

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“H 龙债 03”债券  
复牌及停牌期间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）

2025 年 6 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）（以下简称“H 龙债 03”或“本期债券”）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、本期债券停复牌的情况

发行人于 2025 年 2 月 27 日发布了《深圳市龙光控股有限公司关于 H 龙债 03 公司债券停牌的公告》，宣布本期债券自 2025 年 2 月 28 日开市起停牌。停牌期间，发行人召集了本期债券 2025 年第一次、第二次债券持有人会议，提请审议本期债券重组、延长本期债券宽限期等议案。经申请，本期债券自 2025 年 6 月 4 日开市起复牌。

2025 年 6 月 3 日，发行人发布了《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》（以下简称“《复牌公告》”），对本期债券的复牌、后续转让安排、停牌期间重大事项进行了披露。

## 二、本期债券的基本情况、复牌及后续转让安排

发行人发布的《复牌公告》中，披露了本期债券的基本情况、复牌及后续转让安排，具体如下：

### “一、本期债券基本情况

1. 债券全称：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. 债券代码：188619.SH。
3. 债券简称：H 龙债 03。

4. 债券余额：14.73344406 亿元。

5. 票面利率：4.70%。

6. 债券期限：依据《深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙债 03”2022 年第一次债券持有人会议决议》、《深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙债 03”2022 年第一次债券持有人会议的补充说明》及《深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙债 03”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告》，本期债券本金兑付时间调整为 2026 年 11 月 10 日前。

依据《深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙债 03”2025 年第二次债券持有人会议决议的公告》，本期债券具有 4 个月宽限期。本期债券已于 2025 年 4 月 10 日进入宽限期，本期债券针对 2025 年 4 月 10 日的兑付安排的宽限期截止日为 2025 年 8 月 10 日。

## 二、复牌及后续转让安排

经向上海证券交易所申请，本期债券自 2025 年 6 月 4 日开市起复牌，后续将继续按照《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》的相关规定进行转让。”

## 三、停牌期间重大事项

发行人发布的《复牌公告》中，披露了本期债券停牌期间重大事项，具体内容如下：

### “三、停牌期间重大事项

#### （一）召开持有人会议审议相关议案

##### 1、第一次持有人会议相关情况

龙光控股于 2025 年 3 月 17 日公告了《关于召开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）2025 年第一次债券持有人会议的通知》，第一次持有人会议于 2025 年 3 月 24 日 9:00 至 2025 年 5 月 23

日 23:59 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《关于本期债券重组的议案》（以下简称“《重组议案》”）进行了表决。

为免疑义，如未特别说明，则本公告“第一次持有人会议相关情况”一节中涉及的简称及定义与《重组议案》中相同。

在《重组议案》中，龙光控股寻求本期债券持有人同意对本期债券本息兑付及增信保障措施进行调整。具体而言，《重组议案》拟将本期债券全部债券持有人的本金兑付时间调整为自 2025 年 4 月 10 日起至 2034 年 10 月 10 日，并调整本期债券原有的增信保障措施。

除本息兑付及增信保障措施调整外，《重组议案》还包括“债券/资产支持证券购回选项”、“资产抵债选项”、“股票选项”及“特定资产选项”等重组方案其他选项。

在“债券/资产支持证券购回选项”中，发行人或指定第三方拟以不超过 5 亿元人民币的现金对标的债券进行折价购回。每张债券/每份资产支持证券购回净价=每张债券/每份资产支持证券剩余面值×15%。完成债券/资产支持证券购回的持有人同意豁免其拟被购回债券/资产支持证券已产生的一切利息/预期收益（包含利息/预期收益、资本化利息/预期收益及其孳息），前述豁免不附带任何或有条件。

“资产抵债选项”包括“以物抵债模式”及“信托抵债模式”。在“以物抵债模式”中，每 100 元剩余面值的标的债券可以申报登记可抵债价值为 25 元人民币的实物资产。在“信托抵债模式”中，龙光控股或龙光控股指定主体拟采用设立信托（将信托抵债模式所述的信托称为“第一类信托”）等合法有效形式（若信托无法成立，将采用其他合法有效形式），使得标的债券持有人直接或间接享有拟用于信托抵债模式的资产的相关收益权。每 100 元剩余面值的标的债券可以申报登记 30 份第一类信托份额（也即价值 30 元人民币的第一类信托份额）。第一类信托到期日为自设立后第 60 个月末。

在“股票选项”中，龙光控股将协调其控股股东龙光集团有限公司（3380.HK，

以下简称“龙光集团”）在中国香港向特殊目的信托增发不超过 5.3 亿股的普通股股票（以下简称“定增股票”），龙光控股承诺将利用该部分定增股票，通过合法有效模式抵偿标的债券的份额（具体抵债模式及有关安排以股票选项的申报登记公告文件为准）。在等额资金抵债模式下，获配股票选项的标的债券持有人每一证券账户能够取得处置所获等额资金的定增股票股数须按照“获配的标的债券剩余面值总和（以港元计）÷6 港元/股”的方式计算。

在“特定资产选项”中，龙光控股或龙光控股指定主体拟采用设立信托（将用于特定资产选项的信托称为“第二类信托”）等合法有效形式（若信托无法成立，将采用其他合法有效形式），使得标的债券持有人直接或间接享有特定资产的相关收益权。每 100 元剩余面值的标的债券可以申报登记 100 份第二类信托份额（也即价值 100 元人民币的第二类信托份额）。第二类信托到期日为自设立后第 180 个月末。

获配资产抵债选项下以物抵债模式或信托抵债模式、股票选项、特定资产选项的标的债券持有人同意豁免该部分债券/资产支持证券已产生的一切利息/预期收益（包含利息/预期收益、资本化利息/预期收益及其孳息）等费用，前述豁免不附带任何或有条件。

针对第一次持有人会议，龙光控股于 2025 年 5 月 26 日披露了《深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙债 03”2025 年第一次债券持有人会议决议的公告》及《北京金诚同达律师事务所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）2025 年第一次债券持有人会议之法律意见书》，公告中宣布第一次持有人会议各议案均未获得超过持有本次未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意，即各议案均未通过表决。后续公司将对重组议案进行调整，并另行召开持有人会议进行审议。

## 2、第二次持有人会议相关情况

龙光控股于 2025 年 3 月 17 日公告了《关于召开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）2025 年第二次债券持有人会议的通知》，第二次持有人会议于 2025 年 3 月 24 日 9:00 至 2025 年 5 月 7 日 23:59 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《关于延长本期债券宽限期的议案》（以下简称“《宽限期议案》”）进行了表决。

在《宽限期议案》中，龙光控股寻求本期债券持有人同意将本期债券宽限期变更为 4 个月，该 4 个月宽限期适用于本期债券存续期间（如本期债券经持有人会议同意变更本息兑付时间安排的，本期债券存续期间也指本息兑付时间安排变更后的本期债券存续期间，下同），在宽限期内不构成本期债券违约，不构成本期债券《募集说明书》及《债券受托管理协议》项下的违约事件，发行人不承担违约责任。若发行人在宽限期内对本期债券到期本金和/或利息进行了足额偿付或得到债券持有人会议相关豁免，则不构成发行人对本期债券的违约。宽限期内不设罚息，按照本期债券进入宽限期时所适用的票面利率继续计息（如有）。

为免疑义，上述宽限期适用于本期债券存续期间每一次还本付息事件，即于本期债券存续期间的每一个本金和/或利息支付日、兑付日、到期日、回售日（如适用）、加速清偿（如适用）或回购日（如适用）等现金给付日，就发行人应付本期债券本金和/或利息事项给予其 4 个月的宽限期。

针对第二次持有人会议，龙光控股于 2025 年 5 月 8 日披露了《深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙债 03”2025 年第二次债券持有人会议决议的公告》及《北京金诚同达律师事务所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）2025 年第二次债券持有人会议之法律意见书》，上述第二次持有人会议审议的议案均获得通过。

（二）截至 2025 年 2 月 28 日、截至 2025 年 3 月 31 日、2025 年 4 月 30 日的债务逾期情况

公司于 2025 年 3 月 7 日披露了《深圳市龙光控股有限公司关于重大事项的公告》，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”）截止 2025 年 2 月 28 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 2,515,753.55 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。

公司于 2025 年 4 月 8 日披露了《深圳市龙光控股有限公司关于重大事项的公告》，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”）截止 2025 年 3 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 2,697,454.99 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。

公司于 2025 年 5 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》，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”）截止 2025 年 4 月 30 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 2,785,315.95 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和国信证券-光耀 3 号供应链金融第 1 期资产支持专项计划优先级，本金分别为 31,380 万元和 26,475.72 万元。

### （三）宽限期表决情况的公告

公司于 2025 年 4 月 18 日披露了《深圳市龙光控股有限公司关于公司债券相关事项的公告》，公告主要内容如下：

为推进公开市场债务后续偿付安排，深圳市龙光控股有限公司（以下简称“公司”）及资产支持专项计划管理人于 2025 年 3 月 17 日，公布境内债券/资产支持证券重组议案（以下简称“重组议案”），重组议案涵盖 21 笔债券/资产支持证券。因重组议案较为复杂，需充分沟通协商，公司及资产支持专项计划管理人也发布了给予/延长债券/资产支持证券宽限期的议案（以下简称“宽限期议案”）与重组议案同步表决。截至本公告日，已有 17 笔债券/资产支持证券表决通过宽限期议案，3 笔正在持续表决，国信证券-光耀 3 号供应链金融第 1 期资产支持专项计划未表决通过，也未能足额筹措资金按原定安排偿付。公司将继续就重组及宽限期事项与投资者进行积极沟通，努力达成偿付方案。

截至 2025 年 5 月 26 日，上述 3 笔在表决的宽限期议案，有两笔债券的宽限期已经通过，“H 龙控 01”的宽限期议案未表决通过，也未能足额筹措资金按



原定安排偿付。”

除《复牌公告》中披露的重大事项外，本期债券在停牌期间还存在增信资产重大事项，具体情况如下：

根据“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（以下合称“增信债券”）的持有人会议就《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》形成的相关决议，以及发行人于 2023 年 3 月 17 日披露的《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》，龙光控股协调南宁市龙光骏诚房地产开发有限公司（以下简称“龙光骏诚”）将其持有的南宁玖誉城（经开区 283 亩）\_三期 I 地块国有建设用地使用权 100%用于对增信债券的增信。

2025 年 5 月 14 日，招商证券收到发行人发来的、龙光骏诚出具的《关于商请出具同意办理建设用地改变用途函件的申请函》（以下简称“《申请函》”）。

《申请函》中提出，因自 2021 年以来房地产行业持续面临下行压力，为解决流动性困难、提升偿债能力、盘活项目资产，龙光骏诚向南宁市人民政府提交了《关于 450105450001GB00309 宗地龙光玖誉城·星城组团项目商改住的申请》，并于 2025 年 3 月获得南宁市人民政府批准。根据批复要求，450105450001GB00309 宗地在维持项目容积率不大于 4.0 的前提下，将原规划的 90406.35 平方米的商务金融批发零售用地调整为普通商品住房用地（含 1284.1 平方米公服配套设施），其余用地性质仍为商业、办公。调整后，该宗地用地性质变更为二类居住用地（兼容商业、商务用地）。

据龙光骏诚介绍，经专业评估机构初步测算，龙光玖誉城·星城组团项目实施商改住后，按现行市场价格计算，其整体货值较原商业业态货值预计将显著增加。同时，龙光骏诚认为，基于当前房地产市场销售规律，住宅产品去化速度远快于商业项目，通过商改住可大幅提升产品销售资金回笼速度。

“450105450001GB00309 宗地”即增信债券涉及的增信资产“南宁玖誉城（经开区 283 亩）\_三期 I 地块”，龙光骏诚作为抵押人已于 2023 年 2 月 16 日与增信债券受托管理人招商证券（代表增信债券持有人）签署了《国有建设用

地使用权抵押协议》，并于 2023 年 2 月 23 日完成了全部抵押登记手续。龙光骏诚作为发行人的子公司，认为该项目实施商改住后能有效提升商业价值，帮助发行人切实保障投资人合法权益。为了加快推进项目商改住工作，依据南宁市人民政府审批要求，需抵押权人出具同意办理建设用地改变用途的函件。

上述事项涉及增信债券的增信资产“南宁玖誉城（经开区 283 亩）\_三期 I 地块”，招商证券作为增信债券的受托管理人，已于 2025 年 5 月 16 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增信资产重大事项的临时受托管理事务报告》就是否同意向龙光骏诚出具《关于同意 450105450001GB00309 宗地龙光玖誉城·星城组团项目建设用地改变用途的复函》（以下简称“《同意函》”）事项向增信债券持有人征求意见。征求意见期间，招商证券未收到来自增信债券持有人的反对意见，已于 2025 年 5 月 27 日出具《同意函》。

#### 四、本期债券停牌期间招商证券披露临时受托管理报告的情况

本期债券停牌期间，招商证券作为受托管理人，持续履行受托管理人职责及信息披露义务，对与本期债券相关的以下事项披露了临时受托管理报告：

1. 2025 年 3 月 12 日，招商证券就发行人截至 2025 年 2 月末的债务逾期情况发布了《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》；

2. 2025 年 4 月 10 日，招商证券就发行人截至 2025 年 3 月末的债务逾期情况发布了《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》；

3. 2025 年 4 月 15 日，招商证券就发行人披露的《深圳市龙光控股有限公司公司债券年度报告（2024 年）》、《深圳市龙光控股有限公司审计报告 2024 年度》、发行人控股股东龙光集团有限公司披露的《截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度业绩》中可能对债券持有人权益有重大影响的事项发布了《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》；

4. 2025 年 4 月 22 日，招商证券就发行人披露的《深圳市龙光控股有限公司关于公司债券相关事项的公告》中涉及的相关情况发布了《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》；

5. 2025 年 5 月 12 日，招商证券就本期债券 2025 年第二次债券持有人会议决议情况发布了《招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司“H 龙债 03”2025 年第二次债券持有人会议决议的临时受托管理事务报告》；

6. 2025 年 5 月 16 日，招商证券就发行人存续公司债券 H 龙控 01 宽限期议案未表决通过且未能足额筹措资金按原定安排偿付的相关情况发布了《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》；

7. 2025 年 5 月 16 日，招商证券就发行人截至 2025 年 4 月末的债务逾期情况发布了《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》；

8. 2025 年 5 月 16 日，招商证券就涉及本期债券的增信资产重大事项发布了《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》；

9. 2025 年 5 月 29 日，招商证券就本期债券 2025 年第一次债券持有人会议决议情况发布了《招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司“H 龙债 03”2025 年第一次债券持有人会议决议的临时受托管理事务报告》。

#### 四、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深圳市龙光控股有限公司“H 龙债 03”债券复牌及停牌期间重大事项的  
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 龙债 03”债券复牌及停牌期间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

2025 年 6 月 9 日