

证券简称：20 宝龙 04

证券代码：149194.SZ

## 关于召开“20 宝龙 04”

### 2024 年第一次债券持有人会议的通知

特别提示：

1、根据《募集说明书》及《债券持有人会议规则》的规定，债券持有人会议对表决事项作出决议，经除持有发行人超过 10%股权的股东及发行人其它关联方外，出席会议的二分之一以上债券持有人或其代理人同意方可形成有效决议。

2、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。

根据《公司债券发行与交易管理办法》《上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）、《上海宝龙实业发展有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券持有人会议规则》（以下简称“《债券持有人会议规则》”）及《上海宝龙实业发展有限公司与中国国际金融股份有限公司关于上海宝龙实业发展有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”）等相关文件规定，现召开上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）（以下简称“20 宝龙 04”或“本期债券”）2024 年第一次债券持有人会议，通知如下：

#### 一、债券基本情况

（一）发行人名称：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

（二）债券名称：上海宝龙实业发展（集团）有限公司2020年公开发行住

房租赁专项公司债券（第二期）

（三）证券代码：149194.SZ

（四）证券简称：20 宝龙 04

（五）基本情况：2020 年 8 月 5 日，上海宝龙实业发展（集团）有限公司（以下简称“发行人”或“宝龙实业”）在中国境内公开发行了规模合计 10 亿元的“20 宝龙 04”，期限 2+1 年，附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，当前余额 7.8 亿元，当期票面利率 6.50%。经“20 宝龙 04”2022 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排、增加增信保障措施等的议案》，本期债券调整后的兑付日分别为 2022 年 8 月 7 日、2023 年 2 月 7 日、2023 年 8 月 7 日。经“20 宝龙 04”2023 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》，本期债券调整后的兑付日分别为 2023 年 8 月 7 日、2023 年 9 月 7 日、2024 年 2 月 7 日、2024 年 5 月 7 日、2024 年 7 月 7 日、2024 年 8 月 7 日（详见议案内容）。

## 二、召开会议的基本情况

（一）会议名称：上海宝龙实业发展（集团）有限公司2020年公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）2024年第一次债券持有人会议

（二）召集人：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

（三）债权登记日：2024年1月22日

（四）召开时间：2024年1月29日

（五）投票表决期间：2024年1月29日至2024年1月30日

（六）召开地点：本次会议不设现场会议地点

（七）召开方式：本次会议采用通讯投票表决方式召开大会将采取非现场方式召开，不设现场会议地点。

（八）表决方式是否包含网络投票：否

本期债券持有人会议采用记名方式进行投票表决，拟出席会议的债券持有

人请将本通知所附的表决票（详见附件三）、授权委托书（详见附件四，如适用）的扫描版通过电子邮件的方式，于2024年1月29日至2024年1月30日18:00前送达指定联系邮箱powerlong2004@163.com，并抄送sophie.dong@huiyelaw.com（送达时间以电子邮件到达指定邮箱系统的时间为准）。如同一债券持有人通过电子邮件重复投票的，以最后一次有效投票结果为准，最后一次有效投票以电子邮件系统时间孰后认定。

请债券持有人于本次会议结束后15个工作日内将上述文件盖章纸质版寄送至“七、会议会务人”处的邮寄地址。表决票电子邮件与纸质版具有同等法律效力；若两者不一致或者债券持有人未按前述规定寄送上述文件盖章纸质版的，以电子邮件为准。

（九）出席对象：1、除法律、法规另有规定外，截至债权登记日收市时，登记在册的“20宝龙04”之债券持有人均有权出席债券持有人会议。因故不能出席的债券持有人可以书面委托代理人出席会议和参加表决，该代理人不必是债券持有人。2、见证律师将对会议的召集、召开、表决程序和出席会议人员资格等事项出具法律意见。3、债券持有人进行表决时，以每一张未偿还的本期债券为一表决权。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决。4、根据《债券持有人会议规则》可以出席或列席本次会议的其他人员。

### 三、会议审议事项

#### 议案1：《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》

议案全文见附件一。

#### 议案2：《关于调整本期债券本息兑付安排等事项的议案》

议案全文见附件二。

### 四、决议效力

（一）债券持有人会议投票表决采取记名方式通讯投票表决（表决票样式，详见附件三）。

（二）债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。多填、未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期公司债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

（三）本次会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。本次会议决议须经除持有发行人超过 10%股权的股东及发行人其他关联方外，出席会议的二分之一以上债券持有人或其代理人同意方可形成有效决议。

（四）本次会议根据本期债券《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。

## 五、登记及参会方法

1、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

2、债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。上述材料均需加盖公章。

3、委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、委托人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书（样式详见附件四）、委托人身份证明文件、委托人持有本期债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。上述材料均需加盖公章。

4、登记方式：拟出席会议的债券持有人请将本通知所附的参会回执（样式详见附件五）及前述相关证明文件（统称“参会资料”）的盖章扫描版通过电子邮件的方式，于2024年1月29日至2024年1月30日18:00前送达指定联系邮箱 powerlong2004@163.com，并抄送sophie.dong@huiyelaw.com（送达时间以电子

邮件到达指定邮箱系统的时间为准)。

请债券持有人在本次会议结束后15个工作日内将参会资料盖章纸质版寄送至“七、会议会务人”处的邮寄地址。参会资料电子邮件与纸质版具有同等法律效力；若两者不一致或者债券持有人未按前述规定寄送上述文件盖章纸质版的，以电子邮件为准。

## 六、其他

1、逾期送达或未送达参会资料的债券持有人视为未出席本次会议。有效送达参会资料但逾期送达或未送达表决票的债券持有人视为放弃本次会议表决，计入“弃权”。

2、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期债券张数不计入出席债券持有人会议的出席张数：（一）债券持有人为持有发行人超过 10%股权的发行人股东；（二）发行人的其他关联方。

3、本公告内容如有补充或变动，召集人将以公告方式发出补充通知。本次会议补充通知会在刊登会议通知的同一指定报刊或互联网网站上公告，敬请投资者留意。

## 七、会议会务人

发行人名称：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

联系人：宝龙实业债券管理项目组

联系邮箱：[powerlong2004@163.com](mailto:powerlong2004@163.com)

联系电话：021-51759999

联系地址：上海市闵行区新镇路 1399 号 8 楼

## 八、附件

附件一：《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》（议案一）

附件二：《关于调整本期债券本息兑付安排等事项的议案》（议案二）

附件三：上海宝龙实业发展（集团）有限公司2020年公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）2024年第一次债券持有人会议表决票

附件四：上海宝龙实业发展（集团）有限公司2020年公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）2024年第一次债券持有人会议授权委托书

附件五：上海宝龙实业发展（集团）有限公司2020年公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）2024年第一次债券持有人会议参会回执

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于召开“20宝龙04”2024年第一次债券持有人会议的通知》  
之盖章页）

上海宝龙实业发展（集团）有限公司



附件一：

## 《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》

尊敬的“20 宝龙 04”债券持有人：

根据《募集说明书》及《债券持有人会议规则》的相关约定，发行人可以通知召集、召开本期债券持有人会议，并需遵守以下会议召开程序等要求：

《债券持有人会议规则》第十三条规定：“本规则规定的债券持有人会议通知应至少于会议召开前 10 工作日以公告形式向全体本次债券持有人及有关出席对象发出。”

《债券持有人会议规则》第十四条规定：“会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 个工作日前发出。”

《债券持有人会议规则》第十八条规定：“债券持有人会议应在发行人住所地或受托管理人住所地所在城市召开。债券持有人会议应设置会场，以现场会议形式召开。”

《债券持有人会议规则》第十九条规定：“发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少五个工作日公告并说明原因。”

《债券持有人会议规则》第二十四条规定：“单独或合计代表本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人有权向该期债券的债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第七个工作日，将内容完整的临时提案提交会议召集人，会议召集人应在收到临时提案后，于债券持有人会议召开日五个工作日前在交易所指定的信息披露网站和发行人确定的其他监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，会议召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。”

《债券持有人会议规则》第二十五条规定：“召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的本次债券张数、被代理人姓名（或单位名称）、联系方式等事项。”

《债券持有人会议规则》第三十条规定：“每次债券持有人会议之监票人为二人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。”

《债券持有人会议规则》第三十八条规定：“会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：（一）会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；（二）会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；（三）本次会议见证律师和监票人的姓名；（四）出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本次债券张数及占本次债券总张数的比例；（五）对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；（六）债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；（七）法律法规、规范性文件及自律规则规定应载入会议记录的其他内容。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。”

鉴于发行人提议调整本期债券本息兑付安排，为保障债券持有人利益，召集人认为需要紧急召集债券持有人会议，特此申请同意豁免《债券持有人会议规则》中关于会议召开形式、发布通知及议案时间等要求；本次会议系以非现场会议形式召开，无债券持有人或代理人现场参加会议，因此申请豁免推举两名监票人的要求；本次会议采用通讯投票表决方式召开，因此申请豁免制作出席会议人员的签名册及债券持有人会议会议记录的要求；此外，会议通知中适用于现场会议的其他相关规定亦根据本次会议的形式予以相应调整或者豁免。

本议案如经本次会议审议通过，即视为前述事项被有效豁免，本次会议形成的决议均为有效决议，对全体债券持有人均具有法律约束力。各方同意均不

会以本次会议的召集、公告、通知程序、议事程序及前述各项会议相关程序违反《募集说明书》以及其他文件的规定而请求重新召开债券持有人会议或对本次债券持有人会议所形成的决议的效力产生异议。

以上议案，请予以审议。

附件二：

## 《关于调整本期债券本息兑付安排等事项的议案》

“20 宝龙 04”债券持有人：

为进一步保护投资人权益，结合发行人实际情况，发行人现根据《募集说明书》《债券持有人会议规则》的约定，现就调整兑付“20 宝龙 04”债券本息兑付安排等有关事项形成本议案：

根据《上海宝龙实业发展（集团）有限公司“20 宝龙 04”2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，本期债券的本息兑付安排如下（以下简称“原展期方案”）：

兑付日期	剩余本金兑付比例	兑付金额
2023 年 8 月 7 日	0%	本期债券剩余全部本金（即 8 亿元）2023 年 2 月 7 日至 2023 年 8 月 6 日期间利息
2023 年 9 月 7 日	2.5%	本金 2,000 万元以及本期债券全部剩余本金（即 8 亿元）的 2023 年 8 月 7 日至 2023 年 9 月 6 日期间利息
2024 年 2 月 7 日	2.5%	本金 2,000 万元以及本期债券全部剩余本金（即 7.8 亿元）的 2023 年 9 月 7 日至 2024 年 2 月 6 日期间利息
2024 年 5 月 7 日	2.5%	本金 2,000 万元以及本期债券全部剩余本金（即 7.6 亿元）2024 年 2 月 7 日至 2024 年 5 月 6 日期间利息
2024 年 7 月 7 日	7.5%	本金 6,000 万元以及本期债券全部剩余本金（即 7.4 亿元）2024 年 5 月 7 日至 2024 年 7 月 6 日期间利息
2024 年 8 月 7 日	85%	本金 68,000 万元以及本期债券全部剩余本金（即 6.8 亿元）2024 年 7 月 7 日至 2024 年 8 月 6 日期间利息

本期债券兑付调整期间的票面利率保持 6.5%不变，每张派息金额=计划面值\*年利率\*（派息/兑付日-起息日）/365。

上述兑付日期如遇非交易日，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。上述款项应在相应的兑付日前 2 个交易日内划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户。

截至目前，“20 宝龙 04”已按照原展期方案完成本期债券 2023 年 8 月 7 日、2023 年 9 月 7 日的本息兑付工作。

为稳妥推进本期债券的本息兑付工作，现提请全体债券持有人同意将本期债券的本息兑付安排按照如下方式调整：

本议案如经本次会议审议通过，本期债券不再按照原展期方案支付本金和期间应计未付利息，截至目前，本期债券剩余全部本金（即 7.8 亿元）及利息的兑付期限将调整为自 2024 年 4 月 7 日起至 2028 年 2 月 7 日（以下简称“兑付日调整期间”）。具体兑付安排如下：

兑付日期	剩余本金兑付比例	兑付方案
2024 年 4 月 7 日	0%	本期债券剩余全部本金（即 7.8 亿元）的 2023 年 9 月 7 日至 2024 年 2 月 6 日期间利息
2024 年 8 月 7 日	0%	本期债券剩余全部本金（即 7.8 亿元）的 2023 年 2 月 7 日至 2024 年 8 月 6 日期间利息
2025 年 2 月 7 日	0%	本期债券剩余全部本金（即 7.8 亿元）的 2024 年 8 月 7 日至 2025 年 2 月 6 日期间利息
2025 年 8 月 7 日	0%	本期债券剩余全部本金（即 7.8 亿元）的 2025 年 2 月 7 日至 2025 年 8 月 6 日期间利息
2026 年 2 月 7 日	0%	本期债券剩余全部本金（即 7.8 亿元）的 2025 年 8 月 7 日至 2026 年 2 月 6 日期间利息
2026 年 8 月 7 日	0%	本期债券剩余全部本金（即 7.8 亿元）的 2026 年 2 月 7 日至 2026 年 8 月 6 日期间利息
2026 年 11 月 7 日	10%	本金 7,800 万元以及本期债券全部剩余本金（即 7.8 亿元）的 2026 年 8 月 7 日至 2026 年 11 月 6 日期间利息
2027 年 2 月 7 日	10%	本金 7,800 万元以及本期债券全部剩余本金（即 7.02 亿元）的 2026 年 11 月 7 日至 2027 年 2 月 6 日期间利息
2027 年 5 月 7 日	10%	本金 7,800 万元以及本期债券全部剩余本金（即 6.24 亿元）的 2026 年 2 月 7 日至 2027 年 5 月 6 日期间利息
2027 年 8 月 7 日	10%	本金 7,800 万元以及本期债券全部剩余本金（即 5.46 亿元）的 2026 年 5 月 7 日至 2027 年 8 月 6 日期间利息
2027 年 11 月 7 日	10%	本金 7,800 万元以及本期债券全部剩余本金（即 4.68 亿元）的 2027 年 8 月 7 日至 2027 年 11 月 6 日期间利息
2028 年 2 月 7 日	50%	本金 39,000 万元以及本期债券全部剩余本金（即 3.90 亿元）的 2027 年 11 月 7 日至 2028 年 2 月 6 日期间利息

本期债券兑付调整期间的票面利率保持 6.5% 不变，每张派息金额=计划面值\*年利率\*（派息/兑付日-起息日）/365。

上述兑付日期如遇非交易日，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。上述款项应在相应的兑付日前 2 个交易日内划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户。

为免疑义，兑付日调整期间，发行人可以提前偿付。

为防范资金兑付风险，稳妥推进本期债券的利息兑付工作，特提请持有人在上述兑付日调整期间内给予上述各期本息兑付安排（不含 2024 年 4 月 7 日当期利息兑付）为期 30 个自然日的宽限期，即宽限期内，如果发行人自本息兑付日起 30 个自然日内对本期债券付息日、兑付日应付利息或本金进行了足额偿付、消除违约事件或通过债券持有人会议予以豁免的，则不构成发行人对本期债券的违约。为免疑义，该宽限期届满前不视为发行人违约，宽限期内不设罚息，不另行设置或产生违约金、逾期利息等，按照上述兑付方案支付本期债券票面利率相应利息。

上述债券本息兑付日的调整不触发《上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）之债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）及《募集说明书》项下违约责任条款中关于“发行人未能或预计不能根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付各期债券的利息和本金”之约定，不构成本期债券的违约事项，不会触发相关违约责任。

全体债券持有人同意本议案对受让方仍然适用。本期债券转让后，由受让方承继本议案项下权利与义务，发行人无需向原债券持有人履行本议案项下的各项义务。

以上议案，请予以审议。

附件三：

**上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项  
公司债券（第二期）2024 年第一次债券持有人会议表决票**

表决内容	表决意见		
	同意	反对	弃权
议案一：《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》			
议案二：《关于调整本期债券本息兑付安排等事项的议案》			

债券持有人证 券账户卡号码	截至债权登记日收市时持有张数	债券持有人是否为发行人、持有发行人 超过 10%股份的发行人股东、本期债券 的增信机构及发行人的其他关联方	
		是	否

注：1.请就表决事项表示“同意”、“反对”或“弃权”，在相应栏内画“√”，并且对同一项议案只能表示一项意见；请就债券持有人与发行人关系情况在相应栏内画“√”。

2.未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期公司债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

3.债券持有人或代理人若多次投票表决，以表决截止时间前最后一次有效投票为准。

债券持有人（自然人签字/机构单位盖章）：

受托代理人（签字）：

日期： 年 月 日

附件四：

**上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项  
公司债券（第二期）2024 年第一次债券持有人会议授权委托书**

兹委托\_\_\_\_\_先生（女士）代表本人（本公司）出席上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）2024 年第一次债券持有人会议，并按照下列指示行使对会议议案的表决权。

表决内容	表决意见		
	同意	反对	弃权
议案一：《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》			
议案二：《关于调整本期债券本息兑付安排等事项的议案》			

委托人对受托人的授权指示以在“同意”、“反对”、“弃权”下面的方框中打“√”为准，对同一项议案，不得有多项授权指示。如果委托人对有关议案的表决未作具体指示或者对同一项议案有多项授权指示的，则受托人可自行酌情决定对上述议案或有多项授权指示的议案的投票表决。如本授权委托书指示表决意见与表决票有冲突，以本授权委托书为准，本授权委托书效力视同表决票。

本授权委托书的有效期：自本授权委托书签署之日起至本期债券持有人会议结束。

委托人签章（自然人签字/机构单位盖章）：

委托人身份证号（自然人身份证号/单位统一社会信用代码）：

委托人证券账号：

委托人持有的债券张数：

受托人/委托代理人签名：

受托人/委托代理人身份证号：

委托日期：

附件五：

上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项  
公司债券（第二期）2024 年第一次债券持有人会议参会回执

兹确认本人/本单位或本人/本单位授权的委托代理人，将出席上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）2024 年第一次债券持有人会议。

债券持有人证 券账户卡号码	截至债权登记日收市时持有张数	债券持有人是否为发行人、持有发行人 超过 10%股份的发行人股东、本期债券 的增信机构及发行人的其他关联方	
		是	否

参会人：【                    】

联系电话：【                    】

联系邮箱：【                    】

债券持有人签章（自然人签字/机构单位盖章）：

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日