

债券代码：112801.SZ	债券简称：H8 龙控 05
债券代码：114532.SZ	债券简称：H9 龙控 03
债券代码：163012.SH	债券简称：H 龙控 04
债券代码：163100.SH	债券简称：H 龙控 01
债券代码：163625.SH	债券简称：H 龙控 03
债券代码：175090.SH	债券简称：H 龙债 04
债券代码：149428.SZ	债券简称：H1 龙控 01
债券代码：188305.SH	债券简称：H 龙债 02
债券代码：188619.SH	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公司债券

### 复牌、停牌期间重大事项及“H 龙控 04”等 9 支债券

### 增信资产相关情况的

### 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）

2024 年 7 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”）的控股股东龙光集团有限公司的公告等，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”、“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”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、复牌及后续转让安排

发行人于 2024 年 4 月 30 日发布了《深圳市龙光控股有限公司关于公司债券停牌的公告》，宣布存续的 21 支整体展期产品<sup>1</sup>自 2024 年 5 月 6 日开市起停牌。停牌期间，发行人召集了 21 支整体展期产品 2024 年第一次债券持有人会议（以下简称“第一次持有人会议”），提请审议调整本息兑付安排等议案。经申请，21 支整体展期产品将自 2024 年 7 月 22 日开市起复牌。

2024 年 7 月 19 日，发行人发布了“H9 龙控 01”、“H9 龙控 02”、“HPR 龙债 2”、“H 龙控 02”、“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” 13 支公司债券的《复牌及后续转让安排的公告》，对上述公司债券的复牌、后续转让安排、调整本息兑付安排等事项进行了披露（详见各期债券的《复牌及后续转让安排的公告》）。

## 二、停牌期间重大事项

### （一）21 支整体展期产品第一次持有人会议决议情况

发行人于 2024 年 5 月 9 日公告了 21 支整体展期产品《2024 年第一次债券持有人会议的通知》（以下简称“《会议通知》”），第一次持有人会议均于 2024 年 5 月 15 日 9:00 起通过通讯表决方式召开，并对议案一《关于豁免债券持有人会议相关期限及召开形式的议案》、议案二《关于调整债券本息兑付安排的议案》、议案三《关于给予本期债券兑付日调整期间宽限期的议案》（仅“H 龙

<sup>1</sup> “21 支整体展期产品”包含 HPR 龙债 2、H9 龙控 01、H9 龙控 02、H 龙控 02、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 等 13 支债券及龙联 08A、龙控 08 优、龙控 09 优、光耀 07A、荣耀 12A、荣耀 13A、荣耀 14A、荣耀 15A 等 8 支 ABS

控 01”、“H 龙控 03”两期债券的《会议通知》包含议案三)进行了表决。招商证券受托管理的 12 支公司债券第一次持有人会议通过日、会议决议公告日、相应临时受托管理事务报告披露日及议案通过情况具体如下：

债券简称	持有人会议表决通过日	持有人会议决议公告日	临时受托管理报告披露日	议案通过情况(表决“同意”票数比例%)		
				议案一	议案二	议案三
H9 龙控 03	2024/5/27	2024/5/28	2024/6/4	通过 (85.78)	通过 (85.78)	/
HPR 龙债 2	2024/5/27	2024/5/28	2024/6/4	通过 (72.86)	通过 (59.45)	/
H1 龙控 01	2024/6/3	2024/6/4	2024/6/7	通过 (55.86)	通过 (52.23)	/
H 龙控 01	2024/6/3	2024/6/4	2024/6/7	通过 (51.14)	通过 (51.14)	通过 (51.14)
H 龙控 03	2024/6/3	2024/6/4	2024/6/7	通过 (65.49)	通过 (50.38)	未通过 (40.32)
H 龙债 04	2024/6/3	2024/6/4	2024/6/7	通过 (62.58)	通过 (62.58)	/
H9 龙控 02	2024/6/6	2024/6/7	2024/6/17	通过 (97.3048)	通过 (89.3152)	/
H9 龙控 01	2024/6/7	2024/6/11	2024/6/17	通过 (59.23)	通过 (54.11)	/
H8 龙控 05	2024/6/11	2024/6/11	2024/6/17	通过 (60.72)	通过 (53.95)	/
H 龙债 02	2024/6/28	2024/7/1	2024/7/5	通过 (50.19)	通过 (50.19)	/
H 龙债 03	2024/6/28	2024/7/1	2024/7/5	通过 (50.1340)	通过 (50.1340)	/
H 龙控 04	2024/7/10	2024/7/10	2024/7/15	通过 (54.3149)	通过 (50.9015)	/

## (二) 关于资产将被拍卖暨诉讼仲裁事项进展

发行人于 2024 年 5 月 9 日披露了《深圳市龙光控股有限公司关于资产将被拍卖的提示性公告暨诉讼仲裁事项进展公告》，主要内容如下：

“深圳市龙光控股有限公司（简称“公司”或“龙光控股”）于近日收到北京市第三中级人民法院发来的《拍卖通知》，公司现将相关资产将被法院拍卖相关事项暨诉讼仲裁事项公告如下：

### 一、涉及案件的基本情况

根据公司于 2023 年 2 月 6 日收到的《执行通知书》和《执行裁定书》，因金融合同纠纷，申请执行人中信信托有限责任公司申请强制执行，北京市高级人民法院以（2023）京执 3 号执行裁定书指定北京市第三中级人民法院执行，北京市第三中级人民法院于 2023 年 1 月 30 日立案执行，将公司、深圳市龙光骏博房地产有限公司、珠海市顺兴置业有限公司、潮州市诚悦房地产有限公司列为被执行人，执行标的金额为 5,271,070,527 元。

## 二、本次资产拍卖的情况

公司于近日收到北京市第三中级人民法院发来的《拍卖通知》，主要内容是：北京市第三中级人民法院将于 2024 年 5 月 15 日 10 时至 2024 年 5 月 16 日 10 时止（延时的除外）在京东网司法拍卖网络平台上（网址：<http://sifa.jd.com/29> 户名：北京市第三中级人民法院）进行第二次公开拍卖活动。

1、拍卖标的一：深圳市南山区西丽街道留仙洞总部基地二街坊国有建设用地使用权[权证号：粤（2021）深圳市不动产权第 0124276 号]及地上物。

2、起拍价：4215,164,296 元，保证金：211,000,000 元，增价幅度：21,000,000 元。

3、拍卖标的二：潮州市诚悦房地产有限公司名下潮州市湘桥区磷溪镇岗山水库坝下灰堤内国有建设用地使用权[权证号：粤（2018）潮州市不动产权第 0003934 号]及地上物。

4、起拍价：218,955,509 元，保证金：11,000,000 元，增加幅度：1,090,000 元。

5、本次拍卖活动设置延时出价功能，在拍卖活动结束前，每最后 5 分钟如果有竞买人出价，就自动延迟 5 分钟。

6、拍卖方式：公开竞价，价高者得。

## 三、本次资产拍卖事项对公司经营可能的影响

前述资产拍卖事项如完成拍卖，可能会对公司损益造成一定的影响。但此被拍卖资产未涉及任何公开市场债券增信，不会对公司的公开市场债券产生直接影响。

## 四、后续工作安排及拟采取的措施

后续相关事项进展情况，公司将按照法律法规的规定，及时履行信息披露义务。”

招商证券于 2024 年 5 月 14 日披露了相应的《招商证券股份有限公司关于深

## 圳市龙光控股有限公司重大事项的临时受托管理事务报告》。

招商证券根据最新公开信息查询，上述相关资产（拍卖标的一、拍卖标的二）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，拍卖标的一起拍价为 42.15 亿元，拍卖标的二起拍价为 2.19 亿元，拍卖结果仍为流拍。

### （三）截至 2024 年 5 月 31 日的债务逾期情况

发行人于 2024 年 6 月 12 日披露了《深圳市龙光控股有限公司关于重大事项的公告》，主要内容如下：

“深圳市龙光控股有限公司（以下简称“公司”）当前面临阶段性流动风险，公司发生未能清偿部分债务的情况。现将相关事项公告如下：

截止 2024 年 5 月 31 日，公司及下属子公司未能如期偿还银行贷款、信托贷款等金额合计为 1,876,789.48 万元，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，本金为 31,380 万元。

公司因阶段性资金紧张导致未能如期偿还债务，会面临支付违约金、罚息等额外费用以及银行账户被冻结，抵押资产被查封等风险，可能会对公司经营产生一定影响。为化解公司债务风险，公司正全力协调各方积极筹措资金，并在与债权人沟通协商机制下，制定相应的化解方案，积极解决当前问题。公司将持续关注上述事项的进展情况，及时履行信息披露义务。

本公告涉及事项未触发交易所公司债券交叉违约、提前清偿条款。

敬请投资者注意投资风险。”

招商证券于 2024 年 6 月 17 日披露了相应的《招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司重大事项的临时受托管理事务报告》。

## 三、停牌期间“H 龙控 04”等 9 支债券增信资产相关情况

### （一）增信资产涉诉情况

发行人于 2024 年 5 月 15 日披露了《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》，主要内容如下：**

**“ 一、增信措施的背景情况**

根据“H 龙控 04”等 9 支债券（“增信债券”）的持有人会议(以下简称“持有人会议”)就《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》(以下简称“《增信议案》”)形成的相关决议(以下简称“债券持有人会议决议”),深圳市龙光控股有限公司(“发行人”、“公司”或“龙光控股”)协调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增信债券的质押增信,深圳市聚景投资有限公司持有深圳市明良投资有限公司 100%股权(“明良投资”),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(“项目公司”或“惠州桃花源公司”)100%股权,分配到各券的比例详情如下:

增信债券代码	增信债券简称	增信债券全称	增信债券持有人会议名称	股权及股权收益权质押比例
163012.SH	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)	2022 年第二次债券持有人会议	15.54%
112801.SZ	H8 龙控 05	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)	2022 年第二次债券持有人会议	19.35%
163100.SH	H 龙控 01	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)	2022 年第一次债券持有人会议	7.77%
149428.SZ	H1 龙控 01	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)	2022 年第一次债券持有人会议	3.32%
188305.SH	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)	2022 年第一次债券持有人会议	10.47%
163625.SH	H 龙控 03	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)	2022 年第一次债券持有人会议	15.54%
114532.SZ	H9 龙控 03	深圳市龙光控股有限公司 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	0.81%
188619.SH	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)	2022 年第一次债券持有人会议	11.66%
175090.SH	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)	2022 年第一次债券持有人会议	15.54%

根据“H 龙控 04”等 9 支增信债券的债券持有人会议决议,增信资产的项目所得,应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，优先用于偿付享有抵质押权的增信债券。惠州玖悦城三期(博罗天宸 322 亩)项目在为上述 9 支增信债券提供股权质押增信时，项目公司有金融贷款 6.5 亿元（“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（“贷款行”或“民生银行深圳分行”），龙光控股为此项目贷款提供担保，明良投资以其持有的项目公司【100%】股权提供质押担保，项目公司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。

龙光控股已于 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》，深圳市铭勋投资有限公司已于 2023 年 1 月 12 日，就上述股权质押增信事宜，作为出质人与前述 9 支增信债券的受托管理人招商证券股份有限公司(代表前述 9 支增信债券的债券持有人)签署了《质押担保协议》，《质押担保协议》项下的权利质押登记手续已于 2023 年 2 月 14 日全部办理完成。

## 二、关于增信措施的重大事项及案件进展

惠州桃花源公司、明良投资、龙光控股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，如借款人及龙光控股无法偿还项目贷款本息，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。

2024 年 5 月 7 日，公司收到案号（2022）粤 03 民初 7247 号的一审裁定通知书，判令惠州桃花源公司支付本金 6.5 亿元和利息约 6,700 万元（暂计至 2023 年 12 月 20 日），民生银行深圳分行对明良投资所持有并质押给民生银行深圳分行的惠州桃花源公司股权及惠州玖悦城三期(博罗天宸 322 亩)项目土地使用权折价或拍卖变卖所得款享有优先受偿权。公司对此判决存在异议，将提起上诉，一审判决预计暂不会生效。另外，惠州桃花源公司及龙光控股与民生银行深圳分行正在积极沟通贷款重组及案件和解方案。

## 三、影响分析和应对措施

本次项目公司贷款诉讼事项对增信债券所取得的增信标的的价值预计可能



会产生影响，为保护债券持有人合法权益，公司将继续积极妥善与相关方进行沟通，力争达成贷款展期和解。”

招商证券于 2024 年 6 月 17 日披露了相应的《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 支债券增信措施的重大事项的临时受托管理事务报告》。

## （二）增信资产运营情况

发行人于 2024 年 6 月 28 日披露了《深圳市龙光控股有限公司“H 龙控 04”等 9 支公司债券增信资产情况》，主要内容如下：

### “一、增信措施情况

#### 1、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	截至基准日 <sup>2</sup> 的 债券余额（人 民币：亿元）	截至基准日 未偿本金余 额占比	截至目前债 券余额（人 民币：亿元）	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	15.54%	19.48216 <sup>3</sup>	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	19.34%	24.13394538	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	7.77%	9.49944304	深圳市龙光控股有限公司	招商证券股份有限公司

<sup>2</sup> 基准日为 2022 年 11 月 10 日，下同

<sup>3</sup> H 龙控 04 于 2024 年 7 月 18 日小额兑付后，余额已变更为 19.44319568 亿元。

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复牌、停牌期间重大事项及“H龙控04”等9支债券增信资产相关情况的临时受托管理事务报告

序号	债券名称	债券简称	债券代码	截至基准日 <sup>2</sup> 的 债券余额（人 民币：亿元）	截至基准日 未偿本金余 额占比	截至目前债 券余额（人 民币：亿元）	发行人	受托管理 人
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	3.32%	4.14757822	深圳市龙光控股有限公司	招商证券股份有限公司
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	10.47%	13.23567 <sup>4</sup>	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	15.54%	19.81777502	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	1.05	0.82%	1.045405	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	11.66%	14.76297 <sup>5</sup>	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	15.54%	19.54552062	深圳市龙光控股有限公司	招商证券股份有限公司

公司于2024年5月9日公布持有人会议通知，召开持有人大会寻求宽限期展期。截至目前，上述9只债券中，H龙控04、H龙债02及H龙债03还未通过，因此议案中约定的会议通过后0.2%的本金还未支付。

## 2、增信措施基本情况

公司以直接或间接持有的15个项目为上述9支公司债券提供资产抵押/股权质押/股权收益权质押担保，每个项目为9支债券增信措施如下表，单支债券的增信担保比例为截至基准日未偿本金余额占比。

<sup>4</sup> H龙债02于2024年7月12日小额兑付后，余额已变更为13.20919866亿元。

<sup>5</sup> H龙债03于2024年7月12日小额兑付后，余额已变更为14.73344406亿元。

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复牌、停牌期间重大事项及“H 龙控 04”等 9 支债券增信资产相关情况的临时受托管理事务报告

序号	资产名称	项目公司名称	龙光权益	担保方式	穿透项目公司的担保比例	担保说明
1	惠州龙光城(戴斯酒店)	惠州大亚湾东圳房地产有限公司	100%	资产抵押	100%	/
2	南宁玖誉城(经开区 283 亩)三期 I 地块	南宁市龙光骏诚房地产开发有限公司	100%	资产抵押	100%	/
3	上海临港商业	上海君翔房地产有限公司	100%	资产抵押	100%	还清项目贷款且取得不动产权证书后资产抵押
4	温耀名邸(地块 E-07-04 商业)	温州骏绅房地产有限公司	100%	资产抵押	100%	还清项目贷款且取得不动产权证书后资产抵押
5	普宁市御锦阳光花园	普宁市丽达纺织有限公司	60%	股权质押	60%	项目公司 60%股权质押
6	汕头市潮南区逸景阳光嘉府	汕头市龙光宏博房地产有限公司	100%	股权质押	100%	项目公司 100%股权质押
7	龙光天宸花园	惠州桃花源房产有限公司	100%	股权质押	100%	项目公司间接股东深圳市聚景投资有限公司 100%股权质押
8	太仓湖语花园	太仓众旺置业有限公司	30.3%	股权质押	30.3%	项目公司直接股东苏州骏富房地产有限公司 100%股权质押
9	温耀名邸(住宅)	温州骏绅房地产有限公司	51%	股权质押	51%	项目公司间接股东宁波骊胜企业管理有限公司 100%股权质押
10	长沙禧宸府	长沙市骏利房地产有限公司	33%	股权质押	33%	项目公司直接股东武汉市龙光骏利房地产有限公司 100%股权质押
11	佛山龙光玖悦湾	佛山市三水区龙光骏凯房地产有限公司	100%	股权收益权质押	100%	项目公司 100%股权收益权质押
12	清远龙光玖誉湾花园	清远市龙光骏瑞房地产有限公司	100%	股权收益权质押	100%	项目公司 100%股权收益权质押
13	江门玖龙湾花园	江门市骏腾房地产开发有限公司	49%	股权收益权质押	49%	项目公司直接股东广州骏逸房地产有限公司 49%股权收益权质押

14	南通天皓璟园	南通骏秀房地产开发有限公司	51%	股权收益权质押	51%	项目公司 51%股权收益权质押
15	南宁君御华府翰林	南宁市龙光骏驰房地产开发有限公司	100%	股权收益权质押	100%	项目公司 100%股权收益权质押

## 二、增信资产的运营情况

### 1、惠州大亚湾东圳房地产有限公司

惠州大亚湾东圳房地产有限公司成立于 2007 年 2 月 27 日，统一社会信用代码:91441300799304522X，法定代表人：沈沛勇，注册地址：惠州大亚湾西区西南大道 88 号龙光城一期会所，注册资本：10,010.01 万元。主要经营范围：房地产开发（凭资质证经营），投资兴办实业（具体项目另行审批），国内商业及物资供销业（不含国家法律、法规禁止的经营项目），进出口业务（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可证后方可经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

项目名称：惠州龙光城（戴斯酒店）项目

项目简介及运营情况：项目位于惠州大亚湾西区西南大道 88 号龙光城南区 3 栋，规划用途为酒店，总建筑面积 19,809.89 平方米，已取得证号为粤房地权证惠州字第 3300100882 号的不动产权证书。项目为资产抵押项目，正常运营中，在 2022 年 11 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间为免租期，没有租金收入。2024 年将根据新签订的租赁合同取得租赁收入。

### 2、南宁市龙光骏诚房地产开发有限公司

南宁市龙光骏诚房地产开发有限公司成立于 2019 年 1 月 21 日，统一社会信用代码:91450100MA5NLAPN62，法定代表人：沈沛勇，注册地址：南宁市白沙大道 57 号龙光玖誉城营销中心，注册资本：2,020.202 万元。主要经营范围：房地产开发经营，建筑装饰装修设计及施工（以上经营项目凭资质证经营）；房地产信息咨询；房地产营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后

方可开展经营活动。)。

项目名称：南宁玖誉城(经开区 283 亩)\_三期 I 地块项目

项目简介及运营情况：项目位于南宁市白沙大道南侧、星光大道西面，占地面积 29,163.34 平方米，规划用途为商务金融用地、批发零售用地，项目尚未开工，在沟通相关部门调整规划用途，拟部分商改住。2022 年 11 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日无收支。

### 3、上海君栩房地产有限公司

上海君栩房地产有限公司成立于 2021 年 2 月 20 日，统一社会信用代码:91310000MA1H3K0Q83，法定代表人：王泽权，注册地址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 C 楼，注册资本：1,000.00 万元。主要经营范围：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市场营销策划（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

项目名称：上海临港商业项目

项目简介及运营情况：项目位于临港新城书院镇 37 街坊 2/22 丘，占地面积 33,680.90 平方米，规划用途为商业用地、餐饮旅馆业用地，建成后地上商业 71,953.29 平方米、地下商业 8,000.00 平方米、公寓 12,248.96 平方米及 1,162 个地下停车位(38,275.77 平方米)，项目目前在建设中，预计将于 2025 年开业运营。

### 4、温州骏绅房地产有限公司

温州骏绅房地产有限公司成立于 2021 年 5 月 17 日，统一社会信用代码:91330301MA2L3WG80R，法定代表人：王泽权，注册地址：浙江省温州瓯江口产业集聚区灵昆街道灵蓉街 66 号发展大厦 4 号楼 303166 室(仅限办公使用)，注册资本：186,888.00 万元，实缴资本 186,888.00 万元。主要经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；各类工程建设活动；建设工程设计（依

法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：工程管理服务；房地产咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

项目名称：温耀名邸（地块 E-07-04 商业）项目

项目简介及运营情况：项目位于温州市半岛一期 E-07-04 地块，计划用地面积 43,543.83 平方米，规划用途商业用地，总建筑面积 189,741.00 平方米，尚未开工建设，后续将根据市场及公司情况启动建设。

## 5、普宁市丽达纺织有限公司

普宁市丽达纺织有限公司成立于 2002 年 9 月 6 日，统一社会信用代码:91445281742965960Q，法定代表人：王泽权，注册地址：普宁市科技工业园，注册资本：3,840.00 万美元。主要经营范围：一般项目：面料纺织加工；服装制造；针纺织品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）。

（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）。

项目名称：普宁市御锦阳光花园项目

项目简介及运营情况：项目位于普宁市池尾街道市科技工业园内，用地面积 78,893 平方米，规划用途为二类居住用地兼容零售商业用地（城镇住宅-普通商品住房用地），总建筑面积 498,369.00 平方米，总可售面积 378,364.52 平方米，项目目前在建在售，截至 2023 年 12 月 31 日，已售面积 52,383.67 平方米，未售面积 325,980.85 平方米，2023 年全年销售金额 26,698.13 万元，权益销售金额 16,018.88 万元（龙光 60%权益）。

## 6、汕头市龙光宏博房地产有限公司

汕头市龙光宏博房地产有限公司成立于 2017 年 8 月 15 日，统一社会信用代码:91440514MA4X0CRB9L，法定代表人：王泽权，注册地址：汕头市潮南区峡山街道金苑商场 12 街 37 栋 14 号一楼，注册资本：10,000.00 万元，实缴资本 10,000.00 万元。主要经营范围：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

项目名称：汕头市潮南区逸景阳光嘉府项目

项目简介及运营情况：项目位于汕头市潮南区环城公路峡山练南路段东侧深石洋，用地面积 54,381.35 平方米，规划用途为二类住宅用地、服务设施用地（城镇住宅-普通商品住房用地），总建筑面积 280,029.65 平方米，总可售面积 210,949.47 平方米，项目目前在建在售，截至 2023 年 12 月 31 日，已售面积 67,787.50 平方米，未售面积 143,161.97 平方米，2023 年全年销售金额 21,709.21 万元。

## 7、惠州桃花源房产有限公司

惠州桃花源房产有限公司成立于 2003 年 4 月 15 日，统一社会信用代码:91441300749161877W，法定代表人：沈沛勇，注册地址：广东省惠州市汤泉高尔夫球俱乐部会所，注册资本：5,800.00 万元，实缴资本 290.00 万元。主要经营范围：在惠州汤泉高尔夫俱乐部内开发建设桃花源住宅小区，项目占地面积 266305.50 平方米，总建筑面积 282000 平方米，对上述物业进行销售、出租及提供物业管理；（凭资质证书建设）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

项目名称：龙光天宸花园项目

项目简介及运营情况：项目位于惠州市博罗县罗阳街道汤泉林场赤竹坑村（土名）地段，用地面积 216,837.6 平方米，规划用途为城镇住宅用地、教育用地、科研用地，总建筑面积 642,649.04 平方米，其中高层住宅共 34 栋，低层住宅共 8 栋，一所 18 班幼儿园，一所 24+15 班九年义务学校，机动车位 4717 个，总可售面积为 471,623.75 平方米，目前暂缓建设，前期未预售，后续将根据市场

及公司经营安排复工。2023 年无新增销售面积。

## 8、太仓众旺置业有限公司

太仓众旺置业有限公司成立于 2021 年 3 月 31 日，统一社会信用代码:91320585MA25KBUW7Q，法定代表人：陈东，注册地址：苏州市太仓市城厢镇郑和中路 336 号，注册资本：125,000.00 万元，实缴资本 125,000.00 万元<sup>6</sup>。主要经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

项目名称：太仓湖语花园项目

项目简介及运营情况：项目位于太仓市高新区天如路以南，计划用地面积 103,687.40 平方米，规划用途为居住用地兼容商业用地，总建筑面积 249,615.64 平方米，总可售面积 175,812.32 平方米，项目目前在建在售，截至 2023 年 12 月 31 日，已售面积 94,375.89 平方米，未售面积 81,436.43 平方米，2023 年全年销售金额 66,925.53 万元，权益销售金额 20,278.44 万元（龙光 30.3%权益）。

## 9、温州骏绅房地产有限公司

温州骏绅房地产有限公司成立于 2021 年 5 月 17 日，统一社会信用代码:91330301MA2L3WG80R，法定代表人：王泽权，注册地址：浙江省温州瓯江口产业集聚区灵昆街道灵蓉街 66 号发展大厦 4 号楼 303166 室（仅限办公使用），注册资本：186,888.00 万元，实缴资本 186,888.00 万元。主要经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；各类工程建设活动；建设工程设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：工程管理服务；房地产咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

---

<sup>6</sup> 发行人于 2024 年 6 月 28 日披露的公告中，实缴注册资本为“0.00 万元”，经受托管理人核查，实缴注册资本已变更为“125,000.00 万元”。



项目名称：温耀名邸（住宅）项目

项目简介及运营情况：项目位于温州市半岛一期 E-07-06、E-11-01 地块，用地面积 155,961.73 平方米，规划用途居住用地，总建筑面积 600,543.00 平方米，总可售面积 412,878.18 平方米，项目在建在售，截至 2023 年 12 月 31 日，已建面积 194,522.00 平方米，已售面积 36,202.15 平方米，未售面积为 386,187.03 平方米，2023 年全年销售金额 10,197.87 万元，权益销售金额 5,200.91 万元（龙光 51%权益）。

#### 10、长沙市骏利房地产有限公司

长沙市骏利房地产有限公司成立于 2021 年 6 月 4 日，统一社会信用代码:91430104MA4TE39B2F，法定代表人：党大威，注册地址：湖南省长沙市岳麓区洋湖街道蓝天村瑶坡组村部办公楼 115 号，注册资本：87,837.50 万元，实缴资本 87,837.50 万元。主要经营范围：房地产开发经营；企业管理咨询服务；房屋建筑工程施工；工程装饰；建筑行业建筑工程设计；工程建设项目技术咨询服务；工程建设项目招标代理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

项目名称：长沙禧宸府项目

项目简介及运营情况：项目位于长沙市岳麓区潭州大道与莲坪路交叉口，用地面积 117,478.28 平方米，规划用途为住宅、商业用地，总建筑面积 441,412.00 平方米，计容面积 360,250.00 平方米，其中规划住宅面积 229,255.00 平方米、商业面积 126,687.00 平方米，总可售面积 367,246.34 平方米，项目在建在售，截至 2023 年 12 月 31 日，已建成面积 68,001.00 平方米，已售面积 137,576.86 平方米，未售面积 229,669.48 平方米，2023 年全年销售金额 74,799.00 万元，权益销售金额 24,683.67 万元（龙光 33%权益）。

#### 11、佛山市三水区龙光骏凯房地产有限公司

佛山市三水区龙光骏凯房地产有限公司成立于 2021 年 6 月 30 日，统一社会

信用代码:91440607MA56NXM74B, 法定代表人: 沈沛勇, 注册地址: 佛山市三水区云东海街道南丰大道 13 号三水万达广场 3 座 1 幢 1507 (住所申报), 注册资本: 1,000.00 万元, 实缴资本 0.00 万元。主要经营范围: 许可项目: 房地产开发经营。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 物业管理。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

项目名称: 佛山龙光玖悦湾项目

项目简介及运营情况: 项目位于佛山市三水区云东海街道鲁村路以东、韵丰路以南地块二, 用地面积 36,143.19 平方米, 规划用途为城镇住宅用地兼商业用地, 总建筑面积 118,096.17 平方米, 高层住宅 88,553.52 平方米、裙楼商铺 1,895.08 平方米、车位 26,764.59 平方米、营销中心 882.98 平方米, 已建面积 34,784.57 平方米, 总可售面积 87,023.50 平方米, 项目目前在建在售, 截至 2023 年 12 月 31 日, 已售面积 21,959.40 平方米, 未售面积 65,064.10 平方米, 2023 年全年销售金额 11,004.51 万元。

## 12、清远市龙光骏瑞房地产有限公司

清远市龙光骏瑞房地产有限公司成立于 2021 年 5 月 26 日, 统一社会信用代码:91441802MA56GUJ36X, 法定代表人: 沈沛勇, 注册地址: 清远市清城区新城东六号区凤鸣路八号鸿运广场 C 区首层 19 号, 注册资本: 5,000.00 万元, 实缴资本 5,000.00 万元。主要经营范围: 房地产开发经营; 建筑装饰材料销售; 轻质建筑材料销售; 建筑陶瓷制品销售; 金属材料销售; 光学玻璃销售; 房地产咨询; 咨询策划服务; 企业管理咨询; 市场营销策划; 住房租赁; 物业管理; 房地产经纪。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

项目名称: 清远龙光玖誉湾花园项目

项目简介及运营情况: 项目位于清远市清城区东城街道 J19-1 号区, 用地面积 82,800.58 平方米, 规划用途为城镇住宅用地, 总建筑面积 258,514.78 平方米, 住宅 193,804.00 平方米、商业 6,719.96 平方米、车位 53,984.14 平方米、幼儿园

2,242.88 平方米、配套服务用房 1,763.80 平方米，已建面积 46,270.83 平方米，总可售面积 196,280.24 平方米，项目目前在建在售，截至 2023 年 12 月 31 日，已售面积 28,726.17 平方米，未售面积 167,554.07 平方米，2023 年全年销售金额 6,254.85 万元。

### 13、江门市骏腾房地产开发有限公司

江门市骏腾房地产开发有限公司成立于 2021 年 6 月 22 日，统一社会信用代码:91440700MA56M84927，法定代表人：苏天毅，注册地址：广东省江门市蓬江区建设二路 104 号之一 706 室，注册资本：47,995.00 万元。主要经营范围：房地产开发经营；以自有资金从事投资活动；住宅室内装饰装修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

项目名称：江门玖龙湾花园项目

项目简介及运营情况：项目位于江门市蓬江区五邑锦绣豪庭北侧、上城铂雍汇东侧（棠下新昌村猪鬃环）地段，用地面积 62,002.67 平方米，规划用途为居住用地兼容商业用地，总建筑面积 228,828.00 平方米，已建面积 156,631.00 平方米，总可售面积 167,569.20 平方米，项目目前在建在售，截至 2023 年 12 月 31 日，已售面积 57,263.00 平方米，未售面积 110,306.20 平方米，2023 年全年销售金额 39,766.00 万元，权益销售金额 19,485.34 万元（龙光 49%权益）。

### 14、南通骏秀房地产开发有限公司

南通骏秀房地产开发有限公司成立于 2021 年 8 月 9 日，统一社会信用代码:91320600MA26QLG66U，法定代表人：沈沛勇，注册地址：南通市开发区崇州大道 60 号紫琅科技城 11A 号楼 3 层自由座办公区域（编号 A06），注册资本：84,000.00 万元，实缴资本 84,000.00 万元。主要经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；社会经济咨询服务；市场营销策划（除依法须经批准的项目外，凭营业执照

照依法自主开展经营活动)。

项目名称：南通天皓璟园项目

项目简介及运营情况：项目位于南通市观阳路南、崇州大道西、洪江东路北、八一小学东侧，用地面积 56,231.05 平方米（84.3 亩），规划用途为城镇住宅用房，总建筑面积 174,367 平方米，总可售面积 119,791.62 平方米，14 栋楼目前均在建，已取预售证 10 栋楼共计 84,347.53 平方米；截至 2023 年 12 月 31 日，已售面积 12,314.75 平方米，未售面积为 103,902.72 平方米，2023 年全年销售金额 9,015.53 万元，权益销售金额 4,597.92 万元（龙光 51%权益）。

### 15、南宁市龙光骏驰房地产开发有限公司

南宁市龙光骏驰房地产开发有限公司成立于 2012 年 11 月 19 日，统一社会信用代码:91450100057517852X，法定代表人：沈沛勇，注册地址：南宁市青秀区长湖路 56 号龙光·君御华府 8 号楼营销中心一楼，注册资本：3,500.00 万元，实缴资本 3,500.00 万元。主要经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；园区管理服务；集贸市场管理服务；市场营销策划；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

项目名称：南宁君御华府翰林项目

项目简介及运营情况：项目位于广西南宁市青秀区竹溪大道东侧，用地面积 24,551.32 平方米，规划用途为城镇住宅用地、批发零售用地，总建筑面积约为 153,000.00 平方米，地块中的建筑均以高层住宅为主，其中 1 栋 34 层住宅楼、1 栋 31 层住宅楼、1 栋 34 层双拼住宅楼、1 栋 35 层住宅楼、1 栋 7 层商业、5 栋 3 层商业以及沿街底层商铺、地下车库、公共配套及地下车库等。项目在建在售，总可售面积 110,264.59 平方米，截至 2023 年 12 月 31 日，已售面积 49,212.82 平方米，未售面积为 62,551.19 平方米，2023 年全年销售金额 27,187.05 万元。

上述 15 项增信资产于 2022 年 11 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间的项目资金使用情况，公司已聘请第三方机构出具《资金情况使用报告》，投资人可向债券受托管理人申请查阅《资金情况使用报告》。上述 15 项增信资产于 2022 年 11 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间的项目资金，已用于：(1)支付同组别<sup>7</sup>内增信资产对应项目的材料款、工程款、员工薪酬福利等管理费用、营销费用、应缴税费、偿还项目融资贷款产生的本息及相关费用等因项目开发及资产运营发生的正常支出以及根据相关法律法规或政府主管部门要求而发生的其他支出；(2)兑付整体展期产品<sup>8</sup>本息。”

招商证券于 2024 年 7 月 5 日披露了相应的《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 支债券增信资产情况的临时受托管理事务报告》。

## 二、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》的有关规定和约定已出具相关临时受托管理事务报告。上述重大事项可能对发行人资信状况、偿债能力、公司债券交易价格及投资者权益产生重要影响，提请投资者密切关注发行人及其控股股东的相关公告，注意相关风险，并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)

---

<sup>7</sup> “组别 1”包含 HPR 龙债 2、H9 龙控 01、H9 龙控 02、H 龙控 02 等 4 只债券及龙联 08A、龙控 08 优、龙控 09 优、光耀 07A、荣耀 12A、荣耀 13A、荣耀 14A、荣耀 15A 等 8 只 ABS；“组别 2”包含 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 等 9 只债券。

<sup>8</sup> 整体展期产品系指“组别 1”和“组别 2”所包含的 13 只债券和 8 只 ABS

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复牌、停牌期间重大事项及“H 龙控 04”等  
9 支债券增信资产相关情况的临时受托管理事务报告

---

（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公司债券复牌、停牌期间重大事项及“H 龙控 04”等 9 支债券增信资产相关情况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

2024 年 7 月 19 日