

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
公司债券年度报告
（2019年）

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

（一） 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。

（二） 存货出售的不确定性风险

2018年和2019年，公司存货分别为4,163,540.53万元和4,543,053.70万元，占公司总资产的比例分别为35.31%和29.88%。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。

截至本报告出具日，公司面临的风险因素与本公司发行的各期债券募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 信息披露网址及置备地.....	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	7
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
六、 中介机构情况.....	7
第二节 公司债券事项.....	8
一、 债券基本信息.....	8
二、 募集资金使用情况.....	14
三、 报告期内资信评级情况.....	20
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	21
五、 偿债计划.....	23
六、 专项偿债账户设置情况.....	26
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	28
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	28
第三节 业务经营和公司治理情况.....	31
一、 公司业务和经营情况.....	31
二、 投资状况.....	35
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	35
四、 公司治理情况.....	35
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	36
第四节 财务情况.....	36
一、 财务报告审计情况.....	36
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	36
三、 合并报表范围调整.....	37
四、 主要会计数据和财务指标.....	37
五、 资产情况.....	38
六、 负债情况.....	39
七、 利润及其他损益来源情况.....	41
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	41
九、 对外担保情况.....	42
第五节 重大事项.....	42
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	42
二、 关于破产相关事项.....	42
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	42
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	42
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	43
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	43
第八节 备查文件目录.....	44
财务报表.....	46
附件一： 发行人财务报表.....	46
担保人财务报表.....	60

释义

发行人、公司、本公司或上海宝龙实业	指	上海宝龙实业发展（集团）有限公司
宝龙地产控股	指	宝龙地产控股有限公司（香港上市代码：1238.HK）
存续债券、相关债券	指	“16宝龙债”、“16宝龙02”、“16宝龙03”、18宝龙01、“19宝龙01”、“19宝龙02”、“19宝龙G1”、“20宝龙01”、“20宝龙02”
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
《“20宝龙02”募集说明书》	指	《上海宝龙实业发展(集团)有限公司2020年公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)募集说明书》
《“20宝龙01”募集说明书》	指	《上海宝龙实业发展(集团)有限公司公开发行2020年公司债券(第一期)募集说明书》
《“19宝龙G1”募集说明书》	指	《上海宝龙实业发展有限公司2019年非公开发行公司债券(第一期)募集说明书》
《“19宝龙02”募集说明书》	指	《上海宝龙实业发展有限公司2019年非公开发行公司债券(第一期)募集说明书》
《“19宝龙01”募集说明书》	指	《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）募集说明书》
《“18宝龙01”募集说明书》	指	《上海宝龙实业发展有限公司2018年非公开发行公司债券募集说明书》
《“16宝龙债”募集说明书》	指	《上海宝龙实业发展有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书》
《“16宝龙债”受托管理人协议》、《“16宝龙02”受托管理人协议》、《“16宝龙03”受托管理人协议》	指	《上海宝龙实业发展有限公司与国泰君安证券股份有限公司关于上海宝龙实业发展有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《“16宝龙02”募集说明书》	指	《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）募集说明书》
《“16宝龙03”募集说明书》	指	《上海宝龙实业发展有限公司2016年公开发行公司债券（第三期）募集说明书》
《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
评级机构、联合信用、联合评级	指	联合信用评级有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
元/千元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
我国、中国	指	中华人民共和国

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	上海宝龙实业发展（集团）有限公司
中文简称	上海宝龙实业
外文名称（如有）	ShanghaiPowerlongIndustrialDevelopmentCo.,Ltd.
外文缩写（如有）	-
法定代表人	许健康
注册地址	上海市 闵行区七莘路 1855 号第 1 幢 4 层 02 室
办公地址	上海市 闵行区新镇路 1399 号宝龙大厦 8 楼
办公地址的邮政编码	201100
公司网址	-
电子信箱	dingchuan1@powerlong.com

二、信息披露事务负责人

姓名	廖明舜
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	副总经理兼财务总监
联系地址	上海市闵行区新镇路 1399 号宝龙大厦
电话	021-51759999
传真	021-51752222
电子信箱	dingchuan1@powerlong.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易 场所网站网址	www.szse.cn、www.sse.com.cn
年度报告备置地	上海证券交易所（www.sse.com.cn）和深圳证券交易所网站（www.szse.cn）及本公司办公地

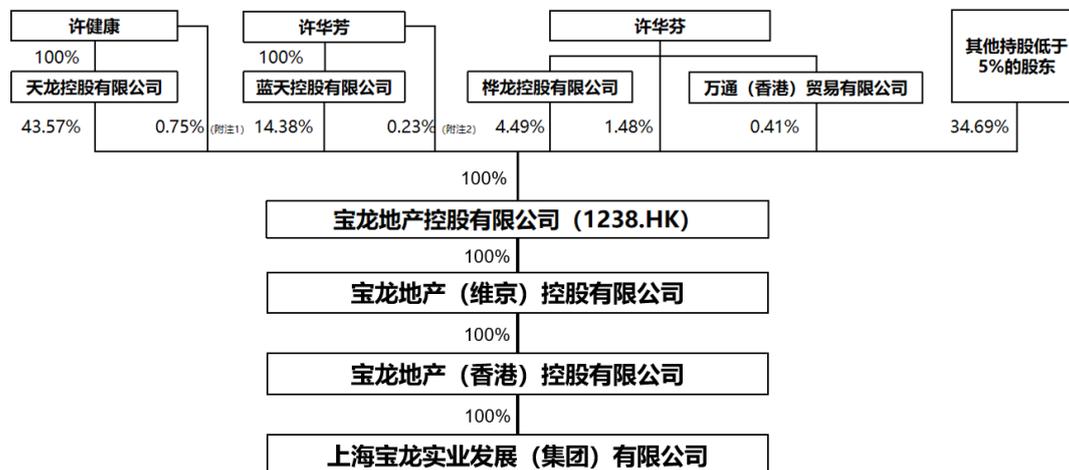
四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：宝龙地产（香港）控股有限公司

报告期末实际控制人名称：许健康

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

有控股股东或实际控制人 无控股股东或实际控制人



附注1：由许健康先生个人持股0.69%，配偶持股0.07%，合计持股0.75%。
附注2：由许华芳先生个人持股0.22%，配偶持股0.01%，合计持股0.23%。

（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市静安区威海路755号25楼
签字会计师姓名	董毅强、李波

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	112315.SZ、112341.SZ、112430.SZ
债券简称	16宝龙债、16宝龙02、16宝龙03
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闻路669号博华广场33层

联系人	陈心昊
联系电话	021-38677925

债券代码	150908.SH、151766.SH、163008.SH、163138.SH
债券简称	18 宝龙 01、19 宝龙 02、19 宝龙 G1、20 宝龙 01
名称	中山证券有限责任公司
办公地址	上海市浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦十层
联系人	徐丽君
联系电话	021-50801138

债券代码	112884.SZ、149066.SZ
债券简称	19 宝龙 01、20 宝龙 02
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
联系人	张翀
联系电话	010-65051166

（三）资信评级机构

债券代码	163138.SH、149066.SZ、163008.SH、112884.SZ、112315.SZ、112341.SZ、112430.SZ
债券简称	20 宝龙 01、20 宝龙 02、19 宝龙 G1、19 宝龙 01、16 宝龙债、16 宝龙 02、16 宝龙 03
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 PICC 大厦 12 层

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	112315.SZ
2、债券简称	16 宝龙债
3、债券名称	上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券
4、发行日	2016 年 1 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021 年 1 月 18 日
8、债券余额	25.56
9、截至报告期末的利率(%)	7.50

10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格机构投资者公开发行
13、报告期内付息兑付情况	本期债券按年计息，不计复利，已于2019年1月18日完成第三次付息，向投资者支付利息16,740.00万元。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，发行人于回售登记日前上调利率130BP至7.50%，部分投资选择回售债券，共回售1.44亿元。报告期内不涉及。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	部分投资者于2019年1月18日行使回售选择权，回售规模共1.44亿元。报告期内不触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	112341.SZ
2、债券简称	16宝龙02
3、债券名称	上海宝龙实业发展（集团）有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）
4、发行日	2016年3月7日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年3月7日
8、债券余额	4.72
9、截至报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格机构投资者公开发行
13、报告期内付息兑付情况	本期债券按年计息，不计复利，已于2019年3月7日完成第三次付息，向投资者支付利息3,000.00万元
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，发行人于回售登记日前上调利率100BP至7.00%，部分投资者选择回售债券，共回售0.28亿元。报告期内不涉及。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	部分投资者于2019年3月7日行使回售选择权，回售规模共0.28亿元。报告期内不触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	112430.SZ
2、债券简称	16 宝龙 03
3、债券名称	上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）
4、发行日	2016 年 8 月 24 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 8 月 24 日
7、到期日	2021 年 8 月 24 日
8、债券余额	0.32
9、截至报告期末的利率(%)	5.25
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格机构投资者公开发行
13、报告期内付息兑付情况	本期债券按年计息，不计复利，已于 2019 年 8 月 24 日完成第三次付息，向投资者支付利息 169.575 万元
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	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。报告期内不涉及。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150908.SH
2、债券简称	18 宝龙 01
3、债券名称	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）
4、发行日	2018 年 12 月 13 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 12 月 14 日
7、到期日	2021 年 12 月 13 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格机构投资者非公开发行
13、报告期内付息兑付情况	本期债券按年计息，不计复利，已于 2019 年 12 月 13 日完成第一次付息，向投资者支付利息 7,500.00 万元。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	债券期限 3 年期，附有第 2 年发行人调整票面利率选择权。报告期内尚未触发。
15、报告期内投资者回售选	债券期限 3 年期，附有第 2 年投资人回售选择权。报

择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	112884.SZ
2、债券简称	19 宝龙 01
3、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）
4、发行日	2019 年 4 月 1 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2021 年 4 月 1 日
8、债券余额	3.00
9、截至报告期末的利率（%）	7.20
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格机构投资者公开发行
13、报告期内付息兑付情况	本期债券采用单利按年计息，不计复利。已于 2020 年 4 月 1 日完成第一次付息，向投资者支付利息 2,160.00 万元
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	151766.SH
2、债券简称	19 宝龙 02
3、债券名称	上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2019 年 7 月 15 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2022 年 7 月 15 日
8、债券余额	6.00
9、截至报告期末的利率（%）	7.40
10、还本付息方式	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

11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格机构投资者非公开发行
13、报告期内付息兑付情况	报告期内暂未开始兑付兑息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	163008.SH
2、债券简称	19 宝龙 G1
3、债券名称	上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）
4、发行日	2019 年 11 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 11 月 20 日
7、到期日	2024 年 11 月 20 日
8、债券余额	10.70
9、截至报告期末的利率(%)	7.20
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格机构投资者公开发行
13、报告期内付息兑付情况	报告期内暂未开始兑付兑息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	163138.SH
2、债券简称	20 宝龙 01
3、债券名称	上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）
4、发行日	2020 年 1 月 16 日
5、是否设置回售条款	是

6、最近回售日	2022年1月20日
7、到期日	2025年1月20日
8、债券余额	9.30
9、截至报告期末的利率(%)	6.67
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格机构投资者公开发行
13、报告期内付息兑付情况	报告期内暂未开始兑付兑息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	149066.SZ
2、债券简称	20宝龙02
3、债券名称	上海宝龙实业发展（集团）有限公司2020年公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）
4、发行日	2020年3月18日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年3月20日
7、到期日	2023年3月20日
8、债券余额	15.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.00
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格机构投资者公开发行
13、报告期内付息兑付情况	报告期内暂未开始兑付兑息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：万元 币种：人民币

债券代码：112315.SZ

债券简称	16 宝龙债
募集资金专项账户运作情况	用于补充公司营运资金与偿还公司债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	266,923.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本年度报告出具之日，本期债券募集资金 266,923.00 万元已全部使用完毕。本次债券募集资金履行了公司内部审批程序，用于偿还公司债务及补充流动资金需求。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	-
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	-
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：112341.SZ

债券简称	16 宝龙 02
募集资金专项账户运作情况	用于补充公司营运资金与偿还公司债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	49,400.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本年度报告出具之日，本期债券募集资金 49,400.00 万元已全部使用完毕。本次债券募集资金履行了公司内部审批程序，用于偿还公司债务及补充流动资金需求。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	-
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	-
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

整改及整改情况（如有）	
-------------	--

单位：万元 币种：人民币

债券代码：112430.SZ

债券简称	16 宝龙 03
募集资金专项账户运作情况	用于补充公司营运资金与偿还公司债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	79,040.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本年度报告出具之日，本期债券募集资金 79,040.00 万元已全部使用完毕。本次债券募集资金履行了公司内部审批程序，用于偿还公司债务及补充流动资金需求。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	-
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	-
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：150908.SH

债券简称	18 宝龙 01
募集资金专项账户运作情况	用于偿还公司债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	100,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截止本报告出具之日，本期债券募集资金扣除费用之后，已全部使用完毕。公司募集资金用途变更已按照募集说明书约定履行相应程序。公司已与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行、债券受托管理人中山证券有限责任公司签订《上海宝龙实业发展（集团）有限公司与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行和中山证券有限责任公司签订之上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》，公司严格按照监管约定使用募集资金，具体如下：公司在募集前以原件或指定传真发送传真件或指定邮箱发送扫描件等书面形式向债券受托管理人、监管银行提交划款指令，并附相关的用款凭证或按照监管协议约定提供书面情况说明，同时通知债券受托管理人、监

	管银行。债券受托管理人在审核用款凭证后以书面形式向公司及监管银行发送划款通知书，监管银行在收到债券受托管理人的确认募集资金用途符合约定的划款通知书并经表面性审查一致后，办理募集资金划转。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	-
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	-
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：112884.SZ

债券简称	19 宝龙 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金用于住房租赁项目建设及补充公司营运资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	30,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截止本报告出具之日，本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金履行了公司内部审批程序，用于住房租赁项目投资和补充公司营运资金。公司已与交通银行股份有限公司上海长宁支行、债券受托管理人中国国际金融股份有限公司签订《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募集资金三方监管协议》，公司严格按照监管约定使用募集资金。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	-
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	-
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：151766.SH

债券简称	19 宝龙 02
募集资金专项账户运作情况	用于偿还公司债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	60,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截止本报告出具之日，本期债券募集资金扣除费用之后，已全部使用完毕。公司募集资金用途变更已按照募集说明书约定履行相应程序。公司已与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行、债券受托管理人中山证券有限责任公司签订《上海宝龙实业发展（集团）有限公司与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行和中山证券有限责任公司签订之上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》，公司严格按照监管约定使用募集资金，具体如下：公司在募集前以原件或指定传真发送传真件或指定邮箱发送扫描件等书面形式向债券受托管理人、监管银行提交划款指令，并附相关的用款凭证或按照监管协议约定提供书面情况说明，同时通知债券受托管理人、监管银行。债券受托管理人在审核用款凭证后以书面形式向公司及监管银行发送划款通知书，监管银行在收到债券受托管理人的确认募集资金用途符合约定的划款通知书并经表面性审查一致后，办理募集资金划转。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	-
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	-
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：163008.SH

债券简称	19 宝龙 G1
募集资金专项账户运作情况	用于偿还 16 宝龙 03（145208.SH），与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	107,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况	截止本报告出具之日，本期债券募集资金扣除费用之

及履行的程序	后，已全部使用完毕。公司募集资金用途变更已按照募集说明书约定履行相应程序。公司已与中国建设银行股份有限公司厦门市分行、债券受托管理人中山证券有限责任公司签订《上海宝龙实业发展（集团）有限公司与中国建设银行股份有限公司厦门市分行和中山证券有限责任公司签订之上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》，公司严格按照监管约定使用募集资金，具体如下：公司在使用募集资金前以原件或指定传真发送传真件或指定邮箱发送扫描件等书面形式向债券受托管理人、监管银行提交划款指令，并附相关的用款凭证或按照监管协议约定提供书面情况说明，同时通知债券受托管理人、监管银行。债券受托管理人在审核用款凭证后以书面形式向公司及监管银行发送划款通知书，监管银行在收到债券受托管理人的确认募集资金用途符合约定的划款通知书并经表面性审查一致后，办理募集资金划转。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	-
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	-
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：163138.SH

债券简称	20 宝龙 01
募集资金专项账户运作情况	用于偿还 16 宝龙 03（145208.SH），与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	93,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截止本报告出具之日，本期债券募集资金扣除费用之后，已全部使用完毕。公司募集资金用途变更已按照募集说明书约定履行相应程序。公司已与兴业银行股份有限公司上海华山支行、债券受托管理人中山证券有限责任公司签订《上海宝龙实业发展（集团）有限公司与兴业银行股份有限公司上海华山支行和中山证券有限责任公司签订之上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》，公司严格按照监管约定使用募集资金，具体如下：公司在使用募集资金前以原件或指定传真发送传真件或指定邮箱发送扫描件等

	书面形式向债券受托管理人、监管银行提交划款指令，并附相关的用款凭证或按照监管协议约定提供书面情况说明，同时通知债券受托管理人、监管银行。债券受托管理人在审核用款凭证后以书面形式向公司及监管银行发送划款通知书，监管银行在收到债券受托管理人的确认募集资金用途符合约定的划款通知书并经表面性审查一致后，办理募集资金划转。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	-
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	-
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：149066.SZ

债券简称	20 宝龙 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金用于住房租赁项目建设及补充公司营运资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	150,000.00
募集资金期末余额	14,454.60
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截止本年度报告出具之日，本期债券募集资金余额为14,454.60万元，其余部分履行了公司内部审批程序，用于住房租赁项目投资和补充公司营运资金。公司已与交通银行股份有限公司上海长宁支行、债券受托管理人中国国际金融股份有限公司签订《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募集资金三方监管协议》，公司严格按照监管约定使用募集资金。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	-
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	-
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成	不适用

整改及整改情况（如有）	
-------------	--

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	112884.SZ、112430.SZ、112341.SZ、112315.SZ
债券简称	19 宝龙 01、16 宝龙 03、16 宝龙 02、16 宝龙债
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2019 年 6 月 21 日
评级结果披露地点	深圳证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险较低。债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无影响

债券代码	163008.SH
债券简称	19 宝龙 G1
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2019 年 7 月 25 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无影响

债券代码	163138.SH
债券简称	20 宝龙 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020 年 1 月 10 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	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
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无影响

债券代码	149066.SZ
债券简称	20 宝龙 02
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020年3月10日
评级结果披露地点	深圳证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	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
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无影响

（二） 主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

债券代码：112315.SZ

债券简称	16 宝龙债
增信机制概述	宝龙地产控股就本次债券兑付相关事宜作出收购承诺，发生以下任一情形时，债券核对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。
报告期内相关增信机制的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
增信机制的执行情况	-

债券代码：112341.SZ

债券简称	16 宝龙 02
增信机制概述	宝龙地产控股就本次债券兑付相关事宜作出收购承诺，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。
报告期内相关增信机制的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
增信机制的执行情况	-

债券代码：112430.SZ

债券简称	16 宝龙 03
增信机制概述	宝龙地产控股就本次债券兑付相关事宜作出收购承诺，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。
报告期内相关增信机制的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
增信机制的执行情况	-

债券代码：112884.SZ

债券简称	19 宝龙 01
增信机制概述	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。
报告期内相关增信机制的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
增信机制的执行情况	-

债券代码：149066.SZ

债券简称	20 宝龙 02
增信机制概述	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。
报告期内相关增信机制的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
增信机制的执行情况	-

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

□适用 √不适用

五、偿债计划**（一）偿债计划变更情况**

□适用 √不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：112315.SZ

债券简称	16 宝龙债
偿债计划概述	发行人偿债资金的主要来源为经营活动现金流、主营业

	务经营利润。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：112341.SZ

债券简称	16 宝龙 02
偿债计划概述	发行人偿债资金的主要来源为经营活动现金流、主营业务经营利润。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：112430.SZ

债券简称	16 宝龙 03
偿债计划概述	发行人偿债资金的主要来源为经营活动现金流、主营业务经营利润。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：150908.SH

债券简称	18 宝龙 01
偿债计划概述	发行人偿债资金的主要来源为经营活动现金流、主营业务经营利润。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：112884.SZ

债券简称	19 宝龙 01
偿债计划概述	发行人偿债资金的主要来源为经营活动现金流、主营业务经营利润。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债券能够

	按时、足额偿付提供有力保障。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：151766.SZ

债券简称	19 宝龙 02
偿债计划概述	发行人偿债资金的主要来源为经营活动现金流、主营业务经营利润。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：163008.SH

债券简称	19 宝龙 G1
偿债计划概述	发行人偿债资金的主要来源为经营活动现金流、主营业务经营利润。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：163138.SH

债券简称	20 宝龙 01
偿债计划概述	发行人偿债资金的主要来源为经营活动现金流、主营业务经营利润。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：149066.SZ

债券简称	20 宝龙 02
偿债计划概述	发行人偿债资金的主要来源为经营活动现金流、主营业务经营利润。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。
偿债计划的变化情况对债券	不适用

持有人利益的影响（如有）	
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：112315.SZ、112341.SZ、112430.SZ

债券简称	“16 宝龙债”、“16 宝龙 02”及“16 宝龙 03”
账户资金的提取情况	公司公开发行的公司债券“16 宝龙债”、“16 宝龙 02”及“16 宝龙 03”，在农业银行上海市分行营业部设立了专项偿债账户。公司已于每年付息日、回售日按时足额付息、兑付，兑息、兑付情况正常。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：150908.SH

债券简称	18 宝龙 01
账户资金的提取情况	公司非公开发行的公司债券“18 宝龙 01”，在中国农业银行股份有限公司上海闸北支行设立了募集资金专户，根据《上海宝龙实业发展（集团）有限公司与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行和中山证券有限责任公司签订之上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》，该专项账户专门用于募集资金的接收、储存、划转及还本付息等。公司已于 2019 年 12 月 13 日按时足额付息，兑息情况正常。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：112884.SZ

债券简称	19 宝龙 01
账户资金的提取情况	公司公开发行的公司债券“19 宝龙 01”，在交通银行股份有限公司上海长宁支行设立了专项偿债账户。公司已于 2020 年 4 月 1 日按时足额付息，兑息情况正常。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：151766.SH

债券简称	19 宝龙 02
账户资金的提取情况	公司非公开发行的公司债券“19 宝龙 02”，在中国农业银行股份有限公司上海闸北支行设立了募集资金专户，根据《上海宝龙实业发展（集团）有限公司与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行和中山证券有限责任公司签订之上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》，该专项账户专门用于募集资金的接收、储存、划转及还本付息等。截至本年度报告出具之日，本期债券无兑息情况。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：163008.SH

债券简称	19 宝龙 G1
账户资金的提取情况	公司公开发行的公司债券“19 宝龙 G1”，在中国建设银行股份有限公司厦门市分行设立了募集资金专户，根据《上海宝龙实业发展（集团）有限公司与中国建设银行股份有限公司厦门市分行和中山证券有限责任公司签订之上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》，该专项账户专门用于募集资金的接收、储存、划转及还本付息等。截至本年度报告出具之日，本期债券无兑息情况。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：163138.SH

债券简称	20 宝龙 01
账户资金的提取情况	公司公开发行的公司债券“20 宝龙 01”，在兴业银行股份有限公司上海华山支行设立了募集资金专户，根据《上海宝龙实业发展（集团）有限公司与兴业银行股份有限公司上海华山支行和中山证券有限责任公司签订之上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》，该专项账户专门用于募集资金的接收、储存、划转及还本付息等。截至本年度报告出具之日，本期债券无兑息情况。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：149066.SZ

债券简称	20 宝龙 02
账户资金的提取情况	公司公开发行的公司债券“20 宝龙 02”，在交通银行股份有限公司上海长宁支行设立了专项偿债账户。截至本年度报告出具之日，本期债券无兑息情况。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

七、报告期内持有人会议召开情况

□适用 √不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	112315.SZ、112341.SZ、112430.SZ
债券简称	“16 宝龙债”、“16 宝龙 02”及“16 宝龙 03”
债券受托管理人名称	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	于报告期内严格按照募集说明书履行了债券受托管理人的各项职责。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是，披露地址 www.szse.cn

债券代码	150908.SH
债券简称	18 宝龙 01
债券受托管理人名称	中山证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	<p>1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《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。</p> <p>2、受托管理人持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况。</p> <p>3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。</p> <p>4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。</p> <p>5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未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利益。</p>

	<p>6、受托管理人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。</p> <p>7、截至本年度报告出具之日，公司变更信息披露负责人，债券受托管理人中山证券已于2019年3月披露临时受托管理事务报告。</p> <p>8、截至本年度报告出具之日，公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十，债券受托管理人中山证券已于2019年4月披露临时受托管理事务报告。</p> <p>9、报告期内受托管理人已于2019年6月27日在上海证券交易所网站披露《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）受托管理事务报告（2018年度）》，提请投资者及时关注。</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

债券代码	112884.SZ
债券简称	19宝龙01
债券受托管理人名称	中国国际金融股份有限公司
受托管理人履行职责情况	于报告期内严格按照募集说明书履行了债券受托管理人的各项职责。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

债券代码	151766.SH
债券简称	19宝龙02
债券受托管理人名称	中山证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	<p>1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《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。</p> <p>2、受托管理人持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况。</p> <p>3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。</p> <p>4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断</p>

	对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。 5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未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利益。 6、受托管理人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。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

债券代码	163008.SH
债券简称	19 宝龙 G1
债券受托管理人名称	中山证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	<p>1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《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。</p> <p>2、受托管理人持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况。</p> <p>3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。</p> <p>4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。</p> <p>5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未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利益。</p> <p>6、受托管理人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。</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

债券代码	163138.SH
债券简称	20 宝龙 01

债券受托管理人名称	中山证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	<p>1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《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。</p> <p>2、受托管理人持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况。</p> <p>3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。</p> <p>4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。</p> <p>5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未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利益。</p> <p>6、受托管理人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。</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

债券代码	149066.SZ
债券简称	20宝龙02
债券受托管理人名称	中国国际金融股份有限公司
受托管理人履行职责情况	于报告期内严格按照募集说明书履行了债券受托管理人的各项职责。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

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。目前均以独立子公司作为项目公司对各个项目进行开发。同时公司为宝龙地产控股有限公司的国内各家项目公司供应建材、钢材等建筑材料以及提供投资经营决策、市场营销服务、资金运作与财务管理、技术支持和研究开发、信息技术服务。

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

2、经营模式及行业地位等

公司主要业务为房地产开发与销售，商业物业运营，酒店经营等。公司房地产开发及销售板块均按照我国建设项目开发的有关规定进行项目获取、达到预售条件并取得《预售许可证》后组织销售，符合条件时确认销售收入。商业物业运营主要为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。公司商业物业以购物中心、商业街为主。酒店经营板块主要为宝龙与多家国际著名酒店集团合作，根据各地市场情况差异，以宝龙加喜来登、W、铂尔曼、艾美、丽笙、丽筠、福朋、雅乐轩、戴斯等品牌形象出现。同时，推出艺术主题类“艺悦”、“艺悦·精选”和“艺珺”等自营品牌连锁酒店。公司所属的宝龙地产控股在由中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心共同主办的“2019中国房地产开发企业500强测评成果”发布会在北京举行。宝龙地产控股荣获“2019中国房地产开发企业50强”，位列第38位；“2019中国房地产开发企业商业地产综合实力10强”；“2019中国房地产开发企业责任地产10强”等荣誉，是中国较为领先的城市综合体运营商。

报告期内，公司业务经营及所在行业未发生重大不利变化，不会对公司经营情况及偿债能力产生影响。

3、房地产业务情况

是否属于房地产行业发行人

是。

报告期末房地产业务非一二线城市占比情况

单位：万元 币种：人民币

	涉及非一二线城市 相关资产的账面价值	涉及房地产业务的 全部账面价值	占比(%)
存货	869,501.65	4,543,053.70	19.14%
投资性房地产	963,318.94	4,917,237.41	19.59%
无形资产	10,020.10	131,093.89	7.64%
合计	1,842,840.68	9,591,385.00	19.21%

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
出售物业 收入	2,116,7 15.53	1,330,9 32.28	37.12	85.19	1,419,99 7.14	882,14 1.72	37.88	83.45
出租物业 收入	113,62 1.64	21,127. 55	81.41	4.57	97,713.2 2	16,904. 72	82.70	5.74
酒店收入	45,769. 91	41,960. 28	8.32	1.84	52,284.0 1	48,795. 58	6.67	3.07
土地一级 开发	141,86 1.09	86,491. 34	39.03	5.71	91,886.1 4	63,888. 37	30.47	5.40
其他收入	66,628. 67	50,859. 38	23.67	2.68	39,816.3 0	5,690.1 2	85.71	2.34
合计	2,484,5 96.82	1,531,3 70.82	38.37	-	1,701,69 6.80	1,017,4 20.50	40.21	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

分产品或 分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年同 期增减 (%)	营业成本 比上年同 期增减 (%)	毛利率比 上年同期 增减 (%)
出售物业 收入	2,116,715.53	1,330,932.28	37.12	49.06	50.88	-1.99
出租物业 收入	113,621.64	21,127.55	81.41	16.28	24.98	-1.57
酒店收入	45,769.91	41,960.28	8.32	-12.46	-14.01	24.75
土地一级 开发	141,861.09	86,491.34	39.03	54.39	35.38	28.10
其他收入	66,628.67	50,859.38	23.67	67.34	793.82	-72.39
合计	2,484,596.82	1,531,370.82	38.37	46.01	50.52	-4.59

不适用的理由：无

3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的的原因。

（1）报告期内公司出售物业板块收入及成本变动原因：主要系报告期内①产品开发坚持质量要求及注重客户体验；②项目销售因地制宜，适合当地市场的需求同时满足地方政府的要求；③公司对于住宅项目按照「369」开发模式提高开发效率，加快周转及去化，取得了良好的效果。报告期内，位于杭州、宁波、绍兴、温州及上海的开发物业取得了良好的销售业绩并确认了收入。报告期营业成本与营业收入保持同步增长。

（2）出租物业板块收入及成本变动原因：该板块收入及成本上升的原因除存量物业租金小幅上涨外，主要系 2018 年新开的厦门宝龙一城和上海青浦宝龙广场确认全年收入且收入增

幅显著所致。

（3）土地一级开发板块收入及成本变动原因：上年度公司新增宁波奉化土地一级开发业务，本年度公司土地一级开发业务根据土地开发进度确认收入，导致收入及成本同步增加。

（4）其他业务收入、成本大幅增加，而毛利率大幅下降的原因：报告期内其他业务收入主要系投资物业租金收入、建筑及咨询服务收入。由于上年度其他收入基本为物业租金收入，毛利率超过 90%，本年度增加了项目结余材料销售收入等建筑及咨询服务收入，该等交易价格基本系平价或折价方式进行，故相应毛利率有所下降。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 32,715.31 万元，占报告期内销售总额 1.32%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

适用 不适用

向前五名供应商采购额 227,782.67 万元，占报告期内采购总额 12.36%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 51,586.41 万元，占报告期内采购总额 2.80%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

其他说明

无

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

（五） 公司未来展望

2019 年，我国经济增长总体平稳，经济结构不断优化，服务业对经济增长的贡献持续提升，消费需求仍是经济增长的主要拉动力，住宿和餐饮业、批发和零售业发展势头良好，均为商业地产的发展奠定了良好的基础。全年商业地产销售面积依然保持较高增速，特别是商业营业用房销售面积增长加速。从供应端来看，商业地产开发投资同比增速放缓。

商业地产 2020 年发展趋势从市场环境方面，宏观环境利好，新开工降速有望放缓，消费升级、产品创新，助力市场向好发展。未来随着居民消费能力的不断提高，国家对创新创业的大力支持等不断推进，商业地产的销售有望继续保持较高的增长速度，且随着存量的不断消化，新开工面积降幅存在收窄的可能性；从政策方面商业市场调控政策将趋稳，存量商办用房转租赁住房成新趋势。随着租购并举的住房体系的加快构建，住房租赁政策将持续深化，2020 年各地商办存量房改为租赁型住宅的相关扶持政策将更进一步，有效盘活商办市场存量房源为租赁市场发展提供更多动力。在零售创新方面，各地政府落地相关政策，但仍需进一步落实细化，出台相应政策，鼓励零售业创新发展，提升行业效率。公司作为香港上市公司宝龙地产控股在国内最大的房地产经营实体，在区域布局、开发经验、品牌知名度、行业竞争力等方面具备一定优势。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。

2020 年，一方面公司将坚持租售双轮驱动，保持高周转，提高商业运营能力，增加经常性收入，同时坚守品质提升发展，打造厦门宝龙一城等高端精品；另一方面，公司积极顺应国家发展战略，持续推动中国城市化建设。2020 年公司股东宝龙地产控股将实现创造持续性增长与高质量发展并重。财务及资本规划方面，公司将积极主动地管理负债水平，优化债务结构，降低融资成本。同时加强市值管理，保持稳定的派息水平，创造股东的长期价值物业开发方面，公司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”品质体系建设。拿地策略方面，继续坚定推进「以上海为中心，深耕长三角」战略；精准布局，及时掌握政策走向，严格遵守价值投资的原则；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。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。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

（1）业务独立情况

公司具有独立完整的业务运作体系，业务各环节各方面的经营与运作均独立于控股股东、实际控制人。

（2）资产独立情况

公司拥有独立的有形资产和无形资产。控股股东、实际控制人不存在占用公司的非经营性资金、资产和其他资源的情况。

（3）人员独立情况

公司董事、监事、高级管理人员均依据《公司法》及《公司章程》等有关规定产生。公司董事符合相关法律法规的规定，对公司人员独立性不产生影响。

（4）财务独立情况

公司设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。公司财务与控股股东、实际控制人完全分开，实行独立核算，不存在控股股东、实际控制人干预公司资金使用的情况；公司在银行独立开户，依法独立纳税。公司财务机构负责人和财务人员由公司独立聘用和管理。

（5）机构独立情况

公司的办公机构和生产经营场所与实际控制人完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况，也不存在实际控制人干预公司机构设置的情况。公司根据实际需要及公司发展战略建立完整的内部组织架构和职能分布体系，各部门间职责清晰明确，业务开展有序，部门间互相协作因此，公司的业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于控股股东、实

际控制人。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：万元 币种：人民币

（一）发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

将和本公司经营有关的其他应收款划分为经营性，否则为非经营性。

（二）报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

否

（三）报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00，占合并口径净资产的比例（%）：0.00，是否超过合并口径净资产的10%：是 否

（四）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

1、会计政策变更

根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)的规定和要求，公司对财务报表格式进行修订。本次会计政策变更对公司财务报表相关科目列报产生影响，不影响当期和本次会计政策变更前公司总资产、总负债、净资产及净利润。

2、会计估计变更

本期公司无重大会计估计变更事项。

3、重大会计差错更正

本期公司无重大会计差错更正事项。

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	15,204,060.52	11,790,660.18	28.95	-
2	总负债	10,790,651.46	8,019,766.76	34.55	注1
3	净资产	4,413,409.06	3,770,893.41	17.04	-
4	归属母公司股东的净资产	3,510,870.25	3,260,923.28	7.66	-
5	资产负债率（%）	70.97	68.02	4.34	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	71.59	68.70	4.20	-
7	流动比率	1.24	1.31	-5.36	-
8	速动比率	0.63	0.49	29.22	-
9	期末现金及现金等价物余额	1,541,325.77	1,352,817.11	13.93	-
-					
-					

注1：主要系其他应付款和应付债券的增加所致。其中，其他应付款主要系往来款增加所致，应付债券主要系本期新发行债券增加所致。

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	2,484,596.82	1,701,696.8	46.01	注2
2	营业成本	1,531,370.82	1,017,420.5	50.52	注3
3	利润总额	900,631.46	548,861.31	64.09	注4
4	净利润	672,093.21	384,310.95	74.88	注5
5	扣除非经常性损益后净利润	428,232.35	214,244.59	99.88	注6
6	归属母公司股东的净利润	336,326.97	297,130.56	13.19	-
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	967,419.58	607,846.75	59.16	注7
8	经营活动产生的现金流净额	544,499.24	256,164.78	112.56	注8

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
9	投资活动产生的现金流净额	-561,037.5	-465,283.3	20.58	-
10	筹资活动产生的现金流净额	205,311.02	680,179.12	-69.82	注9
11	应收账款周转率	13.07	11.19	16.71	-
12	存货周转率	0.35	0.33	8.01	-
13	EBITDA 全部债务比	0.28	0.20	38.72	注10
14	利息保障倍数	4.02	3.22	24.84	注11
15	现金利息保障倍数	3.03	2.41	25.41	-
16	EBITDA 利息倍数	4.12	3.34	23.36	-
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00	-
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	0.00	-
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

注 2：主要系出售物业板块收入较上年同期增加所致。

注 3：主要系出售物业板块成本较上年同期增加所致。

注 4：主要系出售物业板块利润较上年同期增加所致，以及投资收益增加所致。

注 5：主要系出售物业板块利润较上年同期增加所致，以及投资收益增加所致。

注 6：主要系出售物业板块利润较上年同期增加所致，以及投资收益增加所致。

注 7：主要系出售物业板块利润较上年同期增加所致，以及投资收益增加所致。

注 8：主要系收到其他与经营活动有关的现金较上年同期增加所致。

注 9：主要系本期偿还债务支付的现金增加所致。

注 10：主要系营业收入增加以及投资收益增加比大于总负债的增加所致。

注 11：主要系出售物业板块利润较上年同期增加及投资收益增加，利润总额增加所致。

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	1,700,895.13	1,518,796.26	11.99	-
应收账款	222,879.04	157,450.18	41.56	注1
预付款项	683,391.88	113,308.29	503.13	注2
其他应收款	2,046,671.84	600,177.27	241.01	注3
存货	4,543,053.70	4,163,540.53	9.12	-
长期股权投资	398,813.91	201,046.26	98.37	注4
投资性房地产	4,917,237.41	4,370,750.37	12.50	-

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
固定资产	358,364.69	334,440.16	7.15	-

2.主要资产变动的的原因

注 1：主要系报告期内销售收入增加，故而导致应收账款同步增加所致。

注 2：主要系报告期内预付土地款较上年同期增加所致。

注 3：主要系报告期内往来款增加所致。

注 4：主要系报告期内对合营企业、联营企业追加投资，以及按权益法确认投资收益所致所致。

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：5,462,037.64 万元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	159,569.36	-	房地产业务产生的保证金、银行贷款保证金、内保外贷信用证保证金、一般保证金、质押存款	-
存货	2,642,559.90	-	抵押	-
在建工程	32,338.27	-	抵押	-
固定资产	166,593.14	-	抵押	-
投资性房地产	2,460,976.98	-	抵押	-
合计	5,462,037.64	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

六、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	184,755.38	146,610.00	26.02	-
应付账款	1,288,911.53	1,001,771.70	28.66	-
预收款项	2,326,769.60	1,800,351.39	29.24	-
应交税费	868,692.20	675,123.06	28.67	-
其他应付款	2,175,752.21	888,240.90	144.95	注1
一年内到期的非流动负债	648,696.01	564,822.44	14.85	-
长期借款	1,990,525.02	1,843,831.88	7.96	-
应付债券	687,257.12	505,196.03	36.04	注2
递延所得税负债	612,965.00	587,531.69	4.33	-

2.主要负债变动的的原因

注1：主要系报告期内公司应付往来款同比大幅增加所致。

注2：主要系报告期内公司新发行债券所致。

3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二）有息借款情况

报告期末有息借款总额 3,511,233.53 万元，上年末有息借款总额 3,060,460.34 万元，借款总额总比变动 14.73%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

截至 2019 年末，本公司受限资产规模为 546.20 亿元，主要由保证金、质押存款等货币资金以及被抵押的存货、在建工程、固定资产、土地所有权、投资性房地产等构成。

（六）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

债券到期及回售方面，2020 年内，公司到期债券包括 19 宝龙 SCP003、19 宝龙 SCP004、19 宝龙 SCP005、17 宝龙 MTN001 等债券；回售债券包括 16 宝龙 03、18 宝龙 01 等。公司

已针对上述到期债务做好相应的资金安排。债务融资计划方面，目前公司已获批尚未发行的债券额度为 30 亿元小公募公司债，20 亿元中期票据与 15 亿元超短期融资券。公司将根据 2020 年整体业务发展安排当年的融资资金，并根据 2020 年融资环境，积极探索性的融资渠道，不断优化债务结构。

2. 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行	800,000	179,489	620,511
中国银行	500,000	221,586	278,414
民生银行	500,000	235,500	264,500
东亚银行	270,000	186,600	83,400
建设银行	350,000	152,790	197,210
中信银行	300,000	226,570	73,430
交通银行	700,000	397,299	302,701
农业银行	550,000	327,970	222,030
浦发银行	200,000	8,333	191,667
光大银行	150,000	105,500	44,500
华夏银行	445,000	102,084	342,916
上海农商	200,000	45,296	154,704
平安银行	250,000	262,249	-
北京银行	300,000	54,972	245,028
江苏银行	150,000	60,000	90,000
兴业银行	500,000	23,000	477,000
厦门银行	100,000	0	100,000
招商银行	100,000	0	100,000
天津银行	200,000	0	200,000
合计	6,565,000	-	3,988,011

平安银行已使用额度包括综合授信额度及内保外贷

上年末银行授信总额度：5,897,500 万元，本报告期末银行授信总额度 6,565,000 万元，本报告期银行授信额度变化情况：667,500 万元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

截至本报告出具日，公司已获批尚未发行的债券额度为 30 亿元小公募公司债（总获批额度为 50 亿元），20 亿元中期票据与 15 亿元超短期融资券。

七、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：900,631.46 万元

报告期非经常性损益总额：243,860.86 万元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

八、报告期内经营活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：16.9 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：3.35 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：20.25 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
其他事项	www.sse.com.cn	2019年3月18日	完成信息披露负责人变更	对公司经营情况和偿债能力不构成重大影响

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	www.szse.cn, www.sse.com.cn	2019年4月30日	完成新增借款公告	对公司经营情况和偿债能力不构成重大影响
其他事项	www.sse.com.cn	2019年7月15日	完成募集资金用途变更	对公司经营情况和偿债能力不构成重大影响
其他事项	www.sse.com.cn	2019年10月8日	完成募集资金用途变更	对公司经营情况和偿债能力不构成重大影响

(二) 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(本页无正文，为《上海宝龙实业发展(集团)有限公司公司债券年度报告(2019年)》之盖章页)



上海宝龙实业发展(集团)有限公司

2020年4月28日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：上海宝龙实业发展(集团)有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	17,008,951,314.61	15,187,962,610.68
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	39,500,000.00	-
应收账款	2,228,790,429.21	1,574,501,819.30
应收款项融资		
预付款项	6,833,918,759.38	1,133,082,927.37
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	20,466,718,447.75	6,001,772,705.38
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	45,430,537,046.33	41,635,405,320.37
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	925,939,637.83	1,019,355,475.69
流动资产合计	92,934,355,635.11	66,552,080,858.79
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	485,213.63	493,284.14
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,988,139,077.18	2,010,462,586.83
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	49,172,374,060.42	43,707,503,717.35
固定资产	3,583,646,873.32	3,344,401,630.80
在建工程	751,055,911.60	697,066,553.51
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,310,938,924.21	1,176,699,101.66
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	299,609,547.86	417,894,018.41
其他非流动资产		
非流动资产合计	59,106,249,608.22	51,354,520,892.70
资产总计	152,040,605,243.33	117,906,601,751.49
流动负债：		
短期借款	1,847,553,760.00	1,466,100,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		5,848,734.46
应付账款	12,889,115,287.30	10,017,717,014.48
预收款项	23,267,696,001.49	18,003,513,892.19
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	63,274,030.36	57,028,008.77
应交税费	8,686,921,962.20	6,751,230,585.25
其他应付款	21,757,522,055.98	8,882,409,037.18
其中：应付利息	406,645,997.16	73,769,132.10
应付股利	1,081,588,956.62	960,306,233.93
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,486,960,133.00	5,648,224,388.68
其他流动负债		
流动负债合计	74,999,043,230.33	50,832,071,661.01

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	19,905,250,207.08	18,438,318,772.58
应付债券	6,872,571,211.53	5,051,960,286.54
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	6,129,649,997.44	5,875,316,926.03
其他非流动负债		
非流动负债合计	32,907,471,416.05	29,365,595,985.15
负债合计	107,906,514,646.38	80,197,667,646.16
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,183,562,244.49	4,183,562,244.49
其他权益工具	500,000,000.00	1,246,000,000.00
其中：优先股		
永续债	500,000,000.00	1,246,000,000.00
资本公积	1,902,216,594.41	1,902,216,594.41
减：库存股		
其他综合收益	-11,089.78	-5,036.90
专项储备		
盈余公积	211,185,894.51	211,185,894.51
一般风险准备		
未分配利润	28,311,748,810.78	25,066,273,086.33
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	35,108,702,454.41	32,609,232,782.84
少数股东权益	9,025,388,142.54	5,099,701,322.49
所有者权益（或股东权益）合计	44,134,090,596.95	37,708,934,105.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计	152,040,605,243.33	117,906,601,751.49

法定代表人：许健康 主管会计工作负责人：贺旭光 会计机构负责人：冯东成

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：上海宝龙实业发展(集团)有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		

货币资金	711,795,070.64	2,688,970,010.09
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	329,073,310.31	137,598,054.76
应收款项融资		
预付款项	6,361,373.21	58,988,992.51
其他应收款	14,314,290,641.64	10,921,546,498.89
其中：应收利息		
应收股利	195,000,000.00	110,000,000.00
存货	259,276,994.32	50,241,889.25
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		9,000,000.00
流动资产合计	15,620,797,390.12	13,866,345,445.50
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	19,063,464,592.16	19,049,366,500.95
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	3,627,060.81	6,128,989.04
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	52,305,661.00	-
其他非流动资产		
非流动资产合计	19,119,397,313.97	19,055,495,489.99
资产总计	34,740,194,704.09	32,921,840,935.49
流动负债：		

短期借款	1,170,153,760.00	160,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	28,279,604.77	36,840,625.06
预收款项	63,313,918.90	152,118,258.98
合同负债		
应付职工薪酬	10,701,502.06	12,117,478.61
应交税费	37,546,857.33	20,453,059.32
其他应付款	3,033,606,390.23	5,951,361,235.68
其中：应付利息	375,118,887.58	14,179,959.17
应付股利	19,676,712.33	
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,575,184,233.00	1,489,445,071.00
其他流动负债		
流动负债合计	7,918,786,266.29	7,822,335,728.65
非流动负债：		
长期借款	-	550,000,000.00
应付债券	6,872,571,211.53	5,051,960,286.54
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,872,571,211.53	5,601,960,286.54
负债合计	14,791,357,477.82	13,424,296,015.19
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,183,562,244.49	4,183,562,244.49
其他权益工具	500,000,000.00	
其中：优先股		
永续债	500,000,000.00	
资本公积	13,316,945,331.55	13,316,945,331.55
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	211,185,894.51	211,185,894.51

未分配利润	1,737,143,755.72	1,785,851,449.75
所有者权益（或股东权益）合计	19,948,837,226.27	19,497,544,920.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	34,740,194,704.09	32,921,840,935.49

法定代表人：许健康 主管会计工作负责人：贺旭光 会计机构负责人：冯东成

合并利润表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业总收入	24,845,968,243.96	17,016,968,031.02
其中：营业收入	24,845,968,243.96	17,016,968,031.02
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	19,467,546,155.89	13,827,155,718.13
其中：营业成本	15,313,708,220.10	10,174,205,039.22
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,589,659,467.60	1,595,098,324.93
销售费用	1,106,131,061.07	826,921,448.17
管理费用	1,179,587,230.45	987,176,953.38
研发费用		
财务费用	278,460,176.67	243,753,952.43
其中：利息费用	432,308,627.71	371,212,457.62
利息收入	218,423,773.71	222,478,301.09
加：其他收益	96,977,811.90	30,618,900.00
投资收益（损失以“-”号填列）	1,180,796,590.61	34,780,124.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	386,386,403.35	28,641,359.73
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	2,452,608,427.00	2,451,619,398.36
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-9,972,031.63	5,602,585.59
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	11,213,960.33	11,924,995.96
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	9,110,046,846.28	5,724,358,317.39
加: 营业外收入	84,076,341.67	28,573,340.88
减: 营业外支出	187,808,637.48	264,318,588.24
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	9,006,314,550.47	5,488,613,070.03
减: 所得税费用	2,285,382,495.17	1,645,503,576.33
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	6,720,932,055.30	3,843,109,493.70
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	6,720,932,055.30	3,843,109,493.70
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	3,363,269,655.11	2,971,305,586.28
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	3,357,662,400.19	871,803,907.42
六、其他综合收益的税后净额	-6,052.88	-5,036.90
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-6,052.88	-5,036.90
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-6,052.88	-5,036.90
(1) 权益法下可转损益的其他综		

合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-6,052.88	-5,036.90
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	6,720,926,002.42	3,843,104,456.80
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	3,363,263,602.23	2,971,300,549.38
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	3,357,662,400.19	871,803,907.42
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	0.80	0.71
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.80	0.71

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：许健康 主管会计工作负责人：贺旭光 会计机构负责人：冯东成

母公司利润表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	559,402,047.78	638,973,426.98
减：营业成本	161,418,547.44	294,898,123.02
税金及附加	1,210,336.34	4,048,198.25
销售费用		
管理费用	285,518,086.13	258,837,175.22
研发费用		
财务费用	181,534,265.76	46,561,910.32
其中：利息费用	259,143,032.31	136,165,195.22
利息收入	88,968,704.44	103,330,643.57
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填	91,972,388.51	1,434,586,261.16

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,001,908.79	9,105,006.54
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	220,393.43	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	21,913,594.05	1,469,214,281.33
加：营业外收入	554,421.89	1,827,988.53
减：营业外支出	176,235.80	181,937.38
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22,291,780.14	1,470,860,332.48
减：所得税费用	-19,727,238.16	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	42,019,018.30	1,470,860,332.48
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	42,019,018.30	1,470,860,332.48
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	42,019,018.30	1,470,860,332.48
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：许健康 主管会计工作负责人：贺旭光 会计机构负责人：冯东成

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	33,090,245,489.68	32,117,669,023.17
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	45,029,560.46	10,680,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	9,362,085,088.38	658,992,020.61
经营活动现金流入小计	42,497,360,138.52	32,787,341,043.78

购买商品、接受劳务支付的现金	22,923,249,677.68	22,889,183,879.89
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	997,391,745.84	817,777,239.81
支付的各项税费	2,822,584,088.13	1,741,099,385.60
支付其他与经营活动有关的现金	10,309,142,242.33	4,777,632,709.78
经营活动现金流出小计	37,052,367,753.98	30,225,693,215.08
经营活动产生的现金流量净额	5,444,992,384.54	2,561,647,828.70
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	99,974,297.49	-
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,145,693.97	11,924,995.96
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	809,999,996.00	345,995,765.15
收到其他与投资活动有关的现金	1,832,507,798.73	2,360,595,801.93
投资活动现金流入小计	2,753,627,786.19	2,718,516,563.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,239,924,324.05	3,969,132,359.39
投资支付的现金	1,285,705,415.00	286,464,700.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	181,997,120.97	397,427,941.98
支付其他与投资活动有关的现金	3,656,375,906.45	2,718,324,514.20
投资活动现金流出小计	8,364,002,766.47	7,371,349,515.57
投资活动产生的现金流量净额	-5,610,374,980.28	-4,652,832,952.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	500,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投		

资收到的现金		
取得借款收到的现金	16,468,095,467.08	15,116,066,666.67
发行债券收到的现金	5,393,535,587.69	1,300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	804,091,252.12	623,243,584.42
筹资活动现金流入小计	23,165,722,306.89	17,039,310,251.09
偿还债务支付的现金	17,187,326,316.45	7,863,589,029.31
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,376,167,688.04	2,205,541,936.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,549,118,100.38	168,388,096.69
筹资活动现金流出小计	21,112,612,104.87	10,237,519,062.64
筹资活动产生的现金流量净额	2,053,110,202.02	6,801,791,188.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,640,932.31	-106,854.89
五、现金及现金等价物净增加额	1,885,086,673.97	4,710,499,209.73
加：期初现金及现金等价物余额	13,528,171,075.66	8,817,671,865.93
六、期末现金及现金等价物余额	15,413,257,749.63	13,528,171,075.66

法定代表人：许健康 主管会计工作负责人：贺旭光 会计机构负责人：冯东成

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	326,829,175.98	708,172,099.91
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	544,721,510.27	1,777,200,626.98
经营活动现金流入小计	871,550,686.25	2,485,372,726.89
购买商品、接受劳务支付的现金	366,157,433.19	340,749,046.61
支付给职工及为职工支付的现金	185,713,088.33	186,378,937.67
支付的各项税费	26,666,485.72	44,094,118.11
支付其他与经营活动有关的现金	155,461,647.26	4,009,673,981.65

经营活动现金流出小计	733,998,654.50	4,580,896,084.04
经营活动产生的现金流量净额	137,552,031.75	-2,095,523,357.15
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	108,974,297.30	2,800,000.00
取得投资收益收到的现金	15,000,000.00	1,434,426,002.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	470,143.37	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		160,258.34
投资活动现金流入小计	124,444,440.67	1,437,386,261.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	651,573.69	1,343,282.57
投资支付的现金	122,100,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	6,966,953,890.54	9,000,000.00
投资活动现金流出小计	7,089,705,464.23	10,343,282.57
投资活动产生的现金流量净额	-6,965,261,023.56	1,427,042,978.59
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	500,000,000.00	
取得借款收到的现金	2,037,581,120.00	2,519,719,320.00
发行债券收到的现金	5,393,535,587.69	1,352,455,355.22
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	7,931,116,707.69	3,872,174,675.22
偿还债务支付的现金	2,848,039,986.19	1,919,719,320.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	185,826,976.87	645,703,113.12
支付其他与筹资活动有关的现金	101,884,285.00	2,345,823,436.38
筹资活动现金流出小计	3,135,751,248.06	4,911,245,869.50
筹资活动产生的现金流量净额	4,795,365,459.63	-1,039,071,194.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	12,168,130.04	-51.04
五、现金及现金等价物净增加额	-2,020,175,402.14	-1,707,551,623.88
加: 期初现金及现金等价物余额	2,688,970,010.09	4,396,521,633.97
六、期末现金及现金等价物余额	668,794,607.95	2,688,970,010.09

法定代表人：许健康 主管会计工作负责人：贺旭光 会计机构负责人：冯东成

担保人财务报表

适用 不适用

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
审计报告
上会师报字(2020)第 2214 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 上海



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审计报告

上会师报字(2020)第 2214 号

上海宝龙实业发展(集团)有限公司董事会:

一、 审计意见

我们审计了上海宝龙实业发展(集团)有限公司(以下简称“宝龙实业”)财务报表,包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了宝龙实业 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于宝龙实业,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 其他信息

宝龙实业管理层对其他信息负责。其他信息包括宝龙实业 2019 年年度报告中涵盖的其他信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息。在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或与我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确信其他信息存在重大错报，我们应该报告该事实。在这方面，我们无任何信息需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

宝龙实业管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估宝龙实业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算宝龙实业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督宝龙实业的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1、识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对宝龙实业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致宝龙实业不能持续经营。

5、评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露)，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

6、就宝龙实业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 上海

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二〇年三月三十一日

合并资产负债表

2019年12月31日

单位：元

编制单位：上海宝龙实业发展集团（集团）有限公司



项目	附注五	期末余额	上年年末余额	项目	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	17,008,951,314.61	15,187,962,610.68	短期借款	15	1,847,553,760.00	1,466,100,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	2	39,500,000.00		应付票据	16		5,848,734.46
应收账款	3	2,228,790,429.21	1,574,501,819.30	应付账款	17	12,889,115,287.30	10,017,717,014.48
预付款项	4	6,833,918,759.38	1,133,082,927.37	预收款项	18	23,267,696,001.49	18,003,513,892.19
其他应收款	5	20,466,718,447.75	6,001,772,705.38	应付职工薪酬	19	63,274,030.36	57,028,008.77
其中：应收利息				应交税费	20	8,686,971,962.20	6,751,230,585.25
应收股利				其他应付款	21	21,757,522,055.98	8,882,409,037.18
存货	6	45,430,537,046.53	41,635,405,320.37	其中：应付利息		400,645,997.16	73,769,132.10
持有待售资产				应付股利		1,081,588,956.62	960,306,233.93
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	7	925,939,637.83	1,019,355,475.69	一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		92,934,355,635.11	66,552,080,858.79	其他流动负债	22	6,486,960,133.00	5,648,224,388.68
非流动资产：				非流动负债合计		74,999,043,230.33	50,832,071,661.01
可供出售金融资产	8	485,213.63	493,284.14	长期借款	23	10,905,250,207.08	18,438,310,772.58
持有至到期投资				应付债券	24	6,872,571,211.53	5,051,960,286.54
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	9	3,988,139,077.18	2,000,462,586.83	永续债			
投资性房地产	10	49,172,374,060.42	43,707,503,717.35	长期应付款			
固定资产	11	3,583,646,873.32	3,344,401,630.80	长期应付职工薪酬			
在建工程	12	751,055,911.60	697,066,553.51	预计负债			
生产性生物资产				递延收益			
油气资产				递延所得税负债	14	6,129,649,997.44	5,875,316,926.03
无形资产	13	1,310,938,924.21	1,176,699,101.66	其他非流动负债			
开发支出				非流动负债合计		32,907,471,416.05	29,565,595,985.15
商誉				负债合计		107,906,514,646.38	80,197,667,646.16
长期待摊费用				所有者权益（或股东权益）：			
递延所得税资产	14	299,609,547.86	417,894,018.41	实收资本（或股本）	25	4,183,562,244.49	4,183,562,244.49
其他非流动资产				其他权益工具	26	500,000,000.00	1,246,000,000.00
非流动资产合计		59,106,249,608.22	51,354,520,892.70	其中：优先股			
				永续债			
				资本公积	27	1,902,216,594.41	1,902,216,594.41
				减：库存股			
				其他综合收益	28	-11,089.78	-5,036.90
				专项储备			
				盈余公积	29	211,185,894.51	211,185,894.51
				未分配利润	30	28,311,748,810.78	25,066,273,086.53
				归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		35,408,702,454.41	32,609,232,782.84
				少数股东权益		9,025,588,142.54	5,099,701,322.49
				所有者权益（或股东权益）合计		44,434,090,596.95	37,708,934,105.33
资产总计		152,040,605,243.33	117,906,601,751.49	负债和所有者权益（或股东权益）总计		152,040,605,243.33	117,906,601,751.49

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张维东

会计机构负责人：

李成斌

合并利润表

2019年度

编制单位：上海宝龙实业发展（集团）有限公司



项目	附注五	本期金额	上期金额	项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业收入	31	24,845,968,243.96	17,016,968,031.02	六、其他综合收益的税后净额		-6,052.88	-5,036.90
二、营业总成本		19,467,546,155.89	13,827,155,718.13	归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-6,052.88	-5,036.90
其中：营业成本	31	15,313,708,220.10	10,174,205,039.22	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
税金及附加	32	1,589,659,467.60	1,595,098,324.93	1、重新计量设定受益计划变动额			
销售费用		1,106,131,061.07	826,921,448.17	2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
管理费用		1,179,587,230.45	987,176,953.38			
研发费用				(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
财务费用	33	278,460,176.67	243,753,992.43	1、权益法下可转损益的其他综合收益		-6,052.88	-5,036.90
其中：利息费用		432,308,627.71	371,212,457.62	2、可供出售金融资产公允价值变动		-6,052.88	-5,036.90
利息收入		218,423,773.71	222,478,301.09	3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
加：其他收益	34	96,977,811.90	30,618,900.00	4、现金流量套期损益的有效部分			
投资收益（损失以“-”号填列）	35	1,180,796,590.61	34,780,124.59	5、外币财务报表折算差额			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		386,386,403.35	28,641,359.73			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36	2,452,608,427.00	2,451,619,398.36	归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	37	-9,972,031.63	5,602,585.59	七、综合收益总额		6,720,926,002.42	3,843,104,456.80
资产处置收益（损失以“-”号填列）	38	11,213,960.33	11,924,995.96	归属于母公司所有者的综合收益总额		3,363,263,602.23	2,971,300,549.38
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		9,110,046,846.28	5,724,358,317.39	归属于少数股东的综合收益总额		3,357,662,400.19	871,803,907.42
加：营业外收入	39	84,076,341.67	28,573,340.88	八、每股收益：			
减：营业外支出	40	187,808,637.48	264,318,588.24	(一) 基本每股收益（元/股）		0.80	0.71
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		9,006,314,550.47	5,488,613,070.03	(二) 稀释每股收益（元/股）		0.80	0.71
减：所得税费用	41	2,285,382,495.17	1,645,503,576.33				
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,720,932,055.30	3,843,109,493.70				
(一) 按经营持续性分类							
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		6,720,932,055.30	3,843,109,493.70				
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）							
(二) 按所有权归属分类							
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		3,363,269,655.11	2,971,305,586.28				
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		3,357,662,400.19	871,803,907.42				

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

冯志斌

单位：元

会计02表

合并现金流量表

2019年度

编制单位：上海宝龙实业发展(集团)有限公司

单位：元
会合03表

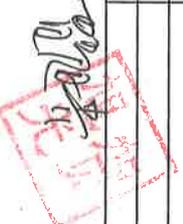


项目	本期金额	上期金额	项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	33,090,245,489.68	32,117,669,023.17	吸收投资收到的现金	500,000,000.00	
收到的税费返还	45,029,560.46	10,680,000.00	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
收到其他与经营活动有关的现金	9,362,085,088.38	658,992,020.61	取得借款收到的现金	16,468,095,467.08	15,116,066,666.67
经营活动现金流入小计	42,497,360,138.52	32,787,341,043.78	发行债券收到的现金	5,393,535,587.69	1,300,000,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	22,923,249,677.68	22,889,183,879.89	收到其他与筹资活动有关的现金	804,091,252.12	623,243,584.42
支付给职工以及为职工支付的现金	997,391,745.84	817,777,239.81	筹资活动现金流入小计	23,165,722,306.89	17,039,310,251.09
支付的各项税费	2,822,584,088.13	1,741,099,385.60	偿还债务支付的现金	17,187,326,316.45	7,863,589,029.31
支付其他与经营活动有关的现金	10,309,142,242.33	4,777,632,709.78	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,376,167,688.04	2,205,541,936.64
经营活动现金流出小计	37,052,367,753.98	30,225,693,215.08	其中：子公司支付给少数股东的股利利润		
经营活动产生的现金流量净额	5,444,992,384.54	2,561,647,828.70	支付其他与筹资活动有关的现金	1,549,118,100.38	168,388,096.69
二、投资活动产生的现金流量：			筹资活动现金流出小计	21,112,612,104.87	10,237,519,062.64
收回投资收到的现金	99,974,297.49		筹资活动产生的现金流量净额	2,053,110,202.02	6,801,791,188.45
取得投资收益收到的现金			四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,640,932.31	-106,854.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,145,693.97	11,924,995.96	五、现金及现金等价物净增加额	1,885,086,673.97	4,710,499,209.73
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	809,999,996.00	345,995,765.15	加：期初现金及现金等价物余额	13,528,171,075.66	8,817,671,865.93
收到其他与投资活动有关的现金	1,832,507,798.73	2,360,595,801.93	六、期末现金及现金等价物余额	15,413,257,749.63	13,528,171,075.66
投资活动现金流入小计	2,753,627,786.19	2,718,516,563.04			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,239,924,324.05	3,969,132,359.39			
投资支付的现金	1,285,705,415.00	286,464,700.00			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	181,997,120.97	397,427,941.98			
支付其他与投资活动有关的现金	3,656,375,906.45	2,718,324,514.20			
投资活动现金流出小计	8,364,002,766.47	7,371,349,515.57			
投资活动产生的现金流量净额	-5,610,374,980.28	-4,652,832,952.53			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signature in black ink.

编制单位：上海宝龙实业发展(集团)有限公司



合并所有者权益变动表

2019年度

单位：元

项目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益		所有者权益合计				
	实收资本 (或股本)	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		未分配利润	其他	小计	少数股东权益
一、上年年末余额	4,183,562,244.49		1,246,000,000.00		1,902,216,594.41		-5,036.90		211,185,894.51	25,066,273,086.33		32,009,232,782.84	5,099,701,372.49	37,708,934,105.33
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	4,183,562,244.49		1,246,000,000.00		1,902,216,594.41		-5,036.90		211,185,894.51	25,066,273,086.33		32,009,232,782.84	5,099,701,372.49	37,708,934,105.33
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			-746,000,000.00				-6,052.88			3,245,475,724.45		2,499,469,671.57	3,925,686,820.05	6,425,156,491.62
(一)综合收益总额							-6,052.88			3,363,293,655.11		3,363,293,602.23	3,357,662,400.19	6,720,926,002.42
(二)所有者投入和减少资本			-746,000,000.00									-746,000,000.00	721,654,419.86	-24,345,580.14
1、所有者投入的普通股														
2、其他权益工具持有者投入资本			-746,000,000.00									-746,000,000.00		-746,000,000.00
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他														
(三)利润分配														
1、提取盈余公积										-117,793,930.66		-117,793,930.66	-153,630,000.00	-271,423,930.66
2、对所有者(或股东)的分配										-71,050,000.00		-71,050,000.00	-153,630,000.00	-224,680,000.00
3、其他										-46,743,930.66		-46,743,930.66		-46,743,930.66
(四)所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本(或股本)														
2、盈余公积转增资本(或股本)														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他综合收益结转留存收益														
6、其他														
(五)专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
(六)其他														
四、本年年末余额	4,183,562,244.49		500,000,000.00		1,902,216,594.41		-11,089.78		211,185,894.51	26,311,748,810.78		35,108,702,454.41	9,025,388,142.54	44,134,090,596.95

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



旭成

编制单位：上海宝龙实业发展（集团）有限公司



合并所有者权益变动表(续)

2019年度

上年金额

单位：元

项目	归属于母公司所有者权益				专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	优先股	其他权益工具 永续债	其他								资本公积
一、上年年末余额	4,183,562,244.49		1,990,400,000.00		1,790,399,525.83				64,099,861.26		4,227,897,415.07	34,273,207,117.21
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	4,183,562,244.49		1,990,400,000.00		1,790,399,525.83				64,099,861.26		4,227,897,415.07	34,273,207,117.21
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)												
(一)综合收益总额					151,817,068.58		-5,036.90		147,086,033.25		871,803,907.42	3,435,726,988.12
(二)所有者投入和减少资本							-5,036.90		2,971,300,549.38		871,803,907.42	3,443,104,456.80
1、所有者投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
(三)利润分配												
1、提取盈余公积									147,086,033.25			
2、对所有者(或股东)的分配									-261,880,570.51			
3、其他									147,086,033.25			
(四)所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本(或股本)												
2、盈余公积转增资本(或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
(五)专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六)其他												
四、本年年末余额	4,183,562,244.49		1,246,000,000.00		151,817,068.58		-5,036.90		211,185,894.51		5,099,701,322.49	37,708,934,005.33

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李厚成



编制单位：上海宝龙实业发展（集团）有限公司



母公司资产负债表

2019年12月31日

单位：元

项目	附注十三	期末余额	上年年末余额	项目	附注十三	期末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		711,795,070.64	2,688,970,010.09	短期借款		1,170,153,760.00	160,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	329,073,310.31	137,598,054.76	应付账款		28,279,604.77	36,840,625.06
预付款项		6,361,373.21	58,988,992.51	预收款项		63,313,918.90	152,118,258.98
其他应收款	2	14,314,290,641.64	10,921,546,498.89	应付职工薪酬		10,701,502.06	12,117,478.61
其中：应收利息				应交税费		37,546,857.33	20,453,059.32
应收股利		195,000,000.00	110,000,000.00	其他应付款		3,033,606,390.23	5,951,361,235.68
存货		259,276,994.32	50,241,889.25	其中：应付利息		375,118,887.58	14,179,959.17
持有待售资产				应付股利		19,676,712.33	
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产			9,000,000.00	一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		15,620,797,390.12	13,866,345,445.50	其他流动负债		3,575,184,233.00	1,489,445,071.00
非流动资产：				非流动负债合计		7,918,786,266.29	7,822,335,728.65
可供出售金融资产				长期借款			
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	3	19,063,464,592.16	19,049,366,500.95	永续债			
投资性房地产				长期应付款		6,872,571,211.53	5,051,960,286.54
固定资产		3,627,060.81	6,128,989.04	长期应付职工薪酬			
在建工程				预计负债			
生产性生物资产				递延收益			
油气资产				递延所得税负债			
无形资产				其他非流动负债			
开发支出				非流动负债合计		6,872,571,211.53	5,601,960,286.54
商誉				负债合计		14,791,357,477.82	13,424,296,015.19
长期待摊费用				所有者权益（或股东权益）：			
递延所得税资产		52,305,661.00		实收资本（或：股本）		4,183,562,244.49	4,183,562,244.49
其他非流动资产		19,119,397,313.97	19,055,495,489.99	其他权益工具		500,000,000.00	
非流动资产合计		19,119,397,313.97	19,055,495,489.99	其中：优先股			
				永续债		500,000,000.00	
				资本公积		13,316,945,331.55	13,316,945,331.55
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		211,185,894.51	211,185,894.51
				未分配利润		1,737,143,755.72	1,785,851,449.75
				所有者权益（或股东权益）合计		19,948,837,226.27	19,497,544,920.30
资产总计		34,740,194,704.09	32,921,840,935.49	负债和所有者权益（或股东权益）总计		34,740,194,704.09	32,921,840,935.49

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signature of the legal representative.

编制单位：上海宝龙实业发展（集团）有限公司



母公司利润表

2019年度

单位：元

项目	附注十三	本期金额	上期金额	项目	附注十三	本期金额	上期金额
一、营业收入	4	559,402,047.78	638,973,426.98	五、其他综合收益的税后净额			
减：营业成本	4	161,418,547.44	294,898,123.02	（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
税金及附加		1,210,336.34	4,048,198.25	1、重新计量设定受益计划变动额			
销售费用				2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
管理费用		285,518,086.13	258,837,175.22			
研发费用				（二）将重分类进损益的其他综合收益			
财务费用		181,534,265.76	46,561,910.32	1、权益法下可转损益的其他综合收益			
其中：利息费用		259,143,032.31	136,165,195.22	2、可供出售金融资产公允价值变动			
利息收入		88,968,704.44	103,330,643.57	3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
加：其他收益				4、现金流量套期损益的有效部分			
投资收益（损失以“-”号填列）	5	91,972,388.51	1,434,586,261.16	5、外币财务报表折算差额			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-8,001,908.79	9,105,006.54	六、综合收益总额		42,019,018.30	1,470,860,332.48
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				七、每股收益：			
资产减值损失（损失以“-”号填列）		220,393.43		（一）基本每股收益（元/股）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）				（二）稀释每股收益（元/股）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		21,913,594.05	1,469,214,281.33				
加：营业外收入		554,421.89	1,827,988.53				
减：营业外支出		176,235.80	181,937.38				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		22,291,780.14	1,470,860,332.48				
减：所得税费用		-19,727,238.16					
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		42,019,018.30	1,470,860,332.48				
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		42,019,018.30	1,470,860,332.48				
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）							

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



康军



徐光

冯志成

母公司现金流量表

2019年度

单位：元

编制单位：上海宝龙实业发展（集团）有限公司



项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：							
销售商品、提供劳务收到的现金		326,829,175.98	708,172,099.91	吸收投资收到的现金		500,000,000.00	
收到的税费返还				取得借款收到的现金		2,037,581,120.00	2,519,719,320.00
收到其他与经营活动有关的现金		544,721,510.27	1,777,200,626.98	发行债券收到的现金		5,393,535,587.69	1,352,455,355.22
经营活动现金流入小计		871,550,686.25	2,485,372,726.89	收到其他与筹资活动有关的现金			
购买商品、接受劳务支付的现金		366,157,433.19	340,749,046.61	经营活动现金流入小计		7,931,116,707.69	3,872,174,675.22
支付给职工以及为职工支付的现金		185,713,088.33	186,378,937.67	偿还债务支付的现金		2,848,039,986.19	1,919,719,320.00
支付的各项税费		26,666,485.72	44,094,118.11	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		185,826,976.87	645,703,113.12
支付其他与经营活动有关的现金		155,461,647.26	4,009,673,981.65	支付其他与筹资活动有关的现金		101,884,285.00	2,345,823,436.38
经营活动现金流出小计		733,998,654.50	4,580,896,084.04	筹资活动现金流出小计		3,135,751,248.06	4,911,245,869.50
经营活动产生的现金流量净额		137,552,031.75	-2,095,523,357.15	筹资活动产生的现金流量净额		4,795,365,459.63	-1,039,071,194.28
二、投资活动产生的现金流量：							
收回投资收到的现金		108,974,297.30	2,800,000.00	汇率变动对现金及现金等价物的影响		12,168,130.04	-51.04
取得投资收益收到的现金		15,000,000.00	1,434,426,002.82	五、现金及现金等价物净增加额		-2,020,175,402.14	-1,707,551,623.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		470,143.37		加：期初现金及现金等价物余额		2,688,970,010.09	4,396,521,633.97
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				六、期末现金及现金等价物余额		668,794,607.95	2,688,970,010.09
收到其他与投资活动有关的现金			160,258.34				
投资活动现金流入小计		124,444,440.67	1,437,386,261.16				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		651,573.69	1,343,282.57				
投资支付的现金		122,100,000.00					
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额							
支付其他与投资活动有关的现金		6,396,953,890.54	9,000,000.00				
投资活动现金流出小计		7,089,705,464.23	10,343,282.57				
投资活动产生的现金流量净额		-6,965,261,023.56	1,427,042,978.59				

法定代表人：



主管会计工作负责人：

邵东成



会计机构负责人：

邵东成

母公司所有者权益变动表

2019年度

单位：元



项目	上年年末余额			本年金额						
	实收资本 (或股本)	优先股	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益 合计
一、上年年末余额	4,183,562,244.49			13,316,945,331.55				211,185,894.51	1,785,851,449.75	19,497,544,920.30
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	4,183,562,244.49			13,316,945,331.55				211,185,894.51	1,785,851,449.75	19,497,544,920.30
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额									42,019,018.30	42,019,018.30
（二）所有者投入和减少资本										
1、所有者投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										500,000,000.00
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积									-90,726,712.33	-90,726,712.33
2、对所有者（或股东）的分配									-71,050,000.00	-71,050,000.00
3、其他									-19,676,712.33	-19,676,712.33
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	4,183,562,244.49		500,000,000.00	13,316,945,331.55				211,185,894.51	1,737,143,755.72	19,948,837,226.27

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signature

编制单位：上海宝龙实业发展（集团）有限公司



母公司所有者权益变动表(续)

2019年度

单位：元

项目	上年金额						所有者权益合计		
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备		盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	4,183,562,244.49		13,316,945,331.55				64,099,861.26	462,077,150.52	18,026,684,587.82
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	4,183,562,244.49		13,316,945,331.55				64,099,861.26	462,077,150.52	18,026,684,587.82
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							147,086,033.25	1,323,774,299.23	1,470,860,332.48
（一）综合收益总额									
（二）所有者投入和减少资本									
1、所有者投入的普通股									
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入所有者权益的金额									
4、其他									
（三）利润分配							147,086,033.25	-147,086,033.25	
1、提取盈余公积							147,086,033.25	-147,086,033.25	
2、对所有者（或股东）的分配									
3、其他									
（四）所有者权益内部结转									
1、资本公积转增资本（或股本）									
2、盈余公积转增资本（或股本）									
3、盈余公积弥补亏损									
4、设定受益计划变动额结转留存收益									
5、其他综合收益结转留存收益									
6、其他									
（五）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	4,183,562,244.49		13,316,945,331.55				211,185,894.51	1,785,851,449.75	19,497,544,920.30

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



冯东成

冯东成

一、公司基本情况

上海宝龙实业发展（集团）有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)（原名为：上海宝龙实业发展有限公司）系由宝龙地产(香港)控股有限公司出资设立的有限责任公司(台港澳法人独资)，于 2010 年 2 月 22 日在上海市工商行政管理局登记注册，取得 91310000550074354L 号企业法人营业执照。公司于 2018 年 3 月 9 日变更名称为：上海宝龙实业发展（集团）有限公司，并完成工商变更。公司注册地：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。

公司成立时注册资本人民币 11,500 万元，均由宝龙地产(香港)控股有限公司出资。公司于 2016 年 10 月 28 日增资 6,610.44 万元，注册资本变更为人民币 18,110.44 万元，于 2016 年 12 月 26 日增资 400,245.7845 万元，注册资本变更为人民币 418,356.2245 万元，均由宝龙地产(香港)控股有限公司出资。于 2017 年 11 月 24 日增资人民币 132,069.10 万元，均由宝龙地产(香港)控股有限公司出资，本公司实收资本由人民币 286,287.12 万元增至人民币 418,356.2245 万元。截至本报告期末，本公司注册资本为 418,356.2245 万元，实收资本为 418,356.2245 万元。

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

本公司的母公司为宝龙地产(香港)控股有限公司；本公司最终控制方为许健康。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

公司以持续经营为财务报表的编制基础，以权责发生制为记账基础。财务报表项目以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产、衍生金融工具等以公允价值计量；投资性房地产采用公允价值模式计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额(公允价值与现值孰高)计量；盘盈资产等按重置成本计量。

本期报表项目的计量属性未发生变化。

2、持续经营

公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定[2014 年修订]》以及相关补充规定的要求编制，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 在同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权，如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；如以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，应当计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 公司对外合并如属非同一控制下的企业合并，按下列情况确定长期股权投资的初始投资成本：

- ① 一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；
- ② 通过多次交换交易分步实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易成本之和；
- ③ 为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；

④ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初始投资成本。

(3) 公司对外合并如属非同一控制下的企业合并，对长期股权投资的初始投资成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

对长期股权投资的初始投资成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，按照下列方法处理：

- ① 对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；
- ② 经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

5、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。子公司，是指被公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等)。

如果母公司是投资性主体，则母公司应当仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不应当予以合并，母公司对其他子公司的投资应当按照公允价值计量且其变动计入当期损益。当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

- (1) 该母公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- (2) 该母公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- (3) 该母公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

编制合并报表时，公司与被合并子公司采用的统一的会计政策和期间。合并财务报表以公司和子公司的财务报表为基础，在抵销公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由公司合并编制。公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初数。公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期年初至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。公司在报告期内处置子公司，将该子公司年初至处置日的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。公司按照权益法对合营企业的投资进行会计处理。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

- (1) 外币交易在初始确认时，采用交易发生当日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价将外币金额折算为人民币金额。

(2) 于资产负债表日，按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

① 外币货币性项目，采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

② 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，并根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

货币性项目，是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。非货币性项目，是指货币性项目以外的项目。

(3) 境外经营实体的外币财务报表的折算方法：

① 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；

② 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算；

③ 按照上述①、②折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

(4) 公司对处于恶性通货膨胀经济中的境外经营的财务报表，按照下列方法进行折算：

对资产负债表项目运用一般物价指数予以重述，对利润表项目运用一般物价指数变动予以重述，再按照最近资产负债表日的即期汇率进行折算。

在境外经营不再处于恶性通货膨胀经济中时，停止重述，按照停止之日的价格水平重述的财务报表进行折算。

(5) 公司在处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

9、金融工具

(1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法

① 金融资产在初始确认时划分为下列四类：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；

- 2) 持有至到期投资；
- 3) 应收款项；
- 4) 可供出售金融资产。

② 金融负债在初始确认时划分为下列两类：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；
- 2) 其他金融负债。

③ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

此类金融资产或金融负债进一步分为交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债，主要是指公司为了近期内出售而持有的金融资产或近期内回购而承担的金融负债。

直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，主要是指公司基于风险管理、战略投资需要等所作的指定。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。

在持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债的公允价值变动计入当期损益。

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

④ 持有至到期投资

此类金融资产是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产

持有至到期投资按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息，应单独确认为应收项目。

持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率应当在取得持有至到期投资时确定，在该持有至到期投资预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与票面利率差别较小的，也可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。

处置持有至到期投资时，应将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

⑤ 贷款和应收款项

贷款主要是指金融企业发放的贷款，金融企业按当前市场条件发放的贷款，按发放贷款的本金和相关交易费用之和作为初始确认金额。贷款持有期间所确认的利息收入，应当根据实际利率计算。实际利率应在取得贷款时确定，在该贷款预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与合同利率差别较小的，也可按合同利率计算利息收入。

应收款项主要是指公司销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权，通常应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置贷款和应收款项时，应将取得的价款与该贷款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

⑥ 可供出售金融资产

可供出售金融资产通常是指企业没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

可供出售金融资产按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，应单独确认为应收项目。

可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，应当计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产应当以公允价值计量，且公允价值变动计入其他综合收益。

处置可供出售金融资产时，应将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

⑦ 其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。通常情况下，公司发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等，应当划分为其他金融负债。其他金融负债应当按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。其他金融负债通常采用摊余成本进行后续计量。

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。终止确认，是指将金融资产或金融负债从公司的账户和资产负债表内予以转销。金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：

- ① 所转移金融资产的账面价值；
- ② 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分(在这种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分)之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 终止确认部分的账面价值；
- 2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

公司仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

(3) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

(5) 金融资产(此处不含应收款项)减值测试方法、减值准备计提方法

① 对于持有至到期投资和贷款，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

② 通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，应当确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

(6) 本期内将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据。

10、应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利、其他应收款等。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准:

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法:

单项金额重大	应收账款——金额 1,000 万元以上(含)的款项
的判断依据或金额标准	其他应收款——金额 1,000 万元以上(含)的款项。
单项金额重大并单项计提	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的,
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备;
	经单独进行减值测试未发生减值的,
	将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据:

应收售楼款组合	以应收售楼款为信用风险组合确认
现金法下的第三方应收租金组合	以现金法下的第三方应收租金为信用风险组合确认
直线法下的第三方应收租金、关联	以关联方款项、直线法下的第三方应收租金和其他款项为信
方及其他款项组合	用风险组合确认

按组合计提坏账准备的计提方法(账龄分析法、余额百分比法、其他方法):

应收售楼款组合	2 年以内(含 2 年,下同),不计提 2 年以上,计提比例为 100%
现金法下的第三方应收租金组合	0-6 个月,不计提; 7-12 月,计提比例为 50% 12 个月以上,计提比例为 100%
直线法下的第三方应收租金、关联方及其他	根据其未来现金流量现值低于
款项组合	其账面价值的差额计提坏账准备

(3) 按组合计提坏账准备其他应收款

确定组合的依据:

关联方组合	以关联方款项为信用风险组合确认
其他组合	以其他款项为信用风险组合确认

按组合计提坏账准备的计提方法(账龄分析法、余额百分比法、其他方法):

关联方组合	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
其他组合	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(4) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由： 有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法： 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(5) 对于其他应收款项的坏账准备计提方法

对于应收票据、预付款项、应收利息、应收股利、长期应收款应当按个别认定法进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

11、存货

(1) 存货的分类

本公司的存货主要为房地产开发产品，包括已完工开发产品、在建开发产品。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业。

(2) 发出存货的计价方法

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。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。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

12、持有待售资产

(1) 持有待售的非流动资产和处置组确认标准

公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：

- ① 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- ② 出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

(2) 会计处理方法

初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：

- ① 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；
- ② 可收回金额。

13、长期股权投资

长期股权投资是指公司对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的投资。

(1) 投资成本确定

除对外合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

- ① 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

- ② 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；
- ③ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定；
- ④ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算：

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

② 对被投资单位具有共同控制(指合营企业)或重大影响的长期股权投资，按照采用权益法核算。长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时，当取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益，并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

14、投资性房地产

是指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、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量，在资产负债表日采用公允价值模式进行后续计量。

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

(2) 自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

(3) 当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20 年-40 年	-	2.50%-5.00%
运输设备	年限平均法	4 年-5 年	0-5%	19.00%-25.00%
电子及其他设备	年限平均法	3 年-25 年	0-5%	3.80%-33.33%

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法。

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：

- ① 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- ② 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；
- ③ 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；
- ④ 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；
- ⑤ 租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值。

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

16、在建工程

- (1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出，该项支出包含工程物资；
- (2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

17、借款费用

(1) 公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的(通常是指 1 年及 1 年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序，借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内，每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额，按照下列规定确定：

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间相应摊销的折价或者溢价的金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

18、无形资产

(1) 无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素：

- ① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；
- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- ⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内系统合理(或者直线法)摊销。公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。

(4) 内部研究开发

① 内部研究开发项目的支出，包括研究阶段支出与开发阶段支出，其中：

- 1) 研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。
- 2) 开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

② 内部研究开发项目在研究阶段的支出于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

19、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(2) 短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金、工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤、短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划

(4) 辞退福利

是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

20、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

21、永续债

本集团发行的永续债等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

- (1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- (2) 如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务。归类为权益工具的永续债等金融工具，其发行(含再融资)、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

22、收入

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

- (1) 营业收入包括物业销售收入、租金收入、物业管理收入、酒店营运收入。

(2) 物业销售收入的确认

① 物业销售收入确认的一般原则

物业销售的收入在有关物业完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，将物业所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，并符合上述销售商品收入确认的其他条件时确认。

② 物业销售收入确认的具体原则

- 1) 工程已经竣工，具备入住交房条件；
- 2) 具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- 3) 履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- 4) 成本能够可靠地计量。

(3) 租金收入的确认

经营租赁下出租物业的租金收入按租赁期采用直线法确认。

(4) 物业管理收入的确认

物业管理产生的收入于提供服务的会计期间确认。

(5) 酒店营运收入的确认

来自房租、餐饮销售及其他配套服务的酒店收入于交付商品及提供服务时确认。

(6) 一级土地开发收入

在政府部门委托区域内进行土地拆迁及整理等，待移交土地部门后在双方共同确认的基础上确认收入。

(7) 让渡资产使用权收入的确认

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 相关的经济利益很可能流入企业；
- ② 收入的金额能够可靠地计量。

公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- 1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- 2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

23、政府补助

政府补助，是公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

企业对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

与公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(3) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照收到的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认；政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

24、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。

25、经营租赁和融资租赁

(1) 公司作为承租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

在经营租赁下需将支付或应付的租金计入相关资产成本或当期损益。

② 初始直接费用的处理

对于承租人在经营租赁中发生的初始直接费用，计入当期损益。

③ 或有租金的处理

在经营租赁下，承租人对或有租金在实际发生时计入当期损益。

④ 出租人提供激励措施的处理

出租人提供免租期的，承租人应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内应当确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，承租人将该费用从租金费用总额中扣除，按扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

(2) 公司作为出租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

出租人应采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益。

② 初始直接费用的处理

经营租赁中出租人发生的初始直接费用，是指在租赁谈判和签订租赁合同的过程中发生的可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等，计入当期损益。金额较大的应当资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。

③ 租赁资产折旧的计提

对于经营租赁资产中的固定资产，采用出租人对类似应折旧资产通常所采用的折旧政策计提折旧。

④ 或有租金的处理

在实际发生时计入当期收益。

⑤ 出租人对经营租赁提供激励措施的处理

出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。出租人承担了承租人某些费用的，出租人将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

⑥ 经营租赁资产在财务报表中的处理

在经营租赁下，与资产所有权有关的主要风险和报酬仍然留在出租人一方，因此出租人将出租资产作为自身拥有的资产在资产负债表中列示，如果出租资产属于固定资产，则列在资产负债表固定资产项下，如果出租资产属于流动资产，则列在资产负债表有关流动资产项下。

(3) 融资租赁会计处理方法。

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

26、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)的规定和要求，公司对财务报表格式进行修订。本次会计政策变更对公司财务报表相关科目列报产生影响，不影响当期和本次会计政策变更前公司总资产、总负债、净资产及净利润。

(2) 会计估计变更

本期公司无重大会计估计变更事项。

27、重大会计判断和估计

公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 公允价值计量

本集团的投资性房地产于资产负债表日由独立专业合格评估师对其公允价值进行评估，有关评估方法及假设详见下文。如果相关的评估方法或假设发生变化，将影响投资性房地产公允价值的估计，该差异将对公允价值变动损益产生影响。

投资性房地产公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

对于已完工并且用于出租的建筑物，能够测算其未来收益，且相关房产可以从房地产交易市场获得与估值对象具有可比性的交易案例，因此可以采用收益法与市场比较法进行估值，并综合两种估值方法得出的结果确定报告期末投资性房地产公允价值。

对于持有并准备出租的未完工房屋建筑物，由于可以获取其已经完工部分与预计达到可使用状态的未完工部分成本，且可以从房地产交易市场获得与完工后估值对象具有可比性的交易案例，因此可以采用假设开发法与成本法进行估值，并综合两种估值方法得出的结果确定报告期末投资性房地产公允价值。

(2) 投资性房地产递延税项

本公司对自持商场物业采用公允价值模式进行后续计量。本公司管理层认为持有投资性房地产的商业目的是获取投资性房地产持有过程中产生的全部经济利益。在确定本公司投资性房地产递延税项时，本公司管理层在计量投资性房地产产生的递延税项时是基于未来经济利益通过持有并使用投资性房地产来实现，因此，未考虑处置投资性房地产时将产生的土地增值税的影响。

四、税项

1、主要税种及税率

(1) 增值税

按 5%、6%、9%、13% 的税率计缴。

(2) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额，未超过扣除项目金额之和 20% 的，免缴土地增值税；增值额超过 20% 的，按税法规定的税率，即按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率(30%-60%)计缴。根据国家税务总局国税发[2004]100 号文和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，从事房地产开发的控股子公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例计提和预缴土地增值税，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算。

(3) 城市维护建设税

按应交流转税税额的 1%、5%、7%计缴。

(4) 教育费附加

按应交流转税税额的 3%计缴。

(5) 地方教育附加

按应交流转税税额的 1%、2%计缴。

(6) 房产税

从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴。

(7) 企业所得税

按应纳税所得额之 25%的税率计缴。

五、合并财务报表主要项目附注

1、货币资金

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
现金	580,446.96	743,268.57
银行存款	15,412,677,302.67	13,527,427,807.09
其他货币资金	1,595,693,564.98	1,659,791,535.02
合计	<u>17,008,951,314.61</u>	<u>15,187,962,610.68</u>

(2) 其他货币资金包括预售物业建筑款保证金 530,251,645.34 元，银行贷款保证金 476,658,145.06 元，内保外贷信用证保证金 423,498,509.57 元，客户按揭贷款保证金 77,383,475.68 元，质押存款 18,465,000.00 元，质押定期存款 11,357,900.00 元，建筑工人工资保证金 6,093,223.65 元，应付建筑款保证金 2,020,000.00 元及其他 49,965,665.68 元。

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

种类	期末余额	期初余额
银行承兑票据	39,500,000.00	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	2,249,994,252.40	100.00%	21,203,823.19	0.94%	2,228,790,429.21
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	<u>2,249,994,252.40</u>	<u>100.00%</u>	<u>21,203,823.19</u>	<u>0.94%</u>	<u>2,228,790,429.21</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	1,594,286,519.38	100.00%	19,784,700.08	1.24%	1,574,501,819.30
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	<u>1,594,286,519.38</u>	<u>100.00%</u>	<u>19,784,700.08</u>	<u>1.24%</u>	<u>1,574,501,819.30</u>

(2) 坏账准备计提情况

① 按组合计提坏账准备的应收账款

1) 期末按组合计提坏账准备情况

应收售楼款组合：

账龄	期末余额		
	账面余额	比例	坏账准备
1年以内	979,402,929.38	74.08%	-
1-2年	325,079,862.92	24.59%	-
2年以上	<u>7,546,183.75</u>	<u>1.33%</u>	<u>17,546,183.75</u>
合计	<u>1,322,028,976.05</u>	<u>100.00%</u>	<u>17,546,183.75</u>

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

现金法下的第三方应收租金组合：

账龄	期末余额		
	账面余额	比例	坏账准备
0-6月	31,311,653.45	83.58%	-
7-12月	4,987,376.78	13.31%	2,493,688.39
12个月以上	<u>1,163,951.05</u>	<u>3.11%</u>	<u>1,163,951.05</u>
合计	<u>37,462,981.28</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,657,639.44</u>

2) 直线法下的第三方应收租金、关联方及其他款项组合：

账龄	期末余额		
	账面余额	比例	坏账准备
第三方	469,983,631.32	52.78%	-
关联方	52,137,416.36	5.85%	-
其他	<u>368,381,247.39</u>	<u>41.37%</u>	=
合计	<u>890,502,295.07</u>	<u>100.00%</u>	=

(3) 本期坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,419,123.11 元。

(4) 期末应收账款金额前 5 名情况

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
永辉超市	非关联方	41,833,012.17	1年以内	1.86%
大商百货	非关联方	41,796,894.82	1年以内	1.86%
福州宝龙乐园游乐有限公司	受同一最终控制 方控制	20,738,919.00	1年以内	0.92%
合肥百货大楼集团蚌埠百大购物中心 有限责任公司	非关联方	20,221,879.70	1年以内	0.90%
厦门联商物流有限公司	受同一最终控制 方控制	<u>18,934,450.00</u>	1-2年	<u>0.84%</u>
合计		<u>143,525,155.69</u>		<u>6.38%</u>

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
预付土地款	5,003,029,412.90	73.21%	964,149,076.93	85.09%
预付建筑费用款	<u>1,830,889,346.48</u>	<u>26.79%</u>	<u>168,933,850.44</u>	<u>14.91%</u>
合计	<u>6,833,918,759.38</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,133,082,927.37</u>	<u>100.00%</u>

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 期末未发现预付款项存在明显减值迹象，故未计提坏账准备。

5、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	<u>20,466,718,447.75</u>	<u>6,001,772,705.38</u>
合计	<u>20,466,718,447.75</u>	<u>6,001,772,705.38</u>

(1) 其他应收款

① 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	20,466,718,447.75	100.00%	-	-	20,466,718,447.75
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收账款	=	=	=	=	=
合计	<u>20,466,718,447.75</u>	<u>100.00%</u>	=	-	<u>20,466,718,447.75</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	6,001,772,705.38	100.00%	-	-	6,001,772,705.38
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	-	=
合计	<u>6,001,772,705.38</u>	<u>100.00%</u>	=	-	<u>6,001,772,705.38</u>

② 坏账准备计提情况

按组合计提坏账准备的其他应收款

期末按组合计提坏账准备情况

组合	期末余额		
	账面余额	计提比例	坏账准备
关联方组合	12,100,520,654.89	-	-
其他组合	<u>8,366,197,792.86</u>	=	=
合计	<u>20,466,718,447.75</u>	=	=

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

③ 期末按性质分类披露

项目	期末余额
应收关联方往来款项	12,100,520,654.89
应收第三方往来款项	7,682,659,877.28
备用金及保证金	683,537,915.58
合计	<u>20,466,718,447.75</u>

④ 期末其他应收账款金额前 5 名情况

单位名称	关联方关系	期末余额	款项性质或内容
长影集团有限责任公司	非关联方	2,524,010,000.00	往来款
旭辉集团股份有限公司	非关联方	1,128,243,590.55	往来款
南京宝茂置业有限公司	本公司之联营企业	880,520,683.00	往来款
星创置业集团有限公司	非关联方	821,000,000.00	往来款
台州鹏森房地产开发有限公司	本公司之合营企业	<u>779,578,886.25</u>	往来款
合计		<u>6,133,353,159.80</u>	

6、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	34,238,509,629.24	-	34,238,509,629.24	32,231,416,795.59	-	32,231,416,795.59
已完工开发产品	<u>11,192,027,417.09</u>	=	<u>11,192,027,417.09</u>	<u>9,403,988,524.78</u>	=	<u>9,403,988,524.78</u>
合计	<u>45,430,537,046.33</u>	=	<u>45,430,537,046.33</u>	<u>41,635,405,320.37</u>	=	<u>41,635,405,320.37</u>

(2) 其他说明:

期末存货中用于债务担保的账面价值为 26,425,598,952.67 元，详见本财务报表附注八\5\③\②、十\1\②、十\2\②之说明

(3) 期末未发现存货存在明显减值迹象，故未计提存货跌价准备。

7、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	925,939,637.83	1,019,355,475.69

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

8、可供出售金融资产

(1)可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：	-	-	-	-	-	-
可供出售权益工具：	-	-	-	-	-	-
其中：按公允价值计量的	485,213.63	-	485,213.63	493,284.14	-	493,284.14
按成本计量的	-	-	-	-	-	-
合计	<u>485,213.63</u>	-	<u>485,213.63</u>	<u>493,284.14</u>	-	<u>493,284.14</u>

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售可供出售金融资产分类	可供出售	可供出售	合计
	权益工具	债务工具	
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	500,000.00	-	500,000.00
公允价值	-	-	-
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-14,786.37	-	-14,786.37
已计提减值金额	-	-	-

9、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	权益法下确认 的投资损益	其他		
(1) 合营企业						
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	655,352,026.62	-	-8,001,908.69	-	647,350,117.93	-
苏州凯合商务信息咨询有限公司	227,666,020.22	200,000,000.00	158,552,577.36	-	586,218,597.58	-
天津愉景城置业有限公司	247,348,243.19	-	-25,976,793.21	-	221,371,449.98	-
宁波宝龙华洋置业发展有限公司	24,570.90	-	111,423,197.95	-	111,447,768.85	-
宁波雅戈尔北城置业有限公司	-	12,500,000.00	61,176,940.97	-	73,676,940.97	-
上海兴万置业有限公司	45,375,370.41	-	-793,763.10	-44,581,607.31	-	-
泰州宝龙房地产有限公司	-	222,000,000.00	-9,297,155.02	-	212,702,844.98	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

被投资单位	期初余额	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	权益法下确认 的投资损益	其他		
宁波雅戈尔宝龙置业 有限公司（曾用名： 宁波雅戈尔新长岛置 业有限公司）	6,282,750.72	-	11,655,563.12	-	17,938,313.84	-
上海丰杰企业管理有 限公司	7,727,395.60	-	-7,586,431.24	-	140,964.36	-
天津顺集置业 有限公司	1,170,672.09	-	-1,170,672.09	-	-	-
漳州宝龙英聚房地产 有限公司	19,833,720.69	-	-	-19,833,720.69	-	-
青岛海龙衣联置业有 限公司	-	258,768,000.00	-10,809,374.68	-	247,958,625.32	-
平阳中基联业置业有 限公司	-	5,100,000.00	-2,922,194.99	-	2,177,805.01	-
台州鹏森房地产开发 有限公司	-	10,000,000.00	-4,640,001.07	-	5,359,998.93	-
杭州宝龙桃源置业发 展有限公司	-	3,000,000.00	-667,084.43	-	2,332,915.57	-
小计	<u>1,210,780,770.44</u>	<u>711,368,000.00</u>	<u>270,942,900.88</u>	<u>-64,415,328.00</u>	<u>2,128,676,343.32</u>	-
(2) 联营企业						
浙江舟山中轴置业有 限公司	-	50,000,000.00	-22,745,418.78	-	27,254,581.22	-
泉州世茂世悦置业有 限公司	128,521,768.06	-	-661,819.63	-	127,859,948.43	-
常熟世宝房地产开发 有限公司	-	100,000,000.00	-7,790,161.62	-	92,209,838.38	-
徐州金碧房地产开发 有限公司	-	19,411,765.00	-10,452,225.20	-	8,959,539.80	-
南京宝茂置业 有限公司	27,382,539.92	30,000,000.00	-6,844,483.99	-	50,538,055.93	-
泉州世茂新里程置业 有限公司	-	29,117,650.00	-4,498,313.16	-	24,619,336.84	-
上海湖康企业管理有 限公司	257,941,293.00	-	5,377,687.00	-	263,318,980.00	-
苏州红星美凯龙房地 产开发有限公司	195,621,711.36	170,000,000.00	187,644,347.69	-	553,266,059.05	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

被投资单位	期初余额	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	权益法下确认 的投资损益	其他		
青岛宝龙资产管理有 限公司	73,003,367.27	-	1,353,374.45	-	74,356,741.72	-
金华市瑞麟房地产开 发有限公司	43,047,711.08	-	-8,825,211.72	-	34,222,499.36	-
镇江恒润房地产开发 有限公司	34,265,283.01	-	-1,420,464.09	-	32,844,818.92	-
温州万聚置业 有限公司	6,276,661.31	-	-1,203,521.16	-	5,073,140.15	-
上海泉商投资股份有 限公司	33,621,481.38	-	-309,528.51	-	33,311,952.87	-
义乌众耀房地产开发 有限公司	-	3,500,000.00	-3,500,000.00	-	-	-
上海涛峡企业管理有 限公司	-	10,000,000.00	-471,447.67	-	9,528,552.33	-
绍兴柯桥聚杭房地产 开发有限公司	-	265,468,000.00	-5,784,186.08	-	259,683,813.92	-
杭州嘉怡置业 有限公司	-	37,500,000.00	-624,409.71	-	36,875,590.29	-
天台茂龙房地产开发 有限公司	-	130,340,000.00	-591,778.38	-	129,748,221.62	-
浙江蓝城宏逸有道建 设管理有限公司	-	10,000,000.00	-3,108,126.68	-	6,891,873.32	-
浙江湖州宝鑫房地产 开发有限公司	-	89,000,000.00	-100,810.29	-	88,899,189.71	-
小计	<u>799,681,816.39</u>	<u>944,337,415.00</u>	<u>115,443,502.47</u>	<u>-</u>	<u>1,859,462,733.86</u>	<u>-</u>
合计	<u>2,010,462,586.83</u>	<u>1,655,705,415.00</u>	<u>386,386,403.35</u>	<u>-64,415,328.00</u>	<u>3,988,139,077.18</u>	<u>-</u>

注：本报告期合营公司漳州宝龙英聚房地产有限公司减少原因系通过股权转让协议合营公司转为子公司；本报告期合营公司上海兴万置业有限公司减少原因系通过股权转让子公司上海侨禾投资管理有限公司所致，详见附注六、3。

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

10、投资性房地产

(1) 明细情况

① 成本

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	25,712,347,174.11	3,028,062,328.93	15,800,412.86	28,724,609,090.18

② 公允价值变动

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	17,995,156,543.24	2,468,901,251.23	16,292,824.23	20,447,764,970.24

③ 账面价值

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	43,707,503,717.35	5,496,963,580.16	32,093,237.09	49,172,374,060.42

注：本期减少系山东宝龙实业发展有限公司处置投资性房地产 32,093,237.09 元，资产处置收益 9,219,587.26 元，详见附注五、38。

(2) 期末投资性房地产中已有账面价值 24,609,769,843.67 元用于担保，详见本财务报表附注八 \5\3\②、十\1\2、十\2\2说明。

(3) 期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(4) 其他说明

本公司定期聘请专业资产评估机构对投资性房地产进行评估确定其公允价值。

11、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,583,646,873.32	3,344,401,630.80
固定资产清理		
合计	<u>3,583,646,873.32</u>	<u>3,344,401,630.80</u>

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及其他设备	装修费	合计
账面原值					
期初余额	3,797,166,662.97	87,208,697.08	347,629,764.35	-	4,232,005,124.40
本期增加金额	676,130,537.10	3,582,228.32	6,291,840.47	38,914,920.45	724,919,526.34
本期减少金额	319,168,502.26	24,246,772.22	92,327,228.71	-	435,742,503.19
期末余额	4,154,128,697.81	66,544,153.18	261,594,376.11	38,914,920.45	4,521,182,147.55
累计折旧					
期初余额	614,497,906.51	60,942,340.31	212,163,246.78	-	887,603,493.60
本期增加金额	186,732,109.53	5,686,135.53	16,478,964.45	24,534,978.96	233,432,188.47
本期减少金额	84,260,299.53	14,683,328.28	84,556,780.03	-	183,500,407.84
期末余额	716,969,716.51	51,945,147.56	144,085,431.20	24,534,978.96	937,535,274.23
减值准备					
期初余额	-	-	-	-	-
本期增加金额	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-	-
期末余额	-	-	-	-	-
账面价值					
期末账面价值	3,437,158,981.30	14,599,005.62	117,508,944.91	14,379,941.49	3,583,646,873.32
期初账面价值	3,182,668,756.46	26,266,356.77	135,466,517.57	-	3,344,401,630.80

[注]

- ① 本期增加中包括从在建工程中转入 181,844,164.02 元。
② 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(2) 期末无经营租赁租出的固定资产。

(3) 期末用于借款抵押的固定资产价值为 1,665,931,400.81 元，详见本财务报表附注八\5\3\②、十\1\2)、十\2\2)之说明。

12、在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	751,055,911.60	697,066,553.51
工程物资	-	-
合计	<u>751,055,911.60</u>	<u>697,066,553.51</u>

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(1) 在建工程情况

① 在建工程项目本期变动情况

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期转入固定 资产金额	本期其他 减少金额	期末余额
新乡宝龙广场	3,668,360.08	18,294,740.68	-	-	21,963,100.76
晋江晋龙项目酒店	149,179,084.70	3,898,313.58	-	-	153,077,398.28
山东蓬莱宝龙项目酒店	118,473,411.38	54,141,480.04	-	-	172,614,891.42
厦门鹭岛项目精品酒店	209,025,695.20	147,614,354.39	-	-	356,640,049.59
杭州滨江项目酒店	54,601,110.07	-	44,908,051.31	-	9,693,058.76
上海青浦项目商务酒店	136,936,112.71	-	136,936,112.71	-	-
常州宝龙项目酒店	2,805,822.81	-	-	156,591.34	2,649,231.47
南通观音山项目	22,376,956.56	-	-	8,030,205.60	14,346,750.96
舟山定海项目	-	20,071,430.36	-	-	20,071,430.36
合计	<u>697,066,553.51</u>	<u>244,020,319.05</u>	<u>181,844,164.02</u>	<u>8,186,796.94</u>	<u>751,055,911.60</u>

② 本报告期计提在建工程减值准备情况：

期末未发现在建工程存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

③ 期末用于借款抵押的在建工程为 323,382,661.82 元，详见本财务报表附注十\1\2)说明。

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	合计
① 账面原值		
期初余额	1,417,959,867.26	1,417,959,867.26
本期增加金额	136,380,252.43	136,380,252.43
本期减少金额	-	-
期末余额	1,554,340,119.69	1,554,340,119.69
② 累计摊销		
期初余额	241,260,765.60	241,260,765.60
本期增加金额	2,140,429.88	2,140,429.88
本期减少金额	-	-
期末余额	243,401,195.48	243,401,195.48
③ 减值准备		
期初余额	-	-
本期增加金额	-	-
本期减少金额	-	-
期末余额	-	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	土地使用权	合计
④ 账面价值		
期末账面价值	1,310,938,924.21	1,310,938,924.21
期初账面价值	1,176,699,101.66	1,176,699,101.66

14、递延所得税资产/递延所得税负债

项目	期末余额	期初余额
递延所得税资产	299,609,547.86	417,894,018.41
递延所得税负债	6,129,649,997.44	5,875,316,926.03

15、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	777,400,000.00	1,406,100,000.00
质押借款	1,010,153,760.00	-
信用借款	-	60,000,000.00
保证借款	60,000,000.00	-
合计	1,847,553,760.00	1,466,100,000.00

(2) 短期借款明细

贷款银行或单位	借款性质	借款起始日	借款截止日	币种	期末余额	期初余额
交通银行厦门同安支行	抵押借款	2018/12/28	2019/3/28	人民币	-	400,000,000.00
建设银行上海普陀支行	信用借款	2018/9/29	2019/9/29	人民币	-	60,000,000.00
中国银行上海浦东开发区支行	抵押借款	2018/4/19	2019/4/18	人民币	-	100,000,000.00
国投泰康信托有限公司	抵押借款	2018/11/1	2019/11/1	人民币	-	12,400,000.00
国投泰康信托有限公司	抵押借款	2018/11/9	2019/11/9	人民币	-	10,000,000.00
国投泰康信托有限公司	抵押借款	2018/11/16	2019/11/16	人民币	-	1,200,000.00
国投泰康信托有限公司	抵押借款	2018/11/23	2019/11/23	人民币	-	3,100,000.00
国投泰康信托有限公司	抵押借款	2018/11/23	2019/11/23	人民币	-	4,500,000.00
国投泰康信托有限公司	抵押借款	2018/11/26	2019/11/26	人民币	-	88,600,000.00
国投泰康信托有限公司	抵押借款	2018/11/9	2019/11/9	人民币	-	37,700,000.00
国投泰康信托有限公司	抵押借款	2018/11/16	2019/11/16	人民币	-	161,100,000.00
国投泰康信托有限公司	抵押借款	2018/12/11	2019/12/11	人民币	-	67,500,000.00
兴业国际信托有限公司	抵押借款	2018/11/29	2019/11/28	人民币	-	150,000,000.00
兴业国际信托有限公司	抵押借款	2018/5/31	2019/5/30	人民币	-	290,000,000.00
云南国际信托有限公司	抵押借款	2018/5/30	2019/5/25	人民币	-	80,000,000.00
中国银行上海浦东开发区支行	抵押借款	2019/4/25	2020/4/24	人民币	100,000,000.00	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

贷款银行或单位	借款性质	借款起始日	借款截止日	币种	期末余额	期初余额
平安银行股份有限公司 上海自贸试验区分行	质押借款	2019/8/29	2020/8/28	美元[注]	66,971,520.00	-
平安银行股份有限公司 上海自贸试验区分行	质押借款	2019/9/19	2020/9/18	美元[注]	273,467,040.00	-
平安银行股份有限公司 上海自贸试验区分行	质押借款	2019/11/19	2020/7/13	美元[注]	197,845,032.00	-
平安银行股份有限公司 上海自贸试验区分行	质押借款	2019/11/19	2020/7/18	美元[注]	471,870,168.00	-
建设银行上海普陀支行	保证借款	2019/12/26	2020/6/26	人民币	60,000,000.00	-
交银国际信托有限公司	抵押借款	2019/9/30	2020/9/29	人民币	350,000,000.00	-
国投泰康信托有限公司	抵押借款	2019/10/15	2020/10/14	人民币	<u>327,400,000.00</u>	-
合计					<u>1,847,553,760.00</u>	<u>1,466,100,000.00</u>

注：该笔借款为美元借款。

16、应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	-	5,848,734.46

17、应付账款

(1)应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付地价款	90,400,983.47	56,977,780.26
应付工程款	<u>12,798,714,303.83</u>	<u>9,960,739,234.22</u>
合计	<u>12,889,115,287.30</u>	<u>10,017,717,014.48</u>

注：截至 2019 年 12 月 31 日止，账龄超过一年的应付账款为 879,630,097.44 元，系应付工程款。

① 期末应付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东账款

单位名称	与本公司关系	持股比例	期末余额	占应付账款 余额的比例
宝龙地产(香港)控股有限公司	投资方	100.00%	25,311,701.89	0.20%

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

18、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	22,460,360,594.02	17,847,399,938.46
其他	807,335,407.47	156,113,953.73
合计	<u>23,267,696,001.49</u>	<u>18,003,513,892.19</u>

(2) 期末无预收持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

(3) 账龄超过一年的预收款项为 4,502,353,845.54 元，主要为预收售楼款。

19、应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 短期薪酬	57,028,008.77	1,003,184,072.94	996,938,051.35	63,274,030.36
其中：工资、奖金、津贴和补贴	56,053,560.35	847,027,911.62	840,647,313.68	62,434,158.29
职工福利费	39,041.53	26,482,524.79	26,473,071.59	48,494.73
社会保险费	623,892.53	94,104,481.05	94,274,601.88	453,771.70
住房公积金	233,189.51	34,672,091.55	34,758,491.24	146,789.82
工会经费和职工教育经费	78,324.85	897,063.93	784,572.96	190,815.82
(2) 离职后福利	=	<u>2,040,968.43</u>	<u>2,040,968.43</u>	=
合计	<u>57,028,008.77</u>	<u>1,005,225,041.37</u>	<u>998,979,019.78</u>	<u>63,274,030.36</u>

20、应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	4,377,308,396.03	3,153,951,406.93
土地增值税	4,009,895,556.45	3,151,575,842.53
房产税	97,292,656.35	130,780,281.01
增值税	162,884,818.82	202,146,517.27
城市维护建设税	20,847,716.01	63,583,999.31
教育费附加	7,496,431.07	27,349,476.19
代扣代缴个人所得税	5,197,546.64	3,610,272.70
地方教育费附加	1,347,717.92	18,232,789.31
其他	<u>4,651,122.91</u>	=
合计	<u>8,686,921,962.20</u>	<u>6,751,230,585.25</u>

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

21、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	406,645,997.16	73,769,132.10
应付股利	1,081,588,956.62	960,306,233.93
其他应付款	<u>20,269,287,102.20</u>	<u>7,848,333,671.15</u>
合计	<u>21,757,522,055.98</u>	<u>8,882,409,037.18</u>

(1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	371,381,639.10	-
长期借款应付利息	32,237,175.15	50,495,388.68
短期借款应付利息	<u>3,027,182.91</u>	<u>23,273,743.42</u>
合计	<u>406,645,997.16</u>	<u>73,769,132.10</u>

(2) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
宝龙地产（香港）控股有限公司	913,032,244.29	954,739,824.29
厦门弘宝融投资管理有限公司	148,880,000.00	-
划分为权益工具的优先股\永续债股利	19,676,712.33	5,566,409.64
其中：永续债股利	<u>19,676,712.33</u>	<u>5,566,409.64</u>
合计	<u>1,081,588,956.62</u>	<u>960,306,233.93</u>

(3) 其他应付款

① 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付关联方往来款项	10,328,990,264.51	4,209,893,555.44
应付第三方往来款项	8,448,803,118.71	3,124,236,857.68
押金及保证金	<u>1,491,493,718.98</u>	<u>514,203,258.03</u>
合计	<u>20,269,287,102.20</u>	<u>7,848,333,671.15</u>

注：本年应付第三方往来款项中有 3,373,657,913.01 元系少数股东往来款。

② 期末无其他应付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

③ 期末其他应付关联方款项 10,328,990,264.51 元，占其他应付款余额的 50.96%。

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

④ 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	关联方关系	期末数	款项性质或内容
长影海南文化产业集团股份有限公司	非关联方	1,682,105,826.68	往来款
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	1,625,717,537.38	往来款
宝龙集团发展有限公司	受同一最终控制方控制	782,715,029.98	往来款
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	本公司之联营企业	649,176,679.00	往来款
上海贵铂投资管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制	600,352,244.02	往来款
合计		5,340,067,317.06	

22、一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	3,461,775,900.00	4,208,779,317.68
一年内到期的应付债券	3,025,184,233.00	1,439,445,071.00
合计	6,486,960,133.00	5,648,224,388.68

(2) 一年内到期的长期借款

贷款单位	币种	借款条件	期末数	期初数
中国民生银行厦门金榜支行	人民币	抵押借款	550,000,000.00	50,000,000.00
江苏银行杭州分行	人民币	抵押借款	400,000,000.00	-
北京银行股份有限公司	人民币	抵押借款	304,719,400.00	125,000,000.00
中国建设银行股份有限公司义乌分行	人民币	抵押借款	285,000,000.00	-
国投泰康信托有限公司	人民币	抵押借款	198,800,000.00	-
交通银行股份有限公司杭州临安支行	人民币	抵押借款	191,400,000.00	20,000.00
中国工商银行股份有限公司 上海市虹桥开发区支行	人民币	抵押借款	150,000,000.00	-
阜阳颍淮农村商业银行文峰支行	人民币	抵押借款	140,000,000.00	40,000,000.00
交通银行股份有限公司上海松江支行	人民币	抵押借款	110,240,000.00	27,300,000.00
光大银行宁波分行	人民币	抵押借款	105,000,000.00	22,500,000.00
渤海国际信托股份有限公司	人民币	抵押借款	100,000,000.00	150,000,000.00
中信银行股份有限公司杭州分行	人民币	抵押借款	100,000,000.00	73,000,000.00
中国农业银行淮安清江浦支行	人民币	抵押借款	100,000,000.00	70,000,000.00
东亚银行宁波分行	人民币	抵押借款	70,000,000.00	15,000,000.00
东亚银行上海分行	人民币	抵押借款	70,000,000.00	15,000,000.00
中国农业银行盐城开发区科技支行	人民币	抵押借款	57,000,000.00	-
兴业银行股份有限公司新乡分行	人民币	抵押借款	50,000,000.00	50,000,000.00
中国民生银行厦门分行营业部	人民币	抵押借款	50,000,000.00	40,000,000.00

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

贷款单位	币种	借款条件	期末数	期初数
中国光大银行股份有限公司宁波分行	人民币	抵押借款	50,000,000.00	-
华夏银行股份有限公司温州分行	人民币	抵押借款	47,000,000.00	-
交通银行厦门同安支行	人民币	抵押借款	40,000,000.00	-
民生银行厦门分行集美支行	人民币	抵押借款	37,000,000.00	32,000,000.00
中国银行股份有限公司南京鼓楼支行	人民币	抵押借款	36,000,000.00	-
中国银行股份有限公司洛阳洛南新区支行	人民币	抵押借款	30,000,000.00	30,000,000.00
上海农商银行闵行支行、	人民币	抵押借款	30,000,000.00	30,000,000.00
上海浦东发展银行股份有限公司奉贤支行、				
工商银行上海市古北新区支行				
中信信托有限责任公司	人民币	抵押借款	28,500,000.00	254,300,000.00
交通银行上海长宁支行	人民币	抵押借款	20,000,000.00	100,000,000.00
中国民生银行泉州分行	人民币	抵押借款	18,000,000.00	-
中国银行宁波江北电商支行	人民币	抵押借款	16,916,500.00	15,000,000.00
中国农业银行股份有限公司海口海秀长流支行	人民币	抵押借款	15,000,000.00	5,420,000.00
齐鲁银行青岛即墨支行	人民币	抵押借款	13,000,000.00	13,000,000.00
平安信托有限责任公司	人民币	抵押借款	10,000,000.00	-
中国农业银行青浦城中支行	人民币	抵押借款	10,000,000.00	1,000,000.00
东亚银行有限公司上海分行	人民币	抵押借款	8,000,000.00	-
华夏银行股份有限公司青岛分行	人民币	抵押借款	7,200,000.00	-
北京银行股份有限公司上海分行	人民币	抵押借款	5,000,000.00	5,000,000.00
农业银行闸北支行	人民币	抵押借款	2,000,000.00	2,000,000.00
平安银行股份有限公司宁波分行	人民币	抵押借款	2,000,000.00	-
平安银行奉化支行	人民币	抵押借款	2,000,000.00	-
建设银行余姚支行	人民币	抵押借款	1,000,000.00	-
中国建设银行股份有限公司余姚支行	人民币	抵押借款	1,000,000.00	-
中原银行股份有限公司新乡金利支行	人民币	抵押借款	-	35,000,000.00
中国农业银行盐城中汇支行	人民币	抵押借款	-	54,000,000.00
东亚银行（中国）有限公司重庆市分行	人民币	抵押借款	-	30,133,694.72
交通银行厦门大唐支行、中国光大银行股份有	人民币	抵押借款	-	269,209,289.62
限公司厦门江头支行				
交通银行上海长宁支行	人民币	抵押借款	-	60,265,000.00
中国民生银行厦门分行	人民币	抵押借款	-	28,250,000.00
交通银行上海宝山支行	人民币	抵押借款	-	97,998,435.72
上海农商银行闵行支行	人民币	抵押借款	-	67,062,713.31
中国银行浦东开发区支行	人民币	抵押借款	-	21,188,850.97
农行上海市闸北支行	人民币	抵押借款	-	212,200,000.00
中国民生银行安溪支行	人民币	抵押借款	-	30,000,000.00

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

贷款单位	币种	借款条件	期末数	期初数
中国工商银行股份有限公司	人民币	抵押借款	-	12,000,000.00
上海市浦东开发区支行				
东亚银行(中国)有限公司无锡分行/上海分行	人民币	抵押借款	-	115,000,000.00
中国光大银行股份有限公司济南分行	人民币	抵押借款	-	17,250,000.00
华夏银行股份有限公司常州分行	人民币	抵押借款	-	30,000,000.00
东亚银行有限公司杭州分行	人民币	抵押借款	-	3,320,000.00
中信银行上海外滩支行	人民币	抵押借款	-	5,000,000.00
中国银行股份有限公司江苏省分行	人民币	抵押借款	-	300,000,000.00
南洋商业银行（中国）有限公司苏州分行	人民币	抵押借款	-	35,000,000.00
交银国际信托有限公司	人民币	抵押借款	-	
平安银行宁波分行	人民币	抵押借款	-	300,000,000.00
中国银行宁波市江北电商支行	人民币	抵押借款	-	239,700,000.00
光大证券资产管理有限公司	人民币	抵押借款	-	220,000,000.00
华夏银行绍兴越城支行	人民币	抵押借款	-	317,328,000.00
招商银行股份有限公司泉州分行泉秀支行	人民币	抵押借款	-	60,000,000.00
中国农业银行杭州汽车城支行	人民币	抵押借款	-	100,000,000.00
中国农业银行上海广延路支行	人民币	抵押借款	-	36,666,666.67
浦发银行杭州临安支行	人民币	抵押借款	-	166,666,666.67
广发银行奉化支行	人民币	抵押借款	-	40,000,000.00
中国工商银行南京高淳支行	人民币	抵押借款	-	5,000,000.00
建行无锡城北支行、农行无锡梁溪支行	人民币	抵押借款	-	60,000,000.00
光大银行宁波分行	人民币	抵押借款	=	75,000,000.00
合计			<u>3,461,775,900.00</u>	<u>4,208,779,317.68</u>

(3) 一年内到期的应付债券

种类	发行日期	面值总额	折价总额	应计利息总额	一年内到期的应付 债券的期末余额
公司债券(中期票据)	2017/8/29	1,000,000,000.00	5,660,377.36	95,394,631.90	998,902,137.75
公司债券(私募债)	2018/12/13	1,000,000,000.00	11,198,000.00	84,488,566.52	994,699,595.25
超短期融资券	2019/8/21	400,000,000.00	720,000.00	9,328,219.18	399,280,000.00
超短期融资券	2019/10/17	300,000,000.00	-	3,716,712.33	300,000,000.00
超短期融资券	2019/12/19	300,000,000.00	-	611,506.80	300,000,000.00
公司债券(公募债)	2018/8/24	<u>32,302,500.00</u>	=	<u>2,295,332.28</u>	<u>32,302,500.00</u>
合计		<u>3,032,302,500.00</u>	<u>17,578,377.36</u>	<u>195,834,969.01</u>	<u>3,025,184,233.00</u>

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

23、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	19,905,250,207.08	18,438,318,772.58

(2) 长期借款明细:

贷款单位	币种	借款条件	期末数	期初数
中信银行股份有限公司杭州分行	人民币	抵押借款	1,551,000,000.00	1,651,000,000.00
交通银行上海长宁支行	人民币	抵押借款	1,550,000,000.00	850,000,000.00
交通银行厦门同安支行	人民币	抵押借款	1,055,000,000.00	
平安银行股份有限公司宁波分行	人民币	抵押借款	960,340,245.08	-
交通银行股份有限公司杭州临安支行	人民币	抵押借款	796,300,000.00	685,180,000.00
民生银行厦门分行集美支行	人民币	抵押借款	660,000,000.00	697,000,000.00
建行无锡城北支行、农行无锡梁溪支行[注 8]	人民币	抵押借款	654,700,000.00	615,000,000.00
华夏银行股份有限公司温州分行	人民币	抵押借款	653,000,000.00	600,000,000.00
中国银行股份有限公司南京鼓楼支行	人民币	抵押借款	497,000,000.00	-
光大银行	人民币	抵押借款	470,500,000.00	-
交通银行上海宝山支行[注 2]	人民币	抵押借款	451,687,500.00	364,501,564.28
建设银行常熟分行、农业银行常熟分行[注 9]	人民币	抵押借款	408,000,000.00	-
国投泰康信托有限公司	人民币	抵押借款	399,800,000.00	399,800,000.00
东亚银行有限公司上海分行	人民币	抵押借款	392,000,000.00	-
交通银行海南省分行营业部	人民币	抵押借款	391,660,000.00	-
中国银行海南省分行	人民币	抵押借款	387,796,762.00	-
中国工商银行南京高淳支行	人民币	抵押借款	352,340,000.00	474,000,000.00
中国民生银行泉州分行	人民币	抵押借款	350,000,000.00	-
交银国际信托有限公司	人民币	抵押借款	350,000,000.00	-
平安银行股份有限公司上海分行	人民币	抵押借款	340,000,000.00	-
中国农业银行诸暨市支行	人民币	抵押借款	327,000,000.00	-
中国农业银行股份有限公司海口海秀长流支行	人民币	抵押借款	325,000,000.00	588,746,666.67
上海农商银行闵行支行、上海浦东发展银行股份有限公司奉贤支行、工商银行上海市古北新区支行	人民币	抵押借款	320,000,000.00	350,000,000.00
中国农业银行淮安清江浦支行	人民币	抵押借款	320,000,000.00	30,000,000.00
平安银行奉化支行	人民币	抵押借款	308,000,000.00	-
中国银行股份有限公司洛阳洛南新区支行	人民币	抵押借款	298,000,000.00	328,000,000.00
中国民生银行厦门分行营业部	人民币	抵押借款	290,000,000.00	340,000,000.00
上海农商银行闵行支行[注 3]	人民币	抵押借款	269,625,000.00	249,437,286.69
交通银行股份有限公司上海松江支行	人民币	抵押借款	254,400,000.00	167,700,000.00

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

贷款单位	币种	借款条件	期末数	期初数
北京银行股份有限公司上海分行	人民币	抵押借款	240,000,000.00	245,000,000.00
中信银行上海外滩支行	人民币	抵押借款	235,000,000.00	235,000,000.00
农业银行闸北支行	人民币	抵押借款	226,000,000.00	198,000,000.00
中国工商银行股份有限公司盐城分行	人民币	抵押借款	217,000,000.00	-
华夏银行股份有限公司青岛分行	人民币	抵押借款	208,300,000.00	-
工商银行虹桥万象城支行	人民币	抵押借款	206,500,000.00	-
农业银行奉化支行	人民币	抵押借款	202,000,000.00	100,000,000.00
江苏银行杭州分行	人民币	抵押借款	200,000,000.00	600,000,000.00
浦发银行杭州临安支行[注 7]	人民币	抵押借款	200,000,000.00	333,333,333.33
中国农业银行股份有限公司海宁市支行	人民币	抵押借款	200,000,000.00	-
中国建设银行股份有限公司义乌分行	人民币	抵押借款	190,000,000.00	-
兴业银行股份有限公司新乡分行	人民币	抵押借款	180,000,000.00	230,000,000.00
中国建设银行股份有限公司福鼎支行	人民币	抵押借款	178,000,000.00	-
中国工商银行股份有限公司上海市浦东开发区支行	人民币	抵押借款	171,000,000.00	171,000,000.00
中国农业银行磐安支行	人民币	抵押借款	150,000,000.00	-
中国农业银行青浦城中支行	人民币	抵押借款	135,500,000.00	145,500,000.00
光大银行宁波分行[注 6]	人民币	抵押借款	132,000,000.00	273,000,000.00
中国农业银行盐城开发区科技支行	人民币	抵押借款	132,000,000.00	-
中国建设银行股份有限公司晋江分行	人民币	抵押借款	121,400,000.00	-
中国农业银行杭州汽车城支行[注 7]	人民币	抵押借款	120,000,000.00	200,000,000.00
华夏银行绍兴越城支行	人民币	抵押借款	105,336,000.00	466,672,000.00
交通银行股份有限公司海南省分行	人民币	抵押借款	100,000,000.00	-
中国光大银行股份有限公司济南分行	人民币	抵押借款	92,500,000.00	147,500,000.00
东亚银行宁波分行[注 6]	人民币	抵押借款	88,000,000.00	182,000,000.00
东亚银行上海分行[注 6]	人民币	抵押借款	88,000,000.00	182,000,000.00
建设银行余姚支行	人民币	抵押借款	84,000,000.00	-
中国银行浦东开发区支行[注 4]	人民币	抵押借款	75,000,000.00	78,811,149.03
中国建设银行股份有限公司余姚支行	人民币	抵押借款	73,000,000.00	-
齐鲁银行青岛即墨支行	人民币	抵押借款	71,500,000.00	84,500,000.00
中国光大银行股份有限公司宁波分行	人民币	抵押借款	50,000,000.00	-
中国银行宁波江北电商支行	人民币	抵押借款	35,350,000.00	4,000,000.00
中国工商银行股份有限公司上海市虹桥开发区支行	人民币	抵押借款	14,714,700.00	-
中国农业银行盐城中汇支行	人民币	抵押借款	-	266,000,000.00
东亚银行（中国）有限公司重庆市分行	人民币	抵押借款	-	205,567,615.45
交通银行厦门大唐支行、中国光大银行股份有限公司	人民币	抵押借款	-	127,391,723.80
厦门江头支行[注 1]				
中国民生银行厦门分行	人民币	抵押借款	-	6,750,000.00

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

贷款单位	币种	借款条件	期末数	期初数
中信信托有限责任公司	人民币	抵押借款	-	28,500,000.00
中国民生银行安溪支行	人民币	抵押借款	-	230,000,000.00
东亚银行(中国)有限公司无锡分行/上海分行	人民币	抵押借款	-	127,000,000.00
渤海国际信托股份有限公司	人民币	抵押借款	-	100,000,000.00
华夏银行股份有限公司常州分行[注 5]	人民币	抵押借款	-	380,000,000.00
东亚银行有限公司杭州分行	人民币	抵押借款	-	1,200,000.00
南洋商业银行（中国）有限公司苏州分行	人民币	抵押借款	-	271,250,000.00
平安银行宁波分行	人民币	抵押借款	-	250,000,000.00
山东省国际信托股份有限公司	人民币	抵押借款	-	300,000,000.00
北京银行股份有限公司	人民币	抵押借款	-	783,044,100.00
阜阳颖淮农村商业银行文峰支行	人民币	抵押借款	-	140,000,000.00
光大证券资产管理有限公司	人民币	抵押借款	-	425,000,000.00
中国民生银行厦门金榜支行	人民币	抵押借款	-	550,000,000.00
招商银行股份有限公司泉州分行泉秀支行	人民币	抵押借款	-	60,000,000.00
中信信托有限责任公司	人民币	抵押借款	-	543,900,000.00
中国农业银行上海广延路支行[注 7]	人民币	抵押借款	-	73,333,333.33
广发银行奉化支行	人民币	抵押借款	-	140,000,000.00
国投泰康信托有限公司	人民币	抵押借款	-	212,300,000.00
光大银行宁波分行	人民币	抵押借款	-	225,000,000.00
中融国际信托有限公司	人民币	抵押借款	-	<u>725,400,000.00</u>
合计			<u>19,905,250,207.08</u>	<u>18,438,318,772.58</u>

[注 1]: 该笔借款系人民币银团贷款，根据借款协议，交通银行厦门大唐支行、中国光大银行股份有限公司厦门江头支行作为共同贷款人，向本公司之子公司厦门宝龙实业有限公司提供总计金额为人民币 110,000.00 万元的贷款。

[注 2]: 该笔借款系人民币银团贷款，根据借款协议，交通银行上海宝山支行作为贷款人，向本公司之子公司上海宝龙富闽房地产开发有限公司提供总计金额为人民币 5,750.00 万元的贷款。

[注 3]: 该笔借款系人民币银团贷款，根据借款协议，上海农商银行闵行支行作为贷款人，向本公司之子公司上海宝龙富闽房地产开发有限公司提供总计金额为人民币 4,750.00 万元的贷款。

[注 4]: 该笔借款系人民币银团贷款，根据借款协议，中国银行浦东开发区支行作为贷款人，向本公司之子公司上海宝龙富闽房地产开发有限公司提供总计金额为人民币 1,500.00 万元的贷款。

[注 5]: 该笔借款系人民币银团贷款，根据借款协议，华夏银行股份有限公司常州分行作为贷款人，向本公司之子公司常州宝龙置业发展有限公司提供总计金额为人民币 4,500.00 万元的贷款。

[注 6]: 该笔借款系人民币银团贷款，根据借款协议，光大银行宁波分行、东亚银行宁波分行、东亚银行上海分行作为贷款人，向本公司之子公司宁波远大实业投资有限公司提供总计金额为人民币 70,000.00 万元的贷款。

[注 7]: 该笔借款系人民币银团贷款，根据借款协议，农行杭州浙大支行、浦发银行杭州临安支行作为贷款人，向本公司之子公司杭州龙耀实业有限公司提供总计金额为人民币 110,000.00 万元的贷款。

[注 8]: 该笔借款系人民币银团贷款，根据借款协议，建行无锡城北支行、农行无锡梁溪支行全体作为贷款人，向本公司之子公司无锡嘉御置业有限公司提供总计金额为人民币 100,000.00 万元的贷款。

[注 9]: 该笔借款系人民币银团贷款，根据借款协议，建设银行常熟分行、农业银行常熟分行全体作为贷款人，向本公司之子公司常熟宝龙房地产开发有限公司提供总计金额为人民币 60,000.00 万元的贷款。

24、应付债券

种类	发行日期	面值总额	折价	应计利息
公司债券(公募债)[注 1]	2016/1/19	2,700,000,000.00	30,473,077.81	197,873,077.81
公司债券(公募债)[注 1]	2019/1/18	2,555,915,100.00	-	181,715,059.85
公司债券(公募债)[注 2]	2016/3/8	500,000,000.00	5,940,742.94	35,940,742.94
公司债券(公募债)[注 2]	2019/3/8	472,266,500.00	-	26,990,353.95
公司债券(公募债)[注 3]	2018/8/24	32,302,500.00	-	2,295,332.28
资产支持证券(公募债)[注 4]	2016/11/11	750,000,000.00	3,437,500.00	45,867,893.19
公司债券(中期票据)[注 5]	2017/8/29	1,000,000,000.00	5,660,377.36	95,394,631.90
公司债券(私募债)[注 6]	2018/12/13	1,000,000,000.00	11,198,000.00	84,488,566.52
超短期融资券	2018/4/27	300,000,000.00	-	13,869,863.01
超短期融资券	2019/1/22	300,000,000.00	-	12,982,191.78
超短期融资券	2019/4/26	300,000,000.00	-	11,252,459.02
中期票据[注 7]	2019/3/7	1,000,000,000.00	21,233,584.91	67,464,619.32
公司债券[注 8]	2019/4/1	300,000,000.00	2,940,000.00	17,291,063.45
公司债券(私募债)[注 9]	2019/7/15	600,000,000.00	1,627,358.49	20,791,032.63

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

种类	发行日期	面值总额	折价	应计利息
资产支持证券(公募债)[注 10]	2019/9/6	900,000,000.00	7,014,750.00	18,349,627.43
超短期融资券	2019/8/21	400,000,000.00	720,000.00	9,328,219.18
超短期融资券	2019/10/17	300,000,000.00	-	3,716,712.33
超短期融资券	2019/12/19	300,000,000.00	-	611,506.80
公司债券(公募债)[注 11]	2019/11/20	<u>1,070,000,000.00</u>	<u>3,410,000.00</u>	<u>8,720,044.78</u>
合计		<u>14,780,484,100.00</u>	<u>93,655,391.51</u>	<u>854,942,998.17</u>

(续上表)

种类	本报告期转 至一年内到期 的非流动负债	本期偿还	其他应付款 -应付利息	其他减少	期末余额
公司债券(公募债)[注 1]	-	311,484,900.00	-	2,555,915,100.00	-
公司债券(公募债)[注 1]	-	-	181,715,059.85	-	2,555,915,100.00
公司债券(公募债)[注 2]	-	57,733,500.00	-	472,266,500.00	-
公司债券(公募债)[注 2]	-	-	26,990,353.95	-	472,266,500.00
公司债券(公募债)[注 3]	32,302,500.00	1,695,966.03	599,366.25	-	-
资产支持证券(公募债)[注 4]	-	792,430,393.19	-	-	-
公司债券(中期票据)[注 5]	998,902,137.75	68,000,000.00	22,832,116.79	-	-
公司债券(私募债)[注 6]	994,699,595.25	75,003,750.00	3,587,221.27	-	-
超短期融资券	-	313,869,863.01	-	-	-
超短期融资券	-	312,982,191.78	-	-	-
超短期融资券	-	311,252,459.02	-	-	-
中期票据[注 7]	-	-	58,900,136.80	-	987,330,897.61
公司债券[注 8]	-	-	16,192,612.86	-	298,158,450.59
公司债券(私募债)[注 9]	-	-	20,539,051.09	-	598,624,623.05
资产支持证券(公募债)[注 10]	-	-	17,720,212.93	-	893,614,664.50
超短期融资券	399,280,000.00	-	9,328,219.18	-	-
超短期融资券	300,000,000.00	-	3,716,712.33	-	-
超短期融资券	300,000,000.00	-	611,506.80	-	-
公司债券(公募债)[注 11]	-	-	<u>8,649,069.00</u>	-	<u>1,066,660,975.78</u>
合计	<u>3,025,184,233.00</u>	<u>2,244,453,023.03</u>	<u>371,381,639.10</u>	<u>3,028,181,600.00</u>	<u>6,872,571,211.53</u>

[注 1] 于 2016 年 1 月 19 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100%发行本金总额为人民币 2,700,000,000 元的 6.20%三年期中国公司债券。2019 年 1 月 18 日该债券到期，有 2,555,915,100.00 元公司债券持有人选择二次回购权，于 2021 年 1 月 17 日到期利率变更为 7.50%。

[注 2] 于 2016 年 3 月 8 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100% 发行本金总额为人民币 500,000,000 元的 6.00% 三年期公司债券。2019 年 3 月 8 日该债券到期，有 472,266,500.00 元公司债券持有人选择二次回购权，于 2021 年 3 月 7 日到期利率变更为 7.00%。

[注 3] 于 2016 年 8 月 25 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100% 发行本金总额为人民币 800,000,000 元的 5.25% 两年期公司债券。2018 年 8 月 24 日该债券到期，有 32,302,500.36 元公司债券持有人选择二次回购权，于 2020 年 12 月 13 日到期利率维持不变。

[注 4] 于 2016 年 11 月 11 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司发行了本金总额为人民币 1,700,000,000 元资产支持证券，年期为三年，年利率介乎 3.90% 至 5.50%，本金分期偿还，其中 100,000,000 元为母公司购买的次级证券。资产支持证券扣除发现成本及本公司认购的次级证券后的所得款项净额为人民币 1,593,125,000 元。

于 2017 年 10 月 31 日，母公司赎回了本金额为人民币 300,000,000 元的第一批资产支持证券。于 2018 年 10 月 29 日，母公司赎回了本金总额为人民币 550,000,000 元的第二批资产支持证券。于 2019 年 10 月 28 日，母公司赎回了本金为人民币 750,000,000 元的余下资产支持证券。

资产支持证券以本公司收取若干租金及物业管理费用的权利做抵押。

[注 5] 于 2017 年 8 月 29 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100% 发行本金总额为人民币 1,000,000,000 的 6.80% 三年期中国公司债券。

[注 6] 于 2018 年 12 月 31 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100% 发行本金总额为人民币 1,000,000,000 的 7.50% 三年期中国公司债券。

[注 7] 于 2019 年 3 月 7 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100% 发行本金总额为人民币 1,000,000,000.00 元的 7.20% 两年期中期票据。

[注 8] 于 2019 年 4 月 1 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100% 发行本金总额为人民币 300,000,000.00 元的 7.20% 两年期住房租赁专项公司债券。

[注 9] 于 2019 年 7 月 15 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100% 发行本金总额为人民币 600,000,000 的 7.40% 三年期中国公司债券。

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

[注 10] 于 2019 年 9 月 6 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司发行了本金额人民币 900,000,000 元资产支持证券，年期为十八年，年利率为 6.20%，本金分期偿还，其中 50,000,000 元为母公司购买的次级证券。资产支持证券扣除发行成本及由母公司认购的次级证券后的所得款项净额为人民币 842,985,250.00 元。

资产支持证券以本公司收取若干租金及物业管理费用的权利做抵押。

[注 11] 于 2019 年 11 月 20 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100% 发行本金总额为人民币 1,070,000,000 的 7.20% 五年期中国公司债券。

25、实收资本

投资人	期初余额	本次变动增减					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
宝龙地产(香港) 控股有限公司	4,183,562,244.49	-	-	-	-	-	4,183,562,244.49

26、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
永续债	1,246,000,000.00	500,000,000.00	1,246,000,000.00	500,000,000.00

注 1：永续债并无到期日，公司可酌情决定递延分派付款。因此，永续债分类为其他权益工具，并作为权益的一部分于资产负债表入账。

注 2：

① 本公司之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，上海宝龙实业发展(集团)有限公司为该笔借款提供抵押担保。截止 2019 年 12 月 31 日，该笔永续债本金已全部归还。

② 本公司之子公司洛阳宝龙置业发展有限公司 2018 年发行永续债本金人民币 24,600 万元，债权人为平安信托有限责任公司，借款起始日为 2018 年 12 月 19 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 2019 年 12 月 31 日，该笔永续债本金已全部归还。

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

③ 本公司 2019 年发行永续债本金人民币 50,000 万元，债权人为中国建设银行股份有限公司，借款起始日为 2019 年 6 月 26 日，无固定借款到期日。截止 2019 年 12 月 31 日，该笔永续债的本金余额为 50,000 万元。

27、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	1,902,216,594.41	-	-	1,902,216,594.41

28、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额		
		本期所得税前发生额	前期计入其他综合收益当期转入损益	所得税费用
(1) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
其中：重新计算设定受益计划变动额	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
(2) 将重分类进损益的其他综合收益	-5,036.90	-8,070.51	-	2,017.63
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	-5,036.90	-8,070.51	-	2,017.63
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	-	-	-	-
(3) 其他综合收益合计	<u>-5,036.90</u>	<u>-8,070.51</u>	<u>-</u>	<u>2,017.63</u>

(续上表)

项目	本期发生额		期末余额
	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
(1) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
其中：重新计算设定受益计划变动额	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
(2) 将重分类进损益的其他综合收益	-6,052.88	-	-11,089.78
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	-6,052.88	-	-11,089.78
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
外币财务报表折算差额	-	-	-
(3) 其他综合收益合计	<u>-6,052.88</u>	<u>-</u>	<u>-11,089.78</u>

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

29、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	211,185,894.51	-	-	211,185,894.51

30、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	25,066,273,086.33	22,356,848,070.56
调整期初未分配利润合计数	-	-
调整后期初未分配利润	25,066,273,086.33	22,356,848,070.56
加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,363,269,655.11	2,971,305,586.28
减：提取法定盈余公积	-	147,086,033.25
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	71,050,000.00	-
转作股本的普通股股利	-	-
永续债利息	46,743,930.66	114,794,537.26
其他转出	-	-
期末未分配利润	28,311,748,810.78	25,066,273,086.33

31、营业收入和营业成本

(1) 营业收入/营业成本(按业务类别分类)

业务类别	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
出售物业收入	21,167,155,279.96	13,309,322,819.99	14,199,971,447.22	8,821,417,166.86
出租物业收入	1,136,216,352.78	211,275,529.02	977,132,178.67	169,047,210.18
酒店收入	457,699,068.30	419,602,755.19	522,840,075.12	487,955,760.07
土地一级开发	1,418,610,857.19	864,913,364.11	918,861,376.20	638,883,726.42
其他收入	<u>666,286,685.73</u>	<u>508,593,751.79</u>	<u>398,162,953.81</u>	<u>56,901,175.69</u>
合计	<u>24,845,968,243.96</u>	<u>15,313,708,220.10</u>	<u>17,016,968,031.02</u>	<u>10,174,205,039.22</u>

32、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	1,390,269,993.42	1,386,966,513.53
城市维护建设税	58,858,294.91	69,691,922.35
教育费附加	25,313,543.04	32,534,048.11
地方教育费附加	16,816,819.54	21,235,862.76
营业税	15,328,651.00	14,929,573.39
其他	<u>83,072,165.69</u>	<u>69,740,404.79</u>
合计	<u>1,589,659,467.60</u>	<u>1,595,098,324.93</u>

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

33、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	432,308,627.71	371,212,457.62
利息收入（收入以“-”号填列）	-218,423,773.71	-222,478,301.09
汇兑损益	2,640,932.31	44,767,084.81
手续费	61,934,390.36	50,252,711.09
合计	<u>278,460,176.67</u>	<u>243,753,952.43</u>

34、其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府扶持资金	46,722,100.00	17,848,900.00
税收返还	45,029,560.46	10,680,000.00
财政补助	4,550,000.00	2,090,000.00
增值税进项加计扣除	676,151.44	-
合计	<u>96,977,811.90</u>	<u>30,618,900.00</u>

35、投资收益

(1) 明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	386,386,403.35	28,641,359.73
处置长期股权投资产生的投资收益	794,410,187.26	-
合营转子公司合并日前确认的投资收益	-	6,138,764.86
合计	<u>1,180,796,590.61</u>	<u>34,780,124.59</u>

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上年发生额
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	187,644,347.69	59,137,155.03
苏州凯合商务信息咨询有限公司	158,552,577.36	25,789,618.35
宁波宝龙华洋置业发展有限公司	111,423,197.95	-3,540,615.97
宁波雅戈尔北城置业有限公司	61,176,940.97	-
宁波雅戈尔新长岛置业有限公司	11,655,563.12	30,250.72
上海湖康企业管理有限公司	5,377,687.00	-14,640,220.00
青岛宝龙资产管理有限公司	1,353,374.45	474,608.82
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	-100,810.29	-
上海泉商投资股份有限公司	-309,528.51	-785,955.82
上海涛峡企业管理有限公司	-471,447.67	-
天台茂龙房地产开发有限公司	-591,778.38	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

<u>被投资单位</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上年发生额</u>
杭州嘉怡置业有限公司	-624,409.71	-
泉州世茂世悦置业有限公司	-661,819.63	-478,231.94
杭州宝龙桃源置业发展有限公司	-667,084.43	-
上海兴万置业有限公司	-793,763.10	-2,245,982.00
天津顺集置业有限公司	-1,170,672.09	-2,571,634.92
温州万聚置业有限公司	-1,203,521.16	-1,726,538.69
镇江恒润房地产开发有限公司	-1,420,464.09	-1,434,716.99
平阳中基联业置业有限公司	-2,922,194.99	-
浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	-3,108,126.68	-
义乌众耀房地产开发有限公司	-3,500,000.00	-
泉州世茂新里程置业有限公司	-4,498,313.16	-
台州鹏森房地产开发有限公司	-4,640,001.07	-
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	-5,784,186.08	-
南京宝茂置业有限公司	-6,844,483.99	-2,617,460.08
上海半杰企业管理有限公司	-7,586,431.24	-2,259,535.22
常熟世宝房地产开发有限公司	-7,790,161.62	-
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	-8,001,908.69	9,105,006.54
金华市瑞麟房地产开发有限公司	-8,825,211.72	-6,952,288.92
泰州宝龙房地产有限公司	-9,297,155.02	-
徐州金碧房地产开发有限公司	-10,452,225.20	-
青岛海龙衣联置业有限公司	-10,809,374.68	-
浙江舟山中轴置业有限公司	-22,745,418.78	-
天津愉景城置业有限公司	-25,976,793.21	-23,372,760.69
杭州茂辉商务咨询有限公司	-	-3,095,059.18
漳州宝龙英聚房地产有限公司	-	-174,279.31
<u>合计</u>	<u>386,386,403.35</u>	<u>28,641,359.73</u>

(3) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

36、公允价值变动收益

<u>产生公允价值变动收益的来源</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
投资性房地产	2,452,608,427.00	2,451,619,398.36

37、资产减值损失

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
坏账损失（损失以“-”号填列）	-9,972,031.63	5,602,585.59

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

38、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	1,994,373.07	5,829,331.70
投资性房地产处置收益	9,219,587.26	6,095,664.26
合计	<u>11,213,960.33</u>	<u>11,924,995.96</u>

39、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚没及违约金收入	42,758,415.68	14,009,493.38	42,758,415.68
其他	41,317,925.99	14,563,847.50	41,317,925.99
合计	<u>84,076,341.67</u>	<u>28,573,340.88</u>	<u>84,076,341.67</u>

40、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
捐赠支出	145,500,229.50	233,976,286.00	145,500,229.50
罚款支出	19,919,093.41	5,424,968.98	19,919,093.41
违约金	9,351,133.75	7,071,231.82	9,351,133.75
税收滞纳金	3,782,310.80	8,053,459.47	3,782,310.80
非流动资产毁损报废损失	68,266.36	34,635.51	68,266.36
其他	9,187,603.66	9,758,006.46	9,187,603.66
合计	<u>187,808,637.48</u>	<u>264,318,588.24</u>	<u>187,808,637.48</u>

41、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,912,764,953.21	1,243,346,304.55
递延所得税费用	372,617,541.96	402,157,271.78
合计	<u>2,285,382,495.17</u>	<u>1,645,503,576.33</u>

42、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的情况

项目	本期金额
① 将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	6,720,932,055.30
减：未确定的投资损失	-
加：资产减值准备	9,972,031.63
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	233,432,188.47
无形资产摊销	2,140,429.88

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	本期金额
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	-11,213,960.33
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)	68,266.36
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	-2,452,608,427.00
财务费用(收益以“一”号填列)	434,949,560.02
投资损失(收益以“一”号填列)	-1,180,796,590.61
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	118,284,470.55
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)	254,333,071.41
存货的减少(增加以“一”号填列)	-1,877,315,438.22
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-18,749,652,282.33
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	21,942,467,009.41
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	5,444,992,384.54
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	
债务转为资本	-
1 年内到期的可转换公司债券	-
融资租入固定资产	-
③ 现金及现金等价物净变动情况:	
现金的期末余额	15,413,257,749.63
减: 现金的年初余额	13,528,171,075.66
加: 现金等价物的期末余额	-
减: 现金等价物的年初余额	-
现金及现金等价物净增加额	1,885,086,673.97

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	186,060,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	4,062,879.03
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	181,997,120.97

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	810,000,000.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	4.00
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
处置子公司收到的现金净额	809,999,996.00

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(4) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
① 现金	15,413,257,749.63	13,528,171,075.66
其中：库存现金	580,446.96	743,268.57
可随时用于支付的银行存款	15,412,677,302.67	13,527,427,807.09
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
② 现金等价物	-	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-	-
③ 期末现金及现金等价物余额	15,413,257,749.63	13,528,171,075.66

[注]不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明：

2019 年度现金流量表中现金期末数为 15,413,257,749.63 元，2019 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 17,008,951,314.61 元，差额 1,595,693,564.98 元，系现金流量表现金期末数扣除了预售物业建筑款保证金、银行贷款保证金、客户按揭贷款保证金、银行承兑汇票保证金、应付建筑款保证金及内保外贷信用证保证金等各类保证金共 1,595,693,564.98 元。

43、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,595,693,564.98	详见附注五、1
存货	26,425,598,952.67	抵押
在建工程	323,382,661.82	抵押
固定资产	1,665,931,400.81	抵押
投资性房地产	24,609,769,843.67	抵押
合计	54,620,376,423.95	

六、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 根据子公司上海豪沧实业发展有限公司与厦门中骏世纪房地产有限公司于 2019 年 1 月 1 日签订的《股权转让协议》，厦门中骏世纪房地产同意以人民币 6500 万元作价向上海豪沧实业发展有限公司转让其持有的漳州宝龙英聚房地产有限公司 50% 的股权，由此子公司上海豪沧实业发展有限公司取得漳州宝龙英聚房地产有限公司 100% 股权，故将其纳入合并财务报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，漳州宝龙英聚房地产有限公司的净资产为 90,657,261.43 元，本期的净利润为 -24,342,738.58 元，期末实收资本为 100,000,000.00 元。

(2) 根据上海宝龙实业发展(集团)有限公司与南京地铁资源开发有限责任公司于2019年9月6日签订的《合作开发协议》,上海宝龙实业发展(集团)有限公司通过公开竞拍的方式以人民币12,106万元作价竞得南京地铁资源开发有限责任公司持有的南京和燕通途置业有限公司66%的股权,由此上海宝龙实业发展(集团)有限公司取得南京和燕通途置业有限公司66%股权,故将其纳入合并财务报表范围。截止2019年12月31日,南京和燕通途置业有限公司的净资产为120,890,972.60元,本期的净利润为-169,027.40元,期末实收资本为20,000,000.00元。

2、同一控制下企业合并

无

3、处置子公司

出售股权而减少子公司的情况说明

上海兴万置业有限公司由上海豪盛投资集团有限公司及上海侨禾投资管理有限公司(上海瑞龙投资管理有限公司100%控股孙公司)注资成立,双方股东各拥有50%的股权,2016年该公司取得位于青浦西虹桥徐民东路南侧地块。根据上海崇旭投资管理有限公司(上海瑞龙投资管理有限公司全资子公司)与上海豪盛投资集团有限公司于2019年9月25日签订的《股权转让协议》和《上海兴万置业有限公司收购协议》,上海侨禾投资管理有限公司向上海瑞龙投资管理有限公司偿还4000万元债务,上海崇旭投资管理有限公司将所持有的上海侨禾投资管理有限公司100%股权以人民币81,000.00万元转让给上海豪盛投资集团有限公司,上海豪盛投资集团有限公司由此取得上海兴万置业有限公司100%股权。

4、其他原因的合并范围变动

(1) 因直接设立或投资等方式而增加的子公司的情况说明:

① 2019年1月,子公司上海瑞龙投资管理有限公司出资设立浙江宝龙文化旅游发展有限公司。该公司于2019年1月10日完成工商设立登记,注册资本为人民币1000万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故将其纳入合并报表范围。截止2019年12月31日,浙江宝龙文化旅游发展有限公司的实收资本为1,000万元,净资产为6,410,854.86元,成立日至期末的净利润为-3,589,145.14元。

② 2019年1月,子公司杭州聚鸿实业发展有限公司与子公司浙江宝龙星汇企业管理有限公司共同出资宁波聚佳企业管理合伙企业(有限合伙)。该企业于2019年3月27日完成工商设立登记,注册资本为人民币5,000万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该企业成立之日起,将其纳入合并报表范围。截止2019年12月31日,宁波聚佳企业管理合伙企业(有限合伙)的实收资本为18,000,000.00元,净资产为19,725,845.48元,成立日至期末的净利润为1,725,845.48元。

③ 2019年6月，子公司上海瑞龙投资管理有限公司出资设立重庆宝龙艺悦酒店有限公司。该公司于2019年6月13日完成工商设立登记，注册资本为人民币3,500万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止2019年12月31日，重庆宝龙艺悦酒店有限公司的实收资本为0.00元，净资产为0.00元，成立日至期末的净利润为0.00元。

④ 2019年6月，子公司上海瑞龙投资管理有限公司出资设立重庆宝龙闽晟房屋租赁有限公司。该公司于2019年6月13日完成工商设立登记，注册资本为人民币1,000万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止2019年12月31日，重庆宝龙闽晟房屋租赁有限公司的实收资本为0.00元，净资产为0.00元，成立日至期末的净利润为0.00元。

⑤ 2019年7月，子公司浙江宝龙文化旅游发展有限公司出资设立杭州临安龙兴房地产开发有限公司。该公司于2019年7月4日完成工商设立登记，注册资本为人民币510万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止2019年12月31日，杭州临安龙兴房地产开发有限公司的实收资本为0.00元，净资产为-1,007,441.57元，成立日至期末的净利润为-1,007,441.57元。

⑥ 2019年6月，子公司上海洪诚企业管理有限公司出资设立南京之枚建设实业发展有限公司。该公司于2019年6月21日完成工商设立登记，注册资本为人民币1,000万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止2019年12月31日，南京之枚建设实业发展有限公司的实收资本为0.00元，净资产为0.00元，成立日至期末的净利润为0.00元。

⑦ 2019年6月，子公司杭州龙拓企业管理有限公司出资设立杭州城拓实业有限公司。该公司于2019年6月5日完成工商设立登记，注册资本为人民币10,000万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止2019年12月31日，杭州城拓实业有限公司的实收资本为100,000,000.00元，净资产为99,987,227.44元，成立日至期末的净利润为-12,772.56元。

⑧ 2019年5月，子公司上海洪诚企业管理有限公司出资设立宁波龙拓企业管理有限公司。该公司于2019年5月29日完成工商设立登记，注册资本为人民币1,000万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止2019年12月31日，宁波龙拓企业管理有限公司的实收资本为0.00元，净资产为-1,916.98元，成立日至期末的净利润为-1,916.98元。

⑨ 2019年12月，子公司上海洪诚企业管理有限公司出资设立无锡龙谦实业发展有限公司。该公司于2019年12月13日完成工商设立登记，注册资本为人民币1,000万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止2019年12月31日，无锡龙谦实业发展有限公司的实收资本为0.00元，净资产为-238.00元，成立日至期末的净利润为-238.00元。

- ⑩ 2019 年 4 月，子公司上海聚凯企业管理有限公司出资设立上海洋众企业管理有限公司。该公司于 2019 年 4 月 4 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 1,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，上海洋众企业管理有限公司的实收资本为 0.00 元，净资产为-98.81 元，成立日至期末的净利润为-98.81 元。
- ⑪ 2019 年 7 月，子公司上海鹏铎实业发展有限公司出资设立台州璟懿实业有限公司。该公司于 2019 年 7 月 29 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 1,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，台州璟懿实业有限公司的实收资本为 100,000,000.00 元，净资产为 7,495,579.59 元，成立日至期末的净利润为-2,504,420.41 元。
- ⑫ 2019 年 6 月，子公司浙江宝龙星汇企业管理有限公司出资设立杭州聚毅企业管理有限公司。该公司于 2019 年 6 月 5 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 1,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，杭州聚毅企业管理有限公司的实收资本为 0.00 元，净资产为-688.01 元，成立日至期末的净利润为-688.01 元。
- ⑬ 2019 年 6 月，子公司浙江宝龙星汇企业管理有限公司出资设立杭州聚扬企业管理有限公司。该公司于 2019 年 6 月 5 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 1,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，杭州聚扬企业管理有限公司的实收资本为 0.00 元，净资产为-483.01 元，成立日至期末的净利润为-483.01 元。
- ⑭ 2019 年 4 月，子公司浙江宝龙星汇企业管理有限公司出资设立杭州聚祥企业管理有限公司。该公司于 2019 年 4 月 4 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 1,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，杭州聚祥企业管理有限公司的实收资本为 0.00 元，净资产为 46.22 元，成立日至期末的净利润为 46.22 元。
- ⑮ 2019 年 4 月，子公司浙江宝龙星汇企业管理有限公司出资设立杭州聚锐企业管理有限公司。该公司于 2019 年 4 月 4 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 1,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，杭州聚锐企业管理有限公司的实收资本为 0.00 元，净资产为 9,301.95 元，成立日至期末的净利润为 9,301.95 元。
- ⑯ 2019 年 10 月，子公司宁波奉化宝龙华和置业有限公司出资设立宁波聚行企业管理有限公司。该公司于 2019 年 10 月 24 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 1,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，宁波聚行企业管理有限公司的实收资本为 0.00 元，净资产为 0.00 元，成立日至期末的净利润为 0.00 元。

- ⑰ 2019 年 10 月，子公司宁波奉化宝龙华和置业有限公司出资设立宁波聚鄞企业管理有限公司。该公司于 2019 年 10 月 24 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 1,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，宁波聚鄞企业管理有限公司的实收资本为 0.00 元，净资产为 0.00 元，成立日至期末的净利润为 0.00 元。
- ⑱ 根据子公司浙江宝龙星汇企业管理有限公司和吴南平、夏剑锋于 2019 年 8 月 21 日签订的《合作协议》，浙江宝龙星汇企业管理有限公司通过增资扩股/股权转让方式持有宁波锦晟置业有限公司 40%的股权，宝龙拥有多数表决权能够形成控制，将其纳入合并财务报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，宁波锦晟置业有限公司的实收资本为 0.00 元，净资产为-1,015,912.72 元，成立日至期末的净利润为-1,015,912.72 元。
- ⑲ 2019 年 7 月，子公司浙江宝龙星汇企业管理有限公司和苏州美生美置业有限公司、嵊州融信房地产开发有限公司共同出资设立杭州美生美置业有限公司。该公司于 2019 年 7 月 10 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 5,000 万元，占其注册资本的 34%，宝龙拥有多数表决权能够形成控制，故将其纳入合并报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，杭州美生美置业有限公司的实收资本为 0.00 元，净资产为-816,940.12 元，成立日至期末的净利润为-816,940.122 元。
- ⑳ 根据杭州鸿煊企业管理咨询有限公司股东会决定，浙江宝龙浙江宝龙星汇企业管理有限公司同意通过增资方式持有杭州鸿煊企业管理咨询有限公司 34%股权，由此浙江宝龙星汇企业管理有限公司取得杭州鸿煊企业管理咨询有限公司 34%股权。宝龙拥有多数表决权能够形成控制，故将其纳入合并财务报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，杭州鸿煊企业管理咨询有限公司的净资产为 46,945,226.64 元，本期的净利润为-4,773 元，期末实收资本为 46,950,000.00 元。
- ㉑ 2019 年 7 月，子公司杭州鸿煊企业管理咨询有限公司出资设立宁波融辉置业有限公司。该公司于 2019 年 7 月 16 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 2,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，宁波融辉置业有限公司的实收资本为 20,000,000.00 元，净资产为 18,305,330.77 元，成立日至期末的净利润为-1,694,669.23 元。
- ㉒ 2019 年 4 月，子公司浙江宝龙星汇企业管理有限公司与宁波茂旭企业管理咨询有限公司共同出资设立宁波茂沁企业管理咨询有限公司。该公司于 2019 年 4 月 26 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 1,000 万元，占其注册资本的 50%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，宁波茂沁企业管理咨询有限公司的实收资本为 5,000,000.00 元，净资产为 4,998,558.06 元，成立日至期末的净利润为-1,441.94 元。
- ㉓ 2019 年 6 月，子公司宁波茂沁企业管理咨询有限公司出资设立舟山世茂房地产开发有限公司。该公司于 2019 年 6 月 18 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 2,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，舟山世茂房地产开发有限公司的实收资本为 20,000,000.00 元，净资产为 19,131,913.81 元，成立日至期末的净利润为-868,086.19 元。

- ②④ 2019年1月，子公司上海瑞龙投资管理有限公司和子公司福州宝龙贸易有限公司出资设立盐城宝龙房屋租赁有限公司。该公司于2019年1月10日完成工商设立登记，注册资本为人民币10,246.20万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止2019年12月31日，盐城宝龙房屋租赁有限公司的实收资本为0.00元，净资产为0.00元，成立日至期末的净利润为0.00元。
- ②⑤ 2019年1月，子公司上海瑞龙投资管理有限公司和子公司福州宝龙贸易有限公司出资设立盐城宝龙艺境酒店有限公司。该公司于2019年1月10日完成工商设立登记，注册资本为人民币4,098.48万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止2019年12月31日，盐城宝龙艺境酒店有限公司的实收资本为0.00元，净资产为0.00元，成立日至期末的净利润为0.00元。
- ②⑥ 2019年11月，子公司上海瑞龙投资管理有限公司出资设立上海全赢实业发展有限公司。该公司于2019年11月14日完成工商设立登记，注册资本为人民币5,000万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止2019年12月31日，上海全赢实业发展有限公司的实收资本为0.00元，净资产为-200.00元，成立日至期末的净利润为-200.00元。
- ②⑦ 2019年10月，子公司洛阳宝龙置业发展有限公司和农工商房地产（集团）有限公司共同出资设立宜兴宝明房地产开发有限公司。该公司于2019年10月11日完成工商设立登记，注册资本为人民币2,000万元，占其注册资本的51%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止2019年12月31日，宜兴宝明房地产开发有限公司的实收资本为20,000,000.00元，净资产为199,512,623.86元，成立日至期末的净利润为-487,376.15元。
- ②⑧ 2019年6月，子公司福州宝龙贸易有限公司和厦门诚睿投资管理有限公司共同出资设立安溪艺筑酒店有限公司。该公司于2019年6月10日完成工商设立登记，注册资本为人民币1,575万元，占其注册资本的85%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止2019年12月31日，安溪艺筑酒店有限公司的实收资本为15,750,000.00元，净资产为15,611,942.80元，成立日至期末的净利润为-138,057.20元。
- ②⑨ 2019年7月，子公司福州宝龙贸易有限公司和宝龙地产（香港）控股有限公司共同出资设立青岛宝龙房屋租赁有限公司。该公司于2019年7月29日完成工商设立登记，注册资本为人民币25,522.20万元，占其注册资本的70%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止2019年12月31日，青岛宝龙房屋租赁有限公司的实收资本为0.00元，净资产为0.00元，成立日至期末的净利润为0.00元。
- ③⑩ 2019年7月，子公司上海展尼实业发展有限公司出资设立泉州市宝龙骏豪房地产有限公司。该公司于2019年7月9日完成工商设立登记，注册资本为人民币1,000万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止2019年12月31日，泉州市宝龙骏豪房地产有限公司的实收资本为0.00元，净资产为-2,460,784.83元，成立日至期末的净利润为-2,460,784.83元。

- ③① 2019 年 4 月，子公司浙江宝龙星汇企业管理有限公司和金华诚格企业管理有限公司共同出资设立杭州聚茂企业管理有限公司。该公司于 2019 年 4 月 4 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 1,500 万元，占其注册资本的 70%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，杭州聚茂企业管理有限公司的实收资本为 0.00 元，净资产为-1,834.00 元，成立日至期末的净利润为-1,834.00 元。
- ③② 2019 年 6 月，子公司杭州聚茂企业管理有限公司出资设立磐安宝龙置业有限公司。该公司于 2019 年 6 月 14 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 5,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，磐安宝龙置业有限公司的实收资本为 50,000,000.00 元，净资产为 46,793,660.34 元，成立日至期末的净利润为-3,206,339.66 元。
- ③③ 根据子公司浙江宝龙星汇企业管理有限公司与广宇集团股份有限公司公司于 2019 年 5 月签订的《合作开发协议》，浙江宝龙星汇企业管理有限公司同意通过增资方式持有杭州贵宇投资管理有限公司 50% 股权，由此浙江宝龙星汇企业管理有限公司取得杭州贵宇投资管理有限公司 50% 股权，故将其纳入合并财务报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，杭州贵宇投资管理有限公司的净资产为 3,017,030.30 元，本期的净利润为-32,969.70 元，期末实收资本为 3,050,000.00 元。
- ③④ 2019 年 5 月，子公司杭州贵宇投资管理有限公司出资设立绍兴广龙房地产开发有限公司。该公司于 2019 年 5 月 13 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 3,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，绍兴广龙房地产开发有限公司的实收资本为 30,000,000.00 元，净资产为 27,172,097.12 元，成立日至期末的净利润为-2,827,902.89 元。
- ③⑤ 2019 年 7 月，子公司福州宝龙贸易有限公司和宝龙地产（香港）控股有限公司共同出资设立青岛宝龙艺欣国际酒店有限公司。该公司于 2019 年 7 月 29 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 6,375.60 万元，占其注册资本的 70%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，青岛宝龙艺欣国际酒店有限公司的实收资本为 0.00 元，净资产为 0.00 元，成立日至期末的净利为 0.00 元。
- ③⑥ 2019 年 7 月，子公司上海龙潜实业发展有限公司出资设立上海泓来实业发展有限公司。该公司于 2019 年 7 月 29 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 10,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，上海泓来实业发展有限公司的实收资本为 0.00 元，净资产为 0.00 元，成立日至期末的净利润为 0.00 元。
- ③⑦ 2019 年 11 月，子公司常熟宝龙房地产开发有限公司出资设立上海如福企业管理有限公司。该公司于 2019 年 11 月 12 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 1,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止 2019 年 12 月 31 日，上海如福企业管理有限公司的实收资本为 0.00 元，净资产为 0.00 元，成立日至期末的净利润为 0.00 元。

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

⑳ 2019年11月，子公司常熟宝龙房地产开发有限公司出资设立上海米乾企业管理有限公司。该公司于2019年11月12日完成工商设立登记，注册资本为人民币1,000万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止2019年12月31日，上海米乾企业管理有限公司的实收资本为0.00元，净资产为0.00元，成立日至期末的净利润为0.00元。

㉑ 2019年7月，子公司上海瑞龙投资管理有限公司和子公司福州宝龙贸易有限公司共同出资设立海阳市宝龙大酒店有限公司。该公司于2019年7月30日完成工商设立登记，注册资本为人民币7,416.71万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止2019年12月31日，海阳市宝龙大酒店有限公司的实收资本为0.00元，净资产为0.00元，成立日至期末的净利润为0.00元。

㉒ 2019年6月，子公司上海鹏辉企业管理有限公司出资设立上海鹏隋实业发展有限公司。该公司于2019年6月25日完成工商设立登记，注册资本为人民币1,000万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并报表范围。截止2019年12月31日，上海鹏隋实业发展有限公司的实收资本为0.00元，净资产为0.00元，成立日至期末的净利润为0.00元。

七、在其他主体中的权益

1、在主要子公司中的权益

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

序号	子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	期末实际 出资额 (万元)	实质上构成 对子公司 净投资的 其他项目余额	持股 比例(%)	是否合 并报表
1	杭州宝龙房地产开发有限公司	有限责任公司	杭州	地产开发	132,069.10	128,187.33	-	100.00	是
2	上海瑞龙投资管理有限公司	有限责任公司	上海	商务服务业	10,500.00	287,552.83	-	100.00	是
3	上海宝龙精骏房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	5,000.00	5,000.00	-	100.00	是
4	徐州宝信房地产开发有限公司	有限责任公司	徐州	地产开发	美元 1,490.00	9,851.01	-	80.00	是
5	杭州华展房地产开发有限公司	有限责任公司	杭州	地产开发	100,000.00	100,000.00	-	100.00	是
6	杭州言午至艺文化艺术有限公司	有限责任公司	杭州	商务服务业	100.00	-	-	100.00	是
7	上海宝龙康骏房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	19,607.84	19,607.84	-	92.65	是
8	上海宝龙富闽房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	10,000.00	10,000.00	-	100.00	是
9	镇江宝龙置业发展有限公司	有限责任公司	镇江	地产开发	63,511.23	63,511.23	-	100.00	是

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

序号	子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	期末实际 出资额 (万元)	实质上构成 对子公司 净投资的 其他项目余额	持股 比例(%)	是否合 并报表
10	厦门宝龙实业有限公司	有限责任公司	厦门	地产开发	30,000.00	30,000.00	-	100.00	是
11	天津宝龙城房地产开发 有限公司	有限责任公司	天津	地产开发	30,000.00	30,000.00	-	100.00	是
12	烟台宝龙置业发展有限 公司	有限责任公司	蓬莱	地产开发	28,160.62	28,160.62	-	100.00	是
13	烟台宝龙房地产开发有 限公司	有限责任公司	烟台	地产开发	24,682.48	24,682.48	-	100.00	是
14	上海富奈实业有限公司	有限责任公司	上海	商务服务业	15,000.00	15,000.00	-	100.00	是
15	杭州宝晋置业有限公司	有限责任公司	杭州	地产开发	10,000.00	10,000.00	-	100.00	是
16	上海康睿房地产发展有 限公司	有限责任公司	上海	地产开发	10,000.00	10,000.00	-	100.00	是
17	上海贤通置业有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	10,000.00	10,000.00	-	100.00	是
18	晋江市晋龙实业发展有 限公司	有限责任公司	晋江	地产开发	10,000.00	10,000.00	-	100.00	是
19	厦门宝龙置业发展有限 公司	有限责任公司	厦门	地产开发	10,000.00	10,000.00	-	100.00	是
20	上海宝龙芳骏房地产开 发有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	5,000.00	5,000.00	-	100.00	是
21	无锡誉恒资产经营管理 有限公司	有限责任公司	无锡	商务服务业	3,770.72	3,770.72	-	100.00	是
22	重庆宝龙长润置业发展 有限公司	有限责任公司	重庆	地产开发	2,159.70	6,659.70	-	100.00	是
23	丰县常丰能源有限公司	有限责任公司	徐州	商务服务业	4,000.00	4,000.00	-	100.00	是
24	浙江宝龙文化旅游发展 有限公司	有限责任公司	杭州	商务服务业	1,000.00	1,000.00	-	100.00	是
25	杭州临安龙兴房地产开 发有限公司	有限责任公司	杭州	地产开发	510.00	-	-	100.00	是
26	上海嘉伟房地产开发有 限公司	有限责任公司	上海	地产开发	10,000.00	10,000.00	-	100.00	是
27	上海之玫企业管理有限 公司	有限责任公司	上海	商务服务业	1,000.00	1,000.00	-	100.00	是
28	上海宝星企业管理有限 公司	有限责任公司	上海	商务服务业	1,000.00	-	-	100.00	是
29	温州宝信房地产开发有 限公司	有限责任公司	温州	地产开发	5,000.00	100.00	-	100.00	是
30	上海靖喆企业管理有限 公司	有限责任公司	上海	商务服务业	1,000.00	-	-	100.00	是
31	上海崇旭投资管理有限 公司	有限责任公司	上海	商务服务业	1,000.00	-	-	100.00	是
32	上海皓商投资管理有限 公司	有限责任公司	上海	商务服务业	500.00	500.00	-	100.00	是

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

序号	子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	期末实际 出资额 (万元)	实质上构成 对子公司 净投资的 其他项目余额	持股 比例(%)	是否合 并报表
33	上海宝龙展飞房地产开发 有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	100,000.00	100,000.00	-	100.00	是
34	上海登慧企业管理有限 公司	有限责任公司	上海	商务服务业	100.00	-	-	10.000	是
35	晋江市睿龙置业发展有 限公司[注]	有限责任公司	泉州	地产开发	5,000.00	5,000.00	-	22.50	是
36	上海洪诚企业管理有限 公司	有限责任公司	上海	商务服务业	100,000.00	46,736.00	-	95.00	是
37	南京和燕通途置业有限 公司	有限责任公司	南京	地产开发	2,000.00	2,000.00	-	66.00	是
38	晋江市康胜置业发展有 限公司	有限责任公司	泉州	地产开发	1,000.00	1,000.00	-	95.00	是
39	诸暨润龙置业有限公司 [注]	有限责任公司	诸暨	地产开发	84,305.00	73,853.00	-	48.45	是
40	宁波龙信房地产开发有 限公司	有限责任公司	余姚	地产开发	5,000.00	5,000.00	-	95.00	是
41	上海奈盾企业管理有限 公司	有限责任公司	上海	商务服务业	1,000.00	-	-	95.00	是
42	宁波龙展房地产开发有 限公司	有限责任公司	余姚	地产开发	5,000.00	5,000.00	-	95.00	是
43	上海聚凯企业管理有限 公司	有限责任公司	上海	商务服务业	100,000.00	-	-	95.00	是
44	海宁宝骏房地产开发有 限公司	有限责任公司	嘉兴	地产开发	5,000.00	5,000.00	-	100.00	是
45	常熟宝龙房地产开发有 限公司	有限责任公司	常熟	地产开发	5,000.00	5,000.00	-	95.00	是
46	烟台宝龙体育置业有限 公司	有限责任公司	烟台	地产开发	29,666.86	37,083.57	-	100.00	是
47	常州宝龙置业发展有限 公司	有限责任公司	常州	地产开发	57,214.12	57,214.12	-	100.00	是
48	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	39,891.89	-	90.00	是
49	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	20,000.00	-	90.00	是
50	青岛宝龙置业发展有限 公司	有限责任公司	青岛	地产开发	13,983.29	13,983.29	-	100.00	是
51	新乡宝龙置业发展有限 公司	有限责任公司	新乡	地产开发	美元 29,383.33	29,383.33	-	100.00	是
52	上海鹏烨企业管理有限 公司	有限责任公司	上海	商务服务业	100,000.00	20,000.00	-	77.90	是

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

序号	子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	期末实际 出资额 (万元)	实质上构成 对子公司 净投资的 其他项目余额	持股 比例(%) 并报表	是否合
53	上海鹏隋实业发展有限公司	有限责任公司	上海	商务服务业	1,000.00	-	-	77.90	是
54	台州璟懿实业有限公司	有限责任公司	台州	商务服务业	1,000.00	1,000.00	-	77.90	是
55	福鼎宝龙星聚房地产有限公司	有限责任公司	福鼎	地产开发	10,000.00	10,000.00	-	52.19	是
56	浙江宝龙星汇企业管理有限公司	有限责任公司	杭州	商务服务业	100,000.00	100,000.00	-	77.90	是
57	宁波奉化宝龙华和置业有限公司	有限责任公司	宁波	地产开发	5,000.00	1,000.00	-	77.90	是
58	宁波聚佳企业管理合伙企业（有限合伙）	有限合伙企业	宁波	商务服务业	5,000.00	1,800.00	-	77.90	是
59	宁波锦晟置业有限公司 [注]	有限责任公司	宁波	地产开发	5,000.00	-	-	31.16	是
60	杭州美生美置业有限公司 [注]	有限责任公司	杭州	地产开发	5,000.00	-	-	26.49	是
61	宁波融辉置业有限公司 [注]	有限责任公司	宁波	地产开发	2,000.00	2,000.00	-	26.49	是
62	宁波茂沁企业管理咨询 有限公司[注]	有限责任公司	宁波	商务服务业	1,000.00	500.00	-	38.95	是
63	舟山世茂房地产开发有 限公司[注]	有限责任公司	舟山	地产开发	2,000.00	2,000.00	-	38.95	是
64	无锡宝龙房地产发展有 限公司	有限责任公司	无锡	地产开发	美元 775.00	6,085.09	-	80.00	是
65	无锡龙麦餐饮娱乐有限 公司	有限责任公司	无锡	餐饮业	100.00	100.00	-	80.00	是
66	盐城宝龙置业发展有限 公司	有限责任公司	盐城	地产开发	6,147.72	20,492.40	-	100.00	是
67	上海宝龙富嘉房地产开发 有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	5,000.00	5,000.00	-	70.00	是
68	上海绥廖企业管理有限 公司	有限责任公司	上海	商务服务业	1,000.00	1,000.00	-	67.00	是
69	无锡嘉御置业有限公司	有限责任公司	无锡	地产开发	20,000.00	20,000.00	-	67.00	是
70	福州宝龙贸易有限公司	有限责任公司	福州	批发业	6,610.44	6,610.44	-	100.00	是
71	宿迁宝龙置业发展有限 公司	有限责任公司	宿迁	地产开发	10,000.00	22,524.00	-	100.00	是
72	洛阳宝龙置业发展有限 公司	有限责任公司	洛阳	地产开发	10,000.00	8,000.00	-	100.00	是
73	义乌龙瑞房地产开发有 限公司	有限责任公司	义乌	地产开发	1,000.00	1,000.00	-	65.00	是
74	漳州宝龙置业有限公司	有限责任公司	漳州	地产开发	10,000.00	10,000.00	-	75.00	是
75	上海宝龙康晟房地产发 展有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	2,000.00	10,000.00	-	100.00	是

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

序号	子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	期末实际 出资额 (万元)	实质上构成 对子公司 净投资的 其他项目余额	持股 比例(%)	是否合 并报表
76	上海宝龙华睿房地产服务有限公司	有限责任公司	上海	商务服务业	10,000.00	10,000.00	-	100.00	是
77	宜兴宝明房地产开发有限公司	有限责任公司	宜兴	地产开发	20,000.00	20,000.00	-	51.00	是
78	安溪宝龙资产经营管理有限公司	有限责任公司	安溪	商务服务业	5,000.00	5,000.00	-	85.00	是
79	安溪宝龙置业发展有限公司	有限责任公司	安溪	地产开发	3,675.00	3,675.00	-	85.00	是
80	安溪艺筑酒店有限公司	有限责任公司	安溪	商务服务业	1,575.00	1,575.00	-	85.00	是
81	蚌埠宝龙置业有限公司	有限责任公司	蚌埠	地产开发	1,050.00	1,050.00	-	75.00	是
82	蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	有限责任公司	蚌埠	商务服务业	950.00	950.00	-	75.00	是
83	苏州宝龙房地产发展有限公司	有限责任公司	苏州	地产开发	美元 1,000.00	8,276.07	-	75.00	是
84	郑州宝龙房屋租赁有限公司	有限责任公司	郑州	地产开发	41,100.00	41,100.00	-	70.00	是
85	上海愆差实业发展有限公司	有限责任公司	上海	商务服务业	20,000.00	20,000.00	-	60.00	是
86	宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	有限责任公司	青岛	地产开发	34,102.20	66,000.00	-	70.00	是
87	无锡玉祁宝龙置业有限公司	有限责任公司	无锡	地产开发	美元 1,500.00	11,288.07	-	60.00	是
88	山东泰安宝龙房屋租赁有限公司	有限责任公司	泰安	地产开发	1,000.00	-	-	70.00	是
89	山东宝龙实业发展有限公司[注]	有限责任公司	泰安	地产开发	1,500.00	10,000.00	-	46.67	是
90	宁波梅山保税港区誉龙投资管理有限公司	有限责任公司	宁波	商务服务业	1,000.00	500.00	-	100.00	是
91	厦门宝龙地产管理有限公司	有限责任公司	厦门	商务服务业	433.80	433.80	-	100.00	是
92	宁波宝龙轨交金海综合开发有限公司	有限责任公司	宁波	地产开发	10,000.00	40,000.00	-	95.00	是
93	淮安宝龙建设发展有限公司	有限责任公司	淮安	地产开发	美元 4,000.00	24,956.86	-	75.00	是
94	淮安德百信置业有限公司	有限责任公司	淮安	地产开发	28,160.00	28,160.00	-	75.00	是
95	盐城宝城商业发展有限公司	有限责任公司	盐城	地产开发	160.00	160.00	-	65.00	是
96	盐城御龙置业有限公司	有限责任公司	盐城	地产开发	5,000.00	5,000.00	-	65.00	是
97	宝龙置地发展有限公司	有限责任公司	香港	商务服务业	港币 50,000.00	6,209.60	-	50.02	是
98	宝龙星创实业（杭州）有限公司[注]	有限责任公司	杭州	地产开发	美元 15,000.00	100,987.00	-	25.51	是

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

序号	子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	期末实际 出资额 (万元)	实质上构成 对子公司 净投资的 其他项目余额	持股 比例(%)	是否合 并报表
99	杭州龙耀实业有限公司	有限责任公司	杭州	地产开发	美元 10,395.00	98,103.60	-	50.02	是
100	南通星龙房地产开发有 限公司[注]	有限责任公司	南通	地产开发	85,000.00	85,000.00	-	25.01	是
101	上海宝龙英聚企业发展 有限公司	有限责任公司	上海	商务服务业	美元 8,750.00	53,959.52	-	50.02	是
102	上海龙潜实业发展有限 公司	有限责任公司	上海	商务服务业	1,000.00	1,000.00	-	50.02	是
103	上海宝龙瑞胜房地产开 发有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	18,000.00	18,000.00	-	50.02	是
104	上海宝龙睿承房地产开 发有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	33,500.00	33,500.00	-	50.02	是
105	宁波宝龙华展置业发展 有限公司[注]	有限责任公司	宁波	地产开发	5,000.00	5,000.00	-	35.01	是
106	漳州宝龙小镇开发管理 有限公司[注]	有限责任公司	漳州	地产开发	1,000.00	1,000.00	-	40.02	是
107	漳州宝龙英聚房地产有 限公司[注]	有限责任公司	漳州	商务服务业	10,000.00	10,000.00	-	40.02	是
108	巴中泉商房地产开发有 限公司[注]	有限责任公司	巴中	地产开发	5,000.00	5,000.00	-	37.52	是
109	上海宝龙展耀企业发展 有限公司[注]	有限责任公司	上海	商务服务业	10,000.00	10,000.00	-	25.51	是
110	阜阳宝龙展耀置业有限 公司[注]	有限责任公司	阜阳	地产开发	10,000.00	10,000.00	-	25.51	是
111	上海樽昶投资管理有限 公司[注]	有限责任公司	上海	商务服务业	1,000.00	1,000.00	-	37.77	是
112	长影粤海（海南）房地 产开发有限公司[注]	有限责任公司	海口	地产开发	100.00	5,000.00	-	19.26	是
113	长影滨海（海南）房地 产开发有限公司[注]	有限责任公司	海口	地产开发	100.00	100.00	-	19.26	是
114	长影长流（海南）房地 产开发有限公司[注]	有限责任公司	海口	地产开发	100.00	100.00	-	19.26	是
115	长影福达（海南）房地 产开发有限公司[注]	有限责任公司	海口	地产开发	100.00	100.00	-	19.26	是
116	长影通达（海南）房地 产开发有限公司[注]	有限责任公司	海口	地产开发	100.00	100.00	-	19.26	是
117	长影椰海（海南）房地 产开发有限公司[注]	有限责任公司	海口	地产开发	100.00	100.00	-	19.26	是
118	长影利达（海南）房地 产开发有限公司[注]	有限责任公司	海口	地产开发	100.00	100.00	-	19.26	是

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

序号	子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	期末实际 出资额 (万元)	实质上构成 对子公司 净投资的 其他项目余额	持股 比例(%)	是否合 并报表
119	长影金岛（海南）房地 产开发有限公司[注]	有限责任公司	海口	地产开发	100.00	100.00	-	19.26	是
120	长影南海（海南）房地 产开发有限公司[注]	有限责任公司	海口	地产开发	100.00	100.00	-	19.26	是
121	长影兴达（海南）房地 产开发有限公司[注]	有限责任公司	海口	地产开发	100.00	100.00	-	19.26	是
122	上海豪湖实业发展有限 公司	有限责任公司	上海	地产开发	1,000.00	-	-	50.02	是
123	宁波宝龙华泓置业发展 有限公司	有限责任公司	宁波	地产开发	2,000.00	2,000.00	-	50.02	是
124	绍兴豪湖房地产开发有 限公司[注]	有限责任公司	绍兴	地产开发	2,000.00	-	-	25.51	是
125	宁波宝龙华隅置业发展 有限公司	有限责任公司	宁波	地产开发	50,000.00	50,000.00	-	50.02	是
126	浙江舟山宝龙房地产开 发有限公司	有限责任公司	舟山	地产开发	5,000.00	-	-	55.02	是
127	宁波奉化宝龙华祥置业 有限公司	有限责任公司	宁波	地产开发	5,000.00	5,000.00	-	50.02	是
128	浙江宝龙星聚企业管理 发展有限公司	有限责任公司	杭州	商务服务业	1,000.00	-	-	50.02	是
129	杭州荣悦置业有限公司 [注]	有限责任公司	杭州	地产开发	1,100.00	1,100.00	-	17.51	是
130	永康中梁宝龙置业有限 公司[注]	有限责任公司	永康	地产开发	5,000.00	5,000.00	-	17.51	是
131	东营宝龙房地产开发有 限公司	有限责任公司	东营	地产开发	33,800.00	33,800.00	-	50.02	是
132	永春宝龙房地产开发有 限公司[注]	有限责任公司	福建	地产开发	15,000.00	15,000.00	-	25.51	是
133	青岛宝龙英聚文化旅游 开发有限公司[注]	有限责任公司	青岛	土木工程建 筑业	6,200.00	18,690.94	-	37.11	是
134	杭州富阳翔龙房地产有 限公司	有限责任公司	杭州	地产开发	21,016.76	21,016.76	-	50.02	是
135	青岛宝龙英聚置地发展 有限公司[注]	有限责任公司	青岛	土木工程建 筑业	6,200.00	24,863.24	-	37.11	是
136	杭州茂辉商务咨询有限 公司[注]	有限责任公司	杭州	商务服务业	40.00	-	-	41.00	是
137	杭州东辉置业有限公司 [注]	有限责任公司	杭州	地产开发	3,000.00	-	-	41.00	是
138	南京宝龙康浚置业发展 有限公司	有限责任公司	南京	地产开发	美元 5,000.00	32,451.40	-	50.02	是

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

序号	子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	期末实际 出资额 (万元)	实质上构成 对子公司 净投资的 其他项目余额	持股 比例(%)	是否合 并报表
139	磐安宝龙置业有限公司	有限责任公司	金华	地产开发	5,000.00	5,000.00	-	54.53	是
140	绍兴广龙房地产开发有限公司[注]	有限责任公司	绍兴	地产开发	3,000.00	3,000.00	-	38.95	是

[注]本公司对该等公司的持股比例虽然小于 50%，但根据合作协议、章程及其他相关法律文件，本公司对该等公司拥有控制权。

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或 联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)	对合营企业或联 营企业投资会计 处理方法
苏州凯合商务信息咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务	33.00	33.00	权益法
天津愉景城置业有限公司	天津	天津	房地产业	33.00	33.00	权益法
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	50.00	50.00	权益法
上海湖康企业管理有限公司	上海	上海	商务服务	50.00	50.00	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额 / 本期发生额	
	苏州凯合商务信 息咨询有限公司	天津愉景城置业 有限公司
流动资产	4,893,857,096.00	2,865,221,775.35
其中：现金和现金等价物	266,638,200.00	331,289,937.23
非流动资产	76,544.00	22,762,963.26
资产合计	4,893,933,640.00	2,887,984,738.61
流动负债	3,117,513,647.33	2,217,162,162.87
非流动负债		
负债合计	3,117,513,647.33	2,217,162,162.87
所有者权益合计	1,776,419,992.67	670,822,575.74

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末余额 / 本期发生额	
	苏州凯合商务信 息咨询有限公司	天津愉景城置业 有限公司
按持股比例计算的净资产份额	586,218,597.58	221,371,449.98
对合营企业权益投资的账面价值	586,218,597.58	221,371,449.98
营业收入	2,081,349,235.00	-
财务费用	-2,033,115.00	23,345,568.57
所得税费用	195,310,325.00	-791,650.97
净利润	480,462,355.64	-78,717,555.17
综合收益总额	480,462,355.64	-78,717,555.17
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

(续上表)

项目	期初余额 / 上期发生额	
	苏州凯合商务信 息咨询有限公司	天津愉景城置业 有限公司
流动资产	3,043,659,820.00	2,598,944,495.93
其中：现金和现金等价物	251,932,630.00	162,319,503.55
非流动资产	102,746.00	9,260,093.02
资产合计	3,043,762,566.00	2,608,204,588.95
流动负债	1,034,457,701.00	1,230,664,458.06
非流动负债	630,062,500.00	628,000,000.00
负债合计	1,664,520,201.00	1,858,664,458.06
所有者权益合计	1,379,242,365.00	749,540,130.89
按持股比例计算的净资产份额	227,666,020.22	247,348,243.19
对合营企业权益投资的账面价值	227,666,020.22	247,348,243.19
营业收入	1,358,996,726.00	-
财务费用	-1,190,205.00	-34,670,360.45
所得税费用	157,683,209.00	-1,319,108.20
净利润	156,238,222.00	-70,826,547.54
综合收益总额	156,238,222.00	-70,826,547.54
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额 / 本期发生额	
	苏州红星美凯龙房 地产开发有限公司	上海湖康企业管理 有限公司
流动资产	2,642,280,827.15	1,045,248,322.00
非流动资产	635,237,137.62	414,938,037.00
资产合计	3,277,517,964.77	1,460,186,359.00
流动负债	2,170,985,846.67	353,548,400.00
非流动负债	-	580,000,000.00
负债合计	2,170,985,846.67	933,548,400.00
所有者权益合计	1,106,532,118.10	526,637,959.00
按持股比例计算的净资产份额	553,266,059.05	263,318,980.00
对联营企业权益投资的账面价值	553,266,059.05	263,318,980.00
营业收入	2,730,134,224.16	243,310,882.00
净利润	375,288,695.38	10,755,374.00
综合收益总额	375,288,695.38	10,755,374.00
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

(续上表)

项目	期初余额 / 上期发生额	
	苏州红星美凯龙房 地产开发有限公司	上海湖康企业管理 有限公司
流动资产	5,334,205,778.46	1,198,411,370.00
非流动资产	2,431,421.51	14,296,659.00
资产合计	5,336,637,199.97	1,212,708,029.00
流动负债	4,031,554,224.12	306,825,443.00
非流动负债	522,909,000.00	390,000,000.00
负债合计	4,554,463,224.12	696,825,443.00
所有者权益合计	782,173,975.85	515,882,586.00
按持股比例计算的净资产份额	195,621,711.36	257,941,293.00
对联营企业权益投资的账面价值	195,621,711.36	257,941,293.00

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期初余额 / 上期发生额	
	苏州红星美凯龙房 地产开发有限公司	上海湖康企业管 理有限公司
营业收入	2,301,309,904.69	-
净利润	236,454,038.49	-29,280,439.00
综合收益总额	236,454,038.49	-29,280,439.00
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企 业的持股比例	母公司对本企业 表决权比例
宝龙地产(香港) 控股有限公司	香港	地产开发	1.00 港元	100.00%	100.00%

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、1。

3、本企业的合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注七、2。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
泉州市上泉实业发展有限公司	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
青岛宝龙资产管理有限公司	本公司之联营企业
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	本公司之联营企业
金华市瑞麟房地产开发有限公司	本公司之联营企业
上海泉商投资股份有限公司	本公司之联营企业
镇江恒润房地产开发有限公司	本公司之联营企业
义乌众耀房地产开发有限公司	本公司之联营企业
上海涛峡企业管理有限公司	本公司之联营企业
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	本公司之联营企业
杭州嘉怡置业有限公司	本公司之联营企业
天台茂龙房地产开发有限公司	本公司之联营企业
浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	本公司之联营企业
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	本公司之联营企业

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

<u>合营或联营企业名称</u>	<u>与本企业关系</u>
温州万聚置业有限公司	本公司之联营企业
浙江湖州宝辉房地产开发有限公司	本公司之联营企业
天津宏耀装饰工程有限公司	本公司之联营企业
南京宝茂置业有限公司	本公司之联营企业
浙江舟山中轴置业有限公司	本公司之联营企业
常熟世宝房地产开发有限公司	本公司之联营企业
泉州世茂世悦置业有限公司	本公司之联营企业
泉州世茂新里程置业有限公司	本公司之联营企业
徐州金碧房地产开发有限公司	本公司之联营企业
杭州展骧实业有限公司	本公司之联营企业
杭州聚佑企业管理有限责任公司	本公司之联营企业
舟山聚佑房地产开发有限公司	本公司之联营企业
杭州聚厉企业管理有限公司	本公司之联营企业
义乌聚厉房地产开发有限公司	本公司之联营企业
上海都绚企业管理有限公司	本公司之联营企业
上海展骧实业发展有限公司	本公司之联营企业
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
天津愉景城置业有限公司	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
上海宝展房地产开发有限公司	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
宁波宝龙华泮置业发展有限公司	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
苏州凯合商务信息咨询有限公司	本公司之合营企业
宁波雅戈尔北城置业有限公司	本公司之合营企业
泰州宝龙房地产有限公司	本公司之合营企业
宁波雅戈尔宝龙置业有限公司	本公司之合营企业
平阳中基联业置业有限公司	本公司之合营企业
上海非杰企业管理有限公司	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
青岛海龙衣联置业有限公司	本公司之合营企业
台州鹏淼房地产开发有限公司	本公司之合营企业
常州诚远置业发展有限公司	本公司之合营企业
杭州宝龙桃源置业发展有限公司	本公司之合营企业
上海夏锋企业管理有限公司	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
台州天衢置业有限公司	本公司之合营企业
台州华懿置业有限公司	本公司之合营企业

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

4、其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本企业关系</u>
许健康先生	最终控股股东、本公司董事
许健满女士	控股公司宝龙地产(香港)控股有限公司之执行董事
许展豪先生	许华芳先生之子
控股股东，包括黄丽真女士、许华芳先生及许华芬女士	最终控股股东的直系家属成员、 许华芳先生及许华芬女士为本公司董事
宝龙地产(香港)控股有限公司	投资方
宝龙地产控股有限公司	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
厦门华龙物业管理有限公司	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
太仓宝华物业管理有限公司	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
盐城宝龙商业物业管理有限公司	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
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
晋江御龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
天津骏龙商业管理有限公司	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
镇江御龙商业管理有限公司	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
杭州骏龙企业管理有限公司	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
上海华瞻商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海镜新企业管理有限公司	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
上海华潜商业经营管理有限公司	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
上海泾龙企业管理有限公司	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
阜阳宝龙商业经营管理有限公司	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
上海宝龙商业地产管理有限公司	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
郑州宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
 2019 年度财务报表附注
 (除特别说明外，货币单位均为人民币元)

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
无锡宝龙商业物业管理有限公司	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
Wide Evolution LTD.	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
上海贵铂投资管理咨询有限公司	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
上海寰亚建筑设计有限公司	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
上海盈捷贸易有限公司	受同一最终控制方控制
上海商盛投资管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海源龙投资管理有限公司	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
拓邦企业管理(上海)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
上海锦财投资咨询有限公司	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
厦门宝龙信息科技发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海赫璨实业有限公司	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
上海宝龙尚美企业管理有限公司	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
上海凝艳实业有限公司	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
上海茂建实业发展有限公司	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
澳门宝龙集团发展有限公司	受同一最终控制方控制
厦门宝龙信息产业发展有限公司	受同一最终控制方控制
福州宝龙乐园游乐有限公司	受同一最终控制方控制
厦门宝龙大酒店有限公司	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
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
汇建(香港)有限公司	受同一最终控制方控制
嘉瑞投资(集团)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
晋江宝龙大酒店有限公司	受同一最终控制方控制
饒康企业管理(上海)有限公司	受同一最终控制方控制

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
萍乡优浦建筑设计有限公司	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
厦门宝龙装饰设计工程有限公司	受同一最终控制方控制
厦门言午至艺文化艺术有限公司	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
上海广电宝龙办公通讯设备销售有限公司	受同一最终控制方控制
上海熙新贸易有限公司	受同一最终控制方控制
上海絮范实业有限公司	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
上海致景文化发展有限公司	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
上海致展文化发展有限公司	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
誉恒(香港)有限公司/EverFamous(HongKong)Limited	受同一最终控制方控制
中联环球有限公司/ChinaAllianceWorldwideLimited	受同一最终控制方控制
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
苏州太仓宝龙大酒店有限公司	受同一最终控制方控制
上海华浔融资租赁有限公司	受同一最终控制方控制
上海嘉纳数字科技有限公司	受同一最终控制方控制
上海漫绵餐饮管理有限公司	受同一最终控制方控制
山东泰安瑞龙大酒店有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙商业集团控股有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝铸商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
珠海鹏焯置业有限公司	受同一最终控制方控制
珠海宝龙置业有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙华韵艺术发展有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙大酒店管理有限公司	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
鹏焯企业管理控股(澳门)有限公司	受同一最终控制方控制
常州隆腾贸易有限公司	受同一最终控制方控制
上海悦商信息科技有限公司	受同一最终控制方控制
上海楚浩建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
山东宝龙商业物业管理有限公司天津分公司	受同一最终控制方控制
无锡玉龙资产管理有限公司	同一家族控股企业
厦门诚睿投资管理有限公司	同一家族控股企业
厦门弘宝融投资管理有限公司	同一家族控股企业

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海宝龙美术馆	同一家族控股企业
萍乡纳迪通建筑工程有限公司	同一家族控股企业
澳门聚融发展有限公司	同一家族控股企业
福建平安报警网络有限公司	同一家族控股企业
扬州金轮宝龙置业有限公司	最终控制方之合营企业
杭州萧山宝龙置业有限公司	最终控制方之合营企业
南京威润房地产开发有限公司	最终控制方之合营企业
宝汇地产(香港)控股有限公司	最终控制方之联营企业
上海和讯聚信资产管理有限公司	最终控制方之联营企业
上海亦韵文化传播有限公司	最终控制方之联营企业

5、主要关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况表：

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
厦门联商物流有限公司	设备物资采购、工程款	515,864,082.12	168,231,702.39
上海盈捷贸易有限公司	钢筋采购、工程款	185,839,402.61	7,200,893.61
上海楚浩建筑工程有限公司	工程款	175,910,916.24	-
上海商盛投资管理咨询有限公司	招商费、管理费、咨询费	66,780,511.71	33,710,039.86
常州隆腾贸易有限公司	钢筋采购、工程款	26,743,520.72	-
福建平安报警网络有限公司	购买固定资产	23,868,183.20	30,491,606.21
青岛宝龙商业物业管理有限公司	物业管理费、咨询费	20,728,482.90	914,993.77
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	管理费	20,664,053.12	9,165,425.30
萍乡优浦建筑设计有限公司	工程款、设计费	16,429,614.07	-
上海宝龙商业地产管理有限公司	商业开办费、咨询费、管理费、能源费	14,595,063.28	2,942,225.67
萍乡合众创智广告有限公司	服务费、咨询费、宣传费	14,320,943.11	-
上海宝龙商业地产管理有限公司宁波鄞州分公司	管理费	9,139,300.00	377,358.48
萍乡宝创房地产置业有限公司	销售代理费、咨询费	8,046,121.37	1,752,398.81
上海宝龙商业地产管理有限公司宿迁分公司	招商费、物业管理费、咨询费	5,426,173.99	1,586,822.32
上海宝龙商业地产管理有限公司无锡分公司	服务费、租金管理费、咨询费	5,171,671.37	968,396.22
上海宝龙商业地产管理有限公司宁波高新区分公司	招商费、管理费	4,155,660.27	377,358.48
上海宝龙商业地产管理有限公司盐城分公司	招商费、物业管理费、咨询费	4,053,806.57	122,004.38
上海致展文化发展有限公司	服务费、宣传费	3,970,340.44	-
上海宝龙商业地产管理有限公司安溪分公司	物业管理费、咨询费	3,945,632.08	3,937,898.84
上海凝艳实业有限公司	物业管理费	3,874,051.40	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
晋江宝龙大酒店有限公司	酒店住宿服务费	3,847,105.60	328,251.63
新乡宝龙商业物业管理有限公司	招商费、管理费	3,229,065.27	4,652,647.66
上海宝龙物业管理有限公司青浦分公司	管理费	3,135,200.84	-
上海宝龙商业地产管理有限公司天津滨海分公司	管理费	2,500,000.00	-
宝龙地产(香港)控股有限公司	咨询费	2,435,427.00	-
上海宝龙商业地产管理有限公司蚌埠分公司	租金管理费、物业管理费	2,392,016.22	-
上海宝龙商业地产管理有限公司阜阳分公司	招商费、咨询费	2,258,172.78	590,683.37
阜阳宝龙商业经营管理有限公司	招商费、咨询费	2,185,832.74	1,747,508.16
厦门言午至艺文化艺术有限公司	工程款、宣传费	2,095,473.42	-
天津骏龙商业管理有限公司	商业前期顾问费	2,000,000.00	-
上海宝龙商业地产管理有限公司即墨分公司	招商费、物业管理费	1,890,783.70	-
上海宝谦商业经营管理有限公司	招商费、咨询费	1,854,857.20	4,585,848.92
上海寰亚建筑设计有限公司	工程款、咨询费	1,852,788.73	-
厦门宝龙大酒店有限公司	酒店住宿服务费	1,742,000.00	1,965,981.77
上海宝龙商业地产管理有限公司郑州分公司	招商费、物业管理费、咨询费	1,565,569.91	742,716.20
上海宝龙商业地产管理有限公司福州分公司	管理费	1,544,395.88	2,718,995.96
上海宝龙商业地产管理有限公司晋江分公司	管理费	1,499,071.08	1,877,702.14
上海宝龙物业管理有限公司杭州临安分公司	物业管理费	1,403,636.90	-
上海宝龙商业地产管理有限公司临安分公司	品牌管理费	1,221,682.06	-
上海宝龙物业管理有限公司南京分公司	管理费	1,211,132.98	745,279.20
上海贵铂投资管理咨询有限公司	咨询费	1,176,000.00	-
上海宝龙物业管理有限公司无锡分公司	咨询费、设备物资采购、管理费	1,154,550.12	800,875.16
上海宝龙商业地产管理有限公司洛阳分公司	服务费、租金管理费	1,110,226.35	-
上海致韵文化发展有限公司	业务招待费、宣传费	1,069,428.05	-
上海宝龙物业管理有限公司东营分公司	管理费	772,111.70	1,246,601.96
上海宝龙物业管理有限公司曹路分公司	管理费	454,102.96	1,325,694.28
上海宝龙物业管理有限公司吴泾分公司	管理费	359,916.71	2,658,788.13
上海宝龙物业管理有限公司海口分公司	管理费	261,461.38	2,171,792.82
上海宝龙物业管理有限公司淮安分公司	服务费、管理费	112,073.31	1,273,035.70
上海康谦商业经营管理有限公司	能源费	79,363.71	1,376,767.29
太仓宝华物业管理有限公司	招商费、物业管理费、开办费	43,689.05	1,013,012.34
上海宝龙商业地产管理有限公司厦门分公司	咨询费	-	9,658,715.01
上海宝龙物业管理有限公司闵行分公司	租赁费	-	7,772,449.97
盐城宝龙商业物业管理有限公司	管理费	-	6,400,884.84
厦门宝铸商业管理有限公司	咨询费	-	6,203,457.44
无锡宝龙商业物业管理有限公司	管理费	-	5,282,302.53
宿迁宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	-	4,141,819.43

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福州宝龙商业经营管理有限公司	管理费	-	2,849,600.04
上海宝龙物业管理有限公司	管理费	-	2,749,902.40
青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司	管理费	-	2,559,971.45
郑州宝龙商业物业管理有限公司	管理费	-	2,332,011.21
安溪宝龙商业物业服务服务有限公司	咨询费	-	1,726,116.34
烟台宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	-	1,604,111.70
蚌埠宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	-	1,532,501.91
洛阳宝龙商业物业管理有限公司	物业管理费、咨询费	-	1,477,048.87
上海宝龙商业地产管理有限公司海阳分公司	管理费	-	1,406,504.85
山东宝龙商业物业管理有限公司天津分公司	咨询费	-	1,350,842.70

② 出售商品/提供劳务情况表:

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海宝展房地产开发有限公司	设备销售收入、营销咨询费收入	14,164,297.15	63,297,427.97
泰州宝龙房地产有限公司	营销咨询费收入	9,941,506.89	-
上海宝龙商业地产管理有限公司福州分公司	其他收入	7,621,443.37	-
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	设备销售收入、营销咨询费收入	6,049,392.73	29,349,044.15
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	营销咨询费收入	5,675,994.53	-
上海宝龙商业地产管理有限公司无锡分公司	其他收入	5,393,880.45	-
烟台宝龙金骏房地产有限公司	其他收入	4,296,330.40	-
上海宝龙商业地产管理有限公司	租赁收入	4,184,346.47	677,303.23
上海宝龙商业地产管理有限公司安溪分公司	其他收入	4,069,962.61	-
上海宝龙商业地产管理有限公司宿迁分公司	其他收入	3,813,988.69	-
上海宝龙商业地产管理有限公司新乡分公司	物业费收入、租赁收入	3,554,174.22	-
上海宝谦商业经营管理有限公司	其他收入	3,497,000.00	-
福州宝龙乐园游乐有限公司	租赁收入	3,411,901.26	3,249,331.20
上海宝龙商业地产管理有限公司郑州分公司	租赁收入、其他收入	3,347,952.92	591,763.95
上海宝龙商业地产管理有限公司蚌埠分公司	其他收入	3,250,372.42	-
上海宝龙商业地产管理有限公司城阳分公司	其他收入	2,566,752.33	-
上海宝龙商业地产管理有限公司即墨分公司	其他收入	2,346,546.66	-
杭州骏龙企业管理有限公司	物业费收入、租赁收入	2,318,075.02	2,649,007.79
上海商盛投资管理咨询有限公司	租赁收入、其他收入	2,311,131.42	-
上海宝龙商业地产管理有限公司	物业费收入	2,263,134.19	-
上海镌新企业管理有限公司	物业费收入、租赁收入	2,158,394.00	4,260,857.14
上海宝龙商业地产管理有限公司盐城分公司	其他收入	2,138,596.42	-
镇江御龙商业管理有限公司	其他收入	2,121,000.00	-
镇江恒润房地产开发有限公司	设备销售收入	1,818,174.36	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
泉州世茂世悦置业有限公司	营销咨询费收入	1,790,094.20	-
上海宝龙物业管理有限公司曹路分公司	其他收入	1,752,660.02	-
常州诚远置业发展有限公司	营销咨询费收入	1,751,292.22	-
上海宝龙商业地产管理有限公司晋江分公司	其他收入	1,506,281.53	-
浙江舟山中轴置业有限公司	营销咨询费收入	1,364,502.89	-
上海宝龙商业地产管理有限公司杭州下沙分公司	物业费收入、租赁收入	1,342,309.96	-
上海康谦商业经营管理有限公司	租赁收入	1,323,811.75	-
上海华瞻商业经营管理有限公司	物业费收入、租赁收入	1,261,000.00	2,017,600.00
上海泾龙企业管理有限公司	租赁收入	1,123,648.78	-
上海煦新企业管理有限公司	物业费收入、租赁收入	668,571.43	3,788,571.44
上海宝瞻商业经营管理有限公司	物业费收入、租赁收入	236,667.23	2,250,571.43
扬州金轮宝龙置业有限公司	租赁收入	106,196.44	1,228,119.39
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	租赁收入	-	69,476,658.69
宁波雅戈尔北城置业有限公司	租赁收入	-	32,149,551.38
宁波宝龙华洋置业发展有限公司	咨询费收入	-	22,358,490.57
上海旭亨置业有限公司	租赁收入	-	4,918,298.11
郑州宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	-	2,928,789.01
上海宝龙物业管理有限公司胶州分公司	租赁收入	-	2,623,636.36
泉州市上泉实业发展有限公司	租赁收入	-	2,358,490.57
常州骏龙商业管理有限公司	租赁收入	-	1,880,302.86
厦门华龙物业管理有限公司洛阳分公司	租赁收入	-	1,023,472.42

(2) 关联方股权转让

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
青岛宝龙房地产发展有限公司	股权转让	-	224,900,000.00
青岛宝龙资产管理有限公司	股权转让	-	121,100,000.00

(3) 关联担保情况

① 保证担保

1) 本公司作为担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
Smart Line Development Limited	宝龙地产控股有限公司	62,785,800.00	2017/9/1	2020/9/1	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	杭州展骥实业有限公司	600,000,000.00	2018/11/12	2021/11/11	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	山东泰安瑞龙大酒店有限公司	147,500,000.00	2016/7/26	2026/7/25	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	厦门联商物流有限公司	100,000,000.00	2019/8/21	2020/8/20	否

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	徐州金碧房地产开发有限公司	51,000,000.00	2019/9/10	2022/9/9	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	舟山聚佑房地产开发有限公司	65,340,000.00	2019/11/19	2022/11/18	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	泉州世茂世悦置业有限公司	350,000,000.00	2019/9/30	2021/9/30	否

2) 本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
许健康、黄丽真、许华芳、施思妮、 晋江御龙商业物业管理有限公司	晋江市晋龙实业发展有限公司	340,000,000.00	2015/12/30	2025/12/20	否
宝龙地产控股有限公司、上海宝龙 实业发展(集团)有限公司	宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	84,500,000.00	2016/6/30	2026/5/10	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司、 洛阳宝龙商业物业管理有限公司	洛阳宝龙置业发展有限公司	328,000,000.00	2016/10/31	2026/10/31	否
宝龙地产控股有限公司	青岛宝龙英聚文化旅游 开发有限公司	28,500,000.00	2016/8/25	2020/2/27	否
宝龙地产控股有限公司	东营宝龙房地产开发有限公司	100,000,000.00	2017/5/3	2020/5/3	否
宝龙地产控股有限公司、上海宝龙 实业发展(集团)有限公司	宁波远大实业投资有限公司	553,000,000.00	2018/4/28	2021/4/23	否
宝龙地产控股有限公司	阜阳宝龙展耀置业有限公司	140,000,000.00	2018/5/3	2020/5/2	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司、 许健康、黄丽真、许华芳、施思妮	福州宝龙贸易有限公司	697,000,000.00	2018/12/20	2031/12/19	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司、 宝龙地产控股有限公司	杭州龙耀实业有限公司	987,700,000.00	2018/11/29	2021/1/11	否
宝龙地产控股有限公司	南京宝龙康浚置业发展有限公司	197,740,000.00	2018/7/30	2021/6/19	否
许华芳、上海宝龙实业发展 (集团)有限公司	厦门宝龙实业有限公司	1,095,000,000.00	2019/3/25	2024/1/1	否
宝龙地产控股有限公司	上海宝龙实业 发展(集团)有限公司	对主合同项下 债务人全部债 权提供连带责 任保证	2019/12/26	2020/6/26	否
许健康、许华芳、黄丽真、施思妮、 宝龙地产控股有限公司、青岛宝龙 资产管理有限公司	上海宝龙实业发展(集 团)有限公司	550,000,000.00	2018/3/7	2020/3/6	否

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
宝龙地产控股有限公司	杭州龙耀实业有限公司	320,000,000.00	2018/7/3	2021/7/12	否
上海宝龙实业发展（集团）有限公司、 厦门中骏集团有限公司	漳州宝龙英聚房地产有限公司	470,500,000.00	2019/1/10	2022/1/10	否
宝龙地产控股有限公司、上海宝龙 实业发展（集团）有限公司	宁波奉化宝龙华祥置业有限公司	100,000,000.00	2019/11/13	2021/11/12	否
许健康、许华芳、上海宝龙实业发 展（集团）有限公司	安溪宝龙资产经营管理 有限公司	368,000,000.00	2019/11/25	2032/11/25	否
上海宝龙实业发展（集团）有限公 司、宝龙地产控股有限公司	上海瑞龙投资管理有限 公司	350,000,000.00	2019/9/30	2020/9/29	否
宝龙地产控股有限公司	常州宝龙置业发展有限 公司	400,000,000.00	2019/12/6	2024/12/6	否

② 抵押担保

1) 本公司作为担保方

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
山东宝龙实业发展 有限公司	山东泰安瑞龙大 酒店有限公司	中国光大银行股份 有限公司济南分行	固定资产	222,511,635.19	147,500,000.00	2026/7/25
洛阳宝龙置业发展 有限公司	厦门联商物流有 限公司	中国农业银行股份 有限公司厦门分行	存货	324,186,641.40	150,000,000.00	2020-12-11
蚌埠宝龙资产经营 管理有限公司	厦门联商物流有 限公司	中国光大银行股份 有限公司厦门分行	存货 投资性房地产	45,827,264.29 1,295,589,013.02	100,000,000.00	2020-8-20
蚌埠宝龙资产经营 管理有限公司	厦门联商物流有 限公司	中国民生银行股份 有限公司厦门分行	存货	46,057,132.27	200,000,000.00	2020-7-31
合计				1,934,171,686.17		

2) 本公司作为被担保方

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
青岛宝龙房地产 发展有限公司	上海宝龙实业发 展(集团)有限公司	厦门民生银行	投资性房地产	1,088,484,240.51	550,000,000.00	2020/3/6
合计				1,088,484,240.51		

③ 质押担保

1) 本公司作为担保方

担保人	被担保单位	抵押权人	质押物	质押物描述	担保借款金额	借款到期日
上海瑞龙投资管理 有限公司	徐州金碧房地产 开发有限公司	光大银行徐州分 行	股权质押	持有徐州金碧 房地产 1941.1765 万股	51,000,000.00	2022-9-9

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

2) 本公司作为被担保方

担保人	被担保单位	抵押权人	质押物	质押物描述	担保借款金额	借款到期日
宝龙(香港)有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	厦门民生银行	股权质押	持有青岛宝龙资产管理有限 公司 95%股权	550,000,000.00	2020/3/6

(4) 关联方主要应收应付款项

应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	福州宝龙乐园游乐有限公司	20,738,919.00	-	-	-
应收账款	厦门联商物流有限公司	18,934,450.00	-	18,934,450.00	-
应收账款	上海宝谦商业经营管理有限公司	3,671,850.00	-	-	-
应收账款	天津宝龙金骏房地产开发有限 责任公司	3,057,587.64	-	-	-
应收账款	徐州金碧房地产开发有限公司	2,500,000.00	-	-	-
应收账款	常州诚远置业发展有限公司	1,751,292.22	-	-	-
应收账款	宁波宝龙华泮置业发展有限公司	207,856.28	-	29,907,856.28	-
应收账款	杭州萧山宝龙置业有限公司	25,727.67	-	4,550,610.20	-
预付账款	上海盈捷贸易有限公司	4,777,478.51	-	-	-
其他应收款	南京宝茂置业有限公司	880,520,683.00	-	352,100,683.00	-
其他应收款	台州鹏森房地产开发有限公司	779,578,886.25	-	-	-
其他应收款	上海宝展房地产开发有限公司	772,958,278.18	-	-	-
其他应收款	宝龙地产控股有限公司	744,879,576.61	-	-	-
其他应收款	泰州宝龙房地产有限公司	558,673,354.01	-	-	-
其他应收款	杭州聚厉企业管理有限公司	543,029,567.22	-	-	-
其他应收款	上海都绚企业管理有限公司	502,150,854.00	-	-	-
其他应收款	上海夏锋企业管理有限公司	483,848,979.08	-	-	-
其他应收款	宝龙地产(香港)控股有限公司	430,371,375.75	-	447,838,756.78	-
其他应收款	宁波雅戈尔宝龙置业有限公司	413,664,882.00	-	-	-
其他应收款	南京威润房地产开发有限公司	396,417,521.74	-	851,644,666.67	-
其他应收款	上海聿杰企业管理有限公司	353,187,323.41	-	-	-
其他应收款	天津顺集置业有限公司	339,917,556.00	-	-	-
其他应收款	天津愉景城置业有限公司	318,076,003.90	-	-	-
其他应收款	青岛宝龙资产管理有限公司	313,114,077.00	-	333,232,954.34	-
其他应收款	上海兴龙投资管理有限公司	303,118,100.38	-	-	-
其他应收款	上海盈捷贸易有限公司	293,137,157.40	-	-	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海涛峡企业管理有限公司	290,002,000.00	-	-	-
其他应收款	苏州太仓宝龙大酒店有限公司	284,595,158.32	-	-	-
其他应收款	上海楚浩建筑工程有限公司	272,568,317.18	-	-	-
其他应收款	常州诚远置业发展有限公司	249,202,760.12	-	-	-
其他应收款	杭州宝龙桃源置业发展有限公司	218,723,148.06	-	-	-
其他应收款	杭州展骧实业有限公司	217,430,118.00	-	-	-
其他应收款	台州天衢置业有限公司	191,242,452.86	-	-	-
其他应收款	烟台宝龙金骏房地产有限公司	156,855,633.26	-	113,355,043.26	-
其他应收款	山东泰安瑞龙大酒店有限公司	142,435,132.71	-	-	-
其他应收款	天台茂龙房地产开发有限公司	115,817,831.40	-	-	-
其他应收款	上海茂建实业发展有限公司	103,000,500.00	-	1,500,000.00	-
其他应收款	泉州世茂世悦置业有限公司	90,605,955.14	-	287,333,463.47	-
其他应收款	杭州聚佑企业管理有限责任公司	89,430,234.47	-	-	-
其他应收款	上海锦财投资咨询有限公司	89,050,500.00	-	88,540,500.00	-
其他应收款	平阳中基联业置业有限公司	84,103,900.00	-	-	-
其他应收款	绍兴柯桥聚杭房地产开发 有限公司	79,642,785.43	-	-	-
其他应收款	上海赫璨实业有限公司	78,470,579.27	-	45,809,500.00	-
其他应收款	厦门诚睿投资管理有限公司	48,905,061.60	-	-	-
其他应收款	台州华懿置业有限公司	48,420,000.00	-	-	-
其他应收款	上海致展文化发展有限公司	32,183,000.00	-	15,933,000.00	-
其他应收款	徐州金碧房地产开发有限公司	25,394,854.55	-	-	-
其他应收款	上海宝龙美术馆	22,082,412.00	-	-	-
其他应收款	拓邦企业管理(上海)有限公司	21,067,381.12	-	27,017,381.12	-
其他应收款	萍乡宝创房地产置业有限公司 上海分公司	18,826,526.88	-	9,576,526.88	-
其他应收款	上海致絜网络科技有限公司	16,564,150.00	-	16,564,150.00	-
其他应收款	上海宝龙商业地产管理有限公司	15,292,252.82	-	-	-
其他应收款	嘉兴誉承投资有限公司	14,150,320.00	-	16,200,320.00	-
其他应收款	上海宝龙艺境酒店管理有限公司	12,812,373.28	-	-	-
其他应收款	浙江湖州宝鑫房地产开发 有限公司	11,660,000.00	-	-	-
其他应收款	Wide Evolution LTD.	4,552.33	-	78,779,020.14	-
其他应收款	上海源龙投资管理有限公司	-	-	33,101,079.27	-
其他应收款	上海兴万置业有限公司	-	-	293,386,235.83	-
其他应收款	常熟世宝房地产开发有限公司	-	-	398,485,249.00	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	漳州宝龙英聚房地产有限公司	-	-	288,547,300.00	-
其他应收款	宁波雅戈尔北城置业有限公司	-	-	228,312,823.38	-
其他应收款	金华市瑞麟房地产开发有限公司	-	-	218,750,000.00	-
其他应收款	浙江舟山中轴置业有限公司	-	-	198,015,056.65	-
其他应收款	青岛宝龙商业物业管理有限公司	-	-	34,032,536.84	-
其他应收款	宝龙集团发展有限公司	-	-	21,376,222.14	-

应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	上海楚浩建筑工程有限公司	74,755,310.22	-
应付账款	厦门联商物流有限公司	25,872,983.82	-
应付账款	宝龙地产(香港)控股有限公司	25,311,701.89	25,107,465.19
应付账款	福建平安报警网络有限公司	11,751,964.07	10,568,461.97
应付账款	上海宝龙物业管理有限公司	10,413,429.90	32,214,648.16
应付账款	上海宝龙商业地产管理有限公司	9,607,065.39	95,472.31
应付账款	上海宝龙艺境酒店管理有限公司	6,302,148.75	203,440.51
应付账款	晋江宝龙大酒店有限公司	3,556,000.00	105,001.79
应付账款	萍乡合众创智广告有限公司	2,725,000.00	-
应付账款	上海悦商信息科技有限公司	2,000,000.00	-
应付账款	萍乡宝创房地产置业有限公司	1,074,433.30	-
应付账款	上海商盛投资管理咨询有限公司	1,000,000.00	50,645.03
预收账款	常熟世宝房地产开发有限公司	7,600,000.00	-
预收账款	许展豪	4,242,230.00	4,242,230.00
预收账款	许华芬	4,174,941.75	3,117,239.00
预收账款	上海宝展房地产开发有限公司	2,889,837.05	-
预收账款	黄丽真	2,327,600.00	2,327,600.00
预收账款	青岛宝龙房地产发展有限公司	-	2,964,655.70
其他应付款	天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	1,625,717,537.38	2,177,085,664.06
其他应付款	宝龙集团发展有限公司/Powerlong Group Development Co., Ltd.	782,715,029.98	-
其他应付款	苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	649,176,679.00	470,000,000.00
其他应付款	上海贵铂投资管理咨询有限公司	600,352,244.02	50,663,800.00
其他应付款	良声有限公司	510,497,526.90	-
其他应付款	厦门联商物流有限公司	381,690,848.77	-
其他应付款	宁波雅戈尔北城置业有限公司	375,000,000.00	-
其他应付款	杭州萧山宝龙置业有限公司	276,893,893.56	287,098,293.56

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	青岛宝龙房地产发展有限公司	264,891,164.68	-
其他应付款	浙江舟山中轴置业有限公司	242,105,934.52	-
其他应付款	上海展骥实业发展有限公司	230,355,544.00	-
其他应付款	苏州凯合商务信息咨询有限公司	203,940,000.00	-
其他应付款	上海旭梭实业有限公司	203,940,000.00	-
其他应付款	宁波宝龙华洋置业发展有限公司	201,335,283.55	256,945,848.45
其他应付款	泉州世茂新里程置业有限公司	199,720,000.00	-
其他应付款	青岛海龙衣联置业有限公司	166,769,525.39	-
其他应付款	天津滨辉置业有限公司	144,540,000.00	144,540,000.00
其他应付款	常熟世宝房地产开发有限公司	96,464,751.00	-
其他应付款	上海絮范实业有限公司	87,984,828.00	-
其他应付款	无锡玉龙资产管理有限公司	86,173,094.40	-
其他应付款	上海盈捷营销策划有限公司	84,000,000.00	-
其他应付款	金华市瑞麟房地产开发有限公司	82,444,308.33	26,423,475.00
其他应付款	义乌众耀房地产开发有限公司	81,584,143.00	-
其他应付款	镇江恒润房地产开发有限公司	58,397,040.00	-
其他应付款	澳门聚融发展有限公司	52,295,344.00	-
其他应付款	上海旭亭置业有限公司	51,202,492.00	494,670,000.00
其他应付款	天津宏耀装修工程有限公司	43,890,000.00	37,290,000.00
其他应付款	扬州金轮宝龙置业有限公司	42,840,000.00	44,059,485.66
其他应付款	上海湖康企业管理有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
其他应付款	铸康企业管理(上海)有限公司	18,408,077.03	-
其他应付款	常州隆腾贸易有限公司	12,795,000.00	-
其他应付款	上海寰亚建筑设计有限公司	10,733,948.95	-
其他应付款	泉州世茂世悦置业有限公司	-	111,000,000.00
其他应付款	天津愉景城置业有限公司	-	97,185,000.00
其他应付款	澳门宝龙集团发展有限公司	-	42,144,070.93

九、财务担保合同

本公司发出的财务担保如下：

项目	2019 年度	2018 年度
向授予本公司物业买家按揭贷款的银行发出担保	23,098,672,787.06	15,662,392,633.00
对联营公司的借款保证担保	415,090,000.00	402,500,000.00
合计	23,513,762,787.06	16,064,892,633.00

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

十、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺：

(1) 本公司为合并范围以外的关联方提供担保情况详见本财务报表附注八\5\3之说明；合并范围内公司之间的财产抵押、质押担保情况，详见本财务报表附注十\2\2之说明。

(2) 截至 2019 年 12 月 31 日合并范围内公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况

抵押单位	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
新乡宝龙置业发展有限公司	兴业银行股份有限公司新乡分行	投资性房地产 存货	490,977,762.73 266,334,322.14	230,000,000.00	2023/10/10
晋江市晋龙实业发展有限公司	中国民生银行厦门分行营业部	投资性房地产	1,826,107,676.34	340,000,000.00	2025/12/20
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	齐鲁银行青岛即墨支行	投资性房地产	190,376,102.43	84,500,000.00	2026/5/10
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	华夏银行股份有限公司青岛分行	固定资产	160,070,821.43	215,500,000.00	2029/11/21
洛阳宝龙置业发展有限公司	中国银行股份有限公司洛阳洛南新区支行	投资性房地产 存货	577,995,349.07 324,186,641.40	328,000,000.00	2026/10/31
青岛宝龙英聚文化旅游开发有限公司	中信信托有限责任公司	存货	109,629,742.97	28,500,000.00	2020/2/27
上海宝龙富闽房地产开发有限公司	交通银行上海宝山支行、上海农商银行闵行支行、中国银行浦东开发区支行	固定资产 存货	211,032,142.68 1,357,093,556.89	796,312,500.00	2021/11/10
上海宝龙华睿房地产服务有限公司	中国工商银行股份有限公司上海市浦东开发区支行	固定资产 存货	247,587,630.40 142,705,362.73	171,000,000.00	2031/10/20
上海宝龙华睿房地产服务有限公司	平安银行股份有限公司上海分行	投资性房地产	1,057,285,522.56	340,000,000.00	2029/9/11
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	交通银行长宁支行	存货 投资性房地产	124,864,112.31 1,251,987,273.50	1,570,000,000.00	2033/12/1
东营宝龙房地产开发有限公司	渤海国际信托股份有限公司	存货	71,153,053.00	100,000,000.00	2020/5/3
上海贤通置业有限公司	上海农商银行闵行支行、上海浦东发展银行股份有限公司奉贤支行、工商银行上海古北新区支行	投资性房地产 存货	1,263,907,717.15 287,192,826.99	350,000,000.00	2028/11/15
常州宝龙置业发展有限公司	华夏银行股份有限公司常州分行	投资性房地产	732,600,124.54	400,000,000.00	2024/12/6

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

抵押单位	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
杭州华展房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司杭州分行	投资性房地产	3,415,158,090.73	1,651,000,000.00	2032/9/12
杭州华展房地产开发有限公司	交银国际信托有限公司	存货	688,276,240.87	351,000,000.00	2022/1/31
上海宝龙富嘉房地产开发有限公司	中国农业银行青浦城中支行	存货	68,328,872.72	145,500,000.00	2031/7/16
宝龙星创实业(杭州)有限公司	北京银行股份有限公司	存货	896,025,495.55	304,719,400.00	2020/8/23
宁波远大实业投资有限公司	光大银行宁波分行、东亚银行宁波分行、东亚银行上海分行	投资性房地产	397,032,095.06	553,000,000.00	2021/4/23
上海宝龙芳骏房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司上海松江支行	投资性房地产 存货	596,377,635.57 345,135,259.91	364,640,000.00	2021/12/7
绍兴豪湖房地产开发有限公司	华夏银行绍兴越城支行	存货	633,529,735.72	105,336,000.00	2021/6/28
杭州宝晋置业有限公司	江苏银行杭州分行	投资性房地产	628,825,514.98 634,959,069.10	600,000,000.00	2021/6/20
长影长流(海南)房地产开发有限公司	中国农业银行股份有限公司海口海秀长流支行	存货	663,177,395.15	340,000,000.00	2021/2/12
阜阳宝龙展耀置业有限公司	阜阳颍淮农村商业银行文峰支行	固定资产	180,373,780.42	140,000,000.00	2020/5/2
福州宝龙贸易有限公司	中国民生银行厦门分行集美支行	投资性房地产	861,148,539.51	697,000,000.00	2031/12/19
温州宝信房地产开发有限公司	华夏银行温州分行	存货	1,622,343,369.52	700,000,000.00	2021/11/15
宁波奉化宝龙华和置业有限公司	广发银行奉化支行、农业银行奉化支行	存货	1,326,869,837.30	202,000,000.00	2021/12/23
宁波奉化宝龙华和置业有限公司	平安银行奉化支行	存货	471,893,760.00	310,000,000.00	2022/12/16
上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司	农行闸北支行	固定资产 存货 投资性房地产	185,758,245.47 52,688,684.89 558,911,734.39	228,000,000.00	2033/12/28
长影金岛(海南)房地产开发有限公司	国投泰康信托有限公司	存货	163,856,412.10	37,700,000.00 161,100,000.00	2019/11/9 2019/11/16
长影南海(海南)房地产开发有限公司	国投泰康信托有限公司	存货	400,427,631	399,800,000	2020/12/11

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

抵押单位	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
上海宝龙精骏房地 产开发有限公司	北京银行股份有限公司上 海分行	存货	322,723,583.82	245,000,000.00	2028/9/26
		固定资产	87,786,928.01		
		投资性房地产	227,004,551.15		
南京宝龙康浚置业 发展有限公司	南京工行高淳支行	存货	978,553,630.21	197,740,000.00	2021/6/19
		投资性房地产	783,412,250.37		
杭州龙耀实业有限 公司	农业银行杭州支行(汽车城 支行)、中国农业银行上海 广延路支行、浦发银行杭州 临安支行	存货	1,204,828,801.60	320,000,000.00	2021/7/2
		投资性房地产	1,259,211,510.37		
宁波宝龙华泓置业 发展有限公司	中国银行江北支行	存货	98,261,870.38	52,266,500.00	2021/3/31
		投资性房地产	140,340,353.99		
无锡嘉御置业有限 公司	建行城北支行、农行无锡梁 溪支行-中山支行	存货	1,201,185,311.35	654,700,000.00	2021/6/30
宁波奉化宝龙华祥 置业有限公司	中国光大银行股份有限公 司宁波分行	存货	560,683,261.72	100,000,000.00	2021/11/12
		投资性房地产	134,999,434.91		
上海宝龙康骏房地 产开发有限公司	工行万象城支行	投资性房地产	401,467,890.42	206,500,000.00	2034/5/15
常熟宝龙房地产开 发有限公司	建设银行常熟分行、农业银 行常熟分行	存货	367,962,500.55	408,000,000.00	2024/2/29
长影椰海(海南)房 地产开发有限公司	中国银行海南省分行	存货	1,274,029,645.00	387,796,762.00	2024/2/25
长影粤海(海南)房 地产开发有限公司	交通银行海南省分行营业 部	存货	864,256,166.45	491,660,000.00	2022/8/14
厦门宝龙实业有限 公司	交通银行厦门同安支行	固定资产	49,607,927.40	1,095,000,000.00	2024/1/1
		投资性房地产	3,218,909,933.04		
		存货	25,859,107.28		
		在建工程	323,382,661.82		
盐城御龙置业有限 公司	农行盐城开发区科技支行	存货	111,705,416.28	164,000,000.00	2022/4/8
		投资性房地产	121,324,540.52		
盐城御龙置业有限 公司	工行盐城城南支行	存货	448,299,262.02	217,000,000.00	2022/10/25
诸暨润龙置业有限 公司	中国农业银行诸暨市支行	存货	742,902,772.46	327,000,000.00	2022/6/13
		投资性房地产	138,522,291.85		
晋江市康胜置业发 展有限公司	中国建设银行股份有限公 司晋江分行	存货	387,529,135.24	121,400,000.00	2021/8/9
淮安德百信置业有 限公司	中国农业银行 淮安清江浦支行	存货	403,821,192.48	121,400,000.00	2020/5/29

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

抵押单位	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
盐城宝龙置业发展有限公司	中行南京古南都支行	固定资产	131,704,462.72	533,000,000.00	2029/6/10
		投资性房地产	1,360,421,660.27		
上海嘉伟房地产开发有限公司	工行虹桥支行	存货	161,135,758.00	164,714,700.00	2029/11/1
		投资性房地产	317,820,442.00		
宁波宝龙华隅置业发展有限公司	平安银行股份有限公司宁波分行	存货	2,945,785,453.44	962,340,245.08	2022/6/21
福鼎宝龙英聚房地产有限公司	国投泰康信托有限公司	存货	641,408,051.81	327,400,000.00	2020/10/14
福鼎宝龙英聚房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司福鼎支行	存货	573,358,476.44	178,000,000.00	2022/5/31
义乌龙瑞房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司义乌分行	存货	563,403,079.76	475,000,000.00	2021/6/26
		投资性房地产	192,321,475.45		
海宁宝骏房地产开发有限公司	中国农业银行股份有限公司海宁市支行	存货	12,672,460.32	200,000,000.00	2022/6/14
宁波龙展房地产开发有限公司	建设银行余姚支行	存货	45,383,900.00	85,000,000.00	2022/9/26
宁波龙信房地产开发有限公司	建设银行余姚支行	存货	40,587,400.00	74,000,000.00	2022/8/12
磐安宝龙置业有限公司	中国农业银行磐安支行	存货	<u>318,914,320.00</u>	150,000,000.00	2023/12/23
合计			<u>48,667,674,012.12</u>		

(3) 报告期内已签订尚未履行的重大合同

项目	2019 年度	2018 年度
物业开发业务	9,032,595,043.94	7,664,832,144.56
收购土地使用权	<u>3,187,891,816.80</u>	<u>1,311,564,854.00</u>
合计	<u>12,220,486,860.74</u>	<u>8,976,396,998.56</u>

(4) 经营租赁的承诺

不可注销经营租赁下的未来最低租赁付款总额如下：

项目	2019 年度	2018 年度
1 年以内	4,554,468.00	4,075,740.20
1-2 年	1,412,584.26	3,090,999.43
2-3 年及 3 年以上	<u>708,663.74</u>	<u>1,405,655.16</u>
合计	<u>6,675,716.00</u>	<u>8,572,394.79</u>

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

2、或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项:

(1) 本公司为合并范围以外的关联方提供担保情况详见本财务报表附注八\5\3之说明;合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保详见本财务报表附注十\2\2之说明。

(2) 本公司合并范围内公司之间的担保情况

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司合并范围内公司之间的财产抵押担保情况

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
安溪宝龙资产经营管理有限公司	安溪宝龙资产经营管理有限公司	中国民生银行安溪支行、中国民生银行泉州分行	存货 投资性房地产	89,605,645.53 308,488,007.77	368,000,000.00	2032/11/25
上海宝龙康晟房地产发展有限公司	上海瑞龙投资管理有限公司	中信银行上海外滩支行	固定资产	189,497,827.09	235,000,000.00	2032/03/21
宁波宝龙华隅置业发展有限公司	杭州龙耀实业有限公司	交银国信	存货	672,816,428.81	987,700,000.00	2021/1/11
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	中国银行浦东开发区支行	投资性房地产	226,286,280.88	100,000,000.00	2020/4/25
宁波奉化宝龙华和置业有限公司	镇江宝龙置业发展有限公司	平安信托有限责任公司	存货	936,142,970.60	10,000,000.00	2020/7/5
合计				<u>2,422,837,160.68</u>		

(3) 本公司合并范围内公司之间的质押担保情况

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司合并范围内公司之间的财产抵押担保情况

担保人	被担保单位	质押权人	质押标的物	质押物描述	担保 借款金额	借款到期日
上海樽昶投资管理有限公司	长影南海(海南)房地产开发有限公司	国投泰康信托有限公司	股权质押	上海樽昶投资有限公司的项目公司 31%的股权	399,800,000.00	2020/12/11
上海樽昶投资管理有限公司	长影金岛(海南)房地产开发有限公司	国投泰康信托有限公司	股权质押	上海樽昶投资有限公司的项目公司 31%的股权	37,700,000.00 161,100,000.00	2019/11/9 2019/11/16

十一、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

(1) 2020 年 1 月 20 日，上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值发行票面利率为 6.67%的五年期公司债券，本金总额为人民币 930,000,000 元。

(2) 自 2020 年初以来，新型冠状病毒疫情肆虐中国及其他国家，已在一定程度上影响本公司的业务及经济活动。本公司评估新型冠状病毒爆发对公司可能有下列潜在影响：

① 本公司 2020 年的租金收入可能因下列各项而受影响：短暂豁免向租户收取不超过一个月租金、物业管理费或若干杂项费用；租户要求调整现行的租约条款；及因新冠疫情爆发导致经济短期放缓，原因在于本公司的若干租金及管理费收入将按照租户的实际业务量而有所变动。

② 本公司采用公允价值模式计量其投资物业。于 2020 年，本公司投资物业的公允价值可能因新冠疫情爆发而出现波动。

截至报告日本公司尚未能可靠地估算上述的整体财务影响。

本公司将密切注视新冠疫情爆发的进展，并继续评估其对本公司租赁市场、财务状况及经营业绩的影响。

十二、其他重要事项

截止财务报告批准报出日，本公司无重大应披露的其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目附注

1、应收账款

① 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	329,073,310.31	100.00%	-	-	329,073,310.31
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	=	=	=	=	=
合计	<u>329,073,310.31</u>	<u>100.00%</u>	=	=	<u>329,073,310.31</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	137,598,054.76	100.00%	-	-	137,598,054.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	=	=	=	=	=
合计	<u>137,598,054.76</u>	<u>100.00%</u>	=	=	<u>137,598,054.76</u>

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

采用组合法计提坏账准备的应收账款：

组合	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
关联方	318,608,933.63	-	-
其他	10,464,376.68	=	=
合计	329,073,310.31	=	=

② 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

无。

③ 本报告期实际核销的应收账款情况

无。

④ 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	年限	占总金额比例
上海崇旭投资管理有限公司	子公司	82,839,000.00	-	1年以内	25.17%
上海洪诚企业管理有限公司	子公司	32,983,659.23	-	1年以内	10.02%
浙江宝龙星汇企业管理有限公司	子公司	22,527,809.59	-	1年以内	6.85%
厦门联商物流有限公司	受同一最终控制方控制	18,934,450.00	-	1-2年	5.75%
上海宝龙英聚企业发展有限公司	子公司	18,389,518.87	=	1年以内	5.59%
合计		175,674,437.69	=		53.38%

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 175,674,437.69 元，占应收账款期末余额合计数的比例 53.38%，未计提坏账准备。

⑤ 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

⑥ 转移应收账款且继续涉入的，分项列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

⑦ 应收关联方主要款项

关联方名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海崇旭投资管理有限公司	82,839,000.00	-	-	-
上海洪诚企业管理有限公司	32,983,659.23	-	-	-
浙江宝龙星汇企业管理有限公司	22,527,809.59	-	-	-
厦门联商物流有限公司	18,934,450.00	-	18,934,450.00	-
上海宝龙英聚企业发展有限公司	18,389,518.87	-	-	-
上海鹏焯企业管理有限公司	18,096,158.13	-	-	-
上海宝龙富闽房地产开发有限公司	13,472,903.31	-	11,949,757.80	-
杭州华展房地产开发有限公司	11,063,429.74	-	11,090,279.88	-
徐州宝信房地产开发有限公司	10,848,074.45	-	7,972,028.67	-
上海之玫企业管理有限公司	9,667,051.16	-	-	-
丰县常丰能源有限公司	7,188,400.14	-	7,087,300.14	-
常熟宝龙房地产开发有限公司	6,590,700.00	-	-	-
宁波宝龙华隅置业发展有限公司	5,034,377.96	-	-	-
诸暨润龙置业有限公司	4,852,200.00	-	-	-
淮安德百信置业有限公司	4,369,876.58	-	-	-
上海康睿房地产发展有限公司	3,953,383.00	-	-	-
杭州龙耀实业有限公司	3,611,900.00	-	-	-
温州宝信房地产开发有限公司	3,482,300.00	-	-	-
上海宝龙康骏房地产开发有限公司	3,319,436.85	-	3,465,348.60	-
宁波奉化宝龙华祥置业有限公司	3,150,791.08	-	-	-
无锡嘉御置业有限公司	2,749,382.07	-	-	-
天津宝龙城房地产开发有限公司	2,725,043.48	-	3,826,300.66	-
厦门宝龙实业有限公司	2,566,159.48	-	751,011.84	-
青岛宝龙英聚置地发展有限公司	2,488,425.55	-	2,354,721.44	-
新乡宝龙置业发展有限公司	2,385,841.27	-	-	-
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	2,008,325.57	-	696,431.91	-
洛阳宝龙置业发展有限公司	1,776,447.70	-	9,768,509.98	-
宁波奉化宝龙华和置业有限公司	1,701,987.55	-	-	-
晋江市康胜置业发展有限公司	1,353,700.00	-	-	-
青岛宝龙置业发展有限公司	1,145,351.96	-	1,210,964.37	-
晋江市晋龙实业发展有限公司	1,075,399.52	-	-	-
上海宝龙康晟房地产发展有限公司	837,606.67	-	1,583,431.25	-
常州宝龙置业发展有限公司	754,183.07	-	4,524,124.40	-
长影长流（海南）房地产开发有限公司	-	-	34,180,779.15	-
丰县常鑫商贸有限公司	-	-	7,200,000.00	-
晋江市睿龙置业发展有限公司	-	-	2,876,811.38	-
宁波远大实业投资有限公司	-	-	1,032,497.15	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	195,000,000.00	110,000,000.00
其他应收款	14,119,290,641.64	10,811,546,498.89
合计	14,314,290,641.64	10,921,546,498.89

(1) 应收股利

项目	期末余额	期初余额
上海瑞龙投资管理有限公司	100,000,000.00	-
福州宝龙贸易有限公司	95,000,000.00	110,000,000.00
合计	195,000,000.00	110,000,000.00

(2) 其他应收款

① 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	14,119,290,641.64	100.00%	-	-	14,119,290,641.64
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	=	=
合计	14,119,290,641.64	100.00%	=	=	14,119,290,641.64

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	10,811,546,498.89	100.00%	-	-	10,811,546,498.89
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	=	=
合计	10,811,546,498.89	100.00%	=	=	10,811,546,498.89

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

采用组合计提坏账准备的其他应收款：

组合	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
关联组合	14,048,747,835.70	-	-
其他	70,542,805.94	=	=
合计	<u>14,119,290,641.64</u>	=	=

② 本报告期实际核销的其他应收款情况
无。

③ 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	14,119,290,641.64	10,810,732,440.45
代收代付款	=	814,058.44
合计	<u>14,119,290,641.64</u>	<u>10,811,546,498.89</u>

④ 其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期 末余额比例	坏账准备 期末余额
宝龙地产控股有限公司	往来款	1,964,100,295.52	1年以内、 1-2年、2-3年	13.91%	-
厦门宝龙实业有限公司	往来款	1,181,207,242.00	1年以内	8.37%	-
上海宝龙富闽房地产开发有限公司	往来款	944,771,624.00	1年以内、 1-2年、2-3年	6.69%	-
上海康睿房地产发展有限公司	往来款	914,563,906.18	1年以内	6.48%	-
宁波宝龙轨交金海综合开发有限公司	往来款	802,536,991.00	1年以内、 1-2年	5.68%	=
合计		<u>5,807,180,058.70</u>		<u>41.13%</u>	=

⑤ 涉及政府补助的应收款项
无。

⑥ 因金融资产转移而终止确认的其他应收款
无。

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

⑦ 应收关联方主要款项

项目及关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
宝龙地产控股有限公司	1,964,100,295.52	-	1,964,508,958.40	-
厦门宝龙实业有限公司	1,181,207,242.00	-	420,682,618.71	-
上海宝龙富闽房地产开发有限公司	944,771,624.00	-	870,405,090.94	-
上海康睿房地产发展有限公司	914,563,906.18	-	-	-
宁波宝龙轨交金海综合开发有限公司	802,536,991.00	-	816,513,908.81	-
上海宝龙精骏房地产开发有限公司	674,925,460.86	-	1,044,820,341.80	-
新乡宝龙置业发展有限公司	533,333,333.00	-	410,022,383.07	-
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	427,139,953.57	-	442,104,241.04	-
苏州太仓宝龙大酒店有限公司	404,960,000.00	-	418,460,000.00	-
温州宝信房地产开发有限公司	400,000,000.00	-	-	-
南京宝龙康浚置业发展有限公司	375,000,000.00	-	-	-
镇江宝龙置业发展有限公司	371,250,000.00	-	100,000,000.00	-
洛阳宝龙置业发展有限公司	362,586,633.00	-	353,496,306.04	-
宁波奉化宝龙华祥置业有限公司	350,000,000.00	-	-	-
宁波汤仕玛置业有限公司	328,834,626.47	-	-	-
上海展熵实业发展有限公司	288,055,046.42	-	-	-
天津宝龙城房地产开发有限公司	286,800,365.68	-	186,800,365.68	-
上海宝龙芳骏房地产开发有限公司	250,000,000.00	-	150,000,000.00	-
杭州华展房地产开发有限公司	231,453,306.25	-	-	-
烟台宝龙体育置业有限公司	228,798,188.81	-	228,798,188.81	-
宁波宝龙华展置业发展有限公司	226,850,000.00	-	-	-
上海宝龙睿承房地产开发有限公司	224,850,000.00	-	24,850,000.00	-
重庆宝龙长润置业发展有限公司	205,054,829.86	-	-	-
常熟宝龙房地产开发有限公司	200,000,000.00	-	368,250,000.00	-
杭州宝晋置业有限公司	200,000,000.00	-	200,000,000.00	-
宿迁宝龙置业发展有限公司	200,000,000.00	-	-	-
安溪宝龙置业发展有限公司	174,482,013.88	-	181,503,410.06	-
上海楚浩建筑工程有限公司	138,071,215.00	-	-	-
杭州龙耀实业有限公司	125,000,000.00	-	-	-
上海宝龙康晟房地产发展有限公司	118,399,500.49	-	127,399,500.49	-
盐城宝龙置业发展有限公司	114,373,631.17	-	344,373,631.17	-
南京和燕通途置业有限公司	112,200,000.00	-	-	-
海宁宝骏房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	-	-
上海宝龙康骏房地产开发有限公司	90,000,000.00	-	203,024,657.53	-
山东泰安宝龙房屋租赁有限公司	77,360,628.00	-	77,360,628.00	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目及关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
宁波宝龙华泓置业发展有限公司	57,000,000.00	-	-	-
上海皓商投资管理有限公司	39,917,327.55	-	39,917,327.55	-
宁波宝龙华洋置业发展有限公司	37,500,000.00	-	-	-
淮安宝龙建设发展有限公司	33,153,971.02	-	33,153,971.02	-
天津宝龙园房地产开发有限公司	24,565,000.00	-	24,565,000.00	-
青岛宝龙置业发展有限公司	22,260,649.01	-	22,260,649.01	-
无锡玉龙资产管理有限公司	21,743,405.37	-	-	-
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	18,220,421.95	-	156,010,421.95	-
宁波远大实业投资有限公司	17,500,000.00	-	-	-
上海盈捷贸易有限公司	6,370,300.00	-	45,000,000.00	-
晋江市晋龙实业发展有限公司	-	-	458,500,000.00	-
厦门宝龙置业发展有限公司	-	-	405,000,000.00	-
上海龙潜实业发展有限公司	-	-	246,858,411.00	-
杭州宝龙房地产开发有限公司	-	-	16,933,510.22	-

3、长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	18,416,114,474.23	-	18,416,114,474.23	18,394,014,474.23	-	18,394,014,474.23
对联营、合营企业投资	647,350,117.93	-	647,350,117.93	655,352,026.72	-	655,352,026.72
合计	<u>19,063,464,592.16</u>	=	<u>19,063,464,592.16</u>	<u>19,049,366,500.95</u>	=	<u>19,049,366,500.95</u>

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提	减值准备
					减值准备	期末余额
福州宝龙贸易有限公司	8,046,519,592.80	-	-	8,046,519,592.80	-	-
上海瑞龙投资管理有限公司	2,875,528,340.49	-	-	2,875,528,340.49	-	-
杭州宝龙房地产开发有限公司	1,320,691,004.00	-	-	1,320,691,004.00	-	-
无锡宝龙房地产发展有限公司	1,054,758,635.14	-	-	1,054,758,635.14	-	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

<u>被投资单位</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>	<u>本期计提 减值准备</u>	<u>减值准备 期末余额</u>
司						
青岛宝龙置业 发展有限公司	1,017,951,809.76	-	-	1,017,951,809.76	-	-
新乡宝龙置业 发展有限公司	847,609,966.50	-	-	847,609,966.50	-	-
盐城宝龙置业 发展有限公司	662,731,620.48	-	-	662,731,620.48	-	-
重庆宝龙长润 置业发展有限 公司	611,684,911.54	-	-	611,684,911.54	-	-
常州宝龙置业 发展有限公司	499,385,161.80	-	-	499,385,161.80	-	-
宁波宝龙轨交 金海综合开发 有限公司	380,000,000.00	-	-	380,000,000.00	-	-
镇江宝龙置业 发展有限公司	211,137,419.93	-	-	211,137,419.93	-	-
厦门宝龙地产 管理有限公司	204,894,645.55	-	-	204,894,645.55	-	-
无锡誉恒资产 经营管理有限 公司	176,444,670.79	-	-	176,444,670.79	-	-
烟台宝龙房地 产开发有限公 司	164,168,970.88	-	-	164,168,970.88	-	-
南京和燕通途 置业有限公司		121,060,000.00		121,060,000.00		
烟台宝龙置业 发展有限公司	105,774,065.41	-	-	105,774,065.41	-	-
淮安宝龙建设 发展有限公司	99,325,703.11	-	-	99,325,703.11	-	-
上海誉龙投资 管理有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海宝龙皓丰 企业发展有限 公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提	减值准备
					减值准备	期末余额
盐城宝城商业 发展有限公司		1,040,000.00		1,040,000.00		
SmartLineDevelo pmentLimited	407,956.05	-		407,956.05	-	-
舟山东龙投资 管理有限公司	<u>100,000,000.00</u>	=	<u>100,000,000.00</u>	=	=	=
合计	<u>18,394,014,474.23</u>	<u>122,100,000.00</u>	<u>100,000,000.00</u>	<u>18,416,114,474.23</u>	=	=

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整
① 合营企业					
天津宝龙金骏 房地产开发有 限责任公司	<u>655,352,026.72</u>	=	=	<u>-8,001,908.79</u>	=
合计	<u>655,352,026.72</u>	=	=	<u>-8,001,908.79</u>	=

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他		
① 合营企业					
天津宝龙金骏房地产开发有限 责任公司	=	=	=	<u>647,350,117.93</u>	=
合计	=	=	=	<u>647,350,117.93</u>	=

4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	559,402,047.78	161,418,547.44	638,973,426.98	294,898,123.02
其他业务	-	-	-	-
合计	<u>559,402,047.78</u>	<u>161,418,547.44</u>	<u>638,973,426.98</u>	<u>294,898,123.02</u>

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	100,000,000.00	1,425,320,996.28
权益法核算的长期股权投资收益	-8,001,908.79	9,105,006.54
处置长期股权投资产生的投资收益	-25,702.70	160,258.34
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-
持有至到期投资在持有期间的投资收益	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-
处置持有至到期投资取得的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-
合计	<u>91,972,388.51</u>	<u>1,434,586,261.16</u>

十四、财务报表的批准

本财务报告经公司董事会批准报出。



姓名 Full name 董毅强
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1968-11-05
 工作单位 Working unit 上海会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 610302196811052032



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

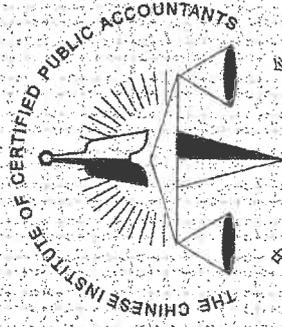
证书编号: 310000081976
 No. of Certificate
 批准注册会计师: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institution of CPAs
 发证日期: 2008 年 11 月 24 日
 Date of Issuance



董毅强(310000081976)
 您已通过2018年年检
 上海市注册会计师协会
 2018年04月30日

董毅强(310000081976)
 您已通过2019年年检
 上海市注册会计师协会
 2019年05月31日

本复印件已审核与原件一致



姓名 Full name 李波
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1973-01-12
 工作单位 Working unit 上海会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 360302197301122072



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 310000080052
 No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019年 05月
 Date of Issuance /y /m

年 月 日
 /y /m /d



本复印件已审核与原件一致

证书序号: 0001116

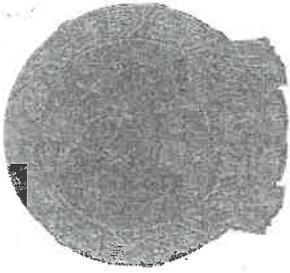
说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 上海会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 张晓荣



经营场所: 上海市静安区威海路755号25层

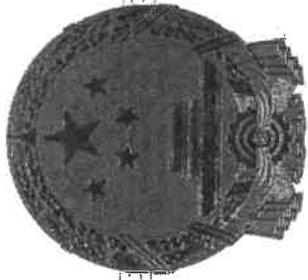
组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000008

批准执业文号: 沪财会 [98] 160号 (转制批文 沪财会 [2013] 71号)

批准执业日期: 1998年12月28日 (转制日期 2013年12月11日)

本复印件已审核与原件一致



证书序号: 000362

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

上海会计师事务所 (特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 张晓荣



证书号: 32

发证时间: 二〇一二年十二月三日

证书有效期至: 二〇一三年十二月三日

本复印件已审核与原件一致



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310106086242261L

证照编号: 06000000201912200028

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 上会会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年12月27日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年12月27日至 2033年12月26日

张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 沈佳云, 朱清滨, 杨滢

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层

经营范围
审查企业会计报表, 出具审计报告, 验证企业资本, 出具验资报告, 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具相关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。
【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】



登记机关

2019年12月20日

本复印件已审核与原件一致