

债券简称：16 蓝光 01

债券代码：136700

债券简称：19 蓝光 01

债券代码：155163

债券简称：19 蓝光 02

债券代码：155484

债券简称：19 蓝光 04

债券代码：155592

债券简称：20 蓝光 02

债券代码：163275

债券简称：20 蓝光 04

债券代码：163788

中信证券股份有限公司  
关于四川蓝光发展股份有限公司发生重大损失的  
受托管理事务临时报告



(广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)

二零二三年五月

## 重要声明

本报告依据《公司债券受托管理人执业行为准则》、《四川蓝光发展股份有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）募集说明书》、《四川蓝光发展股份有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）募集说明书》、《四川蓝光发展股份有限公司公开发行2019年公司债券（第二期）募集说明书》、《四川蓝光发展股份有限公司公开发行2019年公司债券（第三期）募集说明书》、《四川蓝光发展股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）募集说明书》、《四川蓝光发展股份有限公司公开发行2020年公司债券（第二期）募集说明书》、《四川蓝光发展股份有限公司2015年公司债券受托管理协议》、《四川蓝光发展股份有限公司公开发行2018年公司债券受托管理协议》、《四川蓝光发展股份有限公司公开发行2019年公司债券受托管理协议》等相关规定、公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及四川蓝光发展股份有限公司（以下简称“蓝光发展”或“发行人”）提供的相关资料等，由本次公司债券受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

## 一、本次债券的基本情况

### （一）公开发行 2016 年公司债券基本情况

四川蓝光发展股份有限公司公开发行不超过人民币 40 亿元公司债券已于 2016 年 3 月 15 日获得中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）“证监许可[2016]513 号”批复核准。

2016 年 9 月 12 日，发行人四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）（以下简称“16 蓝光 01”）。16 蓝光 01 共募集资金人民币 30.00 亿元，为 5 年期品种，附第 3 年末及第 4 年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权及第 3 年末发行人赎回选择权，票面利率为 7.40%，起息日为 2016 年 9 月 14 日。16 蓝光 01 于 2016 年 10 月 13 日起在上海证券交易所上市。简称为 16 蓝光 01，代码为 136700。截至本报告出具日，16 蓝光 01 存续 11.81215 亿元，已发生实质性违约。

### （二）公开发行 2019 年公司债券基本情况

四川蓝光发展股份有限公司公开发行不超过人民币 25 亿元公司债券已于 2018 年 9 月 27 日获得中国证监会“证监许可[2018]1551 号”批复核准。

2019 年 3 月 15 日，发行人四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（以下简称“19 蓝光 01”）。19 蓝光 01 共募集资金人民币 11.00 亿元，为 3 年期品种，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权、赎回选择权及投资者回售选择权，票面利率为 7.50%，起息日为 2019 年 3 月 19 日。19 蓝光 01 于 2019 年 3 月 29 日起在上海证券交易所上市。简称为 19 蓝光 01，代码为 155163。截至本报告出具日，19 蓝光 01 存续 7.23 亿元，已发生实质性违约。

2019 年 7 月 19 日，发行人四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）。本期债券分为两个品种，品种一（以下简称“19 蓝光 02”）共募集资金人民币 11.00 亿元，为 3 年期品种，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权、赎回选择权及投资者回售选择权，票面利率为 7.50%，起息日为 2019 年 7 月 23 日。品种二（以下简称“19 蓝光 03”）全额回拨至品种一。19 蓝光 02 于 2019 年 8 月 5 日起在上海证券交易所上市。简称为 19 蓝光 02，代码为 155484。截至本报告出具日，19 蓝光 02 存续 11.00 亿元，已发生实质性违约。

2019年8月2日，发行人四川蓝光发展股份有限公司公开发行2019年公司债券（第三期）（以下简称“19蓝光04”）。19蓝光04共募集资金人民币3.00亿元，为3年期品种，票面利率为7.00%，起息日为2019年8月6日。19蓝光04于2019年8月19日起在上海证券交易所上市。简称为19蓝光04，代码为155592。截至本报告出具日，19蓝光04存续3.00亿元，已发生实质性违约。

### （三）公开发行2020年公司债券基本情况

四川蓝光发展股份有限公司公开发行不超过人民币29亿元公司债券已于2019年11月12日获得中国证监会“证监许可[2019]2268号”批复核准。

2020年3月12日，发行人四川蓝光发展股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）（以下简称“20蓝光02”）。20蓝光02共募集资金人民币7.50亿元，为3年期品种，附第2年末发行人调整票面利率选择权、赎回选择权及投资者回售选择权，票面利率为7.15%，起息日为2020年3月16日。20蓝光02于2020年3月23日起在上海证券交易所上市。简称为20蓝光02，代码为163275。截至本报告出具日，20蓝光02存续7.50亿元，已发生实质性违约。

2020年7月29日，发行人四川蓝光发展股份有限公司公开发行2020年公司债券（第二期）。本期债券分为两个品种，品种一（以下简称“20蓝光03”）全额回拨至品种二；品种二（以下简称“20蓝光04”）共募集资金人民币8.00亿元，为3年期品种，票面利率为7.00%，起息日为2020年7月31日。20蓝光04于2020年8月6日起在上海证券交易所上市。简称为20蓝光04，代码为163788。截至本报告出具日，20蓝光04存续8.00亿元，已发生实质性违约。

## 二、重大事项

发行人于2023年4月28日披露了《四川蓝光发展股份有限公司发生重大损失的公告》，主要内容如下：

### “1、重大损失情况

#### （1）重大损失的具体情况。

公司2022年年度合并报表净利润亏损261.60亿元，2021年末净资产为69.72亿元，本期亏损金额为上年末净资产的375.22%。

#### （2）重大损失的发生原因、发生时间。

本期亏损的主要原因系经营亏损、减值计提。

#### 1) 经营亏损的影响:

受房地产市场持续低迷以及公司债务风险影响,本期完成售房履约义务并纳入结算的项目销售毛利较低;公司为维持公司持续经营,确保项目交付,各项运营支出仍在持续发生;因部分项目非正常停工影响,公司依据会计准则规定,对不再满足资本化的利息支出计入当期损益,本期费用化利息支出增大。受上述因素影响,公司2022年产生经营亏损约75.38亿元。

#### 2) 减值计提的影响

本报告期内,虽然支持房地产行业稳定健康发展的政策陆续出台,但根据国家统计局数据,2022年全国商品房销售面积135,837万平方米,比上年下降24.3%;2022年12月,全国70个大中城市,除北京、上海、杭州、成都等少数大城市外,大部分城市新建及二手商品住宅销售价格继续呈现环比、同比下跌的趋势,尤其在我司项目主要分布的二线城市远郊以及三四线城市市场仍然承受较大的下行压力。另报告期内公司因自身债务风险尚未得到完全化解,公司品牌仍在持续受损,公司经营情况及融资环境未得到改善,已完工开发产品房源和在建与待建开发项目,未来很可能因市场下行以及持有及建造成本随时间的增加而上升等因素难以实现项目获取时的预期。

基于当前的房地产市场环境叠加公司自身债务风险及经营情况影响,客户购房预期进一步降低,考虑到报告期部分项目公司因债务违约进入预重整、清算程序等实际情况,同时结合公司项目所在城市市场情况及公司债务违约等风险的持续影响,公司综合前述情况估计计提了约162.73亿元的减值损失,主要为存货跌价准备。

#### 3) 非经营性损益的影响:

因公司债务风险影响,本报告期法院及仲裁机构对部分债务纠纷判令公司承担违约金及罚息,公司计提营业外支出约6.94亿元。

### 2、影响分析和应对措施

#### (1) 影响分析

2022年度亏损情况估计会对本公司生产经营状况、财务情况或偿债能力产生一定程度的影响。为化解公司债务风险,加快促进公司有序经营,公司正在积极协调各方商讨多种方式解决当前问题。

## （2）应对措施

公司在坚持“三保”的前提下，将逐步由传统的拿地开发模式，逐步转变为以轻资产经营为主的资源共享、合作共赢业务模式。

1) 保证项目正常经营：一是“保交楼、保民生、保稳定”，针对存续未交付项目，公司积极和各地政府、合作单位及金融机构开展沟通，尽最大努力保障项目的有序运营，保证项目的交付。二是稳职工、解资产，最大限度保证核心经营管理团队稳定，积极与相关债权人进行沟通，提出合理的债务解决方案，为已经冻结、查封的银行账户、在建工程及可售货源等资产进行解套，盘活资产，提高利用率。三是理项目、争回款，公司对存续项目进行逐个分析，制定“一项目一策”方案，回流现金保证公司整体经营、其他项目的交付及金融机构债务的偿付。

2) 沟通维系金融机构：公司从总对总层面与主要债权人金融机构进行沟通，在制定金融机构债务解决方案时通盘考虑。同时积极与其他债权人金融机构展开沟通，逐个破局。公司根据项目交付、市场销售及还款要求，针对项目制定不同的经营策略及偿债计划，同时向金融机构争取展期、降息等缓解措施，避免抵押物拍卖、项目公司破产清算，维持项目的正常运营并且减少费用支出，保障金融机构及公司双方的利益。

3) 推进债务重组方案：继续推进债务风险化解方案制定，通过公司债务风险化解方案的落实，在公司逐渐克服困难、恢复正常经营、具备偿债能力时，全力偿付金融债务，降低有息负债规模，减少财务费用支出，提升公司盈利能力。”

## 三、提醒投资者关注风险

中信证券作为四川蓝光发展股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券（“16 蓝光 01”、“19 蓝光 01”、“19 蓝光 02”、“19 蓝光 04”、“20 蓝光 02”、“20 蓝光 04”）的受托管理人，严格按照以上债券《债券受托管理协议》的约定履行受托管理人职责，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。中信证券在获悉上述事项后，根据相关规定出具本受托管理事务临时报告。

上述事项将对发行人的偿债能力产生重大不利影响。截至本报告出具日，发行人已构成违约事件，中信证券后续将密切关注蓝光发展对违约债务的化解措施与安排，持续密切关注对以上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《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》及《债券受托管理协议》等规定和约定履行债券受托

管理人职责，提示发行人及时履行信息披露义务，配合做好债券持有人会议召集等工作。

中信证券将持续做好对发行人市场舆情的监测工作，加大对发行人的风险排查力度，通过访谈、邮件、电话等方式，向发行人强调债券足额兑付、兑息的重要性和紧迫性，督促发行人通过各种渠道积极筹集资金，并将持续跟进发行人债务风险综合化解方案的制定进展、偿付资金的落实与到位情况。

特此提醒投资者注意投资风险及发行人信用风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于四川蓝光发展股份有限公司发生重大损失的受托管理事务临时报告》之盖章页）

