

债券简称：19 宝龙 G1

债券代码：163008.SH

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）（品种一）
受托管理事务报告
（2019 年度）

发行人：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

住所：上海市闵行区新镇路 1399 号宝龙企业大厦



受托管理人：中山证券有限责任公司

（住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信

南方大厦 21 层、22 层）

2020 年 6 月

重要提示/声明

中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）编制本报告的内容及信息均来源于上海宝龙实业发展（集团）有限公司（以下简称“发行人”）提供的《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公司债券 2019 年年度报告》等相关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中山证券所作的承诺或声明。

目 录

重要提示/声明.....	2
第一章 本期公司债券概况.....	5
一、本期公司债券基本情况.....	5
二、本期公司债券主要条款.....	5
三、核准或备案情况.....	8
第二章 发行人 2019 年度经营及财务状况.....	9
一、发行人基本情况.....	9
二、发行人 2019 年度经营情况.....	9
三、发行人 2019 年度财务情况.....	14
第三章 偿债能力影响分析.....	16
一、发行人偿债能力分析.....	16
二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施.....	16
第四章 本期公司债券募集资金使用情况.....	17
一、本期债券募集资金使用用途约定情况.....	17
二、本期债券募集资金实际使用情况.....	17
第五章 本期债券兑付兑息及回售情况.....	19
第六章 本期债券担保人情况.....	20
第七章 债券持有人会议召开情况.....	21
第八章 本期债券跟踪评级情况.....	22
第九章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况	23
第十章 受托管理人履行职责情况.....	24
一、持续关注发行人和增信机构的资信情况.....	24
二、募集资金使用情况监督.....	24
三、定期跟踪机制及履行情况.....	24
四、债券兑付兑息及回售工作的监督.....	24
五、债券持有人会议情况.....	25
六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况.....	25
七、其他履职事项.....	25
第十一章 其他事项.....	26

一、发行人的对外担保情况.....	26
二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项.....	26
三、相关当事人.....	26
四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况.....	26
五、其他重大事项.....	26

第一章 本期公司债券概况

一、本期公司债券基本情况

(一) 基本情况

债券名称	债券简称	代码	发行规模	发行日	上市日	到期日
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)(品种一)	19宝龙G1	163008.SH	10.70亿元	2019年11月20日	2019年11月28日	2024年11月20日

(接上表)

序号	截至本报告出具之日 债券余额	利率	期限(年)	交易场所	担保情况	是否评级
1	10.70亿元	7.20%	2+2+1	上交所	无	AA+/AA+

(二) 本期公司债券其他情况说明

无。

二、本期公司债券主要条款

发行主体：上海宝龙实业发展(集团)有限公司。

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)(品种一)，债券简称为“19宝龙G1”。

发行规模：10.70亿元。

债券期限：品种一为5年期，在债券存续期第2年末、第4年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的2年末、第4年末调整本期债券后续期限的票面利率。发行人将于第2个计息年度付息日、第4个计息年度付息日前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，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券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存续期内第2个计息年度、第4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；本期债券第 2 个、第 4 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

投资者回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起，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，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

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 11 月 19 日。

起息日：本期债券的起息日为 2019 年 11 月 20 日。

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。

付息日：本期债券品种一付息日为 2020 年至 2024 年每年的 11 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 2020 年至 2021 年每年的 11 月 20 日；若投资者在第 4 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 2020 年至 2023 年每年的 11 月 20 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，每次付息款项不另计利息。

本金支付日：本期债券品种一兑付日为 2024 年的 11 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 2021 年的 11 月 20 日；若投资者在第 4 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 2023 年的 11 月 20 日。如遇非交易日，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。

兑付登记日：2024 年 11 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。若债券持有人在第 2 年末行使回售选择权，则 2021 年 11 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；若债券持有人在第 4 年末行使回售选择权，则 2023 年 11 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。

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。

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。

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。

债券利率及其确定方式：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，由发行人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。

担保措施：本期债券为无担保债券。

募集资金专项账户：发行人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。

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。

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。

发行对象：符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

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。

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。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除承销费外，拟用于偿还股东拨付的款项，以偿还股东于上交所发行的熊猫债“16 宝龙 03”。

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。

三、核准或备案情况

经中国证监会“【2019】2147号”文件核准，发行人获准在中国境内公开发行不超过50亿元（含50亿元）公司债券。本期债券为首期发行，发行规模不超过12亿元（含12亿元）。发行人于2019年11月20日发行“19宝龙G1”，规模为10.70亿元。

第二章 发行人 2019 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

发行人名称：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

法定代表人：许健康

成立日期：2010年2月22日

注册资本：418,356.22万元

住所：上海市闵行区七莘路1855号第1幢4层02室

邮政编码：200336

信息披露事务负责人：廖明舜

联系电话：021-51759999

传真：021-51752222

统一社会信用代码：91310000550074354L

所属行业：房地产业

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

二、发行人 2019 年度经营情况

（一）2019 年度主要业务开展情况

1、发行人主营业务介绍

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。

2、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。发行人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。

（二）各项主营业务分析

1、营业收入情况

表 发行人2019年度及2018年度营业收入情况

单位：万元

业务板块	2019 年度		2018 年度		变动比例 (%)
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	
出售物业收入	2,116,715.53	85.19	1,419,997.14	83.45	49.06

出租物业收入	113,621.64	4.57	97,713.22	5.74	16.28
酒店收入	45,769.91	1.84	52,284.01	3.07	-12.46
土地一级开发	141,861.09	5.71	91,886.14	5.40	54.39
其他收入	66,628.67	2.68	39,816.30	2.34	67.34
合计	2,484,596.82	100.00	1,701,696.80	100.00	46.01

2019 年度发行人整体经营情况良好，营业收入大幅升高。

出售物业收入同比增长 49.06%，主要原因是报告期内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发行人对于住宅项目按照「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。

土地一级开发收入同比增长 54.39%，主要原因是上年度发行人新增宁波奉化土地一级开发业务，本年度发行人土地一级开发业务根据土地开发进度确认收入。

其他收入同比增长 67.34%，主要原因是 2018 年度其他收入基本为物业租金收入，2019 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。

2、营业成本情况

表 发行人2019年度及2018年度营业成本情况

单位：万元

业务板块	2019 年度		2018 年度		变动比例 (%)
	成本	占比 (%)	成本	占比 (%)	
出售物业成本	1,330,932.28	86.91	882,141.72	86.70%	50.88
出租物业成本	21,127.55	1.38	16,904.72	1.66%	24.98
酒店成本	41,960.28	2.74	48,795.58	4.80%	-14.01
土地一级开发	86,491.34	5.65	63,888.37	6.28%	35.38
其他成本	50,859.38	3.32	5,690.12	0.56%	793.82
合计	1,531,370.82	100.00	1,017,420.50	100.00%	50.52

2019 年度发行人整体经营情况较为稳定，营业成本与营业收入呈同比例变动。

2019 年出售物业成本同比增长 50.88%，主要原因是发行人租金业务规模扩

大，导致成本上升。

2019年土地一级开发成本同比增长35.38%，主要原因是上年度发行人新增宁波奉化土地一级开发业务，本年度发行人土地一级开发业务根据土地开发进度确认成本。

2019年其他成本同比增长793.82%，主要原因是2019年度增加了项目结余材料销售收入等建筑及咨询服务成本，该等交易价格基本系平价或折价方式进行。

3、营业收支变动情况

表 发行人2019年度及2018年度营业收支变动情况

单位：万元

科目/年份	2019年度	2018年度	变动比例(%)
一、营业收入	2,484,596.82	1,701,696.80	46.01
减：营业成本	1,531,370.82	1,017,420.50	50.52
税金及附加	158,965.95	159,509.83	-0.34
销售费用	110,613.11	82,692.14	33.76
管理费用	117,958.72	98,717.70	19.49
财务费用	27,846.02	24,375.40	14.24
加：其他收益	9,697.78	3,061.89	216.73
投资收益（损失以“-”号填列）	118,079.66	3,478.01	3,295.03
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	245,260.84	245,161.94	0.04
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-997.20	560.26	-277.99
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,121.40	1,192.50	-5.96
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	911,004.68	572,435.83	59.15
加：营业外收入	8,407.63	2,857.33	194.25
减：营业外支出	18,780.86	26,431.86	-28.95
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	900,631.46	548,861.31	64.09
减：所得税费用	228,538.25	164,550.36	38.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	672,093.21	384,310.95	74.88

2019年，发行人销售费用为110,613.11万元，较2018年增加33.76%，主要是由于出售物业销售费用增加。

2019年，发行人其他收益为9,697.78万元，较2018年增加216.73%，主要是由于2019年发行人收到的政府扶持资金和税收返还增加。

2019年，发行人资产减值损失为997.20万元，损失较2018年增加277.99%，主要是由于坏账损失增加。

2019年，发行人投资收益为118,079.66万元，较2018年增加3,295.03%，主要是由于处置长期股权投资产生的投资收益增加。

2019年，发行人营业外收入为8,407.63万元，较2018年增加194.25%，主要是由于本年罚没及违约金收入增加。

（三）未来发展战略及经营计划

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。发行人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，一方面发行人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，发行人积极顺应国家发展战略，持续推动中国城市化建设。2020年发行人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，发行人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，发行人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，发行人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。未来发行人将结合项目特色，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

(一) 主要会计数据

表 发行人2019年及2018年主要会计数据

单位：万元，%

项目	2019 年末	2018 年末	年末比年初变化
总资产	15,204,060.52	11,790,660.18	28.95
归属于母公司股东的净资产	3,510,870.25	3,260,923.28	7.66
期末现金及现金等价物余额	1,541,325.77	1,352,817.11	13.93
项目	2019 年度	2018 年度	本年比上年变化
营业收入	2,484,596.82	1,701,696.80	46.01
归属于母公司股东的净利润	336,326.97	297,130.56	13.19
EBITDA	967,419.58	607,846.75	59.16
经营活动产生的现金流量净额	544,499.24	256,164.78	112.56
投资活动产生的现金流量净额	-561,037.50	-465,283.30	20.58
筹资活动产生的现金流量净额	205,311.02	680,179.12	-69.82

注：-代表减少，+代表增加。

2019 年度，发行人营业收入为 2,484,596.82 万元，较上年度增加 46.01%，主要系出售物业板块收入较上年同期增加所致。

2019 年度，发行人 EBITDA 为 967,419.58 万元，较上年度增加 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。

2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 544,499.24 万元，较上年度增加 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。

2019 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 205,311.02 万元，较上年度减少 69.82%，主要系本期偿还债务支付的现金增加所致。

（二）主要财务指标

表 发行人2019年及2018年主要财务指标

项目	2019年末	2018年末	变动比例（%）
流动比率	1.24	1.31	-5.36
速动比率	0.63	0.49	29.22
资产负债率（%）	70.97	68.02	4.34
项目	2019年度	2018年度	变动比例（%）
EBITDA全部债务比	0.28	0.20	38.72
EBITDA利息保障倍数	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

注：-代表减少，+代表增加。

2019 年末，发行人 EBITDA 全部债务比为 0.28，较上年末增加 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。

第三章 偿债能力影响分析

一、发行人偿债能力分析

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

从长期偿债指标来看，截至 2018 年末和 2019 年末，发行人资产负债率分别为 68.02%、70.97%，随着发行人建设项目规模增加，发行人负债水平保持相对稳定。与同行业公司相比，发行人债务负担处于合理范围内。

二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

截至本受托管理报告出具之日，尚未发现发行人存在可能对偿债能力造成重大不利影响的事项。中山证券后续将密切关注对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

第四章 本期公司债券募集资金使用情况

一、本期债券募集资金使用用途约定情况

根据本期债券募集说明书的相关内容,发行人拟将本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还借款。

二、本期债券募集资金实际使用情况

(一) 募集资金基本情况

1、实际募集资金金额和资金到账时间

“19 宝龙 G1”发行总额为 107,000.00 万元,已由主承销商中山证券汇入发行人募集资金监管账户。

2、募集资金使用和结余情况

截至本受托管理事务报告出具之日,发行人实际使用募集资金 107,000.00 万元,全部用于偿还 16 宝龙 03 (145208.SH)。

3、募集资金专户存储情况

截至 2019 年末,发行人现有 1 个募集资金专用账户,募集资金存放情况如下:

表 发行人募集资金存放情况

单位:万元

开户银行	银行账号	截至本年度报告出具之日募集资金余额 ¹	备注
中国建设银行股份有限公司厦门江头支行	35150198080100001925	0.00	募集资金及偿债保障金监管专项账户

(二) 本期募集资金的实际使用情况

1、募集资金使用情况核查表

截至本受托管理事务报告出具之日,发行人的募集资金使用情况如下:

表 发行人募集资金使用情况

¹ 不含本次债券募集资金所产生的利息和孳息。

单位：万元

序号	承诺情况		实际情况	
	承诺资金用途	金额	实际资金用途	金额
1	偿还 16 宝龙 03 (145208.SH)	107,000.00	偿还 16 宝龙 03 (145208.SH)	107,000.00
合计	107,000.00		107,000.00	

2、募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

3、募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

第五章 本期债券兑付兑息及回售情况

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。截至本受托管理事务报告出具之日，尚未到第一个付息日。

本期债券期限为5年，附第2年末、第4年末公司调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。截至本受托管理事务报告出具之日，尚未有行权条款需到期执行。

第六章 本期债券担保人情况

本期债券不设担保。

第七章 债券持有人会议召开情况

2019 年度，“19 宝龙 G1”不涉及需召开债券持有人会议的情况。

第八章 本期债券跟踪评级情况

联合信用评级有限公司于 2019 年 7 月 25 日出具信用等级公告(联合(2019)1930 号)，发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。

联合信用评级有限公司于 2020 年 6 月 17 日出具跟踪评级公告(联合(2020)1591 号)，发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。

第九章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

截至本受托管理事务报告签署之日，发行人负责处理本期债券信息披露事务的负责人未发生变动。

第十章 受托管理人履行职责情况

一、持续关注发行人和增信机构的资信情况

在受托管理期间，受托管理人持续关注发行人的经营和财务状况，持续关注发行人的资信状况，持续关注发行人关联方交易情况，以及偿债保障措施的实施情况，并按照受托协议的约定对上述情况进行核查。

受托管理人将密切关注对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、募集说明书及受托管理协议等规定和约定履行债券受托管理人职责。

二、募集资金使用情况监督

受托管理人履行受托责任，持续监督并定期检查发行人募集资金的使用情况。截至本受托管理事务报告出具日，资金用途与募集说明书约定一致。

三、定期跟踪机制及履行情况

受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。受托管理人已建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况。

受托管理人积极督导发行人按照监管要求披露定期报告。发行人于 2020 年 4 月 28 日披露了公司债券 2019 年年度报告。

受托管理人在存续期通过不定期的电话回访和现场回访等方式对发行人进行持续关注。自本期债券发行以来，受托管理人形成了每月督促发行人进行重大事项核查的机制。

四、债券兑付兑息及回售工作的监督

根据募集说明书约定情况，本期债券为 5 年期，本期债券的兑付日为 2024 年 11 月 20 日，截至本受托管理事务报告出具之日，尚未到本期债券的兑付日。

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。截至本受托管理事务报告出具之日，尚未到第一个付息日。

本期债券期限为5年，附第2年末、第4年末公司调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。截至本受托管理事务报告出具之日，尚未有行权条款需到期执行。

五、债券持有人会议情况

2019年度，“19宝龙G1”不涉及需召开债券持有人会议的情况。

六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况

无。

七、其他履职事项

发行人于2019年5月收到中国证券监督管理委员会上海监管局出具的《关于做好公司债券发行人自查工作的通知》（沪证监公司字[2019]82号），发行人就公司债券的信息披露、募集资金、财务会计和公司治理及其他等问题进行了逐项核查。受托管理人对发行人公司债券的自查工作进行了督导和协助，发行人于2019年6月14日报送自查报告、自查工作底稿及发行人声明。

受托管理人于2020年2月收到中国证券监督管理委员会上海监管局通知，对2020年存在到期/回售事项的公司债券发行人开展风险排查，内容包括2020年内到期/回售债券的债券余额、发行方式、涉及投资者数量和金额、最新评级、偿债资金安排、发行人所属行业、经营和资金状况、债券是否存在违约风险等。受托管理人于2020年2月19日报送《中山证券有限责任公司关于上海宝龙实业发展（集团）有限公司的风险排查报告》。

第十一章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

截至 2019 年末，发行人对外担保总额为 20.25 亿元，占 2019 年末净资产的比例为 4.59%。

二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至本受托管理事务报告出具之日，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

截至本受托管理事务报告出具之日，本期公司债券的受托管理人未发生变动。

四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况

报告期内，发行人会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况如下：

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，发行人对财务报表格式进行修订。本次会计政策变更对发行人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

本期发行人无重大会计估计变更事项。

3、重大会计差错更正

本期发行人无重大会计差错更正事项。

五、其他重大事项

无。

（本页无正文，为《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）（品种一）受托管理事务报告（2019 年度）》之盖章页）

