

债券简称：16沪宁01

债券代码：136771



上海大宁资产经营（集团）有限公司

**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）
2017 年度受托管理事务报告**

受托管理人:兴业证券股份有限公司



兴业证券股份有限公司
INDUSTRIAL SECURITIES CO., LTD.

二〇一八年六月

重要提示

兴业证券股份有限公司（简称“兴业证券”、“本公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人 2018 年 4 月 27 日对外公布的《上海大宁资产经营（集团）有限公司公司债券 2017 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上海大宁资产经营（集团）有限公司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作出独立判断，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。

一、 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，按月对发行人发生的重大情况进行核查，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

本期债券无增信措施。

（三）监督专项账户

发行人已在本期债券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。本期债券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）监督募集资金使用情况

本公司已通过查阅募集资金及偿债保证金专项账户流水，核对历次划款凭证及对外支付凭证等证据对募集资金存储、划转情况进行了核查。

（五）受托管理事务信息披露

报告期内，本公司已按照《债券受托管理协议》约定，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报告。

本公司已真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（六）定期报告

报告期内，本期债券于 2017 年 4 月 27 日披露了本公司 2016 年年度报告，于 2017 年 8 月 31 日披露了本公司 2017 年半年度报告。本公司于 2017 年 6 月 12 日发布《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）2016 年度受托管理事务报告》。

（七）临时报告

针对发行人中介机构发生变动、当年累计新增借款、总经理发生变动等事项，本公司于在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。

2017 年度兴业证券披露受托管理事务临时报告情况

序号	日期	披露内容	披露地点
1	2017.01.06	发行人中介机构发生变动	上海证券交易所
2	2017.08.04	发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的 20%	上海证券交易所
3	2017.11.06	发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的 20%	上海证券交易所
4	2017.12.22	发行人总经理发生变动	上海证券交易所

（八）督促信息披露

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。

（九）督促履约

报告期内，本期债券按期足额付息，本公司将按照规定及募集说明书的约定掌握本期债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

（十）预计不能偿还债务的处理

报告期内，发行人不存在预计不能偿还债务的情况。

（十一）谈判诉讼

报告期内，不存在债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

（十二）担保权利文书

本期债券无担保，不存在担保的权利证明或者其他有关文件等相关事项。

（十三）不能偿还债务的处理

报告期内，发行人不存在不能偿还债务的情形。

（十四）知情权与保密义务

报告期内，本公司对为履行受托管理职责所需的相关信息享有知情权，已依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不存在利用提前获知的可能对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的情形。

本公司已严格按照《债券受托管理协议》的约定履行职责，不存在与债券持有人有任何利益冲突的情形。

二、 发行人概况

注册名称：上海大宁资产经营（集团）有限公司

中文名称简称：大宁资产

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：王月

联系电话：021-66523881

联系地址：上海市静安区万荣路 373 号 6 号楼 405 室

传真：021-66523881

电子邮箱：susie_wyed@163.com

注册地址：上海市静安区广中西路 158 号 101 室

联系地址：上海市静安区万荣路 373 号 6 号楼 409 室

公司网址：无

公司电子邮箱：danningzichan @163.com

联系电话：021-66523881

邮政编码：200072

发行人聘请的境内会计师事务所：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

三、 本期债券情况

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：3.14%

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

四、 发行人的经营与财务状况

（一）发行人经营状况

发行人自成立以来经过不断的业务梳理整合，目前主要收入板块分为物业租赁收入、商业网点经营收入、旧区改造收入、商品销售收入、贸易销售收入、工程施工收入和其他收入等。最近两年，发行人分别实现营业收入 6.80 亿元和 5.55 亿元，主要来源于物业租赁、旧区改造、贸易销售等业务。发行人经营状况较为稳定，各业务板块形成较好的补充。

发行人最近两年主要收入情况表

单位：亿元

项目	2017 年度		2016 年度	
	收入	占比（%）	收入	占比（%）
旧区改造	2.52	45.41	3.36	49.43
物业租赁	2.44	43.89	2.10	30.84
商业网点经营	0.06	1.03	0.11	1.55
管理服务	0.03	0.55	0.02	0.32
商品销售	0.10	1.85	0.13	1.88
贸易销售	0.01	0.18	0.39	5.80
工程施工	0.06	1.02	0.59	8.62
其他	0.34	6.07	0.11	1.56
合计	5.55	100.00	6.80	100.00

（二）发行人主要财务数据

发行人 2017 年度财务数据来源于上海大宁资产经营（集团）有限公司 2017 年经审计的合并财务报表。中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本年度报告中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

发行人最近两年主要财务指标

单位：亿元

项目	2017 年 度/末	2016 年 度/末	同比变动 (%)	变动原因
总资产	159.76	150.31	6.29	
总负债	86.32	79.24	8.93	
净资产	73.43	71.06	3.34	
归属母公司股东的净资产	69.69	67.27	3.60	
资产负债率 (%)	54.03	52.72	2.49	
流动比率	3.21	1.50	114.37	流动负债大幅减少
速动比率	3.21	1.50	114.61	流动负债大幅减少
期末现金及现金等价物 余额	13.66	9.16	49.10	购建固定资产、无形资产和其他长 期资产所支付的现金大幅减少
营业总收入	5.55	6.80	-18.42	
营业总成本	6.58	7.03	-6.47	
利润总额	1.15	1.32	-13.20	
净利润	0.87	0.99	-11.63	
扣除非经常性损益后净 利润	0.06	-0.17	133.70%	非经常性损益同比减少
归属母公司股东的净利 润	0.92	0.91	1.21	
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	3.89	3.46	12.33	
EBITDA 利息倍数	1.26	1.42	-11.42	
经营活动产生的现金流 净额	3.41	1.84	85.04	支付与其他活动有关的现金大幅 减少
投资活动产生的现金流 净额	-7.56	-13.89	45.53	购建固定资产、无形资产和其他长 期资产所支付的现金大幅减少
筹资活动产生的现金流 净额	8.65	11.27	-23.25	
应收账款周转率	10.13	12.21	-17.02	
存货周转率	162.92	97.57	66.99	库存商品销售导致存货余额大幅 减少
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

（三）发行人主要资产及负债变动情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人主要资产负债情况如下：

主要资产及负债变动情况

单位：亿元

资产负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	13.66	9.16	49.10	银行存款余额增加
应收账款	0.69	0.40	72.31	大宁音乐广场 2 号楼售让尾款 0.23 亿元
预付款项	0.25	0.19	30.31	公园监控设备预付款 304 万，动迁清退补偿款预付增加 338 万
应收利息	0.25	0.05	386.88	集团内部企业借款资金占用费未结算
其他应收款	19.33	18.85	2.53	
存货	0.00	0.03	-96.98	库存商品销售
其他流动资产	0.35	-	-	确认待抵扣进项税额
可供出售金融资产	1.23	0.24	406.42	持有上海银行股权的公允价值变动增加 0.98 亿，对上海茶业交易中心增加投资 0.01 亿
持有至到期投资	1.00	0.20	400.00	理财产品投资规模增加 0.8 亿元
长期股权投资	3.63	3.60	0.80	
投资性房地产	67.01	62.95	6.44	
固定资产净额	13.28	13.33	-0.38	
在建工程	31.70	28.14	12.65	
无形资产	1.26	1.26	-	
长期待摊费用	3.26	3.61	-9.79	

资产负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
递延所得税资产	0.05	0.04	18.61	
其他非流动资产	2.81	8.24	-65.92	星光耀购房款结转进在建工程 4.69 亿元, 使用权房动迁拍卖结转成本 0.74 亿
短期借款	1.00	4.00	-75.00	归还短期借款 3 亿元
应付账款	0.52	2.50	-79.25	大宁音乐广场工程尾款支付 1.69 亿
预收款项	0.42	4.66	-90.97	结转大宁音乐广场 2 号楼预售款 4.21 亿元
应付职工薪酬	0.00	0.00	-15.66	
应交税费	0.16	-0.15	-206.27	增值税留抵税额调整至一年内到期的非流动资产
应付利息	1.37	1.12	21.88	
其他应付款	4.53	4.94	-8.23	
一年内到期的非流动负债	2.74	2.06	32.74	长期借款一年内到期金额增加
长期借款	19.27	15.48	24.46	
应付债券	48.71	37.42	30.16	新增发行二期公司债 8 亿, 私募公司债 6 亿, 一期超短融 3 亿, 归还三期短融 5.6 亿"
递延所得税负债	7.60	7.20	5.47	

五、 发行人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。

六、 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

发行人有变现能力较强的自有资产，通畅的外部融资渠道将增强公司偿债能力，发行人设立募集资金及偿债保障金专项账户，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，为债券偿付提供了进一步保证。

报告期内，发行人已提取足额资金付息，无本金兑付事宜。

七、 发行人及其他相关当事人对募集说明书其他约定义务的执行情况

根据“16 沪宁 01”的募集说明书，本期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，不用于偿还政府性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。本次债券存续期内不新增非经营性往来占款。报告期内，发行人执行募集说明书的相关约定。

发行人控股股东和实际控制人为上海市静安区人民政府国有资产监督管理委员会，根据银监会《地方政府融资平台全口径融资统计表》，发行人及其下属子公司和主要联营企业未列入其中。

发行人及其下属子公司和主要联营企业不在国家审计署 2013 年全国政府性债务审计涉及的 7170 家融资平台公司名单范围内，发行人 2013 年 6 月后各类新

增债务未纳入审计署及财政部新增地方政府性债务统计范畴内。

因此，本期债券不涉及新增地方政府债务，募集资金用于发行人补充营运资金，未用于偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目。

八、 债券持有人会议召开的情况

2017 年度，发行人未召开债券持有人会议。

九、 与本期债券相关的内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况

本期公司债券为无担保信用债券，无特定的资产作为担保品，也没有担保人为本次债券履行担保责任，本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

十、 发行人重大事项

（一）报告期内重大事项

报告期内，发行人发生的《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项，均已作为临时报告在上海证券交易所披露且后续实施无变化，相关信息披露基本情况如下：

2017年1月6日，发行人在上海证券交易所披露《上海大宁资产经营（集团）有限公司中介机构发生变更的公告》，发行人审计机构由天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）变更为中汇会计师事务所（特殊普通合伙）。

2017年1月6日，本公司已披露《兴业证券股份有限公司关于上海大宁资产经营（集团）有限公司公开发行2016年公司债券重大事项受托管理事务临时报告》，就发行人中介机构发生变更的事项发布了受托管理事务临时报告。

2017年4月21日，本公司在上海证券交易所披露《兴业证券股份有限公司关于召开“16沪宁01”2017年第一次债券持有人会议的通知》，准备召开本期债券2017年第一次债券持有人会议，由于登记参加会议的债券持有人未能达到全部债券持有人的二分之一，不能形成有效决议，本公司于2017年5月8日在上海证券交易所披露《兴业证券股份有限公司关于取消召开“16沪宁01”2017年第一次债券

持有人会议的通知》，决定取消召开本期债券2017年第一次债券持有人会议，后续债券持有人会议安排另行通知。

2017年8月4日，发行人在上海证券交易所披露《上海大宁资产经营（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》，截至2017年7月末，当年累计新增借款超过2016年末净资产的20%。

2017年8月4日，本公司已披露《兴业证券股份有限公司关于上海大宁资产经营（集团）有限公司公开发行公司债券重大事项受托管理事务临时报告》，就发行人当年累计新增借款超过2016年末净资产的20%事项发布了受托管理事务临时报告。

2017年11月6日，发行人在上海证券交易所披露《上海大宁资产经营（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》，截至2017年10月末，当年累计新增借款超过2016年末净资产的20%。

2017年11月6日，本公司已披露《兴业证券股份有限公司关于上海大宁资产经营（集团）有限公司公开发行公司债券重大事项受托管理事务临时报告》，就发行人当年累计新增借款超过2016年末净资产的20%事项发布了受托管理事务临时报告。

2017年12月22日，发行人在上海证券交易所披露《上海大宁资产经营（集团）有限公司总经理发生变动的公告》，公司总理由陈洁莉变更为毛立鹏。

2017年12月22日，本公司已披露《兴业证券股份有限公司关于上海大宁资产经营（集团）有限公司公开发行公司债券重大事项受托管理事务临时报告》，就发行人总经理发生变动事项发布了受托管理事务临时报告。

（二）报告期后重大事项

2018年4月3日，发行人在上海证券交易所披露《上海大宁资产经营（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》，截至2018年3月末，当年累计新增借款超过2017年末净资产的20%。

2018年4月3日，本公司已披露《兴业证券股份有限公司关于上海大宁资产经营（集团）有限公司公开发行公司债券重大事项受托管理事务临时报告》，就发行人2018年全年累计新增借款超过2017年末净资产的20%事项发布了受托管理事务临时报告。

十一、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

（一）重大诉讼、仲裁和行政处罚的事项

报告期内，发行人及全资、控股子公司不存在重大诉讼、仲裁和行政处罚的事项。

（二）破产重整相关事项

报告期内，发行人及全资、控股子公司不存在破产重整相关事项。

（三）报告期内发行人及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情况，公司董事、监事、高级管理人员亦不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

（四）发行人非经营性往来占款及资金拆借情况，或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形说明

截至2017年12月31日，发行人非经营性其他应收款共计13.42亿元，较2016年末减少0.52亿元，该公司非经营性其他应收款主要系发行人为上海中亚商业（集团）有限公司等授权管理企业所支付的托底资金，该等款项将于相关房屋资产处置（出售、拆迁）后予以返还。

2017年度，发行人不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

（本页无正文，为《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）2017 年度受托管理事务报告》之盖章页）



兴业证券股份有限公司

2018 年 6 月 14 日