

证券代码：136403.SH
证券代码：143344.SH
证券代码：143345.SH
证券代码：155152.SH
证券代码：155232.SH
证券代码：163127.SH
证券代码：163128.SH
证券代码：163509.SH
证券代码：175459.SH
证券代码：175587.SH

证券简称：16红星02
证券简称：17红星01
证券简称：17红星02
证券简称：19红星01
证券简称：19红星03
证券简称：20红星01
证券简称：20红星02
证券简称：20红星03
证券简称：20红星05
证券简称：20红星07

中山证券有限责任公司关于 红星美凯龙控股集团有限公司 公开发行公司债券 临时受托管理事务报告

发行人：红星美凯龙控股集团有限公司

住所：上海市闵行区申长路 1466 弄 A 座北楼 4 楼



主承销商、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

住所：深圳市南山区创业路 1777 号海信南方大厦 21、22 层

2021 年 2 月

声明

中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）编制本报告的内容及信息均来源于红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“发行人”或“红星控股”）于2021年2月4日发布的《红星美凯龙控股集团有限公司关于控股孙公司涉及重大仲裁的公告》等相关信息披露文件。

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。

第一章 公司债券概况

一、公司债券的基本情况

(一) 16 红星 02

- 1、债券名称：上海红星美凯龙投资有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)(品种二)
- 2、债券简称：16 红星 02。
- 3、债券代码：136403.SH
- 4、发行规模：10 亿元，截至本报告出具之日，债券余额为 10 亿元。
- 5、债券期限：债券为 7 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权。
- 6、担保情况：无担保。
- 7、本期债券票面利率：本期债券当期票面利率为 5.30%。
- 8、起息日：2016 年 4 月 28 日
- 9、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

(二) 17 红星 01

- 1、债券名称：红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2017 年公司债券(第一期)(品种一)
- 2、债券简称：17 红星 01
- 3、债券代码：143344.SH
- 4、发行规模：25 亿元，截至本报告出具之日，债券余额为 25 万元。
- 5、债券期限：债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。
- 6、担保情况：无担保。

7、本期债券票面利率：本期债券当期票面利率为 6.80%。

8、起息日：2017 年 11 月 7 日

9、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

(三) 17 红星 02

1、债券名称：红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2017 年公司债券(第一期)(品种二)

2、债券简称：17 红星 02

3、债券代码：143345.SH

4、发行规模：10 亿元，截至本报告出具之日，债券余额为 10 亿元。

5、债券期限：债券为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、担保情况：无担保。

7、本期债券票面利率：本期债券当期票面利率为 6.50%。

8、起息日：2017 年 11 月 7 日

9、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

(四) 19 红星 01

1、债券名称：红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种一)

2、债券简称：19 红星 01

3、债券代码：155152.SH

4、发行规模：10 亿元，截至本报告出具之日，债券余额为 10 亿元。

5、债券期限：债券为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、担保情况：无担保。

7、本期债券票面利率：本期债券当期票面利率为 6.50%。

8、起息日：2019 年 1 月 28 日

9、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

（五）19 红星 03

1、债券名称：红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第二期)(品种一)

2、债券简称：19 红星 03

3、债券代码：155232.SH

4、发行规模：10 亿元，截至本报告出具之日，债券余额为 10 亿元。

5、债券期限：债券为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、担保情况：无担保。

7、本期债券票面利率：本期债券当期票面利率为 6.50%。

8、起息日：2019 年 3 月 26 日

9、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

（六）20 红星 01

1、债券名称：红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)(品种一)

2、债券简称：20 红星 01

3、债券代码：163127.SH

4、发行规模：6 亿元，截至本报告出具之日，债券余额为 6 亿元。

5、债券期限：债券为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、担保情况：无担保。

7、本期债券票面利率：本期债券当期票面利率为 6.80%。

8、起息日：2020 年 1 月 21 日

9、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

(七) 20 红星 02

1、债券名称：红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)(品种二)

2、债券简称：20 红星 02

3、债券代码：163128.SH

4、发行规模：4 亿元，截至本报告出具之日，债券余额为 4 亿元。

5、债券期限：债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、担保情况：无担保。

7、本期债券票面利率：本期债券当期票面利率为 7.20%。

8、起息日：2020 年 1 月 21 日

9、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

(八) 20 红星 03

1、债券名称：红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第二期)(品种一)

2、债券简称：20 红星 03

3、债券代码：163509.SH

4、发行规模：25 亿元，截至本报告出具之日，债券余额为 25 亿元。

5、债券期限：债券为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、担保情况：无担保。

7、本期债券票面利率：本期债券当期票面利率为 6.82%。

8、起息日：2020 年 5 月 29 日

9、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

（九）20 红星 05

1、债券名称：红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第三期)(品种一)

2、债券简称：20 红星 05

3、债券代码：175459.SH

4、发行规模：25 亿元，截至本报告出具之日，债券余额为 25 亿元。

5、债券期限：债券为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、担保情况：无担保。

7、本期债券票面利率：本期债券当期票面利率为 6.88%。

8、起息日：2020 年 11 月 26 日

9、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

（十）20 红星 07

1、债券名称：红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第四期)

2、债券简称：20 红星 07

3、债券代码：175587.SH

4、发行规模：5 亿元，截至本报告出具之日，债券余额为 5 亿元。

5、债券期限：债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、担保情况：无担保。

7、本期债券票面利率：本期债券当期票面利率为 7.00%。

8、起息日：2020 年 12 月 23 日

9、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

第二章 重大事项

红星美凯龙控股集团有限公司近期披露《红星美凯龙控股集团有限公司关于控股孙公司涉及重大仲裁的公告》，主要情况如下：

一、 仲裁的基本情况

申请人上海红星美凯龙商用物业投资有限公司（为发行人的控股孙公司）因与被申请人广东迎宾投资管理有限公司（以下简称“广东迎宾”）、信基集团有限公司（以下简称“信基集团”）、信和国际控股有限公司（以下简称“信和控股”）、沈阳信基实业有限公司（原沈阳信基房地产开发有限公司，以下简称“沈阳信基”）、辽宁信基红星商业地产开发有限公司（以下简称“辽宁信基”）、广州沙溪国际酒店用品城有限公司（以下简称“广州沙溪国际”）、梅应培、梅佐挺及张汉泉签署的《合作开发协议》、《合作开发协议补充协议一》、《合作开发协议补充协议二》之争议向上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）提出仲裁申请。

案号：SH2020100。

案由：2017年6月，申请人与沈阳信基股东信基集团、信和控股和梅应培共同签署《合作开发协议》，拟共同开发沈阳信基取得建设开发权的324亩土地。2017年8月，原一致行动人股权通过一系列转让后广州沙溪国际为沈阳信基公司唯一股东；2017年10月，沈阳信基公司通过分立方式由股东广州沙溪国际设立项目公司辽宁信基公司；2017年12月，广州沙溪国际将项目公司全部股份转让给广东迎宾。嗣后，申请人与全体被申请人签署《合作开发协议补充协议一》、《合作开发协议补充协议二》。根据协议约定，2018年2月申请人经受让广东迎宾股权入股项目公司辽宁信基，申请人持1428万股占比51%，广东迎宾持1372万股占比49%。根据《合作开发协议》及补充协议一、二约定，申请人将以项目公司名义在项目土地上开发建设商业、办公为一体之城市综合体，为此目的，各方约定一系列商业运作条件，包括广东迎宾承诺将已经取得的（G）2011-058和（G）2011-062两块工业用地在2018年6月30日前促成变性为商业用地，并由项目公司根据约定指标摘牌，若此条件无法达成，申请人有权解除《合作开发协议》及补充协议一、二且无需承担违

约责任，一致行动人等应赔偿申请人一切经济损失并承担违约金人民币 2,000 万元。申请人本着对合同的信赖，已经持续投入项目公司资金共计人民币 20,361.4519 万元，该类资金用于建设城市综合体规划中的商业项目，由于一致行动人等相关方对上述协议中两块工业地块变性为商业用地等承诺和义务迟迟无法实现，迄今未果，致合同目的落空。

鉴此，申请人根据《合作开发协议》及补充协议一、二约定行使合同解除权，被申请人应退还申请人已经投入项目资金及承担资金占用利息损失，且因一致行动人和相关方违背承诺依约应承担违约金。

根据《合作开发协议补充协议二》第二十条第 20.2 款之约定，即“凡因本补充协议或者本补充协议有关的争议，各方应协商解决，协商不成的，均应提交中国上海国际经济贸易仲裁委员会，依申请时该会现行有效的仲裁规则仲裁，仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力”，向上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）申请仲裁，申请人仲裁请求为：

1、裁决解除申请人与被申请人签订的《合作开发协议》、《合作开发协议（补充协议一）》、《合作开发协议补充协议二》；

2、裁决被申请人广东迎宾、被申请人信基集团、被申请人信和控股、被申请人梅应培、被申请人梅佐挺及被申请人辽宁信基退还申请人投入资金人民币 20,361.4519 万元（大写：人民币贰亿零叁佰陆拾壹万肆仟伍佰壹拾玖元），并支付申请人资金占用利息人民币 4,300 万元（暂计，申请人主张利息以已投入资金为基数，依实际支付日分段起算，按仲裁申请日全国银行同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 LPR 之 4 倍计，至实际支付日止）；

3、裁决被申请人广东迎宾、被申请人信基集团、被申请人信和控股、被申请人梅应培、被申请人沈阳信基、被申请人梅佐挺向申请人支付人民币 2,000 万元违约金；

4、裁决全部被申请人向申请人支付本案支出的律师费 125 万元；

5、裁决本案仲裁费用由全部被申请人承担。

二、 影响分析

根据发行人公告，上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）已受理此次仲裁申请，目前处于仲裁程序中，尚未产生仲裁结果。

中山证券作为“16红星02”、“17红星01”、“17红星02”、“19红星01”、“19红星03”、“20红星01”、“20红星02”、“20红星03”、“20红星05”及“20红星07”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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司公开发行公司债券临时受托管理事务报告》之盖章页)

债券受托管理人：中山证券有限责任公司



2021年2月5日