

债券简称：16 沪宁 01

债券代码：136771

债券简称：17 沪宁 01

债券代码：143172

上海大宁资产经营（集团）有限公司
公开发行公司债券
受托管理事务报告（2020 年度）

债券受托管理人：兴业证券股份有限公司



（住所：福州市湖东路 268 号）

二〇二一年六月

重要提示

兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”、“本公司”）编制本报告的内容及信息均来源于上海大宁资产经营（集团）有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）对外公布的《上海大宁资产经营（集团）有限公司公司债券 2020 年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人出具的相关说明文件等。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为兴业证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经兴业证券书面许可，不得用作其他任何用途。

目录

第一章 发行人及兴业证券受托债券概况	1
一、发行人概况	1
二、核准文件及核准规模	2
三、兴业证券受托管理公司债券的主要条款	2
第二章 受托管理人履行职责情况	4
一、持续关注发行人资信情况	4
二、持续关注增信措施	4
三、监督专项账户及募集资金使用情况	4
四、督促发行人信息披露	4
五、披露受托管理事务报告	4
六、督促履约	5
第三章 发行人经营与财务状况	6
一、发行人经营情况	6
二、发行人财务情况	6
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	11
第五章 发行人偿债意愿和能力分析	13
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况	14
第七章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	15
一、增信措施的执行情况及有效性分析	15
二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	15
第八章 债券本息偿付情况	16
第九章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况	17
第十章 债券持有人会议召开情况	18
第十一章 发行人发生重大事项情况	19
第十二章 其他情况	20

第一章 发行人及兴业证券受托债券概况

一、发行人概况

注册名称：上海大宁资产经营（集团）有限公司

中文名称简称：大宁资产

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

英文名称缩写：DANING ASSET

法定代表人：史方

信息披露负责人：王晓丹

联系电话：021-66523881

联系地址：上海市静安区万荣路 373 号 2 号楼 402 室

传真：021-66523881

电子邮箱：susie_wyed@163.com

注册地址：上海市静安区广中西路 158 号 101 室

联系地址：上海市静安区万荣路 373 号

公司网址：无

公司电子邮箱：daningzichan @163.com

联系电话：021-66523881

邮政编码：200072

发行人聘请的境内会计师事务所：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

二、核准文件及核准规模

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

2016 年 7 月 18 日，发行人根据上海市静安区人民政府《关于同意变更原闸北区国有资产监督管理委员会全资、控股及参股企业出资人的批复》（静府复〔2016〕2 号）完成了股东变更工作，发行人股东由上海市闸北区国有资产监督管理委员会变更为上海市静安区国有资产监督管理委员会，本次股东变更不影响《关于同意上海大宁资产经营（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券的批复》（闸国资〔2015〕97 号）之效力。

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

三、兴业证券受托管理公司债券的主要条款

（一）16 沪宁 01

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

2、债券简称：16 沪宁 01

3、债券代码：136771

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

5、债券利率：3.14%

6、债券发行规模：12 亿元

7、债券还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本付息

8、债券发行日：2016 年 10 月 20 日

9、债券到期日：2023 年 10 月 20 日

10、债券上市地点：上海证券交易所

（二）17 沪宁 01

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

2、债券简称：17 沪宁 01

3、债券代码：143172

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

5、债券利率：5.00%

6、债券发行规模：8 亿元

7、债券还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本付息

8、债券发行日：2017 年 7 月 25 日

9、债券到期日：2024 年 7 月 25 日

10、债券上市地点：上海证券交易所

第二章 受托管理人履行职责情况

一、持续关注发行人资信情况

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

二、持续关注增信措施

16 沪宁 01 和 17 沪宁 01 无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

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

四、督促发行人信息披露

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

五、披露受托管理事务报告

报告期内，发行人已于 2020 年 4 月 29 日和 2020 年 8 月 27 日分别披露了 2019 年年度报告和 2020 年半年度报告。本公司已于 2020 年 6 月 30 日发布了《上海大宁资产经营(集团)有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告(2019 年度)》。

六、督促履约

报告期内，本公司已督促“16 沪宁 01”、“17 沪宁 01”按期足额支付当期利息。本公司将持续掌握 16 沪宁 01 和 17 沪宁 01 还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三章 发行人经营与财务状况

一、发行人经营情况

发行人自成立以来经过不断的业务梳理整合，目前主要收入板块分为物业租赁收入、商业网点经营收入、旧区改造收入、商品销售收入、贸易销售收入、工程施工收入和其他收入等。最近两年，发行人分别实现营业收入 7.45 亿元和 7.09 亿元，主要来源于商业服务、旧区改造、网点经营等业务。发行人经营状况较为稳定，各业务板块形成较好的补充。

发行人最近两年主要收入情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	2020 年度		2019 年度	
	收入	占比（%）	收入	占比（%）
商业服务	31,397.44	44.26	33,660.54	45.17
旧区改造	20,132.18	28.38	31,168.69	41.83
网点经营	17,715.18	24.97	8,367.66	11.23
工程施工	484.60	0.68	-	-
主营业务中的其他业务	1,182.01	1.67	1,300.46	1.75
其他业务	20.93	0.03	22.84	0.03
合计	70,932.33	100.00	74,520.19	100.00

二、发行人财务情况

（一）发行人主要财务数据

发行人 2020 年度财务数据来源于上海大宁资产经营（集团）有限公司 2020 年经审计的合并财务报表。中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本年度报告中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

发行人最近两年主要财务指标

单位：万元 币种：人民币

项目	2020 年末	2019 年末	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
总资产	2,443,028.15	1,841,755.21	32.65	注 1
总负债	1,580,354.96	1,056,000.71	49.65	注 2
净资产	862,673.19	785,754.50	9.79	-
归属母公司股东的净资产	837,046.29	734,974.90	13.89	-
资产负债率（%）	64.69	57.34	12.82	-
扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	65.07	57.73	12.71	-
流动比率	4.35	4.49	-3.12	-
速动比率	3.54	3.47	2.02	-
期末现金及现金等价物余额	262,186.26	82,804.08	216.63	注 3
营业收入	70,932.33	74,520.19	-4.81	-
营业成本	23,571.46	29,284.86	-19.51	-
利润总额	4,181.94	9,795.50	-57.31	注 4
净利润	1,366.35	6,137.22	-77.74	注 5
扣除非经常性损益后净利润	-7,849.46	5,711.85	-237.42	注 6
归属母公司股东的净利润	4,579.64	7,065.97	-35.19	注 7
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	69,135.78	55,055.60	25.57	-
经营活动产生的现金流净额	3,680.39	-32,385.49	-111.36	注 8
投资活动产生的现金流净额	-334,012.31	-1,846.49	18,097.35	注 9
筹资活动产生的现金流净额	509,714.10	-43,797.26	-1,263.80	注 10
应收账款周转率	2.25	5.41	-58.41	注 11
存货周转率	0.19	0.61	-68.85	注 12
EBITDA 全部债务比	0.05	0.06	-16.67	-
利息保障倍数	0.99	1.08	-8.33	-
现金利息保障倍数	0.09	-0.71	-112.68	注 13
EBITDA 利息倍数	1.08	1.21	-10.74	-
贷款偿还率（%）	100	100	-	-
利息偿付率（%）	100	100	-	-

主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1:2020 年末，公司资产总额较上年末增长 32.65%，主要系公司当年扩大融资规模，货币资金增加、闲置资金理财增加、新购入投资性房地产等因素影响所致。

注 2：2020 年末，公司负债总额较上年末增长 49.65%，主要系当年长期借款和债券融资规模增加所致。

注 3：2020 年末，期末现金及现金等价物余额较上年末增长 216.63%，主要系当年融资规模扩大所致。

注 4:2020 年，利润总额同比下降 57.31%，主要系当年营业收入有所下降，同时融资规模扩大财务费用增加所致。

注 5:2020 年，净利润同比下降 77.74%，主要系当年营业收入有所下降，同时融资规模扩大财务费用增加所致。

注 6：2020 年，扣除非经常性损益后净利润同比下降 237.42%，主要系受当年营业收入有所下降、融资规模扩大财务费用增加、理财收益对当年盈利贡献相对较多等因素影响所致。

注 7：2020 年，归属于母公司股东的净利润同比下降 35.19%，主要系当年营业收入有所下降，同时融资规模扩大财务费用增加所致。

注 8：2020 年，经营活动产生的现金流净额同比变动-111.36%，主要系当年往来净流入增加所致。

注 9：2020 年，投资活动产生的现金流净额同比增长 18,097.35%，主要系当年理财支出增加同时购买房产所致。

注 10：2020 年，筹资活动产生的现金流净额同比增长-1,263.80%，主要系当年外部融资规模扩大所致。

注 11：2020 年，应收账款周转率同比下降 68.85%，主要系当年末应收购房款同比增加所致。

注 12：2020 年，存货周转率同比下降 68.85%，主要系当年末天目项目和君庭项目投入致使存货科目余额增长所致。

注 13：2020 年，现金利息保障倍数同比下降 112.68%，主要系当年融资规模扩大财务费用增长所致。

各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

（二）发行人主要资产及负债变动情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人主要资产负债情况如下：

主要资产及负债变动情况

单位：万元 币种：人民币

资产负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	262,186.26	82,804.08	216.63	注 1
应收账款	54,283.05	8,813.43	515.91	注 2
预付款项	2,747.57	2,137.97	28.51	-
其他应收款	204,509.04	184,187.65	11.03	-
存货	148,833.27	95,327.05	56.13	注 3
其他流动资产	124,631.51	44,587.62	179.52	注 4
长期股权投资	57,570.64	56,626.65	1.67	-
投资性房地产	1,370,262.66	999,292.14	37.12	注 5
固定资产	153,376.42	154,942.09	-1.01	-
在建工程	5,517.27	138,181.16	-96.01	注 6
无形资产	13,085.14	12,687.24	3.14	-
长期待摊费用	26,706.01	27,416.46	-2.59	-
其他非流动资产	13,885.09	15,007.48	-7.48	-
应付账款	41,988.94	6,847.56	513.20	注 7
其他应付款	77,322.90	51,159.07	51.14	注 8
一年内到期的非流动负债	38,068.93	25,494.69	49.32	注 9
长期借款	632,062.09	403,560.85	56.62	注 10
应付债券	686,728.45	467,178.18	46.99	注 11
递延所得税负债	92,643.12	91,392.66	1.37	-

主要资产及负债变动原因

注 1：2020 年末，货币资金较上年末增长 216.63%，主要系当年扩大融资规模所致。

注 2：2020 年末，应收账款较上年末增长 515.91%，主要系应收的购房款项增加。

注 3：2020 年末，存货较上年末增长 56.13%，主要系支付的天目社区土地款及君庭房地产所致。

注 4：2020 年末，其他流动资产较上年末增长 179.52%，主要系发行人将闲

置资金用途投资短期保本理财所致。

注 5：2020 年末,投资性房地产较上年末增长 37.12%，主要系 472 项目转入投资性房地产、同时公司收购了上海市静安区万荣路 700 号、静安区灵石路 728 弄 7、15-20 号、灵石路 726 号地下 1 层车库（大宁中心广场三期）、灵石路 702 号全幢、712 号全幢（灵石路人才公寓）等资产所致。

注 6：2020 年末，在建工程较上年末减少 96.01%，主要系 472 项目等完工转入投资性房地产科目所致。

注 7：2020 年末，应付账款较上年末增长 513.20%，主要系项目款暂未支付所致。

注 8：2020 年末，其他应付款较上年末增长 51.14%，主要系与托管企业往来款增加所致。

注 9：2020 年末，一年内到期的非流动负债较上年末增长 49.32%，主要系长期负债将于一年内到期所致。

注 10：2020 年末，长期借款较上年末增长 56.62%，主要系银行借款融资规模扩大所致。

注 11：2020 年末，应付债券较上年末增长 46.99%，主要系债券融资规模扩大所致。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、16 沪宁 01” 募集资金使用及专项账户运作情况

（一）募集资金情况

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

（二）本期公司债券募集资金使用及专项账户运作情况

根据募集说明书约定，本期债券募集资金 12 亿元，全部用于补充营运资金。

募集资金使用及专项账户运作情况

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

二、“17 沪宁 01” 募集资金使用及专项账户运作情况

（一）募集资金情况

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

（二）本期公司债券募集资金使用及专项账户运作情况

根据募集说明书约定，本期债券募集资金 8 亿元，全部用于补充营运资金。

募集资金使用及专项账户运作情况

使用情况	扣除发行费用后，5.76 亿元用于归还短融本息，2.01
------	------------------------------

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

第五章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

发行人已按期足额支付“16 沪宁 01”、“17 沪宁 01”当期的利息。不存在兑付兑息违约的情况。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2020 年 12 月 31 日/2020 年	2019 年 12 月 31 日/2019 年
资产负债率（%）	64.69	57.34
流动比率	4.35	4.49
速动比率	3.54	3.47
EBITDA 利息倍数	1.08	1.21

从短期指标来看，最近两年发行人流动比率分别为 4.49、4.35，速动比率分别为 3.47、3.54。流动比率和速动比率保持稳定，偿债能力良好。

从长期指标来看，最近两年发行人资产负债率分别为 57.34%、64.69%。资产负债率有所上升。

从 EBITDA 利息倍数来看，最近两年发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.21 和 1.08，发行人的 EBITDA 利息保障倍数在合理范围内，表明发行人有良好的偿债能力。

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

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

“16 沪宁 01”、“17 沪宁 01”无增信措施，偿债保障措施未发生重大变化。

第七章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信措施的执行情况及有效性分析

“16 沪宁 01”、“17 沪宁 01”无增信措施。

二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定并严格执行资金管理计划，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，进行严格的信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八章 债券本息偿付情况

发行人已于 2020 年 10 月 20 日支付了“16 沪宁 01”2019 年 10 月 20 日至 2020 年 10 月 19 日期间的利息，不存在兑付兑息违约的情况。

发行人已于 2020 年 7 月 27 日支付了“17 沪宁 01”2019 年 7 月 25 日至 2020 年 7 月 24 日期间的利息，不存在兑付兑息违约的情况。

第九章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

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

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

截至本报告出具日，发行人按照募集说明书约定执行相关承诺。

第十章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开债券持有人会议。

第十一章 发行人发生重大事项情况

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
累计新增借款超过上年末净资产20%	2020年4月8日发行人公告了累计新增借款超过上年末净资产20%的公告	本公司于2020年4月15日发布了临时受托管理事务公告	《上海大宁资产经营(集团)有限公司关于2020年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的公告》、《兴业证券股份有限公司关于上海大宁资产经营(集团)有限公司重大事项受托管理事务临时报告》
累计新增借款超过上年末净资产40%	2020年5月11日发行人公告了累计新增借款超过上年末净资产40%的公告	本公司于2020年5月13日发布了临时受托管理事务公告	《上海大宁资产经营(集团)有限公司关于2020年累计新增借款超过上年末净资产的百分之四十的公告》、《兴业证券股份有限公司关于上海大宁资产经营(集团)有限公司重大事项受托管理事务临时报告》

第十二章 其他情况

无。

（本页无正文，为《上海大宁资产经营（集团）有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2020 年度）》之签章页）

