

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)

 CMS 招商证券

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 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 2025 年 8 月 29 日在上海证券交易所披露了《深圳市龙光控股有限公司公司债券中期报告（2025 年）》、在深圳证券交易所披露了《深圳市龙光控股有限公司公司债券半年度报告（2025 年）》（以下合称“《中期报告》”）、《深圳市龙光控股有限公司 2025 年中期财务报告》，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 2025 年 8 月 27 日披露了《截至二零二五年六月三十日止六个月之未经审核中期业绩公告》，其中可能对债券持有人权益有重大影响的事项如下：

一、发行人正在进行债务重组

发行人在《中期报告》中披露了债务重组的进展情况：

“1、境内 21 笔公开市场债券/资产支持证券通过重组议案并按议案执行重组方案

2025 年 6 月 26 日，鉴于公司整体经营现状，龙光控股及资产支持专项计划管理人作为召集人分别召开了 21 笔存续的公司债券及资产支持专项计划（以下简称“公开市场债券”，即 13 笔信用债：H 龙控 02、H9 龙控 01、H9 龙控 02、HPR 龙债 2、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 04，8 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）的持有人会议，审议《关于本期债券整体重组的议案》/《关于本期资产支持证券整体重组的议案》（以下简称“《重组议案》”）等相关议案。截至 2025 年 7 月 9 日，上

述21笔公开市场债券的《重组议案》均获得持有人会议表决通过,涉及本金219.62亿元。《重组议案》通过后,所有债券期限延长,于2033年7月10日到期,本息兑付计划及增信措施将变更,每张债券剩余面值将按照1%/年单利计息,全部利息将于债券到期日支付。

龙光控股将依据重组议案的约定为公开市场债券持有人提供特定资产选项、资产抵债选项、现金购回选项、股票选项等重组方案选项,并安排债券持有人就其持有的债券在重组方案选项中进行选择及分配,重组方案涉及事项较多,内容较为复杂,债券持有人需审慎评估风险,理性做出投资决策,参与前述选项的债券持有人将注销对应的债券。对于剩余债券持有人,剩余原始增信资产将按照原始增信方式及各债券重组后本金余额的比例为各债券提供同一顺位的增信。”

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《中期报告》显示,截至报告期末,发行人存在如下重大风险因素:

“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,2025上半年公司未经审计权益合约销售金额约19.85亿元,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2025上半年营业收入28.18亿元,相比2024年同期营业收入降低79.43%,主要是因为商品房销售大幅降低导致结转减少。2025上半年公司持续亏损,归属于母公司股东的净亏损17.98亿元,因公司计提了存货跌价准备8.7亿元。截至2025上半年公司净资产267.20亿元,较年初减少19.42亿元,减少6.78%,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2025上半年毛利率-16.24%，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2025上半年，公司的货币资金较年初继续减少至45.05亿元，其中受限资金0.93亿元、预售监管户资金31.10亿元、各类保证金12.80亿元、可自由使用货币资金仅为0.23亿元，与此同时公司有息负债671.66亿元，其中一年内到期的非流动负债391.06亿元，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2025上半年，公司所有权受限制的资产价值合计1,429.90亿元，占公司总资产76.26%，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2025上半年，公司合并口径的存货金额1,105.73亿元，占总资产的比重达58.97%，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，2025上半年公司计提了8.7亿元存货跌价准备，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，2025上半年投资性房地产余额384.54亿元，较年初减少0.34%，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2025上半年，公司对外担保的总额305.15亿元，较年初公司对外担保的333.08亿元减少了8.38%，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283.72亿元（年初为311.5亿元）、为关联方提供的担保余额21.43亿元（年初为21.58亿元），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、发行人单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

发行人披露的《中期报告》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：

“

单位：亿元 币种：人民币

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	1,105.73		1,038.61	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	384.54		377.56	抵押及质押	对发行人的资产流动性及偿债能力造成影响

”

四、发行人报告期末存在有息债务逾期

发行人在《中期报告》中披露了发行人报告期末有息债务逾期情况，具体如下：

“（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 1,747,904.557 万元 和 1,747,904.557 万元，报告期内有息债务余额同比变动 0%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

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

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		46,560.3145			46,560.3145	2.66%
公司信用类债券				1,701,344.2425	1,701,344.2425	97.34%
非银行金融机构贷款						
其他有息债务						
合计		46,560.3145		1,701,344.2425	1,747,904.557	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1,701,344.24万元，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2025年9月至2025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6,828,608.32万元和6,716,593.11万元，报告期内有息债务余额同比变动-1.64%。

具体情况如下：

单位：万元 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	1,833,537.89	1,098,162.52	98,701.69	905,456.32	3,935,858.42	58.6%

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

公司信用类债券				1,701,344.24	1,701,344.24	25.33%
非银行金融机构贷款	973,159.33			67,661.12	1,040,820.45	15.5%
其他有息债务	38,570				38,570	0.57%
合计	2,845,267.22	1,098,162.52	98,701.69	2,674,461.68	6,716,593.11	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1,701,344.24万元，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2025年9月至2025年12月内到期或回售偿付。”

“截止2025年7月31日，公司未能如期兑付汇裕2021年度第一期天耀供应链定向资产支持票据优先级（简称“21汇裕天耀ABN001优先”）本金31,380万元。”

“（二）公司信用类债券或其他有息债务重大逾期情况

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：万元 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	52,050	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	52,050	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	58,806.2	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	58,806.2	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	61,234.8	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	61,234.8	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	93,985.342 5	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	93,985.342 5	诉讼程序中，尽力协商和解

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

-	南宁市龙光骏荣房地产开发有限公司	银行	42,680	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	42,680	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	24,113	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	24,113	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	32,000	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	32,000	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	12,377.046 5	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	12,377.046 5	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	40,000	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	40,000	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	397,100	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	397,100	正在协商展期
-	珠海市顺兴置业有限公司	信托	400,000	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	400,000	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	100,000	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	100,000	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	19,460	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	19,460	诉讼程序中，尽力协商和解
-	海南金骏置业有限公司	信托	106,530	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	106,530	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	5,800	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	5,800	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	41,000	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	41,000	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	68,159.009	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	68,159.009	诉讼程序中，尽力协商和解
-	深圳市金智投资有限公司	银行	21,500	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	21,500	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	23,548.959 4	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	23,548.959 4	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	112,500	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	112,500	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	12,581.601 6	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	12,582	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	49,930	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	49,930	诉讼程序中，尽力协商和解

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

-	宁波龙光骏誉房地产有限公司	银行	54,000	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	54,000	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	18,999.3	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	18,999.3	正在协商展期
-	眉山龙光骏诚房地产开发有限公司	银行	4,457.4108	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	4,457.4108	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	13,621.5123	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	13,621.5123	诉讼程序中，尽力协商和解
-	汕头市骏诚房地产有限公司	银行	51,548.1383	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	51,548.1383	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	6,918	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	6,918	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	2,550	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2,550	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	57,550	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	57,550	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	14,080.7278	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	14,080.7278	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	11,023.394	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	11,023.394	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	82,198.4458	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	82,198.4458	正在协商展期
-	南宁市龙光骏佳房地产开发有限公司	银行	133,106.1953	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	133,106.1953	正在协商展期
-	惠州桃花源房产有限公司	银行	65,000	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	65,000	正在协商展期
-	南宁市龙光骏利房地产开发有限公司	银行	59,289.9941	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	59,289.9941	正在协商展期
-	东莞市锐灵物业投资有限公司	银行	12,264.3061	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	12,264.3061	正在协商展期
-	惠州大亚湾东圳房地产有限公司	银行	31,608.6551	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	31,614.873	诉讼程序中，尽力协商和解
-	佛山市南海区龙光骏辉房地产有限公司	银行	23,760.3405	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	23,760.3405	诉讼程序中，尽力协商和解

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

-	广州市龙光骏诚房地产有限公司	银行	17,909	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	17,909	诉讼程序中，尽力协商和解
-	龙光工程建设有限公司	银行	33,500	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	33,500	诉讼程序中，尽力协商和解
-	东莞市龙光骏誉房地产开发有限公司	银行	11,222.664 5	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	11,222.645 3	诉讼程序中，尽力协商和解
-	深圳市至祺投资有限公司	其他	38,570	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	38,570	诉讼程序中，尽力协商和解
-	深圳市新胜实业有限公司	信托	68,763.99	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	68,763.99	诉讼程序中，尽力协商和解
-	汕头市龙光骏晖房地产有限公司	银行	6,636.5752	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	6,636.5752	诉讼程序中，尽力协商和解
-	深圳市众亚实业有限公司	信托	79,830	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	79,830	正在协商展期
-	温州骏绅房地产有限公司	银行	112,792.57 5	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	112,793.57 5	正在协商展期
-	深圳市润景装饰工程有限公司	银行	34,700	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	34,700	诉讼程序中，尽力协商和解
-	汕头市瑞丰房地产开发有限公司	银行	24,010.04	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	24,010.04	诉讼程序中，尽力协商和解
合计	——	——	2,845,267. 2238	——	——	2,845,274. 8209	——

”

五、发行人重大诉讼及进展情况

发行人在《中期报告》中披露，发行人及其子公司 3000 万元以上未决诉讼及仲裁事项 46 件，涉及金额总额累计 315.44 亿元。其中有两笔其中重大诉讼，具体情况及进展如下：

“截至本报告披露日，公司及子公司 3000 万元以上未决融资类诉讼及仲裁案件 46 笔，涉及金额总额累计约 315.44 亿元。其中重大诉讼及进展如下：

中信信托有限责任公司于 2023 年 1 月 30 日就融资合同纠纷向北京市第三中级人民法院提起执行，执行标的金额为人民币 5,271,070,527 元。根据公司收到的《执行通知书》和《执行裁定书》，北京市方圆公证处作出的公证书及执行证

书已经发生法律效力，申请执行人据以申请强制执行，北京市高级人民法院以（2023）京执 3 号执行裁定书指定北京市第三中级人民法院执行，北京市第三中级人民法院于 2023 年 1 月 30 日立案执行，将本公司及子公司深圳市龙光骏博房地产有限公司等列为被执行人。相关资产前期两次拍卖流拍，北京市第三中级人民法院于 2024 年 7 月 17 日至 2024 年 9 月 15 日，对相关资产进行变卖，变卖流拍。

深圳市龙光控股有限公司的下属公司深圳市龙光骏景房地产开发有限公司、深圳市众亚实业有限公司、深圳市龙光投资顾问有限公司等主体因融资到期未能偿还，被中信银行股份有限公司提起诉讼、仲裁，中信银行提起的诉讼及仲裁请求涉及融资项下的本金余额 39.70 亿元及利息、违约金等，要求公司对该笔融资项下未归还的本金、利息、违约金等承担连带清偿责任，公司已向法院提交了管辖权异议申请。”

六、发行人董监高人员变动情况

发行人在《中期报告》中披露：

“三、关于董事、监事及总经理的变更事项

公司于 2025 年 8 月 25 日发布了《深圳市龙光控股有限公司关于董事、监事及总经理变更的公告》，主要内容：根据《公司法》第七十五条，第八十三条规定及《深圳市龙光控股有限公司 2025 年股东会决议》，公司不设董事会，设董事一人；由沈沛勇担任本公司董事兼总经理，纪海鹏、纪建德、陈芳不再担任本公司董事。公司不设置监事，张倍源不再担任本公司监事。本次变更旨在精简公司治理结构，加快公司日常及重大事项的决策流程，提升公司整体的运行效率。

上述变动已经公司股东会作出相应决议，符合《公司法》等相关法律法规以及公司章程要求，未违反本公司存续债券《募集说明书》中相关承诺。除上述变动外，公司实际控制人及其他高级管理人员未发生变动，上述变动不会对本公司日常管理、生产经营产生重大不利影响，也不会对公司公开市场债券重组产生不利影响。”

七、发行人控股股东 2025 年上半年发生重大亏损

发行人控股股东在《截至二零二五年六月三十日止六个月之未经审核中期业绩公告》中披露，“截至二零二五年六月三十日止六個月之净亏损为人民币19.6亿元。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”。

八、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)

