

# 上海宝龙实业发展有限公司

(住所：上海市闵行区七莘路1855号第1幢4层02室)

## 2016年面向合格投资者 公开发行公司债券 募集说明书摘要

主承销商



(住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四楼)

联席主承销商



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号)

签署日期：2016年1月13日

## 声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 重大事项提示

一、上海宝龙实业发展有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“上海宝龙实业”）向合格投资者公开发行面值不超过40亿元（含40亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”）已获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2015〕2884号文核准。

二、上海宝龙实业发展有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券简称“16宝龙债”，债券代码“112315”，本次债券首期发行基础发行规模为10亿元，可超额配售不超过30亿元（含30亿元）。本期债券发行每张面值为人民币100元，共计不超过400万张，发行价格为100元/张。

三、本次债券公开发行规模为不超过人民币40亿元（含40亿元），本次债券发行总额40亿元。发行人主体经联合信用评级有限公司综合评定，信用等级为AA，评级展望为稳定，本次债券信用等级为AA。本次债券为允许进入回购质押库的债券，上市后可进行质押式回购交易。发行人最近一期净资产为1,323,151.47万元，合并资产负债率66.26%，母公司资产负债率81.27%。本公司最近一期末合并报表中所有者权益为132.32亿元（截至2015年6月30日公司未经审计的合并报表所有者权益合计），其中归属于母公司所有者权益合计为56.00亿元。若将永续债从所有者权益中剔除并计入其他非流动负债，则发行人最近一期净资产为1,192,199.74万元，合并资产负债率69.60%。2012年、2013年和2014年发行人合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为11.35亿元、9.19亿元和4.39亿元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为8.31亿元，足以覆盖本次债券每年的利息。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。预计利息覆盖倍数3.2。

四、房地产行业与宏观经济运行情况密切相关，与国民经济发展周期呈正相关关系，固定资产投资规模、房地产业发展、城市化进展等均受到经济周期的影响。因此，国民经济发展周期、宏观经济的发展速度都将对公司的经营发展形成一定的影响。为促进国民经济的平稳运行，各级政府出台多项积极的财政政策、适度宽松的货币政策和投资鼓励政策，这有利于促进经济继续健康发展，并带动居民收入水平不断提高。但如果未来国家政策出现重大转变，财政与货币政策大幅收紧，将直接影响社会收入水平、收入预期、基建需求和支付能力，从而影响公司业务的发展。

五、公司房地产销售收入占主营业务收入与营业利润的比重较高。尽管现阶段房地产相关政策呈现出宽松回调的态势，政策逐渐放松，但由于房价仍是房地产供需关系调控的直接指标，行业前景存在较多不确定性。若未来房地产行业政策持续收紧，政府进一步利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控，行业发展持续低迷，则有可能影响公司的房地产开发与销售业务，或可能增加发行人获取土地储备的难度与成本，进而可能会对公司的盈利情况产生一定的影响。

六、公司目前储备项目和开发项目集中于长三角地区，预期未来主营业务收入也主要来自于长三角区域，由于业务集中在少数区域，一旦长三角区域城市的房地产市场需求或市场价格出现较大波动，将直接对公司的经营业绩产生较大的影响，进而对本次债券本息偿付能力造成较大影响。

七、本次债券为公开发行，发行结束后，公司将积极申请在深圳证券交易所发行上市。由于具体发行上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本次债券一定能够按照

预期在深圳证券交易所发行上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在交易所发行上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

八、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本次债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本次债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

九、本次债券为无担保债券。经联合信用评级有限公司综合评定，本公司的主体长期信用等级为AA级，本次债券的信用等级为AA级，说明本次债券偿还债务的能力很强，违约风险很低。在本次债券的存续期内，若受到国家政策法规变化影响，或者行业及市场环境发生重大不利变化，本公司经营状况受到重大不利影响并导致未能如期足额获得还款资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付。

十、经联合信用评级有限公司综合评定，本公司的主体长期信用等级为AA级，本次债券信用等级为AA级。同时，资信评级机构对公司和本次债券的评级是一个动态评估的过程。如果未来资信评级机构调低公司主体或者本次债券的信用等级，本次债券的市场价格将可能发生波动从而给本次债券的投资者造成损失。

十一、在本次债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。

十二、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，对于所有债券持有人（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次债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购或购买或通过其他合法方式取得本次债券之行为均视为同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十三、报告期内各期末公司的资产负债率分别为67.89%、69.77%、68.78%和66.26%，发行人财务较为稳健，资产负债率低于房地产行业平均水平。若未来发行人的经营环境发生重大不利变化，负债水平不能保持在合理的范围内，将影响发行人的经营水平，从而增加发行人的偿债风险。

十四、截至2015年6月末，公司有息负债期末余额合计达922,713.10万元，其中短期借款余额48,845.05万元，一年内到期的长期借款余额65,042.00万元，长期借款余额678,826.05万元，永续资本工具余额130,000.00万元。近年来公司为满足经营发展需要，有息债务规模增长，未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。

十五、报告期内各期末，公司存货分别为 814,367.27 万元、1,024,333.49 万元、1,082,455.20 万元及 1,259,479.63 万元，占公司总资产的比例分别为 27.77%、29.42%、27.01%及 32.12%。公司存货主要为房地产类存货，主要包括开发产品和开发成本。公司的房地产开发项目覆盖城市广，受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房

地产行业继续调控，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对公司房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

十六、2014年末，发行人应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款中关联方交易的占比分别为14.82%，93.99%，11.95%与71.41%。关联款项形成原因主要为交易形成与资金往来形成，其中其他应收款，其他应付款中关联方交易占比较高。截至各报告期末，发行人其他应收款分别为545,844.69万元、594,898.61万元和509,800.39万元，占总资产比例分别为18.61%、17.09%和12.72%。关联方往来款占比较大且其他应收款占总资产比例超过5%。若未来市场环境变化导致关联方及相互间的交易发生变化，从而对发行人的生产经营产生不利影响。

十七、截至2015年6月末，合并财务报表口径下，发行人应收账款总计为75,147.85万元，其中租金应收账款为29,061.93万元。租金应收账款的主要形成原因为购物中心开业初期为提升整体出租率采用前期低租金后期租金递增模式以吸引目标租户，根据《企业会计准则第21号--租赁》租金应收账款按照权责发生制直线法进行确认，导致导致应收租金收入大于实收租金收入，因此存在租金应收账款金额较大的情况。报告期内，发行人商业项目租金收缴情况良好。随着时间推移、新开物业的前期租金提升，未来应收租金将逐年下降。

十八、截至 2014 年末，合并财务报表口径下，发行人抵质押资产账面金额与受限资金总计为 1,069,515.51 万元，占 2014 年末总资产比例为 26.69%，占 2014 年末净资产比例为 85.50%。受限制资产主要系为银行借款设定的担保与抵押资产，主要包括公司及下属子公司开发项目的土地使用权、在建工程、已经完工建筑物和持有的货币资

金等。较大规模的受限制资产在公司的后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的风险。

十九、公司投资性房地产主要为公司自身开发并运营的持有型商业物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量。最近三年，公司投资性房地产分别为1,073,829.00万元、1,172,186.47万元、1,505,988.35万元，占总资产比例分别为36.62%、33.67%、37.58%，占总资产比例较高。最近三年，公司投资性房地产公允价值变动收益分别为45,923.47万元、48,287.43万元、47,977.72万元，占比利润总额分别为38.99%、33.10%、43.63%。未来市场环境发生变化，公司持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司经营收益产生不利影响。

二十、若投资性房地产采用成本模式计量，对发行人资产与盈利能力有一定影响，从而增加发行人的偿债风险。投资性房地产采用成本模式计量情况下2014年末净资产为510,337.39万元，发行人2012年度、2013年度及2014年度可分配利润分别为57,303.09万元、63,745.59万元和19,083.33万元。

二十一、本次债券经发行人董事会和股东审议通过，并出具了《公司关于发行公司债券的董事会决议》和《上海宝龙实业发展有限公司关于发行公司债券的股东决定》。董事会决议与股东决定一致通过，批准发行人在中国境内公开发行的公司债券本金总额不超过人民币40亿元（含40亿元），非公开发行的公司债券本金总额不超过人民币60亿元（含60亿元）。本次债券发行规模为不超过人民币40亿元（含40亿元），公司将综合市场等各方面情况确定剩余规模的发行时间及发行条款等内容。根据本次债券的董事会决议与股东决定，在决议（决定）有效期内，公司后续若成功发行剩余的60亿元非公开公司债券，

或将增加公司有息负债规模，从而增加发行人的偿债风险。

二十二、发行人与宝龙地产（香港）控股有限公司、福州宝龙房地产发展有限公司于2010年12月26日签署《委托经营管理合同》，合同约定发行人通过协议控制福州宝龙（包含福州宝龙控股子公司）的一切经营管理事务，对福州宝龙（包含福州宝龙控股子公司）拥有绝对的、完全的和唯一的控制权。委托期限自2010年12月26日至2030年12月25日。在委托期限内，发行人享有福州宝龙（包含福州宝龙控股子公司）每年净利润51%作为经营管理的回报，且发行人对协议控制的公司的股权、资产具有处分权。中兴财光华会计师事务所系依据企业会计准则对发行人2012年、2013年、2014年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的（2015）第07266号、（2015）第07482号审计报告。截至2014年末，公司纳入合并范围的子公司共40家（包括二级、三级、四级子公司），其中以协议控制方式（持股比例为0）取得的子公司共计16家。2014年末16家协议控制子公司的合计总资产与发行人合并口径的合计总资产占比为46.90%。2014年度16家协议控制子公司的合计营业收入与发行人合并口径的合计营业收入占比为15.01%，净利润占比为8.90%。

发行人通过协议控制福州宝龙及其控股子公司，截至本募集说明书出具之日管理规范，运营良好，该事项并未给发行人目前的经营管理带来重大不利影响。如果在未来因政策变化或其他不可预见的原因导致控制关系发生重大变化或导致解除协议控制关系的，将会给发行人造成重大不利影响。

二十三、在本次债券存续间的各年度内，若发生公司偿债资金不足以支付当年利息的情形，债券持有人会议可以通过关于提前兑付本次债券的议案，要求公司提前兑付本次债券。届时，债券持有人可以

根据宝龙地产控股出具的关于本次债券兑付相关事宜的承诺函约定，要求宝龙地产控股收购其持有本次债券。因本次债券收购承诺方宝龙地产控股为注册于开曼群岛的境外公司，若宝龙地产控股不履行承诺的收购义务，债券持有人要求收购方收购其持有债券时存在法律程序无法有效执行的风险，可能使债券持有人的利益受到不利影响。

截至2015年6月末，宝龙地产控股资产总额为6,250,129.40万元，负债总额为4,106,443.00万元，所有者权益为2,143,686.40万元，营业收入为472,840.20万元，净利润为114,349.40万元，受限资产账面价值总额为1,412,395.41万元。截至2015年6月末，宝龙地产控股有限公司在境外发行的待偿还的境外债券余额为人民币23亿元，美元2.5亿元。若未来市场环境发生变化，导致宝龙地产控股无法履行承诺的收购义务，或债券持有人要求收购方收购其持有债券时存在法律程序无法有效执行的风险，可能使债券持有人的利益受到不利影响。

二十四、公司及下属公司报告期内的房地产开发项目不存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，公司及下属公司不存在因上述土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被行政处罚或正在被(立案)调查的情况。发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员承诺，报告期内公司及下属公司如因存在未披露的土地闲置和炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。

二十五、发行人子公司上海宝龙康晟房地产发展有限公司和上海康睿房地产发展有限公司于2014年分别发行7亿元和6亿元债务，审计机构将其计入其他权益工具。若将永续债从所有者权益中剔除并计入其他非流动负债，将影响发行人净资产与负债率，发行人2014年末净资产为112.10亿元、负债率为72.03%，发行人最近一期净资产为119.22

亿元、负债率为69.60%。

二十六、本次债券发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所（以下简称“深交所”）提出关于本次债券上市交易的申请。本次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挂牌（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本次债券上市前，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，公司无法保证本次债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本次债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本次债券回售予本公司。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，本次债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

二十七、质押式回购安排：发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA，本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按证券登记机构的相关规定执行。

## 目录

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 声明 .....                        | 1  |
| 重大事项提示 .....                    | 1  |
| 目 录 .....                       | 10 |
| 释义 .....                        | 12 |
| 第一节 发行概况 .....                  | 16 |
| 一、 本次发行人的基本情况 .....             | 16 |
| 二、 本次债券发行的有关机构 .....            | 23 |
| 三、 认购人承诺 .....                  | 27 |
| 四、 发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 .....  | 27 |
| 第二节 发行人及本期债券的资信情况 .....         | 29 |
| 一、 本次债券的信用评级情况 .....            | 29 |
| 二、 信用评级报告的主要事项 .....            | 29 |
| 三、 发行人的资信情况 .....               | 32 |
| 第三节 发行人基本情况 .....               | 34 |
| 一、 发行人概况 .....                  | 34 |
| 二、 发行人股东持股情况 .....              | 36 |
| 三、 发行人组织结构、治理结构、独立性 .....       | 36 |
| 四、 发行人重要权益投资情况 .....            | 42 |
| 五、 发行人股东结构及实际控制人基本情况 .....      | 51 |
| 六、 发行人董事、监事、高级管理人员基本情况 .....    | 55 |
| 七、 发行人业务情况 .....                | 59 |
| 八、 发行人报告期内是否存在违法违规及受处罚的情形 ..... | 75 |
| 九、 关联方和关联交易 .....               | 76 |
| 十、 发行人报告期内是否存在资金被控股股东、实际控制人及    |    |

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| 关联方违规占用，公司为上述主体提供担保的情形 ..... | 93  |
| 十一、信息披露事务及投资者关系管理 .....      | 95  |
| 第四节 财务会计信息 .....             | 98  |
| 一、最近三年财务报表的审计情况 .....        | 98  |
| 二、发行人报告期内财务会计资料 .....        | 98  |
| 三、合并财务报表范围及其变化情况 .....       | 108 |
| 四、报告期内公司主要财务指标 .....         | 109 |
| 第五节 本次募集资金运用 .....           | 111 |
| 一、公司债券募集资金数额 .....           | 111 |
| 二、专项账户管理安排 .....             | 111 |
| 三、本次募集资金运用计划 .....           | 112 |
| 四、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....    | 113 |
| 第六节 备查文件 .....               | 114 |

## 释义

本报告中，除非文义另有所指，下列简称具有如下特定意义：

|                       |   |                                                                              |
|-----------------------|---|------------------------------------------------------------------------------|
| 发行人、公司、本公司或上海宝龙实业     | 指 | 上海宝龙实业发展有限公司                                                                 |
| 宝龙地产（香港）控股            | 指 | 宝龙地产（香港）控股有限公司                                                               |
| 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）                                                   |
| 福州宝龙                  | 指 | 福州宝龙房地产发展有限公司                                                                |
| 本次债券、本期债券             | 指 | 发行人本次公开发行的面值总额不超过人民币40亿元（含40亿元），采取分期发行的方式，首期债券基础发行规模为10亿元，可超额配售不超过30亿元的公司债券  |
| 本次发行、本期发行             | 指 | 发行人公开发行的面值总额不超过人民币40亿元（含40亿元），采取分期发行的方式，首期债券基础发行规模为10亿元，可超额配售不超过30亿元的公司债券的行为 |
| 主承销商、天风证券             | 指 | 天风证券股份有限公司                                                                   |
| 联席主承销商、债券受托管理人、国泰君安证券 | 指 | 国泰君安证券股份有限公司                                                                 |
| 中国证监会、证监会             | 指 | 中国证券监督管理委员会                                                                  |
| 国家发改委                 | 指 | 中华人民共和国国家发展和改革委员会                                                            |

|             |   |                                                                       |
|-------------|---|-----------------------------------------------------------------------|
| 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                                                          |
| 中证协         | 指 | 中国证券业协会                                                               |
| 承销团         | 指 | 由主承销商和联席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和联席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，全部由主承销商和联席主承销商余额包销 |
| 《债券受托管理协议》  | 指 | 发行人与债券受托管理人签署的《上海宝龙实业发展有限公司与国泰君安证券股份有限公司关于2015年公开公司债券之债券受托管理协议》       |
| 《债券持有人会议规则》 | 指 | 《上海宝龙实业发展有限公司2015年公开公司债券债券持有人会议规则》                                    |

|                |   |                                                   |
|----------------|---|---------------------------------------------------|
| 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 |
| 《公司章程》         | 指 | 《上海宝龙实业发展有限公司章程》                                  |
| 董事会            | 指 | 上海宝龙实业发展有限公司董事会                                   |
| 发行人律师、大成       | 指 | 北京大成律师事务所                                         |
| 审计机构、中兴财光华     | 指 | 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）                               |
| 评级机构、联合信用、联合评级 | 指 | 联合信用评级有限公司                                        |
| 《公司法》          | 指 | 《中华人民共和国公司法》                                      |
| 《证券法》          | 指 | 《中华人民共和国证券法》                                      |
| 《管理办法》         | 指 | 《公司债券发行与交易管理办法》                                   |
| 《公开发行管理办法》     | 指 | 《公开发行公司债券备案管理办法》                                  |
| 元/千元/万元/亿元     | 指 | 如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元                             |
| 报告期            | 指 | 2012年、2013年、2014年、2015年1-6月                       |
| 最近三年           | 指 | 2012年、2013年、2014年                                 |
| 工作日            | 指 | 中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）                   |

|           |   |                                                     |
|-----------|---|-----------------------------------------------------|
| 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省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                                             |

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 发行概况

### 一、本次发行人的基本情况

#### (一) 发行人基本情况

发行人名称：上海宝龙实业发展有限公司

法定代表人：许健康

设立日期：2010年2月22日

注册资本：11,500.00万元

实缴资本：11,500.00万元

住所：上海市闵行区七莘路1855号第1幢4层02室

邮政编码：200336

信息披露事务负责人：徐汪洋

联系电话：021-51759999

传真：021-51752222

企业法人营业执照注册号：310000400615987

组织机构代码：55007435-4

税务登记证号：310112550074354

所属行业：房地产业

经营范围：受母公司委托，为母公司及其所投资企业或关联企业提供投资经营决策、市场营销服务、资金运作与财务管理、技术支持和研究开发、信息技术服务、员工培训和管理、承接母公司集团内部的共享服务及境外公司的服务外包；建筑材料、装修材料、机械设备、五金交电、电子产品的进出口、批发、佣金代理（拍卖除外）（以上商品不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方

可开展经营活动)。

## (二) 发行人的主体资格情况

### 1、发行人不属于地方政府融资平台公司

发行人成立于2010年2月22日，其唯一股东为宝龙地产（香港）控股有限公司，实际控制人为许健康。发行人主要从事开发和经营商业物业及大规模的综合性地产业项目，发展、投资物业和商业物业及为项目提供售后物业管理和服务，经营酒店业务，为宝龙地产控股有限公司（香港上市公司，股票代码为1238.HK）的国内各家项目公司供应建材、钢材等建筑材料以及提供投资经营决策、市场营销服务、资金运作与财务管理、技术支持和研究开发、信息技术服务、员工培训和管理等管理职能。公司拥有健全的法人治理结构和公司组织架构，主营业务结构稳定，收入保持稳定态势，不依赖政府补贴，也不替政府进行融资活动，不属于地方政府融资平台公司。

经本次债券发行主承销商、联席主承销商和发行人律师查询银监会政府融资平台名单，发行人从未进入银监会政府融资平台名单，目前也不在银监会政府融资平台名单之中。

### 2、发行人房地产业务无违法违规情况

根据国务院办公厅发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发[2013]17号)和中国证监会《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》(2015年1月16日发布，以下简称“《监管政策》”)关于房地产行业上市公司再融资的相关要求，发行人组成自查小组对报告期内(即2012年、2013年、2014年、2015年1-6月)公司及纳入合并报表范围内的全资、控股房地产子公司在房地产开发过程中是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为进行了专项自查。

基于上述专项自查情况，发行人认为：公司及下属公司报告期内的房地产开发项目不存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，公司及下属公司不存在因上述土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被行政处罚或正在被(立案)调查的情况。

经本次债券发行主承销商、联席主承销商和发行人律师查询中华人民共和国国土资源部官方网站等相关信息和资料，截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在因“闲置土地”、“炒地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“无证开发”等违法违规行为而被主管部门处以行政处罚的情况。

### 3、发行人近年来无其他违法违规情况

发行人最近36个月内公司财务会计文件不存在虚假记载，不存在其他重大违法行为。

发行人董事、监事、高管已经出具承诺函，承诺本次公开发行备案文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

发行人的所有有息债务均按时还本付息，不存在债务违约或迟延履行本息的情况。

发行人不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益情形。

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2012年、2013年、2014年的财务报告出具了无保留意见的审计报告。

本次发行募集资金将用于补充公司营运资金与偿还公司债务，资金使用用途符合《管理办法》第十五条的规定。

### 4、发行人不属于小贷公司、典当行、担保公司

发行人经营范围为：受母公司委托，为母公司及其所投资企业或关联企业提供投资经营决策、市场营销服务、资金运作与财务管理、技术支持和研究开发、信息技术服务、员工培训和管理、承接母公司

集团内部的共享服务及境外公司的服务外包；建筑材料、装修材料、机械设备、五金交电、电子产品的进出口、批发、佣金代理（拍卖除外）（以上商品不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。发行人不属于小贷公司、典当行、担保公司。

### （三）核准情况及核准规模

1、2015年1月4日，公司董事会审议通过了《关于公司发行公司债券的议案》并出具了《上海宝龙实业发展有限公司关于发行公司债券的董事会决议》。

2、2015年1月6日，公司股东宝龙地产（香港）控股有限公司审议通过了《关于上海宝龙实业发展有限公司发行公司债券的议案》并出具了《上海宝龙实业发展有限公司关于发行公司债券的股东决定》。

3、2015年12月9日，经中国证监会证监许可[2015]2884号文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过40亿元（含40亿元）的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定各期债券的发行时间、发行规模及发行条款。

### （四）本次债券的主要条款

**发行主体：**上海宝龙实业发展有限公司。

**债券名称：**上海宝龙实业发展有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券，**债券简称：**16宝龙债，**债券代码：**112315。

**债券期限：**本期债券期限为5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

**发行规模及分期情况：**本次债券面值总额不超过人民币40亿元（含40亿元），采用分期发行的方式，首期债券基础发行规模为10亿

元，可超额配售不超过30亿元。

**债券票面金额：**本期债券票面金额为100元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**发行人上调票面利率选择权：**发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末上调本期债券后2年的票面利率。发行人将在本期债券第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第3个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起3个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权。

**债券利率或其确定方式：**本期债券为固定利率债券，本期债券的票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商及联席主承销商按照国家有关规定协商确定。本期债券票面利率在存续期内前3年固定不变，在存续期的第3年末，公司可选择上调票面利率，存续期后2年票面利率为本期债券存续期前3年票面利率加公司提升的基点，在存续期后2年固定不变。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

**还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。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付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权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。

**发行方式与发行对象：**本期债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）规定且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股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行，采取网下面向合格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。

**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，债券认购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。

**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。

**起息日：**本期债券的起息日为2016年1月18日。

**发行首日：**本期债券的发行首日为2016年1月18日。

**付息日期：**本期债券的付息日期为2017年至2021年每年的1月18日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的付息日为自2017年至2019年间每年的1月18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；每次付息款项不另计利息。

**兑付日期：**本期债券的兑付日期为2021年1月18日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的到期日为2019年1月18日。

**到期日：**本期债券的到期日为2021年1月18日，若投资者行使回

售选择权，则其回售部分的本期债券的到期日为2019年1月18日。

**计息期限：**本期债券的计息期限为2016年1月18日至2021年1月17日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的计息期限为2016年1月18日至2019年1月17日。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

**信用评级及资信评级机构：**经联合信用评级有限公司综合评定，本公司的主体长期信用等级为AA级，本次债券的信用等级为AA级。

**担保情况：**本期债券发行无担保，宝龙地产控股就本期债券兑付作出全额收购承诺。

**募集资金专项账户：**本期债券的募集资金专项账户开立于中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部。

**债券受托管理人：**本公司聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人。

**承销方式：**本期债券由主承销商和联席主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

**拟上市交易场所：**深圳证券交易所。

**募集资金专项账户：**指为确保募集资金的使用与本期债券《募集说明书》中陈述的用途一致，规避市场风险，保证债券持有人的合法权利，发行人针对本期债券募集资金设立专项账户，并委托监管银行对该账户进行监管。

**质押式回购安排：**发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA，本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按证券登记机构的相关规定执行。

**募集资金用途：**拟用于补充公司营运资金与偿还公司债务。

**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承担。

### （五）本次债券发行及上市安排

#### 1、本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2016年1月18日。

发行首日：2016年1月18日。

预计发行期限：2016年1月18日至2016年1月19日，共2个工作日。

分期发行：本次债券拟分期发行，本次债券的首期发行基础规模为10亿元，可超额配售不超过30亿元。公司将综合市场等各方面情况确定各期的发行时间及发行条款。

#### 2、本次债券上市时间安排

本次债券发行结束后，本公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本次债券上市的申请。具体上市时间将另行公告。

## 二、本次债券发行的有关机构

### （一）发行人

名称：上海宝龙实业发展有限公司

住所：上海市闵行区七莘路1855号第1幢4层02室

法定代表人：许健康

联系人：徐汪洋

联系地址：上海市长宁区虹桥路1452号古北国际财富中心15楼

联系电话：021-51759999

传真：021-51752222

### （二）主承销商及其他承销机构

#### 1、主承销商：天风证券股份有限公司

名称：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦4楼

法定代表人：余磊

联系人：屠建宗、江生可、钟丽娟、王琪、丁贤贤

联系地址：北京市西城区佟麟阁路36号院

联系电话：010-65522557

传真：010-65534498

2、联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

法定代表人：杨德红

联系人：马明和、陈心昊

联系地址：上海市浦东新区银城中路168号

联系电话：021-38676699

传真：021-38670699

### （三）分销商：

1、名称：东北证券股份有限公司

住所：长春市自由大路1138号

法定代表人：杨树财

联系人：刘馨然

联系地址：北京市西城区锦什坊街28号恒奥中心D座

联系电话：010-63210850

传真：010-63210784

2、名称：长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦

法定代表人：杨泽柱

联系人：蔡静

联系地址：湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦

联系电话：027-65799992

传真：027-85481502

#### （四）发行人律师

名称：北京大成律师事务所

住所：北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地D座7层

负责人：彭雪峰

经办律师：孙颖、李青

联系地址：上海市世纪大道100号环球金融中心24层

联系电话：021-58785888

传真：021-20283853

#### （五）会计师事务所：

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京西城区凯晨世贸中心4层

负责人：姚庚春

联系人：王凤岐、林猛、刘江峰

联系地址：北京西城区凯晨世贸中心4层

联系电话：010-88000222

传真：010-88000003

#### （六）资信评级机构

名称：联合信用评级有限公司

住所：天津市南开区水上公园北道38号爱俪园公寓508

法定代表人：吴金善

联系人：李晶、张雪

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街PICC大厦12层

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

### （七）债券受托管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

法定代表人：杨德红

联系人：马明和、陈心昊

联系地址：上海市浦东新区银城中路168号

联系电话：021-38676699

传真：021-38670699

### （八）房地产估价机构

名称：广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司

住所：广州市天河区华夏路10号905B之二、905C

法定代表人：廖健

联系人：朱希淳

办公地址：上海市淮海中路381号中环广场20楼

联系电话：021-63916688

传真：021-63915367

### （九）募集资金专项账户

账户名称：上海宝龙实业发展有限公司

开户银行：中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部

银行账户：03332200040037852

人行支付系统号：103290032021

### （十）申请上市交易的证券交易所

名称：深圳证券交易所

总经理：宋丽萍

住所：深圳市福田区深南大道2012号

电话：0755-82083333

传真：0755-82083667

### （十一）公司债券登记机构：

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

总经理：戴文华

住所：深圳市深南中路1093号中信大厦18楼

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

## 三、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

1、接受本募集说明书摘要对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

2、本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

3、本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在深交所发行上市，并由主承销商和联席主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署之日，本公司与本次发行有关的中介

机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第二节 发行人及本期债券的资信情况

### 一、本次债券的信用评级情况

经联合信用评级有限公司评定，本公司的主体长期信用等级为AA级，本次债券的信用等级为AA级。联合信用评级有限公司出具了《上海宝龙实业发展有限公司公开发行2015年公司债券信用评级报告》，该评级报告在联合信用评级有限公司网站予以公布。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA级，表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。联合信用评级有限公司评定本次债券信用等级为AA，该级别反映了本次债券的信用质量很高，信用风险很低。

#### （二）评级报告的主要内容

##### 1、评级观点

联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）对上海宝龙实业发展有限公司（以下简称“公司”或“上海宝龙实业”）的评级反映了公司作为香港上市公司宝龙地产控股有限公司（以下简称“宝龙地产控股”）在国内最大的房地产经营实体，在区域布局、开发经验、品牌知名度、行业竞争力等方面具备的优势。同时，联合评级也关注到房地产行业受宏观经济增速、房地产调控政策影响较大以及商业地产市场面临饱和等因素对公司信用水平带来的不利影响。

公司在建项目地理位置较好，未来随着项目的陆续销售，公司的盈利较有保证，联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

宝龙地产控股对本次债券出具了收购承诺函。宝龙地产控股资产规模较大，财务杠杆水平合理，整体盈利能力较强，其承诺对本次债券还本付息有一定的积极影响。

基于对公司主体长期信用以及本次公司债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本次公司债券到期不能偿还的风险很低。

## 2、优势

（1）公司坚持深耕上海，聚焦长三角、福建区域的方针进行战略布局，公司商业物业的发展将直接受益于区域经济快速发展。

（2）公司具有多年商业地产开发经验，宝龙系列品牌在业内具有一定的知名度。

（3）公司在建项目规模较大，未来可售和结转的货值较大，且商业项目建设周期相对较短，资金回笼速度较快，经营现金流状况较好。

（4）公司重点开发的杭州滨江宝龙城市广场项目、上海七宝宝龙城市广场项目和厦门宝龙一城项目等三大标杆项目预期效益较高，能为公司带来稳定的现金流。

## 3、关注

（1）房地产行业告别高速发展阶段，行业竞争日趋激烈，行业利润率回归正常水平，整体去化压力加大，部分地区商业地产市场面临一定饱和，竞争压力较大。

（2）公司目前持有大量商业物业资产以及在建的商业、住宅等项目，虽然公司的前述资产的地理位置较为优越，价值增值潜力很大，但其价值仍受宏观经济景气度、商业物业繁荣度等因素影响，价值波动存在较大的不确定性。

（3）公司土地储备有限，政府对土地供应政策的调整，可能使

公司面临土地储备不足的局面，影响公司后续项目的持续开发。

(4) 公司通过协议控制方式合并16家子公司，导致所有者权益中少数股东权益占比较大，权益稳定性较弱。

### (三) 跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合信用评级有限公司（联合评级）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次债券存续期内，在每年上海宝龙实业发展有限公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

上海宝龙实业发展有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。上海宝龙实业发展有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注上海宝龙实业发展有限公司的相关状况，如发现上海宝龙实业发展有限公司或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

如上海宝龙实业发展有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可宣布信用等级暂时失效，直至上海宝龙实业发展有限公司提供相关资料。

跟踪评级结果将在本公司网站和交易所网站予以公布（交易所网站公布时间不晚于本公司网站），并同时报送上海宝龙实业发展有限公司、监管部门等。

### 三、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

本公司资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，并持续获得其授信支持，间接融资能力较强。

截至2015年6月30日，公司合并口径银行授信额度合计为135.74亿元，其中已使用授信额度为107.30亿元，尚余授信额度为28.45亿元。

#### （二）报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内公司与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约。

#### （三）报告期内发行的债券以及偿还情况

发行人于2015年8月24日取得《关于上海宝龙实业发展有限公司2015年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》，可发行面值不超过30亿元人民币的非公开公司债券。2015年12月4日，公司已成功发行“上海宝龙实业发展有限公司2015年非公开发行公司债券（第一期）”，发行规模为5亿元，债券期限为3年期。

#### （四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产比例

本次发行的公司债券规模计划不超过人民币40亿元（含40亿元）。以40亿元的发行规模计算发行，本公司的累计公司债券余额为40亿元，占公司截至2014年12月31日的合并资产负债表中所有者权益（含少数股东权益）125.10亿元的比例为31.97%。占公司截至2015年6月30日的合并资产负债表中所有者权益（含少数股东权益）132.34亿元的比例为30.23%。

若将永续债从所有者权益中剔除并计入其他非流动负债，则本公司的累积公司债券余额为40亿元，占公司截至2014年12月31日的

合并资产负债表中所有者权益（含少数股东权益）112.10 亿元的比例为 35.68%。占公司截至 2015 年 6 月 30 日的合并资产负债表中所有者权益（含少数股东权益）119.22 亿元的比例为 33.55%。

### （五）发行人报告期内合并财务报表口径下的主要财务指标

根据发行人2012年、2013年、2014年合并财务报告及2015年上半年财务报表，报告期内主要财务指标如下：

| 主要财务指标    | 2015年6月30<br>日/2015年1-6<br>月 | 2014年12月<br>31日<br>/2014年度 | 2013年12月31<br>日<br>/2013年度 | 2012年12月31<br>日<br>/2012年度 |
|-----------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 流动比率（倍）   | 1.11                         | 1.01                       | 1.11                       | 1.04                       |
| 速动比率（倍）   | 0.39                         | 0.50                       | 0.55                       | 0.51                       |
| 资产负债率（%）  | 66.26%                       | 68.78%                     | 69.77%                     | 67.89%                     |
| 利息保障倍数（倍） | 4.88                         | 2.79                       | 5.16                       | 4.17                       |
| 贷款偿还率（%）  | 100.00                       | 100.00                     | 100.00                     | 100.00                     |
| 利息偿付率（%）  | 100.00                       | 100.00                     | 100.00                     | 100.00                     |

注：上述指标依据合并报表口径计算。各指标的具体计算公式如下：

流动比率 = 流动资产 / 流动负债

速动比率 = (流动资产 - 存货净额) / 流动负债

资产负债率 = 总负债 / 总资产

贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额

利息偿付率 = 实际支付利息 / 应付利息

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人概况

##### (一) 发行人基本情况

发行人名称：上海宝龙实业发展有限公司

法定代表人：许健康

设立日期：2010年2月22日

注册资本：11,500.00万元

实缴资本：11,500.00万元

住所：上海市闵行区七莘路1855号第1幢4层02室

邮政编码：200336

信息披露事务负责人：徐汪洋

联系电话：021-51759999

传真：021-51752222

企业法人营业执照注册号：310000400615987

组织机构代码：55007435-4

税务登记证号：310112550074354

所属行业：房地产业

经营范围：受母公司委托，为母公司及其所投资企业或关联企业提供投资经营决策、市场营销服务、资金运作与财务管理、技术支持和研究开发、信息技术服务、员工培训和管理、承接母公司集团内部的共享服务及境外公司的服务外包；建筑材料、装修材料、机械设备、五金交电、电子产品的进出口、批发、佣金代理（拍卖除外）（以上商品不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后

可开展经营活动)。

## (二) 发行人设立及历史沿革情况

### 1、2010年2月发行人成立

发行人于2009年12月30日取得上海市工商行政管理局颁发的《企业名称预先核准通知书》(沪工商注名预核字第02200912300025号),规定预先核准的企业名称保留期至2010年6月30日。

发行人经上海市商务委员会2010年2月2日以沪商外资批[2010]296号文件批准设立,并由上海市人民政府于2010年2月3日颁发中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书,批准号为商外资沪独资字[2010]0334号。

2010年2月22日,上海市工商局向发行人颁发了《企业法人营业执照》,注册号为310000400615987,注册资本人民币1,500.00万元,宝龙地产(香港)控股有限公司持股比例100%。

上述出资经上海东睿会计师事务所有限公司审验,并于2010年3月26日出具了东会验(2010)第0208号验资报告。发行人设立时股权结构如下:

单位:万元

| 序号 | 发起人            | 出资方式 | 出资金额     | 出资比例 |
|----|----------------|------|----------|------|
| 1  | 宝龙地产(香港)控股有限公司 | 货币   | 1,500.00 | 100% |
| 合计 |                |      | 1,500.00 | 100% |

### 2、2011年9月注册资本增至11,500.00万元

2011年7月8日,发行人取得上海市商务委员会下发的沪商外资批[2011]2091号《市商务委关于同意上海宝龙实业发展有限公司增资的批复》,同意发行人投资总额从2,800.00万元人民币增至11,500.00万元人民币,注册资本从1,500.00万元人民币增至11,500.00万元。

根据股东决议和章程修正案的规定,公司新增注册资本人民币

10,000.00万元，由宝龙地产（香港）控股有限公司缴纳，占新增注册资本的100%，出资方式为货币。

上述出资经上海沪闵会计师事务所有限公司审验，并于2011年9月16日出具CPA沪闵外企资[2011]B0002号验资报告。此次增资完成后，公司股权结构如下：

单位：万元

| 序号 | 股东名称           | 出资方式 | 出资金额      | 出资比例 |
|----|----------------|------|-----------|------|
| 1  | 宝龙地产（香港）控股有限公司 | 货币   | 11,500.00 | 100% |
| 合计 |                |      | 11,500.00 | 100% |

除以上增资外，截至本募集说明书摘要签署之日，公司未发生工商登记事项的变更。

### （三）报告期内实际控制人变化情况

报告期内，发行人由宝龙地产（香港）控股100%控股，其实际控制人为许健康先生，未发生变化。

### （四）报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生过重大资产重组的情况。

## 二、发行人股东持股情况

截至本募集说明书摘要签署之日，公司注册资本为11,500.00万元，宝龙地产（香港）控股持有公司总股本的100%。公司的股本结构情况见下表：

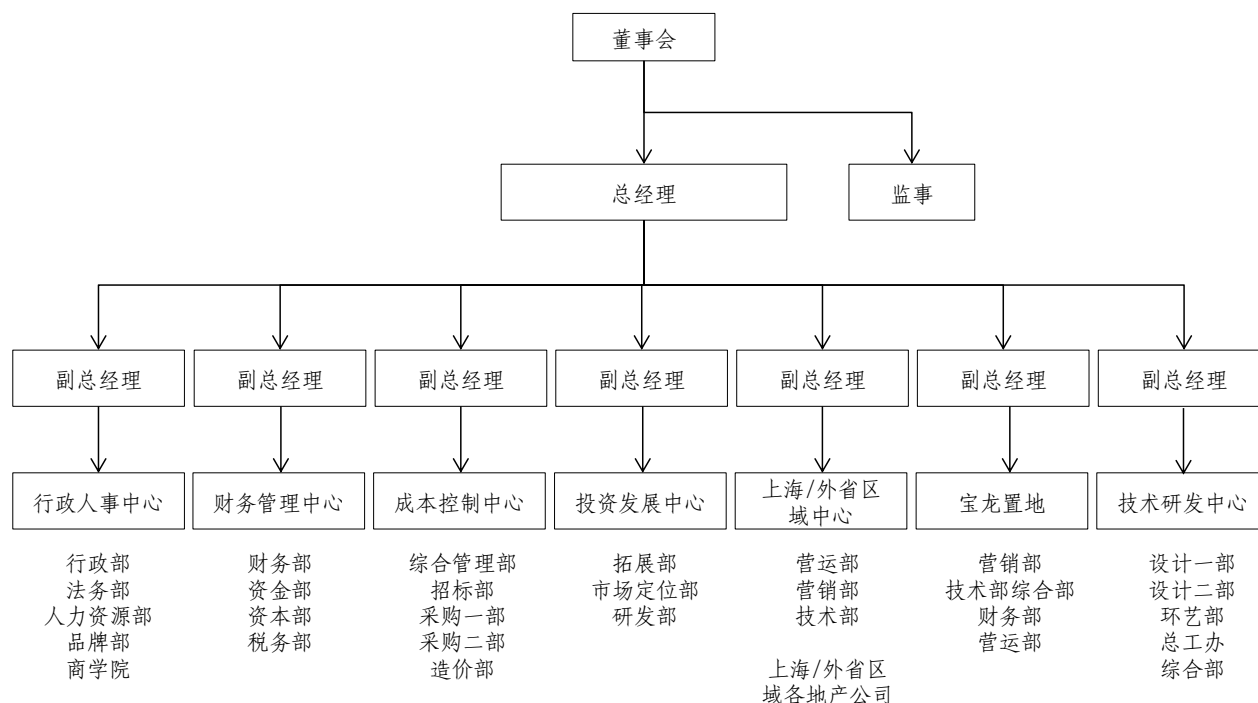
单位：万元

| 股东名称           | 出资金额      | 持股比例（%） | 质押或冻结的股份数量 |
|----------------|-----------|---------|------------|
| 宝龙地产（香港）控股有限公司 | 11,500.00 | 100     | 无          |

## 三、发行人组织结构、治理结构、独立性

### （一）发行人的组织结构

根据《公司法》等有关法律法规的规定，本公司建立了较完整的内部组织结构，设立了董事会、监事和经营管理层，制定了相应的议事规则及工作细则。本公司的内设部门组织结构关系如下图所示：



## （二）发行人的治理结构

公司是按照现代企业制度和《中华人民共和国公司法》组建的公司，自成立以来制订了《公司章程》，发行人建立了符合《中华人民共和国公司法》及其他法律法规要求的公司治理结构。

公司不设股东会，股东是公司的最高权力机构，行使下列职权：

- 1、 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2、 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3、 审议批准董事会的报告；
- 4、 审议批准监事的报告；
- 5、 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

- 7、 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8、 对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决议；
- 9、 修改公司章程；
- 10、 公司章程规定的其他职权。

公司设董事会，董事会成员为3人，由股东委派。董事任期三年，任期届满，经股东继续委派可连任。首届董事长由股东委派，任期3年。任期届满，经股东继续委派可连任。

董事会行使的职权为：

- 1、 负责向股东报告工作；
- 2、 执行股东的决定；
- 3、 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4、 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5、 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6、 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- 7、 拟定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 8、 决定公司内部管理机构的设置；
- 9、 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 10、 制定公司的基本管理制度；
- 11、 公司章程规定的其他职权。

董事会会议应当每年至少召开一次。董事会会议应当由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集或主持。董事长在收到任何三分之一董事的要求

后，应召集并主持一次董事会特别会议。

每次董事会会议召集通知应当以书面形式由董事长至迟在确定的该会议召开之日前十日告知全体董事。董事会会议通常应当在公司的法定地址召开，除非董事会另有决定。

董事会会议要求有三分之二董事作为法定人数。未达到法定人数时，董事会会议上通过的任何决议无效。董事会决议必须经出席会议的半数以上董事通过方为有效。依照董事会所有董事的一致书面决议同意，董事会有权不经开会通过决议。董事会决议的表决，实行一人一票。

公司不设监事会，设监事1名，由公司股东委派产生。监事对股东负责，监事任期每届三年，任期届满，可连选连任。监事行使的职权为：

- 1、检查公司财务；
- 2、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3、当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 4、向股东提出提案；
- 5、依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- 6、公司章程规定的其他职权。

监事可以列席董事会会议。

公司设经理1名，首届由公司股东委派，经理对股东负责，行使下列职权：

- 1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
  - 2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；
  - 3、拟订公司内部管理机构设置方案；
  - 4、拟订公司的基本管理制度；
  - 5、制定公司的具体规章；
  - 6、提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
  - 7、决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
  - 8、董事会授予的其他职权。
- 经理列席董事会会议。

### （三）发行人内部管理制度的建立和运行情况

公司重大事项决策主要来自于公司股东决定和董事会决议，各个独立的中心、部门负责执行并各自负责部门事务、维护公司日常经营活动。

公司在《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等文件的规定，建立了人事管理制度、财务管理制度、对外担保制度、融资管理制度、重大经营及对外投资决策制度、工程管理制度、子公司管理制度、内部审计制度、信息披露制度等内部控制制度：

#### 1、人事管理制度

为改善员工的工作表现，提高员工的满意程度和未来的成就感，促进公司整体工作业绩的提升，发行人制定了人事管理制度，对公司员工的管理与招聘、激励与考核等事项进行了明确的规定。

#### 2、财务管理制度

为加强财务管理，规范财务工作，促进公司经营业务的发展，提高公司经济效益，发行人制定了财务管理制度。公司的财务管理制度

确认了公司的财务管理体制，对财务人员管理、会计核算、资金管理等方面进行了全方面的规定。

### 3、对外担保制度

为规范公司的对外担保行为，有效控制公司对外担保风险，维护广大股东的合法权益，发行人制定了对外担保制度。公司对外担保由公司统一管理，公司做出的对外担保行为，须按程序由公司董事会讨论通过后报控股股东批准后方可执行。对外担保制度明确了对外担保的决策机制、部门分工、相互监督的机制，形成了较为完善的对外担保控制体系。

### 4、融资管理制度

为规范公司的融资行为、加强融资管理和财务监控，发行人制定了融资管理制度。融资管理制度明确了财务部是融资活动的具体实施部门。公司财务部根据公司战略和业务发展的需要，提出具体的融资方案，并报股东会批准。公司财务部负责融资风险的评价，并且以加权平均资本成本最小的融资组合评价公司的资金成本，以确认合理的资本结构。

### 5、工程管理制度

为规范工程招标管理、严格过程控制、加强合同管理和安全监督，公司制定了工程管理制度。工程管理制度明确了工程管理的具体内容，规定了在项目开展的项目建议、可行性研究和项目决策阶段的操作流程。工程管理制度还确认了公司招投标的具体流程。

### 6、子公司管理制度

对下属公司的管理方面，公司根据内部控制指引建立了一系列的管理规定，加强对子公司的生产经营活动的监督、控制和指导，并通过向子公司委派董事、监事及高级管理人员，定期获取子公司的财务

报表和经营情况。子公司所有的对外贷款、对外投资、对外担保、重大资产处置等重大事项须事先经公司批准。

#### （四）发行人的独立性

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、机构等方面与现有股东分开，具有独立、完整的业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。发行人作为宝龙地产控股最主要的境内平台，公司董事长许健康先生在宝龙地产控股担任执行董事兼董事会主席，公司财务总监在宝龙地产控股担任副总裁兼首席财务官，人员不完全独立。

### 四、发行人重要权益投资情况

#### （一）发行人重要权益投资情况、下属子公司及协议控制公司介绍

截至2014年12月31日，公司纳入合并报表范围的控股子公司、协议控制公司情况如下：

单位：%、万元

| 子公司全称        | 控制类型 | 持股比例<br>(或表决权比例) | 注册资本      | 经营范围                                                                                                                       |
|--------------|------|------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 上海瑞龙投资管理有限公司 | 投资设立 | 100              | 10,050.00 | 投资管理，实业投资，资产管理，企业管理，餐饮企业管理(不含食品生产经营)，投资咨询，商务咨询，市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)，企业形象策划，会务服务，展览展示服务。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营） |
| 厦门宝龙置业发展有限公司 | 投资设立 | 100              | 10,000.00 | 1、从事房地产的开发经营（不含土地成片开发、高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营）；2、对房地产的投资（不含证券、期货及其他金融业务）；3、物业管理。                                        |

| 子公司全称           | 控制类型      | 持股比例<br>(或表决权比例) | 注册资本       | 经营范围                                                                                                                         |
|-----------------|-----------|------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 晋江市晋龙实业发展有限公司   | 投资设立      | 100              | 10,000.00  | 从事房地产业、酒店业的投资；房地产开发和经营；房地产租赁与物业管理服务。                                                                                         |
| 天津宝龙城房地产开发有限公司  | 投资设立      | 100              | 30,000.00  | 房地产开发与经营；房产销售与租赁；物业管理及咨询。                                                                                                    |
| 天津宝龙园房地产开发有限公司  | 投资设立      | 100              | 10,000.00  | 房地产开发与经营；房产销售与租赁；物业管理及咨询。                                                                                                    |
| 上海宝龙华睿房地产开发有限公司 | 协议控制/投资设立 | 100              | 10,000.00  | 房地产开发经营、物业管理、自备房屋租赁，酒店管理。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）                                                                               |
| 上海宝龙康晟房地产发展有限公司 | 协议控制/投资设立 | 100              | 10,000.00  | 房地产开发，物业管理，酒店管理（除餐饮业务），自有房屋租赁，销售钢材。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）                                                                     |
| 上海皓商投资管理有限公司    | 投资设立      | 100              | 500.00     | 投资管理，实业投资，资产管理，企业管理，餐饮企业管理（不得从事食品生产经营），投资咨询，商务咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），企业形象策划，会务服务，展览展示服务。（经营项目涉及行政许可的，凭许可证件经营） |
| 上海宝龙展飞房地产开发有限公司 | 投资设立      | 100              | 100,000.00 | 房地产开发经营，资产管理，酒店管理，物业服务。（经营项目涉及行政许可的，凭许可证件经营）                                                                                 |
| 上海贤通置业有限公司      | 投资设立      | 100              | 10,000.00  | 房地产开发经营、物业管理，从事货物进出口及技术进出口。                                                                                                  |
| 上海宝龙康骏房地产开发有限公司 | 投资设立/协议控制 | 100              | 19,608.00  | 房地产开发经营、物业管理、资产管理（以上经营涉及许可的，凭许可证件经营）                                                                                         |
| 厦门宝龙实业有限公司      | 投资设立      | 100              | 30,000.00  | 1、房地产开发经营（凭资质证书经营）；2、对房地产业的投资（法律、法规另有规定的除外）；3、物业管理。                                                                          |
| 杭州华展房地产开发有限公司   | 投资设立      | 100              | 100,000.00 | 房地产开发经营服务：物业管理、室内外装饰设计；其他无需报经审批的一起合法项目。                                                                                      |
| 上海康睿房地产发展有限公司   | 投资设立      | 100              | 1,000.00   | 房地产开发经营，物业管理。（经营项目涉及行政许可的，凭许可证件经营）                                                                                           |
| 上海宝龙富嘉房地产开发有限公司 | 投资设立      | 100              | 5,000.00   | 房地产开发经营，物业管理，资产管理。（企业涉及行政许可的，凭许可证件经营）                                                                                        |

| 子公司全称          | 控制类型 | 持股比例<br>(或表决权比例) | 注册资本     | 经营范围                                                                                                                                     |
|----------------|------|------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 镇江宝镇投资有限公司     | 投资设立 | 100              | 1,000.00 | 实业投资、投资管理、资产管理、企业管理、餐饮管理(不含食品生产经营)、投资信息咨询、商务信息咨询、市场信息咨询及调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)、企业形象策划、会务服务、房屋租赁、展览展示服务(上述项目涉及国家专项审批的,须经批准后方可经营)。    |
| 上海宝龙皓丰企业发展有限公司 | 投资设立 | 100              | 500.00   | 实业投资、投资管理、资产管理、企业管理, 餐饮管理(不得从事食品生产经营), 投资咨询, 商务咨询, 市场信息咨询及调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)。                                                   |
| 上海源龙投资管理有限公司   | 投资设立 | 100              | 500.00   | 投资管理、实业投资、资产管理, 企业管理, 餐饮企业管理(不含食品生产经营), 投资咨询, 市场信息咨询及调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验), 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。                                  |
| 青岛宝莱商厦有限公司     | 投资设立 | 100              | 1,500.00 | 批发、零售: 日用百货, 化妆品, 纺织品, 玩具, 工艺品, 金银首饰, 钟表, 眼睛(不含隐形眼镜), 五金机电(不含小轿车及乘用车), 家用电器, 照相器材, 体育用品, 电子产品, 办公用品, 房屋、柜台租赁, 物业管理, 仓储。代理、发布、设计、制作: 国内广告 |
| 盐城宝莱百货有限公司     | 投资设立 | 100              | 500.00   | 许可经营项目: 预包装食品、散装食品批发、零售(食盐限零售)。一般经营项目: 日用品、珠宝首饰、服装、鞋帽、工艺品、针织纺品、玩具、五金、家用电器、通用设备、体育用品(除射击器材)、电子产品、文具用品、健身器材、一类医疗器械批发零售; 房屋、柜台租赁。           |
| 上海兴龙投资管理有限公司   | 投资设立 | 100              | 500.00   | 投资管理、实业投资、资产管理, 企业管理, 餐饮企业管理(不含食品生产经营), 投资咨询, 市场信息咨询及调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验), 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。                                  |

| 子公司全称                                    | 控制类型 | 持股比例<br>(或表决权比例) | 注册资本      | 经营范围                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------|------|------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 上海宝龙艺境酒店管理有限公司                           | 投资设立 | 100              | 100.00    | 酒店管理, 餐饮企业管理 (不得从事食品生产经营), 企业服务管理咨询、投资咨询、商务信息咨询 (以上咨询均除经纪), 旅游产品开发、设计, 建筑装饰装饰建设工程设计施工一体化, 酒店用品、厨房用品、日用百货、工艺礼品、针纺织品、办公设备、机电设备、电子设备、计算机、软件及辅助设备 (除计算机信息系统安全专用产品) 的销售, 从事货物及技术的进出口业务。(经营项目涉及行政许可的, 凭许可证件经营) |
| 上海誉龙投资管理有限公司                             | 投资设立 | 100              | 1,000.00  | 投资管理、企业资产委托管理 (除金融业务), 投资咨询、商务信息咨询 (咨询除经纪), 财务咨询 (除代理记账), 会展业务。                                                                                                                                          |
| 骏通发展有限公司<br>/SmartLineDevelopmentLimited | 投资设立 | 100              | 41.00     | 投资管理                                                                                                                                                                                                     |
| 福州宝龙房地产发展有限公司                            | 协议控制 | 51               | 6,610.44  | 在福州市台江区二环路工业路交叉路口东南侧规划部门划定的红线内建造、出售、出租“宝龙城市广场”及相应的物业管理                                                                                                                                                   |
| 苏州宝龙房地产发展有限公司                            | 协议控制 | 75               | 8,276.07  | 在合法取得的土地上进行普通房地产开发、酒店管理、物业管理及商业管理                                                                                                                                                                        |
| 郑州茂龙企业管理咨询有限公司                           | 协议控制 | 70               | 28,900.00 | 商务咨询 (外商禁止经营类除外)                                                                                                                                                                                         |
| 郑州宝龙房屋租赁有限公司                             | 协议控制 | 70               | 41,100.00 | 房屋租赁 (仅限本公司自有物业)                                                                                                                                                                                         |
| 山东宝龙实业发展有限公司                             | 协议控制 | 70               | 1,000.00  | 物业管理服务 (不含保安服务); 投资酒店经营管理; 装饰装修工程设计服务; 酒店管理及咨询服务; 物业租赁。(依法需经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 有效期以许可证为准)                                                                                                          |
| 山东泰安宝龙房屋租赁有限公司                           | 协议控制 | 70               | 1,000.00  | 房屋租赁及管理服务 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 有效期以许可证为准)                                                                                                                                                       |
| 蚌埠宝龙置业有限公司                               | 协议控制 | 75               | 1,050.00  | 房地产项目开发、物业经营管理、日用百货、工艺美术品、化妆品、珠宝首饰 (不含文物)、针纺织品、服装鞋帽、照相器材、办公用品、家具、休闲零食、小家电、通信设备、眼镜的零售; 彩扩; 场地租赁; 会议服务。                                                                                                    |

| 子公司全称            | 控制类型 | 持股比例<br>(或表决权比例) | 注册资本      | 经营范围                                                                                                                                       |
|------------------|------|------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 蚌埠宝龙资产经营管理有限公司   | 协议控制 | 85               | 950.00    | 自持房产管理、房屋租赁                                                                                                                                |
| 洛阳宝龙置业发展有限公司     | 协议控制 | 100              | 8,000.00  | 房地产开发；装饰装修工程施工；仓储；物流；非国家控制商品配送服务                                                                                                           |
| 宝龙集团(青岛)置业发展有限公司 | 协议控制 | 70               | 66,000.00 | 房地产、酒店开发建设及物业管理；自有房屋租赁；室外广告牌租赁；酒店的经营管理；中西餐饮及娱乐的项目筹建；仓储；物流；配送服务；装饰、装修工程服务。                                                                  |
| 无锡玉祁宝龙置业有限公司     | 协议控制 | 60               | 11,288.07 | 从事对玉祁镇民主村振祁路两侧锡国土出合第70、71、72号，地号6005-73、74、75、76等地块的房产开发，用于普通住宅的建设，并经营本公司开发的房产。                                                            |
| 宿迁宝龙置业发展有限公司     | 协议控制 | 100              | 10,000.00 | 许可经营项目：房地产开发、经营。一般经营项目：物业管理；日用百货、化妆品、服装鞋帽、工艺美术品、钟表、纺织品、玩具、五金及家电、黄金珠宝首饰、家用电器、机电产品(无线电发射设备除外)、照相器材、通讯器材、体育用品、电子产品、文化用品、健身器材、眼镜的销售；房屋、柜台租赁服务。 |
| 漳州宝龙置业有限公司       | 协议控制 | 75               | 10,000.00 | 房地产开发，装饰装修工程施工；旅游项目开发                                                                                                                      |
| 安溪宝龙置业发展有限公司     | 协议控制 | 85               | 5,250.00  | 在政府批准并获得土地使用权的土地范围内从事房地产、酒店开发建设；物业管理服务。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）                                                                  |
| 安溪宝龙资产经营管理有限公司   | 协议控制 | 85               | 5,000.00  | 房屋租赁、物业管理服务。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）                                                                                             |
| 苏州太仓宝龙大酒店有限公司    | 协议控制 | 75               | 8,000.00  | 酒店管理的咨询服务。                                                                                                                                 |

上述纳入合并范围的主要子公司情况介绍如下：

### 1. 上海宝龙康晟房地产发展有限公司

|       |            |      |                                               |
|-------|------------|------|-----------------------------------------------|
| 法定代表人 | 许华芳        | 注册资本 | 10,000.00万                                    |
| 成立时间  | 2011年8月11日 | 主要业务 | 房地产开发，物业管理，酒店管理（除餐饮业务），自有房屋租赁，销售钢材。（企业经营涉及行政许 |

|                                    |           |            |            |           |
|------------------------------------|-----------|------------|------------|-----------|
| 股权比例                               | 100%      |            |            |           |
| 2014年12月31日/2014年度主要财务数据: (单位: 万元) |           |            |            |           |
| 总资产                                | 总负债       | 所有者权益      | 营业收入       | 净利润       |
| 199,061.26                         | 91,259.00 | 107,802.25 | 162,416.41 | 34,119.28 |

## 2. 厦门宝龙置业发展有限公司

|                                    |             |           |                                     |           |
|------------------------------------|-------------|-----------|-------------------------------------|-----------|
| 法定代表人                              | 许健康         | 注册资本      | 10,000.00万元                         |           |
| 成立时间                               | 2010年12月09日 | 主要业务      | 1、从事房地产业务的开发经营; 2、对房地产业务的投资; 3、物业管理 |           |
| 股权比例                               | 100%        |           |                                     |           |
| 2014年12月31日/2014年度主要财务数据: (单位: 万元) |             |           |                                     |           |
| 总资产                                | 总负债         | 所有者权益     | 营业收入                                | 净利润       |
| 48,939.79                          | 17,884.23   | 31,055.56 | 117,111.08                          | 16,211.24 |

## 3. 晋江市晋龙实业发展有限公司

|                                  |             |            |                                    |           |
|----------------------------------|-------------|------------|------------------------------------|-----------|
| 法定代表人                            | 许健康         | 注册资本       | 10,000.00万元                        |           |
| 成立时间                             | 2010年12月20日 | 主要业务       | 从事房地产业、酒店业的投资；房地产开发和经营；房产租赁与物业管理服务 |           |
| 股权比例                             | 100%        |            |                                    |           |
| 2014年12月31日/2014年度主要财务数据：（单位：万元） |             |            |                                    |           |
| 总资产                              | 总负债         | 所有者权益      | 营业收入                               | 净利润       |
| 189,489.52                       | 86,294.89   | 103,194.63 | 82,594.80                          | 14,494.97 |

## 4. 洛阳宝龙置业发展有限公司

|                                  |             |            |                                       |          |
|----------------------------------|-------------|------------|---------------------------------------|----------|
| 法定代表人                            | 许健康         | 注册资本       | 8,000.00万元                            |          |
| 成立时间                             | 2006年03月03日 | 主要业务       | 房地产开发；装饰装修工程施工；仓储；物流；非国家控制商品配送服务；房屋租赁 |          |
| 协议控制比例                           | 100%        |            |                                       |          |
| 2014年12月31日/2014年度主要财务数据：（单位：万元） |             |            |                                       |          |
| 总资产                              | 总负债         | 所有者权益      | 营业收入                                  | 净利润      |
| 315,367.35                       | 191,823.56  | 123,543.79 | 31,812.91                             | 3,702.05 |

## 5. 漳州宝龙置业有限公司

|                                  |             |           |                                    |          |
|----------------------------------|-------------|-----------|------------------------------------|----------|
| 法定代表人                            | 李亚宁         | 注册资本      | 10,000.00万元                        |          |
| 成立时间                             | 2012年12月04日 | 主要业务      | 房地产开发（凭资质证书开展经营活动）；装饰装修工程施工；旅游项目开发 |          |
| 协议控制比例                           | 75%         |           |                                    |          |
| 2014年12月31日/2014年度主要财务数据：（单位：万元） |             |           |                                    |          |
| 总资产                              | 总负债         | 所有者权益     | 营业收入                               | 净利润      |
| 36,992.19                        | 25,250.58   | 11,741.61 | 16,942.38                          | 2,273.05 |

## 6. 福州宝龙房地产发展有限公司

|       |             |      |               |  |
|-------|-------------|------|---------------|--|
| 法定代表人 | 许健康         | 注册资本 | 6610.44万元     |  |
| 成立时间  | 2003年10月21日 | 主要业务 | 建造、出售、出租“宝龙城市 |  |

|                                    |            |            |          |          |
|------------------------------------|------------|------------|----------|----------|
|                                    |            |            | 广场”及物业管理 |          |
| 协议控制比例                             | 51%        |            |          |          |
| 2014年12月31日/2014年度主要财务数据: (单位: 万元) |            |            |          |          |
| 总资产                                | 总负债        | 所有者权益      | 营业收入     | 净利润      |
| 249,391.30                         | 114,384.71 | 135,006.58 | 4,854.43 | 2,682.48 |

## 7. 苏州宝龙房地产发展有限公司

|                                    |             |           |                      |       |
|------------------------------------|-------------|-----------|----------------------|-------|
| 法定代表人                              | 许健康         | 注册资本      | 8276.07万元            |       |
| 成立时间                               | 2004年08月05日 | 主要业务      | 房地产开发、酒店管理、物业管理及商业管理 |       |
| 协议控制比例                             | 75%         |           |                      |       |
| 2014年12月31日/2014年度主要财务数据: (单位: 万元) |             |           |                      |       |
| 总资产                                | 总负债         | 所有者权益     | 营业收入                 | 净利润   |
| 15,203.21                          | 2,594.86    | 12,608.35 | 777.27               | 31.18 |

## 8. 山东宝龙实业发展有限公司

|                                    |             |           |                                                                  |           |
|------------------------------------|-------------|-----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| 法定代表人                              | 许健康         | 注册资本      | 1,000.00万元                                                       |           |
| 成立时间                               | 2005年06月07日 | 主要业务      | 物业管理服务(不含保安服务);<br>投资酒店经营管理; 装饰装修工程<br>设计服务; 酒店管理及咨询服务;<br>物业租赁。 |           |
| 协议控制比例                             | 70%         |           |                                                                  |           |
| 2014年12月31日/2014年度主要财务数据: (单位: 万元) |             |           |                                                                  |           |
| 总资产                                | 总负债         | 所有者权益     | 营业收入                                                             | 净利润       |
| 50,148.19                          | 19,727.65   | 30,420.54 | 1,253.18                                                         | -2,013.12 |

## 9. 蚌埠宝龙置业有限公司

|                                  |             |            |                        |          |
|----------------------------------|-------------|------------|------------------------|----------|
| 法定代表人                            | 许健康         | 注册资本       | 1,050.00万元             |          |
| 成立时间                             | 2006年02月21日 | 主要业务       | 房地产项目开发；物业管理、房屋销售、房屋租赁 |          |
| 协议控制比例                           | 75%         |            |                        |          |
| 2014年12月31日/2014年度主要财务数据：（单位：万元） |             |            |                        |          |
| 总资产                              | 总负债         | 所有者权益      | 营业收入                   | 净利润      |
| 156,719.73                       | 36,820.17   | 119,899.56 | 4,322.43               | 1,508.27 |

## 10. 宝龙集团(青岛)置业发展有限公司

|                                  |             |            |                            |          |  |
|----------------------------------|-------------|------------|----------------------------|----------|--|
| 法定代表人                            | 许健康         | 注册资本       | 66,000.00万元                |          |  |
| 成立时间                             | 2006年07月13日 | 主要业务       | 房产开发；用于普通住宅的建设，并经营本公司开发的房产 |          |  |
| 协议控制比例                           | 70%         |            |                            |          |  |
| 2014年12月31日/2014年度主要财务数据：（单位：万元） |             |            |                            |          |  |
| 总资产                              | 总负债         | 所有者权益      | 营业收入                       | 净利润      |  |
| 280,062.18                       | 58,114.24   | 221,947.94 | 4,918.62                   | 1,678.67 |  |

## 11. 宿迁宝龙置业发展有限公司

|       |             |      |                 |  |
|-------|-------------|------|-----------------|--|
| 法定代表人 | 许健康         | 注册资本 | 22,524.00万      |  |
| 成立时间  | 2007年12月10日 | 主要业务 | 房地产开发、经营; 物业管理; |  |

|                                  |           |           |                    |          |
|----------------------------------|-----------|-----------|--------------------|----------|
|                                  |           |           | 日用百货的销售；房屋、柜台租赁服务。 |          |
| 协议控制比例                           | 100%      |           |                    |          |
| 2014年12月31日/2014年度主要财务数据：（单位：万元） |           |           |                    |          |
| 总资产                              | 总负债       | 所有者权益     | 营业收入               | 净利润      |
| 151,935.03                       | 60,506.71 | 91,428.32 | 3,358.96           | 3,109.92 |

## 12. 安溪宝龙置业发展有限公司

|                                  |             |           |                         |           |
|----------------------------------|-------------|-----------|-------------------------|-----------|
| 法定代表人                            | 许健康         | 注册资本      | 5,250.00万元              |           |
| 成立时间                             | 2010年01月27日 | 主要业务      | 从事房地产、酒店开发建设；<br>物业管理服务 |           |
| 协议控制比例                           | 85%         |           |                         |           |
| 2014年12月31日/2014年度主要财务数据：（单位：万元） |             |           |                         |           |
| 总资产                              | 总负债         | 所有者权益     | 营业收入                    | 净利润       |
| 114,716.29                       | 48,503.72   | 66,212.58 | 1,331.50                | -2,086.38 |

## 13. 郑州宝龙房屋租赁有限公司

|                                   |            |           |             |         |
|-----------------------------------|------------|-----------|-------------|---------|
| 法定代表人                             | 许健康        | 注册资本      | 41,100.00万元 |         |
| 成立时间                              | 2014年7月23日 | 主要业务      | 房屋租赁        |         |
| 协议控制比例                            | 70%        |           |             |         |
| 2014年12月31日/2014年度主要财务数据:（单位: 万元） |            |           |             |         |
| 总资产                               | 总负债        | 所有者权益     | 营业收入        | 净利润     |
| 102,553.77                        | 62,123.88  | 40,429.89 | 426.54      | -670.11 |

## （二）发行人的合营和联营公司情况

截至2014年12月31日，本公司合营、联营公司情况如下：

### 1、盐城宝龙置业发展有限公司

盐城宝龙置业发展有限公司成立于2008年5月13日。实际控制人为许健康。经营范围：在盐城市青年路南、迎宾路东地块从事普通房地产开发经营；物业服务、酒店管理、洗衣服务、会议服务、自有房屋租赁；住宿服务、中西餐饮（上述二项目仅限有资格的分支机构经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

盐城宝龙置业发展有限公司2014年末总资产186,378.46万元，总负债70,102.77万元，净资产116,275.69万元。2014年度总营业收入2,448.14万元，净利润2,082.76万元。

### 2、重庆宝龙长润置业发展有限公司

重庆宝龙长润置业发展有限公司成立于2010年10月28日。实际控

制人为许健康。经营范围：合川区合阳办事处合化路与环城大道交叉口的HC10-001-20地块的宝龙商住楼项目的开发建设、经营以及对其配套商业设施开发、建设。（以上经营范围涉及许可或审批的项目须获取许可或审批后方可经营。）。

重庆宝龙长润置业发展有限公司2014年末总资产189,990.25万元，总负债106,349.80万元，净资产83,640.44万元。2014年度总营业收入45,962.22万元，净利润18,476.79万元。

### 3、厦门市金坚果企划有限公司

厦门市金坚果企划有限公司成立于2006年4月7日。实际控制人为许健康。经营范围：企业形象策划。

厦门市金坚果企划有限公司2014年末总资产791.46万元，总负债88.02万元，净资产703.44万元。2014年度总营业收入0.00万元，净利润0.02万元。该公司正在关停过程中。

### 4、上海泉商投资股份有限公司

上海泉商投资股份有限公司成立于2013年4月22日。实际控制人为陈家泉。经营范围：创业投资，实业投资，投资管理，资产管理，财务管理咨询，物业管理，投资咨询，企业管理咨询，电子商务，会展服务，文化办公用品，机械配件，建材，不锈钢制品，铝合金制品，冶金设备，金属材料，工程机械设备及配件的销售。

上海泉商投资股份有限公司2014年末总资产10,001.87万元，总负债0.00万元，净资产10,001.87万元。2014年度总营业收入0.00万元，净利润-0.50万元。

### 5、天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司

天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司成立于2010年4月1日。实际控制人为许健康。经营范围：房地产开发及经营；房产销售及租赁；

物业管理及咨询。国家有专营专项规定的按专营专项规定办理。

天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司 2014 年末总资产 373,939.70 万元，总负债 313,695.15 万元，净资产 60,244.65 万元。2014 年度总营业收入 38,412.69 万元，净利润 1,778.70 万元。

#### 6、青岛草上飞乐园有限公司

青岛草上飞乐园有限公司成立于 2012 年 7 月 25 日。实际控制人为许健康。经营范围：游艺娱乐。

青岛草上飞乐园有限公司 2014 年末总资产 0.00 万元，总负债 0.00 万元，净资产 0.00 万元。2014 年度总营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。该公司正在关停过程中。

#### 7、上海宝龙展耀企业发展有限公司

上海宝龙展耀企业发展有限公司成立于 2014 年 3 月 3 日。实际控制人为许健康。经营范围：实业投资、投资管理、资产管理（除金融、证券等国家专项审批项目外），餐饮企业管理（不含食品生产经营），投资咨询、商务信息咨询（除经纪），市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），展览展示服务，建筑工程，从事电子科技领域内技术开发、技术咨询、技术服务、楼宇保洁服务。

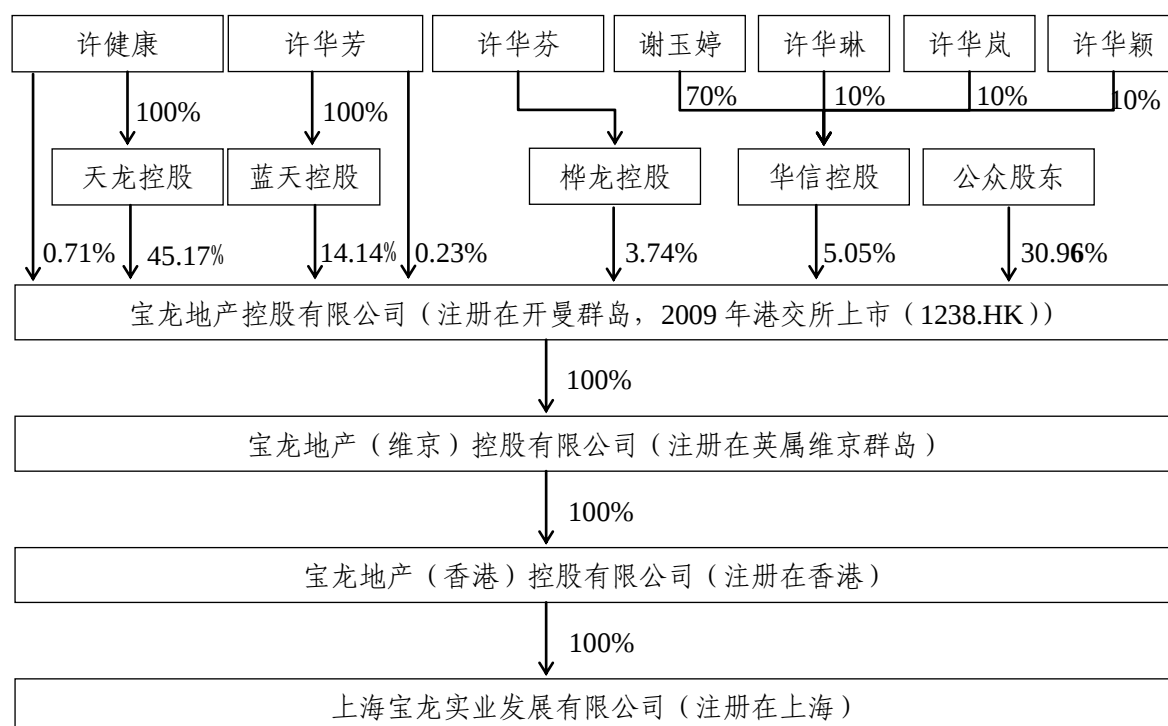
上海宝龙展耀企业发展有限公司 2014 年末总资产 9,996.73 万元，总负债 0.00 万元，净资产 9,996.73 万元。2014 年度总营业收入 0.00 万元，净利润 -3.27 万元。

截至 2014 年末，上述合营、联营公司对本公司资产、负债、收入、利润等均不构成重大影响。

### 五、发行人股东结构及实际控制人基本情况

#### （一）股权结构图

截至2015年6月30日，发行人注册资本总额11,500.00万元，股权结构图如下：



## (二) 公司控股股东情况介绍

中文名称：宝龙地产（香港）控股有限公司

英文名称：Powerlong Real Estate (Hong Kong) Holdings Limited

法定代表人：许健康

成立时间：2007年7月5日

注册资本：10,000港币

注册地址：Level 28, Three Pacific Place, 1 Queen's Road East, HongKong

注册号：1147178

联系电话：00852-21691955

宝龙地产（香港）控股有限公司是宝龙地产控股有限公司的全资子公司，其主要经营范围为开发及经营高质量、大规模、多业态的中

国大陆综合性商业地产项目。公司目前控股的物业项目分布于上海、江苏、浙江、福建、山东、河南、安徽、天津等省（市）内多个城市。

截至2014年12月31日，宝龙地产（香港）控股持有发行人100%的股权，未发生设置股权质押和被冻结的情形。

宝龙地产（香港）控股未单独编制合并会计报表，这主要是因为它作为宝龙地产控股享有100%权益的子公司，由宝龙地产控股编制合并报表并向公众提供。

宝龙地产控股的主要业务为物业开发、物业投资、物业管理服务和其他物业开发相关服务。宝龙地产控股收入主要包括物业销售、投资物业租金收入及物业管理服务收入、其他物业开发相关服务收入，其中物业开发为宝龙地产控股主要收入来源。

截至2014年末，宝龙地产控股有限公司资产总额为5,715,372.70万元，负债总额为3,654,424.50万元，所有者权益为2,060,948.20万元，营业收入为966,299.50万元，净利润为150,759.40万元。

截至2015年6月末，宝龙地产控股有限公司资产总额为6,250,129.40万元，负债总额为4,106,443.00万元，所有者权益为2,143,686.40万元，营业收入为472,840.20万元，净利润为114,349.40万元。

截至2015年6月末，截至2015年6月末，宝龙地产控股待偿还美元债券2.5亿元，待偿还人民币债券23亿元。待偿还债券的明细如下：

| 债券简称         | 发行规模             | 单位   | 发行日       | 还款日       | 发行票面利率(%) | 还本付息方式        |
|--------------|------------------|------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| 2018 年<br>票据 | 250,000,000.00   | 美元   | 2013-1-25 | 2018-1-24 | 11.25%    | 每半年付息，到期一次性还本 |
| 2016 年<br>票据 | 800,000,000.00   | 人民币元 | 2013-5-27 | 2016-5-27 | 9.50%     | 每半年付息，到期一次性还本 |
| 2017 年<br>票据 | 1,500,000,000.00 | 人民币元 | 2014-9-18 | 2017-9-18 | 10.75%    | 每半年付息，到期一次性还本 |

上述三笔债券均在境外发行，以宝龙地产控股为发行主体，由宝

龙地产控股部分子公司股权提供担保（提供担保的子公司均为注册在境外的宝龙地产控股子公司）。

截至2015年6月末，宝龙地产控股对外担保为零。

截至2015年6月末，宝龙地产控股受限资产账面价值总额为1,412,395.41万元。

### （三）公司实际控制人情况介绍

截至2014年12月31日，发行人实际控制人为许健康先生，合计持有公司45.88%的股权。

许健康，63岁，董事长，主要负责制定整体策略及投资决策。自宝龙成立起，一直从事房地产开发业务，并完成开发多项住宅项目，于2003年开始专注于商业物业开发。许健康先生于2006年至今各年，连续多年获中国房地产TOP10研究组评为中国房地产品牌贡献人物。许先生是全国政协委员及澳门特别行政区推委会委员，同时担任中华全国工商业联合会副主席。此外，许健康先生先后被授予“中国最具影响力企业家”、“中国改革开放30年感动中国经济30人”、“中国商业地产杰出领袖人物”、“中国房地产百强企业家”、“光彩事业20周年突出贡献奖”等多项殊荣。

许健康先生与许华芳先生为父子关系、与许华芬女士为父女关系、与谢玉婷为叔嫂的关系，与许华琳、许华颖、许华岚均为叔侄关系。

目前许健康先生间接持有发行人45.88%的股权，不存在就股权权属有任何争议。

截至目前，实际控制人许健康先生控制的除宝龙地产控股及其控制企业之外的主要投资企业情况如下：

| 公司名称           | 注册资本（万元）  | 控股或参股 |
|----------------|-----------|-------|
| 厦门宝龙工业股份有限公司   | 5,009.00  | 参股    |
| 厦门宝龙信息产业发展有限公司 | 10,300.00 | 参股    |
| 厦门宝龙办公耗材制造有限公司 | 1,000.00  | 参股    |
| 福建平安报警网络有限公司   | 5,000.00  | 参股    |
| 福州宝龙乐园游乐有限公司   | 2,000.00  | 控股    |

## 六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

### （一）董事、监事、高级管理人员基本情况

公司现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

| 姓名  | 职务        | 任职期间                | 持股数量          |
|-----|-----------|---------------------|---------------|
| 许健康 | 董事长       | 2015.3.1-2020.2.29  | 1,834,102,000 |
| 许华芳 | 董事、总经理    | 2015.3.1-2020.2.29  | 574,388,000   |
| 许华芬 | 董事        | 2015.3.1-2020.2.29  | 149,480,000   |
| 施思妮 | 监事        | 2015.3.1-2020.2.29  | 503,400       |
| 肖清平 | 副总经理      | 2015.3.1-2020.2.29  | 811,700       |
| 廖明舜 | 副总经理、财务总监 | 2013.3.1-2016.2.29  | 747,700       |
| 洪群峰 | 副总经理      | 2015.3.1-2020.2.29  | 807,700       |
| 张洪峰 | 副总经理      | 2014.8.1-2019.7.31  | 184,300       |
| 郑咏棠 | 副总经理      | 2014.9.1-2019.8.31  | 240,200       |
| 吕翠华 | 副总经理      | 2013.5.24-2016.5.23 | 150,400       |

截至本募集书签署之日，本公司现任董事、监事及高级管理人员未直接持有本公司股权和债券。

### （二）董事、监事、高级管理人员主要工作经历

1、许健康先生，63岁，董事长，主要负责制定整体策略及投资决策。自宝龙成立起，一直从事房地产开发业务，并完成开发多项住宅项目，于2003年开始专注于商业物业开发。许健康先生于2006年至今各年，连续多年获中国房地产TOP10研究组评为中国房地产品牌贡献人物。许先生是全国政协委员及澳门特别行政区推委会委员，同时担任中华全国工商业联合会副主席。此外，许健康先生先后被授予“中

国最具影响力企业家”、“中国改革开放30年感动中国经济30人”、“中国商业地产杰出领袖人物”、“中国房地产百强企业家”、“光彩事业20周年突出贡献奖”等多项殊荣。许健康先生为许华芳先生及许华芬女士的父亲。

2、许华芳先生，37岁，董事兼总经理、主要负责公司的整体业务经营管理。许华芳先生毕业于厦门大学工商管理学院，获长江商学院EMBA学位，毕业后于1999年进入宝龙基层工作，历任副总经理、总经理等职务。许华芳先生是中华全国归国华侨联合会委员、中华海外联谊会理事、上海市政协委员、厦门市政协委员、全国工商联房地产商会副会长。许华芳先生先后获“中国房地产十大新领军人物”、“福建省十大杰出青年企业家”、“2013中国地产年度影响力人物”、“2013CIHAF中国房地产新风云人物”、“2013中国商业地产价值榜风云人物”、“2014中国地产年度影响力人物”、“2014中国商业地产价值榜风云人物”等多项殊荣。许华芳先生是许健康先生之子。

3、许华芬，39岁，董事。于2000年至今，许华芬女士于澳门一家时装品牌概念店Nicole担任董事总经理职位。于2011年12月，许华芬女士成立澳绰城集团并担任董事总经理，负责该集团整体业务经营管理。许华芬女士是中华青年联合会委员。许华芬女士为许健康先生之女。

4、施思妮，34岁，监事。施女士毕业于澳洲中央昆士兰大学，获得艺术管理硕士学位，施思妮女士于2014年9月获得长江商学院EMBA学位，于2003年1月进入宝龙，于2007年11月，出任监审总经理、成本控制中心总经理，于2011年4月起全面主持商业经营工作并担任监事。施思妮女士是许华芳先生之妻。

5、肖清平，66岁，副总经理，主要负责公司的行政管理。肖清

平先生于1997年至1999年间担任晋江市土地管理局主任，行政管理经验逾30年，于2001年10月进入宝龙担任行政主管，并于2007年11月起担任副总经理。肖清平先生于1988年于中国纺织政治函授学院毕业，主修经济管理。

6、廖明舜，51岁，副总经理兼财务总监，负责公司整体资本运作及综合财务管控。曾担任多家大型企业的高层财务管理职务，加入本公司前担任福建大世界企业集团有限公司董事、财务总监、财务公司总经理、福建东百集团股份有限公司（上海股票代码：600693）独立董事、福建省会计学会民营分会副秘书长、福建省纳税人俱乐部房地产分部秘书长。于福建农林大学获农村金融学士学位、中国社会科学院研究生院硕士研究生毕业。亦为高级会计师、高级经济师、IPA（国际注册高级会计师）、CTA（国际注册高级税务师）、财务管理师。曾荣获“财政部新理财CFO2012年度人物奖”、“2013年度中国财务价值领军人物奖”及“2014年华尊奖—推动行业经济发展最受尊敬十大品牌人物”。

7、洪群峰，42岁，副总经理，负责本公司整体业务经营管理。先后担任厦门金都物业管理有限公司市场经理、厦门诚毅地产投资有限公司总经理助理、厦门百润房地产顾问有限公司总经理。

8、张洪峰，47岁，副总经理兼外省区域公司经理，负责外省区域公司项目管理、技术管理、营销管理工作。曾先后担任天宇房地产公司部门经理、安宝房地产开发有限公司总经理助理、宝龙集团发展有限公司房地产中心副总经理、苏州宝龙房地产发展有限公司执行董事、宿迁宝龙置业发展有限公司执行董事兼宿迁宝龙商业物业管理有限公司总经理、公司南方区域公司区域副总经理、公司项目管理中心总经理、天津宝龙城市公司总经理。于1989年在广西大学取得工业电

气自动化专业学士学位，现于同济大学EMBA在读。

9、郑咏棠，39岁，副总经理兼投资发展中心经理，负责本公司整体投资拓展、研发定位、设计管理工作。先后在厦门金都物业管理有限公司、厦门诚毅地产投资有限公司、厦门百润房地产顾问有限公司任职。先后担任宝龙集团发展有限公司总裁助理、蚌埠宝龙置业有限公司执行董事兼总经理、青岛宝龙置业发展有限公司总经理、公司投资发展中心总经理。于1997年毕业于厦门中新国际计算机学院，现于厦门大学管理学院EMBA在读。于2000年1月加盟本公司。

10、吕翠华，39岁，副总经理兼成本控制中心总经理，负责成本控制管理工作。曾先后担任友富（上海）有限公司成本部负责人、凯德置地（中国）合约部负责人、公司成本控制中心副总经理、本公司成本控制中心总经理。现于同济大学EMBA在读。

### （三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至2015年6月30日，公司董事、监事、高级管理人员主要兼职情况如下：

| 姓名          | 单位名称          | 担任的职务                 | 任期起始日期     |
|-------------|---------------|-----------------------|------------|
| 许健康、许华芳     | 泉州市上泉实业发展有限公司 | 许健康为执行董事兼经理、许华芳为监事    | 2013/05/28 |
| 许健康、许华芳     | 泉州市盛泉实业发展有限公司 | 许健康为执行董事兼经理、许华芳为监事    | 2014/06/1  |
| 许华芳         | 晋江宝龙大酒店有限公司   | 董事、经理                 | 2003/11/4  |
| 许健康、许华芳、许华芬 | 宝龙集团发展有限公司    | 许健康为董事兼经理、许华芳和许华芬均为董事 | 1992/7/11  |
| 许健康、许华芳、许华芬 | 厦门宝龙房地产发展有限公司 | 许健康为董事兼经理、许华芳和许华芬均为董事 | 1992/8/15  |
| 许健康、许华芬     | 彩龙投资发展有限公司    | 许健康为董事、许华芬为经理         | 1994/7/25  |
| 许健康         | 金龙企业集团有限公司    | 经理                    | 1997/5/22  |
| 许健康、许华芬     | 乐天保龄娱乐城有限公司   | 许健康为董事、许华芬为经理         | 1994/7/25  |

|             |                              |             |            |
|-------------|------------------------------|-------------|------------|
| 许健康、许华芬     | POWERLONG CAPITAL Limited    | 均为董事        | 2010/10/20 |
| 许华芳         | Walong Holdings Limited      | 董事          | 2007/7/20  |
| 许健康、许华芬     | 弘商有限公司                       | 均为董事        | 2009/3/24  |
| 许华芬         | SkyInfinity Holdings Limited | 董事          | 2007/7/27  |
| 许健康         | Skylong Holdings Limited     | 董事          | 2007/7/20  |
| 许健康、许华芳     | 厦门宝龙信息产业发展有限公司               | 均为董事        | 2001/6/12  |
| 许健康、许华芳     | 厦门宝龙工业股份有限公司                 | 均为董事        | 1998/6/16  |
| 许健康、许华芳     | 厦门宝龙大酒店有限公司                  | 均为董事        | 1999/5/12  |
| 许健康、许华芬、许华芳 | 厦门宝龙房地产发展有限公司                | 均为董事、许健康兼经理 | 1992/8/15  |
| 许华芳         | 厦门宝龙餐饮管理有限公司                 | 执行董事        | 2007/4/6   |
| 许健康         | 厦门康城百货管理有限公司                 | 执行董事        | 2007/11/7  |
| 许健康、许华芳     | 厦门宝龙商贸发展有限公司                 | 均为董事        | 1996/6/19  |
| 许健康、许华芬、许华芳 | 厦门东方海岸游乐有限公司                 | 均为董事        | 1998/4/8   |
| 许健康         | 厦门宝龙国际度假大酒店有限公司              | 董事          | 2002/5/16  |
| 许健康         | 宝龙国际物业管理有限公司                 | 董事          | 1996/3/19  |

## 七、发行人业务情况

公司的经营业务主要是房地产开发、商业物业经营和酒店经营。发行人均以独立子公司作为项目公司对各个项目进行开发。同时上海宝龙实业为宝龙地产控股有限公司的国内各家项目公司供应建材、钢材等建筑材料以及提供投资经营决策、市场营销服务、资金运作与财务管理、技术支持和研究开发、信息技术服务。

发行人坚持深耕上海，聚焦长三角的方针进行战略布局，制定并实现销售目标，提升产品的综合品质，促进宝龙品牌的影响力，提高执行效率和规范管理，持续创新，坚持打造商业核心竞争力。

### （一）发行人的经营范围及主要业务

发行人的证载经营范围：受母公司委托，为母公司及其所投资企业或关联企业提供投资经营决策、市场营销服务、资金运作与财务管理、技术支持和研究开发、信息技术服务、员工培训和管理、承接母公司集团内部的共享服务及境外公司的服务外包；建筑材料、装修材料、机械设备、五金交电、电子产品的进出口、批发、佣金代理（拍卖除外）（以上商品不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

发行人主要业务为房地产开发与销售，商业物业运营、酒店经营等。

## （二）发行人房地产开发资质

发行人投资的房地产开发项目均是通过设立项目公司，由项目公司向住房与城乡建设主管部门申请房地产开发资质后实施项目开发。发行人下属主要房地产投资开发经营主体取得的主要资质情况如下：

| 公司名称           | 资质描述 | 证书编号                | 有效期至        |
|----------------|------|---------------------|-------------|
| 洛阳宝龙置业发展有限公司   | 一级资质 | 建开企【2011】1121号      | 2017年10月12日 |
| 晋江市晋龙实业发展有限公司  | 三级资质 | QZJJ-01340000572000 | 2015年10月19日 |
| 厦门宝龙置业发展有限公司   | 四级   | FDC350200200064854  | 2016年7月31日  |
| 天津宝龙城房地产开发有限公司 | 四级   | 津建房产证【2011】第S1894号  | 2016年02月28日 |

## （三）房地产开发经营业绩

公司报告期内房地产开发经营业绩情况如下：

|               | 2015年1-6月  | 2014年度     | 2013年度     | 2012年度     |
|---------------|------------|------------|------------|------------|
| 房地产开发完成投资（亿元） | 16.79      | 46.55      | 20.93      | 18.31      |
| 新开工面积（万平方米）   | 49.42      | 73.72      | 11.19      | 20.54      |
| 房屋施工面积（万平方米）  | 86.52      | 139.12     | 66.03      | 42.51      |
| 房屋竣工面积（万平方米）  | 79.73      | 132.88     | 127.77     | 55.86      |
| 协议销售面积（万平方米）  | 28.12      | 47.23      | 45.65      | 32.79      |
| 协议销售金额（万元）    | 365,888.79 | 486,233.65 | 512,940.98 | 360,817.52 |

最近三年及一期，尽管宏观经济运行复杂多变，房地产调控政策持续加强，但公司通过积极调整针对市场环境的应对策略，不断拓展融资渠道，完善公司项目的区域布局和产品结构，以提高市场适应性，使公司获得了较为持续与稳定的发展。

2014年度，公司集中于一二线城市开发项目，主要分布区域为上海市，长三角片区，厦门片区。2014年房地产开发完成投资额为46.55亿元，同比增长122.40%。2014年新开工面积、房屋施工面积、竣工面积分别为73.22万平米，139.12万平米，竣工面积为132.88万平米，同比增长分别为：558.97%，110.68%，4.01%。由于2013年度宏观经济因素，公司拿地与项目开发谨慎，2014年度公司根据宏观环境及政策导向变化，在上海市，长三角区域积极拿地，并快速进行开发，导致2014年度新开工面积增长率达558.97%。2015年1-6月，公司在房地产开发上延续2014年度的进度与开发节奏。

#### （四）发行人主营业务模式、状况

报告期内，公司主营业务收入及成本分产品构成情况如下：

单位：万元

| 业务板块 | 2015年1-6月 |    | 2014年度 |    | 2013年度 |    | 2012年度 |    |
|------|-----------|----|--------|----|--------|----|--------|----|
|      | 收入        | 占比 | 收入     | 占比 | 收入     | 占比 | 收入     | 占比 |

|          |            |        |            |         |            |         |            |         |
|----------|------------|--------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|
| 出售物业销售收入 | 212,774.34 | 88.40% | 460,597.03 | 87.93%  | 407,959.72 | 89.06%  | 188,481.04 | 76.59%  |
| 租金收入     | 13,288.46  | 5.52%  | 31,399.94  | 5.99%   | 27,346.56  | 5.97%   | 25,619.61  | 10.41%  |
| 酒店收入     | 3,658.90   | 1.52%  | 7,063.79   | 1.35%   | 5,922.44   | 1.29%   | 7,000.20   | 2.84%   |
| 其他收入     | 10,960.67  | 4.55%  | 24,763.41  | 4.73%   | 16,844.65  | 3.68%   | 25,001.82  | 10.16%  |
| 合计       | 240,682.37 | 100%   | 523,824.17 | 100.00% | 458,073.37 | 100.00% | 246,102.68 | 100.00% |

2012年度、2013年度、2014年度公司主营业务收入分别为246,102.68万元、458,073.37万元、523,824.17万元，保持了良好的增长。公司主营业务收入结构相对稳定，出售物业销售收入占比高。2015年1-6月公司主营业务收入为240,682.37万元。

单位：万元

| 业务板块     | 2015年1-6月  |         | 2014年度     |         | 2013年度     |         | 2012年度     |         |
|----------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|
|          | 成本         | 占比      | 成本         | 占比      | 成本         | 占比      | 成本         | 占比      |
| 出售物业销售成本 | 125,771.11 | 91.08%  | 335,112.63 | 90.19%  | 290,578.62 | 93.96%  | 115,422.95 | 78.34%  |
| 租金成本     | 1,196.69   | 0.87%   | 3,454.50   | 0.93%   | 2,061.73   | 0.67%   | 2,745.23   | 1.86%   |
| 酒店成本     | 5,854.70   | 4.24%   | 10,234.54  | 2.75%   | 5,513.44   | 1.78%   | 8,534.94   | 5.79%   |
| 其他成本     | 5,272.30   | 3.82%   | 22,775.69  | 6.13%   | 11,110.22  | 3.59%   | 20,642.12  | 14.01%  |
| 合计       | 138,094.80 | 100.00% | 371,577.36 | 100.00% | 309,264.02 | 100.00% | 147,345.23 | 100.00% |

报告期内，随着主营业务收入的增加，公司主营业务成本随之增加。2012年度、2013年度、2014年度、2015年1-6月公司主营业务成本分别为147,345.23万元、309,264.02万元、371,577.36万元、138,094.80万元。

单位：万元

| 业务板块   | 2015年1-6月 |         | 2014年度     |         | 2013年度     |        | 2012年度    |         |
|--------|-----------|---------|------------|---------|------------|--------|-----------|---------|
|        | 毛利润       | 毛利率     | 毛利润        | 毛利率     | 毛利润        | 毛利率    | 毛利润       | 毛利率     |
| 出售物业销售 | 87,003.24 | 40.89%  | 125,484.40 | 27.24%  | 117,381.10 | 28.77% | 73,058.09 | 38.76%  |
| 租金     | 12,091.77 | 90.99%  | 27,945.44  | 89.00%  | 25,284.83  | 92.46% | 22,874.38 | 89.28%  |
| 酒店     | -2,195.80 | -60.01% | -3,170.74  | -44.89% | 408.99     | 6.91%  | -1,534.74 | -21.92% |

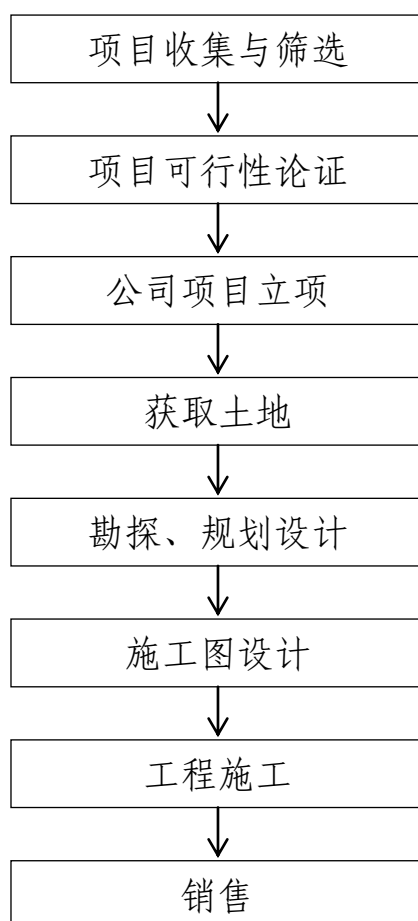
|    |            |        |            |        |            |        |           |        |
|----|------------|--------|------------|--------|------------|--------|-----------|--------|
| 其他 | 5,688.36   | 51.90% | 1,987.72   | 8.03%  | 5,734.43   | 34.04% | 4,359.70  | 17.44% |
| 合计 | 102,587.57 | 42.62% | 152,246.82 | 29.06% | 148,809.35 | 32.49% | 98,757.45 | 40.13% |

2012年度、2013年度、2014年度、2015年1-6月主营业务毛利率分别为40.13%，32.49%，29.06%，42.62%。2012-2014年公司主营业务整体毛利率小幅下降。

分业务板块来看，出售物业销售业务板块，由于出售物业销售毛利额在公司主营业务毛利额中的占比较高，因此出售物业销售的毛利水平对公司盈利规模的影响较大。受不同地区项目收入结构占比变化的影响，2014年公司物业销售毛利率同比小幅下降至27.24%。租金板块，公司物业所收取租金分为两部分，一部分为固定租金收入；另一部分为租户营业收入的提成。2014年，由于部分商户收入水平有所下降，公司物业出租毛利率同比小幅下降3.46个百分点至89.00%。

### 1、项目开发及销售板块

发行人项目开发均按照我国建设项目开发的有关规定进行。发行人典型的开发项目简要流程图如下：



项目获取模式：发行人严格在立项授权范围内获取项目。发行人获取项目的方式为土地招拍挂方式。

销售模式：根据规定，发行人所开发的房地产项目应在达到规定的预售条件并取得《预售许可证》后方可组织销售。发行人在项目对外销售时，所售项目已具备良好的工程形象和销售形象，能为客户提供直观的购房体验和感受。发行人在制定统一的销售推广策略和计划的基础上，采用自主销售和委托代理相结合的模式进行对外销售。

结算模式：发行人在签订销售合同、房屋竣工交付条件且业主按销售合同首付达到相应比例三个条件同时满足时，可确认物业销售收入。

发行人报告期内项目销售转结收入情况：

单位：万平方米、万元

| 项目名称       | 占地面积          | 总建筑面积         | 销售结转收入            |                   |                   |                   |
|------------|---------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|            |               |               | 2015年1-6月         | 2014年度            | 2013年度            | 2012年度            |
| 苏州宝龙城市广场   | 11.71         | 28.80         | 27.76             | 661.54            | 22,672.65         | 2.31              |
| 郑州宝龙城市广场   | 11.63         | 25.16         | 66.97             | -                 | 49.29             | 42.37             |
| 泰安宝龙城市广场   | 10.96         | 28.30         | 197.37            | -                 | 2,465.59          | 743.32            |
| 蚌埠宝龙城市广场   | 21.89         | 49.86         | 143.21            | 370.10            | 345.75            | -115.63           |
| 洛阳宝龙城市广场   | 35.56         | 136.90        | 91,798.01         | 26,802.32         | 71,730.40         | 89,242.84         |
| 城阳宝龙城市广场   | 55.85         | 70.71         | -                 | 0.37              | -29.83            | 1,955.77          |
| 无锡宝龙湖畔花城   | 15.66         | 35.01         | 1.24              | 489.92            | 5,177.83          | 12,742.35         |
| 宿迁宝龙城市广场   | 22.02         | 48.61         | 206.34            | -137.79           | 46,167.04         | 4,382.13          |
| 安溪宝龙城市广场   | 8.69          | 33.20         | 19,075.75         | 1,331.50          | 13,902.00         | 76,878.26         |
| 上海虹桥宝龙城    | 14.74         | 30.00         | 19,032.39         | 162,416.41        | 60,146.11         | -                 |
| 厦门宝龙城市广场   | 2.98          | 7.77          | 2,942.87          | 117,111.08        | 55,361.26         | 2,491.70          |
| 晋江宝龙城市广场   | 13.54         | 81.80         | 6,028.51          | 79,711.64         | 129,971.64        | -                 |
| 上海曹路宝龙城市广场 | 7.12          | 17.02         | 14,615.89         | 54,897.72         | -                 | -                 |
| 上海奉贤宝龙城市广场 | 4.07          | 17.91         | 52,985.49         | -                 | -                 | -                 |
| 漳州宝龙将军一号   | 2.57          | 11.06         | 5,652.56          | 16,942.23         | -                 | -                 |
| <b>总计</b>  | <b>238.99</b> | <b>622.11</b> | <b>212,774.34</b> | <b>460,597.03</b> | <b>407,959.72</b> | <b>188,365.42</b> |

说明：上表中总建筑面积包含地上建筑面积、地下建筑面积（地下可经营面积、地下车库、人防面积）

2012年度、2013年度、2014年度公司出售物业销售收入分别为188,365.42万元，407,959.72万元，460,597.03万元。2014年度较上一年度同比增长12.90%，主要由于上海地区与厦门地区的销售结转收入大幅增长。上海地区确认结转的销售收入超过20亿，占房地产销售收入47.18%，主要收入来源为上海虹桥宝龙城项目与上海曹路项目。厦门地区确认结转的销售收入超过10亿，占房地产销售收入的25.43%，主要收入来源为厦门宝龙城市广场项目。2013年度较上一年度增长219,594.30万元，同比增长116.58%。主要由于苏州宝龙城市广场、宿迁宝龙城市广场、上海虹桥宝龙城、厦门宝龙城市广场和晋江宝龙城市广场的销售结转收入大幅增长。其中，长三角地区和福建地区确认结转的销售收入均超过12亿元。

## 2、商业物业运营板块

在房地产开发的过程中，对于部分地理位置优越、未来增值潜力巨大的商业物业，公司作为投资性物业而长期持有，并进行租赁取得租金收入。发行人商业物业以购物中心、商业街为主。

从商业物业的运营地域来看，发行人坚持多元化、因地制宜的发展战略。商业物业在项目定位与产品设计阶段，就已经于目标客户进行接触并谈判，提前签订商业物业租赁协议，并在协议中对价格、付款方式、交付时间、物业面积、物业结构（层高、进深、荷载、出入口通道等）、市政（水、电、燃气、道路）等方面做出明确约定的商业物业开发运营模式。

截至2014年12月31日，租金收入物业主要为购物商场与商业街，物业分别位于上海及长三角地区，以及福建省、山东省、河南省、安徽省的重要城市。

发行人报告期内主要项目租金结转收入情况如下：

单位：万平方米、万元

| 项目名称       | 占地面积          | 总建筑面积         | 租金收入             |                  |                  |                  |
|------------|---------------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|            |               |               | 2015年1-6月        | 2014年度           | 2013年度           | 2012年度           |
| 福州宝龙城市广场   | 7.19          | 21.80         | 2,795.29         | 4,859.83         | 4,803.38         | 4,734.87         |
| 苏州宝龙城市广场   | 11.71         | 28.80         | 73.45            | 115.73           | 78.91            | 122.79           |
| 郑州宝龙城市广场   | 11.63         | 25.16         | -24.47           | 2,504.64         | 2,727.36         | 2,856.82         |
| 泰安宝龙城市广场   | 10.96         | 28.30         | 478.61           | 1,023.03         | 463.37           | 515.57           |
| 蚌埠宝龙城市广场   | 21.89         | 49.86         | -730.38          | 4,009.16         | 4,800.20         | 3,643.63         |
| 洛阳宝龙城市广场   | 35.56         | 136.90        | 2,761.30         | 5,010.59         | 5,025.21         | 4,841.22         |
| 城阳宝龙城市广场   | 55.85         | 70.71         | 2,043.83         | 4,088.58         | 4,361.26         | 3,999.28         |
| 无锡宝龙湖畔花城   | 15.66         | 35.01         | -                | 4.20             | -                | -                |
| 宿迁宝龙城市广场   | 22.02         | 48.61         | 2,693.47         | 3,496.75         | 3,515.10         | 3,321.13         |
| 晋江宝龙城市广场   | 13.54         | 81.80         | 1,432.87         | 2,883.16         | -                | -                |
| 上海曹路宝龙城市广场 | 7.12          | 17.02         | 745.93           | 1,443.44         | -                | -                |
| 安溪宝龙城市广场   | 8.69          | 33.20         | 1,054.44         | 1,960.82         | 1,571.77         | -                |
| <b>合计</b>  | <b>221.82</b> | <b>577.17</b> | <b>13,324.35</b> | <b>31,399.94</b> | <b>27,346.56</b> | <b>24,035.31</b> |

说明：上表中总建筑面积包含地上建筑面积、地下建筑面积（地下可经营面积、地下车库、人防面积）

2012年度、2013年度、2014年度、2015年1-6月，公司租金收入

分别为24,035.31万元、27,346.56万元，31,399.94万元，13,324.35万元。2014年度较上一年度同比增长14.82%，一方面由于新的物业面积用于租赁导致租金收入增加，另一方面由于租金增长导致。2013年较上一年度同比增长13.78%，两年平均增长率为14.30%。

### 3、酒店运营板块

2014年度酒店收入为10,234.54万元，收入主要来源于太仓宝龙福朋喜来登酒店项目。

## （五）发行人主要客户及主要供应商情况

### 1、发行人主要客户情况

公司的主力客户群为个人消费者，相对比较分散，主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。公司 2014 年度对前五大客户销售金额为 24,703.08 万元，占公司当期物业销售收入的 5.36%，不存在严重依赖个别客户的情况。

2014 年度前五大客户情况如下：

单位：万元

| 客户   | 销售收入      | 占同类业务比例 |
|------|-----------|---------|
| 客户 A | 13,500.34 | 2.93%   |
| 客户 B | 4,740.60  | 1.03%   |
| 客户 C | 2,219.75  | 0.48%   |
| 客户 D | 2,150.00  | 0.47%   |
| 客户 E | 2,092.40  | 0.45%   |
| 合计   | 24,703.08 | 5.36%   |

### 2、发行人主要供应商情况

公司主要供应商为工程承包商，公司 2014 年度对前五大供应商采购金额为 135,656.67 万元，占公司当年采购总额的 44.18%。公司不存在向单个供应商的采购比例超过同类业务的 50%或严重依赖于少数供应商的情形。

2014 年度前五大供应商情况如下：

单位：万元

| 供应商 | 采购金额 | 占同类业务比例 |
|-----|------|---------|
|-----|------|---------|

|       |            |        |
|-------|------------|--------|
| 供应商 A | 84,300.55  | 27.45% |
| 供应商 B | 15,993.91  | 5.21%  |
| 供应商 C | 14,740.41  | 4.80%  |
| 供应商 D | 10,466.15  | 3.41%  |
| 供应商 E | 10,155.65  | 3.31%  |
| 合计    | 135,656.67 | 44.18% |

## （六）在建项目与储备项目

截至募集说明书摘要签署之日发行人在建项目总计15个，具体情况如下：

单位：万平方米、万元

| 项目名称         | 占地面积          | 总建筑面积         | 预计总投资额              | 已投资额                | 预计签约销售金额          |                   |                   |
|--------------|---------------|---------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|              |               |               |                     |                     | 2015年度            | 2016年度            | 2017年度            |
| 上海七宝宝龙城市广场   | 8.37          | 39.09         | 350,000.00          | 275,779.05          | 125,233.05        | 125,233.05        | 166,977.40        |
| 上海崧泽华城宝龙商业广场 | 6.36          | 34.74         | 290,000.00          | 159,886.31          | 105,000.00        | 155,000.00        | 150,000.00        |
| 上海嘉定宝龙城市广场   | 4.09          | 19.53         | 121,658.15          | 52,845.27           | 49,394.22         | 49,394.22         | 24,697.11         |
| 上海曹路宝龙城市广场   | 7.12          | 17.02         | 154,000.00          | 154,998.77          | 17,317.30         | -                 | -                 |
| 上海虹桥宝龙城      | 14.74         | 30.00         | 244,000.00          | 234,329.03          | 108,604.44        | 72,402.96         | -                 |
| 上海奉贤宝龙城市广场   | 4.07          | 17.91         | 143,700.00          | 96,082.62           | 48,190.75         | 60,238.44         | 12,047.69         |
| 杭州滨江宝龙城市广场   | 7.69          | 27.73         | 341,046.00          | 227,172.45          | 87,477.68         | 131,216.52        | 218,694.20        |
| 天津滨海旅游区项目    | 44.45         | 68.30         | 250,000.00          | 135,727.78          | 61,510.38         | 92,265.57         | 153,775.95        |
| 厦门宝龙一城       | 7.40          | 38.27         | 258,000.00          | 140,695.84          | 126,000.00        | 126,000.00        | 168,000.00        |
| 晋江宝龙城市广场     | 13.54         | 81.80         | 470,000.00          | 309,408.02          | 26,759.58         | 26,759.58         | 13,379.79         |
| 无锡宝龙湖畔花城     | 15.66         | 35.01         | 110,000.00          | 92,741.56           | 20,088.40         | 20,088.40         | 10,044.20         |
| 漳州宝龙将军一号     | 2.57          | 11.06         | 68,400.00           | 38,739.51           | 8,831.60          | 8,831.60          | 4,415.80          |
| 安溪宝龙城市广场     | 8.69          | 33.20         | 129,612.00          | 107,612.67          | 12,840.52         | 12,840.52         | 6,420.26          |
| 洛阳宝龙城市广场     | 35.56         | 136.90        | 270,000.00          | 272,607.86          | 72,449.01         | 72,449.01         | 36,224.51         |
| 上海宝山宝龙广场     | 1.40          | 3.60          | 25,000.00           | 16,610.00           | 30,000.00         | 12,700.00         | -                 |
| <b>总计</b>    | <b>181.71</b> | <b>594.16</b> | <b>3,225,416.15</b> | <b>2,315,236.73</b> | <b>899,696.93</b> | <b>965,419.87</b> | <b>964,676.91</b> |

说明：上表中总建筑面积包含地上建筑面积、地下建筑面积（地下可经营面积、地下车库、人防面积）。上表中预计总投资额为项目公司成本部概算的项目总投资额。

发行人重点在建项目情况如下：

### 1、杭州滨江宝龙城市广场项目

杭州滨江宝龙城市文化广场依托宝龙艺术馆、IMAX院线、艺术氛围酒吧，打造杭州人文艺术新地标。

本项目总建筑面积达到27.73万平方米，停车位多达3,500个，将成为杭州滨江区域内首席中高端时尚商业标杆，成为都市品质生活的栖息聚场，文化艺术娱乐时尚消费的风尚标。

### 2、上海七宝宝龙城市广场项目

根据上海市七宝地区十二五规划，七宝镇将紧紧围绕闵行区“全面调结构，深度城市化”的发展思路，紧抓“大虹桥”建设的历史机遇，坚持“产业、形态、功能”的三元合一，坚持文化引领，坚持低碳发展，力争到2015年将七宝镇建设成为大虹桥南翼商旅文融合发展的体验区、闵行区深度城市化的示范区。

上海七宝项目总建筑面积39.09万平米，由9栋写字楼、1个奢华酒店艾美酒店以及1个购物公园组成。

### 3、厦门宝龙一城项目

厦门宝龙一城项目总建筑面积约38.27万平方米，商业体量约12.00万平方米，停车位2,500个。项目所在的厦门岛东部将打造成以金融为特色的新城，是国内首个、也是唯一冠以两岸区域金融中心，未来它将成为功能齐备、特色鲜明、配套完善的两岸金融集聚区、实验区及示范区。

截至募集说明书签署之日发行人储备项目具体情况如下：

单位：平方米

| 项目名称 | 地区 | 项目性质 | 土地情况 |       |      |
|------|----|------|------|-------|------|
|      |    |      | 土地面积 | 总建筑面积 | 获得时间 |

|                 |       |     |                  |                  |                |
|-----------------|-------|-----|------------------|------------------|----------------|
| 上海宝龙精骏房地产开发有限公司 | 上海闵行区 | 商、办 | 41,130.00        | 74,000.00        | 2015年4月<br>24日 |
| 合计              |       |     | <b>41,130.00</b> | <b>74,000.00</b> |                |

根据公司的开发策略与开发节奏，土地招拍挂成功且缴清土地款获得土地证后，立即办理开工手续。一般在拿地后3-6月获得施工许可证进场施工。公司2014年公司获得多个地块储备，且多个项目开工中，因此2015年上半年公司以在建项目为主，拿地速度放缓。

公司计划于2015年下半年继续在开发成熟区域拿地，拿地区域以上海市与长三角区域为主。

### （七）房地产行业情况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链长、产业关联度大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求与消费需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关行业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度，土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响着房地产行业的发展。

2008年以来，受到全球经济环境影响，中国经济增长速度也明显放缓。房地产行业作为国民经济的支柱行业，也开始进入调整阶段，2008年全国房地产成交量萎缩明显。2009年随着国家宏观经济稳步复苏，政府推进信贷宽松政策刺激了房地产行业快速回暖，房地产销售量价齐升，且2009年土地市场地王频现，市场供求失衡等

问题暴露出来。为保障房地产市场长远健康发展，2009年末以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保证性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

2010年下半年，一线城市开始实施限购政策，对房地产行业带来较大影响。同时政府强调，房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。2013年2月，国务院常务会议确定五项加强房地产市场调控的政策措施（简称“国五条”），要求各地公布年度放假控制目标。

2014年以来，我国房地产市场出现分化，部分城市商品房价格下降，库存压力加大，去化周期明显延长。为此，住建部在2014年坚持“双向调控”的政策基调，根据不同地区、不同城市的具体情况灵活制定相应的调控手段。对一线城市增加供应，抑制投机性需求，限购政策不退出。而对于库存量较大的城市，要抑制住住宅用地的规模，调整新建商品房住房上市结构，通过必要的手段来支持当地居民合理的住房需求，消化库存。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，具有品牌优势且资本实力强大的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，行业集中度也将逐步提高。

## （八）房地产行业竞争情况

目前，我国房地产行业的竞争情况主要表现在以下几个方面：

### 1、房地产行业进入壁垒日益提高

随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

### 2、房地产竞争区域差异性较大

我国东南沿海城市房地产市场化程度相对较高，中西部市场化程度相对较弱。我国房地产投资主要集中在东部地区，中、西部地区投资量相对较少。东部地区房地产市场容量和需求较大、市场较为成熟，竞争较为充分，而中、西部地区房地产市场起步较晚，发展相对滞后。

### 3、房地产竞争加剧

伴随着国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断接入，市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是再融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产企业的盈利能力。

### 4、房地产进入资本竞争时代

房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

## （九）发行人的主要竞争优势

### 1、策略优势

公司发展战略明晰，在区域布局上公司坚持深耕上海，聚焦长三

角、福建区域的方针进行战略布局，发行人拥有的25个项目中，其中13个布局于长三角区域，8个位于上海。

在开发模式上，公司以商业地产为核心，坚持销售物业快速周转与优质物业自持升值的经营策略，通过标准化的运营模式扩大收入规模、保持盈利能力。

## 2、品牌优势

凭借优质且稳定的产品质量及广泛的区域布局，公司在全国范围内建立了很高的市场知名度。成立了“宝龙城”、“宝龙广场”、“宝龙一城”等商业地产品牌系列。发行人目前在中国商业物业开发与运营领域具有较大的影响力。

## 3、专业管理优势

发行人商业物业的开发过程中有效的整合现有管理资源、引进优势商业资源，同时注重专业的商业物业开发模式，并将这一模式成功推广到全国。

公司对内部管理、项目选择、规划设计、招标采购、工程管理、成本控制，产品营销、商业租赁与运营各环节建立了严格的管理体系，形成了标准化运营的经营战略。

## 4、人员优势

在专注于商业物业开发的战略背景下，除具有丰富营销、成本控制和工程建造经验的物业开发团队外，在商业物业运营、酒店物业运营等业务板块建立了规模超过3000人的高素质、专业化、国际化的商业管理团队。拥有丰富的管理经验和并具备稳定的经验能力；多年商业招商的专业经验，为商户贴心制订合作方案，奠定共赢基础；专业、资深的运营团队，推动价值提升；汇聚行业顶尖精英人才，不断吸收新鲜血液、先进思想，打造全新理念。

## （十）发行人发展战略

公司经过不断发展，已经成为覆盖全国、具有较强规模和品牌优势、成长性良好的大型商业房地产开发企业。

在土地储备方面，落实“以上海为中心，深耕长三角”战略；在土地获取方面，严格控制地价；在项目的布局与定位上，侧重于地铁沿线和地铁上盖商业物业的模式。

在物业发开方面，将继续坚持以商业地产为核心，坚持销售物业快速周转与优质物业自持升值的经营策略，通过标准化的运营模式扩大收入规模、保持盈利能力。并通过不断提升专业能力，及时准确地分析行业环境及宏观经济政策，有效降低各种不利因素的影响，确保公司稳定健康发展。

在商业运营方面，公司坚持打造商业运营为公司第一竞争力，突破经营效益，提升资产价值。未来结合项目特色，打造三大商业产品线，分别为高端产品线宝龙一城，中高端产品线宝龙城，中端主流产品宝龙广场，更好的服务消费者。

在财务规划方面，公司目标为进一步优化债务结构，降低融资成本，拓宽融资渠道，整合宝龙地产控股的资源，实现财务目标与多元化投资。

## 八、发行人报告期内是否存在违法违规及受处罚的情形

发行人在报告期内信息披露中不存在未或者失实披露的重大违法违规行为，不存在违反法规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或刑事等情况。

## 九、关联方和关联交易

### （一）关联方情况

#### 1、公司控股股东及实际控制人基本情况

见本节“四、发行人控股股东及实际控制人基本情况”部分。

#### 2、控股股东、实际控制人控制、参股的其他企业

| 关联方名称                  | 与本公司关系            |
|------------------------|-------------------|
| 宝龙地产控股有限公司             | 母公司的母公司           |
| 安溪宝龙商业物业服务有限公司         | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 安溪华龙物业服务有限公司           | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 蚌埠宝龙商业物业管理有限公司         | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 蚌埠宝龙资产经营管理有限公司         | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 宝龙华康（北京）投资有限公司         | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 宝龙集团（青岛）置业发展有限公司宝龙福朋酒店 | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 宝龙集团（青岛）置业发展有限公司宝龙乐园   | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 常州宝龙置业发展有限公司           | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 常州骏龙商业管理有限公司           | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 福州宝龙商业经营管理有限公司         | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 杭州宝龙房地产开发有限公司          | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 杭州皓龙企业管理有限公司           | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 杭州萧山宝龙置业有限公司           | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 淮安宝龙建设发展有限公司           | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 黄山晋诚建筑设计有限公司           | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 黄山万龙达营销策划有限公司          | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 晋江御龙商业物业管理有限公司         | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| 晋江长源房地产发展有限公司       | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 晋江华韵文化艺术投资有限公司      | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 洛阳宝龙商业物业管理有限公司      | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 洛阳市草上飞乐园有限公司        | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 青岛宝莱百货有限公司          | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 青岛宝龙房地产发展有限公司       | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 青岛宝龙房地产发展有限公司宝龙戴斯酒店 | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 青岛宝龙商业物业管理有限公司      | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 青岛宝龙英聚置地发展有限公司      | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 青岛宝龙置业发展有限公司        | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司    | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 青岛李沧宝龙商业物业管理有限公司    | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 青岛龙麦时尚餐饮娱乐有限公司      | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 青岛时尚龙麦餐饮娱乐有限公司      | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 泉州市宝华房地产发展有限公司      | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 泉州市上泉实业发展有限公司       | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 厦门宝龙地产管理有限公司        | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 厦门宝龙设计咨询有限公司        | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 厦门宝龙实业有限公司          | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 厦门宝龙装饰设计工程有限公司      | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 厦门华龙商业地产管理有限公司      | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 厦门华龙物业管理有限公司        | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 厦门华龙物业管理有限公司安溪分公司   | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 厦门华龙物业管理有限公司洛阳分公司   | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 厦门联商物流有限公司          | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 厦门市金坚果企划有限公司        | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| 厦门展创贸易有限公司           | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 山东宝龙实业发展有限公司泰安宝龙福朋酒店 | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 上海宝龙英聚企业发展有限公司       | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 上海承睿建筑设计有限公司         | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 上海高恒建筑工程有限公司         | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 上海贵铂投资管理咨询有限公司       | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 上海皓龙房地产发展有限公司        | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 上海寰亚建筑设计有限公司         | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 上海康承投资管理有限公司         | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 上海茂康投资有限公司           | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 上海茂龙装饰设计工程有限公司       | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 上海睿商建筑工程有限公司         | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 上海商盛投资管理咨询有限公司       | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 上海晟合数码科技有限公司         | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 上海台盈建设工程有限公司         | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 上海盈捷贸易有限公司           | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 上海盈捷营销策划有限公司         | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 上海御龙物业管理有限公司         | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 上海御龙信息技术开发有限公司       | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 上海誉龙投资管理有限公司         | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 上海中楚营销策划有限公司         | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 太仓宝华物业管理有限公司         | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 泰安宝龙大酒店有限公司          | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 泰安宝龙商业物业管理有限公司       | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 天津骏龙商业管理有限公司         | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| 拓邦企业管理（上海）有限公司      | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 无锡宝龙房地产发展有限公司       | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 无锡宝龙商业物业管理有限公司      | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 无锡龙麦餐饮娱乐有限公司        | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 无锡誉恒资产经营管理有限公司      | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 新乡宝龙商业物业管理有限公司      | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 新乡宝龙物业管理有限公司        | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 新乡宝龙置业发展有限公司        | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 宿迁宝龙商业物业管理有限公司      | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 宿迁宝龙置业发展有限公司宝莱百货分公司 | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 烟台宝龙体育置业有限公司        | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 烟台宝龙体育置业有限公司海阳雅乐轩酒店 | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 烟台宝龙置业发展有限公司        | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 盐城宝龙商业物业管理有限公司      | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 盐城宝龙置业发展有限公司        | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 盐城龙麦娱乐有限公司          | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 盐城市草上飞娱乐有限公司        | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 镇江宝龙置业发展有限公司        | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 郑州宝龙商业物业管理有限公司      | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 厦门宝龙信息技术服务有限公司      | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 晋江宝龙大酒店有限公司         | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 福建平安报警网络有限公司        | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 厦门宝龙大酒店有限公司         | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 青岛宝龙乐园旅游文化发展有限公司    | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| 福州宝龙乐园游乐有限公司        | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
| Wide Evolution LTD. | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Kind Sonic(良声有限公司) | 受同一母公司或实际控制人控制的公司 |
|--------------------|-------------------|

## (二) 关联交易情况

### 1、关联方应收款项

单位：万元

| 关联方名称             | 2014年末数   | 2013年末数  | 2012年末数  |
|-------------------|-----------|----------|----------|
| 常州宝龙置业发展有限公司      | 958.05    | 1,009.13 | -        |
| 青岛宝龙房地产发展有限公司     | 1,188.99  | 262.73   | -        |
| 青岛宝龙置业发展有限公司      | 206.88    | -        | -        |
| 青岛草上飞乐园有限公司       | 266.66    | 266.65   | 266.66   |
| 厦门联商物流有限公司        | 1,893.45  | 1,893.45 | 1,893.45 |
| 天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司 | 2,203.09  | 1,309.49 | 2,928.73 |
| 无锡誉恒资产经营管理有限公司    | 320.00    | 320.00   | -        |
| 新乡宝龙置业发展有限公司      | 1,686.48  | 1,166.32 | 600.84   |
| 宿迁市草上飞游乐园有限公司     | 13.22     | 13.21    | 13.22    |
| 烟台宝龙体育置业有限公司      | 1,571.48  | 1,235.11 | 792.86   |
| 烟台宝龙置业发展有限公司      | 1,008.00  | 432.00   | -        |
| 盐城宝龙置业发展有限公司      | 3,523.45  | 1,850.60 | 1,378.01 |
| 盐城市草上飞娱乐有限公司      | 14.12     | 14.12    | 14.12    |
| 郑州宝龙商业物业管理有限公司    | 128.76    | -        | -        |
| 重庆宝龙长润置业发展有限公司    | 1,248.00  | -        | -        |
| 无锡宝龙房地产发展有限公司     | -         | -        | 320.00   |
| 合计                | 16,230.63 | 9,772.81 | 8,207.89 |

### 2、关联方其他应收款项余额

单位：万元

| 关联方名称                      | 2014年末数   | 2013年末数   | 2012年末数   |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Wide Evolution LTD.        | 7,476.55  | 7,449.88  | -         |
| 安溪宝龙商业物业服务有限公司             | 134.39    | 300.00    | 169.91    |
| 蚌埠宝龙商业物业管理有限公司             | 20.83     | 428.00    | 34.50     |
| 蚌埠宝龙资产经营管理有限公司             | -         | 19,129.87 | -         |
| 宝龙地产（香港）控股有限公司             | 12,838.29 | 12,838.29 | 19,418.33 |
| 宝龙地产控股有限公司                 | 4,961.45  | 4,961.45  | 5,001.42  |
| 宝龙集团（青岛）置业发展有限公司<br>宝龙福朋酒店 | 3,041.31  | 2,246.31  | 2,346.31  |
| 宝龙集团（青岛）置业发展有限公司<br>宝龙乐园   | 483.87    | 339.42    | 149.29    |
| 常州宝龙置业发展有限公司               | 15,113.23 | 1,775.76  | -         |
| 福州宝龙商业经营管理有限公司             | 50.00     | 100.00    | 870.10    |
| 阜阳宝龙展耀置业有限公司               | 0.12      | -         | -         |
| 富阳宝龙房地产开发有限公司              | 30,002.08 | -         | -         |

| 关联方名称                | 2014年末数   | 2013年末数   | 2012年末数   |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|
| 杭州萧山宝龙置业有限公司         | 13,370.00 | 2,440.00  | -         |
| 淮安宝龙建设发展有限公司         | 6,997.92  | 4,614.48  | -         |
| 黄山菖荣建筑工程有限公司         | 101.00    | -         | -         |
| 晋江御龙商业物业管理有限公司       | 452.69    | 7.33      | -         |
| 晋江长源房地产发展有限公司        | 57.30     | 57.30     | 57.30     |
| 洛阳宝龙商业物业管理有限公司       | 250.00    | 250.00    | 250.00    |
| 青岛宝莱百货有限公司           | 961.10    | -         | -         |
| 青岛宝龙房地产发展有限公司        | 7,668.28  | -         | 10,634.19 |
| 青岛宝龙商业物业管理有限公司       | -         | 1,241.00  | 1,400.75  |
| 青岛宝龙置业发展有限公司         | -         | 10,027.45 | 1,468.80  |
| 青岛草上飞乐园有限公司          | 200.90    | 200.90    | 200.90    |
| 青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司     | 4,627.93  | -         | -         |
| 青岛李沧宝龙商业物业管理有限公司     | 7,159.26  | 4,492.00  | -         |
| 青岛龙麦时尚餐饮娱乐有限公司       | -         | 50.00     | -         |
| 青岛时尚龙麦餐饮娱乐有限公司       | -         | 226.00    | 101.00    |
| 青岛市兴龙乐园娱乐有限公司        | 263.40    | 263.40    | 263.40    |
| 泉州市宝华房地产发展有限公司       | 279.60    | 279.60    | 279.60    |
| 厦门宝镌商业管理有限公司         | 3.00      | -         | -         |
| 厦门宝龙地产管理有限公司         | 14,328.35 | 39,847.49 | 50,832.91 |
| 厦门宝龙实业有限公司           | -         | 2,054.10  | -         |
| 厦门华龙商业地产管理有限公司       | 3,426.77  | 29,864.78 | 3,612.79  |
| 厦门华龙物业管理有限公司         | 4,034.00  | 3,894.00  | 34.00     |
| 厦门联商物流有限公司           | 15,330.33 | 59,918.46 | 27,428.55 |
| 山东宝龙商业物业管理有限公司淮安分公司  | 42.92     | -         | -         |
| 山东泰安瑞龙大酒店有限公司        | 837.69    | -         | -         |
| 山东宝龙实业发展有限公司泰安宝龙福朋酒店 | -         | 466.49    | 466.49    |
| 上海宝龙英聚企业发展有限公司       | -         | 1,000.00  | -         |
| 上海宝龙展耀企业发展有限公司       | 10,728.36 | -         | -         |
| 上海承睿建筑设计有限公司         | 39.50     | 24,380.00 | -         |
| 上海高恒建筑工程有限公司         | 3,000.00  | 8,080.05  | 29,313.35 |
| 上海贵铂投资管理咨询有限公司       | 9,157.53  | 10,139.38 | 8,132.85  |
| 上海寰亚建筑设计有限公司         | 992.75    | 825.75    | 550.71    |
| 上海镌新企业管理有限公司         | 20.00     | -         | -         |
| 上海康承投资管理有限公司         | -         | 76.93     | 28.23     |
| 上海龙潜实业发展有限公司         | 25,511.00 | -         | -         |

| 关联方名称                 | 2014年末数   | 2013年末数    | 2012年末数   |
|-----------------------|-----------|------------|-----------|
| 上海茂康投资有限公司            | -         | 0.33       | -         |
| 上海茂龙装饰设计工程有限公司        | 14,980.23 | 18,609.93  | 5,189.93  |
| 上海睿商建筑工程有限公司          | 17,963.00 | 102,245.07 | 14,872.92 |
| 上海商盛投资管理咨询有限公司        | 0.02      | 2,191.81   | 1,048.97  |
| 上海晟合数码科技有限公司          | 833.58    | 497.08     | 8.13      |
| 上海台盈建设工程有限公司          | 47,904.00 | 27,850.00  | -         |
| 上海盈捷贸易有限公司            | 37,319.64 | 33,361.35  | 28,193.82 |
| 上海盈捷营销策划有限公司          | -         | 557.51     | 347.51    |
| 上海御龙物业管理有限公司          | -         | 104.88     | -         |
| 上海御龙信息技术有限公司          | 1,028.95  | 591.79     | 0.12      |
| 泰安宝龙商业物业管理有限公司        | 77.55     | 108.81     | 158.55    |
| 泰安宝龙商业物业管理有限公司晋江分公司   | 89.22     | -          | -         |
| 泰安宝龙商业物业管理有限公司上海曹路分公司 | 342.28    | -          | -         |
| 天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司     | 2,487.28  | -          | 95,785.60 |
| 天津骏龙商业管理有限公司          | 617.61    | 353.94     | 138.11    |
| 拓邦企业管理（上海）有限公司        | 360.00    | -          | -         |
| 无锡宝龙房地产发展有限公司         | 4,586.88  | 2,501.55   | 2,251.58  |
| 无锡宝龙商业物业管理有限公司        | 150.12    | 173.99     | 3.00      |
| 无锡龙麦餐饮娱乐有限公司          | 405.89    | 370.89     | 256.64    |
| 新乡宝龙商业物业管理有限公司        | 156.00    | -          | -         |
| 新乡宝龙置业发展有限公司          | 1,000.00  | 4,232.56   | 4,310.30  |
| 宿迁宝龙商业物业管理有限公司        | 3,207.44  | 1,930.79   | 87.23     |
| 宿迁宝龙置业发展有限公司宝莱百货分公司   | 2,154.00  | 1,041.00   | 661.45    |
| 宿迁市草上飞游乐园有限公司         | 228.13    | 228.13     | 228.13    |
| 烟台宝龙房地产开发有限公司         | 8,364.00  | -          | -         |
| 烟台宝龙体育置业有限公司          | 30,883.89 | 20,144.45  | 8,345.51  |
| 烟台宝龙体育置业有限公司海阳雅乐轩酒店   | 508.37    | -          | -         |
| 烟台宝龙置业发展有限公司          | 35,365.94 | 31,505.37  | 8,330.27  |
| 盐城宝龙置业发展有限公司          | 49,113.05 | 41,162.23  | 15,518.81 |
| 盐城宝龙置业发展有限公司雅乐轩大酒店    | 1,087.80  | -          | -         |
| 镇江宝龙置业发展有限公司          | -         | 3,940.52   | 17,388.59 |
| 郑州宝龙商业物业管理有限公司        | -         | 262.19     | 52.19     |
| 重庆宝龙长润置业发展有限公司        | 1,158.61  | -          | -         |
| 良声有限公司                | 12,821.72 | 12,775.42  | 6,285.49  |

| 关联方名称          | 2014年末数    | 2013年末数    | 2012年末数    |
|----------------|------------|------------|------------|
| 晋江华韵文化艺术投资有限公司 | -          | 400.00     | 400.00     |
| 杭州宝龙房地产开发有限公司  | -          | -          | 37,152.64  |
| 黄山晋诚建筑设计有限公司   | -          | -          | 1.59       |
| 青岛龙麦餐饮娱乐有限公司   | -          | -          | 170.85     |
| 上海皓龙房地产发展有限公司  | -          | -          | 4,389.00   |
| 合计             | 479,158.90 | 561,407.46 | 414,622.61 |

### 3、关联方预付账款余额

单位：万元

| 关联方名称          | 2014年末数   | 2013年末数   | 2012年末数   |
|----------------|-----------|-----------|-----------|
| 厦门展创贸易有限公司     | 14,080.89 | 19,442.60 | 23,880.97 |
| 厦门联商物流有限公司     | 1,129.08  | 1,653.36  | 674.48    |
| 上海台盈建设工程有限公司   | -         | 178.07    | -         |
| 上海盈捷贸易有限公司     | 216.15    | -         | 136.65    |
| 晋江御龙商业物业管理有限公司 | 72.34     | -         | -         |
| 上海盈捷营销策划有限公司   | 2.49      | -         | -         |
| 上海茂龙装饰设计工程有限公司 | 0.07      | -         | -         |
| 厦门宝龙信息技术服务有限公司 | -         | 0.87      | 0.59      |
| 福建平安报警网络有限公司   | -         | 104.79    | 125.56    |
| 合计             | 15,501.02 | 21,379.69 | 24,818.25 |

### 4、关联方应付账款余额

单位：万元

| 单位                 | 2014年末数  | 2013年末数  | 2012年末数  |
|--------------------|----------|----------|----------|
| 上海盈捷营销策划有限公司       | 6,711.07 | 3,543.66 | 3,147.07 |
| 上海台盈建设工程有限公司       | 2,939.80 | -        | -        |
| 上海睿商建筑工程有限公司       | 3,447.52 | 3,888.11 | 2,190.52 |
| 黄山菖荣建筑工程有限公司       | 2,500.00 | -        | -        |
| 宝龙地产（香港）控股有限公司     | 1,539.38 | -        | -        |
| 厦门联商物流有限公司         | 1,506.73 | -        | -        |
| 上海寰亚建筑设计有限公司       | 1,244.40 | -        | -        |
| 洛阳宝龙商业物业管理有限公司（二期） | 1,106.52 | -        | -        |
| 上海盈捷贸易有限公司         | 926.76   | -        | -        |
| 厦门展创贸易有限公司         | -        | 84.57    | 45.95    |

|                       |                  |                  |                 |
|-----------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 洛阳宝龙商业物业管理有限公司        | 799.87           | -                | -               |
| 上海中楚营销策划有限公司          | 661.76           | -                | -               |
| 上海贵铂投资管理咨询有限公司        | 576.00           | -                | -               |
| 宿迁宝龙商业物业管理有限公司        | 409.50           | -                | -               |
| 上海茂康投资有限公司            | 180.00           | -                | -               |
| 泰安宝龙商业物业管理有限公司晋江分公司   | 142.54           | -                | -               |
| 厦门华龙商业地产管理有限公司        | 56.39            | -                | -               |
| 泰安宝龙商业物业管理有限公司上海曹路分公司 | 28.10            | -                | -               |
| 上海博显建设工程有限公司          | 15.00            | -                | -               |
| 上海茂龙装饰设计工程有限公司        | 13.49            | -                | -               |
| 宿迁宝龙置业发展有限公司宝莱百货分公司   | 4.57             | -                | -               |
| 福建平安报警网络有限公司          | -                | 357.43           | 256.96          |
| 上海高恒建筑工程有限公司          | -                | 3,530.17         | 2,050.00        |
| <b>合计</b>             | <b>24,809.40</b> | <b>11,403.94</b> | <b>7,690.50</b> |

## 5、关联方其他应付款项余额

单位：万元

| 往来单位名称              | 2014年末数   | 2013年末数   | 2012年末数   |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|
| Wide Evolution LTD. | 39.90     | 316.94    | 36.94     |
| 安溪宝龙商业物业服务服务有限公司    | 587.00    | 695.00    | 495.00    |
| 安溪华龙物业服务服务有限公司      | 45.00     | 45.00     | 45.00     |
| 蚌埠宝龙商业物业管理有限公司      | 429.53    | 1,303.65  | 98.00     |
| 蚌埠御龙物资商贸有限公司        | 95.01     | -         | -         |
| 宝龙地产（香港）控股有限公司      | 51,099.81 | 68,303.42 | 58,906.11 |
| 宝龙地产控股有限公司          | 20,714.49 | -         | -         |
| 宝龙华康（北京）投资有限公司      | 335.54    | 335.54    | 358.59    |
| 常州宝龙置业发展有限公司        | -         | 66.51     | 51,659.56 |
| 常州骏龙商业管理有限公司        | 117.00    | 95.00     | -         |
| 福州宝龙商业经营管理有限公司      | 3,746.50  | 1,849.13  | 199.17    |
| 阜阳宝龙展耀置业有限公司        | 10,000.00 | -         | -         |
| 富阳宝龙房地产开发有限公司       | 30,000.00 | -         | -         |
| 杭州宝龙房地产开发有限公司       | 23,824.58 | 57,338.16 | 17,899.67 |
| 杭州皓龙企业管理有限公司        | 734.00    | 450.00    | -         |

|                     |           |            |            |
|---------------------|-----------|------------|------------|
| 杭州萧山宝龙置业有限公司        | 28,200.00 | -          | -          |
| 黄山莒荣建筑工程有限公司        | 16,854.70 | -          | -          |
| 黄山晋诚建筑设计有限公司        | 2,315.31  | 49.81      | -          |
| 黄山万龙达营销策划有限公司       | 786.37    | 345.37     | 49.58      |
| 晋江御龙商业物业管理有限公司      | 920.00    | 95.00      | 95.00      |
| 洛阳宝龙商业物业管理有限公司      | 511.00    | 742.00     | 20.00      |
| 青岛宝莱百货有限公司          | -         | 21.90      | -          |
| 青岛宝龙房地产发展有限公司       | 8,672.95  | 6,608.10   | 501.27     |
| 青岛宝龙房地产发展有限公司宝龙戴斯酒店 | 478.30    | 200.00     | -          |
| 青岛宝龙商业物业管理有限公司      | 31,086.48 | 71,418.83  | 1,197.60   |
| 青岛宝龙英聚置地发展有限公司      | -         | 0.65       | -          |
| 青岛宝龙置业发展有限公司        | 26,528.24 | 12,213.18  | 15,905.25  |
| 青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司    | -         | 4,518.07   | 2,938.00   |
| 青岛李沧宝龙商业物业管理有限公司    | -         | 242.27     | 1,100.00   |
| 泉州市上泉实业发展有限公司       | 250.00    | 2,249.35   | -          |
| 厦门宝龙地产管理有限公司        | 74,912.09 | 133,313.85 | 121,585.84 |
| 厦门宝龙实业有限公司          | -         | 2,080.69   | -          |
| 厦门华龙商业地产管理有限公司      | 40,115.89 | 40,051.67  | -          |
| 厦门华龙物业管理有限公司        | 1.52      | 226.26     | 204.00     |
| 厦门华龙物业管理有限公司安溪分公司   | 610.00    | -          | -          |
| 厦门华龙物业管理有限公司洛阳分公司   | 234.00    | -          | -          |
| 厦门联商物流有限公司          | 68,085.33 | 68,836.51  | 37,143.47  |
| 厦门市金坚果企划有限公司        | 590.00    | 590.00     | 590.00     |
| 厦门展创贸易有限公司          | 64.37     | 64.37      | 64.37      |
| 山东宝龙商业物业管理有限公司      | 576.70    | -          | -          |
| 山东宝龙商业物业管理有限公司重庆分公司 | 26.00     | -          | -          |
| 山东泰安瑞龙大酒店有限公司       | 1,680.00  | -          | -          |
| 上海承睿建筑设计有限公司        | -         | 29,770.29  | 310.79     |
| 上海高恒建筑工程有限公司        | 16,671.56 | 35,940.56  | 162,871.56 |
| 上海贵铂投资管理咨询有限公司      | 2,000.00  | 0.05       | 25.23      |
| 上海寰亚建筑设计有限公司        | -         | 140.00     | 2,537.46   |

|                           |            |            |           |
|---------------------------|------------|------------|-----------|
| 上海康承投资管理有限公司              | -          | 1,782.00   | 21.44     |
| 上海茂康投资有限公司                | 3,931.50   | 706.00     | 1,032.52  |
| 上海茂龙装饰设计工程有限公司            | 13,823.97  | 25,344.97  | 7,183.34  |
| 上海睿商建筑工程有限公司              | 19,406.56  | 107,967.32 | 49,282.93 |
| 上海商盛投资管理咨询有限公司            | 711.70     | 3,922.22   | 0.36      |
| 上海台盈建设工程有限公司              | 111,386.41 | 33,668.00  | -         |
| 上海盈捷贸易有限公司                | 57,621.64  | 86,328.96  | 98,235.91 |
| 上海盈捷营销策划有限公司              | 8,794.49   | 9,291.00   | 3,328.50  |
| 上海御龙物业管理有限公司              | 94.41      | 90.00      | 90.00     |
| 上海御龙信息技术有限公司              | 300.00     | 338.00     | 499.00    |
| 上海中楚营销策划有限公司              | 225.81     | 1,042.81   | 1,385.81  |
| 太仓宝华物业管理有限公司              | 466.00     | 20.00      | 20.00     |
| 泰安宝龙大酒店有限公司               | 1,038.65   | 1,038.65   | 876.02    |
| 泰安宝龙商业物业管理有限公司<br>常州分公司   | 253.00     | -          | -         |
| 泰安宝龙商业物业管理有限公司<br>杭州分公司   | 240.00     | -          | -         |
| 泰安宝龙商业物业管理有限公司<br>晋江分公司   | 158.00     | -          | -         |
| 泰安宝龙商业物业管理有限公司<br>上海曹路分公司 | 736.25     | -          | -         |
| 泰安宝龙商业物业管理有限公司<br>天津分公司   | 1.45       | -          | -         |
| 泰安宝龙商业物业管理有限公司            | -          | 407.94     | 211.58    |
| 天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司         | 85,183.05  | 77,576.93  | 37,473.52 |
| 拓邦企业管理（上海）有限公司            | 2,405.08   | 767.65     | 1,473.43  |
| 无锡宝龙房地产发展有限公司             | -          | 2,000.00   | 297.43    |
| 无锡宝龙商业物业管理有限公司            | 137.42     | 372.12     | 1,136.42  |
| 无锡龙麦餐饮娱乐有限公司              | 0.60       | 0.60       | 1.80      |
| 无锡誉恒资产经营管理有限公司            | 15,297.43  | 15,297.43  | -         |
| 新乡宝龙商业物业管理有限公司            | 1,410.00   | 704.00     | 610.00    |
| 新乡宝龙物业管理有限公司              | 842.00     | 1,450.00   | 250.00    |
| 新乡宝龙置业发展有限公司              | 49,342.11  | -          | -         |
| 宿迁宝龙商业物业管理有限公司            | 2,575.00   | 2,130.00   | 950.00    |
| 宿迁市草上飞游乐园有限公司             | 200.00     | 200.00     | 200.00    |
| 盐城宝龙商业物业管理有限公司            | 2,651.21   | 2,453.71   | 1,981.64  |

|                |                   |                   |                   |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 盐城宝龙置业发展有限公司   | 42,729.21         | 42,729.21         | 1,500.00          |
| 盐城市草上飞娱乐有限公司   | 247.28            | 247.28            | 247.28            |
| 永春宝龙房地产开发有限公司  | 2,750.00          | -                 | -                 |
| 镇江宝龙置业发展有限公司   | 17,914.41         | 15,482.57         | 8,703.30          |
| 镇江御龙商业管理有限公司   | 90.00             | -                 | -                 |
| 郑州宝龙商业物业管理有限公司 | 2,519.93          | 2,466.93          | 1,133.90          |
| 重庆宝龙长润物业管理有限公司 | 1,594.00          | -                 | -                 |
| 重庆宝龙长润置业发展有限公司 | 12,407.37         | 6,193.27          | 7,523.84          |
| 青岛龙麦时尚餐饮娱乐有限公司 | -                 | -                 | 0.30              |
| 上海晟合数码科技有限公司   | -                 | -                 | 7.42              |
| 烟台宝龙体育置业有限公司   | -                 | -                 | 1,998.38          |
| 盐城龙麦娱乐有限公司     | -                 | -                 | 0.40              |
| <b>合计</b>      | <b>923,425.11</b> | <b>982,536.70</b> | <b>704,493.93</b> |

## 6、关联方预收账款余额

单位：万元

| 单位               | 2014年末数          | 2013年末数          | 2012年末数         |
|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 常州宝龙置业发展有限公司     | 374.40           | -                | 58.46           |
| 杭州宝龙房地产开发有限公司    | 232.81           | 3,591.60         | -               |
| 青岛宝龙房地产发展有限公司    | -                | -                | 6.37            |
| 青岛宝龙置业发展有限公司     | -                | 643.96           | 734.70          |
| 青岛宝龙英聚置地发展有限公司   | 378.74           | -                | -               |
| 青岛宝龙英聚文化旅游开发有限公司 | 52.48            | -                | -               |
| 新乡宝龙置业发展有限公司     | 1,826.00         | -                | -               |
| 镇江宝龙置业发展有限公司     | 275.85           | 3.09             | -               |
| 重庆宝龙长润置业发展有限公司   | 7,783.23         | 7,872.43         | 8,793.42        |
| <b>合计</b>        | <b>10,923.51</b> | <b>12,111.08</b> | <b>9,592.95</b> |

## 7、出售商品/提供劳务情况表

单位：万元

| 关联方名称    | 2014年材料销售 | 2014年管理咨询费 | 2013年材料销售 | 2013年管理咨询费 | 2012年材料销售 | 2012年管理咨询费 |
|----------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|
| 常州宝龙置业发展 | 51.54     | 1,412.83   | -         | 1,059.62   | 51.36     | 794.72     |

|                                   |        |          |        |          |          |          |
|-----------------------------------|--------|----------|--------|----------|----------|----------|
| 有限公司                              |        |          |        |          |          |          |
| 青岛宝龙<br>房地产发<br>展有限公<br>司         | -      | -        | 110.91 | 386.83   | 159.53   | 366.78   |
| 青岛宝龙<br>置业发展<br>有限公司              | 273.89 | -        | 279.04 | -        | 47.24    | -        |
| 天津宝龙<br>金骏房地<br>产开发有<br>限责任公<br>司 | 356.42 | 1,132.08 | 592.34 | 1,132.08 | -        | 1,132.08 |
| 新乡宝龙<br>置业发展<br>有限公司              | 698.10 | 1,267.92 | -      | 950.94   | -        | 713.21   |
| 烟台宝龙<br>体育置业<br>有限公司              | -      | 724.53   | 18.07  | 543.40   | -        | 407.55   |
| 烟台宝龙<br>置业发展<br>有限公司              | -      | 543.39   | -      | 407.54   | -        | -        |
| 盐城宝龙<br>置业发展<br>有限公司              | 684.52 | -        | -      | 652.08   | 523.66   | 489.06   |
| 重庆宝龙<br>长润置业<br>发展有限<br>公司        | 729.99 | 1,177.36 | -      | 883.02   | -        | 662.26   |
| 杭州宝龙<br>房地产开<br>发有限公<br>司         | 57.60  | -        | -      | -        | -        | -        |
| 镇江宝龙<br>置业发展<br>有限公司              | 353.38 | -        | -      | -        | -        | -        |
| 青岛草上<br>飞乐园有<br>限公司               | -      | -        | -      | -        | 227.91   | -        |
| 厦门联商<br>物流有限<br>公司                | -      | -        | -      | -        | 1,064.93 | -        |
| 宿迁市草<br>上飞游乐<br>园有限公<br>司         | -      | -        | -      | -        | 11.30    | -        |
| 烟台宝龙<br>置业发展<br>有限公司              | -      | -        | -      | -        | -        | -        |

|              |          |          |          |          |          |          |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 盐城市草上飞娱乐有限公司 | -        | -        | -        | -        | 12.07    | -        |
| 合计           | 3,205.44 | 6,258.11 | 1,000.36 | 6,015.51 | 2,098.00 | 4,565.66 |

续

单位：万元

| 关联方名称            | 交易内容 | 2014期末数 | 2013期末数 | 2012期末数  |
|------------------|------|---------|---------|----------|
| 福州宝龙乐园游乐有限公司     | 租金收入 | -       | 230.85  | 230.85   |
| 青岛宝龙乐园旅游文化发展有限公司 | 租金收入 | -       | -       | 1,350.09 |
| 合计               |      | -       | 230.85  | 1,580.94 |

## 8、采购商品/接受劳务情况表

单位：万元

| 关联方名称              | 交易内容    | 2014期末数  | 2013期末数  | 2012期末数 |
|--------------------|---------|----------|----------|---------|
| 福建平安报警网络有限公司       | 购买固定资产  | 1,304.32 | 2,139.01 | 710.45  |
| 厦门宝龙信息技术服务有限公司     | 购买固定资产  | 116.66   | 47.91    | 10.01   |
| 晋江宝龙大酒店有限公司        | 酒店住宿服务费 | 73.18    | -        | 23.24   |
| 厦门宝龙大酒店有限公司        | 酒店住宿服务费 | 37.19    | 1.45     | 23.46   |
| 厦门宝龙工业股份有限公司       | 购买固定资产  | 12.17    | -        | -       |
| 上海广电宝龙办公通讯设备销售有限公司 | 购买固定资产  | 1.79     | -        | -       |
| 合计                 |         | 1,545.31 | 2,188.37 | 767.16  |

## 9、担保情况表

截至2014年12月31日，本公司为宝龙地产(香港)控股有限公司（HK Holding）、宝龙地产控股有限公司（CI Holding）、良声有限公司（Kind Sonic）提供内保外贷业务以及在相应的国内银行因该业务开具银行保函而质押于银行的保证金情况如下：

单位：万元

| 关联方名称      | 受限资金开户行 | 保证金余额     | 担保人          |
|------------|---------|-----------|--------------|
| CI Holding | A银行     | 17,050.00 | 上海宝龙实业发展有限公司 |
| CI Holding | B银行     | 12,900.00 | 上海宝龙实业发展有限公司 |
| CI Holding | C银行     | 10,000.00 | 上海宝龙实业发展有限公司 |

|                         |      |           |                |
|-------------------------|------|-----------|----------------|
| HK Holding              | D 银行 | 10,000.00 | 上海宝龙实业发展有限公司   |
| Cl Holding              | E 银行 | 25,250.00 | 蚌埠宝龙置业发展有限公司   |
| Cl Holding / Kind Sonic | F 银行 | 24,000.00 | 苏州太仓宝龙福朋酒店有限公司 |
| 合计                      |      | 99,200.00 |                |

截至2014年12月31日，本公司关联方提供担保及其他关联方为本公司提供担保的情况如下：

单位：万元

| 担保人                             | 被担保人             | 担保余额      | 担保是否已经履行完毕 |
|---------------------------------|------------------|-----------|------------|
| 福州宝龙房地产发展有限公司                   | 杭州萧山宝龙置业有限公司     | 50,000.00 | 否          |
| 福州宝龙房地产发展有限公司                   | 福州宝龙商业经营管理有限公司   | 2,000.00  | 否          |
| 福州宝龙房地产发展有限公司                   | 厦门宝龙信息产业发展有限公司   | 3,600.00  | 否          |
| 福州宝龙房地产发展有限公司                   | 厦门宝龙信息产业发展有限公司   | 1,394.87  | 否          |
| 上海宝龙实业发展有限公司                    | 信都国际租赁有限公司       | 20,000.00 | 否          |
| 上海宝龙实业发展有限公司                    | 重庆宝龙长润置业发展有限公司   | 8,100.00  | 否          |
| 上海宝龙实业发展有限公司                    | 上海盈捷贸易有限公司       | 1,000.00  | 否          |
| 洛阳宝龙置业发展有限公司                    | 厦门联商物流有限公司       | 60,828.00 | 否          |
| 宿迁宝龙置业发展有限公司                    | 宿迁宝龙商业物业管理有限公司   | 500.00    | 否          |
| 宿迁宝龙置业发展有限公司                    | 厦门联商物流有限公司       | 50,000.00 | 否          |
| 宝龙地产控股有限公司、宝龙集团（青岛）置业发展有限公司     | 上海宝龙实业发展有限公司     | 16,000.00 | 否          |
| 宝龙地产控股有限公司、上海宝龙实业发展有限公司         | 天津宝龙城房地产开发有限公司   | 4,000.00  | 否          |
| 宝龙集团（青岛）置业发展有限公司                | 安溪宝龙资产经营管理有限公司   | 24,000.00 | 否          |
| 宝龙集团（青岛）置业发展有限公司                | 青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司 | 1,400.00  | 否          |
| 青岛宝龙房地产发展有限公司、福州宝龙房地产发展有限公司、许健康 | 厦门华龙商业地产管理有限公司   | 60,000.00 | 否          |

|                              |                 |                      |   |
|------------------------------|-----------------|----------------------|---|
| 郑州宝龙置业发展有限公司、叶春敏、许友忍、许华芳、施思妮 | 拓邦企业管理（上海）有限公司  | 1,250.00             | 否 |
| 郑州宝龙置业发展有限公司、叶春敏、许友忍、许华芳、施思妮 | 拓邦企业管理（上海）有限公司  | 1,100.00             | 否 |
| 宝龙集团（青岛）置业发展有限公司             | 青岛宝龙商业物业管理有限公司  | 24,000.00            | 否 |
| 上海宝龙实业发展有限公司                 | 上海盈捷贸易有限公司      | 1,100.00             | 否 |
| 宝龙集团（青岛）置业发展有限公司             | 青岛宝龙房地产发展有限公司   | 9,000.00             | 否 |
| 福州宝龙房地产发展有限公司                | 福州宝龙商业经营管理有限公司  | 2,000.00             | 否 |
| 许健康                          | 宿迁宝龙置业发展有限公司    | 40,000.00            | 否 |
| 许健康、黄丽真                      | 晋江晋龙实业发展有限公司    | 72,000.00            | 否 |
| 宝龙地产控股有限公司                   | 上海华睿房地产开发有限公司   | 2,499.00             | 否 |
| 宝龙地产控股有限公司                   | 上海宝龙康晟房地产发展有限公司 | 56,000.00            | 否 |
| 许健康、黄丽真                      | 上海贤通置业有限公司      | 65,000.00            | 否 |
| 许健康、许华芳                      | 漳州宝龙置业有限公司      | 20,000.00            | 否 |
| 许健康                          | 杭州华展房地产开发有限公司   | 30,000.00            | 否 |
| 郑州宝龙商业物业管理有限公司               | 郑州宝龙房屋租赁有限公司    | 主债权 65,000 万元及利息\罚息等 | 否 |
| 上海瑞龙投资管理有限公司/许华芳/宝龙地产控股有限公司  | 富阳宝龙房地产开发有限公司   | 30,000.00            | 否 |
| 许健康、许华芳                      | 上海源龙投资管理有限公司    | 1,400.00             | 否 |
| 宝龙地产控股有限公司                   | 上海瑞龙投资管理有限公司    | 24,000.00            | 否 |

### （三）关联交易的决策程序

上海宝龙实业发展有限公司针对关联方资金往来，制定健全完整的关联交易制度，关联交易制度主要内容如下：

1、公司的关联交易应当遵循以下基本原则：

(1) 平等、自愿、等价、有偿的原则；

(2) 公平、公正、公开的原则；

(3) 与关联方有任何利害关系的董事，在董事会就该事项进行表决时，应当回避，若无法回避，可参与表决，但必须单独出具声明；

(4) 公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请专业评估师、独立财务顾问。

## 2、关联交易的定价原则：

关联交易涉及事项有国家定价的，按国家定价计价；没有国家定价的，按不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准定价；市场价格难以确定的，在成本基础上加上适当的利润计价。

## 3、关联交易的决策权限：

(1) 公司拟与关联人达成的交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 50,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，由董事会批准。

(2) 公司与其关联人达成的关联交易总额在 2,000 万元至 50,000 万元（含 50,000 万元）之间或占公司最近经审计净资产值的上海宝龙实业发展有限公司 2% 至上海宝龙实业发展有限公司 5% 之间以及短期资金调拨的，由董事会授权公司总裁决定；

(3) 公司与其关联人达成的关联交易总额低于 2,000 万元（含 2,000 万元）的，由总裁授权财务总监决定。

针对报告期内关联方的应收账款、预付款项与关联交易中出售商品、提供劳务情况之间的匹配性说明如下：

应收账款的增加而年销售额没有相应增加，主要是由于材料贸易中部分钢材采用的是甲定乙供的供货模式，为便于发货至验收阶段的核算管理及备查暂通过项目公司进行过渡性挂账，待总包验收后会重分类至总包，故实质为应收总包，故这部分不需统计入交易额。

应付账款的增加而年采购额没有相应增加，主要是因为关联方交易的劳务接受方按权责发生制计提成本或费用，而交易额采用按发票金额统计的口径，故计提导致的应付账款的增加与按开票金额统计的交易额存在时间性差异。

预收账款的减少而年销售额没有相应增加，主要是因为材料贸易中部分钢材采用的是甲定乙供的供货模式，为便于发货至验收阶段的核算管理及备查暂通过项目公司进行过渡性挂账，待总包验收后会重分类至总包，故实质为预收总包，故这部分不应统计入交易额。

预付账款减少而年交易额没有相应增加，除部分因合同变更或取消导致外，主要为预付账款余额中包含了为保证高峰用量提供的资金支持，按实质重于形式原则对预付账款中资金支持部分进行了重分类调整。

#### 十、发行人报告期内是否存在资金被控股股东、实际控制人及关联方违规占用，公司为上述主体提供担保的情形

##### （一）公司报告期内是否存在资金被控股股东、实际控制人及关联方违规占用的情形

公司报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及关联方违规占用的情形。

##### （二）公司报告期内是否存在为控股股东、实际控制人及关联方提供担保的情形

公司报告期内存在为关联方提供担保的情形，截至2014年12月31日，本公司为其他关联方提供担保的情况如下：

单位：万元

| 担保人           | 被担保人         | 担保余额      | 担保是否已经履行完毕 |
|---------------|--------------|-----------|------------|
| 福州宝龙房地产发展有限公司 | 杭州萧山宝龙置业有限公司 | 50,000.00 | 否          |

|                                 |                  |           |   |
|---------------------------------|------------------|-----------|---|
| 福州宝龙房地产发展有限公司                   | 福州宝龙商业经营管理有限公司   | 2,000.00  | 否 |
| 福州宝龙房地产发展有限公司                   | 厦门宝龙信息产业发展有限公司   | 3,600.00  | 否 |
| 福州宝龙房地产发展有限公司                   | 厦门宝龙信息产业发展有限公司   | 1,394.87  | 否 |
| 上海宝龙实业发展有限公司                    | 信都国际租赁有限公司       | 20,000.00 | 否 |
| 上海宝龙实业发展有限公司                    | 重庆宝龙长润置业发展有限公司   | 8,100.00  | 否 |
| 上海宝龙实业发展有限公司                    | 上海盈捷贸易有限公司       | 1,000.00  | 否 |
| 洛阳宝龙置业发展有限公司                    | 厦门联商物流有限公司       | 60,828.00 | 否 |
| 宿迁宝龙置业发展有限公司                    | 宿迁宝龙商业物业管理有限公司   | 500.00    | 否 |
| 宿迁宝龙置业发展有限公司                    | 厦门联商物流有限公司       | 50,000.00 | 否 |
| 宝龙地产控股有限公司、宝龙集团（青岛）置业发展有限公司     | 上海宝龙实业发展有限公司     | 16,000.00 | 否 |
| 宝龙地产控股有限公司、上海宝龙实业发展有限公司         | 天津宝龙城房地产开发有限公司   | 4,000.00  | 否 |
| 宝龙集团（青岛）置业发展有限公司                | 安溪宝龙资产经营管理有限公司   | 24,000.00 | 否 |
| 宝龙集团（青岛）置业发展有限公司                | 青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司 | 1,400.00  | 否 |
| 青岛宝龙房地产发展有限公司、福州宝龙房地产发展有限公司、许健康 | 厦门华龙商业地产管理有限公司   | 60,000.00 | 否 |
| 郑州宝龙置业发展有限公司、叶春敏、许友忍、许华芳、施思妮    | 拓邦企业管理（上海）有限公司   | 1,250.00  | 否 |
| 郑州宝龙置业发展有限公司、叶春敏、许友忍、许华芳、施思妮    | 拓邦企业管理（上海）有限公司   | 1,100.00  | 否 |
| 宝龙集团（青岛）置业发展有限公司                | 青岛宝龙商业物业管理有限公司   | 24,000.00 | 否 |
| 上海宝龙实业发展有限公司                    | 上海盈捷贸易有限公司       | 1,100.00  | 否 |
| 宝龙集团（青岛）置业发展有限公司                | 青岛宝龙房地产发展有限公司    | 9,000.00  | 否 |
| 福州宝龙房地产发展有限公司                   | 福州宝龙商业经营管理有限公司   | 2,000.00  | 否 |

|                             |                 |                     |   |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|---|
| 许健康                         | 宿迁宝龙置业发展有限公司    | 40,000.00           | 否 |
| 许健康、黄丽真                     | 晋江晋龙实业发展有限公司    | 72,000.00           | 否 |
| 宝龙地产控股有限公司                  | 上海华睿房地产开发有限公司   | 2,499.00            | 否 |
| 宝龙地产控股有限公司                  | 上海宝龙康晟房地产发展有限公司 | 56,000.00           | 否 |
| 许健康、黄丽真                     | 上海贤通置业有限公司      | 65,000.00           | 否 |
| 许健康、许华芳                     | 漳州宝龙置业有限公司      | 20,000.00           | 否 |
| 许健康                         | 杭州华展房地产开发有限公司   | 30,000.00           | 否 |
| 郑州宝龙商业物业管理有限公司              | 郑州宝龙房屋租赁有限公司    | 主债权 65000 万元及利息\罚息等 | 否 |
| 上海瑞龙投资管理有限公司/许华芳/宝龙地产控股有限公司 | 富阳宝龙房地产开发有限公司   | 30,000.00           | 否 |
| 许健康、许华芳                     | 上海源龙投资管理有限公司    | 1,400.00            | 否 |
| 宝龙地产控股有限公司                  | 上海瑞龙投资管理有限公司    | 24,000.00           | 否 |

## 十一、信息披露事务及投资者关系管理

### （一）公司信息披露事务相关制度安排

根据《债券受托管理协议》约定，公司在本次债券存续期间内，将根据《证券法》、《管理办法》、《公司章程》及有关法律法规的规定，履行持续信息披露的义务。并在发生以下任何事项时，公司应及时通知债券受托管理人，并向深交所提交并披露重大事项公告，说明事件起因、状态及其影响等：

（1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）债券信用评级发生变化；

（3）发行人重大资产被抵押、质押、出售、转让、报废、查封、扣押或者冻结；

- (4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况;
- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;
- (6) 发行人放弃债权或财产, 超过上年末净资产的百分之十;
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;
- (8) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产及其他涉及发行人主体变更的决定;
- (9) 发行人实际控制人、控股股东、董事、三分之一以上的监事及高级管理人员发生变动;
- (10) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚;
- (11) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化;
- (12) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券发行上市条件;
- (13) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查, 发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施;
- (14) 发行人拟变更募集说明书的约定;
- (15) 发行人不能按期支付本息;
- (16) 发行人管理层不能正常履行职责, 导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性, 需要依法采取行动的;
- (17) 发行人提出债务重组方案的;
- (18) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的;
- (19) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

发行人披露重大事项后, 已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的, 应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。

## （二）公司与投资者关系相关制度的安排

公司未针对本次债券制订《投资者关系管理制度》，但除了上述根据《债券管理受托协议》约定的信息披露责任外，公司还签署了《债券持有人会议规则》，该规则对债券持有人的权利义务、债券持有人大会权限、议事流程等进行了明确，建立了公司与债券持有人之间的联系。

## 第四节 财务会计信息

本募集说明书摘要所载2012年、2013年度、2014年度以及2015年半年度的财务报表均按照企业会计准则的规定编制。

财务报告与财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日和2015年6月30日的财务状况以及2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-6月的经营成果和现金流量。

### 一、最近三年财务报表的审计情况

中兴财光华会计师事务所系依据企业会计准则对发行人2012年、2013年、2014年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的（2015）第07266号、（2015）第07482号审计报告。

未经特别说明，本募集说明书摘要中财务数据均引自发行人经审计的2012年、2013年、2014年审计报告的财务报表中的合并报表数据。

### 二、发行人报告期内财务会计资料

#### （一）合并财务报表

本公司于2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日、2015年6月30日的合并资产负债表，以及2012年度、2013年度、2014年度、2015年1-6月的合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 合并资产负债表

单位：万元

| 科目/年份        | 2015年6月末   | 2014年末     | 2013年末     | 2012年末     |
|--------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>流动资产：</b> |            |            |            |            |
| 货币资金         | 490,130.26 | 408,343.52 | 279,208.91 | 124,858.08 |
| 交易性金融资产      | -          | -          | -          | -          |
| 应收票据         | -          | -          | 1,760.00   | 102.50     |

| 科目/年份          | 2015年6月末            | 2014年末              | 2013年末              | 2012年末              |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 应收账款           | 75,147.85           | 109,539.52          | 92,796.86           | 75,075.01           |
| 预付款项           | 31,687.24           | 16,228.46           | 26,359.26           | 31,152.94           |
| 应收利息           | 1,428.23            | -                   | -                   | -                   |
| 其他应收款          | 49,199.91           | 509,800.39          | 594,898.61          | 545,844.69          |
| 存货             | 1,259,479.63        | 1,082,455.20        | 1,024,333.49        | 814,367.27          |
| 其他流动资产         | 19,109.35           | 597.46              | 5,718.78            | 1,930.59            |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>1,926,182.48</b> | <b>2,126,964.55</b> | <b>2,025,075.91</b> | <b>1,593,331.07</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |                     |                     |                     |                     |
| 可供出售金融资产       | 17,407.74           | 17,407.74           | 22,013.92           | 19,968.58           |
| 长期股权投资         | 128,570.69          | 124,712.87          | 116,655.09          | 101,847.33          |
| 投资性房地产         | 1,626,741.21        | 1,505,988.35        | 1,172,186.47        | 1,073,829.00        |
| 固定资产净额         | 85,303.19           | 86,810.24           | 91,536.46           | 97,811.22           |
| 在建工程           | 65,729.94           | 61,140.77           | 14,010.84           | 7,324.52            |
| 无形资产           | 71,707.29           | 82,362.03           | 38,330.55           | 35,117.15           |
| 长期待摊费用         |                     | -                   | 11.61               | 29.30               |
| 递延所得税资产        | -297.34             | 1,984.15            | 1,862.00            | 3,397.46            |
| 其他非流动资产        |                     | -                   | -                   | -                   |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>1,995,162.71</b> | <b>1,880,406.14</b> | <b>1,456,606.93</b> | <b>1,339,324.56</b> |
| <b>资产总计</b>    | <b>3,921,345.19</b> | <b>4,007,370.69</b> | <b>3,481,682.83</b> | <b>2,932,655.63</b> |
| <b>流动负债：</b>   |                     |                     |                     |                     |
| 短期借款           | 48,845.05           | 48,799.00           | 24,288.23           | 21,957.40           |
| 交易性金融负债        | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 应付票据           | 25,875.44           | 31,200.00           | 12,500.00           | 30,208.82           |
| 应付账款           | 340,293.72          | 207,609.96          | 152,066.46          | 162,666.81          |
| 预收款项           | 245,062.83          | 238,939.29          | 225,609.97          | 191,134.93          |
| 应付职工薪酬         | 1,064.09            | 1,130.95            | 1,029.52            | 739.19              |
| 应交税费           | 135,369.51          | 122,888.17          | 123,363.61          | 104,886.28          |
| 其中：应交税金        | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 应付利息           | 720.00              | 613.28              | 1,067.04            | 173.88              |
| 应付股利           | 1,975.00            | 1,138.89            | 475.00              | -                   |
| 其他应付款          | 865,768.73          | 1,293,217.91        | 1,194,117.01        | 921,568.84          |
| 一年内到期的非流动负债    | 65,042.00           | 159,656.85          | 88,710.87           | 99,788.57           |
| 其他流动负债         | -                   | -                   | -                   | -                   |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>1,730,016.37</b> | <b>2,105,194.29</b> | <b>1,823,227.71</b> | <b>1,533,124.72</b> |
| <b>非流动负债：</b>  |                     |                     |                     |                     |
| 长期借款           | 678,826.05          | 464,164.00          | 430,023.85          | 293,393.67          |
| 递延所得税负债        | 189,351.30          | 187,059.07          | 175,777.30          | 164,588.30          |
| 其他非流动负债        | -                   | -                   | -                   | -                   |

| 科目/年份         | 2015年6月末     | 2014年末       | 2013年末       | 2012年末       |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 非流动负债合计       | 868,177.35   | 651,223.07   | 605,801.15   | 457,981.97   |
| 负债合计          | 2,598,193.72 | 2,756,417.36 | 2,429,028.86 | 1,991,106.70 |
| 所有者权益：        |              |              |              |              |
| 实收资本(股本)      | 11,500.00    | 11,500.00    | 11,500.00    | 11,500.00    |
| 其他权益工具        | 130,951.73   | 130,000.00   | -            | -            |
| 资本公积          | 0.96         | 0.96         | 0.96         | 0.96         |
| 盈余公积          | 5,750.00     | 5,750.00     | 5,665.41     | 4,494.16     |
| 未分配利润         | 411,845.45   | 333,328.91   | 293,156.73   | 202,457.60   |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 560,048.14   | 480,579.87   | 310,323.10   | 218,452.72   |
| 少数股东权益        | 763,103.33   | 770,373.46   | 742,330.88   | 723,096.21   |
| 所有者权益合计       | 1,323,151.47 | 1,250,953.33 | 1,052,653.97 | 941,548.93   |
| 负债和所有者权益总计    | 3,921,345.19 | 4,007,370.69 | 3,481,682.83 | 2,932,655.63 |

## 合并利润表

单位：万元

| 科目/年份                 | 2015年1-6月  | 2014年度     | 2013年度     | 2012年度     |
|-----------------------|------------|------------|------------|------------|
| 一、营业收入                | 240,682.37 | 523,824.17 | 458,079.90 | 246,102.68 |
| 减：营业成本                | 138,094.80 | 371,577.36 | 309,264.02 | 147,345.23 |
| 营业税金及附加               | 26,664.16  | 45,925.37  | 36,437.15  | 27,191.46  |
| 销售费用                  | 13,059.65  | 23,481.51  | 15,778.87  | 13,585.76  |
| 管理费用                  | 11,498.01  | 29,584.71  | 23,407.07  | 18,453.59  |
| 财务费用                  | 1,576.68   | 5,943.82   | 3,596.35   | 505.33     |
| 资产减值损失                | -          | 549.40     | -1,176.45  | 15,502.33  |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 44,284.50  | 47,977.72  | 48,287.43  | 45,923.47  |
| 投资收益（损失以“-”号填列）       | 1,767.82   | 3,467.78   | 14,805.02  | 50,282.26  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    | 1,767.82   | 3,467.78   | 15,707.87  | 53,861.30  |
| 二、营业利润(亏损以“-”号填列)     | 95,841.40  | 98,207.52  | 133,865.35 | 119,724.71 |
| 加：营业外收入               | 2,042.09   | 14,499.20  | 15,165.54  | 805.02     |
| 其中：非流动资产处置利得          | -          | 1,133.13   | 5,476.84   | 45.74      |
| 减：营业外支出               | 3,279.90   | 2,741.63   | 3,167.52   | 2,755.09   |

| 科目/年份                      | 2015年1-6月        | 2014年度            | 2013年度            | 2012年度            |
|----------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 其中：非流动资产处置损失               | -                | 4.50              | 0.71              | 1.61              |
| <b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b> | <b>94,603.59</b> | <b>109,965.10</b> | <b>145,863.37</b> | <b>117,774.64</b> |
| 减：所得税费用                    | 23,357.18        | 39,286.56         | 33,328.33         | 14,338.85         |
| <b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>   | <b>71,246.41</b> | <b>70,678.53</b>  | <b>112,535.04</b> | <b>103,435.79</b> |
| 归属于母公司所有者的净利润              | 78,516.54        | 43,931.77         | 91,870.38         | 113,532.78        |
| 少数股东损益                     | -7,270.13        | 26,746.76         | 20,664.66         | -10,096.98        |
| <b>七、其他综合收益</b>            | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>八、综合收益总额</b>            | <b>71,246.41</b> | <b>70,678.53</b>  | <b>112,535.04</b> | <b>103,435.79</b> |

## 合并现金流量表

单位：万元

| 科目/年份                 | 2015年1-6月        | 2014年度            | 2013年度           | 2012年度           |
|-----------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |                  |                   |                  |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金        | 277,146.39       | 525,979.18        | 472,014.96       | 389,692.77       |
| 收到的税费返还               | 1,400.11         | -                 | -                | -                |
| 收到其他与经营活动有关的现金        | 228,483.14       | 6,612,592.30      | 4,904,497.45     | 2,248,060.74     |
| 经营活动现金流入小计            | 507,029.64       | 7,138,571.48      | 5,376,512.41     | 2,637,753.51     |
| 购买商品、接受劳务支付的现金        | 268,854.50       | 380,281.98        | 544,450.59       | 353,150.98       |
| 支付给职工以及为职工支付的现金       | 10,351.49        | 16,381.74         | 12,580.43        | 13,666.39        |
| 支付的各项税费               | 41,492.31        | 79,032.17         | 43,021.57        | 44,657.15        |
| 支付其他与经营活动有关的现金        | 154,267.24       | 6,407,238.72      | 4,692,064.93     | 2,167,780.58     |
| 经营活动现金流出小计            | 474,965.54       | 6,882,934.60      | 5,292,117.52     | 2,579,255.10     |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>  | <b>32,064.10</b> | <b>255,636.88</b> | <b>84,394.89</b> | <b>58,498.41</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b> |                  |                   |                  |                  |
| 收回投资收到的现金             | -                | 6,056.18          | 4,095.00         | 13,357.98        |

| 科目/年份                     | 2015年1-6月  | 2014年度      | 2013年度     | 2012年度     |
|---------------------------|------------|-------------|------------|------------|
| 取得投资收益收到的现金               | 0.31       | -           | -          | 57.98      |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | -1.36      | 6,511.99    | 12,862.77  | 49.19      |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | -          | -           | -          | -          |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | -220.00    | -           | -          | -          |
| 投资活动现金流入小计                | -221.05    | 12,568.17   | 16,957.77  | 13,465.15  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 10,093.60  | 382,537.81  | 68,680.23  | 60,599.70  |
| 投资支付的现金                   | 10,000.00  | 4,590.00    | 7,195.34   | 100.00     |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | -          | -           | -          | -          |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | -          | -           | -          | -          |
| 投资活动现金流出小计                | 20,093.60  | 387,127.81  | 75,875.57  | 60,699.70  |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -20,314.65 | -374,559.64 | -58,917.79 | -47,234.54 |
| 三、筹资活动产生的现金流量：            |            |             |            |            |
| 吸收投资收到的现金                 | 10,000.00  | 131,500.00  | -          | 2,987.50   |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       | -          | 1,500.00    | -          | 2,987.50   |
| 取得借款收到的现金                 | 378,700.10 | 518,549.19  | 439,299.23 | 349,896.95 |
| 发行债券收到的现金                 | -          | -           | -          | -          |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 40,376.03  | -           | -          | 12,992.50  |
| 筹资活动现金流入小计                | 429,076.13 | 650,049.19  | 439,299.23 | 365,876.95 |
| 偿还债务支付的现金                 | 271,256.85 | 388,952.29  | 311,415.92 | 300,253.04 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 30,003.58  | 71,391.85   | 36,450.30  | 39,501.20  |

| 科目/年份               | 2015年1-6月  | 2014年度     | 2013年度     | 2012年度     |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | -          | -          | 955.00     | -          |
| 支付其他与筹资活动有关的现金      | 57,199.25  | 27,437.14  | 12,379.86  | -          |
| 筹资活动现金流出小计          | 358,459.68 | 487,781.28 | 360,246.07 | 339,754.24 |
| 筹资活动产生的现金流量净额       | 70,616.45  | 162,267.91 | 79,053.16  | 26,122.70  |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响  | -0.01      | -5.98      | -22.51     | -152.12    |
| 五、现金及现金等价物净增加额      | 82,365.90  | 43,339.17  | 104,507.74 | 37,234.44  |
| 加：期初现金及现金等价物余额      | 238,219.23 | 194,880.06 | 90,372.32  | 53,137.88  |
| 六、期末现金及现金等价物余额      | 320,585.12 | 238,219.23 | 194,880.06 | 90,372.32  |

## （二）母公司财务报表

本公司于2012年、2013年12月31日、2014年12月31日和2015年6月30日的资产负债表，以及2012年、2013年度、2014年度和2015年1-6月的利润表、现金流量表如下：

### 母公司资产负债表

单位：万元

| 科目/年份         | 2015年6月末          | 2014年末            | 2013年末            | 2012年末            |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>流动资产：</b>  |                   |                   |                   |                   |
| 货币资金          | 238,669.08        | 120,068.90        | 61,744.04         | 37,342.09         |
| 交易性金融资产       | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 应收票据          | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 应收账款          | 19,214.50         | 35,494.36         | 24,730.95         | 15,540.45         |
| 预付款项          | 16,933.97         | 15,399.25         | 23,947.58         | 25,201.45         |
| 应收利息          | 1,428.23          | -                 | -                 | -                 |
| 其他应收款         | 2,608.36          | 320,104.44        | 313,847.51        | 235,198.90        |
| 存货            | 5,602.56          | 5,692.79          | 10,616.30         | 1,934.29          |
| 其他流动资产        | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>流动资产合计</b> | <b>284,456.70</b> | <b>496,759.74</b> | <b>434,886.37</b> | <b>315,217.19</b> |
| <b>非流动资产：</b> |                   |                   |                   |                   |
| 可供出售金融资产      | -                 | -                 | -                 | -                 |

| 科目/年份                | 2015年6月末          | 2014年末            | 2013年末            | 2012年末            |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 长期股权投资               | 86,941.39         | 93,465.75         | 89,372.96         | 74,971.49         |
| 投资性房地产               | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 固定资产                 | 160.68            | 308.50            | 478.55            | 734.12            |
| 在建工程                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 无形资产                 | 104.27            | -                 | -                 | -                 |
| 长期待摊费用               | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 递延所得税资产              | 69.72             | 242.81            | 305.99            | 160.16            |
| 其他非流动资产              | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>非流动资产合计</b>       | <b>87,276.05</b>  | <b>94,017.06</b>  | <b>90,157.50</b>  | <b>75,865.77</b>  |
| <b>资产总计</b>          | <b>371,732.76</b> | <b>590,776.80</b> | <b>525,043.87</b> | <b>391,082.96</b> |
| 流动负债:                |                   |                   |                   |                   |
| 短期借款                 | 41,446.05         | -                 | 17,000.00         | 10,000.00         |
| 交易性金融负债              | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 应付票据                 | 24,000.00         | 31,000.00         | -                 | 20,208.82         |
| 应付账款                 | 1,883.24          | 2,107.83          | 5,470.41          | 2,054.40          |
| 预收款项                 | 3,842.83          | 18,557.39         | 23,461.40         | 13,498.26         |
| 应付职工薪酬               | 521.29            | 409.50            | 345.08            | 196.73            |
| 应交税费                 | 433.96            | 143.43            | -834.76           | 22.93             |
| 应付利息                 | 24.21             | 35.53             | 67.19             | 53.25             |
| 应付股利                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 其他应付款                | 229,939.74        | 453,019.50        | 395,379.54        | 272,449.59        |
| 一年内到期的非流动负债          | -                 | 16,000.00         | -                 | -                 |
| 其他流动负债               | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>流动负债合计</b>        | <b>302,091.32</b> | <b>521,273.19</b> | <b>440,888.85</b> | <b>318,483.98</b> |
| 非流动负债:               |                   |                   |                   |                   |
| 长期借款                 | -                 | -                 | 16,000.00         | 16,000.00         |
| 递延所得税负债              | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 其他非流动负债              | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>非流动负债合计</b>       | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>16,000.00</b>  | <b>16,000.00</b>  |
| <b>负债合计</b>          | <b>302,091.32</b> | <b>521,273.19</b> | <b>456,888.85</b> | <b>334,483.98</b> |
| 所有者权益:               |                   |                   |                   |                   |
| 实收资本(股本)             | 11,500.00         | 11,500.00         | 11,500.00         | 11,500.00         |
| 资本公积                 | 0.96              | 0.96              | 0.96              | 0.96              |
| 盈余公积                 | 5,750.00          | 5,750.00          | 5,665.41          | 4,494.16          |
| 未分配利润                | 52,390.48         | 52,252.65         | 50,988.66         | 40,447.42         |
| <b>归属于母公司所有者权益合计</b> | <b>69,641.43</b>  | <b>69,503.61</b>  | <b>68,155.02</b>  | <b>56,442.53</b>  |
| 少数股东权益               | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>所有者权益合计</b>       | <b>69,641.43</b>  | <b>69,503.61</b>  | <b>68,155.02</b>  | <b>56,442.53</b>  |

| 科目/年份      | 2015年6月末   | 2014年末     | 2013年末     | 2012年末     |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| 负债和所有者权益总计 | 371,732.76 | 590,776.80 | 525,043.87 | 390,926.51 |

## 母公司利润表

单位：万元

| 科目/年份                 | 2015年1-6月 | 2014年度    | 2013年度    | 2012年度    |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、营业收入                | 10,707.18 | 31,414.57 | 17,450.94 | 25,469.04 |
| 减：营业成本                | 4,074.90  | 21,014.36 | 7,695.13  | 18,526.54 |
| 营业税金及附加               | 42.10     | 31.97     | 0.00      | 29.42     |
| 销售费用                  | -         | -         | 0.25      | -         |
| 管理费用                  | 5,893.90  | 11,595.49 | 9,686.11  | 7,959.41  |
| 财务费用                  | 959.30    | 3,520.89  | 2,325.24  | 1,464.26  |
| 资产减值损失                | -         | -252.72   | 583.31    | -468.41   |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | -         | -         | -         | -         |
| 投资收益（损失以“-”号填列）       | -         | 4,092.79  | 14,401.47 | 50,660.91 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    | -         | 4,092.79  | -         | -         |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）     | -263.01   | -402.62   | 11,562.37 | 48,618.73 |
| 加：营业外收入               | 446.78    | 1,815.59  | 80.59     | 84.19     |
| 减：营业外支出               | -         | 1.20      | 76.30     | 70.16     |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）   | 183.76    | 1,411.77  | 11,566.66 | 48,632.76 |
| 减：所得税费用               | 45.94     | 63.18     | -145.83   | 118.91    |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）     | 137.82    | 1,348.59  | 11,712.49 | 48,513.85 |
| 归属于母公司所有者的净利润         | 137.82    | 1,348.59  | -         | -         |
| 少数股东损益                | -         | -         | -         | -         |
| 五、其他综合收益              | -         | -         | -         | -         |
| 六、综合收益总额              | 137.82    | 1,348.59  | 11,712.49 | 48,513.85 |

## 母公司现金流量表

单位：万元

| 科目/年份                     | 2015年1-6月        | 2014年度           | 2013年度           | 2012年度           |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |                  |                  |                  |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 9,486.00         | 20,090.71        | 19,479.95        | 42,541.38        |
| 收到的税费返还                   | -                | -                | -                | -                |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 118,472.43       | 1,879,058.65     | 1,126,979.80     | 672,669.50       |
| 经营活动现金流入小计                | 127,958.43       | 1,899,149.36     | 1,146,459.76     | 715,210.88       |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 13,405.79        | 13,794.87        | 35,571.16        | 50,823.60        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 3,227.48         | 5,752.01         | 4,243.75         | 3,901.86         |
| 支付的各项税费                   | 563.01           | 444.74           | 3.30             | 254.93           |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 28,933.11        | 1,799,536.34     | 1,089,069.43     | 618,555.04       |
| 经营活动现金流出小计                | 46,129.38        | 1,819,527.96     | 1,128,887.64     | 673,535.43       |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>81,829.05</b> | <b>79,621.40</b> | <b>17,572.12</b> | <b>41,675.45</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                  |                  |                  |                  |
| 收回投资收到的现金                 | -                | -                | -                | 1,000.00         |
| 取得投资收益收到的现金               | -                | -                | -                | -                |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | -                | 43.18            | -                | -                |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | -                | -                | -                | -                |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | -                | -                | -                | -                |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | -                | -                | -                | -                |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | -                | -                | -                | -                |
| 投资活动现金流入小计                | -                | 43.18            | -                | 1,000.00         |
| 购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 30.78            | 66.76            | 184.12           | 50.39            |

| 科目/年份               | 2015年1-6月  | 2014年度     | 2013年度     | 2012年度     |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|
| 投资支付的现金             | -          | -          | -          | 41.11      |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | -          | -          | -          | -          |
| 支付其他与投资活动有关的现金      | -          | -          | -          | -          |
| 投资活动现金流出小计          | 30.78      | 66.76      | 184.12     | 91.50      |
| 投资活动产生的现金流量净额       | -30.78     | -23.58     | -184.12    | 908.50     |
| 三、筹资活动产生的现金流量：      |            |            |            |            |
| 吸收投资收到的现金           | -          | -          | -          | -          |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | -          | -          | -          | -          |
| 取得借款收到的现金           | 52,446.05  | 80,056.19  | 37,500.00  | 29,500.00  |
| 发行债券收到的现金           | -          | -          | -          | -          |
| 收到其他与筹资活动有关的现金      | 16,906.73  | -          | -          | -          |
| 筹资活动现金流入小计          | 69,352.78  | 80,056.19  | 37,500.00  | 29,500.00  |
| 偿还债务支付的现金           | 27,000.00  | 97,056.19  | 30,500.00  | 42,850.00  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金   | 662.93     | 4,272.94   | 1,957.94   | 1,288.03   |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | -          | -          | -          | -          |
| 支付其他与筹资活动有关的现金      | 4,887.92   | 54,361.92  | 15,128.59  | 30,089.59  |
| 筹资活动现金流出小计          | 32,550.85  | 155,691.04 | 442,993.84 | 74,227.62  |
| 筹资活动产生的现金流量净额       | 36,801.93  | -75,634.86 | -10,982.84 | -44,727.62 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响  | -0.01      | -0.02      | -          | -          |
| 五、现金及现金等价物净增加额      | 118,600.19 | 3,962.94   | 6,405.17   | -2,143.67  |
| 加：期初现金及现金等价物余额      | 11,781.78  | 7,818.84   | 1,413.67   | 3,557.33   |
| 六、期末现金及现金等价物余额      | 130,381.96 | 11,781.78  | 7,818.84   | 1,413.67   |

### 三、合并财务报表范围及其变化情况

本公司将控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以本公司和列入合并范围内的子公司的个别财务报表为基础，经按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。最近三年一期本公司的合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。

#### （一）纳入合并报表范围的主要子公司情况

截至发行人2014年财务报告出具之日，公司纳入合并财务报表范围的子公司情况见本募集说明书摘要“第三节第四条”之“（一）：发行人重要权益投资情况、下属子公司及协议控制公司介绍”内容。

#### （二）报告期内合并范围的变化

合并财务报表以本公司及其全部子公司2012年、2013年度、2014年度和2015年1-6月的财务报表为基础编制。子公司指被本公司控制的被投资单位。

较2013年而言，2014年纳入合并财务报表范围内子公司发生以下变化：

| 序号 | 公司名称            | 较2013年变化 |
|----|-----------------|----------|
| 1  | 上海康睿房地产发展有限公司   | 增加至合并范围  |
| 2  | 上海宝龙富嘉房地产开发有限公司 | 增加至合并范围  |
| 3  | 郑州宝龙房屋租赁有限公司    | 增加至合并范围  |
| 4  | 山东泰安宝龙房屋租赁有限公司  | 增加至合并范围  |
| 5  | 安徽天成百货有限公司      | 调出合并范围   |
| 6  | 郑州嘉耀轩百货有限公司     | 调出合并范围   |

较2012年而言，2013年纳入合并财务报表范围内子公司发生以下变化：

| 序号 | 公司名称            | 较2012年变化 |
|----|-----------------|----------|
| 1  | 上海宝龙康骏房地产开发有限公司 | 增加至合并范围  |
| 2  | 厦门宝龙地产开发有限公司    | 增加至合并范围  |
| 3  | 杭州华展房地产开发有限公司   | 增加至合并范围  |
| 4  | 上海宝龙展飞房地产开发有限公司 | 增加至合并范围  |
| 5  | 上海皓商投资管理有限公司    | 增加至合并范围  |

|   |                |         |
|---|----------------|---------|
| 6 | 上海宝龙艺境酒店管理有限公司 | 增加至合并范围 |
| 7 | 蚌埠宝龙资产经营管理有限公司 | 当期分设    |

#### 四、报告期内公司主要财务指标

报告期内，发行人合并范围内主要财务指标如下：

| 主要财务指标        | 2015年6月30日<br>/2015年上半年 | 2014年12月<br>31日<br>/2014年度 | 2013年12月<br>31日<br>/2013年度 | 2012年12月<br>31日<br>/2012年度 |
|---------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 流动比率（倍）       | 1.11                    | 1.01                       | 1.11                       | 1.04                       |
| 速动比率（倍）       | 0.39                    | 0.50                       | 0.55                       | 0.51                       |
| 资产负债率（%）      | 66.26                   | 68.78                      | 69.77                      | 67.89                      |
| 总资产周转率（倍）     | 0.06                    | 0.14                       | 0.14                       | 0.08                       |
| 总资产收益率（%）     | 1.80                    | 1.89                       | 3.51                       | 3.53                       |
| 净资产收益率（%）     | 5.54                    | 6.14                       | 11.29                      | 10.99                      |
| 主营业务毛利率（%）    | 42.62                   | 29.06                      | 32.49                      | 48.65                      |
| 存货周转率（次/年）    | 0.12                    | 0.35                       | 0.34                       | 0.18                       |
| 应收账款周转率（次/年）  | 2.61                    | 5.18                       | 5.46                       | 3.28                       |
| 息税折旧摊销前利润（万元） | 124,461.58              | 186,754.78                 | 190,348.12                 | 164,891.13                 |
| 利息保障倍数（倍）     | 4.88                    | 2.79                       | 5.16                       | 4.17                       |
| 贷款偿还率（%）      | 100.00                  | 100.00                     | 100.00                     | 100.00                     |
| 利息偿付率（%）      | 100.00                  | 100.00                     | 100.00                     | 100.00                     |

若将永续债从所有者权益中剔除并计入其他非流动负债，则发行人合并范围内主要财务指标如下：

| 主要财务指标        | 2015年6月30日<br>/2015年上半年 | 2014年12月<br>31日<br>/2014年度 | 2013年12月<br>31日<br>/2013年度 | 2012年12月<br>31日<br>/2012年度 |
|---------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 流动比率（倍）       | 1.11                    | 1.01                       | 1.11                       | 1.04                       |
| 速动比率（倍）       | 0.39                    | 0.50                       | 0.55                       | 0.51                       |
| 资产负债率（%）      | 69.60                   | 72.03                      | 69.77                      | 67.89                      |
| 总资产周转率（倍）     | 0.06                    | 0.14                       | 0.14                       | 0.08                       |
| 总资产收益率（%）     | 1.80                    | 1.89                       | 3.51                       | 3.53                       |
| 净资产收益率（%）     | 6.16                    | 6.50                       | 11.29                      | 10.99                      |
| 主营业务毛利率（%）    | 42.62                   | 29.06                      | 32.49                      | 48.65                      |
| 存货周转率（次/年）    | 0.12                    | 0.35                       | 0.34                       | 0.18                       |
| 应收账款周转率（次/年）  | 2.61                    | 5.18                       | 5.46                       | 3.28                       |
| 息税折旧摊销前利润（万元） | 124,461.58              | 186,754.78                 | 190,348.12                 | 164,891.13                 |
| 利息保障倍数（倍）     | 4.88                    | 2.79                       | 5.16                       | 4.17                       |
| 贷款偿还率（%）      | 100.00                  | 100.00                     | 100.00                     | 100.00                     |
| 利息偿付率（%）      | 100.00                  | 100.00                     | 100.00                     | 100.00                     |

注：上述指标依据合并报表口径计算。各指标的具体计算公式如下：

流动比率 = 流动资产 / 流动负债

速动比率 = (流动资产 - 存货净额) / 流动负债

资产负债率 = 总负债 / 总资产

总资产周转率 = 营业收入 / 总资产平均余额

总资产收益率 = 净利润 / 总资产平均余额

净资产收益率 = 净利润 / 所有者权益平均余额

主营业务毛利率 = (营业收入 - 营业成本) / 营业收入

存货周转率 = 营业成本 / 存货平均余额

应收账款周转率 = 营业收入 / 应收账款平均余额

息税折旧摊销前利润 = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销

利息保障倍数 = 息税折旧摊销前利润 / 利息支出

贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额

利息偿付率 = 实际支付利息 / 应付利息

## 第五节 本次募集资金运用

### 一、公司债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会审议通过，并经公司股东批准，公司向中国证监会申请发行不超过40亿元（含40亿元）的公司债券。

### 二、专项账户管理安排

#### （一）募集资金专项账户的设立

发行人同意在本次债券发行前，在银行处设立募集资金专项账户。募集资金专项账户信息如下：

户 名：上海宝龙实业发展有限公司

账 号：03332200040037852

开户行：中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部

（二）募集资金专项账户设立后，发行人须将本次债券发行后的募集资金直接划至募集资金专项账户。

（三）银行应根据《人民币银行账户管理办法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国商业银行法》以及中国人民银行的其他有关规定，强化对募集资金专项账户资金的监管，以确保资金安全。

（四）发行人保证严格按照募集说明书所陈述的资金用途使用本次债券的募集资金。

（五）发行人拟使用募集资金专项账户内的资金时，应当向银行提出书面申请，说明资金用途，并提供证明资金用途的相关凭据（包括但不限于相关合同、债务凭据以及银行认为需要的其他材料）。银行有权核对发行人款项用途，确保与募集说明书中披露的募集资金用途一致。若发行人未按照募集说明书中明确的募集资金用途进行使用

募集资金，银行有权拒绝付款。

（六）银行在任何一笔资金出入募集资金专项账户时，均应出具资金入账、资金支出的相关单据，并根据发行人的要求提交复印件。

（七）发行人同意在本次债券发行后，在银行处设立专项偿债账户。

（八）发行人应按债券还本付息的有关要求，在本次债券当期付息日和/或本金兑付日前5个交易日将还本付息的资金及时划付至专项偿债账户，以保证专项偿债账户资金不少于债券当期还本付息金额。

### 三、本次募集资金运用计划

本次债券募集资金拟用于偿还公司债务及补充营运资金，其中30亿元拟用于偿还公司债务，10亿元拟用于补充公司未来业务发展所需的营运资金。募集资金的使用能够优化公司债务结构，满足公司中长期资金需求。通过上述安排，可以在一定程度上改善公司财务状况，优化公司债务结构。

本次募集资金中30亿元拟用于偿还公司债务，拟偿还的公司债务见下表。

单位：万元

| 贷款单位            | 借款起始日     | 借款终止日      | 金额   | 担保方式 |
|-----------------|-----------|------------|------|------|
| 杭州华展房地产开发有限公司   | 2014/1/29 | 2016/8/1   | 9.71 | 抵押   |
| 洛阳宝龙置业发展有限公司    | 2015/2/11 | 2016/2/11  | 2.50 | 抵押   |
| 上海贤通置业有限公司      | 2014/1/10 | 2016/11/15 | 4.09 | 抵押   |
| 上海宝龙康晟房地产发展有限公司 | 2014/8/20 | 2017/6/10  | 5.60 | 抵押   |
| 上海宝龙精骏房地产开发有限公司 | 2015/5/11 | 2017/5/10  | 2.20 | 抵押   |
| 杭州华展房地产开发有限公司   | 2014/8/1  | 2016/8/1   | 5.90 | 抵押   |

|    |  |  |       |  |
|----|--|--|-------|--|
| 合计 |  |  | 30.00 |  |
|----|--|--|-------|--|

说明：本次募集资金中 30 亿元拟用于偿还公司债务，实际偿还的公司债务将结合本次债券各期的发行情况及公司有息负债情况进行调整。

#### 四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

##### （一）对发行人负债结构的影响

以2014年12月31日公司财务数据为基准，假设本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率水平将由本次债券发行前的68.78%增至发行后69.54%；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的23.63%增至发行后的36.80%。

由于长期债务融资比例有所提高，降低了短期偿债压力，发行人债务稳定程度将得到提升，债务结构将得到一定的改善。

##### （二）对发行人财务成本的影响

鉴于未来市场利率存在周期波动的可能，发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的风险。

##### （三）对于发行人短期偿债能力的影响

以2014年12月31日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的1.01增加至发行后的1.23。

公司流动比率将有较为明显的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

综上所述，本次债券募集资金拟用于补充营运资金与偿还公司债务，优化公司债务结构，满足公司中长期资金需求，提升公司债务稳定程度，从而更好满足公司的营运资金要求。

## 第六节 备查文件

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 1、 发行人2012年、2013年和2014年经审计的财务报告和审计报告及2015年半年度未经审计的财务报表；
- 2、 主承销商出具的核查意见；
- 3、 律师事务所出具的法律意见书；
- 4、 评级机构出具的资信评级报告；
- 5、 债券受托管理协议；
- 6、 债券持有人会议规则；
- 7、 本次债券相关监管机构对本次发行核准的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件，或访问深交所网站（<http://www.szse.cn>）查阅本募集说明书摘要。

(本页无正文,为《上海宝龙实业发展有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书摘要》之签字盖章页)

发行人: 上海宝龙实业发展有限公司 (公章)



法定代表人或授权代表人:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'Z' followed by a long horizontal stroke.

日期: 2016年1月13日