

|               |                |
|---------------|----------------|
| 债券简称：H 龙控 04  | 债券代码：163012.SH |
| 债券简称：H 龙控 01  | 债券代码：163100.SH |
| 债券简称：HPR 龙债 2 | 债券代码：166599.SH |
| 债券简称：H 龙控 03  | 债券代码：163625.SH |
| 债券简称：H 龙债 04  | 债券代码：175090.SH |
| 债券简称：H 龙债 02  | 债券代码：188305.SH |
| 债券简称：H 龙债 03  | 债券代码：188619.SH |

深圳市龙光控股有限公司  
公司债券受托管理事务报告  
(2024 年度)

发行人

深圳市龙光控股有限公司

(广东省深圳市宝安区兴华路南侧龙光世纪大厦 1 栋 2002 (办公场所) )

债券受托管理人：招商证券股份有限公司

 招商证券

(广东省深圳市福田区福田街道福华一路 111 号)

2025 年 6 月

## 重要声明

依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《募集说明书》、《受托管理协议》等相关规定，招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”或“受托管理人”）作为相关债券的受托管理人编制本报告。招商证券编制本报告的内容及信息均来源于公开信息、深圳市龙光控股有限公司对外发布的《深圳市龙光控股有限公司公司债券年度报告（2024 年）》等公开信息披露文件、发行人提供的相关资料或出具的相关说明以及第三方中介机构出具的专业意见。招商证券对本报告中所包含的从上述文件中引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性作出任何保证或承担任何责任。

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。

如无特别说明，本报告中相关用语具有与《募集说明书》中相同的含义。

## 目 录

|   |    |
|---|----|
| 第一节 公司债券概况 .....                            | 4  |
| 第二节 债券受托管理人履职情况 .....                       | 16 |
| 第三节 发行人的经营与财务状况 .....                       | 1  |
| 第四节 募集资金的使用及专项账户运作的核查情况 .....               | 4  |
| 第五节 发行人偿债能力和意愿分析 .....                      | 6  |
| 第六节 增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性分析 .....       | 13 |
| 第七节 债券本息偿付情况 .....                          | 19 |
| 第八节 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....            | 21 |
| 第九节 债券持有人会议召开的情况 .....                      | 22 |
| 第十节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施 ..... | 29 |
| 第十一节 对债券持有人权益有重大影响的其他事项 .....               | 36 |

## 第一节 公司债券概况

截至2024年末，深圳市龙光控股有限公司（以下简称“龙光控股”、“发行人”）发行<sup>1</sup>且存续的由招商证券担任受托管理人的债券包括：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，债券具体情况见下表：

单位：亿元， 币种：人民币

|                     |  |
|---------------------|--|
| 1、债券名称              | 深圳市龙光控股有限公司 2019 年公开发行公司债券<br>(面向合格投资者) (第一期)  |
| 2、债券简称              | H 龙控 04  |
| 3、债券代码              | 163012.SH  |
| 4、发行日               | 2019 年 11 月 15 日   |
| 5、起息日               | 2019 年 11 月 18 日   |
| 6、到期日               | 2026 年 11 月 10 日   |
| 7、债券余额 <sup>2</sup> | 19.44319568  |
| 8、截止报告期末的利率 (%)     | 5.09   |
| 9、还本付息方式            | <p>根据《关于召开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)2024 年第一次债券持有人会议的通知》及《深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙控 04”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告》，截至 2022 年 11 月 10 日（以下简称“基准日”）（不含）的本期债券的每张债券全部应计未付利息的 60%与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数（以下简称“每张债券单价”），每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券的计息基础金额（以下简称“计息基础金额”），本期债券的计息基础金额的兑付时间调整为自本次会议表决通过之日起至 2026 年 11 月 10 日（以下简称“兑付日调整期间”）。</p> <p>1. 发行人已于 2024 年 6 月 24 日向每个证券账户兑付持有的本期债券计息基础金额的 0.2%，并将于 2025 年 6 月 10 日、2025 年 9 月 10 日、2025 年 12 月 10 日、2026 年 3 月 10 日、2026 年 5 月 10 日、2026 年 7 月 10 日、2026 年 9 月 10 日、2026 年 11 月 10 日分别兑付计息基础金额的 10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、14.8%。</p> <p>2. 利息支付安排：在兑付日调整期间，维持本期债券原有票面利率不变，且新增利息将以计息基础金额为基数计息，每期应兑付的计息基础金额截至各自兑付日的</p> |

<sup>1</sup> 此处指债券起息日在 2024 年 12 月 31 日（含）之前。

<sup>2</sup> 本节债券余额均四舍五入，保留四位小数。

|          |   |
|----------|---|
|          | <p>应计未付利息随该期应兑付的计息基础金额同时支付，利随本清。在前述约定的基础上，在兑付日调整期间，将本期债券前期递延支付的利息及年度利息支付的安排调整如下：</p> <p>(1) 发行人将于 2025 年 4 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）以现金兑付本条下述两项利息金额：</p> <p>A. 本期债券 2022 年 11 月 10 日（含）至 2023 年 12 月 10 日（不含）产生的利息的 50%（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）；</p> <p>B. 本期债券 2023 年 12 月 10 日（含）至 2024 年 12 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>(2) 发行人将于 2025 年 12 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）以现金兑付本期债券 2024 年 12 月 10 日（含）至 2025 年 12 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>(3) 发行人将于 2026 年 11 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）以现金兑付本期债券 2025 年 12 月 10 日（含）至 2026 年 11 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>为免疑义，本期债券的每期应兑付的计息基础金额截至各自兑付日的应计未付利息优先随该期应兑付的计息基础金额同时支付，利随本清。如相应利息已经随计息基础金额同时支付，则无需再于本条款（1）（2）（3）约定的利息兑付日重复支付。</p> |
| 10、增信情况  | 见“第六节 一、增信机制（二）H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03”   |
| 11、交易场所  | 上交所   |
| 12、主承销商  | 招商证券股份有限公司, 长城证券股份有限公司, 中山证券有限责任公司, 财达证券股份有限公司  |
| 13、受托管理人 | 招商证券股份有限公司  |

|        |  |
|--------|--|
| 1、债券名称 | 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） |
| 2、债券简称 | H 龙控 01                                  |
| 3、债券代码 | 163100.SH                                |

|                |  |
|----------------|--|
| 4、发行日          | 2020年1月7日  |
| 5、起息日          | 2020年1月8日  |
| 6、到期日          | 2026年11月10日  |
| 7、债券余额         | 9.49944304   |
| 8、截止报告期末的利率（%） | 4.80   |
| 9、还本付息方式       | <p>根据《关于召开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）2024 年第一次债券持有人会议的通知》及《深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙控 01”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告》，截至 2022 年 11 月 10 日（以下简称“基准日”）（不含）的本期债券的每张债券全部应计未付利息与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数（以下简称“每张债券单价”），每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券的计息基础金额（以下简称“计息基础金额”），本期债券的计息基础金额的兑付时间调整为自本次会议表决通过之日起至 2026 年 11 月 10 日（以下简称“兑付日调整期间”）。</p> <p>1. 本金偿付安排：发行人已于 2024 年 6 月 24 日向每个证券账户兑付持有的本期债券计息基础金额的 0.2%，并将于 2025 年 6 月 10 日、2025 年 9 月 10 日、2025 年 12 月 10 日、2026 年 3 月 10 日、2026 年 5 月 10 日、2026 年 7 月 10 日、2026 年 9 月 10 日、2026 年 11 月 10 日分别兑付计息基础金额的 10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、14.8%。</p> <p>2. 利息支付安排：在兑付日调整期间，维持本期债券原有票面利率不变，且新增利息将以计息基础金额为基数计息，每期应兑付的计息基础金额截至各自兑付日的应计未付利息随该期应兑付的计息基础金额同时支付，利随本清。在前述约定的基础上，在兑付日调整期间，将本期债券前期递延支付的利息及年度利息支付的安排调整如下：</p> <p>(1) 发行人将于 2025 年 4 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）以现金兑付本条下述两项利息金额：</p> <p>A. 本期债券 2022 年 11 月 10 日（含）至 2023 年 12 月 10 日（不含）产生的利息的 50%（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）；</p> <p>B. 本期债券 2023 年 12 月 10 日（含）至 2024 年 12 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> |

|          |   |
|----------|---|
|          | <p>(2) 发行人将于 2025 年 12 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）以现金兑付本期债券 2024 年 12 月 10 日（含）至 2025 年 12 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>(3) 发行人将于 2026 年 11 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）以现金兑付本期债券 2025 年 12 月 10 日（含）至 2026 年 11 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>为免疑义，本期债券的每期应兑付的计息基础金额截至各自兑付日的应计未付利息优先随该期应兑付的计息基础金额同时支付，利随本清。如相应利息已经随计息基础金额同时支付，则无需再于本条款（1）（2）（3）约定的利息兑付日重复支付。</p> |
| 10、增信情况  | 见“第六节一、增信机制（二）H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03”  |
| 11、交易场所  | 上交所   |
| 12、主承销商  | 招商证券股份有限公司，长城证券股份有限公司，中山证券有限责任公司，财达证券股份有限公司   |
| 13、受托管理人 | 招商证券股份有限公司  |

|                |   |
|----------------|---|
| 1、债券名称         | 深圳市龙光控股有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）  |
| 2、债券简称         | HPR 龙债 2  |
| 3、债券代码         | 166599.SH   |
| 4、发行日          | 2020 年 4 月 15 日   |
| 5、起息日          | 2020 年 4 月 16 日   |
| 6、到期日          | 2025 年 11 月 10 日  |
| 7、债券余额         | 13.3971021  |
| 8、截止报告期末的利率（%） | 4.69  |
| 9、还本付息方式       | 根据《关于召开深圳市龙光控股有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）2024 年第一次债券持有人会议的通知》及《深圳市龙光控股有限公司关于“HPR 龙债 2”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告》，截至 2022 年 11 月 10 日（以下简称“基准日”）（不含）的本期债券的每张债券全部应计未付利息与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数（以下简称“每张债券单价”），每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券的计息基础金额（以下简称“计 |

|          |   |
|----------|---|
|          | <p>息基础金额”），本期债券的计息基础金额的兑付时间调整为自本次会议表决通过之日起至 2025 年 11 月 10 日（以下简称“兑付日调整期间”）。</p> <p>1. 本金偿付安排：发行人已于 2024 年 6 月 24 日向每个证券账户兑付持有的本期债券计息基础金额的 0.2%，并将于 2025 年 3 月 10 日、2025 年 5 月 10 日、2025 年 8 月 10 日分别兑付计息基础金额的 40%、20%、20%、19.8%。</p> <p>2. 利息支付安排：在兑付日调整期间，维持本期债券原有票面利率不变，且新增利息将以计息基础金额为基数计息，每期应兑付的计息基础金额截至各自兑付日的应计未付利息随该期应兑付的计息基础金额同时支付，利随本清。在前述约定的基础上，在兑付日调整期间，将本期债券前期递延支付的利息及年度利息支付的安排调整如下：</p> <p>(1) 发行人将于 2025 年 3 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）以现金兑付本条下述两项利息金额：</p> <p>A. 本期债券 2022 年 11 月 10 日（含）至 2023 年 11 月 10 日（不含）产生的利息的 50%（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）；</p> <p>B. 本期债券 2023 年 11 月 10 日（含）至 2024 年 11 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>(2) 发行人将于 2025 年 11 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）以现金兑付本期债券 2024 年 11 月 10 日（含）至 2025 年 11 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>为免疑义，本期债券的每期应兑付的计息基础金额截至各自兑付日的应计未付利息优先随该期应兑付的计息基础金额同时支付，利随本清。如相应利息已经随计息基础金额同时支付，则无需再于本条款（1）（2）约定的利息兑付日重复支付。</p> |
| 10、增信情况  | 见“第六节一、增信机制（一）HPR 龙债 2”   |
| 11、交易场所  | 上交所   |
| 12、主承销商  | 招商证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司, 平安证券股份有限公司, 中山证券有限责任公司  |
| 13、受托管理人 | 招商证券股份有限公司  |

|                 |   |
|-----------------|---|
| 1、债券名称          | 深圳市龙光控股有限公司 2020 年公开发行公司债券<br>(面向合格投资者) (第二期)   |
| 2、债券简称          | H 龙控 03   |
| 3、债券代码          | 163625.SH   |
| 4、发行日           | 2020 年 7 月 23 日   |
| 5、起息日           | 2020 年 7 月 24 日   |
| 6、到期日           | 2026 年 11 月 10 日  |
| 7、债券余额          | 19.81777502   |
| 8、截止报告期末的利率 (%) | 4.69  |
| 9、还本付息方式        | <p>根据《关于召开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)2024 年第一次债券持有人会议的通知》及《深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙控 03”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告》，截至 2022 年 11 月 10 日(以下简称“基准日”) (不含)的本期债券的每张债券全部应计未付利息与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数(以下简称“每张债券单价”)，每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券的计息基础金额(以下简称“计息基础金额”)，本期债券的计息基础金额的兑付时间调整为自本次会议表决通过之日起至 2026 年 11 月 10 日(以下简称“兑付日调整期间”)。</p> <p>1. 本金偿付安排：发行人已于 2024 年 6 月 24 日向每个证券账户兑付持有的本期债券计息基础金额的 0.2%，并将于 2025 年 6 月 10 日、2025 年 9 月 10 日、2025 年 12 月 10 日、2026 年 3 月 10 日、2026 年 5 月 10 日、2026 年 7 月 10 日、2026 年 9 月 10 日、2026 年 11 月 10 日分别兑付计息基础金额的 10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、14.8%。</p> <p>2. 利息支付安排：在兑付日调整期间，维持本期债券原有票面利率不变，且新增利息将以计息基础金额为基数计息，每期应兑付的计息基础金额截至各自兑付日的应计未付利息随该期应兑付的计息基础金额同时支付，利随本清。在前述约定的基础上，在兑付日调整期间，将本期债券前期递延支付的利息及年度利息支付的安排调整如下：</p> <p>(1) 发行人将于 2025 年 4 月 10 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息)以现金兑付本条下述两项利息金额：</p> <p>A. 本期债券 2022 年 11 月 10 日(含)至 2023 年 12 月 10 日(不含)产生的利息的 50%(需扣除在分期偿付计息基础金额的 0.2%)；</p> <p>B. 本期债券 2024 年 6 月 24 日(含)至 2025 年 4 月 10 日(不含)产生的利息的 50%；</p> <p>C. 本期债券 2025 年 4 月 10 日(含)至 2026 年 11 月 10 日(不含)产生的利息的 50%。</p> |

|          |   |
|----------|---|
|          | <p>息基础金额时已经获得现金支付的利息)；</p> <p>B. 本期债券 2023 年 12 月 10 日(含)至 2024 年 12 月 10 日(不含)产生的利息(需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息)。</p> <p>(2) 发行人将于 2025 年 12 月 10 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息)以现金兑付本期债券 2024 年 12 月 10 日(含)至 2025 年 12 月 10 日(不含)产生的利息(需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息)。</p> <p>(3) 发行人将于 2026 年 11 月 10 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息)以现金兑付本期债券 2025 年 12 月 10 日(含)至 2026 年 11 月 10 日(不含)产生的利息(需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息)。</p> <p>为免疑义，本期债券的每期应兑付的计息基础金额截至各自兑付日的应计未付利息优先随该期应兑付的计息基础金额同时支付，利随本清。如相应利息已经随计息基础金额同时支付，则无需再于本条款(1)(2)(3)约定的利息兑付日重复支付。</p> |
| 10、增信情况  | 见“第六节一、增信机制(二) H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03”   |
| 11、交易场所  | 上交所   |
| 12、主承销商  | 招商证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司, 平安证券股份有限公司, 中山证券有限责任公司  |
| 13、受托管理人 | 招商证券股份有限公司  |

|                |  |
|----------------|--|
| 1、债券名称         | 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)   |
| 2、债券简称         | H 龙债 04  |
| 3、债券代码         | 175090.SH  |
| 4、发行日          | 2020 年 9 月 11 日  |
| 5、起息日          | 2020 年 9 月 14 日  |
| 6、到期日          | 2026 年 11 月 10 日   |
| 7、债券余额         | 19.54552062  |
| 8、截止报告期末的利率(%) | 4.80   |
| 9、还本付息方式       | 根据《关于召开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)2024 年第一次债券持有人会议的通知》及《深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙债 04”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告》，截至 2022 年 11 月 10 日(以下简称 |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>“基准日”）（不含）的本期债券的每张债券全部应计未付利息与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数（以下简称“每张债券单价”），每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券的计息基础金额（以下简称“计息基础金额”），本期债券的计息基础金额的兑付时间调整为自本次会议表决通过之日起至 2026 年 11 月 10 日（以下简称“兑付日调整期间”）。</p> <p>1. 本息偿付安排：发行人已于 2024 年 6 月 24 日向每个证券账户兑付持有的本期债券计息基础金额的 0.2%，并将于 2025 年 6 月 10 日、2025 年 9 月 10 日、2025 年 12 月 10 日、2026 年 3 月 10 日、2026 年 5 月 10 日、2026 年 7 月 10 日、2026 年 9 月 10 日、2026 年 11 月 10 日分别兑付计息基础金额的 10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、14.8%。</p> <p>2. 利息支付安排：在兑付日调整期间，维持本期债券原有票面利率不变，且新增利息将以计息基础金额为基数计息，每期应兑付的计息基础金额截至各自兑付日的应计未付利息随该期应兑付的计息基础金额同时支付，利随本清。在前述约定的基础上，在兑付日调整期间，将本期债券前期递延支付的利息及年度利息支付的安排调整如下：</p> <p>(1) 发行人将于 2025 年 4 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）以现金兑付本条下述两项利息金额：</p> <p>A. 本期债券 2022 年 11 月 10 日（含）至 2023 年 12 月 10 日（不含）产生的利息的 50%（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）；</p> <p>B. 本期债券 2023 年 12 月 10 日（含）至 2024 年 12 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>(2) 发行人将于 2025 年 12 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）以现金兑付本期债券 2024 年 12 月 10 日（含）至 2025 年 12 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>(3) 发行人将于 2026 年 11 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）以现金兑付本期债券 2025 年 12 月 10 日（含）至 2026 年 11 月 10 日（不含）产生的利息</p> |
|--|---|

|          |   |
|----------|---|
|          | (需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息)。<br>为免疑义，本期债券的每期应兑付的计息基础金额截至各自兑付日的应计未付利息优先随该期应兑付的计息基础金额同时支付，利随本清。如相应利息已经随计息基础金额同时支付，则无需再于本条款(1)(2)(3)约定的利息兑付日重复支付。 |
| 10、增信情况  | 见“第六节一、增信机制(二)H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03”  |
| 11、交易场所  | 上交所   |
| 12、主承销商  | 招商证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,平安证券股份有限公司,中山证券有限责任公司   |
| 13、受托管理人 | 招商证券股份有限公司  |

|                 |   |
|-----------------|---|
| 1、债券名称          | 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（第一期）  |
| 2、债券简称          | H 龙债 02   |
| 3、债券代码          | 188305.SH   |
| 4、发行日           | 2021 年 6 月 23 日   |
| 5、起息日           | 2021 年 6 月 24 日   |
| 6、到期日           | 2026 年 11 月 10 日  |
| 7、债券余额          | 13.20919866   |
| 8、截止报告期末的利率 (%) | 4.80  |
| 9、还本付息方式        | <p>根据《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（第一期）2024 年第一次债券持有人会议的通知》及《深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙债 02”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告》，截至 2022 年 11 月 10 日（以下简称“基准日”）（不含）的本期债券的每张债券全部应计未付利息与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数（以下简称“每张债券单价”），每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券的计息基础金额（以下简称“计息基础金额”），本期债券的计息基础金额的兑付时间调整为自本次会议表决通过之日起至 2026 年 11 月 10 日（以下简称“兑付日调整期间”）。</p> <p>1. 本金偿付安排：发行人已于 2024 年 6 月 24 日向每个证券账户兑付持有的本期债券计息基础金额的 0.2%，并将于 2025 年 6 月 10 日、2025 年 9 月 10 日、2025 年 12 月 10 日、2026 年 3 月 10 日、2026 年 5 月 10 日、2026 年 7 月 10 日、2026 年 9 月 10 日、2026 年 11 月 10 日分别兑付计息基础金额的 10%、10%、10%、10%、</p> |

|          |  |
|----------|--|
|          | <p>15%、15%、15%、14.8%。</p> <p>2. 利息支付安排：在兑付日调整期间，维持本期债券原有票面利率不变，且新增利息将以计息基础金额为基数计息，每期应兑付的计息基础金额截至各自兑付日的应计未付利息随该期应兑付的计息基础金额同时支付，利随本清。在前述约定的基础上，在兑付日调整期间，将本期债券前期递延支付的利息及年度利息支付的安排调整如下：</p> <p>(1) 发行人将于 2025 年 4 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）以现金兑付本条下述两项利息金额：</p> <p>A. 本期债券 2022 年 11 月 10 日（含）至 2023 年 12 月 10 日（不含）产生的利息的 50%（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）；</p> <p>B. 本期债券 2023 年 12 月 10 日（含）至 2024 年 12 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>(2) 发行人将于 2025 年 12 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）以现金兑付本期债券 2024 年 12 月 10 日（含）至 2025 年 12 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>(3) 发行人将于 2026 年 11 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）以现金兑付本期债券 2025 年 12 月 10 日（含）至 2026 年 11 月 10 日（不含）产生的利息（需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息）。</p> <p>为免疑义，本期债券的每期应兑付的计息基础金额截至各自兑付日的应计未付利息优先随该期应兑付的计息基础金额同时支付，利随本清。如相应利息已经随计息基础金额同时支付，则无需再于本条款（1）（2）（3）约定的利息兑付日重复支付。</p> |
| 10、增信情况  | 见“第六节一、增信机制（二）H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03”   |
| 11、交易场所  | 上交所  |
| 12、主承销商  | 招商证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司, 平安证券股份有限公司   |
| 13、受托管理人 | 招商证券股份有限公司   |

|                |  |
|----------------|--|
| 1、债券名称         | 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、债券简称         | H 龙债 03  |
| 3、债券代码         | 188619.SH  |
| 4、发行日          | 2021 年 8 月 20 日  |
| 5、起息日          | 2021 年 8 月 23 日  |
| 6、到期日          | 2026 年 11 月 10 日   |
| 7、债券余额         | 14.73344406  |
| 8、截止报告期末的利率（%） | 4.70   |
| 9、还本付息方式       | <p>根据《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）2024 年第一次债券持有人会议的通知》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》，截至 2022 年 11 月 10 日（以下简称“基准日”）（不含）的本期债券的每张债券全部应计未付利息与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数（以下简称“每张债券单价”），每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券的计息基础金额（以下简称“计息基础金额”），本期债券的计息基础金额的兑付时间调整为自本次会议表决通过之日起至 2026 年 11 月 10 日（以下简称“兑付日调整期间”）。</p> <p>1. 本金偿付安排：发行人已于 2024 年 6 月 24 日向每个证券账户兑付持有的本期债券计息基础金额的 0.2%，并将于 2025 年 6 月 10 日、2025 年 9 月 10 日、2025 年 12 月 10 日、2026 年 3 月 10 日、2026 年 5 月 10 日、2026 年 7 月 10 日、2026 年 9 月 10 日、2026 年 11 月 10 日分别兑付计息基础金额的 10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、14.8%。</p> <p>2. 利息支付安排：在兑付日调整期间，维持本期债券原有票面利率不变，且新增利息将以计息基础金额为基数计息，每期应兑付的计息基础金额截至各自兑付日的应计未付利息随该期应兑付的计息基础金额同时支付，利随本清。在前述约定的基础上，在兑付日调整期间，将本期债券前期递延支付的利息及年度利息支付的安排调整如下：</p> <p>(1) 发行人将于 2025 年 4 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）以现金兑付本条下述两项利息金额：</p> <p>A. 本期债券 2022 年 11 月 10 日（含）至 2023 年 12 月 10 日（不含）产生的利息的 50%（需扣除在分期偿付计息基础金额的 0.2%）；</p> <p>B. 本期债券 2023 年 12 月 10 日（含）至 2024 年 6 月 24 日（不含）产生的利息的 50%（需扣除在分期偿付计息基础金额的 0.2%）。</p> |

|          |   |
|----------|---|
|          | <p>息基础金额时已经获得现金支付的利息)；</p> <p>B. 本期债券 2023 年 12 月 10 日(含)至 2024 年 12 月 10 日(不含)产生的利息(需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息)。</p> <p>(2) 发行人将于 2025 年 12 月 10 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息)以现金兑付本期债券 2024 年 12 月 10 日(含)至 2025 年 12 月 10 日(不含)产生的利息(需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息)。</p> <p>(3) 发行人将于 2026 年 11 月 10 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息)以现金兑付本期债券 2025 年 12 月 10 日(含)至 2026 年 11 月 10 日(不含)产生的利息(需扣除在分期偿付计息基础金额时已经获得现金支付的利息)。</p> |
| 10、增信情况  | 见“第六节一、增信机制(二) H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03”   |
| 11、交易场所  | 上交所   |
| 12、主承销商  | 招商证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司, 平安证券股份有限公司  |
| 13、受托管理人 | 招商证券股份有限公司  |

## 第二节 债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续关注发行人的资信状况和信用风险状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、投资者权益保护机制实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

### 一、对发行人经营、资信情况的持续跟踪情况

作为受托管理人，招商证券根据规定及约定编制《公司债券月度重大事项排查表》，每月书面问询发行人是否存在相关指标触发的情形，了解发行人是否涉及重大事项及信用风险。同时，招商证券通过查询发行人财务报告及公开渠道，定期或不定期监测发行人经营情况、财务情况、资信情况及相关公告舆情。经核查，报告期内，发行人存在被列入失信被执行人、重大诉讼等对债券偿付产生重大不利影响的事项。

### 二、对增信机构、担保物及投资者权益保护机制实施情况的核查

报告期内，招商证券通过获取增信保障措施对应主体（包括出质人、抵押人、标的公司及项目公司）相关资料、公开渠道信息以及抽样现场走访等方式，对我公司受托管理的发行人公司债券增加的增信资产对应项目（详见“第六节 增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性分析”）进行了解，并于2025年6月对上述项目进行了抽样现场排查，发现部分项目存在如下对增信资产价值有不利影响的问题：

| 对应债券                             | 增信资产                          | 项目名称    | 增信方式 | 具体问题                              |
|----------------------------------|-------------------------------|---------|------|-----------------------------------|
| HPR 龙债 2                         | 深圳玖龙台酒店                       | -       | 资产抵押 | 目前仍处于装修停工，预计短期内无法投入运营             |
| H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、 | 深圳市聚景投资有限公司(系项目公司)惠州桃花源房产有限公司 | 惠州玖悦城三期 | 股权质押 | 项目已停工，暂无明确后续建设计划，且存在金额较大的项目贷款诉讼案件 |

|                                     |   |                    |  |  |
|-------------------------------------|---|--------------------|--|--|
| H龙债02、H龙债03                         | 的间接股东)100%股权                                    |                    |  |  |
| H龙控04、H龙控01、H龙控03、H龙债04、H龙债02、H龙债03 | 宁波骊胜企业管理有限公司(系项目公司温州骏绅房地产开发有限公司的间接股东)<br>100%股权 | 温州光辉之城一期<br>(商业)   | 目前股权质押(待该项目还清项目贷款且取得不动产权证书后将转为资产抵押)        | 本项目一期商业目前已停工，转为资产抵押的时间难以预计             |
| H龙控04、H龙控01、H龙控03、H龙债04、H龙债02、H龙债03 | 宁波骊胜企业管理有限公司(系项目公司温州骏绅房地产开发有限公司的间接股东)<br>100%股权 | 温州光辉之城二、三期<br>(住宅) | 股权质押                                       | 本项目二、三期住宅部分楼栋建成，建成部分已完成保交付，后续开发建设计划未明确 |
| H龙控04、H龙控01、H龙控03、H龙债04、H龙债02、H龙债03 | 上海临港商业项目  | -                  | 目前无法办理抵押登记<br>(待该项目还清项目贷款且取得不动产权证书后办理资产抵押) | 暂未达到办理资产抵押登记的条件                        |

截至本报告出具之日，我公司已督导发行人及时聘请会计师事务所对增信资产对应项目的资金使用情况出具《资金使用情况专项审阅报告》，已督导发行人按照其承诺及时披露相关增信资产对应项目截至上年末的开发建设、销售及资产运营情况。

报告期内我公司受托管理的发行人公司债券不涉及保证担保，亦不涉及投资者权益保护机制。

### 三、监督专项账户及募集资金使用的情况

截至2022年12月31日，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等各期债券募集资金已使用完毕，报告期内不涉及对募集资金的监督及检查。

### 四、督促发行人履行信息披露义务

报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

经核查，发行人已按照规定披露 2024 年半年度报告和 2024 年年度报告，临时报告披露情况详见本报告“第十节与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施”。

## 五、督促发行人履行债券偿还义务的情况

报告期内，招商证券按照相关规定对发行人提前开展还本付息前排查工作，及时掌握各期受托管理的公司债券偿付资金安排，督促发行人按2022年12月整体展期达成的偿付计划履约。在我公司的督促下，发行人于2023年12月至2024年1月完成了21只公开市场产品的首次付息。2024年5、6月第二次付息时，由于发行人经营状况持续恶化，兑付存在实质性困难，我公司督促发行人提前准备风险应对预案并落实偿债保障措施。发行人于2024年5月6日将其21只公开市场产品<sup>3</sup>停牌，并于2024年5月15日召开持有人会议向持有人协商争取“10个月宽限期”，2024年7月全部产品均通过持有人会议表决，将兑付时间延后至2025年3月10日或4月10日。发行人在每只债券通过持有人大会后偿付了债券计息基础金额（债券本金+资本化利息）的0.2%

## 六、受托管理人执行信用风险管理工作的 情况

报告期内，招商证券已按照监管要求开展公司债信用风险排查工作，并向监管机构报送相关信用风险管理报告。

自2022年1月发现发行人控股股东存在可能影响发行人偿债能力的负面舆情以来，招商证券通过多次现场排查与访谈、多次高管线上会议、持续现场办公等方式对发行人经营、信用资质等情况进行了解，对发行人信用风险进行监测及跟踪，督促其及时就相关重大事项履行信息披露义务并全力保障债券持有人利益，督促发行人严格按照《募集说明书》《受托管理协议》及相关持有人会议决议等

---

<sup>3</sup> 21 只公开市场产品包括：【A 组 4 只债券】HPR 龙债 2, H9 龙控 01, H9 龙控 02, H 龙控 02; 【B 组 8 只 ABS】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; 【C 组 9 只债券】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

文件约定切实履行发行人义务，落实偿债保障措施，履行信息披露义务，维护投资者合法权益。

## 第三节 发行人的经营与财务状况

### 一、发行人最新经营情况

|           |   |
|-----------|---|
| 中文名称      | 深圳市龙光控股有限公司   |
| 中文简称      | 龙光控股  |
| 外文名称(如有)  | Shenzhen Logan Holdings Company Limited                       |
| 外文缩写(如有)  | Shenzhen Logan Holdings                                       |
| 法定代表人     | 沈沛勇   |
| 注册资本(万元)  | 44,344  |
| 实缴资本(万元)  | 44,344  |
| 注册地址      | 广东省深圳市 宝安区兴华路南侧龙光世纪大厦1栋2002(办公场所)                             |
| 办公地址      | 广东省深圳市 宝安区兴华路南侧龙光世纪大厦1栋2002(办公场所)                             |
| 办公地址的邮政编码 | 518000  |
| 公司网址(如有)  | <a href="http://www.logan.com.cn">http://www.logan.com.cn</a> |
| 电子信箱      | i.r@logan.com.cn  |

发行人致力于专业的房地产开发与运营,坚持以首次置业及改善需求人士为主的产品定位,开发领域主要集中于住宅地产,通过各地子公司实施房地产开发,区域布局聚焦粤港澳大湾区、长三角区域、广东汕头及广西区域,房地产开发为核心业务板块。受房地产市场整体下行以及发行人自身债务及经营影响,发行人商品房销售面临较大压力,2024年发行人未经审计权益合约销售金额约为60.32亿元,全年累计交付2.8万套。

表: 2024年度发行人经营情况表

单位: 亿元 币种: 人民币

| 业务板块 | 本期     |        |         |          | 上年同期   |        |         |          |
|------|--------|--------|---------|----------|--------|--------|---------|----------|
|      | 营业收入   | 营业成本   | 毛利率 (%) | 收入占比 (%) | 营业收入   | 营业成本   | 毛利率 (%) | 收入占比 (%) |
| 物业开发 | 223.22 | 214.72 | 3.81    | 98.72    | 460.82 | 450.19 | 2.31    | 99.2     |
| 物业出租 | 2.89   | 0.18   | 93.77   | 1.28     | 3.70   | 0.19   | 94.79   | 0.80     |
| 合计   | 226.11 | 214.90 | 4.96    | 100      | 464.52 | 450.38 | 3.04    | 100      |

- 物业开发收入同比降低51.56%,进而影响2024年营业收入同比降低51.32%,主要是商品房交付面积大幅降低所致。
- 物业开发成本同比降低52.3%,进而影响2024年营业成本同比降低52.28%,

也是因为商品房交付面积大幅降低。

## 二、发行人最新财务状况

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所为发行人出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的《深圳市龙光控股有限公司审计报告（2024年度）》（以下简称“审计报告”）。

根据2024年度审计报告，发行人2024年度主要会计数据和财务指标如下：

单位：元

| 项目            | 2024年/末            | 2023年/末            | 变动      |
|---------------|--------------------|--------------------|---------|
| 流动资产合计        | 147,013,144,896.68 | 186,044,487,178.16 | -20.98% |
| 非流动资产合计       | 45,879,503,955.53  | 46,372,759,746.25  | -1.06%  |
| 资产总计          | 192,892,648,852.21 | 232,417,246,924.41 | -17.01% |
| 流动负债合计        | 133,942,808,643.23 | 145,053,527,079.50 | -7.66%  |
| 非流动负债合计       | 30,287,643,482.74  | 50,700,831,157.62  | -40.26% |
| 负债合计          | 164,230,452,125.97 | 195,754,358,237.12 | -16.10% |
| 所有者权益合计       | 28,662,196,726.24  | 36,662,888,687.29  | -21.82% |
| 营业收入          | 22,610,629,807.26  | 46,451,719,025.79  | -51.32% |
| 营业利润          | -7,046,105,121.71  | -8,387,220,270.72  | -15.99% |
| 利润总额          | -7,099,100,258.66  | -8,365,407,136.78  | -15.14% |
| 归属于母公司所有者的净利润 | -7,308,158,913.67  | -9,068,923,450.90  | -19.42% |
| 净利润           | -7,628,939,594.34  | -8,979,077,889.57  | -15.04% |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 40,022,840.64      | 5,142,029,411.57   | -99.22% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 542,496,682.93     | 535,831,002.46     | 1.24%   |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -4,067,227,642.64  | -7,357,652,573.56  | -44.72% |
| 资产负债率（%）      | 85.03%             | 84.23%             | 0.95%   |
| 流动比率（倍数）      | 1.10               | 1.28               | -14.25% |
| 速动比率（倍数）      | 0.24               | 0.27               | -11.11% |

- 本期非流动负债合计302.88亿元，较2023年末减少204.13亿元，减少比例40.26%，主要为本期长期借款和应付债券减少。
- 本期营业收入226.11亿元，较2023年末减少238.41亿元，减少比例51.32%，主要是因为商品房销售大幅减少导致结转减少。

3. 本期经营活动产生的现金流净额较上期减少比例99.22%，主要因本期销售商品、提供劳务收到的现金大幅减少所致。
4. 本期筹资活动产生的现金流净额较上期减少比例44.72%，主要因本期偿还债务支付的现金大幅减少所致。

## 第四节 募集资金的使用及专项账户运作的核查情况

### 一、各期债券募集资金情况及运用计划

#### (一) H 龙控 04

H 龙控 04 募集资金总额扣除承销费用的募集资金净额已按照约定划入了指定的银行账户。

根据募集说明书约定，H 龙控 04 募集资金在扣除发行等相关费用后，拟用于偿还到期或行权公司债券。

#### (二) H 龙控 01

H 龙控 01 募集资金总额扣除承销费用的募集资金净额已按照约定划入了指定的银行账户。

根据募集说明书约定，H 龙控 01 募集资金在扣除发行等相关费用后，拟用于偿还到期或行权公司债券。

#### (三) H 龙控 03

H 龙控 03 募集资金总额扣除承销费用的募集资金净额已按照约定划入了指定的银行账户。

根据募集说明书约定，H 龙控 03 募集资金在扣除发行等相关费用后，拟用于偿还到期或行权公司债券。

#### (四) HPR 龙债 2

HPR 龙债 2 募集资金总额扣除承销费用的募集资金净额已按照约定划入了指定的银行账户。

根据募集说明书约定，HPR 龙债 2 募集资金在扣除发行等相关费用后，拟用于偿还到期或行权公司债券。

#### (五) H 龙债 04

H 龙债 04 募集资金总额扣除承销费用的募集资金净额已按照约定划入了指定的银行账户。

根据募集说明书约定，H 龙债 04 募集资金在扣除发行等相关费用后，拟用于偿还到期或行权公司债券。

#### **(六) H 龙债 02**

H 龙债 02 募集资金总额扣除承销费用的募集资金净额已按照约定划入了指定的银行账户。

根据募集说明书约定，H 龙债 02 募集资金在扣除发行等相关费用后，拟用于偿还到期或行权公司债券本金及当期利息。

#### **(七) H 龙债 03**

H 龙债 03 募集资金总额扣除承销费用的募集资金净额已按照约定划入了指定的银行账户。

根据募集说明书约定，H 龙债 03 募集资金在扣除发行等相关费用后，拟用于偿还到期或行权公司债券本金。

### **二、各期债券募集资金实际使用及专项账户运作情况**

H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、HPR 龙债 2、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03 募集资金均已于报告期前完成使用。

### **三、各期债券募集资金使用核查情况**

H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、HPR 龙债 2、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03 募集资金均已于报告期前完成使用，与发行人披露的《深圳市龙光控股有限公司公司债券年度报告（2024 年）》内容一致。

## 第五节 发行人偿债能力和意愿分析

### 一、发行人有息负债情况

根据发行人披露的《深圳市龙光控股有限公司公司债券年度报告（2024年）》，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696.98亿元和682.86亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.03%。

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    | 1年以内(含) | 超过1年(不含) |        |            |
| 公司信用类债券   | 0      | 82.23   | 87.9     | 170.13 | 24.92      |
| 银行贷款      | 154.37 | 132.85  | 116.83   | 404.06 | 59.17      |
| 非银行金融机构贷款 | 82.46  | 7.98    | 14.37    | 104.81 | 15.35      |
| 其他有息债务    | 0      | 3.86    | 0        | 3.86   | 0.56       |
| 合计        | 236.83 | 226.92  | 219.11   | 682.86 | —          |

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170.13亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额0亿元，且共有64.41亿元公司信用类债券在2025年5月至12月内到期或回售偿付。

### 二、偿债指标

表：发行人偿债指标情况表

| 指标（合并口径） | 2024年末 | 2023年末 | 变动比例（%）    |
|----------|--------|--------|------------|
| 流动比率     | 1.10   | 1.28   | -14.25     |
| 速动比率     | 0.24   | 0.27   | -11.11     |
| 资产负债率（%） | 85.14  | 84.23  | 上升0.95个百分点 |

### 三、历史债务逾期情况

根据发行人披露的《年度报告》，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            | 债权人类型 | 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    | 5.21 | 本息均逾期 | 公司现金流受阻，无法按期偿付 | 5.21         | 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    | 5.88 | 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    | 6.12 | 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；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）置业有限公司   | 银行    | 1.24 | 本息均逾期 | 公司现金流受阻，无法按期偿付 | 1.24         | 诉讼程序中，尽力协商和解              |

|   |                   |    |       |       |                |       |                          |
|---|-------------------|----|-------|-------|----------------|-------|--------------------------|
| - | 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       | 信托 | 40    | 本息均逾期 | 公司现金流受阻，无法按期偿付 | 40    | 诉讼程序中，尽力协商和解             |
| - | 潮州市诚悦房地产有限公司      | 信托 | 10    | 本息均逾期 | 公司现金流受阻，无法按期偿付 | 10    | 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 | 10.65 | 本息均逾期 | 公司现金流受阻，无法按期偿付 | 10.65 | 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  | 诉讼程序中，尽力协商和解             |
| - | 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 | 1.28 | 本息均逾期 | 公司现金流受阻，无法按期偿付 | 1.28 | 诉讼程序中，尽力协商和解 |
| - | 深圳市龙光骏泽房地产有限公司   | 银行 | 4.99 | 本息均逾期 | 公司现金流受阻，无法按期偿付 | 4.99 | 诉讼程序中，尽力协商和解 |
| - | 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 |
| - | 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 |
| - | 中山市骏璟房地产有限公司     | 银行 | 1.9  | 本息均逾期 | 公司现金流受阻，无法按期偿付 | 1.9  | 正在协商展期       |
| - | 汕头市骏诚房地产有限公司     | 银行 | 5.15 | 本息均逾期 | 公司现金流受阻，无法按期偿付 | 5.15 | 诉讼程序中，尽力协商和解 |
| - | 桂林市龙光铂骏房地产开发有限公司 | 银行 | 0.69 | 本息均逾期 | 公司现金流受阻，无法按期偿付 | 0.69 | 诉讼程序中，尽力协商和解 |
| - | 桂林市龙光铂骏房地产开发有限公司 | 银行 | 0.26 | 本息均逾期 | 公司现金流受阻，无法按期偿付 | 0.26 | 诉讼程序中，尽力协商和解 |
| - | 惠州大亚湾东圳房地产有限公司   | 银行 | 5.76 | 本息均逾期 | 公司现金流受阻，无法按期偿付 | 5.76 | 诉讼程序中，尽力协商和解 |
| - | 温州骏诚房地产有限公司      | 银行 | 1.55 | 本息均逾期 | 公司现金流受阻，无法按期偿付 | 1.55 | 诉讼程序中，尽力协商和解 |
| - | 温州骏诚房地产有限公司      | 银行 | 1.39 | 本息均逾期 | 公司现金流受阻，无法按期偿付 | 1.39 | 诉讼程序中，尽力协商和解 |
| - | 龙光世纪（肇庆）置业有限公司   | 银行 | 1.41 | 本息均逾期 | 公司现金流受阻，无法按期偿付 | 1.41 | 诉讼程序中，尽力协商和解 |

|   |                  |    |       |       |                |       |              |
|---|------------------|----|-------|-------|----------------|-------|--------------|
| - | 珠海市耀君房地产开发有限公司   | 银行 | 1.1   | 本息均逾期 | 公司现金流受阻，无法按期偿付 | 1.1   | 诉讼程序中，尽力协商和解 |
| - | 博罗县嘉信房地产开发有限公司   | 银行 | 8.22  | 本息均逾期 | 公司现金流受阻，无法按期偿付 | 8.22  | 正在协商展期       |
| - | 南宁市龙光骏佳房地产开发有限公司 | 银行 | 13.31 | 本息均逾期 | 公司现金流受阻，无法按期偿付 | 13.31 | 正在协商展期       |
| - | 南宁市龙光骏利房地产开发有限公司 | 银行 | 4.82  | 本息均逾期 | 公司现金流受阻，无法按期偿付 | 4.82  | 正在协商展期       |
| - | 惠州桃花源房产有限公司      | 银行 | 6.5   | 本息均逾期 | 公司现金流受阻，无法按期偿付 | 6.5   | 正在协商展期       |

#### 四、货币资金及授信情况

截至 2024 年末，发行人的货币资金为 55.89 亿元，其中受限资金 0.97 亿元、预售监管户资金 38.76 亿元、各类保证金 15.88 亿元、可自由使用货币资金仅为 0.28 亿元，较上年末 97.32 亿元减少 41.43 亿元，降幅 42.57%。

截至 2024 年 12 月末，发行人已申报白名单项目有 36 个，当前已有 16 个项目纳入了项目“白名单”，且惠州一个白名单项目已实现放款 2,037 万元，实现出险以来首笔新增融资放款；另于 2024 年 12 月，温州光辉之城（瓯江口 299 亩）\_二三期（住宅）获得了保交楼专项贷款 1.2 亿元。2024 年发行人无新增信托、资管等非标融资、无新增公开市场融资，处于融资净流出状态。

#### 五、受限资产情况

截至 2024 年末，发行人主要资产受限情况如下表所示：

单位：亿元 币种：人民币

| 受限资产类别 | 该类别资产的账面价值<br>(包括非受限部分的账面价值) | 资产受限部分的账面价值 | 受限资产评估价值(如有) | 资产受限金额占该类别资产账面价值的比例(%) |
|--------|------------------------------|-------------|--------------|------------------------|
| 货币资金   | 55.89                        | 16.85       | /            | 30.14                  |
| 存货     | 1144.89                      | 1063.05     | /            | 92.85                  |
| 投资性房地产 | 385.85                       | 379.28      | /            | 98.30                  |
| 合计     | 1,586.63                     | 1,459.18    | —            | —                      |

对于受限金额超过报告期末净资产百分之十的单项资产的说明：

单位：亿元 币种：人民币

| 受限资产名称 | 账面价值     | 评估价值<br>(如有) | 受限金额     | 受限原因  | 对发行人可能产生的影响         |
|--------|----------|--------------|----------|-------|---------------------|
| 存货     | 1,144.89 | /            | 1,063.05 | 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 | 385.85   | /            | 379.28   | 抵押及质押 | 对发行人的资产流动性及偿债能力造成影响 |

## 六、最新主体评级

发行人于2023年8月15日发布《深圳市龙光控股有限公司关于终止信用评级情况的公告》，披露了终止发行人公司主体及相关债券评级的情况：

2023年7月31日发行人向中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）发送了《深圳市龙光控股有限公司关于“H8龙控05”、“H9龙控01”、“H9龙控02”、“H9龙控03”、“H龙控04”、“H龙控01”、“H1龙控01”、“H龙债02”和“H龙债03”评级机构终止合作的函》，不再委托中诚信国际对公司主体及相关债项进行信用评级；2023年8月1日，发行人向联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）发送了《深圳市龙光控股有限公司关于“H龙控03”和“H龙债04”评级机构终止合作的函》，不再委托联合资信对公司主体及相关债项进行信用评级。

综上，截至报告期末，发行人生产经营及财务指标持续恶化，发行人可动用资金远不足以偿还到期债务，流动性高度紧张，偿债压力巨大，偿债能力不断弱化。

## 第六节 增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性分析

### 一、增信机制

2024 年度，本报告涉及各期公司债券增信机制，具体变化情况如下：

#### （一）HPR 龙债 2

根据 HPR 龙债 2 于 2022 年 4 月 12 日召开的 2022 年第一次债券持有人会议决议，于 2022 年 11 月 24 日至 2022 年 12 月 5 日期间召开的 2022 年第四次债券持有人会议决议，以及 2023 年 2 月 10 日发布《深圳市龙光控股有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）拟变更增信措施的公告》，HPR 龙债 2 已有增信保障措施汇总如下：

| 增信形式              | 增信内容                     | 对应持有人会议期次      | 抵质押登记手续办结时间 |
|-------------------|--------------------------|----------------|-------------|
| 股权质押              | 广西龙光汇达高速公路投资有限公司 65% 股权  | 2022 年第一次持有人会议 | 2022/5/5    |
| 股权质押              | 佛山市南海区龙光骏逸房地产有限公司 50% 股权 | 2022 年第四次持有人会议 | 2023/2/20   |
| 资产抵押 <sup>4</sup> | 深圳玖龙台酒店 14.22% 资产抵押      | 2022 年第四次持有人会议 | 2023/1/9    |

#### （二）H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03

2022 年 11 月至 12 月期间，H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03 分别召开了 2022 年第一次债券持有人会议，H 龙控 04 召开了 2022 年第二次债券持有人会议，均审议通过了《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》（简称“《增信议案》”）。根据《增信议案》，H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03 六只公司债券分

<sup>4</sup> 该项资产抵押为最高额抵押担保，最高额抵押所担保的最高债权金额为人民币 13.90 亿元（以下简称“最高限额”）。从抵押权实现的角度而言，如果抵押权人处置抵押物时，每只产品优先受偿金额为“分配抵押比例 × 抵押物处置价款”，如果抵押物处置价款超过最高限额的，超出部分属于抵押人所有，由抵押人自行处置和支配，无需向抵押权人分配；如果抵押物处置价款不足最高限额的，以抵押物实际处置价款在各产品之间予以分配，抵押人无需另行提供担保或补足价款至最高限额。

别按照约定比例<sup>5</sup>15.54%、7.77%、15.54%、15.54%、10.47%、11.66%共享增信保障措施如下：

| 增信形式              | 增信内容  | 抵质押登记手续办结时间           |
|-------------------|---|-----------------------|
| 股权质押              | 深圳市聚景投资有限公司（系项目公司惠州桃花源房产限公司的间接股东）100%股权       | 2023/2/14             |
| 股权质押 <sup>6</sup> | 宁波骊胜企业管理有限公司（系项目公司温州骏绅房地产开发有限公司的间接股东）100%股权   | 2023/2/10             |
| 股权质押              | 普宁市丽达纺织有限公司 60%股权                             | 2023/2/16             |
| 股权质押              | 汕头市龙光宏博房地产有限公司 100%股权                         | 2023/2/2              |
| 股权质押              | 苏州骏富房地产有限公司（系项目公司太仓众旺置业有限公司的直接股东）100%股权       | 2023/2/9              |
| 股权质押              | 武汉市龙光骏利房地产有限公司（系项目公司长沙市骏利房地产有限公司的直接股东）100%股权  | 2023/2/6              |
| 股权收益权质押           | 南宁市龙光骏驰房地产开发有限公司 100%股权收益权                    | 2023/1/18             |
| 股权收益权质押           | 佛山市三水区龙光骏凯房地产有限公司 100%股权收益权                   | 2023/1/18             |
| 股权收益权质押           | 南通骏秀房地产开发有限公司 51%股权收益权                        | 2023/1/18             |
| 股权收益权质押           | 清远市龙光骏瑞房地产有限公司 100%股权收益权                      | 2023/1/18             |
| 股权收益权质押           | 广州骏逸房地产有限公司（系项目公司江门市骏腾房地产开发有限公司的直接股东）49%股权收益权 | 2023/1/18             |
| 资产抵押 <sup>7</sup> | 南宁玖誉城（经开区 283 亩）_三期 I 地块                      | 2023/2/23             |
| 资产抵押              | 惠州龙光城项目（戴斯酒店）                                 | 2023/3/13             |
| 资产抵押              | 上海临港商业项目                                      | 待满足条件后办理 <sup>8</sup> |

### （三）增信资产股权变动及补充质押情况

<sup>5</sup> 根据《增信议案》约定，H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03 与 H8 龙控 05、H1 龙控 01 及 H9 龙控 03 合计 9 只公司债券按截至当时的未偿本金余额为基数等比例共享本次新增的增信保障措施。

<sup>6</sup> 根据《增信议案》约定，由于该项增信对应的商业项目目前处于在建状态，发行人同意待该项目还清项目贷款且取得不动产权证书后将该项目的增信方式由股权质押调整资产抵押，债券持有人同意授权受托管理人以自己的名义代表其签订抵押协议及办理抵押登记。

<sup>7</sup> 根据《增信议案》约定，南宁玖誉城（经开区 283 亩）\_三期 I 地块、惠州龙光城项目（戴斯酒店）及上海临港商业项目三项资产抵押均为最高额抵押担保，最高额抵押所担保的最高债权金额分别为人民币 903,769,500.00 元、461,000,000.00 元及 2,969,000,000.00 元（以下简称“最高限额”）。从抵押权实现的角度而言，如果抵押权人处置抵押物时，每只产品优先受偿金额为“分配抵押比例×抵押物处置价款”，如果抵押物处置价款超过最高限额的，超出部分属于抵押人所有，由抵押人自行处置和支配，无需向抵押权人分配；如果抵押物处置价款不足最高限额的，以抵押物实际处置价款在各产品之间予以分配，抵押人无需另行提供担保或补足价款至最高限额。

<sup>8</sup> 根据《增信议案》约定，发行人承诺协调和保证相关主体于上海临港商业项目还清项目贷款且取得不动产权证书之日起 90 个工作日内完成相应的抵押登记手续，如非因发行人及相关主体过错等原因无法于前述期限内办理完成相应抵押登记手续的，债券持有人同意于前述期限届满后另给予发行人及相关主体 60 个工作日以协调完成相应抵押登记手续办理工作，并同意授权受托管理人以自己的名义签订抵押担保协议及办理抵押登记。

我公司在对发行人 21 只公开市场产品增信资产的跟踪排查中发现，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 只公司债券（以下简称“公开市场产品 C 组”）的增信资产中有 3 个项目存在股权变动的情况，我公司即刻要求并督促发行人对增信资产发生变动的股权及股权收益权进行补充质押。截至本报告出具之日，增信资产相应股权、股权收益权补充质押相关协议已完成签署，且股权、股权收益权补充质押均已完成，增信资产的增信效力未发生变化。

### **1. 苏州骏富房地产有限公司新增股东**

苏州骏富房地产有限公司（以下简称“苏州骏富”），原唯一股东为珠海市龙光房地产开发有限公司（龙光控股 100% 控股），珠海市龙光房地产开发有限公司已将其持有的苏州骏富 100% 股权进行质押，用作公开市场产品 C 组的增信资产。我公司发现，苏州骏富于 2023 年 10 月 11 日新增股东深圳市科晟达投资有限公司（以下简称“科晟达”，系发行人的全资子公司），持有苏州骏富 1% 股权。为保障债券持有人权益，我公司已在发行人的协调下于 2024 年 2 月 9 日与科晟达就其持有的苏州骏富 1% 股权签署股权质押协议，并于 2024 年 3 月 13 日完成股权质押相关登记手续。

### **2. 南宁市龙光骏驰房地产开发有限公司股权变更**

南宁市龙光骏驰房地产开发有限公司（以下简称“龙光骏驰”），原由发行人的两家全资子公司南宁市龙光房地产开发有限公司、深圳市宏诚投资有限公司（以下简称“宏诚投资”）各持股 50%，南宁市龙光房地产开发有限公司与宏诚投资已将其持有的龙光骏驰的股权收益权进行质押，用作公开市场产品 C 组的增信资产。我公司发现，宏诚投资已于 2023 年 8 月 1 日将其持有的龙光骏驰 50% 股权转让给深圳市平裕泰投资有限公司（以下简称“平裕泰”，系发行人的全资子公司）。为了保障债券持有人权益，我公司已在发行人的协调下于 2024 年 2 月 9 日与平裕泰就其持有的龙光骏驰 50% 股权签署股权收益权质押协议，并于 2024 年 3 月 4 日完成股权收益权质押相关登记手续。

### **3. 深圳市聚景投资有限公司股权变更**

深圳市明良投资有限公司（以下简称“明良投资”）原为增信资产项目公司惠州桃花源房产限公司（以下简称“惠州桃花源”）间接股东深圳市聚景投资有限公司（以下简称“聚景投资”）的 100%控股子公司，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。股权变更后，明良投资持有惠州桃花源 100%股权，聚景投资持有明良投资 99%的股权，科晟达持有明良投资 1%的股权。

为保障债券持有人合法权益，维持原增信效力，已通过发行人协调科晟达将其持有的明良投资 1%股权质押给我公司，双方已完成《质押担保协议》签署，并于 2024 年 8 月 22 日办结股权质押登记手续。

#### （四）增信资产涉诉情况

##### 1. 惠州桃花源涉诉

根据发行人于 2024 年 5 月 15 日披露的《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》，作为增信资产质押的“深圳市聚景投资有限公司（系项目公司惠州桃花源房产限公司的间接股东）100% 股权”涉及诉讼事项，具体情况如下：

发行人全资子公司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公开市场产品 C 组 9 支债券的质押增信，深圳市聚景投资有限公司持有深圳市明良投资有限公司（以下简称“明良投资”）100% 股权，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（以下简称“惠州桃花源”）100% 股权。惠州桃花源有金融贷款 6.5 亿元（以下简称“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（以下简称“民生银行深圳分行”或“贷款行”），发行人为此项目贷款提供担保，直接控股股东明良投资以其持有的惠州桃花源 100% 股权提供质押担保，惠州桃花源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。2022 年，惠州桃花源、明良投资及发行人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，如借款人及发行人无法偿还

项目贷款本息，则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。

发行人对上述判决存在异议，并提起上诉。截至 2024 年 12 月发行人收到该案件二审裁定通知书，调减部分应支付利息，其他维持一审裁定。二审裁定后，惠州桃花源及发行人继续与民生银行深圳分行沟通贷款展期及和解方案。

## 2. 南宁龙光世纪涉诉

南宁市龙光世纪房地产有限公司（以下简称“南宁龙光世纪”）因未支付的工程尾款与中建三局集团有限公司（以下简称“中建三局”）发生诉讼纠纷，案号为（2023）桂 01 民终 11163 号，此案件二审判决要求南宁龙光世纪支付工程款 59,837,543.60 元及逾期利息、及相关案件受理费及保全费。截止 2025 年 1 月此案件二审判决后经多次沟通，双方就该诉讼已达成和解。

## 3. 清远玖誉湾涉诉

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“清远龙光玖誉湾花园项目”的涉诉情况进行了披露。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，发行人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，借款人及发行人仍在积极与华润深国投信托沟通贷款重组及案件和解方案。

经我公司跟踪排查发现，增信资产清远市龙光骏瑞房地产有限公司股权被冻结，案件号为（2024）粤 0304 民初 45445 号，冻结标的金额为 5,000 万元，冻结期限为 2024 年 9 月 2 日至 2027 年 9 月 1 日。据我公司向发行人了解，该笔股权冻结系因上述“清远龙光玖誉湾花园项目”诉讼案件所致。

## 二、偿债保障措施

根据本报告涉及的各期债券募集说明书，发行人制定了设立偿债专项账户、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、发行人承诺等偿债保障措施。

针对上述各期债券，发行人按照募集说明书约定制定了《债券持有人会议规则》，聘请了受托管理人，并有专门部门负责债券偿付工作，履行信息披露义务。在预计无法按期偿付债券本息时，发行人已按照《债券持有人会议规则》约定程序召开了债券持有人会议并通过了债券展期相关议案。

## 第七节 债券本息偿付情况

2024年度，本报告涉及的各期债券本息偿付情况如下：

### （一）H 龙控 04

1.发行人使用兑付宽限期，于2024年1月9日兑付本期债券自2022年11月10日（含）至2023年12月10日（不含）产生利息的50%。

2.本期债券2024年度第一次债券持有人会议后，发行人于2024年7月18日兑付本期债券计息基础金额（债券本金+资本化利息）的0.2%。

### （二）H 龙控 01

1.发行人于2023年12月10日兑付本期债券自2022年11月10日（含）至2023年12月10日（不含）产生利息的50%。

2.本期债券2024年度第一次债券持有人会议后，发行人于2024年6月24日兑付本期债券计息基础金额（债券本金+资本化利息）的0.2%。

### （三）H 龙控 03

1.发行人于2023年12月10日兑付本期债券自2022年11月10日（含）至2023年12月10日（不含）产生利息的50%。

2.本期债券2024年度第一次债券持有人会议后，发行人于2024年6月24日兑付本期债券计息基础金额（债券本金+资本化利息）的0.2%。

### （四）HPR 龙债 2

1.发行人使用兑付宽限期，于2023年12月8日兑付本期债券自2022年11月10日（含）至2023年11月10日（不含）产生利息的50%。

2.本期债券2024年度第一次债券持有人会议后，发行人于2024年6月24日兑付本期债券计息基础金额（债券本金+资本化利息）的0.2%。

### （五）H 龙债 04

1.发行人使用兑付宽限期，于2024年1月9日兑付本期债券自2022年11月10日（含）至2023年12月10日（不含）产生利息的50%。

2.本期债券2024年度第一次债券持有人会议后，发行人于2024年6月24日兑付本期债券计息基础金额（债券本金+资本化利息）的0.2%。

### （六）H 龙债 02

1.发行人使用兑付宽限期，于2024年1月9日兑付本期债券自2022年11月10日（含）至2023年12月10日（不含）产生利息的50%。

2.本期债券2024年度第一次债券持有人会议后，发行人于2024年7月12日兑付本期债券计息基础金额（债券本金+资本化利息）的0.2%。

### （七）H龙债03

1.发行人使用兑付宽限期，于2024年1月9日兑付本期债券自2022年11月10日（含）至2023年12月10日（不含）产生利息的50%。

2.本期债券2024年度第一次债券持有人会议后，发行人于2024年7月12日兑付本期债券计息基础金额（债券本金+资本化利息）的0.2%。

招商证券将持续跟踪受托债券还本付息事项的资金安排，督促发行人对债券兑付做出合理妥善安排。

## 第八节 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

经核查，发行人于 H 龙控 04、H 龙控 01、H 龙控 03、HPR 龙债 2、H 龙债 04、H 龙债 02、H 龙债 03 募集说明书中均作出了承诺如下：

“在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。”

2024 年以来，发行人偿债能力持续恶化，截至本报告出具日，招商证券尚未发现发行人存在违反上述承诺的情形。

## 第九节 债券持有人会议召开的情况

报告期内，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 只公开市场产品自 2024 年 5 月 6 日开市起停牌。停牌期间，发行人召集了 21 支公开市场产品 2024 年第一次持有人会议，提请审议调整本息兑付安排等议案。我公司受托管理的债券持有人会议情况如下：

### 一、H 龙控 04

1. 会议时间：2024 年 5 月 15 日 9:00 至 2024 年 7 月 10 日 12:00；
2. 召开形式：通讯表决；
3. 会议出席情况：“H 龙控 04”存续债券总张数为 19,482,160 张，在规定时间内进行通讯投票的债券持有人或其代理人共计 116 名，代表有表决权的本期债券 15,483,750 张，占“H 龙控 04”有表决权债券总张数的 79.48%；
4. 会议审议事项和表决情况：

| 表决事项                        | 表决意见       |           |           |           |           |           | 表决结果 |  |
|-----------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|--|
|                             | 同意         |           | 反对        |           | 弃权        |           |      |  |
|                             | 票数<br>(张)  | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) |      |  |
| 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 | 10,581,710 | 54.31%    | 4,902,040 | 25.16%    | 3,998,410 | 20.52%    | 通过   |  |
| 议案二：关于调整债券本息兑付安排的议案         | 9,916,710  | 50.90%    | 5,567,040 | 28.58%    | 3,998,410 | 20.52%    | 通过   |  |

### 二、H 龙控 01

1. 会议时间：2024 年 5 月 15 日 9:00 至 2024 年 6 月 3 日 19:00；
2. 召开形式：通讯表决；
3. 会议出席情况：“H 龙控 01”存续债券总张数为 9,518,480 张，在规定时间内进行通讯投票的债券持有人或其代理人共计 101 名，代表有表决权的本期债券 6,434,800 张，占“H 龙控 01”有表决权债券总张数的 67.60%；
4. 会议审议事项和表决情况：

| 表决事项                        | 表决意见      |           |           |           |           |           | 表决结果 |  |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|--|
|                             | 同意        |           | 反对        |           | 弃权        |           |      |  |
|                             | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) |      |  |
| 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 | 4,867,510 | 51.14     | 1,567,290 | 16.47     | 3,083,680 | 32.40     | 通过   |  |
| 议案二：关于调整债券本息兑付安排的议案         | 4,867,510 | 51.14     | 1,567,290 | 16.47     | 3,083,680 | 32.40     | 通过   |  |
| 议案三：关于给予本期债券兑付日调整期间宽限期的议案   | 4,867,510 | 51.14     | 1,567,290 | 16.47     | 3,083,680 | 32.40     | 通过   |  |

### 三、H 龙控 03

- 会议时间：2024 年 5 月 15 日 9:00 至 2024 年 6 月 3 日 19:00；
- 召开形式：通讯表决；
- 会议出席情况：“H 龙控 03”存续债券总张数为 19,857,490 张，在规定时间内进行通讯投票的债券持有人或其代理人共计 96 名，代表有表决权的本期债券 14,646,890 张，占“H 龙控 03”有表决权债券总张数的 73.76%；
- 会议审议事项和表决情况：

| 表决事项                        | 表决意见       |           |           |           |           |           | 表决结果 |  |
|-----------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|--|
|                             | 同意         |           | 反对        |           | 弃权        |           |      |  |
|                             | 票数<br>(张)  | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) |      |  |
| 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 | 13,003,890 | 65.49     | 1,643,000 | 8.27      | 5,210,600 | 26.24     | 通过   |  |
| 议案二：关于调整债券本息兑付安排的议案         | 10,004,890 | 50.38     | 4,642,000 | 23.38     | 5,210,600 | 26.24     | 通过   |  |
| 议案三：关于给予本期债券兑付日调整期间宽限期的议案   | 8,005,890  | 40.32     | 6,592,000 | 33.20     | 5,259,600 | 26.49     | 未通过  |  |

### 四、HPR 龙债 2

1. 会议时间：2024 年 5 月 15 日 9:00 至 2024 年 5 月 27 日 19:00；
2. 召开形式：通讯表决；
3. 会议出席情况：“HPR 龙债 2”存续债券总张数为 14,915,500 张，在规定时间内进行通讯投票的债券持有人或其代理人共计 61 名，代表有表决权的本期债券 12,161,250 张，占“HPR 龙债 2”有表决权债券总张数的 81.53%；
4. 会议审议事项和表决情况：

| 表决事项                        | 表决意见       |           |           |           |           |           | 表决结果 |  |
|-----------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|--|
|                             | 同意         |           | 反对        |           | 弃权        |           |      |  |
|                             | 票数<br>(张)  | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) |      |  |
| 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 | 10,867,250 | 72.86     | 1,294,000 | 8.68      | 0         | 0         | 通过   |  |
| 议案二：关于调整债券本息兑付安排的议案         | 8,867,250  | 59.45     | 3,294,000 | 22.08     | 0         | 0         | 通过   |  |

## 五、H 龙债 04

1. 会议时间：2024 年 5 月 15 日 9:00 至 2024 年 6 月 3 日 19:00；
2. 召开形式：通讯表决；
3. 会议出席情况：“H 龙债 04”存续债券总张数为 19,584,690 张，在规定时间内进行通讯投票的债券持有人或其代理人共计 104 名，代表有表决权的本期债券 16,432,100 张，占“H 龙债 04”有表决权债券总张数的 83.90%；
4. 会议审议事项和表决情况：

| 表决事项                        | 表决意见       |           |           |           |           |           | 表决结果 |  |
|-----------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|--|
|                             | 同意         |           | 反对        |           | 弃权        |           |      |  |
|                             | 票数<br>(张)  | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) |      |  |
| 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 | 12,257,060 | 62.58     | 4,175,040 | 21.32     | 3,152,590 | 16.10     | 通过   |  |
| 议案二：关于调整债券本息兑付安排的议案         | 12,257,060 | 62.58     | 4,175,040 | 21.32     | 3,152,590 | 16.10     | 通过   |  |

## 六、H 龙债 02

1. 会议时间：2024 年 5 月 15 日 9:00 至 2024 年 6 月 28 日 19:00；
2. 召开形式：通讯表决；
3. 会议出席情况：“H 龙债 02”存续债券总张数为 13,235,670 张，在规定时间内进行通讯投票的债券持有人或其代理人共计 97 名，代表有表决权的本期债券 8,369,680 张，占“H 龙债 02”有表决权债券总张数的 63.24%；
4. 会议审议事项和表决情况：

| 表决事项                        | 表决意见      |           |           |        |           |           | 表决结果 |  |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|--------|-----------|-----------|------|--|
|                             | 同意        |           | 反对        |        | 弃权        |           |      |  |
|                             | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例 (%) | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) |      |  |
| 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 | 6,642,680 | 50.19%    | 1,727,000 | 13.05% | 4,865,990 | 36.76%    | 通过   |  |
| 议案二：关于调整债券本息兑付安排的议案         | 6,642,680 | 50.19%    | 1,727,000 | 13.05% | 4,865,990 | 36.76%    | 通过   |  |

## 七、H 龙债 03

1. 会议时间：2024 年 5 月 15 日 9:00 至 2024 年 6 月 28 日 19:00；
2. 召开形式：通讯表决；
3. 会议出席情况：“H 龙债 03”存续债券总张数为 14,762,970 张，在规定时间内进行通讯投票的债券持有人或其代理人共计 103 名，代表有表决权的本期债券 9,063,770 张，占“H 龙债 03”有表决权债券总张数的 61.40%；
4. 会议审议事项和表决情况：

| 表决事项                        | 表决意见      |           |           |           |           |           | 表决结果 |  |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|--|
|                             | 同意        |           | 反对        |           | 弃权        |           |      |  |
|                             | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) |      |  |
| 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 | 7,401,270 | 50.13%    | 1,662,500 | 11.26%    | 5,699,200 | 38.60%    | 通过   |  |
| 议案二：关于调整债券本息兑付安排的议案         | 7,401,270 | 50.13%    | 1,662,500 | 11.26%    | 5,699,200 | 38.60%    | 通过   |  |

## 八、H9 龙控 01

1. 会议时间：2024 年 5 月 15 日 9:00 至 2024 年 6 月 7 日 19:00；
2. 召开形式：通讯表决；
3. 会议出席情况：“H9 龙控 01”存续债券总张数为 14,818,770 张，在规定时间内进行通讯投票的债券持有人或其代理人共计 42 名，代表有表决权的本期债券 10,270,750 张，占“H9 龙控 01”有表决权债券总张数的 69.31%；
4. 会议审议事项和表决情况：

| 表决事项                        | 表决意见      |           |           |           |           |           | 表决结果 |  |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|--|
|                             | 同意        |           | 反对        |           | 弃权        |           |      |  |
|                             | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) |      |  |
| 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 | 8,776,570 | 59.23     | 1,435,180 | 9.68      | 4,607,020 | 31.09     | 通过   |  |
| 议案二：关于调整债券本息兑付安排的议案         | 8,018,570 | 54.11     | 2,193,180 | 14.80     | 4,607,020 | 31.09     | 通过   |  |

## 九、H9 龙控 02

1. 会议时间：2024 年 5 月 15 日 9:00 至 2024 年 6 月 6 日 19:00；
2. 召开形式：通讯表决；
3. 会议出席情况：“H9 龙控 02”存续债券总张数为 4,994,000 张，在规定时间内进行通讯投票的债券持有人或其代理人共计 7 名，代表有表决权的本期债券 4,859,400 张，占“H9 龙控 02”有表决权债券总张数的 97.3%；
4. 会议审议事项和表决情况：

| 表决事项                        | 表决意见      |           |           |           |           |           | 表决结果 |  |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|--|
|                             | 同意        |           | 反对        |           | 弃权        |           |      |  |
|                             | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) |      |  |
| 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 | 4,859,400 | 97.304    | 0         | 0         | 134,600   | 2.695     | 通过   |  |

|                     |           |             |         |        |         |            |    |
|---------------------|-----------|-------------|---------|--------|---------|------------|----|
| 议案二：关于调整债券本息兑付安排的议案 | 4,460,400 | 89.315<br>2 | 399,000 | 7.9896 | 134,600 | 2.695<br>2 | 通过 |
|---------------------|-----------|-------------|---------|--------|---------|------------|----|

## 十、H9 龙控 03

1. 会议时间：2024 年 5 月 15 日 9:00 至 2024 年 5 月 27 日 19:00；
2. 召开形式：通讯表决；
3. 会议出席情况：“H9 龙控 03”存续债券总张数为 1,047,500 张，在规定时间内进行通讯投票的债券持有人或其代理人共计 9 名，代表有表决权的本期债券 947,500 张，占“H9 龙控 03”有表决权债券总张数的 90.45%；
4. 会议审议事项和表决情况：

| 表决事项                        | 表决意见      |           |           |           |           |           | 表决结果 |  |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|--|
|                             | 同意        |           | 反对        |           | 弃权        |           |      |  |
|                             | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) |      |  |
| 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 | 898,500   | 85.78     | 49,000    | 4.68      | 0         | 0         | 通过   |  |
| 议案二：关于调整债券本息兑付安排的议案         | 898,500   | 85.78     | 49,000    | 4.68      | 0         | 0         | 通过   |  |

## 十一、H8 龙控 05

1. 会议时间：2024 年 5 月 15 日 9:00 至 2024 年 6 月 11 日 15:00；
2. 召开形式：通讯表决；
3. 会议出席情况：“H8 龙控 05”存续债券总张数为 24,182,310 张，在规定时间内进行通讯投票的债券持有人或其代理人共计 66 名，代表有表决权的本期债券 18,361,390 张，占“H8 龙控 05”有表决权债券总张数的 75.93%；
4. 会议审议事项和表决情况：

| 表决事项          | 表决意见       |           |           |           |           |           | 表决结果 |  |
|---------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|--|
|               | 同意         |           | 反对        |           | 弃权        |           |      |  |
|               | 票数<br>(张)  | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) |      |  |
| 议案一：关于豁免债券持有人 | 14,683,410 | 60.72     | 3,677,980 | 15.21     | 5,829,920 | 24.07     | 通过   |  |

|                     |            |       |           |       |           |       |    |
|---------------------|------------|-------|-----------|-------|-----------|-------|----|
| 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 | 13,046,110 | 53.95 | 5,315,280 | 21.98 | 5,820,920 | 24.07 | 通过 |

## 十二、H1 龙控 01

1. 会议时间：2024 年 5 月 15 日 9:00 至 2024 年 6 月 3 日 19:00;
2. 召开形式：通讯表决；
3. 会议出席情况：“H1 龙控 01”存续债券总张数为 4,155,890 张，在规定时间内进行通讯投票的债券持有人或其代理人共计 54 名，代表有表决权的本期债券 2,858,650 张，占“H1 龙控 01”有表决权债券总张数的 68.79%；
4. 会议审议事项和表决情况：

| 表决事项                        | 表决意见      |           |           |        |           |        | 表决结果 |  |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|--------|-----------|--------|------|--|
|                             | 同意        |           | 反对        |        | 弃权        |        |      |  |
|                             | 票数<br>(张) | 比例<br>(%) | 票数<br>(张) | 比例 (%) | 票数<br>(张) | 比例 (%) |      |  |
| 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 | 2,321,650 | 55.86     | 537,000   | 12.92  | 1,297,240 | 31.21  | 通过   |  |
| 议案二：关于调整债券本息兑付安排的议案         | 2,170,650 | 52.23     | 688,000   | 16.55  | 1,297,240 | 31.21  | 通过   |  |

全部 21 只公开市场产品通过 2024 年第一次持有人会议后，自 2024 年 7 月 22 日开市起复牌。

## 第十节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人 采取的应对措施

### 一、发行人重大事项的披露情况

报告期内，发行人披露了如下重大事项：

**表：报告期内发行人重大事项披露情况**

| 披露时间      | 涉及债项     | 公告名称  | 公告涉及事项       |
|-----------|----------|---|--------------|
| 2024/1/9  | 全部 12 只  | 深圳市龙光控股有限公司关于公司控股股东龙光集团有限公司聆讯日期延后的公告          | 控股股东清盘呈请聆讯延后 |
| 2024/1/17 | 全部 12 只  | 深圳市龙光控股有限公司关于公司控股股东龙光集团有限公司聆讯日期延后的公告          | 控股股东清盘呈请聆讯延后 |
| 2024/2/19 | 全部 12 只  | 深圳市龙光控股有限公司关于控股股东龙光集团有限公司撤销清盘呈请的公告            | 控股股东清盘呈请聆讯撤销 |
| 2024/4/19 | C 组 9 只  | 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      | 增信资产涉诉       |
| 2024/4/30 | 全部 12 只  | 深圳市龙光控股有限公司关于公司债券停牌的公告                        | 停牌           |
| 2024/4/30 | 全部 12 只  | 深圳市龙光控股有限公司关于重大事项的公告                          | 债务逾期         |
| 2024/5/9  | H9 龙控 01 | 深圳市龙光控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）付息安排的公告 | 使用宽限期        |
| 2024/5/9  | HPR 龙债 2 | 深圳市龙光控股有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）付息安排的公告       | 使用宽限期        |
| 2024/5/9  | H9 龙控 02 | 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）（品种一）付息安排的公告  | 使用宽限期        |
| 2024/5/9  | 全部 12 只  | 关于召开 2024 年第一次债券持有人会议的通知                      | 各只债券的持有人会议通知 |
| 2024/5/9  | 全部 12 只  | 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          | 重大诉讼进展       |
| 2024/5/14 | C 组 9 只  | 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      | 增信资产诉讼进展     |

|           |          |   |          |
|-----------|----------|---|----------|
| 2024/5/28 | HPR 龙债 2 | 深圳市龙光控股有限公司关于“HPR 龙债 2”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告    | 持有人会议决议  |
| 2024/5/28 | H9 龙控 03 | 深圳市龙光控股有限公司关于“H9 龙控 03”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告    | 持有人会议决议  |
| 2024/6/4  | H1 龙控 01 | 深圳市龙光控股有限公司关于“H1 龙控 01”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告    | 持有人会议决议  |
| 2024/6/4  | H 龙控 01  | 深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙控 01”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告     | 持有人会议决议  |
| 2024/6/4  | H 龙控 03  | 深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙控 03”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告     | 持有人会议决议  |
| 2024/6/4  | H 龙债 04  | 深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙债 04”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告     | 持有人会议决议  |
| 2024/6/6  | 全部 12 只  | 深圳市龙光控股有限公司关于公司债券停牌进展的公告                        | 停牌进展     |
| 2024/6/7  | 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）付息安排的公告   | 使用宽限期    |
| 2024/6/7  | 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）付息安排的公告 | 使用宽限期    |
| 2024/6/7  | 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）付息安排的公告   | 使用宽限期    |
| 2024/6/7  | 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）付息安排的公告   | 使用宽限期    |
| 2024/6/7  | H9 龙控 02 | 深圳市龙光控股有限公司关于“H9 龙控 02”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告    | 持有人会议决议  |
| 2024/6/11 | H8 龙控 05 | 深圳市龙光控股有限公司关于“H8 龙控 05”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告    | 持有人会议决议  |
| 2024/6/11 | H9 龙控 01 | 深圳市龙光控股有限公司关于“H9 龙控 01”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告    | 持有人会议决议  |
| 2024/6/12 | 全部 12 只  | 深圳市龙光控股有限公司关于重大事项的公告                            | 债务逾期     |
| 2024/6/28 | H9 龙控 02 | 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）（品种一）增信资产情况的公告  | 增信资产运营情况 |
| 2024/6/28 | H9 龙控 01 | 深圳市龙光控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）增信资产情况的公告 | 增信资产运营情况 |
| 2024/6/28 | HPR 龙债 2 | 深圳市龙光控股有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）增信资产情况的公告       | 增信资产运营情况 |

|            |          |  |            |
|------------|----------|--|------------|
| 2024/6/28  | C 组 9 只  | 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                  | 增信资产运营情况   |
| 2024/7/1   | H 龙债 02  | 深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙债 02”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告          | 持有人会议决议    |
| 2024/7/1   | H 龙债 03  | 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          | 持有人会议决议    |
| 2024/7/5   | 全部 12 只  | 深圳市龙光控股有限公司关于公司债券停牌进展的公告                             | 停牌进展       |
| 2024/7/10  | 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）2024 年分期偿付公告   | 分期偿付       |
| 2024/7/10  | 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）2024 年分期偿付公告   | 分期偿付       |
| 2024/7/10  | H 龙控 04  | 深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙控 04”2024 年第一次债券持有人会议决议的公告          | 持有人会议决议    |
| 2024/7/12  | 全部 12 只  | 深圳市龙光控股有限公司关于公司债券停牌进展的公告                             | 停牌进展       |
| 2024/7/16  | 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）2024 年分期偿付公告 | 分期偿付       |
| 2024/7/19  | 全部 12 只  | 复牌及后续转让安排的公告   | 各只债券的复牌公告  |
| 2024/7/24  | 全部 12 只  | 深圳市龙光控股有限公司关于诉讼仲裁事项进展公告                              | 重大诉讼进展     |
| 2024/7/25  | 全部 12 只  | 深圳市龙光控股有限公司关于重大事项的公告                                 | 债务逾期       |
| 2024/8/6   | 全部 12 只  | 深圳市龙光控股有限公司关于重大事项的公告                                 | 债务逾期       |
| 2024/8/13  | H9 龙控 01 | 深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙控 02”和“H9 龙控 01”债券增信措施的重大事项公告       | 增信资产诉讼进展   |
| 2024/8/22  | C 组 9 只  | 深圳市龙光控股有限公司关于增信资产重大事项的公告                             | 增信资产股权转让变更 |
| 2024/8/30  | C 组 9 只  | 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             | 增信资产涉诉     |
| 2024/9/5   | 全部 12 只  | 深圳市龙光控股有限公司关于重大事项的公告                                 | 债务逾期       |
| 2024/10/14 | 全部 12 只  | 深圳市龙光控股有限公司关于重大事项的公告                                 | 债务逾期       |
| 2024/11/4  | 全部 12 只  | 深圳市龙光控股有限公司关于重大事项的公告                                 | 债务逾期及列为失信被 |

|            |         |  | 执行人           |
|------------|---------|--|---------------|
| 2024/12/6  | 全部 12 只 | 深圳市龙光控股有限公司关于重大事项的公告                     | 债务逾期及增信资产股权冻结 |
| 2024/12/18 | C 组 9 只 | 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 | 增信资产诉讼进展      |

## 二、受托管理人采取的应对措施

报告期内，受托管理人在获悉上述事项后，就有关事项及时与发行人进行了沟通，督促发行人根据相关法律法规履行信息披露义务。我司作为受托管理人对上述公告相应出具临时受托管理事务报告的情况如下：

表：报告期内受托管理人出具临时受托管理事务报告情况

| 披露时间      | 涉及债项     | 公告名称  | 公告涉及事项       |
|-----------|----------|---|--------------|
| 2024/1/11 | 全部 12 支  | 招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司控股股东聆讯日期延后的临时受托管理事务报告                      | 控股股东清盘呈请聆讯延后 |
| 2024/1/19 | 全部 12 支  | 招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司控股股东聆讯日期延后的临时受托管理事务报告                      | 控股股东清盘呈请聆讯延后 |
| 2024/2/22 | 全部 12 支  | 招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司控股股东龙光集团有限公司撤销清盘呈请的临时受托管理事务报告              | 控股股东清盘呈请聆讯撤销 |
| 2024/4/23 | C 组 9 支  | 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公告的临时受托管理事务报告     | 增信资产涉诉       |
| 2024/5/7  | 全部 12 支  | 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                            | 年报重大事项       |
| 2024/5/14 | 全部 12 支  | 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                            | 重大诉讼进展       |
| 2024/5/14 | HPR 龙债 2 | 招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)付息安排的临时受托管理事务报告       | 使用宽限期        |
| 2024/5/14 | H9 龙控 01 | 招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)付息安排的临时受托管理事务报告 | 使用宽限期        |

|           |          |  |          |
|-----------|----------|--|----------|
| 2024/5/14 | H9 龙控 02 | 招商证券股份有限公司关于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）（品种一）付息安排的临时受托管理事务报告 | 使用宽限期    |
| 2024/5/20 | C 组 9 支  | 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公告的临时受托管理事务报告    | 增信资产诉讼进展 |
| 2024/6/4  | H9 龙控 03 | 招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司“H9 龙控 03”2024 年第一次债券持有人会议决议的临时受托管理事务报告   | 持有人会议决议  |
| 2024/6/4  | HPR 龙债 2 | 招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司“HPR 龙债 2”2024 年第一次债券持有人会议决议的临时受托管理事务报告   | 持有人会议决议  |
| 2024/6/7  | H1 龙控 01 | 招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司“H1 龙控 01”2024 年第一次债券持有人会议决议的临时受托管理事务报告   | 持有人会议决议  |
| 2024/6/7  | H 龙控 01  | 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 01”2024 年第一次债券持有人会议决议的临时受托管理事务报告    | 持有人会议决议  |
| 2024/6/7  | H 龙控 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 03”2024 年第一次债券持有人会议决议的临时受托管理事务报告    | 持有人会议决议  |
| 2024/6/7  | H 龙债 04  | 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 04”2024 年第一次债券持有人会议决议的临时受托管理事务报告    | 持有人会议决议  |
| 2024/6/17 | H9 龙控 02 | 招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司“H9 龙控 02”2024 年第一次债券持有人会议决议的临时受托管理事务报告   | 持有人会议决议  |
| 2024/6/17 | 全部 12 支  | 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                           | 债务逾期     |
| 2024/6/17 | H8 龙控 05 | 招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司“H8 龙控 05”2024 年第一次债券持有人会议决议的临时受托管理事务报告   | 持有人会议决议  |
| 2024/6/17 | H9 龙控 01 | 招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司“H9 龙控 01”2024 年第一次债券持有人会议决议的临时受托管理事务报告   | 持有人会议决议  |
| 2024/7/5  | H9 龙控 01 | 深圳市龙光控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）增信资产情况的公告                  | 增信资产运营情况 |
| 2024/7/5  | H9 龙控 02 | 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）（品种一）增信资产情况的公告                   | 增信资产运营情况 |
| 2024/7/5  | HPR 龙债 2 | 深圳市龙光控股有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）增信资产情况的公告                        | 增信资产运营情况 |

|           |        |  |                      |
|-----------|--------|--|----------------------|
| 2024/7/5  | C组9支   | 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  | 增信资产运营情况             |
| 2024/7/5  | H龙债02  | 深圳市龙光控股有限公司关于“H龙债02”2024年第一次债券持有人会议决议的公告                               | 持有人会议决议              |
| 2024/7/5  | H龙债03  | 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                               | 持有人会议决议              |
| 2024/7/15 | H龙控04  | 深圳市龙光控股有限公司关于“H龙控04”2024年第一次债券持有人会议决议的公告                               | 持有人会议决议              |
| 2024/7/15 | 全部12支  | 深圳市龙光控股有限公司关于公司债券停牌进展的公告   | 停牌进展                 |
| 2024/7/19 | H9龙控01 | 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“H9龙控01”债券增信资产相关情况的临时受托管理事务报告   | 复牌、停牌期间重大事项及增信资产运营情况 |
| 2024/7/19 | H9龙控02 | 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“H9龙控02”债券增信资产相关情况的临时受托管理事务报告   | 复牌、停牌期间重大事项及增信资产运营情况 |
| 2024/7/19 | HPR龙债2 | 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“HPR龙债2”债券增信资产相关情况的临时受托管理事务报告   | 复牌、停牌期间重大事项及增信资产运营情况 |
| 2024/7/19 | C组9支   | 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 | 复牌、停牌期间重大事项及增信资产运营情况 |
| 2024/7/26 | 全部12支  | 招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司诉讼仲裁事项进展的临时受托管理事务报告                             | 重大诉讼进展               |
| 2024/7/30 | 全部12支  | 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                                 | 债务逾期                 |
| 2024/8/6  | C组9支   | 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                             | 增信资产股权转让变更           |
| 2024/8/9  | 全部12支  | 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                                 | 债务逾期                 |
| 2024/8/16 | H9龙控01 | 招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司“H9龙控01”债券增信措施重大事项的临时受托管理事务报告                   | 增信资产诉讼进展             |
| 2024/8/29 | C组9支   | 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                             | 增信资产股权转让变更           |
| 2024/9/5  | C组9支   | 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                             | 增信资产涉诉               |

|            |         |   |               |
|------------|---------|---|---------------|
| 2024/9/5   | 全部 12 支 | 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                        | 半年报重大事项       |
| 2024/9/11  | 全部 12 支 | 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                        | 债务逾期          |
| 2024/10/18 | 全部 12 支 | 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                        | 债务逾期          |
| 2024/11/6  | 全部 12 支 | 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                        | 债务逾期及列为失信被执行人 |
| 2024/12/10 | 全部 12 支 | 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                        | 债务逾期及增信资产股权冻结 |
| 2024/12/20 | C 组 9 支 | 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公告的临时受托管理事务报告 | 增信资产诉讼进展      |

我公司于 2023 年 7 月 13 日根据公开信息查询发现，发行人存在一起金融借款合同纠纷案件将于 2023 年 10 月 9 日开庭，案号为（2023）粤 01 民初 2399 号，法院为广东省广州市中级人民法院，原告为交通银行股份有限公司广东省分行，被告为深圳市龙光控股有限公司、龙光集团有限公司、深圳市龙光房地产有限公司、佛山市龙光骏绅房地产有限公司和深圳市朗奥投资有限公司，中国银行股份有限公司佛山分行为第三人。该案件涉及标的金额为 12.206 亿元，超过发行人上年度净利润的 10% 且绝对额超过 1,000 万元，我公司判断属于需发布临时公告进行披露的重大诉讼、仲裁事项，已于第一时间向发行人了解情况，要求发行人详细说明案件基本情况，提供贷款合同等相关资料，以评估前述案件对发行人的综合影响，并督促发行人履行相应信息披露义务。我公司已于 2023 年 7 月 20 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金融借款合同纠纷及股东聆讯日期延后的临时受托管理事务报告》对上述案件进行了公告，但发行人判断该案件未触发重大诉讼、仲裁事项的披露标准，截至本报告出具之日仍未进行披露。目前案件一审阶段庭审已结束。

## 第十一节 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内，发行人存在对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

### 一、招商证券关联方持券情况

截至报告期末，招商证券子公司招商证券资产管理有限公司管理的“招商证券资管—宁波银行—招商资管瑞享宝1号集合资产管理计划”持有发行人存续公司债券规模合计800.316万元。

### 二、发行人其他偿债风险情况

#### （一）审计机构对发行人2024年度《审计报告》出具非标准无保留意见

根据《审计报告》：

“利安达会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司2024年年度财务报告出具了带强调事项的无保留意见的审计报告。

非标审计意见提示：

截至2024年12月31日，龙光控股货币资金账面余额55.89亿元，其中商品房预售监管资金38.76亿元，受限资金16.85亿元；而同时龙光控股有息负债账面金额682.75亿，其中一年内到期的有息负债463.64亿，大于公司可支配货币资金账面余额。

请投资者关注相关风险。”

#### （二）发行人生产经营持续恶化，面临流动性风险

发行人披露的《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：

“截至本报告期末，本公司面临的风险因素与上一期定期报告相比存在重大变化，风险因素如下文列示，请投资者关注：

### 1、境内21笔公开市场债券/资产支持证券公布重组议案并寻求宽限期

2024年3月17日，公司公布境内公开市场债券/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笔公开市场债券/资产支持证券，即A组4笔信用债：H龙控02、H9龙控01、H9龙控02、HPR龙债2；B组8笔资产支持证券：HPR龙联8、H荣耀12A、H荣耀13A、H荣耀14A、H荣耀15A、H光耀07A、HPR龙控8、PR龙控09；C组9笔信用债：H龙控04、H8龙控05、H龙控01、H1龙控01、H龙债02、H龙控03、H9龙控03、H龙债03、H龙债04。上述21笔公开市场债券/资产支持证券未偿本金余额合计219.62亿元，重组议案在寻求兑付安排调整的基础上，提供了债券/资产支持证券购回选项、资产抵债选项、股票选项和特定资产选项等重组方案其他选项，以满足不同类型投资人诉求。重组议案获得持有人会议表决通过的债券/资产支持证券或因重组选项获配使未偿本金余额相应减少、兑付安排及增信保障措施相应调整。

因重组议案较为复杂，在各笔公开市场债券/资产支持证券原有的宽限期内/下一兑付日前存在部分投资人较难完成表决流程。现阶段，公司针对前述21笔债券/资产支持证券发布了给予/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，截至目前，H9龙控02、H9龙控03持有人会议已经表决通过前述宽限期议案。其余债券/资产支持证券如无法在原有的宽限期内/下一兑付日前表决通过前述宽限期议案或重组议案，则存在违约风险。

### 2、受房地产市场影响，公司合约销售恢复不达预期，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，2024年公司未经审计权益合约销售金额约60.32亿元，叠加预售资金监管严格，回款大幅减少，流动性高度紧张，偿债能力不断弱化。

### 3、营业收入大幅降低，持续亏损，净资产减少

公司2024年营业收入226.11亿元，相比2023年同期营业收入降低51.32%，主要是因为商品房销售大幅减少导致结转减少。2024年公司持续亏损，归属于母公司股东的净亏损73.08亿元，因公司计提了存货跌价准备62.8亿元导致本期亏损。

截至2024年末公司净资产286.62亿元，较年初减少80.01亿元，减少21.82%，主要为本期亏损造成的净资产减少。

#### 4、营业毛利率较低

受2022年以来市场下行影响，房地产行业利润率普遍下降。叠加公司低毛利项目结转及部分现房折价销售影响，公司2024年度毛利率仅4.96%，盈利能力下降。

#### 5、货币资金减少，且受限资金多，偿债压力巨大

截至2024年末，公司的货币资金较年初继续减少至55.89亿元，其中受限资金0.97亿元、预售监管户资金38.76亿元、各类保证金15.88亿元、可自由使用货币资金仅为0.28亿元，与此同时公司有息负债682.86亿元，其中一年内到期的非流动负债463.75亿元，远大于公司可支配货币资金账面余额，偿债压力巨大。

#### 6、受限资产较多的风险

截至2024年末，公司所有权受限制的资产价值合计1,459.18亿元，占公司总资产75.65%，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年末，公司合并口径的存货金额1,144.89亿元，占总资产的比重达59.35%，主要是在建开发产品、已完工开发产品和拟开发产品等，存货中有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年公司计提了62.8亿元存货跌价准备，若未来房地产市场波动加剧，公司存货可能存在进一步跌价的风险。

#### 8、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年底投资性房地产余额385.85亿元，较上年末增长5.54亿元。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年公司投资性房地产公允价值变动收益2.69亿元，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。

#### 9、对外担保金额较大

截至2024年末，公司对外担保的总额333.08亿元，较年初公司对外担保的472.92亿元减少了29.57%，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311.5亿元（年初为432.29亿元）、为关联方提供的担保余额21.58亿元（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。”

#### （三）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失

根据发行人披露的《年度报告》：

“报告期内，公司合并报表范围内发生亏损762,893.96万元，占上年末净资产比例为20.81%，超过10%。

具体情况如下：

造成亏损的主要原因为本年房地产市场普遍下行，公司计提了62.8亿存货跌价准备，对公司盈利能力产生影响，进而影响公司的偿债能力。”

#### （四）发行人存在债务逾期

2025年6月9日，发行人发布了《深圳市龙光控股有限公司关于重大事项的公告》，对其截至2025年5月末的债务逾期情况进行了披露，具体公告内容如下：

##### “一、未能清偿到期债务情况

深圳市龙光控股有限公司（以下简称“公司”）截止2025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2,984,574.44万元，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 33,439.50 万元，未能如期兑付 2020 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）的利息。

### （五）发行人存在重大诉讼、仲裁案件

发行人目前存在两宗重大诉讼、仲裁案件：

**交通银行金融借款合同纠纷：**我公司于 2023 年 7 月 13 日根据公开信息查询发现，发行人存在一起金融借款合同纠纷案件将于 2023 年 10 月 9 日开庭，案号为（2023）粤 01 民初 2399 号，法院为广东省广州市中级人民法院，原告为交通银行股份有限公司广东省分行，被告为深圳市龙光控股有限公司、龙光集团有限公司、深圳市龙光房地产有限公司、佛山市龙光骏绅房地产有限公司和深圳市朗奥投资有限公司，中国银行股份有限公司佛山分行为第三人。该案件涉及标的金额为 12.206 亿元，执行标的金额较大。目前案件一审庭审已结束，发行人已聘请律师进场推动佛山市龙光骏绅房地产有限公司（项目公司）破产重整，但法院仍未受理。若最终发生项目公司破产重整的情形，可能对发行人偿债能力产生不利影响。

**中信信托强制执行案件：**北京市第三中级人民法院已于 2023 年 12 月 19 日至 2023 年 12 月 20 日在京东网司法拍卖网络平台上对相关资产（西丽总部基地地块）进行公开拍卖，法拍起拍价 52 亿元，拍卖结果为流拍；已于 2024 年 4 月 23 日在京东网司法拍卖网络平台上对相关资产（潮州 934 地块）进行公开拍卖，法拍起拍价 2.74 亿元，拍卖结果为流拍。上述相关资产（西丽总部基地地块、潮州 934 地块）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，西丽总部基地地块起拍价为 42.15 亿元，潮州 934 地块起拍价为 2.19 亿元，拍卖结果仍为流拍。北京市第三中级人民法院已于 2024 年 7 月 1 日发布《变卖公告》，于 2024 年 7 月 17 日 10 时至 2024 年 9 月 15 日 10 时止（延时的除外）在京东网络司法拍卖平台上对上述相关资产进行公开变卖，西丽总部基地地块变卖价为 4,215,164,296 元，潮州 934 地块变卖价为 218,955,509 元，变卖方式为升价拍卖。截止 2024 年 9 月 15 日 10 时，上述

相关资产的公开变卖均已流拍。目前发行人仍在与中信信托就后续事项进行进一步商讨。

发行人因面临较高的流动性压力，已对部分有息债务进行展期，但在推动债务展期的过程中仍然面临较高的诉讼风险。

#### （六）持有人会议未获得通过的风险

发行人已于2025年6月19日将21只公开市场产品停牌，并于2025年6月26日起召开各期产品的2025年第三次持有人会议，提请持有人投票表决债务重组方案。截至本报告出具之日，我公司受托管理的各期公司债券的2025年第三次债券持有人会议仍在持续，未形成议案通过的会议决议，若最终某期债券的债务重组方案未通过表决，则可能发生违约事件。

### 三、发行人直接股东极端情况下可能丧失对发行人控股权的风险

发行人的直接股东润铭（香港）投资有限公司和金泓（香港）投资有限公司为龙光集团全资子公司，分别持有发行人75%和25%的股权。润铭（香港）投资有限公司于2023年10月9日被上海金融法院冻结股权33,225.01万元人民币、金泓（香港）投资有限公司于2023年10月18日被上海金融法院冻结股权11,075.00万元人民币，案件号为“上海金融法院（2023）沪74执保384号”。经我公司向发行人了解，案涉龙光集团于2021年8月5日发行的一只3年期、6000万美元的私募境外债，润铭（香港）、金泓（香港）等龙光集团子公司任担保人，大连银行股份有限公司上海分行为唯一投资人。大连银行上海分行现对该只债券的发行人和担保人等7位被告提起诉讼，并申请冻结了润铭（香港）、金泓（香港）持有的部分发行人股份。根据发行人相关负责人介绍，上海金融法院拟举行一次听证，并在听证后决定是否受理本案，具体听证时间仍未确定，我公司将持续跟进该案件的进展情况。若最终法院裁定大连银行胜诉，并对润铭（香港）、金泓（香港）持有的合计4.43亿元龙光控股股权进行执行，将会导致龙光控股股权从目前的由龙光集团100%持有，变更为引入少数股东并由龙光集团绝对控股。但若有更多龙光集团境外债券持有人仿效大连银行的做法，极端情况

下可能导致龙光集团失去对龙光控股的控制，进而可能会对龙光控股的管理层稳定性、公司经营连续性与有效性产生影响。

## 四、发行人控股股东的风险

### （一）境外债务重组存在不确定性

发行人控股股东龙光集团于 2025 年 2 月 27 日披露了《有关整体债务重组的最新进展》，宣布截至 2025 年 2 月 27 日 17:00，境外债务本金总额中的 62.07 亿美元（包括现有票据、股本挂钩证券（ELS）、现有贷款以及结构性融资及担保债务），超过 80.8% 的同意债权人已加入整体 CSA（整体债权人支持协议）。截至本报告出具之日，发行人控股股东境外整体债务重组仍未完成，依然存在不确定性。

### （二）发行人控股股东 2024 年度发生重大亏损

发行人控股股东龙光集团于 2025 年 3 月 27 日发布的《截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度业绩》披露，“年内净亏损为人民币 66.2 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”。

招商证券将持续密切关注发行人生产经营恢复情况、偿债资金筹措情况、债务重组方案进展、重大诉讼仲裁争议解决情况、控股股东境外债务展期谈判进展等对债券持有人利益有重大影响的事项，继续积极履行债券受托管理人职责，督促发行人切实履行发行人义务，落实偿债保障措施，对相关重大事项进行信息披露并保护境内债券持有人合法权益。

## 五、发行人聘请法定以外第三方机构的情况

### （一）中国国际金融股份有限公司

出于发行人整体债务重组工作的需要，报告期内，发行人聘请了中国国际金融股份有限公司作为财务顾问，主要工作内容为：设计债券管理方案、协助发行人协调中介机构及协助沟通债券投资人。

## （二）鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

因发行人于 21 只公开市场产品 2022 年整体展期时，向全体债券持有人做出承诺，应聘请第三方审计机构对整体展期新增的增信资产每年度现金流情况进行审阅。报告期内，发行人聘请鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）对上述增信资产 2024 年度的现金流情况出具了《深圳市龙光控股有限公司公开市场债增信项目 AB 组资金使用情况专项审阅报告》、《深圳市龙光控股有限公司公开市场债增信项目 C 组资金使用情况专项审阅报告》。

经核查，发行人报告期内聘请法定以外第三方机构的行为合法合规。

（本页无正文，为《深圳市龙光控股有限公司公司债券受托管理事务报告（2024 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：招商证券股份有限公司



2025年6月30日