

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
公司债券年度报告
（2020 年）

二〇二一年四月

重要提示

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，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、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。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

（一） 房地产价格波动风险

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

（二） 存货出售的不确定性风险

2019年和2020年末，公司存货分别为4,543,053.70万元和4,958,485.99万元，占公司总资产的比例分别为29.88%和28.31%。公司存货主要为房地产类存货，主要包括在建开发产品和已完工开发产品。公司的房地产开发项目覆盖城市广，受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业继续调控，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对公司房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性，公司存在一定的存货跌价风险。

截至本报告出具日，公司面临的风险因素与本公司发行的各期债券募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	9
第二节 公司债券事项.....	10
一、 债券基本信息.....	10
二、 募集资金使用情况.....	15
三、 报告期内资信评级情况.....	20
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	20
五、 偿债计划.....	25
六、 专项偿债账户设置情况.....	29
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	32
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	32
第三节 业务经营和公司治理情况.....	38
一、 公司业务和经营情况.....	38
二、 投资状况.....	41
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	41
四、 公司治理情况.....	41
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	42
第四节 财务情况.....	42
一、 财务报告审计情况.....	42
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	42
三、 合并报表范围调整.....	42
四、 主要会计数据和财务指标.....	42
五、 资产情况.....	44
六、 负债情况.....	45
七、 利润及其他损益来源情况.....	47
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	47
九、 对外担保情况.....	47
第五节 重大事项.....	48
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	48
二、 关于破产相关事项.....	48
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	48
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	48
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	48
一、 发行人为可交换债券发行人.....	48
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	49
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	49
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	49
五、 其他特定品种债券事项.....	49
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	49
第八节 备查文件目录.....	50
财务报表.....	52

附件一： 发行人财务报表.....	52
担保人财务报表.....	64

释义

发行人、公司、本公司或上海宝龙实业	指	上海宝龙实业发展（集团）有限公司
宝龙地产控股	指	宝龙地产控股有限公司（香港上市代码：1238.HK）
存续债券、相关债券	指	“16宝龙03”、18宝龙01、“19宝龙02”、“19宝龙G1”、“20宝龙01”、“20宝龙02”、“20宝龙04”、“21宝龙01”
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司章程》	指	《上海宝龙实业发展（集团）有限公司章程》
董事会	指	上海宝龙实业发展（集团）有限公司董事会
报告期	指	2020年1-12月
上年同期	指	2019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（2020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 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	上海宝龙实业发展（集团）有限公司
中文简称	宝龙实业
外文名称（如有）	ShanghaiBaolongIndustryDevelopmentCo.,Ltd.
外文缩写（如有）	-
法定代表人	许健康
注册地址	上海市闵行区七莘路 1855 号第 1 幢 4 层 02 室
办公地址	上海市闵行区新镇路 1399 号宝龙大厦 8 楼
办公地址的邮政编码	201100
公司网址	-
电子信箱	dingchuan1@powerlong.com

二、信息披露事务负责人

姓名	贺旭光
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	副总经理兼财务总监
联系地址	上海市闵行区新镇路 1399 号宝龙大厦
电话	021-51759999
传真	021-51752222
电子信箱	dingchuan1@powerlong.com

三、信息披露网址及置备地

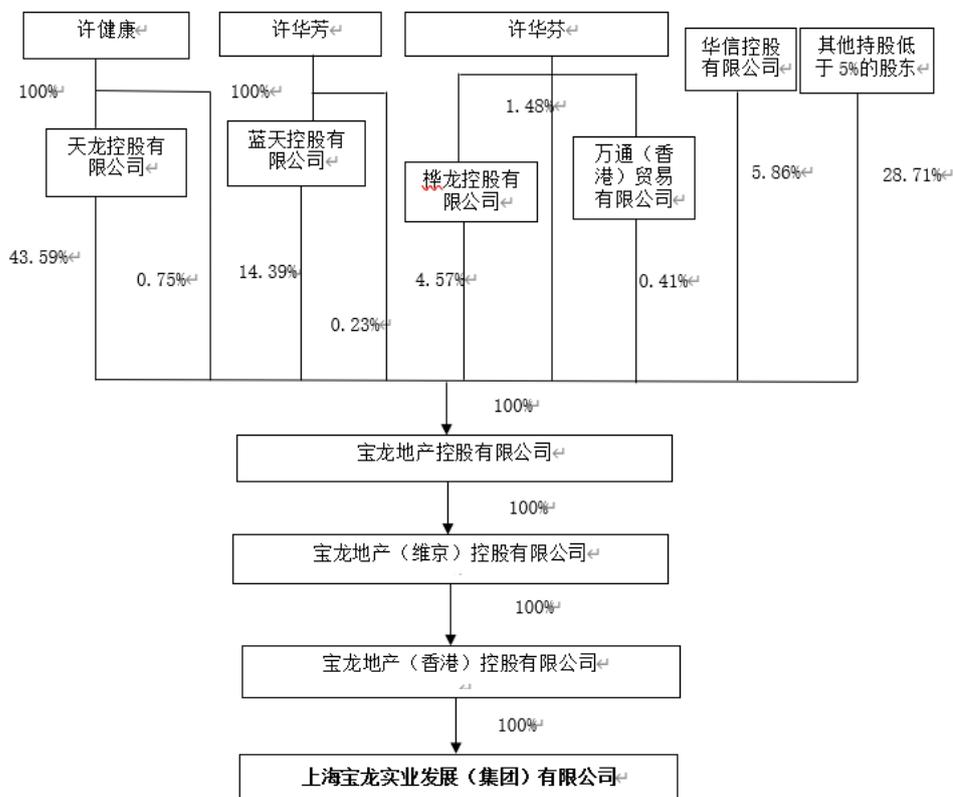
登载年度报告的交易场所网站网址	www.szse.cn、www.sse.com.cn
年度报告备置地	上海证券交易所（www.sse.com.cn）和深圳证券交易所网站（www.szse.cn）及本公司办公地

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：宝龙地产（香港）控股有限公司

报告期末实际控制人名称：许健康

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



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

因人事调整，施思妮不再担任上海宝龙实业发展（集团）有限公司监事职务，廖明舜不再担任本公司副总经理、财务总监职务。

根据公司股东决定、董事会决议以及公司印发的《关于廖明舜、贺旭光先生的任免通知》，由廖明舜担任监事，贺旭光担任本公司副总经理、财务总监。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市静安区威海路755号25楼
签字会计师姓名	董毅强、李波

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	112430.SZ
债券简称	16宝龙03
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闻路669号博华广场33层
联系人	陈心昊
联系电话	021-38677925

债券代码	150908.SH、151766.SH、163008.SH、163138.SH、175613.SH
债券简称	18宝龙01、19宝龙02、19宝龙G1、20宝龙01、21宝龙01
名称	中山证券有限责任公司
办公地址	上海市浦东新区世纪大道210号二十一世纪大厦十层
联系人	徐丽君
联系电话	021-50801138

债券代码	112884.SZ、149066.SZ、149194.SZ
债券简称	19宝龙01、20宝龙02、20宝龙04
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
联系人	张翀
联系电话	010-65051166

（三）资信评级机构

债券代码	112884.SZ、163138.SH、149066.SZ、149194.SZ、163008.SH、112430.SZ
债券简称	19宝龙01、20宝龙01、20宝龙02、20宝龙04、19宝龙G1、16宝龙03
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街PICC大厦12层

债券代码	175613.SH
债券简称	21宝龙01
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街PICC大厦12层

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第二节 公司债券事项**一、债券基本信息**

单位：亿元币种：人民币

1、债券代码	112430.SZ
2、债券简称	16宝龙03
3、债券名称	上海宝龙实业发展（集团）有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）
4、发行日	2016年8月24日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年8月24日
8、债券余额	0.11
9、截至报告期末的利率(%)	5.25
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格机构投资者公开发行
13、报告期内付息兑付情况	本期债券按年计息，不计复利，已于2020年8月24日完成第四次付息，向投资者支付利息169.588万元；已支付回售款0.21亿元本金。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	附第2年末和第4年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。2020年7月发行人选择不调整票面利率，投资者回售金额0.21亿元，已于2020年8月24日支付回售部分本金和利息。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	2020年7月投资者回售0.21亿元，公司已于2020年8月24日支付回售部分本金和利息。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150908.SH
2、债券简称	18宝龙01
3、债券名称	上海宝龙实业发展（集团）有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2018年12月13日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年12月13日
8、债券余额	10.00

9、截至报告期末的利率(%)	6.60
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	仅面向专业机构投资者非公开发行
13、报告期内付息兑付情况	本期债券采用单利按年计息，不计复利。已于2020年12月14日完成第二次付息，向投资者支付利息7,500.00万元。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	债券期限3年期，附有第2年发行人调整票面利率选择权。2020年12月13日，本期债券票面利率由7.50%调整至6.60%。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	债券期限3年期，附有第2年投资人回售选择权。2020年12月14日，本期债券回售金额为46,650.00万元，后完成转售债券46,650.00万元。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	112884.SZ
2、债券简称	19宝龙01
3、债券名称	上海宝龙实业发展(集团)有限公司2019年公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)
4、发行日	2019年3月28日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年4月1日
8、债券余额	0.00
9、截至报告期末的利率(%)	7.20
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格机构投资者公开发行
13、报告期内付息兑付情况	本期债券采用单利按年计息，不计复利。已于2021年4月1日完成本息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	151766.SH
2、债券简称	19 宝龙 02
3、债券名称	上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2019 年 7 月 15 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2022 年 7 月 15 日
8、债券余额	6.00
9、截至报告期末的利率(%)	7.40
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	仅面向专业机构投资者非公开发行
13、报告期内付息兑付情况	本期债券采用单利按年计息，不计复利。已于 2020 年 7 月 15 日完成第一次付息，向投资者支付利息 4,440.00 万元
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	163008.SH
2、债券简称	19 宝龙 G1
3、债券名称	上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）
4、发行日	2019 年 11 月 20 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 11 月 20 日
7、到期日	2024 年 11 月 20 日
8、债券余额	10.70
9、截至报告期末的利率(%)	7.20
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	仅面向专业机构投资者公开发行
13、报告期内付息兑付情况	本期债券采用单利按年计息，不计复利。已于 2020 年 11 月 20 日完成第一次付息，向投资者支付利息 7,704.00 万元
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发。
15、报告期内投资者回售选	报告期内尚未触发。

择权的触发及执行情况	
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	163138.SH
2、债券简称	20宝龙01
3、债券名称	上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）
4、发行日	2020年1月20日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年1月20日
7、到期日	2025年1月20日
8、债券余额	9.30
9、截至报告期末的利率(%)	6.67
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	仅面向专业机构投资者公开发行
13、报告期内付息兑付情况	本期债券采用单利按年计息，不计复利。已于2020年1月20日完成第一次付息，向投资者支付利息7,704.00万元
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	149066.SZ
2、债券简称	20宝龙02
3、债券名称	上海宝龙实业发展（集团）有限公司2020年公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）
4、发行日	2020年3月18日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年3月20日
7、到期日	2023年3月20日
8、债券余额	15.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.00
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格机构投资者公开发行
13、报告期内付息兑付情况	报告期内暂未开始兑付兑息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	149194.SZ
2、债券简称	20宝龙04
3、债券名称	上海宝龙实业发展（集团）有限公司2020年公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）
4、发行日	2020年8月6日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年8月7日
7、到期日	2023年8月7日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格机构投资者公开发行
13、报告期内付息兑付情况	报告期内暂未开始兑付兑息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175613.SH
2、债券简称	21宝龙01
3、债券名称	上海宝龙实业发展(集团)有限公司公开发行2021年公司债券(第一期)
4、发行日	2021年1月11日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023年1月11日
7、到期日	2026年1月11日

8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.60
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	仅面向专业机构投资者公开发行
13、报告期内付息兑付情况	报告期内暂未开始兑付兑息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：万元币种：人民币

债券代码：112430.SZ

债券简称	16 宝龙 03
募集资金专项账户运作情况	用于补充公司营运资金与偿还公司债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	79,040.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本年度报告出具之日，本期债券募集资金 79,040.00 万元已全部使用完毕。本次债券募集资金履行了公司内部审批程序，用于偿还公司债务及补充流动资金需求。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元币种：人民币

债券代码：150908.SH

债券简称	18 宝龙 01
募集资金专项账户运作情况	用于偿还公司债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	100,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截止本报告出具之日，本期债券募集资金扣除费用之后，已全部使用完毕。公司调整募集资金使用计划已按照募集说明书约定履行相应程序。公司已与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行、债券受托管理人中山证券

	<p>有限责任公司签订《上海宝龙实业发展（集团）有限公司与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行和中山证券有限责任公司签订之上海宝龙实业发展（集团）有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》，公司严格按照监管约定使用募集资金，具体如下：公司在使用募集资金前以原件或指定传真发送传真件或指定邮箱发送扫描件等书面形式向债券受托管理人、监管银行提交划款指令，并附相关的用款凭证或按照监管协议约定提供书面情况说明，同时通知债券受托管理人、监管银行。债券受托管理人在审核用款凭证后以书面形式向公司及监管银行发送划款通知书，监管银行在收到债券受托管理人的确认募集资金用途符合约定的划款通知书并经表面性审查一致后，办理募集资金划转。</p>
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元币种：人民币

债券代码：112884.SZ

债券简称	19宝龙01
募集资金专项账户运作情况	募集资金用于住房租赁项目建设及补充公司营运资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	30,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截止本报告出具之日，本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金履行了公司内部审批程序，用于住房租赁项目投资和补充公司营运资金。公司已与交通银行股份有限公司上海长宁支行、债券受托管理人中国国际金融股份有限公司签订《上海宝龙实业发展（集团）有限公司2019年公开发行住房租赁专项公司债券募集资金三方监管协议》，公司严格按照监管约定使用募集资金。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元币种：人民币

债券代码：151766.SH

债券简称	19宝龙02
募集资金专项账户运作情况	用于偿还公司债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	60,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截止本报告出具之日，本期债券募集资金扣除费用之后，已全部使用完毕。公司调整募集资金使用计划已按照

	募集说明书约定履行相应程序。公司已与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行、债券受托管理人中山证券有限责任公司签订《上海宝龙实业发展（集团）有限公司与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行和中山证券有限责任公司签订之上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》，公司严格按照监管约定使用募集资金，具体如下：公司在使用募集资金前以原件或指定传真发送传真件或指定邮箱发送扫描件等书面形式向债券受托管理人、监管银行提交划款指令，并附相关的用款凭证或按照监管协议约定提供书面情况说明，同时通知债券受托管理人、监管银行。债券受托管理人在审核用款凭证后以书面形式向公司及监管银行发送划款通知书，监管银行在收到债券受托管理人的确认募集资金用途符合约定的划款通知书并经表面性审查一致后，办理募集资金划转。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元币种：人民币

债券代码：163008.SH

债券简称	19 宝龙 G1
募集资金专项账户运作情况	用于偿还公司发行的熊猫债 16 宝龙 03（145208.SH），与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	107,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截止本报告出具之日，本期债券募集资金扣除费用之后，已全部使用完毕。公司已与中国建设银行股份有限公司厦门市分行、债券受托管理人中山证券有限责任公司签订《上海宝龙实业发展（集团）有限公司与中国建设银行股份有限公司厦门市分行和中山证券有限责任公司签订之上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》，公司严格按照监管约定使用募集资金，具体如下：公司在使用募集资金前以原件或指定传真发送传真件或指定邮箱发送扫描件等书面形式向债券受托管理人、监管银行提交划款指令，并附相关的用款凭证或按照监管协议约定提供书面情况说明，同时通知债券受托管理人、监管银行。债券受托管理人在审核用款凭证后以书面形式向公司及监管银行发送划款通知书，监管银行在收到债券受托管理人的确认募集资金用途符合约定的划款通知书并经表面性审查一致后，办理募集资金划转。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成	不适用

整改及整改情况（如有）	
-------------	--

单位：万元币种：人民币

债券代码：163138.SH

债券简称	20 宝龙 01
募集资金专项账户运作情况	用于偿还公司发行的熊猫债 16 宝龙 03（145208.SH），与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	93,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截止本报告出具之日，本期债券募集资金扣除费用之后，已全部使用完毕。公司已与兴业银行股份有限公司上海华山支行、债券受托管理人中山证券有限责任公司签订《上海宝龙实业发展（集团）有限公司与兴业银行股份有限公司上海华山支行和中山证券有限责任公司签订之上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》，公司严格按照监管约定使用募集资金，具体如下：公司在募集使用前以原件或指定传真发送传真件或指定邮箱发送扫描件等书面形式向债券受托管理人、监管银行提交划款指令，并附相关的用款凭证或按照监管协议约定提供书面情况说明，同时通知债券受托管理人、监管银行。债券受托管理人在审核用款凭证后以书面形式向公司及监管银行发送划款通知书，监管银行在收到债券受托管理人的确认募集资金用途符合约定的划款通知书并经表面性审查一致后，办理募集资金划转。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元币种：人民币

债券代码：149066.SZ

债券简称	20 宝龙 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金用于住房租赁项目建设及补充公司营运资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	150,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截止本报告出具之日，本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金履行了公司内部审批程序，用于住房租赁项目投资和补充公司营运资金。公司已与交通银行股份有限公司上海长宁支行、债券受托管理人中国国际金融股份有限公司签订《上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2019 年公开发行住房租赁专项公司债券募集资金三方监管协议》，公司严格按照监管约定使用募集资金。
募集资金是否存在违规使用及	否

具体情况（如有）	
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元币种：人民币

债券代码：149194.SZ

债券简称	20 宝龙 04
募集资金专项账户运作情况	募集资金用于住房租赁项目建设及补充公司营运资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	100,000.00
募集资金期末余额	0.907056
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截止本年度报告出具之日，本期债券募集资金余额为0.907056万元，其余部分履行了公司内部审批程序，用于住房租赁项目投资和补充公司营运资金。公司已与交通银行股份有限公司上海长宁支行、债券受托管理人中国国际金融股份有限公司签订《上海宝龙实业发展（集团）有限公司2019年公开发行住房租赁专项公司债券募集资金三方监管协议》，公司严格按照监管约定使用募集资金。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元币种：人民币

债券代码：175613.SH

债券简称	21 宝龙 01
募集资金专项账户运作情况	用于偿还公司发行的“16宝龙债”（112315.SZ），与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	100,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截止本报告出具之日，本期债券募集资金扣除费用之后，已全部使用完毕。公司已与兴业银行股份有限公司上海普陀支行、债券受托管理人中山证券有限责任公司签订《上海宝龙实业发展（集团）有限公司与兴业银行股份有限公司上海普陀支行和中山证券有限责任公司签订之上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行2021年公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》，公司严格按照监管约定使用募集资金。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	149194.SZ、149066.SZ、163138.SH、163008.SH、112884.SZ、112430.SZ
债券简称	20 宝龙 04、20 宝龙 02、20 宝龙 01、19 宝龙 G1、19 宝龙 01、16 宝龙 03
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020年6月17日
评级结果披露地点	深圳证券交易所、上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险较低。债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无影响

债券代码	175613.SH
债券简称	21 宝龙 01
评级机构	联合资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2020年12月21日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险较低。债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

（二）主体评级差异

□适用 √不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制情况**1. 保证担保****1) 法人或其他组织保证担保**

□适用 √不适用

2) 自然人保证担保

□适用 √不适用

2. 抵押或质押担保

□适用 √不适用

3. 其他方式增信

√适用 □不适用

债券代码：112430.SZ

债券简称	16 宝龙 03
增信机制概述	宝龙地产控股就本次债券兑付相关事宜作出收购承诺，发生以下任一情形时，债券持有人有权要求宝龙地产控股收购本次债券：（1）根据本次债券募集说明书的规定，在兑付日（T日）前的第3个交易日（T-3个交易日之日），发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本次债券；（2）在本次债券存续期内，如债券持有人会议根据本次债券募集说明书的规定通过关于提前兑付债券的议案，而在债券持有人大会通过的提前兑付日（T日）前的第3个交易日（T-3个交易日之日），发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本次债券。
报告期内相关增信机制的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
增信机制的执行情况	-

券代码：112884.SZ

债券简称	19 宝龙 01
增信机制概述	宝龙地产控股就本期债券兑付作出全额收购承诺，发生以下任一情形时，债券持有人有权要求宝龙地产控股收购本期债券：1、在兑付日前的第3个交易日，发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本期债券；2、在本期债券存续期内，如债券持有人会议根据本期债券募集说明书的规定通过关于提前兑付债券的议案，而在债券持有人大会通过的提前兑付日前的第3个交易日，发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本期债券。如果债券持有人按照上述约定要求宝龙地产控股收购本期债券，在符合中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）相关法律法规及适用于宝龙地产控股的相关法律法规规定的前提下，宝龙地产控股将自行或指定宝龙地产控股实际控制的其他境内外子公司在兑付日/提前兑付日前全额收购本期债券。
报告期内相关增信机制的变化情况及对债券持有人利益	不适用

的影响（如有）	
增信机制的执行情况	-

债券代码：149066.SZ

债券简称	20 宝龙 02
增信机制概述	宝龙地产控股就本期债券兑付作出全额收购承诺，发生以下任一情形时，债券持有人有权要求宝龙地产控股收购本期债券：1、在兑付日前的第 3 个交易日，发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本期债券；2、在本期债券存续期内，如债券持有人会议根据本期债券募集说明书的规定通过关于提前兑付债券的议案，而在债券持有人大会通过的提前兑付日前的第 3 个交易日，发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本期债券。如果债券持有人按照上述约定要求宝龙地产控股收购本期债券，在符合中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）相关法律法规及适用于宝龙地产控股的相关法律法规规定的前提下，宝龙地产控股将自行或指定宝龙地产控股实际控制的其他境内外子公司在兑付日/提前兑付日前全额收购本期债券。
报告期内相关增信机制的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
增信机制的执行情况	-

债券代码：149194.SZ

债券简称	20 宝龙 04
增信机制概述	宝龙地产控股就本期债券兑付作出全额收购承诺，发生以下任一情形时，债券持有人有权要求宝龙地产控股收购本期债券：1、在兑付日前的第 3 个交易日，发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本期债券；2、在本期债券存续期内，如债券持有人会议根据本期债券募集说明书的规定通过关于提前兑付债券的议案，而在债券持有人大会通过的提前兑付日前的第 3 个交易日，发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本期债券。如果债券持有人按照上述约定要求宝龙地产控股收购本期债券，在符合中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）相关法律法规及适用于宝龙地产控股的相关法律法规规定的前提下，宝龙地产控股将自行或指定宝龙地产控股实际控制的其他境内外子公司在兑付日/提前兑付日前全额收购本期债券。
报告期内相关增信机制的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
增信机制的执行情况	-

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：150908.SH

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

债券代码：112884.SZ

债券简称	19 宝龙 01
其他偿债保障措施概述	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。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	良好
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：151766.SH

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

的相关承诺执行	
---------	--

债券代码：163008.SH

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

债券代码：163138.SH

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

债券代码：149066.SZ

债券简称	20 宝龙 02
其他偿债保障措施概述	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。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

报告期内其他偿债保障措施的执行情况	良好
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：149194.SZ

债券简称	20 宝龙 04
其他偿债保障措施概述	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。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	良好
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：175613.SH

债券简称	21 宝龙 01
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	良
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：112430.SZ

债券简称	16 宝龙 03
------	----------

偿债计划概述	发行人偿债资金的主要来源为经营活动现金流、主营业务经营利润。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：150908.SH

债券简称	18 宝龙 01
偿债计划概述	<p>1、利息的支付 本期债券在存续期内付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为 2019 年至 2021 年每年 12 月 13 日，利息登记日为付息日之前的第 1 个交易日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 12 月 13 日，利息登记日为付息日之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。</p> <p>2、本金的偿付 本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2021 年 12 月 13 日，兑付登记日为兑付日之前的第 1 个交易日。若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2020 年 12 月 13 日，兑付登记日为兑付日之前的第 1 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。</p>
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

券代码：112884.SZ

债券简称	19 宝龙 01
偿债计划概述	发行人偿债资金的主要来源为经营活动现金流、主营业务经营利润。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：151766.SH

债券简称	19 宝龙 02
偿债计划概述	<p>1、利息的支付</p> <p>本期债券在存续期内付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为 2020 年至 2022 年每年 7 月 15 日，利息登记日为付息日之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。</p> <p>2、本金的偿付</p> <p>本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2022 年 7 月 15 日，兑付登记日为兑付日之前的第 1 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。</p>
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：163008.SH

债券简称	19 宝龙 G1
偿债计划概述	<p>本期债券的起息日为 2019 年 11 月 20 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，本期债券付息日为 2020 年至 2024 年每年的 11 月 20 日。若投资者在第 2 个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 11 月 20 日；若投资者在第 4 个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2023 年每年的 11 月 20 日。（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p> <p>本期债券到期支付本金及最后一期利息。本期债券兑付日为 2024 年 11 月 20 日。若投资者在第 2 个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 11 月 20 日；若投资者在第 4 个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 11 月 20 日。（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p>
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：163138.SH

债券简称	20 宝龙 01
偿债计划概述	<p>本期债券的起息日为 2020 年 1 月 20 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，本期债券付息日为 2021 年至 2025 年每年的 1 月 20 日。若投资者在第 2 个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息</p>

	<p>日为2021年至2022年每年的1月20日；若投资者在第4个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2024年每年的1月20日。（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。</p> <p>本期债券到期支付本金及最后一期利息。本期债券兑付日为2025年1月20日。若投资者在第2个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2022年1月20日；若投资者在第4个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年1月20日。（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）</p>
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：149066.SZ

债券简称	20宝龙02
偿债计划概述	发行人偿债资金的主要来源为经营活动现金流、主营业务经营利润。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：149194.SZ

债券简称	20宝龙04
偿债计划概述	发行人偿债资金的主要来源为经营活动现金流、主营业务经营利润。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：175613.SH

债券简称	21宝龙01
偿债计划概述	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）
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：112430.SZ

债券简称	“16 宝龙 03”
账户资金的提取情况	公司公开发行的公司债券“16 宝龙 03”，在农业银行上海市分行营业部设立了专项偿债账户。公司已于每年付息日、回售日按时足额付息、兑付，兑息、兑付情况正常。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：150908.SH

债券简称	18 宝龙 01
账户资金的提取情况	公司非公开发行的公司债券“18 宝龙 01”，在中国农业银行股份有限公司上海闸北支行设立了募集资金专户，根据《上海宝龙实业发展（集团）有限公司与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行和中山证券有限责任公司签订之上海宝龙实业发展（集团）有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》，该专项账户专门用于募集资金的接收、储存、划转及还本付息等。公司已于每年付息日、回售日按时足额付息、兑付，兑息、兑付情况正常。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：112884.SZ

债券简称	19 宝龙 01
账户资金的提取情况	公司公开发行的公司债券“19 宝龙 01”，在交通银行股份有限公司上海长宁支行设立了专项偿债账户。公司已于每年付息日按时足额付息，兑息情况正常。
专项偿债账户的变更、变化	不适用

情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：151766.SH

债券简称	19 宝龙 02
账户资金的提取情况	公司非公开发行的公司债券“19 宝龙 02”，在中国农业银行股份有限公司上海闸北支行设立了募集资金专户，根据《上海宝龙实业发展（集团）有限公司与中国农业银行股份有限公司上海闸北支行和中山证券有限责任公司签订之上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》，该专项账户专门用于募集资金的接收、储存、划转及还本付息等。公司已于每年付息日按时足额付息，兑息情况正常。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：163008.SH

债券简称	19 宝龙 G1
账户资金的提取情况	公司公开发行的公司债券“19 宝龙 G1”，在中国建设银行股份有限公司厦门市分行设立了募集资金专户，根据《上海宝龙实业发展（集团）有限公司与中国建设银行股份有限公司厦门市分行和中山证券有限责任公司签订之上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》，该专项账户专门用于募集资金的接收、储存、划转及还本付息等。公司已于每年付息日按时足额付息，兑息情况正常。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：163138.SH

债券简称	20 宝龙 01
账户资金的提取情况	公司公开发行的公司债券“20 宝龙 01”，在兴业银行股份有限公司上海华山支行设立了募集资金专户，根据《上海宝龙实业发展（集团）有限公司与兴业银行股份有限公司上海华山支行和中山证券有限责任公司签订之上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》，该专项账户专门用于募集资金的接收、储存、划转及还本付息等。公司已于每年付息日按时足额付息，兑息情况正常。

专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：149066.SZ

债券简称	20 宝龙 02
账户资金的提取情况	公司公开发行的公司债券“20 宝龙 02”，在交通银行股份有限公司上海长宁支行设立了专项偿债账户。公司已于每年付息日按时足额付息，兑息情况正常。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：149194.SZ

债券简称	20 宝龙 04
账户资金的提取情况	公司公开发行的公司债券“20 宝龙 04”，在交通银行股份有限公司上海长宁支行设立了专项偿债账户。公司已于每年付息日按时足额付息，兑息情况正常。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：175613.SH

债券简称	21 宝龙 01
账户资金的提取情况	公司公开发行的公司债券“21 宝龙 01”，在兴业银行股份有限公司上海普陀支行设立了募集资金及偿债保障金监管专项账户，根据《上海宝龙实业发展（集团）有限公司与兴业银行股份有限公司上海普陀支行和中山证券有限责任公司签订之上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行2021年公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》，该专项账户专门用于募集资金的接收、储存、划转及还本付息等。公司已于每年付息日按时足额付息，兑息情况正常。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

七、报告期内持有人会议召开情况

□适用 √不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	112430.SZ
债券简称	“16宝龙03”
债券受托管理人名称	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	<p>1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序。</p> <p>2、受托管理人持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况。</p> <p>3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。</p> <p>4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。</p> <p>5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。</p> <p>6、受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料。</p> <p>7、截至本年度报告出具之日，公司变更监事、信息披露负责人，受托管理人已于2021年1月披露临时受托管理事务报告。</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是，披露地址 www.szse.cn

债券代码	150908.SH
债券简称	18宝龙01
债券受托管理人名称	中山证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	<p>1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序。</p> <p>2、受托管理人持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况。</p> <p>3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。</p> <p>4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断</p>

	<p>对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。</p> <p>5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。</p> <p>6、受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料。</p> <p>7、截至本年度报告出具之日，公司变更监事、信息披露负责人，债券受托管理人已于2021年1月披露临时受托管理事务报告。</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	否，预计于2021年6月30日前披露

债券代码	112884.SZ
债券简称	19宝龙01
债券受托管理人名称	中国国际金融股份有限公司
受托管理人履行职责情况	<p>1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序。</p> <p>2、受托管理人持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况。</p> <p>3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。</p> <p>4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。</p> <p>5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。</p> <p>6、受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料。</p> <p>7、截至本年度报告出具之日，公司变更监事、信息披露负责人，债券受托管理人已于2021年1月披露临时受托管理事务报告。</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

债券代码	151766.SH
债券简称	19宝龙02
债券受托管理人名称	中山证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	<p>1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序。</p> <p>2、受托管理人持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况。</p> <p>3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。</p> <p>4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。</p> <p>5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。</p> <p>6、受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料。</p> <p>7、截至本年度报告出具之日，公司变更监事、信息披露负责人，债券受托管理人已于2021年1月披露临时受托管理事务报告。</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	否，预计于2021年6月30日前披露

债券代码	163008.SH
债券简称	19宝龙G1
债券受托管理人名称	中山证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	<p>1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序。</p> <p>2、受托管理人持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况。</p> <p>3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。</p> <p>4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。</p> <p>5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信</p>

	<p>息，未利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。</p> <p>6、受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料。</p> <p>7、截至本年度报告出具之日，公司变更监事、信息披露负责人，债券受托管理人已于2021年1月披露临时受托管理事务报告。</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	否，预计于2021年6月30日前披露

债券代码	163138.SH
债券简称	20宝龙01
债券受托管理人名称	中山证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	<p>1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序。</p> <p>2、受托管理人持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况。</p> <p>3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。</p> <p>4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。</p> <p>5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。</p> <p>6、受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料。</p> <p>7、截至本年度报告出具之日，公司变更监事、信息披露负责人，债券受托管理人已于2021年1月披露临时受托管理事务报告。</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	否，预计于2021年6月30日前披露

债券代码	149066.SZ
债券简称	20宝龙02
债券受托管理人名称	中国国际金融股份有限公司
受托管理人履行职责情况	<p>1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序。</p> <p>2、受托管理人持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况。</p> <p>3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。</p> <p>4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。</p> <p>5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。</p> <p>6、受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料。</p> <p>7、截至本年度报告出具之日，公司变更监事、信息披露负责人，债券受托管理人已于2021年1月披露临时受托管理事务报告。</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

债券代码	149194.SZ
债券简称	20宝龙04
债券受托管理人名称	中国国际金融股份有限公司
受托管理人履行职责情况	<p>1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序。</p> <p>2、受托管理人持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况。</p> <p>3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。</p> <p>4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。</p> <p>5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大</p>

	影响的事项为自己或他人谋取利益。 6、受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料。 7、截至本年度报告出具之日，公司变更监事、信息披露负责人，债券受托管理人已于2021年1月披露临时受托管理事务报告。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

债券代码	175613.SH
债券简称	21宝龙01
债券受托管理人名称	中山证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	<p>1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序。</p> <p>2、受托管理人持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况。</p> <p>3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。</p> <p>4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。</p> <p>5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。</p> <p>6、受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料。</p> <p>7、截至本年度报告出具之日，公司变更监事、信息披露负责人，债券受托管理人已于2021年1月披露临时受托管理事务报告。</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1、公司业务情况概述

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

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

2、经营模式及行业地位等

公司主要业务为房地产开发与销售，商业物业运营，酒店经营等。公司房地产开发及销售板块均按照我国建设项目开发的有关规定进行项目获取、达到预售条件并取得《预售许可证》后组织销售，符合条件时确认销售收入。商业物业运营主要为在房地产开发的过程中，对于部分地理位置优越、未来增值潜力巨大的商业物业，公司作为投资性物业而长期持有，并进行租赁取得租金收入。公司商业物业以购物中心、商业街为主。酒店经营板块主要为宝龙与多家国际著名酒店集团合作，根据各地市场情况差异，以宝龙加喜来登、W、铂尔曼、艾美、丽笙、丽筠、福朋、雅乐轩、戴斯等品牌形象出现。同时，推出艺术主题类“艺悦”、“艺悦·精选”和“艺珺”等自营品牌连锁酒店。公司所属的宝龙地产控股在由中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合主办的“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，公司业务经营及所在行业未发生重大不利变化，不会对公司经营情况及偿债能力产生影响。

3、房地产业务情况

是否属于房地产行业发行人

是。

报告期末房地产业务非一二线城市占比情况

单位：万元币种：人民币

项目	涉及非一二线城市相关资产的账面价值	涉及房地产业务的全部账面价值	占比(%)
存货	1,173,221.36	4,958,485.99	23.66%
投资性房地产	2,254,207.40	5,464,659.73	41.25%
无形资产	17,622.79	126,204.10	13.96%
合计	3,445,051.55	10,549,349.82	32.66%

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：万元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
出售物业收入	3,071,628.86	2,005,514.02	34.71	90.74	2,116,715.53	1,330,932.28	37.12	85.19
出租物业收入	143,389.89	25,194.94	82.43	4.24	113,621.64	21,127.55	81.41	4.57
酒店收入	33,474.76	41,535.17	-24.08	0.99	45,769.91	41,960.28	8.32	1.84
土地一级开发	73,571.72	35,264.47	52.07	2.17	141,861.09	86,491.34	39.03	5.71
其他收入	62,914.66	7,859.99	87.51	1.86	66,628.67	50,859.38	23.67	2.68
合计	3,384,979.89	2,115,368.59	37.51	-	2,484,596.82	1,531,370.82	38.37	-

2.各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
出售物业收入	3,071,628.86	2,005,514.02	34.71	45.11	50.68	-6.49
出租物业收入	143,389.89	25,194.94	82.43	26.20	19.25	1.25
酒店收入	33,474.76	41,535.17	-24.08	-26.86	-1.01	-389.42
土地一级开发	73,571.72	35,264.47	52.07	-48.14	-59.23	33.41
其他收入	62,914.66	7,859.99	87.51	-5.57	-84.55	269.71
合计	3,384,979.89	2,115,368.59	37.51	36.24	38.14	-2.24

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的的原因。

（1）出售物业业务收入同比增长 45.11%，成本同比增长 50.68%，主要是本年业绩增长所致。

（2）酒店业务毛利率同比减少 389.29%，主要是受新冠疫情影响，酒店行业收入减少所致。

（3）土地一级开发业务收入同比减少 48.14%，成本同比减少 59.23%，毛利率同比增长 33.40%，主要是返还地块亩数较上年减少 59%（本年共返还 107 亩，去年返还 262 亩）导致收入、成本减少；本年返还单方地价格上升所致毛利率较上年有所上升，导致毛利率增长。

（4）其他业务成本同比减少 84.55%，毛利率同比增长 269.74%，主要是本年其他业务主要为管理咨询费收入，且较上年本年材料销售减少所致。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 123,767.01 万元，占报告期内销售总额 3.66%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

适用 不适用

向前五名供应商采购额 208,025.71 万元，占报告期内采购总额 9.83%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 134,834.65 万元，占报告期内采购总额 6.37%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

其他说明

无。

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

（五） 公司未来展望

商业地产 2021 年发展趋势从市场环境方面，宏观环境利好，新开工降速有望放缓，消费升级、产品创新，助力市场向好发展。未来随着居民消费能力的不断提高，国家对创新创业的大力支持等不断推进，商业地产的销售有望继续保持较高的增长速度，且随着存量的不断消化，新开工面积降幅存在收窄的可能性；从政策方面商业市场调控政策将趋稳，存量商办用房转租赁住房成新趋势。随着租购并举的住房体系的加快构建，住房租赁政策将持续深化，2021 年各地商办存量房改为租赁型住宅的相关扶持政策将更进一步，有效盘活商办市场存量房源为租赁市场发展提供更多动力。在零售创新方面，各地政府落地相关政策，但仍需进一步落实细化，出台相应政策，鼓励零售业创新发展，提升行业效率。公司作为香港上市公司宝龙地产控股在国内最大的房地产经营实体，在区域布局、开发经验、品牌知名度、行业竞争力等方面具备一定优势。经过不断发展，已经成为覆盖全国、具有较强规模和品牌优势、成长性良好的大型商业房地产开发企业。

2021 年，一方面公司将坚持租售双轮驱动，保持高周转，提高商业运营能力，增加经常性收入，同时坚守品质提升发展；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。2021 年公司将实现创造持续性增长与高质量发展并重。财务及资本规划方面，公司将积极主动地管理负债水平，优化债务结构，降低融资成本。同时加强市值管理，保持稳定的派息水平，创造股东的长期价值。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。并通过不断提升专业能力，及时准确地分析行业环境及宏观经济政策，有效降低各种不利因素的影响，确保公司稳定健康发展”品质体系建设。公司将坚持 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，公司将坚持打造商业运营为公司第

一竞争力，突破经营效益，提升资产价值。未来公司将结合项目特色，打造三大商业产品线，分别为高端产品线宝龙一城，中高端产品线宝龙城，中端主流产品宝龙广场。将推动“客户导向计划”，持续推进轻资产品牌输出。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

（1） 业务独立情况

公司具有独立完整的业务运作体系，业务各环节各方面的经营与运作均独立于控股股东、实际控制人。

（2） 资产独立情况

公司拥有独立的有形资产和无形资产。控股股东、实际控制人不存在占用公司的非经营性资金、资产和其他资源的情况。

（3） 人员独立情况

公司董事、监事、高级管理人员均依据《公司法》及《公司章程》等有关规定产生。公司董事符合相关法律法规的规定，对公司人员独立性不产生影响。

（4） 财务独立情况

公司设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。公司财务与控股股东、实际控制人完全分开，实行独立核算，不存在控股股东、实际控制人干预公司资金使用的情况；公司在银行独立开户，依法独立纳税。公司财务机构负责人和财务人员由公司独立聘用和管理。

（5） 机构独立情况

公司的办公机构和生产经营场所与实际控制人完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况，也不存在实际控制人干预公司机构设置的情况。公司根据实际需要及公司发展战略建立完整的内部组织架构和职能分布体系，各部门间职责清晰明确，业务开展有序，部门间互相协作因此，公司的业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于控股股东、实际控制人。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况□是 否**五、非经营性往来占款或资金拆借**

单位：万元币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

将和本公司经营有关的其他应收款划分为经营性，否则为非经营性。

（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

否

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，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**（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况**完全执行 未完全执行**第四节 财务情况****一、财务报告审计情况**标准无保留意见 其他审计意见**二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正**适用 不适用**三、合并报表范围调整**

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

适用 不适用**四、主要会计数据和财务指标****（一） 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）**

单位：万元币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	总资产	17,512,110.32	15,204,060.52	15.18	-
2	总负债	12,245,208.19	10,790,651.46	13.48	-

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
3	净资产	5,266,902.13	4,413,409.06	19.34	-
4	归属母公司股东的净资产	3,728,493.95	3,510,870.25	6.20	-
5	资产负债率 (%)	69.92	70.97	-1.48	-
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率 (%)	70.43	71.59	-1.62	-
7	流动比率	1.24	1.24	0.00	-
8	速动比率	0.67	0.63	6.35	-
9	期末现金及现金等价物余 额	1,834,027.76	1,541,325.77	18.99	-
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	营业收入	3,384,979.89	2,484,596.82	36.24	注 1
2	营业成本	2,115,368.59	1,531,370.82	38.14	注 2
3	利润总额	1,115,843.36	900,631.46	23.90	-
4	净利润	850,991.88	672,093.21	26.62	-
5	扣除非经常性损益后净利 润	564,834.49	428,232.35	31.90	注 3
6	归属母公司股东的净利润	483,989.86	336,326.97	43.90	注 4
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	1,194,600.93	967,419.58	23.48	-
8	经营活动产生的现金流净 额	233,230.77	544,499.24	-57.17	注 5
9	投资活动产生的现金流净 额	337,106.84	561,037.50	39.91	注 6
10	筹资活动产生的现金流净 额	392,643.36	205,311.02	91.24	注 7
11	应收账款周转率	14.99	13.07	14.69	-
12	存货周转率	0.45	0.35	28.57	-
13	EBITDA 全部债务比	0.2928	0.2755	6.28	-
14	利息保障倍数	3.75	4.02	-6.72	-
15	现金利息保障倍数	1.41	3.03	-53.47	注 8
16	EBITDA 利息倍数	3.85	4.12	-6.55	-
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1：营业收入增加主要系出售物业、出租物业业务增长所致。

注 2：营业成本增加主要系出售物业、出租物业业务增长所致。

注 3：扣除非经常性损益后净利润增加，主要系净利润增加、非经常性损益减少所致。

注 4：归属母公司股东的净利润增加，主要系报告期内业务增长，利润同步增长所致。

注 5：经营活动产生的现金流净额减少，主要系购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。

注 6：投资活动产生的现金流净额增加，主要系支付其他与投资活动有关的现金减少所致。

注 7：筹资活动产生的现金流净额增加，主要系吸收投资收到的现金、发行债券收到的现金增加所致。

注 8：现金利息保障倍数减少，主要系经营活动产生的现金流量净额减少，所得税付现增加所致。

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：万元币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	1,974,684.06	1,700,895.13	16.10	-
应收账款	228,660.96	222,879.04	2.59	-
预付款项	624,326.66	683,391.88	-8.64	-
其他应收款	2,946,002.51	2,046,671.84	43.94	注 1
存货	4,958,485.99	4,543,053.70	9.14	-
长期股权投资	599,681.44	398,813.91	50.37	注 2
投资性房地产	5,464,659.73	4,917,237.41	11.13	-
固定资产	333,165.78	358,364.69	-7.03	-

2.主要资产变动的的原因

注 1：其他应收款增加主要系应收合营联营项目款项增加所致。

注 2：长期股权投资增加主要系联营企业投资增加所致。

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

受限资产账面价值总额：6,450,806.35 万元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	140,656.31	-	-	保证金、质押存款、其他
存货	2,908,568.11	-	-	抵押
在建工程	43,161.40	-	-	抵押
固定资产	133,922.37	-	-	抵押
土地使用权	49,532.85	-	-	抵押
投资性房地产	3,174,965.31	-	-	抵押
合计	6,450,806.35	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用 □不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：万元币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
无	0	0	0	0	无
合计	0	0	-	-	-

六、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：万元币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	52,300.00	184,755.38	-71.69	注 1
应付账款	1,247,865.25	1,288,911.53	-3.18	-
预收款项	2,260,284.67	2,326,769.60	-2.86	-
应交税费	1,079,034.01	868,692.20	24.21	-
其他应付款	2,926,122.70	2,175,752.21	34.49	注 2
一年内到期的非流动负债	1,017,000.82	548,768.01	85.32	注 3
长期借款	2,050,721.75	1,990,525.02	3.02	-
应付债券	854,140.25	687,257.12	24.28	-
递延所得税负债	644,694.68	612,965.00	5.18	-

2.主要负债变动的原因

注 1：短期借款减少主要系短期借款到期偿付，质押借款减少所致。

注 2：其他应付款增加主要系应付合营联营项目款项支出增加所致。

注 3：一年内到期的非流动负债增加，主要系一年到期的应付债券增加所致。

（二）发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二）有息借款情况

报告期末有息借款总额 4,054,162.81 万元，上年末有息借款总额 3,511,233.53 万元，借款总额同比变动 15.46%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（六）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

债券到期及回售方面，2021 年内，公司到期债券包括 16 宝龙债、19 宝龙 MTN001、16 宝龙 02、19 宝龙 01 等债券；回售债券包括 19 宝龙 G1 等。公司已针对上述到期债务做好相应的资金安排。

债务融资计划方面，目前公司已获批尚未发行的债券额度为 20 亿元 ABS，20 亿元小公募公司债，10 亿元中期票据，20 亿元 PPN 与 2.6 亿元超短期融资券。公司将根据 2020 年整体业务发展安排当年的融资资金，并根据 2020 年融资环境，积极探索性的融资渠道，不断优化债务结构。

2. 所获银行授信情况

单位：万元币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
交通银行	1,000,000	438,934	561,066
中信银行	300,000	215,530	84,470
农业银行	600,000	326,270	273,730
中国银行	900,000	348,605	551,395

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
民生银行	500,000	150,000	350,000
华夏银行	300,000	124,435	175,565
东亚银行	400,000	206,480	193,520
建设银行	350,000	161,500	188,500
工商银行	800,000	327,211	472,789
光大银行	400,000	60,974	339,026
平安银行	400,000	135,570	264,430
杭州银行	300,000	47,000	253,000
浙商银行	380,000	50,850	329,150
兴业银行	500,000	191,199	308,801
其他银行	2,600,000	200,558	2,399,442
合计	9,730,000	-	6,744,884

上年末银行授信总额度：6,565,000 万元，本报告期末银行授信总额度 9,730,000 万元，本报告期银行授信额度变化情况：3,165,000 万元

3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

截至报告期末，获批发行不超过 50 亿元小公募公司债，已发行金额 20 亿元；中期票据获批 20 亿元，已发行 10 亿元；超短融获批 15 亿元，已发行 8 亿元；PPN 获批 20 亿元未发行，ABS 获批 20 亿元未发行。2021 年，公司已发行小公募公司债 10 亿元，超短融 4.4 亿元。

七、利润及其他损益来源情况

单位：万元币种：人民币

报告期利润总额：1,115,843.36 万元

报告期非经常性损益总额：286,157.39 万元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：万元币种：人民币

报告期末对外担保的余额：371,323.67 万元

公司报告期对外担保的增减变动情况：168,810.89 万元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	www.szse.cn, www.sse.com.cn	2020年12月31日	公司监事、信息披露事务负责人已完成变更	不构成重大不利影响

（二）公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

（以下无正文）

(以下无正文，为《上海宝龙实业发展(集团)有限公司公司债券年度报告(2020年)》盖章页)



上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2021年 4月 2日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020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	期末余额	期初余额
流动资产:		
货币资金	19,746,840,623.99	17,008,951,314.61
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	4,394,445.81	39,500,000.00
应收账款	2,286,609,585.47	2,228,790,429.21
预付款项	6,243,266,561.30	6,833,918,759.38
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	29,460,025,079.36	20,466,718,447.75
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	49,584,859,872.53	45,430,537,046.33
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	852,856,132.81	925,939,637.83
流动资产合计	108,178,852,301.27	92,934,355,635.11
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	226,999,342.67	485,213.63
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,996,814,403.50	3,988,139,077.18
投资性房地产	54,646,597,340.84	49,172,374,060.42
固定资产	3,331,657,791.12	3,583,646,873.32
在建工程	802,252,576.95	751,055,911.60
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,262,040,972.76	1,310,938,924.21

开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	373,879,016.69	299,609,547.86
其他非流动资产	302,009,436.31	
非流动资产合计	66,942,250,880.84	59,106,249,608.22
资产总计	175,121,103,182.11	152,040,605,243.33
流动负债：		
短期借款	523,000,000.00	1,847,553,760.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	263,780,791.93	
应付账款	12,478,652,504.36	12,889,115,287.30
预收款项	22,602,846,738.46	23,267,696,001.49
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	66,659,820.68	63,274,030.36
应交税费	10,790,340,066.08	8,686,921,962.20
其他应付款	29,261,226,994.94	21,757,522,055.98
其中：应付利息	710,000,238.56	406,645,997.16
应付股利	1,991,693,066.20	1,081,588,956.62
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,170,008,161.00	5,487,680,133.00
其他流动负债	800,000,000.00	999,280,000.00
流动负债合计	86,956,515,077.45	74,999,043,230.33
非流动负债：		
长期借款	20,507,217,528.88	19,905,250,207.08
应付债券	8,541,402,457.00	6,872,571,211.53
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		

递延收益		
递延所得税负债	6,446,946,820.25	6,129,649,997.44
其他非流动负债		
非流动负债合计	35,495,566,806.13	32,907,471,416.05
负债合计	122,452,081,883.58	107,906,514,646.38
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,183,562,244.49	4,183,562,244.49
其他权益工具	500,000,000.00	500,000,000.00
其中：优先股		
永续债	500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积	1,560,591,184.47	1,902,216,594.41
减：库存股		
其他综合收益	92,186,056.38	-11,089.78
专项储备		
盈余公积	429,642,874.64	211,185,894.51
一般风险准备		
未分配利润	30,518,957,099.36	28,311,748,810.78
归属于母公司所有者权益合计	37,284,939,459.34	35,108,702,454.41
少数股东权益	15,384,081,839.19	9,025,388,142.54
所有者权益（或股东权益）合计	52,669,021,298.53	44,134,090,596.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计	175,121,103,182.11	152,040,605,243.33

法定代表人：许健康主管会计工作负责人：贺旭光会计机构负责人：冯东成

母公司资产负债表

2020年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	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	4,390,215,422.96	711,795,070.64
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	2,139,289.79	
应收账款	155,961,535.85	329,073,310.31
预付款项	18,599,368.02	6,361,373.21
其他应收款	18,500,884,676.92	14,314,290,641.64
其中：应收利息		
应收股利	100,000,000.00	195,000,000.00
存货	263,918,726.83	259,276,994.32
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	23,331,719,020.37	15,620,797,390.12
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	18,634,437,904.17	19,063,464,592.16
投资性房地产		
固定资产	2,506,571.37	3,627,060.81
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	123,732,848.00	52,305,661.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	18,760,677,323.54	19,119,397,313.97
资产总计	42,092,396,343.91	34,740,194,704.09
流动负债：		
短期借款	60,000,000.00	1,170,153,760.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	37,735,173.05	28,279,604.77
预收款项	43,542,287.63	63,313,918.90
应付职工薪酬	10,615,074.89	10,701,502.06
应交税费	45,614,557.82	37,546,857.33
其他应付款	7,705,773,102.56	3,033,606,390.23
其中：应付利息	540,277,739.09	375,118,887.58
应付股利	929,780,821.91	19,676,712.33
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,434,592,095.00	2,575,904,233.00
其他流动负债	800,000,000.00	999,280,000.00
流动负债合计	15,137,872,290.95	7,918,786,266.29
非流动负债：		
长期借款	104,000,000.00	-
应付债券	7,131,350,335.00	6,872,571,211.53
其中：优先股		

永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,235,350,335.00	6,872,571,211.53
负债合计	22,373,222,625.95	14,791,357,477.82
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,183,562,244.49	4,183,562,244.49
其他权益工具	500,000,000.00	500,000,000.00
其中：优先股		
永续债	500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积	13,316,945,331.55	13,316,945,331.55
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	429,642,874.64	211,185,894.51
未分配利润	1,289,023,267.28	1,737,143,755.72
所有者权益（或股东权益）合计	19,719,173,717.96	19,948,837,226.27
负债和所有者权益（或股东权益）总计	42,092,396,343.91	34,740,194,704.09

法定代表人：许健康主管会计工作负责人：贺旭光会计机构负责人：冯东成

合并利润表
2020年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	33,849,798,858.63	24,845,968,243.96
其中：营业收入	33,849,798,858.63	24,845,968,243.96
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	25,573,193,359.01	19,467,546,155.89
其中：营业成本	21,153,685,915.07	15,313,708,220.10
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		

提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,823,738,300.88	1,589,659,467.60
销售费用	1,250,461,327.41	1,106,131,061.07
管理费用	1,219,666,254.83	1,179,587,230.45
研发费用		
财务费用	125,641,560.82	278,460,176.67
其中：利息费用	476,211,195.40	432,308,627.71
利息收入	358,767,660.41	218,423,773.71
加：其他收益	59,981,474.21	96,977,811.90
投资收益（损失以“－”号填列）	735,011,401.02	1,180,796,590.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	688,735,231.43	386,386,403.35
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	2,205,954,207.00	2,452,608,427.00
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-48,085,294.82	-9,972,031.63
资产处置收益（损失以“－”号填列）	4,784,969.29	11,213,960.33
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	11,234,252,256.32	9,110,046,846.28
加：营业外收入	72,132,565.06	84,076,341.67
减：营业外支出	147,951,260.99	187,808,637.48
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	11,158,433,560.39	9,006,314,550.47
减：所得税费用	2,648,514,781.67	2,285,382,495.17
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	8,509,918,778.72	6,720,932,055.30
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	8,509,918,778.72	6,720,932,055.30
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	4,839,898,578.29	3,363,269,655.11
2.少数股东损益	3,670,020,200.43	3,357,662,400.19
六、其他综合收益的税后净额	92,197,146.16	-6,052.88
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	92,197,146.16	-6,052.88
（一）不能重分类进损益的其他		

综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	92,197,146.16	-6,052.88
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-6,007.18	-6,052.88
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他	92,203,153.34	
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	8,602,115,924.88	6,720,926,002.42
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,932,095,724.45	3,363,263,602.23
归属于少数股东的综合收益总额	3,670,020,200.43	3,357,662,400.19
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	1.16	0.80
(二) 稀释每股收益(元/股)	1.16	0.80

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：许健康主管会计工作负责人：贺旭光会计机构负责人：冯东成

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	413,434,860.83	559,402,047.78
减：营业成本	43,537,709.00	161,418,547.44
税金及附加	1,742,964.28	1,210,336.34
销售费用		
管理费用	340,255,344.49	285,518,086.13
研发费用		
财务费用	330,648,485.91	181,534,265.76
其中：利息费用	336,425,067.00	259,143,032.31
利息收入	41,769,587.46	88,968,704.44
加：其他收益	766,223.18	

投资收益（损失以“－”号填列）	2,426,868,312.01	91,972,388.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-22,966,687.99	-8,001,908.79
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	104,628.00	220,393.43
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,124,989,520.34	21,913,594.05
加：营业外收入	2,370.41	554,421.89
减：营业外支出	11,849,276.79	176,235.80
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,113,142,613.96	22,291,780.14
减：所得税费用	-71,427,187.31	-19,727,238.16
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,184,569,801.27	42,019,018.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	2,184,569,801.27	42,019,018.30
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	2,184,569,801.27	42,019,018.30
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：许健康主管会计工作负责人：贺旭光会计机构负责人：冯东成

合并现金流量表

2020年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	35,487,083,736.32	33,090,245,489.68
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	279,541,884.52	45,029,560.46
收到其他与经营活动有关的现金	6,983,746,381.08	9,362,085,088.38
经营活动现金流入小计	42,750,372,001.92	42,497,360,138.52
购买商品、接受劳务支付的现金	27,492,101,275.39	22,923,249,677.68
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,072,329,366.75	997,391,745.84
支付的各项税费	3,273,632,751.00	2,822,584,088.13
支付其他与经营活动有关的现金	8,580,000,953.51	10,309,142,242.33
经营活动现金流出小计	40,418,064,346.65	37,052,367,753.98
经营活动产生的现金流量净额	2,332,307,655.27	5,444,992,384.54
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		99,974,297.49
取得投资收益收到的现金	376,060,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,570,877.78	11,145,693.97

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		809,999,996.00
收到其他与投资活动有关的现金	2,795,283,719.94	1,832,507,798.73
投资活动现金流入小计	3,176,914,597.72	2,753,627,786.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,063,789,782.49	3,239,924,324.05
投资支付的现金	2,084,388,978.87	1,285,705,415.00
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		60,937,120.97
支付其他与投资活动有关的现金	1,399,804,272.09	3,777,435,906.45
投资活动现金流出小计	6,547,983,033.45	8,364,002,766.47
投资活动产生的现金流量净额	-3,371,068,435.73	-5,610,374,980.28
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,549,173,830.91	500,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,549,173,830.91	
取得借款收到的现金	15,408,774,521.80	16,468,095,467.08
发行债券收到的现金	8,010,000,000.00	5,393,535,587.69
收到其他与筹资活动有关的现金	918,614,236.65	804,091,252.12
筹资活动现金流入小计	26,886,562,589.36	23,165,722,306.89
偿还债务支付的现金	17,934,065,260.00	17,187,326,316.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,419,963,848.43	2,376,167,688.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	115,226,454.91	
支付其他与筹资活动有关的现金	606,099,865.97	1,549,118,100.38
筹资活动现金流出小计	22,960,128,974.40	21,112,612,104.87
筹资活动产生的现金流量净额	3,926,433,614.96	2,053,110,202.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	39,346,988.98	-2,640,932.31
五、现金及现金等价物净增加额	2,927,019,823.48	1,885,086,673.97
加：期初现金及现金等价物余额	15,413,257,749.63	13,528,171,075.66
六、期末现金及现金等价物余额	18,340,277,573.11	15,413,257,749.63

法定代表人：许健康 主管会计工作负责人：贺旭光 会计机构负责人：冯东成

母公司现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	565,616,951.04	326,829,175.98
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,189,765,118.96	544,721,510.27
经营活动现金流入小计	2,755,382,070.00	871,550,686.25
购买商品、接受劳务支付的现金	51,667,489.52	366,157,433.19
支付给职工以及为职工支付的现金	109,571,391.17	185,713,088.33
支付的各项税费	1,955,314.22	26,666,485.72
支付其他与经营活动有关的现金	176,188,638.99	155,461,647.26
经营活动现金流出小计	339,382,833.90	733,998,654.50
经营活动产生的现金流量净额	2,415,999,236.10	137,552,031.75
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		108,974,297.30
取得投资收益收到的现金	2,546,173,832.32	15,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	18,536.82	470,143.37
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	2,546,192,369.14	124,444,440.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	88,495.58	651,573.69
投资支付的现金	-	122,100,000.00
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	2,011,000,001.00	6,966,953,890.54
投资活动现金流出小计	2,011,088,496.58	7,089,705,464.23
投资活动产生的现金流量净额	535,103,872.56	-6,965,261,023.56
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		500,000,000.00
取得借款收到的现金	279,000,000.00	2,037,581,120.00
发行债券收到的现金	6,510,000,000.00	5,393,535,587.69
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	6,789,000,000.00	7,931,116,707.69
偿还债务支付的现金	3,828,500,260.00	2,848,039,986.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,185,722,431.66	185,826,976.87
支付其他与筹资活动有关的现金	48,458,420.00	101,884,285.00
筹资活动现金流出小计	6,062,681,111.66	3,135,751,248.06
筹资活动产生的现金流量净额	726,318,888.34	4,795,365,459.63

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-19,002,010.21	12,168,130.04
五、现金及现金等价物净增加额	3,658,419,986.79	-2,020,175,402.14
加：期初现金及现金等价物余额	668,794,607.95	2,688,970,010.09
六、期末现金及现金等价物余额	4,327,214,594.74	668,794,607.95

法定代表人：许健康主管会计工作负责人：贺旭光会计机构负责人：冯东成

担保人财务报表

适用 不适用