



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）

募集说明书摘要

牵头主承销商/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

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

目 录

声 明.....	2
目 录.....	3
第一节 发行概况.....	5
一、发行人基本情况.....	5
二、本次债券发行的基本情况及发行条款.....	5
三、本次债券发行及上市安排.....	错误！未定义书签。
四、本次债券发行的有关机构.....	6
五、认购人承诺.....	13
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	13
第二节 发行人及本期债券的评级情况.....	14
一、本次债券的信用评级情况.....	14
二、公司债券信用评级报告主要事项.....	14
第三节 发行人基本情况.....	16
一、发行人概况.....	16
二、设立及历史沿革情况.....	16
三、控股股东及实际控制人情况.....	20
四、对其他企业的重要权益投资情况.....	21
五、现任董事、监事和高级管理人员的情况.....	23
六、发行人主营业务情况.....	23
七、发行人未来发展战略.....	24
八、发行人治理结构和组织结构情况.....	27
九、发行人信息披露及投资者关系管理的相关制度安排.....	28
第四节 发行人资信情况.....	30
一、发行人获得主要贷款银行的授信情况.....	30
二、最近三年一期与主要客户发生业务往来情况.....	30
三、最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况.....	30
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.....	31
第五节 财务会计信息.....	32

第六节 募集资金用途	34
一、本次债券募集资金规模.....	34
二、本次债券募集资金运用计划.....	34
第七节 备查文件	36

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，发行人召开并董事会会议，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 发行人及本期债券的评级情况

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+，本期债券的信用等级为 AA+，该等级反映了发行人和本期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。

第三节 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、上海奉贤建设工程管理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。

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 年度模拟报表，同时聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对模拟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/末模拟报表与原 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 (模拟数据)	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

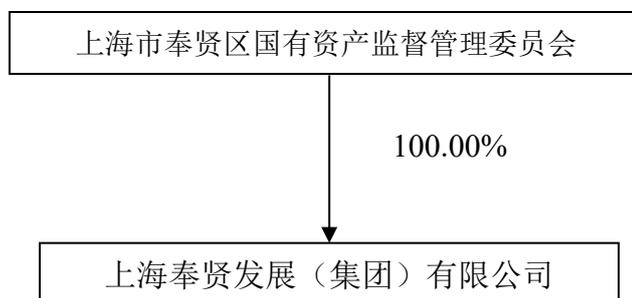
三、控股股东及实际控制人情况

（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。

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
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

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
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
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

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
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

（二）主要参股公司

表：截至2019年9月末发行人主要参股公司基本情况

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

五、现任董事、监事和高级管理人员的情况

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
	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

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

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
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%

七、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。

八、发行人治理结构和组织结构情况

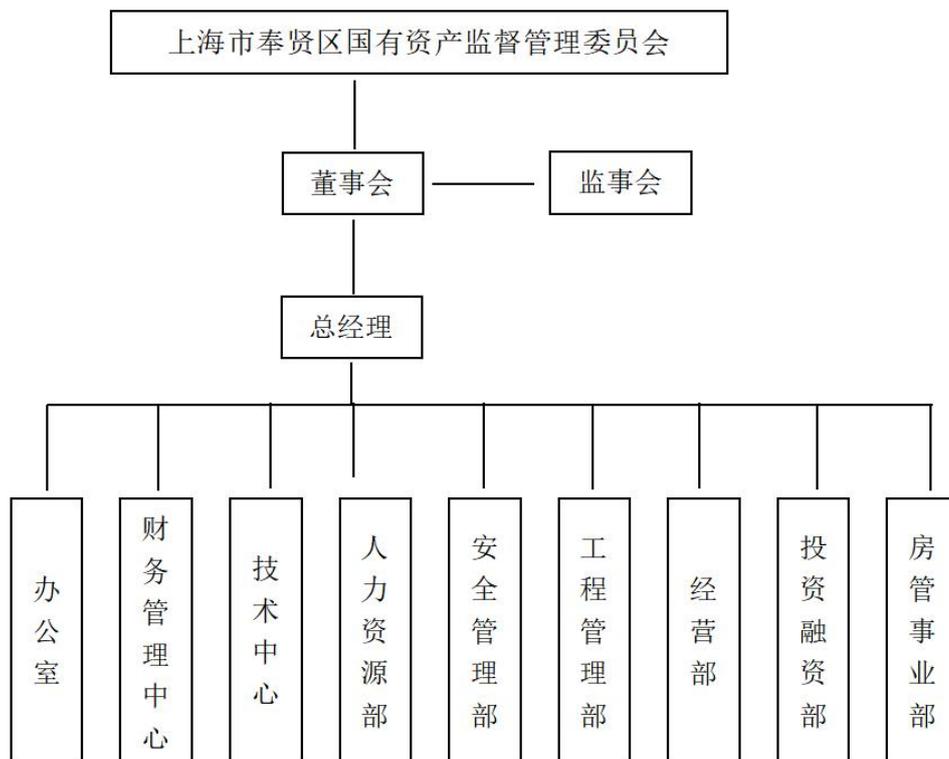
（一）发行人治理结构

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。

（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



九、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

第四节 发行人资信情况

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%。

第五节 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）。

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，发行人合并口径主要财务数据和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%

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
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
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

第六节 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。

第七节 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：上海市浦东新区东园路18号中国金融信息中心10楼

项目组成员：时光、刘泽真

电话：（021）38676666

传真：（021）50873521