

# 上海宝龙实业发展（集团）有限公司

（住所：上海市闵行区七莘路1855号第1幢4层02室）

## 2019年公开发行住房租赁专项公司债券（第一期） 募集说明书

牵头主承销商、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司



（住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层）

联席主承销商：中信证券股份有限公司



（住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座）

签署日期：2019年3月27日

## 重要声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及本声明中载明的职责，给债券持有人造成损失的，受托管理人承诺对损失予以相应赔偿。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除发行人、主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

一、发行人已于 2018 年 4 月 8 日获得中国证监会证监许可[2018]613 号文核准面向合格投资者公开发行不超过 30 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。发行人本次债券采取分期发行的方式，其中上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）为首期发行，发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。剩余部分自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。

二、本期债券信用等级为 AA+级。发行人 2017 年年末净资产为 3,031,957.10 万元，合并资产负债率 56.32%，母公司资产负债率 49.29%。发行人 2018 年 9 月末净资产为 3,633,616.63 万元，合并资产负债率 62.86%，母公司资产负债率 27.88%。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 3,533,616.63 万元，合并资产负债率 63.88%。2015 年、2016 年、2017 年、2018 年 1-9 月发行人合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 221,341.49 万元、266,944.94 万元、294,985.29 万元和 175,163.66 万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 261,090.57 万元，预计不少于本次债券每年的利息的 1.5 倍。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。

三、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。

四、联合信用评级有限公司于 2015 年 9 月 22 日给予发行人主体评级 AA，评级展望为稳定。联合信用评级有限公司于 2016 年 7 月 27 日出具《上海宝龙实业发展有限公司公司债券 2016 年跟踪评级报告》，上调发行人主体长期信用等级至 AA+，评级展望为稳定。联合信用评级有限公司于 2019 年 3 月 5 日出具《上海宝龙实业发展（集团）

有限公司 2019 年公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人主体评级 AA+，评级展望为稳定。

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、本期债券为公开发行，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期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期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，公司亦无法保证本期债券在交易所发行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。

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

九、根据《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规的规定，本期债

券仅面向合格机构投资者公开发行，公众投资者与合格个人投资者不得参与认购。债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格机构投资者参与交易，公众投资者与合格个人投资者认购或买入的交易行为无效。

十、本期债券为无担保债券。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，评级展望为“稳定”。本期债券的信用等级为 AA+级，说明本期债券偿还债务的能力很强，违约风险很低。在本期债券的存续期内，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，可能将影响本期债券本息的按期偿付。

十一、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，本期债券信用等级为 AA+级。同时，资信评级机构对公司和本期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期债券的信用等级，本期债券的市场价格将可能发生波动从而给本期债券的投资者造成损失。

十二、在本期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。

十三、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。

十四、最近三年及一期末，公司的资产负债率分别 57.88%、57.68%、56.32% 和 62.86%，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。

十五、截至 2018 年 9 月 30 日，公司有息负债期末余额合计达 2,872,227.57 万元，其中短期借款余额 81,250.00 万元，一年内到期的非流动负债余额 613,587.00 万元，长期借款余额 2,009,501.31 万元，应付债券余额 67,889.25 万元，永续资本工具余额 100,000.00 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。

十六、发行人近三年及一期末，发行人的有息债务余额分别为 1,253,446.97 万元、1,760,260.36 万元、1,989,254.19 万元和 2,872,227.57 万元，财务费用分别为 5,353.35 万元、6,748.99 万元、10,610.31 万元和 22,179.85 万元；最近三年及一期末，费用化利息支出分别为 14,199.73 万元、26,623.93 万元、20,369.67 万元和 32,117.24 万元，资本化利息支出分别为 83,070.03 万元、91,128.98 万元、53,945.06 万元和 74,183.94 万元。发行人大多数利息支出计入资本化利息支出，未计入费用化利息支出，如发行人调整会计方法，可能会对发行人盈利能力造成一定影响。

十七、最近三年及一期末，公司存货分别为 1,684,070.59 万元、1,464,952.43 万元、1,653,311.36 万元和 3,258,349.21 万元，占公司总资产的比例分别为 31.81%、24.34%、23.82%和 33.31%。公司存货主要为房地产类存货，主要包括在建开发产品和已完工开发产品。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，公司存在一定的存货跌价风险。

十八、截至 2018 年 9 月末，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 6.26%、16.6%、0.18%和 59.14%。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。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，发行人的生产经营活动可能受到不利影响。

十九、截至 2018 年 9 月末，合并财务报表口径下，发行人应收账款总计为 135,582.91 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。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。截至 2017 年末，

合并财务报表口径下，发行人应收账款总计为 104,637.75 万元，其中租金应收账款现金法下为 5,032.94 万元，直线法下为 44,341.47 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。

现金法是指根据租赁合同约定的每一个租赁期间的租金确认实际可收到的租金收入；直线法是指在租赁期内（包括免租期），按照权责发生制，平均分摊租赁期内可确认的租金收入。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确认，即不论租金收入款项何时收到，均应在租赁期间按直线法确认为收入和应收账款。

由于大部分租赁合同附有免租条约且租金呈递增趋势，因此在租赁发生的前期，平均分摊租赁期限内租金收入的直线法会比根据租赁合同约定租金收入的现金法确认更多的租金收入及应收租金余额，随着时间的推移，在租金收入呈现递增的现金法下确认的租金收入会逐步超过平均分摊确认收入的直线法。

采用直线法确认的租金应收账款符合会计准则的要求，但与企业依据合同的收款权利实际应收租金余额存在时间性差异，现金法更能确切反映实际的应收租金余额。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。

二十、截至 2018 年 9 月 30 日，发行人受限资产总计为 3,657,705.51 万元，占 2018 年 9 月末总资产比例为 37.39%。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。

二十一、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。最近三年及一期末，公司投资性房地产分别为 2,341,850.41 万元、2,922,280.05 万元、3,488,432.45 万元和 3,978,590.18 万元，占总资产比例分别为 44.24%、48.55%、50.25%和 40.67%，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损益分别为 124,705.34 万、120,160.75 万元和 239,428.39 万元，占比利润总额分别为 41.42%、31.35%和 55.20%。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。

二十二、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，可能影响发行人的偿债能力。投资性房地产采用公允价值模式计量，发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度投资性房地产公允价值变动收益按照经重述财务数据，分别为 124,705.34 万元、120,160.75 万元、239,428.39 万元。若投资性房地产以成本模式计量，发行人 2015 年度、2016 年度及 2017 年度的财务数据计算，可分配利润分别为 127,812.48 万元、176,824.38 万元、115,414.00 万元。公司对投资性房地产采用公允价值计量，若未来房地产市场环境变化，将对公司当年收益产生不利影响。

二十三、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 30 亿元（含 30 亿元）。本次债券发行规模为不超过人民币 30 亿元（含 30 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。

二十四、发行人徐州宝龙观邸项目、宁波宝龙广场项目、天津滨海宝龙城项目、烟台蓬莱宝龙广场项目、宁波高新区宝龙广场项目存在超期未动工情况，其中徐州宝龙观邸项目、宁波宝龙广场项目、宁波高新区宝龙广场项目均由于资金不足未能按期开工；天津滨海宝龙城项目由于天津填海造陆原因，未能按期开工；烟台蓬莱宝龙广场项目获得蓬莱市发展和改革委员会作出《关于烟台宝龙置业发展有限公司建设蓬莱宝龙城市广场住宅项目的核准意见》，同意将该项目建设期更改为 2013 年至 2015 年，并抄送国土局，住建局，工商局，国税局，地税局和统计局。截至目前，徐州宝龙观邸项目、宁波宝龙广场项目、天津滨海宝龙城项目、烟台蓬莱宝龙广场项目均已在建设期内动工；宁波高新区宝龙广场项目已于 2018 年 1 月取得建筑工程施工许可证。以上项目延期未开工情形均发生于发行人及其下属公司取得项目公司控制权之前，且均不存在因闲置土地而受到国土资源部门行政处罚或正在被国土资源部门立案调查的情况。

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的法律、规章政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理决定》、2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用和建设管理调控的通知》、2012 年 6 月国土资源部发布的《闲置土地处理办法》（2012 修订）等，加大了

对土地闲置的处罚力度。若本公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使面临受到因土地闲置处罚导致被征缴土地闲置费甚至土地被无偿收回的风险。

二十五、发行人及其下属公司不存在因土地闲置和炒地，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；在房地产市场调控期间，发行人及其下属公司不存在竞拍“地王”、哄抬地价等行为，不存在因竞拍“地王”、哄抬地价受到国土资源部门行政处罚或正在被国土资源部门立案调查的情形。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。

二十六、发行人子公司上海康睿房地产发展有限公司 2016 年度发行永续债本金 100,000.00 万元，债权人为华融融德资产管理有限公司，借款起始日为 2016 年 11 月 1 日，无固定借款到期日，上海宝龙实业为该笔借款提供抵押担保，截止 2018 年 9 月 30 日，该笔永续债的本金余额为 100,000 万元。发行人子公司重庆宝龙长润置业发展有限公司 2017 年度发行永续债本金 49,250 万元，债权人为平安信托有限责任公司，借款起始日为 2017 年 6 月 30 日，无固定借款到期日，宝龙地产控股有限公司为该笔借款提供担保，截止 2018 年 9 月 30 日，该笔永续债期末余额零元。发行人子公司上海宝龙富闽房地产开发有限公司 2017 年发行永续债本金人民币 34,700 万元，债权人为中建投信托有限公司，借款起始日为 2017 年 11 月 3 日，无固定借款到期日，上海宝龙实业为该笔借款提供担保，截止 2018 年 9 月 30 日，该笔永续债已全部归还，余额为人民币零元。

若将永续债从所有者权益中剔除并计入其他非流动负债，将影响发行人净资产与负债率，发行人 2017 年末净资产为 286.29 亿元、负债率为 58.76%，发行人 2018 年 9 月末净资产为 353.36 亿元、负债率为 63.88%。

二十七、2016 年 12 月 20 日，发行人股东宝龙地产(香港)控股有限公司作出增加注册资本及调整投资总额的股东决定，公司注册资本由 18,110.44 万元增加至 418,356.22 万元。由宝龙地产（香港）控股有限公司以直接持有的 15 家子公司的股权进行出资，并于 2016 年 12 月 26 日完成营业执照变更，均为一级子公司。本次合并新增的子公司，其净资产未超过上年末净资产 50%，总资产未超过上年末总资产 50%，营业收入未超过上年营业收入的 50%，本次同一控制下的合并不构成重大资产重组。本次资产重组主

要是公司母公司为整合境内运营实体，增强发行人实力，若未来地产市场形势调整，将对重组资产的盈利能力产生不利影响。

二十八、上海证监局在 2017 年 7 月 5 日到 7 月 7 日对发行人进行了现场检查，于 2017 年 7 月 7 日对发行人发送了相关问题的询问邮件，指出发行人在 2016 年初曾出现募集资金使用账户混同的不规范问题，接到“监管问询函”后，发行人公司高度重视并专门开会检查发现的问题进行检讨，并及时去上海证监局进行了现场情况汇报。据发行人提供的《上海宝龙实业发展有限公司关于现场检查相关问题的情况汇报》，此次募集专户存放其他资金的问题，系财务人员操作失误，且该笔资金转入时账户为空账户，隔天已及时转出，未造成募集资金混同在账户；关于信息披露不及时问题，发行人在半年度财务报告出具后马上进行了披露。针对上述问题发行人及时进行了纠正，出具整改措施，对于募集资金专户的管理问题，发行人已责令财务部专门组织对募集资金专户的管理进行了专项学习，明确募集专户管理责任人，确保募集资金专户使用合规；对于信息披露不及时问题，已责令资金部与董秘办认真学习交易所和证监局的相关披露要求及监督重点，要求董秘办配合资金部加强信息披露工作的及时性，做到及时沟通反馈及时对外披露，确保公司债存续期内杜绝再次发生类似事件。且发行人已认识到工作中的不足，并承诺将加强对内管理，对相关问题积极整改，反思问题的出处，贯彻证监局监管要求，在接下来的工作中，将加强对高管和财务管理中心宣导证监局的各项监管规章制度，对存续期内债券的后督工作成立公司债后督小组管理，每月将后督工作及时向公司董事会汇报。截至目前，针对上述问题上海证监局并未给出任何书面行政监管措施或行政处罚。若发行人再次发生类似事件，可能会损害债券持有人利益。

二十九、在本期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期债券。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 2017 年 12 月末，宝龙地产控股资产总额为 9,549,074.80 万元，负债总额为 6,601,655.90 万元，所有者权益为 2,947,418.90 万元。2017 年度，宝龙地产控股营业收入为 1,559,264.10 万元，净利润为 386,774.30 万元。截至目前，宝龙地

产控股财务及经营情况良好，对外担保及受限资产规模相对可控，对于发行人的债券收购承诺及清偿顺序安排方案具备实际可行性，但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。

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

三十一、近三年及一期发行人净利润分别为 21.71 亿元、28.54 亿元、31.59 亿元和 27.40 亿元，最近三年发行人扣除非经常性损益后的净利润分别为 10.46 亿元、18.27 亿元和 13.50 亿元。发行人净利润构成中，非经常性损益主要由发行人投资性房地产公允价值变动构成，占发行人净利润比重较大。如未来房价波动，可能会对发行人净利润造成较大影响。

三十二、报告期内发行人曾更换审计机构，主要原因系发行人管理层要求对审计机构进行公开招标，本着服务和成本综合考虑的原则，报告期内变更审计机构。经发行人、主承销商、当前审计机构共同确认，报告期内发行人采用的会计政策一致，发行人及其子公司的内控制度未发生重大变更，发行人及其子公司的会计基础工作具备规范性。报告期内发行人的会计政策、会计估计保持一致性，未发生变更，遵循了会计准则的一贯性原则。

三十三、本次债券募集资金扣除承销费外的 70%将用于长租公寓项目建设，首期债券募集资金用于的长租公寓建设项目在土地出让合同、土地出让补充合同或投标承诺书等文件中均明确规定了物业自持比例及自持年限。发行人承诺本次债券各期发行募集资金用于的所有长租公寓建设项目在土地出让合同、土地出让补充合同或投标承诺书等文件中均对物业自持比例及自持年限做出明确安排。

三十四、由于上海宝龙实业发展有限公司发展需要，于 2018 年 3 月 9 日将公司名称“上海宝龙实业发展有限公司”变更登记为“上海宝龙实业发展（集团）有限公司”。经上海市闵行区工商行政管理局核准，上海宝龙实业发展有限公司已办理完成工商变更登记手续。本次更名对发行人经营状况无实际影响，对债券偿付能力无实际影响。上海宝龙实业发展有限公司更名后，相关的债权债务关系由上海宝龙实业发展（集团）有限公司承继，前述协议均有效。

三十五、因起息日在 2019 年 1 月 1 日以后，本期债券名称定为“上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2019 年公开发行住房租赁专项公司债券”。本期债券募集说明书及发行公告、评级报告等其他公告材料中已完成更名且财务数据已经更新至发行人 2018 年三季度。本期发行文件、申报文件、封卷文件及备查文件中涉及上述调整的，调整前后相关文件及其表述均具备相同法律效力，未调整的文件也均具备相同法律效力。

# 目 录

重要声明.....	2
重大事项提示.....	4
释义.....	16
第一节 发行概况.....	19
一、本次发行人的基本情况.....	19
二、本期债券发行的有关机构.....	25
三、认购人承诺.....	29
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	29
第二节 风险因素.....	30
一、本次债券的投资风险.....	30
二、发行人的相关风险.....	33
第三节 发行人及本期债券的资信情况.....	43
一、本期债券的信用评级情况.....	43
二、信用评级报告的主要事项.....	43
三、发行人的资信情况.....	49
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....	53
一、增信机制.....	53
二、偿债计划.....	56
三、偿债保障机制.....	58
四、违约责任及争议解决.....	60
第五节 发行人基本情况.....	61
一、发行人概况.....	61
二、发行人股东持股情况.....	66
三、发行人组织结构、治理结构、独立性.....	66
四、发行人重要权益投资情况.....	71
五、发行人股东结构及实际控制人基本情况.....	81
六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	85
七、发行人业务情况.....	89
八、发行人报告期内及其董事、监事、高级管理人员处罚及整改事项.....	116
九、关联方和关联交易.....	117
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.....	138
第六节 财务会计信息.....	140
一、报告期内财务报表的审计情况.....	140
二、发行人报告期内财务会计资料.....	140
三、合并财务报表范围及其变化情况.....	149
四、报告期内公司主要财务指标.....	152
五、管理层讨论与分析.....	155
六、本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化.....	195
七、重大或有事项或承诺事项.....	196

第七节	募集资金运用.....	202
一、	公司债券募集资金数额.....	202
二、	专项账户管理安排.....	202
三、	本次募集资金运用计划.....	203
四、	募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	211
第八节	债券持有人会议.....	212
一、	债券持有人行使权利的形式.....	212
二、	债券持有人会议规则.....	212
三、	债券持有人会议的决议效力.....	220
第九节	债券受托管理人.....	221
一、	债券受托管理人.....	221
二、	债券受托管理协议主要事项.....	221
第十节	发行人、中介机构及相关人员声明.....	245
一、	发行人声明.....	246
二、	发行人全体董事、监事、高级管理人员声明.....	247
三、	主承销商声明.....	257
四、	受托管理人声明.....	261
五、	发行人律师声明.....	262
六、	会计师事务所声明.....	263
七、	评级机构声明.....	265
第十一节	备查文件.....	266

## 释义

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

住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
深交所	指	深圳证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
承销团	指	由主承销商为承销本期发行而组织的承销机构的总称
承销方式	指	本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销，认购金额不足最终发行规模的部分，全部由主承销商余额包销
《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中国国际金融股份有限公司关于上海宝龙实业发展有限公司2017年面向合格投资者公开发行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2017年面向合格投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
投资人、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体，两者具有同一涵义
《公司章程》	指	《上海宝龙实业发展（集团）有限公司章程》
董事会	指	上海宝龙实业发展（集团）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、	指	中汇与上会
中汇	指	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
上会	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）

评级机构、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》
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
报告期	指	2015年、2016年、2017年和2018年1-9月
最近三年及一期	指	2015年、2016年、2017年和2018年1-9月
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地区的法定节假日或休息日）
交易日	指	深圳证券交易所营业日
我国、中国	指	中华人民共和国

本募集说明书中，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（集团）有限公司

法定代表人：许健康

成立日期：2010 年 2 月 22 日

注册资本：418,356.22 万元

实缴资本：286,287.12 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：丁川

联系电话：021-51759999

传真：021-51752222

统一社会信用代码：91310000550074354L

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”等违法违规行为而被主管部门处以行政处罚的情况。

发行人董事、监事、高级管理人员、控股股东及实际控制人均已作出承诺：若因存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门处罚，给发行人及投资者造成损失的，发行人的董事、监事、高级管理人员、控股股东及实际控制人将承担由此产生的赔偿责任。

### 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，承诺本次公开发行申请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，不存在债务违约或延迟支付本息的情况。

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。

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对 2015 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；上会会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的（2017）第 2861 号审计报告；上会会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的（2018）第 3579 号审计报告。

本次发行募集资金扣除承销费后将用于住房租赁项目建设及补充公司营运资金，资金使用用途符合《管理办法》第十五条的规定。

### （三）核准情况及核准规模

1、2017 年 6 月 12 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、2017 年 7 月 3 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、经中国证监会“证监许可[2018]613 号”文件核准，公司将在中国境内公开发行不超过 30 亿元（含 30 亿元）公司债券。其中首期发行自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内发行完毕，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

### （四）本期债券的主要条款

1、发行主体：上海宝龙实业发展（集团）有限公司。

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

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

4、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，本期债券按面值平价发行。

5、债券期限：本期债券期限为2年。

6、发行首日、网下认购起始日：本期债券的发行首日、网下认购起始日为2019年3月29日。

7、起息日：本期债券的起息日为2019年4月1日。

8、利息登记日：本期债券的利息登记日按债券登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

9、付息日：2020年至2021年间每年的4月1日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

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

11、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。本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

12、还本付息的支付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

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

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

15、担保措施：本期债券为无担保债券。

16、其他增信方式：宝龙地产控股就本期债券兑付作出全额收购承诺，发生以下任一情形时，债券持有人有权要求宝龙地产控股收购本期债券：1、在兑付日前的第3个交易日，发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本期债券；2、在本期债券存续期内，如债券持有人会议根据本期债券募集说明书的规定通过关于提前兑付债券的议案，而在债券持有人大会通过的提前兑付日前的第3个交易日，发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本期债券。如果债券持有人按照上述约定要求宝龙地产控股收购本期债券，在符合中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）相关法律法规及适用于宝龙地产控股的相关法律法规规定的前提下，宝龙地产控股将自行或指定宝龙地产控股实际控制的其他境内外子公司在兑付日/提前兑付日前全额收购本期债券。

17、募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定安排指定账户作为募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

18、信用级别及资信评级机构：经联合评级综合评定，本公司的主体长期信用等级为AA+级，本期债券的信用等级为AA+级。

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

20、主承销商：中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司。

21、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

22、簿记管理人：中国国际金融股份有限公司。

23、发行对象：在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户的合格机构投资者（法律、法规禁止的购买者除外）。合格机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合下列资质条件：（1）经有关金融

监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、基金管理公司及其子公司、期货公司、商业银行、保险公司和信托公司等；（2）上述金融机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金及基金子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品；（3）合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；（4）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金；（5）经中国证券投资基金业协会登记的私募基金管理人及经其备案的私募基金；（6）净资产不低于人民币1000万元的企事业单位法人、合伙企业；（7）中国证监会认可的其他合格机构投资者。

24、发行方式：采取网下面向合格机构投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

25、网下配售原则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。公司将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

26、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。

27、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

28、募集资金用途：本次债券首期发行规模不超过人民币10亿元（含10亿元），扣除承销费外，拟全部用于住房租赁项目建设及补充公司营运资金。

29、拟上市交易场所：深圳证券交易所。

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

险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

31、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债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

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

#### （五）本期债券发行及上市安排

发行公告刊登日期：2019 年 3 月 27 日。

发行首日：2019 年 3 月 29 日。

网下发行期限：2019 年 3 月 29 日至 2019 年 4 月 1 日。

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

## 二、本期债券发行的有关机构

### （一）发行人

名称：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

住所：上海市闵行区七莘路 1855 号第 1 幢 4 层 02 室

法定代表人：许健康

联系人：丁川

联系地址：上海市闵行区新镇路 1399 号宝龙大厦

联系电话：021-51759999

传真：021-51752222

### （二）牵头主承销商

名称：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人（代）：毕明建

联系人：翟赢、宋沐洋、邢艺凡、肖潇

联系地址：北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系电话：010-6505 1166

传真：010-6505 9092

### （三）联席主承销商

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：杨芳、朱鸽、邓小强

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系电话：010-6083 8888

传真：010-6083 3504

### （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：徐智强、王君

联系地址：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层

联系电话：010-58137799

传真：010-58137788

### （五）会计师事务所

1、名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：杭州市江干区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

负责人：余强

联系人：包平荣

联系电话：13757135750

传真：0571-88879000

2、名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市静安区威海路 755 号 25 层

负责人：张晓荣

联系人：张志云、董毅强

联系电话：15502130979

传真：021-52921369

#### （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：冯磊、李镭

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：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人（代）：毕明建

联系人：翟赢、宋沐洋、邢艺凡、肖潇

联系地址：北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系电话：010-6505 1166

传真：010-6505 9092

#### （八）募集资金专项账户开户银行

名称：交通银行股份有限公司上海长宁支行

住所：上海市长宁区江苏路 508 号

法定代表人：彭悦箐

联系人：顾芝烨

联系地址：上海市长宁区江苏路 508 号

联系电话：021-62253906

传真：021-62121405

#### （九）申请上市交易的证券交易所

名称：深圳证券交易所

总经理：王建军

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

电话：0755-82083333

传真：0755-82083667

#### （十）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：周宁

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 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 2018 年 9 月 30 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 风险因素

投资者在评价和投资本次债券及做出认购决定时，除仔细阅读并参考本募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、本次债券的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本次债券发行结束后，本公司将积极申请在深交所发行上市。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，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在深交所发行上市，且具体发行上市进程在时间上存在不确定性。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。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时发行上市无法立即出售本次债券，或者由于债券发行上市后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

截至本募集说明书签署之日，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。

#### （四）本次债券安排所特有的风险

本次债券为无担保债券。在本次债券发行时，本公司已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本次债券的还本付息风险。但是，在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

#### （五）提前兑付收购承诺安排的风险

本次债券由宝龙地产控股就兑付事宜作出全额收购承诺，宝龙地产控股合并范围内其他经营实体将利用经营活动产生的现金流量及自有货币资金、应收款项等流动资产，为宝龙地产控股收购本次债券提供资金安排。从资产与收入规模角度看，本公司是宝龙地产控股最重要的组成部分，因而宝龙地产控股合并范围内的其他经营实体对本次债券的收购能力存在一定的不确定性。

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。但若债券持有人会议未能通过关于提前兑付本次债券的议案，则无法达到宝龙地产控股承诺的收购条件，进而可能使债券持有人的利益受到不利影响。

#### （六）评级风险

本次债券的债券信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA+级，本次债券的信用等级为 AA+级。资信评级机构对公司本次债券的信用评级并不代表资信评级机构对本次债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本次债券的投资价值做出了任何判断。

在本次债券存续期间，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构或将调低发行人信用级别或债券信用级别，则可能对投资者利益产生不利影响。

### （七）法律风险

本次债券由宝龙地产控股有限公司就兑付事宜作出全额收购承诺，经发行人律师核查，宝龙地产控股承诺函适用中华人民共和国法律。凡与该承诺函有关或因履行该承诺函而发生的一切争议，首先应由宝龙地产控股及债券持有人等相关各方友好协商解决，协商不成时，提交发行人所在地法院诉讼管辖。

根据《中华人民共和国仲裁法》第四条规定：当事人采用仲裁方法解决纠纷，应当双方自愿，达成仲裁协议。没有仲裁协议，一方申请仲裁的，仲裁委员会不予受理。

宝龙地产控股签署的承诺函选择的争议解决方式为诉讼，没有选择仲裁，故根据截至募集说明书出具之日的《承诺函》之表述，仲裁机构没有适当的管辖权，如果就宝龙地产控股的承诺发生争议，当事人应当选择通过诉讼方式解决。

2017 年 7 月 20 日，MAPLES and CALDER 就宝龙地产控股签署的承诺函事宜，出具了书面的法律意见，其中关于中华人民共和国境内司法机构作出的判决在开曼群岛的可执行性表述如下：

“尽管开曼群岛并无法定强制执行在中华人民共和国法院取得的判决，但在中华人民共和国法院取得的判决，可以通过在开曼群岛大法院进行海外判定债项诉讼，在普通法上确认及强制执行，而毋须重新审查相关争议的是非曲直，惟前提是有关判决：

- (a) 须由海外具有司法管辖权的法院作出；
- (b) 须向判定债务人施加责任支付已作出判决的经算定款项；
- (c) 须为最终判决；
- (d) 并非关于税项、罚款或刑罚；及

(e) 并非以违反开曼群岛的自然公正或公共政策的方式取得，且强制执行该判决不会违反开曼群岛的自然公正或公共政策。”

据此，在中华人民共和国境内取得的判决或裁定如果不能同时满足上述条件，比如其并非终审判决或者并非关于确定金额的判决等，其在开曼群岛不能被直接强制执行；但在中华人民共和国境内有管辖权的法院就承诺函作出的经算定款项的终局判决，且该

判决并不属于税务、罚款或刑法相关的判决，并非以违反开曼群岛的自然公正或公共政策的方式取得的情况下，执行人可以通过在开曼群岛大法院进行海外判定债项诉讼，在普通法上确认及强制执行。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、偿债风险

最近三年及一期末，公司的资产负债率分别为 57.88%、57.68%、56.32% 和 62.86%，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。

#### 2、经营活动现金流波动的风险

房地产开发周期长，购置土地和前期工程占用资金量大，资金周转速度相对缓慢。最近三年及一期公司经营活动产生的现金流量净额分别为 152,662.95 万元、244,946.04 万元、200,906.07 万元和 -827,043.54 万元。受市场波动以及行业周期性的影响，因公司业务扩张，公司经营性现金流净额存在一定波动。若未来经营现金流对债务偿还的保障能力下降，存在无法偿付本次债券本息的风险。

#### 3、有息负债规模较大的风险

截至 2018 年 9 月末，公司有息负债期末余额合计达 2,872,227.57 万元，其中短期借款余额 81,250.00 万元，一年内到期的非流动负债余额 613,587.00 万元，长期借款余额 2,009,501.31 万元，应付债券余额 67,889.25 万元，永续资本工具余额 100,000.00 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。

#### 4、筹资风险

截至 2018 年 9 月 30 日，公司合并口径银行授信额度合计为 5,062,000 万元，其中已使用授信额度为 2,040,078 万元，尚余授信额度为 3,021,922 万元，授信余额较为充足。但考虑到房地产行业对资金的需求量较大，资金的筹措对房地产企业的持续、稳定发展

具有重要影响，直接影响房地产企业能否按照计划完成房地产项目的开发。公司资金来源主要为商品房销售款、自有资金、银行贷款等。若国家提高对房地产企业的贷款条件和控制房地产信贷规模，公司获取银行贷款的能力和灵活性在一定程度上可能受到限制。目前公司积极拓展项目，对资金的需求量较大，如果公司不能有效的筹集所需资金，将直接影响公司开发项目的实施和后续业务发展。

#### 5、存货出售的不确定性风险

最近三年及一期末，公司存货分别为 1,684,070.59 万元、1,464,952.43 万元、1,653,311.36 万元和 3,258,349.21 万元，占公司总资产的比例分别为 31.81%、24.34%、23.82%和 33.31%。公司存货主要为房地产类存货，主要包括在建开发产品和已完工开发产品。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，公司存在一定的存货跌价风险。

#### 6、关联方往来款占比较大的风险

截至 2018 年 6 月 30 日 9 月 30 日，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 6.26%、16.6%、0.18%和 59.14%。关联款项形成原因主要为交易形成与资金往来形成，其中应收账款、其他应收款、其他应付款中关联方交易占比较高。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，发行人的生产经营活动可能受到不利影响。

#### 7、受限资产占比较大的风险

截至 2018 年 9 月末，发行人受限资产总计为 3,657,705.51 万元，占 2018 年 9 月末总资产比例为 37.39%。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。

#### 8、投资性房地产资产占比较大及公允价值变动损益较大的风险

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。最近三年及一期末，公司投资性房地产分别为 2,341,850.41 万

元、2,922,280.05 万元、3,488,432.45 万元和 3,978,590.18 万元，占总资产比例分别为 44.24%、48.55%、50.25% 和 40.67%，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损益分别为 124,705.34 万、120,160.75 万元和 239,428.39 万元，占利润总额分别为 41.42%、31.35% 和 55.20%。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。

#### 9、投资性房地产采用公允价值计量未来价值波动性风险

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，可能影响发行人的偿债能力。投资性房地产采用公允价值模式计量，发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度投资性房地产公允价值变动收益按照经重述财务数据，分别为 124,705.34 万元、137,402.85 万元、239,428.39 万元。若投资性房地产以成本模式计量，发行人 2015 年度、2016 年度及 2017 年度的财务数据计算，可分配利润分别为 127,812.48 万元、176,824.38 万元、115,414.00 万元。公司对投资性房地产采用公允价值计量，若未来房地产市场环境变化，将对公司当年收益产生不利影响。

#### 10、流动比率、速动比率较低风险

报告期内各期末，公司的流动比率分别为 1.42、1.42、1.38 和 1.39，速动比率分别为 0.48、0.63、0.57 和 0.46，公司流动比率及速动比率较低，短期偿债能力有一定风险。

#### 11、关联方担保风险

公司报告期内存在为关联方提供担保的情形。截至 2018 年 9 月末，公司对外担保余额为 377,461.00 万元，占 2018 年 9 月末总资产比例为 3.86%，占 2018 年 9 月末净资产比例为 10.39%。对外担保全部为关联方担保。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。

#### 12、永续债计入权益的风险

上海康睿房地产发展有限公司 2016 年度发行永续债本金 100,000.00 万元，债权人为华融融德资产管理有限公司，借款起始日为 2016 年 11 月 1 日，无固定借款到期日，上海宝龙实业为该笔借款提供抵押担保，截止 2018 年 9 月 30 日，该笔永续债的本金余额为 100,000 万元。发行人子公司重庆宝龙长润置业发展有限公司 2017 年度发行永续债本金 49,250 万元，债权人为公平安信托有限责任公司，借款起始日为 2017 年 6 月 30 日，无固定借款到期日，宝龙地产控股有限公司为该笔借款提供担保，截止 2018 年 9

月 30 日，该笔永续债已全部归还，余额为人民币零元。发行人子公司上海宝龙富闽房地产开发有限公司 2017 年发行永续债本金人民币 34,700 万元，债权人为中建投信托有限公司，借款起始日为 2017 年 11 月 3 日，无固定借款到期日，上海宝龙实业为该笔借款提供担保，截止 2018 年 9 月 30 日，该笔永续债已全部归还，余额为人民币零元。

若将永续债从所有者权益中剔除并计入其他非流动负债，将影响发行人净资产与负债率，发行人 2017 年末净资产为 286.29 亿元、负债率为 58.76%，发行人 2018 年 9 月末净资产为 353.36 亿元、负债率为 63.88%。

## （二）经营风险

### 1、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。

### 2、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。

### 3、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。

### 4、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。

#### 5、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。

#### 6、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，进而对本次债券本息偿付能力造成较大影响。

#### 7、资产重组的风险

2016 年 12 月 20 日，发行人股东宝龙地产(香港)控股有限公司作出增加注册资本及调整投资总额的股东决定，公司注册资本由 18,110.44 万元增加至 418,356.22 万元。由宝龙地产（香港）控股有限公司以直接持有的 15 家子公司的股权进行出资，并于 2016 年 12 月 26 日完成营业执照变更，均为一级子公司。本次合并新增的子公司，其净资产未超过上年末净资产 50%，总资产未超过上年末总资产 50%，营业收入未超过上年营业收入的 50%，本次同一控制下的合并不够成重大资产重组。本次资产重组主要是公司母公司为整合境内运营实体，增强发行人实力，若未来地产市场形势调整，将对重组资产的盈利能力产生不利影响。

#### 8、超期未动工的风险

发行人徐州宝龙观邸项目、宁波宝龙广场项目、天津滨海宝龙城项目、烟台蓬莱宝龙广场项目、宁波高新区宝龙广场项目存在超期未动工情况，其中徐州宝龙观邸项目、宁波宝龙广场项目、宁波高新区宝龙广场项目均由于资金不足未能按期开工；天津滨海宝龙城项目由于天津填海造陆原因，未能按期开工；烟台蓬莱宝龙广场项目获得蓬莱市发展和改革委员会作出《关于烟台宝龙置业发展有限公司建设蓬莱宝龙城市广场住宅项目的核准意见》，同意将该项目建设期更改为 2013 年至 2015 年，并抄送国土局，住建局，工商局，国税局，地税局和统计局。截至目前，徐州宝龙观邸项目、宁波宝龙广场项目、天津滨海宝龙城项目、烟台蓬莱宝龙广场项目均已在建设期内动工；宁波高新区宝龙广场项目已于 2018 年 1 月取得建筑工程施工许可证。以上项目延期未开工情形均发生于发行人及其下属公司取得项目公司控制权之前，且均不存在因闲置土地而受到国土资源部门行政处罚或正在被国土资源部门立案调查的情况。

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的法律、规章政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让有地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理决定》、2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集用地通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用和建设管理调控的通知》、2012 年 6 月国土资源部发布的《闲置土地处办法》（2012 修订）等，加大了对土地闲置的处罚力度。若本公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将面临受到因土地闲置处罚导致被征缴土地闲置费甚至土地被无偿收回的风险。

### （三）管理风险

#### 1、子公司管理风险

本公司目前建立了健全的管理制度体系和组织运行模式，具有完整的业务体系和直接面向市场经营的能力，并根据已有的管理经营建立了一系列行之有效的子公司管理机制。但是随着未来公司资产规模和经营规模的扩张，如果公司在未来的实际执行中不能对子公司实施有效的管理，将对公司生产经营带来一定的风险。

#### 2、跨区域管理风险

公司房地产业务覆盖多个城市，利用品牌的影响力，不断优化资源配置。公司需要了解并满足不同地区的市场需求，并充分利用现有资源并合理地分配给各个地区项目公司。

由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、开发政策和管理法规等都存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，公司必须适应当地开发环境，否则将面临一定的经营风险。

### 3、人力资源管理风险

公司业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员。公司的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动。公司高级管理人员的产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。如果公司无法吸引或留任上述人员，且未能及时聘用具备同等资历的人员，公司的业务管理与经营增长将可能受到不利影响。

### 4、公司实际控制人为自然人风险

公司实际控制人为自然人，许健康先生。公司股东依据《公司章程》的规定对公司相关重大事项作出决策，但是股权结构单一，实际控制人为自然人，这在公司管理上可能可能存在一定弊端，如果实际控制人对公司订立的交易或者决策无法保证公司利益最大化，这将会损害公司利益，公司存在在一定的管理经营风险。

### 5、资金账户管理不规范风险

上海证监局在 2017 年 7 月 5 日到 7 月 7 日对发行人进行了现场检查，于 2017 年 7 月 7 日对发行人发送了相关问题的询问邮件，指出发行人在 2016 年初曾出现募集资金使用账户混同的不规范问题，接到“监管问询函”后，发行人公司高度重视并专门开会检查发现的问题进行检讨，并及时去上海证监局进行了现场情况汇报。据发行人提供的《上海宝龙实业发展有限公司关于现场检查相关问题的情况汇报》，此次募集专户存放其他资金的问题，系财务人员操作失误，且该笔资金转入时账户为空账户，隔天已及时转出，未造成募集资金混同在账户；关于信息披露不及时问题，发行人在半年度财务报告出具后马上进行了披露。如财务人员无法规范化管理公司资金，可能导致监管处罚，亦有可能损害投资者利益。

## （四）政策风险

### 1、宏观调控政策周期性风险

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。

近年来房地产行业属国家重点调控对象。2010 年至 2013 年，国务院办公厅先后发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》及《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等文件，通过供地政策调整、住房用地管理调整、信贷和税收差异化、重点城市的限购令等措施，实行严格的房地产宏观调控。

2014 年以来，房地产市场行政调控政策相继放松或退出。2015 年以来，政府对房地产市场的政策进一步放松。2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、中国银监会、住建部联合下发《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不同层面上降低了个人购房贷款的最低首付款比例。同时，财政部、国家税务总局联合发布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，根据该项法规，个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的将免征营业税，存量房市场有望盘活。以上政策推出后，房地产市场有望进一步升温。2015 年 8 月 27 日，中国人民银行、住建部和财政部联合下发《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，又进一步将已还清首套房贷款，为改善居住条件的购房者申请公积金委托贷款购买二套房的首付款比例至 20%，从 2015 年 9 月 1 日开始实施。2016 年 2 月 17 日，财政部下发《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，自 2016 年 2 月 22 日起开始实施房地产交易契税、营业税优惠政策，涉及到的主要变化包括：首套房 144 平方米以上房屋契税由 3% 降至 1.5%；二套房契税由 3% 降至 1%（90 平方米以下），由 3% 降至 2%（90 平方米以上）；2 年以上房屋交易全部免征营业税，不再征收 2 年以上非普通住宅的营业税；北上广深仅适用第 1 项优惠，第 2 项和第三项不享有。上述政策减轻了改善型购房群体的税费负担，有利于提升楼市交易活跃度。2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国

范围内全面推行营业税改征增值税（以下简称“营改增”）试点，房地产业纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。其中，北上广深等一线城市 2 年以下住房交易按全额征收增值税，税率 5%，2 年（含）以上普通住房免征增值税，2 年（含）以上非普通住房按销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收；其他城市 2 年以下住房交易按全额征收增值税，税率 5%，2 年（含）以上住房（含普通住房和非普通住房）免征增值税。虽然二手房交易税率没有变化，但是“营改增”后的销售额系不含税价格，实际税收负担有所下降。随着上述调控政策的出台，房屋销售价格及成交量持续攀升，房地产市场去库存进度加快，全国一、二线城市房地产市场再度升温。2016 年 9 月，国内房地产市场迎来政策拐点，厦门、杭州、南京、福州、北京等多个城市纷纷出台楼市限购或限贷政策，抑制投资、投机性需求，促进房地产市场平稳运行。2017 年以来，各大城市开始纷纷相继上调房贷利率。北京、上海、深圳等城市首套房贷款利率已上浮 10%，二套房上浮 15%。成都首套房贷款利率已上浮 10%，二套房上浮 20%。东莞、杭州、长春等二线都会的银行也差别幅度地上调了首套房贷利率。其中，住建部 9 月 21 日正式发布《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》，支持两地深化发展共有产权住房试点，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快推进住房保障和供应体系建设。

由上可见，房地产调控政策在收紧之后逐渐放松、在市场出现非理性上涨后逐渐收紧，既在行业理性回归后有力维护了市场稳定及促进行业长期健康发展，也在行业出现非理性上涨时起到了调控作用。公司在经营过程中，充分重视对行业调控政策基调的研判与响应，较好地适应了行业调控政策基调的变化，并在近两年取得领先行业的经营业绩。由于房地产行业受政策影响较大，如果公司在未来经营中不能有效应对行业调控政策的变化，公司业务经营将面临一定的风险。

## 2、房地产政策风险

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。2016 年 9 月以来各地政府分别实施调控政策，收紧了房地产市场相关政策，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。

## （五）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对本公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

## 第三节 发行人及本期债券的资信情况

### 一、本期债券的信用评级情况

联合信用评级有限公司于 2015 年 9 月 22 日给予发行人主体评级 AA，评级展望为稳定。联合信用评级有限公司于 2016 年 7 月 27 日出具《上海宝龙实业发展有限公司公司债券 2016 年跟踪评级报告》，上调发行人主体长期信用等级至 AA+，评级展望为稳定。

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+，本期债券的信用等级为 AA+级。联合信用评级有限公司出具了《上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2019 年公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）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

根据联合信用评级有限公司对于信用等级的符号及定义的阐释，公司主体长期信用等级划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

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，评级展望为稳定，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期债券信用等级为 AA+，该级别反映了本期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（集团）有限公司（以下简称“公司”或“宝龙实业”）的评级反映了其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”，股票代码：1238.HK）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一定优势；公司货币资金较充裕，现金类资产对短期债务的保障程度较高。同时，联合评级也关注到房地产行业调控政策较严格、公司自持商业物业公允价值存在不确定性、债务规模增长较快、存在集中偿付压力、所有者权益稳定性偏弱等因素对公司信用水平带来的不利影响。

2016 年，公司控股股东以股权作价增资，以及 2018 年公司股权置换并入子公司资产，公司项目体量得以补充，有效增强了公司资本实力。公司自持用于出租的商业物业地理位置优越，未来租金收入有望稳定增长；随着公司项目陆续开发和销售，公司有望保持良好竞争力。联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

宝龙地产对本次债券作出不可撤销的全额收购承诺。宝龙地产资产规模较大，整体盈利能力较强，其承诺对本期债券还本付息具有一定的积极影响。

综上，基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本期债券到期不能偿还的风险很低。

## 2、优势

（1）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。

（2）股东增资事项和公司股权置换并入子公司资产的完成，有效补充了公司运营项目体量，增强了公司资本实力。

（3）2018 年，公司签约销售金额大幅增长；自持物业所在城市较好，租金收入稳定增长。

（4）公司货币资金较为充裕，对公司短期债务的覆盖程度较高。

## 3、关注

（1）目前房地产政策调控较严格；且商业地产行业竞争激烈，公司面临一定的政策风险和市场风险。

（2）公司目前持有大量以公允价值计量的商业物业资产，其公允价值易受宏观经济景气度、商业物业繁荣度等因素影响，存在不确定性。

（3）公司在建的商业、住宅等项目规模较大，面临一定的资金支出压力；此外，公司所在三、四线城市的房地产项目可能面临一定去化压力。

（4）公司债务规模增长较快，存在集中偿付压力；所有者权益结构稳定性偏弱；公司营业利润对公允价值变动收益依赖较大。

### （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（期）债券存续期内，在每年上海宝龙实业发展（集团）有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）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（集团）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（集团）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（集团）有限公司的相关状况，如发现上海宝龙实业发展（集团）有限公司或本次（期）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（期）债券的信用等级。

如上海宝龙实业发展（集团）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，可公布信用等级暂时失效，直至上海宝龙实业发展（集团）有限公司提供相关资料。

联合评级对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送上海宝龙实业发展（集团）有限公司、监管部门等。

### （四）最近三年及一期主体评级情况

本公司最近三年及一期因在境内共发行公司债券共进行 11 次主体信用评级（含跟踪评级），具体评级情况如下：

表 3-1 发行人最近三年及一期因境内发行债券进行的资信评级情况表

发布日期	主体信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型
2019-03-05	AA+	稳定	维持	联合评级	长期信用评级
2019-01-30	AA+	稳定	维持	联合资信	长期信用评级
2018-07-26	AA+	稳定	维持	联合资信	长期信用评级
2018-06-26	AA+	稳定	维持	联合评级	长期信用评级
2018-01-11	AA+	稳定	维持	联合资信	长期信用评级
2017-10-23	AA+	稳定	维持	联合资信	长期信用评级
2017-06-23	AA+	稳定	维持	联合评级	长期信用评级
2017-06-14	AA+	稳定	首次	联合资信	长期信用评级
2016-08-18	AA+	稳定	维持	联合评级	长期信用评级
2016-07-27	AA+	稳定	提升	联合评级	长期信用评级
2015-09-22	AA	稳定	首次	联合评级	长期信用评级

根据联合评级的说明，联合评级给予上海宝龙实业长期信用等级“AA+”，评级展望为“稳定”的原因如下：

2015 年 9 月 22 日，联合评级评定公司主体长期信用等级为“AA”，评级展望为“稳定”，评级报告依据财务数据为 2014 年审计报告以及 2015 年半年度财务报表。

2016 年 7 月 27 日，联合评级出具了跟踪评级报告，调整公司主体长期信用等级为“AA+”，评级展望为“稳定”，跟踪评级报告依据财务数据为 2015 年审计报告。

2017 年 6 月 23 日，联合评级评定公司主体长期信用等级为“AA+”，评级展望为“稳定”，评级报告依据财务数据为 2016 年审计报告以及 2017 年一季度财务报表。

2018 年 6 月 26 日，联合评级评定公司主体长期信用等级为“AA+”，评级展望为“稳定”，评级报告依据财务数据为 2017 年审计报告以及 2018 年一季度财务数据报表。

2019 年 3 月 5 日，联合评级评定公司主体长期信用等级为“AA+”，评级展望为“稳定”，评级报告依据财务数据为 2017 年审计报告以及 2018 年前三季度财务数据报表。

公司 2014~2017 年及 2018 年前三季度财务数据如下表所示：

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1~9 月
资产总额（亿元）	400.74	529.40	601.90	694.20	978.30
所有者权益（亿元）	125.10	222.96	254.71	303.20	363.36
营业收入（亿元）	52.38	87.87	114.61	94.78	137.68

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1~9 月
净利润（亿元）	7.07	21.71	28.54	31.59	27.40
EBITDA（亿元）	12.32	32.61	42.38	47.06	-
EBITDA 利息倍数（倍）	1.80	3.35	3.60	6.33	-
EBITDA 全部债务比（倍）	0.18	0.28	0.26	0.26	-
营业利润率（%）	20.30	27.90	30.46	31.06	30.52
资产负债率（%）	68.78	57.88	57.68	56.32	62.86
全部债务资本化比率（%）	36.01	34.28	38.60	37.53	43.28
流动比率（倍）	1.01	1.42	1.42	1.38	1.39

资料来源：公司审计报告，联合评级整理

公司财务方面，截至 2017 年底，公司资产总额 694.20 亿元，所有者权益 303.20 亿元，均较上年底有所增长。2017 年，公司实现营业收入 94.78 亿元，同比下降 17.30%；净利润 31.59 亿元，同比增长 10.68%；EBITDA 为 47.06 亿元，同比增长 11.04%，公司盈利能力有所提高；EBITDA 利息倍数为 6.33 倍，对利息覆盖程度较好，EBITDA 全部债务比为 0.26 倍，对全部债务的覆盖程度尚可。负债率方面，截至 2017 年底，公司资产负债率为 56.32%，较上年底小幅下降。截至 2018 年 9 月底，公司资产总额和所有者权益分别为 978.30 亿元和 363.36 亿元，均较年初有所增长。

从盈利指标来看，近三年，公司营业利润率分别为 27.90%、30.46%和 31.06%，总资产报酬率分别为 6.78%、7.25%和 7.01%，呈波动增长的态势；总资本收益率分别为 8.65%、8.28%和 7.47%，净资产收益率分别为 12.47%、11.95%和 11.32%，均呈逐年下降态势，主要系所有者权益规模增加所致。从同行业上市公司的情况来看，公司盈利能力处于中等水平，如下表所示。

证券名称	销售毛利率（%）	总资产报酬率（%）	净资产收益率（%）
阳光城	25.08	2.30	12.75
新城控股	35.56	6.07	33.99
招商蛇口	37.66	7.53	19.58
世茂股份	44.91	6.27	10.71
<b>宝龙实业</b>	<b>37.89</b>	<b>6.86</b>	<b>11.56</b>

资料来源：Wind 资讯

注：上述指标均源自 Wind，与联合评级在上述指标计算上存在公式差异。

公司业务经营方面，近年来，公司项目聚焦上海，以二、三线城市作为补充，并减少四线城市的项目。2018 年 1~9 月，公司新拓展土地 14 块，主要以招拍挂方式取得，多为商住用地，地块主要布局于南京、徐州、镇江、宁波、温州等长三角地区，除温州翡翠天地项目因地理位置处于温州市核心区域，拿地价格较高外，其他项目土地成本较合理。截至 2018 年 9 月末，公司在建项目总计 32 个，主要分布在上海、杭州、宁波、无锡等城市；公司在建项目分布较为分散。项目销售方面，2017 年公司协议销售金额 86.89 亿元，同比下降 17.94%，主要系房地产调控政策影响。2018 年 1~9 月，受资产并入影响，公司旗下操盘项目规模大幅增加，实现协议销售面积 190.45 万平方米，为 2017 年全年的 240.38%，协议销售金额 288.20 亿元；协议销售均价为 15,132.58 元/平方米，较 2017 年协议销售均价增长 37.99%，主要系公司宁波、上海和杭州项目销售均价上涨所致。同时，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。公司商业物业以购物中心、商业街为主，主要分布于上海、长三角、福建省、山东省、河南省等经济发达的省市。整体看，公司物业出租率水平较高，大部分物业出租率维持在 80% 以上水平。近三年，公司租金收入呈逐年增长态势，主要系出租面积和租金水平上涨所致。2018 年 1~9 月，公司租金收入 7.22 亿元。另外，2015-2017 年及公司分别新纳入 6 家、3 家、2 家酒店，得益于纳入合并范围的酒店数量的增加，公司酒店收入持续增长；由于公司酒店地理位置较好，酒店入住率处于较高水平。2018 年前三季度公司无新增酒店开业。

公司经营效率方面，2015~2017 年，随着公司项目结转收入波动增长，公司营业收入波动增长，公司流动资产周转率分别为 0.38 次、0.44 次和 0.35 次，总资产周转率分别为 0.19 次、0.20 次和 0.15 次，存货周转率分别为 0.39 次、0.43 次和 0.38 次，均呈逐年增长态势。从同行业上市公司比较情况看，公司流动资产周转率和存货周转率处于行业中等偏上水平，总资产周转率处于一般水平。具体数据如下表所示，整体看，公司经营效率一般。

公司简称	存货周转率 (%)	流动资产周转率 (%)	总资产周转率 (%)
阳光城	0.25	0.21	0.20
新城控股	0.45	0.37	0.28
招商蛇口	0.34	0.30	0.26
世茂股份	0.34	0.36	0.22
<b>宝龙实业</b>	<b>0.38</b>	<b>0.35</b>	<b>0.15</b>

资料来源：Wind 资讯

注：上述指标均源自 Wind，与联合评级在上述指标计算上存在公式差异。

综上，基于对工商企业信用评级政策和评级方法的一致性与连续性，联合评级评定公司主体长期信用等级为“AA+”，评级展望为“稳定”。

联合评级本次对发行人的主体评级结果，与 2015 年 9 月公司债券评级结果有所不同，主要是由于评级时点不同，公司的经营、财务及发展状况（如对重大事项的分析判断）等均出现较大差异，导致评级结果不同。联合评级作为独立的第三方评级机构，在对上海宝龙实业公司债的信用评级过程中，依据自身的信用评级政策和评级方法开展评级工作，评级程序及评级结果符合公司内部及外部监管的相关执业规范及要求。

### 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 2018 年 9 月末，公司合并口径银行授信额度合计为 5,062,000 万元，其中已使用授信额度为 2,040,078 万元，尚余授信额度为 3,021,922 万元。

表 3-2 发行人银行授信明细

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行	500,000	80,845	419,155
农业银行	400,000	334,936	65,064
中国银行	450,000	46,800	403,200
建设银行	300,000	93,850	206,150
交通银行	400,000	242,400	157,600
东亚银行	300,000	94,300	205,700
中信银行	250,000	234,595	15,405
光大银行	300,000	209,500	90,500
民生银行	500,000	151,750	348,250
浦发银行	100,000	70,625	29,375
招商银行	100,000	21,000	79,000
平安银行	200,000	60,000	140,000
兴业银行	300,000	32,000	268,000

华夏银行	232,000	123,000	109,000
北京银行	200,000	116,227	83,773
上海农商行	100,000	21,250	78,750
江苏银行	150,000	60,000	90,000
星展银行	80,000	47,000	33,000
天津银行	200,000		200,000
<b>合计</b>	<b>5,062,000</b>	<b>2,040,078</b>	<b>3,021,922</b>

## （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。截至本募集说明书签署日，以上债券已按期兑付。

发行人于 2015 年 12 月 9 日取得《关于核准上海宝龙实业发展有限公司向合格投资者公开发行公司债券批复》（证监许可[2015]2884 号），核准向合格投资者公开发行面值总额不超过 40 亿元公司债券。2016 年 1 月 18 日，公司已成功发行“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”，发行规模为 27 亿元，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和投资者回售选择权。2016 年 3 月 7 日，公司已成功发行“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）”，发行规模为 5 亿元，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和投资者回售选择权。2016 年 8 月 23 日，公司已成功发行“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（第三期）”基础发行规模为 4 亿元，超额配售 4 亿元，最终发行规模为 8 亿元，债券期限为 5 年，附第 2 年末和第 4 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。截至本募集说明书签署日，以上债券处于存续期之中。

发行人已于 2017 年 3 月 27 日取得《接受注册通知书》（中市协注〔2017〕MTN163 号），在银行间债券市场注册 30 亿元中期票据。2017 年 8 月 31 日，公司已成功发行“上海宝龙实业发展有限公司 2017 年度第一期中期票据”，发行规模为 10 亿元，债

券期限为 3 年期。2019 年 3 月 5 日，公司已成功发行“上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2019 年度第一期中期票据”，发行规模为 10 亿元，债券期限为 2 年期。截至本募集说明书签署日，以上债券处于存续期之中。

发行人已于 2018 年 2 月 5 日取得《接受注册通知书》（中市协注〔2018〕SCP18 号），在银行间债券市场注册 30 亿元超短期融资券。2018 年 4 月 28 日，公司已成功发行“上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2018 年度第一期超短期融资券”，发行规模为 3 亿元，债券期限为 0.74 年期。截至本募集说明书签署日，以上债券目前已按期兑付。2019 年 1 月 21 日，公司已成功发行“上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2019 年度第一期超短期融资券”，发行规模为 3 亿元，债券期限为 0.74 年期。截至本募集说明书签署日，以上债券处于存续期之中。

2018 年 12 月 13 日，公司已成功发行“上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)”，发行规模为 10 亿元，债券期限为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。截至本募集说明书签署日，以上债券处于存续期之中。

#### **（四）本期发行后的累计公开发行的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 30 亿元（含 30 亿元）。以 30 亿元的发行规模计算发行，本公司的累计公开发行的公司债券余额为 70 亿元，占公司截至 2018 年 9 月 30 日的合并资产负债表中所有者权益（含少数股东权益）363.36 亿元的比例为 19.26%，不超过公司最近一期净资产的 40%。

若将永续债从所有者权益中剔除并计入其他非流动负债，则本公司的累积公开发行的公司债券余额为 70 亿元，占公司截至 2018 年 9 月 30 日的合并资产负债表中所有者权益（含少数股东权益）353.36 亿元的比例为 19.81%，不超过公司最近一期净资产的 40%。

#### **（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 2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月合并财务报告，报告期内主要财务指标如下：

表 3-3 发行人最近三年及一期主要财务指标

主要财务指标	2018年1-9月/2018年9月末	2017年12月31日/2017年度	2016年12月31日/2016年度	2015年12月31日/2015年度
流动比率（倍）	1.39	1.38	1.42	1.42
速动比率（倍）	0.46	0.57	0.63	0.48
资产负债率（%）	62.86	56.32	57.68	57.88
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.69	6.33	3.60	3.35
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

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

## 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

### 一、增信机制

#### （一）宝龙地产控股有限公司对本次债券兑付相关事宜做出的收购承诺

鉴于宝龙地产控股与发行人受同一实际控制人控制，且宝龙地产控股通过多层股权结构实际持有发行人 100% 股权。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 2017 年 12 月 31 日，宝龙地产控股资产总额为 9,549,074.80 万元，负债总额为 6,601,655.90 万元，所有者权益为 2,947,418.90 万元，2016 年度营业收入为 1,429,561.70 万元，净利润为 274,920.40 万元。截至 2017 年 12 月 31 日营业收入为 1,559,264.10 万元，净利润为 386,774.30 万元。

2017 年 7 月 4 日，宝龙地产控股就本次债券兑付相关事宜作出收购承诺（以下简称“《收购承诺》”），其主要条款摘如下：

#### 1、发生以下任一情形时，债券持有人有权要求宝龙地产控股收购本次债券：

（1）根据本次债券募集说明书的规定，在兑付日（T 日）前的第 3 个交易日（T-3 个交易日之日），发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本次债券；

（2）在本次债券存续期内，如债券持有人会议根据本次债券募集说明书的规定通过关于提前兑付债券的议案，而在债券持有人大会通过的提前兑付日（T 日）前的第 3 个交易日（T-3 个交易日之日），发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本次债券。

2、如果债券持有人按照上述约定要求宝龙地产控股收购本次债券，在符合中华人民共和国（仅为《收购承诺》之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区，下同）相关法律法规及适用于宝龙地产控股的相关法律法规规定的前提下，宝龙地产控股承诺将自行或指定宝龙地产控股实际控制的其他境内外子公司在兑付日/提前兑付日（T 日）前全额收购本次债券，收购价格为计算至收购日（如果收购日早于兑付日/提前兑付日，则应计算至兑付日/提前兑付日）本次债券的未偿还本息以及罚息（如有）、违约金（如有）、损害赔偿金（如有）的总和。

3、经有关主管部门、发行人和债券持有人会议批准，本次债券的期限、还本付息方式等发生变更时，无需另行经宝龙地产控股同意，宝龙地产控股继续承担《收购承诺》项下的义务。

4、本次债券如因转让、赠与、遗赠、出质、法院强制执行或其他任何合法方式导致债券持有人变更的，无需另行经宝龙地产控股同意，不影响宝龙地产控股在《收购承诺》项下的义务。

5、《收购承诺》适用中华人民共和国法律。

6、凡与《收购承诺》有关或因履行《收购承诺》而发生的一切争议，首先应由宝龙地产控股及债券持有人等相关各方友好协商解决，协商不成时，提交发行人所在地法院诉讼管辖。

7、《收购承诺》于本次债券发行获得上海/深圳证券交易所或其他公司债券审批机构核准文件并成功发行之日起生效，至本次债券本息清偿完毕之日终止。

## （二）宝龙地产控股收购承诺的实施程序和实施方式

### 1、实施程序

（1）根据本次债券募集资金专项账户的管理安排（详见本募集说明书第七节、“二、专项账户管理安排”），若本次债券兑付日/提前兑付日的前 5 个交易日，专项账户资金不足以兑付本次债券，监管银行将敦促公司立刻划拨足额资金，并不迟于当日通知本次债券的债券受托管理人；

（2）债券持有人获得上述通知后，有权通过债券受托管理人要求宝龙地产控股根据《收购承诺》约定的情形收购本次债券；

（3）债券受托管理人通知宝龙地产控股后，宝龙地产控股根据《收购承诺》的预定收购债券持有人持有的本次债券。

### 2、实施方式

如果债券持有人按照《收购承诺》约定要求宝龙地产控股收购本次债券，在符合中国相关法律法规及适用于宝龙地产控股相关法律法规的前提下，宝龙地产控股将通过下述方式收购本次债券：

（1）宝龙地产控股指定其实际控制的其他境内子公司收购；

(2) 宝龙地产控股指定其实际控制的其他境外子公司收购。

### (三) 本次债券兑付收购承诺的清偿顺序

若发行人在本次债券存续期内未发生偿债资金不足以支付本次债券当年利息的情形，则宝龙地产控股无需偿付该笔潜在债务。若发行人发生偿债资金不足以支付本次债券当年利息的情形，债券持有人要求宝龙地产控股收购本次债券，宝龙地产控股按照《收购承诺》履行收购义务时，则本次债券成为宝龙地产控股的实际债务。

宝龙地产控股是开曼群岛注册成立的有限公司，受开曼群岛法律管辖。当本次债券成为宝龙地产控股的实际债务时，本次债券对于宝龙地产控股的清偿顺序将依据《开曼群岛公司法》（Cayman Islands Companies Law）执行。

(1) 本次债券持有人的债权以及任何其他无担保的债权人的债权为同一清偿顺序，按照比例分配。

(2) 对公司的特定财产享有担保权的权利人，对该担保的特定财产享有优先受偿的权利。若该担保的特定财产不足以偿付该担保债权的，未被偿付的债权与其他任何其他无担保的债权人的债权成为同一清偿顺序，按照比例分配。

截至募集说明书签署之日，宝龙地产控股有限公司待偿还债券如下：

表 4-1 宝龙地产控股待偿还债券情况

债券名称	发行额度	起息日期	票面利率	债券期限
宝龙地产控股有限公司非公开发行 2015 年公司债券品种二（15 宝龙 02）	3 亿元人民币	2015 年 12 月 28 日	7.30%	3+2 年
宝龙地产控股有限公司非公开发行 2016 年公司债券品种一（16 宝龙 03）	30 亿元人民币	2016 年 11 月 24 日	5.85%	3+2+2 年
宝龙地产控股有限公司 2021 年到期优先票据 2018 USD Notes	2 亿美元	2016 年 9 月 15 日	4.875%	5 年
宝龙地产控股有限公司 2020 年到期有限票据 2020USD Notes	3 亿美元	2017 年 7 月 19 日	5.95%	3 年
宝龙地产控股有限公司 2021 年到期有限票据 2021USD Notes	3.5 亿美元	2018 年 4 月 17 日	6.95%	3 年
宝龙地产控股有限公司 9.125% 优先票据 20210114	2 亿美金	2019 年 1 月 14 日	9.125%	2 年

上述债券中，境外发行的四笔债券，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）。

当本次债券成为宝龙地产控股的实际债务时，与上述四笔境外发行债券的清偿顺序如下：

（1）因境外债券由子公司股权提供担保，故境外债券持有人提供担保子公司的股金总额享有优先受偿的权利。

（2）若上述子公司保证人提供担保的财产不足以偿付境外债券持有人之债权，则其未被偿付的债权与本次债券持有人的债权以及任何其他无担保的债权人的债权成为同一清偿顺序，按照比例分配。

宝龙地产控股是开曼群岛注册成立的有限公司，受开曼群岛法律管辖。当本次债券成为宝龙地产控股的实际债务时，本次债券对于宝龙地产控股的清偿顺序将依据《开曼群岛公司法》(Cayman Islands Companies Law)执行：

（1）本次债券持有人的债权以及任何其他无担保的债权人的债权为同一清偿顺序，按照比例分配。

（2）对公司的特定财产享有担保权的权利人，对该担保的特定财产享有优先受偿的权利。若该担保的特定财产不足以偿付该担保债权的，未被偿付的债权与其他任何其他无担保的债权人的债权成为同一清偿顺序，按照比例分配。

本次债券为无担保债券。本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

## 二、偿债计划

### （一）偿债资金来源

#### 1、收入、利润及经营活动现金流入

本期债券的偿债资金将主要来源于本公司日常经营所产生的现金流，2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，公司合并财务报表营业收入分别为 878,748.80 万元、1,146,054.75 万元、947,786.17 万元和 1,376,823.09 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 221,341.49 万元、266,944.94 万元、294,985.29 万元和 175,163.66 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 152,662.95 万元、244,946.04 万元、200,906.07 万

元和-827,043.54 万元。随着公司业务的不断发展，本公司营业收入、利润水平和经营性现金流量有望进一步提升，从而为偿还本期债券本息提供保障。

## 2、优质项目储备

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人拥有在建项目 32 个，项目主要分布在上海以及长三角地区。发行人项目储备充足、在建项目地理位置优越。丰富的项目储备成为本次债券兑付提供保障。竣工项目近年销售情况良好，发行人近年来合约销售收入不断提高，持续增长的合约销售额为本期债券兑付兑息提供第一还款来源。

## （二）偿债应急保障方案

### 1、资产变现

发行人财务政策稳健，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2018 年 9 月末，发行人流动资产余额为 4,893,173.37 万元，其中货币资金为 693,057.89 万元、应收账款为 135,582.91 万元、预付款项为 418,693.36 万元、其他应收款为 346,256.48 万元、存货为 3,258,349.21 万元、其他流动资产为 36,031.98 万元。

### 2、外部融资

发行人与多家银行保持良好的长期合作关系，截止 2018 年 9 月 30 日未使用的商业银行授信额度为 302.19 亿元；发行人自成立以来未发生过违约事件，拥有优良的信用记录，具有较强的间接融资能力。

发行人亦将根据市场变化，拓展融资渠道，积极探索创新融资工具，为本期债券的本息偿付提供有效补充。

### 3、宝龙地产控股有限公司承诺

2017 年 7 月 20 日，宝龙地产控股就本次债券兑付相关事宜作出收购承诺。宝龙地产控股有限公司为香港联交所上市公司，截至 2017 年 12 月 31 日，宝龙地产控股资产总额为 9,549,074.80 万元，负债总额为 6,601,655.90 万元，所有者权益为 2,947,418.90 万元，2016 年度营业收入为 1,429,561.70 万元，净利润为 274,920.40 万元。2017 年年度营业收入为 1,559,264.10 万元，净利润为 386,774.30 万元。宝龙地产控股有限公司对本次债券的回购承诺将对债券兑付兑息提供有力保障。

### 三、偿债保障机制

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

#### （一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

#### （二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个交易日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

#### （三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

#### （四）设置专项偿债账户

公司同意在本期债券发行后，在银行处设立专项偿债账户。公司应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/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。

#### （五）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

#### **（六）充足的银行授信额度**

本公司资信水平良好，与多家银行保持长期合作关系，融资渠道畅通，融资能力良好，也为偿还本期债务本息提供支持。截至 2018 年 9 月末，公司合并口径银行授信额度合计为 5,062,000 万元，其中已使用授信额度为 2,040,078 万元，尚未使用的授信额度为 3,021,922 万元。

#### **（七）严格履行信息披露义务**

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》、中国证监会及证券自律组织的相关规定履行信息披露义务，使公司偿债能力、募集资金使用情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

#### **（八）公司其他偿债保障措施**

根据公司于 2017 年 6 月 12 日召开的董事会及 2017 年 7 月 3 日出具的股东决定审议通过了《关于上海宝龙实业发展有限公司发行公司债券的议案》，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息之情形时，公司将如下事项作出决议并采取相应措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、与公司债券相关的公司主要负责人不得调离。

## 四、违约责任及争议解决

### （一）违约责任

本公司保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司和/或担保人进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

本公司承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金。若不能按时支付各期债券利息或各期债券到期不能兑付本金，对于延迟支付的本金或利息，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为该期债券票面利率上浮 50%。

### （二）争议解决

对于因本次公司债券的募集、认购、转让、兑付等事项引起的或与本次公司债券有关的任何争议，相关各方均应首先通过友好协商方式解决；协商不能达成一致意见的，任何一方均可向发行人所在地人民法院提起诉讼。

根据《回购承诺》，宝龙地产控股对本期债券的兑付事宜作出的回购承诺适用中华人民共和国法律，凡与《回购承诺》有关或因《回购承诺》而发生的一切争议，宝龙地产控股及债券持有人等相关各方均应首先通过友好协商方式解决；协商不能达成一致意见的，任何一方均可向发行人所在地人民法院提起诉讼。

## 第五节 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（集团）有限公司

法定代表人：许健康

成立日期：2010 年 2 月 22 日

注册资本：418,356.22 万元

实缴资本：286,287.12 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：丁川

联系电话：021-51759999

传真：021-51752222

统一社会信用代码：91310000550074354L

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：

**表 5-1 发行人设立时股权结构**

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。

## 3、2016 年 10 月注册资本增至 18,110.44 万元

2015 年 11 月 11 日，宝龙控股与发行人签订《股权转让协议》，约定宝龙控股将其对福州宝龙房地产发展有限公司（以下简称“福州宝龙”）的出资 800 万美元（折合人民币 6,610.44 万元）所对应的 100% 的股权全部转让给发行人；发行人向宝龙控股定向增发注册资本金 800 万美元。2015 年 12 月 18 日，福州市台江区商务局出具书面批复，同意前述股权转让事宜。2016 年 1 月 4 日，福州宝龙完成工商登记变更，其股东由宝龙控股变更为发行人。

2016 年 1 月 4 日发行人股东宝龙地产作出股东决定，将公司的注册资本由 11,500 万元增加至 18,110.44 万元；原注册资本 11,500 万元已经全部缴清；增资部分由宝龙地产以其持有的福州宝龙 100% 的股权进行出资；并修改公司章程相应条款。发行人的出资方式：货币出资 11,500 万元，占增资后注册资本的 63.50%；股权出资 6,610.44 万元，占增资后注册资本的 36.50%。同日，发行人股东通过了《上海宝龙实业发展有限公司章程修正案》。

2016 年 10 月 20 日，上海市闵行区商务委员会出具《外商投资企业变更备案回执》，同意发行人备案的注册资本为 18,110.44 万元，投资总额为 18,110.44 万元。

2016 年 10 月 28 日，上海市工商局就此次变更向发行人颁发了《营业执照》（统一社会信用代码：91310000550074354L）。此次增资完成后，公司股权结构如下：

**表 5-2 发行人 2016 年 10 月增资后股权结构**

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	18,110.44	100%
合计			18,110.44	100%

#### **4、2016 年 12 月注册资本增至 418,356.22 万元**

2016 年 12 月 20 日，发行人股东宝龙地产(香港)控股有限公司作出增加注册资本及调整投资总额的股东决定，公司注册资本由 18,110.44 万元增加至 418,356.22 万元。由宝龙地产（香港）控股有限公司以直接持有的 15 家子公司的股权进行出资。并于 2016 年 12 月 26 日完成营业执照变更，均为一级子公司。本次合并新增的子公司，其净资产未超过上年末净资产 50%，总资产未超过上年末总资产 50%，营业收入未超过上年营业收入的 50%，本次同一控制下的合并不构成重大资产重组。

表 5-3 发行人 2016 年 12 月增资后股权结构

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	2.75
		股权	406,856.22	97.25
合计			<b>418,356.22</b>	<b>100.00</b>

表 5-4 股权增资明细

单位：万元、%

序号	企业名称	股权出资额	股权占比
1	常州宝龙置业发展有限公司	51,492.71	90.00
2	重庆宝龙长润置业发展有限公司	6,659.70	100.00
3	盐城宝龙置业发展有限公司	14,344.68	70.00
4	烟台宝龙体育置业发展有限公司	35,197.75	94.91
5	无锡宝龙房地产发展有限公司	4,898.00	80.00
6	无锡誉恒资产经营管理有限公司	2,876.80	80.00
7	淮安宝龙建设发展有限公司	18,414.76	100.00
8	烟台宝龙置业发展有限公司	28,160.62	100.00
9	镇江宝龙置业发展有限公司	44,045.04	69.35
10	青岛宝龙置业发展有限公司	14,401.43	90.00
11	新乡宝龙置业发展有限公司	26,383.29	90.00
12	厦门宝龙地产管理有限公司	433.80	100.00
13	烟台宝龙房地产开发有限公司	24,682.48	100.00
14	福州宝龙房地产发展有限公司	6,610.44	100.00
15	杭州宝龙房地产开发有限公司	128,254.73	100.00
合计		<b>406,856.22</b>	

截至本募集说明书签署之日，发行人的注册资本 418,356.22 万元，其中，杭州宝龙房地产开发有限公司的股权因政府相关审批手续尚在办理中尚未完成转让，因此发行人实缴资本 286,287.12 万元。

## 5、2018 年 3 月 9 日变更名称

由于发展需要，发行人将“上海宝龙实业发展有限公司”名称从 2018 年 3 月 9 日变更登记为“上海宝龙实业发展（集团）有限公司”，并更新了相关公司章程。经上海市闵行区工商行政管理局核准，发行人已办理完成工商变更登记手续。

### （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。

2018 年 6 月末，上海宝龙实业发展（集团）有限公司全资子公司，骏通发展有限公司向宝龙地产（维京）控股有限公司发行了 321,655 股新股，用于置换宝龙地产（维京）控股有限公司所持有的宝龙（维京）IV 有限公司 82% 股权。本次子公司资产置换前，上海宝龙实业发展（集团）有限公司持有骏通发展有限公司 100% 股权，宝龙地产（维京）控股有限公司持有宝龙（维京）IV 有限公司 82% 股权。本次子公司资产置换完成后，上海宝龙实业发展（集团）有限公司持有骏通发展有限公司 61% 股权，宝龙地产（维京）控股有限公司持有骏通发展有限公司 39% 股权；同时，骏通发展有限公司持有宝龙（维京）IV 有限公司 82% 股权，宝龙（维京）IV 有限公司连同其全资子公司宝龙置地发展有限公司并入骏通发展有限公司合并报表范围，进而并入上海宝龙实业发展（集团）有限公司合并报表范围。本次子公司资产置换事项将提升公司的资产及业务规模，不会对公司的经营状况和偿债能力造成不利影响，不存在影响本公司偿债能力。

公司 2016 年同一控制下合并子公司 11 家，非同一控制下合并子公司 3 家，以上合并的 14 家子公司 2016 年末净资产合计 795,488.93 万元，总资产合计 1,331,252.08 万元，2016 年全年收入 151,672.00 万元；未超过上海宝龙实业前年末（2015 年末）合并报表净资产（1,596,359.08 万元）的 50%，总资产未超过前年末（2015 年末）合并报表总资产（4,268,086.21 万元）的 50%，营业收入未超过前年（2015 年）合并营业收入（677,588.72 万元）的 50%，因此本次合并不够成重大资产重组的情况。

## 二、发行人股东持股情况

截至本募集说明书签署之日，公司注册资本为 418,356.22 万元，宝龙地产（香港）控股持有公司股权的 100%。公司的股权结构情况见下表：

表 5-5 发行人股权结构

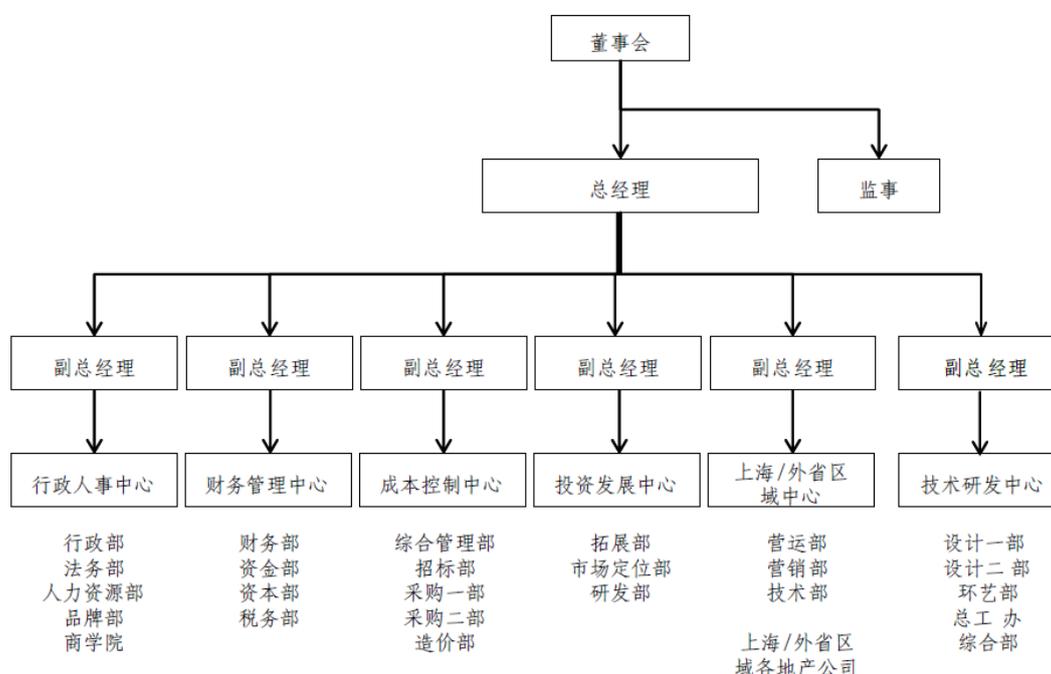
单位：万元

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	418,356.22	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，建立了人力资源管理制度、财务管理制度、重大事项决策制度、工程管理制度、风险管理制度、信息披露管理制度、投资者关系管理制度等内部控制制度：

#### 1、人力资源管理制度

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，发行人制定了人力资源管理制度，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、投资者关系管理制度

为了强化公司的治理，提高公司债券的融资运行透明度，加强和规范公司与投资者之间的信息沟通，促进投资者对公司债券的了解，提升公司的投资价值，公司制定了投资者关系管理制度。明确了投资者关系管理的基本原则、对象和主要内容；投资者关系管理负责人及职能等内容，可以有效加强投资者与潜在投资者之间的沟通，增进投资者对公司债券了解的管理行为。

### 4、信息披露制度

为规范公司的公司债券信息披露行为，保护投资者合法权益，公司制定了信息披露管理制度。明确了信息披露的基本原则、范围及方式；明确了信息披露事务的管理与实施机构等。

### 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、风险管理制度

为进一步加强公司的风险管理制度，以促进和推动各级管理层加强识别和管理企业风险，形成企业健康发展机制，公司编制了风险管理制度，主要包括战略导向原则；注重实效、全员参与的原则；前端推进原则；防范与利用相结合的原则。公司建立了包括风险度量、风险偏好和承受度、风险应对策略等的风险管理战略，并形成了集团总部层面和地产公司层面两个层次的风险管理组织架构。

### 7、重大事项决策制度

为提升公司决策的质量和效率，加强对决策的管理和组织，公司设立了决策委员会作为针对公司重大管理和业务事项进行集体决策部署设立的议事机构，并根据决策事项

和内容，将决策委员会划分为不同的专业决策委员会。此外，还设置了决策委员会的运作要求及会议管理要求及纪律。

#### （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、下属子公司介绍

截至 2018 年 9 月 30 日，公司纳入合并报表范围的控股子公司情况如下：

#### 1、通过设立或投资等方式取得的子公司

图表 5-6：发行人通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
1	上海宝龙皓丰企业发展有限公司	上海	投资管理	500	100.00%
2	无锡龙麦餐饮娱乐有限公司	无锡	娱乐服务	100.00	80.00%
3	上海登慧企业管理有限公司	上海	咨询管理	100.00	100.00%
4	上海绥廖企业管理有限公司	上海	咨询管理	1,000.00	67.00%
5	上海豪祥餐饮管理有限公司	上海	餐饮管理	1,000.00	100.00%
6	上海瑞龙投资管理有限公司	上海	投资管理	10,500.00	100.00%
7	上海皓商投资管理有限公司	上海	投资管理	500	100.00%
8	上海宝龙展飞房地产开发有限公司	上海	地产开发	100,000.00	100.00%
9	晋江市晋龙实业发展有限公司	晋江	地产开发	10,000.00	100.00%
10	杭州华展房地产开发有限公司	杭州	地产开发	100,000.00	100.00%
11	厦门宝龙实业有限公司	厦门	地产开发	30,000.00	100.00%
12	厦门宝龙置业发展有限公司	厦门	地产开发	10,000.00	100.00%
13	天津宝龙城房地产开发有限公司	天津	地产开发	30,000.00	100.00%
14	天津宝龙园房地产开发有限公司	天津	地产开发	10,000.00	100.00%

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
15	上海贤通置业有限公司	上海	地产开发	10,000.00	100.00%
16	上海宝龙康骏房地产开发有限公司	上海	地产开发	19,607.84	92.75%
17	上海康睿房地产发展有限公司	上海	地产开发	10,000.00	100.00%
18	上海宝龙富嘉房地产开发有限公司	上海	地产开发	5,000.00	70.00%
19	上海宝龙精骏房地产开发有限公司	上海	地产开发	5,000.00	100.00%
20	上海崇旭投资管理有限公司	上海	投资管理	1,000.00	100.00%
21	上海宝龙富闽房地产开发有限公司	上海	地产开发	10,000.00	100.00%
22	上海誉龙投资管理有限公司	上海	投资管理	1,000.00	100.00%
23	SmartLineDevelopmentLimited	香港	投资管理	40.8	61.00%
24	上海宝龙芳骏房地产开发有限公司	上海	地产开发	5,000.00	100.00%
25	杭州宝晋置业有限公司	杭州	地产开发	1,000.00	100.00%
26	天津登慧企业管理有限公司	天津	投资管理	1,000.00	100.00%
27	杭州言午至艺文化艺术有限公司	杭州	文化艺术	100	100.00%
28	无锡嘉御置业有限公司	无锡	地产开发	20,000.00	67.00%
29	宁波梅山保税港区誉龙投资管理有限公司	宁波	投资管理	1,000.00	100.00%
30	宁波宝龙轨交金海综合开发有限公司	宁波	地产开发	40,000.00	95.00%
31	上海之玫企业管理有限公司	上海	管理咨询	1,000.00	100.00%
32	上海振茜企业管理有限公司	上海	管理咨询	1,000.00	100.00%
33	丰县龙耀房地产开发有限公司	丰县	地产开发	5,000.00	100.00%
34	宝龙（丰县）房地产开发有限公司	丰县	地产开发	5,000.00	100.00%
35	丰县常丰能源有限公司	丰县	设备施工	2,000.00	100.00%
36	丰县常鑫商贸有限公司	丰县	设备施工	2,000.00	100.00%
37	杭州荣悦置业有限公司	杭州	地产开发	1,000.00	17.51%
38	萍乡驰万通贸易有限公司	萍乡	材料销售	1,000.00	100.00%
39	舟山东龙投资管理有限公司	舟山	投资管理	10,000.00	100.00%
40	上海靖喆企业管理有限公司	上海	管理咨询	1,000.00	100.00%
41	永康中梁宝龙置业有限公司	金华	地产开发	5,000.00	6.13%
42	盐城宝城商业发展有限公司	盐城	地产开发	100.00	100.00%
43	盐城御龙置业有限公司	盐城	地产开发	5,000.00	100.00%
44	上海恒捷企业管理有限公司	上海	管理咨询	1,000.00	100.00%
45	上海奈盾企业管理有限公司	上海	管理咨询	1,000.00	100.00%
46	上海宝星企业管理有限公司	上海	管理咨询	1,000.00	100.00%

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
47	上海煌腾企业管理有限公司	上海	管理咨询	1,000.00	100.00%
48	天津瑞景企业管理有限公司	天津	管理咨询	1,000.00	100.00%
49	上海芮臣企业管理有限公司	上海	管理咨询	1,000.00	100.00%

## 2、同一控制下的企业合并取得的子公司

图表 5-7：发行人同一控制下的企业合并取得的子公司

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
1	福州宝龙房地产发展有限公司	福州	地产开发	6,610.44	100.00%
2	苏州太仓宝龙大酒店有限公司	苏州	酒店管理	8,000.00	75.00%
3	山东泰安瑞龙大酒店有限公司	泰安	酒店管理	8,000.00	70.00%
4	蚌埠宝龙置业有限公司	蚌埠	地产开发	1,050.00	75.00%
5	宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	青岛	地产开发	66,000.00	75.00%
6	常州宝龙置业发展有限公司	常州	地产开发	57,214.12	100.00%
7	洛阳宝龙置业发展有限公司	洛阳	地产开发	8,000.00	100.00%
8	上海宝龙华睿房地产开发有限公司	上海	地产开发	10,000.00	100.00%
9	上海宝龙康晟房地产发展有限公司	上海	地产开发	10,000.00	100.00%
10	漳州宝龙置业有限公司	漳州	地产开发	10,000.00	75.00%
11	山东宝龙实业发展有限公司	泰安	物业管理	1,000.00	70.00%
12	苏州宝龙房地产发展有限公司	苏州	地产开发	8,276.07	75.00%
13	宿迁宝龙置业发展有限公司	宿迁	地产开发	10,000.00	100.00%
14	无锡玉祁宝龙置业有限公司	无锡	地产开发	11,288.07	60.00%
15	安溪宝龙置业发展有限公司	安溪	地产开发	5,250.00	85.00%
16	郑州茂龙企业管理咨询有限公司	郑州	管理咨询	28,900.00	70.00%
17	郑州宝龙房屋租赁有限公司	郑州	房屋租赁	41,100.00	70.00%
18	安溪宝龙资产经营管理有限公司	安溪	投资管理	5,000.00	85.00%
19	蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	蚌埠	投资管理	950	75.00%
20	山东泰安宝龙房屋租赁有限公司	泰安	房屋租赁	1,000.00	70.00%
21	烟台宝龙体育置业有限公司	烟台	地产开发	37,083.57	100.00%
22	无锡宝龙房地产发展有限公司	无锡	地产开发	美元 775.00	80.00%
23	新乡宝龙置业发展有限公司	新乡	地产开发	29,383.33	100.00%
24	盐城宝龙置业发展有限公司	盐城	地产开发	20,492.40	100.00%

25	青岛宝龙置业发展有限公司	青岛	地产开发	16,001.59	100.00%
26	重庆宝龙长润置业发展有限公司	重庆	地产开发	6,659.70	100.00%
27	镇江宝龙置业发展有限公司	镇江	地产开发	63,511.23	100.00%
28	烟台宝龙置业发展有限公司	蓬莱	地产开发	28,160.62	100.00%
29	淮安宝龙建设发展有限公司	淮安	地产开发	18,414.76	75.00%
30	烟台宝龙房地产开发有限公司	烟台	地产开发	24,682.48	100.00%
31	无锡誉恒资产管理有限公司	无锡	房屋租赁	美元 580.00	100.00%
32	厦门宝龙地产管理有限公司	厦门	投资管理	433.8	100.00%
33	上海侨禾投资管理有限公司	上海	投资管理	1,000.00	100.00%
34	天津磐龙房地产开发有限公司	天津	地产开发	30,000.00	51.00%
35	杭州宝龙房地产开发有限公司	杭州	地产开发	132,069.10	100.00%
36	宝龙地产（维京）IV 有限公司	维京	地产开发	-	50.02%
37	宝龙置地发展有限公司	香港	地产开发	6,209.60	50.02%
38	青岛宝龙英聚置地发展有限公司	青岛	地产开发	24,863.24	37.52%
39	青岛宝龙英聚文化旅游开发有限公司	青岛	地产开发	18,690.94	37.52%
40	富阳宝龙房地产开发有限公司	杭州	地产开发	21,016.76	50.02%
41	永春宝龙房地产开发有限公司	永春	地产开发	15,000.00	25.51%
42	东营宝龙房地产开发有限公司	山东	地产开发	33,800.00	50.02%
43	上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司	上海	地产开发	18,000.00	50.02%
44	宝龙星创实业（杭州）有限公司	浙江	酒店管理	15,000.00 万 美元	25.51%
45	上海宝龙睿承房地产开发有限公司	上海	地产开发	33,500.00	50.02%
46	宁波宝龙华展置业发展有限公司	浙江	地产开发	5,000.00	35.01%
47	漳州宝龙小镇开发管理有限公司	福建	地产开发	1,000.00	40.02%
48	南京宝龙康浚置业发展有限公司	江苏	地产开发	5,000.00 万美 元	50.02%
49	杭州龙耀实业有限公司	浙江	地产开发	10,500.00 万 美元	50.02%
50	宁波宝龙华泓置业发展有限公司	浙江	地产开发	2,000.00	50.02%
51	巴中泉商房地产开发有限公司	四川	地产开发	5,000.00	25.51%
52	绍兴豪湖房地产开发有限公司	浙江	地产开发	2,000.00	25.51%
53	宁波奉化宝龙华祥置业有限公司	浙江	地产开发	5,000.00	50.02%
54	宁波宝龙华隅置业发展有限公司	浙江	地产开发	2,000.00	50.02%
55	浙江舟山宝龙房地产开发有限公司	浙江	地产开发	5,000.00	50.02%
56	阜阳宝龙展耀置业有限公司	安徽	地产开发	10,000.00	25.51%

57	南通星龙房地产开发有限公司	江苏	地产开发	85,000.00	25.01%
58	PowerlongXingchuang(HongKong)Limited	香港	地产开发	100 港币	25.51%
59	WellyDragon(HongKong)LTD	香港	地产开发	1 港币	50.02%
60	上海宝龙英聚企业发展有限公司	上海	商务服务	8,750.00 万美元	50.02%
61	青岛宝龙英聚文化旅游开发有限公司宝龙房车公园	青岛	酒店管理	18,690.94	37.52%
62	富阳宝龙房地产开发有限公司艺悦酒店	杭州	酒店管理	21,016.76	50.02%
63	上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司艺玥境酒店	上海	房地产业	18,000.00	50.02%
64	上海龙潜实业发展有限公司	上海	投资管理	1,000.00	50.02%
65	上海展骥实业发展有限公司	上海	地产开发	2,000.00	50.02%
66	上海展佩实业发展有限公司	上海	地产开发	1,000.00	50.02%
67	上海展尼实业发展有限公司	上海	地产开发	1,000.00	50.02%
68	上海豪湖实业发展有限公司	上海	地产开发	1,000.00	50.02%
69	上海豪沧实业发展有限公司	上海	地产开发	1,000.00	50.02%
70	上海宝龙展耀企业发展有限公司	上海	投资管理	10,000.00	25.51%
71	上海樽昶投资管理有限公司	上海	投资管理	1,000.00	25.26%
72	上海展梅实业发展有限公司	上海	地产开发	1,000.00	50.02%
73	上海展杉实业发展有限公司	上海	地产开发	1,000.00	50.02%
74	上海展熵实业发展有限公司	上海	地产开发	1,000.00	50.02%
75	浙江宝龙星聚企业管理发展有限公司	杭州	投资管理	1,000.00	50.02%
76	上海鹏舸实业发展有限公司	上海	地产开发	1,000.00	50.02%
77	上海冠舸实业发展有限公司	上海	地产开发	1,000.00	50.02%
78	上海冠舸实业发展有限公司	上海	地产开发	1,000.00	50.02%
79	上海鹏铎实业发展有限公司	上海	地产开发	1,000.00	50.02%
80	上海鹏炽实业发展有限公司	上海	地产开发	1,000.00	50.02%
81	杭州聚鸿实业发展有限公司	浙江	地产开发	1,000.00	50.02%
82	杭州聚杭实业发展有限公司	浙江	地产开发	1,000.00	50.02%

### 3、非同一控制下的企业合并取得的子公司

表 5-8：发行人非同一控制下的企业合并取得的子公司

单位：万元、%

序号	子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
1	徐州宝信房地产开发有限	有限责任公司	徐州	地产开发	美元	80.00%

序号	子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
	公司				1,490.00	
2	徐州宝信物业服务有限公 司	有限责任公司	徐州	物业管理	50	80.00%
3	宁波汤仕玛置业有限公司	有限责任公司	宁波	地产开发	39,891.89	90.00%
4	上海贵铂实业有限公司	有限责任公司	上海	租赁咨询	25,000.00	100.00%
5	宁波远大实业投资有限公 司	有限责任公司	宁波	地产开发	20,000.00	90.00%
6	上海富奈实业有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	15,000.00	100.00%
7	长影椰海（海南）房地产 开发有限公司	其他有限责任 公司	海南	地产开发	100.00	12.88%
8	长影粤海（海南）房地产 开发有限公司	其他有限责任 公司	海南	地产开发	100.00	12.88%
9	长影南海（海南）房地产 开发有限公司	其他有限责任 公司	海南	地产开发	100.00	12.88%
10	长影滨海（海南）房地产 开发有限公司	其他有限责任 公司	海南	地产开发	100.00	12.88%
11	长影福达（海南）房地产 开发有限公司	其他有限责任 公司	海南	地产开发	100.00	12.88%
12	长影兴达（海南）房地产 开发有限公司	其他有限责任 公司	海南	地产开发	100.00	12.88%
13	长影利达（海南）房地产 开发有限公司	其他有限责任 公司	海南	地产开发	100.00	12.88%
14	长影长流（海南）房地产 开发有限公司	其他有限责任 公司	海南	地产开发	100.00	12.88%
15	长影通达（海南）房地产 开发有限公司	其他有限责任 公司	海南	地产开发	100.00	12.88%
16	长影金岛（海南）房地产 开发有限公司	其他有限责任 公司	海南	地产开发	100.00	12.88%
17	淮安德百信置业有限公司	有限责任公司	淮安	地产开发	13,000.00	75.00%
18	晋江市睿龙置业发展有限 公司	其他有限责任 公司	晋江	地产开发	5,000.00	22.50%

#### 4、发行人主要子公司情况

上述纳入合并范围的主要子公司情况介绍如下：

##### （1）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	10000.00 万元人民币
成立时间	2010 年 12 月 20 日	主要业务	房地产业、酒店业的投资，房地 产开发和经营和房产租赁与物 业管理服务。
股权比例	100%		

法定代表人	许健康	注册资本	10000.00 万元人民币	
2017 年 12 月 31 日/2017 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
213,480.45	118,539.40	94,941.05	29,016.49	-2,136.41

## (2) 洛阳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	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	
股权比例	100%			
2017 年 12 月 31 日/2017 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
283,312.18	113,476.04	169,836.15	43,976.29	19,254.45

## (3) 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 万元人民币	
成立时间	2003 年 10 月 21 日	主要业务	在福州市台江区二环路和工业路交叉口东南侧规划部门划定的红线内建造、出售、出租“宝龙广场”及相应的物业管理。	
股权比例	100%			
2017 年 12 月 31 日/2017 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
317,912.78	158,817.36	159,095.42	5,726.23	20,142.21

## (4) 蚌埠宝龙置业有限公司

法定代表人	许健康	注册资本	1050.00 万元人民币	
成立时间	2006 年 02 月 21 日	主要业务	在蚌埠市 03031006043-1、03031006043-2、03031006044-1 和 03031006044-2 地块进行房地产项目开发（凭资质证经营）以及物业经营管理、房屋销售、房屋租赁。	
股权比例	75%			

2017 年 12 月 31 日/2017 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
162,110.56	36,540.52	125,570.04	-2,041.13	13,435.75

## (5) 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。	
股权比例	70%			
2017 年 12 月 31 日/2017 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
325,216.78	87,713.87	237,502.91	8,347.20	38,912.10

## (6) 宿迁宝龙置业发展有限公司

法定代表人	许健康	注册资本	10000.00 万元人民币	
成立时间	2007 年 12 月 10 日	主要业务	房地产开发和经营。物业管理。	
股权比例	100%			
2017 年 12 月 31 日/2017 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
142,672.12	29,258.46	113,413.65	6,390.14	3,037.96

## (7) 新乡宝龙置业发展有限公司

法定代表人	许健康	注册资本	29383.33 万美元	
成立时间	2007 年 12 月 25 日	主要业务	在新乡市金穗大道以南、友谊路以北、新中大道以西、新一街以东开发和经营“宝龙城市广场”项目。	
股权比例	100%			
2017 年 12 月 31 日/2017 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
250,233.39	137,787.37	112,446.03	11,783.25	1,301.74

## (8) 无锡宝龙房地产发展有限公司

法定代表人	许健康	注册资本	775.00 万美元	
成立时间	2006 年 11 月 01 日	主要业务	自建房屋的租售。	
股权比例	80%			
2017 年 12 月 31 日/2017 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
53,081.44	5,572.49	47,508.94	-116.59	-1,529.20

## (9) 郑州茂龙企业管理咨询有限公司

法定代表人	许健康	注册资本	28900.00 万元人民币	
成立时间	2005 年 04 月 07 日	主要业务	商务咨询业务（外商禁止经营类除外）。	
股权比例	70%			
2017 年 12 月 31 日/2017 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
179,808.97	30,965.30	148,843.66	324.30	6,352.91

## (10) 常州宝龙置业发展有限公司

法定代表人	许健康	注册资本	57214.12 万元人民币	
成立时间	2008 年 06 月 30 日	主要业务	房地产开发和经营。物业管理。	
股权比例	100%			
2017 年 12 月 31 日/2017 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
142,198.97	10,932.20	131,266.78	28,397.69	6,756.50

## (二) 发行人的合营和联营公司情况

截至 2018 年 9 月末，本公司主要合营、联营公司情况如下：

表 5-9 发行人合营、联营公司

单位：万元、%

被投资单位名称	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权
<b>合营企业：</b>						
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	天津	许健康	地产开发	12,000.00	65.00	65.00

被投资单位名称	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权
苏州凯合投资咨询有限公司	苏州	蒋达强	投资管理	1,000.00	16.51	33.01
上海兴万置业有限公司	上海	许健康	地产开发	10,000.00	50.00	50.00
宁波宝龙华洋置业发展有限公司	宁波	许华芳	地产开发	2,000.00	25.01	50.00
天津愉景城置业有限公司	天津	汤磊	地产开发	3,000.00	33.00	33.00
杭州茂辉商务咨询有限公司	杭州	汝海林	商业咨询	20.00	25.01	50.00
上海聿杰企业管理有限公司	上海	许华芳	酒店管理	2,000.00	50.00	50.00
天津顺集置业有限公司	天津	杜晓峰	地产开发	3,000.00	12.50	12.50
<b>联营企业：</b>						
青岛宝龙房地产发展有限公司	青岛	许健康	地产开发	4,400.00	5.00	5.00
青岛宝龙大酒店管理有限公司	青岛	许健康	酒店管理	3,906.75	5.00	5.00
青岛宝龙资产管理有限公司	青岛	许健康	投资管理	34,000.00	5.00	5.00
上海泉商投资股份有限公司	上海	陈家泉	投资管理	10,000.00	37.00	37.00
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	苏州	郭大宇	地产开发	60,000.00	25.01	50.00
上海湖康企业管理有限公司	上海	温介邦	商业咨询	56,000.00	50.00	50.00

天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司、上海兴万置业有限公司的董事会或类似机构制定的重大经营决策须经投资双方一致同意后方可获批，因此，本公司合并财务报表中将其作为合营企业处理。

本公司子公司福州宝龙房地产发展有限公司于青岛宝龙房地产发展有限公司、青岛宝龙大酒店管理有限公司、青岛宝龙资产管理有限公司、上海泉商投资股份有限公司、上海湖康企业管理有限公司的董事会中派驻了董事，对其具有重大影响，因此，本公司合并财务报表中将其作为联营企业处理。

#### 1、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2017年末总资产463,040.54万元，总负债402,864.47万元，净资产60,176.08万元。2017年度总营业收入29,428.42万元，净利润381.99万元。

## 2、上海兴万置业有限公司

上海兴万置业有限公司成立于2016年7月28日，实际控制人为许健康。经营范围：房地产开发经营，物业管理，自有房屋租赁，酒店管理。【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】

上海兴万置业有限公司2017年末总资产219,445.51万元，总负债209,921.24万元，净资产9,524.27万元。2016年度总营业收入0.00万元，净利润444.80万元。

## 3、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2017年末总资产9,301.66万元，总负债65.82万元，净资产9,235.84万元。2017年度总营业收入0.00万元，净利润187.15万元。

## 4、上海湖康企业管理有限公司

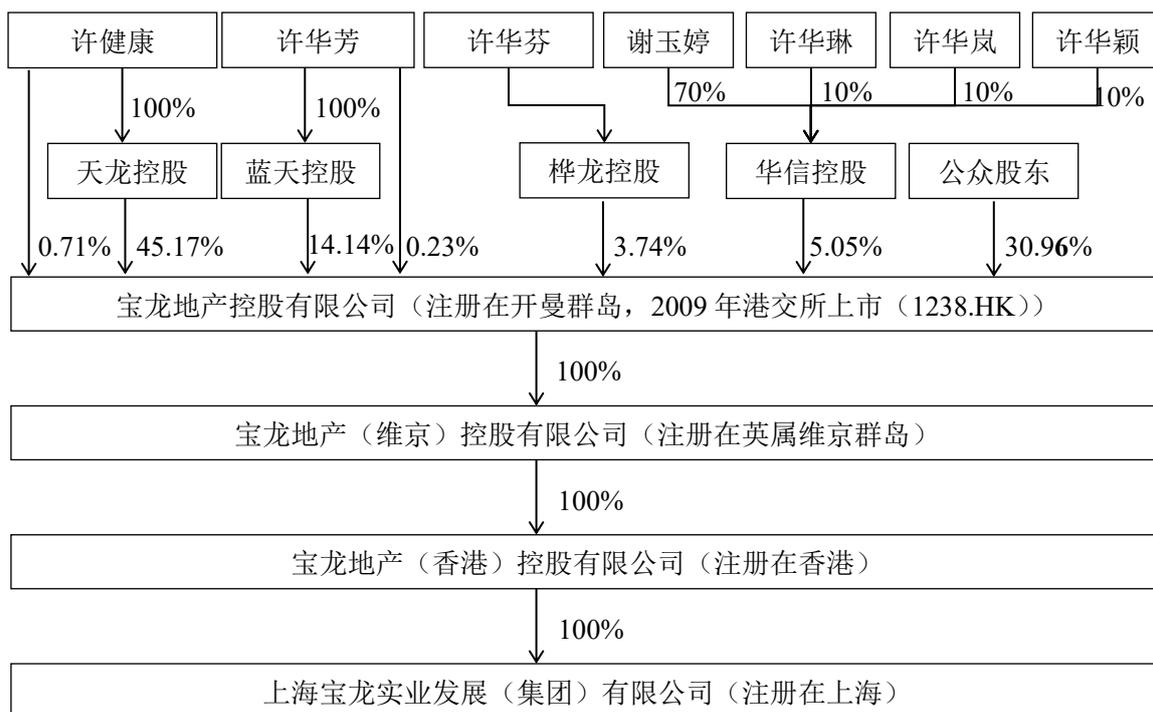
上海湖康企业管理有限公司成立于2016年07月04日，实际控制人为温介邦。经营范围：企业管理，企业管理咨询，物业管理，翻译服务，商务咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

上海湖康企业管理有限公司2017年末总资产81,907.34万元，总负债27,391.04万元，净资产54,516.30万元。2017年总营业收入0.00万元，净利润1,483.70万元。

# 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 2018 年 9 月末，发行人注册资本总额 418,356.22 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：**Unit 5813, 58/F The Center, 99 Queen's Road Central, Hong Kong

**注册号：**1147178

**联系电话：**00852-21691988

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 2018 年 9 月 30 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 2015 年末，宝龙地产控股有限公司资产总额为 6,666,221.40 万元，负债总额为 4,390,368.50 万元，所有者权益为 2,275,852.90 万元，营业收入为 1,190,730.00 万元，净利润为 233,508.90 万元。

截止 2016 年末，宝龙地产控股有限公司资产总额为 7,912,751.90 万元，负债总额为 5,318,727.00 万元，所有者权益为 2,594,024.90 万元，营业收入为 1,429,561.70 万元，净利润为 274,920.40 万元。

截至 2017 年末宝龙地产控股有限公司资产总额为 9,549,074.80 万元，负债总额为 6,601,655.90 万元，所有者权益为 2,947,418.90 万元，营业收入为 1,559,264.1 万元，净利润为 386,774.30 万元

截至本募集说明书签署日，宝龙地产控股待偿还债券的明细如下：

表 5-10 宝龙地产控股待偿还债券明细

单位：亿

债券代码	债券简称	起息日	到期日	发行期限	债券余额	币种
77PB.SG	宝龙地产 5.95% N2020	2017-07-19	2020-07-19	3	3.00	USD
145208.SH	16 宝龙 03	2016-11-24	2023-11-24	7	30.00	CNY
4T6B.SG	宝龙地产 4.875% 2021	2016-09-15	2021-09-15	5	2.00	USD
125615.SH	15 宝龙 02	2015-12-28	2020-12-28	5	3.00	CNY
8RGB.SG	宝龙地产 6.95%N2021	2018-04-17	2021-04-17	3	3.500	USD
46XB.SG	宝龙地产 9.125% N2021	2019-01-14	2021-01-14	2	2.00	USD

上述四笔境外发行债券，以宝龙地产控股有限公司为发行主体，由宝龙地产控股有限公司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）。

### （三）公司实际控制人情况介绍

截至 2018 年 9 月末，发行人实际控制人为许健康先生，间接持有公司 45.88% 的股权。

许健康，66 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。

截至 2018 年 9 月末，许健康先生间接持有发行人 45.88% 的股权，就股权权属不存在有任何争议。

截至 2018 年 9 月末，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：

**表 5-11 发行人实际控制人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**

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	间接控股
厦门宝龙信息产业发展有限公司	10,300.00	间接控股
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	间接控股
福州宝龙乐园游乐有限公司	2,000.00	间接控股

## 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

截至 2018 年 9 月末，公司现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

表 5-12 发行人现任董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	职务	任职期间	间接持股数量
许健康	董事长	2015.3.1 至今	1,834,102,000
许华芳	董事、总经理	2015.3.1 至今	574,388,000
许华芬	董事	2015.3.1 至今	149,480,000
施思妮	监事	2015.3.1 至今	503,400
肖清平	副总经理	2015.3.1 至今	811,700
廖明舜	副总经理、财务总监	2016.3.1 至今	747,700
洪群峰	副总经理	2015.3.1 至今	807,700
张洪峰	副总经理	2014.8.1 至今	184,300
郑咏棠	副总经理	2014.9.1 至今	240,200
吕翠华	副总经理	2016.5.24 至今	150,400

截至 2018 年 9 月末，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，66 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，40 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”多项殊荣。许华芳先生是许健康先生之子。

3、许华芬，42 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，37 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，69 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，54 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，45 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，50 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，于 2015 年 12 月获得同济大学高级管理工商管理硕士（EMBA）学位。

9、郑咏棠，40 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，已于厦门大学管理学院 EMBA 毕业。于 2000 年 1 月加盟本公司。

10、吕翠华，42 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 2018 年 9 月 30 日，公司董事、监事、高级管理人员主要兼职情况如下：

表 5-13 发行人董事、监事、高级管理人员主要兼职情况

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：

表 5-14 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

单位：%、万元

编号	公司名称	持股比例	主营业务	注册资本 (万元/万美元)	经营范围	房地产开发 资质证书编 号	房地产开 发资质等 级	备注
1	上海宝龙展飞房地产开发有限公司	100%	地产开发	100000	房地产开发经营，资产管理，酒店管理，物业服务，展览展示服务，会议服务，汽车租赁，以下限分公司经营：旅馆，餐饮服务，食品销售，美容，健身服务，展览展示服务，会议服务，高危险性体育项目，烟草、厨房用品、家用电器、床上用品、卫生洁具、家具、布艺用品、服装服饰、化妆品、日用百货、收藏品、	沪房管（闵行）第 0000646 号	暂定	

编号	公司名称	持股比例	主营业务	注册资本 (万元/万美元)	经营范围	房地产开发 资质证书编 号	房地产开发 资质等级	备注
					古玩字画(不得从事文物经营)的零售。 【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】			
2	晋江市晋 龙实业发 展有限公 司	100%	地产 开发	10000	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。(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)	QZJJ-01340 000572000	三级	
3	杭州华展 房地产开发 有限公司	100%	地产 开发	100000	房地产开发经营 服务:物业管理、室 内外装饰设计、酒店管理、餐饮管理、 会务服务、住宿、自有房屋租赁;销 售;服装、工艺美术品;其他无需报 经审批的一起合法项目;含下属分支 机构经营范围。	杭房开 323 号	暂定	
4	厦门宝龙 实业有限 公司	100%	地产 开发	30000	房地产开发经营;其他企业管理服 务;企业管理咨询;物业管理;自有 房地产经营活动;绿化管理。	FDCA3502 01771	四级	
5	厦门宝龙 置业发展 有限公司	100%	地产 开发	10000	1、从事房地产业的开发经营(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、对房地产业的投资(不含证券、 期货及其他金融业务); 3、物业管理。	FDCA3502 01656	四级	
6	天津宝龙 城房地产 开发有限 公司	100%	地产 开发	30000	房地产开发与经营;房产销售与租 赁;物业管理及咨询。(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)	津建房证 [2011]第 S1894号	四级	
7	天津宝龙 园房地产 开发有限 公司	100%	地产 开发	10000	房地产开发与经营;房产销售、租 赁;物业管理及咨询。(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)	津建房证 [2011]第 S1910号	四级	
8	上海贤通 置业有限 公司	100%	地产 开发	10000	房地产开发经营,物业管理,从事 货物进出口及技术进出口业务,自 有房屋租赁。【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】	沪房管(奉 贤)第 0000521号	暂定	
9	上海宝龙 康骏房地 产开发有 限公司	92.65 %	地产 开发	19607.8431	房地产开发经营,物业管理,资产 管理。【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】	沪房管(嘉 定)第 0000578号	暂定	
10	上海康睿 房地产发 展有限公 司	100%	地产 开发	10000	房地产开发经营,物业管理。【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】	沪房管(青 浦)第 0000935号	暂定	
11	上海宝龙 富嘉房地 产开发有 限公司	70%	地产 开发	5000	房地产开发经营;物业管理;资产 管理。【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】	沪房管(宝 山)第 0000456号	暂定	
12	上海宝龙 精骏房地 产开发有 限公司	100%	地产 开发	5000	地产开发经营,物业服务,资产 管理,酒店管理。【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】	沪房管(闵 行)第 0000666号	暂定	
13	上海宝龙 富闽房地 产开发有 限公司	100%	地产 开发	10000	房地产开发经营;物业管理;资产 管理(除股权投资及股权投资管 理)。【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】	沪房管(宝 山)第 0000474号	暂定	
14	上海宝龙 芳骏房地 产开发有	100%	地产 开发	5000	房地产开发经营,物业服务,酒店 管理。【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】	沪房管(闵 行)第 0000694号	暂定	

编号	公司名称	持股比例	主营业务	注册资本 (万元/万美元)	经营范围	房地产开发 资质证书编 号	房地产开发 资质等级	备注
	限公司							
15	杭州宝晋置业有限公司	100%	地产开发	1000	房地产开发经营, 物业管理, 室内外装饰设计。(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)	办理中		
16	无锡嘉御置业有限公司	100%	地产开发	20000	房地产开发经营。(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)	无锡 KF14284	暂定	
17	福州宝龙房地产发展有限公司	100%	地产开发	6610.44	在福州市台江区二环路工业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。(涉及审批许可项目的, 只允许在审批许可的范围和有效期限内从事生产经营)。	3501004000 03775.00	二级	
18	蚌埠宝龙置业有限公司	75%	地产开发	1050	在蚌埠市 03031006043-1、03031006043-2、03031006044-1 和 03031006044-2 地块进行房地产项目开发(凭资质证经营)。物业管理、房屋销售、房屋租赁。(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)。	ZX5218-34 0300009200 1	暂定	
19	宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	75%	地产开发	66000	房地产(城阳区域阳街道崇阳路以南、文阳路以北、长城路以西、江城路以东)、酒店开发建设及物业管理(以上凭资质经营); 自有房屋租赁; 室外广告牌租赁; 酒店经营管理; 中西餐饮及娱乐的项目; 仓储(不含危险品、违禁品); 物流(不含运输); 配送服务; 装饰、装修工程服务。以下项目只限分支机构经营: 客房; 特大型餐馆(含凉菜、含裱花蛋糕、含生食海产品); 酒店管理; 咨询服务; 物业租赁; 洗衣服务; 会务服务; 酒店内停车服务。主题乐园的管理、投资信息咨询服务, 电玩城的管理、投资信息咨询服务, 旅游工艺品、纪念品批发, 餐饮管理, 演出信息咨询, 旅游文化项目策划; 批发预包装食品、日用百货; 汽车租赁; 推拿服务; 自有房屋租赁; 健身; 迷你酒吧; 电子设备租赁; 建筑材料, 装饰材料, 机械设备, 五金交电, 电子产品, 服装鞋帽, 饰品, 皮革制品的批发。(以上范围需经许可经营的、需凭许可证经营; 涉及配额许可证管理、国家专项管理的产品按国家有关规定办理)。(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)。	房地产开发 资质已过期, 不再开发 不予办理	暂定	
20	常州宝龙置业发展有限公司	100%	地产开发	57214.12	房地产开发和经营。物业管理。(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)	常州 KF07902	二级	
21	洛阳宝龙置业发展有限公司	100%	地产开发	10000	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。	建开企 [2011]1121 号	一级	
22	上海宝龙华睿房地产开发有限公司	100%	地产开发	10000	房地产开发经营, 物业管理, 自备房屋融物租赁, 酒店管理。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展	沪房管(浦东)第 0001160 号	暂定	

编号	公司名称	持股比例	主营业务	注册资本 (万元/万美元)	经营范围	房地产开发 资质证书编 号	房地产开发 资质等级	备注
	限公司				经营活动】			
23	上海宝龙康晟房地产发展有限公司	100%	地产开发	10000	房地产开发, 物业管理, 酒店管理, 自有房屋租赁, 保洁服务, 机动车驾驶服务, 销售钢材, 以下范围限分支经营: 住宿, 物业管理, 餐饮服务, 会展服务, 停车场管理服务, 健身服务, 高危危险性体育项目。【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】	沪房管(青浦)第 0000900 号	暂定	
24	漳州宝龙置业有限公司	75%	地产开发	10000	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。(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)	ZZYX-00640000000033	三级	
25	山东宝龙实业发展有限公司	70%	地产开发	1500	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)	106141	暂定	
26	苏州宝龙房地产发展有限公司	75%	地产开发	美元 1000	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。(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)	苏州 KF02777	暂定	
27	宿迁宝龙置业发展有限公司	100%	地产开发	10000	房地产开发、经营; 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、黄金珠宝饰品、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; 停车场服务。(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)	KF06136	暂定	
28	无锡玉祁宝龙置业有限公司	60%	地产开发	美元 1500	从事对玉祁镇民主村振祁路两侧 6005-73、74、75、76 号地块的房产开发(不含国家限制、禁止类项目); 用于普通住宅的建设, 并经营本公司开发的房产。(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)	无锡 KF04107	暂定	
29	安溪宝龙置业发展有限公司	85%	地产开发	5250	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; 酒店经营管理(含餐饮、住宿、会务服务); 物业管理服务。(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)	QZAX-0040000056500	三级	
30	烟台宝龙体育置业有限公司	100%	地产开发	37083.57	从事海阳市湿地公园西、滨海路南, 土地面积 417978.11 平方米地块综合体育场馆开发经营及其物业管理; 酒店管理、客房服务及咨询服务(仅限分公司), 中西餐饮(仅限分公司); 零售: 预包装食品、卷烟; 零售: 日用百货; 汽车租赁; 推拿服务; 室内娱乐活动; 电子设备租赁; 洗衣服务; 会务服务; 自有房屋租赁(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)。	056563	暂定	

编号	公司名称	持股比例	主营业务	注册资本 (万元/万美元)	经营范围	房地产开发 资质证书编 号	房地产开发 资质等级	备注
31	无锡宝龙 房地产发展 有限公司	80%	地产 开发	美元 775	从事自建房屋的租售。（上述不含国家 限制、禁止类项目）（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）	无锡 KF03534	二级	
32	新乡宝龙 置业发展 有限公司	100%	地产 开发	美元 29383.3329	在新乡市金穗大道以南、友谊路以北、 新中大道以西、新一街以东开发和经营 “宝龙城市广场”项目。	410703425	暂定	
33	盐城宝龙 置业发展 有限公司	100%	地产 开发	20492.4	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；汽车租赁； 食品、生活日用品销售。（上述五项目 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 KF07685	暂定	
34	青岛宝龙 置业发展 有限公司	100%	地产 开发	13983.2933 3	在蓝鳌路以南、烟青路以东、振华街以 北、大同街以西地块建设宝龙城市广场 项目，从事房地产、酒店的开发建设、 物业管理及自有房屋租赁。（以上范 围需经许可经营的，须凭许可证经营）。	261352	暂定	
35	重庆宝龙 长润置业 发展有限 公司	100%	地产 开发	6659.7	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；酒店经营管理； 健身场馆经营；游泳池管理；餐饮、停 车场、洗衣、会务服务；零售食品、服 装、日用百货；自有房屋租赁。（以上 经营范围涉及许可或审批的项目须获 许可或审批后方可经营）	1325391	二级	
36	镇江宝龙 置业发展 有限公司	69%	地产 开发	63511.2293 4	房地产、酒店开发建设；物业管理；企 业管理；自有房屋租赁。（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）	镇江 KF14161	二级	
37	烟台宝龙 置业发展 有限公司	100%	地产 开发	28160.6216	从事蓬莱宝龙城市广场项目（北至海滨 路、南至北关路、西至新兴路、东至军 工街）及相关配套设施的商业地产开 发、销售、经营及其物业管理（凭资质 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）	056895	暂定	
38	淮安宝龙 建设发展 有限公司	100%	地产 开发	美元 4000	房地产开发、经营；物业管理；建筑装 饰装潢工程施工；园林绿化、市政道路 工程施工；酒店管理；住宿服务；餐饮 服务；食品、工艺美术品销售；会务服 务；文艺创作服务；艺术表演服务；文 化艺术交流活动组织策划；体育赛事活 动组织策划。（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）	淮安 KF13646	暂定	
39	烟台宝龙 房地产开发 有限公司	100%	地产 开发	24682.48	从事烟台宝龙城市广场项目（莱山区金 滩东路以南、芳华园市场以北、迎春大 街以东、大庄村规划路以西）房地产开 发、销售、经营、房屋租赁及物业管理。 （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）	0561028	暂定	
40	天津磐龙 房地产开发 有限公	51%	地产 开发	30000	房地产开发与经营；房产销售与租赁； 物业管理及咨询。（依法须经批准的项 目，经相关部门批准后方可开展经营活	尚未开展业 务，未办理		

编号	公司名称	持股比例	主营业务	注册资本 (万元/万美元)	经营范围	房地产开发 资质证书编 号	房地产开 发资质等 级	备注
	司				动)			
41	杭州宝龙 房地产开发 有限公司	100%	地产 开发	132069.100 4	在杭政储出[2010]45、46、47号地块上开发建设、经营普通住宅及商业金融用房,自有房屋租赁及物业管理(凭资质证书经营)。(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)	杭房项 559 号	暂定	
42	徐州宝信 房地产开发 有限公司	80%	地产 开发	美元 1490	房地产开发经营。工商咨询服务、贸易咨询服务、企业管理咨询、酒店管理服务、其他企业管理服务,物业管理。(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)	徐州 KF10364	暂定	
43	宁波汤仕 玛置业有 限公司	90%	地产 开发	39891.8935	宁波市鄞州区新城区中河街道地块(西为钱湖北路,南为嵩江东路,东为东湖小区二期及东湖小学,西北为前塘河,总用地面积为 48489 平方米)上的房地产开发、建设、经营、物业管理与租赁。	甬综字 492 号	暂定三级	
44	宁波远大 实业投资 有限公司	90%	地产 开发	20000	实业投资;房地产开发经营;物业管理;房屋租赁服务;文化创意设计;自营和代理各类商品和技术的进出口业务,但国家限定公司经营或禁止进出口商品及技术除外。(未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务)	甬高新综字 042 号	暂定	

### (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:

表 5-15 发行人报告期内房地产开发经营业绩情况

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
房地产开发完成投资(亿元)	72.33	67.54	44.35
新开工面积(万平方米)	66.23	91.95	115.42
房屋施工面积(万平方米)	101.58	121	154.45
房屋竣工面积(万平方米)	85.50	125.4	100.09
协议销售面积(万平方米)	79.23	87.68	72.90
协议销售金额(亿元)	86.89	105.88	89.36

报告期内,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。

2015 年，公司在房地产开发上延续 2014 年度的进度与开发节奏。截至 2015 年度，发行人于上海清晰呈现出 9 个项目，东、西、南、北战略布局成型的格局，为发行人聚焦上海奠定了坚实的基础，市场竞争力将进一步加强。根据克而瑞统计，2015 年上海商业物业销售金额、面积排名中，发行人均位列榜首。2016 年协议销售金额 105.88 亿元，其中天津宝龙城和厦门宝龙一城以及上海七宝宝龙城和杭州滨江宝龙城项目都取得了良好的销售业绩。2017 年发行人销售情况受到一定影响，全年完成协议销售面积 79.20 万平方米，协议销售金额 86.89 亿元。

#### （四）发行人主营业务模式、状况

表 5-16 发行人最近三年及一期主营业务收入情况

单位：万元,%

业务板块	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
出售物业销售收入	1,227,555.90	89.16	808,138.36	85.27	1,060,312.57	92.52	814,634.06	92.70
租金收入	72,203.95	5.24	82,876.03	8.74	56,756.40	4.95	40,996.40	4.67
酒店收入	47,988.89	3.49	43,487.70	4.59	25,742.03	2.25	20,752.67	2.36
其他收入	29,074.35	2.11	13,284.08	1.40	3,243.75	0.28	2,365.67	0.27
合计	<b>1,376,823.09</b>	<b>100.00</b>	<b>947,786.17</b>	<b>100.00</b>	<b>1,146,054.75</b>	<b>100.00</b>	<b>878,748.80</b>	<b>100.00</b>

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月公司主营业务收入分别为 878,748.80 万元、1,146,054.75 万元、947,786.17 万元和 1,376,823.09 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。

表 5-17 发行人最近三年及一期主营业务成本情况

单位：万元,%

业务板块	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 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	758,316.85	89.56	527,866.32	89.67	639,410.26	93.68	504,326.80	94.07
租金成本	27,939.75	3.30	12,058.78	2.05	9,880.37	1.45	5,269.07	0.98
酒店成本	45,699.38	5.40	43,157.62	7.33	27,984.89	4.10	20,911.09	3.90
其他成本	14,779.82	1.75	5,562.97	0.95	5,304.28	0.78	5,625.00	1.05
合计	<b>846,735.81</b>	<b>100.00</b>	<b>588,645.68</b>	<b>100.00</b>	<b>682,579.79</b>	<b>100.00</b>	<b>536,131.96</b>	<b>100.00</b>

2015-2017 年度和 2018 年 1-9 月，随着主营业务收入的增加，公司主营业务成本随之增加。最近三年及一期公司主营业务成本分别为 536,131.96 万元、682,579.79 万元、588,645.68 万元和 846,735.81 万元。

表 5-18 发行人最近三年及一期主营业务毛利情况

单位：万元,%

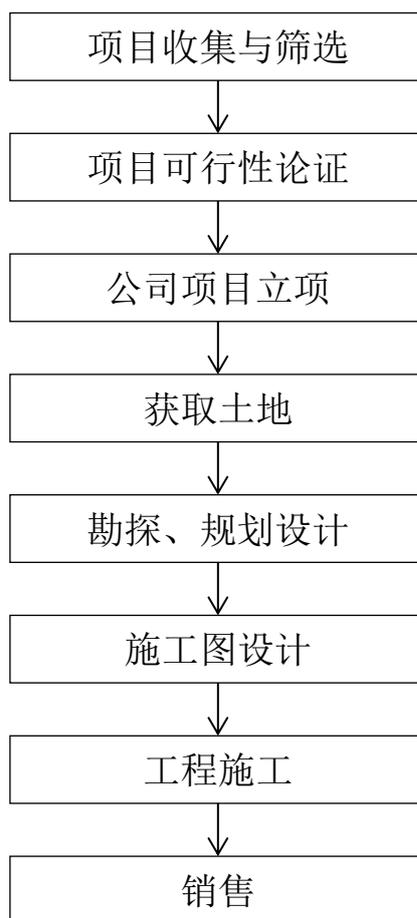
业务板块	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
出售物业销售	469,239.05	38.23	280,272.05	34.68	420,902.31	39.70	310,307.26	38.09
租金	44,264.20	61.30	70,817.25	85.45	46,876.03	82.59	35,727.33	87.15
酒店	2,289.50	4.77	330.08	0.76	-2,242.86	-8.71	-158.42	-0.76
其他	14,294.53	49.17	7,721.11	58.12	-2,060.53	-63.52	-3,259.33	-137.78
合计	<b>530,087.28</b>	<b>38.50</b>	<b>359,140.49</b>	<b>37.89</b>	<b>463,474.95</b>	<b>40.44</b>	<b>342,616.84</b>	<b>38.99</b>

最近三年及一期主营业务毛利率分别为 38.99%、40.44%、37.89%和 38.50%。总体稳定。

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。2017 年物业销售的毛利率为 34.68%。物业出租板块，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，2017 年物业出租毛利率为 85.45%。2016 年，公司物业出租毛利率同比小幅下降至 82.59%。公司的其他业务主要是公司钢材销售采购及咨询管理收入。酒店板块和其他业务板块 2016 年均出现了亏损，原因是 2016 年新开业 3 家酒店折旧摊销比较大，因此报表出现亏损。母公司业务出现亏损是因为集团管理人员费用列支。不过由于这两个板块在营业收入中占比较小，并没有对主营业务整体产生影响，2017 年酒店收入相较于 2016 年增长 114.72%，毛利率增长为 108.73%，酒店板块扭亏为盈。

### 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：

**表 5-19 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	类型	占地面积	建筑面积	总可售面积	累计已售面积	销售单价	去化率	销售结转收入		
								2016 年	2017 年	2018 年 1-9
苏州宝龙广场	商业	6.65	16.35	10.14	10.14	6,266.00	100.00	1,863.61	96.46	

项目名称	类型	占地面积	建筑面积	总可售面积	累计已售面积	销售单价	去化率	销售结转收入		
								2016 年	2017 年	2018 年 1-9
盐城宝龙广场	商业	15.38	34.41	15.24	12.5	11,000.00	82.02	-92.9	-230.23	
	住宅	6.75	15.08	15.08	15.08	6,200.00	100.00	-	3.69	
镇江宝龙广场	商业	6.3	34.35	24.21	11.87	7,366.00	49.03	5,825.23	12,112.70	17,932.20
	住宅	14.83	27.88	27.87	15.36	5,766.00	55.11	17,691.85	60,926.02	51,494.45
常州宝龙广场	商业	18.83	73.44	24.74	13.5	6,279.00	54.57	6,704.90	25,202.17	19,732.44
	住宅	8.18	31.92	27.91	27.15	7,064.55	97.28	22,817.86	-0.43	1,233.95
无锡宝龙湖畔花城	商业	5.99	13.41	10.57	9.9	11,530.55	93.66	-	54.57	1,749.87
	住宅	9.67	21.66	21.04	21.04	4,669.00	100.00	12,991.61	632.21	19,563.62
宿迁宝龙广场	商业	13.88	30.63	15.56	15.56	12,500.00	100.00	1,447.69	97.46	
	住宅	8.14	17.98	17.98	17.98	6,450.00	100.00	-	-25.94	
淮安宝龙广场	商业	10.71	15.26	15	2.35	7,252.00	15.67	-	10,500.84	-
无锡宝龙广场	住宅	7.7	28.37	13.06	12.6	5,647.00	96.48	1,299.96	373.76	-
郑州宝龙广场	商业	11.63	25.16	11.24	11.24	10,573.00	100.00	-	10.36	
新乡宝龙广场	商业	10.94	67.98	45.6	12.94	12,543.00	54.98	-	5,737.12	19,832.71
	住宅	15.77	61.59	61.59	60.41	5,537.00	76.88	69,101.71	2,089.52	51,184.23
洛阳宝龙广场	商业	10.55	40.33	40.33	36.22	11,298.00	64.94	30,318.39	231.56	22,839.73
	住宅	25.01	96.3	69.96	65.93	6,281.00	99.46	412.02	38,770.14	-
重庆宝龙广场	商业	8.07	30.76	16.91	6.6	5,367.00	34.89	-	7,659.66	19,773.83
	住宅	9.11	31.44	31.44	30.81	4,129.00	97.58	1,944.64	13,024.67	10,594.23
杭州滨江宝龙城	商业	7.69	40.18	18.83	4.57	42,457.00	24.27	70,746.47	11,930.40	166.70
天津滨海宝龙城	商业	10.22	15.7	8.75	2.99	22,077.00	34.17	31,708.33	46,465.94	-
	住宅	34.23	60.19	59.55	55.25	8,119.00	92.78	43,938.64	216,321.69	7,484.81
烟台海阳宝龙城	商业	9.32	11.39	3.65	3.64	7,050.00	99.73	73.19	244.73	-
	住宅	24.09	29.42	29.19	29.19	4,588.00	100.00	-	6,599.17	23,650.84
烟台蓬莱宝龙广场	商业	13.76	29.55	14.81	7.13	7,378.00	48.14	24,025.05	18,441.64	34,077.94
	住宅	2.54	5.39	5.39	5.32	7,072.00	98.70	-	8,651.16	2,101.78
青岛即墨宝龙广场	商业	8.26	33.52	16.83	15.54	15,440.88	92.34	-6,431.69	-4,166.07	3,552.53
	住宅	6.96	28.24	28.24	28.24	4,044.00	100.00	-	259.28	258.66
烟台莱山宝龙广场	商业	2.69	13.67	5.29	4.49	6,760.48	84.88	5,800.00	5,544.00	1,829.94
	住宅	0.65	3.48	3.27	3.27	7,126.00	100.00	15,143.55	-74.48	-19.00
泰安宝龙广场	商业	8.27	21.39	10.67	10.67	7,092.00	100.00	2,023.55	131.16	565.30

项目名称	类型	占地面积	建筑面积	总可售面积	累计已售面积	销售单价	去化率	销售结转收入		
								2016 年	2017 年	2018 年 1-9
青岛城阳宝龙广场	商业	39.11	49.51	19.3	16.53	16,350.50	85.65	1,982.46	535.72	25,069.00
蚌埠宝龙广场	商业	19.92	45.37	18.29	18.29	28,000.15	100.00	2,397.73	-2,255.19	15,635.45
安溪宝龙广场	商业	5.5	21.01	12.33	8.93	16,165.00	72.42	735.78	3,110.05	9,395.85
	住宅	3.19	12.19	12.19	12.19	6,800.00	100.00	-	11.27	
漳州宝龙将军一号	商业	0.87	3.74	3.74	1.43	8,173.00	38.24	3,628.40	11,450.03	2,948.00
	住宅	1.7	7.33	7.33	7.33	4,992.00	100.00	2,768.88	3,647.75	-
福州宝龙广场	商业	7.19	21.8	9.66	9.66	18,000.00	100.00	-145.12	-	-
厦门宝龙御湖官邸	商业	0.15	0.38	0.38	0.38	32,400.00	100.00	4,705.36	109.26	
	住宅	2.83	7.39	7.39	7.39	17,500.00	100.00	-	-1.3	-
厦门宝龙一城	商业	7.4	38.3	8.16	7.69	29,280.00	94.24	168,415.64	6,995.44	12,893.02
晋江宝龙广场	商业	9.86	59.57	24.06	18.3	4,542.00	76.06	23,576.81	1,868.55	29,294.22
	住宅	3.68	22.36	28.23	28.14	6,601.00	99.68	13,379.79	24,327.77	5,021.24
上海虹桥宝龙城	商业	8.68	18.79	12.37	6.44	14,092.00	52.06	70,669.64	13,332.26	35,749.34
	住宅	6.06	13.12	13.12	13.12	17,341.00	100.00	1,784.20	320.8	-
上海曹路宝龙广场	商业	7.12	16.75	7.58	7.58	34,056.00	100.00	2,626.05	7,192.43	
上海奉贤宝龙广场	商业	4.07	17.91	8.57	6.12	19,147.95	71.41	28,489.79	-672.31	6,644.92
上海七宝宝龙城	商业	8.37	38.1	15.47	14.14	27,635.00	91.40	176,090.36	94,437.76	66,033.25
上海宝山宝龙城	商业	5.68	27.01	12.34	0.75	27,286.00	6.08	8,530.49	1,571.70	24,839.93
上海嘉定宝龙广场	商业	4.09	19.53	6.38	4.52	37,674.00	70.85	80,228.75	8,883.51	42,031.37
上海青浦宝龙广场	商业	6.36	34.71	20.42	7.74	19,544.00	37.90	81,792.56	60,047.76	41,232.68
上海吴泾宝龙广场	商业	4.11	9.13	6.34	3.69	24,872.00	58.20	29,301.35	43,382.08	19,934.54
杭州下沙宝龙广场	商业	10.3	22.74	17.8	15.1	14,075.00	84.83	79,249.06	39,558.66	17,252.39
	住宅	5.6	7.26	7.26	7.26	19,832.00	100.00	-	2,669.44	2.17
青岛胶州宝龙广场	商业	3.4	11.85	9.9	9	12,300.00	100.00	-	-	14,586.67
	住宅	4.46	21.6	10.5	9	6,800.00	100.00	-	-	-
杭州富阳宝龙广场	住宅	6.13	19.28	15.01	15.01	13,500.00	100.00	-	-	-
泉州永春项目	商业	5.4	10.10	5.48	3.38	11,000.00	61.64	-	-	10,984.20
	住宅	10.2	28.12	27.93	25.83	5,500.00	92.48	-	-	6,479.46
山东东营宝龙广场	商业	2.3	6.04	4.95	4.32	9,400.00	87.27	-	-	12,044.26
	住宅	3.5	13.27	13.27	13.27	5,800.00	100.00	-	-	-

项目名称	类型	占地面积	建筑面积	总可售面积	累计已售面积	销售单价	去化率	销售结转收入		
								2016 年	2017 年	2018 年 1-9
上海临港宝龙广场	商业	2.8	8.65	2.89	2.89	28,000.00	100.00	-	-	15,398.42
阜阳宝龙广场	商业	10.5	33.17	33.17	10.94	11,000.00	32.98	-	-	19,895.60
	住宅	14	41.75	41.75	38.43	5,900.00	92.05	-	-	-
上海宝山宝龙城	商业	5.68	27.02	27.02	0.40	35,000.00	1.49	-	-	16,216.63
杭州大江东宝龙广场	商业	5.3	17.53	11.76	2.31	28,000.00	19.64	-	-	82,578.06
	住宅	9.5	27.57	18.6	13.89	15,000.00	74.68	-	-	43,943.94
上海临港宝龙世家	商业	0.65	1.25	1.58	0.80	29,000.00	50.62	-	-	19,303.74
	住宅	1.5	4.81	4.57	4.55	22,000.00	99.54	-	-	1,646.58
徐州宝龙观邸	住宅	12.00	15.84	12.94	12.60	20,000.00	97.35	-	-	131,043.45
宁波宝龙广场	商业	4.50	8.45	3.25	0.61	24,000.00	18.79	-	-	-
宁波江北宝龙世家	住宅	2.8	8.49	8.45	5.63	15,000.00	66.63	-	-	85,551.43
环球 100 宝龙城	住宅	50.5	140.68	140.68	22.54	14,500.00	16.02	-	-	82,242.57
晋江宝龙世家	住宅	4.21	12.54	12.25	12.19	11,000.00	99.57	-	-	3,782.66
杭州临安白湖畈项目	住宅	9.5	38.64	19.69	3.99	13,000.00	20.26	-	-	-
巴中宝龙名邸	住宅	3.21	5.44	5.36	3.27	4,500.00	61.01	-	-	12,715.26
绍兴袍江新区项目	住宅	9.25	27.12	17.00	11.73	10,500.00	69.00	-	-	5,564.86
<b>商业面积销售小计</b>		<b>368.45</b>	<b>1115.89</b>	<b>611.55</b>	<b>373.79</b>	<b>769,222.51</b>		<b>857,037.86</b>	<b>429,612.18</b>	<b>682,014.73</b>
<b>住宅面积销售小计</b>		<b>337.45</b>	<b>933.74</b>	<b>835.10</b>	<b>655.00</b>	<b>318,758.55</b>		<b>203,274.71</b>	<b>378,526.19</b>	<b>545,541.17</b>
<b>合计</b>		<b>705.90</b>	<b>2,049.62</b>	<b>1,446.65</b>	<b>1,028.79</b>	<b>1,087,981.06</b>		<b>1,060,312.57</b>	<b>808,138.36</b>	<b>1,227,555.90</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）

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月公司出售物业销售收入分别为 814,634.06 万元、1,060,312.57 万元、808,138.36 万元和 1,227,555.90 万元。2016 年较上一年度同比增长 76.86%，其结转收入来源主要为厦门宝龙一城项目、上海嘉定宝龙广场项目、上海虹桥宝龙城项目、上海青浦宝龙广场项目、上海奉贤宝龙广场项目。2017 年较上一年度降低了 252,174.21 万元，同比下降 23.78%，主要由于上海类住宅的限购政策所致，其结转收入来源主要为上海七宝宝龙城、上海嘉定宝龙广场项目。

2017 年 4 月和 5 月，上海出台商办项目新规，要求不得新建公寓式办公项目，同时已售未交付商办项目应取消居住功能，即以商办为名义开发的“类住宅”项目。发行人在上海开发的项目以综合体为主，包括商业、办公、酒店等多种业态，其中涉及“类住宅”规模不超过 10%，发行人以上海市为重点战略区域布局的中心，坚持看好上海市的发展，在本轮政策下，积极配合政府的清理核查工作，同时，发行人响应政府号召，积极发展长租公寓相关自持业态。有利于在本轮商办项目新规的调整中通过提高自持比例，调整业态，减少本轮新规带来的影响。

## 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 2015 年 12 月 31 日，租金收入物业主要为宝龙广场与宝龙商业街，物业分别位于上海及江苏地区，以及福建省、山东省、河南省、安徽省的重要城市。截止 2016 年 12 月 31 日，租金收入物业主要为宝龙广场、宝龙城与商业街，物业分别位于上海及江苏地区，以及福建省、山东省、河南省、安徽省的重要城市。截止 2017 年 12 月 31 日，租金收入物业主要为苏州太仓宝龙广场、郑州宝龙广场、泰安宝龙广场，物业分别位于江苏省、河南省、山东省的重要城市。截止 2018 年 9 月末，租金收入物业主要为洛阳宝龙广场、上海七宝宝龙城、杭州滨江宝龙城、宿迁宝龙广场，物业分别位于上海市、浙江省、山东省、江苏省的重要城市。

发行人报告期内主要项目租金结转收入情况如下：

表 5-20 发行人报告期内主要项目租金结转收入情况

单位：万平方米、万元

项目名称	占地面积	总建筑面积	可租面积	出租率	租金收入		
					2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度
福州宝龙广场	7.19	21.8	9.47	100	2,325.11	5,726.23	5,929.19
郑州宝龙广场	11.63	25.16	10.82	68.00	1,825.85	2,441.36	2,566.14
泰安宝龙广场	8.27	21.39	4.95	82.00	2,302.38	655.5	520.66
蚌埠宝龙广场	19.92	45.37	19.53	63.00	2,740.49	3,136.40	3,739.65
洛阳宝龙广场	35.56	136.63	13.28	92.00	2,409.70	4,282.58	4,725.30
青岛城阳宝龙广场	39.11	49.51	21.54	59.00	1,881.97	2,431.59	631.16
无锡宝龙广场	7.70	28.37	10.63	89.00	2,303.59	3,367.01	2,825.22
宿迁宝龙广场	22.02	48.61	12.06	100.00	5,391.70	6,096.50	6,180.66
新乡宝龙广场	26.71	129.57	9.03	100.00	2,892.39	3,735.59	3,228.03
盐城宝龙广场	22.13	49.49	13.51	86.00	2,754.12	5,353.99	3,963.71
常州宝龙广场	27.01	105.37	6.34	95.00	1,727.64	3,194.55	1,391.42
青岛即墨宝龙广场	15.22	61.76	12.19	80.00	1,344.78	2,287.11	1,551.91
重庆宝龙广场	17.18	62.20	7.40	95.00	1,474.19	1,687.94	1,713.26
晋江宝龙广场	13.54	81.93	9.98	89.00	3,804.89	2,622.14	2,119.21
上海曹路宝龙广场	7.12	16.75	3.19	100.00	1,440.32	1,534.37	1,247.26
镇江宝龙广场	21.13	62.23	6.94	93.00	1,099.49	1,951.40	1,797.00
烟台蓬莱宝龙广场	16.45	35.40	2.75	92.00	685.04	1,296.65	222.87
上海奉贤宝龙广场	4.07	17.91	4.02	97.00	2,385.08	2,983.27	2,789.17
上海嘉定宝龙广场	4.09	19.53	6.39	96.00	3,118.77	3,920.82	1,094.07
烟台莱山宝龙广场	3.34	17.20	3.21	95.00	305.12	745.11	21.86
杭州滨江宝龙城	7.69	40.18	8.66	100.00	11,570.07	10,211.28	201.71
上海七宝宝龙城	8.37	38.10	6.50	92.00	5,646.64	5,091.54	2,059.54
上海宝山宝龙广场	5.68	27.01	1.45	98.00	872.91	1,323.66	1,480.92
福建安溪宝龙广场	8.69	33.20	6.00	96.00	2,311.04	2,959.87	2,342.04
上海吴泾宝龙广场	3.11	9.13	2.47	92.00	626.69	495.02	-
杭州下沙宝龙广场	8.50	33.00	1.80	87.00	963.83	-	-
上海临港宝龙广场	2.40	8.60	2.10	98.00	1,234.32	-	-
安徽阜阳宝龙广场	18.50	74.90	10.10	96.00	1,910.93	-	-
杭州富阳宝龙广场	5.90	19.28	2.20	93.00	1,203.61	-	-
青岛胶州宝龙广场	10.86	33.00	6.80	92.00	1,140.63	-	-

项目名称	占地面积	总建筑面积	可租面积	出租率	租金收入		
					2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度
其他	-	-	-	-	510.66	-	-
合计	362.93	1183.80	235.31	-	72,203.95	82,876.03	56,756.37

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月公司租金收入分别为 40,996.40 万元、56,756.40 万元、82,876.03 万元和 72,203.95 万元。2018 年 1-9 月租金贡献较大的主要为杭州滨江宝龙城、宿迁宝龙广场、上海嘉定宝龙广场。2017 年度租金贡献较大的主要为杭州滨江宝龙城、宿迁宝龙广场、福州宝龙广场。2016 年租金贡献较大的主要为福州宝龙广场、宿迁宝龙广场、洛阳宝龙广场。

### 3、酒店运营板块

2015 年度酒店收入为 20,752.67 万元，2016 年度酒店收入为 25,742.03 万元，2017 年度酒店收入为 43,487.70 万元，2018 年 1-9 月酒店收入为 47,988.89 万元。公司酒店收入主要来源于上海宝龙艾美酒店、太仓宝龙福朋酒店、青岛宝龙福朋酒店、泰安宝龙福朋酒店等项目。

#### （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 2018 年 1-9 月对前五大客户销售金额为 20,222.76 万元，占公司当期物业销售收入的 2.40%，不存在严重依赖个别客户的情况。

2015 年度前五大客户情况如下：

表 5-21 发行人 2015 年度前五大客户情况

单位：万元

客户	销售收入	占同类业务比例
客户 A	37,011.02	5.46%
客户 B	5,150.26	0.76%
客户 C	4,729.71	0.70%
客户 D	2,959.11	0.44%
客户 E	2,519.71	0.37%

客户	销售收入	占同类业务比例
合计	<b>52,369.81</b>	<b>7.73%</b>

2016 年度前五大客户情况如下：

表 5-22 发行人 2016 年度前五大客户情况

单位：万元

客户	销售收入	占同类业务比例（%）
客户 A	36,577.66	3.45
客户 B	31,675.61	2.99
客户 C	31,295.80	2.95
客户 D	24,299.59	2.29
客户 E	5,993.19	0.57
合计	<b>129,841.85</b>	<b>12.25</b>

2017 年度前五大客户情况如下：

图表 5-23：2017 年度前五大客户情况

单位：万元

客户	销售收入	占同类业务比例（%）
客户 A	77,241.13	8.15
客户 B	36,639.07	3.87
客户 C	32,148.00	3.39
客户 D	31,978.69	3.37
客户 E	31,238.10	3.30
合计	<b>209,244.99</b>	<b>22.08</b>

2018 年 1-9 月前五大客户情况如下：

表 5-24 发行人 2018 年 1-9 月前五大客户情况

单位：万元

客户	销售收入	占同类业务比例（%）
客户 A	4,122.87	0.49
客户 B	4,105.19	0.49
客户 C	3,975.46	0.47
客户 D	3,989.75	0.47
客户 E	4,029.49	0.48
<b>合计</b>	<b>20,222.76</b>	<b>2.40</b>

## 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 2018 年 1-9 月对前五大供应商采购金额为 39,190.15 万元，占公司当期同类业务比例的 7.42%。

2015 年度前五大供应商情况如下：

图表5-25 发行人2015年度前五大供应商情况

单位：万元

供应商	采购金额	占同类业务比例（%）
供应商 A	97,547.29	62.78
供应商 B	17,949.09	11.55
供应商 C	14,507.87	9.34
供应商 D	14,088.98	9.07
供应商 E	11,283.69	7.26
<b>合计</b>	<b>155,376.92</b>	<b>100.00</b>

2016 年度前五大供应商情况如下：

图表5-26 发行人2016年度前五大供应商情况

单位：万元

供应商	采购金额	占同类业务比例（%）
供应商 A	83,684.06	10.33
供应商 B	29,744.77	3.67
供应商 C	25,440.76	3.14

供应商	采购金额	占同类业务比例（%）
供应商 D	19,774.57	2.44
供应商 E	16,410.78	2.03
<b>合计</b>	<b>175,054.92</b>	<b>21.62</b>

2017 年度前五大供应商情况如下：

图表5-27：2017年度前五大供应商情况

单位：万元、%

供应商	采购金额	占同类业务比例（%）
中建三局集团有限公司	35,475.31	6.03
上海市闵行区规划和土地管理局	33,502.31	5.69
中天建设集团有限公司	21,947.36	3.73
中建海峡建设发展有限公司	18,377.72	3.12
江苏省苏中建设集团股份有限公司	17,296.77	2.94
<b>合计</b>	<b>126,599.47</b>	<b>21.51</b>

2018 年 1-9 月前五大供应商情况如下：

表5-28 发行人2018年1-9月前五大供应商情况

单位：万元

供应商	采购金额	占同类业务比例（%）
供应商 A	15,488.63	2.93
供应商 B	9,382.84	1.78
供应商 C	6,492.94	1.23
供应商 D	3,892.48	0.74
供应商 E	3,933.26	0.74
<b>合计</b>	<b>39,190.15</b>	<b>7.42</b>

## （六）在建项目与储备项目

截至 2018 年 9 月 30 日，具体情况如下：

表 5-29 发行人在建项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目	物业类型	占地面积	建筑面积	可售面积	累计已售面积	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	已投资额	尚需投资额	累计销售金额	回款金额	项目自持比例	项目出售比例
1	宝龙星创	商业综合	11.95	45.10	30.36	16.20	2017 年	2019/12/31	30.00	15.55	14.45	28.25	27.06	8%	92%
2	南京高淳项目	商业综合	8.37	17.00	11.70	4.01	2018/5/23	2020/6/30	16.00	7.00	9.00	4.76	3.81	0%	100%
3	杭州临安白湖畈项目	商业综合	9.50	38.63	19.45	3.99	2017/12/15	2019/9/1	30.00	17.31	12.69	5.76	6.65	15%	85%
4	宁波天水 1 号地块项目	商业综合	2.47	6.26	2.97	-	2018/6/8	2020/4/14	6.28	1.37	4.92	-	-	40%	60%
5	宁波天水 2 号地块项目	住宅	5.16	14.36	10.03	7.08	2017/8/21	2019/5/30	22.59	13.50	9.09	15.63	13.26	0%	100%
6	巴中项目	住宅	3.21	8.41	8.18	3.27	2017/1/18	2018/3/31	2.48	1.99	0.49	1.47	1.18	0%	100%
7	绍兴袍江项目	商业综合	19.82	57.15	42.91	11.73	2018/4/1	2020/10/1	55.00	21.50	33.50	15.86	14.70	7%	93%
8	奉化项目	商业综合	6.40	23.00	22.80	-	2018/5/1	2021/4/1	18.97	4.23	14.75	-	-	15%	85%
9	南通项目	商业综合	15.01	47.72	25.61	11.06	2018/4/26	住宅部分： 2020-5-15 商业 部分：2021-5-15	36.00	15.84	20.16	17.83	14.48	34%	65%
10	海口项目 Z06 地块	住宅	3.88	13.34	13.34	11.89	2016/7/9	2020 年	10.27	7.16	3.11	15.89	10.15	0%	100%
11	海口项目 Z08 地块	住宅	6.07	13.63	13.63	10.65	2016/7/10	2020 年	10.32	7.19	3.13	17.62	10.11	0%	100%
12	晋江池店项目	住宅	4.2117	15.859	15.36	13.8295	2017/12/8	2020/4/20	9.13	5.15	3.98	11.29	5.44	3.15%	96.85%

序号	项目	物业类型	占地面积	建筑面积	可售面积	累计已售面积	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	已投资额	尚需投资额	累计销售金额	回款金额	项目自持比例	项目出售比例
13	淮安清江浦项目	住宅	9.37	27.59	20.62	-	2018/7/25	2020/11/18	12.40	1.60	10.80	-	-	0%	100%
14	上海青浦新城项目	商业综合	6.36	35.25	19.88	7.83	2014 年	2018/9/15	30.35	29.89	0.46	19.17	18.62	20%	80%
15	上海宝山宝杨路项目	商业综合	5.68	27.02	12.51	0.40	2016/10/25	2019/8/10	27.53	2.10	25.43	2.57	2.34	46%	54%
16	无锡宝龙湖畔花城	住宅	14.76	34.59	27.55	26.09	2007/12/25	2019/3/16	11.00	10.00	1.00	12.33	12.12	0%	100%
17	天津滨海项目	商业综合	44.45	71.33	61.25	56.02	2013/12/23	2019/10/1	35.71	31.09	4.62	46.69	44.57	9%	91%
18	洛阳项目	商业综合	35.56	136.35	123.09	102.15	2006 年	2019/10/31	41.62	39.17	2.45	61.28	59.22	11%	89%
19	厦门宝龙一城	商业综合	7.87	39.82	8.79	7.99	2014/11/14	2019/3/30	34.00	22.91	11.09	24.62	22.77	78%	22%
20	泉州晋江项目	商业综合	13.54	77.10	45.51	42.97	2011/4/30	2018/12/31	37.79	35.84	1.95	35.31	34.86	37%	63%
21	重庆合川项目	商业综合	18.00	61.37	51.67	37.41	2011/5/18	2018/11/30	20.71	20.14	0.56	19.52	19.38	16%	84%
22	烟台蓬莱项目	商业综合	16.45	34.79	20.28	13.85	2013/7/5	2019 年 11 月	18.22	16.34	1.89	11.30	10.82	31%	69%
23	镇江丹徒项目	住宅	9.73	20.83	20.28	18.88	2016/12/14	2019/4/30	9.48	7.43	2.05	13.96	13.91	0%	100%
24	新乡项目	商业综合	29.99	126.59	78.78	73.35	2009/7/2	2021 年	60.00	36.00	24.00	41.09	40.30	10%	90%
25	宁波宝龙广场	商业综合	4.50	13.38	3.25	0.61	2018/10/31	2020/12/18	14.00	8.54	5.46	2.46	1.52	62%	38%
26	徐州宝龙广场	住宅	19.48	16.55	13.58	12.60	2017/5/25	2019/12/31	9.50	5.39	4.11	14.56	14.24	0%	100%
27	宁波高新区宝龙广场	商业综合	7.21	35.14	22.80	1.38	2018/1/11	2020/8/8	22.80	10.32	12.48	1.86	0.93	15%	85%
28	无锡新吴项目	商业综合	24.89	44.02	25.81	4.77	2018/5/15	2020/3/18	33.20	15.39	17.81	5.45	2.31	6%	94%

序号	项目	物业类型	占地面积	建筑面积	可售面积	累计已售面积	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	已投资额	尚需投资额	累计销售金额	回款金额	项目自持比例	项目出售比例
29	杭州余杭未来科技城项目	商业综合	8.86	34.41	10.53	-	2018/5/21	2020/12/15	28.00	7.00	21.00	-	-	60%	40%
30	上海闵行吴泾北项目	商业综合	3.20	8.29	3.65	0.07	2018/1/18	2020/5/30	8.04	4.20	3.84	0.20	0.20	42%	58%
31	宁波江北项目	住宅	4.97	12.07	8.45	5.63	2017/8/31	2019/9/19	10.00	7.03	2.97	9.47	8.91	0%	100%
32	上海浦东芦潮港项目	住宅	3.11	8.61	6.15	5.35	2016/6/10	2018/9/30	7.73	6.36	1.36	12.11	12.03	0%	100%

发行人重点在建项目情况如下：

### 1、杭州滨江宝龙城项目

杭州滨江宝龙城依托宝龙艺术馆、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 40.18 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、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。

### 3、上海宝山宝杨路项目

该地块位于上海宝山区中心城区，东靠双庆路、南邻海江路、西抵同济路、北依宝杨路，总占地面积 5.68 平方米，土地建筑容积率为 3.3，地上建筑面积约 19 万平方米，地下则规划为商业服务、停车库、地块绿地率为 20%。按初步规划，该地块将打造成集零售、餐饮、休闲、娱乐、商务于一体的区域级街区式绿色休闲购物空间。项目位于上海轨道交通 3 号线宝杨路站地铁上盖。近年来，公司项目聚焦上海，将二、三线城市作为补充，并减少三、四线城市的项目。重点聚焦上海、南京、苏州、杭州、福州、厦门、宁波 7 个城市，提出“1+6+N 个模式。公司在拿地前会做详细的考察、产品定位并仔细测算成本，在成本可控的情况下拿地。公司土地一般通过政府招拍挂方式取得，在拿地过程中存在一定的品牌优势。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。2016 年，公司获得多个地块储备，且全部处于开工阶段，因此截至目前公司仍是以在建项目为主，拿地速度放缓，以消化存量为主。

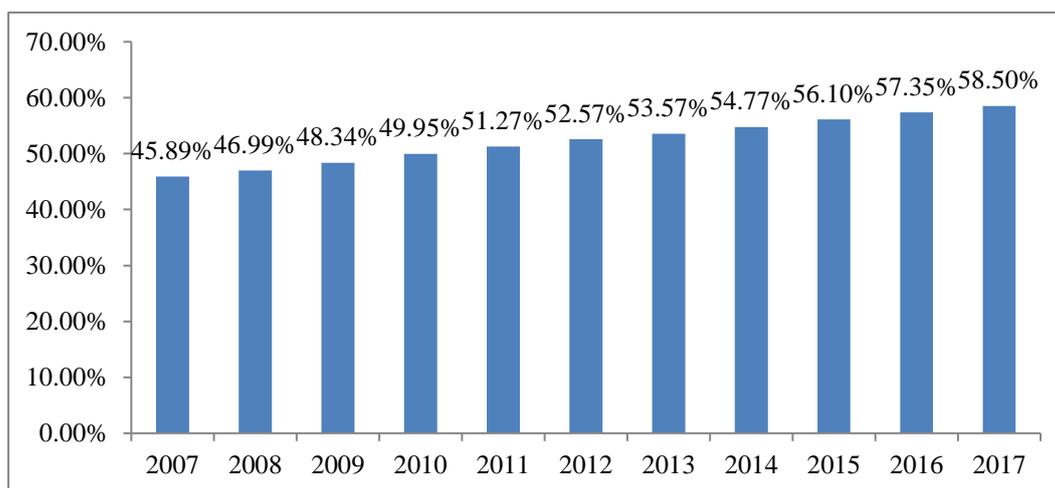
## （七）房地产行业情况

随着中国经济发展步入中高速增长“新常态”，中央对房地产的宏观调控思路更重市场化，我国房地产业已逐渐进入新的发展阶段。而从中长期看，受益于城市化水平的提升、消费升级，房地产业依然将作为整体经济发展的支柱发挥重要作用。

2014 年以来，中央宏观调控政策由单一抑制房价转变为促进房地产行业持续健康稳步发展，各级政府连续从首付比例、公积金、利率、契税、营业税等多方面针对楼市出台多项利好政策，着眼于稳房价、去库存，提振了市场信心。据中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布的《2018 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》显示，2017 年 500 强房地产开发企业销售明显加速，全年商品房销售面积总额达 6.4 亿平方米，同比增长 22.3%，销售金额创下 8.5 万亿新高。

另一方面，中央提出了新型城镇化的发展方向，根据国务院发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，到 2020 年要将全国常住人口城镇化率提高到 60%左右，这将为房地产行业带来新机遇：农业人口向城镇转移将增加对住房的需求；新型城镇化对城镇配套设施建设、旧城改造、居民改善住房提出更高需求。同时，商业地产融合了现代服务业，已成为国内房地产市场的重要构成，这为推进新型城镇化建设、促进产业转型升级奠定良好的基础。

中国城镇化率（%）



数据来源：国家统计局

2018 年《政府工作报告》中也提出积极推进京津冀协同发展、长江经济带发展，编制实施相关规划，建设一批重点项目。实施重点城市群规划，促进大中小城市和小城

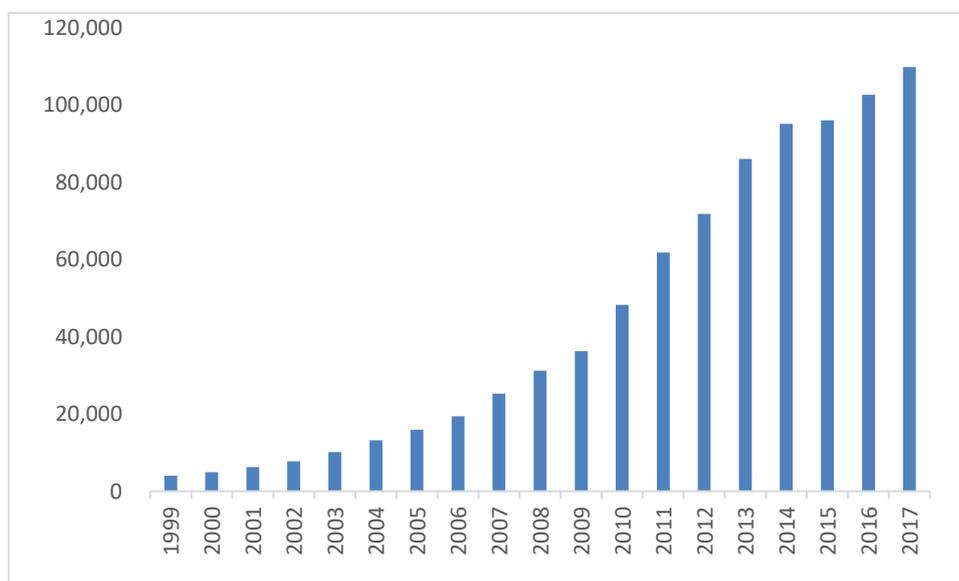
镇协调发展。绝大多数城市放宽落户限制，居住证制度全面实施，城镇基本公共服务向常住人口覆盖。城乡区域发展协调性显著增强。

### （1）房地产开发投资持续增长

中国房地产行业近十余年来高速发展。自 1998 年 7 月房改以来，全国房地产开发投资额从 1998 年的 3,579.58 亿元，迅速增长至 2017 年的 109,799 亿元，18 年间共增长了 30.67 倍。（数据来源：国家统计局）。

根据中国政府网数据，2017 年，全国房地产开发投资 109799 亿元，比上年名义增长 7.0%。其中，住宅投资 75148 亿元，增长 9.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.4%。2017 年，东部地区房地产开发投资 58023 亿元，比上年增长 7.2%；中部地区投资 23884 亿元，增长 11.6%，增速回落 0.8 个百分点；西部地区投资 23877 亿元，增长 3.5%，增速回落 0.8 个百分点；东北地区投资 4015 亿元，增长 1.0%，增速回落 0.4 个百分点。在经济增速有所趋缓的“新常态”下，房地产作为经济增长稳定器的作用仍将持续。

1999 年至 2017 年全国房地产开发投资累计完成额情况（亿元）



数据来源：Wind 资讯终端

### （2）房地产供应增速整体放缓，但 2016 年以来回暖迹象明显

施工面积和竣工面积是反映房地产有效供给的重要指标。2000 年-2014 年，伴随着房地产行业的迅速发展，房屋施工面积增长速度保持在 9%-25%之间，而房屋竣工面积

增长率也处于 5%-20% 之间。2017 年房屋施工面积为 781,484.00 万平方米，同比增速为 3.00%；房屋竣工面积为 101,486.00 万平方米，同比降速为 4.40%。

2017 年，房地产开发企业到位资金 156053 亿元，比上年增长 8.2%。其中，国内贷款 25242 亿元，增长 17.3%；利用外资 168 亿元，增长 19.8%；自筹资金 50872 亿元，增长 3.5%；其他资金 79770 亿元，增长 8.6%。在其他资金中，定金及预收款 48694 亿元，增长 16.1%；个人按揭贷款 23906 亿元，下降 2.0%。

### **（3）商品房销量增长稳定，消费需求持续旺盛**

受国内经济快速稳步发展、人均可支配收入不断提高和城镇化进程不断深化的影响，消费者购房需求旺盛。2000 年-2007 年间，全国商品房销售面积和商品房销售金额年均复合增长率均达 15% 以上。2008 年，由于受到政府宏观调控政策和全球金融危机的影响，市场表现出理性回归，房价回落，成交量也出现较大萎缩，全国商品房销售面积和商品房销售金额下滑幅度均高达 20%。2009 年后，房地产销售量和销售面积的下降趋势得以扭转。2012 年至 2016 年，全国商品房销售面积由 111,303.65 万平方米增长至 157,349.00 万平方米，年均复合增长率 9.04%。

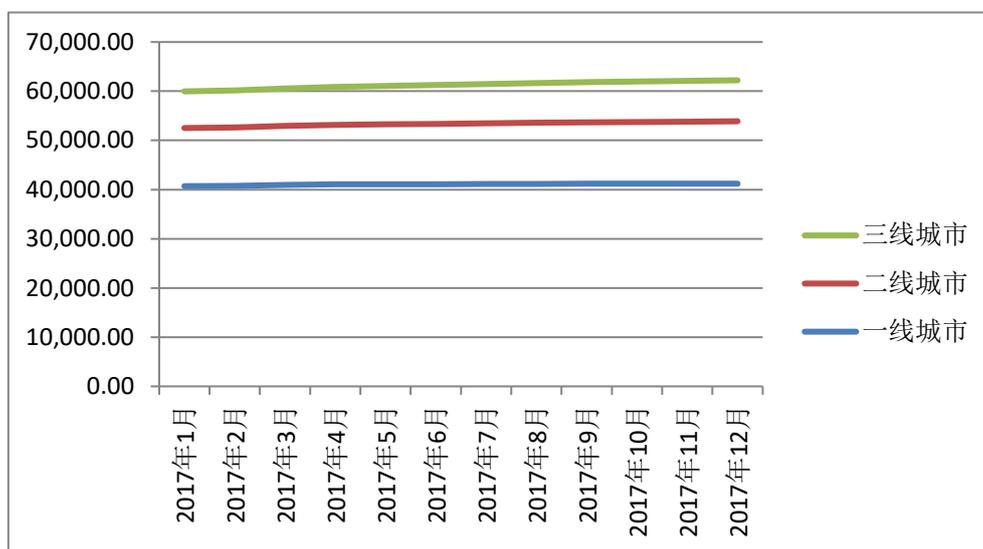
受新一轮房地产调控政策影响，2017 年以来我国商品房销售情况趋于稳定，但总体仍处于上涨态势。2017 年，商品房销售面积 169408 万平方米，比上年增长 7.7%。其中，住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%。商品房销售额 133701 亿元，增长 13.7%，增速提高 1 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。（数据来源：国家统计局）。

### **（4）商品房销售价格涨幅受国家政策调整而波动**

我国房屋销售价格于 2003 年下半年开始出现第一轮较快上涨，2004 年底攀升至阶段性高位，全国商品房售价同比上涨 10.30%；此后，受国家出台《中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》等一系列调控政策影响，房价涨幅于 2005 年上半年开始下降，并于 2006 年底回落至阶段性低位；2007 年初，房价开始出现了第二轮较快上涨，并于 2008 年第一季度攀升至阶段性高位，国家再度出台第二套住房信贷政策、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）等调控政策，全国各主要城市的房价出现了不同程度的调整。2010 年，房价出现第三轮较快上涨，二季

度全国商品房售价同比上涨 13.80%，同比涨幅创历史新高；2011 年“新国八条”颁布后，全国各大中城市相继推出限购政策，全国百城样本住宅价格环比处于下降趋势，到 2012 年中达到谷底后反弹，进入 2013 年，房价再度出现新一轮高速增长。2013 年中后期，房价再次进入调整期，于 2014 年 3 季度探底。随着 2014 年 3、4 季度一系列刺激政策后房价回升。2015 年下半年至 2016 年，以深圳和上海为代表的一线城市商品房价格迅速抬升。截至 2017 年 12 月，全国百城样本住宅价格中一线城市平均价格已超过 41,000 元/平方米（数据来源：Wind 资讯终端，下同），二线城市均价也已超过 12,000 元/平方米，2017 年一、二、三线城市住宅价格走势如下图所示：

全国百城样本住宅价格走势（元/平米）



数据来源：Wind 资讯终端

## （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。

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“宝龙一城”、“宝龙城”、“宝龙广场”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、成本控制和工程建设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 5000 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。公司将新增“宁波”作为战略城市，形成“1+6+N”的拿地策略，坚持低成本拿地，通过多渠道拿地方式降低风险，保持公司竞争力。

在商业运营方面，公司将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。未来公司将结合项目特色，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。将推动“客户导向计划”，持续推进轻资产品牌输出。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，不存在因重大违法行为受到行政处罚或刑事处罚等情况。

## 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“五、发行人股东结构及实际控制人基本情况”部分。

#### 2、受发行人控制的关联方

见本节“四、发行人重要权益投资情况” - （一）发行人重要权益投资情况、下属子公司介绍”部分。

#### 3、不受发行人控制的关联方

见本节“四、发行人重要权益投资情况” - （二）发行人的合营和联营公司情况”部分。

#### 4、其他关联方

表 5-30 发行人的其他关联方（截至报告期末）

单位名称	与本公司的关系
China Alliance Worldwide Limited	受同一最终控制方控制
LS-NJ Port Imperial Borrower, LLC	最终控制方之合营企业
LS-NJ Port Imperial Borrower, LLC	最终控制方之合营企业
LS-NJ Port Imperial EB5 Borrower, LLC	最终控制方之合营企业
LS-NJ Port Imperial JV, LLC	最终控制方之合营企业
LS-NJ Port Imperial, LLC	最终控制方之合营企业
NEXT SUCCESS ESTATES LIMITED	受同一最终控制方控制
PL North America-NJ Port Imperial, Inc	受同一最终控制方控制
Powerlong Asset Management Limited	受同一最终控制方控制
Powerlong Golden Wheel Coral Company Limited（账套在对方公司）	最终控制方之合营企业
Powerlong Golden Wheel International Famous Limited（账套在对方公司）	最终控制方之合营企业
Powerlong Source Limited	受同一最终控制方控制
Sky Infinity Holdings Limited	受同一最终控制方控制
Skylong Holdings Limited	受同一最终控制方控制

单位名称	与本公司的关系
Walong Holdings Limited	受同一最终控制方控制
Wide Evolution LTD.	受同一母公司控制
安溪宝龙商业物业服务有限公司	受同一最终控制方控制
澳门宝龙集团发展有限公司/Macau Powerlong Group	受同一最终控制方控制
蚌埠宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
蚌埠御龙物资商贸有限公司	受同一最终控制方控制
宝汇地产（香港）控股有限公司	最终控制方之合营企业
宝汇地产(香港)控股有限公司、Baohui Property (Hong Kong) Holdings Co., Ltd.	最终控制方之合营企业
宝龙（香港）1 有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙（香港）2 有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙(香港)酒店集团控股有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙地产控股有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙华康（北京）投资有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙集团发展有限公司/Powerlong Group Development Co., Ltd.	受同一最终控制方控制
宝龙金轮珊瑚有限公司/Powerlong Golden Wheel Coral Company Limited (“Golden Wheel”)	最终控制方之合营企业
宝龙商业集团控股有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙文化集团控股有限公司	受同一最终控制方控制
常州骏龙商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
东营宝龙商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
福建平安报警网络有限公司/Fujian Ping An Security Devices and Network Limited	受同一最终控制方控制
福州宝龙乐园游乐有限公司/Fuzhou Powerlong Amusement Management Company Limited	受同一最终控制方控制
福州宝龙商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
福州康城百货有限公司/Fuzhou Cannes Department Store Company Limited	受同一最终控制方控制
阜阳宝龙商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
杭州东辉置业有限公司	本公司之合营企业
杭州富阳宝龙商业投资管理有限公司	受同一最终控制方控制
杭州皓龙企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
杭州聚行实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
杭州聚纳实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
杭州骏龙企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
杭州茂辉商务咨询有限公司	本公司之合营企业

单位名称	与本公司的关系
杭州萧山宝龙置业有限公司	最终控制方之合营企业
杭州萧山御龙商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
杭州展骧实业有限公司	受同一最终控制方控制
恒地发展有限公司	受同一最终控制方控制
弘商有限责任公司/Great Merchant Limited	受同一最终控制方控制
黄山恒茂营销策划有限公司	受同一最终控制方控制
黄山顺展建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
汇建(香港)有限公司	受同一最终控制方控制
嘉瑞投资有限公司	受同一最终控制方控制
嘉兴誉承投资有限公司	受同一最终控制方控制
江油宝龙商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
金华市瑞麟房地产开发有限公司	最终控制方之联营企业
晋江御龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
镌康企业管理（上海）有限公司	受同一最终控制方控制
良声有限公司	受同一最终控制方控制
洛阳宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
洛阳宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
南京宝茂置业有限公司	本公司之联营企业
南京威润房地产开发有限公司	最终控制方之合营企业
宁波宝龙华沣置业发展有限公司	本公司之合营企业
宁波雅戈尔北城置业有限公司	最终控制方之合营企业
宁波雅戈尔新长岛置业有限公司	受同一最终控制方控制
宁波毅沣达贸易有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡宝创房地产置业有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡多辉营销策划有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡合众创智广告有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡纳迪通建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡润天畅建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡天梦星营销策划有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡优浦建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡优元建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙大酒店管理有限公司	本公司之联营企业

单位名称	与本公司的关系
青岛宝龙房地产发展有限公司	本公司之联营企业
青岛宝龙乐园旅游发展有限公司/Qingdao Powerlong Amusement Management Company Limited	受同一最终控制方控制
青岛宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙英聚商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙资产管理有限公司	本公司之联营企业
青岛宝展世新实业有限公司/Qingdao Bao Zhan New World Industry Co., Ltd.	受同一最终控制方控制
青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
青岛李沧宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
泉州世茂世悦置业有限公司	受同一最终控制方控制
泉州世茂新里程置业有限公司	最终控制方之合营企业
泉州市上泉实业发展有限公司	本公司之联营企业
荣邦(香港)有限公司	受同一最终控制方控制
厦门艾思特办公耗材制造有限公司	受同一最终控制方控制
厦门宝镌商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
厦门宝龙信息产业发展有限公司/Xiamen Powerlong Information Industry Co., Ltd.	受同一最终控制方控制
厦门华龙物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
厦门联商物流有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙磐浩酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙睿欣酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙商业地产管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙尚羨企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝谦商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝瞻商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝展房地产开发有限公司	本公司之合营企业
上海布翠企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海楚喆实业有限公司	受同一最终控制方控制
上海贵铂投资管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海和讯聚信资产管理有限公司/Shanghai Xingwan Property Co., Ltd.("Shanghai Xingwan")	最终控制方之合营企业
上海赫璨实业有限公司	受同一最终控制方控制

单位名称	与本公司的关系
上海湖邦房地产有限公司	本公司之联营企业
上海湖康企业管理有限公司	本公司之联营企业
上海华浣融资租赁有限公司	受同一最终控制方控制
上海华潜商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海华瞻商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海寰亚建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制
上海嘉伟房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
上海锦财投资咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海泾龙企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海镌新企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海康谦商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海霖黎信息科技有限公司	受同一最终控制方控制
上海茂康投资有限公司	受同一最终控制方控制
上海丰杰企业管理有限公司	本公司之合营企业
上海凝艳实业有限公司	受同一最终控制方控制
上海泉商投资股份有限公司	本公司之联营企业
上海商盛投资管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海夏锋企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海兴龙投资管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海兴万置业有限公司	本公司之合营企业
上海旭梭实业有限公司	本公司之合营企业
上海旭亭置业有限公司	本公司之合营企业
上海絮范实业有限公司	受同一最终控制方控制
上海煦新贸易有限公司	受同一最终控制方控制
上海煦新企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海亦韵文化传播有限公司	最终控制方之合营企业
上海盈捷贸易有限公司	受同一最终控制方控制
上海盈捷营销策划有限公司	受同一最终控制方控制
上海御龙物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海源龙投资管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海致燊网络科技有限公司	受同一最终控制方控制
上海致韵文化发展有限公司	受同一最终控制方控制

单位名称	与本公司的关系
上海致展文化发展有限公司	受同一最终控制方控制
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	本公司之联营企业
苏州凯合投资咨询有限公司	本公司之合营企业
苏州毅远住宅科技有限公司	最终控制方之联营企业
太仓宝华物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	本公司之合营企业
天津滨辉置业有限公司	本公司之合营企业
天津骏龙商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
天津联龙房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
天津龙湖睿沣置业有限公司	本公司之合营企业
天津顺集置业有限公司	本公司之合营企业
天津愉景城置业有限公司	本公司之合营企业
拓邦企业管理（上海）有限公司	受同一最终控制方控制
温州宝信房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
温州万聚置业有限公司	最终控制方之联营企业
无锡宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
新乡宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
新乡宝龙物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
宿迁宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
徐州金碧房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
烟台宝龙金骏房地产有限公司	受同一最终控制方控制
烟台宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
烟台宝龙体育置业有限公司海阳宝龙度假酒店	受同一最终控制方控制
烟台御龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
盐城宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
扬州宝龙商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
扬州金轮宝龙置业有限公司	最终控制方之合营企业
誉恒香港有限公司	受同一最终控制方控制
漳州宝龙英聚房地产有限公司	受同一最终控制方控制
浙江舟山中轴置业有限公司	最终控制方之合营企业
镇江恒润房地产开发有限公司	最终控制方之联营企业
镇江御龙商业管理有限公司	受同一最终控制方控制

单位名称	与本公司的关系
郑州宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
郑州康城奥特莱斯商业有限公司/Zhengzhou Cannes Outlets Commercial Company Limited	受同一最终控制方控制
重庆宝龙长润物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
舟山龙宇大酒店有限公司	本公司之合营企业
舟山龙宇商业投资有限公司	本公司之合营企业
舟山誉胜股权投资基金合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
厦门华龙商业地产管理有限公司	受同一最终控制方控制
山东宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制

## （二）关联交易情况

### 1、关联方应收款项

截止 2018 年 9 月 30 日，公司关联方应收款项情况如下：

表 5-31 发行人关联方应收款项情况

单位：万元

关联方名称	2018 年 9 月 30 日		2017 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1) 应收账款				
常州骏龙商业管理有限公司	-	-	225.27	-
晋江御龙商业物业管理有限公司	-	-	9.94	-
青岛宝龙房地产发展有限公司	3.32	-	3.32	-
厦门联商物流有限公司	7,819.65	-	1,893.63	-
宿迁宝龙商业物业管理有限公司	-	-	51.61	-
烟台宝龙体育置业有限公司海阳宝龙度假酒店	-	-	50.05	-
杭州萧山宝龙置业有限公司	230.84	-	247.02	-
扬州金轮宝龙置业有限公司	22.02	-	25.55	-
青岛宝龙商业物业管理有限公司	8.03	-	-	-
郑州宝龙商业物业管理有限公司	30.56	-	-	-
上海宝展房地产开发有限公司	1.18	-	-	-
上海宝龙商业地产管理有限公司城阳分公司	4.22	-	-	-

关联方名称	2018 年 9 月 30 日		2017 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	373.12	-	-	-
(2) 其他应收款				
WideEvolutionLTD.	8,084.12	-	7,447.35	-
蚌埠宝龙商业物业管理有限公司	190.39	-	-	-
宝龙地产（香港）控股有限公司	226.89	-	-	-
宝龙地产控股有限公司	8,763.50	-	-	-
宝龙集团发展有限公司	2,755.93	-	-	-
福建平安报警网络有限公司	1,981.27	-	1,980.00	-
嘉瑞投资（集团）有限公司	4.35	-	-	-
晋江御龙商业物业管理有限公司	0.82	-	171.18	-
宁波宝龙轨交金海综合开发有限公司	18.77	-	-	-
宁波毅沣达贸易有限公司	0.02	-	-	-
萍乡宝创房地产置业有限公司	65.00	-	30.00	-
萍乡宝创房地产置业有限公司上海分公司	510.06	-	180.41	-
青岛宝龙大酒店管理有限公司	970.38	-	1,037.48	-
青岛宝龙商业物业管理有限公司	3,237.67	-	-	-
青岛宝龙资产管理有限公司	1,213.00	-	1,793.00	-
厦门联商物流有限公司	754.39	-	-	-
山东宝龙商业物业管理有限公司天津分公司	999.01	-	964.91	-
上海宝龙商业地产管理有限公司（奉贤二级账套）	14.64	-	-	-
上海宝龙商业地产管理有限公司蓬莱分公司	32.00	-	-	-
上海宝龙物业管理有限公司（七宝二级帐套）	138.21	-	-	-
上海宝龙物业管理有限公司曹路分公司	36.33	-	-	-
上海宝龙物业管理有限公司曹路分公司（华新）	2.55	-	-	-
上海宝龙物业管理有限公司杭州分公司	676.95	-	676.95	-
上海宝龙物业管理有限公司淮安分公司	0.90	-	0.79	-
上海宝龙物业管理有限公司胶州分公司	27.00	-	-	-
上海宝龙物业管理有限公司胶州分公司（少海）	5.75	-	-	-
上海宝龙物业管理有限公司泰安分公司	9.70	-	-	-

关联方名称	2018 年 9 月 30 日		2017 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海宝龙物业管理有限公司重庆分公司	73.64	-	-	-
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	929.94	-	-	-
上海宝谦商业经营管理有限公司	230.20	-	-	-
上海宝瞻商业经营管理有限公司	44.21	-	93.69	-
上海宝展房地产开发有限公司	91.62	-	-	-
上海楚喆实业有限公司	321.86	-	-	-
上海赫璨实业有限公司	5,000.75	-	2,400.55	-
上海华浣融资租赁有限公司	0.70	-	-	-
上海华瞻商业经营管理有限公司	126.16	-	-	-
上海寰亚建筑设计有限公司	-	-	-	-
上海锦财投资咨询有限公司	1,684.05	-	7,976.45	-
上海泾龙企业管理有限公司	23.26	-	-	-
上海镌新企业管理有限公司	180.49	-	-	-
上海霖黎信息科技有限公司	400.05	-	400.05	-
上海凝艳实业有限公司	-	-	-	-
上海商盛投资管理咨询有限公司	399.49	-	-	-
上海絮范实业有限公司	-	-	-	-
上海煦新企业管理有限公司	0.30	-	0.60	-
上海盈捷贸易有限公司	9,390.04	-	-	-
上海源龙投资管理有限公司	3,123.11	-	2,513.28	-
上海致燊网络科技有限公司	1,656.42	-	1,682.42	-
上海致展文化发展有限公司	860.29	-	387.30	-
天津骏龙商业管理有限公司	41.09	-	-	-
拓邦企业管理（上海）有限公司	538.37	-	357.79	-
无锡宝龙商业物业管理有限公司	595.29	-	597.40	-
新乡宝龙商业物业管理有限公司	54.42	-	-	-
新乡宝龙物业管理有限公司	33.56	-	-	-
宿迁宝龙商业物业管理有限公司	20.57	-	185.22	-
烟台宝龙金骏房地产有限公司	551.06	-	7,732.15	-
烟台宝龙商业物业管理有限公司	152.67	-	69.88	-
烟台宝龙体育置业有限公司海阳宝龙度假酒店	235.90	-	167.46	-

关联方名称	2018 年 9 月 30 日		2017 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
重庆宝龙长润物业管理有限公司	9.47	-	17.55	-
重庆宝龙长润置业发展有限公司宝龙酒店	4.34	-	-	-
舟山龙宇商业投资有限公司	0.20	-	-	-
舟山誉胜股权投资基金合伙企业（有限合伙）	0.30	-	-	-
阜阳宝龙商业经营管理有限公司	-	-	114.72	-
杭州骏龙企业管理有限公司	-	-	123.76	-
杭州萧山宝龙置业有限公司	-	-	3.54	-
嘉瑞投资(集团)有限公司	-	-	4.35	-
良声有限公司	-	-	11,697.84	-
南京威润房地产开发有限公司	-	-	42,750.00	-
上海宝龙物业管理有限公司闵行分公司	-	-	138.21	-
上海茂龙装饰设计工程有限公司	-	-	362.84	-
上海兴万置业有限公司	-	-	9,798.36	-
扬州金轮宝龙置业有限公司	-	-	6,783.00	-
郑州宝龙商业物业管理有限公司	-	-	0.89	-

## 2、关联方预付账款余额

截止 2018 年 9 月 30 日，公司不存在关联方预付款余额。

## 3、关联方应付账款余额

截止 2018 年 9 月 30 日，公司关联方应付账款情况如下：

表 5-32 发行人关联方应付账款项情况

单位：万元

关联方名称	2018 年 9 月 30 日		2017 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1) 应付账款				
福建平安报警网络有限公司	-	-	1,485.93	-
杭州萧山宝龙置业有限公司	-	-	12.04	-
黄山顺展建筑工程有限公司	-	-	390.00	-

关联方名称	2018年9月30日		2017年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
晋江宝龙大酒店有限公司	-	-	13.09	-
青岛李沧宝龙商业物业管理有限公司	-	-	10.32	-
厦门宝龙大酒店有限公司	-	-	18.40	-
厦门宝龙信息产业发展有限公司	-	-	7.68	-
厦门宝龙信息科技发展有限公司	-	-	22.28	-
上海宝瞻商业经营管理有限公司	-	-	1.71	-
上海贵铂投资管理咨询有限公司	-	-	300.00	-
上海茂龙装饰设计工程有限公司	-	-	713.74	-
上海睿商建筑工程有限公司	-	-	26.28	-
上海煦新贸易有限公司	527.14	-	1,118.01	-
上海盈捷贸易有限公司	-	-	1,672.69	-
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	-	-	115.79	-
宿迁宝龙商业物业管理有限公司	-	-	84.64	-
重庆宝龙长润物业管理有限公司	-	-	59.41	-
厦门联商物流有限公司	746.71	-	-	-
(2) 其他应付款				
WideEvolutionLTD.	506.14	-	-	-
安溪宝龙商业物业服务服务有限公司	20.80	-	-	-
蚌埠宝龙商业物业管理有限公司	671.56	-	573.14	-
宝龙地产（香港）控股有限公司	17,894.79	-	-	-
宝龙地产控股有限公司	2,003.33	-	-	-
常州骏龙商业管理有限公司	36.00	-	36.00	-
东营宝龙商业经营管理有限公司	228.00	-	228.00	-
福州宝龙商业经营管理有限公司	1.68	-	-	-
阜阳宝龙商业经营管理有限公司	299.95	-	114.72	-
杭州皓龙企业管理有限公司	7.61	-	-	-
杭州骏龙企业管理有限公司	10.00	-	-	-
黄山恒茂营销策划有限公司	1,300.00	-	1,300.00	-
嘉兴誉承投资有限公司	10,000.00	-	-	-
晋江市睿龙置业发展有限公司	-	-	55,000.00	-
晋江御龙商业物业管理有限公司	0.02	-	-	-
镌康企业管理（上海）有限公司	2,069.98	-	2,069.98	-

关联方名称	2018 年 9 月 30 日		2017 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
良声有限公司	97,963.92	-	-	-
洛阳宝龙商业物业管理有限公司（二期）	0.22	-	-	-
青岛宝龙房地产发展有限公司	102.53	-	-	-
青岛宝龙英聚商业物业管理有限公司	20.22	-	-	-
厦门联商物流有限公司	96,157.10	-	54,652.00	-
上海宝龙商业地产管理有限公司	20.15	-	-	-
上海宝龙物业管理有限公司	16.77	-	59.29	-
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	5.90	-	-	-
上海楚喆实业有限公司	2,097.96	-	-	-
上海富奈实业有限公司	6,271.88	-	-	-
上海贵铂投资管理咨询有限公司	62,131.77	-	-	-
上海华潜商业经营管理有限公司	17.32	-	72.54	-
上海寰亚建筑设计有限公司	7,511.71	-	2,511.71	-
上海茂康投资有限公司	5,249.24	-	4,249.24	-
上海凝艳实业有限公司	17,080.76	-	-	-
上海商盛投资管理咨询有限公司	35,148.91	-	28,270.88	-
上海兴龙投资管理有限公司	450.25	-	451.25	-
上海絮范实业有限公司	17,698.74	-	-	-
上海煦新贸易有限公司	61,637.78	-	30,331.18	-
上海煦新企业管理有限公司	5.95	-	-	-
上海盈捷贸易有限公司	16,977.68	-	33,317.75	-
上海盈捷营销策划有限公司	10,780.17	-	15,130.17	-
太仓宝华物业管理有限公司	2.70	-	-	-
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	-	-	124,325.62	-
天津骏龙商业管理有限公司	552.00	-	510.91	-
无锡宝龙商业物业管理有限公司	2.35	-	-	-
新乡宝龙商业物业管理有限公司	1.46	-	-	-
烟台宝龙体育置业有限公司海阳宝龙度假酒店	68.45	-	-	-
扬州金轮宝龙置业有限公司	-	-	11,169.00	-
郑州宝龙商业物业管理有限公司	0.00	-	-	-

#### 4、关联方预收账款余额

截止 2018 年 9 月 30 日，公司不存在关联方预收款余额。

#### 5、出售商品/提供劳务情况表

表 5-33 发行人对关联方出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2017 年	2016 年	2015 年
永春宝龙房地产开发有限公司	销售物料收入	43.45	1,363.41	7.51
郑州宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	-	386.84	348.62
晋江御龙商业物业管理有限公司	租赁收入	-	141.08	193.09
上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司	销售物料收入	6.85	107.87	245.31
富阳宝龙房地产开发有限公司	销售物料收入	73.92	87.79	-
杭州宝龙房地产开发有限公司	销售物料收入	73.40	34.13	307.82
安溪宝龙商业物业服务有限公司	租赁收入	-	15.00	31.49
青岛宝龙英聚文化旅游开发有限公司	销售物料收入	190.13	11.36	61.30
蚌埠宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	-	-	8.73
山东宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	-	-	164.16
淮安宝龙建设发展有限公司	咨询收入	-	-	344.15
无锡誉恒资产经营管理有限公司	咨询收入	-	-	73.58
东营宝龙房地产开发有限公司	销售物料收入	-	-	26.89
青岛宝龙英聚置地发展有限公司	销售物料收入	-	-	557.74
新乡宝龙置业发展有限公司	咨询收入	-	-	2,251.99
烟台宝龙房地产开发有限公司	销售物料收入	-	-	540.34
烟台宝龙置业发展有限公司	咨询收入	-	-	666.95
盐城宝龙置业发展有限公司	销售物料收入	-	-	100.39
重庆宝龙长润置业发展有限公司	咨询收入	-	-	2,162.23
镇江宝龙置业发展有限公司	销售物料收入	-	-	428.81
福州宝龙乐园游乐有限公司	租赁收入	234.88	313.76	293.94
福州宝龙乐园游乐有限公司	其他收入	76.85	-	-
青岛宝龙置业发展有限公司	销售物料收入	-	-	-
上海富奈实业有限公司	销售物料收入	-	7,327.62	-
上海宝龙睿承房地产开发有限公司	销售物料收入	924.00	966.67	-
青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	-	228.43	-

关联方名称	关联交易内容	2017 年	2016 年	2015 年
无锡宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	-	219.06	-
盐城宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	-	206.92	-
上海煦新贸易有限公司	销售物料收入	340.66	115.00	-
宿迁宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	-	90.74	-
上海宝龙物业管理有限公司泰安分公司	租赁收入	-	54.72	-
上海商盛投资管理咨询有限公司	租赁收入	-	51.53	-
烟台宝龙体育置业有限公司海阳宝龙度假酒店	租赁收入	-	23.83	-
上海宝龙英聚企业发展有限公司	租赁收入	-	8.81	-
上海茂龙装饰设计工程有限公司	租赁收入	-	6.11	-
青岛草上飞乐园有限公司	其他收入	-	2.34	-
安溪裕龙游乐有限公司	租赁收入	-	64.01	-
许太(黄丽真)	销售物料收入	-	9,004.64	-
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	租赁收入	3,341.86	-	-
许华芳	其他收入	0.22	-	-
扬州金轮宝龙置业有限公司	租赁收入	2,322.54	-	-
阜阳宝龙展耀置业有限公司	租赁收入	279.77	-	-
杭州萧山宝龙置业有限公司	租赁收入	924.06	-	-
上海旭亭置业有限公司	租赁收入	3,020.79	-	-
合计		11,853.38	20,831.67	8,815.04

图 5-34：发行人 2018 年 1-9 月出售商品/提供劳务情况

单位：万元、%

关联方名称	关联交易内容	定价方式及决策程序	本期数		上期数	
			金额(万元)	占同类交易金额比例(%)	金额(万元)	占同类交易金额比例(%)
晋江御龙商业物业管理有限公司	租赁收入	协议价	22.56	0.05%	21.68	0.05%
青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	协议价	164.43	0.36%	136.98	0.30%
盐城宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	协议价	49.74	0.11%	45.75	0.10%
福州宝龙乐园游乐有限公司	租赁收入	协议价	195.75	0.42%	187.91	0.41%

关联方名称	关联交易内容	定价方式及决策程序	本期数		上期数	
			金额(万元)	占同类交易金额比例(%)	金额(万元)	占同类交易金额比例(%)
郑州宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	协议价	184.61	0.40%	175.43	0.38%
安溪宝龙商业物业	租赁收入	协议价	19.79	0.04%	14.42	0.03%
丰县常丰能源有限公司	其他收入	协议价	227.86	0.49%	219.81	1.71%
丰县常鑫商贸有限公司	其他收入	协议价	264.82	2.06%	226.42	1.76%
青岛宝龙商业物业管理有限公司	其他收入	协议价	9.75	0.08%	8.73	0.07%
上海宝龙商业地产管理有限公司	租赁收入	协议价	6.48	0.01%	5.25	0.01%
上海源龙投资管理有限公司	租赁收入	协议价	24.83	0.05%	23.86	0.05%
无锡宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	协议价	-	-	-	-
上海宝龙物业管理有限公司	租赁收入	协议价	-	-	-	-
烟台宝龙体育置业有限公司海阳宝龙度假酒店	租赁收入	协议价	-	-	-	-
<b>合计</b>			<b>1,170.62</b>	<b>4.09%</b>	<b>1,066.24</b>	<b>4.87%</b>

## 7、采购商品/接受劳务情况表

表 5-35 发行人对关联方采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方名称	交易内容	2017 年	2016 年	2015 年
安溪宝龙商业物业服务服务有限公司	咨询费	-	254.17	2.82
蚌埠宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	-	165.12	73.36
常州骏龙商业管理有限公司	咨询费	1.73	195.98	172.47
杭州骏龙企业管理有限公司	管理费	1.76	481.66	-
黄山顺展建筑工程有限公司	工程款	-	7,259.73	-
晋江御龙商业物业管理有限公司	咨询费	0.65	249.90	85.76
洛阳宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	-	157.82	72.18
青岛宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	0.64	173.85	2.47
厦门宝镌商业管理有限公司	咨询费	-	479.81	395.72
厦门华龙物业管理有限公司	咨询费	-	425.68	263.75
厦门联商物流有限公司	工程款	19,995.02	25,942.50	16,166.06

关联方名称	交易内容	2017 年	2016 年	2015 年
山东宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	154.51	1,074.11	120.52
上海宝瞻商业经营管理有限公司	咨询费	57.76	214.16	412.71
上海贵铂投资管理咨询有限公司	咨询费	-	724.53	1,881.60
上海华潜商业经营管理有限公司	咨询费	-	16.53	250.00
上海华瞻商业经营管理有限公司	咨询费	-	594.71	240.00
上海寰亚建筑设计有限公司	工程款	-	301.89	90.00
上海茂龙装饰设计工程有限公司	咨询费	52.51	424.20	287.96
上海熙翼建筑工程有限公司	工程款	5,748.16	3,667.27	15.80
上海煦新企业管理有限公司	咨询费	13.35	273.20	465.84
上海盈捷贸易有限公司	工程款	2,375.59	3,444.51	21,648.58
无锡宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	-	127.81	1.86
宿迁宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	-	140.07	3.13
上海承睿建筑设计有限公司	咨询费	-	-	90.00
上海盈捷营销策划有限公司	咨询费	-	-	2,985.08
上海御龙信息技术开发有限公司	咨询费	-	-	4.99
黄山莒荣建筑工程有限公司	工程款	-	-	3,307.50
上海樽显建设工程有限公司	工程款	-	-	22,004.11
青岛李沧宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	-	-	20.96
泰安宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	-	-	81.58
福建平安报警网络有限公司	购买固定资产	4,329.48	4,348.75	2,020.64
厦门宝龙大酒店有限公司	酒店住宿服务费	95.88	2.01	13.47
厦门宝龙工业股份有限公司	购买固定资产	0.11	2.11	2.55
厦门宝龙信息产业发展有限公司	购买固定资产	625.23	169.40	150.44
厦门宝龙信息技术服务有限公司	购买固定资产	94.25	14.63	29.18
厦门宝龙信息技术服务有限公司	购买固定资产	97.34	-	-
上海广电宝龙办公通讯设备销售有限公司	购买固定资产	0.10	3.42	14.52
上海茂龙装饰设计工程有限公司	工程款	-	-	82.14
上海高恒建筑工程有限公司	工程款	-	-	-
上海台盈建设工程有限公司	工程款	-	-	-
上海御龙物业管理有限公司	工程款	-	-	-
太仓宝华物业管理有限公司	咨询费	-	-	-
宝龙地产(香港)控股有限公司	咨询费	-	-	-

关联方名称	交易内容	2017 年	2016 年	2015 年
青岛宝龙房地产发展有限公司	租赁费	-	-	-
福州宝龙商业经营管理有限公司	管理费	0.37	255.96	-
青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司	咨询费		228.13	-
上海宝龙物业管理有限公司	管理费	136.97	964.65	-
上海宝谦商业经营管理有限公司	咨询费	-	174.11	-
上海泾龙企业管理有限公司	商业开办费	2.30	103.34	-
上海商盛投资管理咨询有限公司	咨询费	737.34	512.71	-
上海镌新企业管理有限公司	咨询费	3.16	1,158.23	539.85
新乡宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	-	144.65	-
新乡宝龙物业管理有限公司	咨询费	-	16.97	-
烟台御龙商业物业管理有限公司	商业开办费	-	344.91	-
盐城宝龙商业物业管理有限公司	管理费	73.35	400.27	-
镇江御龙商业管理有限公司	咨询费	-	131.61	-
郑州宝龙商业物业管理有限公司	管理费	205.34	366.07	-
重庆宝龙长润物业管理有限公司	管理费	111.32	178.44	-
上海煦新贸易有限公司上海有限公司	工程款	17,874.21	8,819.98	-
烟台宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	4.88	563.09	-
晋江宝龙大酒店有限公司	酒店住宿服务费	28.30	12.09	-
漳州市宝信办公设备有限公司	购买固定资产	-	0.19	-
<b>合计</b>		<b>105,707.45</b>	<b>65,704.94</b>	<b>73,999.60</b>

表 5-36 发行人 2018 年 1-9 月采购商品/接受劳务情况

单位：万元、%

	关联交易内容	定价方式及决策程序	本期数		上期数	
			金额 (万元)	占同类交易 金额比例 (%)	金额 (万元)	占同类交易 金额比例 (%)
安溪宝龙商业物业服务 有限公司	咨询费	协议价	173.74	0.16%	165.24	0.15%
蚌埠宝龙商业物业管理 有限公司	咨询费	协议价	89.36	0.08%	87.91	0.08%
东营宝龙商业经营管理 有限公司	管理费	协议价	-		-	-
福建平安报警网络有限 公司	购买固定资产	购买固定资产	583.23	10.46%	551.10	9.88%

	关联交易内容	定价方式及决策程序	本期数		上期数	
			金额 (万元)	占同类交易 金额比例 (%)	金额 (万元)	占同类交易 金额比例 (%)
福州宝龙商业经营管理有限公司	管理费	协议价	249.84	0.03%	239.47	0.03%
阜阳宝龙商业经营管理有限公司	咨询费	协议价	184.92	0.17%	174.75	0.16%
杭州骏龙企业管理有限公司	管理费	协议价	-	-	-	-
晋江宝龙大酒店有限公司	酒店住宿服务费	酒店住宿服务费	24.74	0.11%	21.12	0.09%
晋江御龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	67.47	0.07%	61.24	0.06%
洛阳宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	68.94	0.06%	65.65	0.06%
青岛宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	97.4	0.10%	91.5	0.09%
青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	147.84	0.14%	130.82	0.12%
厦门宝镌商业管理有限公司	咨询费	协议价	632.38	0.59%	617.92	0.58%
厦门宝龙大酒店有限公司	酒店住宿服务费	酒店住宿服务费	19.4	0.08%	17.3	0.07%
厦门宝龙信息产业发展有限公司	购买固定资产	购买固定资产	-	-	-	-
厦门宝龙信息技术服务有限公司	购买固定资产	购买固定资产	0.85	-	0.23	0.00%
厦门华龙物业管理有限公司	管理费	协议价	273.84	0.03%	269.26	0.03%
厦门联商物流有限公司	工程款	协议价	12,758.84	0.62%	12,668.56	0.62%
山东宝龙商业物业管理有限公司	管理费	协议价	33.74	-	30.78	0.00%
上海宝龙物业管理有限公司	工程款、管理费、咨询费	协议价	574.83	0.02%	569.72	0.02%
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	管理费	协议价	87.74	0.01%	83.34	0.01%
上海宝谦商业经营管理有限公司	咨询费	协议价	181.73	0.17%	175.57	0.16%
上海宝瞻商业经营管理有限公司	咨询费	协议价	-	-	-	0.00%
上海广电宝龙办公通讯设备销售有限公司	购买固定资产	购买固定资产	2.94	0.05%	2.77	0.05%
上海贵铂投资管理咨询有限公司	咨询费	协议价	-	-	-	-
上海华潜商业经营管理有限公司	咨询费	协议价	-	-	-	-

	关联交易内容	定价方式及决策程序	本期数		上期数	
			金额 (万元)	占同类交易 金额比例 (%)	金额 (万元)	占同类交易 金额比例 (%)
上海泾龙企业管理有限公司	商业开办费	协议价	-		-	-
上海康谦商业经营管理有限公司	工程款	协议价	-		-	-
上海商盛投资管理咨询有限公司	咨询费	协议价	1,232.72	1.15%	1122.69	1.05%
上海熙新贸易有限公司	设备采购	设备采购	374.74	0.02%	368.13	0.02%
上海煦新贸易有限公司	工程款	协议价	3,579.43	0.17%	3,550.82	0.17%
上海煦新企业管理有限公司	咨询费	协议价	-		-	-
上海盈捷贸易有限公司	工程款	协议价	761.84	0.04%	741.12	0.04%
太仓宝华物业管理有限公司	咨询费	协议价	3.5		2.7	0.00%
无锡宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	-		-	-
新乡宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	184.74	0.18%	189.02	0.18%
宿迁宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	274.74	0.26%	264.64	0.25%
烟台宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	168.32	0.16%	160.41	0.15%
烟台御龙商业物业管理有限公司	商业开办费	商业开办费	-		-	-
盐城宝龙商业物业管理有限公司	管理费	协议价	294.93	0.04%	292.33	0.04%
郑州宝龙商业物业管理有限公司	管理费	协议价	146.74	0.02%	136.45	0.02%
重庆宝龙长润物业管理有限公司	管理费	协议价	49.74	0.01%	48.16	0.01%
<b>合计</b>			<b>23,325.21</b>		<b>22,900.72</b>	

## 8、担保情况表

截止 2018 年 9 月 30 日，公司与关联方担保情况如下：

### (1) 保证担保

表 5-37 发行人关联方保证担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海宝展房地产开发有限公司	236,461.00	2018/10/23	否

被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州茂辉商务咨询有限公司	24,000.00	2019/7/2	否
青岛宝龙商业物业管理有限公司	24,000.00	2024/4/28	否
合计	284,461.00	-	-

## （2）抵押担保

表 5-38 发行人关联方抵押担保情况

单位：万元

被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款余额	借款到期日
青岛宝龙商业物业管理有限公司	工商银行青岛城阳支行	固定资产	19,144.08	14,400.00	2024/4/28
		土地使用权	2,198.68		
宝龙地产控股有限公司	富邦银行(香港)有限公司	投资性房地产	71,030.00	21,300.00	2018/10/9
宝龙地产控股有限公司	交行 FTN	投资性房地产	88,290.59	32,300.00	2019/7/15
上海亦韵文化传播有限公司	农业银行思明支行	投资性房地产	19,418.14	25,000.00	2019/3/22
合计	-		200,081.49	93,000.00	-

## （三）关联交易的决策程序

上海宝龙实业发展（集团）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、获赠现金资产、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 2% 至 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控股股东宝龙地产（香港）控股有限公司、实际控制人许健康先生及关联方提供保证担保、抵押担保的情况。

截至 2018 年 9 月 30 日，本公司为控股股东宝龙地产（香港）控股有限公司以及实际控制人许健康先生及关联方提供保证担保的情况如下：

表 5-39 发行人为控股股东以及实际控制人许健康先生及关联方保证担保情况

单位：万元

被担保人名称	担保金额	被担保债务到期日	是否到期
上海宝展房地产开发有限公司	236,461.00	2018/10/23	否
杭州茂辉商务咨询有限公司	24,000.00	2019/7/2	否
青岛宝龙商业物业管理有限公司	24,000.00	2024/4/28	否
合计	284,461.00	-	-

截至 2018 年 9 月 30 日，本公司为控股股东宝龙地产（香港）控股有限公司以及实际控制人许健康先生及关联方提供抵押担保的情况如下：

表 5-40 发行人为控股股东以及实际控制人许健康先生及关联方抵押担保情况

单位：万元

被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款余额	借款到期日
青岛宝龙商业物业	工商银行青岛城	固定资产	19,144.08	14,400.00	2024/4/28

被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款余额	借款到期日
管理有限公司	阳支行	土地使用权	2,198.68		
宝龙地产控股有限公司	富邦银行(香港)有限公司	投资性房地产	71,030.00	21,300.00	2018/10/9
宝龙地产控股有限公司	交行 FTN	投资性房地产	88,290.59	32,300.00	2019/7/15
上海亦韵文化传播有限公司	农业银行思明支行	投资性房地产	19,418.14	25,000.00	2019/3/22
<b>合计</b>	-		200,081.49	93,000.00	-

## 第六节 财务会计信息

本募集说明书所载 2015 年度、2016 年度、2017 年度以及 2018 年 1-9 月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 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日及 2018 年 9 月 30 日的财务状况以及 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月的经营成果和现金流量。

本募集说明书所载 2015 年度财务报告摘录自上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的（2017）第 2861 号审计报告，为经追溯调整后的财务报告。本募集说明书所载 2016 年度财务报告摘录自上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的（2017）第 2861 号审计报告。本募集说明书所载 2017 年度财务报告摘录自上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的（2018）第 3579 号审计报告

### 一、报告期内财务报表的审计情况

中汇会计师事务所对 2015 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的（2016）3250 号审计报告；其后，上会会计师事务所（特殊普通合伙）对经追溯调整后的 2015 年财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的（2017）第 2861 号审计报告。上会会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的（2017）第 2861 号审计报告。上会会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的（2018）第 3579 号审计报告。

### 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 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日及 2018 年

9 月 30 日的合并资产负债表，以及 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

表 6-1 合并资产负债表

单位：万元

科目/年份	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
<b>流动资产：</b>	-	-	-	-
货币资金	693,057.89	804,408.31	830,949.08	611,240.47
应收票据	-	-	250.00	-
应收账款	135,582.91	104,637.75	118,996.59	107,813.98
预付款项	418,693.36	126,384.07	97,863.77	67,302.47
应收股利	-	-	900.00	900.00
其他应收款	346,256.48	81,643.27	88,826.20	55,152.40
存货	3,258,349.21	1,653,311.36	1,464,952.43	1,684,070.59
合同资产	5,201.54			
其他流动资产	36,031.98	31,827.95	30,861.30	21,693.66
<b>流动资产合计</b>	<b>4,893,173.37</b>	<b>2,802,212.71</b>	<b>2,633,599.36</b>	<b>2,548,173.56</b>
<b>非流动资产：</b>	-	-	-	-
长期股权投资	216,378.89	110,155.06	81,960.93	81,144.36
投资性房地产	3,978,590.18	3,488,432.45	2,922,280.05	2,341,850.41
固定资产净额	327,662.16	248,938.29	227,498.17	134,853.12
在建工程	107,466.49	59,869.30	35,359.16	72,082.88
无形资产	110,970.96	96,401.73	98,692.40	96,534.51
递延所得税资产	29,362.82	15,271.76	98,692.40	96,534.51
其他非流动资产	119,410.51	120,763.50	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,889,842.00</b>	<b>4,139,832.10</b>	<b>3,385,394.71</b>	<b>2,745,827.19</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,783,015.38</b>	<b>6,942,044.81</b>	<b>6,018,994.07</b>	<b>5,294,000.75</b>
<b>流动负债：</b>	-	-	-	-
短期借款	81,250.00	25,811.00	129,631.00	45,866.00
应付票据	19.05	1,000.00	10,700.00	39,330.00
应付账款	689,595.07	542,290.58	308,264.53	320,412.75
预收款项	684,795.90	241,419.31	325,541.57	369,000.98
应付职工薪酬	2,565.34	3,177.32	2,427.37	2,256.55
应交税费	543,461.75	393,538.83	352,144.59	238,033.55

科目/年份	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
应付利息	12,584.51	2,574.32	1,064.04	447.72
应付股利	97,408.89	98,670.28	95,810.71	93,319.34
其他应付款	799,855.03	392,047.32	437,980.94	547,997.19
一年内到期的非流动负债	613,587.00	327,557.88	193,499.62	141,345.26
<b>流动负债合计</b>	<b>3,525,122.53</b>	<b>2,028,086.84</b>	<b>1,857,064.38</b>	<b>1,798,009.34</b>
<b>非流动负债：</b>	-	-	-	-
长期借款	2,009,501.31	951,029.05	651,321.35	886,825.83
应付债券	67,889.25	515,816.26	615,808.38	49,409.87
递延所得税负债	546,885.65	415,155.55	347,703.92	330,113.69
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,624,276.22</b>	<b>1,882,000.86</b>	<b>1,614,833.66</b>	<b>1,266,349.39</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,149,398.75</b>	<b>391,0087.70</b>	<b>3,471,898.04</b>	<b>3,064,358.73</b>
<b>所有者权益：</b>	-	-	-	-
实收资本（股本）	418,356.22	418,356.22	286,287.12	104,941.89
其他权益工具	100,000.00	169,040.00	170,000.00	130,000.00
资本公积	151,784.27	86,698.94	67,401.00	242,135.02
盈余公积	6,409.99	6,409.99	6,409.99	6,409.99
未分配利润	2,413,816.40	2104,328.60	1,790,801.37	1,538,432.91
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>3,090,366.88</b>	<b>2,784,833.75</b>	<b>2,320,899.48</b>	<b>2,021,919.81</b>
<b>少数股东权益</b>	<b>543,249.75</b>	<b>247,123.36</b>	<b>226,196.55</b>	<b>207,722.21</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,633,616.63</b>	<b>3,031,957.10</b>	<b>2,547,096.03</b>	<b>2,229,642.02</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>9,783,015.38</b>	<b>6,942,044.81</b>	<b>6,018,994.07</b>	<b>5,294,000.75</b>

表 6-2 合并利润表

单位：万元

科目/年份	2018 年 9 月末	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>1,376,823.09</b>	<b>947,786.17</b>	<b>1,146,054.75</b>	<b>878,748.80</b>
减：营业成本	846,735.81	588,645.68	682,579.79	536,131.96
营业税金及附加	109,881.92	64,751.77	114,353.30	97,447.60
销售费用	56,498.23	43,160.89	33,147.11	37,962.69
管理费用	70,338.65	50,081.47	41,448.99	35,712.05
财务费用	22,179.85	10,610.31	6,748.99	5,353.35

科目/年份	2018 年 9 月末	2017 年度	2016 年度	2015 年度
资产减值损失	12.65	338.23	220.47	-6,062.58
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	100,163.65	239,428.39	120,160.75	124,705.34
投资收益（损失以“-” 号填列）	1,541.02	7,648.88	-2,051.03	1,244.76
<b>其他收益</b>	<b>1817.19</b>			
<b>二、营业利润（亏损以 “-”号填列）</b>	<b>374,697.85</b>	<b>439,406.10</b>	<b>385,665.81</b>	<b>298,153.83</b>
加：营业外收入	4,313.95	2,509.76	5,849.70	7,605.29
减：营业外支出	9,130.04	8,137.15	8,253.33	4,698.33
<b>三、利润总额（亏损总 额以“-”号填列）</b>	<b>369,881.76</b>	<b>433,778.71</b>	<b>383,262.19</b>	<b>301,060.79</b>
减：所得税费用	95,874.38	117,866.62	97,842.90	83,986.85
<b>四、净利润（净亏损以 “-”号填列）</b>	<b>274,007.39</b>	<b>315,912.09</b>	<b>285,419.29</b>	<b>217,073.94</b>
归属于母公司所有者 的净利润	175,163.66	294,985.29	266,944.94	221,341.49
少数股东损益	98,843.72	20,926.80	18,474.35	-4,267.55
<b>五、其他综合收益的税 后净额</b>	-			
<b>六、综合收益总额</b>	<b>274,007.39</b>	<b>315,912.09</b>	<b>285,419.29</b>	<b>217,073.94</b>

表 6-3 合并现金流量表

单位：万元

科目/年份	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 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	1,698,486.25	896,240.31	1,096,128.74	896,613.20
收到的税费返还	-	2,131.02	-	-
收到其他与经营活动 有关的现金	394,573.57	265,226.52	8,531.38	19,356.95
<b>经营活动现金流入小 计</b>	<b>2,093,059.82</b>	<b>1,163,597.85</b>	<b>1,104,660.13</b>	<b>915,970.15</b>
购买商品、接受劳务 支付的现金	2,242,506.42	452,446.29	657,921.70	586,946.98
支付给职工以及为职 工支付的现金	46,771.35	42,548.06	36,678.23	34,038.29
支付的各项税费	161,695.47	104,686.48	108,186.75	93,186.75
支付其他与经营活动 有关的现金	469,130.12	363,010.94	56,927.41	49,135.18

科目/年份	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流出小计	2,920,103.36	962,691.78	859,714.09	763,307.20
经营活动产生的现金流量净额	-827,043.54	200,906.07	244,946.04	152,662.95
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	6,028.09	-	50.00
取得投资收益收到的现金	-	-	-	300.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	757.02	4,581.01	2,011.68	25.78
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	991.63	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	81,187.10	137,789.52	157,419.59	154,332.93
投资活动现金流入小计	81,944.12	149,390.25	159,431.27	154,708.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	192,743.40	13,010.82	366,909.85	119,592.61
投资支付的现金	-	72,203.00	250.00	14,700.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	49,161.77	20,809.43	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	86,953.18	75,732.07	75,000.00	76,629.42
投资活动现金流出小计	328,858.34	181,755.33	442,159.85	210,922.03
投资活动产生的现金流量净额	-246,914.22	-32,365.07	-282,728.58	-56,213.32
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	24,575.00	-	-	-
取得借款收到的现金	862,030.00			
发行债券收到的现金	30,000.00	100,000.00	609,165.46	49,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金	557,900.17	334,662.52	381,647.03	374,544.37
筹资活动现金流入小计	1,474,505.17	1,221,408.02	1,725,487.48	1,182,697.27
偿还债务支付的现金	386,597.24	691,595.41	836,757.40	657,302.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	105,977.07	123,049.14	117,752.91	97,269.76
其中：子公司支付给	-	-	-	450.00

科目/年份	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	212,405.76	552,507.73	476,238.38	606,526.27
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>704,980.07</b>	<b>1,367,152.28</b>	<b>1,430,748.69</b>	<b>1,361,098.76</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>769,525.11</b>	<b>-145,744.26</b>	<b>294,738.79</b>	<b>-178,401.50</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-304,432.65</b>	<b>22,796.73</b>	<b>256,956.25</b>	<b>-81,951.87</b>
加：期初现金及现金等价物余额	881,767.19	710,564.04	447,686.19	529,638.05
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>577,334.54</b>	<b>733,360.78</b>	<b>704,642.44</b>	<b>447,686.19</b>

## （二）母公司财务报表

本公司于 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 9 月末的资产负债表，以及 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月的利润表、现金流量表如下：

表 6-4 母公司资产负债表

单位：万元

科目/年份	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	59,643.86	439,652.16	295,003.19	298,653.55
应收账款	9,414.12	9,167.92	10,021.65	12,642.52
预付款项	17,837.93	23,580.94	18,208.93	15,442.49
应收股利	60,000.00			
其他应收款	643,636.25	1,168,635.51	780,190.43	223,169.93
存货	7,509.71	9,283.80	4,207.22	5,209.35
<b>流动资产合计</b>	<b>798,041.86</b>	<b>1,650,320.34</b>	<b>1,107,631.41</b>	<b>555,117.84</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期股权投资	1,907,673.31	1,904,026.15	1,688,352.34	1,040,107.00
固定资产	568.89	820.73	855.31	520.32
递延所得税资产	-	-	21.85	-

科目/年份	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
非流动资产合计	1,908,242.20	1,904,846.88	1,689,229.50	1,040,627.32
资产总计	2,706,284.06	3,555,167.21	2,796,860.91	1,595,745.17
流动负债:				
短期借款	16,000.00	16,000.00	10,000.00	39,950.00
应付票据	-	-	8,000.00	38,190.00
应付账款	2,873.19	3,885.57	1,240.38	8,311.17
预收款项	12,402.39	19,227.87	1,868.53	2,812.68
应付职工薪酬	1,049.22	1,139.96	761.00	559.00
应交税费	773.58	804.07	829.61	706.07
应付利息	445.83	92.77	131.66	53.10
其他应付款	12,223.49	961,109.11	426,971.30	436,689.04
一年内到期的非流动负债	582,534.91	232,444.38	71,699.74	277.40
流动负债合计	628,302.61	1,234,703.74	521,502.21	527,548.45
非流动负债:				
长期借款	57,763.47	-	6,812.59	-
应付债券	68,580.87	1,978.75	615,808.38	49,409.87
非流动负债合计	126,344.34	517,795.01	622,620.97	49,409.87
负债合计	754,646.96	1,752,498.75	1,144,123.18	576,958.32
所有者权益:				
实收资本（股本）	418,356.22	418,356.22	286,287.12	104,941.89
资本公积	1,331,694.53	1,331,694.53	1,312,414.53	842,975.28
盈余公积	6,409.99	6,409.99	6,409.99	6,409.99
未分配利润	195,176.36	46,207.72	47,626.08	64,459.68
所有者权益合计	1,951,637.10	1,802,668.46	1,652,737.73	1,018,786.84
负债和所有者权益总计	2,706,284.06	3,555,167.21	2,796,860.91	1,595,745.17

表 6-5 母公司利润表

单位：万元

科目/年份	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	42,370.56	40,984.90	35,032.48	27,334.06

科目/年份	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
减：营业成本	24,657.00	15,206.33	20,470.69	14,104.89
营业税金及附加	104.10	528.71	96.65	88.17
管理费用	19,161.27	22,633.16	11,680.78	8,425.91
财务费用	-3,882.57	4,347.50	17,566.47	2,498.88
资产减值损失	-	-	-	-971.23
投资收益（损失以“-”号填列）	146,194.14	319.80	-2,539.14	3,957.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,647.16	319.80	-2,539.14	3,957.88
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>148,524.90</b>	<b>-1,411.01</b>	<b>-17,321.26</b>	<b>7,145.32</b>
加：营业外收入	461.93	0.16	608.17	5.10
减：营业外支出	18.19	7.53	120.52	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>148,968.64</b>	<b>-1,418.37</b>	<b>-16,833.60</b>	<b>7,150.42</b>
减：所得税费用	-	-	-	550.56
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>148,968.64</b>	<b>-1,418.37</b>	<b>-16,833.60</b>	<b>6,599.86</b>
归属于母公司所有者的净利润	-	-1,418.37	-16,833.60	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>148,968.64</b>	<b>-1,418.37</b>	<b>-16,833.60</b>	<b>6,599.86</b>

表 6-6 母公司现金流量表

单位：万元

科目/年份	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 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	36,462.48	41,838.62	41,401.67	53,614.23
收到其他与经营活动有关的现金	23,910.73	99,626.42	4,594.73	3,708.31
经营活动现金流入小计	60,373.21	141,465.04	45,996.40	57,322.54
购买商品、接受劳务支付的现金	22,661.87	29,033.59	23,372.90	24,845.90
支付给职工以及为职工支付的现金	15,634.08	15,337.09	10,837.34	7,919.35
支付的各项税费	1,893.23	3,244.47	954.60	891.15

科目/年份	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
支付其他与经营活动有关的现金	608,568.80	7,352.89	4,416.66	5,924.25
经营活动现金流出小计	648,757.99	54,968.05	39,581.51	39,580.64
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-588,384.77</b>	<b>86,496.99</b>	<b>6,414.90</b>	<b>17,741.90</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	-			
收回投资收到的现金	-	3,995.09	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	127,223.60	79,851.65
投资活动现金流入小计	-82,532.10	4,314.89	127,223.60	79,851.65
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	31.59	325.03	288.09	437.67
投资支付的现金	-	68,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	60,902.30	-	625,789.86	31,243.20
投资活动现金流出小计	60,933.89	68,325.03	626,077.96	31,680.86
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>21,598.21</b>	<b>-64,010.14</b>	<b>-498,854.36</b>	<b>48,170.79</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
取得借款收到的现金	82,000.00	16,000.00	196,000.00	92,396.05
发行债券收到的现金	30,000.00	59,579.48	510,000.00	49,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金	451,309.61	160,500.00	339,150.63	326,183.05
筹资活动现金流入小计	563,309.61	236,079.48	1,045,150.63	467,979.10
偿还债务支付的现金	149,273.29	14,225.06	94,912.35	68,446.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	42,334.88	55,374.69	12,419.65	882.88
支付其他与筹资活动有关的现金	74,423.18	31,317.60	380,887.95	258,832.67
筹资活动现金流出小计	266,031.35	100,917.35	488,219.95	328,161.60
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>297,278.26</b>	<b>135,162.12</b>	<b>556,930.68</b>	<b>139,817.51</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-269,508.31</b>	<b>157,648.98</b>	<b>64,491.21</b>	<b>205,730.19</b>
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>	<b>329,152.16</b>	<b>282,003.19</b>	<b>217,511.97</b>	<b>11,781.78</b>

科目/年份	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
六、期末现金及现金等价物余额	59,643.86	439,652.16	282,003.19	217,511.97

### 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。最近三年及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 2017 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“第五节第四条”之“（一）：发行人重要权益投资情况、下属子公司介绍”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 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月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 2017 年而言，截至 2018 年 9 月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 2017 年变化
1	永康中梁宝龙置业有限公司	出资设立
2	盐城宝城商业发展有限公司	出资设立
3	盐城御龙置业有限公司	出资设立
4	上海恒捷企业管理有限公司	出资设立
5	上海奈盾企业管理有限公司	出资设立
6	上海宝星企业管理有限公司	出资设立
7	上海煌腾企业管理有限公司	出资设立
8	天津瑞景企业管理有限公司	出资设立
9	上海芮臣企业管理有限公司	出资设立
10	宝龙（维京）IV 有限公司/Powerlong (BVI) IV Limited	同一控制下的合并
11	长影椰海（海南）房地产开发有限公司	非同一控制下的合并
12	影粤海（海南）房地产开发有限公司	非同一控制下的合并

序号	公司名称	较 2017 年变化
13	长影南海（海南）房地产开发有限公司	非同一控制下的合并
14	长影滨海（海南）房地产开发有限公司	非同一控制下的合并
15	长影福达（海南）房地产开发有限公司	非同一控制下的合并
16	长影兴达（海南）房地产开发有限公司	非同一控制下的合并
17	长影利达（海南）房地产开发有限公司	非同一控制下的合并
18	长影长流（海南）房地产开发有限公司	非同一控制下的合并
19	长影通达（海南）房地产开发有限公司	非同一控制下的合并
20	长影金岛（海南）房地产开发有限公司	非同一控制下的合并
21	淮安德百信置业有限公司	非同一控制下的合并
22	晋江市睿龙置业发展有限公司	非同一控制下的合并

较 2016 年而言，2017 年纳入合并财务报表范围内子公司发生以下变化：

**表 6-7 发行人 2017 年合并范围变化情况**

序号	公司名称	较 2016 年变化
1	宁波宝龙轨交金海综合开发有限公司	出资设立
2	上海钧翠实业发展有限公司	出资设立
3	上海翎翠实业发展有限公司	出资设立
4	上海翎迹实业发展有限公司	出资设立
5	上海窿柚实业发展有限公司	出资设立
6	上海靖迹实业发展有限公司	出资设立
7	上海楚迹实业发展有限公司	出资设立
8	上海钧胤实业发展有限公司	出资设立
9	上海恒柚实业发展有限公司	出资设立
10	上海柯翠实业发展有限公司	出资设立
11	天津登慧企业管理有限公司	出资设立
12	杭州言午至艺文化艺术有限公司	出资设立
13	无锡嘉御置业有限公司	出资设立
14	宁波梅山保税港区誉龙投资管理有限公司	出资设立
15	上海靖喆企业管理有限公司	出资设立
16	上海布翠企业管理有限公司	出资设立
17	杭州宝龙房地产开发有限公司	同一控制下的合并
18	上海贵铂实业有限公司	非同一控制下的合并

序号	公司名称	较 2016 年变化
19	宁波远大实业投资有限公司	非同一控制下的合并
20	上海富奈实业有限公司	非同一控制下的合并
21	盐城宝莱百货有限公司	注 1
22	青岛龙麦时尚餐饮娱乐有限公司	注 2
23	青岛时尚龙麦餐饮娱乐有限公司	注 3
24	上海源龙投资管理有限公司	注 4
25	上海兴龙投资管理有限公司	注 5

注：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。最近三年及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。

1、盐城宝莱百货有限公司于 2017 年 1 月 19 日获得盐城市工商行政管理局颁发的（09000165）公司注销[2017]第 01190001 号准予注销登记通知书。自 2017 年 1 月 19 日起不再将其纳入合并财务报表范围。

2、上海康承投资管理有限公司将所持有的青岛龙麦时尚餐饮娱乐有限公司 100%股权转让给王雲腾。本次股权转让后本公司子公司上海康承投资管理有限公司失去对青岛龙麦时尚餐饮娱乐有限公司的控制权，本期报告不再将其纳入合并财务报表范围。

3、上海康承投资管理有限公司将所持有的青岛时尚龙麦餐饮娱乐有限公司 100%股权转让给莫菲。本次股权转让后本公司子公司上海康承投资管理有限公司失去对青岛时尚龙麦餐饮娱乐有限公司的控制权，本期报告不再将其纳入合并财务报表范围。

4、上海宝龙皓丰企业发展有限公司将所持有的上海源龙投资管理有限公司 100%股权转让给上海赫臻实业有限公司。本次股权转让后本公司子公司上海宝龙皓丰企业发展有限公司失去对上海源龙投资管理有限公司的控制权，本期报告不再将其纳入合并财务报表范围。

5、上海宝龙皓丰企业发展有限公司将所持有的上海兴龙投资管理有限公司 100%股权转让给上海赫臻实业有限公司。本次股权转让后本公司子公司上海宝龙皓丰企业发展有限公司失去对上海兴龙投资管理有限公司的控制权，本期报告不再将其纳入合并财务报表范围。

较 2015 年而言，2016 年纳入合并财务报表范围内子公司发生以下变化：

表 6-8 发行人 2016 年度合并范围变化情况

序号	公司名称	较 2015 年变化
1	上海宝龙芳骏房地产开发有限公司	增加至合并范围
2	杭州宝晋置业有限公司	增加至合并范围
3	无锡宝龙房地产发展有限公司	增加至合并范围
4	新乡宝龙置业发展有限公司	增加至合并范围
5	盐城宝龙置业发展有限公司	增加至合并范围
6	青岛宝龙置业发展有限公司	增加至合并范围

序号	公司名称	较 2015 年变化
7	重庆宝龙长润置业发展有限公司	增加至合并范围
8	镇江宝龙置业发展有限公司	增加至合并范围
9	烟台宝龙置业发展有限公司	增加至合并范围
10	淮安宝龙建设发展有限公司	增加至合并范围
11	烟台宝龙房地产开发有限公司	增加至合并范围
12	无锡誉恒资产经营管理有限公司	增加至合并范围
13	厦门宝龙地产管理有限公司	增加至合并范围
14	徐州宝信房地产开发有限公司	增加至合并范围
15	徐州宝信物业服务有限公司	增加至合并范围
16	宁波汤仕玛置业有限公司	增加至合并范围
17	上海侨禾投资管理有限公司	增加至合并范围
18	青岛宝莱商厦有限公司	调出合并范围
19	上海樽昶投资管理有限公司	调出合并范围

2016 年同一控制下合并新增的子公司，其净资产未超过上年末净资产 50%，总资产未超过上年末总资产 50%，营业收入未超过上年营业收入的 50%，因此 2016 年同一控制下的合并不够成重大资产重组。

较 2014 年而言，2015 年纳入合并财务报表范围内子公司发生以下变化：

表 6-9 发行人 2015 年度合并范围变化情况

序号	公司名称	较 2014 年变化
1	上海宝龙精骏房地产开发有限公司	增加至合并范围
2	上海豪祥餐饮管理有限公司	增加至合并范围
3	上海宝龙富闽房地产开发有限公司	增加至合并范围
4	上海崇旭投资管理有限公司	增加至合并范围
5	上海樽昶投资管理有限公司	增加至合并范围
6	常州宝龙置业发展有限公司	增加至合并范围
7	烟台宝龙体育置业有限公司	增加至合并范围

#### 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：

表 6-10 发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2018 年 1-9 月 /2018 年 9 月末	2017 年/2017 年末	2016 年/2016 年末	2015 年/2015 年末
总资产（亿元）	978.30	694.20	601.90	529.40
总负债（亿元）	614.94	391.01	347.19	306.44
全部债务（亿元）	277.22	182.12	160.10	116.28
所有者权益（亿元）	363.36	303.20	254.71	222.96
营业总收入（亿元）	137.68	94.78	114.61	87.87
利润总额（亿元）	36.99	43.38	38.33	30.11
净利润（亿元）	27.40	31.59	28.54	21.71
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	17.71	13.50	18.27	10.46
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	17.52	29.50	26.69	22.13
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-82.70	20.09	24.49	15.27
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-24.69	-3.24	-28.27	-5.62
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	76.95	-14.57	29.47	-17.84
流动比率	1.39	1.38	1.42	1.42
速动比率	0.46	0.57	0.63	0.48
资产负债率（%）	62.86	56.32	57.68	57.88
债务资本比率（%）	43.28	37.53	38.60	34.28
营业毛利率（%）	38.50	37.89	40.44	38.99
平均总资产回报率（%）	3.28	4.87	5.05	4.67
加权平均净资产收益率（%）	8.22	11.32	11.95	12.47
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	5.31	4.84	7.65	6.01
EBITDA（亿元）	39.21	47.06	42.38	32.61
EBITDA 全部债务比（%）	14.14	25.84	26.47	28.04
EBITDA 利息倍数	3.69	6.33	3.60	3.35
应收账款周转率	11.46	8.48	10.11	8.09
存货周转率	0.34	0.38	0.43	0.39

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：

表 6-11 发行人最近三年及一期主要财务指标（永续债计入其他非流动负债）

项目	2018 年 1-9 月 /2018 年 9 月末	2017 年/2017 年度/	2016 年/2016 年末	2015 年/2015 年末
总资产（亿元）	978.30	694.20	601.90	529.40
总负债（亿元）	624.94	407.91	364.19	319.44
全部债务（亿元）	287.22	199.03	177.10	129.28
所有者权益（亿元）	353.36	286.29	237.71	209.96
营业总收入（亿元）	137.68	94.78	114.61	87.87
利润总额（亿元）	36.99	43.38	38.33	30.11
净利润（亿元）	27.40	31.59	28.54	21.71
扣除非经常性损益后的 净利润（亿元）	17.71	13.50	18.27	10.46
归属于母公司所有者的 净利润（亿元）	17.52	29.50	26.69	22.13
经营活动产生现金流量 净额（亿元）	-82.70	20.09	24.49	15.27
投资活动产生现金流量 净额（亿元）	-24.69	-3.24	-28.27	-5.62
筹资活动产生现金流量 净额（亿元）	76.95	-14.57	29.47	-17.84
流动比率	1.39	1.38	1.42	1.42
速动比率	0.46	0.57	0.63	0.48
资产负债率（%）	63.88	58.76	60.51	60.34
债务资本比率（%）	44.84	41.01	42.69	38.11
营业毛利率（%）	38.50	37.89	40.44	38.99
平均总资产回报率（%）	3.28	4.87	5.05	4.67
加权平均净资产收益率 （%）	8.57	12.06	12.75	13.48
扣除非经常性损益后加 权平均净资产收益率 （%）	5.54	5.15	8.16	6.50
EBITDA（亿元）	39.21	47.06	42.38	32.61
EBITDA 全部债务比	13.65	23.64	23.93	25.22
EBITDA 利息倍数	3.69	6.33	3.60	3.35
应收账款周转率	11.46	8.48	10.11	8.09
存货周转率	0.34	0.38	0.43	0.39

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

加权平均净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后的净利润/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

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他有息债务

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

## 五、管理层讨论与分析

本公司管理层结合最近三年一期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论和分析。

报告期内，公司主营业务持续稳定增长，资产质量良好，盈利能力较强，财务安全性较高。

### （一）资产负债结构分析

#### 1、资产构成及变动情况

报告期内公司资产的总体构成情况如下：

表 6-12 发行人最近三年及一期资产总体构成

单位：万元、%

科目/年份	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	4,893,173.37	50.02	2,802,212.71	40.37	2,633,599.36	43.75	2,548,173.56	48.13
非流动资产	4,889,842.00	49.98	4,139,832.10	59.63	3,385,394.71	56.25	2,745,827.19	51.87

科目/年份	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总计	9,783,015.38	100.00	6,942,044.81	100.00	6,018,994.07	100.00	5,294,000.07	100.00

最近三年及一期末，发行人的总资产分别为 529.40 亿元、601.90 亿元及 694.20 亿元及 978.30 亿元；流动资产分别为 254.82 亿元、263.36 亿元、280.22 亿元和 489.32 亿元；非流动资产分别为 274.58 亿元、338.54 亿元、413.98 亿元和 488.98 亿元；

随着开发规模的扩张，公司资产规模随之增长，2015-2017 年，公司资产总额年均复合增长 14.51%。截至 2017 年末，公司合并资产总额 694.20 亿元，较上年末增长 15.34%，主要系非流动资产中投资性房地产增加所致。公司资产中流动资产占比 40.37%，非流动资产占比 59.63%，资产构成中非流动资产占比较高。截至 2018 年 9 月末，公司资产总额 978.30 亿元，较上年末增长 40.92%，主要系公司同一控制下合并宝龙置地所致；其中流动资产占 50.02%，非流动资产占 49.98%，流动资产占比较上年末大幅提升 9.65 个百分点，主要系公司合并宝龙置地后，相应的存货、预付款项和其他应收款大幅增加所致。

整体看，公司最近三年及一期总资产规模变化幅度较大，非流动资产占比较高，资产结构与房地产开发行业的业务特点相匹配。

#### （1）流动资产

各报告期末，公司流动资产构成情况如下：

表 6-13 发行人最近三年及一期流动资产构成

单位：万元、%

科目/年份	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	693,057.89	14.16	804,408.31	28.71	830,949.08	31.55	611,240.47	23.99
应收票据	-	-	-	-	250.00	0.01	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-

科目/年份	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	135,582.91	2.77	104,637.75	3.73	118,996.59	4.52	107,813.98	4.23
预付账款	418,693.36	8.56	126,384.07	4.51	97,863.77	3.72	67,302.47	2.64
应收利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-	900.00	0.03	900.00	0.04
其他应收款	346,256.48	7.08	81,643.27	2.91	88,826.20	3.37	55,152.40	2.16
存货	3,258,349.21	66.59	1,653,311.36	59.00	1,464,952.43	55.63	1,684,070.59	66.09
合同资产	5,201.54	0.11	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	36,031.98	0.74	31,827.95	1.14	30,861.30	1.17	21,693.66	0.85
<b>流动资产合计</b>	<b>4,893,173.37</b>	<b>100.00</b>	<b>2,802,212.71</b>	<b>100.00</b>	<b>2,633,599.36</b>	<b>100.00</b>	<b>2,548,173.56</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人的流动资产主要包括货币资金、存货、应收账款等，上述科目截至 2016 年末在流动资产中的占比分别为 31.55%、55.63%和 4.52%；截至 2017 年末在流动资产中的占比分别为 28.71%、59.00%和 3.73%；截至 2018 年 9 月末在流动资产中的占比分别为 14.16%、66.59%和 2.77%。流动资产主要科目的具体情况如下：

#### ① 货币资金

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，公司货币资金分别为 611,240.47 万元、830,949.08 万元、804,408.31 万元和 693,057.89 万元，占流动资产的比例分别为 23.99%、31.55%、28.71%和 14.16%。货币资金主要包括银行存款和其他货币资金。总体趋势上看，公司货币资金较为充裕，能够保障正常经营活动的有序开展，同时为公司寻找商机及快速拓展提供了可靠的资金支持。

2016 年末货币资金较 2015 年末增加 219,708.61 万元，增幅为 35.94%。原因是经营业务收入及现金流增幅较大和公司报告期内借款增加所致。

2017 年末货币资金较 2016 年末减少 26,540.77，减幅为 3.19%。原因是保证金减少所致。

2018 年 9 月末公司货币资金较 2017 年末减少 111,350.42 万元，减幅为 13.84%。原因是保证金减少，按揭款未归集。

## ② 应收账款

公司应收账款主要为应收商品房销售款，截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，公司应收账款分别为 107,813.98 万元、118,996.59 万元、104,637.75 万元和 135,582.91 万元，占资产总额的比重分别为 2.04%、1.98%、1.51% 和 1.39%。最近三年及一期公司应收账款趋于稳定，其占资产总额的比重基本稳定。

截至 2018 年 9 月 30 日末，公司应收账款分类情况如下：

图表 6-14：截至 2018 年 9 月 30 日前五大应收账款余额

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例
洛阳春之龙商贸有限公司	第三方	7,826.87	1 年以内	6.30%
厦门联商物流有限公司	关联方	7,049.94	1 年以内	5.67%
合肥百货大楼集团蚌埠百大购物中心有限责任公司	第三方	4,115.56	1 年以内	3.31%
大商集团河南超市连锁发展有限公司	第三方	3,834.20	1 年以内	3.09%
青岛春阳大润发商业有限公司	第三方	2,501.28	1 年以内	2.01%
合计		25,327.85		20.38%

图表 6-15 截至 2017 年 12 月 31 日前五大应收账款余额

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例
厦门联商物流有限公司	关联方	9,933.54	1 年以内	9.28%
洛阳春之堂商贸有限公司	非关联方	9,141.44	1 年以内	8.54%
大商百货	非关联方	4,008.30	1 年以内	3.74%
浙江横店影视娱乐有限公司	非关联方	2,515.92	1 年以内	2.35%
大商集团河南超市连锁发展有限公司	非关联方	1,704.38	1 年以内	1.59%
合计		27,303.57		25.50%

截至 2017 年末，公司应收账款（包含长期应收款）按组合分类，分为应收售楼款组合、现金法下的第三方应收租金组合和直线法下的第三方应收租金组合，具体情况如下：

表 6-16 发行人 2017 年应收账款（包含长期应收款）按组合分类情况

单位：万元

## 1) 应收售楼款组合：

账龄	2017 年末余额			
	账面余额		坏账准备	计提比例（%）
	金额	比例（%）		
1 年以内	56,012.02	97.08	-	-
1-2 年	4,132.19	0.72	-	-
2 年以上	1,271.89	2.20	1,271.89	100.00
<b>合计</b>	<b>57,697.13</b>	<b>100.00</b>	<b>1,271.89</b>	<b>2.20</b>

## 2) 现金法下的第三方应收租金组合

账龄	2017 年末余额			
	账面余额		坏账准备	计提比例（%）
	金额	比例（%）		
0-6 月	3,267.53	64.92	-	-
7-12 月	1,209.07	24.02	6,04.54	50
12 个月以上	556.33	11.05	556.33	100.00
<b>合计</b>	<b>5,032.94</b>	<b>100.00</b>	<b>1,160.87</b>	<b>23.07</b>

## 3) 直线法下的第三方应收租金组合：

账龄	2017 年末余额			
	账面余额		坏账准备	计提比例（%）
	金额	比例（%）		
第三方	30,987.74	94.08%	-	-
关联方	11,305.14	1.17%	-	-
其他	20,48.60	4.76%	-	-
<b>合计</b>	<b>44,341.47</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

应收账款的交易对手方主要为出售物业的客户（个人为主）、出租租金的客户（品牌商户为主）及其他。

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。确认租金应收账款的方法主要有现金法和直线法，现金法是指根据租赁合同约定的每一个租赁期间的租金确认实际可收到的租金收入；直线法是指在租赁期内（包括免租期），按照权责发生制，平均分摊租赁期内可确认的租金收入。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确认，即不论租金收入款项何时收到，均应在租赁期间按直线法确认为收入和应收账款。

由于大部分租赁合同附有免租条约且租金呈递增趋势，因此在租赁发生的前期，平均分摊租赁期限内租金收入的直线法会比根据租赁合同约定租金收入的现金法确认更多的租金收入及应收租金余额，随着时间的推移，在租金收入呈现递增的现金法下确认的租金收入会逐步超过平均分摊确认收入的直线法。

采用直线法确认的租金应收账款符合会计准则的要求，但与企业依据合同的收款权利实际应收租金余额存在时间性差异，现金法更能确切反映实际的应收租金余额。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。

截至 2015 年末，合并财务报表口径下，发行人应收账款总计为 107,813.98 万元，其中租金应收账款现金法下为 1,222.40 万元，直线法下为 45,121.82 万元。2015 年度租金确认收入为 40,996.40 万元。

截至 2016 年末，合并财务报表口径下，发行人应收账款总计为 118,996.59 万元，其中租金应收账款现金法下为 5,262.54 万元，直线法下为 40,914.28 万元。

截至 2017 年末，合并财务报表口径下，发行人应收账款总计为 104,637.75 万元，其中应收租金收账现金法下为 57,697.13 万元，直线法下为 44,341.47 万元。

### ③ 其他应收款

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，公司的其他应收款分别为 55,152.40 万元、88,826.20 万元、81,643.27 万元和 346,256.48 万元，占流动资产的比例分别为 2.16%、3.37%、2.91%和 7.08%。

公司的其他应收款主要由应收关联方借款、应收非关联方往来款项形成。截至 2016 年末，公司其他应收款 88,826.20 万元，较 2015 年末增加 33,673.80 万元，增幅为 61.06%，主要由于集团关联方往来增加，但其他应收款不涉及关联方非经营性资金占用。截至

2017 年末，公司其他应收款 81,643.27 万元，同比减少 8.09%，主要由于公司经营活动相关其他应收款减少所致。截至 2018 年 9 月末，公司其他应收款为 346,256.48 万元，较 2017 年末增加 264,613.21 万元，增幅为 324.11%，主要系公司同一控制下合并宝龙置地，合作项目增多，往来款增加所致。其它应收款前五大占 68.37%，占比很高，对公司资金占用较大。公司其他应收款按款项性质分类情况如下：

表 6-17 发行人其他应收款按款项性质分类情况

单位：万元种类（单位：万元）	期末数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	346,256.48	100%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	=	=
合计	346,256.48	100%	=	=

（续上表）

种类（单位：万元）	期初数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	369,140.55	100.00%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	=	=
合计	369,140.55	100.00%	=	=

注：其他应收款种类的说明

- ①单项金额重大并单项计提坏账准备：金额 1,000 万元以上(含)的其他应收款。
- ②按组合计提坏账准备：除已包含在范围①以外，按类似信用风险特征划分为若干组合，按组合计提坏账准备的其他应收款。
- ③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围①以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异，单项计提坏账准备的其他应收款。

截至 2018 年 9 月末，公司的其他应收款前五大明细情况如下：

表 6-18 截至 2018 年 9 月末发行人其他应收款前五大明细情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收账款总额的比例（%）
长影集团有限责任公司	第三方	70,000.00	20.22%
浙江昆仑建设集团股份有限公司	第三方	35,933.94	10.38%

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收账款总额的比例 (%)
安徽国耀地产发展有限公司	第三方	24,932.94	7.20%
盐城市财政局非税收入汇缴专户	第三方	68,379.62	19.75%
安徽祺盛建材有限公司	第三方	37,493.23	10.83%
<b>合计</b>		<b>236,739.73</b>	<b>68.37%</b>

截至 2017 年年末，公司的其他应收款前五大明细情况如下：

**表 6-19 截至 2017 年年末发行人其他应收款前五大明细情况**

单位：万元

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应收账款总额的比例 (%)
上海兴万置业有限公司	关联方	9,798.36	1-2 年	12.00
厦门弘宝融投资管理有限公司	第三方	9,494.00	1 年以内	11.63
厦门三千文化地产置业有限公司	第三方	4,130.00	1 年以内	5.06
厦门诚睿投资管理有限公司	第三方	3,990.51	1 年以内	4.89
徐州市铜山区天力网络信息有限公司	第三方	2,000.00	1 年以内	2.45
<b>合计</b>		<b>29,412.87</b>		<b>36.03</b>

截至 2016 年年末，公司的其他应收款前五大明细情况如下：

**表 6-20 截至 2016 年年末发行人其他应收款前五大明细情况**

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应收账款总额的比例 (%)
泰兴市财政局	非关联方	28,500.00	1 年以内	32.09
宝龙集团发展有限公司	关联方	8,120.38	1 年以内	9.14
上海市青浦区住房保障和房屋管理局	非关联方	1,545.89	1 年以内	1.74
即墨市财政局	非关联方	1,408.64	1 年以内	1.59
上海市青浦区建筑建材业管理局	非关联方	581.52	1 年以内	0.65
<b>合计</b>		<b>40,156.43</b>		<b>45.21</b>

本期债券存续期内，发行人承诺原则上将不再新增非经营性其它应收款，如因实际情况确需新增非经营性其它应收款的，公司将根据募集资金管理机制履行相应的内部决

策程序，并在定期报告中对新增非经营其他应收款的具体情况予以披露。如新增单笔非经营性其他应收款超过上一年末经审计的合并口径流动资产规模 2%，或非经营性其它应收款账面价值超过上一年末经审计的合并口径流动资产规模 5%，发行人将在深交所网站或以深交所认可的其他方式披露临时公告，说明相关款项的形成原因、决策程序、具体要素、资金来源以及对发行人偿债能力的影响。

#### ④ 存货

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，公司的存货分别为 1,684,070.59 万元、1,464,952.43 万元、1,653,311.36 万元和 3,258,349.21 万元，占流动资产的比例分别为 66.09%、55.63%、59.00%和 66.59%，是流动资产的最主要构成部分。

存货占发行人总资产的比例较大，是由公司所处房地产行业决定的。对房地产行业而言，房屋建设周期较长、投资规模较大，因而存货占总资产的份额通常较高。2015-2017 年，公司存货规模波动下降，三年复合下降 0.92%。截至 2016 年末，公司存货账面价值 146.50 亿元，较年初下降 13.01%，主要系存货结转所致；截至 2017 年末，公司存货 165.33 亿元，较上年末增长 12.86%，主要系合并范围增加所致；截至 2018 年 9 月末，公司存货 325.83 亿元，较年初增长 97.08%，主要系公司同一控制下合并宝龙置地所致，新增存货主要位于江苏、浙江、海南等地区。报告期各期末，公司存货的主要构成如下：

表 6-21 报告期各期末发行人公司存货主要构成

单位：万元				
项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
在建开发产品	2,198,734.05	799,475.72	661,037.66	1,048,305.26
已完工开发产品	1,059,615.16	853,835.64	803,914.77	635,765.33
<b>合计</b>	<b>3,258,349.21</b>	<b>1,653,311.36</b>	<b>1,464,952.43</b>	<b>1,684,070.59</b>

资产负债表日，发行人对存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。当其可变现净值高于成本时，不提取存货跌价准备。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，估计售价是结合市场情况参考周边类似楼盘或历史售价等确定、成本、销售费用及税费是依据项目成本测算确定。

发行人存货中主要包括在建开发产品和已完工开发产品，主要位于江苏、浙江等一线城市和沿海省份的区域中心城市，相关地区房地产业务发展稳健，市场需求旺盛，存货跌价风险相对较低。

公司和审计师对存货进行了跌价准备分析，存货中的在建与已完工开发产品，不存在减值迹象，故无需计提跌价准备。

最近三年及一期，发行人存货按照区域划分如下：

图表 6-22：发行人最近三年一期末存货按区域划分明细

单位：万元

省份	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
上海	549,627.41	582,462.50	558,770.79	577,498.07
江苏	564,138.43	252,627.15	210,152.01	209,726.35
浙江	914,232.47	339,778.00	229,652.09	134,837.96
安徽	53,969.31	4,709.17	4,626.85	12,049.23
福建	183,934.34	104,558.94	99,882.27	203,439.37
山东	305,177.98	175,957.08	279,255.63	290,381.28
河南	84,300.04	96,989.48	47,198.88	91,545.72
天津	39,249.56	48,572.92	105,483.04	105,399.85
重庆	41,255.60	47,656.11	57,364.24	59,192.76
海南	494,480.98	-	-	-
四川	27,983.08	-	-	-
<b>合计</b>	<b>3,258,349.21</b>	<b>1,653,311.36</b>	<b>1,592,385.80</b>	<b>1,684,070.59</b>

#### ⑤ 预付账款

公司的预付账款主要包括预付土地款及预付建筑费用款。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，公司预付账款分别为 67,302.47 万元、97,863.77 万元、126,384.07 万元和 418,693.36 万元，占流动资产的比例分别为 2.64%、3.72%、4.51% 和 8.56%。

截至 2016 年末，公司预付账款 67,302.47 万元，较 2015 年增加 30,561.30 万元，增幅为 45.41%，原因是报告期内公司预付项目工程款和土地款增加；截至 2017 年末，公司预付账款 97,863.77 万元，较 2016 年增加 28,520.37 万元，增幅 29.14%，主要为预付

工程款和预付备料款的增加，与公司的经营活动相关。截至 2018 年 9 月末，公司预付款项为 418,693.36 万元，较 2017 年末增加 292,309.29 万元，增幅为 231.29%，主要系公司同一控制下合并宝龙置地所致。

## （2）非流动资产

报告期内各期末，公司的非流动资产构成如下：

表 6-23 发行人近三年及一期非流动资产构成

单位：万元、%

科目/年份	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	216,378.89	4.43	110,155.06	2.66	81,960.93	2.42	81,144.36	2.96
投资性房地产	3,978,590.18	81.36	3,488,432.45	84.27	2,922,280.05	86.32	2,341,850.41	85.29
固定资产	327,662.16	6.70	248,938.29	6.01	227,498.17	6.72	134,853.12	4.91
在建工程	107,466.49	2.20	59,869.30	1.45	35,359.16	1.04	72,082.88	2.63
无形资产	110,970.96	2.27	96,401.73	2.33	98,692.40	2.92	96,534.51	3.52
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	29,362.82	0.60	15,271.76	0.37	19,603.98	0.58	19,312.60	0.70
其他非流动资产	119,410.51	2.44	120,763.50	2.92	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,889,842.00</b>	<b>100.00</b>	<b>4,139,832.10</b>	<b>100.00</b>	<b>3,385,394.71</b>	<b>100.00</b>	<b>2,745,827.19</b>	<b>100.00</b>

公司的非流动资产主要包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程和无形资产，上述科目截至 2016 年末占非流动资产的比例分别为 2.40%、86.44%、6.66%、1.04%和 2.89%；截至 2017 年末占非流动资产的比例分别为 2.66%、84.27%、6.01%、1.45%和 2.33%；截至 2018 年 9 月末占非流动资产的比例分别为 4.43%、81.36%、6.79%、2.20%和 2.27%。非流动资产主要科目的具体情况如下：

### ① 长期股权投资

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，公司长期股权投资总额分别为 81,144.36 万元、81,960.93 万元、110,155.06 万元和 216,378.89 万元，占非流动

资产的比例分别为 2.96%、2.42%、2.66% 和 4.43%。截至 2018 年 9 月 30 日，发行人长期股权投资明细如下表所示：

表 6-24 发行人长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位名称	核算方法	投资成本	2016 年末 金额	2017 年增 加	2017 年减 少	2017 年年末 金额
上海兴万置业有限公司	权益法	5,000.00	4,984.54	-	222.40	4,762.14
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	权益法	7,800.00	64,304.90	319.80	-	64,624.70
晋江市睿龙置业发展有限公司	权益法	1,125.00	-	1,125.00	13.78	1,111.22
天津愉景城置业有限公司	权益法	-	-	-	-	-
徐州金碧房地产开发有限公司	权益法	-	-	-	-	-
天津顺集置业有限公司	权益法	375.00	375.00	-	0.77	374.23
上海夏锋企业管理有限公司	权益法	-	-	-	-	-
上海半杰企业管理有限公司	权益法	500.00	-	500.00	1.31	498.69
上海樽昶投资管理有限公司	权益法	250.00	512.26	-	512.26	-
上海泉商投资股份有限公司	权益法	3,700.00	3,509.98	-	69.24	3,440.74
青岛宝龙房地产发展有限公司	权益法	220.48	627.51	-	627.51	-
青岛宝龙大酒店管理有限公司	权益法	195.76	832.56	-	0.26	832.31
青岛宝龙资产管理有限公司	权益法	1,703.68	7,189.17	63.71	-	7,252.88
上海湖康企业管理有限公司	权益法	28,000.00	-	-	-	27,258.15
<b>合计</b>		<b>48,869.92</b>	<b>81,960.93</b>	<b>30,383.51</b>	<b>2,189.38</b>	<b>110,155.06</b>

公司对天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司按协议不具备实际控制权，故按《企业会计准则-基本准则-长期股权投资》采用权益法核算。

## ② 投资性房地产

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，公司投资性房地产总额分别为 2,341,850.41 万元、2,922,280.05 万元、3,488,432.45 万元和 3,978,590.18 万元，占非流动资产的比例分别为 85.29%、86.32%、84.27% 和 81.36%，整体保持稳定。投资性房地产是指发行人为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、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）。2016 年末公司投资性房地产总额达

到 2,922,280.05 万元，比 2015 年末增加 580,429.64 万元，增幅为 24.79%，因为本年度通过合并方式新增物业以及多个商场完工开业，物业大幅增值。

2017 年度投资性房地产成本变动为 296,604.01 万元，其中：（1）新建项目增加额 22,978.14 万元，包括宁波宝龙广场 11,604.12 万元、上海宝山宝杨路项目 11,169.07 万元、滨江宝龙城市广场 204.95 万元；（2）扩建项目增加额 441,229.48 万元，主要包括杭州滨江宝龙城 92,838.86 万元、无锡旺庄宝龙广场 58,544.63 万元、晋江宝龙城市广场 56,665.09 万元；

2017 年度投资性房地产公允价值变动为 239,428.39 万元，其中：（1）公允价值增加的主要项目包括上海青浦宝龙广场 35,702.00 万元、厦门宝龙一城项目 23,588.97 万元、上海七宝宝龙城 21,292.00 万元；（2）公允价值减少的主要项目是晋江宝龙城市广场 14,177.29 万元。

表 6-25 发行人商业物业经营情况

项目名称	土地面积	建筑面积	可出租面积	2016 年			2017 年		
				租金收入	出租率	单位租金	租金收入	出租率	单位租金
福州宝龙广场	7.19	21.8	9.47	5,929.19	100%	82	5,726.23	100	75
苏州太仓宝龙广场	11.71	28.8	2.33	152.23	75%	35	-	75	-
郑州宝龙广场	11.63	25.16	10.82	2,566.14	66%	44	2,441.36	68	40
泰安宝龙广场	10.96	28.3	4.95	520.66	82%	42	655.50	82	-
蚌埠宝龙广场	21.89	49.86	19.53	3,739.65	63%	44	2,824.06	63	40
洛阳宝龙广场	35.56	136.9	13.28	4,725.30	92%	54	4,282.58	92	40
青岛城阳宝龙广场	55.85	70.71	21.54	631.16	59%	45	2,431.59	59	47
无锡宝龙广场	15.66	35.01	10.63	2,825.22	89%	55	2,243.94	89	65
宿迁宝龙广场	22.02	48.61	12.06	6,180.66	100%	50	6,096.50	100	55
烟台海阳宝龙城		40.81	0.00	23.83	51%	37	-	51	45
新乡宝龙广场		129.6	9.03	3,228.03	100%	58	3,735.59	100	58
盐城宝龙广场		49.5	13.51	3,963.71	86%	53	5,353.99	86	58
常州宝龙广场	27.01	105.36	6.34	1,391.42	95%	62	3,194.55	95	62
青岛即墨宝龙广场		61.80	12.19	1,551.91	80%	53	2,287.11	80	58
重庆宝龙广场		62.10	7.40	1,713.26	95%	56	1,687.94	95	55
晋江宝龙广场	13.54	81.80	9.98	2,119.21	89%	60	2,622.14	89	62
上海曹路宝龙广场	7.12	17.02	3.19	1,247.26	100%	68	1,534.37	100	82

项目名称	土地面积	建筑面积	可出租面积	2016 年			2017 年		
				租金收入	出租率	单位租金	租金收入	出租率	单位租金
上海虹桥宝龙城		31.91	2.44	896.21	84%	43	--	84	-
镇江宝龙广场		35.70	6.94	1,797.00	93%	50	1,951.40	93	58
蓬莱宝龙广场		35.40	2.75	222.87	92%	42	1,296.65	92	42
上海奉贤宝龙广场	4.07	17.91	4.02	2,789.17	97%	70	2,983.27	97	99
上海嘉定宝龙广场		19.53	6.75	1,094.07	96%	62	3,920.82	96	70
烟台莱山宝龙广场		17.20	3.21	21.86	95%	45	745.11	95	45
杭州滨江宝龙城		40.18	8.66	201.71	100%	85	10,211.28	100	95
上海七宝宝龙城		38.10	7.35	2,059.54	95%	78	5,091.54	80	82
上海宝山宝龙广场	1.4	3.60	1.45	1,480.92	98%	60	1,323.66	98	95
安溪宝龙广场	8.69	33.20	6	2,342.04	96%	50	2,959.87	96	55
其他			0.00	1,342.14			5,274.98		-
<b>合计:</b>	<b>254.3</b>	<b>1265.87</b>	<b>215.39</b>	<b>56,756.40</b>			<b>82,876.03</b>		

表 6-26 发行人酒店物业经营情况

项目名称	2017 年	2016 年	2015 年
酒店收入（万元）	43,487.70	25,742.03	20,752.67
平均客房单价（元）	427.00	462	460.00
入住率（%）	83.00	87.00	87.00

公司投资性房地产采用公允价值对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产进行折旧或者摊销，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市场公开价格和及其他相关信息定期评估。

发行人投资性房地产的公允价值是根据广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司出具的《估价报告》中的评估价确定，根据其报告书，评估公司采用市场法和收益法两种方法确定投资性房地产的市场价值。

估价对象为商场，在估价时点的近期有较多的类似房地产的交易，适宜采用市场比较法进行评估。市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，

根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司根据交易对象的基本状况，交易方式，交易日期，交易目的，交易价格等情况选取三个可比实例，在同等条件下，将位置与估价对象较近，交易日期与价值时点较近的交易实例作为可比实例。然后根据可比实例交易日期的市场状况，区位状况，实物状况进行修正或调整。综合确定估价对象的比较价值。

估价对象可通过对外出租获取收益，故采用收益法进行估价。收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。在收益法中，有租约限制的采用合同租金，租约外的采用市场租金测算毛租金收益，扣除营业税及附加、房地产税、租赁费用、物业管理费、建筑物专有部分维修费、房屋保险费、其他费用等运营费用，最终得出估价对象的净收益。估价对象的报酬率根据累加法得出：报酬率  $Y = \text{无风险报酬率 } YF + \text{风险报酬率 } YR$ 。无风险报酬率一般采用同期的银行存款利率；风险报酬率采用房地产自身或所在的区域，行业，市场等的一般平均水准。

评估结果考虑了免租期的影响，对于免租期内的租金收入视作为零。

评估师未采用成本法的依据：成本法新开发的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、在建工程、计划开发建设的房地产都可以采用成本法估价。对于很少发生交易而限制了市场法运用，又没有经济收益或没有潜在经济利益而限制了收益法运用的房地产特别适用成本法估价。有独特设计护着只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单纯的建筑物或者其装饰装修的部分，通常也是采用成本法估价。成本法不适用于评估建筑物过于老旧的房地产的价值。因发行人的被估价对象为商场，故不适用于采用成本法进行测算。

会计师综合分析及复核了报告各期外部独立评估师的评估方法，依据及计算过程，采用每期评估报告的结果与公司每期投资性房地产明细账及公允价值变动损益明细账进行核对来判断投资性房地产公允价值变动的合理性。

公司的投资性房地产的会计处理方式为：公司的投资性房地产均以公允价值模式计量，由于公司投资性房地产自规划建设初期即是以对外出租为目的，因此初始计量时由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出进行初始计量。达到预定可使

用状态后的后续计量，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。

根据广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司出具的房地产估价报告，截至 2017 年年末发行人主要投资性房地产物业如下表所示：

**表 6-27 发行人投资性房地产账面情况**

单位：百万元

项目名称	2017 年末投资性房地产账面值	2016 年末投资性房地产账面值
福州宝龙广场	1936.24	1,666.00
郑州宝龙广场	1,559.00	1,473.93
泰安项目	292.50	293.20
蚌埠宝龙广场	1,786.05	1,588.15
洛阳宝龙广场	1,152.78	1,054.28
青岛城阳宝龙广场	2,669.10	2,018.21
无锡宝龙广场	1073.44	1,497.97
无锡玉祁宝龙广场	59.34	58.94
宿迁宝龙广场	1,267.29	1,270.00
新乡宝龙广场	871.13	871.60
盐城宝龙广场	1,440.79	1,011.85
常州宝龙广场	920.41	903.43
青岛即墨宝龙广场	1,209.36	1,090.08
安溪宝龙广场	914.60	799.79
重庆宝龙广场	1,101.38	921.79
晋江宝龙广场	1,645.92	1,521.00
天津北绿地	39.26	31.46
曹路项目	425.03	381.75
上海华新项目	-	-
镇江宝龙项目	714.41	665.63
蓬莱宝龙项目	413.10	363.90
上海贤通项目	1,002.64	888.00
漳州宝龙项目	-	-
厦门地产管理	915.00	318.95
上海嘉定项目	1,067.23	1,062.86

项目名称	2017 年末投资性房地产账面值	2016 年末投资性房地产账面值
厦门宝龙一城	1,538.32	1,069.49
江苏淮安项目	1.83	0.81
山东莱山项目	391.00	369.11
杭州滨江宝龙城	2,789.28	2,797.31
上海七宝宝龙城	1,800.71	1,781.48
上海青浦宝龙广场	946.43	799.90
上海吴泾项目	242.63	149.01
上海宝山罗店项目	126.23	273.15
上海富闵	615.33	111.69
上海吴泾二期	199.14	-
杭州未来城	405.92	2.05
徐州宝信	-	-
宁波汤仕玛	64.54	116.03
宁波远大	218.97	-
无锡新吴	7.12	-
无锡煜恒资产	1,140.39	1062.31
<b>合计</b>	<b>34,963.84</b>	<b>29,222.80</b>

表 6-28 近两年投资性房地产公允价值变动损益明细

单位：百万元

项目名称	2017 年度公允价值变动损益	2016 年度公允价值变动损益
福州宝龙广场	268.60	-
郑州宝龙广场	85.07	1.79
泰安项目	(0.27)	15.05
蚌埠宝龙广场	219.42	-1.47
洛阳宝龙广场	96.58	-
青岛城阳宝龙广场	398.45	-
无锡宝龙广场	(7.06)	1.73
无锡玉祁宝龙广场	-	-
宿迁宝龙广场	-	153.34
新乡宝龙广场	2.10	-19.15
盐城宝龙广场	414.68	-

项目名称	2017 年度公允价值变动损益	2016 年度公允价值变动损益
常州宝龙广场	-	104.37
青岛即墨宝龙广场	115.56	-
安溪宝龙广场	103.38	-
重庆宝龙广场	178.88	11.72
晋江宝龙广场	-	-141.77
天津北绿地	-	-
曹路项目	16.79	-68.35
上海华新项目	-	-
镇江宝龙项目	-	-
蓬莱宝龙项目	46.58	20.73
上海贤通项目	103.83	12.29
漳州宝龙项目	-	-
厦门地产管理	21.00	-
上海嘉定项目	-	13.07
厦门宝龙一城	202.77	235.89
江苏淮安项目	-	-
山东莱山项目	-	129.79
杭州滨江宝龙城	1.00	123.93
上海七宝宝龙城	-	212.92
上海青浦宝龙广场	27.14	357.02
上海吴泾项目	(5.29)	38.71
上海宝山罗店项目	(30.53)	-
上海富闵	-	-
上海吴泾二期	-	-
杭州未来城	-	-
徐州宝信	-	-
宁波汤仕玛	130.37	-
宁波远大	-	-
无锡新吴	-	-
无锡誉恒资产	106.23	-
<b>合计</b>	<b>1502.68</b>	<b>1201.61</b>

### ③ 固定资产

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，公司的固定资产净值分别为 134,853.12 万元、227,498.17 万元、248,938.29 万元和 327,662.16 万元，分别占公司非流动资产的 4.91%、6.72%、6.01%和 6.70%。截至 2016 年末，公司固定资产净值较 2015 年末增加 92,645.06 万元，增长率为 68.70%，其中公司的房屋及建筑物净值为 218,168.13 万元，占当年固定资产总额的 95.90%，原因是上海华新项目精品酒店、七宝项目总部办公楼等在建工程转为固定资产 6.20 亿元，投资性房地产重分类增加 4.02 亿。截至 2017 年末，公司固定资产净值较 2016 年末增加 21,440.12 万元，增长率为 9.42%，其中公司的房屋及建筑物净值为 283,333.44 万元，占当年固定资产总额的 89.69%。截至 2018 年 9 月末，公司固定资产净值较 2017 年末上升 78,723.87 万元，原因是折旧所致。

截至 2018 年 9 月 30 日，公司固定资产的构成如下：

**表 6-29 发行人固定资产构成**

单位：万元

科目/年份	金额	占比
房屋及建筑物	315,134.72	96.13%
运输工具	1,965.97	0.65%
电子及其他设备	10,561.46	3.22%
<b>合计</b>	<b>327,662.16</b>	<b>100.00%</b>

### ④ 无形资产

公司的无形资产主要为土地使用权。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，公司的无形资产净值分别为 96,534.51 万元、98,692.40 万元、96,401.73 万元和 110,970.96 万元，分别占公司非流动资产的 3.52%、2.92%、2.33%和 2.27%。截至 2018 年 9 月 30 日，较 2017 年末增加 14,569.23 万元，增加 15.11%。

### ⑤ 在建工程

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，公司的在建工程净值为 72,082.88 万元、35,359.16 万元、59,869.30 万元和 107,466.49 万元，分别占公司非流动资产的 2.63%、1.04%、1.45%和 2.20%。2018 年 9 月 30 日，公司在建工程净额较 2017

年末增加 47,597.19 万元，增加 79.50%，原因系开发量增加，项目增多。截至 2018 年 9 月末，公司的在建工程情况如下：

表 6-30 发行人在建工程情况

单位：万元

工程名称	2018 年 9 月末
新乡宝龙广场	410.84
常州宝龙项目酒店	-
晋江晋龙项目酒店	7,583.93
天津滨海项目会所	-
山东蓬莱宝龙项目酒店	14,783.94
厦门鹭岛项目精品酒店	29,156.32
江苏淮安项目主题酒店	-
杭州滨江项目酒店	5,280.94
上海七宝项目总部办公楼	-
上海青浦项目商务酒店	18,493.96
上海吴径项目商务酒店	-
徐州宝龙官邸	1,228.65
阜阳展耀项目酒店	28,983.97
宝杨宝龙城	1,543.94
其他零星工程	-
<b>合计</b>	<b>107,466.49</b>

## 2、负债构成及变动情况

各报告期末，公司负债构成如下：

表 6-31 发行人最近三年及一期负债构成

单位：万元，%

科目/年份	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	81,250.00	1.32	25,811.00	0.66	129,631.00	3.73	45,866.00	1.50
应付票据	19.05	0.00	1,000.00	0.03	10,700.00	0.31	39,330.00	1.28
应付账款	689,595.07	11.21	542,290.58	13.87	308,264.53	8.88	320,412.75	10.46
预收账款	684,795.90	11.14	241,419.31	6.17	325,541.57	9.38	369,000.98	12.04

科目/年份	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付职工薪酬	2,565.34	0.04	3,177.32	0.08	2,427.37	0.07	2,256.55	0.07
应交税费	543,461.75	8.84	393,538.83	10.06	352,144.59	10.14	238,033.55	7.77
应付利息	12,584.51	0.20	2,574.32	0.07	1,064.04	0.03	447.72	0.01
应付股利	97,408.89	1.58	98,670.28	2.52	95,810.71	2.76	93,319.34	3.05
其他应付款	799,855.03	13.01	392,047.32	10.03	437,980.94	12.62	547,997.19	17.88
一年内到期的非流动负债	613,587.00	9.98	327,557.88	8.38	193,499.62	5.57	141,345.26	4.61
<b>流动负债合计</b>	<b>3,525,122.53</b>	<b>57.32</b>	<b>2,028,086.84</b>	<b>51.87</b>	<b>1,857,064.38</b>	<b>53.49</b>	<b>1,798,009.34</b>	<b>58.67</b>
长期借款	2,009,501.31	32.68	951,029.05	24.32	651,321.35	18.76	886,825.83	28.94
应付债券	67,889.25	1.10	515,816.26	13.19	615,808.38	17.74	49,409.87	1.61
递延所得税负债	546,885.65	8.89	415,155.55	10.62	347,703.92	10.01	330,113.69	10.77
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,624,276.22</b>	<b>42.68</b>	<b>1,882,000.86</b>	<b>48.13</b>	<b>1,614,833.66</b>	<b>46.51</b>	<b>1,266,349.39</b>	<b>41.33</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,149,398.75</b>	<b>100.00</b>	<b>3,910,087.70</b>	<b>100.00</b>	<b>3,471,898.04</b>	<b>100.00</b>	<b>3,064,358.73</b>	<b>100.00</b>

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，公司总负债分别为 3,064,358.73 万元、3,471,898.04 万元、3,910,087.70 万元和 6,149,398.75 万元。公司债务结构以流动负债为主，公司流动负债占负债总额的比例分别为 58.67%、53.49%、51.87% 和 57.32%。2018 年 9 月 30 日，公司流动负债较上年末增加 2,239,311.05 万元。

#### (1) 流动负债分析

报告期内，公司流动负债的构成情况如下表：

表 6-32 发行人最近三年及一期流动负债构成

单位：万元，%

科目/年份	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	81,250.00	2.30	25,811.00	1.27	129,631.00	6.98	45,866.00	2.55
应付票据	19.05	0.00	1,000.00	0.05	10,700.00	0.58	39,330.00	2.19
应付账款	689,595.07	19.56	542,290.58	26.74	308,264.53	16.60	320,412.75	17.82

科目/年份	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收账款	684,795.90	19.43	241,419.31	11.90	325,541.57	17.53	369,000.98	20.52
应付职工薪酬	2,565.34	0.07	3,177.32	0.16	2,427.37	0.13	2,256.55	0.13
应交税费	543,461.75	15.42	393,538.83	19.40	352,144.59	18.96	238,033.55	13.24
应付利息	12,584.51	0.36	2,574.32	0.13	1,064.04	0.06	447.72	0.02
应付股利	97,408.89	2.76	98,670.28	4.87	95,810.71	5.16	93,319.34	5.19
其他应付款	799,855.03	22.69	392,047.32	19.33	437,980.94	23.58	547,997.19	30.48
一年内到期的非流动负债	613,587.00	17.41	327,557.88	16.15	193,499.62	10.42	141,345.26	7.86
<b>流动负债合计</b>	<b>3,525,122.53</b>	<b>100.00</b>	<b>2,028,086.84</b>	<b>100.00</b>	<b>1,857,064.38</b>	<b>100.00</b>	<b>1,798,009.34</b>	<b>100.00</b>

从流动负债的结构上看，公司流动负债主要为短期借款、应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债，上述流动负债主要科目的具体情况如下：

#### ① 短期借款

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，公司短期借款余额分别为 45,866.00 万元、129,631.00 万元、25,811.00 万元和 81,250.00 万元，分别占流动负债的 2.55%、6.98%、1.27%和 2.30%。主要系发行人 2016 年新并入子公司，导致短期借款上升。

报告期各期末，公司的短期借款具体构成如下：

表 6-33 发行人短期借款情况

单位：万元

借款类别	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
保证借款	16,000.00	-	-	2,100.00
抵押借款	65,250.00	25,811.00	129,631.00	43,766.00
<b>合计</b>	<b>81,250.00</b>	<b>25,811.00</b>	<b>129,631.00</b>	<b>45,866.00</b>

#### ② 应付账款

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，公司应付账款余额分别为 320,412.75 万元、308,264.53 万元、542,290.58 万元和 689,595.07 万元，分别占流动负债的 17.82%、16.60%、26.74% 和 19.56%。

公司应付账款主要为应付工程款及材料款。截至 2016 年末，公司应付账款账面价值 308,264.53 万元，较上年末减少 3.79%。2017 年末公司应付账款账面价值 542,290.58 万元，较 2016 年末增加 234,026.05 万元，增加 75.92%，主要原因为公司经营业务增加，导致应付工程款大幅增加。2018 年 9 月末公司应付账款账面价值 689,595.07 万元，较 2017 年末增加 147,304.49 万元，增加 27.16%。

2018 年 9 月 30 日公司应付账款明细情况如下：

表 6-34 发行人应付账款明细情况

单位：万元

款项性质	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末
应付地价款	124,749.00	17,837.32	17,664.83
应付工程款	564,846.07	524,453.25	290,599.70
合计	<b>689,595.07</b>	<b>542,290.58</b>	<b>308,264.53</b>

截至 2018 年 9 月末，公司应付账款中欠款金额前五名明细如下：

表 6-35 发行人应付账款中欠款金额前五名明细

单位：万元

单位名称	与本公司关系	应付账款期末余额（万元）	账龄	占应付账款总额的比例
舜元建设（集团）有限公司	第三方	17,293.98	1-2 年	0.03
中国建筑第二工程局有限公司	第三方	9,830.34	1-2 年	0.01
上海居沙商务服务有限公司	第三方	8,492.37	1-2 年	0.01
中天建设集团有限公司	第三方	6,985.16	1-2 年	0.01
浙江昆仑建设集团股份有限公司	第三方	6,812.25	1-2 年	0.01
合计		<b>49,414.10</b>		<b>0.07</b>

### ③ 预收账款

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，公司的预收款项余额分别为 369,000.98 万元、325,541.57 万元、241,419.31 万元和 684,795.90 万元，占流动负债比重分别为 20.52%、17.53%、11.90% 和 19.43%。公司 2018 年 9 月末预收款项较 2017 年末增加 443,376.59 万元，主要原因为合并范围增加。公司 2016 年末预收账款较 2015 年年底减少 11.78%；公司 2017 年末预收账款较 2016 年年底减少 34.84%，系结转收入所致。

#### ④ 其他应付款

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，公司其他应付款余额分别为 547,997.19 万元、437,980.94 万元、392,047.32 万元和 799,855.03 万元，分别占流动负债的 30.48%、23.58%、19.33% 和 22.69%。

截至 2018 年 9 月 30 日，金额较大的其他应付款项性质或内容的说明：

表 6-36 发行人金额较大的其他应付款项情况

单位：万元

单位名称	余额	占其他应付款比例
良声有限公司	93,923.95	11.74
厦门联商物流有限公司	87,920.82	10.99
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	84,032.29	10.51
上海煦新贸易有限公司	87,483.14	10.94
宝龙地产（香港）控股有限公司	79,839.15	9.98
合计	<b>433,199.35</b>	<b>54.16</b>

#### ⑤ 一年内到期的非流动负债

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 141,345.26 万元、193,499.62 万元、327,557.88 万元和 613,587.00 万元，分别占流动负债的 7.86%、10.42%、16.15% 和 17.41%。截至 2018 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的应付债券。截至 2018 年 9 月 30 日，一年内到期的应付债券明细如下：

表 6-37：截至 2018 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债构成

单位：万元

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
长期借款	133,587.00	99,947.34	129,024.94	141,067.87
应付债券	480,000.00	227,610.54	64,474.68	277.40
合计	<b>613,587.00</b>	<b>327,557.88</b>	<b>193,499.62</b>	<b>141,345.26</b>

## ⑥ 应交税费

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，公司的应交税费为 238,033.55 万元、352,144.59 万元、393,538.83 万元和 543,461.75 万元。分别占流动负债的 13.24%、18.96%、19.40%和 15.42%。

截至 2018 年 9 月 30 日，应交税费明细如下：

表 6-38 发行人应交税费情况

单位：万元

项目	金额
增值税	22,283.40
营业税	16,475.86
城市维护建设税	2,686.94
企业所得税	237,274.12
房产税	2,532.87
土地增值税	260,232.79
教育费附加	1,145.97
地方教育附加	743.82
代扣代缴个人所得税	85.98
合计	543,461.75

## (2) 非流动负债分析

各报告期末，公司非流动负债的构成情况如下表：

表 6-39 发行人最近三年及一期非流动负债构成

单位：万元、%

科目/年份	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,009,501.31	76.57	951,029.05	50.53	651,321.35	40.33	886,825.83	70.03
应付债券	67,889.25	2.59	515,816.26	27.41	615,808.38	38.13	49,409.87	3.90
递延所得税负债	546,885.65	20.84	415,155.55	22.06	347,703.92	21.53	330,113.69	26.07
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,624,276.22</b>	<b>100.00</b>	<b>1,882,000.86</b>	<b>100.00</b>	<b>1,614,833.66</b>	<b>100.00</b>	<b>1,266,349.39</b>	<b>100.00</b>

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，公司非流动负债总额分别为 1,266,349.39 万元、1,614,833.66 万元、1,882,000.86 万元和 2,624,276.22 万元，占总负债的比例分别为 41.33%、46.51%、48.13%和 42.68%。公司非流动负债主要长期借款、应付债券和递延所得税负债构成。

#### ① 长期借款

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，公司长期借款分别为 886,825.83 万元、651,321.35 万元、951,029.05 万元和 2,009,501.31 万元，占非流动负债总额的比例分别为 70.03%、40.33%、50.53%和 76.57%。

最近三年及一期，公司长期借款的具体构成如下：

表 6-40 发行人最近三年及一期长期借款构成

单位：万元

科目/年份	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
质押借款	-	-	-	-
抵押借款	1,923,581.31	881,109.05	623,121.35	886,825.83
保证借款	-	-	28,200.00	-
信用借款	85,920.00	69,920.00	-	-
<b>合计</b>	<b>2,009,501.31</b>	<b>951,029.05</b>	<b>651,321.35</b>	<b>886,825.83</b>

公司长期借款主要为抵押借款。公司抵押借款的抵押物主要为公司具有所有权的物业、土地等。

## ② 应付债券

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，公司的应付债券金额分别为 49,409.87 万元、615,808.38 万元、515,816.26 万元和 67,889.25 万元，分别占非流动负债的 3.90%、38.13%、27.41%和 2.59%。发行人 2017 年应付债券较 2016 年末减少 99,992.12 万元，主要系发行人部分应付债券偿付和转至一年内到期的非流动负债所致。

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人主要应付债券情况如下：

表 6-41 发行人主要应付债券情况

单位：亿元

序号	债券名称	发行日期	发行期限 (年)	发行规模 (亿元)	发行利率	债券类型	偿还情况
1	16 宝龙 03	2016/8/23	5 (2+2+1)	8	5.25%	公司债	存续期
2	宝龙 01	2016/4/8	1	1.4	5.30%	资产支持证券	已偿还
3	宝龙 02	2016/4/8	2	1.8	6.20%	资产支持证券	已偿还
4	宝龙 03	2016/4/8	3	2.3	7.00%	资产支持证券	存续期
5	宝龙次级	2016/4/8	3	0.5	-	资产支持证券	存续期
6	16 宝龙 02	2016/3/4	5 (3+2)	5	6.00%	公司债	存续期
7	16 宝龙债	2016/1/15	5 (3+2)	27	6.20%	公司债	存续期
8	15 沪宝 01	2015/12/4	3	5	7.50%	公司债	存续期
9	宝龙 A01	2016/11/11	1	3	3.90%	资产支持证券	已偿还
10	宝龙 A02	2016/11/11	2	5.5	4.60%	资产支持证券	已偿还
11	宝龙 A03	2016/11/11	3	5	4.90%	资产支持证券	存续期
12	宝龙 B01	2016/11/11	3	2.5	5.50%	资产支持证券	存续期
13	宝龙次	2016/11/11	3	1	-	资产支持证券	存续期
14	17 宝龙 MTN001	2017/8/31	3	10	6.80%	中期票据	存续期
15	18 宝龙 SCP001	2018/4/28	0.74	3	6.25%	超短期融资 债券	存续期
	合计	-	-	81	-	-	

此外，发行人已于 2017 年 3 月 27 日取得《接受注册通知书》（中市协注〔2017〕MTN163 号），在银行间债券市场注册 30 亿元中期票据，截至本募集说明书出具之日，发行人已于 2017 年 8 月 28 日发行 10 亿元，剩余 20 亿元尚未发行；于 2018 年 2 月 9 日取得《接受注册通知书》（中市协注〔2018〕SCP18 号），在银行间债券市场注册 30 亿超短期融资券，发行人于 2018 年 4 月 27 日发行 3 亿元，剩余 27 亿元尚未发行；于 2018 年 2 月 9 日取得《接受注册通知书》（中市协注〔2018〕MTN54 号），在银行间债券市场注册 20 亿中期票据，截至本募集说明书出具之日尚未发行。

### ③ 递延所得税负债

报告期内各期末，公司递延所得税负债分别为 330,113.69 万元、347,703.92 万元、415,155.55 万元和 546,885.65 万元，占非流动负债总额的比重分别为 26.07%、21.53%、22.06% 和 20.84%。公司递延所得税负债主要来自投资性房地产公允价值变动产生的暂时性差异，以及物业评估账面价值超过计税基础产生的暂时性差异。

## （二）盈利能力分析

表 6-42 发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

科目/年份	2018 年 9 月末	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>1,376,823.09</b>	<b>947,786.17</b>	<b>1,146,054.75</b>	<b>878,748.80</b>
减：营业成本	846,735.81	588,645.68	682,579.79	536,131.96
营业税金及附加	109,881.92	64,751.77	114,353.30	97,447.60
销售费用	56,498.23	43,160.89	33,147.11	37,962.69
管理费用	70,338.65	50,081.47	41,448.99	35,712.05
财务费用	22,179.85	10,610.31	6,748.99	5,353.35
资产减值损失	12.65	338.23	220.47	-6,062.58
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	100,163.65	239,428.39	120,160.75	124,705.34
投资收益（损失以“-”号填列）	1,541.02	7,648.88	-2,051.03	1,244.76
<b>其他收益</b>	<b>1817.19</b>			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>374,697.85</b>	<b>439,406.10</b>	<b>385,665.81</b>	<b>298,153.83</b>
加：营业外收入	4,313.95	2,509.76	5,849.70	7,605.29
减：营业外支出	9,130.04	8,137.15	8,253.33	4,698.33
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>369,881.76</b>	<b>433,778.71</b>	<b>383,262.19</b>	<b>301,060.79</b>

科目/年份	2018 年 9 月末	2017 年度	2016 年度	2015 年度
减：所得税费用	95,874.38	117,866.62	97,842.90	83,986.85
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>274,007.39</b>	<b>315,912.09</b>	<b>285,419.29</b>	<b>217,073.94</b>
归属于母公司所有者的净利润	175,163.66	294,985.29	266,944.94	221,341.49
少数股东损益	98,843.72	20,926.80	18,474.35	-4,267.55
<b>五、其他综合收益</b>	-	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>274,007.39</b>	<b>315,912.09</b>	<b>285,419.29</b>	<b>217,073.94</b>

最近三年及一期，发行人的营业总收入分别为 87.87 亿元、114.61 亿元、94.78 亿元和 137.68 亿元，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。归属于母公司所有者的净利润分别为 22.13 亿元、26.69 亿元、29.50 亿元和 17.51 亿元，2016 年较 2015 年增加 20.61%，原因系发行人业务稳步扩张，销售收入稳步增长，净利润、归属于母公司的净利润也随之增加；2017 年较 2016 年增加 10.5%。原因系投资物业公允价值变动的增长以及营业税金及附加的下降。

#### 1、主营业务收入及成本分析如下：

报告期内，公司主营业务收入及成本分产品构成情况如下：

**表 6-43 发行人最近三年及一期主营业务收入构成**

单位：万元,%

业务板块	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 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	1,227,555.90	89.16	808,138.36	85.27	1,060,312.57	92.52	814,634.06	92.70
租金收入	72,203.95	5.24	82,876.03	8.74	56,756.40	4.95	40,996.40	4.67
酒店收入	47,988.89	3.49	43,487.70	4.59	25,742.03	2.25	20,752.67	2.36
其他收入	29,074.35	2.11	13,284.07	1.40	3,243.75	0.28	2,365.67	0.27
<b>合计</b>	<b>1,376,823.09</b>	<b>100.00</b>	<b>94,7786.17</b>	<b>100.00</b>	<b>1,146,054.75</b>	<b>100.00</b>	<b>878,748.80</b>	<b>100.00</b>

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月公司主营业务收入分别为 878,748.80 万元、1,146,054.75 万元、947,786.17 万元和 1,376,823.09 万元，2017 年受房地产调控政策影响，发行人物业销售收入相较于去年同期减少 23.78%，致使发行人营业收入出现一定程度下降。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。

表 6-44 发行人最近三年及一期主营业务成本构成

单位：万元,%

业务板块	2018 年 1-9 月		2017 年		2016 年度		2015 年度	
	收入	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
出售物业销售成本	758,316.85	89.56	527,866.32	89.67	639,410.26	93.68	504,326.80	94.07
租金成本	27,939.75	3.30	12,058.78	2.05	9,880.37	1.45	5,269.07	0.98
酒店成本	45,699.38	5.40	43,157.62	7.33	27,984.89	4.10	20,911.09	3.90
其他成本	14,779.82	1.75	5,562.97	0.95	5,304.28	0.78	5,625.00	1.05
合计	<b>846,735.81</b>	<b>100.00</b>	<b>588,645.68</b>	<b>100.00</b>	<b>682,579.79</b>	<b>100.00</b>	<b>536,131.96</b>	<b>100.00</b>

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。最近三年及一期公司主营业务成本分别为 536,131.96 万元、682,579.79 万元、588,645.68 万元和 846,735.81 万元。

表 6-45 发行人最近三年及一期主营业务毛利构成

单位：万元,%

业务板块	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 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	469,239.05	38.23	280,272.05	34.68	420,902.31	39.70	310,307.26	38.09
租金	44,264.20	61.30	70,817.25	85.45	46,876.03	82.59	35,727.33	87.15
酒店	2,289.51	4.77	330.08	0.76	-2,242.86	-8.71	-158.42	-0.76
其他	14,294.53	49.17	7,721.11	58.12	-2,060.53	-63.52	-3,259.33	-137.78
合计	<b>530,087.28</b>	<b>38.50</b>	<b>359,140.49</b>	<b>37.89</b>	<b>463,474.95</b>	<b>40.44%</b>	<b>342,616.84</b>	<b>38.99%</b>

最近三年及一期主营业务毛利率分别为 38.99%、40.44%、37.89%和 38.50%。2015 年公司主营业务毛利率较上年增加 9.93%，主要因为房地产行业的繁荣导致出售物业销售的毛利率大幅增加；2016 年末公司主营业务整体毛利率小幅增长；2017 年末公司主营业务整体毛利率小幅下降，主要是因为出售物业销售较少所致。2018 年 9 月末主营业务整体毛利率增长，主要系多家公司出售物业收入增加，其中主要有宝龙星创、宁波江北、上海睿承、胶州文化带来逾 1.64 亿元收入的增加。。

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。2017 年物业销售的毛利率为 34.68%。物业出租板块，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，2017 年物业出租毛利率为 85.45%。酒店板块，公司酒店运营业务的营收呈上升趋势，酒店板块扭亏为盈。公司的其他业务主要是公司钢材销售采购及咨询管理收入。公司 2016 年该板块业务处于起步阶段，前期开支较大，因而毛利为负，2017 年该板块扭亏为盈，毛利率为 58.12%。

## 2、营业税金及附加分析：

2015 年度、2016 年度、2017 年和 2018 年 1-9 月，发行人发生的营业税金及附加分别为 97,447.60 万元、114,353.30 万元、64,751.77 万元和 109,881.92 万元。

发行人营业税金及附加主要包括土地增值税、营业税等。

## 3、期间费用分析

各报告期内，公司期间费用构成及其占营业收入的比例情况如下表所示：

表 6-46 发行人最近三年及一期期间费用构成及其占营业收入的比例情况

单位：万元、%

科目/年份	2018 年 1-9 月		2017 年		2016 年度		2015 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	56,498.23	4.10	43,160.89	4.55	33,147.11	2.89	37,962.69	4.32
管理费用	70,338.65	5.11	50,081.47	5.28	41,448.99	3.62	35,712.05	4.06
财务费用	22,179.85	1.61	10,610.31	1.12	6,748.99	0.59	5,353.35	0.61
<b>费用合计</b>	<b>149,016.73</b>	<b>10.82</b>	<b>103,852.67</b>	<b>10.96</b>	<b>81,345.08</b>	<b>7.10</b>	<b>79,028.09</b>	<b>8.99</b>

各报告期内，公司管理费用和销售费用在期间费用中占据绝大部分；2015 年度期间费用合计 79,028.09 万元，较上年增加 33.92%。2016 年期间费用合计 81,345.08 万元，占营业收入的 7.10%。2017 年度期间费用合计 103,852.67 万元，占营业收入的 10.96%。2018 年 1-9 月期间费用合计 149,016.73 万元，占营业收入的比例为 10.82%。

从三费构成来看，2015 年度销售费用为 37,962.69 万元，同比增长 61.67%，主要由于各报告期末，公司房地产投资额增加，项目数量与面积增加，销售部门扩容所致。2016

年度的销售费用为 33,147.11 万元，同比下降 12.69%。2017 年度的销售费用为 43,160.89 万元，同比增长 21.12%，主要是由于出售物业销售费用增加。2015 年度管理费用为 35,712.05 万元，同比增长 20.71%，主要由于新增合并子公司数量增加，管理费用相应增加。2016 年度管理费用为 41,448.99 万元，同比增长 16.06%，主要由于新增项目开发，管理人员增加。2017 年管理费用为 50,081.47 万元，占营业收入的 5.28%，同比增长 20.83%，主要由于折旧费用增加、管理人员薪酬增加等所致。2015 年度财务费用为 5,353.35 万元，同比下降 9.93%，主要由于财务费用资本化。2016 年度财务费用为 6,748.99 万元，同比增长 26.07%，主要由于借款增加所致。2017 年度财务费用为 10,610.31 万元，同比增加 54.41%，主要由于有息债务财务费用增加所致。

#### 4、公允价值变动收益分析

2015-2017 年度及 2018 年 1-9 月，发行人公允价值变动收益分别为 124,705.34 万元、120,160.75 万元、239,428.39 万元和 100,163.65 万元，这主要是投资性房地产评估增值造成的。

#### 5、投资收益分析

2015-2017 年度及 2018 年 1-9 月，发行人分别实现投资收益 1,244.76 万元、-2,051.03 万元、7,648.88 万元和 1,541.02 万元，这主要系发行人联营、合营企业当期实现的盈利中归属于发行人的部分，其中 2016 年度公司投资收益出现亏损，主要原因是主要为联营公司天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司由盈利转为亏损。

截至到 2018 年 9 月末，发行人投资收益主要明细如下：

**表 6-47 发行人投资收益主要明细**

单位：万元

被投资单位	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度
上海樽昶投资管理有限公司	-	-	2.26
上海泉商投资股份有限公司	-34.54	-69.24	-
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	3,723.17	319.8	-2,539.14
青岛宝龙房地产发展有限公司	-	-627.51	504.45
青岛宝龙大酒店管理有限公司	-1.87	-0.26	-0.04
青岛宝龙资产管理有限公司	-	63.71	-3.11
上海宝龙展耀企业发展有限公司	-	-	-

被投资单位	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度
上海兴万置业有限公司	-94.11	-222.4	-15.46
晋江市睿龙置业发展有限公司	-	-13.78	-
天津顺集置业有限公司	-17.8	-0.77	-
上海夏锋企业管理有限公司	-	-	-
上海半杰企业管理有限公司	-58.7	-1.31	-
上海湖康企业管理有限公司	-456.95	-741.85	-
苏州凯合投资咨询有限公司	-121.55	-	-
宁波宝龙华沣置业发展有限公司	-367.87	-	-
天津愉景城置业有限公司	-436.88	-	-
杭州茂辉商务咨询有限公司	-323.4	-	-
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	-291.17	-	-
青岛宝龙资产管理有限公司	22.69	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	8942.4944	-
<b>合计</b>	<b>1,541.02</b>	<b>7,648.88</b>	<b>-2,051.03</b>

## 6、净利润与净资产收益率分析

各报告期内公司利润指标如下所示：

表 6-48 发行人最近三年及一期利润指标

单位：万元

科目/年份	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业利润	374,697.85	439,406.10	385,665.81	298,153.83
利润总额	369,881.76	433,778.71	383,262.19	301,060.79
净利润	274,007.39	315,912.09	285,419.29	217,073.94
净资产收益率	8.22%	11.32%	11.95%	12.47%

从盈利指标来看，2015-2017 年度由于成本与期间费用变动较小，企业营业利润、利润总额及净利润有所上升，2016 年净资产收益率为 11.95%；2017 年公司净资产收益率下降至 11.32%，主要原因系利润结转较少。2018 年 1-9 月营业利润、利润总额、净利润及净资产收益率分别为 374,697.85 万元、369,881.76 万元、274,007.39 万元及 8.22%。

报告期内，随着开发项目的结转，公司营业收入有所增加。物业出售和出租是公司收入与利润的主要来源。随着公司上海地区开发物业逐步实现销售，公司盈利能力持续提升。

### （三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 15.27 亿元、24.49 亿元、20.09 亿元和-82.70 亿元。发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-5.62 亿元、-28.27 亿元、-3.24 亿元和-24.69 亿元；筹资活动产生的现金流量净额分别为-17.84 亿元、29.47 亿元、-14.57 亿元和 76.95 亿元。

各报告期内，公司现金流量情况如下表：

表 6-49 发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

科目/年份	2018 年 1-9 月	2017 年	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流入小计	2,093,059.82	1,163,597.85	1,104,660.13	915,970.15
销售商品、提供劳务收到的现金	1,698,486.25	896,240.31	1,096,128.74	896,613.20
经营活动现金流出小计	2,920,103.36	962,691.78	859,714.09	763,307.20
购买商品、接受劳务支付的现金	2,242,506.42	452,446.29	657,921.70	586,946.98
经营活动产生的现金流量净额	-827,043.54	200,906.07	244,946.04	152,662.95
投资活动现金流入小计	81,944.12	149,390.25	159,431.27	154,708.71
投资活动现金流出小计	328,858.34	181,755.33	442,159.85	210,922.03
投资活动产生的现金流量净额	-246,914.22	-32,365.07	-282,728.58	-56,213.32
筹资活动现金流入小计	1,474,505.17	1,221,408.02	1,725,487.48	1,182,697.27
筹资活动现金流出小计	704,980.07	1,367,152.28	1,430,748.69	1,361,098.76
筹资活动产生的现金流量净额	769,525.11	-145,744.26	294,738.79	-178,401.50
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-304,432.65	22,796.73	256,956.25	-81,951.87

#### 1、经营活动现金流量分析

2015-2017 年度和 2018 年 1-9 月，发行人分别实现经营活动现金流入 915,970.15 万元、1,104,660.13 万元、1,163,597.85 万元和 2,093,059.82 万元；同期分别实现经营活动

现金流出 763,307.20 万元、859,714.09 万元、962,691.78 万元和 2,920,103.36 万元；同期发行人分别实现经营活动产生的现金流量净额 152,662.95 万元、244,946.04 万元、200,906.07 万元和-827,043.54 万元。

发行人 2016 年度经营活动产生的现金流量净额为 244,946.04 万元，与 2015 年相比增长 92,283.09 万元，主要由于为销售商品、提供劳务收到的现金现金流出大于购买商品、接受劳务支付的现金。2017 年度经营活动产生的现金流量净额 200,906.07 万元，与 2016 年相比减少 44,039.97 万元，主要由于 2017 年发行人物业销售收入减少所致。发行人收到/支付其他与经营活动有关的现金主要系发行人与下属子公司合作方股东间、联营企业发生的经营性资金往来，以及发行人期间费用等支出。发行人最近一期经营活动产生的现金流量净额为-0.36 亿元，其中经营活动现金流入量 25.89 亿元、经营活动现金流出量 26.25 亿元。2018 年 1-9 月发行人经营活动产生的现金流净额为负的原因为支付其他与经营活动有关的现金金额较大，导致经营活动现金流出量较大。发行人收到/支付其他与经营活动有关的现金主要系发行人与下属子公司合作方股东间、联营企业发生的经营性资金往来，以及发行人期间费用等支出。最近三年及一期及一期，发行人收到/支付其他与经营活动有关的现金情况如下表所示：

表 6-50 发行人最近三年及一期收到/支付其他与经营活动有关的现金情况

单位：万元

现金流项目	2018 年 1-9 月	2017 年	2016 年度	2015 年度
收到其他与经营活动有关的现金	394,573.57	265,226.52	8,531.38	19,356.95
支付其他与经营活动有关的现金	469,130.12	363,010.94	56,927.41	49,135.18

报告期各期，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 49,135.18 万元、56,927.41 万元、363,010.94 万元和 469,130.12 万元，波动较大。报告期各期明细情况如下表所示：

表 6-51 支付其他与经营活动有关的现金明细表

单位：万元

支付其他与经营活动有关的现金	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
往来款	128,392.65	297,478.12	3,457.21	-
金融机构手续费	3,628.43	3,948.07	2,941.78	5,036.76
付现销售管理费	64,839.74	34,290.00	23,678.37	33,466.51
支付的与经营活动相关的保证金	259,323.67	19,157.60	18,601.72	5,934.35
其他	12,945.63	8,137.15	8,248.33	4,697.55
<b>总计</b>	<b>469,130.12</b>	<b>363,010.94</b>	<b>56,927.41</b>	<b>49,135.18</b>

## 2、投资活动现金流量分析

2015-2017 年度和 2018 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -56,213.32 万元、-282,728.58 万元、-32,365.07 万元和 -246,914.22 万元。总体来看，受发行人对外投资活动以及子公司分红等因素影响，发行人投资活动产生的现金流量金额表现出一定的波动性。

2015-2017 年度和 2018 年 1-9 月，公司各期投资活动产生的现金流量净额呈净流出状态，净流出规模分别为 56,213.32 万元、282,728.58 万元、32,365.07 万元和 246,914.22 万元，主要系公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多。

2015-2017 年度和 2018 年 1-9 月，发行人分别实现投资活动现金流出 210,922.03 万元、442,159.85 万元、181,755.33 万元和 328,858.3 万元。发行人将计划自持的项目拿地产生的现金流出计入投资活动产生的现金流出，发行人投资活动产生的现金流出主要以投资计划自持项目拿地产生的现金流出为主。2016 年度，发行人实现的投资活动现金流出较上年增加 231,237.82 万元，增长率为 109.63%，主要是因为投资计划自持项目拿地增多，发展增快。2017 年度，发行人实现的投资活动现金流出较上年减少 -260,404.52 万元，减少率为 58.89%，主要是因为公司减少对外投资，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。

## 3、筹资活动产生的现金流量分析

2015-2017 年度和 2018 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 -178,401.50 万元、294,738.79 万元、-145,744.26 万元和 769,525.11 万元，波动较大。

2017 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额净流出 145,744.26 万元，其中，现金流入主要为取得借款收到的现金 786,745.50 万元，以及收到其他与筹资活动有关的现金 334,662.52 万元；现金流出主要为偿还债务支付的现金 691,595.41 万元及支付其他与筹资活动有关的现金 552,507.73 万元。

2018 年 1-9 月，发行筹资活动产生的现金流量净额净流入 769,525.11 万元，其中，流入主要为取得借款收到的现金 862,030.00 万元；流出主要为偿还债务支付的现金 386,597.24 万元。

#### （四）偿债能力分析

##### 1、主要偿债指标

表 6-52 发行人最近三年及一期主要偿债指标

财务指标/年份	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率（倍）	1.39	1.38	1.42	1.42
速动比率（倍）	0.46	0.57	0.63	0.48
资产负债率（%）	62.86	56.32	57.68	57.88

公司资产结构以流动资产为主，其主要成分为存货；债务结构以长期负债为主，因此从财务指标来看，公司流动比率和速动比率较低，处于房地产行业正常水平。

从长期偿债指标来看，公司 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 1-9 月，资产负债率分别为 57.88%、57.68%、56.32% 和 62.86%，随着发行人建设项目规模增加，公司负债水平保持相对稳定。与同行业公司对比后，其债务负担也处于合理范围内。

本期债券发行成功后，公司将继续通过良好的经营管理，优化财务结构，降低偿债压力。

##### 2、银行授信情况

公司与商业银行一直保持着良好的业务合作关系，综合融资能力较强，且公司信用良好，从未有贷款逾期现象。截至 2018 年 9 月末，公司合并口径银行授信额度合计为 5,062,000 万元，其中已使用授信额度为 2,040,078 万元，尚未使用的授信额度为 3,021,922 万元。

表 6-53 截至 2018 年 9 月末发行人银行授信情况

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行	500,000	80,845	419,155
农业银行	400,000	334,936	65,064
中国银行	450,000	46,800	403,200
建设银行	300,000	93,850	206,150
交通银行	400,000	242,400	157,600
东亚银行	300,000	94,300	205,700
中信银行	250,000	234,595	15,405
光大银行	300,000	209,500	90,500
民生银行	500,000	151,750	348,250
浦发银行	100,000	70,625	29,375
招商银行	100,000	21,000	79,000
平安银行	200,000	60,000	140,000
兴业银行	300,000	32,000	268,000
华夏银行	232,000	123,000	109,000
北京银行	200,000	116,227	83,773
上海农商行	100,000	21,250	78,750
江苏银行	150,000	60,000	90,000
星展银行	80,000	47,000	33,000
天津银行	200,000		200,000
<b>合计</b>	<b>5,062,000</b>	<b>2,040,078</b>	<b>3,021,922</b>

### 3、债务履约记录

截至募集说明书签署之日，公司全部未还人民币贷款均正常，无贷款逾期、欠息等情况。

## （五）有息债务分析

### 1、债务期限结构

截至 2018 年 9 月末，发行人有息债务余额为 2,872,227.56 万元，主要构成为长期借款和一年内到期的非流动负债，有息债务期限结构如下：

表 6-54 发行人有息债务期限结构

单位：万元、%

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	81,250.00	2.83	25,811.00	1.30	129,631.00	7.36

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	613,587.00	21.36	327,557.88	16.47	196,499.62	10.99
长期借款	2,009,501.31	69.96	951,029.05	47.81	651,321.35	37.00
应付债券	67,889.25	2.36	515,816.26	25.93	615,808.38	34.98
永续资本工具	100,000.00	3.48	169,040.00	8.50	170,000.00	9.66
合计	<b>2,872,227.56</b>	<b>100.00</b>	<b>1,989,254.19</b>	<b>100.00</b>	<b>1,760,260.35</b>	<b>100.00</b>

说明：2015 年、2016 年、2017 年审计报告未审计的财务报表中的永续债（以下简称“永续资本工具”）计入有息债务进行分析。

发行人有息负债期限结构分布较为均匀，集中到期风险较低。

## 2、债务担保结构

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人有息债务担保结构如下：

表 6-55 发行人有息债务担保结构

单位：万元、%

项目	短期借款	一年内到期 长期负债	长期借款	永续资本工 具	应付债券	合计	占比
信用借款	-	-	-	-	-	-	0.00%
抵押借款	81,250.00	613,587.00	2,009,501.31	100,000.00	67,889.25	2,872,227.56	100.00%
保证借款	-	-	-	-	-	-	0.00%
合计	81,250.00	613,587.00	2,009,501.31	100,000.00	67,889.25	2,872,227.56	100.00%

截至募集说明书签署日，发行人存续期债券及债务融资工具情况如下：

表 6-56 发行人存续期债券及债务融资工具明细

单位：亿元

序号	债券名称	发行日期	发行期限 (年)	发行规模 (亿元)	发行利率	债券类型	偿还情况
1	16 宝龙 03	2016/8/23	5 (2+2+1)	8	5.25%	公司债	存续期
2	宝龙 01	2016/4/8	1	1.4	5.30%	资产支持证券	已偿还
3	宝龙 02	2016/4/8	2	1.8	6.20%	资产支持证券	已偿还
4	宝龙 03	2016/4/8	3	2.3	7.00%	资产支持证券	存续期
5	宝龙次级	2016/4/8	3	0.5	-	资产支持证券	存续期
6	16 宝龙 02	2016/3/4	5 (3+2)	5	6.00%	公司债	存续期

7	16 宝龙债	2016/1/15	5 (3+2)	27	6.20%	公司债	存续期
8	15 沪宝 01	2015/12/4	3	5	7.50%	公司债	已偿还
9	宝龙 A01	2016/11/11	1	3	3.90%	资产支持证券	已偿还
10	宝龙 A02	2016/11/11	2	5.5	4.60%	资产支持证券	已偿还
11	宝龙 A03	2016/11/11	3	5	4.90%	资产支持证券	存续期
12	宝龙 B01	2016/11/11	3	2.5	5.50%	资产支持证券	存续期
13	宝龙次	2016/11/11	3	1	-	资产支持证券	存续期
14	17 宝龙 MTN001	2017/8/31	3	10	6.80%	中期票据	存续期
15	18 宝龙 SCP001	2018/4/28	0.74	3	6.25%	超短期融资债券	已偿还
16	18 宝龙 01	2018/12/13	3	10	7.50%	公司债	存续期
17	19 宝龙 SCP001	2019/1/21	0.74	3	5.85%	超短期融资债券	存续期
18	19 宝龙 MTN001	2019/3/5	2	10	7.20%	中期票据	存续期
	合计	-	-	104	-	-	

截至募集说明书签署之日，募集资金使用情况与核准一致，不存在违规使用募集资金的情况，未出现本息兑付违约情况。

### 3、发行人截至 2018 年 9 月 30 日存续的永续资本工具的具体情况

#### (1) 公司仍在存续期的永续资本工具

发行人子公司上海康睿房地产发展有限公司 2016 年度发行永续债本金人民币 100,000 万元，债权人为华融融德资产管理有限公司，借款起始日为 2016 年 11 月 1 日，无固定借款到期日，上海宝龙实业为该笔借款提供抵押担保，截止 2018 年 9 月 30 日，该笔永续债的本金余额为 100,000 万元。

#### (2) 已偿付永续资本工具

(i) 发行人子公司重庆宝龙长润置业发展有限公司 2017 年发行永续债本金人民币 49,250 万元，债权人为公平安信托有限责任公司，借款起始日为 2017 年 9 月 30 日，无固定借款到期日，宝龙地产控股有限公司为该笔借款提供担保，截止 2018 年 9 月 30 日，该笔永续债已全部归还，余额为人民币零元。

(ii) 发行人子公司上海宝龙富闽房地产开发有限公司 2017 年发行永续债本金人民币 34,700 万元，债权人为中建投信托有限公司，借款起始日为 2017 年 11 月 3 日，无固定借款到期日，上海宝龙实业为该笔借款提供担保，截止 2018 年 9 月 30 日，该笔永续债已全部归还，余额为人民币零元。

## （六）盈利的可持续性分析

报告期内公司营业收入持续增长，营业毛利率保持稳定，盈利能力的可持续性较强，公司将从以下几方面保障并提升盈利能力：

### 1、快速抓住市场机会，及时调整产品结构，实现预期收入。

加强对客户需求分析，从产品定位、规划设计、经营管理等各方面，不断优化产品结构，紧跟市场需求，保持稳健的开发节奏。针对客户群体深度挖掘客户需求，提高高毛利产品的销售占比。

### 2、坚持标准化管理，严格控制产品质量。

坚持对商业地产项目实行高效管理，巩固专业的商业物业开发模式，通过标准化管理提高项目开发的周转速度，通过与国内领先的供应商合作不断提高客户满意度。

### 3、加强资金统筹，平衡项目融资，合理控制融资成本。

公司将加强对公司资金的管理与监控，使公司项目进度与公司现金流量计划协调一致，提高公司资金的使用效率。在确保公司具备充足的运营资金的同时，通过优化借款期限及其结构，将资金综合成本控制在合理水平以内。

## 六、本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

本次债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2018 年 9 月 30 日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 30 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本次债券募集资金净额 30 亿元计入 2018 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、本次债券所募集资金扣除承销费后拟全部用于住房租赁项目建设（包括偿还住房租赁项目贷款）及补充公司营运资金。

基于上述假设，本次债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表 6-57 本次债券发行对公司资产负债结构的影响

单位：万元、%

项目	债券发行前	债券发行后	模拟变动额
流动资产合计	4,893,173.37	4,983,173.37	90,000
非流动资产合计	4,889,842.00	5,099,842.00	210,000
资产总计	9,783,015.38	10,083,015.38	300,000
流动负债合计	3,525,122.53	3,525,122.53	-
非流动负债合计	2,624,276.22	2,924,276.22	300,000
负债合计	6,149,398.75	6,449,398.75	300,000
资产负债率（%）	62.86	63.96	1.1

## 七、重大或有事项或承诺事项

### （一）发行人对外担保情况

截至 2018 年 9 月 30 日，公司对外担保余额为 377,461.00 万元，占 2018 年 9 月 30 日总资产比例为 3.86%，占 2018 年 9 月 30 日净资产比例为 10.39%。具体情况如下：

#### 1、保证担保

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人对外保证担保的情况如下：

表 6-58 发行人对外保证担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海宝展房地产开发有限公司	236,461.00	2018/10/23	否
杭州茂辉商务咨询有限公司	24,000.00	2019/7/2	否
青岛宝龙商业物业管理有限公司	24,000.00	2024/4/28	否
合计	284,461.00	-	-

#### 2、抵押担保

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人对外抵押担保的情况如下，均为发行人为控股股东、实际控制人及关联方提供的担保。

表 6-59 发行人对外提供抵押担保情况

单位：万元

担保人	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
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	工商银行青岛城阳支行	固定资产	19,144.08	14,400.00	2024/4/28
			土地使用权	2,198.68		
宿迁宝龙置业发展有限公司	宝龙地产控股有限公司	富邦银行（香港）有限公司	投资性房地产	71,030.00	21,300.00	2018/10/9
青岛宝龙置业发展有限公司	宝龙地产控股有限公司	交行 FTN	投资性房地产	88,290.59	32,300.00	2019/7/15
洛阳宝龙置业发展有限公司	上海亦韵文化传播有限公司	农业银行思明支行	投资性房地产	19,418.14	25,000.00	2019/3/22
合计				200,081.49	93,000.00	

## （二）发行人自有资产抵押、质押或受限制情况

截至报告期末，合并财务报表口径下，发行人所有权受到限制的资产余额合计约 3,657,705.51 万元。具体情况如下：

表 6-60 发行人自有资产抵押、质押或受限制情况

单位：万元

受限资产类别	账面价值	资产受限原因
投资性房地产	2,345,415.12	抵押担保、抵押借款
存货	962,455.80	抵押担保、抵押借款
固定资产	140,319.07	抵押担保、抵押借款
货币资金	105,446.73	保证金及其他
土地使用权	63,875.71	抵押担保、抵押借款
在建工程	40,193.07	抵押借款
合计	3,657,705.51	-

## （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

2017 年 11 月 6 日，发行人子公司上海聿杰企业管理有限公司竞得舟山市半升洞片区 02-01 地块、02-02 地块及 02-03 地块。面积分别为 4.540902 公顷、1.094542 公顷及 4.551166 公顷，土地用途分别为“批发零售用地”、“住宿餐饮用地”及“普通商品住房用地”，成交价格分别为 44,682.4757 万元、14,655.9174 万元及 57,890.8316 万元。经查询浙江省国土资源厅网站，杭州耀都投资管理有限公司于 2017 年 9 月 29 日竞得舟山市新城金鸡山单元 LC-09-02-10 地块，面积为 11.389396 公顷，成交价格为 207,425.0124 万元。其土地单价高于上海聿杰企业管理有限公司竞得舟山市半升洞片区 02-02 地块的土地单价。发行人竞拍该地块不构成“地王”。

舟山市不属于住建部公开的 20 个房地产重点调控城市名单内，发行人在重点调控城市不存在构成“地王”的情况。

#### （五）重大资产重组

报告期内，发行人不存在重大资产重组。

#### （六）发行人失信被执行情况说明

因福州宝龙广场平战结合人防工程施工的缘故，福州宝龙房地产发展有限公司就福州宝龙广场通过绿化验收、办理相关房产报产权登记机关备案所需的文件存在客观障碍，违反财产报告制度被列入“失信被执行人”名单。截至本募集说明书签署日，福州宝龙房地产发展有限公司履行了办理相关房产登记备案、财产报告等义务，并且按照执行裁定的要求支付了违约金，已被移出“失信被执行人”名单。发行人子公司晋江市晋龙实业发展有限公司因有能力履行而拒不履行生效法律文书而被列入“失信被执行人”名单，截至本募集说明书签署日，晋江市晋龙实业发展有限公司已被移出“失信被执行人”名单。

福州宝龙房地产发展有限公司曾被列入“失信被执行人”具体情况如下：

##### 1、(2015)台执字第 1215 号，违反财产报告制度

福州宝龙房地产发展有限公司因与陈玉妹、郑炜等商品房预售合同纠纷，福州市台江区人民法院作出的(2014)台民初字第 3099 号民事判决书，判决要求福州宝龙房地产发展有限公司立即将办理福州市台江区工业路与二环路交叉口东南侧宝龙城市广场迪厅地上 1 层 22 号店面权属登记需由福州宝龙房地产发展有限公司提供的资料报产权登

记机关备案，并支付直至通知办理前述房地产权证书。书的违约金。因福州宝龙房地产发展有限公司未能执行前述判决，申请执行人向福州市台江区人民法院申请执行，2016年6月23日该法院作出(2015)台执字第1215号执行裁定书，并因福州宝龙房地产发展有限公司违反财产报告制度将其列入“失信被执行人”名单。

#### 2、(2015)台执字第1214号，违反财产报告制度

福州宝龙房地产发展有限公司因与陈玉妹、郑炜等商品房预售合同纠纷，福州市台江区人民法院作出的(2014)台民初字第3098号民事判决书，判决要求福州宝龙房地产发展有限公司立即将办理福州市台江区工业路与二环路交叉口东南侧宝龙城市广场迪厅地上1层21号店面权属登记需由福州宝龙房地产发展有限公司提供的资料报产权登记机关备案，并支付直至通知办理前述房地产权证书的违约金。因福州宝龙房地产发展有限公司未能执行前述判决，申请执行人向福州市台江区人民法院申请执行，2016年6月23日该法院作出(2015)台执字第1214号执行裁定书，并因福州宝龙房地产发展有限公司违反财产报告制度将其列入“失信被执行人”名单。

#### 3、(2015)台执字第1213号，违反财产报告制度

福州宝龙房地产发展有限公司因与郑学忠、黄秀如等商品房预售合同纠纷，福州市台江区人民法院作出的(2014)台民初字第3109号民事判决书，判决要求福州宝龙房地产发展有限公司立即将办理福州市台江区工业路与二环路交叉口东南侧宝龙城市广场迪厅地上1层4号店面权属登记需由福州宝龙房地产发展有限公司提供的资料报产权登记机关备案，并支付直至通知办理前述房地产权证书的违约金。因福州宝龙房地产发展有限公司未能执行前述判决，申请执行人向福州市台江区人民法院申请执行，2016年6月23日该法院作出(2015)台执字第1213号执行裁定书，并因福州宝龙房地产发展有限公司违反财产报告制度将其列入“失信被执行人”名单。

#### 4、(2015)台执字第1212号，违反财产报告制度

福州宝龙房地产发展有限公司因与缪景涛、陈玉妹等商品房预售合同纠纷，福州市台江区人民法院作出的(2014)台民初字第3069号民事判决书，判决要求福州宝龙房地产发展有限公司立即将办理福州市台江区工业路与二环路交叉口东南侧宝龙城市广场迪厅地上1层19号店面权属登记需由福州宝龙房地产发展有限公司提供的资料报产权登记机关备案，并支付直至通知办理前述房地产权证书的违约金。因福州宝龙房地产发

展有限公司未能执行前述判决，申请执行人向福州市台江区人民法院申请执行，2016年6月23日该法院作出(2015)台执字第1212号执行裁定书，并因福州宝龙房地产发展有限公司违反财产报告制度将其列入“失信被执行人”名单。

#### 5、(2015)台执字第1211号，违反财产报告制度

福州宝龙房地产发展有限公司因与郑学忠、黄秀如等商品房预售合同纠纷，福州市台江区人民法院作出的(2014)台民初字第3097号民事判决书，判决要求福州宝龙房地产发展有限公司立即将办理福州市台江区工业路与二环路交叉口东南侧宝龙城市广场迪厅地上1层5号店面权属登记需由福州宝龙房地产发展有限公司提供的资料报产权登记机关备案，并支付直至通知办理前述房地产权证书的违约金。因福州宝龙房地产发展有限公司未能执行前述判决，申请执行人向福州市台江区人民法院申请执行，2016年6月23日该法院作出(2015)台执字第1211号执行裁定书，并因福州宝龙房地产发展有限公司违反财产报告制度将其列入“失信被执行人”名单。

#### 6、(2015)台执字第1138号，违反财产报告制度

福州宝龙房地产发展有限公司因与何彬商品房预售合同纠纷，福州市台江区人民法院作出的(2014)台民初字第3070号民事判决书，判决要求福州宝龙房地产发展有限公司立即将办理福州市台江区工业路与二环路交叉口东南侧宝龙城市广场迪厅地上1层20号店面权属登记需由福州宝龙房地产发展有限公司提供的资料报产权登记机关备案，并支付直至通知办理前述房地产权证书的违约金。因福州宝龙房地产发展有限公司未能执行前述判决，申请执行人向福州市台江区人民法院申请执行，2016年6月23日该法院作出(2015)台执字第1138号执行裁定书，并因福州宝龙房地产发展有限公司违反财产报告制度将其列入“失信被执行人”名单。

#### 7、(2015)台执字第1137号，违反财产报告制度

福州宝龙房地产发展有限公司因与郑中华商品房预售合同纠纷，福州市台江区人民法院作出的(2014)台民初字第2916号民事判决书，判决要求福州宝龙房地产发展有限公司立即将办理福州市台江区工业路与二环路交叉口东南侧宝龙城市广场迪厅地上1层3号店面权属登记需由福州宝龙房地产发展有限公司提供的资料报产权登记机关备案，并支付直至通知办理前述房地产权证书的违约金。因福州宝龙房地产发展有限公司未能执行前述判决，申请执行人向福州市台江区人民法院申请执行，2016年6月23日

该法院作出(2015)台执字第 1137 号执行裁定书，并因福州宝龙房地产发展有限公司违反财产报告制度将其列入“失信被执行人”名单。

#### 8、(2015)台执字第 1134 号，违反财产报告制度

福州宝龙房地产发展有限公司因与冯媛媛商品房预售合同纠纷，福州市台江区人民法院作出的(2014)台民初字第 2915 号民事判决书，判决要求福州宝龙房地产发展有限公司立即将办理福州市台江区工业路与二环路交叉口东南侧宝龙城市广场迪厅地上 1 层 2 号店面权属登记需由福州宝龙房地产发展有限公司提供的资料报产权登记机关备案，并支付直至通知办理前述房地产权证书的违约金。因福州宝龙房地产发展有限公司未能执行前述判决，申请执行人向福州市台江区人民法院申请执行，2016 年 6 月 23 日该法院作出(2015)台执字第 1134 号执行裁定书，并因福州宝龙房地产发展有限公司违反财产报告制度将其列入“失信被执行人”名单。

针对上述 8 项受惩黑名单记录，经核查，根据福州市人民防空办公室出具的《福州市人防办关于拆除宝龙城市广场部分绿地的函》，因福州宝龙万象广场平战结合人防工程施工，需拆除福州宝龙城市广场原有部分绿地，面积为 7768.9 平方米，待工程施工完成后由福建中防联博投资发展有限公司予以恢复；福州宝龙房地产发展有限公司就福州宝龙城市广场通过绿化验收、办理相关房产报产权登记机关备案所需的文件存在客观障碍。

晋江市晋龙实业发展有限公司曾被列入“失信被执行人”具体情况如下：

#### 1、（2018）闽 0582 执 1894 号，有能力履行而拒不履行

晋江市晋龙实业发展有限公司因有能力履行而拒不履行由晋江市人民法院作出的（2017）闽 0582 民初 4108 号生效法律文书确定的义务，被纳入失信被执行人名单。截至 2018 年 12 月 21 日，晋江市晋龙实业发展有限公司已经履行了相关义务，已被移出失信被执行人名单。

截至本募集说明书签署之日，发行人及合并范围内的子公司未被列入“失信被执行人”名单。

### （七）资产负债表日后事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无需要披露的资产负债表日后事项。

## 第七节 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 30 亿元（含 30 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

发行人同意在本期债券发行前，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（集团）有限公司

账号：310066629018800077279

开户行：交通银行上海长宁支行

（二）募集资金专项账户设立后，主承销商须将本期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期债券的募集资金。

（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）发行人同意在本期债券发行后，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，在本期债券当期付息日和/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

随着我国住房租赁刚性需求的持续强劲以及国家鼓励发展住房租赁市场政策的陆续出台，长租公寓市场得以迅速兴起，并具有广阔的发展空间。国务院办公厅印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》提出“支持房地产开发企业利用已建成住房或新建住房开展租赁业务、出租库存商品住房”。公司作为房地产综合服务提供商，也致力于加强住房租赁相关项目开发建设。本次募集资金扣除承销费后将用于住房租赁项目建设以及补充营运资金，与公司经营发展状况相匹配。

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，经发行人董事会会议审议通过，本次债券发行规模不超过 30 亿元（含 30 亿元），扣除承销费外，剩余募集资金用于住房租赁项目建设及补充公司营运资金。

#### （一）住房租赁项目建设

本次债券发行规模不超过 30 亿元（含 30 亿元），其中 21 亿元拟用于公司住房租赁项目建设。募集资金用于的长租公寓建设项目在土地出让合同、土地出让补充合同或投标承诺书等文件中均明确规定了物业自持比例及自持年限。发行人承诺本次债券各期发行募集资金用于的所有长租公寓建设项目在土地出让合同、土地出让补充合同或投标承诺书等文件中均对物业自持比例及自持年限做出明确安排。

本次债券首期发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），扣除承销费外，其中 7 亿元拟用于公司住房租赁项目建设，剩余部分拟用于补充公司营运资金。若本期债券最终发行规模不足 10 亿元，则按照扣除承销费外，剩余募集资金的 70%用于住房租赁项目投资，其余 30%用于补充公司营运资金。其中，拟用于的住房租赁项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	项目规划总投资规模	其中拟用于住房租赁部分投资规模	本期公司债券拟使用拟使用募集资金
上海青浦项目	51.00	13.55	4.00
上海吴泾项目	13.33	3.99	-
厦门国际中心项目	46.02	3.97	3.00

注：上表中“其中拟用于住房租赁部分投资规模”包含地价款和建安成本，本次债券中拟使用募集资金已剔除地价款，仅用于住房租赁项目的建安费用。

### 1、上海青浦项目

该项目位于上海市青浦区赵巷镇基地东至崧泉路西至汇金路南至沈家桥界泾港北至秀源路，项目占地面积 63,550 平方米，总建筑面积 352,506.10 平方米，其中地上建筑面积 249,337.00 平方米，地下建筑面积 103,169.10 平方米。其中，地上拟建成具有居住性质的商品房 155,172.3 平方米（商住面积 59,375.90 平方米，公寓面积约 95,796.40 平方米），以上面积不含地下停车场、底层商业等不能用作租赁的业态。其中用于住房租赁部分的建筑面积预计约 82,000 平方米，住房租赁部分投资规模为 13.55 亿元，住房租赁部分业态均为新建拟长期自持的商品房。该项目目前处于建设阶段，工程主体于 2015 年 3 月已开工，预计竣工时间为 2020 年一季度，竣工后，需要完成装修及各项完工审批手续，预计 2020 年三季度正式投入租赁。

关于青浦项目拟使用募集资金投向的业态属于住房租赁公寓的说明：

上海青浦项目是集住宅、办公、商业、酒店等业态的大型城市综合体。根据立项和规划文件，公司拟建成具有住宅性质的商品房约 155,172.3 平方米，其中拟用于住房租赁的面积不低于 50%。该部分业态为五十年产权商住两用商品房。根据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39 号）第十二条规定，“允许改建房屋用于租赁。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地[……]”。《上海市人民政府办公厅印发〈关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见〉的通知》第四条第（二）款规定，“允许商办用房等按照规定改建用于住房租赁[……]”。发行人可按照国家政策和法律法规规定办理项目用于住房租赁相应部分应办理的全部相关手续，并使其符合租赁用途。发行人承诺本部分业态建成后将根据国土规划部门的要求，办理消防等专项审批验收及其他竣工验收备案手续，并使其符合租赁住房的建设规划及相关标准。

上海青浦项目土地不属于上海市规划的租赁用地，土地出让合同中明确规定了不得出售的自持比例及期限要求。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	上海市企业投资项目备案意见	项目备案意见号（青发改备[2014]079号）	上海市青浦区发展和改革委员会	2014年5月29日
环评	关于青浦宝龙城市广场21A-02A、22A-04A、25A-04A、26A-02A地块商业办公项目环境影响报告表的审批意见	青环保许管[2014]642号	青浦区环境保护局	2014年9月15日
土地	房地产权证	沪房地青字（2014）第006073号	上海市规划和国土资源管理局	2014年5月15日
		沪房地青字（2015）第007483号		2015年5月19日
		沪房地青字（2014）第006075号		2014年5月15日
		沪房地青字（2014）第006074号		2014年5月15日
规划	建设用地规划许可证	沪青地（2014）EA31011820144622号	上海市青浦区规划和土地管理局	2014年6月18日
	建设工程规划许可证	沪青建（2015）FA31011820155816号	上海市青浦区规划和土地管理局	2015年12月11日
		沪青建（2016）FA31011820164593号		2016年6月1日
		沪青建（2015）FA31011820154372号		2015年3月24日
		沪青建（2015）FA31011820155166号		2015年8月21日
建设	施工许可证	1402QP0204D07	上海市青浦区建设和管理委员会	2016年1月19日
		1402QP0204D08		2016年6月27日
		1402QP0204D09		2016年6月27日
		1402QP0204D06 310118201406192019		2015年9月17日
		1402QP0204D05 310118201406192019		2015年9月17日
		1402QP0204D03 310118201406192019		2015年4月28日
		1402QP0204D02 310118201406192019		2015年4月28日
		1402QP0204D01 310118201406192019		2015年4月28日

## 2、上海吴泾项目

该项目位于上海市闵行区闵行新城 MHC11101 单元 10A-01A 地块(吴泾镇 210-5)，吴泾镇 363 街坊 P1 宗地：东至规划二路、西至规划六路、南至规划六路、北至永德路，项目占地面积 32,024 平方米，总建筑面积 82,008 平方米，其中地上建筑面积 58,296 平方米，地下建筑面积 23,712 平方米。其中，拟建成住宅面积约 21,921.00 平方米，住宅面积业态全部为居住性质房屋，不含地下停车场、底层商业等不能用作租赁的业态。住宅业态部分拟全部用于住房租赁部分，住房租赁部分投资规模为 3.99 亿元，住房租赁部分业态均为新建拟长期自持的商品房。该项目目前处于建设规划阶段，工程主体于 2017 年 10 月正式开工，预计竣工时间为 2019 年四季度，竣工后，需要完成装修及各项完工审批手续，预计 2020 年二季度正式投入租赁。

关于上海吴泾项目拟使用募集资金投向的业态属于住房租赁公寓的说明：

上海吴泾项目是集住宅、办公、商场等业态的综合体。根据立项和规划文件，公司拟建成住宅面积约 21,921.00 平方米，该部分住宅面积业态全部为居住性质房屋，不含地下停车场、底层商业等不能用作租赁的业态。该部分拟全部用于住房租赁，该部分业态为五十年产权商住两用商品房。根据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39 号）第（十二）条规定，“允许改建房屋用于租赁。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地[……]”。《上海市人民政府办公厅印发<关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见>的通知》第四条第（二）款规定，“允许商办用房等按照规定改建用于住房租赁[……]”。发行人可按照国家政策和法律法规规定办理项目用于住房租赁相应部分应办理的全部相关手续，并使其符合租赁用途。发行人承诺本部分业态建成后将根据国土规划部门的要求，办理消防等专项审批验收及其他竣工验收备案手续，并使其符合租赁住房的建设规划及相关标准。

上海吴泾项目土地不属于上海市规划的租赁用地，土地出让合同中明确规定了不得出售的自持比例及期限要求。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	上海市企业投资项目备案意见	闵发改产备[2016]101号	上海市闵行区发改委	2016年12月20日
环评	上海市闵行区环境保护局关于吴泾镇闵行	闵环保许评[2017]116号	上海市闵行区环境保护	2017年2月13日

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
	新城MHC11101单元10A-01A地块项目（吴泾宝龙广场北地块）环境影响报告表的审批意见		局	
土地	不动产权证书	沪（2017）闵字不动产权第014767号	上海市不动产登记局	2017年3月22日
规划	建设用地规划许可证	沪闵地（2017）EA31011220174058号	上海市闵行区规划和土地管理局	2017年1月23日
	建设工程规划许可证	沪闵建（2018）FA31011220186527号	上海市闵行区规划和土地管理局	2018年1月10日
建设	建设工程施工许可证	1702MH0074D01	上海市闵行区建设和管理委员会	2018年1月18日

上述项目建设进度与募集资金用途相匹配，且发行人已就上述项目取得相应的立项核准、备案文件、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等报建文件，并已按照报建文件中所载规划设计等要求进行了施工建设，符合相关法律法规的要求。

### 3、厦门国际宝龙中心

该项目位于厦门市思明区金山路与吕岭路交叉口西北侧，项目占地面积 73,781.37 平方米，总建筑面积 398,142.40 平方米，其中地上建筑面积 265,309.98 平方米，地下建筑面积 132,832.42 平方米。其中，拟建成住宅面积约 269,75.60 平方米，住宅面积业态全部为居住性质房屋，不含地下停车场、底层商业等不能用作租赁的业态。住宅业态部分拟全部用于住房租赁部分，住房租赁部分投资规模为 3.97 亿元，住房租赁部分业态均为新建拟长期自持的商品房（服务式公寓）。该项目目前处于建设阶段，工程主体于 2014 年 6 月已开工。

关于厦门国际宝龙中心项目拟使用募集资金投向的业态属于住房租赁公寓的说明：

厦门国际宝龙中心项目是集住宅、办公、商业、酒店等业态的大型城市综合体。根据立项和规划文件，公司拟打造成服务式公寓面积约 26,975.60 平方米，拟全部用于住房租赁，该部分业态为五十年产权商住两用商品房。根据国务院办公厅印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》提出“支持房地产开发企业利用已建成住房或新

建住房开展租赁业务、出租库存商品住房”的精神，公司拟将该部分业态打造为住房租赁公寓，长期自持并出租。发行人承诺本部分业态建成后将根据国土规划部门的要求，办理消防等专项审批验收及其他竣工验收备案手续，并使其符合租赁住房的建设规划及相关标准。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	思明区企业投资建设 项目备案书	厦思发改投[2014]备案3 号	厦门市思明 区发展和改 革局	2014年3月11日
环评	厦门市环境保护局关于 厦门宝龙国际中心项目 环境影响报告书的批复	厦环评[2015]5号	厦门市环境 保护局	2015年1月17日
土地	厦门市土地房屋权证	厦国土房证第地 00020717号	厦门市房地 产交易权籍 登记中心	2015年4月2日
规划	建设用地规划许可证	地字第 350203201507006 号	厦门市规划 委员会	2015年1月19日
	建设工程规划许可证	建字第 350203201407113 号	厦门市规划 局	2014年12月19日
		(2015)厦规直建设准更 第006号		2015年1月29日
		建字第 350203201507152 号		2015年9月24日
		建字第 350203201507187 号		2015年11月19日
建设	施工许可证	350200201412260101	厦门市建设 与管理局	2014年12月26日
		350200201510150301		2015年10月15日
		350200201406240101		2014年6月24日
		350200201603230301		2016年3月23日

发行人已出具承诺函，承诺本次债券募集资金用于租赁住房项目建设，本次债券首期债券发行规模扣除承销费后的70%拟用于上述项目的住房租赁项目部分建设。本次债券存续期内，募集资金投向的住宅租赁部分项目建成后用于租赁用途。

上述项目建设进度与募集资金用途相匹配，且发行人已就上述项目取得相应的立项核准、备案文件、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等报建文件，并已按照报建文件中所载规划设计等要求进行了施工建设，符合相关法律法规的要求。

## （二）补充营运资金

本次债券发行规模不超过 30 亿元（含 30 亿元），其中 9 亿元拟用于补充公司营运资金。

本次债券首期发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。其中，扣除承销费外，剩余募集资金的 70% 拟用于住房租赁项目投资，其余 30% 拟用于补充公司营运资金。

根据银监会《流动资金贷款管理暂行办法》：

营运资金量 = 上年度销售收入 × (1 - 上年度销售利润率) × (1 + 预计销售收入年增长率) / 营运资金周转次数；

其中：营运资金周转次数 = 360 / (存货周转天数 + 应收账款周转天数 - 应付账款周转天数 + 预付账款周转天数 - 预收账款周转天数)；

周转天数 = 360 / 周转次数；

应收账款周转次数 = 销售收入 / 平均应收账款余额；

预收账款周转次数 = 销售收入 / 平均预收账款余额；

存货周转次数 = 销售成本 / 平均存货余额；

预付账款周转次数 = 销售成本 / 平均预付账款余额；

应付账款周转次数 = 销售成本 / 平均应付账款余额

发行人 2017 年度合并口径流动资金需求测算结果如下表：

单位：亿元、天

销售收入	94.78
营业利润	43.94
预计销售收入年增长率	42.83%
销售成本	58.86
销售利润率	46.36%
年初应收账款余额	14.38
年末应收账款余额	10.46
年平均应收账款余额	12.42
年应收账款周转次数	7.63
应收账款周转天数	47.18

年初预收账款余额	32.68
年末预收账款余额	24.14
平均预收账款余额	28.41
预收账款周转次数	3.34
<b>预收账款周转天数</b>	<b>107.78</b>
年初存货余额	15.92
年末存货余额	165.33
平均存货余额	1162.28
存货周转次数	0.36
<b>存货周转天数</b>	<b>1000</b>
年初预付账款余额	9.79
年末预付账款余额	12.64
平均预付账款余额	11.21
预付账款周转次数	5.24
<b>预付账款周转天数</b>	<b>68.70</b>
年初应付账款	31.11
年末应付账款	54.23
平均应付账款余额	42.67
应付账款周转次数	1.37
<b>应付账款周转天数</b>	<b>262.77</b>
<b>营运资金周转次数</b>	<b>0.48</b>
<b>营运资金量</b>	<b>151.27</b>

由于发行人 2015 至 2017 年营业收入分别为 878,748.80 万元、1,146,054.75 万元和 947,786.17 万元，年增长率为 27%，假设下年度销售收入增长率为 27%，通过测算，发行人营运资金量为 151.27 亿元。

发行人新增流动资金贷款额度=营运资金量-发行人自有资金-现有流动资金贷款-其他渠道提供的营运资金。截至 2018 年 9 月末，发行人货币资金余额为 69.31 亿元；发行人可以提取的授信额度约为 41.96 亿元；其他渠道提供的营运资金约为 30.00 亿元，因此发行人营运资金需求为 10 亿元。

## 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 2018 年 9 月 30 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 62.86% 上升至 63.96%；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由 42.68% 上升至 45.34%。

### （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 2018 年 9 月 30 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 1.39 上升至 1.41。

综上所述，本次债券募集资金扣除承销费后拟用于住房租赁项目建设及补充公司营运资金，对公司资产负债表没有明显影响，以此用来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。

## 第八节 债券持有人会议

为规范本次债券之债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》和《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律法规及其他规范性文件的规定，并结合公司的实际情况，特制订《债券持有人会议规则》。

### 一、债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人组成，是代表全体债券持有人的利益、形成债券持有人集体意志的非常设机构。在《债券持有人会议规则》约定的债券持有人会议权限范围内，凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意通过债券持有人会议共同行使其权利。

在《债券持有人会议规则》约定的债券持有人会议权限范围之外，投资者有权依照国家法律法规单独行使，或者与其他投资者共同行使其作为本次债券持有人的合法权利。

### 二、债券持有人会议规则

#### （一）债券持有人会议的权限范围

- 1、就发行人变更本募集说明书的约定作出决议；
- 2、在发行人发生不能按期、足额偿还本次债券本息时，决定通过诉讼等程序强制发行人和保证人偿还债券本息，参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；
- 3、决定发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；
- 4、应发行人提议或发生影响对本次债券兑付相关事宜做出收购承诺的宝龙地产控股、保证人履行担保责任能力的重大变化的情况下，决定变更作为收购承诺人的宝龙地产控股、保证人或者担保方式（如有）；

- 5、决定变更受托管理人；
- 6、修改《债券持有人会议规则》；
- 7、在发行人与受托管理人达成的《债券受托管理协议》生效后对之进行补充或修订时，决定是否同意该补充协议或修订协议；
- 8、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时，决定需要依法采取行动；
- 9、发行人提出债务重组方案时，对债务重组方案提出建议并作出是否同意的决议；
- 10、其他当发生对本次债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有的权利的方案的作出决议；
- 11、根据法律、行政法规、中国证监会、本次债券上市交易的交易所及《债券持有人会议规则》的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

## （二）债券持有人会议的召集

- 1、在本次债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：
  - （1）拟变更本募集说明书的约定；
  - （2）拟修改《债券持有人会议规则》；
  - （3）拟变更受托管理人或受托管理协议的主要内容；
  - （4）发行人不能按期足额支付本次债券的本息；
  - （5）发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产；
  - （6）宝龙地产控股的收购承诺、保证人、担保物或其他偿债保障措施发生重大变化（如有）；
  - （7）发行人、受托管理人、单独或合计持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；
  - （8）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；
  - （9）发行人提出债务重组方案的；

(10) 发生《债券受托管理协议》约定的应由债券持有人会议决定的事项；

(11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

(12) 发生根据法律、行政法规、中国证监会、交易所及《债券持有人会议规则》的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

在债券受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集该期债券持有人会议。

2、债券受托管理人在获知上述第（二）条第 1 款规定的事项发生之日起 5 个工作日内，应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

上述第（二）条第 1 款规定的事项发生之日起 5 个工作日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合计持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人可以公告方式发出召开该期债券的债券持有人会议的通知。

发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

3、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人。

单独持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本次债券总额中任一期债券百分之十以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

发行人根据上述第 2 款规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

4、召集人应当为债券持有人会议聘请律师对以下问题出具法律意见：

(1)会议的召集、召开程序是否符合法律法规、《债券持有人会议规则》的规定；

(2)出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；

(3)会议的表决程序、表决结果是否合法有效；

(4)应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见。

### （三）债券持有人会议的通知

1、《债券持有人会议规则》规定的债券持有人会议通知应至少于会议召开前 10 工作日以公告形式向全体本次债券持有人及有关出席对象发出。

2、债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

（1）会议召开的时间、地点和方式；

（2）会议拟审议的事项；

（3）会议议事程序，包括债券持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（4）确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

（5）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（6）代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

（7）召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 个工作日前发出。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定报刊及互联网网站上公告。

3、债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律法规和《债券持有人会议规则》的有关规定。

4、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据上述第（一）条和第（二）条第 1 款的规定决定。单独或合并持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。

5、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第五个交易日。债权登记日收市时在证券登记结算机构托管名册上登记的有表决权的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

6、债券持有人会议应在发行人住所地或受托管理人住所地所在城市召开。债券持有人会议应设置会场,以现场会议形式召开。

7、发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少五个工作日公告并说明原因。

#### **（四）债券持有人会议的出席**

1、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。债券持有人或代理人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费等费用。

债券持有人或代理人出席债券持有人会议应持身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明。代理人还应提交授权委托书和个人有效身份证件。

召集人和律师应依据债券登记机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议之债券持有人或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本次债券张数。

上述债券持有人名册由发行人承担费用从债券登记机构取得并无偿提供给召集人。

2、应单独或合并持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人、债券受托管理人的要求，发行人应派代表出席债券持有人会议。

发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。

3、经会议主持人同意，其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

4、受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

5、单独或合计代表本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人有权向该期债券的债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第七个工作日，将内容完整的临时提案提交会议召集人，会议召集人应在收到临时提案后，于债券持有人会议召开日五个工作日前在交易所指定的信息披露网站和发行人确定的其他监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，会议召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。

6、召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的本次债券张数、被代理人姓名（或单位名称）、联系方式等事项。

#### **（五）债券持有人会议的召开**

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。投票采用记名方式。债券持有人会议采取现场方式召开的，召开地应当在发行人住所所在城市（上海市）、债券受托管理人住所所在城市（北京市）或发行人、债券受托管理人同意的其他地点。

2、债券受托管理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人或代理人担任该次会议的主持人。

3、会议主持人有权经债券持有人会议同意后决定休会及改变会议地点。若经债券持有人会议指令，会议主持人应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得再行对在原先正常召集的会议上未通过讨论的议案再次作出决议。

4、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构（如有）应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。

资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

## （六）表决、决议及会议记录

1、每次债券持有人会议之监票人为二人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。

与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

2、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

3、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

4、债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

5、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本次债券张数不计入出席债券持有人会议的出席张数：

（1）债券持有人为持有发行人超过 10%股权的发行人股东；

（2）发行人的其他关联方。

6、债券持有人会议决议须经代表除上述第 5 款规定的债券持有人或其代理人所代表的本次债券张数之外的出席会议的二分之一以上表决权的债券持有人或代理人同意方能形成有效决议。

7、债券持有人会议决议经表决通过后生效。

任何与本次债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、《管理办法》和本募集说明书明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

（1）如果该决议是根据债券持有人、受托管理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

（2）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

8、债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本次债券张数及占本次债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

该次债券持有人会议的召集人负责上述公告事宜。

9、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：

（1）会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；

（2）会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；

（3）本次会议见证律师和监票人的姓名；

（4）出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本次债券张数及占本次债券总张数的比例；

（5）对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；

（6）债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；

（7）法律法规、规范性文件及自律规则规定应载入会议记录的其他内容。

持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

10、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债券受托管理人保管，保管期限至本次债券到期之日起五年。

11、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。

### （七）附则

1、法律、法规和规则对公司债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定；除经发行人同意且债券持有人会议决议通过，《债券持有人会议规则》不得变更。

2、《债券持有人会议规则》项下公告的方式由相关公告主体根据法律、法规和规则自行确定。

3、因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等费用均由发行人承担。

4、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应协商解决，协商不成应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据其届时有效的仲裁规则进行仲裁解决，仲裁地点在北京。

5、《债券持有人会议规则》所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

## 三、债券持有人会议的决议效力

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。

债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受发行人为本本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

## 第九节 债券受托管理人

凡通过认购、购买、受让、接受赠与、继承或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视作同意发行人与中金公司签署的《债券受托管理协议》。

### 一、债券受托管理人

本次债券的债券受托管理人是中国国际金融股份有限公司。

#### （一）债券受托管理人的基本情况

名称：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人（代）：毕明建

联系人：翟赢、宋沐洋、邢艺凡、肖潇

联系地址：北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系电话：010-65051166

传真：010-65059092

#### （二）债券受托管理人与发行人是否有利害关系

中金公司已被发行人聘任为本次债券的主承销商。截至《债券受托管理协议》签署之日之前的六个月时间内，发行人与中金公司及其法定代表人、项目负责人及经办人员之间不存在其他直接或间接的股权关系。

### 二、债券受托管理协议主要事项

#### （一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及本募集说明书的约定，按期足额支付各期债券的利息和本金。

2、发行人应当根据法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定履行债券信用风险管理职责。

3、发行人应当为各期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度，并于各期债券的募集资金到位后一个月内由发行人与债券受托管理人及存放募集资金的银行订立监管协议。募集资金的使用应当符合法律、法规和规则的规定及本募集说明书的约定。

4、各期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。同时，发行人应确保发行人文告中关于意见、分析、意向、期望及预测的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据的。

5、各期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个工作日内书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人生产经营状况（包括经营方针、经营范围、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）发行人主要资产被查封、扣押、冻结、抵押、质押、出售、转让、报废等；

（4）发行人发生债务违约或延迟支付本息的；

（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经审计净资产的百分之二十；

（6）发行人放弃债权或财产，超过上年末经审计净资产的百分之十；

（7）发行人发生超过上年末经审计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、申请破产及其他涉及发行人主体变更的决定；

（9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

（10）保证人、担保物、宝龙地产控股作出的收购承诺或者其他偿债保障措施发生重大变化；

- （11）发行人情况发生重大变化导致其可能不符合公司债券上市条件；
- （12）发行人涉嫌违法行为被有关机关调查，发行人董事、监事或高级管理人员涉嫌违法行为被有关机关调查或者采取强制措施；
- （13）发行人拟变更或者未能履行本募集说明书的约定；
- （14）任何发行人文告存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- （15）发行人未能或预计不能按时、足额支付本次债券的利息和/或本金；
- （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）各期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- （19）发行人或其合并报表范围内的子公司的任何证券可能被或已被暂停或者终止提供交易或转让服务；
- （20）发行人的控股股东、实际控制人、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变化；董事长或者总经理无法履行职责；
- （21）发行人指定的负责本次债券相关事务的专人或其联系方式发生变化；
- （22）发行人订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同；
- （23）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项、对投资者作出投资决策有重大影响的事项或法律、法规和规则规定的其他情形；或
- （24）法律、行政法规和中国证监会、证券交易所认定的其他事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项的基本情况以及是否影响各期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

发行人应按月（每月 3 日前）向债券受托管理人出具截至上月底是否发生上述第（一）条第 5 款中相关事项的书面说明，具体内容见《债券受托管理协议》附件一。发行人应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

6、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的各期债券持有人名册，并承担相应费用。

7、发行人应当履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，并及时向债券受托管理人通报与本次债券相关的信息，为债券受托管理人履行受托管理人职责提供必要的条件和便利。

8、除正常经营活动需要外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保权利，除非：（1）该等担保在《债券受托管理协议》签署前已经存在；或（2）在《债券受托管理协议》签署后，为了债券持有人利益而设定的担保；或（3）该等担保的设置不会对发行人对各期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

9、除正常经营活动需要外，发行人不得出售任何资产，除非：（1）至少 50%的对价系由现金支付；或（2）对价为债务承担，由此，发行人不可撤销且无条件地解除某种负债项下的全部责任；或（3）该等资产的出售不会对发行人对各期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

10、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人同意承担因履行上述偿债保障措施或采取财产保全（包括提供财产保全担保）而发生的全部费用。

追加担保的具体方式包括新担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，或者，债券受托管理人按照本次债券持有人会议的决议的授权依法申请法定机关采取财产保全措施，发行人同意承担因采取财产保全而发生的所有费用。

如采取追加担保方式的，发行人应当及时签订相关担保合同、担保函，办理担保物抵/质押登记工作，配合债券受托管理人对保证人和担保物状况的了解和调查，并督促、提醒担保物保管人妥善保管担保物，避免担保物价值降低、毁损或灭失。办理担保物抵/质押登记工作前，发行人和担保物提供者（如有）及相关中介机构与登记机构应进行充分沟通。

其他偿债保障措施包括发行人至少采取：（1）提供第三方担保；（2）为债券持有人利益购买商业保险；（3）提供资产抵押、质押担保；（4）未经债券受托管理人同意，

除正常经营活动需要外，不新增对外投资；（5）未经债券受托管理人同意，除正常经营活动需要外，不向第三方出售或抵押资产；（6）未经债券受托管理人同意，除正常经营活动需要外，不新增债务或新设对外担保；（7）不向股东分配利润；（8）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（9）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（10）主要责任人不得调离。

11、发行人无法按时偿付各期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

后续偿债措施可以包括但不限于：

- （1）部分偿付及其安排；
- （2）全部偿付措施及其实现期限；
- （3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- （4）重组或者破产的安排。

同时，发生实质违约情形的，发行人应当根据债券受托管理人的要求追加担保，或由债券受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施，追加担保、采取财产保全措施的具体方式、要求及费用承担等参照《债券受托管理协议》第（一）条第 10 款执行。

12、发行人应对债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。

13、发行人应向债券受托管理人及其顾问提供，并帮助债券受托管理人及其顾问获取：（1）所有对于了解发行人和/或担保人（如有）业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或担保人（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；（2）债券受托管理人或其顾问或发行人认为与债券受托管理人履行受托管理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本，及（3）其它与债券受托管理人履行受托管理人职责相关的一切文件、资料和信息相关的一切信息，并全力支持、配合债券受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作。发行人须确保其提供给债券受托管理人及其顾问的上述文件、资料和信息不违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导

性陈述或重大遗漏。债券受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦发行人随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债券受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人则应立即通知债券受托管理人。

14、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

15、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

16、发行人应当根据《债券受托管理协议》第（二）条第 19 款及第（二）条第 20 款的规定向债券受托管理人支付本次债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用（如有）。

17、发行人应当至少提前 20 个工作日向债券受托管理人告知各期债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等安排，债券受托管理人应当督促发行人按时履约。

18、发行人应当履行《债券受托管理协议》、本募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

19、在不违反适用法律和发行人本次债券所适用的信息披露规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后尽快向债券受托管理人提供年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注，并根据债券受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告、季度报告后尽快向债券受托管理人提供半年度、季度财务报表。

## （二）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行本募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定履行债券信用风险管理职责。

3、债券受托管理人担任《债券受托管理协议》项下的受托管理人不妨碍：（1）债券受托管理人在证券交易所买卖本次债券和发行人发行的其它证券；（2）债券受托管理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；（3）债券受托管理人为发行人发行其它证券担任保荐人和/或承销商。

4、债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第（一）条第 5 款约定的情形，列席发行人、保证人（如有）和宝龙地产控股的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人（如有）、宝龙地产控股银行征信记录；

（4）对发行人、保证人（如有）和宝龙地产控股进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人（如有）或者宝龙地产控股进行谈话。

5、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在各期债券存续期内，债券受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与本募集说明书约定一致。

6、债券受托管理人应当督促发行人在本募集说明书中披露《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》的主要内容，并应当通过证券交易所指定的信息披露网站和发行人确定的其他监管部门指定的媒体，向债券持有人披露受托管理事务报告、各期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

7、债券受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对本募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

8、出现《债券受托管理协议》第（一）条第 5 款情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当询问发行人或者保证人（如有）、宝龙地产控股，要求发行人或者保证人（如有）或者宝龙地产控股解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

9、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

10、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与各期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对各期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

11、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第（一）第 10 款约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

追加担保的具体方式包括新担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，或者，债券受托管理人按照本次债券持有人会议的决议的授权依法申请法定机关采取财产保全措施。

发行人承担因采取财产保全（包括但不限于由发行人申请的以及由债券受托管理人申请的财产保全）而发生的所有费用，债券受托管理人有权决定是否先行代发行人垫付财产保全费用，如其决定垫付，发行人应根据债券受托管理人的要求及时向其偿付该等费用。

债券受托管理人申请采取财产保全措施时，若司法机关要求提供担保的，发行人同意债券受托管理人可以采取以下方式对财产保全提供担保：（1）相关申请人或第三人提供的金钱担保、物的担保；（2）融资性担保公司提供的信用担保；（3）其他符合条件的企业法人提供的信用担保。

如采取追加担保方式的，债券受托管理人应当督促并协助发行人及时签订相关担保合同、担保函，办理担保物抵/质押登记工作，债券受托管理人应当对保证人和担保物状况进行了解和调查，并督促、提醒担保物保管人妥善保管担保物，避免担保物价值降低、毁损或灭失。办理担保物抵/质押登记工作前，债券受托管理人应当协调发行人、担保物提供者（如有）及相关中介机构与登记机构进行充分沟通。

完成追加担保工作后，债券受托管理人应当向债券持有人披露担保合同和担保函的主要内容、保证人的基本情况、担保物的基本情况和登记情况等内容，并提示保证人代偿、担保物变现环节可能存在的风险。

12、各期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。债券受托管理人有权聘请律师等专业人士协助债券受托管理人处理上述谈判或者诉讼事务，为执行上述债券持有人会议决议而发生的律师费等费用之承担按照下述第（二）条第 21 款的规定执行。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

13、发行人为各期债券设定担保的，债券受托管理人应当在各期债券发行前或本募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

14、发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

15、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取非法利益。

16、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），债券违约风险处置工作档案，保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后或实质违约处置总结提交相关监管机构和自律组织之日起五年。

17、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）本募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

18、在本次债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

19、债券受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬，发行人向债券受托管理人支付的受托管理人报酬金额为本次债券发行规模的 0.01%（含增值税），该等报酬由债券受托管理人在向发行人划付本次债券募集资金净额前从募集资金总额中一次性扣除。

20、除上述第（二）条第 19 款所述受托管理事务报酬外，发行人应负担债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下受托管理人责任时发生的全部费用和支出，包括但不限于：（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；（2）因发行人未履行本募集说明书和《债券受托管理协议》项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用；（3）文件制作、邮寄、电信、差旅费用、为履行《债券受托管理协议》项下的受托管理人职责而聘请律师、会计师等中介机构服务费用和其他垫支的费用。

21、发行人若延迟向债券受托管理人支付任何款项，则应向债券受托管理人按延付金额每日支付万分之二的延付迟延履行违约金。

22、债券受托管理人为履行其职责有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储及划转情况。

23、债券受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据本协议接受委托和 / 或提供的服务，以上的宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

24、《债券受托管理协议》项下有关发行人的信息披露均应该严格按照法律法规和规则以及发行人《公司章程》的规定执行。但债券受托管理人有权：

（1）依照法律、法规和规则的要求或司法机关、仲裁庭命令或监管机构（包括证券交易所）命令的要求，或根据政府行为、监管要求或请求、或因债券受托管理人认为系为在诉讼、仲裁或监管机构的程序或调查中进行辩护或为提出索赔所需时，或因债券受托管理人认为系为遵守监管义务所需时，作出披露或公告；

（2）对以下信息无需履行保密义务：（i）债券受托管理人从第三方获得的信息，并且就债券受托管理人所知悉，该第三方同发行人之间不存在因任何法律规定或协议约

定的义务而禁止其向债券受托管理人提供该信息；（ii）已经公开的信息，但不是由债券受托管理人违反《债券受托管理协议》约定所作披露而造成的；（iii）该信息已由发行人同意公开；（iv）并非直接或间接利用发行人提供的保密信息而由债券受托管理人独立开发的信息；（v）债券受托管理人在发行人提供以前已从合法途径获得的信息；

（3）在发行人允许时，进行披露；

（4）对其专业顾问进行披露，但该等专业顾问须被告知相关信息的保密性；

（5）向其内部参与《债券受托管理协议》项下事务的工作人员进行披露。

25、债券受托管理人无义务向发行人披露，或为发行人的利益利用债券受托管理人在为任何其他人士提供服务、进行任何交易（以自营或其他方式）或在其他业务活动过程中获得的任何非公开信息。

26、《债券受托管理协议》中的任何内容均：（1）不限制债券受托管理人及其关联人士或其任何董事、监事、高级管理人员、雇员或代理人在正常业务过程中以自己的名义或代表其客户进行的任何经纪、研究、投资管理或交易活动；（2）也不限制债券受托管理人及其关联人士在正常业务过程中进行的任何投资银行和并购业务活动，但前提是债券受托管理人不得在进行上述活动过程中违法向任何第三方披露其获得的发行人及发行人关联方的保密资料、信息。

27、《债券受托管理协议》所述保密义务在协议有效期及终止后两年内有效。

28、若本次债券终止上市，发行人将委托债券受托管理人提供终止上市后债券的登记、托管等相关服务。相关费用由发行人和债券受托管理人双方另行约定。

### （三）信用风险管理

1、发行人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定，履行以下债券信用风险管理职责：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项，明确还本付息计划和还本付息保障措施；

（2）根据债券还本付息管理制度的规定及募集资金监管协议的约定提前落实偿债资金，按期还本付息，并应于每个还本付息日前 20 个工作日内根据《债券受托管理协

议》附件三的格式及内容向债券受托管理人提供《偿付资金安排情况调查表》，明确说明发行人还本付息安排及具体偿债资金来源。

同时，发行人不得以任何理由和方式逃废债务，包括但不限于（i）提供虚假财务报表和/或资产债务证明；（ii）故意放弃债权或财产；（iii）以不合理对价处置公司主要财产、重要债权或债权担保物；（iv）虚构任何形式的债务；（v）与控股股东、实际控制人及其关联方发生资产、业务混同等。

（3）按照法律、法规和规则以及内部管理制度的规定和《债券受托管理协议》的约定履行信息披露义务。如发生《债券受托管理协议》第（一）条第 5 款约定的可能影响发行人偿债能力和还本付息的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，必要时以临时报告的方式进行披露；

（4）根据债券还本付息管理制度的规定和《债券受托管理协议》约定采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（5）配合债券受托管理人及其他相关机构根据证券交易所和本募集说明书的规定和《债券受托管理协议》及其附件二的约定开展风险管理工作；

（6）法律、法规和规则等规定或者协议约定的其他职责。

2、债券受托管理人应当在履职过程中，按照法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定，对本期债券履行以下风险管理职责：

（1）根据已依法建立的债券信用风险管理制度，由从事信用风险管理相关工作的专门机构或岗位履行风险管理职责；

（2）根据对本期债券信用风险状况的监测和分析结果，对本期债券进行风险分类管理（划分为正常类、关注类、风险类或违约类），并根据《债券受托管理协议》规定的核查频率等要求，通过现场、非现场或现场与非现场相结合的方式对本期债券风险分类结果开展持续动态监测、风险排查；

（3）发现影响发行人偿债能力或债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，应及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息，进行风险预警；如发行人未及时披露的，应当在受托管理事务报告中予以说明；

（4）发现影响发行人偿债能力或债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，应当按照法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定披露受托管理事务报告，重点说明相关重大事项及其对本期债券投资者权益的具体影响，以及已采取、拟采取的投资者保护措施，必要时根据债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议；

（5）根据债券受托管理人的信用风险管理制度规定，协调、督促发行人、增信机构制定切实可行的债券信用风险化解和处置预案，避免预案存在相互冲突或责任推诿等情形，并协调发行人、增信机构根据债券信用风险化解和处置预案采取有效措施化解信用风险或处置违约事件，及时履行相关的信息披露及报告义务；

（6）根据法律、法规和规则以及本募集说明书、《债券受托管理协议》约定或投资者委托，代表投资者维护合法权益、包括但不限于召集债券持有人会议、代表债券持有人提起诉讼等；

（7）法律、法规和规则等规定或者协议约定的其他风险管理职责。

《债券受托管理协议》对以上内容有进一步约定的，按照相关约定具体执行。

#### （四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对本募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）债券受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及各期债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在本募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

(7) 债券持有人会议召开的情况；

(8) 发生《债券受托管理协议》第（一）条第 5 款第（1）项至第（12）项等情形的，说明基本情况及处理结果；

(9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、各期债券存续期内，出现债券受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和本募集说明书不一致的情形，或出现《债券受托管理协议》第（一）条第 5 款第（1）项至第（12）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

4、为出具受托管理事务报告之目的，发行人应及时、准确、完整的提供债券受托管理人所需的相关信息、文件。发行人应保证其提供的的相关信息、文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。债券受托管理人对上述信息、文件仅做形式审查，对其内容的真实、准确和完整性不承担任何责任。

5、在各期债券存续期间，发行人和债券受托管理人应将债券受托管理事务报告等持续信息披露文件分别在其网站上公布，并且发行人应在证监会指定的信息披露网站上予以公布。

#### **（五）利益冲突的风险防范机制**

1、受托管理人将代表债券持有人，依照法律、法规和规则的规定、《债券受托管理协议》的约定及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务，维护债券持有人的合法权益。

2、债券受托管理人不得与债券持有人存在利益冲突，但债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间可能发生、存在的利益冲突除外。

(1) 债券受托管理人担任《债券受托管理协议》项下的受托管理人不得限制债券受托管理人开展的正常经营业务包括但不限于：（i）债券受托管理人或其关联方在证券交易所买卖本次债券和发行人发行的其他证券；（ii）债券受托管理人或其关联方为发行人的其他项目担任发行人的财务顾问；（iii）债券受托管理人或其关联方为发行人发

行其他证券担任保荐机构和/或承销商。（iv）债券受托管理人或其关联方在法律、法规和规则允许的范围开展其他的与发行人相关的业务。

（2）债券受托管理人或关联方在任何时候：（i）可以依法向任何客户提供服务；（ii）可以代表自身或任何客户开展与发行人或债券持有人有关的任何交易；或（iii）即使存在或可能产生利益冲突，可以为其利益可能与发行人或债券持有人利益相对的第三方行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润，但须满足债券受托管理人不能够违法使用发行人的保密信息来为该第三方行事。

发行人和债券持有人进一步确认，债券受托管理人按照《债券受托管理协议》第（五）条第 2 款的约定从事上述业务的，不构成对发行人和/或债券持有人任何权益的损害，发行人和/或债券持有人不得向债券受托管理人提出任何权利主张。

3、债券受托管理人不得为本次债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会违反法律法规之规定或监管机构之要求而损害债券持有人的权益。

4、债券受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，并保证严格执行。债券受托管理人保证：（1）不会将发行人在《债券受托管理协议》项下的保密信息披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；（2）发行人在《债券受托管理协议》项下的保密信息不被债券受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的目的；（3）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流传，对潜在的利益冲突进行有效管理。

5、发行人和债券受托管理人双方违反利益冲突防范机制，直接导致债券持有人遭受经济损失的，债券持有人可依法提出赔偿申请。

## （六）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）债券受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- （2）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）债券受托管理人提出书面辞职；

(4) 债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、新任受托管理人，必须符合下列条件：

- (1) 新任受托管理人符合中国证监会的有关规定；
- (2) 新任受托管理人已经披露与发行人的利害关系；
- (3) 新任受托管理人与债券持有人不存在利益冲突。

3、单独或合计持有各期债券总额 10% 以上的债券持有人要求变更受托管理人的，债券受托管理人应召集债券持有人会议审议解除债券受托管理人的受托管理人职责并聘请新的受托管理人，变更受托管理人的决议须经代表各期债券二分之一以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。发行人和债券受托管理人应当根据债券持有人会议的决议和《债券受托管理协议》的规定完成与变更受托管理人有关的全部工作。

4、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自债券持有人会议作出变更受托管理人决议之日，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当与发行人签署新的债券受托管理协议，并及时将变更情况向中国证券业协会报告。

5、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

6、债券受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债券受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## **(七) 陈述与保证**

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- (1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（2）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（3）发行人及其董事、监事、总经理、副总经理、财务总监及其他高级管理人员（以下简称“高管人员”）将支持、配合债券受托管理人履行受托管理人职责，为债券受托管理人的履行受托管理人职责提供必要的条件和便利，并依照法律法规和中国证监会的规定承担相应的责任。债券受托管理人及其代表履行受托管理人职责，不能减轻或者免除发行人及其高管人员的责任。

2、债券受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）债券受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；

（3）债券受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

#### （八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

## （九）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、本募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件亦构成《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件：

（1）发行人未能或预计不能根据法律、法规和规则及本募集说明书的约定，按期足额支付各期债券的利息和本金；

（2）发行人或发行人合并报表范围内的子公司在任何其他债务项下出现或可能出现违约或被宣布提前到期；

（3）发行人在其资产、财产或股权上设定抵押或质押权利以致对发行人对各期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对各期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（5）各期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

（6）各期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和《债券受托管理协议》的规定，履行通知义务；

（7）违反《债券受托管理协议》项下的陈述与保证；

（8）违反《债券受托管理协议》约定的信用风险管理职责；

（9）发行人未能履行《债券受托管理协议》、本募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

3、债券受托管理人违反本协议的约定，未履行本协议约定的受托管理职责的，应当承担违约责任，并依法赔偿其因违约行为给发行人造成的经济损失。

4、受托管理人预计发行人违约事件可能发生，可以行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保，履行本协议约定的其他偿债保障措施；

(2) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，受托管理人作为利害关系人提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(3) 及时报告全体债券持有人；

(4) 及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易转让场所。

发行人发生预计违约情形且发生触发债券持有人会议召开条件的事项的，债券受托管理人应当按照债券持有人会议规则的约定，召开债券持有人会议，并可视情况提请债券持有人会议向债券受托管理人做出以下授权：

(1) 授权债券受托管理人提起民事诉讼、仲裁、申请财产保全等；

(2) 授权债券受托管理人提请担保人代偿或处置担保物；

(3) 授权债券受托管理人参与重整或者破产清算等法律程序；

(4) 授权债券受托管理人处置违约事项所需的其他权限。

以上授权应同时包括同意由全体债券持有人共同承担债券受托管理人所有因从事授权事项而产生的法律、诉讼等费用（不包括《债券受托管理协议》约定应由发行人承担的部分）。

5、发行人违约事件发生时，受托管理人可以行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日起 5 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

(2) 在知晓发行人未履行偿还本次债券到期本息的义务时，受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本息；

(3) 要求发行人追加担保，履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施；

(4) 如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担受托管理人所有因此而产生的法律、诉讼等费用（不包括《债券受托管理协议》约定应由发行人承担的部分），受托管理人可以在法律允许的范围内，以及根据债券持有人会议决议：

(i) 提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(ii) 根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁；

(iii) 在发行人进入重整、和解、重组或者破产的法律程序时，受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序；

(iv) 及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易转让场所。

## 6、加速清偿及措施

(1) 如果《债券受托管理协议》第（九）条第 2 款下的发行人违约事件中第（1）或第（2）项情形发生，或发行人违约事件中第（3）至第（9）项情形发生且一直持续 30 个连续工作日仍未得到纠正，单独和/或合计代表 50% 以上有表决权的未偿还的各期债券张数的债券持有人可通过债券持有人会议形成决议，并以书面方式通知发行人，宣布该期债券本金和相应利息，立即到期应付。

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下(i)至(iv)各项金额的总和：（i）受托管理人的合理赔偿、费用和开支；（ii）所有迟付的利息；（iii）所有到期应付的本金；（iv）适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；或相关的发行人违约事件已得到救济；或债券持有人会议同意的其他措施，受托管理人经债券持有人会议决议后可以书面方式通知发行人，宣布取消加速清偿的决定。

7、发行人保证按照各期债券发行条款约定的还本付息安排向债券持有人支付各期债券利息及兑付各期债券本金，若不能按时支付各期债券利息或各期债券到期不能兑付本金，对于延迟支付的本金或利息，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为该期债券票面利率上浮 50%。

8、如果《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件中第（1）或第（2）项情形发生，或发行人违约事件中第（3）至第（9）项情形发生且一直持续 30 个连续工作日仍未得到纠正，受托管理人可依法采取任何可行的法律救济方式回收各期债券本金和利息。

9、双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定和保证（包括但不限于因本次债券发行与上市的应用文件或公开募集文件以及本次债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本次债券发行与上市相关的任何法律规定或上市规则或因债券受托管理人根据《债券受托管理协议》提供服务，从而导致债券受托管理人或任何其他受补偿方（遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债券受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对债券受托管理人给予赔偿（包括但不限于偿付债券受托管理人或其

他受补偿方就本赔偿条款进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使债券受托管理人或其他受补偿方免受损害。如经有管辖权的法院或仲裁庭最终裁决完全由于债券受托管理人或其他受补偿方的欺诈、故意不当行为或重大疏忽而导致债券受托管理人或该等其他实体遭受的损失、损害或责任，发行人不承担任何补偿责任。

10、发行人如果注意到任何可能引起上述第 9 款所述的索赔，应立即通知债券受托管理人。

11、发行人同意，在不损害发行人可能对债券受托管理人提出的任何索赔的权益下，发行人不会因为对债券受托管理人的任何可能索赔而对债券受托管理人的董事、高级职员、雇员或代理人提出索赔。

12、债券受托管理人或债券受托管理人的代表就中国证监会拟对债券受托管理人或债券受托管理人代表采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，发行人应积极协助债券受托管理人并提供债券受托管理人合理要求的有关证据。

13、除《债券受托管理协议》中约定的义务外，债券受托管理人不对本次债券募集资金的使用情况及发行人按照《债券受托管理协议》及本募集说明书的履行/承担相关义务和责任的情况负责。

#### **（十）法律适用及争议解决**

1、《债券受托管理协议》的订立、生效、履行适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，双方同意，经任何一方要求，争议将交由中国国际经济贸易仲裁委员会（“贸仲”）按照申请仲裁时贸仲有效的仲裁规则在北京进行仲裁。双方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁裁决是终局的，对发行人、债券受托管理人双方均有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

### （十一）协议的生效、变更及终止

1、《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券首期发行之日起生效。

2、任何债券持有人一经通过认购或者购买或者其他合法方式取得本次债券，即视同认可并接受《债券受托管理协议》，《债券受托管理协议》即构成发行人、债券受托管理人和全体债券持有人之间有法律约束力的合同。

3、《债券受托管理协议》之规定若与任何现行或不时修订、颁布的中国法律、法规、部门规章、交易所规则和规范性文件的有关规定有任何冲突或抵触，应以该等现行或不时修订、颁布的中国法律、法规、部门规章、交易所规则和规范性文件的有关规定为准。

4、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

5、发生下列情况之一时，《债券受托管理协议》终止：

（1）按照《债券受托管理协议》第（六）条的规定变更受托管理人；

（2）本次债券存续期届满，发行人依照本募集说明书的约定，按期足额偿付完毕本次债券本息；

（3）通过启动担保程序或其他方式，本次债券持有人的本息收益获得充分偿付，从而使本次债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止；

（4）发行人未能依照本募集说明书的约定，按期足额偿还本次债券本息。债券受托管理人为了本次债券持有人的利益，已经采取了各种可能的措施，本次债券持有人的权益已经得到充分维护，或在法律上或/事实上已经不能再获得进一步的维护，从而使本次债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止。

## （十二）通知

1、在任何情况下，《债券受托管理协议》所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：上海市闵行区新镇路 1699 号宝龙大厦

联系人：丁川

邮政编码：200336

电话：021-51759999

传真：021-51752222

债券受托管理人通讯地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层

联系人：翟赢、宋沐洋、邢艺凡、肖潇

邮政编码：100032

电话：010-65051166

传真：010-65059092

2、任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码，发生变更的，应当在该变更发生日起 3 个工作日内通知另一方。

3、通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（3）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

4、如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，债券受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

### （十三）附则

1、《债券受托管理协议》对发行人和债券受托管理人双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

2、发行人确认并同意债券受托管理人系依照在公平基础上订立的《债券受托管理协议》所独自设立的关系、在《债券受托管理协议》下作为独立订约人而非以其他任何身份（包括受托人的身份）行事；债券受托管理人《债券受托管理协议》项下享有的权利、承担的任何义务系为本次债券持有人利益，双方特此明确就《债券受托管理协议》所述事项，债券受托管理人不对发行人承担任何受托责任、顾问责任或类似责任，发行人特此确认对此理解并同意，而且放弃任何相反的权利请求。

3、《债券受托管理协议》项下任何公告均应按照中国证监会、交易所的要求予以公开披露。

4、《债券受托管理协议》的任何条款被有权机关认定无效时，双方应当协商订立新的条款，以取代该无效条款，双方订立的新条款构成对《债券受托管理协议》的变更。

5、《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

6、《债券受托管理协议》正本一式捌份，发行人、债券受托管理人各执贰份，其余肆份由债券受托管理人保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

## 第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

## 公司声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：



许健康

上海宝龙实业发展（集团）有限公司



2019年3月27日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签字：



许健康

上海宝龙实业发展（集团）有限公司



2019年3月27日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签字：



许华芳

上海宝龙实业发展（集团）有限公司

2019年3月27日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签字：



许华芬

上海宝龙实业发展（集团）有限公司

2019年3月27日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

监事签字：



施思妮

上海宝龙实业发展（集团）有限公司

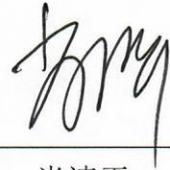
2019年3月27日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



肖清平

上海宝龙实业发展（集团）有限公司

2019年3月27日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



廖明舜

上海宝龙实业发展（集团）有限公司



2019年3月27日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



洪群峰

上海宝龙实业发展（集团）有限公司

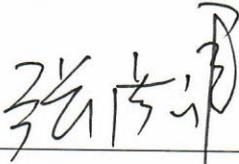


2019年3月27日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

非董事高级管理人员签字：

  
张洪峰

上海宝龙实业发展(集团)有限公司

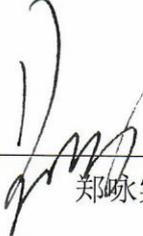
2019年3月27日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

非董事高级管理人员签字：

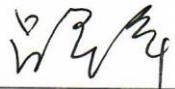
  
郑咏棠

  
上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2019年3月27日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

非董事高级管理人员签字：

  
\_\_\_\_\_  
吕翠华

上海宝龙实业发展（集团）有限公司

2019年3月27日



## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名：



翟赢

公司授权代表签名：



王晟



中国国际金融股份有限公司

2019年3月27日

中国国际金融股份有限公司  
法定代表人授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司黄朝晖签署与投资银行业务相关的协议和文件。黄朝晖可根据投资银行部业务及管理需要转授权投资银行部执行负责人王晟。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

  
中国国际金融股份有限公司  
毕明建

毕明建

代履董事长、代履法定代表人、首席执行官

二零一七年三月一日

编号：2017030021

## 授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司（以下简称“本公司”）投资银行部执行负责人王晟对外代表本公司签署与投资银行业务相关的协议和文件。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司





黄朝晖

二零一七年三月一日

## 主承销商声明

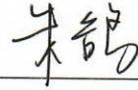
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名：



杨芳



朱鹤

法定代表人签名：



张佑君



中信证券股份有限公司

2019年3月27日

## 债券受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债券受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者本次债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构（如有）、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或破产的法律程序等，有效维护债券持有人的合法权益。

本公司承诺，在债券受托管理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人（签名）：



翟赢

法定代表人（授权代表）（签名）



王晟



中国国际金融股份有限公司

2019年3月27日

## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签名：

王君

王君

徐智强

徐智强

律师事务所负责人签名

彭雪峰

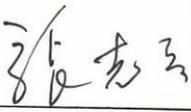
彭雪峰



## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：

  
\_\_\_\_\_  
张志云

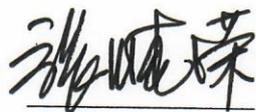


经办注册会计师：

  
\_\_\_\_\_  
董毅强



会计师事务所负责人：

  
\_\_\_\_\_  
张晓荣



上会会计师事务所（特殊普通合伙）

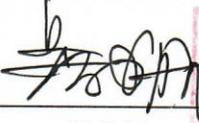
2019 年 7 月 27 日



## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：

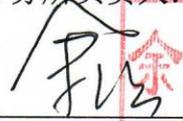
  
\_\_\_\_\_  
吴成航



  
\_\_\_\_\_  
包平荣



会计师事务所负责人：

  
\_\_\_\_\_  
余强



中汇会计师事务所（特殊普通合伙）



2019年3月27日

## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员签名：

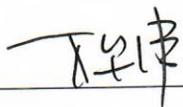


冯磊



李镭

资信评级机构负责人签名：



万华伟



## 第十一节 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

1、发行人 2015 年、2016 年和 2017 年经审计的财务报告及 2018 年 1-9 月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；

8、《PowerlongRealEstateHoldingsLimited 宝龙地产控股有限公司关于上海宝龙实业发展有限公司公开发行公司债券兑付相关事宜的承诺函》。

在本次债券发行期内，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。