

债券简称：22 奉发 01

债券简称：23 奉发 01

债券代码：185622.SH

债券代码：138802.SH

上海奉贤发展（集团）有限公司
公司债券受托管理事务报告
（2023 年度）

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）

2024 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《上海奉贤发展（集团）有限公司公司债券2023年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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

第一章	公司债券概况.....	4
第二章	受托管理人履行职责情况.....	7
第三章	发行人 2023 年度经营与财务状况.....	9
第四章	发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况.....	13
第五章	发行人信息披露义务履行的核查情况.....	15
第六章	内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	16
第七章	发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及公司债券的本息偿付情况.....	17
第八章	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	20
第九章	债券持有人会议召开情况.....	21
第十章	发行人偿债意愿和偿债能力分析.....	22
第十一章	与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效.....	23

第一章 公司债券概况

一、 发行人名称

中文名称：上海奉贤发展（集团）有限公司

英文名称：SHANGHAI FENGXIAN DEVELOPMENT GROUP CO.,LTD.

二、 获准文件和获准规模

2022年3月9日，经中国证监会证监许可[2022]471号文注册，本公司获准面向专业投资者公开发行不超过15亿元（含15亿元）的公司债券。

2022年3月30日至3月31日，发行人成功发行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），简称“22奉发01”。

2023年1月5日至1月6日，发行人成功发行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），简称“23奉发01”。

三、 公司债券的主要条款

（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。

第二章 受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为“22 奉发 01”、“23 奉发 01”的债券受托管理人，2023 年内按照公司债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了公司债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，每年对发行人进行回访，监督发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

公司债券发行后，国泰君安证券对债券专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付展开持续监督，定期提醒发行人做好存续期募集资金使用与信息披露相关工作，按照《募集说明书》、《资金专项账户监管协议》等要求履行募集资金使用程序。2023 年度，国泰君安证券每月检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，并于债券每次本息兑付日前至少 20 个工作日，对发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况进行监督。

2023 年度，国泰君安证券对“22 奉发 01”、“23 奉发 01”展开持续监测，对发行人舆情、债券价格波动、重大事项等予以关注，排查重大事项并做好重大事项的临时信息披露。2023 年度，国泰君安证券根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露年度报告和半年度报告。未来债券存续期内，国泰君安证券将根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露年度报告和半年度报告。2023 年度，国泰君安证券遵照上海证券交易所相关要求开展了发行人相关债券的存续期信用风险排查工作。

2023 年度，国泰君安证券作为受托管理机构完成自身信息披露工作的开展。国泰君安证券于 2023 年 6 月披露了《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）受托管理事务报告（2022 年度）》。临时信息披露方面，国泰君安证券于 2023 年度分别披露了《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 2022 年累计新增借款超过上年末净资产百分之五十临时受托管理事务报告》《国泰君安证券股份有限公司关于上海奉贤发展（集团）有限公司重大资产抵押临时受托管理事务报告》¹《国泰君安

¹ 分别于 2023 年 5 月 30 日、2023 年 7 月 3 日两次披露《国泰君安证券股份有限公司关于上海奉贤发展（集团）有限公司重大资产抵押临时受托管理事务报告》。

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》《国泰君安证券股份有限公司关于上海奉贤发展（集团）有限公司董事长变动临时受托管理事务报告》。

第三章 发行人 2023 年度经营与财务状况

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：朱文忠

注册资本：200,000.00 万元

实缴资本：200,000.00 万元

成立日期：2015 年 5 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 2023 年度经营情况

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。

2022年及2023年发行人主营业务经营情况如下：

营业收入	2023年		2022年	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
工程建设与代建业务	28.19	50.79	24.44	54.02
房地产业务	15.55	28.01	11.40	25.21
市政服务业务	9.08	16.36	7.34	16.22
商品销售业务	0.90	1.62	0.59	1.31
租赁业务	1.62	2.91	1.40	3.09
景区经营业务	0.18	0.32	0.07	0.16
合计	55.51	100.00	45.24	100.00
营业成本	2023年		2022年	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
工程建设与代建业务	23.08	44.88	20.53	52.68
房地产业务	18.08	35.15	10.22	26.23
市政服务业务	8.66	16.84	6.80	17.45
商品销售业务	0.73	1.42	0.49	1.26
租赁业务	0.70	1.36	0.85	2.18
景区经营业务	0.18	0.35	0.09	0.23
合计	51.44	100.00	38.97	100.00
毛利润	2023年		2022年	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
工程建设与代建业务	1.36	400.00	3.91	62.36
房地产业务	-2.53	-744.12	1.18	18.82
市政服务业务	0.42	123.53	0.54	8.61
商品销售业务	0.17	50.00	0.10	1.59
租赁业务	0.92	270.59	0.55	8.77
景区经营业务	0.00	0.00	-0.02	-0.32
合计	0.34	100.00	6.27	100.00
毛利率	2023年		2022年	
	毛利率（%）		毛利率（%）	
工程建设与代建业务	18.15		15.99	
房地产业务	-16.29		10.36	
市政服务业务	4.59		7.35	
商品销售业务	19.09		17.81	

租赁业务	56.54	39.37
景区经营业务	-5.17	-26.37
合计	76.91	13.85

2023 年度房地产业务收入及成本同比增加，主要系子公司建瀚置业的奉发名邸商品房交付确认收入及成本，毛利率大幅下降主要系商品房业务按项目区分毛利，奉发名邸未在往年确认收入；

2023 年度市政服务业务毛利率有所下降，但各个项目毛利波动在 3%以内，均为正常业务利润变化，其毛利率基数太小，导致毛利率变动比例较大；

2023 年度商品销售业务收入及成本同比增加，主要系 2023 年度商品销售市场行情较 2022 年度有所好转，销售量增加；

2023 年度租赁业务毛利率大幅增加，主要系公租房公司的待租房源逐步释放于市场，往年装修保养等成本已在前期发生，致使收入增加成本减少；

2023 年度景区经营业务收入及成本同比增加，主要系 2023 年度较 2022 年度，景区业务人次规模有所回暖，毛利率大幅上升主要系 2022 年度收入规模较低，公园硬性维护成本较高，2023 年度恢复业务毛利。

三、 发行人 2023 年度财务状况

合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产合计	4,317,563.06	3,578,623.53
负债合计	2,886,921.80	2,310,963.27
少数股东权益	17,963.38	20,267.57
归属于母公司股东的权益合计	1,412,677.88	1,247,392.68

合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	565,732.57	457,254.78

项目	2023 年度	2022 年度
营业利润	29,973.31	28,763.26
利润总额	29,662.84	31,602.12
净利润	14,942.26	19,632.18
归属于母公司股东的净利润	17,246.46	19,238.51

合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	306,515.84	-426,879.60
投资活动产生的现金流量净额	-377,650.50	-228,310.78
筹资活动产生的现金流量净额	77,222.55	662,537.79

截至 2023 年末，发行人资产总额为 4,317,563.06 万元，负债总额为 2,886,921.80 万元，股东权益总额为 1,430,641.25 万元。发行人 2023 年末资产总额较 2022 年末增加 20.65%，负债总额较 2022 年末增加 24.92%。随着公司近年来业务发展和建设项目的不断增加，资产负债规模的增长与发行人业务规模的扩大基本相匹配。

2023 年度发行人营业收入较 2022 年末同比增加 23.72%，主要系子公司建瀚置业的奉发名邸商品房交付确认收入所致。利润总额同比下降 6.14%；净利润同比下降 23.89%，与营业收入变动方向相反，主要系 2023 年度支付所得税较高所致。

2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 306,515.84 万元，大额为正，主要是由于房地产项目预收款金额增大，经营活动现金流量净额规模较大所致；投资活动产生的现金流量净额为-377,650.50 万元，较 2022 年减少 65.41%，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增多，投资活动现金流出增大所致；筹资活动产生的现金流量净额为 77,222.55 万元，较 2022 年度减少 88.34%，主要系偿还债务支付的现金增加，筹资活动现金流出增大所致。

第四章 发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况

一、公司债券募集资金情况

发行人已在华夏银行股份有限公司上海分行设立“22 奉发 01”、“23 奉发 01”募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及华夏银行股份有限公司上海分行也已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议。

二、公司债券募集资金实际使用情况

（一）22 奉发 01

根据《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）募集说明书》和《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）发行结果公告》，本期债券发行规模 4 亿元，募集资金拟全部用于偿还有息债务。募集资金已于 2022 年 3 月 31 日汇入募集资金专项账户。

截至 2023 年末，“22 奉发 01”募集资金已全部使用完毕，发行人严格按照《募集说明书》、《资金专项账户监管协议》等要求履行募集资金使用程序，使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

（二）23 奉发 01

根据《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》和《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）发行结果公告》，本期债券发行规模 11 亿元，募集资金拟全部用于偿还有息债务。募集资金已于 2023 年 1 月 6 日汇入募集资金专项账户。

截至 2023 年末，“23 奉发 01”募集资金已全部使用完毕，发行人严格按照《募集说明书》、《资金专项账户监管协议》等要求履行募集资金使用程序，使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

三、公司债券募集资金使用及与定期报告披露内容一致性的核查情况

经债券受托管理人核查募集资金专户流水、募集资金使用相关凭证，截至

2023 年末，“22 奉发 01”、“23 奉发 01”募集资金已全部按照约定用途使用，与募集说明书中募集资金运用计划一致。

经核查，“22 奉发 01”、“23 奉发 01”募集资金情况、实际使用情况和专户运作情况与发行人的 2023 年年度报告披露内容一致。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、报告期内发行人披露的定期报告、临时报告和其他兑付兑息公告情况

报告期内，发行人披露的定期报告如下：

债券简称	报告名称	披露时间
22 奉发 01、23 奉发 01	上海奉贤发展（集团）有限公司公司债券 2022 年年度报告	2023 年 4 月 28 日
22 奉发 01、23 奉发 01	上海奉贤发展（集团）有限公司公司债券 2022 年年度财务报告及附注	2023 年 4 月 28 日
22 奉发 01、23 奉发 01	上海奉贤发展（集团）有限公司公司债券 2022 年中期报告	2023 年 8 月 31 日
22 奉发 01、23 奉发 01	上海奉贤发展（集团）有限公司公司债券 2022 年半年度财务报告及附注	2023 年 8 月 31 日

报告期内，发行人披露的临时报告如下：

债券简称	报告名称	披露时间
22 奉发 01、23 奉发 01	上海奉贤发展（集团）有限公司关于 2022 年累计新增借款超过上年末净资产百分之五十的公告	2023 年 1 月 9 日
22 奉发 01、23 奉发 01	上海奉贤发展（集团）有限公司关于重大资产抵押的公告	2023 年 5 月 24 日
22 奉发 01、23 奉发 01	上海奉贤发展（集团）有限公司关于重大资产抵押的公告	2023 年 6 月 28 日
22 奉发 01、23 奉发 01	上海奉贤发展（集团）有限公司关于接受债权转让的公告	2023 年 7 月 4 日
22 奉发 01、23 奉发 01	上海奉贤发展（集团）有限公司关于董事长发生变动的公告	2023 年 12 月 18 日

报告期内，发行人披露的兑付兑息报告如下：

债券简称	报告名称	披露时间
22 奉发 01	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）2023 年付息公告	2023 年 3 月 24 日
23 奉发 01	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）2024 年付息公告	2023 年 12 月 29 日

报告期内，发行人未披露行权报告。

二、发行人信息披露业务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，发行人不存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

“22 奉发 01”、“23 奉发 01”均采用无担保形式发行。

报告期内，发行人公司运行正常，严格执行募集资金管理计划；受托管理人正常履行受托管理职责，协助发行人严格履行信息披露义务，发行人公司债券的增信机制、偿债保障措施有效性未发生重大变化。

报告期内，发行人公司债券的增信机制、偿债保障措施与募集说明书中约定的一致，未发生重大变化。

第七章 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及 公司债券的本息偿付情况

一、公司债券本息偿付情况

（一）22 奉发 01

本期公司债券的起息日为公司债券的发行结束日，即 2022 年 3 月 31 日。本期公司债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 3 月 31 日。若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2024 年每年的 3 月 31 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

本期公司债券的本金支付日为 2025 年 3 月 31 日。若投资者第 2 年末行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日期为 2024 年 3 月 31 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

截至本报告出具之日，发行人已于 2023 年 3 月 31 日、2024 年 3 月 31 日支付了“22 奉发 01”第一期、第二期利息。本期债券利息均按时偿付，不存在兑息兑付违约情况。

（二）23 奉发 01

本期公司债券的起息日为公司债券的发行结束日，即 2023 年 1 月 6 日。本期公司债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 1 月 6 日。若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2025 年每年的 1 月 6 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

本期公司债券的本金支付日为 2026 年 1 月 6 日。若投资者第 2 年末行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日期为 2025 年 1 月 6 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

截至本报告出具之日，发行人已于 2024 年 1 月 6 日支付了“23 奉发 01”第

一期利息。本期债券利息均按时偿付，不存在兑息兑付违约情况。

二、公司债券偿债保障措施执行情况

2023 年内，发行人按照公司债券募集说明书的约定较为有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

三、公司债券投资者权益保护措施执行情况

根据“22 奉发 01”、“23 奉发 01”募集说明书和《受托管理协议》约定，当公司在未能按时偿付公司债券本金或利息期间，承诺将采取以下措施，切实保障债券持有人利益：

- （一）不向股东分配利润；
- （二）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （三）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （四）主要责任人不得调离。

“22 奉发 01”、“23 奉发 01”募集说明书约定的投资者保护条款如下：

（一）资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照第（二）条的约定采取负面事项救济措施。

（二）救济措施

1、如发行人违反“（一）资信维持承诺要求”且未能在“（一）资信维持

承诺要求之第 2 条”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：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。

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。

2023 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

2023 年度，发行人不存在在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

第九章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人公司债券未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第十章 发行人偿债意愿和偿债能力分析

一、发行人偿债意愿

截至本报告出具日，发行人信用状况良好，未出现债务违约情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

发行人最近两年偿债能力指标

指标	2023 年末/年度	2022 年末/年度
资产负债率（%）	66.86	64.58
流动比率（倍）	1.62	1.64
速动比率（倍）	0.71	0.79
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.98	1.25

随着公司近年来业务发展和建设项目的不断增加，负债规模的增长与发行人业务规模的扩大基本相匹配，由于 2023 年负债较上年同期的增长率高于 2023 年资产较上年同期的增长率，导致公司资产负债率有所上升，但仍处于合理水平，符合行业特征。

发行人流动比率与速动比率略有下降，主要系流动负债增幅较大所致。其中合同负债大幅增加主要系预收商品房销售款增加。由于项目建设需要，公司有息债务规模增加，导致利息支持增加、利息保障倍数降低，但公司资产负债率仍控制在合理水平，长期偿债能力较强。因此，发行人与偿债能力相关的指标及相关会计科目的变动具有其合理性，发行人偿债能力依然较好。

截至本报告出具日，发行人偿债意愿及偿债能力正常。

第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效

一、对外担保情况

报告期初，发行人对外担保金额为 36,271.81 万元，公司及子公司对合并报表范围之外公司提供的担保具体情况如下：

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。

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，其中鹿都房地产抵押的房产（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）评估价值足以覆盖贷款本金和利息。

为解决上述对外担保事项，2023 年 6 月 14 日，发行人全资子公司上海奉贤置业（集团）有限公司与中国长城资产管理股份有限公司上海市分公司签订《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（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。

截至 2023 年末，发行人不存在对外担保。

二、涉及的重大诉讼或仲裁事项

截至 2023 年末，发行人及其合并范围内子公司不存在重大未决诉讼情况。

三、相关当事人

报告期内，“22 奉发 01”、“23 奉发 01”的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、公司债券的信用评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《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》，上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予发行人 AA+主体信用等级，评级展望为稳定，“22 奉发 01”、“23 奉发 01”无债项评级。

五、报告期内重大事项公告

2023 年 1 月 9 日，发行人发布《上海奉贤发展（集团）有限公司关于 2022 年累计新增借款超过上年末净资产百分之五十的公告》，截至 2022 年 12 月 31 日，公司借款余额为 164.97 亿元。2022 年 1-12 月累计新增借款金额 72.41 亿元，累计新增借款占上年末净资产的比例为 62.87%，比例超过 50%。2023 年 1 月 13 日，国泰君安证券股份有限公司就上述事项发布了《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 2022 年累计新增借款超过上年末净资产百

分之五十临时受托管理事务报告》。

2023年5月24日，发行人发布《上海奉贤发展（集团）有限公司关于重大资产抵押的公告》，发行人子公司协言建设抵押奉贤新城21单元E09D-02区域地块做项目贷，单次抵押资产价值14.36亿元超上年末净资产10%。2023年5月30日，国泰君安证券股份有限公司就上述事项发布了《国泰君安证券股份有限公司关于上海奉贤发展（集团）有限公司重大资产抵押临时受托管理事务报告》。

2023年6月28日，发行人发布《上海奉贤发展（集团）有限公司关于重大资产抵押的公告》，发行人子公司建瀚置业抵押奉贤区庄行镇B-07B-04区域地块做项目贷，单次抵押资产价值12.85亿元超上年末净资产10%。2023年7月3日，国泰君安证券股份有限公司就上述事项发布了《国泰君安证券股份有限公司关于上海奉贤发展（集团）有限公司重大资产抵押临时受托管理事务报告》。

2023年7月4日，发行人发布《上海奉贤发展（集团）有限公司关于接受债权转让的公告》，发行人子公司城乡建设对其参股公司鹿都房地产逾期的债务按股比承担连带清偿责任（已在募集说明书和定期报告对外担保章节有披露）。2023年6月，经奉贤区国资委批准，发行人另一子公司奉贤置业受让相关债权，支付对价4.49亿元。奉贤置业成为债权人后，豁免城乡建设的连带清偿责任，且后续奉发集团计划通过司法拍卖方式取得上述债权对应的抵押物。2023年7月10日，国泰君安证券股份有限公司就上述事项发布了《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》。

2023年12月18日，发行人发布《上海奉贤发展（集团）有限公司关于董事长发生变动的公告》，根据奉贤区政府出具的任免通知，发行人董事长发生变动。2023年12月25日，国泰君安证券股份有限公司就上述事项发布了《国泰君安证券股份有限公司关于上海奉贤发展（集团）有限公司董事长变动临时受托管理事务报告》。

除上述事项外，报告期内，发行人无对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

9622

(本页无正文，为《上海奉贤发展（集团）有限公司公司债券受托管理事务报告
(2023 年度)》签章页)

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

