



上海奉贤发展（集团）有限公司

（住所：上海市奉贤区南桥镇南桥路 563 号 12 幢）

2020 年公开发行公司债券（面向合格投资者）
（第一期）
募集说明书



牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人



粤开证券股份有限公司

（住所：广东省惠州市惠城区江北东江三路惠州广播电视新闻中心三、四楼）

联席主承销商



国泰君安证券股份有限公司

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

签署日期：2020 年 1 月 8 日

声 明

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

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

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书中财务会计报告真实、准确、完整。

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

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

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

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

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

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

重大事项提示

一、本次债券仅面向合格投资者公开发行，认购本次债券的投资者需符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者。《管理办法》所称合格投资者应当具备风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，相应资质条件请参照《管理办法》。

二、截至2018年末，发行人经审计的合并报表范围内资产总计为1,670,913.55万元，负债合计为978,261.40万元，股东权益合计为692,652.15万元，合并报表资产负债率为58.55%；截至2019年9月末，发行人未经审计的合并报表范围内资产总计为1,852,886.32万元，负债合计为1,064,478.86万元，股东权益合计为788,407.45万元，合并报表资产负债率为57.45%。2016年-2018年与2019年1-9月，发行人净利润分别为18,308.76万元、4,270.53万元、10,783.39万元和-5,444.74万元。2016年-2018年与2019年1-9月，发行人合并报表中归属于母公司净利润分别为18,278.21万元、4,293.14万元、10,726.21万元和-5,700.56万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为11,099.19万元，预计不少于本次债券一年利息的1.5倍，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润满足竞价交易标准。

因发行人涉及重大资产重组，发行人重组前三年（2015年-2017年）合并报表中归属于母公司净利润分别为2,159.62万元、18,278.21万元、4,293.14万元，重组前三年归属于母公司平均净利润为8,243.66万元，亦足以支付本次发行的公司债券一年的利息。

三、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用评级为AA+，本次债券的信用等级为AA+；上述级别分别反映了受评主体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。上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境的变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，对本次债券的信用风险进行持续跟踪。

四、受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波

动的可能性。由于本次债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使本次债券实际投资收益具有一定的不确定性。

五、本次债券为无担保债券。尽管在本次债券发行时，本公司已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本次债券按时还本付息，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

六、本次债券发行结束后，发行人将积极申请在上海证券交易所上市流通。由于上市审批或核准的具体事宜需要在本次债券发行结束后进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在证券交易场所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

七、2018年4月18日，上海市奉贤区国资委作出《上海市奉贤区国有资产监督管理委员会关于同意上海奉贤发展（集团）有限公司增资的批复》（奉国资委【2018】56号），将持有的上海奉房置业有限公司、上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司100%股权作价4,035,646,198.46元投资到发行人，其中：892,105,945.83元作资本金投入，使发行人注册资本由原来的12亿元增资为20亿元，实收资本由原来的1,107,894,054.17元增加至2,000,000,000.00元，其余3,143,540,252.63元作增加资本公积处理。发行人分别持有奉房置业、公租房100%股权。奉贤区国资委此次对发行人增资共注入资产40.36亿元，占发行人2017年末资产净额14.43亿元的279.67%，为保障债券投资人的合法权益，切实履行信息披露义务，遵循谨慎原则，发行人按照重大资产重组的相关要求对上述事项进行信息披露。发行人在2017年度审计报告的基础上编制了2017年度备考报表，同时聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对备考报表进行了审阅并出具了《上海奉贤发展（集团）有限公司2017年度备考合并财务报表审阅报告》（中兴华阅字（2019）第020003号）。

八、发行人为2015年新组建的国有集团公司，下属部分企业有相对较长的历史，在国有企业改革发展的过程中有部分历史遗留问题需要解决。其中，发行人下属子公司上海奉贤建设发展（集团）有限公司在2003年-2008年间，在奉贤区建交委协调下以借款、投资款、工程保证金等形式出借给上海盛临置业有限公司、上海聚联投资有限公司、上海邦富餐饮娱乐有限公司、上海华沪实业有限公司等民营企业共计4.71亿元，上述资金长期未能收回，目前仍在诉讼或协商阶段。发行人考虑到上述应收款项账龄较长，有一定回收难度，出于谨慎性原则，已将上述应收款及相应利息全部计提坏账准备。同时，发行人与奉贤区内其他国有企业存在一定资金往来，虽然目前暂时未出现回收困难迹象，但未来若发生坏账，可能对发行人经营与财务状况产生较大影响。

九、目前发行人主要融资方式为银行贷款，截至2018年末，发行人短期借款、一年内到期非流动负债和长期借款余额分别为32,000.00万元、163,689.97万元和272,777.40万元；截至2019年9月末，发行人短期借款、一年内到期非流动负债和长期借款余额分别为39,000.00万元、283,352.40万元和298,310.00万元。若未来信贷政策进一步收紧或者发行人融资能力下降、融资成本上升，均可能造成发行人资金链紧张和偿债困难，进而影响正常的生产经营。

截至2019年9月末，发行人借款余额为620,662.40万元（未经审计数据），较2018年末增加152,195.03万元，占2018年末净资产的21.97%。发行人新增借款均为日常经营需要，主要用于承接的基础设施与保障房等项目建设。截至2019年9月末，发行人资产负债率为57.45%，处于合理水平，对发行人还本付息能力无重大影响。

十、如非特别说明，本募集说明书中近三年及一期的财务数据摘自发行人2016年至2018年经审计的审计报告和2019年1-9月未经审计的财务报表。投资者如需了解发行人的详细财务状况，请参阅发行人相关财务报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

十一、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2016、2017、2018年度的财务报告进行了审计并出具了标准无保留意见的审计报告。请投资者注意

阅读审计报告全文及相关财务报表附注。本次发行项目的审计报告客观公允的反映了发行人的相关情况。

十二、遵照《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》；为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了粤开证券担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。凡通过认购、购买或以其他方式合法取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本次债券各项权利和义务的规定。

十三、债券持有人会议根据《上海奉贤发展（集团）有限公司2019年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《上海奉贤发展（集团）有限公司2019年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》并受之约束。

十四、根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及新世纪评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，新世纪评级将在本次债券信用等级有效期内或者本次债券存续期内，持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。在跟踪评级期限内，新世纪评级将于公司及担保主体（如有）年度报告公布后2个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告；在此期限内，如公司主体发生可能影响本次债券信用等级的重大事件，应及时通知新世纪评级，并提供相关资料，新世纪评级将就该项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。如公司、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，新世纪评级将根据有

关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用等级或公告信用等级暂时失效。新世纪评级的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过新世纪评级网站（www.shxsj.com）及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）予以公告，并且跟踪评级报告在交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

十五、鉴于本期债券发行起息日拟定为2020年1月15日，本次债券名称由“上海奉贤发展（集团）有限公司2019年公开发行公司债券（面向合格投资者）”变更为“上海奉贤发展（集团）有限公司2020年公开发行公司债券（面向合格投资者）”，本期债券名称确定为“上海奉贤发展（集团）有限公司2020年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）”。另外，本次债券牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人联讯证券股份有限公司已更名为粤开证券股份有限公司。本次债券申报、封卷、发行及备查文件中涉及上述调整的，调整前后相关文件及其表述均具备相同法律效力。

目 录

声 明.....	1
重大事项提示.....	3
目 录.....	8
释 义.....	1
第一节 发行概况.....	3
一、发行人基本情况.....	3
二、本次债券发行的基本情况及发行条款.....	3
三、本次债券发行及上市安排.....	7
四、本次债券发行的有关机构.....	8
五、认购人承诺.....	11
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	11
第二节 风险因素.....	13
一、本次债券的投资风险.....	13
二、与发行人相关的风险.....	14
第三节 发行人及本期债券的资信情况.....	22
一、本次债券的信用评级情况.....	22
二、公司债券信用评级报告主要事项.....	22
三、发行人的资信情况.....	24
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....	27
一、增信机制.....	27
二、偿债计划.....	27
三、偿债资金来源.....	27
四、偿债应急保障措施.....	28
五、偿债保障措施.....	29
六、违约责任.....	33
第五节 发行人基本情况.....	36

一、发行人概况.....	36
二、设立及历史沿革情况.....	36
三、控股股东及实际控制人情况.....	41
四、 对其他企业的重要权益投资情况.....	42
五、现任董事、监事和高级管理人员的情况.....	49
六、发行人主营业务情况.....	55
七、发行人所处行业状况及竞争优势.....	68
八、发行人未来发展战略.....	115
九、发行人治理结构和组织结构情况.....	117
十、相关机构、人员违法违规情况.....	122
十一、发行人独立性情况.....	123
十二、关联交易情况.....	124
十三、发行人资金占用情况.....	128
十四、 发行人内部管理制度建立及运行情况.....	129
十五、发行人信息披露及投资者关系管理的相关制度安排.....	132
第六节 财务会计信息.....	134
一、最近三年及一期财务会计资料.....	134
二、发行人近三年及一期合并报表范围的变化.....	142
三、最近三年及一期主要财务指标.....	144
四、 管理层讨论与分析.....	145
五、本次发行后资产负债结构变化.....	188
六、有息债务情况.....	189
七、资产负债表日后事项.....	191
八、对外担保.....	192
九、受限资产情况.....	194
十、未决诉讼或仲裁事项以及其他重要事项.....	194
第七节 募集资金用途.....	196
一、本次债券募集资金规模.....	196

二、本次债券募集资金运用计划.....	196
三、本次债券募集资金运用对财务状况的影响.....	197
第八节 债券持有人会议.....	200
一、债券持有人行使权力的形式.....	200
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	200
第九节 债券受托管理人.....	213
一、债券受托管理人.....	213
二、债券受托管理协议主要事项.....	214
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	235
第十一节 备查文件.....	251

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、本公司、公司、奉贤集团、奉贤发展	指	上海奉贤发展（集团）有限公司
本次债券	指	发行人本次公开发行的面值总额不超过人民币 10.00 亿元（含 10.00 亿元）的公司债券
本期债券	指	上海奉贤发展（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）
募集说明书	指	本公司根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《上海奉贤发展（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）募集说明书》
债券持有人、投资者	指	通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
主承销商	指	粤开证券股份有限公司和国泰君安证券股份有限公司
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、粤开证券	指	粤开证券股份有限公司
联席主承销商、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
发行人律师、众华	指	上海众华律师事务所
发行人会计师、中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
（资信）评级机构、上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
（奉贤区）国资委	指	上海市奉贤区国有资产监督管理委员会
建发集团	指	上海奉贤建设发展（集团）有限公司
城乡建设	指	上海奉贤城乡建设投资开发有限公司
奉贤置业	指	上海奉贤置业（集团）有限公司
奉房置业	指	上海奉房置业有限公司
公租房公司	指	上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司
《债券受托管理协议》	指	上海奉贤发展（集团）有限公司与粤开证券股份有限公司签署的《上海奉贤发展（集团）有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《上海奉贤发展（集团）有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）之债券持有人会议规则》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《投资者适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	发行人过往及现行有效的公司章程
报告期、（最）近三年及一期	指	2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月
（最）近三年	指	2016 年、2017 年、2018 年
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（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）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元

特别说明：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在差异，该等差异系因四舍五入所致。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

中文名称：	上海奉贤发展（集团）有限公司
法定代表人：	黄联锋
注册资本：	200,000.00 万元
实收资本：	200,000.00 万元
成立日期：	2015 年 05 月 14 日
注册地址：	上海市奉贤区南桥镇南桥路 563 号 12 幢
办公地址：	上海市奉贤区南桥镇南桥路 563 号
邮政编码：	201400
联系人：	赵伯连
公司电话：	（021）67188540
公司传真：	（021）67185800
电子邮箱：	zhaobolian@shffjt.com
互联网网址：	www.shffjt.com
统一社会信用代码：	91310000342426247W
所属行业：	土木工程建筑业
经营范围：	房地产开发经营，实业投资，市政公用建设工程施工，公路路面建设工程专业施工，公路路基建设工程专业施工，公路交通建设工程专业施工，园林古建筑建设工程专业施工，绿化养护，投资管理，资产管理，从事环保科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

二、本次债券发行的基本情况及发行条款

（一）发行人董事会或有权部门决议

1、董事会决议

2019 年 4 月 25 日，发行人召开董事会会议，并通过《上海奉贤发展（集团）有限公司董事会决议》，同意发行人公开发行不超过 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券。

2、国资委批复

2019 年 5 月 28 日，发行人股东上海市奉贤区国有资产监督管理委员会出具了《关于同意上海奉贤发展（集团）有限公司申报发行公司债券的批复》（奉国资委批[2019]25 号），同意发行人申请发行不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券。

（二）发行批准情况

2019 年 12 月 6 日，本次债券经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）“证监许可[2019]2711 号”文核准公开发行，获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券。

（三）本期债券发行的基本情况及发行条款

- 1、发行主体：上海奉贤发展（集团）有限公司。
- 2、债券名称：上海奉贤发展（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）。
- 3、发行规模：本次债券核准规模为人民币 10 亿元，本期债券基础发行规模为人民币 1 亿元，可超额配售不超过 9 亿元。
- 4、票面金额和发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。
- 5、债券期限：本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
- 6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的通知。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。
- 7、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、调整方式（加/减）以及调整幅度的通知后，债券持有人有权选择在公告的投资者回

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；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

8、回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内进行登记。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期内不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

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

10、债券利率或其确定方式：本期债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致在利率区间内确定。本期债券票面利率采用单利按年计息，不计复利。

11、还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

12、起息日：本期债券的起息日期为 2020 年 1 月 15 日。

13、付息日：本期债券的付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 1 月 15 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，每次付息款项不另计利息；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 1 月 15 日（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）。

14、兑付日：本期债券的兑付日期为 2025 年 1 月 15 日，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；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 1 月 15 日（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）。

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

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

17、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由发行人与簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售。

18、发行对象：本期债券面向在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户（法律、法规禁止购买者除外），并且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》及相关法律法规规定的可以参与公司债券认购和转让的，具备相应风险识别和承担能力的合格投资者。

19、配售规则：本期债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。本期债券不向股东配售。

20、网下配售原则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。簿记管理人将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

21、担保情况：本期债券无担保。

22、募集资金专项账户监管人：发行人聘请了中国银行股份有限公司上海市奉贤支行作为本期债券的募集资金专项账户监管人。

23、募集资金专项账户：发行人将在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

24、信用级别及资信评级机构：经新世纪评级综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行人主体长期信用等级为 AA+。新世纪评级将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

25、承销方式：由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

26、主承销商：粤开证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司。

27、簿记管理人、债券受托管理人：粤开证券股份有限公司。

28、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还借款。

29、拟上市地：上海证券交易所。

30、上市安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

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

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2020 年 1 月 10 日。

发行首日：2020 年 1 月 14 日。

网下发行期限：2020 年 1 月 14 日至 2020 年 1 月 15 日，共 2 个工作日。

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

四、本次债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：上海奉贤发展（集团）有限公司

法定代表人：黄联锋

住所：上海市奉贤区南桥镇南桥路 563 号 12 幢

办公地址：上海市奉贤区南桥镇 563 号

联系人：赵伯连

电话：（021）67188640

传真：（021）67185800

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

名称：粤开证券股份有限公司

法定代表人：严亦斌

住所：广东省惠州市惠城区江北东江三路 55 号惠州广播电视新闻中心西面一层大堂和三、四层

办公地址：上海市浦东新区源深路 1088 号平安财富大厦 20 楼

项目组成员：彭华、夏立诚、赵哲锋

电话：（021）51759919

传真：（021）51759953

（三）联席主承销商

名称：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：王松（代）

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：上海市静安区新闻路 669 号博华大厦 33 楼

项目组成员：时光、刘泽真

电话：（021）38676666

传真：（021）38670666

（四）律师事务所

名称：上海众华律师事务所

负责人：薛国财

住所：上海虹口区四川北路 1717 号嘉杰国际广场 26 楼

办公地址：上海虹口区四川北路 1717 号嘉杰国际广场 26 楼

签字律师：潘志强、张一

电话：（021）62101316

传真：（021）62103539

（五）会计师事务所

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：李尊农

住所：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东塔楼 15 层

办公地址：江苏省南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 18 楼

联系人：徐紫明、孙尚

电话：（025）83217101

传真：（025）83206200

（六）资信评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

住所：中国（上海）汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

办公地址：中国（上海）汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

联系人：郭燕

电话：（021）63501349

传真：（021）63500872

（七）募集资金专项账户监管人

名称：中国银行股份有限公司上海市奉贤支行

办公地址：上海市奉贤区人民中路 8 号

电话：021-37101516

传真：021-37101516

（八）募集资金收款银行

户名：粤开证券股份有限公司

账号：2008020129200534674

开户银行：中国工商银行股份有限公司惠州分行

支付系统行号：102595002014

联系电话：021-51759932

联系传真：021-51759935

（九）申请上市的交易场所

名称：上海证券交易所

总经理：蒋锋

办公地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：（021）68808888

传真：（021）68804868

（十）公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总经理：聂燕

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

电话：（021）38874800

传真：（021）58754185

五、认购人承诺

认购、购买或以其他合法方式取得本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 风险因素

投资者在评价本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

一、本次债券的投资风险

（一）利率风险

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

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将积极申请在上海证券交易所上市流通。由于上市审批或核准的具体事宜需要在本次债券发行结束后进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在证券交易场所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（三）偿付风险

本次债券不设担保。发行人目前经营和财务状况良好，但在本次债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本次债券安排所特有的风险

尽管在本次债券发行时，发行人已经根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和保障本次债券按时还本付息，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全充分或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

（五）评级风险

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+级、本次公司债券的信用等级为 AA+级。资信评级机构对发行人本次债券的信用评级并不代表资信评级机构对本次债券的偿还做出任何保证，也不代表其对本次债券的投资价值做出任何判断。同时，资信评级机构对发行人和本次债券的评级是一个动态评估的过程，发行人无法保证其主体信用评级和本次债券的信用评级在本次债券存续期内不会发生不利变化。如果发行人的主体信用评级和本次债券的信用评级在本次债券存续期内发生负面变化，可能引起本次债券在二级市场交易价格的波动，甚至导致本次债券无法在证券交易所交易流通或终止上市，则可能对债券持有人的利益造成影响。

（六）资信风险

发行人目前资信状况良好，最近三年及一期与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本次债券存续期内，如果由发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本次债券本息的偿付。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、未来资本支出较大及项目收益不确定风险

目前，发行人在基础设施建设、保障房建设、房地产开发领域均有一定规模的项目储备，其中包括奉贤区南桥基地大型社区市属共有产权保障住房 12-21A-05A 地块等 10 余个在建或拟建保障房项目，未来拟投资金额约 90 亿元，在扩张企业规模、市场范围、提升企业竞争力的同时也对发行人资本性支出带来较大压力，可能将对发行人未来的还本付息能力产生一定的影响。

2、融资渠道收紧以及融资成本上升的风险

目前发行人主要融资方式为银行贷款，截至2018年末，发行人短期借款、一年内到期非流动负债和长期借款余额分别为32,000.00万元、163,689.97万元和272,777.40万元；截至2019年9月末，发行人短期借款、一年内到期非流动负债和长期借款余额分别为39,000.00万元、283,352.40万元和298,310.00万元。若未来信贷政策进一步收紧或者发行人融资能力下降、融资成本上升，均可能造成发行人资金链紧张和偿债困难，进而影响正常的生产经营。

3、应收账款和其他应收款的回收风险

截至 2018 年末，发行人应收账款账面净值为 103,216.27 万元，其他应收款账面净值为 96,579.68 万元，合计占当期末资产总额的 11.96%；截至 2019 年 9 月末，发行人应收账款账面净值为 133,304.20 万元，其他应收款账面净值为 122,092.20 万元，合计占当期末资产总额的 13.78%。如果欠款客户不能及时偿还，将会给公司的偿债能力带来不利影响。

4、存货跌价的风险

截至 2018 年末，发行人存货净额为 533,211.66 万元，占当期末资产总额的 31.91%；截至 2019 年 9 月末，发行人存货净额为 545,662.27 万元，占当期末资产总额的 29.45%，发行人存货价值占资产比重较大。公司的存货主要由开发成本和工程施工类存货组成，一旦出现存货大规模毁损或可变现净值降低的情况，将对发行人的盈利能力造成一定影响。

5、有息负债规模较大的风险

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人包含短期借款、一年内到期的非流动负债及长期借款的有息负债分别为 388,400.40 万元、494,212.37 万元、

468,467.37 万元和 **620,662.40** 万元，占负债总额比例分别为 52.88%、63.18%、47.89%和 58.31%，有息负债规模和占比整体呈上升趋势。若发行人持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好偿债安排，可能面临的偿债压力或对发行人的日常经营产生一定影响。此外，若发行人融资规模不断扩大，以有息负债为主的总负债规模增长较快，公司未来面临一定的还本付息压力。

6、盈利能力波动风险

2016 年-2018 年与 2019 年 1-9 月，发行人净利润分别为 18,308.76 万元、4,270.53 万元、10,783.39 万元和 **-5,444.74** 万元。2016 年-2018 年与 2019 年 1-9 月，发行人合并报表中归属于母公司净利润分别为 18,278.21 万元、4,293.14 万元、10,726.21 万元和 **-5,700.56** 万元，发行人盈利能力在报告期内起伏较大，主要是发行人房地产开发业务板块收入与毛利变动导致。若未来发行人盈利能力波动下降，可能会给公司未来的偿债能力带来一定风险。

7、现金流量波动风险

2016-2018 年度与 2019 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -93,370.72 万元、955.48 万元、62,790.67 万元和 **-127,671.18** 万元；投资活动现金净流量分别为 7,075.80 万元、-69,399.04 万元、42,554.70 万元和 **-38,143.29** 万元；筹资活动现金净流量分别为 149,031.09 万元、90,783.20 万元、-25,964.45 万元和 **134,171.82** 万元，均起伏波动较大。这一方面是由于受到近年来宏观经济环境及政策调控的影响，另一方面是受基础设施建设投资进度和房地产开发周期的影响所致，部分大型基础设施建设及房地产开发项目资金投入与回收时间存在正常时滞，因此发行人可能阶段性面临经营性现金流入的增幅不及流出，从而引起经营活动所产生的现金流量为负或在短时期内出现较大波动，同时引起发行人投资活动、筹资活动现金流的连锁反应。虽然目前发行人主要基础设施建设项目业主历史履约记录较好，但是如果未来交易对手发生重大不利变化，可能对发行人的经营活动产生相关的风险。

8、对外担保风险

发行人子公司上海奉贤城乡建设投资开发有限公司对其参股公司上海鹿都

房地产开发有限公司（以下简称“鹿都房地产”，发行人子公司持股比例 14.50%）向中国建设银行股份有限公司上海浦东分行（以下简称“建行浦东分行”）借款承担连带清偿责任。鹿都房地产上述借款发生逾期，建行浦东分行已提起诉讼，根据（2018）沪民初 17 号《民事判决书》，鹿都房地产应归还建行浦东分行贷款本金人民币 339,033,202.82 元、截至 2018 年 6 月 21 日的利息、逾期利息、复利共计人民币 23,684,893.48 元，合计 362,718,096.30 元。由于本次贷款除代偿承诺外，还设置抵质押增信，因此《民事判决书》判定，上海奉贤城乡建设投资开发有限公司对上述债务，在原告建行浦东分行抵押权、质权实现之外未受清偿部分债务承担连带清偿责任。承担担保责任后，有权向鹿都房地产追偿。

2019 年 4 月 22 日，上海奉贤城乡建设投资开发有限公司收到上海市第一中级人民法院执行局作出的（2019）沪 01 执 582 号《执行通知书》，其中要求上海奉贤城乡建设投资开发有限公司直接履行给付 362,718,096.30 元及执行费的义务，与（2018）沪民初 17 号《民事判决书》不符。

2019 年 5 月 6 日，本案在上海市第一中级人民法院第八调解室进行谈话，上海奉贤城乡建设投资开发有限公司已明确向法院提出异议，（2018）沪民初 17 号《民事判决书》第一至第二项判决确定的鹿都房地产的债务，上海奉贤城乡建设投资开发有限公司应在建行浦东分行抵押权、质权实现之外未受清偿部分债务承担连带清偿责任。上海奉贤城乡建设投资开发有限公司虽是被执行，但执行顺序在建行浦东分行行使抵押权、质押权之后，而且“未受清偿部分债务”的金额尚未确定，依法不应强制执行，目前上述事项仍在沟通中。如发行人被法院强制要求承担连带清偿责任，可能会对发行人日常经营产生不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期导致的经营风险

公司从事的工程建设以及房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，受此影响，城镇房地产开发投资规模亦保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。然而，现阶段国内经济形势面临较多不确

定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期增加，使公司所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

2、行业竞争风险

随着政府项目从垄断逐步走向市场化，一部分有实力的集团也将逐步进入奉贤区基建项目领域，这些公司和发行人在资源、市场、人才方面的竞争将更加激烈，或将对公司未来的经营发展带来一定的影响。

3、土地开发原材料价格波动风险

发行人以基础设施建设和房地产开发为主营业务。由于城市基础设施建设和房地产开发所需要的钢材、水泥等原材料成本在工程建设总成本中占较大比重，若市场原材料价格出现大幅波动，可能对公司经营成本和现金流等产生较大影响。

4、经营区域单一风险

发行人作为奉贤区主要的大型国有集团公司，主要承担奉贤区重点工程项目市场化运作职能。同时在资金、土地资源、项目资源等诸多方面享有优惠政策，发行人业务的经营区域也因此主要集中在奉贤区范围内，经营区域过于集中将可能在一定程度上制约公司的后续发展。虽然发行人目前已经开始尝试开拓区外市场并取得了一定成效，若未来奉贤区政府部门政策调整、控制固定资产投资规模和新开工项目，将对公司的正常经营带来一定的风险。

5、合同定价风险

在工程项目施工过程中，发行人作为承包商承担着合同价格风险。投标时的询价失误、合同履行过程中原材料、土地、人力等要素价格上涨风险均由发行人承担。其次，发行人还承担着工程量上升的风险。在签订合同造价时，合同双方往往根据估测的工程量确定价格。但实际施工过程中，市场情况的变化、施工过程的不确定性均可能使发行人实际工程量超出预测工程量，从而使得发行人获得

的合同收入偏低甚至不足以弥补工程支出，造成亏损。

6、工程建设与代建业务经营规模较大风险

发行人承担的工程建设与代建业务的规模较大，项目涉及面较广。2016-2018 年度与 2019 年 1-9 月，发行人工程建设与代建业务收入占主营业务收入的比重分别为 62.44%、89.44%、91.64%和 87.85%。若未来出现工程进度放缓，将增加公司的项目成本、人力资源压力和财务负担，或给发行人经营造成一定程度的影响。

（三）管理风险

1、内部控制管理风险

发行人经营业务涵盖工程建设与代建、房地产开发、租赁、商品销售等，下属子公司较多，组织结构和管理体系较为复杂，对公司的管理能力要求较高。目前，公司建立了完善的内部控制体系，但随着经营规模的不断扩大，公司在运营管理、风险控制等方面的难度也将增加。若公司不能相应提高其内部控制管理能力，可能会影响其经营效率，进而对经营业绩造成不利影响。

2、安全施工风险

国务院颁布《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发[2004]2 号）要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，建设部也专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。2011 年，上海市人民政府印发的《关于进一步规范本市建筑市场加强建设工程质量安全管理若干意见》（沪府发[2011]1 号）也对建筑市场的安全施工做了进一步规范。安全生产对于基础设施建设和房地产行业来说至关重要，生产事故将直接影响公司的正常生产经营，并造成负面的社会影响。

3、人力资源流失或短缺风险

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心管理人员和技术人员。报告期内，公司建立并实施了合理、多样的激励机制，使核心团队保持稳定，但由于行业竞争日益激烈，若公司的核心管理人员和技术人员流失，将会在一定时期内影响公司的生产经营及管理的顺利开展。此外，房地产行业下游的建筑施工行业

属于劳动密集型行业，近几年来，我国已逐步出现了结构性劳务供应短缺现象，并有逐渐加剧的趋势，劳动力成本上升的势头明显，劳动力供应短缺亦可能会影响工程建设和房地产业务的正常开展。

4、投资控股型架构风险

发行人属于控股型企业，母公司为控股平台，自身无实际经营业务，发行人主营业务的开展将主要依赖于集团内各个子公司，而后续本次债券的偿债资金将主要来源于下属各个子公司的现金分配。在组织机构设置上，发行人集团公司设立财务管理中心，负责集团总部及下属所有企业财务、资产、资金、税收、经费、成本、内审、会计核算、财务预决算等工作。发行人集团公司设立投资融资部，负责制定集团整体投融资计划，组织对投资项目方案设计融资方式、投融资资金规模、投融资结构、相关成本和风险预测等工作。根据上述机构设置及其职能，发行人集团内所有子公司资金往来均由财务管理中心统一调拨，集团内所有子公司投融资计划均由投资融资部统筹规划。同时，集团公司对直属企业委派高级管理人员与财务负责人，从对人的控制入手，对直属企业加强日常经营的监管与财务的控制。但发行人下属子公司较多，若公司不能有效管理，可能会影响其经营效率，进而对经营业绩造成不利影响。

（四）政策风险

1、宏观政策风险

公司作为奉贤区重点工程及重大基础设施建设项目的主要建设承担者，国家宏观经济政策、货币政策、财政政策以及产业政策的调整，将直接影响奉贤区政府对市政基础设施项目的投入，并对公司的经营利润和未来的发展将产生一定影响。

2、房地产政策风险

报告期内，房地产开发业务对发行人营业收入与净利润有较大影响，同时未来发行人也有一定的房地产项目储备。若未来房地产行业政策持续收紧，政府进一步利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控，行业发展持续低迷，则有可能影响公司的房地产开发与销售业务，或可能增加发行人获取土

地的难度与成本，进而可能会对公司的盈利情况产生一定的影响。

第三节 发行人及本期债券的资信情况

一、本次债券的信用评级情况

发行人聘请了上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本期债券的资信情况进行评级。根据新世纪评级出具的《上海奉贤发展（集团）有限公司 2019 年公司债券信用评级报告》【新世纪债评（2019）010906 号】，发行人的主体长期信用等级为 AA+，本次债券信用等级为 AA+。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）评级信用结论及标识所代表的涵义

经新世纪评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AA+，该等级反映了发行人和本次债券偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告的主要内容

1、主要优势：

（1）外部发展环境良好。奉贤区位于上海市南部，区位较优越，全区工业基础较好，近年来经济实力不断增强，为奉贤发展提供了良好的外部发展环境。

（2）业务地位突出。奉贤发展主要负责工程建设与代建、房地产、市政服务、土地整理及租赁等业务，业务区域范围主要为奉贤区，是奉贤区主要投建主体之一，能获得政府相关部门在资产划入、补贴等方面的支持。

（3）货币资金较充裕。奉贤发展货币资金逐年增长，目前存量货币资金较充裕，即期偿债压力较小。

2、主要风险：

（1）收入及盈利波动风险。奉贤发展营业收入主要来源于工程建设与代建业务，房地产业务对营业收入形成一定补充，其中房地产业务毛利率相对较高。未来公司营业收入及盈利能力易受工程项目承接量、房地产项目开发进度等因素影响而波动。

（2）资本性支出压力。奉贤发展在建道路、桥梁、保障房项目，拟建商品房项目投资规模较大，资金主要来源于自筹，公司仍面临一定的资本性支出压力。

（3）债务偿付压力。随工程建设与代建业务规模及合并范围扩大，奉贤发展负债总额持续增长。目前，公司已积累一定规模刚性债务，面临一定的债务偿付压力。

（三）跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和新世纪评级的业务操作规范，在本次公司债券存续期（本次公司债券发行日至到期兑付日止）内，新世纪评级将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具。定期跟踪评级报告是新世纪评级在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，新世纪评级将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知新世纪评级相应事项并提供相应资料。

新世纪评级的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，新世纪评级将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，新世纪评级将根据相关主管部门监管的要求和新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2019 年 9 月末，发行人已获得授信总额为 1,144,500.00 万元，已使用额度为 616,782.40 万元，尚未使用额度 527,717.60 万元。具体如下：

单位：万元

借款银行	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
农业银行	136,500.00	72,945.00	63,555.00
光大银行	40,000.00	27,917.10	12,082.90
民生银行	50,000.00	48,300.00	1,700.00
招商银行	40,000.00	30,150.00	9,850.00
上海银行	45,000.00	30,025.00	14,975.00
工行奉贤	50,000.00	50,000.00	0.00
建行奉贤	200,000.00	50,900.00	149,100.00
浦发村镇	4,000.00	4,000.00	0.00
交通银行	70,000.00	67,500.00	2,500.00
中国银行	250,000.00	108,790.10	141,209.90
农商行	40,000.00	30,834.20	9,165.80
浦发银行	121,000.00	60,421.00	60,579.00
宁波银行	20,000.00	10,000.00	10,000.00
宁波通商银行	15,000.00	10,000.00	5,000.00
华夏银行	30,000.00	10,000.00	20,000.00
中信银行	33,000.00	5,000.00	28,000.00
合计	1,144,500.00	616,782.40	527,717.60

（二）最近三年一期与主要客户发生业务往来情况

最近三年一期，发行人与主要客户发生业务往来时，未发生违约情况。

（三）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至募集说明书签署日，发行人及下属子公司未发行过债券以及其他债务融资工具。

（四）本次债券发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人未经审计的合并口径所有者权益合计为 78.84 亿元。本次公司债券共发行不超过 10 亿元。本次公司债券全部发行完毕后，发行人累计公开发行公司债券余额不超过 10 亿元，占发行人 2019 年 9 月 30 日未经审计合并报表所有者权益合计的比例为 12.68%。

（五）最近三年及一期主要财务指标

根据发行人经审计的 2016-2018 年财务报告及 2019 年 1-9 月财务报表，发行人合并口径财务指标如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日 /2019 年 1-9 月	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度
资产总额	1,852,886.32	1,670,913.55	926,468.99	872,303.99
负债总额	1,064,478.86	978,261.40	782,169.16	734,540.48
全部债务	620,662.40	468,467.37	494,212.37	388,400.40
所有者权益	788,407.45	692,652.15	144,299.82	137,763.51
流动比率	1.60	1.69	1.52	1.51
速动比率	0.77	0.81	0.94	0.73
资产负债率	57.45%	58.55%	84.42%	84.21%
债务资本比率	44.05%	40.35%	77.40%	73.82%
营业总收入	289,173.09	485,081.60	485,754.04	559,310.77
营业利润	-5,495.42	15,639.57	8,194.37	23,616.56
利润总额	-5,082.87	15,455.27	9,624.73	34,837.76
净利润	-5,444.74	10,783.39	4,270.53	18,308.76
归属于母公司所有者的净利润	-5,700.56	10,726.21	4,293.14	18,278.21
经营活动产生现金流量净额	-127,671.18	62,790.67	955.48	-93,370.72
投资活动产生现金流量净额	-38,143.29	42,554.70	-69,399.04	7,075.80
筹资活动产生现金流量净额	134,171.82	-25,964.45	90,783.20	149,031.09
营业毛利率	4.97%	7.35%	7.72%	22.12%
总资产报酬率	0.38%	3.33%	3.15%	6.54%
净资产收益率	-0.74%	2.58%	3.03%	13.29%
EBITDA	5,543.79	31,477.46	23,132.71	54,859.82

项目	2019 年 9 月 30 日 /2019 年 1-9 月	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度
EBITDA 全部债务比	0.01	6.72%	4.68%	14.12%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.47	1.13	1.23	2.47
应收账款周转率（次）	2.45	4.08	4.33	6.22
存货周转率（次）	0.51	1.08	1.30	1.12

注：财务指标计算公式如下：

（1）全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

（2）流动比率=流动资产/流动负债

（3）速冻比率=（流动资产-存货）/流动负债

（4）资产负债率=负债总额/资产总额

（5）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

（6）营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

（7）总资产报酬率=（利润总额+利息支出）/总资产平均余额

（8）净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

（9）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

（10）EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

（11）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（财务费用中的利息支出+资本化利息支出）

（12）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

（13）存货周转率=营业成本/存货平均余额

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、增信机制

本次债券无担保。

二、偿债计划

（一）本次公司债券的起息日为公司债券的网下发行截止日，即 2020 年 1 月 15 日。

（二）本次公司债券的利息自起息日期起，每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券每年的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 1 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

（三）本次债券到期一次还本。本次债券的本金支付日为 2025 年 1 月 15 日（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）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 1 月 15 日（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）。

（四）本次债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。

（五）根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、偿债资金来源

（一）日常营收和经营活动产生的现金流入

本次债券的偿债资金主要来源于本公司主营业务收入和经营活动产生的现金流入。最近三年的合并财务报表营业总收入、归属于母公司所有者的净利润和经营活动产生的现金流量净额如下表：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业总收入	485,081.60	485,754.04	559,310.77
归属于母公司所有者的净利润	10,726.21	4,293.14	18,278.21
经营活动产生的现金流入	676, 688.80	485, 905.91	462, 137.83

近年来，发行人经营情况良好，主营业务一直保持稳定发展的态势。报告期内较高营业收入和经营活动产生现金流入能够为本次债券本息偿付提供有力保障。

（二）日常资金流动性管理

发行人有着良好的资金流动性管理能力，最近三年及一期末货币资金余额分别为 147,391.75 万元、167,518.13 万元、246,118.14 万元、215,337.77 万元，最近一期末货币资金中受限金额为 1,904.84 万元，货币资金充足，也为偿付本次公司债券提供一定保障。

四、偿债应急保障措施

发行人与各大银行一直保持长期良好的合作关系，授信额度充沛，间接融资渠道畅通。截至 2019 年 9 月末，发行人已获得授信总额为 1,144,500.00 万元，已使用额度为 616,782.40 万元，尚未使用额度 527,717.60 万元。

长期以来，发行人财务政策稳健，流动资产管理良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人流动资产合计为 102.11 亿元，其中可随时用于支付的非受限货币资金余额为 24.51 亿元；截至 2019 年 9 月 30 日，发行人流动资产合计为 105.88 亿元，其中可随时用于支付的非受限货币资金余额为 21.34 亿元。若发生偿债资金不足的情况，发行人可通过应收账款、存货等流动资产变现等手段来获取本次债券的偿付资金。发行人流动资产明细构成下表：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	215,337.77	20.34%	246,118.14	24.10%
应收账款	133,304.20	12.59%	103,216.27	10.11%
预付账款	14,783.40	1.40%	23,660.98	2.32%
其他应收款	122,092.20	11.53%	96,579.68	9.46%
存货	545,662.27	51.54%	533,211.66	52.22%
其他流动资产	27,602.15	2.61%	18,284.81	1.79%
流动资产合计	1,058,781.99	100.00%	1,021,071.54	100.00%

五、偿债保障措施

为了有效维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金及偿债资金专项账户、严格执行资金管理计划、指定债券持有人会议规则、建立债券受托管理人制度、指定专门部门负责偿债工作、严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。

（一）设立募集资金专项账户

发行人已为本次债券在银行设立募集资金专项账户，专项用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与使用。发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金在投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，确保本次债券募集资金的使用符合按照募集说明书披露的资金投向。

发行人将在每年的财务预算中安排本次债券本息支付的资金，承诺在本次债券项下各期债券的付息日 5 个交易日前，将应付利息全额存入偿债专户。发行人承诺在本次债券项下各期债券的本金到期日 2 个交易日前，将应付本息全额存入偿债专户，保证当年债券本息的按时足额支付。

（二）严格执行资金管理计划

本次债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理等，并将根据本次债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（三）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权力的范围、程序和其他重要事项，为保障公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书“第八节 债券持有人会议”。

（四）聘请债券受托管理人

发行人已按照《管理办法》的规定，聘请粤开证券担任本次债券的债券受托管理人，并与粤开证券订立了《债券受托管理协议》。在本次债券存续期限内，由粤开证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本次债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书“第九节 债券受托管理人”。

（五）指定专门部门负责偿债工作

发行人指定公司财务中心牵头负责协调本次债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

（六）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按《管理办法》、《上市规则》、《债券受托管理协议》及其他相关法律、法规和规范性文件的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：

- 1、发行人名称、经营方针或经营范围发生重大变化；
- 2、发行人及其主要子公司的生产经营外部条件等发生重大变化，包括但不限于法规政策变化、重大灾害、宏观经济环境变化等对生产经营造成重大不利影响的；
- 3、发行人及其合并范围内子公司全部或主要资产被查封、扣押、冻结或被迫强制执行，单次或累计涉及的金额占发行人上年末净资产 10%以上的。或者虽然金额不满足以上两项标准，但该项资产对发行人的生产经营有重要影响，或公司内部有权决策机构判断该项资产为主要资产的；
- 4、发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- 5、发行人及其合并范围内子公司放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 6、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 7、发行人及其合并范围内子公司发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 8、发行人涉及或者可能涉及重大诉讼、仲裁事项，或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- 9、发行人减资、合并、分立、解散、申请破产、依法进入破产程序，或作出其他涉及债券发行人主体变更的决定；
- 10、发行人信用评级或本期债券信用评级发生变化或发生可能导致该等变化的事件，包括但不限于发行人主体或发行的债券信用评级出现上升或下调，或列入信用观察名单，或评级展望发生变化；在本期债券存续期内，若评级机构对发行人其他公司信用类债券（含债务融资工具）出具的评级报告（包括首次评级和跟踪评级）中的主体评级，与本次债券的主体评级（如有）存在差异的；
- 11、发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本期债券本息的。保证人、担保物或其他偿债保障措施发生重大变化；
- 12、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

13、发行人及其合并范围内子公司受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分；

14、发行人及其合并范围内子公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查。发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更。发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关立案调查或采取强制措施，或重大违法失信、发生重大变动；

15、发行人董事长或者总经理、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事发生变动；

16、拟变更募集资金用途，拟变更募集说明书的约定，或未能履行本期债券募集说明书的其他约定；

17、未能或者预计不能按时偿付利息或到期兑付本息；

18、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

19、拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组或资产重组或发行人提出债务重组方案的；

20、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

21、发行人的控股股东或实际控制人发生变更；

22、市场上出现关于发行人及其主要子公司的重大不利报道、负面市场传闻或其他需要澄清说明的传闻或事项；

23、发行人为发行本次债券聘请的会计师事务所、债券受托管理人、资信评级机构等中介机构发生变更；

24、发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故；

25、发行人提出债务重组方案的；

26、发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过百分之五的股东转让本次债券的；

27、发生其他对投资者作出投资决策或债券持有人权益有重大影响的事项。

28、发生法律、行政法规、规章规定或中国证监会、交易场所规定的其他事项。

六、违约责任

本公司保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金。若本公司未按时支付本次债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》协调债券持有人向本公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

（一）构成债券违约的情形

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

2、在本期债券付息期、本期债券到期、加速清偿（若适用）或回购（若适用）时，发行人未能偿付本期债券的到期利息；

3、发行人不履行或违反债券受托管理协议约定，在其资产、财产或股份上设定担保权利以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其所有或实质性的资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

4、发行人不履行或违反债券受托管理协议项下的任何承诺（上述(1)到(3)项违约情形除外）将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债券受托管理人书面通知，或经持有本期债券总额 10%以上的本期债券的债券持有人书面通知，该违约情况自收到通知之日起持续 30 个工作日仍未消除；

5、发行人发生债券受托管理协议所述任一终止情形；

6、发行人或合并范围内子公司的债务（公司债/债务融资工具/企业债/境外债券/金融机构贷款/其他融资）出现违约（本金、利息逾期/债务已被宣告加速到期/其他附加加速到期宣告权认定的违约形式）；

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

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

9、发行人发生实质影响其履行本期债券还本付息义务的其他情形。

（二）违约责任及解决措施

当本公司未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索。

发行人承诺根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。根据《债券受托管理协议》，如果发行人未能根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的本金或利息以及满足协议约定的其他情形，将构成发行人违约，发行人应当依法承担违约责任。债券受托管理人有权依据法律、法规、规章、规范性文件和募集说明书及债券受托管理协议之规定促使发行人尽快公告通知债券持有人、依据债券持有人会议决议的授权要求发行人追加担保或依法申请法定机构采取财产保全措施以及代表债券持有人进行追索。在本次债券存续期内，债券受托管理人应作为本次公司债券全体债券持有人的代理人，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼事务及其他事务。如发行人不能偿还到期债务，债券受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托，以自己的名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与发行人重组、和解或者破产的法律程序。

如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权根据《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议。具体违约责任及法律救济方式请参见本募集说明书“第九节 债券受托管理人”的相关内容。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：上海奉贤发展（集团）有限公司

法定代表人：黄联锋

成立日期：2015年05月14日

注册资本：200,000.00万元

实缴资本：200,000.00万元

住所：上海市奉贤区南桥镇南桥路563号12幢

邮政编码：201499

企业类型：有限责任公司（国有独资）

统一社会信用代码：91310000342426247W

主要联系人：赵伯连

联系电话：021-67188540

所属行业：土木工程建筑业

经营范围：房地产开发经营，实业投资，市政公用建设工程施工，公路路面建设工程专业施工，公路路基建设工程专业施工，公路交通建设工程专业施工，园林古建筑建设工程专业施工，绿化养护，投资管理，资产管理，从事环保科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

二、设立及历史沿革情况

（一）发行人的历史沿革

1、2015 年 5 月发行人设立

根据上海市奉贤区人民政府文件《上海市奉贤区人民政府关于同意组建上海奉贤发展集团等公司的批复》（沪奉府批【2014】121号），上海奉贤发展（集团）有限公司于2015年5月14日成立，注册资本人民币12亿元。注册地为上海市奉贤区南桥镇南桥路563号12幢。

表：2015 年 5 月公司设立时的股本结构

股东名称	投资比例
上海市奉贤区国有资产监督管理委员会	100.00%
合计	100.00%

2、2016 年 1 月出资方式变更

2015年12月30日，上海华诚会计师事务所对发行人实收资本情况进行了验资，确认截至2015年11月6日，发行人已将国资委无偿划入的上海奉贤建设发展（集团）有限公司、上海洁海环境建设发展有限公司、上海景奉绿化工程有限公司、上海古华园林装潢工程队、上海能地建设工程有限公司、上海奉贤建设工程有限公司股权所形成的资本公积1,107,894,054.17元转入实收资本。根据股东上海市奉贤区国有资产监督管理委员会2016年1月8日做出的决定,将出资方式由股权变更为资本公积。针对以上事项，章程于2016年1月20日做修正。

3、2018 年 4 月增资

根据《上海市奉贤区国有资产监督管理委员会关于同意上海奉贤发展（集团）有限公司增资的批复》（奉国资委【2018】56号），国资委将持有的上海奉房置业有限公司、上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司 100%股权作价 4,035,646,198.46 元投资到发行人，其中：892,105,945.83 元作资本金投入，使发行人注册资本由原来的 12 亿元增资为 20 亿元，实收资本由原来的 1,107,894,054.17 元增加至 2,000,000,000.00 元，其余 3,143,540,252.63 元作增加资本公积处理。发行人分别持有奉房置业、公租房 100%股权。针对以上事项，章程于 2018 年 6 月 8 日做修正。

表：2018 年 4 月公司增资扩股后的股本结构

股东名称	投资比例
上海市奉贤区国有资产监督管理委员会	100.00%
合计	100.00%

（二）发行人重大资产重组情况

1、重大资产重组事项概况

2018 年 4 月 18 日，上海市奉贤区国资委作出《上海市奉贤区国有资产监督管理委员会关于同意上海奉贤发展（集团）有限公司增资的批复》（奉国资委【2018】56 号），将持有的上海奉房置业有限公司、上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司 100% 股权作价 4,035,646,198.46 元投资到发行人，其中：892,105,945.83 元作资本金投入，使发行人注册资本由原来的 12 亿元增资为 20 亿元，实收资本由原来的 1,107,894,054.17 元增加至 2,000,000,000.00 元，其余 3,143,540,252.63 元作增加资本公积处理。发行人分别持有奉房置业、公租房 100% 股权。

2017 年 12 月 15 日，上海宏贤资产评估有限公司出具了《上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司股东全部权益价值评估报告》（宏资评报字【2017】沪第 F026 号），经评估，以 2017 年 6 月 30 日为评估基准日，上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司股东全部权益价值评估值为 3,614,292,063.29 元。2019 年 5 月 30 日，上海财瑞资产评估有限公司出具了《关于<上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司股东全部权益价值评估报告>的复核意见》（沪财瑞业字【2019】第 5055 号）。

2017 年 12 月 28 日，上海宏贤资产评估有限公司出具了《上海奉房置业有限公司股东全部权益价值评估报告》（宏资评报字【2017】沪第 F027 号），经评估，以 2017 年 6 月 30 日为评估基准日，上海奉房置业有限公司股东全部权益价值评估值为 421,354,135.17 元。2019 年 5 月 30 日，上海财瑞资产评估有限公司出具了《关于<上海奉房置业有限公司股东全部权益价值评估报告>的复核意见》（沪财瑞业字【2019】第 5056 号）。

2、本次交易构成重大资产重组的原因

奉贤区国资委此次对发行人增资共注入资产 40.36 亿元，占发行人 2017 年末资产净额 14.43 亿元的 279.67%，为保障债券投资人的合法权益，切实履行信息披露义务，遵循谨慎原则，发行人按照重大资产重组的相关要求对上述事项进行信息披露。

3、标的公司股权结构、转让标的、转让安排等情况

在本次资产重组完成之前，上海市奉贤区国有资产监督管理委员会分别持有上海奉房置业有限公司、上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司 100%的股权。根据《上海市奉贤区国有资产监督管理委员会关于同意上海奉贤发展（集团）有限公司增资的批复》（奉国资委【2018】56 号），本次资产重组后，上海奉贤发展（集团）有限公司持有上海奉房置业有限公司、上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司 100%的股权。

截至本募集说明书出具之日，本次资产重组涉及的工商变更手续已完成。

本次资产重组涉及的标的公司基本情况如下：

（1）上海奉房置业有限公司

公司名称：上海奉房置业有限公司

法定代表人：夏平

设立日期：1998 年 11 月 18 日

注册资本：1,000.00 万元

住所：上海市奉贤区杨牌路 628 号 8 幢 113 室

统一社会信用代码：91310120630936735E

经营范围：房地产开发，物业管理，土木工程建筑，室内外装潢，房屋翻建、改建，旧房拆除，房屋动拆迁，水电安装维修服务，自有房屋租赁，建筑材料、五金、涂料（除油漆）、金属材料、机电设备、日用百货批发、零售，有害生物的防治。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（2）上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司

公司名称：上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司

法定代表人：陆群

设立日期：2011 年 09 月 09 日

注册资本：30,000.00 万元

住所：上海市奉贤区南桥镇南奉公路 8847 号-1

统一社会信用代码：91310120582109857H

经营范围：奉贤区公共租赁住房投资、建设、租赁、经营管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

4、财务会计信息

鉴于本次增资涉及重大资产重组事项，为完善信息披露，发行人在 2017 年度审计报告的基础上编制了 2017 年度备考报表，同时聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对备考报表进行了审阅并出具了《上海奉贤发展（集团）有限公司 2017 年度备考合并财务报表审阅报告》（中兴华阅字（2019）第 020003 号）。

经审阅的 2017 年度/末备考报表与原 2017 年度/末审计报告的对比情况及主要财务数据列示如下：

单位：万元

项目	2017 年末/2017 年度 (原始数据)	2017 年末/2017 年度 (备考数据)	模拟变动额
流动资产合计	783,062.14	866,695.79	83,633.65
其中：存货	300,203.89	343,309.00	43,105.12
非流动资产合计	143,406.85	624,515.96	481,109.11
其中：投资性房地产	76,229.13	546,040.16	469,811.03
资产总计	926,468.99	1,491,211.75	564,742.77
流动负债合计	515,714.23	558,668.00	42,953.77
非流动负债合计	266,454.93	266,454.93	-
负债合计	782,169.16	825,122.93	42,953.77
股东权益合计	144,299.82	666,088.82	521,789.00
资产负债率	84.42%	55.33%	-29.09%

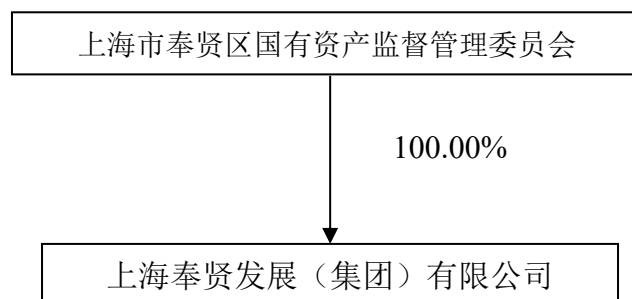
流动比率（倍）	1.52	1.55	0.03
速动比率（倍）	0.94	0.94	0.00
营业收入	485,754.04	489,558.75	3,804.70
营业成本	448,272.58	449,247.38	974.80
利润总额	9,624.73	12,530.70	2,905.97
净利润	4,270.53	7,176.50	2,905.97
归属于母公司所有者的净利润	4,293.14	7,199.11	2,905.97
经营活动产生的现金流量净额	955.48	-7,106.61	-8,062.09
投资活动产生的现金流量净额	-69,399.04	-73,842.26	-4,443.22
筹资活动产生的现金流量净额	90,783.20	90,783.20	-
现金及现金等价物净增加额	22,339.63	9,834.33	-12,505.31

三、控股股东及实际控制人情况

（一）股权结构图

发行人为国有独资企业，上海市奉贤区国有资产监督管理委员会拥有其 100.00% 的股份。发行人股权结构如下图：

图：发行人股权结构图



（二）控股股东及实际控制人情况

发行人控股股东及实际控制人为上海市奉贤区国有资产监督管理委员会（以下简称“奉贤区国资委”），奉贤区国资委作为发行人控股股东行使管理职能，持有发行人 100.00% 的股权。

奉贤区国资委具体职能如下：

1、根据区政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律和法规，履行出资人职责，对所出资企业国有（集体）

资产进行监督管理。

2、建立和完善国有（集体）资产保值增值指标体系，制订评价标准，通过规划、预决算、审计、统计、稽核等，对所监管企业国有（集体）资产的保值增值情况进行监管，维护国有（集体）资产出资人的权益。

3、指导推进本区国有（集体）企业改革、改制和重组，研究编制本区国有（集体）企业改革发展规划，推进本区国有（集体）企业的现代企业制度建设，推动国有经济布局 and 结构的战略性调整。

4、按照干部管理权限，加强区管国有（集体）企业经营管理人员队伍建设，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制。

5、指导推进所监管企业完善公司法人治理结构，加强所监管企业董事会、监事会建设，开展对所监管企业经营管理者、董事、监事等人员的业务培训。

6、对所监管企业实施分类考核和薪酬管理，完善经营者激励和约束制度。

7、负责编制本区国有（集体）资本经营预算及组织实施收益收缴，强化所监管企业国有（集体）资产经营财务监督、风险控制和经济责任审计。

8、研究制定本区国有（集体）企业资产管理的政策和规范性文件，负责对所出资企业的国有（集体）资产基础管理工作。

9、履行出资人的其他职责和承办区政府交办的其他事项。

截至报告期末，控股股东所持发行人股权未设置任何对外质押，也不存在任何股权争议情况。

四、对其他企业的重要权益投资情况

（一）全资与控股子公司

表：截至 2019 年 9 月末发行人全资与控股子公司基本情况

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
上海奉贤建设发展（集团）有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
上海奉贤城乡建设投资开发有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
上海古华公园发展有限公司	控股子公司	一级	80.00	80.00
上海洁海环境建设发展有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
上海景奉绿化工程有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
上海建戎企业发展有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
上海奉贤置业（集团）有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
上海西渡农艺公园有限公司	控股子公司	一级	55.00	55.00
上海奉贤南桥源建设发展有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
上海威声实业有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
上海奉港置业有限公司	全资子公司	一级	51.00	51.00
上海弘路建设发展有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海奉贤公路建设发展有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海振奉公路建设有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海奉祥公路工程养护有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海欣奉市政设施养护有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海鸿绿绿化工程有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海奉贤园林绿化工程有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海浦南绿地养护有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海新明绿化工程有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海虹凯市政建筑工程有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海奉贤建设发展集团市政公路工程有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海奉贤建筑安装有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海建瓴企业管理有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海弘枫建材有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海弘昊建材有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海古华山庄有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海建宏经济发展有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海星乐物业管理有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海协城建设开发有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海丰祥装卸码头有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
西宁申宁房地产开发有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海贝能房地产开发有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海高屋置业有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海协卓置业有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海协勇置业有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海奉房置业有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
上海弘奉劳务工程有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海虹凯劳务派遣有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海联琦房地产经纪有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海建灏置业有限公司	控股子公司	三级	70.00	70.00
上海建林置业有限公司	控股子公司	三级	75.00	75.00
上海协德建设开发有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海建瀚置业有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海镇海置业有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海城申置业有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海奉佳置业有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海佳煜置业有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海全信房地产开发有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海贤鹏房地产开发有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
上海煜全置业有限公司	全资子公司	四级	100.00	100.00

截至2019年9月30日，发行人主要子公司情况如下：

1、上海奉贤建设发展（集团）有限公司

上海奉贤建设发展（集团）有限公司为发行人的一级子公司，成立于1997年12月，法定代表人为黄联锋，注册资本为32,000.00万人民币，公司经营范围为：房地产开发经营，建筑建设工程施工，建筑装饰装修建设工程设计与施工，市政公用建设工程施工，桥梁建设工程专业施工，公路路面建设工程专业施工，公路交通建设工程专业施工，河湖整治建设工程专业施工，风景园林建设工程专项设计，园林绿化工程施工，绿化养护，机械设备租赁，仓储服务（除危险化学品）。

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海奉贤建设发展（集团）有限公司2018年末总资产为582,479.06万元，所有者权益为135,482.74万元，2018年度营业收入372,800.66万元，净利润11,588.64万元。

2、上海奉贤城乡建设投资开发有限公司

上海奉贤城乡建设投资开发有限公司为发行人的一级子公司，成立于1998年7月，法定代表人为曹辉，注册资本为38,010.00万人民币，公司经营范围为：

房地产开发经营，建筑建设工程施工，公路建设工程施工，市政公用建设工程施工，水利水电机电安装建设工程专业施工，建筑装饰装修建设工程设计与施工，园林绿化工程施工，绿化养护，房地产经纪，物业管理，停车场经营管理，自有设备租赁，建筑材料，装潢材料、金属材料、陶瓷制品、机电设备、家用电器批发、零售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海奉贤城乡建设投资开发有限公司 2018 年末总资产为 1,043,823.34 万元，所有者权益为 64,901.38 万元，2018 年度营业收入 198,517.88 万元，净利润 -1,965.02 万元。

3、上海奉贤置业（集团）有限公司

上海奉贤置业（集团）有限公司为发行人的一级子公司，成立于1993年3月，法定代表人为黄联锋，注册资本为50,000.00万人民币，公司经营范围为：房地产经营，房地产经纪，房地产营销策划，建筑建设工程施工，物业管理，住房租赁经营。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海奉贤置业（集团）有限公司2018年末总资产为621,909.83万元，所有者权益为524,590.75万元，2018年度营业收入11,724.67万元，净利润2,686.55万元。

4、上海古华公园发展有限公司

上海古华公园发展有限公司为发行人的一级子公司，成立于2005年1月，法定代表人为金敏，注册资本为200.00万人民币，公司经营范围为：公园管理，园林绿化工程施工，园林古建筑建设工程专业施工，市政公用建设工程施工，绿化养护，园林机械设备租赁(除金融租赁)，停车场经营管理，绿化租赁，苗木、花卉种植、批发、零售，建筑材料、园林机械设备、渔具、鲜花、盆景批发、零售，娱乐场所(游艺娱乐场所)。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海古华公园发展有限公司2018年末总资产为3,598.03万元，所有者权益为2,635.68万元，2018年度营业收入579.93万元，净利润9.12万元。

5、上海洁海环境建设发展有限公司

上海洁海环境建设发展有限公司为发行人的一级子公司，成立于2008年6月，法定代表人为俞利明，注册资本为300.00万人民币，公司经营范围为：市容环卫基础设施选址、设计、建设，建筑物拆迁及修复，绿化工程施工，废弃物收集、运输、处理，景观灯光户外设施工程施工，环保设备销售，设计、制作各类广告。

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海洁海环境建设发展有限公司2018年末总资产为3,365.08万元，所有者权益为3,155.27万元，2018年度营业收入1,575.26万元，净利润590.74万元。

6、上海景奉绿化工程有限公司

上海景奉绿化工程有限公司为发行人的一级子公司，成立于2009年11月，法定代表人为尤燕妹，注册资本为200.00万人民币，公司经营范围为：绿化工程施工，市政公用建设工程施工，园林古建筑建设工程专业施工，土石方建设工程专业施工，环保建设工程专业施工，绿化工程领域内的技术服务、技术咨询、技术转让、技术开发，花卉租赁、批发、零售。**【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】**

上海景奉绿化工程有限公司2018年末总资产为619.75万元，所有者权益为518.61万元，2018年度营业收入244.24万元，净利润4.22万元。

7、上海建戥企业发展有限公司

上海建戥企业发展有限公司为发行人的一级子公司，成立于2009年6月，法定代表人为俞利明，注册资本为2,200.00万人民币，公司经营范围为：房屋建设工程施工，公路建设工程施工，市政公用建设工程施工，地基与基础建设工程专业施工，水利水电建设工程施工，环保建设工程专业施工，管道建设工程专业施工，园林绿化工程施工，土地整理，耕地保护，测绘(取得许可证件后方可从事经营活动)，河湖整治建设工程专业施工，风景园林建设工程专项设计，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化，房地产开发，城市规划设计咨询，建筑专业设计，数据处理服务，土壤修复工程施工。**【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】**

上海建戥企业发展有限公司2018年末总资产为4,160.67万元，所有者权益为

2,820.64万元，2018年度营业收入3,445.28万元，净利润85.15万元。

8、上海西渡农艺公园有限公司

上海西渡农艺公园有限公司为发行人的一级子公司，成立于2017年9月，法定代表人为姜永涛，注册资本为10,000.00万人民币，公司经营范围为：从事农业科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，市政公用建设工程施工，城市及道路照明建设工程专业施工，园林绿化工程施工，建筑智能化建设工程设计施工一体化，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化，机电安装建设工程施工，房地产开发经营，酒店管理，餐饮企业管理，物业管理，停车场经营管理，会务服务，展览展示服务，文化艺术交流策划，仓储服务(除危险化学品)，绿化养护，城市生活垃圾服务，保洁服务，电子商务（不得从事金融业务），食用农产品的销售，花卉、苗木种植，建筑材料、装潢材料、机械设备批发、零售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海西渡农艺公园有限公司2018年末总资产为2,000.75万元，所有者权益为2,000.68万元，2018年度营业收入0万元，净利润0.68万元。

9、上海奉贤南桥源建设发展有限公司

上海奉贤南桥源建设发展有限公司为发行人的一级子公司，成立于2017年11月，法定代表人为周卫中，注册资本为60,000.00万人民币，公司经营范围为：房地产开发经营，市政公用建设工程施工，公路路面建设工程专业施工，公路路基建设工程专业施工，公路交通建设工程专业施工，古建筑建设工程专业施工，绿化养护，从事环保科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海奉贤南桥源建设发展有限公司2018年末总资产为74,007.89万元，所有者权益为16,287.08万元，2018年度营业收入0万元，净利润-94.63万元。

10、上海威声实业有限公司

上海威声实业有限公司为发行人的一级子公司，成立于1998年6月，法定代表人为曹辉，注册资本为495.00万人民币，公司经营范围为：一类医疗器械、钢材、金属材料、建筑材料、装潢材料、电器设备、文具用品、花卉、苗木、日用

百货批发、零售，建筑装修装饰建设工程专业施工，市政公用建设工程施工，公路建设工程施工，园林绿化工程施工，电子商务（不得从事金融业务），会务服务，展览展示服务，货物运输代理，保洁服务，物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海威声实业有限公司2018年末总资产为54.09万元，所有者权益为54.09万元，2018年度营业收入0万元，净利润-173.07万元。

11、上海奉港置业有限公司

上海奉港置业有限公司为发行人的一级子公司，成立于2018年10月，法定代表人为沈平，注册资本为5,000.00万人民币，公司经营范围为：物业管理，房地产开发经营，房地产咨询，房地产营销策划，商务信息咨询，会务服务，展览展示服务，建筑建设工程施工，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。】

上海奉港置业有限公司2018年末总资产为18,499.84万元，所有者权益为4,999.84万元，2018年度营业收入0万元，净利润-0.16万元。

（二）主要联营公司

表：截至2019年9月末发行人主要联营公司基本情况

名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
上海建耘建设工程检测有限公司	上海	上海	工程检测	45.00	
苏州众鑫房地产发展有限公司	苏州	苏州	房地产		45.00
上海贤苑置业有限公司	上海	上海	房屋置业		49.00

截至2019年9月30日，发行人主要联营公司情况如下：

1、上海建耘建设工程检测有限公司

上海建耘建设工程检测有限公司为成立于2004年11月，法定代表人为唐金兴，注册资本为500.00万人民币，公司经营范围为：桩基动测及承载力检测，工程结构非破损检测，建筑物沉降及倾斜检测，公路市政原材料及现场实物检测，建筑装饰材料及室内环境检测，工程建筑材料及管线材料检测，房屋质量评估及

其它工程建设咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海建耘建设工程检测有限公司2018年末未经审计总资产为3,953.31万元，所有者权益为2,250.04万元，2018年度营业收入1,847.80万元，净利润299.45万元。

2、苏州众鑫房地产发展有限公司

苏州众鑫房地产发展有限公司为成立于2004年1月，法定代表人为倪仁贤，注册资本为14,100.00万人民币，公司经营范围为：房地产开发经营；建筑安装、装潢、园林绿化、水电、市政工程;建筑机械设备出租【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

苏州众鑫房地产发展有限公司 2018 年末未经审计总资产为 16,395.76 万元，所有者权益为 15,541.06 万元，2018 年度营业收入 991.07 万元，净利润-169.96 万元。

3、上海贤苑置业有限公司

上海贤苑置业有限公司为成立于2004年8月，法定代表人为凤才明，注册资本为800.00万人民币，公司经营范围为：房地产开发经营，物业管理，建筑装饰装修装饰建设工程专业施工，市政公用建设工程施工，建筑装潢材料、五金交电批发、零售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海贤苑置业有限公司2018年末未经审计总资产为8,379.19万元，所有者权益为402.78万元，2018年度营业收入0万元，净利润31.42万元。

五、现任董事、监事和高级管理人员的情况

（一）董事、监事及高级管理人员基本情况

发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下表所示：

表：发行人董事、监事及高管人员基本情况

机构	姓名	性别	出生年月	任职期限	现任职务
董事会	黄联锋	男	1966 年 10 月	2015 年 5 月至今	董事长

机构	姓名	性别	出生年月	任职期限	现任职务
	朱文忠	男	1974 年 05 月	2019 年 10 月至今	董事、总经理
	陈播军	男	1963 年 07 月	2019 年 10 月至今	董事
	诸爱辉	男	1977 年 06 月	2018 年 4 月至今	董事、财务负责人
	王鹰击	男	1968 年 01 月	2018 年 8 月至今	董事
	钱国飞	男	1964 年 11 月	2015 年 5 月至今	职工董事
	陈晓雪	女	1976 年 12 月	2019 年 10 月至今	职工董事
监事会	宋宝明	男	1961 年 07 月	2016 年 10 月至今	监事会主席
	李燕	女	1978 年 06 月	2019 年 11 月至今	监事
	朱雷明	男	1975 年 12 月	2018 年 8 月至今	监事
	王娇	女	1971 年 01 月	2015 年 5 月至今	职工监事
	顾凤芹	女	1970 年 05 月	2015 年 9 月至今	职工监事
高级管理人员	朱文忠	男	1974 年 05 月	2019 年 10 月至今	董事、总经理
	诸爱辉	男	1977 年 06 月	2018 年 4 月至今	董事、财务负责人
	姜永涛	男	1970 年 06 月	2015 年 5 月至今	副总经理
	张煜	男	1964 年 01 月	2015 年 5 月至今	副总经理
	顾利军	男	1966 年 10 月	2017 年 8 月至今	副总经理
	周卫中	男	1972 年 02 月	2019 年 3 月至今	副总经理

（二）发行人董事、监事及高管人员简历

1. 董事

黄联锋，男，1966 年 10 月生，中共党员。大学本科学历，工学学士。曾任奉贤县水利工程公司技术员,奉贤县市政工程公司项目经理、副总经理,奉贤县工程建设公司副总经理，奉贤县公路管理所常务副所长,奉贤公路建设发展有限公司党支部副书记、董事长、总经理,奉贤区建交委副主任,上海奉贤建设发展（集团）有限公司党委副书记、总经理。现任上海奉贤发展（集团）有限公司党委书记、董事长（法定代表人）。

朱文忠，男，1974 年 5 月生，中共党员。全日制大学本科，工学学士。曾任奉贤县房地产物业有限责任公司职员、助理工程师，奉贤县住宅发展局科员，奉贤区房地产测绘所副所长，市工业综合开发区房管中心支部书记、主任兼嘉奉公司经理，奉贤区房管局办公室负责人、区房屋档案信息管理中心主任兼嘉奉公司经理，奉贤区房管局副局长，奉贤区金海社区党工委委员、办事处副主任，奉贤区金海社区二级调研员。现任上海奉贤发展（集团）有限公司董事、党委副书记、总经理。

陈播军，男，1963 年 7 月生，中共党员。全日制教育，大学本科，行政管理专业。曾任 60 军高炮团七连战士、副班长，共青团奉贤县委员会干事、常委、组织部长，奉贤县委组织部科员、副主任科员，奉贤县金汇镇党委委员，奉贤区机关党工委委员、副书记、纪工委书记，上海奉贤建设发展（集团）有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席。现任上海奉贤发展（集团）有限公司董事。

诸爱辉，男，1977 年 6 月生，中共党员。大学本科学历，农业经济管理专业。曾任上海古华山庄有限公司财务部副经理，上海古华山庄有限公司财务出纳、收银会计，上海古华山庄有限公司财务部经理、财务总监，上海弘奉交通设施工程有限公司员工，上海奉贤建设发展（集团）有限公司财务部员工，上海奉贤建设发展（集团）有限公司财务部副经理，上海奉贤发展（集团）有限公司财务部经理，上海奉贤发展（集团）有限公司财务管理中心副经理。现任上海奉贤发展（集团）有限公司董事，财务管理中心经理。

王鹰击，男，1968 年 1 月生，中共党员。大学本科学历，曾任中国农业银行奉贤金汇营业所团支部书记，中国农业银行奉贤支行营业部团支部书记，中国农业银行上海市分行信托投资公司职员，中国农业银行上海市分行派驻上海证券交易所交易员，中国农业银行上海市分行信托投资公司奉贤证券业务部教育员，中国农业银行奉贤支行工会专职干部、机关工会主席，中国农业银行奉贤支行审计科科长，中国农业银行奉贤支行头桥营业所主任、头桥、泰日、金汇联合党支部书记，中国农业银行奉贤支行头桥支行行长、头桥、泰日、金汇联合党支部书记，中国农业银行青村支行行长、青村、光明、钱桥联合党支部书记，中国农业银行奉贤支行客户四部总经理，上海奉贤南桥新城建设发展有限公司财务部经理，上海奉贤南桥新城建设发展有限公司财务总监，上海奉贤南桥新城建设发展有限公司副总经理。现任上海奉贤南桥新城建设发展有限公司党委委员、副总经理；上海奉贤发展（集团）有限公司董事。

钱国飞，男，1964 年 11 月生，中共党员。研究生学历，理学硕士。曾任南京建筑工程学院助教，奉贤县科委普及部副部长，上海东方基础工程公司副经理，上海奉贤公路建设发展有限公司工程部经理、副总经理，上海奉贤建设发展（集团）有限公司总工程师、副总裁，上海精达工程建设咨询有限公司总经理，上海奉贤建设发展（集团）有限公司总工程师兼工程部经理。现任上海奉贤发展（集团）有限公司职工董事，总工程师兼工程部经理。

陈晓雪，女，1976 年 12 月生，中共党员。法学硕士学位。曾在上海银行总行纪检监察室、贷后管理中心、资产保全部、信用卡中心工作，历任副主管、主管、高级副主管、高级副经理。曾任广发银行（上海）特殊资产处置中心高级风险经理，中信资产管理有限公司华东分公司部门总经理，上海奉贤发展（集团）有限公司法务部部门经理。现任上海奉贤发展（集团）有限公司董事。

2. 监事

宋宝明，男，1961 年 7 月生，中共党员。大学本科学历。曾在八七〇三六部队服役，历任战士、排长、参谋，后历任奉贤县人事局副局长科员，奉贤县政府秘书，奉贤区建设委员会党委委员、副主任，奉贤区南桥镇党委委员、副镇长，奉贤区市容环境卫生管理局局长，奉贤区房管局局长，奉贤区经济委员会书记。现任奉贤区建设和管理委员会调研员、上海奉贤发展（集团）有限公司监事会主席。

李燕，女，1978 年 6 月生，中共党员。全日制教育，中专。曾任奉贤县土地费征收管理所财务，奉贤区审计局行政事业审计科科员，奉贤区审计局办公室科员、副主任、主任，奉贤区审计局办公室主任兼区审计中心主任，奉贤区审计局财政审计科科长兼区审计中心主任。现任上海奉贤发展（集团）有限公司监事、纪委书记。

朱雷明，男，1975 年 12 月生，中共党员。大专学历。曾任上海市奉贤区光明镇财政所科员，预算会计，上海市化工区奉贤分区先后任后财经部副部长。现任上海杭州湾经济技术开发区有限公司经济运行部部长；上海奉贤发展（集团）有限公司监事。

王娇，女，1971 年 1 月生，中共党员。全日制教育：职高。曾任上海烟草集团公司员工，奉贤市政所员工，上海古越市政建工程有限公司办公室主任，上海古越市政建筑工程有限公司副总经理、支部委员、兼任工会主席，上海古华公园党支部书记、副总经理，上海奉贤建设发展（集团）有限公司人力资源部经理、退管会主任。现任上海奉贤发展（集团）有限公司职工监事、人力资源部经理、兼妇女联合会主席、兼工会委员会委员。

顾凤芹，女，1970 年 5 月生，中共党员。全日制教育：职高。曾任奉贤县公路管理所职工，上海公路建设发展有限公司财务部员工，上海公路建设发展有限公司财务部副经理，上海公路建设发展有限公司工会委员，上海公路建设发展有限公司财务部经理，上海公路建设发展有限公司支部委员、财务部经理，上海公路建设发展有限公司支部委员、总会计师，上海奉贤公路建设发展有限公司党支部书记、工会主席、总会计师，上海弘路建设发展有限公司党支部书记（主持工作）、副总经理。现任上海奉贤发展（集团）有限公司职工监事，上海弘路建设发展有限公司党支部书记、副总经理。

3. 非董事高级管理人员

姜永涛，男，1970 年 6 月生，中共党员。大学本科学历，经济学学士。曾任奉贤县城乡开发总公司职工，奉贤县奉城镇副镇长，奉贤县商业委员会副主任，奉贤区商业委员会副主任，奉贤区国资委党组成员、副主任，奉贤区国资党委委员、副主任，上海奉贤建设发展（集团）有限公司党委委员、副总经理。现任上海奉贤发展（集团）有限公司党委委员、副总经理。

张煜，男，1964 年 1 月生，中共党员。中专学历，长春地质学校钻探专业。曾任地矿部第三海洋地质调查大队勘探二号班长，地矿部第三海洋地质调查大队总工办技术员，地矿部第三海洋地质调查大队勘探三号队长，上海奉贤建筑设计院地质队副队长、工程师，奉贤区南桥污水处理厂副厂长，上海古华公园主任，上海古华公园党支部书记、主任，上海奉贤园林绿化工程有限公司党支部书记、经理，上海古越市政建筑工程有限公司党支部书记、总经理，上海奉贤公路建设发展有限公司党总支副书记、总经理，上海奉贤发展（集团）有限公司副总经理。现任上海奉贤发展（集团）有限公司党委委员、副总经理。

顾利军，男，1966 年 10 月生，中共党员。大学本科学历，行政管理专业。曾任上海市政二公司桥结分公司施工员、项目经理、项目总工程师、分公司副经理，上海市政二公司工程部副主任、主任，上海市政二公司副总经理，上海城建市政工程集团（工程）有限公司副总经理，上海奉贤建设发展（集团）有限公司副总经理。现任上海奉贤发展（集团）有限公司副总经理。

周卫中，男，1972 年 2 月生，中共党员。大学本科学历。曾任武警部队交通

独立支队技术员、副连长、连长，武警部队交通直属工程第一工程处参谋，奉贤区建交委副主任科员、计划建设科科长。现任上海奉贤发展（集团）有限公司副总经理。

（三）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员无持有发行人股份的情况。

（四）董事、监事及其他高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员在其他单位（不包括发行人下属公司）兼职情况如下：

表：发行人董监高兼职情况

姓名	单位	职务
黄联锋	上海市奉贤区建筑业联合会	会长
王鹰击	上海奉贤南桥新城建设发展有限公司	党委委员、副总经理
宋宝明	奉贤区建设和管理委员会	调研员
朱雷明	上海杭州湾经济技术开发区有限公司	经济运行部部长
姜永涛	上海保容玻璃有限公司	外部董事
张煜	上海奉贤交通能源（集团）有限公司	外部董事

六、发行人主营业务情况

发行人经营范围为：房地产开发经营，实业投资，市政公用建设工程施工，公路路面建设工程专业施工，公路路基建设工程专业施工，公路交通建设工程专业施工，园林古建筑建设工程专业施工，绿化养护，投资管理，资产管理，从事环保科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

发行人作为上海市奉贤区属大型国有建筑施工类企业，主要业务承接来自奉贤区和上海市范围内的基础设施建设项目、保障房开发建设项目及房地产开发建设项目，并负责奉贤区属公租房的运营和管理，主要业务板块为工程建设与代

建、市政设施工程施工、保障房建设和运营及其他业务等。营业收入构成主要包括工程建设与代建业务收入、市政服务业务收入、房地产开发业务收入、公租房租赁业务收入及其他业务收入等。

近三年一期，发行人主营业务收入、成本、毛利润情况如下：

表：2016年-2018年及2019年1-9月主营业务收入情况表

单位：万元

业务板块	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设与代建业务	253,621.10	87.85%	443,689.94	91.64%	434,139.66	89.44%	349,030.81	62.44%
房地产业务	0.00	0.00%	2,289.88	0.47%	15,996.98	3.30%	172,621.44	30.88%
市政服务业务	28,379.56	9.83%	27,112.48	5.60%	25,782.00	5.31%	20,021.20	3.58%
土地整理业务	503.46	0.17%	2,362.31	0.49%	3,600.74	0.74%	3,642.22	0.65%
商品销售业务	1,806.10	0.63%	3,555.85	0.73%	3,828.82	0.79%	11,864.49	2.12%
租赁业务	3,971.20	1.38%	4,574.44	0.94%	1,378.30	0.28%	1,114.58	0.20%
景区经营业务	419.43	0.15%	579.93	0.12%	649.14	0.13%	696.94	0.12%
合计	288,700.86	100.00%	484,164.83	100.00%	485,375.63	100.00%	558,991.69	100.00%

表：2016年-2018年及2019年1-9月主营业务成本情况表

单位：万元

业务板块	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设与代建业务	245,179.82	89.24%	417,025.88	92.87%	399,116.90	89.05%	325,876.59	74.84%
房地产业务	0.00	0.00%	2,766.65	0.62%	20,166.82	4.50%	77,764.18	17.86%
市政服务业务	26,391.87	9.61%	24,048.70	5.36%	22,560.92	5.03%	19,355.05	4.44%
土地整理业务	352.00	0.13%	1,892.47	0.42%	2,778.15	0.62%	2,643.34	0.61%
商品销售业务	1,472.62	0.54%	2,303.12	0.51%	2,845.06	0.63%	9,177.54	2.11%
租赁业务	1,031.13	0.38%	480.12	0.11%	168.19	0.04%	0.00	0.00%
景区经营业务	314.87	0.11%	503.91	0.11%	569.79	0.13%	619.63	0.14%
合计	274,742.31	100.00%	449,020.85	100.00%	448,205.84	100.00%	435,436.32	100.00%

表：2016年-2018年及2019年1-9月主营业务毛利润情况表

单位：万元

业务板块	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

业务板块	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设与代建业务	8,441.28	60.47%	26,664.06	75.87%	35,022.76	94.22%	23,154.22	18.74%
房地产业务	0.00	0.00%	-476.78	-1.36%	-4,169.84	-11.22%	94,857.26	76.77%
市政服务业务	1,987.69	14.24%	3,063.78	8.72%	3,221.08	8.67%	666.16	0.54%
土地整理业务	151.46	1.09%	469.84	1.34%	822.58	2.21%	998.88	0.81%
商品销售业务	333.48	2.39%	1,252.73	3.56%	983.75	2.65%	2,686.96	2.17%
租赁业务	2,940.07	21.06%	4,094.33	11.65%	1,210.11	3.26%	1,114.58	0.90%
景区经营业务	104.56	0.75%	76.03	0.22%	79.35	0.21%	77.31	0.06%
合计	13,958.54	100.00%	35,143.98	100.00%	37,169.79	100.00%	123,555.37	100.00%

表：2016年-2018年及2019年1-9月主营业务毛利率情况表

单位：万元

业务板块	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
工程建设与代建业务	3.33%	6.01%	8.07%	6.63%
房地产业务	-	-20.82%	-26.07%	54.95%
市政服务业务	7.00%	11.30%	12.49%	3.33%
土地整理业务	30.08%	19.89%	22.84%	27.43%
商品销售业务	18.46%	35.23%	25.69%	22.65%
租赁业务	74.03%	89.50%	87.80%	100.00%
景区经营业务	24.93%	13.11%	12.22%	11.09%
合计	4.83%	7.26%	7.66%	22.10%

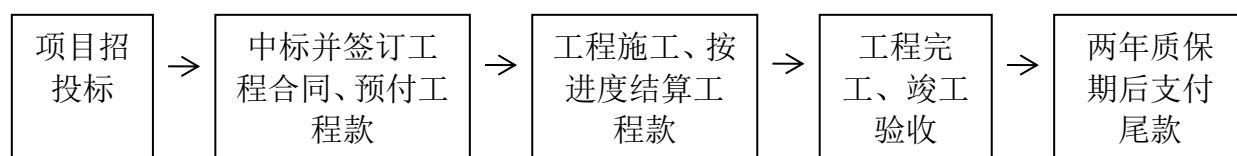
（一）工程建设与代建业务

发行人从事的工程建设与代建业务主要包括：（1）道路、桥梁、管网等基础设施建设以及园林绿化、房屋修缮工程；（2）保障房建设。2016年-2018年与2019年1-9月，发行人在该业务板块分别实现收入349,030.81万元、434,139.66万元、443,689.94万元和253,621.10万元，毛利率分别为6.63%、8.07%、6.01%和3.33%。

1、道路、桥梁、管网等基础设施建设以及园林绿化、房屋修缮工程

发行人承接的道路、桥梁、管网等基础设施建设项目主要由二级子公司上海奉贤建设发展集团市政公路工程有限公司（以下简称“市政公路公司”）负责建设，该类项目主要通过公开招投标方式取得。项目业主单位公布招标信息后，市政公路公司会组建投标小组，根据工程要求设计施工方案并核算成本，据此拟定

投标价格，经公司领导讨论后确定。项目中标后由业主方出具中标通知书，并与市政公路公司签订工程合同。然后公司项目管路组进场开始施工。委托方一般会预付20%工程款，并根据合同约定按工程进度逐步支付后续款项直至项目完成，竣工验收后一般会有两年质保期，最后5%-10%的工程款将以质保金的形式在质保期结束后支付，发行人按项目完工进度确认收入。具体业务流程图如下：



发行人涉及的园林绿化、房屋修缮（老公房、旧小区改造）工程主要由二级子公司上海奉贤园林绿化工程有限公司（以下简称“园林绿化公司”）负责。发行人该类业务来源主要为通过采招网等公开招投标方式取得。发行人与委托方签订业务合同后，公司根据需要统一采购原材料，并根据项目情况选择自行施工或劳务分包的方式开始施工，并根据合同约定按工程进度结算工程款，直至项目完工验收。因项目规模原因，发行人在该类项目确认的收入金额均相对较小。

发行人建造合同收入采用完工百分比法进行确认。在资产负债表日，按照已发生成本占总造价的比例，估算完工进度，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同成本。

近三年内，发行人确认收入的主要基础设施建设项目如下：

表：2016 年-2018 年发行人主要基础设施建设项目

单位:万元

年份	项目名称	项目委托方	确认收入
2018 年	金海公路（大叶公路-浦南运河）改建工程	上海奉贤交通能源（集团）有限公司	18,889.23
	奉浦大道新建工程 2 标	上海市奉贤区建设和交通委员会	10,196.82
	金庄公路（金海公路-现状金钱公路）改建工程	上海奉贤交通能源（集团）有限公司	8,781.68

年份	项目名称	项目委托方	确认收入
	金海公路（浦南运河-平庄西路）改建工程	上海奉贤交通能源（集团）有限公司	7,089.63
	G228 公路（鳊鲤泾-海湾路以东）新建工程（FXI-1 标）	上海公路投资建设发展有限公司	6368.97
2017 年	浦星公路（丰南路-环城北路）改建	上海公路投资建设发展有限公司	9,379.88
	金海公路（大叶公路-浦南运河）改建工程	上海奉贤交通能源（集团）有限公司	6,306.14
	金海公路（平庄西路-G228）	上海奉贤交通能源（集团）有限公司	6,304.67
	奉浦大道新建工程 2 标	上海市奉贤区建设和交通委员会	4,896.62
	贤浦路	上海市奉贤区建设和交通委员会	4,676.87
2016 年	贤浦路	上海市奉贤区建设和交通委员会	13,330.62
	浦星公路（丰南路-环城北路）改建	上海公路投资建设发展有限公司	7,190.61
	生活垃圾处理场	上海东石塘再生能源有限公司	5,822.70
	金海公路（平庄西路-G228）	上海奉贤交通能源（集团）有限公司	3,724.61
	奉贤第三水厂深度处理	上海市自来水奉贤有限公司	3,692.49

截至 2019 年 9 月末，发行人主要在建与拟建基础设施建设项目如下：

表：截至 2019 年 9 月末发行人主要在建工程建设及代建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额
1	大叶公路奉贤段（新奉公路-浦东区界）改建工程	2017.4-2020.8	3.99	1.26
2	奉浦大道（金海路-林海公路）道路新建工程 2 标（浦星公路-林海公路）	2017.7-2020.1	2.75	2.56
3	金海公路（大叶公路-浦南运河）改建工程	2017.4-2019.10	4.86	4.64
4	金海公路（浦南运河-平庄西路）改建工程	2017.4-2019.10	3.24	3.04
5	奉贤区金庄公路（金海公路-现状金钱公路）道路新建工程	2017.1-2019.12	2.89	2.78

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额
	合计		17.73	14.28

表：截至 2019 年 9 月末发行人主要拟建工程建设项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	拟投资金额
1	大叶公路奉贤段（沪杭公路改线-环城东路）改建工程	2019.11-2021.5	2.93
2	东百春路（望园路-南港路）道路新建工程	2019.11-2019.12	0.14
	合计		3.07

2、保障房建设

发行人的保障房建设业务主要由一级子公司上海奉贤城乡建设投资开发有限公司（以下简称“城乡建设公司”）及其下属二级子公司上海高屋置业有限公司（以下简称“高屋置业”）、上海协城建设开发有限公司（以下简称“协城建设”）等负责。

发行人承接的保障房项目包括市属动迁安置房、市属经济适用房、区属动迁安置房等，均通过公开招投标形式取得，业主单位包括上海市奉贤区财政局、上海市虹口区旧区改造和房屋征收工作指挥部、上海市闸北区建设和交通委员会、上海市奉贤区柘林镇财政所等。

根据承建的项目类型，发行人保障房项目业务模式主要分为三种：

（1）区属动迁安置房

发行人以市场化招投标形式参与竞标，中标后土地划拨至发行人名下，发行人开始组织施工建设，项目完工后，动迁安置房的所有权全部移交给委托方，发行人按建筑面积收取项目管理费（一般为 200 元/平方米左右）。在项目建设过程中，发行人在每年末与委托方确认工程进度与当年结算金额。

（2）市属动迁安置房

发行人以市场化招标形式参与竞标，以总承包模式承接项目，合同总包价由政府委派的投资监理核算确定。中标后发行人支付土地出让金，土地划拨至发行人名下，发行人开始组织施工建设，房屋结构封顶并取得预售许可证，购房人以持有的“供应单”与发行人签订房屋《预（销）售合同》以及办理产证，未安置房源的所有权移交给委托方，发行人的利润来源于合同约定的建造总价与自身建设成本间的差额。在项目建设过程中，发行人在每年末与委托方确认工程进度与当年结算金额。

（3）市属共有产权经济适用房

发行人以市场化招标形式参与竞标，中标后发行人支付土地出让金，土地划拨至发行人名下，发行人垫付建造资金，房屋结构封顶并取得预售许可证后，发行人根据上海市政府制定的共有产权经济适用房的销售价格，向符合条件的购房人销售，销售一年后仍有库存房源的，由政府指定机构按照一定价格收回。

报告期内，发行人确认收入的保障房项目全部为区属动迁安置房与市属动迁安置房。

报告期内，发行人确认收入的主要保障房项目如下：

表：发行人 2016-2018 年度保障房项目明细

单位：万元

建设主体	项目名称	回购资金拨付单位	2018 年度确认收入	2017 年度确认收入	2016 年度确认收入
上海建灏置业有限公司	四团“三线”项目	上海市奉贤区财政局	2,961.62	9,796.14	39,849.52
上海协城建设开发有限公司	百曲苑	奉贤区土地储备中心	-	113,903.00	-
上海协城建设开发有限公司	汇港苑	上海市虹口区旧区改造和房屋征收工作指挥部	25,102.93	-	-
		上海市闸北区建设和交通委员会华兴新城专户	13,847.58	-	-
		东方美谷企业集团股份有限公司	6,206.24	-	-
上海高屋置业有限公司	金水苑五期	上海奉贤南桥新城建设发展有限公司	64,915.64	55,761.64	-
上海高屋置业有限公司	金昊丽苑一期	上海奉贤南桥新城建设发展有限公司	17,774.50	51,813.00	-
上海建林置业有限公司	柘林 F8 安置基地 03-01 地块项目	上海市奉贤区柘林财政所	12,585.71	16,579.11	87,739.53
上海建林置业有限公司	柘林 F8 安置基地 02-01 地块	上海市奉贤区柘林镇人民政府	40,876.22	-	-
合计			184,270.44	247,852.88	127,589.05

报告期末，发行人主要在建与拟建保障房项目如下：

表：截至 2019 年 9 月末发行人在建保障房项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投	已投
----	------	------	----	----

1	奉贤区南桥基地大型社区市属共有产权保障住房 12-21A-05A 地块	2018.8-2020.2	9.62	3.18
2	奉贤区南桥基地大型社区市属共有产权保障住房 15-24A-01A 地块	2018.8-2020.2	7.72	2.24
3	奉贤区南桥基地大型居住社区 15-19A-05A 地块项目工程	2018.1-2019.12	6.57	3.07
4	奉贤区南桥基地大型居住社区 14-17A-01A 地块总包合同	2018.8-2020.4	7.50	2.48
5	金汇镇区 21-02、22-01 地块配套动迁安置房	2018.5-2019.9	3.72	1.80
6	柘林镇 F8 安置基地 02-01 地块	2018.12-2021.5	22.07	7.44
7	金昊丽苑一期动迁安置房项目	2016.11-2020.6	11.08	10.04
	合计		68.28	30.25

表：截至 2019 年 9 月末发行人主要拟建保障房项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	拟投资金额
1	九华丽苑五期	7.89
2	海港 65-01 地块区域	17.80
3	柘林镇 F8 安置基地 15-02 地块	9.21
4	金碧汇虹苑	9.53
	合计	44.43

（二）房地产业务

发行人从事的房地产业务主要为商品房开发与销售，主要由二级子公司上海贝能房地产开发有限公司以及全资控股的项目公司西宁申宁房地产开发有限公司负责。贝能房地产成立于 2005 年 3 月，注册资本为 5,010 万元，主要负责繁荣华庭项目开发建设，已取得沪房管（浦东）第 0001234 号《暂定资质证书》。申宁房地产成立于 2003 年 12 月，注册资本为 1,000 万元，主要负责宏达花苑项目开发建设，已取得青建房（2004）018 号《资质证书》。

近三年，发行人开发的房地产项目包括上海市浦东新区周浦镇繁荣路繁荣华庭项目、西宁市宏达花苑项目。

2016 年-2018 年，发行人在该业务板块分别实现收入 172,621.44 万元、15,996.98 万元、2,289.88 万元，毛利率分别为 54.95%、-26.07%、-20.82%，2019 年 1-9 月发行人未实现房地产业务收入。发行人近三年在房地产业务板块的收入与毛利波动较大，主要是因为周浦镇繁荣华庭项目销售工作主要在 2016 年完成，2017 年与 2018 年主要为部分尾盘以及车位销售，同时该项目成本结转模式为项目完工后根据总销售面积以及项目总成本测算出每平方米成本，但 2017 年与 2018 年销售收入中含大量车位销售，车位销售价格低于其承担的成本，因此导致 2017 年与 2018 年房地产业务出现亏损情况。

表：2016 年-2018 年发行人房地产项目收入情况

单位:万元

项目名称	2018 年		2017 年		2016 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
周浦镇繁荣华庭	1,274.42	2,308.26	12,351.01	18,581.40	162,742.87	73,653.72
西宁宏达花苑	1,015.46	458.40	3,645.98	1,585.42	9,878.58	4,110.47
合计	2,289.88	2,766.65	15,996.98	20,166.82	172,621.44	77,764.18

（三）市政服务业务

发行人涉及的市政服务业务主要为道路养护，由二级子公司上海弘路建设发展有限公司（以下简称“弘路建设”）负责。

发行人该类业务具体分为日常养护与专项养护工程两种类型，业务来源为通过采招网等公开招投标方式取得。发行人与委托方签订业务合同后根据项目情况选择自行施工或劳务分包的方式开始施工，工程款结算方式依照合同约定，一般情况下日常养护类项目为按季度结算，专项养护工程按工程进度结算。

2016 年-2018 年与 2019 年 1-9 月，发行人在该业务板块分别实现收入 20,021.20 万元、25,782.00 万元、27,112.48 万元和 28,379.56 万元，毛利率分别为 3.33%、12.49%、11.30%和 7.00%。

（四）土地整理业务

发行人土地整理业务主要由子公司上海建或企业发展有限公司负责，发行人与委托方签订土地整理施工合同后，按照合同约定期限完成相关区域内土地整理复垦工作，工程完工后委托方按照合同约定的单价与核定施工面积支付工程款项。

2016 年-2018 年与 2019 年 1-9 月，发行人在该业务板块分别实现收入 3,642.22 万元、3,600.74 万元、2,362.31 万元和 503.46 万元，毛利率分别为 27.43%、22.84%、19.89%和 30.08%。

（五）商品销售业务

发行人商品销售业务主要由子公司上海弘枫建材有限公司与上海弘昊建材有限公司经营，销售产品主要包括沥青混合料、水泥稳定碎石等。

2016 年-2018 年与 2019 年 1-9 月，发行人在该业务板块分别实现收入 11,864.49 万元、3,828.82 万元、3,555.85 万元和 1,806.10 万元，毛利率分别为 22.65%、25.69%、35.23%和 18.46%。

（六）租赁业务

发行人租赁业务主要包括公租房租赁以及少量商业物业、办公楼租赁。2016 年-2018 年与 2019 年 1-9 月，发行人在该业务板块分别实现收入 1,114.58 万元、1,378.30 万元、4,574.44 万元和 3,971.20 万元，毛利率分别为 100.00%、87.80%、89.50%和 74.03%。

发行人的公租房租赁业务由二级子公司上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司（以下简称“公租房公司”）负责。一般公租房运营单位可以通过自建、自行购买、租赁、商品住宅项目配建保障性住房等渠道取得公租房房源，目前公租房公司名下的公租房均为商品住宅项目配建的保障性住房，由政府将产权划拨至公租房公司名下，用于公租房运营。

根据《奉贤区公共租赁住房管理办法》（沪奉府规〔2018〕19号），公共租赁住房租金应按略低于市场租金的原则确定。公租房公司应聘请社会专业房地产评估公司评估市场租金，以此为依据按 8 折计算公共租赁住房的租金标准，报区住房保障部门备案，并向社会公布。公共租赁住房租金标准应根据市场租金变化情况定期调整，对具体承租人，租赁价格在合同期内保持不变，合同期满续租时应按照届时租赁价格签订租赁合同。

目前，上海市有全市统一的公共租赁住房准入系统，公租房公司可登陆查询租户的准入信息，获得准入的申请人确认所选房源后，公租房公司应出具《签约通知单》，明确申请人所承租住房的地址、房（室）号等信息。申请人凭《签约通知单》应当在 5 个工作日内携带本人和共同申请人的身份证明原件到公租房公司（或指定地点）签订《上海市公共租赁住房租赁合同》，建立租赁关系。

个人或单位签订《租赁合同》同时缴纳租金、押金等相关费用后即由公租房公司向承租人发出《入住通知书》。承租人凭《入住通知书》办理入住手续。

公租房公司与承租人签订租赁合同，使用统一的住房租赁合同示范文本。租赁合同期限一般不低于 2 年。合同到期后承租人仍需租赁的，公租房公司应重新对其准入资格进行审查，符合条件的可以续租，总租赁期限不超过 6 年。

合同签订后，公租房公司应当在 30 日内报区住房保障部门备案。

承租人应根据租赁合同约定的支付方式，按时向公租房公司支付租金；对于在承租过程中发生的水、电、燃气等相关费用，由承租人按时自行支付至相关经营单位。

用人单位集体安排承租的，由用人单位收缴租金并交给公租房公司。

承租人累积超过 3 个月未支付租金或其他应当由承租人承担的相关费用，公

租房公司可以按照租赁合同的约定通报承租人所在用人单位，要求用人单位从承租人的工资收入中直接划扣，用人单位应当予以配合。

截至 2018 年末，发行人持有的公租房套数为 1,862 套，其中达到出租条件的 1,513 套，已出租 1,431 套，出租率 94.58%。发行人持有的公租房房源情况如下：

表：发行人主要公租房项目情况

序号	项目地址	项目名称	产权证号	套数	建筑面积 (平方米)
1	邮电路 269 弄	奉德苑	沪房地奉字(2012)第 000493、000494、000495、000496、000519、000520、000521、000522 号	8	931.60
2	定康路 205 弄	浦泾苑	沪房地奉字(2014)第 013270、013271、013273 号	503	41,323.37
3	兰博路 1801 弄	奉城中建公元	沪房地奉字(2015)第 016913 号	56	5,088.78
4	南亭公路 2825 弄	申亚乐庭	沪房地奉字(2016)第 003171 号	10	718.15
5	解放东路 299 弄	苏宁荣悦怡庭	沪房地奉字(2016)第 006102 号	48	3,726.08
6	富竹路 39 弄	秋月朗庭	沪(2016)奉字不动产权第 006379 号	80	6,758.72
7	兰博路 1189 弄	绿地风清苑	沪(2016)奉字不动产权第 011174 号	90	5,864.55
8	高州路 100 弄	金辉天鹅湾	沪(2016)奉字不动产权第 000993 号	90	9,883.26
9	泰青公路 119 弄 128 支弄	申亚翠庭	沪(2016)奉字不动产权第 014544 号	7	669.90
10	兰博路 3069 弄	奉城佳源	沪(2016)奉字不动产权第 014884 号	48	4,005.26
11	百富路 339 弄	卓越商务中心	沪(2016)奉字不动产权第 014880 号	24	2,268.42
12	北虹路 81 弄	肖塘雅苑	沪(2016)奉字不动产权第 014874 号	3	274.44
13	贤政路 333 弄	中粮悦庭	沪(2016)奉字不动产权第 014871 号	119	10,389.86
14	海农公路 1668 弄	海湾铭苑	沪(2016)奉字不动产权第 016456 号	7	595.20
15	湖堤路 199 弄	合景万景峰	沪(2016)奉字不动产权第 016535 号	42	4,117.04
16	国顺路 669 弄	万科海尚华庭	沪(2017)奉字不动产权第 000010 号	51	3,686.11
17	清宁路 218 弄	东原郦湾	沪(2017)奉字不动产权第 007432 号	51	3,745.29
18	港坤路 399 弄	佳源汇景华庭	沪(2017)奉字不动产权第 012387 号	56	3,920.70
19	解放东路 599 弄	馨雅名筑	沪(2017)奉字不动产权第 015785 号	38	2,709.97
20	兰博路 1455 弄	花屿新筑	沪(2017)奉字不动产权第 016663 号	48	3,491.84
21	湖堤路 399 弄	绿地玉湖庭	沪(2017)奉字不动产权第 018774 号	105	10,931.71
22	泽丰路 566 弄	汤臣臻园	沪(2017)奉字不动产权第 021116 号	378	37,191.39

序号	项目地址	项目名称	产权证号	套数	建筑面积 (平方米)
	合计			1,862	162,291.64

（七）景区经营业务

发行人景区经营业务收入主要来自子公司上海古华公园发展有限公司经营管理的古华公园。2016 年-2018 年与 2019 年 1-9 月，发行人在该业务板块分别实现收入 696.94 万元、649.14 万元、579.93 万元和 419.43 万元，毛利率分别为 11.09%、12.22%、13.11%和 24.93%。

七、发行人所处行业状况及竞争优势

（一）发行人所处行业状况

发行人主要经营业务包括基础设施建设、房地产开发、保障房建设等。

1、基础设施建设行业发展现状

发行人的城市市政公用基础设施建设业务主要包括市政公用建设工程施工，公路路面建设工程专业施工，公路路基建设工程专业施工，公路交通建设工程专业施工，园林古建筑建设工程专业施工，绿化养护等方面。城市市政公用基础设施是城市赖以生存和发展的基础，是与人民群众生活息息相关的重要的基础设施，也是体现一个城市综合发展能力和现代化水平的重要标志。中国政府重视城市市政公用基础设施的建设，不断加大投资力度，有利地促进了市政公用设施的发展。改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。

（1）行业主管部门和管理体制

我国基础设施建设行业实行综合与专业相结合的监管体制。其中基础设施建设行业主要监管包括市场主体资格和资质的管理、建设工程项目的全过程管理以及对建设工程项目的经济技术标准管理等内容。

行业主管部门和管理体制包括：

主管部门	相关管理内容
国家发改委及地方各级发改委	负责固定资产投资建设工程的规划、核准审批、备案等职能
交通运输部和地方各级交通主管部门	负责管理公路、铁路、水路的建设市场，在公路、铁路、水路工程建设项目上，实行统一领导、分级管理等职能
住房和城乡建设部及地方各级建设主管部门	负责对本行业市场主体资格和资质的管理，包括各类建筑企业进入市场的资格审批、查验和资质的认可、确定，行业标准的建立等职能
应急管理部及地方各级安全生产监督管理部门	负责对全国建设工程安全生产工作实施监督管理等职能
生态环境部及地方各级环境保护主管部门	负责建设项目的环境保护管理工作，包括建设项目环境影响评价文件的审批、建设项目环境影响评价单位的资质审查、建设项目环境保护设施的验收等职能
国家商务部及地方各级商务主管部门	在对外承包工程方面，负责对施工企业的对外承包工程资格的核发和管理
中国建筑业协会	在政府部门的指导下进行行业自律管理

（2）行业主要法律、法规和政策

与本公司基础设施建设业务相关的法律法规及政策如下。

1) 主要法律法规

A、工程承包领域

我国在工程承包业务领域中关于咨询、勘察设计、建筑施工及监理等方面现已建立了相应的监督管理体系，涉及的主要法律法规包括《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》、《建设工程质量管理条例》、《外商投资建筑业企业管理规定》、《建筑业企业资质管理

规定》、《关于培育发展工程总承包和工程项目管理企业的指导意见》、《住房城乡建设部关于做好建筑企业跨省承揽业务监督管理工作的通知》、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》等。

此外，我国对咨询、勘察设计、建筑施工及监理等方面还有特别规定，具体如下：针对咨询行业的特别规定包括《工程咨询单位资格认定办法》等；针对勘察、设计行业的特别规定包括《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程设计招标投标管理办法》、《工程建设项目勘察设计招标投标办法》、《建设工程勘察质量管理暂行办法》、《勘察设计注册工程师管理规定》、《工程勘察资质分级标准》、《工程建设项目勘察设计招标投标办法》等；针对建筑施工的特别规定包括《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》、《工程建设项目施工招标投标办法》、《公路工程施工招标投标管理办法》等；针对监理行业的特别规定包括《工程监理企业资质管理规定实施意见》、《工程监理企业资质管理规定》、《注册监理工程师管理规定》等。

关于境外建筑承包经营的主要法律法规包括《中华人民共和国对外贸易法》、《对外承包工程项目投标（议标）许可暂行办法》、《对外劳务合作经营资格管理办法》、《对外承包工程保函风险专项资金管理暂行办法》、《对外经济技术合作专项资金管理办法》、《对外承包工程项下外派劳务管理暂行办法》、《对外承包工程业务统计制度》、《对外劳务合作和境外就业业务统计制度》等。

B、项目投资领域

对于规范社会资本参与基础设施和公用事业建设运营的主要法律法规包括《政府和社会资本合作模式操作指南（试行）》、《政府和社会资本合作项目财政承受能力论证指引》、《政府和社会资本合作项目政府采购管理办法》、《政府购买服务管理办法（暂行）》、《基础设施和公用事业特许经营管理办法》、《政府和社会资本合作项目财政管理暂行办法》等。

C、安全生产、环境保护及质量控制方面

安全生产相关的主要法律法规包括《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程安全生产管理条例》、《安全生产许可证条例》、《生产安全事故报告和调

查处理条例》、《建筑施工企业安全生产许可证管理规定》、《中央企业安全生产监督管理暂行办法》等。

环境保护相关的主要法律法规包括《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国环境影响评价法》、《建设项目环境保护管理条例》、《建设项目环境保护设施竣工验收管理规定》等。

工程质量相关的主要法律法规包括《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察质量管理办法》、《建设工程质量保证金管理暂行办法》等。

2) 主要产业政策

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出拓展基础设施建设空间，加快完善安全高效、智能绿色、互联互通的现代基础设施网络，更好发挥对经济社会发展的支撑引领作用。完善现代综合交通运输体系，坚持网络化布局、智能化管理、一体化服务、绿色化发展，建设国内国际通道联通、区域城乡覆盖广泛、枢纽节点功能完善、运输服务一体高效的综合交通运输体系。

《建筑业发展“十三五”规划》提出以完成全社会固定资产投资建设任务为基础，全国建筑业总产值年均增长 7%，建筑业增加值年均增长 5.5%；全国工程勘察设计企业营业收入年均增长 7%；全国工程监理、造价咨询、招标代理等工程咨询服务企业营业收入年均增长 8%；全国建筑企业对外工程承包营业额年均增长 6%，进一步巩固建筑业在国民经济中的支柱地位。

《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》提出坚持以推进供给侧结构性改革为主线，按照适用、经济、安全、绿色、美观的要求，深化建筑业“放管服”改革。具体意见包括：深化建筑业简政放权改革，完善工程建设组织模式，加强工程质量安全管理，优化建筑市场环境，提高从业人员素质，推进建筑产业现代化，加快建筑业企业“走出去”。

《国家发展改革委关于加强城市轨道交通规划建设管理的通知》提出坚持“量力而行、有序发展”的方针，按照统筹衔接、经济适用、便捷高效和安全可靠的原则，科学编制规划，有序发展地铁，鼓励发展轻轨、有轨电车等高架或地

面敷设的轨道交通制式。创新投融资体制，实施轨道交通导向型土地综合开发，吸引社会资本通过特许经营等多种形式参与建设和运营。

《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》提出完善综合运输通道和区际交通骨干网络，强化城市群之间交通联系，加快城市群交通一体化规划建设，改善中小城市和小城镇对外交通，发挥综合交通运输网络对城镇化格局的支撑和引导作用。到 2020 年，普通铁路网覆盖 20 万以上人口城市，快速铁路网基本覆盖 50 万以上人口城市；普通国道基本覆盖县城，国家高速公路基本覆盖 20 万以上人口城市。加强市政公用设施和公共服务设施建设，增加基本公共服务供给，增强对人口集聚和服务的支撑能力。

《国务院关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》提出推进市政基础设施投资运营市场化，改革完善交通投融资机制，建立健全政府和社会资本合作（PPP）机制。在公共服务、资源环境、生态保护、基础设施等领域，积极推广 PPP 模式，规范选择项目合作伙伴，引入社会资本，增强公共产品供给能力。

《2019 年政府工作报告》提到，合理扩大有效投资。紧扣国家发展战略，加快实施一批重点项目。完成铁路投资 8000 亿元、公路水运投资 1.8 万亿元，再开工一批重大水利工程，加快川藏铁路规划建设，加大城际交通、物流、市政、灾害防治、民用和通用航空等基础设施投资力度，加强新一代信息基础设施建设。

（3）基础设施建设行业概况

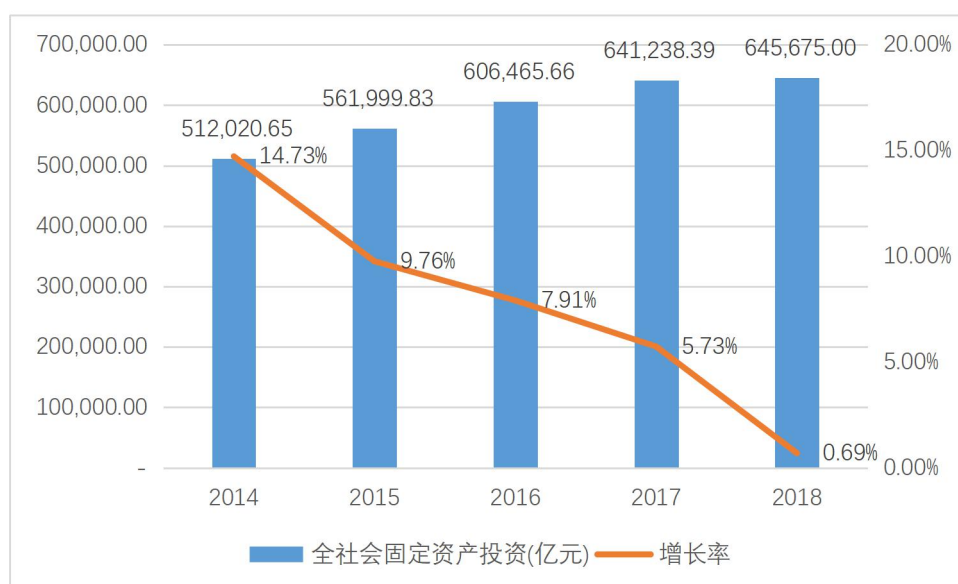
基础设施建设行业与整个国家经济发展、国内建筑业的总体情况及本公司主要从事的交通基础设施建设行业状况有着密切的关系。

1）建筑业继续保持平稳发展

在经历了 20 多年的快速增长之后，中国经济进入了“新常态”，宏观经济面临下行探底压力。固定资产投资作为政府拉动经济增长的有效手段，在国民经济提质增速中持续扮演着重要角色。

建筑业的发展以完成全社会固定资产投资建设任务为基础。近年来我国固定资产投资额与建筑业市场规模同步增长。2014 年至 2018 年，我国全社会固定资产投资年复合增长率为 4.75%。

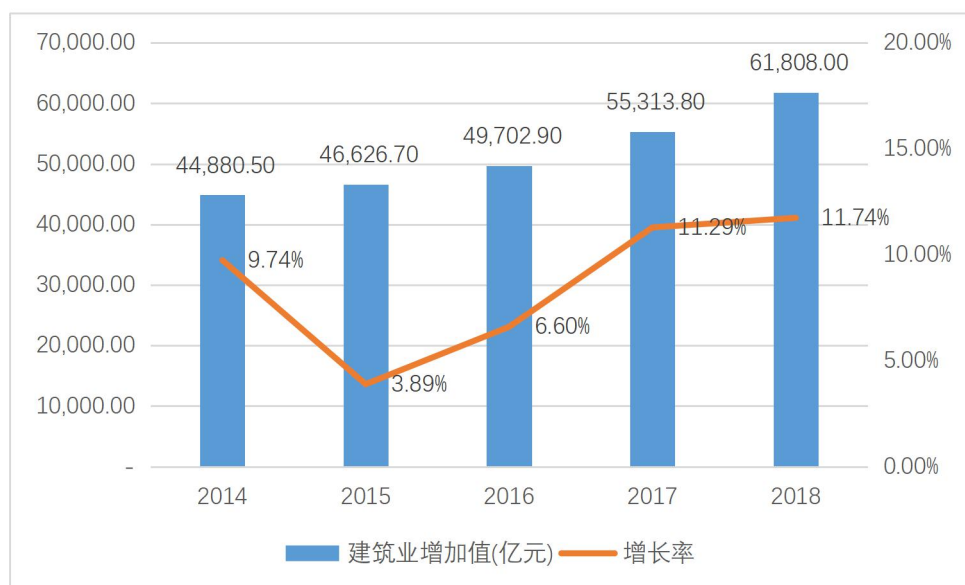
2014-2018 年我国全社会固定资产投资额及增速



数据来源：国家统计局

全社会固定资产投资的增长推动了建筑业的稳步发展。2014 年至 2018 年，全社会建筑业增加值年复合增长率达 6.61%。其中 2018 年全社会建筑业增加值达到 61,808 亿元，同比增长 11.74%。

2014-2018 年全社会建筑业增加值及增速



数据来源：国家统计局

2) 城镇化建设带来巨大的建设需求

近年来，我国的城镇化率不断提高。根据国家统计局公布的数据，2014 年到 2018 年，我国总人口由 13.68 亿增长到 13.95 亿，年均复合增长率为 0.39%，而同期城镇人口由 7.49 亿增长到 8.31 亿，年均复合增长率达 2.10%，城镇化率由 54.77%提高到了 59.58%。未来预计我国城镇化率仍将保持增长趋势，国务院发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》提出，到 2020 年底我国常住人口城镇化率达到 60%。城镇化的发展将拓展城市新增住宅建设市场，带来大量新增城市住宅建设需求。此外，城市陈旧住宅翻新也将带来住宅建设需求。

因此，城镇化的持续推进将带来巨大的城市基础设施、商业设施的建设需求。根据《国务院关于加强城市基础设施建设意见》，明确城市道路交通基础设施、管网建设、污水及垃圾处理设施、生态园林建设是未来城市基础设施建设的四大核心领域，同时要求加快在建项目建设、积极推进新项目开工、做好后续项目储备，切实保障项目的落实和进度管控。

（4）基础设施建设行业竞争格局

基础设施建设行业总体而言市场开放程度较高，市场集中度较低，参与企业数量众多。业内企业主要有以下三种类型：第一类是少数几家大型中央企业，具有显著的规模优势并分别在所侧重的业务领域具有明显的技术优势、较强的专业

技术水平和丰富的项目经验；第二类是以各省级的建工集团为代表的地方国有基建企业，拥有良好的地方市场资源优势；第三类是以民营企业为代表新兴建筑企业，此类企业以中小型规模居多，经营机制更加灵活，在竞争充分的环境中能够迅速发展。

（5）基础设施建设行业发展趋势

我国基础设施建设行业市场竞争激烈，市场对外开放进度加快，整体研发与技术水平快速提高。在此背景下，大型企业相继成立技术研发中心，大力开发具有自主知识产权的技术创新项目，努力发展自有核心技术和专有技术。现阶段，我国大型、领先建筑企业的建造技术和施工能力已经达到或接近国际先进水平，完成了大量规模大、技术复杂的工程。

在市场化的竞争环境下，技术水平、创新能力和管理能力成为决定建筑企业是否能在日益激烈的行业竞争中生存并发展壮大关键因素。另外，随着专业化程度的加深，不同细分行业之间的进入壁垒将越来越高，特定行业的工程建设项目将日益集中于行业内少数龙头企业，因此，积极培养自身有特色的竞争优势成为必然选择。

2、房地产行业现状分析

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

（1）行业主管部门和管理体制

我国房地产行业宏观管理的职能部门主要包括国家住房和城乡建设部、自然资源部、商务部、国家发改委及央行等部门。住房和城乡建设部主要负责规范住房和城乡建设管理秩序，制定和发布工程建设行业标准，研究拟订城市建设的政策等；自然资源部主要负责土地资源的规划、管理、保护与合理利用；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定；国家发改委主要负责综合研究拟订房地产发展政策，进行总量平衡，宏观调控房地产行业改革与发展；央行主要负责房地产信贷相关政策的制定。地方政府对房地产行业管理的机构主要为地方发展和改革委员会、各级建设委员会、国土资源管理部门、房屋交易和管理部门及规划管理部门，其机构设置和具体管理职能大致相同但存在一定的地区差异性。

目前，我国房地产行业管理体制主要分为对房地产开发企业的资质管理和对房地产开发项目的审批管理两个方面。

房地产开发企业的资质管理，统一由住建部负责。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。其中，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目；二级资质及以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、直辖市、自治区人民政府建设行政主管部门确定。

房地产开发项目的审批管理，不同环节由不同行政部门进行审批监管。由于各城市的机构设置和各管理部门的具体管理职能并非完全一致，因此，房地产开发项目的审批管理存在一定的地区差异性。

（2）行业主要法律、法规和政策

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，与行业直接相关的法律主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《物权法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《房地产开发企业资质管理规定》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《商

品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《物业管理条例》、《住房公积金管理条例》等。同时，国家为加强房地产行业管理，促进行业的健康发展，自 2003 年以来连续出台了规范行业的相关政策。房地产行业涉及的政策法规主要包括：

1) 土地供应方式

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004 年 3 月 18 日	《关于继续开展经营性土地使用权招拍挂出让情况执法监察》	自然资源部、监察部	2004 年 8 月 31 日后不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。
2006 年 5 月 30 日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	自然资源部	确房地产开发用地必须采用招标拍卖挂牌方式公开出让。
2006 年 8 月 1 日	《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》	自然资源部	对通过招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。
2007 年 8 月 8 日	《关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作》	监察部、自然资源部、财政部、住建部、审计署	对 2005 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日期间供应的所有建设用地逐宗进行清理，重点方面是土地出让过程中的违法违纪行为。
2007 年 9 月 28 日	《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》	自然资源部	明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部国有建设用地使用权出让金的，不得发放建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。

2012年9月15日	《关于推进土地利用计划差别化管理的意见》	自然资源部	建立健全计划指标体系；加强计划总量、结构和布局调控；改进计划编制下达方法；推进计划分类精细化管理；严格计划执行监管。
2017年5月2日	《土地利用总体规划管理办法》	自然资源部	拓展适用范围，以适应全面实施土地用途管制的需要；自上而下，严格落实永久基本农田保护；综合考虑、多方协同，强化建设用地空间管控强化公众参与，全方位改进提升规划管理；明确职责，强化规划的法定性和权威性。

2) 土地供应总量和结构

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004年10月21日	《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》	国务院	严格控制建设用地增量，完善符合我国国情的最严格的土地管理制度。停止高档别墅类房地产、高尔夫球场等用地的审批。
2005年3月26日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》（国八条）	国务院	对已经批准但长期闲置的住宅建设用地，要严格按有关规定收回土地使用权或采取其他措施进行处置。

2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、自然资源部、央行、国家税务总局、银监会	增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。 继续停止别墅类用地供应，严格控制高档住房用地供应。 对超过出让合同约定的动工开发日期满 2 年未动工开发的，无偿收回土地使用权。
2006 年 5 月 24 日	《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、自然资源部、央行、国家税务总局、国家统计局、银监会	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的 70%。
2006 年 5 月 30 日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	自然资源部	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，严格限制低密度、大套型住房的土地供应。 坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定，一律停止其供地和办理相关用地手续，进行全面清理。
2007 年 9 月 8 日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	自然资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20% 征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在 2007 年年底完成清退。

2008 年 1 月 3 日	《关于促进节约集约用地的通知》	国务院	要求开发用地必须按照规划执行；严格执行闲置土地处置政策，闲置满两年的土地无偿收回，闲置满一年按地价款征收 20% 土地闲置费；住宅开发严格执行 90/70 标准。
2010 年 1 月 14 日	《自然资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》	自然资源部	明确提出城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于 70%，并严格按照产业政策控制高污染、高能耗及过剩项目用地。
2010 年 12 月 19 日	《自然资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	自然资源部	完善调控措施，促进土地市场健康发展；严格执行招拍挂出让制度和操作程序，规范房地产用地出让行为；加强房地产用地监管，严禁保障性住房用地改变用地性质。
2012 年 6 月 1 日	《闲置土地处置办法》	自然资源部	企业“囤地”造成土地闲置的，未动工开发满一年将被征缴土地价款 20% 的闲置费，满两年则将无偿收回土地使用权。

2013 年 12 月 13 日	中央城镇化工作会议	中共中央政治局	加强城镇化宏观管理，城市规划由扩张性规划逐步转向限定城市边界、优化空间结构的规划。根据区域自然条件，科学设置开发强度，尽快把每个城市特别是特大城市开发边界划定。城镇建设用地特别是优化开发的三大城市群地区，要以盘活存量为主，不能无节制扩大建设用地。
------------------	-----------	---------	---

3) 土地审批权限

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006 年 12 月 31 日	《关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知》	自然资源部	根据《关于加强土地调控有关问题的通知》的要求，对报国务院批准的城市建设用地审批方式进行了调整。
2008 年 11 月 29 日	《建设项目用地预审管理办法》（2008 年修订）	自然资源部	本次修正遵循“既优化审批程序、方便用地单位，又可以减少违法用地现象发生”的原则进行，主要围绕审批、核准和备案三种项目管理方式的不同要求并结合用地预审自身的特点进行修改。

4) 土地使用成本

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006 年 8 月 31 日	《关于加强土地调控有关问题的通知》	国务院	提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。

2006 年 11 月 7 日	《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》	财政部、自然资源部、央行	从 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。今后，财政部将会同自然资源部根据需要，适时调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准。
2007 年 9 月 8 日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	自然资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在 2007 年年底完成清退。
2007 年 12 月 30 日	《土地登记办法》	自然资源部	对土地登记的概念、原则、效力、类型、内容、程序以及土地登记各项基本制度等作出了明确规定。增加了土地的预告登记和地役权登记。自 2008 年 2 月 1 日起施行。
2008 年 2 月 15 日	《房屋登记办法》	住建部	遵循《物权法》的立法精神和条文内容，调整和完善了房屋登记规则。自 2008 年 7 月 1 日起施行。
2009 年 11 月 18 日	《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	财政部、自然资源部、央行、监察部、审计部	明确规定分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%。
2010 年 3 月 8 日	《自然资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	自然资源部	明确土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50%的首付款，余款最迟付款时间不得超过 1 年；对用地者欠缴土地出让价款和闲置土地的，禁止其在一定期限内参加土地

			竞买。
2012 年 7 月 20 日	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》	自然资源部	对预判成交价创历史总价最高，或单价最高，或溢价率超过 50% 的房地产用地，包括商服、住宅或商住综合，要及时调整出让方案，采用“限房价、竞地价”或配建保障房、公共设施等办法出让土地。严格实施竞买人资格审查，落实不得使用银行贷款缴交土地出让价款的规定。土地出让竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。土地出让成交后，必须在 10 个工作日内签订出让合同，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年。
2015 年 3 月 20 日	《自然资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》	自然资源部	市、县国土资源主管部门应严格按照规程，开展基准地价制订、更新和公布工作。基准地价每 3 年应全面更新一次；超过 6 年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；不能以网格等形式借助计算机信息系统实时更新基准地价。

5) 住宅价格和供给结构

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005 年 3 月 26 日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》 (国八条)	国务院	在控制非住宅和高价位商品住宅建设的基础上，着力增加普通商品住房、经济适用住房和廉租住房供给。
2005 年 4	《关于做好稳定	住建部、国	要严格控制低密度、高档住房的建设。

月 30 日	住房价格工作的意见》	家发改委、财政部、自然资源部、央行、国家税务总局、银监会	在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面，对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。
2006 年 5 月 24 日	《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、自然资源部、中国人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比例，必须达到开发建设总面积的 70%以上。
2006 年 7 月 6 日	《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》	住建部	自 2006 年 6 月 1 日起，各城市（包括县城，下同）年度（从 6 月 1 日起计算，下同）新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比例，必须达到 70%以上。
2007 年 8 月 7 日	《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》	国务院	要把解决城市低收入家庭住房困难作为住房建设和住房制度改革的重要内容，加大保障性住房供应和资金安排；廉租住房制度保障范围由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭；经济适用住房 5 年内不得上市交易，5 年后交易时要向政府补齐土地收益。

2008 年 12 月 20 日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院	在 2009-2011 年三年时间内，计划总投资 9,000 亿元人民币通过廉租住房的方式解决城镇 747 万户低收入住房困难家庭的住房问题，其中 287 万户通过实物配租的方式解决，460 万户通过货币补贴的方式解决，同时，根据各地经济适用房建设规划，今后三年，全国还将建设 400 万套经济适用房，并将进行国有林业、煤矿、农垦职工的棚户区危旧房改造，大约解决 220 万户的住房问题。
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	加快中低价位、中小套型普通商品住房建设；力争到 2012 年末，基本解决 1,540 万户低收入住房困难家庭的住房问题；加大对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准。
2010 年 4 月 17 日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（“新国十条”）	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
2010 年 4 月	《关于进一步加	住建部	未取得预售许可的商品住房项目，房地

月 13 日	强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》		产开发企业不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用；房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格,并严格按照预售方案申报价格,明码标价对外销售；严格商品住房预售许可管理，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。
2011 年 1 月 26 日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（“新国八条”）	国务院	进一步落实地方政府责任，加大保障性安居工程建设力度,调整完善相关税收政策，加强税收征管,强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制，坚持和强化舆论引导。
2013 年 2 月 26 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（“国五条”）	国务院	完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。
2013 年 4	《关于做好 2013	住建部	2013 年保障房安居工程要求基本建成

月 3 日	年城镇保障性安居工程工作的通知》		470 万套，新开工 630 套；十二五期末基本完成集中片区棚户区改造；尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，全面执行绿色建筑标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营；问责和违规追责的具体规定。
2013 年 7 月 4 日	《关于加快棚户区改造工作的意见》	国务院	进一步加大棚户区改造力度，2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。
2014 年 3 月 17 日	《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》	国务院	着重解决好农业转移人口落户城镇、城镇棚户区和城中村改造、中西部地区城镇化等问题，加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步推进城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，到 2020 年完成城区棚户区改造。治、危旧住房和非成套住房改造，到 2020 年完成城区棚户区改造。
2014 年 7 月 21 日	《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》	国务院	要求进一步完善棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加快配套建设，落实好各项支持政策，加强组织领导。
2015 年 3 月 27 日	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地	国土部、住建部	对于在建商品住房项目，各地国土资源、城乡规划主管部门在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许

	产市场平稳健康发展的通知》		房地产开发企业适当调整套型结构，对不适应市场需求的住房户型做出调整，满足合理的自住和改善性住房需求。
2016 年 6 月 3 日	《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	国务院	以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。
2016 年 10 月 10 日	《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》	住建部	2016 年 10 月 10 日，住房和城乡建设部下发了建房[2016]223 号文，标题为《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》，要求各级房地产主管部门对存在发布虚假房源信息和广告、哄抬房价、未取得预售许可证销售商品房等不正当经营行为的房地产企业，加大执法检查力度，依法严肃查处，涉嫌犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。
2017 年以来	地方调控政策不断深化，多个城市和地区不断出台并深化限购政策	各地市政府	根据各地市要求不同，非本地户籍居民购房的社保或个税缴纳年限有所延长，限购的产品范围增加。
2017 年 4 月 6 日	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》	国土部、住建部	各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，对消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要减少供地；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。

			通过严格的量化标准调控住宅用地，并要求建立购地资金审查制度，房地产开发企业必须使用合规的自有资金购地，不符合要求的取消土地竞买资格。坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。
2017 年 7 月 18 日	关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知	住建部	加快推进租赁住房建设，培育和发展住房租赁市场，加快房地产市场供给侧结构性改革和建立购租并举住房制度，解决新市民住房问题。

6) 房地产信贷

时间	政策名称	发布部门	主要内容
----	------	------	------

2003 年 6 月 5 日	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》 (央行 121 号文)	央行	房地产开发贷款对象应为具备房地产开发资质、信用等级较高、没有拖欠工程款的房地产开发企业；适当限制大户型、大面积、高档商品房、别墅等项目；严格审批和重点监控商品房空置量大、负债率高的房地产开发企业贷款；对未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目（以下简称“四证”），不得发放任何形式的贷款；严禁以房地产开发流动资金贷款及其他形式贷款科目发放；房地产开发企业申请银行贷款，其自有资金应不低于开发项目总投资的 30%；严格控制土地储备贷款的发放；商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款等。
2004 年 4 月 26 日	《关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	水泥、电解铝、房地产开发项目（不含经济适用房项目）资本金比例由 20%及以上提高到 35%及以上。
2004 年 9 月 2 日	《商业银行房地产贷款风险管理指引》	银监会	加强了对土地储备贷款的风险管理：商业银行对资本金没有到位或资本金严重不足、经营管理不规范的借款人不得发放土地储备贷款；加强了对房地产开发贷款的风险管理：商业银行对未取得“四证”的项目不得发放任何形式的贷款；商业银行对申请贷款的房地产开发企业，应要求其开发项目资金比例不低于 35%。
2005 年 4 月	《关于调整商业	央行	取消商业银行自营性个人住房贷款优惠利

24 日	银行住房信贷政策和超额准备金存款利率的通知》		率，自营性个人住房贷款利率改按商业性贷款利率执行，上限放开，实行下限管理，下限利率水平为相应期限档次贷款基准利率的 0.9 倍（2006 年 8 月 1 日，央行又将该比例由 0.9 调整为 0.85）。商业银行法人可根据具体情况自主确定利率水平和内部定价规则；对房地产价格上涨过快的城市或地区，个人住房贷款最低首付款比例可由现行的 20%提高到 30%。
2006 年 7 月 22 日	《关于进一步加强对房地产信贷管理的通知》	银监会	严禁向项目资本金比例达不到 35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款。
2007 年 9 月 27 日	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》 《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发<经济适用住房开发贷款管理办法>的通知》	央行、银监会	对房地产开发企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放，严禁以房地产开发流动资金贷款和其它贷款科目发放；不得接受空置 3 年以上的商品房作为抵押物；不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款；对申请贷款购买第二套住房的首付比例不得低于 40%，利率不得低于央行同期同档次基准利率的 1.1 倍；商业用房购房贷款首付比例不得低于 50%，期限不得超过 10 年；贷款利率不得低于央行同期同档次基准利率的 1.1 倍。经济适用房贷款项目的资本金比例不得低于 30%，贷款利率可以在基准利率上下浮不超过 10%。贷款人增加了股份制商业银行等其他银行业金融机构。
2008 年 10 月 22 日	《扩大商业性个人住房贷款利率	央行	自 2008 年 10 月 27 日起，将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的

	下浮幅度支持居民首次购买普通住房》		0.7 倍；最低首付款比例调整为 20%。对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款需求，金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持；对非自住房、非普通住房的贷款条件，金融机构适当予以提高。
2009 年 5 月 25 日	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	保障性住房和普通商品房项目资本金比率由原 35% 下调为 20%，其他房地产开发项目资本金比率由原 35% 下调为 30%。
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价。
2010 年 2 月 11 日	《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》	银监会	信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款（土地储备贷款是指向借款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷款）。
2010 年 4 月 14 日	《国务院常务会议精神》	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。
2010 年 9 月 29 日	《关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	央行、银监会	暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款；对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30% 及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于 50%、贷款利率不低于基准利率 1.1 倍的规定；加强对消费性贷款的管理，禁

			止用于购买住房；继续支持房地产开发企业承担中低价位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。
2011年1月 26日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（“新国八条”）	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。
2014年9月 29日	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	人民银行、银监会	要求加大对保障性安居工程建设的金融支持，积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，增强金融机构个人住房贷款投放能力，继续支持房地产开发企业的合理融资需求。 对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。 银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，

			积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。
2014 年 10 月 9 日	《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》	住建部、财政部、人民银行	要求各地放宽公积金贷款条件，今后职工连续缴存 6 个月即可申请公积金贷款。同时实现异地互认、转移接续，并取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。
2015 年 3 月 30 日	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、住建部、银监会	对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。

2015年9月 24日	《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。 人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，根据辖内不同城市情况，在国家统一信贷政策的基础上，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地实际情况自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
2016年2月 2日	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。
2016 年 10 月以来	北京、上海、广州等城市限贷政策	各地市政府	根据各地政策要求不同，对首套房与非首套房，有贷款与无贷款，户籍居民与非户籍居民等情形的首付比例进行约定，具体以个地市要求为准。
2017年4月 10日	《中国银监会关于银行业风险防控工作的指导意见》	银监会	1、分类实施房地产信贷调控；2、强化房地产风险调控；3、加强房地产押品管理。

7) 房地产税费

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、自然资源部、央行、国家税务总局、银监会	自 2005 年 6 月 1 日起，对个人购买住房不足 2 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时免征营业税；对个人购买非普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2006 年 5 月 24 日	《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、自然资源部、央行、国家税务总局、国家统计局、银监会	从 2006 年 6 月 1 日起，对购买住房不足 5 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2006 年 12 月 28 日	《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》	国税总局	房地产开发项目全部竣工、完成销售的，整体转让未竣工决算房地产开发项目的，直接转让土地使用权的，房地产公司应进行土地增值税的清算，主管税务机关亦可有条件地要求企业进行土地增值税清算。
2008 年 4 月 7 日	《国家税务总局关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》	国家税务总局	房地产开发企业按当年实际利润据实分季（或月）预缴企业所得税的，对开发、建造的开发产品，在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算是

			税成本后按照实际利润再行调整；另规定了预计利润率的标准。
2008 年 7 月 11 日	《关于改变国有土地使用权出让方式征收契税的批复》	国家税务总局	对因改变土地用途而签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同的，应征收契税。
2008 年 12 月 20 日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院办公厅	自 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，个人购买普通住房超过 2 年（含 2 年）转让免征营业税，个人购买普通住房不足 2 年转让的，按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税；个人购买非普通住房超过 2 年（含 2 年）转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税，个人购买非普通住房不足 2 年转让的，按其转让收入全额征收营业税。取消城市房地产税，按照法定程序取消城市房地产税，内外资企业和个人统一适用《中华人民共和国房产税暂行条例》。
2009 年 12 月 22 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（目前已终止生效）	财政部、国家税务总局	自 2010 年 1 月 1 日起，个人将购买不足 5 年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房或者不足 5 年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2011 年 1 月 27 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（目	财政部、国家税务总局	个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销

	前已终止生效)		售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2013 年 5 月 18 日	《国务院批转发展改革委关于 2013 年深化经济体制改革重点工作意见的通知》	国务院	扩大个人住房房产税改革试点范围。
2015 年 3 月 30 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	2015 年 3 月 31 日起，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2015 年 12 月 30 日	《关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局	对公共租赁住房建设和运营给予税收优惠
2016 年 2 月 19 日	《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局、住建部	对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税。个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营

			业税。（北京市、上海市、广州市、深圳市暂不实施上述政策）
2016年4月25日	《关于营改增后契稅房產稅土地增值稅個人所得稅計稅依據問題的通知》	財政部、國家稅務總局	1、計征契稅的成交價格、房產出租時計征房產稅的租金以及土地增值稅納稅人轉讓房產取得的收入均不含增值稅；2、個人轉讓房屋的个人所得稅應稅收入不含增值稅，其取得房屋時所支付價款中包含的增值稅計入財產原值，計算轉讓所得時可扣除的稅費不包括本次轉讓繳納的增值稅；3、免徵增值稅的，確定計稅依據時，成交價格、租金收入、轉讓房地產取得的收入不扣減增值稅額。

8) 外資准入

發布日期	政策名稱	發布單位	主要內容
2007年6月11日	《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產審批和監管的通知》	商務部、國家外匯管理局	申請設立外資投資房地產公司，應先取得土地使用權、房地產建築物所有權，或已與土地管理部門、土地開發商/房地產建築物所有人簽訂土地使用權或房產權的預約出讓/購買協議；嚴格控制以返程投資方式（包括同一實際控制人）併購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批；依法加強外商投資房地產企業的審批和監管，嚴格控制外商投資高檔房地產。
2007年7月10日	《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房	商務部	對2007年6月1日及以後取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業（包括新設和增資），各分局

	地产项目名单的通知》		不予办理外债登记和外债结汇核准手续； 对 2007 年 6 月 1 日以后取得地方商务主管部门批准证书但未通过商务部备案的外商投资房地产企业，各分局不予办理外汇登记（或登记变更）及资本项目结售汇手续。
2007 年 10 月 31 日	《外商投资产业指导目录（2007 年修订）》（目前已终止生效）	国家发改委、商务部	从 2007 年 12 月 1 日起开始实施，继续限制外商投资于高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营，外商投资土地成片开发则必须与内资企业合资、合作；并新增对外商投资房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司的限制；将“普通住宅地开发建设”鼓励投资类别中删除。
2011 年 12 月 24 日	《外商投资产业指导目录（2011 年修订）》（目前已终止生效）	国家发改委、商务部	从 2012 年 1 月 30 日起施行，外商投资土地成片开发必须与内资企业合资、合作，限制外商投资高档宾馆、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营以及房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司。
2015 年 3 月 10 日	《外商投资产业指导目录（2015 年修订）》	国家发改委、商务部	从 2015 年 4 月 10 日施行，取消外商投资土地成片开发、高档宾馆、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营以及房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司的限制。

2015年3月 10日	《外商投资产业 指导目录（2015 年修订）》	国家发改委、 商务部	从2015年4月10日施行，取消外商投资土地成片开发、高档宾馆、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营以及房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司的限制。
2015年8月 19日	《住房城乡建设部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》	住房城乡建设部、商务部、国家发展改革委、人民银行、工商总局、外汇局	取消外商投资房地产企业办理境内贷款、境外贷款、外汇借款结汇必须全部缴付注册资本及的要求，外商投资房地产企业注册资本与投资总额比例，参照《国家工商行政管理局关于中外合资经营企业注册资本与投资总额比例的暂行规定》执行。
2015年11 月16日	《商务部外汇局关于进一步改进外商投资房地产备案工作的通知》	商务部、国家外汇管理局	取消商务部网站备案公示程序，外商投资房地产企业在完成相关工作流程后，可按相关外汇管理规定到银行办理外商直接投资项下外汇登记等手续。

（3）房地产行业概况

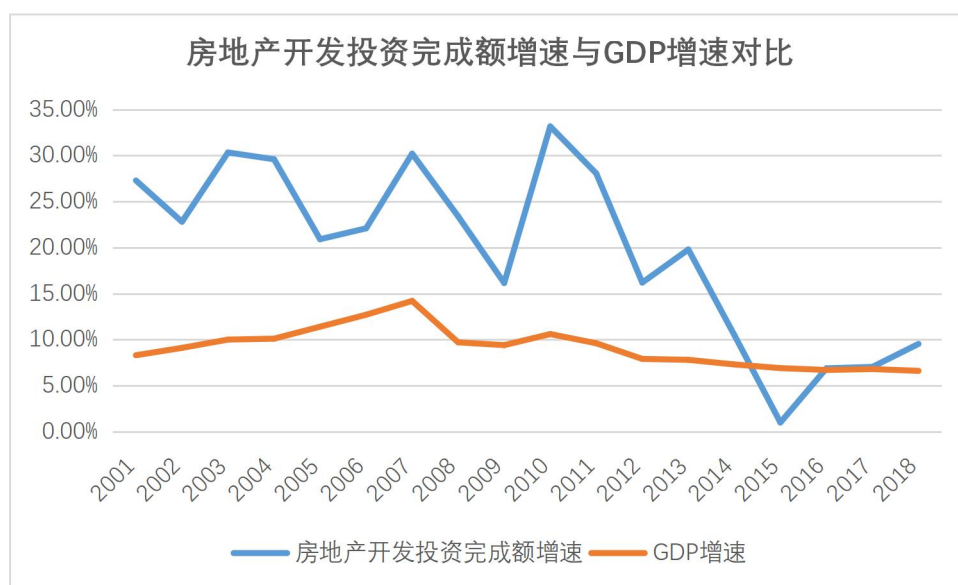
1）近年来房地产业发展状况

自上世纪90年代以来，随着福利分房政策的退出和住房货币化的推广，在国家积极的财政政策刺激之下，全国房地产固定投资快速增长，房地产投资占全国GDP的比例逐年上升。2000年以来，我国城市化进程进入加速发展的阶段，城镇居民的收入水平持续提升，借助良好的经济形势，国内房地产行业也得到飞速发展，在国民经济中占据了重要地位，房地产市场整体表现活跃，房产价格与销售量快速增长，各地市场全面扩张。2005年以后，为了促进房地产行业健康有序地发展，国家推出了一系列行业调控政策，这些政策对行业产生了较为显著的影响，房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。近几年国

家为了抑制房价过度投机，进行房地产宏观调控，市场出现一定程度的回调，其后整个市场处于平稳发展态势，其发展状况呈现以下几方面的特征：

A、房地产开发投资保持快速增长，2010 年以来增速出现回落

2001 年至 2012 年，我国房地产开发投资保持每年 15%以上的快速增长，一直高于 GDP 增速，除 2008 年至 2009 年期间受金融危机影响，房地产投资增速相对较低以外，期间增长率均保持在 20%以上。金融危机之后，房地产投资增速重新恢复高增长的状态。出于对房地产市场的调控目的，2010 年末以来，国家出台住宅限购等一系列房地产调控政策，房地产市场过热的情况得到一定的缓和，市场上的供需矛盾得到一定的调节，房地产开发投资增速开始出现回落。2016 年我国房地产开发投资完成额达到 102,581.00 亿元，较上年同期增长 6.87%。2017 年我国房地产开发投资完成额达到 109,798.53 亿元，较上年同期增长 7.04%。2018 年我国房地产开发投资完成额达到 120,264 亿元，较上年同期增长 9.5%。



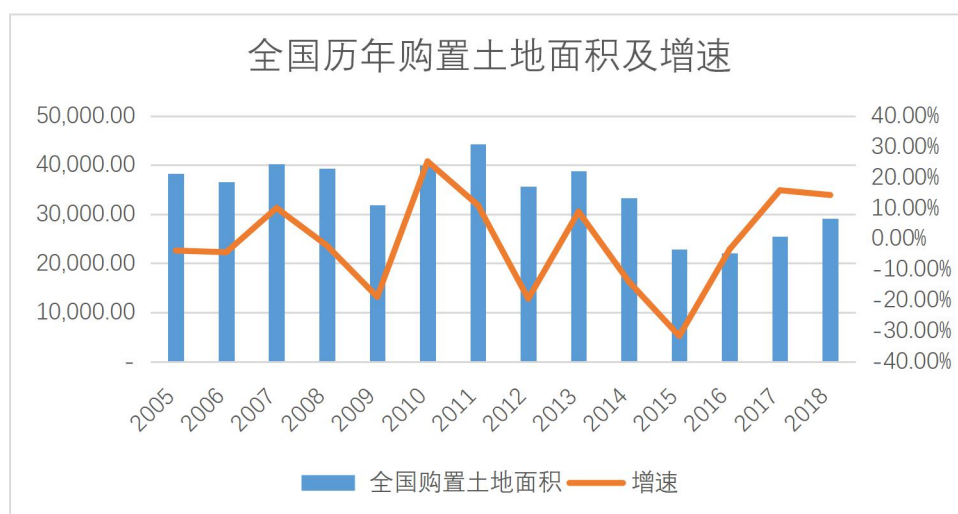
数据来源：国家统计局、Wind 资讯

B、土地成交面积近年来有所降低，单位土地成本呈上升趋势

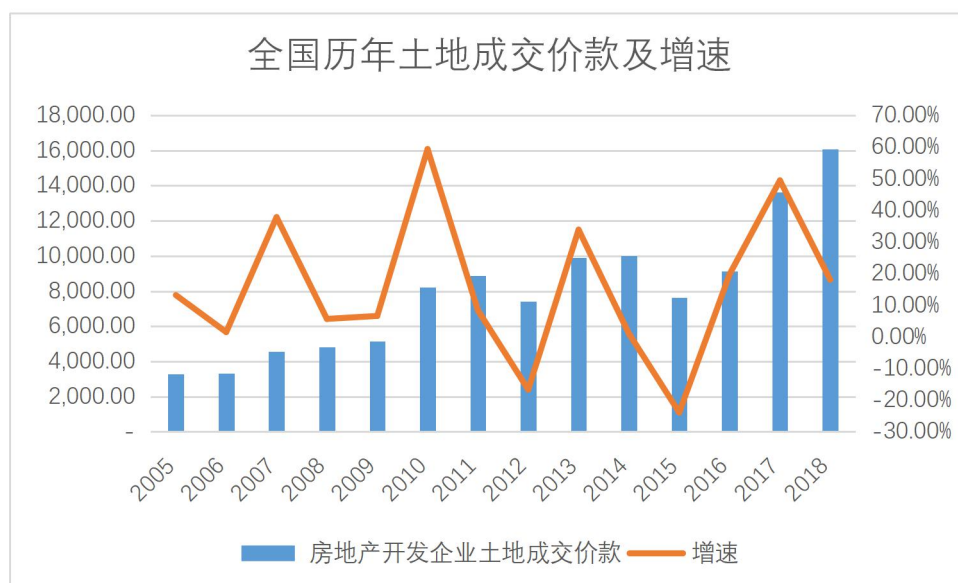
根据自然资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》及《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》等规定，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。我国土地出让制度的改革使得原本隐藏的土地价格被释放，加之我国地少人多、

人口分布不均匀，18 亿亩耕地底线不能动摇，城市拆迁难度逐步加大，中心城市优质土地资源逐步减少等因素，全国土地交易价格在自 2005 年起持续上升。2008 年国家实行扩大投资规模、货币宽松政策后，2008 年-2010 年，我国大中城市成交土地面积和成交土地总价均出现大幅度上扬，而 2011 年-2015 年，国家为了抑制房地产市场过度投机，对市场进行了有效调控，这一期间成交土地面积有所下滑，成交土地总价产生一定的波动。从土地成交总价来看，2012-2014 年土地成交总价逐步回升，2015 年受宏观经济增速放缓，行业景气度下降的影响，土地购置面积显著下滑，土地成交总价也随之下降，但单位土地成本仍呈现上升趋势。2016 年土地成交总价下降趋势有所反转，土地购置面积同比下降幅度减小至 3.44%，土地成交总价同比出现回升，同比增幅达 19.78%，单位土地成本也呈上升趋势。2017 年，土地购置面积止跌回升，土地成交总价同比出现大幅增长，单位土地成本也有所上升。2018 年，土地购置面积继续保持平稳上升，同比增幅达 14.25%，单位土地成本也继续呈上升趋势，同比增幅达 18.02%。

单位：万平方米



单位：亿元

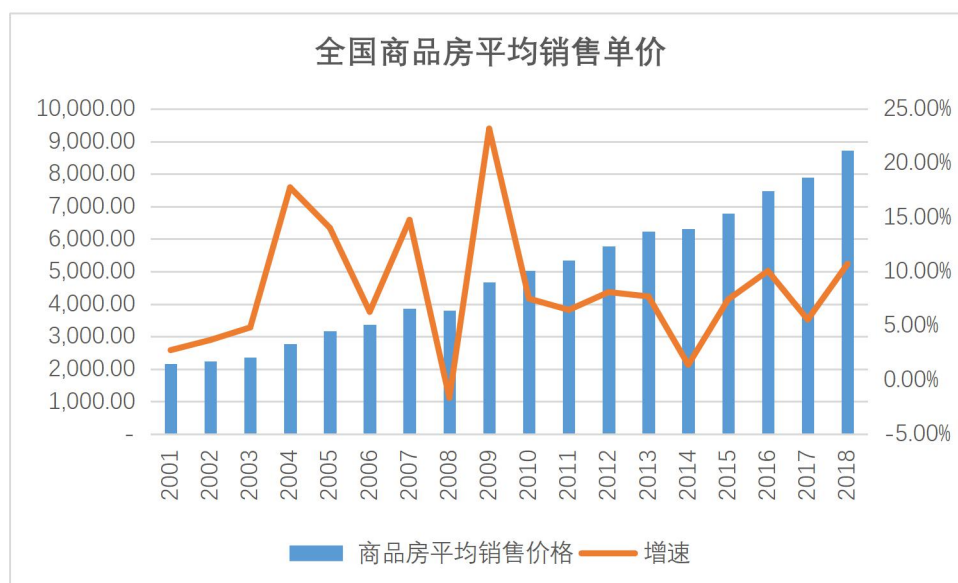


数据来源：国家统计局、Wind 资讯

C、商品房价格整体保持上涨

2000 年以来，全国商品房平均售价整体呈现上升的趋势，仅在 2008 年受到金融危机的影响而出现小幅下降。自 2010 年以来，在宏观调控政策及银行信贷政策收紧等因素的影响下，商品房平均销售价格上涨速度放缓。进入 2014 年，除一线城市外，各城市均逐步放宽或解除限购政策并出台相关鼓励措施，但由于政策放宽存在时滞效应，各地银行房贷政策仍然谨慎，房地产开发企业通过多重促销方式及时消化库存，使得整体成交价格增幅进一步放缓，房地产市场价格增长趋于理性。2015 年政策效果逐步体现，市场有所回暖，商品房销售平均单价为 6,792.55 元/平方米，较 2014 年上涨 7.42%。2016 年全国商品房销售平均单价达到 8,552.20 元/平方米，较 2015 年底上涨 25.90%。2017 年，全国商品房销售平均单价为 7,892.27 元/平方米，受到限购、限贷等调控政策的影响，单价较 2016 年仅上升 5.57%。2018 年，全国商品房销售平均单价继续上升，达到 8,737 元/平方米，较 2017 年底上涨 10.71%。

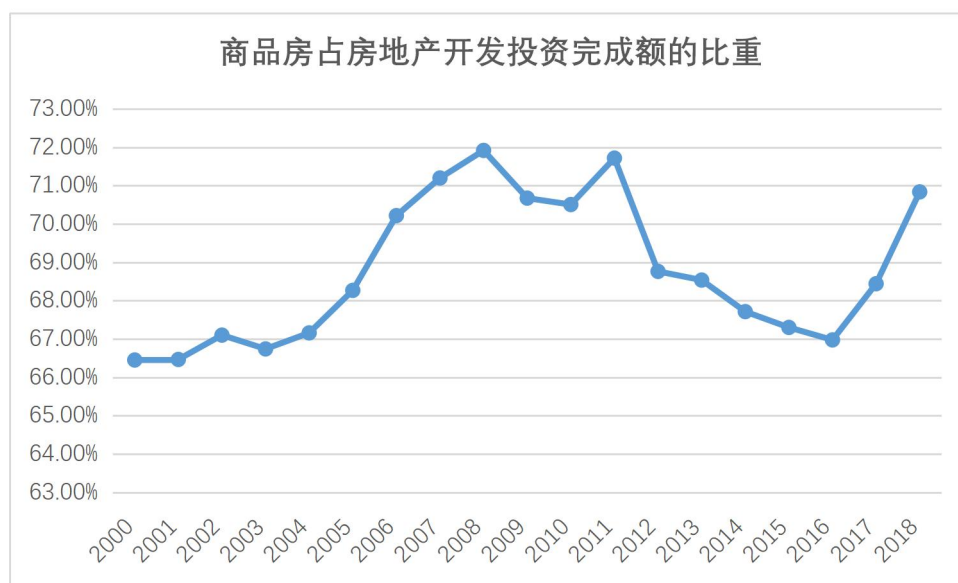
单位：元/平方米



数据来源：国家统计局、Wind 资讯

D、商品住宅开发在房地产开发业务中所占比例保持稳定

我国房地产开发投资以商品住宅开发投资为主，自 2005 年以来商品住宅开发投资额占房地产开发总投资额的比例均保持在 65%以上。2016 年，全国商品住宅开发投资额为 68,703.87 亿元，同比增长 6.36%，尽管占房地产开发投资的比例有所下降，但仍高达 67.30%。2017 年，全国商品住宅开发投资额为 75,147.88 亿元，同比增长 9.38%，占整体投资上升至比例为 68.44%。2018 年，全国商品住宅开发投资额为 85,192 亿元，同比增长 13.37%，占整体投资进一步上升，达到 70.84%。未来较长一段时间内，在我国城镇化进程尚未完成、居民基本居住需求未得到满足前，我国房地产开发投资预计仍将以商品住宅为主。



资料来源：国家统计局、Wind 资讯

E、2016 年 10 月以来，调控政策密集出台，监管逐渐趋稳，动态调整预计将呈现常态化

随着全国房地产市场需求热度不断提升，2016 年 10 月以来，北京、上海、广州等多个城市出台限购及限贷政策，对首套房与非首套房，有贷款与无贷款，户籍居民与非户籍居民等情形的首付比例、限购套数提出了细化要求，政策基调由松趋紧。2017 年以来，中央层面继续强调“因城施政、分类调控”，各地政府对于限购及限贷政策不断进行调整，政策基调整体处于收紧状态。

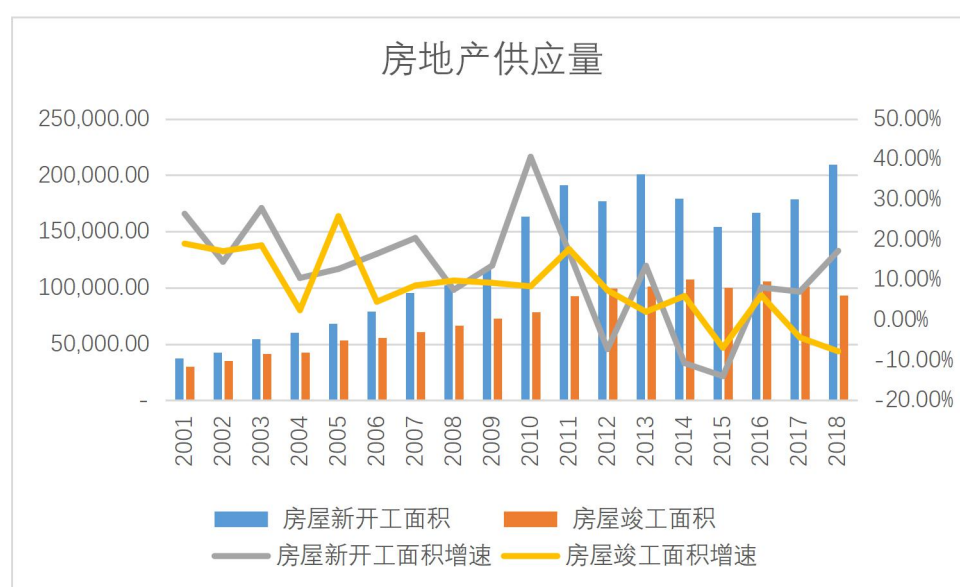
虽然 2017 年以来房地产调控政策不断升级，但调控思路按照“坚持住房的居住属性”和“房地产市场分类调控”的基本要求，出台的政策主要以平抑房价、控制区域金融风险为主，而非全面打压房地产市场，核心目的为确保房地产市场平稳健康发展。相关房地产调控政策可能影响下游需求，但房地产行业作为国家的支柱性行业之一，其稳定健康地发展，在国民经济步入“稳增长”的时代背景下具有重要地位。未来房地产行业将聚焦更多的政策热度，充分发挥上下游产业链条的传导机制，在动态调控下达到新稳态。

2) 房地产行业市场供求状况分析

A、我国房屋供应量状况

自 2004 年以来，我国房地产市场供给保持较快增长，2011 年起供给趋于平稳。房地产新开工面积增长率波动相对较大，主要原因是房地产企业新开发项目的决策受当年房地产市场销售情况及政策导向影响明显。从 2010 年开始，房地产行业新开工和竣工面积虽总体保持在较高水平，但增长率出现一定的波动，总体呈现下滑趋势。2016 年全国房屋新开工面积为 166,928.00 万平方米，同比上升 8.08%；竣工面积达到 106,128.00 万平方米，同比上升 6.09%。2017 年全国房屋新开工面积达到 178,653.77 万平方米，同比上升 7.00%；竣工面积为 101,486.41 万平方米，同比下降 4.40%。2018 年全国房屋新开工面积为 209,342 万平方米，同比上升 17.18%；竣工面积达到 93,550 万平方米，同比继续下降，下降达到 7.82%。

单位：万平方米



数据来源：国家统计局、Wind 资讯

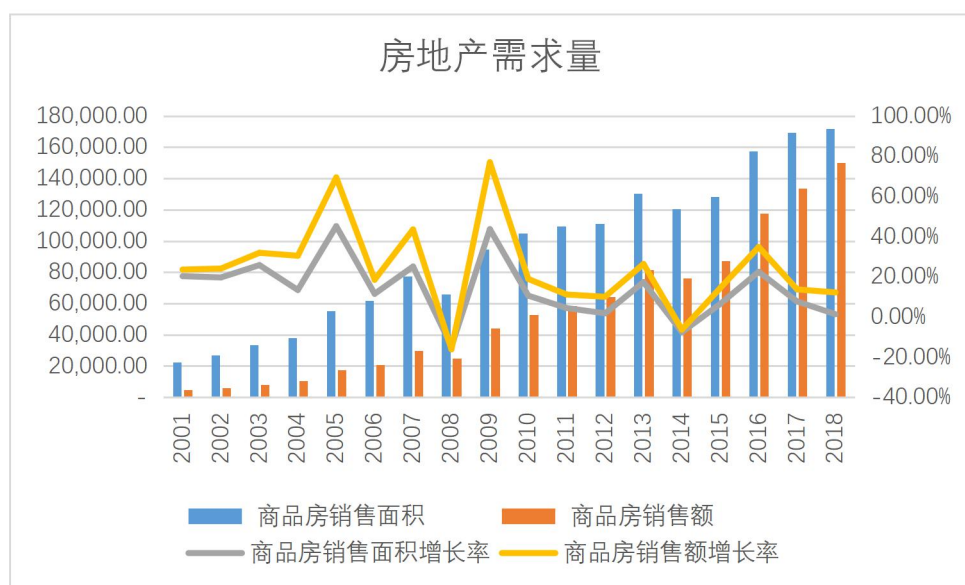
B、我国房屋需求量状况

2004 年至 2007 年我国城市化的快速推进导致城市人口急剧增加，居民住房需求显著上升。城市化率的提高刺激了城市住房的刚性需求，推高了房价。同时由于 2001 年以后大部分城市的房地产价格普遍上涨，使房地产投资产生了较大的盈利机会，房地产投机性需求增加。2008 年受全球金融危机影响，房地产需求下滑，商品房销售面积同比下降 14.72%。为刺激房地产需求，2008 年底国务

院出台政策刺激普通商品住房消费，2009 年商品房销售面积出现大幅回升，同比增长 43.63%。2010 年起为抑制房地产过热，政府连续出台政策限制房地产需求增长，2010 年至 2012 年商品房销售面积缓慢增长。

2014 年受全国经济下行的影响，房地产刚性需求减弱，同时房价下跌导致房地产投机性需求降低，2014 年商品房销售面积和销售额双双下降，商品房销售面积同比下降 7.58%，商品房销售额下降 6.31%。2015 年，我国商品房销售面积为 128,495.00 万平方米，同比增长 6.50%，较 2014 年有所回升。2016 年全国商品房销售面积为 157,349.00 万平方米，同比增长 22.46%，增速大幅回升。2017 年，全国商品房销售面积为 169,407.82 万平方米，同比增长 7.66%，受房地产调控政策的影响，增速有所回落。2018 年，全国商品房销售面积为 1,716,542 万平方米，同比增长 1.33%，受房地产调控政策进一步收紧的影响，增速继续回落。

单位：亿元，万平方米



数据来源：国家统计局、Wind 资讯

(4) 房地产行业竞争情况

我国房地产行业参与者众多，其中既包括业务覆盖全国范围的大型房地产企业，也包括专注于某一区域发展的中小型房地产企业。由于行业规模庞大，单一企业能获得的市场份额相对有限，市场集中度相对较低，市场化程度较高。

近年来，在行业持续受到政策调控的背景下，大型房地产企业品牌效应的日渐突显，在行业竞争中逐步取得领先地位，并依赖于全国范围的业务布局形成规模优势，行业竞争格局因此发生变化。资本实力、运作经验及提供增值服务的能力成为企业在地产“白银时代”实现业务稳健扩张的重要因素。随着行业市场化程度的进一步加深，资本实力强大并运作规范的房地产企业将获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将面临可持续经营的风险，大型房地产企业将通过业务扩张和兼并收购获得更大的市场份额。

根据克而瑞信息集团联合中国房地产测评中心发布的数据，近年来，房地产行业企业的销售金额和面积集中度呈快速增长态势。

2017 年和 2018 年房地产企业销售金额集中度和销售面积集中度情况如下表所示：

项目	2018 年销售金额集中度	2017 年销售金额集中度
前 10 名企业市场份额	26.9%	26.0%
前 20 名企业市场份额	37.5%	34.7%
前 50 名企业市场份额	55.1%	47.9%

数据来源：克而瑞信息，中国房地产测评中心

项目	2018 年销售面积集中度	2017 年销售面积集中度
前 10 名企业市场份额	19.08%	15.56%
前 20 名企业市场份额	25.74%	20.33%
前 50 名企业市场份额	36.43%	27.64%

数据来源：克而瑞信息，中国房地产测评中心

（5）房地产行业发展趋势

房地产行业在我国国民经济中扮演重要角色，在现代社会经济生活中有着举足轻重的作用。经过多年发展，中国房地产行业正处于向品牌化、专业化、规模化方向发展的转型时期，房地产企业正在由偏重规模增长速度向注重效益和市场细分转变。

1) 行业集中度将提高，具有品牌、资金优势的企业将得以壮大

随着国家宏观调控政策的持续，房地产行业的进入门槛大幅提高；土地出让日益公开、公平，房地产行业的竞争重心逐步倾向于融资能力和品牌影响力，资金实力和开发资质较弱的房地产企业逐步退出市场。因此，未来国内房地产行业将经历整合过程，品牌地产商将通过盈利模式复制及合作兼并等方式逐步扩大市场份额，行业集中度将逐步提高。

2) 科技进步促进行业变革，住宅社区化、规模化、智能化是发展方向

国家鼓励走节约型房地产业发展道路，提倡节地、节能、节水、节材，提高建筑科技水平，提高人居健康水平。新技术、新材料、新设备、新工艺方面的科技进步以及推广应用，会对建筑设计及配套设备等行业带来重大变革。商品住宅的建设应从居民的要求出发，做到适用、经济、美观，注重健康生态，区域环境优美，配套设施齐全，建设和维护经济化、社区化、规模化和智能化。

3) 供需关系将得以改善，自住性需求得以保障并逐步增长

随着房地产市场的发展，房地产企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业自律性也将加强，房地产市场供需关系将更具效率地调节，使市场供需关系日趋合理。

随着我国经济以及房地产市场持续快速、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产将得以保障并逐步增长。同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化及调整提高了投资者的投资成本，抑制了投资性需求。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，住房供应体系将逐步实现多样化。

3、保障房建设管理行业发展现状

(1) 保障房建设行业发展状况

保障性住房是指政府为中低收入、住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房，具有半公益性和政策导向性。根据党的十八大报告，我国未来将加快构建以政府提供基本保障、以市场满足多层次需求的住房供应体系。根据上述政策规定，我国的保障性住房市场将主要由政府负责供给并予以调整，行业未来发展将主要由我国政

府的财政投入以及社会保障政策所决定，因此我国保障性住房建设行业的周期性波动较小。

2007 年，受经济持续快速增长等因素的影响，房价快速上涨，城市中低收入家庭住房困难问题日益凸显。在同年 8 月 30 日国务院新闻办公室新闻发布会上，时任建设部副部长的齐骥指出“全国有 1,000 万户城市低收入家庭，而且他们的人均居住面积不足 10 平方米”。在这样的背景下同年国务院出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24 号），提出住房保障制度的目标和基本框架，标志着我国进入普通商品住房、保障性住房并重的住房供应体系。

2008 年中央经济工作会议提出要增加保障性住房供给，减轻居民合理购买自住普通商品住房负担。同年国务院办公厅发布《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发[2008]131 号）强调加大保障性住房建设力度。

2009 年国务院提出保障性住房发展规划，计划 2009 年到 2011 年解决 750 万户城市低收入住房困难家庭和 240 万户棚户区居民的住房问题。

2010 年中央经济工作会议指出加大保障性安居工程建设力度，大力发展公共租赁住房，逐步形成符合国情的保障性住房体系和商品房体系。同年国务院出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号），要求“加快保障性安居工程建设，保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，并优先保证供应；房价过高、上涨过快的地区，要大幅度增加公共租赁住房、经济适用住房和限价住房供应”。同年 6 月，住建部等七部门发布《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，首次纳入“公共租赁住房”，以解决“夹心层”住房困难问题。

2011 年 3 月 14 日第十一届全国人民代表大会第四次会议批准《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》中明确：“强化各级政府责任，加大保障性安居工程建设力度，基本解决保障性住房供应不足的问题。多渠道筹集廉租房房源，完善租赁补贴制度；重点发展公共租赁住房，逐步使其成为保障性住房的主体；加快各类棚户区改造，规范发展经济适用住房；建立稳定投入机

制，加大财政资金、住房公积金贷款、银行贷款的支持力度，引导社会力量参与保障性住房建设运营”。同年国务院发布了《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国发[2011]45 号），是继 2007 年的国务院“24 号文”后，第一份专门针对住房保障具体操作的正式文件，保障对象扩大到中等偏下收入家庭、外来务工人员等。

根据“十三五”规划，将继续提高住房保障水平，将统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁住房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。并健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

根据《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，“十三五”期间，城镇保障性安居工程建设持续实施，房地产市场保持平稳健康发展，城镇住房建设稳步推进。加快推进棚户区改造，重点围绕难啃的“硬骨头”集中攻坚。“十三五”期间，全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 2,000 万套，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。

（2）保障房行业未来发展趋势

《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》指出，到 2020 年城镇常住人口保障房覆盖率计划将从 2012 年的 12.5%左右提升至 23%。这意味着未来七年还需满足 9,000 万人、相当于 3,000 万套的保障房需求，在 2014-2020 年，政府每年都会推动 500 万套左右新建保障房的建设（含棚户区改造）。在新型城镇化的大背景下，随着政府对民生的不断重视，保障房政策的不断完善，保障性住房行业将获得持续健康发展。

（二）发行人竞争优势

1、区位优势

奉贤区，隶属于上海市，位于长江三角洲东南端，位于上海南部，东与浦东新区接壤，西与金山区和松江区毗邻，南临杭州湾，北与闵行区相隔黄浦江。距上海市中心人民广场 42 千米，距浦东国际机场 30 千米，有 13.7 千米长的江岸

线和 31.6 千米的海岸线。全区行政区域土地面积 720.44 平方千米。

2018 年，奉贤区地区生产总值实现 841.5 亿元，同比增长 8%，增速创六年新。经济结构、质量和效益持续向好。其中第三产业增加值占三次产业增加值的比重达到 45%，提前完成“十三五”规划目标。规模以上工业总产值达到 1724 亿元，同比增长 9.7%，增速比上年提高 2.4 个百分点。



2、政府支持

发行人承担着奉贤区基础设施和保障房建设的重要职责。鉴于基础设施和保障房建设的行业特点及其在地方发展中的重要作用，在建设发展过程中，发行人获得了奉贤区政府的全面支持。自公司成立以来，奉贤区国资委不断扩充发行人资本金，截至 2019 年 9 月末发行人注册资本已达 20 亿元，增强公司发展后劲，并根据发行人经营状况给予一定政策及资源支持。

3、良好的银企关系

作为奉贤区基础设施建设和国有资产运营的主体，发行人与多家商业银行均建立了良好的合作关系，融资渠道通畅。截至 2019 年 9 月末，发行人已获得授

信总额为 1,144,500.00 万元，已使用额度为 616,782.40 万元，尚未使用额度 527,717.60 万元。

4、专业技术优势

发行人具备较强的专业技术优势。发行人及子公司拥有的经营资质包括：市政公用工程施工总承包三级、房地产开发资质二级、建筑工程施工总承包三级；公路工程施工总承包三级、公路交通工程（公路安全设施工程）专业承包二级，公路交通工程（公路机电工程）专业承包二级、建筑装修装饰工程专业承包二级、河湖整治工程专业承包三级、城市及道路照明工程专业承包三级、道路综合养护一级、测绘（工程测绘、不动产测绘）丙级。

发行人在工程施工领域人员齐备、经验丰富。公司拥有高级职称 36 人、中级职称 175 人、一级建造师 74 名，二级建造师 159 名。三年来，集团制定出台《科技创新管理办法》，成立集团技术中心，立项 32 个科技创新课题，其中区科协立项 5 个，完成验收 21 项，废旧沥青再生课题申报上海市科技进步奖，被专家认定为国际先进；钢桥面高弹高粘沥青铺装申请中施协科技奖、淤泥就地固化课题申请上海市公路协会科技奖，以上两项课题被鉴定为国内领先；奉浦大道 BIM 应用课题获上海市协会科技创新三等奖。

5、管理优势

发行人按《公司法》要求建立规范的法人治理结构，且股东、董事会、监事会按公司章程规定履行职责，另外，发行人已经建立了会计核算、财务管理、风险管理、重大事项决策等内部控制制度，公司业务流程层面的内控包括：采购与付款循环、工薪与人事循环、销售与收款循环、筹资与投资循环、固定资产与其他资产流程等，各项制度与内部循环体系运行情况良好，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系，整体内部控制健全。

在发行人对集团下属子公司的管理与控制方面，发行人在集团公司设立财务管理中心，负责集团总部及下属所有企业财务、资产、资金、税收、经费、成本、内审、会计核算、财务预决算等工作，确保集团内所有子公司资金往来均由财务管理中心统一调拨；发行人在集团公司设立投资融资部，负责制定集团整体投融

资计划,组织对投资项目方案设计融资方式、投融资资金规模、投融资结构、相关成本和风险预测等工作,确保集团内所有子公司投融资计划均由投资融资部统筹规划。同时,发行人对各子公司实行重大事项报批制度,对单项投资额 300 万以下的非主业投资项目和 2,000 万元以下的主业投资项目须在集团公司、奉贤区国资委备案,对单项投资额在 300 万元以上的非主业投资和 2,000 万元以上的主业投资项目需报集团公司、奉贤区国资委核准。因此,发行人建立了完善的集团组织架构与管理体系。

6、区域垄断优势

在市政工程施工领域,发行人近年凭借自身的技术与管理优势取得了众多荣誉,精品、名牌工程不断涌现,为企业树立了良好的信誉和口碑,创造了较大的品牌价值,同时也为发行人在奉贤区内的市政工程项目承揽创造了一定的垄断优势。在保障房建设领域,由于发行人作为国有企业的特殊性质与责任,天然承担了更多的民生工程托底职能。在公租房租赁领域,发行人下属上海奉贤公共租赁住房投资运营有限公司作为奉贤区政府指定的公租房运营机构,具有绝对的垄断性。

奉贤区委区政府提出,要瞄准国际最高标准、最好水平,奋力打造新时代“奉贤美、奉贤强”的新高峰。未来奉贤区将在城市基建、民生保障、乡村振兴等领域保持较大投资,2019 年、2020 年各类储备项目 179 个,计划总投资 227 亿元。发行人将依托自身的技术品牌优势,在奉贤区国资委的支持下全面对接各业主单位的基础设施类、社会民生类、生态环境类项目,带动集团各专业领域业务量不断上升。

八、发行人未来发展战略

（一）提升发展传统建筑施工领域与“四新”技术领域，确保企业生产经营实现新突破

提升发展传统建筑施工领域。重点围绕 1820 政府正式投资及储备项目,加强与建设单位、行业管理部门的协调沟通。充分发挥 EPC 总承包试点企业的优

势，努力拓展区外市场，争取标志性的、有重大影响力的工程项目。重点培养设计专业技术人才或并购、控股设计院，补齐建筑设计施工一体化板块的短板，整合集团资源，切实做好资质升级和增项工作。严格执行企业内部竞标、分包商管理、合同管理、第三方机构专项检查、重大危险源控制、应急体系建设、安全文明班组建设等一揽子生产经营管理措施。对技术含量高、工期紧、难度大的重点项目，全面把关《项目管理大纲》评审，实现承揽任务与生产要素的最佳组合，重点研究各类质量通病，固化施工工序、作业标准和防治方法。切实加强信息化系统运用，实现信息化建设“全覆盖”。持续推广房屋建筑、市政公路标准化建设成果，推进标准化在园林绿化、道路养护大中修等领域取得重要突破。以“奉发标准”树立行业标杆。

提升发展“四新”技术领域。以奉贤区牙皮所、金海社区敬老院、市属动迁房等 PC 项目为有效载体，加强装配式建筑开发、设计、总包、生产之间的协同配合，积极解决在实际操作中遇到的各类问题，全面掌握深化设计、部件生产、工程造价、招标投标、施工组织、质量监管等要点难点，确保集团挺进上海市 PC 行业第一方阵。熟练运用 BIM 技术、各类养护技术等。集团的沥青冷热再生、高黏沥青、重载改性彩色 SMA-13 沥青混凝土等核心技术处于全国领先水平。要进一步加大对以上“四新”技术的开发力度，积极推广，大力宣传，逐步提高关键技术的市场化转化能力。以“奉发智造”打开全新市场。

（二）以人才、科技、文化为保障，促进企业改革与管理迈出新步伐

以人才为保障，夯实企业基础。关注员工职业发展规划的需求，将个人兴趣、技能、潜能、能力等与岗位要求相结合，使其获得职业上的满足。建立长期有效的沟通机制，构筑人才发展的友好环境。完善人才“后评估”机制，采用定量与定性分析，进行横向与纵向比较，做到及时跟踪、及时检查、及时评估。加强岗位管理。通过各种培训，开展交流和学习，帮助员工丰富技能、丰富经验。打破“排资论辈”的做法，将岗位作为确定工资的主要依据，在工资发放上进一步拉开差距，实现岗位价值回归。员工薪酬进一步加大向经营风险大、责任重大、技术含量高的岗位倾斜、向骨干层员工倾斜，以考核数据为依据构造适当工资落差，调动员工积极性。

以科技为保障，不断创新突破。坚持市级、区级、集团三个层面课题的研究、评比和申报工作，鼓励企业增强科技研发和技术创新的投入，并将科技创新环境、科技促进经济发展等纳入企业年度目标考核，建立健全以科技进步与创新为重要内容的干部考核评价体系。同时，设立科技创新奖励基金，大力扶持和引导科技创新行为。巩固已掌握的“四新”技术，引导企业与高校、科研院所加强合作，积极引进高校、科研院所的技术、科研成果等，特别是要将高校、科研院所的研发力量为我所用，提高技术的市场转化能力，创新合作模式，实现共赢的新局面。加大对重大科技成果和典型创新人才、团队、企业的宣传表彰力度，激发科技创新新活力。

以文化为保障，铸魂育人塑形。以《企业文化纲要》为引领，用战略的眼光来维护企业品牌，实现品牌增值；用先进的价值理念、优质的精品工程、专业的员工素质、优秀的企业文化、高度的社会责任感来滋养和提升企业形象，进一步增强企业发展软实力。通过职工文化艺术节、职工技术技能大赛、职工运动会等年度大型赛事活动，大力弘扬爱岗敬业、认真负责的主人翁意识和踏实敬业、精益求精的工匠精神，深入推进诚信、创新、精品、人品等理念在企业落地生根，讲好奉发故事，传播奉发声音，传递奉发正能量，持续唱响“高质量发展”主旋律。

九、发行人治理结构和组织结构情况

（一）发行人治理结构

发行人严格按照《公司法》等有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。根据《公司法》、《公司章程》，发行人设立董事会、监事会和经理层，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、董事会

根据公司章程，公司设董事会，由 5 名董事组成，其中包括职工代表 1 名（目前公司董事会实际由 7 名成员组成，其中职工代表 2 名，公司将尽快办理公司章程变更手续）。董事由出资人委派，但董事中的职工代表由公司职工代表大会选

举产生。董事每届任期为三年,获得连续委派或者连续当选可以连任。董事会的职权如下:

- (1) 向出资人报告工作;
- (2) 执行出资人的决定;
- (3) 制订公司年度财务预算方案、决算方案;
- (4) 制订公司经营方针和投资计划;
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案,

(6) 确定应由董事会决定的对外投资、融资事项额度,批准对管理层授权额度以上的对外投资、资产处置以及融资事项,并批准出资人规定限额以下的资产处置;

- (7) 确定对公司所投资企业重大事项的管理原则;
- (8) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他证券的方案;
- (9) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案;
- (10) 决定公司内部管理机构的设置;

(11) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项,并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司高级管理人员及其报酬事项,并对高级管理人员进行检查和考核;

- (12) 制定公司的基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度;
- (13) 公司章程其他条款规定的职权;
- (14) 出资人依据公司章程及奉贤区国资委其他规范性文件授予的职权。

(15) 董事会对“三重一大”事项作出决策时,应事先与公司党委沟通,且听取公司党委会的意见。

2、监事会

根据公司章程,公司设监事会,由 5 名监事组成,其中应包括职工代表 2

名。监事由出资人委派。但监事中的职工代表由公司职工代表大会选举产生。监事任期每届三年。监事会行使以下职权：

（1）检查公司贯彻有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；

（2）检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及其相关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；

（3）检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保值增信、资产和运营、经营责任合同的执行情况，加强后评估工作；

（4）监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；

（5）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；

（6）当和董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（7）提请召开董事会会议；

（8）向出资人报告其认为出资人有必要知晓的事项；

（9）法律、法规、公司章程规定及出资人交办的其他事项。

监事可以列席董事会和各专门委员会会议，并对会议决议事项提出质询或者建议。

监事会发现公司经营情况异常，可以进行调查并在必要时聘请会计、法律专业中介机构协助其工作。监事会行使职权所必需的费用，由公司承担。

3、高级管理人员

总经理、副总经理、财务负责人为公司高级管理人员。出资人可以决定公司

其他人员为高级管理人员。高级管理人员应具有与其所担任职务相适应的专业知识和工作经验。经出资人同意，董事可以受聘兼任高级管理人员。根据出资人的推荐，总理由董事会决定聘任或解聘，可由董事兼任，聘任期每届三年，获连续受聘可以连任。

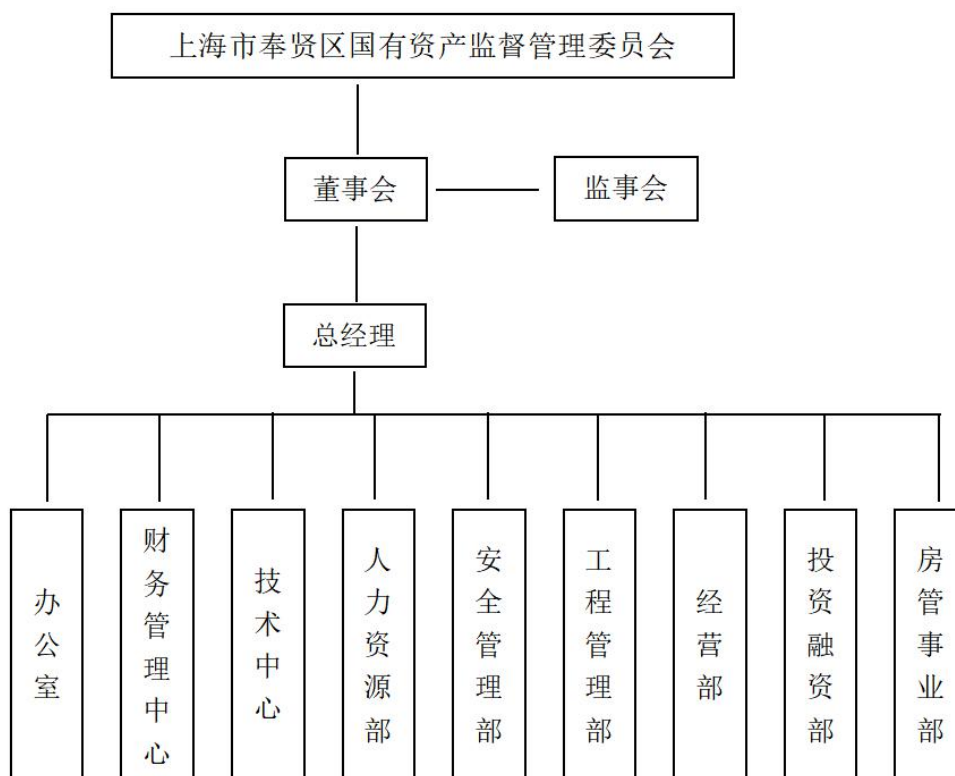
总经理对董事会负责，行使以下职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制定公司基本管理制度之外的其他规章制度，制定公司基本管理制度的实施细则；
- （6）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- （7）决定公司员工的工资、福利、奖惩、录用和辞退；
- （8）在法律法规及公司章程规定的以及董事会授权的范围内代表公司对外处理日常经营中的事务；
- （9）董事会授予的其他职权。非由董事兼任的总经理列席董事会会议,但是董事会讨论该总经理的薪酬待遇和奖惩聘用等个人事项时除外。总经理须按照其职责要求定期向董事会报告其工作情况,接受董事会的监督和指导。

（二）发行人内部机构设置

发行人内部机构设置如下图：

图：发行人组织结构图



发行人集团总部下设办公室、财务管理中心、技术中心、人力资源部、安全管理部、工程管理部、经营部、投资融资部、房管事业部等职能部门，各部门具体职能如下：

1、办公室

负责履行企业党务、纪委、工会、共青团等工作职能。负责企业行政事务协调处理,建立健全企业各项规章制度，制定岗位目标和职责,编制企业年度计划总结，抓好文秘档案、机要保密、督查督办、办公用品采购、内务管理、食堂管理、固定资产管理、后勤保障、内外联系接待、会务安排、车辆驾驶及管理等工作。

2、财务管理中心

负责集团总部及下属企业财务、资产、资金、税收、经费、成本、内审、会计核算、财务预决算等工作。

3、技术中心

负责制定公司创新技术发展规划，建设企业工程技术创新人才队伍。负责对高、难、新等重大科技项目进行立项、论证、研发、决策。积极承担市、区两级

科研项目，开展人才技术交流与合作。统筹管理集团PC、彩色沥青、BIM、外墙保温、道路养护、园林绿化等新技术的研究、开发和应用工作。

4、人力资源部

负责公司人事管理的有关规定和办法并组织实施,包括总部及所属企业员工招聘、培训，人才管理、劳动关系、薪酬管理、绩效考核、退管会等工作。

5、安全管理部

负责制定公司安全目标、组织实施安全考核、安全预案、安全演练、安全培训、安全检查、安全事故处理、ISO三合一贯标以及企业内保等工作。

6、工程管理部

负责公司工程质量、进度、工程技术管理，项目管理标准化、信息化管理工作。

7、经营部

负责公司招投标、合同、计量、结算、资质及证书、分包商管理等工作。

8、投资融资部

负责公司风险防范体系的建设和维护，有效防范风险，保障公司经营安全。负责经营性资产的使用及日常监督，对公司资产改扩建参与研究、论证和实施。负责制定公司投融资计划，组织对投资项目方案设计融资方式、投融资规模、投融资结构、相关成本和风险预测等工作。

9、房管事业部

负责公共租赁住房投资、建设和运营、管理工作；以及“公廉并轨”后廉租房和租赁管理。负责公房管理、物业管理及区内保障性住房、经适房、动迁安置房、商品房住宅等房产开发管理。

十、相关机构、人员违法违规情况

（一）发行人最近三年及一期内是否存在重大违法违规及受处罚的情况

最近三年及一期，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

（二）发行人控股股东最近三年及一期内是否存在违法违规及受处罚的情况

最近三年及一期，发行人控股股东不存在违法违规及受处罚的情况。

（三）发行人的董事、监事、高级管理人员最近三年及一期内是否存在违法违规及受处罚的情况

最近三年及一期，发行人的董事、监事、高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。

（四）发行人的董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十六条规定的情况

发行人的董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条规定的情况，符合担任公司董事、监事、高级管理人员的条件。

十一、发行人独立性情况

发行人与控股股东在资产、人员、机构、财务、业务经营方面的独立性情况如下：

1. 资产方面

发行人实行独立核算、自主经营、自负盈亏，享有民事权利，承担民事责任，发行人拥有独立的与生产经营相关的生产经营设备、土地、房产和专用技术，发行人拥有的经营性资产权属清楚，与奉贤区国资委之间的产权关系明晰，发行人对其所有资产有完全的控制支配权。

2. 人员方面

发行人高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生；发行人的人事及薪酬管理与股东单位完全严格分离，与奉贤区国资委在劳动、人事及工资管理等方面相互独立。

3. 机构方面

发行人按照《公司法》建立了现代企业法人治理结构管理模式、法人治理结构，公司设有董事会和监事会，在机构方面，公司设立了健全的组织机构体系，所有机构设置程序和机构职能独立；董事会、监事会、各部门等内部机构独立运作，与控股子公司、参股公司的机构设置完全分开。

4. 财务方面

发行人设立了独立的财务部门并按照《企业会计制度》建立独立的会计核算体系和财务管理决策制度并据此编制年报，报审计、税务等有关部门备案。发行人设有独立的财务账户，对其所有的资产有完全的支配权，在财务上与奉贤区国资委相互独立。

5. 业务经营方面

发行人具有良好的业务独立性及自主经营能力，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

十二、关联交易情况

（一）关联方及关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等法律法规的相关规定，公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

1、控股股东、实际控制人

表：发行人控股股东、实际控制人

控股股东、实际控制人名称	注册地	业务性质	对本公司的持股比例
上海市奉贤区国有资产监督管理委员会	上海市	国有资产管理	100.00%

2、公司的子公司

表：发行人子公司

子公司名称（简称）	主要经营地	注册地	持股比例（%）		取得方式
			直接	间接	
建发集团	上海	上海	100.00		股权划转
城乡建设	上海	上海	100.00		股权划转
奉贤置业	上海	上海	100.00		股权划转
南桥源建设	上海	上海	100.00		投资设立
古华公园	上海	上海	80.00		股权划转
建瓯企业发展	上海	上海	100.00		股权划转
洁海环境	上海	上海	100.00		股权划转
景奉绿化	上海	上海	100.00		股权划转
西渡农艺	上海	上海	55.00		投资设立
威声实业	上海	上海	100.00		股权划转
奉港置业	上海	上海	51.00		投资设立
奉贤公路	上海	上海		100.00	股权划转
市政公路	上海	上海		100.00	股权划转
建筑安装	上海	上海		100.00	股权划转
园林绿化	上海	上海		100.00	股权划转
奉祥公路	上海	上海		100.00	股权划转
古华山庄	上海	上海		100.00	股权划转
弘枫建材	上海	上海		100.00	股权划转
弘昊建材	上海	上海		100.00	股权划转
弘路建设	上海	上海		100.00	股权划转
虹凯市政	上海	上海		100.00	股权划转
鸿绿绿化	上海	上海		100.00	股权划转
建宏经济发展	上海	上海		100.00	股权划转
建瓯企业管理	上海	上海		100.00	投资设立
浦南绿地	上海	上海		100.00	股权划转
欣奉市政	上海	上海		100.00	股权划转
新明绿化	上海	上海		100.00	股权划转
振奉公路	上海	上海		100.00	股权划转
贝能房地产	上海	上海		100.00	股权划转
申宁房地产	西宁	西宁		100.00	股权购买
丰祥装卸	上海	上海		100.00	股权划转
高屋置业	上海	上海		100.00	股权划转
协城建设	上海	上海		100.00	股权划转
协卓置业	上海	上海		100.00	投资设立
星乐物业	上海	上海		100.00	股权划转

子公司名称（简称）	主要经营	注册地	持股比例（%）		取得方式
协勇置业	上海	上海		100.00	投资设立
奉房置业	上海	上海		100.00	股权划转
公租房公司	上海	上海		100.00	股权划转
虹凯劳务	上海	上海		100.00	投资设立
联琦房地产	上海	上海		100.00	股权划转
弘奉劳务	上海	上海		100.00	股权划转
建瀚置业	上海	上海		100.00	投资设立
建灏置业	上海	上海		70.00	股权划转
建林置业	上海	上海		75.00	股权划转
协德建设	上海	上海		100.00	投资设立
镇海置业	上海	上海		100.00	股权划转
城申置业	上海	上海		100.00	股权划转
奉佳置业	上海	上海		100.00	股权划转
佳煜置业	上海	上海		100.00	股权划转
全信房地产	上海	上海		100.00	股权划转
贤鹏房地产	上海	上海		100.00	股权划转
煜全置业	上海	上海		100.00	股权划转

3、公司的合营企业、联营企业

表：发行人合营企业、联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海建耘建设工程检测有限公司	上海	上海	工程检测	45.00		权益法
苏州众鑫房地产发展有限公司	苏州	苏州	房地产		45.00	权益法
上海贤苑置业有限公司	上海	上海	房屋置业		49.00	权益法

4、其他关联方

表：发行人其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	统一社会信用代码/注册号
上海奉贤投资（集团）有限公司	子公司的少数股东	91310120684024424Y
上海八村实业发展有限公司	子公司的少数股东	91310120MA1HL9JK8K
上海市奉贤区公园管理所	子公司的少数股东	/

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	统一社会信用代码/注册号
上海奉浦实业有限公司	子公司的少数股东	9131012013407358XL
上海贤农投资管理有限公司	子公司的少数股东	913101203015905699

（二）关联交易情况

近三年，发行人与关联方未发生关联交易。

（三）关联方往来款项余额

1. 本公司应收关联方款项

表：发行人 2018 年末应收关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2018 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	上海建耘建设工程检测有限公司	662.71	
其他应收款	上海贤苑置业有限公司	1.94	

表：发行人 2017 年末应收关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2017 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	上海建耘建设工程检测有限公司	662.71	

表：发行人 2016 年末应收关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	上海建耘建设工程检测有限公司	662.71	

2. 本公司应付关联方款项

表：发行人 2018 年末应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2018 年 12 月 31 日
其他应付款	上海奉浦实业有限公司	10,600.00
其他应付款	苏州众鑫房地产发展有限公司	5,580.58
其他应付款	上海贤苑置业有限公司	392.00

表：发行人 2017 年末应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2017 年 12 月 31 日
其他应付款	苏州众鑫房地产发展有限公司	5,580.58

表：发行人 2016 年末应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日
其他应付款	苏州众鑫房地产发展有限公司	5,790.58

（四）关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

公司与关联方之间发生的关联交易严格遵循公开、公平、公正、诚实、信用和等价有偿的原则。公司严格按照《企业国有资产法》的规定：不得无偿向关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以不公平的价格与关联方进行交易的情况；未经履行出资人职责的机构同意，公司不得与关联方订立财产转让、借款协议的情况；不得为关联方提供担保、与关联方共同出资设立企业、或者向董事、监事、高级管理人员或者其近亲属所有或者实际控制的企业投资。公司与相关企业的正常关联交易在合并财务报表中予以抵消，关联交易不得损害交易的公平性，不存在利益输送行为。公司不存在须对外披露的、与合并范围外各关联方的关系及其重大交易。

十三、发行人资金占用情况

报告期内，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规提供担

保的情况。

十四、发行人内部管理制度建立及运行情况

发行人已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了有效的遵循和执行，能够对公司各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，公司将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供公司的管理及财务信息，保证公司生产经营持续、稳健、快速发展。

1、财务管理

为建立健全现代企业体制，保障企业内部控制管理制度的贯彻执行，规范与确保企业财务管理、会计核算的工作质量，根据国家会计法、财务会计制度及集团内部规章、制度，发行人成立集团财务管理中心，从 2015 年 9 月起各子公司不再设置独立的财务核算机构。集团及各子公司经营活动中发生的收支业务由财务管理中心按统一标准进行会计业务处理，提供统一的财务信息，实行财务核算统一管理，加强财务监督，提高财务核算质量。

同时，为保证各企业经济核算和财务监督工作，集团向各子公司委派财务总监一名，由其代表集团负责所在公司的预算、财务计划的制定和执行，负责年度财务结算等工作，参与重大经济活动，监督企业遵守国家财经政策、纪律及集团有关经济政策制度的执行，着重开展所在企业的财务分析及业务管理工作，为企业决策提供财务支撑。

为使委派财务总监有效开展工作，各子公司必须根据集团要求保证委派财务总监参与公司重大经济活动和决策，列席有关经营管理的领导班子会议和职代会，参加行政工作会议，参加各类内部竞标工作，会签各类经济合同，确保委派财务总监能及时获取所在公司经济信息。

2、现金管理

为规范现金使用管理，加强财务监督，发行人制定《现金管理制度》。根据该制度，发行人原则上以转账方式对外支付，只有在以下范围内可以使用现金：

（1）出差人员携带的差旅备用金及费用报销；（2）采购办公用品或其他物品，金额在使用支票结算起点 2000 元以下的；（3）各部门申领的部门备用金；（4）经总经理批准的其他小额支出。库存现金余额原则上以满足公司 3—5 天日常零星开支为标准，原则上不准超过 2 万元人民币。集团财务管理中心应建立、健全现金账目，逐笔登记现金支付情况，账目日清日结，账证相符，账款相符。

3、重大投、融资决策

为规范公司重大投、融资行为，降低资本成本，减少融资风险，提高资金利用效益，增强公司利润获得能力，依据国家有关法律法规规定，并结合公司具体情况制定投、融资规定。发行人投资融资部对企业的对外投资，包括项目投资、金融债券投资、股权股票投资、其他投资及固定资产投资，应进行项目可行性分析研究，并将分析研究结果以书面形式向主管领导报告，为企业经营决策管理，提供参考依据，同时对已投资项目进行跟踪评估，所有对外投资事项须经过董事会、国资委批准后方可执行。

4、合同管理

为规范合同管理工作，防范市场风险与法律风险，预防和减少合同纠纷，维护企业合法权益，提高企业经济效益，依据《合同法》、《建筑法》及相关法律法规，结合公司实际情况，发行人制定《合同管理办法》。公司建立起包含专业分包合同、劳务分包合同、各类材料采购合同等在内的标准化合同文本库，合同拟定优先采用标准化合同。无标准化合同的，合同发起人在拟定合同时必须符合有关法律法规的规定。

所有合同实行线上审批流程。合同由相关子公司发起，经子公司分管副总经理、总经理审批通过后进入集团审批流程，集团经营部初审后进入经营部、工程管理部、安全管理部、财务部四部门经理审批流程，而后经集团分管副总经理、总经理审批通过后流程结束。

5、内部审计管理

为保障企业内部控制管理制度的贯彻执行，充分发挥内部审计的监督作用，依法独立检查会计账目及相关资产，监督财务收支活动的真实、合法和有效性，

促进各项工作高效规范地运作，根据国家审计法、财务会计制度及公司内部规章、制度，发行人制定《内部审计管理制度》。根据该制度，成立内部审计领导小组和内部审计工作小组，日常工作由财务管理中心负责管理。公司内部审计工作小组对公司和子公司经营管理活动独立进行审计监督。《内部审计管理制度》对内部审计计划、内部审计实施、舞弊行为预防检查汇报、内部审计质量控制、内部审计结果运用的相应制度进行规定。

6、对外担保制度

为了规范公司的对外担保行为，加强公司担保业务内部控制，有效控制公司对外担保风险，维护股东的合法权益，发行人制定了对外担保管理制度。依据该制度，奉贤区国资委和董事会是对外担保的决策机构，公司一切对外担保行为必须按程序经奉贤区国资委和董事会批准，未经奉贤区国资委或董事会批准，公司不得对外提供担保。公司决定提供担保前应充分了解申请担保单位的资信状况。

7、关联交易制度

为规范公司关联交易行为，提高公司规范运作水平，保护公司和股东的合法权益，发行人制定了关联交易管理制度。该制度将下属子公司、参股公司以及同一母公司控制下的其他公司视为关联方。对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

8、信息披露管理制度

为建立健全公司信息披露制度，进一步规范公司信息披露行为，维护公司、投资和其他利益相关者的合法权益，公司制定了《上海奉贤发展（集团）有限公司信息披露管理制度》。公司按照规定建立健全信息披露制度，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

9、应急处理机制

突发事件是指突然发生的、有别于日常经营的、已经或者可能会对公司的经营、财务状况，以及对公司声誉产生严重影响的、需要采取应急处理措施予以应

对的偶发性事件。对突发事件的应急管理，应建立快速反应和应急处理机制以及报告制度。

为切实加强集团综合应急救援队伍管理，提高应急救援能力，保障集团员工、财产安全，依据《中华人民共和国突发事件应对法》、《国务院办公厅关于加强基层应急队伍建设的意见》（国办发〔2009〕59号），结合公司实际，制定《应急管理办法》。公司综合应急管理实行“集团领导、分级负责”的管理体制，应急救援队伍建设坚持“专业化管理、紧贴实际、立足实战、务求实效”的原则。鉴于企业突发事件具有偶发性和不可预知性，为妥善应对突发事件引起的治理结构突然变化的风险及经营风险，公司制定了系统、健全的突发事件应急管理制度，最大程度降低突发事件造成的影响和损失，维护公司正常的经营秩序和企业稳定，保护广大投资者的合法利益，促进和谐企业建设。

十五、发行人信息披露及投资者关系管理的相关制度安排

发行人本次债券若能成功发行并上市，将严格按照《证券法》、《公司法》及中国证监会及上海证券交易所关于信息披露的有关要求，对外进行信息披露。

（一）信息披露制度

1、发行人公开披露的信息包括但不限于募集说明书、募集说明书摘要、定期报告和临时报告；

2、发行人指定信息披露事务联系人负责处理公司信息披露事务，保证公司信息披露的及时、准确、合法、真实和完整；董事会承诺并确保公司信息披露的及时、准确、合法、真实和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并就其承诺承担连带法律责任；

3、发行人在中国证监会等监管机构和上海证券交易所指定或认可的媒体进行信息披露；

4、发行人及时披露所有对公司债券可能产生重大影响的信息。

（二）投资者关系管理

为了向投资者提供更好的服务，发行人已制订如下计划：

1、建立完善的资料保管制度，收集并妥善保管投资者有权获得的资料，保证投资者能够按照有关法律法规的规定，及时获得需要的信息；

2、指派专门的信息披露事务联系人，负责投资者的接待工作，解答投资者提出的问题，加强与投资者的交流。

信息披露事务联系人：诸爱辉

电话：021-67185784

传真：021-67185840

电子邮箱：13482856140@139.com

第六节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司2016年至2018年以及2019年1-9月的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司2016年至2018年经审计的财务报告和2019年1-9月未经审计的财务报表详细了解公司的财务状况、经营成果及其会计政策。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2016年至2018年合并及母公司财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见审计报告（中兴华审字（2019）第020785号）。

一、最近三年及一期财务会计资料

（一）合并财务报表

发行人2016年至2018年末和2019年9月末末的合并资产负债表，以及2016年至2018年和2019年1-9月的合并利润表、合并现金流量表如下：

表：发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项 目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：				
货币资金	215,337.77	246,118.14	167,518.13	147,391.75
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	-	-	-	-
应收票据及应收账款	133,304.20	103,216.27	134,634.54	89,935.81
预付款项	14,783.40	23,660.98	723.73	1,696.61
其他应收款	122,092.20	96,579.68	95,569.15	104,439.65
存货	545,662.27	533,211.66	300,203.89	388,820.83
持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	27,602.15	18,284.81	84,412.72	18,722.15

流动资产合计	1,058,781.99	1,021,071.54	783,062.14	751,006.80
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	3,670.00	3,520.00	3,520.00	3,970.00
持有至到期投资	487.90	488.28	489.03	489.78
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	7,435.14	7,515.34	7,390.32	7,423.14
投资性房地产	653,122.30	548,174.57	76,229.13	56,095.48
固定资产	51,318.10	46,609.94	41,596.95	33,096.18
在建工程	34,308.13	25,877.55	3,423.32	9,758.28
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	32,586.52	6,117.05	6,371.99	6,727.80
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	10,829.11	11,184.43	3,837.50	2,910.33
递延所得税资产	347.13	354.86	548.61	826.21
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	794,104.32	649,842.01	143,406.85	121,297.19
资 产 总 计	1,852,886.32	1,670,913.55	926,468.99	872,303.99
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	39,000.00	32,000.00	119,900.00	149,644.00
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	-	-	-	-
应付票据及应付账款	22,531.83	34,094.21	19,948.10	23,236.83
预收款项	174,472.38	225,669.91	156,008.54	134,540.12
应付职工薪酬	-	-	-	34.00
应交税费	1,306.72	6,625.95	12,206.86	22,041.41
其他应付款	142,212.25	140,392.80	96,299.73	165,278.52
持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	283,352.40	163,689.97	111,351.00	1,850.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	662,875.58	602,472.83	515,714.23	496,624.88
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	298,310.00	272,777.40	262,961.37	236,906.40
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	96,478.47	96,196.36	970.00	690.00
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	3,911.71	3,911.71	-	-
递延所得税负债	2,903.10	2,903.10	2,523.57	319.20

其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	401,603.28	375,788.57	266,454.93	237,915.60
负 债 合 计	1,064,478.86	978,261.40	782,169.16	734,540.48
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本	200,000.00	200,000.00	110,789.41	110,789.41
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	560,771.94	454,824.22	5,759.13	5,629.33
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	4,858.34	4,858.34	4,858.34	-
其中：外币报表折算差额	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	914.18	914.18	892.73	625.99
未分配利润	17,051.49	27,499.73	20,851.72	19,547.67
归属于母公司所有者权益合计	783,595.95	688,096.46	143,151.32	136,592.39
少数股东权益	4,811.51	4,555.68	1,148.50	1,171.12
所有者权益合计	788,407.45	692,652.15	144,299.82	137,763.51
负债和所有者权益总计	1,852,886.32	1,670,913.55	926,468.99	872,303.99

表：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	289,173.09	485,081.60	485,754.04	559,310.77
其中：营业收入	289,173.09	485,081.60	485,754.04	559,310.77
二、营业总成本	300,508.00	481,433.86	486,501.92	538,910.15
其中：营业成本	274,789.42	449,444.15	448,272.58	435,613.67
税金及附加	1,271.55	2,883.45	9,284.70	29,216.70
销售费用	1,905.79	1,030.83	2,246.92	6,247.09
管理费用	16,177.42	22,912.70	18,833.38	20,243.54
研发费用	-	-	-	-
财务费用	6,503.45	5,756.99	6,692.46	14,841.15
其中：利息费用	7,083.46	9,290.93	7,905.26	15,575.60
利息收入	835.80	3,562.57	1,259.21	915.48
资产减值损失	-139.62	-594.27	1,171.89	32,747.98
其他	-	-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	2,559.13	2,339.68	1,276.80
投资收益（损失以“－”号填列）	1,170.04	2,501.05	2,183.16	1,939.14

其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	-80.19	-266.98	-32.82	-18.29
资产处置收益	-	395.43	135.40	-
其他收益	4,669.45	6,536.21	4,284.00	-
三、营业利润（亏损以“－”号填 列）	-5,495.42	15,639.57	8,194.37	23,616.56
加：营业外收入	651.58	437.29	2,030.04	11,556.43
减：营业外支出	239.03	621.60	599.69	335.24
四、利润总额（亏损总额以“－” 号填列）	-5,082.87	15,455.27	9,624.73	34,837.76
减：所得税费用	361.87	4,671.88	5,354.20	16,529.00
五、净利润（净亏损以“－”号填 列）	-5,444.74	10,783.39	4,270.53	18,308.76
其中：归属于母公司所有者的净 利润	-5,700.56	10,726.21	4,293.14	18,278.21
少数股东损益	255.82	57.18	-22.61	30.55
其中：1.持续经营净利润（净亏 损总额以“－”号填列）	-5,444.74	10,783.39	4,270.53	18,308.76
2.终止经营净利润（净亏损 总额以“－”号填列）	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	4,858.34	-
（一）以后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）以后将重分类进损益的其 他综合收益	-	-	4,858.34	-
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	-	-	4,858.34	-
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	-5,444.74	10,783.39	9,128.87	18,308.76
归属于母公司所有者的综合收 益总额	-5,700.56	10,726.21	9,151.48	18,278.21

归属于少数股东的综合收益总额	255.82	57.18	-22.61	30.55
----------------	--------	-------	--------	-------

表：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 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	207,887.63	586,520.58	468,165.87	441,308.03
收到的税费返还	-	4,597.39	4,200.00	5,903.53
收到其他与经营活动有关的现金	69,489.33	85,570.83	13,540.04	14,926.27
经营活动现金流入小计	277,376.97	676,688.80	485,905.91	462,137.83
购买商品、接受劳务支付的现金	339,482.16	558,679.90	428,580.10	412,264.82
支付给职工以及为职工支付的现金	23,533.23	24,795.09	19,844.50	18,261.62
支付的各项税费	16,269.99	18,589.74	25,262.33	24,888.24
支付其他与经营活动有关的现金	25,762.77	11,833.41	11,263.51	100,093.87
经营活动现金流出小计	405,048.15	613,898.14	484,950.43	555,508.55
经营活动产生的现金流量净额	-127,671.18	62,790.67	955.48	-93,370.72
二、投资活动产生的现金流量：	-			
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	1,259.60	2,768.04	2,215.98	1,957.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	670.43	3,201.07	1,174.19
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	136,100.00	134,600.00	155,331.47
投资活动现金流入小计	1,259.60	139,538.47	140,017.05	158,463.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	39,252.89	32,783.77	10,316.10	6,387.29
投资支付的现金	150.00	-	-	800.00
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	-	64,200.00	199,100.00	144,200.00

现金				
投资活动现金流出小计	39,402.89	96,983.77	209,416.10	151,387.29
投资活动产生的现金流量净额	-38,143.29	42,554.70	-69,399.04	7,075.80
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	-	19,730.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	3,350.00	-	-
取得借款所收到的现金	301,045.00	235,000.00	280,518.97	356,916.40
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	1,220.97	4,210.15	3,651.58	2,408.31
筹资活动现金流入小计	302,265.97	258,940.15	284,170.55	359,324.71
偿还债务所支付的现金	148,849.97	260,745.00	174,707.00	188,057.33
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	17,160.93	23,690.70	17,242.02	19,780.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	23.49	-
支付其他与筹资活动有关的现金	2,083.25	468.90	1,438.33	2,455.68
筹资活动现金流出小计	168,094.15	284,904.61	193,387.35	210,293.62
筹资活动产生的现金流量净额	134,171.82	-25,964.45	90,783.20	149,031.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-31,642.65	79,380.91	22,339.63	62,736.18
加：期初现金及现金等价物余额	245,075.58	165,694.67	143,355.03	80,618.86
六、期末现金及现金等价物余额	213,432.93	245,075.58	165,694.67	143,355.03

（二）母公司财务报表

发行人本部2016年至2018年末和2019年9月末的资产负债表，以及2016年至2018年和2019年1-9月的利润表、现金流量表如下：

表：发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：				
货币资金	25,404.03	11,772.41	3,583.17	380.67

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应收票据及应收账款				
预付款项	0.35			
其他应收款	124,837.93	130,881.64	88,666.51	56,009.22
存货				
其他流动资产				
流动资产合计	150,242.31	142,654.04	92,249.68	56,389.90
非流动资产：				
可供出售金融资产	150.00			
长期股权投资	572,581.97	572,671.53	122,845.61	112,877.77
投资性房地产				
固定资产				
无形资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计	572,731.97	572,671.53	122,845.61	112,877.77
资产总计	722,974.28	715,325.57	215,095.29	169,267.66
流动负债：				
短期借款	39,000.00	32,000.00	35,000.00	20,000.00
预收账款				
应付职工薪酬				
应交税费				
其他应付款	49,985.01	72,250.59	3,049.86	467.31
一年内到期的非流动负债	68,100.00	48,500.00	-	-
流动负债合计	157,085.01	152,750.59	38,049.86	20,467.31
非流动负债：				
长期借款	32,675.00	27,500.00	58,300.00	30,000.00
长期应付款				
非流动负债合计	32,675.00	27,500.00	58,300.00	30,000.00
负债合计	189,760.01	180,250.59	96,349.86	50,467.31
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	200,000.00	200,000.00	110,789.41	110,789.41
资本公积	334,022.58	333,022.58	2,061.40	2,061.40
盈余公积	939.21	914.18	892.73	625.99

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
未分配利润	-1,747.51	1,138.22	5,001.91	5,323.57
所有者权益（或股东权益）合计	533,214.28	535,074.98	118,745.44	118,800.36
负债及所有者权益（或股东权益）总计	722,974.28	715,325.57	215,095.29	169,267.66

表：发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	-	-	-	-
减：营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	106.29	-	-	-
管理费用	2.00	2.00	5.00	2.25
财务费用	2,913.11	2,028.05	155.31	56.80
其中：利息费用	3,104.10	2,071.41	205.36	57.31
利息收入	97.37	44.10	50.43	0.70
投资收益（损失以“-”号填列）	160.69	2,244.57	2,827.74	5,857.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-89.56	324.50	320.36	251.97
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,860.71	214.52	2,667.43	5,798.56
加：营业外收入				
减：营业外支出				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,860.71	214.52	2,667.43	5,798.56
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,860.71	214.52	2,667.43	5,798.56
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额	-2,860.71	214.52	2,667.43	5,798.56

表：发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 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				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	271,172.82	70,580.28	241,583.76	37,705.85
经营活动现金流入小计	271,172.82	70,580.28	241,583.76	37,705.85
购买商品、接收劳务支付的现金			5.00	
支付给职工以及为职工支付的现金				0.09
支付的各项税费	106.29			
支付其他与经营活动有关的现金	275,206.05	42,886.44	274,138.27	87,486.09
经营活动现金流出小计	275,312.35	42,886.44	274,143.27	87,486.18
经营活动产生的现金流量净额	-4,139.53	27,693.83	-32,559.51	-49,780.32
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			63.38	
取得投资收益收到的现金	250.25	2,909.01	5,965.65	461.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额				
投资活动现金流入小计	250.25	2,909.01	6,029.03	461.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金				
投资支付的现金	150.00	46,030.00	10,000.00	
投资活动现金流出小计	150.00	46,030.00	10,000.00	
投资活动产生的现金流量净额	100.25	-43,120.99	-3,970.97	461.36
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款所收到的现金	56,000.00	15,000.00		
收到其他与筹资活动有关的现金		56,000.00	75,000.00	50,000.00
筹资活动现金流入小计	56,000.00	71,000.00	75,000.00	50,000.00
偿还债务所支付的现金	35,225.00	41,300.00	31,700.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	3,104.10	6,083.61	3,567.03	310.30
筹资活动现金流出小计	38,329.10	47,383.61	35,267.03	310.30
筹资活动产生的现金流量净额	17,670.90	23,616.39	39,732.97	49,689.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	13,631.62	8,189.23	3,202.50	370.74

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
加：期初现金及现金等价物余额	11,772.41	3,583.17	380.67	9.93
六、期末现金及现金等价物余额	25,404.03	11,772.41	3,583.17	380.67

二、发行人近三年及一期合并报表范围的变化

近三年及一期，发行人合并报表范围变化情况如下：

（一）报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：万元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	合并日的确定依据
奉贤置业	2016 年 06 月 03 日	-	100.00	股权划转	划转文件
申宁房地产	2016 年 07 月 15 日	1,000.00	100.00	股权购买	工商登记
协德建设	2017 年 01 月 10 日	1,000.00	100.00	投资设立	工商登记
协卓置业	2017 年 07 月 27 日	44,000.00	100.00	投资设立	工商登记
南桥源建设	2017 年 11 月 13 日	10,000.00	100.00	投资设立	工商登记
协勇置业	2018 年 02 月 02 日	23,000.00	100.00	投资设立	工商登记
建瀚置业	2018 年 03 月 16 日	1,000.00	100.00	投资设立	工商登记
西渡农艺	2018 年 11 月 30 日	1,100.00	55.00	投资设立	工商登记
威声实业	2018 年 03 月 06 日	-	100.00	股权划转	划转文件
奉房置业	2018 年 07 月 04 日	-	100.00	股权划转	划转文件
镇海置业	2018 年 07 月 04 日	-	100.00	股权划转	划转文件
城申置业	2018 年 07 月 04 日	-	100.00	股权划转	划转文件
奉佳置业	2018 年 07 月 04 日	-	100.00	股权划转	划转文件
佳煜置业	2018 年 07 月 04 日	-	100.00	股权划转	划转文件
全信房地产	2018 年 07 月 04 日	-	100.00	股权划转	划转文件
贤鹏房地产	2018 年 07 月 04 日	-	100.00	股权划转	划转文件
煜全置业	2018 年 07 月 04 日	-	100.00	股权划转	划转文件
公租房公司	2018 年 07 月 04 日	-	100.00	股权划转	划转文件
奉港置业	2018 年 10 月 12 日	2,550.00	51.00	投资设立	工商登记

（二）单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

单位：万元

子公司名称	丧失控制权的时点	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权时点的确定依据
奉绿园林	2017 年 03 月 31 日	-	100.00	注销	工商登记
古华园林	2017 年 09 月 26 日	-	100.00	注销	工商登记
韶城企业管理	2017 年 10 月 25 日	-	100.00	注销	工商登记
南宏建筑	2017 年 10 月 27 日	-	100.00	注销	工商登记
园庄建筑	2017 年 12 月 05 日	-	100.00	注销	工商登记

三、最近三年及一期主要财务指标

发行人近三年及一期合并口径主要的财务数据与财务指标如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月末/ 2019 年 1-9 月	2018 年末/ 2018 年度	2017 年末/ 2017 年度	2016 年末/ 2016 年度
流动比率	1.60	1.69	1.52	1.51
速动比率	0.77	0.81	0.94	0.73
资产负债率(%)	57.45%	58.55%	84.42%	84.21%
应收账款周转率(次)	2.45	4.08	4.33	6.22
存货周转率(次)	0.51	1.08	1.30	1.12
总资产周转率(次)	0.16	0.37	0.54	0.64
归属于母公司的净利润	-5,700.56	10,726.21	4,293.14	18,278.21
EBITDA	5,543.79	31,477.46	23,132.71	54,859.82
利息保障倍数(倍)	0.47	1.13	1.23	2.47
总资产报酬率(%)	0.38%	3.33%	3.15%	6.54%
净资产收益率(%)	-0.74%	2.58%	3.03%	13.29%

注：上述各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

资产负债率=总负债/总资产

利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+摊销+固定资产折旧）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

利息支出=计入财务费用的利息支出+资本化利息

总资产报酬率=（利润总额+利息支出）/平均资产总额

净资产收益率=报告期净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]

四、管理层讨论与分析

根据发行人最近三年及一期的财务资料，管理层对公司的资产负债结构、现金流量情况、偿债能力、盈利能力及其可持续性进行了如下分析：

（一）资产结构分析

表：发行人近三年及一期资产结构分析

单位：万元

项目	2019 年 9 月末		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	215,337.77	11.62%	246,118.14	14.73%	167,518.13	18.08%	147,391.75	16.90%
应收票据及应收账款	133,304.20	7.19%	103,216.27	6.18%	134,634.54	14.53%	89,935.81	10.31%
预付款项	14,783.40	0.80%	23,660.98	1.42%	723.73	0.08%	1,696.61	0.19%
其他应收款	122,092.20	6.59%	96,579.68	5.78%	95,569.15	10.32%	104,439.65	11.97%
存货	545,662.27	29.45%	533,211.66	31.91%	300,203.89	32.40%	388,820.83	44.57%
其他流动资产	27,602.15	1.49%	18,284.81	1.09%	84,412.72	9.11%	18,722.15	2.15%
流动资产合计	1,058,781.99	57.14%	1,021,071.54	61.11%	783,062.14	84.52%	751,006.80	86.09%
非流动资产：								
可供出售金融资产	3,670.00	0.20%	3,520.00	0.21%	3,520.00	0.38%	3,970.00	0.46%
持有至到期投资	487.90	0.03%	488.28	0.03%	489.03	0.05%	489.78	0.06%
长期股权投资	7,435.14	0.40%	7,515.34	0.45%	7,390.32	0.80%	7,423.14	0.85%
投资性房地产	653,122.30	35.25%	548,174.57	32.81%	76,229.13	8.23%	56,095.48	6.43%
固定资产	51,318.10	2.77%	46,609.94	2.79%	41,596.95	4.49%	33,096.18	3.79%
在建工程	34,308.13	1.85%	25,877.55	1.55%	3,423.32	0.37%	9,758.28	1.12%
无形资产	32,586.52	1.76%	6,117.05	0.37%	6,371.99	0.69%	6,727.80	0.77%
长期待摊费用	10,829.11	0.58%	11,184.43	0.67%	3,837.50	0.41%	2,910.33	0.33%
递延所得税资产	347.13	0.02%	354.86	0.02%	548.61	0.06%	826.21	0.09%
非流动资产合计	794,104.32	42.86%	649,842.01	38.89%	143,406.85	15.48%	121,297.19	13.91%
资产总计	1,852,886.32	100.00%	1,670,913.55	100.00%	926,468.99	100.00%	872,303.99	100.00%

近三年及一期末，发行人资产规模逐年增长，处于扩张阶段，主要是由于公司业务规模持续扩大、新增下属子公司和公司持续融资所致。2016-2018年末及2019年9月末，发行人资产总额分别为872,303.99万元、926,468.99万元、1,670,913.55万元和1,852,886.32万元，资产总额保持较快增长。发行人2019年9月末较2018年末资产总额增加181,972.77万元，涨幅为10.89%，略有增加；2018年末较2017年末资产总额增加744,444.56万元，增幅为80.35%，主要系2018年4月奉贤区国资委将持有的上海奉房置业有限公司、上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司100%股权注入到发行人，以及预付款项、存货、在建工程增加所致；2017年末较2016年末资产总额增长54,165.00万元，增幅为6.21%，变化不大。

1. 流动资产

2016-2018年末及2019年9月末，发行人流动资产金额分别为751,006.80万元、783,062.14万元、1,021,071.54万元和1,058,781.99万元，占资产总额的比例分别为86.09%、84.52%、61.11%和57.14%，流动资产占比较高，且整体呈逐年降低趋势，主要系公司投资性房地产和在建工程科目增长较快使得非流动资产总体金额增加幅度较大。从流动资产结构可以看到，发行人流动资产由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货以及其他流动资产构成。

(1) 货币资金

2016-2018年末及2019年9月末，发行人的货币资金分别为147,391.75万元、167,518.13万元、246,118.14万元和215,337.77万元，分别占当期末资产总额的16.90%、18.08%、14.73%和11.62%，主要为随时可用于支付的银行存款。2017年末较2016年末货币资金增加20,126.38万元，增幅为13.66%；2018年末较2017年末增加78,600.01万元，增幅为46.92%，主要是公司2018年度收到其他与经营活动有关的现金规模较大使得经营活动产生的现金流量净额为62,790.67万元，从而账面货币资金同比增加。截至2018年末，发行人其他货币资金中有1,042.56万元保证金存款使用受到限制；2019年9月末较2018年末货币资金减少30,780.37万元，降幅为12.51%。发行人货币资金明细如下：

表：2016年-2018年末货币资金构成明细

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
库存现金	6.30	1.72	1.35
银行存款	245,069.28	165,692.94	143,353.68
其他货币资金（保证金存款）	1,042.56	1,823.46	4,036.71
合计	246,118.14	167,518.13	147,391.75

（2）应收票据及应收账款

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人的应收票据及应收账款分别为 89,935.81 万元、134,634.54 万元、103,216.27 万元和 133,304.20 万元，分别占同期资产总额的 10.31%、14.53%、6.18%和 7.19%，整体呈波动趋势。发行人报告期各期末无应收票据，该科目全部为应收账款，主要为工程建设与代建业务产生的应收账款。

发行人 2017 年末较 2016 年末应收票据及应收账款增加 44,698.72 万元，涨幅为 49.70%，主要系当期结转工程建设与代建业务产生的应收账款较多所致；2018 年末较 2017 年末应收票据及应收账款减少 31,418.27 万元，降幅为 23.34%。2019 年 9 月末较 2018 年末应收票据及应收账款增加 30,087.93 万元，增幅为 29.15%。

表：发行人2018年末应收账款前五大明细

单位：万元

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)
上海市奉贤区建设和管理委员会	26,778.86	25.62
上海市奉贤区柘林财政所	24,274.98	23.23
上海市奉贤区柘林镇人民政府	21,376.22	20.45
上海公路投资建设发展有限公司	3,071.58	2.94
上海奉贤苏宁电器有限公司	2,076.31	1.99
合计	77,577.94	74.23

截至2018年末，发行人前五大应收账款合计77,577.94万元，占应收账款总额的比例为75.16%，占比较高。同时，前五大应收账款交易方，除了奉贤苏宁外，

其余均为政府部门和本地国有企业，应收账款坏账风险较低。

发行人应收账款按坏账计提方式分类情况如下：

表：2018年末应收账款分类情况

单位：万元

种类	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	104,504.10	100.00	1,287.83	1.23	103,216.27
（1）低风险组合	98,796.88	94.54	-	-	98,796.88
（2）账龄组合	5,707.22	5.46	1,287.83	22.56	4,419.39
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	104,504.10	100.00	1,287.83	1.23	103,216.27

表：2017年末应收账款分类情况

单位：万元

种类	2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	136,504.50	100.00	1,869.96	1.37	134,634.54
（1）低风险组合	125,965.56	92.28	-	-	125,965.56
（2）账龄组合	10,538.94	7.72	1,869.96	17.74	8,668.98
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-

种类	2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
款					
合计	136,504.50	100.00	1,869.96	1.37	134,634.54

表：2016年末应收账款分类情况

单位：万元

种类	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	90,706.80	100.00	770.98	0.85	89,935.81
（1）低风险组合	80,049.78	88.25	-	-	80,049.78
（2）账龄组合	10,657.01	11.75	770.98	7.23	9,886.03
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	90,706.80	100.00	770.98	0.85	89,935.81

发行人按账龄分析法计提坏账准备的应收账款如下：

表：2018年末应收账款坏账计提情况

单位：万元

账龄	2018 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	2,442.60	122.13	5.00
1—2 年	1,884.99	377.00	20.00
2—3 年	1,181.86	590.93	50.00
3 年以上	197.77	197.77	100.00
合计	5,707.22	1,287.83	22.56

表：2017年末应收账款坏账计提情况

单位：万元

账龄	2017 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	2,172.94	108.65	5.00
1—2 年	8,251.99	1,650.40	20.00
2—3 年	6.19	3.09	50.00
3 年以上	107.82	107.82	100.00
合计	10,538.94	1,869.96	17.74

表：2016年末应收账款坏账计提情况

单位：万元

账龄	2016 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	10,294.72	514.74	5.00
1—2 年	11.38	2.28	20.00
2—3 年	193.88	96.94	50.00
3 年以上	157.03	157.03	100.00
合计	10,657.01	770.98	7.23

（3）预付款项

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人预付款项分别为 1,696.61 万元、723.73 万元、23,660.98 万元和 14,783.40 万元，分别占当期末资产总额的 0.19%、0.08%、1.42%和 0.80%，主要系预付土地出让金等。

2018年末发行人预付款前五大明细如下表所示，预付款余额较2017年末大幅增加，其中，预付上海市奉贤区财政局款项为发行人拟开发的商品房项目预付土地款（奉贤区南桥新城16单元29-01地块）；预付上海聚惠物业管理有限公司款项为发行人子公司园林绿化公司购置办公楼（奉贤区高丰路899弄3号楼）预付款；预付上海市规划和国土资源管理局款项为发行人拟开发的保障房项目预付土地款（海港开发区65-01地块）。

表：发行人2018年末预付款前五大明细

单位：万元

单位名称	期末余额	占预付账款总额的比例(%)
上海市奉贤区财政局	11,054.07	46.72
上海聚惠物业管理有限公司	6,514.59	27.53
上海市规划和国土资源管理局	5,311.80	22.45
国网上海市电力公司	76.34	0.32
中国石化销售有限公司上海石油分公司	47.45	0.20
合计	23,004.24	97.22

预付款项按账龄列示如下：

表：报告期预付款项按账龄列示明细

单位：万元

账龄	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	23,481.28	99.24	604.80	83.57	1,479.83	87.22
1-2 年	68.35	0.29	7.61	1.05	-	-
2-3 年	76.53	0.32	-	-	3.00	0.18
3 年以上	34.82	0.15	111.31	15.38	213.77	12.60
合计	23,660.98	100.00	723.73	100.00	1,696.61	100.00

（4）其他应收款

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人的其他应收款分别为 104,439.65 万元、95,569.15 万元、96,579.68 万元和 122,092.20 万元，分别占当期末资产总额的 11.97%、10.32%、5.78%和 6.59%。发行人报告期内其他应收款规模变化不大。

发行人2018年末其他应收款前五大明细如下表所示，其中发行人下属子公司上海奉贤建设发展（集团）有限公司在2003年-2008年间，在奉贤区建交委协调下以借款、投资款、工程保证金等形式出借给上海盛临置业有限公司、上海聚联投资有限公司、上海邦富餐饮娱乐有限公司、上海华沪实业有限公司等民营企业的资金长期未能收回，目前仍在诉讼或协商阶段。发行人考虑到上述应收款项账龄较长，有一定回收难度，出于谨慎性原则，已将上述应收款及相应利息全部计提坏账准备。

表：发行人2018年末其他应收款前五大明细

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额的比例 (%)
上海达贤实业有限公司	项目投资款	25,656.95	17.83
上海申隆生态园有限公司	往来款	20,268.84	14.08
上海盛临置业有限公司	资金拆借	19,247.65	13.37
上海奉贤区公有资产经营有限公司	往来款	12,851.26	8.93
上海聚联投资有限公司	资金拆借	12,600.00	8.76
合计	-	90,624.69	62.97

发行人其他应收款按坏账计提方式分类情况如下：

表：2018年末其他应收款分类情况

单位：万元

种类	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	47,134.74	32.75	47,134.74	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	96,813.77	67.25	234.09	0.24	96,579.68
（1）低风险组合	96,466.40	67.01	0.00	0.00	96,466.40
（2）账龄组合	347.36	0.24	234.09	67.39	113.27
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	143,948.50	100.00	47,368.83	32.92	96,579.68

表：2017年末其他应收款分类情况

单位：万元

种类	2017 年 12 月 31 日
----	------------------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	47,134.74	32.98	47,134.74	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	95,815.38	67.02	246.23	0.26	95,569.15
（1）低风险组合	95,543.90	66.83	0.00	0.00	95,543.90
（2）账龄组合	271.47	0.19	246.23	90.70	25.24
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	142,950.11	100.00	47,380.97	33.15	95,569.15

表：2016年末其他应收款分类情况

单位：万元

种类	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	47,134.74	31.07	47,134.74	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	104,612.97	68.93	173.32	0.17	104,439.65
（1）低风险组合	104,291.50	68.72	0.00	0.00	104,291.50
（2）账龄组合	321.47	0.21	173.32	53.91	148.15
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	151,747.71	100.00	47,308.06	31.18	104,439.65

组合中，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款如下：

表：2018年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位：万元

单位名称	2018 年 12 月 31 日
------	------------------

	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
上海盛临置业有限公司	19,247.65	19,247.65	100.00
上海聚联投资有限公司	12,600.00	12,600.00	100.00
上海邦富餐饮娱乐有限公司	7,180.00	7,180.00	100.00
上海华沪实业有限公司	5,700.00	5,700.00	100.00
上海邦富实业有限公司	2,407.09	2,407.09	100.00
合计	47,134.74	47,134.74	100.00

表：2017年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位：万元

单位名称	2017 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
上海盛临置业有限公司	19,247.65	19,247.65	100.00
上海聚联投资有限公司	12,600.00	12,600.00	100.00
上海邦富餐饮娱乐有限公司	7,180.00	7,180.00	100.00
上海华沪实业有限公司	5,700.00	5,700.00	100.00
上海邦富实业有限公司	2,407.09	2,407.09	100.00
合计	47,134.74	47,134.74	100.00

表：2016年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位：万元

单位名称	2016 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
上海盛临置业有限公司	19,247.65	19,247.65	100.00
上海聚联投资有限公司	12,600.00	12,600.00	100.00
上海邦富餐饮娱乐有限公司	7,180.00	7,180.00	100.00
上海华沪实业有限公司	5,700.00	5,700.00	100.00
上海邦富实业有限公司	2,407.09	2,407.09	100.00
合计	47,134.74	47,134.74	100.00

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款如下：

表：2018年末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元

账龄	2018 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	118.53	5.93	5.00
1-2 年	0.84	0.17	20.00
2-3 年	-	-	-
3 年以上	228.00	228.00	100.00
合计	347.36	234.09	67.39

表：2017年末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元

账龄	2017 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	-	-	-
1-2 年	-	-	-
2-3 年	50.48	25.24	50.00
3 年以上	220.99	220.99	100.00
合计	271.47	246.23	90.70

表：2016年末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元

账龄	2016 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	-	-	-
1-2 年	50.48	10.10	20.00
2-3 年	215.53	107.77	50.00
3 年以上	55.46	55.46	100.00
合计	321.47	173.32	53.91

截至 2018 年末，发行人其他应收款计提坏账准备前账面余额 14.39 亿元。其中经营性其他应收款 2.83 亿元，占比 19.65%，主要为对上海达贤实业有限公司的应收款项（共同投资项目中企大厦投资款 2.57 亿元）以及其他零星投标保证金、工程质保金等；非经营性其他应收款 11.56 亿元，占比 80.35%，主要为发

行人集团成立以前各子公司形成的对国有企事业单位以及部分民营企业的往来款和资金拆借。发行人在本次债券存续期内承诺不增加非经营性资金拆借规模，未来若发生非经营性资金拆借将严格按照公司内部制度执行相关审批流程。发行人 2018 年末主要非经营性其他应收款明细如下表所示，其中以借款等形式出借给上海盛临置业有限公司、上海聚联投资有限公司等民营企业的资金长期未能收回，目前仍在诉讼或协商阶段，发行人已将上述应收款及相应利息全部计提坏账准备。其他国有企业往来款发行人计划在未来五年内在国资委协调下尽快收回，以解决历史遗留问题。

表：2018 年末主要非经营性其他应收款明细

单位：亿元

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额的比例	计提坏账准备后账面净值
上海申隆生态园有限公司	国有企业往来款	1.45	10.08%	1.45
区公有资产经营公司	国有企业往来款	1.29	8.93%	1.29
上海聚联投资有限公司	民营企业资金拆借	1.26	8.76%	0.00
上海盛临置业有限公司	民营企业资金拆借	1.92	13.37%	0.00
上海邦富餐饮娱乐有限公司	民营企业资金拆借	0.72	4.99%	0.00
上海申隆生态园有限公司	国有企业往来款	0.58	4.01%	0.58
上海华沪实业有限公司	民营企业资金拆借	0.57	3.96%	0.00
上海奉贤建设投资有限公司	国有企业往来款	0.40	2.75%	0.40
城市绿化建设工程施工队	国有企业往来款	0.37	2.54%	0.37
合计		8.55	59.38%	
非经营性其他应收款合计		11.56	80.35%	
其他应收款总计		14.39	100.00%	

（5）存货

发行人存货主要是公司工程施工成本和代建保障房项目形成的开发成本。2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人存货分别为 388,820.83 万元、300,203.89 万元、533,211.66 万元和 545,662.27 万元，分别占当期末资产总额的 44.57%、32.40%、31.91%和 29.45%。发行人 2017 年末较 2016 年末存货减少 88,616.94 万元，降幅为 22.79%；2018 年末较 2017 年末存货增加 233,007.78 万元，增幅为 77.62%，主要系承接保障房项目，开发成本增加所致。2019 年 9 月末较 2018 年末存货增加 12,450.61 万元，增幅为 2.34%。

表：2018年末存货及存货跌价准备明细

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,117.63	177.69	2,939.94
库存商品	11,340.98	-	11,340.98
开发成本	507,667.28	-	507,667.28
工程施工	11,263.47	-	11,263.47
合计	533,389.35	177.69	533,211.66

表：2017年末存货及存货跌价准备明细

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,186.35	177.69	2,008.66
库存商品	883.41	-	883.41
开发成本	287,494.78	-	287,494.78
工程施工	9,817.03	-	9,817.03
合计	300,381.58	177.69	300,203.89

表：2016年末存货及存货跌价准备明细

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,987.34	177.69	1,809.64
库存商品	2,363.57	-	2,363.57
开发成本	374,455.92	-	374,455.92
工程施工	10,191.70	-	10,191.70
合计	388,998.52	177.69	388,820.83

发行人存货主要为工程施工与代建业务在建项目的开发成本，2018 年末开发成本具体明细如下：

表：2018年末存货-开发成本明细

单位：万元

项目名称	账面价值
南桥新城 10 单元 01D-03 地块	190,711.49
金水苑五期项目	137,378.50
煜全共有产权保障房项目	48,515.67
大居市属共有产权保障住房 12-21A-05A 地块（青村地块）	29,988.94
950 地块	20,000.00
大居市属共有产权保障住房 15-24A-01A 地块	19,560.51
汇港苑	13,269.31
古华地块新建改造项目	12,329.93
金汇地块	11,731.11
950 号基地	7,428.50
人民路及周边新建改造项目	6,735.33
百曲苑（大居 J2-1，J2-3）	5,281.46
奉城 26 号地块	2,697.68
柘林 03-01 地块商业用房	727.86
九华丽苑五期	132.02
二号院、950 地块及周边新建改造项目	126.41
其他项目	1052.54
合 计	507,667.28

（6）其他流动资产

发行人其他流动资产主要是增值税进项税、预缴税金和理财产品。2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人其他流动资产分别为 18,722.15 万元、84,412.72 万元、18,284.81 万元和 27,602.15 万元，分别占当期末资产总额的 2.15%、9.11%、1.09%和 1.49%。发行人 2018 年末较 2017 年末其他流动资产减少 66,127.91 万元，降幅为 78.34%，主要系理财产品赎回所致。2019 年 9 月末，发行人不存在重大理财产品投资情况。

表：报告期其他流动资产明细

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
增值税进项税及预缴税金	18,284.81	12,512.72	11,322.15
理财产品	-	71,900.00	7,400.00
合计	18,284.81	84,412.72	18,722.15

2. 非流动资产

2016-2018年末及2019年9月末，发行人非流动资产金额分别为121,297.19万元、143,406.85万元、649,842.01万元和794,104.32万元，占资产总额的比例分别为13.91%、15.48%、38.89%和42.86%，非流动资产金额及占比整体呈上升趋势主要系划入上海奉房置业有限公司、上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司，使得投资性房地产科目金额急剧增加所致。从非流动资产结构可以看到，发行人非流动资产绝大部分由投资性房地产、固定资产、在建工程等构成。

（1）可供出售金融资产

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人可供出售金融资产分别为 3,970.00 万元、3,520.00 万元、3,520.00 万元和 3,670.00 万元，分别占当期末资产总额的 0.46%、0.38%、0.21%和 0.20%。

发行人持有的可供出售金融资产全部按成本计量，具体明细如下表所示，其中，发行人对上海利和汽车修理有限公司虽持有 60%股权，但对其不具有控制、共同控制或重大影响，不参与其经营管理，故作为可供出售金融资产核算。

表：2017-2018年期末按成本计量的权益工具变动明细

单位：万元

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	账面余额			
		2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 12 月 31 日
上海鹿都房地产开发有限公司	14.50	290.00	-	-	290.00
上海东石塘再生能源有限公司	20.00	3,200.00	-	-	3,200.00
上海利和汽车修理有限公司	60.00	30.00	-	-	30.00
合计	-	3,520.00	-	-	3,520.00

表：2016-2017年期末按成本计量的权益工具变动明细

单位：万元

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	账面余额			
		2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
上海鹿都房地产开发有限公司	14.50	290.00	-	-	290.00

公司					
上海坤益房地产有限公司	10.00	450.00	-	-	-
上海东石塘再生能源有限公司	20.00	3,200.00	-	-	3,200.00
上海利和汽车修理有限公司	60.00	30.00	-	-	30.00
合计	-	3,970.00	-	-	3,520.00

（2）投资性房地产

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人投资性房地产分别为 56,095.48 万元、76,229.13 万元、548,174.57 万元和 653,122.30 万元，分别占当期末资产总额的 6.43%、8.23%、32.81%和 35.25%，占比呈现持续增长。发行人 2017 年末较 2016 年末投资性房地产增加 20,133.65 万元，增幅为 35.89%，主要系子公司贝能房地产的存货转为投资性房地产所形成；2018 年末较 2017 年末投资性房地产增长 471,945.44 万元，增幅为 619.11%，主要系新纳入合并范围的上海奉房置业有限公司、上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司持有的投资性房地产规模较大所致。2019 年 9 月末投资性房地产较 2018 年末增加 104,947.73 万元，涨幅为 19.14%。

2018 年末，发行人持有的投资性房地产变动明细如下：

表：2017-2018 年发行人投资性房地产变动明细

单位：万元

项目	土地及房屋建筑物	合计
一、2017 年末余额	76,229.13	76,229.13
二、本期变动	-	-
加：外购	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-
企业合并增加	469,811.03	469,811.03
公允价值变动	2,559.13	2,559.13
减：处置	-	-
其他转出	424.72	424.72
三、2018 年末余额	548,174.57	548,174.57

表：2016-2017 年发行人投资性房地产变动明细

单位：万元

项目	土地及房屋建筑物	合计
一、2016 年末余额	56,095.48	56,095.48
二、本期变动	-	-
加：外购	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	17,987.78	17,987.78
企业合并增加	-	-
公允价值变动	2,339.68	2,339.68
减：处置	-	-
其他转出	193.81	193.81
三、2017 年末余额	76,229.13	76,229.13

表：2018年末发行人投资性房地产明细表

单位：万元

序号	房屋名称	权证编号	账面价值
1	奉城中建公元	沪房地奉字 2015 第 016913 号	10,737.33
2	申亚乐庭	沪房地奉字 2016 第 003171 号	1,522.48
3	秋月朗庭	沪 2016 奉字不动产权证第 006379 号	25,858.86
4	佳源汇景华庭	沪 2017 奉字不动产权证第 012387 号	6,527.97
5	奉德苑	沪房地奉字 2012 第 000522 号等	1,492.42
6	浦泾苑	沪房地奉字 2014 第 013270 号等	85,084.82
7	悦鹏半岛	沪 2016 奉字不动产权证第 014871 号	33,299.50
8	金辉天鹅湾	沪 2016 奉字不动产权证第 000993 号	37,714.52
9	汤臣臻园	沪 2017 奉字不动产权证第 021116 号	132,810.45
10	苏宁荣悦	沪房地奉字 2016 第 006102 号	12,884.78
11	绿地风清苑	沪 2016 奉字不动产权证第 011174 号	12,972.38
12	申亚翠庭	沪 2016 奉字不动产权证第 014544 号	1,601.06
13	奉城佳源	沪 2016 奉字不动产权证第 014884 号	8,166.73
14	卓越二期	沪 2016 奉字不动产权证第 014880 号	6,855.17
15	肖塘雅苑	沪 2016 奉字不动产权证第 014874 号	595.53
16	海湾铭苑	沪 2016 奉字不动产权证第 016456 号	980.89
17	万景峰	沪 2016 奉字不动产权证第 016535 号	14,142.03
18	万科海尚华庭	沪 2017 奉字不动产权证第 000010 号	12,005.66

19	东原瑞景嘉苑	沪 2017 奉字不动产权证第 007432 号	10,310.78
20	馨雅名苑	沪 2017 奉字不动产权证第 015785 号	8,696.29
21	花屿新筑	沪 2017 奉字不动产权证第 016663 号	7,723.95
22	绿地玉湖庭	沪 2017 奉字不动产权证第 018774 号	38,971.55
23	古华山庄酒店	沪房地奉字（2012）第 011103 号、沪房地奉字（2015）第 005360 号	58,201.61
24	繁荣华庭集中式商业	沪（2017）浦字不动产权证第 026651 号	18,878.00
25	其他		139.80
	合计		548,174.57

（4）固定资产

发行人固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备和办公设备及运输设备。2016-2018年末及2019年9月末，发行人固定资产分别为33,096.18万元、41,596.95万元、46,609.94万元和51,318.10万元，分别占同期资产总额的3.79%、4.49%、2.79%和2.77%。发行人2018年末较2017年末固定资产增加5,012.98万元，增幅为12.05%；发行人2017年末较2016年末固定资产增加8,500.77万元，增幅为25.69%，主要系业务需要购置的房屋建筑物与机器设备。

表：2017-2018年固定资产变化明细

单位：万元

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一. 账面原值							
1. 2017 年 12 月 31 日	33,850.59	17,914.88	2,012.27	3,816.98	1,155.10	134.55	58,884.37
2. 本期增加金额	9,176.91	398.10	163.08	393.54	192.69	-	10,324.32
其中：外购	574.26	377.00	163.08	239.19	181.60	-	1,535.13
企业合并	8,602.65	21.10	-	154.35	11.09	-	8,789.19
3. 本期减少金额	-	38.29	30.62	1,229.03	253.34	2.82	1,554.10
其中：处置	-	38.29	30.62	1,229.03	253.34	2.82	1,554.10
4. 2018 年 12 月 31 日	43,027.50	18,274.69	2,144.73	2,981.49	1,094.45	131.72	67,654.58
二. 累计折旧							

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
1. 2017 年 12 月 31 日	5,792.15	6,742.17	1,086.37	2,658.56	943.45	64.71	17,287.41
2. 本期增加金额	2,548.24	1,684.58	250.51	463.67	217.83	24.94	5,189.77
其中：计提	2,409.94	1,664.93	250.51	412.48	210.21	24.94	4,973.01
企业合并	138.30	19.64	-	51.19	7.62	-	216.76
3. 本期减少金额	-	36.74	29.22	1,121.01	242.86	2.70	1,432.53
其中：处置	-	36.74	29.22	1,121.01	242.86	2.70	1,432.53
4. 2018 年 12 月 31 日	8,340.39	8,390.01	1,307.66	2,001.22	918.42	86.95	21,044.65
三. 减值准备							
1. 2017 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
4. 2018 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-
四. 账面价值							
1. 2018 年 12 月 31 日	34,687.11	9,884.68	837.07	980.27	176.03	44.78	46,609.94
2. 2017 年 12 月 31 日	28,058.44	11,172.71	925.90	1,158.42	211.65	69.84	41,596.95

表：2016-2017年固定资产变化明细

单位：万元

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一. 账面原值							
1. 2017 年 12 月 31 日	26,794.07	15,768.23	1,700.72	3,346.10	1,235.38	139.05	48,983.54
2. 本期增加金额	8,046.56	6,319.39	396.81	1,015.36	70.82	-	15,848.94
其中：外购	8,046.56	6,319.39	389.26	897.86	70.82	-	15,723.88
企业合并	-	-	7.55	117.51	-	-	125.05
3. 本期减少金额	990.04	4,172.74	85.26	544.48	151.10	4.50	5,948.11

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
其中：处置	990.04	4,172.74	85.26	544.48	151.10	4.50	5,948.11
4. 2018 年 12 月 31 日	33,850.59	17,914.88	2,012.27	3,816.98	1,155.10	134.55	58,884.37
二. 累计折旧							
1. 2017 年 12 月 31 日	4,407.59	7,146.02	884.67	2,552.51	867.59	43.97	15,902.35
2. 本期增加金额	1,678.79	1,456.39	274.72	579.28	198.57	25.01	4,212.75
其中：计提	1,678.79	1,456.39	268.11	483.39	198.57	25.01	4,110.25
企业合并	-	-	6.61	95.89	-	-	102.50
3. 本期减少金额	294.23	1,860.23	73.02	473.22	122.71	4.28	2,827.69
其中：处置	294.23	1,860.23	73.02	473.22	122.71	4.28	2,827.69
4. 2018 年 12 月 31 日	5,792.15	6,742.17	1,086.37	2,658.56	943.45	64.71	17,287.41
三. 减值准备							
1. 2017 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
4. 2018 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-
四. 账面价值							
1. 2018 年 12 月 31 日	28,058.44	11,172.71	925.90	1,158.42	211.65	69.84	41,596.95
2. 2017 年 12 月 31 日	22,386.48	8,622.21	816.05	793.59	367.79	95.07	33,081.19

（4）在建工程

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人在建工程分别为 9,758.28 万元、3,423.32 万元、25,877.55 万元和 34,308.13 万元，分别占同期资产总额的 1.12%、0.37%、1.55%和 1.85%。发行人 2018 年末较 2017 年末在建工程增加 22,454.23 万元，增幅为 655.92%，主要是由于新开工的东方美谷论坛酒店导致。该项目完工后将用于承办上海市级东方美谷论坛，后续发行人将视情况决定用于直接经营、整体出租或者出售。

表：发行人在建工程明细

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
GHGY004 兴园修缮工程	470.00	-	470.00	470.00	-	470.00	190.00	-	190.00
奉贤公路办公楼装修	2,104.02	-	2,104.02	2,078.60	-	2,078.60	2,578.23	-	2,578.23
奉贤园林办公楼装修	145.66	-	145.66	626.88	-	626.88	491.33	-	491.33
办公楼装修	168.19	-	168.19	156.55	-	156.55	-	-	-
东方美谷论坛酒店	22,289.70	-	22,289.70	-	-	-	-	-	-
古华公园整治改造	391.00	-	391.00	-	-	-	-	-	-
西渡办公楼	205.25	-	205.25	-	-	-	219.38	-	219.38
机施分公司仓库整修	-	-	-	-	-	-	63.06	-	63.06
高屋办公楼装修	-	-	-	-	-	-	34.49	-	34.49
厂房	-	-	-	-	-	-	5,835.90	-	5,835.90
PC 厂设备基础工程	-	-	-	-	-	-	133.78	-	133.78
公司宿舍修缮工程	-	-	-	-	-	-	104.59	-	104.59
其它零星工程	103.74	-	103.74	91.29	-	91.29	107.51	-	107.51
合计	25,877.55	-	25,877.55	3,423.32	-	3,423.32	9,758.28	-	9,758.28

(5) 无形资产

2016-2018年末及2019年9月末，发行人的无形资产分别为6,727.80万元、6,371.99万元、6,117.05万元和32,586.52万元，分别占当期末资产总额的0.77%、0.69%、0.37%和1.76%，主要为发行人名下的土地使用权。

表：2017-2018年发行人无形资产情况及变动明细

单位：万元

项目	土地使用权	商标权	软件	合计
一. 账面原值				
1. 2017 年 12 月 31 日	7,468.87	18.19	416.77	7,903.83
2. 本期增加金额	-	-	99.09	99.09
购置	-	-	99.09	99.09
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 2018 年 12 月 31 日	7,468.87	18.19	515.86	8,002.92

项目	土地使用权	商标权	软件	合计
二. 累计摊销				
1. 2017 年 12 月 31 日	1,382.71	8.94	140.19	1,531.84
2. 本期增加金额	205.61	1.82	146.60	354.03
计提	205.61	1.82	146.60	354.03
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 2018 年 12 月 31 日	1,588.32	10.76	286.79	1,885.87
三. 减值准备				
1. 2017 年 12 月 31 日	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 2018 年 12 月 31 日	-	-	-	-
四. 账面价值				
1. 2018 年 12 月 31 日	5,880.55	7.43	229.07	6,117.05
2. 2017 年 12 月 31 日	6,086.16	9.25	276.58	6,371.99

表：2016-2017年发行人无形资产情况及变动明细

单位：万元

项目	土地使用权	商标权	软件	合计
五. 账面原值				
5. 2016 年 12 月 31 日	7,877.07	18.19	343.56	8,238.82
6. 本期增加金额	-	-	-	-
购置	-	-	73.21	73.21
7. 本期减少金额	408.20	-	-	-
8. 2017 年 12 月 31 日	7,468.87	18.19	416.77	7,903.83
六. 累计摊销				
5. 2016 年 12 月 31 日	1,419.74	7.12	84.16	1,511.02
6. 本期增加金额	205.63	1.82	56.03	263.47
计提	205.63	1.82	56.03	263.47
7. 本期减少金额	242.65			242.65
8. 2017 年 12 月 31 日	1,382.71	8.94	140.19	1,531.84
七. 减值准备				
5. 2016 年 12 月 31 日	-	-	-	-
6. 本期增加金额	-	-	-	-
7. 本期减少金额	-	-	-	-
8. 2017 年 12 月 31 日	-	-	-	-
八. 账面价值				

项目	土地使用权	商标权	软件	合计
3. 2017 年 12 月 31 日	6,086.16	9.25	276.58	6,371.99
4. 2016 年 12 月 31 日	6,457.34	11.07	259.40	6,727.80

（6）长期待摊费用

2016-2018年末及2019年9月末，发行人长期待摊费用余额分别为2,910.33万元、3,837.50万元、11,184.43万元和10,829.11万元，占资产总额比例分别为0.33%、0.41%、0.67%和0.58%。2018年末发行人长期待摊费用余额较2017年末增加7,346.93万元，增长191.45%，主要为新纳入合并范围的上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司装修费。

表：2017-2018年发行人长期待摊费用情况及变动明细

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	2018 年 12 月 31 日
建发集团装修费	980.85	-	365.44	615.41
古华山庄 KTV 改造	593.41	-	131.87	461.54
建筑安装公司装修费	341.07	-	87.08	253.99
弘枫建材装修费	65.68	-	22.52	43.16
鸿绿苗圃装修加固	15.20	-	4.80	10.40
弘路公司装修费	190.56	60.38	59.25	191.69
奉祥公路装修费	41.86	-	22.32	19.54
市政公路装修费	95.23	-	19.05	76.18
弘奉劳务绿化改造	127.95	-	26.02	101.92
弘昊建材开办装修费	828.72	257.35	195.25	890.82
高屋置业装修费	75.57	-	12.62	62.96
建灏置业装修费	35.10	-	9.27	25.83
建林置业装修费	35.10	-	9.27	25.83
建或企业发展装修费	411.20	-	83.63	327.56
洁海环境装修费	-	63.70	12.74	50.96
园林绿化装修费	-	615.02	25.63	589.39
奉房置业装修费	-	120.51	58.69	61.82
公租房公司装修费	-	7,634.19	258.79	7,375.40

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	2018 年 12 月 31 日
合计	3,837.50	8,751.15	1,404.23	11,184.43

表：2016-2017年发行人长期待摊费用情况及变动明细

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	2017 年 12 月 31 日
建发集团装修费	1,334.61	11.69	365.44	980.85
古华山庄 KTV 改造	725.27	-	131.87	593.41
建筑安装公司装修费	428.15	-	87.08	341.07
弘枫建材装修费	88.20	-	22.52	65.68
鸿绿苗圃装修加固	20.00	-	4.80	15.20
弘路公司装修费	130.65	104.59	44.68	190.56
奉祥公路装修费	34.22	26.06	18.41	41.86
市政公路装修费	-	95.23	-	95.23
弘奉劳务绿化改造	-	130.11	2.17	127.95
弘昊建材开办装修费	-	1,335.69	506.97	828.72
高屋置业装修费	60.04	34.63	19.10	75.57
建灏置业装修费	44.59	-	9.50	35.10
建林置业装修费	44.59	-	9.50	35.10
建戡企业发展装修费	-	418.17	6.97	411.20
合计	2,910.33	2,156.17	1,228.99	3,837.50

（二）负债结构分析

发行人近三年及一期负债主要构成如下所示：

表：发行人近三年及一期负债结构分析

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	39,000.00	3.66%	32,000.00	3.27%	119,900.00	15.33%	149,644.00	20.37%
应付票据及	22,531.83	2.12%	34,094.21	3.49%	19,948.10	2.55%	23,236.83	3.16%

应付账款								
预收款项	174,472.38	16.39%	225,669.91	23.07%	156,008.54	19.95%	134,540.12	18.32%
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-	34.00	0.00%
应交税费	1,306.72	0.12%	6,625.95	0.68%	12,206.86	1.56%	22,041.41	3.00%
其他应付款	142,212.25	13.36%	140,392.80	14.35%	96,299.73	12.31%	165,278.52	22.50%
一年内到期的非流动负债	283,352.40	26.62%	163,689.97	16.73%	111,351.00	14.24%	1,850.00	0.25%
流动负债合计	662,875.58	62.27%	602,472.83	61.59%	515,714.23	65.93%	496,624.88	67.61%
非流动负债：								
长期借款	298,310.00	28.02%	272,777.40	27.88%	262,961.37	33.62%	236,906.40	32.25%
长期应付款	96,478.47	9.06%	96,196.36	9.83%	970.00	0.12%	690.00	0.09%
递延收益	3,911.71	0.37%	3,911.71	0.40%	-	-	-	-
递延所得税负债	2,903.10	0.27%	2,903.10	0.30%	2,523.57	0.32%	319.20	0.04%
非流动负债合计	401,603.28	37.73%	375,788.57	38.41%	266,454.93	34.07%	237,915.60	32.39%
负债合计	1,064,478.86	100.00%	978,261.40	100.00%	782,169.16	100.00%	734,540.48	100.00%

发行人负债由流动负债和非流动负债构成。2016-2018年末及2019年9月末，发行人的负债总额分别为734,540.48万元、782,169.16万元、978,261.40万元和1,064,478.86万元，分别占当期末总资产的比例为84.21%、84.42%、58.55%和57.45%，占比呈现持续下降趋势。其中，发行人2017年末负债总额较2016年末增加47,628.681万元，增幅为6.48%；2018年末负债总额较2017年末增加196,092.24万元，增幅为25.07%，主要系预收账款、长期应付款等增加所致。2019年9月末负债总额较2018年末增加86,217.46万元，增幅为8.81%。

1. 流动负债

2016-2018年末及2019年9月末，发行人流动负债分别为496,624.88万元、515,714.23万元、602,472.83万元和662,875.58万元，占当期末负债总额的比例分别为67.61%、65.93%、61.59%和62.27%，占比呈现下降趋势。发行人流动负债中占比较高的包括短期借款、应付票据及应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债。

（1）短期借款

2016-2018年末及2019年9月末，发行人短期借款分别为149,644.00万元、119,900.00万元、32,000.00万元和39,000.00万元，占总负债比例分别为20.37%、

15.33%、3.27%和 3.66%。2018 年末，发行人短期借款余额较 2017 年末大幅减少主要系发行人短期借款到期偿还所致。

表：发行人短期借款明细

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
信用借款	-	-	30,000.00	12,698.00
担保借款	39,000.00	32,000.00	54,900.00	86,946.00
抵押借款	-	-	35,000.00	50,000.00
合计	39,000.00	32,000.00	119,900.00	149,644.00

（2）应付票据及应付账款

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人应付账款分别为 23,236.83 万元、19,948.10 万元、34,094.21 万元和 22,531.83 万元，占当期末负债总额比例分别为 3.16%、2.55%、3.49%和 2.12%，不存在违规拆借等行为。2018 年末发行人应付账款较 2017 年末增加 14,146.11 万元，增幅为 70.91%，主要系发行人工程分包导致应付工程款增加所致；2019 年 9 月末应付账款较 2018 年末减少 11,562.38 万元，降幅为 33.91%，主要系支付工程款所致。

表：发行人2016年-2018年末应付账款明细

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付工程款	21,370.24	8,894.17	14,790.20
应付货款	4,573.84	9,825.40	5,352.19
应付劳务款	3,380.70	1,228.52	3,094.44
应付土地款[注]	4,769.43	-	-
合计	34,094.21	19,948.10	23,236.83

表：2018年末账龄超过1年的重要应付账款明细

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

奉房置业暂估土地款	4,769.43	工程未结算
奉佳置业暂估开发成本	3,857.81	工程未结算
城申置业暂估开发成本	997.69	工程未结算
奉房置业外墙保温维修费	898.40	工程未结算
合计	10,523.32	

注：合并奉房置业增加的应付账款，账龄超过 1 年。

（3）预收款项

发行人预收账款主要为预收的保障房项目房款。2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人预收账款分别为 134,540.12 万元、156,008.54 万元、225,669.91 万元和 174,472.38 万元，占当期末负债总额比例分别为 18.32%、19.95%、23.07% 和 16.39%。发行人 2017 年末预收账款较 2016 年末增加 21,468.42 万元，增幅为 15.96%；2018 年末预收账款较 2017 年末增加 69,661.37 万元，增幅为 44.65%，主要系预收房款大幅增加所致；2019 年 9 月末预收账款较 2018 年末减少 51,197.53 万元，降幅为 22.69%，主要系结转预收房款所致。

表：发行人2016年-2018年末预收账款明细

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
预收房款	117,722.75	18,797.60	39,441.83
预收工程款	107,923.16	137,207.97	95,098.29
预收货款	24.00	2.97	-
合计	225,669.91	156,008.54	134,540.12

（4）其他应付款

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人其他应付款分别为 165,278.52 万元、96,299.73 万元、140,392.80 万元和 142,212.25 万元，占当期末负债总额比例分别为 22.50%、12.31%、14.35%和 13.36%，其中主要包括其他应付款、应付利息和应付股利。发行人 2017 年末其他应付款较 2016 年减少 68,978.79 万元，降幅为 41.73%；2018 年末其他应付款较 2017 年增加 44,093.07 万元，增幅为 45.79%；2019 年 9 月末其他应付款较 2018 年末增加 1,819.45 万元，增幅为 1.30%。

表：发行人2016年-2018年末其他应付款明细

单位：万元

款项性质	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其他应付款	140,044.76	95,924.36	164,921.73
应付利息	348.04	375.36	333.29
应付股利	-	-	23.49
合计	140,392.80	96,299.73	165,278.52

表：2016年-2018年末按款项性质列示的其他应付款明细

单位：万元

款项性质	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
保证金	4,183.83	4,399.70	3,332.60
企业往来款	95,048.86	37,712.39	11,473.81
修理费	40.55	-	-
代收款	5,871.15	766.39	841.62
拆迁款	34,602.86	52,364.66	148,694.24
建设基金	25.01	-	-
公共维修基金	272.50	681.22	579.46
合计	140,044.76	95,924.36	164,921.73

（5）一年内到期的非流动负债

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别 1,850.00 万元、111,351.00 万元、163,689.97 万元和 283,352.40 万元，占当期末负债总额比例分别为 0.25%、14.24%、16.73%和 26.62%，整体呈上升趋势。发行人一年内到期的非流动负债全部为一年内到期的长期借款。

2. 非流动负债

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 237,915.60 万元、266,454.93 万元、375,788.57 万元和 401,603.28 万元，占当期末负债总额的比例分别为 32.39%、34.07%、38.41%和 37.73%，占比呈现上升状态。发行人非流动负债中占比较高的主要是长期借款和长期应付款。

（1）长期借款

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人长期借款分别为 236,906.40 万元、262,961.37 万元、272,777.40 万元和 298,310.00 万元，占当期末负债总额比例分别为 32.25%、33.62%、27.88%和 28.02%。其中，发行人 2017 年末长期借款较 2016 年末增加 26,054.97 万元，增幅为 11.00%；2018 年末长期借款较 2017 年末增加 9,816.03 万元，增幅为 3.73%；2019 年 9 月末长期借款较 2018 年末增加 25,532.60 万元，增幅为 9.36%。

表：发行人2016年-2018年末及2019年9月末长期借款明细

单位：万元

借款类别	2019 年 9 月末	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
信用借款	48,700.00	50,000.00	89,735.00	92,415.00
担保借款	122,025.00	97,575.00	87,862.97	50,500.00
抵押借款	410,937.40	288,892.37	196,714.40	95,841.40
减：一年内到期的长期借款	283,352.40	163,689.97	111,351.00	1,850.00
合计	298,310.00	272,777.40	262,961.37	236,906.40

（2）长期应付款

发行人长期应付款主要为财政拨付的专项应付款等，不存在违规拆借等行为。2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人长期应付款分别为 690.00 万元、970.00 万元、96,196.36 万元和 96,478.47 万元，占当期末负债总额比例分别为 0.09%、0.12%、9.83%和 9.06%，整体呈增长趋势。发行人 2017 年末长期应付款较 2016 年末增加 280.00 万元，增幅为 40.58%；2018 年末长期应付款较 2017 年末增加 95,226.36 万元，增幅为 9817.15%，主要系奉贤区财政按照地方政府债务清理相关要求将前期与发行人签订的 BT 协议涉及的工程款项一次性拨付到位，专用于相应项目建设；2019 年 9 月末长期应付款较 2018 年末增加 282.11 万元，增幅为 0.29%。

表：发行人2016年-2018年末长期应付款明细

单位：万元

项目名称	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
奉贤区建筑企业管理所	350.00	350.00	350.00
上海市自来水奉贤有限公司	150.00	150.00	150.00
专项应付款	95,696.36	470.00	190.00
合计	96,196.36	970.00	690.00

表：发行人专项应付款明细

单位：万元

项目名称	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
兴园修缮工程	521.00	470.00	190.00
平庄公路建设专项资金	37,000.00		
古华公园设施改造及水体整治	340.00		
古华地块新建改造项目	12,000.00		
950 地块土地补偿款	20,000.00		
南桥源城市更新专项工程	25,717.52		
南航公路 15 号动迁款	117.85		
合计	95,696.36	470.00	190.00

（三）所有者权益结构分析

表：发行人股东权益结构分析

单位：万元/%

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
所有者权益：								
实收资本	200,000.00	25.37%	200,000.00	28.87%	110,789.41	76.78%	110,789.41	80.42%
资本公积	560,771.94	71.13%	454,824.22	65.66%	5,759.13	3.99%	5,629.33	4.09%
其他综合收益	4,858.34	0.62%	4,858.34	0.70%	4,858.34	3.37%	-	-
盈余公积	914.18	0.12%	914.18	0.13%	892.73	0.62%	625.99	0.45%
未分配利润	17,051.49	2.16%	27,499.73	3.97%	20,851.72	14.45%	19,547.67	14.19%
归属于母公司所有者权益合计	783,595.95	99.39%	688,096.46	99.34%	143,151.32	99.20%	136,592.39	99.15%
少数股东权益	4,811.51	0.61%	4,555.68	0.66%	1,148.50	0.80%	1,171.12	0.85%
所有者权益合计	788,407.45	100.00%	692,652.15	100.00%	144,299.82	100.00%	137,763.51	100.00%

1. 实收资本

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人实收资本分别为 110,789.41 万元、110,789.41 万元、200,000.00 万元以及 200,000.00 万元，占所有者权益的比重分别为 80.42%、76.79%、28.87%和 25.37%。

2018 年末发行人实收资本较 2017 年末增加 89,210.59 万元，增长 80.52%，主要系 2018 年 4 月 18 日，上海市奉贤区国资委作出《上海市奉贤区国有资产监督管理委员会关于同意上海奉贤发展（集团）有限公司增资的批复》（奉国资委【2018】56 号），将持有的上海奉房置业有限公司、上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司 100%股权作价 4,035,646,198.46 元投资到发行人，其中：89,210.59 万元作资本金投入，使发行人注册资本由原来的 12 亿元增资为 20 亿元，实收资本由原来的 110,789.41 万元增加至 200,000.00 万元，其余 314,354.03 万元作增加资本公积处理。

表：发行人报告期内各期末实收资本变动情况

单位：万元

股东名称	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
上海市奉贤区国有资产监督管理委员会	200,000.00	110,789.41	110,789.41
合计	200,000.00	110,789.41	110,789.41

表：2017-2018年发行人实收资本变动情况

单位：万元

股东名称	2017 年 12 月 31 日		本期增加额	本期减少额	2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)
上海市奉贤区国有资产监督管理委员会	110,789.41	100	89,210.59		200,000.00	100
合计	110,789.41	100	89,210.59		200,000.00	100

表：2016-2017年发行人实收资本变动情况

单位：万元

股东名称	2016 年 12 月 31 日		本期增加 额	本期减少 额	2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)
上海市奉贤区国有资产监督管理委员会	110,789.41	100			110,789.41	100
合计	110,789.41	100			110,789.41	100

2. 资本公积

发行人资本公积主要为拨款转入等，不存在资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产情况。2016-2018年末及2019年9月末，发行人资本公积分别为5,629.33万元、5,759.13万元、454,824.22万元和560,771.94万元，占所有者权益的比例分别为4.09%、3.99%、65.66%和71.13%。

2018年末发行人资本公积余额较2017年末增加 449,065.09万元，增长7797.45%，主要系上述奉贤区国资委将持有的上海奉房置业有限公司、上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司100%股权投资到发行人导致。

表：发行人报告期内各期末资本公积情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资本溢价	431,178.38	-	-
其他资本公积	23,645.84	5,759.13	5,629.33
合计	454,824.22	5,759.13	5,629.33

表：2018年发行人资本公积变动情况

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 12 月 31 日
资本溢价	-	431,178.38	-	431,178.38
其他资本公积	5,759.13	17,886.71	-	23,645.84
合计	5,759.13	449,065.09	-	454,824.22

表：2017年发行人资本公积变动情况

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
资本溢价	-	-	-	-
其他资本公积	5,629.33	129.80	-	5,759.13
合计	5,629.33	129.80	-	5,759.13

表：2016年发行人资本公积变动情况

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
资本溢价	-	-	-	-
其他资本公积	-	6,738.94	1,109.62	5,629.33
合计	-	6,738.94	1,109.62	5,629.33

报告期内资本公积具体变动情况如下：

（1）2016 年 1 月无偿获取上海奉贤园林绿化工程有限公司工会委员会持有的上海奉贤园林绿化工程有限公司 8.40%股权，金额 168.00 万元，计入资本公积。

（2）2016 年 2 月无偿获取上海奉贤公路建设发展有限公司工会委员会持有的上海虹凯市政建筑工程有限公司 20%股权，金额 100.00 万元，计入资本公积。

（3）2016 年 2 月无偿获取上海奉贤建筑安装有限公司工会委员会持有的上海奉贤建筑安装有限公司 0.38%股权，金额 8.00 万元，计入资本公积。

（4）2016 年 3 月将上海奉贤园林绿化有限公司持有的上海奉吴绿化工程有限公司 50%股权无偿划拨给上海化学工业区奉贤分区物业管理有限公司，减少资本公积 50.00 万元。

（5）2016 年 3 月将财政向上海古华公园发展有限公司拨付的 14,069,950.00 元公园大修款计入资本公积。

（6）2016 年 5 月，将持有的上海奉贤工程建设管理有限公司 48%股权无偿划拨至上海奉贤区国有资产经营有限公司，减少资本公积 10,596,172.46 元。

（7）2016 年 6 月无偿获取上海市奉贤区卫生和计划生育委员会与上海威声实业有限公司持有的上海威声建筑装饰工程有限公司 100%股权，金额 291.91 万元，计入资本公积。

（8）2016 年 12 月根据动拆迁资金用款要求，将财政向上海奉贤建设实业有限公司拨付的 47,640,374.47 元剩余动迁款计入资本公积。

（9）2017 年 3 月，上海市奉贤区国有资产监督管理委员会将上海市奉贤区绿化管理署持有的奉贤绿化工程队无偿划入上海奉贤园绿化工程有限公司，金额 129.80 万元。

（10）2018 年 1 月，上海市奉贤区国有资产监督管理委员会资本注入 5,000.00 万元。

（11）2018 年 3 月无偿获取上海市奉贤区国有资产监督管理委员会持有的上海威声实业有限公司 100%股权，金额 227.16 万元，计入资本公积。

（12）2018 年 4 月通过股权划转无偿获取上海奉房置业有限公司、上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司 100%股权，增加净资产 5,330,260,801.46 元（4,035,646,198.46 元为被划拨公司评估基准日的评估价值，1,294,614,603.00 元为政府新划入的公租房源），其中 892,105,945.83 元计入实收资本，剩余 4,438,154,855.63 元计入资本公积。

（13）2018 年 4 月无偿获取上海奉房置业有限公司、上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司 100%股权时，被划转公司划转时点的净资产高于评估基准日的净资产 12,499,459.76 元，计入资本公积。

（14）剔除上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司股权划转时净资产中的公益性廉租房，减少资本公积 126,371,062.00 元。

（15）2018 年 8 月通过划拨无偿获得两辆汽车，金额 296,046.68 元，计入资本公积。

（16）2018 年 12 月收到政府财政拨款 10,000.00 万元，计入资本公积。

（17）2018 年 12 月收到政府财政拨款 1,380.00 万元，计入资本公积。

3. 其他综合收益

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人其他综合收益分别为 0.00 万元、4,858.34 万元、4,858.34 万元和 4,858.34 万元，占所有者权益的比例分别为 0.00%、

3.37%、0.70%和 0.62%，占比较少。其他综合收益为 2017 年末子公司贝能房地产的存货转为以公允价值计量的投资性房地产所形成。

表：报告期其他综合收益明细

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其他综合收益	4,858.34	4,858.34	
合计	4,858.34	4,858.34	

（四）现金流量分析

表：发行人现金流量分析

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
其中：现金流入量	277,376.97	676,688.80	485,905.91	462,137.83
现金流出量	405,048.15	613,898.14	484,950.43	555,508.55
经营活动产生的现金流量净额	-127,671.18	62,790.67	955.48	-93,370.72
二、投资活动产生的现金流量：				
其中：现金流入量	1,259.60	139,538.47	140,017.05	158,463.09
现金流出量	39,402.89	96,983.77	209,416.10	151,387.29
投资活动产生的现金流量净额	-38,143.29	42,554.70	-69,399.04	7,075.80
三、筹资活动产生的现金流量：				
其中：现金流入量	302,265.97	258,940.15	284,170.55	359,324.71
现金流出量	168,094.15	284,904.61	193,387.35	210,293.62
筹资活动产生的现金流量净额	134,171.82	-25,964.45	90,783.20	149,031.09

1. 经营活动现金流分析

2016-2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人经营活动现金净流量分别为 -93,370.72 万元、955.48 万元、62,790.67 万元和 -127,671.18 万元，近三年呈波动趋势。近三年，发行人经营活动现金流入分别为 462,137.83 万元、485,905.91 万元和 676,688.80 万元，呈上升趋势，一方面是受到收到单位和个人往来款金额变动影响所致，另一方面是因为发行人从事的工程建设与代建业务中保障房代建项目前期资金投入较大且资金回收与投入存在一定时间差所致；经营活动现金流出

分别为 555,508.55 万元、484,950.43 万元和 613,898.14 万元，呈波动态势。发行人近一期经营活动现金流入为负，主要系工程款和预收房款具有季节性特点，前三季度现金流入较少所致。

2. 投资活动现金流分析

2016-2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人投资活动现金净流量分别为 7,075.80 万元、-69,399.04 万元、42,554.70 万元和 -38,143.29 万元，呈波动趋势。近三年，发行人投资活动现金流入分别为 158,463.09 万元、140,017.05 万元和 139,538.47 万元，主要为收回理财产品本金和投资子公司收到的现金净额。近三年，发行人投资活动现金流出分别为 151,387.29 万元、209,416.10 万元和 96,983.77 万元，主要为“购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金”和“支付其他与投资活动有关的现金”。发行人 2018 年度投资活动现金净流量较此前大幅上升，主要是以前年度购买的理财产品在 2018 年度全部赎回导致。发行人近一期仅发生“购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金”，因此投资活动现金流净额为负。

3. 筹资活动现金流分析

2016-2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人筹资活动现金净流量分别为 149,031.09 万元、90,783.20 万元、-25,964.45 万元和 134,171.82 万元，近三年呈现下降趋势。近三年，发行人筹资活动现金流入分别为 359,324.71 万元、284,170.55 万元和 258,940.15 万元，呈下降趋势，主要系借款规模下降所致；筹资活动现金流出分别为 210,293.62 万元、193,387.35 万元和 284,904.61 万元，呈上升趋势，主要系偿还债务所支付的现金增加所致。

总的看来，近三年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 62,736.18 万元、22,339.63 万元、79,380.91 万元和 -31,642.65 万元，结合账面货币资金余额，期末现金及现金等价物余额分别为 143,355.03 万元、165,694.67 万元、245,075.58 万元和 213,432.93 万元，整体现金支付能力向好。

（五）偿债能力分析

表：报告期偿债能力指标

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率	1.60	1.69	1.52	1.51
速动比率	0.77	0.81	0.94	0.73
资产负债率	57.45%	58.55%	84.42%	84.21%

1. 短期偿债能力

2016-2018年末及2019年9月末，发行人的流动比率分别1.51、1.52、1.69和1.60；速动比率分别为0.73、0.94、0.81和0.77，发行人流动比率与速动比率基本保持稳定且处于合理水平。2018年末，发行人工程建设与代建业务产生的开发成本大幅增加导致存货规模上升，因此发行人流动比率上升但速动比率略有下降。

2. 长期偿债能力

从长期偿债能力来看，2016-2018年末及2019年9月末，发行人资产负债率分别为84.21%、84.43%、58.55%和57.45%，2016年末与2017年末发行人资产负债率较高，符合建筑施工类企业一般规律，2018年，上海奉房置业有限公司、上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司资产注入后发行人净资产规模大幅上升，资产负债率明显下降。

（六）资产周转能力分析

表：报告期资产运营效率指标明细

单位：次/年

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率	2.45	4.08	4.33	6.22
存货周转率	0.51	1.08	1.30	1.12

1. 应收账款周转率

2016-2018年度与2019年1-9月，发行人应收账款周转率分别为6.22、4.33、4.08和2.45，近三年应收账款周转率呈现逐年下降趋势，主要是发行人房地产业务收入集中在2016年，同时工程建设与代建业务规模上升产生的应收账款增加所致。

2. 存货周转率

2016-2018年度与2019年1-9月，发行人存货周转率分别1.12、1.30、1.08和0.51，近三年存货周转率基本保持稳定，2018年度存货周转率下降主要是工程建设与代建业务产生的开发成本上升所致。

（七）盈利能力分析

表：报告期盈利能力指标明细

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	289,173.09	485,081.60	485,754.04	559,310.77
营业成本	274,789.42	449,444.15	448,272.58	435,613.67
税金及附加	1,271.55	2,883.45	9,284.70	29,216.70
销售费用	1,905.79	1,030.83	2,246.92	6,247.09
管理费用	16,177.42	22,912.70	18,833.38	20,243.54
财务费用	6,503.45	5,756.99	6,692.46	14,841.15
公允价值变动收益	-	2,559.13	2,339.68	1,276.80
投资收益	1,170.04	2,501.05	2,183.16	1,939.14
其他收益	4,669.45	6,536.21	4,284.00	-
营业利润	-5,495.42	15,639.57	8,194.37	23,616.56
营业外收入	651.58	437.29	2,030.04	11,556.43
营业外支出	239.03	621.60	599.69	335.24
利润总额	-5,082.87	15,455.27	9,624.73	34,837.76
净利润	-5,444.74	10,783.39	4,270.53	18,308.76
营业毛利率	4.97%	7.35%	7.72%	22.12%
总资产报酬率	0.38%	3.33%	3.15%	6.54%
净资产收益率	-0.74%	2.58%	3.03%	13.29%

近三年及一期，发行人主营业务收入、成本、毛利润情况如下：

1、营业收入

表：2016年-2018年及2019年1-9月主营业务收入情况表

单位：万元

业务板块	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

业务板块	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设与代建业务	253,621.10	87.85%	443,689.94	91.64%	434,139.66	89.44%	349,030.81	62.44%
房地产业务	0.00	0.00%	2,289.88	0.47%	15,996.98	3.30%	172,621.44	30.88%
市政服务业务	28,379.56	9.83%	27,112.48	5.60%	25,782.00	5.31%	20,021.20	3.58%
土地整理业务	503.46	0.17%	2,362.31	0.49%	3,600.74	0.74%	3,642.22	0.65%
商品销售业务	1,806.10	0.63%	3,555.85	0.73%	3,828.82	0.79%	11,864.49	2.12%
租赁业务	3,971.20	1.38%	4,574.44	0.94%	1,378.30	0.28%	1,114.58	0.20%
景区经营业务	419.43	0.15%	579.93	0.12%	649.14	0.13%	696.94	0.12%
合计	288,700.86	100.00%	484,164.83	100.00%	485,375.63	100.00%	558,991.69	100.00%

2016-2018年度及2019年1-9月，发行人实现营业收入分别为559,310.77万元、485,754.04万元、485,081.60万元和289,173.09万元。2017年度与2018年度公司营业收入较2016年度明显降低主要是由于房地产业务收入波动导致，发行人经营的房地产开发项目销售收入主要在2016年实现，2017年与2018年主要为部分尾盘以及车位销售。

2、营业成本

表：2016年-2018年及2019年1-9月主营业务成本情况表

单位：万元

业务板块	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设与代建业务	245,179.82	89.24%	417,025.88	92.87%	399,116.90	89.05%	325,876.59	74.84%
房地产业务	0.00	0.00%	2,766.65	0.62%	20,166.82	4.50%	77,764.18	17.86%
市政服务业务	26,391.87	9.61%	24,048.70	5.36%	22,560.92	5.03%	19,355.05	4.44%
土地整理业务	352.00	0.13%	1,892.47	0.42%	2,778.15	0.62%	2,643.34	0.61%
商品销售业务	1,472.62	0.54%	2,303.12	0.51%	2,845.06	0.63%	9,177.54	2.11%
租赁业务	1,031.13	0.38%	480.12	0.11%	168.19	0.04%	0.00	0.00%
景区经营业务	314.87	0.11%	503.91	0.11%	569.79	0.13%	619.63	0.14%
合计	274,742.31	100.00%	449,020.85	100.00%	448,205.84	100.00%	435,436.32	100.00%

2016-2018年度与2019年1-9月，公司营业成本分别为435,613.67万元、448,272.58万元、449,444.15万元和274,789.42万元，公司的营业成本总体变化不大，其中房地产业务板块的成本结转与收入存在不完全匹配的情况，主要是由于发行人房地产项目成本结转模式为项目完工后根据总销售面积以及项目总成本测算出每平方米成本，然后根据实际销售面积结转当期成本，但2017年与2018

年销售收入中含大量车位销售，车位销售价格低于其承担的成本，导致2017年与2018年房地产业务板块出现亏损情况。

3、期间费用

表：2016年-2018年与2019年1-9月期间费用明细表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
销售费用	1,905.79	0.66%	1,030.83	0.21%	2,246.92	0.46%	6,247.09	1.12%
管理费用	16,177.42	5.59%	22,912.70	4.72%	18,833.38	3.88%	20,243.54	3.62%
财务费用	6,503.45	2.25%	5,756.99	1.19%	6,692.46	1.38%	14,841.15	2.65%
合计	24,586.65	8.50%	29,700.52	6.12%	27,772.76	5.72%	41,331.78	7.39%
营业收入	289,173.09		485,081.60		485,754.04		559,310.77	

（1）销售费用

2016-2018年度与2019年1-9月，公司销售费用分别为6,247.09万元、2,246.92万元、1,030.83万元和1,905.79万元。分别占当期营业收入的1.12%，0.46%、0.21%和0.66%，呈现逐年下降的趋势。主要原因系房地产销售费用下降所致，具体明细如下：

表：2016年-2018年销售费用明细表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
房产销售代理服务费	26.98	1,083.11	5,089.93
广告宣传费	31.82	251.05	-
交通运输费	972.04	912.76	1,157.16
合计	1,030.83	2,246.92	6,247.09

（2）管理费用

2016-2018年度与2019年1-9月，公司管理费用分别为20,243.54万元、18,833.38万元、22,912.70万元和16,177.42万元，分别占当期营业收入的3.62%，3.88%、4.72%和5.59%。公司的管理费用主要由职工薪酬、固定资产折旧使用费

等构成，基本保持稳定。

表：2016年-2018年管理费用明细表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
职工薪酬	13,707.79	11,370.25	11,727.29
中介机构费	521.14	598.69	270.67
办公费	858.87	582.78	677.52
水电费	356.89	284.80	177.62
固定资产折旧使用费	2,771.86	2,329.22	2,520.03
无形资产摊销	328.34	121.25	278.32
差旅费	111.61	46.15	54.00
交通车辆费	393.86	560.96	856.61
维修费	652.43	603.99	706.38
物业管理费	270.23	127.22	118.56
易耗物品	138.90	136.85	34.92
租赁费	1,423.16	721.14	1,139.47
劳动保护费	186.81	122.40	147.08
绿化费	192.81	87.06	41.36
招待费	83.33	120.52	226.84
培训费	0.21	0.20	0.38
税金	0.00	0.00	372.42
其他	914.48	1,019.90	894.08
合计	22,912.70	18,833.38	20,243.54

（3）财务费用

2016-2018年度与2019年1-9月，公司财务费用分别为14,841.15万元、6,692.46万元、5,756.99万元和6,503.45万元，分别占当期营业收入的2.65%，1.38%、1.19%和2.25%。公司的财务费用呈逐年下降趋势，与公司融资规模变动保持一致。

表：2016年-2018年财务费用明细表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利息支出	9,290.93	7,905.26	15,575.60
减：利息收入	3,562.57	1,259.21	915.48

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
加：手续费支出	28.62	46.41	181.02
合计	5,756.99	6,692.46	14,841.15

4、投资收益

2016-2018年度与2019年1-9月，公司投资收益分别为1,939.14万元、2,183.16万元、2,501.05万元和1,170.04万元，主要为购买理财产品取得的投资收益以及可供出售金融资产取得的投资分红。

表：报告期投资收益明细

单位：万元

产生投资收益的来源	2018 年度	2017 年度	2016 年度
权益法核算长期股权投资取得的收益	-266.98	-32.82	-18.29
理财产品取得的投资收益	1,522.01	920.08	455.64
持有至到期投资取得的投资收益	15.74	15.74	210.74
可供出售金融资产取得的投资收益	1,230.29	172.16	191.06
建宏经济发展项目投资收益款	0.00	1,108.00	1,100.00
合计	2,501.05	2,183.16	1,939.14

5、公允价值变动收益

2016-2018年度与2019年1-9月，公司公允价值变动收益分别为1,276.80万元、2,339.68万元、2,559.13万元和0.00万元，主要系公司持有的投资性房地产公允价值变动。

6、其他收益

2016-2018年度与2019年1-9月，公司取得的其他收益分别为0.00万元、4,284.00万元、6,536.21万元和4,669.45万元，全部为政府补贴，具体包括税收返还、公租房与古华公园运营专项补贴等。

7、营业外收入

2016-2018年度与2019年1-9月，公司营业外收入分别为11,556.43万元、2,030.04万元、437.29万元和651.58万元，主要由公司获得的罚款与赔偿收入、政

府补助和无需支付的负债等构成。最近三年，发行人营业外收入明细如下：

表：发行人报告期内营业外收入明细

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
报废非流动资产利得小计	-	-	35.48
其中：报废固定资产利得	-	-	35.48
罚款与赔偿收入	132.70	293.34	330.87
政府补助	81.72	1,202.92	7,313.03
无需支付的负债	86.59	44.66	180.34
非同一控制企业合并收益	-	-	3,571.99
其他	136.28	489.13	124.72
合计	437.29	2,030.04	11,556.43

8、营业外支出

2016-2018年度与2019年1-9月，公司营业外支出分别为335.24万元、599.69万元、621.60万元和239.03万元，发行人营业外支出明细如下：

表：发行人报告期内营业外支出明细

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
报废非流动资产损失小计	43.17	39.70	50.62
其中：报废固定资产损失	43.17	39.70	50.62
罚没支出	359.29	335.63	129.15
捐赠、赞助支出	191.70	210.75	153.00
其他	27.43	13.62	2.48
合计	621.60	599.69	335.24

9、毛利率

2016-2018年度与2019年1-9月，发行人毛利率分别为22.12%、7.72%、7.35%和4.97%，2017年度与2018年度毛利率较2016年度大幅下降，主要原因系房地产业务板块的成本结转与收入存在不完全匹配的情况，发行人房地产项目成本结转模式为项目完工后根据总销售面积以及项目总成本测算出每平方米成本，然后根

据实际销售面积结转当期成本，但2017年与2018年销售收入中含大量车位销售，车位销售价格低于其承担的成本，导致2017年与2018年房地产业务板块出现亏损并致使2017年度与2018年度整体毛利率较2016年度大幅下滑。2019年1-9月毛利率较低主要是发行人大部分工程建设与代建业务收入尚未确认导致。

10、总资产报酬率与净资产收益率

2016-2018年度与2019年1-9月，发行人总资产报酬分别为6.54%、3.15%、3.33%和0.38%，净资产收益率分别为13.29%、3.03%、2.58%和-0.74%。近三年，发行人营业毛利率下降且2018年末总资产和净资产大幅增加，从而致使总资产报酬率与净资产收益率的逐年下降。

（八）未来发展和盈利能力的可持续性分析

在市政工程施工领域，发行人近年凭借自身的技术与管理优势取得了众多荣誉，精品、名牌工程不断涌现，为企业树立了良好的信誉和口碑，创造了较大的品牌价值，同时也为发行人在奉贤区内的市政工程项目承揽创造了一定的垄断优势。在保障房建设领域，由于发行人作为国有企业的特殊性质与责任，天然承担了更多的民生工程托底职能。在公租房租赁领域，发行人下属上海奉贤公共租赁住房投资运营有限公司作为奉贤区政府指定的公租房运营机构，具有绝对的垄断性。

奉贤区委区政府提出，要瞄准国际最高标准、最好水平，奋力打造新时代“奉贤美、奉贤强”的新高峰。未来奉贤区将在城市基建、民生保障、乡村振兴等领域保持较大投资，2019年、2020年各类储备项目179个，计划总投资227亿元。

未来，发行人将依托自身的技术品牌优势，在奉贤区国资委的支持下全面对接各业主单位的基础设施类、社会民生类、生态环境类项目，带动集团各专业领域业务量不断上升。

综上所述，发行人未来发展前景向好，在主营业务板块的盈利能力具有可持续性。

五、本次发行后资产负债结构变化

本次债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构变化。假定发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2019年9月末；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，募集资金为10.00亿元；
- 3、假设本次债券总额10.00亿元计入2019年9月末的资产负债表；
- 4、假设本次债券募集资金拟使用10.00亿元偿还有息债务；
- 5、假设本次债券发行在2019年9月末前完成，且前述募集资金已使用完毕。

基于上述假设，本次债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

表：合并报表模拟变动情况

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	本次债券发行后	模拟变动额
流动资产合计	1,058,781.99	1,058,781.99	-
其中：货币资金	215,337.77	215,337.77	-
存货	545,662.27	545,662.27	-
非流动资产合计	794,104.32	794,104.32	-
资产总计	1,852,886.32	1,852,886.32	-
流动负债合计	662,875.58	562,875.58	-100,000.00
非流动负债合计	401,603.28	501,603.28	100,000.00
其中：应付债券	-	100,000.00	100,000.00
负债合计	1,064,478.86	1,064,478.86	-
股东权益合计	788,407.45	788,407.45	-
资产负债率（%）	57.45%	57.45%	-
流动比率（倍）	1.60	1.88	0.28
速动比率（倍）	0.77	0.91	0.14
长期负债占比（%）	37.73%	47.12%	9.39%

注：长期负债占比=非流动负债合计/负债合计

六、有息债务情况

（一）间接融资

截至 2019 年 9 月末，发行人短期借款为 39,000.00 万元，一年内到期的非流动负债 283,352.40 万元，长期借款 298,310.00 万元，间接融资具体构成如下：

表：近三年及一期末发行人间接融资情况表

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	39,000.00	6.28	32,000.00	6.83	119,900.00	24.26	149,644.00	38.53
一年内到期的非流动负债	283,352.40	45.65	163,689.97	34.94	111,351.00	22.53	1,850.00	0.48
长期借款	298,310.00	48.06	272,777.40	58.23	262,961.37	53.21	236,906.40	61.00
合计	620,662.40	100.00	468,467.37	100.00	494,212.37	100.00	388,400.40	100.00

表：截至2019年9月末发行人短期借款情况

单位：万元

序号	借款单位	借款银行	起息日期	到期日期	合同金额	期末余额	增信措施
1	奉发集团	农行奉贤	2019.1.4	2020.1.3	10,000.00	10,000.00	保证担保
2	奉发集团	宁波银行	2019.6.14	2020.6.14	10,000.00	10,000.00	保证担保
3	奉发集团	农行奉贤	2019.8.16	2020.8.16	19,000.00	19,000.00	保证担保
	合计				39,000.00	39,000.00	

表：截至2019年9月末发行人长期借款（含一年内到期长期借款）情况

单位：万元

序号	借款单位	借款银行	起息日期	到期日期	合同金额	期末余额	增信措施
1	奉发集团	民生银行	2016.11.28	2019.11.25	30,000.00	28,300.00	保证担保
2	奉发集团	民生银行	2017.1.4	2019.11.25	20,000.00	20,000.00	保证担保
3	奉发集团	招商银行	2017.7.3	2020.6.12	10,000.00	9,800.00	保证担保
4	奉发集团	招商银行	2018.4.4	2020.6.12	10,000.00	9,850.00	保证担保
5	奉发集团	上海银行	2018.3.19	2021.3.18	8,000.00	7,825.00	保证担保
6	奉发集团	宁波通商银行	2019.6.13	2021.6.13	10,000.00	10,000.00	保证担保
7	奉发集团	华夏银行	2019.9.11	2022.9.11	10,000.00	10,000.00	保证担保

序号	借款单位	借款银行	起息日期	到期日期	合同金额	期末余额	增信措施
8	奉发集团	中信银行	2019.9.25	2022.9.23	5,000.00	5,000.00	保证担保
9	建发集团	工行奉贤	2018.6.11	2021.6.10	15,000.00	14,500.00	信用
10	建发集团	工行奉贤	2018.4.18	2021.4.17	35,000.00	34,200.00	信用
11	建发集团	建行奉贤	2018.1.23	2020.1.22	1,000.00	10,850.00	保证担保
12	建发集团	建行奉贤	2018.7.31	2020.7.31	10,000.00		保证担保
13	弘路建设	浦发村镇	2018.5.15	2021.5.14	2,000.00	2,000.00	保证担保
14	弘路建设	上海银行	2017.11.13	2020.11.12	2,800.00	2,600.00	保证担保
15	弘枫建材	上海银行	2017.9.29	2020.9.28	1,200.00	1,000.00	保证担保
16	市政公路	浦发村镇	2018.5.15	2021.5.14	2,000.00	2,000.00	保证担保
17	园林绿化	上海银行	2017.9.29	2020.9.28	3,000.00	2,800.00	保证担保
18	高屋公司	浦发银团	2016.8.9	2020.8.9	280,000.00	165,812.40	抵押+保证担保
19	高屋公司	交通银行	2017.1.9	2019.12.22	70,000.00	32,980.00	抵押+保证担保
20	煜全置业	农行奉贤	2019.1.08	2024.1.08	42,000.00	27,345.00	抵押+保证担保
21	建林置业	中行银团	2019.1.21	2024.1.21	160,000.00	85,000.00	抵押+保证担保
22	协勇置业	建行奉贤	2019.2.20	2022.2.20	70,000.00	40,000.00	抵押+保证担保
23	煜全置业	上海银行银团	2019.3.29	2023.12.21	50,000.00	34,800.00	抵押+保证担保
24	协卓置业	建行银团	2019.7.31	2023.12.25	60,000.00	25,000.00	抵押+保证担保
	合计				907,000.00	581,662.40	

（二）直接融资

截至 2019 年 9 月末，发行人尚未发行过公司债券、企业债券、银行间债务融资工具等进行直接融资。

七、资产负债表日后事项

截至本募集说明书签署日，发行人无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

八、对外担保

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司对合并报表范围之外公司提供的担保情况如下：

表：发行人对外担保情况

单位：万元

担保人	被担保人	债权人	贷款余额
上海奉贤城乡建设投资开发有限公司	上海鹿都房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司上海浦东分行	33,903.32

上海奉贤城乡建设投资开发有限公司（以下简称“城乡建设”）作为上海鹿都房地产开发有限公司（以下简称“鹿都房地产”）股东之一，于 2014 年向中国建设银行股份有限公司上海浦东分行（以下简称“建行浦东分行”）出具《股东代偿承诺》，承诺若因鹿都房地产发生自身无法负担项目经营期资金需求的情况，由其补充提供维持借款人正常经营所需资金，保证上述银行贷款按期足额偿还。

目前，该笔贷款已发生逾期，建行浦东分行向法院提起诉讼。原告建行浦东分行诉被告鹿都房地产、其昌不锈钢有限公司、姜笃簏、郑丽英、姜斌、戴心瑶、吴增安、城乡建设以及第三人上海昌盛商业经营管理有限公司金融借款纠纷一案，2018 年 3 月 19 日由上海高级人民法院立案受理，案号：（2018）沪民初 17 号。经过多次开庭审理，本案于 2018 年 12 月 18 日进行一审判决（已生效），判决内容如下：

1、被告鹿都房地产应于判决生效之日起十日内归还原告建行浦东分行贷款本金人民币 339,033,202.82 元。

2、被告鹿都房地产应于判决生效之日起十日内支付原告建行浦东分行截至 2018 年 6 月 21 日的利息、逾期利息、复利共计人民币 23,684,893.48 元及自 2018 年 6 月 22 日起至借款实际清偿之日止的逾期利息（以欠款本金人民币 339,033,202.82 元为基数，利率按贷款利率上浮 50% 计算）。

3、被告其昌公司、姜笃麓、郑丽英、姜斌、戴心瑶对被告鹿都房地产的上述第一至第二项付款义务承担连带清偿责任。被告其昌公司、姜笃麓、郑丽英、姜斌、戴心瑶承担担保责任后，有权向被告鹿都房地产追偿。

4、如被告鹿都房地产届期不履行本判决第一至第二项付款义务的，原告建行浦东分行可以与被告鹿都协议，以被告鹿都房地产所有的坐落于上海市松江区松汇中路 568 号 A 座地下 1 层 01、地下 1 层 118、101、144、178、188-191、193-196、198、199、1100、1101、1103-1105、1120-1124、2 层、201-211、215-217、220-227、235-241、3 层、4 层、B 座 1-4 层的房产折价，或者以拍卖、变卖该抵押物所得价款优先受偿。抵押财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过上述付款义务的部分归被告鹿都房地产所有，不足部分由被告鹿都房地产继续清偿。

5、如被告上海鹿都房地产届期不履行本判决第一至第二项付款义务的，原告建行浦东分行可以与被告鹿都房地产协议，以被告鹿都房地产项目租金的应收账款优先受偿。质押财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过上述付款义务的部分归被告鹿都房地产所有，不足部分由被告鹿都房地产继续清偿。

6、被告城乡建设应对本判决第一至第二项确定的被告鹿都房地产的债务，在原告建行浦东分行抵押权、质权实现之外未受清偿部分债务承担连带清偿责任。被告城乡建设承担担保责任后，有权向被告鹿都房地产追偿。

7、驳回原告建行浦东分行其余诉讼请求。

2019 年 4 月 22 日，城乡建设收到上海市第一中级人民法院执行局作出的（2019）沪 01 执 582 号《执行通知书》，其中要求城乡建设直接履行给付 362,718,096.30 元及执行费的义务，该要求与（2018）沪民初 17 号《民事判决书》内容不符。

2019 年 5 月 6 日，本案在上海市第一中级人民法院第八调解室进行谈话，城乡建设已明确向法院提出异议，（2018）沪民初 17 号《民事判决书》第一至第二项判决确定的鹿都房地产的债务，城乡建设应在建行浦东分行抵押权、质权实现之外未受清偿部分债务承担连带清偿责任。城乡建设虽是被执行人，但执行顺序在建行浦东分行行使抵押权、质押权之后，而且“未受清偿部分债务”的金额尚未确定，依法不应强制执行，目前上述事项仍在沟通中。

截至本募集说明书签署日，发行人无其他对合并报表范围之外公司提供的担保。

九、受限资产情况

截至 2019 年 9 月末，发行人受限资产总计 115,537.37 万元。具体如下：

表：发行人2019年9月末受限资产情况表

单位：万元

受限资产名称	抵质押权人	入账科目	账面价值	受限原因	到期日
货币资金	-	其他货币资金	1,904.84	保证金存款	-
金水苑五期项目	浦发银团	存货-前期工程费、基础设施费、配套设施费等	372.22	抵押借款	2020.8.3
金昊丽苑一期项目	交通银行	存货-前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费等	4,709.97	抵押借款	2019.12.22
15-19A-05A地块项目	农行奉贤	存货-出让地土地费用	17,407.16	抵押借款	2023.12.25
		存货-前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费等	19,733.44		
柘林镇02-01区域地块项目	中行银团	存货-前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费等	11,299.51	抵押借款	2024.1.21
12-21A-05A地块项目	建行奉贤	存货-划拨地土地补偿款	22,920.10	抵押借款	2022.12.26
		存货-前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费等	12,313.33		
14-17A-01A地块项目	上海银行银团	存货-划拨地土地补偿款	17,632.88	抵押借款	2023.12.21
		存货-前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费等	7,234.43		
南桥新城08单元05-09区域地块项目	建行奉贤支行银团	存货-开发间接费	9.49	抵押借款	2033.12.25
合计	-		115,537.37	-	-

截至 2019 年 9 月末，除以上抵押资产外，发行人无其他资产抵押、质押、留置和其他限制用途安排，无其他可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

十、未决诉讼或仲裁事项以及其他重要事项

发行人及其一级子公司存在的涉案金额在500.00万元以上的重大未决诉讼、

仲裁情况具体如下：

序号	当事人	已作出判决的法院	案由	标的（万元）	进展
1	上诉人：发行人之子公司上海奉贤建筑安装有限公司 被上诉人：上海富纯投资管理有限公司、上海聚联投资有限公司、上海申隆企业投资管理有限公司、上海华沪实业有限公司、姚建国	上海市第一中级人民法院	收回借款及违约金决定案	借款本金 27,379.34 万元 及利息 10,168.31 万元	截至财务报表报出日，（2017）沪 01 民初 904 号案仍处于中止诉讼的状态，富纯公司、聚联公司仍欠本公司之子公司建筑安装本金 20,430.00 万元及违约金 1,639.50 万元，申隆公司仍欠建安公司借款本金 6,950.00 万元及违约金 655.35 万元，合计为本金 27,380.00 万元，违约金 2,294.85 万元。 本公司账面以资金支出方记账，上述金额在报表体现为应收上海盛临置业有限公司（富纯公司的关联企业）9,079.34 万元，应收聚联公司 12,600.00 万元，应收申隆公司 6,950.00 万元，合计本金 27,379.34 万元，应收利息 10,168.31 万元，违约金未计提入账。 截至 2018 年 12 月 31 日，本公司对借款本金 27,379.34 万元以及利息 10,168.31 万元全额计提坏账准备。

根据2019年10月31日上海市高级人民法院下达的（2019）沪民终433号《民事裁定书》，上海富纯投资管理有限公司、上海聚联投资有限公司、上海申隆企业投资管理有限公司、上海华沪实业有限公司、姚建国撤回上诉，（2017）沪01民初904号民事判决书发生法律效力，被上诉人应向发行人支付上述欠款及违约金。该案涉及的其他应收款本金及利息已经全额计提坏账准备，最终执行结果不会对公司生产经营及财务状况构成重大不利影响，不构成本次债券发行的实质性障碍。

此外，发行人子公司上海奉贤城乡建设投资开发有限公司对其参股公司上海鹿都房地产开发有限公司（发行人子公司持股比例14.50%）向中国建设银行股份有限公司上海浦东分行借款承担连带清偿责任导致的金融借款合同纠纷案已由上海市高级人民法院，目前在执行阶段，该事项已在本节之“八、对外担保”部分详细披露。

除上述事项外，发行人及重要子公司不存在其他未决或者可预见的重大未决诉讼或仲裁事项。

第七节 募集资金用途

一、本次债券募集资金规模

根据《管理办法》等相关法律及其他规范性文件的规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会审议并经奉贤区国资委批准，公司向中国证监会申请向合格投资者公开发行不超过 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券。

本次债券发行人将在监管银行处开设专项资金账户，用于存放本次债券的募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

发行人承诺，本次债券募集资金不得转借他人，募集资金仅用于募集说明书中限定的用途。若确需改变募集资金用途，发行人将严格履行相应的决策程序，包括但不限于召开债券持有人会议等。

二、本次债券募集资金运用计划

（一）募集资金运用计划

本次债券的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债务，发行人拟偿还的公司债务范围具体情况如下表所示：

单位：亿元

序号	借款人	贷款人	金额	到期日
1	上海高屋置业有限公司	浦发银团	16.58	2020.08.09

发行人将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司债务结构，尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜，上述具体偿还债务将根据具体情况进行调整。

发行人承诺本次债券募集资金将严格按照募集说明书约定使用，不转借他人，不用于弥补亏损和非生产性支出，不直接或者间接将募集资金用于房地产业务、不用于购置土地，不用于金融产品投资。

（二）募集资金按运用计划使用的制度安排

公司将严格按照《募集说明书》的资金使用安排对募集资金进行使用，保证不将募集资金直接或间接转借他人使用。另外，公司在本次债券发行前将聘请资金监管银行，由资金监管银行和主承销商同时对募集资金是否按照运用计划执行进行监管，当公司不按照资金运用计划使用募集资金时，资金监管银行有权不予执行并通知主承销商。同时，粤开证券作为本次债券的受托管理人，将积极监督公司依照《募集说明书》中披露的资金运用计划使用募集资金。

三、本次债券募集资金运用对财务状况的影响

本次债券募集资金运用后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2019年9月末；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，募集资金为10.00亿元；
- 3、假设本次债券总额10.00亿元计入2019年9月末的资产负债表；
- 4、假设本次债券募集资金拟使用10.00亿元偿还有息债务；
- 5、假设本次债券发行在2019年9月末前完成，且前述募集资金已使用完毕。

基于上述假设，本次债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

表：合并报表模拟变动情况

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	本次债券发行后	模拟变动额
流动资产合计	1,058,781.99	1,058,781.99	-

其中：货币资金	215,337.77	215,337.77	-
存货	545,662.27	545,662.27	-
非流动资产合计	794,104.32	794,104.32	-
资产总计	1,852,886.32	1,852,886.32	-
流动负债合计	662,875.58	562,875.58	-100,000.00
非流动负债合计	401,603.28	501,603.28	100,000.00
其中：应付债券	-	100,000.00	100,000.00
负债合计	1,064,478.86	1,064,478.86	-
股东权益合计	788,407.45	788,407.45	-
资产负债率（%）	57.45%	57.45%	-
流动比率（倍）	1.60	1.88	0.28
速动比率（倍）	0.77	0.91	0.14
长期负债占比（%）	37.73%	47.12%	9.39%

注：长期负债占比=非流动负债合计/负债合计

（一）对短期偿债能力的影响

本次债券募集资金的运用，将使发行人短期偿债能力得到大幅提高。以 2019 年 9 月 30 日为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，合并口径下发行人流动比率将从 1.60 提升至 1.88，速动比率从 0.77 提升至 0.91，短期偿债能力得到增强。

（二）对负债结构的影响

以 2019 年 9 月 30 日为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，合并口径下流动负债占总负债的比例将从发行前的 62.27%下降至 52.88%；合并口径下非流动负债占总负债的比例由本次债券发行前的 37.73%增加至 47.12%。本次债券发行后，发行人资产负债率无变化，但公司债务结构将得到优化。

（三）对财务成本的影响

公司目前主要通过银行贷款融资，随着国家宏观经济调控、信贷政策的调整，未来公司持续通过上述融资手段融资存在一定困难，长期来看，现阶段较低的财务成本较难维系。

与银行贷款这种间接融资方式相比，公司债券作为一种资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势。同时，考虑到评级机构给予公司和本次债券的信用评级较高，参考目前二级市场上交易的预计近期发行的可比债券，预计本次债券发行时，将有利于节约公司的财务成本。

综上，本次债券发行有利于节约公司财务成本，提高公司整体盈利水平。

第八节 债券持有人会议

为保证本次债券持有人的合法权益，本公司根据《公司法》、《证券法》及《管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作无条件且不可撤销地同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体本次债券持有人具有同等的效力和约束力。

本节仅列示《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

一、债券持有人行使权力的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权力，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

第一章 总则

第一条 为规范上海奉贤发展（集团）2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（“本期债券”）债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）和《上海（深圳）

证券交易所公司债券上市规则(2018 年修订)》（以下简称“《上市规则》”）及相关法律法规及其他规范性文件的规定，并结合公司的实际情况，特制定本规则。

第二条 债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券，即视为同意并接受本债券持有人会议规则，受本规则之约束。

第三条 债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本期债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。

债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。债券持有人单独行使权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的正常经营活动进行干涉。

本规则所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和《上海奉贤发展（集团）有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）募集说明书》（以下简称“本期债券募集说明书”）的规定行使权利，维护自身利益。

第四条 本规则中使用的词语与《上海奉贤发展（集团）有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

第二章 债券持有人会议的权限范围

第五条 债券持有人会议的权限范围如下：

（1）变更本期债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率、取消募集说明书中的回购条款；

（2）变更本期债券受托管理人及其授权代表；

（3）发行人不能按期支付本期债券的本息时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本期债券本息；

（4）发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（5）变更本规则或债券受托管理协议的主要内容；

（6）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（7）根据法律及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

第三章 债券持有人会议的召集

第六条 存在下列情况的，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

（1）拟变更本期债券募集说明书的重要约定；

（2）拟修改本期债券的债券持有人会议规则；

（3）拟变更本期债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；

（4）发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本息，或发生债券受托管理协议项下的其他违约事件，需要决定或授权采取相应措施；

（5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（8）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（9）发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（10）募集说明书或债券受托管理协议约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（12）变更募集资金用途计划；

（13）根据法律以及本期债券的债券持有人会议规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

若发行人已经公开发行或拟申请公开发行的公司债券关于保护债券持有人利益的条款或安排优于本次债券的，发行人或债券持有人可以按照本规则召开债券持有人会议，表决通过修改相关协议、条款等事项，使得本次债券相关协议的条款或安排中关于保护本次债券持有人利益的标准不低于公司公开发行的其他债券。

第七条 发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据本规则发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独持有本期债券总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本期债券总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

第八条 当出现债券持有人会议权限范围内及本规则第六条所述的任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起 5 个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

如债券受托管理人未能按本条的规定履行其职责，单独或合并持有的本期债券总额 10%以上的债券持有人向受托管理人书面提议召开持有人会议之日起 5 个交易日内，受托管理人不同意召集的，可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个交易日内，债券受托管理人不同意召集的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日，但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的，或经代表本期债券总额三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外。

第九条 债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力或本规则另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少 5 个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前 5 个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果召开债券持有人会议的拟决会议项消除的，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

第十条 债券持有人会议通知应包括以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式：可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案：议案属于持有人会议权限范围、有明确的拟决会议项，并且符合法律、法规和本规则的相关规定；

（6）会议会议程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日：应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准，债权登记日收市时在有关登记托管机构的托管名册上登记的未获偿还的本期债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项：债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

第十一条 会议拟审议议案应当最晚于债券持有人会议召开日之前 10 个交易日公告，临时议案最晚于债权登记日前公告。议案或临时议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第十二条 召开债券持有人会议的地点原则上应在上海市内。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。

第四章 议案、委托及授权事项

第十三条 提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、有关交易所业务规则及债券持有人会议规则的有关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，并有明确并切实可行的议题和决议事项。

第十四条 受托管理人拟召集持有人会议的，发行人及其他重要关联方、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人、受托管理人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 15 个交易日，将内容完整的议案提交召集人，召集人应在会议召开日的至少 10 个交易日前发出债券持有人会议通知。

发行人及其他重要关联方、单独或合并持有本期债券总额 10%以上的债券持有人、受托管理人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 5 个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在债权登记日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

第十五条 债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以书面委托代理人代为出席并表决。受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或征集人除外）。应单独和/或合并持有本期债券总额 10%以上的债券持有人、或者债券受托管理

人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券总额。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

经会议主席同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

第十六条 债券持有人本人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人有效身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证明文件、被代理人持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

第十七条 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名、身份证号码；
- （2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- （3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）授权委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

第十八条 授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交召集人和受托管理人。

第五章 债券持有人会议的召开

第十九条 债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

第二十条 债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本期债券总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

第二十一条 会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券总额及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

第二十二条 债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

第二十三条 债券持有人会议须经单独或合并持有本期债券总额 50% 以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

第二十四条 会议主席有权经会议同意后决定休会、复会及改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

第二十五条 发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照受托管人或者召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构可应受托管人或者召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

第二十六条 债券持有人会议应当由律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

第六章 表决、决议及会议记录

第二十七条 向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券拥有一票表决权。债券持有人与债券持有人会议拟审会议项有关联关系时，即债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方时，应当回避表决。

第二十八条 债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

第二十九条 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主席应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。如出席人员情况导致无法满足前述参加清点的人员要求的，可由会议召集人另行指派。

第三十条 债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导

致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

第三十一条 会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

第三十二条 除《债券受托管理协议》或本规则另有规定外，债券持有人会议形成的决议须经超过持有本期未偿还债券总额二分之一且有表决权的债券持有人同意才能生效；但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），须经出席会议的代表未偿还的本期债券表决权三分之二以上的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。

第三十三条 除法律法规或有权机关另行规定外，债券持有人会议形成的决议自作出之日起生效。会议主席应向发行人所在地中国证监会派出机构及交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本债券的持有人）具有同等的效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

第三十四条 债券持有人会议召集人应在最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日将决议进行公告，发行人应予协助和配合。会议决议公告包括但不限于以下内容：

（1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；

（2）会议有效性；

（3）各项议案的议题和表决结果。

第三十五条 债券持有人会议应有书面会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）召开会议的日期、具体时间、地点；

（2）会议主席姓名、会议议程；

（3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券总额占所有本期债券总额的比例；

（4）各发言人对每个审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

第三十六条 债券持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本期债券到期之日起十年。

第七章 附则

第三十七条 债券受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人及其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

第三十八条 除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议做出答复或说明。

第三十九条 对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在发行人住所地人民法院通过诉讼解决。

第四十条 法律对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。

第四十一条 本规则项下公告的方式为：中国证监会或[上海证券交易所/深圳证券交易所]指定的媒体上进行公告。

第四十二条 债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担。因履行债券持有人会议决议或者因保护债券持有人全体利益而产生任何费用，应由全体债券持有人共同承担或者先行承担并在债券持有人会议决议中予以明确。

第四十三条 本规则所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，本公司聘请粤开证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。投资者认购、购买或者以其他合法方式取得本期债券，均视作同意《债券受托管理协议》的条款和条件，并由债券受托管理人按《债券受托管理协议》的规定履行其职责。

本节仅列示《债券受托管理协议》的主要内容，投资者作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

一、债券受托管理人

根据发行人与粤开证券股份有限公司签署的《债券受托管理协议》，粤开证券股份有限公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。

（一）债券受托管理人的基本情况

粤开证券股份有限公司注册资本为 312,617.45 万元，经批准的经营范围包括：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券自营；证券承销与保荐；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品。

截至 2019 年 6 月 30 日，粤开证券股份有限公司合并口径的总资产为 151.61 亿元，所有者权益为 48.73 亿元。2019 年 1 月至 6 月合并口径的营业收入为 4.68 亿元，净利润为 1.21 亿元。

（二）债券受托管理人与发行人是否有利害关系

债券受托管理人与发行人无利害关系。

（三）债券受托管理人的联系方式

名称：粤开证券股份有限公司

法定代表人：严亦斌

住所：广东省惠州市惠城区江北东江三路 55 号惠州广播电视新闻中心西面一层大堂和三、四层

办公地址：上海市浦东新区源深路 1088 号平安财富大厦 20 楼

联系人：夏立诚

电话：（021）51759919

传真：（021）51759953

邮政编码：200122

二、债券受托管理协议主要事项

（一）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任粤开证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受粤开证券的监督。

2、在本次债券存续期内，粤开证券应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定，行使权力和履行义务。

3、在本期债券存续期限内，粤开证券将代表债券持有人，依照债券受托管理协议的约定维护债券持有人的最大利益，不得与债券持有人存在实质性利益冲突，不得利用作为受托管理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益（为避免疑问，粤开证券在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在或者可能发生、存在的利益冲突除外）。债券持有人认购本期债券视为同意粤开证券作为本期债券的债券受托管理人，同意债券受托管理协议项下的相关约定及债券持有人会议规则。

（二）发行人的权利与义务

1、发行人应制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等）管理制度，由【总经理/财务负责人】负责债券还本付息事项。

2、发行人应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项（如适用）。在本期债券任何一笔应付款到期日前 3 个工作日的北京时间 17:00 之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日前 2 个工作日的北京时间 16:00 之前向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的指示。

3、发行人在债券持有人会议公告明确的债权登记日之后一个交易日，负责从有关登记托管机构取得该债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册，应按照债券受托管理人的要求向债券受托管理人提供（或促使有关登记托管机构向债券受托管理人提供）债券持有人名单，并承担相应费用。

4、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度，严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定。除金融类企业外，债券募集资金不得转借他人。

5、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，提前落实偿债资金，按期足额支付本期债券的利息和本金。发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人及债券持有人。

6、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以债券受托管理协议约定的通知方式及时通知债券受托管理人。

7、发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

8、发行人可能发生或已经发生不能按期偿还本期债券本息时，如果债券受托管理人要求发行人提供或追加担保，发行人应当按照债券受托管理人要求提供或追加担保。

9、发行人应对债券受托管理人履行债券受托管理协议项下的职责或授权予以充分、有效、及时地配合和支持，根据债券受托管理人要求提供其履行职责所必需的全部信息、文件、资料。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后，尽可能快地（不超过 15 个工作日）向债券受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告后，应尽快向债券受托管理人提供半年度报表正本；根据债券受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

10、发行人一旦发现发生债券受托管理协议所述的违约事件时，应立即书面通知债券受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，债券受托管理协议中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等违约事件签署的说明文件，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的措施。

11、本期债券存续期内，发行人应及时向受托管理人寄送书面通知，说明是否发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，是否存在关于发行人及其债券的重大市场传闻，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。若发生以上重大事项，发行人应当在 3 个工作日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果，重大事项包括但不限于：

（1）发行人名称、经营方针或经营范围发生重大变化；

（2）发行人及其主要子公司的生产经营外部条件等发生重大变化，包括但不限于法规政策变化、重大灾害、宏观经济环境变化等对生产经营造成重大不利影响的；

（3）发行人及其合并范围内子公司全部或主要资产被查封、扣押、冻结或被强制执行，单次或累计涉及的金额占发行人上年末净资产 10%以上的。或者虽

然金额不满足以上两项标准，但该项资产对发行人的生产经营有重要影响，或公司内部有权决策机构判断该项资产为主要资产的；

（4）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（5）发行人及其合并范围内子公司放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（6）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（7）发行人及其合并范围内子公司发生未能清偿到期债务的违约情况；

（8）发行人涉及或者可能涉及重大诉讼、仲裁事项，或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（9）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产、依法进入破产程序，或作出其他涉及债券发行人主体变更的决定；

（10）发行人信用评级或本期债券信用评级发生变化或发生可能导致该等变化的事件，包括但不限于发行人主体或发行的债券信用评级出现上升或下调，或列入信用观察名单，或评级展望发生变化；在本期债券存续期内，若评级机构对发行人其他公司信用类债券（含债务融资工具）出具的评级报告（包括首次评级和跟踪评级）中的主体评级，与本次债券的主体评级（如有）存在差异的；

（11）发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本期债券本息的。保证人、担保物或其他偿债保障措施发生重大变化；

（12）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（13）发行人及其合并范围内子公司受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分；

（14）发行人及其合并范围内子公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查。发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更。发行人董事、监事、

高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关立案调查或采取强制措施，或重大违法失信、发生重大变动；

（15）发行人董事长或者总经理、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事发生变动；

（16）拟变更募集资金用途，拟变更募集说明书的约定，或未能履行本期债券募集说明书的其他约定；

（17）未能或者预计不能按时偿付利息或到期兑付本息；

（18）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（19）拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组或资产重组或发行人提出债务重组方案的；

（20）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（21）发行人的控股股东或实际控制人发生变更；

（22）市场上出现关于发行人及其主要子公司的重大不利报道、负面市场传闻或其他需要澄清说明的传闻或事项；

（23）发行人为发行本次债券聘请的会计师事务所、债券受托管理人、资信评级机构等中介机构发生变更；

（24）发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故；

（25）发行人提出债务重组方案的；

（26）发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过百分之五的股东转让本次债券的；

（27）发生其他对投资者作出投资决策或债券持有人权益有重大影响的事项。

（28）发生法律、行政法规、规章规定或中国证监会、交易场所规定的其他事项。

就上述事件通知债券受托管理人的同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的风险事件，并按照证券交易场所的要求在指定媒体上予以公告。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

12、若发行人发生下述任何一种终止情形，应提前至少 5 个工作日向债券受托管理人发出书面通知。发行人的终止情形包括：

（1）发行人主动提出破产申请；

（2）发行人同意任命接管人、管理人或其他类似人员接管发行人全部或大部分财产；

（3）发行人书面承认其无法偿付到期债务；

（4）发行人通过其停业、解散、清算、注销或申请破产的决议。

若发行人发生下述任何一种终止情形，应在知道或应当知道该终止情形之日起 1 个工作日内向债券受托管理人发出书面通知。发行人终止情形包括：

（1）发行人丧失民事行为能力或被有权机关依法吊销营业执照；

（2）发行人被有权机关责令停业、关闭、撤销或解散；

（3）有权机关为重整或清算之目的掌管或控制发行人或其财产或业务；

（4）有权机关对发行人全部或大部分财产任命接管人、管理人或其他类似人员；

（5）发行人的债权人启动针对发行人的接管、破产、清算、和解、重整等行政或司法程序，且上述程序在启动后的 30 日内未被驳回、撤销、中止或禁止的；

（6）发行人被法院裁决破产。

13、发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任，并在债券上市期间及时披露信息披露事务负责人和联络人的信息变更情况。

14、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如本期债券被暂停上市，发行人经过整改后向证券交易所申请恢复上市的，必须事先经债券受托管理人书面同意。

15、经债券受托管理人要求，发行人应立即提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件，该证明文件应由至少两名发行人董事签名。

16、发行人应对债券受托管理人履行债券受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人在正常工作时间能够有效沟通。在债券持有人会议选聘新受托管理人的情况下，发行人应配合粤开证券及新受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新受托管理人履行债券受托管理协议项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

17、发行人应当履行债券持有人会议规则项下发行人应当履行的各项职责和义务，及时向债券受托管理人通报与本期债券相关的信息，为债券受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

18、发行人应当根据债券受托管理协议的规定 5.3 向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

19、发行人应按照沪深证券交易所制定的《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》以及中国证券业协会制定的《公司债券受托管理人处置公司债券违约风险指引》的有关规定，配合受托管理人进行信用风险监测、排查与分类管理。

20、发行人保证其已经公开发行或拟申请公开发行的公司债券关于保护债券持有人利益的条款或安排（包括为债券提供或追加担保等）不会优于本次债券，

若出现该等情形，则（1）发行人应当根据债券受托管理人的要求，采取相关措施，保证本次债券相关协议的条款或安排中关于保护本次债券持有人利益的标准不低于公司公开发行的其他债券；或（2）发行人、债券受托管理人或债券持有人可以按照本次债券持有人会议规则召开债券持有人会议，表决通过修改相关协议、条款等事项，使得本次债券相关协议的条款或安排中关于保护本次债券持有人利益的标准不低于公司公开发行的其他债券，且发行人应保证该等决议的有效实施。

21、发行人应当至少提前二十个工作日向债券受托管理人说明本次债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等（如涉及）的资金安排。如根据合理判断，发行人预计不能偿还债务本息或偿还债务本息存在重大不确定性时，应当按照债券受托管理人的要求追加担保，履行债券受托管理协议约定的其他偿债保障措施，并配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。追加担保的具体方式包括新担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，或者，债券受托管理人按照本期债券持有人会议决议的授权依法申请法定机关采取财产保全措施。

22、发行人应当履行债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人当根据法律、法规和规则的规定及债券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，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的经营状况、财务状况、资信状况、增信措施的有效性及偿债保障措施的执行情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就债券受托管理协议第 3.11 条第（1）项至第（12）项等情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

(2) 定期或不定期查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿，并对其进行审阅分析；

(3) 每半年调取发行人、保证人银行征信记录，定期或不定期通过网站或系统查询发行人、保证人诉讼仲裁、失信被执行人等信息；

(4) 对发行人、保证人进行现场检查；

(5) 每年至少约见发行人或者保证人进行一次谈话。

3、债券受托管理人应当妥善保管其执行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债券受托管理协议、债券持有人会议规则、本期债券的债券持有人会议的会议文件、资料(包括债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的授权委托书等)、受托管理工作底稿，保管期限不少于债券存续期满后 5 年。

4、受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。有关证券交易所要求受托管理人开展专项或全面风险排查的，受托管理人应当按照相关要求完成排查并将排查结果在规定时间内向有关证券交易所报告。

5、受托管理人应建立债券信用风险管理制度，对受托管理的债券持续动态开展监测、排查，进行风险分类管理。受托管理人应当根据初步划分的债券风险分类情况，组织对债券信用风险状况及程度进行排查。发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息，进行风险预警。

6、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，监督发行人按照募集说明书约定使用募集资金，每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

7、债券受托管理人应督促发行人按募集说明书的约定履行信息披露义务。受托管理人应当指定专人关注发行人的信息披露，收集、保存与本期债券偿付相

关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照债券受托管理协议的约定报告债券持有人。在获悉发行人存在可能影响债券持有人重大权益的事项时，应当尽快约谈发行人，要求发行人解释说明，提供相关证据、文件和资料。

8、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露债券受托管理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过上海证券交易所或深圳证券交易所网站，以及监管部门指定的其它信息披露媒体，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

9、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

10、出现受托管理人与发行人发生利益冲突、本期募集资金使用的情况与募集说明书之约定不一致及发行人内外部增信机制与偿债保障措施发生重大变化的情形，或出现《公司债券受托管理人执业行为准则》第 11 条规定且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人，要求发行人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

11、债券受托管理人应持续关注发行人的资信状况及偿债保障措施的实施情况，出现可能影响债券持有人重大权益的以下事项时，债券受托管理人应在知悉该等情形之日起 5 个工作日内按照勤勉尽责的要求以公告方式召集债券持有人会议，但会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 日：

- （1）拟变更本期债券募集说明书的重要约定；
- （2）拟修改本期债券的债券持有人会议规则（见债券受托管理协议附件）；
- （3）拟变更本期债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（4）发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本息，或发生债券受托管理协议项下的其他违约事件，需要决定或授权采取相应措施；

（5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（8）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（9）发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（10）募集说明书或债券受托管理协议约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（12）变更募集资金用途计划；

（13）根据法律以及本期债券的债券持有人会议规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

12、受托管理人作为债券持有人会议召集人时，应当履行包括但不限于以下职责：

（1）按照本期债券的债券持有人会议规则的规定发出债券持有人会议通知；

（2）负责债券持有人会议的准备事项，包括租用场地、向发行人取得债权登记日交易结束时的债券持有人名单、制作债券持有人会议的签名册等工作；

（3）主持债券持有人会议；

（4）负责债券持有人会议的记录；

（5）负责在债券持有人会议作出决议之日的次日将该决议公告通知债券持有人。

13、受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，及时与发行人债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，督促发行人和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

14、在本期债券持续期内，受托管理人应勤勉地协助处理债券持有人与发行人之间可能产生的谈判或者诉讼事务。

15、公司债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

16、预计发行人不能偿还债务时，要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施，相关费用由发行人承担；发行人不能偿还到期债务时，应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

17、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，做好回访记录，并至少每年向市场公告一次受托管理事务报告。

18、受托管理人应当根据法律、法规和规则、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

19、受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人到证券登记结算机构查询债券持有人名册及相关信息，有权查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

20、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得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。未经发行人书面事先书面同意，受托管理人泄露前述商业秘密等非公开信息导致发行人受到损失的，受托管理人需承担相应的赔偿责任。

21、受托管理人应妥善处理债券持有人会议授权的事项，履行债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责，以及募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

22、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。受托管理人在履行债券受托管理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务，除 5.3.2 条规定的情况外，相关费用由债券受托管理人承担。

23、发行人发生根据债券相关监管规定须临时公告的重大事项，受托管理人有权要求发行人聘请评级机构对本期债券重新评级并公告，费用由发行人承担。

24、受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理实务报告包括年度受托管理实务报告和临时受托管理实务报告。

2、债券受托管理人在受托期间对发行人的有关情况进行持续跟踪与了解，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告，债券受托管理人根据对发行人的持续跟踪所了解的情况向债券持有人出具并提供债券受托管理人定期报告。

3、债券受托管理人定期报告应主要包括如下内容：

- (1) 债券受托管理人履行职责情况；
- (2) 发行人的经营状况、财务状况；
- (3) 发行人募集资金使用的核查情况及专项账户运作情况；
- (4) 发行人偿债意愿和能力分析，增信措施的有效性分析；
- (5) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- (6) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- (7) 债券持有人会议召开的情况；
- (8) 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等；
- (9) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- (10) 发行人发生《公司债券受托管理人执业行为准则》第 11 条规定情形的，说明基本情况及处理结果；
- (11) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求不时进行修订、调整。

3、在本期债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、本期募集资金使用的情况与募集说明书之约定不一致及发行人内外部增信机制与偿债保障措施发生重大变化的情形，或出现债券受托管理协议第 3.11 条等规定且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求不时进行修订、调整。

4、债券受托管理人报告置备于债券受托管理人处，并登载于上海证券交易所网站或深圳证券交易所网站，以及监管部门指定的其它信息披露媒体上，债券持有人有权随时查阅。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、可能存在的利益冲突情形：

（1）受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪），并可能产生利益冲突，因此受托管理人在债券受托管理协议项下的职责与其它业务协议下的职责可能会产生利益冲突。

（2）受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候(i)向任何其他客户提供服务；(ii)从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易；或(iii)为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人（“第三方”）的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润，即使存在或可能产生利益冲突，前提是为第三方提供服务、执行交易或为第三方行事的受托管理人及其雇员不能够使用发行人的保密信息来为第三方提供服务，执行交易或为第三方行事。

2、受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：(i)受托管理人承担债券受托管理协议职责的雇员不受冲突利益的影响；(ii)受托管理人承担债券受托管理协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与债券受托管理协议无关的任何其他人；(iii)相关保密信息不被受托管理人用于债券受托管理协议之外的其他目的；(iv)防止与债券受托管理协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

3、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

（六）受托管理人的变更

1、存在下列情形之一的，发行人或债券持有人可以按照本期债券的债券持有人会议规则召开债券持有人会议，变更或解聘债券受托管理人：

- (1) 受托管理人未能持续履行债券受托管理协议约定的受托管理人职责；
- (2) 单独或合计持有本期债券总额百分之三十以上的债券持有人提议变更受托管理人；
- (3) 受托管理人已停业、解散、破产或依法被撤销；
- (4) 受托管理人提出书面辞职；
- (5) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

出现上述第（1）和第（2）条情形且受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议的，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；出现本条第（3）项情形的，发行人应当召集债券持有人会议，聘请新的受托管理人；出现本条第（4）项情形的，受托管理人应当在债券持有人会议召开前推荐新的受托管理人。

在新的债券受托管理人被正式、有效地聘任后，债券受托管理人的解聘方可生效。

2、债券受托管理人可在任何时间辞去聘任，但应至少提前 30 日书面通知发行人。受托管理人应当在债券持有人会议召开前推荐新的符合发行人要求的，中国境内声誉良好、有效存续并具有担任债券受托管理人资格的新的受托管理人；发行人应在接到受托管理人提交的辞任通知之日起 90 日内聘任新的受托管理人。在新的债券受托管理人被正式、有效地聘任后，原债券受托管理人的辞任方可生效。

3、发行人应在第 1 项所述债券持有人会议作出变更或解聘受托管理人决议之日起 90 日内，或者自接到受托管理人根据第 2 项提交的辞任通知之日起 90 日内，委任新的债券受托管理人并提交债券持有人会议表决，新的受托管理人的聘任应经债券持有人会议决议通过。

4、发行人应自收到债券持有人会议决议之日起 5 个工作日内与新的受托管理人签署新的《债券受托管理协议》。自聘请新的受托管理人的提案经债券持有人会议决议通过之日起，新的债券受托管理人被正式、有效地聘任，原债券受托

管理人的聘任终止，债券受托管理协议终止。自新的受托管理人被聘任且签署新的《债券受托管理协议》之日起 5 个工作日内，发行人应配合受托管理人向证券交易所及证券业协会报告受托管理人变更事宜，发行人应同时以公告形式通知全体债券持有人。

5、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自符合生效条件之日，新任受托管理人继承原受托管理人在法律、法规和规则及债券受托管理协议项下的权利和义务，债券受托管理协议终止，但并不免除粤开证券在债券受托管理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

6、原受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7、如果债券受托管理人被更换或解聘、或辞任、或聘任自动终止，其应在新的债券受托管理人被正式聘任之日起 5 个工作日内向新的债券受托管理人移交其根据债券受托管理协议保存的与本期债券有关的全部文档资料。

（七）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在债券受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（2）发行人签署和履行债券受托管理协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在债券受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（3）受托管理人签署和履行债券受托管理协议已经得到内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署债券受托管理协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致债券受托管理协议的目标无法实现，则债券受托管理协议提前终止。

（九）违约责任及救济

1、以下事件构成债券受托管理协议项下的违约事件：

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

（2）在本期债券付息期、本期债券到期、加速清偿（若适用）或回购（若适用）时，发行人未能偿付本期债券的到期利息；

（3）发行人不履行或违反债券受托管理协议约定，在其资产、财产或股份上设定担保权利以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其所有或实质性的资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（4）发行人不履行或违反债券受托管理协议项下的任何承诺（上述(1)到(3)项违约情形除外）将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债券受托管理人书面通知，或经持有本期债券总额 10%以上的本期债券的债券持有人书面通知，该违约情况自收到通知之日起持续 30 个工作日仍未消除；

（5）发行人发生债券受托管理协议所述任一终止情形；

（6）发行人或合并范围内子公司的债务（公司债/债务融资工具/企业债/境外债券/金融机构贷款/其他融资）出现违约（本金、利息逾期/债务已被宣告加速到期/其他附加加速到期宣告权认定的违约形式）；

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

（8）任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在债券受托管理协议或本期债券项下义务的履行变得不合法；

（9）发行人发生实质影响其履行本期债券还本付息义务的其他情形。

2、债券受托管理人预计违约事件可能发生时，有权采取以下措施：

（1）要求发行人追加担保，同时履行债券受托管理协议约定的其他偿债保障措施（追加担保的具体方式包括新担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，或者，债券受托管理人按照本期债券持有人会议的决议的授权依法申请法定机关采取财产保全措施）；

（2）预计发行人不能偿还债务时，依法申请法定机关采取财产保全措施，财产保全措施包括但不限于通过人民法院等法定机关查封、扣押、冻结发行人占有的动产、登记在发行人名下的不动产、特定动产及其他财产权和对于第三人占有的动产或者登记在第三人名下的不动产、特定动产及其他财产权，第三人书面确认该等财产属于发行人的占有的财产、不动产及其他财产权等（债券受托管理人申请采取财产保全措施时，发行人同意免除债券受托管理人提供担保，若相关机关要求必须提供担保的，可以届时相关机关认可的方式由发行人自行提供；发行人拒不提供或不能及时提供的，由债券持有人提供，债券持有人提供后可以向发行人追偿相关费用）；

（3）及时报告全体债券持有人，按照债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议；

（4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关证券交易所。

债券受托管理人行使前述权利，因要求发行人追加担保、履行各项偿债保障措施、或对发行人申请财产保全等所发生的合理费用，包括但不限于律师费、诉讼费、仲裁费、保全费、评估拍卖费、公证费、担保费等，由发行人承担。发行人拒不承担前述费用或不能按债券受托管理协议约定及时支付前述费用的，由债券持有人承担；债券持有人在承担前述费用后可以向发行人追偿。

3、违约事件发生时，债券受托管理人有权采取以下措施：

（1）发行人不能按照募集说明书按时、足额支付本期债券本息时，受托管理人应当在该行为发生之日的下一个交易日以公告方式告知全体债券持有人；

（2）发行人未履行偿还本期债券本息的义务，受托管理人有权与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

（3）依法申请法定机关采取财产保全措施；根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁；

（4）在发行人进入整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

4、如果发生债券受托管理协议项下的违约事件，债券持有人会议可以作出决议，授权受托管理人以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付。在此种情形下，本期债券的债券持有人可持有关登记托管机构出具的托管凭证（以下简称“托管凭证”）自行向本期债券的发行人索偿；也可通过债券持有人会议向受托管理人授权，由受托管理人持受托管理协议原件、授权书和托管凭证代表债券持有人向发行人索偿。

5、发行人未能履行本付息义务或债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，债券受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”）按照债券受托管理协议第 3.21 条规定由发行人支付，发行人拒不支付或不能及时支付的，债券受托管理人将召开债券持有人会议确定由债券持有人支付，债券持有人支付后可以向发行人追偿。

6、如果发生债券受托管理协议第 4.1 款项下的违约事件，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额

支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。对于延迟支付的本金或利息，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮百分之三十（30%）。

7、如果发生债券受托管理协议项下的违约事件，债券受托管理人可根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息。

（十）法律适用和争议解决

债券受托管理协议受中国法律（不包括冲突法规则，不含港澳台地区）管辖并按其解释。如果争议无法通过协商解决，债券受托管理协议双方同意，经任何一方要求，争议将交由中国国际经济贸易仲裁委员会按其规则和程序，在上海进行仲裁。债券受托管理协议双方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁的裁决为终局的，债券受托管理协议双方均有约束力。

当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，双方有权继续行使债券受托管理协议项下的其他权利，并应履行债券受托管理协议项下的其他义务。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签名：_____

黄 联 锋

上海奉贤发展（集团）有限公司

2020 年 1 月 8 日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

一、发行人董事声明

本公司全体董事承诺：本次债券发行申请文件、本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司全体董事签名：

王鹰

朱忠

陈锦华

陈锦华

陈锦华

陈锦华

王鹰

上海奉贤发展（集团）有限公司



2020年1月8日

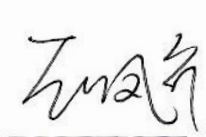
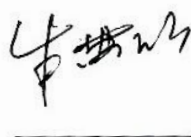
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

二、发行人监事声明

本公司全体监事承诺：本次债券发行申请文件、本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司全体监事签名：



上海奉贤发展（集团）有限公司



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

三、发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺：本次债券发行申请材料、本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司全体非董事高级管理人员签名：

姜永涛

江华

丁卫华

周坤

上海奉贤发展（集团）有限公司

2020年1月8日

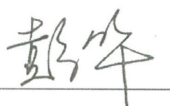


主承销商声明

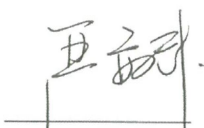
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

项目负责人签字：


彭 华

法定代表人签字：


严 亦 斌



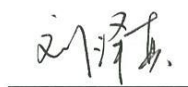
主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：


时光


刘泽真

法定代表人或授权代表（签字）：


朱健



国泰君安证券股份有限公司

2020 年 1 月 8 日

国泰君安证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰君安证券股份有限公司副董事长、总裁

王 松

受权人：国泰君安证券股份有限公司副总裁

朱 健

根据工作需要，授权人对受权人在业务管理方面的工作授权如下：

一、授权原则

1. 在责、权、利对等的基础上实施授权，受权人在授权人的领导下开展工作，接受授权人的指导和监督。
2. 受权人对授权人负责，在授权范围内全面组织管理相关业务工作，切实保证实现公司下达的各项目标，并履行所分管工作的合规管理职责。
3. 受权人应从公司整体经营角度出发，积极推进各业务与职能之间的合作与资源共享。
4. 受权人所管业务的年度/月度计划预算是授权人对受权人进行授权、监督和考核的基准，受权人在计划预算范围内进行日常的业务经营管理活动。
5. 授权人给予受权人充分授权，简化审批程序，提高运营效率。经过授权人批准，受权人对所属下级进行分级授权。

二、授权项目及授权权限

根据《公司章程》、《董事会授权规则》、《授权管理办法》及《法定代表人授权委托书》等规定，授权人基于公司经营管理团队的职责分工，授权朱健副总裁行使以下权力：

- （一）受权人全面负责公司投行业务委员会工作。

(二) 受权人按照公司批准的岗位职责范围履行业务管理职责和权限。

(三) 受权人承担授权范围内的，对大投行业务和职能的合规管理与风险控制职责。

(四) 受权人拥有下列审批权限：

1、主持制定大投行业务线整体战略、年度计划与预算，提交总裁办公会议决策审批；

2、在总裁办公会议审批通过的战略框架、且不违背相关专业委员会的决策意见下，拥有日常业务运作计划制定的决策权，审批投行业务委员会各项业务；

3、审签以公司名义报发的经国家有权部门核准或审批的境内企业（含B股）IPO、境内上市公司再融资、境内企业改制、并购重组等财务顾问咨询业务，企业债、公司债、金融债、次级债、证券公司债、国债、地方政府债、政策性金融债、非金融企业债务融资工具、资产支持证券及其它固定收益证券的发行与承销业务，以及全国股转系统及区域性股权市场企业挂牌、股票发行、财务顾问、相关债券及其它固定收益证券的发行与承销业务，全国股转系统挂牌企业的做市业务。上述业务涉及到的合同、文件包括：

- 审签IPO项目（含B股）、再融资项目（包括增发新股与配股、可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、可交换公司债券、公司债券发行等）主承销协议、保荐协议、联席主承销协议、联合保荐协议、承销团协议、合作协议、项目补充协议、其他协议等，以及与项目有关的各类报送审批机关、监管机构、自律组织的申报文件；
- 审签全国股转系统及区域性股权市场挂牌项目、股票发行项目财务顾问协议、三方监管协议、推荐挂牌并持续督导协议、项目补充协议、其他协议等，以及与项目有关的各类报送审批机关、监管机构、自律组织的申报文件；
- 企业债、公司债、金融债、次级债、证券公司债、国债、非金融企业债务融资工具、资产证券化产品、全国股转系统以及区域性股权市场相关债券等债权融资项目的主承销协议、承销团协议、联席主承销协议、合作协议、分销协议、项目补充协议、其他协议等，以及与项目有关的各类报送审批机关、监管机构、自律组织的申报文件；



- 审签股权融资咨询、兼并收购、资产重组、股权激励、改制辅导、上市辅导等项目的财务顾问协议、合作协议、辅导协议、费用支付协议、项目补充协议、其他协议等，以及与项目有关的各类报送审批机关、监管机构、自律组织的申报文件；
- 审签股票、债券承销、财务顾问、全国股转系统及区域性股权市场挂牌项目中战略合作（框架）协议、保密协议、聘请中介机构（会计师事务所、律师事务所等）协议、其他协议等；
- 审签公司决策同意开展的其他业务涉及的财务顾问及承销等协议；
- 审签股票、债券上市推荐协议及相关报送文件；
- 签署股权分置改革保荐项目所需签署的合同（协议）和文件；
- 审签保荐项目、财务顾问项目、全国股转系统及区域性股权市场挂牌项目持续督导期间各类报送和披露文件，以及债券项目受托管理期间各类报送和披露文件；
- 审签全国股转系统挂牌企业做市业务相关的协议和各类报送审批机关、监管机构、自律组织的申报文件。
- 其他公司授权签署的相关文件。

三、备注

1. 授权人须在授权范围内开展工作，授权人及公司审计、纪检监察及法律合规部门将定期或不定期对授权书各项条款的执行情况进行检查，对授权人的失职或渎职行为，公司将按有关规定对授权人予以处罚。
2. 本授权书由授权人负责解释。
3. 授权人本着诚信、审慎的原则签署本授权委托书；授权人亦应本着诚信、审慎原则行使上述授权，并承担相应的经济和法律责任。
4. 本授权委托书经双方签署生效，有效期至国泰君安新任董事长正式任职后终止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。



(此页为签署页)



授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

副董事长、总裁：

2019 年 9 月 24 日



受托人：国泰君安证券股份有限公司（章）

副总裁：

2019 年 9 月 24 日

债券受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

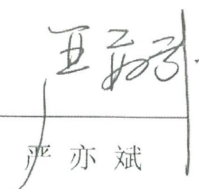
受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



彭 华

法定代表人签字：



严 亦 斌



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人签名：梅国材

经办律师签名：

张一



张一



上海众华律师事务所

2020 年 1 月 8 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要所引用的有关上海奉贤发展（集团）有限公司经审计的2016-2018年度财务报表的内容与本所出具的审计报告（中兴华审字（2019）第020785号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人签名：_____

经办注册会计师签名：_____

中国注册会计师
徐黎明
32000340003

中国注册会计师
孙明
110001670169

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2020年 1 月 8 日

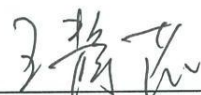
资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《上海奉贤发展（集团）有限公司2020年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）募集说明书》，确认募集说明书与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：



[郭燕]



[王静茹]

评级机构负责人：



[丁豪樑]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2020年1月8日



企业法人授权委托书

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司，
法定代表人：朱荣恩

受委托人：丁豪樑，身份证号：310103195001141658

现授权我公司员工丁豪樑其在公司职务为常务副总裁，
作为我的合法代理人，代表本人全权处理上海新世纪资信评
估投资服务有限公司出具的《资信评级机构声明》文件签署
事宜。

委托期限：自签字之日起至 2020 年 6 月 30 日。

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩（盖章或签字）



2019 年



第十一节 备查文件

投资者可以查阅与本次债券发行有关的所有正式法律文件，具体如下：

- （一）发行人2016年-2018年的审计报告及2019年1-9月未经审计的财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）发行人律师出具的法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会核准本次发行的文件；
- （八）其他文件。

投资者可在发行期间每周一至周五上午9:00—11:00，下午3:00—5:00，于下列地点查阅上述文件。

（一）发行人：上海奉贤发展（集团）有限公司

住所：上海市奉贤区南桥镇南桥路563号12幢

办公地址：上海市奉贤区南桥镇563号

联系人：赵伯连

电话：（021）67188640

传真：（021）67185800

（二）牵头主承销商/债券受托管理人：粤开证券股份有限公司

住所：广东省惠州市惠城区江北东江三路55号惠州广播电视新闻中心西面一

层大堂和三、四层

办公地址：上海市浦东新区源深路1088号平安财富大厦20楼

联系人：彭华、夏立诚、赵哲锋

电话：（021）51759919

传真：（021）51759953

（二）联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

办公地址：上海市静安区新闻路669号博华大厦33楼

项目组成员：时光、刘泽真

电话：（021）38676666

传真：（021）50873521

(此页无正文, 为《上海奉贤发展(集团)有限公司2020年公开发行公司债券(第一期)募集说明书》之签字盖章页)

法定代表人: _____

黄联锋

上海奉贤发展(集团)有限公司

2020年1月8日

