

债券简称: 20 宝龙 04

债券代码: 149194.SZ

中国国际金融股份有限公司
关于上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2020 年公开发行
住房租赁专项公司债券（第二期）
重大事项临时受托管理事务报告

中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）作为上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）（以下简称“20 宝龙 04”或“本期债券”）的债券受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。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》等相关规定及本期债券《受托管理协议》的约定，以及上海宝龙实业发展（集团）有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）公告的《上海宝龙实业发展（集团）有限公司关于间接控股股东宝龙地产控股有限公司境外债务相关事项的公告》（以下简称“《公告》”），现就本期债券重大事项报告如下：

一、重大事项说明

2023 年 11 月 30 日，发行人发布了《公告》，就公司间接控股股东宝龙地产控股有限公司（以下简称“宝龙地产”）境外债务相关事项进行了披露，主要内容如下：

（一）宝龙地产境外债务相关事项

宝龙地产已实施了多项措施以减轻流动性资金压力，包括加强财务风险管理、加快开发中物业和已建成物业的预售和销售、加快销售款和其他应收款的回笼、延长部分借款的债务期限、争取新的融资渠道、推进潜在资产处置及控制开支等。此外，宝龙地产一直尽力履行其境外债务的还款义务。自 2022 年 1 月 1 日至 2023 年 11 月 29 日，宝龙地产已偿还境外债务本金和利息合共约人民币 61.2 亿

元。

踏入 2023 年四季度，受复杂的经营环境影响，宝龙地产的销售复苏缓慢，流动资金紧张状况日益严峻。宝龙地产已竭尽全力，但流动现金及银行存款仍无法履行当前及日后债务所需。宝龙地产发行的 2025 年 4 月到期的 5.95% 优先票据（ISIN:XS2250030090），该票据在新加坡证券交易所有限公司上市。该票据项下 15,916,250 美元的利息于 2023 年 10 月 30 日到期应付，并有 30 天宽限期支付利息，截止 2023 年 11 月 29 日，宝龙地产尚未支付相关利息。根据宝龙地产若干境外长期计息银行及其他借款的条款，未能支付将导致违约事件。截至 2023 年 11 月 29 日，宝龙地产尚未收到任何要求加快偿还债务的通知。鉴于目前面对的压力，宝龙地产认为应立即探讨当前境外整体债务的全面解决方案，以确保宝龙地产的可持续经营，维护债权人的利益。

据发行人了解，宝龙地产已聘请海通国际证券有限公司担任财务顾问及盛德律师事务所担任法律顾问，以促进宝龙地产与债权人之间的透明对话。宝龙地产及其顾问将与债权人合作，探讨寻求全面解决当前流动资金问题的所有可行方案，以确保宝龙地产的长远发展及保障相关方利益。宝龙地产将与债权人保持积极沟通，秉持公平公正之原则寻求整体解决方案，并期待与债权人交流及合作，呼吁在与宝龙地产寻求境外整体债务的全面解决方案过程中给予耐心、理解及支持。

（二）影响分析

1、对发行人存续债券的影响分析

发行人称，公司未到期的存续债券均未设置关于控股股东债务违约导致公司债券加速清偿的条款或交叉违约的条款，公司也未就宝龙地产的任何境外银团贷款、优先票据提供担保。宝龙地产本次关于境外债务的事项不会触发公司存续债券的交叉违约或加速到期事项。

2、对发行人日常经营的影响分析

发行人称，2023 年 1-9 月，公司实现营业收入 153.00 亿元，实现净利润 13.04 亿元，其中归母净利润 10.90 亿元，经营活动现金流量净额为 8.07 亿元，投资活动现金流量净额为 17.67 亿元，筹资活动现金流量净额为-31.76 亿元。截至 2023

年 11 月 30 日，宝龙地产的境外债务安排事项对公司境内整体经营以及回款情况均无重大影响。

3、对发行人偿债能力的影响分析

发行人称，截至 2023 年 9 月末，公司流动比率为 1.11，速动比率为 0.39，资产负债率为 65.64%。截至 2023 年 11 月 30 日，公司仍保持正常的业务营运，一方面公司将保障经营项目正常运营，从而获得经营回款，另一方面公司将积极维护境内融资拓展现金流入规模，从而维持公司的偿债能力，并努力降低宝龙地产境外债务事项对公司偿债能力的影响。

（三）后续安排

发行人称，面对房地产行业深度调整期所带来的诸多挑战，发行人将采取科学合理的债务管理手段，更加合理地安排资金的使用和分配，更好地保交付保品质以实现现金回款，并尽最大力量保障购房者、合作伙伴及相关方的利益。

二、风险提示

作为“20 宝龙 04”债券的受托管理人，中金公司将持续关注发行人对本期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，及时披露相关信息，并将严格按照《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》等相关规定及本次债券《受托管理协议》的约定履行债券受托管理人职责，提醒发行人做好信息披露等工作。

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中国国际金融股份有限公司关于上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）重大事项临时受托管理事务报告》之盖章页）

