
上海大宁资产经营（集团）有限公司
公司债券年度报告
(2024 年)

二〇二五年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

上海华皓会计师事务所（普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司所发行的各期债券时，应认真考虑各项可能对各期债券偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节内容。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险提示及说明”章节主要变化如下：

1、根据《上海市静安区人民政府关于金伟同志免职的通知》（静府任[2022]62 号），上海市静安区人民政府同意免去金伟上海大宁资产经营（集团）有限公司监事会主席职务。截至本报告出具日，上述情况暂未完成工商变更，发行人监事会主席职位暂时空缺，目前发行人监事会总人数低于公司章程约定人数。该变动系发行人正常人事任免，但若发行人监事会主席未及时到任，可能存在一定的管理风险。

2、近年来，上海商办空置率持续走高，主要原因在于供应居高不下而需求复苏缓慢，供应高位、库存高企尤为显著。尽管自 2012 年以来，商办供应量增速放缓，商办占居住面积比重大幅降低，但存量的消耗和转化面临较大挑战。商业服务业务收入为报告期内发行人重要业务收入，如上海市商业综合体空置率持续走高、租金持续下跌，可能对发行人盈利能力产生一定不利影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	15
七、 环境信息披露义务情况.....	17
第二节 债券事项.....	17
一、 公司债券情况.....	17
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	22
四、 公司债券募集资金使用情况.....	25
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	26
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	26
七、 中介机构情况.....	27
第三节 报告期内重要事项.....	28
一、 财务报告审计情况.....	28
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	28
三、 合并报表范围调整.....	29
四、 资产情况.....	29
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	31
六、 负债情况.....	33
七、 利润及其他损益来源情况.....	34
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	35
九、 对外担保情况.....	35
十、 重大诉讼情况.....	35
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	35
十二、 向普通投资者披露的信息.....	35
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	35
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	35
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	35
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	35
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	36
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	36
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	36
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	36
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	37
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	37
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	37
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	37
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	37
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	37
第六节 备查文件目录.....	38
财务报表.....	40

附件一： 发行人财务报表.....40

释义

公司、本公司、发行人、大宁资产、大宁集团	指	上海大宁资产经营（集团）有限公司
控股股东、实际控制人、静安区国资委	指	上海市静安区国有资产监督管理委员会
报告期末	指	2024 年 12 月末
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
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
上交所	指	上海证券交易所
公司董事会	指	上海大宁资产经营（集团）有限公司董事会
公司监事会	指	上海大宁资产经营（集团）有限公司监事会
《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》
交易日	指	上海证券交易所的营业日
元/万元/亿元	指	元人民币/万元人民币/亿元人民币

本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上略有差异，是由于四舍五入造成的。

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	上海大宁资产经营（集团）有限公司
中文简称	大宁集团
外文名称（如有）	SHANGHAI DANING ASSET MANAGEMENT (GROUP) CO.LTD
外文缩写（如有）	DANING ASSET
法定代表人	毛立鹏
注册资本（万元）	300,000.00
实缴资本（万元）	300,000.00
注册地址	上海市 静安区广延路 1286、1308 号 1 幢 9 层 927 单元
办公地址	上海市 静安区万荣路 373 号
办公地址的邮政编码	200072
公司网址（如有）	www.shdnjt.com
电子信箱	dnjt@shdnjt.com

二、信息披露事务负责人

姓名	毛立鹏
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长、法定代表人
联系地址	上海市静安区万荣路 373 号
电话	021-56033927
传真	021-56033927
电子信箱	chenxin@shdnjt.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：上海市静安区国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：上海市静安区国有资产监督管理委员会

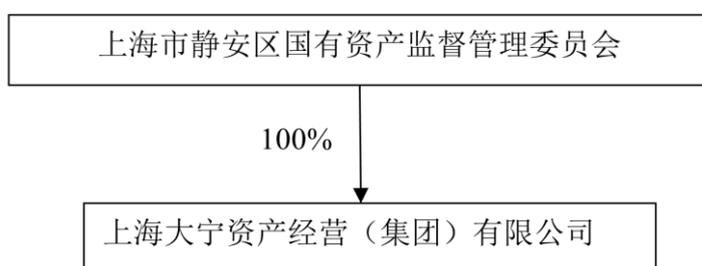
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：报告期末发行人控股股东上海市静安区国有资产监督管理委员会持有发行人 100% 股权，无受限情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：报告期末发行人实际控制人上海市静安区国有资产监督管理委员会持有发行人 100% 股权，无受限情况。

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

适用 不适用

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任任职的生效时	工商登记完成时间

¹均包含股份，下同。

				间	
董事	唐尧	董事	新任	2024-06-14	2024-08-27
董事	汤琛平	董事	职务变更（卸任董事）	2024-06-14	2024-08-27
高级管理人员	汤琛平	副总经理	职务变更（任副总经理）	2024-04-18	-
高级管理人员	卢醇	副总经理	离任	2024-01-03	-

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的16.67%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：毛立鹏

发行人的董事长或执行董事：毛立鹏

发行人的其他董事：于旭东、薛敏、邵开俊、唐尧

发行人的监事：赵东升、喻路、沈纯钧、胡晓云

发行人的总经理：于旭东

发行人的财务负责人：薛敏

发行人的其他非董事高级管理人员：包宇忠、胡菲、汤琛平

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司是上海市静安区中环南翼大宁板块的建设者和综合运营商。上海市静安区中环南翼位于上海北静安的中心区域，北至汶水路（中环）、南至中山北路（内环），东至俞泾浦（区界）、西至沪太路（区界），总规划用地10.92平方公里，承担着静安区交通连接、资源联动、产业互补、文化融合、品质协调的重要功能。公司作为静安区城市综合服务类国企的创新试点单位，致力于整合中环南翼大宁板块文创、商业、旅游资源，挖掘城区发展潜力，将静安中环南翼区域乃至静安区建设成为令人向往的创新板块、人文板块、生态板块，打造文化创新与休闲体验融合的时尚新地标。

公司积极打造大宁市级商业中心和环上大国际电竞影视产业园区，并开发运营了大宁音乐广场、大宁中心广场二期、大宁中心广场三期、大宁商务中心、大宁星光耀广场、大宁人才公寓、大宁中环广场、君庭广场、华清大厦、启迪大厦及欧洲城等多个商业项目，逐步在大宁地区形成了集文化创意、购物体验、休闲娱乐、商务办公等多元化功能于一体

的、商旅文充分联动的高能级特色智慧商圈，全面提升了新静安中部的总体品质，提高了大宁板块的内在价值和影响力。

经过不断的业务梳理整合，目前公司主要收入板块分为城市更新、商业综合体销售、商业服务及网点经营等。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

（1）城市更新

城市更新的目的，是让人民群众在城市中生活得更便捷、更舒心、更美好。今年的政府工作报告提出，“打造宜居、韧性、智慧城市”。改革开放以来，我国经历了世界历史上规模最大、速度最快的城镇化进程，取得了举世瞩目的成就。2024 年我国常住人口城镇化率达 67.0%，从国际经验和城市发展规律来看，我国城市发展已经进入存量提升为主的新阶段，城市更新成为转变城市发展建设方式、应对“城市病”的必然选择。党的二十大报告提出“实施城市更新行动，加强城市基础设施建设”；党的二十届三中全会进一步强调“建立可持续的城市更新模式和政策法规”。城市更新是城市发展到一定阶段的必然规律，是推动城市高质量发展的必然选择。

所谓城市更新，是针对城市既有建成区中不适应当前或未来发展需求的物质空间、社会形态和功能业态所进行的可持续改善的建设和治理系列行动，其根本目的是综合实现城市社会、经济、文化等的持续繁荣发展。

城市更新也是促进投资消费、激发经济发展动力的重大举措。通过对低效土地与老旧建筑的盘活利用，既可有效补齐城市基础设施和公共服务设施的短板，还可营造丰富多元的消费场景，推动产业转型升级，提升经济活力动力。通过在城市更新中创新研发和推广应用绿色、低碳、韧性、智慧等各种新技术、新产品，还有助于推动城市产业和科技创新发展，进一步激发经济发展动能。

步入新发展阶段，我国城市更新是在新的形势背景下，以新发展理念为引领，推动城市高质量发展的综合性、系统性战略举措。通过大力实施城市更新，挖掘存量潜力，激发经济动力，提高品质活力，展现文化魅力，增强治理能力，进一步提升城市的综合竞争力。

（2）商业服务

在城镇化和居民收入消费增长的推动下，中国商业综合体项目数量和总量规模均快速增长。2021 年我国商业综合体存量建筑面积 4.41 亿平方米，商业综合体增量建筑面积 0.24 亿平方米。商业综合体进入存量时代，国内商业综合体增速趋势放缓。

一线城市商业综合体在总量规模占优势的基础上保持稳定增长。根据上海购物中心协会发布的《上海购物中心 2023/2024 年度发展报告》，在上海各行各业加快复苏回暖的 2023

年，满足市民购物、餐饮、休闲、娱乐“一站式”消费需求的购物中心也迎来快步发展。2023 年上海 3 万平方米以上购物中心经营总规模为 2475 亿元左右，同比增长 21.2%，经营总额占全市社会消费品零售总额 13.42%，比上年增加了 0.82 个百分点。随着 2024 年又有 52 家购物中心拟入市，建设步伐将进一步提速。报告显示，2023 年全市新开 3 万平方米以上购物中心（含改造升级项目）共 34 家，其中新建开业 20 家，旧改升级项目 14 家，是近三年新开业项目最多的一年。截至 2023 年底，上海 3 万平方米以上的购物中心数量达到 381 家，全市各区中浦东新区购物中心数量最多，达 85 家。

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。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，是各期债券偿付的潜在有利因素。

随着经济的不断发展，商务服务业已经成为我国经济发展中的重要组成部分。近些年，我国现代商务服务业发展迅速，其中广告服务、咨询服务、教育培训、金融服务等行业发展较快。加快发展商务服务业，积极开发新的服务渠道和服务产品，提高服务质量，降低服务成本，扩大服务消费规模，提高服务业的比重，可以有效减少经济增长对资源的消耗及对环境的负面影响，对于节约能源资源、提高资源利用效率具有重要意义。2011-2023 年，我国第三产业占全国生产总值的比重逐年提高，从 2015 年开始，第三产业收入占比超过 50%。2024 年度，我国第一产业增加值 91414 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业增加值 492087 亿元，增长 5.3%；第三产业增加值 765583 亿元，增长 5.0%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 6.8%，第二产业增加值比重为 36.5%，第三产业增加值比重为 56.7%。

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。

锚定二〇三五年远景目标，“十四五”时期，静安区将加快建设全球服务承载区、创新创业活力区、现代治理标杆区、国际文化大都市核心区和美好生活实践区，到 2025 年，城区能级和核心竞争力持续提升，全面建设服务功能更加完善、综合实力更加雄厚、城区治理更加高效、文化魅力更加彰显、群众生活更加美好的“国际静安、卓越城区”，率先实现高能级服务、高质量发展、高效能治理、高品位文化、高品质生活和高水平参与，基本建成卓越的现代化国际城区。静安区持续发展的外部环境给发行人提供了良好的展业环境。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

近年来，上海市商办空置率持续走高，主要原因在于供应居高不下而需求复苏缓慢，

供应高位、库存高企尤为显著。尽管自 2012 年以来，商办供应量增速放缓，商办占居住面积比重大幅降低，但存量的消耗和转化面临较大挑战。商业服务业务收入为报告期内发行人重要业务收入，如上海市商业综合体空置率持续走高、租金持续下跌，可能对发行人盈利能力产生一定不利影响。

此外，2024 年度，发行人天目社区 C07-0102 单元 20B-01 地块项目已交付并确认收入 143,919.74 万元，城市更新业务成为发行人 2024 年第一大业务板块。

除上述情况外，报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，未对公司生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

适用 不适用

新增业务板块的经营情况、主要产品、与原主营业务的关联性等情况：

2024 年度，发行人新增城市更新业务板块及商业综合体销售业务板块。

1、 城市更新业务板块

2024 年度，发行人新增城市更新业务板块，主要包含天目社区 C07-0102 单元 20B-01 地块项目收入及原旧区改造业务收入、原存量房拍卖收入。

该板块为发行人承接的城市更新类业务，与发行人主营业务及发行人在区域内的职能定位有较强关联性。

2、 商业综合体销售业务板块

2024 年度，发行人新增商业综合体销售业务板块，主要为基于项目管理方面的考虑，出售发行人持有的位于上海外城市（如无锡）的办公楼及商铺等房产产生的收入。

上述房产系 2021 年发行人收购上海多媒体谷投资有限公司并取得华清大厦及启迪大厦时并入，与发行人主营业务有较强关联性。

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1)分业务板块情况

单位：亿元 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 (%)
城市更新	14.63	9.06	38.05	61.73	0.53	0.08	85.61	7.91
商业综合体销售	3.43	2.06	39.88	14.49	-	-	-	-

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	4.64	1.37	70.52	19.57	5.10	1.34	73.67	76.80
网点经营	0.90	0.24	73.03	3.78	0.85	0.28	67.03	12.80
主营业务中的其他业务	0.10	0.04	57.92	0.42	0.16	0.03	81.25	2.46
其他业务	0.00	0.00	99.03	0.01	0.00	0.05	-2,303.86	0.03
合计	23.71	12.78	46.09	100.00	6.64	1.78	73.16	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

占发行人合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
城市更新	城市更新	14.63	9.06	38.05	2,683.83	11,882.32	-55.55
商业综合体销售	商业综合体销售	3.43	2.06	39.88	-	-	-
商业服务	商业服务	4.64	1.37	70.52	-9.07	1.82	-4.28
合计	—	22.71	12.50	—	303.43	780.60	—

注：商业综合体销售业务 2023 年度无收入、成本等产生。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

(1) 城市更新业务

2024 年度，发行人城市更新业务营业收入、营业成本分别同比增长 2,683.83%、11,882.32%，毛利率同比下降 55.55%，主要由发行人城市更新业务较 2023 年度新增确认天目社区 C07-0102 单元 20B-01 地块项目收入并结转成本导致。

(2) 商业综合体销售业务

2024 年度，发行人新增商业综合体销售业务，主要系发行人出于项目管理方面的考虑，出售位于上海外城市（如无锡）办公楼及商铺。

(3) 主营业务中的其他业务

2024年度，发行人主营业务中的其他业务收入同比下降38.43%，成本同比增加38.14%，主要由于2024年因地铁20号线施工建设，大宁小城对租户租金进行减免，大宁公园2024年将郁金香种植费用从销售费用调整至主营业务成本导致。

（4）其他业务

2024年度，发行人其他业务成本同比下降99.96%，毛利率同比增加104.30%，主要系2023年度由于地铁20号线施工拆除房产广中西路158号，结转成本530.68万元，2024年度收到相应政府补贴计入营业外收入。2024年度其他业务无此成本，导致成本同比下降、毛利率同比上升。

（四）公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

“十四五”期间，公司将重点发展科创产业，着力布局集成电路、芯片设计、新材料等战略性新兴产业，并推进智慧健康发展，大力建设创新人才、科技要素和高技术企业集聚度高、科技创新成果转化转移效能高、科技创新基础设施和服务体系完善的综合性开放型科技创新中心。通过“招投联动”新模式，以参与科创产业投资基金为契机，吸引芯片、集成电路、电子信息等高科技企业集聚，吸引健康科技创新企业研发中心落地，打造大宁科创产业的全新名片，推动区域产业全面升级。

公司将立足“大宁区域运营商-城市服务综合体”的企业定位，以科技赋能、文化先导的发展理念，依托“科创+文创”的发展模式，将大宁地区建设成为上海和长三角创新创意产业集聚高地、科技文化灵感培育地与未来都市生活体验地。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司目前为静安区大宁板块的建设者和综合运营商，负责经营和管理大宁城市商业中心、环上大国际电竞影视产业园区等地（包括大宁音乐广场及大宁中心广场区域、大宁公园、上海多媒体谷、大宁中环广场周边地区）的综合治理改造及经营管理大宁地区优质国有资产等多重角色，其一贯受到市区两级财政及政府相关政策的重点支持。尽管两区合并后，为发行人各项业务发展创造了更为有利的区域条件，但发行人目前短期内主要经营区域仍集中在静安区内，经营区域过度集中可能会制约发行人的后续发展，从而对公司经营产生影响。

公司后续将合理安排自身业务，注重业务区域的拓展和多样化。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

是 否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

在关联定价当中，公司坚持公平、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》《财务资金审批制度》，对资金支付的审批权限、决策流程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，企业负责人为资金审批第一责任人，集团本部的资金支出由集团董事长（或委托授权人）审批；根据《公司法》、公司章程及集团“三重一大”事项集体决策的规定，对分别属于集团党委会、董事会、总经理办公会议“三重一大”决策范围的，应当分别履行集团党委会、董事会、总经理办公会议“三重一大”事项集体讨论决策程序；同时，根据《静安区区管企业委派总会计师管理办法（实行）》（静国资委财〔2017〕4号）规定，对于重大事项须有企业主要负责人和总会计师二人联合签字才能生效。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。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
物业租赁	2,884.24
物业服务费	94.76
其他租赁收入	20.68

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金占用费	1,662.11
资产调拨	0.69

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为47.95亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上
适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、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 年可续期公司债券（第一期）
2、债券简称	20 大宁 Y1
3、债券代码	163667.SH
4、发行日	2020 年 6 月 17 日
5、起息日	2020 年 6 月 19 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 6 月 19 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.60
10、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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交

16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否
----------------------------	---

1、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（第二期）
2、债券简称	20 大宁 02
3、债券代码	163572.SH
4、发行日	2020 年 9 月 10 日
5、起息日	2020 年 9 月 14 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 9 月 14 日
7、到期日	2027 年 9 月 14 日
8、债券余额	1.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.55
10、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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	上海大宁资产经营（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	23 大宁 01
3、债券代码	250151.SH
4、发行日	2023 年 3 月 9 日
5、起息日	2023 年 3 月 14 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 3 月 14 日
7、到期日	2028 年 3 月 14 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中泰证券股份有限公司, 长城证券股份有限公司
13、受托管理人	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交

16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否
----------------------------	---

1、债券名称	上海大宁资产经营（集团）有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）
2、债券简称	21 大宁 01
3、债券代码	175917.SH
4、发行日	2021 年 3 月 31 日
5、起息日	2021 年 4 月 6 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 4 月 6 日
7、到期日	2028 年 4 月 6 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.12
10、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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	长城证券股份有限公司, 中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	长城证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	上海大宁资产经营（集团）有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第二期）
2、债券简称	21 大宁 02
3、债券代码	188845.SH
4、发行日	2021 年 10 月 11 日
5、起息日	2021 年 10 月 12 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 10 月 12 日
7、到期日	2028 年 10 月 12 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.99
10、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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	长城证券股份有限公司, 中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	长城证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券

15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	上海大宁资产经营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 大宁 01
3、债券代码	185983.SH
4、发行日	2022 年 7 月 8 日
5、起息日	2022 年 7 月 12 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 7 月 12 日
7、到期日	2029 年 7 月 12 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
10、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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	长城证券股份有限公司, 中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	长城证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	上海大宁资产经营（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	24 大宁 01
3、债券代码	253886.SH
4、发行日	2024 年 2 月 27 日
5、起息日	2024 年 3 月 1 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2029 年 3 月 1 日
7、到期日	2031 年 3 月 1 日
8、债券余额	11.20
9、截止报告期末的利率(%)	2.91
10、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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中泰证券股份有限公司, 长城证券股份有限公司

13、受托管理人	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	上海大宁资产经营（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	25 大宁 01
3、债券代码	257095.SH
4、发行日	2025 年 1 月 6 日
5、起息日	2025 年 1 月 8 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2030 年 1 月 8 日
7、到期日	2032 年 1 月 8 日
8、债券余额	12.25
9、截止报告期末的利率(%)	2.02
10、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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	上海大宁资产经营（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	25 大宁 02
3、债券代码	257719.SH
4、发行日	2025 年 3 月 11 日
5、起息日	2025 年 3 月 13 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2030 年 3 月 13 日
7、到期日	2032 年 3 月 13 日
8、债券余额	6.40
9、截止报告期末的利率(%)	2.47
10、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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	中泰证券股份有限公司

14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	163572.SH、175917.SH、188845.SH
债券简称	20 大宁 02、21 大宁 01、21 大宁 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>报告期内未触发上述条款，对投资者权益无重大影响。</p>

债券代码	185983.SH、253886.SH、257095.SH、257719.SH
债券简称	22 大宁 01、24 大宁 01、25 大宁 01、25 大宁 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>票面利率调整选择权：发行人有权在本期债券存续期的第 5 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。</p>

	<p>若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。</p> <p>投资者回售选择权：债券持有人有权在本期债券存续期的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。</p> <p>报告期内未触发上述条款，对投资者权益无重大影响。</p>
--	---

债券代码	250151.SH
债券简称	23 大宁 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>票面利率调整选择权：（1）发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。（2）发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。（3）发行人承诺不晚于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日，在上交所网站或以证券业协会认可的其他方式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。本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。（4）发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。</p> <p>投资者回售选择权：债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。</p> <p>报告期内未触发上述条款，对投资者权益无重大影响。</p>

债券代码	163667.SH
债券简称	20 大宁 Y1
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 其他选择权

选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>债券利率及其调整方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。首个周期的票面利率将由发行人与主承销商根据网下向合格投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。</p> <p>发行人续期选择权：本期债券以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期，或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权行使累计次数不受限制。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前 30 个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。</p> <p>递延支付利息权：本期债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，应在付息日前 10 个交易日披露《递延支付利息公告》。递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息。在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中继续计算利息。</p> <p>发行人赎回选择权：（1）发行人因税务政策变更进行赎回（2）发行人因会计准则变更进行赎回。</p> <p>报告期内，发行人未触发上述条款，对投资者权益无重大影响。</p>

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	185983.SH、250151.SH、253886.SH、257095.SH、
------	--

	257719.SH
债券简称	22 大宁 01、23 大宁 01、24 大宁 01、25 大宁 01、25 大宁 02
债券约定的投资者保护条款名称	发行人承诺：在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	已按照投资者权益保护条款要求监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	未触发投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

（一）公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
250151.SH	23 大宁 01	否	不适用	4.00	0.00	0.00
253886.SH	24 大宁 01	否	不适用	11.20	0.00	0.00

注：25 大宁 01、25 大宁 02 分别于 2025 年 1 月 8 日及 2025 年 3 月 13 日发行，2024 年度不涉及使用情况。截至本报告出具日，募集资金已全部按照募集说明书约定使用完毕。

（二）募集资金用途涉及变更调整

适用 不适用

（三）募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
250151.S H	23 大宁 01	0.04	0.04	0.00	0.00	0.00	0.00
253886.S H	24 大宁 01	11.14	5.14	6.00	0.00	0.00	0.00

注：

（1）25 大宁 01、25 大宁 02 分别于 2025 年 1 月 8 日及 2025 年 3 月 13 日发行，2024 年度不涉及使用情况。截至本报告出具日，募集资金已全部按照募集说明书约定使用完毕。

（2）募集资金实际使用金额与发行规模之间的差额为已扣除的承销费。

2. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目

□适用 √不适用

3. 募集资金用于临时补流

□适用 √不适用

（四）募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
250151.SH	23 大宁 01	3.99 亿元用于偿还有息债务本金及利息	是	是	是	是
253886.SH	24 大宁 01	6 亿元用于偿还“21 大宁 Y1”本金，5.14 亿元用于偿还其他有息负债本息	是	是	是	是

注：

（1）25 大宁 01、25 大宁 02 分别于 2025 年 1 月 8 日及 2025 年 3 月 13 日发行，2024 年度不涉及使用情况。截至本报告出具日，募集资金已全部按照募集说明书约定使用完毕。

（2）募集资金实际使用金额与发行规模之间的差额为已扣除的承销费。

1. 募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

□适用 √不适用

2. 因募集资金违规使用相关行为被处分处罚

□适用 √不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

□适用 √不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况**（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况**

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：257719.SH、257095.SH、253886.SH、250151.SH、185983.SH、188845.SH、175917.SH、163572.SH、163667.SH

债券简称	25 大宁 02、25 大宁 01、24 大宁 01、23 大宁 01、22 大
------	--

	宁 01、21 大宁 02、21 大宁 01、20 大宁 02、20 大宁 Y1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	公司各期债券无增信；公司有变现能力较强的自有资产，通畅的外部融资渠道将增强公司偿债能力，公司设立募集资金及偿债保障金专项账户，制定并严格执行资金管理计划，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，进行严格的信息披露，为债券偿付提供了进一步保证
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内其他偿债保障措施按募集说明书约定执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	上海华皓会计师事务所(普通合伙)
办公地址	上海市静安区延平路 121 号 29 层 F 室
签字会计师姓名	盛珂磊、陈超

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	257719.SH、257095.SH、253886.SH、250151.SH、163572.SH、163667.SH
债券简称	25 大宁 02、25 大宁 01、24 大宁 01、23 大宁 01、20 大宁 02、20 大宁 Y1
名称	中泰证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区浦电路 360 号陆家嘴投资大厦 13 层
联系人	田浩宗
联系电话	021-20315018

债券代码	185983.SH、188845.SH、175917.SH
债券简称	22 大宁 01、21 大宁 02、21 大宁 01
名称	长城证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区世博馆路 200 号 A 座 8 层
联系人	武洪艺
联系电话	021-31829808

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	253886.SH、250151.SH、185983.SH、188845.SH、175917.SH、163572.SH、163667.SH
------	---

债券简称	24 大宁 01、23 大宁 01、22 大宁 01、21 大宁 02、21 大宁 01、20 大宁 02、20 大宁 Y1
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

债券代码	257095.SH
债券简称	25 大宁 01
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市福田区香蜜湖街道东海社区深南大道 7008 阳光高尔夫大厦 1509

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者权益的影响
257719.SH、 257095.SH、 253886.SH、 250151.SH、 185983.SH、 188845.SH、 175917.SH、 163572.SH、 163667.SH	会计师事务所	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）	上海华皓会计师事务所（普通合伙）	2024 年 12 月 5 日	经上海市静安区国有资产监督管理委员会遴选评审及公司董事会审议通过，公司变更年度审计机构	已经上海市静安区国有资产监督管理委员会遴选评审及公司董事会审议通过	无重大不利影响

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部 2023 年发布的《企业会计准则解释第 17 号》	无重大影响	-
本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部 2024 年发布的《企业会计准则解释第 18 号》	无重大影响	-

(1) 执行企业会计准则解释第 17 号对本公司的影响

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释 17 号”）其中“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”的内容，自 2024 年 1 月 1 日起施行，本公司自 2024 年 1 月 1 日起施行（“施行日”）解释 17 号。执行解释 17 号对本报告期内财务报表无重大影响。

(2) 执行企业会计准则解释第 18 号对本公司的影响

2024 年 12 月 6 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释 18 号”）其中“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的内容。自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自印发之日起执行解释 18 号，执行解释 18 号对本报告期内财务报表无重大影响。

2、会计估计变更

本公司 2024 年度无会计估计变更。

3、重要前期差错更正

本公司 2024 年度无重要前期差错更正。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

(一) 资产及变动情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	库存现金、银行存款、其他货币资金	184,515.82	-38.47	主要系银行存款减少
交易性金融资产	利用闲置资金购买的短期保本结构性存款产品	116,500.00	2,230.00	短期保本结构性存款产品增加
存货	静安区天目社区 C07-0102 单元 07-03 地块住宅项目、静安区 238 街坊零星旧城区改建项目开发成本等	715,896.97	6.07	-
其他流动资产	预交增值税、增值税留抵税额、待抵扣进项税额等	6,708.83	-73.75	主要系增值税留抵税额减少
投资性房地产	用于对外出租的自有房产	1,531,141.73	-0.01	-
在建工程	万荣路 373 号、505 号排水管道改造工程成本	113.09	-97.62	华清大厦、启迪大厦 BA 系统工程转入固定资产

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	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（%）
投资性房地产	1,531,141.73	1,157,687.74	-	75.61
存货	715,896.97	81,291.60	-	11.36
应收账款	47,859.51	545.56	-	1.14

受限资产类别	该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账面价值)	资产受限部分的 账面价值	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 (%)
合计	2,294,898.20	1,239,524.89	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
投资性房地产	1,531,141.73	-	1,157,687.74	借款抵押	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

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

(一) 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：13.62 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：8.44 亿元，收回：8.44 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：13.62 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：13.62 亿元。

(二) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：14.77%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付款项。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	0.00	0.00%
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	0.00	0.00%
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	0.00	0.00%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	13.62	100.00%
合计	13.62	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
上海中亚商业有限公司	0.04	13.08	资信良好	系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付款项	预计回收时间在 5-7 年	5-7 年
上海闸北地区工贸投资公司	-0.06	0.27	资信良好	系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付款项	预计回收时间在 5-7 年	5-7 年
上海勃雷物业管理有限公司	0.02	0.12	资信良好	系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付款项	预计回收时间在 5-7 年	5-7 年
上海闸北富业公司	-	0.08	资信良好	系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付款项	预计回收时间在 5-7 年	5-7 年
上海市闸北区副食品公司	-	0.08	资信良好	系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付款项	预计回收时间在 5-7 年	5-7 年

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

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 141.47 亿元和 146.55 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 3.59%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	30.91	82.45	113.36	77.36%
银行贷款	0.00	2.03	29.02	31.05	21.19%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他有息债务	0.00	1.57	0.57	2.14	1.46%
合计	0.00	34.51	112.04	146.55	—

注：上述有息债务统计包括利息、可续期公司债券。

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 53.98 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 59.38 亿元，且共有 10.91 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付（包含可续期公司债券）。

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 189.47 亿元和 204.21 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 7.78%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	30.91	82.45	113.36	55.51%
银行贷款	0.00	3.21	85.40	88.61	43.39%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他有息债务	0.00	1.67	0.57	2.23	1.09%
合计	0.00	35.79	168.42	204.21	—

注：上述有息债务统计包括利息、可续期公司债券。

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 53.98 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 59.38 亿元，且共有 10.91 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付（包含可续期公司债券）。

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 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付账款	6,627.52	13,328.17	-50.27	主要由于支付工程款导致
合同负债	2,328.36	157,482.94	-98.52	主要由于预收购房款转入主营业务收入导致
应交税费	14,461.42	6,431.01	124.87	主要由于应交企业所得税增加导致
一年内到期的非流动负债	302,327.44	88,985.20	239.75	主要由于“20 大宁 02”“20 大宁 MTN001”“20 大宁 MTN002”将于 2025 年回售或到期、转入导致
其他流动负债	642.22	15,010.08	-95.72	主要由于待转销项税额减少导致
长期借款	804,202.93	765,850.15	5.01	-
应付债券	814,582.19	862,114.74	-5.51	-

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用**七、利润及其他损益来源情况****（一） 基本情况**

报告期利润总额：2.72 亿元

报告期非经常性损益总额：0.44 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：

适用 不适用**（二） 投资状况分析**

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
上海宁嘉房地产开发有限公司	是	100.00%	房地产开发经营	14.39	13.13	14.39	4.30

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

适用 不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：8 亿元

报告期末对外担保的余额：8.78 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：+0.78 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.78 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的 10%：是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

四、发行人为可续期公司债券发行人

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	163667.SH
债券简称	20 大宁 Y1
债券余额	10.00
续期情况	报告期内未触发续期选择权
利率跳升情况	报告期内利率未跳升
利息递延情况	报告期内利息未递延
强制付息情况	报告期内未触发强制付息
是否仍计入权益及相关会计处理	是
其他事项	无

债券代码	175739.SH
债券简称	21 大宁 Y1
债券余额	0.00
续期情况	报告期内，公司披露《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 2021 年可续期公司债券（第一期）不行使续期选择权的公告》《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 2021 年可续期公司债券（第一期）2024 年本息兑付及摘牌公告》，2024 年 3 月 11 日，本期债券已按时全额兑付并摘牌
利率跳升情况	报告期内利率未跳升
利息递延情况	报告期内利息未递延
强制付息情况	报告期内未触发强制付息
是否仍计入权益及相关会计处理	2024 年 3 月 11 日，本期债券已全额兑付并摘牌，不再计入权益
其他事项	无

五、发行人为扶贫公司债券发行人

□适用 √不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

□适用 √不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

□适用 √不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

适用 不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

适用 不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

适用 不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

适用 不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为上海大宁资产经营（集团）有限公司 2024 年公司债券年报盖章页)

上海大宁资产经营（集团）有限公司

2025 年 4 月 30 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：上海大宁资产经营（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,845,158,175.66	2,998,998,098.20
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,165,000,000.00	50,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	478,595,077.97	452,924,292.33
应收款项融资		
预付款项	4,881,330.43	5,726,169.50
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,837,104,352.32	2,065,403,366.32
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,158,969,656.48	6,749,602,113.58
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	67,088,314.25	255,606,817.18
流动资产合计	12,556,796,907.11	12,578,260,857.11
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	130,000,000.00	140,000,000.00
长期股权投资	247,937,954.34	251,799,809.52
其他权益工具投资	9,022,378.01	9,084,697.77

其他非流动金融资产	193,844,567.52	164,787,435.05
投资性房地产	15,311,417,259.84	15,312,381,314.46
固定资产	1,718,714,485.61	1,525,087,138.21
在建工程	1,130,937.76	47,463,845.85
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	19,612,713.81	24,525,250.57
无形资产	128,924,376.05	130,590,318.34
开发支出		
商誉	12,938,178.34	12,938,178.34
长期待摊费用	199,141,674.32	232,011,036.83
递延所得税资产	25,814,027.62	31,625,687.48
其他非流动资产	111,693,689.26	123,915,525.55
非流动资产合计	18,110,192,242.48	18,006,210,237.97
资产总计	30,666,989,149.59	30,584,471,095.08
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	66,275,203.82	133,281,665.74
预收款项	61,567,254.97	57,798,649.31
合同负债	23,283,568.77	1,574,829,376.74
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	84,371.21	84,414.98
应交税费	144,614,217.30	64,310,100.94
其他应付款	611,573,874.21	669,667,381.25
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,023,274,430.14	889,851,972.64
其他流动负债	6,422,242.54	150,100,754.34
流动负债合计	3,937,095,162.96	3,539,924,315.94

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	8,042,029,334.74	7,658,501,499.97
应付债券	8,145,821,903.02	8,621,147,445.85
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	15,491,208.46	20,457,894.02
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,305,888,884.17	1,310,830,333.53
其他非流动负债		
非流动负债合计	17,509,231,330.39	17,610,937,173.37
负债合计	21,446,326,493.35	21,150,861,489.31
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具	991,169,811.33	1,588,074,150.96
其中：优先股		
永续债	991,169,811.33	1,588,074,150.96
资本公积	2,125,702,383.56	1,790,308,334.24
减：库存股		
其他综合收益	2,173,357,309.40	2,169,510,552.96
专项储备		
盈余公积	76,359,974.42	76,359,974.42
一般风险准备		
未分配利润	450,347,689.63	433,537,464.06
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,816,937,168.34	9,057,790,476.64
少数股东权益	403,725,487.90	375,819,129.13
所有者权益（或股东权益）合计	9,220,662,656.24	9,433,609,605.77
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,666,989,149.59	30,584,471,095.08

公司负责人：毛立鹏 主管会计工作负责人：薛敏 会计机构负责人：沈彦

母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：上海大宁资产经营（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,080,622,976.21	921,994,452.65

交易性金融资产	1,110,000,000.00	50,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	79,308,284.74	87,271,234.18
应收款项融资		
预付款项	1,778,539.52	1,996,517.65
其他应收款	3,805,952,780.49	3,598,604,435.84
其中：应收利息		
应收股利		
存货	34,600.00	34,600.00
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	25,117,586.02	39,369,424.43
流动资产合计	6,102,814,766.98	4,699,270,664.75
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,992,800,997.73	5,860,852,064.98
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	193,844,567.52	164,787,435.05
投资性房地产	10,176,105,381.00	10,173,314,007.00
固定资产	1,500,060.67	1,657,657.48
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	19,378,019.15	24,199,794.35
无形资产	127,727,235.28	129,275,381.09
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,682,216.45	21,566,633.41
递延所得税资产	18,077,544.26	19,414,993.17
其他非流动资产	111,465,337.50	119,203,290.82
非流动资产合计	16,653,581,359.56	16,514,271,257.35
资产总计	22,756,396,126.54	21,213,541,922.10
流动负债：		
短期借款		

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	259,779,584.18	400,431,162.69
预收款项	5,638,061.12	8,648,711.24
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	7,585,367.20	27,196,055.17
其他应付款	1,756,037,164.84	537,557,855.97
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,844,386,531.45	699,802,219.44
其他流动负债		
流动负债合计	4,873,426,708.79	1,673,636,004.51
非流动负债：		
长期借款	2,464,762,031.74	3,055,748,995.74
应付债券	8,145,821,903.02	8,621,147,445.85
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	15,478,438.28	20,131,333.73
长期应付款	70,000,000.00	70,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	455,901,393.69	465,127,588.19
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,151,963,766.73	12,232,155,363.51
负债合计	16,025,390,475.52	13,905,791,368.02
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具	991,169,811.33	1,588,074,150.96
其中：优先股		
永续债	991,169,811.33	1,588,074,150.96
资本公积	1,964,005,561.57	1,626,108,035.90
减：库存股		
其他综合收益	1,115,936,281.50	1,115,936,281.50
专项储备		
盈余公积	76,359,974.42	76,359,974.42
未分配利润	-416,465,977.80	-98,727,888.70

所有者权益（或股东权益）合计	6,731,005,651.02	7,307,750,554.08
负债和所有者权益（或股东权益）总计	22,756,396,126.54	21,213,541,922.10

公司负责人：毛立鹏 主管会计工作负责人：薛敏 会计机构负责人：沈彦

合并利润表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、营业总收入	2,370,552,794.56	664,485,926.31
其中：营业收入	2,370,552,794.56	664,485,926.31
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,152,529,659.34	926,420,686.46
其中：营业成本	1,278,079,375.06	178,338,581.19
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	169,362,010.61	49,067,063.41
销售费用	26,040,226.29	23,810,784.35
管理费用	164,869,647.41	178,369,482.68
研发费用		
财务费用	514,178,399.97	496,834,774.83
其中：利息费用	544,329,946.58	553,449,260.61
利息收入	26,540,994.20	58,581,079.17
加：其他收益	126,175,807.08	181,282,196.09
投资收益（损失以“-”号填列）	9,990,182.20	14,754,182.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,861,855.18	770,751.19
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-17,460,552.45	37,687,200.02

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	1,391,222.81	446,826.91
资产减值损失（损失以“－”号填列)	-8,798,094.82	
资产处置收益（损失以“－”号填列)	333,145.88	-24,639.99
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	329,654,845.92	-27,788,994.48
加：营业外收入	8,362,776.50	3,357,192.80
减：营业外支出	65,635,430.63	15,453,531.06
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	272,382,191.79	-39,885,332.74
减：所得税费用	161,094,362.77	47,178,634.79
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	111,287,829.02	-87,063,967.53
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	111,287,829.02	-87,063,967.53
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)	93,597,131.80	-91,476,807.62
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	17,690,697.22	4,412,840.09
六、其他综合收益的税后净额	8,184,659.06	-23,072,577.79
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	3,846,756.44	-23,072,577.79
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-46,739.82	-491,725.12
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-46,739.82	-491,725.12
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	3,893,496.26	-22,580,852.67
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他	3,893,496.26	-22,580,852.67
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	4,337,902.62	
七、综合收益总额	119,472,488.08	-110,136,545.32
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	97,443,888.24	-114,549,385.41
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	22,028,599.84	4,412,840.09
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：毛立鹏 主管会计工作负责人：薛敏 会计机构负责人：沈彦

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	284,699,002.49	302,222,201.37
减：营业成本	13,249,999.95	11,553,415.52
税金及附加	30,060,211.15	28,789,265.85
销售费用		
管理费用	48,037,665.03	52,556,143.19
研发费用		
财务费用	484,600,839.59	495,698,540.51
其中：利息费用	494,182,963.11	514,661,835.89
利息收入	10,652,753.19	20,343,639.32
加：其他收益	70,584,016.38	98,447,799.81
投资收益（损失以“－”号填列）	13,589,973.71	10,443,108.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-164,779.96

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-32,083,002.79	11,777,977.95
信用减值损失（损失以“-”号填列）	696,900.21	568,673.62
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-8,798,094.82	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-10,016.76	-6,810.99
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-247,269,937.30	-165,144,414.32
加：营业外收入	65,180.36	1,365,003.90
减：营业外支出	1,156,788.13	13,529,541.81
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-248,361,545.07	-177,308,952.23
减：所得税费用	-7,888,745.59	2,994,153.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-240,472,799.48	-180,303,106.07
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-240,472,799.48	-180,303,106.07
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合		

收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-240,472,799.48	-180,303,106.07
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：毛立鹏 主管会计工作负责人：薛敏 会计机构负责人：沈彦

合并现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,052,079,219.06	816,597,355.27
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,755,375,587.30	701,964,011.76
经营活动现金流入小计	3,807,454,806.36	1,518,561,367.03
购买商品、接受劳务支付的现金	1,754,473,451.68	4,615,325,232.85
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增		

加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	111,032,404.00	116,839,765.87
支付的各项税费	288,097,972.84	166,921,719.99
支付其他与经营活动有关的现金	1,385,668,260.09	604,984,468.33
经营活动现金流出小计	3,539,272,088.61	5,504,071,187.04
经营活动产生的现金流量净额	268,182,717.75	-3,985,509,820.01
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,435,000,000.00	785,000,000.00
取得投资收益收到的现金	14,150,101.29	14,502,231.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	589,608.48	88,117,033.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	313,680,933.33	
投资活动现金流入小计	2,763,420,643.10	887,619,264.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,747,809.93	124,612,048.02
投资支付的现金	3,652,000,000.00	791,204,428.21
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	300,000,000.00	-18,404,307.35
投资活动现金流出小计	3,981,747,809.93	897,412,168.88
投资活动产生的现金流量净额	-1,218,327,166.83	-9,792,904.34
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	304,700,000.00	300,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,461,814,798.77	7,062,882,504.23
收到其他与筹资活动有关的现金	46,928,512.51	28,674,593.64

筹资活动现金流入小计	3,813,443,311.28	7,391,557,097.87
偿还债务支付的现金	1,424,466,964.00	3,152,111,724.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	695,201,055.88	638,250,899.92
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	618,758,252.54	7,786,043.25
筹资活动现金流出小计	2,738,426,272.42	3,798,148,667.17
筹资活动产生的现金流量净额	1,075,017,038.86	3,593,408,430.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	124,872,589.78	-401,894,293.65
加：期初现金及现金等价物余额	1,720,285,585.88	2,122,179,879.53
六、期末现金及现金等价物余额	1,845,158,175.66	1,720,285,585.88

公司负责人：毛立鹏 主管会计工作负责人：薛敏 会计机构负责人：沈彦

母公司现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	311,257,384.80	365,302,893.57
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,900,872,124.15	1,421,336,818.00
经营活动现金流入小计	3,212,129,508.95	1,786,639,711.57
购买商品、接受劳务支付的现金	41,099,868.80	90,138,890.23
支付给职工及为职工支付的现金	30,065,018.81	30,310,734.51
支付的各项税费	48,298,348.35	29,407,526.67
支付其他与经营活动有关的现金	1,514,505,637.19	1,152,164,102.51
经营活动现金流出小计	1,633,968,873.15	1,302,021,253.92
经营活动产生的现金流量净额	1,578,160,635.80	484,618,457.65
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,950,000,000.00	500,000,000.00
取得投资收益收到的现金	12,239,104.87	10,610,155.75
处置固定资产、无形资产和其	740.00	127,500.00

他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		199,733.20
收到其他与投资活动有关的现金	1,082,100,024.41	
投资活动现金流入小计	3,044,339,869.28	510,937,388.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,836,375.80	37,206,240.22
投资支付的现金	3,252,300,000.00	1,727,004,428.21
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,347,000,000.00	2,000.00
投资活动现金流出小计	4,612,136,375.80	1,764,212,668.43
投资活动产生的现金流量净额	-1,567,796,506.52	-1,253,275,279.48
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	300,000,000.00	300,000,000.00
取得借款收到的现金	2,169,800,000.00	3,153,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,469,800,000.00	3,453,800,000.00
偿还债务支付的现金	1,095,586,964.00	2,845,321,724.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	538,346,974.66	570,043,250.13
支付其他与筹资活动有关的现金	687,601,667.06	7,466,394.75
筹资活动现金流出小计	2,321,535,605.72	3,422,831,368.88
筹资活动产生的现金流量净额	148,264,394.28	30,968,631.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	158,628,523.56	-737,688,190.71
加：期初现金及现金等价物余额	921,994,452.65	1,659,682,643.36
六、期末现金及现金等价物余额	1,080,622,976.21	921,994,452.65

公司负责人毛立鹏 主管会计工作负责人：薛敏 会计机构负责人：沈彦

