

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：H19 宝龙 2

债券简称：H21 宝龙 1

债券简称：H21 宝龙 2

债券简称：H21 宝龙 3

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 4 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) H19 宝龙 2

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：H19 宝龙 2

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 日支付剩余全部本金自 2023 年 8 月 15 日至 2024 年 1 月 14 日产生的应计未付利息，于 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 日支付剩余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) H21 宝龙 1

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：H21 宝龙 1

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，2024 年 1 月 11 日支付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。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%。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）H21 宝龙 2

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：H21 宝龙 2

- 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）H21 宝龙 3

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：H21 宝龙 3
- 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

根据《上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2019 年度第二期中期票据触发交叉保护条款已提前到期的公告》、《上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2020 年度第一期中期票据触发交叉保护条款已提前到期的公告》，“19 宝龙 MTN002”、“20 宝龙 MTN001”未获得豁免交叉保护条款约定情形，导致“19 宝龙 MTN002”、“20 宝龙 MTN001”于 2024 年 4 月 9 日提前到期。截至 2024 年 4 月 9 日终，发行人未能将“19 宝龙 MTN002”、“20 宝龙 MTN001”应付本息兑付资金划付至银行间市场清算所股份有限公司。

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“19 宝龙 MTN002”、“20 宝龙 MTN001”债券未能足额兑付。

19宝龙MTN002、20宝龙MTN001基本情况如下：

发行人名称	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	
债项名称	上海宝龙实业发展(集团)有限公司2019年度第二期中期票据	上海宝龙实业发展(集团)有限公司2020年度第一期中期票据
债项简称	19宝龙MTN002	20宝龙MTN001
债项代码	101900860	102001657
发行金额	5亿元	10亿元
起息日	2019年6月26日	2020年8月27日
发行期限	3+N（1）年	2+1年 （展期一年至2024年8月27日）
债项余额	5亿元	6.475亿元
本计息期债项利率	10.05%	6.5%
原本息兑付日	2024年6月26日	2024年2月27日，偿付本金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，发行人未能按期足额偿付该期本期兑付本息。 2024年5月27日，偿付本金5,250万元以及该部分本金自2023年8月27日至2024年5月26日期间对应利息。 2024年7月27日，偿付本金3,500万元以及该部分本金自2023年8月27日至2024年7月26日期间对应利息。 2024年8月27日，本金52,500万元以及该部分本金自2023年8月27日至2024年8月26日期间对应利息。（上述兑付日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
加速到期日	2024年4月9日	
前期已经违约金额	不涉及	2024年2月27日应偿付本息金额： 36,143,715.85元（其中本金3,500万元，利息1,143,715.85元）
提前到期日应付本息金额	本金5亿元，利息应根据实际计息天数及利率计算。	本金6.125亿元，利息应根据实际计息天数及利率计算。

主承销商	招商证券股份有限公司、中国建设银行股份有限公司	中国建设银行股份有限公司,交通银行股份有限公司
存续期管理机构	中国建设银行股份有限公司	
受托管理人（如有）	不涉及	
信用增进安排（如有）	无	宁波宝龙华隅置业发展有限公司100%股权及上述股权对应的全部收益，为本期债券提供质押增信。
登记托管机构	银行间市场清算所股份有限公司	

三、影响分析和应对措施

发行人正在全力推进展期、债券置换计划，后续将与 19 宝龙 MTN002、20 宝龙 MTN001 持有人积极沟通债务解决方案，力争与债券持有人就 19 宝龙 MTN002、20 宝龙 MTN001 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，19 宝龙 MTN002、20 宝龙 MTN001 触发交叉保护条款已提前到期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 4 月 12 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“H19 宝龙 2”、“H21 宝龙 1”、“H21 宝龙 2”、“H21 宝龙 3”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)有限公司其他债务相关事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）

