

上海宝龙实业发展（集团）有限公司

（住所：上海市闵行区七莘路 1855 号第 1 幢 4 层 02 室）

公开发行 2021 年公司债券（第一期）

募集说明书摘要

（面向合格投资者）

主承销商、簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

主承销商、债券受托管理人：中山证券有限责任公司



（住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、
22 层）

签署日：2021 年 1 月 6 日

声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本期债券公司长期主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。截至 2020 年 9 月末，发行人总资产规模为 1,610.25 亿元，总负债规模为 1,136.12 亿元，所有者权益合计（合并报表口径）为 474.13 亿元，其中归属于母公司所有者权益合计 356.65 亿元，发行人资产负债率为 70.55%（合并报表口径），母公司资产负债率为 45.93%。2017-2019 年度，发行人合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 426,341.50 万元、297,130.56 万元和 336,326.97 万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 353,266.34 万元，最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。

二、房地产行业与宏观经济运行情况密切相关，与国民经济发展周期呈正相关关系，固定资产投资规模、房地产行业发展、城市化进展等均受到经济周期的影响。因此，国民经济发展周期、宏观经济的发展速度都将对发行人的经营发展形成一定的影响。为促进国民经济的平稳运行，各级政府出台多项积极的财政政策、适度宽松的货币政策和投资鼓励政策，这有利于促进经济继续健康发展，并带动居民收入水平不断提高。但如果未来国家政策出现重大转变，财政与货币政策大幅收紧，将直接影响社会收入水平、收入预期、基建需求和支付能力，从而影响发行人业务的发展。

三、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

四、根据《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》相关规定，本期债券仅面向合格投资者中的机构投资者发行，公众投资者和合格投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当

性管理，仅限合格投资者中的机构投资者参与交易，公众投资者和合格投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。合格投资者中的机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，合格投资者中的机构投资者需要符合《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规限定的资质条件。

五、本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

六、发行人房地产销售收入占主营业务收入与营业利润的比重较高。由于房价是房地产供需关系调控的直接指标，行业前景存在较多不确定性。若未来房地产行业政策持续收紧，政府进一步利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控，行业发展持续低迷，则有可能影响发行人的房地产开发与销售业务，或可能增加发行人获取土地储备的难度与成本，进而可能会对发行人的盈利情况产生一定的影响。

七、发行人目前储备项目和开发项目集中于长三角地区，预期未来主营业务收入也主要来自于长三角区域。由于业务集中在少数区域，一旦长三角区域城市的房地产市场需求或市场价格出现较大波动，将直接对发行人的经营业绩产生较大的影响，进而对本期债券本息偿付造成较大影响。

八、本期债券为无担保债券。经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA+级，评级展望为“稳定”；本期债券的信用等级为 AA+级，说明本期债券偿还债务的能力很强，违约风险很低。在本期债券的存续期内，若受到国家政策法规变化影响，或者行业及市场环境发生重大不利变化，发行人经营状况受到重大不利影响并导致未能如期足额获得还款资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。

九、经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA+级，本期债券信用等级为 AA+级。同时，资信评级机构对公司和本期债券的评级是一个动态评估的过程。如果未来资信评级机构调低发行人主体或者本期债券的信用等级，本期债券的市场价格将可能发生波动从而给本期债券的投资者造成损失。

十、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购或购买或通过其他合法方式取得本期债券之行为均视为同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十一、最近三年及一期末，发行人的资产负债率分别为 59.99%、68.02%、70.97%和 70.55%。随着发行人房地产开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出相应增加，发行人的债务规模及资产负债率未来可能进一步上升。如果发行人持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，正常经营活动可能因此受到不利影响，从而增加发行人的偿债风险。

十二、截至 2020 年 9 月末，发行人有息负债期末余额合计为 4,070,512.42 万元，其中短期借款余额 116,789.70 万元，一年内到期的非流动负债余额 818,198.51 万元，长期借款余额 2,216,536.19 万元，应付债券余额 822,942.57 万元，永续资本工具余额 50,000.00 万元，其他应付款有息部分 46,045.45 万元。近年来发行人为满足经营发展需要，有息债务规模不断增长。未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使发行人面临一定的偿债资金压力。

十三、报告期内各期末，发行人的有息债务余额分别为 2,291,804.19 万元、3,185,060.35 万元、3,601,898.13 万元和 4,070,512.42 万元，财务费用分别为 1,505.68 万元、24,375.40 万元、27,846.02 万元和 40,809.47 万元。最近三年及一期，发行人费用化利息支出分别为 25,817.07 万元、37,121.25 万元、43,230.90

万元和 24,644.04 万元，资本化利息支出分别为 95,425.06 万元、145,029.77 万元、191,782.00 万元和 66,630.17 万元。发行人大多数利息支出计入资本化利息支出，未计入费用化利息支出，存在资本化利息支出较高的风险。

十四、报告期内各期末，发行人存货分别为 2,084,190.47 万元、4,163,540.53 万元、4,543,053.70 万元和 5,051,821.72 万元，占公司总资产的比例分别为 24.33%、35.31%、29.88%和 31.37%。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。

十五、截至 2019 年末，发行人应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款分别为 222,879.04 万元、2,046,671.84 万元、1,288,911.53 万元及 2,175,752.21 万元，其中关联方款项余额的占比分别为 2.28%、59.12%、1.35%和 50.96%。关联款项主要为交易形成与资金往来形成，其中其他应收款、其他应付款中关联方交易占比较高。若未来市场环境变化导致关联方及相互间的交易发生变化，发行人的生产经营活动可能受到不利影响。

十六、截至 2020 年 9 月末，发行人受限资产总计为 5,633,709.15 万元，占 2020 年 9 月末总资产比例为 34.99%。受限制资产主要系为银行借款设定的担保与抵押资产，主要包括公司及下属子公司开发项目的土地使用权、在建工程、已经完工的建筑物等。若公司及下属子公司无法按时偿付相关债务，导致受限资产所有权丧失，将会对公司后续融资以及资产正常使用带来不利影响。

十七、发行人投资性房地产主要为发行人自身开发并运营的持有型商业物业，发行人对投资性房地产采用公允价值计量。最近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 3,728,828.38 万元、4,370,750.37 万元、4,917,237.41 万元和 5,214,773.20 万元，占总资产比例分别为 43.53%、37.07%、32.34%和 32.38%。未来若市场环境出现恶化，导致发行人无法通过出售投资性房地产获得相应资金，将会对发行人财务及现金状况产生不利影响。最近三年及一期，发行人投资性房地产公允价值变动损益分别为 291,106.98 万元、245,161.94 万元、245,260.84

万元和 126,573.27 元，分别占当年利润总额的 45.72%、44.67%、27.23%和 16.85%，占比较高。若未来房地产市场环境发生变化，发行人持有的投资性房地产公允价值出现波动，将对发行人盈利水平产生不利影响。

十八、本次债券经发行人董事会和股东审议通过并出具了《上海宝龙实业发展（集团）有限公司关于发行公司债券的董事会决议》和《关于上海宝龙实业发展（集团）有限公司发行公司债券的股东决定》。董事会决议与股东决定一致通过，批准发行人在中国境内本次公开发行的公司债券本金总额不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）。公司将综合市场等各方面情况确定发行时间及发行条款等内容。

十九、近年来，国家出台了多项针对土地闲置的法律、规章政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理决定》、2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用和建设管理调控的通知》、2012 年 6 月国土资源部发布的《闲置土地处理办法》（2012 修订）等，加大了对土地闲置的处罚力度。若发行人未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将面临因土地闲置处罚导致被征缴土地闲置费甚至土地被无偿收回的风险。

二十、发行人及其下属公司不存在因土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被行政处罚或正在被立案调查的情况；在房地产市场调控期间，发行人及其下属公司不存在竞拍“地王”、哄抬地价等行为，不存在因竞拍“地王”、哄抬地价受到国土资源部门行政处罚或正在被国土资源部门立案调查的情形。发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员承诺，报告期内发行人及下属公司如因存在未披露的土地闲置和炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，给发行人和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。

二十一、发行人 2019 年度发行永续中票 50,000.00 万元，发行起始日为 2019 年 6 月 25 日，无固定借款到期日，无担保，截至 2020 年 9 月末，该笔永续资本工具期末余额 50,000.00 万元。

二十二、2016 年 12 月 20 日，发行人股东宝龙地产（香港）控股有限公司

作出增加注册资本及调整投资总额的股东决定，公司注册资本由 18,110.44 万元增加至 418,356.22 万元。宝龙地产（香港）控股有限公司以直接持有的 15 家子公司的股权进行出资。发行人于 2016 年 12 月 26 日完成营业执照变更，上述 15 家公司均成为发行人一级子公司。本次合并新增的子公司，其净资产未超过上年末净资产的 50%，总资产未超过上年末总资产的 50%，营业收入未超过上年营业收入的 50%，本次同一控制下的合并不构成重大资产重组。本次资产重组主要是发行人母公司为了增强发行人实力而进行的境内运营实体的整合。若未来地产市场形势调整，重组资产的盈利能力未达预期，将会对发行人整体经营情况产生不利影响。

二十三、2018 年 6 月末，上海宝龙实业发展（集团）有限公司全资子公司骏通发展有限公司向宝龙地产（维京）控股有限公司发行了 321,655 股新股，用于置换宝龙地产（维京）控股有限公司所持有的宝龙（维京）IV 有限公司 82% 股权。本次子公司资产置换前，上海宝龙实业发展（集团）有限公司持有骏通发展有限公司 100% 股权，宝龙地产（维京）控股有限公司持有宝龙（维京）IV 有限公司 82% 股权。本次子公司资产置换完成后，上海宝龙实业发展（集团）有限公司持有骏通发展有限公司 61% 股权，宝龙地产（维京）控股有限公司持有骏通发展有限公司 39% 股权；同时，骏通发展有限公司持有宝龙（维京）IV 有限公司 82% 股权，宝龙（维京）IV 有限公司连同其全资子公司宝龙置地发展有限公司并入骏通发展有限公司合并报表范围，进而并入上海宝龙实业发展（集团）有限公司合并报表范围。若未来地产市场形势调整，宝龙置地的盈利能力未达预期，将会对公司整体经营情况产生不利影响。

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

二十五、近三年及一期发行人净利润分别为 49.40 亿元、38.43 亿元、67.21 亿元和 56.21 亿元，最近三年发行人扣除非经常性损益后的净利润分别为 20.73 亿元、21.42 亿元、42.82 亿元。发行人净利润构成中，非经常性损益主要由发行人投资性房地产公允价值变动构成，占发行人净利润比重较大。如未来房地产市场环境发生变化，导致发行人所持有的投资性房地产公允价值产生波动，可能会对发行人净利润造成较大影响。

二十六、上海宝龙实业发展有限公司由于发展需要，于 2018 年 3 月 9 日将公司名称“上海宝龙实业发展有限公司”变更登记为“上海宝龙实业发展（集团）有限公司”。经上海市闵行区工商行政管理局核准，上海宝龙实业发展有限公司已办理完成工商变更登记手续。本次更名对发行人经营状况无实际影响，对债券偿付能力无实际影响。上海宝龙实业发展有限公司更名后，相关的债权债务关系由上海宝龙实业发展（集团）有限公司承继。

二十七、由于本期债券起息日为 2021 年 1 月 11 日，按照公司债券命名习惯，本期债券的名称变更为“上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本期债券发行的相关法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券债券持有人会议规则》、《上海宝龙实业发展（集团）有限公司与中山证券有限责任公司关于在中国境内公开发行公司债券之债券受托管理协议》等文件。

目录

声明.....	1
重大事项提示.....	3
目录.....	10
释义.....	12
第一节 发行概况.....	14
一、发行人基本情况.....	14
二、本次发行的基本情况及发行条款.....	14
三、本次债券发行及上市安排.....	19
四、本次债券发行的有关机构.....	20
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	23
六、认购人承诺.....	23
第二节 发行人及本次债券的资信状况.....	25
一、本次债券的信用评级情况.....	25
二、公司债券信用评级报告主要事项.....	25
三、发行人近三年其他评级情况.....	27
四、发行人的资信情况.....	29
第三节 偿债计划及其他保障措施.....	32
一、增信机制.....	32
二、偿债计划.....	32
三、偿债保障机制.....	34
四、违约的相关处理.....	37
第四节 发行人基本情况.....	41
一、发行人概况.....	41
二、发行人股东持股情况.....	45
三、发行人组织结构、治理结构、独立性.....	45
四、发行人重要权益投资情况.....	50
五、发行人股权结构及实际控制人基本情况.....	65
六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	67
七、发行人主要业务情况.....	71
八、发行人报告期内及其董事、监事、高级管理人员处罚及整改事项.....	95
九、关联方和关联交易.....	95
十、发行人报告期内是否存在资金被控股股东、实际控制人及关联方违规占用， 公司为上述主体提供担保的情形.....	115
第五节 财务会计信息.....	117
一、报告期内财务报告审计情况.....	117

二、发行人报告期内财务会计资料.....	117
三、合并财务报表范围及其变化情况.....	125
四、重要会计政策和会计估计的变更.....	129
五、报告期内公司主要财务指标.....	131
六、管理层讨论与分析.....	133
七、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化.....	165
八、重大或有事项或承诺事项.....	166
第六节 募集资金运用.....	173
一、公司债券募集资金数额.....	173
二、专项账户管理安排.....	173
三、本期募集资金运用计划.....	174
四、前次募集资金运用情况.....	174
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	176
第七节 备查文件.....	177

释义

在本募集说明书中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

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（香港）控股、控股股东	指	宝龙地产（香港）控股有限公司
实际控制人	指	许健康
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）
本次债券	指	根据发行人 2019 年 6 月 12 日召开的董事会和发行人股东 2019 年 6 月 26 日通过的有关决议，经中国证券监督管理委员会核准，在境内分期公开发行的本金总额不超过 50 亿元（含 50 亿元）人民币的公司债券
本期债券	指	上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的发行
主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
簿记管理人、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人、中山证券	指	中山证券有限责任公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
财政部	指	中华人民共和国财政部
人民银行	指	中国人民银行
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
承销团	指	由主承销商为承销本期债券发行而组织的承销机构的总称
承销方式	指	本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销，认购金额不足最终发行规模的部分，全部由主承销商余额包销
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《上海宝龙实业发展（集团）有限公司与中山证券有限责任公司关于在中国境内公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充
投资人、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体，两者具有同一涵义
《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

发行人律师、汇业	指	上海市汇业律师事务所
审计机构、上会	指	上会会计事务所（特殊普通合伙）
评级机构、联合评级、联合资信	指	联合信用评级有限公司、联合资信评估股份有限公司
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则，及此后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
报告期/最近三年及一期	指	2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月
最近三年及一期末	指	2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末
总建筑面积	指	在建设用地范围内独栋或多栋建筑物地面以上及地面以下各层建筑面积之总和
总占地面积	指	建筑物所占有或使用的土地水平投影面积

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

发行人名称：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

法定代表人：许健康

成立时间：2010 年 2 月 22 日

注册资本：418,356.22 万元

住所：上海市闵行区七莘路 1855 号第 1 幢 4 层 02 室

统一社会信用代码：91310000550074354L

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

信息披露事务负责人：贺旭光

信息披露事务联络人：丁川

联系电话：021-51759999

二、本次发行的基本情况及发行条款

（一）发行人的主体资格情况

1、发行人不属于地方政府融资平台公司

发行人成立于 2010 年 2 月 22 日，其唯一股东为宝龙地产（香港）控股有限公司，实际控制人为许健康。发行人主要从事开发和经营商业物业及大规模的综合性地产业项目，发展、投资物业和商业物业及为项目提供售后物业管理和服务，经营酒店业务，为宝龙地产控股有限公司（香港上市公司，股票代码为 1238.HK）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、员工培训和管理等管理职能。公司拥有健全的法人治理结构和公司组织架构，主营业务结构稳定，收入保持稳定态势，不依赖政府补贴，也不替政府进行融资活动，不属于地方政府融资平台公司。

经本期债券发行主承销商和发行人律师查询银保监会政府融资平台名单，发行人从未进入银保监会政府融资平台名单，目前也不在银保监会政府融资平台名单之中。

2、发行人房地产业务无违法违规情况

根据国务院办公厅发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）和中国证监会《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（2015年1月16日发布，以下简称“《监管政策》”）关于房地产行业上市公司再融资的相关要求，发行人组成自查小组对报告期内公司及纳入合并报表范围内的全资、控股房地产子公司在房地产开发过程中是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为进行了专项自查。

基于上述专项自查情况，发行人认为：公司及下属公司报告期内的房地产开发项目不存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，公司及下属公司不存在因上述土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被行政处罚或正在被(立案)调查的情况。

经本期债券发行主承销商和发行人律师查询中华人民共和国国土资源部官方网站等相关信息和资料，截至本募集说明书签署之日，发行人不存在因“闲置土地”、“炒地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规行为而被主管部门处以行政处罚的情况。

发行人董事、监事、高级管理人员、控股股东及实际控制人均已作出承诺：若因存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门处罚，给发行人及投资者造成损失的，发行人的董事、监事、高级管理人员、控股股东及实际控制人将承担由此产生的赔偿责任。

3、发行人近年来无其他违法违规情况

发行人最近 36 个月内公司财务会计文件不存在虚假记载，不存在其他重大违法行为。

发行人董事、监事、高管已经出具承诺函，承诺本次公开发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

发行人的所有有息债务均按时还本付息，不存在债务违约或迟延履行本息的情况。

发行人不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益情形。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的（2018）第 3579 号审计报告。上会会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的（2019）第 3717 号审计报告。上会会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的（2020）第 2214 号审计报告。

本期债券募集资金扣除承销费外，拟用于偿还已发行的公司债券（偿还发行人于深交所发行的“16 宝龙债”），资金使用用途符合《管理办法》第十五条的规定。

（二）核准情况及核准规模

1、2019 年 6 月 12 日，公司董事会审议通过了《关于上海宝龙实业发展（集团）有限公司发行公司债券的议案》并出具了《上海宝龙实业发展（集团）有限公司关于发行公司债券的董事会决议》。

2、2019 年 6 月 26 日，公司股东宝龙地产（香港）控股有限公司审议通过了《关于上海宝龙实业发展（集团）有限公司发行公司债券的议案》并出具了《关于上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行公司债券的股东决定》。

3、经中国证监会“【2019】2147 号”文件核准，公司将在中国境内公开发行不超过 50 亿元（含 50 亿元）公司债券。其中首期发行自中国证监会核准本期债券发行之日起十二个月内发行完毕，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

（三）本次债券的基本条款

1、**发行主体：**上海宝龙实业发展（集团）有限公司。

2、**债券名称：**上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）。

3、**发行规模：**本次债券发行规模不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元），采用分期发行方式。本期债券为本次批文下的第三期发行，发行规模不超过 25 亿元（含 25 亿元）。

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

5、**调整票面利率选择权：**对于本期债券，发行人有权决定在存续期的 2 年末、第 4

年末调整本期债券后续期限的票面利率。发行人将于第2个计息年度付息日、第4个计息年度付息日前发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

6、投资者回售选择权：对于本期债券，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第2个计息年度、第4个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券；本期债券第2个、第4个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

7、投资者回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

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

9、发行首日、网下认购起始日：本期债券的发行首日、网下认购起始日为2021年1月8日。

10、起息日：本期债券的起息日为2021年1月11日。

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

12、付息日：本期债券付息日为2022年至2026年每年的1月11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2022年至2023年每年的1月11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2022年至2025年每年的1月11日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日，每次付息款项不另计利息。

13、本金支付日：本期债券兑付日为2026年的1月11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2023年的1月11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2025年的1月11

日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

14、兑付登记日：2026年1月11日之前的第1个交易日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。若债券持有人在第2年末行使回售选择权，则2023年1月11日之前的第1个交易日为回售部分债券的兑付登记日；若债券持有人在第4年末行使回售选择权，则2025年1月11日之前的第1个交易日为回售部分债券的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

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

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

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

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

19、担保措施：本期债券为无担保债券。

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

账户名称：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

开户银行：兴业银行股份有限公司上海普陀支行

银行账户：216160100100213129

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

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

23、**主承销商：**国泰君安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司。

24、**债券受托管理人：**中山证券有限责任公司。

25、**簿记管理人：**国泰君安证券股份有限公司。

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

27、**发行方式：**详见发行公告。

28、**向公司股东配售安排：**本期债券不安排向公司股东优先配售。

29、**承销方式：**本期债券由主承销商国泰君安和中山证券共同组建承销团，以余额包销的方式承销。

30、**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除承销费外，用于偿还已发行的公司债券。

31、**拟上市交易场所：**上海证券交易所。

32、**上市安排：**本期债券发行完成后，公司将申请本期债券于上交所上市交易。

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

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

三、本次债券发行及上市安排

（一）本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021年1月6日。

发行首日：2021年1月8日。

网下发行期限：2021年1月8日至2021年1月11日。

（二）本次债券上市安排

本期债券发行结束后，公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市的申请。具体上

市时间将另行公告。

四、本次债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

住所：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

联系人：贺旭光

联系地址：上海市闵行区新镇路 1399 号宝龙大厦

联系电话：021-51759999

传真：021-51752222

（二）主承销商

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：陈心昊

联系地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 楼

联系电话：021-38677925

传真：021-38670699

名称：中山证券有限责任公司

住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层

法定代表人：吴小静

联系人：杜云鹏

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦十楼

联系电话：021-50801373

传真：021-68597087

（三）发行人律师

名称：上海市汇业律师事务所

住所：上海市肇嘉浜路 258-268 号 8 楼

负责人：杨国胜

经办律师：袁季雨、董慧慧

联系地址：上海市延安西路 726 号 13 楼 C 座

联系电话：021-52370950

传真：021-52370960

（四）会计师事务所

名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市静安区威海路 755 号 25 层

负责人：张晓荣

联系人：张志云、董毅强

联系电话：15502130979

传真：021-52921369

（五）资信评级机构

名称：联合资信评估股份有限公司

住所：天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508

法定代表人：万华伟

联系人：卢瑞、王彦

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 PICC 大厦 12 层

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

（六）债券受托管理人

名称：中山证券有限责任公司

住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层

法定代表人：吴小静

联系人：杜云鹏

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦十楼

联系电话：021-50801373

传真：021-68597087

（七）监管银行

名称：兴业银行股份有限公司上海华山支行

住所：上海市徐汇区肇嘉浜路 909 号

负责人：何骞晏

联系人：吴宗秋

联系地址：上海市徐汇区肇嘉浜路 909 号

联系电话：021-54892492

（八）国泰君安募集资金收款银行

账户名称：国泰君安证券股份有限公司

开户银行：兴业银行上海分行营业部

银行账户：216200100100396017

现代化支付系统号：309290000107

（九）申请上市交易的证券交易所

名称：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号上海证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（十）本期债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

电话：021-68606800

传真：021-68870311

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2020 年 9 月末，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

六、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

- 1、接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- 2、本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- 3、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所发行上市，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；
- 4、投资者认购本期债券视作同意中山证券作为本期债券的债券受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》项下的相关规定；

5、投资者认购本期债券视作同意发行人与债券受托管理人为本期债券共同制定的《债券持有人会议规则》。

第二节 发行人及本次债券的资信状况

一、本次债券的信用评级情况

本期债券聘请联合资信评估股份有限公司对发行人进行主体信用评级、债项信用评级以及后续的跟踪评级。

2020 年 12 月 21 日，联合资信评估股份有限公司出具了《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）信用评级报告》（联合（2020）5192 号），给予发行人主体信用等级 AA+ 评级，给予本期债券债项信用等级 AA+ 评级，评级展望稳定。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识的涵义

根据联合资信评估股份有限公司对于信用等级的符号及定义的阐释，公司主体长期信用等级划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+ 级，评级展望为稳定，表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。联合资信评估股份有限公司评定本期债券信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券的信用质量很高，信用风险很低。

（二）评级报告的主要内容

1、评级观点

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对上海宝龙实业发展（集团）有限公司（以下简称“公司”）的评级反映了其作为香港上市公司宝龙地产控股有限公司（以下简称“宝龙地产”，股票代码：1238.HK）在国内最大的房地产经营实体，在区域布局、开发经验、品牌知名度等方面具备一定优势；近年来，公司开发规模、协议销售金额及自持物业租金收入均保持增长态势，综合毛利率处于较高水平，整体经营情况良好。同时，联合资信也关注到公司三四线城市商业项目存在一定去化压力、在建项目增多加大了项目及资金管理难度、资产受限比例较高、债务规模增长较快以及自持物业公允价值变动收益对利润贡献较大等因素对公司信用水平带来的不利影响。

公司经营活动现金流和 EBITDA 对本期债券保障能力很强。

随着公司项目陆续开发和销售，以及自持物业逐步开业和运营成熟，销售规模和租金收入有望保持增长态势，公司将保持良好竞争力。联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司主体偿债能力很强，本期债券到期不能偿还的风险很低，安全性很高。

2、优势

（1）商业地产开发经验丰富，具有一定品牌知名度。宝龙地产自 2003 年起专注开发运营综合性商业地产项目，具有多年商业地产开发经验，并连续 10 年获得“中国商业地产公司品牌价值 TOP10”荣誉，“宝龙”系列品牌在业内具有一定的知名度。

（2）住宅项目区域分布良好，销售规模快速增长。公司土地储备主要分布于长三角区域，住宅项目区域分布相对较好。同时公司协议销售面积和销售金额近年来保持快速增长。

（3）毛利率保持相对较高水平。2017—2019 年及 2020 年 1—9 月，公司综合毛利率分别为 38.96%、40.21%、38.37%和 37.34%，毛利率处于较高水平且相对稳定。

（4）租金收入稳步增长并对现金流形成一定补充。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，公司出租物业租金收入稳步增长，并对现金流形成一定补充。

3、关注

（1）行业政策、区域布局、新冠疫情影响项目去化。房地产行业受政策影响较大，目前调控未完全放松；且商业地产竞争激烈，新冠疫情对商业物业租售产生较大影响，公司部分商业项目位于三四线城市，未来可能存在一定去化压力。

（2）在建项目面临一定资金支出压力。2018 年以来，公司扩张较快，在建项目规模大幅增加，项目及资金管理难度加大，且面临一定资金支出压力。

（3）资产受限比例较高，债务负担有所增加。截至 2020 年 9 月底，公司受限资产占比为 34.99%，资产受限比例较高。近年来，公司债务规模增长较快，债务负担有所增加。

（4）自持物业公允价值存在不确定性且其变动收益对利润影响较大。2017—2019 年，公司自持物业公允价值变动收益占营业利润比重分别为 45.29%、42.83%和 26.92%，

对营业利润影响较大，同时其评估值易受市场波动影响，存在一定不确定性。

（三）跟踪评级的有关安排

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

上海宝龙实业发展（集团）有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。上海宝龙实业发展（集团）有限公司或本次（期）债券如发生重大变化，或发生可能对上海宝龙实业发展（集团）有限公司或本次（期）债券信用等级产生较大影响的重大事项，上海宝龙实业发展（集团）有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注上海宝龙实业发展（集团）有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本次（期）债券相关信息，如发现上海宝龙实业发展（集团）有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对上海宝龙实业发展（集团）有限公司或本次（期）债券信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如上海宝龙实业发展（集团）有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对上海宝龙实业发展（集团）有限公司或本次（期）债券信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送上海宝龙实业发展（集团）有限公司、监管部门等。

三、发行人近三年其他评级情况

发行人最近三年及一期因在境内发行公司债券及债务融资工具进行的具体评级情况如下：

表 2-1 发行人最近三年及一期因境内发行债券及债务融资工具进行的资信评级情况表

发布日期	主体信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型
2020-12-21	AA+	稳定	维持	联合资信	长期信用评级
2020-08-07	AA+	稳定	维持	联合资信	长期信用评级
2020-06-17	AA+	稳定	维持	联合评级	长期信用评级
2020-03-10	AA+	稳定	维持	联合评级	长期信用评级
2020-1-10	AA+	稳定	维持	联合评级	长期信用评级
2019-7-25	AA+	稳定	维持	联合评级	长期信用评级
2019-6-21	AA+	稳定	维持	联合评级	长期信用评级
2019-6-11	AA+	稳定	维持	联合资信	长期信用评级
2019-03-05	AA+	稳定	维持	联合评级	长期信用评级
2019-01-30	AA+	稳定	维持	联合资信	长期信用评级
2018-07-26	AA+	稳定	维持	联合资信	长期信用评级
2018-06-26	AA+	稳定	维持	联合评级	长期信用评级
2018-01-11	AA+	稳定	维持	联合资信	长期信用评级
2017-10-23	AA+	稳定	维持	联合资信	长期信用评级
2017-06-23	AA+	稳定	维持	联合评级	长期信用评级
2017-06-14	AA+	稳定	首次	联合资信	长期信用评级

根据联合评级的说明，联合评级给予上海宝龙实业长期信用等级“AA+”，评级展望为“稳定”的具体评级情况如下：

2017年6月23日，联合评级评定公司主体长期信用等级为“AA+”，评级展望为“稳定”，评级报告依据财务数据为2016年审计报告以及2017年一季度财务报表。

2018年6月26日，联合评级评定公司主体长期信用等级为“AA+”，评级展望为“稳定”，评级报告依据财务数据为2017年审计报告以及2018年一季度财务数据报表。

2019年3月5日，联合评级评定公司主体长期信用等级为“AA+”，评级展望为“稳定”，评级报告依据财务数据为2017年审计报告以及2018年前三季度财务数据报表。

2019年6月21日，联合评级评定公司主体长期信用等级为“AA+”，评级展望为“稳定”，评级报告依据财务数据为2018年审计报告以及2019年一季度财务数据报表。

2019年7月25日，联合评级评定公司主体长期信用等级为“AA+”，评级展望为“稳定”，评级报告依据财务数据为2018年审计报告以及2019年一季度财务数据报表。

2020年1月10日，联合评级评定公司主体长期信用等级为“AA+”，评级展望为“稳

定”，评级报告依据财务数据为 2018 年审计报告以及 2019 年前三季度财务数据报表。

2020 年 3 月 10 日，联合评级评定公司主体长期信用等级为“AA+”，评级展望为“稳定”，评级报告依据财务数据为 2018 年审计报告以及 2019 年前三季度财务数据报表。

2020 年 6 月 17 日，联合评级评定公司主体长期信用等级为“AA+”，评级展望为“稳定”，评级报告依据财务数据为 2019 年审计报告以及 2020 年一季度财务数据报表。

2020 年 8 月 7 日，联合资信评定公司主体长期信用等级为“AA+”，评级展望为“稳定”，评级报告依据财务数据为 2019 年审计报告以及 2020 年一季度财务数据报表。

2020 年 12 月 21 日，联合资信评定公司主体长期信用等级为“AA+”，评级展望为“稳定”，评级报告依据财务数据为 2019 年审计报告以及 2020 年三季度财务数据报表。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2020 年 9 月末，公司合并口径银行授信额度合计为 7,640,000.00 万元，其中已使用授信额度为 3,223,330.00 万元，尚余授信额度为 4,416,670.00 万元。

表 2-2 发行人授信情况表

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用授信额度	剩余授信额度
交通银行	1,000,000.00	408,097.00	591,903.00
中信银行	300,000.00	221,250.00	78,750.00
农业银行	550,000.00	447,400.00	102,600.00
中国银行	500,000.00	307,864.00	192,136.00
民生银行	500,000.00	259,237.00	240,763.00
华夏银行	500,000.00	119,640.00	380,360.00
东亚银行	270,000.00	206,085.00	63,915.00
北京银行	300,000.00	24,250.00	275,750.00
建设银行	350,000.00	201,450.00	148,550.00
工商银行	800,000.00	407,623.00	392,377.00
光大银行	150,000.00	104,225.00	45,775.00
浦发银行	200,000.00	30,000.00	170,000.00
江苏银行	150,000.00	69,063.00	80,937.00
平安银行	400,000.00	132,886.00	267,114.00

上海农商行	200,000.00	10,000.00	190,000.00
浙商银行	370,000.00	128,060.00	241,940.00
兴业银行	500,000.00	146,200.00	353,800.00
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	3,223,330.00	4,416,670.00

（二）报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内公司与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约。

（三）报告期内发行的债券以及偿还情况

表 2-3 发行人存续的直接融资情况

序号	证券名称	发行日期	发行期限	发行规模(亿)	当前余额(亿)	票面利率(当期)%	证券类别	当前状态
1	20 宝厦优	2020/10/30	18.02	15	15	5.35	证监会主管 ABS	正常
2	20 宝厦次	2020/10/30	18.02	0.03	0.03	0	证监会主管 ABS	正常
3	20 宝龙 SCP002	2020/9/9	0.74	3	3	5.18	超短期融资债券	正常
4	20 宝龙 MTN001	2020/8/26	3.00	10	10	6.5	一般中期票据	正常
5	20 宝龙 04	2020/8/5	3.00	10	10	6.5	一般公司债	正常
6	20 宝龙 B	2020/7/29	2.00	4.6	4.6	6.5	证监会主管 ABS	正常
7	20 宝龙次	2020/7/29	2.00	0.8	0.8	0	证监会主管 ABS	正常
8	20 宝龙 A	2020/7/29	2.00	8.2	8.2	6	证监会主管 ABS	正常
9	20 宝龙 SCP001	2020/4/29	0.74	5	5	4.8	超短期融资债券	正常
10	20 宝龙 02	2020/3/18	3.00	15	15	6	一般公司债	正常
11	20 宝龙 01	2020/1/16	5.00	9.3	9.3	6.67	一般公司债	正常
12	19 宝龙 G1	2019/11/18	5.00	10.7	10.7	7.2	一般公司债	正常
13	19 宝龙次	2019/9/6	18.01	0.5	0.5	0	证监会主管 ABS	正常
14	19 宝龙 A	2019/9/6	18.01	6.5	6.5	6.2	证监会主管 ABS	正常
15	19 宝龙 B	2019/9/6	18.01	2	2	6.8	证监会主管 ABS	正常
16	19 宝龙 02	2019/7/12	3.00	6	6	7.4	私募债	正常
17	19 宝龙 MTN002	2019/6/25	3.00	5	5	7.6	一般中期票据	正常
18	19 宝龙 01	2019/3/28	2.00	3	3	7.2	一般公司债	正常
19	19 宝龙 MTN001	2019/3/5	2.00	10	10	7.2	一般中期票据	正常
20	18 宝龙 01	2018/12/13	3.00	10	10	6.6	私募债	正常
21	16 宝龙 03	2016/8/23	5.00	8	0.11	5.25	一般公司债	正常
22	16 宝龙 02	2016/3/4	5.00	5	4.72	7	一般公司债	正常
23	16 宝龙债	2016/1/15	5.00	27	25.56	7.5	一般公司债	正常
	合计			174.63	165.02			

（四）本次发行后的累计公司债券余额及占发行人最近一期净资产的比例

本次发行的公司债券规模计划不超过人民币 25 亿元（含 25 亿元）。以 25 亿元的

发行规模计算发行，截至 2020 年 9 月末，发行人的累计公开发行的公司债券余额为 103.39 亿元，占公司截至 2020 年 9 月末的合并资产负债表中所有者权益（扣除其他权益工具）469.13 亿元的比例为 22.04%，不超过公司最近一期净资产的 40%。

（五）最近三年一期主要财务指标

根据发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月合并财务报告，报告期内主要财务指标如下：

表 2-4 发行人最近三年及一期主要财务指标

主要财务指标	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率（倍）	1.28	1.24	1.31	1.34
速动比率（倍）	0.62	0.63	0.49	0.64
资产负债率（%）	70.55	70.97	68.02	59.99
EBITDA 利息保障倍数（倍）	8.57	4.12	3.34	5.61
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

上述财务指标计算方法如下：

- （1）流动比率=期末流动资产总额/期末流动负债总额；
- （2）速动比率=（期末流动资产总额-存货净额）/期末流动负债总额；
- （3）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100%；
- （4）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；
- （5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- （6）利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；

第三节 偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，发行人将加强公司的资产负债管理和流动性管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本期债券无增信机制。

二、偿债计划

（一）本息兑付

1、本期债券的起息日为 2021 年 1 月 11 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 2022 年至 2026 年每年的 1 月 11 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 2022 年至 2023 年每年的 1 月 11 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 2022 年至 2025 年每年的 1 月 11 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 2026 年 1 月 11 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 2023 年 1 月 11 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 2025 年 1 月 11 日。（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

2、本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）偿债资金来源

1、收入、利润及经营活动现金流入

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的收入与现金流。2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司合并财务报表营业收入分别为 1,456,980.68 万元、

1,701,696.80 万元、2,484,596.82 万元和 2,629,618.21 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 426,341.50 万元、297,130.56 万元、336,326.97 万元和 307,797.08 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 243,156.14 万元、256,164.78 万元、544,499.24 万元和 84,592.34 万元。随着公司业务的不断发展，发行人营业收入、利润水平和经营性现金流量有望进一步提升，从而为偿还本期债券本息提供保障。

2、优质项目储备

截至 2020 年 9 月末，发行人拥有在建项目 60 个，项目主要分布在长三角地区。发行人项目储备充足、在建项目地理位置优越。丰富的项目储备成为本期债券兑付提供保障。同时竣工项目近年销售情况良好，发行人近年来合约销售收入不断提高，持续增长的合约销售额也为本期债券兑付兑息提供第一还款来源。

3、公司多渠道融资能力

发行人财务状况优良，信用记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的多渠道融资能力。截至 2020 年 9 月末，公司合并口径银行授信额度合计为 7,640,000.00 万元，其中已使用授信额度为 3,223,330.00 万元，尚余授信额度为 4,416,670.00 万元。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过外部融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（三）偿债应急保障预案

1、流动资产变现

发行人长期保持较为稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2020 年 9 月末，发行人流动资产余额为 9,837,076.46 万元，其中货币资金为 1,331,219.59 万元、应收账款为 245,276.22 万元、预付款项为 593,278.04 万元、其他应收款为 2,511,571.70 万元、存货为 5,051,821.72 万元、其他流动资产为 103,526.92 万元。

另外，当公司资金不足以偿付本期债券本息时，可以通过加快销售或者整体转让等方式将存货中已经取得销售许可证且尚未销售的商品房变现，也可以通过整体转让的方式将存货中尚未取得销售许可证的未完成开发产品和土地资产变现。

2、外部融资

发行人与多家银行保持良好的长期合作关系，截至 2020 年 9 月末未使用的商业银行授信额度为 441.67 亿元。发行人自成立以来未发生过违约事件，拥有优良的信用记录，具有较强的间接融资能力。

发行人亦将根据市场变化，拓展融资渠道，积极探索创新融资工具，为本期债券的本息偿付提供有效补充。

3、偿债应急响应机制

本期债券存续期内，如果有关偿债的财务指标出现大幅不利异动，包括但不限于资产流动性、盈利能力和经营活动现金流量显著下降等，则立即启动偿债应急响应机制。第一，提前安排资产变现事宜，确保公司短期偿债能力。第二，可以根据公司现金流情况适当缩减或暂缓房地产新项目的建设以及土地的竞拍。

三、偿债保障机制

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、足额偿付做出了一系列安排，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，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个交易日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）设立募集资金专户专款专用

1、专款专用

发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储、划转及本息偿付，将严格按照募集说明书披露的资金运用，确保专款专用。

2、提取时间、频率及金额

发行人应确保在不迟于本期债券每个付息日前 5 个交易日内，募集资金专户的资金余额不少于应偿还本期债券的当期应付利息金额。发行人应确保在不迟于本期债券本金兑付日前 5 个交易日内，募集资金专户的资金余额不少于本期债券当期应付本金与利息之和。

3、管理方式

发行人指定专人负责募集资金专户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务部门在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。发行人将做好财务规划，合理安排好筹资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

4、监督安排

募集资金专户内资金专门用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息兑付，除此之外不得用于其他用途。本期债券受托管理人应对募集资金专户资金的归集情况进行检查。

5、信息披露

发行人根据《公司章程》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、中国证监会及上海证券交易所规定的其他相关法律法规的要求，认真履行信息披露义务。发行人将定期及不定期披露募集资金使用情况，具体约定请详见本募集说明书之“第七节 募集资金运用”之“三、本期募集资金运用计划”。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人和债券受托管理人的监督，防范偿债风险。发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

（四）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动

性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（五）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（六）严格履行信息披露义务

发行人根据《公司章程》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、中国证监会及上海证券交易所规定的其他相关法律法规的要求，认真履行信息披露义务，遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：

- （1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- （6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律

组织纪律处分；

（8）发行人减资、合并、分立、解散、提出债务重组方案、申请破产或依法进入破产程序；

（9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（11）发行人发生可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的，或可能导致不符合债券上市条件的重大变化；

（12）发行人主体或债券信用评级发生变化；

（13）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（14）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项（如发行人拟变更募集说明书的约定等）；

（15）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

（七）公司其他偿债保障措施

根据公司于 2019 年 6 月 12 日召开的董事会及 2019 年 6 月 26 日出具的股东决定审议通过了《关于上海宝龙实业发展（集团）有限公司发行公司债券的议案》，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息之情形时，公司将如下事项作出决议并采取相应措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、限制公司债务及对外担保规模；
- 4、与公司债券相关的公司主要负责人不得调离。

四、违约的相关处理

（一）违约事件

以下任一事件均构成发行人在本募集说明书和本期债券项下的违约事件：

1、在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

2、发行人不履行或违反本募集说明书项下的任何承诺或义务（第 1 项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质不利影响，出售或划转其重大资产或被司法机构采取强制措施以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

5、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在本募集说明书或本期债券项下义务的履行变得不合法；

6、发行人或发行人的合并范围内子公司发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于超短期融资券、短期融资券、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，和银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务及其他债务；且单独或累计的总金额达到或超过：（1）各货币折人民币 3,000 万元；或（2）发行人最近一年或最近一个季度合并财务报表净资产的 1%，且在触发以上情形之日起二十个工作日内仍未足额偿付逾期本金或利息；

7、发行人或发行人实际控制人出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以对本期债券的按时、足额兑付造成重大实质不利影响；

8、发行人发生超过净资产 10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以对本期债券的按时、足额兑付造成重大实质不利影响；

9、发行人受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚

款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以对本期债券的按时、足额兑付造成重大实质不利影响；

10、根据发行人在募集说明书中披露，发行人实际控制人为许健康先生。在本期债券存续期间内，发行人实际控制人发生变更以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

11、发行人在本期债券存续期内，合并财务报表对外担保余额（不含向授予发行人物业买家按揭贷款的银行发出的担保）达到净资产规模的 60%及以上；

12、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任及解决措施

1、发行人知悉上述触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的，应当及时通知本期债券全体持有人及受托管理人。

2、发行人应在知悉上述触发情形发生之日起 3 个工作日内进行信息披露，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

3、在上述“（一）违约事件”所述违约情形发生后，债券持有人有权：

（1）召开持有人会议并就相关违约事件是否追究构成违约或者豁免发行人违约责任形成决定。

（2）若债券持有人不豁免发行人违约责任，持有人会议将表决对相关违约事件采取的措施，包括但不限于发行人对本期债券增加担保、履行偿债保障措施、办理其他依法申请法定机关采取的财产保全措施、宣布本期债券提前到期等。

4、持有人会议宣布发行人提前到期的情形时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 50%。

5、在本期债券违约情形发生后，发行人同意接受债券持有人会议作出的有效决议，并在接到债券持有人会议决议的 30 个工作日内按债券持有人会议决议落实相关补救措施及法律程序等。

6、在本期债券违约情形发生后，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于

按照本募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

7、若发行人未及时承担相应的违约责任，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向发行人进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。

（三）争议解决

（一）本期债券募集说明书及其他相关文件受中国法律管辖，并按中国法律解释。

（二）对于因本期债券的募集、认购、转让、兑付等事项引起的或与本期债券有关的任何争议，相关各方均应首先通过友好协商方式解决；协商不能达成一致意见的，任何一方均可向受托管理人所在地法院诉讼解决。受托管理人根据债券持有人会议授权而采取相关行动的费用（如有，包括但不限于聘请律师事务所、会计师事务所等第三方中介机构费用、召开债券持有人会议所花费的费用、诉讼费用、保全费用、担保费用、申请破产费用等合理费用）由发行人承担。发行人拒绝全部或部分承担或不能全部或部分承担该费用时，则由债券持有人按照其持有本期债券的比例先行承担，然后向发行人追偿。受托管理人因履行受托管理职责产生的各项费用从执行款项中优先受偿。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

（一）发行人基本信息

公司名称：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

法定代表人：许健康

设立日期：2010 年 2 月 22 日

注册资本：418,356.22 万元

实缴资本：418,356.22 万元

住所：上海市闵行区七莘路 1855 号第 1 幢 4 层 02 室

邮政编码：200336

信息披露事务负责人：贺旭光

电话：021-51759999

传真：021-51752222

所属行业：房地产业

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

统一社会信用代码：91310000550074354L

（二）发行人设立及历史沿革情况

1、2010 年 2 月发行人成立

发行人于 2009 年 12 月 30 日取得上海市工商行政管理局颁发的《企业名称预先核准通知书》（沪工商注名预核字第 02200912300025 号），规定预先核准的企业名称保留期至 2010 年 6 月 30 日。

发行人经上海市商务委员会 2010 年 2 月 2 日以沪商外资批[2010]296 号文件批准设立，并由上海市人民政府于 2010 年 2 月 3 日颁发中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书，批准号为商外资沪独资字[2010]0334 号。

2010 年 2 月 22 日，上海市工商局向发行人颁发了《企业法人营业执照》，注册号为 310000400615987，注册资本人民币 1,500.00 万元，宝龙地产（香港）控股有限公司持股比例 100%。

上述出资经上海东睿会计师事务所有限公司审验，并于 2010 年 3 月 26 日出具了东会验（2010）第 0208 号验资报告。发行人设立时股权结构如下：

表 4-1 发行人设立时股权结构

单位：万元、%

序号	发起人	出资方式	出资金额	出资比例
1	宝龙地产（香港）控股有限公司	货币	1,500.00	100
合计			1,500.00	100

2、2011 年 9 月注册资本增至 11,500.00 万元

2011 年 7 月 8 日，发行人取得上海市商务委员会下发的沪商外资批[2011]2091 号《市商务委关于同意上海宝龙实业发展有限公司增资的批复》，同意发行人投资总额从 2,800.00 万元人民币增至 11,500.00 万元人民币，注册资本从 1,500.00 万元人民币增至 11,500.00 万元。

根据股东决议和章程修正案的规定，公司新增注册资本人民币 10,000.00 万元，由宝龙地产（香港）控股有限公司缴纳，占新增注册资本的 100%，出资方式为货币。

上述出资经上海沪闵会计师事务所有限公司审验，并于 2011 年 9 月 16 日出具 CPA 沪闵外企资[2011]B0002 号验资报告。

3、2016 年 10 月注册资本增至 18,110.44 万元

2015 年 11 月 11 日，宝龙控股与发行人签订《股权转让协议》，约定宝龙控股将其对福州宝龙房地产发展有限公司（以下简称“福州宝龙”）的出资 800 万美元（折合人民币 6,610.44 万元）所对应的 100%的股权全部转让给发行人；发行人向宝龙控股定向增发注册资本金 800 万美元。2015 年 12 月 18 日，福州市台江区商务局出具书面批复，同意前述股权转让事宜。2016 年 1 月 4 日，福州宝龙完成工商登记变更，其股东由宝

龙控股变更为发行人。

2016 年 1 月 4 日发行人股东宝龙地产作出股东决定，将公司的注册资本由 11,500 万元增加至 18,110.44 万元；原注册资本 11,500 万元已经全部缴清；增资部分由宝龙地产以其持有的福州宝龙 100%的股权进行出资；并修改公司章程相应条款。发行人的出资方式：货币出资 11,500 万元，占增资后注册资本的 63.50%；股权出资 6,610.44 万元，占增资后注册资本的 36.50%。同日，发行人股东通过了《上海宝龙实业发展有限公司章程修正案》。

2016 年 10 月 20 日，上海市闵行区商务委员会出具《外商投资企业变更备案回执》，同意发行人备案的注册资本为 18,110.44 万元，投资总额为 18,110.44 万元。

2016 年 10 月 28 日，上海市工商局就此次变更向发行人颁发了《营业执照》（统一社会信用代码：91310000550074354L）。此次增资完成后，公司股权结构如下：

表 4-2 发行人 2016 年 10 月增资后股权结构

单位：万元、%

序号	股东名称	出资方式	出资金额	出资比例
1	宝龙地产（香港）控股有限公司	货币	18,110.44	100
合计			18,110.44	100

4、2016 年 12 月注册资本增至 418,356.22 万元

2016 年 12 月 20 日，发行人股东宝龙地产(香港)控股有限公司作出增加注册资本及调整投资总额的股东决定，公司注册资本由 18,110.44 万元增加至 418,356.22 万元。宝龙地产(香港)控股有限公司以直接持有的 15 家子公司的股权进行出资。发行人于 2016 年 12 月 26 日完成营业执照变更，上述 15 家公司均成为发行人一级子公司。本次合并新增的子公司，其净资产未超过上年末净资产的 50%，总资产未超过上年末总资产的 50%，营业收入未超过上年营业收入的 50%，本次同一控制下的合并不构成重大资产重组。

表 4-3 发行人 2016 年 12 月增资后股权结构

单位：万元、%

序号	股东名称	出资方式	出资金额	出资比例
1	宝龙地产（香港）控股有限公司	货币	11,500.00	2.75
		股权	406,856.22	97.25

序号	股东名称	出资方式	出资金额	出资比例
	合计		418,356.22	100.00

表 4-4 股权增资明细

单位：万元、%

序号	企业名称	股权出资额	股权占比
1	常州宝龙置业发展有限公司	51,492.71	90.00
2	重庆宝龙长润置业发展有限公司	6,659.70	100.00
3	盐城宝龙置业发展有限公司	14,344.68	70.00
4	烟台宝龙体育置业发展有限公司	35,197.75	94.91
5	无锡宝龙房地产发展有限公司	4,898.00	80.00
6	无锡誉恒资产经营管理有限公司	2,876.80	80.00
7	淮安宝龙建设发展有限公司	18,414.76	100.00
8	烟台宝龙置业发展有限公司	28,160.62	100.00
9	镇江宝龙置业发展有限公司	44,045.04	69.35
10	青岛宝龙置业发展有限公司	14,401.43	90.00
11	新乡宝龙置业发展有限公司	26,383.29	90.00
12	厦门宝龙地产管理有限公司	433.80	100.00
13	烟台宝龙房地产开发有限公司	24,682.48	100.00
14	福州宝龙房地产发展有限公司	6,610.44	100.00
15	杭州宝龙房地产开发有限公司	128,254.73	100.00
	合计	406,856.22	

5、2018 年 3 月 9 日变更名称

由于发展需要，发行人将“上海宝龙实业发展有限公司”名称从 2018 年 3 月 9 日变更登记为“上海宝龙实业发展（集团）有限公司”，并更新了相关公司章程。经上海市闵行区工商行政管理局核准，发行人已办理完成工商变更登记手续。

（三）报告期内实际控制人变化情况

报告期内，发行人由宝龙地产（香港）控股 100%控股，其实际控制人为许健康先生，未发生变化。

（四）报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生过重大资产重组的情况。

2018年6月末，上海宝龙实业发展（集团）有限公司全资子公司，骏通发展有限公司向宝龙地产（维京）控股有限公司发行了321,655股新股，用于置换宝龙地产（维京）控股有限公司所持有的宝龙（维京）IV有限公司82%股权。本次子公司资产置换前，上海宝龙实业发展（集团）有限公司持有骏通发展有限公司100%股权，宝龙地产（维京）控股有限公司持有宝龙（维京）IV有限公司82%股权。本次子公司资产置换完成后，上海宝龙实业发展（集团）有限公司持有骏通发展有限公司61%股权，宝龙地产（维京）控股有限公司持有骏通发展有限公司39%股权；同时，骏通发展有限公司持有宝龙（维京）IV有限公司82%股权，宝龙（维京）IV有限公司连同其全资子公司宝龙置地发展有限公司并入骏通发展有限公司合并报表范围，进而并入上海宝龙实业发展（集团）有限公司合并报表范围。本次子公司资产置换事项将提升公司的资产及业务规模，不会对公司的经营状况和偿债能力造成不利影响，不存在影响发行人偿债能力的情形。

二、发行人股东持股情况

截至本募集说明书签署之日，公司注册资本为418,356.22万元，宝龙地产（香港）控股持有公司股权的100.00%。公司的股权结构情况见下表：

表 4-5 发行人股权结构

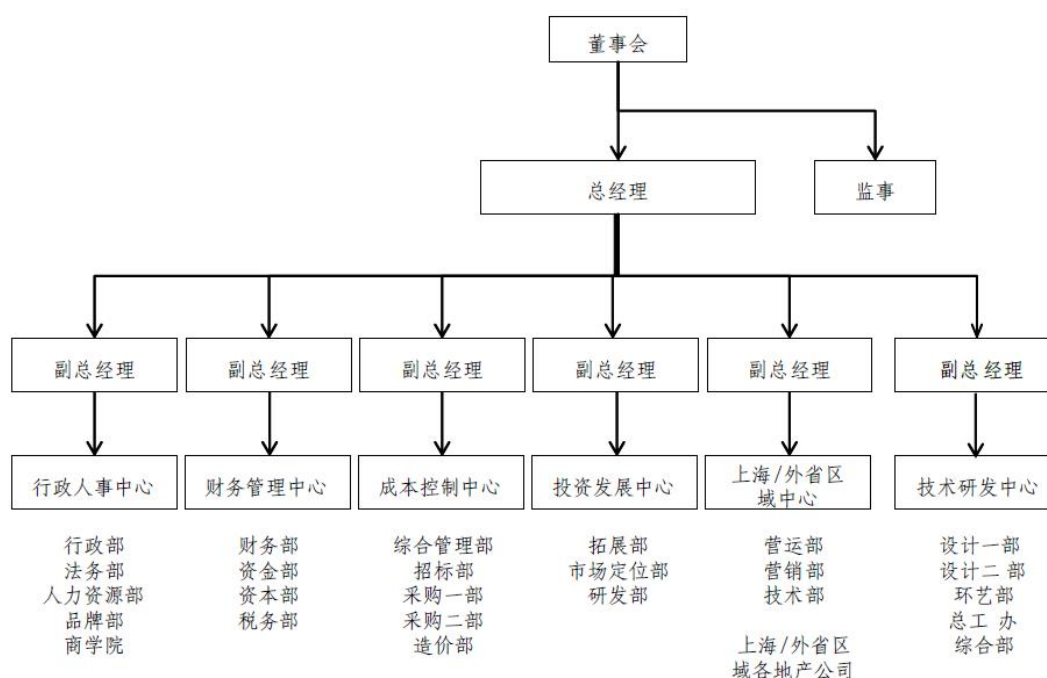
单位：万元、%

股东名称	出资金额	持股比例	质押或冻结的股份数量
宝龙地产（香港）控股有限公司	418,356.22	100	无

三、发行人组织结构、治理结构、独立性

（一）发行人的组织结构

根据《公司法》等有关法律法规的规定，发行人建立了较完整的内部组织结构，设立了董事会、监事和经营管理层，制定了相应的议事规则及工作细则。发行人的内设部门组织结构关系如下图所示：



（二）发行人的治理结构

公司是按照现代企业制度和《中华人民共和国公司法》组建的公司，自成立以来制定了《公司章程》，发行人建立了符合《中华人民共和国公司法》及其他法律法规要求的公司治理结构。

公司不设股东会，股东是公司的最高权力机构，行使下列职权：

- 1、决定公司的经营方针和投资计划；
- 2、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3、审议批准董事会的报告；
- 4、审议批准监事的报告；
- 5、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7、对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8、对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决议；
- 9、修改公司章程；

10、公司章程规定的其他职权。

公司设董事会，董事会成员为 3 人，由股东委派。董事任期三年，任期届满，经股东继续委派可连任。首届董事长由股东委派，任期 3 年。任期届满，经股东继续委派可连任。

董事会行使的职权为：

- 1、负责向股东报告工作；
- 2、执行股东的决定；
- 3、决定公司的经营计划和投资方案；
- 4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6、制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- 7、拟定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 8、决定公司内部管理机构的设置；
- 9、决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 10、制定公司的基本管理制度；
- 11、公司章程规定的其他职权。

董事会会议应当每年至少召开一次。董事会会议应当由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集或主持。董事长在收到任何三分之一董事的要求后，应召集并主持一次董事会特别会议。

每次董事会会议召集通知应当以书面形式由董事长至迟在确定的该会议召开之日前十日告知全体董事。董事会会议通常应当在公司的法定地址召开，除非董事会另有决定。

董事会会议要求有三分之二董事作为法定人数。未达到法定人数时，董事会会议上通过的任何决议无效。董事会决议必须经出席会议的半数以上董事通过方为有效。依照

董事会所有董事的一致书面决议同意，董事会有权不经开会通过决议。董事会决议的表决，实行一人一票。

公司不设监事会，设监事 1 名，由公司股东委派产生。监事对股东负责，监事任期每届三年，任期届满，可连选连任。监事行使的职权为：

1、检查公司财务；

2、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

3、当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

4、向股东提出提案；

5、依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

6、公司章程规定的其他职权。

监事可以列席董事会会议。

公司设经理 1 名，首届由公司股东委派，经理对股东负责，行使下列职权：

1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3、拟订公司内部管理机构设置方案；

4、拟订公司的基本管理制度；

5、制定公司的具体规章；

6、提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

7、决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8、董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

（三）发行人内部管理制度的建立和运行情况

公司重大事项决策主要来自于公司股东决定和董事会决议，各个独立的中心、部门

负责执行并各自负责部门事务、维护公司日常经营活动。

公司在《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等文件的规定，建立了人力资源管理制度、财务管理制度、重大事项决策制度、工程管理制度、风险管理制度、信息披露管理制度、投资者关系管理制度等内部控制制度：

1、人力资源管理制度

为改善员工的工作表现，提高员工的满意程度和未来的成就感，促进公司整体工作业绩的提升，发行人制定了人力资源管理制度，对公司员工的管理与招聘、激励与考核等事项进行了明确的规定。

2、财务管理制度

为加强财务管理，规范财务工作，促进公司经营业务的发展，提高公司经济效益，发行人制定了财务管理制度。公司的财务管理制度确认了公司的财务管理体制，对财务人员管理、会计核算、资金管理等方面进行了全方面的规定。

3、投资者关系管理制度

为了强化公司的治理，提高公司债券的融资运行透明度，加强和规范公司与投资者之间的信息沟通，促进投资者对公司债券的了解，提升公司的投资价值，公司制定了投资者关系管理制度。明确了投资者关系管理的基本原则、对象和主要内容；投资者关系管理负责人及职能等内容，可以有效加强投资者与潜在投资者之间的沟通，增进投资者对公司债券了解的管理行为。

4、信息披露管理制度

为规范公司的公司债券信息披露行为，保护投资者合法权益，公司制定了信息披露管理制度。明确了信息披露的基本原则、范围及方式；明确了信息披露事务的管理与实施机构等。

5、工程管理制度

为规范工程招标管理、严格过程控制、加强合同管理和安全监督，公司制定了工程管理制度。工程管理制度明确了工程管理的具体内容，规定了在项目开展的项目建议、可行性研究和项目决策阶段的操作流程。工程管理制度还确认了公司招投标的具体流程。

6、风险管理制度

为进一步加强公司的风险管理制度，以促进和推动各级管理层加强识别和管理企业风险，形成企业健康发展机制，公司编制了风险管理制度，主要包括战略导向原则；注重实效、全员参与的原则；前端推进原则；防范与利用相结合的原则。公司建立了包括风险度量、风险偏好和承受度、风险应对策略等的风险管理战略，并形成了集团总部层面和地产公司层面两个层次的风险管理组织架构。

7、重大事项决策制度

为提升公司决策的质量和效率，加强对决策的管理和组织，公司设立了决策委员会作为针对公司重大管理和业务事项进行集体决策部署设立的议事机构，并根据决策事项和内容，将决策委员会划分为不同的专业决策委员会。此外，还设置了决策委员会的运作要求及会议管理要求及纪律。

（四）发行人的独立性

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、机构等方面与现有股东分开，具有独立、完整的业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。发行人作为宝龙地产控股最主要的境内平台，公司董事长许健康先生在宝龙地产控股担任执行董事兼董事会主席，公司财务总监在宝龙地产控股担任副总裁兼首席财务官，人员不完全独立。

四、发行人重要权益投资情况

（一）发行人重要权益投资情况、下属子公司介绍

截至 2020 年 9 月末，公司纳入合并报表范围的控股子公司情况如下：

1、发行主要子公司明细

表 4-6 截至 2020 年 9 月末发行人子公司明细表^(a)

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册地	企业类型	业务性质	注册资本	持股比例
1	杭州宝龙房地产开发有限公司	杭州市	有限责任公司	房地产业	132,069.10	100.00
2	上海瑞龙投资管理有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	10,500.00	100.00
3	上海宝龙精骏房地产开发有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	5,000.00	100.00
4	徐州宝信房地产开发有限公司	徐州市	有限责任公司	商务服务业	1,490 万美元	80.00
5	徐州宝信物业服务有限公司	徐州市	有限责任公司	房地产业	50.00	80.00

6	杭州华展房地产开发有限公司	杭州市	有限责任公司	房地产业	100,000.00	100.00
7	杭州言午至艺文化艺术有限公司	杭州市	有限责任公司	广播、电视、电影和录音制作业	100.00	100.00
8	上海宝龙康骏房地产开发有限公司	上海市	其他有限责任公司	房地产业	19,607.84	92.65
9	上海宝龙富闽房地产开发有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	10,000.00	100.00
10	镇江宝龙置业发展有限公司	镇江市	有限责任公司	房地产业	63,511.23	100.00
11	厦门宝龙实业有限公司	厦门市	有限责任公司	房地产业	30,000.00	100.00
12	天津宝龙城房地产开发有限公司	天津市	有限责任公司	房地产业	30,000.00	100.00
13	烟台宝龙置业发展有限公司	烟台市	有限责任公司	房地产业	28,160.62	100.00
14	烟台宝龙房地产开发有限公司	烟台市	有限责任公司	房地产业	24,682.48	100.00
15	上海富奈实业有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	15,000.00	100.00
16	杭州宝晋置业有限公司	杭州市	有限责任公司	房地产业	10,000.00	100.00
17	上海康睿房地产发展有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	10,000.00	100.00
18	上海贤通置业有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	10,000.00	100.00
19	天津宝龙园房地产开发有限公司	天津市	有限责任公司	房地产业	10,000.00	100.00
20	晋江市晋龙实业发展有限公司	泉州市	有限责任公司	房地产业	10,000.00	100.00
21	上海宝龙芳骏房地产开发有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	5,000.00	100.00
22	无锡誉恒资产经营管理有限公司	无锡市	有限责任公司	商务服务业	3,770.72	100.00
23	重庆宝龙艺悦酒店有限公司	重庆市	有限责任公司	住宿业	3,500.00	100.00
24	重庆宝龙长润置业发展有限公司	重庆市	有限责任公司	房地产业	2,159.70	100.00
25	重庆宝龙长润置业发展有限公司宝龙酒店	重庆市	有限责任公司	住宿业	-	100.00
26	丰县常丰能源有限公司	徐州市	有限责任公司	批发业	4,000.00	100.00
27	浙江宝龙文化旅游发展有限公司	杭州市	有限责任公司	零售业	1,000.00	100.00
28	浙江宝龙文华商业管理有限公司	杭州市	有限责任公司	商务服务业	10,000.00	100.00
29	浙江宝龙华昇商业管理有限公司	杭州市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	100.00
30	海口宝龙龙鑫商业发展有限公司	海口市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	100.00
31	浙江宝龙华耀酒店管理有限公司	杭州市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	100.00
32	浙江宝龙锦城企业管理有限公司	杭州市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	100.00
33	浙江宝龙聚鑫企业管理有限公司	杭州市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	100.00
34	广东九辰房地产有限公司	广州市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	100.00
35	上海芮臣企业管理有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	100.00
36	上海煌腾企业管理有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	100.00
37	上海嘉伟房地产开发有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	10,000.00	100.00

38	上海之玫企业管理有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	100.00
39	上海宝星企业管理有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	100.00
40	温州宝信房地产开发有限公司	温州市	有限责任公司	房地产业	5,000.00	100.00
41	新乡振睿企业管理服务有限公司	新乡市	有限责任公司	商务服务业	300.00	100.00
42	天津登慧企业管理有限公司	天津市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	100.00
43	上海靖喆企业管理有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	100.00
44	上海崇旭投资管理有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	100.00
45	上海皓商投资管理有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	500.00	100.00
46	上海宝龙展飞房地产开发有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	100,000.00	100.00
47	上海宝龙展飞房地产开发有限公司宝龙艾美酒店	上海市	有限责任公司	住宿业	-	100.00
48	上海登慧企业管理有限公司	上海市	一人有限责任公司	商务服务业	100.00	100.00
49	晋江市睿龙置业发展有限公司	泉州市	其他有限责任公司	房地产业	5,000.00	22.50
50	上海洪诚实业发展（集团）有限公司	上海市	其他有限责任公司	商务服务业	120,000.00	95.00
51	南京之玫企业管理咨询有限公司	南京市	有限责任公司	批发业	1,000.00	95.00
52	南京和燕通途置业有限公司	南京市	有限责任公司	房地产业	2,000.00	62.70
53	杭州明拓企业管理有限公司	杭州市	有限责任公司	批发业	1,000.00	95.00
54	晋江市康胜置业发展有限公司	泉州市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	95.00
55	南京之枚建设实业发展有限公司	南京市	有限责任公司	批发业	1,000.00	95.00
56	上海茂泰企业管理有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	95.00
57	杭州宝拓企业管理有限公司	杭州市	有限责任公司	批发业	1,000.00	95.00
58	诸暨润龙置业有限公司	绍兴市	有限责任公司	房地产业	91,375.00	100.00
59	杭州龙拓企业管理有限公司	杭州市	有限责任公司	批发业	10,000.00	95.00
60	杭州城拓实业有限公司	杭州市	有限责任公司	批发业	10,000.00	69.66
61	宁波龙拓企业管理有限公司	宁波市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	95.00
62	晋江市宝晟企业管理有限公司	泉州市	有限责任公司	批发业	1,000.00	95.00
63	晋江市华展企业管理有限公司	泉州市	有限责任公司	批发业	1,000.00	95.00
64	上海恒捷企业管理有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	95.00
65	宁波龙信房地产开发有限公司	宁波市	有限责任公司	房地产业	5,000.00	95.00
66	上海奈盾企业管理有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	95.00
67	宁波龙展房地产开发有限公司	宁波市	有限责任公司	房地产业	5,000.00	95.00
68	天津瑞景企业管理有限公司	天津市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	95.00
69	无锡龙谦实业发展有限公司	无锡市	有限责任公司	批发业	1,000.00	95.00
70	无锡英聚房地产有限公司	无锡市	有限责任公司	房地产业	27,450.00	46.55
71	上海隆维实业有限公司	上海市	有限责任公司	批发业	10,000.00	95.00
72	上海龙茜实业有限公司	上海市	有限责任公司	批发业	1,000.00	95.00
73	海口宝龙龙铎商业发展有限公司	海口市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	95.00
74	上海隆理实业有限公司	上海市	有限责任公司	批发业	1,000.00	95.00
75	上海龙旖实业有限公司	上海市	有限责任公司	批发业	1,000.00	95.00
76	上海龙细实业有限公司	上海市	有限责任公司	批发业	1,000.00	95.00
77	上海果夏企业管理有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	95.00
78	上海聚凯企业管理有限公司	上海市	其他有限责任公司	商务服务业	100,000.00	95.00

79	上海泮众企业管理有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	95.00
80	海宁宝骏房地产开发有限公司	嘉兴市	有限责任公司	房地产业	5,000.00	95.00
81	常熟宝龙房地产开发有限公司	苏州市	有限责任公司	房地产业	5,000.00	95.00
82	上海如福企业管理有限公司	上海市	其他有限责任公司	商务服务业	30,000.00	95.00
83	上海米乾企业管理有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	95.00
84	上海名冶实业有限公司	上海市	有限责任公司	批发业	10,000.00	95.00
85	海口宝龙申辰商业发展有限公司	海口市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	95.00
86	烟台宝龙体育置业有限公司	烟台市	其他有限责任公司	住宿和餐饮业	29,666.86	100.00
87	烟台宝龙体育置业有限公司海阳雅乐轩酒店	烟台市	其他有限责任公司	餐饮业	-	100.00
88	烟台宝龙体育置业有限公司海阳宝龙度假酒店	烟台市	其他有限责任公司	住宿业	-	100.00
89	海阳市宝龙大酒店有限公司	烟台市	其他有限责任公司	住宿业	7,416.71	100.00
90	常州宝龙置业发展有限公司	常州市	有限责任公司	房地产业	57,214.12	100.00
91	宁波汤仕玛置业有限公司	宁波市	有限责任公司	房地产业	39,891.89	100.00
92	宁波远大实业投资有限公司	宁波市	有限责任公司	商务服务业	20,000.00	90.00
93	青岛宝龙置业发展有限公司	青岛市	其他有限责任公司	房地产业	13,983.29	100.00
94	新乡宝龙置业发展有限公司	新乡市	其他有限责任公司	房地产业	29,383.3329 万美元	100.00
95	新乡宝龙置业发展有限公司艺悦酒店	新乡市	其他有限责任公司	住宿业	-	100.00
96	上海鹏舫企业管理有限公司	上海市	其他有限责任公司	商务服务业	10,000.00	82.00
97	上海鹏辉企业管理有限公司	上海市	其他有限责任公司	商务服务业	100,000.00	77.90
98	珠海宝龙房地产开发经营有限公司	珠海市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	82.00
99	海口宝龙裕晟商业发展有限公司	海口市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	82.00
100	珠海宝龙洪信房地产开发经营有限公司	珠海市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	82.00
101	珠海宝龙洪睿商业发展有限公司	珠海市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	82.00
102	珠海宝龙洪临商业发展有限公司	珠海市	有限责任公司	零售业	1,000.00	82.00
103	珠海宝龙洪盛商业发展有限公司	珠海市	有限责任公司	零售业	1,000.00	82.00
104	上海鹏隋实业发展有限公司	上海市	有限责任公司	批发业	1,000.00	77.90
105	上海鹏铎实业发展有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	77.90
106	台州璟懿实业有限公司	台州市	有限责任公司	批发业	5,000.00	77.90
107	上海冠舫实业发展有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	77.90
108	上海冠舫实业发展有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	77.90
109	福鼎宝龙英聚房地产有限公司	宁德市	其他有限责任公司	房地产业	10,000.00	52.19
110	上海泓灏实业发展有限公司	上海市	有限责任公司	批发业	10,000.00	77.90
111	上海泓熠实业发展有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	77.90
112	上海泓昱实业发展有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	77.90
113	海口宝龙泓柘商业发展有限公司	海口市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	77.90
114	泰州宝龙房地产有限公司	泰州市	有限责任公司	房地产业	37,000.00	46.74
115	上海鹏尔实业发展有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	70.19

116	浙江宝龙星汇企业管理有限公司	杭州市	其他有限责任公司	零售业	100,000.00	77.90
117	杭州聚毅企业管理有限公司	杭州市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	77.90
118	杭州聚扬企业管理有限公司	杭州市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	77.90
119	杭州聚茂企业管理有限公司	杭州市	有限责任公司	商务服务业	1,500.00	54.53
120	磐安宝龙置业有限公司	金华市	有限责任公司	房地产业	5,000.00	54.53
121	杭州聚祥企业管理有限公司	杭州市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	77.90
122	临海聚祥房地产开发有限公司	台州市	有限责任公司	房地产业	14,000.00	77.90
123	杭州聚锐企业管理有限公司	杭州市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	77.90
124	杭州聚鸿实业发展有限公司	杭州市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	77.90
125	杭州聚行实业发展有限公司	杭州市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	77.90
126	宁波奉化宝龙华和置业有限公司	宁波市	有限责任公司	房地产业	5,000.00	77.90
127	宁波聚行企业管理有限公司	宁波市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	77.90
128	宁波聚鄞企业管理有限公司	宁波市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	77.90
129	杭州聚纳实业发展有限公司	杭州市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	38.95
130	宁波宝龙聚纳置业发展有限公司	宁波市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	38.95
131	宁波聚佳企业管理合伙企业（有限合伙）	宁波市	有限合伙企业	商务服务业	5,000.00	77.90
132	宁波锦晟置业有限公司	宁波市	有限责任公司	房地产业	5,000.00	31.16
133	杭州美生美置业有限公司	杭州市	其他有限责任公司	房地产业	41,000.00	26.49
134	宁波茂沁企业管理咨询有限公司	宁波市	其他有限责任公司	商务服务业	1,000.00	38.95
135	舟山世茂房地产开发有限公司	舟山市	有限责任公司	房地产业	2,000.00	38.95
136	杭州贵宇投资管理有限公司	杭州市	其他有限责任公司	商务服务业	10,000.00	38.95
137	绍兴广龙房地产开发有限公司	绍兴市	有限责任公司	房地产业	3,000.00	38.95
138	浙江宝龙星汇商业发展有限公司	杭州市	有限责任公司	房地产业	10,000.00	77.90
139	浙江宝龙星聚酒店发展有限公司	杭州市	有限责任公司	住宿和餐饮业	1,000.00	77.90
140	海口宝龙星聚商业发展有限公司	海口市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	77.90
141	浙江宝龙星聚商业发展有限公司	杭州市	有限责任公司	租赁和商务服务业	1,000.00	77.90
142	杭州聚鹏企业管理有限公司	杭州市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	77.90
143	象山宝龙聚鹏房地产开发有限公司	宁波市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	77.90
144	杭州聚帆企业管理有限公司	杭州市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	77.90
145	无锡宝龙房地产发展有限公司	无锡市	有限责任公司	房地产业	775 万美元	80.00
146	无锡龙麦餐饮娱乐有限公司	无锡市	有限责任公司	餐饮业	1,100.00	80.00
147	盐城宝龙置业发展有限公司	盐城市	有限责任公司	房地产业	6,147.72	100.00
148	盐城宝龙置业发展有限公司雅乐轩大酒店	盐城市	有限责任公司	住宿业	-	100.00
149	盐城宝龙房屋租赁有限公司	盐城市	有限责任公司	租赁业	10,246.20	100.00
150	上海宝龙富嘉房地产开发有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	5,000.00	70.00
151	盐城宝龙艺境酒店有限公司	盐城市	有限责任公司	住宿业	4,098.48	100.00
152	上海绥廖企业管理有限公司	上海市	其他有限责任公司	商务服务业	1,000.00	67.00

153	无锡嘉御置业有限公司	无锡市	有限责任公司	房地产业	20,000.00	67.00
154	上海全赢实业发展有限公司	上海市	有限责任公司	批发业	10,000.00	100.00
155	上海楚喆实业有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	20,000.00	100.00
156	海口宝龙振佳商业发展有限公司	海口市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	100.00
157	福州宝龙贸易有限公司	福州市	有限责任公司	批发和零售业	6,610.44	100.00
158	宿迁宝龙置业发展有限公司	宿迁市	有限责任公司	房地产业	10,000.00	100.00
159	洛阳宝龙置业发展有限公司	洛阳市	有限责任公司	房地产业	10,000.00	100.00
160	丰县龙耀房地产开发有限公司	徐州市	有限责任公司	房地产业	5,000.00	100.00
161	义乌龙瑞房地产开发有限公司	金华市	其他有限责任公司	房地产业	1,000.00	65.00
162	漳州宝龙置业有限公司	漳州市	其他有限责任公司	房地产业	10,000.00	75.00
163	上海宝龙康晟房地产发展有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	2,000.00	100.00
164	上海宝龙康晟房地产发展有限公司宝龙丽筠酒店	上海市	有限责任公司	商务服务业	-	100.00
165	上海宝龙华睿房地产服务有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	10,000.00	100.00
166	上海愜羌实业发展有限公司	上海市	其他有限责任公司	批发业	20,000.00	60.00
167	上海宝龙华睿房地产开发有限公司宝龙丽笙酒店	上海市	有限责任公司	商务服务业	-	100.00
168	上海宝龙康晟大酒店有限公司	上海市	其他有限责任公司	住宿和餐饮业	8,000.00	100.00
169	天津磐龙房地产开发有限公司	天津市	有限责任公司	房地产业	30,000.00	51.00
170	宜兴宝明房地产开发有限公司	无锡市	其他有限责任公司	房地产业	20,000.00	51.00
171	安溪宝龙资产经营管理有限公司	泉州市	有限责任公司	房地产业	5,000.00	85.00
172	安溪宝龙置业发展有限公司	泉州市	有限责任公司	住宿业	3,675.00	85.00
173	安溪艺筑酒店有限公司	泉州市	有限责任公司	住宿业	1,575.00	85.00
174	蚌埠宝龙置业有限公司	蚌埠市	有限责任公司	房地产业	1,050.00	75.00
175	蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	蚌埠市	有限责任公司	商务服务业	950.00	75.00
176	苏州宝龙房地产发展有限公司	苏州市	有限责任公司	房地产业	1,000 万美元	75.00
177	郑州宝龙房屋租赁有限公司	郑州市	有限责任公司	房地产业	48,494.16	59.33
178	宝龙集团（青岛）置业发展有限公司	青岛市	有限责任公司	房地产业	34,102.20	70.00
179	宝龙集团（青岛）置业发展有限公司宝龙福朋酒店	青岛市	台港澳	餐饮业	-	70.00
180	宝龙集团（青岛）置业发展有限公司宝龙乐园	青岛市	台港澳	房地产业	-	70.00
181	无锡玉祁宝龙置业有限公司	无锡市	有限责任公司	房地产业	1,500 万美元	60.00
182	山东泰安宝龙房屋租赁有限公司	泰安市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	70.00
183	山东宝龙实业发展有限公司	泰安市	有限责任公司	房地产业	1,500.00	46.67
184	青岛宝龙艺欣国际酒店有限公司	青岛市	有限责任公司	住宿业	6,375.60	70.00
185	青岛宝龙房屋租赁有限公司	青岛市	有限责任公司	房地产业	25,522.20	70.00
186	上海誉龙投资管理有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	100.00
187	宁波梅山保税港区誉龙投资管理有限公司	宁波市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	100.00
188	上海宝龙皓丰企业发展有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	500.00	100.00

	司					
189	厦门宝龙地产管理有限公司	厦门市	有限责任公司	商务服务业	433.80	100.00
190	宁波宝龙轨交金海综合开发有限公司	宁波市	有限责任公司	房地产业	10,000.00	95.00
191	淮安宝龙建设发展有限公司	淮安市	有限责任公司	房地产业	4,000 万美元	85.71
192	淮安宝龙建设发展有限公司艺悦酒店	淮安市	有限责任公司	住宿业	-	85.71
193	淮安德百信置业有限公司	淮安市	有限责任公司	房地产业	28,160.00	43.69
194	盐城宝城商业发展有限公司	盐城市	有限责任公司	房地产业	160.00	65.00
195	盐城御龙置业有限公司	盐城市	有限责任公司	房地产业	5,000.00	65.00
196	上海贵铂实业有限公司	上海市	有限责任公司	批发业	25,000.00	100.00
197	寶龍置地發展有限公司	香港	私人股份有限公司	-	-	50.02
198	宝龙星创实业（杭州）有限公司	杭州市	有限责任公司	批发业	15,000 万美元	25.51
199	杭州龙耀实业有限公司	杭州市	有限责任公司	房地产业	10,395 万美元	50.02
200	南通星龙房地产开发有限公司	南通市	有限责任公司	房地产业	85,000.00	25.01
201	上海宝龙英聚企业发展有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	8,750 万美元	50.02
202	上海龙潜实业发展有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	50.02
203	上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	18,000.00	50.02
204	上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司艺玥境酒店	上海市	有限责任公司	住宿业	-	50.02
205	上海宝龙睿承房地产开发有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	33,500.00	50.02
206	宁波宝龙华展置业发展有限公司	宁波市	有限责任公司	房地产业	5,000.00	35.01
207	漳州宝龙小镇开发管理有限公司	漳州市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	40.02
208	上海豪沧实业发展有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	40.02
209	漳州宝龙英聚房地产有限公司	漳州市	有限责任公司	房地产业	10,000.00	40.02
210	巴中泉商房地产开发有限公司	巴中市	其他有限责任公司	房地产业	5,000.00	25.51
211	上海宝龙展耀企业发展有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	10,000.00	25.51
212	阜阳宝龙展耀置业有限公司	阜阳市	有限责任公司	房地产业	10,000.00	25.51
213	阜阳宝龙展耀置业有限公司温德姆至尊豪廷大酒店	阜阳市	其他有限责任公司	房地产业	-	25.51
214	上海樽昶企业管理有限公司	上海市	有限责任公司	商务服务业	1,645.28	45.12
215	长影粤海（海南）房地产开发有限公司	海口市	其他有限责任公司	房地产业	5,000.00	23.01
216	长影滨海（海南）房地产开发有限公司	海口市	其他有限责任公司	房地产业	100.00	23.01
217	长影长流（海南）房地产开发有限公司	海口市	其他有限责任公司	房地产业	100.00	23.01
218	长影福达（海南）房地产开发有限公司	海口市	其他有限责任公司	房地产业	100.00	23.01
219	长影通达（海南）房地产开发有限公司	海口市	其他有限责任公司	房地产业	100.00	23.01

220	长影椰海（海南）房地产开发有限公司	海口市	其他有限责任公司	房地产业	100.00	23.01
221	长影利达（海南）房地产开发有限公司	海口市	其他有限责任公司	房地产业	100.00	23.01
222	长影金岛（海南）房地产开发有限公司	海口市	其他有限责任公司	房地产业	100.00	23.01
223	长影南海（海南）房地产开发有限公司	海口市	其他有限责任公司	房地产业	100.00	23.01
224	长影兴达（海南）房地产开发有限公司	海口市	其他有限责任公司	房地产业	100.00	23.01
225	上海敏联贸易有限公司	上海市	其他有限责任公司	批发业	1,000.00	23.01
226	上海展佩实业发展有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	50.02
227	上海豪湖实业发展有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	50.02
228	宁波宝龙华泓置业发展有限公司	宁波市	有限责任公司	房地产业	2,000.00	50.02
229	绍兴豪湖房地产开发有限公司	绍兴市	其他有限责任公司	房地产业	2,000.00	25.51
230	上海展尼实业发展有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	50.02
231	泉州市宝龙骏豪房地产有限公司	泉州市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	50.02
232	上海展梅实业发展有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	50.02
233	宁波宝龙华隅置业发展有限公司	宁波市	有限责任公司	房地产业	50,000.00	50.02
234	浙江舟山宝龙房地产开发有限公司	舟山市	其他有限责任公司	房地产业	5,000.00	55.02
235	宁波奉化宝龙华祥置业有限公司	宁波市	有限责任公司	房地产业	5,000.00	50.02
236	上海展杉实业发展有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	50.02
237	上海展熿实业发展有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	50.02
238	上海鹏舸实业发展有限公司	上海市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	50.02
239	浙江宝龙星聚企业管理发展有限公司	杭州市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	50.02
240	杭州聚杭实业发展有限公司	杭州市	有限责任公司	商务服务业	1,000.00	50.02
241	杭州荣悦置业有限公司	杭州市	其他有限责任公司	房地产业	1,100.00	17.51
242	永康中梁宝龙置业有限公司	金华市	有限责任公司	房地产业	5,000.00	17.51
243	东营宝龙房地产开发有限公司	东营市	有限责任公司	房地产业	33,800.00	50.02
244	永春宝龙房地产开发有限公司	泉州市	有限责任公司	房地产业	15,000.00	25.51
245	青岛宝龙英聚文化旅游开发有限公司	青岛市	其他有限责任公司	土木工程建筑业	6,200.00	37.11
246	杭州富阳翔龙房地产有限公司	杭州市	有限责任公司	房地产业	21,016.76	50.02
247	富阳宝龙房地产开发有限公司艺悦酒店	杭州市	有限责任公司	商务服务业	-	50.02
248	青岛宝龙英聚置地发展有限公司	青岛市	其他有限责任公司	土木工程建筑业	6,200.00	37.11
249	杭州茂辉商务咨询有限公司	杭州市	有限责任公司	商务服务业	40.00	25.01
250	杭州东辉置业有限公司	杭州市	其他有限责任公司	房地产业	3,000.00	25.01
251	上海泓来实业发展有限公司	上海市	有限责任公司	批发业	10,000.00	50.02
252	海口宝龙普康商业发展有限公司	海口市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	50.02
253	湖州鼎弘企业管理咨询有限公	湖州市	其他有限责任公司	商务服务业	300.00	50.02

	司					
254	江阴市优智企业管理咨询有限公司	无锡市	有限责任公司	商务服务业	200.00	50.02
255	南京宝龙康浚置业发展有限公司	南京市	有限责任公司	房地产业	5,000 万美元	50.02
256	重庆宝龙闽晟房屋租赁有限公司	重庆市	有限责任公司	房地产业	1,000.00	100.00%
257	骏通发展有限公司 /SmartLineDevelopmentLimited	香港	私人股份有限公司	-	-	61.00%
258	宝龙（维京）IV 有限公司 /Powerlong (BVI)IV Limited	-	-	-	-	50.02%
259	Powerlong Xingchuang (Hong Kong) Limtied	香港	私人股份有限公司	-	-	25.51%
260	Welly Dragon (HongKong) LTD	香港	私人股份有限公司	-	-	50.02%

[注] 发行人对上列公司中持股比例小于 50%但纳入合并范围的原因系发行人根据合作协议、章程及其他相关法律文件，对该等公司拥有控制权。

2、发行人主要子公司情况

上述纳入合并范围的主要子公司情况介绍如下：

（1）晋江市晋龙实业发展有限公司

法定代表人	许健康	注册资本	10,000.00 万元人民币		
成立时间	2010 年 12 月 20 日	主要业务	房地产业、酒店业的投资，房地产开发和经营和房产租赁与物业管理服务。		
股权比例	100%				
2019 年末/2019 年度主要财务数据：（单位：万元）					
总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润	
200,718.82	92,983.81	107,735.01	13,497.72	-6,867.20	

（2）洛阳宝龙置业发展有限公司

法定代表人	张洪峰	注册资本	10,000.00 万元		
成立时间	2006 年 03 月 03 日	主要业务	房地产开发；装饰装修工程施工；仓储；物流；非国家控制商品配送服务；房屋租赁		
股权比例	100%				
2019 年末/2019 年度主要财务数据：（单位：万元）					
总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润	
272,721.59	131,105.36	141,616.23	86,823.61	30,097.68	

（3）福州宝龙贸易有限公司

法定代表人	许健康	注册资本	6,610.44 万元人民币		
成立时间	2003 年 10 月 21 日	主要业务	建材批发；五金产品批发；物业管理；自有商业房屋租赁服务。 （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）		
股权比例	100%				
2019 年末/2019 年度主要财务数据：（单位：万元）					
总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润	
300,257.59	148,835.00	151,422.58	5,328.36	10,349.84	

(4) 蚌埠宝龙置业有限公司

法定代表人	许健康	注册资本	1,050.00 万元人民币		
成立时间	2006 年 02 月 21 日	主要业务	在蚌埠市 03031006043-1、03031006043-2、03031006044-1 和 03031006044-2 地块进行房地产项目开发（凭资质证经营）以及物业经营管理、房屋销售、房屋租赁。		
股权比例	75%				
2019 年末/2019 年度主要财务数据：（单位：万元）					
总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润	
171,367.99	38,613.76	132,754.23	493.33	4,337.86	

(5) 宝龙集团（青岛）置业发展有限公司

法定代表人	许健康	注册资本	34,102.20 万元		
成立时间	2006 年 07 月 13 日	主要业务	房地产（城阳区城阳街道崇阳路以南、文阳路以北、长城路以西、江城路以东）、酒店开发建设及物业管理（以上凭资质经营）；自有房屋租赁；室外广告牌租赁；酒店经营管理；中西餐饮及娱乐的项目；仓储（不含危险品、违禁品）；物流（不含运输）；配送服务；装饰、装修工程服务。以下项目只限分支机构经营：客房；特大型餐馆（含凉菜、含裱花蛋糕、含生食海产品）；酒店管理及相关服务；物业租赁；洗衣服务；会务服务；酒店内停车服务。主题乐园的管理、投资信息咨询服务，电玩城的管理、投资信息咨询服务，旅游工艺品、纪念品批发，餐饮管理，演出信		

			息咨询，旅游文化项目策划；文化艺术交流活动组织与策划，体育赛事活动组织与策划，拍卖服务（不含文物拍卖），展览展示服务，销售艺术品，家居用品，厨房用品。批发预包装食品、日用百货；汽车租赁；推拿服务；自有房屋租赁；健身；迷你酒吧；电子设备租赁；建筑材料，装饰材料，机械设备，五金交电，电子产品，服装鞋帽，饰品，皮革制品的批发。（以上范围需经许可经营的、需凭许可证经营；涉及配额许可证管理、国家专项管理的产品按国家有关规定办理）。（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）。		
股权比例	70%				
2019 年末/2019 年度主要财务数据：（单位：万元）					
总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润	
377,009.09	133,068.60	243,940.48	32,945.87	1,162.96	

(6) 宿迁宝龙置业发展有限公司

法定代表人	许健康	注册资本	10,000.00 万元人民币	
成立时间	2007 年 12 月 10 日	主要业务	房地产开发和经营。物业管理。	
股权比例	100%			
2019 年末/2019 年度主要财务数据：（单位：万元）				
总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
138,859.31	30,988.33	107,870.99	7,795.03	2,636.32

(7) 新乡宝龙置业发展有限公司

法定代表人	许健康	注册资本	29,383.33 万美元	
成立时间	2007 年 12 月 25 日	主要业务	在新乡市金穗大道以南、友谊路以北、新中大道以西、新一街以东开发和经营“宝龙城市广场”项目。	
股权比例	100%			
2019 年末/2019 年度主要财务数据：（单位：万元）				
总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
258,900.01	140,349.25	118,550.75	41,095.98	21,732.85

(8) 无锡宝龙房地产发展有限公司

法定代表人	许健康	注册资本	775.00 万美元	
成立时间	2006 年 11 月 01 日	主要业务	自建房屋的租售。	
股权比例	80%			
2019 年末/2019 年度主要财务数据：（单位：万元）				
总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
69,479.02	22,150.49	47,328.52	-86.93	22.35

(9) 常州宝龙置业发展有限公司

法定代表人	许健康	注册资本	57,214.12 万元人民币	
成立时间	2008 年 06 月 30 日	主要业务	房地产开发和经营。物业管理。	
股权比例	100%			
2019 年末/2019 年度主要财务数据：（单位：万元）				
总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
151,260.41	31,660.74	119,599.67	5,565.33	333.11

(二) 发行人的合营和联营公司情况

截至 2020 年 9 月末，发行人主要合营、联营公司情况如下：

表 4-7 发行人合营、联营公司

单位：万元、%

被投资单位名称	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	天津	许健康	地产开发	12,000.00	65.00
苏州凯合商务信息咨询有限公司	苏州	方轶群	投资管理	1,000.00	33.00
宁波宝龙华沣置业发展有限公司	宁波	张俊	地产开发	2,000.00	25.01
天津愉景城置业有限公司	天津	何晓镭	地产开发	3,000.00	33.00
上海半杰企业管理有限公司	上海	许华芳	酒店管理	2,000.00	50.00
天津顺集置业有限公司	天津	杜晓峰	地产开发	3,000.00	12.50
宁波雅戈尔北城置业有限公司	宁波	钱平	地产开发	10,000.00	50.00
宁波雅戈尔宝龙置业有限公司	宁波	钱平	地产开发	2,500.00	50.00
平阳中基联业置业有限公司	平阳	张俊	地产开发	1,000.00	51.00
青岛海龙衣联置业有限公司	青岛	郭长林	商务服务	86,256.00	30.00
台州鹏森房地产开发有限公司	台州	林峰利	地产开发	50,000.00	65.00
常州诚远置业发展有限公司	常州	张洪峰	地产开发	美元 8,163.27	51.00
杭州宝龙桃源置业发展有限公司	杭州	张俊	地产开发	10,000.00	60.00
上海夏锋企业管理有限公司	上海	蒋达强	商务服务	1,000.00	50.00

被投资单位名称	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例
台州天衢置业有限公司	台州	林峰利	地产开发	10,000.00	60.00
台州华懿置业有限公司	台州	林峰利	地产开发	10,000.00	60.00
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	苏州	郭大宇	地产开发	60,000.00	50.00
上海湖康企业管理有限公司	上海	温介邦	商业咨询	56,000.00	50.00
金华市瑞麟房地产开发有限公司	金华	许华芳	地产开发	10,000.00	50.00
镇江恒润房地产开发有限公司	镇江	杨金祥	地产开发	10,500.00	34.00
义乌众耀房地产开发有限公司	义乌	施忠东	地产开发	1,000.00	35.00
上海涛峡企业管理有限公司	上海	吕翠华	商务服务	30,000.00	50.00
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	绍兴	潘想余	地产开发	53,200.00	49.90
杭州嘉怡置业有限公司	杭州	张俊	地产开发	15,000.00	25.00
天台茂龙房地产开发有限公司	台州	蒋立丰	地产开发	26,600.00	49.00
浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	绍兴	张法荣	商务服务	5,000.00	20.00
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	湖州	徐天明	地产开发	22,000.00	45.00
温州万聚置业有限公司	温州	潘坚克	地产开发	10,000.00	32.00
天津宏耀装饰工程有限公司	天津	陈辉阳	建筑装饰	500.00	33.00
南京宝茂置业有限公司	南京	陈文军	地产开发	20,000.00	30.00
浙江舟山中轴置业有限公司	舟山	许华芳	地产开发	10,000.00	50.00
常熟世宝房地产开发有限公司	常熟	蒋立丰	地产开发	20,000.00	50.00
泉州世茂世悦置业有限公司	泉州	曾永春	地产开发	43,000.00	30.00
徐州金碧房地产开发有限公司	徐州	黄文锋	地产开发	5,882.35	33.00
杭州聚佑企业管理有限责任公司	杭州	唐云龙	地产开发	14,000.00	33.00
杭州聚厉企业管理有限公司	杭州	张俊	商务服务	10,000.00	33.00
上海都绚企业管理有限公司	上海	史世松	商务服务	8,823.53	33.00
上海展骧实业发展有限公司	上海	许华芳	地产开发	2,000.00	50.00
上海泉商投资股份有限公司	上海	陈家泉	商务服务	10,000.00	37.00
泉州市上泉实业发展有限公司	泉州	许健康	商务服务	10,000.00	37.00
上海湖邦房地产有限公司	上海	温介邦	房地产开发	56,000.00	50.00
上海展骧实业发展有限公司	闵行	许华芳	房地产开发	2,000.00	50.00
杭州展骧实业有限公司	杭州	许健康	房地产	50,000.00	50.00
上海亦韵文化传播有限公司	闵行	许华琳	商务服务	500.00	20.00
上海都绚企业管理有限公司	上海	史世松	房地产	8,823.53	33.00
泉州世茂新里程置业有限公司	泉州	史世松	房地产	1,000.00	33.00
天津联龙房地产开发有限公司	天津	金明	房地产开发	20,000.00	49.00

被投资单位名称	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例
舟山聚佑房地产开发有限公司	舟山	张俊	房地产开发	1,000.00	33.00
杭州聚厉企业管理有限公司	杭州	张俊	商务服务	10,000.00	33.00
义乌聚厉房地产开发有限公司	义乌	张俊	房地产开发	10,000.00	33.00
宁波市赫江置业有限公司（住宅）	宁波	张俊	商务服务	500.00	25.00
宁波市赫江置业有限公司（商业）	宁波	张俊	商务服务	500.00	25.00
盐城圣桦京府置业有限公司	盐城	赖源	房地产	10,000.00	50.00
杭州聚嵘企业管理有限公司	杭州	许华芳	房地产	30,000.00	45.00
绍兴聚嵘置业有限公司	绍兴	许华芳	批发业	45,000.00	45.00
青岛宝龙资产管理有限公司	青岛	许健康	房地产	34,000.00	5.00
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	湖州	徐天明	房地产	22,000.00	45.00
上海旭梭实业有限公司	上海	方轶群	房地产开发	1,000.00	33.00
上海旭亭置业有限公司	松江	方轶群	房地产	1,000.00	33.00
上海宝展房地产开发有限公司	上海	许健康	房地产开发	10,000.00	50.00
舟山龙宇商业投资有限公司	舟山	许华芳	房地产	30,000.00	50.00
舟山龙宇大酒店有限公司	舟山	许华芳	住宿业	5,000.00	50.00
天津滨辉置业有限公司	天津	何晓镭	房地产	3,000.00	33.00
天津龙湖睿沣置业有限公司	天津	辛甜	房地产	3,000.00	12.50
台州华懿置业有限公司	台州	林峰利	房地产	10,000.00	60.00
浙江星宝地置业有限公司	杭州	许华芳	房地产	10,000.00	40.00
杭州临安龙兴房地产开发有限公司	杭州	徐天明	房地产开发	1,000.00	51.00
杭州鸿焯企业管理咨询有限公司	杭州	赫煜	租赁和商务服务	6,500.00	51.00
宁波融辉置业有限公司	宁波	郝煜	房地产	2,000.00	51.00
海南宝龙晋合置业有限公司	海口	林峰利	房地产	10,000.00	51.00
上海荣城置业有限公司	普陀	陈谷	房地产	20,000.00	50.00
义乌美龙置业有限公司	义乌	陈谷	房地产	3,000.00	50.00
上海振茜企业管理有限公司	崇明	张洪峰	商务服务	1,000.00	60.00
兰溪龙瑞房地产开发有限公司	兰溪	张洪峰	房地产开发	1,000.00	60.00
宁波世沁企业管理咨询有限公司	江北	谢琨	商务服务	3,500.00	34.00
绍兴世茂新启航置业有限公司	诸暨	谢琨	房地产	20,000.00	34.00
上海湖冠房地产有限公司	上海	温介邦	房地产	50.00	50.00
杭州聚茂企业管理有限公司	杭州	张俊	商务服务	1,500.00	70.00

1、天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司

天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司成立于2010年4月1日。实际控制人为许健康。经营范围：房地产开发及经营；房产销售及租赁；物业管理及咨询。（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）

截至2019年末，天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司总资产432,658.67万元，总负债394,572.18万元，净资产38,086.48万元。2019年度总营业收入42.96万元，净利润-1,231.06万元。

2、苏州凯合商务信息咨询有限公司

苏州凯合商务信息咨询有限公司成立于2015年1月29日。实际控制人为方轶群。经营范围：商务信息咨询；企业管理咨询；企业营销策划；企业形象策划；礼仪服务；会展服务；计算机网络工程；室内装潢设计；建筑材料；装潢材料销售。（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）。

截至2019年末，苏州凯合投资咨询有限公司总资产489,393.36万元，总负债311,751.36万元，净资产177,642.00万元。2019年度总营业收入208,134.92万元，净利润48,046.24万元。

3、宁波宝龙华泮置业发展有限公司

宁波宝龙华泮置业发展有限公司成立于2017年2月28日，实际控制人为张俊。经营范围：房地产开发；园林绿化服务；物业服务；会务服务；展览展示服务；市场信息咨询和调查；市场营销策划；企业管理咨询；商务信息咨询；房屋建筑工程；室内外装饰工程的设计、施工；停车场设备；交通安全设施；通讯设备；照明设备；建筑材料的批发；零售。

截至2019年末，宁波宝龙华泮置业发展有限公司总资产63,624.64万元，总负债36,438.42万元，净资产27,186.21万元。2019年度总营业收入192,623.95万元，净利润27,176.39万元。

4、苏州红星美凯龙房地产开发有限公司

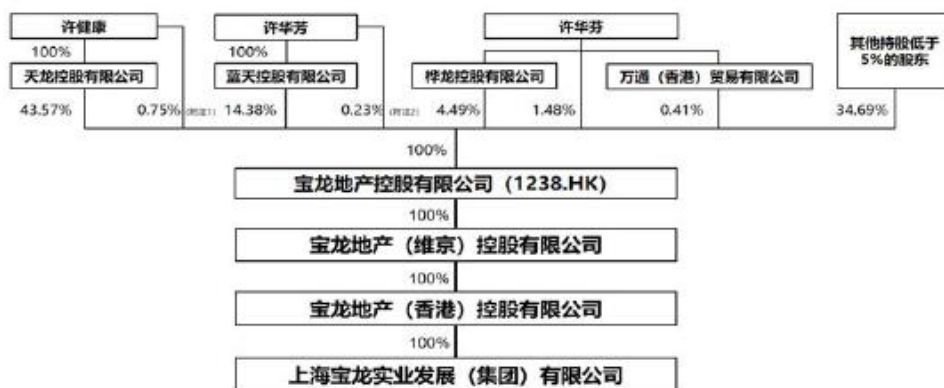
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司成立于2016年5月6日，实际控制人为郭大宇。经营范围：房地产开发销售；房屋租赁；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年末，苏州红星美凯龙房地产开发有限公司总资产327,751.80万元，总负债217,098.58万元，净资产110,653.21万元。2019年度总营业收入273,013.42万元，净利润37,528.87万元。

五、发行人股权结构及实际控制人基本情况

（一）股权结构图

截至 2020 年 9 月末，发行人注册资本总额 418,356.22 万元，股权结构如下：



（二）公司控股股东情况介绍

中文名称：宝龙地产（香港）控股有限公司

英文名称：Powerlong Real Estate (Hong Kong) Holdings Limited

法定代表人：许健康

成立时间：2007 年 7 月 5 日

注册资本：10,000 港币

注册地址：Unit 5813, 58/F The Center, 99 Queen’s Road Central, Hong Kong

注册号：1147178

联系电话：00852-21691988

宝龙地产（香港）控股有限公司是宝龙地产控股有限公司的全资子公司，其主要经营范围为开发及经营高质量、大规模、多业态的中国大陆综合性商业地产项目。公司目前控股的物业项目分布于上海、江苏、浙江、福建、山东、河南、安徽、天津等省（市）

内多个城市。

截至 2020 年 9 月末，宝龙地产（香港）控股持有发行人 100%的股权，未发生设置股权质押和被冻结的情形。

宝龙地产（香港）控股未单独编制合并会计报表，这主要是因为它作为宝龙地产控股享有 100%权益的子公司，由宝龙地产控股编制合并报表并向公众提供。

宝龙地产控股的主要业务为物业开发、物业投资、物业管理服务和其他物业开发相关服务。宝龙地产控股收入主要包括物业销售、投资物业租金收入及物业管理服务收入、其他物业开发相关服务收入，其中物业开发为宝龙地产控股主要收入来源。

截至 2019 年末，宝龙地产控股有限公司资产总额为 16,249,695.50 万元，负债总额为 12,358,992.70 万元，所有者权益为 3,890,702.80 万元，2019 年度，宝龙地产控股的营业收入为 2,604,163.20 万元，净利润为 601,789.70 万元。

截至本募集说明书签署日，宝龙地产控股待偿还债券的明细如下：

表 4-8 宝龙地产控股待偿还债券明细

单位：亿美元

证券代码	证券名称	起息日	到期日期	发行期限	当前余额	当前状态
XB9B.SG	宝龙地产 5.95% N20250430	2020-10-30	2025-04-30	4.5	2.00	正常
SJIB.SG	宝龙地产 6.25% N20240810	2020-08-10	2024-08-10	4.0	3.50	正常
KKLB.SG	宝龙地产 7.125% N20221108	2019-11-08	2022-11-08	3.0	3.00	正常
CB19071801.00	宝龙地产 6% N2022	2019-07-26	2022-01-26	2.5	10.00	正常
V7HB.SG	宝龙地产 6.95% N20230723	2019-07-23	2023-07-23	4.0	4.20	正常
46XB.SG	宝龙地产 9.125% N20210114	2019-01-14	2021-01-14	2.0	2.00	正常
8RGB.SG	宝龙地产 6.95% N20210417	2018-04-17	2021-04-17	3.0	3.50	正常
145208.SH	16 宝龙 03	2016-11-24	2023-11-24	7.0	人民币 5.90	正常
4T6B.SG	宝龙地产 4.875% N20210915	2016-09-15	2021-09-15	5.0	2.00	正常

（三）公司实际控制人情况介绍

截至 2020 年 9 月末，发行人实际控制人为许健康先生，间接持有公司 45.95%的股权。

许健康，1952 年 9 月出生，董事长，主要负责制定整体策略及投资决策。自宝龙成立起，一直从事房地产开发业务，完成开发多项住宅项目，于 2003 年开始专注于商业物业开发。许健康先生于 2006 年至今，连续多年被中国房地产 TOP10 研究组评为中国房地产品牌贡献人物。许先生是全国政协常务委员及澳门特别行政区推委会委员，同时担任中华全国工商业联合会副主席。此外，许健康先生先后被授予“中国最具影响力企业家”、“中国改革开放 30 年感动中国经济 30 人”、“中国商业地产杰出领袖人物”、“中国房地产百强企业家”、“光彩事业 20 周年突出贡献奖”等多项殊荣。

许健康先生与许华芳先生为父子关系、与许华芬女士为父女关系、与谢玉婷为叔嫂的关系，与许华琳、许华颖、许华岚均为叔侄关系。

截至 2020 年 9 月末，许健康先生间接持有发行人 45.95%的股权，股权权属不存在有任何争议。

截至 2020 年 9 月末，实际控制人许健康先生控制的除宝龙地产控股及其控制企业之外的主要投资企业情况如下：

表 4-9 发行人实际控制人控制的除宝龙地产控股及其控制企业之外的主要投资企业情况

公司名称	注册资本（万元）	控股或参股
厦门宝龙工业股份有限公司	5,009.00	间接控股
厦门宝龙信息产业发展有限公司	10,300.00	间接控股
厦门宝龙办公耗材制造有限公司	1,000.00	参股
福建平安报警网络有限公司	5,000.00	间接控股
福州宝龙乐园游乐有限公司	2,000.00	间接控股

六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至 2020 年 9 月末，公司现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

表 4-10 发行人现任董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	职务	任职期间	间接持股数量
许健康	董事长	2015.3.1 至今	1,834,102,000
许华芳	董事、总经理	2015.3.1 至今	599,456,000
许华芬	董事	2015.3.1 至今	264,576,000
廖明舜	监事	2020.11.26 至今	747,700
肖清平	副总经理	2015.3.1 至今	811,700
贺旭光	副总经理、财务总监	2020.11.26 至今	0
洪群峰	副总经理	2015.3.1 至今	807,700
张洪峰	副总经理	2014.8.1 至今	184,300
郑咏棠	副总经理	2014.9.1 至今	240,200
吕翠华	副总经理	2016.5.24 至今	150,400

截至募集说明书出具日，发行人现任董事、监事及高级管理人员未直接持有发行人股权和债券。

（二）董事、监事、高级管理人员主要工作经历

1、许健康先生，1952 年 9 月出生，董事长，主要负责制定整体策略及投资决策。自宝龙成立起，一直从事房地产开发业务，并完成开发多项住宅项目，于 2003 年开始专注于商业物业开发。许健康先生于 2006 年至今各年，连续多年获中国房地产 TOP10 研究组评为中国房地产品牌贡献人物。许先生是全国政协委员及澳门特别行政区推委会委员，同时担任中华全国工商业联合会副主席。此外，许健康先生先后被授予“中国最具影响力企业家”、“中国改革开放 30 年感动中国经济 30 人”、“中国商业地产杰出领袖人物”、“中国房地产百强企业家”、“光彩事业 20 周年突出贡献奖”等多项殊荣。

2、许华芳先生，1977 年出生，董事兼总经理、主要负责公司的整体业务经营管理，许健康先生之子。许华芳先生毕业于厦门大学工商管理学院，获长江商学院 EMBA 学位，毕业后于 1999 年进入宝龙基层工作，历任副总经理、总经理等职务。

许华芳先生热心公益事业，协助父亲捐资支持新农村建设等各项公益事业 2.2 亿人民币，他先后荣获了“CIHAF2013 中国房地产新风云人物”、“中国房地产十大新领军人物”、“福建省十大杰出青年企业家”、“全国归侨侨眷先进个人”、“捐资兴学金质奖”，“捐助灾区、奉献爱心”等爱心奖多项殊荣。

许华芳先生先后被推选为，第十一届、十二届厦门市政协委员、福建省侨商联合会

副主席、上海市十二届和十三届政协委员。

3、许华芬，1976 年出生，董事，许健康先生之女。于 2000 年至今，许华芬女士于澳门一家时装品牌概念店 Nicole 担任董事总经理职位。2011 年 12 月至今，许华芬女士成立澳绰城集团并担任董事总经理，负责该集团整体业务经营管理。许华芬女士是中华青年联合会委员。

4、廖明舜，1964 年出生，监事。曾担任多家大型企业的高层财务管理职务，加入发行人前担任福建大世界企业集团有限公司董事、财务总监、财务公司总经理、福建东百集团股份有限公司（股票代码：600693.SH）独立董事、福建省会计学会民营分会副秘书长、福建省纳税人俱乐部房地产分部秘书长。于福建农林大学获农村金融学士学位、中国社会科学院研究生院硕士研究生毕业。亦为高级会计师、高级经济师、IPA（国际注册高级会计师）、CTA（国际注册高级税务师）、财务管理师。曾荣获“财政部新理财 CFO2012 年度人物奖”、“2013 年度中国财务价值领军人物奖”及“2014 年华尊奖—推动行业经济发展最受尊敬十大品牌人物”。

5、肖清平，1949 年出生，副总经理，主要负责公司的行政管理。肖清平先生于 1997 年至 1999 年间担任晋江市土地管理局主任，行政管理经验逾 30 年，于 2001 年 10 月进入宝龙担任行政主管，并于 2007 年 11 月起担任副总经理。肖清平先生于 1988 年于中国纺织政治函授学院毕业，主修经济管理。

6、贺旭光，1975 年出生，副总经理、财务总监。上海交通大学金融工程博士学位，亦为 CFA（国际注册金融分析师）、CPA（注册会计师）、CTA（国际注册高级税务师）、造价工程师。曾在雨润集团担任地产财务，于 2010 年加入宝龙。

7、洪群峰，1973 年出生，副总经理，负责发行人整体业务经营管理。先后担任厦门金都物业管理有限公司市场经理、厦门诚毅地产投资有限公司总经理助理、厦门百润房地产顾问有限公司总经理。

8、张洪峰，1968 年出生，副总经理兼外省区域公司经理，负责外省区域公司项目管理、技术管理、营销管理工作。曾先后担任天宇房地产公司部门经理、安宝房地产开发有限公司总经理助理、宝龙集团发展有限公司房地产中心副总经理、苏州宝龙房地产发展有限公司执行董事、宿迁宝龙置业发展有限公司执行董事兼宿迁宝龙商业物业管理有限公司总经理、公司南方区域公司区域副总经理、公司项目管理中心总经理、天津宝

龙城市公司总经理。于 1989 年在广西大学取得工业电气自动化专业学士学位，于 2015 年 12 月获得同济大学高级管理工商管理硕士（EMBA）学位。

9、郑咏棠，1978 年出生，副总经理兼投资发展中心经理，负责发行人整体投资拓展、研发定位、设计管理工作。先后在厦门金都物业管理有限公司、厦门诚毅地产投资有限公司、厦门百润房地产顾问有限公司任职。先后担任宝龙集团发展有限公司总裁助理、蚌埠宝龙置业有限公司执行董事兼总经理、青岛宝龙置业发展有限公司总经理、公司投资发展中心总经理。于 1997 年毕业于厦门中新国际计算机学院，已于厦门大学管理学院 EMBA 毕业。于 2000 年 1 月加盟发行人。

10、吕翠华，1976 年出生，副总经理兼成本控制中心总经理，负责成本控制管理工作。曾先后担任友富（上海）有限公司成本部负责人、凯德置地（中国）合约部负责人、公司成本控制中心副总经理、发行人成本控制中心总经理。现于同济大学 EMBA 在读。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至 2020 年 9 月末，公司董事、监事、高级管理人员主要兼职情况如下：

表 4-11 发行人董事、监事、高级管理人员主要兼职情况

姓名	单位名称	担任的职务	任期起始日期
许健康、许华芳	泉州市上泉实业发展有限公司	许健康为执行董事兼经理、许华芳为监事	2013/05/28
许健康、许华芳	泉州市盛泉实业发展有限公司	许健康为执行董事兼经理、许华芳为监事	2014/06/1
许华芳	晋江宝龙大酒店有限公司	董事、经理	2003/11/4
许健康、许华芳、许华芬	宝龙集团发展有限公司	许健康为董事兼经理、许华芳和许华芬均为董事	1992/7/11
许健康、许华芳、许华芬	厦门宝龙房地产发展有限公司	许健康为董事兼经理、许华芳和许华芬均为董事	1992/8/15
许健康、许华芬	彩龙投资发展有限公司	许健康为董事、许华芬为经理	1994/7/25
许健康	金龙企业集团有限公司	经理	1997/5/22
许健康、许华芬	乐天保龄娱乐城有限公司	许健康为董事、许华芬为经理	1994/7/25
许健康、许华芬	POWERLONG CAPITAL Limited	均为董事	2010/10/20
许华芳	Walong Holdings Limited	董事	2007/7/20
许健康、许华芬	弘商有限公司	均为董事	2009/3/24
许华芬	SkyInfinity Holdings Limited	董事	2007/7/27
许健康	Skylong Holdings Limited	董事	2007/7/20
许健康、许华芳	厦门宝龙信息产业发展有限公司	均为董事	2001/6/12
许健康、许华芳	厦门宝龙工业股份有限公司	均为董事	1998/6/16
许健康、许华芳	厦门宝龙大酒店有限公司	均为董事	1999/5/12
许健康、许华芬、许华芳	厦门宝龙房地产发展有限公司	均为董事、许健康兼经理	1992/8/15
许华芳	厦门宝龙餐饮管理有限公司	执行董事	2007/4/6
许健康	厦门康城百货管理有限公司	执行董事	2007/11/7
许健康、许华芳	厦门宝龙商贸发展有限公司	均为董事	1996/6/19
许健康、许华芬、许华芳	厦门东方海岸游乐有限公司	均为董事	1998/4/8
许健康	厦门宝龙国际度假大酒店有限公司	董事	2002/5/16
许健康	宝龙国际物业管理有限公司	董事	1996/3/19

七、发行人主要业务情况

发行人的经营业务主要是房地产开发、商业物业经营和酒店经营。发行人均以独立子公司作为项目公司对各个项目进行开发。上海宝龙实业为宝龙地产控股有限公司的国内各家项目公司供应建材、钢材等建筑材料以及提供投资经营决策、市场营销服务、资金运作与财务管理、技术支持和研究开发、信息技术服务。

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

（一）发行人的经营范围及主要业务

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

发行人主要业务为房地产开发与销售，商业物业运营、酒店经营等。

（二）发行人房地产开发资质

发行人投资的房地产开发项目均是通过设立项目公司，由项目公司向住房与城乡建设主管部门申请房地产开发资质后实施项目开发。发行人下属主要房地产投资开发经营主体取得的资质情况如下：

表 4-12 发行人下属主要房地产投资开发经营主体取得的资质情况

编号	公司名称	持股比例 (%)	主营业务	注册资本 (万元 / 万美元)	房地产开发资质证书编号	房地产开发资质等级
1	上海宝龙展飞房地产开发有限公司	100	地产开发	100,000.00	沪房管（闵行）第 0000646 号	暂定
2	晋江市晋龙实业发展有限公司	100	地产开发	10,000.00	QZJJ-01340000572000	三级
3	杭州华展房地产开发有限公司	100	地产开发	100,000.00	杭房开 323 号	暂定
4	厦门宝龙实业有限公司	100	地产开发	30,000.00	FDCA350201771	四级
5	厦门宝龙置业发展有限公司	100	地产开发	10,000.00	FDCA350201656	四级
6	天津宝龙城房地产开发	100	地产开发	30,000.00	津建房证[2011]第	四级

	有限公司				S1894 号	
7	天津宝龙园房地产开发有限公司	100	地产开发	10,000.00	津建房证[2011]第 S1910 号	四级
8	上海贤通置业有限公司	100	地产开发	10,000.00	沪房管（奉贤）第 0000521 号	暂定
9	上海宝龙康骏房地产开发有限公司	92.65	地产开发	19,607.84	沪房管（嘉定）第 0000578 号	暂定
10	上海康睿房地产发展有限公司	100	地产开发	10,000.00	沪房管（青浦）第 0000935 号	暂定
11	上海宝龙富嘉房地产开发有限公司	70	地产开发	5,000.00	沪房管（宝山）第 0000456 号	暂定
12	上海宝龙精骏房地产开发有限公司	100	地产开发	5,000.00	沪房管（闵行）第 0000666 号	暂定
13	上海宝龙富闽房地产开发有限公司	100	地产开发	10,000.00	沪房管（宝山）第 0000474 号	暂定
14	上海宝龙芳骏房地产开发有限公司	100	地产开发	5,000.00	沪房管（闵行）第 0000694 号	暂定
15	杭州宝晋置业有限公司	100	地产开发	1,000.00	办理中	
16	无锡嘉御置业有限公司	100	地产开发	20,000.00	无锡 KF14284	暂定
17	福州宝龙贸易有限公司	100	地产开发	6,610.44	350100400003775	二级
18	蚌埠宝龙置业有限公司	75	地产开发	1,050.00	ZX5218-3403000092001	暂定
19	宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	75	地产开发	66,000.00	房地产开发资质已过期，不再开发不予办理	暂定
20	常州宝龙置业发展有限公司	100	地产开发	57,214.12	常州 KF07902	二级
21	洛阳宝龙置业发展有限公司	100	地产开发	10,000.00	建开企[2011]1121 号	一级
22	上海宝龙华睿房地产服务有限公司	100	地产开发	10,000.00	沪房管（浦东）第 0001160 号	暂定
23	上海宝龙康晟房地产发展有限公司	100	地产开发	10,000.00	沪房管（青浦）第 0000900 号	暂定
24	漳州宝龙置业有限公司	75	地产开发	10,000.00	ZZYX-00640000000033	三级
25	山东宝龙实业发展有限公司	70	地产开发	1,500.00	106141	暂定
26	苏州宝龙房地产发展有限公司	75	地产开发	美元 1,000.00	苏州 KF02777	暂定
27	宿迁宝龙置业发展有限公司	100	地产开发	10,000.00	KF06136	暂定
28	无锡玉祁宝龙置业有限公司	60	地产开发	美元 1,500.00	无锡 KF04107	暂定
29	安溪宝龙置业发展有限公司	85	地产开发	5,250.00	QZAX-00400000565000	三级
30	烟台宝龙体育置业有限公司	100	地产开发	37,083.57	56563	暂定
31	无锡宝龙房地产发展有限公司	80	地产开发	美元 775	无锡 KF03534	二级
32	新乡宝龙置业发展有限	100	地产开发	美元	410703425	暂定

	公司			29,383.33		
33	盐城宝龙置业发展有限公司	100	地产开发	20,492.40	盐城 KF07685	暂定
34	青岛宝龙置业发展有限公司	100	地产开发	13,983.29	261352	暂定
35	重庆宝龙长润置业发展有限公司	100	地产开发	6,659.70	1325391	二级
36	镇江宝龙置业发展有限公司	69	地产开发	63,511.23	镇江 KF14161	二级
37	烟台宝龙置业发展有限公司	100	地产开发	28,160.62	56895	暂定
38	淮安宝龙建设发展有限公司	100	地产开发	美元 4,000.00	淮安 KF13646	暂定
39	烟台宝龙房地产开发有限公司	100	地产开发	24,682.48	561028	暂定
40	天津磐龙房地产开发有限公司	51	地产开发	30,000.00	尚未开展业务，未办理	
41	杭州宝龙房地产开发有限公司	100	地产开发	132,069.10	杭房项 559 号	暂定
42	徐州宝信房地产开发有限公司	80	地产开发	美元 1,490.00	徐州 KF10364	暂定
43	宁波汤仕玛置业有限公司	90	地产开发	39,891.89	甬综字 492 号	暂定三级
44	宁波远大实业投资有限公司	90	地产开发	20,000.00	甬高新综字 042 号	暂定

（三）房地产开发经营业绩

公司最近三年房地产开发经营业绩情况如下：

表 4-13 发行人 2017-2020 年 1-9 月房地产开发经营业绩情况

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
房地产开发完成投资（亿元）	182.00	297.50	212.23	72.33
新开工面积（万平方米）	521.20	687.00	586.51	86.23
房屋施工面积（万平方米）	1,518.96	1,001.68	587.68	211.08
房屋竣工面积（万平方米）	196.79	273.00	100.56	121.93
协议销售面积（万平方米）	354.10	376.75	268.00	79.23
协议销售金额（亿元）	543.22	602.55	389.84	86.89

2017 年发行人销售情况受到一定影响，全年完成协议销售面积 79.23 万平方米，协议销售金额 86.89 亿元。2018 年全年，发行人协议销售面积实现大幅度上涨，达到 268.00 万平方米，协议销售金额 389.84 亿元，其中杭州滨江宝龙城、宁波高新宝龙广场、海口环球 100 宝龙城等均取得了良好的销售业绩。2019 年全年，发行人协议销售面积实现大幅度上涨，达到 376.75 万平方米，协议销售金额 602.55 亿元。2020 年 1-9 月，发

行人协议销售面积达 354.10 万平方米，协议销售金额 543.22 亿元。

报告期内，尽管宏观经济运行复杂多变，房地产调控政策持续加强，但公司通过积极调整针对市场环境的应对策略，不断拓展融资渠道，完善公司项目的区域布局和产品结构，以提高市场适应性，使公司获得了较为持续与稳定的发展。

（四）发行人各业务板块经营情况

表 4-14 发行人最近三年及一期主营业务收入情况

单位：万元、%

业务板块	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
出售物业销售收入	2,382,670.39	90.61	2,116,715.53	85.19	1,419,997.14	83.45	1,314,884.37	90.25
租金收入	97,962.34	3.73	113,621.64	4.57	97,713.22	5.74	85,595.04	5.87
酒店收入	22,937.01	0.87	45,769.91	1.84	52,284.01	3.07	44,120.78	3.03
土地一级开发	73,686.71	2.80	141,861.09	5.71	91,886.14	5.40	-	-
其他收入	52,361.74	1.99	66,628.67	2.68	39,816.30	2.34	12,380.49	0.85
合计	2,629,618.21	100.00	2,484,596.82	100.00	1,701,696.80	100.00	1,456,980.68	100.00

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月公司营业收入分别为 1,456,980.68 万元、1,701,696.80 万元、2,484,596.82 万元和 2,629,618.21 万元，保持了良好的增长势头。其中，报告期内公司出售物业销售收入分别实现 1,314,884.37 万元、1,419,997.14 万元、2,116,715.53 万元和 2,382,669.54 万元，占主营业务收入比重分别为 90.25%、83.45%、85.19%和 90.61%，为公司最主要的业务板块。

表 4-15 发行人最近三年及一期主营业务成本情况

单位：万元、%

业务板块	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
出售物业销售成本	1,547,559.85	93.91	1,330,932.28	86.91	882,141.72	86.70	829,860.61	93.31
租金成本	14,746.86	0.89	21,127.55	1.38	16,904.72	1.66	12,433.88	1.40
酒店成本	27,963.45	1.70	41,960.28	2.74	48,795.58	4.80	43,685.70	4.91
土地一级开发	40,550.50	2.46	86,491.34	5.65	63,888.37	6.28	-	-
其他成本	17,017.20	1.03	50,859.38	3.32	5,690.12	0.56	3,394.38	0.38
合计	1,647,837.86	100.00	1,531,370.82	100.00	1,017,420.50	100.00	889,374.57	100.00

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，随着公司业务扩张，主营业务收入的增加，公司

主营业务成本随之增加。最近三年及一期公司营业成本分别为 889,374.57 万元、1,017,420.50 万元、1,531,370.82 万元和 1,647,837.86 万元。

表 4-16 发行人最近三年及一期主营业务毛利情况

单位：万元、%

业务板块	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
出售物业销售	835,110.54	35.05	785,783.25	37.12	537,855.42	37.88	485,023.76	36.89
租金	83,215.48	84.95	92,494.08	81.41	80,808.50	82.7	73,161.16	85.47
酒店	-5,026.44	-21.91	3,809.63	8.32	3,488.43	6.67	435.08	0.99
土地一级开发	33,136.22	44.97	55,369.75	39.03	27,997.77	30.47	-	-
其他	35,344.54	67.50	15,769.29	23.67	34,126.18	85.71	8,986.11	72.58
合计	981,779.49	37.34	953,226.00	38.37	684,276.30	40.21	567,606.11	38.96

最近三年及一期，公司营业毛利率分别为 38.96%、40.21%、38.37%和 37.34%。总体稳定。

分业务板块来看，出售物业销售业务板块，由于该板块毛利润在公司营业毛利润中的占比较高，因此出售物业销售的毛利水平对公司盈利规模的影响较大。报告期内，公司出售物业销售业务板块毛利率分别为 36.89%、37.88%、37.12%和 35.05%。受到近年来房地产政策变化影响，公司物业销售业务毛利率有所波动，但总体较为稳定。

物业出租板块，公司物业所收取租金分为两部分，一部分为固定租金收入，另一部分为租户营业收入的提成，报告期内该板块毛利率总体保持在较高水平。

2019 年公司土地一级开发业务毛利率达 39.03%，2020 年 1-9 月公司土地一级开发业务毛利率达 44.97%。

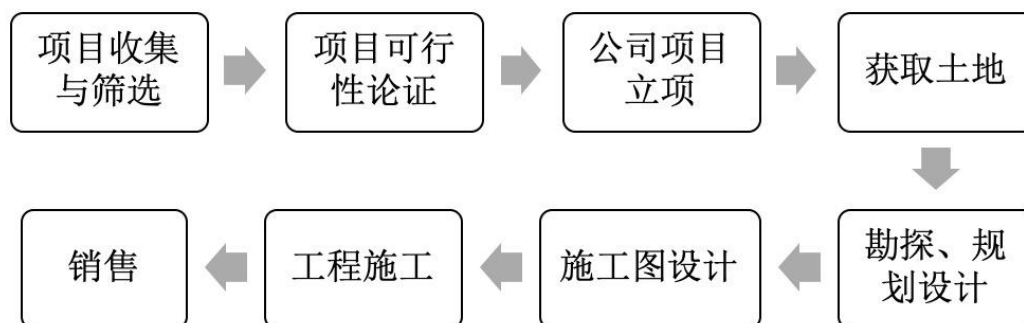
随着在营酒店入住率的提高，2017 年开始公司酒店业务板块扭亏为盈，并且盈利水平逐步提升。2020 年 1-9 月公司酒店业务板块出现亏损，主要原因是受疫情影响酒店业务量下降。

公司的其他业务主要是公司物业管理费收入和 2018 年新增的向同行业提供的营销、管理策划咨询费收入，公司 2018 年其他业务收入毛利润大幅增加，且毛利率达到 85.71%。公司 2019 年其他业务收入下降 53.79%，毛利率也下降为 23.67%，主要系 2018 年度其他收入基本为物业租金收入，毛利率超过 90%，2019 年度增加了项目结余材料销售收入等建筑及咨询服务收入，该等交易价格基本系平价或折价方式进行，故相应毛

利率有所下降。公司 2020 年 1-9 月其他业务收入较去年同期增加 244.93%，毛利率上升为 67.50%，主要系本期咨询费收入和销售材料收入增加所致。

1、项目开发及销售板块

发行人项目开发均按照我国建设项目开发的有关规定进行。发行人典型的开发项目简要流程图如下：



项目获取模式：发行人严格在立项授权范围内获取项目，并通过土地招拍挂获取项目土地。

销售模式：根据规定，发行人所开发的房地产项目应在达到规定的预售条件并取得《预售许可证》后方可组织销售。发行人在项目对外销售时，所售项目已具备良好的工程形象和销售形象，能为客户提供直观的购房体验和感受。发行人在制定统一的销售推广策略和计划的基础上，采用自主销售和委托代理相结合的模式进行对外销售。

结算模式：发行人在签订销售合同、房屋竣工交付条件且业主按销售合同首付达到相应比例三个条件同时满足时，可确认物业销售收入。

发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月项目销售转结收入情况如下：

表 4-17 发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月项目销售转结收入情况

单位：万元

区域	城市	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-9 月
海南	海口	97,387.45	197,227.68	87,318.24	313,568.70
海西	安溪	3,121.32	1,937.02	-	1,633.15
	福鼎	-	-	-	47,807.86
	晋江	26,196.32	65,051.79	-	45,031.94
	泉州	0	20,081.32	135,348.19	1,439.74
	厦门	7,104.70	151,128.07	-2,270.06	-

	漳州	15,097.78	2,834.82	2,816.45	61,377.80
环渤海	东营	-	2,394.94	-	-
	青岛	9,177.80	57,670.83	6,437.81	4,207.46
	泰安	131.16	622.65	-330.46	-
	天津	262,787.63	18,452.21	18,161.71	-
	烟台	39,406.22	45,883.23	16,178.30	1,792.06
长三角	蚌埠	-2,255.19	14,509.17	113.08	-
	常熟	-	-	-	10,937.36
	常州	25,201.74	19,290.57	2,698.26	-
	阜阳	11,624.64	25,410.16	7,536.73	2,890.24
	海宁	-	-	-	12,983.34
	杭州	152,921.04	219,813.83	505,874.25	294,190.50
	淮安	10,500.84	1,027.97	620.31	129,974.14
	南京	-	-	29,534.80	32,245.53
	宁波	97,439.21	84,886.64	115,247.89	476,691.60
	上海	228,495.99	242,716.66	132,791.20	68,009.75
	绍兴	-	-	389,929.93	93,039.80
	苏州	96.46	-	25,108.85	-
	无锡	1,060.54	19,697.76	164,250.29	76,954.09
	宿迁	71.52	35.94	-0.1	-
	徐州	189,078.45	33,096.30	13,549.65	2,622.54
	盐城	-226.54	-6.84	352.63	76,576.50
	镇江	73,038.72	73,494.01	22,513.10	-3,101.78
	嘉兴	-	-	21,223.84	-
	南通	-	-	299,596.31	1,457.72
	温州	-	-	-	80,253.34
舟山	-	-	-	27,889.79	
泰州	-	-	-	42,380.10	
	金华	-	-	-	403,543.29
中西部	巴中	-	18,855.37	2,729.53	5,294.35
	洛阳	39,001.70	14,346.25	80,875.78	-
	新乡	7,826.64	59,699.50	35,609.07	70,978.63
	郑州	10.36	11.71	-	-
	重庆	20,684.33	29,827.57	2,899.96	-
总计		1,314,980.83	1,419,997.13	2,116,715.53	2,382,669.54

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月,公司出售物业销售收入分别为 1,314,884.37 万元、1,419,997.14 万元、2,116,715.53 万元和 2,382,669.54 万元,保持了较好的增长态势。2018 年度,发行人出售物业收入较上一年度增加了 105,112.77 万元,同比增加 7.99%,主要为发行人上海嘉定宝龙广场、厦门宝龙一城、杭州大江东宝龙广场、晋江宝龙广场、海口环球 100 宝龙城等项目取得了良好的销售业绩并确认了收入。2019 年度,发行人出售物业收入较上年度增加了 696,718.39 万元,同比增加 49.06%,主要系发行人绍兴袍

江新区项目、杭州宝龙东湖城、宁波鄞州宝龙广场等项目取得了良好的销售业绩并确认了收入所致。2020 年 1-9 月，发行人出售物业收入为 2,382,669.54 万元，较去年同期增加 858,857.41 万元，同比增加 56.35%，主要系前期销售增加，本期交房后结转收入增加所致。

2017 年 4 月和 5 月，上海出台商办项目新规，要求不得新建公寓式办公项目，同时已售未交付商办项目，即以商办为名义开发的“类住宅”项目应取消居住功能。发行人在上海开发的项目以综合体为主，包括商业、办公、酒店等多种业态，其中涉及“类住宅”规模不超过 10%。发行人以上海市为重点战略区域布局的中心，坚持看好上海市的发展，在本轮政策下，积极配合政府的清理核查工作，同时，发行人响应政府号召，积极发展长租公寓相关自持业态，在本轮商办项目新规的调整中通过提高自持比例，调整业态，减少本轮新规带来的影响。

2、商业物业运营板块

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，通过对外租赁取得租金收入。发行人商业物业以购物中心、商业街为主。

从商业物业的运营策略来看，发行人坚持多元化、因地制宜的发展战略。商业物业在项目定位与产品设计阶段，就已经于目标客户进行接触并谈判，提前签订商业物业租赁协议，并在协议中对价格、付款方式、交付时间、物业面积、物业结构（层高、进深、荷载、出入口通道等）、市政（水、电、燃气、道路）等方面做出明确约定的商业物业开发运营模式。

2017 年度，发行人租金收入主要来自自持的宝龙广场、宝龙城与商业街，物业主要位于长三角地区以及福建省、山东省、河南省、安徽省的重要城市。2018 年度，发行人租金收入主要来自苏州太仓宝龙广场、郑州宝龙广场、泰安宝龙广场等，物业分别位于长三角和河南省、山东省的重要城市。2019 年度，发行人租金收入主要来自洛阳宝龙广场、上海七宝宝龙城、杭州滨江宝龙城、宿迁宝龙广场等，物业分别位于上海市、浙江省、山东省、江苏省的重要城市。2020 年 1-9 月，发行人租金收入主要来自上海宝杨宝龙广场、厦门宝龙一城、杭州滨江宝龙城、宿迁宝龙广场和盐城宝龙广场，物业分别位于上海市、福建省、浙江省和江苏省的重要城市。

发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月商业物业运营租金收入区域分布情况如下：

表 4-18 发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月商业物业运营租金收入区域分布情况

单位：万元

区域	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-9 月
海西	11,308.24	15,602.91	23,127.16	15,591.10
环渤海	15,018.04	16,024.57	11,827.53	8,707.01
长三角	44,908.44	52,814.82	63,879.59	61,768.60
中西部	11,831.28	12,611.83	14,787.35	11,895.63
其他	2,529.04	659.09	-	-
总计	85,595.04	97,713.22	113,621.64	97,962.34

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司租金收入分别为 85,595.04 万元、97,713.22 万元、113,621.64 万元和 97,962.34 万元，保持了良好的增长态势。其中杭州滨江宝龙城、上海七宝宝龙城、盐城宝龙广场、福州宝龙广场、洛阳宝龙广场、上海嘉定宝龙广场、上海奉贤宝龙广场运营较好，对发行人租金收入贡献较大。

3、酒店运营板块

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司酒店业务收入分别为 44,120.78 万元、52,284.01 万元、45,769.91 万元和 22,937.01 万元。公司酒店收入主要来源于上海宝龙艾美酒店、太仓宝龙福朋酒店、青岛宝龙福朋酒店、泰安宝龙福朋酒店等项目。

表 4-19 发行人酒店运营业务明细情况

单位：万元

序号	酒店名称	星级	开业日期	客房数量	2020 年 1-9 月 业务收入
1	上海宝龙艾美酒店	五星	2016/10/1	241	5,498.52
2	青岛宝龙福朋酒店	五星	2011/2/1	303	2,431.63
3	上海宝龙丽笙酒店	五星	2015/12/1	196	2,353.06
4	重庆宝龙戴斯酒店	四星	2015/12/1	253	762.09
5	上海宝龙丽筠酒店	五星	2016/5/1	226	1,926
6	盐城雅乐轩酒店	四星	2013/12/28	299	1,536.56
7	安溪宝龙艺筑酒店	三星	2015/9/1	98	432.84
8	淮安艺悦酒店	三星	2017/8/18	92	219.85
9	杭州滨江艺珺酒店	三星	2017/5/4	175	1,433.98
10	瑞胜艺玥酒店（临港艺悦）	三星	2017/11/28	184	1,115.37
11	上海吴泾艺约酒店	三星	2018/3/21	210	728.43
12	富阳艺悦酒店	三星	2017/10/16	154	465.63
13	阜阳温德姆酒店	五星	2019/3/31	178	2,303.01
14	蓬莱艺珺酒店	三星	2020/7/1	80	832.45
15	蓬莱艺悦酒店	三星	2020/7/1	164	897.60
	合计				22,937.01

	平均客房单价				452
	入住率				76%

（五）发行人主要客户及主要供应商情况

1、发行人主要客户情况

公司的主力客户群为个人消费者，相对比较分散，主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。报告期内，发行人前五大客户情况如下：

表 4-20 发行人 2017 年度前五大客户情况

单位：万元、%

客户	销售收入	占同类业务比例
客户 A	58,135.01	6.40
客户 B	47,356.41	5.22
客户 C	42,824.29	4.72
客户 D	3,944.27	0.43
客户 E	3,915.88	0.43
合计	156,175.84	17.21

表 4-21 2018 年度前五大客户情况

单位：万元、%

客户	销售收入	占同类业务比例
客户 A	77,241.13	8.15
客户 B	36,639.07	3.87
客户 C	32,148.00	3.39
客户 D	31,978.69	3.37
客户 E	31,238.10	3.30
合计	209,244.99	22.08

表 4-22 发行人 2019 年度前五大客户情况

单位：万元、%

客户	销售收入	占同类业务比例
客户 A	14,369.37	0.58
客户 B	11,916.38	0.48
客户 C	2,598.19	0.10
客户 D	1,904.76	0.08
客户 E	1,926.61	0.08
合计	32,715.31	1.32

表 4-23 发行人 2020 年 1-9 月前五大客户情况

单位：万元、%

客户	销售收入	占同类业务比例
客户 A	73,686.30	3.00
客户 B	12,173.60	0.50
客户 C	10,996.10	0.45
客户 D	10,396.71	0.42
客户 E	9,769.58	0.40
合计	117,022.29	4.76

2、发行人主要供应商情况

公司主要供应商为工程承包商，报告期内发行人主要供应商情况如下：

表4-24 发行人2017年度前五大供应商情况

单位：万元、%

供应商	采购金额	占同类业务比例
供应商 A	35,475.31	6.03
供应商 B	33,502.31	5.69
供应商 C	21,947.36	3.73
供应商 D	18,377.72	3.12
供应商 E	17,296.77	2.94
合计	126,599.47	21.51

表4-25 2018年度前五大供应商情况

单位：万元、%

供应商	采购金额	占同类业务比例
供应商 A	51,769.41	8.65
供应商 B	36,139.59	6.04
供应商 C	35,194.13	5.88
供应商 D	29,764.11	4.97
供应商 E	29,400.00	4.91
合计	182,267.24	30.45

表4-26 发行人2019年度前五大供应商情况

单位：万元、%

供应商	采购金额	占同类业务比例
供应商 A	85,189.16	4.62
供应商 B	51,586.41	2.80
供应商 C	39,135.27	2.12
供应商 D	31,273.05	1.70
供应商 E	20,598.78	1.12
合计	227,782.67	12.36

表4-27 发行人2020年1-9月前五大供应商情况

单位：万元、%

供应商	采购金额	占同类业务比例
供应商 A	49,361.04	2.60
供应商 B	44,686.07	2.35
供应商 C	42,486.27	2.24
供应商 D	34,296.06	1.81
供应商 E	26,676.58	1.41
合计	197,506.02	10.41

（六）在建项目与储备项目

截至 2020 年 9 月末，发行人在建项目以及储备项目具体情况如下：

表 4-28 发行人在建项目情况

单位：万平方米、万元

序号	项目	地区	占地	在建	可售面积	累计已售面积	预计竣工时间	预计总投资额	已投资额	尚需投资额
1	宁波奉化宝龙广场（宁波奉甬新城）	宁波	6.39	6.39	25.98	11.31	2021/2/10	189,719	134,981	54,738
2	宁奉城际铁路金海路站 03-08 地块商住项目	宁波	2.22	2.22	5.05	5.05	2021/4/9	57,073	51,126	5,947
3	宁奉城际铁路金海路站 03-02 地块商住项目	宁波	2.28	2.28	5.66	5.66	2021/4/9	66,890	56,544	10,346
4	宁波高新宝龙广场	宁波	7.21	34.53	30.00	19.40	2020/12/31	241,650	199,141	42,509
5	舟山定海宝龙广场	舟山	3.33	8.51	5.23	2.56	2021/3/31	66,474	49,023	17,451
6	杭州大江东宝龙广场	杭州	11.95	29.86	40.31	27.89	2021/12/31	350,000	266,534	83,466
7	杭州临安宝龙广场	杭州	9.97	15.68	29.13	19.30	2020/12/31	286,472	224,645	61,827
8	杭州城西宝龙广场	杭州	6.44	34.41	15.12	5.69	2021/6/30	281,331	137,105	144,226
9	绍兴宝龙世家	绍兴	19.83	57.89	53.79	39.80	2020/10/31	405,890	353,715	52,175
10	温州宝龙广场	温州	19.13	19.13	44.23	21.66	2022/6/30	308,100	210,952	97,148
11	无锡宝龙世家	无锡	24.89	17.21	43.18	18.66	2020/12/31	322,000	234,419	87,581
12	南京高淳区龙华生活广场	南京	12.25	34.20	8.53	1.42	2022/12/9	250,000	168,661	81,339
13	南通项目	南通	15.01	46.92	32.83	2.53	2021/12/31	341,671	265,167	76,504
14	徐州宝龙观邸	徐州	19.48	-	15.48	13.86	2020/12/30	102,645	95,363	7,282
15	盐城城东宝龙广场	盐城	18.61	12.12	35.34	24.50	2021/9/30	251,740	171,899	79,841
16	苏州常熟古里项目	苏州	6.66	17.94	17.94	9.94	2020/11/30	146,539	124,400	22,139
17	晋江宝龙世家	泉州	6.54	19.20	19.20	10.38	2021/9/24	99,982	68,582	31,400
18	泉州晋江新塘城南项目	泉州	8.95	34.60	34.60	8.49	2021.12	208,418	130,638	77,780
19	厦门宝龙一城	厦门	7.38	-	8.69	8.06	2021/12/11	345,284	307,145	38,139
20	淮安清江浦宝龙世家	淮安	9.37	26.90	26.02	20.80	2020/10/16	122,900	98,000	24,900
21	漳州云景里及宝龙广场	漳州	6.85	22.72	18.74	8.64	2020/12/31	160,000	113,166	46,834
22	徐州丰县宝龙世家	徐州	19.56	35.06	62.18	2.24	2022/7/28	240,000	57,093	182,907
23	爱情小镇	淮安	10.71	15.30	14.53	2.67	2024/12/31	48,235	33,985	14,250

24	巴中宝龙名邸	巴中	5.98	2.78	17.31	6.58	2020/11/3 1	58,534	51,764	6,770
25	宁奉城际铁路金海路站 01-18、21 地块	宁波	1.90	1.90	3.38	3.38	2020/10/3 1	35,744	30,815	4,929
26	宁波余姚姚北新城项目 A-1	宁波	3.83	11.18	8.95	3.61	2021/4/30	42,800	27,888	14,912
27	嘉兴海宁尖山宝龙世家	海宁	6.57	6.57	11.86	6.10	2020/12/3 1	72,000	58,659	13,341
28	宁波鄞州宝龙广场	宁波	7.21	34.53	30.00	19.40	2020/12/3 1	241,650	199,141	42,509
29	宁波余姚姚北新城项目 A-2	宁波	4.15	12.12	9.69	3.91	2021/1/24	56,214	30,212	26,002
30	宁奉城际铁路金海路站 03-18 地块	宁波	3.86	3.86	12.00	9.41	2021/9/1	97,420	71,071	26,349
31	宁奉城际铁路金海路站 04-23 地块	宁波	4.10	4.10	9.61	9.86	2021/11/3 0	110,564	72,788	37,776
32	平阳昆雅路南侧 A-02-1、A-02-2、A-02-3 地块建设项目	平阳	4.48	4.48	7.85	0.01	2022/9/5	54,478	15,325	39,153
33	南官新天地 6#	台州	2.19	3.54	3.54	1.06	2021/7/6	31,800	21,038	10,762
34	凤凰新城宝龙广场	常州	12.09	32.76	27.45	11.25	2021/12/3 1	290,730	142,334	148,396
35	磐安宝龙广场	金华	11.15	11.15	25.06	19.90	2021/5/11	202,000	93,953	108,047
36	定海竹山门地块项目	舟山	2.76	8.92	6.36	0.56	2022/9/30	87,385	54,766	32,619
37	临安区天目医药港 ZX11-F-25C 地块项目	杭州	3.73	3.73	10.94	4.24	2021/10/3 0	110,000	68,956	41,044
38	世纪江湾	绍兴	12.38	35.99	26.14	11.81	2021/12/2 5	194,379	114,338	80,041
39	江北区 JB12-01-16b、JB12-01-18a 地块项目	宁波	8.65	5.18	24.77	6.12	2021/12/3 1	373,789	188,117	185,672
40	文化产业街区建设项目	台州	5.92	5.92	6.32	3.06	2022/8/31	91,095	41,969	49,126
41	义乌市廿三里街道老街有机更新一期地块项目	义乌	12.50	34.63	18.74	11.53	2022/3/1	250,757	164,425	86,332
42	兰溪宝龙城市广场	金华	12.59	25.46	15.38	4.73	2022/3/18	188,454	79,170	109,284
43	温岭宝龙生活广场	台州	10.28	10.28	26.97	8.85	2022/5/19	309,260	224,094	85,166
44	杭政储出【2019】23 号地块商业商务用地兼容城市轨道交通项目	杭州	5.71	5.71	11.01	3.80	2022/3/28	184,159	94,235	89,924
45	海口环球 100 宝龙城 Z06 地块	海南	41.76	73.00	13.34	12.32	2020/12/3 0	305,108	254,650	50,458
46	海口环球 100 宝龙城 Z08 地块	海南	51.03	95.00	13.63	11.66	2021/1/30	544,366	275,870	268,496
47	南官新天地 5#	台州	9.97	14.89	10.61	0.37	2022/1/3	127,050	73,544	53,506

48	长兴溪岸名城一期	浙江	6.94	6.94	17.35	4.09	2022/4/13	131,314	65,867	65,447
49	XDG-2019-65 号房地产开发项目	无锡	11.14	5.25	19.23	2.38	2022/10/31	2,600,000	120,000	2,480,000
50	大溪 15 号项目	台州	6.92	6.92	11.67	1.62	2022/11/25	149,000	37,000	112,000
51	宁波象山旧城区南街以东、东街两侧	宁波	9.10	18.47	12.21	-	2022/12/1	134,082	25,701	108,382
52	余政储出[2019]35 号地块项目	杭州	14.00	7.06	44.90	-	2023/12/30	955,000	394,917	560,083
53	临海杜桥宝龙广场	台州	6.84	6.84	22.62	0.61	2022/6/30	166,765	58,951	107,814
54	宁奉城际铁路金海路站 04-17 地块项目	宁波	5.70	5.70	20.26	4.30	2022/6/7	175,378	92,575	82,803
55	云璟府	义乌	7.23	7.23	22.42	3.43	2022/6/10	269,720	185,530	84,190
56	宁海县老城区特色文化街区 01、02、03 地块项目	宁波	5.92	5.92	6.32	3.06	2022/8/31	91,095	41,969	49,126
57	丁蜀青龙山 A 地块项目	无锡	7.85	4.94	2.71	-	2023/8/31	102,800	23,400	79,400
58	丁蜀青龙山 C-G 地块项目	无锡	23.01	14.81	35.69	-	2023/8/31	347,200	53,207	293,993
59	长兴溪岸二期	湖州	5.95	5.95	15.39	-	2023/10/19	110,088	46,000	64,088
60	南京地铁站上盖物业地块项目	南京	1.51	6.27	2.87	-	2021/12/9	67,578	18,918	48,660
合计			611.91	1,043.05	1,176.31	483.52	-	14,252,769	7,165,441	7,087,329

发行人重点在建项目情况如下：

1、宁波奉化宝龙世家

2018 年 5 月 2 日，宝龙拍下宁奉城际铁路金海路站客运中心地块，迎来奉化首秀。此后，在不到一年的时间内，接连拿下金海路宁奉城际铁路金海路站 03-02、03-08、01-18、01-21 和 03-18 等五幅地块。

宝龙以六连拿的魄力宣示了对奉化这个宁波第六区发展前景的看好，以及参与奉化建设、深耕奉化，实现与城市共成长的决心和责任担当。

正是在这六幅全部位于宁奉城际铁路金海路站周边的地块之上，宝龙以世界知名 TOD 模式理念打造涵盖轨交枢纽、商业中心、高端办公、精品美宅、商务公寓、医疗教育、休闲娱乐、生态公园、全龄运动、市政服务等于一体的百万方新城——宝龙 TOD 奉甬新城。

2、杭州大江东宝龙广场

大江东宝龙广场位于杭州市萧山大江东，由宝龙星创实业（杭州）有限公司建成，总建筑面积 450,000 平方米，总占地面积 120,000 平方米，共计房屋 330 户，小区物业公司为杭州滨江物业管理有限公司。

大江东宝龙广场占地面积约 12 万方、总建面约 45 万方，规划有购物中心、宝龙街区、双拼别墅、高层住宅和精品公寓等产品，国际都会型城上城，雄踞双地铁口枢纽，集吃、喝、玩、乐、购、游、住、学等城市生活于一体，繁华便捷，可谓大江东的杭州湾时代广场和一站式生活城，引领大江东迈入国际化生活场。

3、杭州临安宝龙广场

临安宝龙广场位居临安主城锦北板块要地，北临武肃街，南临西墅街，东靠农林大路，尽享临安主城繁华。项目依马溪水畔而建，紧邻浙江农林大学、太庙山公园，拥有浓厚的人文价值和历史积淀，地段稀缺。项目周边拥有成熟的商业、医疗和教育等基础配套，2 公里生活范围包含人民广场、农林大附小、锦城二中、天目外国语学院、临安中学、临安锦北医院等丰富教育、医疗配套。

此外，项目距离在建中的临安轻轨农林大学站仅约 1.5 公里，轻轨与地铁 3 号线、5 号线实现无缝换乘。另外项目距离杭徽高速、102 省道都非常近，均可直达杭州市中

心，接轨全城，立体化交通，出行十分方便快捷。

4、温州宝龙广场

宝龙集团 2018 年正式进入温州，温州宝龙广场是宝龙入驻温州的首个项目。温州宝龙广场将为消费者提供国际化、一站式的购物、休闲及娱乐体验。

5、厦门宝龙一城

宝龙一城坐落于厦门金山路与吕岭路交汇处，项目总占地 7.5 万 m²，规划总建筑面积约 40 万 m²。总投资近 30 亿元。其商业 Mall 由知名品牌组合而成，旨在满足高端消费需求。

宝龙一城以双地铁上盖的先进物业形态，涵盖了 W 酒店、标准写字楼、奢尚商业、挑高 5 米复式商住产品、服务式酒店公寓等在内的多重业态，商业业态包括精品超市、高端零售、星级影院、主题娱乐、特色餐饮、艺术展馆等，让您尽情体验一站式消费的乐趣。

6、海南环球 100 宝龙城

环球 100 国际旅游度假区位于海南省海口市新中心西海岸的城市中轴，北距城市海岸线约 7 公里，南距城市生态保护带 3 公里，是由宝龙地产携手长影集团，斥资 500 亿共同打造的大型旅游综合体，整个项目占地 6,000 多亩，是海南省文化产业一号工程。

项目规划一大主题，五大中心。一大主题以比肩迪士尼的大型主题乐园为目标，乐园规划六大国家园区，是“一带一路”的标杆项目。每年预计接待 500-1,000 万游客，拉动 100-300 亿消费，再造一个新海口；五大中心包括：近 10 万平方米的环球商业中心，打造城市中央旅游繁华新天地，无论是旅游还是居住，让不同人群都能共享生活的繁华便捷；近 20 万平方米的澳门风情街，比肩美国迪士尼小镇，汇聚国际酒吧街及各国风情美食街，畅享世界的缤纷多彩；近 12 万平方米的电影主题酒店群，打造地标级酒店群落；环球 100 文化艺术中心，打造世界文化艺术圣地，提升城市文化内涵。从居者的衣、食、住、行、游、购、娱等多维度考虑，该项目还将打造全岛最集中全年龄段的居住配套中心。商业、医疗、教育、文体、生活配套一应俱全。

表 4-29 截至 2020 年 9 月末发行人土地储备情况

单位：万平方米、%

区域	省/直辖市	城市	总建筑面积	总占比
长三角	浙江省	宁波	351.44	11.4
		金华	254.80	8.3
		杭州	214.92	7.0
		绍兴	204.45	6.6
		温州	146.96	4.8
		台州	146.08	4.7
		舟山	79.11	2.6
		湖州	73.49	2.4
		嘉兴	7.96	0.3
	江苏省	南京	190.30	6.2
		无锡	101.10	3.3
		常州	75.33	2.4
		徐州	74.59	2.4
		盐城	68.17	2.2
		苏州	54.04	1.7
		淮安	39.12	1.3
		泰州	29.30	0.9
		镇江	23.60	0.8
		扬州	38.72	1.3
	南通市	20.09	0.7	
上海市	上海市	上海	47.78	1.5
海南	海南省	海口	231.10	7.5
环渤海	山东省	烟台	86.55	2.8
		青岛	41.49	1.3
		东营	19.19	0.6
	天津市	天津市	天津	76.80
海西	福建省	泉州	102.99	3.3
		宁德	38.00	1.2
		漳州	22.72	0.7
		福州	27.14	0.9
		厦门	8.20	0.3
大湾区	广东省	珠海	95.88	3.1
中西部	河南省		19.34	0.6
	四川省		9.32	0.3
	重庆市		0.31	0.0
	江西省		39.12	1.3
	湖北省		28.86	0.9
总计			3,088.36	100.00

（七）房地产行业情况

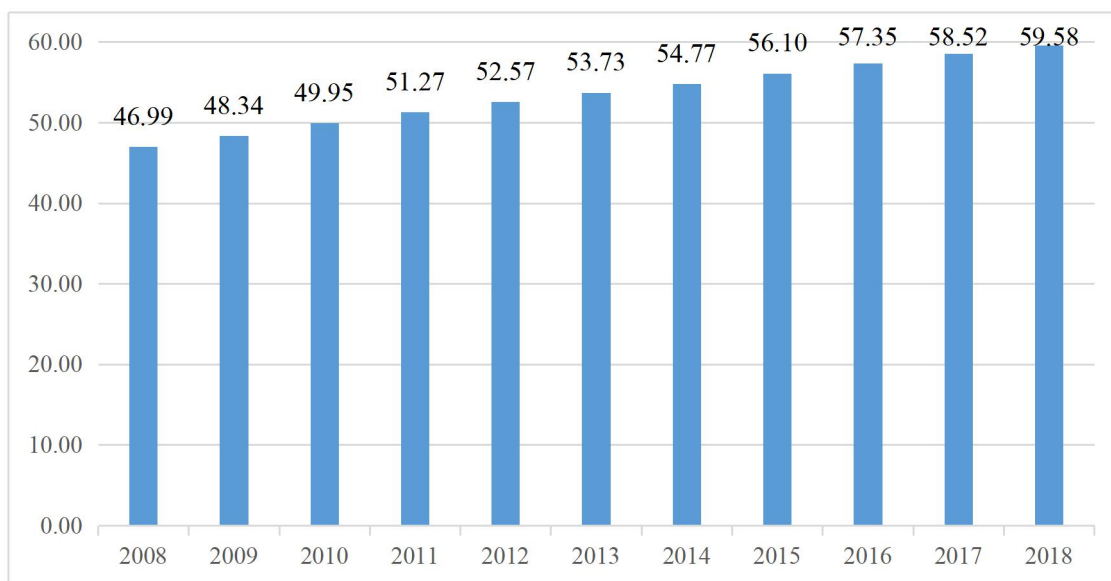
随着中国经济发展步入中高速增长“新常态”，中央对房地产的宏观调控思路更重市场化，我国房地产业已逐渐进入新的发展阶段。从中长期看，受益于城市化水平的提升、消费升级，房地产业依然将作为整体经济发展的支柱发挥重要作用。

2014 年以来，中央宏观调控政策由单一抑制房价转变为促进房地产行业持续健康稳步发展，各级政府连续从首付比例、公积金、利率、契税、营业税等多方面针对楼市出台多项政策，着眼于稳房价、去库存，提振了市场信心。据中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布的《2018 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》显示，2017 年 500 强房地产开发企业销售明显加速，全年商品房销售面积总额达 6.4 亿平方米，同比增长 22.3%，销售金额创下 8.5 万亿新高。

2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%，比上年回落 5.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。2019 年 1—12 月份，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%，比上年同期加快 0.4 个百分点。其中，住宅投资 97,071 亿元，增长 13.9%，比上年同期加快 0.5 个百分点。预计 2020 年地产行业发展稳中有升。

另一方面，中央提出了新型城镇化的发展方向，根据国务院发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，到 2020 年要将全国常住人口城镇化率提高到 60% 左右，这将为房地产行业带来新机遇：农业人口向城镇转移将增加对住房的需求；新型城镇化对城镇配套设施建设、旧城改造、居民改善住房提出更高需求。同时，商业地产融合了现代服务业，已成为国内房地产市场的重要构成，这为推进新型城镇化建设、促进产业转型升级奠定良好的基础。

中国城镇化率（%）



数据来源：国家统计局

2018 年《政府工作报告》中也提出积极推进京津冀协同发展、长江经济带发展，编制实施相关规划，建设一批重点项目。实施重点城市群规划，促进大中小城市和小城镇协调发展。绝大多数城市放宽落户限制，居住证制度全面实施，城镇基本公共服务向常住人口覆盖。城乡区域发展协调性显著增强。

（1）房地产开发投资持续增长

中国房地产行业近十余年来高速发展。自 1998 年 7 月房改以来，全国房地产开发投资额从 1998 年的 3,579.58 亿元增长至 2018 年的 132,194 亿元，18 年间共增长了 35.93 倍。（数据来源：国家统计局）。

根据中国政府网数据，2019 年度，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%，增速比 1—11 月份回落 0.3 个百分点，比上年加快 0.4 个百分点。其中，住宅投资 97,071 亿元，增长 13.9%，增速比 1—11 月份回落 0.5 个百分点，比上年加快 0.5 个百分点。

2019 年，东部地区房地产开发投资 69,313 亿元，比上年增长 7.7%，增速比 1—11 月份回落 0.6 个百分点；中部地区投资 27,588 亿元，增长 9.6%，增速回落 0.1 个百分点；西部地区投资 30,186 亿元，增长 16.1%，增速加快 0.8 个百分点；东北地区投资 5,107 亿元，增长 8.2%，增速回落 0.7 个百分点。

（2）商品房销量增长稳定，消费需求持续旺盛

2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%，1—11 月份为增长 0.2%，上年为增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%，增速比 1—11 月份回落 0.8 个百分点，比上年回落 5.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

2019 年，东部地区商品房销售面积 66,607 万平方米，比上年下降 1.5%，降幅比 1—11 月份扩大 0.2 个百分点；销售额 83,833 亿元，增长 5.8%，增速回落 1.3 个百分点。中部地区商品房销售面积 50,037 万平方米，下降 1.3%，降幅扩大 1.0 个百分点；销售额 35,505 亿元，增长 4.9%，增速回落 0.7 个百分点。西部地区商品房销售面积 47,410 万平方米，增长 4.4%，增速加快 0.6 个百分点；销售额 34,488 亿元，增长 10.8%，增速加快 0.2 个百分点。东北地区商品房销售面积 7,503 万平方米，下降 5.3%，降幅扩大 0.8 个百分点；销售额 5,899 亿元，增长 2.8%，增速回落 0.6 个百分点。

2019 年末，商品房待售面积 49,821 万平方米，比 11 月末增加 600 万平方米，比上年末减少 2,593 万平方米。其中，住宅待售面积比 11 月末增加 192 万平方米，办公楼待售面积增加 105 万平方米，商业营业用房待售面积增加 84 万平方米。

（3）商品房销售价格涨幅受国家政策调整而波动

我国房屋销售价格于 2003 年下半年开始出现第一轮较快上涨，2004 年底攀升至阶段性高位，全国商品房售价同比上涨 10.30%；此后，受国家出台《中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》等一系列调控政策影响，房价涨幅于 2005 年上半年开始下降，并于 2006 年底回落至阶段性低位；2007 年初，房价开始出现了第二轮较快上涨，并于 2008 年第一季度攀升至阶段性高位，国家再度出台第二套住房信贷政策、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）等调控政策，全国各主要城市的房价出现了不同程度的调整。2010 年，房价出现第三轮较快上涨，二季度全国商品房售价同比上涨 13.80%，同比涨幅创居历史新高；2011 年“新国八条”颁布后，全国各大中城市相继推出

限购政策，全国百城样本住宅价格环比处于下降趋势，到 2012 年中达到谷底后反弹，进入 2013 年，房价再度出现新一轮高速增长。2013 年中期，房价再次进入调整期，于 2014 年 3 季度探底。随着 2014 年 3、4 季度一系列刺激政策后房价回升。2015 年下半年至 2016 年，以深圳和上海为代表的一线城市商品房价格迅速抬升。截至 2019 年 12 月，全国百城样本住宅价格中一线城市平均价格已超过 41,000 元/平方米（数据来源：Wind 资讯终端，下同），二线城市均价也已超过 12,000 元/平方米。

（八）房地产行业竞争情况

目前，我国房地产行业的竞争情况主要表现在以下几个方面：

1、房地产行业进入壁垒日益提高

随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

2、房地产竞争区域差异性较大

我国东南沿海城市房地产市场化程度相对较高，中西部市场化程度相对较弱。我国房地产投资主要集中在东部地区，中、西部地区投资量相对较少。东部地区房地产市场容量和需求较大、市场较为成熟，竞争较为充分，而中、西部地区房地产市场起步较晚，发展相对滞后。

3、房地产竞争加剧

伴随着国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断涌入，市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是再融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产企业的盈利能力。

4、房地产进入资本竞争时代

房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

（九）发行人的主要竞争优势

1、策略优势

公司发展战略明晰，在区域布局上公司坚持深耕上海，聚焦长三角、福建区域的方针进行战略布局。

在开发模式上，公司以商业地产为核心，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。

2、品牌优势

凭借优质且稳定的产品质量及广泛的区域布局，公司在全国范围内建立了很高的市场知名度，形成了“宝龙一城”、“宝龙城”、“宝龙广场”等商业地产品牌系列。发行人目前在中国商业物业开发与运营领域具有较大的影响力。

3、专业管理优势

发行人商业物业的开发过程中有效的整合现有管理资源、引进优势商业资源，同时注重专业的商业物业开发模式，并将这一模式成功推广到全国。

公司对内部管理、项目选择、规划设计、招标采购、工程管理、成本控制，产品营销、商业租赁与运营各环节建立了严格的管理体系，形成了标准化运营的经营战略。

4、人员优势

在专注于商业物业开发的战略背景下，除具有丰富营销、成本控制和工程建设经验的物业开发团队外，在商业物业运营、酒店物业运营等业务板块建立了规模超过 5,000 人的高素质、专业化、国际化的商业管理团队。拥有丰富的管理经验和并具备稳定的经验能力；多年商业招商的专业经验，为商户贴心制订合作方案，奠定共赢基础；专业、资深的运营团队，推动价值提升；汇聚行业顶尖精英人才，不断吸收新鲜血液、先进思想，打造全新理念。

（十）发行人发展战略

公司经过不断发展，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。

在物业开发方面，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。公司将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。

在土地储备方面，落实“以上海为中心，深耕长三角”战略；在土地获取方面，严格控制地价；在项目的布局与定位上，侧重于地铁沿线和地铁上盖商业物业的模式。公司将新增“宁波”作为战略城市，形成“1+6+N”的拿地策略，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。

在商业运营方面，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，推动“客户导向计划”，持续推进轻资产品牌输出。在财务规划方面，公司将进一步优化债务结构，降低融资成本，拓宽融资渠道，整合宝龙地产控股的资源，实现财务目标与多元化投资。

八、发行人报告期内及其董事、监事、高级管理人员处罚及整改事项

截至募集说明书签署之日，发行人及其董事、监事和高级管理人员无受有权机关稽查、行政处罚、通报批评事项，不存在被采取司法强制措施的情况，不存在因重大违法行为受到行政处罚或刑事处罚等情况。

九、关联方和关联交易

（一）关联方情况

1、公司控股股东及实际控制人基本情况

见本节“五、发行人股东结构及实际控制人基本情况”部分。

2、受发行人控制的关联方

见本节“四、发行人重要权益投资情况”-（一）发行人重要权益投资情况、下属子公司介绍”部分。

3、不受发行人控制的关联方

见本节“四、发行人重要权益投资情况”-（二）发行人的合营和联营公司情况”部分。

4、其他关联方

表 4-30 发行人的其他关联方（截至 2020 年 9 月末）

序号	其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
1	许健康先生	最终控股股东、本公司董事
2	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
3	澳门聚融发展有限公司	同一家族控股企业
4	福建平安报警网络有限公司	同一家族控股企业
5	厦门诚睿投资管理有限公司	同一家族控股企业
6	无锡玉龙资产管理有限公司	同一家族控股企业
7	杭州萧山宝龙置业有限公司	最终控制方之合营企业
8	南京威润房地产开发有限公司	最终控制方之合营企业
9	扬州金轮宝龙置业有限公司	最终控制方之合营企业
10	珠海鹏湾置业有限公司	最终控制方之合营企业
11	Everland Development Limited	受同一最终控制方控制
12	蚌埠宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
13	宝龙地产(维京)控股有限公司	受同一最终控制方控制
14	宝龙地产控股有限公司	受同一最终控制方控制
15	常州骏龙商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
16	常州隆腾贸易有限公司	受同一最终控制方控制
17	东营宝龙商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
18	福州宝龙商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
19	阜阳宝龙商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
20	海南宝龙长物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
21	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
22	杭州皓龙企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
23	杭州骏龙企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
24	嘉兴誉承投资有限公司	受同一最终控制方控制
25	晋江御龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
26	镨康企业管理(上海)有限公司	受同一最终控制方控制
27	良声有限公司	受同一最终控制方控制
28	洛阳宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
29	南京龙谦实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
30	萍乡宝创房地产置业有限公司	受同一最终控制方控制
31	萍乡合众创智广告有限公司	受同一最终控制方控制
32	萍乡纳迪通建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制

序号	其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
33	萍乡润天畅建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
34	萍乡优浦建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制
35	青岛宝龙房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
36	青岛宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
37	青岛宝龙资产管理有限公司	受同一最终控制方控制
38	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
39	厦门华龙物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
40	厦门联商物流有限公司	受同一最终控制方控制
41	山东泰安瑞龙大酒店有限公司	受同一最终控制方控制
42	上海宝龙商业地产管理有限公司	受同一最终控制方控制
43	上海宝龙物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
44	上海宝龙艺境酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
45	上海宝谦商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
46	上海宝瞻商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
47	上海楚浩建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
48	上海贵铂投资管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
49	上海赫璨实业有限公司	受同一最终控制方控制
50	上海华浣融资租赁有限公司	受同一最终控制方控制
51	上海华瞻商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
52	上海寰亚建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制
53	上海锦财投资咨询有限公司	受同一最终控制方控制
54	上海泾龙企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
55	上海镌新企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
56	上海茂建实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
57	上海凝艳实业有限公司	受同一最终控制方控制
58	上海鹏炽实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
59	上海商盛投资管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
60	上海兴龙投资管理有限公司	受同一最终控制方控制
61	上海絮范实业有限公司	受同一最终控制方控制
62	上海煦新贸易有限公司	受同一最终控制方控制
63	上海煦新企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
64	上海盈捷贸易有限公司	受同一最终控制方控制
65	上海盈捷营销策划有限公司	受同一最终控制方控制
66	上海源龙投资管理有限公司	受同一最终控制方控制
67	上海韵翎企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
68	上海致燊网络科技有限公司	受同一最终控制方控制
69	上海致展文化发展有限公司	受同一最终控制方控制
70	苏州太仓宝龙大酒店有限公司	受同一最终控制方控制
71	天津骏龙商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
72	拓邦企业管理(上海)有限公司	受同一最终控制方控制
73	无锡宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
74	新乡宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制

序号	其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
75	新乡宝龙物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
76	烟台宝龙金骏房地产有限公司	受同一最终控制方控制
77	盐城宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
78	扬州宝龙房地产有限公司	受同一最终控制方控制
79	镇江御龙商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
80	郑州宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
81	珠海宝龙置业有限公司	受同一最终控制方控制
82	珠海鹏焯置业有限公司	受同一最终控制方控制
83	厦门宝龙大酒店有限公司	受同一最终控制方控制
84	宝龙集团发展有限公司	受同一最终控制方控制
85	福州宝龙乐园游乐有限公司	受同一最终控制方控制
86	上海宝龙华韵艺术发展有限公司	受同一最终控制方控制
87	上海悦商信息科技有限公司	受同一最终控制方控制
88	晋江宝龙大酒店有限公司	受同一最终控制方控制

（二）关联交易情况

1、关联方应收款项

截至 2017-2019 年末，发行人关联方应收款项情况如下：

表 4-31 发行人关联方应收款项情况

单位：万元

关联方名称	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1) 应收账款						
常州骏龙商业管理有限公司					225.27	
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	305.76					
晋江御龙商业物业管理有限公司					9.94	
福州康城百货有限公司			39.73			
宁波宝龙华洋置业发展有限公司	20.79		2,990.78			
青岛宝龙大酒店管理有限公司			0.16			
上海宝龙物业管理有限公司			28.68			
上海凝艳实业有限公司			6			

上海源龙投资管理有限公司			15.69			
烟台宝龙金骏房地产有限公司			12.74			
上海镌新企业管理有限公司			1.73			
青岛宝龙房地产发展有限公司					3.32	
厦门联商物流有限公司	1,893.45		1,893.45		1,893.63	
宿迁宝龙商业物业管理有限公司					51.61	
烟台宝龙体育置业有限公司海阳宝龙度假酒店			50.05		50.05	
杭州萧山宝龙置业有限公司	2.57		455.06		247.02	
扬州金轮宝龙置业有限公司					25.55	
上海宝展房地产开发有限公司			8.33			
福州宝龙乐园游乐有限公司	2,073.89					
上海宝谦商业经营管理有限公司	367.19					
徐州金碧房地产开发有限公司	250.00					
常州诚远置业发展有限公司	175.13					
(2) 其他应收款						
WideEvolutionLTD.	0.46		7,877.90		7,447.35	
福建平安报警网络有限公司					1,980.00	
晋江御龙商业物业管理有限公司					171.18	
萍乡宝创房地产置业有限公司			75		30	
萍乡宝创房地产置业有限公司上海分公司	1,882.65		957.65		180.41	
青岛宝龙大酒店管理有限公司			797.48		1,037.48	
青岛宝龙资产管理有限公司	31,311.41		33,323.30		1,793.00	
山东宝龙商业物业管理有限公司天津分公司					964.91	

上海宝龙物业管理有限公司杭州分公司			676.95		676.95	
上海宝龙物业管理有限公司淮安分公司					0.79	
上海宝瞻商业经营管理有限公司			66.74		93.69	
上海赫璨实业有限公司	7,847.06		4,580.95		2,400.55	
上海锦财投资咨询有限公司	8,905.05		8,854.05		7,976.45	
上海霖黎信息科技有限公司			400.05		400.05	
上海煦新企业管理有限公司					0.6	
上海源龙投资管理有限公司			3,310.11		2,513.28	
上海致燊网络科技有限公司	1,656.42		1,656.42		1,682.42	
上海致展文化发展有限公司	3,218.30		1,593.30		387.3	
拓邦企业管理(上海)有限公司	2,106.74		2,701.74		357.79	
无锡宝龙商业物业管理有限公司			329.86		597.4	
宿迁宝龙商业物业管理有限公司					185.22	
烟台宝龙金骏房地产有限公司	15,685.56		11,335.50		7,732.15	
烟台宝龙商业物业管理有限公司					69.88	
烟台宝龙体育置业有限公司海阳宝龙度假酒店			167.46		167.46	
重庆宝龙长润物业管理有限公司					17.55	
阜阳宝龙商业经营管理有限公司					114.72	
杭州骏龙企业管理有限公司					123.76	
杭州萧山宝龙置业有限公司					3.54	
嘉瑞投资(集团)有限公司					4.35	
良声有限公司					11,697.84	

南京威润房地产开发有 限公司	39,641.75		85,164.47		42,750.00	
上海宝龙物业管理有限 公司闵行分公司			2.55		138.21	
上海茂龙装饰设计工程 有限公司					362.84	
上海兴万置业有限公司			29,338.62		9,798.36	
扬州金轮宝龙置业有限 公司					6,783.00	
郑州宝龙商业物业管理 有限公司					0.89	
宝龙地产(香港)控股有 限公司	43,037.14		44,783.88			
常熟世宝房地产开发有 限公司			39,848.52			
南京宝茂置业有限公司	88,052.07		35,210.07			
漳州宝龙英聚房地产有 限公司			28,854.73			
泉州世茂世悦置业有限 公司	9,060.60		28,733.35			
宁波雅戈尔北城置业有 限公司			22,831.28			
金华市瑞麟房地产开发 有限公司			21,875.00			
浙江舟山中轴置业有限 公司			19,801.51			
青岛宝龙商业物业管理 有限公司			3,403.25			
宝龙集团发展有限公司			2,137.62			
嘉兴誉承投资有限公司	1,415.03		1,620.03			
黄山恒茂营销策划有限 公司			1,303.84			
舟山龙宇商业投资有限 公司			167.14			
上海茂建实业发展有限 公司	10,300.05		150			
上海宝龙尚美企业管理 有限公司			100			
上海宝龙物业管理有限 公司胶州分公司			9.87			
上海宝龙商业地产管理 有限公司宝山罗店分公 司			7.6			

上海宝龙物业管理有限公司曹路分公司			7.42			
上海宝龙商业地产管理有限公司无锡分公司			7.26			
烟台御龙商业物业管理有限公司			6.28			
上海宝龙商业地产管理有限公司青浦分公司			1.82			
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司			1.38			
上海宝龙商业地产管理有限公司曹路分公司			0.95			
上海商盛投资管理咨询有限公司			0.42			
上海都绚企业管理有限公司	50,215.09					
上海夏锋企业管理有限公司	48,384.90					
杭州展骧实业有限公司	21,743.01					
天津顺集置业有限公司	33,991.76					
上海宝展房地产开发有限公司	77,295.83					
天津愉景城置业有限公司	31,807.60					
杭州聚厉企业管理有限公司	54,302.96					
徐州金碧房地产开发有限公司	2,539.49					
上海兴龙投资管理有限公司	30,311.81					
台州鹏森房地产开发有限公司	77,957.89					
宝龙地产控股有限公司	74,487.96					
泰州宝龙房地产有限公司	55,867.34					
宁波雅戈尔宝龙置业有限公司	41,366.49					
上海聿杰企业管理有限公司	35,318.73					
上海盈捷贸易有限公司	29,313.72					
上海涛峡企业管理有限公司	29,000.20					

苏州太仓宝龙大酒店有限公司	28,459.52					
上海楚浩建筑工程有限公司	27,256.83					
常州诚远置业发展有限公司	24,920.28					
杭州宝龙桃源置业发展有限公司	21,872.31					
台州天衢置业有限公司	19,124.25					
山东泰安瑞龙大酒店有限公司	14,243.51					
天台茂龙房地产开发有限公司	11,581.78					
杭州聚佑企业管理有限责任公司	8,943.02					
平阳中基联业置业有限公司	8,410.39					
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	7,964.28					
厦门诚睿投资管理有限公司	4,890.51					
台州华懿置业有限公司	4,842.00					
上海宝龙美术馆	2,208.24					
上海宝龙商业地产管理有限公司	1,529.23					
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	1,281.24					
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	1,166.00					

2、关联方预付账款余额

截至 2019 年末，发行人关联方预付款余额如下：

表 4-32 发行人关联方预付账款项情况

单位：万元

关联方名称	2019 年末账面余额	2018 年末账面余额	2017 年末账面余额
上海盈捷贸易有限公司	477.75	-	-

3、关联方应付账款余额

2017-2019 年末，发行人关联方应付款项情况如下：

表 4-33 发行人关联方应付账款项情况

单位：万元

关联方名称	2019 年末 账面余额	2018 年末 账面余额	2017 年末 账面余额
(1) 应付账款	-	-	-
福建平安报警网络有限公司	1,175.20	1,056.85	1,485.93
杭州萧山宝龙置业有限公司		-	12.04
黄山顺展建筑工程有限公司		-	390
晋江宝龙大酒店有限公司	355.60	10.50	13.09
青岛李沧宝龙商业物业管理有限公司		-	10.32
厦门宝龙大酒店有限公司		18.20	18.40
厦门宝龙信息产业发展有限公司		10.03	7.68
厦门宝龙信息科技发展有限公司		16.81	22.28
上海宝瞻商业经营管理有限公司		-	1.71
上海贵铂投资管理咨询有限公司		-	300
上海茂龙装饰设计工程有限公司		-	378.72
上海睿商建筑工程有限公司		-	26.28
上海煦新贸易有限公司		1,809.08	1,118.01
上海盈捷贸易有限公司		-	1,672.69
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司		-	115.79
宿迁宝龙商业物业管理有限公司		-	84.64
重庆宝龙长润物业管理有限公司		-	59.41
宝龙地产(香港)控股有限公司	2,531.17	2,510.75	-
厦门华龙物业管理有限公司泉州分公司		21.55	-
上海宝龙商业地产管理有限公司合川分公司		9.55	-
上海宝龙物业管理有限公司曹路分公司		3,068.45	-
上海宝龙物业管理有限公司杭州分公司		153.01	-
上海宝龙商业地产管理有限公司	960.71	-	-
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	630.21	20.34	-
上海商盛投资管理咨询有限公司	100.00	5.06	-
上海煦新贸易有限公司		1,809.08	-
萍乡宝创房地产置业有限公司	107.44	-	-
上海楚浩建筑工程有限公司	7,475.53	-	-
厦门联商物流有限公司	2,587.30	-	-
上海宝龙物业管理有限公司	1,041.34	-	-
萍乡合众创智广告有限公司	272.50	-	-
上海悦商信息科技有限公司	200.00	-	-
(2)其他应付款	-	-	-

关联方名称	2019 年末 账面余额	2018 年末 账面余额	2017 年末 账面余额
蚌埠宝龙商业物业管理有限公司		-	573.14
常州骏龙商业管理有限公司		0.28	36
东营宝龙商业经营管理有限公司		-	228
阜阳宝龙商业经营管理有限公司		-	114.72
黄山恒茂营销策划有限公司		-	1,300.00
镌康企业管理(上海)有限公司	1,840.81	-	2,069.98
厦门联商物流有限公司	38,169.08	-	54,652.00
上海宝龙物业管理有限公司		-	59.29
上海华潜商业经营管理有限公司		-	72.54
上海寰亚建筑设计有限公司	1,073.39	-	2,511.71
上海茂康投资有限公司		-	4,249.24
上海商盛投资管理咨询有限公司		-	28,270.88
上海兴龙投资管理有限公司		-	451.25
上海煦新贸易有限公司		-	30,331.18
上海盈捷贸易有限公司		-	33,317.75
上海盈捷营销策划有限公司	8,400.00	-	15,130.17
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	162,571.75	217,708.57	124,325.62
天津骏龙商业管理有限公司		-	510.91
扬州金轮宝龙置业有限公司	4,284.00	4,405.95	11,169.00
金华市瑞麟房地产开发有限公司	8,244.43	2,642.35	-
山东宝龙商业物业管理有限公司胶州分公司		0.31	-
舟山龙宇商业投资有限公司		113.22	-
澳门宝龙集团		4,214.41	-
杭州萧山宝龙置业有限公司	27,689.39	28,709.83	-
宁波宝龙华泮置业发展有限公司	20,133.53	25,694.58	-
泉州世茂世悦置业有限公司		11,100.00	-
上海宝展房地产开发有限公司		1.81	-
上海贵铂投资管理咨询有限公司	60,035.22	5,066.38	-
上海湖康企业管理有限公司	2,000.00	2,000.00	-
上海旭亭置业有限公司	5,120.25	49,467.00	-
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	64,917.67	47,000.00	-
天津滨辉置业有限公司	14,454.00	14,454.00	-
天津宏耀装修工程有限公司	4,389.00	3,729.00	-
天津愉景城置业有限公司		9,718.50	-
新乡宝龙商业物业管理有限公司		0.13	-
泉州世茂新里程置业有限公司	19,972.00	-	-
宁波雅戈尔北城置业有限公司	37,500.00	-	-
青岛宝龙房地产发展有限公司	26,489.12	-	-
良声有限公司	51,049.75	-	-
常熟世宝房地产开发有限公司	9,646.48	-	-
浙江舟山中轴置业有限公司	24,210.59	-	-

关联方名称	2019 年末 账面余额	2018 年末 账面余额	2017 年末 账面余额
无锡玉龙资产管理有限公司	8,617.31	-	-
宝龙集团发展有限公司/Powerlong Group Development Co., Ltd.	78,271.50	-	-
上海展骥实业发展有限公司	23,035.55	-	-
苏州凯合商务信息咨询有限公司	20,394.00	-	-
上海旭梭实业有限公司	20,394.00	-	-
青岛海龙衣联置业有限公司	16,676.95	-	-
上海絮范实业有限公司	8,798.48	-	-
义乌众耀房地产开发有限公司	8,158.41	-	-
镇江恒润房地产开发有限公司	5,839.70	-	-
澳门聚融发展有限公司	5,229.53	-	-
常州隆腾贸易有限公司	1,279.50	-	-

4、关联方预收预付账款余额

(1) 2018-2019 年末关联方预收款项情况：

表 4-34 发行人关联方预收款项情况

单位：万元

关联方名称	2019 年末账面余额	2018 年末账面余额
青岛宝龙房地产发展有限公司	-	296.47
许华芬	417.49	311.72
黄丽真	232.76	232.76
许展豪	424.22	424.22
常熟世宝房地产开发有限公司	760.00	-
上海宝展房地产开发有限公司	288.98	-

(2) 截至 2019 年末关联方预收款项情况：

表 4-35 发行人关联方预收款项情况

单位：万元

关联方名称	2019 年末账面余额	2018 年末账面余额
上海盈捷贸易有限公司	477.75	-

5、出售商品/提供劳务情况表

表 4-36 发行人 2019 年出售商品/提供劳务情况

单位：万元、%

关联方名称	关联交易内容	2019 年	
		金额	占同类交易占比
上海宝展房地产开发有限公司	设备销售收入、营销咨询费收入	1,416.43	12.15
泰州宝龙房地产有限公司	营销咨询费收入	994.15	8.53
上海宝龙商业地产管理有限公司福州分公司	其他收入	762.14	6.54
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	设备销售收入、营销咨询费收入	604.94	5.19
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	营销咨询费收入	567.60	4.87
上海宝龙商业地产管理有限公司无锡分公司	其他收入	539.39	4.63
烟台宝龙金骏房地产有限公司	其他收入	429.63	3.69
上海宝龙商业地产管理有限公司	租赁收入	418.43	3.59
上海宝龙商业地产管理有限公司安溪分公司	其他收入	407.00	3.49
上海宝龙商业地产管理有限公司宿迁分公司	其他收入	381.40	3.27
上海宝龙商业地产管理有限公司新乡分公司	物业费收入、租赁收入	355.42	3.05
上海宝谦商业经营管理有限公司	其他收入	349.70	3.00
福州宝龙乐园游乐有限公司	租赁收入	341.19	2.93
上海宝龙商业地产管理有限公司郑州分公司	租赁收入、其他收入	334.80	2.87
上海宝龙商业地产管理有限公司蚌埠分公司	其他收入	325.04	2.79
上海宝龙商业地产管理有限公司城阳分公司	其他收入	256.68	2.20
上海宝龙商业地产管理有限公司即墨分公司	其他收入	234.65	2.01
杭州骏龙企业管理有限公司	物业费收入、租赁收入	231.81	1.99
上海商盛投资管理咨询有限公司	租赁收入、其他收入	231.11	1.98
上海宝龙商业地产管理有限公司	物业费收入	226.31	1.94
上海镌新企业管理有限公司	物业费收入、租赁收入	215.84	1.85
上海宝龙商业地产管理有限公司盐城分公司	其他收入	213.86	1.84
镇江御龙商业管理有限公司	其他收入	212.10	1.82
镇江恒润房地产开发有限公司	设备销售收入	181.82	1.56
泉州世茂世悦置业有限公司	营销咨询费收入	179.01	1.54
上海宝龙物业管理有限公司曹路分公司	其他收入	175.27	1.50
常州诚远置业发展有限公司	营销咨询费收入	175.13	1.50

上海宝龙商业地产管理有限公司晋江分公司	其他收入	150.63	1.29
浙江舟山中轴置业有限公司	营销咨询费收入	136.45	1.17
上海宝龙商业地产管理有限公司杭州下沙分公司	物业费收入、租赁收入	134.23	1.15
上海康谦商业经营管理有限公司	租赁收入	132.38	1.14
上海华瞻商业经营管理有限公司	物业费收入、租赁收入	126.10	1.08
上海泾龙企业管理有限公司	租赁收入	112.36	0.96
上海煦新企业管理有限公司	物业费收入、租赁收入	66.86	0.57
上海宝瞻商业经营管理有限公司	物业费收入、租赁收入	23.67	0.20
扬州金轮宝龙置业有限公司	租赁收入	10.62	0.09
合计		11,654.14	100.00

6、采购商品/接受劳务情况表

表 4-37 发行人 2017-2018 年采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方名称	交易内容	2018 年	2017 年
安溪宝龙商业物业服务有限公司	咨询费	172.61	226.10
蚌埠宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	153.25	143.34
常州骏龙商业管理有限公司	咨询费	-	1.73
杭州骏龙企业管理有限公司	管理费	14.87	414.45
黄山顺展建筑工程有限公司	工程款	-	-
晋江御龙商业物业管理有限公司	咨询费	99.92	132.69
洛阳宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	147.70	165.48
青岛宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	91.50	125.81
厦门宝鏊商业管理有限公司	咨询费	620.35	627.11
厦门华龙物业管理有限公司	咨询费	83.66	5.51
厦门联商物流有限公司	工程款	16,823.17	14,718.43
山东宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	-	154.51
上海宝瞻商业经营管理有限公司	咨询费	-	76.77
上海贵铂投资管理咨询有限公司	咨询费	-	226.42
上海华潜商业经营管理有限公司	咨询费	-	8.67
上海华瞻商业经营管理有限公司	咨询费	-	-
上海寰亚建筑设计有限公司	工程款	-	-
上海茂龙装饰设计工程有限公司	咨询费	-	52.51
上海熙翼建筑工程有限公司	工程款	-	5,748.16

关联方名称	交易内容	2018 年	2017 年
上海煦新企业管理有限公司	咨询费	28.86	45.11
上海盈捷贸易有限公司	工程款	720.09	1,810.95
无锡宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	528.23	126.87
宿迁宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	414.18	346.31
福建平安报警网络有限公司	购买固定资产	3,049.16	4,323.77
厦门宝龙大酒店有限公司	酒店住宿服务费	196.60	94.31
厦门宝龙工业股份有限公司	购买固定资产	0.11	0.11
厦门宝龙信息产业发展有限公司	购买固定资产	0.30	625.23
厦门宝龙信息技术服务有限公司	购买固定资产	-	94.25
厦门宝龙信息技术服务有限公司	购买固定资产	-	97.34
上海广电宝龙办公通讯设备销售有限公司	购买固定资产	-	0.10
太仓宝华物业管理有限公司	咨询费	101.30	8.66
福州宝龙商业经营管理有限公司	管理费	284.96	252.00
青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	256.00	32.12
上海宝龙物业管理有限公司	管理费	-	20.51
上海宝谦商业经营管理有限公司	咨询费	458.58	286.00
上海泾龙企业管理有限公司	商业开办费	-	232.44
上海商盛投资管理咨询有限公司	咨询费	3,371.00	2,326.96
上海镌新企业管理有限公司	咨询费	-	3.16
新乡宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	465.26	263.26
新乡宝龙物业管理有限公司	咨询费	12.26	7.14
烟台御龙商业物业管理有限公司	商业开办费	37.56	86.51
盐城宝龙商业物业管理有限公司	管理费	640.09	386.56
镇江御龙商业管理有限公司	咨询费	-	-
郑州宝龙商业物业管理有限公司	管理费	233.20	194.48
重庆宝龙长润物业管理有限公司	管理费	48.29	70.92
上海煦新贸易有限公司上海有限公司	工程款	-	17,874.21
烟台宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	160.41	188.68
晋江宝龙大酒店有限公司	酒店住宿服务费	32.83	27.49
漳州市宝信办公设备有限公司	购买固定资产	-	-
东营宝龙商业经营管理有限公司	管理费	70.63	12.32
阜阳宝龙商业经营管理有限公司	咨询费	174.75	-
洛阳宝龙商业物业管理有限公司(二期)	咨询费	147.70	360.56

关联方名称	交易内容	2018 年	2017 年
萍乡宝创房地产置业有限公司	咨询费	175.24	-
青岛宝龙英聚商业物业管理有限公司	管理费	256.00	134.89
厦门华龙物业管理有限公司洛阳分公司	管理费	73.21	323.93
厦门华龙物业管理有限公司泉州分公司	咨询费	78.53	98.50
山东宝龙商业物业管理有限公司天津分公司	咨询费	135.08	41.00
上海宝龙商业地产管理有限公司（奉贤二级账套）	管理费	22.23	-
上海宝龙商业地产管理有限公司（华新二级账套）	咨询费	239.64	-
上海宝龙商业地产管理有限公司安溪分公司	咨询费	393.79	-
上海宝龙商业地产管理有限公司滨江分公司	管理费	53.68	-
上海宝龙商业地产管理有限公司城阳分公司	管理费	67.15	-
上海宝龙商业地产管理有限公司福州分公司	管理费	271.90	-
上海宝龙商业地产管理有限公司阜阳分公司	咨询费	59.07	-
上海宝龙商业地产管理有限公司海阳分公司	管理费	140.65	-
上海宝龙商业地产管理有限公司合川分公司	咨询费	82.66	-
上海宝龙商业地产管理有限公司胶州分公司	管理费	5.30	-
上海宝龙商业地产管理有限公司晋江分公司	管理费	187.77	-
上海宝龙商业地产管理有限公司临港分公司	能源费	10.98	-
上海宝龙商业地产管理有限公司宁波高新区分公司	管理费	37.74	-
上海宝龙商业地产管理有限公司宁波鄞州分公司	管理费	37.74	-
上海宝龙商业地产管理有限公司蓬莱分公司	管理费	73.64	-
上海宝龙商业地产管理有限公司厦门分公司	咨询费	965.87	-
上海宝龙商业地产管理有限公司无锡分公司	咨询费	96.84	-
上海宝龙商业地产管理有限公司宿迁分公司	咨询费	158.68	-
上海宝龙商业地产管理有限公司盐城分公司	咨询费	12.20	-
上海宝龙商业地产管理有限公司郑州分公司	咨询费	74.27	-
上海宝龙物业管理有限公司（青浦二级帐套）	管理费	274.99	-
上海宝龙物业管理有限公司嘉定分公司	管理费	-	282.57
上海宝龙物业管理有限公司莱山分公司	管理费	-	26.42
上海宝龙物业管理有限公司青浦分公司	管理费	-	119.31
上海宝龙物业管理有限公司奉贤分公司	管理费	-	337.27
上海宝龙物业管理有限公司富阳分公司	工程款	-	19.60

关联方名称	交易内容	2018 年	2017 年
上海宝龙物业管理有限公司曹路分公司	管理费	132.57	90.18
上海宝龙物业管理有限公司常州分公司	管理费	66.60	-
上海宝龙物业管理有限公司东营分公司	管理费	46.43	-
上海宝龙物业管理有限公司东营分公司	管理费	124.66	-
上海宝龙物业管理有限公司海口分公司	管理费	217.18	-
上海宝龙物业管理有限公司海阳分公司	管理费	11.26	64.56
上海宝龙物业管理有限公司杭州滨江分公司	管理费	4.25	12.67
上海宝龙物业管理有限公司杭州分公司	管理费	63.08	150.12
上海宝龙物业管理有限公司淮安分公司	管理费	127.30	214.29
上海宝龙物业管理有限公司胶州分公司	管理费	34.35	-
上海宝龙物业管理有限公司晋江分公司	管理费	32.16	123.28
上海宝龙物业管理有限公司芦潮港分公司	管理费	21.38	-
上海宝龙物业管理有限公司闵行分公司	租赁费	777.24	696.56
上海宝龙物业管理有限公司南京分公司	管理费	74.53	-
上海宝龙物业管理有限公司泰安分公司	管理费	38.30	37.43
上海宝龙物业管理有限公司无锡分公司	管理费	80.09	-
上海宝龙物业管理有限公司吴泾分公司	管理费	265.88	78.13
上海宝龙物业管理有限公司新乡分公司	管理费	7.87	2.04
上海宝龙物业管理有限公司烟台分公司	咨询费	19.96	46.86
上海宝龙物业管理有限公司重庆分公司	管理费	49.89	27.09
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	管理费	916.54	67.97
上海康谦商业经营管理有限公司	能源费	137.68	84.00
上海煦新贸易有限公司	工程款	5,662.62	19,100.30
厦门宝龙信息科技发展有限公司	购买固定资产	21.98	-
合计	-	42,199.61	75,202.95

表 4-38 发行人 2019 年采购商品/接受劳务情况

单位：万元、%

关联方名称	关联交易内容	2019 年	
		金额	占同类交易占比
厦门联商物流有限公司	设备物资采购、工程款	51,586.41	43.79
上海盈捷贸易有限公司	钢筋采购、工程款	18,583.94	15.78
上海楚浩建筑工程有限公司	工程款	17,591.09	14.93
上海商盛投资管理咨询有限公司	招商费、管理费、咨询费	6,678.05	5.67

常州隆腾贸易有限公司	钢筋采购、工程款	2,674.35	2.27
福建平安报警网络有限公司	购买固定资产	2,386.82	2.03
青岛宝龙商业物业管理有限公司	物业管理费、咨询费	2,072.85	1.76
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	管理费	2,066.41	1.75
萍乡优浦建筑设计有限公司	工程款、设计费	1,642.96	1.39
上海宝龙商业地产管理有限公司	商业开办费、咨询费、管理费、能源费	1,459.51	1.24
萍乡合众创智广告有限公司	服务费、咨询费、宣传费	1,432.09	1.22
上海宝龙商业地产管理有限公司宁波鄞州分公司	管理费	913.93	0.78
萍乡宝创房地产置业有限公司	销售代理费、咨询费	804.61	0.68
上海宝龙商业地产管理有限公司宿迁分公司	招商费、物业管理费、咨询费	542.62	0.46
上海宝龙商业地产管理有限公司无锡分公司	服务费、租金管理费、咨询费	517.17	0.44
上海宝龙商业地产管理有限公司宁波高新区分公司	招商费、管理费	415.57	0.35
上海宝龙商业地产管理有限公司盐城分公司	招商费、物业管理费、咨询费	405.38	0.34
上海致展文化发展有限公司	服务费、宣传费	397.03	0.34
上海宝龙商业地产管理有限公司安溪分公司	物业管理费、咨询费	394.56	0.33
上海凝艳实业有限公司	物业管理费	387.41	0.33
晋江宝龙大酒店有限公司	酒店住宿服务费	384.71	0.33
新乡宝龙商业物业管理有限公司	招商费、管理费	322.91	0.27
上海宝龙物业管理有限公司青浦分公司	管理费	313.52	0.27
上海宝龙商业地产管理有限公司天津滨海分公司	管理费	250.00	0.21
宝龙地产(香港)控股有限公司	咨询费	243.54	0.21
上海宝龙商业地产管理有限公司蚌埠分公司	租金管理费、物业管理费	239.20	0.20
上海宝龙商业地产管理有限公司阜阳分公司	招商费、咨询费	225.82	0.19
阜阳宝龙商业经营管理有限公司	招商费、咨询费	218.58	0.19
厦门言午至艺文化艺术有限公司	工程款、宣传费	209.55	0.18
天津骏龙商业管理有限公司	商业前期顾问费	200.00	0.17
上海宝龙商业地产管理有限公司即墨分公司	招商费、物业管理费	189.08	0.16
上海宝谦商业经营管理有限公司	招商费、咨询费	185.49	0.16
上海寰亚建筑设计有限公司	工程款、咨询费	185.28	0.16
厦门宝龙大酒店有限公司	酒店住宿服务费	174.20	0.15
上海宝龙商业地产管理有限公司郑州分公司	招商费、物业管理费、咨询费	156.56	0.13
上海宝龙商业地产管理有限公司福州分公司	管理费	154.44	0.13
上海宝龙商业地产管理有限公司晋江分公司	管理费	149.91	0.13
上海宝龙物业管理有限公司杭州临安分公司	物业管理费	140.36	0.12
上海宝龙商业地产管理有限公司临安分公司	品牌管理费	122.17	0.10
上海宝龙物业管理有限公司南京分公司	管理费	121.11	0.10
上海贵铂投资管理咨询有限公司	咨询费	117.60	0.10
上海宝龙物业管理有限公司无锡分公司	咨询费、设备物资采购、管理费	115.46	0.10
上海宝龙商业地产管理有限公司洛阳分公司	服务费、租金管理费	111.02	0.09
上海致韵文化发展有限公司	业务招待费、宣传费	106.94	0.09

上海宝龙物业管理有限公司东营分公司	管理费	77.21	0.07
上海宝龙物业管理有限公司曹路分公司	管理费	45.41	0.04
上海宝龙物业管理有限公司吴泾分公司	管理费	35.99	0.03
上海宝龙物业管理有限公司海口分公司	管理费	26.15	0.02
上海宝龙物业管理有限公司淮安分公司	服务费、管理费	11.21	0.01
上海康谦商业经营管理有限公司	能源费	7.94	0.01
太仓宝华物业管理有限公司	招商费、物业管理费、开办费	4.37	0.00
合计		117,798.47	100.00

7、股权转让情况表

表 4-39 发行人关联方股权转让情况

单位：万元

关联方	2019 年发生额	2018 年发生额	2017 年发生额
青岛宝龙房地产发展有限公司	-	22,490.00	-
青岛宝龙资产管理有限公司	-	12,110.00	-

8、担保情况表

截至 2020 年 9 月末，发行人对关联方提供的担保情况如下：

（1）保证担保

表 4-40 发行人关联方保证担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东泰安瑞龙大酒店有限公司	13,850.00	2026/7/25	否
厦门联商物流有限公司	10,000.00	2021/8/20	否
厦门联商物流有限公司	5,000.00	2021/1/18	否
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	12,712.17	2023/6/1	否
杭州展骥实业有限公司	9,762.50	2021/11/11	否
徐州金碧房地产开发有限公司	9,900.00	2022/9/29	否
舟山聚佑房地产开发有限公司	6,534.00	2022/11/18	否
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	25,575.00	2022/7/20	否
台州华懿置业有限公司	12,500.00	2023/12/20	否
杭州宝龙桃源实业发展有限公司	10,000.00	2023/6/30	否
扬州宝龙房地产有限公司	95,000.00	2026/1/7	否
珠海宝龙置业有限公司	115,000.00	2025/7/15	否

被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
合计	325,833.67	-	-

(2) 抵押担保

表 4-41 发行人关联方抵押担保情况

单位：万元

担保人	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值 (万元)	担保借款金额 (万元)	借款到期日
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	南京宝龙康浚置业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司	土地使用权	54,508.00	20,000.00	2035-08-05
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	上海贤通置业有限公司	平安银行股份有限公司	投资性房地产	212,288.00	45,000.00	2030-07-21
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	常州宝龙置业发展有限公司	中国工商银行股份有限公司	土地使用权	66,763.00	50,600.00	2023-08-11
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	上海宝龙富闽房地产开发有限公司	交通银行、上海农村商业银行、上海浦东发展银行	存货	300,000.00	130,000.00	2035-06-07
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	宁波宝龙华泓置业发展有限公司	中国建设银行	土地使用权	15,950.00	10,000	2040-09-01
合计				649,509.00	255,600.00	

(三) 关联交易的决策程序

上海宝龙实业发展（集团）有限公司针对关联方资金往来，制定健全完整的关联交易制度，关联交易制度主要内容如下：

1、公司的关联交易应当遵循以下基本原则：

- (1) 平等、自愿、等价、有偿的原则；
- (2) 公平、公正、公开的原则；
- (3) 与关联方有任何利害关系的董事，在董事会就该事项进行表决时，应当回避，若无法回避，可参与表决，但必须单独出具声明；
- (4) 公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请专业评估师、独立财务顾问。

2、关联交易的定价原则：

关联交易涉及事项有国家定价的，按国家定价计价；没有国家定价的，按不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准定价；市场价格难以确定的，在成本基础上加上适当的利润计价。

3、关联交易的决策权限：

（1）公司拟与关联人达成的交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 50,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，由董事会批准；

（2）公司与其关联人达成的关联交易总额在 2,000 万元至 50,000 万元（含 50,000 万元）之间或占公司最近经审计净资产值的 2%至 5%之间以及短期资金调拨的，由董事会授权公司总裁决定；

（3）公司与其关联人达成的关联交易总额低于 2,000 万元（含 2,000 万元）的，由总裁授权财务总监决定。

十、发行人报告期内是否存在资金被控股股东、实际控制人及关联方违规占用，公司为上述主体提供担保的情形

（一）公司报告期内是否存在资金被控股股东、实际控制人及关联方违规占用的情形

公司报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及关联方违规占用的情形。

（二）公司报告期内是否存在为控股股东、实际控制人及关联方提供担保的情形

公司报告期内存在为控股股东宝龙地产（香港）控股有限公司、实际控制人许健康先生及关联方提供保证担保、抵押担保的情况。

截至 2020 年 9 月末，发行人为控股股东宝龙地产（香港）控股有限公司以及实际控制人的情况如下：

表 4-41 发行人为控股股东以及实际控制人许健康先生及关联方保证担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	杭州展骧实业有限公司	60,000.00	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	5,100.00	2019/9/10	2022/9/9	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	舟山聚佑房地产开发有限公司	6,534.00	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	35,000.00	2019/9/30	2021/9/30	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	绍兴广龙房地产开发有限公司	33,000.00	2020/1/10	2022/12/6	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	舟山世茂房地产开发有限公司	24,550.00	2020/1/3	2023/1/3	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	宁波锦晟置业有限公司	21,000.00	2020/2/20	2023/1/20	否

第五节 财务会计信息

本募集说明书所载 2017-2019 年度以及 2020 年 1-9 月的财务报表均按照企业会计准则的规定编制。

财务报告与财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了发行人于 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的财务状况以及 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月的经营成果和现金流量。

本募集说明书所载 2017 年度财务报告摘录自上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的上会师报字（2019）第 3717 号审计报告；本募集说明书所载 2018 年度财务报告摘录自上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的上会师报字（2019）第 3717 号审计报告。本募集说明书所载 2019 年度财务报告摘录自上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的上会师报字（2020）第 2214 号审计报告。本募集说明书所载 2020 年 1-9 月未经审计。

一、报告期内财务报告审计情况

上会会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的（2018）第 3579 号审计报告。上会会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的上会师报字（2019）第 3717 号审计报告。上会会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的上会师报字（2020）第 2214 号审计报告。

二、发行人报告期内财务会计资料

（一）合并财务报表

发行人于 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的合并资产负债表，以及 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月的合并利润表、合并现金流量表如下¹：

¹ 发行人所引用的财务数据中 2017 年末数据为 2018 年审计报告的期初数据，下同。

表 5-1 合并资产负债表

单位：万元

科目/年份	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	1,331,219.59	1,700,895.13	1,518,796.26	967,766.17
应收票据及应收账款	245,658.49	226,829.04	157,450.18	146,569.48
预付款项	593,278.04	683,391.88	113,308.29	375,042.98
其他应收款	2,511,571.70	2,046,671.84	600,177.27	354,463.18
存货	5,051,821.72	4,543,053.70	4,163,540.53	2,084,190.47
其他流动资产	103,526.92	92,593.96	101,935.55	52,257.45
流动资产合计	9,837,076.46	9,293,435.56	6,655,208.09	3,980,289.73
非流动资产：	-			
可供出售金融资产	48.27	48.52	49.33	-
长期股权投资	450,225.90	398,813.91	201,046.26	194,627.77
投资性房地产	5,214,773.20	4,917,237.41	4,370,750.37	3,728,828.38
固定资产净额	362,375.65	358,364.69	334,440.16	324,708.19
在建工程	73,966.92	75,105.59	69,706.66	83,973.40
无形资产	129,127.95	131,093.89	117,669.91	105,356.88
递延所得税资产	34,903.59	29,960.95	41,789.40	27,709.36
其他非流动资产	-	-	-	120,763.50
非流动资产合计	6,265,421.48	5,910,624.96	5,135,452.09	4,585,967.47
资产总计	16,102,497.94	15,204,060.52	11,790,660.18	8,566,257.19
流动负债：				
短期借款	116,789.70	184,755.38	146,610.00	25,811.00
应付票据及应付账款	1,709,271.02	1,288,911.53	1,002,356.57	756,090.61
预收款项	1,962,880.40	2,326,769.60	1,800,351.39	386,134.62
应付职工薪酬	1,773.09	6,327.40	5,702.80	3,658.77
应交税费	1,027,038.04	868,692.20	675,123.06	512,955.45
其他应付款	2,043,531.54	2,175,752.21	888,240.90	908,146.40
一年内到期的非流动负债	818,198.51	648,696.01	564,822.44	372,807.88
流动负债合计	7,679,482.30	7,499,904.32	5,083,207.17	2,965,604.74
非流动负债：				
长期借款	2,216,536.19	1,990,525.02	1,843,831.88	1,208,329.05

科目/年份	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付债券	822,942.57	687,257.12	505,196.03	515,816.26
递延所得税负债	642,269.69	612,965.00	587,531.69	449,186.44
非流动负债合计	3,681,748.45	3,290,747.14	2,936,559.60	2,173,331.74
负债合计	11,361,230.75	10,790,651.46	8,019,766.76	5,138,936.48
所有者权益：				
实收资本（股本）	418,356.22	418,356.22	418,356.22	418,356.22
其他权益工具	50,000.00	50,000.00	124,600.00	169,040.00
资本公积	156,068.63	190,221.66	190,221.66	175,039.95
其他综合收益	7,014.59	-1.11	-0.50	
盈余公积	21,118.59	21,118.59	21,118.59	6,409.99
未分配利润	2,913,906.27	2,831,174.88	2,506,627.31	2,235,684.81
归属于母公司所有者权益合计	3,566,464.30	3,510,870.25	3,260,923.28	3,004,530.97
少数股东权益	1,174,802.89	902,538.81	509,970.13	422,789.74
所有者权益合计	4,741,267.19	4,413,409.06	3,770,893.41	3,427,320.71
负债和所有者权益总计	16,102,497.94	15,204,060.52	11,790,660.18	8,566,257.19

表 5-2 合并利润表

单位：万元

科目/年份	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	2,629,618.21	2,484,596.82	1,701,696.80	1,456,980.68
减：营业成本	1,647,837.86	1,531,370.82	1,017,420.50	889,374.57
营业税金及附加	168,659.80	158,965.95	159,509.83	111,010.54
销售费用	87,221.35	110,613.11	82,692.14	52,020.93
管理费用	90,997.60	117,958.72	98,717.70	66,908.38
研发费用	-	-	-	-
财务费用	40,809.47	27,846.02	24,375.40	1,505.68
资产减值损失	-4,030.81	-997.20	-560.26	483.89
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	126,573.27	245,260.84	245,161.94	291,106.98
投资收益（损失以“-”号填列）	37,713.24	118,079.66	3,478.01	6,216.00
其他收益	450.91	9,697.78	3,061.89	8,224.07
资产处置收益	200.80	1,121.40	1,192.50	1,475.65
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	754,999.54	911,004.68	572,435.83	642,699.38

科目/年份	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
加：营业外收入	7,724.33	8,407.63	2,857.33	2,719.76
减：营业外支出	11,451.42	18,780.86	26,431.86	8,650.91
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	751,272.45	900,631.46	548,861.31	636,768.23
减：所得税费用	189,190.11	228,538.25	164,550.36	142,795.49
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	562,082.34	672,093.21	384,310.95	493,972.74
归属于母公司所有者的净利润	307,797.08	336,326.97	297,130.56	426,341.50
少数股东损益	254,285.27	335,766.24	87,180.39	67,631.25
五、其他综合收益的税后净额	7,015.70	-0.61	-0.50	-
六、综合收益总额	569,098.04	672,092.60	384,310.45	493,972.74

表 5-3 合并现金流量表

单位：万元

科目/年份	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,527,515.98	3,309,024.55	3,211,766.90	1,560,819.13
收到的税费返还	35,957.61	4,502.96	1,068.00	2,131.02
收到其他与经营活动有关的现金	214,636.24	936,208.51	65,899.20	275,938.20
经营活动现金流入小计	2,778,109.82	4,249,736.01	3,278,734.10	1,838,888.35
购买商品、接受劳务支付的现金	1,792,046.18	2,292,324.97	2,288,918.39	962,446.29
支付给职工以及为职工支付的现金	72,804.07	99,739.17	81,777.72	55,169.31
支付的各项税费	250,996.48	282,258.41	174,109.94	142,399.77
支付其他与经营活动有关的现金	577,670.76	1,030,914.22	477,763.27	435,716.83
经营活动现金流出小计	2,693,517.49	3,705,236.78	3,022,569.32	1,595,732.21
经营活动产生的现金流量净额	84,592.34	544,499.24	256,164.78	243,156.14
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	3.71	9,997.43	-	6,028.09
取得投资收益收到的现金	8,500.00	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	422.25	1,114.57	1,192.50	4,581.01

科目/年份	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	81,000.00	34,599.58	991.63
收到其他与投资活动有关的现金	26,222.25	183,250.78	236,059.58	137,789.52
投资活动现金流入小计	35,148.21	275,362.78	271,851.66	149,390.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	171,304.26	323,992.43	396,913.24	102,486.14
投资支付的现金	33,525.00	128,570.54	28,646.47	72,203.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	18,199.71	39,742.79	20,809.43
支付其他与投资活动有关的现金	224,904.88	365,637.59	271,832.45	75,732.07
投资活动现金流出小计	429,734.14	836,400.28	737,134.95	271,230.64
投资活动产生的现金流量净额	-394,585.94	-561,037.50	-465,283.30	-121,840.39
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	53,900.00	50,000.00		-
取得借款收到的现金	1,331,894.50	1,646,809.55	1,511,606.67	883,525.50
发行债券收到的现金	650,390.69	539,353.56	130,000.00	100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	74,729.85	80,409.13	62,324.36	99,408.77
筹资活动现金流入小计	2,110,915.04	2,316,572.23	1,703,931.03	1,082,934.27
偿还债务支付的现金	1,519,051.75	1,718,732.63	786,358.90	854,590.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	224,350.35	237,616.77	220,554.19	138,487.14
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	351,781.41	154,911.81	16,838.81	54,820.29
筹资活动现金流出小计	2,095,183.52	2,111,261.21	1,023,751.91	1,047,897.67
筹资活动产生的现金流量净额	15,731.52	205,311.02	680,179.12	35,036.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-264.09	-10.69	433.08
五、现金及现金等价物净增加额	-294,262.08	188,508.67	471,049.92	156,785.43
加：期初现金及现金等价物余额	1,541,325.77	1,352,817.11	881,767.19	724,981.75
六、期末现金及现金等价物余额	1,247,063.70	1,541,325.77	1,352,817.11	881,767.19

（二）母公司财务报表

发行人于 2017-2019 年末和 2020 年 9 月末的母公司资产负债表，以及 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月的母公司利润表及现金流量表如下：

表 5-4 母公司资产负债表

单位：万元

科目/年份	2020 年 9 月末	2019 年度	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	132,465.98	71,179.51	268,897.00	439,652.16
应收票据及应收账款	11,247.23	32,907.33	13,759.81	9,167.92
预付款项	260.56	636.14	5,898.90	23,580.94
其他应收款	1,650,942.60	1,431,429.06	1,092,154.65	1,168,635.51
存货	25,673.81	25,927.70	5,024.19	9,283.80
其他流动资产	-	-	900.00	-
流动资产合计	1,820,590.19	1,562,079.74	1,386,634.54	1,650,320.34
非流动资产：				
长期股权投资	1,864,997.65	1,906,346.46	1,904,936.65	1,904,026.15
固定资产	280.02	362.71	612.90	820.73
递延所得税资产	9,666.10	5,230.57	-	-
非流动资产合计	1,874,943.76	1,911,939.73	1,905,549.55	1,904,846.88
资产总计	3,695,533.95	3,474,019.47	3,292,184.09	3,555,167.21
流动负债：				
短期借款	16,000.00	117,015.38	16,000.00	16,000.00
应付票据及应付账款	2,493.89	2,827.96	3,684.06	3,885.57
预收款项	5,463.33	6,331.39	15,211.83	19,227.87
应付职工薪酬	1,061.51	1,070.15	1,211.75	1,139.96
应交税费	4,182.94	3,754.69	2,045.31	804.07
其他应付款	207,021.29	303,360.64	595,136.12	961,201.88
一年内到期的非流动负债	627,970.59	357,518.42	148,944.51	232,444.38
流动负债合计	864,193.55	791,878.63	782,233.57	1,234,703.74
非流动负债：				
长期借款	10,400.00	-	55,000.00	1,978.75
应付债券	822,942.57	687,257.12	505,196.03	515,816.26

科目/年份	2020 年 9 月末	2019 年度	2018 年末	2017 年末
非流动负债合计	833,342.57	687,257.12	560,196.03	517,795.01
负债合计	1,697,536.12	1,479,135.75	1,342,429.60	1,752,498.75
所有者权益：				
实收资本（股本）	418,356.22	418,356.22	418,356.22	418,356.22
其他权益工具	50,000.00	50,000.00	-	-
资本公积	1,331,694.53	1,331,694.53	1,331,694.53	1,331,694.53
盈余公积	21,118.59	21,118.59	21,118.59	6,409.99
未分配利润	176,828.49	173,714.38	178,585.14	46,207.72
所有者权益合计	1,997,997.83	1,994,883.72	1,949,754.49	1,802,668.46
负债和所有者权益总计	3,695,533.95	3,474,019.47	3,292,184.09	3,555,167.21

表 5-5 母公司利润表

单位：万元

科目/年份	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	25,263.89	55,940.20	63,897.34	40,984.90
减：营业成本	3,202.68	16,141.85	29,489.81	15,206.33
营业税金及附加	43.70	121.03	404.82	528.71
销售费用	0.06			
管理费用	24,241.72	28,551.81	25,883.72	22,633.16
研发费用	0.00	-	-	-
财务费用	21,206.98	18,153.43	4,656.19	4,347.50
资产减值损失	0.00	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	245,117.38	9,197.24	143,458.63	319.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-742.81	-800.19	910.50	319.80
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	221,686.13	2,191.36	146,921.43	-1,411.01
加：营业外收入	76.78	55.44	182.80	0.16
减：营业外支出	184.93	17.62	18.19	7.53
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	221,577.99	2,229.18	147,086.03	-1,418.37
减：所得税费用	-6,601.82	-1972.72		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	228,179.80	4,201.90	147,086.03	-1,418.37
归属于母公司所有者的净利润	228,179.80	4,201.90	147,086.03	-1,418.37

科目/年份	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
六、综合收益总额	228,179.80	4,201.90	147,086.03	-1,418.37

表 5-6 母公司现金流量表

单位：万元

科目/年份	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	41,486.65	32,682.92	70,817.21	41,838.62
收到其他与经营活动有关的现金	187,760.66	54,472.15	177,720.06	99,626.42
经营活动现金流入小计	229,247.32	87,155.07	248,537.27	141,465.04
购买商品、接受劳务支付的现金	3,108.32	36,615.74	34,074.90	29,033.59
支付给职工以及为职工支付的现金	7,929.65	18,571.31	18,637.89	15,337.09
支付的各项税费	218.65	2,666.65	4,409.41	3,244.47
支付其他与经营活动有关的现金	139,388.34	15,546.16	400,967.40	7,352.89
经营活动现金流出小计	150,644.95	73,399.87	458,089.61	54,968.05
经营活动产生的现金流量净额	78,602.36	13,755.20	-209,552.34	86,497.00
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	10,897.43	280.00	3,995.09
取得投资收益收到的现金	254,617.38	1,500.00	143,442.60	319.80
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	16.03	-
投资活动现金流入小计	254,617.38	47.01	143,738.63	4,314.89
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8.85	12,444.44	134.33	325.03
投资支付的现金	-	651,573.69	-	68,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	433,559.57	12,210.00	900.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		696,695.39		
投资活动现金流出小计	433,568.42	708,970.55	1,034.33	68,325.03
投资活动产生的现金流量净额	-178,951.04	-696,526.10	142,704.30	-64,010.14
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		50,000.00		
取得借款收到的现金	27,900.00	203,758.11	251,971.93	16,000.00
发行债券收到的现金	650,390.69	539,353.56	135,245.54	59,579.48
收到其他与筹资活动有关的现金	22,926.73	-	-	160,500.00
筹资活动现金流入小计	701,217.42	793,111.67	387,217.47	236,079.48

科目/年份	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
偿还债务支付的现金	362,768.45	284,804.00	191,971.93	14,225.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	178,821.35	18,582.70	64,570.31	55,374.69
支付其他与筹资活动有关的现金	-	10,188.43	234,582.34	31,317.60
筹资活动现金流出小计	541,589.80	313,575.12	491,124.59	100,917.35
筹资活动产生的现金流量净额	159,627.62	479,536.55	-103,907.12	135,162.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,216.81	-0.01	
五、现金及现金等价物净增加额	59,278.94	-202,017.54	-170,755.16	157,648.98
加：期初现金及现金等价物余额	66,879.46	268,897.00	439,652.16	282,003.19
六、期末现金及现金等价物余额	126,158.40	66,879.46	268,897.00	439,652.16

三、合并财务报表范围及其变化情况

发行人将控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以发行人和列入合并范围内的子公司的个别财务报表为基础，经按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。最近三年及一期发行人的合并报表范围符合企业会计准则的相关规定。

（一）纳入合并报表范围的主要子公司情况

截至 2020 年 9 月末，公司纳入合并财务报表范围的子公司情况见本募集说明书“第五节第四条”之“（一）发行人重要权益投资情况、下属子公司介绍”内容。

（二）报告期内合并范围的变化

合并财务报表以发行人及其全部子公司 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月财务报表为基础编制。子公司指被发行人控制的被投资单位。

截至 2020 年 9 月末，发行人较 2019 年纳入合并财务报表范围内子公司发生的变化如下：

表 5-7 发行人 2020 年 9 月末合并范围变化情况

序号	公司名称	较 2019 年变化
1	安溪艺筑酒店有限公司	因直接设立或投资等方式而增加的子公司
2	杭州临安龙兴房地产开发有限公司	因直接设立或投资等方式而增加的子公司
3	杭州美生美置业有限公司	因直接设立或投资等方式而增加的子公司

4	南京和燕通途置业有限公司	非同一控制下企业合并
5	宁波锦晟置业有限公司	因直接设立或投资等方式而增加的子公司
6	宁波聚佳企业管理合伙企业（有限合伙）	因直接设立或投资等方式而增加的子公司
7	宁波茂沁企业管理咨询有限公司	因直接设立或投资等方式而增加的子公司
8	宁波融辉置业有限公司	因直接设立或投资等方式而增加的子公司
9	磐安宝龙置业有限公司	因直接设立或投资等方式而增加的子公司
10	上海鹏隋实业发展有限公司	因直接设立或投资等方式而增加的子公司
11	绍兴广龙房地产开发有限公司	因直接设立或投资等方式而增加的子公司
12	台州璟懿实业有限公司	因直接设立或投资等方式而增加的子公司
13	宜兴宝明房地产开发有限公司	因直接设立或投资等方式而增加的子公司
14	漳州宝龙英聚房地产有限公司	非同一控制下企业合并
15	浙江宝龙文化旅游发展有限公司	因直接设立或投资等方式而增加的子公司
16	舟山世茂房地产开发有限公司	因直接设立或投资等方式而增加的子公司

较 2018 年而言，发行人 2019 年末纳入合并财务报表范围内子公司变化情况如下：

表 5-8 发行人 2019 年末合并范围变化情况

序号	公司名称	较 2018 年变化
1	浙江宝龙文化旅游发展有限公司	出资设立
2	宁波梅山保税港区蓝城有道企业管理合伙企业(有限合伙)	出资设立
3	漳州宝龙英聚房地产有限公司	非同一控制下企业合并
4	重庆宝龙艺悦酒店有限公司	出资设立
5	重庆宝龙闽晟房屋租赁有限公司	出资设立
6	杭州临安龙兴房地产开发有限公司	出资设立
7	南京之枚建设实业发展有限公司	出资设立
8	杭州城拓实业有限公司	出资设立
9	宁波龙拓企业管理有限公司	出资设立
10	无锡龙谦实业发展有限公司	出资设立
11	上海泮众企业管理有限公司	出资设立
12	台州璟懿实业有限公司	出资设立
13	杭州聚毅企业管理有限公司	出资设立
14	杭州聚扬企业管理有限公司	出资设立
15	杭州聚祥企业管理有限公司	出资设立
16	杭州聚锐企业管理有限公司	出资设立
17	宁波聚行企业管理有限公司	出资设立
18	宁波聚鄞企业管理有限公司	出资设立

序号	公司名称	较 2018 年变化
19	宁波锦晟置业有限公司	增资扩股/股权转让
20	杭州美生美置业有限公司	拥有多数表决权能够形成控制
21	杭州鸿煊企业管理咨询有限公司	增资扩股
22	宁波融辉置业有限公司	出资设立
23	宁波茂沁企业管理咨询有限公司	出资设立
24	舟山世茂房地产开发有限公司	出资设立
25	盐城宝龙房屋租赁有限公司	出资设立
26	盐城宝龙艺境酒店有限公司	出资设立
27	上海全赢实业发展有限公司	出资设立
28	宜兴宝明房地产开发有限公司	出资设立
29	安溪艺筑酒店有限公司	出资设立
30	青岛宝龙房屋租赁有限公司	出资设立
31	泉州市宝龙骏豪房地产有限公司	出资设立
32	杭州聚茂企业管理有限公司	出资设立
33	磐安宝龙置业有限公司	出资设立
34	杭州贵宇投资管理有限公司	增资扩股
35	绍兴广龙房地产开发有限公司	出资设立
36	青岛宝龙艺欣国际酒店有限公司	出资设立
37	上海泓来实业发展有限公司	出资设立
38	上海如福企业管理有限公司	出资设立
39	上海米乾企业管理有限公司	出资设立
40	海阳市宝龙大酒店有限公司	出资设立
41	上海鹏隋实业发展有限公司	出资设立
42	宁波聚佳企业管理合伙企业（有限合伙）	出资设立
43	南京和燕通途置业有限公司	非同一控制下企业合并
44	上海兴万置业有限公司	出售股权而减少子公司
45	上海侨禾投资管理有限公司	出售股权而减少子公司
46	山东泰安瑞龙大酒店有限公司	出售股权而减少子公司
47	苏州太仓宝龙大酒店有限公司	出售股权而减少子公司
48	宝龙（丰县）房地产开发有限公司	注销登记
49	丰县常鑫商贸有限公司	注销登记
50	萍乡驰万通贸易有限公司	注销登记

序号	公司名称	较 2018 年变化
51	上海豪祥餐饮管理有限公司	注销登记
52	郑州茂龙企业管理咨询有限公司	注销登记
53	舟山东龙投资管理有限公司	注销登记

较 2017 年而言，发行人 2018 年纳入合并财务报表范围内子公司发生以下变化：

表 5-9 发行人 2018 年合并范围变化情况

序号	公司名称	较 2017 年变化
1	永康中梁宝龙置业有限公司	出资设立
2	盐城宝城商业发展有限公司	出资设立
3	盐城御龙置业有限公司	出资设立
4	上海恒捷企业管理有限公司	出资设立
5	上海奈盾企业管理有限公司	出资设立
6	上海宝星企业管理有限公司	出资设立
7	上海煌腾企业管理有限公司	出资设立
8	天津瑞景企业管理有限公司	出资设立
9	上海芮臣企业管理有限公司	出资设立
10	海南宝龙晋合置业有限公司	出资设立
11	上海鹏舫企业管理有限公司	出资设立
12	上海鹏烨企业管理有限公司	出资设立
13	福鼎宝龙英聚房地产有限公司	出资设立
14	浙江宝龙星汇企业管理有限公司	出资设立
15	杭州聚行实业发展有限公司	出资设立
16	宁波奉化宝龙华和置业有限公司	出资设立
17	杭州聚纳实业发展有限公司	出资设立
18	上海洪诚企业管理有限公司	出资设立
19	晋江市华展企业管理有限公司	出资设立
20	晋江市宝晟企业管理有限公司	出资设立
21	上海茂泰企业管理有限公司	出资设立
22	杭州龙拓企业管理有限公司	出资设立
23	南京之玫企业管理咨询有限公司	出资设立
24	杭州宝拓企业管理有限公司	出资设立

序号	公司名称	较 2017 年变化
25	宁波龙展房地产开发有限公司	出资设立
26	杭州明拓企业管理有限公司	出资设立
27	杭州瑞洪投资管理有限公司	出资设立
28	上海聚凯企业管理有限公司	出资设立
29	上海涛峡企业管理有限公司	出资设立
30	常熟宝龙房地产开发有限公司	出资设立
31	宁波龙信房地产开发有限公司	出资设立
32	晋江市康胜置业发展有限公司	出资设立
33	上海果夏企业管理有限公司	出资设立
34	温州宝信房地产开发有限公司	出资设立
35	海宁宝骏房地产开发有限公司	出资设立
36	广东九辰房地产有限公司	出资设立
37	上海之玫企业管理有限公司	出资设立
38	上海振茜企业管理有限公司	出资设立
39	丰县龙耀房地产开发有限公司	出资设立
40	宝龙（维京）IV 有限公司/Powerlong (BVI) IV Limited	同一控制下的合并
41	长影椰海（海南）房地产开发有限公司	非同一控制下的合并
42	影粤海（海南）房地产开发有限公司	非同一控制下的合并
43	长影南海（海南）房地产开发有限公司	非同一控制下的合并
44	长影滨海（海南）房地产开发有限公司	非同一控制下的合并
45	长影福达（海南）房地产开发有限公司	非同一控制下的合并
46	长影兴达（海南）房地产开发有限公司	非同一控制下的合并
47	长影利达（海南）房地产开发有限公司	非同一控制下的合并
48	长影长流（海南）房地产开发有限公司	非同一控制下的合并
49	长影通达（海南）房地产开发有限公司	非同一控制下的合并
50	长影金岛（海南）房地产开发有限公司	非同一控制下的合并
51	淮安德百信置业有限公司	非同一控制下的合并
52	晋江市睿龙置业发展有限公司	非同一控制下的合并
53	上海嘉伟房地产开发有限公司	非同一控制下的合并
54	杭州茂辉商务咨询有限公司	非同一控制下的合同

四、重要会计政策和会计估计的变更

1、2018年审计报告会计政策变更

根据财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），公司对财务报表格式进行了以下修订：

（1）资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

（2）利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

将原“重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动”改为“重新计量设定受益计划变动额”；

将原“权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额”改为“权益法下不能转损益的其他综合收益”；

将原“权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额”改为“权益法下可转损益的其他综合收益”。

（3）所有者权益变动表

在“所有者权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

公司对可比期间的比较数据按照财会[2018] 15号文进行调整。

财务报表格式的修订对公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

2、2018年审计报告会计估计变更

本期公司无会计估计变更事项。

3、2019年审计报告会计政策变更

根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)，公司对财务报表格式进行了以下修订：

(1) 资产负债表

将原“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”项目；

将原“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”项目；

公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6号文进行调整。

财务报表格式的修订对公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

4、2019年审计报告会计估计变更

本期公司无会计估计变更事项。

5、2020年1-9月财务报告会计政策变更

本期公司无会计政策变更事项。

6、2020年1-9月财务报告会计估计变更

本期公司无会计估计变更事项。

五、报告期内公司主要财务指标

报告期内，发行人合并范围内主要财务指标如下：

表 5-10 发行人最近三年及一期主要财务指标

单位：亿元，%

项目	2020 年 1-9 月 /2020 年 9 月末	2019 年/2019 年末	2018 年/2018 年末	2017 年/2017 年末
总资产（亿元）	1,610.25	1,520.41	1,179.07	856.63
总负债（亿元）	1,136.12	1,079.07	801.98	513.89
全部债务（亿元）	399.44	351.12	306.10	212.43
所有者权益（亿元）	474.13	441.34	377.09	342.73
营业总收入（亿元）	262.96	248.46	170.17	145.70
利润总额（亿元）	75.13	90.06	54.89	63.68
净利润（亿元）	56.21	67.21	38.43	49.40
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	30.78	33.63	29.71	42.63
经营活动产生现金流量净额（亿元）	8.46	54.45	25.62	24.32
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-39.46	-56.10	-46.53	-12.18
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	1.57	20.53	68.02	3.50
流动比率	1.28	1.24	1.31	1.34
速动比率	0.62	0.63	0.49	0.64
资产负债率（%）	70.55	70.97	68.02	59.99
债务资本比率（%）	45.73	44.31	44.80	38.26
主营业务毛利率（%）	37.34	38.37	40.21	38.96
总资产收益率（%）	4.79	4.98	3.78	6.77
加权平均净资产收益率（%）	16.37	16.42	10.68	16.54
应收账款周转率	14.97	13.07	11.19	10.97
存货周转率	0.45	0.35	0.33	0.50

注：上述指标依据合并报表口径计算。各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产－存货净额）/流动负债

资产负债率=总负债/总资产

总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

总资产收益率=净利润/总资产平均余额

加权平均净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后的净利润/所有者权益平

均余额

主营业务毛利率 = (营业收入 - 营业成本) / 营业收入

存货周转率 = 营业成本 / 存货平均余额

应收账款周转率 = 营业收入 / 应收账款平均余额

息税折旧摊销前利润 = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销

利息保障倍数 = 息税折旧摊销前利润 / 利息支出

贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额

利息偿付率 = 实际支付利息 / 应付利息

全部债务 = 长期借款 + 应付债券 + 短期借款 + 交易性金融负债 + 应付票据 + 一年内到期的非流动负债

债务资本比率 = 全部债务 / (全部债务 + 所有者权益)

以上数据 2020 年 1-9 月的指标已经年化处理。

六、管理层讨论与分析

发行人管理层结合最近三年及一期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论和分析。

(一) 资产负债结构分析

1、资产构成及变动情况

报告期内公司资产的总体构成情况如下：

表 5-11 发行人最近三年及一期资产总体构成

单位：万元、%

科目/年份	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	9,837,076.46	61.09	9,293,435.56	61.12	6,655,208.09	56.44	3,980,289.73	46.46
非流动资产	6,265,421.48	38.91	5,910,624.96	38.88	5,135,452.09	43.56	4,585,967.47	53.54
资产总计	16,102,497.94	100.00	15,204,060.52	100.00	11,790,660.18	100.00	8,566,257.19	100.00

最近三年及一期末，发行人的总资产分别为 856.63 亿元、1,179.07 亿元、1,520.41 亿元和 1,610.25 亿元；流动资产分别为 398.03 亿元、665.52 亿元、929.34 亿元和 983.71 亿元；非流动资产分别为 458.60 亿元、513.55 亿元、591.06 亿元和 626.54 亿元。

随着开发规模的扩张，公司资产规模随之增长。截至 2019 年末，公司合并资产总额 1,520.41 亿元，较上年末增长 28.95%，主要系发行人业务扩张导致其他应收款以及投资性房地产公允价值增加所致；公司资产中流动资产占比 61.12%，非流动资产占比 38.88%，资产构成中流动资产占比较高。截至 2020 年 9 月末，公司资产总额 1,610.25 亿元，较上年末增长 5.91%；其中流动资产占 61.09%，非流动资产占 38.91%。

（1）流动资产

最近三年及一期末，公司流动资产构成情况如下：

表 5-12 发行人最近三年及一期流动资产构成

单位：万元、%

科目/年份	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,331,219.59	13.53	1,700,895.13	18.30	1,518,796.26	22.82	967,766.17	24.31
应收票据	382.28	0.00	3,950.00	0.04	-	-	-	-
应收账款	245,276.22	2.49	222,879.04	2.40	157,450.18	2.37	146,569.48	3.68
预付账款	593,278.04	6.03	683,391.88	7.35	113,308.29	1.70	375,042.98	9.42
应收股利	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款	2,511,571.70	25.53	2,046,671.84	22.02	600,177.27	9.02	354,463.18	8.91
存货	5,051,821.72	51.35	4,543,053.70	48.88	4,163,540.53	62.56	2,084,190.47	52.36
其他流动资产	103,526.92	1.05	92,593.96	1.00	101,935.55	1.53	52,257.45	1.31
流动资产合计	9,837,076.46	100.00	9,293,435.56	100.00	6,655,208.09	100.00	3,980,289.73	100.00

报告期内，发行人的流动资产主要包括货币资金、存货、其他应收款和应收账款等。截至 2020 年 9 月末，上述科目在流动资产中的占比分别为 13.53%、51.35%、25.53%和 2.49%。流动资产主要科目的具体情况如下：

① 货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金分别为 967,766.17 万元、1,518,796.26 万元、1,700,895.13 万元和 1,331,219.59 万元，占流动资产的比例分别为 24.31%、22.82%、18.30%和 13.53%。货币资金主要包括银行存款和其他货币资金。总体趋势上看，公司货币资金较为充裕，能够保障正常经营活动的有序开展，同时为

公司寻找商机及拓展提供了可靠的资金支持。

2018 年末，公司货币资金较 2017 年末增加 551,030.09 万元，增幅为 56.94%，主要系公司新增借款存增加导致货币资金增加所致。

2019 年末，公司货币资金较 2018 年末增加 182,098.87 万元，增幅为 11.99%，主要系银行存款大幅增加所致。

2020年9月末，公司货币资金较2019年末减少369,675.54万元，减幅为21.73%。

② 应收票据及应收账款

最近三年及一期末，公司应收票据分别为 0.00 万元、0.00 万元、3,950.00 万元和 382.28 万元。公司应收账款主要为应收商品房销售款，最近三年及一期末，公司应收账款分别为 146,569.48 万元、157,450.18 万元、222,879.04 万元和 245,276.22 万元，占流动资产的比重分别为 3.68%、2.37%、2.40%和 2.49%，报告期内公司应收账款规模整体有所增长，主要系发行人 2018 年度合并宝龙置业以及业务拓展所致。

截至 2020 年 9 月末，公司应收账款分类情况如下：

表 5-13 截至 2020 年 9 月末前五大应收账款余额

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例
杭州宝龙桃源实业发展有限公司	关联方	2,394.05	1 年以内	0.98
徐州金碧房地产开发有限公司	关联方	396.56	1 年以内	0.16
常州隆腾贸易有限公司	关联方	400.00	1 年以内	0.16
浙江永辉超市有限公司	第三方	242.83	1 年以内	0.10
星创置业集团有限公司	第三方	288.15	1 年以内	0.12
合计		3,721.60		1.52

截至 2019 年末，公司应收账款（包含长期应收款）按组合分类，分为应收售楼款组合、现金法下的第三方应收租金组合和直线法下的第三方应收租金组合，具体情况如下：

表 5-14 发行人 2019 年应收账款（包含长期应收款）按组合分类情况

单位：万元

1) 应收售楼款组合：

账龄	2019 年末余额			
	账面余额		坏账准备	计提比例（%）
	金额	比例（%）		
1 年以内	97,940.29	74.08	-	-
1-2 年	32,507.99	24.59	-	-
2 年以上	1,754.62	1.33	1,754.62	100.00
合计	132,202.90	100.00	1,754.62	100.00

2) 现金法下的第三方应收租金组合

账龄	2019 年末余额			
	账面余额		坏账准备	计提比例（%）
	金额	比例（%）		
0-6 月	3,131.17	83.58	-	-
7-12 月	498.74	13.31	249.37	50.00
12 个月以上	116.40	3.11	116.40	100.00
合计	3,746.30	100.00	365.76	9.76

3) 直线法下的第三方应收租金组合：

账龄	2019 年末余额			
	账面余额		坏账准备	计提比例（%）
	金额	比例（%）		
第三方	46,998.36	52.78	-	-
关联方	5,213.74	5.85	-	-
其他	36,838.12	41.37	-	-
合计	89,050.23	100.00	-	-

应收账款的对手方主要为出售物业的客户（个人为主）、出租租金的客户（品牌商户为主）及其他。

租金应收账款的主要形成原因为购物中心开业初期为提升整体出租率采用前期低租金后期租金递增模式以吸引目标租户。确认租金应收账款的方法主要有现金法和直线法，现金法是指根据租赁合同约定的每一个租赁期间的租金确认实

际可收到的租金收入；直线法是指在租赁期内（包括免租期），按照权责发生制，平均分摊租赁期内可确认的租金收入。根据《企业会计准则第 21 号—租赁》租金应收账款按照权责发生制直线法确认，即不论租金收入款项何时收到，均应在租赁期间按直线法确认为收入和应收账款。

由于大部分租赁合同附有免租条约且租金呈递增趋势，因此在租赁发生的前期，平均分摊租赁期限内租金收入的直线法会比根据租赁合同约定租金收入的现金法确认更多的租金收入及应收租金余额，随着时间的推移，在租金收入呈现递增的现金法下确认的租金收入会逐步超过平均分摊确认收入的直线法。

采用直线法确认的租金应收账款符合会计准则的要求，但与企业依据合同的收款权利实际应收租金余额存在时间性差异，现金法更能确切反映实际的应收租金余额。报告期内，发行人商业项目租金收缴情况良好。随着时间推移、新开物业的前期租金提升，未来应收租金将逐年下降。

截至 2017 年末，合并财务报表口径下，发行人应收账款总计为 146,569.48 万元，其中租金应收账款现金法下为 5,032.94 万元，直线法下为 44,341.47 万元。

截至 2018 年末，合并财务报表口径下，发行人应收账款总计为 157,450.18 万元，其中租金应收账款现金法下为 3,978.56 万元，直线法下为 59,527.58 万元。

截至 2019 年末，合并财务报表口径下，发行人应收账款总计为 222,879.04 万元，其中租金应收账款现金法下为 3,746.30 万元，直线法下为 89,050.23 万元。

③ 其他应收款

最近三年及一期末，公司其他应收款分别为 354,463.18 万元、600,177.27 万元、2,046,671.84 万元和 2,511,571.70 万元。占流动资产的比例分别为 8.91%、9.02%、22.02%和 25.53%。公司的其他应收款主要由应收关联方往来款项形成，但其他应收款不涉及关联方非经营性资金占用。

截至 2018 年末，公司其他应收款较 2017 年末增加 245,714.09 万元，增幅为 69.32%，主要系与其他合作方往来款增加所致。

截至 2019 年末，公司其他应收款较 2018 年末增加 1,446,494.57 万元，增幅为 241.01%。主要系应收关联方往来款项、应收第三方往来款项增加所致。其中，

应收关联方往来款项大幅增加主要由于 2019 年审计报告中上会会计师事务所未抵消发行人与宝龙控股所属子公司的其他应收款与其他应付款，导致 2019 年末发行人其他应收款与其他应付款同时增加所致。应收第三方往来款项增加较多主要系 2019 年度发行人持续通过合作方式参与项目，第三方合作公司应收款项增加所致。

截至 2020 年 9 月末，公司其他应收款为 2,511,571.70 万元，较 2019 年末增加 464,899.86 万元，增幅为 22.71%。

公司其他应收款按款项性质分类情况如下：

表 5-15 截至 2020 年 9 月末发行人其他应收款前五大明细情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收账款总额的比例（%）
长影集团有限责任公司	第三方	往来款	252,401.00	1 年以内	10.05
浙江星宝地置业有限公司	关联方	往来款	158,003.91	1 年以内	6.29
宝龙地产控股有限公司	母公司	往来款	149,766.44	1 年以内	5.96
南京晋龙实业发展有限公司	关联方	往来款	128,960.00	1 年以内	5.13
上海夏锋企业管理有限公司	关联方	往来款	131,684.90	1 年以内	5.24
合计			820,816.24		32.68

表 5-16 截至 2019 年末发行人其他应收款分类情况

单位：万元、%

种类	2019 年末			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	2,046,671.84	100.00	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	=	=
合计	2,046,671.84	100.00	=	=

（续上表）

种类	2019 年初			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	计提比例

种类	2019 年初			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	600,177.27	100.00	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-
合计	600,177.27	100.00	-	-

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。

本期债券存续期内，发行人承诺原则上将不再新增非经营性其它应收款，如因实际情况确需新增非经营性其它应收款的，公司将根据募集资金管理机制履行相应的内部决策程序，并在定期报告中对新增非经营其他应收款的具体情况予以披露。

④ 存货

最近三年及一期末，公司的存货分别为 2,084,190.47 万元、4,163,540.53 万元、4,543,053.70 万元和 5,051,821.72 万元，占流动资产的比例分别为 52.36%、62.56%、48.88%和 51.35%，是流动资产的最主要构成部分。存货占发行人总资产的比例较大，是由公司所处房地产行业决定的。对房地产行业而言，房屋建设周期较长、投资规模较大，因而存货占总资产的份额通常较高。2016-2018 年，公司存货规模持续上升。

截至 2018 年末，公司存货规模较 2017 年末增加 2,079,350.06 万元，增幅为 99.77%，主要系发行人项目建设投资增加，导致在建开发产品规模增加所致。

截至 2019 年末，公司存货规模较 2018 年末增加 379,513.17 万元，增幅为 9.12%，主要系已完工建设项目增加所致。

截至 2020 年 9 月末，公司存货规模较 2019 年末增加 508,768.02 万元，增幅为 11.20%。

报告期各期末，发行人存货的主要构成如下：

表 5-17 报告期各期末发行人存货主要构成

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
在建开发产品	3,788,866.29	3,423,850.90	3,223,141.68	1,040,017.15
已完工开发产品	1,262,955.43	1,119,202.70	940,398.85	1,044,173.31
合计	5,051,821.72	4,543,053.60	4,163,540.53	2,084,190.47

资产负债表日，发行人对存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备；当其可变现净值高于成本时，不提取存货跌价准备。

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。在确定存货的可变现净值时，估计售价是结合市场情况参考周边类似楼盘或历史售价等确定，成本、销售费用及税费是依据项目成本测算确定。

发行人存货中主要包括在建开发产品和已完工开发产品，主要位于江苏、浙江等一线城市和沿海省份的区域中心城市，相关地区房地产业务发展稳健，市场需求旺盛，存货跌价风险相对较低。

公司和审计师对存货进行了跌价准备分析，存货中的在建与已完工开发产品，不存在减值迹象，故无需计提跌价准备。

最近三年及一期，发行人存货按照区域划分如下：

表 5-18 发行人最近三年一期末存货按区域划分明细

单位：万元

省份	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
江苏	29,342.48	743,998.74	752,721.91	318,465.79
浙江	2,321,867.49	2,079,957.66	1,561,349.27	428,329.53
上海	23,036.64	400,593.24	695,593.51	734,261.45
海南	32,599.31	612,556.33	490,084.14	-
山东	473,849.60	224,072.02	242,460.20	221,814.28
河南	263,845.00	91,975.89	107,160.42	122,266.47
福建	805,734.52	293,655.80	224,378.72	131,808.66
重庆	104,110.95	26,881.74	28,906.24	60,076.05

天津	692,628.56	8,457.43	13,727.67	61,231.79
安徽	290,243.15	14,267.85	31,235.95	5,936.45
四川	14,564.02	46,637.00	15,922.51	-
合计	5,051,821.72	4,543,053.70	4,163,540.53	2,084,190.47

⑤ 预付账款

公司的预付账款主要包括预付土地款及预付建筑费用款。截至 2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，公司预付账款分别为 375,042.98 万元、113,308.29 万元、683,391.88 万元和 593,278.04 万元，占流动资产的比例分别为 9.42%、1.70%、7.35%和 6.03%。

截至 2018 年末，公司预付账款较 2017 年减少 261,734.68 万元，降幅为 69.79%，主要为预付土地款减少所致。截至 2019 年末，公司预付账款较 2018 年增加 570,083.58 万元，增幅为 503.13%，主要预付土地款和预付建筑费用款增加所致。截至 2020 年 9 月末，公司预付款项较 2019 年末减少 90,113.84 万元，降幅为 13.19%。

（2）非流动资产

最近三年及一期末，公司的非流动资产构成如下：

表 5-19 发行人近三年及一期非流动资产构成

单位：万元、%

科目/年份	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	450,225.90	7.19	398,813.91	6.75	201,046.26	3.91	194,627.77	4.24
投资性房地产	5,214,773.20	83.23	4,917,237.41	83.19	4,370,750.37	85.11	3,728,828.38	81.31
固定资产	362,375.65	5.78	358,364.69	6.06	334,440.16	6.51	324,708.19	7.08
在建工程	73,966.92	1.18	75,105.59	1.27	69,706.66	1.36	83,973.40	1.83
无形资产	129,127.95	2.06	131,093.89	2.22	117,669.91	2.29	105,356.88	2.30
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	48.27	0.00	48.52	0.00	49.33	-	-	-
递延所得税资产	34,903.59	0.56	29,960.95	0.51	41,789.40	0.81	27,709.36	0.60
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	120,763.50	2.63
非流动资产合计	6,265,421.48	100.00	5,910,624.96	100.00	5,135,452.09	100.00	4,585,967.47	100.00

公司的非流动资产主要包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程 and 无形资产。截至 2020 年 9 月末，上述科目占发行人非流动资产的比例分别为 7.19%、83.23%、5.78%、1.18% 和 2.06%。非流动资产主要科目的具体情况如下：

① 长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资规模分别为 194,627.77 万元、201,046.26 万元、398,813.91 万元和 450,225.90 万元，占非流动资产的比例分别为 4.24%、3.91%、6.75% 和 7.19%。截至 2019 年末，发行人长期股权投资明细如下表所示：

表 5-20 发行人长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	2018 年末	本期增减变动			2019 年末余额
		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	65,535.20	-	-800.19	-	64,735.01
苏州凯合商务信息咨询有限公司	22,766.60	20,000.00	15,855.26	-	58,621.86
天津愉景城置业有限公司	24,734.82	-	-2,597.68	-	22,137.14
宁波宝龙华洋置业发展有限公司	2.46	-	11,142.32	-	11,144.78
宁波雅戈尔北城置业有限公司	-	1,250.00	6,117.69	-	7,367.69
上海兴万置业有限公司	4,537.54	-	-79.38	-4,458.16	-
泰州宝龙房地产有限公司	-	22,200.00	-929.72	-	21,270.28
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）	628.28	-	1,165.56	-	1,793.83
上海聿杰企业管理有限公司	772.74	-	-758.64	-	14.10

天津顺集置业有限公司	117.07	-	-117.07	-	-
漳州宝龙英聚房地产有限公司	1,983.37	-	-	-1,983.37	-
青岛海龙衣联置业有限公司	-	25,876.80	-1,080.94	-	24,795.86
平阳中基联业置业有限公司	-	510.00	-292.22	-	217.78
台州鹏森房地产开发有限公司	-	1,000.00	-464.00	-	536.00
杭州宝龙桃源置业发展有限公司	-	300.00	-66.71	-	233.29
小计	121,078.08	71,136.80	27,094.29	-6,441.53	212,867.63
(2) 联营企业	0	0	0	0	0
浙江舟山中轴置业有限公司	-	5,000.00	-2,274.54	-	2,725.46
泉州世茂世悦置业有限公司	12,852.18	-	-66.18	-	12,785.99
常熟世宝房地产开发有限公司	-	10,000.00	-779.02	-	9,220.98
徐州金碧房地产开发有限公司	-	1,941.18	-1,045.22	-	895.95
南京宝茂置业有限公司	2,738.25	3,000.00	-684.45	-	5,053.81
泉州世茂新里程置业有限公司	-	2,911.77	-449.83	-	2,461.93
上海湖康企业管理有限公司	25,794.13	-	537.77	-	26,331.90
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	19,562.17	17,000.00	18,764.43	-	55,326.61
青岛宝龙资产管理有限公司	7,300.34	-	135.34	-	7,435.67
金华市瑞麟房地产开发有限公司	4,304.77	-	-882.52	-	3,422.25
镇江恒润房地产开发有限公司	3,426.53	-	-142.05	-	3,284.48
温州万聚置业有限公司	627.67	-	-120.35	-	507.31
上海泉商投资股份有限公司	3,362.15	-	-30.95	-	3,331.20
义乌众耀房地产开发有限公司	-	350.00	-350.00	-	-
上海涛峡企业管理有限公司	-	1,000.00	-47.14	-	952.86

有限公司					
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	-	26,546.80	-578.42	-	25,968.38
杭州嘉怡置业有限公司	-	3,750.00	-62.44	-	3,687.56
天台茂龙房地产开发有限公司	-	13,034.00	-59.18	-	12,974.82
浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	-	1,000.00	-310.81	-	689.19
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	-	8,900.00	-10.08	-	8,889.92
小计	79,968.18	94,433.74	11,544.35	-	185,946.27
合计	201,046.26	165,570.54	38,638.64	-6,441.53	398,813.91

② 投资性房地产

最近三年及一期末，公司投资性房地产总额分别为 3,728,828.38 万元、4,370,750.37 万元、4,917,237.41 万元和 5,214,773.20 万元，占非流动资产的比例分别为 81.31%、85.11%、83.19%和 83.23%。投资性房地产系发行人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、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。截至 2018 年末，公司投资性房地产总额为 4,370,750.37 万元，较上年末增加 641,921.99 万元，增幅为 17.22%，主要系发行人所持有的投资性房地产评估增值以及部分项目完工后转入投资性房地产所致。截至 2019 年末，发行人投资性房地产总额为 4,917,237.41 万元，较上年末增加 546,487.03 万元，增幅为 12.50%，主要系房地产公允价值增加所致。截至 2020 年 9 月末，发行人投资性房地产总额为 5,214,773.20 万元，较上年末增加 297,535.79 万元，增幅为 6.05%。

表 5-21 发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月商业物业运营租金收入区域分布情况

单位：万元

区域	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-9 月
海西	11,308.24	15,602.91	23,127.16	15,591.10
环渤海	15,018.04	16,024.57	11,827.53	8,707.01
长三角	44,908.44	52,814.82	63,879.59	61,768.60
中西部	11,831.28	12,611.83	14,787.35	11,895.63

其他	2,529.04	659.09	-	-
总计	85,595.04	97,713.22	113,621.64	97,962.34

表 5-22 发行人酒店物业经营情况

项目名称	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
酒店收入（万元）	22,937.01	45,769.91	52,284.01	44,120.78
平均客房单价（元）	452	450	423	427
入住率（%）	76	81	80	83

公司投资性房地产采用公允价值对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产进行折旧或者摊销，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市场公开价格和及其他相关信息定期评估，持有物业每三年循环评估一轮。

发行人投资性房地产的公允价值是根据广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司出具的《估价报告》中的评估价为基础，根据其报告书，评估公司采用市场法和收益法两种方法确定投资性房地产的市场价值。

估价对象为商场，在估价时点的近期有较多的类似房地产的交易，适宜采用市场比较法进行评估。市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司根据交易对象的基本状况，交易方式，交易日期，交易目的，交易价格等情况选取三个可比实例，在同等条件下，将位置与估价对象较近，交易日期与价值时点较近的交易实例作为可比实例。然后根据可比实例交易日期的市场状况，区位状况，实物状况进行修正或调整。综合确定估价对象的比较价值。

估价对象可通过对外出租获取收益，故采用收益法进行估价。收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。在收益法中，有租约限制的采用合同租金，租约外的采用市场租金测算毛租金收益，扣除营业税及附加、房地产税、租赁费用、物业管理费、建筑物专有部分维修费、房屋保险费、其他费用等运营费用，最终得出估价对象的净收

益。估价对象的报酬率根据累加法得出：报酬率 $Y = \text{无风险报酬率 } YF + \text{风险报酬率 } YR$ 。无风险报酬率一般采用同期的银行存款利率；风险报酬率采用房地产自身或所在的区域，行业，市场等的一般平均水准。

评估结果考虑了免租期的影响，对于免租期内的租金收入视作为零。

评估师未采用成本法的依据：成本法新开发的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、在建工程、计划开发建设的房地产都可以采用成本法估价。对于很少发生交易而限制了市场法运用，又没有经济收益或没有潜在经济利益而限制了收益法运用的房地产特别适用成本法估价。有独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单纯的建筑物或者其装饰装修的部分，通常也是采用成本法估价。成本法不适用于评估建筑物过于老旧的房地产的价值。因发行人的被估价对象为商场，故不适于采用成本法进行测算。

会计师综合分析及复核了报告各期外部独立评估师的评估方法，依据及计算过程，采用每期评估报告的结果与公司每期投资性房地产明细账及公允价值变动损益明细账进行核对来判断投资性房地产公允价值变动的合理性。

公司的投资性房地产的会计处理方式：公司的投资性房地产均以公允价值模式计量，由于公司投资性房地产自规划建设初期即是以对外出租为目的，因此初始计量时以由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出进行初始计量。达到预定可使用状态后的后续计量，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其他综合收益。

③ 固定资产

最近三年及一期末，公司的固定资产净值分别为 324,708.19 万元、334,440.16 万元、358,364.69 万元和 362,375.65 万元，分别占公司非流动资产的 7.08%、6.51%、6.06%和 5.78%。截至 2018 年末，公司固定资产净值较 2017 年末增加 9,731.98 万元，增幅为 3.00%，其中公司的房屋及建筑物净值为 318,266.88 万元，占当年固定资产总额的 95.16%。截至 2019 年末，公司固定资产净值较 2018 年末增加 23,924.52 万元，增幅为 7.15%，其中公司的房屋及建筑物净值为 343,715.90 万元，占当年固定资产总额的 95.91%。截至 2020 年 9 月末，公司固定资产净值

较 2019 年末增加 4,010.96 万元，增幅为 1.12%。

截至 2020 年 9 月末，公司固定资产的构成如下：

表 5-25 发行人固定资产构成

单位：万元、%

科目/年份	金额	占比
房屋及建筑物	347,930.72	96.01
运输工具	1,260.84	0.35
电子及其他设备	11,879.67	3.28
装修费	1,304.42	0.36
合计	362,375.65	100.00

④ 无形资产

公司的无形资产主要为土地使用权。最近三年及一期末，公司的无形资产净值分别为 105,356.88 万元、117,669.91 万元、131,093.89 万元和 129,127.95 万元，分别占公司非流动资产的 2.30%、2.29%、2.22%和 2.06%。截至 2018 年末，公司无形资产净值较 2017 年末增加 12,313.03 万元，增幅为 11.69%。截至 2019 年末，公司无形资产净值较 2018 年末增加 13,423.98 万元，增幅为 11.41%。截至 2020 年 9 月末，公司无形资产净值较 2019 年末减少 1965.94 万元，降幅为 1.50%。

⑤ 在建工程

最近三年及一期末，公司在建工程规模为 83,973.40 万元、69,706.66 万元、75,105.59 万元和 73,966.92 万元，占公司非流动资产的比例分别为 1.83%、1.36%、1.27%和 1.18%。

截至 2018 年末，公司在建工程较 2017 年末减少 14,266.74 万元，降幅为 16.99%，主要系公司 2018 年度阜阳展耀项目酒店完成施工建设，转入固定资产所致。

截至 2019 年末，公司在建工程金额较 2018 年末增加 5,398.93 万元，增幅为 7.75%，主要系建设项目增多，开发量增加所致。

截至 2020 年 9 月末，公司在建工程较 2019 年末减少 1,138.67 万元，减幅为 1.52%，截至 2020 年 9 月末，公司的在建工程情况如下：

表 5-26 发行人在建工程情况

单位：万元

工程名称	2020 年 9 月末
厦门鹭岛项目精品酒店	42,751.29
山东蓬莱宝龙项目酒店	-
晋江晋龙项目酒店	13,118.97
新乡宝龙广场	4,972.82
南通观音山项目	4,178.09
常州宝龙项目酒店	14.19
杭州滨江项目酒店	4547
舟山定海项目	4,384.55
上海青浦项目商务酒店	-
合计	73,966.91

2、负债构成及变动情况

各报告期末，公司负债构成如下：

表 5-27 发行人最近三年及一期负债构成

单位：万元、%

科目/年份	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	116,789.70	1.03	184,755.38	1.71	146,610.00	1.83	25,811.00	0.50
应付票据	19,932.87	0.18	-	-	584.87	0.01	1,580.00	0.03
应付账款	1,689,338.15	14.87	1,288,911.53	11.94	1,001,771.70	12.49	754,510.61	14.68
预收账款	1,962,880.40	17.28	2,326,769.60	21.56	1,800,351.39	22.45	386,134.62	7.51
应付职工薪酬	1,773.09	0.02	6,327.40	0.06	5,702.80	0.07	3,658.77	0.07
应交税费	1,027,038.04	9.04	868,692.20	8.05	675,123.06	8.42	512,955.45	9.98
其他应付款	2,043,531.54	17.99	2,175,752.21	20.16	888,240.90	11.08	908,146.41	17.67
应付股利	204,323.69	1.80	108,158.90	1.00	96,030.62	1.20	98,670.28	1.92
一年内到期的非流动负债	818,198.51	7.20	648,696.01	6.01	564,822.44	7.04	372,807.88	7.25
流动负债合计	7,679,482.30	67.59	7,499,904.32	69.50	5,083,207.17	63.38	2,965,604.74	57.71
长期借款	2,216,536.19	19.51	1,990,525.02	18.45	1,843,831.88	22.99	1,208,329.05	23.51
应付债券	822,942.57	7.24	687,257.12	6.37	505,196.03	6.30	515,816.26	10.04
递延所得税负债	642,269.69	5.65	612,965.00	5.68	587,531.69	7.33	449,186.44	8.74

科目/年份	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债合计	3,681,748.45	32.41	3,290,747.14	30.50	2,936,559.60	36.62	2,173,331.74	42.29
负债合计	11,361,230.75	100.00	10,790,651.46	100.00	8,019,766.76	100.00	5,138,936.48	100.00

最近三年及一期末，公司总负债分别为 5,138,936.48 万元、8,019,766.76 万元、10,790,651.46 万元和 11,361,230.75 万元。公司债务结构以流动负债为主，流动负债占负债总额的比例分别为 57.71%、63.38%、69.50%和 67.59%。

(1)流动负债分析

报告期内，公司流动负债的构成情况如下表：

表 5-28 发行人最近三年及一期流动负债构成

单位：万元、%

科目/年份	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	116,789.70	1.52	184,755.38	2.46	146,610.00	2.88	25,811.00	0.87
应付票据	19,932.87	0.26	-	-	584.87	0.01	1,580.00	0.05
应付账款	1,689,338.15	22.00	1,288,911.53	17.19	1,001,771.70	19.71	754,510.61	25.44
预收账款	1,962,880.40	25.56	2,326,769.60	31.02	1,800,351.39	35.42	386,134.62	13.02
应付职工薪酬	1,773.09	0.02	6,327.40	0.08	5,702.80	0.11	3,658.77	0.12
应交税费	1,027,038.04	13.37	868,692.20	11.58	675,123.06	13.28	512,955.45	17.30
其他应付款	2,043,531.54	26.61	2,175,752.21	29.01	888,240.90	17.47	908,146.41	30.62
一年内到期的非流动负债	818,198.51	10.65	648,696.01	8.65	564,822.44	11.11	372,807.88	12.57
流动负债合计	7,679,482.30	100.00	7,499,904.32	100.00	5,083,207.17	100.00	2,965,604.74	100.00

从流动负债的结构上看，公司流动负债主要为短期借款、应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债，上述流动负债主要科目的具体情况如下：

①短期借款

近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 25,811.00 万元、146,610.00 万元、184,755.38 万元和 116,789.70 万元，分别占流动负债的 0.87%、2.88%、2.46%和 1.52%。

报告期各期末，公司的短期借款具体构成如下：

表 5-29 发行人短期借款情况

单位：万元

借款类别	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
信用借款		101,015.38	6,000.00	-
抵押借款	10,000.00	77,740.00	140,610.00	25,811.00
保证借款	106,789.70	6,000.00	-	-
合计	116,789.70	184,755.38	146,610.00	25,811.00

②应付票据及应付账款

最近三年及一期末，公司应付票据余额分别为 1,580.00 万元、584.87 万元、0.00 和 19,932.87 万元，金额较小。最近三年及一期末，公司应付账款余额分别为 754,510.61 万元、1,001,771.70 万元、1,288,911.53 万元和 1,689,338.15 万元，分别占流动负债的、25.44%、19.71%、17.19%和 22.26%。

公司应付账款主要为应付工程款及应付地价款。截至 2017 年末，公司应付账款账面价值 754,510.61 万元，较上年末增加 446,246.08 万元，增幅为 144.76%，主要系合并宝龙置地所致。截至 2018 年末，公司应付账款账面价值 1,001,771.70 万元，较 2017 年末增加 247,261.09 万元，增幅为 32.77%，主要原因为公司经营业务增加，导致应付工程款大幅增加。截至 2019 年末，公司应付账款账面价值 1,288,911.53 万元，较 2018 年末增加 287,139.83 万元，增幅为 28.66%，主要原因为经营业务增加，应付工程款及应付地价款增加。截止 2020 年 9 月末，公司应付账款账面价值 1,689,338.15 万元，较 2019 年末增加 400,426.62 万元，增幅为 31.07%，主要系应付工程款大幅增加所致。

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司应付账款明细情况如下：

表 5-30 发行人应付账款明细情况

单位：万元

款项性质	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付地价款	-	9,040.10	5,697.78	26,128.59
应付工程款	1,689,338.00	1,279,870.00	996,073.92	728,382.02
合计	1,689,338.00	1,288,910.10	1,001,771.70	754,510.61

截至 2020 年 9 月末，公司应付账款中欠款金额前五名明细如下：

表 5-31 发行人应付账款中欠款金额前五名明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	应付账款期末余额	账龄	占应付账款总额的比例
舜元建设（集团）有限公司	第三方	17,458.37	1 年以内	1.03
中天建设集团有限公司	第三方	8,588.84	1 年以内	0.51
中建三局集团有限公司	第三方	8,343.47	1 年以内	0.49
河南六建建筑集团有限公司	第三方	6,323.77	1 年以内	0.37
歌山建设集团有限公司	第三方	4,500.00	1 年以内	0.27
合计		45,214.45	-	2.68

③ 预收账款

最近三年及一期末，公司的预收款项余额分别为 386,134.62 万元、1,800,351.39 万元和、2,326,769.60 万元和 1,962,880.40 万元，占流动负债比重分别为 13.02%、35.42%、31.02%和 25.56%。截至 2017 年末，公司预收账款较 2016 年末增加 60,593.05 万元，主要系合并宝龙置地所致。截至 2018 年末，公司预收账款较 2017 年末增加 1,414,216.77 万元，增幅为 366.25%，截至 2019 年末，公司预收款项较 2018 年末增加 526,418.21 万元，增幅为 29.24%，主要系公司销售扩张，预收售楼款增加所致。截止 2020 年 9 月末，公司预收款项较 2019 年末减少 363,889.20 万元，减幅为 15.64%。

④ 其他应付款

最近三年及一期末，公司其他应付款（含应付利息、应付股利和其他应付款）余额分别为 908,146.41 万元、888,240.90 万元、2,175,752.21 万元和 2,043,531.54 万元，分别占流动负债的 30.62%、17.47%、29.01%和 26.61%；其中其他应付款分别为 806,034.51 万元、784,833.37 万元、2,026,928.71 万元和 1,765,791.01 万元。

截至 2020 年 9 月末，发行人金额较大的其他应付款情况如下：

表 5-32 发行人金额较大的其他应付款项情况

单位名称	余额	占其他应付款比例
长影海南文化产业集团股份有限公司	150,367.66	8.52

单位名称	余额	占其他应付款比例
常熟市古里镇城乡一体化建设有限公司	23,073.96	1.31
江苏南通二建集团有限公司	15,126.61	0.86
东营市东营区黄河路街道南王屋社区居民委员会	11,473.07	0.65
宁波市奉化区三高铁路投资有限公司	11,020.59	0.62
合计	211,061.89	11.95

⑤ 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 372,807.88 万元、564,822.44 万元和 648,696.01 万元和 818,198.51 万元，分别占流动负债的 12.57%、11.11%、8.65%和 10.65%。截至 2020 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。截至 2020 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债明细如下：

表 5-33 截至 2020 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债构成

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
一年内到期的长期借款	204,235.92	346,178.00	420,877.93	145,197.34
一年内到期的应付债券	613,962.59	302,518.00	143,944.51	227,610.54
合计	818,198.51	648,696.00	564,822.44	372,807.88

⑥ 应交税费

最近三年及一期末，公司的应交税费为 512,955.45 万元、675,123.06 万元、868,692.20 万元和 1,027,038.04 万元，占流动负债的比例分别为 18.96%、17.30%、11.58%和 13.37%。

截至 2020 年 9 月末，公司应交税费明细如下：

表 5-34 发行人应交税费情况

单位：万元

项目	金额
增值税	469,043.63
营业税	485,666.51

项目	金额
城市维护建设税	21,741.37
企业所得税	35,940.42
房产税	8,010.53
土地增值税	2,718.31
教育费附加	2,387.98
地方教育附加	145.46
代扣代缴个人所得税	1,383.84
合计	1,027,038.04

（2）非流动负债分析

最近三年及一期，公司非流动负债的构成情况如下表：

表 5-35 发行人最近三年及一期非流动负债构成

单位：万元、%

科目/年份	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,216,536.19	60.20	1,990,525.02	60.49	1,843,831.88	62.79	1,208,329.05	55.60
应付债券	822,942.57	22.35	687,257.12	20.88	505,196.03	17.20	515,816.26	23.73
递延所得税负债	642,269.69	17.44	612,965.00	18.63	587,531.69	20.01	449,186.44	20.67
非流动负债合计	3,681,748.45	100.00	3,290,747.14	100.00	2,936,559.60	100.00	2,173,331.74	100.00

最近三年及一期末，公司非流动负债总额分别为 2,173,331.74 万元、2,936,559.60 万元、3,290,747.14 万元和 3,681,748.45 万元，占总负债的比例分别为 42.29%、36.62%和 30.50%和 32.41%。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和递延所得税负债构成。

①长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款分别为 1,208,329.05 万元、1,843,831.88 万元、1,990,525.02 万元和 2,216,536.19 万元，占非流动负债的比例分别为 55.60%、62.79%、60.49%和 60.20%。

最近三年及一期，公司长期借款的具体构成如下：

表 5-36 发行人最近三年及一期长期借款构成

单位：万元

科目/年份	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
质押借款	-	-	-	-
抵押借款	2,420,772.11	2,336,708.00	1,843,831.88	1,208,329.05
保证借款	-	-	-	-
信用借款	-	-	-	-
减：一年内到期的长期借款	204,235.92	346,177.59		
合计	2,216,536.19	1,990,525.02	1,843,831.88	1,208,329.05

公司长期借款主要为抵押借款，公司抵押借款的抵押物主要为公司具有所有权的物业、土地等。

② 应付债券

最近三年及一期末，公司的应付债券金额分别为 515,816.26 万元、505,196.03 万元、687,257.12 万元和 822,942.57 万元，分别占非流动负债的 23.73%、17.20%、20.88%和 22.35%。2017-2018 年末，发行人应付债券规模逐步减少，主要系偿还已到期或行权的公司债券所致。截至 2019 末，发行人应付债券较 2018 年末增加 182,061.09 万元，增幅为 36.04%，主要系 2019 年发行人发行 3 亿元“19 宝龙 01”、10 亿元“19 宝龙 MTN001”、6 亿元“19 宝龙 02”和 3 亿元“19 宝龙 SCP001”所致。截至 2020 年 9 月末，发行人应付债券较 2019 年末增加 135,685.45 万元，增幅为 19.74%。

截至本募集说明书签署日，发行人存续债券情况如下：

表 5-37 发行人存续债券情况

单位：亿元、%

序号	证券名称	发行日期	发行期限	发行规模(亿)	当前余额(亿)	票面利率(当期)%	证券类别	当前状态
1	20 宝厦优	2020/10/30	18.02	15	15	5.35	证监会主管 ABS	正常
2	20 宝厦次	2020/10/30	18.02	0.03	0.03	0	证监会主管 ABS	正常
3	20 宝龙 SCP002	2020/9/9	0.74	3	3	5.18	超短期融资债券	正常
4	20 宝龙 MTN001	2020/8/26	3.00	10	10	6.5	一般中期票据	正常
5	20 宝龙 04	2020/8/5	3.00	10	10	6.5	一般公司债	正常
6	20 宝龙 B	2020/7/29	2.00	4.6	4.6	6.5	证监会主管 ABS	正常
7	20 宝龙次	2020/7/29	2.00	0.8	0.8	0	证监会主管 ABS	正常

8	20 宝龙 A	2020/7/29	2.00	8.2	8.2	6	证监会主管 ABS	正常
9	20 宝龙 SCP001	2020/4/29	0.74	5	5	4.8	超短期融资债券	正常
10	20 宝龙 02	2020/3/18	3.00	15	15	6	一般公司债	正常
11	20 宝龙 01	2020/1/16	5.00	9.3	9.3	6.67	一般公司债	正常
12	19 宝龙 G1	2019/11/18	5.00	10.7	10.7	7.2	一般公司债	正常
13	19 宝龙次	2019/9/6	18.01	0.5	0.5	0	证监会主管 ABS	正常
14	19 宝龙 A	2019/9/6	18.01	6.5	6.5	6.2	证监会主管 ABS	正常
15	19 宝龙 B	2019/9/6	18.01	2	2	6.8	证监会主管 ABS	正常
16	19 宝龙 02	2019/7/12	3.00	6	6	7.4	私募债	正常
17	19 宝龙 MTN002	2019/6/25	3.00	5	5	7.6	一般中期票据	正常
18	19 宝龙 01	2019/3/28	2.00	3	3	7.2	一般公司债	正常
19	19 宝龙 MTN001	2019/3/5	2.00	10	10	7.2	一般中期票据	正常
20	18 宝龙 01	2018/12/13	3.00	10	10	6.6	私募债	正常
21	16 宝龙 03	2016/8/23	5.00	8	0.11	5.25	一般公司债	正常
22	16 宝龙 02	2016/3/4	5.00	5	4.72	7	一般公司债	正常
23	16 宝龙债	2016/1/15	5.00	27	25.56	7.5	一般公司债	正常
	合计			174.63	165.02			

③ 递延所得税负债

最近三年及一期末，公司递延所得税负债分别为 449,186.44 万元、587,531.69 万元、612,965.00 万元和 642,269.70 万元，占非流动负债总额的比重分别为 20.67%、20.01%、18.63%和 17.44%。公司递延所得税负债主要来自投资性房地产公允价值变动产生的暂时性差异，以及物业评估账面价值超过计税基础产生的暂时性差异。

（二）盈利能力分析

表 5-38 发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

科目/年份	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	2,629,618.21	2,484,596.82	1,701,696.80	1,456,980.68
减：营业成本	1,647,837.86	1,531,370.82	1,017,420.50	889,374.57
营业税金及附加	168,659.80	158,965.95	159,509.83	111,010.54
销售费用	87,221.35	110,613.11	82,692.14	52,020.93
管理费用	90,997.60	117,958.72	98,717.70	66,908.38
研发费用			-	-
财务费用	40,809.47	27,846.02	24,375.40	1,505.68
资产减值损失	-4,030.81	-997.20	560.26	483.89
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	126,573.27	245,260.84	245,161.94	291,106.98

科目/年份	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
投资收益（损失以“-”号填列）	37,713.24	11,807.97	3,478.01	6,216.00
其他收益	450.91	9,697.78	3,061.89	8,224.07
资产处置收益	200.80	1,121.40	1,192.50	1,475.65
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	754,999.54	911,004.68	572,435.83	642,699.38
加：营业外收入	7,724.33	8,407.63	2,857.33	2,719.76
减：营业外支出	11,451.42	18,780.86	26,431.86	8,650.91
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	751,272.45	900,631.46	548,861.31	636,768.23
减：所得税费用	189,190.11	228,538.25	164,550.36	142,795.49
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	562,082.34	672,093.21	384,310.95	493,972.74
归属于母公司所有者的净利润	307,797.08	336,326.97	297,130.56	426,341.50
少数股东损益	254,285.27	335,766.24	87,180.39	67,631.25
五、其他综合收益	7,015.70	-0.61	-0.50	-
六、综合收益总额	569,098.04	672,092.60	384,310.45	493,972.74

最近三年及一期，发行人的营业总收入分别为 145.70 亿元、170.17 亿元、248.46 亿元和 262.96 亿元，保持了良好的增长。公司营业收入结构相对稳定，出售物业销售收入占比高。

1、主营业务收入及成本分析

报告期内，公司营业收入及成本分产品构成情况如下：

表 5-39 发行人最近三年及一期主营业务收入构成

单位：万元、%

业务板块	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
出售物业销售收入	2,382,670.39	90.61	2,116,715.53	85.19	1,419,997.14	83.45	1,314,884.37	90.25
租金收入	97,962.34	3.73	113,621.64	4.57	97,713.22	5.74	85,595.04	5.87
酒店收入	22,937.01	0.87	45,769.91	1.84	52,284.01	3.07	44,120.78	3.03
土地一级开发	73,686.71	2.80	141,861.09	5.71	91,886.14	5.40	-	-
其他收入	52,361.74	1.99	66,628.67	2.68	39,816.30	2.34	12,380.49	0.85
合计	2,629,618.21	100.00	2,484,596.83	100.00	1,701,696.80	100.00	1,456,980.68	100.00

最近三年及一期，公司营业收入分别为 1,456,980.68 万元、1,701,696.80 万

元、2,484,596.83 万元和 2,629,618.21 万元，其中出售物业销售收入规模分别为 1,314,884.37 万元、1,419,997.14 万元、2,116,715.53 万元和 2,382,669.54 万元，占同期营业收入比重分别为 90.25%、83.45%、85.19%和 90.61%。公司营业收入结构相对稳定，出售物业销售收入占比较高。

表 5-40 发行人最近三年及一期主营业务成本构成

单位：万元、%

业务板块	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
出售物业销售成本	1,547,559.85	93.91	1,330,932.28	86.91	882,141.72	86.70	829,860.61	93.31
租金成本	14,746.86	0.89	21,127.55	1.38	16,904.72	1.66	12,433.88	1.40
酒店成本	27,963.45	1.70	41,960.28	2.74	48,795.58	4.80	43,685.70	4.91
土地一级开发	40,550.50	2.46	86,491.34	5.65	63,888.37	6.28	-	-
其他成本	17,017.20	1.03	50,859.38	3.32	5,690.12	0.56	3,394.38	0.38
合计	1,647,837.86	100.00	1,531,370.82	100.00	1,017,420.50	100.00	889,374.57	100.00

报告期内，随着公司经营业务规模不断增加，公司营业成本随之增加。最近三年及一期公司营业成本分别为 889,374.57 万元、1,017,420.50 万元、1,531,370.82 万元和 1,647,837.86 万元。

表 5-41 发行人最近三年及一期主营业务毛利构成

单位：万元、%

业务板块	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
出售物业销售	835,110.54	35.05	785,783.25	37.12	537,855.42	37.88	485,023.76	36.89
租金	83,215.48	84.95	92,494.08	81.41	80,808.50	82.70	73,161.16	85.47
酒店	-5,026.44	-21.91	3,809.63	8.32	3,488.43	6.67	435.08	0.99
土地一级开发	33,136.22	44.97	55,369.75	39.03	27,997.77	30.47	-	-
其他	35,344.54	67.50	15,769.29	23.67	34,126.18	85.71	8,986.11	72.58
合计	981,779.49	37.34	953,226.01	38.37	684,276.30	40.21	567,606.11	38.96

最近三年及一期营业毛利率分别为 38.96%、40.21%、38.37%和 37.34%。公司营业毛利润中出售物业板块占比较大，因此该板块毛利率变化情况对于整体营业毛利率影响较大。

分业务板块来看，出售物业销售业务板块，由于出售物业销售毛利额在发行人主营业务毛利额中的占比较高，因此出售物业销售的毛利水平对发行人盈利规模的影响较大。报告期内，发行人出售物业销售业务板块毛利率分别为 36.89%、37.88%、37.12%和 35.05%。受到近年来房地产政策变化影响，发行人物业销售业务毛利率有所波动，但总体较为稳定。

物业出租板块，公司物业所收取租金分为两部分，一部分为固定租金收入，另一部分为租户营业收入的提成，报告期内该板块毛利率总体保持在较高水平。

2019 年公司土地一级开发业务毛利率达 39.03%，2020 年 1-9 月公司土地一级开发业务毛利率达 44.97%。

随着在营酒店入住率的提高，2017 年开始公司酒店业务板块扭亏为盈，并且盈利水平逐步提升。2020 年 1-9 月公司酒店业务板块出现亏损，主要原因是受疫情影响酒店业务量下降。

公司的其他业务主要是公司物业管理费收入和 2018 年新增的向同行业提供的营销、管理策划咨询费收入，公司 2018 年其他业务收入毛利润大幅增加，且毛利率达到 85.71%。公司 2019 年其他业务收入下降 53.79%，毛利率也下降为 23.67%，主要系 2018 年度其他收入基本为物业租金收入，毛利率超过 90%，2019 年度增加了项目结余材料销售收入等建筑及咨询服务收入，该等交易价格基本系平价或折价方式进行，故相应毛利率有所下降。公司 2020 年 1-9 月其他业务收入较去年同期增加 244.93%，毛利率上升为 67.50%，主要系本期咨询费收入和销售材料收入增加所致

2、营业税金及附加分析

最近三年及一期，发行人发生的营业税金及附加分别为 111,010.54 万元、159,509.83 万元、158,965.95 万元和 168,659.80 万元。

发行人营业税金及附加主要包括土地增值税、营业税等。

3、期间费用分析

各报告期内，公司期间费用构成及其占营业收入的比例情况如下：

表 5-42 发行人最近三年及一期期间费用构成及其占营业收入的比例情况

单位：万元，%

科目/年份	2019 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	87,221.35	3.32	110,613.11	4.45	82,692.14	4.86	52,020.93	3.57
管理费用	90,997.60	3.46	117,958.72	4.75	98,717.70	5.80	66,908.38	4.59
研发费用	-	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	40,809.47	1.55	27,846.02	1.12	24,375.40	1.43	1,505.68	0.10
费用合计	219,028.42	8.33	256,417.85	10.32	205,785.24	12.09	120,434.99	8.27

从期间费用构成来看，报告期内，公司管理费用和销售费用在期间费用中占据绝大部分。

2018 年度，公司销售费用较 2017 年度增加 30,671.21 万元，增长 58.96%，主要是由于公司业务规模不断扩张，加之销售投入力度加大所致；2019 年度，公司销售费用较 2018 年度增加 27,920.97 万元，增长 33.76%。2020 年 1-9 月，公司销售费用较去年同期增加 21,996.22 万元，增幅为 33.72%，主要系公司业务规模不断扩张所致。

2018 年度，公司管理费用较 2017 年度增加 31,809.32 万元，增幅为 47.54%，主要由于折旧费用增加、管理人员薪酬增加等所致。2019 年度，公司管理费用较 2018 年度增加 19,241.02 万元，增幅为 19.49%。2020 年 1-9 月，公司管理费用较去年同期增加 5,618.24 万元，增幅为 6.58%。

2018 年度，公司财务费用较 2017 年度增加 22,869.72 万元，增幅为 1,518.90%，主要系发行人银行借款增加导致有息负债规模增加以及汇兑损益产生的亏损所致。2019 年度，公司财务费用较 2018 年度增加 3,470.62 万元，增幅为 14.24%。2020 年 1-9 月，公司财务费用较去年同期增加 14,517.00 万元，增幅为 55.21%，主要系本期融资额有所增加所致。

4、公允价值变动收益分析

最近三年及一期，发行人公允价值变动收益分别为 291,106.98 万元、245,161.94 万元、245,260.84 万元和 126,573.27 万元，主要来源于投资性房地产

评估增值。

5、投资收益分析

最近三年及一期，发行人分别实现投资收益 6,216.00 万元、3,478.01 万元、11,807.97 万元和 37,713.24 万元，主要为发行人联营、合营企业当期实现的盈利中归属于发行人的部分。

6、净利润与净资产收益率分析

各报告期内公司利润指标如下所示：

表 5-43 发行人最近三年及一期利润指标

单位：万元

科目/年份	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业利润	754,999.54	911,004.68	572,435.83	642,699.38
利润总额	751,272.45	900,631.46	548,861.31	636,768.23
净利润	562,082.34	672,093.21	384,310.95	493,972.74
加权平均净资产收益率	16.37%	16.42%	10.68%	16.54%

注：2020 年 1-9 月加权平均净资产收益率已年化处理

从盈利指标来看，2017 年公司加权平均净资产收益率为 16.54%；2018 年公司加权平均净资产收益率下降至 10.68%，主要系发行人净利润下降所致，2019 年公司加权平均净资产收益率上升至 16.42%，2020 年 1-9 月又下降为 16.37%。

（三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 24.32 亿元、25.62 亿元、54.45 亿元和 8.46 亿元；投资活动产生的现金流量净额分别为-12.18 亿元、-46.53 亿元、-56.10 亿元和-39.46 亿元；筹资活动产生的现金流量净额分别为 3.50 亿元、68.02 亿元、20.53 亿元和 1.57 亿元。

各报告期内，公司现金流量情况如下表：

表 5-44 发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

科目/年份	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入小计	2,778,109.82	4,249,736.01	3,278,734.10	1,838,888.35
销售商品、提供劳务收到的现金	2,527,515.98	3,309,024.55	3,211,766.90	1,560,819.13
经营活动现金流出小计	2,693,517.49	3,705,236.78	3,022,569.32	1,595,732.21
购买商品、接受劳务支付的现金	1,792,046.18	2,292,324.97	2,288,918.39	962,446.29
经营活动产生的现金流量净额	84,592.34	544,499.24	256,164.78	243,156.14
投资活动现金流入小计	35,148.21	275,362.78	271,851.66	149,390.25
投资活动现金流出小计	429,734.14	836,400.28	737,134.95	271,230.64
投资活动产生的现金流量净额	-394,585.94	-561,037.50	-465,283.30	-121,840.39
筹资活动现金流入小计	2,110,915.04	2,316,572.23	1,703,931.03	1,082,934.27
筹资活动现金流出小计	2,095,183.52	2,111,261.21	1,023,751.91	1,047,897.67
筹资活动产生的现金流量净额	15,731.52	205,311.02	680,179.12	35,036.60
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-264.09	-10.69	433.08
现金及现金等价物净增加额	-294,262.08	188,508.67	471,049.92	156,785.43

1、经营活动现金流量分析

最近三年及一期，发行人分别实现经营活动现金流入 1,838,888.35 万元、3,278,734.10 万元、4,249,736.01 万元和 2,778,109.82 万元；同期分别实现经营活动现金流出 1,595,732.21 万元、3,022,569.32 万元、3,705,236.78 万元和 2,693,517.49 万元；同期发行人分别实现经营活动产生的现金流量净额 243,156.14 万元、256,164.78 万元、544,499.24 万元和 84,592.34 万元。

2018 年度，公司经营活动产生的现金流量净额 256,164.78 万元，与 2017 年度相比增加 13,008.64 万元，主要由于销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。2019 年度，公司经营活动产生的现金流量净额 544,499.24 万元，与 2018 年度相比增加 288,334.46 万元。2020 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额 84,592.34 万元，与去年同期相比减少 109,778.36 万元，降幅为 56.48%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金减少所致。发行人最近一期经营活动产生的现金流量净额为 84,592.34 万元，其中经营活动现金流入量 2,778,109.82 万元、经营活动现金流出量 2,693,517.49 万元。最近三年及一期，发行人收到/支付其他与经

营活动有关的现金情况如下表所示：

表 5-45 发行人最近三年及一期收到/支付其他与经营活动有关的现金情况

单位：万元

现金流项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
收到其他与经营活动有关的现金	214,636.24	936,208.51	65,899.20	275,938.20
支付其他与经营活动有关的现金	577,670.76	1,030,914.22	477,763.27	435,716.83

最近三年及一期，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 435,716.83 万元、477,763.27 万元、1,030,914.22 万元和 577,670.76 万元；发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 275,938.20 万元、65,899.20 万元、936,208.51 万元和 214,636.24 万元。

2、投资活动现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-121,840.39 万元、-465,283.30 万元、-561,037.50 万元和-394,585.94 万元。总体来看，受发行人对外投资活动以及子公司分红等因素影响，发行人投资活动产生的现金流量金额表现出一定的波动性。报告期内发行人投资活动产生的现金流量均表现为净流出，主要系公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多。

最近三年及一期，发行人分别实现投资活动现金流出 271,230.64 万元、737,134.95 万元、836,400.28 万元和 429,734.14 万元。发行人投资活动产生的现金流出主要以投资计划自持项目拿地产生的现金流出为主。2018 年度，发行人实现的投资活动现金流出较 2017 年度增加 465,904.31 万元，增幅为 171.77%，主要系发行人因业务发展需要增加土地购置所致。2019 年度，发行人实现的投资活动现金流出较 2018 年度增加 99,265.33 万元，增幅为 13.47%。2020 年 1-9 月，发行人实现的投资活动现金流出较去年同期增加 187,208.05 万元，增幅为 77.19%，主要系发行人因业务发展需要增加土地购置所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别 35,036.60 万元、680,179.12 万元、205,311.02 万元和 15,731.52 万元，波动较大，主要是发行人因业务发展需要调整发行债券和银行借款等融资规模所致。

2019 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 205,311.02 万元，比 2018 年度减少 474,868.10 万元，减幅为 69.82%，主要系归还到期借款和债券规模增加导致。2020 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 15,731.52 万元，比去年同期减少 39,795.54 万元，减幅为 71.67%，主要系归还到期借款和债券规模增加导致。

（四）偿债能力分析

1、主要偿债指标

表 5-46 发行人最近三年及一期主要偿债指标

财务指标/年份	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率（倍）	1.28	1.24	1.31	1.34
速动比率（倍）	0.62	0.63	0.49	0.64
资产负债率（%）	70.55	70.97	68.02	59.99

从短期偿债指标来看，公司 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，由于公司项目开工建设增加、销售规模增加，加之公司合并宝龙置地，导致公司应付账款、预收款项增长明显。公司应付账款由 2017 年末 754,510.61 万元增加至 2020 年 9 月末 1,689,338.15 万元，预收款项由 2017 年末 386,134.62 万元增加至 2020 年 9 月末 1,962,880.40 万元。因此，公司流动负债规模上升较快，导致公司报告期内流动比率与速动比率呈现下降趋势。

从长期偿债指标来看，公司 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，资产负债率分别为 59.99%、68.02%、70.97%和 70.55%，随着发行人建设项目规模增加，资金需求增加，公司负债水平近三年逐年上升。

2、债务履约记录

截至募集说明书签署之日，发行人全部未还人民币贷款均正常，无贷款逾期、欠息等情况。

（五）有息债务分析

1、有息债务结构

截至 2020 年 9 月末，发行人有息债务余额为 4,070,512.42 万元，主要构成

为长期借款、一年内到期的非流动负债和应付债券。截至 2019 年末及 2020 年 9 月末，公司有息债务结构如下：

表 5-47 发行人有息债务结构

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	116,789.70	2.87	184,755.38	5.13
一年内到期的非流动负债	818,198.51	20.10	648,696.01	18.01
长期借款	2,216,536.19	54.45	1,990,525.02	55.26
应付债券	822,942.57	20.22	687,257.12	19.08
永续资本工具	50,000.00	1.23	50,000.00	1.39
其他应付款	46,045.45	1.13	40,664.60	1.13
合计	4,070,512.42	100.00	3,601,898.13	100.00

注：永续资本工具计入有息债务进行分析。

2、债务担保结构

截至 2020 年 9 月末，发行人有息债务担保结构如下：

表 5-49 发行人有息债务担保结构

单位：万元、%

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	永续资本工具	应付债券	其他应付款	合计	占比
信用借款	-	613,962.59	-	50,000.00	822,942.57	42,514.39	1,486,905.16	36.95
抵押借款	10,000.00	204,235.92	2,216,536.19	-	-	3,339.70	2,430,772.11	60.40
保证借款	106,789.70	-	-	-	-	191.36	106,789.70	2.65
合计	116,789.70	818,198.51	2,216,536.19	50,000.00	822,942.57	46,045.45	4,070,512.42	100.00

（六）盈利的可持续性分析

报告期内公司营业收入持续增长，营业毛利率保持稳定，盈利能力的可持续性较强，公司将从以下几方面保障并提升盈利能力：

1、快速抓住市场机会，及时调整产品结构，实现预期收入。

加强对客户需求分析，从产品定位、规划设计、经营管理等各方面，不断

优化产品结构，紧跟市场需求，保持稳健的开发节奏。针对客户群体深度挖掘客户需求，提高高毛利产品的销售占比。

2、坚持标准化管理，严格控制产品质量。

坚持对商业地产项目实行高效管理，巩固专业的商业物业开发模式，通过标准化管理提高项目开发的周转速度，通过与国内领先的供应商合作不断提高客户满意度。

3、加强资金统筹，平衡项目融资，合理控制融资成本。

公司将加强对公司资金的管理与监控，使公司项目进度与公司现金流量计划协调一致，提高公司资金的使用效率。在确保公司具备充足的运营资金的同时，通过优化借款期限及其结构，将资金综合成本控制在合理水平以内。

七、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 9 月末；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 25.00 亿元，即不考虑融资过程中所产生相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 25.00 亿元计入 2020 年 9 月末的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金 25.00 亿元用于偿还“16 宝龙债”。基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表 5-49 本期债券发行对公司资产负债结构的影响

单位：万元、%

项目	债券发行前	债券发行后	模拟变动额
流动资产合计	9,837,076.46	9,837,076.46	0
非流动资产合计	6,265,421.48	6,265,421.48	0
资产总计	16,102,497.94	16,102,497.94	0
流动负债合计	7,679,482.30	7,429,482.30	-250,000
非流动负债合计	3,681,748.45	3,931,748.45	250,000

项目	债券发行前	债券发行后	模拟变动额
负债合计	11,361,230.75	11,361,230.75	0
资产负债率	70.55	70.55	0

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2020 年 9 月末，公司对外担保余额为 581,433.67 万元，占同期总资产比例为 3.61%，占同期净资产比例为 12.26%。具体情况如下：

1、保证担保

截至 2020 年 9 月末，发行人对外保证担保的情况如下：

表 5-50 发行人对外保证担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
山东泰安瑞龙大酒店有限公司	13,850.00	2026/07/25	否
厦门联商物流有限公司	10,000.00	2021/08/20	否
厦门联商物流有限公司	5,000.00	2021/01/18	否
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	12,712.17	2023/06/01	否
杭州展骧实业有限公司	9,762.50	2021/11/11	否
徐州金碧房地产开发有限公司	9,900.00	2022/09/29	否
舟山聚佑房地产开发有限公司	6,534.00	2022/11/18	否
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	25,575.00	2022/07/20	否
台州华懿置业有限公司	12,500.00	2023/12/20	否
杭州宝龙桃源实业发展有限公司	10,000.00	2023/06/30	否
扬州宝龙房地产有限公司	95,000.00	2026/01/07	否
珠海宝龙置业有限公司	115,000.00	2025/07/15	否
合计	325,833.67	-	-

2、抵押担保

截至 2020 年 9 月末，发行人对外抵押担保均为发行人为控股股东、实际控制人及关联方提供的担保，具体情况如下：

表 5-51 发行人对外提供抵押担保情况

单位：万元

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
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	南京宝龙康浚置业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司	土地使用权	54,508	20,000	2035-08-05
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	上海贤通置业有限公司	平安银行股份有限公司	投资性房地产	212,288.00	45,000.00	2030-07-21
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	常州宝龙置业发展有限公司	中国工商银行股份有限公司	土地使用权	66,763.00	50,600.00	2023-08-11
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	上海宝龙富闽房地产开发有限公司	交通银行、上海农村商业银行、上海浦东发展银行	存货	300,000.00	130,000.00	2035-06-07
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	宁波宝龙华泓置业发展有限公司	中国建设银行	土地使用权	15,950.00	10,000	2040-09-01
合计				649,509.00	255,600.00	

（二）发行人自有资产抵押、质押或受限制情况

截至 2020 年 9 月末，合并财务报表口径下，发行人所有权受到限制的资产余额合计为 5,633,709.15 万元。具体情况如下：

表 5-52 发行人自有资产抵押、质押或受限制情况

单位：万元

受限资产类别	账面价值	资产受限原因
投资性房地产	2,957,044.84	抵押
存货	2,428,188.77	抵押
固定资产	71,037.55	抵押
货币资金	84,155.89	保证金
土地使用权	56,711.81	抵押
在建工程	36,570.29	抵押
合计	5,633,709.15	-

（三）发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至报告期末，公司不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

（四）承诺事项

除公司为合并范围以外的关联方提供担保情况和公司对范围内公司之间的

财产抵押、质押担保情况和公司合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况，发行人存在如下承诺事项：

1、2017-2019 年已签订尚未履行的重大合同

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
物业开发业务	903,259.50	766,483.21	412,706.11
收购土地使用权	318,789.18	131,156.49	4,665.99
合计	1,222,048.68	897,639.70	417,372.10

2、2017-2019 年经营租赁的承诺

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
1 年以内	455.45	407.57	207.49
1-2 年	141.26	309.10	86.33
2-3 年及 3 年以上	70.87	140.57	10.24
合计	667.57	857.24	304.06

（五）重大资产重组

报告期内，发行人不存在重大资产重组。

（六）发行人失信被执行情况说明

因福州宝龙广场建造时需结合人防工程施工的缘故，福州宝龙房地产发展有限公司就福州宝龙广场通过绿化验收、办理相关房产报产权登记机关备案所需的文件存在客观障碍，违反财产报告制度被列入“失信被执行人”名单。截至本募集说明书签署日，福州宝龙房地产发展有限公司履行了办理相关房产登记备案、财产报告等义务，并且按照执行裁定的要求支付了违约金，已被移出“失信被执行人”名单。发行人子公司晋江市晋龙实业发展有限公司因有能力履行而拒不履行生效法律文书而被列入“失信被执行人”名单，截至本募集说明书签署日，晋江市晋龙实业发展有限公司已被移出“失信被执行人”名单。

福州宝龙房地产发展有限公司曾被列入“失信被执行人”具体情况如下：

1、(2015)台执字第 1215 号，违反财产报告制度

福州宝龙房地产发展有限公司因与陈玉妹、郑炜等商品房预售合同纠纷，福

州市台江区人民法院作出的(2014)台民初字第 3099 号民事判决书，判决要求福州宝龙房地产发展有限公司立即将办理福州市台江区工业路与二环路交叉口东南侧宝龙城市广场迪厅地上 1 层 22 号店面权属登记需由福州宝龙房地产发展有限公司提供的资料报产权登记机关备案，并支付直至通知办理前述房地产权证书的违约金。因福州宝龙房地产发展有限公司未能执行前述判决，申请执行人向福州市台江区人民法院申请执行，2016 年 6 月 23 日该法院作出(2015)台执字第 1215 号执行裁定书，并因福州宝龙房地产发展有限公司违反财产报告制度将其列入“失信被执行人”名单。

2、(2015)台执字第 1214 号，违反财产报告制度

福州宝龙房地产发展有限公司因与陈玉妹、郑炜等商品房预售合同纠纷，福州市台江区人民法院作出的(2014)台民初字第 3098 号民事判决书，判决要求福州宝龙房地产发展有限公司立即将办理福州市台江区工业路与二环路交叉口东南侧宝龙城市广场迪厅地上 1 层 21 号店面权属登记需由福州宝龙房地产发展有限公司提供的资料报产权登记机关备案，并支付直至通知办理前述房地产权证书的违约金。因福州宝龙房地产发展有限公司未能执行前述判决，申请执行人向福州市台江区人民法院申请执行，2016 年 6 月 23 日该法院作出(2015)台执字第 1214 号执行裁定书，并因福州宝龙房地产发展有限公司违反财产报告制度将其列入“失信被执行人”名单。

3、(2015)台执字第 1213 号，违反财产报告制度

福州宝龙房地产发展有限公司因与郑学忠、黄秀如等商品房预售合同纠纷，福州市台江区人民法院作出的(2014)台民初字第 3109 号民事判决书，判决要求福州宝龙房地产发展有限公司立即将办理福州市台江区工业路与二环路交叉口东南侧宝龙城市广场迪厅地上 1 层 4 号店面权属登记需由福州宝龙房地产发展有限公司提供的资料报产权登记机关备案，并支付直至通知办理前述房地产权证书的违约金。因福州宝龙房地产发展有限公司未能执行前述判决，申请执行人向福州市台江区人民法院申请执行，2016 年 6 月 23 日该法院作出(2015)台执字第 1213 号执行裁定书，并因福州宝龙房地产发展有限公司违反财产报告制度将其列入“失信被执行人”名单。

4、(2015)台执字第 1212 号，违反财产报告制度

福州宝龙房地产发展有限公司因与缪景涛、陈玉妹等商品房预售合同纠纷，福州市台江区人民法院作出的(2014)台民初字第 3069 号民事判决书，判决要求福州宝龙房地产发展有限公司立即将办理福州市台江区工业路与二环路交叉口东南侧宝龙城市广场迪厅地上 1 层 19 号店面权属登记需由福州宝龙房地产发展有限公司提供的资料报产权登记机关备案，并支付直至通知办理前述房地产权证书的违约金。因福州宝龙房地产发展有限公司未能执行前述判决，申请执行人向福州市台江区人民法院申请执行，2016 年 6 月 23 日该法院作出(2015)台执字第 1212 号执行裁定书，并因福州宝龙房地产发展有限公司违反财产报告制度将其列入“失信被执行人”名单。

5、(2015)台执字第 1211 号，违反财产报告制度

福州宝龙房地产发展有限公司因与郑学忠、黄秀如等商品房预售合同纠纷，福州市台江区人民法院作出的(2014)台民初字第 3097 号民事判决书，判决要求福州宝龙房地产发展有限公司立即将办理福州市台江区工业路与二环路交叉口东南侧宝龙城市广场迪厅地上 1 层 5 号店面权属登记需由福州宝龙房地产发展有限公司提供的资料报产权登记机关备案，并支付直至通知办理前述房地产权证书的违约金。因福州宝龙房地产发展有限公司未能执行前述判决，申请执行人向福州市台江区人民法院申请执行，2016 年 6 月 23 日该法院作出(2015)台执字第 1211 号执行裁定书，并因福州宝龙房地产发展有限公司违反财产报告制度将其列入“失信被执行人”名单。

6、(2015)台执字第 1138 号，违反财产报告制度

福州宝龙房地产发展有限公司因与何彬商品房预售合同纠纷，福州市台江区人民法院作出的(2014)台民初字第 3070 号民事判决书，判决要求福州宝龙房地产发展有限公司立即将办理福州市台江区工业路与二环路交叉口东南侧宝龙城市广场迪厅地上 1 层 20 号店面权属登记需由福州宝龙房地产发展有限公司提供的资料报产权登记机关备案，并支付直至通知办理前述房地产权证书的违约金。因福州宝龙房地产发展有限公司未能执行前述判决，申请执行人向福州市台江区人民法院申请执行，2016 年 6 月 23 日该法院作出(2015)台执字第 1138 号执行裁

定书，并因福州宝龙房地产发展有限公司违反财产报告制度将其列入“失信被执行人”名单。

7、(2015)台执字第 1137 号，违反财产报告制度

福州宝龙房地产发展有限公司因与郑中华商品房预售合同纠纷，福州市台江区人民法院作出的(2014)台民初字第 2916 号民事判决书，判决要求福州宝龙房地产发展有限公司立即将办理福州市台江区工业路与二环路交叉口东南侧宝龙城市广场迪厅地上 1 层 3 号店面权属登记需由福州宝龙房地产发展有限公司提供的资料报产权登记机关备案，并支付直至通知办理前述房地产权证书的违约金。因福州宝龙房地产发展有限公司未能执行前述判决，申请执行人向福州市台江区人民法院申请执行，2016 年 6 月 23 日该法院作出(2015)台执字第 1137 号执行裁定书，并因福州宝龙房地产发展有限公司违反财产报告制度将其列入“失信被执行人”名单。

8、(2015)台执字第 1134 号，违反财产报告制度

福州宝龙房地产发展有限公司因与冯媛媛商品房预售合同纠纷，福州市台江区人民法院作出的(2014)台民初字第 2915 号民事判决书，判决要求福州宝龙房地产发展有限公司立即将办理福州市台江区工业路与二环路交叉口东南侧宝龙城市广场迪厅地上 1 层 2 号店面权属登记需由福州宝龙房地产发展有限公司提供的资料报产权登记机关备案，并支付直至通知办理前述房地产权证书的违约金。因福州宝龙房地产发展有限公司未能执行前述判决，申请执行人向福州市台江区人民法院申请执行，2016 年 6 月 23 日该法院作出(2015)台执字第 1134 号执行裁定书，并因福州宝龙房地产发展有限公司违反财产报告制度将其列入“失信被执行人”名单。

针对上述 8 项受惩黑名单记录，经核查，根据福州市人民防空办公室出具的《福州市人防办关于拆除宝龙城市广场部分绿地的函》，因福州宝龙万象广场建造时需结合人防工程施工，需拆除福州宝龙城市广场原有部分绿地，面积为 7,768.9 平方米，待工程施工完成后由福建中防联博投资发展有限公司予以恢复；福州宝龙房地产发展有限公司就福州宝龙城市广场通过绿化验收、办理相关房产报产权登记机关备案所需的文件存在客观障碍。

晋江市晋龙实业发展有限公司曾被列入“失信被执行人”具体情况如下：

1、（2018）闽 0582 执 1894 号，有能力履行而拒不履行

晋江市晋龙实业发展有限公司因有能力履行而拒不履行由晋江市人民法院作出的（2017）闽 0582 民初 4108 号生效法律文书确定的义务，被纳入失信被执行人名单。截至 2018 年 12 月 21 日，晋江市晋龙实业发展有限公司已经履行了相关义务，已被移出失信被执行人名单。

截至本募集说明书签署之日，发行人及合并范围内的子公司未被列入“失信被执行人”名单。

（七）向授予发行人物业买家按揭贷款的银行发出担保

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末
向授予发行人物业买家按揭贷款的银行发出担保	230,986.73	1,566,239.26
合计	230,986.73	1,566,239.26

（八）资产负债表日后事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无需要披露的资产负债表日后事项。

第六节 募集资金运用

一、公司债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会审议通过，并经公司股东批准，公司向中国证监会申请发行不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。

二、专项账户管理安排

（一）募集资金专项账户的设立

发行人同意在本期债券发行前，在银行处设立募集资金专项账户。

（二）募集资金专项账户设立后，主承销商须将本期债券发行后的募集资金直接划至募集资金专项账户。

（三）银行应根据《人民币银行账户管理办法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国商业银行法》以及中国人民银行的其他有关规定，强化对募集资金专项账户资金的监管，以确保资金安全。

（四）发行人保证严格按照募集说明书所陈述的资金用途使用本期债券的募集资金。

（五）发行人拟使用募集资金专项账户内的资金时，应当向银行提出书面申请，说明资金用途，并提供证明资金用途的相关凭据（包括但不限于相关合同、债务凭据以及银行认为需要的其他材料）。银行有权核对发行人款项用途，确保与募集说明书中披露的募集资金用途一致。若发行人未按照募集说明书中明确的募集资金用途进行使用募集资金，银行有权拒绝付款。

（六）银行在任何一笔资金出入募集资金专项账户时，均应出具资金入账、资金支出的相关单据，并根据发行人的要求提交复印件。

（七）发行人同意在本期债券发行后，在银行处设立专项偿债账户。

（八）发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前 5 个工作日将还本付息的资金及时划付至专项偿债账户，以保证专

项偿债账户资金不少于债券当期还本付息金额。

三、本期募集资金运用计划

本期债券募集资金用途明细如下：

表 6-1 本期债券募集资金用途明细表

单位：亿元

发行主体	债券简称	债券余额	到期时间	拟使用募集资金规模
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	16 宝龙债	25.56	2021-01-18	25.00
合计		25.56	-	25.00

上海宝龙实业发展（集团）有限公司所发行的公司债“16 宝龙债”于 2016 年 1 月 15 日成功发行，发行规模为 27 亿元，当前余额为 25.56 亿元，期限为 2+2+1 年，当前票面利率为 7.50%。本期债券募集资金用途为偿还“16 宝龙债”。

四、前次募集资金运用情况

发行人所发行的“15 沪宝 01”、“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”和“20 宝龙 04”募集资金用途如下：

1、“15 沪宝 01”募集资金使用情况：

“15 沪宝 01”已于 2015 年 12 月 4 日发行完毕，发行金额 5 亿元，截至本募集说明书签署日，“15 沪宝 01”募集资金使用完毕，募集资金用途与募集说明书中约定用途一致，全部用于偿还公司债务。

2、“16 宝龙债”、“16 宝龙 02”、“16 宝龙 03”募集资金使用情况：

“16 宝龙债”已于 2016 年 1 月 15 日发行完毕，发行金额 27 亿元。“16 宝龙 02”已于 2016 年 3 月 4 日发行完毕，发行金额 5 亿元。“16 宝龙 03”已于 2016 年 8 月 23 日发行完毕，发行金额 8 亿元。截至本募集说明书签署日，“16 宝龙债”、“16 宝龙 02”、“16 宝龙 03”募集资金使用完毕，募集资金用途与募集说明书中约定用途一致，用于偿还公司债务和补充营运资金。

3、18 宝龙 01

“18 宝龙 01”已于 2018 年 12 月 13 日发行完毕，发行金额 10 亿元。截至本募集说明书签署日，“18 宝龙 01”募集资金已使用完毕，募集资金用途与募集说明书中约定用途一致，全部用于偿还现有债务。

4、19 宝龙 01

“19 宝龙 01”已于 2019 年 3 月 28 日发行完毕，发行金额 3 亿元。截至本募集说明书签署日，“19 宝龙 01”募集资金已使用完毕，募集资金用途与募集说明书中约定用途一致，用于支付长租公寓工程款及补充营运资金。

5、19 宝龙 02

“19 宝龙 02”已于 2019 年 7 月 15 日发行完毕，发行金额 6 亿元。截至本募集说明书签署日，“19 宝龙 02”募集资金已使用完毕，募集资金用途与募集说明书中约定用途一致，全部用于偿还公司债务。

6、19 宝龙 G1

“19 宝龙 G1”已于 2019 年 11 月 20 日发行完毕，发行金额 10.70 亿元。截至本募集说明书签署日，“19 宝龙 G1”募集资金已使用完毕，募集资金用途与募集说明书中约定用途一致，全部用于偿还发行人控股股东所发行的熊猫债“16 宝龙 03”回售部分本金。

7、20 宝龙 01

“20 宝龙 01”已于 2020 年 1 月 20 日发行完毕，发行金额 9.30 亿。截至本募集说明书签署日，“20 宝龙 01”募集资金已使用完毕，募集资金用于偿还股东拨付的款项，以偿还股东于上交所发行的熊猫债“16 宝龙 03”。

8、20 宝龙 02

“20 宝龙 02”已于 2020 年 3 月 18 日发行完毕，发行金额 15.00 亿。截至本募集说明书签署日，“20 宝龙 02”募集资金已使用完毕，募集资金的 70%用于公司住房租赁项目建设（包括置换前期的建安投入以及相关借款），剩余部分用于补充公司营运资金。

9、20 宝龙 04

“20 宝龙 04”已于 2020 年 8 月 5 日发行完毕，发行金额 10.00 亿。截至本募集说明书签署日，“20 宝龙 04”募集资金已使用完毕，募集资金的 70%用于公司住房租赁项目建设（包括置换前期的建安投入以及相关借款），剩余部分用于补充公司营运资金。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2020 年 9 月末公司财务数据为基准，假设本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率水平不变，合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由 32.41%上升至 34.61%。

（二）对发行人财务成本的影响

鉴于未来市场利率存在周期波动的可能，发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的风险。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2020 年 9 月末公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由 1.28 上升至 1.32。

综上所述，本期债券募集资金扣除承销费后拟用于偿还“16 宝龙债”，发行本期债券将优化发行人的债务期限结构，满足公司中长期资金需求，提升公司债务稳定程度，从而更好满足公司的营运资金要求。

第七节 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人 2017 年、2018 年和 2019 年经审计的财务报告及 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、律师事务所出具的法律意见书；
- 4、评级机构出具的资信评级报告；
- 5、《债券受托管理协议》；
- 6、《债券持有人会议规则》；
- 7、本期债券相关监管机构对本次发行核准的文件。

投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书。

（本页无正文，为《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

上海宝龙实业发展（集团）有限公司



2021年1月6日