

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
生产经营状况发生重大变化及发生重大资产损失的
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)



2023年5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”）信息披露文件及发行人出具的相关说明以及提供的相关资料等，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、发行人生产经营状况发生重大变化

根据发行人于 2023 年 4 月 28 日发布的《深圳市龙光控股有限公司公司债券 2022 年度报告》及《深圳市龙光控股有限公司 2022 年度审计报告》，发行人 2022 年度商品房销售收入、营业收入大幅下滑，利润转盈为亏，净资产减少，毛利率下降，生产经营状况发生重大变化，具体如下：

（一）发行人 2022 年度商品房销售收入、营业收入大幅下滑

发行人 2022 年度实现商品房销售收入 341.84 亿元，较 2021 年（591.92 亿元）下降了 250.08 亿元，同比下滑 42.25%。发行人 2022 年度实现营业总收入 380.96 亿元，较 2021 年（711.38 亿元）下降了 330.42 亿元，同比下滑 46.45%，
“主要因 2022 年度发行人工程进度有所放缓，年内结转体量下跌，确认收入减少”。

（二）发行人 2022 年度利润转盈为亏

发行人 2022 年度净亏损 76.97 亿元，由 2021 年度的净利润 99.58 亿元转盈为亏，主要系受“行业大环境持续影响，房企 2022 年业绩大幅下降及预亏已经成为行业普遍现象。2022 年度公司工程进度有所放缓，年内结转体量下跌，确认收入减少，且部分低毛利项目于本年度结转，导致本年度结转毛利率大幅下降。于 2022 年，公司对存货计提了存货跌价准备 79.75 亿元，增加了当年亏损。2022 年公司面临短期流动性压力，为缓解流动性压力，公司处置了项目股权而给公司带来非经营性的亏损，进一步提高了本年度净亏损金额。”

（三）发行人 2022 年度净资产减少

截至 2022 年末，发行人资产总额 2,557.29 亿元，较 2021 年末（2,559.68 亿元）同比减少 0.09%；负债总额 2,030.01 亿元，较 2021 年末（1,907.37 亿元）同比增加 6.43%；净资产规模 527.28 亿元，较 2021 年末（652.31 亿元）同比减少 19.17%，“主要为当年亏损造成的年末净资产减少。”

（四）发行人 2022 年度毛利率下降

发行人 2022 年度毛利率为 10.16%，较 2021 年度（23.19%）下降了 13.03 个百分点，“主要是由于商品房销售的毛利率由 2021 年末的 21.72%下降到了 9.35%。2022 年受市场下行，毛利低项目结转叠加本期部分现房折价销售的影响，房地产行业的利润率普遍有所下降。”

二、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失

根据发行人于 2023 年 4 月 28 日发布的《深圳市龙光控股有限公司公司债券 2022 年度报告》及《深圳市龙光控股有限公司 2022 年度审计报告》，发行人 2022 年度计提了 79.75 亿元的存货跌价准备，造成 79.75 亿元的资产减值损失。发行人因资产发生减值导致发生超过发行人 2022 年末净资产（527.28 亿元）10%的重大损失。

发行人 2022 年度净亏损 76.97 亿元，占发行人 2022 年末净资产（527.28 亿元）的 14.60%，亏损具体原因详见本报告“一、（二）发行人 2022 年度利润转盈为亏”。

三、影响分析及风险提示

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偿债能力产生不利影响，特此提请投资者关注相关风险，

请投资者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
生产经营状态发生重大变化及发生重大资产损失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生产经营状态发生重大变化及发生重大资产损失的临时受托管理事务报告》之盖章页)



2023年5月8日

