

债券简称:16 沪宁 01

债券代码:136771

债券简称:17 沪宁 01

债券代码:143172

上海大宁资产经营（集团）有限公司  
公开发行公司债券  
受托管理事务报告（2021 年度）

债券受托管理人：兴业证券股份有限公司



（住所：福州市湖东路 268 号）

二〇二二年六月

## 重要提示

兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”）编制本报告的内容及信息均来源于上海大宁资产经营（集团）有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）对外公布的《上海大宁资产经营（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、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人出具的相关说明文件等。

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兴业证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经兴业证券书面许可，不得用作其他任何用途。

## 目录

第一章 发行人及公司债券概况 .....	1
第二章 受托管理人履行职责情况 .....	4
第三章 发行人经营与财务状况 .....	6
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 .....	12
第五章 发行人偿债意愿和能力分析 .....	14
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况 .....	15
第七章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析 .....	16
第八章 公司债券本息偿付情况 .....	17
第九章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有） .....	18
第十章 债券持有人会议召开情况 .....	19
第十一章 发行人发生重大事项情况 .....	20
第十二章 其他情况 .....	21

## 第一章 发行人及公司债券概况

### 一、发行人概况

公司名称：上海大宁资产经营（集团）有限公司

中文名称简称：大宁集团

英文名称：SHANGHAI DANING ASSET MANAGEMENT (GROUP) CO. LTD

英文名称缩写：DANING ASSET

法定代表人：史方

信息披露负责人：史方

联系电话：021-56033927

联系地址：上海市静安区万荣路 373 号

传真：021-56033927

电子邮箱：chenxin@shdnjt.com

注册地址：上海市静安区广中西路 158 号 101 室

办公地址：上海市静安区万荣路 373 号

公司网址：无

公司电子邮箱：danningzichan @163.com

邮政编码：200072

发行人聘请的境内会计师事务所：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

### 二、核准文件及核准规模

2015 年 10 月 22 日，公司董事会 2015 年第 1 次会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》，上述议案于 2015 年 11 月 12 日经公司唯一股东上海市闸北区国资委审批通过，并出具了《关于同意上海大宁资产经营（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券的批复》（闸国资〔2015〕97 号）。

2016 年 7 月 18 日，发行人根据上海市静安区人民政府《关于同意变更原闸北区国有资产监督管理委员会全资、控股及参股企业出资人的批复》（静府复

（2016）2 号）完成了股东变更工作，发行人股东由上海市闸北区国有资产监督管理委员会变更为上海市静安区国有资产监督管理委员会，本次股东变更不影响《关于同意上海大宁资产经营（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券的批复》（闸国资〔2015〕97 号）之效力。

经中国证监会于 2016 年 9 月 9 日签发的“证监许可〔2016〕2083 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券。

### 三、公司债券的主要条款

#### （一）16 沪宁 01

1、债券名称：上海大宁资产经营（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）

2、债券简称：16 沪宁 01

3、债券代码：136771

4、债券期限：7 年期，附第 5 年末发行人赎回选择权、投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

5、债券利率：20161020-20211019，票面利率 3.14%；20211020-20231019，票面利率 3.20%

6、债券发行规模：12 亿元

7、债券还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本付息

8、债券发行日：2016 年 10 月 20 日

9、债券到期日：2023 年 10 月 20 日

10、债券上市地点：上海证券交易所

#### （二）17 沪宁 01

1、债券名称：上海大宁资产经营（集团）有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）

2、债券简称：17 沪宁 01

3、债券代码：143172

4、债券期限：7 年期，附第 5 年末发行人赎回选择权、投资者回售选择权

和发行人调整票面利率选择权。发行人决定行使赎回权利,本期债券第 5 年全部到期。

5、债券利率：5.00%

6、债券发行规模：8 亿元

7、债券还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本付息

8、债券发行日：2017 年 7 月 25 日

9、债券到期日：2024 年 7 月 25 日(实际兑付日：2022 年 07 月 25 日)

10、债券上市地点：上海证券交易所

## 第二章 受托管理人履行职责情况

### 一、持续关注发行人资信情况

根据《债券受托管理协议》约定，本公司持续关注发行人资信情况，并就发行人出现的重大事项，及时在上海证券交易所发布受托管理事务临时报告。

### 二、持续关注增信措施

16 沪宁 01 和 17 沪宁 01 无增信措施。

### 三、监督专项账户及募集资金使用情况

发行人已在 16 沪宁 01 和 17 沪宁 01 发行前与国家开发银行股份有限公司上海市分行、兴业证券股份有限公司签署《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，开立了募集资金及偿债资金专项账户。16 沪宁 01 和 17 沪宁 01 募集资金已按照约定，及时划入专项账户，并在募集资金专户中储存、使用。

### 四、督促发行人信息披露

针对发行人信息披露事项，本公司依照《债券受托管理协议》约定，持续关注发行人信息披露情况，并就发行人信息披露事项进行了业务指导和督促。

### 五、披露受托管理事务报告

报告期内，发行人已于 2021 年 4 月 30 日和 2021 年 8 月 27 日分别披露了 2020 年年度报告和 2021 年半年度报告。本公司已于 2021 年 6 月 29 日发布了《上海大宁资产经营(集团)有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告(2020 年度)》。

### 六、督促履约

发行人已于 2021 年 7 月 26 日向债券持有人支付了“17 沪宁 01”2020 年 7 月 25 日至 2021 年 7 月 24 日期间的利息，不存在兑付兑息违约情况。

发行人已于 2021 年 10 月 20 日向债券持有人支付了“16 沪宁 01”2020 年 10 月 20 日至 2021 年 10 月 19 日期间的利息，不存在兑付兑息违约情况。

### 第三章 发行人经营与财务状况

#### 一、发行人经营情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	2021 年度				2020 年度			
	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 (%)
商业服务	49,155.37	12,293.91	74.99	40.21	31,397.44	11,756.26	62.56	44.07
旧区改造	39,303.73	21,742.58	44.68	32.15	20,132.18	3,951.42	80.37	28.26
网点经营	8,682.43	2,340.61	73.04	7.10	17,715.18	6,850.47	61.33	24.87
工程施工	41.97	-	100.00	0.03	484.60	469.51	3.11	0.68
商业综合体销售收入	21,412.57	13,804.69	35.53	17.52	-	-	-	-
主营业务中的其他业务	3,538.46	2,387.41	32.53	2.89	1,490.75	826.21	44.58	2.09
其他	103.65	-	100.00	0.08	20.93	17.98	14.13	0.03
合计	122,238.17	52,569.20	56.99	100.00	71,241.08	23,871.85	66.49	100.00

2021 年，发行人商业服务业务收入同比增长 56.56%，主要系新增中环广场、君庭广场等物业收入及物业管理费用增加所致。

2021 年，发行人旧区改造业务收入同比增长 95.23%，业务成本同比增长 450.25%，毛利率同比下降 44.41%，主要系大宁中环广场 2 号楼动迁安置，同时动迁成本较高所致。

2021 年，发行人网点经营业务收入同比下降 50.99%，成本同比下降 65.83%，主要系当年存量房屋处置较少所致。

2021 年，发行人施工业务收入同比下降 91.34%，主要系当年该项业务开展较少所致。

## 二、发行人财务情况

### （一）资产情况

#### 1、资产变动情况

单位：万元 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 （%）
交易性金融资产	169,500.00	6.63	-	-
预付款项	604.12	0.02	2,447.18	-75.31
持有待售资产	-	-	1,902.29	-100.00
其他流动资产	13,926.53	0.54	124,631.51	-88.83
可供出售金融资产	-	-	363.08	-100.00
长期应收款	12,500.00	0.49	-	-
长期股权投资	25,906.88	1.01	57,026.22	-54.47
其他权益工具投资	974.03	0.04	-	-
其他非流动金融资产	6,757.09	0.26	-	-
在建工程	8,666.77	0.34	5,517.27	57.08
使用权资产	3,684.68	0.14	-	-
递延所得税资产	2,557.85	0.10	1,675.03	52.70

（1）2021 年末，发行人新增交易性金融科目余额 16.96 亿元，主要系发行人按照新金融工具准则，将原计入“其他流动资产”的结构化存款转入，同时当期末新增结构化存款所致。

（2）2021 年末，预付款项余额较上年末下降 75.31%，主要系相关预付的动迁补偿款、货款等结算所致。

（3）2021 年末，持有待售资产较上年末下降 100%，主要系使用权房资产处置所致。

（4）2021 年末，其他流动资产较上年末下降 88.83%，主要系发行人按照新金融工具准则，将原计入“其他流动资产”的结构化存款重分类至“交易性金融资产”科目所致。

（5）2021 年末，可供出售金额资产较上年末下降 100.00%，主要系发行人按照新金融工具准则，将相关投资重分类至“其他权益工具投资”科目所致。

（6）2021 年末，发行人长期应收款科目余额 1.25 亿元，主要系当年末新增

的关联方借款。

（7）2021 年末，长期股权投资余额较上年末下降 54.47%，主要系发行人受让启迪控股股份有限公司持有的上海多媒体谷投资有限公司 50% 股权，上海多媒体谷投资有限公司变为发行人全资子公司纳入合并范围所致。

（8）2021 年末，发行人新增其他权益工具投资科目余额 974.03 万元，主要系按照新金融工具准则，将原计入“可供出售金融资产”的投资重分类至该科目所致。

（9）2021 年末，发行人新增其他非流动金融资产科目余额 6,757.09 万元，主要系华登三期基金的成本和公允价值变动的核算。

（10）2021 年末，在建工程余额较上年末增加 57.84%，主要系地下空间等项目投入所致。

（11）2021 年末，发行人新增使用权资产余额 3,684.68 万元，主要系发行人作为承租人租入的房屋建筑物。

（12）2021 年末，递延所得税资产余额较上年末增长 52.70%，主要系受租赁准则摊销差异影响所致。

## 2、资产受限情况

单位：万元 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（%）
应收账款	52,485.51	17.82	-	0.03
存货	157,801.16	126,457.07	-	80.14
投资性房地产	1,481,602.35	1,141,716.63	-	77.06
合计	1,691,889.02	1,268,191.52	—	—

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	157,801.16	-	126,457.07	抵押	如果发行人不能及时偿还借款，

				借款	银行将可能采取强制措施对上述资产进行处置，从而可能对发行人正常生产经营造成风险。
投资性 房地产	1,481,602.35	-	1,141,716.63	抵押 借款	如果发行人不能及时偿还借款，银行将可能采取强制措施对上述资产进行处置，从而可能对发行人正常生产经营造成风险。

## （二）负债情况

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（%）
合同负债	228.43	0.01	-	-
应付职工薪酬	18.79	0.00	0.39	4,667.98
应交税费	7,850.38	0.31	3,054.37	157.02
一年内到期的非流动负债	192,574.00	7.53	38,068.93	405.86
其他流动负债	753.52	0.03	-	-
租赁负债	3,168.32	0.12	-	-
递延收益	-	-	27.82	-100.00

发生变动的原因：

1、2021 年末，发行人新增合同负债科目金额 228.43 万元，主要为发行人新增预收的物业服务费等所致。

2、2021 年末，发行人应付职工薪酬较上年末增长 4,667.98%至 18.79 万元，主要为计提的应付未付工资、奖金及其他短期薪酬等所致。

3、2021 年末，发行人应交税费较上年末增长 157.02%，主要系应付土地增值税增加所致。

4、2021 年末，发行人一年内到期非流动负债较上年末增长 405.86%，主要系 14 亿元公司债券将于 2022 年到期/回售，调整至一年内到期的非流动负债所致。

5、2021 年末，发行人新增其他流动负债科目余额 753.52 万元，主要系新增待转销增值税所致。

6、2021 年末，发行人新增租赁负债科目余额 3,168.32 万元，主要系发行人作为承租人新增的房租及建筑物付款额所致。

7、2021 年末，发行人递延收益科目余额为 0，主要为相关增值税抵扣完毕所致。

### （三）利润及其他损益来源情况

报告期利润总额：9,598.63 万元

报告期非经常性损益总额：18,781.31 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

单位：万元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	3,420.14	权益法核算的长期股权投资收益、交易性金融资产在持有期间的投资收益等	-1,266.84	不可持续
公允价值变动损益	4,833.85	其他非流动金融资产、投资性房地产公允价值变动	4,833.85	可持续
资产减值损失	-	坏账损失	-	不可持续
营业外收入	354.14	赔偿收入、政府补助、违约金、无法支付的应付款等	354.14	不可持续
营业外支出	469.94	公益性捐赠等	469.94	不可持续
其他收益	19,397.79	财政扶持资金等	19,397.79	可持续
信用减值损失	-1,451.47	应收账款、其他应收款信用减值	-1,451.47	不可持续
资产处置收益	10.91	处置固定资产利得	10.91	不可持续

### （四）有息负债及其变动情况

1、报告期初合并报表范围内发行人有息债务总额：135.69 亿元，报告期末合并报表范围内发行人有息债务总额 153.39 亿元，有息债务同比变动 13.29%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：13.95 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，发行人信用类债券余额 89.58 亿元，占有息债务余额的 58.42%；银行贷款余额 63.76 亿元，占有息债务余额的 41.58%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

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）	
银行贷款	0	2.35	2.91	12.93	45.57	63.76
公司信用类债券	0	0	13.95	19.94	55.69	89.58

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。

## 第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

### 一、“16 沪宁 01” 募集资金使用及专项账户运作情况

#### （一）募集资金情况

发行人于 2016 年 10 月 20 日完成了本期债券的发行工作，募集资金 12 亿元。

#### （二）本期公司债券募集资金使用及专项账户运作情况

根据募集说明书约定，本期债券募集资金 12 亿元，全部用于补充营运资金。

#### 募集资金使用及专项账户运作情况

使用情况	扣除发行费用后，9 亿元用于偿还流动资金贷款，2.85 亿元用于工程款、日常经营费用等公司营运资金。
履行的程序	发行人严格按照募集说明书以及《募集资金及偿债保证金专项账户监管协议》的约定，设立专项账户用于接收、存储、划转与本息偿付，严格执行逐级审批程序。
年末余额	0 亿元
募集资金专项账户运作情况	根据约定对募集资金账户内资金的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向严格使用该笔募集资金，做到了专款专用。

### 二、“17 沪宁 01” 募集资金使用及专项账户运作情况

#### （一）募集资金情况

发行人于 2017 年 7 月 25 日完成了本期债券的发行工作，募集资金 8 亿元。

#### （二）本期公司债券募集资金使用及专项账户运作情况

根据募集说明书约定，本期债券募集资金 8 亿元，全部用于补充营运资金。

#### 募集资金使用及专项账户运作情况

使用情况	扣除发行费用后，5.76 亿元用于归还短融本息，2.01 亿元用于偿还流动资金贷款，0.13 亿元补充流动资金。
履行的程序	发行人严格按照募集说明书以及《募集资金及偿债保证金专项账户监管协议》的约定，设立专项账户用于接收、存储、划转与本息偿付，严格执行逐级审批程序。
年末余额	0 亿元
募集资金专项账户运作情况	根据约定对募集资金账户内资金的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向严格使用该笔募集资金，做到了专款专用。

## 第五章 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债意愿情况

发行人偿债意愿正常，已按期足额支付“16 沪宁 01”、“17 沪宁 01”当期的利息，不存在兑付兑息违约的情况。

### 二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2021 年 12 月 31 日/2021 年	2020 年 12 月 31 日/2020 年
资产负债率（%）	63.66	64.94
流动比率	2.51	4.72
速动比率	2.03	3.84
EBITDA 利息倍数	1.16	1.04

从短期指标来看，最近两年发行人流动比率分别为 4.72、2.51，速动比率分别为 3.84、2.03，流动比率和速动比率有所下降。

从长期指标来看，最近两年发行人资产负债率分别为 64.94%、63.66%，资产负债率保持稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，最近两年发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.04 和 1.16，发行人的 EBITDA 利息保障倍数在合理范围内，表明发行人有良好的偿债能力。

报告期内，发行人根据募集说明书约定偿还利息，发行人偿债资金来源充足，偿债能力良好。

## 第六章 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

### 一、内外部增信机制及变动情况

“16 沪宁 01”、“17 沪宁 01”无增信措施。

### 二、偿债保障措施及变动情况

“16 沪宁 01”、“17 沪宁 01”偿债保障措施未发生重大变化。

## 第七章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

### 一、增信机制的执行情况及有效性分析

“16 沪宁 01”、“17 沪宁 01”无增信措施。

### 二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定并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，设立专门的偿债工作小组，进行严格的信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

## 第八章 公司债券本息偿付情况

发行人已于 2021 年 7 月 26 日向债券持有人支付了“17 沪宁 01”2020 年 7 月 25 日至 2021 年 7 月 24 日期间的利息，不存在兑付兑息违约情况。

发行人已于 2021 年 10 月 20 日向债券持有人支付了“16 沪宁 01”2020 年 10 月 20 日至 2021 年 10 月 19 日期间的利息，不存在兑付兑息违约情况。

## 第九章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据“16 沪宁 01”募集说明书约定，发行人承诺，16 沪宁 01 发行的公司债券不会新增地方政府债务，募集资金仅用于募集说明书中披露的用途，不转借他人，不用于偿还政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目；募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用。

根据“17 沪宁 01”募集说明书约定，发行人承诺，17 沪宁 01 发行的公司债券不会新增地方政府债务，募集资金仅用于募集说明书中披露的用途，不转借他人，不用于偿还政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目；募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用。同时发行人承诺，17 沪宁 01 募集资金不直接或间接用于房地产相关业务。

截至本报告出具日，发行人按照募集说明书约定执行相关承诺。

## 第十章 债券持有人会议召开情况

2021 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第十一章 发行人发生重大事项情况

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
信息披露事务负责人变更	2021年6月30日发行人公告了信息披露事务负责人变更的公告	本公司于2021年7月6日发布了临时受托管理事务公告	《上海大宁资产经营(集团)有限公司信息披露事务负责人变更的公告》、《兴业证券股份有限公司关于上海大宁资产经营(集团)有限公司重大事项受托管理事务临时报告》

## 第十二章 其他情况

无。

(本页无正文，为《上海大宁资产经营(集团)有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告(2021年度)》之签章页)

