

债券简称：20 奉发 01

债券代码：163109.SH



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）

2020 年公开发行公司债券（面向合格投资者）

（第一期）

受托管理事务报告

（2021 年度）

受托管理人



（住所：广州经济技术开发区科学大道 60 号开发区控股中心 21、22、23 层）

二〇二二年六月

重要声明

粤开证券股份有限公司（以下简称“粤开证券”）编制本报告的内容及信息均来源于上海奉贤发展（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“奉发集团”）对外公布的《上海奉贤发展（集团）有限公司公司债券 2021 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为粤开证券所作的承诺或声明。

目录

重要声明	1
目录	2
第一章 本期债券概况	3
一、核准文件和核准规模	3
二、本期债券的主要条款	3
第二章 受托管理人履职情况	6
第三章 发行人 2021 年度经营和财务状况	7
一、发行人 2021 年度经营情况	7
二、发行人 2021 年度财务情况	8
第四章 债券募集资金使用的核查情况	11
第五章 发行人偿债意愿和能力分析	12
一、偿债能力分析	12
二、偿债意愿分析	12
第六章 增信措施的有效性分析	13
第七章 债券本息偿付情况	14
第八章 债券持有人会议召开情况	15
第九章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施	16
第十章 本期债券跟踪评级情况	17

第一章 本期债券概况

一、核准文件和核准规模

2019年12月6日，本次债券经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）“证监许可[2019]2711号”文核准公开发行，获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币10亿元（含10亿元）的公司债券。

二、本期债券的主要条款

1、发行主体：上海奉贤发展（集团）有限公司。

2、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）。

3、发行规模：本次债券核准规模为人民币10亿元。

4、票面金额和发行价格：本期债券面值为100元，按面值平价发行。

5、债券期限：本期债券为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期第3年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第3个计息年度付息日前的第20个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的通知。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的通知后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

8、回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起5个交易日内进行登记。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期内不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

9、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构

的规定进行债券的转让、质押等操作。

10、债券利率或其确定方式：本期债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致在利率区间内确定。本期债券票面利率采用单利按年计息，不计复利。

11、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。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

12、起息日：本期债券的起息日期为 2020 年 1 月 15 日。

13、付息日：本期债券的付息日期为 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，每次付息款项不另计利息；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

14、兑付日：本期债券的兑付日期为 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）。

15、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

16、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

17、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由发行人与簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售。

18、发行对象：本期债券面向在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户（法律、法规禁止购买者除外），并且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管

理办法（2017 年修订）》及相关法律法规规定的可以参与公司债券认购和转让的，具备相应风险识别和承担能力的合格投资者。

19、配售规则：本期债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。本期债券不向股东配售。

20、网下配售原则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。簿记管理人将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

21、担保情况：本期债券无担保。

22、募集资金专项账户监管人：发行人聘请了中国银行股份有限公司上海市奉贤支行作为本期债券的募集资金专项账户监管人。

23、募集资金专项账户：发行人将在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

24、信用级别及资信评级机构：经新世纪评级综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行人主体长期信用等级为 AA+。新世纪评级将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

25、承销方式：由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

26、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。

27、簿记管理人、债券受托管理人：粤开证券股份有限公司。

28、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还借款。

29、拟上市地：上海证券交易所。

30、上市安排：本期已于 2020 年 1 月 22 日在上海证券交易所上市。

31、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。

第二章 受托管理人履职情况

报告期内，粤开证券根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等有关规定和《上海奉贤发展（集团）有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）之债券受托管理协议》等约定，通过舆情监测、定期回访、查阅发行人业务与财务及其他重大事项相关资料等方式对企业有关情况进行了跟进和督导，履行了受托管理工作职责。

2021 年度，粤开证券作为受托管理人督促发行人按时披露了《上海奉贤发展（集团）有限公司公司债券 2020 年年度报告》、《上海奉贤发展（集团）有限公司公司债券 2021 年半年度报告》和《2020 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）受托管理事务报告（2020 年度）》。2021 年度内，发行人未发生需要披露临时公告的重大事项。

第三章 发行人 2021 年度经营和财务状况

一、发行人 2021 年度经营情况

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与代建、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与代建业务、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。

表：2020-2021 年度主营业务收入情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年度				2020 年度			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
工程建设与代建业务	378,020.55	354,034.27	6.35	63.42	315,638.24	291,974.50	7.50	73.86
房地产业务	131,766.19	116,143.57	11.86	22.11	49,199.02	44,440.99	9.67	11.51
市政服务业务	66,393.99	59,974.86	9.67	11.14	49,738.08	44,590.34	10.35	11.64
土地整理业务	876.07	635.40	27.47	0.15	2,979.16	2,723.24	8.59	0.70
商品销售业务	8,886.24	6,480.85	27.07	1.49	4,688.17	3,445.92	26.50	1.10

业务板块	2021 年度				2020 年度			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
租赁业务	9,522.11	8,138.65	14.53	1.60	4,837.03	4,224.60	12.66	1.13
景区经营业务	568.79	885.62	-55.70	0.10	290.22	653.58	-125.20	0.07
合计	596,033.93	546,293.23	8.35	100.00	427,369.93	392,053.16	8.26	100.00

二、发行人 2021 年度财务情况

1、主要会计数据和财务指标及变动原因

单位：万元

项目	2021 年末/ 2021 年度	2021 年初/ 2020 年度	变动比例	变动比例超过 30%的原因
总资产	2,592,350.35	2,381,730.00	8.84%	-
总负债	1,440,592.78	1,371,305.70	5.05%	-
净资产	1,151,757.57	1,010,424.30	13.99%	-
归属母公司股东的净资产	1,131,883.67	990,453.65	14.28%	-
资产负债率	55.57%	57.58%	-3.48%	-
扣除商誉及无形资产后的资产负债率	56.28%	58.38%	-3.49%	-
流动比率	2.20	2.67	-17.48%	-
速动比率	1.28	1.65	-22.72%	-
期末现金及现金等价物余额	287,384.53	317,077.92	-9.36%	-
营业收入	597,675.97	434,043.58	37.70%	房地产业务收入大幅增加，主要是系 4 个经适房确认收入，1 个商品房尾盘销售所致
营业成本	546,293.23	392,711.76	39.11%	房地产业务成本大幅增加，主要是系 4 个经适房个商品房尾盘销售销售结转成本所致，和营业收入变动保持一致
利润总额	25,544.75	26,441.96	-3.39%	-
净利润	17,030.14	18,695.06	-8.91%	-
扣除非经常性损益后净利润	7,996.15	10,154.85	-21.26%	-
归属母公司股东的净	17,126.89	18,647.62	-8.16%	-

¹ 由于发行人 2021 年开始执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则，2021 年期初数较 2020 年期末数有所调整，因此为保持财务数据连续性和可比性，本报告使用 2021 年初财务数据和财务指标进行对比分析。

项目	2021 年末/ 2021 年度	2021 年初 ^{1/} / 2020 年度	变动比例	变动比例超过 30%的原因
利润				
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	44,659.62	45,218.68	-1.24%	-
经营活动产生的现金流净额	-15,081.10	-20,268.35	-25.59%	-
投资活动产生的现金流净额	-101,783.09	-58,650.01	73.54%	主要系“购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金”增加，对东方美谷论坛酒店、海港 65-01 工程和南桥源城市更新改造项目等在建工程的投资所致
筹资活动产生的现金流净额	87,170.80	151,898.06	-42.61%	主要系新增借款、偿还借款均有所减少所致
应收账款周转率	2.70	2.86	-6.20%	-
存货周转率	1.08	0.81	33.33%	主要系营业成本增加所致
EBITDA 全部债务比	4.78%	5.62%	-14.95%	-
EBITDA 利息保障倍数	1.32	1.49	-11.41%	-
贷款偿还率	100%	100%	0.00%	-
利息偿付率	100%	100%	0.00%	-

2、主要资产负债情况及变动原因

单位：万元

资产负债项目	2021 年末	2021 年初	变动比例	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	291,768.23	327,632.23	-10.95%	-
应收账款	230,636.21	181,734.73	26.91%	-
预付款项	5,621.03	9,463.75	-40.60%	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	122,855.61	187,791.52	-34.58%	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
存货	525,831.99	487,169.25	7.94%	-
合同资产	43,881.22	29,737.06	47.56%	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	27,815.90	47,376.12	-41.29%	增值税进项税及预缴税金减少
债权投资	486.03	486.78	-0.15%	-

长期股权投资	30,613.84	11,712.60	161.38%	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
其他权益工具投资	5,774.05	5,774.05	0.00%	-
投资性房地产	1,089,074.47	836,161.69	30.25%	政府划入公租房,东方美谷论坛酒店完工后转入
固定资产	51,526.13	51,037.80	0.96%	-
在建工程	116,758.56	163,486.98	-28.58%	-
使用权资产	2,525.75	3,670.12	-31.18%	房屋及建筑物计提折旧增加
无形资产	32,753.79	32,953.51	-0.61%	-
长期待摊费用	13,694.80	5,167.83	165.00%	政府无偿划入房源的装修费摊销
递延所得税资产	732.75	373.99	95.93%	计提坏账准备,对应的递延所得税资产增加
短期借款	60,067.96	31,000.00	93.77%	新增短期借款补流
应付账款	72,179.50	24,113.88	199.33%	协卓置业东方美谷论坛酒店计提暂估工程款
合同负债	169,110.72	278,128.56	-39.20%	经适房房款 2021 年结转收入
应交税费	33,072.59	10,554.62	213.35%	增值税及附加增加
其他应付款	148,744.84	105,811.12	40.58%	企业往来款增加
一年内到期的非流动负债	83,466.66	25,819.00	223.28%	协勇置业 4.9 亿项目贷到期
长期借款	484,771.42	449,915.00	7.75%	-
应付债券	305,655.84	298,104.82	2.53%	-
租赁负债	1,599.07	3,670.12	-56.43%	部分转入一年内到期的非流动负债
长期应付款	54,251.32	130,270.76	-58.35%	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	18,149.91	7,471.11	142.93%	收到住房租赁补助资金 1.1 亿元
递延所得税负债	9,522.94	6,446.71	47.72%	投资性房地产公允价值变动增加

第四章债券募集资金使用的核查情况

发行人本期债券的募集资金规模为 10 亿元人民币，扣除发行费用后，已全部用于偿还公司债务。受托管理人查阅了发行人募集资金专项账户对账单与银行还款凭证，全部用于偿还子公司上海高屋置业有限公司的银行借款，未转借他人，未用于弥补亏损和非生产性支出，未直接或者间接将募集资金用于房地产业务、未用于购置土地，未用于金融产品投资，严格按照募集资金约定用途来使用。

第五章 发行人偿债意愿和能力分析

一、偿债能力分析

1、短期偿债能力

2021年初和2021年末，发行人的流动比率分别2.67和2.20；速动比率分别为1.65和1.28，发行人流动比率与速动比率处于合理水平但略有下降。主要系一年内到期的非流动负债大幅增加所致。其中，一年内到期的非流动负债大幅增加，系协勇置业4.9亿项目贷到期从长期借款转入一年内到期的非流动负债。整体而言，发行人短期偿债能力有充足保障。

2、长期偿债能力

2021年初和2021年末，发行人资产负债率分别为57.58%和55.57%，发行人资产负债率基本保持稳定且处于合理水平。发行人长期偿债能力有充足保障。

3、特别偿债应急保障方案

发行人资信良好，融资能力稳定。发行人主要以银行贷款、债券融资为主要融资渠道。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2021年末，发行人流动资产合计为124.84亿元，其中可随时用于支付的非受限货币资金余额为28.74亿元。若发生偿债资金不足情况，发行人可通过流动资产变现等手段来获取偿债应急保障资金。

二、偿债意愿分析

截至本报告出具之日，发行人发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息及本金的情况，生产经营及财务指标未发现重大不利变化，发行人偿债意愿正常。

第六章增信措施的有效性分析

本期债券无增信措施。

第七章 债券本息偿付情况

本期债券付息日为 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）。

2021 年 1 月 15 日，本期债券已按时完成第一次付息。2022 年 1 月 17 日，本期债券已按时完成第二次付息。截至本报告出具之日，本期债券尚未到本金支付日。

第八章债券持有人会议召开情况

截至本报告出具之日，本期债券尚未召开债券持有人会议。

第九章可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

2021 年度，发行人未发生可能影响发行人偿债能力的重大事项。

第十章 本期债券跟踪评级情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司分别于 2020 年 6 月 24 日和 2021 年 6 月 7 日在上海证券交易所网站披露了本期债券跟踪评级报告，发行人主体评级和本期债券债项评级均为 AA+，未发生变化。

（本页无正文，为《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）受托管理事务报告（2021 年度）》盖章页）

