

关于上海宝龙实业发展有限公司公司债券 2015 年年度报告相关事项的补充披露

1、净利润增长幅度大于营业收入幅度的原因

公司 2015 年净利润增长幅度远远大于营业收入增长幅度的具体原因如下：

单位：元

项目	2015 年	2014 年	同期增减额	同期增减比例
一、营业收入	6,775,887,235.23	5,360,339,004.52	1,415,548,230.71	26.41%
二、营业成本	3,871,295,952.98	3,780,950,455.80	90,345,497.18	2.39%
三、毛利	2,904,591,282.25	1,579,388,548.72	1,325,202,733.53	83.91%
四、营业税金及附加	788,646,570.77	478,653,052.00	309,993,518.77	64.76%
五、公允价值变动收益	1,364,841,531.64	479,695,438.63	885,146,093.01	184.52%
六、所得税费用	858,110,875.73	386,020,334.47	472,090,541.26	122.30%
七、归属于母公司所有者的净利润	2,190,157,000.97	759,846,049.12	1,430,310,951.85	188.24%

由于 2015 年房地产市场行情较好，公司所持物业本期销售单方价格较 2014 年有较大幅度的提升，导致本期毛利较 2014 年度增加了 1,325,202,733.53 元。受房地产市场行情影响，公司所持投资性物业（主要为各大商场）2015 年年末评估价值大幅上升，导致本期确认的公允价值变动收益较 2014 年度增加了 885,146,093.01 元。故毛利的增加及公允价值变动收益的增加是 2015 年净利润增加的主要原因。

经分析，本公司认为 2015 年度公允价值变动收益的大幅增加及 2014 年净利润基数较小，是导致 2015 年度净利润增长幅度远远大于营业收入增长幅度的主要原因。

2、公司 2015 年公允价值变动收益金额、形成原因及可持续性

(1)公允价值变动收益金额为 1,364,841,531.64 元。

(2)形成原因：

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

投资性房地产按照成本进行初始计量。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量,不对投资性房地产计提折旧或进行摊销,以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值,公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。投资性房地产的公允价值由独立评估师根据公开市场价格及其他相关信息定期评估。

公司各期末根据投资性房地产评估报告对公司持有的投资性房地产的评估值来确定投资性房地产的公允价值,并将本期末与上期末公允价值的差额确认为公允价值变动收益(损失)。

(3)是否具有可持续性：

由于本公司为商业地产开发营运商,投资性房地产(主要为商场)开发营运、保值增值为主营业务,故本公司认为该收益具有可持续性。同时投资性房地产(主要为商场)公允价值受到商场租金收入的稳定性、商场的空置率、商场周边配套设施建设情况、公司当期新开发规模、当地房地产市场行情、宏观经济等一系列不确定因素的影响,故金额波动较大。

3、公司预付款前五大交易对手方明细

公司截止 2015 年 12 月 31 日预付款前五大交易对手方请情况如下：

子公司	对手方	金额	原因
57 上海富闵	上海市嘉定区规划和土地管理局	244,401,509	土地款
30 天津北绿地	天津市滨海新区规划和国土资源管理局	145,558,000	土地款
19 常州宝龙	常州市城乡建设局	13,223,391	土地款

48 上海青浦	上海天德建设（集团）有限公司	5,803,952	工程款
22 上海宝龙	广东安基装饰砖集团有限公司	2,804,858	工程款

4、公司其他应收款科目核算的主要内容、减少的原因、是否已收到相关款项，其他应收款科目与现金流量表相关科目的勾稽关系

(1)其他应收款科目核算的主要内容：暂时性应收关联方资金款、农民工工资保证金、工程质量保证金、公共维修基金、员工备用金等。

(2)减少的原因：

公司 2015 年末其他应收款较上期末减少幅度较大，原因系公司其他应收款、其他应付款中与母公司宝龙地产(香港)控股有限公司及其控股公司关联方资金余额较大。本期公司通过与各关联企业签订三方抵账协议，将本公司与母公司宝龙地产(香港)控股有限公司及其控股公司之间的债权债务相抵消清理，故导致了 2015 年末其他应收款较上期末大幅减少。

(3)是否已收到相关款项：

如上所述，本期公司其他应收款减少原因主要系债权债务相抵消所致，并无相关现金流量产生。

(4)说明其他应收款科目与现金流量表相关科目的勾稽关系：

本期末其他应收款及其他应付款余额的大幅减少，并非由于资金的收付导致，故本期末其他应收款的大幅减少，不会导致现金流量表中现流流入项目的大幅增加。

5、可能对公司债券的偿付以及债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险

本公司经营和财务状况良好。在本次债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

6、报告期对外担保的增减变动情况

截止 2015 年末公司对外担保情况如下：

被担保人/ 担保额度	金额(万)	担保期限	
		起始日	到期日
富阳宝龙房地产开发有限公司	300,000,000	2014-04-21	2017-04-20
天津骏龙商业管理有限公司	63,000,000	2015-05-13	2018-04-22
厦门华龙商业地产管理有限公司	600,000,000	2015-10-28	2017-10-27
郑州宝龙商业物业管理有限公司	5,000,000	2015-07-24	2016-07-23
厦门联商物流有限公司	60,000,000	2015-03-03	2016-03-03
拓邦企业管理(上海)有限公司	21,000,000	2015-06-29	2016-06-24
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	1,000,000,000	2011-12-19	2016-06-20
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	810,000,000	2012-04-28	2016-06-20
杭州萧山宝龙置业有限公司	500,000,000	2014-10-09	2017-09-22
阜阳宝龙展耀置业有限公司	340,000,000	2014-10-31	2016-10-30

2015 年度本公司新增对外担保的被担保人为天津骏龙商业管理有限公司、厦门华龙商业地产管理有限公司、郑州宝龙商业物业管理有限公司、厦门联商物流有限公司、拓邦企业管理(上海)有限公司，担保总额 7.49 亿元。

7、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还贷款的情况

截止 2015 年末公司银行授信情况如下：

银行名称	授信额度	已使用额度	可用额度
恒生银行福州分行	45,000.00	45,000.00	-
兴业银行股份有限公司郑州分行	65,000.00	65,000.00	-
东亚银行(中国)有限公司厦门分公司	14,500.00	14,500.00	-
光大银行洛阳分行	30,000.00	30,000.00	-
中国工商银行上海市虹桥开发区支行/中国工商银行海阳支行	16,000.00	16,000.00	-
中国农业银行股份有限公司常州天宁支行	45,000.00	45,000.00	-
农业银行青浦城中支行	33,000.00	33,000.00	-
农业银行青浦城中支行	23,000.00	23,000.00	-
工行虹桥开发区支行	65,000.00	65,000.00	-
华夏银行厦门分行	5,000.00	5,000.00	-
华夏银行厦门分行	4,000.00	4,000.00	-

华夏银行厦门分行	2,250.00	2,250.00	-
华夏银行厦门分行	5,000.00	5,000.00	-
华夏银行厦门分行	3,750.00	3,750.00	-
中国农业银行股份有限公司上海青浦支行	18,000.00	18,000.00	-
工商银行安溪支行	24,000.00	24,000.00	-
农行青浦分行	24,000.00	24,000.00	-
中国民生银行股份有限公司厦门分行	15,000.00	15,000.00	-
中国民生银行股份有限公司	15,000.00	15,000.00	-
交通银行长宁支行	12,900.00	12,900.00	-
交通银行长宁支行	7,050.00	7,050.00	-
交通银行长宁支行	10,000.00	10,000.00	-
交通银行长宁支行	10,000.00	10,000.00	-
中国民生银行厦门分行营业部	45,000.00	45,000.00	-
中国农业银行股份有限公司上海青浦支行	32,000.00	32,000.00	-
交通银行股份有限公司厦门分行,中国光大银行股份有限公司厦门分行	110,000.00	90,000.00	20,000.00
民生银行厦门分行金榜支行	15,000.00	15,000.00	-
北京银行股份有限公司杭州分行	90,000.00	70,000.00	20,000.00
中国银行上海浦东开发区支行/交通银行上海长宁支行/中国工商银行上海虹桥开发区支行/中国农业银行上海分行营业部/中国农业银行上海水清南路支行	180,000.00	128,300.00	51,700.00
工商银行上海市虹桥开发区支行	42,500.00	9,134.53	33,365.47
农业银行上海青浦支行	25,000.00	9,000.00	16,000.00
交通银行上海长宁支行	42,500.00	9,500.00	33,000.00
上海银行股份有限公司闵行支行	6,200.00	6,200.00	-
上海银行股份有限公司闵行支行	8,800.00	8,800.00	-
上海农商行闵行支行	25,000.00	12,500.00	12,500.00
合计	1,352,430.00	1,165,864.53	186,565.47

报告期内所有贷款均按合同约定还款，未出现展期和减免的情况。

8、公司经营模式，所属行业的发展阶段、周期性特点以及所处的行业地位
经营模式：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。

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。营业收入、成本、费用、现金流等项目的增减变动情况；

所属行业的发展阶段：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。

周期性特点：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。

行业地位：宝龙地产凭借 2015 年的卓越业绩表现和综合竞争力，连续 11 年成功入围中国房地产榜单前 50，位列第 34 位，排名较去年上升了 1 位，同时还获得中国房企商业地产综合 10 强(位列第 2 名)的殊荣。

9、公司行业格局和趋势、下一年度的经营计划以及公司可能面临的风险

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。

2016 年度公司发展战略明晰，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，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。

公司可能面临的风险有：

(a) 房地产价格波动风险

房地产开发是公司核心业务，也是公司的主要利润来源。目前，国内宏观经济仍有较强的不确定性，经济周期波动与信贷政策的变化直接影响市场对房地产价格的预期，影响居民对房产的购置意向，从而导致房地产市场价格进入上下波动的状态。尽管现阶段房屋购置政策及房地产业信贷政策呈现出宽松回调的态势，但作为宏观经济调控的重点，房地产价格未来仍可能产生较大波动，进而从销售、回款等方面影响房地产开发业务的收益，对公司业绩造成不利影响。

(b) 土地储备风险

公司的持续发展以不断获得新的土地资源为基础,而公司在取得土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。目前,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。

(c) 项目开发风险

房地产项目开发周期长,投资大,涉及相关行业广,合作单位多,要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等诸多政府部门的审批和监管,尽管公司具备较强的项目操作能力,但如果项目的任何开发环节出现问题,如产品定位偏差,工程质量出现问题,政府出台不利于房地产行业的政策,政府部门沟通不畅,施工方案存有漏洞,项目管理和组织不力等,均可能直接或间接地导致项目开发周期延长、成本增加,造成项目预期经营目标难以如期实现。

(d) 销售风险

随着公司开发项目的不断增加,公司推向市场的房地产销售数量持续增长。但由于市场的变化存在不确定性因素较多,也日趋走向多元化和个性化,购房者对房地产产品和服务的要求也越来越高,如果公司在这些方面不能做出快速的反应,做出及时的调整,可能造成产品滞销的风险。房地产政策的调整,如果增加了房地产产品的交易成本,也将影响消费者购房心理。同时,购房按揭贷款政策的变化也会影响购房者的购房欲望,增加公司的销售风险。

(e) 原材料价格波动的风险

房地产的主要原材料建材的价格波动,将直接影响房地产开发成本,近几年来,建材价格一直波动较大。若未来建材价格持续上涨,将直接导致房地产建安成本上升。如果房地产价格不能同步上涨或房地产销售数量不能有效扩大,势必挤压公司的利润空间,导致公司达不到预期的盈利水平。

(f) 区域集中度风险

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。

(本页无正文，为关于上海宝龙实业发展有限公司公司债券
2015 年年度报告相关事项的补充披露之盖章页)

上海宝龙实业发展有限公司

2016年7月20日