

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
公司债券半年度报告
（2020 年）

二〇二〇年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对半年度报告签署书面确认。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

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

2019 年和 2020 年 6 月末，公司存货分别为 4,543,053.70 万元和 5,035,891.42 万元，占公司总资产的比例分别为 29.88%和 31.17%。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.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	15
三、 资信评级情况.....	22
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	22
五、 偿债计划.....	25
六、 专项偿债账户设置情况.....	30
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	33
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	33
第三节 业务经营和公司治理情况.....	38
一、 公司业务和经营情况.....	38
二、 投资状况.....	41
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	41
四、 公司治理情况.....	41
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	42
第四节 财务情况.....	42
一、 财务报告审计情况.....	42
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	42
三、 合并报表范围调整.....	42
四、 主要会计数据和财务指标.....	42
五、 资产情况.....	44
六、 负债情况.....	45
七、 利润及其他损益来源情况.....	47
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	48
九、 对外担保情况.....	48
第五节 重大事项.....	48
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	48
二、 关于破产相关事项.....	48
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.....	48
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	49
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	49
一、 发行人为可交换债券发行人.....	49
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.....	49
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	49
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	49
五、 其他特定品种债券事项.....	49
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	49
第八节 备查文件目录.....	50
财务报表.....	52

担保人财务报表.....	64
--------------	----

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”、“20 宝龙 04”
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
《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
报告期	指	2020 年 1-6 月
上年同期	指	2019 年 1-6 月
本报告	指	《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公司债券 2020 年半年度报告》
《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	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

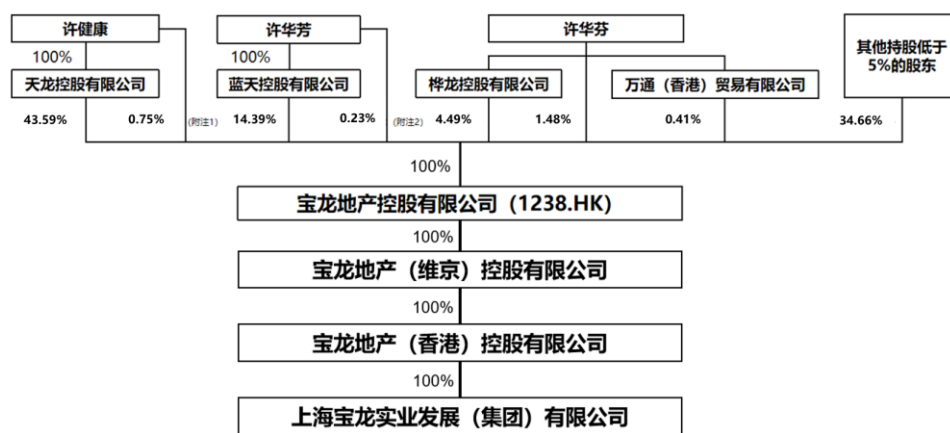
登载半年度报告的交易 场所网站网址	www.szse.cn、www.sse.com.cn
半年度报告备置地	上海证券交易所（www.sse.com.cn）和深圳证券交易所网站（www.szse.cn）及本公司办公地

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（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



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

（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	上海市静安区新闸路 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、149194.SZ
债券简称	19 宝龙 01、20 宝龙 02、20 宝龙 04
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、149194.SZ、163008.SH、112884.SZ、112315.SZ、112341.SZ、112430.SZ
债券简称	20 宝龙 01、20 宝龙 02、20 宝龙 04、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 2020 年 1 月 18 日完成第四次付息，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 2020 年 3 月 7 日完成第四次付息，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	—
7、到期日	2021 年 8 月 24 日
8、债券余额	0.11
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 2020 年 8 月 24 日完成第四次付息，向投资者支付利息 169.575 万元；已支付回售款 0.21 亿元本金。
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。2020 年 7 月发行人选择不调整票面利率，投资者回售金额 0.21 亿元，已于 2020 年 8 月 24 日支付回售部分本金和利息。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	2020 年 7 月投资者回售 0.21 亿元，公司已于 2020 年 8 月 24 日支付回售部分本金和利息。
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	报告期内未涉及兑付兑息事项。
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 3 月 29 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	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
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	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
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）（品种一）
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

1、债券代码	149194.SZ
2、债券简称	20 宝龙 04
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（第二期）
4、发行日	2020 年 8 月 6 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 8 月 7 日
7、到期日	2023 年 8 月 7 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.50
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	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	截至本半年度报告出具之日，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	截至本半年度报告出具之日，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

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	截至本半年度报告出具之日，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	否

具体情况（如有）	
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）	不适用
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）	不适用
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和补充公司营运资金，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）	不适用
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）	不适用
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）	不适用
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）	不适用
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	用于偿还公司股东发行的熊猫债 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）	不适用
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）	不适用
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	用于偿还公司股东发行的熊猫债 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）	不适用
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）	不适用
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	否

具体情况（如有）	
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	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）	不适用
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）	不适用
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：149194.SZ

债券简称	20 宝龙 04
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	100,000.00
募集资金期末余额	0.907056
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 0.907056 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）	不适用
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）	不适用
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

三、资信评级情况

（一）最新评级情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码	149194.SZ 、 149066.SZ 、 163138.SH 、 163008.SH 、 112884.SZ、112430.SZ、112341.SZ、112315.SZ
债券简称	20 宝龙 04、20 宝龙 02、20 宝龙 01、19 宝龙 G1、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	2020 年 6 月 17 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

（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	-

债券代码：149194.SZ

债券简称	20 宝龙 04
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

债券代码：150908.SH

债券简称	18 宝龙 01
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	良好
报告期内是否按募集说明书	是

的相关承诺执行	
---------	--

债券代码：151766.SH

债券简称	19 宝龙 02
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	良好
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：163008.SH

债券简称	19 宝龙 G1
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	良好
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：163138.SH

债券简称	20 宝龙 01
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	良好
报告期内是否按募集说明书	是

的相关承诺执行	
---------	--

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	1、利息的支付

	本期债券在存续期内付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为 2019 年至 2021 年每年 12 月 13 日，利息登记日为付息日之前的第 1 个交易日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 12 月 13 日，利息登记日为付息日之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，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。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利息。 2、本金的偿付 本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2021 年 12 月 13 日，兑付登记日为兑付日之前的第 1 个交易日。若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2020 年 12 月 13 日，兑付登记日为兑付日之前的第 1 个交易日。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。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。
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.SH

债券简称	19 宝龙 02
偿债计划概述	1、利息的支付 本期债券在存续期内付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为 2020 年至 2022 年每年 7 月 15 日，利息登记日为付息日之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，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。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利息。 2、本金的偿付 本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2022 年 7 月 15 日，兑付登记日为兑付日之前的第 1 个交易日。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。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。
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	本期债券的起息日为 2019 年 11 月 20 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，本期债券付息日为 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。（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。 本期债券到期支付本金及最后一期利息。本期债券兑付日为 2024 年 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 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 11 月 20 日。（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
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	本期债券的起息日为 2020 年 1 月 20 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，本期债券付息日为 2021 年至 2025 年每年的 1 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 1 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 2021 年至 2024 年每年的 1 月 20 日。（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。 本期债券到期支付本金及最后一期利息。本期债券兑付日为 2025 年 1 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 1 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 2024 年 1 月 20 日。（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

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：149194.SZ

债券简称	20 宝龙 04
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

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。截至本半年度报告出具之日，本期债券未发生兑息兑付情况，未发生偿债资金的提取。
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。截至本半年度报告出具之日，本期债券已于 2020 年 7 月 15 日支付 2020 年度利息。
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：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。截至本半年度报告出具之日，本期债券无兑息兑付情况。
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。截至本半年度报告出具之日，本期债券无兑息兑付情况。
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：149194.SZ

债券简称	20 宝龙 04
账户资金的提取情况	公司公开发行的公司债券“20 宝龙 04”，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	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。 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。 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。 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。 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	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	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。 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。 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。 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。 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	是，于 2020 年 6 月 30 日在上海证券交易所网站披露本期债券 2019 年度受托管理事务报告。

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	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。 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。 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。 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。 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	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	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。 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。 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。 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。 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	是，于 2020 年 6 月 30 日在上海证券交易所网站披露本期债券 2019 年度受托管理事务报告。

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	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。 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。 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。 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。 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	是，于 2020 年 6 月 30 日在上海证券交易所网站披露本期债券 2019 年度受托管理事务报告。

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	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。 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。 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。 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。 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	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	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。 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。 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。 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。 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	149194. SZ
债券简称	20 宝龙 04
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	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。 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。 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。 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。 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

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

1、公司业务情况概述

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“艺珏”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

项目	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	862,324.95	5,035,891.42	17.12%
投资性房地产	1,015,643.25	5,157,785.69	19.69%
无形资产	9,728.66	129,314.56	7.52%
合计	1,887,696.86	10,322,991.68	44.33%

（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	1,490, 385.84	936,28 8.20	37.18	89.93	1,018,22 1.66	635,52 3.14	37.58	89.22
出租物业 收入	66,714 .21	10,042 .89	84.95	4.03	54,946.6 9	3,860. 43	92.97	4.81
酒店收入	10,904 .24	18,642 .30	-70.96	0.66	20,878.7 9	21,933 .11	-5.05	1.83
土地一级 开发	43,592 .25	26,415 .95	39.40	2.63	27,619.6 9	18,413 .09	33.33	2.42
其他收入	45,719 .44	16,310 .77	64.32	2.76	19,578.6 7	7,620. 03	61.08	1.72
合计	1,657, 315.98	1,007, 700.12	39.20	-	1,141,24 5.50	687,34 9.80	39.77	-

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	1,490,385.84	936,288.20	37.18	46.37	47.33	-1.08
出租物业 收入	66,714.21	10,042.89	84.95	21.42	160.15	-8.63
酒店收入	10,904.24	18,642.30	-70.96	-47.77	-15.00	-1,305.29
土地一级 开发	43,592.25	26,415.95	39.40	57.83	43.46	18.21
其他收入	45,719.44	16,310.77	64.32	133.52	114.05	5.31
合计	1,657,315.98	1,007,700.12	39.20	45.22	46.61	-1.45

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原因。

（1）出售物业收入同比增长 46.37%，成本同比增长 47.33%，主要原因是前期销售增加，本期结转收入增加。

（2）出租物业收入成本同比增长 160.15%，主要原因是新开业宝龙广场本期确认收入。

（3）酒店收入同比减少 47.77%，毛利率同比减少 1,305.29%，主要原因是受疫情影响酒店业务量下降。

（4）土地一级开发收入同比增加 57.83%，成本同比增加 43.46%，主要原因是本期开发地块业务量较上年同期增加。

（5）其他业务收入同比增加 133.52%，成本同比增加 114.05%，主要原因是本期咨询费收入和销售材料收入增加。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 59,632.54 万元，占报告期内销售总额 3.60%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占报告期内销售总额 0.00%。

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 51,618.17 万元，占报告期内采购总额 5.12%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 39,018.35 万元，占报告期内采购总额 3.87%。

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

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：

无。

（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 √未经审计

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

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	16,156,581.13	15,204,060.52	6.26	-
2	总负债	11,547,686.50	10,790,651.46	7.02	-
3	净资产	4,608,894.64	4,413,409.06	4.43	-
4	归属母公司股东的净资产	3,519,939.21	3,510,870.25	0.26	-
5	资产负债率（%）	71.47	70.97	0.71	-

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
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	72.05	71.59	0.64	-
7	流动比率	1.17	1.24	-5.48	-
8	速动比率	0.58	0.63	-8.70	-
9	期末现金及现金等价物余额	1,635,082.82	1,541,325.77	6.08	-
-					
-					

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	1,657,315.98	1,141,245.50	45.22	注 1
2	营业成本	1,007,700.12	687,349.80	46.61	注 2
3	利润总额	565,694.51	360,455.58	56.94	注 3
4	净利润	422,898.89	274,504.25	54.06	注 4
5	扣除非经常性损益后净利润	402,179.54	205,494.98	95.71	注 5
6	归属母公司股东的净利润	247,391.09	185,684.64	33.23	注 6
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	606,080.52	401,978.51	50.77	注 7
8	经营活动产生的现金流净额	167,916.51	329,997.09	-49.12	注 8
9	投资活动产生的现金流净额	-161,100.74	-1,611.74	-9,895.43	注 9
10	筹资活动产生的现金流净额	86,941.28	-92,133.24	194.36	注 10
11	应收账款周转率	6.65	7.38	-9.90	-
12	存货周转率	0.21	0.16	31.25	注 11
13	EBITDA 全部债务比	0.1676	0.1259	33.15	注 12
14	利息保障倍数	4.46	7.15	-37.61	注 13
15	现金利息保障倍数	2.41	14.17	-82.99	注 14
16	EBITDA 利息倍数	4.52	7.37	-38.69	注 15
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 1：主要系出售物业增加所致。
 注 2：主要系出售物业增加所致。
 注 3：主要系营业收入增加及公允价值变动收益增加所致。
 注 4：主要系营业收入增加及公允价值变动收益增加所致。
 注 5：主要系净利润大幅增长，同时考虑扣除非经常损益后所得税费用影响所致。
 注 6：主要系营业收入增加及公允价值变动收益增加所致。
 注 7：主要系利润总额增加所致。
 注 8：主要系销售商品、提供劳务收到的现金减少所致。
 注 9：主要系收到其他与投资活动有关的现金减少所致。
 注 10：主要系发行债券收到的现金增加以及支付其他与筹资活动有关的现金减少所致。
 注 11：主要系营业成本增加所致。
 注 12：主要系 EBITDA 增加所致。
 注 13：主要系资本化利息增加所致。
 注 14：主要系经营活动产生的现金流量净额减少和现金利息支出增加所致。
 注 15：主要系资本化利息增加所致。

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	1,769,130.14	1,700,895.13	4.01	-
应收账款	275,571.59	222,879.04	23.64	-
预付款项	288,951.09	683,391.88	-57.72	注 1
其他应收款	2,476,931.48	2,046,671.84	21.02	-
存货	5,035,891.42	4,543,053.70	10.85	-
长期股权投资	453,043.87	398,813.91	13.60	-
投资性房地产	5,157,785.69	4,917,237.41	4.89	-
固定资产	366,069.54	358,364.69	2.15	-

2.主要资产变动的原因

注 1：主要系预付土地款和预付建筑费用款减少所致。

（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	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	134,047.32	-	-	保证金、其他
存货	2,495,789.61	-	-	抵押
在建工程	36,570.29	-	-	抵押

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）
固定资产	131,009.94	-	-	抵押
无形资产-土地使用权	11,240.75	-	-	抵押
投资性房地产	3,133,494.78	-	-	抵押
合计	5,942,152.69	-	-	-

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

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：万元币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计（%）	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
长影金岛（海南）房地产开发有限公司	43,346.46	-	51.00	60.78%	借款质押
长影南海（海南）房地产开发有限公司	60,146.16	-	51.00	60.78%	借款质押
合计	103,492.62	-	-	-	-

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	92,433.70	184,755.38	-49.97	注 1

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
应付账款	1,602,210.62	1,288,911.53	24.31	—
预收款项	2,124,838.37	2,326,769.60	-8.68	—
应交税费	984,216.58	868,692.20	13.30	—
其他应付款	2,575,119.58	2,175,752.21	18.36	—
一年内到期的非流动负债	1,097,098.51	648,696.01	69.12	注 2
长期借款	1,914,252.00	1,990,525.02	-3.83	—
应付债券	498,058.72	687,257.12	-27.53	—
递延所得税负债	642,269.69	612,965.00	4.78	—

2.主要负债变动的原因

注 1：主要系抵押借款减少所致。

注 2：主要系一年内到期的应付债券增加所致。

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

报告期末借款总额 3,601,842.93 万元，其中短期有息借款 1,189,532.21 万元；上年末借款总额 3,511,233.53 万元，其中短期有息借款 833,451.39 万元；借款总额总比变动 2.58%。

报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还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：

无

（六）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

上半年融资计划及安排执行情况、下半年大额有息负债到期情况：

上半年融资情况：24.3 亿元公司债券、5 亿元超短期融资债券

下半年已发行债券：10 亿元中期票据、10 亿元公司债券、13.6 亿元 ABS

下半年到期债券：4 亿元 ABS、3 亿元超短期融资债券

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
交通银行	1,000,000.00	393,906.00	606,094.00
中信银行	300,000.00	183,300.00	116,700.00
农业银行	550,000.00	248,312.00	301,688.00
中国银行	500,000.00	270,650.00	229,350.00
民生银行	500,000.00	135,250.00	364,750.00
华夏银行	500,000.00	119,640.00	380,360.00
东亚银行	270,000.00	75,472.00	194,528.00
北京银行	300,000.00	24,250.00	275,750.00
建设银行	350,000.00	135,600.00	214,400.00
工商银行	800,000.00	174,686.00	625,314.00
光大银行	150,000.00	79,804.00	70,196.00
浦发银行	200,000.00	27,926.00	172,074.00
江苏银行	150,000.00	69,063.00	80,937.00
平安银行	400,000.00	205,870.00	194,130.00
上海农商行	200,000.00	17,548.00	182,452.00
浙商银行	370,000.00	50,550.00	319,450.00
兴业银行	500,000.00	23,000.00	477,000.00
天津银行	200,000.00	0.00	200,000.00
厦门银行	100,000.00	0.00	100,000.00
中国邮政储蓄银行	300,000.00	0.00	300,000.00
合计	7,640,000.00	2,234,827.00	5,405,173.00

上年末银行授信总额度：6,565,000.00 万元，本报告期末银行授信总额度 7,640,000.00 万元，本报告期银行授信额度变化情况：1,075,000.00 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：

上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券获批发行不超过 50 亿元，已发行金额 20 亿元；中期票据获批 20 亿元，已发行 10 亿元；10 亿元超短期融资债券。

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：565,694.51 万元

报告期非经常性损益总额：163,514.98 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

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	40,531.22	主要系对联营企业确认的投资收益和业务收购确认的投资收益	40,531.22	不可持续
公允价值变动损益	126,573.27	投资性房地产评估增值	126,573.27	不可持续
资产减值损失	-4,030.81	应收账款确认坏账准备	-4,030.81	不可持续
营业外收入	6,404.99	主要系政府补助	6,404.99	不可持续

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
营业外支出	6,564.99	主要系捐赠支出	6,564.99	不可持续
其他收益	400.49	政府补助	400.49	不可持续
资产处置收益	200.80	固定资产处置	200.80	不可持续

八、报告期内经营性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

上年末对外担保的余额：20.25 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：1.54 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：21.79 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

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半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文,为上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2020 年公司债券半年度报告盖章页)

上海宝龙实业发展(集团)有限公司

2020 年 8 月 31 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020 年 6 月 30 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	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	17,691,301,447.07	17,008,951,314.61
结算备付金		
拆出资金		
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	875,032.12	39,500,000.00
应收账款	2,755,715,865.28	2,228,790,429.21
预付款项	2,889,510,907.16	6,833,918,759.38
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	24,769,314,762.75	20,466,718,447.75
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	50,358,914,208.16	45,430,537,046.33
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,008,425,599.79	925,939,637.83
流动资产合计	99,474,057,822.33	92,934,355,635.11
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	482,650.43	485,213.63
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,530,438,697.16	3,988,139,077.18
投资性房地产	51,577,856,934.13	49,172,374,060.42
固定资产	3,660,695,397.52	3,583,646,873.32
在建工程	713,193,710.06	751,055,911.60
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,293,145,624.87	1,310,938,924.21

开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	315,940,491.23	299,609,547.86
其他非流动资产		
非流动资产合计	62,091,753,505.40	59,106,249,608.22
资产总计	161,565,811,327.73	152,040,605,243.33
流动负债：		
短期借款	924,336,980.00	1,847,553,760.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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	147,523,588.81	
应付账款	16,022,106,216.25	12,889,115,287.30
预收款项	21,248,383,742.30	23,267,696,001.49
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	24,363,589.11	63,274,030.36
应交税费	9,842,165,834.10	8,686,921,962.20
其他应付款	25,751,195,818.33	21,757,522,055.98
其中：应付利息	705,931,156.69	696,392,040.78
应付股利	3,034,436,902.29	1,081,588,956.62
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,970,985,111.05	6,486,960,133.00
其他流动负债		
流动负债合计	84,931,060,879.95	74,999,043,230.33
非流动负债：		
长期借款	19,142,520,029.55	19,905,250,207.08
应付债券	4,980,587,182.95	6,872,571,211.53
其中：优先股		
永续债		
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	6,422,696,880.36	6,129,649,997.44
其他非流动负债		
非流动负债合计	30,545,804,092.86	32,907,471,416.05
负债合计	115,476,864,972.81	107,906,514,646.38
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	500,000,000.00
其中：优先股		
永续债	500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积	1,560,686,297.07	1,902,216,594.41
减：库存股		
其他综合收益	70,145,895.55	-11,089.78
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	28,673,811,791.87	28,311,748,810.78
归属于母公司所有者权益合计	35,199,392,123.49	35,108,702,454.41
少数股东权益	10,889,554,231.43	9,025,388,142.54
所有者权益（或股东权益）合计	46,088,946,354.92	44,134,090,596.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计	161,565,811,327.73	152,040,605,243.33

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

2020年6月30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	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,608,971,398.33	711,795,070.64
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	875,032.12	
应收账款	107,683,727.82	329,073,310.31
预付款项	2,342,388.33	6,361,373.21
其他应收款	16,587,549,696.82	14,314,290,641.64
其中：应收利息		
应收股利	1,100,000,000.00	195,000,000.00
存货	258,946,498.70	259,276,994.32
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	19,566,368,742.12	15,620,797,390.12
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	18,649,976,521.39	19,063,464,592.16
投资性房地产		
固定资产	3,245,478.88	3,627,060.81
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	96,660,959.00	52,305,661.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	18,749,882,959.27	19,119,397,313.97
资产总计	38,316,251,701.39	34,740,194,704.09
流动负债：		
短期借款	924,336,980.00	1,170,153,760.00
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	21,639,107.00	28,279,604.77
预收款项	37,637,703.00	63,313,918.90
应付职工薪酬	10,309,435.00	10,701,502.06
应交税费	41,015,277.00	37,546,857.33
其他应付款	6,350,394,818.12	3,033,606,390.23
其中：应付利息	408,470,019.00	375,118,887.58
应付股利	1,972,524,658.00	19,676,712.33
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,159,928,411.05	3,575,184,233.00
其他流动负债		
流动负债合计	14,545,261,731.17	7,918,786,266.29
非流动负债：		
长期借款	109,000,000.00	-
应付债券	4,980,587,182.95	6,872,571,211.53
其中：优先股		

永续债		
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	5,089,587,182.95	6,872,571,211.53
负债合计	19,634,848,914.12	14,791,357,477.82
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	500,000,000.00
其中：优先股		
永续债	500,000,000.00	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	469,709,316.72	1,737,143,755.72
所有者权益（或股东权益）合计	18,681,402,787.27	19,948,837,226.27
负债和所有者权益（或股东权益）总计	38,316,251,701.39	34,740,194,704.09

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

合并利润表
2020 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	16,573,159,797.38	11,412,454,962.77
其中：营业收入	16,573,159,797.38	11,412,454,962.77
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	12,551,364,428.59	9,067,985,331.16
其中：营业成本	10,077,001,230.25	6,873,497,996.52
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		

提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,090,900,677.63	1,004,389,671.71
销售费用	558,296,598.11	463,853,108.89
管理费用	569,592,408.15	551,238,819.32
研发费用		
财务费用	255,573,514.45	175,005,734.72
其中：利息费用	327,971,644.44	296,036,918.07
利息收入	132,678,806.81	147,154,959.55
加：其他收益	4,004,929.88	266,991.23
投资收益（损失以“－”号填列）	405,312,225.70	334,666,741.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	373,425,626.66	334,666,741.24
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	1,265,732,742.00	863,296,154.00
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-40,308,139.83	-3,249,960.42
资产处置收益（损失以“－”号填列）	2,008,019.41	8,545,714.25
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	5,658,545,145.95	3,547,995,271.91
加：营业外收入	64,049,891.47	100,966,587.62
减：营业外支出	65,649,895.38	44,406,108.11
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	5,656,945,142.04	3,604,555,751.42
减：所得税费用	1,427,956,244.93	859,513,231.37
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	4,228,988,897.11	2,745,042,520.05
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	4,228,988,897.11	2,745,042,520.05
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	2,473,910,926.09	1,856,846,406.63
2.少数股东损益	1,755,077,971.02	888,196,113.42
六、其他综合收益的税后净额	70,156,985.33	-1,934.80
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	70,156,985.33	-1,934.80
（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		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	70,156,985.33	-1,934.80
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-1,922.40	-1,934.80
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他	70,158,907.73	
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	4,299,145,882.44	2,745,040,585.25
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,544,067,911.42	1,856,844,471.83
归属于少数股东的综合收益总额	1,755,077,971.02	888,196,113.42
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	0.59	0.44
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.59	0.44

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

2020 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	171,952,266.00	296,991,284.07
减：营业成本	18,637,414.00	111,674,874.30
税金及附加	247,176.00	1,149,680.13
销售费用	608.00	-
管理费用	170,382,562.23	131,148,165.61
研发费用		
财务费用	174,216,043.00	70,218,052.12
其中：利息费用	197,658,948.00	106,444,939.13

利息收入	45,276,391.00	44,475,624.08
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	992,571,929.23	-5,054,292.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7,428,070.77	-5,054,292.54
公允价值变动收益（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）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	801,040,392.00	-22,253,780.63
加：营业外收入	767,093.00	61,640.11
减：营业外支出	1,749,277.00	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	800,058,208.00	-22,192,140.52
减：所得税费用	-44,355,298.00	-4,050,711.00
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	844,413,506.00	-18,141,429.52
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	844,413,506.00	-18,141,429.52
（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		
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	844,413,506.00	-18,141,429.52

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

2020 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	14,499,201,192.31	17,109,980,563.96
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还	227,738,243.52	17,765,300.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,942,274,285.31	2,339,833,544.90
经营活动现金流入小计	16,669,213,721.14	19,467,579,408.86
购买商品、接受劳务支付的现金	9,542,080,652.17	10,598,476,700.13
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		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		

支付给职工以及为职工支付的现金	545,581,533.90	530,111,537.34
支付的各项税费	1,587,127,019.94	1,742,552,796.18
支付其他与经营活动有关的现金	3,315,259,402.35	3,296,467,499.27
经营活动现金流出小计	14,990,048,608.36	16,167,608,532.92
经营活动产生的现金流量净额	1,679,165,112.78	3,299,970,875.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	37,094.74	99,974,297.49
取得投资收益收到的现金	85,000,000.00	527,765.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,222,500.00	8,545,714.25
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	144,266,894.88	1,783,682,283.45
投资活动现金流入小计	233,526,489.62	1,892,730,061.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	992,879,402.93	1,412,156,324.46
投资支付的现金	335,250,000.00	198,393,758.49
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		
支付其他与投资活动有关的现金	516,404,511.95	298,297,411.14
投资活动现金流出小计	1,844,533,914.88	1,908,847,494.09
投资活动产生的现金流量净额	-1,611,007,425.26	-16,117,432.98
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	468,300,000.00	
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	6,513,035,022.00	7,769,400,000.00
发行债券收到的现金	2,944,068,401.94	1,900,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,247,298,469.00	520,000,000.00
筹资活动现金流入小计	11,172,701,892.94	10,189,400,000.00
偿还债务支付的现金	8,551,009,432.00	8,283,099,448.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,201,426,463.09	792,500,289.18
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	550,853,206.34	2,035,132,616.52
筹资活动现金流出小计	10,303,289,101.43	11,110,732,354.65
筹资活动产生的现金流量净额	869,412,791.51	-921,332,354.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	937,570,479.03	2,362,521,088.31
加：期初现金及现金等价物余额	15,413,257,749.63	13,528,171,075.66
六、期末现金及现金等价物余额	16,350,828,228.66	15,890,692,163.97

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

2020 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	372,025,977.28	81,748,527.83
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,232,191,319.50	610,414,792.17
经营活动现金流入小计	1,604,217,296.78	692,163,320.00
购买商品、接受劳务支付的现金	23,564,941.03	337,707,424.20
支付给职工以及为职工支付的现金	66,455,677.35	108,175,803.85
支付的各项税费	296,944.34	22,126,524.74
支付其他与经营活动有关的现金	689,635,590.63	669,254,230.28
经营活动现金流出小计	779,953,153.35	1,137,263,983.07
经营活动产生的现金流量净额	824,264,143.43	-445,100,663.07
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	95,338,054.54	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		

投资活动现金流入小计	95,338,054.54	99,974,297.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	88,495.58	50,883.43
投资支付的现金		
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	190,526,115.49	
投资活动现金流出小计	190,614,611.07	50,883.43
投资活动产生的现金流量净额	-95,276,556.53	99,923,414.06
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	219,000,000.00	160,000,000.00
发行债券收到的现金	2,944,068,401.94	1,900,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	144,441,515.00	2,593,216,633.14
筹资活动现金流入小计	3,307,509,916.94	4,653,216,633.14
偿还债务支付的现金	1,607,125,032.00	681,818,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	532,196,508.46	258,371,377.65
支付其他与筹资活动有关的现金		2,680,936,268.06
筹资活动现金流出小计	2,139,321,540.46	3,621,126,045.71
筹资活动产生的现金流量净额	1,168,188,376.48	1,032,090,587.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,897,175,963.38	686,913,338.42
加：期初现金及现金等价物余额	668,794,607.95	2,688,970,010.09
六、期末现金及现金等价物余额	2,565,970,571.33	3,375,883,348.51

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
审阅报告
上会师报字(2020)第 6943 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）
中国 上海



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审阅报告

上会师报字(2020)第 6943 号

上海宝龙实业发展(集团)有限公司董事会:

我们审阅了后附的上海宝龙实业发展(集团)有限公司(以下简称“上海宝龙公司”)财务报表,包括 2020 年 6 月 30 日的合并资产负债表和资产负债表,2020 年 1 月至 6 月的合并利润表和利润表、合并现金流量表和现金流量表、合并所有者权益变动表和所有者权益变动表以及财务报表附注。这些财务报表的编制是上海宝龙公司管理层的责任,我们的责任是在实施审阅工作的基础上对这些财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作,以对财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和对财务数据实施分析程序,提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计,因而不发表审计意见。

根据我们的审阅,我们没有注意到任何事项使我们相信财务报表没有按照企业会计准则的规定编制,未能在所有重大方面公允反映被审阅单位的财务状况、经营成果和现金流量。

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

董毅强



中国注册会计师

李波



二〇二〇年八月二十八日

合并资产负债表

2020年6月30日

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	17,691,301,447.07	17,008,951,314.61	短期借款	13	924,336,980.00	1,847,533,760.00
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				应付票据	14	147,523,588.81	
应收票据	2	875,032.12	39,500,000.00	应付账款	15	16,022,006,216.25	12,889,115,287.30
应收账款	3	2,755,715,865.28	2,228,790,429.21	预收款项	16	21,248,383,742.30	23,267,696,001.49
预付款项	4	2,889,510,907.16	6,833,918,759.38	应付职工薪酬		24,363,589.11	63,274,030.36
其他应收款	5	24,769,314,762.75	20,466,718,447.75	应交税费	17	9,842,165,834.10	8,686,921,962.20
其中：应收利息				其他应付款		25,751,195,818.33	21,757,522,055.98
应收股利				其中：应付利息		705,931,156.69	696,392,040.78
存货	6	50,358,914,208.16	45,430,537,046.33	应付股利		3,034,436,902.29	1,081,588,956.62
持有待售资产				一年内到期的非流动负债	18	10,970,985,111.05	6,486,960,133.00
一年内到期的非流动资产				其他流动负债			
其他流动资产		1,008,425,599.79	925,939,637.83	持有待售负债			
流动资产合计		99,474,057,822.33	92,934,355,635.11	非流动负债：			
非流动资产：				长期借款	19	19,142,520,029.55	19,905,250,207.08
可供出售金融资产	7	482,650.43	485,213.63	应付债券	20	4,980,587,182.95	6,872,571,211.53
持有至到期投资				其中：优先股			
长期应收款	8	4,530,438,697.16	3,988,139,077.18	永续债			
长期股权投资	9	51,577,856,934.13	49,172,374,060.42	长期应付款			
投资性房地产	10	3,660,695,397.52	3,583,646,873.32	长期应付职工薪酬			
固定资产	11	713,193,710.06	751,055,911.60	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债		6,422,696,880.36	6,129,649,997.44
油气资产				其他非流动负债			
无形资产	12	1,293,145,624.87	1,310,938,924.21	非流动负债合计			
开发支出				负债合计			
商誉				所有者权益（或股东权益）：			
长期待摊费用				实收资本（或：股本）	21	4,183,562,244.49	4,183,562,244.49
递延所得税资产		315,940,491.23	299,609,547.86	其他权益工具	22	500,000,000.00	500,000,000.00
其他非流动资产		62,091,753,505.40	59,106,249,608.22	其中：优先股			
非流动资产合计				永续债		500,000,000.00	500,000,000.00
				资本公积	23	1,560,686,297.07	1,902,216,594.41
				减：库存股			
				其他综合收益		70,145,895.55	-11,089.78
				专项储备			
				盈余公积		211,185,894.51	211,185,894.51
				未分配利润	24	28,673,811,791.87	28,311,748,810.78
				归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		35,199,392,123.49	35,108,702,454.41
				少数股东权益		10,889,554,231.43	9,025,388,142.54
				所有者权益（或股东权益）合计		46,088,946,354.92	44,134,090,596.95
资产总计		161,565,811,327.73	152,040,605,243.33	负债和所有者权益（或股东权益）总计		161,565,811,327.73	152,040,605,243.33

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

健康

旭贺

冯成

合并利润表

2020年1月至6月

会合02表

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	25	16,573,159,797.38	11,412,454,962.77	六、其他综合收益的税后净额		70,156,985.33	-1,934.80
二、营业总成本		12,551,364,428.59	9,067,985,331.16	归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		70,156,985.33	-1,934.80
其中：营业成本	25	10,077,001,230.25	6,873,497,996.52	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
税金及附加	26	1,090,900,677.63	1,004,389,671.71	1、重新计量设定受益计划变动额			
销售费用		558,296,598.11	463,853,108.89	2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
管理费用		569,592,408.15	551,238,819.32				
研发费用				(二) 将重分类进损益的其他综合收益		70,156,985.33	-1,934.80
财务费用		255,573,514.45	175,005,734.72	1、权益法下可转损益的其他综合收益			
其中：利息费用		327,971,644.44	296,036,918.07	2、可供出售金融资产公允价值变动		-1,922.40	-1,934.80
利息收入		132,678,806.81	147,154,959.55	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		4,004,929.88	266,991.23	4、现金流量套期损益的有效部分			
投资收益(损失以“-”号填列)	27	405,512,225.70	334,666,741.24	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		373,423,626.66	334,666,741.24	6、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		70,158,907.73	
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	28	1,265,732,742.00	863,296,154.00	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)		-40,308,139.83	-3,249,960.42	七、综合收益总额		4,299,145,882.44	2,745,040,585.25
资产处置收益(损失以“-”号填列)	29	2,008,019.41	8,545,714.25	归属母公司所有者的综合收益总额		2,544,067,911.42	1,856,844,471.83
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		5,658,545,145.95	3,547,995,271.91	归属于少数股东的综合收益总额		1,755,077,971.02	888,196,113.42
加：营业外收入	30	64,049,891.47	100,966,587.62	八、每股收益：			
减：营业外支出		65,649,895.38	44,406,108.11	(一) 基本每股收益(元/股)		0.59	0.44
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		5,656,945,142.04	3,604,555,751.42	(二) 稀释每股收益(元/股)		0.59	0.44
减：所得税费用	31	1,427,956,244.93	859,513,231.37				
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		4,228,988,897.11	2,745,042,520.05				
(一) 按经营持续性分类							
1、持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		4,228,988,897.11	2,745,042,520.05				
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)		2,473,910,926.09	1,856,846,406.63				
2、少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		1,755,077,971.02	888,196,113.42				

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

冯东成

合并现金流量表

2020年1月至6月

单位：元

编制单位：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

项目	附注五	本期金额	上期金额	项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：				三、筹资活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		14,499,201,192.31	17,109,980,563.96	吸收投资收到的现金		466,300,000.00	
收到的税费返还		227,738,243.52	17,765,300.00	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		466,300,000.00	
收到其他与经营活动有关的现金		1,942,274,285.31	2,339,833,544.90	取得借款收到的现金		6,513,035,022.00	7,769,400,000.00
经营活动现金流入小计		16,669,213,721.14	19,467,579,408.86	发行债券收到的现金		2,944,066,401.94	1,900,000,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金		9,542,080,652.17	10,598,476,700.13	收到其他与筹资活动有关的现金		1,247,298,469.00	520,000,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		545,581,533.90	530,111,537.34	筹资活动现金流入小计		11,172,701,892.94	10,189,400,000.00
支付的各项税费		1,587,127,019.94	1,742,552,796.18	偿还债务支付的现金		8,551,009,432.00	8,283,099,448.95
支付其他与经营活动有关的现金		3,315,259,402.35	3,296,467,499.27	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,201,426,463.09	792,500,289.18
经营活动现金流出小计		14,990,048,608.36	16,167,608,532.92	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	32	1,679,165,112.78	3,299,970,875.94	支付其他与筹资活动有关的现金		550,853,206.34	2,035,132,616.52
二、投资活动产生的现金流量：				筹资活动现金流出小计		10,303,289,101.43	11,110,732,354.65
收回投资收到的现金		37,094.74	99,974,297.49	筹资活动产生的现金流量净额		869,412,791.51	-921,332,354.65
取得投资收益收到的现金		85,000,000.00	527,765.92	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,222,500.00	8,545,714.25	五、现金及现金等价物净增加额		937,570,479.03	2,362,521,088.31
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				加：期初现金及现金等价物余额		15,413,257,749.63	13,528,171,075.66
收到其他与投资活动有关的现金		144,266,894.88	1,783,682,283.45	六、期末现金及现金等价物余额		16,350,828,228.66	15,890,692,163.97
投资活动现金流入小计		233,526,489.62	1,892,730,061.11				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		992,879,402.93	1,412,156,324.46				
投资支付的现金		335,250,000.00	198,393,758.49				
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		516,404,511.95	298,297,411.14				
投资活动现金流出小计		1,844,533,914.88	1,908,847,494.09				
投资活动产生的现金流量净额		-1,611,007,425.26	-16,117,432.98				

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

冯东成

健康许

旭贺

合并所有者权益变动表

2020年1月至6月

单位：元

归属于母公司所有者权益													本年金额
项目	其他资本 (或股本)	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	所有者权益 合计
一、上年年末余额	4,183,562,244.49	500,000,000.00		1,902,216,594.41		-11,089.78		211,185,894.51	28,311,748,101.78		35,108,702,454.41	9,025,388,142.54	44,134,090,596.95
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	500,000,000.00		1,902,216,594.41		-11,089.78		211,185,894.51	28,311,748,101.78		35,108,702,454.41	9,025,388,142.54	44,134,090,596.95
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				-341,530,297.34		70,156,985.33			362,062,981.09		90,689,669.08	1,864,166,088.89	1,954,855,757.97
（一）综合收益总额						70,156,985.33			2,473,910,926.09		2,544,067,311.42	1,735,077,977.82	4,299,145,289.24
（二）所有者投入和减少资本				-341,530,297.34							-341,530,297.34	109,884,117.87	-232,442,179.47
1、所有者投入的普通股												468,300,000.00	468,300,000.00
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				-341,530,297.34							-341,530,297.34		-700,742,179.47
（三）利润分配									-2,111,847,945.00		-2,111,847,945.00		-2,111,847,945.00
1、提取盈余公积													
2、对所有者（或股东）的分配									-2,092,300,000.00		-2,092,300,000.00		-2,092,300,000.00
3、其他									-18,947,945.00		-18,947,945.00		-18,947,945.00
（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		1,560,686,297.07		70,156,985.33		211,185,894.51	28,673,611,791.87		35,109,393,123.49	10,809,554,231.43	46,018,946,354.92

主审会计负责人： 主审会计工作负责人：

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

康许

旭贺

冯成

合并所有者权益变动表(续)

2020年1月至6月

编制单位: 上海宝实实业发展(集团)有限公司

单位: 元

项目	实收资本 (或股本)	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	其他	小计	少数股东 权益	所有者权益 合计
		永续债	其他										
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		32,609,232,782.84	5,099,701,322.49	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		32,609,232,782.84	5,099,701,322.49	37,708,934,105.33
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-500,000,000.00				-1,934.80			1,842,597,373.32		1,342,595,438.52	967,257,111.54	2,309,852,550.06
(一) 综合收益总额						-1,934.80			1,856,846,406.63		1,856,844,471.83	888,196,113.62	2,745,040,585.25
(二) 所有者投入和减少资本		-500,000,000.00									-500,000,000.00		-500,000,000.00
1、所有者投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本											-500,000,000.00		-500,000,000.00
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他													
(三) 利润分配									-14,249,033.31		-14,249,033.31		-14,249,033.31
1、提取盈余公积													
2、对所有者(或股东)的分配													
3、其他									-14,249,033.31		-14,249,033.31		-14,249,033.31
(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			1,902,216,594.41		-6,971.70		211,185,894.51	26,908,870,459.65		33,951,828,221.36	6,066,956,434.03	79,060,998.12
													79,060,998.12
													40,018,786,655.39

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

冯东成

健康

旭贺

母公司资产负债表

2020年6月30日

单位：元

编制单位：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

项目	期末余额	上年年末余额	项目	期末余额	上年年末余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	2,608,971,398.33	711,795,070.64	短期借款	924,336,980.00	1,170,153,760.00
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	875,032.12		应付票据	21,639,107.00	28,279,604.77
应收账款	107,683,727.82	329,073,310.31	应付账款	37,637,703.00	63,313,918.90
预付款项	2,342,388.33	6,361,373.21	预收款项	10,309,435.00	10,701,502.06
其他应收款	16,587,549,696.82	14,314,290,641.64	应付职工薪酬	41,015,277.00	37,546,857.33
其中：应收利息			应交税费	6,350,394,818.12	3,033,606,390.23
应收股利	1,100,000,000.00	195,000,000.00	其他应付款	408,470,019.00	375,118,887.58
存货	258,946,498.70	259,276,994.32	其中：应付利息	1,972,524,658.00	19,676,712.33
持有待售资产			应付股利		
一年内到期的非流动资产			持有待售负债		
其他流动资产			一年内到期的非流动负债	7,159,928,411.05	3,575,184,233.00
流动资产合计	19,566,568,742.12	15,620,797,390.12	其他流动负债		
非流动资产：			非流动负债合计	14,545,261,731.17	7,918,786,266.29
可供出售金融资产			长期借款	109,000,000.00	6,872,571,211.53
持有至到期投资			应付债券	4,980,587,182.95	
长期应收款	18,649,976,521.39	19,063,464,592.16	其中：优先股		
长期股权投资			永续债		
投资性房地产			长期应付款		
固定资产	3,245,478.88	3,627,060.81	预计负债		
在建工程	0.00		递延收益		
生产性生物资产			递延所得税负债		
油气资产			其他非流动负债		
无形资产			非流动负债合计		
开发支出			负债合计		
商誉			所有者权益（或股东权益）：		
长期待摊费用			实收资本（或：股本）	5,089,587,182.95	6,872,571,211.53
递延所得税资产	96,660,959.00	52,305,661.00	其他权益工具	19,634,848,914.12	14,791,357,477.82
其他非流动资产	18,749,882,959.27	19,119,397,313.97	其中：优先股	4,183,562,244.49	4,183,562,244.49
非流动资产合计			永续债	500,000,000.00	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	469,709,316.72	1,737,143,755.72
			所有者权益（或股东权益）合计	18,681,402,787.27	19,948,837,226.27
资产总计	38,316,251,701.39	34,740,194,704.09	负债和所有者权益（或股东权益）总计	38,316,251,701.39	34,740,194,704.09

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

健康

旭贺

冯东成

母公司利润表

2020年1月至6月

单位：元

编制单位：上海宝龙实业发展(集团)有限公司

项目	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	171,952,266.00	296,991,284.07	五、其他综合收益的税后净额			
减：营业成本	18,637,444.00	111,674,874.30	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
税金及附加	247,176.00	1,149,680.13	1、重新计量设定受益计划变动额			
销售费用	608.00		2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
管理费用	170,382,562.23	131,148,165.61	*****			
研发费用			(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
财务费用	174,216,043.00	70,218,052.12	1、权益法下可转损益的其他综合收益			
其中：利息费用	197,658,948.00	106,444,939.13	2、可供出售金融资产公允价值变动			
利息收入	45,276,391.00	44,475,624.08	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）	992,571,929.23	-5,054,292.54	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	-7,428,070.77	-5,054,292.54	*****			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			六、综合收益总额		844,413,506.00	-18,141,429.52
资产减值损失（损失以“-”号填列）			七、每股收益：			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			(一) 基本每股收益（元/股）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	801,040,392.00	-22,253,780.63	(二) 稀释每股收益（元/股）			
加：营业外收入	767,093.00	61,640.11				
减：营业外支出	1,749,277.00					
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	800,058,208.00	-22,192,140.52				
减：所得税费用	-44,355,298.00	-4,050,711.00				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	844,413,506.00	-18,141,429.52				
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	844,413,506.00	-18,141,429.52				
(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：

健康

旭光

冯志成

母公司现金流量表

会企03表

2020年1月至6月

编制单位：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

单位：元

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		372,025,977.28	81,748,527.83	筹资活动产生的现金流量：			
收到的税费返还				吸收投资收到的现金		219,000,000.00	160,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		1,232,191,319.50	610,414,792.17	取得借款收到的现金		2,944,068,401.94	1,900,000,000.00
经营活动现金流入小计		1,604,217,296.78	692,163,320.00	发行债券收到的现金		144,441,515.00	2,593,216,633.14
购买商品、接受劳务支付的现金		23,564,941.03	337,707,424.20	收到其他与筹资活动有关的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		66,455,677.35	108,175,803.85	筹资活动现金流入小计		3,307,509,916.94	4,653,216,633.14
支付的各项税费		296,944.34	22,126,524.74	偿还债务支付的现金		1,607,125,032.00	681,818,400.00
支付其他与经营活动有关的现金		689,635,590.63	669,234,230.28	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		532,196,508.46	258,371,377.65
经营活动现金流出小计		779,953,153.35	1,137,263,983.07	支付其他与筹资活动有关的现金		2,139,321,540.46	3,621,126,045.71
经营活动产生的现金流量净额		824,264,143.43	-445,100,663.07	筹资活动现金流出小计		1,168,188,376.48	1,032,090,587.43
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	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
取得投资收益收到的现金		95,338,054.54		五、现金及现金等价物净增加额		1,897,175,963.38	686,913,338.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				加：期初现金及现金等价物余额		668,794,607.95	2,688,970,010.09
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		2,565,970,571.33	3,375,883,348.51
收到其他与投资活动有关的现金							
投资活动现金流入小计		95,338,054.54	99,974,297.49				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		88,495.58	50,883.43				
投资支付的现金							
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		190,526,115.49					
投资活动现金流出小计		190,614,611.07	50,883.43				
投资活动产生的现金流量净额		-95,276,556.53	99,923,414.06				

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



旭光

母公司所有者权益变动表

会企04表

2020年1月至6月

编制单位：上海宝龙实业发展(集团)有限公司

单位：元

项目	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
	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额		500,000,000.00		13,316,945,331.55				211,185,894.51	1,737,143,755.72	19,948,837,226.27
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额		500,000,000.00		13,316,945,331.55				211,185,894.51	1,737,143,755.72	19,948,837,226.27
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									-1,267,434,439.00	-1,267,434,439.00
（一）综合收益总额									844,413,506.00	844,413,506.00
（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										
1、提取盈余公积									-2,111,847,945.00	-2,111,847,945.00
2、对所有者（或股东）的分配									-2,092,900,000.00	-2,092,900,000.00
3、其他									-18,947,945.00	-18,947,945.00
（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		500,000,000.00		13,316,945,331.55				211,185,894.51	469,709,316.72	18,681,402,787.27

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

康许

旭贺

冯成

母公司所有者权益变动表(续)

2020年1月至6月

单位: 元

编制单位: 上海宝龙实业发展(集团)有限公司

上年同期金额

项目	实收资本 (或股本)	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
		优先股	永续债	其他							
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										-18,141,429.52	481,858,570.48
(二) 所有者投入和减少资本										-18,141,429.52	500,000,000.00
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											
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	1,767,710,020.23	19,979,403,490.78

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

康许

旭贺

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, 本报告会计期间为2020年1月1日至2020年6月30日。

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	应收账款——金额 1,000 万元以上(含)的款项 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坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的, 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、关联方及其他款项组合	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 及其他款项组合	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

(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。

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

本公司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,本公司作为权益的变动处理,相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。本公司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、重大会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本期公司无重大会计政策变更事项。

(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

本公司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

本公司及所属注册于中国大陆之子公司按应纳税所得额之 25%的税率计缴,所属注册于中国香港地区之子公司按 16.5%计缴企业利得税。

五、合并财务报表主要项目附注

以下注释项目除非特别注明,期初系指 2019 年 12 月 31 日,期末系指 2020 年 6 月 30 日;上期系指 2019 年 1 月至 6 月,本期系指 2020 年 1 月至 6 月。

1、货币资金

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
现金	1,048,540.07	580,446.96
银行存款	16,349,779,688.59	15,412,677,302.67
其他货币资金	<u>1,340,473,218.41</u>	<u>1,595,693,564.98</u>
合计	<u>17,691,301,447.07</u>	<u>17,008,951,314.61</u>

说明:其他货币资金期末余额包括预售物业建筑款保证金 337,089,769.00 元,银行贷款保证金 305,875,868.64 元,内保外贷信用证保证金 337,104,008.72 元,客户按揭贷款保证金 83,047,023.18 元,定期存款 28,357,900.00 元,建筑工人工资保证金 6,101,948.27 元,应付建筑款保证金 2,177,729.69 元,一般信用证保证金 137,800,000.00 元,银行承兑汇票保证金 60,000,000.00 元及其他 42,918,970.91 元。

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

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
商业承兑汇票	875,032.12	-
合计	875,032.12	39,500,000.00

3、应收账款

(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	2,805,207,032.36	100.00%	49,491,167.08	1.76%	2,755,715,865.28
单项金额不重大但单独计提	-	-	-	-	-
坏账准备的应收账款					
合计	2,805,207,032.36	100.00%	49,491,167.08	1.76%	2,755,715,865.28

(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	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	2,249,994,252.40	100.00%	21,203,823.19	0.94%	2,228,790,429.21

注: 应收账款种类的说明

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

② 坏账准备计提情况

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	1,724,948,266.75	91.00%	-
1-2年	135,187,014.70	7.13%	-
2年以上	<u>35,429,135.79</u>	<u>1.87%</u>	<u>35,429,135.79</u>
合计	<u>1,895,564,417.24</u>	<u>100.00%</u>	<u>35,429,135.79</u>

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	138,010,379.41	87.77%	-
7-12月	10,308,077.44	6.56%	5,154,038.72
12个月以上	<u>8,907,992.57</u>	<u>5.67%</u>	<u>8,907,992.57</u>
合计	<u>157,226,449.42</u>	<u>100.00%</u>	<u>14,062,031.29</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	537,445,696.14	71.43%	-
关联方	23,379,085.66	3.11%	-
其他	<u>191,591,383.90</u>	<u>25.46%</u>	-
合计	<u>752,416,165.70</u>	<u>100.00%</u>	-

③ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 40,308,139.83 元,核销应收账款 12,020,795.94 元。

4、预付账款

(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	2,286,180,409.46	79.12%	5,003,029,412.90	73.21%
预付建筑费用款	<u>603,330,497.70</u>	<u>20.88%</u>	<u>1,830,889,346.48</u>	<u>26.79%</u>
合计	<u>2,889,510,907.16</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,833,918,759.38</u>	<u>100.00%</u>

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

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>24,769,314,762.75</u>	<u>20,466,718,447.75</u>
合计	<u>24,769,314,762.75</u>	<u>20,466,718,447.75</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	24,769,314,762.75	100.00%	-	-	24,769,314,762.75
他应收款					
单项金额不重大但单独计	=	=	=	-	=
提坏账准备其他应收账款					
合计	<u>24,769,314,762.75</u>	<u>100.00%</u>	=	-	<u>24,769,314,762.75</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	20,466,718,447.75	100.00%	-	-	20,466,718,447.75
他应收款					
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>20,466,718,447.75</u>	<u>100.00%</u>	=	-	<u>20,466,718,447.75</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	20,924,559,334.77	-	-
其他组合	<u>3,844,755,427.98</u>	=	=
合计	<u>24,769,314,762.75</u>	=	=

注:其他应收款种类的说明

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

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	20,924,559,334.77
应收第三方往来款项	3,621,899,358.06
备用金及保证金	<u>222,856,069.92</u>
合计	<u>24,769,314,762.75</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	38,113,892,061.49	-	38,113,892,061.49	34,238,509,629.24	-	34,238,509,629.24
已完工开发产品	<u>12,245,022,146.67</u>	=	<u>12,245,022,146.67</u>	<u>11,192,027,417.09</u>	=	<u>11,192,027,417.09</u>
合计	<u>50,358,914,208.16</u>	=	<u>50,358,914,208.16</u>	<u>45,430,537,046.33</u>	=	<u>45,430,537,046.33</u>

7、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	482,650.43	-	482,650.43	485,213.63	-	485,213.63
值计量的						
按成本计量的	=	=	=	=	=	=
合计	<u>482,650.43</u>	=	<u>482,650.43</u>	<u>485,213.63</u>	=	<u>485,213.63</u>

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售 权益工具	可供出售 债务工具	合计
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	-17,349.57	-	-17,349.57
已计提减值金额	=	=	=
合计	<u>482,650.43</u>		<u>482,650.43</u>

8、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	647,350,117.93	-	-7,428,070.77	-	639,922,047.16	-
苏州凯合商务信息 咨询有限公司	586,218,597.58	-	82,050,844.59	-	668,269,442.17	-
天津愉景城置业有 限公司	221,371,449.98	-	10,571,969.72	-	231,943,419.70	-
宁波宝龙华洋置业 发展有限公司	111,447,768.85	-	-10,381,245.50	-	101,066,523.35	-
宁波雅戈尔北城置 业有限公司	73,676,940.97	-	373,822,339.18	-	447,499,280.15	-
泰州宝龙房地产有 限公司	212,702,844.98	-	-	-212,702,844.98	-	-
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)	17,938,313.84	-	-3,675,518.12	-	14,262,795.72	-
上海半杰企业管理 有限公司	140,964.36	-	-140,964.36	-	-	-
青岛海龙衣联置业 有限公司	247,958,625.32	-	1,997,333.50	-	249,955,958.82	-
平阳中基联业置业 有限公司	2,177,805.01	-	-2,177,805.01	-	-	-

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(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		
台州鹏森房地产开发有限公司	5,359,998.93	-	-5,359,998.93	-	-	-
杭州宝龙桃源实业发展有限公司(曾用名: 杭州宝龙桃源置业发展有限公司)	2,332,915.57	57,000,000.00	-6,062,242.85	-	53,270,672.72	-
浙江星宝地置业有限公司	-	40,000,000.00	-418,642.16	-	39,581,357.84	-
杭州临安龙兴房地产开发有限公司	-	5,100,000.00	-1,764,055.88	-	3,335,944.12	-
宁波融辉置业有限公司	-	33,150,000.00	-1,402,874.09	-	31,747,125.91	-
小计	<u>2,128,676,343.32</u>	<u>135,250,000.00</u>	<u>429,631,069.32</u>	<u>-212,702,844.98</u>	<u>2,480,854,567.66</u>	=
(2) 联营企业						
浙江舟山中轴置业有限公司	27,254,581.22		-15,765,198.78		11,489,382.44	-
泉州世茂世悦置业有限公司	127,859,948.43	-	-359,618.64	-	127,500,329.79	-
常熟世宝房地产开发有限公司	92,209,838.38	-	-5,023,483.23	-	87,186,355.15	-
徐州金碧房地产开发有限公司	8,959,539.80	-	-5,092,253.87	-	3,867,285.93	-
南京宝茂置业有限公司	50,538,055.93	-	-75,582.85	-	50,462,473.08	-
上海都铎企业管理有限公司	24,619,336.84	-	-7,460,192.19	-	17,159,144.65	-
上海湖康企业管理有限公司	263,318,980.00	-	-5,519,633.50	-	257,799,346.50	-
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	553,266,059.05	-	26,296,517.12	-85,000,000.00	494,562,576.17	-
青岛宝龙资产管理	74,356,741.72	-	457,599.11	-	74,814,340.83	-
金华市瑞麟房地产开发有限公司	34,222,499.36	-	-2,712,374.69	-	31,510,124.67	-
镇江恒润房地产开发有限公司	32,844,818.92	-	301,512.87	-	33,146,331.79	-

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(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		
温州万聚置业有限公司	5,073,140.15	-	-5,073,140.15	-	-	-
上海泉商投资股份有限公司	33,311,952.87	-	-1,603,786.96	-	31,708,165.91	-
上海涛峡企业管理有限公司	9,528,552.33	140,000,000.00	-2,862,816.86	-	146,665,735.47	-
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	259,683,813.92	-	-4,789,133.99	-	254,894,679.93	-
杭州嘉怡置业有限公司	36,875,590.29	-	-1,902,576.19	-	34,973,014.10	-
天台茂龙房地产开发有限公司	129,748,221.62	-	-1,441,533.71	-	128,306,687.91	-
浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	6,891,873.32	-	-1,043,392.72	-	5,848,480.60	-
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	88,899,189.71	10,000,000.00	-3,434,863.49	-	95,464,326.22	-
盐城圣桦京府置业有限公司	-	50,000,000.00	-431,940.70	-	49,568,059.30	-
常州诚远置业发展有限公司	-	131,326,838.30	-18,669,549.24	-	112,657,289.06	-
小计	<u>1,859,462,733.86</u>	<u>331,326,838.30</u>	<u>-56,205,442.66</u>	<u>-85,000,000.00</u>	<u>2,049,584,129.50</u>	=
合计	<u>3,988,139,077.18</u>	<u>466,576,838.30</u>	<u>373,425,626.66</u>	<u>-297,702,844.98</u>	<u>4,530,438,697.16</u>	=

注: 本年苏州红星美凯龙房地产开发有限公司其他减少原因系本年发放普通股股利; 本年泰州宝龙房地产有限公司减少原因系合作方已将共同控制项目的控制权让与本集团。

9、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	28,724,609,090.18	1,139,750,131.71	-	29,864,359,221.89

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	20,447,764,970.24	1,265,732,742.00	-	21,713,497,712.24

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

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	49,172,374,060.42	2,405,482,873.71	-	51,577,856,934.13

(2) 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。

(3) 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。

10、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,660,695,397.52	3,583,646,873.32
固定资产清理	-	-
合计	<u>3,660,695,397.52</u>	<u>3,583,646,873.32</u>

(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	4,154,128,697.81	66,544,153.18	261,594,376.11	38,914,920.45	4,521,182,147.55
本期增加金额	122,599,985.50	3,378,879.78	13,998,267.30	-	139,977,132.58
本期减少金额	2,428,463.00	4,890,536.25	3,311,301.52	-	10,630,300.77
期末余额	4,274,300,220.31	65,032,496.71	272,281,341.89	38,914,920.45	4,650,528,979.36
累计折旧					
期初余额	716,969,716.51	51,945,147.56	144,085,431.20	24,534,978.96	937,535,274.23
本期增加金额	40,901,478.84	4,383,123.35	8,847,053.56	5,634,131.99	59,765,787.74
本期减少金额	227,503.07	4,364,606.24	2,875,370.82	-	7,467,480.13
期末余额	757,643,692.28	51,963,664.67	150,057,113.94	30,169,110.95	989,833,581.84
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	3,516,656,528.03	13,068,832.04	122,224,227.95	8,745,809.50	3,660,695,397.52
期初账面价值	3,437,158,981.30	14,599,005.62	117,508,944.91	14,379,941.49	3,583,646,873.32

(2) 期末无经营租赁租出的固定资产。

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

11、在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	713,193,710.06	751,055,911.60
工程物资	=	=
合计	<u>713,193,710.06</u>	<u>751,055,911.60</u>

(1) 在建工程情况

工程名称	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
厦门鹭岛项目精品酒店	401,094,889.53	-	401,094,889.53
晋江晋龙项目酒店	148,788,370.03	-	148,788,370.03
舟山定海项目	42,617,611.57	-	42,617,611.57
新乡宝龙广场	42,238,030.86	-	42,238,030.86
南通观音山项目	36,909,341.74	-	36,909,341.74
常州宝龙项目酒店	2,032,136.02	-	2,032,136.02
山东蓬莱宝龙项目酒店	-	-	-
杭州滨江项目酒店	-	-	-
余姚宝龙广场项目	38,157,871.55	-	38,157,871.55
金华磐安项目	848,177.53	-	848,177.53
环球 100 宝龙城项目	391,481.23	-	391,481.23
郑州房屋租赁	<u>115,800.00</u>	=	<u>115,800.00</u>
合计	<u>713,193,710.06</u>	=	<u>713,193,710.06</u>

(续上表)

工程名称	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
厦门鹭岛项目精品酒店	356,640,049.59	-	356,640,049.59
晋江晋龙项目酒店	153,077,398.28	-	153,077,398.28
舟山定海项目	20,071,430.36	-	20,071,430.36
新乡宝龙广场	21,963,100.76	-	21,963,100.76
南通观音山项目	14,346,750.96	-	14,346,750.96
常州宝龙项目酒店	2,649,231.47	-	2,649,231.47
山东蓬莱宝龙项目酒店	172,614,891.42	-	172,614,891.42
杭州滨江项目酒店	9,693,058.76	-	9,693,058.76
余姚宝龙广场项目	-	-	-
金华磐安项目	-	-	-
环球 100 宝龙城项目	-	-	-
郑州房屋租赁	=	=	=
合计	<u>751,055,911.60</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。

12、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	1,554,340,119.69	1,554,340,119.69
本期增加金额	24,872,650.23	24,872,650.23
本期减少金额	26,543,281.51	26,543,281.51
期末余额	1,552,669,488.41	1,552,669,488.41
② 累计摊销		
期初余额	243,401,195.48	243,401,195.48
本期增加金额	16,122,668.06	16,122,668.06
本期减少金额	-	-
期末余额	259,523,863.54	259,523,863.54
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	-	-
④ 账面价值		
期末账面价值	1,293,145,624.87	1,293,145,624.87
期初账面价值	1,310,938,924.21	1,310,938,924.21

13、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	100,000,000.00	777,400,000.00
质押借款	824,336,980.00	1,010,153,760.00
保证借款	-	60,000,000.00
合计	924,336,980.00	1,847,553,760.00

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(2) 短期借款明细

贷款银行或单位	借款性质	币种	期末余额	期初余额
中国银行上海浦东开发区支行	抵押借款	人民币	-	100,000,000.00
平安银行股份有限公司上海自贸试验区分行	质押借款	美元	67,963,200.00	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	美元	277,516,400.00	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	美元	-	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	美元	478,857,380.00	471,870,168.00
建设银行上海普陀支行	保证借款	人民币	-	60,000,000.00
交银国际信托有限公司	抵押借款	人民币	-	350,000,000.00
国投泰康信托有限公司	抵押借款	人民币	-	327,400,000.00
中国银行上海浦东开发区支行	抵押借款	人民币	100,000,000.00	-
合计			924,336,980.00	1,847,553,760.00

14、应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	147,523,588.81	-
合计	147,523,588.81	-

15、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	58,610,331.19	90,400,983.47
应付工程款	15,963,495,885.06	12,798,714,303.83
合计	16,022,106,216.25	12,889,115,287.30

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	母公司	100.00%	14,699,602.29	0.09%

16、预收账款

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	20,596,736,056.69	22,460,360,594.02
其他	651,647,685.61	807,335,407.47
合计	21,248,383,742.30	23,267,696,001.49

(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 5,380,220,388.55 元,主要为预收售楼款。

17、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	705,931,156.69	696,392,040.78
应付股利	3,034,436,902.29	1,081,588,956.62
其他应付款	<u>22,010,827,759.35</u>	<u>19,979,541,058.58</u>
合计	<u>25,751,195,818.33</u>	<u>21,757,522,055.98</u>

(1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	405,683,635.87	371,381,639.10
长期借款应付利息	297,721,533.02	321,983,218.77
短期借款应付利息	<u>2,525,987.80</u>	<u>3,027,182.91</u>
合计	<u>705,931,156.69</u>	<u>696,392,040.78</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	2,884,932,244.29	913,032,244.29
厦门弘宝融投资管理有限公司	148,880,000.00	148,880,000.00
划分为权益工具的优先股\永续债股利	624,658.00	19,676,712.33
其中:永续债股利	<u>624,658.00</u>	<u>19,676,712.33</u>
合计	<u>3,034,436,902.29</u>	<u>1,081,588,956.62</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	15,560,875,984.42	10,328,990,264.51
应付第三方往来款项	5,594,816,414.46	8,159,057,075.09
押金及保证金	<u>855,135,360.47</u>	<u>1,491,493,718.98</u>
合计	<u>22,010,827,759.35</u>	<u>19,979,541,058.58</u>

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 15,560,875,984.42 元。

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

18、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	3,821,056,700.00	3,461,775,900.00
一年内到期的应付债券	7,149,928,411.05	3,025,184,233.00
合计	10,970,985,111.05	6,486,960,133.00

(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
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
中国银行股份有限公司南京鼓楼支行	人民币	抵押借款	38,000,000.00	36,000,000.00
中国民生银行厦门分行营业部	人民币	抵押借款	50,000,000.00	50,000,000.00
交通银行厦门同安支行	人民币	抵押借款	54,750,000.00	40,000,000.00
农业银行闸北支行	人民币	抵押借款	1,000,000.00	2,000,000.00
齐鲁银行青岛即墨支行	人民币	抵押借款	9,750,000.00	13,000,000.00
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	7,200,000.00
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	35,000,000.00	30,000,000.00
中信信托有限责任公司	人民币	抵押借款	-	28,500,000.00
中国民生银行泉州分行	人民币	抵押借款	19,000,000.00	18,000,000.00
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	12,000,000.00	-
平安银行股份有限公司上海分行	人民币	抵押借款	11,000,000.00	-
交通银行上海长宁支行	人民币	抵押借款	20,000,000.00	20,000,000.00
渤海国际信托股份有限公司	人民币	抵押借款	-	100,000,000.00
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	-	30,000,000.00
东亚银行有限公司上海分行	人民币	抵押借款	4,000,000.00	8,000,000.00
中信银行上海外滩支行	人民币	抵押借款	10,000,000.00	-
平安信托有限责任公司	人民币	抵押借款	-	10,000,000.00
民生银行厦门分行集美支行	人民币	抵押借款	39,000,000.00	37,000,000.00
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
中国农业银行青浦城中支行	人民币	抵押借款	5,000,000.00	10,000,000.00
北京银行股份有限公司	人民币	抵押借款	-	304,719,400.00
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
光大银行宁波分行[注 1]	人民币	抵押借款	173,040,000.00	105,000,000.00
东亚银行宁波分行[注 1]	人民币	抵押借款	115,360,000.00	70,000,000.00
东亚银行上海分行[注 1]	人民币	抵押借款	115,360,000.00	70,000,000.00
中国民生银行厦门金榜支行	人民币	抵押借款	-	550,000,000.00

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(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
交通银行股份有限公司上海松江支行	人民币	抵押借款	58,500,000.00	110,240,000.00
江苏银行杭州分行	人民币	抵押借款	-	400,000,000.00
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
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
国投泰康信托有限公司	人民币	抵押借款	198,800,000.00	198,800,000.00
北京银行股份有限公司上海分行	人民币	抵押借款	7,500,000.00	5,000,000.00
中国工商银行南京高淳支行	人民币	抵押借款	154,600,000.00	-
中国银行宁波江北电商支行	人民币	抵押借款	-	16,916,500.00
建行无锡城北支行、农行无锡梁溪支行[注 3]	人民币	抵押借款	361,700,000.00	-
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
中国农业银行淮安清江浦支行	人民币	抵押借款	199,000,000.00	100,000,000.00
国投泰康信托有限公司	人民币	抵押借款	399,800,000.00	-
华夏银行股份有限公司温州分行	人民币	抵押借款	81,000,000.00	47,000,000.00
平安银行股份有限公司宁波分行	人民币	抵押借款	501,400,000.00	2,000,000.00
中国农业银行盐城开发区科技支行	人民币	抵押借款	76,000,000.00	57,000,000.00
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	22,586,700.00	150,000,000.00
建设银行余姚支行	人民币	抵押借款	1,000,000.00	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
中国建设银行股份有限公司晋江分行	人民币	抵押借款	89,400,000.00	-
平安银行奉化支行	人民币	抵押借款	2,000,000.00	2,000,000.00
光大银行	人民币	抵押借款	122,500,000.00	-
中国建设银行股份有限公司义乌分行	人民币	抵押借款	375,000,000.00	285,000,000.00
中国银行股份有限公司宿迁分行	人民币	抵押借款	30,000,000.00	-
韩亚银行青岛分行	人民币	抵押借款	15,000,000.00	-
华夏银行青岛分行	人民币	抵押借款	2,900,000.00	-
杭州银行滨江支行	人民币	抵押借款	100,000,000.00	-
中国工商银行股份有限公司上海虹桥开发区支行	人民币	抵押借款	17,750,000.00	-
华夏银行温州龙湾支行	人民币	抵押借款	15,000,000.00	-
浙商银行杭州朝晖支行	人民币	抵押借款	20,000,000.00	-
东亚银行杭州分行	人民币	抵押借款	9,000,000.00	-
中国银行股份有限公司新昌支行	人民币	抵押借款	22,400,000.00	-
交通银行台州分行	人民币	抵押借款	21,260,000.00	-
中国银行股份有限公司临安支行	人民币	抵押借款	60,000,000.00	-
中国农业银行宁海县支行	人民币	抵押借款	40,000,000.00	-
东亚银行古北一号	人民币	保证借款	10,000,000.00	-
江苏银行镇江丹徒支行	人民币	抵押借款	37,500,000.00	-
合计			<u>3,821,056,700.00</u>	<u>3,461,775,900.00</u>

说明: 注解详见长期借款。

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(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(公募债)[注 1]	2019/1/18	2,555,915,100.00	-	277,299,282.11	2,555,915,100.00
公司债券(公募债)[注 2]	2019/3/8	472,266,500.00	-	43,474,395.62	472,266,500.00
公司债券(公募债)[注 3]	2018/8/24	32,302,500.00	-	1,444,983.75	32,302,500.00
公司债券[注 4]	2017/8/29	1,000,000,000.00	5,660,377.36	62,338,879.72	999,970,473.96
公司债券(私募债)[注 5]	2018/12/13	1,000,000,000.00	11,198,000.00	49,910,269.20	997,672,597.52
中期票据[注 6]	2019/3/7	1,000,000,000.00	21,233,584.91	108,858,579.84	992,872,600.95
公司债券[注 7]	2019/4/1	300,000,000.00	2,940,000.00	28,788,460.07	298,928,638.62
超短期融资券	2019/12/19	300,000,000.00	-	9,886,027.40	300,000,000.00
超短期融资券	2020/5/6	500,000,000.00	-	3,616,438.36	500,000,000.00
合计		7,160,484,100.00	41,031,962.27	585,617,316.07	7,149,928,411.05

说明:注解详见应付债券。

19、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	19,033,520,029.55	19,905,250,207.08
保证借款	109,000,000.00	-
合计	19,142,520,029.55	19,905,250,207.08

(2) 长期借款明细:

贷款单位	币种	借款条件	期末数	期初数
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	180,000,000.00
中国银行股份有限公司南京鼓楼支行	人民币	抵押借款	478,000,000.00	497,000,000.00
中国民生银行厦门分行营业部	人民币	抵押借款	265,000,000.00	290,000,000.00
交通银行厦门同安支行	人民币	抵押借款	1,040,250,000.00	1,055,000,000.00
农业银行闸北支行	人民币	抵押借款	226,000,000.00	226,000,000.00
齐鲁银行青岛即墨支行	人民币	抵押借款	65,000,000.00	71,500,000.00
华夏银行股份有限公司青岛分行	人民币	抵押借款	204,700,000.00	208,300,000.00
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	278,000,000.00	298,000,000.00
交通银行上海宝山支行	人民币	抵押借款	-	451,687,500.00
上海农商银行闵行支行	人民币	抵押借款	-	269,625,000.00
中国银行浦东开发区支行	人民币	抵押借款	-	75,000,000.00
中国民生银行泉州分行	人民币	抵押借款	340,000,000.00	350,000,000.00
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	154,200,000.00	171,000,000.00
平安银行股份有限公司上海分行	人民币	抵押借款	324,000,000.00	340,000,000.00

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(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济南分行	人民币	抵押借款	92,500,000.00	92,500,000.00
交通银行上海长宁支行	人民币	抵押借款	1,548,000,000.00	1,550,000,000.00
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
东亚银行有限公司上海分行	人民币	抵押借款	392,000,000.00	392,000,000.00
中信银行上海外滩支行	人民币	抵押借款	220,000,000.00	235,000,000.00
民生银行厦门分行集美支行	人民币	抵押借款	639,500,000.00	660,000,000.00
中信银行股份有限公司杭州分行	人民币	抵押借款	1,603,000,000.00	1,551,000,000.00
交银国际信托有限公司	人民币	抵押借款	-	350,000,000.00
中国农业银行青浦城中支行	人民币	抵押借款	130,500,000.00	135,500,000.00
光大银行宁波分行[注 1]	人民币	抵押借款	-	132,000,000.00
东亚银行宁波分行[注 1]	人民币	抵押借款	-	88,000,000.00
东亚银行上海分行[注 1]	人民币	抵押借款	-	88,000,000.00
交通银行股份有限公司上海松江支行	人民币	抵押借款	195,900,000.00	254,400,000.00
华夏银行绍兴越城支行	人民币	抵押借款	-	105,336,000.00
江苏银行杭州分行	人民币	抵押借款	400,000,000.00	200,000,000.00
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
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
中国农业银行杭州汽车城支行[注 2]	人民币	抵押借款	119,700,000.00	120,000,000.00
浦发银行杭州临安支行[注 2]	人民币	抵押借款	199,500,000.00	200,000,000.00
农业银行奉化支行	人民币	抵押借款	32,000,000.00	202,000,000.00
北京银行股份有限公司上海分行	人民币	抵押借款	235,000,000.00	240,000,000.00
中国工商银行南京高淳支行	人民币	抵押借款	100,000,000.00	352,340,000.00
中国银行宁波江北电商支行	人民币	抵押借款	-	35,350,000.00
建行无锡城北支行、农行无锡梁溪支行[注 3]	人民币	抵押借款	-	654,700,000.00
中国光大银行股份有限公司宁波分行	人民币	抵押借款	80,000,000.00	50,000,000.00
中国农业银行淮安清江浦支行	人民币	抵押借款	170,000,000.00	320,000,000.00
国投泰康信托有限公司	人民币	抵押借款	-	399,800,000.00
华夏银行股份有限公司温州分行	人民币	抵押借款	519,000,000.00	653,000,000.00
平安银行股份有限公司宁波分行	人民币	抵押借款	687,500,000.00	960,340,245.08
中国农业银行盐城开发区科技支行	人民币	抵押借款	86,000,000.00	132,000,000.00
中国工商银行股份有限公司盐城分行	人民币	抵押借款	280,000,000.00	217,000,000.00
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	302,337,000.00	14,714,700.00
中国农业银行诸暨市支行	人民币	抵押借款	177,000,000.00	327,000,000.00
建设银行常熟分行、农业银行常熟分行[注 4]	人民币	抵押借款	378,000,000.00	408,000,000.00
中国农业银行股份有限公司海宁市支行	人民币	抵押借款	150,000,000.00	200,000,000.00
建设银行余姚支行	人民币	抵押借款	63,500,000.00	84,000,000.00

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(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
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
中国建设银行股份有限公司福鼎支行	人民币	抵押借款	124,600,000.00	178,000,000.00
平安银行奉化支行	人民币	抵押借款	388,000,000.00	308,000,000.00
光大银行	人民币	抵押借款	330,000,000.00	470,500,000.00
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
中国农业银行磐安支行	人民币	抵押借款	150,000,000.00	150,000,000.00
工商银行虹桥万象城支行	人民币	抵押借款	203,000,000.00	206,500,000.00
中国银行海南省分行	人民币	抵押借款	415,103,029.55	387,796,762.00
交通银行海南省分行营业部	人民币	抵押借款	321,660,000.00	391,660,000.00
交通银行股份有限公司海南省分行	人民币	抵押借款	170,000,000.00	100,000,000.00
中国银行股份有限公司宿迁分行	人民币	抵押借款	230,000,000.00	-
韩亚银行青岛分行	人民币	抵押借款	325,000,000.00	-
华夏银行青岛分行	人民币	抵押借款	81,600,000.00	-
杭州银行滨江支行	人民币	抵押借款	260,000,000.00	-
中国工商银行股份有限公司上海虹桥开发区支行	人民币	抵押借款	428,000,000.00	-
华夏银行温州龙湾支行	人民币	抵押借款	285,000,000.00	-
浙商银行杭州朝晖支行	人民币	抵押借款	240,000,000.00	-
中国建设银行股份有限公司福鼎支行	人民币	抵押借款	160,000,000.00	-
中国银行股份有限公司新昌支行	人民币	抵押借款	400,000,000.00	-
农行磐安县支行	人民币	抵押借款	150,000,000.00	-
交通银行台州分行	人民币	抵押借款	508,740,000.00	-
浙商银行舟山分行	人民币	抵押借款	245,500,000.00	-
中国银行股份有限公司临安支行	人民币	抵押借款	620,000,000.00	-
阜阳颍淮农村商业银行股份有限公司文峰支行	人民币	抵押借款	120,000,000.00	-
中国农业银行宁海县支行	人民币	抵押借款	170,000,000.00	-
东亚银行古北一号	人民币	保证借款	109,000,000.00	-
江苏银行镇江丹徒支行	人民币	抵押借款	253,125,000.00	-
工商银行泰州新区支行[注 5]	人民币	抵押借款	57,796,500.00	-
中国农业银行泰州海陵支行[注 5]	人民币	抵押借款	25,725,000.00	-
工商银行上海虹桥开发区支行[注 5]	人民币	抵押借款	14,583,500.00	-
合计			19,142,520,029.55	19,905,250,207.08

[注 1]: 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 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,农行杭州汽车城支行、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 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,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 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,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 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,工商银行泰州新区支行、中国农业银行泰州海陵支行、工商银行上海虹桥开发区支行全体作为贷款人,向本公司之子公司泰州宝龙房地产有限公司提供总计金额为人民币 110,000 万元的贷款。

20、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]	2019/1/18	2,555,915,100.00	-	277,299,282.11
公司债券(公募债)[注 2]	2019/3/8	472,266,500.00	-	43,474,395.62
公司债券(公募债)[注 3]	2018/8/24	32,302,500.00	-	1,444,983.75
公司债券[注 4]	2017/8/29	1,000,000,000.00	5,660,377.36	62,338,879.72
公司债券(私募债)[注 5]	2018/12/13	1,000,000,000.00	11,198,000.00	49,910,269.20
中期票据[注 6]	2019/3/7	1,000,000,000.00	21,233,584.91	108,858,579.84
公司债券[注 7]	2019/4/1	300,000,000.00	2,940,000.00	28,788,460.07
公司债券(私募债)[注 8]	2019/7/15	600,000,000.00	1,627,358.49	43,190,801.78
资产支持证券(公募债)[注 9]	2019/9/6	900,000,000.00	6,385,335.93	54,626,053.15
超短期融资券	2019/8/21	400,000,000.00	720,000.00	18,165,245.89
超短期融资券	2019/10/17	300,000,000.00	-	8,778,688.52
超短期融资券	2019/12/19	300,000,000.00	-	9,886,027.40
公司债券(公募债)[注 10]	2019/11/20	1,070,000,000.00	3,410,000.00	47,218,413.88
公司债券[注 11]	2020/1/20	930,000,000.00	4,386,792.45	29,478,585.66
公司债券(公募债)[注 12]	2020/3/20	1,500,000,000.00	7,075,471.70	25,770,681.37
超短期融资券	2020/5/6	<u>500,000,000.00</u>	=	<u>3,616,438.36</u>
合计		<u>12,860,484,100.00</u>	<u>64,636,920.84</u>	<u>812,845,786.32</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]	2,555,915,100.00	191,703,217.18	85,596,064.93	-	-

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

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 2]	472,266,500.00	33,060,307.93	10,414,087.69	-	-
公司债券(公募债)[注 3]	32,302,500.00	-	1,444,983.75	-	-
公司债券[注 4]	999,970,473.96	-	56,708,028.40	-	-
公司债券(私募债)[注 5]	997,672,597.52	-	41,039,671.68	-	-
中期票据[注 6]	992,872,600.95	72,000,000.00	22,752,393.98	-	-
公司债券[注 7]	298,928,638.62	21,601,080.00	5,318,741.45	-	-
公司债券(私募债)[注 8]	-	-	42,658,029.20	-	598,905,414.09
资产支持证券(公募债)[注 9]	-	27,905,196.09	26,810,595.48	-	893,524,925.65
超短期融资券	-	417,445,245.89	-	-	-
超短期融资券	-	308,778,688.52	-	-	-
超短期融资券	300,000,000.00	-	9,886,027.40	-	-
公司债券(公募债)[注 10]	-	-	46,831,544.36	-	1,066,976,869.52
公司债券[注 11]	-	-	27,456,344.26	-	927,635,448.95
公司债券(公募债)[注 12]	-	-	25,150,684.93	-	1,493,544,524.74
超短期融资券	500,000,000.00	-	3,616,438.36	-	-
合计	7,149,928,411.05	1,072,493,735.61	405,683,635.87	-	4,980,587,182.95

[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 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 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 元的 6.80%三年期中国公司债券。

[注 5]于 2018 年 12 月 13 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 元的 7.50%三年期中国公司债券。

[注 6]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 10,000,000,000 元的 7.20%两年期中期票据。

[注 7]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 元的 7.20%两年期住房租赁专项公司债券。

[注 8]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。

[注 9]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 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 10]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。

[注 11]于 2020 年 1 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 9,300,000,000 的 6.67%五年期公司债券。

[注 12]于 2020 年 3 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 1,500,000,000 的 6.00%三年期住房租赁专项公司债券。

21、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

22、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	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00

注: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。

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2020年6月30日,该笔永续债的本金余额为50,000万元。

23、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	-	341,530,297.34	1,560,686,297.07

24、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	28,311,748,810.78	25,066,273,086.33
调整期初未分配利润合计数	-	-
调整后期初未分配利润	28,311,748,810.78	25,066,273,086.33
加:本期归属于母公司所有者的净利润	2,473,910,926.09	1,856,846,406.63
减:提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	2,092,900,000.00	-
转作股本的普通股股利	-	-
永续债利息	18,947,945.00	14,249,033.31
其他转出	-	-
期末未分配利润	28,673,811,791.87	26,908,870,459.65

25、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	14,903,858,386.88	9,362,882,023.22	10,182,216,571.95	6,355,231,385.90
出租物业收入	667,142,111.73	100,428,926.04	549,466,930.85	38,604,316.87
酒店收入	109,042,389.63	186,422,994.80	208,787,857.34	219,331,116.95
土地一级开发	435,922,537.83	264,159,538.20	276,196,899.68	184,130,898.53
其他收入	457,194,371.31	163,107,747.99	195,786,702.95	76,200,278.27
合计	16,573,159,797.38	10,077,001,230.25	11,412,454,962.77	6,873,497,996.52

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

26、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	963,490,605.84	913,705,745.34
城市维护建设税	49,278,548.57	38,577,138.01
教育费附加	22,185,668.52	16,662,055.15
地方教育附加	14,513,166.34	10,980,147.99
营业税	-	228,794.50
其他	41,432,688.36	24,235,790.72
合计	1,090,900,677.63	1,004,389,671.71

27、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	373,425,626.66	334,666,741.24
注销子公司产生的投资收益	-6,031,552.71	-
业务收购产生的投资收益	37,918,151.75	-
合计	405,312,225.70	334,666,741.24

注: 业务收购产生的投资收益系泰州宝龙房地产有限公司合作方将共同控制项目的控制权让与本集团致从联合营企业转子公司确认投资收益 37,918,151.75 元。

(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	上期发生额
宁波雅戈尔北城置业有限公司	373,822,339.18	60,374,281.35
苏州凯合投资咨询有限公司	82,050,844.59	117,082,991.85
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	26,296,517.12	-26,829,993.00
天津愉景城置业有限公司	10,571,969.72	-13,121,381.78
青岛海龙衣联置业有限公司	1,997,333.50	
青岛宝龙资产管理有限公司	457,599.11	429,911.38
镇江恒润房地产开发有限公司	301,512.87	-179,103.39
杭州展骧实业有限公司	-	4,468,638.24
杭州聚佑企业管理有限责任公司	-	13,729.92
杭州聚厉企业管理有限公司	-	4,106.39
泰州宝龙房地产有限公司	-	-1,498,344.40
天津顺集置业有限公司	-	-1,170,672.09
上海兴万置业有限公司	-	-793,763.09
南京宝茂置业有限公司	-75,582.85	-3,922,159.40

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海丰杰企业管理有限公司	-140,964.36	-3,993,134.60
泉州世茂世悦置业有限公司	-359,618.64	-661,819.63
浙江星宝地置业有限公司	-418,642.16	
盐城圣桦京府置业有限公司	-431,940.70	
浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	-1,043,392.72	
宁波融辉置业有限公司	-1,402,874.09	
天台茂龙房地产开发有限公司	-1,441,533.71	
上海泉商投资股份有限公司	-1,603,786.96	-226,078.90
杭州临安龙兴房地产开发有限公司	-1,764,055.88	
杭州嘉怡置业有限公司	-1,902,576.19	
平阳中基联业置业有限公司	-2,177,805.01	
金华市瑞麟房地产开发有限公司	-2,712,374.69	-5,036,718.74
上海涛峡企业管理有限公司	-2,862,816.86	
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	-3,434,863.49	
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)	-3,675,518.12	
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	-4,789,133.99	
常熟世宝房地产开发有限公司	-5,023,483.23	-1,067,882.62
温州万聚置业有限公司	-5,073,140.15	57,481,510.97
徐州金碧房地产开发有限公司	-5,092,253.87	-1,837,900.85
台州鹏森房地产开发有限公司	-5,359,998.93	
上海湖康企业管理有限公司	-5,519,633.50	-4,198,864.50
杭州宝龙桃源实业发展有限公司(曾用名: 杭州宝龙桃源置业发展有限公司)	-6,062,242.85	
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	-7,428,070.77	-5,028,590.03
上海都铎企业管理有限公司	-7,460,192.19	-1,617,249.81
宁波宝龙华洋置业发展有限公司	-10,381,245.50	176,137,863.82
浙江舟山中轴置业有限公司	-15,765,198.78	-10,142,635.85
常州诚远置业发展有限公司	-18,669,549.24	=
合计	<u>373,425,626.66</u>	<u>334,666,741.24</u>

(3) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

28、公允价值变动损益

<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	1,265,732,742.00	863,296,154.00

29、资产处置收益

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
固定资产处置收益	2,008,019.41	8,545,714.25
投资性房地产处置收益	-	
合计	<u>2,008,019.41</u>	<u>8,545,714.25</u>

30、营业外收入

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>	<u>计入当期非经常性 损益的金额</u>
罚没及违约金收入	9,213,137.56	10,463,552.99	9,213,137.56
其他	<u>54,836,753.91</u>	<u>90,503,034.63</u>	<u>54,836,753.91</u>
合计	<u>64,049,891.47</u>	<u>100,966,587.62</u>	<u>64,049,891.47</u>

31、所得税费用

(1) 所得税费用表

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
当期所得税费用	1,174,625,967.16	881,089,952.41
递延所得税费用	<u>253,330,277.77</u>	<u>-21,576,721.04</u>
合计	<u>1,427,956,244.93</u>	<u>859,513,231.37</u>

32、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

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>
① 将净利润调节为经营活动现金流量:	
净利润	4,228,988,897.11
资产减值准备	40,308,139.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	59,765,787.74
无形资产摊销	16,122,668.06
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)	-2,057,691.50
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)	49,672.09
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	-1,265,732,742.00
财务费用(收益以“一”号填列)	327,971,644.44

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	本期金额
投资损失(收益以“-”号填列)	-405,312,225.70
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-16,330,302.57
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	269,660,580.34
存货的减少(增加以“-”号填列)	4,928,377,161.83
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-945,305,836.30
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-5,557,340,640.59
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	1,679,165,112.78
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	-
③ 现金及现金等价物净变动情况:	
现金的期末余额	16,350,828,228.66
减: 现金的年初余额	15,413,257,749.63
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	937,570,479.03

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
① 现金	16,350,828,228.66	15,413,257,749.63
其中: 库存现金	1,048,540.07	580,446.96
可随时用于支付的银行存款	16,349,779,688.59	15,412,677,302.67
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	16,350,828,228.66	15,413,257,749.63
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明:

2020年1月至6月现金流量表中现金及现金等价物期末余额为16,350,828,228.66元,2020年6月30日资产负债表中货币资金期末余额为17,691,301,447.07元,差额1,340,473,218.41元,系现金流量表现金及现金等价物期末余额扣除了不符合现金及现金等价物标准的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1,340,473,218.41元。

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

33、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	1,340,473,218.41	详见附注五、1
存货	24,957,896,068.08	抵押
在建工程	365,702,923.30	抵押
固定资产	1,310,099,372.75	抵押
无形资产-土地使用权	112,407,480.66	抵押
投资性房地产	31,334,947,804.43	抵押
合计	59,421,526,867.63	

六、企业合并及合并财务报表

1、非同一控制下企业合并

根据集团子公司上海鹏烨企业管理有限公司和泰州市海创置业有限公司签订的《一致行动协议》，上海宝龙实业发展(集团)有限公司能够控制泰州宝龙房地产有限公司，故自2020年1月起泰州宝龙房地产有限公司纳入合并报表范围。

2、同一控制下企业合并

无

3、处置子公司

本期注销子公司厦门宝龙置业发展有限公司。

4、其他原因的合并范围变动

(1)本期新设子公司

名称	期末净资产	本期净利润
无锡英聚房地产有限公司	266,791,642.01	-7,708,357.99
珠海宝龙房地产开发经营有限公司	-5,703,599.24	-5,703,599.24
临海聚祥房地产开发有限公司	74,749,082.71	-5,250,917.29

七、关联方关系及其交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例
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、本公司的子公司变动情况详见本财务报表附注六。

3、本公司的重要合营和联营企业情况

<u>合营或联营企业名称</u>	<u>与本公司关系</u>
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
宁波市赫江置业有限公司	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
杭州聚嵘企业管理有限公司	本公司之联营企业
盐城圣桦京府置业有限公司	本公司之联营企业
杭州展骥实业有限公司	本公司之联营企业
上海展骥实业发展有限公司	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
舟山聚佑房地产开发有限公司	本公司之联营企业
绍兴世茂新启航置业有限公司	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
泉州市上泉实业发展有限公司	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
上海湖康企业管理有限公司	本公司之联营企业
上海湖邦房地产有限公司	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
镇江恒润房地产开发有限公司	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
徐州金碧房地产开发有限公司	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
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
上海都铎企业管理有限公司	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
绍兴柯桥聚杭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
上海涛峡企业管理有限公司	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
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	本公司之联营企业
苏州凯合商务信息咨询有限公司	本公司之合营企业
上海旭梭实业有限公司	本公司之合营企业
上海旭亨置业有限公司	本公司之合营企业
宁波宝龙华洋置业发展有限公司	本公司之合营企业
宁波雅戈尔北城置业有限公司	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

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
台州鹏森房地产开发有限公司	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
常州诚远置业发展有限公司	本公司之合营企业
杭州宝龙桃源实业发展有限公司	本公司之合营企业
浙江星宝地置业有限公司	本公司之合营企业
杭州临安龙兴房地产开发有限公司	本公司之合营企业
杭州鸿煊企业管理咨询有限公司	本公司之合营企业
宁波融辉置业有限公司	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
上海振茜企业管理有限公司	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
台州天衢置业有限公司	本公司之合营企业
上海半杰企业管理有限公司	本公司之合营企业
上海荣城置业有限公司	本公司之合营企业
海南宝龙晋合置业有限公司	本公司之合营企业
天津顺集置业有限公司	本公司之合营企业
义乌美龙置业有限公司	本公司之合营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
许健康先生	最终控股股东、本公司董事
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
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
厦门诚睿投资管理有限公司	同一家族控股企业
无锡玉龙资产管理有限公司	同一家族控股企业
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
扬州金轮宝龙置业有限公司	最终控制方之合营企业
珠海鹏湾置业有限公司	最终控制方之合营企业
Everland Development Limited	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
宝龙地产(维京)控股有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙地产控股有限公司	受同一最终控制方控制

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
常州骏龙商业管理有限公司	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
东营宝龙商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
福州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
海南宝长物业管理有限公司	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
杭州骏龙企业管理有限公司	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
晋江御龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
锦康企业管理(上海)有限公司	受同一最终控制方控制
良声有限公司	受同一最终控制方控制
洛阳宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
南京龙谦实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡宝创房地产置业有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡合众创智广告有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡纳迪通建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡润天畅建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡优浦建筑设计有限公司	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
青岛宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙资产管理有限公司	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
厦门华龙物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
厦门联商物流有限公司	受同一最终控制方控制
山东泰安瑞龙大酒店有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙商业地产管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝谦商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝瞻商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海楚浩建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
上海贵铂投资管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海赫臻实业有限公司	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
上海华瞻商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海寰亚建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海锦财投资咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海泾龙企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海锦新企业管理有限公司	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
上海凝艳实业有限公司	受同一最终控制方控制
上海鹏炽实业发展有限公司	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
上海兴龙投资管理有限公司	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
上海煦新贸易有限公司	受同一最终控制方控制
上海煦新企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海盈捷贸易有限公司	受同一最终控制方控制
上海盈捷营销策划有限公司	受同一最终控制方控制
上海源龙投资管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海韵翎企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海致棠网络科技有限公司	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
苏州太仓宝龙大酒店有限公司	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
拓邦企业管理(上海)有限公司	受同一最终控制方控制
无锡宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
新乡宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
新乡宝龙物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
烟台宝龙金骏房地产有限公司	受同一最终控制方控制
盐城宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
扬州宝龙房地产有限公司	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
郑州宝龙商业物业管理有限公司	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
珠海鹏焯置业有限公司	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
宝龙集团发展有限公司	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
上海宝龙华韵艺术发展有限公司	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
晋江宝龙大酒店有限公司	受同一最终控制方控制

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

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 (万元)	上期发生额 (万元)
上海楚浩建筑工程有限公司	工程费	17,728.37	-
厦门联商物流有限公司	工程费	15,826.75	17,995.90
上海盈捷贸易有限公司	工程费	6,036.84	11,104.92
上海宝龙商业地产管理有限公司	策划费、管理费	5,463.24	6,508.51
萍乡润天畅建筑工程有限公司	工程费	4,978.15	-
常州隆腾贸易有限公司	工程费	4,044.16	-
福建平安报警网络有限公司	购买固定资产	1,331.15	1,014.30
上海悦商信息科技有限公司	系统开发服务	1,135.36	-
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	管理费	1,047.36	834.54
上海凝艳实业有限公司	招商费	809.26	-
萍乡合众创智广告有限公司	广告费、咨询费、宣传费、营销费	721.42	-
上海宝龙物业管理有限公司	管理费、水电费、策划费、招商费	700.23	8,719.28
上海煦新贸易有限公司	设备采购	665.56	2,700.72
萍乡宝创房地产置业有限公司	销售代理费、销售佣金	492.96	629.62
上海隽新企业管理有限公司	招商费、管理费	407.68	1,698.08
海南宝长物业管理有限公司	物业管理费	400.24	-
上海宝龙华韵艺术发展有限公司	画作采购	312.85	-
萍乡优浦建筑设计有限公司	设计费、工程款	307.21	1,043.89
上海煦新企业管理有限公司	宣传费、物业管理费、租金、水电费、咨询费	289.60	855.58
厦门华龙物业管理有限公司	水电费、物业管理费、其他	193.57	1,059.52
上海致展文化发展有限公司	其他	150.00	184.98
上海贵铂投资管理咨询有限公司	工程咨询费	-	10,175.60
青岛宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	-	6,526.33
宝龙地产(香港)控股有限公司	工程咨询费	-	3,687.29
郑州宝龙商业物业管理有限公司	管理费	-	2,242.34
新乡宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	-	1,855.19
盐城宝龙商业物业管理有限公司	管理费	-	1,426.92
上海宝谦商业经营管理有限公司	咨询费	-	945.91
晋江御龙商业物业管理有限公司	咨询费	-	924.00
杭州骏龙企业管理有限公司	场地使用费	-	910.99
无锡宝龙商业物业管理有限公司	租金管理费	-	885.25

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(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 (万元)	上期发生额 (万元)
福州宝龙商业经营管理有限公司	管理费	-	792.92
阜阳宝龙商业经营管理有限公司	咨询费	-	741.52
常州骏龙商业管理有限公司	租金	-	666.34
洛阳宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	-	471.01
蚌埠宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	-	461.72
上海泾龙企业管理有限公司	物业管理费	-	335.78
新乡宝龙物业管理有限公司	物业费	-	315.59
上海盈捷营销策划有限公司	咨询费	-	288.26
上海源龙投资管理有限公司	咨询费	-	255.00
上海华瞻商业经营管理有限公司	物业管理费	-	234.49
东营宝龙商业经营管理有限公司	闲置房物管费	-	207.22
天津骏龙商业管理有限公司	其他	-	200.00
晋江宝龙大酒店有限公司	酒店住宿服务费	-	157.67
镇江御龙商业管理有限公司	物业管理费用	-	131.61
厦门宝龙大酒店有限公司	酒店住宿服务费	-	116.84
上海兴龙投资管理有限公司	物业管理费	-	65.00
杭州皓龙企业管理有限公司	租金	-	54.74

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 (万元)	上期发生额 (万元)
上海宝龙商业地产管理有限公司	租赁收入, 其他收入	3,576.42	1,867.53
常州隆腾贸易有限公司	评估咨询费	270.00	-
上海饒新企业管理有限公司	物业管理费	123.90	426.09
上海宝谦商业经营管理有限公司	其他收入	103.55	-
上海煦新企业管理有限公司	其他收入	94.14	445.71
上海商盛投资管理咨询有限公司	其他收入	92.85	223.04
烟台宝龙金骏房地产有限公司	装修费	92.61	521.77
上海宝龙物业管理有限公司	物业管理费	48.55	876.82
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	其他收入	31.46	130.46
上海源龙投资管理有限公司	租赁收入	15.69	100.29
青岛宝龙房地产发展有限公司	其他收入	8.01	2,279.7
杭州富阳宝龙商业投资管理有限公司	管理费用	-	1,566.94
郑州宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	-	861.67
盐城宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	-	860.16
无锡宝龙商业物业管理有限公司	代垫费用	-	831.86
青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	-	502.06
上海煦新贸易有限公司	设备物资采购款	-	455.66

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(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 (万元)	上期发生额 (万元)
常州骏龙商业管理有限公司	商业开办费	-	402.57
上海华瞻商业经营管理有限公司	其他收入	-	327.86
晋江御龙商业物业管理有限公司	租赁收入	-	296.96
杭州骏龙企业管理有限公司	场地使用费	-	264.90
上海宝瞻商业经营管理有限公司	电费	-	248.72
福州宝龙乐园游乐有限公司	租赁收入	-	168.54

(2) 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
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	138,500.00 0.00	2016/7/26	2026/7/25	否
Smart Line Development Limited	宝龙地产控股有限公司	127,431,000.00	2017/9/1	2020/9/1	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	2021/8/20	否
厦门宝龙地产管理有限公司	厦门联商物流有限公司	50,000,000.00	2020/1/19	2021/1/18	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	127,121,700.00	2020/6/2	2023/6/1	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	97,625,000.01	2018/11/12	2021/11/11	否
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	99,000,000.00	2019/9/10	2022/9/29	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	差额补足义务	2019/9/30	2021/9/30	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	255,750,000.00	2019/11/27	2022/7/20	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	台州华懿置业有限公司	125,000,000.00	2020/4/17	2023/12/20	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	杭州宝龙桃源实业发展有限公司	100,000,000.00	2020/6/30	2023/6/30	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	杭州临安龙兴房地产开发有限公司	255,000,000.00	2020/3/27	2023/3/24	否

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(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	315,000,000.00	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	74,750,000.00	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	313,000,000.00	2016/10/31	2026/10/31	否
上海宝龙物业管理有限公司曹路分 公司(华新)、上海宝龙实业发展(集 团)有限公司	上海瑞龙投资管理 有限公司	230,000,000.00	2017/3/24	2032/3/21	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	173,040,000.00	2018/4/28	2021/4/23	否
宝龙地产控股有限公司	宁波远大实业投资 有限公司	230,720,000.00	2018/4/28	2021/4/23	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、福州宝龙商业经营管理有限公司	福州宝龙贸易有限 公司	678,500,000.00	2018/12/20	2031/12/19	否
宝龙地产控股有限公司	杭州龙耀实业有限 公司	319,200,000.00	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	452,500,000.00	2019/1/10	2022/1/10	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	宁波奉化宝龙华祥 置业有限公司	80,000,000.00	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	359,000,000.00	2019/11/25	2032/11/25	否
宝龙地产控股有限公司	常州宝龙置业发展 有限公司	396,000,000.00	2019/12/6	2024/12/6	否
宝龙地产控股有限公司	宝龙星创实业(杭州) 有限公司	9,000,000.00	2020/6/30	2023/6/30	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	119,000,000.00	2020/3/13	2025/3/13	否

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

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	固定资产	211,254,537.42	138,500,000.00	2026/7/25
		济南分行	土地使用权	13,592,477.02		
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	存货	321,661,021.53	150,000,000.00	2020/12/11
		厦门分行				
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	存货	45,043,762.07	200,000,000.00	2021/7/31
		厦门分行				
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	投资性房地产	1,295,589,013.02	100,000,000.00	2021/8/20
		厦门分行				
苏州宝龙房地产发展有限公司	厦门联商物流有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司	存货	32,253,360.88	50,000,000.00	2021/1/18
		公司厦门分行				
合计				1,919,394,171.94		

2) 本公司作为被担保方

截至报告期末,无本公司作为被担保方的关联方抵押担保。

③ 质押担保

截至报告期末,无关联方质押担保。

(3) 关联方应收应付款项

① 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
预付账款	上海盈捷贸易有限公司	-	-	4,777,478.51	-
预付账款	上海宝龙商业地产管理有限公司	13,242,889.65	-	-	-
预付账款	上海韵翎企业管理有限公司	8,000,000.00	-	-	-
预付账款	常州隆腾贸易有限公司	5,475,351.02	-	-	-
应收账款	常州诚远置业发展有限公司	-	-	1,751,292.22	-
应收账款	福州宝龙乐园游乐有限公司	21,170,805.00	-	20,738,919.00	-
应收账款	徐州金碧房地产开发有限公司	1,528,800.00	-	2,500,000.00	-
其他应收款	珠海宝龙置业有限公司	2,150,183,652.00	-	-	-

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(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	宝龙地产控股有限公司	1,492,294,178.09	-	744,879,576.61	-
其他应收款	宁波市赫江置业有限公司	1,190,412,146.13	-	-	-
其他应收款	上海宝展房地产开发有限公司	815,800,000.00	-	772,958,278.18	-
其他应收款	南京宝茂置业有限公司	802,024,682.61	-	880,520,683.00	-
其他应收款	浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	763,864,615.00	-	11,660,000.00	-
其他应收款	上海振茜企业管理有限公司	589,490,944.45	-	-	-
其他应收款	杭州聚厉企业管理有限公司	548,969,567.22	-	543,029,567.22	-
其他应收款	上海夏锋企业管理有限公司	483,848,979.08	-	483,848,979.08	-
其他应收款	南京威润房地产开发有限公司	470,924,239.87	-	396,417,521.74	-
其他应收款	扬州宝龙房地产有限公司	443,858,004.20	-	-	-
其他应收款	宝龙地产(香港)控股有限公司	424,546,852.94	-	430,371,375.75	-
其他应收款	台州天衢置业有限公司	405,526,274.24	-	191,242,452.86	-
其他应收款	杭州宝龙桃源实业发展有限公司	400,821,762.27	-	218,723,148.06	-
其他应收款	常州诚远置业发展有限公司	369,224,836.48	-	249,202,760.12	-
其他应收款	杭州聚嵘企业管理有限公司	364,029,850.00	-	-	-
其他应收款	上海丰杰企业管理有限公司	353,187,323.41	-	353,187,323.41	-
其他应收款	盐城圣桦京府置业有限公司	350,430,757.25	-	-	-
其他应收款	台州鹏森房地产开发有限公司	348,759,004.03	-	779,578,886.25	-
其他应收款	杭州鸿煊企业管理咨询有限公司	342,184,491.27	-	-	-
其他应收款	上海荣城置业有限公司	337,275,036.00	-	-	-
其他应收款	海南宝龙晋合置业有限公司	334,597,763.80	-	-	-
其他应收款	天津顺集置业有限公司	332,667,556.00	-	339,917,556.00	-
其他应收款	上海兴龙投资管理有限公司	310,318,100.38	-	303,118,100.38	-
其他应收款	青岛宝龙资产管理有限公司	306,467,983.34	-	313,114,077.00	-
其他应收款	杭州展骥实业有限公司	294,747,407.87	-	217,430,118.00	-
其他应收款	上海都绚企业管理有限公司	288,150,854.00	-	502,150,854.00	-
其他应收款	天津愉景城置业有限公司	285,076,003.90	-	318,076,003.90	-
其他应收款	苏州太仓宝龙大酒店有限公司	284,595,158.32	-	284,595,158.32	-
其他应收款	上海鹏炽实业发展有限公司	263,117,520.00	-	-	-
其他应收款	义乌美龙置业有限公司	203,041,527.18	-	-	-
其他应收款	烟台宝龙金骏房地产有限公司	179,725,633.26	-	156,855,633.26	-
其他应收款	Everland Development Limited	164,401,800.00	-	-	-
其他应收款	山东泰安瑞龙大酒店有限公司	159,911,413.47	-	142,435,132.71	-
其他应收款	镇江恒润房地产开发有限公司	139,212,175.34	-	-	-
其他应收款	南京龙谦实业发展有限公司	137,510,000.00	-	-	-
其他应收款	上海涛峡企业管理有限公司	131,347,445.40	-	290,002,000.00	-

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(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	天台茂龙房地产开发有限公司	124,550,160.00	-	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	-	103,000,500.00	-
其他应收款	上海锦财投资咨询有限公司	89,050,500.00	-	89,050,500.00	-
其他应收款	泉州世茂新里程置业有限公司	85,600,000.00	-	-	-
其他应收款	平阳中基联业置业有限公司	84,075,528.74	-	84,103,900.00	-
其他应收款	杭州聚佑企业管理有限责任公司	79,530,234.47	-	89,430,234.47	-
其他应收款	上海赫臻实业有限公司	78,470,579.27	-	78,470,579.27	-
其他应收款	杭州临安龙兴房地产开发有限公司	67,637,393.40	-	-	-
其他应收款	厦门诚睿投资管理有限公司	63,905,061.60	-	48,905,061.60	-
其他应收款	台州华懿置业有限公司	60,420,000.00	-	48,420,000.00	-
其他应收款	珠海鹏湾置业有限公司	57,078,833.85	-	-	-
其他应收款	浙江舟山中轴置业有限公司	53,709,107.55	-	-	-
其他应收款	上海致展文化发展有限公司	37,650,984.90	-	32,183,000.00	-
其他应收款	泉州世茂世悦置业有限公司	35,105,955.14	-	90,605,955.14	-
其他应收款	萍乡宝创房地产置业有限公司	22,505,116.16	-	18,826,526.88	-
其他应收款	拓邦企业管理(上海)有限公司	21,067,381.12	-	21,067,381.12	-
其他应收款	上海致棠网络科技有限公司	16,564,150.00	-	16,564,150.00	-
其他应收款	嘉兴誉承投资有限公司	14,151,020.00	-	14,150,320.00	-
其他应收款	青岛宝龙商业物业管理有限公司	10,693,669.58	-	-	-
其他应收款	上海宝龙艺境酒店管理有限公司	8,698,528.51	-	12,812,373.28	-
其他应收款	上海宝龙商业地产管理有限公司	2,962,775.02	-	15,292,252.82	-
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	宁波雅戈尔宝龙置业有限公司	-	-	413,664,882.00	-
其他应收款	上海盈捷贸易有限公司	-	-	293,137,157.40	-
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	绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	-	-	79,642,785.43	-
其他应收款	徐州金碧房地产开发有限公司	-	-	25,394,854.55	-

② 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	47,337,081.49	74,755,310.22
应付账款	厦门联商物流有限公司	3,082,406.25	25,872,983.82
应付账款	宝龙地产(香港)控股有限公司	14,699,602.29	25,311,701.89
应付账款	福建平安报警网络有限公司	13,937,818.74	11,751,964.07
应付账款	上海宝龙物业管理有限公司	1,006,832.88	10,413,429.90

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(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
应付账款	上海宝龙商业地产管理有限公司	-	9,607,065.39
应付账款	晋江宝龙大酒店有限公司	-	3,556,000.00
应付账款	萍乡合众创智广告有限公司	1,169,701.75	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	1,104,270.50	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
其他应付款	天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	1,677,918,030.38	1,625,717,537.38
其他应付款	宝龙集团发展有限公司	1,297,930,027.00	782,715,029.98
其他应付款	上海楚浩建筑工程有限公司	1,031,918,141.60	-
其他应付款	上海贵铂投资管理咨询有限公司	696,885,166.00	600,352,244.02
其他应付款	宁波雅戈尔北城置业有限公司	575,000,000.00	375,000,000.00
其他应付款	苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	535,000,000.00	649,176,679.00
其他应付款	浙江星宝地置业有限公司	373,932,575.46	-
其他应付款	上海展骥实业发展有限公司	338,855,544.00	230,355,544.00
其他应付款	上海盈捷贸易有限公司	319,712,110.01	-
其他应付款	绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	316,088,638.21	-
其他应付款	青岛海龙衣联置业有限公司	286,373,725.29	166,769,525.39
其他应付款	珠海鹏辉置业有限公司	270,981,500.00	-
其他应付款	青岛宝龙房地产发展有限公司	264,391,164.68	264,891,164.68
其他应付款	义乌众耀房地产开发有限公司	253,224,142.50	81,584,143.00
其他应付款	常熟世宝房地产开发有限公司	246,464,751.00	96,464,751.00
其他应付款	杭州萧山宝龙置业有限公司	226,393,893.56	276,893,893.56
其他应付款	上海华浔融资租赁有限公司	209,528,000.00	-
其他应付款	上海旭梭实业有限公司	203,940,000.00	203,940,000.00
其他应付款	苏州凯合商务信息咨询有限公司	203,940,000.00	203,940,000.00
其他应付款	金华市瑞麟房地产开发有限公司	184,944,308.33	82,444,308.33
其他应付款	宁波宝龙华洋置业发展有限公司	162,917,030.65	201,335,283.55
其他应付款	宝龙地产(维京)控股有限公司	155,041,050.00	-
其他应付款	无锡玉龙资产管理有限公司	147,731,510.41	86,173,094.40
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	上海絮范实业有限公司	87,984,828.00	87,984,828.00
其他应付款	宁波雅戈尔宝龙置业有限公司	84,865,997.50	-
其他应付款	上海盈捷营销策划有限公司	84,000,000.00	84,000,000.00
其他应付款	上海旭亨置业有限公司	73,523,759.50	51,202,492.00
其他应付款	萍乡润天畅建筑工程有限公司	61,476,850.40	-
其他应付款	澳门聚融发展有限公司	52,295,344.00	52,295,344.00
其他应付款	浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	50,185,509.00	-

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(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	萍乡纳迪通建筑工程有限公司	49,760,060.83	-
其他应付款	扬州金轮宝龙置业有限公司	45,390,000.00	42,840,000.00
其他应付款	天津宏耀装饰工程有限公司	43,890,000.00	43,890,000.00
其他应付款	上海湖康企业管理有限公司	42,172,261.00	20,000,000.00
其他应付款	厦门联商物流有限公司	32,986,610.14	381,690,848.77
其他应付款	杭州嘉怡置业有限公司	27,728,802.00	-
其他应付款	良声有限公司	21,277,580.36	510,497,526.90
其他应付款	常州隆腾贸易有限公司	19,795,000.00	12,795,000.00
其他应付款	铸康企业管理(上海)有限公司	18,503,879.03	18,408,077.03
其他应付款	上海寰亚建筑设计有限公司	18,483,948.95	10,733,948.95
其他应付款	上海凝艳实业有限公司	18,312,780.93	-
其他应付款	徐州金碧房地产开发有限公司	15,474,494.76	-
其他应付款	兰溪龙瑞房地产开发有限公司	12,350,140.09	-
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	泉州世茂新里程置业有限公司	-	199,720,000.00
其他应付款	镇江恒润房地产开发有限公司	-	58,397,040.00

八、财务担保合同

本公司发出的财务担保如下:

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
向授予本公司物业买家按揭贷款的银行发出担保	21,348,767,797.06	23,098,672,787.06
对联合营公司的借款保证担保	997,715,000.01	415,090,000.00
合计	22,346,482,797.07	23,513,762,787.06

九、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七\5\2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九\2\2之说明。

(2) 截至2020年6月30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	投资性房地产	492,248,653.39	230,000,000.00	2023/10/10
	新乡分行	存货	245,159,037.99		
晋江市晋龙实业发展有限公司	中国民生银行厦门分行	投资性房地产	1,797,508,065.71	315,000,000.00	2025/12/20
	营业部	投资性房地产	190,376,102.43	371,150,000.00	2030/3/16

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(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
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	齐鲁银行青岛即墨支行、 华夏银行青岛分行	固定资产	152,915,605.61		
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	580,268,886.51 294,561,096.03	313,000,000.00	2026/10/31
上海宝龙华睿房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司上海市浦东开发区支行、平安银行股份有限公司上海分行	固定资产 存货 投资性房地产	178,619,690.45 76,447,955.44 1,057,285,522.56	166,200,000.00 335,000,000.00	2031/10/20
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	1,263,907,717.15	335,000,000.00	2028/6/25
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	3,308,415,689.07	1,603,000,000.00	2032/9/12
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	68,365,801.88	135,500,000.00	2031/7/16
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	存货 投资性房地产	907,455,661.66 390,150,351.33	403,760,000.00	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	存货 投资性房地产	237,384,071.09 781,600,941.95	254,400,000.00	2021/12/7
杭州宝晋置业有限公司	江苏银行杭州分行	投资性房地产	716,610,797.36	400,000,000.00	2022/6/20
福州宝龙贸易有限公司	民生银行厦门分行集美支行	固定资产 投资性房地产	21,453,548.52 458,795,852.81	678,500,000.00	2031/12/19
温州宝信房地产开发有限公司	华夏银行温州分行、华夏银行温州龙湾支行	存货 投资性房地产	1,854,854,422.85 65,219,405.09	900,000,000.00	2023/5/15
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	90,281,704.12 20,029,612.93 602,759,440.69	227,000,000.00	2033/12/28
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 投资性房地产 固定资产	327,302,502.13 229,191,311 85,674,908.15	242,500,000.00	2028/9/26
杭州龙耀实业有限公司	农业银行杭州支行(汽车城支行)、浦发银行 杭州临安支行	存货 投资性房地产	359,628,036.83 1,244,870,094.08	319,200,000.00	2021/7/12
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	1,109,262,680.35	361,700,000.00	2021/6/30

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(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
上海宝龙康骏房地产开发有限公司	工商银行虹桥万象城支行	投资性房地产	402,403,060.75	203,000,000.00	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	540,766,550.26	378,000,000.00	2024/2/29
长影椰海(海南)房地产开发有限公司	中国银行	存货	914,273,042.26	415,103,029.55	2024/2/25
长影粤海(海南)房地产开发有限公司	交通银行、交通银行股份有限公司海南省分行	存货	653,209,188.98	491,660,000.00	2022/8/14
漳州宝龙英聚房地产有限公司	光大银行	存货	699,239,261.10	452,500,000.00	2022/1/10
		投资性房地产	96,400,000.00		
厦门宝龙实业有限公司	交通银行厦门同安支行	存货	25,929,982.31	1,095,000,000.00	2024/1/1
		投资性房地产	3,707,109,838.90		
		在建工程	365,702,923.30		
		固定资产	20,002,354.65		
盐城御龙置业有限公司	农行盐城开发区科技支行、工行盐城城南支行	存货	796,893,237.15	442,000,000.00	2022/10/25
		投资性房地产	603,900,000.00		
诸暨润龙置业有限公司	中国农业银行诸暨市支行	存货	729,216,560.04	177,000,000.00	2022/6/13
		投资性房地产	439,900,000.00		
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	378,867,514.74	89,400,000.00	2022/1/29
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	839,131,291.71	178,000,000.00	2021/11/29
宁波奉化宝龙华和置业有限公司	农业银行奉化支行	存货	1,947,800,216.83	32,000,000.00	2021/12/24
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	交通银行上海长宁支行	存货	116,021,668.73	1,568,000,000.00	2033/12/1
		投资性房地产	2,959,081,635.20		
盐城宝龙置业发展有限公司	中行南京古南都支行	存货	90,757,372.22	516,000,000.00	2029/6/10
		投资性房地产	1,360,421,660.27		
		固定资产	128,970,633.78		
上海嘉伟房地产开发有限公司	工行虹桥支行	存货	420,693,850.85	324,923,700.00	2029/11/1
		投资性房地产	422,214,128.68		
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	316,399,243.00	80,000,000.00	2021/11/12
		投资性房地产	170,186,832.22		
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	3,178,962,159.22	1,188,900,000.00	2022/6/21
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	1,141,730,956.68	284,600,000.00	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	308,314,157.15	375,000,000.00	2021/6/26
		投资性房地产	220,487,979.64		

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(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
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	15,133,379.47	150,000,000.00	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	88,198,900.00	64,500,000.00	2022/9/26
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	390,000,000.00	2022/12/16
常州宝龙置业发展有限公司	东亚银行上海分行	存货	426,102,483.29	396,000,000.00	2021/4/23
		投资性房地产	934,120,060.59		
南京宝龙康浚置业发展有限公司	南京工行高淳支行	存货	1,062,691,148.90	254,600,000.00	2022/7/24
		投资性房地产	810,164,704.25		
磐安宝龙置业有限公司	中国农业银行磐安支 行、农行磐安县支行	存货	903,060,836.51	300,000,000.00	2023/12/23
		投资性房地产	18,419,418.33		
宿迁宝龙置业发展有限公司	中国银行股份有限公司 宿迁分行	投资性房地产	991,214,635.23	260,000,000.00	2030/5/28
青岛宝龙置业发展有限公司	韩亚银行青岛分行	投资性房地产	1,038,986,816.56	340,000,000.00	2032/5/28
杭州华展房地产开发有限公司	杭州银行滨江支行	存货	644,950,898.31	360,000,000.00	2023/2/20
上海康睿房地产发展有限公司	中国工商银行股份有限 公司上海虹桥开发区支 行	投资性房地产	1,316,237,507.21	445,750,000.00	2035/2/15
杭州富阳翔龙房地产有限公司	浙商银行杭州朝晖支行	固定资产	32,457,104.45	260,000,000.00	2030/3/31
		土地使用权	22,038,067.02		
宝龙星创实业(杭州)有限公司	东亚银行杭州分行	投资性房地产	294,786,722.65	9,000,000.00	2023/6/30
台州璟懿实业有限公司	交通银行台州分行	存货	1,301,506,683.79	530,000,000.00	2025/3/24
		投资性房地产	66,704,757.23		
舟山世茂房地产开发有限公司	浙商银行舟山分行	存货	159,807,535.02	245,500,000.00	2023/1/2
杭州美生美置业有限公司	中国银行股份有限公司 临安支行	存货	148,951,032.50	680,000,000.00	2023/5/25
宁波锦晟置业有限公司	中国农业银行宁海县支 行	存货	249,995,469.62	210,000,000.00	2022/12/20
镇江宝龙置业发展有限公司	江苏银行镇江丹徒支行	投资性房地产	538,499,802.09	290,625,000.00	2028/3/29
泰州宝龙房地产有限公司	工商银行泰州新区支 行、中国农业银行泰州 海陵支行、工商银行上 海虹桥开发区支行	存货	210,938,395.18	98,105,000.00	2022/10/7
合计			<u>54,950,452,585.98</u>		

(3)报告期内已签订尚未履行的重大合同

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
物业开发业务	6,828,992,775.39	9,032,595,043.94
收购土地使用权	<u>2,533,129,699.87</u>	<u>3,187,891,816.80</u>
合计	<u>9,362,122,475.26</u>	<u>12,220,486,860.74</u>

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2020年1月1日至2020年6月30日合并财务报表附注
(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七\5\2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九\1\2之说明。

(2) 本公司合并范围内公司之间的担保情况

截止2020年6月30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
淮安宝龙建设发展有限公司	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 固定资产	277,050,268.60 46,418,369.70	191,000,000.00	2022/3/28
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 土地使用权	184,116,340.00 76,776,936.62	230,000,000.00	2032/3/21
阜阳宝龙展耀置业有限公司	阜阳宝龙展耀置业有限公司温德姆至尊豪廷大酒店	阜阳颍淮农村 商业银行股份 有限公司文峰支行	固定资产 投资性房地产	157,934,575.90 242,624,119.60	120,000,000.00	2023/5/26
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	2020/4/24
合计				1,211,206,891.30		

(3) 本公司合并范围内公司之间的质押担保情况

截止2020年6月30日本公司合并范围内公司之间的质押担保情况

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	长影金岛(海南)房地产开发有限公司	国投泰康	股权质押	上海樽昶投持有的项目公司31%的股权	198,800,000.00	2020/11/16
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	股权质押	上海樽昶投持有的项目公司31%的股权	399,800,000.00	2020/12/11

十、资产负债表日后非调整事项

截止财务报告批准报出日,本公司无应披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十一、其他重要事项

截止财务报告批准报出日,本公司无应披露的其他重要事项。

十二、财务报表的批准

本财务报告经公司董事会批准报出。

上海宝龙实业发展(集团)有限公司

二〇二〇年八月二十八日



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
 批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2008 年 11 月 24 日
 Date of Issuance

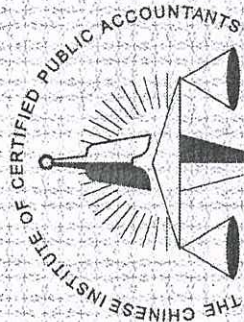


董毅强 (310000081976)
 您已通过2018年年检
 上海市注册会计师协会
 2018年04月30日



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



中国注册会计师协会

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(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.

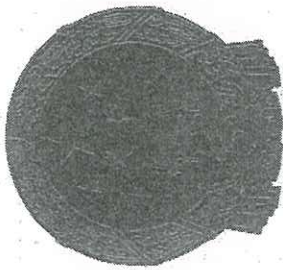
证书编号: 310000080052
No. of Certificate

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 31日
Date of Issuance /y /m /d

本复印件已审核与原件一致





会计师事务所 执业证书

称：上海会计师事务所（特殊普通合伙）

席合伙人：张晓荣

任会计师：

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：0001116

说明

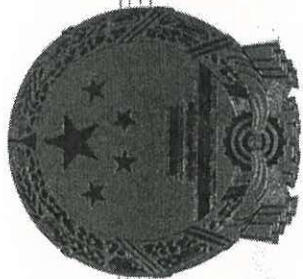
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000362

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

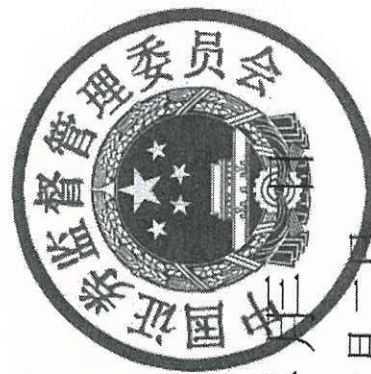
经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
上会会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 张晓荣

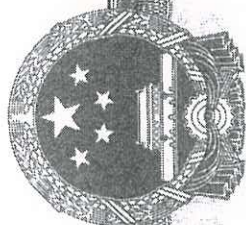


证书号: 32

发证时间: 二〇一二年十二月二日
证书有效期至: 二〇一三年十二月二日



本复印件已审核与原件一致



营业执照

统一社会信用代码

91310106086242261L

证照编号: 06000000202004240118

(副本)

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 上海会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人

张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 沈佳云, 朱清滨, 杨滢

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, 出具有关报告; 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】

成立日期 2013年12月27日

合伙期限 2013年12月27日 至 2033年12月26日

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层



登记机关

2020 年 04 月 24 日

本复印件已审核与原件一致