

债券简称：21 宝龙 01

债券代码：175613.SH

债券简称：21 宝龙 02

债券代码：175995.SH

债券简称：21 宝龙 03

债券代码：188204.SH

上海宝龙实业发展（集团）有限公司

公开发行公司债券

受托管理事务报告（2021 年度）

发行人：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

住所：上海市闵行区七莘路 1855 号第 1 幢 4 层 02 室



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）

2022 年 6 月

重要提示/声明

中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）编制本报告的内容及信息均来源于上海宝龙实业发展（集团）有限公司（以下简称“发行人”）提供的《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公司债券 2021 年年度报告》等相关信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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

目录

重要提示/声明.....	2
目录.....	3
第一章 本期债券概况.....	5
一、本期债券主要条款.....	5
二、核准或备案情况.....	7
第二章 发行人 2021 年度经营及财务状况.....	8
一、发行人基本情况.....	8
二、发行人 2021 年度经营情况.....	8
三、发行人 2021 年度财务情况.....	13
第三章 本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况	15
一、本期债券募集资金使用用途约定情况.....	15
二、本期债券募集资金实际使用情况.....	15
三、专项账户运作与核查情况.....	18
第四章 本期债券兑付兑息及回售情况.....	20
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况	21
一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	21
二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况.....	21
三、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	21
第六章 债券持有人会议召开情况.....	22
第七章 本期债券跟踪评级情况.....	23
一、募集说明书约定情况.....	23
二、实际执行情况.....	23
第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况	25
第九章 受托管理人履行职责情况.....	26
一、持续关注发行人和增信机构的资信情况.....	26
二、募集资金使用情况监督.....	26
三、定期跟踪机制及履行情况.....	26
四、债券兑付兑息及回售工作的监督.....	27
五、债券持有人会议情况.....	28
六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况.....	28
七、其他履职事项.....	29
第十章 偿债能力及偿债意愿分析.....	30
一、发行人偿债能力及偿债意愿分析.....	30
二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施.....	30

第十一章 其他事项	31
一、发行人的对外担保情况	31
二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项	31
三、相关当事人	31
四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况	31
五、发行人非经营性往来占款情况	32
六、是否存在违规为控股股东/实际控制人及其关联方担保的情形	32
七、其他重大事项	32

第一章 本期债券概况

一、本期债券主要条款

(一) 21 宝龙 01 的基本情况

1、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)

2、债券简称：21 宝龙 01

3、债券代码：175613.SH

4、发行规模：人民币 10.00 亿元

5、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

6、债券利率：2021 年 1 月 11 日至 2023 年 1 月 10 日，票面利率为 6.60%。

7、债券期限：5（2+2+1）年。

8、还本付息方式：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。

9、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 1 月 11 日。

10、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。

(二) 21 宝龙 02 的基本情况

1、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(第二期)

2、债券简称：21 宝龙 02

3、债券代码：175995.SH

4、发行规模：人民币 15.00 亿元

5、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

6、债券利率：2021 年 4 月 16 日至 2023 年 4 月 15 日，票面利率为 6.50%。

7、债券期限：5（2+2+1）年。

8、还本付息方式：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。

9、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 4 月 16 日。

10、付息日：本期债券付息日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 16 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 4 月 16 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 4 月 16 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。

(三) 21 宝龙 03 的基本情况

1、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(第三期)

2、债券简称：21 宝龙 03

3、债券代码：188204.SH

4、发行规模：人民币 4.70 亿元

5、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

6、债券利率：2021 年 6 月 10 日至 2023 年 6 月 9 日，票面利率为 5.70%。

7、债券期限：5（2+2+1）年。

8、还本付息方式：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。

9、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 6 月 10 日。

10、付息日：本期债券付息日为 2022 年至 2026 年每年的 6 月 10 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 6 月 10 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 6 月 10 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。

二、核准或备案情况

经中国证监会“【2019】2147 号”文件核准，发行人获准在中国境内公开发行不超过 50 亿元（含 50 亿元）公司债券。发行人于 2021 年 1 月 11 日发行“21 宝龙 01”，规模为 10 亿元；于 2021 年 4 月 16 日发行“21 宝龙 02”，规模为 15 亿元；于 2021 年 6 月 10 日发行“21 宝龙 03”，规模为 4.70 亿元。

第二章 发行人 2021 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

发行人名称：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

法定代表人：许健康

设立日期：2010 年 2 月 22 日

注册资本：418,356.22 万元

住所：上海市闵行区七莘路 1855 号第 1 幢 4 层 02 室

邮政编码：200336

信息披露事务负责人：贺旭光

联系电话：021-51759999

传真：021-51752222

统一社会信用代码：91310000550074354L

所属行业：房地产

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

二、发行人 2021 年度经营情况

（一）2021 年度主要业务开展情况

1、业务情况概述

发行人的经营业务主要是房地产开发、商业物业经营和酒店经营。目前均以

独立子公司作为项目公司对各个项目进行开发。同时发行人为宝龙地产控股有限公司的国内各家项目公司供应建材、钢材等建筑材料以及提供投资经营决策、市场营销服务、资金运作与财务管理、技术支持和研究开发、信息技术服务。发行人坚持深耕上海，聚焦长三角的方针进行战略布局，制定并实现销售目标，提升产品的综合品质，促进宝龙品牌的影响力，提高执行效率和规范管理，持续创新，坚持打造商业核心竞争力。

2、经营模式及行业地位

发行人主要业务为房地产开发与销售，商业物业运营，酒店经营等。发行人房地产开发及销售板块均按照我国建设项目开发的有关规定进行项目获取、达到预售条件并取得《预售许可证》后组织销售，符合条件时确认销售收入。商业物业运营主要为在房地产开发的过程中，对于部分地理位置优越、未来增值潜力巨大的商业物业，发行人作为投资性物业而长期持有，并进行租赁取得租金收入。发行人商业物业以购物中心、商业街为主。酒店经营板块主要为宝龙与多家国际著名酒店集团合作，根据各地市场情况差异，以宝龙加喜来登、W、铂尔曼、艾美、丽笙、丽筠、福朋、雅乐轩、戴斯等品牌形象出现。同时，推出艺术主题类“艺悦”、“艺悦·精选”和“艺珺”等自营品牌连锁酒店。发行人所属的宝龙地产控股在由中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合主办的“2020 中国房地产开发企业 500 强测评成果发布会”中荣获“2020 中国房地产开发企业 50 强”，位列第 38 位，同时获“2020 中国房地产开发企业商业地产综合实力 10 强”、“2020 中国房地产开发企业责任地产 10 强”等荣誉；宝龙地产控股在“2021 中国房地产开发企业 500 强测评成果发布会”中荣获“2021 中国房地产开发企业 50 强”，位列第 38 位，同时获“2021 中国房地产开发企业商业地产综合实力 TOP10”、“2020 中国房地产开发企业责任地产 TOP10”等荣誉，是中国较为领先的城市综合体运营商。报告期内，发行人业务经营及所在行业未发生重大不利变化，不会对发行人经营情况及偿债能力产生影响。

（二）各项主营业务分析

1、营业收入情况

表 2-1：发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年度		2020 年度		变化比例
	金额	占比	金额	占比	
出售物业收入	3,186,175.82	91.58	3,071,628.86	90.74	3.73
出租物业收入	127,843.22	3.67	143,389.89	4.24	-10.84
酒店收入	41,175.54	1.18	33,474.76	0.99	23.00
土地一级开发	6,184.19	0.18	73,571.72	2.17	-91.59
其他收入	117,738.27	3.38	62,914.66	1.86	87.14
合计	3,479,117.05	100.00	3,384,979.89	100.00	2.78

2021 年度，发行人营业收入为 3,479,117.05 万元，较 2020 年度增长 2.78%。2021 年，发行人最主要的出售物业板块收入变化不大，导致发行人整体收入与去年基本持平。

2021 年，发行人土地一级开发业务收入同比减少 91.59%，主要是因公司土地一级开发项目仅一个，截至 2021 年该项目因政府原因暂停推地进入二级市场，导致收入大幅下降。

2021 年，发行人其他业务收入同比增长 87.14%，主要系项目管理费收入持续增长所致。

2、营业成本情况

表 2-2：发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年度		2020 年度		变化比例
	金额	占比	金额	占比	
出售物业成本	2,264,188.27	94.83	2,005,514.02	94.81	12.90
出租物业成本	25,911.60	1.09	25,194.94	1.19	2.84
酒店成本	41,152.96	1.72	41,535.17	1.96	-0.92
土地一级开发	1,655.43	0.07	35,264.47	1.67	-95.31
其他成本	54,647.40	2.29	7,859.99	0.37	595.26
合计	2,387,555.66	100.00	2,115,368.59	100.00	12.87

2021 年度，发行人营业成本为 2,387,555.66 万元，较 2020 年度增长 12.87 %。2021 年，发行人最主要的出售物业板块收入变化成本较上年度增加 12.90%，导致发行人整体成本也相应增加。

2021 年，发行人土地一级开发业务成本同比减少 95.31%，主要是因公司土

地一级开发项目暂停推地进入二级市场，导致收入大幅下降的同时成本也相应减少。

2021 年，发行人其他业务成本同比增加 595.26%，主要系项目管理费收入持续增长所致，项目管理费成本相应增长所致。

3、营业收支变动情况

表 2-3：发行人营业收支情况

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	变动情况
一、营业收入	3,479,117.05	3,384,979.89	2.78
营业成本	2,387,555.66	2,115,368.59	12.87
税金及附加	197,328.49	182,373.83	8.20
销售费用	96,976.00	125,046.13	-22.45
管理费用	99,420.35	121,966.63	-18.49
财务费用	45,347.63	12,564.16	260.93
加：其他收益	3,078.36	5,998.15	-48.68
投资收益	158,462.16	73,501.14	115.59
公允价值变动收益	164,409.21	220,595.42	-25.47
信用减值损失	-14,102.09	-	-
资产减值损失	-	-4,808.53	100.00
资产处置收益	560.26	478.50	17.09
二、营业利润	964,896.83	1,123,425.23	-14.11
加：营业外收入	27,810.01	7,213.26	285.54
减：营业外支出	11,488.97	14,795.13	-22.35
三、利润总额	981,217.86	1,115,843.36	-12.06
减：所得税费用	261,553.66	264,851.48	-1.25
四、净利润	719,664.20	850,991.88	-15.43

2021 年度，发行人营业收入为 3,479,117.05 万元，较 2020 年度增加 2.78 %；营业成本为 2,387,555.66 万元，较 2020 年度增加 12.87 %，发行人最主要的出售物业板块收入变化不大，导致发行人整体收入与去年基本持平，但营业成本有一定增加。

2021 年度，发行人财务费用为 45,347.63 万元，较 2020 年度增加 260.93%，主要系利息支出增加所致。

2021 年度，发行人其他收益为 3,078.36 万元，较 2020 年度减少 48.68%，主

要系政府补助有所减少。

2021 年度，发现行人投资收益为 158,462.16 万元，较 2020 年度增加 115.59%，主要系 2021 年合营、联营项目较多，公司联营、合营企业当期实现的盈利中归属于公司的部分增加所致。

2021 年度，发行人发生信用减值损失-14,102.09 万元，主要系 2021 年度发生坏账损失所致。

2021 年度，发行人无资产减值损失，较 2020 年增加 100%，主要系采用新金融工具准则后损失于信用减值损失中列示所致。

2021 年度，发行人营业外收入为 27,810.01 万元，较 2020 年度增加 285.54%，主要系 2021 年罚没及违约金收入增加所致。

（三）未来发展战略及经营计划

公司作为香港上市公司宝龙地产控股在国内最大的房地产经营实体，在区域布局、开发经验、品牌知名度、行业竞争力等方面具备一定优势。经过不断发展，已经成为覆盖全国、具有较强规模和品牌优势、成长性良好的大型商业房地产开发企业。

未来，一方面公司坚持租售双轮驱动，保持高周转，提高商业运营能力，增加经常性收入，同时坚守品质提升发展；另一方面，公司积极顺应国家发展战略，持续推动中国城市化建设。公司努力实现创造持续性增长与高质量发展并重。财务及资本规划方面，公司积极主动地管理负债水平，优化债务结构，降低融资成本。同时加强市值管理，保持稳定的派息水平，创造股东的长期价值。在物业开发方面，公司继续坚持以商业地产为核心，坚持销售物业快速周转与优质物业自持升值的经营策略，通过标准化的运营模式扩大收入规模、保持盈利能力。并通过不断提升专业能力，及时准确地分析行业环境及宏观经济政策，有效降低各种不利因素的影响，确保公司稳定健康发展。公司坚持 1+1+N 发展战略，重点布局长三角与粤港澳大湾区，同时兼顾其他机会型优质地区；精准布局，及时掌握政策走向，严格遵守价值投资的原则；坚持低成本拿地，通过多渠道拿地方式降低风险，保持公司竞争力。商业运营方面，公司坚持打造商业运营为公司第一竞争力，

突破经营效益，提升资产价值。未来公司将结合项目特色，打造三大商业产品线，分别为高端产品线宝龙一城，中高端产品线宝龙城，中端主流产品宝龙广场。将推动“客户导向计划”，持续推进轻资产品牌输出。

房地产行业下行风险是目前发行人面临的最重要的风险之一，2021 年以来，国家对房地产行业的管控力度持续升级，受房地产行业整体监管政策、信贷政策收紧和预售资金监管趋严等因素及行业内部分企业出现重大信用风险事件的影响，房地产按揭回款速度大幅放缓，预售资金监管账户支取难度增加，行业整体形势较为严峻。

面对市场压力公司减少拿地支出，坚持低成本拿地，确保现金为王。同时，公司坚持 1+1+N 发展战略，重点布局长三角与粤港澳大湾区，精准布局，及时掌握政策走向，严格遵守价值投资。商业运营方面，公司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。

三、发行人 2021 年度财务情况

（一）主要财务数据

表 2-4：发行人主要财务数据及变动情况

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	变动情况
总资产	20,514,275.87	17,507,249.22	17.18
总负债	14,328,739.09	12,248,931.09	16.98
净资产	6,185,536.77	5,258,318.13	17.63
期末现金及现金等价物余额	1,017,157.35	1,834,027.76	-44.54
项目	2021 年末	2020 年度末	变动情况
营业收入	3,479,117.05	3,384,979.89	2.78
营业成本	2,387,555.66	2,115,368.59	12.87
净利润	719,664.20	850,991.88	-15.43
EBITDA	1,081,776.50	1,194,600.93	-9.44
经营活动产生的现金流量净额	-127,306.25	233,230.77	-154.58
投资活动产生的现金流量净额	-584,054.80	-337,106.84	-73.26
筹资活动产生的现金流量净额	-111,823.48	392,643.36	-128.48

2021 年末，发行人期末现金及现金等价物余额为 1,017,157.35 万元，较 2020 年末减少 44.54%，主要系报告期内大量偿还存量融资所致。

2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-127,306.25 万元，较 2020 年度下降 154.58%，主要系工程等支出较大，2021 年购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致。

2021 年度，公司投资活动的现金流量净额为-584,054.80 万元，较 2020 年度减少 73.26%，主要系 2021 年大量支付于 2020 年拿地的土地款，导致投资性物业土地及工程款支出较 2020 年大幅增加所致。

2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-111,823.48 万元，较 2020 年度减少 128.48%，主要系报告期内大量偿还存量融资所致。

（二）主要财务指标

表 2-5：发行人主要财务指标及变动情况

项目	2021 年末	2020 年末	变动情况（%）
资产负债率（%）	69.85	69.96	-0.17
流动比率	1.20	1.24	-3.12
速动比率	0.55	0.67	-18.79
项目	2021 年度	2020 年度	变动情况（%）
应收账款周转率	15.36	16.25	-5.47
存货周转率	0.40	0.43	-5.58
EBITDA 全部债务比	26.33	29.89	-11.90
EBITDA 利息保障倍数	2.81	3.85	-27.09
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0
利息偿付率（%）	100.00	100.00	0

2021 年，发行人主要财务指标变化不大，但整体来财务指标和经营效率都有所降低。

第三章 本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况

一、本期债券募集资金使用用途约定情况

（一）21 宝龙 01

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”）。

（二）21 宝龙 02

本期债券募集资金扣除承销费外，拟用于偿还的“16 宝龙债”和“16 宝龙 02”（置换“16 宝龙债”和“16 宝龙 02”发行人自有资金兑付款）。

（三）21 宝龙 03

本期债券募集资金拟全部用于偿还“16 宝龙 02”（置换“16 宝龙 02”发行人自有资金兑付款）。

二、本期债券募集资金实际使用情况

（一）21 宝龙 01

1、募集资金基本情况

（1）实际募集资金金额和资金到账时间

“21 宝龙 01”发行总额为 100,000.00 万元，已由主承销商中山证券于 2021 年 1 月 11 日汇入发行人募集资金监管账户。

（2）募集资金使用和结余情况

截至本报告出具之日，发行人募集资金已全部使用完毕，全部用于已发行的公司债券（偿还发行人于深交所发行的“16 宝龙债”）。

2、本次募集资金的实际使用情况

（1）募集资金使用情况核查表

截至本报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

表 3-1：发行人募集资金使用情况

单位：万元

序号	承诺情况		实际情况	
	承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额
1	偿还“16 宝龙债”	100,000.00	偿还“16 宝龙债”	100,000.00
合计	-	100,000.00	-	100,000.00

截至本报告出具之日，发行人使用募集资金 100,000.00 万元，用于偿还存续公司债券，符合本期债券募集说明书的约定。

（2）募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

（3）募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

3、闲置募集资金情况说明

截至本报告出具之日，本期债券的募集资金已全部使用完毕，不存在闲置募集资金的情况。

（二）21 宝龙 02

1、募集资金基本情况

（1）实际募集资金金额和资金到账时间

“21 宝龙 02”发行总额为 150,000.00 万元，已由主承销商中山证券于 2021 年 4 月 16 日汇入发行人募集资金监管账户。

（2）募集资金使用和结余情况

截至本报告出具之日，发行人募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还发行人于深交所发行的“16 宝龙债”和“16 宝龙 02”（置换“16 宝龙债”和“16 宝龙 02”发行人自有资金兑付款）。

2、本次募集资金的实际使用情况

（1）募集资金使用情况核查表

截至本报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

表 3-2：发行人募集资金使用情况

单位：万元

序号	承诺情况		实际情况	
	承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额
1	偿还“16 宝龙债”和“16 宝龙 02”	150,000.00	偿还“16 宝龙债”和“16 宝龙 02”	150,000.00
合计	-	150,000.00	-	150,000.00

截至本报告出具之日，发行人使用募集资金 150,000.00 万元，用于偿还存续公司债券，符合本期债券募集说明书的约定。

（2）募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

（3）募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

3、闲置募集资金情况说明

截至本报告出具之日，本期债券的募集资金已全部使用完毕，不存在闲置募集资金的情况。

（三）21 宝龙 03

1、募集资金基本情况

（1）实际募集资金金额和资金到账时间

“21 宝龙 03”发行总额为 47,000.00 万元，已由主承销商中山证券于 2021 年 6 月 10 日汇入发行人募集资金监管账户。

（2）募集资金使用和结余情况

截至本报告出具之日，发行人募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还发行人于深交所发行的“16 宝龙 02”（置换“16 宝龙 02”发行人自有资金兑付款）。

2、本次募集资金的实际使用情况

(1) 募集资金使用情况核查表

截至本报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

表 3-3：发行人募集资金使用情况

单位：万元

序号	承诺情况		实际情况	
	承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额
1	偿还“16 宝龙 02”	47,000.00	偿还“16 宝龙 02”	47,000.00
合计	-	47,000.00	-	47,000.00

截至本报告出具之日，发行人使用募集资金 47,000.00 万元，用于偿还存续公司债券，符合本期债券募集说明书的约定。

(2) 募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

(3) 募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

3、闲置募集资金情况说明

截至本报告出具之日，本期债券的募集资金已全部使用完毕，不存在闲置募集资金的情况。

三、专项账户运作与核查情况

(一) 21 宝龙 01

本期债券现有 1 个募集资金专户，报告期内，募集资金专户运作正常，具体信息如下：

开户银行：兴业银行股份有限公司普陀支行

银行账号：216160100100213129

账户名称：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

(二) 21 宝龙 02

本期债券现有 2 个募集资金专户，报告期内，募集资金专户运作正常，具体信息如下：

开户银行：兴业银行股份有限公司上海普陀支行

银行账号：216160100100213129

账户名称：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

开户银行：交通银行股份有限公司上海长宁支行

银行账号：310066629018800097869

账户名称：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

（三）21 宝龙 03

本期债券现有 1 个募集资金专户，报告期内，募集资金专户运作正常，具体信息如下：

开户银行：交通银行股份有限公司上海长宁支行

银行账号：310066629018800097869

账户名称：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

第四章 本期债券兑付兑息及回售情况

一、21 宝龙 01

2022 年 1 月 11 日为本期债券的第一个付息日，发行人已按时支付利息共计 6,600.00 万元。

本期债券附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。截至本报告出具之日，本期债券尚未到回售日和到期日。

二、21 宝龙 02

2022 年 4 月 18 日（因休息日顺延）为本期债券的第一个付息日，发行人已按时支付利息共计 9,750.00 万元。

本期债券附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。截至本报告出具之日，本期债券尚未到回售日和到期日。

三、21 宝龙 03

2021 年 6 月 10 日为本期债券的第一个付息日，发行人已按时支付利息共计 2,679.00 万元。

本期债券附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。截至本报告出具之日，本期债券尚未到回售日和到期日。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况

一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

本期债券未设置内外部增信措施。

报告期内，本期债券偿债保障措施未发生变化。

二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况

报告期内，发行人偿债保障措施执行良好。

三、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

无。

第六章 债券持有人会议召开情况

报告期内，“21 宝龙 01”、“21 宝龙 02”、“21 宝龙 03”不涉及需召开债券持有人会议的情况。

第七章 本期债券跟踪评级情况

一、募集说明书约定情况

（一）21 宝龙 01

根据监管部门和联合资信评估股份有限公司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。

（二）21 宝龙 02

根据监管部门和联合资信评估股份有限公司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。

（三）21 宝龙 03

定期跟踪评级：大公国际资信评估有限公司将在本次债券存续期内，在每年发债主体发布年度报告后两个月内，且不晚于发债主体每一会计年度结束之日起六个月出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

二、实际执行情况

（一）21 宝龙 01

联合资信评估股份有限公司于 2021 年 5 月 31 日出具了编号为“联合[2021]3426 号”的《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行公司债券 2021 年跟踪评级报告》，联合资信评估股份有限公司维持上海宝龙实业发展（集团）有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”；确定“21 宝龙 01”信用等级为 AA+。

（二）21 宝龙 02

联合资信评估股份有限公司于 2021 年 5 月 31 日出具了编号为“联合[2021]3426 号”的《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行公司债券 2021 年跟踪评级报告》，联合资信评估股份有限公司维持上海宝龙实业发展（集团）有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”；确定“21 宝龙 02”信用等级为 AA+。

（三）21 宝龙 03

报告期内，大公国际资信评估有限公司尚未对本期债券出具跟踪评级报告。

第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

截至本报告出具之日，发行人负责处理“21 宝龙 01”、“21 宝龙 02”、“21 宝龙 03”相关事务的专人未发生变动。

第九章 受托管理人履行职责情况

一、持续关注发行人和增信机构的资信情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《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》的约定，持续关注发行人的经营和财务状况，持续关注发行人的资信状况，持续关注发行人关联方交易情况，持续关注偿债保障措施的实施情况，并按照受托协议的约定对上述情况进行核查，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

二、募集资金使用情况监督

在受托管理期间，受托管理人严格按照受托管理协议和三方资金监管协议的约定，对发行人募集资金使用进行严格的审核，保证了募集资金的使用和募集说明书约定一致，具体如下：发行人申请使用募集资金时，先向监管银行和受托管理人提交划款指令，并附相关的用款凭证；受托管理人审核后，认为资金用途符合募集说明书约定后，向发行人和监管银行出具划款通知书；监管银行收到划款通知书后，根据发行人的划款指令及时办理资金划转。本期债券的募集资金使用过程严格按照以上程序执行。

三、定期跟踪机制及履行情况

（一）定期报告

受托管理人对发行人年度报告披露工作进行了督促和辅导。发行人于 2021 年 4 月 2 日披露了《上海宝龙实业发展(集团)有限公司公司债券 2020 年年度报告》；于 2021 年 8 月 31 日披露了《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公司债券半年度报告》。

（二）临时报告

自 2021 年 1 月 1 日至本报告出具日，受托管理人按照《公司债券临时报告信息披露格式指引》履行了相关披露义务，具体如下：

2021 年 5 月 21 日，受托管理人出具了《中山证券有限责任公司关于上海宝龙实业发展(集团)有限公司公开发行公司债券临时受托管理事务报告》。主要内容为：根据大公国际资信评估有限公司于 2021 年 5 月 14 日出具的《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（面向专业投资者）信用评级报告》，大公国际决定将上海宝龙实业发展(集团)有限公司主体信用等级评定至 AAA。

2022 年 4 月 30 日，受托管理人出具了《中山证券有限责任公司关于上海宝龙实业发展(集团)有限公司公开发行公司债券临时受托管理事务报告》。主要内容为：宝龙实业原定于 2022 年 4 月 30 日前披露 2021 年年度报告，因疫情原因审计工作发生延误，受此不利影响，宝龙实业 2021 年年度报告相关的审计程序和编制工作无法在原定时间内完成，为确保财务报告质量和信息披露的准确性，宝龙实业拟延期披露 2021 年年度报告。

四、债券兑付兑息及回售工作的监督

（一）21 宝龙 01

本期债券的第一个付息日为 2022 年 1 月 11 日。受托管理人于付息前提示发行人做好 2022 年度付息工作，并获取发行人付息还款计划。受托管理人还于付息前向发行人发送本期债券 2022 年兑息所需准备的所有材料，包括发行人兑息工作清单等，督促发行人根据兑息工作清单要求的时间节点完成本期债券 2022 年度兑息工作。发行人已于 2022 年 6 月 17 日按时支付利息 6,600.00 万元。

本期债券设置了调整票面利率选择权及投资者回售选择权，截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券尚未行权。

（二）21 宝龙 02

本期债券的第一个付息日为 2022 年 4 月 18 日（因休息日顺延）。受托管理人于付息前提示发行人做好 2022 年度付息工作，并获取发行人付息还款计划。受托管理人还于付息前向发行人发送本期债券 2022 年兑息所需准备的所有材

料，包括发行人兑息工作清单等，督促发行人根据兑息工作清单要求的时间节点完成本期债券 2022 年度兑息工作。发行人已于 2022 年 4 月 18 日按时支付利息 9,750.00 万元。

本期债券设置了调整票面利率选择权及投资者回售选择权，截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券尚未行权。

（三）21 宝龙 03

本期债券的第一个付息日为 2022 年 6 月 10 日。受托管理人于付息前提示发行人做好 2022 年度付息工作，并获取发行人付息还款计划。受托管理人还于付息前向发行人发送本期债券 2022 年兑息所需准备的所有材料，包括发行人兑息工作清单等，督促发行人根据兑息工作清单要求的时间节点完成本期债券 2022 年度兑息工作。发行人已于 2022 年 6 月 10 日按时支付利息 2,679.00 万元。

本期债券设置了调整票面利率选择权及投资者回售选择权，截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券尚未行权。

五、债券持有人会议情况

报告期内，“21 宝龙 01”、“21 宝龙 02”、“21 宝龙 03”不涉及需召开债券持有人会议的情况。

六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况

发行人于 2021 年 5 月收到中国证券监督管理委员会上海监管局出具的《关于做好公司债券发行人自查工作的通知》（沪证监公司字[2021]114 号），发行人就公司债券的信息披露、募集资金、财务会计和公司治理及其他情况等开展自查。受托管理人对发行人公司债券的自查工作进行了督导和协助，于 2021 年 6 月 10 日报送发行人自查报告、自查工作底稿及发行人声明。

报告期内，发行人按照要求开展自查工作，上海证监局已于 2021 年 7 月对发行人进行现场检查，暂未发现信息披露、募集资金、偿债能力、公司治理及其他等方面存在重大问题。

发行人于 2022 年 6 月收到中国证券监督管理委员会上海监管局出具的《关于做好公司债券发行人自查工作的通知》（沪证监公司字[2022]64 号），发行人就公司债券的信息披露、募集资金、财务会计和公司治理及其他情况等开展自查。受托管理人对发行人公司债券的自查工作进行了督导和协助，于 2022 年 6 月 30 日报送发行人自查报告、自查工作底稿及发行人声明。

七、其他履职事项

无。

第十章 偿债能力及偿债意愿分析

一、发行人偿债能力及偿债意愿分析

从短期偿债能力指标来看，截至 2021 年末，发行人流动比率、速动比率分别为 1.20 和 0.55，分别较上年末下降 3.23%和 17.91%，主要系一年内到期的非流动负债有所增加；从长期偿债能力指标来看，发行人资产负债率为 69.85%，2021 年度的贷款偿还率和利息偿还率均为 100%。

总体来看，发行人的偿债能力有所下降，2022 年下半年发行人债务到期较为集中，有较大的偿债压力考验发行人的偿债意愿。

二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

报告期内，暂未发现可能影响发行人偿债能力的重大事项。中山证券将密切关注对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

第十一章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

截至 2021 年末，尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 73.81 亿元，占 2021 年末净资产的比例为 11.93%。

二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至报告期末，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生重大不利影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

三、相关当事人

截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券的受托管理人未发生变动。

四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况

1、会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》（财会[2017]8 号）及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》的通知（财会[2017]14 号）（以下合称“新金融工具准则”），发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行上述会计准则，对金融资产进行了重新分类，将前期划分为可供出售金融资产重新分类为其他权益工具投资。

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号—收入(2017 年修订)》（财会〔2017〕22 号）(以下简称“新收入准则”)。发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。公司因房地产销售、提供劳务和让渡资产使用权而预先收取客户的合同对价从“预收款项”项目重分类为“合同负债”和“其他流动负债”项目列报。

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号—租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”），发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行上述会计准则，对符合要求的房屋租赁事项确认了“使用权资产”和“租赁负债”。

表 11-1：2021 年起首次执行新准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
可供出售金融资产	226,999,342.67	-	-226,999,342.67
其他权益工具	-	226,999,342.67	226,999,342.67
其他应收款	29,460,025,079.36	29,374,185,079.14	-85,840,000.22
未分配利润	30,518,957,099.36	30,433,117,099.14	-85,840,000.22
预收款项	22,602,846,738.46	-	-22,602,846,738.46
合同负债	-	20,838,591,691.85	20,838,591,691.85
其他流动负债	800,000,000.00	2,564,255,046.61	1,764,255,046.61
使用权资产	-	37,229,057.00	37,229,057.00
租赁负债	-	37,229,057.00	37,229,057.00
合同资产		406,338,415.00	406,338,415.00
应收款项	2,286,609,585.47	1,880,271,170.47	-406,338,415.00

2、会计估计变更

本期公司无重大会计估计变更事项。

3、重大会计差错更正本期公司无重大会计差错更正事项。

五、发行人非经营性往来占款情况

报告期内，本公司不存在非经营性往来占款和资金拆借的情形。

六、是否存在违规为控股股东/实际控制人及其关联方担保的情形

报告期内，发行人不存在违规为控股股东/实际控制人及其关联方担保的情形。

七、其他重大事项

截至本报告出具之日，发行人无其他重大事项。

（本页无正文，为《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》之盖章页）

