

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
公开发行公司债券
受托管理事务报告
（2019 年度）

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2020 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《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国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目录

重要声明	1
释义	3
第一章 本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况	4
第二章 发行人 2019 年度经营情况及财务状况	14
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	21
第四章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况	23
第五章 债券持有人会议召开情况	24
第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况	25
第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	27
第八章 本期债券的信用评级情况	28
第九章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项	29
第十章 其他事项	30

释义

发行人、公司、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”
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
《“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

第一章 本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

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

本次公司债券已经中国证监会于 2015 年 12 月 19 日签发的“2015[2884]号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 40 亿元的公司债券。

本次债券采取分期发行的方式，2016 年 1 月 18 日，发行人成功发行 27 亿元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（简称“16 宝龙债”）；2016 年 3 月 7 日，发行人成功发行 5 亿元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）（简称“16 宝龙 02”）；2016 年 8 月 24 日，发行人成功发行 8 亿元上海宝龙实业发展有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）（简称“16 宝龙 03”）。

三、本次债券的主要条款

（一）16 宝龙债

1、**发行主体：**上海宝龙实业发展有限公司。

2、**债券名称：**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；**债券简称：**16 宝龙债，**债券代码：**112315。

3、**债券期限：**本期债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

4、**发行规模及分期情况：**本次债券面值总额不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元），采用分期发行的方式，本期债券发行规模为 27 亿元。

5、**债券票面金额：**本期债券票面金额为 100 元。

6、**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

7、发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末上调本期债券后2年的票面利率。发行人将在本期债券第3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上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权，则本期债券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：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第3个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第3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。公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起3个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权。

9、债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，本期债券的票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商及联席主承销商按照国家有关规定协商确定。本期债券票面利率在存续期内前3年固定不变，在存续期的第3年末，公司可选择上调票面利率，存续期后2年票面利率为本期债券存续期前3年票面利率加公司提升的基点，在存续期后2年固定不变。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期债券利率为6.20%。

10、还本付息方式及支付金额：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付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权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。

11、发行方式与发行对象：本期债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格A股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）公

开发行，采取网下面向合格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。

12、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登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

13、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。

14、起息日：本期债券的起息日为 2016 年 1 月 18 日。

15、发行首日：本期债券的发行首日为 2016 年 1 月 18 日。

16、付息日期：本期债券的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 18 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的付息日为自 2017 年至 2019 年间每年的 1 月 18 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；每次付息款项不另计利息。

17、兑付日期：本期债券的兑付日期为 2021 年 1 月 18 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的到期日为 2019 年 1 月 18 日。

18、到期日：本期债券的到期日为 2021 年 1 月 18 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的到期日为 2019 年 1 月 18 日。

19、计息期限：本期债券的计息期限为 2016 年 1 月 18 日至 2021 年 1 月 17 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的计息期限为 2016 年 1 月 18 日至 2019 年 1 月 17 日。

20、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

21、信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA+级，本次债券的信用等级为 AA+级。

22、担保情况：本期债券发行无担保，宝龙地产控股就本期债券兑付作出全额收购承诺。

23、募集资金专项账户：本期债券的募集资金专项账户开立在中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部。

24、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

25、承销方式：本期债券由主承销商和联席主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

26、上市交易场所：深圳证券交易所。

27、募集资金专项账户：指为确保募集资金的使用与本期债券《募集说明书》中陈述的用途一致，规避市场风险，保证债券持有人的合法权利，发行人针对本期债券募集资金设立专项账户，并委托监管银行对该账户进行监管。

28、募集资金用途：用于补充公司营运资金与偿还公司债务。

29、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承担。

（二）16 宝龙 02

1、发行主体：上海宝龙实业发展有限公司。

2、债券全称：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），债券简称：16 宝龙 02，债券代码：112341。

3、发行规模：本次债券面值总额不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元），采用分期发行的方式。本期债券发行为第二期发行，本期发行规模为 5 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 5 年期，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。

6、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登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

7、债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，本期债券的票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商及联席主承销商按照国家有关规定协商确定。本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，公司可选择上调票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 3 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。债券票面利率采取单

利按年计息，不计复利。本期债券利率为 6.0%。

8、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付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权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。

9、起息日：本期债券的起息日为 2016 年 3 月 7 日。

10、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

11、付息日：2017 年至 2021 年每年的 3 月 7 日为上一个计息年度的付息日（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；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年间每年的 3 月 7 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；顺延期间付息款项不另计利息）。

12、兑付日：本期债券的兑付日为 2021 年 3 月 7 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）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 3 月 7 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、发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将在本期债券第 3 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上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

14、投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本

期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 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。公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权。

15、增信措施：本期债券为无担保债券，宝龙地产控股有限公司就本期债券兑付作出全额收购承诺。

16、信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA+级，本次债券的信用等级为 AA+级。

17、主承销商：天风证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司

18、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

19、发行对象：本期债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

20、发行方式：采取网下面向合格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。

21、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。

22、承销方式：本期债券由主承销商和联席主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

23、募集资金用途：拟用于补充公司营运资金与偿还公司债务。

24、上市地：深圳证券交易所

25、上市安排：本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。本次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。但本次债券上市前，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，公司无法保证本次债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本次债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本次债券回售予发行人。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，本次债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

26、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。

（三）16 宝龙 03

1、发行主体：上海宝龙实业发展有限公司。

2、债券全称：上海宝龙实业发展有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期），债券简称：16 宝龙 03，债券代码：112430。

3、发行规模：本次债券面值总额不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元），采用分期发行的方式。本期债券发行为第三期发行，本期债券发行规模为 8 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 5 年期，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。

6、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登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

7、债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，本期债券的票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商及联席主承销商按照国家有关规定协商确定。本期债券票面利率在存续期内前 2 年固定不变，在存续期的第 2 年末，公司可选择上调票面利率，存续期第 3 年和第 4 年票面利率为本期债券存续期前 2 年票面利率加公司提升的基点，在存续期第 3 年和第 4 年固定不变。在存续期的第 4 年末，公司可再次选择上调票面利率，存续期第 5 年票面利率为本期债券存续期第 3 年和第 4 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后第 5 年固定不变。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期债券发行利率为 5.25%。

8、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付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权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。

9、起息日：本期债券的起息日为 2016 年 8 月 24 日。

10、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

11、付息日：2017 年至 2021 年每年的 8 月 24 日为上一个计息年度的付息日（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；顺延期间付息款项不另计利息）。但若投资者在第 2 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2018 年每年的 8 月 24 日；若债券持有人在第 4 年末行使回售权，则其回售部分债权的付息日为 2017 年至 2020 年每年的 8 月 24 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；顺延期间付息款项不另计利息）。

12、兑付日：本期债券的兑付日为 2021 年 8 月 24 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）。但若投资者在第 2 年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2018 年 8 月 24 日；若债券持有人在第 4 年末行使回售权，则其回售部分债权的兑付日为 2020 年 8 月 24 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、发行人上调票面利率选择权：发行人有权分别决定是否在本期债券存续期的第 2 年末上调本期债券后 3 年的票面利率，以及是否在本期债券存续期的第 4 年末上调本期债券后 1 年的票面利率。发行人将在本期债券第 2 个和第 4 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上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

14、投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调

幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 2 个和第 4 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个和第 4 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。公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权。

15、增信措施：本期债券为无担保债券，宝龙地产控股有限公司就本期债券兑付作出全额收购承诺。

16、信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA+级，本次债券的信用等级为 AA+级。

17、主承销商：天风证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司

18、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

19、发行对象：本期债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

20、发行方式：采取网下面向合格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。

21、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。

22、承销方式：本期债券由主承销商和联席主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

23、募集资金用途：拟用于补充公司营运资金与偿还公司债务。

24、上市地：深圳证券交易所

25、上市安排：本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。本次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。但本次债券上市前，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，公司无法保证本次债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本次

债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本次债券回售予发行人。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，本次债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

26、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。

四、债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券受托管理人，2019 年内按照存续债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了存续债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

2019 年 5 月 9 日，国泰君安证券发布《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 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券重大事项临时受托管理事务报告》，对当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的事项予以披露，特此提醒投资者关注相关风险，并请投资者对相关事宜作出独立判断。

2019 年 6 月 27 日，国泰君安证券出具了《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券受托管理事务报告（2018 年度）》，报告了本次债券情况、公司 2018 年度经营及财务情况、募集资金使用情况、债券持有人会议召开情况、本次债券利息偿付情况、本次债券跟踪评级情况、负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况、公司债券受托管理人履职情况和其他事项。

报告期内，受托管理人不存在在履行职责时可能存在利益冲突情形。

第二章 发行人 2019 年度经营情况及财务状况

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

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

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

法定代表人：许健康

电话：021-51759999-8328

传真：021-51752222

电子信箱：dingchuan1@powerlong.com

成立日期：2010 年 2 月 22 日

注册资本：418,356.22 万元

统一社会信用代码：91310000550074354L

国际互联网网址：<http://www.powerlong.com>

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、发行人 2019 年度经营情况

（一）公司业务情况概述

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。目前均以独立子公司作为项目公司对各个项目进行开发。同时发行人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

发行人主要业务为房地产开发与销售，商业物业运营，酒店经营等。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，发行人作为投资性物业而长期持有，并进行租赁取得租金收入。发行人商业物业以购物中心、商业街为主。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。

发行人股东宝龙地产控股在“2018 中国房地产开发企业 50 强”中位列第 38 位；同时获得“2018 中国房地产开发企业商业地产综合实力 10 强”；“2018 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，发行人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。

（三）未来发展展望

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

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。

报告期内，公司实现主营业务收入 2,484,596.82 万元，较去年同期增长 46.01%，发行人主营业务成本 1,531,370.82 万元，较去年同期提高 50.52%。

发行人主营业务情况如下：

发行人主营业务收入、成本情况

单位：万元

业务板块	2019 年度				2018 年度			
	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	2,116,715.53	1,330,932.28	37.12	85.19	1,419,997.14	882,141.72	37.88	83.45
出租物业收入	113,621.64	21,127.55	81.41	4.57	97,713.22	16,904.72	82.7	5.74
酒店收入	45,769.91	41,960.28	8.32	1.84	52,284.01	48,795.58	6.67	3.07
土地一级开发	141,861.09	86,491.34	39.03	5.71	91,886.14	63,888.37	30.47	5.4
其他收入	66,628.67	50,859.38	23.67	2.68	39,816.30	5,690.12	85.71	2.34
合计	2,484,596.82	1,531,370.82	38.37	100.00	1,701,696.80	1,017,420.50	40.21	100.00

发行人主营业务收入、成本变动情况

单位：万元，%

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	28.1
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

(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、发行人 2019 年度财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
资产合计	15,204,060.52	11,790,660.18	28.95	-
负债合计	10,790,651.46	8,019,766.76	34.55	注 1
净资产	4,413,409.06	3,770,893.41	17.04	-
归属于母公司股东的权益合计	3,510,870.25	3,260,923.28	7.66	-

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。

(1) 主要资产变动状况及原因

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	变动幅度	变动原因
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	-
固定资产	358,364.69	334,440.16	7.15	-

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。

(2) 主要的债务情况及变动原因

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	变动幅度	变动原因
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	-

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。

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	变动幅度(%)	变动原因
营业收入	2,484,596.82	1,701,696.8	46.01	注 1
营业成本	1,531,370.82	1,017,420.5	50.52	注 2
利润总额	900,631.46	548,861.31	64.09	注 3
净利润	672,093.21	384,310.95	74.88	注 4
归属于母公司股东的净利润	336,326.97	297,130.56	13.19	-

注 1：主要系出售物业板块收入较上年同期增加所致。

注 2：主要系出售物业板块成本较上年同期增加所致。

注 3：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 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。

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元、%

项目	2019 年度	2018 年度	变动幅度	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	544,499.24	256,164.78	112.56	注 1
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	注 2

注 1：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 2：主要系本期偿还债务支付的现金增加所致。

4、发行人主要财务指标及变动主要原因

项目	2019 年度	2018 年度	变动幅度	变动原因
资产负债率（%）	70.97	68.02	4.34	-
流动比率	1.24	1.31	-5.36	-
速动比率	0.63	0.49	29.22	-
EBITDA（亿元）	967,419.58	607,846.75	59.16	注 1
EBITDA 利息倍数	4.12	3.34	23.36	-
应收帐款周转率	13.07	11.19	16.71	-
存货周转率	0.35	0.33	8.01	-
贷款偿还率	100%	100%	0.00%	-
利息偿付率	100%	100%	0.00%	-

注 1：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。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本次公司债券募集资金情况

发行人已在中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部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。

发行人于 2016 年 1 月 18 日、2016 年 3 月 7 日和 2016 年 8 月 24 日分别发行了“16 宝龙债”和“16 宝龙 02”和“16 宝龙 03”，合计发行金额 400,000 万元。“16 宝龙债”扣除承销费用之后的募集资金净额已于 2016 年 1 月 19 日汇入发行人债券募集资金专项账户，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对本期债券募集资金到位情况出具了编号为中兴财光华审验字（2016）第 318002 号的验资报告。“16 宝龙 02”扣除承销费用之后的募集资金净额已于 2016 年 3 月 8 日汇入发行人债券募集资金专项账户，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对本期债券募集资金到位情况出具了编号为中兴财光华审验字（2016）第 318003 号的验资报告。“16 宝龙 03”扣除承销费用之后的募集资金净额已于 2016 年 8 月 25 日汇入发行人债券募集资金专项账户，上会会计师事务所（特殊普通合伙）对本期债券募集资金到位情况出具了编号为上会师报（2016）第 4156 号的验资报告。

二、本次公司债券募集资金实际使用情况

（一）募集资金使用基本情况

发行人于 2016 年 1 月 18 日、2016 年 3 月 7 日和 2016 年 8 月 24 日分别发行了“16 宝龙债”和“16 宝龙 02”和“16 宝龙 03”，合计发行金额 400,000 万元。发行人就上述债券募集资金使用与中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部（账户监管人）及国泰君安证券股份有限公司（债券受托管理人）签署了《上海宝龙实业发展有限公司 2016 年公开发行公司债券资金账户监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。截至本报告出具日，“16 宝龙债”、“16 宝龙 02”和“16 宝龙 03”募集资金已全部使用。其中 30 亿元用于偿还公司债务，

10 亿元用于补充公司业务发展所需的营运资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。截至 2019 年末，相关债券募集资金使用情况如下表：

单位：亿元

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金实际投入金额
偿还公司债务	否	30
补充营运资金	否	10
总计		40

（二）募集资金使用中存在的问题及整改措施

2019 年度，发行人募集资金使用均严格按照核准用途使用，不存在需要整改的问题。

第四章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

本期债券采用无担保形式发行。

2019 年内发行人本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

第五章 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。

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

一、本次公司债券本息偿付情况

（一）16 宝龙债

本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2016 年 1 月 18 日。本次公司债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 18 日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 1 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

本期公司债券的本金支付日为 2021 年 1 月 18 日。发行人已于 2018 年 12 月 24 日发布《上海宝龙实业发展（集团）有限公司关于“16 宝龙债”票面利率调整及投资者回售申报结果的公告》，发行人选择上调票面利率 130BP，即在下 2 个计息年度（2019 年 1 月 18 日至 2021 年 1 月 17 日）上调票面利率至 7.50%，同时部分投资人于回售申报日登记回售，回售规模 1.44 亿元，发行人已于回售日偿还回售的债券，本期债券的当前余额为 25.56 亿元。

截至本报告出具日，发行人已经按时、足额兑付了该公司债券 4 个年度利息。

（二）16 宝龙 02

本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2016 年 3 月 7 日。本次公司债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 3 月 7 日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

本期公司债券的本金支付日为 2021 年 3 月 7 日。发行人已于 2019 年 2 月 12 日发布《上海宝龙实业发展（集团）有限公司关于“16 宝龙 02”票面利率调整及投资者回售申报结果的公告》，发行人选择上调票面利率 100BP，即在下 2 个计息年度（2019 年 3 月 7 日至 2021 年 3 月 6 日）上调票面利率至 7.00%，同时部分投资人于回售申报日登记回售，回售规模 0.28 亿元，发行人已于回售到期日偿还回售的债券，本期债券的当前余额为 4.72 亿元。

截至本报告出具日，发行人已经按时、足额兑付了该公司债券 4 个年度利息。

（三）16 宝龙 03

本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2016 年 8 月 24 日。本次公司债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 24 日；但若投资者在第 2 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2018 年每年的 8 月 24 日；若债券持有人在第 4 年末行使回售权，则其回售部分债权的付息日为 2017 年至 2020 年每年的 8 月 24 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；顺延期间付息款项不另计利息）。

本期公司债券的本金支付日为 2021 年 8 月 24 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）。本期债券发行人于回售登记日前选择不上调利率，同时部分投资人于回售申报日登记回售，回售规模 7.68 亿元，发行人已于回售到期日偿还回售的债券，本期债券的当前余额为 0.32 亿元。截至本报告出具日，发行人已经按时、足额兑付了该公司债券 3 个年度利息。

二、本期债券偿债保障措施执行情况

2019 年内发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据公司于 2015 年 1 月 4 日召开的董事会和 2015 年 1 月 6 日出具的股东大会决议,当公司在未能按时偿付本期债券本金或利息期间,承诺将采取以下措施,切实保障债券持有人利益:

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

发行人承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金,如果发行人不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金,对于逾期未付的利息或本金,发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息,逾期利率为对应债券品种的票面利率。

2019 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第八章 本期债券的信用评级情况

根据 2019 年 6 月 21 日联合信用评级有限公司出具的《上海宝龙实业发展(集团)有限公司债券 2019 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)有限公司公开发行的“16 宝龙债”、“16 宝龙 02”、“16 宝龙 03”的债券信用等级为 AA+。

根据 2020 年 6 月 19 日联合信用评级有限公司出具的《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)有限公司公开发行的“16 宝龙债”、“16 宝龙 02”、“16 宝龙 03”的债券信用等级为 AA+。

作为上述三期公司债券的受托管理人，国泰君安证券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。

第九章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、对外担保情况

截至 2019 年末，公司对外担保余额为 20.25 亿元，占同期总资产比例为 1.33%，占同期净资产比例为 4.59%。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人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。

三、相关当事人

报告期内，本次公司债券的受托管理人，资信评级机构均未发生变动。

第十章 其他事项

报告期内，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；	是	对公司经营情况和偿债能力不构成重大不利影响
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否	
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否	
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；	否	
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；	否	
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；	否	
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；	否	
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；	否	
13	发行人拟变更募集说明书的约定；	否	
14	发行人不能根据《募集说明书》的约定按期支付本息；	否	
15	发行人管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；	否	
16	发行人提出债务重组方案的；	否	
17	存续债券可能被暂停或终止提供交易或转让服务的；	否	
18	发生永续期公司债约定的强制兑付事件的；	否	

（本页无正文，为《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》盖章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司



2020年 6 月 30 日