

债券代码：175917.SH

债券简称：21 大宁 01

债券代码：188845.SH

债券简称：21 大宁 02

债券代码：185983.SH

债券简称：22 大宁 01

长城证券股份有限公司关于

上海大宁资产经营(集团)有限公司

“21 大宁 01”、“21 大宁 02”和“22 大宁 01”

临时受托管理事务报告

债券受托管理人：



（住所：深圳市福田区金田路 2026 号能源大厦南塔楼 10-19 层）

签署日期：2024 年 1 月

声 明

本报告依据《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》、《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)募集说明书》、《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)募集说明书》及《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)募集说明书》、(以下简称“《募集说明书》”)、《上海大宁资产经营(集团)有限公司(发行人)与长城证券股份有限公司(债券受托管理人)关于上海大宁资产经营(集团)有限公司面向专业投资者公开发行 2020 年公司债券受托管理协议》、《上海大宁资产经营(集团)有限公司(发行人)与长城证券股份有限公司(债券受托管理人)之关于上海大宁资产经营(集团)有限公司面向专业投资者 2021 年公开发行公司债券(第二期)之受托管理协议》及《上海大宁资产经营(集团)有限公司(发行人)与长城证券股份有限公司(债券受托管理人)之关于上海大宁资产经营(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)之受托管理协议》(以下简称“《受托管理协议》”)等相关规定以及上海大宁资产经营(集团)有限公司(以下简称“公司”或“发行人”)出具的相关说明文件以及提供的相关资料等,由本期公司债券受托管理人长城证券股份有限公司(以下简称“长城证券”)编制。

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长城证券所作的承诺或声明。

下一步,长城证券将按照相关规定密切关注发行人对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项,并将严格按照《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》、《募集说明书》及《受托管理协议》的规定和约定履行债券受托管理人职责。

一、本次债券的基本情况

（一）核准情况

2020年6月23日，上海大宁资产经营（集团）有限公司（简称“大宁集团”、“发行人”或“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》、《关于公开发行公司债券的议案》。上述议案于2020年7月21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20亿元公司债券的批复》（静国资委财[2020]10号）。

2021年1月5日，经中国证监会“证监许可（2021）5号”文注册，公司获准面向专业投资者公开发行不超过人民币18亿元（含18亿元）的公司债券。

（二）21大宁01的基本条款

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）有限公司面向专业投资者公开发行2021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5亿元（含5亿元）。

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、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 4 月 6 日。

10、付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中证登的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

11、到期日：本期债券的到期日为 2028 年 4 月 6 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 2026 年 4 月 6 日。

12、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

13、兑付日：本期债券的兑付日为 2028 年 4 月 6 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 2026 年 4 月 6 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。计息期限：本期债券的计息期限为自 2021 年 4 月 6 日至 2028 年 4 月 6 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 2021 年 4 月 6 日至 2026 年 4 月 6 日。

14、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。

15、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。

16、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。

17、担保情况：本期债券无担保。

18、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+。

（三）21 大宁 02 的基本条款

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）有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第二期）。

3、发行总额：本期债券的发行总额为不超过人民币 5 亿元（含 5 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（含 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、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 10 月 12 日。

10、付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中证登的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

11、到期日：本期债券的到期日为 2028 年 10 月 12 日。如投资者在第 5 年末行使回售权，则其部分债券的兑付日为 2026 年 10 月 12 日。

12、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

13、兑付日：本期债券的兑付日为 2028 年 10 月 12 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 2026 年 10 月 12 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。计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 10 月 12 日至 2028 年 10 月 11 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 2021 年 10 月 12 日至 2026 年 10 月 11 日。

14、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。

15、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。

16、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。

17、担保情况：本期债券无担保。

18、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+。

（四）22 大宁 01 的基本条款

1、发行主体：上海大宁资产经营（集团）有限公司。

2、债券全称：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）。

3、发行金额：本期债券的发行总额为不超过人民币 8 亿元（含 8 亿元），不设置超额配售。

4、债券期限：本期债券的期限为 7 年（含 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。

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五年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

5、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

6、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定。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 2 年固定不变。

票面利率调整选择权：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五年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

7、发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

8、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

9、承销方式：本期债券的发行由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

10、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 7 月 12 日。

11、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。

12、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

13、付息日：本期债券的付息日期为 2023 年至 2029 年每年的 7 月 12 日。如投资者在第 5 年末行使回售权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 7 月 12 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。

14、兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

15、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

本期债券于付息日向投资者支付的利息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票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

16、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

17、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2029 年 7 月 12 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 2027 年 7 月 12 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）

18、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。

19、增信措施：本期债券不设定增信措施。

20、信用评级机构及信用评级结果：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+。

二、本期公司债券的重大事项

根据发行人于 2024 年 1 月 8 日披露的《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》，发行人单笔新增借款具体情况如下：

（一）借款人情况

截至 2023 年 12 月末，公司合并报表范围内新增借款且单笔金额超过公司 2022 年末净资产的 20%。借款主体为公司下属全资子公司上海宁万城市更新建设有限公司（以下简称“宁万公司”）。宁万公司成立于 2020 年 4 月 15 日，注册资本 15.20 亿元。

（二）借款协议主要内容

宁万公司于 2023 年 11 月 3 日与中国建设银行股份有限公司上海静安支行、上海银行股份有限公司静安支行、上海浦东发展银行股份有限公司闸北支行、招商银行股份有限公司上海大宁支行签署《静安区 238 街坊零星旧改项目银团贷款合同》，合同总金额为人民币 657,155.00 万元，借款用途为静安区 238 街坊零星旧改项目动迁安置及后续项目开发建设，借款期限为 10 年，由大宁集团提供保证担保，后续随项目进度增加以 238 街坊零星旧改项目下土地使用权、在建工程及竣工建筑物等提供抵押担保。

宁万公司该贷款分别于 2023 年 11 月 30 日、12 月 1 日和 12 月 22 日放款 135,247.99 万元、161,023.60 万元和 50,396.66 万元，合计新增 346,668.25 万元，占 2022 年年末净资产的比例为 38.48%。

经与发行人沟通确认，上述发行人全资子公司新增借款系公司业务发展需要所增，即满足正常经营活动资金需要所致。目前发行人及宁万公司经营情况良好，暂未发现上述新增借款对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

三、债券受托管理人履职情况

长城证券作为“21大宁01”、“21大宁02”和“22大宁01”的债券受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的相关规定出具本临时受托管理事务报告。

长城证券后续将密切关注发行人对上述债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

四、投资风险提示

长城证券作为“21 大宁 01”、“21 大宁 02”和“22 大宁 01”的债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》要求出具本受托管理事务临时报告，提醒投资者关注发行人子公司单笔新增借款超过上年末净资产百分之二十事项可能带来的风险并作出独立判断。

五、受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：武洪艺

联系电话：021-31829808

（以下无正文）

（本页无正文，为《长城证券股份有限公司关于上海大宁资产经营（集团）有限公司“21 大宁 01”、“21 大宁 02”和“22 大宁 01”临时受托管理事务报告》之签章页）

长城证券股份有限公司
2024年1月9日