

债券代码：112315

债券简称：16宝龙债

债券代码：112341

债券简称：16宝龙02

上海宝龙实业发展有限公司公司债券
2016 年半年度报告

二〇一六年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑下述各项可能对公司债券的偿付、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因素，并仔细阅读各期募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示	2
重大风险提示	2
目录	3
第一节 释义	4
第二节 公司及相关中介机构简介	6
第三节 公司债券事项	9
第四节 财务和资产情况	12
第五节 公司业务和公司治理情况	18
第六节 公司重大事项	21
第七节 公司 2015 年度财务报告	23
第八节 备查文件目录	23

第一节 释义

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	上海宝龙实业发展有限公司2016年公开发行公司债券
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
报告期	指	2013年度、2014年度、2015年度、2016年1-6月
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
中兴财光华	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构、中汇	指	中汇会计师事务所（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
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

第二节 公司及相关中介机构简介

一、 公司简介

（一） 公司名称

公司中文名称：上海宝龙实业发展有限公司

（二） 公司法定代表人

公司法定代表人：许健康

（二） 公司信息披露事务负责人信息

信息披露事项负责人：丁川

联系地址：上海市闵行区新镇路 1399 号宝龙大厦 8 楼

电话：021-51759999-8328

传真：021-51752222

邮箱：dingchuan1@powerlong.com

（四） 公司其他信息

设立日期：2010 年 2 月 22 日

注册资本：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

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

（五） 公司登载年度报告的交易场所网站的网址，年度报告备置地

投资者可至本公司查阅本年度公司债券年度报告，或访问深圳证券交易所网站（www.szse.cn/）进行查阅。

（六）报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

1、公司控股股东、实际控制人变更情况

报告期内，公司控股股东及实际控制人未发生变更。

控股股东、实际控制人信息与募集说明书披露情况一致。

2、董事、监事、高级管理人员的变更情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员未发生变更。

公司董事、监事、高级管理人员信息与募集说明书披露情况一致。

二、相关中介机构情况

（一）上海宝龙实业发展有限公司公司债券相关中介机构情况

1、会计师事务所

名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：杭州市江干区新业路8号华联时代大厦A幢601室

执行事务合伙人：余强

联系人：包平荣

电话：13757135750

传真：0571-88879000

2、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

邮政编码：200120

3、律师事务所

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

第三节 公司债券事项

一、已发行公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	信用等级	还本付息方式	上市交易场所	投资者适当性
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	16 宝龙债	112315.SZ	2016-01-17	2021-01-18	27	6.2%	AA	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	深圳证券交易所	合格投资者
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(第二期)	16 宝龙 02	112341.SZ	2016-03-06	2021-03-07	5	6.0%	AA	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	深圳证券交易所	合格投资者

二、公司债券兑付兑息情况

(一) 债券一：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，112315.SZ

本公司在 2016 年 1 月 17 日发行公司债券 27 亿元（16 宝龙债），目前该债券尚未需要支付债券利息。

(二) 债券二：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(第二期)，112341.SZ

本公司在 2016 年 3 月 6 日发行公司债券 5 亿元（16 宝龙 02），目前该债券尚未需要支付债券利息。

三、公司债券募集资金使用情况

本公司与中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部（账户监管人）及国泰君安证券股份有限公司（债券受托管理人）签署了《上海宝龙实业发展有限公司 2016 年公开发行公司债券资金账户监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。截至本年度报告出具日，上海宝龙实业发展有限公司 2016

年公开发行公司债券募集资金 27 亿，上海宝龙实业发展有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期）募集资金 5 亿，已全部使用，用于补充公司营运资金与偿还公司债务。与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

四、公司债券资信评级机构情况

（一）报告期内最新跟踪评级情况

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。

根据联合评级出具的 2016 年 7 月 27 日出具的《上海宝龙实业发展有限公司公司债券 2016 年跟踪评级报告》，联合评级上调公司主体信用评级为“AA+”；同时上调“16 宝龙债”和“16 宝龙 02”的债项信用等级为“AA+”。

（二）报告期内不定期跟踪评级情况

☐适用 ☒不适用

（三）公司其他债券、债务融资工具评级差异情况

☐适用 ☒不适用

五、已发行债券变动情况

截止 2016 年 6 月 30 日，公司所发行债券未发生债券变动情况。

六、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

七、公司债券持有人会议召开情况

报告期内，公司债券无债券持有人会议召开事项。

八、公司债券受托管理人履职情况

公司债券存续期内，债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

受托管理人预计将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券受托管理事务年度报告，受托管理报告详见公司网站，以及证监会指定的信息披露网站（www.szse.cn）。

第四节 财务和资产情况

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司 2016 年 6 月末财务和资产情况。本节所引用 2016 年半年度财务数据均摘自公司未经审计的 2016 年 1-6 月财务报表。

一、主要会计数据和财务指标

单位:万元 币种:人民币

	2016 年 6 月末	2015 年 6 月末	本年比上年增减	变动原因
总资产	4,572,623.09	3,921,345.19	16.61%	-
归属于母公司股东的净资产	1,557,903.62	560,048.14	178.17%	营业收入、毛利、净利增加
营业收入	384,625.97	240,682.37	59.81%	营业收入增加
归属于母公司股东的净利润	127,531.32	78,516.54	62.43%	营业收入和毛利率增加
息税折旧摊销前净利润（EBITDA）	203,904.55	124,461.58	63.83%	出售物业收入及毛利较上期增加
经营活动产生的现金流量净额	20,604.12	32,064.10	-35.74%	工程款支出增加
投资活动产生的现金流量净额	-33,876.41	-20,314.65	66.76%	关联方往来增加
筹资活动产生的现金流量净额	68,426.78	70,616.45	-3.10%	
期末现金及现金等价物余额	482,949.26	320,585.12	50.65%	销售回款及融资规模扩大
流动比率	1.58	1.11	42.34%	债务结构调整
速冻比率	0.61	0.39	56.41%	流动资产增加
资产负债率	62.45	66.26	-5.75%	-
EBITDA 全部债务比（EBITDA/全部债务）	15.63%	16.42%	-4.83%	-
利息保障倍数[息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）]	4.60	4.88	-5.66%	-

现金利息保障倍数[(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出]	2.76	3.13	-11.86%	-
EBITDA 利息保障倍数[EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)]	4.88	5.3	-7.84%	-
贷款偿还率(实际贷款偿还额/应偿还贷款额)	100%	100%	0.00%	-
利息偿付率(实际支付利息/应付利息)	100%	100%	0.00%	-

二、会计师事务所是否对财务报告出具非标准无保留意见

☐适用 ☒不适用

三、主要资产和负债变动情况说明

(一) 主要资产变动情况

单位:万元

项目	2016 年 6 月末		2015 年 6 月末		本期与上年同期增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	600,133.85	13.12%	490,130.26	12.50%	22.44%	-
应收账款	105,935.19	2.32%	75,147.85	1.92%	40.97%	销售规模扩大
预付款项	45,430.64	0.99%	31,687.24	0.81%	43.37%	开发建设规模扩大
其他应收款	67,278.30	1.47%	49,199.91	1.25%	36.74%	关联方之间的往来增加
存货	1,337,737.03	29.26%	1,259,479.63	32.12%	6.21%	-
长期股权投资	157,851.05	3.45%	128,570.69	3.28%	22.77%	-
投资性房地产	1,958,998.60	42.84%	1,626,741.21	41.48%	20.42%	-
固定资产	137,249.09	3.00%	85,303.19	2.18%	60.90%	酒店完工开业
在建工程	41,354.86	0.90%	65,729.94	1.68%	-37.08%	-
无形资产	80,537.06	1.76%	71,707.29	1.83%	12.31%	-
资产总计	4,572,623.09	100.00%	3,921,345.19	100.00%	16.61%	-

（三）主要负债变动情况

单位:万元

项目	2016年6月末		2015年6月末		本期与上年同期增减	重大变动说明
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例		
短期借款	35,000.00	1.23%	48,845.05	1.88%	-28.35%	-
应付票据	42,140.00	1.48%	25,875.44	1.00%	62.86%	开具银行承兑汇票支付工程款
应付账款	303,961.75	10.65%	340,293.72	13.10%	-10.68%	-
预收款项	387,339.53	13.57%	245,062.83	9.43%	58.06%	销售规模扩大回款增加
应交税费	216,768.80	7.59%	135,369.51	5.21%	60.13%	销售规模扩大税费相应增加
应付股利	92,803.22	3.25%	1,975.00	0.08%	4598.89%	进行股利分配
其他应付款	183,037.65	6.41%	865,768.73	33.32%	-78.86%	关联方往来清理
一年内到期非流动负债	119,242.20	4.18%	65,042.00	2.50%	83.33%	长期借款重分类
长期借款	821,146.75	28.77%	678,826.05	26.13%	20.97%	-
递延所得税	244,224.95	8.56%	189,351.30	7.29%	28.98%	-
负债合计	2,854,556.04	100.00%	2,598,193.72	100.00%	9.87%	-

四、其他受限资产情况

截至本报告期末，本公司所有权受限制的资产明细如下：

单位:万元 币种:人民币

项目	数额	用途	受限形式
货币资金	1,277.40	预售物业建筑款保证金	保证金
	10,000.00	预售物业建筑款保证金	保证金
	6,938.83	客户按揭贷款保证金	保证金
	32,541.60	银行承兑汇票保证金	保证金
	7.79	应付建筑款保证金	保证金
	66,418.96	内保外贷信用证保证金	保证金
存货	254,363.49	取得银行贷款	抵押
投资性房地产	302,377.70	取得银行贷款	抵押
固定资产	34,027.52	取得银行贷款	抵押
土地使用权	38,756.30	取得银行贷款	抵押

除此以外，发行人不存在其他任何具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

五、对外担保情况

截至本报告期末，本公司对外担保情况如下：

单位:万元 币种:人民币

序号	被担保人名称	注册资本（万元）	主要业务	资信情况	被担保债务到期日期	担保类型	担保金额（万元）
1	安溪宝龙资产经营管理有限公司	5000	投资管理	良好	2019/5/1	保证担保	12,250.00
2	青岛宝龙商业物业管理有限公司	400	物业管理	良好	2024/4/28	保证担保	19,200.00
3	宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	66000	房地产开发	良好	2018/9/6	保证担保	7,564.11
4	重庆宝龙长润置业发展有限公司	3000	房地产开发	良好	2018/11/23	保证担保	4,700.00
5	上海宝龙精骏房地产开发有限公司	1000	房地产开发	良好	2018/11/8	保证担保	12,500.00
6	郑州宝龙商业物业管理有限公司	1000	物业管理	良好	2016/7/23	保证担保	500.00
7	杭州华展房地产开发有限公司	100000	房地产开发	良好	2018/6/29	保证担保	46,110.00
8	上海宝龙精骏房地产开发有限公司	1000	房地产开发	良好	2018/11/8	保证担保	19,700.00
9	上海宝龙精骏房地产开发有限公司	1000	房地产开发	良好	2018/6/25	保证担保	2,000.00
10	上海宝龙富闽房地产开发有限公司	10000	房地产开发	良好	2017/7/12	保证担保	70,000.00
11	福州宝龙商业经营管理有限公司	1000	物业管理	良好	2017/1/4	保证担保	2,000.00
12	天津骏龙商业管理有限公司	100	物业管理	良好	2017/4/26	保证担保	2,608.41
13	厦门联商物流有限公司	1600	物业管理	良好	2017/1/7	保证担保	5,000.00
14	杭州萧山宝龙置业有限公司	6000	房地产开发	良好	2017/9/22	保证担保	21,000.00

六、银行授信情况

截至本报告期末，公司银行授信情况如下：

单位:万元 币种:人民币

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	0.00
兴业银行股份有限公司郑州分行	65,000.00	65,000.00	0.00
东亚银行（中国）有限公司厦门分公司	14,500.00	14,500.00	0.00
光大银行泰安支行	20,000.00		20,000.00
光大银行洛阳分行	30,000.00	30,000.00	0.00
中国农业银行股份有限公司常州天宁支行	45,000.00	45,000.00	0.00
农业银行青浦城中支行	56,000.00	56,000.00	0.00
工行虹桥开发区支行	65,000.00	65,000.00	0.00
华夏银行厦门分行	20,000.00	20,000.00	0.00
中国农业银行股份有限公司上海青浦支行	18,000.00	18,000.00	0.00
工商银行安溪支行	24,000.00	24,000.00	0.00
民生银行泉州支行	30,000.00	30,000.00	0.00
农行青浦分行	24,000.00	24,000.00	0.00
交通银行长宁支行	39,950.00	39,950.00	0.00
中国民生银行厦门分行营业部	45,000.00	45,000.00	0.00
中国农业银行股份有限公司上海青浦支行	32,000.00	32,000.00	0.00
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	90,000.00	90,000.00	0.00
北京银行股份有限公司杭州分行	90,000.00	89,000.00	1,000.00
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
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	15,000.00	15,000.00	0.00
上海农商行闵行支行	25,000.00	12,500.00	12,500.00
工商银行上海金桥支行	21,000.00		21,000.00
上海农商行 闵行支行	40,000.00		40,000.00
浦发银行奉贤支行	42,000.00		42,000.00

交通银行宝山支行、农商行闵行支行、 中国银行浦东开发区支行	120,000.00		120,000.00
平安信托股份有限公司	150,000.00		150,000.00
合计	1,413,950.00	906,750.00	507,200.00

第五节 公司业务和公司治理情况

一、报告期内公司从事的主要业务

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。目前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。

公司坚持深耕上海，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。

二、报告期内的主要经营情况

报告期内，公司主营业务收入分产品构成情况如下：

单位：万元

业务板块	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013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	349,156.32	90.78%	622,304.71	91.84%	472,728.98	88.19%	407,959.72	89.06%
租金收入	17,191.91	4.47%	28,166.01	4.16%	31,477.72	5.87%	27,346.56	5.97%
酒店收入	11,679.36	3.04%	20,752.67	3.06%	7,063.79	1.32%	5,922.44	1.29%
其他收入	6,598.37	1.72%	6,365.34	0.94%	24,763.41	4.62%	16,844.65	3.68%
合计	384,625.97	100.00%	677,588.72	100.00%	536,033.90	100.00%	458,073.37	100.00%

报告期内，公司主营业务成本分产品构成情况如下：

单位：万元

业务板块	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013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	177,756.97	90.54%	359,006.16	92.74%	340,845.47	90.15%	290,578.62	93.96%
租金成本	2,430.77	1.24%	3,534.78	0.91%	3,461.20	0.92%	2,061.73	0.67%

酒店成本	11,230.16	5.72%	19,884.04	5.14%	11,012.68	2.91%	5,513.44	1.78%
其他成本	4,915.79	2.50%	4,704.61	1.22%	22,775.69	6.02%	11,110.22	3.59%
合计	196,333.68	100.00%	387,129.60	100.00%	378,095.05	100.00%	309,264.02	100.00%

报告期内，公司主营业务毛利分产品构成情况如下：

单位：万元

业务板块	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013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	171,399.36	49.09%	263,298.55	42.31%	131,883.51	27.90%	117,381.10	28.77%
租金	14,761.14	85.86%	24,631.23	87.45%	28,016.52	89.00%	25,284.83	92.46%
酒店	449.21	3.85%	868.62	4.19%	-3,948.89	-55.90%	408.99	6.91%
其他	1,682.58	25.50%	1,660.73	26.09%	1,987.72	8.03%	5,734.43	34.04%
合计	188,292.29	48.95%	290,459.13	42.87%	157,938.85	29.46%	148,809.35	32.49%

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，公司近三年物业销售毛利率变动较大。

三、公司未来发展

本公司着眼自身发展，结合当前国内外经济形势，制定“五年计划”，为 2016 年-2020 年的发展定下具体蓝图。“五年计划”提出主业板块“三轮驱动”的商业地产业战略，目标让本公司成为商业营运专家、质量地产行家及资产管理赢家；并提出“聚焦、精品、资本”的三个战略要素，坚定本公司聚焦上海为核心的长三角区域、全面提升产品和服务质量。

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。

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。

四、严重违约事项

报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

五、独立性情况

报告期内本公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

六、非经营性往来占款

报告期内本公司不存在非经营性往来占款或资金拆借的情形，或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

七、违法违规情况

报告期内本公司在公司治理、内部控制等方面不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况。

第六节 公司重大事项

一、公司涉及的重大诉讼事项、仲裁或收到重大行政处罚的事项

报告期内，本公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

二、报告期内公司破产重整事项

报告期内，本公司不存在破产重整事项。

三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况

报告期内，本公司债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，本公司控股股东不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

五、报告期内其他重大事项

序号	重大事项	是否发生
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；	否
2	债券信用评级发生变化；	是
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结；	否
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	是
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；	否
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；	否
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；	否
12	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；	否

13	发行人拟变更募集说明书的约定；	否
14	发行人不能根据《募集说明书》的约定按期支付本息；	否
15	发行人管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；	否
16	发行人提出债务重组方案的；	否
17	本次债券可能被暂停或终止提供交易或转让服务的；	否
18	发生永续期公司债约定的强制兑付事件的；	否

第七节 公司 2016 年半年度财务报表

本公司 2016 年未经审计的财务报表请参见附件。

第八节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。
- 五、其他备查文件。

(本页无正文,为《上海宝龙实业发展有限公司公司债券2016年半年度报告》
之盖章页)

上海宝龙实业发展有限公司



2016年8月30日

合并资产负债表

2016年6月30日

会合01表

编制单位：上海宝龙实业发展有限公司

金额单位：人民币元

资产	注释号	行次	2016年6月30日	2015年12月31日	负债和所有者权益	注释号	行次	2016年6月30日	2015年12月31日
流动资产：					流动负债：				
货币资金	1	1	6,001,338,503.99	5,722,288,388.83	短期借款	15	34	350,000,000.00	420,500,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		2			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		35		
衍生金融资产		3			衍生金融负债		36		
应收票据	2	4	11,000,000.00		应付票据	16	37	421,400,000.00	393,300,000.00
应收账款	3	5	1,059,351,873.69	953,097,501.85	应付账款	17	38	3,039,617,460.56	2,916,515,138.73
预付款项	4	6	454,306,393.78	456,649,685.85	预收款项	18	39	3,873,395,334.95	3,093,546,363.29
应收利息		7			应付职工薪酬	19	40	16,091,900.00	19,002,417.60
应收股利	5	8	63,000,000.00	63,000,000.00	应交税费	20	41	2,167,688,042.62	1,897,978,447.70
其他应收款	6	9	672,783,032.56	435,352,474.87	应付利息	21	42	7,201,954.35	4,477,217.08
存货	7	10	17,277,270,200.98	10,406,170,002.61	应付股利	22	43	900,000,014.00	900,100,055.10
划分为持有待售的资产		11			其他应付款	23	44	1,830,376,456.80	5,365,703,823.34
一年内到期的非流动资产		12			划分为持有待售的负债		45		
其他流动资产	8	13	219,914,196.84	204,322,269.98	一年内到期的非流动负债	24	46	1,192,421,963.62	1,285,419,504.60
流动资产合计		14	21,850,064,301.73	20,320,880,525.02	其他流动负债		47		
非流动资产：					流动负债合计		48	13,826,225,357.27	16,330,316,267.82
可供出售金融资产		15			非流动负债：				
持有至到期投资		16			长期借款	25	49	8,211,467,529.42	7,480,620,924.00
长期应收款		17			应付债券	26	50	4,065,618,060.00	494,098,699.15
长期股权投资	9	18	1,578,510,492.26	1,582,486,178.56	其中：优先股		51		
投资性房地产	10	19	19,589,986,039.66	18,157,480,788.15	永续债		52		
固定资产	11	20	1,372,490,912.04	1,073,196,380.91	长期应付款		53		
在建工程	12	21	413,548,617.52	617,786,390.58	长期应付职工薪酬		54		
工程物资		22			专项应付款		55		
固定资产清理		23			预计负债		56		
生产性生物资产		24			递延收益		57		
油气资产		25			递延所得税负债	58		2,442,249,491.24	2,412,235,446.92
无形资产	13	26	905,370,551.11	799,001,141.25	其他非流动负债		59		
开发支出		27			非流动负债合计		60	14,719,335,080.66	10,386,955,070.07
商誉		28			负债合计		61	28,545,560,437.93	26,717,271,337.89
长期待摊费用		29			所有者权益：				
递延所得税资产		30	107,260,030.50	129,721,711.30	实收资本	27	62	1,049,418,877.00	1,049,418,877.00
其他非流动资产		31			其他权益工具	28	63	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
非流动资产合计		32	23,867,166,643.09	22,359,972,590.75	其中：优先股		64		
					永续债	28	65	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
					资本公积	29	66	593,372,188.00	593,372,188.00
					减：库存股		67		
					其他综合收益		68		
					专项储备		69		
					盈余公积	30	70	64,099,861.26	64,099,861.26
					未分配利润	31	71	12,572,145,269.36	11,366,987,438.95
					归属于母公司所有者权益合计		72	15,579,036,195.62	14,373,876,365.21
					少数股东权益		73	1,601,634,311.26	1,589,712,412.67
					所有者权益合计		74	17,180,670,506.88	15,963,590,777.88
资产总计		33	45,726,230,944.81	42,680,862,115.77	负债和所有者权益总计		75	45,726,230,944.81	42,680,862,115.77

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2016年度6月30日

币种: 人民币

编制单位: 上海宝龙地产发展股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释号	行次	2016年度6月30日	2015年度
一、营业收入	1	1	3,846,259,700.61	6,775,887,235.23
减: 营业成本	1	2	1,963,336,796.54	3,871,295,952.98
营业税金及附加	2	3	517,132,864.64	788,646,570.77
销售费用		4	121,740,472.50	274,485,346.62
管理费用		5	183,643,913.70	277,757,526.07
财务费用		6	43,883,519.69	10,120,041.64
资产减值损失	3	7	6,222,809.06	-69,332,113.66
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	4	8	668,328,137.18	1,364,841,531.64
投资收益(损失以“-”号填列)	5	9	25,733,513.70	17,045,514.84
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		10	25,733,513.70	17,045,514.84
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		11	1,704,360,975.36	3,004,800,957.29
加: 营业外收入	6	12	22,832,155.51	6,009,925.69
其中: 非流动资产处置利得		13		191,224.80
减: 营业外支出	7	14	32,438,323.59	28,741,150.24
其中: 非流动资产处置损失		15		5,550.05
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		16	1,694,754,807.28	2,982,069,732.74
减: 所得税费用	8	17	407,519,744.95	858,110,875.73
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		18	1,287,235,062.33	2,123,958,857.01
归属于母公司所有者的净利润		19	1,275,313,163.74	2,190,157,000.97
少数股东损益		20	11,921,898.59	-66,198,143.96
五、其他综合收益的税后净额		21		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		22		
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益		23		
1 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		23		
2 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		24		
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		24		
1 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		25		
2 可供出售金融资产公允价值变动损益		25		
3 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		26		
4 现金流量套期损益的有效部分		26		
5 外币财务报表折算差额		27		
6 其他		27		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		28		
六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		29	1,287,235,062.33	2,123,958,857.01
归属于母公司所有者的综合收益总额		29	1,275,313,163.74	2,190,157,000.97
归属于少数股东的综合收益总额		30	11,921,898.59	-66,198,143.96
七、每股收益:				
(一) 基本每股收益		31		
(二) 稀释每股收益		32		

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并现金流量表

2016年度6月30日

会合03表

编制单位：上海宝龙实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	本期数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		1	4,435,099,513.41	7,162,024,199.13
收到的税费返还		2		
收到其他与经营活动有关的现金	1	3	522,636,923.34	160,517,693.00
经营活动现金流入小计		4	4,957,736,436.75	7,322,541,892.13
购买商品、接受劳务支付的现金		5	2,705,668,864.00	4,627,192,878.40
支付给职工以及为职工支付的现金		6	135,975,204.97	285,362,964.33
支付的各项税费		7	682,347,775.47	724,379,913.40
支付其他与经营活动有关的现金	2	8	1,227,703,390.47	390,180,863.37
经营活动现金流出小计		9	4,751,695,234.91	6,027,116,619.50
经营活动产生的现金流量净额		10	206,041,201.84	1,295,425,272.63
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		11	301,092,000.00	500,000.00
取得投资收益收到的现金		12		3,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13		206,864.88
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14		
收到其他与投资活动有关的现金	3	15	867,469,323.65	1,742,236,451.89
投资活动现金流入小计		16	1,168,561,323.65	1,745,943,316.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	81,734,407.78	972,810,052.20
投资支付的现金		18		147,000,000.00
取得了公司及其他营业单位支付的现金净额		19		
支付其他与投资活动有关的现金	4	20	1,425,591,057.68	751,268,792.27
投资活动现金流出小计		21	1,507,325,465.46	1,871,078,844.47
投资活动产生的现金流量净额		22	-338,764,141.81	-125,135,527.70
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		23		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		24		
取得借款收到的现金		25	2,603,040,000.00	6,568,535,800.00
发行债券收到的现金		26	3,719,230,000.00	494,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5	27	1,689,491,733.86	2,225,509,414.49
筹资活动现金流入小计		28	8,011,761,733.86	9,288,045,214.49
偿还债务支付的现金		29	2,286,270,061.00	5,206,777,849.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		30	300,235,966.40	801,294,012.62
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		31		4,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	6	32	4,740,987,916.48	3,496,607,289.61
筹资活动现金流出小计		33	7,327,493,943.88	9,504,679,151.79
筹资活动产生的现金流量净额		34	684,267,789.98	-216,633,937.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		35		
五、现金及现金等价物净增加额		36	551,544,850.01	953,655,807.63
加：期初现金及现金等价物余额		37	4,277,947,794.87	3,324,291,987.24
六、期末现金及现金等价物余额		38	4,829,492,644.88	4,277,947,794.87

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

2016年6月30日

会企01表

编制单位：上海宝龙实业发展有限公司

金额单位：人民币元

资产	注释号	行次	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	行次	期末数	期初数
流动资产：					流动负债：				
货币资金		1	3,632,595,953.79	2,986,535,501.32	短期借款		34	329,000,000.00	399,500,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		2			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		35		
衍生金融资产		3			衍生金融负债		36		
应收票据		4			应付票据		37	416,900,000.00	381,900,000.00
应收账款	1	5	92,182,092.84	126,425,197.87	应付账款		38	44,098,708.54	83,111,710.08
预付款项		6	205,144,880.25	154,424,881.37	预收款项		39	10,294,866.23	28,126,814.68
应收利息		7	14,893,125.00		应付职工薪酬		40	5,800,108.25	5,589,953.17
应收股利		8			应交税费		41	11,198,400.18	7,060,713.12
其他应收款	2	9	2,514,769,083.28	2,231,699,337.50	应付利息		42	1,701,445.85	591,009.08
存货		10	58,271,625.12	52,093,508.83	应付股利		43		
划分为持有待售的资产		11			其他应付款		44	1,431,588,806.05	4,366,890,362.89
一年内到期的非流动资产		12			划分为持有待售的负债		45		
其他流动资产		13			一年内到期的非流动负债		46	304,686,431.60	2,773,972.60
流动资产合计		14	6,517,856,760.28	5,551,178,426.89	其他流动负债		47		
非流动资产：					流动负债合计		48	2,555,268,766.70	5,275,484,528.62
可供出售金融资产		15			非流动负债：				
持有至到期投资		16			长期借款		49	106,666,666.67	
长期应收款		17			应付债券		50	4,065,618,060.00	494,098,699.15
长期股权投资	3	18	10,432,711,157.54	10,401,069,978.30	其中：优先股		51		
投资性房地产		19			永续债		52		
固定资产		20	5,383,950.83	5,203,244.95	长期应付款		53		
在建工程		21			长期应付职工薪酬		54		
工程物资		22			专项应付款		55		
固定资产清理		23			预计负债		56		
生产性生物资产		24			递延收益		57		
油气资产		25			递延所得税负债		58		
无形资产		26			其他非流动负债		59		
开发支出		27			非流动负债合计		60	4,172,284,726.67	494,098,699.15
商誉		28			负债合计		61	6,727,553,493.37	5,769,583,227.77
长期待摊费用		29			所有者权益：				
递延所得税资产		30			实收资本		62	1,049,418,877.00	1,049,418,877.00
其他非流动资产		31			其他权益工具		63		
					其中：优先股		64		
					永续债		65		
非流动资产合计		32	10,438,095,108.37	10,406,273,223.25	资本公积		66	8,429,752,844.96	8,429,752,844.96
					减：库存股		67		
					其他综合收益		68		
					专项储备		69		
					盈余公积		70	64,099,861.26	64,099,861.26
					未分配利润		71	685,126,792.06	644,596,839.15
资产总计		33	16,955,951,868.65	15,957,451,650.14	所有者权益合计		72	10,228,398,375.28	10,187,868,422.37
					负债和所有者权益总计		73	16,955,951,868.65	15,957,451,650.14

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

2016年度6月30日

会企02表

编制单位：上海宝龙实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	本期数	上年数
一、营业收入	1	1	165,987,703.50	273,340,579.65
减：营业成本	1	2	68,410,889.50	141,048,889.12
营业税金及附加		3	395,800.96	881,727.51
销售费用		4		
管理费用		5	71,795,170.86	84,259,080.03
财务费用		6	22,596,979.54	24,988,795.78
资产减值损失		7		-9,712,328.24
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		8		
投资收益(损失以“-”号填列)	2	9	29,024,637.25	39,578,753.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		10	29,024,637.25	39,578,753.49
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		11	31,813,499.89	71,453,168.94
加：营业外收入		12	12,656,720.10	50,999.00
其中：非流动资产处置利得		13		
减：营业外支出		14	105,161.86	
其中：非流动资产处置损失		15		
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		16	44,365,058.13	71,504,167.94
减：所得税费用		17	3,835,105.22	5,505,555.34
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		18	40,529,952.91	65,998,612.60
五、其他综合收益的税后净额		19		
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		20		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		21		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		22		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		23		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		24		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		25		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		26		
4.现金流量套期损益的有效部分		27		
5.外币财务报表折算差额		28		
6.其他		29		
六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		30	40,529,952.91	65,998,612.60
七、每股收益：				
(一)基本每股收益		31		
(二)稀释每股收益		32		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2016年度6月30日

会企03表

编制单位：上海宝龙实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	本期数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		1	163,134,883.34	536,142,265.24
收到的税费返还		2		
收到其他与经营活动有关的现金		3	48,031,742.01	37,083,119.94
经营活动现金流入小计		4	211,166,625.35	573,225,385.18
购买商品、接受劳务支付的现金		5	203,975,706.26	248,458,984.65
支付给职工以及为职工支付的现金		6	50,887,565.62	79,193,471.86
支付的各项税费		7	3,620,403.65	8,911,463.59
支付其他与经营活动有关的现金		8	81,066,138.29	59,242,494.49
经营活动现金流出小计		9	339,549,813.82	395,806,414.59
经营活动产生的现金流量净额		10	128,383,188.47	177,418,970.59
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		11		
取得投资收益收到的现金		12		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14		
收到其他与投资活动有关的现金		15	1,078,820,877.63	798,516,542.48
投资活动现金流入小计		16	1,078,820,877.63	798,516,542.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	605,080.55	4,376,688.49
投资支付的现金		18		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19		
支付其他与投资活动有关的现金		20	369,493,000.00	312,431,960.77
投资活动现金流出小计		21	370,098,080.55	316,808,649.26
投资活动产生的现金流量净额		22	708,722,797.08	481,707,893.22
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		23		
取得借款收到的现金		24	260,000,000.00	923,960,500.00
发行债券收到的现金		25	3,719,230,000.00	494,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		26	2,020,143,133.39	3,261,830,545.74
筹资活动现金流入小计		27	5,999,373,133.39	4,679,791,045.74
偿还债务支付的现金		28	172,500,000.00	684,460,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		29	16,017,660.41	8,828,828.19
支付其他与筹资活动有关的现金		30	5,657,134,892.43	2,588,326,656.33
筹资活动现金流出小计		31	5,845,652,552.84	3,281,615,984.52
筹资活动产生的现金流量净额		32	153,720,580.55	1,398,175,061.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		33		
五、现金及现金等价物净增加额		34	906,560,189.16	2,057,301,925.03
加：期初现金及现金等价物余额		35	2,175,119,715.61	117,817,790.58
六、期末现金及现金等价物余额		36	3,081,679,904.77	2,175,119,715.61

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：