

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整体解决方案的重
大进展、其他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)

2024 年 2 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、还本付息方式：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。于 2024 年 4 月 15 日、2024 年 7 月 15 日、2025 年 1 月 15 日、2025 年 7 月 15 日、2026 年 1 月 15 日、2026 年 7 月 15 日支付全部本金产生的应计未付利息；于 2026 年 10 月 15 日、2027 年 1 月 15 日、2027 年 4 月 15 日、2027 年 7 月 15 日、2027 年 10 月 15 日、2028 年 1 月 15 日分别偿还剩余本金的 10%、10%、10%、10%、10%、50%。自 2026 年 7 月 15 日以后产生的利息不再单独付息，每期本金兑付金额截至兑付日的应计未付利息随本金兑付金额同时支付，利随本清。（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 日支付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。本金兑付期限调整为自 2024 年 1 月 11 日起 48 个月，分别于 2026 年 7 月 11 日、2027 年 1 月 11 日、2027 年 7 月 11 日、2028 年 1 月 11 日支付本金兑付金额（截至 2025 年 1 月 11 日（不含）每张债券剩余面值（即 95 元）与该部分面值对应的应计未付利息之和乘以截至基准日后第一个付息日（不含）本期债券存续的债券张数）的 10%、10%、10%、70%。本期债券剩余全部本金（即 9.50 亿元）2023 年 11 月 11 日（含）至 2024 年 1 月 11 日（不含）期间利息，于 2024 年 1 月 11 日支付；2024 年 11 月 11 日（含）至 2025 年 1 月 11 日（不含）的新增利息计入每张债券单价，不单独派发利息；2025 年 1 月 11 日（含）以后产生的利息不再单独付息，每期本金兑付金额截至兑付日的应计未付利息随本金兑付金额同时支付，利随本清。（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：2022 年 4 月 16 日支付本期债券全部本金自 2021 年 4 月 16 日至 2022 年 4 月 15 日期间利息，2023 年 4 月 16 日兑付回售本金 400 万元以及本期债券全部本金自 2022 年 4 月 16 日至 2023 年 4 月 15 日期间利息。本金兑付期限调整为自 2024 年 4 月 16 日起 48 个月，分别于 2026 年 10 月 16 日、2027 年 4 月 16 日、2027 年 10 月 16 日、2028 年 4 月 16 日支付本金兑付金额（截至 2024 年 4 月 16 日（不含）每张债券剩余面值（即 100 元）与该部分面值对应的应计未付利息之和乘以截至 2024 年 4 月 16 日本期债券存续的债券张数）的 10%、10%、10%、70%。本期债券剩余全部本金 2023 年 4 月 16 日（含）至 2024 年 4 月 16 日（不含）的新增利息计入每张债券单价，不单独派发利息；2024 年 4 月 16 日（含）至 2025 年 4 月 16 日（不含）的新增利息分别于 2025 年 10 月 16 日、2026 年 4 月 16 日兑付 50%、50%；2025 年 4 月 16 日（含）以后产生的利息不再单独付息，每期本金兑付金额截至兑付日的应计未付利息随本金兑付金额同时支付，利随本清。（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）。

（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。本金兑付期限调整为自 2024 年 6 月 10 日起 48 个月，分别于 2026 年 12 月 10 日、2027 年 6 月 10 日、2027 年 12 月 10 日、2028 年 6 月 10 日支付本金兑付金额（截至 2024 年 6 月 10 日（不含）每张债券剩余面值（即 100 元）与该部分面值对应的应计未付利息之和乘以截至 2024 年 6 月 10 日本期债券存续的债券张数）的 10%、10%、10%、70%。本期债券剩余全部本金 2023 年 6 月 10 日（含）至 2024 年 6 月 10 日（不含）的新增利息计入每张债券单价，不单独派发利息；2024 年 6 月 10 日（含）至 2025 年 6 月 10 日（不含）的新增利息分别于 2025 年 12 月 10 日、2026 年 6 月 10 日兑付 50%、50%；2025 年 6 月 10 日（含）以后产生的利息不再单独付息，每期本金兑付金额截至兑付日的应计未付利息随本金兑付金额同时支付，利随本清。（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

（一）间接控股股东境外债务整体解决方案的重大进展

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“联交所”）主板上市公司，证券代码：1238.HK，以下简称“宝龙地产”）于 2024 年 2 月 23 日就境外债务于联交所发布《整体解决方案的重大进展(1)订立重组支持协议及(2)邀请加入》公告。

根据公告披露，过去数月，宝龙地产及其专业顾问与宝龙地产各持份者进行了建设性对话，以实现整体解决方案。经过努力，最终于 2023 年 12 月 21 日签署了条款书。整体解决方案的实施尊重债权人的现有权利并公平对待所有债权人，确保长期可持续的资本结构，以进一步稳定宝龙地产的运营，并保护所有持份者的权利及权益。

诚如该公告所披露，宝龙地产拟在香港及/或宝龙地产选择的其他适用司法权区，通过安排计划实施整体解决方案，藉以折中处理范围内债务。根据计划，

强制可转换债券、新票据及新贷款将根据选择机制向计划债权人发行。计划项下交易的详情载于宝龙地产日期为 2023 年 12 月 21 日的公告[整体解决方案框架的交易要点]一节。

宝龙地产欣然宣布，于 2024 年 2 月 23 日，宝龙地产与初始参与债权人(包括特别小组所有成员以及现有贷款的若干贷款人)签订了重组支持协议，有关初始参与债权人截至 2024 年 2 月 23 日为范围内债务未偿还本金总额约 30.3%的持有人。整体解决方案的成功实施需要广泛的支持，宝龙地产真诚请求所有尚未签署重组支持协议的范围内债务持有人尽快加入。

整体解决方案预计将通过计划实施，协议安排计划为允许相关法院批准经相关类别债权人投票通过并获所需多数票批准的债务和解或债务安排的法定机制。宝龙地产将尽快按重组支持协议所载条款启动整体解决方案的实施过程。

有关重组支持协议条款书的进一步详情，请参阅宝龙地产《整体解决方案的重大进展(1)订立重组支持协议及(2)邀请加入》公告随附的条款书副本。

(二) “20 宝龙 MTN001” 未按期足额支付本息

根据《关于上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2020 年度第一期中期票据 2023 年第二次持有人会议决议的公告》及《关于上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2020 年度第一期中期票据要素变更的公告》，上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2020 年度第一期中期票据（债券简称：20 宝龙 MTN001，债券代码：102001657）应于 2024 年 2 月 27 日偿付本期债券本金 3,500 万元以及该部分本金自 2023 年 8 月 27 日至 2024 年 2 月 26 日期间对应利息。截至 2024 年 2 月 27 日，发行人未能按期足额偿付上述本息。

受宏观经济环境、房地产行业政策调控、发行人销售情况大幅下滑叠加影响，发行人当前面临阶段性现金流匹配问题，因此“20 宝龙 MTN001”本次债券分期本息未能按期足额兑付。

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。

目前，发行人正在全力推进展期、债券置换计划，后续将与“20 宝龙 MTN001”持有人积极沟通债务解决方案，力争与持有人就剩余债券本息兑付事宜达成可行方案。发行人在沪深交易所存续的全部债券已豁免加速清偿条款和交叉违约条款，“20 宝龙 MTN001”未按期足额支付本息不会触发发行人交易所存续债券的交叉违约或加速到期事项。

截至 2024 年 2 月 27 日，发行人经营业务正常推进，积极提升销售和回款，有序安排各项融资和还款工作，积极保障投资者权益。

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整体解决方案的重大进展、其他债务相关事项的临时受托管理事务报告》之盖章页)

