

债券简称：19 宝龙 01
债券简称：20 宝龙 02

债券代码：112884. SZ
债券代码：149066. SZ

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
公开发行住房租赁专项公司债券
受托管理事务年度报告
（2019 年度）

债券受托管理人



中国国际金融股份有限公司

（北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层）

二〇二〇年六月

声明

中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2019 年年度报告》等相关公开信息披露文件、上海宝龙实业发展（集团）有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中金公司所作的承诺或声明。

目录

声明	2
第一章 本次公司债券概况	4
第二章 公司债券受托管理人履职情况	13
第三章 发行人 2019 年度经营及财务状况	14
第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况	20
第五章 本次债券利息偿付情况	22
第六章 发行人偿债意愿和能力分析	23
第七章 本次债券增信机制、偿债保障措施的重大变化及执行情况	24
第八章 债券持有人会议召开情况	25
第九章 本次公司债券的信用评级情况	26
第十章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	27
第十一章 其他事项	28

第一章 本次公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

英文名称：Shanghai Powerlong Industrial Development (Group) Co.,Ltd.

二、核准文件和核准规模

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

本次债券采取分期发行的方式，2019年3月29日，发行人成功发行3亿元上海宝龙实业发展（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）（简称“19宝龙01”）；2020年3月20日，发行人成功发行15亿元上海宝龙实业发展（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）（简称“20宝龙02”）。

三、本次债券的主要条款

（1）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）

1、发行主体：上海宝龙实业发展（集团）有限公司。

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

3、发行规模：3亿元。

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

5、债券期限：本期债券期限为2年。

6、发行首日、网下认购起始日：本期债券的发行首日、网下认购起始日为2019

年 3 月 29 日。

7、起息日：本期债券的起息日为 2019 年 4 月 1 日。

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

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

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

11、还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

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

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

14、债券利率或其确定方式：本期债券票面利率为 7.20%，本期债券的票面利率为固定利率，具体利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

15、担保措施：本期债券为无担保债券。

16、其他增信方式：宝龙地产控股就本期债券兑付作出全额收购承诺，发生以下任一情形时，债券持有人有权要求宝龙地产控股收购本期债券：1、在兑付日前的第 3 个交易日，发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本期债券；2、在本

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

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

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

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

20、主承销商：中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司。

21、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

22、簿记管理人：中国国际金融股份有限公司。

23、发行对象：在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户的合格机构投资者（法律、法规禁止的购买者除外）。合格机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合下列资质条件：（1）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、基金管理公司及其子公司、期货公司、商业银行、保险公司和信托公司等；（2）上述金融机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金及基金子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品；（3）合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；（4）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金；（5）经中国证券投资基金业协会登记的私募基金管理人及经其备案的私募基金；（6）净资产不低于人民币 1000 万元的企事业单位法人、合伙企业；（7）中国证监会认可的其他合格机构投资者。

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

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

26、向公司股东配售安排：本期债券不安排向公司股东优先配售。

27、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

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

29、上市交易场所：深圳证券交易所。

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

31、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

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

(2)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) (品种一)

- 1、发行主体：上海宝龙实业发展(集团)有限公司。
- 2、债券名称：上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)。品种一债券简称为“20 宝龙 02”，债券代码:149066)
- 3、发行规模：本期债券发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元）。
- 4、债券期限：本期债券品种一为 3 年期固定利率债券，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 5、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，本期债券按面值平价发行。
- 6、发行首日、网下认购起始日：本期债券的发行首日、网下认购起始日为 2020 年 3 月 19 日。
- 7、调整票面利率选择权：对于本期债券品种一，发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券品种一后续期限的票面利率。发行人将于第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
- 8、投资者回售选择权：对于本期债券品种一，发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一存续期内第 2 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种一按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券品种一；本期债券品种一第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。
- 9、投资者回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券品种一并接受上述关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的决定。

10、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 3 月 20 日。

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

12、付息日：本期债券品种一的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 3 月 20 日；若投资者在第 2 个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 3 月 20 日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

13、本金支付日：本期债券品种一的兑付日为 2023 年的 3 月 20 日，若投资者在第 2 个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年的 3 月 20 日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

14、兑付登记日：2023 年 3 月 20 日之前的第 1 个交易日为本期债券品种一本金及最后一期利息的兑付登记日。若本期债券品种一债券持有人在第 2 年末行使回售选择权，则 2022 年 3 月 20 日之前的第 1 个交易日为回售部分债券的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

15、还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

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

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

18、债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为 6.00%，本期债券的票面利率为固定利率，具体利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照国家

有关规定协商一致在利率询价区间内确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

19、担保措施：本期债券为无担保债券。

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

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

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

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

24、主承销商：中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司。

25、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

26、簿记管理人：中国国际金融股份有限公司。

27、发行对象：在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户的合格机构投资者（法律、法规禁止的购买者除外）。合格机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合下列资质条件：（1）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、基金管理公司及其子公司、期货公司、商业银行、保险公司和信托公司等；（2）上述金融机构面向投资

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

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

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

30、向公司股东配售安排：本期债券不安排向公司股东优先配售。

31、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

32、募集资金用途：本期债券募集资金扣除承销费外，其中 70%拟用于公司住房租赁项目建设（包括置换前期的建安投入以及相关借款），剩余部分拟用于补充公司营运资金。

33、上市交易场所：深圳证券交易所。

34、上市安排：本期债券发行完成后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

35、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

36、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所

应缴纳的税款由投资者自行承担。

第二章 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。发行人本期债券募集资金实际用途与核准用途一致。

三、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，受托管理人正常履职，受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，发行人未召开持有人会议。

四、督促履约

报告期内，本公司已督促 19 宝龙 01 按期足额付息，20 宝龙 02 尚无兑付兑息事项，本公司将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三章 发行人 2019 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

中文名称:上海宝龙实业发展(集团)有限公司

法定代表人:许健康

成立日期:2010 年 2 月 22 日

注册资本:418,356.22 万元

注册地址:上海市闵行区七莘路 1855 号第 1 幢 4 层 02 室

邮政编码:200336

办公地址:上海市闵行区新镇路 1399 号宝龙大厦 8 楼

电话:021-51759999-8328

传真:021-51752222

电子信箱:dingchuan1@powerlong.com

统一社会信用代码:91310000550074354L

信息披露事务负责人:廖明舜

信息披露事务联络人:丁川

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

二、公司主要业务和经营状况简介

(一) 主要经营业务

发行人的经营业务主要是房地产开发、商业物业经营和酒店经营。发行人均以

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

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

（二）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。

最近两年，发行人分业务板块的营业收入、营业成本构成情况如下：

单位：（人民币）万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务收入	2,484,596.82	100.00	1,419,997.14	100.00
其中：出售物业收入	2,116,715.53	85.19	97,713.22	83.45
出租物业收入	113,621.64	4.57	52,284.01	5.74
酒店收入	45,769.91	1.84	91,886.14	3.07
土地一级开发	141,861.09	5.71	39,816.30	5.40

其他收入	66,628.67	2.68	1,701,696.80	2.34
主营业务成本	1,531,370.82	100.00	1,017,420.50	100.00
其中：出售物业收入	1,330,932.28	86.91	882,141.72	86.70
出租物业收入	21,127.55	1.38	16,904.72	1.66
酒店收入	41,960.28	2.74	48,795.58	6.28
土地一级开发	86,491.34	5.65	63,888.37	4.80
其他收入	50,859.38	3.32	5,690.12	0.56
主营业务毛利润	953,226.00	100	684,276.30	100.00
其中：出售物业收入	785,783.25	82.43	537,855.42	78.60
出租物业收入	92,494.08	9.70	80,808.50	11.81
酒店收入	3,809.63	0.40	3,488.43	4.09
土地一级开发	55,369.75	5.81	27,997.77	0.51
其他收入	15,769.29	1.65	34,126.18	4.99

（三） 非主营业务导致利润重大变化的说明

报告期内，发行人不存在非主营业务导致利润重大变化的情况。

（四） 未来发展

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。

三、发行人 2019 年度财务情况

2019 年，发行人的总资产为 1,520.41 亿元，比上年同期增加 28.95%；发行人归属于母公司股东的净资产为 441.34 亿元，比上年同期增加 17.04%；发行人实现营业额人民币 248.46 亿元，比上年同期增加 46.01%；实现归属于母公司股东净利润人民币 67.21 亿元，比上年同期增加 74.89%。

根据发行人 2019 年年度报告，其资产构成重大变动情况及原因如下：

（一）最近两年资产构成重大变动情况

单位：（人民币）万元

资产项目	2019 年末余额	2018 年末余额	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	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
预付款项	683,391.88	113,308.29	503.13	主要系报告期内预付土地款较上年同期增加所致
其他应收款	2,046,671.84	600,177.27	241.01	主要系报告期内往来款增加所致
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	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
投资性房地产	4,917,237.41	4,370,750.37	12.50	-
固定资产	358,364.69	334,440.16	7.15	-

（二）最近两年主要财务指标及其变动原因

单位：（人民币）万元、倍

项目	2019 年	2018 年	本期比上年 同期增减	本期比上年同期增减超 过 30%的原因
总资产	15,204,060.52	11,790,660.18	28.95	-
总负债	10,790,651.46	8,019,766.76	34.55	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。
净资产	4,413,409.06	3,770,893.41	17.04	-
归属母公司股东的净资产	3,510,870.25	3,260,923.28	7.66	-
资产负债率（%）	70.97	68.02	4.34	-
扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	71.59	68.70	4.20	-
流动比率	1.24	1.31	-5.36	-
速动比率	0.63	0.49	29.22	-
期末现金及现金等价物余额	1,541,325.77	1,352,817.11	13.93	-
营业收入	2,484,596.82	1,701,696.8	46.01	主要系出售物业板块收入较上年同期增加所致
营业成本	1,531,370.82	1,017,420.5	50.52	主要系出售物业板块成本较上年同期增加所致
利润总额	900,631.46	548,861.31	64.09	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
净利润	672,093.21	384,310.95	74.88	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
扣除非经常性损益后净	428,232.35	214,244.59	99.88	主要系出售物业板块利润

利润				较上年同期增加所致，以及投资收益增加所致
归属母公司股东的净利润	336,326.97	297,130.56	13.19	-
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	967,419.58	607,846.75	59.16	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
经营活动产生的现金流量净额	544,499.24	256,164.78	112.56	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
投资活动产生的现金流量净额	-561,037.5	-465,283.3	20.58	-
筹资活动产生的现金流量净额	205,311.02	680,179.12	-69.82	主要系本期偿还债务支付的现金增加所致
应收账款周转率	13.07	11.19	16.71	-
存货周转率	0.35	0.33	8.01	-
EBITDA 全部债务比	0.28	0.20	38.72	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
利息保障倍数	4.02	3.22	24.84	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
现金利息保障倍数	3.03	2.41	25.41	-
EBITDA 利息倍数	4.12	3.34	23.36	-
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	0.00	-

第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况

一、本次债券募集资金概况及其实际使用情况

(1) 19 宝龙 01

2019 年 3 月 28 日至 4 月 1 日, 公司成功发行上海宝龙实业发展(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), 发行规模 3 亿元。19 宝龙 01 为 3 年期固定利率品种。本期债券募集资金扣除发行费用后, 用于住房租赁项目建设及补充公司营运资金。

截至 2019 年 12 月 31 日, 公司已按照募集说明书的规定, 募集资金扣除发行费用后, 用于住房租赁项目建设及补充公司营运资金。截至 2019 年 12 月 31 日, 19 宝龙 01 债券募集资金专项账户余额为 0 万元(结息产生的资金余额除外), 发行人该期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。

(2) 20 宝龙 02

2020 年 3 月 18 日至 20 日, 公司成功发行上海宝龙实业发展(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)(品种一), 发行规模 15 亿元, 品种一为 2+1 年期固定利率品种。本期债券募集资金扣除发行费用后, 其中 70%用于公司住房租赁项目建设(包括置换前期的建安投入以及相关借款), 剩余部分用于补充公司营运资金。

截至本报告披露日, 公司已按照募集说明书的规定, 募集资金扣除发行费用后, 用于公司住房租赁项目建设(包括置换前期的建安投入以及相关借款)及补充公司营运资金。截至报告出具之日, 20 宝龙 02 债券募集资金专项账户余额为 0 万元(结息产生的资金余额除外), 发行人该期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。

二、本次债券募集资金实际使用情况

截至本报告披露日, 上述债券募集资金均已全部使用完毕, 本次债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。

三、募集资金专项账户运作情况

发行人已在交通银行股份有限公司上海长宁支行开设募集资金专项账户，发行人、中金公司及交通银行股份有限公司上海长宁支行也已按照相关规定签署了本次债券募集资金三方监管协议。

报告期内，本次债券募集资金的存储及使用程序均按照发行人、中金公司及交通银行股份有限公司上海长宁支行签订的《募集资金三方监管协议》执行，募集资金账户运作规范。

第五章 本次债券利息偿付情况

一、本次债券本息偿付条款

(1) 19 宝龙 01

19 宝龙 01 付息日为 2020 年至 2021 年间每年的 4 月 1 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。报告期内，发行人已于 2020 年 4 月 1 日足额支付 19 宝龙 01 的当期利息。

(2) 20 宝龙 02

20 宝龙 02 付息日为 2021 年至 2023 年每年的 3 月 23 日；若投资者在第 2 个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 3 月 23 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。报告期内，20 宝龙 02 无兑付兑息事项。

第六章 发行人偿债意愿和能力分析

一、 发行人偿债意愿情况

报告期内，发行人已于 2020 年 4 月 1 日足额支付 19 宝龙 01 的当期利息，20 宝龙 02 无兑付兑息事项，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、 发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2019 年 12 月 31 日 /2019 年	2018 年 12 月 31 日 /2018 年
资产负债率	70.97%	68.02%
流动比率	1.24	1.31
速动比率	0.63	0.49
EBITDA 利息倍数	4.12	3.34

从短期指标来看，最近两年末，发行人流动比率分别为 1.24 和 1.31，速动比率分别为 0.63 和 0.49，短期偿债能力较为稳定。

从长期指标来看，最近两年末，公司资产负债率分别为 70.97%和 68.02%，随着发行人建设项目规模增加，资金需求增加。

从 EBITDA 利息倍数来看，最近两年，EBITDA 利息倍数分别为 4.12 和 3.34，发行人利息偿付能力较强。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第七章 本次债券增信机制、偿债保障措施的重大变化及执行情况

一、 增信机制及变动情况

19 宝龙 01 和 20 宝龙 02 均为无担保债券。

宝龙地产控股就 19 宝龙 01 和 20 宝龙 02 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。

2019 年度，19 宝龙 01 和 20 宝龙 02 的增信机制与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更。

二、 偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、 偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八章 债券持有人会议召开情况

2019 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第九章 本次公司债券的信用评级情况

本次债券的信用评级机构为联合信用评级有限公司。

根据监管部门和联合信用评级有限公司(联合评级)对跟踪评级的有关要求,联合评级将在本次(期)债券存续期内,在每年上海宝龙实业发展(集团)有限公司年报公告后的两个月内,且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级,并在本次(期)债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

根据 2020 年 6 月 17 日联合评级出具的《上海宝龙实业发展(集团)有限公司债券 2020 年跟踪评级报告》,联合评级通过对发行人长期信用状况和公开发行的公司债券进行跟踪评级,确定发行人主体长期信用等级为 AA+,评级展望为“稳定”。上海宝龙实业发展(集团)有限公司公开发行“19 宝龙 01”“20 宝龙 02”的债券信用等级为 AA+。

作为上述两期公司债券的受托管理人,中金公司特此提请投资者关注本次债券的相关风险,并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十一章 其他事项

一、 报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项

报告期内，发行人不存在重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项。

二、 报告期内公司破产重整事项

报告期内，发行人不存在破产重整事项。

三、 公司债券面临暂停或终止上市风险情况

报告期内，发行人公开发行的上海宝龙实业发展（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）、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）（品种一）均不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

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

报告期内，发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

五、 报告期内其他重大事项

报告期内，发行人发生其他重大事项如下表所示：

序号	重大事项	是否发生	影响
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；	否	
2	债券信用评级发生变化；	否	
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结；	否	
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否	
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	否	
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百	否	

	分之十；		
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否	
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；	否	
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；	否	
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；	否	
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；	否	
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；	否	
13	发行人拟变更募集说明书的约定；	否	
14	发行人不能根据《募集说明书》的约定按期支付本息；	否	
15	发行人管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；	否	
16	发行人提出债务重组方案的；	否	
17	存续债券可能被暂停或终止提供交易或转让服务的；	否	
18	发生可续期公司债约定的强制兑付事件的；	否	

(以下无正文)

（本页无正文，为《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行住房租赁
专项公司债券受托管理事务年度报告（2019 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司



2020 年 6 月 28 日