圳市科晟达投资有限公司（以下简称“科晟达”，系发行人的全资子公司），持有苏州骏富 1%股权。为保障债券持有人权益，我公司已在发行人的协调下于 2024 年 2 月 9 日与科晟达就其持有的苏州骏富 1%股权签署股权质押协议，并于 2024 年 3 月 13 日完成股权质押相关登记手续。

⁷ 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。

⁸ 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. 南宁市龙光骏驰房地产开发有限公司股权变更

南宁市龙光骏驰房地产开发有限公司（以下简称“龙光骏驰”），原由发行人的两家全资子公司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（以下简称“宏诚投资”）各持股 50%，南宁市龙光房地产开发有限公司与宏诚投资已将其持有的龙光骏驰的股权收益权进行质押，用作整体展期产品 C 组的增信资产。我公司发现，宏诚投资已于 2023 年 8 月 1 日将其持有的龙光骏驰 50% 股权转让给深圳市平裕泰投资有限公司（以下简称“平裕泰”，系发行人的全资子公司）。为了保障债券持有人权益，我公司已在发行人的协调下于 2024 年 2 月 9 日与平裕泰就其持有的龙光骏驰 50% 股权签署股权收益权质押协议，并于 2024 年 3 月 4 日完成股权收益权质押相关登记手续。

（四）增信资产涉诉情况

根据发行人于 2024 年 5 月 15 日披露的《深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙控 04”等 9 支债券增信措施的重大事项公告》，作为增信资产质押的“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”涉及诉讼事项，具体情况如下：

发行人全资子公司深圳市铭勋投资有限公司将其持有的深圳市聚景投资有限公司 100% 股权及上述股权对应的全部收益用于对整体展期产品 C 组 9 支债券的质押增信，深圳市聚景投资有限公司持有深圳市明良投资有限公司（以下简称“明良投资”）100% 股权，明良投资持有“惠州玖悦城三期（博罗天宸 322 亩）”所属项目公司惠州桃花源房产有限公司（以下简称“惠州桃花源”）100% 股权。惠州桃花源有金融贷款 6.5 亿元（以下简称“项目贷款”），贷款银行为中国民生银行股份有限公司深圳分行（以下简称“民生银行深圳分行”或“贷款行”），发行人为此项目贷款提供担保，直接控股股东明良投资以其持有的惠州桃花源 100% 股权提供质押担保，惠州桃花源以其持有的惠州玖悦城三期（博罗天宸 322 亩）项目土地使用权（100% 份额）提供抵押担保。2022 年，惠州桃花源、明良投资及发行人被贷款行民生银行深圳分行提起诉讼，案号为（2022）粤 03 民初 7247 号，贷款行要求偿还项目贷款本息 6.60 亿元，如借款人及发行人无法偿还

项目贷款本息，则要求处置惠州玖悦城三期（博罗天宸 322 亩）项目，处置价款优先偿还项目贷款。

二、偿债保障措施

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。

针对上述各期债券，发行人按照募集说明书约定制定了《债券持有人会议规则》，聘请了受托管理人，并有专门部门负责债券偿付工作，履行信息披露义务。在预计无法按期偿付债券本息时，发行人已按照《债券持有人会议规则》约定程序召开了债券持有人会议并通过了债券展期相关议案。

第七节 债券本息偿付情况

2023 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

1. 发行人已完成两次小额兑付，于 2023 年 2 月 10 日 2023 年 5 月 10 日分别向每个证券账户兑付持有的本期债券各不超过 500 张。

2. 发行人使用兑付宽限期，于 2024 年 1 月 9 日兑付本期债券自 2022 年 11 月 10 日（含）至 2023 年 12 月 10 日（不含）产生利息的 50%。

（二）H 龙控 01

1. 发行人已完成两次小额兑付，于 2023 年 2 月 10 日 2023 年 5 月 10 日分别向每个证券账户兑付持有的本期债券各不超过 500 张。

2. 发行人于 2023 年 12 月 10 日兑付本期债券自 2022 年 11 月 10 日（含）至 2023 年 12 月 10 日（不含）产生利息的 50%。

（三）H 龙控 03

1. 发行人已完成两次小额兑付，于 2023 年 2 月 10 日 2023 年 5 月 10 日分别向每个证券账户兑付持有的本期债券各不超过 500 张。

2. 发行人于 2023 年 12 月 10 日兑付本期债券自 2022 年 11 月 10 日（含）至 2023 年 12 月 10 日（不含）产生利息的 50%。

（四）HPR 龙债 2

1. 发行人已完成两次小额兑付，于 2023 年 2 月 10 日 2023 年 5 月 10 日分别向每个证券账户兑付持有的本期债券各不超过 500 张。

2. 发行人使用兑付宽限期，于 2023 年 12 月 8 日兑付本期债券自 2022 年 11 月 10 日（含）至 2023 年 11 月 10 日（不含）产生利息的 50%。

（五）H 龙债 04

1. 发行人已完成两次小额兑付，于 2023 年 2 月 10 日 2023 年 5 月 10 日分别向每个证券账户兑付持有的本期债券各不超过 500 张。

2. 发行人使用兑付宽限期，于 2024 年 1 月 9 日兑付本期债券自 2022 年 11 月 10 日（含）至 2023 年 12 月 10 日（不含）产生利息的 50%。

（六）H 龙债 02

1.发行人已完成两次小额兑付，于 2023 年 2 月 10 日 2023 年 5 月 10 日分别向每个证券账户兑付持有的本期债券各不超过 500 张。

2.发行人使用兑付宽限期，于 2024 年 1 月 9 日兑付本期债券自 2022 年 11 月 10 日（含）至 2023 年 12 月 10 日（不含）产生利息的 50%。

（七）H 龙债 03

1.发行人已完成两次小额兑付，于 2023 年 2 月 10 日 2023 年 5 月 10 日分别向每个证券账户兑付持有的本期债券各不超过 500 张。

2.发行人使用兑付宽限期，于 2024 年 1 月 9 日兑付本期债券自 2022 年 11 月 10 日（含）至 2023 年 12 月 10 日（不含）产生利息的 50%。

招商证券将持续跟踪受托债券还本付息事项的资金安排，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 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。”

2023 年以来，发行人偿债能力持续恶化，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

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

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

报告期内，发行人披露了如下重大事项：

表：报告期内发行人重大事项披露情况

披露时间	涉及债项	公告名称	公告涉及事项
2023/2/9	全部 7 只	深圳市龙光控股有限公司相关公司债券重大事项公告	中信信托强制执行案件
2023/2/10	HPR 龙债 2	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	替换增信资产
2023/2/20	HPR 龙债 2	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	替换增信资产公示结果
2023/2/28	HPR 龙债 2	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）增信措施发生变更的公告	变更增信措施
2023/3/17	全部 7 只	深圳市龙光控股有限公司关于控股股东盈利警告的公告	控股股东业绩预亏
2023/3/17	H 龙控 04	关于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）复牌及后续转让安排的公告	复牌
2023/3/17	H 龙控 01	关于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）复牌及后续转让安排的公告	复牌
2023/3/17	HPR 龙债 2	关于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）复牌及后续转让安排的公告	复牌
2023/3/17	H 龙控 03	关于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）复牌及后续转让安排的公告	复牌
2023/3/17	H 龙债 04	关于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）复牌及后续转让安排的公告	复牌
2023/3/17	H 龙债 02	关于深圳市龙光控股有限公司 2021 年面向	复牌

		专业投资者公开发行公司债券（第一期）复牌及后续转让安排的公告	
2023/3/17	H 龙债 03	关于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）复牌及后续转让安排的公告	复牌
2023/3/17	除 HPR 龙债 2 外的 6 只	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	增加增信措施
2023/3/17	HPR 龙债 2	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)增信措施发生变更的公告	变更增信措施
2023/4/19	全部 7 只	深圳市龙光控股有限公司关于公司债券停牌的公告	停牌
2023/5/8	全部 7 只	深圳市龙光控股有限公司关于发生重大亏损的公告	发行人发生重大亏损
2023/5/12	全部 7 只	深圳市龙光控股有限公司关于公司债券复牌的公告	复牌
2023/5/25	全部 7 只	深圳市龙光控股有限公司关于公司控股股东龙光集团有限公司聆讯日期延后的公告	控股股东清盘呈请聆讯延后
2023/7/19	全部 7 只	深圳市龙光控股有限公司关于公司控股股东龙光集团有限公司聆讯日期延后的公告	控股股东清盘呈请聆讯延后
2023/8/15	全部 7 只	深圳市龙光控股有限公司关于终止信用评级情况的公告	终止评级
2023/9/19	全部 7 只	关于控股股东龙光集团有限公司聆讯日期延后的公告 9.19	控股股东清盘呈请聆讯延后
2023/11/1	全部 7 只	深圳市龙光控股有限公司关于控股股东龙光集团有限公司聆讯日期延后的公告	控股股东清盘呈请聆讯延后
2023/11/10	HPR 龙债 2	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)付息安排的公告	使用宽限期
2023/11/23	全部 7 只	深圳市龙光控股有限公司相关公司债券重大事项公告	中信信托强制执行案件第一次司法拍卖执行标的
2023/12/5	全部 7 只	深圳市龙光控股有限公司关于控股股东龙光集团有限公司聆讯日期延后的公告	控股股东清盘呈请聆讯延后

2023/12/11	H 龙控 04	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）付息安排的公告	使用宽限期
2023/12/11	H 龙债 04	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）付息安排的公告	使用宽限期
2023/12/11	H 龙债 03	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）付息安排的公告	使用宽限期
2023/12/11	H 龙债 02	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）付息安排的公告	使用宽限期

二、受托管理人采取的应对措施

报告期内，受托管理人在获悉上述事项后，就有关事项及时与发行人进行了沟通，督促发行人根据相关法律法规履行信息披露义务。我司作为受托管理人对上述公告相应出具临时受托管理事务报告的情况如下：

表：报告期内受托管理人出具临时受托管理事务报告情况

披露时间	涉及债项	公告名称	公告涉及事项
2023/2/9	全部 7 只	招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司公司债券 2023 年第一次临时受托管理事务报告	中信信托强制执行案件
2023/2/14	HPR 龙债 2	招商证券股份有限公司关于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）拟变更增信措施的临时受托管理事务报告	替换增信资产
2023/2/22	HPR 龙债 2	招商证券股份有限公司关于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的临时受托管理事务报告	替换增信资产公示结果
2023/3/2	全部 7 只	招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司公司债券停牌进展的临时受托管理事务报告	继续停牌
2023/3/2	HPR 龙债 2	招商证券股份有限公司关于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）增信措施发生变更的临时受托管理事务报告	变更增信措施
2023/3/20	全部 7 只	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	中诚信托诉讼及业绩预亏
2023/3/24	除 HPR 龙债 2 外的 6 只	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	增加增信措施

2023/5/8	全部 7 只	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及发生重大资产损失的临时受托管理事务报告	净亏损、资产减值损失
2023/5/29	全部 7 只	招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司控股股东聆讯日期延后的临时受托管理事务报告	控股股东清盘呈请聆讯延后
2023/7/20	全部 7 只	招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司金融借款合同纠纷及股东聆讯日期延后的临时受托管理事务报告	交行重大诉讼及控股股东清盘呈请延后
2023/8/17	全部 7 只	招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司终止信用评级的临时受托管理事务报告	终止评级
2023/9/7	全部 7 只	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	经营状况重大不利变化
2023/9/25	全部 7 只	招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司控股股东聆讯日期延后的临时受托管理事务报告	控股股东清盘呈请聆讯延后
2023/11/6	全部 7 只	招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司控股股东聆讯日期延后的临时受托管理事务报告	控股股东清盘呈请聆讯延后
2023/11/15	全部 7 只	招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司控股股东债务管理进程的临时受托管理事务报告	龙光集团债务重组进展
2023/11/17	HPR 龙债 2	招商证券股份有限公司关于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）付息安排的临时受托管理事务报告	使用宽限期
2023/11/29	全部 7 只	招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司相关公司债券重大事项的临时受托管理事务报告	中信信托强制执行案件第一次司法拍卖执行标的
2023/12/7	全部 7 只	招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司控股股东聆讯日期延后的临时受托管理事务报告	控股股东清盘呈请聆讯延后
2023/12/20	H 龙控 04	招商证券股份有限公司关于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）付息安排的临时受托管理事务报告	使用宽限期
2023/12/20	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 2020 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第三期）付息安排的临时受托管理事务报告	使用宽限期

2023/12/20	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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）付息安排的临时受托管理事务报告	使用宽限期
2023/12/20	H 龙债 02	招商证券股份有限公司关于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）付息安排的临时受托管理事务报告	使用宽限期

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。截至报告期末，该案件已经被申请人撤销申请。

我公司于 2023 年 7 月 13 日根据公开信息查询发现，发行人存在一起金融借款合同纠纷案件将于 2023 年 10 月 9 日开庭，案号为（2023）粤 01 民初 2399 号，法院为广东省广州市中级人民法院，原告为交通银行股份有限公司广东省分行，被告为深圳市龙光控股有限公司、龙光集团有限公司、深圳市龙光房地产有限公司、佛山市龙光骏绅房地产有限公司和深圳市朗奥投资有限公司，中国银行股份有限公司佛山分行为第三人。该案件涉及标的金额为 12.206 亿元，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，已于第一时间向发行人了解情况，要求发行人详细说明案件基本情况，提供贷款合同等相关资料，以评估前述案件对发行人的综合影响，并督促发行人履行相应信息披露义务。我公司已于 2023 年 7 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金融借款合同纠纷及股东聆讯日期延后的临时受托管理事务报告》对上述案件进行了公告，但发行人判断该案件未触发重大诉讼、仲裁事项的披露标准，截至本报告出具之日仍未进行披露。目前案件已进入一审阶段，庭审已结束但尚未判决。

第十一节 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内，发行人存在对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

一、招商证券关联方持券情况

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—宁波银行—招商资管瑞享宝 1 号集合资产管理计划”、“招商证券资管—长安银行“长盈聚金”白金专属年定开净值型理财计划—招商资管安赢 2019001 号单一资产管理计划”持有发行人存续公司债券规模合计 0.3792 亿元。

二、发行人其他偿债风险情况

（一）审计机构对发行人 2023 年度《审计报告》出具非标准无保留意见

根据《审计报告》：“利安达会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司2023 年年度财务报告出具了带强调事项的无保留意见的审计报告。

非标审计意见提示：

截至2023年12月31日，龙光控股货币资金账面余额97.32亿元，其中商品房预售监管资金71.17亿元，受限资金23.43亿元；而同时龙光控股有息负债账面金额696.87亿，其中一年内到期的有息负债271.55亿，大于公司可支配货币资金账面余额。

请投资者关注相关风险。”

（二）发行人生产经营持续恶化，面临流动性风险

发行人披露的《年度报告》显示，截至报告期末，发行人存在如下重大风险因素：

“截至本报告期末，本公司面临的风险因素与上一期定期报告相比存在重大变化，风险因素如下文列示，请投资者关注：

1、受多重因素影响，面临流动性风险

由于房地产下行，居民观望情绪浓厚，商品房销售较差叠加地方政府预售资金监管，回款减少较多；受宏观经济环境、行业环境、信用环境等多重因素影响，公司偿债能力继续弱化，面临流动性风险。

2、货币资金减少，且受限资金多，偿债压力较大

截至 2023 年末，公司的货币资金较上年末继续减少，仅为 97.32 亿元（其中受限资金 3.86 亿元，预售监管户资金 71.17 亿元，各类保证金 19.57 亿元，可自由使用货币资金仅为 2.72 亿元），但有息负债 696.98 亿元，其中一年内到期的非流动负债 271.55 亿元，偿债压力较大。公开市场方面，公司存续的公司债券及 ABS 一年内分别应兑付 22.17 亿元、13.40 亿元，但公司截至 2023 年末可自由使用货币资金仅为 2.72 亿元，且于 2024 年 1 月 4 日又支付了公开市场产品利息 2.55 亿元，目前公司流动性紧张，兑付存在较大不确定性。

3、营业总收入虽有所增加，但持续亏损，净资产减少

公司 2023 年营业总收入 464.52 亿元，相比 2022 年营业收入增加了 83.56 亿元，同比增幅 21.93%，主要是因为结转量增加，确认收入增加。但 2023 年持续亏损，归属于母公司股东的净亏损 90.69 亿元，较 2022 年的净亏损增加 16.96 亿元亏损，2023 年，结转项目的毛利率下降及公司计提了存货跌价准备 63.12 亿元，增加了本期亏损。2023 年末，公司净资产 366.63 亿元，较 2022 年末减少 160.65 亿元，减少比例 30.47%，主要为本期亏损造成的净资产减少。

4、合约销售恢复不达预期，去化较慢

2023 年，在多重因素持续影响下，房地产市场仍低位运行，公司整体销售情况不达预期，公司未经审计权益合约销售金额约 151.58 亿元，去化周期拉长，将导致后续财务费用持续加重。

5、主营业务毛利率持续下降

公司 2023 年毛利率 3.04%，相比 2022 年的 10.16%下降了 7.12 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下降。

6、受限资产较多的风险

截至 2023 年末，公司所有权受限制的资产价值合计 1,670.59 亿元（2022 年末为 1,403.44 亿元），占公司总资产的比例 71.88%，主要是抵押受限的存货和投资性房地产。

7、存货跌价风险

截至 2023 年末，公司合并口径的存货金额 1,464.86 亿元，占总资产的比重达 63.03%，主要是在建开发产品、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，公司存货的价值会因房地产市场的波动而发生变动，2023 年公司计提了 63.12 亿元存货跌价准备。

8、对外担保金额较大

截至 2023 年末，公司对外担保的总额 472.92 亿元，较 2022 年末公司对外担保的 615.23 亿元减少了 23.13%，其中对外担保总额中为商品房承购人提供抵押贷款阶段担保余额 432.28 亿元（2022 年末为 540.21 亿元）、为关联方提供的担保余额 40.64 亿元（2022 年末为 75.02 亿元），为关联方提供担保主要是由于合作项目，在行业下行的市场环境下，银行等金融机构要求提供除土地抵押之外的担保措施。”

（三）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失

根据发行人披露的《年度报告》：

“报告期内，公司合并报表范围内发生亏损 897,907.79 万元，占上年末净资产比例为 17.03%，超过 10%。

造成亏损的主要原因为本年房地产市场普遍下行，公司计提了 63.12 亿存货跌价准备；造成亏损的主要主体是惠州市博裕房地产有限公司，本年计提存货跌价准备，直接对公司盈利能力造成影响，进而影响公司偿债能力。”

（四）发行人银行间公开产品未能如期偿还

根据发行人披露的《年度报告》：

“截止 2024 年 4 月 28 日，公司未能如期兑付汇裕 2021 年度第一期天耀供应链定向资产支持票据优先级（以下简称“21 汇裕天耀 ABN001 优先”）本金为 31,380 万元。”

（五）发行人存在重大诉讼、仲裁案件

发行人目前存在两宗重大诉讼、仲裁案件：

交通银行金融借款合同纠纷：我公司于 2023 年 7 月 13 日根据公开信息查询发现，发行人存在一起金融借款合同纠纷案件将于 2023 年 10 月 9 日开庭，案号为（2023）粤 01 民初 2399 号，法院为广东省广州市中级人民法院，原告为交通银行股份有限公司广东省分行，被告为深圳市龙光控股有限公司、龙光集团有限公司、深圳市龙光房地产有限公司、佛山市龙光骏绅房地产有限公司和深圳市朗奥投资有限公司，中国银行股份有限公司佛山分行为第三人。该案件涉及标的金额为 12.206 亿元，执行标的金额较大，可能对发行人偿债能力产生不利影响。目前案件已进入一审阶段，庭审已结束但尚未判决。

中信信托强制执行案件：根据中国执行信息公开网，发行人于 2023 年 1 月 30 日被立案，案号为（2023）京 03 执 127 号，执行法院为北京市第三中级人民法院，执行标的为 5,271,070,527 元。根据中国裁判文书网发布的《中信信托有限责任公司等执行裁定书》（案号：（2023 京执 3 号）），主要内容如下：中信信托有限责任公司（申请执行人）与珠海市顺兴置业有限公司（被执行人）、潮州市诚悦房地产有限公司（被执行人）、深圳市龙光骏博房地产有限公司（被执行人）、深圳市龙光控股有限公司（被执行人）公证债权文书一案，北京市高级人民法院于 2023 年 1 月 12 日立案执行，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十七条第一款第十一项、《最高人民法院关于高级人民法院统一管理执行工作若干问题的规定》第八条第一款的规定，裁定如下：“北京市方圆公证处（2022）京方圆执字第 171 号执行证书由北京市第三中级人民法院执行。本裁定立即执行。”北京市第三中级人民法院已于 2023 年 12 月 19 日至 2023 年 12 月 20 日在京东网司法拍卖网络平台上对相关资产（西丽总部基地地块）进行公开拍卖，法拍起拍价 52 亿元，拍卖结果为流拍；已于 2024 年 4 月 23 日在京东网

司法拍卖网络平台上对相关资产（潮州 934 地块）进行公开拍卖，法拍起拍价 2.74 亿元，拍卖结果为流拍。上述相关资产（西丽总部基地地块、潮州 934 地块）已于 2024 年 5 月 15 日至 2024 年 5 月 16 日第二次在京东网司法拍卖网络平台进行公开拍卖，西丽总部基地地块起拍价为 42.15 亿元，潮州 934 地块起拍价为 2.19 亿元，拍卖结果仍为流拍。若上述相关资产再次被降价拍卖，届时以起拍价或略高于起拍价成交，则偿还中信信托的债务仍有缺口。

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，但在推动债务展期的过程中仍然面临较高的诉讼风险。

（六）持有人会议未获得通过的风险

发行人已于 2024 年 5 月将 21 只整体展期产品停牌，召开持有人会议向持有人协商争取“10 个月宽限期”，截至本报告出具之日，H 龙控 04、H 龙债 02、H 龙债 03 的持有人会议仍在持续，未形成议案通过的会议决议。

三、发行人直接股东极端情况下可能丧失对发行人控股权的风险

发行人的直接股东润铭（香港）投资有限公司和金泓（香港）投资有限公司为龙光集团全资子公司，分别持有发行人 75%和 25%的股权。润铭（香港）投资有限公司于 2023 年 10 月 9 日被上海金融法院冻结股权 33,225.01 万元人民币、金泓（香港）投资有限公司于 2023 年 10 月 18 日被上海金融法院冻结股权 11,075.00 万元人民币，案件号为“上海金融法院（2023）沪 74 执保 384 号”。经我公司向发行人了解，案涉龙光集团于 2021 年 8 月 5 日发行的一只 3 年期、6000 万美元的私募境外债，润铭（香港）、金泓（香港）等龙光集团子公司任担保人，大连银行股份有限公司上海分行为唯一投资人。大连银行上海分行现对该只债券的发行人和担保人等 7 位被告提起诉讼，并申请冻结了润铭（香港）、金泓（香港）持有的部分发行人股份。根据发行人介绍，大连银行上海分行存在撤诉的可能，目前仍在沟通中，我公司将持续跟进该案件的进展情况。若最终法院裁定大连银行胜诉，并对润铭（香港）、金泓（香港）持有的合计 4.43 亿元龙光控股股权进行执行，将会导致龙光控股股权从目前的由龙光集团 100%持有，

变更为引入少数股东并由龙光集团绝对控股。但若有更多龙光集团境外债券持有人仿效大连银行的做法，极端情况下可能导致龙光集团失去对龙光控股的控制，进而可能会对龙光控股的管理层稳定性、公司经营连续性与有效性产生影响。

四、发行人控股股东的风险

（一）境外债务重组存在不确定性

龙光集团于 2024 年 1 月 12 日公告了境外重组的方案，提供四个选项供投资人选择。目前境外债务重组已经取得显著进展，截至 3 月 26 日，超过 77.8% 的境外债券持有人已加入重组支持协议，发行人也在持续与除境外债券外的其他境外持有人（境外贷款等）进行建设性洽商，争取尽快完成境外整体债务管理工作。截至本报告出具之日，发行人控股股东境外债务整体管理仍未完成，依然存在不确定性。

（二）发行人控股股东 2023 年度发生重大亏损

发行人控股股东《2023 年报》披露，龙光集团 2023 年度亏损 88.58 亿元，根据其于 2024 年 3 月 28 日发布的《截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度业绩》，造成亏损的主要原因系“（i）房地产行业持续低迷，项目结转毛利率下跌；及（ii）就存货计提减值拨备”。

招商证券将持续密切关注发行人生产经营恢复情况、偿债资金筹措情况、债务重组方案进展、重大诉讼仲裁争议解决情况、控股股东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（2023 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：招商证券股份有限公司



2024年6月28日