



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)

2026年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)

募集说明书

注册金额	不超过 40 亿元
本期发行金额	不超过人民币 15 亿元(含 15 亿元)
增信情况	无
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	无
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人:



(住所: 中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼)

联席主承销商:



(住所: 中国(上海)自由贸易
试验区商城路618号)



(住所: 上海市徐汇区长乐路
989号45层)



(住所: 深圳市福田区福田街
道益田路5023号平安金融中
心B座第22-25层)

签署日期: 2026 年 5 月 22 日

声明与承诺

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。

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提示，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 2026 年 3 月末，发行人未经审计的合并报表范围内资产总计为 4,934,879.54 万元，负债合计为 3,224,546.57 万元，股东权益合计为 1,710,332.98 万元，合并报表资产负债率为 65.34%。近两年及一期，发行人净利润分别为 5,471.87 万元、5,476.73 万元和-11,075.17 万元，发行人合并报表中归属于母公司净利润分别为 3,776.45 万元、3,457.33 万元和-11,343.43 万元。发行人净利润、归母净利润最近一期为负，其中 2025 年度发行人净利润较上年度增加 4.86 万元，增幅为 0.09%，基本保持不变；2026 年 1-3 月发行人盈利能力较弱，主要系大部分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 2026 年 1-3 月主营业务收入确认较少且处于亏损状态，具备合理性。未来随着发行人前期投入的保障房、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，发行人盈利能力具有可持续性，对偿债能力无重大不利影响。

2、发行人近两年及一期经营活动现金流量净额分别为-121,691.28 万元、17,522.02 万元和-189,747.38 万元。发行人 2024 年出现经营活动现金流量净额由正转为负的情形，2025 年较上年大幅上升，主要系项目回款情况较好，若未来营业收入和回款情况无法持续维持正常，仍可能对发行人经营与财务状况产生较大影响。

3、目前发行人主要融资方式为银行贷款和债券融资，截至 2026 年 3 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 76,411.31 万元、414,511.58 万元、1,646,140.15 万元和 376,379.09 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。

4、发行人近两年及一期的非经常性损益分别为 30,133.61 万元、31,513.40 万元和-339.76 万元，占当年净利润比重分别为 550.70%、575.41%和 3.07%，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，近两年及一期，发行人投资收益分别为 4,645.88 万元、-582.22 万元和 469.68 万元，主要为长期股权投资取得的投资收益以及投资项目公司取得的投资分红。2024 年，公司投资收益大幅增加，主要为被投资单位上海建宏经济发展有限公司当期净利润较上年增加，当年进行红利分配使得投资收益增加。2025 年及 2026 年 1-3 月，公司投资收益处于较低水平，主要系权益法核算的投资收益较少且无红利分配。投资收益主要包括权益法核算联营企业投资收益和其他权益工具取得的投资收益，公允价值变动收益全部来自投资性房地产，均具备一定可持续性，预计对发行人盈利能力和偿债能力无不利影响。

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。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）债券发行条款

本期债券发行总额不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元），发行期限为 5 年期。

（二）本期债券的募集资金用途，以及债券存续期内变更募集资金用途的程序和信息披露义务

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券本金及其他到期有息负债。发行人承诺，本期债券募集资金用途不会变更为偿还公司债券本金及其他到期有息负债以外的其他用途。

（三）本期债券采用无担保的形式发行

本期债券采用无担保的形式发行，在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、宏观经济环境、行业发展趋势以及市场需求等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期还款来源中获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。若发行人因前述原因导致其未能按时、足额的偿付本期债券的本息，债券持有人将无法从除发行人之外的其他第三方处获得偿付。

（四）投资者保护条款

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，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，包括制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务和其他保障措施等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。根据本期债券的投资者保护机制，发行人制定的偿债保障措施承诺如下：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偿付金额的 20%。

（五）债券持有人会议

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（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取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。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本公司为本期债券制定的《债券受托管理协议》《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

（六）违约事项及纠纷解决机制

以下事件构成本期债券项下发行人的违约事件：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

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。本期债券构成上述第 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。本期债券构成上述第 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。

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，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人协商确定。

（七）债券挂牌转让

本期债券发行结束后将积极申请在上海证券交易所挂牌转让。由于本期债券具体挂牌转让流通等事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保

证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所挂牌转让。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，本公司亦无法保证本期债券在上海证券交易所挂牌转让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。

（八）评级情况

东方金诚国际信用评估有限公司对发行人的主体评级为 AAA，本期债券未做信用评级。上述级别分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。在本期债券存续期内，发行人无法确保其主体信用评级不会发生任何负面变化。如果发行人的主体信用评级在本期债券存续期间受不利因素影响，资信评级机构将调低发行人主体信用级别，本期债券的市场交易价格可能受到不利影响，进而可能使债券持有人的利益遭受损失。

（九）是否符合质押式回购交易的条件

本公司认为本期债券不符合通用质押式回购交易的基本条件。

目录

声明与承诺.....	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.....	3
目录.....	7
释义.....	9
第一节 风险提示及说明.....	11
一、发行人存在的主要风险.....	11
二、本期债券的投资风险.....	17
第二节 发行条款.....	20
一、本期债券的基本发行条款.....	20
二、本期债券的特殊发行条款.....	22
三、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排.....	22
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、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	24
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	26
六、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	28
七、前次公司债券募集资金使用情况.....	28
第四节 发行人基本情况.....	29
一、发行人概况.....	29
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	29
三、发行人的股权结构.....	31
四、发行人的重要权益投资情况.....	32
五、发行人的治理结构等情况.....	36
六、发行人董事、监事、高级管理人员情况.....	44
七、发行人主要业务情况.....	48
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	88
第五节 财务会计信息.....	90
一、发行人财务报告总体情况.....	90
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	93
三、发行人财务状况分析.....	103
第六节 发行人信用状况.....	150
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	150
二、发行人其他信用情况.....	151
第七节 增信情况.....	153
第八节 税项.....	154
第九节 信息披露安排.....	156
一、发行人关于信息披露事务的承诺.....	156

二、信息披露管理制度主要内容	156
三、本期债券存续期内定期信息披露安排	158
四、本期债券存续期内重大事项披露	158
五、本期债券还本付息信息披露	158
第十节 投资者保护机制	159
一、投资者保护条款	159
二、偿债计划	160
三、偿债资金来源	160
四、偿债应急保障方案	161
五、偿债保障措施	161
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	166
一、违约情形及认定	166
二、违约责任及免除	166
三、争议解决	167
第十二节 持有人会议规则	168
一、债券持有人行使权利的形式	168
二、《债券持有人会议规则》的全文内容	168
第十三节 受托管理人	183
一、债券受托管理人情况	183
二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况	183
三、债券受托管理协议主要内容	183
第十四节 发行有关机构	202
一、发行人	202
二、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人	202
三、联席主承销商	202
四、律师事务所	203
五、会计师事务所	204
六、公司债券登记、托管、结算机构	204
七、公司债券申请挂牌转让的证券交易场所	204
八、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系	205
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	206
第十六节 备查文件	234
一、备查文件	234
二、查阅地点	234

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/奉发集团	指	上海奉贤发展（集团）有限公司
本次债券	指	根据上海证券交易所《关于对上海奉贤发展（集团）有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2026】1231号）发行的上海奉贤发展（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券
本期债券	指	上海奉贤发展（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
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 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、申港证券	指	申港证券股份有限公司
联席主承销商、国泰海通	指	国泰海通证券股份有限公司
联席主承销商、申万宏源	指	申万宏源证券有限公司
联席主承销商、平安证券	指	平安证券股份有限公司
债券持有人	指	通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的专业投资者
《债券持有人会议规则》	指	根据相关法律法规制定的《上海奉贤发展（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券持有人会议规则》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	本公司与债券受托管理人签署的《上海奉贤发展（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
承销协议	指	公司与主承销商签订的《上海奉贤发展（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券承销协议》
人民银行	指	中国人民银行
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
上海市奉贤区国资委	指	上海市奉贤区国有资产监督管理委员会，为发行人实际控制人
证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
交通部	指	中华人民共和国交通运输部
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
银行间市场	指	全国银行间债券市场

北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
上交所	指	上海证券交易所
新世纪、上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
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）
（最）近两年及一期、报告期	指	2024 年、2025 年及 2026 年 1-3 月
近一期末/报告期末	指	2026 年 3 月末
节假日	指	国家规定的法定节假日和休息日
元	指	如无特别说明，指人民币元
发行人律师、大成上海	指	北京大成（上海）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）
（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
《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

本募集说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，或部分比例指标与相关数值直接计算的结果在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

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、发行人存在的主要风险

（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 区域地块等多个在建、拟建商品房项目以及奉贤新城 12 单元 26A-01A 保租房建设等多个保障性租赁住房项目，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 2026 年 3 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 76,411.31 万元、414,511.58 万元、1,646,140.15 万元和 376,379.09 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 2026 年 3 月末，发行人应收账款账面价值为 168,768.40 万元，其他应收款账面价值为 197,713.70 万元，合计占当期末资产总额的 7.43%。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 2026 年 3 月末，发行人存货净额为 1,019,290.52 万元，占当期末资产总额的 20.65%，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

近两年及一期末，发行人包含短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款及应付债券等的有息负债余额分别为 208.27 亿元、236.79 亿元和 248.49 亿元，占负债总额比例分别为 62.69%、69.92%和 77.06%，有息负债规模呈上升趋势，占比整体呈上升趋势。截至 2026 年 3 月末，一年内到期有息债务余额 29.65 亿元，占有息负债总额比重为 11.93%。目前发行人授信额度充沛，间接融资渠道畅通。截至 2026 年 3 月末，发行人已获得授信总额为 429.43 亿元，已使用额度为 230.72 亿元，尚未使用额度 198.72 亿元，本期债券募集资金到账后，发行人货币资金与未使用授信额度将能够覆盖短期偿债资金需求，且本期债券募集资金用途为偿还公司债券本金，本期债券发行未新增发行人有息债务规模且一定程度上缓解发行人短期偿债压力，发行人短期债务规模尚在可控的合理范围之内。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、因结算周期与工程进度等因素导致的盈利能力风险

近两年及一期末，发行人净利润分别为 5,471.87 万元、5,476.73 万元和 -11,075.17 万元，发行人合并报表中归属于母公司净利润分别为 3,776.45 万元、3,457.33 万元和 -11,343.43 万元。发行人最近一期盈利能力较弱，主要系发行人主营业务收入主要来自工程建设业务板块，大部分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 2026 年 1-3 月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 1-3 月盈利情况一致。未来随着发行人前期投入的保障房、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。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、现金流依赖筹资活动的风险

近两年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-121,691.28 万元、17,522.02 万元和-189,747.38 万元；投资活动现金净流量分别为-165,162.75 万元、-144,048.42 万元和-9,077.97 万元；筹资活动现金净流量分别为 269,940.03 万元、192,494.73 万元和 98,825.69 万元。发行人近两年及一期现金流均较为依赖筹资活动，主要由于近几年经营活动涉及的保障房项目、房地产开发项目以及投资活动涉及的保障性租赁住房项目和保华广场等商业项目前期资金投入规模较大。目前发行人流动资金和授信额度充足，融资渠道通畅，但若未来融资环境发生重大不利变化，可能对发行人现金流稳定性产生一定影响。

8、受限资产规模较大的风险

截至 2025 年末，发行人合并口径受限资产合计 1,865,106.80 万元、占总资产的比例为 36.53%。发行人的受限资产主要用于金融机构借款的抵押，抵押资产主要为土地及房屋建筑物。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。

9、投资收益波动较大的风险

近两年及一期末，发行人取得的投资收益分别为 4,645.88 万元、-582.22 万元和 469.68 万元。2024 年，公司投资收益较高，主要为被投资单位上海建宏经济发展有限公司当期净利润较上年增加，当期按照权益法核算的投资收益增加。2025 年及 2026 年 1-3 月，公司投资收益处于较低水平，主要系权益法核算的投资收益较少且无红利分配，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。

10、报告期内扣除非经常性损益净利润持续为负的风险

近两年及一期，发行人扣除非经常性损益后净利润分别为-24,661.74 万元、-26,036.67 万元和-11,075.17 万元，若扣除非经常性损益净利润持续为负可能对发行人偿债能力产生一定影响。

11、报告期内 EBITDA 利息保障倍数小于 1 的风险

2024-2025 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.66 和 1.09，2024 年小于 1，主要系奉发名邸开始销售，资本化利息增加所致，2025 年逐渐上升实现大于 1，若 EBITDA 利息保障倍数持续小于 1 可能对发行人偿债能力产生一定影响。

12、公允价值变动收益较大且对净利润影响较大的风险

近两年及一期，奉发集团公允价值变动收益分别为 27,074.14 万元、32,724.91 万元和 0.00 万元，对当期净利润水平影响较大。公允价值变动收益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，近两年及一期末，发行人持有的投资性房地产公允价值分别为 1,822,958.00 万元、2,657,814.76 万元和 2,660,813.36 万元，当年公允价值变动收益占年末公允价值比重分别为 1.49%、1.23%和 0.00%。若未来发行人所在的奉贤区房地产市场出现重大不利变化，可能导致发行人公允价值变动收益大幅下滑甚至变为负值，进而影响发行人净利润水平。

（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。近两年及一期，发行人工程建设业务收入占主营业务收入的比重分别为 54.54%、38.64%和 22.15%。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。

（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的若干意见》（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2026年3月末，发行人母公司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。

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。目前房地产市场限制政策逐步宽松，若未来房地产行业政策转为收紧，政府利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控，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挂牌转让。由于挂牌转让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

债券挂牌转让的申请一定能够获得交易所的同意。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。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

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级。资信评级机构对发行人的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出任何判断。同时，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挂牌，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，近两年及一期与银行、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

（一）**发行人全称：**上海奉贤发展（集团）有限公司。

（二）**债券全称：**上海奉贤发展（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2026 年 4 月 13 日获上海证券交易所出具的《关于对上海奉贤发展（集团）有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2026】1231 号），注册规模为不超过 40 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券期限为 5 年期。

（六）**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。

（七）**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。

（八）**发行对象：**本期债券面向专业投资者中的机构投资者非公开发行。

（九）**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（十一）**起息日期：**本期债券的起息日为 2026 年 5 月 27 日。

（十二）**付息方式：**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。

（十三）**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。

（十四）**付息日期：**本期债券的付息日为 2027 年至 2031 年每年的 5 月 27 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

（十五）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。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）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。

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日为 2031 年 5 月 27 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

（十九）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。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：申港证券股份有限公司。

（二十二）联席主承销商：国泰海通证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司、平安证券股份有限公司。

（二十三）信用评级机构及信用评级结果：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无信用评级。

（二十四）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券本金及其他到期有息负债。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十五）质押式回购安排：本公司认为本期债券不符合通用质押式回购交易的基本条件。

（二十六）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、本期债券的特殊发行条款

无。

三、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2026 年 5 月 22 日。
- 2、发行首日：2026 年 5 月 26 日。
- 3、发行期限：2026 年 5 月 26 日至 2026 年 5 月 27 日。

（二）登记结算安排

本期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期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券挂牌转让安排

- 1、挂牌转让流通场所：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挂牌转让的申请。
- 3、本期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。

（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，并经上海证券交易所《关于对上海奉贤发展（集团）有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议函》（上证函【2026】1231 号），本次债券发行总额不超过 40 亿元，采取分期发行。

本期发行为第二期发行，发行规模为不超过 15 亿元（含 15 亿元）。发行并计划使用募集资金后，预计发行人债务结构、短期偿债能力和财务成本均进一步优化，发行人自身经营情况和偿债能力足以保证本期债券还本付息，本期债券发行规模合理。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券本金及其他到期有息负债，具体情况如下：

表：本期债券募集资金具体用途明细

单位：万元

序号	公司名称	负债明细	到期时间	拟使用募集资金金额
1	奉发集团	23 奉发 03	2026.6.9	100,000.00
2	奉发集团	其他有息负债	-	50,000.00
合计				150,000.00

其中，涉及到偿还其他有息负债部分的具体明细如下：

表：发行人拟偿还的有息负债明细

单位：万元

序号	金融机构	借款时间	到期时间	借款金额	借款余额	拟偿还额
1	浙商银行	2026.5.9	2026.6.5	21,800.00	21,800.00	21,800.00
2	浙商银行	2026.5.9	2026.6.10	20,000.00	20,000.00	20,000.00
3	杭州银行	2025.4.23	2028.4.22	20,000.00	19,600.00	4,000.00
4	中信银行	2024.9.11	2026.9.11	19,000.00	18,700.00	4,200.00
合计						50,000.00

发行人承诺，本期债券募集资金用途不会变更为偿还公司债券本金及其他到期有息负债以外的其他用途，不会调整偿还到期公司债券的具体明细，本期债券募集资金不用于临时补充流动资金。

因本次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次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债务的具体明细。调整金额在募集资金总额 30%以下的，应履行董事会审批程序并及时进行临时信息披露；调整金额高于募集资金总额 30%，应履行董事会审批程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

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、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟将本期募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

募集资金专项账户相关信息如下：

专项账户一：

账户名称：上海奉贤发展（集团）有限公司

开户银行：上海银行股份有限公司奉贤支行

专项账户二：

账户名称：上海奉贤发展（集团）有限公司

开户银行：中国民生银行股份有限公司上海分行

专项账户三：

账户名称：上海奉贤发展（集团）有限公司

开户银行：厦门国际银行股份有限公司上海分行

专项账户四：

账户名称：上海奉贤发展（集团）有限公司

开户银行：江苏银行股份有限公司上海奉贤支行

发行人在监管银行开立公司债券募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人应于本期债券发行首日之前在募集资金专项账户开户银行开设公司债券募集资金专项账户，以上专户用于发行人本期债券募集资金的接收、存储、划转，不得用作其他用途，由资金监管银行和受托管理人负责监管募集资金按照《募集说明书》约定用途使用。

发行人成功发行本期债券后，需将募集资金划入以上专户。本期债券受托管理人有权查询专户内的资金及其使用情况。

发行人将在本期债券募集资金到账前与资金监管银行、受托管理人签订《募集资金专项账户监管协议》，协议将对账户开立、监管资金、监管银行的监管职责、监管资金的使用和划转、监管资金的监督与报告、业务监督等事项做出明确约定，其中主要条款如下：

第四条 监管银行的监管职责

监管银行依据监管协议履行如下监管职责：

(1) 按照本协议约定对监管账户进行监管，保管发行人移交的监管账户内资金。

(2) 按照本协议约定对监管资金进行划拨，监督发行人对监管资金的使用情况。如发现发行人的资金拨付指令违反本协议约定的，应当要求其改正；发行人未能改正的，监管银行应当拒绝执行，并向受托管理人报告。

(3) 按照本协议约定配合受托管理人查询、检查监管账户中募集资金的存储与划转情况。

(4) 按照本协议约定妥善保存与本次债券监管业务有关的交易记录、会计账册等文件、资料。

(5) 在本协议终止时，监管银行应协助发行人和受托管理人妥善处理有关清算及资产移交事宜。

第五条 监管资金的使用和划转

（1）发行人不得在监管账户中将本期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放,并确保募集资金的流转路径清晰可辨,在本次募集资金使用完毕前,监管账户不得用于接收、存储、划转其他资金（根据本协议约定募集资金专户同时作为偿债资金专户的,用于偿债的资金不受上述约束）。受托管理人发现监管账户存在资金混同存放的,应督促发行人进行整改和纠正。

（2）发行人应严格按照《募集说明书》约定的用途使用募集资金专户内的募集资金,不得擅自变更募集资金用途。如发行人确需更改募集资金用途,应遵守相关法律法规规定、《募集说明书》约定和发行人募集资金使用管理制度规定的变更程序后方可变更募集资金用途,并及时以书面形式通知监管银行并提供相关证明材料。

具体条款以三方正式签署的协议为准。

（一）募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理,提高其使用效率和效益,根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定,公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

（二）债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》,受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。受托管理人应当在本期债券的募集资金到达专项账户前一个工作日以上（含）与发行人及存放募集资金的银行订立监管协议,由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。在本期债券存续期内,受托管理人应当至少每季度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。受托管理人制度起到了监督本期债券募集资金使用的作用。

五、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 2026 年 3 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 15.00 亿元;

3、假设本期债券总额 15.00 亿元计入 2026 年 3 月末的资产负债表；

4、假设本期债券募集资金拟使用 10 亿元偿还公司债券，计入一年内到期非流动负债科目，剩余 5 亿元偿还其他到期有息负债；

5、假设本期债券发行在 2026 年 3 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	2026 年 3 月末	本期债券发行后	模拟变动额
流动资产合计	1,898,472.38	1,898,472.38	-
其中：货币资金	250,190.49	250,190.49	-
存货	1,019,290.52	1,019,290.52	-
非流动资产合计	3,036,407.16	3,036,407.16	-
资产总计	4,934,879.54	4,934,879.54	-
流动负债合计	1,026,957.29	876,957.29	-150,000.00
其中：一年内到期非流动负债	414,511.58	264,511.58	-150,000.00
非流动负债合计	2,197,589.27	2,347,589.27	150,000.00
其中：应付债券	376,379.09	526,379.09	150,000.00
负债合计	3,224,546.57	3,224,546.57	-
股东权益合计	1,710,332.98	1,710,332.98	-
资产负债率（%）	65.34	65.34	-
流动比率（倍）	1.85	2.16	0.31
速动比率（倍）	0.86	1.00	0.14
流动负债占比（%）	31.85	27.20	-4.65
长期负债占比（%）	68.15	72.80	4.65

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。

通过本期债券的发行，可以有效拓宽发行人融资渠道，丰富发行人融资管理手段。以发行人 2026 年 3 月 31 日的财务数据为基准，假设本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划执行后，发行人资产负债率不变，但是有助于改善公司的债务结构，提高长期债务融资的比例，公司的负债结构得到一定程度的优化，并与公司的经营特点和未来发展规划相匹配。

六、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，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房地产业务，不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺，发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定，本期债券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，拟偿还的存量有息债务不涉及地方政府隐性债务，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

七、前次公司债券募集资金使用情况

截至募集说明书签署日，发行人前次发行的公司债为“26 奉发 01”，发行规模为 10 亿元，“26 奉发 01”的募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还公司债券本金，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。

截至募集说明书签署日，前次公司债券均已按照募集说明书中约定的用途使用完毕，未出现变更募集资金用途的情况。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

- 1、中文名称：上海奉贤发展（集团）有限公司
- 2、注册地址：上海市奉贤区南桥镇南桥路 563 号 12 幢
- 3、注册资本：200,000.00 万元人民币
- 4、实缴资本：200,000.00 万元人民币
- 5、法定代表人：朱文忠
- 6、公司类型：有限责任公司（国有独资）
- 7、成立日期：2015-05-14
- 8、统一社会信用代码：91310000342426247W
- 9、信息披露负责人：诸爱辉，财务负责人，021-67185784
信息披露事务联络人：赵伯连，投资融资部经理，021-67188640
- 10、电话：021-67185966
- 11、传真：021-67185800
- 12、邮政编码：201400
- 13、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】
- 14、发行人所属行业：土木工程建筑业

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

截至募集说明书签署日，发行人历年注册资本变动情况：

单位：万元

时间	变更前	变更后
2015 年 5 月	-	110,789.41
2018 年 4 月	110,789.41	200,000.00

发行人历史沿革中的重要事件如下：

1、2016 年 1 月出资方式变更

2015 年 12 月 30 日，上海华诚会计师事务所对发行人实收资本情况进行了验资，确认截至 2015 年 11 月 6 日，发行人已将国资委无偿划入的上海奉贤建设发展（集团）有限公司、上海洁海环境建设发展有限公司、上海景奉绿化工程有限公司（现上海景奉劳务派遣有限公司）、上海古华园林装潢工程队、上海能地建设工程有限公司、上海奉贤建设工程管理有限公司股权所形成的资本公积 1,107,894,054.17 元转入实收资本。根据股东上海市奉贤区国有资产监督管理委员会 2016 年 1 月 8 日做出的决定，将出资方式由股权变更为资本公积。针对以上事项，章程于 2016 年 1 月 20 日做修正。

2、2018 年 4 月增资

根据《上海市奉贤区国有资产监督管理委员会关于同意上海奉贤发展（集团）有限公司增资的批复》（奉国资委【2018】56 号），国资委将持有的上海奉房置业有限公司（现上海奉信物业管理有限公司）、上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司 100% 股权作价 4,035,646,198.46 元投资到发行人，其中：892,105,945.83 元作资本金投入，使发行人注册资本由原来的 12 亿元增资为 20 亿元，实收资本由原来的 1,107,894,054.17 元增加至 2,000,000,000.00 元，其余 3,143,540,252.63 元作增加资本公积处理。发行人分别持有奉房置业（现奉信物业）、公租房公司 100% 股权。针对以上事项，章程于 2018 年 6 月 8 日做修正。

3、2021 年股东变更

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

截至 2026 年 3 月末，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
合计		200,000.00	200,000.00	100.00

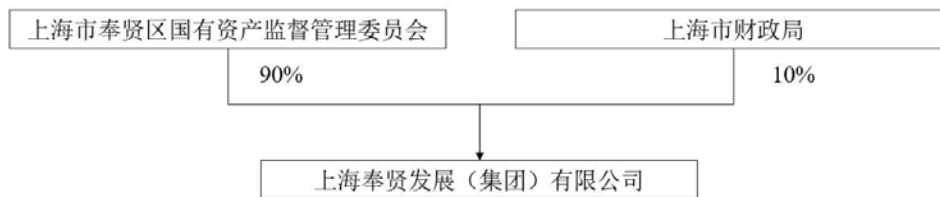
（三）重大资产重组情况

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）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



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

1、主要子公司基本情况

截至 2026 年 3 月末，发行人合并范围内的一级子公司共 14 家，其中主要子

公司共 3 家，具体情况如下：

单位：亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例 (%)	2025 年末总资产	2025 年末总负债	2025 年末净资产	2025 年度营业收入	2025 年度净利润	是否存在重大增减变动
1	上海奉贤建设发展（集团）有限公司	工程施工	100.00	171.44	147.57	23.87	55.58	2.36	是
2	上海奉贤城乡建设投资开发有限公司	工程施工	100.00	181.49	178.95	2.54	20.92	-1.87	是
3	上海奉贤置业（集团）有限公司	房地产	100.00	212.78	64.63	148.15	6.63	0.52	是

（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，法定代表人为项春，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 2025 年末总资产为 1,714,406.46 万元，总负债 1,475,727.96 万元，所有者权益为 238,678.49 万元；2025 年度营业收入 555,817.45 万元，净利润 23,612.50 万元。

2025 年末，建发集团总资产同比上年末增加 12.38%，总负债同比上年末增加 10.22%，变动不大。2025 年度，建发集团营业收入同比上年度减少 13.99%，主要是因为承接发行人集团内部商品房、租赁住房项目减少；净利润同比上年度增加 35.80%，主要是因为投资性房地产公允价值变动损益增加所致。

（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 2025 年末总资产为 1,814,870.57 万元，总负债 1,789,492.76 万元，所有者权益为 25,377.81 万元，2025 年度营业收入 209,198.06 万元，净利润-18,730.57 万元。

2025 年末，城乡建设总资产同比上年末减少 34.09%，总负债同比上年末减少 34.11%，所有者权益同比上年末减少 33.07%，主要是因为承接发行人集团内部商品房、租赁住房项目减少；2025 年度，城乡建设营业收入同比上年度增加 111.24%，主要是因为房地产项目在本年度收入大幅增加所致。

（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，法定代表人为朱文忠，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 2025 年末总资产为 2,127,798.72 万元，总负债 646,291.46 万元，所有者权益为 1,481,507.26 万元，2025 年度营业收入 66,282.57 万元，净利润 5,239.02 万元。

2025 年度，奉贤置业总资产同比上年末增加 4.68%，总负债同比上年末减少 7.94%，变动不大；净利润同比上年度减少 60.91%，主要是因为投资性房地产公允价值变动损益减少及财务费用增加所致。

2、发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的持股公司

截至 2025 年末，发行人无持股比例小于 50%但纳入合并范围的持股公司。

3、发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司

截至 2025 年末，发行人无持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司。

（二）重要的参股公司

截至 2026 年 3 月末，发行人主要参股公司、合营企业和联营企业共有 9 家，其中无重要参股公司、合营企业和联营企业，具体情况如下：

单位：%

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	
				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	
苏州众鑫房地产发展有限公司	苏州	苏州	房地产		45.00
上海贤苑置业有限公司	上海	上海	房屋置业		49.00
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
未来空间（上海）实业发展有限公司	上海	上海	商业服务	20.00	
上海杭发经济发展有限公司	上海	上海	房地产	49.00	
上海如福企业管理有限公司	上海	上海	商业服务		30.00
上海金马丝绸炼整有限公司	上海	上海	纺织业		50.00
上海奉能城置业有限公司	上海	上海	房地产		34.00

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

1、母公司财务状况

近两年及一期，发行人母公司资产规模分别为 2,471,139.79 万元、2,541,201.53 万元和 2,547,010.38 万元，发行人母公司资产规模稳步增长。发行人母公司财务状况良好，稳步增长的资产规模是债券偿付的有力保障。

2、母公司资产受限

截至 2025 年末，发行人合并口径受限资产合计 1,865,106.80 万元、占总资产的比例为 36.53%，受限资产主要为子公司为取得借款而抵押受限的存货、投资性房地产、在建工程，母公司层面受限资产较小。

3、母公司资金拆借

截至 2026 年 3 月末，发行人母公司应收账款余额为 0.00 万元，其他应收款余额为 1,810,424.82 万元，全部是与合并范围内子公司之间的往来款项。

4、对子公司的控制情况

截至 2026 年 3 月末，发行人纳入合并范围的一级子公司共有 14 家，发行人建立了较为健全的内部管理制度加强对子公司的管理，发行人母公司对子公司具有较强的控制力。

5、子公司分红情况

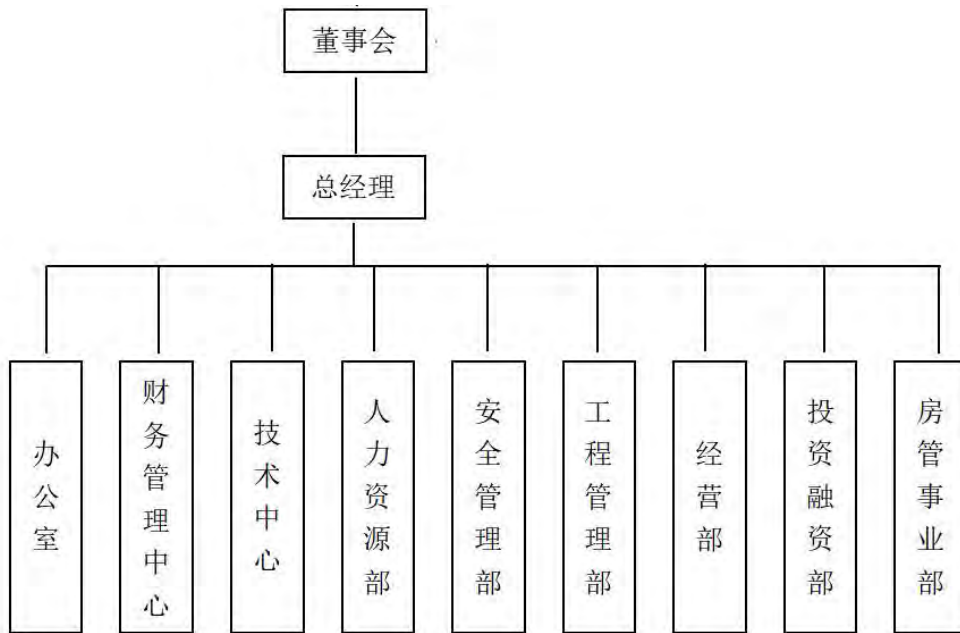
发行人母公司可以较为有效地控制下属各主要子公司的生产经营和分红决策。发行人对联营、合营企业确认投资损益，报告期内，发行人投资收益呈现波动趋势，主要为权益法核算的长期股权投资收益，近两年及一期分别为 741.12 万元、-582.22 万元和 469.68 万元，对盈利水平的影响相对较小。若后续联营、合营企业经营持续改善、实现稳定收益，或将提高发行人的投资收益水平，对发行人利润形成一定的补充。

综上，发行人母公司资产规模稳步增长，下属各板块经营业绩较为稳定，发行人母公司对子公司具有较强的控制力，投资控股型架构预计不会对发行人本期债券的本息偿付产生重大影响。

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

截至目前，发行人的组织结构图如下：



截至目前，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 1 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、董事会审计委员会

根据公司章程，审计委员会主要由董事组成，其成员不少于 3 名，其中外部董事应占多数，设主任委员一名，由外部董事担任。公司不设监事会、监事，由董事会审计委员会行使相关职权。董事会审计委员会行使监事会相关职权时，向区国资委负责，报告有关情况。审计委员会行使以下职权：

- (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。

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。集团财务管理中心有权根据需要调拨集团内所有子公司资金，并在必要的时候将子公司资金统一归集到集团公司账户。

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《合同法》、《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，公司设有董事会等，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、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、发行人董事、监事、高级管理人员情况

（一）现任董事、监事和高级管理人员名单

截至募集说明书签署日，发行人现任董事、监事和高管情况如下：

姓名	性别	出生年月	任职期限	现任职务
朱文忠	男	1974 年 5 月	2023 年 11 月至今	董事长
项春	男	1975 年 4 月	2024 年 2 月至今	董事、总经理
朱凤	女	1980 年 12 月	2023 年 6 月至今	董事
王景宏	男	1969 年 12 月	2023 年 5 月至今	董事
朱雷明	男	1975 年 12 月	2025 年 12 月至今	外部董事
金榕芸	女	1981 年 7 月	2025 年 12 月至今	外部董事
钱峰	男	1991 年 3 月	2025 年 12 月至今	外部董事
诸爱辉	男	1977 年 6 月	2018 年 4 月至今	财务负责人
周卫中	男	1972 年 2 月	2019 年 3 月至今	副总经理
沈怡	男	1982 年 10 月	2022 年 11 月至今	副总经理
万水龙	男	1980 年 4 月	2023 年 7 月至今	副总经理
卫东鸣	男	1977 年 10 月	2025 年 4 月至今	副总经理

上述董事和高级管理人员的主要履历如下：

1、董事

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）有限公司党委书记、董事长（法定代表人）。

项春，男，1975 年 4 月生，中共党员。工程硕士。曾任上海头桥发展（集团）有限公司党委副书记、总经理等职务。现任上海奉贤发展（集团）有限公司董事、总经理。

朱凤，女，1980 年 12 月生，中共党员。研究生学历，国际商务专业。曾任奉贤区轨道交通建设指挥部办公室工程部职员、科员，奉贤区轨道交通建设投资有限公司前期开发部副部长、前置工作部部长，上海奉贤交通能源（集团）有限公司公共事业管理部经理，上海奉贤交通能源（集团）有限公司投资开发部经理兼奉贤巴士公共交通有限公司董事长，上海奉贤交通能源（集团）有限公司副总经理。现任上海奉贤发展（集团）有限公司董事。

王景宏，男，1969 年 12 月生，中共党员。大学本科学历，工业与民用建筑专业。曾任奉贤城乡建设综合开发公司一开部项目工程师，奉贤城建集团永昌房地产发展公司党支部副书记、副总经理，奉贤城建集团永昌房地产发展公司党支部书记、副总经理，奉贤城建集团营寓置业公司党支部书记、副总经理，上海南方经济发展集团投资部经理、总工程师、副总经理，上海奉贤建设发展（集团）有限公司 PC 事业部经理，上海奉贤发展（集团）有限公司 PC 事业部经理，上海高屋置业有限公司总经理、党支部副书记，上海奉贤南桥新城建设发展有限公司副总经理，现任上海奉贤新城建设发展有限公司党委委员、副总经理，兼任上海奉贤发展（集团）有限公司董事。

朱雷明，男，1975 年 12 月生，中共党员。大学学历，曾任上海杭州湾经济技术开发区有限公司企业服务部部长，现任中共上海星火中法供水有限公司支部委员会书记、上海星火中法供水有限公司总经理，上海奉贤发展（集团）有限公司外部董事。

金榕芸，女，1981 年 7 月生，中共党员，在职大学。曾任上海奉贤投资（集团）有限公司财务管理部副经理，现任上海百村经济发展（集团）股份有限公司行政党支部书记、财务管理部副经理，上海奉贤发展（集团）有限公司外部董事。

钱峰，男，1991 年 3 月生，中共党员，本科学历，工学学士。曾任上海百村贤能置业管理有限公司副总经理、工会主席。现任上海奉贤交通能源（集团）有限公司资产管理部经理，上海奉贤发展（集团）有限公司外部董事。

2、非董事高级管理人员

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、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）有限公司财务管理中心经理。

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。

沈怡，男，1982 年 10 月生，本科学历。曾任奉贤区水资源管理所党支部委员、党支部委员、副所长，奉贤区河道水闸管理所副所长，奉贤区水务事务受理服务中心主任，奉贤区河道水闸管理所党支部副书记、所长。现任上海奉贤发展（集团）有限公司党委委员、副总经理，上海奉贤交通能源（集团）有限公司外部董事。

万水龙，男，1980 年 4 月生，现任上海奉贤发展（集团）有限公司党委委员、副总经理，上海奉贤交通能源集团工程建设管理有限公司法人代表，上海庄行郊野公园建设发展有限公司董事。

卫东鸣，男，1977 年 10 月生，曾任奉贤区（县）钱桥镇政府组织人事干部，奉贤区钱桥镇党政办公室主任兼人事干部，奉贤区青村镇组织人事科科长、副科级，奉贤区政府办公室秘书科秘书、科长，上海奉贤南桥新城建设发展有限公司副总经理，上海奉贤交通能源（集团）有限公司党委委员、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。

（二）董事、监事和高级管理人员持有发行人股份情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员无持有发行人股份的情况。

（三）董事、监事和其他高级管理人员兼职情况

截至募集说明书签署日，发行人现任董事、监事和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：发行人董事及高管兼职情况

姓名	单位	职务	是否存在公务员兼职领薪的情况
朱文忠	奉贤区建筑业联合会	理事长	否

姓名	单位	职务	是否存在公务员兼职领薪的情况
	未来空间（上海）实业发展有限公司	董事	否
项春	奉贤区企业联合会、企业家协会	常务副会长	否
	上海头桥发展（集团）有限公司	董事	否
	未来空间（上海）实业发展有限公司	董事	否
王景宏	上海新邦置地有限公司	执行董事	否
朱雷明	上海东方金融小镇开发有限公司	董事	否
金榕芸	上海百村经济发展（集团）股份有限公司	董事，财务负责人	否
	上海海国文化（集团）有限公司	董事	否
	上海百村建设发展有限公司	财务负责人	否
	上海百村富民经济发展有限公司	财务负责人	否
	上海百村企业发展有限公司	财务负责人	否
	上海百村企业服务有限公司	财务负责人	否
	上海百村贤民经济发展有限公司	财务负责人	否
	上海百村谊民经济发展有限公司	董事、财务负责人	否
钱峰	上海奉贤投资（集团）有限公司	董事	否
朱凤	奉贤区党建研究会	理事	否
诸爱辉	上海奉贤新城建设发展有限公司	董事	否
沈怡	上海奉贤交通能源（集团）有限公司	董事	否
万水龙	上海贤誉建设发展有限公司	总经理	否

（四）董事、监事和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、监事和及高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规的规定。根据发行人公司章程，董事会由 7 名董事组成，截至募集说明书签署日公司董事会成员为 7 人。2025 年 11 月根据最新股东决议，取消了监事会，由董事会审计委员会代替，本次董事及监事会变动对发行人公司治理无实质影响，不影响董事会或其他内部有权决策机构决策的有效性。除上述事项外，发行人董事及高管人员的设置符合《公司章程》的规定。

截至报告期末，发行人董事、监事和高级管理人员不存在涉嫌重大违纪违法的情形。

（五）报告期内发行人董事、监事、高级管理人员变动频繁或变动人数比例较大的说明

报告期内发行人董事、监事、高级管理人员变动情况如下：

2024 年 2 月，根据奉贤区政府决定，项春同志任上海奉贤发展（集团）有限公司总经理职务，免去其上海东方金融小镇开发有限公司总经理职务。

2025 年 4 月，根据奉贤区委决定，卫东鸣同志任上海奉贤发展（集团）有限公司党委委员、副总经理，免去其上海奉贤交通能源（集团）有限公司党委委员、副总经理职务，同时免去顾利军同志原上海奉贤发展（集团）有限公司党委委员、副总经理职务。

2025 年 12 月，根据《公司法》规定，股东作出以下决定：（1）免去诸爱辉、钱国飞、陈晓雪公司董事会董事职务，并委派朱雷明、金榕芸、钱峰为公司董事会外部董事；（2）取消监事会，免去钱国飞、王娇、陈晓雪公司监事职务，公司不设立监事。

报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员存在一定变动，变动人数共 6 位，变动比例为 60%。

发行人已建立健全且运行良好的组织结构，内部治理良好。报告期内发行人董事、高级管理人员的变动是由于公司经营过程中的正常人事变动，相关人事变动不会影响发行人董事会和其他内部有权决策机构的决议有效性，不会对发行人组织机构运行、公司治理、正常经营及偿债能力产生不利影响。

七、发行人主要业务情况

（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、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）公司报告期内主营业务经营情况

1、主营业务收入情况

近两年及一期，公司各板块主营业务收入情况如下：

单位：万元、%

主营业务板块	2026年1-3月		2025年度		2024年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程建设业务	61,115.32	22.15	240,501.17	38.64	323,087.25	54.54
房地产业务	166,232.74	60.24	237,744.13	38.19	134,456.36	22.70
市政服务业务	34,850.12	12.63	98,879.45	15.88	103,256.06	17.43
租赁业务	4,810.15	1.74	27,865.42	4.48	20,054.28	3.39
商品销售业务	8,750.82	3.17	15,090.04	2.42	9,261.00	1.56
景区经营业务	174.10	0.06	2,410.35	0.39	2,253.74	0.38
合计	275,933.24	100.00	622,490.56	100.00	592,368.69	100.00

近两年及一期，发行人营业收入整体较为稳定。

近两年及一期，公司主营业务收入分别为 592,368.69 万元、622,490.56 万元和 275,933.24 万元，2025 年度较 2024 年度同比上升 5.08%，近一年及一期占比较高的是工程建设业务、市政服务业务、房地产业务。其中，工程建设业务收入分别为 323,087.25 万元、240,501.17 万元和 61,115.32 万元，占主营业务收入比例分别为 54.54%、38.64%和 22.15%；市政服务业务收入分别为 103,256.06 万元、98,879.45 万元和 34,850.12 万元，占主营业务收入比例分别为 17.43%、15.88%和 12.63%；房地产业务收入分别为 134,456.36 万元、237,744.13 万元和 166,232.74 万元，占主营业务收入比例分别为 22.70%、38.19%和 60.24%，2024-2025 年度房地产业务收入及成本同比增加，主要系建瀚的奉发名邸商品房等房地产项目交

付确认收入及成本。2024-2025 年度租赁业务收入逐渐增加，主要系新划入公租房导致可出租房源增加，且待租房源逐步释放于市场，出租率增加所致。

2、主营业务成本情况

近两年及一期，公司各板块主营业务成本情况如下：

单位：万元、%

主营业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程建设业务	53,153.33	20.49	203,300.79	36.74	281,987.70	51.49
房地产业务	163,270.91	62.95	227,554.68	41.12	147,624.37	26.96
市政服务业务	32,724.22	12.62	92,236.92	16.67	99,652.03	18.20
租赁业务	3,990.65	1.54	15,589.96	2.82	8,460.54	1.54
商品销售业务	6,049.10	2.33	12,149.92	2.20	7,517.96	1.37
景区经营业务	183.37	0.07	2,531.18	0.46	2,398.70	0.44
合计	259,371.58	100.00	553,363.45	100.00	547,641.30	100.00

近两年及一期，公司主营业务成本分别为 547,641.30 万元、553,363.45 万元和 259,371.58 万元，占比较高的是工程建设业务、市政服务业务、房地产业务。其中，工程建设业务成本分别为 281,987.70 万元、203,300.79 万元和 53,153.33 万元，占主营业务成本比例分别为 51.49%、36.74%和 20.49%；市政服务业务成本分别为 99,652.03 万元、92,236.92 万元和 32,724.22 万元，占主营业务成本比例分别为 18.20%、16.67%和 12.62%；房地产业务成本分别为 147,624.37 万元、227,554.68 万元和 163,270.91 万元，占主营业务成本比例分别为 26.96%、41.12%和 62.95%。

公司主营业务成本 2025 年度较 2024 年度同比增加 1.04%，基本保持不变。

3、主营业务毛利润、毛利率情况

近两年及一期，公司各板块主营业务毛利润情况如下：

单位：万元、%

主营业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程建设业务	7,961.99	48.07	37,200.38	53.81	41,099.56	91.89
房地产业务	2,961.83	17.88	10,189.45	14.74	-13,168.02	-29.44

主营业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度	
市政服务业务	2,125.90	12.84	6,642.53	9.61	3,604.03	8.06
租赁业务	819.50	4.95	2,940.12	4.25	11,593.74	25.92
商品销售业务	2,701.72	16.31	12,275.46	17.76	1,743.04	3.90
景区经营业务	-9.28	-0.06	-120.83	-0.17	-144.96	-0.32
合计	16,561.66	100.00	69,127.11	100.00	44,727.39	100.00

近两年及一期，公司主营业务毛利润分别为 44,727.39 万元、69,127.11 万元和 16,561.66 万元，其中贡献较大的是工程建设业务、市政服务业务、租赁业务、房地产业务。

近两年及一期，工程建设业务毛利润分别为 41,099.56 万元、37,200.38 万元和 7,961.99 万元；市政服务业务毛利润分别为 3,604.03 万元、6,642.53 万元和 2,125.90 万元；租赁业务毛利润分别为 11,593.74 万元、2,940.12 万元和 819.50 万元。

公司主营业务毛利润 2025 年度较 2024 年度同比上升 54.55%，2025 年上升幅度较大主要是因为房地产业务净利润增幅较大。

近两年及一期，公司各板块主营业务毛利率情况如下：

单位：%

业务板块	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
工程建设业务	13.03	15.47	12.72
房地产业务	1.78	4.29	-9.79
市政服务业务	6.10	6.72	3.49
商品销售业务	17.04	19.48	18.82
租赁业务	30.87	44.05	57.81
景区经营业务	-5.33	-5.01	-6.43
合计	6.00	11.10	7.55

近两年及一期，发行人整体主营业务毛利率分别为 7.55%、11.10%和 6.00%，整体波动较小。2024 年起公租房租赁业务毛利率较高，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；2024-2025 年度市政服务业务毛利率有所上升，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；2024-2025 年度，房地产业务毛利率大幅上升主要系商品房业务净利润增幅较大。

（三）公司主要业务板块

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、商品销售业务、租赁业务和景区经营业务等。

1、工程建设业务

发行人工程建设业务均通过市场化方式开展。发行人具备建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包一级等施工资质。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。

发行人报告期工程建设业务实现收入的主要项目情况如下：

表：截止2026年3月末发行人实现收入的主要工程建设项目

单位：万元

项目名称	对手方名称	注册地	企业性质	总投资金额	已投金额	建设期间	收入确认方式	累计确认收入金额	累计回款金额	结算模式及未来回款计划
杭州湾核酸产业标准厂房	上海杭发经济发展有限公司	上海	国有企业	111,292.51	72,361.77	730天	按完工百分比确认收入	80,237.55	80,237.55	按工程进度结算回款
美谷美库保税仓储贸易港	上海奉浦百村建设有限公司	上海	国有企业	58,761.23	57,240.62	730天	按完工百分比确认收入	58,112.30	58,590.21	按工程进度结算回款

项目名称	对手方名称	注册地	企业性质	总投资金额	已投金额	建设期间	收入确认方式	累计确认收入金额	累计回款金额	结算模式及未来回款计划
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	上海	事业单位	64,315.80	45,903.07	555天	按完工百分比确认收入	48,097.80	48,097.80	按工程进度结算回款
S3公路（周邓公路-G1503公路两港大道立交）新建工程奉贤地面系统S3FX	上海沪洋高速公路发展有限公司、上海城投环城高速建设发展有限公司	上海	国有企业	26,194.30	17,891.84	513天	按完工百分比确认收入	22,801.05	22,801.05	按工程进度结算回款
奉贤区公共卫生中心新建工程	上海市奉贤区卫生健康委员会	上海	机关单位	33,142.79	20,537.55	762天	按完工百分比确认收入	20,850.30	20,798.22	按工程进度结算回款
金汇镇15单元14A-03A地块九年一贯制学校新建工程（除桩基）	上海市奉贤区金汇镇城市建设管理事务中心	上海	事业单位	22,865.04	20,924.60	670天	按完工百分比确认收入	21,243.24	21,902.00	按工程进度结算回款
奉贤区2023年雨污水管道及泵站改造工程	上海奉贤交通能源集团排水运营有限公司	上海	国有企业	19,516.71	13,264.37	360天	按完工百分比确认收入	13,936.82	13,936.82	按工程进度结算回款
奉贤中生活区迁建	上海市奉贤区教育局	上海	机关单位	39,858.99	21,501.20	898天	按完工百分比确认收入	20,013.05	22,037.69	按工程进度结算回款

项目名称	对手方名称	注册地	企业性质	总投资金额	已投金额	建设期间	收入确认方式	累计确认收入金额	累计回款金额	结算模式及未来回款计划
天地上海采掘装备科技有限公司采掘装备生产基地智能制造建设项目	中煤科工重庆设计研究院（集团）有限公司、天地上海采掘装备科技有限公司	重庆、上海	中央国有企业	19,783.09	14,986.45	590天	按完工百分比确认收入	15,214.67	15,175.21	按工程进度结算回款
上海杭州湾经济技术开发区工业废水处理厂新建工程	上海杭益捷污水处理有限公司	上海	国有企业	23,799.50	17,193.10	456天	按完工百分比确认收入	17,454.92	17,537.55	按工程进度结算回款
奉贤金汇母婴社区（暂定名）新建工程（除桩基）	上海奉贤金汇建设发展有限公司	上海	国有企业	38,211.02	13,693.87	960天	按完工百分比确认收入	13,902.41	16,136.86	按工程进度结算回款

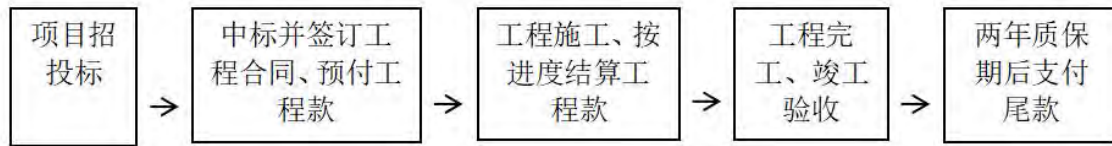
上述项目累计回款金额部分高于已确认收入金额，主要原因为部分项目存在预收工程款。发行人报告期内工程建设业务实现收入的主要项目不存在确认收入较少、回款金额较低、长期已完工未结算的情形，发行人报告期内工程建设业务实现收入的主要项目不存在涉及代垫等情形。

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。

（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子公司上海奉贤建设发展（集团）有限公司及其子公司负责建设，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，发行人相关子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，并与发行人相关子公司签订工程合

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。

报告期内，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：2026 年 1-3 月道路、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	收入确认金额	当年回款金额
G228 公路新建工程（FXII-LM-2 标）	4,318.22	4,847.92
奉贤金汇母婴社区（暂定名）新建工程（除桩基）	3,120.72	4,383.76
美谷美库保税仓储贸易港	2,910.27	3,070.11
奉贤新城养老院改扩建工程	2,499.08	1,653.35
上海杭州湾经济技术开发区工业废水处理厂新建工程	2,046.29	450.43
奉贤新城沿港河路幼儿园（暂定名）新建工程	1,410.24	1,446.30

项目名称	收入确认金额	当年回款金额
上海杭州湾经济技术开发区工业废水处理厂配套管道新建工程	1,343.67	370.76
G228 公路（上海浙江省界-老龙泉港以东，海湾路以东-南芦公路）新建工程 FXII -8 标段	1,334.98	3,244.76
金海街道金水丽苑房屋外墙修缮工程	1,259.60	1,543.88
2023 年南桥镇良友新村、曙光新区旧住房修缮工程	1,219.22	280.00

表：2025 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	收入确认金额	当年回款金额
杭州湾核酸产业标准厂房	30,434.80	19,868.86
上海杭州湾经济技术开发区工业废水处理厂新建工程	9,737.46	12,600.92
奉贤中学生活区迁建	8,208.27	11,802.64
美谷美库保税仓储贸易港	7,523.52	8,823.65
G228 公路（上海浙江省界-老龙泉港以东，海湾路以东-南芦公路）新建工程 FXII -8 标段	5,610.61	4,993.41
奉贤金汇母婴社区（暂定名）新建工程（除桩基）	5,558.13	5,831.03
天地上海采掘装备科技有限公司采掘装备生产基地智能制造建设项目	5,490.14	5,702.93
G228 公路新建工程（FXII-LM-2 标）	5,143.22	5,108.09
上海奉贤西部污水处理有限公司四期建设工程	4,566.73	3,608.06
金海公路（大叶公路-浦南运河）改建工程	2,963.02	615.00

表：2024 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	收入确认金额	当年回款金额
杭州湾核酸产业标准厂房	35,265.77	41,294.03
上海奉贤西部污水处理有限公司四期建设工程	30,553.67	30,895.17
S3 公路（周邓公路-G1503 公路两港大道立交）新建工程奉贤地面系统 S3FX	15,718.67	6,974.62
奉贤区 2023 年雨污水管道及泵站改造工程	12,335.10	8,095.71
奉贤中学生活区迁建	11,207.33	7,669.64
美谷美库保税仓储贸易港	11,174.78	11,066.28
金汇镇 15 单元 14A-03A 地块九年一贯制学校新建工程（除桩基）	8,799.53	10,097.35

项目名称	收入确认金额	当年回款金额
天地上海采掘装备科技有限公司采掘装备生产基地智能制造建设项目	7,296.35	8,891.75
奉贤区公共卫生中心新建工程	6,226.49	6,508.92
上海杭州湾经济技术开发区工业废水处理厂新建工程	5,671.17	6,064.58

截至 2026 年 3 月末，发行人主要在建与拟建基础设施建设项目如下：

表：截至 2026 年 3 月末发行人主要在建的工程项目情况

单位：万元

项目名称	委托方	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
杭州湾核酸产业标准厂房	上海杭发经济发展有限公司	在建	72,361.77	80,237.55	80,237.55	按工程进度结算
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	在建	45,903.07	48,097.80	48,097.80	按工程进度结算
奉贤中学生活区迁建	上海市奉贤区教育局	在建	21,501.20	20,013.05	22,037.69	按工程进度结算
G228 公路新建工程（FXII-LM-2 标）	上海公路投资建设发展有限公司	在建	14,461.67	14,756.81	15,320.08	按工程进度结算
G228 公路（上海浙江省界-老龙泉港以东，海湾路以东-南芦公路）新建工程 FXII-8 标段	上海公路投资建设发展有限公司	在建	10,590.39	10,806.52	13,267.30	按工程进度结算

表：截至 2026 年 3 月末发行人主要拟建工程项目情况

单位：万元

项目名称	合同价或中标价	预计施工周期
奉贤区奉贤新城 02 单元 10B-02 地块（“城中村”改造项目-贝港地区）项目	52,469.57	824 天
奉贤新城博丰路初中（暂定名）新建工程	14,084.95	670 天
浦星公路（南行港-人民塘）改造星火水厂原水管及配水管迁改工程	10,146.42	350 天
奉贤区泰青港及周边河道整治工程	2,429.62	350 天

注：发行人工程建设项目主要来自市场化招标，一般中标后即签订合同开始施工，因此已中标但尚未开工的拟建项目数量较少。

（2）保障房建设

发行人的保障房建设业务主要由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、上海市奉贤区金汇镇财政所、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。

报告期内，发行人确认收入的主要保障房项目如下：

表：2026 年 1-3 月保障房建设具体项目情况

单位：万元

项目名称	收入确认金额
无	-
合计	-

表：2025 年度保障房建设具体项目情况

单位：万元

项目名称	收入确认金额
九华丽苑	6,704.39
柘林 03-01 地块	4,959.67
合计	11,664.06

表：2024 年度保障房建设具体项目情况

单位：万元

项目名称	收入确认金额
汇港苑	7,520.36
肖塘新苑一期	454.50
肖塘新苑二期	1,696.47
四团“三线”项目	2,960.87
合计	12,632.20

截至 2026 年 3 月末，发行人无在建拟建保障房项目。

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，其中报告期内销售收入主要来自商品房项目，商品房项目主要由子公司上海建瀚置业有限公司、上海煜领置业有限公司、上海协言置业有限公司、上海协城置业有限公司等负责。上海建瀚置业有限公司成立于 2016 年 7 月，注册资本为 1,000 万元，主要负责奉发名邸项目开发建设，已取得沪房管开第 03002 号《资质证书》。上海协言置业有限公司成立于 2022 年 7 月，注册资本为 79,000 万元，已取得沪房管开第 03285 号《资质证书》。上海协城置业有限公司成立于 2010 年 12 月，注册资本为 75,110 万元，已取得沪房管开第 04102 号《资质证书》。发行人在建、拟建房地产项目主要由上海建瀚置业有限公司、上海协城建设开发有限公司、上海煜来置业有限公司等子公司负责开发，相关公司资质证书均在有效期内。近两年及一期，发行人开发的房地产项目包括奉发名邸项目、贤荟悦邸项目、奉发左岸晶邸项目、奉发右岸晶邸项目、奉发云境一期项目等。发行人利润主要来自销售价格和建设成本差额。

近两年及一期，发行人主要房地产项目收入成本明细情况如下：

表：近两年及一期发行人房地产项目收入成本明细情况

单位：万元

项目名称	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
奉发名邸	-	-	-	-	76,566.60	89,839.08
奉发左岸晶邸	87.71	119.21	40,482.22	38,584.49	40,369.15	40,369.15
奉发右岸晶邸	63,556.88	64,029.89	21,917.51	26,480.20	-	-

项目名称	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
贤荟悦邸/ 奉发·江南庭	17,452.73	20,696.43	-	-	-	-
奉发云境一期	11,122.64	10,380.27	168,016.83	157,692.90	-	-
奉发云境二期	74,012.79	68,045.10	-	-	-	-
其他尾盘	-	-	7,327.57	4,797.10	7,039.37	10,731.42
合计	166,232.74	163,270.91	237,744.13	227,554.68	123,975.13	140,939.65

表：截至 2026 年 3 月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
奉贤新城 16 单元 17-03 地块	14.00	10.42	3.58
奉贤新城 12 单元 02A-04A 地块	26.90	18.15	8.75
合计	40.90	28.57	12.33

表：截至 2026 年 3 月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	预计总投资
奉贤新城 21 单元 E11A-05 区域地块项目	16.95
合计	16.95

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。

表：2026 年 1-3 月发行人主要市政服务项目收入情况

单位：万元

序号	项目名称	收入确认金额
1	奉贤新城绿环西渡街道段河道综合整治工程	2,930.32
2	奉贤区南横泾（韩村路-九华四组河）、九华四组河河道整治工程	807.98

序号	项目名称	收入确认金额
3	奉贤新城绿环梦泽冈身河道整治工程	771.31
4	奉贤区庄行镇生态清洁小流域（长堤村、潘垫村等治理单元）2023年度河道综合整治工程	687.42
5	2025年奉贤区公路桥梁中修工程施工标段	499.76
合计		5,696.79

表：2025年发行人主要市政服务项目收入情况

单位：万元

序号	项目名称	收入确认金额
1	奉贤新城绿环梦泽冈身河道整治工程	3,493.61
2	奉贤区望园路（金齐路~大叶公路）道路改建工程	3,265.83
3	奉贤区庄行镇生态清洁小流域（长堤村、潘垫村等治理单元）2023年度河道综合整治工程	2,226.17
4	奉贤新城绿环西渡街道段河道综合整治工程	1,799.92
5	奉贤区柘林镇兴园村、临海村高标准农田建设项目（改造提升）	1,579.12
合计		12,364.66

表：2024年发行人主要市政服务项目收入情况

单位：万元

序号	项目名称	收入确认金额
1	2023年南桥城区绿化养护三、十二标段项目	4,641.89
2	奉贤新城绿环梦泽冈身河道整治工程	4,463.86
3	奉贤新城绿环启动示范段绿道建设工程	2,708.20
4	2023年奉贤新城生态廊道建设项目	2,592.60
5	奉贤区大叶公路（千步泾~六奉公路）两侧绿道景观提升工程	2,511.50
合计		16,918.04

4、租赁业务

发行人租赁业务主要包括公租房、保障性住房租赁以及少量商业物业、办公楼租赁。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 2026 年 3 月末，发行人持有的公租房套数为 6,133 套，其中已出租 5,551 套，出租率 90.51%。发行人目前主要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	项目地址	套数	建筑面积 (平方米)
1	奉德苑东区	奉贤区邮电路 269 弄 6、8、9、13、19、22 号	8	931.60

序号	项目名称	项目地址	套数	建筑面积 (平方米)
2	浦泾苑	奉贤区定康路 205 弄 1、2、5、6、7、8、10、11 幢	442	36170.88
3	佳源奉城名都	上海奉贤奉城兰博路 3069 弄 1 幢	48	4,005.26
4	卓越二期	上海奉贤南桥百富路 339 弄 1 号	24	2,268.42
5	秋月朗庭	南桥镇富竹路 39 弄 13、15 号	79	6672.41
6	中粮悦庭	奉贤区贤政路 333 弄 34、35、36、37、38、39、40 号	119	10,389.86
7	申亚乐庭	南亭公路 2825 弄 8 号	10	718.15
8	肖塘雅苑	奉贤区北虹路 81 弄 68 号	3	274.44
9	中建公元名邸	上海奉贤奉城镇兰博路 1801 弄 1-4 号	56	5,088.78
10	苏宁荣悦	解放东路 299 弄 13 号	48	3,726.08
11	馨雅名筑	解放东路 599 弄 16 号	38	2,709.97
12	万景峰馨园	奉贤南桥湖堤路 199 弄 33 号	42	4,117.04
13	海湾铭苑	奉贤区海农路 1668 弄 1 号、5 号	7	595.20
14	绿地风清苑	上海奉贤奉城镇兰博路 1189 弄 366 号	90	5,864.55
15	申亚翠庭	泰青公路 119 弄 128 支弄 7 号, 10 号	7	669.90
16	金辉南桥馨苑	南桥镇高洲路 100 弄 20 幢	90	9,883.26
17	汤臣臻园	奉贤区泽丰路 566 弄 1-5 号	168	16,882.59
18	万科海尚华庭（11 幢 4 号）（南区）	奉贤区国顺路 669 弄 11 幢	51	3,686.11
19	东原瑞景嘉苑	奉贤区清宁路 218 弄 9 号	51	3,745.29
20	花屿新筑	奉贤区奉城镇兰博路 1455 弄 27 幢 92 号	48	3,491.84
21	绿地玉湖庭	奉贤南桥湖堤路 399 弄 1 幢 27 号	105	10,931.71
22	佳源汇景华庭	奉贤区四团镇港坤路 399 弄 9 号	56	3,920.70
23	鸿宝二村 19 幢 255 号 202 室	鸿宝二村 19 幢 255 号 202 室	1	35.00
24	南亭公馆	奉贤区庄行镇一新路 21 弄 2 号	2	123.70
25	东方华璟园	奉贤区青村镇人民路 219 弄 3 号	50	3,796.60
26	海兴名苑	奉贤区海兴路 1881 弄 5 幢	63	4,325.58
27	中南锦庭	奉贤区贤瑞路 111 弄 22 号	25	1,997.53
28	海湾名悦豪庭	奉贤区瞭海路 159 弄 19 号、20 号	29	2,164.63
29	朗诗绿色华庭	奉贤区北行路 555 弄 34 号、67 号	214	16,994.18
30	欣悦华庭	四团镇新四平公路 2378 弄 1 幢 2 号	16	1,323.52
31	万科海尚华庭 15 号（北区）	奉贤区国顺路 668 弄 15 幢 201~1704	64	5,080.64

序号	项目名称	项目地址	套数	建筑面积 (平方米)
32	金域华庭	万顺路 708 弄 35 号	70	5,412.40
33	秀景馨苑	奉贤区秀韵路 105 弄 1 幢 2 号	28	1,799.91
34	海港瑞和家园	港阳路 333 弄 41 号	85	6,354.94
35	悦城华庭	兰博路 2777 弄 7 幢 14 号	24	1,910.64
36	帝华园	南奉公路 3111 弄 305 号、306 号	153	10,618.37
37	尚东朗庭	褚家路 100 弄 22 号	42	3,127.60
38	麓轩	庆园路 189 弄 49 幢、50 幢	119	8,293.74
39	临港蓝湾诚园	奉贤区云樱路 198 弄 10 号、14-15 号	106	7,437.11
40	临港凤城雅苑	正旭路 599 弄 80 幢 201~1305	60	4,078.32
41	中铁建香榭澜苑	扶兰路 18 弄 165 号、166 号、167 号	148	10,390.80
42	望园豪庭	达政路 199 弄 2 幢	34	3,037.56
43	馨雅名邸	贤政路 129 弄 17 幢	56	4,232.06
44	怡庭欣苑	肖南路 68 弄 5 幢 57 号、5 幢 58 号	74	4,936.78
45	悦轩	金齐路 618 弄 2~10 幢	72	4,995.56
46	保利玲玥轩	江山路 6899 弄 5 幢 30 号	52	3,652.16
47	中海戈雅园	兰博路 1088 弄 54 号 101~1303	86	6,252.84
48	金卓雅苑	光宾路 4 号楼（101、102、104）、6 号楼（101~1704）	71	5,000.12
49	柘林佳源新都	金海公路 99 弄 26 幢 98 号、30 幢 111 号、31 幢 109 号	342	20,426.49
50	凰城雅苑	正旭路 733 弄 17 号、18 号	20	1,360.25
51	馨雅名庭	尚贤路 169 弄 9 号（101~2006）	100	9,198.56
52	香海沁园	吕桥路 288 弄 183 号、184 号	120	8,753.76
53	春江锦苑	望河路 366 弄 106 号、107 号、110 号、111 号	84	6,281.24
54	象屿和苑	聚秀路 199 弄 19 号	60	4,219.08
55	海湾名庭	海农公路 1188 弄 162 幢	72	5,046.70
56	东原阅望轩	钜庭路 66 弄 14 幢 67 号、14 幢 68 号、14 幢 69 号	70	4,942.98
57	水榭兰亭	浦兰路 91 弄 44 号、45 号	140	10,785.11
58	铂悦华庭	旗港路 88 弄 68 幢	58	4,260.60
59	原筑江南	青村南路 328 弄 34、35、36、37 幢	27	1,902.97
60	香悦华庭	金碧路 1388 弄 25 幢	87	6,419.89
61	水域春岸雅苑	北行路 298 弄 67 号、68 号	136	9,619.50
62	上海龙湖未来广场	光迎路 369 弄 7 幢 10 号	50	3,781.95

（四）所在行业情况

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》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》、《建设工程质量管理条例》、《外商投资建筑业企业管理规定》、《建筑业企业资质管理规定》、《关于培育发展工程总承包和工程项目管理企业的指导意见》、《住房城乡建设部关于做好建筑企业跨省承揽业务监督管理工作的通知》、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》等。

此外，我国对咨询、勘察设计、建筑施工及监理等方面还有特别规定，具体如下：针对咨询行业的特别规定包括《工程咨询单位资格认定办法》等；针对勘察、设计行业的特别规定包括《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程设计招标投标管理办法》、《工程建设项目勘察设计招标投标办法》、《建设工程勘察质量管理办法》、《勘察设计注册工程师管理规定》、《工程勘察资质分级标准》、《工程建设项目勘察设计招标投标办法》等；针对建筑施工的特别规定包括《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》、《工程建设项目施工招标投标办法》、《公路工程施工招标投标管理办法》等；针对监理行业的特别规定包括《工程监理企业资质管理规定实施意见》、《工程监理企业资质管理规定》、《注册监理工程师管理规定》等。

关于境外建筑承包经营的主要法律法规包括《中华人民共和国对外贸易法》、《对外承包工程项目投标（议标）许可暂行办法》、《对外劳务合作经营资格管理办法》、《对外承包工程保函风险专项资金管理暂行办法》、《对外经济技术合作专项资金管理办法》、《对外承包工程项下外派劳务管理暂行办法》、《对外承包工程业务统计制度》、《对外劳务合作和境外就业业务统计制度》等。

B、项目投资领域

对于规范社会资本参与基础设施和公用事业建设运营的主要法律法规包括《政府和社会资本合作模式操作指南（试行）》、《政府和社会资本合作项目财政承受能力论证指引》、《政府和社会资本合作项目政府采购管理办法》、《政府购买服务管理办法（暂行）》、《基础设施和公用事业特许经营管理办法》、《政府和社会资本合作项目财政管理暂行办法》等。

C、安全生产、环境保护及质量控制方面

安全生产相关的主要法律法规包括《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程安全生产管理条例》、《安全生产许可证条例》、《生产安全事故报告和调查处理条例》、《建筑施工企业安全生产许可证管理规定》、《中央企业安全生产监督管理暂行办法》等。

环境保护相关的主要法律法规包括《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国环境影响评价法》、《建设项目环境保护管理条例》、《建设项目环境保护设施竣工验收管理规定》等。

工程质量相关的主要法律法规包括《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察质量管理办法》、《建设工程质量保证金管理暂行办法》等。

②主要产业政策

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

（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标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》	自然资源部、监察部	2004年8月31日后不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。
2006年5月30日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	自然资源部	确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	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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
	管理的决定》		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，要严格按照有关规定收回土地使用权或采取其他措施进行处置。
2005年4月30日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、自然资源部、央行、国家税务总局、银监会	增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。 继续停止别墅类用地供应，严格控制高档住房用地供应。 对超过出让合同约定的动工开发日期满2年未动工开发的，无偿收回土地使用权。
2006年5月24日	《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、自然资源部、央行、国家税务总局、国家统计局、银监会	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%。
2006年5月30日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	自然资源部	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，严格限制低密度、大套型住房的土地供应。 坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定，一律停止其供地和办理相关用地手续，进行全面清理。
2007年9月8日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	自然资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。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 will 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，

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			尽快把每个城市特别是特大城市开发边界划定。城镇建设用地特别是优化开发的三大城市群地区，要以盘活存量为主，不能无节制扩大建设用地。

③土地审批权限

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006 年 12 月 31 日	《关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知》	自然资源部	根据《关于加强土地调控有关问题的通知》的要求，对报国务院批准的城市建设用地审批方式进行了调整。
2008 年 11 月 29 日	《建设项目用地预审管理办法》（2008 年修订）	自然资源部	本次修正遵循“既优化审批程序、方便用地单位，又可以减少违法用地现象发生”的原则进行，主要围绕审批、核准和备案三种项目管理方式的不同要求并结合用地预审自身的特点进行修改。
2016 年 11 月 25 日	《建设项目用地预审管理办法》（2016 年 11 月 25 日第二次修正）	国土资源部	
2016 年 11 月 30 日	关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知（国土资规[2016]16 号）	国土资源部	

④土地使用成本

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006 年 8 月 31 日	《关于加强土地调控有关问题的通知》	国务院	提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。
2006 年 11 月 7 日	《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》	财政部、自然资源部、央行	从 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。今后，财政部将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	财政部、自然资源部、央行、	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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
	的通知》	监察部、审计部	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级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款，余款最迟付款时间不得超过 1 年；对用地者欠缴土地出让价款和闲置土地的，禁止其在一定期限内参加土地竞买。
2012 年 7 月 20 日	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》	自然资源部	对预判成交价创历史总价最高，或单价最高，或溢价率超过 50% 的房地产用地，包括商服、住宅或商住综合，要及时调整出让方案，采用“限房价、竞地价”或配建保障房、公共设施等办法出让土地。严格实施竞买人资格审查，落实不得使用银行贷款缴交土地出让价款的规定。土地出让竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。土地出让成交后，必须在 10 个工作日内签订出让合同，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年。
2015 年 3 月 20 日	《自然资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》	自然资源部	市、县国土资源主管部门应严格按照规程，开展基准地价制订、更新和公布工作。基准地价每 3 年应全面更新一次；超过 6 年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；不能以网格等形式借助计算机信息系统实时更新基准地价。

⑤住宅价格和供给结构

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005 年 3 月 26 日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》(国八条)	国务院	在控制非住宅和高价位商品住宅建设的基础上，着力增加普通商品住房、经济适用住房和廉租住房供给。
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、自然资源部、央行、国家税务总局、银监会	要严格控制低密度、高档住房的建设。在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面，对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。
2006 年 5 月 24 日	《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、自然资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比例，必须达到开发建设总面积的 70% 以上。
2006 年 7 月 6 日	《关于落实新建住房结构比例要求的	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、

时间	政策名称	发布部门	主要内容
	若干意见》		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 年内不得挂牌转让，5 年后交易时要向政府补齐土地收益。
2008 年 12 月 20 日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院	在 2009-2011 年三年时间内，计划总投资 9,000 亿元人民币通过廉租住房的方式解决城镇 747 万户低收入住房困难家庭的住房问题，其中 287 万户通过实物配租的方式解决，460 万户通过货币补贴的方式解决，同时，根据各地经济适用房建设规划，今后三年，全国还将建设 400 万套经济适用房，并将进行国有林业、煤矿、农垦职工的棚户区危旧房改造，大约解决 220 万户的住房问题。
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	加快中低价位、中小套型普通商品住房建设；力争到 2012 年末，基本解决 1,540 万户低收入住房困难家庭的住房问题；加大对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准。
2010 年 4 月 17 日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（“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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制，坚持和强化舆论引导。
2013 年 2 月 26 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（“国五条”）	国务院	完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。
2013 年 4 月 3 日	《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程工作的通知》	住建部	2013 年保障房安居工程要求基本建成 470 万套，新开工 630 套；十二五期末基本完成集中片区棚户区改造；尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，全面执行绿色建筑标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营；问责和违规追责的具体规定。
2013 年 7 月 4 日	《关于加快棚户区改造工作的意见》	国务院	进一步加大棚户区改造力度，2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。
2014 年 3 月 17 日	《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》	国务院	着重解决好农业转移人口落户城镇、城镇棚户区和城中村改造、中西部地区城镇化等问题，加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步推进城中村改造，有序推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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			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 and 地区不断出台并深化限购政策	各地市政府	根据各地市要求不同，非本地户籍居民购房的社保或个税缴纳年限有所延长，限购的产品范围增加。
2017 年 4 月 6 日	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》	国土部、住建部	各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，对消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要减少供地；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。通过严格的量化标准调控住宅用地，并要求建立购地资金审查制度，房地产开发企业必须使用合规的自有资金购地，不符合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，

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			应要求其开发项目资金比例不低于 35%。
2005 年 4 月 24 日	《关于调整商业银行住房信贷政策和超额准备金存款利率的通知》	央行	取消商业银行自营性个人住房贷款优惠利率，自营性个人住房贷款利率改按商业性贷款利率执行，上限放开，实行下限管理，下限利率水平为相应期限档次贷款基准利率的 0.9 倍（2006 年 8 月 1 日，央行又将该比例由 0.9 调整为 0.85）。商业银行法人可根据具体情况自主确定利率水平和内部定价规则；对房地产价格上涨过快的城市或地区，个人住房贷款最低首付款比例可由现行的 20% 提高到 30%。
2006 年 7 月 22 日	《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》	银监会	严禁向项目资本金比例达不到 35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款。
2007 年 9 月 27 日	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》 《中国人民银行、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 13 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

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			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、国家税务总局、国家统计局、银监会	从 2006 年 6 月 1 日起，对购买住房不足 5 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。

时间	政策名称	发布部门	主要内容
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》	国家税务总局	房地产开发项目全部竣工、完成销售的，整体转让未竣工决算房地产开发项目的，直接转让土地使用权的，房地产公司应进行土地增值税的清算，主管税务机关亦可有条件地要求企业进行土地增值税清算。
2008 年 4 月 7 日	《国家税务总局关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》	国家税务总局	房地产开发企业按当年实际利润据实分季（或月）预缴企业所得税的，对开发、建造的开发产品，在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结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。
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）

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			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权的预约出让/购买协议；严格控制以返程投资方式（包括同一实际控制人）并购或投资境内房地产企业。境外投资者不得以变更境内房地产企业实际控制人的方式，规避外商投资房地产审批；依法加强外商投资房地产企业的审批和监管，严格控制外商投资高档房地产。

发布日期	政策名称	发布单位	主要内容
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 日施行，取消外商投资土地成片开发、高档宾馆、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营以及房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司的限制。
2015 年 3 月 10 日	《外商投资产业指导目录（2015 年修订）》	国家发改委、商务部	从 2015 年 4 月 10 日施行，取消外商投资土地成片开发、高档宾馆、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营以及房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司的限制。
2015 年 8 月 19 日	《住房城乡建设部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》	住房城乡建设部、商务部、国家发展改革委、人民银行、工商总局、外汇局	取消外商投资房地产企业办理境内贷款、境外贷款、外汇借款结汇必须全部缴付注册资本及的要求，外商投资房地产企业注册资本与投资总额比例，参照《国家工商行政管理局关于中外合资经营企业注册资本与投资总额比例的暂行规定》执行。
2015 年 11 月 16 日	《商务部外汇局关于进一步改进外商投资房地产备案工作的通知》	商务部、国家外汇管理局	取消商务部网站备案公示程序，外商投资房地产企业在完成相关工作流程后，可按相关外汇管理规定到银行办理外商直接投资项下外汇登记等手续。
2022 年 10 月 25 日	《关于以制造业为重点促进外资扩增量稳存量提质量的若干政策措施》	国家发展和改革委员会、商务部、工业和信息化部、自然资源部、生态环境部、交通运输部	强化土地要素保障。各地要推动项目跟着规划走、土地要素跟着项目走，结合当地实际，进一步梳理明确制造业重点行业和领域，引导土地要素向建设快、发展好、单位产出高的项目配置，保障制造业外资项目合理需求。

（3）房地产行业概况

1) 我国房地产行业的基本概况

A、我国房地产市场整体情况

我国房地产调控政策整体积极有为，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。

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。

2024-2025 年，为促进房地产市场的平稳健康发展，满足居民的刚性和改善性住房需求，上海市通过优化限购、信贷和税收政策来支持居民的多样化住房需求，具体包括调整住房限购政策调整、在自贸区临港新片区实施更加差异化的购房政策；落实国家关于降低存量房贷利率政策，引导商业银行稳妥有序将存量房贷利率降至新发放贷款利率附近，减轻购房人房贷利息支出；调整增值税征免年

限；适时取消普通住房标准和非普通住房标准，减少住房交易成本，更好满足居民改善性住房需求等。

（五）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。

（六）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。



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 2026 年 3 月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 2026 年 3 月末，发行人已获得授信总额为 429.43 亿元，已使用额度为 230.72 亿元，尚未使用额度 198.72 亿元。

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：建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包一级、房地产开发资质二级、公路工程施工总承包二级、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等。

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。近两年来，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、董事会等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 万元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。

（七）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，发行人主营业务及经营性资产未发生实质性变更。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）媒体质疑事项

截至募集说明书签署日，发行人未出现媒体质疑事项。

（二）发行人违法违规及受处罚情况

截至募集说明书签署日，发行人及其主要子公司不存在重大违法违规行为，未被列入失信被执行人名单，发行人重要子公司上海奉贤建设发展（集团）有限公司被列为被执行人，被执行案件的相关情况如下：

执行通知书	案由	申请执行人	涉案金额	最新进展	后续处置计划
(2026)沪0120 执5434号	建设工程 施工合同 纠纷	上海地江集 团有限公司	5,340,249.25 元	截至目前，上海奉贤建设发 展（集团）有限公司已支付 该笔工程款	不涉及

截至目前，上海奉贤建设发展（集团）有限公司已支付上述款项，因此不存在根据《最高人民法院关于公布失信被执行人名单信息的若干规定》被列为失信被执行人的风险。目前该公司各项业务经营正常，由于被执行案件涉及金额不大且已处理完毕，对发行人经营和偿债能力无重大不利影响。

截至募集说明书签署日，发行人董事、高级管理人员等均不存在违法违规及受处罚的情况，发行人董事、高级管理人员等的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。

第五节 财务会计信息

一、发行人财务报告总体情况

（一）基本情况

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2024 年、2025 年审计报告及 2026 年 1-3 月未经审计的财务报表。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年及 2025 年的财务报告进行了审计，并出具中兴华审字（2025）第 020629 号、中兴华审字（2026）第 00002130 号无保留意见审计报告，发行人 2026 年 1-3 月财务报表未经审计。

本财务报表以持续经营为基础列报。编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

投资者应通过查阅发行人上述财务报告的相关内容，详细了解发行人的财务状况、经营成果及其会计政策。

在阅读下面财务数据中的信息时，应当参阅经审计的财务报表（包括发行人的其它的报表、注释），以及募集说明书中其它部分对于发行人的经营与财务状况的简要说明。

（二）重大会计政策/会计估计变更情况、重要前期差错更正

1、2024 年度会计政策变更

2023 年 10 月，财政部发布《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）规定了“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”的相关内容该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行。

2024 年 12 月，财政部发布《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），规定对于不属于单项履约义务的保证类质量保证，应当按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定按确定的预计负债金额借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目贷记“预计负债”科目该解释规定自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

本次会计政策变更对公司报表不产生影响。

2、会计估计变更

报告期内，发行人未发生会计估计变更。

3、会计差错更正

报告期内，发行人未发生会计差错变更。

（三）合并报表范围变化情况

1、2024 年发行人合并报表范围变化情况

本年度发行人新增 1 家子公司，为发行人投资设立。

单位：万元、%

2024 年度新纳入合并范围子公司			
公司名称	持股比例	注册资本	取得方式
上海奉发环境科技有限公司	55.00	1,000.00	投资设立

2、2025 年发行人合并报表范围变化情况

本年度发行人新增 1 家控股经营主体，为发行人新设成立。

单位：万元、%

2025 年度新纳入合并范围子公司			
公司名称	持股比例	股权取得成本	取得方式
国君-奉发集团公租房资产支持专项计划	5.02	7,370.00	购买

截至 2026 年 3 月末，发行人合并报表范围内有一、二级子公司共 56 家，具体如下：

序号	子公司名称	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
1	上海奉贤建设发展（集团）有限公司	一级	100.00	100.00
2	上海奉贤城乡建设投资开发有限公司	一级	100.00	100.00
3	上海古华公园发展有限公司	一级	80.00	80.00
4	上海洁海环境建设发展有限公司	一级	100.00	100.00
5	上海景奉劳务派遣有限公司	一级	100.00	100.00
6	上海建或企业发展有限公司	一级	100.00	100.00
7	上海奉贤置业（集团）有限公司	一级	100.00	100.00

序号	子公司名称	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
8	上海西渡农艺公园有限公司	一级	55.00	55.00
9	上海奉贤南桥源建设发展有限公司	一级	100.00	100.00
10	上海奉港置业有限公司	一级	51.00	51.00
11	上海佳裕建设发展有限公司	一级	100.00	100.00
12	上海城申置业有限公司	一级	100.00	100.00
13	上海奉贤冷江雨巷建设发展有限公司	一级	80.00	80.00
14	上海高屋置业有限公司	一级	100.00	100.00
15	国君-奉发集团公租房资产支持专项计划	一级	5.02	5.02
16	上海弘路建设发展有限公司	二级	100.00	100.00
17	上海奉贤公路建设发展有限公司	二级	100.00	100.00
18	上海振奉公路建设有限公司	二级	100.00	100.00
19	上海奉祥公路工程养护有限公司	二级	100.00	100.00
20	上海欣奉市政设施养护有限公司	二级	100.00	100.00
21	上海鸿绿绿化工程有限公司	二级	100.00	100.00
22	上海奉贤园林绿化工程有限公司	二级	100.00	100.00
23	上海浦南绿地养护有限公司	二级	100.00	100.00
24	上海新明绿化工程有限公司	二级	100.00	100.00
25	上海虹凯市政建筑工程有限公司	二级	100.00	100.00
26	上海奉贤建设发展集团市政公路工程 有限公司	二级	100.00	100.00
27	上海奉贤建筑安装有限公司	二级	100.00	100.00
28	上海建瓴企业管理有限公司	二级	100.00	100.00
29	上海弘枫建材有限公司	二级	100.00	100.00
30	上海弘昊建材有限公司	二级	100.00	100.00
31	上海古华山庄有限公司	二级	100.00	100.00
32	上海建宏经济发展有限公司	二级	100.00	100.00
33	上海奉稼物业管理有限公司	二级	100.00	100.00
34	上海协城建设开发有限公司	二级	100.00	100.00
35	上海丰祥装卸码头有限公司	二级	100.00	100.00
36	上海贝能房地产开发有限公司	二级	100.00	100.00
37	上海奉威商业管理有限公司	二级	100.00	100.00
38	上海协卓置业有限公司	二级	100.00	100.00
39	上海协勇置业有限公司	二级	100.00	100.00

序号	子公司名称	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
40	上海奉信物业管理有限公司	二级	100.00	100.00
41	上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司	二级	100.00	100.00
42	上海奉佳置业有限公司	二级	100.00	100.00
43	上海佳煜置业有限公司	二级	100.00	100.00
44	上海全信房地产开发有限公司	二级	100.00	100.00
45	上海煜丰置业有限公司	二级	100.00	100.00
46	上海煜全置业有限公司	二级	100.00	100.00
47	上海虹凯劳务派遣有限公司	二级	100.00	100.00
48	上海联琦房地产经纪有限公司	二级	100.00	100.00
49	上海煜文置业有限公司	二级	100.00	100.00
50	上海煜会置业有限公司	二级	100.00	100.00
51	上海九棵树公园管理有限公司	二级	80.00	80.00
52	上海协言建设开发有限公司	二级	100.00	100.00
53	上海煜领置业有限公司	二级	100.00	100.00
54	上海煜来置业有限公司	二级	100.00	100.00
55	上海山古园庭商业有限公司	二级	100.00	100.00
56	上海奉发环境科技有限公司	二级	55.00	55.00

（四）非标审计意见的情况

报告期内，发行人未被出具非标审计意见的审计报告。

（五）更换会计师事务所的情况

报告期内，发行人会计师事务所未发生变化。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人近两年及一期合并及母公司资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2026年3月末	2025年末	2024年末
流动资产：			

货币资金	250,190.49	350,182.85	287,539.05
交易性金融资产	-	-	-
应收账款	168,768.40	171,073.10	189,156.71
应收账款融资	537.27	703.00	200.00
预付款项	87,669.06	4,448.89	8,977.81
其他应收款	197,713.70	213,088.62	212,259.59
存货	1,019,290.52	1,193,453.77	1,355,482.49
合同资产	84,528.27	58,620.11	38,401.03
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	89,774.66	89,624.69	92,347.04
流动资产合计	1,898,472.38	2,081,195.02	2,184,363.71
非流动资产：			
债权投资	-	-	-
长期股权投资	71,372.86	71,684.74	72,266.96
其他权益工具投资	9,484.05	5,484.05	5,484.05
其他非流动金融资产	13,200.00	9,600.00	9,600.00
投资性房地产	2,660,813.36	2,657,814.76	1,822,958.00
固定资产	48,173.02	48,161.61	48,063.41
在建工程	163,847.71	160,730.85	613,963.68
使用权资产	416.80	833.09	2,099.01
无形资产	17,999.25	17,996.99	37,449.27
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	15,125.59	16,623.65	22,964.42
递延所得税资产	35,974.52	35,923.54	33,851.22
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	3,036,407.16	3,024,853.28	2,668,700.03
资产总计	4,934,879.54	5,106,048.30	4,853,063.74
流动负债：			
短期借款	76,411.31	114,663.65	253,794.51
交易性金融负债	-	-	-
应付票据及应付账款	291,838.29	382,096.19	383,783.35
预收账款	608.36	1,162.59	2,067.77
合同负债	117,371.08	310,035.81	502,348.99

应付职工薪酬	65.00	123.14	134.57
应交税费	16,554.82	23,375.46	23,102.23
其他应付款	107,846.71	88,556.18	162,498.81
一年内到期的非流动负债	414,511.58	444,196.36	337,390.57
其他流动负债	1,750.14	8,455.12	8,441.68
流动负债合计	1,026,957.29	1,372,664.48	1,673,562.47
非流动负债：			
长期借款	1,646,140.15	1,463,170.12	1,124,184.08
应付债券	376,379.09	376,908.15	358,373.12
租赁负债	500.38	290.98	843.09
长期应付款	101,302.71	100,116.15	117,579.53
预计负债	-	-	-
递延收益	18,808.73	18,814.20	19,843.86
递延所得税负债	54,458.21	54,562.28	27,728.92
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	2,197,589.27	2,013,861.88	1,648,552.60
负债合计	3,224,546.57	3,386,526.37	3,322,115.07
所有者权益：			
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	1,346,202.70	1,344,316.49	1,208,903.47
减：库存股	-	-	-
其它综合收益	60,175.60	60,175.60	11,146.59
盈余公积	1,578.83	1,578.83	1,578.83
未分配利润	79,979.39	91,322.82	89,210.99
归属于母公司所有者权益合计	1,687,936.52	1,697,393.74	1,510,839.88
少数股东权益	22,396.46	22,128.19	20,108.79
所有者权益合计	1,710,332.98	1,719,521.94	1,530,948.67
负债和所有者权益总计	4,934,879.54	5,106,048.30	4,853,063.74

2、合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	275,959.57	625,065.81	599,288.88
其中：营业收入	275,959.57	625,065.81	599,288.88

二、营业总成本	288,744.04	639,022.73	623,462.72
其中：营业成本	259,371.58	553,414.84	547,827.36
税金及附加	993.15	5,564.39	5,558.08
研发费用	5,769.51	14,074.76	23,411.31
销售费用	3,110.31	6,738.46	3,753.46
管理费用	9,796.86	28,112.08	25,820.32
财务费用	9,702.64	31,118.20	17,092.18
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-162.71	-150.38
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-36.69	-73.83
加：公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	-	32,724.91	27,074.14
投资收益	469.68	-582.22	4,645.88
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-6.71	-
其他收益	1,950.27	6,924.44	9,566.69
三、营业利润	-10,364.52	24,904.10	16,888.66
加：营业外收入	123.47	325.64	699.64
减：营业外支出	932.90	911.53	2,212.22
四、利润总额	-11,173.95	24,318.21	15,376.08
减：所得税	-98.78	18,841.48	9,904.21
五、净利润	-11,075.17	5,476.73	5,471.87
减：少数股东损益	268.26	2,019.40	1,695.42
六、归属于母公司所有者的净利润	-11,343.43	3,457.33	3,776.45
七、综合收益总额	-11,075.17	54,505.74	5,181.87
归属于母公司股东的综合收益总额	-11,343.43	52,486.34	3,486.45
归属于少数股东的综合收益总额	268.26	2,019.40	1,695.42

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 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	109,455.77	524,812.84	666,212.16
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	33,394.38	10,990.66	45,787.41
经营活动现金流入小计	142,850.15	535,803.50	711,999.57

购买商品、接受劳务支付的现金	284,389.30	410,693.71	664,234.95
支付给职工以及为职工支付的现金	14,471.57	46,137.77	45,147.73
支付的各项税费	20,931.09	28,842.47	43,782.26
支付的其他与经营活动有关的现金	12,805.57	32,607.52	80,525.91
经营活动现金流出小计	332,597.53	518,281.48	833,690.85
经营活动产生的现金流量净额	-189,747.38	17,522.02	-121,691.28
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	46.26	-	4,129.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额	0.65	270.15	136.63
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	46.92	270.15	4,266.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	4,973.09	144,318.57	169,429.14
投资所支付的现金	4,151.80	-0.00	-
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	9,124.89	144,318.57	169,429.14
投资活动产生的现金流量净额	-9,077.97	-144,048.42	-165,162.75
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	-	500.00	2,450.00
<u>其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金</u>	-	-	450.00
取得借款所收到的现金	383,540.00	1,434,962.98	825,675.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	0.07	4,044.04	193.79
筹资活动现金流入小计	383,540.07	1,439,507.02	828,318.79
偿还债务所支付的现金	268,589.75	1,169,802.86	481,008.85
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	16,117.25	76,489.92	76,718.17
支付的其他与筹资活动有关的现金	7.38	719.50	651.74
筹资活动现金流出小计	284,714.38	1,247,012.28	558,378.76

筹资活动产生的现金流量净额	98,825.69	192,494.73	269,940.03
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-99,999.67	65,968.34	-16,914.01
加：期初现金及现金等价物余额	349,874.17	283,905.84	300,819.84
六、期末现金及现金等价物余额	249,874.51	349,874.17	283,905.84

4、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末
流动资产：			
货币资金	80,040.20	103,394.89	73,782.63
交易性金融资产	-	-	-
应收票据及应收账款	-	-	-
应收账款融资	-	-	-
预付款项	2,428.33	80.37	4,104.35
其他应收款	1,810,424.82	1,786,903.35	1,753,389.79
存货	-	-	-
合同资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	2.07	-	99.66
流动资产合计	1,892,895.42	1,890,378.61	1,831,376.43
非流动资产：			
债权投资	7,370.00	7,370.00	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收账款	-	-	-
长期股权投资	631,260.91	631,568.87	627,879.32
其他权益工具投资	2,284.05	2,284.05	2,284.05
其他非流动金融资产	13,200.00	9,600.00	9,600.00
投资性房地产	-	-	-
固定资产	-	-	-
在建工程	-	-	-
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	654,114.96	650,822.92	639,763.37
资产总计	2,547,010.38	2,541,201.53	2,471,139.79
流动负债：			
短期借款	57,024.10	83,247.33	229,704.17
交易性金融负债	-	-	-
应付票据及应付账款	-	20,000.00	43,000.00
预收账款	-	-	-
合同负债	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	12.01	2,641.08	3.95
其他应付款	470,521.88	475,401.29	544,066.13
一年内到期的非流动负债	311,259.92	326,851.64	177,884.34
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	838,817.90	908,141.35	994,658.59
非流动负债：			
长期借款	800,413.84	715,834.35	492,295.00
应付债券	383,749.09	384,278.15	451,045.39
租赁负债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
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	1,184,162.93	1,100,112.50	943,340.39
负债合计	2,022,980.83	2,008,253.85	1,937,998.98
所有者权益：			
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	347,995.52	347,995.52	347,495.52
减：库存股	-	-	-
其它综合收益	-	-	-

盈余公积	1,578.83	1,578.83	1,578.83
未分配利润	-25,544.81	-16,626.67	-15,933.54
所有者权益合计	524,029.54	532,947.69	533,140.81
负债和所有者权益总计	2,547,010.38	2,541,201.53	2,471,139.79

5、母公司利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	-	-	-
其中：营业收入	-	-	-
二、营业总成本	-	-	-
其中：营业成本	-	-	-
税金及附加	289.33	276.35	37.55
研发费用	-	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	28.30	240.86	86.67
财务费用	7,543.62	2,583.77	578.83
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
加：公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益	-261.70	3,753.35	2,124.59
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其他收益	-	0.00	-
三、营业利润	-8,122.95	652.38	1,421.54
加：营业外收入	-	0.00	-
减：营业外支出	795.19	-	85.13
四、利润总额	-8,918.14	652.38	1,336.41
减：所得税	-	-	-
五、净利润	-8,918.14	652.38	1,336.41
六、综合收益总额	-8,918.14	652.38	1,336.41

6、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 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	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	28.40	50,000.00	147,807.23
经营活动现金流入小计	28.40	50,000.00	147,807.23
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	-
支付的各项税费	5,690.68	217.19	33.60
支付的其他与经营活动有关的现金	46,496.37	66,114.35	290,357.25
经营活动现金流出小计	52,187.05	66,331.54	290,390.85
经营活动产生的现金流量净额	-52,158.64	-16,331.53	-142,583.62
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	46.26	4,063.79	5,955.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	46.26	4,063.79	5,955.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	-	-
投资所支付的现金	3,600.00	11,370.00	8,200.00
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	3,600.00	11,370.00	8,200.00
投资活动产生的现金流量净额	-3,553.74	-7,306.21	-2,244.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	-	500.00	2,000.00
取得借款所收到的现金	240,200.00	1,138,035.00	590,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-

筹资活动现金流入小计	240,200.00	1,138,535.00	592,000.00
偿还债务所支付的现金	200,340.56	1,030,506.44	398,480.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	7,501.76	54,778.56	51,185.18
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	207,842.31	1,085,285.00	449,665.18
筹资活动产生的现金流量净额	32,357.69	53,250.00	142,334.82
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-23,354.69	29,612.26	-2,493.53
加：期初现金及现金等价物余额	103,394.89	73,782.63	76,276.17
六、期末现金及现金等价物余额	80,040.20	103,394.89	73,782.63

（二）财务数据和财务指标情况

近两年及一期末，发行人主要财务数据和财务指标情况如下表：

财务指标	2026年3月末 /2026年1-3月	2025年末/度	2024年末/度
总资产（万元）	4,934,879.54	5,106,048.30	4,853,063.74
总负债（万元）	3,224,546.57	3,386,526.37	3,322,115.07
全部债务（万元）	2,513,442.12	2,398,938.28	2,073,742.28
所有者权益（万元）	1,710,332.98	1,719,521.94	1,530,948.67
营业收入（万元）	275,959.57	625,065.81	599,288.88
利润总额（万元）	-11,173.95	24,318.21	15,376.08
净利润（万元）	-11,075.17	5,476.73	5,471.87
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-11,343.43	3,457.33	3,776.45
扣除非经常性损益后净利润（万元）	-10,735.41	-26,036.67	-24,661.74
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-189,747.38	17,522.02	-121,691.28
投资活动产生的现金流量净额（万元）	-9,077.97	-144,048.42	-165,162.75
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	98,825.69	192,494.73	269,940.03
流动比率（倍）	1.85	1.52	1.31
速动比率（倍）	0.86	0.65	0.50
资产负债率（%）	65.34	66.32	68.45
债务资本比率（%）	59.51	58.25	57.53
营业毛利率（%）	6.01	11.46	8.59
平均总资产回报率（%）	-0.22	0.11	0.12
加权平均净资产收益率（%）	-0.65	0.34	0.37

财务指标	2026 年 3 月末 /2026 年 1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.63	-1.62	-1.67
EBITDA（万元）	-	72,228.94	47,579.58
EBITDA 全部债务比（%）	-	3.01	2.29
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.09	0.66
应收账款周转率（次/年）	1.62	3.47	3.20
存货周转率（次/年）	0.23	0.43	0.44
总资产周转率（次/年）	0.05	0.13	0.13

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+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=总负债/总资产
 - 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=净利润/[（期初总资产+期末总资产）/2]*100%
 - 8、加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》计算
 - 9、EBITDA=利润总额+计入财务费用利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+使用权资产摊销
 - 10、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
 - 11、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
 - 12、应收账款周转率=报告期内营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]
 - 13、存货周转率=报告期内营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额+期初合同资产+期末合同资产）/2]
 - 14、总资产周转率=报告期内营业收入/[（期初总资产+期末总资产）/2]
 - 15、2026 年 3 月末/2026 年 1-3 月数据未经年化。
- 如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

三、发行人财务状况分析

以下基于发行人最近两年及一期合并财务报表进行分析。

（一）资产状况分析

近两年及一期，发行人资产结构情况如下：

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	250,190.49	5.07	350,182.85	6.86	287,539.05	5.92

交易性金融资产	-	-	-	-	-	-
应收账款	168,768.40	3.42	171,073.10	3.35	189,156.71	3.90
应收款项融资	537.27	0.01	703.00	0.01	200.00	0.00
预付账款	87,669.06	1.78	4,448.89	0.09	8,977.81	0.18
其他应收款	197,713.70	4.01	213,088.62	4.17	212,259.59	4.37
存货	1,019,290.52	20.65	1,193,453.77	23.37	1,355,482.49	27.93
合同资产	84,528.27	1.71	58,620.11	1.15	38,401.03	0.79
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	89,774.66	1.82	89,624.69	1.76	92,347.04	1.90
流动资产合计	1,898,472.38	38.47	2,081,195.02	40.76	2,184,363.71	45.01
非流动资产：						
长期股权投资	71,372.86	1.45	71,684.74	1.40	72,266.96	1.49
其他权益工具投资	9,484.05	0.19	5,484.05	0.11	5,484.05	0.11
其他非流动金融资产	13,200.00	0.27	9,600.00	0.19	9,600.00	0.20
投资性房地产	2,660,813.36	53.92	2,657,814.76	52.05	1,822,958.00	37.56
固定资产	48,173.02	0.98	48,161.61	0.94	48,063.41	0.99
在建工程	163,847.71	3.32	160,730.85	3.15	613,963.68	12.65
使用权资产	416.80	0.01	833.09	0.02	2,099.01	0.04
无形资产	17,999.25	0.36	17,996.99	0.35	37,449.27	0.77
开发支出	-	-	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	15,125.59	0.31	16,623.65	0.33	22,964.42	0.47
递延所得税资产	35,974.52	0.73	35,923.54	0.70	33,851.22	0.70
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	3,036,407.16	61.53	3,024,853.28	59.24	2,668,700.03	54.99
资产总计	4,934,879.54	100.00	5,106,048.30	100.00	4,853,063.74	100.00

近两年及一期末，公司资产总额分别为 4,853,063.74 万元、5,106,048.30 万元和 4,934,879.54 万元。2025 年末，发行人资产总额较 2024 年末增加 252,984.56 万元，增幅为 5.21%，主要系新增公租房、保租房资产所致，整体基本保持不变。2026 年 3 月末，发行人资产总额较 2025 年末减少-171,168.76 万元，减幅为 3.35%，基本保持不变。

截至 2026 年 3 月末，发行人资产总额为 4,934,879.54 万元。流动资产为 1,898,472.38 万元，占资产总额的 38.47%，其中存货、货币资金、其他应收款、应收账款占流动资产的主要部分，分别为 1,019,290.52 万元、250,190.49 万元、197,713.70 万元、168,768.40 万元。非流动资产总额为 3,036,407.16 万元，占资产总额的 61.53%。非流动资产中，占比最大的项目为投资性房地产为 2,660,813.36 万元，占非流动资产总额的 87.63%。

1、流动资产分析

（1）货币资金

近两年及一期，公司货币资金余额分别为 287,539.05 万元、350,182.85 万元和 250,190.49 万元，占总资产的比例分别为 5.92%、6.86%和 5.07%，主要为随时可用于支付的银行存款。报告期内，发行人其他货币资金全部为受限保证金存款。2025 年末，发行人货币资金较 2024 年末增加 62,643.80 万元，增幅为 21.79%，主要系银行存款增加所致。2026 年 3 月末，发行人货币资金较 2025 年末减少 99,992.35 万元，降幅为 28.55%，主要系银行存款减少所致。报告期内，发行人其他货币资金全部为受限保证金存款。

近两年末发行人货币资金明细如下：

表：近两年末发行人货币资金明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
库存现金	0.04	0.06
银行存款	349,874.14	283,905.78
其他货币资金	308.67	3,633.22
其中：保证金存款	308.67	3,633.22
合计	350,182.85	287,539.05

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

近两年及一期末，奉发集团应收账款分别为 189,156.71 万元、171,073.10 万元和 168,768.40 万元，在总资产中的占比分别为 3.90%、3.35%和 3.42%，具体如下：

表：近两年末奉发集团应收账款按账龄归集情况

单位：万元

账龄	2025 年末余额	2024 年末余额
1 年以内	20,992.00	55,861.86
1 至 2 年	45,678.68	42,895.78
2 至 3 年	41,356.57	46,665.31
3 年以上	64,756.36	45,301.37
小计	172,783.62	190,724.33
减：坏账准备	1,710.51	1,567.62
合计	171,073.10	189,156.71

2025 年末，奉发集团应收账款较 2024 年末减少 18,083.61 万元，降幅为 9.56%，主要为收回上海市奉贤区柘林财政所安置房款项所致。2026 年 3 月末，奉发集团应收账款较 2023 年末减少 2,304.70 万元，降幅为 1.35%，变动不大。

2025 年末，奉发集团应收账款余额前五名情况如下：

单位：万元、%

单位名称	2025 年末余额	占应收账款期末余额的比例
上海市奉贤区柘林财政所	63,703.00	36.87
上海奉贤新城建设发展有限公司	31,579.82	18.28
上海市奉贤区柘林镇人民政府	14,824.18	8.58
上海城投环城高速建设发展有限公司	10,956.76	6.34
上海杭发经济发展有限公司	9,928.80	5.75
合计	130,992.55	75.82

2024 年末，奉发集团应收账款余额前五名情况如下：

单位：万元、%

单位名称	2024 年末余额	占应收账款期末余额的比例
上海市奉贤区柘林财政所	89,822.76	47.10
上海奉贤新城建设发展有限公司	30,376.88	15.93
上海城投环城高速建设发展有限公司	15,816.48	8.29

上海市奉贤区柘林镇人民政府	11,308.97	5.93
上海大力经济发展有限公司	4,000.00	2.10
合计	151,325.09	79.34

（3）存货

近两年，发行人存货情况如下：

单位：万元

项目	2025 年末			2024 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,659.14	-	1,659.14	1,479.63	-	1,479.63
库存商品	152,877.26	-	152,877.26	145,610.27	-	145,610.27
开发成本	1,030,279.14	-	1,030,279.14	1,201,335.91	-	1,201,335.91
合同履约成本	8,638.23	-	8,638.23	7,056.69	-	7,056.69
合计	1,193,453.77	-	1,193,453.77	1,355,482.49	-	1,355,482.49

奉发集团的存货主要由开发成本构成。近两年及一期末，奉发集团存货分别为 1,355,482.49 万元、1,193,453.77 万元和 1,019,290.52 万元，在总资产中的占比分别为 27.93%、23.37%和 20.65%。2025 年末，奉发集团存货较 2024 年末减少 162,028.72 万元，降幅为 11.95%，2026 年 3 月末，奉发集团存货较 2025 年末减少 174,163.25 万元，降幅为 14.59%，主要系部分项目结转成本所致。

最近两年，奉发集团的开发成本具体明细如下：

表：2025 年末存货-开发成本明细

单位：亿元

序号	项目	开发成本余额
1	奉贤区庄行镇 B-07B-04 住宅项目	24.80
2	协言建设 21-E09D-02 地块	21.96
3	南桥新城 12 单元 02A-04A 地块	17.83
4	南桥新城 16 单元 28-01#地块	12.86
5	煜领置业 16 单元 17-03 区域地块	10.35
6	协城建设奉贤新城 21 单元 E11A-05 地块	9.67
7	南桥新城 10 单元 01D-03 地块	1.32
8	建林柘林 15-02 地块	1.10
9	冷江雨巷核心概念规划	0.80
10	金昊丽苑一期	0.73

序号	项目	开发成本余额
11	其他	1.61
合计		103.03

表：2024 年末存货-开发成本明细

单位：亿元

序号	项目	开发成本余额
1	奉贤区庄行镇 B-07B-04 住宅项目	22.22
2	协言建设 21-E09D-02 地块	20.73
3	协城建设 21-E09E-01 地块	17.67
4	南桥新城 12 单元 02A-04A 地块	16.54
5	南桥新城 16 单元 28-01#地块	12.31
6	协城建设奉贤新城 21 单元 E11A-05 地块	9.35
7	煜领置业 16 单元 17-03 区域地块	9.30
8	南桥新城 10 单元 01D-03 地块	3.68
9	煜来置业 12-09A-02A 地块	2.88
10	建林柘林 15-02 地块	1.61
11	其他	3.84
合计		120.13

（4）其他应收款

近两年及一期末，奉发集团其他应收款分别为 212,259.59 万元、213,088.62 万元和 197,713.70 万元，在总资产中的占比分别为 4.37%、4.17%和 4.01%。

2025 年末，奉发集团其他应收款较 2024 年末增加 829.03 万元，增幅为 0.39%，基本保持不变。2026 年 3 月末，奉发集团其他应收款较 2025 年末减少 15,374.92 万元，降幅为 7.22%，主要系上海建瀚置业有限公司其他应收款余额减少所致。

表：发行人 2026 年 3 月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合计数的比例
上海浦东星火开发区联合发展有限公司	往来款	80,640.48	40.79
上海鹿都房地产开发有限公司	往来款	44,894.81	22.71
上海申隆生态园有限公司	往来款	20,268.84	10.25
上海奉贤区国有资产经营有限公司	往来款	12,851.26	6.50

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例
上海聚联投资有限公司	往来款	12,326.24	6.23
合计		170,981.63	86.48

表：发行人 2025 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合计数的比例
上海浦东星火开发区联合发展有限公司	往来款	79,872.38	30.62
上海鹿都房地产开发有限公司	往来款	44,894.81	17.21
上海申隆生态园有限公司	往来款	20,268.84	7.77
上海达贤实业有限公司	往来款	14,652.84	5.62
上海奉贤区公有资产经营有限公司	往来款	12,851.26	4.93
合计		172,540.13	66.14

表：发行人 2024 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合计数的比例
上海浦东星火开发区联合发展有限公司	往来款	65,106.12	30.72
上海鹿都房地产开发有限公司	往来款	48,422.93	22.85
上海申隆生态园有限公司	往来款	20,268.84	9.56
上海达贤实业有限公司	往来款	14,652.84	6.91
上海奉贤区公有资产经营有限公司	往来款	12,851.26	6.06
合计		161,302.00	76.11

发行人其他应收款按款项类型分类情况如下：

表：发行人其他应收款分类情况

单位：万元

款项性质	2025 年末	2024 年末
押金及保证金	4,936.91	7,802.51
代垫款	-	-
往来款	255,927.24	252,011.69
其他	-	-
小计	260,864.15	259,814.20

减：坏账准备	47,905.03	47,885.22
合计	212,959.12	211,928.98

发行人按账龄披露的其他应收款如下：

表：发行人按账龄披露的其他应收款

单位：万元

账龄	2025 年末	2024 年末
1 年以内	15,337.06	25,368.30
1 至 2 年	18,123.46	97,034.53
2 至 3 年	91,056.78	466.29
3 年以上	136,346.85	136,945.08
小计	260,864.15	259,814.20
减：坏账准备	47,905.03	47,885.22
合计	212,959.12	212,259.59

截至 2026 年 3 月末，发行人非经营性其他应收款余额 57,344.56 万元，占其他应收款期末账面价值的比例为 29.00%，占期末总资产的比例为 1.16%。非经营性其他应收款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。

表：2026 年 3 月末经营性、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	140,369.14	71.00
非经营性其他应收款	57,344.56	29.00
合计	197,713.70	100.00

表：2026 年 3 月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	8.06	-	8.06	40.79
2	上海鹿都房地产开发有限公司	收购债权款项	4.49	-	4.49	22.71
合计			12.55		12.55	63.50

表：2026 年 3 月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	10.25
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	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	6.50
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	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	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	0.00
合计			7.76	4.44	3.32	16.75

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 2026 年 3 月末非经营性其他应收款主要情况如下：

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。

2、非流动资产分析

(1) 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。奉发集团投资性房地产主要由土地及房屋建筑物构成。近两年及一期末，奉发集团投资性房地产分别为 1,822,958.00 万元、2,657,814.76 万元和 2,660,813.36 万元，在总资产中的占比分别为 37.56%、52.05%和 53.92%。

最近两年，发行人投资性房地产具体变动如下：

单位：万元

项目	土地及房屋建筑物	合计
一、2023 年末余额	1,575,002.95	1,575,002.95
二、2024 年变动		
加：政府划入	97,487.87	97,487.87
公允价值变动	27,074.14	27,074.14

项目	土地及房屋建筑物	合计
在建成本增加	123,438.65	123,438.65
减：政府划出	0.00	0.00
其他转出	45.61	45.61
三、2024 年末余额	1,822,958.00	1,822,958.00

(续上表)

项目	土地及房屋建筑物	合计
一、2024 年末余额	1,822,958.00	1,822,958.00
二、2025 年变动		
加：政府划入	134,913.02	134,913.02
固定资产与无形资产转入	21,442.96	21,442.96
公允价值变动	32,724.91	32,724.91
在建工程完工转入	616,701.16	616,701.16
在建投房成本增加	22,916.54	22,916.54
存货转入	6,265.44	6,265.44
减：政府划出		
其他变动	107.28	107.28
三、2025 年末余额	2,657,814.76	2,657,814.76

2024 年末，奉发集团投资性房地产较 2023 年末增加 247,955.05 万元，增幅为 15.74%，主要原因是新划入萧塘悦澜雅苑、保利翰林雅苑等公租房项目及保租房项目建成转入所致。2025 年末，奉发集团投资性房地产较 2024 年末增加 834,856.76 万元，增幅为 45.80%，主要原因是锦尚名庭等公租房项目完工转入所致。2026 年 3 月末，奉发集团投资性房地产较 2025 年末增加 2,998.60 万元，增幅为 0.16%，基本保持不变。

2025 年末，发行人主要投资性房地产明细如下：

单位：万元

序号	产权证	房屋坐落地	建筑面积 (m ²)	是否抵押	账面价值
1	沪（奉）2018 奉字不动产权第 021081 号	奉贤区新奉公路、兰博路	3,752.01	否	3,430.65
2	沪（2020）奉字不动产权第 017332 号	奉贤区南桥镇南桥路 178 弄 8 号、10 号	1,756.94	否	1,522.13
3	沪（2017）浦字不动产权第 026651 号	繁荣华庭集中式商业楼	11,062.65	否	20,063.78

4	沪（2016）浦字不动产权第 010226 号	繁荣路 266 弄 26 号 201、202、301、302、401 室	487.55	否	2,443.00
5	沪（2021）奉字不动产权第 013225 号	奉贤区湖畔路 399 号（协桌置业东方美谷酒店）	61,229.72	是	117,304.09
6	沪（2019）奉字不动产权第 010688 号	奉贤区新塘路 180 号（建林置业）	8,504.25	否	6,920.00
7	沪（2021）奉字不动产权第 004228 号、第 018205 号	上海市奉贤区南桥镇 53 街坊 4/3 丘、解放中路 276 号（古华庭）	25,024.52	是	171,015.19
8	沪（2025）闵字不动产权第 062709 号、062874 号、062876 号、063108 号、063112 号、067109 号、067113 号、067207 号	上海市闵行区莘庄镇 263 街坊 3-1 丘、5-4 丘、5-5 丘、5-6 丘、5-7 丘、5-8 丘（奉发鸣谷）	177,966.84	是	389,723.85
9	沪（2020）奉字不动产权第 010051 号	奉贤区港乐路 128 弄（奉港置业）	116,943.19	是	144,262.49
10	沪（2025）奉字不动产权第 013462 号	上海市奉贤区新建中路 496 号（南桥源鼎丰酱园）	41,404.95	是	46,827.00
11	沪（2021）奉字不动产权第 010515 号	上海市奉贤区德欣路 55 弄（建泽置业）	43,065.33	是	66,457.61
12	沪（2021）奉字不动产权第 002555 号	奉贤区北金汇路 499 弄（煜丰置业）	34,651.50	是	101,598.50
13	沪（2021）奉字不动产权第 040855 号	上海市奉贤区徐家路 309 弄（煜会置业）		是	49,025.89
14	沪（2021）奉字不动产权第 024530 号	上海市奉贤区张翁庙路 360 弄（煜文置业）	66,885.08	是	102,975.50
15	沪房地奉字（2012）第 000522、000496、000493、000521、000494、000519、000495、000520 号	奉贤区邮电路 269 弄 6、8、9、13、19、22 号	931.6	否	925.09
16	沪房地奉字（2014）第 013270 号、第 013271 号、第 013273 号	奉贤区定康路 205 弄 1、2、5、6、7、8、10、11 幢	41,323.37	否	95,372.93
17	沪（2016）奉字不动产权第 014884 号	上海奉贤奉城兰博路 3069 弄 1 幢	4,005.26	否	7,528.61
18	沪（2016）奉字不动产权第 014880 号	上海奉贤南桥百富路 339 弄 1 号	2,268.42	否	6,774.22
19	沪（2016）奉字不动产权第 006379 号	奉贤区南桥镇富竹路 39 弄 13、15 号	6,758.72	否	26,129.30
20	沪（2016）奉字不动产权第 014871 号	奉贤区贤政路 333 弄 34、35、36、37、38、39、40 号	10,389.86	否	29,517.06
21	沪房地奉字（2016）第 003171 号	南亭公路 2825 弄 8 号	718.15	否	1,384.23

22	沪（2016）奉字不动产权第 014874 号	奉贤区北虹路 81 弄 68 号	274.44	否	435.87
23	沪房地奉字（2015）第 016913 号	上海奉贤奉城镇兰博路 1801 弄 1-4 号	5,088.78	否	8,702.13
24	沪房地奉字（2016）第 006102 号	奉贤区解放东路 299 弄 13 号	3,726.08	否	13,493.51
25	沪（2017）奉字不动产权第 015785 号	奉贤区解放东路 599 弄 16 号	2,709.97	否	7,905.72
26	沪（2016）奉字不动产权第 016535 号	奉贤南桥湖堤路 199 弄 33 号	4,117.04	否	16,620.68
27	沪（2016）奉字不动产权第 016456 号	奉贤区海农路 1668 弄 1 号、5 号	595.2	否	868.79
28	沪（2016）奉字不动产权第 011174 号	奉贤区奉城镇兰博路 1189 弄 366 号	5,864.55	否	9,995.80
29	沪（2016）奉字不动产权第 014544 号	奉贤区泰青公路 119 弄 128 支弄 7 号，10 号	669.9	否	1,258.76
30	沪（2016）奉字不动产权第 000993 号	奉贤区高洲路 100 弄 20 幢	9,883.26	否	39,392.56
31	沪（2019）奉字不动产权第 025882 号	奉贤区泽丰路 566 弄 1-5 号	16,882.59	否	72,371.09
32	沪（2017）奉字不动产权第 000010 号	奉贤区国顺路 669 弄 11 幢	3,686.11	否	12,320.97
33	沪（2017）奉字不动产权第 007432 号	奉贤区清宁路 218 弄 9 号	3,745.29	否	9,354.72
34	沪（2017）奉字不动产权第 016663 号	奉贤区奉城镇兰博路 1455 弄 27 幢 92 号	3,491.84	否	7,259.56
35	沪（2017）奉字不动产权第 018774 号	奉贤南桥湖堤路 399 弄 1 幢 27 号	10,931.71	否	44,951.28
36	沪（2017）奉字不动产权第 012387 号	奉贤区四团镇港坤路 399 弄 9 号	3,920.70	否	6,544.23
37	沪（2023）奉字不动产权第 004922 号	鸿宝二村 19 幢 255 号 202 室	35	否	59.07
38	沪（2018）奉字不动产权第 012329 号	奉贤区庄行镇一新路 21 弄 2 号	123.7	否	218.10
39	沪（2018）奉字不动产权第 015221 号	奉贤区青村镇人民路 219 弄 3 号	3,796.60	否	8,335.57
40	沪（2018）奉字不动产权第 012752 号	奉贤区海兴路 1881 弄 5 幢	4,325.58	否	8,859.42
41	沪（2018）奉字不动产权第 020243 号	奉贤区贤瑞路 111 弄 22 号	1,997.53	否	6,548.13
42	沪（2018）奉字不动产权第 020821 号	奉贤区瞭海路 159 弄 19 号、20 号	2,164.63	否	2,803.09
43	沪（2019）奉字不动产权第 014189 号	奉贤区北行路 555 弄 34 号、67 号	16,994.18	否	56,072.26
44	沪（2018）奉字不动产权第 018782 号	四团镇新四平公路 2378 弄 1 幢 2 号	1,323.52	否	1,975.82
45	沪（2019）奉字不动产权第 017562 号	奉贤区国顺路 668 弄 15 幢 201~1704	5,080.64	否	16,871.60

46	沪（2019）奉字不动产权第 013349 号	奉贤区万顺路 708 弄 35 号	5,412.40	否	15,544.25
47	沪（2019）奉字不动产权第 001777 号	奉贤区秀韵路 105 弄 1 幢 2 号	1,799.91	否	4,901.73
48	沪（2020）奉字不动产权第 002217 号	港阳路 333 弄 41 号	6,354.94	否	11,007.17
49	沪（2019）奉字不动产权第 007011 号	兰博路 2777 弄 7 幢 14 号	1,910.64	否	3,819.17
50	沪（2019）奉字不动产权第 016319 号	南奉公路 3111 弄 305 号、306 号	10,618.37	否	28,595.26
51	沪（2020）奉字不动产权第 004910 号	褚家路 100 弄 22 号	3,127.60	否	10,858.96
52	沪（2020）奉字不动产权第 011310 号	庆园路 189 弄 49 幢、50 幢	8,293.74	否	29,720.22
53	沪（2021）奉字不动产权第 016560 号	奉贤区云樱路 198 弄 10 号、14-15 号	7,437.05	否	16,446.53
54	沪（2020）奉字不动产权第 012011 号	正旭路 599 弄 80 幢 201~1305	4,078.32	否	7,677.91
55	沪（2020）奉字不动产权第 007631 号	扶兰路 18 弄 165 号、166 号、167 号	10,390.80	否	36,066.55
56	沪（2020）奉字不动产权第 009860 号	达政路 199 弄 2 幢	3,037.56	否	11,198.43
57	沪（2020）奉字不动产权第 011484 号	贤政路 129 弄 17 幢	4,232.06	否	16,007.97
58	沪（2021）奉字不动产权第 022516 号	肖南路 68 弄 5 幢 57 号、5 幢 58 号	4,936.78	否	14,914.34
59	沪（2020）奉字不动产权第 026347 号	金齐路 618 弄 2~10 幢	4,995.56	否	16,709.64
60	沪（2020）市字不动产权第 001012 号	江山路 6899 弄 5 幢 30 号	3,652.16	否	5,300.70
61	沪（2021）奉字不动产权第 016561 号	兰博路 1088 弄 54 号 101~1303	6,252.84	否	14,648.42
62	沪（2021）奉字不动产权第 004770 号	光宾路 4 号楼(101、102、104)、6 号楼(101~1704)	5,000.12	否	15,138.71
63	沪（2021）奉字不动产权第 028647 号	金海公路 99 弄 26 幢 98 号、30 幢 111 号、31 幢 109 号	20,426.49	否	47,122.01
64	沪（2021）奉字不动产权第 021210 号	正旭路 733 弄 17 号、18 号	1,360.25	否	2,009.85
65	沪（2021）奉字不动产权第 020310 号	尚贤路 169 弄 9 号(101~2006)	9,198.56	否	33,374.44
66	沪（2021）奉字不动产权第 021087 号	吕桥路 288 弄 183 号、184 号	8,753.76	否	16,468.54
67	沪（2021）奉字不动产权第 037243 号	望河路 366 弄 106 号、107 号、110 号、111 号	6,281.24	否	20,621.18
68	沪（2021）奉字不动产权第 039592 号	聚秀路 199 弄 19 号	4,219.08	否	12,980.51

69	沪（2021）奉字不动产权第 043163 号	海农公路 1188 弄 162 幢	5,046.70	否	10,254.82
70	沪（2022）奉字不动产权第 002199 号	钜庭路 66 弄 14 幢 67 号、14 幢 68 号、14 幢 69 号	4,942.98	否	10,008.24
71	沪（2022）奉字不动产权第 001692 号	浦兰路 91 弄 44 号、45 号	10,785.11	否	17,797.09
72	沪（2022）奉字不动产权第 014302 号	旗港路 88 弄 68 幢	4,260.60	否	14,309.47
73	沪（2022）奉字不动产权第 015638 号	青村南路 328 弄 34、35、36、37 幢	1,902.97	否	4,036.98
74	沪（2022）奉字不动产权第 010872 号	金碧路 1388 弄 25 幢	6,419.89	否	19,015.39
75	沪（2022）奉字不动产权第 020821 号	庆园路 333 弄	3,765.14	否	12,513.87
76	沪（2022）奉字不动产权第 014448 号	北行路 298 弄 67 号、68 号	9,619.50	否	37,626.67
77	沪（2022）奉字不动产权第 014246 号	奉贤区光迎路 369 弄 7 幢 10 号	3,781.95	否	17,044.21
78	沪（2023）奉字不动产权第 004595 号	奉贤区沿港河路 478 弄	988.44	否	1,688.56
79	沪（2023）奉字不动产权第 011412 号	奉贤区新塘路 38 弄	3,242.45	否	6,709.54
80	沪（2023）奉字不动产权第 005981 号	奉贤区金钱公路 1558 弄	4,517.12	否	19,362.34
81	沪（2023）奉字不动产权第 007874 号	奉贤区光昊路 567 弄	3,521.37	否	16,020.08
82	沪（2023）奉字不动产权第 022143 号	奉贤区远东路 2199 弄	3,436.56	否	12,572.45
83	沪（2023）奉字不动产权第 007398 号	奉贤区金碧路 1188 弄	3,461.75	否	10,345.60
84	沪（2023）奉字不动产权第 015492 号	奉贤区兰博路 1309 弄	3,321.12	否	6,554.48
85	沪（2023）奉字不动产权第 015252 号	奉贤区江山路 6819 弄	3,841.84	否	7,184.77
86	沪（2023）奉字不动产权第 012116 号	奉贤区仁爱路 555 弄	3,631.32	否	13,326.42
87	沪（2023）奉字不动产权第 018285 号	奉贤区正旭路 333 弄	4,863.08	否	9,527.40
88	沪（2023）奉字不动产权第 023428 号	奉贤区正旭路 399 弄	4,632.67	否	7,627.80
89	沪（2023）奉字不动产权第 506462 号	奉贤区吴塘路 988 弄	4,835.40	否	15,121.69
90	沪（2024）奉字不动产权第 004651 号	奉贤区青茂路 111 弄	1,277.76	否	2,316.82
91	沪（2024）奉字不动产权第 011497 号	奉贤区褚家路 368 弄	2,771.05	否	8,942.69
92	沪（2024）奉字不动产权第 013807 号	奉贤区金雄路 111 弄	3,117.18	否	8,826.84

93	沪（2024）奉字不动产权第 010850 号	奉贤区康全路 77 弄 26 号	3,153.44	否	12,833.70
94	沪（2024）奉字不动产权第 009270 号	奉贤区港佳路 398 弄	4,426.72	否	6,855.88
95	沪（2024）奉字不动产权第 019619 号	奉贤区沪杭公路 945 弄	5,496.22	否	20,865.17
96	沪（2024）奉字不动产权第 014203 号	奉贤区金雄路 1055 弄	3,754.75	否	9,201.88
97	沪（2024）奉字不动产权第 014285 号	奉贤区团青公路 6999 弄	3,512.52	否	6,819.73
98	沪（2024）奉字不动产权第 026631 号	奉贤区庄良路 60 弄	5,154.98	否	15,835.47
99	沪（2025）奉字不动产权第 000879 号	奉贤区康钱路 211 弄	2,715.50	否	13,504.17
100	沪（2025）奉字不动产权第 006188 号	奉贤区广丰路 650 弄	7,087.81	否	21,126.19
101	沪（2025）奉字不动产权第 009154 号	奉贤区光昊路 168 弄	3,740.76	否	15,357.83
102	沪（2025）奉字不动产权第 012969 号	奉贤区光昊路 99 弄	3,558.68	否	11,905.17
103	沪（2025）奉字不动产权第 018670 号	奉贤区碧园路 192 弄	1,929.33	否	7,782.55
104	沪（2025）奉字不动产权第 019739 号	奉贤区新粮路 398 弄 44 号	4,236.88	否	11,629.42
105	沪（2025）奉字不动产权第 023803 号	奉贤区碧园路 289 弄	2,247.88	否	8,676.20
106	沪（2025）奉字不动产权第 024166 号	奉贤区丽南路 299 弄	3,027.14	否	9,393.84
107	沪（2018）奉字不动产权第 015221 号等	公租房车位	121,686.89	否	35,537.67

（2）在建工程

最近两年，发行人在建工程情况如下：

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
西渡农艺公园	426.88	426.88
建发集团装修与临时用房	-	850.15
南桥源城市更新改造项目	79,778.89	119,139.43
公租房装修工程	-	4,952.62
其它零星工程	246.23	751.24
保华广场项目	-	270,336.84
建熠置业奉贤新城 12 单元 26A-01A 租赁住房建设	41,242.90	39,663.02
建泽置业奉贤新城 12 单元 25A-01A 租赁住房建设	-	33,316.22

煜会置业奉贤新城 12 单元 29A-02A 租赁住房建设	-	39,389.96
煜文置业奉贤新城 21 单元 12-02 租赁住房建设	39,035.96	105,137.33
合计	160,730.85	613,963.68

近两年及一期，奉发集团在建工程分别为 613,963.68 万元、160,730.85 万元和 163,847.71 万元，在总资产中的占比分别为 12.65%、3.15%和 3.32%，占比整体呈现下降后微升趋势。2025 年末，奉发集团在建工程较 2024 年末减少 453,232.83 万元，降幅为 73.82%，主要系保华广场、建泽置业和煜会置业租赁住房建设已完工，且煜文置业租赁住房建设工程成本减少所致。2026 年 3 月，奉发集团在建工程较 2025 年末增加 3,116.86 万元，增幅为 1.94%，基本保持不变。

（3）长期待摊费用

近两年及一期末，奉发集团长期待摊费用分别为 22,964.42 万元、16,623.65 万元和 15,125.59 万元，在总资产中的占比分别为 0.47%、0.33%和 0.31%。2025 年末，奉发集团长期待摊费用较 2024 年末减少 6,340.77 万元，减幅为 27.61%，主要系上海奉港置业有限公司改造装修费减少所致。2026 年 3 月，奉发集团长期待摊费用较 2025 年末减少 1,498.07 万元，减幅为 9.01%，主要系上海协言建设开发有限公司代理费减少所致。

（4）递延所得税资产

近两年及一期末，奉发集团递延所得税资产分别为 33,851.22 万元、35,923.54 万元和 35,974.52 万元，在总资产中的占比分别为 0.70%、0.70%和 0.73%。2025 年末，奉发集团递延所得税资产较 2024 年末增加 2,072.32 万元，增幅为 6.12%，主要系将工程成本暂估出，并计提对应递延所得税资产。2026 年 3 月末，奉发集团递延所得税资产较 2025 年末增加 50.98 万元，增幅为 0.14%，基本保持不变。

（二）负债状况分析

近两年及一期末，发行人负债结构情况如下：

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	76,411.31	2.37	114,663.65	3.39	253,794.51	7.64

交易性金融负债	-	-	-	-	-	-
应付票据	-	-	20,300.00	0.60	63,000.00	1.90
应付账款	291,838.29	9.05	361,796.19	10.68	320,783.35	9.66
预收账款	608.36	0.02	1,162.59	0.03	2,067.77	0.06
合同负债	117,371.08	3.64	310,035.81	9.15	502,348.99	15.12
应付职工薪酬	65.00	0.00	123.14	0.00	134.57	0.00
应交税费	16,554.82	0.51	23,375.46	0.69	23,102.23	0.70
其他应付款	107,846.71	3.34	88,556.18	2.61	162,498.81	4.89
一年内到期的非流动负债	414,511.58	12.85	444,196.36	13.12	337,390.57	10.16
其他流动负债	1,750.14	0.05	8,455.12	0.25	8,441.68	0.25
流动负债合计	1,026,957.29	31.85	1,372,664.48	40.53	1,673,562.47	50.38
非流动负债：						
长期借款	1,646,140.15	51.05	1,463,170.12	43.21	1,124,184.08	33.84
应付债券	376,379.09	11.67	376,908.15	11.13	358,373.12	10.79
租赁负债	500.38	0.02	290.98	0.01	843.09	0.03
长期应付款	101,302.71	3.14	100,116.15	2.96	117,579.53	3.54
预计负债	-	-	-	-	-	-
递延收益	18,808.73	0.58	18,814.20	0.56	19,843.86	0.60
递延所得税负债	54,458.21	1.69	54,562.28	1.61	27,728.92	0.83
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	2,197,589.27	68.15	2,013,861.88	59.47	1,648,552.60	49.62
负债合计	3,224,546.57	100.00	3,386,526.37	100.00	3,322,115.07	100.00

近两年及一期末，发行人负债总额分别为 3,322,115.07 万元、3,386,526.37 万元和 3,224,546.57 万元。2025 年末，奉发集团负债总额较 2024 年末增加 64,411.30 万元，增幅为 0.02%，2026 年 3 月末，奉发集团负债总额较 2025 年末减少 161,979.80 万元，减幅为 0.05%，基本保持不变。其中，流动负债分别为 1,673,562.47 万元、1,372,664.48 万元和 1,026,957.29 万元，占负债总额的比例分别为 50.38%、40.53% 和 31.85%；非流动负债分别为 1,648,552.60 万元、2,013,861.88 万元和 2,197,589.27 万元，占负债总额的比例分别为 49.62%、59.47% 和 68.15%。

1、流动负债分析

（1）合同负债

近两年及一期末，奉发集团合同负债分别为 502,348.99 万元、310,035.81 万元和 117,371.08 万元，在总负债中的占比分别为 15.12%、9.15%和 3.64%。2025 年末，奉发集团合同负债较 2024 年末减少 192,313.18 万元，降幅为 38.28%，主要系预收商品房销售款减少所致。2026 年 3 月末，奉发集团合同负债较 2025 年末减少 192,664.73 万元，降幅为 62.14%，主要系一季度预收商品房销售款减少所致。

表：最近两年奉发集团合同负债列示

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
预收房款	180,418.98	388,677.82
预收工程款	128,728.18	113,335.35
预收货款	888.65	335.82
合计	310,035.81	502,348.99

（2）其他应付款

近两年及一期末，奉发集团其他应付款分别为 162,498.81 万元、88,556.18 万元和 107,846.71 万元，在总负债中的占比分别为 4.89%、2.61%和 3.34%。2025 年末，奉发集团其他应付款较 2024 年末减少 73,942.63 万元，降幅为 45.50%，主要系奉发集团与上海高屋置业有限公司资金往来款减少所致。2026 年 3 月末，奉发集团其他应付款较 2025 年末增加 19,290.53 万元，增幅为 21.78%，主要系奉发集团与上海奉贤建设发展（集团）有限公司资金往来款增加所致。

表：最近两年奉发集团其他应付款明细

单位：万元

款项性质	2025 年末	2024 年末
其他应付款	88,556.18	162,498.81
应付利息	-	-
应付股利	-	-
合计	88,556.18	162,498.81

表：最近两年奉发集团按款项性质列示的其他应付款明细

单位：万元

款项性质	2025 年末	2024 年末
押金保证金	4,262.60	4,669.21
企业往来款及其他	77,263.15	152,802.14
代收款	7,030.44	5,027.46
合计	88,556.18	162,498.81

（3）一年内到期的非流动负债

近两年及一期末，奉发集团一年内到期的非流动负债分别为 337,390.57 万元、444,196.36 万元和 414,511.58 万元，在总负债中的占比分别为 10.16%、13.12% 和 12.85%。2025 年末，奉发集团一年内到期的非流动负债较 2024 年末大幅上升 106,805.79 万元，主要系应付债券中 23 奉发 01 将在一年内到期，由应付债券重分类至一年内到期的非流动负债。2026 年 3 月末，奉发集团一年内到期的非流动负债较 2025 年末减少 29,684.78 万元，减幅为 6.68%，变动较小。

表：最近两年奉发集团一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
一年内到期的长期借款	239,401.21	243,148.92
一年内到期的应付债券	199,848.08	90,997.14
一年内到期的租赁负债	644.49	1,386.15
长期借款应付利息	94.20	183.23
应付债券应付利息	4,208.38	1,675.13
合计	444,196.36	337,390.57

（4）预收账款

近两年及一期末，奉发集团预收账款分别为 2,067.77 万元、1,162.59 万元和 608.36 万元，在总负债中的占比分别为 0.06%、0.03%和 0.02%。2025 年末，奉发集团预收账款较 2024 年末减少 905.19 万元，降幅为 43.78%，主要原因为预收房租款减少。2026 年 3 月末，奉发集团预收账款较 2025 年末减少 554.22 万元，降幅为 47.67%，主要原因为一季度预收房租款较全年度相比减少。

表：最近两年奉发集团预收账款明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
----	---------	---------

预收房租款	1,162.59	2,067.77
合计	1,162.59	2,067.77

（5）应交税费

近两年及一期末，奉发集团应交税费分别为 23,102.23 万元、23,375.46 万元和 16,554.82 万元，在总负债中的占比分别为 0.70%、0.69%和 0.51%。2025 年末，奉发集团应交税费较 2024 年末减少 273.23 万元，降幅为 1.18%，变动较小。2026 年 3 月末，奉发集团应交税费较 2025 年末减少 6,820.64 万元，降幅为 29.18%，应交企业所得税减少所致。

表：最近两年奉发集团应交税费明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
增值税	3,748.22	3,698.50
企业所得税	18,484.32	18,318.99
城市维护建设税	168.75	180.93
教育费附加	168.64	180.43
房产税	686.02	560.89
土地使用税	37.71	36.39
个人所得税	43.89	54.15
其他	37.91	71.94
合计	23,375.46	23,102.23

2、非流动负债分析

（1）长期借款

近两年及一期末，奉发集团长期借款分别为 1,124,184.08 万元、1,463,170.12 万元和 1,646,140.15 万元，在总负债中的占比分别为 33.84%、43.21%和 51.05%。2025 年末，奉发集团长期借款较 2024 年末增加 338,986.04 万元，增幅为 30.15%，主要系融资需求增加，本部及子公司新增流贷所致。2026 年 3 月末，奉发集团长期借款较 2025 年末增加 182,970.02 万元，增幅为 12.51%，主要系本部及子公司新增流贷所致。

表：最近两年奉发集团长期借款分类明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
信用借款	967,655.00	625,918.00
担保借款	42,300.00	130,400.00
抵押借款	691,768.97	610,168.50
应付利息	941.55	1,029.73
减：一年内到期的长期借款	239,401.21	243,148.92
一年内到期的应付利息	94.20	183.23
合计	1,463,170.12	1,124,184.08

（2）应付债券

近两年及一期末，奉发集团应付债券分别为 358,373.12 万元、376,908.15 万元和 376,379.09 万元，在总负债中的占比分别为 10.79%、11.13%和 11.67%。2025 年末，奉发集团应付债券有所上升，主要系公司债券余额增加所致。2026 年 3 月末，奉发集团应付债券较 2025 年末基本保持不变。

表：最近两年奉发集团应付债券类别情况

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
应付债券	588,334.61	451,045.39
减：一年内到期的应付债券	204,056.46	92,672.27
合计	376,908.15	358,373.12

（3）租赁负债

近两年及一期末，奉发集团租赁负债分别为 843.09 万元、290.98 万元和 500.38 万元，在总负债中的占比分别为 0.03%、0.01%和 0.02%。2025 年末，奉发集团租赁负债较 2024 年末减少 552.12 万元，减幅为 65.49%，主要系公司承租房屋减少。2026 年 3 月末，奉发集团租赁负债较 2025 年末增加 209.41 万元，增幅为 71.97%，主要系公司承租房屋增加。

表：最近两年奉发集团租赁负债明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
租赁付款额	962.07	2,329.13
减：未确认融资费用	26.60	99.89
一年内到期的租赁负债	644.49	1,386.15

合计	290.98	843.09
----	--------	--------

（4）长期应付款

近两年及一期末，奉发集团长期应付款分别为 117,579.53 万元、100,116.15 万元和 101,302.71 万元，在总负债中的占比分别为 3.54%、2.96%和 3.14%。2025 年末，奉发集团长期应付款较 2024 年末减少 17,463.37 万元，降幅为 14.85%，主要系古华山庄专项应付款减少所致。2026 年 3 月末，奉发集团长期应付款较 2025 年末增加 1,186.56 万元，增幅为 1.19%，基本保持不变。

表：最近两年奉发集团长期应付款情况

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
上海市自来水奉贤有限公司	150.00	150.00
专项应付款	99,966.15	117,429.53
合计	100,116.15	117,579.53

表：最近两年奉发集团专项应付款情况

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
兴园修缮工程	-	389.01
平庄公路建设专项资金	3,853.99	3,853.99
古华公园设施改造及水体整治	1,244.92	933.59
南桥源城市更新专项工程	94,514.39	88,564.52
奉信物业新城动迁专款	352.86	488.42
古华山庄专项款	-	23,200.00
合计	99,966.15	117,429.53

（5）递延所得税负债

近两年及一期末，奉发集团递延所得税负债分别为 27,728.92 万元、54,562.28 万元和 54,458.21 万元，在总负债中的占比分别为 0.83%、1.61%和 1.69%。2025 年末，奉发集团递延所得税负债较 2024 年末增加 26,833.36 万元，增幅为 96.77%，上述变动主要系投资性房地产公允价值变动所致。2026 年 3 月末，奉发集团递延所得税负债较 2025 年末减少 104.07 万元，减幅为 0.19%，基本保持不变。

3、公司有息负债情况

截至 2026 年 3 月末，发行人有息负债主要包括短期借款、1 年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券，各余额分别为 7.64 亿元、41.45 亿元、164.61 亿元和 37.64 亿元。2026 年 3 月末，发行人银行借款余额为 189.59 亿元，占有息负债余额的比例为 76.30%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券（不含永续债券）余额之和为 212.69 亿元，占有息负债余额的比例为 85.59%。

近两年及一期末，发行人有息负债余额、类型及期限结构具体情况如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2026 年 3 月末		2025 年		2024 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	9.65	32.55	189.59	76.30	176.09	74.37	158.85	76.27
其中担保贷款	-	-	78.97	31.78	70.98	29.97	63.34	30.41
其中：政策性银行	-	-	-	-	-	-	0.20	0.10
国有六大行	3.35	11.30	89.71	36.10	79.94	33.76	69.61	33.42
股份制银行	5.85	19.73	33.50	13.48	36.26	15.31	29.42	14.12
地方城商行	0.10	0.34	61.00	24.55	55.51	23.44	57.69	27.70
地方农商行	-	-	5.03	2.02	4.04	1.70	1.57	0.75
其他银行	0.35	1.18	0.35	0.14	0.35	0.15	0.37	0.18
债券融资	20.00	67.45	44.10	17.75	44.10	18.62	44.10	21.17
其中：公司债券	20.00	67.45	35.00	14.09	35.00	14.78	35.00	16.80
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	-	-	9.10	3.66	9.10	3.84	9.10	4.37
境外债	-	-	-	-	-	-	-	-
非标融资	-	-	0.80	0.32	2.60	1.10	5.32	2.55
其他融资	-	-	14.00	5.63	14.00	5.91	-	-
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	29.65	100.00	248.49	100.00	236.79	100.00	208.27	100.00

发行人最近一期末已发行尚未兑付的债券明细情况详见募集说明书“第六节 发行人信用状况”之“二、发行人其他信用情况”之“（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”。

（三）现金流量分析

近两年及一期，发行人简要现金流量表如下：

单位：万元

科目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	142,850.15	535,803.50	711,999.57
经营活动现金流出小计	332,597.53	518,281.48	833,690.85
经营活动产生的现金流量净额	-189,747.38	17,522.02	-121,691.28
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	46.92	270.15	4,266.39
投资活动现金流出小计	9,124.89	144,318.57	169,429.14
投资活动产生的现金流量净额	-9,077.97	-144,048.42	-165,162.75
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	383,540.07	1,439,507.02	828,318.79
筹资活动现金流出小计	284,714.38	1,247,012.28	558,378.76
筹资活动产生的现金流量净额	98,825.69	192,494.73	269,940.03
现金及现金等价物净增加额	-99,999.67	65,968.34	-16,914.01
年末现金及现金等价物余额	249,874.51	349,874.17	283,905.84

1、经营活动现金流量分析

近两年及一期，奉发集团经营活动的现金流入分别为 711,999.57 万元、535,803.50 万元和 142,850.15 万元，其中收到其他与经营活动有关的现金分别为 45,787.41 万元、10,990.66 万元和 33,394.38 万元；奉发集团经营活动的现金流出分别为 833,690.85 万元、518,281.48 万元和 332,597.53 万元，其中支付其他与经营活动有关的现金分别为 80,525.91 万元、32,607.52 万元和 12,805.57 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-121,691.28 万元、17,522.02 万元和-189,747.38 万元。

2025 年奉发集团经营活动产生的现金流量净额较上年增加 139,213.30 万元，其中经营活动现金流出较上年减少 315,409.37 万元，2025 年奉发集团支付其他与经营活动有关的现金较上年减少 47,918.39 万元，主要是因为 2025 年支付单位和个人往来款减少所致。2025 年奉发集团收到其他与经营活动有关的现金较上年减少 34,796.75 万元。

2、投资活动现金流量分析

近两年及一期，奉发集团投资活动产生的现金流量净额分别为-165,162.75万元、-144,048.42万元和-9,077.97万元。近两年及一期，投资活动现金流入分别为4,266.39万元、270.15万元和46.92万元，投资活动现金流出分别为169,429.14万元、144,318.57万元和9,124.89万元。

公司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奉发鸣古中心、南桥源城市更新改造项目、租赁住房项目等在建工程的大幅投入增加以及竞拍保华广场项目投入所致。其中奉贤新城 12 单元 26A-01A 等五个租赁住房项目完工后均对外出租；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；保华广场在完成装修后对外出租。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。

最近两年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出具体投向

单位：万元

项目名称	2025 年流出金额	2024 年流出金额
南桥源城市更新改造项目	7,413.29	30,092.50
购置固定资产	7,574.65	4,160.61
奉贤新城 12 单元 26A-01A 保租房（建熠）	1,579.88	21,336.08
奉贤新城 12 单元 25A-01A 保租房（建泽）	22,036.74	17,058.23
奉贤新城 12 单元 29A-02A 保租房（煜会）	3,423.71	10,511.94
奉贤新城 21 单元 12-02 保租房（煜文）	10,177.18	41,304.63
奉贤新城 15 单元 17A-06A 保租房（煜丰）	-	4,097.92
奉发鸣谷（保华广场）	88,317.16	35,996.94
其他	3,795.96	4,870.29
投资活动现金流出合计	144,318.57	169,429.14

最近两年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	(预计) 竣工时间	总投资	已投资	后续投资	收益实现方式
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	2030年	25.53	22.44	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
奉贤新城 12 单元 26A-01A 保租房	上海建熠置业有限公司	2022年	2025年	8.82	4.12	4.70	对外出租
奉贤新城 12 单元 25A-01A 保租房	上海建泽置业有限公司	2022年	2025年	5.54	5.54	-	对外出租
奉贤新城 12 单元 29A-02A 保租房	上海煜会置业有限公司	2022年	2025年	4.28	4.28	-	对外出租
奉贤新城 21 单元 12-02 保租房	上海煜文置业有限公司	2022年	2026年	12.54	11.53	1.01	对外出租
奉贤新城 15 单元 17A-06A 保租房	上海煜丰置业有限公司	2022年	2025年	8.22	8.22	-	对外出租
保华广场	上海奉贤置业（集团）有限公司	2023年	2024年	35.87	35.87	-	对外出租

3、筹资活动现金流量分析

近两年及一期，奉发集团筹资活动产生的现金流量净额分别为 269,940.03 万元、192,494.73 万元和 98,825.69 万元，奉发集团筹资活动的现金流入分别为 828,318.79 万元、1,439,507.02 万元和 383,540.07 万元；奉发集团筹资活动的现金流出分别为 558,378.76 万元、1,247,012.28 万元和 284,714.38 万元。近两年及一期，奉发集团筹资活动产生的现金流量净额呈现波动趋势，主要是因为公司融资渠道发生改变，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，报告期内发行人通过新发行公司债券等方式收到现金并置换到期债务，不会对发行人偿债能力构成重大不利影响。

（四）偿债能力分析

1、偿债能力

奉发集团主要偿债能力指标如下：

项目	2026年1-3月/2026年3月末	2025年度/年末	2024年度/年末
资产负债率（%）	65.34	66.32	68.45
流动比率（倍）	1.85	1.52	1.31
速动比率（倍）	0.86	0.65	0.50
EBITDA（万元）	-	72,228.94	47,579.58
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.09	0.66

近两年及一期末，发行人流动比率分别为1.31、1.52和1.85。速动比率分别为0.50、0.65和0.86。报告期内公司流动比率均大于1，说明发行人的短期偿债能力较强。

近两年及一期末，发行人资产负债率分别为68.45%、66.32%和65.34%，整体呈现下降趋势，处于合理水平。

近两年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.66 和 1.09，体现出较好的偿债能力。

近两年及一期，奉发集团偿债能力相关指标整体基本处于合理水平，其中流动比率和速动比率整体有所上升，主要系公司通过发行债券置换部分短期债务所致，体现出公司流动资产及速动资产对流动负债的覆盖能力显著增强，债务集中到期压力得到缓释。

2、资产周转能力分析

发行人有关资产周转率指标如下：

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度
应收账款周转率（次/年）	1.62	3.47	3.20
存货周转率（次/年）	0.23	0.43	0.44
总资产周转率（次/年）	0.05	0.13	0.13

注：上述 2026 年 1-3 月数据未经年化。

近两年及一期，奉发集团应收账款周转率分别为 3.20 次/年、3.47 次/年和 1.62 次/年，奉发集团的应收账款管理能力一直处于良好水平。

奉发集团近两年及一期存货周转率分别为 0.44 次/年、0.43 次/年和 0.23 次/年，总资产周转率分别为 0.13 次/年、0.13 次/年和 0.05 次/年。2026 年 1-3 月，奉发集团存货周转率、总资产周转率整体有所下滑，主要原因是发行人工程建设

类业务主要在年底确认收入及成本，因此一季度整体业务规模相对存货及资产平均余额较小，导致相关指标计算结果偏小，实际业务经营状况未发生明显变化。

（五）盈利能力分析

1、营业收入、营业成本分析

近两年及一期，奉发集团营业收入分别为 599,288.88 万元、625,065.81 万元和 275,959.57 万元，2025 年度较 2024 年度同比上升 4.30%，呈现上升趋势，占比较高的是工程建设业务、市政服务业务、房地产业务。2026 年 1-3 月，发行人主营业务收入规模较小，主要原因是发行人工程建设类业务主要在年底确认收入，因此一季度整体营业收入规模较小，导致相关指标计算结果偏小，实际业务经营状况未发生明显变化。

近两年及一期，奉发集团营业成本分别为 547,827.36 万元、553,414.84 万元和 259,371.58 万元，占比较高的是工程建设业务、市政服务业务、房地产业务。

奉发集团营业成本 2025 年度较 2024 年度同比上升 1.02%，整体基本保持不变。

2、营业利润、利润总额、净利润分析

近两年及一期，奉发集团营业利润分别为 16,888.66 万元、24,904.10 万元和 -10,364.52 万元；利润总额分别为 15,376.08 万元、24,318.21 万元和 -11,173.95 万元；净利润分别为 5,471.87 万元、5,476.73 万元和 -11,075.17 万元，整体有所波动。其中，2026 年 1-3 月奉发集团净利润为负，主要是因为部分工程建设业务项目通常在年底结算。近两年及一期，奉发集团归属于母公司净利润分别为 3,776.45 万元、3,457.33 万元和 -11,343.43 万元。2026 年 1-3 月发行人盈利能力较弱，主要系大部分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 2026 年 1-3 月主营业务收入确认较少且处于亏损状态，亏损幅度与 2025 年同期基本持平，具备合理性。未来随着发行人前期投入的保障房、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，发行人盈利能力具有可持续性，对偿债能力无重大不利影响。

3、期间费用分析

表：近两年及一期奉发集团期间费用情况

单位：万元、%

科目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度	
	金额	占营业收入之比例	金额	占营业收入之比例	金额	占营业收入之比例
销售费用	3,110.31	1.13	6,738.46	1.08	3,753.46	0.63
管理费用	9,796.86	3.55	28,112.08	4.50	25,820.32	4.31
研发费用	5,769.51	2.09	14,074.76	2.25	23,411.31	3.91
财务费用	9,702.64	3.52	31,118.20	4.98	17,092.18	2.85
合计	28,379.31	10.28	80,043.50	12.81	70,077.27	11.69

(1) 销售费用

近两年及一期，奉发集团销售费用分别为 3,753.46 万元、6,738.46 万元和 3,110.31 万元。分别占当期营业收入的 0.63%、1.08%和 1.13%。由于业务经营特点，销售费用总量较小。

表：2024-2025 年奉发集团销售费用明细表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度
房产销售代理服务费	4,136.15	579.53
广告宣传费	707.28	2,079.57
交通运输费	1,895.03	1,094.36
合计	6,738.46	3,753.46

(2) 管理费用

近两年及一期，发行人管理费用占营业收入之比例分别为 4.31%、4.50%和 3.55%，报告期内管理费用变化基本保持稳定，占比有所波动，其中近一期发行人管理费用为 9,796.86 万元，占当期营业收入比重为 3.55%，报告期内管理费用变化基本保持稳定。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：2024-2025 年奉发集团管理费用明细表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度
----	---------	---------

项目	2025 年度	2024 年度
职工薪酬	20,311.45	19,162.03
中介机构费	1,380.78	774.39
办公费	960.86	887.78
水电费	316.38	339.22
固定资产折旧使用费	3,126.87	2,084.60
无形资产摊销	63.87	91.55
差旅费	22.65	30.95
交通车辆费	159.68	201.26
易耗物品	176.69	125.03
劳动保护费	268.29	259.44
招待费	4.70	18.51
其他	1,319.85	1,845.57
合计	28,112.08	25,820.32

（3）财务费用

近两年及一期，奉发集团财务费用分别为 17,092.18 万元、31,118.20 万元和 9,702.64 万元，分别占当期营业收入的 2.85%、4.98%和 3.52%。报告期内财务费用增长较多，2025 年度财务费用较 2024 年度增加 82.06%，主要是由于利息支出增加及债务结构调整所致。

表：2024-2025 年奉发集团财务费用明细表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度
利息支出	31,938.14	18,396.85
减：利息收入	1,389.40	1,599.13
加：手续费支出	396.75	270.91
其他	172.71	23.55
合计	31,118.20	17,092.18

（4）研发费用

研发费用是奉发集团执行“财会（2018）15 号”通知要求，自 2018 年起从管理费用中单独列示出来的科目。近两年及一期，奉发集团研发费用分别为 23,411.31 万元、14,074.76 万元和 5,769.51 万元，分别占当期营业收入的 3.91%、2.25%和 2.09%。2024 年度，发行人研发费用较高主要原因是直接投入费用增加，

主要为 S3 高架段高模量 SMA-13 在延长沥青面层寿命的探索与应用、基于 3D 打印技术的混凝土构件的研发等项目研发投入。2025 年度，发行人研发费用大幅降低主要系人员人工费用减少所致。

4、投资收益

近两年及一期，奉发集团投资收益分别为 4,645.88 万元、-582.22 万元和 469.68 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。2024 年，公司投资收益较上年大幅增加，主要为被投资单位上海建宏经济发展有限公司当期净利润较上年增加，当年进行红利分配使得投资收益增加。2025 年及 2026 年 1-3 月，公司投资收益处于较低水平，主要系权益法核算的投资收益较少且无红利分配。

表：近两年及一期奉发集团投资收益明细

单位：万元

产生投资收益的来源	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
权益法核算长期股权投资取得的收益	469.68	-582.22	741.12
建宏经济项目投资取得的投资收益	-	-	2,244.40
城乡建设项目投资取得的投资收益	-	-	1,660.36
其他	-	-	-
合计	469.68	-582.22	4,645.88

5、公允价值变动收益

近两年及一期，奉发集团公允价值变动收益分别为 27,074.14 万元、32,724.91 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。近两年及一期末，发行人持有的投资性房地产公允价值分别为 1,822,958.00 万元、2,657,814.76 万元和 2,660,813.36 万元，当年公允价值变动收益占年末公允价值比重分别为 1.49%、1.23%和 0.00%，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。

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。

6、其他收益

近两年及一期，奉发集团其他收益分别为 9,566.69 万元、6,924.44 万元和 1,950.27 万元，近两年及一期，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。

表：近两年及一期奉发集团其他收益明细

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
政府补助	1,950.27	6,924.44	9,566.69
合计	1,950.27	6,924.44	9,566.69

7、营业外收入

近两年及一期，奉发集团营业外收入分别为 699.64 万元、325.64 万元和 123.47 万元，主要由公司无需支付的负债、房屋拆迁补偿款等构成。近两年，奉发集团营业外收入明细如下：

表：2024-2025 年奉发集团营业外收入明细

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度
报废非流动资产利得小计	229.76	94.86
其中：报废固定资产利得	229.76	94.86
罚款与赔偿收入	36.66	149.99
政府补助	6.12	8.11
无需支付的负债	-	0.77
房屋拆迁补偿款	-	372.36

项目	2025 年度	2024 年度
其他	53.10	73.55
合计	325.64	699.64

8、营业外支出

近两年及一期，奉发集团营业外支出分别为 2,212.22 万元、911.53 万元和 932.90 万元，主要为发行人事业编员工离职金和捐赠、赞助支出。近两年奉发集团营业外支出明细如下：

表：2024-2025 年奉发集团营业外支出明细

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度
报废非流动资产损失小计	48.77	31.94
其中：报废固定资产损失	48.77	31.94
罚没支出	337.45	1,194.22
捐赠、赞助支出	494.95	905.05
其他	30.37	81.01
合计	911.53	2,212.22

9、营业毛利率

近两年及一期，奉发集团营业毛利率分别为 8.59%、11.46%和 6.01%，2025 年毛利率同比 2024 年有所上升，主要原因是公司保障房项目收入占比与市场化工程业务占比在不同年份间有所差异，且各业务毛利率存在区别。

10、归属于母公司股东的净利润

近两年及一期，公司归属于母公司股东的净利润分别为 3,776.45 万元、3,457.33 万元和-11,343.43 万元。近两年公司归母净利润整体较为稳定，2026 年 1-3 月由正转负，主要是因为公司工程建设类业务主要在年底确认收入，因此一季度整体营业收入规模较小，导致归母净利润为负，实际业务经营状况未发生明显变化。

11、非经常性损益

表：最近两年及一期奉发集团非经常性损益

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
投资收益	469.68	-582.22	4,645.88
公允价值变动收益	-	32,724.91	27,074.14
资产减值损失	-	-36.69	-73.83
资产处置收益	-	-6.71	-
营业外收入	123.47	325.64	699.64
减：营业外支出	932.90	911.53	2,212.22
非经常性损益合计	-339.76	31,513.40	30,133.61

最近两年，奉发集团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 31,720.02 万元和 32,142.68 万元，占非经常性损益比重分别为 105.26%和 102.00%。2026 年 1-3 月，奉发集团非经常性损益金额较小，主要是由于发行人当期未对持有的公租房进行评估，公允价值变动收益为 0.00 万元。

近两年及一期，奉发集团非经常性损益情况具体分析如下：

（1）投资收益

近两年及一期，奉发集团投资收益分别为 4,645.88 万元、-582.22 万元和 469.68 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。2024 年，公司投资收益较上年大幅增加，主要为发行人子公司上海建宏经济发展有限公司投资的上海建和工程咨询有限公司等当期净利润较上年增加，当年进行红利分配使得投资收益增加。2025 年及 2026 年 1-3 月，公司投资收益处于较低水平，主要系权益法核算的投资收益较少且无红利分配。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。投资收益主要包括权益法核算联营企业投资收益和其他权益工具取得的投资收益，具备一定可持续性，预计对发行人盈利能力和偿债能力无不利影响。

表：近两年及一期奉发集团投资收益明细

单位：万元

产生投资收益的来源	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
权益法核算长期股权投资取得的收益	469.68	-582.22	741.12
建宏经济项目投资取得的投资收益	-	-	2,244.40

城乡建设项目投资取得的投资收益	-	-	1,660.36
其他	-	-	-
合计	469.68	-582.22	4,645.88

（2）公允价值变动收益

近两年及一期，奉发集团公允价值变动收益分别为 27,074.14 万元、32,724.91 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。近两年及一期末，发行人持有的投资性房地产公允价值分别为 1,822,958.00 万元、2,657,814.76 万元和 2,660,813.36 万元，当年公允价值变动收益占年末公允价值比重分别为 1.49%、1.23%和 0.00%，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。

近两年，奉贤区住宅用地出让均价呈现上升趋势，2025 年度供应土地起始楼面价较 2024 年度增长，新房销售价格变动情况与土地供应价格变动基本保持一致。2025 年末，发行人投资性房地产较 2024 年末增加 834,856.76 万元，增幅为 45.80%，主要原因是新划入公租房项目及保租房项目建成转入所致。发行人 2024 年度和 2025 年度公允价值变动收益占年末公允价值比重分别为 1.49%和 1.23%，增长率相对审慎合理。

近期中央及上海市均采取了系列措施促进房地产市场止跌回稳，发行人投资性房地产评估价值未来下行压力相对较小。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，发行人持有的公租房资产等投资性房地产将保持较强的流动性，发行人公允价值变动收益变动对发行人未来现金流和偿债能力无重大不利影响。

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。

综上所述，近两年及一期，发行人非经常性损益分别为 30,133.61 万元、31,513.40 万元和-339.76 万元，占当年净利润比重分别为 550.70%、575.41%和 3.07%，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，其中投资收益主要包括权益法核算联营企业投资收益和其他权益工具取得的投资收益，公

允价值变动收益全部来自投资性房地产，均具备一定可持续性，对发行人盈利能力和偿债能力无不利影响。

近两年末，发行人投资性房地产具体变动如下：

单位：万元

项目	土地及房屋建筑物	合计
一、2023 年末余额	1,575,002.95	1,575,002.95
二、2024 年变动		
加：政府划入	97,487.87	97,487.87
公允价值变动	27,074.14	27,074.14
在建成本增加	123,438.65	123,438.65
减：政府划出	0.00	0.00
其他转出	45.61	45.61
三、2024 年末余额	1,822,958.00	1,822,958.00

（续上表）

项目	土地及房屋建筑物	合计
一、2024 年末余额	1,822,958.00	1,822,958.00
二、2025 年变动		
加：政府划入	134,913.02	134,913.02
固定资产与无形资产转入	21,442.96	21,442.96
公允价值变动	32,724.91	32,724.91
在建工程完工转入	616,701.16	616,701.16
在建投房成本增加	22,916.54	22,916.54
存货转入	6,265.44	6,265.44
减：政府划出		
其他变动	107.28	107.28
三、2025 年末余额	2,657,814.76	2,657,814.76

12、盈利可持续性 & 偿债安排

单位：万元

财务指标	2026 年 3 月末 /2026 年 1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度
净利润（万元）	-11,075.17	5,476.73	5,471.87
营业毛利率（%）	6.01	11.46	8.59

（1）盈利可持续性

近两年及一期，发行人净利润分别为 5,471.87 万元、5,476.73 万元和 -11,075.17 万元，整体有所波动。2025 年度，发行人净利润与 2024 年度基本保持不变。2026 年 1-3 月奉发集团净利润为负，主要是因为部分工程建设业务项目通常在年底结算。

近两年及一期，公司主营业务毛利润分别为 44,727.39 万元、69,127.11 万元和 16,561.66 万元，其中贡献较大的是工程建设业务、市政服务业务、租赁业务、房地产业务，基本保持稳定。近两年及一期，发行人营业毛利率分别为 8.59%、11.46%和 6.01%，2025 年毛利率同比 2024 年有所上升，主要系公司房地产业务增幅较大所致。发行人主营业务盈利能力具有较强的稳定性和可持续性。

近两年及一期，发行人财务费用分别为 17,092.18 万元、31,118.20 万元和 9,702.64 万元，2023 年和 2024 年息税折旧摊销前利润分别为 47,579.58 万元和 72,228.94 万元，年均息税折旧摊销前利润（EBITDA）为 59,904.26 万元，本期债券发行后拟将 10 亿元募集资金用于偿还到期公司债券（23 奉发 03）、5 亿元用于偿还其他到期有息负债，本期债券发行不新增有息债务，可以覆盖报告期末所有有息债务（含本次申报债券）计入财务费用的利息，发行人资本化利息规模不影响发行人盈利能力。

发行人年均 EBITDA 暂未能覆盖报告期末所有有息债务（含本次申报债券）一年利息。发行人偿债资金安排具有较强的可行性，且发行人制定了切实可行的偿债保障措施，上述事项预计不会对发行人的本期债券偿付产生重大不利影响。

（2）偿债安排

截至 2026 年 3 月末，发行人有息债务余额 248.49 亿元，其中一年内到期的有息负债 29.65 亿元。其中本期债券募集资金 10 亿元将用于偿还一年内到期公司债券、5 亿元用于偿还其他到期有息负债，此外发行人截至 2026 年 3 月末可随时用于支付的非受限货币资金余额为 24.99 亿元，已足够满足短期有息债务偿债资金需求。

发行人长期偿债资金来源主要通过日常营收和经营活动产生的现金流入以及日常资金流动性管理，具体情况如下：

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。最近两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：发行人最近两年及一期主要财务数据

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
营业总收入	275,959.57	625,065.81	599,288.88
归属于母公司所有者的净利润	-11,343.43	3,457.33	3,776.45
经营活动产生的现金流入	142,850.15	535,803.50	711,999.57

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，最近两年及一期末货币资金余额分别为 28.75 亿元、35.02 亿元和 25.02 亿元，最近一期末货币资金中受限金额为 0.03 亿元，货币资金充足，也为偿付本期公司债券提供一定保障。

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 2026 年 3 月末，发行人已获得授信总额为 429.43 亿元，已使用额度为 230.72 亿元，尚未使用额度 198.72 亿元。

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 2026 年 3 月末，发行人流动资产合计为 189.85 亿元，其中可随时用于支付的非受限货币资金余额为 24.99 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。

（六）关联方及关联交易

1、关联方

（1）发行人的控股股东

发行人控股股东情况详见“第四节 发行人基本情况”之“三、发行人的股权结构”之“（二）控股股东基本情况”。

（2）发行人的实际控制人

发行人实际控制人情况详见“第四节 发行人基本情况”之“三、发行人的股权结构”之“（三）实际控制人情况”。

（3）发行人子公司

截至 2026 年 3 月末，发行人子公司情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例(%)		取得方式
			直接	间接	
上海奉贤建设发展（集团）有限公司	上海	上海	100.00		股权划转
上海奉贤城乡建设投资开发有限公司	上海	上海	100.00		股权划转
上海奉贤置业（集团）有限公司	上海	上海	100.00		股权划转
上海奉贤南桥源建设发展有限公司	上海	上海	100.00		投资设立
上海古华公园发展有限公司	上海	上海	80.00		股权划转
上海建戥企业发展有限公司	上海	上海	100.00		股权划转
上海洁海环境建设发展有限公司	上海	上海	100.00		股权划转
上海景奉劳务派遣有限公司	上海	上海	100.00		股权划转
上海西渡农艺公园有限公司	上海	上海	55.00		投资设立
国君-奉发集团公租房资产支持专项计划	上海	上海	5.02		投资设立
上海奉威商业管理有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海奉港置业有限公司	上海	上海	51.00		投资设立
上海弘路建设发展有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海奉贤公路建设发展有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海奉贤建设发展集团市政公路工程 有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海奉贤建筑安装有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海奉贤园林绿化工程有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海奉祥公路工程养护有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海古华山庄有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海弘枫建材有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海弘昊建材有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海弘路建设发展有限公司	上海	上海		100.00	股权划转

子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例(%)		取得方式
			直接	间接	
上海虹凯市政建筑工程有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海鸿绿绿化工程有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海建宏经济发展有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海建瓴企业管理有限公司	上海	上海		100.00	投资设立
上海浦南绿地养护有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海欣奉市政设施养护有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海新明绿化工程有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海振奉公路建设有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海贝能房地产开发有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海丰祥装卸码头有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海高屋置业有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海协城建设开发有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海协卓置业有限公司	上海	上海		100.00	投资设立
上海奉稼物业管理有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海协勇置业有限公司	上海	上海		100.00	投资设立
上海奉信物业管理有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海市奉贤公共租赁住房投资运营有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海虹凯劳务派遣有限公司	上海	上海		100.00	投资设立
上海联琦房地产经纪有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海弘奉劳务工程有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海建瀚置业有限公司	上海	上海		100.00	投资设立
上海建灏置业有限公司	上海	上海		70.00	股权划转
上海建林置业有限公司	上海	上海		60.00	股权划转
上海协德建设开发有限公司	上海	上海		100.00	投资设立
上海城申置业有限公司	上海	上海	100.00		股权划转
上海奉佳置业有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海佳煜置业有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海全信房地产开发有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海煜全置业有限公司	上海	上海		100.00	股权划转
上海佳裕建设发展有限公司	上海	上海		100.00	收购
上海煜丰置业有限公司	上海	上海		100.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例(%)		取得方式
			直接	间接	
上海奉贤冷江雨巷建设发展有限公司	上海	上海		80.00	投资设立
上海煜文置业有限公司	上海	上海		100.00	投资设立
上海煜会置业有限公司	上海	上海		100.00	投资设立
上海九棵树公园管理有限公司	上海	上海		80.00	投资设立
上海建熠置业有限公司	上海	上海		100.00	投资设立
上海建泽置业有限公司	上海	上海		100.00	投资设立
上海协言建设开发有限公司	上海	上海		100.00	投资设立
上海煜领置业有限公司	上海	上海		100.00	投资设立
上海煜来置业有限公司	上海	上海		100.00	投资设立
上海山古园庭商业有限公司	上海	上海		100.00	投资设立
上海奉发环境科技有限公司	上海	上海		55.00	投资设立

（4）发行人参股公司、合营企业和联营企业

截至 2026 年 3 月末，发行人的参股公司、合营企业和联营企业情况如下：

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
上海奉能城置业有限公司	上海	上海	房地产		34.00	权益法

（5）发行人的其他关联方

截至 2026 年 3 月末，发行人其他关联方情况如下：

序号	其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
1	上海奉贤投资（集团）有限公司	子公司的少数股东
2	上海八村实业发展有限公司	子公司的少数股东
3	上海市奉贤区公园管理所	子公司的少数股东
4	上海奉浦实业有限公司	子公司的少数股东
5	上海贤农投资管理有限公司	子公司的少数股东
6	上海庄行经济发展有限公司	子公司的少数股东
7	上海晟旭实业发展有限公司	子公司的少数股东

2、关联交易情况

（1）关联方应收、应付款项

近两年，发行人对关联方应收款项汇总情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年末余额		2024 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海杭发经济发展有限公司	9,928.80	-	-	-
其他应收款	上海浦东星火开发区联合发展有限公司	79,872.38	-	65,106.12	-

注：上述其他应收款余额不含应收股利

近两年，发行人对关联方应付款项汇总情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年末 账面余额	2024 年末 账面余额
其他应付款	苏州众鑫房地产发展有限公司	6,480.58	6,480.58
其他应付款	上海贤苑置业有限公司	392.00	392.00
其他应付款	上海如福企业管理有限公司	12,447.25	13,425.42

注：上述其他应付款余额不含应付股利

（2）关联方交易

近两年，发行人主要关联交易如下：

单位：万元、%

2025 年度			
关联方	交易内容	金额	占营业收入比例
上海杭发经济发展有限公司	提供服务	30,434.80	4.87

2024 年度			
关联方	交易内容	金额	占营业收入比例
上海杭发经济发展有限公司	提供服务	35,265.77	5.88

（七）或有事项、违法违规情况及资产负债表日后事项

1、或有事项、违法违规情况

截至募集说明书签署日，发行人及其合并报表范围内子公司不存在对其总资产、净资产或营业收入产生重大不利影响的未决诉讼、仲裁等事项。

近两年及一期末，发行人不存在重大违法违规行为。

2、资产负债表日后事项

发行人之子公司建筑安装诉被告一上海富纯投资管理有限公司（下称“富纯公司”）、被告二上海聚联投资有限公司（下称“聚联公司”）、被告三上海申隆企业投资管理有限公司（下称“申隆公司”）偿还借款本金 27,380.00 万元及违约金 2,294.85 万元，诉被告四上海华沪实业有限公司（下称“华沪公司”）、被告五姚建国对原告建安公司所负全部债务承担连带清偿责任。目前已冻结被告姚建国资金 3,232,241.49 元，查封被告华沪公司名下位于上海市奉贤区金汇镇 2 街坊 10/1 丘的土地使用权及地上房产；冻结被告申隆公司持有上海华沪电工交通器材有限公司 200 万元股权、持有上海申隆林业储油有限公司 500 万元股权、持有上海仁隆实业有限公司 200 万元股权、持有上海申隆生态园企业发展有限公司 500 万元股权、轮候冻结被告申隆公司持有上海华沪实业有限公司 70 万元股权；冻结被告富纯公司持有上海徽环实业有限公司 500 万元股权、轮候冻结被告富纯公司持有上海华沪实业有限公司 105 万元股权。查封、冻结期限为三年，自 2017 年 9 月 18 日起至 2021 年 9 月 17 日止。

本案于 2017 年 11 月 7 号首次开庭审理，之后又经过多次开庭审理。2018 年 5 月 25 日，上海市第一中级人民法院出具（2017）沪 01 民初 904 号之二《民事裁定书》，审查认为涉案的《债务确认及清偿债务协议书》与另案（本案被告二聚联公司持有的被告四华沪公司 51% 股权，被华沪公司实际控制人申隆公司非法转让，聚联公司起诉要求解除《股权转让协议》，案号为（2018）沪 01 民初 606 号案）争议的《股权转让协议》存在密切联系，本案需以该 606 号案的审

理结果为依据，裁定中止诉讼。（2018）沪 01 民初 606 号案已经一审判决（被告二起诉被驳回），2020 年 7 月 5 日第二次公开开庭审理，判决富纯公司、申隆公司、姚建国应当按照合同约定承担偿还本息或者相应的担保责任。被告富纯公司、申隆公司、姚建国不服向上海市高级人民法院提起上诉，2020 年 10 月 21 日，(2020)沪民终 433 号民事裁定书终审裁定，上诉人富纯公司、申隆公司、姚建国因未交纳上诉费，自动撤回上诉。

截至 2026 年 3 月末，富纯公司、聚联公司仍欠发行人之子公司建筑安装本金 20,156.24 万元及违约金 1,639.50 万元，申隆公司仍欠建安公司借款本金 6,950.00 万元及违约金 655.35 万元，合计为本金 27,106.24 万元，违约金 2,294.85 万元。

发行人账面以资金支出方记账，上述金额在报表体现为应收上海盛临置业有限公司（富纯公司的关联企业）9,079.34 万元，应收聚联公司 12,326.24 万元，应收华沪公司 5,700.00 万元，合计本金 27,105.58 万元，应收利息 10,168.31 万元，违约金未计提入账。

截至 2026 年 3 月末，发行人对借款本金及利息全额计提坏账准备。

（八）资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2025 年末，发行人及其合并报表范围内子公司受限资产总额 1,865,106.80 万元，占总资产规模的 36.53%，具体情况如下：

单位：万元

项目	受限金额	受限原因
其他货币资金	308.67	保证金存款
存货	617,148.96	抵押
在建工程	41,242.90	抵押
投资性房地产	1,189,133.96	抵押
无形资产	17,272.30	抵押
合计	1,865,106.80	

除上述受限情况外，2025 年 5 月，发行人子公司上海奉贤园林绿化工程有限公司，作为“国君-奉发集团住房租赁资产支持专项计划”的原始权益人，已将专项计划下对应的公共租赁住房项目所产生的未来租金收益权，质押予该资产支持专项计划，为专项计划项下优先级资产支持证券的本息偿付提供担保，发行

人作为专项计划差额补偿人。截至本募集说明书签署日，上述未来收益权质押处于有效存续状态。

（九）对外担保

截至 2026 年 3 月末，发行人不存在对合并范围外公司担保的情况。

（十）特定情形

发行人主营业务涉及市政基础设施建设、土地开发整理、公益性住房建设等业务，针对上述特定情形测算如下：

2024 年-2025 年度，发行人总资产分别为 4,853,063.74 万元、5,106,048.30 万元，拟开发土地、待结算的基础设施代建项目、应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项的金额分别为 224,069.53 万元、192,576.68 万元，占总资产的比例分别为 4.62%、3.77%，年均占比为 4.20%。

2024 年-2025 年度，应收账款科目涉及地方政府或与政府相关联的企事业单位款项明细如下表所示：

单位：万元

序号	客商名称	款项性质	2025 年末	2024 年末
1	上海市奉贤区柘林财政所	保障房建设工程款	63,703.00	89,822.76
2	上海奉贤新城建设发展有限公司	保障房建设工程款	31,579.82	30,376.88
3	上海市奉贤区柘林镇人民政府	保障房建设工程款	14,824.18	-
4	上海市奉贤区金汇镇财政所	应收业务款	-	11,308.97
5	其他	应收业务款	5,931.51	4,356.98
合计			116,038.51	135,865.59

2024 年-2025 年度，其他应收款科目涉及地方政府或与政府相关联的企事业单位款项明细如下表所示：

单位：万元

序号	客商名称	款项性质	2025 年末	2024 年末
1	上海申隆生态园有限公司	国有企业往来款	20,268.84	20,268.84
2	上海达贤实业有限公司	国有企业往来款	14,652.84	14,652.84
3	上海奉贤区公有资产经营有限公司	国有企业往来款	12,851.26	12,851.26
4	上海市奉贤区建设和交通委员会	应收业务款	2,561.06	2,561.06
5	其他	应收业务款	4,380.68	3,730.60
合计			54,714.68	54,064.60

2024 年-2025 年度，存货科目涉及拟开发土地、待结算的基础设施代建项目明细如下表所示：

单位：万元

项目名称	项目性质	2025 年末	2024 年末
柘林 15-02 地块	保障房	10,971.31	16,119.40
金昊丽苑一期	保障房	7,311.99	7,265.11
九华丽苑五期	保障房	-	6,555.77
金水苑五期项目	保障房	2,704.55	2,677.63
柘林 F8 安置基地 02-01 地块	保障房	835.64	1,405.81
柘林 F8 安置基地 03-01 地块项目	保障房	-	115.62
合计		21,823.49	34,139.34

2024 年-2025 年度，发行人工程建设业务、市政服务业务均通过市场化招投标方式取得，业务模式均为总包模式，利润来源为项目合同总价与实际施工成本之间的差额，不存在委托代建、政府回购等业务模式；发行人租赁业务与房地产业务均为市场化运营，收入来源均为个人或企业。发行人公益性（含准公益性）收入来源于委托方为政府单位或相关企业的保障房建设业务，金额分别为 29,145.96 万元、11,664.06 万元，占主营业务收入的比例分别为 4.92%、1.87%，年均占比为 3.40%。报告期内，发行人不存在贸易业务，发行人不存在上市公司。

2024 年-2025 年度，发行人计入其他收益的政府补贴金额分别为 9,566.69 万元、6,924.44 万元，计入营业外收入的政府补贴金额分别为 8.11 万元、6.12 万元。其中部分为市场化专项补贴，发行人按照奉贤区政府要求将相关专项补贴惠及至对应的专项人才以及民生需求，主要包括奉贤区财政局依据《奉贤区关于推进国有园区高质量发展的实施方案（试行）》针对区属国有企业的国有园区高质量发展补贴、保障性租赁住房专项补助与贷款贴息、古华公园收到的运营补贴、等。2024 年-2025 年度，发行人剔除上述专项补贴后的政府补贴金额分别为 1,315.23 万元、175.74 万元，占净利润的比例分别为 24.04%、3.21%，年均占比为 13.63%。

单位：万元

项目	2025 年	2024 年
其他收益中的政府补助	6,924.44	9,566.69
营业外收入中的政府补助	6.12	8.11
扣除项：国有园区高质量发展补贴	2,300.00	6,850.00
保障性租赁住房专项补助与贷款贴息	3,038.72	-
古华公园运营补贴	1,416.10	1,409.57
政府补贴合计	175.74	1,315.23
净利润	5,476.73	5,471.87

项目	2025 年	2024 年
占比	3.21%	24.04%

第六节 发行人信用状况

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

本期债券无信用评级。

经东方金诚国际信用评估有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（二）评级报告揭示的主要风险

本期债券无信用评级。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

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	2026-04-24	AAA	稳定	调高	东方金诚
主体评级	2025-10-30	AA+	稳定	维持	东方金诚
主体评级	2024-10-31	AA+	稳定	维持	东方金诚
主体评级	2024-06-28	AA+	稳定	维持	上海新世纪

报告期内，发行人主体评级结果由 AA+ 调整为 AAA。根据东方金诚 2026 年 4 月 24 日出具的《上海奉贤发展（集团）有限公司 2026 年主体信用评级报告》（东方金诚主评字【2026】0285 号），本次评级调整主要基于以下考虑：

1、公司作为奉贤区城市更新的实施主体具备较强的区域专营性，近年来承接多项市区两级重大工程，且获得了较大规模的财政资金，为优化城市空间布局和改善人居生活品质起到重要作用；

2、公司作为奉贤区政府指定的公租房运营机构，持续从奉贤区政府无偿获得公租房房源，总体出租率很高，叠加 2025 年以来自建的保障性租赁住房及商业物业投入运营，未来公租房运营及市场化租赁收入有望持续增长，2026 年以来奉贤区政府明确通过房屋以旧换新、收购用作保障房、动迁房票、人才购房、公租房货币化配建等路径积极支持公司去化商品房，对其经营形成有利支持；

3、公司在资金注入、股权划转、资产划拨及财政补贴等方面持续得到实际控制人及相关方的有力支持，随着公租房等实物资产的注入、财政拨款和补贴的到位，近年来净资产规模明显增长，资本实力不断增强。

（四）跟踪评级的有关安排

本期债券无跟踪评级安排。

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及使用情况

截至 2026 年 3 月末，发行人已获得授信总额为 429.43 亿元，已使用额度为 230.72 亿元，尚未使用额度 198.72 亿元。

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

截至募集说明书签署日，发行人各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。通过人民银行信贷征信系统查询，发行人无未结清不良信贷信息，无欠息信息。

（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

1、发行及偿还情况

近两年及一期，发行人及子公司累计发行境内外债券 4 只，共计 34.00 亿元，累计偿还债券 45.00 亿元。

近两年及一期，发行人发行的债券、债务融资工具及偿还情况如下：

债券简称	债券种类	发行日期	到期日期/ 预期到期 日	债券期 限（年）	发行规模 （亿元）	发行利 率（%）	债券余 额（亿 元）	存续 及偿 还情 况
26 奉发 01	私募债	2026/04/20	2031/04/22	5.00	10.00	2.01	10.00	存续
25 奉发 02	一般公司债	2025/12/11	2030/12/15	5.00	11.00	2.21	11.00	存续
25 奉贤发展 MTN001	中期票据	2025/05/23	2030/05/26	5.00	9.10	2.05	9.10	存续
25 奉发 01	一般公司债	2025/03/18	2028/03/20	3.00	4.00	2.08	4.00	存续

2、尚未兑付的债券情况

截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 44.10 亿元人民币，明细如下：

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限（年）	发行规模（亿元）	发行利率（%）	余额（亿元）
1	26 奉发 01	2026/04/20	-	2031/04/22	5.00	10.00	2.01	10.00
2	25 奉发 02	2025/12/11	-	2030/12/15	5.00	11.00	2.21	11.00
3	25 奉发 01	2025/03/18	-	2028/03/20	3.00	4.00	2.08	4.00
4	23 奉发 03	2023/06/07	-	2026/06/09	3.00	10.00	3.30	10.00
公司债券小计						35.00		35.00
5	25 奉贤发展 MTN001	2025/05/23	-	2030/05/26	5.00	9.10	2.05	9.10
债务融资工具小计						9.10		9.10
合计						44.10		44.10

3、可续期债券情况

截至募集说明书签署日，发行人无存续的可续期债券。近两年及一期，发行人未发行可续期债券。

4、已注册尚未发行的债券

截至募集说明书签署日，发行人尚有已注册未发行债券额度 30.00 亿元，为私募公司债券。具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册规模	注册时间	已发行金额	未发行金额	到期日	剩余未发行注册额度募集资金用途
1	上海奉贤发展（集团）有限公司	私募公司债券	上海证券交易所	40.00	2026-04-13	10.00	30.00	2027-04-13	其中 10 亿元用于偿还公司债券本金，20 亿元用于偿还其他到期有息负债

截至募集说明书签署日，除已披露事项外，发行人近一年以来无其他资信重要事项。

（四）最近两年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

发行人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，近两年及一期未发生过严重违约现象。

第七节 增信情况

本期债券无增信安排。

第八节 税项

本期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期公司债券，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

2024 年 12 月 25 日，第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过《中华人民共和国增值税法》，自 2026 年 1 月 1 日起施行。根据《中华人民共和国增值税法》规定，销售金融商品的(金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的)以及单位和个人无偿转让金融商品的，应当依照法律规定缴纳增值税。

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《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照本法规定缴纳印花税。对债券交易，《中华人民共和国印花税法》没有具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖赠与或继承债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人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税率的水平。

四、税项抵消

投资者所应缴纳的税项与本期公司债券的各项支付不构成抵消。

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、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、高级管理人员等。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、高级管理人员等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 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，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本期偿付安排事件的，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

（一）发行人偿债保障措施承诺

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内主体的货币资金。

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偿付金额的 20%。

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。

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%。

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。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第（一）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（二）救济措施的约定采取负面事项救济措施。

（二）救济措施

1、如发行人违反偿债保障措施承诺要求且未能在第（一）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：

（1）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%。

（2）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。

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 2027 年至 2031 年每年的 5 月 27 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，则顺延至下一个交易日，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 2031 年 5 月 27 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，则顺延至下一个交易日，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。最近两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：发行人最近两年及一期主要财务数据

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
营业总收入	275,959.57	625,065.81	599,288.88
归属于母公司所有者的净利润	-11,343.43	3,457.33	3,776.45
经营活动产生的现金流入	142,850.15	535,803.50	711,999.57

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，最近两年及一期末货币资金余额分别为 28.75 亿元、35.02 亿元和 25.02 亿元，最近一期末货币资金中受限金额为 0.03 亿元，货币资金充足，也为偿付本期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 2026 年 3 月末，发行人已获得授信总额为 429.43 亿元，已使用额度为 230.72 亿元，尚未使用额度 198.72 亿元。

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 2026 年 3 月末，发行人流动资产合计为 189.85 亿元，其中可随时用于支付的非受限货币资金余额为 24.99 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，聘请申港证券担任本期债券的债券受托管理人，并与申港证券签订《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、发行人信用评级或本期债券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或发行的债券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/挂牌条件；

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的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

以下事件构成《债券受托管理协议》和本期债券项下发行人的违约事件：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

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（五）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（五）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，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人协商确定。

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，首先应在争议各方之间协商解决。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

为规范本次债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本次债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、《债券持有人会议规则》的全文内容

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

第一章 总则

1.1 为规范上海奉贤发展（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（以下简称本次债券）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，维护本次债券持有人的权益，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，结合本次债券的实际情况，制订本规则。

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次债券的基本要素和重要约定以本次债券募集说明书等文件载明的内容为准。

本次债券若采取分期发行方式的，除非当期债券单独约定债券持有人会议规则，本规则适用于本次债券项下任一期公司债券。

1.2 债券持有人会议自本次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次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次债券的持有人）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本规则约定的程序召集、召开，对本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次债券，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次债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。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本规则另有约定的，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发行人自行承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本次债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，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 本次债券存续期间，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；在债券存续期内，如确需变更募集资金用途的，应符合相关法律法规规定或募集说明书约定，并应符合《受托管理协议》的有关约定。

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次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次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，且可能导致本次债券发生违约的；

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，且可能导致本次债券发生违约的；

d.发行人及其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）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 法律法规规定或者本次债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章 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。

本次债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本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次债券未偿债券总额 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次债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人（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，提出符合本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。

合计持有本次债券未偿还份额 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 1 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次债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债

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及本规则的相关规定或者约定，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、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（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本规则第 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本规则第 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本规则第 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、发生不可抗力或本规则另有约定的，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次债券未偿还份额不足本规则第 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 因出席人数未达到本规则第 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. 本次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次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、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本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 本次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本规则第 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本规则第 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本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.本次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。

4.2.6 发生本规则第 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本规则第 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：

- a. 拟同意第三方承担本次债券清偿义务；
- 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、延缓偿付本次债券应付本息的，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次债券全部未偿本息；
- f. 拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g. 拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 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。本规则另有约定的，从其约定。

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本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。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。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。

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，所代表的本次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本规则第 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。保存期限至少至本次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次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 按照本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相关费用由发行人承担，发行人暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向发行人进行追偿。债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

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本规则第 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 发生本规则第 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，本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次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%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、本规则、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 发生本规则第 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。单独或合计持有本次债券未偿还份额 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本规则第 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 发生本规则第 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本规则第四章、第五章的约定执行。

第三节 其他特别约定

6.3.1 构成本次债券违约的具体情形、违约责任及其承担方式、预计或已经发生违约时相应的救济机制、不可抗力等按照《募集说明书》《受托管理协议》的有关约定执行。

第七章 附则

7.1 本规则自本次债券项下首期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本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 本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，均以本规则的约定为准。

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，应当将争议提交上海仲裁委员会根据该会届时有效的仲裁规则在上海进行仲裁。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

一、债券受托管理人情况

申港证券股份有限公司（以下简称“申港证券”）接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任申港证券，并接受受托管理人的监督。

二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况

发行人与本次债券的受托管理人之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

三、债券受托管理协议主要内容

本次债券受托管理协议的主要内容如下：

第一条 定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 “本次债券”或“债券”指发行人依据募集说明书的约定所发行的总额不超过人民币 40 亿元的上海奉贤发展（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券。

1.3 “本期债券”指采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

1.4 “承销协议”指发行人和本次债券承销商签署的《上海奉贤发展（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券承销协议》和对该承销协议的所有修订和补充。

1.5 “会议规则”指发行人和本次债券承销商签署的《上海奉贤发展（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券持有人会议规则》和对该会议规则的所有修订和补充。

1.6 “兑付代理人”指中国证券登记结算有限责任公司，或适用法律规定的任何其他兑付代理人。

1.7 “发行首日”指在承销协议中约定的本次债券发行期限的起始日。

1.8 “工作日”指每周一至周五，不含法定节假日或休息日。

1.9 “募集说明书”指于发行首日（或发行人和承销商另外约定的发行首日之前的日期）由发行人签署的本次债券募集说明书。

1.10 “生效日”指本协议约定的日期，本协议将自该日生效并对本协议双方具有约束力。

1.11 “协议”指本协议以及不时补充或修订本协议的补充协议。本次债券采取分期发行方式的，除非当期债券单独签署受托管理协议，本协议适用于本次债券项下任一期公司债券。

1.12 “主承销商”指申港证券股份有限公司。

1.13 “债券持有人”指在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构的托管名册上登记的持有本次债券的投资者。

1.14 “中国”指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾。

1.15 “债券违约事件”指出现以下情形的：

(1) 发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

(2) 发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

(3) 本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

(4) 发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

(5) 发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

(6) 发行人被法院裁定受理破产申请的。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，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。

2.2 在本次债券存续期内，即自债券挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、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。

2.3 根据中国相关法律、行政法规的规定、募集说明书和本协议的约定以及债券持有人会议的授权，乙方作为本次债券全体债券持有人的受托管理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

2.4 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次债券，即视为同意乙方作为本次债券的受托管理人，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。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议，由监管银行和受托管理人对专项账户共同监管。

甲方不得在专项账户中将本次债券项下的每期债券募集资金与其他债券募

集资金及其他资金混同存放,并确保募集资金的流转路径清晰可辨,根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期募集资金使用完毕前,专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方应当为本次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、债券持有人会议规则、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

3.5 甲方使用募集资金时,应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求,每月及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户(若涉及)的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

募集资金用于偿还有息债务的,募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

3.6 本次债券存续期内,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。

3.7 本次债券存续期内,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:

- (一) 甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化;
- (二) 甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构;
- (三) 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;
- (四) 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;
- (五) 甲方控股股东或者实际控制人变更;
- (六) 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;
- (七) 甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;
- (八) 甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十;
- (九) 甲方股权、经营权涉及被委托管理;

- （十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）甲方或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；
- （十二）甲方转移债券清偿义务；
- （十三）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；
- （十四）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）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；
- （十六）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；
- （十七）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；
- （十八）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；
- （十九）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；
- （二十）甲方涉及需要说明的市场传闻；
- （二十一）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- （二十二）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；
- （二十三）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；
- （二十四）甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；
- （二十五）甲方拟修改债券持有人会议规则；
- （二十六）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- （二十七）甲方拟变更债券募集说明书的约定；
- （二十八）其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本次债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，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，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

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。

3.8 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次债券持有人名册，并承担相应费用。

3.9 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投资者披露相关安排。

3.10 甲方在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）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；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）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；

（四）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；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.11 预计不能偿还本次债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，履行募集说明书约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

另外，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，甲方将至少采取如下保障措施：

（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。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。

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。

因采取财产保全而发生的相关费用（包括但不限于诉讼费用、仲裁费用、公证费用、律师费用等）均由甲方承担。

3.12 甲方无法按时偿付本次债券本息时，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。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、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。

3.13 甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.14 本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.15 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。

3.16 甲方应当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。甲方应当指定专人【赵伯连（投资融资部负责人）、电话：021-67188640】负责与本次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在三个工作日内通知乙方。

3.17 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。

3.18 在本次债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券挂牌交易。

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。

3.19 甲方应当根据本协议第 4.21 条的规定向乙方支付本次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，相关费用可由债券持有人按照持有本次债券未偿还部分的比例先行进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.20 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。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 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及本协议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，有权按照每半年度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照每月度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、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其实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席甲方和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每季度调取甲方、增信主体银行征信记录；

（四）每年对甲方和增信主体进行现场检查；

（五）每年约见甲方或者增信主体进行谈话；

（六）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每月查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）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主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本次债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本次债券存续期内，乙方应当每月检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当每月检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 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，并应当通过证券交易所网站或监管部门指定的其它信息披露媒体，向债券投资者披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

4.7 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。

4.8 出现本协议第 3.7 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当询问甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向投资者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。

4.9 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。

4.10 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11 乙方预计甲方不能偿还本次债券时，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权益保护机制与偿债保障措施，或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。

甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，乙方申请财产保全措施的费用应由发行人承担。

4.12 本次债券存续期内，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。

4.13 甲方为本次债券设定担保的，乙方应当在本次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，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14 乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 甲方不能偿还本次债券时，乙方应当督促发行人、增信主体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，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。

由上述事项产生的费用均由甲方承担。

4.16 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，维护本次债券持有人权益。

4.17 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本次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。

4.18 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），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）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。投资者保护约定以募集说明书第十节“投资者保护机制”约定为准。

若本次债券存在抵押担保措施，本次债券持有人享有如下权利：担保的抵押财产登记于受托管理人名下，当发生需要承担担保责任的情形时，受托管理人可以代表债券持有人以自己的名义处置抵押财产，行使抵押权，所获利益归属于全体债券持有人。

发行人违反募集说明书中偿债保障措施等相关承诺事项，且未在约定期限内恢复或采取相关措施的，发行人应当于收到募集说明书中约定的债券持有人要求后的次日立即采取救济措施，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。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在收到持有人要求后 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。

4.20 在本次债券存续期内，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。

4.21 乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬，受托管理报酬为：人民币壹万元（含税）/年，在首期债券发行时由受托管理人按首期债券发行期限（如含权，则包含行权后期限）计算并与承销费一并支付。

在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，乙方在履行本协议项下乙方责任时发生的以下费用，由甲方承担：

（一）因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出（包括但不限于会议费、信息披露费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等）；

（二）乙方基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、资信评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（三）因甲方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费用。

上述（一）、（二）、（三）项下的合理费用均由甲方承担，且不包括在乙方应得的受托管理报酬（如有）内，债券受托管理人应事先告知甲方上述费用合理估计的最大金额。上述费用在费用发生时由甲方支付，乙方并无义务为甲方垫付。如乙方垫付该等费用的，甲方应在收到乙方出具账单及相关凭证之日起五个工作日内向乙方支付。

第五条 受托管理事务报告

5.1 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。

5.2 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，对债券存续期超过一年的，并在每年六月三十日前向投资者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：

- （一）乙方履行职责情况；
- （二）甲方的经营与财务状况；
- （三）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）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；
- （五）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；

- （六）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）偿债能力和意愿分析；
- （九）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。

5.3 本期债券存续期内，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交易日内向投资者公告临时受托管理事务报告：

- （一）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- （五）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。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 可能存在的利益冲突情形：

（一）乙方通过本人或代理人广泛涉及投资银行活动，因此乙方在本协议项下的职责与其它业务协议下的职责可能会产生利益冲突；

（二）乙方其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务；（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易；或（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人（“第三方”）的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。为第三方提供服务、执行交易或为第三方行事的乙方及其雇员使用发行人的保密信息或本次债券相关的保密信息来为第三方提供服务、执行交易或为第三方行事，可能会产生利益冲突。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.2 相关风险防范

乙方已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：

- （一）乙方承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；
- （二）乙方承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人；
- （三）相关保密信息不被乙方用于本协议之外的其他目的；
- （四）防止与本协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

6.3 乙方不得为本次债券提供担保，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。

6.4 甲乙双方如违反本协议下的利益冲突防范机制应承担本协议下相应的违约责任。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本次债券存续期内，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：

- （一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）乙方提出书面辞职；
- （四）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。

7.2 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，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托管理协议之日，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。

7.3 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。

7.4 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双方约定之日起终止，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。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（二）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。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确；

（一）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；

（二）乙方具备担任本次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；

（三）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。

第九条 不可抗力

9.1 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。

9.2 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。

第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。

违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失，包括但不限于律师费、担保费、诉讼费、保全费、执行费等相关费用。因不可抗力事件造成本协议不能履行或者不能完全履行，协议各方均不承担违约责任。

10.2 债券受托管理人预计违约事件可能发生时，可采取以下措施：

（一）要求发行人追加担保；

（二）预计发行人不能偿还债务时，依法申请法定机关采取财产保全措施；

（三）及时报告全体债券持有人，按照债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议；

（四）及时报告中国证监会当地派出机构及相关证券交易所。

10.3 如果本协议项下的债券违约事件发生且一直持续五个连续工作日仍未解除，单独或合并持有本次未偿还债券本金总额三分之二以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本次未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施，单独或合并持有本次未偿还债券本金总额三分之二以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

（一）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；所有迟付的利息及罚息；所有到期应付的本金；适用法律允许范围内就迟延履行支付的债券本金计算的复利；

（二）相关的违约事件已得到救济或被豁免；

（三）债券持有人会议同意的其他措施。

10.4 甲方和乙方双方同意，若因甲方违反本协议项下任何规定和保证（包括但不限于因本次债券发行与转让服务的申请文件或募集文件以及本次债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏），或与本次债券发行与转让服务相关的任何法律规定或申请转让规则，导致乙方或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债券受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），甲方应对乙方或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债券受托管理人或其他受补偿方就本赔偿条款进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使乙方或其他受补偿方免受损害。

10.5 甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

10.6 本协议任何一方或其代表（以下简称“申辩方”）就中国证监会、证券交易所等监管机构拟对该申辩方采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，本协议另一方应积极协助申辩方并提供申辩方合理要求的有关证据。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方

之间协商解决。如果协商解决不成，则协议任一方有权向受托管理人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字或签章并加盖双方单位公章后，自本次债券项下首期债券发行完毕并完成资金交割之日起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 当发生下列情形之一时本协议终止：

- （一）甲方履行完毕与本次债券有关的全部支付义务；
- （二）变更受托管理人；
- （三）本次债券任一期债券发行未能完成或因不可抗力致使本协议无法继续履行。

12.4 对于甲方不配合乙方进行受托管理工作的，乙方有权依法单方面解除本协议（即提出书面辞职）；甲方应根据债券持有人会议决议，与新任受托管理人签订受托管理协议。

第十三条 通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：上海市奉贤区南桥镇南桥路 563 号 12 幢

甲方收件人：赵伯连

甲方传真：021-67185800

乙方通讯地址：上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦
16/22/23 楼

乙方收件人：孙加晨、潘强

乙方传真：021-20639696

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

第十四条 廉洁展业

14.1 本协议各方在业务往来活动中，应严格遵守法律法规、职业道德和行为规范，遵循自愿、公平、诚实信用原则，保证在协议签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和协议其他方的利益，遵守以下规定：

（一）不得向本协议其他方工作人员提供礼金、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

（二）不得向本协议其他方工作人员提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；

（三）不得向本协议其他方工作人员行贿、变相行贿或者报销本应由其个人承担的相关费用；不得为本协议相对方工作人员及其配偶、亲戚朋友介绍经营业务、提供经营业务便利条件，开展经营业务合作等；

（四）不得以任何其他手段向本协议其他方工作人员提供任何其他不正当利益。

14.2 本协议各方不得以不正当方式干扰监管工作，包括但不限于：以不正当方式教唆、指使、协助他人干预影响审核，在项目申报、审核、注册过程中通过利益输送、行贿等方式“围猎”审核、监管人员，利用证监会系统在职人员或者离职人员及其近亲属等关系或者身份谋取不正当利益等。

14.3 本协议一方及其工作人员违反廉洁规定，将构成重大违约，协议相对方有权单方终止协议，并要求其赔偿所造成的全部损失。若涉嫌构成犯罪的，应

向司法机关报案，追究其相应的刑事责任。

第十五条 附则

15.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

15.2 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

15.3 本协议正本一式【叁】份，甲方、乙方各执【壹】份，其余【壹】份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

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
联系地址：上海市奉贤区南桥镇南桥路 563 号 12 幢
法定代表人：朱文忠
联系人：赵伯连
联系电话：021-67188640
传真：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：申港证券股份有限公司
住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼
法定代表人：邵亚良
联系人：孙加晨、潘强
联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼
电话号码：021-20639666
传真号码：021-20639696
邮政编码：200122

三、联席主承销商

（一）国泰海通证券股份有限公司
住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号
法定代表人：朱健
联系人：刘泽真、孙璐璐
联系地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 楼

电话号码：021-38676666

传真号码：021-38670666

邮政编码：200120

（二）申万宏源证券有限公司

联系地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 39 层

联系人：张胜寒、李中元

电话号码：021-33389888

传真号码：021-33388500

邮政编码：200031

（三）平安证券股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 楼

联系人：张玉林、侍玮、吴昊霖

电话号码：021-38637163

传真号码：021-33830395

邮政编码：200120

四、律师事务所

名称：北京大成（上海）律师事务所

住所：上海市浦东新区世纪大道 100 号上海环球金融中心 9 楼、24 楼、25 楼

负责人：陈俊

办公地址：上海市浦东新区世纪大道 100 号上海环球金融中心 9 楼、24 楼、25 楼

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：孙尚、陈赵君

电话：025-83217101

传真：025-83206200

六、公司债券登记、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：周宁

联系电话：021-68670204

传真：021-58754185

七、公司债券申请挂牌转让的证券交易场所

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

八、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

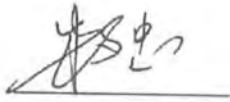
截至本募集说明书出具日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或者间接的股权关系及其他重大利害关系。

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，
本公司符合非公开发行公司债券的条件。

法定代表人：



朱文忠

上海奉贤发展（集团）有限公司

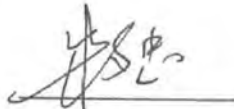


2026年 5月 22日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



朱文忠



2026年 5 月 22 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



项春

上海奉贤发展（集团）有限公司



2026年5月22日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：


朱凤

上海奉贤发展（集团）有限公司



2026 年 5 月 22 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



王景宏

上海奉贤发展（集团）有限公司

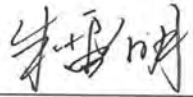


2026年5月22日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



朱雷明

上海奉贤发展（集团）有限公司



2026 年 5 月 22 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



金榕芸

上海奉贤发展（集团）有限公司



2026年5月22日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



钱峰

上海奉贤发展（集团）有限公司

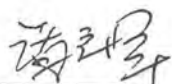


2026 年 5 月 22 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



诸爱辉

上海奉贤发展（集团）有限公司

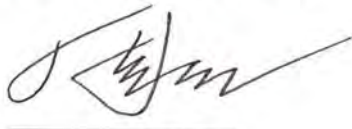


2026年 5 月 22日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



周卫中

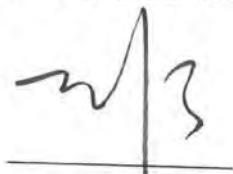


2026年5月22日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



沈怡

上海奉贤发展（集团）有限公司



2026 年 5 月 22 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：


万永龙

上海奉贤发展（集团）有限公司

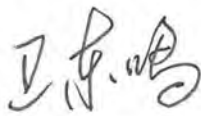


2026年5月22日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



卫东鸣

上海奉贤发展（集团）有限公司

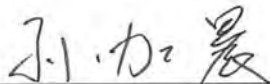


2026年 5月 22日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，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）：


孙加晨



主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，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。

法定代表人或授权代表（签字）：


吴晶



法定代表人授权委托书

申港证券股份有限公司法定代表人邵亚良授权公司副总裁 吴晶，代表签署公司担任主承销商（含联席主承销商）或受托管理人的公司债券项目的相关文件，具体为项目申报、反馈回复、封卷、发行、存续期管理等各阶段由“法定代表人或其授权代表”签字的各申请/报送文件

本授权书自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日有效。

被授权人无转委托权，特此委托。

法定代表人（签字）：



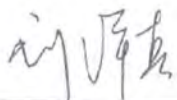
被授权人（签字）：



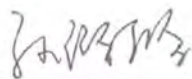
主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，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）：

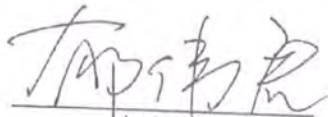


刘泽真



孙璐璐

法定代表人或授权代表（签字）：



郁伟君



国泰君安证券股份有限公司

2026年5月22日

国泰海通证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰海通证券股份有限公司董事长

朱 健

受权人：国泰海通证券股份有限公司投资银行业务委员会总裁

郁伟君

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（保荐、并购重组和财务顾问业务）相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、独立财务顾问协议；
- 4、上市辅导协议；
- 5、承销协议；
- 6、承销团协议；
- 7、保荐协议；
- 8、资金监管协议；
- 9、律师见证协议；

- 10、持续督导协议；
- 11、上市服务协议；
- 12、战略合作协议、合作协议；
- 13、开展股权融资和财务顾问业务中涉及的其他协议；
- 14、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议及文件

- 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及文件

- 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、国有资产监督管理委员会、中国银行间市场交易商协会、中国外汇交易中心、上海清算所、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、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、全国中小企业股份转让系统等）报送的文件（除监管部门明确规定需由法定代表人签字的文件）。

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：国泰海通证券股份有限公司（章）

董事长：_____

2025年5月28日



授权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

投资银行业务委员会总裁：_____

2025年5月28日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，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）：

于海龙
于海龙

张胜寒
张胜寒

李中元
李中元

法定代表人或授权代表（签字）：

张翼飞
张翼飞



申万宏源证券有限公司

2026 年 5 月 22 日

申万宏源证券有限公司

申万宏源证授〔2026〕2号

申万宏源证券有限公司法定 代表人授权委托书

本人作为公司法定代表人，兹授权张翼飞（职务：申万宏源证券有限公司执委会成员）在协助分管工作范围内，代表法定代表人在下列法律文件中签名或盖名章（法律法规及监管规定要求必须由法定代表人本人签名或盖法人章的除外）：

一、与公司债、企业债、金融债、非金融企业债券融资工具等固定收益证券发行与承销业务，以及公司债受托管理业务相关的合同及其他法律文件，包括但不限于项目协议、与项目有关各类报送审批机关或监管机构的申报文件、投标文件等。

二、所协助分管部门日常经营管理及业务开展所需签订的其他合同及法律文件。

三、其他事项

（一）上述事项需依照公司规定履行完审批决策流程，再由被授权人代表法定代表人在相关文件上签名。

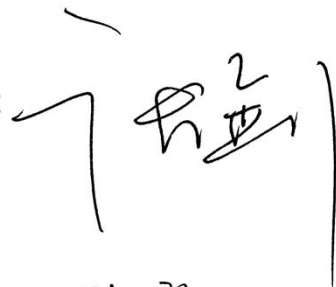
(二) 本授权委托书自授权人与被授权人签字之日起生效，授权期限为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

(三) 授权期间内，若公司对被授权人分管工作有所调整的，授权书内容按照调整后被授权人的分管工作同步调整。

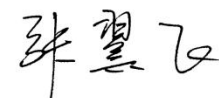
(四) 本授权事项原则上不得转授权。为业务开展需要，被授权人确需转授权给所协助分管部门指定人员的，经报公司法定代表人批准后，可转授权一次。

(五) 本授权书未尽事项，依据公司《法定代表人名章用印审批管理规程》执行。

授权人（签字）：



被授权人（签字）：

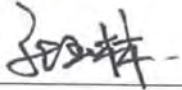


签署日期：2026 年 1 月 1 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，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）：



张玉林

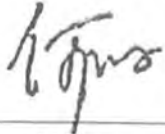


吴昊霖



侍玮

法定代表人或授权代表（签字）：



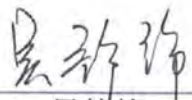
何之江

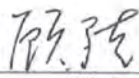


发行人律师声明

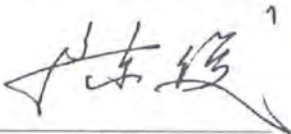
本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：


吴静


顾骁

律师事务所负责人（签字）：

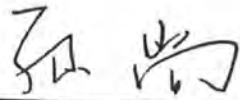

陈俊



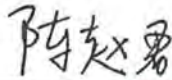
会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书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）：



孙尚



陈赵君

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）



2026 年 5 月 22 日

第十六节 备查文件

一、备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人最近两年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）《债券持有人会议规则》；
- （五）《债券受托管理协议》；
- （六）关于上海奉贤发展（集团）有限公司资产构成及相关情况的说明。

二、查阅地点

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：申港证券股份有限公司

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦
16/22/23 楼

联系人：孙加晨、潘强

电话号码：021-20639666

传真号码：021-20639696

邮政编码：200122

（三）联席主承销商：国泰海通证券股份有限公司

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：刘泽真、孙璐璐

电话号码：021-38676666

传真号码：021-38676666

（四）联席主承销商：申万宏源证券有限公司

联系地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 39 层

联系人：张胜寒、李中元

电话号码：021-33389888

传真号码：021-33388500

邮政编码：200031

（五）联席主承销商：平安证券股份有限公司

联系地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

联系人：张玉林、侍玮、吴昊霖

电话号码：021-38637163

传真号码：021-33830395

邮政编码：200120

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，或在本期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。