

债券简称：112315.SZ
债

债券代码：16 宝龙

112341.SZ

16 宝龙 02

112430.SZ

16 宝龙 03

国泰君安证券股份有限公司
关于上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2016 年面向合格投资者公开发行公司债券
发行人子公司资产置换事项临时受托管理事务报告

债券受托管理人



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2018 年 7 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）编制本报告的内容及信息来源于发行人对外公布的《上海宝龙实业发展（集团）有限公司关于子公司资产置换事项的公告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国泰君安提供的资料。国泰君安按照《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》、《关于上海宝龙实业发展有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》等相关规定编制了本报告。

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国泰君安证券所作的承诺或声明。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。

目录

一、	本期债券核准情况	4
二、	本期债券的主要条款	4
三、	本期债券的重大事项	4
四、	提醒投资者关注的风险	8
五、	受托管理人的联系方式	8

一、 本期债券核准情况

本次债券于 2015 年 1 月 4 日经发行人董事会审议通过《关于公司发行公司债券的议案》并出具了《上海宝龙实业发展有限公司关于发行公司债券的董事会决议》，于 2015 年 1 月 6 日经发行人股东宝龙地产（香港）控股有限公司审议通过了《关于上海宝龙实业发展有限公司发行公司债券的议案》并出具了《上海宝龙实业发展有限公司关于发行公司债券的股东决定》，于 2015 年 12 月 9 日经中国证监会“证监许可[2015]2884 号”文件核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 40 亿元（含 40 亿元）的公司债券。

2016 年 1 月 18 日，上海宝龙实业发展有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“上海宝龙”）成功发行 27 亿元上海宝龙实业发展有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（以下简称“16 宝龙债”）；2016 年 3 月 7 日，上海宝龙成功发行 5 亿元上海宝龙实业发展有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（以下简称“16 宝龙 02”）；2016 年 8 月 24 日，上海宝龙成功发行 8 亿元上海宝龙实业发展有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）（以下简称“16 宝龙 03”）。

二、 本期债券的主要条款

（一）16 宝龙债

1、债券名称：上海宝龙实业发展有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券。

2、发行总额：27 亿元。

3、债券期限：5 年期，附第三年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

4、债券票面利率：6.20%。

5、担保情况：本次债券为无担保债券。

6、信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，本次债券信用等级为 AA+级。

（二）16 宝龙 02

1、债券名称：上海宝龙实业发展有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）。

2、发行总额：5 亿元。

3、债券期限：5 年期，附第三年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

4、债券票面利率：6.00%。

5、担保情况：本次债券为无担保债券。

6、信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，本次债券信用等级为 AA+级。

（三）16 宝龙 03

1、债券名称：上海宝龙实业发展有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）。

2、发行总额：8 亿元。

3、债券期限：5 年期，附第二年末和第四年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

4、债券票面利率：5.25%。

5、担保情况：本次债券为无担保债券。

6、信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，本次债券信用等级为 AA+级。

三、 本期债券的重大事项

国泰君安作为“16 宝龙债”、“16 宝龙 02”及“16 宝龙 03”的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。发行人于 2018 年 7 月 23 日出具了《上海宝龙

实业发展（集团）有限公司关于子公司资产置换事项的公告》。受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》、《募集说明书》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等的规定及约定，现就本期债券本次发行人子公司资产置换事项报告如下：

（一）本次发行人子公司资产置换事项概述

1、本次发行人子公司资产置换事项的各方当事人的基本信息

本次发行人子公司资产置换涉及发行人、宝龙地产（维京）控股有限公司、宝龙地产（香港）控股有限公司、骏通发展有限公司、宝龙（维京）IV 有限公司及宝龙置地发展有限公司。其中，宝龙地产（维京）控股有限公司持有发行人全资控股股东宝龙地产（香港）控股有限公司 100%股权，宝龙地产（维京）控股有限公司持有宝龙（维京）IV 有限公司 82%股权，宝龙（维京）IV 有限公司持有宝龙置地发展有限公司 100%股权。

2、关于发行人本次子公司资产置换事项的基本情况

2018 年 6 月末，上海宝龙实业发展（集团）有限公司全资子公司骏通发展有限公司向宝龙地产（维京）控股有限公司发行了 321,655 股新股，用于置换宝龙地产（维京）控股有限公司所持有的宝龙（维京）IV 有限公司 82%股权。本次发行人子公司资产置换前，上海宝龙实业发展（集团）有限公司持有骏通发展有限公司 100%股权，宝龙地产（维京）控股有限公司持有宝龙（维京）IV 有限公司 82%股权。本次子公司资产置换完成后，上海宝龙实业发展（集团）有限公司持有骏通发展有限公司 61%股权，宝龙地产（维京）控股有限公司持有骏通发展有限公司 39%股权；同时，骏通发展有限公司持有宝龙（维京）IV 有限公司 82%股权，宝龙（维京）IV 有限公司连同其全资子公司宝龙置地发展有限公司并入骏通发展有限公司合并报表范围，进而并入上海宝龙实业发展（集团）有限公司合并报表范围。

3、本次发行人子公司资产置换事项的具体安排

截至目前，相关产权变更及工商变更登记工作陆续完成，发行人审计机构上会会计师事务所（特殊普通合伙）正针对相关事项进行审计工作，将于中期报告

中列示本次发行人子公司资产置换事项的相关信息。发行人将强化管理措施，并做好相关账务处理，持续跟踪相关事项对公司的影响，切实维护债券持有人合法权益。

（二）相关决策情况

1、本次发行人子公司资产置换事项的相关内部决策情况

本次发行人子公司资产置换涉及的各事项均通过相关有权机构出具相关文件批复，本次子公司资产置换符合法律法规及公司章程。

2、内部审批的核准情况

为保障债券持有人利益，根据宝龙地产（维京）控股有限公司与骏通发展有限公司针对发行新股及股权置换的会议纪要及决议、宝龙地产（维京）控股有限公司关于置换宝龙（维京）IV 有限公司股权的决议等相关文件，发行人子公司骏通发展有限公司与宝龙地产（维京）控股有限公司完成了本次资产置换。

3、本次发行人子公司资产置换事项召开债券持有人会议情况

发行人公告称：“鉴于本次子公司资产置换事项将提升公司的资产及业务规模，不会对公司的经营状况和偿债能力造成不利影响，不存在影响本公司偿债能力及对债券持有人利益带来重大不利影响的情形，因此，本次子公司资产置换事项无需召开债券持有人会议予以表决。”鉴于受托管理人尚未取得经审计的相关财务数据，该等事项是否需要召开债券持有人会议尚不明确，受托管理人将持续关注本次子公司资产置换事项对发行人经营情况、财务状况、资信情况的影响，并按照相关约定及法律法规要求及时履行相关义务。

（三）本次资产划转的产权变更及工商变更登记进展

截至目前，相关产权变更及工商变更登记工作已陆续完成。

（四）影响分析

发行人公告称“本次子公司资产置换事项将提升公司的资产及业务规模，不会对公司的经营状况和偿债能力造成不利影响。”但鉴于发行人审计机构上会会计师事务所（特殊普通合伙）针对本次发行人子公司资产置换事项的审计工作尚

未完成，受托管理人尚未取得经审计的相关财务数据，该等事项对发行人的影响尚不明确。发行人及受托管理人将持续关注本次子公司资产置换事项对公司经营情况、财务状况、资信情况的影响，并按照法律法规要求及时履行后续的信息披露义务。

四、 提醒投资者关注的风险

作为本次债券的主承销商与受托管理人，国泰君安已督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定对发行人本次子公司资产置换事项的情况予以披露，特此提醒投资者关注公司本次发行人子公司资产置换事项的相关风险：

（一）本次发行人子公司资产置换事项对发行人财务状况影响不确定的风险

2016 年末及 2017 年末，发行人总资产分别为 6,270,753.07 万元及 6,942,044.81 万元，总负债分别为 3,561,344.32 万元及 3,910,087.70 万元，净资产分别为 2,709,408.75 万元及 3,031,957.10 万元；2016 年度及 2017 年度，发行人实现营业收入 1,226,545.04 万元及 947,786.17 万元，净利润分别为 296,981.24 万元及 315,912.09 万元。虽然发行人公告称“本次子公司资产置换事项将提升公司的资产及业务规模，不会对公司的经营状况和偿债能力造成不利影响。”但鉴于发行人审计机构上会会计师事务所（特殊普通合伙）针对本次发行人子公司资产置换事项的审计工作尚未完成，该等事项对发行人财务状况的影响尚无法准确测算，提请投资者关注相关风险。

五、 受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：戴文杰

联系电话：021-38032633

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行人子公司资产置换事项临时受托管理事务报告》之签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司



2018年 7 月 30 日