
上海奉贤发展(集团)有限公司

公司债券中期报告

(2023 年)

二〇二三年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司债权时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告出具之日，公司面临的风险因素与“23 奉发 01”、“23 奉发 02”、“23 奉发 03”募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
第二节 债券事项.....	13
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
四、 公司债券募集资金情况.....	16
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	20
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	20
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
六、 负债情况.....	25
七、 利润及其他损益来源情况.....	26
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	27
九、 对外担保情况.....	27
十、 重大诉讼情况.....	27
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十二、 向普通投资者披露的信息.....	27
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	27
一、 发行人为可交换债券发行人.....	27
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	27
三、 发行人为绿色债券发行人.....	27
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	28
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	28
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	28
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	28
八、 科技创新债或者双创债.....	28
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	28
十、 纾困公司债券.....	28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	28
第六节 备查文件目录.....	29
财务报表.....	31
附件一： 发行人财务报表.....	31

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
22 奉发 01	指	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）
23 奉发 01	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）
23 奉发 02	指	上海奉贤发展（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
23 奉发 03	指	上海奉贤发展（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
债券受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司或西部证券股份有限公司
审计机构、中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
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
报告期、报告期末	指	2023 年上半年、2023 年 6 月末
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

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	上海奉贤发展(集团)有限公司
中文简称	奉发集团
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	黄联锋
注册资本（万元）	200,000.00
实缴资本（万元）	200,000.00
注册地址	上海市 奉贤区南桥镇南桥路 563 号 12 幢
办公地址	上海市 奉贤区南桥镇南桥路 563 号
办公地址的邮政编码	201400
公司网址（如有）	www.shffjt.com
电子信箱	13482856140@139.com

二、信息披露事务负责人

姓名	诸爱辉
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、财务负责人
联系地址	上海市奉贤区南桥镇南桥路 563 号
电话	021-67185784
传真	021-67185840
电子信箱	13482856140@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：上海市奉贤区国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：上海市奉贤区国有资产监督管理委员会

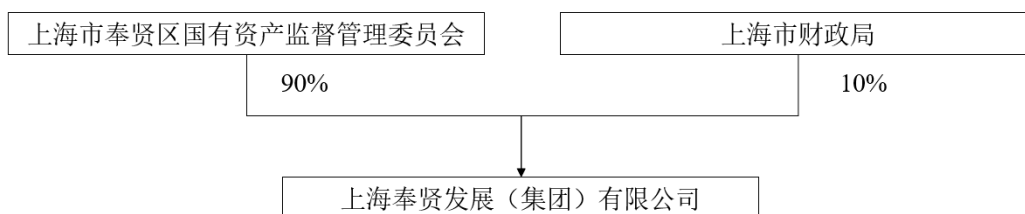
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：90%，无

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：90%，无

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的，相关控股股东穿透披露至最终自然人、法人或结构化主体）



注：为贯彻落实《国务院关于印发划转部分国有资本充实社保基金实施方案的通知》（国发〔2017〕）、《财政部人力资源社会保障部国资委税务总局证监会关于全面推开划转部分国有资本充实社保基金工作的通知》（财资〔2019〕49号）和《上海市人民政府关于印发〈上海市划转部分国有资本充实社保基金实施方案〉的通知》（沪府发〔2020〕3号）要求，积极稳妥做好划转部分国有资本充实社保基金工作，确认将上海市奉贤区国有资产监督管理委员会持有的发行人股权 10% 的国有股权一次性划转给上海市财政局持有。该事项尚未办理工商登记。

控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	陈播军	董事、党委副书记	离任	2023 年 6 月 2 日	2023 年 7 月 31 日
董事	朱凤	董事、党委副书记	新任	2023 年 6 月 2 日	2023 年 7 月 31 日
董事	王鹰击	董事	离任	2023 年 5 月 10 日	2023 年 5 月 10 日
董事	王景宏	董事	新任	2023 年 5 月 10 日	2023 年 5 月 10 日

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 13.33%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：黄联锋

发行人的董事长或执行董事：黄联锋

发行人的其他董事：朱文忠、朱凤、王景宏、诸爱辉、钱国飞、陈晓雪

发行人的监事：张文权、倪晓玲、朱雷明、王娇、顾凤芹

发行人的总经理：朱文忠

发行人的财务负责人：诸爱辉

发行人的其他非董事高级管理人员：顾利军、周卫中、沈怡、万水龙

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

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

发行人主营业务模式与“23 奉发 01”、“23 奉发 02”、“23 奉发 03”募集说明书披露未发生重大变化。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及

公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况,可结合行业特点,针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

(1) 基础设施建设

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

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。

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。

(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。

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。

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。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化,以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

无重大不利变化。

(二) 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三）主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
工程建设业务	9.5648	8.2007	14.26	75.44	6.9253	6.4714	6.55	68.00
市政服务业务	2.3466	2.3937	-2.01	18.51	1.9560	1.9509	0.26	19.20
商品销售业务	0.0960	0.0772	19.53	0.76	0.1398	0.1170	16.30	1.37
租赁业务	0.6164	0.2504	59.37	4.86	0.3773	0.1592	57.79	3.70
房地产业务	0.0061	0.0057	6.98	0.05	0.5465	0.4262	22.02	5.37
景区经营业务	0.0304	0.0430	-41.68	0.24	0.0230	0.0290	-26.40	0.23
其他业务	0.0180	0.0000	100.00	0.14	0.2170	0.0000	100.00	2.13
合计	12.6782	10.9707	13.47	100.00	10.1848	9.1537	10.12	100.00

（2）各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

公司非生产制造业，故不适用。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

工程建设业务收入同比增加 38.11%，成本同比增加 26.72%，毛利率同比增加 117.57%，主要是由于宏观经济环境恢复，工程项目施工进度较去年同期加快所致，同时因毛利率较低的保障房项目减少，导致该板块毛利率提升。

市政服务业务毛利率由正转负，同比下降 869.10%，主要是由于垃圾清运、绿化养护业务相关车辆油费、折旧费与人工费用等刚性支出保持稳定的情况下，部分市政服务项目在半年度尚未结转收入所致。

商品销售业务收入同比下降 31.33%，成本同比下降 33.98%，主要是由于建材销售主要转向提供于集团内项目，合并抵消致收入成本减少。

租赁业务收入同比增加 63.38%，成本同比增加 57.25%，主要是由于去年同期租金减免政策导致收入基数较小所致，同时因新划入公租房装修投入导致成本上升。

房地产业务收入同比减少 98.89%，成本同比减少 98.67%，毛利率同比下降 68.31%，主要是由于已完工商品房与共有产权保障房已基本销售完毕，今年上半年房地产业务收入主要来自少量毛利率较低的保障性住房销售。

景区经营业务收入同比增加 32.25%，成本同比增加 48.23%，毛利率同比下降 57.84%，主要是古华公园游客增加，同时游乐设施更新改造成本增加所致。

（四）公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

（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住房缺口，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”公租房管理模式，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。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

截至本报告出具之日，公司面临的风险因素与“23 奉发 01”、“23 奉发 02”、“23 奉发 03”募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主作出业务经营、战略规划和投资等方面的决策

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。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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

关联方交易所适用的信息披露安排与“23 奉发 01”、“23 奉发 02”、“23 奉发 03”募集说明

书中“信息披露安排”章节一致。

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

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、债券简称	22 奉发 01
3、债券代码	185622
4、发行日	2022 年 3 月 31 日
5、起息日	2022 年 3 月 31 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 3 月 31 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券到期一次性偿还本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、西部证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

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、债券简称	23 奉发 01
3、债券代码	138802
4、发行日	2023 年 1 月 6 日
5、起息日	2023 年 1 月 6 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最	不适用

近回售日	
7、到期日	2026 年 1 月 6 日
8、债券余额	11.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.73
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券到期一次性偿还本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、西部证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	上海奉贤发展（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 奉发 02
3、债券代码	250889
4、发行日	2023 年 4 月 28 日
5、起息日	2023 年 4 月 28 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2026 年 4 月 28 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.48
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券到期一次性偿还本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	西部证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	西部证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	上海奉贤发展（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	23 奉发 03
3、债券代码	251322
4、发行日	2023 年 6 月 9 日
5、起息日	2023 年 6 月 9 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2026 年 6 月 9 日
8、债券余额	10.00

9、截止报告期末的利率(%)	3.30
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券到期一次性偿还本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	西部证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	西部证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	163109
债券简称	20 奉发 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	条款的具体约定内容：发行人有权决定是否在本期债券存续期第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的通知后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。 触发执行的具体情况：发行人选择不调整后 2 年的票面利率，所有债券持有人选择将持有的本期债券按面值全部回售给发行人。本期债券回售已完成。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	185622
债券简称	22 奉发 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人货币资金充足，未出现影响偿债保障措施的重大事项。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	无

债券代码	138802
------	--------

债券简称	23 奉发 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人货币资金充足，未出现影响偿债保障措施的重大事项。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	无

债券代码	250889
债券简称	23 奉发 02
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人货币资金充足，未出现影响偿债保障措施的重大事项。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	无

债券代码	251322
债券简称	23 奉发 03
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人货币资金充足，未出现影响偿债保障措施的重大事项。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	无

四、公司债券募集资金情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

☒ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：138802

债券简称	23 奉发 01
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）
是否为特定品种债券	☐ 是 ☒ 否
特定品种债券的具体类型	无
募集资金总额	11.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还本息债务。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用

变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	11.00
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	11.00
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	10 亿元用于偿还 20 奉发 01 回售款，1 亿元用于偿还平安国际融资租赁款
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	无
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0.00
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	无
4.1 其他用途金额	0.00
4.2 其他用途具体情况	无
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	无
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
专项账户运作情况	正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	☐ 是 ☒ 否
违规的具体情况（如有）	无
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	无
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：250889

债券简称	23 奉发 02
债券全称	上海奉贤发展（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
是否为特定品种债券	☐ 是 ☒ 否

特定品种债券的具体类型	无
募集资金总额	10.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	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。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	10.00
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	10.00
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	3.9995 亿元用于偿还民生银行借款，1.975 亿元用于偿还中信银行借款，4.0255 亿元用于兑付 20 奉贤发展 MTN001 回售款及利息
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	无
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0.00
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	无
4.1 其他用途金额	0.00
4.2 其他用途具体情况	无
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	无
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
专项账户运作情况	正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	☐ 是 ☒ 否
违规的具体情况（如有）	无
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	无
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债	无

务管理规定的 情形及整改情况 (如有)	
---------------------------	--

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：251322

债券简称	23 奉发 03
债券全称	上海奉贤发展（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
是否为特定品种债券	☐ 是 ☒ 否
特定品种债券的具体类型	无
募集资金总额	10.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	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。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	10.00
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	10.00
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	5 亿元用于兑付 20 奉贤发展 MTN003 回售款。1.9 亿元用于兑付 20 奉贤发展 MTN002 回售款，2.6 亿元用于偿还厦门国际银行借款，0.5 亿元用于偿还南京银行借款
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	无
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0.00
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	无
4.1 其他用途金额	0.00
4.2 其他用途具体情况	无
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	无
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
专项账户运作情况	正常

报告期内募集资金是否存在违规情况	☐ 是 ☒ 否
违规的具体情况（如有）	无
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	无
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：185622

债券简称	22 奉发 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信措施。本期债券偿债计划为：本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券其他偿债保障措施内容为：切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、制定《债券持有人会议规则》、严格履行信息披露义务、其他保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：138802

债券简称	23 奉发 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信措施。本期债券偿债计划为：本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券其他偿债保障措施内容为：切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、制定《债券持有人会议规则》、严格履行信息披露义务、其他保障措施。

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：250889

债券简称	23 奉发 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信措施。本期债券偿债计划为：本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券其他偿债保障措施内容为：切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、制定《债券持有人会议规则》、严格履行信息披露义务、其他保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：251322

债券简称	23 奉发 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信措施。本期债券偿债计划为：本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券其他偿债保障措施内容为：切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、制定《债券持有人会议规则》、严格履行信息披露义务、其他保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见 ☒ 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐ 适用 ☒ 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
货币资金	银行存款
存货	房地产项目开发成本
投资性房地产	公租房、酒店、长租公寓等
在建工程	在建保障性租赁住房等

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	53.09	31.03	71.06	应收账款收回、筹资活动现金净流入增加
应收账款	17.87	32.23	-44.57	保障房项目结算款项收回
预付款项	2.10	0.45	362.79	预付工程款增加
其他应收款	23.48	16.48	42.41	经营性其他应收款增加
存货	106.87	95.89	11.45	
合同资产	6.32	5.05	25.19	
其他流动资产	4.40	2.34	88.44	增值税进项税及预缴税金增加
投资性房地产	139.70	135.72	2.93	
固定资产	5.02	5.04	-0.31	

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
在建工程	46.32	21.65	113.97	收购闵行区莘庄镇 263 街坊 3/1 丘等国有商办建设用地使用权及附属在建工程所致

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值 （包含该类别资产 非受限部分）	资产受限部 分账面价值	受限资产评估 价值（如有）	资产受限部分账 面价值占该类别 资产账面价值的 比例（%）
货币资金	53.09	0.42		0.79
存货	106.87	57.65		53.94
在建工程	46.32	16.14		34.84
投资性房地产	139.70	24.74	24.74	17.71
合计	345.97	98.95	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 （如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能 产生的影响
投资性房地产-海港 65-01 长租公寓	13.41	13.41	13.41	银行贷款抵 押	无重大不利影 响
存货-南桥新城 21 单 元 E09E-01 地块	16.40		16.40	银行贷款抵 押	无重大不利影 响
存货-南桥新城 21 单 元 E09D-02 地块	16.88		16.88	银行贷款抵 押	无重大不利影 响
存货-庄行镇 B-07B- 04 区域地块	14.85		14.85	银行贷款抵 押	无重大不利影 响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
上海贝能房地产开发有限公司	2.92	1.66	0.00	100	100	见表下注释
上海丰祥装卸码头有限公司	0.51	-0.08	0.00	100	100	见表下注释
上海高屋置业有限公司	131.96	4.38	0.18	100	100	见表下注释
上海协城建设开发有限公司	27.02	6.19	0.00	100	100	见表下注释
上海星乐物业管理有限公司	0.09	0.05	0.00	100	100	见表下注释
合计	162.50	12.20	0.18	—	—	—

注：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。城乡建设的 5 家子公司（贝能房地产开发有限公司全部股权、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，冻结股权金额为 10,070.00 万元。2023 年 6 月 14 日，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。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，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。发行人将尽快与相关法院协调解除对上述子公司股权的冻结。

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：6.31 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.06 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：6.25 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比

例：4.93%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 95.44 亿元和 121.52 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 27.32%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	0.00	0.00	44.10	44.10	36.29
银行贷款	0.00	13.48	22.47	34.94	70.89	58.34
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	6.53	6.53	5.37
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	13.48	22.47	85.57	121.52	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 35.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 9.10 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 157.97 亿元和 194.60 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 23.19%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	0.00	0.00	44.10	44.10	22.66
银行贷款	0.00	22.46	35.66	81.73	139.85	71.87
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	10.65	10.65	5.47
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	22.46	35.66	136.48	194.60	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 35.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 9.10 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	27.42	24.20	13.31	
应付账款	21.02	24.83	-15.33	
合同负债	43.99	16.02	174.57	预收房款增加
一年内到期的非流动负债	30.70	33.61	-8.66	
长期借款	95.84	73.36	30.65	长期项目贷款增加
应付债券	44.25	34.68	27.59	

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：-2.20 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.08 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☒适用 ☐不适用

存在重大差异的原因

2023 年上半年，发行人经营活动产生的现金流量净额 17.86 亿元，净利润-2.16 亿元，主要是由于公司主要承接基础设施建设项目、保障房开发建设项目及房地产开发建设项目，项目收入成本的确认与资金投入回收存在一定时滞。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：3.63 亿元

报告期末对外担保的余额：0.00 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-3.63 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

十、纾困公司债券

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，发行人信息披露文件还可在上海清算所（<https://www.shclearing.com.cn/>）和中国债券信息网（<https://www.chinabond.com.cn/>）上进行查询。

（以下无正文）

(以下无正文，为上海奉贤发展（集团）有限公司 2023 年公司债券中期报告盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位：上海奉贤发展（集团）有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	5,308,622,525.05	3,103,295,574.74
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,786,598,910.90	3,223,428,941.16
应收款项融资	800,000.00	3,560,000.00
预付款项	209,778,866.38	45,328,750.41
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,347,635,520.01	1,648,481,430.00
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	10,687,024,223.35	9,589,038,029.09
合同资产	631,887,137.31	504,734,318.68
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	440,489,926.48	233,755,049.92
流动资产合计	21,412,837,109.48	18,351,622,094.00
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		4,852,750.28
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	430,084,439.94	422,787,929.30
其他权益工具投资	57,740,500.00	57,740,500.00

其他非流动金融资产	96,000,000.00	96,000,000.00
投资性房地产	13,970,221,166.01	13,572,129,077.06
固定资产	502,296,435.24	503,883,434.72
在建工程	4,631,544,697.59	2,164,557,460.36
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	40,566,362.49	21,757,645.57
无形资产	377,002,019.27	377,216,045.12
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	197,843,154.77	200,585,770.41
递延所得税资产	7,420,958.48	7,420,958.48
其他非流动资产		
非流动资产合计	20,310,719,733.79	17,428,931,571.30
资产总计	41,723,556,843.27	35,780,553,665.30
流动负债：		
短期借款	2,742,098,611.10	2,420,035,166.94
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	419,110,000.00	391,110,000.00
应付账款	2,102,100,260.65	2,482,591,694.29
预收款项	44,617,208.43	9,216,939.53
合同负债	4,398,799,616.96	1,602,052,763.65
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	260.19	684.60
应交税费	37,485,939.23	175,806,240.43
其他应付款	884,114,647.78	706,008,583.55
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,069,926,173.54	3,361,122,759.81
其他流动负债	43,131,221.76	13,633,921.16
流动负债合计	13,741,383,939.64	11,161,578,753.96

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	9,584,143,047.12	7,335,755,392.43
应付债券	4,424,864,235.85	3,468,141,918.78
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	27,582,115.05	14,872,019.50
长期应付款	946,215,748.38	799,534,169.72
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	190,235,867.26	190,345,256.14
递延所得税负债	133,965,804.41	133,965,804.41
其他非流动负债		
非流动负债合计	15,307,006,818.07	11,942,614,560.98
负债合计	29,048,390,757.71	23,104,193,314.94
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,839,273,027.25	9,578,327,976.08
减：库存股		
其他综合收益	103,279,509.83	103,279,509.83
专项储备		
盈余公积	15,788,297.95	15,788,297.95
一般风险准备		
未分配利润	520,208,789.40	776,288,867.04
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	12,478,549,624.43	12,473,684,650.90
少数股东权益	196,616,461.13	202,675,699.46
所有者权益（或股东权益）合计	12,675,166,085.56	12,676,360,350.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	41,723,556,843.27	35,780,553,665.30

公司负责人：黄联锋 主管会计工作负责人：诸爱辉 会计机构负责人：诸爱辉

母公司资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位：上海奉贤发展（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	2,687,707,230.86	1,652,436,626.18
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	84,294,084.31	335,464.80
其他应收款	15,463,881,282.29	10,645,809,388.54
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	710,578.80	22.64
流动资产合计	18,236,593,176.26	12,298,581,502.16
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,179,384,130.68	6,172,017,296.13
其他权益工具投资	118,840,500.00	118,840,500.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,298,224,630.68	6,290,857,796.13
资产总计	24,534,817,806.94	18,589,439,298.29
流动负债：		

短期借款	2,481,854,444.44	2,159,766,583.61
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	300,000,000.00	
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费		
其他应付款	6,594,021,166.54	2,936,941,161.01
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,112,804,251.80	86,145,529.82
其他流动负债		
流动负债合计	10,488,679,862.78	5,182,853,274.44
非流动负债：		
长期借款	4,507,949,047.16	4,686,500,000.00
应付债券	4,392,138,508.79	3,387,798,357.14
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,900,087,555.95	8,074,298,357.14
负债合计	19,388,767,418.73	13,257,151,631.58
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,418,955,218.30	3,418,955,218.30
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	15,788,297.95	15,788,297.95

未分配利润	-288,693,128.04	-102,455,849.54
所有者权益（或股东权益）合计	5,146,050,388.21	5,332,287,666.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计	24,534,817,806.94	18,589,439,298.29

公司负责人：黄联锋 主管会计工作负责人：诸爱辉 会计机构负责人：诸爱辉

合并利润表
2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	1,267,824,789.97	1,018,481,339.94
其中：营业收入	1,267,824,789.97	1,018,481,339.94
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,517,332,262.64	1,189,476,645.75
其中：营业成本	1,097,073,194.53	915,367,801.98
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	20,550,526.17	5,655,370.49
销售费用	6,799,500.91	2,634,809.81
管理费用	130,380,450.49	175,375,178.63
研发费用	91,282,843.49	
财务费用	171,245,747.05	90,443,484.84
其中：利息费用	175,664,739.69	96,197,806.85
利息收入	11,205,145.56	11,690,839.16
加：其他收益	37,784,091.00	72,360,428.65
投资收益（损失以“－”号填列）	-2,424,806.64	-7,448,731.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-7,948,731.08
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		-1,712,523.06
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-214,148,188.31	-107,796,131.30
加: 营业外收入	905,954.16	2,535,096.80
减: 营业外支出	6,261,296.64	857,074.07
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	-219,503,530.79	-106,118,108.57
减: 所得税费用	-3,891,214.82	7,997,420.78
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	-215,612,315.97	-114,115,529.35
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	-215,612,315.97	-114,115,529.35
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)	-209,553,077.64	-118,045,188.21
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-6,059,238.33	3,929,658.86
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
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		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 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	-215,612,315.97	-114,115,529.35
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-209,553,077.64	-118,045,188.21
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-6,059,238.33	3,929,658.86
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：黄联锋 主管会计工作负责人：诸爱辉 会计机构负责人：诸爱辉

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	106,250.00	
销售费用		
管理费用	615,467.93	20,000.00
研发费用		
财务费用	136,555,395.12	78,670,281.84
其中：利息费用	140,505,820.23	77,377,430.64
利息收入	7,112,686.30	5,256,070.27
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	-2,433,165.45	-3,627,246.01

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,433,165.45	-3,627,246.01
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（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）	-139,710,278.50	-82,317,527.85
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）	-139,710,278.50	-82,317,527.85
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-139,710,278.50	-82,317,527.85
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-139,710,278.50	-82,317,527.85
（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		
（一）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		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-139,710,278.50	-82,317,527.85
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：黄联锋 主管会计工作负责人：诸爱辉 会计机构负责人：诸爱辉

合并现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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	5,634,109,759.75	1,589,468,209.91
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	25,349,454.85	
收到其他与经营活动有关的现金	239,026,872.16	154,241,739.95
经营活动现金流入小计	5,898,486,086.76	1,743,709,949.86
购买商品、接受劳务支付的现金	2,880,354,244.45	1,707,516,217.38
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	219,725,861.28	205,403,973.87

支付的各项税费	318,739,857.25	227,662,004.71
支付其他与经营活动有关的现金	694,038,063.68	201,603,431.80
经营活动现金流出小计	4,112,858,026.66	2,342,185,627.76
经营活动产生的现金流量净额	1,785,628,060.10	-598,475,677.90
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,852,750.28	500,000.00
取得投资收益收到的现金	78,682.72	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	105,276.51	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	5,036,709.51	500,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,616,202,162.43	459,725,316.60
投资支付的现金	9,800,000.00	96,000,000.00
质押贷款净增加额		
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	2,626,002,162.43	555,725,316.60
投资活动产生的现金流量净额	-2,620,965,452.92	-555,225,316.60
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	9,323,664,985.19	3,509,700,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	371,076,436.96	2,905,919.59
筹资活动现金流入小计	9,694,741,422.15	3,512,605,919.59
偿还债务支付的现金	6,092,611,804.95	1,327,428,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	337,070,415.77	299,716,425.74
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	110,549,761.20	14,391,231.10
筹资活动现金流出小计	6,540,231,981.92	1,641,535,656.84
筹资活动产生的现金流量净额	3,154,509,440.23	1,871,070,262.75
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	2,319,172,047.41	717,369,268.25

加：期初现金及现金等价物余额	2,947,319,415.32	2,873,845,290.84
六、期末现金及现金等价物余额	5,266,491,462.73	3,591,214,559.09

公司负责人：黄联锋 主管会计工作负责人：诸爱辉 会计机构负责人：诸爱辉

母公司现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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		20,000,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	221,019,771.91	1,369,726,262.19
经营活动现金流入小计	221,019,771.91	1,389,726,262.19
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费	106,250.00	
支付其他与经营活动有关的现金	1,169,005,726.97	1,743,899,769.75
经营活动现金流出小计	1,169,111,976.97	1,743,899,769.75
经营活动产生的现金流量净额	-948,092,205.06	-354,173,507.56
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	9,800,000.00	181,750,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	9,800,000.00	181,750,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-9,800,000.00	-181,750,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,664,587,860.83	2,526,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	6,664,587,860.83	2,526,500,000.00

偿还债务支付的现金	4,437,336,304.94	449,560,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	234,088,746.15	179,459,081.07
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	4,671,425,051.09	629,019,081.07
筹资活动产生的现金流量净额	1,993,162,809.74	1,897,480,918.93
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	1,035,270,604.68	1,361,557,411.37
加：期初现金及现金等价物余额	1,652,436,626.18	321,885,999.22
六、期末现金及现金等价物余额	2,687,707,230.86	1,683,443,410.59

公司负责人：黄联锋 主管会计工作负责人：诸爱辉 会计机构负责人：诸爱辉

