

债券简称:16 沪宁 01

债券代码:136771.SH

上海大宁资产经营（集团）有限公司
公司债券受托管理事务报告（2022 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）

二〇二三年六月

重要提示

兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”）编制本报告的内容及信息均来源于上海大宁资产经营（集团）有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）对外公布的《上海大宁资产经营（集团）有限公司公司债券年度报告（2022 年）》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人出具的相关说明文件等。

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

目录

第一章 发行人及公司债券概况	1
第二章 受托管理人履行职责情况	3
第三章 发行人经营与财务状况	5
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	10
第五章 发行人偿债意愿和能力分析	11
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性分析	12
第七章 公司债券本息偿付情况	13
第八章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况	14
第九章 债券持有人会议召开情况	15
第十章 公司债券的信用评级情况	16
第十一章 其他情况	17

第一章 发行人及公司债券概况

一、发行人概况

注册名称	上海大宁资产经营（集团）有限公司
法定代表人	毛立鹏
注册资本	300,000 万元
实缴资本	300,000 万元
住所（注册地）	上海市静安区广中西路 158 号 101 室
邮政编码	200072
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	毛立鹏，董事长，021-56033927
经营范围	一般项目：资产经营管理；实业投资；住房租赁；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；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、建筑装潢材料、金属材料的销售，矿产品（除煤炭），焦炭（除煤炭），钢材的销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

二、核准文件及核准规模

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

三、公司债券的主要条款

（一）“16 沪宁 01”的基本情况

- 1、债券名称：上海大宁资产经营（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）
- 2、发行规模：12 亿元
- 3、债券余额：12 亿元
- 4、票面利率：发行票面利率为 3.14%；当期票面利率为 3.20%

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

6、起息日：2016 年 10 月 20 日

7、本金支付日：2023 年 10 月 20 日

8、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和中国证券登记公司相关业务规则完成回售支付工作。

9、发行人调整票面利率选择权：若发行人在本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。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，调整幅度为-100 至 100 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、发行人赎回选择权：发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告，若决定行使赎回权利，本期债券将被视为第 5 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部公司债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若不行使赎回，则本期债券将继续在第 6 年、第 7 年存续。

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 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 发行前与国家开发银行股份有限公司上海市分行、兴业证券签订了《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求，提示发行人按照核准用途合法合规使用募集资金。相关债券募集资金已及时划入监管账户进行存储、使用，16 沪宁 01 募集资金实际用途与募集说明书披露用途一致。

四、督促发行人信息披露

针对发行人信息披露事项，兴业证券依照《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。

报告期内，兴业证券作为债券受托管理人，已督导发行人严格按照相关法律法规要求针对发行人审计机构发生变更等事项履行临时信息披露义务，督促发行人按时履行定期报告披露义务。

五、披露受托管理事务报告

2022 年度，兴业证券作为受托管理人，针对发行人发生的重大事项及时向市场公告了临时受托管理事务报告，在 2022 年 6 月 30 日向市场公告了《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人报告（2021 年度）》。

六、督促履约

报告期内，发行人不存在债券兑付兑息违约情况。兴业证券将持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

七、其他

无。

第三章 发行人经营与财务状况

一、发行人经营情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
商业服务	41,866.42	12,000.88	71.34	79.85	49,155.37	12,293.91	74.99	40.21
旧区改造	948.60	753.77	20.54	1.81	39,303.73	21,742.58	44.68	32.15
网点经营	8,817.35	2,586.15	70.67	16.82	8,682.43	2,340.61	73.04	7.10
工程施工	-	-	-	-	41.97	-	100.00	0.03
商业综合体销售收入	-	-	-	-	21,412.57	13,804.69	35.53	17.52
主营业务中的其他业务	763.33	201.14	73.65	1.46	3,538.46	2,387.41	32.53	2.89
其他	37.09	-	100.00	0.07	103.65	-	100.00	0.08
合计	52,432.80	15,541.94	70.36	100.00	122,238.17	52,569.20	56.99	100.00

2022 年度，发行人实现旧区改造收入 948.60 万元，营业成本 753.77 万元，毛利率 20.54%，分别较 2021 年同期下降 97.59%、96.53%及 54.03%，主要系发行人开展旧区改造业务受静安区政府的旧区改造总体规划影响，且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，故报告期内收入、成本及毛利率均有所下降。

2022 年度，发行人未实现工程施工及商业综合体销售业务收入，主要系本年度发行人未开展上述业务。

2022 年度，发行人主营业务中的其他业务实现收入 763.33 万元，成本 201.14 万元，分别较 2021 年同期下降 78.43%、91.57%，实现毛利率 73.65%，较 2021 年同期增加 126.41%，主要系发行人 2022 年度中止贸易业务导致。

二、发行人财务情况

（一）资产情况

1、资产变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	34.86	13.28	20.41	70.79
交易性金融资产	0.90	0.34	16.95	-94.69
存货	23.61	9.00	15.78	49.64
其他流动资产	2.27	0.87	1.39	63.16
其他非流动金融资产	1.13	0.43	0.68	66.82
在建工程	0.33	0.13	0.87	-61.40

发生变动的的原因：

（1）截至 2022 年末，发行人货币资金为 34.86 亿元，较 2021 年末增加 70.79%，主要系 2022 年发行人收到预售房款所致；

（2）截至 2022 年末，发行人交易性金融资产为 0.90 亿元，较 2021 年末减少 94.69%，主要系发行人利用闲置资金购买的短期保本理财到期赎回所致；

（3）截至 2022 年末，发行人存货为 23.61 亿元，较 2021 年末增加 49.64%，主要系 2022 年发行人新增 0703 地块所致；

（4）截至 2022 年末，发行人其他流动资产为 2.27 亿元，较 2021 年末增加 63.16%，主要系发行人预交土地增值税、增值税及附加税等所致；

（5）截至 2022 年末，发行人其他非流动金融资产为 1.13 亿元，较 2021 年末增加 66.82%，主要系发行人预售房产预缴增值税、预缴土地增值税、预缴所得税 1.04 亿元所致；

（6）截至 2022 年末，发行人在建工程为 0.33 亿元，较 2021 年末减少 61.40%，主要系地下空间项目部分转为固定资产所致。

2、资产受限情况

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	34.86	13.64	-	39.13
应收账款	4.98	0.04	-	0.80
存货	23.61	0.64	-	2.71
投资性房地产	148.60	109.58	-	73.74
合计	212.05	123.89	—	—

（二）负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的 比例（%）	上年末余额	变动比例 （%）
短期借款	3.00	1.74	-	100.00
应付账款	2.12	1.23	3.23	-34.16
合同负债	15.25	8.85	0.02	66,670.58
一年内到期的非 流动负债	26.52	15.38	19.26	37.70
其他流动负债	1.44	0.84	0.08	1,817.26

发生变动的的原因：

1、截至 2022 年末，发行人短期借款余额为 3 亿元，较 2021 年末增加 100.00%，主要系 2022 年度发行人新增 3 亿元信用短期借款所致；

2、截至 2022 年末，发行人应付账款余额为 2.12 亿元，较 2021 年末减少 34.16%，主要系结算工程款、质保金等所致；

3、截至 2022 年末，发行人合同负债为 15.25 亿元，较 2021 年末增加 66,670.58%，主要系本年度新增售房款 15.24 亿元所致；

4、截至 2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债为 26.52 亿元，较 2021 年末增加 37.70%，主要系公司债“16 沪宁 01”“18 大宁 02”将于 2023 年到期，调整至一年内到期的非流动负债所致；

5、截至 2022 年末，发行人其他流动负债为 1.44 亿元，较 2021 年末增加 1,817.26%，主要系待转销增值税增加所致。

（三）有息负债及其变动情况

1、发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 138.70 亿元和 136.35 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.69%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务 类别	到期时间				金额合计	金额占有 息债务的 占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不 含）至 1 年 (含)	超过 1 年（ 不含）		
公司信用 类债券	0	7.99	11.98	73.98	93.96	68.91%
银行贷款	0	4.81	2.93	34.65	42.40	31.09%

非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0	0
其他有息债务	0	0	0	0	0	0

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 64.66 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 29.30 亿元，且共有 19.98 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2、发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 153.39 亿元和 148.26 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.34%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0	7.99	11.98	73.98	93.96	63.38%
银行贷款	0	5.74	3.75	44.81	54.30	36.62%
非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0	0
其他有息债务	0	0	0	0	0	0

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 64.66 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 29.30 亿元，且共有 19.98 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3、境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（四）利润及其他损益来源情况

报告期利润总额：- 1.16 亿元

报告期非经常性损益总额：2.93 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0.18	理财收益、股利收入、长期股权投资收益	0	-
公允价值变动损益	0.83	按公允价值计量的投资性房地产产生的公允价值变动、其他非流动金融资产公允价值变动	0.83	具有一定可持续性
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	0.01	违约金及罚款收入	0.01	不具有可持续性
营业外支出	0.03	对外公益性捐赠，固定资产报废损失，违约金等	0.03	不具有可持续性
资产处置收益	0.00	处置固定资产产生的利得和损失	0.00	不具有可持续性
其他收益	2.06	财政扶持资金等	2.06	具有一定可持续性

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、发行人募集资金使用情况及核查情况

16 沪宁 01 于 2016 年 10 月 20 日发行完成，募集资金总额为 12 亿元。根据 16 沪宁 01 募集说明书约定，本期债券募集资金用途为全部用于补充营运资金。截至报告期末，16 沪宁 01 已使用完毕。募集资金使用情况与募集说明书约定用途一致。

二、专项账户运作情况及核查情况

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求在监管银行开立了债券募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，募集资金专项账户运作正常。

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

报告期内，16 沪宁 01 于 2022 年 10 月 20 日足额付息，17 沪宁 01 已于 2022 年 7 月 25 日到期兑付。兴业证券将持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

报告期内，发行人已按时履行还本付息义务，不存在债券兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

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）	2022 年 12 月 31 日/2022 年	2021 年 12 月 31 日/2021 年
资产负债率（%）	65.68	63.66
流动比率	1.53	2.51
速动比率	1.12	2.03
EBITDA 利息保障倍数	0.74	1.09

从短期偿债指标来看，2022 年末，公司流动比率为 1.53 倍，速动比率为 1.12 倍，均在 1 倍以上，表明公司有较强的短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，2022 年末，公司资产负债率为 65.68%。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，但仍处于合理水平。

从 EBITDA 利息保障倍数来看，最近两年发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.23 和 0.93，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。

截止报告期末，公司未发生借款逾期不还情况，在各贷款银行中信誉较好，授信良好，银行贷款融资能力较强，且与多家银行保持着长期战略合作伙伴关系，融资渠道畅通。

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、偿债保障措施的执行情况和有效性分析

一、内外部增信机制、偿债保障措施变动情况

“16 沪宁 01” 无担保，亦无其他增信措施。

报告期内，各期债券内外部增信机制、偿债保障措施与募集说明书中对应披露的内容均未发生重大变化。

二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立了偿债保障金专项账户，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，按照要求履行信息披露义务。

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。

三、投资者保护条款情况

“16 沪宁 01” 未设置投资者保护条款。

第七章 公司债券本息偿付情况

报告期内，本公司已督促 16 沪宁 01 于 2022 年 10 月 20 日足额付息，17 沪宁 01 已于 2022 年 7 月 25 日到期兑付。兴业证券将持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第八章 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。

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。

第九章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第十章 公司债券的信用评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 6 月 28 日出具了《上海大宁资产经营（集团）有限公司 2022 年度跟踪评级报告》，评定发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，16 沪宁 01 的信用等级为 AA+。

第十一章 其他情况

一、报告期内发行人发生重大事项情况

报告期内发行人就审计机构发生变更事项发布了关于重大事项的公告，受托管理人根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等规定相应公告了临时受托管理事务报告，具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
审计机构发生变更	2022 年 3 月 10 日发行人公布了关于审计机构发生变更的公告	本公司于 2022 年 3 月 17 日发布了临时受托管理事务公告	《上海大宁资产经营（集团）有限公司关于审计机构发生变更的公告》、《兴业证券股份有限公司关于上海大宁资产经营（集团）有限公司重大事项受托管理事务临时报告》

二、涉及重大未决诉讼或仲裁事项

2022 年度，发行人未新增重大未决诉讼或仲裁事项。

三、中介机构变动情况

2022 年度，16 沪宁 01 的受托管理人和资信评级机构均未发生变更，发行人聘请的会计师事务所发生变更。

2022 年度，根据发行人控股股东上海市静安区国资委通知，发行人聘请的会计师事务所发生变更，由中汇会计师事务所（特殊普通合伙）变更为中审华会计师事务所（特殊普通合伙），相关事项未对发行人经营情况和偿债能力造成重大不利影响。

四、其他与发行人偿债能力和增信措施有关的情况

无。

（本页无正文，为《上海大宁资产经营（集团）有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》之签章页）

