

---

**上海奉贤发展（集团）有限公司**

**公司债券年度报告**

**（2021 年）**

二〇二二年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

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

截至本报告出具之日，公司面临的风险因素与“22奉发01”募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	16
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	16
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	16
七、 中介机构情况.....	17
第三节 报告期内重要事项.....	18
一、 财务报告审计情况.....	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	18
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 资产情况.....	19
五、 负债情况.....	20
六、 利润及其他损益来源情况.....	23
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	24
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
九、 对外担保情况.....	24
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十一、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换债券发行人.....	25
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	25
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	25
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	25
五、 其他特定品种债券事项.....	25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	25
第六节 备查文件目录.....	26
财务报表.....	28
附件一： 发行人财务报表.....	28

## 释义

发行人、本公司、公司、奉发集团、奉贤发展	指	上海奉贤发展（集团）有限公司
20 奉发 01	指	上海奉贤发展（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）
22 奉发 01	指	上海奉贤发展（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
主承销商/债券受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司、粤开证券股份有限公司
审计机构、中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
报告期、报告期末	指	2021 年度、2021 年末
本报告	指	上海奉贤发展（集团）有限公司公司债券 2021 年年度报告
古华公园	指	上海古华公园发展有限公司
协卓置业	指	上海协卓置业有限公司
协勇置业	指	上海协勇置业有限公司

y

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

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

### 二、信息披露事务负责人

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

### 三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

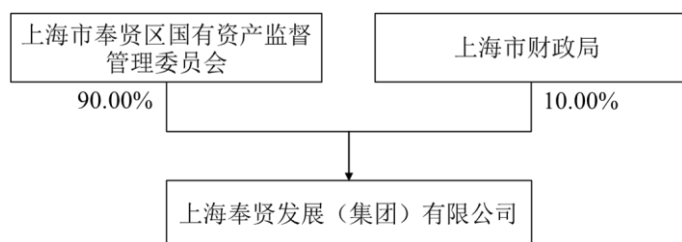
#### （三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：上海市奉贤区国有资产监督管理委员会

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：上海市奉贤区国有资产监督管理委员会

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



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

控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
监事	宋宝明	离任监事会主席	2021年8月12日	疫情原因未完成
监事	张文权	新任监事会主席	2021年9月18日	疫情原因未完成

## （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数6.67%。

## （三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：黄联锋

发行人的其他董事：朱文忠、陈播军、诸爱辉、王鹰击、钱国飞、陈晓雪

发行人的监事：张文权、李燕、朱雷明、王娇、顾凤芹

发行人的总经理：朱文忠

发行人的财务负责人：诸爱辉

发行人的其他高级管理人员：张煜、顾利军、周卫中

## 五、公司业务和经营情况

### （一）公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

发行人作为上海市奉贤区属大型国有建筑施工类企业，主要业务承接来自奉贤区和上海市范围内的基础设施建设项目、保障房开发建设项目及房地产开发建设项目，并负责奉贤区属公租房的运营和管理，主要业务板块为工程建设、市政设施工程施工、保障房建设和运营及其他业务等。营业收入构成主要包括工程建设业务、房地产业务、市政服务业务、土地整理业务、商品销售业务、租赁业务和景区经营业务等。

发行人主营业务模式与“22奉发01”募集说明书披露未发生重大变化。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

#### （1）基础设施建设

发行人的城市市政公用基础设施建设业务主要包括市政公用建设工程施工，公路路面建设工程专业施工，公路路基建设工程专业施工，公路交通建设工程专业施工，园林古建筑建设工程专业施工，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。

基础设施建设行业总体而言市场开放程度较高，市场集中度较低，参与企业数量众多。业内企业主要有以下三种类型：第一类是少数几家大型中央企业，具有显著的规模优势并分别在所侧重的业务领域具有明显的技术优势、较强的专业技术水平和丰富的项目经验；第二类是以各省级的建工集团为代表的地方国有基建企业，拥有良好的地方市场资源优势；第三类是以民营企业为代表新兴建筑企业，此类企业以中小型规模居多，经营机制更加灵活，在竞争充分的环境中能够迅速发展。

在市政工程施工领域，发行人近年凭借自身的技术与管理优势取得了众多荣誉，精品、名牌工程不断涌现，为企业树立了良好的信誉和口碑，创造了较大的品牌价值，同时也为发行人在奉贤区内的市政工程项目承揽创造了一定的垄断优势。

#### （2）房地产



房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

我国房地产行业参与者众多，其中既包括业务覆盖全国范围的大型房地产企业，也包括专注于某一区域发展的中小型房地产企业。由于行业规模庞大，单一企业能获得的市场份额相对有限，市场集中度相对较低，市场化程度较高。

在保障房建设领域，由于发行人作为国有企业的特殊性质与责任，天然承担了更多的民生工程托底职能。在公租房租赁领域，发行人下属上海奉贤公共租赁住房投资运营有限公司作为奉贤区政府指定的公租房运营机构，具有绝对的垄断性。

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

无重大不利变化。

#### （二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

#### （三） 主营业务情况

##### 1. 主营业务分板块、分产品情况

##### (1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程建设与代建业务	37.80	35.40	6.35	63.42	31.56	29.20	7.50	73.86
房地产业务	13.18	11.61	11.86	22.11	4.92	4.44	9.67	11.51
市政服务业务	6.64	6.00	9.67	11.14	4.97	4.46	10.35	11.64
土地整理业务	0.09	0.06	33.33	0.15	0.30	0.27	8.59	0.70
商品销售业务	0.89	0.65	27.07	1.49	0.47	0.34	26.50	1.10
租赁业务	0.95	0.81	14.53	1.60	0.48	0.42	12.66	1.13

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
景区经营业务	0.06	0.09	-50.00	0.10	0.03	0.07	-133.33	0.07
合计	59.60	54.63	8.35	100.00	42.74	39.21	8.26	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

## 2. 收入和成本分析

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

房地产业务收入同比增加 167.82%，成本同比增加 161.34%，主要是由于 4 个经适房确认收入，1 个商品房尾盘销售；

市政服务业务收入同比增加 33.49%，成本同比增加 34.50%，主要是由于市政公路增加 0.7 亿营收，为老项目结算；

土地整理业务收入同比减少 70.59%，成本同比减少 76.67%，毛利率同比增加 219.79%，主要是由于业务量减少，2021 年度为结转以前年度项目，故毛利较高；

商品销售业务收入同比增加 89.55%，成本同比增加 88.07%，主要是由于沥青、水稳及 pc 构件销售增加；

租赁业务收入同比增加 96.86%，成本同比增加 92.65%，主要是由于公租房新划入房源增加，导致装修费及租赁收入增加；

景区经营业务收入同比增加 95.99%，成本同比增加 35.50%，毛利率同比增加 55.51%。成本方面，由于古华公园整治改造导致成本增加；收入及毛利率方面，新成立上海九棵树公园管理有限公司取得经营收入，且 2020 年景区经营业务收入较低，主要是受疫情影响期间，古华公园相关收费景区暂停营业，导致景区营业收入大幅下滑。2021 年未受到疫情严重影响，使得收入上升，毛利率上升。

## （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

### （1） 聚焦目标定位，谋划未来发展新蓝图

高水平制定新一轮三年行动计划。研判好“时”与“势”，对照奉贤“十四五”规划和 2035 年远景目标，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，充分发挥战略规划引领航向的作用，切实增强企业内生动力和核心竞争力。

高标准对接自贸区新片区建设。牢牢抓住“东方美谷+未来空间”双引擎驱动的强劲动能，目光聚焦工业地产等领域，以智能网联新能源汽车零部件厂商、生物医药企业为目标对象，探索高标准厂房建设运营租赁新模式；加速推进租赁住宅项目建设，弥补自贸区新片区社会租赁住房缺口，为新片区人才提供更好的安居条件。

### （2） 聚焦重点任务，展现区属国企新担当

围绕做实做强房管集团。推进直管公房信息化管理，不断优化“互联网+服务”公租房管理模式，全面打造“数字房管”；加大公租房源配租供应，力争新增配租突破千套，突出“人才”和公共服务类“一线职工”的配租导向；丰富物业管理项目业态，向商业办公、工业厂房类项目拓展；试点代理经租业务，以大体量、国资背景及整体化运营优势，拓展新的业务领域。

### （3）聚焦项目管理，打造品质奉发新形象

全力提升工程建设品质。坚持巩固“投建一体化”管理模式和全产业链优势，持续加强项目“智能化”“标准化”管理水平。

全力提升安全管理水平。持续加强安全生产全过程管理，严格落实闭环管理，在监督检查的深度、广度上持续发力，在整改落实的力度、速度上务求实效。

全力提升经营管理效能。强化合同审批管理，推动合同审批简政放权和分级管理，建立合同管理内部监督机制；加强分包商精细化管理，实施质量、数量双控措施，严格控制新晋分包商数量；完善内部竞标管理机制，提升内部竞标程序的合规性；加快解决历史遗留项目的结算问题，推行结算目标考核制；不断强化诉讼管理和外聘律师管理，健全法务内控机制，维护好集团合法权益。

### （4）聚焦市场拓展，培育经济增长新动能

加速房地产项目开发。发挥属地化经营优势，持续加大在房地产市场的投资力度，以投资带动建筑设计施工一体化、城市服务等板块协同发展，拉动主业，提升发展质量。

加强开放性市场化合作。积极试点混合所有制改革，在集团下属水稳厂引入战略投资者，在产业链、供应链上，与民营企业、中小企业深化合作；不断创新“联合经营”模式，提升市场竞争力和抗风险能力，通过横向联合、纵向整合，实现国有资本在更宽领域、更高层次、更大范围的优化配置；大力实施“合作项目”管理模式，输出管理，输入合作，将集团先进的管理制度、严格的管理流程和规范的技术标准贯穿到合作项目的全过程，通过合作实现互利共赢。

加快国有资产证券化步伐。积极梳理国有优质资产，巩固好集团在资本市场的良好信用评级和市场形象，持续加大资本市场的融资力度，用资本市场放大国资功能。

### （5）聚焦基础建设，跃上高质量发展新台阶

抓实企业内部管理。完成财务管理模块第二阶段升级，通过信息化建设整合资源、服务全局；不断完善财务管理机制，修订完善集团财务核算制度；加强对已完工项目结算率的考核，促进集团良性健康发展；实施资金池管理，提高资金使用效率，盘活集团库存资金；实施供应链金融服务，依托集团良好的信用评价，为优秀供应商提供资金解决方案；积极探索更符合国企改革发展需要的领导干部薪酬分配制度，形成更加科学合理的分配激励机制。

夯实人才工作基础。持续加大人才引进力度，充分发挥人才“蓄水池”作用；加大优秀人才激励力度，激发全员干事创业的激情；推进企业大学教育模式，充实内部讲师队伍，建立科学合理的各层级员工培训架构，扎实做好人才培育工作。

释放科技创新活力。以申报区级企业技术中心为契机，不断充实集团技术中心的功能，以科技创新驱动高质量发展；加快推进“智慧工地”建设，在用工管理等方面持续优化改进；深化科技经费归集工作，加大投入力度，对重点科技课题项目提供资金扶持，激励科技人员创新创造，推动科技成果转化应用。

## 2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

截至本报告出具之日，公司面临的风险因素与“22奉发01”募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。

## 六、公司治理情况

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

是 否

**（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排**

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

关联方交易所适用的信息披露安排与“22奉发01”募集说明书中“信息披露安排”章节一致。

**（三） 发行人关联交易情况**

1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联方应收项目	0.37
关联方应付项目	0.69

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为12.67亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

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

是 否

**（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况**

是 否

**（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体**

□是 √否

**第二节 债券事项****一、公司信用类债券情况****（一） 结构情况**

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 47.96 亿元，其中公司信用类债券余额 30.00 亿元，占有息债务余额的 62.55%；银行贷款余额 17.96 亿元，占有息债务余额的 37.45%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	0.00	0.00	0.00	30.00	0.00	30.00
银行贷款	0.00	4.55	1.21	9.75	2.45	17.96

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 10.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 20.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

**（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）**

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	上海奉贤发展（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）
2、债券简称	20 奉发 01
3、债券代码	163109
4、发行日	2020 年 1 月 15 日
5、起息日	2020 年 1 月 15 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 1 月 15 日
7、到期日	2025 年 1 月 15 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率（%）	3.75
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	粤开证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司

13、受托管理人（如有）	粤开证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	上海奉贤发展(集团)有限公司 2020 年度第一期中期票据
2、债券简称	20 奉贤发展 MTN001
3、债券代码	102001077. IB
4、发行日	2020 年 5 月 26 日
5、起息日	2020 年 5 月 28 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 5 月 28 日
7、到期日	2025 年 5 月 28 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.95
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司, 中国银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	不适用
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海奉贤发展(集团)有限公司 2020 年度第二期中期票据
2、债券简称	20 奉贤发展 MTN002
3、债券代码	102001199. IB
4、发行日	2020 年 6 月 15 日
5、起息日	2020 年 6 月 17 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 6 月 17 日
7、到期日	2025 年 6 月 17 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.30
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用

15、适用的交易机制	不适用
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海奉贤发展(集团)有限公司 2020 年度第三期中期票据
2、债券简称	20 奉贤发展 MTN003
3、债券代码	102001241. IB
4、发行日	2020 年 6 月 18 日
5、起息日	2020 年 6 月 19 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 6 月 19 日
7、到期日	2025 年 6 月 19 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.30
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司,中国银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	不适用
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海奉贤发展（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 奉发 01
3、债券代码	185622
4、发行日	2022 年 3 月 31 日
5、起息日	2022 年 3 月 31 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 3 月 31 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券到期一次性偿还本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、西部证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

**二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况**

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的债券有选择权条款

债券代码：163109

债券简称：20 奉发 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内尚未到达行权日。

**三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况**

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：185622

债券简称：22 奉发 01

债券约定的投资者保护条款：

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

发行人承诺：在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内尚未触发投资者保护条款。

**四、公司债券报告期内募集资金使用情况**

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

**五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况**

适用  不适用

**六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况****（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况**

适用  不适用

**（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况**

适用  不适用

债券代码：163109

债券简称	20 奉发 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信措施。本期债券偿债计划为：本期债券的利息自起息日期起，每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券每年的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 1 月 15 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）。本期债券到期一次还本，本金支付日为 2025 年 1 月 15 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，顺延期间兑付款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 1 月 15 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，顺延期间兑付款项



	不另计利息)。本期债券其他偿债保障措施内容为：设立募集资金专项账户、严格执行资金管理计划、制定债券持有人会议规则、聘请债券受托管理人、指定专门部门负责偿债工作、严格履行信息披露义务
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
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
签字会计师姓名	朱雪峰、孙尚

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	163109
债券简称	20 奉发 01
名称	粤开证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区世纪大道 100 号环球金融中心 33 楼
联系人	彭华、褚天舒
联系电话	021-58810593

债券代码	185622
债券简称	22 奉发 01
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 楼
联系人	时光、刘泽真
联系电话	021-38676666

### （三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	163109、185622
债券简称	20 奉发 01、22 奉发 01
名称	上海市新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	中国（上海）汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

### （四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

#### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

##### 1、执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），本公司于2021年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整2021年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他权益工具、债权投资项目金额，2020年度的财务报表未予重述。

首次执行新金融工具准则对2021年1月1日财务报表的影响如下：

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	2020年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日	2021年1月1日
持有至到期投资	4,867,751.52			
债权投资		4,867,751.52		
可供出售金融资产	57,740,500.00		22,840,500.00	
其他权益工具投资		57,740,500.00		22,840,500.00

##### 2、执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”），本公司于2021年1月1日起开始执行前述新收入准则。

首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在2021年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初之前或2021年1月1日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

执行新收入准则对2021年1月1日财务报表的影响如下：

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	2020年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日	2021年1月1日
预收账款	2,781,285,592.30			
合同负债		2,781,285,592.30		
应收账款	2,114,717,899.71	1,817,347,279.46		
合同资产		297,370,620.25		

### 3、执行租赁准则导致的会计政策变更

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”）。依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更，本公司于2021年1月1日起执行前述新租赁准则。

在首次执行日，本公司选择不重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁，并将此方法一致应用于所有合同，因此仅对上述在原租赁准则下识别为租赁的合同采用本准则衔接规定。

此外，本公司对上述租赁合同采用简化的追溯调整法进行衔接会计处理，即调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息，并对其中的经营租赁根据每项租赁选择使用权资产计量方法和采用相关简化处理，具体如下：

本公司对低价值资产租赁的会计政策为不确认使用权资产和租赁负债。根据新租赁准则的衔接规定，本公司在首次执行日前的低价值资产租赁，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理，不对低价值资产租赁进行追溯调整。

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	2020年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日	2021年1月1日
资产使用权		36,701,176.01		
租赁负债		36,701,176.01		

上述调整不涉及追溯调整或重溯，不调整可比期间信息，对以往各年度经营成果和财务状况无影响。

### 三、合并报表范围调整

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

适用 不适用

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

适用 不适用

### 四、资产情况

#### （一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例(%)	上期末余额	变动比例(%)
预付款项	0.56	0.22	0.95	-40.60
其他应收款	12.29	4.74	18.78	-34.58

合同资产	4.39	1.69	2.97	47.56
其他流动资产	2.78	1.07	4.74	-41.29
长期股权投资	3.06	1.18	1.17	161.38
投资性房地产	108.91	42.01	83.62	30.25
使用权资产	0.25	0.10	0.37	-31.18
长期待摊费用	1.37	0.53	0.52	165.00
递延所得税资产	0.07	0.03	0.04	95.93

发生变动的原因：

预付款项：一年以内的预付账款（电费、银行利息费用、设备采购及部分工程预付款）减少；

其他应收款：收回部分对农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司、常熟宝龙房地产开发有限公司其他应收款；

合同资产：新收入准则变更，已确认收入但无收款权的应收款作为合同资产核算；

其他流动资产：增值税进项税及预缴税金减少；

长期股权投资：对上海如福企业管理有限公司、未来空间（上海）实业发展有限公司等投资成本增加，被投资单位农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司等所有者权益增加；

投资性房地产：政府划入公租房，东方美谷论坛酒店完工后转入；

使用权资产：房屋及建筑物计提折旧增加；

长期待摊费用：政府无偿划入房源的装修费摊销；

递延所得税资产：计提坏账准备，对应的递延所得税资产增加。

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	29.18	0.44		1.50
存货	52.58	33.35		63.43
在建工程	11.68	4.44		38.04
无形资产	3.28	2.74		83.52
投资性房地产	108.91	11.06		10.16
合计	205.62	52.03	—	—

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

适用 不适用

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
上海贝能房地产开发有限公司	3.00	1.77	0.29	100	100	见表下注释
上海丰祥装卸码头有限公司	0.53	-0.07	0.01	100	100	见表下注释
上海高屋置业有限公司	90.28	0.89	19.39	100	100	见表下注释
上海协城建设开发有限公司	14.38	0.21	6.43	100	100	见表下注释
上海星乐物业管理有限公司	0.09	0.06	0.04	100	100	见表下注释
合计	108.28	2.86	26.16	—	—	—

注：上海奉贤城乡建设投资开发有限公司（以下简称“城乡建设”）作为上海鹿都房地产开发有限公司（以下简称“鹿都房地产”）股东之一，于 2014 年向中国建设银行股份有限公司上海浦东分行（以下简称“建行浦东分行”）出具《股东代偿承诺》，承诺若因鹿都房地产发生自身无法负担项目经营期资金需求的情况，由其补充提供维持借款人正常经营所需资金，保证上述银行贷款按期足额偿还。城乡建设的 5 家子公司（贝能房地产开发有限公司全部股权、上海丰祥装卸码头有限公司、上海高屋置业有限公司、上海协城建设开发有限公司、上海星乐物业管理有限公司）股权处于冻结状态，冻结股权金额为 10,070.00 万元。由于鹿都房地产抵押的房产价值预计超过待偿债务金额，且发行人代偿顺序较靠后，因此发行人履行代偿责任可能性极小。

被冻结股权的 5 家子公司中，高屋公司总资产规模与营业收入规模相对较大，但该公司净资产仅为 0.89 亿元，股权冻结对发行人合并报表总资产与营业收入影响较小。

## 五、负债情况

### （一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	6.01	2.32	3.10	93.77
应付账款	7.22	2.78	2.41	199.33
合同负债	16.91	6.52	27.81	-39.20
应交税费	3.31	1.28	1.06	213.35
其他应付款	14.87	5.74	10.58	40.58
一年内到期的非流动负债	8.35	3.22	2.58	223.28
租赁负债	0.16	0.06	0.37	-56.43
长期应付款	5.43	2.09	13.03	-58.35
递延收益	1.81	0.70	0.75	142.93
递延所得税负债	0.95	0.37	0.64	47.72

发生变动的的原因：

短期借款：新增短期借款补流；

应付账款：协卓置业东方美谷论坛酒店计提暂估工程款；

合同负债：经适房房款 2021 年结转收入；

应交税费：增值税及附加增加；

其他应付款：企业往来款增加；

一年内到期的非流动负债：协勇置业 4.9 亿项目贷到期；

租赁负债：部分转入一年内到期的非流动负债；

长期应付款：汤臣臻园专项应付款减少 4 亿，南桥源城市更新专项工程专项应付款减少 3.7 亿；

递延收益：收到住房租赁补助资金 1.1 亿元；

递延所得税负债：投资性房地产公允价值变动增加。

## （二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

## （三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

## （四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：80.48 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 92.56 亿元，有息债务同比变动 15.01%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：11.98 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 30 亿元，占有息债务余额的 32.41%；银行贷款余额 62.56 亿元，占有息债务余额的 67.59%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用	0.00	0.00	0.00	30.00	0.00	30.00

类债券						
银行贷款	0.00	9.22	5.03	25.61	22.71	62.56

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

#### （五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

### 六、利润及其他损益来源情况

#### （一） 基本情况

报告期利润总额：2.55 亿元

报告期非经常性损益总额：0.94 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

#### （二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
上海奉贤置业（集团）有限公司	是	100.00	房地产经营	117.99	93.35	7.29	0.54
上海奉贤城乡建设投资开发有限公司	是	100.00	房地产开发经营	161.84	7.88	26.93	0.92
上海奉贤建设发展（集团）有限公司	是	100.00	基础设施建设	89.67	15.79	46.02	1.28

#### （三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

公司主要承接基础设施建设项目、保障房开发建设项目及房地产开发建设项目，项目从收

到预收款、投入工程建设到竣工交付会有一段较长的时间跨度，经营活动的现金流入流出并不能全部反应到当年利润表中。

## 七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

## 八、非经营性往来占款和资金拆借

### （一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：6.75 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0.38 亿元；

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

无。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：6.37 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

### （二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：5.53%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

### （三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：3.63 亿元

报告期末对外担保的余额：3.63 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.00 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元

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

## 十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

披露变更内容、变更后信息披露事务管理制度的主要内容，并说明对投资者权益的影响

报告期内，公司根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2021 版）等相关制度文件，修订了原有的信息披露事务管理制度，变更后的信息披露事务管理制度主要内容如下：

（一）总则；

（二）信息披露的基本原则及一般规定；



- （三）信息披露事务管理部门、负责人和职责；
- （四）信息披露对象及标准；
- （五）信息披露流程；
- （六）财务管理和会计核算的内部控制及监督机制；
- （七）公司子公司的信息披露制度；
- （八）记录和保管制度；
- （九）保密和违规责任；
- （十）附则。

公司信息披露管理事务制度变更后，信息披露更加完整、准确、及时、公平，更有利于投资者作出价值判断和合理决策，保障投资者的合法权益。

#### 十一、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

### 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

#### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

#### 三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

#### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

#### 五、其他特定品种债券事项

无。

### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

## 第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

(以下无正文，为《上海奉贤发展（集团）有限公司公司债券 2021 年年度报告》盖章页)

上海奉贤发展（集团）有限公司



2022年4月28日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：上海奉贤发展（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,917,682,268.03	3,276,322,294.94
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,306,362,072.16	1,817,347,279.46
应收款项融资		
预付款项	56,210,318.49	94,637,477.35
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,228,556,149.60	1,877,915,173.64
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,258,319,862.10	4,871,692,450.90
合同资产	438,812,190.36	297,370,620.25
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	278,158,966.46	473,761,164.18
流动资产合计	12,484,101,827.20	12,709,046,460.72
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资	4,860,250.90	4,867,751.52
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	306,138,406.44	117,126,004.36
其他权益工具投资	57,740,500.00	57,740,500.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	10,890,744,695.61	8,361,616,889.61
固定资产	515,261,312.51	510,378,021.24
在建工程	1,167,585,606.54	1,634,869,831.63
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	25,257,482.43	36,701,176.01
无形资产	327,537,920.94	329,535,094.62
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	136,947,993.74	51,678,339.77
递延所得税资产	7,327,533.27	3,739,904.04
其他非流动资产		
非流动资产合计	13,439,401,702.38	11,108,253,512.80
资产总计	25,923,503,529.58	23,817,299,973.52
<b>流动负债：</b>		
短期借款	600,679,586.12	310,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	721,795,033.50	241,138,827.76
预收款项		
合同负债	1,691,107,177.34	2,781,285,592.30
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬		
应交税费	330,725,869.29	105,546,197.90
其他应付款	1,487,448,438.58	1,058,111,208.27
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	834,666,569.15	258,190,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	5,666,422,673.98	4,754,271,826.23

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	4,847,714,228.48	4,499,150,000.00
应付债券	3,056,558,445.38	2,981,048,177.44
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	15,990,734.10	36,701,176.01
长期应付款	542,513,172.52	1,302,707,581.40
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	181,499,136.66	74,711,082.73
递延所得税负债	95,229,437.05	64,467,118.14
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,739,505,154.19	8,958,785,135.72
负债合计	14,405,927,828.17	13,713,056,961.95
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,567,598,530.08	7,309,566,654.08
减：库存股		
其他综合收益	94,941,826.80	48,583,368.59
专项储备		
盈余公积	15,788,297.95	13,565,157.64
一般风险准备		
未分配利润	640,508,020.67	532,821,302.32
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,318,836,675.50	9,904,536,482.63
少数股东权益	198,739,025.91	199,706,528.94
所有者权益（或股东权益）合计	11,517,575,701.41	10,104,243,011.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25,923,503,529.58	23,817,299,973.52

公司负责人：黄联锋 主管会计工作负责人：诸爱辉 会计机构负责人：诸爱辉

### 母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：上海奉贤发展（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	321,885,999.22	613,815,844.13
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	4,871,537,722.03	3,565,089,513.58
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	5,193,423,721.25	4,178,905,357.71
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,062,460,877.84	5,929,257,687.73
其他权益工具投资	22,840,500.00	22,840,500.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,085,301,377.84	5,952,098,187.73
资产总计	11,278,725,099.09	10,131,003,545.44
<b>流动负债：</b>		

短期借款	550,632,530.56	290,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费		
其他应付款	1,060,691,985.25	345,462,573.19
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	25,734,077.29	159,670,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,637,058,593.10	795,132,573.19
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,221,881,862.79	980,470,000.00
应付债券	3,056,558,445.38	2,981,048,177.44
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,278,440,308.17	3,961,518,177.44
负债合计	5,915,498,901.27	4,756,650,750.63
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,398,955,218.30	3,370,954,218.30
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	15,788,297.95	13,565,157.64



未分配利润	-51,517,318.43	-10,166,581.13
所有者权益（或股东权益）合计	5,363,226,197.82	5,374,352,794.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,278,725,099.09	10,131,003,545.44

公司负责人：黄联锋 主管会计工作负责人：诸爱辉 会计机构负责人：诸爱辉

**合并利润表**  
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	5,976,759,726.89	4,340,435,815.16
其中：营业收入	5,976,759,726.89	4,340,435,815.16
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,857,635,063.71	4,228,954,091.15
其中：营业成本	5,462,932,302.97	3,927,117,629.60
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	36,211,310.68	16,653,266.57
销售费用	21,660,591.51	15,892,171.75
管理费用	265,635,923.59	223,099,611.23
研发费用		
财务费用	71,194,934.96	46,191,412.00
其中：利息费用	84,254,993.79	59,895,570.43
利息收入	19,303,712.08	16,532,179.74
加：其他收益	45,983,014.51	67,535,782.36
投资收益（损失以“-”号填列）	52,331,133.04	2,808,898.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	46,662,782.08	-5,751,389.16
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	61,237,998.00	82,065,208.64
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-4,005,621.91	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-14,292,025.74	1,956,633.96
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-2,053,631.23	-197,313.84
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	258,325,529.85	265,650,933.28
加: 营业外收入	5,671,534.61	6,422,883.91
减: 营业外支出	8,549,563.42	7,654,210.01
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	255,447,501.04	264,419,607.18
减: 所得税费用	85,146,145.41	77,468,997.92
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	170,301,355.63	186,950,609.26
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	170,301,355.63	186,950,609.26
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	171,268,858.66	186,476,225.86
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-967,503.03	474,383.40
六、其他综合收益的税后净额	46,358,458.21	
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	46,358,458.21	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	46,358,458.21	
(1) 权益法下可转损益的其他综		

合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他	46,358,458.21	
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	216,659,813.84	
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	217,627,316.87	
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-967,503.03	
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：黄联锋 主管会计工作负责人：诸爱辉 会计机构负责人：诸爱辉

**母公司利润表**  
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	3,500.10	1,062,929.50
销售费用		
管理费用	837,000.00	20,000.00
研发费用		
财务费用	11,133,683.20	20,519,783.20
其中：利息费用	13,189,933.80	21,860,159.23
利息收入	4,909,147.04	1,352,261.69
加：其他收益		
投资收益（损失以“—”号填	34,205,586.31	24,285,197.36

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	952,190.11	485,197.36
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	22,231,403.01	2,682,484.66
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22,231,403.01	2,682,484.66
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	22,231,403.01	2,682,484.66
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	22,231,403.01	2,682,484.66
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	22,231,403.01	2,682,484.66
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：黄联锋 主管会计工作负责人：诸爱辉 会计机构负责人：诸爱辉

#### 合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,786,275,090.34	4,576,481,277.70
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		44,709,800.00
收到其他与经营活动有关的现金	881,020,270.53	278,088,783.87
经营活动现金流入小计	5,667,295,360.87	4,899,279,861.57

购买商品、接受劳务支付的现金	5,103,207,671.30	4,101,689,443.02
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	385,375,076.93	310,084,261.13
支付的各项税费	233,538,843.32	272,876,530.18
支付其他与经营活动有关的现金	95,984,737.92	417,313,160.81
经营活动现金流出小计	5,818,106,329.47	5,101,963,395.14
经营活动产生的现金流量净额	-150,810,968.60	-202,683,533.57
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,572,365.38	8,560,287.31
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	11,100,704.34	715,440.66
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	23,673,069.72	9,275,727.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	899,154,370.13	585,775,800.87
投资支付的现金	142,349,620.00	10,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,041,503,990.13	595,775,800.87
投资活动产生的现金流量净额	-1,017,830,920.41	-586,500,072.90
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		52,038,516.67
其中：子公司吸收少数股东投		39,038,516.67

资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,286,450,000.00	6,459,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	115,202,503.18	16,867,246.33
筹资活动现金流入小计	2,401,652,503.18	6,528,005,763.00
偿还债务支付的现金	1,097,583,333.36	4,537,384,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	398,864,804.54	346,960,781.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	33,496,402.83	124,680,339.44
筹资活动现金流出小计	1,529,944,540.73	5,009,025,121.22
筹资活动产生的现金流量净额	871,707,962.45	1,518,980,641.78
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-296,933,926.56	729,797,035.31
加：期初现金及现金等价物余额	3,170,779,217.40	2,440,982,182.09
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,873,845,290.84	3,170,779,217.40

公司负责人：黄联锋 主管会计工作负责人：诸爱辉 会计机构负责人：诸爱辉

#### 母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	793,086,964.93	4,174,546.65
经营活动现金流入小计	793,086,964.93	4,174,546.65
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费	3,500.10	
支付其他与经营活动有关的现金	1,310,138,104.89	2,398,016,540.57
经营活动现金流出小计	1,310,141,604.99	2,398,016,540.57

经营活动产生的现金流量净额	-517,054,640.06	-2,393,841,993.92
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	33,253,396.20	9,200,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	33,253,396.20	9,200,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	124,250,000.00	58,265,084.64
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	124,250,000.00	58,265,084.64
投资活动产生的现金流量净额	-90,996,603.80	-49,065,084.64
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		13,000,000.00
取得借款收到的现金	920,000,000.00	4,740,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	20,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	940,000,000.00	4,753,000,000.00
偿还债务支付的现金	554,170,000.00	1,723,860,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	69,708,601.05	45,208,740.63
支付其他与筹资活动有关的现金		22,000,000.00
筹资活动现金流出小计	623,878,601.05	1,791,068,740.63
筹资活动产生的现金流量净额	316,121,398.95	2,961,931,259.37
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-291,929,844.91	519,024,180.81
加：期初现金及现金等价物余额	613,815,844.13	94,791,663.32
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	321,885,999.22	613,815,844.13

公司负责人：黄联锋 主管会计工作负责人：诸爱辉 会计机构负责人：诸爱辉



