

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：深圳市福田区福华一路 111 号)

2026 年 2 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。

一、发行人抵债资产处置情况

2026 年 2 月 3 日，发行人发布了《深圳市龙光控股有限公司关于公司债券重大事项的公告》（以下简称“《公告》”），公告主要内容如下：

为推进龙光控股公开市场债务后续重组安排，其存续的 21 笔公开市场债券/资产支持证券（以下合称或单称“标的债券”）已于 2025 年内分别召开债券持有人会议/有控制权的资产支持证券持有人大会，审议通过《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》（各标的债券涉及的《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》以下合称或单称“《重组议案》”）。

（一）拟进行公开挂牌处置部分抵债资产

龙光控股拟将以下资产进行公开挂牌处置，并将公开挂牌处置所得净现金（扣除与资产处置相关的必要支出和费用、相关手续费用、税费以及根据相关法律法规或政府主管部门要求而发生的其他必要支出等，以下简称“公开处置净现金”）按照《重组议案》中“第二次购回”的相关约定及程序进行使用。

项目名称	拟公开挂牌处置的资产内容
肇庆玖峯城	肇庆市龙光润悦房地产有限公司 100% 股权
龙光桂林国际养生谷	桂林市龙光金骏房地产开发有限公司 100% 股权
惠州龙光城（戴斯酒店）	惠州龙光城（戴斯酒店）资产

南宁东盟商务区 CBD（龙光世纪中心）的部分办公楼	南宁东盟商务区 CBD（龙光世纪中心）的部分办公楼，面积为 58,574.38 平方米整体出售
南宁东盟商务区 CBD（龙光世纪中心）的商业	南宁东盟商务区 CBD（龙光世纪中心）的商业，面积为 43,529.77 平方米整体出售
惠州龙光天禧花园	惠州龙光天禧花园的 5 套别墅，面积为 1,328.35 平方米整体出售

龙光控股将计划进行公开拍卖，首轮公开拍卖将按照起拍价不低于上述资产评估价值（资产评估价值以相关资产于 2025 年 6 月出具的评估报告中的评估结论为准）70% 的价格对上述资产进行起拍。若资产未在上一轮公开拍卖中成交，则龙光控股将有权针对未成交的资产启动新一轮公开拍卖，新一轮公开拍卖的起拍价格将依照上一轮起拍价的 70% 的调整机制，在上一轮公开拍卖起拍价额基础上进行相应下浮，若上述资产按照上述机制未能在三轮公开拍卖中成交，则再按照上一轮起拍价的 50% 的调整机制进行最后一轮公开拍卖，最后一轮未能成交的资产将不再用于公开挂牌处置。龙光控股拟在首轮公开拍卖开始后的 3 个月内完成上述资产的公开挂牌处置。

上述资产首轮公开拍卖相关信息详见【<https://paimai.caa123.org.cn/pages/notice/item.html?id=450981&uese=1>】。

若上述拟公开挂牌处置的项目资产顺利成交，则已经完成公开挂牌处置的资产即纳入《重组议案》所述“抵债资产”范围，公开处置净现金将按照《重组议案》“第二次购回”的约定完成使用，该部分资产将不再用于后续开放登记的重组方案其他选项（如有）或其他购回安排（如有）。若上述资产最终未能完成公开挂牌处置，则未能完成公开挂牌处置的资产的使用安排继续适用《重组议案》的约定。

（二）“肇庆玖峯城”项目资产查封情况

“肇庆玖峯城”项目的项目公司为肇庆市龙光润悦房地产有限公司，该项目公司为龙光控股子公司。截至目前，“肇庆玖峯城”项目因工程诉讼纠纷原因，由项目公司持有的地块资产处于被查封状态，被查封的地块资产为目前“肇庆玖峯城”项目的主要资产。

上述重大事项预计将对“肇庆玖峯城”项目的开发建设及处置价值造成不利影响，龙光控股将积极与诉讼纠纷相关方进行沟通，尽最大努力降低上述事件带来的不利影响。

提请标的债券持有人关注相关风险。

（三）部分项目抵债用途确认

1、确认部分项目为补流资产

依据上述抵债资产调整安排的约定，龙光控股确认将以下资产调整为《重组议案》中约定的补流资产，且以下资产将适用《重组议案》中的补流安排，不作为集合资产信托抵债模式的偿付来源：

项目名称	标的公司名称	补流安排下决定各资产可用净现金流比例的资产依据 ¹
珠海湖城大境	珠海市瑞梁房地产有限公司	珠海市瑞梁房地产有限公司 49%股权收益权（该部分股权收益权由珠海市龙光房地产开发有限公司持有）
江门玖龙湾花园	广州骏逸房地产有限公司	广州骏逸房地产有限公司 49%股权（该部分股权由深圳市鼎铭实业有限公司持有）

注：上表体现决定相应资产可用于补流安排的净现金流比例的资产依据，举例而言，针对“珠海湖城大境”项目，其可用于补流安排的净现金流比例，为“珠海市瑞梁房地产有限公司 49%股权收益权”在该项目净现金流中所对应的比例。

为免疑义，发行人《公告》仅将“珠海湖城大境”、“江门玖龙湾花园”项目确认为补流资产并适用补流安排，其将不再用于补流安排以外的重组方案其他选项（如有）或其他购回安排（如有）。《重组议案》中约定的其他资产是否作为补流资产、以及是否适用补流安排，详见发行人后续公告。

2、确认部分项目作为集合资产信托抵债模式的偿付来源

依据上述抵债资产调整安排的约定，在《重组议案》约定的资产抵债选项下集合资产信托抵债模式的前提条件得到满足，集合资产信托能够完成设立的前提下，龙光控股确认将以下资产作为集合资产信托抵债模式的偿付来源：

项目名称	标的公司名称	集合资产信托抵债情形作为信托偿付来源的资产内容

南宁玖云著（相思湖）	南宁市龙光铂骏房地产开发有限公司	南宁市龙光铂骏房地产开发有限公司 44%股权收益权
------------	------------------	---------------------------

为免疑义，发行人《公告》仅将“南宁玖云著（相思湖）”项目确认为集合资产信托抵债模式的偿付来源，其将不再用于集合资产信托抵债模式的偿付来源以外的重组方案其他选项（如有）或其他购回安排（如有）。《重组议案》中约定的其他资产是否作为集合资产信托抵债模式的偿付来源，详见发行人后续公告。

上述事项相关具体情况，详见发行人《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。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）

(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)

