

债券代码：151766.SH  
债券代码：175613.SH  
债券代码：175995.SH  
债券代码：188204.SH

债券简称：19 宝龙 02  
债券简称：21 宝龙 01  
债券简称：21 宝龙 02  
债券简称：21 宝龙 03

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  
间接控股股东境外债务相关事项的临时受  
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)

2023 年 12 月

## 声明

本报告依据《上海证券交易所公司债券上市规则（2023年修订）》、《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。

## 一、债券基本情况

### (一) 19 宝龙 02

1、 债券名称：上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)

2、 债券简称：19 宝龙 02

3、 债券代码：151766.SH

4、 发行人：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

5、 发行总额：人民币 60,000 万元

6、 当前余额：人民币 46,800 万元

7、 票面利率：7.40%

8、 计息期限及付息日：本期债券计息期限自 2019 年 7 月 15 日至 2024 年 7 月 14 日。本期债券的付息日期为 2020 年至 2022 年每年 7 月 15 日，2022 年 8 月 17 日兑付本金 3,000 万元以及本期债券全部本金自 2022 年 7 月 15 日至 2022 年 8 月 16 日期间利息，2023 年 1 月 16 日兑付本金 9,000 万元以及本期债券剩余全部本金 2022 年 8 月 17 日至 2023 年 1 月 14 日期间利息，2023 年 7 月 17 日兑付本期债券剩余全部本金 2023 年 1 月 15 日至 2023 年 7 月 14 日期间利息，2023 年 8 月 15 日兑付本金 1,200 万元以及本期债券全部剩余本金的 2023 年 7 月 15 日至 2023 年 8 月 14 日期间利息，2024 年 1 月 15 日兑付本金 1,200 万元以及本期债券全部剩余本金的 2023 年 8 月 15 日至 2024 年 1 月 14 日期间利息，2024 年 4 月 15 日兑付本金 1,200 万元以及本期债券全部剩余本金 2024 年 1 月 15 日至 2024 年 4 月 14 日期间利息，2024 年 6 月 15 日兑付本金 3,600 万元以及本期债券全部剩余本金 2024 年 4 月 15 日至 2024 年 6 月 14 日期间利息，2024 年 7 月 15 日兑付本金 40,800 万元以及本期债券全部剩余本金 2024 年 6 月 15 日至 2024 年 7 月 14 日期间利息。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）

### (二) 21 宝龙 01

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 亿元

5、当前余额：人民币 9.5 亿元

6、债券利率：本期债券票面利率为 6.60%

7、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 1 月 11 日

8、还本付息方式：2022 年 1 月 11 日支付本期债券全部本金自 2021 年 1 月 11 日至 2022 年 1 月 10 日期间利息，2023 年 1 月 11 日兑付本金 5,000 万元以及本期债券全部本金自 2022 年 1 月 11 日至 2023 年 1 月 10 日期间利息，2023 年 11 月 11 日兑付本金 5,000 万元以及本期债券剩余全部本金 2023 年 1 月 11 日至 2023 年 11 月 10 日期间利息，2023 年 12 月 11 日兑付本金 5,000 万元以及本期债券剩余全部本金自 2023 年 11 月 11 日至 2023 年 12 月 10 日期间利息，2024 年 1 月 11 日兑付本金 85,000 万元以及本期债券剩余全部本金自 2023 年 12 月 11 日至 2024 年 1 月 10 日期间利息。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

### （三）21 宝龙 02

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 亿元

5、当前余额：人民币 14.96 亿元

6、债券利率：本期债券票面利率为 6.50%

7、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 4 月 16 日

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、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。

#### （四）21 宝龙 03

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(第三期)

2、债券简称：21 宝龙 03

3、债券代码：188204.SH

4、发行规模：人民币 4.7 亿元

5、当前余额：人民币 4.7 亿元

6、债券利率：本期债券票面利率为 5.70%

7、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 6 月 10 日

8、还本付息方式：2022 年 6 月 10 日支付本期债券全部本金自 2021 年 6 月 10 日至 2022 年 6 月 9 日期间利息，2023 年 6 月 10 日兑付本期债券全部本金的 2022 年 6 月 10 日至 2023 年 6 月 9 日期间利息，2024 年 3 月 10 日兑付本金 2,350 万元以及本期债券全部本金的 2023 年 6 月 10 日至 2024 年 3 月 9 日期间利息，2024 年 9 月 10 日兑付本金 4,700 万元以及本期债券剩余全部本金 2024 年 3 月 10 日至 2024 年 9 月 9 日期间利息，2025 年 6 月 10 日兑付本金 39,950 万元以及本期债券剩余全部本金 2024 年 9 月 10 日至 2025 年 6 月 9 日期间利息。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

## 二、重大事项

发行人间接控股股东宝龙地产控股有限公司（香港联合交易所有限公司（以下简称“港交所”）主板上市公司，证券代码:1238.HK，以下简称“宝龙地产”）于2023年11月29日就境外债务相关情况于港交所发布公告。

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，以确保公司的可持续经营，维护债权人的利益。

经发行人了解，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。

### 三、影响分析和应对措施

发行人未到期的存续债券均未设置关于控股股东债务违约导致发行人债券加速清偿的条款或交叉违约的条款，发行人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发行人存续债券的交叉违约或加速到期事项。

2023年1-9月，发行人实现营业收入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发行人境内整体经营以及回款情况均无重大影响。

2023年9月末，发行人流动比率为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，发行人仍保持正常的业务营运，一方面发行人将保障经营项目正常运营，从而获得经营回款，另一方面发行人将积极维护境内融资拓展现金流入规模，从而维持发行人的偿债能力，并努力降低宝龙地产境外债务事项对发行人偿债能力的影响。

发行人表示，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。

中山证券作为“19宝龙02”、“21宝龙01”、“21宝龙02”、“21宝龙03”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》、相关债券的《受托管理协议》等文件，对上述事项进行了关注。中山证券将持续密切关注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。特此提醒投资者关注相关风险并可根据本次债券持有人会议规则履行投资者相关权利。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《中山证券有限责任公司关于上海宝龙实业发展(集团)有限公司间接控股股东境外债务相关事项的临时受托管理事务报告》之盖章页)

