



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

（注册地址：上海市静安区运城路328号3幢101室）

面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券

（第一期）

募集说明书摘要

主承销商、债券受托管理人、簿记管理人



中泰证券股份有限公司
ZHONGTAI SECURITIES CO.,LTD

（注册地址：济南市市中区经七路 86 号）

签署日期：2020年 | 月 3 日

声 明

募集说明书及其摘要依据《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》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书中及其摘要财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，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。主承销商承诺募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均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。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、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。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应特别审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、本期债券发行前，本公司最近一期期末的净资产为76.36亿元（截至2019年9月30日合并报表中所有者权益）；其中归属于母公司所有者权益合计为71.29亿元，发行人合并报表口径资产负债率为57.18%，母公司资产负债率为59.80%。本期债券发行前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为8,939.30万元（2016年、2017年和2018年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的1倍。

二、受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策，财政、货币政策和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。公司债券属于利率敏感性投资品种，其投资价值在其存续期内将随市场利率的波动而变动，从而将给债券投资者的债券投资收益水平带来一定的不确定性。

三、本期债券发行后拟在上海证券交易所上市。由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司无法保证本期债券能够按照预期上市，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临债券流动性风险。

四、经中诚信证券评估有限公司评定，本公司的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+，说明本期债券偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。中诚信证券评估有限公司将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。

五、在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与本公司以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，本公司应及时通知中诚信并

提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

六、发行人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、工程施工收入和管理服务收入等。由于商业网点的逐步处置，旧区改造的逐步进行以及在建项目逐步完成导致的贸易销售收入将逐步减少，发行人的商业网点经营、旧区改造、贸易销售等业务面临不可持续的风险。

七、截至2019年9月末，公司受限资产总额为83.90亿元。发行人上述资产的受限并不会给公司正常经营活动造成不利影响，但主要资产的抵押受限将在一定程度上限制发行人进一步获取银行授信额度，从而降低其间接融资能力。此外，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。

八、2012年上海市原闸北区国资委向发行人注入土地面积为65,819.00平方米的土地使用权，土地性质为划拨，已办理土地使用权证。该项土地可以通过开发的方式为发行人带来经济效益，但不能直接通过转让为发行人带来经济效益，待依照法律法规规定办理完相关手续并补缴土地出让金之后方可转让。在本期债券存续期内，发行人计划使用该地块开发大宁中心广场五期（地下空间配套项目），无转让计划。

九、最近三年及一期末，公司其他应收款净额分别为188,520.14万元、193,290.49万元、240,272.17万元和186,798.14万元，分别占当期流动资产的65.71%、55.98%、53.50%和50.17%，占比相对较高，主要系支付给托管企业上海中亚商业（集团）有限公司用于员工安置和解决历史遗留问题款项，该等款项将于相关房屋资产处置（出售、拆迁）后予以返还。若其他应收款不能按时收回，可能给公司的流动性带来一定的不利影响；若处置收入不达预期，可能造成其他应收款无法完全回收的风险。

十、最近三年及一期，公司营业收入分别为68,017.03万元、55,491.66万元、76,818.17万元和35,948.19万元，公司营业收入主要来自于物业租赁收入、旧区

改造收入、贸易销售收入、工程施工收入和商品销售收入等，受上海林林市政养护工程有限公司无偿划转及旧区改造收入波动的影响，2017 年营业收入有所下降。2019 年 1-9 月，公司营业收入较去年同期下降 26.98%，主要系受旧区改造板块天通庵路 494 号商业动迁施工及结算进度较慢的影响，1-9 月份旧区改造收入确认较少仅 5,969.34 万元。截至 2019 年 12 月，公司已完成天通庵路 494 号地块旧区改造工程，全年确认动迁收入约 2.9 亿元，全年合并口径营业收入预算数约为 7.4 亿元左右，较往年基本维持稳定。未来，随着开发项目的陆续完工以及存量资产的减少，公司可能面临收入和利润结构发生变化的风险。

十一、最近三年及一期，发行人净利润分别为 9,893.36 万元、8,742.30 万元、5,011.37 万元和-8,676.22 万元，归属于母公司净利润分别为 9,127.11 万元、9,237.79 万元、8,453.01 万元和-7,689.64 万元，报告期内有持续下降的趋势。2019 年 1-9 月，发行人净利润为负，主要系受当期旧区改造板块收入确认较少影响，截至 2019 年 12 月，公司预计全年可实现旧区改造收入 2.9 亿元左右，较往年基本维持稳定。根据公司全年财务预算，预计全年实现归属于母公司所有者净利润 6,000 万元左右。

十二、最近三年及一期，发行人扣除非经常损益后的净利润分别为-4,625.97 万元、-12,761.19 万元、2,414.05 万元和-8,696.43 万元，报告期内波动较大。发行人作为静安区区内“中部繁荣”重点工程的主要建设主体，贯彻落实区委区政府总体规划，着力实施“一轴三带”的发展战略，陆续投资建设了大宁中心广场一期、大宁中心广场四期、472 项目，并收购了大宁星光耀广场。报告期内，发行人整体物业租赁业务规模随着各项目运营大幅上升，同时部分物业资产公允价值有所提升，但由于项目前期投资较大、建设期长、进入运营时间短、财务费用较高，且大宁商业聚集效应逐步体现需要时间等原因导致报告期内扣除非经常损益后的净利润波动较大，合并报表口径的净利润主要体现为财政补贴及投资性房地产的增值。若未来新建物业经营情况不达预期，则发行人存在扣除非经常损益后的净利润亏损的风险。

十三、最近三年及一期，发行人工程施工收入分别 5,861.84 万元、566.21 万元、779.69 万元和 0.00 万元，2017 年工程施工收入大幅降低，主要系公司不断

优化业务结构，退出盈利较差或对持续性较差的业务板块进行调整，根据 2017 年 3 月 2 日上海市静安区国有资产监督管理委员会做出的《关于将上海林林市政养护工程有限公司无偿划转至上海静安城市发展（集团）有限公司的决定》（静国资委产[2017]3 号），将所持上海林林市政养护工程有限公司 100.00% 股权无偿划转至上海静安城市发展（集团）有限公司所致，2015 年及 2016 年，林林市政公司分别产生毛利润 554.99 万元及 695.43 万元、净利润-236.73 万元及-149.26 万元，未能从实际意义上为发行人贡献收益，该公司的无偿划转对发行人盈利能力不构成负面影响。

十四、最近三年及一期，公司收到的政府补贴净额分别为 8,633.60 万元、11,061.17 万元、13,313.26 万元和 11,225.39 万元，占利润总额比重分别为 65.30%、96.39%、170.00%和-129.62%。新静安区政府对公司的的发展给予很大的支持，政府的财政补助为公司的持续性经营进行了有效补充，政府补贴对利润总额有较大贡献度，但若新静安区未来政府财政补助政策发生变化，政府补助将产生大幅波动，将对公司的盈利能力产生影响，带来一定的财务风险。

十五、本期债券仅面向合格投资者发行，认购本期债券的投资者需要符合《管理办法》规定的合格投资者条件。《管理办法》所称合格投资者，应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》。

十六、遵照《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》；为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了中泰证券担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。凡通过认购、购买或以其他方式合法取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利和义务的规定。

十七、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，持有无表决权的本债券之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。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《债券持有人会议规则》并受之约束。

十八、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

目 录

声 明	I
重大事项提示	III
目 录	VIII
释 义	1
第一节 发行概况	3
一、本次发行的基本情况	3
二、本期债券发行及上市安排	7
三、本期债券发行的有关机构	7
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	10
五、认购人承诺	10
六、发行人相关承诺	11
第二节 发行人及本期债券的资信状况	12
一、本期债券信用评级情况	12
二、公司债券信用评级报告主要事项	12
三、公司资信情况	14
第三节 发行人基本情况	17
一、发行人基本信息	17
二、发行人设立及变更情况	18
三、发行人对其他企业的重要权益投资情况	20
四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况	25
五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况	25
六、发行人主营业务情况	29
七、发行人法人治理结构及其运行情况	57
八、发行人合法合规经营情况	62
九、发行人的独立性	63
十、公司关联交易情况	64

十一、发行人资金占用和对外担保情况	72
十二、内部管理制度的建立及运行情况	73
十三、发行人的信息披露事务及投资者关系管理	76
第四节 财务会计信息	78
一、最近三年及一期财务会计报表	78
二、最近三年及一期合并财务报表范围变化情况	85
三、最近三年及一期主要财务指标	87
四、管理层分析意见	88
第五节 募集资金运用	139
一、本期债券的募集资金规模	139
二、本期债券的募集资金使用计划	139
三、募集资金的现金管理	140
四、募集资金使用计划调整的申请、决策和风险控制措施	140
五、本次募集资金专项账户管理安排	141
六、本次公司债券募集资金运用对公司财务状况的影响	142
七、募集资金使用承诺	142
八、前次发行公司债券的募集资金使用情况	143
第六节 备查文件	145
一、募集说明书的备查文件	145
二、备查文件查阅时间及地点	145

释义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人、本公司、公司、大宁资产、大宁集团	指	上海大宁资产经营（集团）有限公司
原闸北区国资委	指	原上海市闸北区国有资产监督管理委员会
静安区国资委	指	上海市静安区国有资产监督管理委员会
财政局	指	上海市财政局
本次债券、本次公司债券	指	发行人于 2018 年 10 月 16 日召开的董事会议审议通过并于 2018 年 11 月 3 日经发行人唯一股东上海市静安区国有资产监督管理委员会审议通过，经中国证券监督管理委员会核准，在境内面向合格投资者公开发行的“上海大宁资产经营（集团）有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年公司债券”
本期债券	指	发行人本期面向合格投资者公开发行总额不超过 10 亿元的上海大宁资产经营（集团）有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期）”
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《上海大宁资产经营（集团）有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《上海大宁资产经营（集团）有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》
信用评级报告、评级报告	指	《上海大宁资产经营（集团）有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告》
主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、中泰证券	指	中泰证券股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会及其派出机构
登记结算机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
交易所、上交所	指	上海证券交易所
发行人律师	指	上海市锦天城律师事务所
审计机构、中汇	指	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
公司董事会	指	上海大宁资产经营（集团）有限公司董事会
董事、公司董事	指	上海大宁资产经营（集团）有限公司董事会成员
债券持有人	指	通过认购或购买或其他合法方式取得本次公司债券之投资者
《公司章程》	指	《上海大宁资产经营（集团）有限公司章程》
《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》
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《上海大宁资产经营（集团）有限公司面向合格投资者公开发行2019年公司债券债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	本公司与债券受托管理人签署的《上海大宁资产经营（集团）有限公司（发行人）与中泰证券股份有限公司（债券受托管理人）签订的上海大宁资产经营（集团）有限公司面向合格投资者公开发行2019年公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《管理办法》	指	中国证券监督管理委员会于 2015 年 1 月 15 日颁布实施的《公司债券发行与交易管理办法》（证监会令〔第 113 号〕）
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》
《执业行为准则》	指	《公司债券受托管理人执业行为准则》
最近三年及一期/末 报告期/末	指	2016 年度/末、2017 年度/末、2018 年度/末及 2019 年 1-9 月/2019 年 9 月末
最近一年及一期/末		2018 年度/末及 2019 年 1-9 月/2019 年 9 月末
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）
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）公司基本情况

中文名称：上海大宁资产经营（集团）有限公司

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

法定代表人：史方

注册资本：人民币 300,000 万元

注册地址：上海市静安区运城路 328 号 3 幢 101 室

联系地址：上海市万荣路 373 号 2 号楼 403 室

联系人：陈欣

联系电话：021-66523881

传真：021-66314861

邮政编码：200072

统一社会信用代码：913100006778417841

经营范围：资产经营管理，实业投资，房产开发经营，园林经营，停车场，市政工程及公共设施的配套设备安装及咨询服务，装饰工程，建筑工程，公园自有设备租赁，绿地开发建设，五金工具、轻工机械、机电设备、起重机配件、建筑装饰材料、金属材料的销售，矿产品（除煤炭），焦炭（除煤炭），钢材的销售。【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】。

（二）核准情况和核准规模

2018年10月16日，公司董事会审议通过了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券的议案》。上述议案于2018年11月3日经公司唯一股东上海市静安区国有资产监督管理委员会审议通过，并出具了《关于大宁集团注册公开发行11亿元公司债券的批复》（静国资委财[2018]7号）。

2019年3月26日，经中国证监会“证监许可（2019）496号”文核准，公司获准面向合格投资者公开发行不超过人民币11亿元（含11亿元）的公司债券。本期

债券为本次债券的首期发行。

（三）本期债券的主要条款

1、发行主体：上海大宁资产经营（集团）有限公司。

2、债券名称：上海大宁资产经营（集团）有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第一期）。

3、发行总额：本期债券的发行总额为不超过人民币10亿元（含10亿元）。

4、票面金额和发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

5、债券期限：本期债券的期限为7年，附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

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的第5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5个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率、调整方式（上调/下调）以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，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、回售选择权：发行人发出是否调整本期债券票面利率、调整方式（上调/下调）以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。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：发行人将于回售登记期起始日前在中国证监会指定的信息披露媒体上发布具体回售安排的公告。行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后相应的公司债券份额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，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调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

9、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据网

下簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定，但不得超过国务院限定的利率水平。本期债券的票面利率在存续期内前5年固定不变；在存续期的第5年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前5年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后3年固定不变。

10、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登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，投资者可按照有关主管机构的规定进行债券的转让。

11、发行对象：本期债券发行对象为符合《管理办法》规定条件的可以参与债券认购和转让的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

12、发行方式：本期债券面向合格投资者公开发行。

13、起息日：本期债券的起息日为【 】年【 】月【 】日。

14、付息日：【 】年至【 】年每年的【 】月【 】日。如投资者在第 5 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为【 】年至【 】年每年的【 】月【 】日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息。

15、本金兑付日：【 】年【 】月【 】日。如投资者在第 5 年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为【 】年【 】月【 】日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息。

16、计息期限：本期债券的计息期限自【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日。如投资者在第 5 年末行使回售权，则其回售部分债券的计息期限自【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日。

17、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。

18、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自到期日起不另计利息。

19、利息支付金额：发行人每年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。

20、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

21、担保情况：本期债券无担保。

22、信用级别及资信评级机构：经中诚信证评综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行人主体信用等级为 AA+。

23、主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：中泰证券股份有限公司。

24、配售规则：主承销商（簿记管理人）根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构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。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向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）的投资者按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，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。

25、承销方式：本期债券的发行由主承销商中泰证券负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

26、拟上市地：上海证券交易所。

27、募集资金用途：本期债券的募集资金拟全部用于偿还有息债务本金。

28、募集资金专户银行及专项偿债账户银行：本次发行公司债券募集资金将以专户存储，公司将于发行前开立专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存

储、划转与本息偿付。

29、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、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：【】年【】月【】日。

发行首日：【】年【】月【】日。

网下发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

（二）本期债券上市安排

发行结束后，公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

本期债券通过上海证券交易所上市交易，须遵守上海证券交易所和中国证券登记公司上海分公司的相关业务规范。

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：上海大宁资产经营（集团）有限公司

住所：上海市静安区运城路 328 号 3 幢 101 室

联系地址：上海市万荣路 373 号 2 号楼 403 室

法定代表人：史方

联系人：陈欣

联系电话：021-66523881

传真：021-66314861

邮编：200072

（二）主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路 86 号

联系地址：上海市浦东新区花园石桥路 66 号东亚银行大厦 18 楼

法定代表人：李玮

联系人：陈雅婷、田浩宗

电话：021-20315018

传真：021-20315039

邮政编码：200002

（三）律师事务所：上海市锦天城律师事务所

住所：上海市银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 层

联系地址：上海市银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 层

负责人：顾耘

经办律师：周健、蒋星波

联系电话：021-20511000

传真：021-20511999

邮编：200120

（四）会计师事务所：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：杭州市江干区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

联系地址：杭州市江干区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

负责人：余强

经办人员：李宁、刘琼

联系电话：0571-88879999

传真：0571-88879000

邮编：310016

（五）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

法定代表人：闫衍

经办人员：刘艳美、江林燕、杨成

电话：021-60330988

传真：021-60330991

邮编：200011

（六）本次公司债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蒋锋

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（七）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：聂燕

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

（八）募集资金及偿债保障金专项账户银行：中信银行股份有限公司上海分行

募集资金专项账户：

账户名称：上海大宁资产经营（集团）有限公司

开户银行：中信银行股份有限公司上海宝山支行

银行账户：8110201011701146491

偿债资金专项账户：

账户名称：上海大宁资产经营（集团）有限公司

开户银行：中信银行股份有限公司上海宝山支行

银行账户：8110201013101146523

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2019 年 9 月末，本公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、发行人相关承诺

本公司承诺：

（一）本次债券募集资金将用于核准的用途，不用于弥补亏损和非生产性支出，并且募集资金不转借他人；

（二）本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务；

（三）本次债券的募集资金用途不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；

（四）本次发行公司债券的募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用；

（五）本次发行公司债券的募集资金用途不用于购置土地、土地一级开发和房地产开发；

（六）本次债券存续期内不新增非经营性往来占款。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券信用评级情况

公司聘请了中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）对本期债券的资信情况进行评级。根据中诚信证评出具的《上海大宁资产经营（集团）有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第一期）信用评级报告》，公司主体信用等级为AA+，本期债券的信用级别为AA+。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中诚信证评评定“上海大宁资产经营（集团）有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第一期）信用评级报告”的信用级别为AA+，该级别反映了本期债券的安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

中诚信证评评定发行人主体信用级别为AA+，评级展望为稳定。该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响很小，违约风险很低。

（二）评级报告的内容摘要

1、正面

（1）区域经济实力强，区位优势显著。公司隶属于静安区国资委。静安区地处上海中心城区，经济实力较强，为公司业务开展提供了良好的外部环境。

（2）公司职能定位明确，业务来源有保障。公司是静安区“中部繁荣”重点工程的主要建设主体，承担了大宁国际区域城市建设的业务职能，重点开发结合商务、休闲、生态的大型城市综合体，职能明确，业务开展较有保障。

（3）物业资产升值快，收入增长空间较大。公司未来经营重点聚焦于大宁板块内新建经营性物业的经营，该地段商业氛围逐渐积聚，资产升值较快，随着各在建项目完工并投入运营，公司物业出租的租金收入将有较大的增长空间，这将提升公司整体盈利能力以及业务获现能力。

2、关注

（1）公司旧区改造业务自主性较弱，收入稳定性不足。公司的旧区改造等业务主要按照区政府的年度规划开展，公司自主性相对较弱，此外房地产市场的波动也增大了土地市场的不确定性，同时也增加了公司旧区改造业务收入的不确定性。

（2）期间费用对经营性业务利润侵蚀较大。近年来公司期间费用规模较大，2016~2018年及2019年1~9月，公司期间费合计分别为2.91亿元、3.58亿元、5.44亿元和4.32亿元，三费收入占比分别为42.78%、64.60%、70.76%和117.75%，对经营性业务利润形成较大侵蚀；同期，公司经营性业务利润分别为-0.22亿元、-1.00亿元、-1.81亿元和-2.22亿元，呈持续亏损状态。

（3）受限资产规模较大。截至2019年9月末，公司投资性房地产、在建工程等资产抵押借款而受限，受限规模合计83.90亿元，占期末总资产的比重为47.05%，规模较大，对公司资产整体流动性产生一定影响。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

本公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在

本公司网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、公司资信情况

（一）发行人银行授信情况

截至 2019 年 9 月末，发行人共获得各银行及其他机构授信额度共计人民币 82.51 亿元，已使用额度为 43.37 亿元，其中尚未使用 39.14 亿元，发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通，以下是主要银行授信以及使用情况。

发行人主要银行授信及使用情况

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
建设银行/农业银行	13.71	12.99	0.72
国家开发银行	1.80	1.42	0.38
中信银行	9.00	5.07	3.93
上海银行	1.50	-	1.50
上海农商行	8.5	5.53	2.97
中国银行	1.00	-	1.00
杭州银行	2.00	-	2.00
兴业银行	2.00	-	2.00
北京银行	1.50	-	1.50
民生银行	2.00	-	2.00
平安银行	3.00	-	3.00
广发银行	5.00	-	5.00
招商银行	2.00	-	2.00
浦发银行	3.50	-	3.50
宁波银行	3.00	-	3.00
邮政储蓄银行	2.00	-	2.00
浙商银行	2.00	-	2.00
光大银行	19.00	18.36	0.64
合计	82.51	43.37	39.14

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情形。

（三）发行人债务违约情况

最近三年及一期，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。

（四）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年及一期，发行人未发生公司债券及其他债务违约或延迟支付本息事项，发行人资信情况保持良好。

截至募集说明书签署日，公司已发行债务融资工具如下所示：

单位：亿元、%

证券简称	存续/已兑付	发行规模	当前余额	起息日	发行期限	票面利率	证券类别
19 大宁 MTN001	存续	1.00	1.00	2019-11-29	5	4.17	一般中期票据
18大宁02	存续	8.00	8.00	2018-06-28	5	6.30	私募债
18大宁SCP001	已兑付	3.00	-	2018-03-22	0.66	5.18	短期融资券
18大宁01	存续	12.00	12.00	2018-03-21	3+2	6.00	私募债
17大宁01	存续	6.00	6.00	2017-10-31	5	5.48	私募债
17大宁SCP001	已兑付	3.00	-	2017-07-27	0.74	4.54	超短融
17沪宁01	存续	8.00	8.00	2017-07-25	5+2	5.00	一般公司债
16沪宁01	存续	12.00	12.00	2016-10-20	5+2	3.14	一般公司债
16大宁资产CP001	已兑付	5.60	-	2016-09-02	1	2.87	短期融资券
15大宁资产CP001	已兑付	10.00	-	2015-10-13	1	3.40	短期融资券
14大宁CP001	已兑付	10.00	-	2014-09-30	1	5.05	短期融资券
14大宁MTN001	已兑付	10.00	10.00	2014-03-14	5	7.10	一般中期票据
13大宁MTN1	已兑付	10.00	-	2013-05-27	5	5.55	一般中期票据

（五）本次发行后累计公司债券余额

本期债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，本公司的累计公开发行公司债券余额为30亿元，占公司2019年9月30日未经审计的合并报表净资产的比例为39.29%，未超过本公司净资产的40%。

（六）最近三年及一期合并报表主要财务指标

项目	2019年9月30日/ 2019年1-9月	2018年12月31日/ 2018年度	2017年12月31日/ 2017年度	2016年12月31日/ 2016年度
全部债务（万元）	890,639.78	888,870.52	717,195.84	589,696.71
流动比率（倍）	6.74	4.77	3.21	1.50

速动比率（倍）	6.74	4.77	3.21	1.50
资产负债率（%）	57.18	57.56	54.03	52.72
债务资本比率（%）	53.84	53.46	49.41	45.35
总资产报酬率（%）	1.47	2.65	2.16	2.06
净资产收益率（%）	0.05	0.66	1.21	1.52
EBITDA（万元）	43,169.49	50,896.38	38,852.24	34,587.99
EBITDA利息保障倍数（倍）	0.99	1.16	1.26	1.42
应收账款周转率（次/年）	3.87	5.99	10.13	12.21
存货周转率（次/年）	2,468.57	4,149.95	162.92	97.57
总资产周转率（次/年）	0.03	0.04	0.04	0.05
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：上述指标均依据合并报表口径计算，最近一期财务指标已经年化处理，各指标的具体计算公式如下：

（1）全部债务=短期债务+长期债务；短期债务=短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他流动负债（应付短期债券）+其他应付款（付息项）；长期债务=长期借款+应付债券+长期应付款（付息项）；

（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=负债合计/资产合计；

（5）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

（6）总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额

（7）净资产收益率=净利润/（（本年所有者权益+上年所有者权益）/2）×100%

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

（9）EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

（10）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

（11）存货周转率=营业成本/存货平均余额；

（12）总资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

公司名称：上海大宁资产经营（集团）有限公司

法定代表人：史方

成立日期：2008 年 7 月 22 日

注册资本：人民币 300,000 万元

实缴资本：人民币 300,000 万元

住所：上海市静安区运城路 328 号 3 幢 101 室

邮编：200072

信息披露事务负责人：王晓丹

信息披露事务联络人：陈欣

联系电话：021-66523881

传真：021-66314861

统一社会信用代码：913100006778417841

所属行业：《上市公司行业分类指引》：S90综合

经营范围：资产经营管理，实业投资，房产开发经营，园林经营，停车场，市政工程及公共设施的配套设备安装及咨询服务，装饰工程，建筑工程，公园自有设备租赁，绿地开发建设，五金工具、轻工机械、机电设备、起重机配件、建筑装饰材料、金属材料的销售，矿产品（除煤炭），焦炭（除煤炭），钢材的销售。【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】。

二、发行人设立及变更情况

（一）发行人的设立及最近三年及一期实际控制人变化情况

1、发行人的设立及历史沿革

2008 年 6 月，上海市原闸北区国资委决定成立上海大宁资产经营有限公司，公司类型为国有独资有限责任公司，注册资本为人民币 10,000 万元。2008 年 6 月 26 日，上海市原闸北区国资委签发了《上海大宁资产经营有限公司章程》，2008 年 6 月 30 日，上海申北会计师事务所有限公司出具了《验资报告》，确认已收到股东上海市原闸北区国资委以货币方式注入的注册资本 10,000 万元。2008 年 7 月 22 日，大宁资产在上海市工商行政管理局闸北分局注册成立，登记并领取了注册号“310108000435991”的企业法人营业执照。

根据上海市原闸北区国资委以闸国资（2010）45 号《关于同意上海大宁绿地开发建设有限公司 100% 国有股权无偿划拨至上海大宁资产经营有限公司名下的批复》、《关于对闸国资（2010）45 号文件的补充说明》和闸国资（2010）89 号《关于同意向上海大宁资产经营有限公司股权增资的批复》、《关于对闸国资（2010）89 号文件的补充说明》同意将上海市原闸北区商业资产经营有限公司、上海金贸实业有限公司、上海金贸资产投资有限公司三家公司的 100% 股权及货币资金向大宁资产进行增资，其中股权出资额为 719,805,298.26 元，现金出资为 310,194,701.74 元，共计人民币 1,030,000,000.00 元。发行人的注册资本经上海荣业会计师事务所有限公司出具“沪荣业会验字（2010）第 2086 号”《验资报告》验证，发行人的注册资本于 2010 年 9 月 19 日增至 11.3 亿元人民币。2010 年 9 月 25 日发行人于上海市工商行政管理局闸北分局换领取《企业法人营业执照》。

2011 年 10 月，公司根据上海市原闸北区国资委《股东决定书》对公司章程进行修订，将公司名称由上海大宁资产经营有限公司变更为上海大宁资产经营（集团）有限公司。

2012 年 7 月上海市原闸北区国资委向上海大宁资产经营（集团）有限公司增加注册资本金人民币 18.7 亿元。根据上海市原闸北区国资委出具的《关于同

意对上海大宁资产经营（集团）有限公司增资的批复》（闸国资[2011]122 号）及《股东决定书》，新增注册资本金由上海市原闸北区国资委以货币资金、非货币资产注入方式认缴，其中货币资金人民币 567,475,786.00 元，注入非货币资产部分作价人民币 1,302,524,214.00 元。非货币资产部分包括总建筑面积为 46,253.89 平方米 79 项房屋建筑物(含相应土地使用权)，总建筑面积为 23,563.01 平方米的 85 项房屋使用权，土地面积为 65,819.00 平方米的土地使用权一项（该土地位于共和新路 2440 号的地下空间，土地用途为综合、社会车辆停车库，土地使用权性质为划拨，该项土地可以通过开发的方式为发行人带来经济效益，但不能直接通过转让为发行人带来经济效益。发行人将通过开发地下停车场等方式对该项土地进行开发。）。根据上海东洲资产评估有限公司出具的编号为“沪东洲资评报字【2012】第 0564077 号”《资产评估报告书》，原闸北区国资委本次增资的非货币资产价值为 1,302,524,214.00 元。本次增资注入的资产均已办理完毕产权变更手续。上海东洲政信会计师事务所有限公司出具“沪东洲政信会所验字[2012]第 2080 号”《验资报告》验证，发行人的注册资本于 2012 年 7 月 27 日增至 30 亿元人民币。2012 年 8 月 7 日发行人于上海市工商行政管理局换领取《企业法人营业执照》。

2012 年 7 月 25 日，公司根据上海市原闸北区国资委《关于同意向上海大宁资产经营有限公司股权增资的批复》（闸国资[2011]122 号）对公司章程进行修订，将公司注册资本由 11.3 亿元增至 30 亿元。

2016 年 7 月 18 日，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），公司股东由上海市原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。

2、最近三年及一期实际控制人变化情况

截至募集说明书签署日，发行人实际控制人为上海市静安区国有资产监督管理委员会。

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，发行人实际控制人由上海市原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。

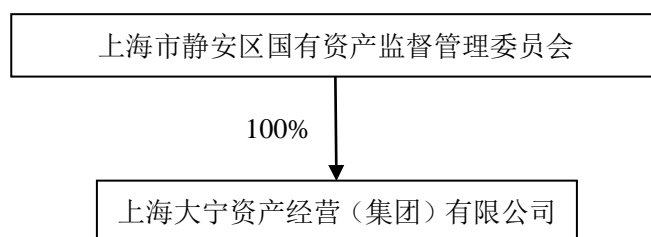
（二）发行人最近三年及一期重大资产重组情况

最近三年及一期，发行人未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

（三）发行人前十大股东情况

截至募集说明书签署日，上海市静安区国有资产监督管理委员会为发行人出资人和实际控制人，出资比例为 100%，是发行人的唯一股东。

截至募集说明书签署日，发行人股权结构图如下：



三、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）重要权益投资情况

1、公司合并报表的子公司情况

截至 2019 年 9 月末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司 8 家、二级子公司 8 家，基本情况如下：

主要子公司情况

序号	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	企业类型	业务性质	注册地	级次
1	上海雷勃贸易有限公司	100.00	466.46	境内子公司	贸易	上海	一级
2	上海大宁建设投资管理有限公司	100.00	9,000.00	境内子公司	投资管理	上海	一级
3	上海大宁绿地开发建设有限公司	100.00	10,000.00	境内子公司	绿地开发	上海	一级
4	上海市闸北区商业资产经营有限	100.00	3,000.00	境内子公司	实业投资	上海	一级

序号	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	企业类型	业务性质	注册地	级次
	公司						
5	上海金贸实业有限公司	100.00	12,770.00	境内子公司	五金工具	上海	一级
6	上海大宁广荣投资有限公司	50.00	65,400.00	境内子公司	实业投资	上海	一级
7	上海大宁商业投资有限公司	100.00	5,000.00	境内子公司	实业投资	上海	一级
8	上海闸北安居房产开发有限公司	100.00	559.09	境内子公司	资产经营管理	上海	一级
9	上海双盾劳防制品有限公司	100.00	100.00	境内子公司	服装加工销售	上海	二级
10	上海大宁商业资产管理有限公司	40.00	12,500.00	境内子公司	资产管理	上海	二级
11	上海宇轩房地产开发有限公司	100.00	333.50	境内子公司	房地产开发经营	上海	二级
12	上海大宁公园管理有限公司	100.00	2,000.00	境内子公司	公园经营管理	上海	二级
13	上海丽水宝贝文化发展有限公司	100.00	3,100.00	境内子公司	策划服务	上海	二级
14	上海市闸北区商业建设投资总公司	100.00	3,000.00	境内子公司	商业网点开发	上海	二级
15	上海申北副食品市场经营管理有限公司	100.00	70.00	境内子公司	市场服务	上海	二级
16	上海宁钜物业管理有限公司	100.00	100.00	境内子公司	物业管理	上海	二级

注：（1）上海大宁资产经营（集团）有限公司是上海大宁广荣投资有限公司第一大股东，同时占该公司董事会成员二分之一以上，对该公司的经营决策有主导权，故根据会计准则规定列入合并范围；

（2）纳入发行人合并范围内的上海市闸北区商业建设投资总公司，工商股东登记仍为上海市闸北区商业委员会，属于大宁集团成立前历史遗留问题。在发行人 2010 年接管上海市闸北区商业资产经营有限公司前，根据闸国资（2004）37 号文件，上海市闸北区商业建设投资总公司资产、负债及人员管理实质已划归发行人全资子公司上海市闸北区商业资产经营有限公司负责，但由于相关企业改制及职工人员频繁变动，相关资料交接、保管不完善，无法提供相关详实资料以及原股东的有效配合，工商变更登记工作一直未完成。

持股比例小于 50%但纳入合并范围

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	级次	纳入合并范围原因
1	上海大宁商业资产管理有限公司	40.00	40.00	二级	受托经营管理

注：发行人通过全资子公司上海大宁建设投资管理有限公司对上海大宁商业资产管理有限公司持股比例为 40%，为该公司的第一大股东，并在董事会中占有多数席位，对该公司具有实质控制权。按照《企业会计制度》相关规定，以及该企业目前经营管理状况，经三方股东协商一致同意，将其纳入合并报表的范围。

重要子公司具体情况如下：

（1）上海大宁建设投资管理有限公司

上海大宁建设投资管理有限公司成立于 2008 年 11 月 21 日，注册资本 9,000.00 万元，注册地址是广中西路 777 弄 88 号 501-6 室。主要经营范围是投资管理、资产管理、实业投资（除股权投资和股权投资管理），房产开发经营，建筑工程，装

饰工程，绿化工程，停车场。【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】。

经审计，2018 年末上海大宁建设投资管理有限公司资产总额为 81,537.88 万元，净资产 29,842.11 万元；2018 年度实现营业总收入 10,900.41 万元，净利润 -1,745.65 万元，2018 年净利润为负主要系其联营企业因工程竣工，将长期待摊费用摊入当期损益，且对应物业尚处于招商阶段收入较少，导致当期对联营合营企业的投资收益为负所致。

（2）上海大宁绿地开发建设有限公司

上海大宁绿地开发建设有限公司成立于1997年9月26日，注册资本10,000.00万元，注册地址是上海市静安区沪太路883弄9号。主要经营范围是绿地开发建设，房产开发经营，市政工程及公共设施的配套咨询服务，公园自有设施租赁，园林经营，停车场经营，电子产品组装。【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】。目前上海大宁绿地开发建设有限公司主要管辖权属的大宁灵石公园，该公园占地近千亩，是上海浦西地区最大的生态景观公园。大宁绿地公司还是多媒体工业园区的主要股东之一，股权占比30%。

经审计，2018年末上海大宁绿地开发建设有限公司资产总额为319,009.19万元，净资产154,659.34万元；2018年度实现营业总收入6,704.72万元，净利润3,946.45万元。

（3）上海金贸实业有限公司

上海金贸实业有限公司成立于2003年3月27日，注册资本12,770.00万元，注册地址是上海市闸北区万荣路700号7幢A453室。主要经营范围五金工具，轻工机械，机电设备，起重机配件，建筑装潢材料，金属材料（除专控），计算机软硬件，销售，房地产开发，物业管理，企业管理咨询（除中介代理），室内装潢，机械（加工：限分支机构经营）。【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】。上海金贸实业有限公司目前主要职能是集中管理（集团）公司范围内全部的存量房屋资产的出租、处置、动拆迁等以及商业贸易。

经审计，2018年末上海金贸实业有限公司资产总额为99,667.76万元，净资产79,878.14万元；2018年度实现营业总收入14,450.28万元，净利润3,276.75万元。

（4）上海大宁广荣投资有限公司

上海大宁广荣投资有限公司成立于2011年7月11日，注册资本65,400.00万元，注册地址在广中西路1207号601室。主要经营范围是实业投资，资产管理，园林绿化工程，停车场管理，市政工程，机电设备安装（除特种设备），建筑装饰工程，物业管理，商务信息咨询，企业管理咨询。【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】。目前上海大宁广荣投资有限公司是发行人投资建设的大宁中心广场四期的项目公司，该项目功能为综合办公用房，建筑面积8.17万平方米，可出租面积4.81万平方米，于2018年竣工，目前处于招商阶段。

经审计，2018年末上海大宁广荣投资有限公司资产总额为245,381.07万元，净资产96,354.65万元；2018年度实现营业总收入53.77万元，净利润-4,501.59万元，净利润为负，主要系大宁中心广场四期于2018年下半年开始运营，尚处于招商阶段，收入较少，但同时仍需承担运营成本及财务成本所致。

（5）上海大宁商业投资有限公司

上海大宁商业投资有限公司成立于2012年9月11日，注册资本5,000.00万元，注册地址是万荣路700号7幢A726室。主要经营范围是实业投资，投资咨询，投资管理，企业管理咨询，市场营销策划，向国内企业提供劳务派遣服务，停车场管理，园林绿化工程、建筑装修装饰建设工程专业施工、房屋建设工程施工、市政公用建设工程施工（工程类项目凭许可资质经营），机电设备安装（除特种设备），物业管理，自有设备租赁（不得从事金融租赁），商务信息咨询，日用百货、通讯器材、五金交电、珠宝首饰、办公用品、工艺礼品、针纺织品、家具、计算机及软硬件、花鸟鱼虫、文化用品、陶瓷制品、玩具、化妆品、建筑装潢材料的销售，摄影服务（除扩印），设计、制作、代理、发布各类广告，餐饮服务（限分支机构经营）。【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】。

经审计，2018年末上海大宁商业投资有限公司资产总额为13,205.64万元，净资产7,538.52万元；2018年度实现营业总收入14,203.28万元，净利润1,073.67万元。

（6）上海市闸北区商业资产经营有限公司

上海市闸北区商业资产经营有限公司成立于2001年12月11日，注册资本

3,000.00万元，注册地址是上海市静安区万荣路700号7幢A759室。主要经营范围是实业投资、开发。【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】。上海市闸北区商业资产经营有限公司原隶属静安区（原闸北区）商委系统，主要管辖区属三百多处商业网点的经营。

经审计，2018年末上海市闸北区商业资产经营有限公司资产总额为74,259.10万元，净资产41,827.42万元；2018年度实现营业总收入569.28万元，净利润291.50万元。

2、公司主要的合营、联营企业情况

截至 2019 年 9 月末，发行人主要合营、联营企业的基本情况如下：

序号	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	类型	业务性质
1	上海云澜实业发展有限公司	49.00	33,333.33	境内非金融企业	房地产开发经营
2	上海多媒体谷投资有限公司	48.50	10,000.00	境内非金融企业	园区经营
3	上海润宁体育发展有限公司	40.00	1,000.00	境内非金融企业	体育场管理
4	上海宁汇资产管理有限公司	20.00	10,000.00	境内非金融企业	建筑安装
5	上海新苏房地产开发有限公司	20.00	5,000.00	境内非金融企业	房地产经营开发

部分重要合营联营企业情况如下：

(1) 上海云澜实业发展有限公司

上海云澜实业发展有限公司成立于2016年9月19日，2019年1月，发行人通过增资扩股方式以16,365.10万元收购了其49%的股权，成为上海云澜实业发展有限公司第二大股东，持股比例49%，第一大股东为清控人居控股集团有限公司，控股比例50.49%。公司注册资本33,333.33万元人民币，注册地址上海市松江区新桥镇新腾路9号1幢2层203室。主要经营范围是房地产开发、经营,企业管理咨询,地基与基础建设工程专业施工,房屋建设工程施工,文化艺术交流活动策划,设计、制作各类广告,自有房屋租赁,园林绿化服务,停车场(库)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】

2019年9月末，上海云澜实业发展有限公司资产总额为49,543.71万元，净资产33,464.18万元；2019年1-9月实现营业总收入178.71万元，净利润39.62万元。

(2) 上海多媒体谷投资有限公司

上海多媒体谷投资有限公司成立于 2005 年 7 月 4 日，注册资本 10,000.00 万元，注册地址是上海市静安区广中西路 777 弄 55 号 1601 室。主要经营范围是投资管理，企业管理，房地产开发经营，基础设施建设开发，多媒体领域内从事技术开发、技术咨询、技术服务，自有房屋出租，园林绿化，停车场管理，电子产品组装。【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】。

经审计，2018 年末上海多媒体谷投资有限公司资产总额为 165,021.06 万元，净资产 100,081.38 万元；2018 年度实现营业总收入 8,552.98 万元，净利润 7,024.29 万元。

（3）上海润宁体育发展有限公司

上海润宁体育发展有限公司成立于 2017 年 8 月 23 日，注册资本 1,000.00 万元，注册地址在上海市静安区广中西路 1207 号 307 室。主要经营范围是体育场管理，高危险性体育项目，体育赛事策划，为文化艺术交流活动提供筹备、策划服务，演出经纪，市场营销策划，会展服务，自有设备租赁，设计、制作、代理、发布各类广告，物业管理，房地产经纪，停车场管理，餐饮服务，体育用品的销售。【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】

经审计，2018 年末上海润宁体育发展有限公司资产总额为 2,106.15 万元，净资产 892.03 万元；2018 年度实现营业总收入 3,841.32 万元，净利润 389.76 万元。

四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

截至募集说明书签署日，发行人为国有独资有限责任公司，控股股东及实际控制人均为上海市静安区国有资产监督管理委员会。

五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

姓名	现任职务	性别	任期起止日期
一、董事			
史方	董事长	男	2017.10 至今
毛立鹏	董事、总经理	男	2017.11 至今

王晓丹	董事、总会计师	女	2016.12 至今
邵开俊	外部董事	男	2019.04 至今
汤琛平	职工董事	男	2019.10 至今
二、监事			
唐其艳	监事会主席	女	2018.12 至今
朱 芸	外部监事	女	2018.07 至今
赵东升	外部监事	男	2018.07 至今
沈纯钧	职工监事	男	2017.12 至今
胡晓云	职工监事	女	2017.12 至今
三、高级管理人员			
包宇忠	副总经理	男	2016.01 至今
胡 菲	副总经理	男	2017.12 至今

（二）发行人董事、监事、高级管理人员从业简历

1、董事

史方先生，1963 年 1 月出生，中共党员，研究生学历，政工师、经济师。曾任原闸北区司法局宣教科副科长、原闸北区委组织部主任科员、原闸北区财贸党委副书记、纪委书记、工会主席、原闸北区经委副主任、上海金贸资产经营有限公司总经理、党委副书记、原闸北区政府办公室副主任、协作办主任、招商中心主任、原闸北区大宁商业文化中心建设指挥部副总指挥、大宁绿地公司董事长、宇轩房地产公司董事长、上海金贸资产经营有限公司党委书记、董事长、大宁绿地公司党支部书记、董事长、上海大宁资产经营有限公司党委副书记、董事长、上海大宁资产经营有限公司党委书记、董事长。现任本公司党委书记、董事长。

毛立鹏先生，1976 年 1 月出生，中共党员，研究生学历，政工师。曾任静安区江宁路街道办事处科员、静安区江宁路街道办事处社会救助管理所副所长、静安区江宁路街道办事处民政福利科副科长、静安区委组织部组织科副科长、静安区委组织部经济干部科科长、静安区曹家渡社区（街道）党工委书记、纪工委书记、上海静安区建设总公司副总经理、党委委员、上海静安区建设总公司党委副书记、纪委书记、工会主席、上海静安区建设总公司党委书记、总经理。现任本公司董事、党委副书记、总经理。

王晓丹女士，1979 年 3 月出生，中共党员，研究生学历，高级政工师。曾任静安区审计局经济责任审计科副科长、静安区国资委组织人事科科长、区董监

事管理中心主任、上海九百集团有限公司副总经理、党委委员。现任本公司董事、总会计师。

邵开俊先生，1978 年 10 月出生，群众，研究生学历，历任上海市君和律师事务所律师助理、上海九州丰泽律师事务所专职律师、上海九州丰泽律师事务所新加坡代表处首席代表、北京华贸硅谷律师事务所上海分所专职律师，现任公司外部董事，北京尚公（上海）律师事务所执行主任。

汤琛平先生，1987 年 6 月出生，中共党员，研究生学历，历任上海大宁资产经营有限公司本部团支部书记、上海大宁建设投资管理有限公司办公室主任、上海金贸实业有限公司副总经理、上海中亚商业有限公司副总经理、上海大宁资产经营（集团）有限公司总经理助理、园区服务办公室主任、上海大宁商业投资有限公司党支部书记、上海大宁资产经营（集团）有限公司总监、行政办公室主任、董事会办公室主任、总经理办公室主任等，现任公司职工董事、总监。

2、监事

唐其艳女士，1961 年 9 月出生，中共党员，大学学历，政工师。曾任闸北中心医院手术室护士、团委书记、党委办公室干事、党委组织员、办公室主任、院党委委员，闸北区中医医院党支部书记，闸北区市北医院党总支书记，闸北区卫生局党委副书记、纪委书记、党工委副书记、纪工委书记，闸北区建设和交通党工委副书记、纪工委书记，闸北区体育局党委书记、纪委书记，闸北区机关党工委副书记、武装部部长，闸北区、静安区机关党工委联合工作组负责人，静安区机关党工委副书记。现任本公司监事会主席，区级机关工作委员会一级调研员。

朱芸女士，1976 年 7 月出生，中共党员，大学学历，经济师、初级会计师。曾任静安区国资委规划发展科科长、静安区国资委组织人事科（纪检监察科）科长、区董监事管理中心主任、静工集团财务总监。现任静安区国资委稽查办公室主任，本公司外部监事。

赵东升先生，1977 年 8 月出生，中共党员，大学学历。曾任静安区南京西路街道党政办公室副主任、静安区政府办公室综合科副科长、静安区国资委党政办公室主任、团工委书记、静安区国资委主任助理党政办公室主任。现任静安区国资委办公室主任，本公司外部监事。

沈纯钧先生，1984 年 5 月出生，群众，大学学历。曾任松下电工盛一装饰有限公司法务经理、上海篱笆信息科技有限公司法务经理、上海赵涌信息技术有限公司法务经理。现任本公司法务部经理、职工监事。

胡晓云女士，1982 年 12 月出生，中共党员，大学学历，中国注册会计师。曾任上海达金兴业渔具有限公司财务助理、上海科旭通信系统集成有限公司财务主管、上海王琦赟会计师事务所审计经理。现任本公司内审专员、职工监事。

3、高级管理人员

毛立鹏先生，现任公司总经理，简历详见前文“董事”部分。

王晓丹，现任公司总会计师，简历详见前文“董事”部分。

胡菲先生，1970 年 11 月出生，中共党员，大学学历，助理工程师。曾任原闸北区商业资产经营有限公司团委副书记、上海金贸资产投资有限公司总经理、党支部书记、上海大宁资产经营有限公司投资部经理、上海大宁资产（集团）有限公司招商服务部经理、运营总监、党委委员、总经理助理、公园管理部经理、上海大宁公园管理有限公司总经理。现任本公司副总经理。

包字忠先生，1968 年 4 月出生，中共党员，大学学历。曾任市工商局闸北分局芷江西所副所长、市工商局闸北分局市场合同科科长、市工商局闸北分局办公室主任、机关服务中心主任、原闸北区天目西路街道办事处副主任、原闸北区投资促进办公室副主任、区投资促进中心副主任、闸北区、静安区投服办（金融办）联合工作组成员、上海大宁资产经营（集团）有限公司副总经理。现任本公司党委委员、副总经理、上海润宁体育发展有限公司副董事长。

（三）董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

截至 2019 年 9 月末，发行人现任董事、监事及高级管理人员对外兼职情况如下：

姓名	兼职单位名称	担任的职务	与本公司关系
史方	上海金贸资产经营有限公司	总经理	其他关联方
	上海福乐思特房地产发展有限公司	董事	无关联关系
	上海申鑫足球俱乐部有限公司	董事	无关联关系
毛立鹏	上海多媒体谷投资有限公司	董事	参股公司
胡菲	上海信谊联合医药药材有限公司	副董事长	无关联关系

	上海宁汇资产管理有限公司	董事	参股公司
王晓丹	上海久数网络科技有限公司	董事	无关联关系
邵开俊	北京尚公（上海）律师事务所	执行律师	无关联关系
朱芸	静安区国资委	稽查办公室主任	股东
赵东升	静安区国资委	办公室主任	股东
沈纯钧	上海多媒体谷投资有限公司	董事	参股公司
包宇忠	上海润宁体育发展有限公司	副董事长	参股公司

监事会成员中：朱芸、赵东升两位同志为公务员兼职，其在公司的任职行为均经相关部门批准，且未在公司领取兼职报酬，因此，该兼职事项符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求，对本次发行不构成实质影响。

（四）发行人董事、监事、高级管理人员持有本公司股票及债券情况

截至 2019 年 9 月末，发行人董事、监事、高级管理人员不存在持有本公司股权及债券的情况。

六、发行人主营业务情况

（一）主营业务概况

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、旧区改造收入、商业网点经营收入、商品销售收入、贸易销售收入、工程施工收入和管理服务收入等。最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 68,017.03 万元、55,491.66 万元、76,818.17 万元和 35,948.19 万元，主要来源于物业租赁、旧区改造等业务。发行人经营状况较为稳定，各业务板块形成较好的补充。

最近三年，发行人不同板块营业收入、成本、毛利及毛利率情况如下：

公司最近三年及一期营业收入情况表

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁收入	27,867.13	77.52	32,374.42	42.14	24,353.50	43.89	20,977.35	30.84
商业网点经营收入	0.00	0.00	2,566.59	3.34	569.37	1.03	1,054.68	1.55
旧区改造收入	5,969.34	16.61	36,147.23	47.06	25,200.71	45.41	33,622.05	49.43

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售收入	239.37	0.67	687.59	0.90	1,024.39	1.85	1,278.00	1.88
贸易销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	101.50	0.18	3,948.33	5.80
工程施工收入	0.00	0.00	779.69	1.01	566.21	1.02	5,861.84	8.62
管理服务收入	245.72	0.68	343.85	0.45	306.75	0.55	216.87	0.32
主营业务收入合计	34,321.57	95.48	72,899.36	94.90	52,122.44	93.93	66,959.12	98.44
其他	1,626.62	4.52	3,918.81	5.10	3,369.22	6.07	1,057.90	1.56
其他业务收入合计	1,626.62	4.52	3,918.81	5.10	3,369.22	6.07	1,057.90	1.56
营业收入合计	35,948.19	100.00	76,818.17	100.00	55,491.66	100.00	68,017.03	100.00

公司最近三年及一期营业成本情况表

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁成本	12,304.23	76.51	16,282.00	42.83	12,818.35	45.94	13,536.01	34.33
商业网点经营成本	2.92	0.02	2,569.92	6.76	541.79	1.94	1,047.37	2.66
旧区改造成本	1,735.69	10.79	14,428.00	37.95	10,848.92	38.88	14,630.58	37.11
商品销售成本	153.81	0.96	580.68	1.53	235.86	0.85	328.07	0.83
贸易销售成本	0.00	0.00	0.00	0.00	143.06	0.51	3,909.68	9.92
工程施工成本	0.00	0.00	803.82	2.11	554.18	1.99	5,271.17	13.37
管理服务成本	147.21	0.92	218.24	0.57	144.80	0.52	127.90	0.32
主营业务成本合计	14,343.86	89.20	34,882.67	91.76	25,286.96	90.63	38,850.78	98.53
其他	1,737.40	10.80	3,133.40	8.24	2,615.33	9.37	577.76	1.47
其他业务成本合计	1,737.40	10.80	3,133.40	8.24	2,615.33	9.37	577.76	1.47
营业成本合计	16,081.26	100.00	38,016.08	100.00	27,902.29	100.00	39,428.54	100.00

公司最近三年及一期毛利润

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
物业租赁	15,562.90	78.34	16,092.41	41.47	11,535.16	41.81	7,441.34	26.03
商业网点经营	-2.92	-0.01	-3.33	-0.01	27.57	0.10	7.31	0.03
旧区改造	4,233.65	21.31	21,719.22	55.97	14,351.79	52.02	18,991.48	66.43
商品销售	85.56	0.43	106.90	0.28	788.53	2.86	949.93	3.32
贸易销售	0.00	0.00	0.00	0.00	-41.56	-0.15	38.65	0.14
工程施工	0.00	0.00	-24.13	-0.06	12.03	0.04	590.67	2.07
管理服务	98.51	0.50	125.61	0.32	161.96	0.59	88.97	0.31
主营业务毛利润合计	19,977.71	100.56	38,016.69	97.98	26,835.48	97.27	28,108.34	98.32
其他	-110.78	-0.56	785.40	2.02	753.89	2.73	480.15	1.68
其他业务毛利润合计	-110.78	-0.56	785.40	2.02	753.89	2.73	480.15	1.68

营业毛利润合计	19,866.93	100.00	38,802.09	41.47	27,589.37	100.00	28,588.49	100.00
---------	-----------	--------	-----------	-------	-----------	--------	-----------	--------

公司最近三年及一期毛利率

单位：%

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
物业租赁	55.85	49.71	47.37	35.47
商业网点经营	-	-0.13	4.84	0.69
旧区改造	70.92	60.09	56.95	56.49
商品销售	35.74	15.55	76.98	74.33
贸易销售	-	-	-40.95	0.98
工程施工	-	-3.09	2.13	10.08
管理服务	40.09	36.53	52.80	41.02
主营业务毛利率	58.21	52.15	51.49	41.98
其他	-6.81	20.04	22.38	45.39
其他业务毛利率	-6.81	20.04	22.38	45.39
综合毛利率	55.27	50.51	49.72	42.03

(二) 发行人主要所在行业状况

1、商业地产租赁

跟据上海统计局披露相关数据，2017年，上海市生产总值完成30,133.86亿元，比上年增长6.9%，增速与上年持平。其中，第一产业增加值98.99亿元，下降9.5%；第二产业增加值9251.40亿元，增长5.8%；第三产业增加值20,783.47亿元，增长7.5%，第三产业增加值占上海市生产总值的比重为69.0%。2018年，上海市实现生产总值（GDP）32,679.87亿元，比上年增长6.6%。其中，第一产业增加值104.37亿元，下降6.9%；第二产业增加值9,732.54亿元，增长1.8%；第三产业增加值22,842.96亿元，增长8.7%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重为69.9%，比上年提高0.7个百分点，第三产业仍为上海市经济增长的重要驱动力。

根据高丽国际研究，从上海写字楼市场来看：在供应方面，2017年上海核心区甲级写字楼市场共有12个新项目竣工，共计建筑面积95.6万平方米，创历史新高，总存量由此被推升15.3%至约708万平方米。净吸纳量59.9万平方米为近六年来最高，但市场全年平均空置率同比攀升3.7个百分点至13.9%，就区域而言，浦西空置率同比升高2.8个百分点至14.3%，而浦东则同比提升5个百分点至13.2%。

需求来源方面，金融业与专业服务业企业仍为主导力量，其在市场租赁交易总量的占比达31%与22%；随后是科技业、制造业与贸易类企业，分别占据12%、

8%与7%的比重。此外，各类联合办公企业如WeWork、办伴于2017年内开始抢占上海甲级与超甲级写字楼市场。由于资金充裕，这些行业领跑者接连与核心区甲级写字楼业主签下数个楼层甚至整栋的重磅合约。高力国际预计联合办公行业领先企业将在2018年继续大量吸纳核心区写字楼的空置面积。

受益于灵活办公、金融以及TMT等行业的扩张，2018年上海核心区写字楼市场全年净吸纳量创新高，达63.5万平方米。虽然由于全球经济与贸易的不确定性以及国内去杠杆政策的延续，上海私营企业的设立与扩张于2018年下半年有所放缓，从而造成了写字楼市场需求在上半年冲高之后的回落，但全年整体空置率仍同比下降3.8%至10.0%，而租金则同比提升1.2%至人民币10.35元每平方米每天。



数据来源：高力国际《整势待发 | 上海市场2018回顾与2019展望》

2019年，上海核心区写字楼预计新增供应66.4万平方米，市场总存量提升约9%至809万平方米，空置率将上升2.1%至12.1%。考虑到次中心区亦将迎来大量供应的阶段情况下，高力国际预计2019年，核心写字楼租金将向下微调0.04%。但需要注意的是，品质好、可及性高且租金较低的项目仍然在市场上保有较强竞争力。

投资方面，上海写字楼投资市场于2017年内保持强劲表现，全年共录得39项大宗投资交易（包含商业综合体项目），交易总金额达人民币678亿元（104.5亿美元）。外资基金、内资机构、人民币基金与地产开发商均积极寻求收益型资产标的，具备升值潜力的写字楼资产持续吸引投资者关注。在2018年四季度的交易高峰后，外资机构于一季度保持买入态势。高力数据显示，季内共录得八项写字楼大宗交易，交易总金额达人民币296亿元（44.1亿美元），其中四项为外资买入。



数据来源：高力国际《整势待发 | 上海市场2018回顾与2019展望》

根据高力国际研究，从上海零售物业市场来看：2017年持续表现活跃。供应方面，共录得13个新项目入市，为市场新增近140万平方米（1,507万平方英尺）商业面积。新增供应去中心化趋势持续，十个新项目位于闵行和虹口等非核心区域，占新增供应的86%。截至2017年末，上海优质零售物业总存量增至661万平方米（7,115万平方英尺），其中非核心区域的存量占全市总存量的75%。2018年，上海零售地产市场保持活跃，净吸纳量超过了新增供应，整体空置率降至过去3年来的最低水平。因大部分新增供应均位于发展中零售区，且在传统商户谋求转型、线上电商提前布局等因素影响下，租金平均同比下降1.1%。

值得关注的是，90后以及00后新消费群体的崛起是O2O加快转型极其重要的因素之一。新一代消费者追求个性化，对单一业态产生疲倦感，生活方式的升级使其不再满足于基本的生活需求，随之衍生出更加多样化的零售市场发展机遇。未来商业不止依赖于零售，线下活动、品牌营销和针对C端的体验式服务将成为重要的盈利来源。

2019年零售地产，包括改造升级和新项目在内，供应量将猛增至199万平方米，整体空置率将推高至13%，增幅较2018年年末达7.6%。由于90%的新增供应将位于租金相对较低的非主要零售区，例如前滩、徐汇滨江、北外滩等，高力国际预计2019-2020年的上海零售地产平均租金将面临下行压力。

2、商业网点经营和旧区改造

一直以来，国家层面实行鼓励商业发展的政策，促进优化商业网点布局，引导商业网点向总量适度、布局合理、结构优化、便民便利方向发展。适度发展大型商业网点，加强社区配套商业设施建设，引导专业市场及物流配送中心集聚发

展，形成以城市中心商业区为核心、城市区域商业中心为骨干、社区商业为基础的商业格局。同时促进业态协调发展。增强中低端百货店竞争力，拓宽品牌商业销售渠道，满足不同层次消费需求。支持社区商业中心加快发展，完善服务功能，保障社区居民消费安全。引导零售业企业合理集聚，形成层次清晰、各具特色的商业街区，增强企业集聚、业态融合发展的带动辐射效应。

旧区改造是城市建设和发展的重要任务，是贯彻落实科学发展观、转变经济发展方式的重要举措；旧区改造也是一项民生工作，关系到广大市民群众基本住房条件和居住环境质量的改善。

上海旧区改造包括“拆、改、留”。“拆”是对房屋结构简陋、基础设施较差及没有保留价值的危旧房进行拆除改造；“改”是对城市规划予以保留、对建筑标准较低的房屋实施成套改造、平改坡和环境整治等旧住房综合改造；“留”是对历史风貌街区和优秀历史建筑开展保留保护性修缮改造。

“十二五”是上海全面推进科学发展、转变经济发展方式、构建和谐社会的重要时期，社会经济发展将更加侧重于惠及民生和改善市民群众的基本生活条件。在“十二五”期间，为切实解决市民群众的居住困难，上海市的旧区改造的重点以拆除二级旧里以下房屋改造为主。

“十三五”期间，上海要完成拆除二级以下旧里房屋350万平方米，需投入资金4,500亿元至5,000亿元，平均每年投入约1,000亿元。在上海旧区改造的整体布局下，静安区城市建设及旧区改造也将加快推进。根据《静安区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，静安区将以“建管并举、管理为先”为原则推进旧区改造，计划基本完成全区成片二级以下旧里改造，拆除成片二级以下旧里约32.64万平方米，受益居民1.8万户；同时，将大力拓展旧改融资渠道，吸引各类社会资金参与，形成多元化的资源导入渠道。2017年，静安区完成拆除二级及以下旧里7.60万平方米，受益居民6,015户，其中，永兴路649弄、南北通道二期、北站新城、昌平路桥、91街坊二轮征询首日签约率分别达到99.11%、99.34%、99.62%、99.79%、100%。103地块、80街坊、晋元、银邦、91街坊、59-2地块、66街坊等7个基地实现收尾。基本完成了原静安区域的旧区改造工作，目前剩余的成片旧里主要集中在原闸北区域，计划在“十三五”期间陆

续实现基本拆平。

3、公园绿地生态项目

宜居宜业，是上海未来城市发展的方向。数据显示¹，截至2017年，上海林地面积达到170余万亩，相当于46个黄浦区的大小，森林覆盖率达16.2%。到2020年，上海市森林覆盖率将达18%。国际生态专家这样评价上海：上海森林面积与城市人口多年来保持同步增长。

上海市在“十三五”规划中强调增加绿色生态空间。严守城市生态空间，划定生态保护红线，形成以生态保育区、生态走廊等生态战略保障空间为基底，以外环和郊环绿带、生态间隔带为锚固，以楔形绿地和大型公园为主体的市域环形放射状生态空间格局，到2020年生态用地面积达到3,500平方公里，森林覆盖率达到18%。按禁建区和限建区对现有生态资源实施分级分类严格管控，建立完善生态补偿、空间管控、建设项目分类引导等生态保护红线制度。

千方百计增加绿色休闲空间。大力实施城市“更新增绿”，加快形成“地区公园-社区公园-口袋公园”三级公园绿地系统和城市绿道，提高居民绿色感受度。推进外环绿带、黄浦江两岸重点地区绿地、桃浦中央绿地、大居结构绿地等重点绿化项目建设，到2020年，人均公园绿地面积比2015年增加1平方米，中心城区基本实现步行10分钟可到达一块公园绿地。沿苏州河、黄浦江等建设1,000公里城市绿道，改造提升现有公园绿地的连通性和开放性，积极发展立体绿化，优化中心城区绿色慢行空间。

系统实施林地建设。加快基本生态网络规划落地，进一步增加林地总量、完善布局，推动郊区“退厂还林”，集中建设区外现状工业用地减量复垦后优先用于造林。探索农林复合利用，实施农田林网建设。建成廊下、长兴、嘉北、浦江、青西、广富林、松南等郊野公园和临港、奉贤等森林公园。推进近郊绿环及沿路滨河等一批生态廊道建设和重点环境整治区域防护隔离林建设。实施更为严格的林地保护管控措施和制度。

4、贸易行业

建筑材料贸易是指公司自2012年起开始从事的建筑材料销售业务，主要是由

¹ <http://www.sh.chinanews.com/ttxw/2018-04-04/37117.shtml>

下属子公司上海金贸实业有限公司、上海雷勃贸易有限公司经营，依托自建项目，与供应商之间进行的建筑材料贸易，贸易销售主要根据公司自建项目建设期，项目现场的建设需求而来。发行人建设项目大部分在2016年交付，交付后建筑材料的贸易会相应减少。公司目前以代理业务为主，项目现场的建设发生需求时，向供应商进行采购，加价后销售给需求方，从中会发生差价，该部分差价构成公司贸易板块主要利润。主要以支票或贷记凭证进行结算。2016年、2017年、2018年及2019年1-9月，公司贸易销售收入分别为3,948.33万元、101.50万元、0.00万元和0.00万元，占营业收入的5.80%、0.18%、0.00%和0.00%。2016年起发行人逐渐对该业务板块进行转型退出，寻找其他盈利渠道，2018年起发行人无贸易销售收入。

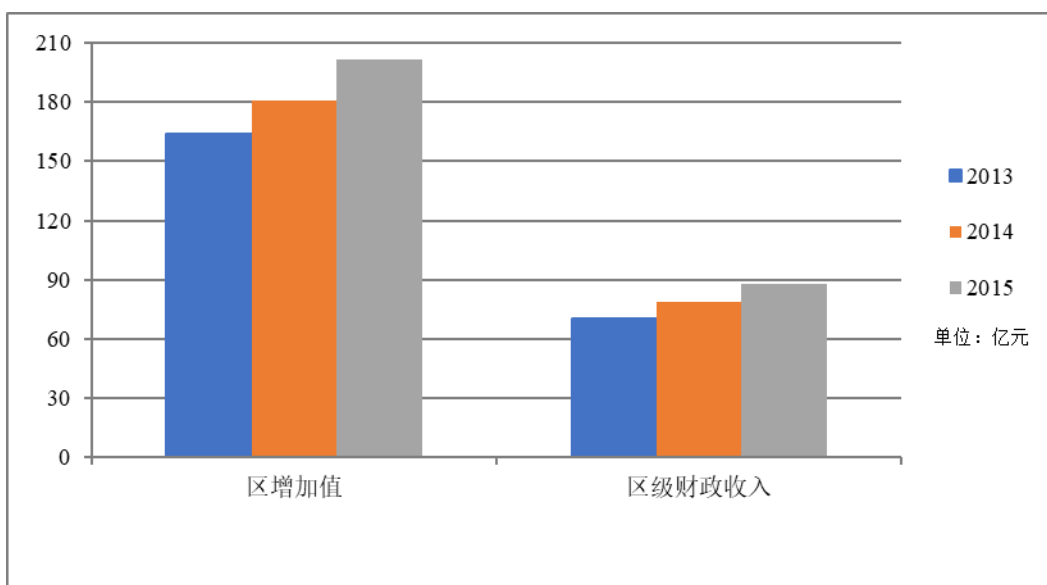
（三）发行人行业地位、经营方针战略及竞争优势

1、发行人行业地位

原闸北区是上海的主要城区之一，全境南北长约10公里，东西宽约2.92公里，区域面积29.21平方公里，常住人口约80万人。原闸北区倚北朝南，拥有长达4.75公里的上海母亲河—苏州河（闸北段），地域广阔，有较大的发展空间。闸北还是上海最大的陆上交通枢纽。上海火车站、汽车客运站和中国最大的铁路零担货运站已形成颇具规模的客流和物流，创造了无限的商机。纵贯全区的南北高架、地铁及轻轨，连同众多的公交线路构成四通八达的交通网络，具有方便、快捷的独特优势。

“十二五”期间，原闸北区预算完成情况良好，财政收支平衡，实现了区域经济发展新跨越。2014年以来，全区按照“创新驱动发展、经济转型升级”的总体要求，深入贯彻“南高中繁北产业”发展战略，围绕建设“活力闸北、平安闸北、和谐闸北”的目标，坚持“两聚焦三确保”，团结一致，奋力拼搏，在严峻的宏观经济形势下，紧紧围绕创新驱动发展、经济转型升级，全力推进稳增长、调结构、促改革、惠民生各项重点工作，国民经济运行稳中有进，各项社会事业全面进步，民生保障持续改善，全区经济社会保持良好的发展态势。2015年全年实现区增加值201.60亿元，比上年增长11.7%。全年一般公共预算收入222.30亿元，比上年增长9.2%；区级一般公共预算收入达到88.13亿元，比上年增长10.7%。

图：区增加值和区级财政收入情况



数据来源于：《2015年上海市闸北区国民经济和社会发展统计公报》

“十二五”闸北发展战略为：“重点聚焦南部，积极提升中部，大力发展北部，构建南高中繁北产业的发展战略”。即以苏河湾建设为突破，加快开发南部，体现高端高档；积极提升中部，体现繁荣繁华；大力发展北部，体现产业支撑。围绕发展战略，“十二五”闸北总体发展思路是：“聚焦一个核心，打造三个功能集聚区、发展四个产业”。

一聚焦一个核心：以苏河湾开发建设为核心，集中人力物力和财力等多方资源，加快苏河湾旧区改造，高起点、高标准推进形态建设，塑造上海发展新亮点，带动区域发展转型和品质升级。

一打造三个功能集聚区：南部大力推进苏河湾高端商务商业集聚区建设，体现高端高档；中部重点建设大宁商业文化休闲服务业集聚区，体现繁荣繁华；北部重点建设生产性服务业集聚区，体现产业支撑。

一发展四个产业：大力发展生产性服务业，重点提升商业商贸服务业，深化发展交通物流服务业，健康发展房产建筑业。不断扩大服务业规模，提升服务业能级，优化产业结构，完善服务经济产业体系。同时，要结合国家产业发展的战略要求，积极培育战略性新兴产业发展，形成新的经济增长点。

2015年11月，上海市委、市政府正式宣布闸北、静安两区“撤二建一”，发

行人所在的原闸北区与静安区正式合并为新静安区。目前，新静安区国资委管辖的重点企业包括大宁资产、上海北方企业（集团）有限公司、上海市北高新（集团）有限公司、上海不夜城联合发展（集团）有限公司、上海凯成控股有限公司、上海苏河湾投资控股有限公司、上海静安投资有限公司、上海静工（集团）有限公司、上海九百（集团）有限公司、上海静安置业（集团）有限公司以及上海开开（集团）有限公司等企业。

（1）上海市北高新（集团）有限公司：主要承担原闸北区北部产业园区的建设职能。其主要任务是对市北高新技术服务业园区进行开发建设、招商引资及企业服务综合管理等。

（2）上海北方企业（集团）有限公司：主要承担原闸北区商业住宅等房地产项目开发，并执行原闸北区政府保障性住房、旧区改造等任务。

（3）上海不夜城联合发展（集团）有限公司：主要承担原闸北区上海火车站周边高档商业、办公楼等物业管理，专职对原闸北区公租房的管理。

（4）上海凯成控股有限公司：主要承担原闸北区政府重大市政工程的前期配套、轨道交通站的建设及区危房棚户旧区改造。

（5）上海苏河湾投资控股有限公司：重点对苏河湾地块3.19平方公里的市政规划、市政建设、政府公用性配套设施代建以及旧物业改造。

（6）上海静安投资有限公司：主要承担区城市更新投融资及建设、产业投资、股权运作、实业投资等资本运作等职能。

（7）上海静工（集团）有限公司：主要承担文化创意产业园区及众创空间开发运营、精品幼教园所建设与运营等职能。

（8）上海九百（集团）有限公司：主要承担区商业地产开发、特色食品、现代百货运营管理、酒店管理等职能。

（9）上海静安置业（集团）有限公司：主要承担区物业管理、房屋开发置换、商业地产运营、建筑装饰装修、旧区改造等职能。

（10）上海开开（集团）有限公司：运营涉及医药、食品、服饰、外贸、社

区商业等方面。

（11）上海大宁资产经营（集团）有限公司：发行人主要承担了静安区中北部（主要为大宁板块及周边区域）城市建设的业务职能，是区内“中部繁荣”重点工程的主要建设主体。目前，公司在静安国际地区重点开发结合商务、休闲、生态的大型城市综合体，职能明确，业务开展较有保障。与区外的企业相比，在区内项目的竞争中具有一定的地缘和人力方面的优势；同时，区政府也在资金、土地资源、项目资源、税收等诸多方面给予发行人一定的支持。

2015年11月，静安区和原闸北区正式合并后，发行人的股东由原闸北区国资委更改为静安区国资委，发行人成为新静安区直属的最大国有企业之一。2016年3月30日，静安区第一届人民代表大会第一次会议第四次全体会议召开，新当选的静安区区长陆晓栋在会上介绍：静安区将深化完善大宁地区建设，主动承接中环“黄金走廊”功能，打造文化创意产业集聚区和市级商业中心发展新亮点；承办好第十九届上海国际电影节“亚洲新人奖”颁奖典礼，进一步提升环上大产业园区的品牌影响力；加快大宁中心广场四期、久光百货等项目建设，进一步提升商圈功能品质；对新业坊进行功能改造。原闸北区与静安区合并后有利于发行人商业物业价值提升，对发行人未来业务商业地产业务构成利好，发行人经营业绩和资产变现能力均将得到进一步增强，是本期债券偿付的潜在有利因素。

近年来，静安区经济实力不断增强。2016-2018年，静安区分别实现地区生产总值1.649.72亿元、1.703.68亿元和1.833.27亿元，按可比价格计算，分别增长8.7%、7.0%和6.9%；2018年，静安区第三产业增加值为1.728.23亿元，同比增长7.5%，占地区生产总值的比重为94.3%，第三产业仍为经济增长的重要驱动力。2018年，静安区完成全社会固定资产投资额242亿元，实现社会消费品零售总额700亿元，不含天猫超市、飞牛网因素，同比增长7.77%，17家重点购物中心和百货商场完成销售额206.3亿元，同比增长21.2%，南京西路商圈同比增长22.2%，在中心城区市级商圈中名列前茅。

与此同时，静安区重点产业发展势头良好，2018年，静安区全年完成税收总收入723.30亿元，同比增长5.50%，五大重点产业实现税收总收入548.66亿元，同比增长13.35%，占静安区税收总收入的75.86%，其中商贸服务同比增长9.99%；

金融服务业同比增长20.67%；专业服务业同比增长13.46%；文化创意产业同比增长10.27%；信息服务业同比增长15.64%。完成区级一般公共预算收入246.83亿元，同比增长6.03%，总量和增幅均位列中心城区第一。

“十三五”时期，“撤二建一”后的新静安区将围绕“国际静安、圆梦福地”的奋斗目标，着力实施“一轴三带”的发展战略：即打造一条贯通南北、共享互融的复合发展轴；建设南京西路两侧高端商务商业集聚带、苏州河两岸人文休闲创业集聚带、中环两翼产城融合发展集聚带，三带空间上相互呼应，功能上相互联动，形态上各具特色，努力构筑主体功能定位清晰、优势互补、土地空间高效利用、经济社会共同进步的区域发展新格局。

2、经营方针及战略

（1）指导思想

深化大宁集团改革促进集团发展，要以十八大、十八届三中全会、习近平主席系列重要讲话精神为指导，以上海市国资国企改革20条等指导文件为依据，不断提高大宁集团的贡献力、影响力，为区域经济平稳健康发展作出贡献。

（2）使命愿景

继续按照“项目开发要有实质性进展，招商引资要有较大增长，托底稳定要形成长效管理”的目标，向着“专注发展；确保稳定，让全体职工共享改革成果”的企业使命不断努力，积极探索二次转型之路，汇聚最活跃的创新力量，努力实现企业价值，增强国有经济活力及核心竞争力。

（3）发展主线

转型一继续从“以托底维稳为主”向“以发展为要务”转变；从“注重土地开发建设”向“综合经营、多元化运作”转变；去粗放式经营，提升企业活力、提高经营效率、放大资源效益，向具有卓越管理能力和市场竞争力的现代化国企转变。

拓展一注重品牌的塑造，注重从环保、科技、生态、商业等方面培育“大宁”品牌，倾力打造城市综合体，继续运营以大宁灵石公园为主的绿地品牌和以上海多媒体谷为主的产业品牌，着手建立以大宁中心广场为主的商业品牌，形成上海

中心城区北部重要的商贸和公共活动中心，在更大范围内整合资源、拓展空间、引领示范。

（4）业务架构

按照“转型”“拓展”的发展主线，围绕“双核驱动、两翼齐飞”格局，为探索中部地区东西联动共进发展模式，全力加快推进中部地区规划建设实施的步伐，积极推动环大宁商圈、环上大国际影视园区及中部地区的整体转型升级，完善市区联手机制，共同推进空间规划、产业规划和“四区”联动规划设计，实现中部商业文化创意产业集聚。

3、发行人的竞争优势

（1）政策优势

发行人在投资项目选择、资金筹措等方面一直以来都能够得到原闸北区政府的大力支持，能充分享受在租用旧厂房、招商引资等方面的优惠政策。原闸北区与静安区合并后有利于发行人商业物业价值提升，对发行人未来业务商业地产业务构成利好，发行人经营业绩和资产变现能力均将得到进一步增强。

（2）区域优势

“十二五”闸北发展战略为：“重点聚焦南部，积极提升中部，大力发展北部，构建南高中繁北产业的发展战略”。发行人地处原闸北区中部区内最大的绿地—大宁绿地附近，是原闸北区中部繁荣战略的主要投资、建设和管理主体之一。2015年11月4日，上海市委、市政府举行撤销原闸北区、静安区设立新的静安区工作大会，宣布静安闸北合并成为新的静安区。2016年7月，发行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。“十三五”时期，静安区将围绕“国际静安、圆梦福地”的奋斗目标，着力实施“一轴三带”的发展战略，两区合并后新静安区的成立将有利于苏州河以南地区的优质资源向北辐射，为发行人各项业务发展创造了更为有利的区域条件。

（3）品牌优势

目前，发行人已经成功运营了科技产业品牌—上海多媒体产业谷园区、生态宜居品牌—大宁绿地公园、创意文化品牌—大宁中心广场和城市商业品牌—大宁

国际商业广场。公司于2011年获CCTV-2011年度中国知名品牌，同年获奖的上海地区企业仅有两家，另一家为上海家化联合股份有限公司。“大宁”品牌已在上海市拥有较高的知名度和影响力。

（4）融资能力优势

发行人拥有较强的融资能力，与国内各家主要商业银行均建立了密切的长期合作关系。截至2019年9月末，发行人共获得各银行及其他机构授信额度共计人民币82.51亿元，已使用额度为43.37亿元，其中尚未使用39.14亿元。

（5）政府支持力度较大

发行人自成立以来，得到了区政府的大力支持。区财政每年拨给发行人财政扶持补贴资金和大宁灵石公园的财政养护经费，发行人将在未来一段时间内持续享有这些支持。原闸北区与静安区合并成立新静安区后，有利于发行人商业物业价值提升，对发行人未来业务商业地产业务构成利好，发行人经营业绩和资产变现能力均将得到进一步增强。

（四）发行人营业收入构成

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、旧区改造收入、商业网点经营收入、商品销售收入、贸易销售收入、工程施工收入和管理服务收入等。最近三年及一期，发行人分别实现营业收入68,017.03万元、55,491.66万元、76,818.17万元和35,948.19万元，主要来源于物业租赁、旧区改造等业务。发行人经营状况较为稳定，各业务板块形成较好的补充。

最近三年及一期，发行人各板块营业收入情况如下：

公司最近三年及一期营业收入情况表

单位：万元、%

项目	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁收入	27,867.13	77.52	32,374.42	42.14	24,353.50	43.89	20,977.35	30.84
商业网点经营收入	0.00	0.00	2,566.59	3.34	569.37	1.03	1,054.68	1.55
旧区改造收入	5,969.34	16.61	36,147.23	47.06	25,200.71	45.41	33,622.05	49.43
商品销售收入	239.37	0.67	687.59	0.90	1,024.39	1.85	1,278.00	1.88

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	101.50	0.18	3,948.33	5.80
工程施工收入	0.00	0.00	779.69	1.01	566.21	1.02	5,861.84	8.62
管理服务收入	245.72	0.68	343.85	0.45	306.75	0.55	216.87	0.32
主营业务收入合计	34,321.57	95.48	72,899.36	94.90	52,122.44	93.93	66,959.12	98.44
其他	1,626.62	4.52	3,918.81	5.10	3,369.22	6.07	1,057.90	1.56
其他业务收入合计	1,626.62	4.52	3,918.81	5.10	3,369.22	6.07	1,057.90	1.56
营业收入合计	35,948.19	100.00	76,818.17	100.00	55,491.66	100.00	68,017.03	100.00

（五）发行人主要业务状况

1、物业租赁

公司目前的物业租赁业务主要涉及旧物业经营（部分存量房产）和新建物业的出租，旧物业主要是公司成立时区政府划入的商业网点，目前公司新建出租物业主要是大宁中心广场一期、大宁中心广场二期、大宁中心广场四期、大宁星光耀广场、大宁人才公寓和大宁小城。该项业务主要的收入为物业租赁收入，成本包括租赁成本、物业管理成本和维修成本等。

公司最近三年及一期经营性物业的租赁收入

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
旧物业租赁收入	2,775.47	3,874.36	3,388.82	4,266.22
新物业租赁收入	25,091.66	28,500.06	20,964.68	16,711.13
合计	27,867.13	32,374.42	24,353.50	20,977.35

注：上表中的旧物业是指公司存量房部分的经营性物业；新物业主要指公司自 2012 年起陆续完成改造或建设开发六大工程项目。

公司最近三年及一期经营性物业经营成本

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
旧物业经营成本	1,496.68	1,865.10	1,666.30	2,435.91
新物业经营成本	10,807.55	14,416.90	11,152.05	11,100.10
合计	12,304.23	16,282.00	12,818.35	13,536.01

公司最近三年及一期经营性物业毛利

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
旧物业经营毛利	1,278.79	2,009.26	1,722.52	1,830.31
新物业经营毛利	14,284.11	14,083.15	9,812.63	5,611.03

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
合计	15,562.90	16,092.41	11,535.15	7,441.34

公司最近三年及一期经营性物业毛利率

单位：%

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
旧物业经营毛利率	46.07	51.86	50.83	42.90
新物业经营毛利率	56.93	49.41	46.81	33.58
合计	55.85	49.71	47.37	35.47

注：报告期内，发行人旧物业经营性物业毛利率处于稳定较高水平，主要由于旧物业均属自有房产，且维修成本较低，故毛利较高；公司新建物业租赁业务毛利率在报告期内持续上升，主要一方面因新物业大宁中心广场一期、大宁中心广场四期、大宁星光耀广场陆续正式运营，部分物业已对外出租取得租金收入，因其属自有房产且以投资性房地产科目核算，毛利率较高；另一方面，随着大宁地区积累的人流和商务集聚效应，商业繁荣效果显著，公司对已建成新物业的租金单价进行了适当提升，新建物业盈利能力进一步提高。随着公司新建自有物业项目的建成并逐渐进入成熟运营，新建物业的经营毛利率预计将继续逐渐上升。

（1）旧物业租赁板块（存量房出租板块）

公司的旧物业出租业务即为公司名下部分存量房的出租，该部分房屋较为分散和老旧。截至 2019 年 9 月末，公司尚未处置的存量房产共 145 处，主要分布于共和新路、上海火车站板块和广中西路、苏河湾板块，总计建筑面积 11.95 万平方米，除部分公司自用、拆迁关空外均用于出租，总可出租面积（不含公共部分）7.35 万平方米，出租率为 91.09%，对应收入计入旧物业租赁板块。旧物业经营板块收入主要为物业租赁收入，成本主要是物业管理费、维修成本、租赁成本等。

存量房出租的合同签订模式主要为：带客户看房，客户准备租房时先支付押金，租金一般为押一付三，公司根据客户租用面积大小给予一定的优惠，租金方式按年、半年、季度或月支付，大多为按季支付，租约多为三至五年。

截至 2019 年 9 月末公司的存量房前五大租户出租情况

单位：万元、平方米

序号	承租方	出租地址	租赁起止期	物业种类	租金支付方式	出租面积	年租金
1	芝鑫宾馆	河南北路 441 号 1-3 楼、5 楼	2016.10-2024.09	自有产权房	按季度结算	5,966.05	510.00
2	静安区机关事务管理局	广中西路 1207 号	2017.09-2022.08	自有产权房	按季度支付	3,075.65	336.78

序号	承租方	出租地址	租赁起止期	物业种类	租金支付方式	出租面积	年租金
3	高益投资（潮府酒家）	大宁灵石公园	2018.01-2027.12	自有产权房	押一付三，按季度结算	4,000.00	318.00
4	上海市静安区消防支队	江杨南路 550、570、568 号	2019.01-2023.12	自有产权房	按季度结算	1,811.59	307.06
5	上海弘恒贸易有限公司	芷江西路 66 号（一楼主体房屋及西侧裙房两间门面）	2016.08-2020.12	自有产权房	按季度结算	2,567.00	206.13
合计						17,420.29	1,677.97

（2）新建物业租赁板块

截至 2019 年 9 月末，公司用于出租的新建物业包括大宁中心广场一期、大宁中心广场二期、大宁中心广场四期、上海星光耀广场、大宁人才公寓及大宁小城。

截至2019年9月末公司已完工的新建物业租赁情况

单位：万平方米、元/平方米/天、亿元

项目	建筑面积	可租面积	出租率	平均价格	2016年租金收入	2017年租金收入	2018年租金收入	2019年1-9月租金收入
大宁中心广场一期	13.66	6.79	93.60%	5.42	0.46	0.78	1.03	0.81
大宁中心广场二期	9.84	8.32	94.58%	3.86	1.08	1.06	1.06	0.91
大宁人才公寓	1.80	1.68	97.71%	1.92	0.05	0.05	0.06	0.07
大宁小城	2.45	1.36	78.26%	2.34	0.06	0.06	0.08	0.07
大宁中心广场四期	8.17	4.81	32.85%	5.5	0.00	0.00	0.005	0.09
大宁星光耀广场	5.17	3.58	60.34%	2.28	0.00	0.00	0.09	0.22
合计	41.09	27.81	-	-	1.65	1.95	2.32	2.17

注：1、大宁小城项目于 2015 年 6 月起对外出租，由于 2017 年末进行业态调整、重新装修故出租率较低；

2、大宁中心广场四期于 2018 年 3 月底竣工交付，大宁星光耀广场于 2018 年 1 月份交付，目前两项目均处于招商阶段，2016 年、2017 年尚未产生租金收入；

3、可租面积包括商业及办公，不含自用。

① 大宁中心广场一期

大宁中心广场一期（大宁音乐广场）项目分商业和办公两部分，定位为集精品百货、餐饮美食、地方特色、休闲娱乐、甲级写字楼、停车场为一体的中高端商务性商业中心，项目位于广中西路万荣路，占地面积 3.89 万平方米，总建筑面积 13.66 万平方米，总投资 28.37 亿元，其中自筹 20.39 亿元，银行贷款 7.98

亿元。该项目的商业部分可租面积 4.09 万平方米，于 2016 年 5 月份开业招租，陆续引进 105 家商户入驻，截至 2019 年 9 月末商业区域出租率已达 97.00%，日租金平均为 5.7 元/平方米/天；H 座办公区域 2017 年 3 月开始招商出租，总高 16 层，总建筑面积约为 2.78 万平方米，其中可出租面积约 2.7 万平方米，定位为影视、文化、传媒产业办公写字楼，拟计划依托环上大影视基地的优势，引进文化传媒类企业客户入驻，截至 2019 年 9 月出租率 85.06%，日租金平均为 4.6 元/平方米/天。2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月，大宁中心广场一期分别实现租金收入 0.46 亿元、0.78 亿元、1.02 亿元和 0.81 亿元。

大宁中心广场一期项目情况

序号	项目名称	总投资	资金来源	批文情况
1	大宁中心广场一期	28.37 亿元	自有资金投入 20.39 亿元，银行贷款投入 7.98 亿元	闸发改投备（2010）30 号、沪房地（2010）EA31010820101541、沪闸北环保许管（2010）354 号

截至 2019 年 9 末大宁中心广场一期前五大租户

单位：平方米、万元

序号	承租方	出租起止期	出租面积	年租金
1	阿科玛（中国）投资有限公司上海分公司	2017.04.01-2023.03.31	4,178.30	732.04
2	海上明珠国际影城	2015.11.30-2036.06.30	3,371.57	540.00
3	上海翌恒网络科技有限公司	2016.07.01-2026.06.30	4,912.00	358.58
4	耐克商业（中国）有限公司	2016.06.12-2024.09.11	942.00	240.68
5	亚太财产保险有限公司上海分公司	2018.03.01~2023.02.28	1,308.78	224.52
合计			14,712.65	2,095.82

② 大宁中心广场二期

大宁中心广场二期为公司长期租赁上海电气（集团）总公司下属上海电气集团置业有限公司的旧厂房进行综合改扩建而成，分为创意办公区域、别墅办公区域和商业区域三大板块。该项目总投资 3.5 亿元，其中上海大宁商业资产经营有限公司自筹资金 1.5 亿元，中信银行给予固定资产中长期银行贷款 2 亿元。项目位于静安区中部-万荣路 700 号第一机床厂旧厂房改扩建而成的别墅式办公写字楼集商业配套为一体的“创意产业园”，占地面积 7.87 万平方米，原旧厂建筑面积 5.2 万平方米，经内部结构改造扩建后总面积达到 9.84 万平方米，可租面积

为 8.32 万平方米。

大宁中心广场二期已于 2011 年底完工，截至 2019 年 9 月末，已出租面积达到 7.87 万平方米，整体出租率已达到 94.58%，平均租期为三年，租金方式多为按年、半年、季度或月支付，大多为按月支付，月度租金押一付三，平均日租金 3.86 元/平方米。2016 年底，大宁中心广场二期为提升商业的层次，退租少量不符合商业定位的商户，以优惠政策继续引进高层次商户，未来入驻客户定位将以高端客户为主，目前已有世界 500 强中的金佰利、京瓷正式入驻。大宁中心广场二期主要收入是物业租赁收入，成本主要租赁成本、改建成本、维修成本、物业管理成本等。2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月，大宁中心广场二期分别实现租金收入 1.08 亿元、1.06 亿元、1.06 亿元和 0.91 亿元。

大宁中心广场二期项目情况

序号	项目名称	总投资	资金来源	批文情况
1	大宁中心广场二期	3.5 亿	自筹 1.5 亿、贷款 2 亿，资本金已到位	沪闸方（2010）DA31010820100738、闸建交委批（2010）34 号、闸发改投备（2010）27 号、闸环保许（建审）决字（2010）第 215 号

由于是厂房改建工程，墙体立面、结构及厂区绿化得到适当保留，项目本身体现了“环保”、“节能”、“生态”的现代理念，具有一定示范性。该项目在部分单元内部风格按客户要求量身定做，因此吸引了一批高端客户入驻。该项目在改建类项目中具有示范效应，其保留了老厂房历史风貌，延承了工业文化；降低了新建投资，减少了城市建筑垃圾，体现了环保节能主题；调整产业结构，通过招商引资引入了新兴产业，提升了区域产业定位，提高了对当地的利税贡献。此外，公司还享有区财政给予公司新建物业的租金收入缴纳营业税的区税部分全额返还以及给予公司招商引资企业的税收予以部分返还的补贴政策。

2019 年 9 月末公司大宁中心广场二期前五大租户的出租情况表

单位：平方米、万元

序号	承租方	出租地址	租赁起止期	物业种类	租金支付方式	出租面积	年租金
1	心动网络股份有限公司	A2	2015.2.1-2020.2.28	租赁房产	月	6,797.21	885.71
2	上海贝塔斯曼商业服务有限公司	1 区、2 区	2019.4.15-2025.4.14	租赁房产	月	7,587.15	858.48

3	亿腾商务咨询（上海）有限公司	A3 栋 122、123、124、125、126	2016.9.1-2020.8.31	租赁房产	月	3,236.52	491.43
4	安川电机（中国）有限公司	D2	2019.8.15-2022.8.14	租赁房产	月	3,632.00	510.38
5	心动网络股份有限公司	A1 主楼	2018.11.1-2022.10.31	租赁房产	月	5,163.34	659.61
合计						26,416.22	3,405.61

③ 大宁人才公寓

截至 2019 年 9 月末，公司共经营灵石路人才公寓、平顺路人才公寓、保德路人才公寓、长安路人才公寓、慧景公寓及红枫路人才公寓 6 处人才公寓项目，合计建筑面积 1.80 万平方米（可出租面积 1.68 万平方米）、共有 195 个住宅单元，是原闸北区人才引进的配套工程。截至 2019 年 9 月末，已出租面积达到 1.64 万平方米，整体出租率约为 97.71%。2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月分别实现物业租赁收入 482.45 万元、457.39 万元、616.91 万元和 713.79 万元。

④ 大宁小城

大宁小城项目于 2012 年 4 月开工建设，建设期 18 个月，位于大宁灵石公园西北角，项目总建筑面积 2.45 万平方米，其中地上 1.45 万平方米，地下 1 万平方米，可出租面积 1.36 万平方米。项目定位原为集主题性、趣味性和科技感为一体的儿童乐园，总投资 2.2 亿元，自筹资金 1.05 亿元，此外国开行上海分行向公司提供 14 年期固定资产贷款 1.15 亿元。项目于 2015 年 6 月起对外出租，其中 8,000 平方米系租赁于上述儿童乐园公司，其余则分租给零散商户，如新东方等教育机构。但由于儿童乐园经营状况未达到预期，2017 年对儿童乐园部分进行了业态调整，截至 2018 年 9 月调整已基本结束，截至 2019 年 9 月末，出租率 78.26%。2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-9 月，大宁小城分别实现物业租赁收入 643.39 万元、553.98 万元、763.63 万元和 671.54 万元。

⑤ 大宁中心广场四期

大宁中心广场四期项目地处上海市闸北区广中西路，南侧是大宁绿地，西邻多媒体园区，功能为综合办公用房，建筑面积 8.17 万平方米，可出租面积 4.81 万平方米，公司于 2011 年通过非公开招拍挂取得建设用地（757 地块），2013 年 2 月开工，项目总投资 16.60 亿元，于 2015 年末实现结构封顶，2018 年 3 月

底完成交付。目前该项目处于招商阶段，截至 2019 年 9 月末已引进上海摩高建筑规划设计咨询有限公司等商户入驻，出租率 32.85%。由于项目完工时间较晚且租赁前期存在免租装修期，故目前租赁收入较低 2018 年及 2019 年 1-9 月分别实现租赁收入 0.005 亿元和 0.09 亿元，预计 2020 年可基本完成出租签约，项目正常运营情况下每年可产生收入 1.06 亿元。

2019 年 9 月末公司大宁中心广场四期前五大租户的出租情况表

单位：平方米、万元

序号	承租方	出租地址	租赁起止期	物业种类	出租面积	年租金
1	乔达国际货运（中国）有限公司	广中西路 699 号 1 幢三层 05-09 单元、四层整层	2019.07.01-2022.06.30	自有房产	3,770.95	619.32
2	上海逸刻新零售网络科技有限公司	广中西路 699 号 1 幢 10F 室	2018.12.01-2023.11.30		1,819.65	345.36
3	上海摩高建筑规划设计咨询有限公司	广中西路 699 号 1 幢 6F	2018.09.01-2024.08.31		1,819.65	332.04
4	上海源盛龙体育赛事策划有限公司	广中西路 699 号 1 幢 202、208 室	2019.05.16-2022.05.15		497.03	90.72
5	刺猬（上海）科技有限公司	广中西路 699 号 1 幢 101 户	2019.05.16-2022.05.15		241.19	61.62
合计					8,148.47	1,449.06

⑥大宁星光耀广场

2016 年 12 月公司签订预售合同，以 9.32 亿元购买了上海绿地星奕房地产开发有限公司投资建设的大宁星光耀广场 6#、7#、8#号楼，项目地处沪太路 1111 弄，建筑面积合计 5.17 万平方米，项目位于内中环间，隶属于静安区大宁板块。地铁 1 号线、7 号线，双轨交环绕；紧邻内环、中环、南北高架等城市路网及万荣路城市干道，可快速实现与其他板块的联动，通达度高，基础设施、公共配套设施齐备。项目于 2017 年 12 月竣工，2018 年 1 月完成交付。截至 2019 年 9 月，6 号楼及 7 号楼已分别于 2018 年 5 月、2018 年 8 月整体签约出租，8 号楼目前尚未完工。2018 年及 2019 年 1-9 月，星光耀项目产生租金收入 0.09 亿元和 0.22 亿元，当年收入较低，主要系新物业租赁初期存在 3 到 8 个月不等的免租装修期，当期已出租部分尚未产生收入所致。

2019 年 9 月末公司星光耀广场租户的出租情况表

单位：平方米、万元

序号	承租方	出租地址	租赁起止期	物业种类	出租面积	年租金
1	上海创域实业有限公司	沪太路 1111 弄 2 号 6 号楼	2018.3.1-2023.2.28	自有房产	6,620.95	845.83
2	上海江程资产管理有限公司	沪太路 1111 弄 3 号 7 号楼	2018.8.1-2028.7.31		15,014.21	2,301.68
					21,635.16	3,147.50

(3) 公司主要在建商业租赁项目

公司目前的在建新物业为 472 项目，未来完工后主要将以对外出租的方式运营。

2019 年 9 月末公司在建新物业项目进度情况

单位：万平方米、亿元

项目	开工时间	预计竣工交付时间	建筑面积	规划总投资	预计总投资	已投资	未来投资安排	
							2019 年 10-12 月	2020 年
472 项目	2015.12	2019.11	7.72	12.58	13.97	11.01	2.19	0.77

注：竣工交付日期与未来投资安排有所差异主要系还有部分尾款在竣工验收后的一段时间内分期支付所致

472 项目位于上海市原闸北区广延路，东侧与广延路相邻（中间 30 米绿化带），南侧是住宅小区明园涵翠苑，西邻在建原闸北区体育中心，北侧与汶水路相邻（中间有 50 米绿化带），具有较好的外围交通。项目占地面积 1.46 万平方米，总建筑面积为 7.72 万平方米，其中地上建筑面积 4.39 万平方米，地下建筑面积 3.33 万平方米，目前已取得用地规划许可证、立项文件及建设规划许可证。项目计划总投资 12.58 亿元，已于 2015 年 12 月正式开工，预计于 2019 年 11 月竣工交付，本项目由 1#高层商业建筑、2#、3#、4#多层商业建筑、5#垃圾站、室外景观绿化等组成；其中 1#高层地下 3 层、地上 17 层；2#、3#、4#楼均为 4 层的多层建筑，5#垃圾站为单层建筑。本项目主要由商业区租赁、机动车停车位租赁产生收益，项目建设完成后预计可实现 1.28 亿元/年租金收入。

(4) 新物业未来收益测算

已建成项目的未来年租金情况表

单位：万平方米、亿元

项目	可出租面积	预期年租金	房产类型
大宁中心广场一期	6.79	1.28	公司自有
大宁中心广场二期	8.32	1.11	场地长期租赁
人才公寓	1.68	0.11	场地长期租赁
大宁小城	1.36	0.11	公司自有
大宁中心广场四期	4.81	0.92	公司自有
大宁星光耀广场	3.58	0.28	公司自有
合计	27.81	3.81	

注：对于已建成项目出租率和租金水平的分析基于以下假设：

(1) 未来建成项目成熟运营后出租率可逐渐达到 95%；

(2) 以 2019 年 9 月末时点各物业平均租金单价为基准，未来各项目单位面积日租金单价保持不变，不设增长率。

在建项目未来年租金情况表

单位：万平方米、亿元

项目	预计可出租面积	预计达到出租状态的时间	预期年租金	房产类型
472 项目	5.50	2020 年 3 月	1.28	公司自有
合计	5.50		1.28	

根据目前公司现有运营项目对应租金水平，结合未来新完工项目可租面积实现收益及大宁地区积累的人流和商务集聚效应所带来的增量提升，保守预计未来公司新建物业可每年实现收入 5.09 亿元。

(5) 其他在建、拟建项目和土地储备

截至 2019 年 9 月末，公司无其他在建项目，公司计划筹建大宁中心广场五期（地下空间配套项目），项目情况如下：

单位：万平方米、亿元

项目类型	项目	开工时间	建设周期	预计总投资	批复总规模	已投资	建筑面积
拟建项目	大宁中心广场五期项目 (地下空间)	尚未确定	-	-	-	0.19	-

注：表壳三场装修项目及大场镇社区服务中心项目均已完工投入使用。

1) 大宁中心广场五期项目

大宁中心广场五期项目位于广中西路以南、规划万荣路以东、共和新路以西。项目预计总建筑面积 3.64 万平方米，建设内容主要为对老广中公园及过渡区域

进行改造、新建配套用房，新建地下公园配套设施、地下停车库等，定位为 1 号线与规划中的 21 号线地铁的换乘配套、大型地下停车库、地下商业配套设施，建设完成后拟用于对外出租。该项目目前尚处在前期规划可行性研究阶段，截至 2019 年 9 月末，尚未办理立项批复等文件。

截至 2019 年 9 月末，公司无储备土地。

2、商业网点经营

公司每年会对部分存量老旧房屋进行处置，通过非公开拍卖的方式取得处置收入，形成商业网点经营收入。商业网点经营的成本主要为房屋账面值、清退承租房的租赁合同违约补偿金、土地增值税等。公司部分存量房屋前期用于出租，其出租收入在商业地产租赁板块核算，进行处置时转入商业网点经营板块，其处置收入计入商店网点经营板块核算，未来该业务板块将逐渐减少。

商业网点经营的处置流程主要为：公司编制年度处置预算计划；委托房产评估公司对需要处置的房屋出具评估报告；经公司董事会同意后，上报和请示区国资委取得批复和区国有资产项目备案表；将需处置房屋在上海市各大拍卖公司挂牌交易；拍卖成交后，与买方签订委托拍卖合同，签订合同时一般先预收合同金额的 50%-70%；余款一般在过户前划至公司，公司缴纳营业税、土地增值税等在房产交易中心过户，至此完成房屋的处置。

最近三年及一期，公司的商业网点经营收入分别为 1,054.68 万元和 569.37 万元、2,566.59 万元和 0.00 万元。

公司最近三年及一期已处置商业网点情况表

单位：处、平方米、万元

项目名称	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
拍卖数量	0	1	1	5
建筑面积	0.00	1,310	182.49	378.24
处置收入	0.00	2,566.59	569.37	1,054.68

注：2019 年 1-9 月公司未发生商业网点处置。

公司 2016 年处置房产统计表

单位：平方米、万元

序号	受让方	处置房产地址	建筑面积	已确认收入
1	上海迈逊拍卖有限公司	芷江西路 453 弄 101-103 室	164.96	490.81

序号	受让方	处置房产地址	建筑面积	已确认收入
2	上海迈逊拍卖有限公司	虬江路 843 号 206 室	58.75	163.89
3	上海迈逊拍卖有限公司	虬江路 843 号 207 室	59.14	173.36
4	上海迈逊拍卖有限公司	闻喜路 1000 弄 13 号 103 室	45.36	108.32
5	上海迈逊拍卖有限公司	闻喜路 1000 弄 13 号 104 室	50.03	118.30
合计			378.24	1,054.68

公司2017年处置房产统计表

单位：平方米、万元

序号	受让方	处置房产地址	建筑面积	已确认收入
1	上海联合拍卖有限公司	青云路 664 号底层	182.49	569.37
合计			182.49	569.37

公司2018年处置房产统计表

单位：平方米、万元

序号	受让方	处置房产地址	建筑面积	已确认收入
1	山东兖矿集团有限公司	永兴支路 1 号	1,310.00	2,566.59
合计			1,310.00	2,566.59

3、旧区改造板块

公司成立时受托于区国资委统一代其管理原闸北区属工业企业、区属商业、区建委以及国有市属小企业共计 600 多家，公司对大部分托管企业实行体制改革，将职工分流并留下商铺网点、工业厂房、仓库等房产，有产权房、使用权房及无证房面积合计 34.8 万平方米（其中包含了公司合并范围以外代管的房产）。在区政府的安排下，公司对名下的老旧房产进行自主经营。

公司部分存量老旧房产位于旧城区改造范围内，根据区政府的旧区改造总体规划，区政府或商业拆迁单位每年均会对公司部分旧房进行动迁，给予公司相应的补偿，补偿标准根据房屋面积并参考同区域房屋市场价确定，公司以此可获得动迁补偿收入计为旧区改造板块的业务收入，一般包括停产停业损失补偿款、装潢补偿款、房屋产权调换差价款、其他各类补贴、奖励费用款等。从拆迁主体和拆迁目的来区分，公司动迁补偿收入分为市政拆迁和商业拆迁，市政拆迁收入来源于区政府，商业拆迁收入来源于相关商业拆迁单位或开发商。公司旧区改造业务的成本主要是被动迁改造的房产的账面价值、清退房屋承租房屋租赁合同的违约补偿金和被动迁房屋权利人历史遗留的债务纠纷补偿金、企业职工安置费用等。部分存量房屋前期用于出租，其出租收入在商业地产物业租赁板块核算，划归旧

区改造范围时转入旧区改造板块，其动迁收入计入旧区改造板块核算。

来自于区政府的市政拆迁，公司在签订房屋征收补偿协议后，按工程完工后开具发票并确认收入，一次性收取动迁款。个别规模较大的拆迁项目，公司与政府协商一致，拆分为多个独立项目拆迁并验收结算，按照各独立项目完工后结算开具发票并确认收入，一次性收取动迁款；商业拆迁一般为公司和拆迁单位签订房屋拆迁补偿协议，按照合同约定付款方式收取动迁款，工程完工后进行结算并确认收入。商业拆迁存在部分拆迁项目按照个别合同约定，视被拆迁房屋交付情况开具发票预先收取一定比例的动迁款并确认收入的情形。最近三年及一期，公司旧区改造收入均来自于商业拆迁。

最近三年及一期，公司旧区改造收入分别为 33,622.05 万元、25,200.71 万元 36,147.23 万元和 5,969.34 万元。2016 年至 2019 年 9 月末，公司共完成旧区地块动迁 45 处，合计动迁面积 23,016.87 平方米。

最近三年及一期公司旧区动迁情况

单位：处、平方米

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
动迁数量	4	16	12	13
建筑面积	4,812.09	7,737.72	5,292.27	5,174.79

最近三年及一期旧区改造收入前五大地块统计表

单位：平方米、万元

序号	资产受让方	动拆房屋地址	物业种类	建筑面积	已确认收入
1	上海市闸北第一房屋征收服务事务所	安庆路 410 号	自有产权	4,951.00	29,373.13
2	上海市闸北第一房屋征收服务事务所	东新民路 31-33 号	使用权房	1,295.31	8,870.41
3	上海市闸北第一房屋征收服务事务所	天目东路 235-245 号	使用权房	1,243.91	7,414.85
4	上海民都置业有限公司	虬江路 1081 号	自有产权	926.00	5,908.00
5	上海北航置业发展有限公司	曲阜西路 273 号	自有产权	2,027.00	4,561.91
合计				10,443.22	56,128.30

最近三年及一期旧区改造市政动迁和商业动迁收入情况

单位：万元、%

年份	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政	-	-	-	-	-	-	-	-
商业	5,969.34	100.00	36,147.23	100.00	25,200.71	100.00	33,622.05	100.00
合计	5,969.34	100.00	36,147.23	100.00	25,200.71	100.00	33,622.05	100.00

最近三年及一期旧区改造市政动迁和商业动迁地块情况

年份	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
市政	-	-	-	-
商业	彭三五期	北站新城	安康苑	青十二地块
	宝丰苑	永兴路	大统基地	安康苑

随着公司存量房屋列入旧区改造范围的逐渐减少，旧区改造收入在公司总收入中的占比将逐步下降。公司根据区政府的旧区改造总体规划时间表，并根据公司存量房的地址预测旧区改造动迁计划，若区政府旧区改造计划延后，则公司存量房动迁相应延后，鉴于区政府旧区改造总体规划属于非公开文件，发行人对该项业务未来发展安排、改造规划无法做出具体预测。目前，发行人对旧区改造业务板块管理以存量房屋以保持原样经营管理为核心，无改造、新建相关计划。

目前公司列入旧区改造房屋主要位于原闸北区共和新路火车站板块及广中西路苏河湾板块等。

截至 2019 年 9 月末发行人存量房屋情况表

单位：平方米

房屋性质	数量	建筑面积
商业办公	108	72,582.17
工业办公	11	35,982.15
其他房屋	26	10,981.09
合计	145	119,545.41

4、贸易销售板块

公司的贸易销售业务主要为针对大宁中心广场商业园区在建项目，根据项目现场实际需求进行建筑材料销售。公司的贸易销售由子公司上海金贸实业有限公司和上海雷勃贸易有限公司运营。依托自身建设项目对材料的需求，公司与上游供应商建立采购渠道，并向下游施工单位进行销售，价差即为公司的贸易业务利润。由于业务固定，为了建立与关键客户的长期友好关系，发行人贸易销售主要

客户为上海信云有色金属发展有限公司和上海新新百货公司，主要供应商为上海中岑物资贸易有限公司。

最近三年及一期，公司贸易销售收入分别为 3,948.33 万元、101.50 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占营业收入的 5.80%、0.18%、0.00% 和 0.00%。公司贸易业务销售量与在建工程业务量相关性较大，随着园区建设项目建成，2016 年起发行人逐渐对该业务板块进行转型退出，寻找其他盈利渠道，2018 年起无贸易销售收入。

5、工程施工业务

公司的工程施工业务主要由子公司上海林林市政养护工程有限公司、上海大宁绿地开发建设有限公司及上海闸北安居房产开发有限公司负责运营。上海林林市政养护工程有限公司主要受原闸北区市政工程管理署委派，从事指定道路施工、绿化养护等业务，少部分参与市场招标项目。该公司主营业务收入由三部分组成，第一部分为原闸北区市政管理署下拨养护经费，主要用于原闸北区道路及下水道养护，网格化管理，修复缺损道路及人行道、疏通下水道等；第二部分为工程施工收入，包括养护范围外的区管理署指定的零星掘路修复等道路工程，和市区政管理署下拨节假日应急、防汛防台暴雨时，区域道路的量放水经费；第三部分为其他业务收入，主要包括工程机械和工程车辆对外出租等。

最近三年及一期，发行人工程施工收入分别 5,861.84 万元、566.21 万元、779.69 万元和 0.00 万元，2017 年减少较多，主要系公司根据 2017 年 3 月 2 日上海市静安区国有资产监督管理委员会做出的《关于将上海林林市政养护工程有限公司无偿划转至上海静安城市发展（集团）有限公司的决定》（静国资委产（2017）3 号），将所持上海林林市政养护工程有限公司 100.00% 股权无偿划转至上海静安城市发展（集团）有限公司所致。2017 年及 2018 年，发行人的工程施工业务主要为上海大宁绿地开发建设有限公司南北通道绿化修复工程收入。

6、商品销售

最近三年及一期，公司的商品销售收入分别为 1,278.00 万元、1,024.39 万元、687.59 万元和 239.37 万元，该板块收入占营业收入的比例较低且报告期内有所下降，主要系自 2016 年起，大宁公园陆续降低门票收费标准所致。公司商品销

售主要为公司销售大宁公园门票、公园内商铺销售商品以及子公司上海双盾劳防制品有限公司的劳防用品销售收入等，整体占营业收入的比例较低。上海双盾劳防制品有限公司生产的劳防用品主要是绝缘耐高温的劳防皮鞋，供应商主要为温州沾化皮件公司、太仓精盛橡胶制品厂，客户主要是上海宝钢股份有限公司。2016 年起，公司根据规划对上海双盾劳防制品有限公司商品销售业务进行了转型退出，寻找其他盈利渠道，自 2016 年起公司商品销售板块收入均为大宁公园门票销售及公园内商铺商品销售收入。

7、管理服务收入

最近三年及一期，公司的管理服务收入分别为 216.87 万元、306.75 万元、343.85 万元和 245.72 万元。公司管理服务业务主要来源为上海闸北安居房产开发有限公司代建上海市静安区体育中心工程管理费收入及菜场委托管理费收入，整体占营业收入的比例较低。

8、其他业务收入

最近三年及一期，公司其他业务收入分别为 1,057.90 万元、3,369.22 万元、3,918.81 万元和 1,626.62 万元，有持续增长的趋势，主要系公司新建物业租赁板块代收水电费收入及停车费收入持续增长所致。2017 年其他业务收入较 2016 年同比增长 2,311.32 万元，主要系大宁中心广场一期（大宁音乐广场）陆续开业招租后，代收水电费及地下停车费收入大幅增加所致。2018 年，公司其他业务收入较高，主要系上海苏河湾投资控股有限公司租用地块收入 2,233.33 万元计入当期所致。

七、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）治理结构

根据国家有关法律法规及《公司章程》的规定，公司不设股东会，出资人根据静安区人民政府授权享有股东权利，公司设立董事会、监事会和经理层。董事会是公司的决策机构和执行机构，直接对出资人负责。监事会为公司的监督机构。公司设立了符合现代企业制度要求的法人治理结构，已建立健全的董事会、监事会制度。自公司成立以来，公司董事会、监事会均能按照有关法律、法规和《公

司章程》的规定独立规范运作。

1、出资人：公司由静安区国资委单独出资，并履行出资人职责。公司不设股东会，由出资人按照《公司法》等法律、法规、规章和公司章程的规定对公司行使下列职权：

- （1）审议批准公司的经营方针和年度投资计划；
- （2）任免非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；任免公司董事长、监事会主席、总会计师；监督董事会、监事会行使职权；提名公司总经理和高级管理人员；
- （3）审议批准董事会报告；
- （4）审议批准监事会报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）决定公司增加或者减少注册资本；
- （8）决定发行公司债券或其他具有债券性质的证券；
- （9）决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散和清算事宜；
- （10）制定和修改公司章程；
- （11）按照静安区国资委的规范性文件的规定进行审议审批投资项目、融资担保、对外借款、产权管理事项；
- （12）批准董事会提交的公司内部改革重组、股份制改造方案、重要子公司重大事项；
- （13）批准董事会提交的公司本部薪酬总额方案；
- （14）批准董事会提交的公司本部内部机构设置和人员编制方案；
- （15）决定聘任或解聘会计师事务所范围，必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；
- （16）重大会计政策和会计估计变更方案；
- （17）公司章程其他条款规定应当由出资人行使的职权。

2、董事会：董事会由5名董事组成，每届任期三年，获得连续委派或连续当选可以连任。其中包括董事长一名，总经理一名，总会计师一名，职工董事一名，外部董事一名。如果党委书记未兼任董事长，党委书记作为董事。董事由出资人

委派，但职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事会行使下列职权：

- （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）确定经授权应由董事会决定的对外投资、对外担保、对外借款、股权转让、资产处置、企业改制及融资事项；
- （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）制定公司内部管理机构的设置方案；
- （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经理层成员及其报酬事项，加强对经理层的管理和监督，并对经理层成员进行检查和考核；
- （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）出资人依据公司章程及静安区国资委其他规范性文件授予的职权；
- （14）董事会决定公司重大问题，应事先听取党委的意见。重大问题具体事项按照公司董事会“三重一大”事项集体决策制度中的内容；
- （15）公司章程其他条款规定的职权。

3、监事会：公司设监事会，其成员5人，其中监事长1名，职工监事2名。监事会成员由静安区国资委委派，其中监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举产生。监事会主要行使以下职权：

- （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；

（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、经理层成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、经理层成员提出惩处和罢免的建议；

（6）当董事、经理层成员的行为损害公司的利益时，要求董事、经理层成员予以纠正；

（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。

4、经理层：总经理、副总经理为经理层成员，总理由董事会聘任或解聘，对董事会负责，可由董事兼任，副总经理协助总经理工作并对总经理负责。总经理行使以下职权：

（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）拟订公司的基本管理制度；

（4）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；

（5）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；

（6）决定公司员工的工资、福利、奖惩、录用和辞退；

（7）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；

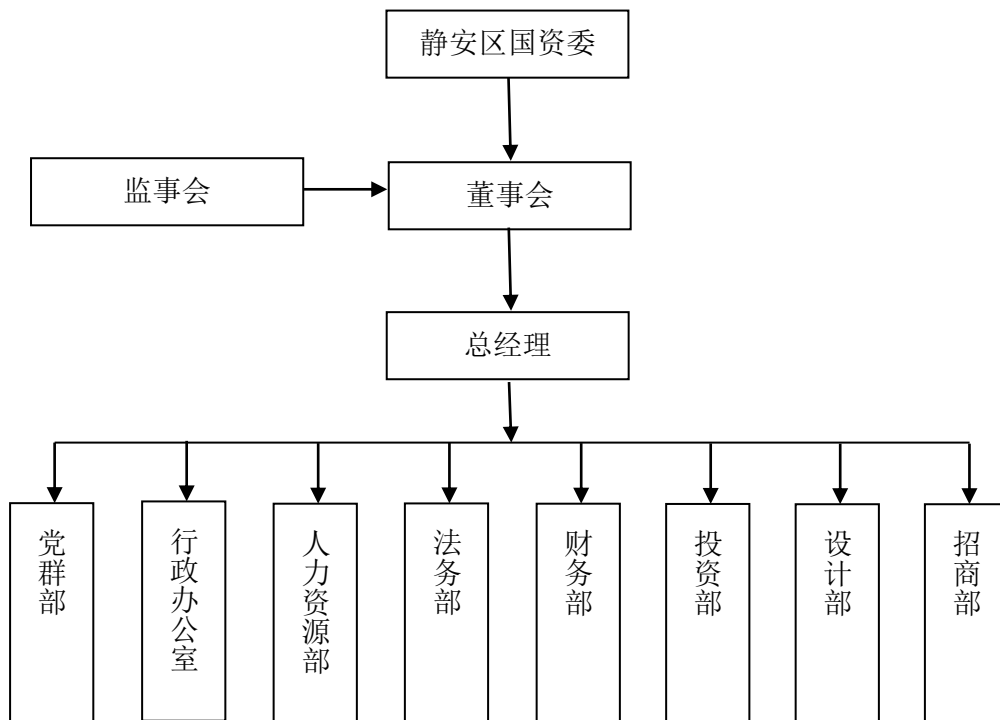
（8）董事会授予的其他职权。

（9）总经理决定公司相关重大问题，应事先听取党委的意见。重大问题具体事项按照公司经理层“三重一大”事项集体决策制度中的内容。

（二）内部组织机构

为了保证经济业务和经营管理活动的有效进行，公司已设置了内部组织机

构，制定了各部门的职责和权限，形成相互监督、相互制衡机制。发行人共设置党群部、行政办公室、人力资源部、法务部、财务部、投资部、设计部、招商部等8个职能部门。组织结构图如下：



（1）党群部

对集团公司本部及下属企业负责人的任免，考核。党员干部的任免和考核，各级党组织的管理和领导。

（2）行政办公室

后勤、车辆、食堂、固定资产实物、档案室、集团公司所有的请示、批复等文书资料，职工福利劳防的实物管理、安全生产管理、信息披露事物管理、董事会、监事会、经营层会议的会务安排、记录及存档管理、董事会、监事会日常工作、其他文书资料的备案存档管理等。

（3）人力资源部

负责公司人力人才资源规划；劳动用工计划、薪酬分配管理、社会保险管理、员工福利管理；规章制度建设和员工教育培训管理等工作。

（4）法务部

集团公司系统内全部法律事项的集中管理。各类案件的受理、诉讼、执行等事项。对常年法律顾问的配合工作和协调等。

（5）财务部

负责公司财务管理和会计核算制度的制定并组织实施；财务预算、决算编制、实施、监控；财务指标测算、确定和考评；筹融资方案的制定并组织实施；产权管理、资金管理、外汇管理、税收筹划等。

（6）投资部

对集团公司系统内全部对外投资的集中管理。寻求投资机会、对投资对象的连续跟踪调查和协调，清理非正常的投资对象，对外投资的工商设立、管理、歇业清算。

（7）设计部

负责集团下属全部建设工程的前期，中期，后期的工程预算、估价、可行分析、图纸设计、审价和工程验收。四证、发改委备案表、环评、扩初等的申请和取得。

（8）招商部

对集团公司系统内全部对外招商引资的集中管理，负责引进优质的纳税企业落户原闸北区工商登记资本金投资、税务注册。

八、发行人合法合规经营情况

最近三年及一期，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。最近三年及一期，公司及下属公司所从事的房地产业务不存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，公司及下属公司不存在因上述土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，符合国务院办公厅发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）的相关要求。

九、发行人的独立性

（一）发行人的资产独立完整

发行人拥有独立于出资人的资产，与控股股东产权关系明确，相关资产的产权手续齐备。公司的资产独立完整，公司对财产拥有完整的所有权，现有资产不存在被控股股东、其他股东、公司高管人员及其关联人员占用的情况。

（二）发行人的业务独立

发行人是国有独资企业。在出资人静安区国资委的授权范围内，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务。在业务方面具备独立面向市场的能力。可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

（三）发行人的人员独立

发行人根据章程规定，公司设董事长1人，董事长、副董事长由静安区国资委从董事会成员中指定产生，董事会成员由静安区国资委委派；董事长、总经理、副总经理在公司领取报酬；监事会主席对出资人负责，向出资人汇报工作，并由出资人支付薪酬。公司在其他人员的人力资源及薪酬管理等方面实行独立运行。

（四）发行人的机构独立

公司依照《公司法》等有关法律、法规和规章制度的规定，设立了董事会、经理层、监事会等组织机构，公司出资人依法定程序参与公司决策，公司拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，与出资人的机构完全分开。

（五）发行人的财务独立

公司设立了独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系；按照《公司章程》规定独立进行财务决策；建立了规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度；在银行单独开立账户，不存在与控股股东及其控制的其他企业共用银行账户的情况；公司作为独立纳税人，依法独立纳税。

发行人的资产完整，业务、人员、机构以及财务独立，具有独立的采购、开发、施工及营销系统，业务体系完整，具有面向市场自主经营的能力。

十、公司关联交易情况

（一）关联方与关联关系

1、控股股东及最终实际控制人

公司唯一股东和实际控制人为上海市静安区国有资产监督管理委员会。静安区国资委是静安区政府直属的特设机构。静安区政府授权静安区国资委按照国家、上海市有关法律、法规和规章以及区政府的有关规定，代表静安区政府履行国有资产出资人职责和义务，负责监管静安区所属国有资产。

2、发行人的子公司情况

截至 2019 年 9 月末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司 8 家、二级子公司 8 家，基本情况如下：

主要子公司情况

序号	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	企业类型	业务性质	注册地	级次
1	上海雷勃贸易有限公司	100.00	466.46	境内子公司	贸易	上海	一级
2	上海大宁建设投资管理有限公司	100.00	9,000.00	境内子公司	投资管理	上海	一级
3	上海大宁绿地开发建设有限公司	100.00	10,000.00	境内子公司	绿地开发	上海	一级
4	上海市闸北区商业资产经营有限公司	100.00	3,000.00	境内子公司	实业投资	上海	一级
5	上海金贸实业有限公司	100.00	12,770.00	境内子公司	五金工具	上海	一级
6	上海大宁广荣投资有限公司	50.00	65,400.00	境内子公司	实业投资	上海	一级
7	上海大宁商业投资有限公司	100.00	5,000.00	境内子公司	实业投资	上海	一级
8	上海闸北安居房产开发有限公司	100.00	559.09	境内子公司	资产经营管理	上海	一级
9	上海双盾劳防制品有限公司	100.00	100.00	境内子公司	服装加工销售	上海	二级
10	上海大宁商业资产管理有限公司	40.00	12,500.00	境内子公司	资产管理	上海	二级
11	上海宇轩房地产开发有限公司	100.00	333.50	境内子公司	房地产开发经营	上海	二级
12	上海大宁公园管理有限公司	100.00	2,000.00	境内子公司	公园经营管理	上海	二级
13	上海丽水宝贝文化发展有限公司	100.00	3,100.00	境内子公司	策划服务	上海	二级
14	上海市闸北区商业建设投资总公司	100.00	3,000.00	境内子公司	商业网点开发	上海	二级
15	上海申北副食品市场经营管理有限公司	100.00	70.00	境内子公司	市场服务	上海	二级
16	上海宁钜物业管理有限公司	100.00	100.00	境内子公司	物业管理	上海	二级

3、发行人合营、联营企业情况

截至 2019 年 9 月末，发行人的主要合营、联营企业的基本情况如下：

序号	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	类型	业务性质
1	上海云澜实业发展有限公司	49.00	33,333.33	境内非金融企业	房地产开发经营
2	上海多媒体谷投资有限公司	48.50	10,000.00	境内非金融企业	园区经营
3	上海润宁体育发展有限公司	40.00	1,000.00	境内非金融企业	体育场管理
4	上海宁汇资产管理有限公司	20.00	10,000.00	境内非金融企业	建筑安装
5	上海新苏房地产开发有限公司	20.00	5,000.00	境内非金融企业	房地产经营开发

4、其他关联方

截至2019年9月末关联方及关系

关联方名称	与发行人的关系
上海市北高新（集团）有限公司	同一最终控制方
上海苏河湾投资控股有限公司	同一最终控制方
上海骏哲投资发展有限公司	子公司的少数股东
上海景裕股权投资中心（有限合伙）	子公司的少数股东
上海宁汇投资管理有限公司	子公司的少数股东
上海铭洲投资管理有限公司	子公司的少数股东
上海中亚商业有限公司	委托管理单位
上海金贸资产经营有限公司	委托管理单位
上海海视界投资管理有限公司	委托管理单位
上海海视界文化传媒有限公司	委托管理单位
上海闸北地区工贸投资公司	委托管理单位
上海市闸北区金属材料公司	委托管理单位
上海闸北富业公司	委托管理单位
上海大宁菜市场经营管理有限公司	委托管理单位
上海大宁服饰市场管理有限公司	委托管理单位
上海闸北电器五金工业公司	委托管理单位
上海勃雷物业管理有限公司	委托管理单位
上海友谊食品厂	委托管理单位
上海韩港实业发展有限公司	其他关联方
上海四达公司	其他关联方
上海捷门旅游用品有限公司	其他关联方
闸北区促进中部繁荣繁华工作推进小组办公室	其他关联方
上海三联包装装潢公司	其他关联方
上海东方木业有限公司	其他关联方
上海市环上大国际影视园区管理委员会办公室	其他关联方

（二）关联方交易

1、关联交易

（1）购销商品、接受劳务情况

交易类型	企业名称	2019年1-9 交易金额	2018年 交易金额	2017年 交易金额	2016年 交易金额	定价政策
利息	上海景裕股权投资中心(有限合伙)	-	2,205.40	-	-	协议价
	上海骏哲投资发展有限公司	-	1,111.80	-	-	协议价
	上海宁汇投资管理有限公司	-	18.13	-	-	协议价
	上海铭洲投资管理有限公司	-	18.10	-	-	协议价

（2）出售商品/提供劳务情况表

单位：万元

交易类型	企业名称	2019年1-9 交易金额	2018年 交易金额	2017年 交易金额	2016年 交易金额	定价政策
利息	上海中亚商业有限公司	1,323.06	1,709.63	1,858.40	1,416.76	协议价
	上海海视界投资管理有限公司	-	-	-	12.60	协议价
	上海海视界文化传媒有限公司	-	-	-	21.85	协议价
	上海宁汇资产管理有限公司	-	1,408.70	-	-	协议价
	上海市北高新（集团）有限公司	498.44	-	-	98.96	协议价
关联租赁	上海宁汇资产管理有限公司	-	-	-	87.67	市场价
管理服务	上海润宁体育发展有限公司	13.96	76.94	-	-	协议价
土地租赁、工程施工	上海苏河湾投资控股有限公司	-	3,018.19	566.21	-	市场价

2、关联担保

截至2019年9月末关联担保

单位：万元

担保单位	被担保单位	被担保单位 性质	2019年9月 末担保余额	担保起始日	担保到期日	被担保单位 现状
上海宁汇投资管理有限 公司	上海大宁广荣投 资有限公司	国有企业	10,750.00	2018-02-05	2028-01-24	持续经营
上海铭洲投资管理有限 公司	上海大宁广荣投 资有限公司	国有企业	10,750.00	2018-02-05	2028-01-24	持续经营
上海韩港实业发展有限 公司	上海大宁商业资 产管理有限公司	国有企业	100,80.00	2017-12-14	2027-12-31	持续经营
上海景裕股权投资中心 (有限合伙)	上海大宁商业资 产管理有限公司	国有企业	借款主合同 下全部债务	2017-12-20	2027-12-31	持续经营
上海骏哲投资发展有限 公司	上海大宁商业资 产管理有限公司	国有企业	借款主合同 下全部债务	2017-12-20	2027-12-31	持续经营

（1）2017年12月上海大宁广荣投资有限公司与上海大宁资产经营（集团）有限公司、上海铭洲投资管理有限公司、上海宁汇投资管理有限公司就本公司与中国建设银行上海杨浦

支行、中国农业银行上海闸北支行于 2017 年 12 月 27 日签订的贷款总额为人民币 43,000.00 万元的彭浦镇 757 街坊 33 丘地块项目银团贷款合同签订保证合同，担保金额分别为 21,500 万元、10,750 万元、10,750 万元，担保期限自 2018 年 2 月 5 日至 2028 年 01 月 24 日。

(2) 上海韩港实业发展有限公司就上海大宁商业资产管理有限公司向建设银行上海杨浦支行借款 35,000.00 万元与建设银行上海杨浦支行签订了 51012705117005-2 号最高额抵押合同及其补充协议，以其名下上海市七浦路 225-253 号 301 室等 23 套房地产就不超过人民币 10,080.00 万元部分提供抵押担保。

(3) 上海骏哲投资发展有限公司就上海大宁商业资产管理有限公司向建设银行上海杨浦支行借款人民币 35,000.00 万元与建设银行上海杨浦支行签订了保证合同，就借款本金人民币 35,000.00 万元及其孳息提供质押担保。

(4) 上海景裕股权投资中心（有限合伙）就上海大宁商业资产管理有限公司向建设银行上海杨浦支行借款人民币 35,000.00 万元与建设银行上海杨浦支行签订了保证合同，就借款本金人民币 35,000.00 万元及其孳息提供质押担保。

截至2018年末关联担保

单位：万元

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	2018 年末担保余额	担保起始日	担保到期日	被担保单位现状
上海宁汇投资管理有限公司	上海大宁广荣投资有限公司	国有企业	10,750.00	2018-02-05	2028-01-24	持续经营
上海铭洲投资管理有限公司	上海大宁广荣投资有限公司	国有企业	10,750.00	2018-02-05	2028-01-24	持续经营
上海韩港实业发展有限公司	上海大宁商业资产管理有限公司	国有企业	100,80.00	2017-12-14	2027-12-31	持续经营
上海景裕股权投资中心（有限合伙）	上海大宁商业资产管理有限公司	国有企业	借款主合同下全部债务	2017-12-20	2027-12-31	持续经营
上海骏哲投资发展有限公司	上海大宁商业资产管理有限公司	国有企业	借款主合同下全部债务	2017-12-20	2027-12-31	持续经营

(1) 2017 年 12 月上海大宁广荣投资有限公司与上海大宁资产经营（集团）有限公司、上海铭洲投资管理有限公司、上海宁汇投资管理有限公司就本公司与中国建设银行上海杨浦支行、中国农业银行上海闸北支行于 2017 年 12 月 27 日签订的贷款总额为人民币 43,000.00 万元的彭浦镇 757 街坊 33 丘地块项目银团贷款合同签订保证合同，担保金额分别为 21,500 万元、10,750 万元、10,750 万元，担保期限自 2018 年 2 月 5 日至 2028 年 01 月 24 日。

(2) 上海韩港实业发展有限公司就上海大宁商业资产管理有限公司向建设银行上海杨浦支行借款 35,000.00 万元与建设银行上海杨浦支行签订了 51012705117005-2 号最高额抵押合同及其补充协议，以其名下上海市七浦路 225-253 号 301 室等 23 套房地产就不超过人民币 10,080.00 万元部分提供抵押担保。

(3) 上海骏哲投资发展有限公司就上海大宁商业资产管理有限公司向建设银行上海杨浦支行借款人民币 35,000.00 万元与建设银行上海杨浦支行签订了保证合同，就借款本金人民币 35,000.00 万元及其孳息提供质押担保。截止 2018 年 12 月 31 日，担保余额 32,400.00 万元，其中，1 年内到期金额 2,650.00 万元。

(4) 上海景裕股权投资中心（有限合伙）就上海大宁商业资产管理有限公司向建设银行上海杨浦支行借款人民币 35,000.00 万元与建设银行上海杨浦支行签订了保证合同，就借款本金人民币 35,000.00 万元及其孳息提供质押担保。截止 2018 年 12 月 31 日，担保余额

32,400.00 万元，其中，一年内到期金额 2,650.00 万元。

截至2017年末关联担保

单位：万元

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	2017 年末担保余额	担保期	被担保单位现状
上海大宁资产经营（集团）有限公司	上海市北高新（集团）有限公司	国有企业	1,268.00	2013.08-2018.08	持续经营
上海大宁绿地开发建设有限公司	上海市北高新（集团）有限公司	国有企业	32,800.00	2015.07-2018.07	持续经营
上海韩港实业发展有限公司	上海大宁商业资产管理有限公司	国有企业	10,080.00	2017.12.14-2027.12.31	持续经营
上海景裕股权投资中心（有限合伙）	上海大宁商业资产管理有限公司	国有企业	借款主合同下全部债务	2017.12.20-2027.12.31	持续经营
上海骏哲投资发展有限公司	上海大宁商业资产管理有限公司	国有企业	借款主合同下全部债务	2017.12.20-2027.12.31	持续经营

（1）发行人于 2013 年 8 月 21 日与中国建设银行股份有限公司上海闸北支行就上海市北高新（集团）有限公司 2013 年 8 月 21 日签订的编号为 519127013002 号《固定资产贷款合同》签订了《保证合同》，就借款本金人民币 30,000.00 万元及其孳息提供连带责任保证。截止 2017 年 12 月 31 日,担保余额 1,268.00 万元。

（2）上海大宁绿地开发建设有限公司于 2015 年 7 月 3 日与渤海银行上海分行就上海市北高新（集团）有限公司签订的编号为渤沪分流贷（2015）第 20、21 号流动资金借款合同分别签订了渤沪分保证（2015）第 13、14 号保证协议，就借款本金总计人民币 60,000.00 万元及其孳息提供连带责任保证。截止 2017 年 12 月 31 日,担保余额 32,800.00 万元。

（3）上海韩港实业发展有限公司就上海大宁商业资产管理有限公司向建设银行上海杨浦支行借款 35,000.00 万元与建设银行上海杨浦支行签订了 51012705117005-2 号最高额抵押合同及其补充协议，以其名下上海市七浦路 225-253 号 301 室等 23 套房地产就不超过人民币 10,080.00 万元部分提供抵押担保。

（4）上海景裕股权投资中心（有限合伙）就上海大宁商业资产管理有限公司向建设银行上海杨浦支行借款人民币 35,000.00 万元与建设银行上海杨浦支行签订了保证合同，就借款本金人民币 35,000.00 万元及其孳息提供连带责任保证。

（5）上海骏哲投资发展有限公司就上海大宁商业资产管理有限公司向建设银行上海杨浦支行借款人民币 35,000.00 万元与建设银行上海杨浦支行签订了保证合同，就借款本金人民币 35,000.00 万元及其孳息提供连带责任保证。

截至2016年末关联担保

单位：万元

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	2016 年末担保余额	担保期	被担保单位现状
上海大宁资产经营（集团）有限公司	上海市北高新（集团）有限公司	国有企业	11,268.00	2013.08-2018.08	持续经营
上海大宁绿地开发建设有限公司	上海市北高新（集团）有限公司	国有企业	8,800.00	2012.07.09-2017.12.31	持续经营

上海大宁绿地开发建设有 限公司	上海市北高新（集团）有 限公司	国有企业	44,800.00	2015.07-201 8.07	持续经营
上海大宁绿地开发建设有 限公司	上海市北高新（集团）有 限公司	国有企业	20,000.00	2016.03-201 7.03	持续经营
上海市北高新（集团）有 限公司	上海大宁资产经营（集 团）有限公司	国有企业	20,000.00	2016.12.8- 2017.9.2	持续经营
上海韩港实业发展有限公 司	上海大宁商业资产管理 有限公司	国有企业	5,360.00	2015.11.20- 2018.11.19	持续经营
上海宁汇投资管理有限公 司	上海大宁广荣投资有限 公司	国有企业	4,571.57	2016.11.28- 2018.11.27	持续经营
上海铭洲投资管理有限公 司	上海大宁广荣投资有限 公司	国有企业	4,571.57	2016.11.28- 2018.11.27	持续经营

（1）发行人于 2013 年 8 月 21 日与中国建设银行股份有限公司上海闸北支行就上海市北高新（集团）有限公司 2013 年 8 月 21 日签订的编号为 519127013002 号《固定资产借款合同》签订了《保证合同》，就借款本金人民币 30,000.00 万元及其孳息提供连带责任保证；截止 2016 年 12 月 31 日，担保余额为 11,268.00 万元。

（2）上海大宁绿地开发建设有限公司于 2012 年 7 月 3 日与中信银行上海分行就上海市北高新（集团）有限公司向中信银行上海分行申请最高额 43,000.00 万元的银行综合授信签订了《最高额保证合同》，就综合授信最高额本金人民币 43,000.00 万元及其孳息提供连带责任保证；截止 2016 年 12 月 31 日，担保余额为 8,800.00 万元。

（3）上海大宁绿地开发建设有限公司于 2015 年 7 月 3 日与渤海银行上海分行就上海市北高新（集团）有限公司签订的编号为渤沪分流贷（2015）第 20、21 号流动资金借款合同分别签订了渤沪分保证（2015）第 13、14 号保证协议，就借款本金总计人民币 60,000.00 万元及其孳息提供连带责任保证；截止 2016 年 12 月 31 日，担保余额为 44,800.00 万元。

（4）上海大宁绿地开发建设有限公司于 2015 年 7 月 22 日与兴业银行上海闸北支行就上海市北高新（集团）有限公司向兴业银行上海闸北支行申请最高额 20,000.00 万元的银行综合授信签订了《最高额保证合同》，就综合授信最高额本金人民币 20,000.00 万元及其孳息提供连带责任保证；截止 2016 年 12 月 31 日，担保余额为 20,000.00 万元。

（5）上海市北高新（集团）有限公司就本公司向中国光大银行上海分行外滩支行借款人民币 20,000.00 万元与中国光大银行上海分行外滩支行签订了编号为 3661012016002-1 号最高额保证合同，就本公司借款本金人民币 20,000.00 万元及其孳息提供连带责任保证；截止 2016 年 12 月 31 日，担保余额为 20,000.00 万元。

（6）上海韩港实业发展有限公司就上海大宁商业资产管理有限公司向中信银行上海分行借款 25,000.00 万元与中信银行上海分行签订了（2015）沪银最抵字第 73110115006006 号最高额抵押合同，以其名下上海七浦路 225-253 号 301 室等 23 套房地产就截止 2016 年 12 月 31 日上述借款最高额本金人民币 5,360.00 万元及其孳息提供抵押担保。

（7）上海宁汇投资管理有限公司和上海铭洲投资管理有限公司分别于 2016 年 11 月 28 日与上海银行股份有限公司虹口支行就上海大宁广荣投资有限公司 2016 年 11 月 28 日签订的编号为 216160150 号《流动资金借款合同》签订了《最高额质押合同》，该质押合同标的分别为各自所持上海大宁广荣投资有限公司 25.00% 股权，总计作价 32,700.00 万元，担保期限自 2016 年 11 月 28 日起至 2018 年 11 月 27 日。截止 2016 年 12 月 31 日，上海宁汇投资管理有限公司和上海铭洲投资管理有限公司担保金额均为 15,000.00 万元，担保余额 4,571.57 万元。

3、关联方资金拆借

单位：万元

交易类型	企业名称	2019年9月末交易余额	2018年末交易余额	2017年末交易余额	2016年末交易余额	定价政策
拆入	上海骏哲投资发展有限公司	-	-	320.00	3,920.00	协议价
拆入	上海景裕股权投资中心(有限合伙)	-	-	640.00	7,840.00	协议价
拆入	上海宁汇投资管理有限公司	625.00	3,500.00	3,375.00	2,000.00	协议价
拆入	上海铭洲投资管理有限公司	625.00	3,500.00	3,375.00	2,000.00	协议价
拆出	上海宁汇资产管理有限公司	6,000.00	7,000.00	16,000.00	14,000.00	协议价
拆出	上海市北高新（集团）有限公司	-	55,000.00	-	-	协议价
拆出	上海景裕股权投资中心(有限合伙)	3,000.00	1,200.00	-	-	协议价
拆出	上海骏哲投资发展有限公司	1,500.00	600.00	-	-	协议价

4、应收、应付关联方款项情况

单位：万元

关联交易对象	交易性质	2019年9月30日期末金额	2018年12月31日期末金额	2017年12月31日期末金额	2016年12月31日期末金额
上海中亚商业有限公司	应收利息	1,760.08	437.02	2,479.07	509.17
上海市北高新（集团）有限公司	应收利息	-	498.44	-	-
上海苏河湾投资控股有限公司	应收账款	-	3,401.33	-	-
上海中亚商业有限公司	其他应收款	118,772.32	117,095.86	129,102.59	128,079.18
上海宁汇资产管理有限公司	其他应收款	6,000.00	7,802.39	16,802.39	14,000.00
上海闸北地区工贸投资公司	其他应收款	13,540.99	15,544.86	5,924.86	5,930.99
上海海视界投资管理有限公司	其他应收款	-	-	2,500.00	2,000.00
上海海视界文化传媒有限公司	其他应收款	-	-	1,000.00	1,600.00
上海金贸资产经营有限公司	其他应收款	-	670.97	953.36	482.57
上海勃雷物业管理有限公司	其他应收款	2,623.54	2,393.54	2,075.04	1,685.04
上海新苏房地产开发有限公司	其他应收款	200.00	200.00	200.00	200.00
上海市闸北区金属材料公司	其他应收款	1,251.36	1,251.36	1,251.36	1,251.36
上海闸北富业公司	其他应收款	820.81	820.81	820.81	820.81
上海闸北电器五金工业公司	其他应收款	-	-	-	-
上海大宁菜市场经营管理有限公司	其他应收款	2,818.64	2,228.64	272.05	185.00
上海长城卷笔刀厂	其他应收款	-	-	-	-
上海大宁服饰市场管理有限公司	其他应收款	27.76	27.64	27.64	27.64
闸北区促进中部繁荣繁华工作推进小组办公室	其他应收款	2.57	2.57	2.57	2.57
上海闸北百货总公司沪新公司	其他应收款	330.00	330.00	330.00	-
上海市闸北区副食品公司	其他应收款	55.55	25.55	25.55	-
上海四达公司	其他应收款	21.00	21.00	21.00	-
上海友谊食品厂	其他应收款	6.26	6.26	6.26	-
上海捷门旅游用品有限公司	其他应收款	4.49	4.49	4.49	-

关联交易对象	交易性质	2019年9月 30日期末 金额	2018年12 月31日 期末金额	2017年12月 31日 期末金额	2016年12 月31日 期末金额
上海三联包装装潢公司	其他应收款	2.48	2.48	2.48	-
上海东方木业有限公司	其他应收款	0.38	0.38	0.38	-
上海市北高新（集团）有限公司	其他应收款	-	11,000.00	-	-
上海欣升企业发展有限公司	其他应收款	-	1,965.00	-	-
上海韩港实业发展有限公司	其他应收款	-	1,965.00	-	-
上海景裕股权投资中心(有限合伙)	其他应收款	3,000.00	1,200.00	-	-
上海骏哲投资发展有限公司	其他应收款	1,500.00	600.00	-	-
上海市北高新（集团）有限公司	其他应收款	-	55,000.00	-	-
应收关联方款项合计		152,738.23	224,495.59	146,999.51	156,265.16
上海景裕股权投资中心(有限合伙)	其他应付款	-	-	640.00	7,840.00
上海骏哲投资发展有限公司	其他应付款	-	-	320.00	3,920.00
上海闸北地区工贸投资公司	其他应付款	193.87	-	5,163.87	3,200.00
上海宁汇投资管理有限公司	其他应付款	2,160.00	3,630.62	3,375.00	2,000.00
上海铭洲投资管理有限公司	其他应付款	2,160.00	3,630.22	3,375.00	2,000.00
上海中亚商业有限公司	其他应付款	-	-	60.00	500.00
上海金贸资产经营有限公司	其他应付款	329.03	-	310.00	310.00
闸北区促进中部繁荣繁华工作推进小组办公室	其他应付款	1,500.00	1,500.00	-	500.00
上海北亚商业置业有限公司	其他应付款	350.00	50.00	350.00	300.00
上海市闸北区商业网点办公室	其他应付款	2,039.98	2,039.98	2,039.98	2,039.98
上海市闸北区园林建设发展公司	其他应付款	-	33.20	33.20	-
上海市环上大国际影视园区管理委员会办公室	其他应付款	2,756.92	2,251.77	-	-
上海闸北电器五金工业公司	其他应付款	4.09	4.09	-	-
应付关联方款项合计		11,493.89	13,139.87	15,667.05	22,609.98

（三）关联交易决策机制

在关联定价当中，坚持公平、公允的原则，关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价。

发行人目前关联交易主要为资金往来，为规范资金管理行为，提高资金使用效率，规范资金使用流程，保证货币资金的安全，完善资金财务内控，有效控制资金风险，公司已建立《货币资金管理制度（试行）》、《财务资金审批制度》，对资金支付的申请流程、审批权限等内容作出明确规定。按照财务集中管理要求，

发行人实行资金的统一归口管理，集团对资金统筹进行安排和调拨。年度资金收支应当纳入全面预算管理，坚持以收定支，量入而出，坚持“收支两条线”，不得“坐收坐支”。企业收入应当进入集团审批使用的银行账户，企业支出应当根据规定程序审批后方可支付。审批权限方面，资金审批实行企业负责人“一支笔”审批的原则。根据《公司法》和公司章程，对属于董事会决策范围的，应当履行董事会决策程序。根据党委“三重一大”事项议事决策规定，对属于“三重一大”集体讨论决策范围的，应当履行集团“三重一大”事项集体讨论决策程序。根据集团办公会议议事规则，大额资金审批事项，应当履行集团办公会议决策程序。审批流程方面，集团本部及直管企业审批需经业务经办人申请、部门负责人复核、集团分管领导业务确认、财务经办审核、财务经理复核、集团总会计师联签（属于总会计师联签范围事项）、集团董事长（或委托授权人）审批最终集团财务部支付。

十一、发行人资金占用和对外担保情况

最近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。公司有严格的资金管理制度。

最近三年及一期末，发行人非经营性其他应收款分别为 139,355.11 万元、139,205.97 万、137,138.24 万元和 137,070.83 万元，主要系发行人为上海中亚商业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。截至 2019 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款的主要情况如下表所示：

截至 2019 年 9 月末前五大非经营性其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	产生原因	回款/新增情况	预计回收时间	金额	占其他应收款金额比
上海中亚商业有限公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	本期增长 1,676.46万元	预计回收时间在5-7年	118,772.32	63.58
上海闸北地区工贸投资公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付	本期减少 2,003.87万元	预计回收时间在5-7年	13,540.99	7.25

单位名称	产生原因	回款/新增情况	预计回收时间	金额	占其他应收款金额比
	职工安置款、解决历史遗留问题所支付				
上海勃雷物业管理 有限公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	本期增长 230.00万元	预计回收时间在5-7年	2,623.54	1.40
上海市闸北区金属 材料公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	本期保持不 变	预计回收时间在5-7年	1,251.36	0.67
上海闸北富业公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	本期保持不 变	预计回收时间在5-7年	820.81	0.44
合计				137,009.02	73.35

发行人对外担保情况详见“第四节财务会计信息，八其他重要事项，（二）或有事项，1、对外担保”。

十二、内部管理制度的建立及运行情况

公司为加强公司治理和内部控制机制建设，根据《公司法》、《证券法》等相关法律法规及现代企业制度的要求，遵循内部控制的基本原则，结合自身的实际情况，从决策、经营、投融资、财务、对外担保、内部审计、关联交易、信息披露、下属公司管理等多角度构建了内部控制制度体系。公司内部控制制度主要包括以下几方面：

1、财务管理

为了加强和完善公司的财务管理和会计核算工作，加强对公司资金运用的监管，用好资金，提高公司经济效益。公司制定了一系列财务管理制度，包括《货币资金管理制度（试行）》、《财务资金审批制度》、《资金收支预算管理制度》、《内部审计制度》、《对外担保管理制度》、《投融资管理制度》、《财政扶持资金管理暂行条例》、《财务工作细则》、《财务档案管理制度》、《发票管理财务细则》、《关联交易管理制度》、《固定资产管理制度》等，对采购、生产、销售、资产、财务核算等各个环节进行有效控制，保证了会计资料的真实完整和

资产的安全。

2、投融资管理

为加强公司内部控制、规避风险，促进公司规范运作，保护投资者合法权益，公司制定了投融资管理制度，对公司的对内投资决策、对外投资决策、对外融资决策、重大资产重组决策、对外担保决策、关联交易决策进行了规范，规定公司各项投融资均按照法律、法规、公司章程以及相应内部管理制度的有关规定，履行相关审批程序，并根据中共原闸北区委、原闸北区人民政府印发《关于落实区管重点企业“三重一大”事项报告制度的补充意见》等四个文件的通知，规定涉及金额较大的，除董事会审议外，还应提交上海市原闸北区国有资产监督管理委员会批准。同时规定了公司审计小组有权对上述有关事项及其过程进行监督并进行专题审计，对违规行为或对重大问题出具专项报告提交董事会；监事会有权对违规行为及时提出纠正意见，对重大问题提出专项报告，提请相应审批机构进行处理，监事会认为必要时，可直接向股东报告。

3、对外担保管理

为规范对外担保行为，严格控制对外担保产生的经营风险，公司根据《中华人民共和国担保法》和《公司章程》制定了担保管理制度。公司对担保事项实行统一管理。未经集团公司批准，各下属公司不对外提供担保，不相互提供担保。公司对外担保由集团公司董事会审议，对外担保的决策权限均由集团公司审批。制度对对外担保的监督和检查作出了相应规定。

4、人力资源管理

公司制定薪酬管理制度，由人力资源部负责制定员工薪酬计划，采用绩效考核的方法确定员工薪酬，拟订符合企业发展的薪酬政策，调动员工的积极性。

5、内部审计

内部审计工作是内控制度的重要组成部分。公司为加强对企业经营行为的监督约束效率，集团公司纪律委员会与集团财务部联合成立集团公司审计小组为内部审计机构，负责开展整个公司的内部审计工作，并对集团公司董事会负责并报告。制度明确规定了内部审计机构的岗位要求、内部审计工作的主要职责与权限、主要内容、审计工作程序、具体实施以及对内部审计中发现问题的处理。同时也

加大对公司系统执行规章制度效果的跟踪检查，对公司的稳定健康发展起到了有力的推动作用。

6、关联交易管理

公司制定了《关联交易管理制度》，规定关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价，保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则。公司自2008年成立起就对全部下属企业（含代管企业）实行“全面预算制”和“房屋资产、资金、人员”的集中管理，保证关联交易（含与代管企业之间的交易）得到有效管控。

7、资金管理制度

根据原闸北区政府闸国资[2009]105号文的精神，公司对下属企业和原闸北区国资委授权管理企业的资金收支进行集中管理，主要是通过“资金收支两条线”方式，以保障大宁集团“全面预算制”的落实和控制，同时使公司所有资金得到有效统筹安排。资金集中管理制度具体体现为：全部下属和代管企业的资金收入和支出均编制年度预算上报大宁集团审批；大宁集团实行“资金收支两条线”管理，即大宁集团财务部设立资金集中管理平台账户，下属和代管企业的所有资金收入在1-2天内转入集团财务部指定银行账号，下属和代管企业的所有支出按预算指标向集团申请当月需用资金，得到批准后由集团财务部在指定账号内向其拨付。

8、下属公司管理

公司制定了《下属公司管理制度》，包括对于全资下属公司、控股下属公司和相对控股下属公司的管理。内容包括：董事、监事、高级管理人员、财务人员的委派及执行；规范运作；经营及投资管理；财务、资金及担保管理；风险管理；信息管理；内部审计管理等。同时，公司对下属公司生产经营情况定期进行检查、审核，及时了解下属公司的财务、生产运行情况，并提出相关的建议，从而保证下属公司科学决策、规范管理以及安全运行。

9、安全生产管理

公司坚持“安全第一、预防为主”的安全生产方针，制订了公司《安全生产

管理制度》等相关制度和管理办法，此管理制度包括安全规章制度、安全责任制和安全生产工作标准，主要对安全管理的分工与授权、实施与执行、监督与检查等方面进行了规范，以确保公司安全生产。

10、信息披露管理

公司制定了《信息披露管理制度》，规范了公司应遵守的信息披露标准、公司信息披露的基本原则、信息披露的形式、时间和渠道、公司信息披露义务人及其职责、公司的定期和非定期报告、信息披露纪律等内容。

11、预算管理制度

为健全和规范公司预算管理体系，加强预算的管理与监督职能，提高公司各类资源的使用效率，保证公司的正常有序经营和整体经营目标的实现，公司制定了《预算管理制度》，明确规定公司预算包括成本预算、开发预算、销售预算、采购费用预算、管理费用预算、资金预算、利润预算及资本性支出预算等各方面；确定了预算编制的依据；程序和方法；预算的执行和控制；预算的调整；预算的分析与考核以及监督与检查等内容。

最近三年及一期，公司的董事会、监事会、管理层之间权责明确，均能按照《公司章程》和相关治理规范性文件规范运行，相互协调和相互制衡、权责明确，有效确保了公司治理健全、运行规范、决策科学和运营高效。

十三、发行人的信息披露事务及投资者关系管理

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本期债券投资者的合法权益，根据《公司法》、《证券法》等法律、法规及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，发行人制定了《上海大宁资产经营（集团）有限公司信息披露管理制度》、《上海大宁资产经营（集团）有限公司投资者关系管理制度》。

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，集团财务部为信息披露事务管理部门，负责协调和组织公司信息披露事务，汇集集团应予披露的信息；负责办理集团信息对外公布等相关事宜；负责与集团信息披露有关的保密工作；负责处

理投资者关系、准备证监会及交易所要求的信息披露文件，并通过证监会及交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

公司将在债券存续期内，于每年的 4 月 30 日前向上交所提交上一年度年度报告，于每年的 8 月 31 日前向上交所提交本年度中期报告。

第四节 财务会计信息

本募集说明书摘要所载 2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年半年度财务报告均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。

公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度合并及母公司财务报告经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中汇会审[2017]1938 号、中汇会审[2018]2435 号、中汇会审[2019]1584 号）。公司 2019 年 1-9 月财务报表未经审计。

非经特别说明，本募集说明书摘要中引用的发行人 2016 年度、2017 年度和 2018 年度的财务数据分别来自经中汇审计的 2017 年审计报告期初数、2018 年审计报告期初数及期末数。引用的发行人 2019 年 1-9 月的财务数据来自发行人出具的未经审计的财务报表。

一、最近三年及一期财务会计报表

（一）合并财务报表

最近三年及一期，发行人合并财务报表如下：

最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	67,284.94	160,833.31	136,570.12	91,593.39
应收账款	9,324.42	18,717.06	6,934.00	4,024.23
预付款项	2,176.57	2,394.46	2,484.25	1,906.35
应收利息	1,760.08	935.45	2,479.07	509.17
其他应收款	186,798.14	240,272.17	193,290.49	188,520.14
存货	2.30	8.28	10.04	332.49
其他流动资产	105,000.00	25,908.95	3,536.16	-
流动资产合计	372,346.45	449,069.69	345,304.14	286,885.77
非流动资产：				

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
可供出售金融资产	13,497.00	13,497.00	12,292.36	2,427.29
持有至到期投资	-	-	10,000.00	2,000.00
长期股权投资	55,576.50	38,052.67	36,316.32	36,029.80
投资性房地产	984,243.56	981,413.82	670,063.54	629,503.27
固定资产	158,850.90	160,177.44	132,752.91	133,257.27
在建工程	136,943.37	117,047.18	317,026.42	281,413.56
无形资产	12,775.12	12,642.00	12,642.00	12,642.00
长期待摊费用	28,285.61	29,824.84	32,567.44	36,100.21
递延所得税资产	565.89	571.87	508.53	428.76
其他非流动资产	20,281.98	21,346.25	28,080.60	82,387.29
非流动资产合计	1,411,019.93	1,374,573.07	1,252,250.12	1,216,189.44
资产总计	1,783,366.38	1,823,642.76	1,597,554.26	1,503,075.20
流动负债：				
短期借款	-	-	10,000.00	40,000.00
应付账款	3,597.34	4,040.59	5,187.59	24,995.70
预收款项	5,366.54	5,135.58	4,211.69	46,632.86
应付职工薪酬	18.72	18.72	18.72	22.20
应交税费	-10,902.12	4,148.41	1,629.29	-1,533.12
应付利息	12,793.78	17,886.07	13,699.03	11,239.56
其他应付款	30,072.39	41,457.88	45,312.04	49,375.63
一年内到期的非流动负债	14,300.00	21,444.00	27,392.79	20,636.64
流动负债合计	55,246.66	94,131.25	107,451.15	191,369.47
非流动负债：				
长期借款	419,356.88	311,036.60	192,716.94	154,847.05
应付债券	456,982.90	556,389.92	487,086.11	374,213.02
递延所得税负债	88,141.17	88,138.53	75,963.19	72,020.12
非流动负债合计	964,480.94	955,565.05	755,766.24	601,080.20
负债合计	1,019,727.60	1,049,696.30	863,217.39	792,449.67
所有者权益：				
实收资本（或股本）	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
资本公积	106,316.69	106,316.69	106,316.69	97,358.11
其它综合收益	224,034.95	224,034.95	205,403.35	197,853.36
盈余公积	6,258.33	6,258.33	5,962.64	5,532.33
未分配利润	76,307.03	85,628.13	79,232.31	71,964.36
归属于母公司所有者权益合计	712,917.01	722,238.11	696,914.99	672,708.16
少数股东权益	50,721.76	51,708.35	37,421.88	37,917.37

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
所有者权益合计	763,638.77	773,946.46	734,336.87	710,625.53
负债和所有者权益总计	1,783,366.38	1,823,642.76	1,597,554.26	1,503,075.20

最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
营业总收入	35,948.19	76,818.17	55,491.66	68,017.03
营业收入	35,948.19	76,818.17	55,491.66	68,017.03
营业总成本	59,173.76	94,557.41	65,784.72	70,337.38
营业成本	16,081.26	38,016.08	27,902.29	39,428.54
税金及附加	762.05	2,496.23	1,713.74	1,650.39
销售费用	2,333.60	2,702.06	1,820.28	1,723.60
管理费用	11,711.05	15,635.88	12,836.08	13,472.09
财务费用	28,285.80	36,020.76	21,192.30	13,902.13
资产减值损失	-	-313.59	320.03	160.63
其他经营收益	3,472.02	9,702.66	6,078.49	6,856.30
公允价值变动净收益	0.00	5,508.25	5,813.20	5,833.70
投资净收益	3,472.02	4,194.41	265.29	1,022.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	2,228.62	-113.47	993.56
资产处置收益	-	496.93	-	-
其他收益	11,223.61	13,309.09	11,061.17	-
营业利润	-8,529.94	5,769.44	6,846.60	4,535.95
加：营业外收入	60.98	4,717.61	4,805.52	8,726.06
其中：政府补助	1.78	4.17	-	8,633.60
减：营业外支出	190.96	2,655.68	176.40	40.44
其中：非流动资产处置净损失	-	-	11.91	14.47
利润总额	-8,659.92	7,831.37	11,475.72	13,221.58
减：所得税	16.30	2,820.00	2,733.43	3,328.21
净利润	-8,676.22	5,011.37	8,742.30	9,893.36
减：少数股东损益	-986.59	-3,441.65	-495.49	766.25
归属于母公司所有者的净利润	-7,689.64	8,453.01	9,237.79	9,127.11
加：其他综合收益	-	36,359.72	7,550.00	106,563.31
综合收益总额	-8,676.22	41,371.09	16,292.29	116,456.67
减：归属于少数股东的综合收益总额	-986.59	14,286.47	-495.49	766.25
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-7,689.64	27,084.62	16,787.79	115,690.42

最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	50,545.74	71,044.95	58,858.47	74,166.90
收到的税费返还	-	-	-	2,000.61
收到其他与经营活动有关的现金	62,570.40	81,989.99	91,536.60	160,537.75
经营活动现金流入小计	113,116.13	153,034.94	150,395.07	236,705.26
购买商品、接受劳务支付的现金	13,712.91	18,941.31	20,636.00	19,605.07
支付给职工以及为职工支付的现金	7,610.11	7,525.81	6,472.80	7,582.43
支付的各项税费	4,886.59	4,309.54	6,879.96	4,994.10
支付其他与经营活动有关的现金	13,872.40	73,434.75	82,330.79	186,108.12
经营活动现金流出小计	40,082.00	104,211.41	116,319.55	218,289.73
经营活动产生的现金流量净额	73,034.13	48,823.53	34,075.52	18,415.54
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	421,000.00	285,493.66	12,000.00	-
取得投资收益收到的现金	3,472.00	1,964.41	378.76	29.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.30	523.51	114.25	8.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.02	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,000.00	10,400.00	2,500.00	30,000.49
投资活动现金流入小计	425,472.32	298,381.58	14,993.01	30,038.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,167.63	101,182.13	63,404.99	126,312.42
投资支付的现金	511,000.00	290,000.00	20,500.00	490.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	17,523.83	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,700.00	62,276.25	6,717.99	42,092.64
投资活动现金流出小计	553,391.46	453,458.38	90,622.98	168,895.06
投资活动产生的现金流量净额	-127,919.14	-155,076.80	-75,629.97	-138,856.90
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	117,520.87	243,705.83	126,080.68	208,464.18
发行债券收到的现金	-	228,120.00	168,362.00	174,488.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,250.00	3,600.00	14,750.00	1,000.00
筹资活动现金流入小计	118,770.87	475,425.83	309,192.68	383,952.18
偿还债务支付的现金	116,344.60	301,334.96	167,454.64	244,819.64

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	41,089.64	38,962.47	31,723.98	24,471.75
支付其他与筹资活动有关的现金	-	4,611.94	23,482.88	1,917.37
筹资活动现金流出小计	157,434.24	344,909.37	222,661.50	271,208.75
筹资活动产生的现金流量净额	-38,663.36	130,516.46	86,531.18	112,743.42
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-93,548.38	24,263.19	44,976.73	-7,697.94
期初现金及现金等价物余额	160,833.31	136,570.12	91,593.39	99,291.33
期末现金及现金等价物余额	67,284.94	160,833.31	136,570.12	91,593.39

（二）母公司财务报表

最近三年及一期，发行人母公司财务报表如下：

最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	51,316.19	133,049.45	107,177.19	67,611.21
应收票据	-	-	-	-
应收账款	860.31	2,136.16	2,334.69	2.22
预付款项	1,931.15	2,154.69	1,944.05	1,824.90
应收利息	2,745.33	1,193.71	3,563.90	509.17
其他应收款	276,766.35	327,285.70	282,123.94	260,248.43
其他流动资产	105,000.00	23,908.13	2,031.69	-
流动资产合计	438,619.33	489,727.83	399,175.47	330,195.93
非流动资产：				
可供出售金融资产	12,899.86	12,899.86	11,695.21	825.90
持有至到期投资	-	-	10,000.00	-
长期股权投资	237,023.00	220,657.90	221,074.27	220,872.13
投资性房地产	556,180.81	555,667.90	459,351.96	427,456.24
固定资产	461.54	526.83	417.68	165.98
在建工程	132,723.43	113,857.81	128,372.13	113,755.22
无形资产	12,775.12	12,642.00	12,642.00	12,642.00
长期待摊费用	1,711.96	1,993.44	2,362.84	2,594.58
递延所得税资产	126.57	126.57	121.27	83.33
其他非流动资产	20,281.98	21,346.25	28,080.60	82,387.29
非流动资产合计	974,184.27	939,718.55	874,117.96	860,782.67

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总计	1,412,803.60	1,429,446.38	1,273,293.43	1,190,978.59
流动负债：				
短期借款	-	-	10,000.00	40,000.00
应付账款	1,435.74	331.31	4,054.31	20,958.67
预收款项	660.33	889.23	707.42	42,761.17
应交税费	-9,724.30	588.08	239.71	-1,937.03
应付利息	12,274.69	17,737.03	13,585.20	11,142.07
其他应付款	42,645.41	39,833.37	36,465.62	33,689.38
一年内到期的非流动负债	14,000.00	14,000.00	7,800.00	8,867.84
流动负债合计	61,291.87	73,379.03	72,852.26	155,482.10
非流动负债：				
长期借款	289,720.88	181,400.60	98,436.94	70,311.16
应付债券	456,982.90	556,389.92	487,086.11	374,213.02
递延所得税负债	36,806.69	36,806.69	35,546.92	31,866.77
非流动负债合计	783,510.47	774,597.22	621,069.98	476,390.95
负债合计	844,802.34	847,976.24	693,922.24	631,873.06
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
资本公积	129,079.22	129,079.22	229,409.84	119,654.10
其他综合收益	101,234.11	101,234.11	100,330.62	92,253.64
盈余公积	6,258.33	6,258.33	5,962.64	5,532.33
未分配利润	31,429.60	44,898.48	43,998.71	41,665.47
归属于母公司所有者权益合计	568,001.26	581,470.14	579,371.19	559,105.53
所有者权益合计	568,001.26	581,470.14	579,371.19	559,105.53
负债和所有者权益总计	1,412,803.60	1,429,446.38	1,273,293.43	1,190,978.59

最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
营业总收入	12,123.41	39,331.01	28,667.88	37,588.81
营业收入	12,123.41	39,331.01	28,667.88	37,588.81
营业总成本	32,606.17	50,099.63	37,723.06	35,110.33
营业成本	5,571.57	14,219.40	14,272.21	17,401.46
税金及附加	392.25	1,736.07	691.84	497.10
管理费用	4,205.48	5,834.55	5,001.66	4,770.36
财务费用	22,436.88	28,288.40	17,605.60	12,446.04
资产减值损失	-	21.21	151.75	-4.63
其他经营收益	3,472.02	6,293.02	4,207.85	2,681.58

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
公允价值变动净收益	-	4,193.09	4,058.91	2,680.54
投资净收益	3,472.02	2,099.93	148.94	1.04
其他收益	5,248.13	5,925.85	5,985.43	-
营业利润	-11,762.61	1,832.28	1,138.10	5,160.06
加：营业外收入	24.90	4,698.64	4,687.57	4,033.10
减：营业外支出	99.70	2,620.66	121.27	10.48
其中：非流动资产处置净损失		-	0.05	0.48
利润总额	-11,837.41	3,910.26	5,704.40	9,182.68
减：所得税费用		953.30	1,401.31	2,294.67
净利润	-11,837.41	2,956.96	4,303.08	6,888.02
归属于母公司所有者的净利润	-11,837.41	2,956.96	4,303.08	6,888.02

最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	10,817.21	41,376.40	29,779.83	43,672.57
收到的税费返还	-	-	-	2,000.61
收到其他与经营活动有关的现金	81,325.75	140,892.22	99,336.77	234,196.18
经营活动现金流入小计	92,142.96	182,268.62	129,116.61	279,869.36
购买商品、接受劳务支付的现金	4,031.89	5,121.01	4,764.90	3,585.26
支付给职工以及为职工支付的现金	2,169.35	2,450.99	2,634.82	2,553.32
支付的各项税费	730.47	1,700.33	3,370.51	769.34
支付其他与经营活动有关的现金	20,342.20	120,643.10	109,846.99	252,026.68
经营活动现金流出小计	27,273.91	129,915.44	120,617.21	258,934.60
经营活动产生的现金流量净额	64,869.06	52,353.18	8,499.39	20,934.75
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	421,000.00	285,507.89	10,000.00	-
取得投资收益收到的现金	3,472.00	1,964.41	346.79	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.16	402.77	8.93	0.11
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.02	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	23,852.00
投资活动现金流入小计	424,472.18	287,875.06	10,355.72	23,852.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,149.97	87,692.76	39,892.05	82,625.00

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
投资支付的现金	511,000.00	290,000.00	20,500.00	490.00
支付子公司及其他营业单位支付的现金净额	16,365.10	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	55,000	-	23,852.00
投资活动现金流出小计	543,515.06	432,692.76	60,392.05	106,967.00
投资活动产生的现金流量净额	-119,042.88	-144,817.70	-50,036.33	-83,114.89
筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	117,520.87	200,705.83	79,425.78	181,690.00
发行债券收到的现金	-	228,120.00	168,362.00	174,488.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,800.00	-	-	13,671.03
筹资活动现金流入小计	119,320.87	428,825.83	247,787.78	369,849.03
偿还债务支付的现金	109,200.60	281,542.17	138,367.84	238,867.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	36,429.71	28,644.95	24,884.12	19,168.55
支付其他与筹资活动有关的现金	1,250.00	301.94	3,432.88	13,417.37
筹资活动现金流出小计	146,880.31	310,489.05	166,684.84	271,453.76
筹资活动产生的现金流量净额	-27,559.43	118,336.78	81,102.93	98,395.27
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-81,733.26	25,872.25	39,565.99	36,215.14
期初现金及现金等价物余额	133,049.45	107,177.19	67,611.21	31,396.07
期末现金及现金等价物余额	51,316.19	133,049.45	107,177.19	67,611.21

二、最近三年及一期合并财务报表范围变化情况

（一）最近三年及一期合并财务报表范围变化情况

1、2016 年合并报表范围变动情况

2016 年末，发行人合并范围子公司较 2015 年末无变化。

2、2017 年合并报表范围变动情况

2017 年，公司根据 2017 年 3 月 2 日上海市静安区国有资产监督管理委员会作出的《关于将上海林林市政养护工程有限公司无偿划转至上海静安城市发展（集团）有限公司的决定》（静国资委产[2017]3 号），将所持上海林林市政养护工程有限公司 100.00% 股权无偿划转至上海静安城市发展（集团）有限公司，股权划转基准日为 2016 年 12 月 31 日。故自该日起，不再将上海林林市政养护工程有限公司纳入合并财务报表范围。

3、2018 年合并报表范围变动情况

由于公司经营计划调整，经公司股东会决议，解散原子公司上海大宁资产经营集团文化传播有限公司、上海海视界物业管理有限公司、上海海视界信息技术有限公司、上海海视界贸易发展有限公司，上述公司分别于 2018 年 10 月 30 日、2018 年 11 月 12 日、2018 年 10 月 30 日、2018 年 11 月 30 日清算完毕并经上海市静安区市场监督管理局核准注销。故自上述公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

4、2019 年 1-9 月合并报表范围变动情况

2019 年 1-9 月，由于公司经营需要，于 2019 年 8 月 19 日注册成立上海宁钜物业管理有限公司，当期纳入合并报表范围。

（二）发行人与授权管理企业的关系

根据原闸北区国资委《关于明确上海大宁资产经营有限公司资产管理权限的批复》（闸国资[2009]105 号），发行人对自 2009 年度起归属于上海闸北区地区工贸投资公司和上海中亚商业有限公司进行核算管理的公司，享有按照发行人内部管理规程实施管理之权限。

根据发行人《财务工作细则》（沪宁资[2008]34 号）、《关于资产集中管理的财务具体操作细则》（沪宁资[2010]13 号）等相关规定，发行人享有对授权管理企业进行资产及财务管理之权利，主要包括：1、对授权管理企业房产置换（动迁）收入、房产租赁收入统一管理，发行人收到相应资金后冲减托底借款，正常自主经营企业的主营业务收入不列入“收支两条线”范围内，由相关企业自主安排、调度资金；2、发行人统一负责授权管理企业资产管理工作；3、发行人统一负责授权管理企业预算收入与支出工作，但不收取任何管理费用，也不拥有授权管理企业的收益分配权。

相应地，发行人承担授权管理企业托底平台、安置职工资金筹措之义务，上述托底平台安置职工资金由发行人以借款形式支付给授权管理企业，根据发行人与上海中亚商业有限公司等授权管理企业签署的《借款协议》约定，上海中亚商业有限公司等授权管理企业，应在获取房产置换、动迁补偿款等收入后，向发行

人归还借款。

根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》第七条规定，“合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。”

发行人根据《关于明确上海大宁资产经营有限公司资产管理权限的批复》（闸国资[2009]105 号）享有对授权管理企业进行财务、资产管理的权限，承担以借款形式为授权管理企业筹措托底平台、安置职工资金的义务，但未拥有托管企业的收益分配权。因此发行人未将该些托管企业纳入合并范围，理由如下：

1、发行人不能通过对授权管理企业的相关活动而享有可变回报。发行人在对授权管理企业开展托管活动的过程中，并不收取托管管理费，也不具有授权管理企业的收益分配权，同时仅基于其授权管理义务为授权管理企业资金拆借。因此不符合“通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报”的规定。

2、授权管理企业主要经营活动系房产置换、动迁补偿及安置职工，其中房产置换、动迁等事项系由物业所在地块的市政改造、商业动迁规划及进程决定，相关置换、动迁的交易价格或动迁补偿金额均由物业所在地政府（开发商）根据及相关法规确定。授权管理企业的托底安置系根据各企业已经制定并经审批的安置政策执行，发行人未参与该些安置政策的制度及审批过程。

综上，发行人在托管过程中，仅担任管理人角色，并不能通过对授权管理企业相关经营活动的控制，影响其经营成果，同时也未取得可变回报，因此不符合“并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额”之规定。

三、最近三年及一期主要财务指标

合并报表口径主要财务指标

项目	2019 年 9 月 30 日 /2019 年 1-9 月	2018 年 12 月 31 日/ 2018 年度	2017 年 12 月 31 日/ 2017 年度	2016 年 12 月 31 日/ 2016 年度
全部债务（万元）	890,639.78	888,870.53	717,195.84	589,696.71

流动比率（倍）	6.74	4.77	3.21	1.50
速动比率（倍）	6.74	4.77	3.21	1.50
资产负债率（%）	57.18	57.56	54.03	52.72
债务资本比率（%）	53.84	53.46	49.41	45.35
总资产报酬率（%）	1.47	2.65	2.16	2.06
净资产收益率（%）	-1.50	0.66	1.21	1.52
EBITDA（万元）	32,857.37	50,896.38	38,852.24	34,587.99
EBITDA利息保障倍数（倍）	0.74	1.16	1.26	1.42
应收账款周转率（次/年）	3.42	5.99	10.13	12.21
存货周转率（次/年）	4,053.48	4,149.95	162.92	97.57
总资产周转率（次/年）	0.03	0.04	0.04	0.05
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：上述指标均依据合并报表口径计算，最近一期财务指标已经年化处理，各指标的具体计算公式如下：

（1）全部债务=短期债务+长期债务；短期债务=短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他流动负债（应付短期债券）+其他应付款（付息项）；长期债务=长期借款+应付债券+长期应付款（付息项）；

（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=负债合计/资产合计；

（5）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

（6）总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额

（7）净资产收益率=净利润/（（本年所有者权益+上年所有者权益）/2）×100%

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

（9）EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

（10）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

（11）存货周转率=营业成本/存货平均余额；

（12）总资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

四、管理层分析意见

公司管理层结合公司最近三年及一期的财务报表，对合并报表口径公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行分析，具体如下：

（一）资产负债结构分析

1、资产情况

单位：万元、%

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
----	------------	-------------	-------------	-------------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	372,346.45	20.88	449,069.69	24.62	345,304.14	21.61	286,885.77	19.09
非流动资产	1,411,019.93	79.12	1,374,573.07	75.38	1,252,250.12	78.39	1,216,189.44	80.91
资产总计	1,783,366.38	100.00	1,823,642.76	100.00	1,597,554.26	100.00	1,503,075.20	100.00

最近三年及一期末，公司资产总额分别为 1,503,075.20 万元、1,597,554.26 万元、1,823,642.76 万元和 1,783,366.38 万元，整体呈快速上升趋势。最近三年及一期末，公司资产以非流动资产占为主，占比呈波动下降趋势。

（1）流动资产分析

单位：万元、%

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例
货币资金	67,284.94	3.77	160,833.31	8.82	136,570.12	8.55	91,593.39	6.09
应收账款	9,324.42	0.52	18,717.06	1.03	6,934.00	0.43	4,024.23	0.27
预付款项	2,176.57	0.12	2,394.46	0.13	2,484.25	0.16	1,906.35	0.13
应收利息	1,760.08	0.10	935.45	0.05	2,479.07	0.16	509.17	0.03
其他应收款	186,798.14	10.47	240,272.17	13.18	193,290.49	12.1	188,520.14	12.54
存货	2.30	-	8.28	-	10.04	0.00	332.49	0.02
其他流动资产	105,000.00	5.89	25,908.95	1.42	3,536.16	0.22	-	-
流动资产合计	372,346.45	20.88	449,069.69	24.62	345,304.14	21.61	286,885.77	19.09

最近三年及一期末，发行人流动资产总额分别为 286,885.77 万元、345,304.14 万元、449,069.69 万元和 372,346.45 万元，在总资产中占比分别为 19.09%、21.61%、24.62%和 20.88%，整体规模和占比均呈波动增长趋势。

最近三年及一期末，货币资金、应收账款和其他应收款构成了流动资产的主要部分，三者合计在流动资产中分别占比 99.04%、97.54%、93.49%和 70.74%。发行人的主要流动资产情况如下：

1) 货币资金

最近三年及一期末，公司的货币资金余额分别为 91,593.39 万元、136,570.12 万元、160,833.31 万元和 67,284.94 万元，分别占当期总资产的 6.09%、8.55%、8.82%和 3.77%。2017 年末，货币资金大幅增加，主要系当期发行 8 亿元“17 沪宁 01”公司债券、6 亿元“17 大宁 01”公司债券及“17 大宁 SCP001”超短期融资券，部分募集资金期末尚未使用完毕所致；2018 年末，货币资金较 2017 年

末增加 24,263.19 万元，主要系当期发行 12 亿元“18 大宁 01”公司债券和 8 亿元“18 大宁 02”公司债券等，部分募集资金期末尚未使用完毕所致；2019 年 9 月末，公司货币资金较 2018 年末大幅下降 58.16%至 67,284.94 万元，主要当期公司购买固定收益类保本理财产品较多，截至 2019 年 9 月末，公司持有 105,000.00 万元理财产品，计入其他流动资产科目。

截至 2019 年 9 月末，公司货币资金无受限情况。

2) 应收账款

最近三年及一期末，公司的应收账款净额分别为 4,024.23 万元、6,934.00 万元、18,717.06 万元和 9,324.42 万元，分别占当期总资产的 0.27%、0.43%、1.03% 和 0.52%。2017 年末，公司应收账款较 2016 年末增加 2,909.77 万元，主要系大宁中心广场一期 313 项目部分工程项目处置确认收入致使应收账款增加。2018 年末，公司应收账款较 2017 年末增加 11,783.06 万元，增幅达 169.93%，主要系旧区改造收入应收账款增加所致。2019 年 9 月末，公司应收账款较 2018 年末下降 50.18%至 9,324.42 万元，主要系当期收回旧区改造工程应收账款 12,673.86 万元。公司的应收账款账龄主要为 1 年以内，债务人信用良好，回收风险很小。

最近三年及一期末应收账款明细情况

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末			2018 年末			2017 年末			2016 年末		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	9,415.50	91.08	9,324.42	18,808.14	91.08	18,717.06	7,086.87	152.87	6,934.00	4,151.58	127.35	4,024.23
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	9,415.50	91.08	9,324.42	18,808.14	91.08	18,717.06	7,086.87	152.87	6,934.00	4,151.58	127.35	4,024.23

最近三年及一期末采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位：万元、%

账龄	2019年9月末	2018年末	2017年末	2016年末
----	----------	--------	--------	--------

	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内(含1年)	9,297.37	98.75	-	18,690.02	99.37	-	6,248.80	88.17	-	3,336.03	80.36	-
1至2年(含2年)	15.64	0.17	0.78	15.64	0.08	0.78	171.25	2.42	8.56	628.48	15.14	31.42
2至3年(含3年)	4.54	0.05	0.45	4.54	0.02	0.45	579.02	8.17	57.90	101.27	2.44	10.13
3至4年(含4年)	10.15	0.11	3.05	10.15	0.05	3.04	2.00	0.03	0.60	-	-	-
4至5年(含5年)	2.00	0.02	1.00	2.00	0.01	1.00	-	-	-	-	-	-
5年以上	85.80	0.91	85.80	85.80	0.46	85.80	85.80	1.21	85.80	85.80	2.07	85.80
合计	9,415.50	100.00	91.08	18,808.14	100.00	91.08	7,086.87	100.00	152.87	4,151.58	100.00	127.35

2019 年 9 月末应收账款欠款金额前五名的情况

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	款项的性质或内容	金额	年限	占应收账款总额的比例
上海江程资产管理有限公司	非关联方	物业租赁收入	1,684.70	1 年以内	17.89
飞利浦（中国）投资有限公司	非关联方	物业租赁收入	844.53	1 年以内	8.97
浙江玖维客信息技术有限公司	非关联方	物业租赁收入	758.42	1 年以内	8.06
上海创域实业有限公司	非关联方	物业租赁收入	422.91	1 年以内	4.49
第一太平戴维斯物业顾问（北京）有限公司上海闸北分公司	非关联方	物业租赁收入	408.06	1 年以内	4.33
合计			3,557.43		43.74

2018 年末应收账款欠款金额前五名的情况

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	款项的性质或内容	金额	年限	占应收账款总额的比例
上海市闸北第一房屋征收服务事务所有限公司	非关联方	旧区改造收入	10,464.90	1 年以内	55.64
上海市闸北第二房屋征收事务所	非关联方	旧区改造收入	2,208.96	1 年以内	11.74
上海江程资产管理有限公司	非关联方	物业租赁收入	629.08	1 年以内	3.34
上海创域实业有限公司	非关联方	物业租赁收入	352.43	1 年以内	1.87
第一太平戴维斯物业顾问（北京）有限公司上海闸北分公司	非关联方	物业租赁收入	269.39	1 年以内	1.43
合计			13,924.75		74.04

3) 其他应收款

最近三年及一期末，公司的其他应收款净额分别为 188,520.14 万元、193,290.49 万元、240,272.17 万元和 186,798.14 万元，分别占当期总资产的 12.54%、12.10%、13.18%和 10.47%。2017 年末，公司其他应收款无明显变化。2018 年末，公司其他应收款较 2017 年末增加 46,981.68 万元，增幅为 24.31%，主要系当期新增与上海市北高新股份有限公司借款 55,000.00 万元所致。2019 年 9 月末，公司其他应收款较 2018 年末减少 53,474.03 万元，降幅为 22.26%，主要系当期收回了上海市北高新（集团）有限公司 55,000.00 万元借款所致。

最近三年及一期末按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

单位：万元、%

账龄	2019 年 9 月末			2018 年末			2017 年末			2016 年末		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	183,878.06	97.94	-	27,677.29	87.73	-	27,946.09	85.86	-	27,073.42	90.66	-
1 至 2 年(含 2 年)	2,004.74	1.07	100.24	2,004.74	6.35	100.24	1,902.92	5.85	95.15	1,017.46	3.41	50.87
2 至 3 年(含 3 年)	1,007.59	0.54	100.76	1,007.59	3.19	100.76	989.55	3.04	98.95	973.65	3.26	97.37
3 至 4 年(含 4 年)	149.14	0.08	44.74	149.14	0.47	44.74	985.58	3.03	295.67	50.24	0.17	15.07
4 至 5 年(含 5 年)	8.71	0.00	4.36	8.71	0.03	4.35	21.00	0.06	10.50	2.00	0.01	1.00
5 年以上	701.09	0.37	701.09	701.09	2.22	701.09	702.71	2.16	702.71	746.37	2.50	746.37
合计	187,749.33	100.00	951.18	31,548.56	100.00	951.19	32,547.85	100.00	1,202.99	29,863.14	100.00	910.68

最近三年及一期末按其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元、%

组合名称	2019 年 9 月末			2018 年末			2017 年末			2016 年末		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
关联方组合	-	-	-	68,537.55	-	-	16,802.39	-	-	17,800.00	-	-
托管单位组合	-	-	-	140,423.85	-	-	144,320.45	-	-	139,355.11	-	-
押金、备用金及保证金组合	-	-	-	713.393122	-	-	727.84	-	-	2,317.61	-	-
合计	-	-	-	209,674.79	-	-	161,850.68	-	-	159,472.72	-	-

最近三年及一期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

单位：万元、%

报告期	单位名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
-----	------	------	------	----	------	------

2019 年 9 月末	-	-	-	-	-	-
2018 年末	-	-	-	-	-	-
2017 年末	上海市闸北区土地发展中心	94.96	-	5 年以上	-	预计可以收回
2016 年末	闸北区土地发展中心	94.96	-	5 年以上	-	预计可以收回

2019 年 9 月末其他应收款欠款金额前五名的情况

单位：万元、%

单位名称	款项的性质或内容	经营性/ 非经营性	期末余额	占其他应收款 总额的比例
上海中亚商业有限公司	支付职工安置款、资金拆借	非经营性	118,772.32	63.26
上海闸北地区工贸投资公司	支付职工安置款	非经营性	13,540.99	7.21
上海宁汇资产管理有限公司	往来款、押金保证金、借款	经营性	6,000.00	3.20
上海景裕股权投资中心(有限合伙)	借款	经营性	3,000.00	1.60
上海大宁菜市场经营管理有限公司	往来款	经营性	2,818.64	1.50
合计	-		144,131.95	76.77

2018 年末其他应收款欠款金额前五名的情况

单位：万元、%

单位名称	款项的性质或内容	经营性/ 非经营性	期末余额	占其他应收款 总额的比例
上海中亚商业有限公司	支付职工安置款、资金拆借	非经营性	117,095.86	48.55
上海市北高新（集团）有限公司	资金拆借借款	经营性	55,000.00	22.80
上海闸北地区工贸投资公司	支付职工安置款	非经营性	15,544.86	6.44
上海宁汇资产管理有限公司	往来款、押金保证金	经营性	7,802.39	3.23
上海勃雷物业管理有限公司	支付职工安置款	非经营性	2,393.54	0.99
合计	-		197,836.65	82.02

发行人主要非经营性其他应收款为上海中亚商业有限公司等企业所欠款项。根据上海市原闸北区国有资产监督管理委员会《关于明确上海大宁资产经营有限公司资产管理权限的批复》（闸国资〔2009〕105号），发行人对归属于上海中亚商业有限公司等企业进行核算的公司实施管理，并承担相应的权利和义务。根据《关于大宁资产公司下属企业房产置换、动迁收入用于托底平台安置职工的通知》（沪宁资〔2009〕4号），公司将全部收妥的房产置换、动迁收入冲减用于托底上海中亚商业有限公司等企业安置职工、解决历史遗留问题而产生的其他应收款。

报告期内，发行人与授权管理企业的交易系发行人与授权管理企业之间的非

经营性资金拆借。除资金拆借外，发行人与授权管理企业无其他交易事项。最近三年及一期末，发行人非经营性其他应收款分别为 139,355.11 万元、139,205.97 万、137,138.24 万元和 137,070.83 万元，主要系发行人为上海中亚商业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。

发行人非经营性其他应收款主要情况如下表所示：

截至 2019 年 9 月末前五大非经营性其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	产生原因	回款/新增情况	预计回收时间	金额	占其他应收款金额比例
上海中亚商业有限公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	本期增长 1,676.46万元	预计回收时间在5-7年	118,772.32	63.58
上海闸北地区工贸投资公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	本期减少 2,003.87万元	预计回收时间在5-7年	13,540.99	7.25
上海勃雷物业管理有限公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	本期增长 230.00万元	预计回收时间在5-7年	2,623.54	1.40
上海市闸北区金属材料公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	本期保持不变	预计回收时间在5-7年	1,251.36	0.67
上海闸北富业公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	本期保持不变	预计回收时间在5-7年	820.81	0.44
合计				137,009.02	73.34

截至 2018 年末前五大非经营性其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	产生原因	回款/新增情况	预计回收时间	金额	占其他应收款金额比例
上海中亚商业有限公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	本期减少 12,006.73 万元	预计回收时间在 5-7 年	117,095.86	48.73

上海闸北地区工贸投资公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	本期增加 9,620.00 万元	预计回收时间在 5-7 年	15,544.86	6.47
上海勃雷物业管理 有限公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	本期增加 318.50 万元	预计回收时间在 5-7 年	2,393.54	1.00
上海市闸北区金属材料公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	本期保持不变	预计回收时间在 5-7 年	1,251.36	0.52
上海闸北富业公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	本期保持不变	预计回收时间在 5-7 年	820.81	0.34
合计				137,106.43	57.06

2017 年末前五大非经营性其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	产生原因	回款/新增情况	预计回收时间	金额	占其他应收款金额比例
上海中亚商业有限公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	本期新增 1,023.41 万元	预计回收时间在 5-7 年	129,102.59	66.79
上海闸北地区工贸投资公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	本期减少 6.13 万元	预计回收时间在 5-7 年	5,924.86	3.07
上海勃雷物业管理 有限公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	本期增加 390.00 万元	预计回收时间在 5-7 年	2,075.04	1.07
上海市闸北区金属材料公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	本期保持不变	预计回收时间在 5-7 年	1,251.36	0.65
上海闸北富业公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	本期保持不变	预计回收时间在 5-7 年	820.81	0.42
合计				139,174.66	72.00

2016 年末前五大非经营性其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	产生原因	回款/新增情况	预计回收时间	金额	占其他应收款金额比例
上海中亚商业有限公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	2016年减少6,044.57万元	预计回收时间在5-7年	128,079.18	67.94
上海闸北地区工贸投资公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	2016年新增4,494.86万元	预计回收时间在5-7年	5,930.99	3.15
上海勃雷物业管理有限公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	2016年新增375万元	预计回收时间在5-7年	1,685.04	0.89
上海市闸北区金属材料公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	2016年新增20万元	预计回收时间在5-7年	1,251.36	0.66
上海闸北富业公司	该公司为发行人授权管理企业，本款项系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	2016年无回款与新增	预计回收时间在5-7年	820.81	0.44
合计				137,767.38	73.08

上海中亚商业有限公司股东为上海市原闸北区国有资产监督管理委员会，为发行人的授权管理企业。发行人对该公司实施预算管理，统一安排人员费用等托底资金，并对其每年资金收付、资产处置等事宜进行统一管理。该公司还款来源主要为存量房处置、收取租金和原闸北区相关财政补贴，预计上述其他应收款将在未来 5-7 年内逐步收回。发行人将在本次债券存续期内各年度报告中持续披露非经营性其他应收款变动情况。发行人已出具承诺：本次债券存续期内不新增非经营性往来占款。

为规范公司非经营性其他应收款等资金调度工作，公司已建立《货币资金管理制度（试行）》、《财务资金审批制度》，对资金支付的申请流程、审批权限等内容作出明确规定。按照财务集中管理要求，发行人实行资金的统一归口管理，集团对资金统筹进行安排和调拨。年度资金收支应当纳入全面预算管理，坚持以收定支，量入而出，坚持“收支两条线”，不得“坐收坐支”。企业收入应当进

入集团审批使用的银行账户，企业支出应当根据规定程序审批后方可支付。审批权限方面，资金审批实行企业负责人“一支笔”审批的原则。根据《公司法》和公司章程，对属于董事会决策范围的，应当履行董事会决策程序。根据党委“三重一大”事项议事决策规定，对属于“三重一大”集体讨论决策范围的，应当履行集团“三重一大”事项集体讨论决策程序。根据集团办公会议议事规则，大额资金审批事项，应当履行集团办公会议决策程序。审批流程方面，集团本部及直管企业审批需经业务经办人申请、部门负责人复核、集团分管领导业务确认、财务经办审核、财务经理复核、集团总会计师联签（属于总会计师联签范围事项）、集团董事长（或委托授权人）审批最终集团财务部支付。

根据《债券受托管理协议》及发行人募集资金管理制度的约定，发行人需制定专门的债券募集资金使用计划，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根据相关决议并按照募集说明书披露的用途使用。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当持续监督并每年定期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。综上所述，公司已建立募集资金监管机制，以符合《管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定，确保本期债券募集资金用于募集说明书披露的用途。

4) 其他流动资产

其他流动资产

单位：万元

项 目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
待抵扣进项税	0.00	10,908.95	3,536.16	-
理财产品	105,000.00	15,000.00	-	-
合 计	105,000.00	25,908.95	3,536.16	-

最近三年及一期末，公司的其他流动资产分别为 0.00 万元、3,536.16 万元、25,908.95 万元和 105,000.00 万元，分别占当期总资产的 0.00%、0.22%、1.42% 和 5.89%。公司其他流动资产主要为待抵扣进项税及为有效利用闲置资金而购买的固定收益类理财产品，截至 2019 年 9 月 30 日，公司持有理财产品余额

105,000.00 万元，均为购买的短期保本理财产品，截至 2019 年 12 月末，理财产品余额 35,000.00 万元。

（2）非流动资产分析

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例
可供出售金融资产	13,497.00	0.76	13,497.00	0.74	12,292.36	0.77	2,427.29	0.16
持有至到期投资	-	-	-	-	10,000.00	0.63	2,000.00	0.13
长期股权投资	55,576.50	3.12	38,052.67	2.09	36,316.32	2.27	36,029.80	2.40
投资性房地产	984,243.56	55.19	981,413.82	53.82	670,063.54	41.94	629,503.27	41.88
固定资产	158,850.90	8.91	160,177.44	8.78	132,752.91	8.31	133,257.27	8.87
在建工程	136,943.37	7.68	117,047.18	6.42	317,026.42	19.84	281,413.56	18.72
无形资产	12,775.12	0.72	12,642.00	0.69	12,642.00	0.79	12,642.00	0.84
长期待摊费用	28,285.61	1.59	29,824.84	1.64	32,567.44	2.04	36,100.21	2.40
递延所得税资产	565.89	0.03	571.87	0.03	508.53	0.03	428.76	0.03
其他非流动资产	20,281.98	1.14	21,346.25	1.17	28,080.60	1.76	82,387.29	5.48
非流动资产合计	1,411,019.93	79.12	1,374,573.07	75.38	1,252,250.12	78.39	1,216,189.44	80.91

最近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 1,216,189.44 万元、1,252,250.12 万元、1,374,573.07 万元和 1,411,019.93 万元，在总资产中的占比分别为 80.91%、78.39%、75.38%和 79.12%。2017 年末，发行人非流动资产较 2016 年末基本保持稳定。2018 年末，公司非流动资产较 2017 年末增加 122,322.95 万元，主要系投资性房地产增加所致。2019 年 9 月末，公司非流动资产较 2018 年末变化不大。投资性房地产、固定资产、在建工程和其他非流动资产构成了非流动资产的主要部分，最近三年及一期末上述科目之和分别占非流动资产的 92.63%、91.67%、93.12%和 92.15%。发行人的主要非流动资产变动情况如下：

1) 投资性房地产

发行人的投资性房地产主要是公司用于出租的房屋建筑物，主要包括公司及其子公司持有的约 121 处房产、商铺和厂房等。最近三年及一期末，公司的投资性房地产账面价值分别为 629,503.27 万元、670,063.54 万元、981,413.82 万元和 984,243.56 万元，分别占当期总资产的 41.88%、41.94%、53.82%和 55.19%。2017 年末，发行人投资性房地产较上年末增长 40,560.26 万元，主要系大宁音乐广场、

西南咖啡吧在建工程部分完工转入投资性房地产所致；2018 年末，公司投资性房地产较 2017 年末增长 311,350.28 万元，增幅为 46.47%，主要系大宁中心广场四期 757 项目完工由在建工程转入投资性房地产 16.60 亿元，并对其按照公允价值模式进行后续计量，根据沃克森（北京）资产评估有限公司出具的沃克森评报字（2018）第 0664 号评估报告转换时评估增值部分合计 4.73 亿元同时计入投资性房地产，此外大宁星光耀广场项目按账面价值转入投资性房地产增加 9.32 亿元。2019 年 9 月末，公司投资性房地产较 2018 年末无重大变化。

截至 2019 年 9 月末，公司投资性房地产按权属单位归集情况如下表：

单位：万元、%

编号	产权持有单位名称	账面价值
1	上海大宁资产经营（集团）有限公司	556,180.81
2	上海大宁绿地开发建设有限公司	92,652.08
3	上海大宁建设投资管理有限公司	17,330.29
4	上海金贸实业有限公司	70,286.03
5	上海市闸北区商业建设投资总公司	32,567.04
6	上海雷勃贸易有限公司	2,830.19
7	上海大宁广荣有限公司	213,599.04
合计		984,243.56

此外，公司所持有的投资性房地产每年存在少量增值情形。根据沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的沃克森评报字（2019）第 0293 号评估报告。

截至 2018 年末，公司投资性房地产评估结果如下表：

单位：万元、%

编号	产权持有单位名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	上海大宁资产经营（集团）有限公司	551,474.81	555,667.90	4,193.09	0.76
2	上海大宁绿地开发建设有限公司	91,157.88	91,339.64	181.76	0.20
3	上海大宁建设投资管理有限公司	17,165.08	17,330.29	165.21	0.96
4	上海金贸实业有限公司	69,018.63	69,281.64	263.01	0.38
5	上海市闸北区商业建设投资总公司	32,260.06	32,567.04	306.98	0.95
6	上海雷勃贸易有限公司	2,809.02	2,830.19	21.17	0.75
7	上海大宁广荣有限公司	213,222.01	213,599.04	377.03	0.18
合计		977,107.49	982,615.74	5,508.25	0.56

截至 2018 年 12 月 31 日，纳入评估范围的房地产账面价值 977,107.49 万元，评估值 982,615.74 万元，评估增值 5,508.25 万元，增值率 0.56%。受房地产市场

调控政策影响，评估增值幅度不大。

最近三年及一期末投资性房地产明细情况表

单位：万元、平方米

权属单位	项目名称	位置	建筑面积	入账时间	入账价值	计量方式	账面价值				账面价值当期变动金额			
							2016 年末	2017 年末	2018 年末	2019 年 9 月末	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
发行人母公司	大宁中心广场一期 (大宁音乐广场)	万荣路 777 号	136,581.01	2016.11	364,179.12	公允价值	364,193.16	391,375.00	394,024.56	394,083.23	364,193.16	27,181.84	2,649.56	58.67
	大宁星光耀广场项目	沪太路 1111 弄 2 号、3 号、5 号	51,661.90	2018.7	93,245.78	公允价值	-	-	99,508.00	99,549.47	-	-	-	41.47
	洛川东路 352 弄 2 号	洛川东路 352 弄 2 号	114.92	2012.7	240.18	公允价值	296.66	347.97	55.92	55.92	46.74	51.31	-292.05	-
	临山路 180-182 号	临山路 180-182 号	135.25	2012.7	273.21	公允价值	451.79	486.63	488.52	488.52	139.17	34.84	1.89	-
	共和新路 865 号	共和新路 865 号	102.24	2012.7	220.84	公允价值	395.67	417.14	80.36	80.36	128.82	21.47	-336.78	-
	共和新路 2203 弄 20 号	共和新路 2203 弄 20 号	122.8	2012.7	223.5	公允价值	356.05	373.07	245.85	245.85	94.56	17.02	-127.22	-

洛川东路 352 弄 3 号	洛川东路 352 弄 3 号	84.46	2012.7	221.29	公允 价值	218.03	255.74	205.49	205.49	34.35	37.71	-50.25	-
海宁路 1022 弄 41 号.51 号	海宁路 1022 弄 41 号.51 号	1,347.00	2012.7	1,387.41	公允 价值	1,435.51	1,293.69	1,293.69	1,293.69	22.04	-141.82	-	-
西宝兴路 922 弄 5 号	西宝兴路 922 弄 5 号	1,801.00	2012.7	1,873.04	公允 价值	1,929.77	1,744.43	1,965.15	1,965.15	32.53	-185.34	220.72	-
永兴路 649 弄 89 号	永兴路 649 弄 89 号	176	2012.7	170.72	公允 价值	177.40	160.27	-	-	2.27	-17.13	-160.27	-
天通庵路 26 弄 61 号	天通庵路 26 弄 61 号	94	2012.7	91.18	公允 价值	94.75	85.60	96.24	96.24	1.21	-9.15	10.64	-
会文路 300 号	会文路 300 号	3,701.00	2012.7	3,589.97	公允 价值	3,730.48	3,370.30	3,789.09	3,789.09	47.77	-360.18	418.79	-
曲阜西路 273 号	曲阜西路 273 号	2,027.00	2012.7	1,986.46	公允 价值	2,094.06	-	-	-	32.47	-2,094.06	-	-
热河路 310 号	热河路 310 号	555.12	2012.7	582.88	公允 价值	605.08	546.62	546.62	546.62	10.12	-58.46	-	-
永和路 165-183 (单)号	永和路 165-183 (单)号	2,129.76	2012.7	2,214.95	公允 价值	2,317.53	2,093.23	2,355.16	2,355.16	38.76	-224.30	261.93	-
谈家桥路 163 弄 9	谈家桥路 163 弄 9	937	2012.7	2,200.80	公允 价值	2,744.29	1,036.32	1,062.56	1,062.56	623.11	-1,707.96	26.24	-

号	号													
大宁路 540 弄 26 号	大宁路 540 弄 26 号	1,030.00	2012.7	1,493.50	公允 价值	1,566.73	1,548.52	1,548.52	1,548.52	72.10	-18.22	-	-	
平顺路 58-60 号、 34-36 号	平顺路 58-60 号、 34-36 号	560.24	2012.7	1,316.56	公允 价值	1,351.12	1,402.20	1,456.95	1,456.95	5.92	51.08	54.75	-	
芷江西路 393 弄 14-15 号	芷江西路 393 弄 14-15 号	615.86	2012.7	1,163.98	公允 价值	1,227.76	1,290.28	1,489.39	1,489.39	11.65	62.53	199.11	-	
芷江西路 234.254 号	芷江西路 234.254 号	2,354.62	2012.7	4,615.06	公允 价值	4,717.18	4,772.48	5,017.20	5,017.20	46.97	55.30	244.72	-	
宝山路 377 号	宝山路 377 号	72.9	2012.7	169.13	公允 价值	167.68	174.02	174.02	174.02	1.26	6.34	-	-	
华兴路 56-62 号	华兴路 56-62 号	106.81	2012.7	294.8	公允 价值	257.59	239.97	239.97	239.97	1.13	-17.62	-	-	
老沪太路 189 号	老沪太路 189 号	105.56	2012.7	253.34	公允 价值	258.31	268.46	278.32	278.32	0.78	10.15	9.86	-	
热河路 296-298 号	热河路 296-298 号	46.14	2012.7	125.96	公允 价值	110.13	102.36	102.36	102.36	0.59	-7.77	-	-	
普善路 90.92 号	普善路 90.92 号	128.32	2012.7	304.12	公允 价值	310.83	322.72	66.99	66.99	1.23	11.89	-255.73	-	
虬江路	虬江路	50.8	2012.7	134.62	公允	137.87	143.34	143.34	143.34	0.35	5.48	-	-	

	767 号	767 号				价值								
	闻喜路 681 号	闻喜路 681 号	50.8	2012.7	395.81	公允 价值	408.26	423.70	88.06	88.06	1.81	15.44	-335.64	-
	临汾路 971 弄 40 号	临汾路 971 弄 40 号	137.38	2012.7	245.91	公允 价值	253.11	261.25	53.49	53.49	2.51	8.14	-207.76	-
	临汾路 971 弄 38 号	临汾路 971 弄 38 号	129.2	2012.7	321.27	公允 价值	238.04	245.70	50.31	50.31	2.36	7.65	-195.39	-
	临汾路 375 弄 21 号甲	临汾路 375 弄 21 号甲	217.45	2012.7	404.46	公允 价值	413.78	427.16	87.48	87.48	4.03	13.38	-339.68	-
	柳营路 309 弄 21 号	柳营路 309 弄 21 号	226.14	2012.7	456.8	公允 价值	465.63	490.33	113.04	113.04	4.33	24.70	-377.29	-
	延长路 261 号	延长路 261 号	54.01	2012.7	152.85	公允 价值	153.76	159.90	33.15	33.15	0.36	6.13	-126.75	-
	临汾路 971 弄 5 号	临汾路 971 弄 5 号	99.7	2012.7	178.46	公允 价值	183.69	189.60	38.82	38.82	1.82	5.91	-150.78	-
	芷江西路 393 弄 10 号甲	芷江西路 393 弄 10 号甲	110.52	2012.7	215.51	公允 价值	218.17	229.84	264.04	264.04	1.60	11.67	34.20	-
	柳营路 313 丙号	柳营路 313 丙号	38.71	2012.7	95.61	公允 价值	79.71	83.73	19.35	19.35	0.75	4.03	-64.38	-

永兴小马 路 66 号	永兴小马 路 66 号	215.82	2012.7	511.49	公允 价值	522.78	542.78	112.67	112.67	2.08	20.00	-430.11	-
安庆路 411 号	安庆路 411 号	21.71	2012.7	60.79	公允 价值	51.26	51.39	51.39	51.39	0.44	0.12	-	-
东新民路 53 号	东新民路 53 号	31.86	2012.7	87.62	公允 价值	90.81	91.04	91.04	91.04	0.64	0.23	-	-
罗浮路 18 号	罗浮路 18 号	17.89	2012.7	49.2	公允 价值	50.99	51.12	51.12	51.12	0.36	0.13	-	-
虬江路 693 号	虬江路 693 号	24.1	2012.7	67.72	公允 价值	68.94	69.27	69.27	69.27	0.43	0.33	-	-
宝昌路 50 号	宝昌路 50 号	26.49	2012.7	65.17	公允 价值	66.61	67.01	67.01	67.01	0.35	0.41	-	-
安庆路 419-421 号	安庆路 419-421 号	42.7	2012.7	118.71	公允 价值	102.79	103.31	103.31	103.31	0.69	0.52	-	-
虬江路 915 号	虬江路 915 号	199.5	2012.7	496.76	公允 价值	513.29	514.96	103.30	103.30	4.24	1.67	-411.66	-
宝通路 112 号	宝通路 112 号	20.64	2012.7	50.36	公允 价值	51.42	51.62	51.62	51.62	0.33	0.20	-	-
东宝兴路 628-630 号	东宝兴路 628-630 号	74.41	2012.7	183.05	公允 价值	182.87	183.92	36.81	36.81	1.22	1.04	-147.11	-
宝源路 223 号	宝源路 223 号	120.15	2012.7	278.75	公允 价值	289.76	290.67	58.27	58.27	2.47	0.90	-232.40	-
宝源路 227 号	宝源路 227 号	96.66	2012.7	222.32	公允 价值	233.11	233.84	46.87	46.87	1.99	0.73	-186.97	-

宝源路 111 号	宝源路 111 号	44.37	2012.7	108.26	公允 价值	109.04	109.67	109.67	109.67	0.73	0.62	-	-
青云路 471-475 号	青云路 471-475 号	105.14	2012.7	283.88	公允 价值	293.33	293.71	59.01	59.01	2.57	0.37	-234.70	-
阳曲路 120、140 号	阳曲路 120、140 号	741.42	2012.7	1,623.71	公允 价值	1,684.29	1,746.06	363.84	363.84	11.29	61.77	-1,382.22	-
洛川中路 1100 弄 58 号	洛川中路 1100 弄 58 号	136.79	2012.7	283.16	公允 价值	287.94	303.06	69.72	69.72	2.05	15.12	-233.34	-
东宝兴路 1018.1020 号	东宝兴路 1018.1020 号	309.29	2012.7	683.53	公允 价值	717.26	744.37	776.03	776.03	5.00	27.12	31.66	-
平顺路 48 号	平顺路 48 号	144.54	2012.7	323.77	公允 价值	348.58	361.76	375.64	375.64	1.52	13.18	13.88	-
芷江西路 260 号	芷江西路 260 号	331	2012.7	344.24	公允 价值	354.93	320.07	360.46	360.46	5.71	-34.85	40.39	-
永兴支路 1 号	永兴支路 1 号	1,310.00	2012.7	2,200.80	公允 价值	3,541.45	2,569.92	-	-	917.00	-971.53	-	-
共和新路 1725 弄 25 号甲	共和新路 1725 弄 25 号甲	725.75	2012.7	1,328.12	公允 价值	1,356.65	1,402.72	1,434.00	1,434.00	11.43	46.07	31.28	-
延长路 164 号	延长路 164 号	232	2012.7	424.56	公允 价值	432.84	455.95	525.65	525.65	3.65	23.12	69.70	-
南山路	南山路	728.23	2012.7	1,245.27	公允	1,307.17	1,368.63	1,591.44	1,591.44	16.13	61.46	222.81	-

	130 号	130 号				价值								
	中兴路 329 号 201、303	中兴路 329 号 201、303	826.84	2012.7	1,157.58	公允 价值	1,171.91	1,188.44	1,243.77	1,243.77	11.51	16.53	55.33	-
	交通路 653 号、长 兴路 1-17 号	交通路 653 号、长 兴路 1-17 号	1,175.73	2014.12	1,896.32	公允 价值	1,919.47	1,991.91	2,063.61	2,063.61	38.81	72.44	71.70	-
	中兴路 571 弄 1 号 106 号	中兴路 571 弄 1 号 106 号	74.81	2014.12	234.9	公允 价值	326.17	347.12	403.00	403.00	90.52	20.95	55.88	-
	七浦路 328 弄 1 号	七浦路 328 弄 1 号	502.09	2015.1	515.67	公允 价值	1,090.11	1,115.22	1,203.81	1,203.81	9.31	25.10	88.59	-
	上海市万 荣路 88、 92、96、 100、106 号 1-2 层	上海市万 荣路 88、 92、96、 100、106 号 1-2 层	1,692.48	2015.11	2,758.74	公允 价值	2,785.68	2,873.95	3,007.56	3,007.56	2.19	88.28	133.61	-
	江杨南路 550-570 号及 568 号	江杨南路 550-570 号及 568 号	1,811.59	2015.12	3,178.34	公允 价值	3,248.11	3,317.08	3,735.97	4,148.74	69.77	68.97	418.89	412.77
	长安路 910 号	长安路 910 号	91	2012.7	247.52	公允 价值	249.61	257.21	257.21	257.21	2.09	7.60	-	-

芷江中路 233 号	芷江中路 233 号	65.89	2012.7	173.29	公允 价值	174.33	176.80	176.80	176.80	1.04	2.47	-	-
江场西路 1288 号	江场西路 1288 号	950.47	2016.3	3,406.90	公允 价值	3,437.61	3,494.52	3,644.79	3,644.79	3,437.61	56.91	150.27	-
平型关路 1517、 1525、 1537、 1541、 1545 号	平型关路 1517、 1525、 1537、 1541、 1545 号	2,666.48	2016.11	2,414.85	公允 价值	2,437.09	2,235.08	2,297.20	2,297.20	2,437.09	-202.01	62.12	-
粤秀路 1476、 1480、 1482 号	粤秀路 1476、 1480、 1482 号	1,970.08	2016.12	4,398.44	公允 价值	4,398.44	4,641.09	4,753.53	4,753.53	4,398.44	242.65	112.44	-
徐家宅路 93 号、107 号	徐家宅路 93 号、107 号	3,367.16	2017.12	6,123.94	公允 价值	-	6,123.94	6,289.82	6,289.82	-	6,123.94	165.88	-
普济路 45、53 号 及恒丰路 318 弄 11 号	普济路 45、53 号 及恒丰路 318 弄 11 号	1,175.63	2017.12	3,301.18	公允 价值	-	3,301.18	3,100.67	3,100.67	-	3,301.18	-200.51	-
闻喜路 1000 弄 13 号	闻喜路 1000 弄 13 号	95.39	2012.7	175.52	公允 价值	-	-	-	-	-185.06	-	-	-
安庆路	安庆路	4,951.00	2012.7	11,288.28	公允	-	-	-	-	-11,477.81	-	-	-

	410 号	410 号				价值								
	安庆路 312-314 号	安庆路 312-314 号	33.37	2012.7	86.09	公允 价值	-	-			-78.12	-	-	-
	浙江北路 328 号	浙江北路 328 号	259.31	2012.7	741.63	公允 价值	-	-			-641.11	-	-	-
	浙江北路 374-380 号	浙江北路 374-380 号	156.77	2012.7	485.99	公允 价值	-	-			-395.56	-	-	-
	浙江北路 310 弄 1-3 号	浙江北路 310 弄 1-3 号	154.9	2012.7	342.33	公允 价值	-	-			-348.61	-	-	-
	芷江西路 453 弄 15 号	芷江西路 453 弄 15 号	164.96	2014.12	484.98	公允 价值	-	-			-496.53	-	-	-
上海 金贸 实业 有限 公司	老沪太路 204 弄 1 号	老沪太路 204 弄 1 号	3,602.90	2010.6	697.21	公允 价值	10,012.25	10,307.82	10,329.15	10,329.15	227.78	295.57	21.33	-
	沪太路 453 弄 84 号	沪太路 453 弄 84 号	7,852.00	2010.8	394.58	公允 价值	6,025.83	5,443.98	5,347.29	5,347.29	91.28	-581.85	-96.69	-
	芷江西路 66 号	芷江西路 66 号	2,931.20	2010.6	173.76	公允 价值	7,893.42	7,951.32	7,826.10	7,826.10	53.87	57.90	-125.22	-
	老沪太路 171 号	老沪太路 171 号	2,166.50	2010.6	1,730.23	公允 价值	5,033.58	5,123.96	5,043.30	5,043.30	34.34	90.38	-80.66	-
	止园路	止园路	4,146.00	2010.7	10.58	公允	3,130.44	2,824.75	2,774.86	3,156.65	47.03	-305.69	-49.89	381.79

	401 号	401 号				价值								
	沪太路 453 弄 81, 82 号	沪太路 453 弄 81, 82 号	8,752.87	2010.6	23.14	公允 价值	9,105.37	8,515.33	13,591.86	14,189.76	1,914.94	-590.04	5,076.53	597.90
	天通庵路 494 号 1-13 幢	天通庵路 494 号 1-13 幢	5,212.00	2010.6	778.77	公允 价值	3,287.91	2,952.96	3,009.97	3,009.97	49.52	-334.95	57.01	-
	中华新路 567 号	中华新路 567 号	6,137.87	2010.6	1,618.62	公允 价值	17,039.46	19,623.25	19,895.37	19,920.06	479.04	2,583.79	272.12	24.69
	天目东路 127 号	天目东路 127 号	281.2	2010.6	319.15	公允 价值	764.68	778.53	766.34	766.34	6.33	13.85	-12.19	-
	浙江北路 387 号 2 楼	浙江北路 387 号 2 楼	42.26	2010.6	40.18	公允 价值	95.21	91.70	91.69	91.69	0.91	-3.51	-0.01	-
	宝昌路 12 号	宝昌路 12 号	26.25	2010.6	42.58	公允 价值	64.38	60.31	60.31	60.31	0.18	-4.07	-	-
	天目东路 41-49 号	天目东路 41-49 号	2,538.36	2010.6	1,700.05	公允 价值	6,322.16	6,411.28	-	-	30.13	89.12	-	-
上海 大宁 建设 投资 管理 有限 公司	保德路 185、187、 189 号	保德路 185、187、 189 号	3,528.87	2011.4	1,657.96	公允 价值	11,942.64	12,059.13	12,141.18	12,141.18	1,257.85	116.48	82.05	-
	粤秀路 318 弄 4、 16 号	粤秀路 318 弄 4、 16 号	505.52	2011.4	129	公允 价值	1,547.06	1,575.03	1,610.86	1,610.86	22.78	27.97	35.83	-
	沪太路 1188 弄 19	沪太路 1188 弄 19	113.39	2011.4	28.71	公允 价值	367.50	390.26	398.57	398.57	9.38	22.75	8.31	-

	号	号												
	梅园路 111 号	梅园路 111 号	1,577.18	2011.4	515.57	公允 价值	3,042.03	3,140.67	3,179.68	3,179.68	56.86	98.64	39.01	-
上海 大宁 绿地 开发 有限 公司	大宁小城	广中西路 666 号	24,480.16	2016.5	56,143.02	公允 价值	56,626.39	57,060.35	59,487.39	59,487.25	56,626.39	433.96	2,427.04	-0.14
	西南咖啡 吧	广中西路 288 号大 宁灵石公 园内，靠 近宜川路 和运城路 交叉口	1,966.90	2017.12	5,348.02	公允 价值	-	5,649.62	5,754.16	5,756.37	-	5,649.62	104.54	2.21
	大宁绿地 办公楼	广中西路 288 号大 宁灵石公 园内	6,848.00	2010.1	13,460.13	公允 价值	13,756.73	14,329.03	14,849.28	16,159.65	328.20	572.30	520.25	1,310.37
	潮府酒楼	广中西路 288 号大 宁灵石公 园内	4,000.00	2010.1	11,197.20	公允 价值	11,332.17	11,353.24	11,221.81	11,221.81	111.92	21.07	-131.43	-
上海 市闸 北区 商业 建设	河南北路 441 号(产 证 1)	河南北路 441 号(产 证 1)	5,966.05	2010.9	1,445.53	公允 价值	14,667.88	14,677.17	14,827.14	14,827.14	108.22	9.29	149.97	-
	河南北路 441 号(产 证 1)	河南北路 441 号(产 证 1)	3,915.80	2010.9		公允 价值	10,831.42	10,924.42	11,061.48	11,061.48	82.23	93.00	137.06	-

投资 总公 司	证 3)	证 3)													
	虬江路 809 弄 3 号 203、虬 江路 821 号 201-2	虬江路 809 弄 3 号 203、虬 江路 821 号 201-2	324.21	2013.12	809.88	公允 价值	1,232.00	1,280.63	1,296.84	1,296.84	285.31	48.63	16.21	-	
	虬江路 809 弄 8 号 205-206 室	虬江路 809 弄 8 号 205-206 室	84.75	2013.12	214.08	公允 价值	322.05	334.76	339.00	339.00	72.08	12.71	4.24	-	
	虬江路 843 号 201	虬江路 843 号 201	37.19	2013.12	93.94	公允 价值	141.32	146.90	148.76	148.76	31.63	5.58	1.86	-	
	虬江路 823-825 号	虬江路 823-825 号	103.2	2013.12	226.25	公允 价值	234.95	238.13	234.39	234.39	2.07	3.18	-3.74	-	
	虬江路 835-841 号	虬江路 835-841 号	409.2	2013.12	906.87	公允 价值	931.60	944.20	929.40	929.40	8.21	12.60	-14.80	-	
	虬江路 847 号	虬江路 847 号	219.7	2013.12	461.7	公允 价值	475.08	481.37	473.83	473.83	4.31	6.29	-7.54	-	
	老沪太路 255 弄 15 号 102 室	老沪太路 255 弄 15 号 102 室	44.5	2013.12	105.15	公允 价值	132.23	147.49	147.81	147.81	29.90	15.26	0.32	-	

老沪太路 229 号、 231 号、 233 号	老沪太路 229 号、 231 号、 233 号	139.68	2013.12	290.73	公允 价值	293.48	312.96	315.29	315.29	0.60	19.48	2.33	-
老沪太路 235、237、 239、241 号	老沪太路 235、237、 239、241 号	198.59	2013.12	405.76	公允 价值	409.57	435.32	438.61	438.61	0.85	25.75	3.29	-
老沪太路 243、245、 247 号	老沪太路 243、245、 247 号	180.22	2013.12	371.15	公允 价值	375.62	399.25	402.26	402.26	0.76	23.63	3.01	-
老沪太路 249、251、 253 号	老沪太路 249、251、 253 号	139.68	2013.12	285.39	公允 价值	281.88	299.58	301.86	301.86	3.23	17.70	2.28	-
老沪太路 257、259、 261、263 号	老沪太路 257、259、 261、263 号	197.55	2013.12	406.96	公允 价值	411.74	437.64	440.94	440.94	0.83	25.90	3.30	-
老沪太路 265-275 单号	老沪太路 265-275 单号	312.77	2013.12	579.65	公允 价值	596.68	634.02	638.91	638.91	10.46	37.34	4.89	-
老沪太路 255 弄 18 号	老沪太路 255 弄 18 号	92	2013.12	181.57	公允 价值	185.66	197.32	198.82	198.82	3.99	11.66	1.50	-
老沪太路 255 弄 17	老沪太路 255 弄 17	172	2013.12	339.46	公允 价值	347.10	368.90	371.70	371.70	7.47	21.80	2.80	-

	号 1-2 层	号 1-2 层												
	虬江路 843 号 206	虬江路 843 号 206	58.75	2013.12	148.4	公允 价值	-	-	-	-	-173.28	-	-	-
	虬江路 843 号 207	虬江路 843 号 207	59.14	2013.12	149.39	公允 价值	-	-	-	-	-176.21	-	-	-
上海 大宁 广荣 投资 有限 公司	大宁中心 广场四期 (757 项 目)	广中西路 699 号	79,877.05	2018.3	165,965.29	公允 价值	-	-	212,969.52	212,969.52	-	-	-	-
上海 雷勃 贸易 有限 公司	三泉路 667~669 号	三泉路 667~669 号	904.34	2011.4	2,728.48	公允 价值	2,787.56	2,809.02	2,830.19	2,830.19	48.92	21.46	21.17	-
	合计		417,591.49		812,052.39		629,503.27	670,063.54	981,413.81	984,243.54	425,176.87	40,560.27	311,350.27	2,829.73

注：公司投资性房地产 2012 年之前以成本模式核算，2012 年起转换为公允价值计量模式。

2) 固定资产

最近三年及一期末，公司的固定资产净额分别为 133,257.27 万元、132,752.91 万元、160,177.44 万元和 158,850.90 万元，分别占当期总资产的 8.87%、8.31%、8.78%和 8.91%。公司的固定资产主要为土地资产，截至 2018 年末，公司固定资产较 2017 年末增加 27,424.53 万元，增幅 20.66%，主要系广中西路水景（大宁公园喷泉）完工由在建工程转入固定资产 28,886.85 万元所致。

最近三年及一期末固定资产净额情况表

单位：万元

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
土地资产	123,295.14	123,295.14	123,523.22	123,523.22
房屋及建筑物	33,951.31	35,184.36	8,228.87	8,836.86
机器设备	175.48	193.82	220.10	329.27
运输工具	123.91	148.49	147.06	300.46
其他	1,305.06	1,355.63	633.66	267.46
合计	158,850.90	160,177.44	132,752.91	133,257.27

截至 2019 年 9 月末计入固定资产的土地资产明细

单位：平方米、万元

序号	单位	坐落地址	权证类型	宗地号	土地面积	权证编号	取得时间	取得方式	账面净值
1	上海大宁绿地开发建设有限公司	大宁灵石公园内	单土地使用权证	彭浦镇 434 街坊 2 丘	46,138	沪房地闸字（2004）第 021537 号	2004-8-30	划拨	123,295.14
2	上海大宁绿地开发建设有限公司	大宁灵石公园内	单土地使用权证	闸北大宁路街道 312 街坊 10/1 丘	64,442	沪房地闸字（2017）第 014939 号	2017-8-23		
3	上海大宁绿地开发建设有限公司	大宁灵石公园内	单土地使用权证	彭浦镇 307 街坊 4 丘	15,591	沪房地闸字（2004）第 021653 号	2004-8-30		
4	上海大宁绿地开发建设有限公司	大宁灵石公园内	单土地使用权证	彭浦镇 307 街坊 6 丘	74,454	沪房地闸字（2018）第 008059 号	2018-5-23		
5	上海大宁绿地开发建设有限公司	大宁灵石公园内	单土地使用权证	彭浦镇 307 街坊 5 丘	29,835	沪房地闸字（2004）第 021656 号	2004-8-30		

3) 在建工程

最近三年及一期末，公司在建工程的净额分别为 281,413.56 万元、317,026.42

万元、117,047.18 万元和 136,943.37 万元，分别占期末总资产的比重为 18.72%、19.84%、6.42%和 7.68%。2017 年末，在建工程较 2016 年末 增长 35,612.87 万元，主要系当期新增大宁星光耀广场项目 47,958.73 万元；2018 年末，公司在建工程较 2017 年末减少 199,979.24 万元，降幅 63.08%，主要系大宁星光耀广场项目、大宁中心广场四期 757 项目及广中西路水景项目竣工结算由在建工程转入投资性房地产及固定资产所致。2019 年 9 月末，公司在建工程净额较上年末增长 19,896.65 万元，主要系 472 项目及大场镇社区服务中心项目新增投资所致。

最近三年及一期末在建工程变动情况

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
年初余额	117,047.18	160,476.43	281,413.56	443,878.60
本年增加	20,892.25	81,599.32	84,064.20	63,832.94
本年转入投资性房地产	454.13	2,347.37	13,023.47	225,702.98
本年其他减少	541.94	122,681.19	35,427.87	595.00
年末余额	136,943.36	117,047.18	317,026.42	281,413.56
减：减值准备	-	-	-	-
账面价值	136,943.36	117,047.18	317,026.42	281,413.56

最近三年及一期末主要在建工程项目

单位：万元

项目名称	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
大宁音乐广场(大宁中心广场一期)	-	-	-	42,511.80
472项目	119,077.31	105,597.55	77,692.28	68,960.27
先锋电机厂项目	464.06	464.06	464.06	464.06
宝贝当家水景	-	-	2,309.34	2,309.34
西南咖啡吧	-	-	-	3,604.36
地下空间	1,897.21	1,844.38	1,300.73	1,230.79
广中西路水景	-	-	27,121.84	19,142.85
灵石公园项目	2,281.73	1,344.99	1,345.40	900.36
757项目	-	-	156,576.99	140,470.63
大场镇社区服务中心	13,182.05	7,796.19	2,257.05	1,819.08
星光耀	41.47	-	47,958.73	-
合计	136,943.83	117,047.18	317,026.42	281,413.56

4) 无形资产

最近三年及一期末，公司的无形资产余额分别为 12,642.00 万元、12,642.00

万元、12,642.00 万元和 12,775.12 万元，分别占当期总资产的 0.84%、0.79%、0.69%和 0.72%，公司的无形资产主要为土地使用权。

无形资产中土地使用权明细表

单位：平方米、万元

单位	坐落地址	权证类型	宗地号	土地面积	权证编号	取得时间	用途	使用权类型(即取得方式)	账面净值
上海大宁资产经营(集团)有限公司	共和新路2440号	产权证	闸北区大宁路街道312街坊1/919丘	65,819.00	沪房地产闸字(2012)第004204号	2012.5.23	综合、社会车辆停车库	划拨	12,642.00

5) 其他非流动资产

最近三年及一期末，公司的其他非流动资产余额分别为 82,387.29 万元、28,080.60 万元、21,346.25 万元和 20,281.98 万元，分别占当期总资产的 5.48%、1.76%、1.17%和 1.14%，主要由使用权房产和预付购房款构成。公司的使用权房产为 2012 年 7 月原股东上海市闸北区国有资产监督管理委员会对公司增资注入的结余房产。2017 年末，其他非流动资产较 2016 年末减少 54,306.69 万元，主要系使用权房产动迁结转成本减少及大宁星光耀广场购房预付款结转至在建工程所致；2018 年末，其他非流动资产较 2017 年末减少 6,734.35 万元，降幅为 23.99%，主要系使用权房产动迁结转成本所致。

最近三年及一期末，公司其他非流动资产构成情况如下：

单位：万元

项目名称	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
使用权房产	20,281.98	21,346.25	28,080.60	35,517.69
预付购房款	-	-	-	46,869.60
合计	20,281.98	21,346.25	28,080.60	82,387.29

2、负债情况

最近三年及一期末，发行人负债总体构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例
短期借款	-	-	-	-	10,000.00	1.16	40,000.00	5.05
应付账款	3,597.34	0.35	4,040.59	0.38	5,187.59	0.60	24,995.70	3.15

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例
预收款项	5,366.54	0.53	5,135.58	0.49	4,211.69	0.49	46,632.86	5.88
应付职工薪酬	18.72	0.00	18.72	0.00	18.72	0.00	22.2	0.01
应交税费	-10,902.12	-1.07	4,148.41	0.40	1,629.29	0.19	-1,533.12	-0.19
应付利息	12,793.78	1.25	17,886.07	1.70	13,699.03	1.59	11,239.56	1.42
其他应付款	30,072.39	2.95	41,457.88	3.95	45,312.04	5.25	49,375.63	6.23
一年内到期的非流动负债	14,300.00	1.40	21,444.00	2.04	27,392.79	3.17	20,636.64	2.6
流动负债合计	55,246.66	5.42	94,131.25	8.97	107,451.15	12.45	191,369.47	24.15
长期借款	419,356.88	41.12	311,036.60	29.63	192,716.94	22.33	154,847.05	19.54
应付债券	456,982.90	44.81	556,389.92	53.00	487,086.11	56.43	374,213.02	47.22
递延所得税负债	88,141.17	8.64	88,138.53	8.40	75,963.19	8.8	72,020.12	9.09
非流动负债合计	964,480.94	94.58	955,565.05	91.03	755,766.24	87.55	601,080.20	75.85
负债合计	1,019,727.60	100.00	1,049,696.30	100.00	863,217.39	100.00	792,449.67	100.00

最近三年及一期末，公司负债总额分别为 792,449.67 万元、863,217.39 万元、1,049,696.30 万元和 1,019,727.60 万元，总体呈现上升趋势，主要系长期借款、应付债券增加所致，公司负债以非流动负债为主，各报告期末流动负债占比均不高于 30%且呈持续下降趋势。

发行人负债主要集中在短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、长期借款、应付债券和递延所得税负债，以下是上述科目的变动情况：

（1）流动负债分析

1) 短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 40,000.00 万元、10,000.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，分别占各期总负债的 5.05%、1.16%、0.00%和 0.00%。2016 年，公司新增短期借款 90,000.00 万元，并于年内偿还 50,000.00 万元；2017 年，公司利用发行超短期融资券、公司债券置换短期借款，短期借款余额下降至 10,000.00 万元；截至 2019 年 9 月末，公司无短期借款。

2) 应付账款

最近三年及一期末，公司的应付账款余额分别 24,995.70 万元、5,187.59 万元、4,040.59 万元和 3,597.34 万元，分别占各期末总负债的 3.15%、0.60%、0.38%

和 0.35%。2017 年末，应付账款较 2016 年末减少 19,808.12 万元，主要系上年未支付的工程款支付所致；2018 年末，应付账款较 2017 年末减少 1,147.00 万元；截至 2019 年 9 月末，公司应付账款较 2018 年末减少 443.24 万元，主要系期间结算工程款所致。

2019 年 9 月末发行人应付账款余额前五名

单位：万元、%

单位/项目名称	与公司关系	性质	账龄	金额	占应付账款余额比例
上海宁汇资产管理有限公司	关联方	物业租赁支出	1 年以内	813.54	22.62
浙江舜江建设集团有限公司	非关联方	工程施工	1 年以内	231.59	6.44
上海建工集团股份有限公司	非关联方	工程施工	1 年以内	183.67	5.11
上海联杨建筑工程有限公司	非关联方	工程施工	1 年以内	99.85	2.78
上海电力照明工程有限公司	非关联方	工程施工	5 年以上	98.64	2.74
合计				1,427.29	39.68

2018 年末发行人应付账款余额前五名

单位：万元、%

单位/项目名称	与公司关系	性质	账龄	金额	占应付账款余额比例
上海绿地建设（集团）有限公司	非关联方	工程施工	1-2 年	351.90	8.71
上海盛政物业管理有限公司	非关联方	物业租赁支出	1 年以内	230.00	5.69
上海电力照明工程有限公司	非关联方	工程施工	5 年以上	98.64	2.44
上海市住安建设发展股份有限公司	非关联方	工程施工	1 年以内	94.15	2.33
上海鼎立工程有限公司	非关联方	工程施工	1-2 年	89.81	2.22
合计				864.50	21.40

3) 预收款项

最近三年及一期末，公司的预收款项余额分别为 46,632.86 万元、4,211.69 万元、5,135.58 万元和 5,366.54 万元，分别占各期总负债的 5.88%、0.49%、0.49% 和 0.53%，公司预收账款主要为土地租赁收入、预收的固定资产转让收入及物业租赁收入。2017 年末，公司预收款项较 2016 年末大幅减少，主要系大宁广场一期 313 项目部分工程项目处置预收款本年确认收入结转所致。2018 年末及 2019 年 9 月末，公司预收款项基本保持稳定。

最近一年及一期末，公司预收款项前五名情况如下：

2019 年 9 月末发行人预收款项金额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	所涉及业务板块	金额	年限	占预收账款余额的比例
上海梁泰木业有限公司	非关联方	物业租赁	2,529.25	5 年以上	47.13
上海市闸北区建设和交通委员会	非关联方	房屋买卖	632.53	5 年以上	11.79
上海苏河湾投资控股有限公司	关联方	工程施工	325.78	1-2 年	6.07
上海柏昕企业管理咨询有限公司	非关联方	物业租赁	145.53	1 年以内	2.71
上海王子百货有限公司	非关联方	物业租赁	66.00	1 年以内	1.23
合计			3,699.09		68.93

2018 年末发行人预收款项金额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	所涉及业务板块	金额	年限	占预收款项余额的比例
上海梁泰木业有限公司	非关联方	物业租赁	2,529.25	4 年以上	49.25
上海市闸北区建设和交通委员会	非关联方	房屋买卖	632.53	4 年以上	12.32
上海苏河湾投资控股有限公司	关联方	工程施工	341.29	1 年以内	6.65
上海市静安区公安消防支队	非关联方	物业租赁	139.57	1 年以内	2.72
上海逸刻新零售网络科技有限公司	非关联方	物业租赁	102.72	1 年以内	2.00
合计			3,745.36		72.93

4) 其他应付款

最近三年及一期末，公司的其他应付款分别为 49,375.63 万元、45,312.04 万元、41,457.88 万元和 30,072.39 万元，分别占各期总负债的 6.23%、5.25%、3.95% 和 2.95%。2017 年末，其他应付款较 2016 年末减少 4,063.59 万元，主要系当期完成对上海景裕股权投资中心（有限合伙）的少数股东投资所致；2018 年末，其他应付款较 2017 年末减少 3,854.16 万元，主要系当期归还上海闸北地区工贸投资公司往来款所致；截至 2019 年 9 月末，公司其他应付款较 2018 年末减少 11,385.49 万元，主要系当期确认财政扶持资金较多所致。

最近一年及一期末，公司其他应付款前五名情况如下：

2019 年 9 月末大额其他应付款前五名

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	性质	账龄	金额	占其他应付款余额比例
财政局	非关联方	财政扶持金	1 年以内	3,808.85	12.67

单位名称	与公司关系	性质	账龄	金额	占其他应付款余额比例
上海市环上大国际影视园区管理委员会办公室	关联方	往来款	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年	2,756.92	9.17
上海宁汇投资管理有限公司	关联方	往来款	1 年以内	2,160.00	7.18
上海铭洲投资管理有限公司	关联方	往来款	1 年以内	2,160.00	7.18
上海市闸北区商业网点管理办公室	关联方	往来款	5 年以上	2,039.98	4.92
合计				12,925.75	42.98

2018 年末大额其他应付款前五名

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	性质	账龄	金额	占其他应付款余额比例
财政局	非关联方	财政扶持金	1 年以内, 1-2 年	12,400.98	29.91
上海宁汇投资管理有限公司	关联方	往来款	1 年以内, 2-3 年	3,630.62	8.76
上海铭洲投资管理有限公司	关联方	往来款	1 年以内, 2-3 年	3,630.22	8.76
上海市环上大国际影视园区管理委员会办公室	关联方	往来款	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年	2,251.77	5.43
上海市闸北区商业网点管理办公室	关联方	往来款	5 年以上	2,039.98	4.92
合计				23,953.57	57.78

(2) 非流动负债分析

1) 长期借款

最近三年及一期末, 公司的长期借款余额分别为 154,847.05 万元、192,716.94 万元、311,036.60 万元和 419,356.88 万元, 分别占各期总负债的 19.54%、22.33%、29.63%和 41.12%。报告期内, 公司长期借款呈持续增长趋势, 主要系为满足在建工程项目建设资金需求, 项目借款不断增加所致。公司的长期借款主要为抵押借款。

最近三年及一期末长期借款构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	-	-	-	-	55,018.96	28.55	4,371.57	2.82
抵押借款	233,172.40	55.60	139,265.00	44.77	61,558.18	31.94	130,234.48	84.11
抵押、质押借款	50,680.52	12.09	40,959.64	13.17	-	-	-	-

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押、保证借款	92,553.96	22.07	94,961.96	30.53	41,239.80	21.40	-	-
保证借款	13,200.00	3.15	6,100.00	1.96	2,500.00	1.30	10,241.00	6.61
质押、抵押、保证借款	29,750.00	7.09	29,750.00	9.56	32,400.00	16.81	10,000.00	6.46
合计	419,356.88	100.00	311,036.60	100.00	192,716.94	100.00	154,847.05	100.00

2) 应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券的账面价值分别为 374,213.02 万元、487,086.11 万元、556,389.92 万元和 456,982.90 万元，分别占各期总负债的 47.22%、56.43%、53.00%和 44.81%。近年来，发行人加大直接融资规模，应付债券余额不断增加。2016 年，公司成功发行“16 大宁资产 CP001”5.60 亿元、“16 沪宁 01”12 亿元；2017 年，公司成功发行“17 沪宁 01”8 亿元、“17 大宁 SCP001”3 亿元和“17 大宁 01”6 亿元；2018 年，公司成功发行“18 大宁 01”12 亿元、“18 大宁 SCP001”3 亿元和“18 大宁 02”8 亿元。

截至 2019 年 9 月末，公司存续债券明细如下：

单位：亿元、%

证券简称	发行规模	余额	起息日	发行期限	票面利率	证券类别
18大宁02	8.00	8.00	2018-06-28	5	6.30	私募公司债
18大宁01	12.00	12.00	2018-03-21	3+2	6.00	私募公司债
17大宁01	6.00	6.00	2017-10-31	5	5.48	私募公司债
17沪宁01	8.00	8.00	2017-07-25	5+2	5.00	一般公司债
16沪宁01	12.00	12.00	2016-10-20	5+2	3.14	一般公司债

3) 递延所得税负债

最近三年及一期末，公司的递延所得税负债余额分别为 72,020.12 万元、75,963.19 万元、88,138.53 万元和 88,141.17 万元，分别占各期总负债的 9.09%、8.80%、8.40%和 8.64%，报告期呈上升趋势，主要系报告期投资性房地产评估增值带来的应纳税暂时性差异。

3、股东权益情况

最近三年及一期末，发行人股东权益总体构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
----	------------	-------------	-------------	-------------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（或股本）	300,000.00	39.29	300,000.00	38.76	300,000.00	40.85	300,000.00	42.22
资本公积	106,316.69	13.92	106,316.69	13.74	106,316.69	14.48	97,358.11	13.7
其它综合收益	224,034.95	29.34	224,034.95	28.95	205,403.35	27.97	197,853.36	27.84
盈余公积	6,258.33	0.82	6,258.33	0.81	5,962.64	0.81	5,532.33	0.78
未分配利润	76,307.03	9.99	86,192.29	11.14	79,232.31	10.79	71,964.36	10.13
归属于母公司所有者 权益合计	712,917.01	93.36	722,238.11	93.32	696,914.99	94.90	672,708.16	94.66
少数股东权益	50,721.76	6.64	51,708.35	6.68	37,421.88	5.10	37,917.37	5.34
所有者权益合计	763,638.77	100.00	773,946.46	100.00	734,336.87	100.00	710,625.53	100.00

最近三年及一期末，公司所有者权益分别为 710,625.53 万元、734,336.87 万元、773,946.46 万元和 763,638.77 万元，报告期内呈增长趋势。2017 年末，公司所有者权益较 2016 年末增长 23,711.34 万元，主要系当期股东无偿划拨徐家宅路 93 号、107 号和普济路 45、53 号及恒丰路 318 弄 11 号房产评估值 9,425.12 万元计入其他资本公积以及发行人持有的上海银行股份有限公司股份解禁后按照公允价值计量调增其他综合收益 7,323.80 万元所致；2018 年末，公司所有者权益较 2017 年末增加 39,609.59 万元，主要系大宁中心广场四期项目转入投资性房地产，评估增值部分计入其他综合收益及少数股东权益增加所致；截至 2019 年 9 月末，公司所有者权益较 2018 年末减少 10,307.69 万元，主要系最近一期旧城改造收入较低，净利润为负所致。

（二）现金流量分析

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流入小计	113,116.13	153,034.94	150,395.07	236,705.26
经营活动现金流出小计	40,082.00	104,211.41	116,319.55	218,289.73
经营活动产生的现金流量净额	73,034.13	48,823.53	34,075.52	18,415.54
投资活动现金流入小计	425,472.32	298,381.58	14,993.01	30,038.17
投资活动现金流出小计	553,391.46	453,458.38	90,622.98	168,895.06
投资活动产生的现金流量净额	-127,919.14	-155,076.80	-75,629.97	-138,856.90
筹资活动现金流入小计	118,770.87	475,425.83	309,192.68	383,952.18
筹资活动现金流出小计	157,434.24	344,909.37	222,661.50	271,208.75
筹资活动产生的现金流量净额	-38,663.36	130,516.46	86,531.18	112,743.42
现金及现金等价物净增加额	-93,548.38	24,263.19	44,976.73	-7,697.94

1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 18,415.54 万元、34,075.52 万元、48,823.53 万元和 73,435.92 万元，报告期内公司经营活动现金流持续保持净流入，表明公司良好的回款能力。

2016 年，公司经营活动产生的现金流净额为 1.84 亿元，主要系上海闸北安居房产开发有限公司于 2014 年纳入公司合并报表范围，其报告期外代收政府划拨的体育中心建设项目款项于 2016 年支出，致 2016 年支付其他与经营活动有关的现金大幅增加所致。

2017 年，公司经营活动产生的现金流净额为 3.41 亿元，主要系发行人对授权管理企业往来款大幅减少，导致其收到其他与经营活动有关的现金与支付其他与经营活动有关的现金均大幅减少所致。

2018 年，公司经营活动产生的现金流净额为 4.88 亿元，主要系物业租赁、旧区改造等现金净流入 5.21 亿元，支付人员费用 0.75 万元，支付各项税费 0.43 亿元，以及与上海中亚商业有限公司等企业往来款支出等。

2019 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流净额为 7.30 亿元，主要系收回上海市北高新（集团）有限公司借款 5.5 亿元，物业租赁、旧区改造等现金净流入 3.68 亿元，支付人员费用 0.76 万元，支付各项税费 0.49 亿元，与上海中亚商业有限公司等企业往来款现金净流出 0.14 亿元等。

报告期内，公司收到及支付其他与经营活动有关的现金情况如下：

2016 年，公司收到其他与经营活动有关的现金为 16.05 亿元，主要为收回上海市北高新（集团）有限公司往来款 5.39 亿元、国资委下拨款、与上海中亚商业有限公司及上海闸北地区工贸投资公司等托管企业往来款等；公司支付其他与经营活动有关的现金主要为上海市北高新（集团）有限公司往来款 5.39 亿元、安居支付工程款、与上海中亚商业有限公司及上海闸北地区工贸投资公司等托管企业往来款等。

2017 年，公司收到其他与经营活动有关的现金为 9.15 亿元，主要为收到与上海中亚商业有限公司及上海闸北地区工贸投资公司往来款 2.60 亿元、收到财政扶持资金 1.08 亿元及收到其他公司往来款、保证金押金等；公司支付其他与经营活动有关的现金 8.23 亿元，主要为支付与上海中亚商业有限公司及上海闸

北地区工贸投资公司往来款 2.75 亿元及安居支付工程款、支付其他公司往来款等。

2018 年，公司收到其他与经营活动有关现金为 8.20 亿元，主要为收回上海市静安区体育场垫付资金 1.29 亿元、收到财政局、绿化局等下拨的扶持资金 1.68 亿元、安居安居代建工程收入 0.54 亿元、收回押金保证金 0.37 亿元、星光耀项目违约金 0.45 亿元及与上海中亚商业有限公司等托管企业往来款 2.96 亿元；公司支付其他与经营活动有关的现金 7.34 亿元，主要为垫付上海市静安区体育场资金 1.39 亿元、支付体育中心工程款 0.75 亿元、支付租户押金保证金 0.24 亿元，支付管理费用、营业外支出等付现费用 0.78 亿元，以及与上海中亚商业有限公司等企业往来款支出 3.27 亿元等。

2019 年 1-9 月，公司收到其他与经营活动有关现金为 6.26 亿元，主要为收回上海市北高新（集团）有限公司借款 5.5 亿元，收回垫付上海市静安区体育场资金 0.1 亿元，以及与上海中亚商业有限公司等托管企业往来款 0.33 亿元等，公司支付其他与经营活动有关现金 1.39 亿元，主要系与上海中亚商业有限公司等企业往来款支出 0.47 亿元，灵石电竞中心费用 0.16 亿元，以及其他日常费用 0.42 亿元。

2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-138,856.90 万元、-75,629.97 万元、-155,076.80 万元和-127,919.14 万元。2016 年及 2017 年，公司投资活动现金流量净额为负，主要系公司多项工程仍处于投入期，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多所致。2018 年，公司投资活动产生的现金流量净额为-15.51 亿元，主要系当期支付星光耀项目尾款 4.92 亿元及 472 工程建设投资支付现金 2.61 亿元及上海市北高新（集团）有限公司借款 5.5 亿元，支付大场镇项目工程款 0.59 亿元及 313 项目尾款 0.57 亿元所致。2019 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额为-12.79 亿元，主要系购买理财产品现金流净支出 9.00 亿元，支付云澜实业投资款 1.64 亿及多媒体谷股权增资款 0.12 亿元，以及支付以前年度已完工项目尾款等。

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 112,743.42 万元、86,531.18 万元、130,516.46 万元和-38,663.36 万元。最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额呈现一定波动，主要是由于股东增资、直接和间接融资的取得和偿还引起。

2017 年，筹资活动现金流流入和流出分别为 30.92 亿元和 22.27 亿元，筹资活动现金流流入主要为当期发行超短期融资券“17 大宁 SCP001”3 亿元、公司债券“17 沪宁 01”8 亿元、公司债券“17 大宁 01”6 亿元以及新增部分银行借款所致，筹资活动现金流流出主要系偿还超短期融资券“16 大宁 SCP001”5.6 亿元及银行借款所致。

2018 年，筹资活动现金流入和流出分别为 36.90 亿元和 26.43 亿元，筹资活动现金流入主要为当期发行公司债券“18 大宁 01”12 亿元、超短期融资券“18 大宁 SCP001”3 亿元、公司债券“18 大宁 02”8 亿元及新增部分银行借款的现金流入，筹资活动现金流出主要系偿还超短期融资券“17 大宁 SCP001”3 亿元、偿还一般中期票据“13 大宁 MTN1”10 亿元及银行借款所致。

2019 年 1-9 月，筹资活动现金流入和流出分别为 11.59 亿元和 14.08 亿元，筹资活动现金流入主要为当期新增光大银行经营性物业贷款 9.40 亿元，筹资活动现金流出主要系偿还“14 大宁 MTN001”10 亿元及银行借款所致。

（三）偿债能力分析

单位：万元

项目	2019年9月30日/ 2019年1-9月	2018年12月31日/ 2018年度	2017年12月31日/ 2017年度	2016年12月31日/ 2016年度
资产负债率（%）	57.18	57.56	54.03	52.72
流动比率（倍）	6.74	4.77	3.21	1.50
速动比率（倍）	6.74	4.77	3.21	1.50
EBITDA（万元）	32,857.37	50,896.38	38,852.24	34,587.99
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.74	1.16	1.26	1.42
经营活动产生的现金流量净额（万元）	73,034.13	48,823.53	34,075.52	18,415.54
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00

注：上述指标均依据合并报表口径计算，最近一期财务指标已经年化处理

从短期偿债指标来看，最近三年及一期，公司流动比率分别为 1.50 倍、3.21 倍、4.77 倍和 6.74 倍，速动比率分别为 1.50 倍、3.21 倍、4.77 倍和 6.74 倍。最近三年及一期，公司流动比率与速动比率一致，主要原因是受行业特性影响，存货在整个流动资产中占比很小。最近三年及一期，公司的速动比率均在 1 以上，表明公司有较强的短期偿债能力，公司拟通过发行公司债券继续调整债务结构，进一步提高中长期债务的比例，使债务结构更加合理，改善公司的短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，最近三年及一期，公司资产负债率分别为 52.72%、54.03%、57.56% 和 57.18%。近年来，随着公司业务的扩展，直接融资规模的加大，负债水平有所上升，但仍处于较低水平。

最近三年及一期，公司的 EBITDA 分别为 34,587.99 万元、38,852.24 万元、50,896.38 万元和 32,857.37 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.42 倍、1.26 倍、1.16 倍和 0.74 倍。最近三年公司的 EBITDA 均能覆盖利息支出，表明公司有良好的偿债能力，2019 年 1-9 月，受旧区改造板块收入波动影响，EBITDA 利息保障倍数有所下降。

综上，公司现金流充沛，利息保障倍数处于合理的水平，公司的长短期偿债指标均处于正常水平。公司未发生借款逾期不还情况，贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，在各贷款银行中信誉度较高，银行贷款融资能力较强，与多家银行保持着长期战略合作伙伴关系，能够比较便利的获取融资。此外，公司已按照现代企业制度的要求建立规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务政策与良好的风险控制机制。公司坚持稳健的财务政策，严格控制负债规模，有效防范债务风险。总体而言，公司具有较强的偿债能力。

（四）营运能力分析

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率（次/年）	3.42	5.99	10.13	12.21
存货周转率（次/年）	4,053.48	4,149.95	162.92	97.57
总资产周转率（次/年）	0.03	0.04	0.04	0.05

注：上述指标均依据合并报表口径计算，最近一期财务指标已经年化处理

最近三年及一期，公司的应收账款周转率分别为 12.21 次/年、10.13 次/年、5.99 次/年和 3.42 次/年。公司应收账款周转率较高，表明了发行人较高的应收账款管理能力。

最近三年及一期，公司的存货周转率分别为 97.57 次/年、162.92 次/年、

4,149.95 次/年和 4,053.48 次/年，公司的存货较少，存货周转率水平较高。

最近三年及一期，公司的总资产周转率分别为 0.05 次/年、0.04 次/年、0.04 次/年和 0.03 次/年，均处于较低水平。由于发行人主营业务为旧区改造和房屋租赁，因此公司的在建工程、固定资产和投资性房地产水平较高，导致总资产周转率均较低。

（五）盈利能力分析

项目	2019年9月30日/ 2019年1-9月	2018年12月31日/ 2018年度	2017年12月31日/ 2017年度	2016年12月31日/ 2016年度
全部债务（万元）	890,639.78	888,870.53	717,195.84	589,696.71
债务资本比率（%）	53.84	53.46	49.41	45.35
总资产报酬率（%）	1.47	2.65	2.16	2.06
净资产收益率（%）	-1.50	0.66	1.21	1.52
EBITDA（万元）	32,857.37	50,896.38	38,852.24	34,587.99
EBITDA利息保障倍数（倍）	0.74	1.16	1.26	1.42

1、最近三年及一期，公司合并利润表的主要财务数据和指标列示如下：

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	35,948.19	76,818.17	55,491.66	68,017.03
营业成本	16,081.26	38,016.08	27,902.29	39,428.54
销售费用	2,333.60	2,702.06	1,820.28	1,723.60
管理费用	11,711.05	15,635.88	12,836.08	13,472.09
财务费用	28,285.80	36,020.76	21,192.30	13,902.13
资产减值损失	-	-313.59	320.03	160.63
公允价值变动净收益	-	5,508.25	5,813.20	5,833.70
投资净收益	3,472.02	4,194.41	265.29	1,022.59
其他收益	11,223.61	13,309.09	11,061.17	-
营业利润	-8,529.94	5,769.44	6,846.60	4,535.95
营业外收入	60.98	4,717.61	4,805.52	8,726.06
其中：政府补助	1.78	4.17	-	8,633.60
利润总额	-8,659.92	7,831.37	11,475.72	13,221.58
净利润	-8,676.22	5,011.37	8,742.30	9,893.36
归属于母公司所有者的净利润	-7,689.64	8,453.01	9,237.79	9,127.11
营业毛利率（%）	55.27	50.51	49.72	42.03
总资产收益率（%）	-0.64	0.29	0.56	0.73
净资产收益率（%）	-1.50	0.66	1.21	1.52

注：上述指标均依据合并报表口径计算，最近一期财务指标已经年化处理

（1）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入*100%；

(2) 总资产收益率=净利润/总资产平均余额*100%;

(3) 净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额*100%;

最近三年及一期，公司的营业收入分别为 68,017.03 万元、55,491.66 万元、76,818.17 万元和 35,948.19 万元，总体较为稳定，2017 年较 2016 年收入有所下降，主要系受上海林林市政养护工程有限公司无偿划转及旧区改造收入波动的影响。2019 年 1-9 月，公司营业收入较去年同期下降 26.98%，主要系受旧区改造板块天通庵路 494 号商业动迁施工及结算进度较慢的影响，1-9 月份旧区改造收入确认较少仅 5,969.34 万元。截至 2019 年 12 月，公司已完成天通庵路 494 号地块旧区改造工程，全年确认动迁收入约 2.9 亿元，全年合并口径营业收入预算数约为 7.4 亿元左右，较往年基本维持稳定。

最近三年及一期，公司公允价值变动净收益分别为 5,833.70 万元、5,813.20 万元、5,508.25 万元和 0.00 万元，主要系投资性房地产公允价值变动所致。公司于每个会计年度结束后委托第三方专业评估机构对投资性房地产价值进行评估，最近三年公允价值变动受评估基准日可参考标的市场价格的影响，且最近一期因不进行评估故公允价值变动为 0.00 万元。公司经营的商业物业处于上海市城区，考虑到城市资源禀赋、经济发展趋势及国家政策扶持等因素，从长期看一线城市的商业物业保值及增值的潜质远高于全国其他城市与地区，为公司投资性房地产整体价值提升提供有力支撑。此外，2015 年底公司所在的闸北区与静安区两区“撤二建一”合并后，新静安区将继续重点深化完善大宁地区建设，主动承接中环“黄金走廊”功能，打造文化创意产业集聚区和市级商业中心发展新亮点，进一步提升环上大产业园区的品牌影响力，故两区合并后将有利于公司商业物业价值的提升，公司投资性房地产变现能力将得到进一步增强，对公司未来偿债能力提供强有力的保障。根据沃克森（北京）国际资产评估有限公司初步评估情况，公司 2019 年全年投资性房地产评估增值约为 5,500 万元左右，保持稳定增值状态。

最近三年及一期，公司的投资净收益分别为 1,022.59 万元、265.29 万元、4,194.41 万元和 3,472.02 万元。2016 年，投资收益由公司所持有的权益法核算取得的长期股权投资收益 993.50 万元及可供出售金融资产的投资收益 29.03 万元构成。2017 年，投资收益主要为可供出售金融资产投资收益 311.79 万元、权益法核算的长期股权投资收益-113.47 万元及持有至到期投资在持有期间的投资收益

35.00 万元。2018 年，投资收益主要为公司所持有的权益法核算取得的长期股权投资收益 2,228.62 万元、购买固定收益类保本理财产品产生的 1,558.82 万元收益以及可供出售金融资产持有期间取得的投资收益 405.58 万元。2019 年 1-9 月，投资收益主要为公司购买固定收益类保本理财产品产生的 2,961.12 万元收益以及所持有的权益法核算取得的长期投资收益 510.87 万元，截至 2019 年底，公司理财余额 3.5 亿元，较 2019 年 9 月底下降 7 亿元。

最近三年及一期，公司其他收益分别为 0.00 万元、11,061.17 万元、13,309.09 万元和 11,223.61 万元，公司的其他收益为与收益相关的政府扶持资金。财政部于 2017 年 5 月 10 日发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 16 号——政府补助〉的通知》（财会〔2017〕15 号，以下简称“新政府补助准则”）。根据新政府补助准则要求，与企业日常活动相关的政府补助应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关的成本费用；与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收入，企业应当在“利润表”中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，反映计入其他收益的政府补助。公司根据相关规定自 2017 年 6 月 12 日起执行新政府补助准则，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对于 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 12 日期间新增的政府补助按照新准则调整。由于上述会计政策变更，本公司 2017 年度财务报表损益项目的影 响为增加“其他收益”11,061.17 万元，减少“营业外收入”11,061.17 万元。同时，2016 年引用原审计报告数据，其他收益均为 0.00 万元，当年的政府补贴仍计入营业外收入。

发行人报告期内政府补贴明细

单位：万元

财政补助项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
财政扶持资金	10,716.06	11,385.96	9,261.08	8,127.47
绿化管理中心养护费补助	500.00	1,000.00	1,000.00	500.00
菜场补贴	-	895.58	773.90	-
野生动物疫源建设收入	4.72	4.72	-	1.42
绿化管理中心有害生物监测费	2.83	2.83	0.79	4.71
旅游局旅游专项资金	-	20.00	25.40	-
残疾人补贴	1.78	4.17		-
合计	11,225.39	13,313.26	11,061.17	8,633.60

注：“财政扶持资金”为公司作为静安区区内“中部繁荣”重点工程的主要建设主体，肩负促进区域经济健康、稳定、持续发展而积极拓展招商引资的重任，区财政每年下拨一定的财政扶持资金予发行人用于集团内各企业发展日常运营及贷款贴息所需资金

最近三年及一期，发行人政府补贴分别为 8,633.60 万元、11,061.17 万元、13,313.26 万元和 11,223.61 万元，报告期内基本保持稳定。根据上海市闸北区财政局 2012 年 2 月作出《关于上海大宁资产经营（集团）有限公司实施财政扶持政策的通知》（〔2012〕闸财预 72 号），以 2010 年为基年，确定大宁资产所属企业年实现的增加值、营业收入、城市维护、利润总额形成的区地方财政收入数，财政确保基年的财政专项扶持资金数。完成基年上缴的区地方财政收入数增量部分，按 60%比例扶持，一定三年不变。前述财政扶持政策执行时间自 2012 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日止；根据上海市闸北区人民政府《闸北区招商引资财力结算实施办法》，对三大重点产业功能区招商平台的财力结算制度中，所涉及的对象为南、中、北三个重点产业功能区招商平台。“南”即上海苏河湾投资控股有限公司；“中”即上海大宁资产经营（集团）有限公司；“北”即上海市北高新（集团）有限公司。主要内容为以 2013 年为基年，三大重点产业功能区招商平台各自下属经济组织年实现的增值税、营业税、企业所得税形成的区地方财政收入和财力数位基数（包括由于政策调整予以弥补的财力），从 2015 年起，完成基年上缴数，财政确保基年财力数；完成基年上缴数的增量部分按 70%比例扶持。前述财政扶持政策执行时间自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日止。

政府对公司的财政扶持政策通常为每三年下发一次，但根据财政最新指导意见，停止下发财政补贴政策文件，具体补贴数字根据区内建设情况及发行人日常经营需要由财政每年核定下发，2018 年财政补贴金额与以往扶持力度相当。考虑到发行人主要承担原闸北区区府“中繁”布局的各项目开发建设及招商引资，两区合并后的新静安区仍将继续重点深化完善大宁地区建设，贯彻落实静安区“一轴三带”的发展战略。继大宁中心广场项目后，未来拟合作开发建设和管理海视界一静安明珠影视城项目等一系列区内重点项目，响应静安区的发展政策导向。由于发行人特殊的业务模式和行业地位，预计今后收到的政府补助仍将较多，且具有可持续性。

最近三年及一期，公司的净利润分别 9,893.36 万元、8,742.30 万元、5,011.37

万元和-8,676.22 万元，2018 年，公司的净利润下降幅度较大，主要系两方面原因：一是受公司大宁中心广场四期项目 4 月份完工转入投资性房地产科目影响，当期产生的 2,502.26 万元利息费用计入财务费用，同时由于项目处于前期招商阶段，目前出租率较低且有 3-4 个月免租期，因此当期产生营业收入较低；二是根据静安区国资委要求¹，对公司二级子公司上海大宁商业资产管理有限公司自 2012 年起借入的股东借款补计提利息并于 2018 年向小股东结算财务费用 3,359.47 万元所致。2019 年 1-9 月，公司净利润为负，主要系本年旧区改造业务集中于四季度完成，1-9 月确认收入较少所致。全年合并口径营业收入预算数约为 7.4 亿元左右，归母净利润约 6,000.00 万元。

最近三年及一期，公司归属于母公司所有者的净利润分别 9,127.11 万元、9,237.79 万元、8,453.01 万元和-7,689.64 万元，最近一期为负，主要系本年旧区改造业务集中于四季度完成，1-9 月确认收入较少所致。

2、营业收入、成本和毛利分析

公司最近三年及一期营业收入情况表

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁收入	27,867.13	77.52	32,374.42	42.14	24,353.50	43.89	20,977.35	30.84
商业网点经营收入	0.00	0.00	2,566.59	3.34	569.37	1.03	1,054.68	1.55
旧区改造收入	5,969.34	16.61	36,147.23	47.06	25,200.71	45.41	33,622.05	49.43
商品销售收入	239.37	0.67	687.59	0.90	1,024.39	1.85	1,278.00	1.88
贸易销售收入	-	-	-	-	101.50	0.18	3,948.33	5.80
工程施工收入	-	-	779.69	1.01	566.21	1.02	5,861.84	8.62
管理服务收入	245.72	0.68	343.85	0.45	306.75	0.55	216.87	0.32
主营业务收入合计	34,321.57	95.48	72,899.36	94.90	52,122.44	93.93	66,959.12	98.44
其他	1,626.62	4.52	3,918.81	5.10	3,369.22	6.07	1,057.90	1.56
其他业务收入合计	1,626.62	4.52	3,918.81	5.10	3,369.22	6.07	1,057.90	1.56
营业收入合计	35,948.19	100.00	76,818.17	100.00	55,491.66	100.00	68,017.03	100.00

¹ 2017 年 10 月，发行人向区国资委上报《关于为上海大宁商业资产管理有限公司提供 6000 万元短期股东同比例借款和 1.4 亿元银行贷款担保的请示》【沪宁资请（2017）16 号】，申请向上海大宁商业资产管理有限公司（以下简称“大宁商业”）提供 6000 万元短期股东同比例借款和 1.4 亿元银行贷款担保。2017 年 12 月 7 日，区国资委下发【静国资委办告（2017）39 号】文件，同意集团上述《请示》的同时，提出相关监管事项要求，要求对上海大宁商业资产管理有限公司股东借款进行归还并补计提利息。截至 2018 年 6 月 26 日，上海大宁商业资产管理有限公司已完成股东借款本金及资金占用费的结算。

最近三年及一期，公司的营业收入分别为 68,017.03 万元、55,491.66 万元、76,818.17 万元和 35,948.19 万元，总体较为稳定，2017 年较 2016 年收入有所下降，主要系受上海林林市政养护工程有限公司无偿划转工程施工收入减少及旧区改造收入波动的影响。2018 年收入增长较快主要系随着物业出租率的提升全年租赁收入增幅较大。报告期内，物业租赁、旧区改造板块为公司营业收入的主要来源。

最近三年及一期，公司物业租赁收入分别为 20,977.35 万元、24,353.50 万元、32,374.42 万元和 27,867.13 万元。报告期，公司物业租赁收入保持了良好的增长势头，主要系新建物业陆续运营且部分物业租金上调所致，预计今后随着大宁中心广场四期、大宁星光耀广场、472 项目等陆续进入成熟运营，公司的物业租赁收入将进一步增长。

最近三年及一期，公司商业网点经营收入分别为 1,054.68 万元、569.37 万元、2,566.59 万元和 0.00 万元。公司报告期分别处置了 5 处、1 处、1 处和 0 处商业网点。

最近三年及一期，公司旧区改造收入分别为 33,622.05 万元、25,200.71 万元、36,147.23 万元和 5,969.34 万元。旧区改造收入为公司营业收入重要组成部分，收入水平受拆迁区域、拆迁面积、补偿单价等因素的影响较大，报告期内收入有所波动。2019 年 1-9 月，公司旧区改造收入较去年同期下降-69.54%，主要系受天通庵路 494 号商业动迁施工及结算进度较慢的影响，截至 2019 年 12 月，公司已完成天通庵路 494 号地块旧区改造工程，全年确认动迁收入约 2.9 亿元，较往年基本维持稳定。

最近三年及一期，公司商品销售收入分别为 1,278.00 万元、1,024.39 万元、687.59 万元和 239.37 万元。2016 年起，公司商品销售收入均为大宁公园门票销售及公园内商铺商品销售收入。报告期内该板块收入有所下降，且整体占营业收入的比例较低。主要系自 2016 年起，大宁公园陆续降低门票收费标准所致。

最近三年及一期，公司贸易销售收入分别 3,948.33 万元、101.50 万元、0.00 万元和 0.00 万元。公司贸易业务销售量与在建工程业务量相关性较大，随着园区建设项目建成，2016 年起发行人逐渐对该业务板块进行转型退出，寻找其他

盈利渠道，2018 年及 2019 年 1-9 月无贸易销售收入。

最近三年及一期，公司工程施工收入分别 5,861.84 万元、566.21 万元、779.69 万元和 0.00 万元。2017 年，公司工程施工收入大幅减少 90.34%，主要系公司将持有上海林林市政养护工程有限公司的 100.00% 股权无偿划转至上海静安城市发展（集团）有限公司所致。2017 年及 2018 年，发行人的工程施工业务主要为上海大宁绿地开发建设有限公司南北通道绿化修复工程收入。

最近三年及一期，公司的管理服务收入分别为 216.87 万元、306.75 万元、343.85 万元和 245.72 万元。公司管理服务业务主要来源为上海闸北安居房产开发有限公司代建润宁体育场管理费收入，整体占营业收入的比例较低。

最近三年及一期，公司其他业务收入分别为 1,057.90 万元、3,369.22 万元、3,918.81 万元和 1,626.62 万元，有持续增长的趋势，主要系公司新建物业租赁板块代收水电费收入及停车费收入持续增长所致。2018 年，公司其他业务收入较高，主要系上海苏河湾投资控股有限公司租用地块收入 2,233.33 万元计入当期所致。

公司最近三年及一期营业成本情况表

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁成本	12,304.23	76.51	16,282.00	42.83	12,818.35	45.94	13,536.01	34.33
商业网点经营成本	2.92	0.02	2,569.92	6.76	541.79	1.94	1,047.37	2.66
旧区改造成本	1,735.69	10.79	14,428.00	37.95	10,848.92	38.88	14,630.58	37.11
商品销售成本	153.81	0.96	580.68	1.53	235.86	0.85	328.07	0.83
贸易销售成本	0.00	0.00	0.00	0.00	143.06	0.51	3,909.68	9.92
工程施工成本	0.00	0.00	803.82	2.11	554.18	1.99	5,271.17	13.37
管理服务成本	147.21	0.92	218.24	0.57	144.80	0.52	127.90	0.32
主营业务成本合计	14,343.86	89.20	34,882.67	91.76	25,286.96	90.63	38,850.78	98.53
其他	1,737.40	10.80	3,133.40	8.24	2,615.33	9.37	577.76	1.47
其他业务成本合计	1,737.40	10.80	3,133.40	8.24	2,615.33	9.37	577.76	1.47
营业成本合计	16,081.26	100.00	38,016.08	100.00	27,902.29	100.00	39,428.54	100.00

最近三年及一期，公司营业成本分别为 39,428.54 万元、27,902.29 万元、38,016.08 万元和 16,081.26 万元。报告期内，公司的营业成本与营业收入的变化趋势基本一致且呈总体下降趋势。报告期内，公司按照区国资委监管要求，以科

学性、谨慎性、可操作性为原则，以“全员、全额、全程”为核心，推进全面预算工作，此举对报告期内营业成本的控制和降低起到了积极有效的作用。

最近三年及一期，公司物业租赁成本分别为 13,536.01 万元、12,818.35 万元、16,282.00 万元和 12,304.23 万元。公司物业租赁成本主要为租赁成本、改建成本、维修成本、物业管理成本等，2017 年，物业租赁板块成本有所下降，全面预算效果显著；2018 年，公司大宁音乐广场四期及星光耀项目完工运营，物业租赁成本上升。

最近三年及一期，公司商业网点经营成本分别为 1,047.37 万元、541.79 万元、2,569.92 万元和 2.92 万元。公司商业网点经营成本主要为房屋账面价值、清退承租房的租赁合同违约补偿金、土地增值税等。2016 年，公司处置了 5 处商业网点，结转相应成本。2017 年，公司处置了 1 处商业网点，结转相应商业网点处置成本 541.79 万元。2018 年公司处置了 1 处商业网点，结转相应商业网点处置成本 2,569.92 万元；2019 年 1-9 月，公司未发生商业网点处置，当期成本主要为今年两处拟拍卖房产的搬迁补偿款和退回的代收代付水电费。

最近三年及一期，公司旧区改造成本分别为 14,630.58 万元、10,848.92 万元、14,428.00 万元和 1,735.69 万元。报告期内，公司旧区改造成本同收入变动保持一致。

最近三年及一期，公司商品销售成本分别为 328.07 万元、235.86 万元、580.68 万元和 153.81 万元。2016 年起子公司上海双盾劳防制品有限公司商品销售业务转型退出，报告期商品销售业务成本均为公园商品销售成本。

最近三年及一期，公司贸易销售成本分别 3,909.68 万元、143.06 万元、0.00 万元和 0.00 万元。公司贸易成本同收入变动保持一致。

最近三年及一期，公司工程施工成本分别为 5,271.17 万元、554.18 万元、803.82 万元和 0.00 万元。公司工程成本同收入变动保持一致。

最近三年及一期，公司的管理服务成本分别为 127.90 万元、144.80 万元、218.24 万元和 147.21 万元。公司管理服务成本同收入变动保持一致。

最近三年及一期，公司其他业务收入分别为 577.76 万元、2,615.33 万元、

3,133.40 万元和 1,737.40 万元，公司其他业务成本同收入变动保持一致。

公司最近三年及一期毛利润

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
物业租赁	15,562.90	78.34	16,092.41	41.47	11,535.16	41.81	7,441.34	26.03
商业网点经营	-2.92	-0.01	-3.33	-0.01	27.57	0.10	7.31	0.03
旧区改造	4,233.65	21.31	21,719.22	55.97	14,351.79	52.02	18,991.48	66.43
商品销售	85.56	0.43	106.90	0.28	788.53	2.86	949.93	3.32
贸易销售	0.00	0.00	0.00	0.00	-41.56	-0.15	38.65	0.14
工程施工	0.00	0.00	-24.13	-0.06	12.03	0.04	590.67	2.07
管理服务	98.51	0.50	125.61	0.32	161.96	0.59	88.97	0.31
主营业务毛利润合计	19,977.71	100.56	38,016.69	97.98	26,835.48	97.27	28,108.34	98.32
其他	-110.78	-0.56	785.40	2.02	753.89	2.73	480.15	1.68
其他业务毛利润合计	-110.78	-0.56	785.40	2.02	753.89	2.73	480.15	1.68
营业毛利润合计	19,866.93	100.00	38,802.09	41.47	27,589.37	100.00	28,588.49	100.00

公司最近三年及一期毛利率

单位：%

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
物业租赁	55.85	49.71	47.37	35.47
商业网点经营	-	-0.13	4.84	0.69
旧区改造	70.92	60.09	56.95	56.49
商品销售	35.74	15.55	76.98	74.33
贸易销售	-	-	-40.95	0.98
工程施工	-	-3.09	2.13	10.08
管理服务	40.09	36.53	52.80	41.02
主营业务毛利率	58.21	52.15	51.49	41.98
其他	-6.81	20.04	22.38	45.39
其他业务毛利率	-6.81	20.04	22.38	45.39
综合毛利率	55.27	50.51	49.72	42.03

最近三年及一期，公司的综合毛利润分别为 28,588.49 万元、27,589.37 万元、38,802.09 万元和 19,866.93 万元，综合毛利率分别为 42.03%、49.72%、50.51% 和 55.27%，物业租赁和旧区改造板块作为发行人营业收入的主要来源，毛利率的提升带动了综合毛利率的提升。

公司的旧区改造毛利率较高，主要系商业动迁的房屋、厂房多数为公司成立之初拥有的资产，账面原值较低，因此处置后毛利润较高。

最近三年及一期，公司物业租赁板块毛利率持续提升，主要系新建物业租赁业务毛利率有所上升：一方面因新物业大宁中心广场一期、大宁中心广场二期、大宁中心广场四期和大宁星光耀项目陆续正式运营，部分物业已对外出租取得租金收入，因其属自有房产且以投资性房地产科目核算，毛利率较高，对物业经营毛利率提升贡献较大；另一方面，随着大宁地区积累的人流和商务集聚效应，商业繁荣效果显著，公司对已建成新物业的租金单价进行了适当提升，从而贡献了更多增量利润。

3、期间费用分析

单位：万元、%

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
销售费用	2,333.60	2,702.06	1,820.28	1,723.60
管理费用	11,711.05	15,635.88	12,836.08	13,472.09
财务费用	28,285.80	36,020.76	21,192.30	13,902.13
合计	42,330.45	54,358.70	35,848.65	29,097.82
占营业总收入的比例	117.75	70.76	64.60	42.78

最近三年及一期，发行人的期间费用总额分别为 29,097.82 万元、35,848.65 万元、54,358.70 万元和 42,330.45 万元，分别占各期营业收入的 42.78%、64.60%、70.76%和 117.75%。费用总额呈现上升趋势，主要系随着公司业务发展，财务费用支出快速增加所致。

最近三年及一期，公司销售费用分别 1,723.60 万元、1,820.28 万元、2,702.06 万元和 2,333.60 万元。报告期公司销售费用整体呈小幅上升趋势。

最近三年及一期，公司管理费用分别 13,472.09 万元、12,836.08 万元、15,635.88 万元和 11,711.05 万元。报告期公司管理费用呈下降趋势。

最近三年及一期，公司财务费用分别 13,902.13 万元、21,192.30 万元、36,020.76 万元和 28,285.80 万元，报告期内持续增长，主要系有息负债持续增长所致。2017 年，公司财务费用较 2016 年增加 7,290.17 万元，主要系 2016 年下半年及 2017 年，为支持公司发展、优化融资结构，公司新增发行直接债务融资工具合计 34.6 亿元，导致财务费用有所上升；2018 年，公司财务费用较 2017 年全年增长，主要系受大宁中心广场四期项目完工利息支出费用化及对公司二级子公司上海大宁商业资产管理有限公司自 2012 年起借入的股东借款补计提利息所致。2019 年 1-9 月，公司财务较去年同期基本稳定。

4、营业外收支分析

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业外收入	60.98	4,717.61	4,805.52	8,726.06
营业外支出	190.96	2,655.68	176.4	40.44

最近三年及一期，公司营业外收入分别为 8,726.06 万元、4,805.52 万元、4,717.61 万元和 60.98 万元。2016 年，公司营业外收入主要为财政扶持资金 0.86 亿元；2017 年起，公司开始执行新政府补助准则，与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益，当年公司营业外收入主要为固定资产处置利得 0.47 亿元；2018 年，公司的营业外收入主要为大宁星光耀广场项目违约金 0.47 亿元。

第五节募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司 2018 年 10 月 16 日召开的董事会会议审议通过，并于 2018 年 11 月 3 日提请股东审议通过，公司本期拟面向合格投资者公开发行规模不超过 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券。

二、本期债券的募集资金使用计划

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务本金。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务的具体金额。

（一）偿还有息债务

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务本金。因本期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期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，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

拟偿还债务明细

单位：万元

债务类型	债券简称/贷款银行	债务人	到期日	贷款余额	拟偿还金额
银行贷款	江苏银行宝山支行	上海大宁资产经营（集团）有限公司	2020/02/02	10,000.00	100,000.00
银行贷款	中国银行虹口支行	上海大宁资产经营（集团）有限公司	2020/04/03	5,000.00	
银行贷款	上海农商银行彭浦支行	上海大宁资产经营（集团）有限公司	2020/07/01	9,800.00	
银行贷款	广发银行大宁支行	上海大宁资产经营（集团）有限公司	2020/12/30	20,000.00	

银行贷款	浦发银行闸北支行	上海大宁资产经营（集团）有限公司	2021/01/01	20,000.00	
银行贷款	兴业银行上海分行	上海大宁资产经营（集团）有限公司	2021/01/02	5,000.00	
银行贷款	宁波银行上海分行	上海大宁资产经营（集团）有限公司	2021/01/02	20,000.00	
银行贷款	浙商银行上海分行	上海大宁资产经营（集团）有限公司	2021/1/31	10,000.00	
银行贷款	上海农商银行	上海大宁资产经营（集团）有限公司	2026/12/18	55,261.96	
银行贷款	建行杨浦/农行闸北（银团）	上海大宁广荣投资有限公司	2028/01/24	42,592.00	
银行贷款	建行杨浦/农行闸北（银团）	上海大宁广荣投资有限公司	2028/01/28	57,594.00	
银行贷款	光大银行外滩支行	上海大宁资产经营（集团）有限公司	2033/11/29	183,578.40	
合计				438,826.36	

注：公司长期贷款可视本期债券募集资金的到账时间及利率情况、综合公司债务结构调整计划等因素提前偿还

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

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、募集资金使用计划调整的申请、决策和风险控制措施

根据公司相关募集资金管理制度，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

募集资金的使用应制定详细的使用计划。如因客观原因导致计划难以实现或

考虑公司财务状况、资金需求等因素需要调整募集资金使用计划，有关业务部门应及时对募集资金使用计划进行合理调整并报公司董事会核准。

（一）闲置募集资金暂时用于补充流动资金

在不影响募集资金使用计划正常进行的前提下，发行人可以将募集资金用于补充流动资金。单次补充流动资金最长不超过 12 个月。以闲置募集资金暂时用于补充流动资金的，应当经公司董事会审议通过，并在董事会审议通过 2 个交易日内及时进行临时信息披露。累计超过本期债券总额 30% 以上的闲置募集资金补充流动资金时，应由公司董事会审议通过，并召开债券持有人会议，在债券持有人会议审议通过 1 个交易日内进行信息披露。补充流动资金到期日之前，发行人承诺将该部分资金归还至募集资金专项账户。

（二）调整募集资金用途

本期债券存续期间，考虑公司财务状况、资金需求等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能需要调整募集资金具体用途。募集资金用途调整（如调整补充流动资金或者偿还有息债务本金及利息的具体金额等）应当经公司董事会审议通过，并在董事会审议通过 2 个交易日内及时进行临时信息披露。累计超过本期债券总额 30% 以上的募集资金用途进行调整时，应由公司董事会审议通过，并召开债券持有人会议，在债券持有人会议审议通过 1 个交易日内进行信息披露。

公司调整募集资金使用计划应严格按照募集说明书及受托管理协议的约定进行。无论募集资金使用计划是否进行了调整，公司均应当按有关法律、法规及规范性文件的规定，真实、准确、完整地披露募集资金的实际使用情况，真实、准确、完整、及时地向受托管理机构提供有关募集资金使用的明细、划转凭证等材料；受托管理机构应当至少每年度对公司募集资金的存放与使用情况进行一次调查。

五、本次募集资金专项账户管理安排

针对本次公司债券募集资金的管理，发行人将在发行前在存放募集资金的银行设立募集资金及偿债资金专户，该专项账户仅用于募集资金的收取和划付以及

存储和使用、本期债券还本付息资金的归集和划付等，不得用作其他用途；发行人将在募集资金到位后一个月内与债券受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议，由募集资金专户开户银行和债券受托管理人共同对专项账户用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付情况进行监督。

六、本次公司债券募集资金运用对公司财务状况的影响

本次公司债券募集资金运用对公司财务状况将产生如下影响：

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券发行对公司资产负债结构的具体影响请见“第四节财务会计信息，七、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化”。

本期债券发行完成且募集资金运用计划予以执行后，假设在不考虑发行费用、本期债券募集资金净额为10亿元、不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，以截至2019年9月30日的财务数据为基础测算，公司合并财务报表的资产负债率水平将保持不变。公司的债务结构仍然合理，既有利于公司中长期资金的统筹安排，又有利于公司战略目标的稳步实施。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且募集资金运用计划予以执行后，在不考虑发行费用、本期债券募集资金净额为10亿元、不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，本期债券的募集资金将主要用于偿还公司有息债务本息，将在一定程度上缓解发行人短期偿债压力。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化公司的财务结构，为公司业务发展提供稳定的中长期资金支持，符合公司和全体股东的利益，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步提高公司盈利能力和核心竞争能力。

七、募集资金使用承诺

公司承诺本次发行的公司债券不会新增地方政府债务，募集资金仅用于核准

的用途，不用于弥补亏损和非生产性支出，并且募集资金不转借他人，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；募集资金用途不用于购置土地、土地一级开发和房地产开发。

八、前次发行公司债券的募集资金使用情况

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）于 2016 年 10 月 20 日起息，发行规模为 12 亿元，票面利率为 3.14%，期限为 7 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。扣除承销费用 1,512 万元，该期债券募集资金将全部用于补充营运资金。截至募集说明书签署日，公司该期债券募集资金已全部使用完，已使用资金与该期债券募集说明书披露的资金用途保持一致。

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）于 2017 年 7 月 25 日起息，发行规模为 8 亿元，票面利率为 5%，期限为 7 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。扣除承销费用该期债券募集资金将全部用于补充营运资金。截至募集说明书签署日，公司已全部使用完，已使用资金与该期债券募集说明书披露的资金用途保持一致。

上海大宁资产经营（集团）有限公司非公开发行 2017 年公司债券（第一期）于 2017 年 10 月 31 日起息，发行规模为 6 亿元，票面利率为 5.48%，期限为 5 年。扣除承销费用该期债券募集资金将用于偿还银行贷款本息和补充流动资金。截至募集说明书签署日，募集资金已全部使用完毕，已使用资金全部用于偿还贷款本息及补充流动资金，与该期债券募集说明书披露的资金用途保持一致。

发行人已于 2018 年 3 月 21 日发行上海大宁资产经营（集团）有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）“18 大宁 01”，发行规模为 12 亿元，扣除承销费用募集资金拟全部用于偿还有息债务本息，截至募集说明书签署日，募集资金已全部使用完毕，已使用募集资金全部用于偿还有息债务本息，与该期募集说明书披露的资金用途保持一致。

发行人已于 2018 年 6 月 25 日发行上海大宁资产经营（集团）有限公司非公

开发行 2018 年公司债券（第二期）“18 大宁 02”，发行规模为 8 亿元，扣除承销费用募集资金拟全部用于偿还有息债务本息，截至募集说明书签署日，募集资金已全部使用完毕，已使用募集资金全部用于偿还有息债务本息，与该期募集说明书披露的资金用途保持一致。

第六节 备查文件

一、募集说明书的备查文件

- （一）发行人最近三年及一期的财务报告及审计报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）信用评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会核准本次发行的文件。

二、备查文件查阅时间及地点

（一）查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日 9:00-11:30，14:00-16:30。

（二）查阅地点

1、发行人：上海大宁资产经营（集团）有限公司

住所：上海市静安区运城路 328 号 3 幢 101 室

联系地址：上海市万荣路 373 号 2 号楼 403 室

法定代表人：史方

联系人：陈欣

联系电话：021-66523881

传真：021-66314861

邮编：200072

2、主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：中泰证券股份有限公司

债券受托管理人名称：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路 86 号

联系地址：上海市浦东新区花园石桥路 66 号东亚银行大厦 18 楼

法定代表人：李玮

联系人：陈雅婷、田浩宗

电话：021-20315018

传真：021-20315039

邮政编码：200002

投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（此页无正文，为《上海大宁资产经营（集团）有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

上海大宁资产经营（集团）有限公司



2020年 1 月 3 日