

债券代码：163114.SH

债券简称：20 大宁 01

债券代码：163667.SH

债券简称：20 大宁 Y1

债券代码：163572.SH

债券简称：20 大宁 02

债券代码：175739.SH

债券简称：21 大宁 Y1

债券代码：250151.SH

债券简称：23 大宁 01

债券代码：253886.SH

债券简称：24 大宁 01

# 上海苏河湾（集团）有限公司公司债券 受托管理事务报告

（2024 年度）

受托管理人



（住所：济南市经七路 86 号证券大厦）

2025 年 6 月

## 重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”“受托管理人”）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“发行人”“大宁集团”或“公司”）对外披露的《上海大宁资产经营（集团）有限公司公司债券 2024 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中泰证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

# 目 录

第一章 公司债券概况.....	1
一、发行人基本情况.....	1
二、公司债券发行核准情况.....	2
三、公司债券的主要条款.....	3
第二章 受托管理人履职情况.....	12
一、受托管理人履职情况.....	12
二、利益冲突防范情况.....	12
第三章 发行人的经营与财务情况.....	13
一、发行人 2024 年度经营情况.....	13
二、发行人 2024 年度财务情况.....	14
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.....	17
一、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）募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况.....	17
二、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）募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况.....	18
三、其他债券在报告期内的募集资金使用情况.....	19
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	20
第六章 内外部增信机制及偿债保障措施情况.....	21
一、有关债券内外部增信机制、偿债保障措施情况.....	21
第七章 报告期内本息偿付情况.....	23
一、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）债券本息偿付情况.....	23
二、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）债券本息偿付情况.....	23
三、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）.....	23
四、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）.....	23
五、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）.....	24
六、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）.....	24
第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	25
第九章 债券持有人会议召开的情况.....	26
第十章 发行人偿债意愿和能力分析.....	27
一、发行人偿债能力分析.....	27
二、发行人偿债意愿情况.....	27
第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及采取措施情况.....	28
第十二章 特殊事项情况.....	29
一、可续期公司债券条款触发及会计处理情况.....	29
（一）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） .....	29
（二）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 年永续期公 司债券（第一期） .....	29
二、其他风险情况 .....	29
（一）监事会主席缺位的风险 .....	29

# 第一章 公司债券概况

## 一、发行人基本情况

**公司名称：**上海大宁资产经营（集团）有限公司

**法定代表人：**毛立鹏

**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：**上海市静安区广延路1286、1308号1幢9层927单元

**邮编：**200072

**信息披露事务负责人及其职务：**毛立鹏、董事长

**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：**综合

**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、公司债券发行核准情况

### （一）11亿元“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”核准情况

2018年10月16日，发行人董事会审议通过了《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，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，发行人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。

本次债券分两期发行：2020年1月10日，发行人发行了期限为7（5+2）年、规模为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）（债券简称“20大宁01”），票面利率为4.00%；

2020年9月10日，发行人发行了期限为7（5+2）年、规模为1亿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（第二期）（债券简称“20大宁02”），票面利率为4.55%。

### （二）16亿元“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”核准情况

2019年11月25日，发行人董事会审议通过了《关于公司符合公开发行可续期公司债券条件的议案》《关于发行可续期公司债券的议案》。上述议案于2019年12月11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《关于大宁集团公开发行16亿元可续期公司债券的批复》（静国资委财〔2019〕6号）。

2020年3月25日，经中国证监会“证监许可【2020】491号”文核准，发行人获准面向合格投资者公开发行不超过人民币16亿元（含16亿元）的公司债券。

2020年6月17日，发行人发行了期限为5+N年期、规模为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年可续期公司债券（第一期）（债券简称“20大宁Y1”），票面利率为4.60%。

2021年3月5日，发行人发行了期限为3+N年、规模为6亿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2021年可续期公司债券（第一期）

（债券简称“21大宁Y1”），票面利率为4.69%。

### **（三）15亿元“上海大宁资产经营（集团）有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券”核准情况**

2021年11月10日，发行人董事会审议通过了《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》《关于非公开发行公司债券的议案》。上述议案于2021年11月29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《上海市静安区国有资产监督管理委员会关于大宁集团申请注册15亿元非公开发行公司债券的批复》（静国资委财〔2021〕13号）。

2022年3月21日，经上海证券交易所“上证函【2022】369号”文核准，发行人获准面向专业投资者非公开发行不超过人民币15亿元（含15亿元）的公司债券。

2023年3月14日，发行人发行了期限为3+2年期、规模为4亿元的上海大宁资产经营（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）（债券简称“23大宁01”），票面利率为3.60%。

### **（四）31亿元“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”核准情况**

2023年2月23日，发行人董事会审议通过了《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》《关于非公开发行公司债券的议案》。上述议案于2023年3月20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《上海市静安区国有资产监督管理委员会关于大宁集团拟申请注册35亿元非公开发行公司债券的批复》（静国资委财〔2023〕5号）。

2023年6月30日，经上海证券交易所“上证函【2023】1916号”文核准，发行人获准面向专业投资者非公开发行不超过人民币31亿元（含31亿元）的公司债券。

2024年2月27日，发行人发行了期限为5+2年期、规模为11.20亿元的上海大宁资产经营（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）（债券简称“24大宁01”），票面利率为2.91%。

## **三、公司债券的主要条款**

### **（一）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）

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（第一期）。

2、发行总额：人民币10亿元。

3、债券余额：截至本报告出具日，本期债券已兑付，余额为0。

4、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。

5、债券利率：4.00%。

6、起息日：本期债券的起息日为2020年1月14日。

7、付息日：2021年至2027年每年的1月14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2021年至2025年每年的1月14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。

8、本金兑付日：2027年1月14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2025年1月14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。

9、担保情况：本期债券无担保。

10、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+。

11、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。

## （二）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）

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、发行总额：人民币1亿元。

3、债券余额：截至本报告出具日，本期债券余额为人民币1亿元。

4、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。

5、债券利率：4.55%。

6、起息日：本期债券的起息日为2020年9月14日。

7、付息日：2021年至2027年每年的9月14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2021年至2025年每年的9月14日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

8、本金兑付日：2027年9月14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2025年9月14日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

9、担保情况：本期债券无担保。

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

11、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。

### **（三）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）**

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、发行总额：人民币10亿元。

3、债券余额：截至本报告出具日，本期债券已兑付，余额为0。

4、担保方式：本期债券无担保。

5、债券期限：本期发行公司债券基础期限为5年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，按约定的基础期限延长1个周期，

在发行人不行使续期选择权时全额到期兑付。

6、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为4.60%，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。

7、强制付息事件：付息日前12个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：1）向普通股股东分红；2）向偿付顺序劣后于本期债券的证券进行任何形式的兑付；3）减少注册资本。

债券存续期内如发生强制付息事件，发行人应当于2个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

8、利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：1）向普通股股东分红；2）向偿付顺序劣后于本期债券的证券进行任何形式的兑付；3）减少注册资本。

债券存续期内如发生利息递延下的限制事项，发行人应当于2个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

9、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

10、起息日：本期债券的起息日为2020年6月19日。

11、付息日：若发行人未行使递延支付利息权，本期债券的付息日期为2021年至2025年间每年的6月19日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若发行人行使递延支付利息权，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。

12、本金兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

13、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+。

14、募集资金用途：本期债券的募集资金扣除相关发行费用后，拟全部用于偿还公司有息债务本金。

#### **（四）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）**

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2021年可续期公司债券（第一期）。

2、发行总额：人民币6亿元。

3、债券余额：截至本报告出具日，本期债券已按时兑付，余额为0。

4、债券票面金额和发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

5、担保方式：本期债券无担保。

6、债券期限：本期发行公司债券基础期限为3年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，按约定的基础期限延长1个周期，在发行人不行使续期选择权时全额到期兑付。

7、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为4.69%，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。

8、强制付息事件：付息日前12个月内，发生以下事件的，发行人不得递延

当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：1) 向普通股股东分红；2) 向偿付顺序劣后于本期债券的证券进行任何形式的兑付；3) 减少注册资本。

债券存续期内如发生强制付息事件，发行人应当于2个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

9、利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：1) 向普通股股东分红；2) 向偿付顺序劣后于本期债券的证券进行任何形式的兑付；3) 减少注册资本。

债券存续期内如发生利息递延下的限制事项，发行人应当于2个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

10、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

11、起息日：本期债券的起息日为2021年3月9日。

12、付息日：若发行人未行使递延支付利息权，本期债券的付息日期为2022年至2024年间每年的3月9日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若发行人行使递延支付利息权，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。

13、本金兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

14、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+。

15、募集资金用途：本期债券的募集资金扣除相关发行费用后，拟全部用于偿还公司有息债务本金。

**（五）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）**

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、发行总额：人民币4亿元。

3、债券余额：截至本报告出具日，本期债券余额为人民币4亿元。

4、债券期限：本期债券的期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、债券利率：3.60%。

6、起息日：本期债券的起息日为2024年3月14日。

7、付息日：本期债券的付息日期为2024年至2028年每年的3月14日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）

若债券持有人在第3个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日期为2024年至2026年每年的3月14日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）

8、本金兑付日：本期债券的兑付日期为2028年3月14日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

若债券持有人在第3个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为2026年3月14日。

9、担保情况：本期债券无担保。

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

11、募集资金用途：本期债券的募集资金拟用于偿还公司有息债务本金及利息。

**（六）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）**

1、债券全称：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、发行金额：人民币 11.20 亿元。

3、债券余额：截至本报告出具日，本期债券余额为人民币 11.20 亿元。

4、债券期限：本期债券的期限为 7 年期，附第 5 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。

本期债券设置投资者回售选择权，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。

5、债券利率：2.91%。

本期债券设置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 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

6、起息日期：本期债券的起息日为 2024 年 3 月 1 日。

7、付息日期：本期债券的付息日期为 2025 年至 2031 年每年的 3 月 1 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）

若债券持有人在第 5 个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日期为 2025 年至 2029 年每年的 3 月 1 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）

8、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2031 年 3 月 1 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

若债券持有人在第 5 个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2029 年 3 月 1 日。

9、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

10、增信措施：本期债券不设定增信措施。

11、信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评

定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券债项评级为 AA+。

12、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还公司到期有息债务本金及利息。

## 第二章 受托管理人履职情况

### 一、受托管理人履职情况

2024 年度，中泰证券作为受托管理人，依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）和其他相关法律、法规、规范性文件、自律规则以及相关债券募集说明书、受托管理协议等文件的约定，履行了相关债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，持续跟踪发行人的经营情况、财务状况及资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，监督发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

### 二、利益冲突防范情况

针对中泰证券在履职时可能存在的利益冲突，中泰证券已与发行人建立了利益冲突的风险防范、解决机制。截至目前，中泰证券在履职期间未发生与发行人存在利益冲突的情形。

### 第三章 发行人的经营与财务情况

#### 一、发行人 2024 年度经营情况

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、网点经营及其他等。最近两年，公司分别实现营业收入66,448.59万元及237,055.28万元，主要来源于城市更新、商业综合体销售、商业服务业务等，发行人各业务板块形成较好的补充。

单位：亿元、%

业务板块	2024 年度				2023 年度			
	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	-	-	-	-
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

业务板块	2024 年度				2023 年度			
	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
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

#### 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%，主要系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）办公楼及商铺导致。

#### 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。

#### 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，导致该项业务2024年度成本同比下降、毛利率同比上升。

## 二、发行人 2024 年度财务情况

发行人 2024 年度的财务报告已经上海华皓会计师事务所(普通合伙)审计，并出具了 2024 年度标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自发行人审计报告。发行人 2024 年度主要财务数据及指标如下：

单位：万元、%

项目	2024 年	2023 年	本年比上年增减
总资产	3,066,698.91	3,058,447.11	0.27

归属于母公司股东的净资产	881,693.72	905,779.05	-2.66
营业收入	237,055.28	66,448.59	256.75
归属于母公司股东的净利润	9,359.71	-9,147.68	202.32
息税折旧摊销前利润(EBITDA)	88,100.10	60,314.14	46.07
经营活动产生的现金流量净额	26,818.27	-398,550.98	106.73
投资活动产生的现金流量净额	-121,832.72	-979.29	-12,340.92
筹资活动产生的现金流量净额	107,501.70	359,340.84	-70.08
期末现金及现金等价物余额	184,515.82	172,028.56	7.26
流动比率	3.19	3.55	-10.14
速动比率	1.37	1.65	-16.97
资产负债率(%)	69.93	69.16	1.11
EBITDA 全部债务比	0.05	0.03	66.67
EBITDA 利息保障倍数	1.35	1.08	25.00
贷款偿还率	100.00	100.00	0.00
利息偿付率	100.00	100.00	0.00

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

3、资产负债率=总负债/总资产；

4、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

5、利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；

6、现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出；

7、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；

8、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

9、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

1、营业收入、归属于母公司股东的净利润、息税折旧摊销前利润(EBITDA)：发行人天目社区C07-0102单元20B-01地块项目在2024年度交付并确认收入143,919.74万元，当年营业收入、归属于母公司股东的净利润及息税折旧摊销前利润(EBITDA)均较2023年度大幅增加。

2、经营活动产生的现金流量净额：2024年度公司经营活动产生的现金流量净额由负转正，主要系发行人静安区天目社区C07-0102单元20B-01地块住宅项目受限售房款释放导致。

3、投资活动产生的现金流量净额：2024年度，发行人为有效利用闲置资金而购买保本结构性存款产品造成投资活动产生的现金流量净流出规模较大，产生的收益对发行人盈利能力形成一定补充。

4、筹资活动产生的现金流量净额：2024年度，发行人取得借款收到的现金（含发行债券及取得银行借款）较2023年度减少，导致筹资活动产生的现金流量净额较2023年度同比下降。

5、EBITDA全部债务比：2024年度，发行人天目社区C07-0102单元20B-01地块项目在2024年度交付并确认收入143,919.74万元，发行人EBITDA规模上升，对各项债务的保障程度提高。

## 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、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）募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况

#### （一）债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 大宁 01
募集资金总额	4.00
报告期末募集资金余额	0.00
约定的募集资金使用用途	本期债券的募集资金拟用于偿还公司有息债务本金及利息
专项品种公司债券的具体类型	不适用

#### （二）募集资金专户运作的核查情况

单位：亿元 币种：人民币

募集资金监管银行	上海银行股份有限公司浦西分行
募集资金专户监管金额	3.99
专项账户运作情况	发行人已为本期债券开设募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储与划转，并在募集资金到达专项账户前订立监管协议，报告期内本期债券募集资金账户根据监管协议运作，合法合规。

#### （三）募集资金用途变更的核查情况

单位：亿元 币种：人民币

变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	本期债券募集资金用途未发生变更
变更调整募集资金用途的信息披露情况	本期债券募集资金用途未发生变更
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	本期债券募集资金用途未发生变更

#### （四）募集资金实际使用的核查情况

报告期内上海大宁资产经营（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）募集资金实际使用金额为0.04亿元，具体用途如下：

单位：亿元 币种：人民币

报告期内偿还有息债务的募集资金实际使用金额	0.04
报告期内偿还有息债务的具体情况	偿还兴业银行借款本息

### （五）报告期内临时补流的核查情况

本期债券报告期内不存在临时补流情况。

### （六）报告期内募集资金合规使用的核查情况

本期债券报告期内募集资金不存在违规使用情况，募集资金使用符合地方政府债务管理规定。

## 二、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）募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况

### （一）债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	24 大宁 01
募集资金总额	11.20
报告期末募集资金余额	0.00
约定的募集资金使用用途	本期债券的募集资金将用于偿还公司到期有息债务本金及利息
专项品种公司债券的具体类型	不适用

### （二）募集资金专户运作的核查情况

单位：亿元 币种：人民币

募集资金监管银行 1	南京银行上海分行营业部
募集资金专户监管金额 1	5.59
募集资金监管银行 2	浙商银行上海分行
募集资金专户监管金额 2	5.56
专项账户运作情况	发行人已为本期债券开设募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储与划转，并在募集资金到达专项账户前订立监管协议，报告期内本期债券募集资金账户根据监管协议运作，合法合规。

### （三）募集资金用途变更的核查情况

单位：亿元 币种：人民币

变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	本期债券募集资金用途未发生变更
变更调整募集资金用途的信息披露情况	本期债券募集资金用途未发生变更
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	本期债券募集资金用途未发生变更

#### （四）募集资金实际使用的核查情况

报告期内上海大宁资产经营（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）募集资金实际使用金额为11.14亿元，具体用途如下：

单位：亿元 币种：人民币

报告期内偿还有息债务的募集资金实际使用金额	11.14
报告期内偿还有息债务的具体情况	6亿元用于偿还“21大宁Y1”本金，5.14亿元用于偿还其他银行借款本息、债项利息等

#### （五）报告期内临时补流的核查情况

本期债券报告期内不存在临时补流情况。

#### （六）报告期内募集资金合规使用的核查情况

本期债券报告期内募集资金不存在违规使用情况，募集资金使用符合地方政府债务管理规定。

### 三、其他债券在报告期内的募集资金使用情况

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）、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）、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）、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）均已按照募集说明书约定使用完毕，报告期内不涉及临时补流、募集资金使用或整改情况。

## 第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》等相关部门规章、规范性文件、自律规则及市场惯例，以及相关债券《募集说明书》等文件的约定在本期债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体网站披露上一年度的年度报告、中期报告、付息兑付公告、回售转售相关公告，并披露了以下临时公告：

2024年1月8日，发行人披露《上海大宁资产经营（集团）有限公司关于公司单笔新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》；2024年1月10日，中泰证券披露《中泰证券股份有限公司关于上海大宁资产经营（集团）有限公司单笔新增借款超过上年末净资产百分之二十的临时受托管理事务报告（2024年第一次）》。

2024年12月3日，发行人披露《上海大宁资产经营（集团）有限公司关于注册地址变更的公告》；2024年12月5日，中泰证券披露《中泰证券股份有限公司关于上海大宁资产经营（集团）有限公司变更注册地址的临时受托管理事务报告》。

2024年12月6日，发行人披露《上海大宁资产经营（集团）有限公司关于会计师事务所变更的公告》；2024年12月9日，中泰证券披露《中泰证券股份有限公司关于上海大宁资产经营（集团）有限公司会计师事务所变更的临时受托管理事务报告》。

中泰证券作为相关债券的受托管理人，严格按照《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关部门规章、规范性文件、自律规则以及相关债券《募集说明书》及《受托管理协议》等文件的约定，在债券存续期内督导提示发行人按相关规定及约定履行信息披露义务，并已按照规定和约定履行了受托管理职责。

## 第六章 内外部增信机制及偿债保障措施情况

### 一、有关债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

#### (一) 内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析

中泰证券2024年度受托管理的“20大宁01”“20大宁02”“20大宁Y1”“21大宁Y1”“23大宁01”“24大宁01”六期公司债券无内外部增信机制。

#### (二) 偿债保障措施的重大变化情况、有效性及执行情况

##### 1、有关债券偿债保障措施情况

##### (1) 设立募集资金及偿债资金专项账户

为了保证发行人相关公司债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项账户。发行人与受托管理人签订的《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储与划转进行监督。发行人已与受托管理人以及存放募集资金的银行签署公司债券账户及资金监管协议。

##### (2) 制定并严格执行资金管理计划

发行人制订了《公司债券募集资金管理与使用制度》，对募集资金存储、使用、投向变更、使用管理与监督等作出了明确规定。

发行人为规范公司非经营性其他应收款等资金调度工作，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并严格遵照执行。

债券发行后，发行人根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

##### (3) 制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求对各期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障公司债券本息按时、足额偿付做

出了合理的制度安排。

#### （4）聘请债券受托管理人

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求为债券持有人聘请了债券受托管理人，并订立《债券受托管理协议》。在债券存续期限内，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

#### （5）指定专门部门负责偿付工作

发行人指定公司财务部牵头负责协调各期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排各期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

#### （6）严格的信息披露

发行人遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人按《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》及其他法律、法规和规范性文件的有关规定进行重大事项信息披露。

为了有效地维护债券持有人的利益，保证各期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金及偿债资金专项账户、严格执行资金管理计划、制定债券持有人会议规则、引入债券受托管理人制度、指定专门部门负责偿付工作、严格履行信息披露义务等，形成了一套完整的确保各期债券本息按约定偿付的保障体系。整体来看，发行人债券偿债保障措施较为有效。

## **第七章 报告期内本息偿付情况**

### **一、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）债券本息偿付情况**

发行人已于2024年1月15日（2024年1月14日非工作日，顺延至下一工作日）通过债券托管机构按时足额支付了上海大宁资产经营（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）2023年-2024年度应付的利息。报告期内，发行人不存在延迟或尚未偿付的本期债券利息情况。

### **二、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）债券本息偿付情况**

发行人已于2024年9月14日通过债券托管机构按时足额支付了上海大宁资产经营（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）2023年-2024年度应付的利息。报告期内，发行人不存在延迟或尚未偿付的本期债券利息情况。

### **三、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）**

发行人已于2024年6月19日通过债券托管机构按时足额支付了上海大宁资产经营（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）2023年-2024年度应付的利息。报告期内，发行人不存在延迟或尚未偿付的本期债券利息情况。

### **四、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）**

发行人已于2024年3月11日（2024年3月9日非工作日，顺延至下一工作日）通过债券托管机构按时足额支付了上海大宁资产经营（集团）有限公司面向合格

投资者公开发行2021年永续期公司债券（第一期）2023年-2024年度应付的利息及本金。报告期内，发行人不存在延迟或尚未偿付的本期债券本息情况。

### **五、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）**

发行人已于2024年3月14日通过债券托管机构按时足额支付了上海大宁资产经营（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）2023年-2024年度应付的利息。报告期内，发行人不存在延迟或尚未偿付的本期债券利息情况。

### **六、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）**

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）于2024年3月1日发行，报告期内未到付息期。

## 第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

根据“20大宁01”“20大宁02”“20大宁Y1”“21大宁Y1”“23大宁01”“24大宁01”募集说明书，发行人承诺发行的上述有关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；各期债券存续期内不新增非经营性往来占款。

发行人控股股东和实际控制人为上海市静安区人民政府国有资产监督管理委员会，根据《地方政府融资平台全口径融资统计表》，发行人及其下属子公司和主要联营企业未列入其中。发行人及其下属子公司和主要联营企业不在国家审计署2013年全国政府性债务审计涉及的7170家融资平台公司名单范围内，发行人2013年6月后各类新增债务未纳入审计署及财政部新增地方政府性债务统计范畴内。因此，各期债券不涉及新增地方政府债务。

截至2024年末，上述债券募集资金已全部使用完毕，募集资金用途符合募集说明书中披露的用途。

2023年末及2024年末，发行人非经营性往来占款余额分别为136,242.91万元、136,239.96万元，不存在新增非经营性往来占款的情况。

## 第九章 债券持有人会议召开的情况

发行人2024年度未发生募集说明书约定的应该召开债券持有人会议的情形，发行人未召开过债券持有人会议。

## 第十章 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债能力分析

#### （一）公司偿债资金来源

发行人偿付本期债券本息的资金主要来源于公司较为充足的货币资金。最近两年的合并报表口径的货币资金情况如下表：

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末
货币资金	184,515.82	299,899.81
扣除受限部分后可自由支配的货币资金	184,515.82	172,028.56

此外，发行人资产规模较大，截至2024年末，发行人资产总额3,066,698.91万元，所有者权益922,066.27万元，发行人较强的资产实力能够为本期债券的偿付提供基本的保障。

#### （二）再融资能力是本期债券偿债的有力保障

发行人与建设银行、光大银行、中信银行、上海农商行、上海银行、平安银行、广发银行、民生银行、招商银行、浦发银行等多家全国和地方性商业银行等金融机构建立了良好合作关系。截至2024年12月31日，发行人共获得各银行及其他机构授信额度共计人民币181.26亿元，已使用额度为93.97亿元，尚未使用87.28亿元。随着发行人盈利能力改善和融资模式优化，公司将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，积极拓展融资渠道努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，将为本期债券的偿还提供有力的保障。

### 二、发行人偿债意愿情况

截至本报告出具日，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。整体来看，发行人偿债意愿较强、偿债能力未发生重大不利变化。

## 第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 采取措施情况

2024年1月8日，发行人披露《上海大宁资产经营（集团）有限公司关于公司单笔新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》；2024年1月10日，中泰证券披露《中泰证券股份有限公司关于上海大宁资产经营（集团）有限公司单笔新增借款超过上年末净资产百分之二十的临时受托管理事务报告（2024年第一次）》。

2024年12月3日，发行人披露《上海大宁资产经营（集团）有限公司关于注册地址变更的公告》；2024年12月5日，中泰证券披露《中泰证券股份有限公司关于上海大宁资产经营（集团）有限公司变更注册地址的临时受托管理事务报告》。

2024年12月6日，发行人披露《上海大宁资产经营（集团）有限公司关于会计师事务所变更的公告》；2024年12月9日，中泰证券披露《中泰证券股份有限公司关于上海大宁资产经营（集团）有限公司会计师事务所变更的临时受托管理事务报告》。

除上述事项外，2024年度未发生其他可能影响发行人偿债能力的重大事项。

## 第十二章 特殊事项情况

### 一、可续期公司债券条款触发及会计处理情况

#### （一）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）

2024年度，“20大宁Y1”未触发续期、利率跳升、利息递延以及强制付息等条款。根据《企业会计准则第37号—金融工具列报》（财会〔2014〕23号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13号），发行人仍将本期债券分类为权益工具。

#### （二）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3月11日（2024年3月9日非工作日，顺延至下一工作日），“21大宁Y1”全额兑付摘牌，不再计入所有者权益。

### 二、其他风险情况

#### （一）监事会主席缺位的风险

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），静安区人民政府同意免去金伟的上海大宁资产经营（集团）有限公司监事会主席职务。截至本报告出具之日，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。

（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（2024年度）》盖章页）

