
上海宝龙实业发展（集团）有限公司

（住所：上海市闵行区七莘路1855号第1幢4层02室）

2019年公开发行住房租赁专项公司债券 （第一期）发行公告

牵头主承销商、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司



（住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层）

联席主承销商：中信证券股份有限公司



（住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座）

签署日期：2019年3月27日

发行人及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重 要 提 示

1、上海宝龙实业发展（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“上海宝龙”、“宝龙实业”、“本公司”或“公司”）已于 2018 年 4 月 8 日获得中国证监会证监许可[2018]613 号文核准面向合格投资者公开发行不超过 30 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。

发行人本次债券采取分期发行的方式，其中上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）为首期发行，发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。剩余部分自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。

2、本期债券简称：“19 宝龙 01”，债券代码：112884。发行人本期债券每张面值为 100 元，发行价格为 100 元/张。

3、经联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）综合评定，本期债券评级为 AA+。本期债券上市前，本公司最近一期期末净资产（含少数股东权益）为 3,633,616.63 万元（2018 年 9 月 30 日合并报表中股东权益合计）；本公司最近一期期末合并口径资产负债率为 62.86%，母公司口径资产负债率为 27.88%。本期债券上市前，本公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 261,090.57 万元（2015、2016 年和 2017 年合并报表中归属于母公司股东的净利润），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。按照发行人预期的 2018 年财务指标，本期债券预计仍然满足发行及上市条件。

4、根据《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规的规定，本期债券仅面向合格机构投资者公开发行，公众投资者与合格个人投资者不得参与认购。债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格机构投资者参与交易，公众投资者与合格个人投资者认购或买入的交易行为无效。

5、本期债券发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交

易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

6、本期债券无担保。

7、本期债券期限为2年。

8、标准质押式回购安排：发行人主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+，本期债券不符合进行标准质押式回购交易条件。

9、本期债券票面利率的询价区间为6.50%-7.50%，发行人和簿记管理人将于2019年3月28日（T-1日）向网下投资者进行利率询价，并根据询价结果确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于2019年3月29日（T日）在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

10、本期债券发行采取网下面向《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的合格机构投资者询价配售的方式。网下申购由簿记管理人根据簿记建档情况进行配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。具体配售原则请详见本公告之“三、网下发行”之“（六）配售”。

11、本期债券的发行对象为拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的合格证券账户的合格机构投资者。合格机构投资者通过向簿记管理人提交《上海宝龙实业发展（集团）有限公司2019年公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）网下询价及认购申请表》的方式参与网下询价申购。合格机构投资者网下最低申购金额为1,000万元（含1,000万元），超过1,000万元的必须是100万元的整数倍。

12、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证监会的有关规定，

并自行承担相应的法律责任。

13、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

14、本次发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

15、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《上海宝龙实业发展（集团）有限公司2019年公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）募集说明书》，该募集说明书摘要已刊登在2019年3月27日（T-2日）的《中国证券报》上。有关本次发行的相关资料，投资者亦可到深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）查询。

16、有关本期债券的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上及时公告，敬请投资者关注。

释 义

除非另有说明，下列简称在本公告中具有如下含义：

发行人、公司、本公司或上海宝龙实业	指	上海宝龙实业发展（集团）有限公司，2018年3月变更前名称为“上海宝龙实业发展有限公司”
宝龙地产（香港）控股、控股股东	指	宝龙地产（香港）控股有限公司
实际控制人	指	许健康
宝龙地产控股	指	宝龙地产控股有限公司（香港上市代码：1238.HK）
本次债券	指	根据发行人2017年6月12日召开的董事会和发行人股东2017年7月3日通过的有关决议，经中国证券监督管理委员会核准，在境内分期公开发行的本金总额不超过30亿元（含30亿元）人民币的公司债券
本期债券	指	本次债券中首期公开发行的本金发行规模不超过人民币10亿元（含10亿元），即上海宝龙实业发展（集团）有限公司2019年公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的发行
主承销商	指	中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司
牵头主承销商、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院

住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
深交所	指	深圳证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
承销团	指	由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
承销方式	指	本次债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销，认购金额不足最终发行规模的部分，全部由主承销商余额包销
投资人、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体，两者具有同一涵义
董事会	指	上海宝龙实业发展（集团）有限公司董事会
评级机构、联合评级	指	联合信用评级有限公司
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
报告期	指	2015年、2016年、2017年和2018年1-9月
最近三年及一期	指	2015年、2016年、2017年和2018年1-9月
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
交易日	指	深圳证券交易所营业日
我国、中国	指	中华人民共和国
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序

《配售缴款通知书》 指 《上海宝龙实业发展（集团）有限公司2019年
公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）配
售缴款通知书》

元 指 人民币元

一、本次发行基本情况

1、发行主体：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

2、债券全称：上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2019 年公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）（债券简称：“19 宝龙 01”，债券代码：112884）。

3、发行规模：本次债券发行规模不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），采用分期发行方式，本期债券为首期发行，发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

4、票面金额：本期债券面值人民币 100 元

5、债券期限：本期债券期限为 2 年。

6、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

7、债券利率及确定方式：本期债券票面利率的询价区间为 6.50%-7.50%，本期债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

8、还本付息的期限和方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

9、起息日：本期债券的起息日为 2019 年 4 月 1 日。

10、付息日：2020 年至 2021 年间每年的 4 月 1 日为上一计息年度的付息日（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息）。

11、本金支付日：本期债券到期日为 2021 年 4 月 1 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

12、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于本金支付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

-
- 13、担保情况：本期债券无担保。
- 14、募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定安排指定账户作为募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。
- 15、信用级别及资信评级机构：经联合评级综合评定，本公司的主体长期信用等级为 AA+级，本期债券的信用等级为 AA+级。
- 16、标准质押式回购安排：发行人主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，本期债券不符合进行标准质押式回购交易条件。
- 17、牵头主承销商：中国国际金融股份有限公司。
- 18、联席主承销商：中信证券股份有限公司。
- 19、簿记管理人：中国国际金融股份有限公司。
- 20、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。
- 21、发行对象：在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户的（法律、法规禁止购买者除外），并且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》及相关法律法规规定的可以参与公司债券认购和转让的，具备相应风险识别和承担能力的合格机构投资者。
- 22、发行方式：采取网下面向合格机构投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。
- 23、向公司股东配售安排：本期债券不安排向公司股东优先配售。
- 24、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。
- 25、募集资金用途：本次债券首期发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），扣除承销费外，拟全部用于住房租赁项目建设及补充公司营运资金。
- 26、拟上市交易场所：深圳证券交易所。
- 27、网下配售原则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。公司将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金

额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

28、上市安排：本期债券发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

29、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

30、与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2 日 (2019 年 3 月 27 日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告、信用评级报告
T-1 日 (2019 年 3 月 28 日)	网下询价 确定票面利率
T 日 (2019 年 3 月 29 日)	公告最终票面利率 网下发行起始日 簿记管理人向获得网下配售的合格机构投资者发送配售缴款通知书
T+1 日 (2019 年 4 月 1 日)	网下发行截止日 网下合格机构投资者于当日 16:00 之前将认购款划至簿记管理人专用收款账户
T+2 日 (2019 年 4 月 2 日)	刊登发行结果公告

注：上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

二、网下向合格机构投资者利率询价

（一）网下投资者

本次网下利率询价对象/网下投资者为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格证券账户的（法律、法规禁止购买者除外），并且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的可以参与公司债券认购和转让的，具备相应风险识别和承担能力的合格机构投资者。合格机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）利率询价预设区间及票面利率确定方法

本期债券的票面利率询价区间为 6.50%-7.50%。本期债券最终票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。

（三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为 2019 年 3 月 28 日（T-1 日），参与询价的投资者必须在 2019 年 3 月 28 日（T-1 日）14:00-17:00 之间将《上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2019 年公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）网下利率询价及认购申请表》（以下简称“《网下询价及认购申请表》”，见附件一）传真至簿记管理人处。

（四）询价办法

1、填制《网下询价及认购申请表》

拟参与网下询价和申购的合格机构投资者应从本发行公告中所列示的网站下载《网下询价及认购申请表》，并按要求正确填写。

填写网下询价及认购申请表时应注意：

- （1）应在发行公告所指定的利率区间范围内填写申购利率；
- （2）每一份《网下询价及认购申请表》最多可填写 5 个申购利率，询价可不连续；
- （3）填写申购利率时精确到 0.01%；
- （4）申购利率应由低到高、按顺序填写；
- （5）投资者的最低申购金额不得低于 1,000 万元，每个申购利率上的申购金额不

得少于 1,000 万元（含 1,000 万元），并为 100 万元的整数倍；

（6）每一申购利率对应的申购金额是指当最终确定的票面利率不低于该申购利率时，合格机构投资者的新增的投资需求，每一标位单独统计，不累计。

2、提交

参与利率询价的合格机构投资者应在 2019 年 3 月 28 日（T-1 日）14:00-17:00 间将以下文件传真至簿记管理人处：

（1）填妥并由经办人或其他有权人员签字并加盖单位公章（或部门章或业务专用章）后的《网下利率询价及认购申请表》（见附件一）；

（2）加盖单位公章（或部门章或业务专用章）的有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件；

（3）加盖证券公司或营业部印章的由开户证券公司出具的《债券合格投资者资质审核确认单》（以下投资者可无需提供：经有关金融监管部门批准设立的金融机构及其面向投资者发行的理财产品、养老基金、社会公益基金、QFII、RQFII）；

（4）簿记管理人要求的其他资质证明文件，以及监管部门要求能够证明申购人为合格机构投资者的相关证明。

申购传真：010- 65353036，咨询电话：010-65353021。

每家合格机构投资者填写的《网下询价及认购申请表》一旦传真至簿记管理人处，即具有法律约束力，不得撤销。合格机构投资者如需对已提交至簿记管理人处的《网下询价及认购申请表》进行修改的，须征得簿记管理人的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《网下询价及认购申请表》。

3、利率确定

发行人和簿记管理人将根据网下询价的情况在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于 2019 年 3 月 29 日（T 日）在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向合格机构投资者公开发行本期债券。

三、网下发行

(一) 发行对象

网下发行的对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的（法律、法规禁止购买者除外），并且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的可以参与公司债券认购和转让的，具备相应风险识别和承担能力的合格机构投资者，包括未参与簿记建档的合格机构投资者。合格机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

主承销商有权要求申购投资者配合其进行投资者适当性核查工作，申购投资者应积极配合该核查工作如实提供有效证明资料，不得采用提供虚假材料等手段规避投资者适当性管理要求。如申购投资者未通过主承销商对其进行的投资者适当性核查，主承销商有权拒绝向其配售本期债券，在此情况下，投资者应赔偿主承销商因此遭受的一切损失和产生的一切费用。

(二) 发行数量

本期债券的发行规模为不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。每家合格机构投资者的最低认购单位为 10,000 手（1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 1,000 手（100 万元）的整数倍。每家合格机构投资者在《网下询价及认购申请表》中填入的累计有效申购金额不得超过本期债券的发行总额。

(三) 发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

(四) 发行时间

本期债券网下发行的期限为 2 个交易日，即发行首日 2019 年 3 月 29 日（T 日）至 2019 年 4 月 1 日（T+1 日）。

(五) 申购办法

1、参与本期债券网下申购的合格机构投资者应遵守有关法律法规的规定并自行承担有关的法律责任。

2、凡参与本期债券网下申购的合格机构投资者，认购时必须持有登记公司的证券账户。尚未开户的合格机构投资者，必须在 2019 年 3 月 28 日（T-1 日）前开立证券账户。

3、参与网下询价及申购的各合格机构投资者应在 2019 年 3 月 28 日（T-1 日）14:00-17:00 间将以下资料传真至簿记管理人处：

（1）填妥并由经办人或其他有权人员签字并加盖单位公章（或部门章或业务专用章）后的《网下利率询价及认购申请表》（见附件一）；

（2）加盖单位公章（或部门章或业务专用章）的有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件；

（3）加盖证券公司或营业部印章的由开户证券公司出具的《债券合格投资者资质审核确认单》（以下投资者可无需提供：经有关金融监管部门批准设立的金融机构及其面向投资者发行的理财产品、养老基金、社会公益基金、QFII、RQFII）；。

（4）簿记管理人要求的其他资质证明文件，以及监管部门要求能够证明申购人为合格机构投资者的相关证明。

（六）配售

簿记管理人根据网下询价结果及网下发行期间合格机构投资者认购申请情况对所有有效申购进行配售，合格机构投资者的获配金额不会超过其累计有效申购金额。

配售依照以下原则进行：按照合格机构投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

（七）缴款

簿记管理人将于 2019 年 3 月 29 日（T 日）向获得配售的合格机构投资者发送《上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2019 年公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）配售缴款通知书》，内容包括该合格机构投资者获配金额和需缴纳的认购款金额、付款

日期、划款账户等。上述《配售缴款通知书》与合格机构投资者提交的《网下询价及认购申请表》共同构成认购的要约与承诺，具备法律约束力。

获得配售的合格机构投资者应按规定及时缴纳认购款，认购款项在 2019 年 4 月 1 日（T+1 日）16:00 前足额划至簿记管理人指定的收款账户。划款时请注明合格机构投资者全称和“上海宝龙 2019 年公司债券（第一期）认购资金”字样，同时向簿记管理人传真划款凭证。

账户名称：中国国际金融股份有限公司

开户银行：中国建设银行北京市分行国贸支行

银行账户：1100 1085 1000 5600 0400

汇入行人行支付系统号：105100010123

联系人：马毓秀

联系电话：010-65051166

传真：010-65058137

（八）违约的处理

获得配售的合格机构投资者如果未能在2019年4月1日（T+1日）17:00前向簿记管理人指定账户足额划付认购款项，将被视为违约。簿记管理人有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、认购费用

本次发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

五、风险揭示

主承销商在已知范围内已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《上海宝龙实业发展（集团）有限公司2019年公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）募集说明书》。

六、发行人和主承销商

(一) 发行人：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

法定代表人：许健康

住所：上海市闵行区七莘路1855号第1幢4层02室

联系电话：021-5175 9999

传真：021-5175 2222

联系人：丁川

(二) 牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：中国国际金融股份有限公司

法定代表人（代）：毕明建

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

联系电话：010-6505 1166

传真：010-6505 1156

项目负责人：翟赢

项目经办人：杜毅、宋沐洋、邢艺凡、肖潇、徐阔

(三) 联席主承销商：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8号卓越时代广场（二期）北座

联系电话：010-6083 8888

传真：010-6083 3504

项目负责人：杨芳、朱鸽

项目经办人：邓小强

（以下页无正文）

（此页无正文，为《上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2019 年公开发行住房
租赁专项公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

发行人：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

2019年3月27日



（此页无正文，为《上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2019 年公开发行住房
租赁专项公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）



联席主承销商：中信证券股份有限公司

2019年3月27日

附件一：

上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2019 年公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）

网下利率询价及认购申请表

重要声明				
1、填表前请仔细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。				
2、本表一经申购人完整填写，且签字及加盖单位公章（或部门章或业务专用章）后传真至簿记管理人处，即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的要约，不可撤销。申购人如需对已提交至簿记管理人处的本表进行修改的，须征得簿记管理人的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的本表。				
3、申购人承诺并保证其将根据簿记管理人确定的配售数量按时完成缴款。				
4、本期债券在深圳证券交易所上市交易，请确认贵单位在深圳证券交易所已开立可用于申购本期债券的账户。经发行人和簿记管理协商一致，簿记时间可适当延长。若因市场波动较大导致需求不足或为合理控制发行人融资成本，经发行人、见证律师、簿记管理人、所有簿记参与投资者同意，可以取消本期债券发行。				
基本信息				
机构名称		营业执照注册号		
法定代表人		电子邮箱		
经办人姓名		传真号码		
联系电话		托管券商席位号		
证券账户名称（深圳）		证券账户号码（深圳）		
利率询价及申购信息				
2 年期品种（利率区间：6.50%-7.50%）				
申购利率（%）		申购金额（万元）		
主承销商		中金公司	中信证券	合计
分配比例（%）				100%
重要提示：				
参与利率询价的合格机构投资者，请将此表填妥由经办人或其他有权人员签字并加盖公章（或部门章或业务专用章）后，于 2019 年 3 月 28 日（T-1 日）14:00 至 17:00 间连同有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件、加盖证券公司或营业部印章由开户证券公司出具的《债券合格投资者资质审核确认单》（以下投资者可无需提供：经有关金融监管部门批准设立的金融机构及其面向投资者发行的理财产品、养老基金、社会公益基金、QFII、RQFII）传真至簿记管理人处， 申购传真：010- 65353036，咨询电话：010- 65353021。				

申购人在此承诺：

- 1、 提请投资者注意填写申购金额对应的主承销商分配比例，如比例填写处为空白，则默认为全部算作簿记管理人额度。如比例合计不及 100%，则不及 100%的部分默认为算作簿记管理人额度；
- 2、 申购人以上填写内容真实、有效、完整（如申购有比例限制则在该申购申请表中注明，否则视为无比例限制），未经与发行人及簿记管理人协商一致本认购申请表不可撤销；
- 3、 本期申购款来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其它适用于自身的相关法规或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准；
- 4、 申购人已阅知《合格投资者确认函》（附件二），并确认自身属于（ ）类投资者（请填写附件二中投资者类型对应的字母）；若投资者类型属于 B 或 D，并拟将主要资产投向单一债券的，请打钩确认最终投资者是否为符合基金业协会标准规定的合规投资者。（ ）是（ ）否；
- 5、 本期债券仅面向符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》及相关法律法规规定的、具备相应风险识别和承担能力的合格机构投资者发行，申购人确认并承诺，在参与本期债券的认购前，已通过开户证券公司债券合格投资者资格认定，具备认购本期债券的合格机构投资者资格，知晓本期债券信息披露渠道，并仔细阅读本期债券募集说明书等相关信息披露文件及《债券市场合格投资者风险揭示书》（附件三）所刊内容，充分了解本期债券的特点及风险，经审慎评估自身的经济状况和财务能力，同意参与本期债券的认购，并承担相应的风险，且认购账户具备本期债券认购与转让权限；
- 6、 主承销商有权要求本申购人配合其进行投资者适当性核查工作，本申购人将积极配合该核查工作并将如实提供有效证明资料，不得采用提供虚假材料等手段规避投资者适当性管理要求。如本申购人未通过主承销商对其进行的投资者适当性核查，则本申购人同意主承销商有权拒绝向其配售本期债券，在此情况下，本申购人承诺赔偿主承销商因此遭受的一切损失和产生的一切费用；
- 7、 申购人同意簿记管理人根据簿记建档等情况确定其具体配售金额，并接受所确定的最终债券配售结果；簿记管理人向申购人发出《上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2019 年公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）配售缴款通知书》（简称“《配售缴款通知书》”），即构成对本申购要约的承诺；
- 8、 申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售缴款通知书》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至簿记管理人通知的划款账户。如果申购人违反此义务，簿记管理人有权处置该违约申购人订单下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向簿记管理人支付违约金，并赔偿簿记管理人由此遭受的损失；
- 9、 申购人理解并接受，如遇市场变化或其他特殊情况，发行人与簿记管理人有权延长本期债券的簿记时间或者取消本期债券发行；
- 10、 每一申购利率对应的申购金额是指当最终确定的票面利率不低于该申购利率时，合格机构投资者的新增的投资需求，每一标位单独统计，不累计；
- 11、 申购人承诺遵守行业监管要求，本次各配售对象申购金额不超过其所对应的资产规模和资金规模；申购人承诺本次申购的资金来源符合《中华人民共和国反洗钱法》等相关法律法规的规定。

申购负责人签字：

（单位盖章）

年 月 日

附件二：合格投资者确认函（以下内容不用传真至簿记管理人处，但应被视为本发行方案不可分割的部分，填表前请仔细阅读，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中）

根据《公司债券发行与交易管理办法》第十四条及《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》第六条及相关管理办法之规定，请确认本机构的投资者类型，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中

(A) 经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；

(B) 上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；（如拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）

(C) 社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；

(D) 同时符合下列条件的法人或者其他组织：

1. 最近1年末净资产不低于2000万元；
2. 最近1年末金融资产不低于1000万元；
3. 具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历；

（如为合伙企业拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）

(E) 中国证监会和本所认可的其他投资者。请说明具体类型并附上相关证明文件（如有）。

前述金融资产，是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等。

备注：如为以上**B**或**D**类投资者，且拟将主要资产投向单一债券，根据穿透原则（《公司债券发行与交易管理办法》第十四条之规定）核查最终投资者是否为符合基金业协会标准规定的合格投资者，并在《网下利率询价及认购申请表》中勾选相应栏位。

附件三：深交所债券市场合格机构投资者风险揭示书（以下内容不用传真至簿记管理人处，但应被视为本发行方案不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

尊敬的投资者：

为使贵公司更好地了解投资公司债券的相关风险，根据深圳证券交易所关于债券市场投资者适当性管理的有关规定，本公司特为您（贵公司）提供此份风险揭示书，请认真仔细阅读，关注以下风险。

贵公司在参与公司债券的认购和交易前，应当仔细核对自身是否具备合格机构投资者资格，充分了解公司债券的特点及风险，审慎评估自身的经济状况和财务能力，考虑是否适合参与。具体包括：

一、总则：参与债券投资或交易具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、标准券欠库风险、政策风险及其他各类风险。

二、投资者适当性：投资者应当根据自身的财务状况、实际需求、风险承受能力，以及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券投资或交易。

三、信用风险：投资者参与债券投资或交易将面临债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低的信用债，将面临显著的信用风险。

四、市场风险：投资者参与债券投资或交易将面临由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、流动性风险：投资者参与债券投资或交易将面临在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、放大交易风险：投资人利用现券和回购两个品种进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、标准券欠库风险：投资者在回购期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。

八、政策风险：由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。

九、除上述风险外，投资者还可能面临本金亏损、原始本金损失、因经营机构的业务或者财产状况变化导致本金或者原始本金亏损、因经营机构的业务或者财产状况变化影响投资者判断、限制销售对象权利行使期限、解除合同期限等风险。

特别提示：本《风险揭示书》的提示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券交易的所有风险。贵公司在参与债券交易前，应认真阅读本风险揭示书、债券募集说明书、债券上市说明书（如有）以及交易所相关业务规则，确认已知晓并理解风险揭示书的全部内容，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，并自行承担参与交易的相应风险，避免因参与债券交易而遭受难以承受的损失。

附件四：填表说明：（以下内容不用传真至簿记管理人处，但应被视为本申请表不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

1、参与本次发行网下利率询价发行的合格机构投资者应认真填写《网下询价及认购申请表》。

2、票面利率应在利率询价区间内由低到高填写，最小变动单位为0.01%。

3、有关票面利率和申购金额的限制规定，请参阅发行公告相关内容。

4、网下发行本期债券的申购金额下限为1,000万元（含1,000万元），超过1,000万元的应为100万元的整数倍；本期债券的申购上限为100,000万元。

5、每一申购利率对应的申购金额是指当最终确定的票面利率不低于该申购利率时，合格机构投资者的新增的投资需求，每一标位单独统计，不累计。

6、以下为申购利率及申购金额的填写示例（声明：本示例数据为虚设，不含任何暗示，请投资者根据自己的判断填写）。

假设本期债券票面利率的询价区间为6.00%-7.00%。某投资者拟在不同利率标位上分别申购不同的金额，其可做出如下填写：

票面利率（%）	申购金额（万元）
6.00	1,000
6.30	1,000
6.50	1,000

上述报价的含义如下：

- ◆当最终确定的票面利率高于或等于 6.50%时，有效申购金额为 3,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 6.50%，但高于或等于 6.30%时，有效申购金额 2,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 6.30%，但高于或等于 6.00%时，有效申购金额 1,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 6.00%时，该申购要约无效。

7、参与网下询价的合格机构投资者请将此表填妥由经办人或其他有权人员签字并加盖公章（或部门章或业务专用章）后，在本认购申请表要求的时间内连同有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件、加盖证券公司或营业部印章由开户证券公司出具的《债券合格投资者资质审核确认单》（以下投资者可无需提供：经有关金融监管部门批准设立的金融机构及其面向投资者发行的理财产品、养老基金、社会公益基金、QFII、RQFII）传真至簿记管理人处。本表一经申购人完整填写，且由其经办人或其他有权人员签字并加盖单位公章（或部门章或业务专用章），传真至簿记管理人后，即对申购人具有法律约束力，不可撤销。若因合格机构投资者填写缺漏或填写错误而直接或间接导致申购无效或产生其他后果，由合格机构投资者自行负责。

8、提请投资者注意填写申购金额对应的主承销商分配比例，如比例填写处为空白，则默认为全部算作簿记管理人额度。如比例合计不及100%，则不及100%的部分默认为算作簿记管理人额度。

9、参与询价与申购的合格机构投资者应遵守有关法律法规的规定，自行承担法律责任。

10、投资者须通过以下传真号码以传真方式参与本次询价与认购，以其他方式传送、送达一概无效。合格机构投资者传真后，请及时拨打联系电话进行确认。申购传真：010-65353036，咨询电话：010-65353021。