

债券代码：163012.SH

债券简称：H 龙控 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 龙控 04”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)

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 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）（以下简称“H 龙控 04”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、本期债券的基本情况、复牌及后续转让安排、停牌期间重大事项

2026 年 2 月 4 日，发行人发布了《关于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）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，具体内容如下：

“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）（以下简称“H 龙控 04”或“本期债券”）自 2025 年 9 月 29 日开市起停牌。

下表中列示的 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》”）。

序号	代码	债券简称	债券名称
1	114531.SZ	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）
2	112875.SZ	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）
3	150211.SH	H 龙控 02	深圳市龙光控股有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第二期）
4	166599.SH	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）
5	189761.SH	PR 龙控 09	长城证券-龙光控股四期 2 号资产支持专项计划优先级资产支持证券
6	189148.SH	HPR 龙联 8	长城证券-龙联 8 期资产支持专项计划优先级资产支持证券
7	189095.SH	HPR 龙控 8	长城证券-龙光控股四期 1 号资产支持专项计划优先级资产支持证券
8	136043.SZ	H 荣耀 12A	长城荣耀 5 号-供应链金融 1 期资产支持专项计划优先级资产支持证券
9	136214.SZ	H 荣耀 13A	长城荣耀 5 号-供应链金融 2 期资产支持专项计划优先级资产支持证券

序号	代码	债券简称	债券名称
10	136347.SZ	H 荣耀 14A	长城荣耀 5 号-供应链金融 3 期资产支持专项计划优先级资产支持证券
11	136504.SZ	H 荣耀 15A	长城荣耀 6 号-供应链金融 1 期资产支持专项计划优先级资产支持证券
12	189894.SH	H 光耀 07A	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资产支持证券
13	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)
14	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)
15	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)
16	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)
17	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)
18	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)
19	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)
20	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)
21	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)

停牌期间，深圳市龙光控股有限公司（以下简称“龙光控股”、“发行人”或“公司”）依据《重组议案》的约定，实施完成了资产抵债选项下的以物抵债模式、资产抵债选项下的单一资产信托抵债模式、特定资产选项等相关安排。

经申请，本期债券将自 2026 年 2 月 5 日开市起复牌。为保障信息披露公平性，保障投资者权益，现将本期债券复牌安排以及其他停牌期间重大事项公告如下。敬请投资者认真审阅公告内容，理性决策、审慎投资。

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 2019 年公开发行公司债券(面向合格投资者) (第一期)。
2. **债券代码：**163012.SH。
3. **债券简称：**H 龙控 04。
4. **债券余额：**1,081,732,200.00 元。
5. **票面利率：**1.00%。

6. 债券期限: 根据《深圳市龙光控股有限公司关于“H 龙控 04”2025 年第
三次债券持有人会议决议的公告》，本期债券的新到期日调整为 2033 年 7 月 10
日。

二、复牌安排

经向上海证券交易所申请，本期债券自 2026 年 2 月 5 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。具体转让安排如下：

1、特定债券仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，代
码维持不变。

2、特定债券采用全价方式转让，转让的报价及成交均包含应计利息的全价，
投资者需自行计算债券应计利息。

3、特定债券转让由中国证券登记结算有限责任公司提供逐笔全额结算服务。

4、特定债券转让的受让方，应当为符合《上海证券交易所债券市场投资者
适当性管理办法》有关规定的专业机构投资者。

三、停牌期间重大事项

(一) 实施《重组议案》资产抵债选项下以物抵债模式

龙光控股于 2025 年 9 月 29 日公告《深圳市龙光控股有限公司关于以物抵债
模式实施的公告》、于 2025 年 10 月 29 日公告《深圳市龙光控股有限公司关于
以物抵债模式延期的公告》、于 2025 年 11 月 6 日公告《深圳市龙光控股关于以
物抵债模式整售资产申报期获配结果的公告》、于 2025 年 11 月 21 日公告《深
圳市龙光控股有限公司关于以物抵债模式的补充公告》、于 2025 年 12 月 1 日公
告《深圳市龙光控股有限公司关于以物抵债模式获配结果的公告》。

依据上述公告，龙光控股于 2025 年 10 月 22 日至 2025 年 11 月 25 日期间进
行了《重组议案》资产抵债选项下以物抵债模式（以下简称“本次以物抵债”）
的申报登记安排，本次以物抵债的申报期分为“整售资产申报期”和“选房资产
集中申报期”，“整售资产申报期”于 2025 年 10 月 23 日截止，“整售资产申
报期”涉及的竞价安排于 2025 年 10 月 27 日截止，“选房资产集中申报期”于

2025 年 11 月 25 日截止。

本次以物抵债的获配结果如下：

1、“整售资产申报期”获配情况

(1) 获配资产情况

以下资产于“整售资产申报期”由标的债券持有人获配。

序号	项目公司名称	项目	业态	面积 (m ²)
1	深圳市凯丰实业有限公司	深圳玖龙台酒店	酒店	29,219.72

(2) 获配标的债券情况

合计剩余面值 920,587,316.00 元的标的债券于本次以物抵债的“整售资产申报期”获配，各笔标的债券对应获配的标的债券数量及合计拟注销本金金额如下：

标的债券名称	标的债券代码	标的债券面值 (元/手)	获配标的债券数量 (手)	获配标的债券合计拟注销本金金额 (元)
H1 龙控 01	149428.SZ	998.00	80,243.00	80,082,514.00
H8 龙控 05	112801.SZ	998.00	173,383.00	173,036,234.00
H9 龙控 01	112875.SZ	808.40	84,617.00	68,404,382.80
H9 龙控 02	114531.SZ	898.20	15,239.00	13,687,669.80
HPR 龙债 2	166599.SH	898.20	75,127.00	67,479,071.40
H 光耀 07A	189894.SH	898.20	25,385.00	22,800,807.00
H 龙控 01	163100.SH	998.00	16,869.00	16,835,262.00
H 龙控 02	150211.SH	808.40	7,217.00	5,834,222.80
H 龙控 04	163012.SH	998.00	34,747.00	34,677,506.00
H 龙债 02	188305.SH	998.00	4,844.00	4,834,312.00
H 龙债 03	188619.SH	998.00	74,644.00	74,494,712.00
H 龙债 04	175090.SH	998.00	8,282.00	8,265,436.00
H 荣耀 12A	136043.SZ	898.20	41,937.00	37,667,813.40
H 荣耀 13A	136214.SZ	898.20	168,325.00	151,189,515.00
H 荣耀 14A	136347.SZ	898.20	26,280.00	23,604,696.00
H 荣耀 15A	136504.SZ	898.20	95,098.00	85,417,023.60
HPR 龙控 8	189095.SH	898.20	7,434.00	6,677,218.80
PR 龙控 09	189761.SH	898.20	24,804.00	22,278,952.80
HPR 龙联 8	189148.SH	898.20	25,963.00	23,319,966.60

注：1 手=10 张（份）。上述获配标的债券合计拟注销本金金额与《以物抵债要约邀请公告》约定的抵债需要标的债券金额 92,058.82 万元存在差异，主要系标的债券数量舍尾取整所致。

2、“选房资产集中申报期”获配情况

(1) 获配资产情况

依据标的债券持有人于“选房资产集中申报期”截止时于选房平台中的申报情况，以下（1）至（3）的资产于“选房资产集中申报期”由标的债券持有人获配。

①整售资产（于选房资产集中申报期列示）

序号	项目公司名称	项目	业态	面积 (m ²)
1	南宁市龙光世纪房地产有限公司	南宁东盟商务区 CBD（龙光世纪中心）	酒店	58,278.66
2	南宁市龙光骏诚房地产开发有限公司	南宁玖誉城(经开区 283 亩) 三期 I 地块	开发地块	116,653.00 (拟规划计容面积)
3	成都市龙光东华房地产开发有限公司	成都龙光世纪中心 (股权整体转让)	股权整体转让	/
		其中：写字楼（自持）	53,507.22	
		商业（自持）	17,396.75	
		车位（可售）	523 个	
		车位（人防/机械）	274 个	
4	广西龙光汇达高速公路投资有限公司	南宁国际商务中心	整体转让	/
		其中：写字楼	95,349.30	
		商业	13,205.53	

②惠州龙光天禧花园项目（项目公司：惠州市澳达地产发展有限公司）

序号	项目	楼层	房号	业态	朝向	面积 (m ²)
1	惠州龙光天禧花园	4	32 栋 101	联排别墅	南	249.16
2	惠州龙光天禧花园	4	47 栋 102	联排别墅	南	252.02
3	惠州龙光天禧花园	4	66 栋 101	双拼别墅	南	325.91
4	惠州龙光天禧花园	4	73 栋 102	双拼别墅	南	318.34
5	惠州龙光天禧花园	4	75 栋 102	双拼别墅	南	318.34

③南宁东盟商务区 CBD（龙光世纪中心）项目（项目公司：南宁市龙光世纪房地产有限公司）

序号	销售类别	项目	楼层	房号	业态	朝向	面积 (m ²)
1	整层	南宁东盟商务区 CBD (龙光世纪中心)	59		写字楼		2,813.53
2	单间	南宁东盟商务区 CBD (龙光世纪中心)	61	6102	写字楼	西南	704.53
3	单间	南宁东盟商务区 CBD (龙光世纪中心)	61	6103	写字楼	西北	703.01

招商证券股份有限公司深圳市龙光控股有限公司“H 龙控 04”债券复牌及停牌期间重大事项的
临时受托管理事务报告

序号	销售类别	项目	楼层	房号	业态	朝向	面积 (m ²)
4	单间	南宁东盟商务区 CBD (龙光世纪中心)	41	4102	写字楼	西	421.17
5	单间	南宁东盟商务区 CBD (龙光世纪中心)	27	2702	写字楼	西	408.37
6	单间	南宁东盟商务区 CBD (龙光世纪中心)	25	2503	写字楼	西北	159.78
7	单间	南宁东盟商务区 CBD (龙光世纪中心)	23	2317	写字楼	东	196.14
8	单间	南宁东盟商务区 CBD (龙光世纪中心)	23	2318	写字楼	东南	78.74

(2) 获配标的债券情况

合计剩余面值 6,272,436,125.60 元的标的债券于本次以物抵债的“选房资产集中申报期”获配，各笔标的债券对应获配的标的债券数量及合计拟注销本金金额如下：

标的债券名称	标的债券代码	标的债券面值 (元/手)	获配标的债券数 量(手)	获配标的债券合计拟注 销本金金额(元)
H1 龙控 01	149428.SZ	998.00	62,837.00	62,711,326.00
H8 龙控 05	112801.SZ	998.00	537,966.00	536,890,068.00
H9 龙控 01	112875.SZ	808.40	113,964.00	92,128,497.60
H9 龙控 02	114531.SZ	898.20	51,426.00	46,190,833.20
HPR 龙债 2	166599.SH	898.20	818,968.00	735,597,057.60
H 光耀 07A	189894.SH	898.20	159,307.00	143,089,547.40
H 龙控 01	163100.SH	998.00	80,636.00	80,474,728.00
H 龙控 02	150211.SH	808.40	1,003,690.00	811,382,996.00
H 龙控 03	163625.SH	998.00	266,618.00	266,084,764.00
H 龙控 04	163012.SH	998.00	243,710.00	243,222,580.00
H 龙债 02	188305.SH	998.00	485,426.00	484,455,148.00
H 龙债 03	188619.SH	998.00	205,062.00	204,651,876.00
H 龙债 04	175090.SH	998.00	353,819.00	353,111,362.00
H 荣耀 12A	136043.SZ	898.20	433,116.00	389,024,791.20
H 荣耀 13A	136214.SZ	898.20	406,235.00	364,880,277.00
H 荣耀 14A	136347.SZ	898.20	269,554.00	242,113,402.80
H 荣耀 15A	136504.SZ	898.20	246,751.00	221,631,748.20
HPR 龙控 8	189095.SH	898.20	463,818.00	416,601,327.60
PR 龙控 09	189761.SH	898.20	212,035.00	190,449,837.00
HPR 龙联 8	189148.SH	898.20	431,690.00	387,743,958.00

注：1 手=10 张（份）。若上述获配标的债券合计拟注销本金金额与《以物抵债要约邀请公告》

约定的抵债需要标的债券金额存在差异，主要系获配标的债券数量舍尾取整所致。

3、本次以物抵债的见证情况

依据北京市通商律师事务所出具的《北京市通商律师事务所关于深圳市龙光控股有限公司重组债券以物抵债整售资产部分申报及分配过程的见证法律意见书》，北京市通商律师事务所认为，“本次整售资产申报及获配程序，符合相关法律、法规及规范性文件和《实施公告》的规定，本次整售资产申报及获配程序合法、有效。”

依据北京市通商律师事务所出具的《北京市通商律师事务所关于深圳市龙光控股有限公司重组债券以物抵债选房资产集中申报部分申报及分配过程的见证法律意见书》，北京市通商律师事务所认为，“本次选房资产集中申报及获配程序，符合相关法律、法规及规范性文件和《实施公告》的规定，本次选房资产集中申报及获配程序合法、有效。”

（二）实施《重组议案》特定资产选项

龙光控股于 2025 年 10 月 30 日公告《深圳市龙光控股有限公司关于特定资产选项实施的公告》、于 2025 年 11 月 6 日公告《深圳市龙光控股有限公司关于特定资产选项实施的更正公告》、于 2025 年 12 月 4 日公告《深圳市龙光控股有限公司关于特定资产选项获配结果的公告》。

依据上述公告，龙光控股于 2025 年 11 月 8 日至 2025 年 11 月 19 日期间进行了《重组议案》特定资产选项（以下简称“本次特定资产选项”）的申报登记安排，本次特定资产选项的申报期于 2025 年 11 月 19 日截止。

本次特定资产选项的获配结果如下：

1、获配标的债券情况

合计剩余面值 3,948,710,315.80 元的标的债券于本次特定资产选项中获配，各笔标的债券对应获配的标的债券数量及合计拟注销本金金额如下：

标的债券代码	标的债券名称	标的债券面值 (元/手)	获配标的债券数 量(手)	获配标的债券合计拟 注销本金金额(元)
112875.SZ	H9 龙控 01	808.40	676,711.00	547,053,172.40
150211.SH	H 龙控 02	808.40	287,004.00	232,014,033.60
166599.SH	HPR 龙债 2	898.20	76,299.00	68,531,761.80
114531.SZ	H9 龙控 02	898.20	420,323.00	377,534,118.60
189148.SH	HPR 龙联 8	898.20	38,130.00	34,248,366.00

标的债券代码	标的债券名称	标的债券面值(元/手)	获配标的债券数量(手)	获配标的债券合计拟注销本金金额(元)
189095.SH	HPR 龙控 8	898.20	29,529.00	26,522,947.80
136043.SZ	H 荣耀 12A	898.20	18,680.00	16,778,376.00
136214.SZ	H 荣耀 13A	898.20	22,124.00	19,871,776.80
189761.SH	PR 龙控 09	898.20	58,508.00	52,551,885.60
136347.SZ	H 荣耀 14A	898.20	109,188.00	98,072,661.60
189894.SH	H 光耀 07A	898.20	177,052.00	159,028,106.40
136504.SZ	H 荣耀 15A	898.20	666.00	598,201.20
163012.SH	H 龙控 04	998.00	330,596.00	329,934,808.00
112801.SZ	H8 龙控 05	998.00	638,704.00	637,426,592.00
163100.SH	H 龙控 01	998.00	181,593.00	181,229,814.00
149428.SZ	H1 龙控 01	998.00	127,469.00	127,214,062.00
188305.SH	H 龙债 02	998.00	161,934.00	161,610,132.00
163625.SH	H 龙控 03	998.00	128,749.00	128,491,502.00
114532.SZ	H9 龙控 03	998.00	740.00	738,520.00
188619.SH	H 龙债 03	998.00	235,982.00	235,510,036.00
175090.SH	H 龙债 04	998.00	514,779.00	513,749,442.00

注：1 手=10 张（份）。获配标的债券合计注销本金金额与 A 类信托受益权份额的差异，为标的债券持有人获配特定信托份额的数量存在尾数不满一份的情况下，采用舍尾取整的方式计算所致。

2、信托设立情况

基于本次特定资产选项的申报情况，龙光控股拟不行使终止选择权，“西部信托·焕新 3 号重组服务信托”（以下简称“特定信托”）截至本公告发布之日已完成设立。特定信托总份额为 4,004,010,000.00 份，其中 A 类信托受益权份额 3,948,710,282.00 份，B1 类信托受益权份额 55,289,718.00 份，B2 类信托受益权份额 10,000.00 份。

3、本次特定资产选项的见证情况

依据北京市通商律师事务所出具的《北京市通商律师事务所关于深圳市龙光控股有限公司重组债券特定资产选项申报及分配过程的见证法律意见书》，北京市通商律师事务所认为，“本次特定资产选项申报及获配程序，符合相关法律、法规及规范性文件和《实施公告》的规定，本次特定资产选项申报及获配程序合法、有效。”

（三）本期债券特定资产选项及以物抵债模式债券注销情况

依据龙光控股于 2026 年 1 月 5 日公告的《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）特定资产选项及以物抵债模

式债券注销的公告》，本期债券于本次特定资产选项获配及剩余债券已注销数量为 330,596 手，债券面值为 329,934,808.00 元；于本次以物抵债的“整售资产申报期”获配及剩余债券已注销数量为 34,747 手，债券面值为 34,677,506.00 元；于本次以物抵债的“选房资产集中申报期”获配及剩余债券拟注销数量为 243,710 手，债券面值为 243,222,580.00 元，其中已完成注销数量为 236,384 手，债券面值为 235,911,232.00 元。依据龙光控股于 2026 年 1 月 21 日公告的《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）以物抵债模式债券注销的公告》，“选房资产集中申报期”剩余债券的注销已完成，注销数量为 7,326 手，债券面值为 7,311,348.00 元。

在完成上述债券注销后，本期债券剩余托管数量为 1,083,900 手，剩余债券面值为 1,081,732,200.00 元。

（四）实施《重组议案》资产抵债选项下单一资产信托抵债模式

龙光控股于 2026 年 1 月 13 日公告《深圳市龙光控股有限公司关于单一资产信托抵债模式实施的公告》、于 2026 年 1 月 28 日公告《深圳市龙光控股有限公司关于单一资产信托抵债模式获配结果的公告》。

依据上述公告，龙光控股于 2026 年 1 月 15 日至 2026 年 1 月 23 日期间进行了《重组议案》资产抵债选项下单一资产信托抵债模式（以下简称“本次单一资产信托抵债”）的申报登记安排，本次单一资产信托抵债的申报期于 2026 年 1 月 23 日截止。

本次单一资产信托抵债的获配结果如下：

1、本次单一资产信托抵债的申报情况

针对本次单一资产信托抵债涉及的“西部信托·焕新 2 号重组服务信托”及“西部信托·焕新 4 号重组服务信托”，其依据《单一资产信托抵债要约邀请公告》的约定达成“有效申报”条件的标的债券金额如下所示：

信托名称	单一资产信托最多可接纳的标的债券申报上限规模（元）	“有效申报”标的债券金额占信托申报上限的比例
西部信托·焕新 2 号重组服务信托	2,737,054,403	未超 50%
西部信托·焕新 4 号重组服务信托	1,024,229,882	未超 50%

2、本次单一资产信托抵债的终止选择权执行情况

依据《深圳市龙光控股有限公司关于单一资产信托抵债模式实施的公告》的

约定，“在本次单一资产信托抵债中，若在选房平台内有效申报某个单一资产信托的标的债券总剩余面值未达到该信托的单一资产信托申报上限，则龙光控股有权选择不设立该单一资产信托（以下简称“终止选择权”）。若龙光控股选择设立某个单一资产信托，则该单一资产信托对应的有效申报该单一资产信托的标的债券总剩余面值应超过该单一资产信托申报上限的 50%。

基于上述安排，若龙光控股基于上述原因确认不设立某个单一资产信托，或基于终止选择权不设立某个单一资产信托，则视为标的债券持有人未参与申报该单一资产信托，标的债券持有人在本次单一资产信托抵债中已提交的申报该单一资产信托受益权份额的标的债券金额将解除提交。”

鉴于上述“西部信托·焕新 2 号重组服务信托”、“西部信托·焕新 4 号重组服务信托”的“有效申报”金额均未超过相应单一资产信托申报上限的 50%，故上述“西部信托·焕新 2 号重组服务信托”、“西部信托·焕新 4 号重组服务信托”无法成立。标的债券持有人在本次单一资产信托抵债中已提交的标的债券金额将解除提交。

3、本次单一资产信托抵债的获配情况

基于上述申报情况，“西部信托·焕新 2 号重组服务信托”、“西部信托·焕新 4 号重组服务信托”将不会成立，无标的债券持有人于本次单一资产信托抵债中获配。

4、本次单一资产信托抵债的见证情况

依据北京市通商律师事务所出具的《单一资产信托抵债模式申报及分配过程的见证法律意见书》，北京市通商律师事务所认为，“鉴于有效申报‘西部信托·焕新 2 号重组服务信托’、‘西部信托·焕新 4 号重组服务信托’信托受益权份额的重组债券剩余面值均未超过相应单一资产信托申报上限的 50%；根据《实施公告》，该‘西部信托·焕新 2 号重组服务信托’、‘西部信托·焕新 4 号重组服务信托’将不会成立，无标的债券持有人于本次单一资产信托抵债中获配”。

（五）实施《重组议案》的相关资产处置

依据龙光控股于 2026 年 2 月 3 日披露的《深圳市龙光控股有限公司关于公司债券重大事项的公告》：

依据《重组议案》的约定，“如实际执行过程中，在重组方案其他选项涉及

的申报登记公告或资产公开挂牌处置公告公布前，依据相关约定及实际增信释放情况确认应当用于重组方案其他选项或资产处置安排的资产因客观原因（包括但不限于违反对其有约束力的任何合同、协议、其他法律性文件或政府有关部门的相关规定、规范指引等原因）或重组需要无法用于原本对应的重组方案其他选项或资产处置安排，则发行人可以用附件二‘潜在抵债资产清单’中序号 1 至 24 的二十四项资产中的其他潜在资产对其进行调整，完成调整后的其他潜在资产将适用被调整的资产原本对应的选项或安排的约定。用于调整的其他潜在资产将不再适用在调整发生前，其所应当适用的重组方案其他选项或资产处置安排（如有）的约定。龙光控股将尽最大努力将未能用于相应重组方案其他选项或资产处置安排的资产继续用于其他重组方案其他选项或资产处置安排。”（以下简称“抵债资产调整安排”）。龙光控股拟对《重组议案》约定的部分潜在抵债资产所适用的重组方案其他选项或资产处置安排进行调整。在本公告涉及的潜在抵债资产调整实施前后，各重组方案其他选项或资产处置安排涉及的潜在抵债资产的总评估价值相近。

1、拟进行公开挂牌处置的资产情况

基于上述抵债资产调整安排的约定，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、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。龙光控股将尽最大努力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&use=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。

2、“肇庆玖峯城”项目资产查封情况

“肇庆玖峯城”项目作为《重组议案》约定的潜在抵债资产，该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。该重大事项预计将对“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。

3、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。

4、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

(六) 逾期债务的情况及其他重大事项

公司于 2025 年 10 月 14 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:

截止 2025 年 9 月 30 日, 公司及下属子公司未能如期偿还银行贷款、信托贷款及定向资产支持票据等金额合计为 3,200,736.63 万元。

公司于 2025 年 11 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:

截止 2025 年 10 月 31 日, 公司及下属子公司未能如期偿还银行贷款、信托贷款及定向资产支持票据等金额合计为 3,200,438.63 万元。

公司于 2025 年 12 月 5 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:

截止 2025 年 11 月 30 日, 公司及下属子公司未能如期偿还银行贷款、信托贷款及定向资产支持票据等金额合计为 3,200,438.63 万元。

公司于 2026 年 1 月 9 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:

截止 2025 年 12 月 31 日, 公司及下属子公司未能如期偿还银行贷款、信托

贷款及定向资产支持票据等金额合计为 4,096,827.77 万元。

公司于 2026 年 1 月 14 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：

公司于 2026 年 1 月存在下述被列入失信被执行人名单的情况，具体如下：

被执行人姓名/名称	深圳市龙光控股有限公司
执行法院	桂林市秀峰区人民法院
省份	广西
执行依据文号	(2025)桂 03 民终 1687 号
立案时间	2025 年 9 月 4 日
案号	(2025)桂 0302 执 1343 号
做出执行依据单位	桂林市中级人民法院
生效法律文书确定的义务	(2025)桂 03 民终 1687 号
被执行人的履行情况	未履行
失信被执行人行为具体情形	未履行法律生效判决，被法院列为失信被执行人

公司于 2026 年 1 月 30 日披露了《深圳市龙光控股有限公司关于关于中介发生变更的公告》，公告主要内容如下：

公司原会计师事务所为利安达会计师事务所（特殊普通合伙）（“利安达”），利安达为公司 2019-2024 年连续 6 个年度的财务审计机构。因公司正常业务开展需求，聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2025 年度财务审计机构，于 2026 年 1 月 30 日生效。原中介机构履职时间自公司与利安达协议聘期到期之日止。”

二、本期债券停牌期间招商证券披露临时受托管理事务报告的情况

本期债券停牌期间（2025 年 9 月 29 日至 2026 年 2 月 4 日），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事务报告：

1、2025 年 10 月 10 日，招商证券就发行人实施以物抵债模式发布了《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 10 月 17 日，招商证券就发行人截至 2025 年 9 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 10 月 31 日，招商证券就发行人以物抵债模式延期的安排发布了《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 11 月 3 日，招商证券就发行人实施特定资产选项发布了《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》；

5、2025 年 11 月 12 日，招商证券就发行人截至 2025 年 10 月末的债务逾期情况、特定资产选项实施的更正公告、以物抵债模式“整售资产申报期”获配结果披露了《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》；

6、2025 年 11 月 25 日，招商证券就发行人披露的以物抵债模式的补充公告发布了《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 12 月 4 日，招商证券就发行人以物抵债模式获配结果发布了《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 12 月 9 日，招商证券就发行人重组工作进展、特定资产选项获配结果发布了《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》；

9、2025 年 12 月 11 日，招商证券就发行人截至 2025 年 11 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》；

10、2026 年 1 月 8 日，招商证券就本期债券以物抵债模式及特定资产选项债券注销情况发布了《招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司“H 龙控 04”债券重大事项的临时受托管理事务报告》；

11、2026 年 1 月 14 日，招商证券就发行人截至 2025 年 12 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》；

12、2026 年 1 月 20 日，招商证券就发行人单一资产信托抵债模式实施及新增失信被执行人情况发布了《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》；

13、2026 年 1 月 23 日，招商证券就本期债券以物抵债模式债券注销情况发布了《招商证券股份有限公司关于深圳市龙光控股有限公司“H 龙控 04”债券重大事项的临时受托管理事务报告》；

14、2026 年 2 月 2 日，招商证券就发行人单一资产信托抵债模式获配结果发布了《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》；

15、2026 年 2 月 3 日，招商证券就发行人变更会计师事务所发布了《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》。

三、风险提示

招商证券作为本期债券的受托管理人，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“H 龙
控 04”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)

