

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)有限公司子公司涉及重大诉讼的
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：2026 年 2 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、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。

11、担保情况：本期债券无担保。

12、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、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。

11、担保情况：本期债券无担保。

12、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、增信措施：本期债券不设定增信措施。

13、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

发行人于 2026 年 2 月 9 日披露了《上海大宁资产经营（集团）有限公司关于子公司涉及重大诉讼的公告》，近日上海大宁资产经营（集团）有限公司（以下简称“公司”“大宁集团”）子公司上海大宁商业投资有限公司（以下简称“大宁商投”）收到上海市静安区人民法院民事判决书((2025)沪 0106 民初 5684 号)。

（一）诉讼基本情况

1、各方基本情况

原告（反诉被告）：上海大宁商业投资有限公司

被告（反诉原告）：上海佰正居企业发展有限公司（以下简称“佰正居”）

2、案件的基本情况

本案为房屋租赁合同纠纷。2020 年 11 月 5 日大宁商投与佰正居签订《上海市房屋租赁（商品房预租）合同》，租期为 16 年，自 2020 年 12 月 1 日至 2036 年 11 月 30 日。免租期 365 天，自 2020 年 12 月 1 日至 2021 年 11 月 30 日。

2022 年，大宁商投落实上海市国企房租减免相关政策，对佰正居减免 6 个月房租。同年，佰正居就酒店所在园区外 472 街坊公共绿地及地下空间施工项目（以下简称“472 街坊项目”）施工影响佰正居正常经营，向大宁商投多次发送沟通函，希望给予租金优惠；双方就租金减免事宜进行多次沟通，但因无法量化施工对佰正居造成的损失，故未能就租金减免事宜达成一致。

2023 年，大宁商投多次向佰正居发送租金催款函；后大宁商投起诉佰正居要求支付拖欠的租金、物业管理费、水电费、逾期付款违约金等费用，佰正居向法院提出反诉要求免除截至 472 街坊项目竣工之日即 2022 年 1 月 1 日至 2023 年 9 月 9 日租金（下称“2023 年诉讼”）。一审判决支持大宁商投各项诉讼请求，但佰正居经营受 472 街坊项目施工影响客观存在，因此一审法院基于公平原则对佰正居应付租金予以酌定减免。

2025 年，大宁商投就佰正居截至 2025 年 6 月 30 日所拖欠租金、物业管理费、水电费、逾期付款违约金等费用再次起诉佰正居，佰正居基于情势变更要求减免租金并提出反诉（下称“2025 年诉讼”）。

3、案件进展

2023 年诉讼上海市第二中级人民法院（2024）沪 02 民终 9782 号民事判决书维持一审判决，酌定减免佰正居自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 3 月 1 日至 9 月 9 日期间实际应付租金的 50%，即减免 8,849,424.05 元，诉讼费用由双方各自承担。

2025 年诉讼上海市静安区人民法院（2025）沪 0106 民初 5684 号民事判决书，酌定减免佰正居 2023 年 9 月 10 日至 2024 年 12 月 31 日期间实际应付租金约 45%，即减免 10,170,839.00 元，诉讼费用由双方各自承担。

两次诉讼法院判决共计免除佰正居租金 19,020,263.05 元，按租赁准则在剩余租赁期内分摊减少租金。根据审计处理建议，大宁商投需将租赁准则分摊额与实际合同租金结算之间的暂时性差异冲回。上述事项将影响大宁商投及上海大宁集团 2025 年资产负债表未分配利润期初数、利润表上年同期数，预计调整后大宁商投 2024 年度净利润将由正转负。

两起诉讼合计减免租金共计 19,020,263.05 元，占发行人 2024 年净利润的 17.09%。经与发行人沟通确认，上述事项未对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响，预计对发行人 2025 年净利润及上年同期数不产生重大不利影响。

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涉及重大诉讼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)有限公司子公司涉及重大诉讼的临时受托管理事务报告》之签章页)

