

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海珠社区芳芷一路 13 号舜远金融大厦
1 栋 23 层

2024 年 9 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）》、《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则（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 46,332 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，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，2024 年 8 月 26 日兑付本金 468 万元。2025 年 1 月 15 日兑付本金 4.68 亿元于 2024 年 1 月 15 日（含）至 2024 年 7 月 15 日（不含）期间的利息，2025 年 1 月 15 日兑付剩余本金 4.6332 亿元于 2024 年 7 月 15 日（含）至 2025 年 1 月 15 日（不含）期间的利息，2025 年 7 月 15 日兑付剩余本金 4.6332 亿元于 2025 年 1 月 15 日（含）至 2025 年 7 月 15 日（不含）期间的利息，2026 年 1 月 15 日兑付剩余本金 4.6332 亿元于 2025 年 7 月 15 日（含）至 2026 年 1 月 15 日（不含）期间的利息，2026 年 7 月 15 日兑付剩余本金 4.6332 亿元于 2026 年 1 月 15 日（含）至 2026 年 7 月 15 日（不含）期间的利息，2026 年 10 月 15 日兑付本金 4.6332 亿元的 10%及该等本金于 2026 年 7 月 15 日（含）至 2026 年 10 月 15 日（不含）期间的利息，

2027 年 1 月 15 日兑付本金 4.6332 亿元的 10%及该等本金于 2026 年 7 月 15 日（含）至 2027 年 1 月 15 日（不含）期间的利息，2027 年 4 月 15 日兑付本金 4.6332 亿元的 10%及该等本金于 2026 年 7 月 15 日（含）至 2027 年 4 月 15 日（不含）期间的利息，2027 年 7 月 15 日兑付本金 4.6332 亿元的 10%及该等本金于 2026 年 7 月 15 日（含）至 2027 年 7 月 15 日（不含）期间的利息，2027 年 10 月 15 日兑付本金 4.6332 亿元的 10%及该等本金于 2026 年 7 月 15 日（含）至 2027 年 10 月 15 日（不含）期间的利息，2028 年 1 月 15 日兑付本金 4.6332 亿元的 50%及该等本金于 2026 年 7 月 15 日（含）至 2028 年 1 月 15 日（不含）期间的利息。（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）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

截至目前，发行人及合并范围内子公司未能按期清偿的有息债务本金合计 39.86 亿元，其中发行人未能按期清偿中期票据 20.48 亿元，资产支持专项计划 7.21 亿元；发行人合并范围内子公司未能按期清偿的银行贷款及其他有息债务 12.17 亿元。此外，发行人合并范围内子公司未能按期清偿商票 1.49 亿元。其中，发行人作为借款人，于 2019 年 9 月 6 日设立东亚前海-宝龙地产商业一号资产支持专项计划(以下简称“专项计划”，优先级资产支持证券简称：H19 宝龙 A、H19 宝龙 B)，因专项计划底层资产经营和收入不及预期，于 2024 年 9 月 6 日发生未能按时足额偿付事项，涉及本金 7.21 亿元及对应利息 0.23 亿元。

2023 年，发行人间接控股股东宝龙地产控股有限公司（以下简称“宝龙地产”）实现合约销售额 275.2 亿元，同比 2022 年下降 32.8%。2024 年 1-8 月，宝龙地产实现合约销售额 90.2 亿元，同比下降 58.4%。

截至 2024 年 6 月 30 日，发行人货币资金余额约 30.97 亿元，较 2023 年末下降 28.30%；净负债率 45.42%，较 2023 年末上升 2.7 个百分点。目前，发行人仍面临流动性紧张的问题，导致未能按期兑付专项计划应付本息。

发行人称正持续与专项计划持有人展开沟通协商，认真配合计划管理人相关工作，制定合理的偿债计划和方案供持有人审议。同时，发行人称将继续全力推进兑付资金的筹措工作：一方面，切实落实销售及资金归集；另一方面，尽力拓展融资渠道，不断优化存量债务结构。

三、影响分析和应对措施

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，前述债务违约事项不会触发发行人在沪深交易所债券交叉违约或提前清偿。

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，上述事项可能对发行人偿债能力产生不利影响。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）

