

债券简称：22 奉发 01

债券代码：185622.SH

债券简称：23 奉发 01

债券代码：138802.SH

国泰君安证券股份有限公司
关于上海奉贤发展（集团）有限公司
接受债权转让
临时受托管理事务报告

债券受托管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2023 年 7 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）编制本报告的内容及信息来源于发行人公告、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国泰君安提供的资料。国泰君安按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、国泰君安与发行人签订的《债券受托管理协议》等相关规定编制了本报告。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目录

一、	本期债券核准情况.....	4
二、	本期债券的主要条款.....	4
三、	本期债券的重大事项.....	6
四、	提醒投资者关注的风险.....	8
五、	受托管理人的联系方式.....	8

一、 本期债券核准情况

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。

2022年3月30日至2022年3月31日，上海奉贤发展（集团）有限公司成功发行4亿元上海奉贤发展（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“22奉发01”）。

2023年1月5日至2023年1月6日，上海奉贤发展（集团）有限公司成功发行11亿元上海奉贤发展（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）（以下简称“23奉发01”）。

二、 本期债券的主要条款

（一）22奉发01

1、债券名称：上海奉贤发展（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

2、债券期限：本期债券为3年期。

3、发行规模：本期债券发行规模为人民币4亿元。

4、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。

5、债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

6、发行价格：本期债券按面值平价发行。

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

8、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所

持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

9、担保情况：本期债券无担保。

10、信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

（二）23 奉发 01

1、债券名称：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）。

2、债券期限：本期债券为 3 年期。

3、发行规模：本期债券发行规模为人民币 11 亿元。

4、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。

5、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

6、发行价格：本期债券按面值平价发行。

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

8、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

9、担保情况：本期债券无担保。

10、信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，本期债券无债项评级。

三、 本期债券的重大事项

国泰君安作为“22 奉发 01”、“23 奉发 01”受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》、《募集说明书》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等的规定及约定，现就本期债券重大事项报告如下：

（一）接受债权转让的基本情况

2023 年 6 月 14 日，上海奉贤发展（集团）有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）全资子公司上海奉贤置业（集团）有限公司（以下简称“奉贤置业”）与中国长城资产管理股份有限公司上海市分公司（以下简称“长城资管上海分公司”）签订《债权转让协议》，约定将长城资管上海分公司持有的上海鹿都房地产开发有限公司、上海其昌不锈钢集团有限公司 2 户债权资产转让给奉贤置业。

1、标的债权情况

截至债权转让基准日（2023 年 3 月 31 日），债权余额 890,477,064.13 元，占发行人同期末净资产 7.11%，其中本金余额 527,019,543.67 元，利息 362,789,414.66 元，费用 668,105.80 元。具体情况如下：

单位：元

借款人	本金	利息	费用	费本息合计	抵押物	保证人
上海鹿都房地产开发有限公司	85,632,111.43	33,106,953.07		118,739,604.50	上海市松江区松汇中路 568 号的鹿都国际购物广场 A 座、B 座共计 61 套商业房产，抵押面积合计 49942.15 平方米。	姜笃麓、姜斌、戴心瑶、郑丽英、其昌不锈钢有限公司
	311,033,202.82	222,927,183.67		533,960,386.49		
上海其昌不锈钢集团有限公司	53,678,229.42	45,689,006.49	668,105.80	99,367,235.91		姜笃麓、姜斌、戴心瑶、郑丽英、其昌不锈钢有限公司、上海业展实业发展有限公司
	34,910,000.00	27,412,954.95		62,322,954.95		
	41,766,000.00	33,653,316.48		75,419,316.48		
合计	527,019,543.67	362,789,414.66	668,105.80	890,477,064.13		

备注：上海鹿都房地产开发有限公司债权中扣除基准日前法院确认的执行款项 13,133,495.10 元，该笔执行款项归长城资产上海市分公司所有。

2、债权转让对价

根据《债权转让协议》，奉贤置业因受让本次债权而需支付的对价为449,000,000.00元（人民币肆亿肆仟玖佰万元整）。截至本公告出具日，上述转让对价已全部支付。

3、受让债权子公司基本情况

中文名称：上海奉贤置业（集团）有限公司

法定代表人：黄联锋

成立日期：1993-03-17

注册资本：50,000万人民币

注册地址：上海市奉贤区南桥镇南桥路563号12幢

统一社会信用代码：91310120134029263M

经营范围：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】

截至目前，发行人直接持有上海奉贤置业（集团）有限公司100%股权，该公司资信与诚信情况正常，主营业务为房地产开发与公租房运营。2022年末，该公司总资产144.52亿元，占发行人合并报表总资产40.39%；净资产104.14亿元，占发行人合并报表净资产82.15%。2022年度，该公司实现营业收入4.71亿元，占发行人合并报表营业收入的10.30%，净利润0.88亿元，占发行人合并报表净利润的44.84%。（上述奉贤置业财务数据均未经审计。）

（二）相关决策情况

本次接受债权转让事项已经内部有权决策机构审议通过，决策程序符合法律法规和公司章程的规定。

（三）影响分析和应对措施

根据《上海奉贤发展（集团）有限公司关于接受债权转让的公告》，奉贤置

业受让上述债权后，将通过拍卖抵押资产方式处置该项债权，预计抵押资产价值不低于受让债权支付的对价。

此外，奉贤置业已出具董事会决议，同意豁免上海奉贤城乡建设投资开发有限公司（2018）沪民初 17 号案件项下对上海鹿都房地产开发有限公司相关债务的担保责任（相关情况已在发行人各期公司债券募集说明书中披露），上海奉贤城乡建设投资开发有限公司为发行人全资子公司，奉贤置业豁免其补充担保责任，不损减奉贤置业对于上海鹿都房地产开发有限公司的债权，不影响对相关保证人的追偿，也不减少股东奉发集团的权益。

目前发行人各项业务经营正常，上述接受债权转让事项对公司日常经营、偿债能力等无重大影响。

四、 提醒投资者关注的风险

作为本次债券的主承销商与受托管理人，国泰君安已督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定对公司接受债权转让情况予以披露，特此提醒投资者关注公司相关风险。

五、 受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：时光

联系电话：021-38674728

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于上海奉贤发展（集团）有限公司接受债权转让临时受托管理事务报告》签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

