



上海奉贤发展（集团）有限公司

（住所：上海市奉贤区南桥镇南桥路 563 号 12 幢）

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

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大街 319 号 8 幢 10000 室）

签署日期：2022 年 2 月 26 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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，发行人的主体信用评级为 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、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》；为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了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、购买或以其他方式合法取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本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	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	4
目录	7
释义	9
一、常用名词释义	9
第一节 风险提示及说明	11
一、与发行人相关的风险	11
二、本期债券的投资风险	18
第二节 发行条款	20
一、本期债券的基本发行条款	20
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	21
第三节 募集资金运用	23
一、本期债券的募集资金规模	23
二、本期债券募集资金使用计划	23
三、募集资金的现金管理	24
四、债券存续期间变更资金用途的程序	24
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	24
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	24
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	26
八、前次公司债券募集资金使用情况	27
第四节 发行人基本情况	28
一、发行人基本情况	28
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	28
三、发行人的股权结构	30
四、发行人的重要权益投资情况	31
五、发行人的治理结构等情况	40
六、发行人的董监高情况	48
七、发行人主营业务情况	53
八、发行人行业地位及竞争情况	70
九、其他与发行人主体相关的重要情况	100
第五节 发行人主要财务情况	101
一、发行人财务报告总体情况	101
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	103
三、发行人财务状况分析	113
第六节 企业信用状况	163
一、发行人及本期债券的信用评级情况	163
二、发行人其他信用情况	163
第七节 增信情况	166
第八节 税项	167

一、增值税.....	167
二、所得税.....	167
三、印花税.....	167
第九节 信息披露安排.....	169
一、发行人关于信息披露事务的承诺.....	169
二、信息披露管理制度主要内容.....	169
三、本期债券存续期内定期信息披露安排.....	171
四、本期债券存续期内重大事项披露.....	171
五、本期债券还本付息信息披露.....	171
第十节 投资者保护机制.....	172
一、投资者保护条款.....	172
二、偿债计划.....	173
三、偿债资金来源.....	174
四、偿债应急保障方案.....	174
五、偿债保障措施.....	175
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	179
一、违约情形及认定.....	179
二、违约责任及免除.....	179
三、争议解决.....	180
第十二节 持有人会议规则.....	181
第十三节 受托管理人.....	197
一、债券受托管理人情况.....	197
二、债券受托管理协议主要内容.....	197
第十四节 发行有关机构.....	212
一、发行人.....	212
二、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人.....	212
三、联席主承销商.....	212
四、律师事务所.....	213
五、会计师事务所.....	213
六、登记、托管、结算机构.....	213
七、债券受托管理人.....	214
八、公司债券申请上市或转让的证券交易所.....	214
九、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	214
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明.....	215
第十六节 备查文件.....	236
一、本募集说明书及摘要的备查文件.....	236
二、查询地址或网站.....	236

释义

在本募集说明书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 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、未来资本支出较大及项目收益不确定风险

目前，发行人在基础设施建设、保障房建设、房地产开发领域均有一定规模的项目储备，其中包括奉贤区庄行镇 B-07B-04 区域地块等多个拟建保障房、商品房项目，未来拟投资金额预计超过 100 亿元，在扩张企业规模、市场范围、提升企业竞争力的同时也对发行人资本性支出带来较大压力，可能将对发行人未来的还本付息能力产生一定的影响。

2、融资渠道收紧以及融资成本上升的风险

目前发行人主要融资方式为银行贷款和债券融资，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。

3、应收账款和其他应收款的回收风险

截至 2022 年 9 月末，发行人应收账款账面价值为 176,667.30 万元，其他应收款账面价值为 161,919.08 万元，合计占当期末资产总额的 11.10%。其中应收账款主要为发行人代建保障房项目已结算尚未支付的工程款，因保障房项目施工与回款周期均较长，存在一定资金被占用的风险。如果欠款客户不能及时偿还，将会给公司的偿债能力带来不利影响。

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。

4、存货跌价的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人存货净额为 943,394.35 万元，占当期末资产总额的 30.94%，发行人存货价值占资产比重较大。公司的存货主要由开发成本和工程施工类存货组成，一旦出现存货大规模毁损或可变现净值降低的情况，将对发行人的盈利能力造成一定影响。

5、有息负债规模较大且短期偿债压力较大的风险

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，发行人包含短期借款、其他应付款（融资租赁）、一年内到期的非流动负债、长期借款及应付债券的有息负债分别为 614,562.40 万元、806,734.00 万元、925,620.67 万元和 1,471,359.87 万元，占负债总额比例分别为 56.45%、58.99%、64.25%和 77.24%，有息负债规模和占比整体呈上升趋势。截至 2022 年 9 月末，一年内到期有息债务余额 812,093.40 万元，占有息负债总额比重为 55.19%。发行人短期偿债压力较大。若发行人持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好偿债安排，可能面临的偿债压力或对发行人的日常经营产生一定影响。此外，若发行人融资规模不断扩大，以有息负债为主的总负债规模增长较快，公司未来面临一定的还本付息压力。

6、盈利能力风险

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人净利润分别为 18,634.22 万元、18,695.06 万元、17,030.14 万元和-20,971.16 万元，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、17,126.89 万元和-20,900.21 万元，发行人盈利能力在报告期内有一定起伏，主要是发行人房地产开发业务板块收入与毛利变动导致。若未来发行人盈利能力波动下降，可能会给公司未来的偿债能力带来一定风险。

7、现金流量波动风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司经营活动产生的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；投资活动现金净流量分别为 -124,488.62 万元、-58,650.01 万元、-101,783.09 万元和 -118,865.98 万元；筹资活动现金净流量分别为 120,279.62 万元、151,898.06 万元、87,170.80 万元和 409,272.75 万元，均起伏波动较大。这一方面是由于受到近年来宏观经济环境及政策调控的影响，另一方面是受基础设施建设投资进度和房地产开发周期的影响所致，部分大型基础设施建设及房地产开发项目资金投入与回收时间存在正常时滞，因此发行人可能阶段性面临经营性现金流入的增幅不及流出，从而引起经营活动所产生的现金流量为负或在短时期内出现较大波动，同时引起发行人投资活动、筹资活动现金流的连锁反应。虽然目前发行人主要基础设施建设项目业主历史履约记录较好，但是如果未来交易对手发生重大不利变化，可能对发行人的经营活动产生相关的风险。

8、对外担保风险

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

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

2019 年 5 月 6 日，本案在上海市第一中级人民法院第八调解室进行谈话，上海奉贤城乡建设投资开发有限公司已明确向法院提出异议，（2018）沪民初

17 号《民事判决书》第一至第二项判决确定的鹿都房地产的债务，上海奉贤城乡建设投资开发有限公司应在建行浦东分行抵押权、质权实现之外未受清偿部分债务承担连带清偿责任。

2020 年 6 月 12 日，中国建设股份有限公司上海分行（简称“建设银行”）与中国长城资产管理股份有限公司上海市分公司（简称“长城资管”）签署《资产转让合同》，建设银行把对上海鹿都房地产开发有限公司等的债权及担保权利转让给了长城资管，目前长城资管尚未处置该部分债权。

按照民事判决书，城乡建设公司在建行浦东分行抵押权、质权实现之外未受清偿部分债务承担连带清偿责任。目前法院未重新下发执行通知。同时，上海奉贤城乡建设投资开发有限公司虽是被执行入，但执行顺序在建行浦东分行行使抵押权、质押权之后，而且“未受清偿部分债务”的金额尚未确定，依法不应强制执行。如发行人被法院强制要求承担连带清偿责任，可能会对发行人日常经营产生不利影响。

9、受限资产规模较大的风险

截至 2021 年末，发行人合并报表范围内受限资产总计 520,306.11 万元，占当期末总资产比例为 20.07%，占当期末净资产比例为 45.17%。受限资产包括其他货币资金、存货、在建工程、投资性房地产、无形资产等。若发行人无法按时偿还相关借款，相关资产将面临转移，正常经营将受到一定的影响。

10、投资收益波动较大的风险

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人取得的投资收益分别为 1,561.76 万元、280.89 万元、5,233.11 万元，2021 年度投资收益大幅增加主要是当年权益法核算长期股权投资中农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司开发的商品房项目光明九胤（南桥新城 16 单元 29-01 地块）开始对外销售并实现收益所致。未来发行人投资收益将主要取决于合作开发项目的销售进度，投资收益波动较大可能对发行人盈利能力产生一定影响。

（二）经营风险

1、经济周期导致的经营风险

公司从事的工程建设以及房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程

等宏观经济因素的综合影响深远重大。近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，受此影响，城镇房地产开发投资规模亦保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。然而，现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期增加，使公司所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

2、行业竞争风险

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

3、土地开发原材料价格波动风险

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

4、经营区域单一风险

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

5、合同定价风险

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

施工过程的不确定性均可能使发行人实际工程量超出预测工程量，从而使得发行人获得的合同收入偏低甚至不足以弥补工程支出，造成亏损。

6、工程建设业务经营规模较大风险

发行人承担的工程建设业务的规模较大，项目涉及面较广。2019-2021 年度，发行人工程建设业务收入占主营业务收入的比重分别为 91.19%、73.86% 和 63.42%。若未来出现工程进度放缓，将增加公司的项目成本、人力资源压力和财务负担，或给发行人经营造成一定程度的影响。

7、受到行政处罚风险

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。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。

（三）管理风险

1、内部控制管理风险

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

2、安全施工风险

国务院颁布《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发[2004]2 号）要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，建设部也专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。2011 年，上海市人民政府印发的《关于进一步规范本

市建筑市场加强建设工程质量安全管理若干意见》（沪府发[2011]1 号）也对建筑市场的安全施工做了进一步规范。安全生产对于基础设施建设和房地产行业来说至关重要，生产事故将直接影响公司的正常生产经营，并造成负面的社会影响。

3、人力资源流失或短缺风险

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心管理人员和技术人员。报告期内，公司建立并实施了合理、多样的激励机制，使核心团队保持稳定，但由于行业竞争日益激烈，若公司的核心管理人员和技术人员流失，将会在一定时期内影响公司的生产经营及管理的顺利开展。此外，房地产行业下游的建筑施工行业属于劳动密集型行业，近几年来，我国已逐步出现了结构性劳务供应短缺现象，并有逐渐加剧的趋势，劳动力成本上升的势头明显，劳动力供应短缺亦可能会影响工程建设和房地产业务的正常开展。

4、投资控股型架构风险

发行人属于控股型企业，发行人主营业务的开展将主要依赖于集团内各个子公司，而后续本期债券的偿债资金将主要来源于下属各个子公司的现金分配。截至 2022 年 9 月末，发行人母公司无受限资产，直接持有的子公司股权不存在被质押情况，不存在对合并范围外资金拆借情况，母公司有息债务余额 91.26 亿元。

在组织机构设置上，发行人集团公司设立财务管理中心，负责集团总部及下属所有企业财务、资产、资金、税收、经费、成本、内审、会计核算、财务预决算等工作。发行人集团公司设立投资融资部，负责制定集团整体投融资计划，组织对投资项目方案设计融资方式、投融资金规模、投融资结构、相关成本和风险预测等工作。发行人子公司无明确分红政策，但根据上述机构设置及其职能，发行人集团内所有子公司资金往来均由财务管理中心统一调拨，集团内所有子公司投融资计划均由投资融资部统筹规划。同时，集团公司对直属企业委派高级管理人员与财务负责人，从对人的控制入手，对直属企业加强日常经营的监管与财务的控制。但发行人下属子公司较多，若公司不能有效管理，可能会影响其经营效率，进而对经营业绩造成不利影响。

（四）政策风险

1、宏观政策风险

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

2、房地产政策风险

报告期内，房地产开发业务对发行人营业收入与净利润有较大影响，同时未来发行人也有一定的房地产项目储备。若未来房地产行业政策持续收紧，政府进一步利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控，行业发展持续低迷，则有可能影响公司的房地产开发与销售业务，或可能增加发行人获取土地的难度与成本，进而可能会对公司的盈利情况产生一定的影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

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

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，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。

（三）偿付风险

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

（四）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已经根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和保障本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能完全充分或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

（五）评级风险

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，本期债券暂未进行债项信用评级。资信评级机构对发行人的评级是一个动态评估的过程，发行人无法保证其主体信用评级在本期债券存续期内不会发生不利变化。如果发行人的主体信用评级在本期债券存续期内发生负面变化，可能引起本期债券在二级市场交易价格的波动，甚至导致本期债券无法在证券交易所交易流通或终止上市，则可能对债券持有人的利益造成影响。

（六）资信风险

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

第二节 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“第六节 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，拟全部用于偿还有息债务。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

本次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次公司债券的法定债权登记人，并按照规定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”。

第三节 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，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金在投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，确保本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。

第四节 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
成立日期	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

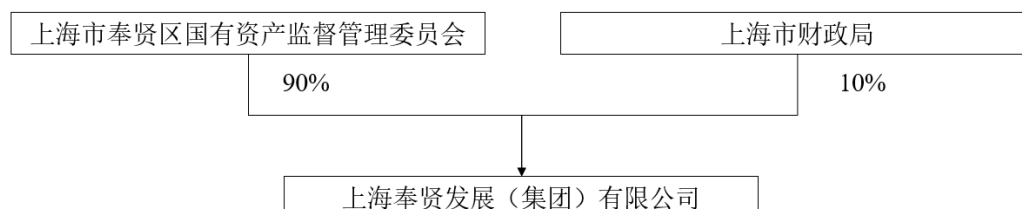
（三）重大资产重组情况

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 and 结构的战略性调整。

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

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

6、对所监管企业实施分类考核和薪酬管理，完善经营者激励和约束制度。

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

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

9、履行出资人的其他职责和承办区政府交办的其他事项。

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

四、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
上海建戡企业发展有限公司	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，古建筑建设工程专业施工，绿化养护，从事环保科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海奉贤南桥源建设发展有限公司 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、上海建戡企业发展有限公司

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

上海建戡企业发展有限公司 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，建筑建设工程施工，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。】

上海奉港置业有限公司 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：房屋建设工程施工，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

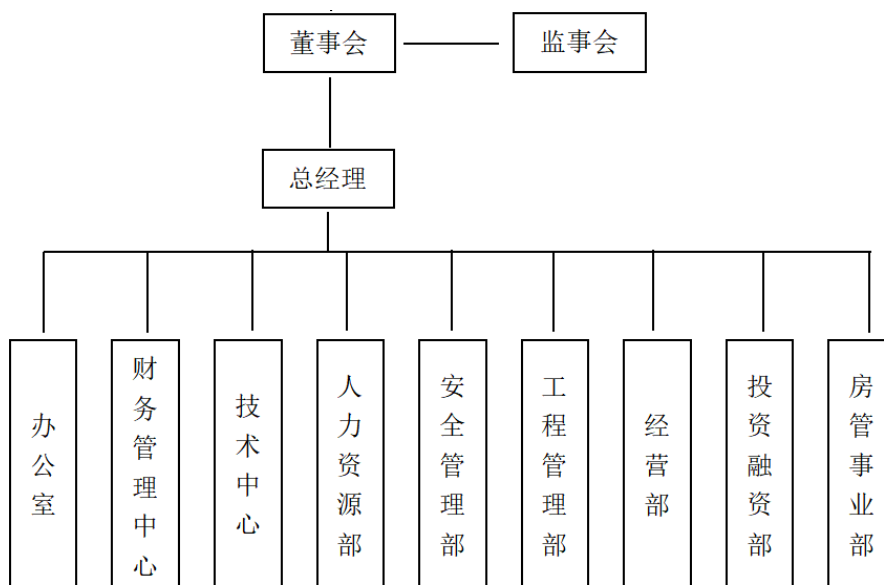
农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司成立于 2018 年 12 月 21 日，法定代表人为张佳骏，注册资本为 10,000 万元，公司经营范围为：房地产开发经营，房地产咨询，建筑装修装饰建设工程专业施工，市政公用建设工程施工，通讯设备、建材批发、零售，物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。】

农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司 2021 年末未经审计总资产为 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，总理由董事会决定聘任或解聘，可由董事兼任，聘任期每届三年，获连续受聘可以连任。

总经理对董事会负责，行使以下职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司基本管理制度之外的其他规章制度，制定公司基本管理制度的实施细则；

（6）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（7）决定公司员工的工资、福利、奖惩、录用和辞退；

（8）在法律法规及公司章程规定的以及董事会授权的范围内代表公司对外处理日常经营中的事务；

（9）董事会授予的其他职权。非由董事兼任的总经理列席董事会会议，但是董事会讨论该总经理的薪酬待遇和奖惩聘用等个人事项时除外。总经理须按照其职责要求定期向董事会报告其工作情况，接受董事会的监督和指导。

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、投资融资部

负责公司风险防范体系的建设和维护，有效防范风险，保障公司经营安全。负责经营性资产的使用及日常监督，对公司资产改扩建参与研究、论证和实施。负责制定公司投融资计划，组织对投资项目方案设计融资方式、投融资资金规模、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。发行人投资融资部对企业的对外投资，包括项目投资、金融债券投资、股权股票投资、其他投资及固定资产投资，应进行项目可行性分析研究，并将分析研究结果以书面形式向主管领导报告，为企业经营决策管理，提供参考依据，同时对已投资项目进行跟踪评估，所有对外投资事项须经过董事会、国资委批准后方可执行。

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

具体安排详见本募集说明书“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。曾任奉贤县房地产物业有限责任公司职员、助理工程师，奉贤县住宅发展局科员，

奉贤区房地产测绘所副所长，市工业综合开发区房管中心支部书记、主任兼嘉奉公司经理，奉贤区房管局办公室负责人、区房屋档案信息管理中心主任兼嘉奉公司经理，奉贤区房管局副局长，奉贤区金海社区党工委委员、办事处副主任，奉贤区金海社区二级调研员。现任上海奉贤发展（集团）有限公司董事、党委副书记、总经理。

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

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

王鹰击，男，1968 年 1 月生，中共党员。大学本科学历，曾任中国农业银行奉贤金汇营业所团支部书记，中国农业银行奉贤支行营业部团支部书记，中国农业银行上海市分行信托投资公司职员，中国农业银行上海市分行派驻上海证券交易所交易员，中国农业银行上海市分行信托投资公司奉贤证券业务部教育员，中国农业银行奉贤支行工会专职干部、机关工会主席，中国农业银行奉贤支行审计科科员，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经理，中信资产管理有限公司华东分公司部门总经理，上海奉贤发展（集团）有限公司法务部部门经理。现任上海奉贤发展（集团）有限公司董事。

2、监事

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长，奉贤区审计局办公室科员、副主任、主任，奉贤区审计局办公室主任兼区审计中心主任，奉贤区审计局财政审计科科长兼区审计中心主任。现任上海奉贤发展（集团）有限公司监事、纪委书记。

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

（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：

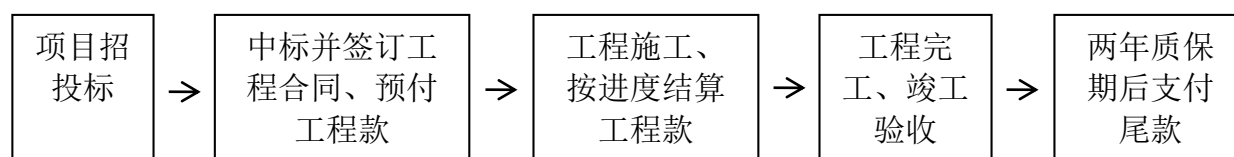
表：发行人工程建设业务具体分类情况

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
其他基础设施建设项目	-	124,768.32	-
基础设施建设项目合计		178,851.83	

表：2020 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
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	10,537.26	6,005.44
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	9,137.58	8,398.78
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	2,615.60	0.00
环城北路新建（金海公路-金钱公路）	上海市奉贤区建设和交通委员会	2,571.88	0.00
锦港佳苑（配套工程）	上海四团城镇建设投资有限公司	2,551.56	3,000.00
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	2,526.06	2,275.12
平庄西路	上海市奉贤区建设和交通委员会	2,480.83	0.00
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	2,361.81	2,115.39
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	1,899.49	661.63
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	1,729.97	0.00
其他基础设施建设项目		132,995.52	
基础设施建设项目合计		171,407.56	

表：2019 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
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	12,747.00	11,561.37
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	10,108.06	9,540.03
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	8,849.59	7,817.76
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	6,730.30	5,288.00
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	6,378.90	6,928.58
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	5,554.31	10,567.16
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	4,559.21	5,843.42
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	4,476.89	3,100.00
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	3,707.69	4,322.77
G228 公路新建工程（FXI-1）标	上海公路投资建设发展有限公司	3,049.01	1,252.92
其他基础设施建设项目		139,239.50	

基础设施建设项目合计	205,400.47
------------	------------

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

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
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区有限公司	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，发行人在每年末与委托方确认工程进度与当年结算金额。

2）市属动迁安置房

发行人以市场化招标形式参与竞标，以总承包模式承接项目，合同总包价由政府委派的投资监理核算确定。中标后发行人支付土地出让金，土地划拨至发行人名下，发行人开始组织施工建设，房屋结构封顶并取得预售许可证，购

房人以持有的“供应单”与发行人签订房屋《预（销）售合同》以及办理产证，未安置房源的所有权移交给委托方，发行人的利润来源于合同约定的建造总价与自身建设成本间的差额。在项目建设过程中，发行人在每年末与委托方确认工程进度与当年结算金额。

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

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

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	上海柘林投资管理有限公司	2016/2/15	已完工	296.05	304.17	313.30	按工程进度结算
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

序号	项目名称	产权证号	项目地址	套数	建筑面积 (平方米)
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
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

序号	项目名称	产权证号	项目地址	套数	建筑面积 (平方米)
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
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，园林古建筑建设工程专业施工，绿化养护等方面。城市市政公用基础设施是城市赖以生存和发展的基础，是与人民群众生活息息相关的重要的基础设施，也是体现一个城市综合发展能力和现代化水平的重要标志。中国政府重视城市市政公用基础设施的建设，不断加大投资力度，有利地促进了市政公

用设施的发展。改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。

（1）行业主管部门和管理体制

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

行业主管部门和管理体制包括：

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

（2）行业主要法律、法规和政策

与本公司基础设施建设业务相关的法律法规及政策如下。

①主要法律法规

A、工程承包领域

我国在工程承包业务领域中关于咨询、勘察设计、建筑施工及监理等方面现已建立了相应的监督管理体系，涉及的主要法律法规包括《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》、《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》、《住房和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；工程质量安全水平稳步提升。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拍卖挂牌出让情况执法监察工作的	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。

时间	政策名称	发布部门	主要内容
	通知》		
2006年5月30日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	自然资源部	确房地产开发用地必须采用招标拍卖挂牌方式公开出让。
2006年8月1日	《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》	自然资源部	对通过招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。
2007年8月8日	《关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作的通知》	监察部、自然资源部、财政部、住建部、审计署	对2005年1月1日至2007年12月31日期间供应的所有建设用地逐宗进行清理，重点方面是土地出让过程中的违法违纪行为。
2007年9月28日	《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》	自然资源部	明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部国有建设用地使用权出让金的，不得发放建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。
2012年9月15日	《关于推进土地利用计划差别化管理的意见》	自然资源部	建立健全计划指标体系；加强计划总量、结构和布局调控；改进计划编制下达方法；推进计划分类精细化管理；严格计划执行监管。
2017年5月2日	《土地利用总体规划管理办法》	自然资源部	拓展适用范围，以适应全面实施土地用途管制的需要；自上而下，严格落实永久基本农田保护；综合考虑、多方协同，强化建设用地空间管控强化公众参与，全方位改进提升规划管理；明确职责，强化规划的法定性和权威性。
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 and 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	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%。

时间	政策名称	发布部门	主要内容
		务总局、国家统计局、银监会	
2006年5月30日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	自然资源部	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，严格限制低密度、大套型住房的土地供应。坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定，一律停止其供地和办理相关用地手续，进行全面清理。
2007年9月8日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	自然资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在2007年年底完成清退。
2008年1月3日	《关于促进节约集约用地的通知》	国务院	要求开发用地必须按照规划执行；严格执行闲置土地处置政策，闲置满两年的土地无偿收回，闲置满一年按地价款征收20%土地闲置费；住宅开发严格执行90/70标准。
2010年1月14日	《自然资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》	自然资源部	明确提出城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于70%，并严格按照产业政策控制高污染、高能耗及过剩项目用地。
2010年12月19日	《自然资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	自然资源部	完善调控措施，促进土地市场健康发展；严格执行招拍挂出让制度和操作程序，规范房地产用地出让行为；加强房地产用地监管，严禁保障性住房用地改变用地性质。
2012年6月1日	《闲置土地处置办法》	自然资源部	企业“囤地”造成土地闲置的，未动工开发满一年将被征缴土地价款20%的闲置费，满两年则将无偿收回土地使用权。
2013年12月13日	中央城镇化工作会议	中共中央政治局	加强城镇化宏观管理，城市规划由扩张性规划逐步转向限定城市边界、优化空间结构的规划。根据区域自然条件，科学设置开发强度，尽快把每个城市特别是特大城市开发边界划定。城镇建设用地特别是优化开发的三大城市群地区，要以盘活存量为主，不能无节制扩大建设用地。

③土地审批权限

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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			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、国土资源部、央行	从 2007 年 1 月 1 日起, 新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。今后, 财政部将会同自然资源部根据需要, 适时调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准。
2007 年 9 月 8 日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	自然资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20% 征收; 依法可以无偿收回的, 坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的, 要在 2007 年年底完成清退。
2007 年 12 月 30 日	《土地登记办法》	自然资源部	对土地登记的概念、原则、效力、类型、内容、程序以及土地登记各项基本制度等作出了明确规定。增加了土地的预告登记和地役权登记。自 2008 年 2 月 1 日起施行。
2008 年 2 月 15 日	《房屋登记办法》	住建部	遵循《物权法》的立法精神和条文内容, 调整和完善了房屋登记规则。自 2008 年 7 月 1 日起施行。
2009 年 11 月 18 日	《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	财政部、国土资源部、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、

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			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。

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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
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	进一步加大对棚户区改造力度，2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。
2014 年 3 月 17 日	《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》	国务院	着重解决好农业转移人口落户城镇、城镇棚户区和城中村改造、中西部地区城镇化等问题，加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步推进城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，到 2020 年完成城区棚户区改造。治、危旧住房和非成套住房改造，到 2020 年完成城区棚户区改造。
2014 年 7 月 21 日	《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》	国务院	要求进一步完善棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加快配套建设，落实好各项支持政策，加强组织领导。
2015 年 3 月 27 日	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地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。

时间	政策名称	发布部门	主要内容
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	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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
	超额准备金存款利率的通知》		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》 《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发<经济适用住房开发贷款管理办法>的通知》	央行、银监会	对房地产开发企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放，严禁以房地产开发流动资金贷款和其它贷款科目发放；不得接受空置 3 年以上的商品房作为抵押物；不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款；对申请贷款购买第二套住房的首付比例不得低于 40%，利率不得低于央行同期同档次基准利率的 1.1 倍；商业用房购房贷款首付比例不得低于 50%，期限不得超过 10 年；贷款利率不得低于央行同期同档次基准利率的 1.1 倍。 经济适用房贷款项目的资本金比例不得低于 30%，贷款利率可以在基准利率上下浮不超过 10%。贷款人增加了股份制商业银行等其他银行业金融机构。
2008 年 10 月 22 日	《扩大商业性个人住房贷款利率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自住房和改善型普通自住房的贷款需求，金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持；对非自住房、非普通住房的贷款条件，金融机构适当予以提高。
2009 年 5 月 25 日	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	保障性住房和普通商品房项目资本金比率由原 35% 下调为 20%，其他房地产开发项目资本金比率由原 35% 下调为 30%。
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价。
2010 年 2 月 11 日	《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》	银监会	信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款（土地储备贷款是指向借款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷款）。
2010 年 4 月 14 日	《国务院常务会议精神》	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2010 年 9 月 29 日	《关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	央行、银监会	暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款；对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30% 及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于 50%、贷款利率不低于基准利率 1.1 倍的规定；加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房；继续支持房地产开发企业承担中低价位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。
2011 年 1 月 26 日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（“新国八条”）	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。
2014 年 9 月 29 日	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	人民银行、银监会	要求加大对保障性安居工程建设的金融支持，积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，增强金融机构个人住房贷款投放能力，继续支持房地产开发企业的合理融资需求。 对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。 银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。
2014 年 10 月 9 日	《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》	住建部、财政部、人民银行	要求各地放宽公积金贷款条件，今后职工连续缴存 6 个月即可申请公积金贷款。同时实现异地互认、转移接续，并取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。
2015 年 3 月 30 日	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、住建部、银监会	对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。缴存职工家庭使用住房

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。
2015 年 9 月 24 日	《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，根据辖内不同城市情况，在国家统一信贷政策的基础上，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地实际情况自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
2016 年 2 月 2 日	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。
2016 年 10 月以来	北京、上海、广州等城市限贷政策	各地市政府	根据各地政策要求不同，对首套房与非首套房，有贷款与无贷款，户籍居民与非户籍居民等情形的首付比例进行约定，具体以个地市要求为准。
2017 年 4 月 10 日	《中国银监会关于银行业风险防控工作的指导意见》	银监会	1、分类实施房地产信贷调控；2、强化房地产风险调控；3、加强房地产押品管理。
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	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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
		务总局、国家统计局、银监会	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企业所得税预缴问题的通知》	国家税务总局	房地产开发企业按当年实际利润据实分季（或月）预缴企业所得税的，对开发、建造的开发产品，在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算是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。
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。

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2015 年 3 月 30 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	2015 年 3 月 31 日起，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2015 年 12 月 30 日	《关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局	对公共租赁住房建设和运营给予税收优惠
2016 年 2 月 19 日	《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局、住建部	对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税。个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。（北京市、上海市、广州市、深圳市暂不实施上述政策）
2016 年 4 月 25 日	《关于营改增后契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的预约出让/购买协议；严格控制以返程投资方式（包括同一

发布日期	政策名称	发布单位	主要内容
			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。
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 日起施行，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 日起施行，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	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。

发布日期	政策名称	发布单位	主要内容
		态环境部、交通运输部	

（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兴建筑企业，此类企业以中小型规模居多，经营机制更加灵活，在竞争充分的环境中能够迅速发展。

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 2,877,620.00 万元，已使用额度为 1,446,816.00 万元，尚未使用额度 1,430,804.00 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资融资部，负责制定集团整体投融资计划，组织对投资项目方案设计融资方式、投融资资金规模、投融资结构、相关成本和风险预测等工作，确保集团内所有子公司投融资计划均由

投资融资部统筹规划。同时，发行人对各子公司实行重大事项报批制度，对单项投资额 300 万以下的非主业投资项目和 2,000 万元以下的主业投资项目须在集团公司、奉贤区国资委备案，对单项投资额在 300 万元以上的非主业投资和 2,000 万元以上的主业投资项目需报集团公司、奉贤区国资委核准。因此，发行人建立了完善的集团组织架构与管理体系。

6、区域垄断优势

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

（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平。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，严格控制新晋分包商数量；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。

第五节 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

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

1、资产构成和变动分析

表：最近三年及一期末发行人资产结构表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	1,587,226.17	52.05	1,248,410.18	48.16	1,270,904.65	53.44	1,022,665.60	53.79
非流动资产合计	1,462,237.13	47.95	1,343,940.17	51.84	1,107,155.23	46.56	878,495.62	46.21

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总计	3,049,463.30	100.00	2,592,350.35	100.00	2,378,059.88	100.00	1,901,161.22	100.00

近三年及一期末，发行人资产规模逐年增长，处于扩张阶段，主要是由于公司业务规模持续扩大、新增下属子公司和公司持续融资所致。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人资产总额分别为 1,901,161.22 万元、2,378,059.88 万元、2,592,350.35 万元和 3,049,463.30 万元，资产总额保持较快增长。发行人 2022 年 9 月末资产总额较 2021 年末增加 457,112.94 万元，增幅为 17.63%；2021 年末较 2020 年末资产总额增加 214,290.47 万元，增幅为 9.01%；2020 年末较 2019 年末资产总额增加 476,898.66 万元，增幅为 25.08%，增长幅度较大，主要系 2020 年新划入的公租房所致。

2、流动资产结构分析

表：最近三年及一期末发行人流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占总资产比	金额	占总资产比	金额	占总资产比	金额	占总资产比
货币资金	216,509.46	7.10	291,768.23	11.25	327,632.23	13.78	246,071.22	12.94
应收票据	296.00	0.01	-	-	-	-	-	-
应收账款	176,667.30	5.79	230,636.21	8.90	211,471.79	8.89	121,592.37	6.40
预付款项	21,160.03	0.69	5,621.03	0.22	9,463.75	0.40	2,266.64	0.12
其他应收款	161,919.08	5.31	122,855.61	4.74	187,791.52	7.90	148,663.39	7.82
存货	943,394.35	30.94	525,831.99	20.28	487,169.25	20.49	483,711.64	25.44
合同资产	39,205.98	1.29	43,881.22	1.69	-	-	-	-
其他流动资产	28,073.96	0.92	27,815.90	1.07	47,376.12	1.99	20,360.34	1.07
流动资产合计	1,587,226.17	52.05	1,248,410.18	48.16	1,270,904.65	53.44	1,022,665.60	53.79

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人流动资产金额分别为 1,022,665.60 万元、1,270,904.65 万元、1,248,410.18 万元和 1,587,226.17 万元，占资产总额的比例分别为 53.79%、53.44%、48.16%和 52.05%，流动资产占比较高，且整体呈波动降低趋势，主要系公司投资性房地产和在建工程科目增长较快使得非流动资产总体金额增加幅度较大。从流动资产结构可以看到，发行人流动资产由货

币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、合同资产以及其他流动资产构成。

（1）货币资金

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的货币资金分别为 246,071.22 万元、327,632.23 万元、291,768.23 万元和 216,509.46 万元，分别占当期末资产总额的 12.94%、13.78%、11.25%和 7.10%，主要为随时可用于支付的银行存款。2020 年末较 2019 年末货币资金增加 81,561.01 万元，增幅为 33.15%，其他货币资金中有 10,554.31 万元保证金存款受到限制，主要由于银行保函的大幅增加导致；截至 2021 年末，发行人其他货币资金全部为受限保证金存款；2022 年 9 月末货币资金较 2021 年末减少 75,258.77 万元，降幅为 25.79%，主要系发行人近一期工程成本正常支出，工程项目一般于年底结算回款，期间经营活动现金存在净流出所致。

最近三年发行人货币资金明细如下：

表：最近三年末发行人货币资金明细

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
库存现金	2.36	0.25	0.62
银行存款	287,382.17	316,922.44	243,959.46
其他货币资金	4,383.70	10,709.54	2,111.13
合计	291,768.23	327,632.23	246,071.22

注：2019-2021 年其他货币资金中保证金存款余额分别为 1,973.00 万元、10,554.31 万元和 4,383.70 万元。

由于发行人所处行业的特殊性，对于日常营运资金流动性要求较高，且资金需求受项目实际签约和结算时间影响，导致需求波动性较大，因此发行人在日常经营活动中，需长期持有足量的银行存款，以应对日常和突发性资金需求，保证营运资金渠道的畅通。

（2）应收账款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的应收账款分别为 121,592.37 万元、211,471.79 万元、230,636.21 万元和 176,667.30 万元，分别占同期资产总额的 6.40%、8.89%、8.90%和 5.79%，整体呈波动趋势。2020 年末较 2019 年末应

收账款增加 89,879.42 万元，增幅为 73.92%，主要系工程建设业务产生的应收账款增加所致。2022 年 9 月末应收账款较 2021 年末降低 53,968.90 万元，降幅为 23.40%。

表：发行人 2021 年末应收账款前五大明细

单位：万元

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例
上海市奉贤区柘林财政所	89,247.16	38.47%
上海市奉贤区柘林镇人民政府	48,007.05	20.69%
上海奉贤新城建设发展有限公司	42,624.93	18.37%
上海市奉贤区金汇镇财政所	24,309.72	10.48%
上海大力经济发展有限公司	3,000.00	1.29%
合计	207,188.87	89.30%

截至 2021 年末，发行人前五大应收账款合计 207,188.87 万元，占应收账款总额的比例为 89.30%，占比较高。同时，前五大应收账款交易方除上海大力经济发展有限公司外，均为政府部门和本地国有企业，应收账款坏账风险较低。

发行人应收账款按坏账计提方式分类情况如下：

表：2021 年末应收账款分类情况

单位：万元、%

种类	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	232,002.86	100.00	1,366.66	0.59	230,636.21
其中：	-	-	-	-	-
账龄组合	3,558.80	1.00	1,366.66	38.40	2,192.15
低风险组合	228,444.06	99.00			228,444.06
合计	232,002.86	100.00	1,366.66	0.59	230,636.21

发行人按账龄分析法计提坏账准备的应收账款如下：

表：2021 年末应收账款坏账计提情况

单位：万元、%

账龄	2021 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	1,921.76	96.09	5.00
1—2 年	456.09	91.22	20.00
2—3 年	3.20	1.60	50.00
3 年以上	1,177.75	1,177.75	100.00
合计	3,558.80	1,366.66	38.40

（3）预付款项

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人预付款项分别为 2,266.64 万元、9,463.75 万元、5,621.03 万元和 21,160.03 万元，分别占当期末资产总额的 0.12%、0.40%、0.22%和 0.69%，主要系预付管网建设工程费、预付银行借款利息与预付地块开发成本等。

2020 年末较 2019 年末预付款项增加 7,197.11 万元，增幅为 317.52%，主要系支付上海奉贤给排水工程有限公司等单位的工程款增加所致；2021 年末较 2020 年末减少 3,842.72 万元，减幅为 40.60%，主要系一年以内的预付账款（电费、银行利息费用、设备采购及部分工程预付款）减少所致；2022 年 9 月末预收款项较 2021 年末增加 15,539.00 万元，增幅为 276.44%，主要是由于预付银行借款利息与预付地块开发成本未收发票，待收到后转存货等科目。

2021 年末发行人预付款前五大明细如下表所示

表：发行人 2021 年末预付款前五大明细

单位：万元

单位名称	期末余额	占预付账款总额的比例
无锡雪桃集团有限公司	903.60	16.08%
宁波银行	858.72	15.28%
上海洪天建筑工程有限公司	780.00	13.88%
上海银行	687.42	12.23%
上海市电力公司	443.07	7.88%
合计	3,672.81	65.34%

预付款项按账龄列示如下：

表：近三年预付款项按账龄列示明细

单位：万元、%

账龄	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	5,248.36	93.37	9,095.41	96.10	2,075.44	91.56
1-2 年	138.19	2.46	209.79	2.22	187.75	8.28
2-3 年	95.55	1.70	156.14	1.65	3.45	0.15
3 年以上	138.93	2.47	2.41	0.03	-	-
合计	5,621.03	100.00	9,463.75	100.00	2,266.64	100.00

（4）其他应收款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的其他应收款分别为 148,663.39 万元、187,791.52 万元、122,855.61 万元和 161,919.08 万元，分别占当期末资产总额的 7.82%、7.90%、4.74%和 5.31%。发行人 2020 年末较 2019 年末其他应收款增加 39,128.13 万元，增幅为 26.32%，主要来自于对常熟宝龙房地产开发有限公司和上海浦东星火开发区联合发展有限公司的合作项目投资款；2021 年末较 2020 年末降低 64,935.91 万元，降幅为 34.58%，主要系合作开发项目完工后销售回款，收回农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司、常熟宝龙房地产开发有限公司部分往来款所致；2022 年 9 月末其他应收款较 2021 年末增加 39,063.47 万元，增幅为 31.80%，主要系新增地块保证金所致。

发行人 2021 年末其他应收款前五大明细如下表所示，此外发行人下属子公司上海奉贤建设发展（集团）有限公司在 2003 年-2008 年间，在奉贤区建交委协调下以借款、投资款、工程保证金等形式出借给上海盛临置业有限公司、上海聚联投资有限公司、上海邦富餐饮娱乐有限公司、上海华沪实业有限公司等民营企业的资金长期未能收回，目前仍在诉讼或协商阶段。发行人考虑到上述应收款项账龄较长，有一定回收难度，出于谨慎性原则，已将上述应收款及相应利息全部计提坏账准备。

表：发行人 2021 年末其他应收款前五大明细

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额的比例
上海达贤实业有限公司	往来款	25,076.81	20.50
上海申隆生态园有限公司	往来款	20,268.84	16.57
上海浦东星火开发区联合发展有限公司	往来款	20,000.00	16.35

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额的比例
上海奉贤区公有资产经营有限公司	往来款	12,851.26	10.50
上海聚联投资有限公司	往来款	12,326.24	10.07
合计		90,523.15	73.98

发行人其他应收款按款项性质分类情况如下：

表：2021 年末其他应收款分类情况

单位：万元

款项性质	2021 年 12 月 31 日
押金及保证金	8,042.31
代垫款	483.41
往来款	102,112.74
其他	59,747.91
小计	170,386.36
减：坏账准备	48,031.85
合计	122,354.52

发行人按账龄披露的其他应收款如下：

表：2021 年末按账龄披露的其他应收款

单位：万元

账 龄	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	12,831.11
1 至 2 年	22,195.44
2 至 3 年	35,720.81
3 年以上	99,638.99
小计	170,386.36
减：坏账准备	48,031.85
合计	122,354.52

组合中，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款如下：

表：2021 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位：万元、%

单位名称	2021 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
上海盛临置业有限公司	19,247.65	19,247.65	100.00

单位名称	2021 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
上海聚联投资有限公司	12,600.00	12,600.00	100.00
上海邦富餐饮娱乐有限公司	7,180.00	7,180.00	100.00
上海华沪实业有限公司	5,700.00	5,700.00	100.00
上海邦富实业有限公司	2,407.09	2,407.09	100.00
全信房地产遗留房款	259.16	259.16	100.00
合计	47,393.90	47,393.90	100.00

截至 2021 年末，发行人其他应收款账面价值 12.24 亿元。其中经营性其他应收款 5.87 亿元，占其他应收款期末账面价值的比例为 47.95%，主要为对上海达贤实业有限公司的应收款项（共同投资项目中企大厦投资款）2.51 亿元，对上海浦东星火开发区联合发展有限公司应收款项 2.00 亿元，以及其他零星投标保证金、工程质保金等；非经营性其他应收款账面价值 6.37 亿元，占其他应收款期末账面价值的比例为 52.05%，主要为发行人集团成立以前各子公司形成的对国有企事业单位以及部分民营企业的往来款和资金拆借。发行人在本期债券存续期内承诺不增加非经营性资金拆借规模，未来若发生非经营性资金拆借将严格按照公司内部制度执行相关审批流程。发行人 2021 年末主要非经营性其他应收款明细如下表所示，其中以借款等形式出借给上海盛临置业有限公司、上海聚联投资有限公司等民营企业的资金长期未能收回，目前仍在处于协商阶段，发行人已将上述应收款及相应利息全部计提坏账准备。其他国有企业往来款发行人计划在国资委协调下尽快收回，以解决历史遗留问题。

表：2021 年末主要经营性其他应收款明细

单位：亿元

序号	单位名称	款项性质	期末账面余额	计提坏账准备	期末账面价值	占其他应收款期末账面价值比例
1	上海达贤实业有限公司	中企大厦项目	2.51	-	2.51	20.50%
2	上海浦东星火开发区联合发展有限公司	星火开发区 13-02 地块项目	2.00	-	2.00	16.35%
3	奉贤新城 12 单元 26A-01A 地块	奉贤新城 12 单元 26A-01A 地块项目	0.33	-	0.33	2.73%
4	农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	南桥新城 16 单元 29-01 地块项目	0.33	-	0.33	2.69%
5	奉贤新城 12 单元 25A-01A 地块	奉贤新城 12 单元 25A-01A 地块项目	0.30	-	0.30	2.42%

序号	单位名称	款项性质	期末账面余额	计提坏账准备	期末账面价值	占其他应收款期末账面价值比例
	合计		5.47		5.47	44.69%

表：2021 年末主要非经营性其他应收款明细

单位：亿元

序号	单位名称	款项性质	期末账面余额	计提坏账准备	期末账面价值	占其他应收款期末账面价值比例
1	上海申隆生态园有限公司	国有企业往来款	2.03	-	2.03	16.57%
2	上海盛临置业有限公司	民营企业资金拆借	1.92	1.92	-	0.00%
3	奉贤区国有资产经营公司	国有企业往来款	1.29	-	1.29	10.50%
4	上海聚联投资有限公司	民营企业资金拆借	1.23	1.23	-	0.00%
5	上海邦富餐饮娱乐有限公司	民营企业资金拆借	0.72	0.72	-	0.00%
6	上海华沪实业有限公司	民营企业资金拆借	0.57	0.57	-	0.00%
7	上海奉贤建设投资有限公司	国有企业往来款	0.40	-	0.40	3.23%
8	城市绿化建设工程建设施工队	国有企业往来款	0.37	-	0.37	2.99%
	合计		8.52	4.45	4.07	33.29%

表：2021 年末经营性、非经营性其他应收款明细

单位：万元、%

项目	期末账面价值	占其他应收款期末账面价值的比例
经营性其他应收款	58,666.06	47.95
非经营性其他应收款	63,688.46	52.05
合计	122,354.52	100.00

（5）存货

发行人存货主要是公司工程施工成本和保障房项目建设形成的开发成本。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人存货分别为 483,711.64 万元、487,169.25 万元、525,831.99 万元和 943,394.35 万元，分别占当期末资产总额的 25.44%、20.49%、20.28%和 30.94%。2020 年末较 2019 年末存货增加 3,457.61 万元，增幅为 0.71%；2021 年末较 2020 年末增加 38,662.74 万元，增幅为 7.94%，主要系 14-17A-01A 经适房项目、15-19A-05A 经适房项目投资增加所致；2022 年 9 月末较 2021 年末增加 417,562.36 万元，增幅为 79.41%，主要系本期新增地块土地款 36.90 亿元。

表：2021 年末存货及存货跌价准备明细

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,398.13	177.69	4,220.44
库存商品	125,717.41	-	125,717.41
开发成本	382,189.29	-	382,189.29
合同履约成本	10,384.37	-	10,384.37
工程施工	3,320.48	-	3,320.48
合计	526,009.68	177.69	525,831.99

发行人存货主要为工程建设业务在建项目的开发成本，2021 年末开发成本具体明细如下：

表：2021 年末存货-开发成本明细

单位：亿元

序号	项目名称	业务板块	立项主体	开工时间	（预计）竣工时间	预计总投资	开发成本余额	后续投资
1	南桥新城 10 单元 01D-03 地块	房地产	上海建瀚置业有限公司	2021 年 2 月	2022 年	28.00	21.26	6.74
2	南桥新城 21 单元 E09E-01 地块	房地产	上海协城建设开发有限公司	2022 年 6 月	2024 年 9 月	20.20	10.21	9.99
3	15-17A-06A 租赁住宅	自建租赁	上海煜丰置业有限公司	2021 年	2023 年	12.09	2.78	9.31
4	12-29A-02A 地块	自建租赁	上海煜会置业有限公司	2022 年 1 月	2024 年 5 月	5.90	1.05	4.85
5	南桥基地大居社区 14-17A-01A 地块	自建经济适用房	上海煜全置业有限公司	2018 年 8 月	2021 年 6 月	7.50	2.23	-
6	其他	-	-	-	-	-	0.68	-
-	合计	-	-	-	-	-	38.22	-

上述项目均为自建项目，未签订委托建设协议，目前均未确认收入，其中，南桥新城 10 单元 01D-03 地块、南桥新城 21 单元 E09E-01 地块为商品房项目，完工后将面向个人销售；15-17A-06A 租赁住宅、12-29A-02A 地块为发行人拟建长租公寓项目，目前已投资金额为土地款，未来完工后将用于出租；南桥基地大居社区 14-17A-01A 地块为经济适用房项目，目前已完工并开始面向符合相关条件的个人进行销售。

（6）合同资产

发行人合同资产主要是发行人子公司根据进度确认的工程项目应收款。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人合同资产分别为 0.00 万元、0.00 万元、43,881.22 万元和 39,205.98 万元，分别占当期末资产总额的 0.00%、0.00%、1.69% 1.29%，占比较小。2021 年以来由于新收入准则变更，发行人已确认收入但尚无收款权的应收款作为合同资产核算。

表：最近一年末合同资产明细

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日
工程建设	45,310.42
小计	45,310.42
减：坏账准备	1,429.20
合计	43,881.22

（7）其他流动资产

发行人其他流动资产主要是增值税进项税、预缴税金和理财产品。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他流动资产分别为 20,360.34 万元、47,376.12 万元、27,815.90 万元和 28,073.96 万元，分别占当期末资产总额的 1.07%、1.99%、1.07% 和 0.92%。2020 年末较 2019 年末其他流动资产增加 27,015.78 万元，增幅为 132.69%，主要系增值税进项税及预缴税金大幅增加所致；2021 年末较 2020 年末减少 19,560.22 万元，减幅为 41.29%，主要系增值税进项税及预缴税金减少；2022 年 9 月末其他流动资产较 2021 年末变动较小。

表：最近三年末其他流动资产明细

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
增值税进项税及预缴税金	27,815.90	47,376.12	20,360.34
合计	27,815.90	47,376.12	20,360.34

3、非流动资产结构分析

表：最近三年及一期末发行人非流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占总资产比	金额	占总资产比	金额	占总资产比	金额	占总资产比
可供出售金融资产	-	-	-	-	5,774.05	0.24	5,774.05	0.30
持有至到期投资	-	-	-	-	486.78	0.02	487.53	0.03
债权投资	486.03	0.02	486.03	0.02	-	-	-	-
长期股权投资	38,334.12	1.26	30,613.84	1.18	11,712.60	0.49	11,287.74	0.59
其他权益工具投资	15,374.05	0.50	5,774.05	0.22	-	-	-	-
投资性房地产	1,105,687.69	36.26	1,089,074.47	42.01	836,161.69	35.16	659,074.36	34.67
固定资产	59,931.75	1.97	51,526.13	1.99	51,037.80	2.15	53,082.79	2.79
在建工程	139,395.74	4.57	116,758.56	4.50	163,486.98	6.87	107,199.32	5.64
使用权资产	1,481.39	0.05	2,525.75	0.10	-	-	-	-
无形资产	84,815.14	2.78	32,753.79	1.26	32,953.51	1.39	32,409.13	1.70
长期待摊费用	15,998.47	0.52	13,694.80	0.53	5,167.83	0.22	8,757.79	0.46
递延所得税资产	732.75	0.02	732.75	0.03	373.99	0.02	422.91	0.02
非流动资产合计	1,462,237.13	47.95	1,343,940.17	51.84	1,107,155.23	46.56	878,495.62	46.21

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人非流动资产金额分别为 878,495.62 万元、1,107,155.23 万元、1,343,940.17 万元和 1,462,237.13 万元，占资产总额的比例分别为 46.21%、46.56%、51.84% 和 47.95%。发行人非流动资产绝大部分由投资性房地产、固定资产、在建工程等构成，非流动资产金额及占比整体呈上升趋势，主要系划入上海奉房置业有限公司（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股权后，使得投资性房地产科目金额急剧增加所致。

（1）可供出售金融资产/其他权益工具投资

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人可供出售金融资产分别为 5,774.05 万元、5,774.05 万元、0.00 万元和 0.00 万元，分别占当期末资产总额的 0.30%、0.24%、0.00% 和 0.00%。

发行人持有的可供出售金融资产全部按成本计量，具体明细如下表所示：

表：2020 年末按成本计量的可供出售金融资产明细

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	-	-	
可供出售权益工具	5,774.05	-	5,774.05
其中：按公允价值计量	5,774.05	-	-
按成本计量	-	-	5,774.05
合计	5,774.05	-	5,774.05

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他权益工具投资分别为 0.00 万元、0.00 万元、5,774.05 万元和 15,374.05 万元，分别占当期末资产总额的 0.00%、0.00%、0.22% 和 0.50%。2022 年 9 月末其他权益工具投资较 2021 年末增加 9,600.00 万元，增幅为 166.26%，主要系母公司新增对上海临港国泰君安科技前沿产业私募基金合伙企业（有限合伙）的投资。

（2）长期股权投资

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人长期股权投资分别为 11,287.74 万元、11,712.60 万元、30,613.84 万元和 38,334.12 万元，分别占当期末资产总额的 0.59%、0.49%、1.18% 和 1.26%，占比基本保持稳定。2020 年末较 2019 年末长期股权投资增长 424.86 万元，增幅为 3.76%，变化较小；2021 年末较 2020 年末长期股权投资增长 18,901.24 万元，增幅为 161.38%，主要系对上海如福企业管理有限公司、未来空间（上海）实业发展有限公司等投资成本增加，被投资单位农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司等所有者权益增加；2022 年 9 月末长期股权投资较 2021 年末增长 7,720.28 万元，增幅为 25.22%。

表：2021-2020 年发行人长期股权投资变动明细

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
长期股权投资	30,613.84	11,712.60
其中：对子公司的投资	-	-
对联营企业的投资	30,613.84	11,712.60
减：减值准备	-	-
合计	30,613.84	11,712.60

表：2021 年权益法核算长期股权投资明细

单位：万元、%

序号	被投资单位名称	股权比例	2020 年 12 月 31 日	本年增（减）数		2021 年 12 月 31 日
				投资成本	损益调整	
1	上海建耘建设工程检测有限公司	45.00	318.18		176.25	494.43
2	苏州众鑫房地产发展有限公司	45.00	7,140.39		607.06	7,747.45
3	上海贤苑置业有限公司	49.00	608.91		29.91	638.82
4	农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	45.00	2,649.15		3,930.25	6,579.40
5	未来空间（上海）实业发展有限公司	20.00	995.97	4,000.00	-82.16	4,913.81
6	上海杭发经济发展有限公司	49.00		1,225.00	1.13	1,226.13
7	上海如福企业管理有限公司	30.00		9,000.00	3.84	9,003.84
8	上海金马丝绸炼整有限公司	50.00		9.96		9.96
	合计		11,712.60	14,234.96	4,666.28	30,613.84

（3）投资性房地产

发行人投资性房地产主要为公租房资产、酒店资产和商铺等。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人投资性房地产分别为 659,074.36 万元、836,161.69 万元、1,089,074.47 万元和 1,105,687.69 万元，分别占当期末资产总额的 34.67%、35.16%、42.01%和 36.26%，占比呈现波动增长。2020 年末投资性房地产较 2019 年末增长 177,087.33 万元，增幅为 26.87%，主要系取得政府注入的公租房资产所致；2021 年末投资性房地产较 2020 年末增长 252,912.78 万元，增幅为 30.25%，主要系奉贤区国资委划入公租房，东方美谷论坛酒店完工后转入所致；2022 年 9 月末投资性房地产较 2021 年末增加 16,613.22 万元，增幅为 1.53%。2021 年，发行人持有的投资性房地产变动明细如下：

表：2020-2021 年发行人投资性房地产变动明细

单位：万元

项目	土地及房屋建筑物	合计
一、2020 年末余额	836,161.69	836,161.69
二、本期变动	-	-
加：政府划入	189,689.16	189,689.16
公允价值变动	6,123.80	6,123.80

项目	土地及房屋建筑物	合计
固定资产转入	4,132.18	4,132.18
在建工程转入	119,174.83	119,174.83
减：政府划出	66,203.28	66,203.28
其他转出	3.91	3.91
三、2021 年末余额	1,089,074.47	1,089,074.47

表：2021 年末发行人投资性房地产明细表

单位：万元

序号	项目名称	产权证号	账面价值
1	东方美谷酒店	沪（2021）奉字不动产权第 013225 号	110,597.30
2	繁荣华庭集中式商业	沪（2017）浦字不动产权第 026651 号	19,781.63
3	奉城中建公元	沪房地奉字（2015）第 016913 号	11,617.20
4	申亚乐庭	沪房地奉字（2016）第 003171 号	1,401.11
5	秋月朗庭	沪（2016）奉字不动产权第 006379 号	23,844.76
6	佳源汇景华庭	沪（2017）奉字不动产权第 012387 号	6,839.94
7	奉德苑	沪房地奉字（2012）第 000493、000494、000495、000496、000519、000520、000521、000522 号	1,629.30
8	浦泾苑	沪房地奉字（2014）第 013270、013271、013273 号	89,365.20
9	悦鹏半岛	沪（2016）奉字不动产权第 014871 号	33,856.69
10	金辉天鹅湾	沪（2016）奉字不动产权第 000993 号	40,139.34
11	汤臣臻园	沪（2019）奉字不动产权第 025882 号	53,474.44
12	苏宁荣悦	沪房地奉字（2016）第 006102 号	11,649.11
13	绿地风清苑	沪（2016）奉字不动产权第 011174 号	12,239.25
14	申亚翠庭	沪（2016）奉字不动产权第 014544 号	1,545.46
15	奉城佳源	沪（2016）奉字不动产权第 014884 号	7,420.83
16	卓越二期	沪（2016）奉字不动产权第 014880 号	6,527.61
17	肖塘雅苑	沪（2016）奉字不动产权第 014874 号	716.84
18	海湾铭苑	沪（2016）奉字不动产权第 016456 号	1,111.24
19	万景峰	沪（2016）奉字不动产权第 016535 号	11,295.26
20	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	29,770.87
21	东原瑞景嘉苑	沪（2017）奉字不动产权第 007432 号	10,511.40
22	馨雅名筑	沪（2017）奉字不动产权第 015785 号	8,568.26
23	花屿新筑	沪（2017）奉字不动产权第 016663 号	8,450.75
24	绿地玉湖庭	沪（2017）奉字不动产权第 018774 号	42,539.61

序号	项目名称	产权证号	账面价值
25	南亭公馆	沪（2018）奉字不动产权第 012329 号	271.52
26	东方华璟园	沪（2018）奉字不动产权第 015221 号	8,616.26
27	海兴名苑	沪（2018）奉字不动产权第 012752 号	8,268.62
28	金域华庭	沪（2019）奉字不动产权第 013349 号	14,035.14
29	海湾名悦豪庭	沪（2018）奉字不动产权第 020821 号	5,074.62
30	中南锦庭	沪（2018）奉字不动产权第 020243 号	6,647.23
31	朗诗绿色华庭	沪（2019）奉字不动产权第 014189 号	31,760.57
32	欣悦华庭	沪（2018）奉字不动产权第 018782 号	3,283.65
33	秀景馨苑	沪（2019）奉字不动产权第 001777 号	5,335.92
34	海港瑞和家园	沪（2020）奉字不动产权第 002217 号	14,490.17
35	悦城华庭	沪（2019）奉字不动产权第 007011 号	4,762.03
36	帝华园	沪（2019）奉字不动产权第 016319 号	29,886.11
37	尚东朗庭	沪（2020）奉字不动产权第 004910 号	9,802.79
38	麓轩	沪（2020）奉字不动产权第 011310 号	23,150.15
39	临港蓝湾诚园二期	沪（2021）奉字不动产权第 016560 号	14,381.86
40	凤城雅苑	沪（2020）奉字不动产权第 012011 号	7,937.20
41	中铁建香榭澜苑	沪（2020）奉字不动产权第 007631 号	31,899.73
42	望园豪庭	沪（2020）奉字不动产权第 009860 号	10,874.46
43	馨雅名邸	沪（2020）奉字不动产权第 011484 号	15,261.65
44	怡庭欣苑	沪（2021）奉字不动产权第 022516 号	18,258.57
45	悦轩	沪（2020）奉字不动产权第 026347 号	17,879.08
46	保利玲珑轩	沪（2020）市字不动产权第 001012 号	11,067.77
47	金卓雅苑	沪（2021）奉字不动产权第 004770 号	16,739.77
48	中海戈雅园	沪（2021）奉字不动产权第 016561 号	15,640.15
49	馨雅名庭	沪（2021）奉字不动产权第 020310 号	35,482.45
50	凰城雅苑	沪（2021）奉字不动产权第 021210 号	2,800.76
51	栢林佳源新都	沪（2021）奉字不动产权第 028647 号	40,090.38
52	香梅沁园	沪（2021）奉字不动产权第 021087 号	22,421.82
53	象屿和苑	沪（2021）奉字不动产权第 039592 号	14,492.87
54	春江锦苑	沪（2021）奉字不动产权第 037243 号	21,723.50
55	海湾名庭	沪（2021）奉字不动产权第 043163 号	9,229.70
56	古华山庄酒店	沪房地奉字（2012）第 011103 号、沪房地奉字（2015）第 005360 号	68,366.27

序号	项目名称	产权证号	账面价值
57	其他	其他	4,248.30
	合计		1,089,074.47

（4）固定资产

发行人固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备和办公设备及运输设备。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人固定资产分别为 53,082.79 万元、51,037.80 万元、51,526.13 万元和 59,931.75 万元，分别占同期资产总额的 2.79%、2.15%、1.99% 和 1.97%。发行人 2022 年 9 月末固定资产较 2021 年末增加 8,405.62 万元，增幅为 16.31%；2021 年末较 2020 年末固定资产增加 488.33 万元，增幅为 0.96%；2020 年末较 2019 年末固定资产减少 2,044.99 万元，降幅为 3.85%。

表：2020-2021 年固定资产变化明细

单位：万元

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值						
1.2020 年 12 月 31 日	52,756.27	18,859.53	2,227.68	3,789.11	1,282.56	78,915.15
2.本期增加金额	1,952.77	1,953.08	59.18	645.90	1,228.96	5,839.89
其中：外购	1,952.77	1,953.08	59.18	645.90	1,228.96	5,839.89
企业合并						
3.本期减少金额	1,048.61	3,397.30	587.40	61.96	242.32	5,337.57
其中：处置	445.24	3,397.30	587.40	61.96	242.32	4,734.21
重分类	603.37					603.37
4.2021 年 12 月 31 日	53,660.43	17,415.32	1,699.46	4,373.05	2,269.20	79,417.47
二、累计折旧						
1.2020 年 12 月 31 日	11,756.41	10,713.42	1,684.75	2,557.46	1,211.09	27,923.14
2.本期增加金额	1,003.85	2,449.13	152.72	398.81	311.87	4,316.38
其中：计提	1,003.85	2,449.13	152.72	398.81	311.87	4,316.38
企业合并						
3.本期减少金额	822.50	2,525.72	552.18	58.86	229.56	4,188.82
其中：处置	305.69	2,525.72	552.18	58.86	229.56	3,672.01
重分类	516.81					516.81
4.2021 年 12 月 31 日	11,937.76	10,636.83	1,285.29	2,897.41	1,293.40	28,050.70

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	运输设备	电子设备及其他	合计
三、减值准备						
1.2020 年 12 月 31 日						
2.本期增加金额						
3.本期减少金额						
4.2021 年 12 月 31 日						
四、账面价值						
1.2021 年 12 月 31 日	41,722.67	6,778.48	414.17	1,475.64	975.80	51,366.77
2.2020 年 12 月 31 日	40,999.87	8,146.11	542.93	1,231.64	71.47	50,992.01

（5）在建工程

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人在建工程分别为 107,199.32 万元、163,486.98 万元、116,758.50 万元和 139,395.74 万元，分别占同期资产总额的 5.64%、6.87%、4.50%和 4.57%。发行人 2022 年 9 月末在建工程较 2021 年末增加 22,637.17 万元，增幅为 19.39%；2021 年末较 2020 年末在建工程减少 46,728.42 万元，减幅为 28.58%，主要系东方美谷论坛酒店完工转出所致；2020 年末较 2019 年末在建工程增加 56,287.66 万元，增幅为 52.51%，主要系东方美谷论坛酒店以及海港 65-01 工程后续投资所致。

表：发行人在建工程明细

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
兴园修缮工程	-	-	-	521.00	-	521.00	521.00	-	521.00
奉贤园林办公楼装修	696.66	-	696.66	546.57	-	546.57	325.21	-	325.21
办公楼装修	44,363.06	-	44,363.06	168.19	-	168.19	168.19	-	168.19
东方美谷论坛酒店	-	-	-	67,660.70	-	67,660.70	35,721.84	-	35,721.84
古华公园整治改造	-	-	-	740.00	-	740.00	740.00	-	740.00
西渡农艺公园	426.88	-	426.88	426.88	-	426.88	426.88	-	426.88
海港 65-01 工程	-	-	-	15,178.96	-	15,178.96	1,052.84	-	1,052.84
南桥源城市更新改造项目	70,600.03	-	70,600.03	73,782.95	-	73,782.95	66,555.27	-	66,555.27

项目	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
公租房装修工程	50.42	-	50.42	4,362.65	-	4,362.65	1,688.10	-	1,688.10
其它零星工程	207.60	-	207.60	99.08	-	99.08	-	-	-
沥青混凝土拌合楼更新基建	193.75	-	193.75	-	-	-	-	-	-
更新沥青拌合楼用电扩容	146.79	-	146.79	-	-	-	-	-	-
PC 生产管理系统	18.87	-	18.87	-	-	-	-	-	-
青村站改造工程	54.51	-	54.51	-	-	-	-	-	-
合计	116,758.56	-	116,758.56	163,486.98	-	163,486.98	107,199.33	-	107,199.33

（6）无形资产

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的无形资产分别为 32,409.13 万元、32,953.51 万元、32,753.79 万元和 84,815.14 万元，分别占当期末资产总额的 1.70%、1.39%、1.26%和 2.78%，主要为发行人名下的土地使用权。2022 年 9 月末无形资产较 2021 年末增加 52,061.35 万元，增幅为 158.95%，主要系子公司新购入的土地使用权；2021 年较 2020 年无形资产减少 199.72 万元，减幅为 0.61%；2020 年较 2019 年无形资产增加 544.38 万元，增幅为 1.68%。

表：2020-2021 年发行人无形资产情况及变动明细

单位：万元

项目	土地使用权	商标权	软件	合计
一、账面原值				
1. 2020 年 12 月 31 日	34,824.64	18.19	526.24	35,369.07
2. 本期增加金额			36.72	36.72
其中：购置			36.72	36.72
3. 本期减少金额				
4. 2021 年 12 月 31 日	34,824.64	18.19	562.95	35,405.79
二、累计摊销				
1. 2020 年 12 月 31 日	1,961.93	14.55	439.08	2,415.56
2. 本期增加金额	186.21	1.82	48.40	236.43
其中：计提	186.21	1.82	48.40	236.43
3. 本期减少金额				

项目	土地使用权	商标权	软件	合计
4. 2021 年 12 月 31 日	2,148.15	16.37	487.48	2,651.99
三、减值准备				
1. 2020 年 12 月 31 日				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 2021 年 12 月 31 日				
四、账面价值				
1. 2021 年 12 月 31 日	32,676.50	1.82	75.48	32,753.79
2. 2020 年 12 月 31 日	32,862.71	3.64	87.16	32,953.51

（7）长期待摊费用

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人长期待摊费用余额分别为 8,757.79 万元、5,167.83 万元、13,694.80 万元和 15,998.47 万元，占资产总额比例分别为 0.46%、0.22%、0.53% 和 0.52%。2020 年末发行人长期待摊费用余额较 2019 年末减少 3,589.96 万元，降幅为 40.99%，主要系 2019 年政府无偿划入房源的装修费摊销金额较高所致；2021 年末发行人长期待摊费用余额较 2020 年末增加 8,526.97 万元，增幅为 165.00%，主要系政府无偿划入房源的装修费摊销所致；2022 年 9 月末长期待摊费用较 2021 年末增加 2,303.67 万元，增幅为 16.82%

表：2020-2021 年发行人长期待摊费用情况及变动明细

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	2021 年 12 月 31 日
建发集团装修费	7.79	-	4.15	3.64
古华山庄 KTV 改造	285.71	-	285.71	-
建筑安装公司装修费	79.82	-	79.82	-
鸿绿苗圃装修加固	0.80	-	0.80	-
弘路公司装修费	66.60	187.34	50.38	203.57
奉祥公路装修费	9.12	-	5.21	3.91
市政公路装修费	38.09	-	19.05	19.05
弘奉劳务绿化改造	49.88	-	26.02	23.85
弘昊建材开办装修费	773.67	26.81	297.31	503.17
高屋置业装修费	16.91	-	16.41	0.50
建灏置业装修费	7.05	-	7.05	-

项目	2020 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	2021 年 12 月 31 日
建林置业装修费	7.05	-	7.05	-
建戡企业发展装修费	160.30	-	83.63	76.66
洁海环境装修费	25.48	11.48	13.89	23.07
园林绿化装修费	281.88	-	76.88	205.01
城申置业装修费	49.98	139.29	29.85	159.42
公租房公司装修费	3,145.40	14,116.39	5,044.44	12,217.35
奉发大厦电力工程	162.32	-	54.11	108.21
建发云之家服务费	-	14.01	1.17	12.84
城投办公室装修	-	168.19	33.64	134.55
合计	5,167.83	14,663.52	6,136.55	13,694.80

（二）负债结构分析

1、负债构成和变动分析

表：最近三年及一期末发行人负债结构表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	901,756.95	47.34	566,642.27	39.33	475,427.18	34.76	577,082.78	53.01
非流动负债合计	1,003,204.37	52.66	873,950.52	60.67	892,208.40	65.24	511,592.02	46.99
负债总计	1,904,961.31	100.00	1,440,592.78	100.00	1,367,635.58	100.00	1,088,674.80	100.00

发行人负债由流动负债和非流动负债构成。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的负债总额分别为 1,088,674.80 万元、1,367,635.58 万元、1,440,592.78 万元和 1,904,961.31 万元，分别占当期末总资产的比例为 57.26%、57.51%、55.57% 和 62.47%。发行人 2020 年末负债总额较 2019 年末增加 278,960.78 万元，增幅为 25.62%；2021 年末负债总额较 2020 年末增加 72,957.20 万元，增幅为 5.33%；2022 年 9 月末负债总额较 2021 年末增加 464,368.53 万元，增幅为 32.23%，主要系短期借款及一年内到期的非流动负债增加所致。

2、流动负债结构分析

表：最近三年及一期末发行人流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占总负债比	金额	占总负债比	金额	占总负债比	金额	占总负债比
短期借款	166,181.70	8.72	60,067.96	4.17	31,000.00	2.27	29,000.00	2.66
应付票据	39,111.00	2.05	-	-	-	-	-	-
应付账款	48,836.74	2.56	72,179.50	5.01	24,113.88	1.76	30,508.58	2.80
预收款项	-	-	-	-	278,128.56	20.34	165,052.36	15.16
合同负债	141,275.84	7.42	169,110.72	11.74	-	-	-	-
应交税费	12,922.82	0.68	33,072.59	2.30	10,554.62	0.77	9,161.17	0.84
其他应付款	206,686.59	10.85	148,744.84	10.33	105,811.12	7.74	137,963.26	12.67
一年内到期的非流动负债	286,742.26	15.05	83,466.66	5.79	25,819.00	1.89	205,397.40	18.87
流动负债合计	901,756.95	47.34	566,642.27	39.33	475,427.18	34.76	577,082.78	53.01

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人流动负债分别为 577,082.78 万元、475,427.18 万元、566,642.27 万元和 901,756.95 万元，占当期末负债总额的比例分别为 53.01%、34.76%、39.33% 和 47.34%，整体占比呈现下降趋势。发行人流动负债中占比较高的包括短期借款、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债。

（1）短期借款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人短期借款分别为 29,000.00 万元、31,000.00 万元、60,067.96 万元和 166,181.70 万元，占总负债比例分别为 2.66%、2.27%、4.17% 和 8.72%。2020 年末短期借款余额较 2019 年末增加 2,000.00 万元，增长 6.90%；2021 年末短期借款余额较 2020 年末增加 29,067.96 万元，增长 93.77%，主要用于短期营运资金的补充；2022 年 9 月末短期借款余额较 2021 年末增加 106,113.74 万元，增幅为 176.66%，主要系新增短期信用借款所致。

表：发行人短期借款明细

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
信用借款	47,000.00	12,000.00	-
担保借款	13,000.00	19,000.00	29,000.00
应付利息	67.96	-	-
合计	60,067.96	31,000.00	29,000.00

（2）应付账款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应付账款分别为 30,508.58 万元、24,113.88 万元、72,179.50 万元和 48,836.74 万元，占当期末负债总额比例分别为 2.80%、1.76%、5.01% 和 2.56%，不存在违规拆借等行为。2020 年末应付账款较 2019 年末减少 6,394.70 万元，降幅为 20.96%，主要系应付工程款减少所致；2021 年末应付账款较 2020 年末增加 48,065.62 万元，增幅为 199.33%，主要系协卓置业东方美谷论坛酒店计提暂估工程款所致；2022 年 9 月末应付账款较 2021 年末减少 23,342.77 万元，减幅为 32.34%，主要系应付工程款减少所致。

表：发行人 2019 年-2021 年末应付账款明细

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付工程款	59,476.38	12,875.79	17,469.15
应付货款	10,297.12	9,941.16	6,770.95
应付劳务款	2,406.01	1,296.93	1,499.05
应付土地款	-	-	4,769.43
合计	72,179.50	24,113.88	30,508.58

表：2021 年末账龄超过 1 年的重要应付账款明细

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
奉信物业暂估土地款	5,577.64	工程未结算
上海练定新材料科技有限公司	223.67	工程未结算
上海姜姿贸易有限公司	170.00	工程未结算
上海锦奉混凝土有限公司	158.11	工程未结算
长兴泗安伟中苗木场	140.00	工程未结算
上海捍良建材有限公司	100.00	工程未结算
东奉集团有限公司	100.00	工程未结算
上海哲羽建筑材料有限公司	100.00	工程未结算
合计	6,569.42	

（3）预收款项/合同负债

发行人预收账款主要为预收的保障房项目房款。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人预收账款分别为 165,052.36 万元、278,128.56 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占当期末负债总额比例分别为 15.16%、20.34%、0.00% 和 0.00%。

2020 年末预收账款较 2019 年末增加 113,076.20 万元，增幅为 68.51%，主要系预收房款和预收工程款增加所致；2021 年以来因执行新收入准则，发行人将与房地产销售相关的预收款项重分类至合同负债。2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人合同负债分别为 169,110.72 万元、141,275.84 万元，占当期末负债总额比例分别为 11.74%、7.42%。

表：发行人 2019-2021 年末预收账款/合同负债明细

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预收房款	29,946.05	107,288.52	43,215.18
预收工程款	138,761.66	170,815.47	121,695.08
预收货款	403.01	24.58	142.10
合计	169,110.72	278,128.56	165,052.36

（4）其他应付款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他应付款分别为 137,963.26 万元、105,811.12 万元、148,744.84 万元和 206,686.59 万元，占当期末负债总额比例分别为 12.67%、7.74%、10.33%和 10.85%，其中主要包括其他应付款、应付利息和应付股利。2020 年末其他应付款较 2019 年末减少 32,152.14 万元，降幅为 23.30%，主要系企业往来款的减少；2021 年末其他应付款较 2020 年末增加 42,933.72 万元，增幅为 40.58%，主要系企业往来款的增加；2022 年 9 月末其他应付款较 2021 年末增加 57,941.74 万元，增幅为 38.95%，主要系应付融资租赁款的增加。

表：发行人 2019-2021 年末其他应付款明细

单位：万元

款项性质	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他应付款	148,744.84	98,022.06	137,275.91
应付利息	-	7,789.06	687.35
应付股利	-	-	-
合计	148,744.84	105,811.12	137,963.26

表：发行人 2019-2021 年末按款项性质列示的其他应付款明细

单位：万元

款项性质	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
保证金	2,237.27	3,058.01	4,288.99
企业往来款	118,898.52	64,474.30	100,454.29
修理费	-	187.99	237.44
代收款	701.38	2,328.32	2,854.33
拆迁款	24,287.88	27,055.22	27,349.03
建设与公共基金	2,619.79	918.23	2,091.83
合计	148,744.84	98,022.06	137,275.91

（5）一年内到期的非流动负债

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别 205,397.40 万元、25,819.00 万元、83,466.66 万元和 286,742.26 万元，占当期末负债总额比例分别为 18.87%、1.89%、5.79%和 15.05%。发行人 2020 年末一年内到期的非流动负债较 2019 年末大幅减少 179,578.40 万元，降幅为 87.43%，主要是由于发行人最近一年偿还一年内到期的长期借款较多，导致本期期末余额大幅减少；2021 年末一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 57,647.66 万元，增幅为 223.28%，主要系协勇置业 4.9 亿项目贷到期；2022 年 9 月末一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 203,275.60 万元，增幅为 243.54%，主要系部分项目长期贷款即将到期转入一年内到期的非流动负债所致。发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

表：发行人 2021 年末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	82,416.81
租赁负债	1,049.85
合计	83,466.66

3、非流动负债结构分析

近三年及一期，发行人非流动负债构成如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占总负债比	金额	占总负债比	金额	占总负债比	金额	占总负债比
长期借款	586,666.47	30.80	484,771.42	33.65	449,915.00	32.90	380,165.00	34.92
应付债券	338,610.69	17.78	305,655.84	21.22	298,104.82	21.80	-	-
租赁负债	1,582.71	0.08	1,599.07	0.11	-	-	-	-
长期应付款	48,688.05	2.56	54,251.32	3.77	130,270.76	9.53	123,382.83	11.33
递延收益	18,133.51	0.95	18,149.91	1.26	7,471.11	0.55	3,649.11	0.34
递延所得税负债	9,522.94	0.50	9,522.94	0.66	6,446.71	0.47	4,395.08	0.40
非流动负债合计	1,003,204.37	52.66	873,950.52	60.67	892,208.40	65.24	511,592.02	46.99

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 511,592.02 万元、892,208.40 万元、873,950.52 万元和 1,003,204.37 万元，占当期末负债总额的比例分别为 46.99%、65.24%、60.67%和 52.66%，占比呈现波动状态。发行人非流动负债中占比较高的主要是长期借款、应付债券和长期应付款。

（1）长期借款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人长期借款分别为 380,165.00 万元、449,915.00 万元、484,771.42 万元和 586,666.47 万元，占当期末负债总额比例分别为 34.92%、32.90%、33.65%和 30.80%。发行人 2020 年末长期借款较 2019 年末增加 69,750.00 万元，增幅为 18.35%；2021 年末长期借款较 2020 年末增加 34,856.42 万元，增幅为 7.75%；2022 年 9 月末长期借款较 2021 年末增加 101,895.04 万元，增幅为 21.02%。

表：发行人长期借款明细

单位：万元

借款类别	2021 年末	2020 年末	2019 年末
信用借款	101,540.00	79,800.00	68,300.00
担保借款	78,397.00	89,114.00	113,965.00
抵押借款	385,683.67	306,820.00	403,297.40
应付利息	1,567.56	-	-
减：一年内到期的长期借款	82,416.81	25,819.00	205,397.40
合计	484,771.42	449,915.00	380,165.00

（2）应付债券

发行人应付债券主要包括公司债和中期票据，2022 年 9 月末余额为 338,610.69 万元，占当期期末负债总额比例为 17.78%。

表：截至 2022 年 9 月末发行人直接融资情况

单位：万元、%

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	票面利率	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%	100,000.00
2	22 奉发 01	2022/3/31	-	2025/3/31	3 年期	3.00%	40,000.00
公司债券小计							140,000.00
3	20 奉贤发展 MTN001	2020/5/28	2023/5/28	2025/5/28	5 年期 (3+2)	2.95%	100,000.00
4	20 奉贤发展 MTN002	2020/6/17	2023/6/17	2025/6/17	5 年期 (3+2)	3.30%	40,000.00
5	20 奉贤发展 MTN003	2020/6/19	2023/6/19	2025/6/19	5 年期 (3+2)	3.30%	60,000.00
债务融资工具小计							200,000.00
合计							340,000.00

续：

序号	债券简称	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
1	20 奉发 01	100,000.00	-499.48	-	99,500.52
2	22 奉发 01	40,000.00	-210.07	-	39,789.93
公司债券小计					139,290.45
3	20 奉贤发展 MTN001	100,000.00	-335.70	-	99,664.30
4	20 奉贤发展 MTN002	40,000.00	-137.48	-	39,862.52
5	20 奉贤发展 MTN003	60,000.00	-206.58	-	59,793.42
债务融资工具小计					199,320.24
合计					338,610.69

(3) 长期应付款

发行人长期应付款主要为财政拨付的专项应付款等，不存在违规拆借等行为。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人长期应付款分别为 123,382.83 万元、130,270.76 万元、54,251.32 万元和 48,688.05 万元，占当期末负债总额比例分别为 11.33%、9.53%、3.77%和 2.56%。发行人 2020 年末长期应付款较 2019 年末增加 6,887.93 万元，增幅为 5.58%；2021 年末长期应付款较 2020 年末减少

76,019.44 万元，减幅为 58.35%，主要系汤臣臻园专项应付款减少 4 亿元，南桥源城市更新专项工程专项应付款减少 3.7 亿元所致；2022 年 9 月末长期应付款较 2021 年末减少 5,563.27 万元，减幅为 10.25%。

表：发行人 2019-2021 年末长期应付款明细

单位：万元

项目名称	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
上海市自来水奉贤有限公司	150.00	150.00	150.00
专项应付款	54,101.32	130,120.76	123,232.83
合计	54,251.32	130,270.76	123,382.83

表：发行人专项应付款明细

单位：万元

项目名称	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
兴园修缮工程	463.26	521.00	521.00
平庄公路建设专项资金	3,853.99	3,853.99	3,853.99
古华公园设施改造及水体整治	1,092.40	740.00	740.00
古华地块新建改造项目	12,000.00	12,000.00	12,000.00
950 地块土地补偿款	23,000.00	23,000.00	23,000.00
南桥源城市更新专项工程	10,215.08	47,387.92	40,500.00
南航公路 15 号动迁款	117.85	117.85	117.85
沈家花园		2,500.00	2,500.00
汤臣臻园		40,000.00	40,000.00
园林公司拆迁款	3,358.75	-	-
合计	54,101.32	130,120.76	123,232.83

4、发行人有息负债情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 614,562.40 万元、806,734.00 万元、925,620.67 万元和 1,471,359.87 万元，占负债总额比例分别为 56.45%、58.99%、64.25%和 77.24%。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%。

最近三年及一期末，发行人有息负债明细如下：

表：发行人有息负债明细

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	166,000.00	11.28	60,000.00	6.48	31,000.00	3.84	29,000.00	4.72
其他应付款 (融资租赁)	97,300.00	6.61	-	-	-	-	-	-
一年内到期的 非流动负债	281,393.40	19.12	82,416.81	8.90	25,819.00	3.20	205,397.40	33.42
长期借款	586,666.47	39.87	483,203.86	52.20	449,915.00	55.77	380,165.00	61.86
应付债券	340,000.00	23.11	300,000.00	32.41	300,000.00	37.19	-	-
合计	1,471,359.87	100.00	925,620.67	100.00	806,734.00	100.00	614,562.40	100.00

注：发行人应付债券均按实际应付面值计算，与资产负债表中经利息调整后的应付债券余额略有差异。

截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

表：发行人有息负债结构明细

单位：万元、%

项目	1 年以内（含 1 年）		1-2 年（含 2 年）		2-3 年（含 3 年）		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	444,793.40	54.77	76,473.20	100.00	251,120.00	78.20	261,673.27	100.00	1,034,059.87	70.28
其中担保借款	217,281.60	26.76	3,750.00	4.90	34,500.00	10.74	98,816.27	37.76	354,347.87	24.08
债券融资	300,000.00	36.94	0.00	0.00	40,000.00	12.46	0.00	0.00	340,000.00	23.11
其中担保债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信托融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中担保信托	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他融资	67,300.00	8.29	0.00	0.00	30,000.00	9.34	0.00	0.00	97,300.00	6.61
其中担保融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	812,093.40	100.00	76,473.20	100.00	321,120.00	100.00	261,673.27	100.00	1,471,359.87	100.00

注：（1）发行人应付债券均按实际应付面值计算，与资产负债表中经利息调整后的应付债券余额略有差异。（2）假设发行人含权债券在行权期全部回售。

（三）现金流量分析

表：发行人现金流量明细

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：				
经营活动现金流入小计	234,039.94	566,729.54	489,927.99	533,868.76
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：				
投资活动现金流入小计	52.95	2,367.31	927.57	1,168.28
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：				
筹资活动现金流入小计	599,632.59	240,165.25	652,800.58	389,438.27
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
现金及现金等价物净增加额	-76,411.19	-29,693.39	72,979.70	-977.36
年末现金及现金等价物余额	210,973.34	287,384.53	317,077.92	244,098.22

1、经营活动产生的现金流量分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人经营活动现金流入分别为 533,868.76 万元、489,927.99 万元、566,729.54 万元和 234,039.94 万元，经营活动现金流出分别为 530,637.13 万元、510,196.34 万元、581,810.63 万元和 600,857.90 万元，经营活动现金净流量分别为 3,231.63 万元、-20,268.35 万元、-15,081.10 万元和 -366,817.96 万元，发行人报告期内经营活动现金流量净额持续大额为负的情形，主要由于发行人近几年保障房等项目规模不断扩大，项目前期资金投入规模较大，且往来款呈净流出态势所致。同时由于近两年受到疫情因素影响，发行人公司营业收入同比下降，主业回款规模下降，综合因素作用下导致发行人经营活动现金流量净额最近两年及一期持续大额为负，符合发行人行业及实际经营状况。其中，2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2019 年度减少 23,499.98 万元，主要系疫情因素影响，主业回款规模下降；2022 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额净流出规模扩大，主要系保障房等项目规模不断扩大，项目前期资金投入规模较大。

发行人最近三年及一期的流动比率分别为 1.77、2.67、2.20 和 1.76，速动比率分别为 0.93、1.65、1.28 和 0.71，发行人流动比率与速动比率近三年呈波动趋势但处于合理水平，短期偿债能力总体较好；发行人最近三年及一期末资产负债率分别为 57.26%、57.51%、55.57% 和 62.47%，发行人资产负债率基本保持稳定且处于合理水平；发行人最近三年 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.05、1.49 和 1.32，对利息的偿付保障能力较强。同时，发行人保障房等在建项目的应收方大都为地方政府或国有企业，随着项目建设进程的推进，项目回款情况将会进一步改善，因此经营活动现金流量净额持续下降态势对发行人偿债能力影响较小。

2、投资活动产生的现金流量分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人投资活动现金流入分别为 1,168.28 万元、927.57 万元、2,367.31 万元和 52.95 万元，投资活动现金流出分别为 125,656.89 万元、59,577.58 万元、104,150.40 万元和 118,918.93 万元，发行人投资活动现金净流量分别为 -124,488.62 万元、-58,650.01 万元、-101,783.09 万元和 -118,865.98 万元，呈波动趋势。发行人投资活动现金流入的波动系收回以前年度理财产品本息和取得子公司的投资收益，投资活动现金流出大幅增加主要是近年来发行人东方美谷论坛酒店、海港 65-01 工程和南桥源城市更新改造项目等在建工程的大幅投入增加所致。

报告期内，发行人投资活动现金流量净额为负，主要系“购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金”增加所致。最近三年及一期，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金为 118,872.84 万元、58,577.58 万元、89,915.44 万元和 100,743.93 万元，主要系对东方美谷论坛酒店、海港 65-01 工程和南桥源城市更新改造项目等在建工程的投资及公租房改造装修、股权投资所致。其中，海港 65-01 工程主要为长租公寓，预计在 2022 年完工后投入使用；南桥源城市更新改造项目系由奉贤区政府拨付专项资金进行建设，建设完成后，发行人将积极开展招商引资。上述主要的在建工程预计在未来能够获得较为稳定的经营性现金流入，因此对发行人本期债券偿付能力的影响较小。

2019 年度-2021 年度发行人投资活动现金流出的具体投向情况如下：

表：发行人投资活动现金流具体投向

单位：万元

项目名称	2021 年流出金额	2020 年流出金额	2019 年流出金额
东方美谷论坛酒店	-	31,938.86	13,432.14
海港 65-01 工程	29,184.11	14,126.12	1,052.84
南桥源城市更新改造项目	33,989.93	7,227.68	66,555.27
园林公司办公大楼	-	-	6,393.92
上海维皓再生能源有限公司股权投资	-	-	2,284.05
土地使用权	-	796.77	26,559.00
公租房改造装修	14,663.52	-	-
股权投资	14,234.96	-	-
购置固定资产	5,839.89	-	-
其他	6,237.99	5,488.15	9,379.67
投资活动现金流出合计	104,150.40	59,577.58	125,656.89

2019 年度-2021 年度发行人投资活动现金流出涉及在建工程项目情况如下：

表：发行人投资活动现金流出涉及在建工程项目

单位：亿元

项目名称	立项主体	开工时间	竣工时间	总投资	已投资	后续投资	收益实现方式
东方美谷论坛酒店	上海协卓置业有限公司	2018 年 8 月	2020 年 12 月	6.77	6.77	0.00	2021 年起将整体出租，年租金 800 万元
海港 65-01 工程	上海奉港置业有限公司	2019 年 12 月	2023 年	17.79	9.61	8.18	完工后对外出租
南桥源城市更新改造项目	上海奉贤南桥源建设发展有限公司	2018 年 12 月	-	-	7.38	未来将根据区政府统一规划继续追加投资	完工后开展招商引资

上述投资活动现金流出涉及的在建工程项目包括东方美谷论坛酒店、海港 65-01 工程和南桥源城市更新改造项目，其中：

东方美谷论坛酒店立项主体为上海协卓置业有限公司，于 2018 年 8 月开工，项目总投资 6.77 亿元，2021 年起整体出租，年租金 800 万元。

海港 65-01 工程为长租公寓项目，立项主体为上海奉港置业有限公司，于 2019 年 12 月开工，项目预计总投资 17.79 亿元，未来还需投资 13.35 亿元，完工后将用于对外出租。

南桥源城市更新改造项目立项主体为上海奉贤南桥源建设发展有限公司，于 2018 年 12 月开工，截至 2021 年末已投资金额 7.38 亿元，该项目系由奉贤区政府拨付专项资金进行建设，未来将根据区政府统一规划继续推进，建设完成后，发行人将积极开展招商引资。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人筹资活动现金流入分别为 389,438.27 万元、652,800.58 万元、240,165.25 万元和 599,632.59 万元，筹资活动现金流出分别为 269,158.64 万元、500,902.51 万元、152,994.45 万元和 190,359.84 万元，筹资活动现金净流量分别为 120,279.62 万元、151,898.06 万元、87,170.80 万元和 409,272.75 万元，近三年及一期呈现波动上升趋势。报告期内筹资活动现金流量净额大幅增长的原因主要是公司保障房项目、在建工程项目建设过程中产生的银行借款大幅增加所致。

最近三年发行人在建拟建的保障房项目、在建工程规模较大，各类项目的资金需求较大，因此银行借款增加导致的筹资活动现金净流量持续增加符合发行人的经营状况。同时，发行人的融资渠道发生重要改变，融资渠道由原来单一依靠银行借款的间接融资渠道，拓宽至公司债、债务融资工具等融资渠道。其中，近两年发行人已发行的 14 亿元公司债和 20 亿元中期票据，大部分用于置换银行借款。目前发行人流动资金和授信额度充足，融资渠道通畅，并制定严格的偿债计划，因此对发行人偿债能力影响较小。

总体看来，近三年及一期末，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-977.36 万元、72,979.70 万元、-29,693.39 万元和-76,411.19 万元，结合账面货币资金余额，期末现金及现金等价物余额分别为 244,098.22 万元、317,077.92 万元、287,384.53 万元和 210,973.34 万元，整体现金支付能力保持稳定。

（四）偿债能力分析

近三年及一期末，发行人主要偿债能力指标如下：

表：发行人主要偿债能力指标

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率	1.76	2.20	2.67	1.77
速动比率	0.71	1.28	1.65	0.93

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产负债率	62.47%	55.57%	57.51%	57.26%

1、短期偿债能力

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的流动比率分别 1.77、2.67、2.20 和 1.76；速动比率分别为 0.93、1.65、1.28 和 0.71，发行人流动比率与速动比率处于合理水平。2020 年末，发行人流动比率和速动比率较 2019 年末均有大幅增加，主要系①发行人投资活动现金支出减少，期末货币资金有所增加；②发行人工程建设业务产生的应收账款有所增加；③发行人 2020 年发行 10 亿元公司债和 20 亿元中期票据，用于置换一年内到期的银行借款，流动负债大幅减少所致。2021 年末，发行人流动比率和速动比率较 2020 年末均有下降，主要系发行人新增短期流动资金贷款、协勇置业 4.9 亿项目贷从长期借款转入一年内到期的非流动负债，导致流动负债增加所致。

2、长期偿债能力

从长期偿债能力来看，2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 57.26%、57.51%、55.57% 和 62.47%，发行人资产负债率基本保持稳定且处于合理水平。

（五）盈利能力分析

近三年及一期，发行人主要盈利能力指标如下：

表：发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	111,331.69	597,675.97	434,043.58	537,807.19
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
财务费用	17,706.63	7,119.49	4,619.14	5,273.69
公允价值变动收益	-	6,123.80	8,206.52	5,967.93
投资收益	-804.72	5,233.11	280.89	1,561.76
其他收益	4,501.21	4,598.30	6,753.58	6,211.72

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业利润	-19,753.20	25,832.55	26,565.09	25,720.06
营业外收入	303.27	567.15	642.29	1,132.99
营业外支出	292.56	854.96	765.42	255.07
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
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%

近三年及一期，发行人主营业务收入、成本、毛利润情况如下：

1、主营业务结构

发行人主营业务构成情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“七、发行人主营业务情况”。

2、期间费用分析

报告期内，发行人费用构成及其占营业收入之比例如下：

表：发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
销售费用	760.18	0.68	2,166.06	0.36	1,589.22	0.37	1,782.65	0.33
管理费用	25,154.60	22.59	26,563.59	4.44	22,309.96	5.14	23,606.47	4.39
财务费用	17,706.63	15.90	7,119.49	1.19	4,619.14	1.06	5,273.69	0.98
合计	43,621.41	39.17	28,729.65	4.81	28,518.32	6.57	30,662.81	5.70

（1）销售费用

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司销售费用分别为 1,782.65 万元、1,589.22 万元、2,166.06 万元和 760.18 万元。分别占当期营业收入的 0.33%、0.37%、0.36%和 0.68%，由于业务经营特点，销售费用总量较小，总体呈现稳定趋势。具体明细如下：

表：2019-2021 年销售费用明细表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
房产销售代理服务费	285.49	376.41	487.09
广告宣传费	8.32	4.34	3.35
交通运输费	1,832.81	1,208.46	1,292.21
其他	39.44	-	-
合计	2,166.06	1,589.22	1,782.65

（2）管理费用

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司管理费用分别为 23,606.47 万元、22,309.96 万元、26,563.59 万元和 25,154.60 万元，分别占当期营业收入的 4.39%、5.14%、4.44%和 22.59%。公司的管理费用主要由职工薪酬、固定资产折旧使用费等构成。具体明细如下：

表：2019-2021 年管理费用明细表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
职工薪酬	19,572.56	14,782.50	14,888.47
中介机构费	868.91	1,770.34	517.72
办公费	769.08	566.52	483.79
水电费	369.01	228.02	339.75
固定资产折旧使用费	1,790.50	1,803.93	3,835.56
无形资产摊销	214.68	235.96	277.3
差旅费	16.81	11.31	94.87
交通车辆费	157.67	218.55	223.02
维修费	984.73	989.29	798.04
物业管理费	346.28	105.58	153.22
易耗物品	167.09	163.60	131.7
租赁费	328.43	322.57	634.1
劳动保护费	292.35	525.13	395.96
绿化费	83.52	122.75	54.59
招待费	37.25	30.76	63.03
培训费	0.45	-	3.09
其他	564.27	433.16	712.28
合计	26,563.59	22,309.96	23,606.47

（3）财务费用

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司财务费用分别为 5,273.69 万元、4,619.14 万元、7,119.49 万元和 17,706.63 元，分别占当期营业收入的 0.98%、1.06%、1.19%和 15.90%。最近一年及一期公司的利息支出较前两年增长较多，主要是由于短期和长期借款增加，与公司融资规模变动保持一致。

表：2019-2021 年财务费用明细表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
利息支出	8,425.50	10,666.29	8,701.34
减：利息收入	1,930.37	6,329.95	3,496.26
加：手续费支出	617.17	282.80	48.66
其他	7.19	-	19.95
合计	7,119.49	4,619.14	5,273.69

3、投资收益分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司投资收益分别为 1,561.76 万元、280.89 万元、5,233.11 万元和-804.72 万元，主要为长期股权投资取得的投资收益以及可供出售金融资产取得的投资分红。2022 年 1-9 月，公司投资收益由正转负，主要系权益法核算被投资单位亏损所致。

表：2019-2021 年投资收益明细

单位：万元

产生投资收益的来源	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算长期股权投资取得的收益	4,666.28	-575.14	463.90
持有至到期投资/债权投资取得的投资收益	15.74	15.74	15.74
可供出售金融资产/其他权益工具取得的投资收益	501.10	810.33	918.12
建宏经济发展项目投资收益款	-	-	164.00
其他	50.00	29.96	-
合计	5,233.11	280.89	1,561.76

4、公允价值变动收益分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司公允价值变动收益分别为 5,967.93 万元、8,206.52 万元、6,123.80 万元和 0.00 万元，主要系公司持有的公租房评估增值所致。发行人公允价值变动收益全部来自投资性房地产公允价值变动。发行

人子公司上海奉贤公共租赁住房投资运营有限公司为奉贤区政府指定的公租房运营机构，因此持有大量公租房资产，2019 年末-2021 年末，发行人持有的投资性房地产公允价值分别为 659,074.36 万元、836,161.69 万元和 1,089,074.47 万元，当年公允价值变动收益占年末公允价值比重分别为 0.91%、0.98% 和 0.56%，公允价值变动收益相较于总规模而言增值率较低，属于较为审慎的评估结果。未来随着上海市“五大新城”规划的实施和奉贤新城进一步开发建设，发行人投资性房地产公允价值有进一步提升的空间，因此发行人公允价值变动收益具备一定可持续性，对发行人未来盈利能力无不利影响。

表：2019-2021 年公允价值变动收益明细

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
按公允价值计量的投资性房地产	6,123.80	8,206.52	5,967.93
合计	6,123.80	8,206.52	5,967.93

5、其他收益分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司取得的其他收益分别为 6,211.72 万元、6,753.58 万元、4,598.30 万元和 4,501.21 万元，报告期内，发行人取得的其他收益全部为政府补贴，具体包括财政扶持资金、公租房与古华公园运营专项补贴等。根据《上海市奉贤区人民政府办公室抄告单》（奉府办抄【2012】239 号）以及奉贤区内税收优惠政策，由区财政与发行人建立独立结算体系，为发行人核定税收上缴基数，超过基数的税收按 72% 比例予以返还，相关补贴收入具备可持续性，对发行人未来盈利能力无不利影响。2021 年度，因上海市奉贤区财政局对公司日常扶持资金较上年减少了 1,800 万元，故其他收益的变动较大。

表：其他收益明细

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
政府补助	4,598.30	6,753.58	6,211.72
合计	4,598.30	6,753.58	6,211.72

6、营业外收入分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司营业外收入分别为 1,132.99 万元、642.29 万元、567.15 万元和 303.27 万元，主要由公司获得的罚款与赔偿收入、政府补助和无需支付的负债等构成。最近三年，发行人营业外收入明细如下：

表：发行人最近三年营业外收入明细

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
报废非流动资产利得小计	82.70	28.01	53.88
其中：报废固定资产利得	82.70	28.01	53.88
罚款与赔偿收入	1.06	-	457.06
政府补助	23.04	241.41	278.57
无需支付的负债	24.63	354.65	-
房屋拆迁补偿款	427.36	-	-
其他	8.36	18.22	343.48
合计	567.15	642.29	1,132.99

7、营业外支出分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司营业外支出分别为 255.07 万元、765.42 万元、854.96 万元和 292.56 万元，主要为发行人慈善捐赠和罚没支出。发行人营业外支出明细如下：

表：发行人最近三年营业外支出明细

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
报废非流动资产损失小计	25.57	14.02	15.90
其中：报废固定资产损失	25.57	14.02	15.90
罚没支出	64.57	233.16	15.93
捐赠、赞助支出	250.17	442.94	161.76
事业编员工离职金	447.03	-	-
其他	67.62	75.30	61.48
合计	854.96	765.42	255.07

8、毛利率

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人毛利率分别为 8.47%、9.52%、8.60% 和 19.04%，整体呈稳定上升趋势。

9、平均总资产回报率与加权平均净资产收益率

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人总资产报酬分别为 1.98%、1.73%、1.37%和-0.11%（年化）。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人加权平均净资产收益率分别为 2.48%、2.05%、1.58%和-2.44%（年化）。近三年，发行人总资产和净资产增加幅度较大，从而致使平均总资产回报率与加权平均净资产收益率的逐年下降。

10、归属于母公司股东的净利润

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人归属于母公司股东的净利润分别为 18,460.69 万元、18,647.62 万元、17,126.89 万元和-20,900.21 万元。2022 年 1-9 月，发行人归属于母公司股东的净利润亏损，与发行人历年三季度盈利情况一致，主要系①根据发行人工程建设业务经营特征，一般在年末才会按照工程进度大规模确认收入和成本，因此发行人三季度工程建设业务毛利润确认较少；②且随着发行人有息债务规模上升，发行人 2022 年 1-9 月财务费用有所上升。

11、非经常性损益

表：发行人最近三年及一期非经常性损益

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资收益	-804.72	5,233.11	280.89	1,561.76
公允价值变动收益	-	6,123.80	8,206.52	5,967.93
资产减值损失	-	-1,429.20	195.66	-536.94
资产处置收益	2.95	-205.36	-19.73	0.21
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
非经常性损益合计	-791.05	9,434.54	8,540.21	7,870.88

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人非经常性损益主要包括投资收益和公允价值变动收益，上述两项金额合计分别为 7,529.69 万元、8,487.41 万元、11,356.91 万元和-804.72 万元，占非经常性损益比重分别为 95.67%、99.38%、120.38%和 101.73%。

其中：

（1）投资收益

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人投资收益主要包括权益法核算联营企业投资收益、理财产品取得的投资收益及可供出售金融资产取得的投资收益。2020 年度，发行人投资收益较 2019 年度减少 1,280.87 万元，降幅为 82.01%，主要系发行人联营企业上海贤苑置业有限公司 2020 年度无项目销售收入，发行人确认的投资收益下降所致。2021 年度，发行人投资收益较 2020 年度增加 4,952.22 万元，增幅为 94.63%，主要系为权益法核算农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司投资收益 3,930.25 万元；2022 年 1-9 月，发行人投资收益为-804.72 万元，主要系发行人参股联营企业部分建设项目尚未结转收入，呈现小幅亏损，导致发行人权益法核算联营企业投资收益为负。

（2）公允价值变动收益

2019-2021 年度，发行人公允价值变动收益全部为投资性房地产公允价值变动收益。2020 年度，发行人公允价值变动收益较 2019 年度增加 2,238.59 万元，增幅为 37.51%，主要系发行人取得新注入的投资性房地产，变动核算基数有所增加所致。

根据发行人执行的会计政策，发行人在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值。2022 年 9 月末，发行人未对投资性房地产的公允价值进行评估。2022 年 1-9 月，发行人未产生公允价值变动收益。

（六）关联交易情况

1、关联方

报告期内，发行人主要关联方如下：

（1）控股股东、实际控制人

表：发行人控股股东、实际控制人

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

（2）子公司

表：发行人子公司

子公司名称（简称）	主要经营地	注册地	持股比例（%）		取得方式
			直接	间接	
建发集团	上海	上海	100.00		股权划转

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

子公司名称（简称）	主要经营地	注册地	持股比例（%）		取得方式
			直接	间接	
协卓置业	上海	上海		100.00	投资设立
星乐物业	上海	上海		100.00	股权划转
协勇置业	上海	上海		100.00	投资设立
奉信物业	上海	上海		100.00	股权划转
公租房公司	上海	上海		100.00	股权划转
虹凯劳务	上海	上海		100.00	投资设立
联琦房地产	上海	上海		100.00	股权划转
弘奉劳务	上海	上海		100.00	股权划转
建瀚置业	上海	上海		100.00	投资设立
建灏置业	上海	上海		70.00	股权划转
建林置业	上海	上海		60.00	股权划转
协德建设	上海	上海		100.00	投资设立
镇海置业	上海	上海		100.00	股权划转
城申置业	上海	上海	100.00		股权划转
奉佳置业	上海	上海		100.00	股权划转
佳煜置业	上海	上海		100.00	股权划转
全信房地产	上海	上海		100.00	股权划转
贤鹏房地产	上海	上海		100.00	股权划转
煜全置业	上海	上海		100.00	股权划转
佳裕建设	上海	上海		100.00	收购
煜丰置业	上海	上海		100.00	投资设立
冷江雨巷	上海	上海		80.00	投资设立
煜文置业	上海	上海		100.00	投资设立
煜会置业	上海	上海		100.00	投资设立
九棵树	上海	上海		100.00	投资设立
建熠置业	上海	上海		100.00	投资设立
建泽置业	上海	上海		100.00	投资设立
协言建设	上海	上海		100.00	投资设立

(3) 合营企业、联营企业

表：发行人合营企业、联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海建耘建设工程检测有限公司	上海	上海	工程检测	45.00		权益法
苏州众鑫房地产发展有限公司	苏州	苏州	房地产		45.00	权益法
上海贤苑置业有限公司	上海	上海	房屋置业		49.00	权益法
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
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
上海杭发经济发展有限公司	上海	上海	房地产	49.00		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
上海金马丝绸炼整有限公司	上海	上海	纺织业		50.00	权益法

(4) 其他关联方

表：发行人其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	统一社会信用代码/注册号
上海奉贤投资（集团）有限公司	子公司的少数股东	91310120684024424Y
上海八村实业发展有限公司	子公司的少数股东	91310120MA1HL9JK8K
上海市奉贤区公园管理所	子公司的少数股东	/
上海奉浦实业有限公司	子公司的少数股东	9131012013407358XL
上海贤农投资管理有限公司	子公司的少数股东	913101203015905699
上海庄行经济发展有限公司	子公司的少数股东	913101206929525628

2、决策权限、决策程序、定价机制

公司与关联方之间发生的关联交易严格遵循公开、公平、公正、诚实、信用和等价有偿的原则。公司严格按照《企业国有资产法》的规定：不得无偿向关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以不公平的价格与关联方进行交易的情况；未经履行出资人职责的机构同意，公司不得与关联方订立财产转让、借款协议的情况；不得为关联方提供担保、与关联方共同出资设立企业、或者向董事、监事、高级管理人员或者其近亲属所有或者实际控制的企业投资。

公司与相关企业的正常关联交易在合并财务报表中予以抵消，关联交易不得损害交易的公平性，不存在利益输送行为。

3、关联交易情况

（1）应收款项余额

表：发行人 2021 年末应收关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	上海建耘建设工程检测有限公司	400.00	-
其他应收款	农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	3,293.52	-

表：发行人 2020 年末应收关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	上海建耘建设工程检测有限公司	600.00	-
其他应收款	农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	35,185.08	-

表：发行人 2019 年末应收关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	上海建耘建设工程检测有限公司	600.00	-
其他应收款	农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	50,095.35	-

（2）应付款项余额

表：发行人 2021 年末应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年 12 月 31 日
其他应付款	苏州众鑫房地产发展有限公司	6,480.58
其他应付款	上海贤苑置业有限公司	392.00

表：发行人 2020 年末应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年 12 月 31 日
------	-----	------------------

其他应付款	苏州众鑫房地产发展有限公司	5,580.58
其他应付款	上海贤苑置业有限公司	392.00

表：发行人 2019 年末应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日
其他应付款	上海奉浦实业有限公司	11,090.15
其他应付款	苏州众鑫房地产发展有限公司	5,580.58
其他应付款	上海贤苑置业有限公司	392.00

（七）对外担保情况

截至 2022 年 9 月末，发行人及子公司对合并报表范围之外公司提供的担保情况如下：

表：发行人对外担保情况

单位：万元

担保人	被担保人	债权人	贷款余额	担保期限
上海奉贤城乡建设投资开发有限公司	上海鹿都房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司上海浦东分行	36,271.81	2014.03.31-2027.03.31

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

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

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

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

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

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

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

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

7、驳回原告建行浦东分行其余诉讼请求。

城乡建设的 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，冻结数额为 10,070.00 万元。

2019 年 4 月 22 日，城乡建设收到上海市第一中级人民法院执行局作出的（2019）沪 01 执 582 号《执行通知书》，其中要求城乡建设直接履行给付

362,718,096.30 元及执行费的义务，该要求与（2018）沪民初 17 号《民事判决书》内容不符。

2019 年 5 月 6 日，本案在上海市第一中级人民法院第八调解室进行谈话，城乡建设已明确向法院提出异议，（2018）沪民初 17 号《民事判决书》第一至第二项判决确定的鹿都房地产的债务，城乡建设应在建行浦东分行抵押权、质权实现之外未受清偿部分债务承担连带清偿责任。城乡建设虽是被执行入，但执行顺序在建行浦东分行行使抵押权、质押权之后，而且“未受清偿部分债务”的金额尚未确定，依法不应强制执行。目前，城乡建设未被法院强制执行，由于鹿都房地产抵押的房产评估价值超过 8 亿元，且发行人代偿顺序较靠后，因此发行人履行代偿责任可能性极小。

2020 年 6 月 12 日，中国建设股份有限公司上海分行与中国长城资产管理股份有限公司上海市分公司签署《资产转让合同》，建设银行将对上海鹿都房地产开发有限公司的债权及担保权利转让给了长城资管，目前长城资管尚未处置该部分债权。

截至 2022 年 9 月末，发行人无其他对合并报表范围之外公司提供的担保。

（八）未决诉讼、仲裁情况

（1）上海富纯投资管理有限公司、上海申隆企业投资管理有限公司等与上海奉贤建筑安装有限公司、上海聚联投资有限公司等资金拆借纠纷案【案号（2019）沪民终 433 号】

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

（2）中国建设银行股份有限公司上海浦东分行与上海鹿都房地产开发有限公司、其昌不锈钢有限公司等金融借款合同纠纷案【案号（2018）沪民初 17 号】

发行人子公司上海奉贤城乡建设投资开发有限公司对其参股公司上海鹿都房地产开发有限公司（发行人子公司持股比例 14.50%）向中国建设银行股份有限公司上海浦东分行借款承担连带清偿责任导致的金融借款合同纠纷案已由上海市高级人民法院立案受理，案号：（2018）沪民初 17 号。经过多次开庭审理，本案于 2018 年 12 月 18 日进行一审判决（已生效），目前在执行阶段，该事项已在本节“三、（七）对外担保情况”部分详细披露。

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

（九）受限资产情况

截至 2021 年末，发行人合并报表范围内受限资产总计 520,306.11 万元，占当期末总资产比例为 20.07%，占当期末净资产比例为 45.17%。具体如下：

表：发行人 2021 年末受限资产情况表

单位：万元

项目	2021 年末余额	受限原因
其他货币资金	4,383.70	保证金存款
存货	333,548.64	抵押
在建工程	44,420.70	抵押
无形资产	27,355.77	抵押
投资性房地产	110,597.30	抵押
合计	520,306.11	

（十）行政处罚情况

2020 年发行人全资子公司上海奉贤建设发展（集团）有限公司收到上海市住房和城乡建设管理委员会出具的行政处罚决定书，具体内容如下：

1、行政处罚的基本内容

2020 年 9 月 14 日，上海奉贤发展（集团）有限公司全资子公司上海奉贤建设发展（集团）有限公司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。

①上海市住房和城乡建设管理委员会于 2020 年 9 月 8 日向发行人子公司上海奉贤建设发展（集团）有限公司出具如下行政处罚决定书：

文号：第 2420200005 号

处罚事由：上海奉贤建设发展（集团）有限公司于 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。

处罚依据：违反了《中华人民共和国招标投标法》第三十二条第一款的规定，依据《中华人民共和国招标投标法》第五十三条、《中华人民共和国招标投标法实施条例》第六十七条第一款、第二款第二项的规定。

处罚结果：罚款贰佰玖拾柒万叁仟叁佰元整；取消参加依法必须进行招标的项目的投标资格 1 年。

②上海市住房和城乡建设管理委员会于 2020 年 9 月 8 日向发行人子公司上海奉贤建设发展（集团）有限公司出具如下行政处罚决定书：

文号：第 2420200015 号

处罚事由：上海奉贤建设发展（集团）有限公司于 2017 年 11 月 16 日在金山区金山新城 JSC1-0402 单位 1-08A-01 地块，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。

处罚依据：违反了《中华人民共和国招标投标法》第三十二条第一款的规定，依据《中华人民共和国招标投标法》第五十三条、《中华人民共和国招标投标法实施条例》第六十七条第一款的规定。

处罚结果：罚款肆佰捌拾肆万零捌佰元整。

2、影响分析和应对措施

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。

第六节 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 2,877,620.00 万元，已使用额度为 1,446,816.00 万元，尚未使用额度 1,430,804.00 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
重庆鈰瑜融资租赁	20,000.00	20,000.00	0.00
合计	2,877,620.00	1,446,816.00	1,430,804.00

（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。

第七节 增信情况

本期债券无担保。

第八节 税项

本次公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23 号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016 年 5 月 1 日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的个人或单位为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全

国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对债券在交易所市场或银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者所应缴纳的税项与本次公司债券的各项支付不构成抵扣。

第九节 信息披露安排

一、发行人关于信息披露事务的承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、信息披露管理制度主要内容

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

公司应自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即信息公开启动内部流转、审核及披露流程。未公开信息的内部流转、审核及披露包括以下内容：

- 1、负责重大事件处理事务主管职能部门在第一时间组织回报材料，就事件起因、目前状况，可能发生影响等形成书面文件，并拟定临时公告文本，呈报公司总经理审议。
- 2、临时公告经总经理批准后，财务部负责具体办理信息披露及公告事宜；
- 3、信息公开披露后，财务部应当就办理临时公告的结果反馈给公司总经理、监事和高级管理人员；
- 4、如公告中出现错误、遗漏或者可能误导的情况，公司将按照有关法律法规，对公告作出说明并进行补充和修改。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

- 1、公司财务部为公司信息披露事务的日常管理部门，负责相关信息披露工作。
- 2、信息披露管理部门应承担如下职责：一、负责公司信息披露事务管理，准备证券交易所、交易商协会要求的信息披露文件，保证公司信息披露程序符

合交易所、交易商协会的有关规则和要求；二、负责牵头组织并起草、编制公司信息披露文件；三、拟定并及时修订公司信息披露事务管理制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供公司已披露信息的备查文件，保证公司信息披露的真实、准确、完整、及时；四、负责公司重大信息的保密工作，制定保密措施，在内幕信息泄露时，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告交易商协会并公告；五、对履行信息披露的具体要求有疑问的，及时向主承销商咨询；六、负责保管公司信息披露文件；

3、公司财务负责人为信息披露事务负责人，信息披露事务负责人负责组织和协调债务融资工具信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

4、公司对信息披露事务管理制度作出修订或变更信息披露事务负责人的，应当将修订的制度或变更的人员重新提交总经理审批，并向市场公开披露其主要修改或变更内容。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司的信息披露义务人为公司董事、监事、高级管理人员。公司信息披露义务人应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时、公平。

公司执行董事、监事、高级管理人员履行职责时相关信息披露的传送、审核文件由信息披露部门保存，保存期限不少于十年。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

- 1、财务部制作信息披露文件；
- 2、财务部负责人对信息披露文件进行合规性审核；
- 3、财务部负责人对信息披露文件进行审批；
- 4、财务部负责将信息披露文件报送相关金融机构审核备案。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、公司子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促所属子公司严格执行信息披露管理和报告制度，确保子公司发生的应予披露的重大信息及

时通报给公司信息披露事务管理部门。各子公司指定专人作为指定联络人，负责与信息披露管理部门的联络工作。

2、公司各子公司按公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按公司信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、投资者保护条款

1.1 发行人偿债保障措施承诺

1.1.1 发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前_20_个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的_20_%；在本期债券每次回售资金发放日前_5_个交易日货币资金不低于每次应偿付金额²的_20_%。

1.1.2 发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

1.1.3 发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前_1_个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前_5_个交易日归集偿债资金的 50%。

1.1.4 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

1.1.5 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第 1.1.3 条第 2 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照第 1.2 条的约定采取负面事项救济措施。

1.2 救济措施

² 应偿付金额根据回售登记数据计算。

1.2.1 如发行人违反偿债保障措施承诺要求且未能在第 1.1.3 条第 2 款约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券_30%_以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

a.在_30_自然日内发布公告，提高本期债券下一个计息年度的票面利率，提高比例为_10_%。

b.在_30_个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

1.2.2 持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

二、偿债计划

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 1 月 6 日，实际将根据发行前备案阶段所确定的具体品种及期限决定。前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

2、债券利息的支付通过证券登记机构等有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在监管机构指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

（二）本金的偿付

1、本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2026 年 1 月 6 日，实际将根据发行前备案阶段所确定的具体品种及期限决定。前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

2、本期债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在监管机构指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

三、偿债资金来源

1、日常营收和经营活动产生的现金流入

本期债券的偿债资金主要来源于本公司主营业务收入和经营活动产生的现金流入。最近三年及一期的合并财务报表营业总收入、归属于母公司所有者的净利润和经营活动产生的现金流量净额如下表：

表：发行人最近三年及一期主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	111,331.69	597,675.97	434,043.58	537,807.19
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
经营活动产生的现金流入	234,039.94	566,729.54	489,927.99	533,868.76

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

2、日常资金流动性管理

发行人有着良好的资金流动性管理能力，最近三年及一期末货币资金余额分别为 246,071.22 万元、327,632.23 万元、291,768.23 万元和 216,509.46 万元，最近一年末货币资金中受限金额为 4,383.70 万元，货币资金充足，也为偿付本次公司债券提供一定保障。

四、偿债应急保障方案

发行人与各大银行一直保持长期良好的合作关系，授信额度充沛，间接融资渠道畅通。截至 2022 年 9 月末，发行人已获得授信总额为 2,877,620.00 万元，已使用额度为 1,446,816.00 万元，尚未使用额度 1,430,804.00 万元。

长期以来，发行人财务政策稳健，流动资产管理良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年末，发行人流动资产合计为 124.84 亿

元，其中可随时用于支付的非受限货币资金余额为 28.74 亿元。若发生偿债资金不足的情况，发行人可通过应收账款、存货等流动资产变现等手段来获取本期债券的偿付资金。

五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金按照本募集说明书披露的用途使用。

（二）设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

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

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请国泰君安证券担任本期债券的债券受托管理人，并与国泰君安签订《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十三节 受托管理人”。

（五）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见本募集说明书“第十二节 债券持有人会议”。

（六）严格履行信息披露义务

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

- 1、发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构（以下简称“受托管理人”）、信用评级机构；
- 3、发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、发行人控股股东或者实际控制人变更；
- 6、发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、发行人股权、经营权涉及被委托管理；

10、发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

11、发行人信用评级发生变化或发生可能导致该等变化的事件，包括但不限于发行人主体信用评级出现上升或下调，或列入信用观察名单，或评级展望发生变化；在本期债券存续期内，若评级机构对发行人其他公司信用类债券（含债务融资工具）出具的评级报告（包括首次评级和跟踪评级）中的主体评级，与本期债券的主体评级（如有）存在差异的；

12、发行人转移债券清偿义务；

13、发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

14、发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

15、发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16、发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20、发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本期债券本息的。保证人、担保物或其他偿债保障措施发生重大变化；

21、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

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

23、未能或者预计不能按时偿付利息或到期兑付本息；

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

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

26、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

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

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

29、发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故；

30、发行人提出债务重组方案的；

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

32、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

33、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（七）其他保障措施

在公司债券出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息情况时，公司将至少采取如下保障措施：

1、不向股东分配利润；

2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

4、主要责任人不得调离。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

- 1、在本期债券到期、加速清偿（若适用）或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；
- 2、在本期债券付息期、本期债券到期、加速清偿（若适用）或回购（若适用）时，发行人未能偿付本期债券的到期利息；
- 3、发行人不履行或违反债券受托管理协议约定，在其资产、财产或股份上设定担保权利以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其所有或实质性的资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；
- 4、发行人不履行或违反债券受托管理协议项下的任何承诺（上述（1）到（3）项违约情形除外）将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债券受托管理人书面通知，或经持有本期债券总额 10% 以上的本期债券的债券持有人书面通知，该违约情况自收到通知之日起持续 30 个工作日仍未消除；
- 5、发行人发生债券受托管理协议所述任一终止情形；
- 6、发行人或合并范围内子公司的债务（公司债/债务融资工具/企业债/境外债券/金融机构贷款/其他融资）出现违约（本金、利息逾期/债务已被宣告加速到期/其他附加加速到期宣告权认定的违约形式）；
- 7、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序、进入破产程序；
- 8、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在债券受托管理协议或本期债券项下义务的履行变得不合法；
- 9、发行人发生实质影响其履行本期债券还本付息义务的其他情形。

二、违约责任及免除

（一）违约责任

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券构成本募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“一、违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本期债券构成本募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“一、违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（二）违约责任的免除

发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

三、争议解决

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向上海仲裁委员会提起仲裁。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

本期债券的持有人会议规则的全文内容如下：

一、总则

1.1 为规范上海奉贤发展（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称为“法律法规”）的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

1.4 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的债券持有人，下同）均有同等效力和约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由债券受托管理人聘请的律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

二、债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，除《债券持有人会议规则》第 2.3 条另有约定外，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10% 以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10% 以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d. 发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息；

2.2.7 法律法规规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

三、债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30% 以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、担保人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 2 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律法规、规范性文件、拟上市交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、提议人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、担保人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a. 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b. 本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c. 本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d. 本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人（或债券持有人代理人）出席方能召开。债券持有人在现

场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人或其代理人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d. 享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表

决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。债券持有人会议审议提案时，不得对提案进行修改，否则，有关变更应当被视为一个新的提案，不能在本期债券持有人会议上进行表决。

4.2.6 发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效，并对全体债券持有人具有同等约束力：

a. 拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b. 发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d. 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效，并对全体债券持有人具有同等约束力。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议召集人应推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

4.3.7 债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；
- （二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；
- （三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；
- （四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10% 以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5% 的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1 《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向上海仲裁委员会提起仲裁。

7.5 《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

7.6 本规定的修改应经债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》的有关规定通过，但涉及发行人权利、义务条款的修改，应当事先取得发行人的书面同意。

第十三节 受托管理人

一、债券受托管理人情况

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）接受全体持有人的委托，担任本期债券的受托管理人；发行人同意聘任国泰君安证券，并接受受托管理人的监督。

二、债券受托管理协议主要内容

本期债券受托管理协议的主要内容如下：

（一）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2、在本期债券存续期内，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定及募集说明书、本协议及《债券持有人会议规则》的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3、在本期债券存续期内，乙方应依照本协议的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

4、任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

（二）甲方的权利和义务

1、甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，甲方使用募集资金时应当书面告知乙方。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，甲方应当按【每月】将资金使用计划书面告知乙方。

3、本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当及时书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（2）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；

（3）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（4）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

- （5）甲方控股股东或者实际控制人变更；
- （6）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （7）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （9）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （10）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （11）甲方或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- （12）甲方转移债券清偿义务；
- （13）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （14）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （15）甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- （16）甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （17）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；
- （18）甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- （19）甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- （20）甲方涉及需要说明的市场传闻；
- （21）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- （22）甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

- （23）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；
- （24）甲方拟变更债券募集说明书的约定；
- （25）甲方拟修改债券持有人会议规则；
- （26）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- （27）其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项；
- （28）法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，甲方应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

5、甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。经债券受托管理人要求，甲方应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

6、债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

7、甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

- （1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下

同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

8、预计不能偿还本期债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书及协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

约定的偿债保障措施为：

（一）切实做到专款专用；

（二）设立专门的偿付工作小组；

（三）制定并严格执行资金管理计划；

（四）充分发挥债券受托管理人的作用；

（五）制定《债券持有人会议规则》；

（六）严格履行信息披露义务；

（七）其他保障措施。

乙方或债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施的，甲方应当配合，并依法承担相关费用。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

9、甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并

及时通知乙方和债券持有人。本期债券的后续措施安排包括但不限于：

- （1）部分偿付及其安排；
- （2）全部偿付措施及其实现期限；
- （3）由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- （4）重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

10、甲方应严格履行《募集说明书》中关于债券增信措施（如有）、关于债券投资者保护机制的相关承诺和义务，切实保护持有人权益。

11、甲方成立金融机构债权人委员会的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

12、甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定【姓名：赵伯连；职务：投资融资部总经理；联系方式：021-67185800】负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在 3 个工作日内通知乙方。

13、受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

14、在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

15、甲方应当根据《债券受托管理协议》第 4.18 条的规定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或

仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由全体债券持有人进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

16、甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

（三）乙方的职责、权利和义务

1、乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照【每月】代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席甲方和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）【每季度】调取甲方、增信机构银行征信记录；

（4）【每年】对甲方和增信机构进行现场检查；

（5）【每年】约见甲方或者增信机构进行谈话；

（6）【每年】对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）【每月】查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每月结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资

者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信机构进行核查。涉及增信机构的，甲方应当给予乙方必要的支持。

3、乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，乙方应当【每月】检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当至少在本期债券每次本息兑付日前不少于 20 个工作日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。

4、乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、乙方应当【每年】对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，乙方应当问询甲方或者增信机构，要求甲方或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

7、乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定或者督促甲方报告债券持有人。

9、乙方预计甲方不能偿还本期债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方履行募集说明书和本协议约定投资者保护机制与偿债保障措施，或者可以按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由甲方承担。如甲方拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，垫付方有权向甲方进行追偿，同时甲方应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供保全担保的，乙方应以下述方案提供担保：

（1）依法协调债券持有人以债券持有人持有的本期债券提供担保；或

（2）如法定机关不认可债券持有人以本期债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

10、本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

11、甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、甲方不能偿还本期债券时，乙方应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，或者甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保，相关费用由甲方承担。

13、甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

14、乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方

商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

16、除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，乙方应当与甲方在本处约定相应的履约保障机制。

甲方履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

17、在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

18、乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。双方一致同意，乙方担任本期债券的债券受托管理人的报酬在后续协议中另行约定。

19、本期债券存续期间，乙方为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由甲方承担：

- （1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；
- （2）乙方为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机

构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因甲方预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的其他费用。

上述所有费用应在甲方收到乙方出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向乙方支付。

20、甲方未能履行还本付息义务或乙方预计甲方不能偿还债务时，乙方或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【（包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”）】由甲方承担，如甲方拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

（1）乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因乙方向法定机关申请财产保全、对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）乙方将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，乙方免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管乙方并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如乙方主动垫付该等诉讼费用的，甲方及债券持有人同意乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）乙方履行职责情况；
- （2）甲方的经营与财务状况；
- （3）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）甲方偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （6）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）甲方偿债意愿和能力分析；
- （9）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

3、公司债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

- （1）乙方与甲方发生利益冲突的；
- （2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （3）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- （4）出现《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（二十八）项等情形的；
- （5）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、下列事项构成本协议所述之利益冲突：

（1）甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；

（2）在甲方发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方正在为甲方提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响乙方为债券持有人利益行事的立场；

（3）在甲方发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方系该期债券的持有人；

（4）在甲方发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方已经成为甲方的债权人，且甲方对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括《债券受托管理协议》6.1 条第（三）项中约定的因持有本期债券份额而产生债权；

（5）法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

（6）上述条款未列明但在实际情况中可能影响乙方为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

2、针对上述可能产生的利益冲突，乙方应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与本协议项下乙方履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。乙方应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本次公司债券存续期间，乙方应当继续通过采取隔离手段防范发生本协议规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

3、乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易

或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（1）甲方、乙方应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知对方，若因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知另一方，导致另一方或债券持有人利益受到损失，该方应对此损失承担相应的法律责任；

（2）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（3）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

（六）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

（2）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）乙方提出书面辞职；

（4）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自新任债券受托管理人与甲方签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（七）陈述与保证

1、甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

（2）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

3、乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（3）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：上海奉贤发展（集团）有限公司

住所：上海市奉贤区南桥镇南桥路 563 号 12 幢

法定代表人：黄联锋

联系人：赵伯连

联系地址：上海市奉贤区南桥镇南桥路 563 号 12 幢

电话号码：021-67188640

传真号码：021-67185800

邮政编码：201499

二、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：时光、刘泽真

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

电话号码：021-38676666

传真号码：021-38676666

邮政编码：200041

三、联席主承销商

名称：西部证券股份有限公司

住所：陕西省西安市新城东大街 319 号 8 幢 10000 室

法定代表人：徐朝晖

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

邮政编码：200124

四、律师事务所

名称：北京大成律师事务所

住所：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地大厦 7 层

负责人：彭雪峰

办公地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心 15 层、16 层

签字律师：吴静静、顾骁

电话：021-58787392

传真：021-58786866

五、会计师事务所

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东塔楼 15 层

负责人：李尊农

办公地址：江苏省南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 18 楼

签字会计师：徐紫明、朱雪峰、孙尚

电话：025-83217101

传真：025-83206200

六、登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

联系电话：021-68670204

传真：/

七、债券受托管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：时光、刘泽真

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

电话号码：021-38676666

传真号码：021-38670666

邮政编码：200041

八、公司债券申请上市或转让的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

九、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书出具日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（授权代表人）（签字）：


黄联锋

上海奉贤发展（集团）有限公司（公章）

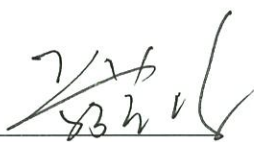
2022年12月26日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Huang Lianfeng', written over a horizontal line.

黄联锋

上海奉贤发展（集团）有限公司（公章）

2022 年 2 月 26 日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



朱文忠

上海奉贤发展（集团）有限公司（公章）

2022年12月26日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



陈播军

上海奉贤发展（集团）有限公司（公章）

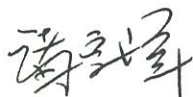
2022年12月26日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



诸爱辉

上海奉贤发展（集团）有限公司（公章）

2022 年 12 月 26 日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：


王鹰击

上海奉贤发展（集团）有限公司（公章）

2022年12月26日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



钱国飞

上海奉贤发展（集团）有限公司（公章）

2022年12月26日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



陈晓雪

上海奉贤发展（集团）有限公司（公章）

2022 年 12 月 26 日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：


张文权

上海奉贤发展（集团）有限公司（公章）

2022年12月26日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：



李燕

上海奉贤发展（集团）有限公司（公章）

2022年12月26日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：



朱雷明

上海奉贤发展（集团）有限公司（公章）

2022 年 12 月 26 日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：



王娇

上海奉贤发展（集团）有限公司（公章）

2022年12月26日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：



顾凤芹

上海奉贤发展（集团）有限公司（公章）

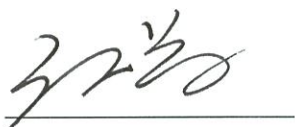
2022年12月26日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：



张煜

上海奉贤发展（集团）有限公司（公章）

2022年12月26日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：

顾利军

顾利军

上海奉贤发展（集团）有限公司（公章）

2022 年 12 月 26 日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：


周卫中

上海奉贤发展（集团）有限公司（公章）

2022年12月26日




主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：


时光


刘泽真

法定代表人（授权代表人）（签字）：


李俊杰

国泰君安证券股份有限公司



国泰君安证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰君安证券股份有限公司董事长

贺 青

受权人：国泰君安证券股份有限公司副总裁、投行事业部总裁

李俊杰

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、上市辅导协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、保荐协议；
- 7、资金监管协议；
- 8、律师见证协议；
- 9、持续督导协议；
- 10、上市服务协议；
- 11、战略合作协议、合作协议；



- 12、开展股权融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

三、新三板业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；

- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、全国中小企业股份转让系统、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司等）报送的文件。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

(此页为签署页)



授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

董事长：



2022 年 1 月 10 日



受权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

副总裁、投行事业部总裁：

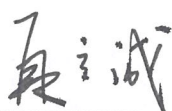


2022 年 1 月 10 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



夏立诚

法定代表人（授权代表人）（签字）：



徐朝晖

西部证券股份有限公司（公章）



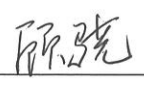
2022年12月26日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：


吴静静


顾骁

律师事务所负责人（签字）：

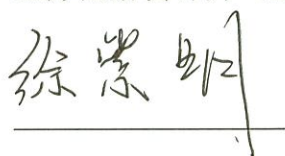

李寿双



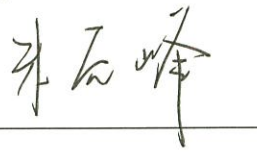
审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

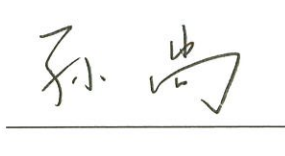
经办注册会计师（签字）：



徐紫明



朱雪峰



孙尚

会计师事务所负责人（签字）：



李尊农



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）

2022 年 2 月 24 日

第十六节 备查文件

一、本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 幢

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：上海市静安区新闸路 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>）下载本募集说明书，或在本次公司债券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。