

债券代码：112801.SZ	债券简称：H8 龙控 05
债券代码：112875.SZ	债券简称：H9 龙控 01
债券代码：114531.SZ	债券简称：H9 龙控 02
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：166599.SH	债券简称：HPR 龙债 2
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”、“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。

发行人于 2024 年 8 月 30 日在上海证券交易所、深圳证券交易所分别披露了《深圳市龙光控股有限公司公司债券中期报告（2024 年）》、《深圳市龙光控股有限公司公司债券半年度报告（2024 年）》（以下合并简称“《半年度报告》”），及《深圳市龙光控股有限公司财务报告 2024 半年度》，发行人控股股东龙光集团有限公司（3380.HK，以下简称“龙光集团”）于 2024 年 8 月 29 日披露了《截至二零二四年六月三十日止六个月之未经审核中期业绩公告》（以下简称“《中期业绩公告》”），其中可能对债券持有人权益有重大影响的事项如下：

一、发行人生产经营持续恶化，面临流动性风险

发行人披露的《半年度报告》显示，截至报告期末，发行人存在如下重大风险因素：

“1、受房地产市场影响，流动性高度紧张

受房地产市场整体下行，以及公司自身债务及经营影响，公司商品房销售面临较大压力，叠加预售资金监管严格，导致回款大幅减少，流动性高度紧张，偿债能力不断弱化。

2、货币资金减少，且受限资金多，偿债压力较大

截至2024年6月底，公司的货币资金较年初继续减少，仅为63.42亿元（其中受限资金0.96亿元，预售监管户资金39.97亿元，各类保证金22.27亿元，可自由使用货币资金仅为0.22亿元），但有息负债692.47亿元，其中一年内到期的非流动负债405.38亿元，偿债压力较大。公开市场方面，公司存续的公司债券及ABS

一年内分别应兑付本息54.03亿元、32.80亿元，但公司截至2024年6月底可自由使用货币资金仅为0.22亿元，目前公司流动性紧张，兑付存在较大不确定性。

因公司偿债资源有限，于2024年5月15日，公司及资产支持专项计划管理人作为召集人分别召开了21笔存续的公司债券、购房尾款资产支持专项计划以及供应链资产支持专项计划（以下简称“公开市场债券”）的持有人会议，审议关于调整公开市场债券本息兑付安排等相关议案，将原计划应于2024年5月至2025年3月期间应兑付的本息分别延迟至2025年3月及2025年4月兑付。截至2024年7月10日，上述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。公司将在上述最近兑付日之前积极与投资人沟通，制定一揽子债务重组方案。

3、营业总收入虽小幅增加，但持续亏损，净资产减少

公司2024年上半年营业总收入137.01亿元，相比2023年同期营业收入增加了2.41亿元，同比增幅1.79%，主要是因为结转量增加，确认收入增加，但持续亏损，归属于母公司股东的净亏损10.12亿元，2024年上半年，结转项目的毛利率下降及公司计提了存货跌价准备28亿元，增加了本期亏损。2024年6月底，公司净资产351.62亿元，较年初减少15亿元，减少比例4.09%，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

2024年上半年，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32.18亿元，去化周期拉长，将导致后续财务费用持续增加。

5、营业毛利率持续下降

公司2024年上半年毛利率7.2%，相比2023年同期的8.83%下降了1.63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2024年6月底，公司所有权受限制的资产价值合计1,543.37亿元（年初为

1,670.59亿元），占公司总资产的比例73.85%，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2024年6月底，公司合并口径的存货金额1,287.36亿元，占总资产的比重达61.6%，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，2024年上半年公司计提了28亿元存货跌价准备。

8、对外担保金额较大

截至2024年6月底，公司对外担保的总额347.76亿元，较年初公司对外担保的472.92亿元减少了26.47%，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325.73亿元（年初为432.28亿元）、为关联方提供的担保余额22.03亿元（年初为40.64亿元），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。

9、投资性房地产价值变动风险

公司投资性房地产采用公允价值模式计量，2024年6月30日投资性房地产余额383.21亿元，较上年末增长2.9亿元，其中，由于存货/固定资产/在建工程转入原因导致余额增加0.74亿元，由于公允价值变动原因导致余额增加2.16亿元（在建工程投入不断增加导致其公允价值增加2.16亿元）。投资性房地产公允价值变动收益在一定程度上提升了公司的利润水平，2024年上半年公司投资性房地产公允价值变动收益2.16亿元，较2023年同期的0.52亿元增加3倍多。未来如果投资性房地产出现租金下降或资本无法保值增值的情形，将对公司的财务业绩产生不利影响，从而影响公司的营业利润、净利润，进而影响公司的偿债能力。”

二、发行人单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

《半年度报告》中显示，发行人单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%，具体情况如下：

“

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

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	1,287.36	/	1,143.91	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	383.2	/	376.23	抵押及质押	对发行人的 资产流动性 及偿债能力 造成影响

”

三、发行人报告期末存在有息债务逾期

根据发行人披露的《半年度报告》：

“（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为1,751,307.45万元 和1,748,854.17万元，报告期内有息债务余额同比变动-0.14%。

具体情况如下：

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)		
银行贷款	0	0	0	4.656031	4.656031	2.66%
公司信用类 债券	0	0	39.371248	130.858138	170.229386	97.34%

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

非银行金融 机构贷款	0	0	0	0	0	0%
其他有息债 务	0	0	0	0	0	0%
合计	0	0	39.371248	135.514169	174.885417	100%

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额1,702,293.86万元，企业债券余额0万元，非金融企业债务融资工具余额0万元，且共有0万元公司信用类债券在2024年9月至2024年12月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

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6,969,787.71万元和6,924,676.72万元，报告期内有息债务余额同比变动-0.65%。

具体情况如下：

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)		
银行贷款	102.595814	29.926204	133.453379	145.655079	411.630476	59.44%
公司信用类 债券	0	0	39.371248	130.858138	170.229386	24.58%
非银行金融 机构贷款	83.136316	1.5	11.636009	10.468485	106.74081	15.41%
其他有息债 务	0	3.867	0	0	3.867	0.56%
合计	185.73213	35.293204	184.460636	286.981702	692.467672	100%

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

1,702,293.86万元，企业债券余额0万元，非金融企业债务融资工具余额0万元，且共有0万元公司信用类债券在2024年9月至2024年12月内到期或回售偿付。

.....

(二) 公司信用类债券或其他有息债务重大逾期逾期情况

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	债权人名称	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	5.2	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	5.2	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	6.2	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	6.2	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	9.4	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	9.4	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	4.27	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	4.27	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	2.41	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	2.41	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	3.2	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	3.2	诉讼程序中,尽力协商和解
/	龙光世纪(肇庆)置	银行	1.24	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期	1.24	诉讼程序中,尽力协

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

	业有限公司				偿付		商和解
/	龙光世纪(肇庆)置业有限公司	信托	4	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	4	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	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	50	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	诉讼程序中,尽力协商和解
/	海南金骏置业有限公司	信托	10.6	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	10.6	诉讼程序中,尽力协商和解
/	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	4.1	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	4.1	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	6.82	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	6.82	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	2.35	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	2.35	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
/	珠海市骏宸房地产开发有限公司	银行	1.36	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	1.36	诉讼程序中,尽力协商和解
/	深圳市龙光骏泽房	银行	4.99	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期	4.99	诉讼程序中,尽力协

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

	地产有限公司				偿付		商和解
/	宁波龙光骏誉房地产有限公司	银行	5.4	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	5.4	诉讼程序中,尽力协商和解
/	眉山龙光骏诚房地产开发有限公司	银行	0.45	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	0.45	诉讼程序中,尽力协商和解
/	成都市龙光骏荣房地产开发有限公司	信托	0.73	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	0.73	正在协商展期
/	惠州市博罗美隆房地产开发有限公司	银行	1.36	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	1.36	诉讼程序中,尽力协商和解
合计	——	——	185.73	——	——	185.73	——

”

四、发行人涉及的诉讼案件较多、金额较大

发行人在《半年度报告》中披露,发行人及其子公司 3000 万元以上未决诉及仲裁事项 65 件,涉及金额总额累计 195.8 亿元。其中一笔重大诉讼涉及资产变卖,发行人已于 2024 年 7 月 24 日发布《深圳市龙光控股有限公司关于诉讼仲裁事项进展公告》对相关情况进行了披露。

五、发行人增信资产诉讼情况

《半年度报告》关于诉讼的相关情况中,有两处涉及“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 支债券的增信措施,具体情况如下:

(一) 惠州玖悦城三期(博罗天宸 322 亩)

“惠州玖悦城三期(博罗天宸 322 亩)”项目存在被诉情况,案号为(2022)粤 03 民初 7247 号,贷款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”)要求偿还项目贷款本息 6.60 亿元。发行人已分别于 2024 年 4 月 19 日、2024 年 5 月 14 日就该诉讼事项及相关进展发布了公告。根据《半

年度报告》，发行人已收到案件一审裁定通知书，但对一审判决存在异议，并已提起上诉，目前处于二审阶段，尚未就该案做出判决，且借款人及发行人正在与民生银行深圳分行积极沟通贷款重组及案件和解方案。

（二）清远玖誉湾(清城区 124 亩)

招商证券在对发行人《半年度报告》中披露的“公司信用类债券或其他有息债务重大逾期逾期情况”的排查中发现，其中一家涉诉债务人清远市龙光骏瑞房地产有限公司系上述 9 支债券增信资产“清远玖誉湾(清城区 124 亩)”的项目公司及股权质押标的公司。作为受托管理人，招商证券要求发行人对该涉诉事项具体情况履行信息披露义务，发行人已于 2024 年 8 月 30 日发布了《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》对该事项进行披露。

六、发行人控股股东持续亏损

龙光集团在《中期业绩公告》中披露“截至二零二四年六月三十日止六个月之净亏损为人民币18.0亿元。持续亏损主要由于（i）房地产行业持续低迷，毛利率依然处于低水平；及（ii）就存货计提减值拨备”。

七、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）

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

(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重大事项的临时受托管理事务报告》之盖章页)



2024年9月5日