

债券代码：163008.SH  
债券代码：163138.SH  
债券代码：175613.SH  
债券代码：175995.SH

债券简称：19 宝龙 G1  
债券简称：20 宝龙 01  
债券简称：21 宝龙 01  
债券简称：21 宝龙 02

中山证券有限责任公司  
关于上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
公开发行公司债券  
临时受托管理事务报告

债券受托管理人



中山证券有限责任公司

（住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信  
南方大厦 21 层、22 层）

2021 年 5 月

## 声明

本报告依据《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定、上海宝龙实业发展（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“宝龙实业”）出具的信息披露文件以及提供的相关资料等，由本次公司债券受托管理人中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）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中山证券所作的承诺或声明。

中山证券有限责任公司  
关于上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
公开发行公司债券  
临时受托管理事务报告

一、本次债券的基本情况

（一）19 宝龙 G1 的基本情况

- 1、债券名称：上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）
- 2、债券简称：19 宝龙 G1
- 3、债券代码：163008.SH
- 4、发行规模：人民币 10.70 亿元
- 5、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。
- 6、债券利率：2019 年 11 月 20 日至 2021 年 11 月 19 日，票面利率为 7.20%。
- 7、债券期限：5（2+2+1）年。
- 8、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- 9、起息日：本期债券的起息日为 2019 年 11 月 20 日。
- 10、付息日：本期债券付息日为 2020 年至 2024 年每年的 11 月 20 日；若投资者在第 2 个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 11 月 20 日；若投资者在第 4 个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2023 年每年的 11 月 20 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，每次付息款项不另计利息。

（二）20 宝龙 01 的基本情况

1、债券名称：上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）

2、债券简称：20 宝龙 01

3、债券代码：163138.SH

4、发行规模：人民币 9.30 亿元

5、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

6、债券利率：2020 年 1 月 20 日至 2022 年 1 月 19 日，票面利率为 6.67%。

7、债券期限：5（2+2+1）年。

8、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 1 月 20 日。

10、付息日：本期债券付息日为 2021 年至 2025 年每年的 1 月 20 日；若投资者在第 2 个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 1 月 20 日；若投资者在第 4 个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2024 年每年的 1 月 20 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，每次付息款项不另计利息。

### （三）21 宝龙 01 的基本情况

1、债券名称：上海宝龙实业发展(集团)有限公司公开发行 2021 年公司债券(第一期)

2、债券简称：21 宝龙 01

3、债券代码：175613.SH

4、发行规模：人民币 10.00 亿元

5、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

6、债券利率：2021 年 1 月 11 日至 2023 年 1 月 10 日，票面利率为 6.60%。

7、债券期限：5（2+2+1）年。

8、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 1 月 11 日。

10、付息日：本期债券付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 11 日；若投资者在第 2 个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 1 月 11 日；若投资者在第 4 个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 1 月 11 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，每次付息款项不另计利息。

#### （四）21 宝龙 02 的基本情况

1、债券名称：上海宝龙实业发展(集团)有限公司公开发行 2021 年公司债券(第二期)

2、债券简称：21 宝龙 02

3、债券代码：175995.SH

4、发行规模：人民币 15.00 亿元

5、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

6、债券利率：2021 年 4 月 16 日至 2023 年 4 月 15 日，票面利率为 6.50%。

7、债券期限：5（2+2+1）年。

8、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 4 月 16 日。

10、付息日：本期债券付息日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 16 日；若投资者在第 2 个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 4 月 16 日；若投资者在第 4 个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 4 月 16 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，每次付息款项不另计利息。

## 二、本次债券的重大事项

根据发行人近日发布的《上海宝龙实业发展(集团)有限公司关于信用评级发生调整的公告》等公开信息，发行人主体评级发生变更。具体情况如下：

根据大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）于 2021 年 5 月 14 日出具的《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（面向专业投资者）信用评级报告》，大公国际决定将上海宝龙实业发展(集团)有限公司主体信用等级评定至 AAA。详细情况如下：

### 一、评级调整或终止情况

（一）评级机构名称：大公国际资信评估有限公司。

（二）调整对象：大公国际此次评级仅针对发行人主体进行评级，未对发行人存续公司债券进行评级。

（三）调整前后的评级结论：大公国际此次未对发行人存续公司债券进行评级，发行人处于有效期内的主体评级情况如下：

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型
2021-05-14	AAA	稳定	维持	大公国际资信评估有限公司	长期信用评级
2021-02-26	AA+	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司	长期信用评级
2020-12-21	AA+	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司	长期信用评级
2020-08-07	AA+	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司	长期信用评级
2020-06-30	AA+	稳定	维持	联合资信评估股份有限公司	长期信用评级
2020-06-17	AA+	稳定	维持	联合信用评级有限公司	长期信用评级

（四）调整时间及原因：大公国际于 2021 年 5 月 14 日出具《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（面向专业投资者）信用评级报告》，将发行人主体信用等级评定至 AAA。

大公国际认为发行人作为宝龙地产控股有限公司（1238.HK）在境内的主要房地产运营平台，商业地产品牌价值及竞争优势突出；发行人销售区域重点布局长三角地区的一线及二线城市，受益于良好的销售区域布局，2018 年以来，

发行人签约销售金额增长较快；发行人城市综合体产品项目较为多元，能够与投资性物业租赁形成有机业务整体；发行人近年来租金收入增长较快，能够为发行人补充稳定的现金流，同时受益于结转规模的增加及良好的商业运营能力，2020年发行人盈利水平大幅提升；发行人土地储备较为充足，项目主要集中在长三角地区的一二线城市，区域位置分布较好，同时受益于“商业+住宅”双轮驱动的经营模式，发行人拿地成本相对较低，具有竞争优势的楼面地价有利于发行人产品定价的灵活性，提高抗风险能力；发行人毛利率始终处于较高水平，整体经营情况良好，同时，发行人资产负债率水平较低，总有息债务规模控制能力较强，非受限货币资金对短期有息债务的覆盖程度较高。因此，大公国际确定发行人长期主体信用评级为AAA，展望稳定。

### 三、影响分析

根据发行人公告，此次评级调整不涉及发生负面调整或终止评级的情况，对发行人的偿债能力无重大不利影响。此次评级调整对债券投资者适当性管理不造成影响，大公国际未对发行人已发行的公司债券进行债项评级，此次发行人主体评级调整对发行人存续公司债券债券质押式回购资格不造成影响。

中山证券有限责任公司作为本次债券的受托管理人，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》、《受托管理协议》、《公司债券临时报告信息披露格式指引》等文件，密切关注对本期债券的本息偿付以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，认真履行受托管理义务。

（本页以下无正文）

