

债券简称: 16 宝龙债

债券代码: 112315

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 上市公告书

证券简称: 16 宝龙债

证券代码: 112315

发行总额: 27 亿元

上市时间: 2016 年 3 月 23 日

上市地点: 深圳证券交易所

上市推荐机构: 天风证券股份有限公司

国泰君安证券股份有限公司

签署日期: 二〇一六年三月

第一节 绪言

重要提示

上海宝龙实业发展有限公司（以下简称“公司”“发行人”“上海宝龙实业”或“本公司”）董事会成员已批准该上市公告书，确信其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

深圳证券交易所（以下简称“深交所”）对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（以下简称“本期债券”）上市申请及相关事项的审查，均不构成对本期债券的价值、收益及兑付作出实质性判断或任何保证。因本公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，本期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，本期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。

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，本期债券等级为 AA 级。本期债券上市前，发行人最近一期末（2015 年 9 月 30 日）合并报表中所有者权益合计（含少数股东权益）为 134.81 亿元，合并报表口径的资产负债率为 65.31%，母公司报表口径的资产负债率为 84.72%；发行人最近三个会计年度（2012 年-2014 年）实现的年均可分配利润（合并报表中归属于母公司所有

者的净利润)为 8.31 亿元,不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本期债券发行前的财务指标符合相关规定。2013 年、2014 年和 2015 年三季度末发行人合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 9.19 亿元、4.39 亿元和 10.60 亿元,发行人预计 2015 年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润为 19.14 亿元,最近三个会计年度预计年均可分配利润为 10.91 亿元,足以覆盖本次债券每年的利息的 1.5 倍。

本期债券上市地点为深交所,本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件,具体折算率等事宜将按中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司(以下简称“登记公司”)的相关规定执行。

本期债券将在深圳证券交易所的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”)上市交易。本次债券上市前,若公司财务状况、经营业绩和信用评级等情况出现重大变化将影响本次债券双边挂牌交易,本公司承诺,若本次债券无法双边挂牌,债券持有人有权在本次债券上市前向本公司回售全部或部分债券认购份额。本次债券上市后的流动性风险敬请投资者关注。

发行人在向深交所申请本次债券上市时,已与受托管理人就债券终止上市的后续安排签署协议,约定如果债券终止上市,发行人将委托该受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

投资者欲详细了解本期债券的偿债计划及其他保障措施、债券持有人会议、债券受托管理人以及其他重要事项等信息,请仔细阅读《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

发行公告》和《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人公司债券募集说明书》，上述材料已刊登在 2016 年 1 月 14 日的《上海证券报》上。投资者亦可到深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）查询。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

- 1、发行人名称：上海宝龙实业发展有限公司
- 2、英文名称：Powerlong Real Estate Holdings Limited
- 3、上市地点：深圳证券交易所
- 4、债券简称：16 宝龙债
- 5、债券代码：112315
- 6、注册资本：11,500.00 万元
- 7、法定代表人：许健康
- 8、公司设立日期：2010 年 2 月 22 日
- 9、营业执照注册号：310000400615987
- 10、住所：上海市闵行区七莘路 1855 号第 1 幢 4 层 02 室
- 11、证券事务代表：徐汪洋
- 12、联系地址：上海市闵行区七莘路 1855 号第 1 幢 4 层 02 室
- 13、邮政编码：200336
- 14、联系电话：021-51759999
- 15、联系传真：021-51752222
- 16、电子信箱：xuwy@powerlong.com
- 17、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）。

关于公司的具体信息，请见本公司于 2016 年 3 月 2 日披露的《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》（以下简称“募集说明书”）第五节。

第三节 债券发行、上市概况

一、债券全称

债券全称：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人公司债券

简称：16 宝龙债

债券代码：112315

二、债券发行总额

本期债券的基础发行规模为 10 亿元，超额配售 17 亿元，发行总额为 27 亿元。票面利率为 6.20%。

三、债券发行批准机关及文号

本次债券经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2015〕2884 号”文核准公开发行。

四、债券的发行方式及发行对象

（一）发行方式

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。

（二）发行对象

持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

五、债券发行的主承销商及承销团成员

本次债券主承销商为天风证券股份有限公司，联席主承销商为国泰君安证券股份有限公司，分销商为东北证券股份有限公司、长江证

券股份有限公司。

六、债券面额及发行价格

本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

七、债券存续期限

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。

八、债券年利率、计息方式和还本付息方式

（一）债券利率及确定方式：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。

（二）还本付息的期限和方式：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。

3、起息日：2016 年 1 月 18 日。

4、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证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证券登记机构的相关规定办理。

5、付息日：2017 年至 2021 年每年的 1 月 18 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 1 月 18 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

6、兑付日：本期债券的兑付日为 2021 年 1 月 18 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 1 月 18 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

7、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。

九、债券信用等级

根据联合信用评级有限公司出具的《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》，发行人的主体信用等级为AA级，本期债券信用等级为AA级。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

十、募集资金用途

拟用于补充公司营运资金与偿还公司债务。

十一、募集资金的验资确认

本期债券募集资金到账情况经发行人出具的《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到账确认书》及中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审验字（2016）第318002号《上海宝龙实业发展有限公司2016年公司债发行募集资金净额验资报告》审验，截至2016年1月19日，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资金已足额到达发行人募集资金专项账户。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、债券上市核准部门及文号

经深圳证券交易所深证上[2016]129 号文同意，本期债券将于 2016 年 3 月 23 日起在深交所集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易，债券简称为“16 宝龙债”，债券代码为“112315”。

二、债券上市托管情况

根据登记公司提供的债券登记证明，本期债券已全部登记托管在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人合并口径主要财务数据

单位：万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
总资产	3,886,550.71	4,007,370.69	3,481,682.83	2,932,655.63
总负债	2,538,427.15	2,756,417.36	2,429,028.86	1,991,106.70
归属于母公司所有者权益合计	587,568.43	480,579.87	310,323.10	218,452.72

单位：万元

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	370,771.26	523,824.17	458,079.90	246,102.68
净利润	96,218.50	70,678.53	112,535.04	103,435.79
归属于母公司所有者的净利润	106,036.84	43,931.77	91,870.38	113,532.78
经营活动产生的现金流量净额	14,887.32	255,636.88	84,394.89	58,498.41
现金及现金等价物净增加（减少）额	4,001.24	43,339.17	104,507.74	37,234.44

二、发行人合并报表口径主要财务指标

（一）合并报表口径主要财务指标

主要财务指标	2015年9月30日 /2015年半年度	2014年12月 31日 /2014年度	2013年12月 31日 /2013年度	2012年12月 31日 /2012年度
流动比率（倍）	1.12	1.01	1.11	1.04
速动比率（倍）	0.34	0.50	0.55	0.51
资产负债率（%）	65.31	68.78	69.77	67.89
总资产周转率（倍）	0.09	0.14	0.14	0.08
总资产收益率（%）	2.44	1.89	3.51	3.53
净资产收益率（%）	7.40	6.14	11.29	10.99
主营业务毛利率（%）	46.61	29.06	32.49	48.65
存货周转率（次/年）	0.17	0.35	0.34	0.18
应收账款周转率（次/年）	3.69	5.18	5.46	3.28
息税折旧摊销前利润（万元）	176,025.60	186,754.78	190,348.12	164,891.13
利息保障倍数（倍）	4.27	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

(二) 最近三年及一期净资产收益率及每股收益 (合并报表口径)

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
净资产收益率 (%)	8.23	6.14	11.29	10.99
每股收益	8.37	6.15	9.79	8.99

第六节 本期债券的偿付风险及对策措施

可援引《募集说明书》。

第七节 债券跟踪评级安排说明

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。

第八节 债券受托管理人

可援引《募集说明书》。

第九节 债券持有人会议

可援引《募集说明书》。

第十节 募集资金的运用

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个工作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。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。

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。

第十一节 其他重要事项

一、发行人对外担保情况

截至募集说明书签署之日，合并财务报表口径下，发行人的对外担保、金额情况如下：

单位：万元

被担保人	担保余额
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	58,633.00
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	56,000.00
重庆宝龙长润置业发展有限公司	2,450.00
厦门华龙商业地产管理有限公司	60,000.00
杭州萧山宝龙置业有限公司	31,500.00
厦门联商物流有限公司	6,000.00
福州宝龙商业经营管理有限公司	2,000.00
阜阳宝龙展耀置业有限公司	34,000.00
富阳宝龙房地产开发有限公司	21,000.00
青岛宝龙房地产发展有限公司	8,100.00
青岛宝龙商业物业管理有限公司	21,600.00
厦门联商物流有限公司	30,000.00
拓邦企业管理（上海）有限公司	2,100.00
上海睿商建筑工程有限公司	2,100.00
天津骏龙商业管理有限公司	6,300.00
合 计	341,783.00

截至2014年末，对外担保余额为371,272.87万元，占2014年末总资产比例为9.26%，对外担保余额占2014年末净资产比例为29.68%。

具体情况如下：

单位：万元

截至募集说明书签署之日对外担保余额	截至 2014 年末对外担保余额	截至 2014 年末对外担保余额与 2014 年末总资产比例	截至 2014 年末对外担保余额与 2014 年末净资产比例
341,783.00	371,272.87	9.26%	29.68%

二、发行人自有资产抵押、质押或受限制情况

截至募集说明书签署之日，合并财务报表口径下，发行人自有资产抵押、质押具体情况如下：

借款人	类别	借款余额 (万元)	抵押物（土地使用权）		抵押物（在建工程）		抵押物（已经完工建筑物）		股权	抵押物 账面价值 (万元)
			抵押土地面积 (平方米)	抵押物描述	抵押建筑面积 (平方米)	抵押物描述	抵押建筑面积 (平方米)	担保物描述		
福州宝龙房地产发展有限公司	长期借款	39,600.00					87,496.55	福州宝龙城市广场店铺		41,121.39
郑州宝龙房屋租赁有限公司	长期借款	60,000.00					101,570.71	郑州宝龙城市广场A号楼地下160套商铺、B号楼地下26套商铺、郑州宝龙城市广场A号楼12套商铺、B号楼14套商铺		28,437.35
洛阳宝龙置业发展有限公司	长期借款	27,200.00					69,735.22	商业MALL（AB区）		23,417.85
漳州宝龙置业有限公司	长期借款	2,400.00			46,846.92	云霄宝龙将军一号1-4号楼				30,329.49

借款人	类别	借款余额 (万元)	抵押物(土地使用权)		抵押物(在建工程)		抵押物(已经完工建筑物)		股权	抵押物 账面价值 (万元)
			抵押土地面积 (平方米)	抵押物描述	抵押建筑面积 (平方米)	抵押物描述	抵押建筑面积 (平方米)	担保物描述		
漳州宝龙置业有限公司	长期借款	1,750.00			45,878.00	云霄宝龙将军一号1-4号楼				
漳州宝龙置业有限公司	长期借款	4,100.00				云霄宝龙将军一号1-4号楼				
漳州宝龙置业有限公司	长期借款	3,250.00				云霄宝龙将军一号1-4号楼				
漳州宝龙置业有限公司	长期借款	1,600.00	25,672.51	云霄县行政中心北侧，将军大道东侧						
上海宝龙康骏房地产开发有限公司	长期借款	32,000.00			182,176.17	嘉定工业区156街坊5/3丘的在建工程（商业裙房、标准办公楼、公寓办公楼）				27,911.91
		18,000.00	40,904.80	嘉定工业区156街坊5/3丘的土地使用						

借款人	类别	借款余额 (万元)	抵押物(土地使用权)		抵押物(在建工程)		抵押物(已经完工建筑物)		股权	抵押物 账面价值 (万元)
			抵押土地面积 (平方米)	抵押物描述	抵押建筑面积 (平方米)	抵押物描述	抵押建筑面积 (平方米)	担保物描述		
				权(商业裙房、标准办公楼、公寓办公楼)						
晋江市晋龙实业发展有限公司	长期借款	16,492.00	44,574.00	晋江市宝龙城市广场地块二	194,706.47	晋江宝龙城市广场mall及1-5号公寓				76,424.57
上海宝龙华睿房地产开发有限公司	长期借款	27,069.00	20,468.50	上海市浦东新区曹路镇民建村76/22丘	68,452.30	上海曹路宝龙城市广场(A4-9地块)在建工程				57,478.44
上海贤通置业有限公司	长期借款	51,391.05	40,687.50	奉贤区江城镇15街坊114/19丘	174,335.87	宝龙商业广场1-3#、5-10#楼				83,352.05
厦门宝龙实业有限公司	长期借款	80,000.00	73,781.53	厦门市思明区金山路与吕岭路交叉口西北侧2013P11地块之国有建设用地使用权	18,034.80	厦门宝龙国际中心企业公馆1-4#楼的1-14层				92,637.34

借款人	类别	借款余额 (万元)	抵押物(土地使用权)		抵押物(在建工程)		抵押物(已经完工建筑物)		股权	抵押物 账面价值 (万元)
			抵押土地面积 (平方米)	抵押物描述	抵押建筑面积 (平方米)	抵押物描述	抵押建筑面积 (平方米)	担保物描述		
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	长期借款	97,700.00	83,726.50	七宝项目西地块土地(20-02号),七宝项目西地块土地(21-02号)	120,846.00	办公及商铺				115,209.99
上海宝龙富嘉房地产开发有限公司	长期借款	6,200.00	14,045.50	沪房地宝字(2014)第037353号土地						13,701.77
上海宝龙富嘉房地产开发有限公司	长期借款	8,800.00			34,975.44	杨南路2211号、2213号宝山区罗南镇6街坊46/11丘				
上海宝龙康晟房地产发展有限公司	长期借款	33,000.00	79,211.90	06/07/10地块土地						67,193.49
上海宝龙康晟房地产发展有限公司	长期借款	23,000.00	56,589.80	06/07/10地块土地						18,359.00
安溪宝龙资产经营管	长期借款	16,500.00	30,017.68	D地块MALL			55,488.93	D地块MALL		

借款人	类别	借款余额 (万元)	抵押物（土地使用权）		抵押物（在建工程）		抵押物（已经完工建筑物）		股权	抵押物 账面价值 (万元)
			抵押土地面积 (平方米)	抵押物描述	抵押建筑面积 (平方米)	抵押物描述	抵押建筑面积 (平方米)	担保物描述		
理有限公司										15,647.63
上海瑞龙投资管理有 限公司	长期借款	20,000.00	25,960.00	晋江土地晋 国用（2013） 第00073号抵 押					奉贤项 目全部 股权质 押	
杭州华展房地产开发 有限公司	长期借款	59,000.00	76,943.00	杭证储出 【2013】71号 地块						95,989.63
上海宝龙精骏房地产 开发有限公司	长期借款	22,000.00	41,130.00	上海市闵行 区吴泾镇363 街坊2/1丘						44,420.00
洛阳宝龙置业发展有 限公司	长期借款	27,200.00	6,976.13	泰房权证泰 字第209982 号、210050 号、255591 号、236425号						37,850.01
			33,677.39	泰房权证泰 字第257922 号、257923 号、257924 号、257925						

[illegible]

截至募集说明书签署之日，合并财务报表口径下，发行人共计139,067.53万元的现金处于受限制状态。

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%。

具体情况如下：

单位：万元

	截至募集说明书 签署之日金额	2014 年末金额	2014 年末金额 /2014 年末总资产 比例	2014 年末金额 /2014 年末净资产 比例
抵质押资产账面金额	875,289.41	899,391.22	22.44%	71.90%
受限资金余额	139,067.53	170,124.29	4.25%	13.60%
抵质押资产账面金额与受限资金余额总计	1,014,356.94	1,069,515.51	26.69%	85.50%

三、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至募集说明书签署之日，公司不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

四、承诺事项

截至募集说明书签署之日，发行人无重大承诺事项。

五、发行人重大资产重组事项

截至募集说明书签署之日，公司无重大资产重组事项。

六、发行人及其董事、监事、高级管理人员处罚及整改事项

截至募集说明书签署之日，发行人及其董事、监事和高级管理人员无受有权机关稽查、行政处罚、通报批评事项，不存在被采取司法强制措施的情况。

七、其他事项

截至募集说明书签署之日，发行人无其他重大事项。

第十二节 本期债券发行的相关机构

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

办公地址：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

电话：021-51759999

传真：021-51752222

二、主承销商

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

办公地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号院

法定代表人：余磊

项目主办人：屠建宗

项目组其他成员：江生可、钟丽娟、王琪、丁贤贤

电话：010-65522557

传真：010-65534498

三、联席主承销商

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

办公地址：上海市浦东新区银城中路 168 号

法定代表人：杨德红

联系人：马明和、陈心昊

电话：021-38676699

传真：021-38670699

四、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

办公地址：北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座

法定代表人：杨树财

联系人：刘馨然

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

办公地址：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

电话：027-65799992

传真：027-85481502

五、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

办公地址：上海市世纪大道 100 号环球金融中心 24 层

负责人：彭雪峰

签字律师：孙颖、李青

电话：021-58785888

传真：021-20283853

六、审计机构：

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京西城区凯晨世贸中心 4 层

办公地址：北京西城区凯晨世贸中心 4 层

执行事务合伙人：姚庚春

签字注册会计师：王凤岐、林猛

联系地址：北京西城区凯晨世贸中心 4 层

电话：010-88000222

传真：010-88000003

七、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

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 PICC 大厦 12 层

法定代表人：吴金善

联系人：李晶、张雪

电话：010-85172818

传真：010-85171273

八、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

办公地址：上海市浦东新区银城中路 168 号

法定代表人：杨德红

联系人：马明和、陈心昊

电话：021-38676699

传真：021-38670699

九、主承销商的收款账户及开户银行

开户银行：中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部

账户名称：上海宝龙实业发展有限公司

银行账户：03332200040037852

十、本期债券申请上市的证券交易所

名称：深圳证券交易所

住所：深圳市深南大道 2012 号

总经理：宋丽萍

电话：0755-82083333

传真：0755-82083667

邮政编码：518010

十一、本期债券登记机构：

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

总经理：戴文华

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

邮政编码：518031

第十三节 备查文件

一、备查文件目录

本上市公告书的备查文件目录如下：

- 1、发行人最近三年及一期的财务报告及最近三年的审计报告；
- 2、天风证券股份有限公司出具的上市核查意见；
- 3、北京大成律师事务所律师事务所出具的法律意见书；
- 4、联合信用评级有限公司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、中国证监会核准本次发行的文件；

二、查阅时间

交易日上午 9:30-11:30,下午 14:00-17:00。

三、查阅地点

投资者可以至本公司及主承销商和联席主承销商处查阅本上市公告书全文及上述备查文件，或访问深交所网站(<http://www.szse.cn>) 查阅本上市公告书。

(以下无正文)

（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上市公告书》之签章页）



2016 年 3 月 18 日

(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上市公告书》之签章页)



2016年3月18日

（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人公司债券上市公告书》之签章页）



2016 年 3 月 18 日