

债券代码：112801.SZ
债券代码：114532.SZ
债券代码：163012.SH
债券代码：163100.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 03
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：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增信资产重大事项的
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 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”）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、增信资产重大事项

2024 年 8 月 30 日，发行人发布了《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》对涉及“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 支债券增信资产的重大事项进行了披露，具体公告内容如下：

“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”）协调深圳市龙光房地产有限公司将其持有的清远市龙光骏瑞房地产有限公司 100% 股权的股权收益权用于对增信债券的增信，清远市龙光骏瑞房地产有限公司为“清远龙光玖誉花园”的项目公司，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	2022 年第一次债	10.47%

		资者公开发行公司债券(第一期)	券持有人会议	
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。清远龙光玖誉湾花园项目在为上述 9 支增信债券提供股权质押增信时，项目公司有金融贷款 3.31 亿元（“项目贷款”），贷款方为华润深国投信托有限公司（“贷款方”或“华润深国投信托”），龙光控股为此项目贷款提供担保。

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》，深圳市龙光房地产有限公司已于 2023 年 1 月 12 日，就上述股权收益权质押增信事宜，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《股权收益权质押协议》，《股权收益权质押协议》项下的权利登记手续已于 2023 年 1 月 18 日全部办理完成。

二、关于增信措施的重大事项及案件进展

项目公司清远市龙光骏瑞房地产有限公司作为项目贷款的借款人，龙光控股作为此笔项目贷款的担保人收到贷款方华润深国投信托提起的诉讼，案号为（2024）粤 0304 民诉前调 66808 号，贷款方要求偿还项目贷款本息 3.79 亿元。

目前案件正处于一审阶段，法院尚未就该案做出一审判决，且借款人及龙光控股与华润深国投信托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。

公司将严格遵守有关法律法规的要求，认真履行信息披露义务，及时做好信息披露工作。”

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）

(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增信资产重大事项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9月5日