



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 棚）

2023 年面向专业投资者公开发行
公司债券（第一期）募集说明书摘要

注册金额	人民币 15 亿元
本期发行金额	不超过人民币 11 亿元（含 11 亿元）
增信情况	无
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	无
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人：



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

联席主承销商：



（住所：陕西省西安市新城区东新街 319 号 8 棚 10000 室）

签署日期：2022 年 12 月 26 日

声明

募集说明书摘要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，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、截至 2022 年 9 月末，发行人未经审计的合并报表范围内资产总计为 3,049,463.30 万元，负债合计为 1,904,961.31 万元，股东权益合计为 1,144,501.98 万元，合并报表资产负债率为 62.47%。2019-2021 年，发行人净利润分别为 18,634.22 万元、18,695.06 万元和 17,030.14 万元。2019-2021 年，发行人合并报表中归属于母公司净利润分别为 18,460.69 万元、18,647.62 万元和 17,126.89 万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 18,078.40 万元，预计不少于本期债券一年利息的 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。

2、发行人 2022 年 1-9 月净利润为-20,971.16 万元，主要系发行人主营业务收入主要来自工程建设业务板块，大部份道路改建及新建项目和部分保障房项目一般在年末按照工程进度确认收入和成本，因此发行人前三季度主营业务收入确认较少且处于亏损状态，符合行业现状及发行人实际经营状况，也与发行人历年三季度盈利情况一致。此外，2022 年上半年上海市受新冠疫情影响较大，部分工程项目施工进度延缓，对发行人收入也有一定影响。预计 2022 年全年发行人营业收入与净利润将存在小幅下滑情况。未来随着疫情形势好转以及发行人前期投入的代建保障房、共有产权经济适用房与商品房项目开始结转收入，发行人营业收入与净利润将明显回升，不存在业绩持续下滑情况。

3、发行人 2019-2021 年度及 2022 年三季度经营活动现金流量净额分别为 3,231.63 万元、-20,268.35 万元、-15,081.10 万元和-366,817.96 万元，下降趋势较为明显。受疫情影响，2020 年发行人公司营业收入同比下降、主业回款规模下降，同时往来款净流出，导致公司经营活动产生的现金流呈净流出状态，从而引起应收账款周转率、利息保障倍数等偿债能力指标有所下降。2021 年度，上述情况有所好转。2022 年 1-9 月，受上海地区疫情影响，发行人主业回款规模

较小，同时往来款净流出，导致公司经营活动现金流净额大额为负。若未来营业收入和回款情况无法改善，仍可能对发行人经营与财务状况产生较大影响。

4、目前发行人主要融资方式为银行贷款和债券融资，截至 2022 年 9 月末，发行人短期借款、一年内到期非流动负债、长期借款和应付债券余额分别为 166,181.70 万元、286,742.26 万元、586,666.47 万元和 338,610.69 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。

5、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，目前诉讼已结束，仍在协商阶段。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。

6、发行人子公司“上海奉贤城乡建设投资开发有限公司”作为上海鹿都房地产开发有限公司股东之一，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。该案于 2018 年 12 月 18 日进行一审判决（已生效），判决要求被告城乡建设应对鹿都房地产的债务（包含逾期贷款本金及利息合计 3.63 亿元）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。目前由于清偿程序仍在进行，上海奉贤城乡建设投资开发有限公司的 5 家子公司（上海贝能房地产开发有限公司、上海丰祥装卸码头有限公司、上海高屋置业有限公司、上海协城建设开发有限公司、上海星乐物业管理有限公司）股权处于冻结状态，具体冻结数额已在第五节、三（七）“对外担保”中详细披露。其

中鹿都抵押房产预计处置价值可以覆盖代偿金额，且发行人代偿顺序较靠后，因此履行代偿责任可能性极小，但仍存在一定的代偿风险。

7、发行人全资子公司上海奉贤建设发展（集团）有限公司于 2020 年收到上海市住房和城乡建设管理委员会出具的第 2420200005 号、第 2420200015 号行政处罚决定书。其中，第 2420200005 号行政处罚决定书对发行人 2017 年 11 月 17 日在大团镇 17-01 地块征收安置房项目存在投标人相互串通投标的行为，作出罚款 297.33 万元、取消参加依法必须进行招标的项目的投标资格一年的行政处罚；第 2420200015 号行政处罚决定书对发行人 2017 年 11 月 16 日在金山区金山新城 JSC1-0402 单元 1-08B-01 地块存在投标人相互串通投标的行为，作出罚款 484.08 万元的行政处罚。

具体内容已在第五节、三（十）“行政处罚情况”中详细披露。截至报告期末，上述被暂停的投标资格已恢复，发行人及下属子公司相关业务资质均为正常状态，可以满足各项工程施工类项目正常开展需要。

二、与本期债券相关的重大事项

1、本期债券仅面向专业投资者公开发行，认购本期债券的投资者需符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业投资者。《管理办法》所称专业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》。本期债券暂不满足质押式回购条件。

2、本期债券为无担保债券。尽管在本期债券发行时，本公司已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，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，进而影响本期债券持有人的利益。

3、本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上海证券交易所上市流通。由于上市审批或注册的具体事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人目前无法保证本期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，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

4、如非特别说明，本募集说明书摘要中近三年及一期的财务数据摘自发行人 2019 年-2021 年经审计的审计报告和 2022 年三季度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。

5、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+，本期债券暂未进行债项信用评级；上述级别反映了受评主体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。

6、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年度、2020 年度和 2021 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地反映了发行人的相关情况。

7、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，发行人聘任了国泰君安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、购买或其他方式合法取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利和义务的规定。

8、债券持有人会议根据《上海奉贤发展（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者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期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《上海奉贤发展（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》并受之约束。

9、由于跨年分期发行，本期债券的名称变更为“上海奉贤发展（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”，本期债券名称变更不改变原签订的与本期公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关

法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于《上海奉贤发展（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之承销协议》、《上海奉贤发展（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《上海奉贤发展（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》。

目录

声明	2
重大事项提示	3
一、与发行人相关的重大事项	3
二、与本期债券相关的重大事项	5
目录	8
释义	9
一、常用名词释义	9
第一节 发行条款	11
一、本期债券的基本发行条款	11
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	12
第二节 募集资金运用	14
一、本期债券的募集资金规模	14
二、本期债券募集资金使用计划	14
三、募集资金的现金管理	15
四、债券存续期间变更资金用途的程序	15
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	15
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	15
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	17
八、前次公司债券募集资金使用情况	18
第三节 发行人基本情况	19
一、发行人基本情况	19
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	19
三、发行人的股权结构	21
四、发行人的主要权益投资情况	22
五、发行人的治理结构等情况	31
六、发行人的董监高情况	39
七、发行人主营业务情况	44
八、发行人行业地位及竞争情况	60
九、其他与发行人主体相关的重要情况	90
第四节 发行人主要财务情况	91
一、发行人财务报告总体情况	91
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	93
第五节 企业信用状况	104
一、发行人及本期债券的信用评级情况	104
二、发行人其他信用情况	104
第六节 备查文件	107
一、募集说明书及摘要的备查文件	107
二、查询地址或网站	107

释义

在本募集说明书摘要中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

一、常用名词释义

发行人、本公司、公司、奉发集团、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 15.00 亿元（含 15.00 亿元）的公司债券
本期债券	指	上海奉贤发展（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
募集说明书	指	本公司根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《上海奉贤发展（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《上海奉贤发展（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
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期债券的主体
主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司和西部证券股份有限公司
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商、西部证券	指	西部证券股份有限公司
发行人律师、大成	指	北京大成律师事务所
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

奉信物业（原“奉房置业”）	指	上海奉信物业管理有限公司（原“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
东方美谷论坛酒店、JW 万豪酒店	指	上海东方美谷 JW 万豪酒店
《债券受托管理协议》	指	上海奉贤发展（集团）有限公司与国泰君安证券股份有限公司签署的《上海奉贤发展（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券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	2019、2020 年、2021 年及 2022 年 1-9 月
（最）近三年	指	2019、2020 年及 2021 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

第一节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

- 1、发行人全称：**上海奉贤发展（集团）有限公司。
- 2、债券全称：**上海奉贤发展（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。
- 3、注册文件：**发行人于 2022 年 3 月 9 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海奉贤发展（集团）有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2022]471 号），注册规模为不超过 15 亿元。
- 4、发行金额：**本期债券发行金额为不超过人民币 11 亿元（含 11 亿元）。
- 5、债券期限：**本期债券期限为 3 年。
- 6、票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。
- 7、债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。
- 8、发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。
- 9、发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。
- 10、承销方式：**本期债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。
- 11、起息日期：**本期债券的起息日为 2023 年 1 月 6 日。
- 12、付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。
- 13、利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。
- 14、付息日期：**本期债券的付息日为 2024 年至 2026 年间每年的 1 月 6 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，顺延期间不另计息)
- 15、兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。
- 16、兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。

17、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

18、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2026 年 1 月 6 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，顺延期间不另计利息）

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

20、增信措施：本期债券无担保。

21、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

22、联席主承销商：西部证券股份有限公司。

23、信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券暂未进行债项信用评级。具体信用评级情况详见“第五节 企业信用状况”。

24、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还息债务。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

25、质押式回购安排：本期债券暂不满足质押式回购条件。

26、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。

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1、发行公告日：2023 年 1 月 3 日。

2、发行首日：2023 年 1 月 5 日。

3、发行期限：2023 年 1 月 5 日至 2023 年 1 月 6 日。

（二）登记结算安排

本公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过和股东批复同意，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2022]471号），本次债券注册总额不超过15亿元，采取分期发行。

本期债券发行金额为不超过11亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。发行人承诺本期债券募集资金不新增地方政府隐性债务，本次募集资金偿还的有息债务不涉及地方政府隐性债务。截至2022年9月末，发行人银行借款余额为1,034,059.87万元，占有息负债余额的比例为70.28%；银行借款与公司债券外其他信用类债券余额之和为1,234,059.87万元，占有息负债余额的比例为83.87%。发行人拟偿还的公司债务范围具体情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	债权人	到期/回售行权时间	借款余额	可使用募集资金金额
1	建林置业	中国银行、农业银行	2023.1.29	70,000.00	110,000.00
2	奉贤发展	北京银行	2023.1.13	14,000.00	
3	奉贤发展	20奉发01债券持有人	2023.1.15	100,000.00 ¹	
4	奉贤发展	平安国际融资租赁	2023.1.19	10,950.00	
5	奉贤发展	农业银行	2023.2.23	10,000.00	
6	奉贤发展	中信银行	2023.3.18	10,000.00	
合计	-	-		214,950.00	110,000.00

注：针对上表中部分到期时间较晚的款项，发行人可协调银行提前还款。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息

¹根据发行人于2022年12月27日发布的《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）2022年债券回售实施结果公告》，20奉发01回售金额为10亿元。

偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还其他有息负债的具体金额和具体对象。上述调整事项不属于《管理办法》规定的及发行人与受托管理人签署的《债券持有人会议规则》约定的应当召开债券持有人会议的情形。投资者认购或持有本期债券视作同意上述约定的募集资金用途。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、债券存续期间变更资金用途的程序

发行人在债券存续期间提出变更募集资金用途的建议，由债券持有人会议做出决议。若同意改变募集资金用途，发行人将根据相关规定和约定履行程序，并及时进行信息披露。相关内容详见第十二节“债券持有人会议规则”和第十三节“受托管理人”。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人已为本期债券在银行设立募集资金专项账户，专项用于本期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、稽核等方面顺畅运作，确保本期债券募集资金的使用符合募集说明书披露的资金投向。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期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 2022 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 11.00 亿元；
- 3、假设本期债券总额 11.00 亿元计入 2022 年 9 月末的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金拟使用 11.00 亿元偿还有息债务；
- 5、假设本期债券发行在 2022 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，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人的资产负债结构的影响如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	本期债券发行后	模拟变动额
流动资产合计	1,587,226.17	1,587,226.17	
其中：货币资金	216,509.46	216,509.46	
存货	943,394.35	943,394.35	
非流动资产合计	1,462,237.13	1,462,237.13	
资产总计	3,049,463.30	3,049,463.30	
流动负债合计	901,756.95	791,756.95	-110,000.00
非流动负债合计	1,003,204.37	1,113,204.37	110,000.00
其中：长期借款	586,666.47	586,666.47	
应付债券	338,610.69	448,610.69	110,000.00
负债合计	1,904,961.31	1,904,961.31	
股东权益合计	1,144,501.98	1,144,501.98	
资产负债率（%）	62.47	62.47	
流动比率（倍）	1.76	2.00	0.24
速动比率（倍）	0.71	0.81	0.10
流动负债占比（%）	47.34	41.56	-5.77
长期负债占比（%）	52.66	58.44	5.77

注：短期负债占比=流动负债合计/负债合计

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

本期债券募集资金的运用，将不影响发行人短期偿债能力。以 2022 年 9 月 30 日为基准，本期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、速动比率均有所增加，其中流动比率增加为 2.00，速动比率增加为 0.81，短期偿债能力有所提升。

（二）对负债结构的影响

以 2022 年 9 月 30 日为基准，本期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有所下降、非流动负债占总负债的比例有所上升。本期债券发行后，发行人资产负债率无变化。

（三）对财务成本的影响

目前公司正处于业务扩张期，资金需求较大，融资手段主要以银行贷款为主，而金融政策、信贷政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，从而增加公司资金的使用成本，因此公司通过增加直接融资规模，有利于锁定相对较低的财务成本。

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，预计本期债券发行时，将有利于节约公司的财务成本。

综上，本期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。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

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，承诺公开发行公司债券募集的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住宅房地产业务、不用于购置土地，不用于金融产品投资；所偿还的银行借款不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，且地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。发行人及本次债券符合地方政府性债务管理相关规定承诺，募集资金不用于二级市场股票投资，不直接或间接用于购买土地。发行人承诺本期公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，若本期债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本期债券偿还的部分不能转售。

八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人前次发行的公司债为“22 奉发 01”，发行规模为 4 亿元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务，债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，均依照公司内部控制程序的相关规定执行。目前该公司债券仍处于存续期内且未提前偿还。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	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
实缴资本	200,000.00万元
设立日期	2015年05月14日
统一社会信用代码	91310000342426247W
住所	上海市奉贤区南桥镇南桥路563号12幢
邮政编码	201400
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】
电话及传真号码	021-67188640（电话），021-67185800（传真）
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	诸爱辉，董事、财务负责人，021-67185784

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

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%

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革中的重要事件如下：

1、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（现上海景奉劳务派遣有限公司）、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。

2、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（现上海奉信物业管理有限公司）、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（现奉信物业）、公租房公司100%股权。针对以上事项，章程于2018年6月8日做修正。

3、2021年股东变更

根据《关于划转上海奉贤发展（集团）有限公司、上海造纸公司、上海保容玻璃有限公司部分国有资产有关事项的通知》（沪奉财[2020]73号），国资委将本公司10.00%股权划转至上海市财政局，截至目前尚未办理工商变更，尚未修订公司章程，上海市财政局暂未参与公司实际经营管理。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人股权结构如下：

表：发行人目前股本结构

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	上海市奉贤区国有资产监督管理委员会	180,000.00	180,000.00	90.00
2	上海市财政局	20,000.00	20,000.00	10.00

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
	合计	200,000.00	200,000.00	100.00

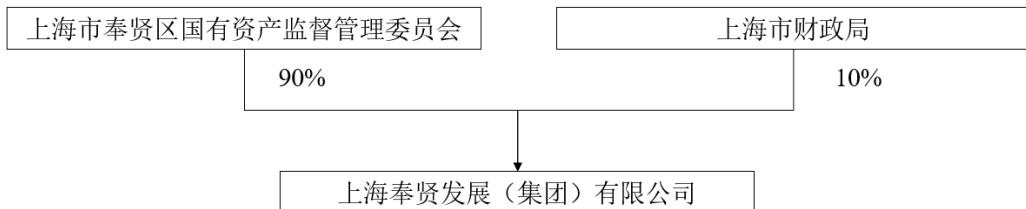
（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）发行人股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



图：发行人股权结构图

截至报告期末，上海市奉贤区国有资产监督管理委员会持有发行人 90.00% 的股份，是发行人的控股股东及实际控制人；上海市财政局持有发行人 10.00% 的股份。

（二）控股股东及实际控制人基本情况

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 90.00% 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，推动国有经济布局和结构的战略性调整。
- 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、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至最近一年末，发行人主要子公司（一级子公司）13家，情况如下：

表：发行人主要子公司具体情况

单位：%

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

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
上海景奉劳务派遣有限公司（原上海景奉绿化工程有限公司）	全资子公司	一级	100.00	100.00
上海建彧企业发展有限公司	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
上海奉港置业有限公司	控股子公司	一级	51.00	51.00
上海佳裕建设发展有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
上海城申置业有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
上海奉贤冷江雨巷建设发展有限公司	控股子公司	一级	80.00	80.00

截至 2021 年末，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，法定代表人为朱文忠，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 2021 年末总资产为 896,671.57 万元，总负债 738,778.28 万元，所有者权益为 157,893.29 万元；2021 年度营业收入 460,163.54 万元，净利润 9,284.86 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：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工；住房租赁；房地产经纪；物业管理；停车场服务；机械设备租赁；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；

建筑陶瓷制品销售；家用电器销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

上海奉贤城乡建设投资开发有限公司 2021 年末总资产为 1,618,448.00 万元，总负债 1,539,606.16 万元，所有者权益为 78,841.84 万元，2021 年度营业收入 269,306.25 万元，净利润 6,217.76 万元，营业收入及净利润较 2020 年度均有所增加，主要系当年保障房项目结转收入较高所致。

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 2021 年末总资产为 1,179,866.86 万元，总负债 246,366.11 万元，所有者权益为 933,500.76 万元，2021 年度营业收入 72,920.99 万元，净利润 3,131.69 万元。奉贤置业 2021 年度较 2020 年度营业收入有所增加，主要系 14-17A-01A 地块经济适用房项目确认收入所致。

4、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 2021 年末总资产为 110,996.10 万元，总负债 96,349.13 万元，所有者权益为 14,646.98 万元，2021 年度未确认营业收入，净利润-480.54 万元。2021 年末南桥源公司资产负债规模有所减少，主要系支付南桥源城市更新专项工程款项所致。

5、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 2021 年末总资产为 3,744.36 万元，总负债 1,645.20 万元，所有者权益为 2,099.16 万元，2021 年度营业收入 450.95 万元，净利润-342.54 万元。

6、上海建彧企业发展有限公司

上海建彧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：房屋建筑工程施工，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】

上海建彧企业发展有限公司 2021 年末总资产为 3,668.24 万元，总负债 590.87 万元，所有者权益为 3,077.37 万元，2021 年度营业收入 2,345.08 万元，净利润 75.49 万元。

7、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 2021 年末总资产为 4,161.77 万元，总负债 126.30 万元，所有者权益为 4,035.47 万元，2021 年度营业收入 3,008.89 万元，净利润 162.66 万元。

8、上海景奉劳务派遣有限公司（原上海景奉绿化工程有限公司）

上海景奉劳务派遣有限公司为发行人的一级子公司，成立于 2009 年 11 月，法定代表人为万代红，注册资本为 200.00 万人民币，公司经营范围为：许可项目：劳务派遣；各类工程建设活动；工程造价咨询业务；施工专业作业。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；工程管理服务；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；城市绿化管理；礼品花卉销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

上海景奉劳务派遣有限公司 2021 年末总资产为 542.05 万元，总负债 60.92 万元，所有者权益为 481.13 万元，2021 年度营业收入 234.66 万元，净利润-1.91 万元。

9、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，法定代表人为王海瑛，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 2021 年末总资产为 1,987.55 万元，总负债-25.32 万元，所有者权益为 2,012.87 万元，2021 年度未确认营业收入，净利润 4.39 万元。

10、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 35,600 万人民币，公司经营范围为：物业管理；房地产咨询；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；住房租赁；非居住房地产租赁物业管理，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 2021 年末总资产为 90,436.67 万元，总负债 54,812.60 万元，所有者权益为 35,624.06 万元，2021 年度未确认营业收入，净利润-60.84 万元。2021 年末资产负债规模较 2020 年末有所增加，主要系项目规模增加所致。

11、上海佳裕建设发展有限公司

上海佳裕建设发展有限公司为发行人的一级子公司，成立于 2005 年 12 月 16 日，法定代表人为朱强，注册资本为 10,300 万，公司经营范围为：房屋建筑工程施工，市政公用建设工程施工，机电设备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，地基与基础建设工程专业施工，土石方建设工程专业施工，钢结构建设工程专业施工，防腐保温建设工程专业施工，木制建设工程作业，砌筑建设工程作业，抹灰建设工程作业，石制建设工程作业，油漆建设工程作业，钢筋建设工程作业，混凝土建设工程作业，脚手架建设工程作业，模板建设工程作业，焊接建设工程作业，水暖电安装建设工程作业，钣金建设工程作业，架线建设工程作业，建筑材料、金属材料、五金交电、日用百货、通讯器材（除卫星电视广播地面接收设施）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】

上海佳裕建设发展有限公司 2021 年末总资产为 29,845.20 万元，总负债 27,950.46 万元，所有者权益为 1,894.75 万元，2021 年度营业收入 24,219.65 万

元，净利润 56.44 万元。近一年财务数据变动较大，主要是由于项目建设投资导致资产负债规模相应增加。

12、上海城申置业有限公司

上海城申置业有限公司为发行人的一级子公司，成立于 2003 年 6 月 5 日，法定代表人为金惠东，注册资本为 2,000 万，公司经营范围为：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；施工专业作业。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；工程管理服务；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

上海城申置业有限公司 2021 年末总资产为 93,505.18 万元，总负债 84,944.46 万元，所有者权益为 8,560.72 万元，2021 年度营业收入 964.43 万元，净利润 474.28 万元。近一年财务数据变动较大，主要是由于项目建设投资导致资产负债规模相应增加。

13、上海奉贤冷江雨巷建设发展有限公司

上海奉贤冷江雨巷建设发展有限公司为发行人的一级子公司，成立于 2020 年 1 月 17 日，法定代表人为周卫中，注册资本为 10,000 万元，公司经营范围为：建筑建设工程施工，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，园林绿化工程施工，绿化养护，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，建筑机电安装建设工程专业施工，酒店管理，餐饮企业管理，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），电子商务（不得从事金融业务），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，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。】

上海奉贤冷江雨巷建设发展有限公司 2021 年末总资产为 8,192.27 万元，总负债 0.00 万元，所有者权益为 8,192.27 万元，2021 年度未确认营业收入，净利润-8.57 万元。

（二）主要联营公司情况

截至最近一年末，发行人重要的联营公司 4 家，情况如下：

表：发行人重要参股公司具体情况

单位：%

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海杭发经济发展有限公司	上海	上海	房地产	49.00	-	权益法
未来空间（上海）实业发展有限公司	上海	上海	商业服务	20.00	-	权益法
上海如福企业管理有限公司	上海	上海	商业服务	-	30.00	权益法
农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	上海	上海	房地产	-	45.00	权益法

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人主要联营公司情况如下：

1、上海如福企业管理有限公司

上海如福企业管理有限公司成立于 2019 年 11 月，法定代表人为许华琳，注册资本为 30,000 万人民币，公司经营范围为：企业管理咨询，商务咨询，餐饮企业管理，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查，社会调研，民意调查，民意测验），房地产开发与经营，企业形象策划，会务服务，展览展示服务。

【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】

上海如福企业管理有限公司 2021 年末未经审计总资产为 30,154.33 万元，总负债为 141.54 万元，所有者权益为 30,012.79 万元，2021 年度营业收入 0.00 万元，净利润 12.79 万元。

2、上海杭发经济发展有限公司

上海杭发经济发展有限公司成立于 2020 年 11 月 16 日，法定代表人为陶建妹，注册资本为 25,000 万人民币，公司经营范围为：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；各类工程建设活动（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

上海杭发经济发展有限公司 2021 年末未经审计总资产为 2,503.62 万元，总负债为 1.31 万元，所有者权益为 2,502.31 万元，2021 年度未确认营业收入，主要由于本年度无房地产销售所致，净利润 2.31 万元，主要来自投资收益。

3、未来空间（上海）实业发展有限公司

未来空间（上海）实业发展有限公司成立于 2020 年 7 月 30 日，法定代表人为姜忠，注册资本为 50,000 万元，公司经营范围为：知识产权服务；大数据服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；商务代理代办服务；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；财务咨询；信息技术咨询服务；市政设施管理；供应链管理服务；国内货物运输代理；停车场服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；组织文化艺术交流活动；餐饮管理；广告设计、代理；工程管理服务；信息系统集成服务；企业形象策划；市场营销策划；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：职业中介活动；道路货物运输（不含危险货物）；货物进出口；技术进出口；各类工程建设活动（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

未来空间（上海）实业发展有限公司 2021 年末未经审计总资产为 11,019.52 万元，总负债为 214.53 万元，所有者权益为 10,804.99 万元，2021 年度未确认营业收入，净利润-410.81 万元。2021 年末较 2020 年末资产规模增加较多，主要系货币资金增加所致；2021 年度亏损同比扩大主要系当年管理费用较多所致。

4、农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司

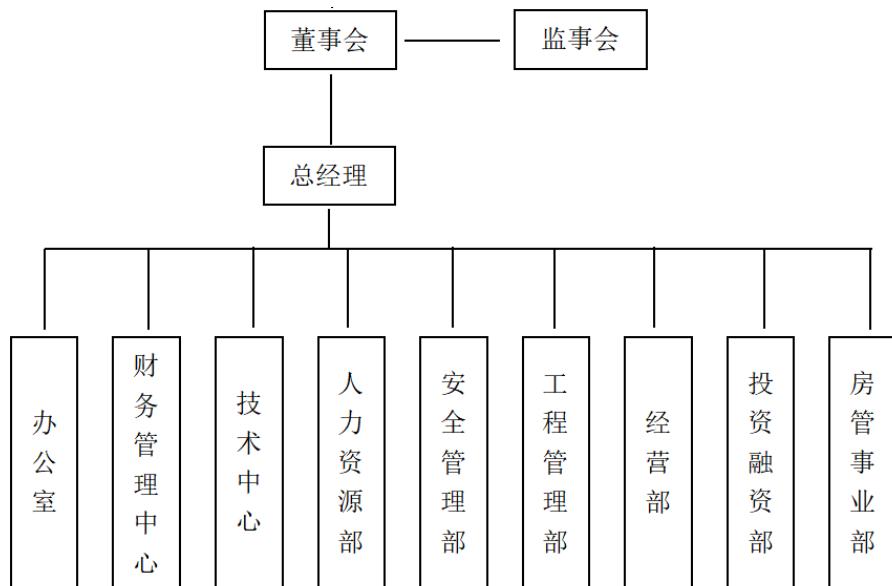
农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司成立于 2018 年 12 月 21 日，法定代表人为张佳骏，注册资本为 10,000 万元，公司经营范围为：房地产开发经营，房地产咨询，建筑装修装饰建设工程专业施工，市政公用建设工程施工，通讯设备、建材批发、零售，物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。】

农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司 2021 年末经审计总资产为 75,197.34 万元，总负债为 62,578.54 万元，所有者权益为 12,618.80 万元，2021 年度营业收入 156,784.07 万元，净利润 6,909.92 万元。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：



发行人的治理结构情况如下：

1、董事会

根据公司章程，公司设董事会，由 7 名董事组成，其中包括职工代表 2 名。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、国有资产保值增值、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，总经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，但是董事会上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。

发行人各部门主要职能如下：

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、信息化管理等工作。

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、投融资资金规模、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。

（二）内部管理制度

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、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，所有对外投资项目须经过董事会、国资委批准后方可执行。

3、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《民法典》、《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。

4、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，发行人相关内部审计由区国资委统一执行。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至报告期末，发行人董监高情况如下：

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	张文权	男	1967年12月	2021年9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
	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

上述董事、监事和高级管理人员的主要履历如下：

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，党政管理专业。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主任副经理。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员，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。现任上海市工业综合开发区有限公司监

事会主席、上海奉贤发展（集团）有限公司董事、上海奉贤新城建设发展有限公司董事、上海红土创业投资有限公司董事、上海奉贤南桥新城小额贷款股份有限公司董事、总经理。

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管理，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

张文权，男，1967年12月生，中共党员。大学学历。曾任上海市奉贤区司法局党委书记、局长，现任上海市奉贤区司法局一级调研员，兼任上海奉贤发展（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，奉贤区审计局办公司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、上海强健房地产开发有限公司总经理、上海华正市政建筑工程有限公司监事。

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，上海古越市政建筑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副书记、工会主席、总会计师，上海弘路建设发展有限公司党支部副书记（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

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副书记、主任，上海奉贤园林绿化工程有限公司党支部副书记、经理，上海古越市政建筑工程有限公司党支部副书记、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，党政管理专业。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部第一工程处参谋，奉贤区建交委副主任科员、规划建设科科长。现任上海奉贤发展（集团）有限公司副总经理。

（二）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份情况

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

（三）董事、监事及其他高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书摘要签署日，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	是否存在公务员兼职领薪的情况
黄联锋	上海市奉贤区建筑业联合会	会长	否
王鹰击	上海市工业综合开发区有限公司	监事会主席	否
	上海奉贤新城建设发展有限公司	董事	否
	上海奉贤南桥新城小额贷款股份有限公司	董事、总经理	否
张文权	上海市奉贤区司法局	一级调研员	否
朱雷明	上海奉贤发展（集团）有限公司	企业服务部部长	否
	上海化学工业区奉贤分区发展有限公司	监事	否
	上海强健房地产开发有限公司	总经理	否
	上海华正市政建筑工程有限公司	监事	否
张煜	上海奉贤交通能源（集团）有限公司	外部董事	否
	奉贤区建筑业联合会	常务副理事长	否

（四）董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的说明

发行人的董事、监事及高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌重大违纪违法的情形。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

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、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业务、房地产业务、市政服务业务、土地整理业务、商品销售业务、租赁业务和景区经营业务等。发行人开展的工程建设业务、土地整理业务均符合《预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资及新增地方政府隐性债务的情形。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、营业成本、毛利润和毛利率情况

1、营业收入情况

报告期各期，发行人主营业务收入情况如下：

表：发行人最近三年及一期主营业务收入情况

单位：万元、%

业务板块	2022年1-9月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设业务	69,095.81	65.42	378,020.55	63.42	315,638.24	73.86	488,260.53	91.19
房地产业务	5,465.14	5.17	131,766.19	22.11	49,199.02	11.51	4,174.18	0.78
市政服务业务	21,254.75	20.12	66,393.99	11.14	49,738.08	11.64	33,911.49	6.33

业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理业务	-	-	876.07	0.15	2,979.16	0.70	1,173.21	0.22
商品销售业务	2,143.90	2.03	8,886.24	1.49	4,688.17	1.10	2,616.07	0.49
租赁业务	7,271.63	6.88	9,522.11	1.60	4,837.03	1.13	4,766.19	0.89
景区经营业务	390.76	0.37	568.79	0.10	290.22	0.07	539.25	0.10
合计	105,621.99	100.00	596,033.93	100.00	427,369.93	100.00	535,440.92	100.00

2、营业成本情况

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业成本情况

单位：万元、%

业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设业务	58,789.11	65.88	354,034.27	64.81	291,974.50	74.47	455,078.22	92.50
房地产业务	4,261.57	4.78	116,143.57	21.26	44,440.99	11.34	1,502.86	0.31
市政服务业务	22,015.39	24.67	59,974.86	10.98	44,590.34	11.37	29,230.03	5.94
土地整理业务	-	-	635.40	0.12	2,723.24	0.69	929.2	0.19
商品销售业务	1,829.80	2.05	6,480.85	1.19	3,445.92	0.88	2,063.52	0.42
租赁业务	1,754.54	1.97	8,138.65	1.49	4,224.60	1.08	2,552.16	0.52
景区经营业务	591.55	0.66	885.62	0.16	653.58	0.17	616.8	0.13
合计	89,241.97	100.00	546,293.23	100.00	392,053.16	100.00	491,972.79	100.00

3、毛利润情况

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业毛利润情况

单位：万元、%

业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设业务	10,306.70	62.92	23,986.28	48.22	23,663.74	67.00	33,182.31	76.34
房地产业务	1,203.57	7.35	15,622.62	31.41	4,758.04	13.47	2,671.32	6.15
市政服务业务	-760.64	-4.64	6,419.13	12.91	5,147.74	14.58	4,681.46	10.77
土地整理业务	-	-	240.67	0.48	255.92	0.72	244.01	0.56
商品销售业务	314.10	1.92	2,405.39	4.84	1,242.25	3.52	552.55	1.27

业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁业务	5,517.09	33.68	1,383.46	2.78	612.44	1.73	2,214.03	5.09
景区经营业务	-200.79	-1.23	-316.83	-0.64	-363.36	-1.03	-77.55	-0.18
合计	16,380.02	100.00	49,740.70	100.00	35,316.76	100.00	43,468.13	100.00

4、毛利率情况

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业毛利率情况

单位： %

业务板块	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
工程建设业务	14.92	6.35	7.50	6.80
房地产业务	22.02	11.86	9.67	64.00
市政服务业务	-3.58	9.67	10.35	13.80
土地整理业务	-	27.47	8.59	20.80
商品销售业务	14.65	27.07	26.50	21.12
租赁业务	75.87	14.53	12.66	46.45
景区经营业务	-51.38	-55.70	-125.20	-14.38
毛利率	15.51	8.35	8.26	8.12

（三）主要业务板块

1、工程建设业务

发行人从事的工程建设业务主要包括：（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。2019 年-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人在该业务板块分别实现收入 488,260.53 万元、315,638.24 万元、378,020.55 万元和 69,095.81 万元，毛利率分别为 6.80%、7.50%、6.35% 和 14.92%。

近三年及一期内，发行人确认收入的工程建设业务具体分类情况如下：

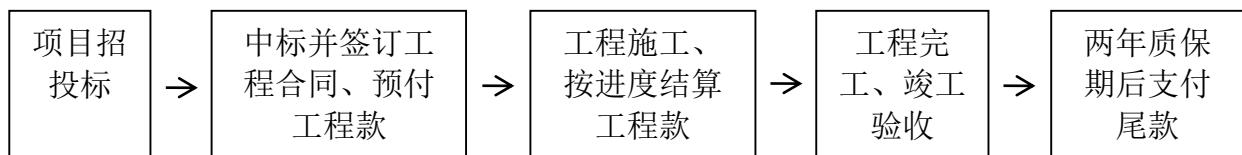
表：发行人工程建设业务具体分类情况

单位： 万元

分类	2022年1-9月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
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	57,976.94	83.91%	178,851.83	47.31%	171,407.56	54.31%	205,400.47	42.07%
其中：道路类施工	19,692.22	28.50%	85,654.40	22.65%	67,078.90	21.25%	113,455.35	23.24%
管网工程	3,150.59	4.56%	6,904.16	1.83%	7,439.43	2.36%	7,138.51	1.46%
建筑类施工	34,983.12	50.63%	83,260.51	22.03%	73,566.66	23.31%	58,152.91	11.91%
绿化工程	151.01	0.22%	3,032.76	0.80%	23,322.57	7.39%	26,653.69	5.46%
保障房项目	11,118.87	16.09%	199,168.72	52.69%	144,230.68	45.69%	282,860.07	57.93%
总计	69,095.81	100.00%	378,020.55	100.00%	315,638.24	100.00%	488,260.53	100.00%

（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。

近三年及一期内，发行人确认收入的道路、桥梁、管网等基础设施建设以及园林绿化、房屋修缮工程数量较多，其中各年度主要项目情况如下：

**表：2021 年度道路、桥梁、管网等基础设施建设以及园林绿化、房屋修缮工程
主要项目情况**

单位：万元

项目名称	委托方	收入确认金额	当年回款金额
再生能源综合利用中心建设工程（除综合楼）	上海维皓再生能源有限公司	9,252.16	11,516.67
贵州遵义务川自治县青少年研学旅行基地	务川自治县青少年研学旅行基地开发有限公司	6,196.19	6,733.50
奉贤区殡仪馆迁建	上海市奉贤区民政局	6,144.01	4,889.42
大叶公路奉贤段（新奉公路-浦东区界）改建工程	上海奉贤交通能源（集团）有限公司	6,122.96	3,239.64
大叶公路奉贤段（沪杭公路改线-环城东路）改建工程	上海奉贤交通能源（集团）有限公司	5,922.93	6,947.73
南桥书院运动场及地下停车库	上海市奉贤区教育局	4,629.00	7,046.38
奉贤新城 10 单元金光路小学	上海市奉贤区教育局	4,287.51	4,710.11
奉贤区迎立路（平庄西路-新林公路）道路新建工程	上海市奉贤区公路管理所	4,204.64	1,858.05
奉贤经发商业广场	上海市奉贤区供销合作总社	3,682.81	4,226.19
瓦洪公路（平庄公路-随塘河路）	上海市奉贤区建设和交通委员会	3,641.29	2,589.54
其他基础设施代建项目	-	124,768.32	-
基础设施代建项目合计		178,851.83	

截至 2021 年末，发行人主要在建与拟建基础设施建设项目如下：

表：截至 2021 年末发行人主要已建在建工程建设项目情况

单位：万元

项目名称	委托方	协议签订时间	项目状态	累计已投资	累计确认收入	累计已回款	结算与回款安排
2019年南桥镇、青村镇及金汇镇供水管网改造工程	上海自来水奉贤有限公司	2019/8/5	在建	4,328.76	4,417.10	5,879.83	按工程进度结算
金海公路（海马路-G228）改建工程	上海奉贤交通能源（集团）有限公司	2020/1/5	在建	4,609.99	4,704.07	2,217.73	按工程进度结算
西渡街道社区卫生服务中心	上海奉贤交通能源（集团）有限公司	2018/2/26	在建	7,246.95	7,357.31	8,480.77	按工程进度结算
民乐路（浦星公路-奉炮公路）	上海奉贤交通能源（集团）有限公司	2017/3/15	在建	12,909.52	13,172.98	13,120.79	按工程进度结算
大叶公路奉贤段（新奉公路-浦东区界）改建工程	上海奉贤交通能源（集团）有限公司	2017/3/13	在建	27,027.02	27,578.59	27,087.90	按工程进度结算
再生能源综合利用中心建设工程（除综合楼）	上海维皓再生能源有限公司	2020/1/6	在建	18,113.90	18,389.74	19,915.45	按工程进度结算
大叶公路奉贤段（沪杭公路改线-环城东路）改建工程	上海奉贤交通能源（集团）有限公司	2018/2/1	在建	9,644.19	9,841.01	11,928.14	按工程进度结算
锦港佳苑（配套工程）	上海四团城镇建设投资有限公司	2015/8/28	在建	33,139.57	33,712.66	28,505.94	按工程进度结算
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	2016/11/9	在建	24,427.07	24,925.58	27,045.84	按工程进度结算
G228公路新建工程（FXI-3）3标	上海公路投资建设发展有限公司	2018/7/9	已完工	10,132.99	10,339.79	9,540.03	按工程进度结算
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	2016/11/9	在建	35,382.51	36,104.60	40,177.68	按工程进度结算
贵州遵义务川自治县青少年研学旅行基地	务川自治县青少年研学旅行基地开发有限公司	2018/5/21	已完工	15,377.04	15,611.20	14,513.50	按工程进度结算
金庄公路（金海公路-现状金钱公路）道路新建工程	上海奉贤交通能源（集团）有限公司	2017/1/30	在建	20,317.62	20,732.26	22,438.59	按工程进度结算
奉浦大道新建工程2标（浦星公路-林海公路）	上海市奉贤区建设和管理委员会	2017/4/12	在建	19,779.43	20,183.09	20,732.85	按工程进度结算
G228公路（鳗鲤泾-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	2016/12/21	在建	12,217.14	12,466.47	13,396.49	按工程进度结算
生活垃圾处理场	上海东石塘再生能源有限公司	2014/4/1	在建	26,447.28	22,773.82	27,605.64	按工程进度结算
浦卫公路（闵浦三桥-南亭公路）改建工程	上海奉贤交通能源（集团）有限公司	2016/8/3	在建	11,216.97	11,445.89	13,619.61	按工程进度结算
奉贤区迎立路（平庄西路-新林公路）道路新建工程	上海市奉贤区公路管理所	2020/8/28	在建	4,488.92	4,580.53	4,672.39	按工程进度结算

注：项目确认收入金额为不含税金额，回款金额包含税款。

表：截至 2021 年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	发包方	建设期间	总投资
1	金海街道金水苑片区旧住房修缮工程施工承包合同	奉贤区人民政府金海街道办事处	2022.11.1-2023.6.29	1.45
2	奉贤区上海奉贤西部污水处理有限公司四期建设工程	上海市奉贤区排水管理所	2022.12.16-2024.5.18	6.90
3	奉贤区杭州湾生态休闲林地绿化提升工程	上海杭州湾经济技术开发有限公司	2022.10.12-2023.03.11	0.42
合计				8.77

（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主要包括区属动迁安置房、市属动迁安置房，均通过公开招投标形式取得，业主单位包括上海市奉贤区柘林镇财政所、上海奉贤新城建设发展有限公司等。

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以下两种：

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，发行人在年末与委托方确认工程进度与当年结算金额。

此外，发行人建设的共有产权经济适用房属于非委托建设模式，详见本节第 2 项“房地产业务”。

报告期内，发行人确认收入的主要保障房项目如下：

表：2021 年度保障房建设具体项目情况

单位：万元

项目名称	委托方	收入确认金额	当年回款金额
柘林 F8 安置基地 02-01 地块项目	上海市奉贤区柘林镇人民政府	44,373.92	39,000.00
金水苑五期	上海奉贤新城建设发展有限公司	36,330.44	31,637.50
柘林 15-02 地块	上海市奉贤区柘林财政所	34,702.29	-
九华丽苑五期	上海奉贤新城建设发展有限公司	34,497.99	-
15-02A-06A 地块（金碧汇景苑）	上海市奉贤区金汇镇财政所	33,710.05	-
金汇地块	上海市奉贤区金汇镇财政所	5,108.06	-
汇港苑	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华兴新城专户	2,337.06	-
肖塘新苑二期	上海肖塘投资发展有限公司	2,205.26	-
金昊丽苑一期	上海奉贤新城建设发展有限公司	1,826.99	-
肖塘新苑一期	上海肖塘投资发展有限公司	1,712.90	1,685.16
柘林 F8 安置基地 03-01 地块项目	上海市奉贤区柘林财政所	1,384.73	-
四团“三线”项目	上海市奉贤区财政局	979.02	1,140.18
保障房项目合计		199,168.72	

截至 2021 年末，发行人主要在建与拟建保障房项目如下：

表：截至 2021 年末发行人已建在建保障房项目情况

单位：万元

项目名称	委托方	协议签订时间	项目状态	累计已投资	累计确认收入	累计已回款	结算与回款安排
肖塘新苑一期	上海肖塘投资发展有限公司	2016/12/5	在建	31,877.51	32,362.96	34,900.77	按工程进度结算
肖塘新苑二期	上海肖塘投资发展有限公司	2017/9/6	在建	22,707.44	23,053.24	26,014.04	按工程进度结算
四团“三线”项目	上海市奉贤区四团镇人民政府	2017/12/25	在建	59,173.97	61,475.33	60,656.18	按工程进度结算
汇港苑	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、东方美谷企业集团股份有限公司	2015/12/18	已完工	49,578.25	54,381.93	55,935.95	按工程进度结算

项目名称	委托方	协议签订时间	项目状态	累计已投资	累计确认收入	累计已回款	结算与回款安排
九华丽苑五期	上海奉贤新城建设发展有限公司	2020/4/26	在建	56,252.59	58,596.44	15,028.91	按工程进度结算
金水苑五期	上海奉贤新城建设发展有限公司	2016/2/1	在建	310,374.06	313,928.59	285,629.27	按工程进度结算
金昊丽苑一期	上海奉贤新城建设发展有限公司	2016/7/22	在建	85,712.56	87,461.79	88,866.14	按工程进度结算
柘林 F8 安置基地 03-01 地块项目	上海市奉贤区柘林财政所	2014/6/26	在建	117,598.50	122,055.48	92,629.36	按工程进度结算
柘林 F8 安置基地 02-01 地块	上海市奉贤区柘林镇人民政府	2014/6/26	在建	175,426.09	176,704.79	84,300.00	按工程进度结算
柘林 15-02 地块	上海市奉贤区柘林财政所	2014/6/26	在建	57,104.63	57,681.45	0.00	按工程进度结算
15-02A-06A（金碧汇景苑）	上海市奉贤区金汇镇财政所	2016/6/16	在建	68,659.16	69,005.19	19,646.21	按工程进度结算
金汇地块（21-02、22-01）	上海市奉贤区金汇镇财政所	2016/6/16	在建	32,385.89	32,314.79	26,604.52	按工程进度结算

注：项目确认收入金额为不含税金额，回款金额包含税款。

表：截至 2021 年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	奉贤新城 12 单元 26A-01A 地块（保障性租赁住房）	8.82
2	奉贤新城 12 单元 25A-01A 地块（保障性租赁住房）	7.60
	合计	16.42

2、房地产业务

发行人从事的房地产业务主要为商品房、保障房的开发与销售，其中商品房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，保障房主要由上海煜全置业有限公司、上海佳煜置业有限公司负责。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《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》。上海煜全置业有限公司成立于 2016 年 06 月 23 日，注册资本为 2,000 万元，已取得沪房管（奉贤）第 0000606 号《暂定资质证书》。上海佳煜置业有限公司成立于 2011 年 06 月 23 日，注册资本为 2,000 万元，已取得沪房管（奉贤）第 0000512 号《暂定资质证书》。除煜全置业外，贝能、申宁、佳煜置业所取得的

《暂定资质证书》均已到期，因发行人上述子公司无在建项目，按照建交委要求仍可作在售项目销售之用。

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、15-19A-05A 地块经济适用房项目、14-17A-01A 地块经济适用房项目、金碧苑 29A-01A 经济适用房项目、奉德苑、汇仁苑和贤青雅苑。其中，15-19A-05A 地块经济适用房项目、14-17A-01A 地块经济适用房项目和金碧苑 29A-01A 经济适用房项目为市属共有产权经济适用房，业务模式属于非委托建设模式。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，取得土地所有权后，发行人支付建造资金，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。发行人利润主要来自销售价格和建设成本差额。报告期内，15-19A-05A 地块项目共确认收入 5.38 亿元，14-17A-01A 地块项目共确认收入 5.90 亿元，金碧苑 29A-01A 项目共确认收入 0.13 亿元。由于该类共有产权经济适用房面向符合相关条件的个人进行销售，因此收入性质属于房地产业务收入。

2019 年-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人在房地产业务板块分别实现收入 4,174.18 万元、49,199.02 万元、131,766.19 万元和 5,465.14 万元，毛利率分别为 64.00%、9.67%、11.86% 和 22.02%。发行人近三年在房地产业务板块的收入与毛利波动较大。2020 年较 2019 年房地产项目收入大幅增加，主要系新增的南桥基地大型社区市属共有产权保障住房 15-19A-05A 项目销售所致。2021 年较 2020 年房地产项目收入大幅增加，主要系新增的奉贤区南桥基地大型社区经济适用房 14-17A-01A 项目销售所致。上述项目下的保障房和经济适用房均面向符合相关条件的个人进行销售。

表：2019-2021 年及 2022 年 1-9 月发行人房地产项目收入情况

单位：万元

项目名称	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
周浦镇繁荣华庭	-	-	2,293.66	1,313.79	626.09	478.15	4,058.65	1,481.58

项目名称	2022年1-9月		2021年		2020年		2019年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
西宁宏达花苑	-	-	441.72	-	735.05	379.32	115.53	21.28
奉贤区南桥基地大型社区市属共有产权保障住房 15-19A-05A 地块项目工程	5,392.61	4,134.82	1,875.81	1,770.90	46,556.47	42,429.38	-	-
奉贤区南桥基地大型社区经济适用房 14-17A-01A 地块	72.53	126.75	58,954.46	53,594.55	-	-	-	-
金碧苑 29A-01A	-	-	-	-	1,281.42	1,154.14	-	-
奉德苑	-	-	596.75	178.08	-	-	-	-
汇仁苑	-	-	61,972.74	55,358.56	-	-	-	-
贤青雅苑	-	-	5,631.04	3,927.70	-	-	-	-
合计	5,465.14	4,261.57	131,766.19	116,143.57	49,199.02	44,440.99	4,174.18	1,502.86

表：截至 2021 年末发行人主要在建房地产项目投资情况

单位：亿元

项目名称	预计总投资	已投资	后续投资
南桥新城 10 单元 01D-03 地块	28.00	21.26	6.74
南桥新城 21 单元 E09E-01 地块	20.20	10.21	9.99

表：截至 2021 年末发行人主要拟建房地产项目投资情况

单位：亿元

项目名称	预计开工时间	预计总投资
奉贤区庄行镇 B-07B-04 区域地块	2022 年 11 月	26.90
奉贤区 21 单元 E09D-02 区域地块	2022 年 12 月	25.32
奉贤区 16 单元 28-05 区域地块	2023 年	12.73
奉贤区 16 单元 28-01 区域地块	2023 年	15.30

3、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。

2019 年-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人在该业务板块分别实现收入 33,911.49 万元、49,738.08 万元、66,393.99 万元和 21,254.75 万元，毛利率分别为 13.80%、10.35%、9.67% 和 -3.58%。

表：2021 年发行人前五大市政服务项目收入情况

单位:万元

序号	项目名称	确认收入
1	2021 年南桥城区绿化养护一、三、八标段	2,047.00
2	2020 年南桥城区绿化养护三标段（免税）	1,801.93
3	奉贤区市容环境卫生管理所餐厨垃圾和垃圾收运费	1,774.09
4	2019 年奉贤区 G1503 沿线生态廊道建设项目	1,568.52
5	奉贤区金海公路（大叶公路-平庄西路）两侧绿化景观工程	1,190.97
	合计	8,382.51

4、土地整理业务

发行人土地整理业务主要由子公司上海建彧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。

2019 年-2021 年，发行人在该业务板块分别实现收入 1,173.21 万元、2,979.16 万元和 876.07 万元，毛利率分别为 20.80%、8.59% 和 27.47%。2022 年 1-9 月，发行人土地整理业务未确认相关收入和成本。

截至 2021 年末发行人主要已建在建土地整理项目情况如下：

表：截至 2021 年末发行人主要已建在建土地整理项目情况

单位：万元

项目名称	委托方	协议签订时间	项目状态	累计已投资	累计确认收入	累计已回款	结算与回款安排
2015 年土地整理复垦工程（北丁村、金汇村、墩头村、资福村）	上海奉贤区金汇镇规划和环境服务中心	2015/9/28	已完工	213.40	340.02	350.22	按工程进度结算
2015 年柘林镇土地整理复垦工程	上海柘林投资管理服务有限公司	2016/2/15	已完工	296.05	304.17	313.30	按工程进度结算

项目名称	委托方	协议签订时间	项目状态	累计已投资	累计确认收入	累计已回款	结算与回款安排
2016年奉城镇土地整理复垦工程	上海市奉贤区奉城镇农业服务中心	2016/3/18	已完工	390.97	441.75	455.00	按工程进度结算
2016年柘林镇土地整理复垦工程	上海柘林投资管理服务有限公司	2017/1/6	已完工	181.86	229.61	236.50	按工程进度结算
2016年庄行镇土地整理复垦工程	上海沙龙水利建筑工程公司	2016/3/19	已完工	577.56	624.13	642.86	按工程进度结算
2017年奉城镇土地整理复垦工程	上海市奉贤区奉城镇农业服务中心	2017/3/8	已完工	630.38	726.44	796.37	按工程进度结算
2017年金汇镇土地整理复垦工程	上海市奉贤区金汇镇城市网格化综合管理中心	2017/2/8	已完工	398.76	330.16	362.60	按工程进度结算
2017年柘林镇土地整理复垦工程	上海柘林投资管理服务有限公司	2017/12/20	已完工	163.54	242.27	266.49	按工程进度结算
2017年庄行镇土地整理复垦工程	上海沙龙水利建筑工程公司	2017/3/16	已完工	188.88	227.76	250.54	按工程进度结算
2018年奉城镇土地整理复垦工程	上海市奉贤区奉城镇农业服务中心	2018/3/1	已完工	452.45	504.15	549.53	按工程进度结算
2018年金汇镇土地整理复垦工程	上海市奉贤区金汇镇城市网格化综合管理中心	2018/3/28	已完工	586.19	646.90	705.12	按工程进度结算
2018年柘林镇土地整理工程	上海柘林投资管理服务有限公司	2018/10/10	已完工	391.19	475.30	518.08	按工程进度结算
2019年柘林镇土地整理复垦工程	上海柘林投资管理服务有限公司	2019/11/4	在建	253.38	281.54	0.00	按工程进度结算
海港综合经济开发区 2016 年民福村土地整理复垦	上海海港综合经济开发区民福经济合作社	2016/3/18	已完工	63.13	125.35	129.11	按工程进度结算
海港综合经济开发区 2016 年农展村土地整理复垦	上海海港综合经济开发区农展经济合作社	2016/3/18	已完工	92.42	157.74	162.47	按工程进度结算

注：项目确认收入金额为不含税金额，回款金额包含税款。

5、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。

2019 年-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人在该业务板块分别实现收入 2,616.07 万元、4,688.17 万元、8,886.24 万元和 2,143.90 万元，毛利率分别为 21.12%、26.50%、27.07% 和 14.65%。

6、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。

2019 年-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人在该业务板块分别实现收入 4,766.19 万

元、4,837.03 万元、9,522.11 万元和 7,271.63 万元，毛利率分别为 46.45%、12.66%、14.53% 和 75.87%。由于新冠疫情影响，市国资委制定了《关于本市国有企业减免个体工商户房屋租金的通知》（沪国资委规划〔2020〕61 号）。发行人为积极响应国家及上海市相关租赁减免政策，对部分满足条件的承租方进行租金减免优惠。同时，由于新划入公租房装修成本摊销导致营业成本上升，因此导致 2020 年毛利润较上一年大幅减少。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 2021 年末，发行人持有的公租房套数为 4,292 套，其中达到可出租状态的 3,786 套，已出租 3,630 套，出租率 95.88%。发行人目前持有公租房房源情况如下：

表：发行人主要公租房项目情况

序号	项目名称	产权证号	项目地址	套数	建筑面积 (平方米)
1	奉城中建公元	沪房地奉字（2015）第 016913 号	兰博路 1801 弄	56	5,088.78
2	申亚乐庭	沪房地奉字（2016）第 003171 号	南亭公路 2825 弄	10	718.15
3	秋月朗庭	沪（2016）奉字不动产权第 006379 号	富竹路 39 弄	80	6,758.72
4	佳源汇景华庭	沪（2017）奉字不动产权第 012387 号	港坤路 399 弄	56	3,920.70
5	奉德苑	沪房地奉字（2012）第 000493、000494、000495、000496、000519、000520、000521、000522 号	邮电路 269 弄	8	931.60
6	浦泾苑	沪房地奉字（2014）第 013270、013271、013273 号	定康路 205 弄	503	41,323.37
7	悦鹏半岛	沪（2016）奉字不动产权第 014871 号	贤政路 333 弄	119	10,389.86
8	金辉天鹅湾	沪（2016）奉字不动产权第 000993 号	高州路 100 弄	90	9,883.26
9	汤臣臻园	沪（2019）奉字不动产权第 025882 号、沪（2020）奉字不动产权第 004042 号等	泽丰路 566 弄	378	16,882.59
10	苏宁荣悦怡庭	沪房地奉字（2016）第 006102 号	解放东路 299 弄	48	3,726.08
11	绿地风清苑	沪（2016）奉字不动产权第 011174 号	兰博路 1189 弄	90	5,864.55
12	申亚翠庭	沪（2016）奉字不动产权第 014544 号	泰青公路 119 弄 128 支弄	7	669.90
13	奉城佳源	沪（2016）奉字不动产权第 014884 号	兰博路 3069 弄	48	4,005.26
14	卓越二期	沪（2016）奉字不动产权第 014880 号	百富路 339 弄	24	2,268.42
15	肖塘雅苑	沪（2016）奉字不动产权第 014874 号	北虹路 81 弄	3	274.44
16	海湾铭苑	沪（2016）奉字不动产权第 016456 号	海农公路 1668 弄	7	595.20

序号	项目名称	产权证号	项目地址	套数	建筑面积(平方米)
17	万景峰	沪(2016)奉字不动产权第016535号	湖堤路199弄	42	4,117.04
18	万科海尚华庭	沪(2017)奉字不动产权第000010号、沪(2019)奉字不动产权第017562号	国顺路668弄、669弄	115	8,766.75
19	东原郦湾	沪(2017)奉字不动产权第007432号	清宁路218弄	51	3,745.29
20	馨雅名筑	沪(2017)奉字不动产权第015785号	解放东路599弄	38	2,709.97
21	花屿新筑	沪(2017)奉字不动产权第016663号	兰博路1455弄	48	3,491.84
22	绿地玉湖庭	沪(2017)奉字不动产权第018774号	湖堤路399弄	105	10,931.71
23	南亭公馆	沪(2018)奉字不动产权第012329号	一新路21弄	2	123.70
24	东方华璟园	沪(2018)奉字不动产权第015221号	人民路219弄	50	3,796.60
25	海兴名苑	沪(2018)奉字不动产权第012752号	海兴路1881弄	63	4,325.58
26	金域华庭	沪(2019)奉字不动产权第013349号	万顺路708号	70	5,412.40
27	海湾名悦豪庭	沪(2018)奉字不动产权第020821号	瞭海路159弄	29	2,164.63
28	中南锦庭	沪(2018)奉字不动产权第020243号	贤瑞路111弄	25	1,997.53
29	朗诗绿色华庭	沪(2019)奉字不动产权第014189号	北行路555弄	214	16,994.18
30	欣悦华庭	沪(2018)奉字不动产权第018782号	新四平公路2378弄	16	1,323.52
31	秀景新苑	沪(2019)奉字不动产权第001777号	秀韵路105弄2号及地下车库	28	1,799.91
32	海港瑞和家园	沪(2019)奉字不动产权第001038号	港阳路333弄	85	6,354.94
33	悦城华庭	沪(2019)奉字不动产权第007011号	奉贤区奉城镇兰博路2777弄	24	1,910.64
34	帝华园	沪(2019)奉字不动产权第016319号	南奉公路3111弄305、306号	153	10,618.37
35	尚东朗庭	沪(2020)奉字不动产权第004910号	褚家路100弄	42	3,127.60
36	麓轩	沪(2020)奉字不动产权第004910号	庆园路189弄	119	8,293.74
37	临港蓝湾诚园二期	沪(2020)奉字不动产权第004250号	奉贤区云樱路	106	7,437.05
38	凤城雅苑	沪(2020)奉字不动产权第012011号	正旭路599弄80号	60	4,078.32
39	中铁建香榭澜苑	沪(2020)奉字不动产权第007631号	扶兰路18弄	148	10,390.80
40	望园豪庭	沪(2020)奉字不动产权第009860号	达政路199弄	34	3,037.56
41	馨雅名邸	沪(2020)奉字不动产权第011484号	贤政路129弄	56	4,232.06
42	怡庭欣苑	沪(2020)奉字不动产权第026486号	肖南路68弄	74	4,936.78
43	悦轩	沪(2020)奉字不动产权第026347号	金齐路618弄	72	4,995.56
44	金卓雅苑	沪(2021)奉字不动产权第004770号	光宾路58弄	71	5,000.12

序号	项目名称	产权证号	项目地址	套数	建筑面积(平方米)
45	中海戈雅园	沪(2021)奉字不动产权第016561号	兰博路1088弄	86	6,252.84
46	馨雅名庭	沪(2021)奉字不动产权第020310号	解放东路588号	100	9,198.56
47	凰城雅苑	沪(2021)奉字不动产权第021210号	正旭路733弄	20	1,360.25
48	柘林佳源新都	沪(2021)奉字不动产权第028647号	金海公路99弄	342	20,426.19
49	香梅沁园	沪(2021)奉字不动产权第021087号	吕桥路288弄	120	8,753.76
50	象屿和苑	沪(2021)奉字不动产权第039592号	聚秀路199弄	60	4,219.08

7、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。2019年-2021年及2022年1-9月，发行人在该业务板块分别实现收入539.25万元、290.22万元、568.79万元和390.76万元，毛利率分别为-14.38%、-125.20%、-55.70%和-51.38%。报告期内毛利率为负且波动较大，主要是受疫情影响期间，古华公园相关收费景区暂停营业，导致景区营业收入大幅下滑。

八、发行人行业地位及竞争情况

（一）所在行业状况

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

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、建设工程项目全过程管理以及对建设工程项目的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》、《中华人民共和国民法典》、《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

《“十四五”建筑业发展规划》提出高质量完成全社会固定资产投资建设任务，全国建筑业总产值年均增长率保持在合理区间，建筑业增加值占国内生产总值的比重保持在 6% 左右。新一代信息技术与建筑业实现深度融合，催生一批新产品新业态新模式，壮大经济发展新引擎；产业链现代化水平明显提高。智能建造与新型建筑工业化协同发展的政策体系和产业体系基本建立，装配式建筑占新建建筑的比例达到 30% 以上，打造一批建筑产业互联网平台，形成一批建筑机器人标志性产品，培育一批智能建造和装配式建筑产业基地；绿色低碳生产方式初步形成。绿色建造政策、技术、实施体系初步建立，绿色建造方式加快推行，工程建设集约化水平不断提高，新建建筑施工现场建筑垃圾排放量控制在每万平方米 300 吨以下，建筑废弃物处理和再利用的市场机制初步形成，建设一批绿色建造示范工程；建筑市场体系更加完善。建筑法修订加快推进，法律法规体系更加完善。企业资质管理制度进一步完善，个人执业资格管理进一步强化，工程担保和信用管理制度不断健全，工程造价市场化机制初步形成。工程建设组织模式持续优化，工程总承包和全过程工程咨询广泛推行。符合建筑业特点的用工方式基本建立，建筑工人实现公司化、专业化管理，中级工以上建筑工人达 1,000 万人以上；工程质量安全管理稳步提升。建筑品质和使用功能不断提高，建筑施工安全生产形势持续稳定向好，重特大安全生产事故得到有效遏制。建设工程消防设计审查和验收平稳有序开展。城市轨道交通工程智慧化建设初具成效。工程抗震防灾能力稳步提升。质量安全技术创新和应用水平不断提高。

《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。

《2022 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》提出健全省级统筹、中心城市牵头、周边城市协同的都市圈同城化推进机制。支持有条件的都市圈科学规划多层次轨道交通，统筹利用既有线与新线发展城际铁路和市域（郊）铁路，摸排打通国家公路和省级公路“瓶颈路”，打造 1 小时通勤圈。支持合作共建产业园区，促进教育医疗资源共享，健全重大突发事件联防联控机制。支持有条件的都市圈探索建立税收分享和经济统计分成机制。

《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。

《2022 年政府工作报告》提到，积极扩大有效投资。围绕国家重大战略部署和“十四五”规划，适度超前开展基础设施投资。建设重点水利工程、综合立体交通网、重要能源基地和设施，加快城市燃气管道、给排水管道等管网更新改造，完善防洪排涝设施，继续推进地下综合管廊建设。中央预算内投资安排 6,400 亿元。政府投资更多向民生项目倾斜，加大社会民生领域补短板力度。深化投资审批制度改革，做好用地、用能等要素保障，对国家重大项目要实行能耗单列。要优化投资结构，破解投资难题，切实把投资关键作用发挥出来。

（3）基础设施建设行业概况

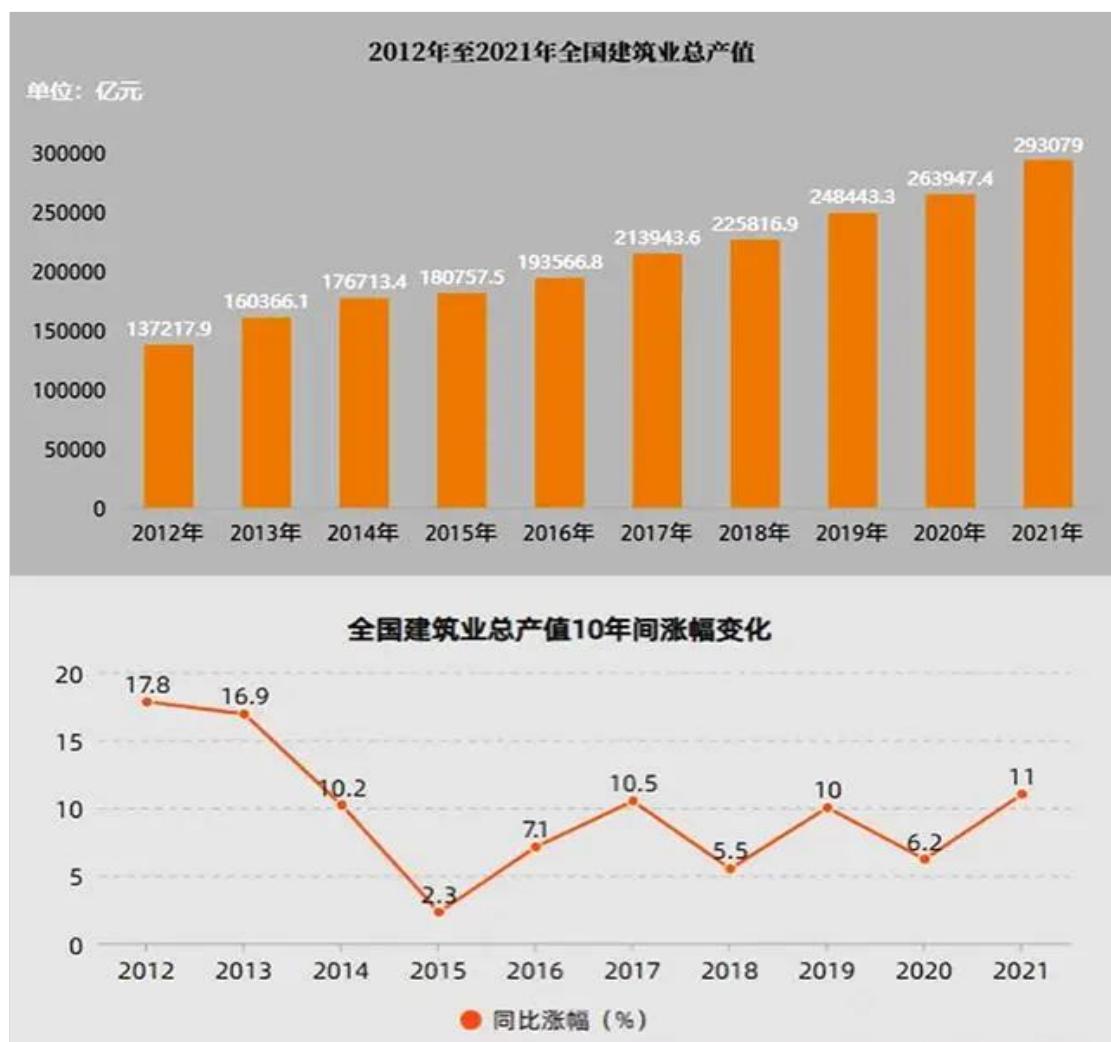
基础设施建设行业与整个国家经济发展、国内建筑业的总体情况及本公司主要从事的交通基础设施建设行业状况有着密切的关系。

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。从 2012 年到 2021 年，我国建筑业

总产值从 137,217.9 亿元持续上涨至 293,079 亿元，十年间总产值增加了一倍以上。



图：2012-2021年全国建筑业总产值及增速

数据来源：国家统计局

（4）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的关键因素。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

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标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》	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	确保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的通知》	监察部、自然资源部、财政部、住部、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	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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
	《国有建设用地使用权规定》		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。
2020年6月4日	《关于2020年土地利用计划管理的通知》	自然资源部	政策明确，改革2020年土地利用计划管理方式，以真实有效的项目落地作为配置计划的依据。政策尤其强调了闲置土地处置和土地供应的关系。

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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
	知》		收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在2007年年底前完成清退。
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。
2016年11月25日	《建设项目用地预审管理办法》（2016年11月25日第二次修正）	国土资源部	
2016年11月30日	关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知（国土资规[2016]16号）	国土资源部	

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年年底前完成清退。
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	要严格控制低密度、高档住房的建设。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、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	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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
	《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（“新国十条”）		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13日	《关于进一步加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》	住建部	未取得预售许可的商品住房项目，房地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月3日	《关于做好2013年城镇保障性安居工程工作的通知》	住建部	2013年保障房安居工程要求基本建成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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			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产市场平稳健康发展的通知》	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24日	《关于调整商业银行住房信贷政策和超额准备金存款利率的通知》	央行	取消商业银行自营性个人住房贷款优惠利率，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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			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下浮幅度支持居民首次购买普通住房》	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 0.7 倍；最低首付款比例调整为 20%。对居民首次购买普通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。

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			<p>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。</p> <p>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。</p>
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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			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。
2022 年 9 月 30 日	下调首套个人住房公积金贷款利率	央行	自 2022 年 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上利率分别调整为 2.6% 和 3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。

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、结算计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。

时间	政策名称	发布部门	主要内容
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》（目前已终止生效）	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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			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	《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》	财政部、国家税务总局	1、计征契税的成交价格、房产出租时计征房产税的租金以及土地增值税纳税人转让房产取得的收入均不含增值税；2、个人转让房屋的个人所得税应税收入不含增值税，其取得房屋时所支付价款中包含的增值税计入财产原值，计算转让所得时可扣除的税费不包括本次转让缴纳的增值税；3、免征增值税的，确定计税依据时，成交价格、租金收入、转让房地产取得的收入不扣减增值税额。
2022年9月30日	《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》	财政部、税务总局	自2022年10月1日至2023年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

⑧外资准入

发布日期	政策名称	发布单位	主要内容
2007年6月11日	《关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知》	商务部、国家外汇管理局	申请设立外资投资房地产公司，应先取得土地使用权、房地产建筑物所有权，或已与土地管理部门、土地开发商/房地产建筑物所有人签订土地使用权或房产权的预约出让/购买协议；严格控制以返程投资方式（包括同一实际控制人）并购或投资境内房地产企业。境外投资者不得以变更境内房地产企业实际控制人的方式，规避外商投资房地产审批；依法加强外商投资房地产企业的审批和监管，严格控制外商投资高档房地产。
2007年7月10日	《关于下发第一批通过商务部备案的外商投资房地产项目名单的通知》	商务部	对2007年6月1日及以后取得商务主管部门批准证书且通过商务部备案的外商投资房地产企业（包括新设和增资），各分局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。

发布日期	政策名称	发布单位	主要内容
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。
2022年10月25日	《关于以制造业为重点促进外资扩增量稳存量提质量的若干政策措施》	国家发展和改革委员会、商务部、工业和信息化部、自然资源部、生态环境部、交通运输部	强化土地要素保障。各地要推动项目跟着规划走、土地要素跟着项目走，结合当地实际，进一步梳理明确制造业重点行业和领域，引导土地要素向建设快、发展好、单位产出高的项目配置，保障制造业外资项目合理需求。

（3）房地产行业概况

1) 我国房地产行业的基本概况

经过多年发展，房地产业已成为我国经济的主要支柱性产业之一。2021 年全年全国房地产开发投资完成额为 14.76 万亿元，同比增长 4.4%，其中住宅开发投资完成额为 11.12 万亿元，同比增长 6.4%，相比 2020 年，增速有所收窄。从各地区开发投资增长情况看，东部地区增长 4.2%，中部地区增长 8.2%，西部地区增长 2.2%，东北地区下降 0.8%。

A、我国房地产市场整体情况

整体来看，2021 年全国商品房销售量量价走势前高后低，全年销售额增速明显收窄，增速连续 10 个月下滑，但同比数据向好。2021 年全年我国商品房销售面积为 17.94 亿平方米，比上年增长 1.9%；比 2019 年增长 4.6%，两年平均增

长 2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。同期商品房销售额为 18.19 万亿元，同比增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。分地区看，东部地区商品房销售面积同比增长 2.7%，销售额增长 8.0%；中部地区商品房销售面积增长 5.4%，销售额增长 6.4%；西部地区商品房销售面积下降 1.7%，销售额下降 2.8%；东北地区商品房销售面积下降 6.4%，销售额下降 10.3%。根据 Wind 数据显示，2021 年百城住宅价格指数同比增长 2.44%，与 2020 年 12 月相比，2021 年 12 月百城住宅均价上涨 385 元/平方米至 16,180 元/平方米；其中一线城市住宅均价上涨 838 元/平方米至 43,578 元/平方米，二线城市住宅均价上涨 335 元/平方米至 14,944 元/平方米，三线城市住宅均价上涨 180 元/平方米至 10,098 元/平方米，同比上涨 1.96%、2.29% 和 1.81%。从市场走势看，全年房地产市场销售呈量增价涨态势，各线城市走势较为趋同。

从政策层面看，2021 年我国房地产调控政策积极有为，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。各地政府围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标，根据区域市场特点出台不同的调控政策，承担更多的调控主体责任。各地落实“因城施策”，有收有放，不断优化调控措施，保持房地产市场健康稳定发展。

B、我国保障房市场整体情况

保障性住房建设是一个长期而持续的过程，近年我国各城市建设目标中，商品房建设用地为主要供应对象，占总体住宅建设用地七成，保障性住房约占总体的三成。在保障性住房建设用地中，经济适用房和限价房合计占比 70.00%，棚户区、城中村改造等占 25.00%，廉租房占比最少，仅占 5.00%。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。完善土地出让收入分配机制，加

大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

根据《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，‘十四五’期间，上海将以提高保障性住房适配性为导向，构建以政府为主导、多主体参与、多渠道供应的住房保障体系。优化住房保障覆盖面，适时适度调整廉租住房准入标准和保障水平，完善共有产权保障住房政策机制，加大公共租赁住房精准保障力度，加强征收安置住房建设管理。建立保障性住房房源储备供应长效机制，科学安排大型居住社区的用地供应节奏和配套建设时序，确保配套项目与住宅同步交付使用。按照区域需求及时调整房源供应结构。夯实属地责任，强化科技防控、信用管理和行政执法，提升保障性住房管理水平。

C、我国租赁住房市场整体情况

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。

根据《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，实施人才安居工程，拓宽人才安居租赁房源筹集渠道，盘活市场化租赁住房、闲置宅基地等住房资源，鼓励产业园区、大型企事业单位新建人才公寓，到 2025 年全市用于人才安居的租赁房源规模达到 20 万套。

2) 上海市商品房和保障房行业的发展现状

上海作为全国的经济和金融中心，教育、医疗、就业岗位等资源优势显著，房地产市场需求量大，住房价格亦处于国内高水平。从年度数据看，政策调控等因素对上海市房地产市场景气度的影响很大，因此近年出现了较大波动。

2018-2020 年上海市房地产开发投资额分别为 4,033.18 亿元、4,231.38 亿元和 4,698.75 亿元，其中住宅开发投资额分别为 2,225.92 亿元、2,318.13 亿元和 2,418.79 亿元，保持低速增长态势。

针对 2020 年房屋认筹过热，房价涨幅较大等情况，2021 年以来上海市调控政策频出，收紧趋势明显。上海市房屋管理局于当年 1 月发布了《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》（沪建房管联〔2021〕48 号），4 月联合有关部门发布了《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》（沪建房管联〔2021〕129 号）。上述文件中关于商品住宅的调控主要围绕在强化供地管理、遏制非理性拿地、完善房地价格联动、严控商品住宅备案价格、规范企业购买住房以及对部分住房实施 5 年限售等方面。另外，根据上海市房屋管理局于 2021 年 4 月发布的《上海市房屋管理局 2020 年工作总结和 2021 年工作计划》（沪房〔2021〕74 号），2021 年上海市将严格执行住房限购和差别化住房信贷政策，加强商品住房销售管理，加大市场监管力度，强化监测预警和舆情引导。调控趋紧将一定程度抑制商品住宅楼市过热的情况。

2020 年上海市坚持租购并举，加快推进租赁住房建设，强化住房保障体系建设，持续实施旧住房改造。根据《上海市国民经济和社会发展统计公报》数据显示，当年上海市新建和转化租赁房源 10 万套，新增代理经租房源 9.9 万套；全年新增供应各类保障房 6.1 万套；完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造 75.3 万平方米，完成 709 万平方米三类旧住房综合改造，修缮保护各类里弄房屋 55.8 万平方米。

3) 上海市房地产行业的未来展望

短期内，上海市房地产市场需求将受到明显限制。但从长期来看，上海“两个中心”和国际化大都市的建设将会强化上海在全国经济中心的地位，从而有利于吸引人才和资金，进一步加快城市化进程，也为本地房地产行业提供了良好的发展环境。

未来上海市租赁住房、保障性住房建设及旧房更新仍将持续推进。根据《上海市房屋管理局 2020 年工作总结和 2021 年工作计划》，2021 年上海市计划供应租赁住房约 5.3 万套，其中公共租赁房 0.8 万套；支持建设职工宿舍 4 万张床位，积极推进集体建设用地建租赁房试点。有关部门将继续以货币补贴方式为主对廉租住房申请家庭做好兜底保障，并适时研究启动廉租住房准入标准调整工作，进一步扩大政策受益面；提升公共租赁住房、单位租赁房管理规范化水平，加快配建房源移交和装修进度，及时投入使用；有序推进本市户籍第

八批次共有产权保障住房签约，适时启动新一批共有产权保障住房申请受理工作；持续征收安置住房确保供应中心城区旧改、城中村改造、重大工程建设、农民集中居住的房源需求。另外，2021 年上海市计划推进旧住房更新改造 1,000 万平方米。

（二）面临的主要竞争

1、基础设施建设

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。

2、房地产

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集中度总体呈小幅下降趋势，销售面积集中度总体呈小幅增长趋势。

2019-2021 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	2021年销售金额 集中度	2020年销售金额 集中度	2019年销售金额 集中度
前10名企业 市场份额	24.20%	26.49%	26.28%
前20名企业 市场份额	35.34%	38.02%	37.14%
前50名企业 市场份额	39.34%	55.04%	52.92%

数据来源：Wind 资讯

项目	2021年销售面积 集中度	2020年销售面积 集中度	2019年销售面积 集中度
前10名企业 市场份额	18.65%	21.46%	19.95%
前20名企业 市场份额	26.09%	28.93%	27.07%
前50名企业 市场份额	36.63%	40.63%	37.55%

数据来源：Wind 资讯

（三）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。

2021 年，奉贤区地区生产总值实现 1,330.09 亿元，同比增长 9%，增速排名全市第三。



图：奉贤区区位图

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 2021 年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 2022 年 9 月末，发行人已获得授信总额为 2,325,600.00 万元，已使用额度为 1,144,396.00 万元，尚未使用额度 1,181,204.00 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。发行人拥有国家一、二级建造师 304 人；工程、经济系列中高级职称 410 人。近三年来，发行人获得国家级实用新型专利证书、发明专利 40 项，获得全国文明单位、上海市重点工程实事立功竞赛优秀公司、上海市房屋管理实事立功竞赛优秀公司、上海市文明单位等国家级、省市级团体荣誉 70 余次，发行人承建的金水苑五期、肖塘新苑二期等工程项目获得上海市建设工程“白玉兰”奖（市优质工程奖）、上海市优质工程、上海市市政金奖等省市级工程类荣誉 60 余次。

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。

（四）发行人经营方针及战略

1、聚焦目标定位，谋划未来发展新蓝图

高水平制定新一轮三年行动计划。研判好“时”与“势”，对照奉贤“十四五”规划和 2035 年远景目标，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，充分发挥战略规划引领航向的作用，切实增强企业内生动力和核心竞争力。

高标准对接自贸区新片区建设。牢牢抓住“东方美谷+未来空间”双引擎驱动的强劲动能，目光聚焦工业地产等领域，以智能网联新能源汽车零部件厂商、生物医药企业为目标对象，探索高标准厂房建设运营租赁新模式；加速推进租赁住宅项目建设，弥补自贸区新片区社会租赁用房缺口，为新片区人才提供更好的安居条件。

2、聚焦重点任务，展现区属国企新担当

围绕做实做强房管集团。推进直管公房信息化管理，不断优化“互联网+服务”公租管理模式，全面打造“数字房管”；加大公租房源配租供应，力争新增配租突破千套，突出“人才”和公共服务类“一线职工”的配租导向；丰富物业管理项目业态，向商业办公、工业厂房类项目拓展；试点代理经租业务，以大体量、国资背景及整体化运营优势，拓展新的业务领域。

3、聚焦项目管理，打造品质奉发新形象

全力提升工程建设品质。坚持巩固“投建一体化”管理模式和全产业链优势，持续加强项目“智能化”“标准化”管理水平。

全力提升安全管理水。持续加强安全生产全过程管理，严格落实闭环管理，在监督检查的深度、广度上持续发力，在整改落实的力度、速度上务求实效。

全力提升经营管理效能。强化合同审批管理，推动合同审批简政放权和分级管理，建立合同管理内部监督机制；加强分包商精细化管理，实施质量、数量双控措施，严格控制新增分包商数量；完善内部竞标管理机制，提升内部竞标程序的合规性；加快解决历史遗留项目的结算问题，推行结算目标考核制；不断强化诉讼管理和外聘律师管理，健全法务内控机制，维护好集团合法权益。

4、聚焦市场拓展，培育经济增长新动能

加速房地产项目开发。发挥属地化经营优势，持续加大在房地产市场的投资力度，以投资带动建筑设计施工一体化、城市服务等板块协同发展，拉动主业，提升发展质量。

加强开放性市场化合作。积极试点混合所有制改革，在集团下属水稳厂引入战略投资者，在产业链、供应链上，与民营企业、中小企业深化合作；不断创新“联合经营”模式，提升市场竞争力和抗风险能力，通过横向联合、纵向整合，实现国有资本在更宽领域、更高层次、更大范围的优化配置；大力实施“合作项目”管理模式，输出管理，输入合作，将集团先进的管理制度、严格的管理流程和规范的技术标准贯穿到合作项目的全过程，通过合作实现互利共赢。

加快国有资产证券化步伐。积极梳理国有优质资产，巩固好集团在资本市场的良好信用评级和市场形象，持续加大资本市场的融资力度，用资本市场放大国资功能。

5、聚焦基础建设，跃上高质量发展新台阶

抓实企业内部管理。完成财务管理模块第二阶段升级，通过信息化建设整合资源、服务全局；不断完善财务管理机制，修订完善集团财务核算制度；加强对已完工项目结算率的考核，促进集团良性健康发展；实施资金池管理，提高资金使用效率，盘活集团库存资金；实施供应链金融服务，依托集团良好的信用评价，为优秀供应商提供资金解决方案；积极探索更符合国企改革发展需要的领导干部薪酬分配制度，形成更加科学合理的分配激励机制。

夯实人才工作基础。持续加大人才引进力度，充分发挥人才“蓄水池”作用；加大优秀人才激励力度，激发全员干事创业的激情；推进企业大学教育模式，充实内部讲师队伍，建立科学合理的各层级员工培训架构，扎实做好人才培育工作。

释放科技创新活力。以申报区级企业技术中心为契机，不断充实集团技术中心的功能，以科技创新驱动高质量发展；加快推进“智慧工地”建设，在用工管理等方面持续优化改进；深化科技经费归集工作，加大投入力度，对重点科技课题项目提供资金扶持，激励科技人员创新创造，推动科技成果转化应用。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

无。

第四节 发行人主要财务情况

本节内容所涉及的发行人财务数据均来自于中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的发行人 2019-2021 年度审计报告及 2022 年度 1-9 月未经审计的财务报表。

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

1、发行人财务报告编制基础

发行人以持续经营为财务报表的编制基础，以权责发生制为记账基础。发行人一般采用历史成本对会计要素进行计量，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

2、审计情况

发行人 2019 年度、2020 年度和 2021 年度已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴华审字[2020]第 020296 号、中兴华审字[2021]第 021036 号、中兴华审字[2022]第 020758 号无保留意见审计报告，发行人 2022 年 1-9 月财务报表未经审计。

如无特别说明，本募集说明书摘要引用的 2019 年、2020 年和 2021 年财务数据均引自上述审计报告，其中 2019 年、2020 年和 2021 年资产负债表数据分别引自 2019 年、2020 年和 2021 年审计报告期末数，2019 年、2020 年和 2021 年利润表和现金流量表数据分别引自 2019 年、2020 年和 2021 年审计报告本期数。

3、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人报告期内财务报表符合《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释以及相关补充规定的要求，真实、完整地反映了报告期内的财务状况及经营成果和现金流量等有关信息。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、会计政策变更

（1）2019 年度变更情况

2019 年 4 月 30 日，根据财政部发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），发行人对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法。2018 年度的财务报表列报项目调整如下：

单位：万元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	103,216.27	应收票据	-
		应收账款	103,216.27
应付票据及应付账款	30,508.58	应付票据	-
		应付账款	30,508.58
资产减值损失	-594.27	资产减值损失	594.27

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布《关于印发修订<企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换>的通知》（财会〔2019〕8 号），并于 2019 年 5 月 16 日发布关于印发修订《企业会计准则第 12 号—债务重组》（财会〔2019〕9 号），发行人自 2019 年 1 月 1 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换、债务重组，不进行追溯调整。

（2）2020 年度变更情况

2020 年度无重大会计政策变更。

（3）2021 年度变更情况

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。执行企业会计准则的非上市企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行。修订后的准则规定，首次

执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

（4）2022 年 1-9 月变更情况

2022 年 1-9 月无重大会计政策变更。

2、会计估计变更

2020 年度固定资产-房屋建筑物的折旧年限由 20 年调整至 40 年，致使 2020 年计提折旧减少约 1,129.24 万元。

除此之外，报告期内发行人不存在重大会计估计变更的情况。

3、会计差错更正

报告期内，发行人不存在重大会计差错更正的情况。

（三）合并范围重大变化

报告期内发行人合并范围变化情况：

表：最近三年及一期新增子公司情况

单位：万元

新增子公司名称	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
冷江雨巷	2020 年 1 月 17 日	8,000.00	80.00	投资设立	工商登记
煜丰置业	2020 年 7 月 30 日	/	100.00	投资设立	工商登记
佳裕建设	2020 年 10 月 30 日	1,821.41	100.00	收购	收购协议
煜文置业	2021 年 2 月 7 日	/	100.00	投资设立	工商登记
煜会置业	2021 年 8 月 11 日	/	100.00	投资设立	工商登记
建泽置业	2021 年 11 月 29 日	/	100.00	投资设立	工商登记
建熠置业	2021 年 12 月 3 日	/	100.00	投资设立	工商登记
协言建设	2022 年 8 月 4 日	/	100.00	投资设立	工商登记

除上述情况，发行人报告期内合并范围无其他变化。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：发行人最近三年及一期的合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：				
货币资金	216,509.46	291,768.23	327,632.23	246,071.22
应收票据	296.00	-	-	-
应收账款	176,667.30	230,636.21	211,471.79	121,592.37
预付款项	21,160.03	5,621.03	9,463.75	2,266.64
其他应收款	161,919.08	122,855.61	187,791.52	148,663.39
存货	943,394.35	525,831.99	487,169.25	483,711.64
合同资产	39,205.98	43,881.22	-	-
其他流动资产	28,073.96	27,815.90	47,376.12	20,360.34
流动资产合计	1,587,226.17	1,248,410.18	1,270,904.65	1,022,665.60
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	5,774.05	5,774.05
持有至到期投资	-	-	486.78	487.53
债权投资	486.03	486.03	-	-
长期股权投资	38,334.12	30,613.84	11,712.60	11,287.74
其他权益工具投资	15,374.05	5,774.05		
投资性房地产	1,105,687.69	1,089,074.47	836,161.69	659,074.36
固定资产	59,931.75	51,526.13	51,037.80	53,082.79
在建工程	139,395.74	116,758.56	163,486.98	107,199.32
使用权资产	1,481.39	2,525.75	-	-
无形资产	84,815.14	32,753.79	32,953.51	32,409.13
长期待摊费用	15,998.47	13,694.80	5,167.83	8,757.79
递延所得税资产	732.75	732.75	373.99	422.91
非流动资产合计	1,462,237.13	1,343,940.17	1,107,155.23	878,495.62
资产总计	3,049,463.30	2,592,350.35	2,378,059.88	1,901,161.22
流动负债：				
短期借款	166,181.70	60,067.96	31,000.00	29,000.00
应付票据	39,111.00	-	-	-
应付账款	48,836.74	72,179.50	24,113.88	30,508.58

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
预收款项	-	-	278,128.56	165,052.36
合同负债	141,275.84	169,110.72	-	-
应交税费	12,922.82	33,072.59	10,554.62	9,161.17
其他应付款	206,686.59	148,744.84	105,811.12	137,963.26
一年内到期的非流动负债	286,742.26	83,466.66	25,819.00	205,397.40
流动负债合计	901,756.95	566,642.27	475,427.18	577,082.78
非流动负债：				
长期借款	586,666.47	484,771.42	449,915.00	380,165.00
应付债券	338,610.69	305,655.84	298,104.82	-
租赁负债	1,582.71	1,599.07	-	-
长期应付款	48,688.05	54,251.32	130,270.76	123,382.83
递延收益	18,133.51	18,149.91	7,471.11	3,649.11
递延所得税负债	9,522.94	9,522.94	6,446.71	4,395.08
非流动负债合计	1,003,204.37	873,950.52	892,208.40	511,592.02
负债合计	1,904,961.31	1,440,592.78	1,367,635.58	1,088,674.80
所有者权益：				
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	870,475.43	856,759.85	730,956.67	560,771.94
其他综合收益	9,494.18	9,494.18	4,858.34	4,858.34
盈余公积	1,578.83	1,578.83	1,356.52	941.01
未分配利润	43,150.59	64,050.80	53,282.13	41,185.92
归属于母公司所有者权益合计	1,124,699.04	1,131,883.67	990,453.65	807,757.20
少数股东权益	19,802.95	19,873.90	19,970.65	4,729.21
所有者权益合计	1,144,501.98	1,151,757.57	1,010,424.30	812,486.42
负债和所有者权益总计	3,049,463.30	2,592,350.35	2,378,059.88	1,901,161.22

2、合并利润表

表：发行人最近三年及一期的合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	111,331.69	597,675.97	434,043.58	537,807.19
其中：营业收入	111,331.69	597,675.97	434,043.58	537,807.19
二、营业总成本	134,785.34	585,763.51	422,895.41	525,291.38

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
其中：营业成本	90,131.75	546,293.23	392,711.76	492,273.47
税金及附加	1,032.18	3,621.13	1,665.33	2,355.10
销售费用	760.18	2,166.06	1,589.22	1,782.65
管理费用	25,154.60	26,563.59	22,309.96	23,606.47
研发费用	-	-	-	-
财务费用	17,706.63	7,119.49	4,619.14	5,273.69
其中：利息费用	17,514.64	8,425.50	10,666.29	8,701.34
利息收入	1,918.73	1,930.37	6,329.95	3,496.26
加：其他收益	4,501.21	4,598.30	6,753.58	6,211.72
投资收益（损失以“-”号填列）	-804.72	5,233.11	280.89	1,561.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-854.72	4,666.28	-575.14	463.90
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	6,123.80	8,206.52	5,967.93
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1.00	-400.56	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-1,429.20	195.66	-536.94
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2.95	-205.36	-19.73	0.21
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-19,753.20	25,832.55	26,565.09	25,720.06
加：营业外收入	303.27	567.15	642.29	1,132.99
减：营业外支出	292.56	854.96	765.42	255.07
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-19,742.49	25,544.75	26,441.96	26,597.99
减：所得税费用	1,228.67	8,514.61	7,746.90	7,963.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-20,971.16	17,030.14	18,695.06	18,634.22
（一）按经营持续性分类：				
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-20,971.16	17,030.14	18,695.06	18,634.22
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：				
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-20,900.21	17,126.89	18,647.62	18,460.69
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-70.95	-96.75	47.44	173.53
六、其他综合收益的税后净额	-	4,635.85	-	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	4,635.85	-	-
1、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	-	-	-	-

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
2、将重分类进损益的其他综合收益	-	4,635.85	-	-
（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	-	-	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	-20,971.16	21,665.98	18,695.06	18,634.22
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-20,900.21	21,762.73	18,647.62	18,460.69
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-70.95	-96.75	47.44	173.53

3、合并现金流量表

表：发行人最近三年及一期的合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019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	169,391.40	478,627.51	457,648.13	497,670.62
收到的税费返还			4,470.98	4,514.94
收到其他与经营活动有关的现金	64,648.54	88,102.03	27,808.88	31,683.21
经营活动现金流入小计	234,039.94	566,729.54	489,927.99	533,868.76
购买商品、接受劳务支付的现金	494,749.88	510,320.77	410,168.94	431,409.97
支付给职工以及为职工支付的现金	29,722.83	38,537.51	31,008.43	27,977.48
支付的各项税费	31,224.36	23,353.88	27,287.65	8,435.24
支付其他与经营活动有关的现金	45,160.83	9,598.47	41,731.32	62,814.45
经营活动现金流出小计	600,857.90	581,810.63	510,196.34	530,637.13
经营活动产生的现金流量净额	-366,817.96	-15,081.10	-20,268.35	3,231.63
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	50.00		-	16.00
取得投资收益收到的现金	0.00		856.03	1,098.61
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	2.95	1,257.24	71.54	53.67
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		1,110.07	-	-

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收到其他与投资活动有关的现金			-	-
投资活动现金流入小计	52.95	2,367.31	927.57	1,168.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	100,743.93	89,915.44	58,577.58	118,872.84
投资支付的现金	18,175.00	14,234.96	1,000.00	6,784.05
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-	-
支付其他与投资活动有关的现金			-	-
投资活动现金流出小计	118,918.93	104,150.40	59,577.58	125,656.89
投资活动产生的现金流量净额	-118,865.98	-101,783.09	-58,650.01	-124,488.62
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			5,203.85	1,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			3,903.85	-
取得借款所收到的现金	599,227.00	228,645.00	645,910.00	386,585.00
收到其他与筹资活动有关的现金	405.59	11,520.25	1,686.72	1,853.27
筹资活动现金流入小计	599,632.59	240,165.25	652,800.58	389,438.27
偿还债务所支付的现金	150,787.80	109,758.33	453,738.40	240,489.97
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	38,014.03	39,886.48	34,696.08	25,884.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,558.01	3,349.64	12,468.03	2,783.71
筹资活动现金流出小计	190,359.84	152,994.45	500,902.51	269,158.64
筹资活动产生的现金流量净额	409,272.75	87,170.80	151,898.06	120,279.62
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	-76,411.19	-29,693.39	72,979.70	-977.36
加：期初现金及现金等价物余额	287,384.53	317,077.92	244,098.22	245,075.58
六、期末现金及现金等价物余额	210,973.34	287,384.53	317,077.92	244,098.22

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表：发行人最近三年及一期的母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产:				
货币资金	10,016.86	32,188.60	61,381.58	9,479.17
预付款项	4,177.95	-	-	0.20
其他应收款	990,523.46	487,153.77	356,508.95	127,913.07
流动资产合计	1,004,718.27	519,342.37	417,890.54	137,392.43
非流动资产:				
可供出售金融资产	-	-	2,284.05	2,284.05
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	614,397.70	606,246.09	592,925.77	572,508.55
其他权益工具投资	11,884.05	2,284.05	-	-
非流动资产合计	626,281.75	608,530.14	595,209.82	574,792.60
资产总计	1,631,000.02	1,127,872.51	1,013,100.35	712,185.03
流动负债:				
短期借款	140,156.44	55,063.25	29,000.00	29,000.00
其他应付款	286,781.40	106,069.20	34,546.26	34,441.80
一年内到期的非流动负债	102,710.61	2,573.41	15,967.00	20,600.00
流动负债合计	529,648.45	163,705.86	79,513.26	84,041.80
非流动负债:				
长期借款	239,630.00	122,188.19	98,047.00	91,800.00
应付债券	338,610.69	305,655.84	298,104.82	-
非流动负债合计	578,240.69	427,844.03	396,151.82	91,800.00
负债合计	1,107,889.14	591,549.89	475,665.08	175,841.80
所有者权益:				
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	339,895.52	339,895.52	337,095.42	334,022.58
盈余公积	1,578.83	1,578.83	1,356.52	941.01
未分配利润	-18,363.47	-5,151.73	-1,016.66	1,379.65
所有者权益合计	523,110.88	536,322.62	537,435.28	536,343.23
负债和所有者权益总计	1,631,000.02	1,127,872.51	1,013,100.35	712,185.03

2、母公司利润表

表：发行人最近三年及一期的母公司利润表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	1,886.79	-	-	-
减：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	11.32	0.35	-	106.29
管理费用	4.40	83.70	32.16	2.00
销售费用	-	-	-	-
研发费用	-	-	-	-
财务费用	14,659.42	1,113.37	4,062.36	2,051.98
其中：利息费用	13,222.97	1,318.99	4,032.94	2,186.02
利息收入	781.11	490.91	262.99	135.23
加：其他收益	-	-	50.00	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-423.39	3,420.56	8,199.63	2,428.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-423.39	95.22	152.63	48.52
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-13,211.74	2,223.14	4,155.11	268.25
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）	-13,211.74	2,223.14	4,155.11	268.25
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-13,211.74	2,223.14	4,155.11	268.25
(一)持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-13,211.74	2,223.14	4,155.11	268.25
(二)终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-13,211.74	2,223.14	4,155.11	268.25

3、母公司现金流量表

表：发行人最近三年及一期的母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019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	1,886.79	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	181,493.31	79,308.70	417.45	3,567.14
经营活动现金流入小计	183,380.10	79,308.70	417.45	3,567.14
购买商品、接收劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	-	-
支付的各项税费	11.32	0.35	-	106.29
支付其他与经营活动有关的现金	503,374.09	131,013.81	239,801.65	37,785.59
经营活动现金流出小计	503,385.41	131,014.16	239,801.65	37,891.88
经营活动产生的现金流量净额	-320,005.31	-51,705.46	-239,384.20	-34,324.75
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	-	3,325.34	920.00	1,992.93
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	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	3,325.34	920.00	1,992.93
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	18,175.00	12,425.00	5,826.51	2,284.05
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	18,175.00	12,425.00	5,826.51	2,284.05
投资活动产生的现金流量净额	-18,175.00	-9,099.66	-4,906.51	-291.12
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	1,300.00	1,000.00
取得借款所收到的现金	395,020.00	92,000.00	474,000.00	145,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	2,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	395,020.00	94,000.00	475,300.00	146,900.00
偿还债务所支付的现金	57,291.00	55,417.00	172,386.00	112,500.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	21,720.43	6,970.86	4,520.87	2,077.38
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	2,200.00	-
筹资活动现金流出小计	79,011.43	62,387.86	179,106.87	114,577.38
筹资活动产生的现金流量净额	316,008.57	31,612.14	296,193.13	32,322.62

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
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	-22,171.74	-29,192.98	51,902.42	-2,293.24
加：期初现金及现金等价物余额	32,188.60	61,381.58	11,772.41	3,583.17
六、期末现金及现金等价物余额	10,016.86	32,188.60	9,479.17	11,772.41

（二）财务数据和财务指标情况

发行人最近三年及一期的财务数据和财务指标情况如下：

单位：万元

项目	2022年9月末/ 2022年1-9月	2021年末/ 2021年度	2020年末/ 2020年度	2019年末/ 2019年度
资产总额	3,049,463.30	2,592,350.35	2,378,059.88	1,901,161.22
负债总额	1,904,961.31	1,440,592.78	1,367,635.58	1,088,674.80
全部债务	1,417,312.11	933,961.88	804,838.82	614,562.40
所有者权益	1,144,501.98	1,151,757.57	1,010,424.30	812,486.42
营业总收入	111,331.69	597,675.97	434,043.58	537,807.19
营业利润	-19,753.20	25,832.55	26,565.09	25,720.06
利润总额	-19,742.49	25,544.75	26,441.96	26,597.99
净利润	-20,971.16	17,030.14	18,695.06	18,634.22
扣除非经常性损益后净利润	-20,180.11	7,595.59	10,154.85	10,763.34
归属于母公司所有者的净利润	-20,900.21	17,126.89	18,647.62	18,460.69
经营活动产生现金流量净额	-366,817.96	-15,081.10	-20,268.35	3,231.63
投资活动产生现金流量净额	-118,865.98	-101,783.09	-58,650.01	-124,488.62
筹资活动产生现金流量净额	409,272.75	87,170.80	151,898.06	120,279.62
流动比率（倍）	1.76	2.20	2.67	1.77
速动比率（倍）	0.71	1.28	1.65	0.93
资产负债率（%）	62.47	55.57	57.51	57.26
债务资本比率（%）	55.32	44.78	44.34	43.07
营业毛利率（%）	19.04	8.60	9.52	8.47
平均总资产回报率（%）	-0.11（年化）	1.37	1.73	1.98
加权平均净资产收益率（%）	-2.44（年化）	1.58	2.05	2.48
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	0.70	0.47	0.60
EBITDA	-	44,659.62	45,218.68	43,564.64

项目	2022年9月末/ 2022年1-9月	2021年末/ 2021年度	2020年末/ 2020年度	2019年末/ 2019年度
EBITDA 全部债务比 (%)	-	4.78	5.62	7.09
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	1.32	1.49	2.05
应收账款周转率 (次)	0.73 (年化)	2.70	2.61	4.78
存货周转率 (次)	0.16 (年化)	1.08	0.81	0.97

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) 速动比率= (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) 平均总资产回报率= (利润总额+财务费用中的利息支出) /总资产平均余额
- (8) 加权平均净资产收益率=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

第五节 企业信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，根据《上海奉贤发展（集团）有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》【新世纪跟踪[2022]100414 号】，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券暂未进行债项信用评级。

发行人的主体信用等级为 AA+，该等级反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

报告期内发行人主体评级均为 AA+，历次主体评级未发生变动，详情如下表：

表：历次主体评级明细

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2022-06-21	AA+	稳定	维持	上海新世纪
主体评级	2021-06-04	AA+	稳定	维持	上海新世纪
主体评级	2021-05-07	AA+	稳定	维持	上海新世纪
主体评级	2020-06-16	AA+	稳定	维持	上海新世纪
主体评级	2019-09-19	AA+	稳定	维持	上海新世纪
主体评级	2019-07-29	AA+	稳定	首次	上海新世纪

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要金融机构的授信情况及使用情况

截至 2022 年 9 月末，发行人已获得授信总额为 2,325,600.00 万元，已使用额度为 1,144,396.00 万元，尚未使用额度 1,181,204.00 万元。具体如下：

表：发行人授信明细

单位：万元

金融机构名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
宁波通商	10,000.00	10,000.00	0.00
广发银行	30,000.00	30,000.00	0.00
民生银行	50,000.00	40,000.00	10,000.00
宁波银行	100,000.00	96,800.00	3,200.00
农业银行	194,000.00	114,347.00	79,653.00
上海银行	256,500.00	109,990.00	146,510.00
中信银行	40,000.00	33,000.00	7,000.00
华夏银行	103,000.00	91,863.00	11,137.00
江苏银行	5,000.00	5,000.00	0.00
工商银行	151,500.00	54,082.00	97,418.00
建设银行	154,100.00	44,907.00	109,193.00
浦发村镇	4,000.00	4,000.00	0.00
光大银行	21,000.00	2,000.00	19,000.00
中国银行	430,700.00	148,907.00	281,793.00
交通银行	145,800.00	95,640.00	50,160.00
农商行	25,000.00	10,900.00	14,100.00
浦发银行	46,000.00	16,960.00	29,040.00
南京银行	57,000.00	47,000.00	10,000.00
杭州银行	200,000.00	20,000.00	180,000.00
兴业银行	90,000.00	30,000.00	60,000.00
北京银行	102,000.00	52,000.00	50,000.00
邮储银行	40,000.00	37,000.00	3,000.00
大连银行	70,000.00	50,000.00	20,000.00
厦门国际	100,000.00	50,000.00	50,000.00
浙商银行	100,000.00	100,000.00	0.00
恒丰银行	30,000.00	30,000.00	0.00
平安银行	10,000.00	5,000.00	5,000.00
农发行	2,020.00	2,020.00	0.00
平安融资租赁	220,000.00	65,400.00	154,600.00
越秀融资租赁	70,000.00	30,000.00	40,000.00
重庆鉉瑜融资租赁	20,000.00	20,000.00	0.00
合计	2,325,600.00	1,144,396.00	1,181,204.00

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

截至 2022 年 9 月末，发行人发行的公司债券、银行间债务融资工具（中期票据）期末余额分别为 14.00 亿元、20.00 亿元，均处于存续期内且未提前偿还。

表：截至 2022 年 9 月末发行人直接融资情况

单位：亿元

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行利率	偿还情况	发行规模
1	20 奉发 01	2020/1/15	2023/1/15	2025/1/15	5 年期 (3+2)	3.75%	尚未到期	10.00
2	22 奉发 01	2022/3/31	-	2025/3/31	3 年期	3.00%	尚未到期	4.00
公司债券小计								14.00
3	20 奉贤发展 MTN001	2020/5/28	2023/5/28	2025/5/28	5 年期 (3+2)	2.95%	尚未到期	10.00
4	20 奉贤发展 MTN002	2020/6/17	2023/6/17	2025/6/17	5 年期 (3+2)	3.30%	尚未到期	4.00
5	20 奉贤发展 MTN003	2020/6/19	2023/6/19	2025/6/19	5 年期 (3+2)	3.30%	尚未到期	6.00
债务融资工具小计								20.00
合计								34.00

发行人最近一年发行的公司债为“22 奉发 01”，发行规模为 4 亿元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务，债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，均依照公司内部控制程序的相关规定执行。目前该公司债券仍处于存续期内且未提前偿还。

截至 2022 年 9 月末，发行人不存在存续可续期债。

截至 2022 年 9 月末，除本期债券外，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第六节 备查文件

一、募集说明书及摘要的备查文件

- 1、发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、债券持有人会议规则；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、中国证监会同意本期债券发行注册的文件。

二、查询地址或网站

投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

（一）发行人：上海奉贤发展（集团）有限公司

联系地址：上海市奉贤区南桥镇南桥路 563 号 12 楼
联系人：赵伯连
联系电话：021-67188640
传真：021-67185800

（二）牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼
联系人：时光、刘泽真
电话：021-38676666
传真：021-38670666

（三）联席主承销商：西部证券股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区耀体路 276 号晶耀前滩 3 号楼
联系人：夏立诚、孙加晨、程思怡
电话：021-50207692
传真：021-50917753

投资者可通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）下载募集说明书，或在本次公司债券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅募集说明书全文及上述备查文件。

（本页无正文，为《上海奉贤发展（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

上海奉贤发展（集团）有限公司

2022 年 12 月 26 日