
上海宝龙实业发展（集团）有限公司

公司债券年度报告

（2024 年）

二〇二五年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了保留意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

重大风险提示

（一） 房地产价格波动风险

房地产开发是公司核心业务，也是公司的主要利润来源。目前，国内宏观经济仍有较强的不确定性，经济周期波动与信贷政策的变化直接影响市场对房地产价格的预期，影响居民对房产的购置意向，从而导致房地产市场价格进入上下波动的状态。房地产行业作为宏观经济调控的重点，房地产价格未来仍可能产生较大波动，进而从销售、回款等方面影响房地产开发业务的收益，对公司业绩造成不利影响。

（二） 存货出售的不确定性风险

2023 年末和 2024 年末，公司存货分别为 6,290,742.51 万元和 5,030,069.75 万元，占公司总资产的比例分别为 35.01%和 31.27%。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。

（三） 房地产行业下行风险

近年来，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，预售资金监管账户支取难度未有改善，行业整体形势依然严峻。

（四） 逾期债务风险

截至目前，发行人存在多笔逾期债务，其中中期票据“19 宝龙 MTN002”、“20 宝龙 MTN001”和“21 宝龙 MTN001”均已提前到期且未按期足额偿付本息。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	10
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	21
四、 公司债券募集资金使用情况.....	21
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	22
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	22
七、 中介机构情况.....	25
第三节 报告期内重要事项.....	26
一、 财务报告审计情况.....	26
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	26
三、 合并报表范围调整.....	27
四、 资产情况.....	27
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	29
六、 负债情况.....	29
七、 利润及其他损益来源情况.....	32
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	32
九、 对外担保情况.....	32
十、 重大诉讼情况.....	32
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	33
十二、 向普通投资者披露的信息.....	33
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	34
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	34
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	34
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	34
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	34
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	34
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	34
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	34
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	34
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	34
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	34
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	34
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	35
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	35
第六节 备查文件目录.....	36
财务报表.....	38
附件一： 发行人财务报表.....	38

释义

发行人、公司、本公司或宝龙实业	指	上海宝龙实业发展（集团）有限公司
宝龙地产控股	指	宝龙地产控股有限公司（香港上市代码：1238.HK）
存续债券、相关债券	指	“19 宝龙 02/H19 宝龙 2”、“20 宝龙 04/H0 宝龙 04”“21 宝龙 01/H21 宝龙 1”、“21 宝龙 02/H21 宝龙 2”、“21 宝龙 03/H21 宝龙 3”
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司章程》	指	《上海宝龙实业发展（集团）有限公司章程》
董事会	指	上海宝龙实业发展（集团）有限公司董事会
报告期	指	2024 年 1-12 月
本报告	指	《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公司债券年度报告（2024 年）》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
元/千元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
我国、中国	指	中华人民共和国

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	上海宝龙实业发展（集团）有限公司
中文简称	宝龙实业
外文名称（如有）	ShanghaiBaolongIndustryDevelopmentCo.,Ltd
外文缩写（如有）	-
法定代表人	晏智敏
注册资本（万元）	418,356.2245
实缴资本（万元）	418,356.2245
注册地址	上海市 闵行区七莘路 1855 号第 1 幢 4 层 02 室
办公地址	上海市 闵行区新镇路 1399 号宝龙大厦 8 楼
办公地址的邮政编码	201100
公司网址（如有）	www.powerlong.com
电子信箱	zhangzd@powerlong.com

二、信息披露事务负责人

姓名	晏智敏
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	总经理
联系地址	上海市闵行区新镇路 1399 号宝龙大厦 8 楼
电话	021-51759999
传真	021-51752222
电子信箱	zhangzd@powerlong.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：宝龙地产（香港）控股有限公司

报告期末实际控制人名称：许健康

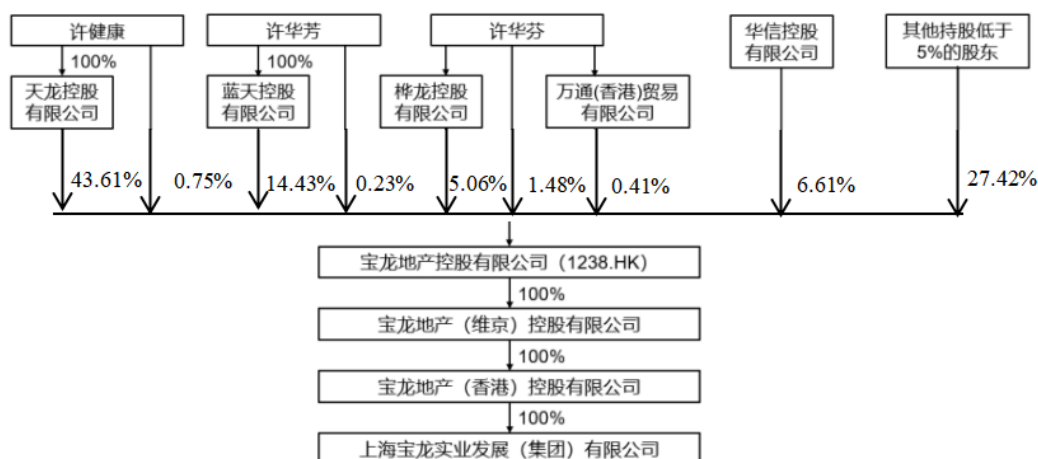
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：持股比例为 100%，其中受限股份数为 0

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：持股比例为 44.36%，其中受限股份数为 0

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☒ 适用 ☐ 不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

发行人股权为发行人控股股东的主要资产，发行人的股权未受限。

实际控制人为自然人

☒ 适用 ☐ 不适用

实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

发行人及其股东的股权为发行人实际控制人的主要资产，发行人及其股东的股权未受限。

（二）报告期内控股股东发生变更

☐ 适用 ☒ 不适用

¹均包含股份，下同。

（三）报告期内实际控制人发生变更

□适用 √不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况**（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更**

√适用 □不适用

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任职的生效时间	工商登记完成时间
董事	许健康	董事长、执行董事	辞任	2024 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
董事	许华芳	董事	辞任	2024 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
监事	廖明舜	监事	辞任	2024 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
高级管理人员	洪群峰	总经理、法定代表人	辞任	2024 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
高级管理人员	晏智敏	总经理、法定代表人、财务负责人、信息披露事务负责人	新任	2024 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
高级管理人员	唐建友	财务负责人、信息披露事务负责人	辞任	2024 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
高级管理人员	肖清平	高级管理人员	辞任	2024 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
高级管理人员	张洪峰	高级管理人员	辞任	2024 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
高级管理人员	郑咏棠	高级管理人员	辞任	2024 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
高级管理人员	吕翠华	高级管理人员	辞任	2024 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：9 人，离任人数占报告期初

全体董事、监事、高级管理人员总人数的 90%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：晏智敏

发行人的董事长或执行董事：许华芬

发行人的其他董事：无

发行人的监事：无

发行人的总经理：晏智敏

发行人的财务负责人：晏智敏

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

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

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

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

公司主要业务为房地产开发与销售，商业物业运营，酒店经营等。报告期内，发行人所处的最主要的房地产行业有一定的下行趋势。公司房地产开发及销售板块均按照我国建设项目开发的有关规定进行项目获取、达到预售条件并取得《预售许可证》后组织销售，符合条件时确认销售收入。商业物业运营主要为在房地产开发的过程中，对于部分地理位置优越、未来增值潜力巨大的商业物业，公司作为投资性物业而长期持有，并进行租赁取得租金收入。公司商业物业以购物中心、商业街为主。酒店经营板块主要为宝龙与多家国际著名酒店集团合作，根据各地市场情况差异，以宝龙加喜来登、W、铂尔曼、艾美、丽笙、丽筠、福朋、雅乐轩、戴斯等品牌形象出现。同时，推出艺术主题类“艺悦”、“艺悦·精选”和“艺珺”等自营品牌连锁酒店。

公司是宝龙地产控股（HK.1238）在国内最大的房地产经营实体。宝龙地产控股是中国首家在港上市的商业地产企业，专注于开发及经营高质量、大规模、多业态的综合性商业地产项目。宝龙地产连续多年获国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院颁发的中国房地产百强企业、中国商业地产五强企业、中国商业项目品牌价值五强等荣誉。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，随着公司所在房地产行业的整体下滑，公司销售收入和盈利能力都有一定下降，可能对公司经营情况及偿债能力产生不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

（1）分业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
出售物业	152.78	119.24	21.95	86.15	164.35	116.73	28.98	83.80
出租物业	16.56	3.31	80.03	9.34	14.98	3.58	76.13	7.64
酒店及其他主营业务	7.35	5.38	26.84	4.15	9.06	5.92	34.65	4.62
出售自持物业	0.66	0.35	47.40	0.37	7.73	9.66	-24.91	3.94
合计	177.35	128.28	27.67	100.00	196.12	135.88	30.72	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

（2）分产品（或服务）情况

☒适用 ☐不适用

占发行人合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
出售物业	出售物业	152.78	119.24	21.95	-7.04	2.16	-24.25
出租物业	出租物业	16.56	3.31	80.03	10.49	-7.55	5.12
合计	—	169.34	122.55	—	-5.58	1.87	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

本期，出售自持物业规模大幅减少，但价格有小幅回暖，收入降幅略低于成本降幅，毛利

由负转正。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

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。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。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

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。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

1、资产独立性

公司拥有和使用的资产主要包括土地、房屋、无形资产等与生产经营相关的资产以及其他辅助、配套资产，公司对该等资产拥有合法、完整的所有权或使用权。

公司拥有所有权的资产均在公司的控制和支配之下，不存在被控股股东或其他关联方控制和占用的情况。

2、人员独立性

发行人作为宝龙地产控股最主要的境内平台，发行人的董事、高级管理人员均与发行人签

订了劳动合同，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪，发行人的人员具有独立性。

3、机构独立性

公司各职能部门分工协作，形成有机的独立运营主体。控股股东根据公司章程行使股东权利；公司内部职能部门与控股股东及实际控制人控制的其他企业完全分开，独立运作，不受控股股东和实际控制人的干预。

4、财务独立性

公司设立了独立的财务会计部门，配备了专业的职务工作人员，建立了独立的会计核算体系、财务管理制度和监督体系，能够独立作出财务决策。

5、业务独立性

公司是独立运作的企业，具有独立的业务体系，拥有完整的法人财产权，能够独立支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。公司具有直接面向市场独立经营的能力。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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、受赠现金资产、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上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2%至上海宝龙实业发展（集团）有限公司 5%之间以及短期资金调拨的，由董事授权公司总裁决定；
- （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。

4、信息披露安排

本公司及各全资、控股公司财务报表中应当披露所有关联方关系及其交易的相关信息。对外提供的合并财务报表，已经包括在合并范围内各公司之间的交易不予披露，与合并范围外各关联方的关系及其交易予以披露。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
采购商品/接受劳务	6.13
出售商品/提供劳务	2.24

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联方应收	123.63
关联方应付	108.84

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 49.55 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

□适用 √不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

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	H21 宝龙 1
3、债券代码	175613.SH
4、发行日	2021 年 1 月 11 日
5、起息日	2021 年 1 月 11 日

6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 1 月 11 日
8、债券余额	9.50
9、截止报告期末的利率(%)	6.60
10、还本付息方式	2022 年 1 月 11 日支付本期债券全部本金自 2021 年 1 月 11 日至 2022 年 1 月 10 日期间利息，2023 年 1 月 11 日兑付本金 5,000 万元以及本期债券全部本金自 2022 年 1 月 11 日至 2023 年 1 月 10 日期间利息，2023 年 11 月 11 日支付本期债券剩余全部本金 2023 年 1 月 11 日至 2023 年 11 月 10 日期间利息，2024 年 1 月 11 日支付本期债券剩余全部本金（即 9.50 亿元）2023 年 11 月 11 日（含）至 2024 年 1 月 11 日（不含）期间利息。本金兑付期限调整为自 2024 年 1 月 11 日起 48 个月，分别于 2026 年 7 月 11 日、2027 年 1 月 11 日、2027 年 7 月 11 日、2028 年 1 月 11 日支付本金兑付金额（截至 2025 年 1 月 11 日（不含）每张债券剩余面值（即 95 元）与该部分面值对应的应计未付利息之和乘以截至基准日后第一个付息日（不含）本期债券存续的债券张数）的 10%、10%、10%、70%。2024 年 11 月 11 日（含）至 2025 年 1 月 11 日（不含）的新增利息计入每张债券单价，不单独派发利息；2025 年 1 月 11 日（含）以后产生的利息不再单独付息，每期本金兑付金额截至兑付日的应计未付利息随本金兑付金额同时支付，利随本清。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人	中山证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	仅面向专业机构投资者公开发行
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	H19 宝龙 2
3、债券代码	151766.SH
4、发行日	2019 年 7 月 15 日
5、起息日	2019 年 7 月 15 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 1 月 15 日
8、债券余额	4.5864
9、截止报告期末的利率(%)	7.40
10、还本付息方式	本期债券的付息日期为 2020 年至 2022 年每年 7 月 15 日，2022 年 8 月 17 日兑付本金 3,000 万元以及本期

	债券全部本金自 2022 年 7 月 15 日至 2022 年 8 月 16 日期间利息，2023 年 1 月 16 日兑付本金 9,000 万元以及本期债券剩余全部本金 2022 年 8 月 17 日至 2023 年 1 月 14 日期间利息，2023 年 7 月 17 日兑付本期债券剩余全部本金 2023 年 1 月 15 日至 2023 年 7 月 14 日期间利息，2023 年 8 月 15 日兑付本金 1,200 万元以及本期债券全部剩余本金的 2023 年 7 月 15 日至 2023 年 8 月 14 日期间利息，2024 年 4 月 15 日支付剩余全部本金自 2023 年 8 月 15 日至 2024 年 1 月 14 日产生的应计未付利息，2024 年 8 月 26 日兑付本金 468 万元。2025 年 1 月 27 日兑付本金 468 万元。 2025 年 8 月 15 日兑付本金 4.68 亿元于 2024 年 1 月 15 日（含）至 2024 年 7 月 15 日（不含）期间的利息以及本金 4.6332 亿元于 2024 年 7 月 15 日（含）至 2025 年 1 月 15 日（不含）期间的利息，2025 年 7 月 15 日兑付剩余本金于 2025 年 1 月 15 日（含）至 2025 年 7 月 15 日（不含）期间的利息，2026 年 1 月 15 日兑付剩余本金于 2025 年 7 月 15 日（含）至 2026 年 1 月 15 日（不含）期间的利息，2026 年 7 月 15 日兑付剩余本金于 2026 年 1 月 15 日（含）至 2026 年 7 月 15 日（不含）期间的利息，2026 年 10 月 15 日兑付剩余本金的 10%及该等本金于 2026 年 7 月 15 日（含）至 2026 年 10 月 15 日（不含）期间的利息，2027 年 1 月 15 日剩余本金的 10%及该等本金于 2026 年 7 月 15 日（含）至 2027 年 1 月 15 日（不含）期间的利息，2027 年 4 月 15 日兑付剩余本金的 10%及该等本金于 2026 年 7 月 15 日（含）至 2027 年 4 月 15 日（不含）期间的利息，2027 年 7 月 15 日兑付剩余本金的 10%及该等本金于 2026 年 7 月 15 日（含）至 2027 年 7 月 15 日（不含）期间的利息，2027 年 10 月 15 日兑付剩余本金的 10%及该等本金于 2026 年 7 月 15 日（含）至 2027 年 10 月 15 日（不含）期间的利息，2028 年 1 月 15 日兑付剩余本金的 50%及该等本金于 2026 年 7 月 15 日（含）至 2028 年 1 月 15 日（不含）期间的利息。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中山证券有限责任公司、招商证券股份有限公司
13、受托管理人	中山证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	仅面向专业机构投资者非公开发行
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)
2、债券简称	H0 宝龙 04

3、债券代码	149194.SZ
4、发行日	2020 年 8 月 6 日
5、起息日	2020 年 8 月 7 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 2 月 7 日
8、债券余额	7.644
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。2025 年 3 月 1 日兑付本金 386.10 万元，2025 年 4 月 30 日兑付本金 386.10 万元，2025 年 7 月 7 日兑付本金 772.20 万元，2025 年 9 月 7 日兑付本金 7.80 亿元于 2024 年 2 月 7 日（含）至 2024 年 8 月 7 日（不含）期间的利息及本金 7.722 亿元于 2024 年 8 月 7 日（含）至 2025 年 2 月 7 日（不含）期间的利息。2025 年 8 月 7 日兑付剩余本金 7.56756 亿元于 2025 年 2 月 7 日（含）至 2025 年 8 月 7 日（不含）期间的利息；2026 年 2 月 7 日兑付剩余本金 7.56756 亿元于 2025 年 8 月 7 日（含）至 2026 年 2 月 7 日（不含）期间的利息；2026 年 8 月 7 日兑付剩余本金 7.56756 亿元于 2026 年 2 月 7 日（含）至 2026 年 8 月 7 日（不含）期间的利息；2026 年 11 月 7 日兑付本金 7.56756 亿元的 10%及该等本金于 2026 年 8 月 7 日（含）至 2026 年 11 月 7 日（不含）期间的利息；2027 年 2 月 7 日兑付本金 7.56756 亿元的 10%及该等本金于 2026 年 8 月 7 日（含）至 2027 年 2 月 7 日（不含）期间的利息；2027 年 5 月 7 日兑付本金 7.56756 亿元的 10%及该等本金于 2026 年 8 月 7 日（含）至 2027 年 5 月 7 日（不含）期间的利息；2027 年 8 月 7 日兑付本金 7.56756 亿元的 10%及该等本金于 2026 年 8 月 7 日（含）至 2027 年 8 月 7 日（不含）期间的利息；2027 年 11 月 7 日兑付本金 7.56756 亿元的 10%及该等本金于 2026 年 8 月 7 日（含）至 2027 年 11 月 7 日（不含）期间的利息；2028 年 2 月 7 日兑付本金 7.56756 亿元的 50%及该等本金于 2026 年 8 月 7 日（含）至 2028 年 2 月 7 日（不含）期间的利息。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	仅面向专业机构投资者公开发行
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

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	H21 宝龙 2
3、债券代码	175995.SH
4、发行日	2021 年 4 月 16 日
5、起息日	2021 年 4 月 16 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	—
7、到期日	2028 年 4 月 16 日
8、债券余额	14.96
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	2022 年 4 月 16 日支付本期债券全部本金自 2021 年 4 月 16 日至 2022 年 4 月 15 日期间利息，2023 年 4 月 16 日兑付回售本金 400 万元以及本期债券全部本金自 2022 年 4 月 16 日至 2023 年 4 月 15 日期间利息。本金兑付期限调整为自 2024 年 4 月 16 日起 48 个月，分别于 2026 年 10 月 16 日、2027 年 4 月 16 日、2027 年 10 月 16 日、2028 年 4 月 16 日支付本金兑付金额（截至 2024 年 4 月 16 日（不含）每张债券剩余面值（即 100 元）与该部分面值对应的应计未付利息之和乘以截至 2024 年 4 月 16 日本期债券存续的债券张数）的 10%、10%、10%、70%。本期债券剩余全部本金 2023 年 4 月 16 日（含）至 2024 年 4 月 16 日（不含）的新增利息计入每张债券单价，不单独派发利息；2024 年 4 月 16 日（含）至 2025 年 4 月 16 日（不含）的新增利息分别于 2025 年 10 月 16 日、2026 年 4 月 16 日兑付 50%、50%；2025 年 4 月 16 日（含）以后产生的利息不再单独付息，每期本金兑付金额截至兑付日的应计未付利息随本金兑付金额同时支付，利随本清。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人	中山证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	仅面向专业机构投资者公开发行
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

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	H21 宝龙 3
3、债券代码	188204.SH
4、发行日	2021 年 6 月 10 日
5、起息日	2021 年 6 月 10 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	—
7、到期日	2028 年 6 月 10 日
8、债券余额	4.70
9、截止报告期末的利率(%)	5.70

10、还本付息方式	2022 年 6 月 10 日支付本期债券全部本金自 2021 年 6 月 10 日至 2022 年 6 月 9 日期间利息，2023 年 6 月 10 日兑付本期债券全部本金的 2022 年 6 月 10 日至 2023 年 6 月 9 日期间利息。本金兑付期限调整为自 2024 年 6 月 10 日起 48 个月，分别于 2026 年 12 月 10 日、2027 年 6 月 10 日、2027 年 12 月 10 日、2028 年 6 月 10 日支付本金兑付金额（截至 2024 年 6 月 10 日（不含）每张债券剩余面值（即 100 元）与该部分面值对应的应计未付利息之和乘以截至 2024 年 6 月 10 日本期债券存续的债券张数）的 10%、10%、10%、70%。本期债券剩余全部本金 2023 年 6 月 10 日（含）至 2024 年 6 月 10 日（不含）的新增利息计入每张债券单价，不单独派发利息；2024 年 6 月 10 日（含）至 2025 年 6 月 10 日（不含）的新增利息分别于 2025 年 12 月 10 日、2026 年 6 月 10 日兑付 50%、50%；2025 年 6 月 10 日（含）以后产生的利息不再单独付息，每期本金兑付金额截至兑付日的应计未付利息随本金兑付金额同时支付，利随本清。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人	中山证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	仅面向专业机构投资者公开发行
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	175613.SH
债券简称	H21 宝龙 1
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	（1）条款具体约定内容 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。

	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。 （2）触发执行具体情况 报告期内未触发。
--	---

债券代码	149194. SZ
债券简称	H0 宝龙 04
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	（1）条款具体约定内容 投资者回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,投资者有权选择在本期债券存续期内第 2 个计息年度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 个计息年度付息日即为回售支付日,公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。 调整票面利率选择权: 发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后续期限的票面利率.发行人将于第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日,在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否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,则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。 （2）触发执行具体情况 报告期内未触发。

债券代码	175995. SH
债券简称	H21 宝龙 2
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	（1）条款具体约定内容 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。 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。 （2）触发执行具体情况 报告期内未触发。
--	---

债券代码	188204.SH
债券简称	H21 宝龙 3
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	（1）条款具体约定内容 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。 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。 （2）触发执行具体情况 报告期内未触发。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☒ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☐ 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

□适用 √不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：151766,SH

债券简称	H19 宝龙 2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券发行时未约定增信机制。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、足额偿付做出一系列安排，包括：制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务等，另外：根据公司于 2017 年 6 月 28 日召开的董事会及 2017 年 7 月 25 日出具的股东决定审议通过了《关于上海宝龙实业发展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、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4、与公司债券相关的公司主要负责人不得调离。2022 年公司召开持有人会议并决定将间接控股子公司无锡嘉御置业有限公司所持有的坐落于无锡市新吴区长江南路与新华路交汇处的无锡宝龙世家项目回款资金，包括但不限于出租、销售本项目所获得的所有资金在扣除开发贷、工程款、法定税费及其他必要的销售运营费用等成本之后将优先用于偿还“19 宝龙 02”的债券本金、利息及其他相关费用。2022 年公司召开持有人会议并决定将间接控股子公司无锡嘉御置业有限公司所持有的坐落于无锡市新吴区长江南路与新华路交汇处的无锡宝龙世家项目回款资金，包括但不限于出租、销售本项目所获得的所有资金在扣除开发贷、工程款、法定税费及其他必要的销售运营费用等成本之后将优先用于偿还“19 宝龙 02”的债券本金、利息及其他相关费用。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	良好

债券代码：149194.SZ

债券简称	H0 宝龙 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	宝龙地产控股就本期债券兑付作出全额收购承诺，发生以下任一情形时，债券持有人有权要求宝龙地产控股收购本期债券：1、在兑付日前的第 3 个交易日，发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本期债券；2、在本期债券存续期内，如债券持有人会议根据本期债券募集说明书的规定通过关于提前兑付债券的议案，而在债券持有人大会通过的提前兑付日前的第 3 个交易日，发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本期债券。如果债券持有人按照上述约定要求宝龙地产控股收购本期债券，在符合中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）相关法律法规及适用于宝龙地产控股的相关法律法规规定的前提下，宝龙地产控股将自行或指定宝龙地产控股实际控制的其他境内外子公司在兑付日/提前兑付日前全额收购本期债券。根据公司于 2017 年 6 月 12 日召开的董事会及 2017 年 7 月 3 日出具的股东决定审议通过了《关于上海宝龙实业发展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实施；3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4、与公司债券相关的公司主要负责人不得调离。根据发行人于 2022 年 10 月 26 日披露的《关于召开“20 宝龙 04”2022 年第二次债券持有人会议的通知》、于 2022 年 10 月 31 日披露的《上海宝龙实业发展（集团）有限公司“20 宝龙 04”2022 年第二次持有人会议决议的公告》，鉴于本期债券质押增信措施的办理现状，为稳妥推进为本期债券增加增信保障措施的工作，发行人承诺将以其子公司浙江宝龙星汇企业管理有限公司持有的杭州聚嵘企业管理有限公司 45%股权及上述股权对应的全部收益，为本期债券提供质押增信；上述增信保障措施适用本期债券全部未付本息之和。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	良好

债券代码：176513.SH

债券简称	H21 宝龙 1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信机制。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。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。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	良好

债券代码：175995.SH

债券简称	H21 宝龙 2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信机制。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。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。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	良好

债券代码：188204.SH

债券简称	H21 宝龙 3
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信机制。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。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。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	良好

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

☒ 适用 ☐ 不适用

名称	中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区金融大街 35 号 1 号楼 805 号
签字会计师姓名	武栋梁、刘永沂

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	151766.SH、175613.SH、175995.SH、188204.SH
债券简称	H19 宝龙 2、H21 宝龙 1、H21 宝龙 2、H21 宝龙 3
名称	中山证券有限责任公司
办公地址	上海市浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦 18 层
联系人	吉敏
联系电话	021-50801138

债券代码	149194.SZ
债券简称	H0 宝龙 04
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 26 层
联系人	张翀
联系电话	010-65051166

（三）资信评级机构

☐ 适用 ☒ 不适用

（四）报告期内中介机构变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☒其他审计意见

会计师事务所名称	中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	保留意见
所涉及的事项	如财务报表附注五、18、19、26、28、29 所述，截止 2024 年 12 月 31 日，宝龙实业的银行借款、债券及其他借款总额为人民币 287.15 亿元，其中人民币 52.97 亿元将于未来十二个月内到期偿还，违约及交叉违约债务金额合计 25.46 亿元，而宝龙实业的货币资金余额（包括受限货币资金）为人民币 30.60 亿元。上述情况表明宝龙实业的持续经营能力存在重大不确定性，可能无法在正常的经营过程中变现资产、清偿债务。宝龙实业 2024 年度财务报表未充分披露上述情况。
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	可能产生不利影响

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（1）会计政策变更

2023 年 10 月，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 17 号〉的通知》，明确了企业对于贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件，该等契约条件影响资产负债表日流动性的划分。资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，即使在资产负债表日之后才对该契约条件的遵循情况进行评估，影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，进而影响该负债在资产负债表日的流动性划分；企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件，不影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，与该负债在资产负债表日的流动性划分无关。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果按照准则规定该选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

2024 年 12 月，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 18 号〉的通知》（以下简称“解释 18 号”），明确不属于单项履约义务的保证类质量保证金的会计处理，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定，在确认预计负债的同时，将相关金额计入营业成本，并根据流动性列示预计负债。

执行上述会计政策变更对公司财务报表无影响。

（2）会计估计变更

无。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	库存现金、银行存款、其他货币资金	30.60	-29.12	
应收票据	商业承兑汇票、银行承兑汇票	0.03	100.00	主要系本期新增商业承兑汇票和银行承兑汇票
应收账款	应收售楼款、应收第三方租金和应收关联方及其他款项	15.98	-14.41	
预付款项	预付土地款、预付建筑款等	30.27	-1.97	
其他应收款	应收关联方往来款项、应收第三方往来款项、备用金及保证金	243.13	-3.88	
存货	在建开发产品、完工开发产品	503.01	-20.04	
合同资产	资本化销售佣金	1.22	43.98	主要系本期资本化销售佣金增加
其他流动资产	预缴税金	16.70	9.07	
长期股权投资	对天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司等合营企业和绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司等联营企业的投资	80.47	-0.13	
其他权益工具投资	对南京龙旭置业发展有限公司股权投资、扬州宝龙房地产有限公司股权投资	2.44	-30.85	主要系本期对绍兴柯桥聚毅房地产开发有限公司的股权投资分类为长期股权投资
投资性房地产	完工投资物业、在建投资物业	626.26	-4.19	

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
固定资产	房屋及建筑物、运输设备、电子及其他设备	28.06	-13.30	
在建工程	宁波龙信项目酒店、南通项目酒店、南京和燕路项目酒店等	6.58	25.74	
使用权资产	房屋及建筑物	0.04	-57.47	主要系本期处置部分房屋及建筑物
无形资产	土地使用权	14.31	1.56	
递延所得税资产	可抵扣亏损、信用减值损失、资产减值准备	9.71	-9.74	

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	30.60	12.27		40.10
存货	503.01	181.47		36.08
固定资产	28.06	10.91		38.86
无形资产	14.31	4.13		28.84
投资性房地产	626.26	310.66	626.26	49.61
长期股权投资	80.47	26.73		33.22
合计	1,282.71	546.16	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

无

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 68.53 亿元和 73.27 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 6.92%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	20.61		51.83	72.44	98.87%
银行贷款		0.83		0.83	1.13%
非银行金融机构贷款					
其他有息债务					
合计	20.61	0.83	51.83	73.27	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 41.52 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 20.48 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 296.60 亿元和 287.19 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.17%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	20.61	0.66	65.02	86.29	30.05%
银行贷款	1.53	24.32	154.10	179.95	62.66%
非银行金融机构贷款					
其他有息债务	4.16	1.57	15.22	20.95	7.29%
合计	26.30	26.55	234.34	287.19	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 41.52 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 20.48 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债务名称 (如为公司信用类债券的, 则填写债券代码和简称)	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
银行借款	无锡英聚房地产有限公司	银行	1.53	本息均逾期	到期未偿还	1.53	发行人后续将与债权人积极沟通债务解决方案
20 宝龙 MTN001	上海宝龙实业发展（集团）有限公司	机构投资者	6.61	本息均逾期	交叉违约	6.61	
21 宝龙 MTN001	上海宝龙实业发展（集团）有限公司	机构投资者	9.00	本息均逾期	交叉违约	9.00	
19 宝龙 MTN002	上海宝龙实业发展（集团）有限公司	机构投资者	5.00	本息均逾期	交叉违约	5.00	
其他借款	常州宝龙置业发展有限公司	金融机构	1.99	本息均逾期	到期未偿还	1.99	

债务名称 (如为公司信用类债券的, 则填写债券代码和简称)	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
其他借款	珠海宝龙房地产开发经营有限公司	金融机构	1.62	本息均逾期	交叉违约	1.62	
其他借款	宝龙星创实业（杭州）有限公司	金融机构	0.41	本息均逾期	到期未偿还	0.41	
其他借款	宁波奉化宝龙华祥置业有限公司	金融机构	0.14	本息均逾期	交叉违约	0.14	

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	0.55	1.52	-63.59	主要系本期抵押借款减少
应付票据	1.33	2.10	-36.76	主要系本期商业承兑汇票减少
应付账款	98.64	115.94	-14.92	
合同负债	176.24	256.99	-31.42	主要系本期对第三方物业销售的收款减少
应付职工薪酬	0.27	0.39	-32.36	主要系本期应付职工工资、奖金、津贴和补贴减少
应交税费	155.64	152.01	2.39	
其他应付款	276.17	283.59	-2.62	
一年内到期的非流动负债	52.45	72.11	-27.26	
其他流动负债	14.92	12.60	18.41	
长期借款	169.11	161.06	5.00	
应付债券	65.07	61.91	5.10	
租赁负债	0.01	17.21	-99.93	主要系本期租赁付款额减少
递延所得税负债	61.50	66.06	-6.90	

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况**（一）基本情况**

报告期利润总额：-46.77 亿元

报告期非经常性损益总额：-20.10 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二）投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：64.28 亿元

报告期末对外担保的余额：49.55 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-14.73 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：41.91 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☒是 ☐否

原告姓名（名称）	被告姓名（名称）	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额（如有，亿元）	目前所处的诉讼程序
-	上海宝龙实业发展（集团）有限公司，上海展梅实业发展有限公司	公司债券交易纠纷	2024 年 12 月 12 日	上海金融法院	1.06	一审中
中国农业银行股份有限公司	上海宝龙实业发展（集团）有限公司，天长宝龙泰丰房地产开发有限公司，无锡嘉御置业有限公司等	金融借款合同纠纷	2024 年 3 月 21 日	江苏省无锡市中级人民法院	0.98	一审已判决
平安银行股份有限公司	上海宝龙实业发展集团有限公司，天	金融借款合同纠纷	2024 年 6 月 27 日	江苏省无锡市梁溪	0.73	一审中

有 限 公 司 南 京 分 行	长宝龙泰丰房地产开发有限公司,无锡嘉御置业有限公司等			区 人 民 法 院		
深 圳 联 新 投 资 管 理 有 限 公 司	上海宝龙实业发展（集团）有限公司,杭州展骥商业发展有限公司,珠海宝龙房地产开发经营有限公司等	国 内 非 涉 外 仲 裁 裁 决	2024 年 3 月 12 日（首次执行时间）	山 东 省 青 岛 市 中 级 人 民 法 院	7.06	执行中
-	-	金 融 借 款 合 同 纠 纷	-	江 门 市 仲 裁 委	2.57	仲裁中
-	上海宝龙商业地产管理有限公司,上海宝龙实业发展（集团）有限公司,上海泓来实业发展有限公司等	国 内 涉 外 仲 裁 裁 决	2024 年 3 月 12 日（首次执行时间）	山 东 省 青 岛 市 中 级 人 民 法 院	10.69	执行中
-	上海宝龙实业发展（集团）有限公司,上海贤通置业有限公司,浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	金 融 借 款 合 同 纠 纷	2024 年 10 月 30 日（首次执行时间）	浙 江 省 湖 州 市 中 级 人 民 法 院	1.17	执行中
-	上海宝龙实业发展（集团）有限公司	金 融 借 款 合 同 纠 纷	-	山 东 省 青 岛 市 中 级 人 民 法 院	12.55	一审中
交 银 国 际 信 托 有 限 公 司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司,上海宝龙展飞房地产开发有限公司,南京宝龙鑫晟房地产开发有限公司,南京龙谦实业发展有限公司,灵璧宝龙泰熠房地产开发有限公司	合 同 纠 纷	2023 年 12 月 7 日（首次执行时间）	上 海 金 融 法 院	1.02	执行中

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

十二、 其他专项品种公司债券事项

不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

大公国际资信评估有限公司决定终止对宝龙实业主体及“21 宝龙 03”和“21 宝龙 MTN001”的债项信用评级，自 2024 年 2 月 23 日起，大公国际资信评估有限公司将不再更新宝龙实业主体及“21 宝龙 03”和“21 宝龙 MTN001”的信用评级结果。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://my.sse.com.cn/uc/view/index.shtml>。

（以下无正文）

(本页无正文，为《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公司债券年度报告(2024 年)》盖章页)

上海宝龙实业发展（集团）有限公司



2025 年 4 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,060,156,207.50	4,317,657,458.93
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	2,550,000.00	
应收账款	1,598,413,339.83	1,867,519,687.89
应收款项融资		
预付款项	3,027,400,185.06	3,088,227,447.15
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	24,313,013,964.73	25,293,339,560.67
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	50,300,697,524.25	62,907,425,095.08
合同资产	121,682,107.09	84,510,939.05
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,670,042,066.33	1,531,190,396.64
流动资产合计	84,093,955,394.79	99,089,870,585.41
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,046,916,247.52	8,057,690,271.57
其他权益工具投资	243,706,715.26	352,423,835.46

其他非流动金融资产		
投资性房地产	62,625,784,554.68	65,366,079,083.90
固定资产	2,806,493,052.72	3,236,991,135.73
在建工程	658,218,166.02	523,461,437.40
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,239,372.00	9,968,441.00
无形资产	1,431,394,718.94	1,409,437,626.56
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	970,545,719.81	1,075,236,207.99
其他非流动资产		550,627,691.24
非流动资产合计	76,787,298,546.95	80,581,915,730.85
资产总计	160,881,253,941.74	179,671,786,316.26
流动负债：		
短期借款	55,160,000.00	151,500,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	132,879,495.93	210,111,418.49
应付账款	9,864,040,886.25	11,593,740,094.78
预收款项		
合同负债	17,624,469,558.21	25,699,442,722.84
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	26,710,109.15	39,487,151.57
应交税费	15,564,021,425.49	15,200,802,833.50
其他应付款	27,617,018,092.20	28,359,464,900.52
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,245,330,721.87	7,211,134,877.30
其他流动负债	1,492,248,063.25	1,260,204,761.20
流动负债合计	77,621,878,352.35	89,725,888,760.20

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	16,911,445,809.50	16,106,096,017.00
应付债券	6,507,035,867.56	6,191,453,158.48
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,287,509.00	1,721,385,568.00
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	6,150,049,577.49	6,605,744,875.51
其他非流动负债		
非流动负债合计	29,569,818,763.55	30,624,679,618.99
负债合计	107,191,697,115.90	120,350,568,379.19
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,183,562,244.49	4,183,562,244.49
其他权益工具		500,000,000.00
其中：优先股		
永续债		500,000,000.00
资本公积	520,681,174.11	521,119,172.36
减：库存股		
其他综合收益	378,926,339.63	302,964,179.79
专项储备		
盈余公积	568,683,704.91	568,683,704.91
一般风险准备		
未分配利润	27,859,371,532.69	32,449,064,365.27
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	33,511,224,995.83	38,525,393,666.82
少数股东权益	20,178,331,830.01	20,795,824,270.25
所有者权益（或股东权益）合计	53,689,556,825.84	59,321,217,937.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计	160,881,253,941.74	179,671,786,316.26

公司负责人：晏智敏 主管会计工作负责人：晏智敏 会计机构负责人：冯东成

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	37,225,599.92	100,474,185.36
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	383,287,206.88	247,429,189.93
应收款项融资		
预付款项	2,398,781.15	17,236,019.20
其他应收款	17,725,256,142.33	17,921,612,880.05
其中：应收利息		
应收股利		
存货	429,288,226.88	432,504,724.97
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	18,577,455,957.16	18,719,256,999.51
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	18,531,905,387.48	18,607,075,947.28
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	5,738.06	9,016,443.77
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	63,697,116.00	32,352.30
其他非流动资产		
非流动资产合计	18,595,608,241.54	18,616,124,743.35
资产总计	37,173,064,198.70	37,335,381,742.86
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	68,378,913.78	82,099,035.08
预收款项		
合同负债	260,255,705.11	376,697,340.01
应付职工薪酬	4,783,073.04	10,237,168.08
应交税费	52,708,041.40	53,455,018.88
其他应付款	9,331,895,092.42	9,124,065,126.55
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,143,951,913.00	1,865,552,497.55
其他流动负债		
流动负债合计	11,861,972,738.75	11,512,106,186.15
非流动负债：		
长期借款		84,000,000.00
应付债券	5,183,366,410.64	4,903,858,876.38
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,183,366,410.64	4,987,858,876.38
负债合计	17,045,339,149.39	16,499,965,062.53
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,183,562,244.49	4,183,562,244.49
其他权益工具		500,000,000.00
其中：优先股		
永续债		500,000,000.00
资本公积	13,177,956,151.55	13,177,956,151.55
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	568,683,704.91	568,683,704.91

未分配利润	2,197,522,948.36	2,405,214,579.38
所有者权益（或股东权益）合计	20,127,725,049.31	20,835,416,680.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计	37,173,064,198.70	37,335,381,742.86

公司负责人：晏智敏 主管会计工作负责人：晏智敏 会计机构负责人：冯东成

合并利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	17,734,510,989.56	19,612,447,277.90
其中：营业收入	17,734,510,989.56	19,612,447,277.90
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	15,473,084,325.31	16,610,650,403.79
其中：营业成本	12,827,564,742.67	13,588,132,731.18
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	360,096,065.34	563,348,695.07
销售费用	502,098,407.59	805,452,684.23
管理费用	710,937,837.02	898,156,939.30
研发费用		
财务费用	1,072,387,272.69	755,559,354.01
其中：利息费用	1,080,417,564.01	775,407,543.86
利息收入	25,055,863.03	51,903,188.78
加：其他收益	242,466.21	2,268,228.09
投资收益（损失以“－”号填列）	214,503,951.73	1,345,595,763.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	213,140,424.73	1,414,023,740.05
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-3,223,465,294.95	-849,575,863.93
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-156,061,628.72	-114,658,208.50
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-4,284,001,438.92	-3,637,019,455.34
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	523,192,922.86	158,528,445.18
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-4,664,162,357.54	-93,064,217.39
加: 营业外收入	105,919,224.40	64,832,609.33
减: 营业外支出	118,560,687.35	454,654,459.41
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	-4,676,803,820.49	-482,886,067.47
减: 所得税费用	-19,406,645.80	-35,343,116.39
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	-4,657,397,174.69	-447,542,951.08
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-4,657,397,174.69	-447,542,951.08
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	-4,490,782,759.07	-1,003,844,022.86
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-166,614,415.62	556,301,071.78
六、其他综合收益的税后净额	75,962,159.84	-14,995,930.34
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	75,962,159.84	-14,995,930.34
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	76,139,032.24	-14,960,687.15
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	76,139,032.24	-14,960,687.15
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-176,872.40	-35,243.19
(1) 权益法下可转损益的其他综		

合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-176,872.40	-35,243.19
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-4,581,435,014.85	-462,538,881.42
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-4,414,820,599.23	-1,018,839,953.20
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-166,614,415.62	556,301,071.78
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-32,125,608.90 元，上期被合并方实现的净利润为：-41,048,810.65 元。

公司负责人：晏智敏 主管会计工作负责人：晏智敏 会计机构负责人：冯东成

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	103,337,838.61	327,002,775.65
减：营业成本	25,886,038.70	14,138,218.37
税金及附加	967,182.00	785,043.29
销售费用		
管理费用	137,628,518.59	205,039,164.21
研发费用		
财务费用	203,409,215.93	77,241,391.62
其中：利息费用	205,428,050.86	76,919,725.18
利息收入	3,704,033.61	4,497,866.92
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填	-6,940,596.47	332,226,704.83

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,304,123.47	-2,585,208.51
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,108,291.49	-95,602.07
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-273,602,004.57	361,930,060.92
加：营业外收入	1,804,253.00	1,323,226.69
减：营业外支出		1,717.08
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-271,797,751.57	363,251,570.53
减：所得税费用	-64,106,120.55	7,747,764.95
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-207,691,631.02	355,503,805.58
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-207,691,631.02	355,503,805.58
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-207,691,631.02	355,503,805.58
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：晏智敏 主管会计工作负责人：晏智敏 会计机构负责人：冯东成

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	12,059,976,264.38	15,861,621,004.58
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	68,118,888.99	143,263,457.46
收到其他与经营活动有关的现金	3,969,412,089.44	1,647,661,837.76
经营活动现金流入小计	16,097,507,242.81	17,652,546,299.80

购买商品、接受劳务支付的现金	6,024,546,692.77	8,894,493,248.06
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	610,571,813.52	819,521,832.34
支付的各项税费	1,073,422,005.62	1,806,807,349.58
支付其他与经营活动有关的现金	5,396,459,961.35	5,011,881,204.50
经营活动现金流出小计	13,105,000,473.26	16,532,703,634.48
经营活动产生的现金流量净额	2,992,506,769.55	1,119,842,665.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	255,768,000.00	37,821,363.78
取得投资收益收到的现金	1,363,527.00	2,311,851.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	125,000,000.00	1,022,080,700.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		125,550,110.93
收到其他与投资活动有关的现金	3,295,838,275.90	2,521,334,516.75
投资活动现金流入小计	3,677,969,802.90	3,709,098,543.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,438,216,972.53	1,468,459,913.22
投资支付的现金	65,000,000.00	447,718,061.15
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	2,843,383,730.95	1,056,401,621.04
投资活动现金流出小计	5,346,600,703.48	2,972,579,595.41
投资活动产生的现金流量净额	-1,668,630,900.58	736,518,947.70
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		22,509,300.00
其中：子公司吸收少数股东投		22,509,300.00

资收到的现金		
取得借款收到的现金	729,862,000.00	2,139,562,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,198,284,536.22	4,428,321,963.61
筹资活动现金流入小计	1,928,146,536.22	6,590,393,263.61
偿还债务支付的现金	1,936,679,107.82	5,369,961,968.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,631,742,898.00	3,251,079,465.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	416,316,022.87	1,391,813,912.28
支付其他与筹资活动有关的现金	890,631,023.97	815,022,070.42
筹资活动现金流出小计	4,459,053,029.79	9,436,063,504.57
筹资活动产生的现金流量净额	-2,530,906,493.57	-2,845,670,240.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	6,087.00	28,191.81
五、现金及现金等价物净增加额	-1,207,024,537.60	-989,280,436.13
加：期初现金及现金等价物余额	3,039,987,578.92	4,029,268,015.05
六、期末现金及现金等价物余额	1,832,963,041.32	3,039,987,578.92

公司负责人：晏智敏 主管会计工作负责人：晏智敏 会计机构负责人：冯东成

母公司现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	53,783,106.08	334,869,952.52
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,013,569,356.36	6,740,158,977.74
经营活动现金流入小计	1,067,352,462.44	7,075,028,930.26
购买商品、接受劳务支付的现金	21,410,269.94	41,145,899.63
支付给职工及为职工支付的现金	108,626,326.12	148,648,864.28
支付的各项税费	6,796,373.27	6,591,495.44
支付其他与经营活动有关的现金	1,030,468,813.61	6,192,953,034.56
经营活动现金流出小计	1,167,301,782.94	6,389,339,293.91

经营活动产生的现金流量净额	-99,949,320.50	685,689,636.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		3,305,220.00
取得投资收益收到的现金	1,363,527.00	334,811,851.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	141,318.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,504,845.00	338,117,071.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,796.23
投资支付的现金	200,000.00	200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		11,409,999.99
投资活动现金流出小计	200,000.00	11,618,796.22
投资活动产生的现金流量净额	1,304,845.00	326,498,274.78
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	112,169,764.91	176,729,900.11
筹资活动现金流入小计	112,169,764.91	276,729,900.11
偿还债务支付的现金	14,580,000.00	758,696,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,570,975.09	523,152,582.85
支付其他与筹资活动有关的现金	200,000.00	1,000,000.00
筹资活动现金流出小计	19,350,975.09	1,282,848,582.85
筹资活动产生的现金流量净额	92,818,789.82	-1,006,118,682.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	38.77	301.45
五、现金及现金等价物净增加额	-5,825,646.91	6,069,529.84
加：期初现金及现金等价物余额	8,605,845.09	2,536,315.25
六、期末现金及现金等价物余额	2,780,198.18	8,605,845.09

公司负责人：晏智敏 主管会计工作负责人：晏智敏 会计机构负责人：冯东成

