

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  
“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

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 12 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、发行人债券增信措施的重大事项

2024 年 12 月 18 日，发行人披露了公告《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》，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”）（新股东深圳市科晟达投资有限公司（系发行人控股子公司，以下简称“科晟达”）于 2024 年 7 月 15 日通过增资 5.0505 万元持有明良投资 1% 的股权，已于 8 月 22 日协调科晟达将其持有的明良投资 1% 股权办结质押增信手续），明良投资持有“惠州玖悦城三期”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%        |

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

|           |          |  |                  |        |
|-----------|----------|--|------------------|--------|
| 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。惠州玖悦城三期项目在在上述 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 亿元和相关利息，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，近期收到二审裁定通知书，调减部分应支付利息，其他维持一审裁定。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展期及和解方案。

### 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。

特此公告。”

### 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》的有关规定和约定出具本临时受托管理事务报告。招商证券将密切关注上述重大事项进展，若该事项最终构成包括但不限于对质押标的的进行实质性处置、质押标的价值减少、不利于质权人实现质权等重大不利影响的情形，招商证券将积极行使《质押担保协议》中质权人权利，保护债券持有人合法权益。同时提请投资者密切关注发行人相关公告，注意相关风险，并对相关事宜做出独立判断。

招商证券将持续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“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

---

（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“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》之盖章页）



招商证券股份有限公司  
2024 年 12 月 20 日