



上海大宁资产经营（集团）有限公司

# 上海大宁资产经营（集团）有限公司

（上海市静安区广延路 1286、1308 号 1 幢 9 层 927 单元）

## 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券

（第一期）

### 募集说明书

注册金额	14.00 亿元
本期发行金额	9.00 亿元
发行期限	5+2 年
增信情况	无增信
发行人主体信用评级	AA+
本期债券信用等级	无
主体信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商、簿记管理人：



（注册地址：山东省济南市高新区经十路 7000 号汉峪金融商务中心五区 3 号楼）

联席主承销商、受托管理人：



（上海市静安区新闸路 1508 号）

联席主承销商：



（广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

签署日期：2026 年 3 月 25 日

## 声 明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括《债券受托管理协议》《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

### 一、与发行人相关的重大事项

（一）资产负债率较高的风险。本期债券发行前，本公司最近一期末的净资产为90.84亿元（截至2025年9月30日合并报表中所有者权益）；其中归属于母公司所有者权益合计为86.80亿元，发行人合并报表口径资产负债率为70.91%，母公司资产负债率为71.90%。

（二）部分主营业务收入不可持续的风险及收入和利润结构发生变化的风险。最近两年及一期，公司营业收入分别为66,448.59万元、237,055.28万元及42,676.52万元，报告期内公司营业收入波动较大。报告期内，公司营业收入主要来自于城市更新收入、商业综合体销售收入、商业服务收入等。2024年度，发行人新增城市更新业务收入及商业综合体销售收入，其中城市更新业务收入主要包含城市更新项目建设收入及原旧区改造业务收入、原存量房拍卖收入；商业综合体销售业务主要为基于项目管理方面的考虑，发行人出售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。未来，随着商业综合体开发项目的集聚效应逐步显现、城市更新项目的交付以及存量老旧房产的减少，公司可能面临部分主营业务收入不可持续的风险及收入和利润结构发生变化的风险。

（三）受限资产金额较大的风险。截至2025年9月30日，公司受限资产总额为127.33亿元。发行人上述资产的受限并不会给公司正常经营活动造成重大不利影响，但主要资产的抵押受限将在一定程度上限制发行人进一步获取银行授信额度，从而降低其间接融资能力。此外，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。

（四）经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险。最近两年及一期，公司合并报表口径下经营活动产生的现金流量净额分别为-398,550.98万元、26,818.27万元及4,338.67万元，报告期内波动较大。经营活动产生的现金流净额不稳定，可能给公司带来一定的流动性风险。

（五）2012 年，上海市原闸北区国资委向发行人注入土地面积为 65,819.00 平方米的土地使用权，土地性质为划拨，已办理土地使用权证，截至 2025 年 9 月末，账面净值为 12,642.00 万元。该项土地可以通过开发的方式为发行人带来经济效益，但不能直接通过转让为发行人带来经济效益，待依照法律法规规定办理完相关手续并补缴土地出让金之后方可转让。

（六）其他应收款回收的风险。最近两年及一期末，公司其他应收款净额分别为 206,540.34 万元、183,710.44 万元及 184,230.98 万元，分别占当期末流动资产的 16.42%、14.07%及 14.11%，占比相对较高，主要系支付给托管企业上海中亚商业有限公司用于员工安置和解决历史遗留问题款项，该等款项将于相关房屋资产处置（出售、拆迁）后予以返还。若其他应收款不能按时收回，可能给公司的流动性带来一定的不利影响，若处置收入不达预期，可能造成其他应收款无法完全回收的风险。

（七）营业收入及盈利能力波动的风险。最近两年及一期，发行人营业收入分别为 66,448.59 万元、237,055.28 万元及 42,676.52 万元，报告期内波动幅度较大。2024 年度，发行人新增城市更新业务收入及商业综合体销售收入，其中城市更新业务收入主要包含城市更新项目建设收入及原旧区改造业务收入、原存量房拍卖收入；商业综合体销售业务主要为基于项目管理方面的考虑，发行人出售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。2025 年 1-9 月，由于市场经济周期性波动，园区商业及办公楼宇客商调整，同时地铁 20 号线施工，对周边部分商场、园区运营产生一定影响；同时根据静安区政府相关旧改计划，旧区改造收入较少，故发行人营业收入整体相对较低。若未来受旧区改造计划、城市更新项目的数量变动或其他客观因素影响导致发行人收入不及预期，则发行人存在营业收入及盈利能力持续下降的风险。

（八）政府补贴占比及波动较大的风险。最近两年及一期，公司收到的政府补贴分别为 18,160.59 万元、12,727.10 万元及 4,025.22 万元，占利润总额比重较大，且报告期内存在一定波动。静安区政府对公司的支持，政府的财政补助为公司的持续性经营进行了有效补充，政府补贴对利润总额有

较大贡献度，但若静安区未来政府财政补助政策发生变化，政府补助可能会产生较大波动，将对公司的盈利能力产生影响，带来一定的财务风险。

（九）有息债务规模持续增长风险。最近两年及一期末，公司的有息负债余额分别为 1,716,467.61 万元、1,920,608.27 万元及 2,014,811.94 万元，最近两年发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.08 倍及 1.35 倍。发行人有息债务规模较大且利息保障倍数较低。发行人有息债务主要由一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券构成，随着运营规模的扩大，公司的有息债务规模呈现持续增长态势。截至 2025 年 9 月末，公司未来一年有息债务到期规模较大，主要系部分债券面临到期或行权导致。若未来宏观经济形势发生重大不利变化，发行人将面临一定债务偿付压力。

## 二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

（二）本期债券设置了特殊发行条款，包括票面利率调整选择权和投资者回售选择权，相关事项详见本募集说明书“第二节 发行概况”之“二、本期债券的特殊发行条款”。

（三）受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策，财政、货币政策和国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。公司债券属于利率敏感性投资品种，其投资价值在其存续期内将随市场利率的波动而变动，从而将给债券投资者的债券投资收益水平带来一定的不确定性。

（四）经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券无债项评级。

（五）根据本期债券投资者保护机制，发行人制定偿债保障措施承诺如下：在本期债券每次付息、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%；在本期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%。

（六）根据本期债券违约事项及纠纷解决机制，发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，以下情形构成本期债券项下的违约：1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；6、发行人被法院裁定受理破产申请的。本期债券发生违约时，发行人可继续履行或协商变更履行方式，但发行人的违约责任可法定免除或约定免除。如产生争议且协商不成，各方可向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼，提请投资者关注。

（七）本期债券仅面向专业投资者发行，认购本期债券的投资者需要符合《管理办法》规定的专业投资者条件。《管理办法》所称专业投资者，应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，相应资质条件请参照《管理办法》。

（八）遵照《管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》；为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了光大证券担任本期公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。凡通过认购、购买或以其他方式合法取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利和义务的规定。

（九）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权

的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

（十）本期债券发行后拟在上海证券交易所挂牌。由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司无法保证本期债券能够按照预期挂牌，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临债券流动性风险。

（十一）本期债券不符合质押式回购的条件。

# 目 录

声 明 .....	II
重大事项提示 .....	III
一、与发行人相关的重大事项 .....	III
二、与本期债券相关的重大事项 .....	V
释 义 .....	12
第一节 风险提示及说明 .....	15
一、与发行人相关的风险 .....	15
二、本期债券的投资风险 .....	23
第二节 发行概况 .....	25
一、本期债券的基本发行条款 .....	25
二、本期债券的特殊发行条款 .....	27
三、本期债券发行、登记结算及挂牌流通安排 .....	29
第三节 募集资金运用 .....	30
一、本期债券的募集资金规模 .....	30
二、本期债券的募集资金使用计划 .....	30
三、募集资金的现金管理 .....	31
四、本次募集资金专项账户管理安排 .....	31
五、本次公司债券募集资金运用对公司财务状况的影响 .....	33
六、募集资金使用承诺 .....	35
七、前次公司债券募集资金使用情况 .....	35
第四节 发行人基本情况 .....	36
一、发行人基本信息 .....	36
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 .....	37
三、发行人的股权结构 .....	39
四、发行人的重要权益投资情况 .....	40
五、发行人的治理结构等情况 .....	42
六、发行人董事、高级管理人员基本情况 .....	53
七、发行人主营业务情况 .....	54

八、其他与发行人主体相关的重要情况 .....	94
<b>第五节 财务会计信息 .....</b>	<b>95</b>
一、发行人财务报告总体情况 .....	95
二、发行人财务会计信息及主要财务指标 .....	104
三、发行人财务状况分析 .....	113
<b>第六节 发行人信用状况 .....</b>	<b>187</b>
一、发行人及本期债券的信用评级情况 .....	187
二、发行人其他信用情况 .....	187
<b>第七节 增信机制 .....</b>	<b>190</b>
<b>第八节 税项 .....</b>	<b>191</b>
一、增值税 .....	191
二、所得税 .....	191
三、印花税 .....	191
<b>第九节 信息披露安排 .....</b>	<b>193</b>
一、总则 .....	193
二、信息披露事务管理部门、信息披露事务负责人及其职责 .....	194
三、应披露的信息及披露标准 .....	195
四、未公开信息的传递、审核、披露流程 .....	200
五、对外发布信息的申请、审核、披露流程 .....	201
六、董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责 .....	202
七、公司未公开信息的保密措施、内幕信息知情人员的范围和保密责任 .....	203
八、财务管理和会计核算的内部控制及监督机制 .....	204
九、与投资者、中介服务机构、媒体等的信息沟通与制度 .....	204
十、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度 .....	205
<b>第十节 投资者保护机制 .....</b>	<b>206</b>
一、发行人偿债保障措施承诺 .....	206
二、救济措施 .....	206
<b>第十一节 违约事项及纠纷解决机制 .....</b>	<b>208</b>
一、违约情形及认定 .....	208
二、违约责任及免除 .....	208

<b>第十二节 持有人会议规则</b>	<b>210</b>
一、总则	210
二、债券持有人会议的权限范围	211
三、债券持有人会议的筹备	213
四、债券持有人会议的召开及决议	217
五、债券持有人会议的会后事项与决议落实	221
六、特别约定	223
七、附则	225
<b>第十三节 受托管理人</b>	<b>226</b>
一、定义及解释	226
二、受托管理事项	227
三、发行人的权利和义务	227
四、光大证券的职责、权利和义务	234
五、受托管理事务报告	240
六、利益冲突的风险防范机制	241
七、受托管理人的变更	241
八、陈述与保证	242
九、不可抗力	243
十、违约责任	243
十一、法律适用和争议解决	245
十二、协议的生效、变更及终止	245
十三、通知	246
十四、反商业贿赂条款	247
十五、其他	248
十六、附则	248
<b>第十四节 发行有关机构</b>	<b>249</b>
一、本期债券发行的有关机构	249
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	252
<b>第十五节 发行人、中介机构及有相关人员声明</b>	<b>253</b>
发行人声明	254

发行人全体董事、高级管理人员声明.....	255
主承销商声明 .....	262
主承销商声明 .....	263
主承销商声明 .....	267
发行人律师声明.....	269
审计机构声明 .....	270
审计机构声明 .....	271
<b>第十六节 备查文件 .....</b>	<b>272</b>
一、本募集说明书的备查文件.....	272
二、备查文件查阅时间及地点.....	272

## 释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人、本公司、公司、大宁资产、大宁集团	指	上海大宁资产经营（集团）有限公司
原闸北区国资委	指	原上海市闸北区国有资产监督管理委员会
静安区国资委	指	上海市静安区国有资产监督管理委员会
区财政	指	上海市静安区财政局
融合创新区	指	大宁“三生”融合创新区
本次债券、本次公司债券	指	发行人于 2025 年 7 月 22 日召开的董事会议审议通过并于 2025 年 9 月 28 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，经上海证券交易所出具无异议函备案，在境内面向专业投资者非公开发行的“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”
本期债券	指	上海大宁资产经营（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《上海大宁资产经营（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
牵头主承销商、簿记管理人、中泰证券	指	中泰证券股份有限公司
受托管理人、光大证券	指	光大证券股份有限公司
联席主承销商	指	光大证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会及其派出机构
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
交易所、上交所	指	上海证券交易所
发行人律师	指	北京市通商律师事务所
审计机构	指	上海华皓会计师事务所（普通合伙） 中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、中诚信国际、中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
公司董事会	指	上海大宁资产经营（集团）有限公司董事会
董事、公司董事	指	上海大宁资产经营（集团）有限公司董事会成员
宁嘉房地产	指	上海宁嘉房地产开发有限公司
宁万城市更新	指	上海宁万城市更新建设有限公司
雷勃贸易	指	上海雷勃贸易有限公司
广荣投资	指	上海大宁广荣投资有限公司

宁驰公司	指	上海宁驰商业建设投资有限公司
大宁绿地	指	上海大宁绿地开发建设有限公司
大宁建投	指	上海大宁建设投资管理有限公司
金贸实业	指	上海金贸实业有限公司
闸北商资	指	上海市闸北区商业资产经营有限公司
闸北安居	指	上海闸北安居房产开发有限公司
大宁商投	指	上海大宁商业投资有限公司
大宁商业	指	上海大宁商业资产管理有限公司
大宁企服	指	上海大宁企业服务有限公司
多媒体谷	指	上海多媒体谷投资有限公司
欧洲城置业	指	上海大宁欧洲城置业有限公司
债券持有人	指	通过认购或购买或其他合法方式取得本次公司债券之投资者
《公司章程》	指	《上海大宁资产经营（集团）有限公司章程》
《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》
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《上海大宁资产经营（集团）有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	本公司与债券受托管理人签署的《上海大宁资产经营（集团）有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）之债券受托管理协议》及其变更和补充
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2023年修订）
《挂牌规则》	指	《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》（2023年修订）
《执业行为准则》	指	《公司债券受托管理人执业行为准则》（2023年修订）
最近两年/末、报告期/末	指	2023年度/末、2024年度/末、2025年1-9月/9月末
最近一年/末	指	2024年度/末
最近一期/末	指	2025年1-9月/9月末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）

元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元
------------	---	-----------------------

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、非流动资产占比较高的风险

最近两年及一期末，公司非流动资产占总资产的比例分别为 58.87%、59.05% 和 58.17%。公司目前资产构成以货币资金、其他应收款、存货、投资性房地产、固定资产为主，非流动资产在总资产中比重较高，可能影响公司资产的变现能力，从而影响公司的偿债能力。

##### 2、其他应收账款回收的风险

最近两年及一期末，公司其他应收款净额分别为 206,540.34 万元、183,710.44 万元及 184,230.98 万元，分别占当期末流动资产的 16.42%、14.07% 及 14.11%，占比相对较高，主要系支付给托管企业上海中亚商业有限公司用于员工安置和解决历史遗留问题款项，该等款项将于相关房屋资产处置（出售、拆迁）后予以返还。若其他应收款不能按时收回，可能给公司的流动性带来一定的不利影响，若处置收入不达预期，可能造成其他应收款无法完全回收的风险。

##### 3、资本支出较大，资金回笼周期较长的风险

“十四五”以来，发行人作为静安区“一轴三带”发展战略中的“中环两翼创新创意集聚带”南翼大宁功能区建设主体，积极打造新静安环大宁市级商业中心和环上大国际电竞影视产业园区，并陆续开发运营了多个商业项目，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。截至 2025 年 9 月 30 日，发行人已建设或收购并投入运营的重点运营商业项目包括大宁音乐广场、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。“十五五”期间，发行人将主动融入静安“两轴一带三片区”空间布局，充分发挥大宁

“三生”融合创新区“承南接北”的枢纽作用，助力静安南北均衡高质量发展，构建“一核一环两翼”空间布局，汇聚“美创静界”“视听静界·π空间”及环上大国际影视园区等核心产业载体。虽然这些项目有利于公司的长远发展，预计未来将给公司带来较为稳定的收益，但如果公司未来不能很好安排各项投资的资金投放，将带来一定的财务风险。

#### 4、有息债务规模持续增长风险

最近两年及一期末，公司的有息负债余额分别为 1,716,467.61 万元、1,920,608.27 万元和 2,014,811.94 万元，最近两年发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.08 倍及 1.35 倍。发行人有息债务规模较大且利息保障倍数较低。发行人有息债务主要由一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券构成，随着运营规模的扩大，公司的有息债务规模呈现持续增长态势。截至 2025 年 9 月末，公司未来一年有息债务到期规模较大，主要系部分债券面临到期或行权导致。有息负债规模持续增长可能为发行人带来较大的偿债压力。

#### 5、受限资产金额较大的风险

截至 2025 年 9 月 30 日，公司受限资产总额为 127.33 亿元。发行人上述资产的受限并不会给公司正常经营活动造成不利影响，但主要资产的抵押受限将在一定程度上限制发行人进一步获取银行授信额度，从而降低其间接融资能力。此外，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。

#### 6、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

最近两年及一期，本公司合并报表口径下经营活动产生的现金流量净额分别为-398,550.98 万元、26,818.27 万元及 4,338.67 万元，报告期内波动较大。经营活动产生的现金流量净额不稳定，可能给公司带来一定的流动性风险。

#### 7、筹资活动产生的现金流量净额波动的风险

最近两年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 359,340.84 万元、107,501.70 万元和 51,782.12 万元，报告期内波动较大。筹资活动产生的现金流量净额波动较大，可能对发行人偿债能力产生一定不利影响。

#### 8、投资活动产生的现金流量净额波动较大的风险

最近两年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-979.29 万元、-121,832.72 万元和-3,576.06 万元。报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额波动较大，主要系购买及赎回结构性存款产品产生较多投资活动现金流出流入。报告期内，发行人主要投资活动现金流出系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，产生的收益对发行人盈利能力形成一定补充。发行人购买及赎回保本结构性存款导致投资活动产生的现金流量净额波动较大，可能对发行人资金调拨产生一定不利影响。

#### **9、政府补贴占比及波动较大的风险**

最近两年及一期，公司收到的政府补贴分别为 18,160.59 万元、12,727.10 万元及 4,025.22 万元，占利润总额比重较大，且报告期内存在一定波动。静安区政府对公司的支持给予很大的支持，政府的财政补助为公司的持续性经营进行了有效补充，政府补贴对利润总额有较大贡献度，但若静安区未来政府财政补助政策发生变化，政府补助可能会产生较大波动，将对公司的盈利能力产生影响，带来一定的财务风险。

#### **10、投资收益波动较大的风险**

最近两年及一期，公司的投资净收益分别为 1,475.42 万元、999.02 万元及 2,789.75 万元，报告期内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收益波动较大，对发行人的盈利能力造成一定影响。

#### **11、人员成本历史包袱较重的风险**

公司成立之初承担了原闸北区国资委下属的区属工业、商业、建委等企业下岗职工和困难退休职工的帮困托底职能。截至目前，公司代区国资委管理的企业有下岗人员约 3.41 万人，公司每年必须支付约 2,145.00 万元左右费用，此项费用金来源为托管企业的房产处置收入等，由于公司有时可能会先垫付部分资金，由此可能会给公司带来一定的支付压力，如公司不能合理安排好费用支付，将给公司带来一定的资金和财务风险。

#### **12、投资性房地产公允价值下跌的风险**

最近两年及一期末，发行人的投资性房地产净额分别为 1,531,238.13 万元、1,531,141.73 万元及 1,538,023.93 万元，规模较大。2024 年度，发行人投资性房

地产出现小幅度评估减值，如果投资性房地产公允价值下跌，将给发行人带来不利影响。

### 13、期间费用规模较大的风险

最近两年及一期，发行人的期间费用总额分别为 69,901.51 万元、70,508.83 万元和 48,813.15 万元，分别占各期营业收入的 105.20%、29.74%和 114.38%。期间费用总额规模较大但总额整体保持平稳，主要系随着公司业务发展，财务费用支出增加所致。报告期内，发行人期间费用规模较大，可能对发行人利润产生侵蚀、对发行人偿债能力带来一定不利影响。

### 14、营业收入及盈利能力波动的风险

最近两年及一期，发行人营业收入分别为 66,448.59 万元、237,055.28 万元及 42,676.52 万元，净利润分别为-8,706.40 万元、11,128.78 万元和-10,793.14 万元，报告期内波动幅度较大。2024 年度，发行人新增城市更新业务收入及商业综合体销售收入，营业收入及净利润大幅提高，其中城市更新业务收入主要包含城市更新项目建设收入及原旧区改造业务收入、原存量房拍卖收入；商业综合体销售业务主要为基于项目管理方面的考虑，发行人出售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。2025 年 1-9 月，由于市场经济周期性波动，园区商业及办公楼宇客商调整，同时地铁 20 号线施工，对周边部分商场、园区运营产生一定影响；同时根据静安区政府相关旧改计划，旧区改造收入较少，故发行人营业收入整体相对较低、未能覆盖各项费用。若未来受旧区改造计划、城市更新项目的数量变动或其他客观因素影响导致发行人收入不及预期，则发行人存在营业收入及盈利能力下降的风险。

### 15、资产负债率较高的风险

本期债券发行前，本公司最近一期末的净资产为 90.84 亿元（截至 2025 年 9 月 30 日合并报表中所有者权益）；其中母公司所有者权益合计为 86.38 亿元，发行人合并报表口径资产负债率为 70.91%，母公司资产负债率为 71.90%。发行人资产负债率较高，可能对发行人进一步取得融资存在一定不利影响，进而影响发行人的偿债能力。

### 16、个别地块无法直接转让的风险

2012 年，上海市原闸北区国资委向发行人注入土地面积为 65,819.00 平方米的土地使用权，土地性质为划拨，已办理土地使用权证，截至 2025 年 9 月末，账面净值为 12,642.00 万元。该项土地可以通过开发的方式为发行人带来经济效益，但不能直接通过转让为发行人带来经济效益，待依照法律法规规定办理完相关手续并补缴土地出让金之后方可转让。

## （二）经营风险

### 1、经济周期波动的风险

受世界经济和国内经济下行因素的影响，国内经济形势依然面临着许多不确定因素，经济景气度会影响租金波动，公司未来的租金水平及出租率均有可能受到影响。虽然目前发行人已建成的项目出租情况良好，但租约多为 3 年以下，未来建成项目的出租率和租金水平均存在一定的不确定性，有一定的经营风险。

### 2、经营区域集中的风险

公司目前为静安区大宁板块的建设者和综合运营商，负责经营管理大宁城市商业中心、环上大电竞影视园区等地（包括大宁国际、上海大宁公园、上海多媒体谷、大宁中心广场周边地区）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。

### 3、品牌经营的风险

公司注重从科技产业、生态宜居、创意产业三个方面培育“大宁”品牌，但由于消费者需求具有多样性，市场的多变性使得发行人面临的不确定因素增加，而且市场竞争更为激烈。公司经营的商业综合体直接为租户、消费者和游客服务，如未来出现客户投诉未能及时处理或其他重大影响的事件导致公司品牌形象蒙受污点，可能会对发行人品牌经营带来负面影响。

### 4、安全施工的风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发〔2004〕2 号），要求进一步加强安全生产工作重点和政策措施，建设部也要求全国

建设系统认真贯彻和落实该文件精神。虽然公司自成立起未发生过安全事故，随着公司在建和拟建工程的推进，工程管理要求逐步提高，工程质量及安全生产对发行人运营至关重要，生产事故将直接影响公司的经营情况。

#### 5、商业综合体经营风险

目前公司主要经营的有大宁音乐广场、大宁中心广场二期、大宁中心广场三期、大宁商务中心、大宁人才公寓、大宁星光耀广场、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，目前出租率较为理想。若未来商业综合体租赁市场不景气，区域内同业竞争激烈，导致公司所经营的商业综合体的空租率上升，会使公司经营性物业收入减少，从而影响公司盈利能力。

#### 6、部分主营业务不可持续及收入和利润结构发生变化的风险

最近两年及一期，公司营业收入分别为 66,448.59 万元、237,055.28 万元及 42,676.52 万元，报告期内公司营业收入波动较大。公司营业收入主要来自于城市更新收入、商业服务收入和网点经营收入等。其中网点经营业务是公司对于现有部分存量房进行处置所形成的收入。截至 2025 年 9 月末，公司尚未处置的存量房产共 125 处，主要分布于共和新路、上海火车站板块和广中西路、苏河湾板块，总计建筑面积 118,015.84 平方米，上述存量房产将通过商业网点处置和旧区改造逐步处理完毕。随着可供出售的商业网点逐步减少及旧区改造逐步完成，未来公司主营业务中网点经营的收入在主营收入中的占比将逐步减少，公司可能面临部分主营业务收入不可持续的风险及收入和利润结构发生变化的风险。

#### 7、商业综合体空置率走高、租金下跌的风险

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。

### （三）管理风险

#### 1、公司规模扩张引起的管理风险

发行人自成立以来保持较为良好的发展势头，总资产、净资产和收入规模稳健增长，员工人数和下属分支机构的数量也随之增多，组织机构和管理体系日趋复杂。如果发行人管理机制不够完善，将对公司经营管理造成一定的影响，存在一定的管理风险。

## 2、物业安全风险

发行人经营领域涉及物业运营安全，包括建筑材料、施工现场用火、用电、用气情况、文明施工情况、重大危险源等防控情况；物业管理和大型公关活动安全风险包括治安风险、消防风险、设备设施运行风险、车辆管理风险、公共环境卫生管理风险等。如果偶然因素导致安全事故，将对发行人生产经营产生不利影响，存在一定的管理风险。

## 3、整合风险

公司下属子公司和关联企业较多，且涉及多种不同行业。为充分发挥整体规模优势，公司需要对所属资产、公司、经营业务进行优化整合。若整合时间过长或整合效果不理想，可能会影响发行人经营规模效应和优势。

## 4、关联交易风险

发行人关联方较多，截至 2025 年 9 月 30 日，发行人应收关联方款项余额为 20.97 亿元，应付关联方款项余额为 0.81 亿元，若母公司与子公司通过关联交易在内部关联方之间进行不按公允价格原则转移资产或利润，此类情况会增加公司的经营风险，使公司陷入财务困境；如果和关联方进行不等价交易会降低公司的利润，引发法律风险。发行人关联交易严格按照内控制度要求进行，可有效降低上述关联交易风险。

## 5、董事会增补人员尚未完成任命和工商备案手续的风险

根据《关于同意上海大宁资产经营（集团）有限公司章程的批复》（静国资委办〔2025〕13 号）以及《公司章程》，发行人取消监事会并将董事会人数由 5 人调整为 9 人，由董事会审计委员会行使相关职权。截至募集说明书签署日，发行人董事会增补人员 4 名尚未完成任命和工商备案手续。该变动系发行人正常组织结构调整，但若发行人董事会增补人员未及时任命及到任，可能存在一定的管理风险。

#### （四）政策风险

##### 1、宏观及产业政策调整的风险

发行人作为静安区大宁区域综合服务运营商，国家宏观经济政策和产业政策的调整，如政府对招商引资力度的调整、补贴政策的调整等均将可能影响区政府对区内重点项目和大宁地区配套工程的投入，从而对发行人的经营利润和未来发展产生一定影响。

##### 2、产业扶持政策变动风险

公司在大宁地区的产业扶持引导显著，为此区政府给予了公司一定的产业扶持政策，报告期内累计获得计入营业外收入和其他收益的财政扶持资金共 55,398.98 万元，如果国家调整产业扶持政策，或区政府对发行人未来支持措施或力度发生变化，则将会对发行人的利润情况造成一定的影响。

##### 3、房地产政策风险

从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。随着全国房价近年来的持续上涨，特别是部分城市的房价上涨幅度过快，致使国家自 2010 年开始进一步加大了对房地产政策的调控力度，较密集地出台了一系列调控政策，如提高房贷利率，增加首付比例等，以此来抑制房价的上涨速度。2012 年 5 月，国土资源部修订通过《闲置土地处置办法》。2013 年上半年，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，宣告房地产调控进一步趋紧，对北上广等一线城市投资投机需求的抑制再度升级。虽然 2015 年下半年以来，房地产政策有所放松，但从 2016 年下半年至今，房地产政策再次趋紧。2017 年，围绕“房住不炒”的基调，房地产行业调控升级。销售端，限购、限贷、限价等传统调控政策持续加码，限商、限签等新政策不断出台，政策覆盖范围从一、二线热点城市拓展到周边城市，执行力度不断加强；土地端，通过推出共有产权房、竞自持等手段，推进出让方式改革；持有端，首次推出限售政策；金融端，在保障居民首套住房需求同时，提升二套及以上住房贷款利率，抑制投机行为，与此同时房地产行业面临的资金环境持续紧缩。进入 2018 年，房地产行业延续“因城施策、一城一策”的调控特点，持续深化调控。一方面，限购限售等政策不断加码，调控

范围不断扩大，以抑制炒房行为；另一方面，多地出台精准调控政策，以保障自住需求。与此同时，房地产信贷“去杠杆”持续推进，住房租赁金融支持逐渐增加。2022 年至今，房地产行业政策再次放松。房地产政策的波动变化，可能对商业服务业务的开展产生影响。

## 二、本期债券的投资风险

### （一）本期债券特有的利率风险

受宏观经济运行状况、财政政策、货币政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

### （二）本期债券特有的流动性风险

本期债券发行后拟在上海证券交易所挂牌。由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司无法保证本期债券能够按照预期挂牌，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临债券流动性风险。

### （三）本期债券特有的偿付风险

本期债券的期限较长，在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

### （四）本期债券特有的其他投资风险

#### 1、本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了多项偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的

市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

## 2、资信风险

发行人目前资信状况良好，最近两年及一期与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本期债券存续期内，如果由发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

## 3、信用评级变化的风险

发行人目前资信状况良好，经中诚信综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券无债项评级。如果发生任何影响发行人主体信用级别的事项，导致评级机构调低发行人主体信用级别，本期债券的市场价格将可能随之发生波动，从而对持有本期债券的投资者造成损失。

## 第二节 发行概况

### 一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**上海大宁资产经营（集团）有限公司。

（二）**债券全称：**上海大宁资产经营（集团）有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。

（三）**注册文件：**发行人于2026年1月6日获上海证券交易所出具的《关于对上海大宁资产经营（集团）有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2026〕50号），规模为不超过14.00亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币9.00亿元（含9.00亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券期限为7年，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

**投资者回售选择权：**本期债券设置第5年末投资者回售选择权，债券持有人有权在债券存续期的第5年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。投资者回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（二）”。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券面值100元，按面值平价发行。

（七）**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协商确定。

**票面利率调整选择权：**本期债券设置第5年末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。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（一）”。

（八）**发行对象：**本期债券面向专业投资者非公开发行。

（九）**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

**（十）承销方式：**本期债券的发行由主承销商组织的承销团以余额包销的方式承销。

**（十一）起息日期：**本期债券的起息日为 2026 年 3 月 30 日。

**（十二）付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

**（十三）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。

**（十四）付息日期：**本期债券的付息日期为 2027 年至 2033 年每年的 3 月 30 日。如投资者在本期债券的第 5 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2027 年至 2031 年每年的 3 月 30 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；顺延期间不另计息。

**（十五）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。

**（十六）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。

**（十七）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。

**（十八）本金兑付日：**本期债券的兑付日期为 2033 年 3 月 30 日。如投资者在本期债券的第 5 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2031 年 3 月 30 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。

**（十九）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。

**（二十）增信措施：**本期债券不设定增信措施。

**（二十一）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+，本期债券无债项评级。

**（二十二）募集资金用途：**本期债券的募集资金将用于偿还回售公司债券本金、置换前期用于偿还回售公司债券本金的自有资金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

**（二十三）质押式回购安排：**本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

## 二、本期债券的特殊发行条款

### （一）票面利率调整选择权

1、本期债券设置第 5 年末票面利率调整选择权，发行人有权决定在存续期的第 5 年末调整本期债券后续计息期限的票面利率。

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。

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。

### （二）投资者回售选择权

1、本期债券设置第 5 年末投资者回售选择权，债券持有人有权在债券存续期的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

### 三、本期债券发行、登记结算及挂牌流通安排

#### （一）本期债券发行时间安排

发行公告日：2026 年 3 月 25 日

发行首日：2026 年 3 月 27 日

发行期限：2026 年 3 月 27 日至 2026 年 3 月 30 日

#### （二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

#### （三）本期债券挂牌交易安排

1、挂牌交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券挂牌交易的申请。

3、本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易。

#### （四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

## 第三节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东批复、董事会审议通过，并经上海证券交易所 2026 年 1 月 6 日出具上证函〔2026〕50 号无异议函，接受公司非公开发行不超过人民币 14.00 亿元公司债券，采取分期发行。本期债券发行规模为不超过（含）9.00 亿元。

### 二、本期债券的募集资金使用计划

本期债券的募集资金总额不超过（含）9.00 亿元，扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售公司债券本金、置换前期用于偿还回售公司债券本金的自有资金。

拟偿还回售公司债券明细如下：

#### 拟偿还回售公司债券明细

单位：万元、%

债项简称	债务人	回售日	票面利率	拟偿还本金
23 大宁 01	上海大宁资产经营（集团）有限公司	2026-03-16	3.60	40,000.00
21 大宁 01		2026-04-07	4.12	50,000.00
<b>合计</b>	-	-	-	<b>90,000.00</b>

注：（1）“23 大宁 01”全额回售并兑付摘牌，发行人已使用自有资金完成兑付；

（2）发行人已于 2026 年 3 月 12 日披露《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）2026 年债券回售实施结果公告》，“21 大宁 01”全额回售，不进行转售。

发行人承诺本期公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，本期债券募集资金拟用于回售公司债券的，发行人保证本债券偿还的部分不能转售。发行人承诺本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

### 四、本次募集资金专项账户管理安排

针对本次公司债券募集资金的管理，发行人已在发行前在存放募集资金的银行设立募集资金专项账户，该专项账户仅用于募集资金的收取和划付以及存储和使用等，不得用作其他用途；发行人将在募集资金到位前与债券受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议，由募集资金专户开户银行和债券受托管理人共同对专项账户用于本期债券募集资金的接收、存储与划转情况进行监督。

本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

#### （一）募集资金管理与使用制度的设立

为了规范发行人公司债券募集资金的使用与管理，提高募集资金使用效益，保护投资者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，发行人制定了《上海大宁资产经营（集团）有限公司公司债券募集资金管理与使用制度》。

#### （二）由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管

发行人已在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及监管银行订立监管协议。《账户及资金监管协议》（以下简称“监管协议”）在发行人、受托管理人以及监管银行三方之间签署，其主要内容为：

1、发行人拟在监管银行开立专项账户（以下简称“专户”），用于本期债券募集资金的接收、存储与划转。

2、受托管理人接受发行人的聘请作为本期债券全体债券持有人的债券受托管理人，有权依据有关规定对发行人募集资金使用情况进行监督。

3、专户仅用于发行人本期债券募集资金的接收、存储与划转，不得用于其他用途。专户不得开通通存通兑功能，不得开通网银功能，不得办理支取现金业务、支票业务，对于以上业务申请，监管银行有权拒绝办理。

4、专户内的募集资金专项用于《募集说明书》约定用途或经依法变更后的用途，不得挪作他用。

5、发行人使用专户内的募集资金时，应向监管银行发出加盖账户预留印鉴的划款凭证，并提供相关协议、内部审批手续等必要、合理的单据、资料。监管银行审核同意后，方可划款。本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知受托管理人。

6、发行人发生《募集说明书》约定的违约事项，或受托管理人预计发行人将发生《募集说明书》约定的违约事项，受托管理人有权要求停止专户中募集资金的划出，发行人、监管银行无正当理由不得拒绝此要求。

7、发行人按照《募集说明书》及监管协议的规定，合理使用募集资金，或划转、提取时，在不违反银行的规章制度及监管协议约定的情况下监管银行有义务及时配合发行人办理相关手续，不得无故拒绝或拖延。

8、受托管理人有权依据相关法律法规、《募集说明书》《受托管理协议》及其附件、《承销协议》和监管协议的规定，指定专门工作人员对专户的开立、募集资金的接收、存储、划转情况以及募集资金使用是否符合《募集说明书》的约定用途或经依法变更后的用途进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。发行人、监管银行应当配合受托管理人的调查与查询。

9、发行人、受托管理人有权要求监管银行提供包括但不限于专户的银行对账单、银行日记账、原始凭证等资料，且监管银行保证其提供资料的内容真实、准确、完整。

10、发行人、监管银行同意，受托管理人指定的专门工作人员可以随时到监管银行查询、复印专户的资料。监管银行应及时、准确、完整地向其提供所

需的有关专户的资料。受托管理人指定的专门工作人员查询专户时，应出具本人的合法身份证明及受托管理人提供的有效授权书或介绍信。

11、监管银行连续三次未及时向发行人、受托管理人出具对账单等资料，或者存在未配合受托管理人调查专户情形的，发行人可以主动或在受托管理人的要求下单方面终止监管协议并注销专户。

12、发行人应当在定期报告中披露募集资金使用情况及履行的程序、年末余额、专户运作情况，并说明是否与《募集说明书》承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

发行人将按照相关法规规定，在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及监管银行订立监管协议。并在债券存续期间内，债券受托管理人代表债券持有人，同募集资金监管行一同对发行人的相关情况进行监督，并按照协议的约定维护本期债券持有人的合法利益。

## 五、本次公司债券募集资金运用对公司财务状况的影响

本期债券发行后将引起公司财务结构的变化。下表模拟了公司的总资产、流动负债、非流动负债和所有者权益结构在以下假设的基础上产生的变动：

- 1、财务数据的基准日为 2025 年 9 月 30 日；
- 2、假设将 9.00 亿元募集资金按照约定用于偿还未来一年内到期的公司债券；
- 3、假设不考虑融资过程中产生的所有由公司承担的相关费用；
- 4、假设本次公司债券在 2025 年 9 月 30 日完成发行并且交割结束。

**2025 年 9 月 30 日合并资产负债表**

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	1,305,984.83	1,305,984.83	-
非流动资产合计	1,816,416.54	1,816,416.54	-
<b>资产合计</b>	<b>3,122,401.38</b>	<b>3,122,401.3</b>	-
流动负债合计	482,169.36	392,169.36	-90,000.00
非流动负债合计	1,731,808.01	1,821,808.01	+90,000.00
<b>负债合计</b>	<b>2,213,977.37</b>	<b>2,213,977.37</b>	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>908,424.00</b>	<b>908,424.00</b>	-

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
资产负债率（%）	70.91	70.91	-
流动比率（倍）	2.71	3.33	+0.62
速动比率（倍）	1.20	1.47	+0.27

综上所述，由于本次公司债券的募集资金主要用于偿还回售公司债券本金、置换前期用于偿还回售公司债券本金的自有资金，模拟数据显示本期债券发行后发行人的资产负债率不变，发行人流动比率及速动比率均有所上升。本期债券发行是发行人通过资本市场直接融资渠道募集资金，相比间接融资能够有效减少公司财务费用，为公司利润持续增长打下良好的基础。

本次公司债券募集资金运用对公司财务状况将产生如下影响：

#### （一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券发行完成且募集资金运用计划予以执行后，假设在不考虑发行费用、本期债券募集资金净额为9.00亿元、不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，以截至2025年9月30日的财务数据为基础测算，公司合并财务报表的资产负债率不变。公司的债务结构仍然合理，既有利于公司中长期资金的统筹安排，又有利于公司战略目标的稳步实施。

#### （二）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且募集资金运用计划予以执行后，在不考虑发行费用、本期债券募集资金净额为9.00亿元、不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，本期债券的募集资金将主要用于偿还回售公司债券本金、置换前期用于偿还回售公司债券本金的自有资金，将在一定程度上缓解发行人短期偿债压力，同时，发行人流动比率及速动比率均有所上升，分别由2.71和1.20上升至3.33和1.47，发行人短期偿债能力将得到一定提高。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化公司的财务结构，为公司业务发展提供稳定的中长期资金支持，符合公司和股东的利益，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步提高公司盈利能力和核心竞争能力。

## 六、募集资金使用承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定，发行的公司债券不会新增地方政府债务，募集资金仅用于核准的用途，并且募集资金不转借他人，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，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任；募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用；募集资金用途不直接或间接用于购置土地、土地一级开发和房地产开发。

发行人承诺本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

## 七、前次公司债券募集资金使用情况

经上海证券交易所于 2024 年 12 月 18 日签发的“上证函（2024）3540 号”批准，发行人获准面向专业投资者非公开发行总额不超过 16.00 亿元永续期公司债券。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永续期公司债券（第一期）为该次债券项下的首期发行，于 2025 年 6 月 10 日发行，发行规模为 11.00 亿元，期限为 3+N 年期，发行利率为 2.17%。募集资金扣除发行费用后全部用于偿还到期的公司债券本金及其他有息债务本金。截至募集说明书签署日，募集资金已使用完毕，全部用于偿还到期的公司债券本金及其他有息债务本金，与募集说明书约定一致。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本信息

**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

**设立日期：**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、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

### （一）发行人设立情况

2008 年 6 月，上海市原闸北区国资委决定成立上海大宁资产经营有限公司，公司类型为国有独资有限责任公司，注册资本为人民币 10,000 万元。2008 年 6 月 26 日，上海市原闸北区国资委签发了《上海大宁资产经营有限公司章程》，2008 年 6 月 30 日，上海申北会计师事务所有限公司出具了《验资报告》，确认已收到股东上海市原闸北区国资委以货币方式注入的注册资本 10,000 万元。2008 年 7 月 22 日，大宁资产在上海市工商行政管理局闸北分局注册成立，登记并领取了注册号“310108000435991”的企业法人营业执照。

### （二）发行人历史沿革

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2010-09-25	注册资本变更	发行人注册资本由 1 亿元变更为 11.3 亿元
2	2011-10-19	发行人名称变更	发行人公司名称变更为上海大宁资产经营（集团）有限公司
3	2012-07-25	修订公司章程	发行人注册资本由 11.3 亿元变更为 30 亿元
4	2012-08-07	注册资本变更	发行人注册资本由 11.3 亿元变更为 30 亿元
5	2016-07-18	股东变更	公司股东变更为上海市静安区国有资产监督管理委员会

发行人历史沿革中的重要事件如下：

根据上海市原闸北区国资委以闸国资（2010）45 号《关于同意上海大宁绿地开发建设有限公司 100%国有股权无偿划拨至上海大宁资产经营有限公司名下的批复》《关于对闸国资（2010）45 号文件的补充说明》和闸国资（2010）89 号《关于同意向上海大宁资产经营有限公司股权增资的批复》《关于对闸国资（2010）89 号文件的补充说明》同意将上海市原闸北区商业资产经营有限公司、上海金贸实业有限公司、上海金贸资产投资有限公司三家公司的 100%股权及货币资金向大宁资产进行增资，其中股权出资额为 719,805,298.26 元，现金出资为 310,194,701.74 元，共计人民币 1,030,000,000.00 元。发行人的注册资本经上海荣业会计师事务所有限公司出具“沪荣业会验字（2010）第 2086 号”《验资报告》

验证，发行人的注册资本于 2010 年 9 月 19 日增至 11.3 亿元人民币。2010 年 9 月 25 日发行人于上海市工商行政管理局闸北分局换领取《企业法人营业执照》。

2011 年 10 月，公司根据上海市原闸北区国资委《股东决定书》对公司章程进行修订，将公司名称由上海大宁资产经营有限公司变更为上海大宁资产经营（集团）有限公司。

2012 年 7 月，上海市原闸北区国资委向上海大宁资产经营（集团）有限公司增加注册资本人民币 18.7 亿元。根据上海市原闸北区国资委出具的《关于同意对上海大宁资产经营（集团）有限公司增资的批复》（闸国资[2011]122 号）及《股东决定书》，新增注册资本金由上海市原闸北区国资委以货币资金、非货币资产注入方式认缴，其中货币资金人民币 567,475,786.00 元，注入非货币资产部分作价人民币 1,302,524,214.00 元。非货币资产部分包括总建筑面积为 46,253.89 平方米 79 项房屋建筑物（含相应土地使用权），总建筑面积为 23,563.01 平方米的 85 项房屋使用权，土地面积为 65,819.00 平方米的土地使用权一项（该土地位于共和新路 2440 号的地下空间，土地用途为综合、社会车辆停车库，土地使用权性质为划拨，该项土地可以通过开发的方式为发行人带来经济效益，但不能直接通过转让为发行人带来经济效益。发行人将通过开发地下停车场等方式对该项土地进行开发）。根据上海东洲资产评估有限公司出具的编号为“沪东洲资评报字【2012】第 0564077 号”《资产评估报告书》，原闸北区国资委本次增资的非货币资产价值为 1,302,524,214.00 元。本次增资注入的资产均已办理完毕产权变更手续。上海东洲政信会计师事务所有限公司出具“沪东洲政信会所验字[2012]第 2080 号”《验资报告》验证，发行人的注册资本于 2012 年 7 月 27 日增至 30 亿元人民币。2012 年 8 月 7 日发行人于上海市工商行政管理局换领取《企业法人营业执照》。

2012 年 7 月 25 日，公司根据上海市原闸北区国资委《关于同意向上海大宁资产经营有限公司股权增资的批复》（闸国资[2011]122 号）对公司章程进行修订，将公司注册资本由 11.3 亿元增至 30 亿元。

2016 年 7 月 18 日，根据上海市静安区人民政府《关于同意变更原闸北区国有资产监督管理委员会全资、控股及参股企业出资人的批复》（静府复[2016]2

号），公司股东由上海市原闸北区国有资产监督管理委员会变更为上海市静安区国有资产监督管理委员会。

### （三）发行人最近两年及一期重大资产重组情况

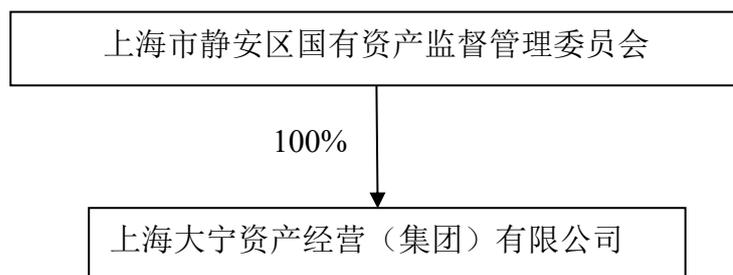
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、发行人的股权结构

### （一）股权结构

截至 2025 年 9 月 30 日，上海市静安区国有资产监督管理委员会为发行人出资人和实际控制人，出资比例为 100%，是发行人的唯一股东。

截至 2025 年 9 月 30 日，发行人股权结构图如下：



### （二）控股股东及实际控制人基本情况

截至 2025 年 9 月 30 日，发行人为国有独资有限责任公司，控股股东及实际控制人均为上海市静安区国有资产监督管理委员会。

静安区国资委是静安区政府直属的特设机构。静安区政府授权静安区国资委按照国家、上海市有关法律、法规和规章以及区政府的有关规定，代表静安区政府履行国有资产出资人职责和义务，负责监管静安区所属国有资产。

### （三）股权质押及其他争议情况说明

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东及实际控制人未有将公司股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）主要子公司情况

截至 2024 年末，发行人主要子公司 6 家，情况如下：

主要子公司具体情况									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	上海宁嘉房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	14.39	1.26	13.13	14.39	3.14	是
2	上海大宁建设投资管理有限公司	投资管理	100.00	9.84	5.49	4.34	1.07	0.16	否
3	上海大宁绿地开发建设有限公司	绿地开发	100.00	41.83	25.75	16.08	3.93	0.02	是
4	上海金贸实业有限公司	网点经营	100.00	17.03	3.21	13.82	0.79	0.23	否
5	上海宁万城市更新建设有限公司	房地产开发	100.00	60.83	47.78	13.05	0.00	-0.00	是
6	上海大宁商业投资有限公司	商业综合体管理	100.00	5.21	3.24	1.97	2.56	0.05	是

上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动具体情况或原因如下：

#### 1、上海宁嘉房地产开发有限公司

截至 2024 年末，上海宁嘉房地产开发有限公司（以下简称“宁嘉房地产”）总资产 14.39 亿元，总负债 1.26 亿元，分别较 2023 年末减少 47.41%、92.77%；所有者权益 13.13 亿元，较 2023 年末增加 31.42%；2024 年度宁嘉房地产实现营业收入 14.39 亿元、净利润 3.14 亿元，2023 年度未实现收入、净利润，主要系 2024 年度天目社区 C07-0102 单元 20B-01-地块项目交付并确认收入，存货及合同负债减少导致。

#### 2、上海大宁绿地开发建设有限公司

2024 年度，上海大宁绿地开发建设有限公司实现营业收入 3.93 亿元，较 2023 年度增加 506.41%，主要系 2024 年度出售无锡相关房产、新增商业综合体销售业务收入导致。

### 3、上海宁万城市更新建设有限公司

截至 2024 年末，上海宁万城市更新建设有限公司（以下简称“宁万城市更新”）总资产 60.83 亿元、总负债 47.78 亿元，分别较 2023 年末增加 30.84%、37.72%，主要系 2024 年对静安区 238 街坊零星旧城区改建项目投入增加导致存货及长期借款增加。2023、2024 年度，宁万城市更新均无营业收入产生，2024 年度，宁万城市更新净利润由正转负，主要系 2024 年将利息收入资本化，未进利润表。

### 4、上海大宁商业投资有限公司

截至 2024 年末，上海大宁商业投资有限公司（以下简称“大宁商投”）总负债 3.24 亿元，较 2023 年末减少 37.39%，主要系租赁负债减少导致；2024 年度，大宁商投实现净利润 0.05 亿元，较 2023 年度减少 45.58%，主要系 2024 年度未确认融资费用增加导致。

报告期内，发行人不存在持股比例超过 50%但未纳入合并范围的持股公司，存在 1 家发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的持股公司，具体情况如下：

#### 持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	级次	纳入合并范围原因
1	上海大宁商业资产管理有限公司	40.00	40.00	二级	实际控制

注：发行人通过全资子公司上海大宁建设投资管理有限公司对上海大宁商业资产管理有限公司持股比例为 40%，为该公司的第一大股东，并派驻董事长、总经理及唯一一名监事至该公司，对该公司经营具有实质控制权。

#### （二）参股公司情况

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业 1 家，情况如下：

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况									
									单位：亿元、%
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	上海云澜实业发展有限公司	房地产开发经营	49.00	8.82	5.42	3.40	0.45	0.03	是

上述重要参股公司、合营企业和联营企业相关财务数据存在重大增减变动，具体情况如下：

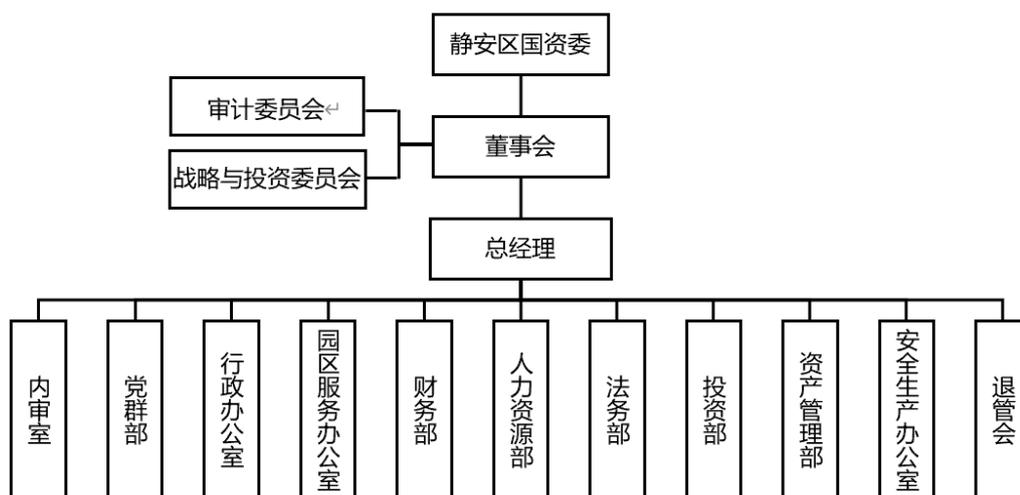
### 1、上海云澜实业发展有限公司

截至 2024 年末，上海云澜实业发展有限公司总负债 5.42 亿元，较 2023 年末增加 40.82%，主要系银行借款增加导致；2024 年度，上海云澜实业发展有限公司实现营业收入 0.45 亿元、净利润 0.03 亿元，较 2023 年度分别增加 238.03%、235.83%，主要系 2024 年度销售房屋结转收入 3,170.02 万元导致。

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

截至募集说明书签署日，发行人的组织结构图如下：



### 1、治理结构

根据国家有关法律法规及《公司章程》的规定，公司不设股东会，出资人根据静安区人民政府授权享有股东权利，公司设立董事会和经理层。董事会是公司的决策机构和执行机构，直接对出资人负责。公司设立了符合现代企业制度要求的法人治理结构，已建立健全的董事会制度。自公司成立以来，公司董事会能按照有关法律、法规和《公司章程》的规定独立规范运作。

**(1) 出资人：**公司由静安区国资委单独出资。静安区国资委作为履行出资人职责的机构依据有关法律、行政法规和区政府授权，代表区政府对公司履行出资人职责，享有出资人权益，维护公司依法享有的经营自主权。

公司不设股东会，静安区国资委依法对公司行使以下职权：

- 1) 决定公司的投资计划；
- 2) 按照规定权限决定公司投资项目及投资方案；
- 3) 委派和更换非由职工代表担任的董事，对其履职情况进行评价，决定其报酬事项及奖惩事项；任免公司董事长、副董事长、总会计师，监督董事会行使职权；提名公司总经理和高级管理人员；
- 4) 审议批准公司年度财务预决算方案及调整；
- 5) 根据相关监管规定，按照规定权限批准融资担保和资金出借事项；
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7) 按照规定权限审核公司业绩考核和重大收入分配事项；
- 8) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 9) 按照规定权限决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产或者变更公司形式；
- 10) 制定或批准公司章程和章程修改方案；
- 11) 按照规定权限决定资产交易事项；
- 12) 按照规定权限对重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案进行批准或者备案；
- 13) 按照规定权限决定公司关联交易事项；
- 14) 对公司发行债券作出决议；
- 15) 决定聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所，必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；

- 16) 对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查；
- 17) 法律、行政法规、国资监管规定规定的其他职权。

**(2) 董事会：**公司设董事会，成员为九名，设董事长一人，可以设副董事长。董事长和副董事长的产生依照《公司法》和上海市静安区区管国有企业领导人员管理有关规定执行。外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数，其中至少有一名财务审计或者风险管控的专业人士。董事会成员中包括一名职工董事，由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。董事每届任期一般为三年，获得连续委派或连续当选可以连任。董事会行使下列职权：

- 1) 制定贯彻党中央、国务院和静安区委区政府决策部署和落实国家、静安区发展战略重大举措的方案；
- 2) 制定及评估公司中长期规划及三年规划；决定公司主责主业管理，确定重点投资领域和方向的重大事项；
- 3) 制订公司的年度财务预决算方案及调整；
- 4) 制订公司年度投资计划；决定公司年度经营计划；决定一定金额，或一定比例的投资项目及投资方案；
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 按规定权限，决定资产交易事项，包括产权转让、重大资产转让、企业增资、无偿划转和产权置换等事项；决定单项合同一定金额以上的采购项目，涉及创新交易模式，存在重大风险或未执行采购管理制度等特别采购项目；
- 7) 制订公司章程和提出公司章程修改方案；
- 8) 制定公司基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度；
- 9) 决定对所投资企业重大事项的管理原则和方案，所投资企业授权外的重大投资事项；
- 10) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；

- 11) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算、申请破产的方案；
- 12) 决定公司内部管理机构的设置与调整，境内外分公司等分支机构的设立或者撤销；
- 13) 按规定权限决定子企业的设立、合并、分立、改制、解散、变更公司形式、申请破产或者清算；
- 14) 根据有关规定和程序，决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理及其报酬事项；
- 15) 制订公司的重大收入分配方案，包括公司年度工资总额预算与清算方案、人工成本预决算方案等；决定公司工资决定机制改革实施方案、公司年金方案；决定企业民主管理、职工分流安置等涉及职工利益的重要事项；
- 16) 决定一定金额的对外捐赠或者赞助；按规定权限决定公司融资担保及资金出借事项及方案；
- 17) 决定一定金额或一定比例的重大会计政策和会计估计变更；
- 18) 决定一定金额或一定比例的关联交易事项；
- 19) 建立健全内部监督管理和风险控制制度，加强内部合规管理。决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、合规管理体系，对公司风险管理、内部控制和合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；
- 20) 制定董事会年度工作报告；
- 21) 指导、检查和评估公司内部审计工作，建立审计部门向董事会负责的机制，审议批准年度审计计划和重要审计报告；
- 22) 听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；
- 23) 决定公司安全生产、生态环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项；
- 24) 审议公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理事项；

25) 法律、行政法规规定或者静安区国资委授权行使的其他职权。

**(3) 经理层：**公司经理层设总经理一名，总经理、副总经理为经理层成员。根据静安区国资委的提名，总理由董事会聘任或解聘，经静安区国资委同意，总经理可由董事兼任，聘任期每届三年，获连续受聘可以连任；副总经理协助总经理工作。总经理行使以下职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2) 拟订公司的发展战略和规划、经营计划，并组织实施；
- 3) 拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；
- 4) 根据公司年度投资计划和投资方案，决定一定金额内的投资项目，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；
- 5) 拟订年度债券发行计划及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案；
- 6) 拟订公司的担保方案；
- 7) 拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，批准公司一定金额以下的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案；
- 8) 拟订公司年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；
- 9) 拟订公司增加或者减少注册资本的方案；
- 10) 拟订公司内部管理机构设置方案，以及分公司、子公司的设立或者撤销方案；
- 11) 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；
- 12) 拟订公司的改革、重组方案；
- 13) 按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司有关高级管理人员；
- 14) 按照有关规定，聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；

15) 拟订公司职工收入分配方案，按照有关规定，对子公司职工收入分配方案提出意见；

16) 拟订内部监督管理和风险控制制度，拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

17) 建立总经理办公会制度，召集和主持总经理办公会；

18) 协调、检查和督促各部门、分公司、子公司的生产经营管理和改革发展工作；

19) 提出公司行使所出资企业股东权利所涉及重大事项的建议；

20) 法律、行政法规或国资监管规定规定或者董事会授权行使的其他职权。

公司不设监事会、监事，由董事会审计委员会行使相关职权。董事会审计委员会行使监事会相关职权时，向静安区国资委负责，报告有关情况。

## 2、组织机构设置

为了保证经济业务和经营管理活动的有效进行，公司已设置了内部组织机构，制定了各部门的职责和权限，形成相互监督、相互制衡机制。发行人共设置党群部、行政办公室、人力资源部、法务部、财务部、投资部、内审室、安全生产办公室、资产管理部、园区服务办公室、退管会等11个职能部门。

### (1) 党群部

对集团公司本部及下属企业负责人的任免，考核。党员干部的任免和考核，各级党组织的管理和领导。

### (2) 行政办公室

后勤、车辆、食堂、固定资产实物、档案室、集团公司所有的请示、批复等文书资料，职工福利劳防的实物管理、安全生产管理、信息披露事务管理、董事会、经营层会议的会务安排、记录及存档管理、董事会日常工作、其他文书资料的备案存档管理等。

### （3）人力资源部

负责公司人力人才资源规划；劳动用工计划、薪酬分配管理、社会保险管理、员工福利管理；规章制度建设和员工教育培训管理等工作。

### （4）法务部

集团公司系统内全部法律事项的集中管理。各类案件的受理、诉讼、执行等事项。对常年法律顾问的配合工作和协调等。

### （5）财务部

负责公司财务管理和会计核算制度的制定并组织实施；财务预算、决算编制、实施、监控；财务指标测算、确定和考评；筹融资方案的制定并组织实施；产权管理、资金管理、外汇管理、税收筹划等。

### （6）投资部

对集团公司系统内全部对外投资的集中管理。寻求投资机会、对投资对象的连续跟踪调查和协调，清理非正常的投资对象，对外投资的工商设立、管理、歇业清算。

### （7）内审室

负责开展集团内部审计检查工作，制定并更新内审相关制度，定期制定相关审计、审核、审价工作底稿，组织各类专项审计具体业务工作，追踪审计整改工作等。

### （8）安全生产办公室

协助完成集团安全生产工作任务，确保安全生产平稳可控，开展各类专项安全治理活动和安全检查工作，督促落实安全隐患整改，巩固安全生产标准化成果。

### （9）资产管理部

负责统筹管理集团各类房屋资产，并指导、协调、监督集团相关部门及子公司的各类房产租赁及处置行为。

#### （10）园区服务办公室

配合相关部门做好大宁地区重大重点工程推进工作、规划相关工作。全面掌握大宁地区项目建设最新动态。

#### （11）退管会

负责退休人员的日常管理和服务。

### （二）内部管理制度

公司为加强公司治理和内部控制机制建设，根据《公司法》《证券法》等相关法律法规及现代企业制度的要求，遵循内部控制的基本原则，结合自身的实际情况，从决策、经营、投融资、财务、对外担保、内部审计、关联交易、信息披露、下属公司管理等多角度构建了内部控制制度体系。公司内部控制制度主要包括以下几方面：

#### 1、财务管理

为了加强和完善公司的财务管理和会计核算工作，加强对公司资金运用的监管，用好资金，提高公司经济效益。公司制定了一系列财务管理制度，包括《货币资金管理制度》《全面预算管理制度》《财务资金审批制度》（修订稿3）《关于资产集中管理的财务具体操作细则》《公司债券募集资金管理与使用制度》《会计核算制度》《关联交易管理制度》《固定资产管理制度》等，对采购、生产、销售、资产、财务核算等各个环节进行有效控制，保证了会计资料的真实完整和资产的安全。

#### 2、投融资管理

为加强公司内部控制、规避风险，促进公司规范运作，保护投资者合法权益，公司制定了投融资管理制度，对公司的对内投资决策、对外投资决策、对外融资决策、重大资产重组决策、对外担保决策、关联交易决策进行了规范，规定公司各项投融资均按照法律、法规、公司章程以及相应内部管理制度的有关规定，履行相关审批程序，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；监事会有权对违规行为及时提出纠正意见，对重大问题提出专项报告。

### 3、对外担保管理

为规范对外担保行为，严格控制对外担保产生的经营风险，公司根据《中华人民共和国民法典》和《公司章程》制定了《对外担保管理制度》。公司对担保事项实行统一管理。未经集团公司批准，各下属公司不对外提供担保，不相互提供担保。公司对外担保由集团公司董事会审议，对外担保的决策权限均由集团公司审批。制度对对外担保的监督和检查作出了相应规定。

### 4、人力资源管理

公司制定《人力资源规章制度》，由人力资源部负责制定员工薪酬计划，采用绩效考核的方法确定员工薪酬，拟订符合企业发展的薪酬政策，调动员工的积极性。

### 5、内部审计

内部审计工作是内控制度的重要组成部分。公司为加强对企业经营行为的监督约束效率，集团成立内审部，负责开展整个公司的内部审计工作，每季度开展检查并对集团公司董事会负责并报告。制度明确规定了内部审计机构的岗位要求、内部审计工作的主要职责与权限、主要内容、审计工作程序、具体实施以及对内部审计中发现问题的处理。同时也加大对公司系统执行规章制度效果的跟踪检查，对公司的稳定健康发展起到了有力的推动作用。

### 6、关联交易管理

公司制定了《关联交易管理制度》，规定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，保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则。公司关联交易由董事会审批，涉及金额较大的还应提交国资委审议。公司自2008年成立起就对全部下属企业（含托管企业）实行“全面预算制”和“房屋资产、资金、人员”的集中管理，保证关联交易（含与托管企业之间的交易）得到有效管控。

## 7、资金管理制度

公司对下属企业资金收支进行集中管理，主要是通过“资金收支两条线”方式，以保障大宁集团“全面预算制”的落实和控制，同时使公司所有资金得到有效统筹安排。公司制定了《财务资金审批制度（修订稿3）》《货币资金管理制度》和《预算管理制度》，资金集中管理制度具体体现为：全部下属和托管企业的资金收入和支出均编制年度预算上报大宁集团审批；大宁集团实行“资金收支两条线”管理，即大宁集团财务部设立资金集中管理平台账户，下属和托管企业的所有资金收入转入集团财务部指定银行账号，下属和托管企业的所有支出按预算指标向集团申请当月需用资金，得到批准后由集团财务部在指定账号内向其拨付。

## 8、下属公司管理

集团对下属公司进行统一管理，包括对于全资下属公司、控股下属公司和相对控股下属公司的管理。内容包括：董事、监事、高级管理人员、财务人员的委派及执行；规范运作；经营及投资管理；财务、资金及担保管理；风险管理；信息管理；内部审计管理等。同时，公司对下属公司生产经营情况定期进行检查、审核，及时了解下属公司的财务、生产运行情况，并提出相关的建议，从而保证下属公司科学决策、规范管理以及安全运行。

## 9、安全生产管理

公司坚持“安全第一、预防为主”的安全生产方针，制订了公司《安全生产管理制度》等相关制度和管理办法，此管理制度包括安全规章制度、安全责任制和安全生产工作标准，主要对安全管理的分工与授权、实施与执行、监督与检查等方面进行了规范，以确保公司安全生产。

## 10、公司债券信息披露事务管理制度

公司制定了《公司信用类债券信息披露事务管理制度》，明确了公司信用类债券信息披露工作的管理部门及其职责，规范了公司应遵守的公司债券信息披露标准、信息披露的内容、时间、程序等内容。

## 11、预算管理制度

为健全和规范公司预算管理体系，加强预算的管理与监督职能，提高公司各类资源的使用效率，保证公司的正常有序经营和整体经营目标的实现，公司制定了《预算管理制度》，明确规定公司预算进行全流程管理；确定了预算编制的依据；程序和方法；预算的执行和控制；预算的调整；预算的分析与考核以及监督与检查等内容。

最近两年及一期，公司的董事会、管理层之间权责明确，均能按照《公司章程》和相关治理规范性文件规范运行，相互协调和相互制衡、权责明确，有效确保了公司治理健全、运行规范、决策科学和运营高效。

### （三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

#### 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。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其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。

### （四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## 六、发行人董事、高级管理人员基本情况

### （一）发行人董事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事会增补人员 4 名尚未完成任命和工商备案手续，发行人董事会总人数低于公司章程约定人数。发行人董事及高级管理人员基本情况如下：

姓名	现任职务	任期起止日期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
<b>一、董事</b>				
毛立鹏	董事长	2023.03 至今	是	否
于旭东	董事、总经理	2023.03 至今	是	否
薛敏	董事、总会计师	2023.07 至今	是	否
邵开俊	外部董事	2022.04 至今	是	否
唐尧	职工董事	2024.06 至今	是	否
<b>二、高级管理人员</b>				
胡菲	副总经理	2018.07 至今	是	否
陆佳杰	副总经理	2025.11 至今	是	否

报告期内，发行人董事、高级管理人员变动人数比例较大，主要系发行人正常人事变动，对发行人组织机构运行、生产经营及偿债能力未构成重大不利影响。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人营业总体情况

公司是上海市静安区“两轴一带三片区”空间布局大宁“三生”融合创新区的建设者和综合运营商。上海市静安区“三生”融合创新区北至汶水路，南至沪宁铁路，东至俞泾浦（河）—北宝兴路—西宝兴路，西至沪太支路—夏长浦（河）—沪太路，内辖共和新路街道、大宁路街道（汶水路以南）、彭浦镇（汶水路以南）、芷江西路街道、宝山路街道，面积约 14 平方公里，南北高架、内环、中环高架，和地铁 1 号线、在建地铁 20 号线构成双“十字”交通动线网，快速串联主城核心商圈与重要枢纽。大宁“三生”融合创新区集聚高水平研究型大学等战略科技力量，布局“视听静界”“美创静界”等高品质产业载体，汇聚滴滴畅行、博纳传媒等国内知名企业及飞利浦、莱茵技术 TÜV 等跨国龙头企业，多元创新要素高度集聚，为区域强化科技创新引领、加快产业能级跃升、推动高质量发展奠定坚实基础。

公司积极打造“美创静界”“视听静界·π空间”及环上大国际影视园区等核心产业载体，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。最近两年及一期，公司分别实现营业收入 66,448.59 万元、237,055.28 万元及 42,676.52 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。

**（二）发行人最近两年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况**

最近两年及一期，发行人不同板块营业收入、成本、毛利润及毛利率情况如下：

**公司最近两年及一期营业收入情况表**

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新	3,375.62	7.91	146,327.54	61.73	5,256.34	7.91
商业综合体销售	0.00	0.00	34,342.47	14.49	-	-
商业服务	32,428.10	75.99	46,403.47	19.57	51,029.57	76.80
其中：商业综合体管理服务收入	31,095.91	72.86	45,305.67	19.11	50,089.66	75.38
其中：其他商务服务收入	1,332.19	3.12	1,097.80	0.46	939.91	1.41
网点经营	6,327.62	14.83	8,954.58	3.78	8,508.12	12.80
其他	544.91	1.28	1,005.20	0.42	1,632.49	2.46
<b>主营业务收入合计</b>	<b>42,676.25</b>	<b>100.00</b>	<b>237,033.26</b>	<b>99.99</b>	<b>66,426.51</b>	<b>99.97</b>
其他业务	0.26	0.00	22.02	0.01	22.08	0.03
<b>其他业务收入合计</b>	<b>0.26</b>	<b>0.00</b>	<b>22.02</b>	<b>0.01</b>	<b>22.08</b>	<b>0.03</b>
<b>营业收入合计</b>	<b>42,676.52</b>	<b>100.00</b>	<b>237,055.28</b>	<b>100.00</b>	<b>66,448.59</b>	<b>100.00</b>

**公司最近两年及一期营业成本情况表**

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新	3,125.15	21.62	90,643.60	70.92	756.48	4.24
商业综合体销售	0.00	0.00	20,645.77	16.15	-	-
商业服务	9,201.67	63.66	13,680.03	10.70	13,434.99	75.33
其中：商业综合体管理服务	9,191.52	63.59	13,674.29	10.70	13,447.28	75.40
其中：其他商务服务	10.16	0.07	5.73	0.00	-12.29	-0.07
网点经营	1,777.75	12.30	2,415.38	1.89	2,805.45	15.73
其他	349.59	2.42	422.95	0.33	306.17	1.72
<b>主营业务成本合计</b>	<b>14,454.16</b>	<b>100.00</b>	<b>127,807.72</b>	<b>100.00</b>	<b>17,303.08</b>	<b>97.02</b>
其他业务	0.00	0.00	0.21	0.00	530.77	2.98
<b>其他业务成本合计</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.21</b>	<b>0.00</b>	<b>530.77</b>	<b>2.98</b>
<b>营业成本合计</b>	<b>14,454.16</b>	<b>100.00</b>	<b>127,807.94</b>	<b>100.00</b>	<b>17,833.86</b>	<b>100.00</b>

## 公司最近两年及一期毛利润情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
城市更新	250.47	0.89	55,683.95	50.97	4,499.86	9.26
商业综合体销售	0.00	0.00	13,696.70	12.54	-	-
商业服务	23,226.43	82.30	32,723.44	29.95	37,594.58	77.33
其中：商业综合体管理服务	21,904.39	77.61	31,631.38	28.95	36,642.38	75.37
其中：其他商务服务	1,322.03	4.68	1,092.07	1.00	952.20	1.96
网点经营	4,549.87	16.12	6,539.20	5.99	5,702.67	11.73
其他	195.32	0.69	582.25	0.53	1,326.32	2.73
<b>主营业务毛利润合计</b>	<b>28,222.09</b>	<b>100.00</b>	<b>109,225.54</b>	<b>99.98</b>	<b>49,123.43</b>	<b>101.05</b>
其他业务毛利润	0.26	0.00	21.81	0.02	-508.69	-1.05
<b>其他业务毛利润合计</b>	<b>0.26</b>	<b>0.00</b>	<b>21.81</b>	<b>0.02</b>	<b>-508.69</b>	<b>-1.05</b>
<b>营业毛利润合计</b>	<b>28,222.36</b>	<b>100.00</b>	<b>109,247.34</b>	<b>100.00</b>	<b>48,614.73</b>	<b>100.00</b>

## 公司最近两年及一期毛利率情况表

单位：%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
城市更新	7.42	38.05	85.61
商业综合体销售	-	39.88	-
商业服务	71.62	70.52	73.67
其中：商业综合体管理服务	70.44	69.82	73.15
其中：其他商务服务	99.24	99.48	101.31
网点经营	71.90	73.03	67.03
其他	35.84	57.92	81.25
<b>主营业务毛利率</b>	<b>66.13</b>	<b>46.08</b>	<b>73.95</b>
其他业务毛利率	100.00	99.03	-2,303.86
<b>其他业务毛利率</b>	<b>100.00</b>	<b>99.03</b>	<b>-2,303.86</b>
<b>营业毛利率</b>	<b>66.13</b>	<b>46.09</b>	<b>73.16</b>

## (三) 主要业务板块

发行人作为静安区“两轴一带三片区”空间布局中的大宁“三生”融合创新区建设主体，为全面推进大宁功能区“十五五规划”，促进大宁功能区产业升级，打造新时代文创、科创产业示范区，发行人主业范围主要包括：1、商业商务运营；2、城市更新管理；3、功能区运营及相关配套服务。

## 1、城市更新

根据《静安区“卓越城区”城市更新行动方案（2023-2025年6月）》，静安区“卓越城区”城市更新行动方案总体目标在于围绕“国际静安、卓越城区”的发展愿景，将静安区建设成为全球城市核心功能的发展实践区，国际文化大都市的重要展示区，具有国际竞争力的现代化国际城区，着力显现静安品质。到2025年，持续城市更新工作稳步推进，健全完善高质量发展的城市更新体制机制，打造一批有静安特色的亮点工程，为全面建设卓越的现代化国际城区奠定坚实基础。

报告期内，发行人按照上海市及静安区政府规划，基于促进城市更新、盘活存量低效用地而开展的房地产开发建设、动拆迁、商品房销售，以及存量物业管理及处置等相关业务参与区域内的城市更新建设，主要包括城市更新项目建设、旧区改造业务及存量房拍卖业务三部分。

未来，发行人将继续贯彻区委区政府优化低效用地要求，深入推进城市建设更新和区域配套开发，进一步提升区域品牌优势及竞争力，努力盘活区域内产业发展空间，进一步充实地区载体资源。

报告期内，发行人城市更新业务明细如下：

### 公司最近两年及一期城市更新业务明细

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新项目建设收入	3,342.65	99.02	143,919.74	98.35	-	-
旧区改造收入	28.40	0.84	2,407.80	1.65	2,358.02	44.86
存量房拍卖收入	4.57	0.14	-	-	2,898.31	55.14
<b>收入合计</b>	<b>3,375.62</b>	<b>100.00</b>	<b>146,327.54</b>	<b>100.00</b>	<b>5,256.34</b>	<b>100.00</b>
城市更新项目建设成本	3,125.15	100.00	89,785.47	99.05	-	-
旧区改造成本	-	-	858.13	0.95	486.35	64.29
存量房拍卖成本	-	-	-	-	270.13	35.71
<b>成本合计</b>	<b>3,125.15</b>	<b>100.00</b>	<b>90,643.60</b>	<b>100.00</b>	<b>756.48</b>	<b>100.00</b>

#### （1）城市更新项目建设

2024年度，发行人交付静安区天目社区 C07-0102 单元 20B-01 地块住宅项目（以下简称“本项目”）并确认收入。2019年，发行人按照静安区政府盘活存量低效用地及促进城市更新要求，参与购买天目社区 C07-0102 单元 20B-01

地块用于建设本项目，本项目占地面积 5,065.71 平方米，总建筑面积 26,073.4 平方米，其中地上建筑面积约 17,466.91 平方米，建设可售商品住宅、保障房、自持租赁住房、物业管理用房、公共卫生间、生活垃圾房及商业配套用房等，地下建筑面积 8,606.49 平方米，由 2 层地下室组成，功能为地下车库及配套用房。项目备案总投资 13.99 亿元，2020 年 12 月开工。

本项目 2024 年交付确认收入 143,919.74 万元，结转成本 89,785.47 万元，毛利润 54,134.27 万元，毛利率 37.61%。

本项目 2025 年 1-9 月交付确认收入 3,342.65 万元，结转成本 3,125.15 万元，毛利润 217.50 万元，毛利率 6.51%，已基本完成销售去化。

截至 2025 年 9 月末，发行人主要在建的城市更新建设项目明细如下：

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	总投资额	已投资额	建设进度	是否签订总包协议	回款情况	是否符合协议约定进度	未来回款安排
1	静安区 238 街坊零星旧城区改建项目	城市更新	85.49（暂估）	61.07	前期征收阶段	否	未实现回款	-	视销售情况回款
2	静安区天目社区 C07-0102 单元 07-03 地块住宅项目	住宅	12.19	9.61	建设阶段	是	未实现回款	是	视销售情况回款
合计		-	97.68	70.68	-	-	-	-	-

#### 1) 静安区238街坊零星旧城区改建项目

本项目地处静安区238街坊，地块分为南北地块，总用地面积为20,017.12平方米。其中，北侧地块用地面积为4,688.85平方米，东侧为上海交运隆嘉汽车销售服务有限公司、光机小区，南侧为商务楼及小区，西侧为上海大学市北附属中学、上海铁路局火车头体育场，北侧为公共绿地，绿地临近中山北路（高架路）；南侧地块用地面积为15,328.27平方米，东侧紧邻西藏北路，西面、南面为芷江西路123弄小区，北侧为青云路。本地块已由沪建旧改（2023）175号文列入旧区改造房屋征收范围，静安区政府已以静府复（2023）7号确认房屋征收范围。

本项目主要为对基地内居民和单位实施房屋征收、拆除旧房、平整场地，并实施建设开发的一二级联动项目。征收地块占地面积约22,688.3平方米，征收范围内涉及征收居住、非居住房屋。项目开发建设总建筑面积约为88,636.76平方米，其中，地上计容面积约为57,071.56平方米，地下建筑面积约为31,565.2平方米。项目总投资暂估85.49亿元，本项目目前处于一级征收阶段。

发行人成立了全资子公司上海宁万城市更新建设有限公司，该公司拟通过本次旧区改造，改善地块内居民的居住水平，贯彻落实本市旧区改造的整体发展规划，打造企业参与城市更新的示范项目，并大力提升静安区整体城市形象，充分释放地块区位优势。

本项目实施后，将通过异地安置改善基地内现状居民的居住条件，根据建设单位及相关专业单位初步勘察，本项目危房占比约81%，建筑面积约3.5万平方米，严重影响人民群众居住安全。也与静安区“十四五”规划中的远景目标：高品质的生活广泛享有，广泛实现幼有善育、学有优教、劳有厚得、病有良医、老有颐养、住有宜居、弱有众扶的美好景象，人民群众普遍享有高品质生活相违背。本项目实施后，能优化城市布局，美化城市环境，有助于推动地区产业结构调整，促进区域经济发展。

## 2) 静安区天目社区C07-0102单元07-03地块住宅项目

本项目位于上海市静安区东至07-05b养老院，西至晋元加油站，南至海宁路，北至天目大楼、沪金大楼。用地面积6,663.6平方米，总建筑面积23,925.68平方米。其中地上建筑面积为13,695.2平方米，由21层高层，4层多层，3层公建配套设施，设备辅助用房等组成，拟建设可售商品住宅、保障房、居委会用房、业委会用房、物业管理用房、生活垃圾房、社区公共服务用房、开关站及社区养老福利用房等；地下建筑面积10,230.48平方米，由两层地下室组成，功能为停车库（含部分民防设施）、设备用房等。

本项目建设的住宅类房屋主体分为两类。第一类，可售商品住宅，该类住宅的中小套型建筑面积将不低于该地块住宅总建筑面积的80%，计9440.84平方米以上，符合《上海市城市总体规划》（2017-2035年）（以下简称“总体规划”）中关于“提高新增住房中的租赁性和中小套型住房比例”的要求。第二

类，保障性住房，本项目可提供不少于516.36平方米的保障性住房，符合“总体规划”中关于“完善廉租住房、共有产权保障住房、公共租赁住房 and 征收安置住房四位一体的住房保障体系”的要求。

本项目备案总投资12.19亿元，已于2023年7月底开工，计划2026年竣工。截至2025年9月末，天目社区C070102单元07-03地块项目累计投资9.61亿元。

## （2）旧区改造

公司成立时受托于区国资委统一代其管理原闸北区属工业企业、区属商业、区建委以及国有市属小企业共计 600 多家，公司对大部分托管企业实行体制改革，将职工分流并留下商铺网点、工业厂房、仓库等房产，有产权房、使用权房及无证房面积合计 34.8 万平方米（其中包含了公司合并范围以外托管的房产）。在区政府的安排下，公司对名下的老旧房产进行自主经营。

公司部分存量老旧房产位于旧城区改造范围内，根据区政府的旧区改造总体规划，区政府或商业拆迁单位每年均会对公司部分旧房进行动迁，给予公司相应的补偿，补偿标准根据房屋面积并参考同区域房屋市场价确定，公司以此可获得动迁补偿收入计为旧区改造板块的业务收入，一般包括停产停业损失补偿款、装潢补偿款、房屋产权调换差价款、其他各类补贴、奖励费用款等。从拆迁主体和拆迁目的来区分，公司动迁补偿收入分为市政拆迁和商业拆迁，市政拆迁收入来源于区政府，商业拆迁收入来源于相关商业拆迁单位或开发商。公司旧区改造业务的成本主要是被动迁改造的房产的账面价值、清退房屋承租房屋租赁合同的违约补偿金和被动迁房屋权利人历史遗留的债务纠纷补偿金、企业职工安置费用等。部分存量房屋前期用于出租，其出租收入在网点经营板块核算，划归旧区改造范围时转入旧区改造板块，其动迁收入计入旧区改造板块核算。

最近两年及一期，公司旧区改造收入分别为 2,358.02 万元、2,407.80 万元及 28.40 万元。报告期内，公司共完成旧区地块动迁 5 处，合计动迁面积 1,498.21 平方米。

### 最近两年及一期公司旧区动迁情况

单位：处、平方米

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
动迁数量	-	3	2
建筑面积	-	550.37	947.84

随着公司存量房屋列入旧区改造范围的逐渐减少，旧区改造收入在公司总收入中的占比将逐步下降。公司根据区政府的旧区改造总体规划时间表，并根据公司存量房的地址预测旧区改造动迁计划，若区政府旧区改造计划延后，则公司存量房动迁相应延后，鉴于区政府旧区改造总体规划属于非公开文件，发行人对该项业务未来发展安排、改造规划无法做出具体预测。目前，发行人对旧区改造业务板块的管理以存量房屋保持原样经营管理为核心，无改造、新建相关计划。

### 截至 2025 年 9 月末发行人存量房屋情况表

单位：处、平方米、万元

房屋性质	数量	建筑面积	账面价值
商业办公	66	67,164.68	162,549.51
工业	7	14,013.95	14,115.35
其他房屋	52	36,837.21	40,060.76
<b>合计</b>	<b>125</b>	<b>118,015.84</b>	<b>216,725.62</b>

### （3）存量房拍卖

公司每年会对部分存量老旧房屋进行处置，通过非公开拍卖的方式取得处置收入，形成存量房出售收入。该业务的成本主要为房屋账面值、土地增值税等。公司部分存量房屋前期用于出租，其出租收入在网点经营板块核算，进行处置时转入存量房出售板块，其处置收入计入存量房出售板块核算，未来该业务板块将逐渐减少。

存量房的处置流程主要为：公司编制年度处置预算计划；委托房产评估公司对需要处置的房屋出具评估报告；经公司董事会同意后，上报和请示区国资委取得批复和区国有资产评估项目备案表；将需处置房屋在上海市各大拍卖公司挂牌交易；拍卖成交后，与买方签订委托拍卖合同，签订合同时一般先预收合同金额的 50%-70%；余款一般在过户前划至公司，公司缴纳印花税、土地增值税等后在房产交易中心过户，至此完成房屋的处置。

最近两年及一期，公司的存量房拍卖收入分别为 2,898.31 万元、0.00 万元及 4.57 万元。由于公司年度处置预算计划不同，报告期内该业务收入存在一定波动，未来该业务板块收入将逐渐减少。

公司最近两年及一期已处置网点情况表

单位：处、平方米、万元

项目名称	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
拍卖数量	-	-	1
建筑面积	-	-	1,883.00
处置收入	4.57	-	2,898.31

公司2023年处置房产统计表

单位：平方米、万元

序号	受让方	处置房产地址	建筑面积	已确认收入
1	上海杰富凯达企业管理合伙企业（有限合伙）	虬江路 1090 号	1,883.00	2,898.31
合计			1,883.00	2,898.31

## 2、商业综合体销售

报告期各期，发行人商业综合体销售业务分别实现收入 0.00 万元、34,342.46 万元及 0.00 万元。2021 年度，发行人收购上海多媒体谷投资有限公司后，取得了启迪大厦、华清大厦及其他部分房产。基于项目管理方面的考虑，发行人将根据市场情况陆续出售其持有的位于上海外（如无锡、常州等）城市的商铺等房产。公司 2023 年度及 2025 年 1-9 月无商业综合体销售收入。2024 年度，发行人出售无锡启迪大厦的办公楼及底层商铺，具体如下：

公司2024年商业综合体出售情况表

单位：平方米、万元

序号	出售标的	可售面积	已售面积	销售金额	确认收入
1	无锡启迪大厦办公楼	32,218.48	32,218.48	28,517.51	27,159.53
2	无锡启迪大厦底层商铺	8,272.25	5,488.28	7,542.08	7,182.93
合计		40,490.73	37,706.76	36,059.59	34,342.46

发行人位于无锡、常州的商铺已评估挂牌，后续根据市场情况及公司计划陆续出售。

## 3、商业服务

商务服务业指为企业提供服务的行业划分，按照《中国上市公司协会上市公司行业统计分类指引》：L72 商务服务业分类口径，涵盖组织管理服务、综合管理服务、法律服务、咨询与调查、广告业、人力资源服务、安全保护服务、会议展览及相关服务等。公司商业服务板块主要提供商业综合体管理服务及其他商务服务。

作为静安区大宁板块运营商、中心城市服务综合体，公司依托上海市核心城区区位优势，不断引进和服务优质企业、完善商业设施、实现产业升级。公司注重与入驻商家、企业建立长期、稳定的合作关系，并为其提供一揽子综合服务，包含但不仅限于：商业物业租赁、政策对接辅导、工商税务咨询及代理代办、综合性物业管理及商务服务等。此外公司定期举办企业家沙龙等培训交流活动并上门走访，增加区企内业交流沟通、并对企业经营中遇到的问题提供咨询辅导。公司同时面向入驻商家、企业员工提供人才公寓、白领驿站、教育升学等支持性服务。

### （1）商业综合体管理服务

近年来，公司积极打造新静安环大宁市级商业中心和环上大国际电竞影视产业园区，并陆续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，并为入驻商铺及企业提供一揽子综合服务：

①商业物业租赁服务：自2008年起，公司以“上海市环上大国际电竞影视园区”和“新静安环大宁市级商业中心”开发建设为目标，努力扮演好“区域运营商—中心城市服务综合体”的角色，陆续开发建设并管理大宁音乐广场、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标志性商业项目，总建筑面积67.07万平方米，积极为大宁区域商铺、企业提供物业租赁服务。

②人才公寓：大宁人才公寓为公司为大宁区域打造的重要配套服务，是完善区域高层次人才引进、培养、集聚工作的重要配套工程之一。公司经营灵石路、止园路、大宁星光耀人才公寓和慧景公寓共4处人才公寓项目，地理位置优越，邻近大宁中心广场等核心物业，交通便捷，周边配套成熟，且公寓配有专业的物业管理团队，可实现拎包入住。

③政策对接辅导服务：公司作为上海市静安区区属重点国有企业，与静安区区政府下属的各个委、办、局及所在街道（镇）保持着良好的对接与沟通，了解有关产业政策更新及动态，并为企业申请享受有关产业政策时提供便利。对接的各委办局对口的企业扶持政策包括：一般落户纳税企业财政扶持政策、大型总部型企业落户总部经济政策、上市公司扶持政策、人力资源服务产业政策、人才引进政策、大数据、云计算产业发展政策、促进影视产业专项扶持政策、针对电竞游戏产业上下游企业特别扶持政策。辅导引进的总部企业、上市公司、特殊行业公司等方面提供税收优惠、政府补助申请及发放服务。

④工商及税务咨询、代理代办服务：主要包括工商疑难杂症咨询、税务咨询以及企业入驻相关工商、税务等相关登记、变更、迁移等提供的代理代办服务。

⑤商务服务：包括大宁会议中心预定及服务，企业法律咨询服务，企业财务分析顾问，企业如有招聘（校招、社会招聘）、员工公共人事事务办理（社保、上海市居住证办理、户籍人才引进、“居转常”、外国人工作证办理、留学生落户安置）等人力资源事务方面的需求，可以为企业联系有关办事窗口、审批机构，咨询、了解具体政策等。

⑥白领驿站：在提供商务服务之余，公司也为入驻企业的员工创造更舒适、优质的办公、休闲、娱乐等环境，使企业员工能有更好的生活状态、更高的工作效率。提供园区班车、白领阅览室、搭建联谊平台等。

⑦综合性物业管理服务：包括以自有物业公司或外聘物业公司方式为入驻企业提供物业管理服务；设备维护、工程咨询服务物业对入驻企业提供物业、设备、装修、工程等相应的管控、维护、报修及咨询服务，协助企业在办公入

驻环节，装修、办公空间软装咨询和顾问服务，企业入驻进场装修期，可提供二次装修报建等相关资讯服务，通过其他优质供应商提供个性装修定制服务。

同时，公司作为环上大电竞影视园区、静安区电竞产业重要建设者和推动者，在板块内已有大宁音乐广场、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载体、城市绿地以及影视资源的基础上，致力于将大宁板块建设成商旅文联动的文创高地，打造环上大电竞影视园区。公司积极引进相关产业公司入驻，并承接影视、电竞文化主题活动，主动对接承办上海国际电影节（亚洲新人奖颁奖活动已连续四年在此举行）、上海国际文化节、上海国际旅游节、上海购物节等影视文化主题和节庆活动，继续办好大宁音乐季、上海电竞大师赛等知名活动，衍生时尚体验和消费新业态。

2021年以来，公司聚焦集成电路/芯片设计、数字化安全（数据）、智慧健康（医疗）三大战略性新兴产业，打造全市具有影响力的科创示范区、上海科创中心建设的重要承载区。

公司围绕重点产业发展，深入实施“园区+基金”“招商+投资”，实现“房东+股东”的招商模式，通过打造“一个核心、两个产业集聚圈、一条商业集聚带”，实现“四个融合”，全力建设国际静安生态商务区。

#### 公司最近两年及一期商业综合体管理服务收入、成本情况

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
租赁收入	24,490.44	36,454.09	40,544.97
非租赁收入	6,605.47	8,851.58	9,544.69
<b>收入合计</b>	<b>31,095.91</b>	<b>45,305.67</b>	<b>50,089.66</b>
租赁成本	4,146.88	4,959.88	5,450.98
非租赁成本	5,044.64	8,714.41	7,996.30
<b>成本合计</b>	<b>9,191.52</b>	<b>13,674.29</b>	<b>13,447.28</b>

#### 公司最近两年及一期商业综合体管理服务毛利润、毛利率情况

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
租赁毛利润	20,343.56	31,494.21	35,093.99
非租赁毛利润	1,560.83	137.17	1,548.39
<b>毛利润合计</b>	<b>21,904.39</b>	<b>31,631.38</b>	<b>36,642.38</b>

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
租赁毛利率	83.07%	86.39%	86.56%
非租赁毛利率	23.63%	1.55%	16.22%
<b>毛利率合计</b>	<b>70.44%</b>	<b>69.82%</b>	<b>73.15%</b>

公司商业综合体管理服务中租赁收入为大宁音乐广场、大宁中心广场二期、大宁中心广场三期、大宁商务中心、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商业广场项目物业租赁收入；收入结构一般包括固定租赁收入、销售额/票房比例提成以及难以分割核算的综合性物业管理（广告位使用费、水电费、停车费等）、工商办理、税务咨询及政策对接辅导等服务费；公司商业综合体管理服务中的非租赁收入为商业综合体运营业务中可独立核算的综合性物业管理（广告位使用费、水电费、停车费等），工商办理、税务咨询及政策对接辅导等服务费收入。

### 1) 商业综合体经营情况

截至 2025 年 9 月末，公司商业综合体管理服务收入主要来自于大宁音乐广场、大宁中心广场二期、大宁中心广场三期、大宁商务中心、星光耀广场、大宁人才公寓、大宁中环广场、君庭广场、启迪大厦、华清大厦及欧洲城等十一个项目。

#### 截至2025年9月末公司主要商业综合体经营情况

单位：万平方米、元/平方米/天、亿元

项目	建筑 面积	可租 面积	出租率	平均 价格	2025 年 1-9 月收 入	2024 年 度收入	2023 年度 收入
大宁中心广场一期 (大宁音乐广场)	11.74	6.45	65.58	4.00	0.53	0.63	1.00
大宁中心广场二期 (大宁中心广场)	6.38	5.38	70.00	3.65	0.62	1.00	1.06
大宁中心广场三期 (宁汇广场)	15.91	6.57	60.00	4.50	0.21	0.18	0.25
大宁中心广场四期 (大宁商务中心)	5.55	2.76	84.06	3.81	0.17	0.25	0.24
大宁星光耀广场	3.16	2.15	100.00	3.27	0.11	0.29	0.30
大宁人才公寓	3.83	3.38	86.09	2.95	0.20	0.26	0.26
大宁中环广场	7.16	3.64	62.64	4.08	0.19	0.30	0.29
君庭广场	5.18	2.68	68.19	2.18	0.09	0.24	0.25
启迪大厦	2.68	2.33	33.92	3.90	0.08	0.16	0.21

项目	建筑 面积	可租 面积	出租率	平均 价格	2025 年 1-9 月收 入	2024 年 度收入	2023 年度 收入
华清大厦	2.12	1.92	27.62	3.40	0.07	0.14	0.18
欧洲城	3.36	3.32	54.77	3.71	0.15	0.22	-
<b>合计</b>	<b>67.07</b>	<b>40.58</b>	-	-	<b>2.42</b>	<b>3.67</b>	<b>4.04</b>

注： 1、大宁中心广场二期、三期建筑面积包括无证及临时建筑面积；  
2、大宁星光耀广场项目 8 号楼人才公寓部分调整统计至大宁人才公寓；  
3、可租面积包括商业及办公，不含自用部分；  
4、欧洲城于 2023 年底纳入合并范围，2023 年度未计算收入。

### ① 大宁音乐广场

大宁音乐广场项目分为商业和办公两部分，定位为集精品百货、餐饮美食、地方特色、休闲娱乐、甲级写字楼、停车场为一体的商业综合体，项目位于广中西路万荣路，占地面积 3.89 万平方米，总建筑面积 11.74 万平方米，总投资 28.37 亿元，该项目的定位为将商业和音乐、影视、艺术等文化创意元素全然融合的新型综合性商业体，邀请了美国 WET 公司设计串联整个项目的系列音乐喷泉，结合水、光、电、火、音乐五大要素震撼呈现，与上海大宁公园内 50 米主题音乐喷泉完美地交融，成为上海商业项目特色景观的新标杆。

该项目的商业部分可租面积 4.1 万平方米，于 2016 年 5 月份开业招租，截至 2025 年 9 月末出租率为 73.09%，日租金平均为 3.67 元/平方米/天；办公区域 2017 年 3 月开始招商出租，总高 16 层，总建筑面积约为 2.72 万平方米，定位为影视、文化、传媒产业办公写字楼，依托环上大电竞影视园区的优势，引进文化传媒类企业客户入驻，截至 2025 年 9 月末出租率 53.44%，日租金平均为 4.53 元/平方米/天。2023 年、2024 年度及 2025 年 1-9 月，大宁音乐广场分别实现租金收入 1.00 亿元、0.63 亿元及 0.53 亿元。

### 大宁音乐广场项目情况

序号	项目名称	总投资	资金来源	批文情况
1	大宁音乐广场	28.37 亿元	自有资金投入 20.39 亿元，银行贷款投入 7.98 亿元	沪发改投备〔2010〕30 号、沪闸地〔2010〕EA31010820101541、沪闸北环保许管〔2010〕354 号

### 截至 2025 年 9 月末大宁音乐广场前五大租户

单位：平方米、万元

序号	承租方	出租起止期	出租面积	年租金
1	阿科玛（中国）投资有限公司上海分公司	2023/4/1-2028/3/31	3,976.85	691.064
2	上海盒马网络科技有限公司	2016/7/1-2026/6/30	4,912.00	448.20
3	上海禄泰实业有限公司	2023/11/1-2025/12/31	827.00	299.44
4	上海玖知置业有限公司	2024/12/1-2027/11/30	1,302.30	237.70
5	耐克商业（中国）有限公司	2024/9/12-2026/9/11	942.00	221.12
合计			<b>11,960.15</b>	<b>1,897.52</b>

注：公司租赁合同期限较长，合同一般约定租赁期内租金按租约年递增，此处年租金为报告期末所在租约年区间的对应年租金。

## ② 大宁中心广场二期

大宁中心广场二期为公司长期租赁旧厂房进行综合改扩建而成，于 2011 年底完工，公司采用“承租运营”的经营模式，对该建筑群整体进行重新市场定位和设计，通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部功能，将其打造成为符合以影视文化创意类企业为重要目标客户群的办公和经营需求的园区，从而提升既有建筑群使用价值。2020 年 9 月，公司将该项目原租赁旧厂房收购，大宁中心广场二期转为自有经营。

大宁中心广场二期是环上大国际电竞影视园区的核心区域，整体布局主要包括创意办公区域、商业区域等。目前园区内已集聚了 300 多家影视文化企业，包括博纳影业、爱奇艺影业、奥飞影业、太合影业、宸铭影业等国际知名龙头影视公司及贾樟柯、王小帅、管虎、宁浩等一流导演的制片公司。入驻企业作为第一出品方制作大量优秀电影作品，其中《我不是药神》获得 31 亿元的票房；《战狼 2》国内累计票房突破 50 亿大关，获第 17 届中国电影华表奖优秀故事片奖和第 12 届亚洲电影大奖最高票房亚洲电影奖；《红海行动》总票房超 36 亿元，获得第 32 届中国电影金鸡奖、第 30 届华鼎奖中国共产党成立 100 周年全国优秀电影作品。环上大电竞影视园区因此被各大媒体称为占据“上海出品”半壁江山的影视圣殿。

大宁中心广场二期改造项目总投资 3.5 亿元。项目位于静安区中部万荣路 700 号，是办公写字楼集商业配套为一体的“创意产业园”，占地面积 8 万平方米。截至 2025 年 9 月末，整体出租率为 70.00%，平均租期为 3 年，平均日租金 3.65

元/平方米。2023 年、2024 年度及 2025 年 1-9 月，大宁中心广场二期分别实现租金收入 1.06 亿元、1.00 亿元及 0.62 亿元。

### 大宁中心广场二期改造项目情况

序号	项目名称	总投资	资金来源	批文情况
1	大宁中心广场二期	3.5 亿	自筹 1.5 亿、贷款 2 亿	沪闸方（2010）DA31010820100738、闸建交委批（2010）34 号、闸发改投备（2010）27 号、闸环保许（建审）决字（2010）第 215 号

由于是厂房改建工程，墙体立面、结构及厂区绿化得到适当保留，项目本身体现了“环保”“节能”“生态”的现代理念，具有一定示范性。该项目在部分单元内部风格按客户要求量身定做，因此吸引了一批高端客户入驻。该项目在改建类项目中具有示范效应，其保留了老厂房历史风貌，延承了工业文化；降低了新建投资，减少了城市建筑垃圾，体现了环保节能主题；调整产业结构，通过招商引资引入了新兴产业，提升了区域产业定位，提高了对当地的利税贡献。

### 截至 2025 年 9 月末大宁中心广场二期前五大租户

单位：平方米、万元

序号	承租方	出租起止期	出租面积	年租金
1	心动互动娱乐有限公司	2020/2/29-2028/12/31	6,797.21	818.72
		2018/11/1-2028/12/31	5,163.34	621.92
2	上海迈睿数智营销服务有限公司	2025/4/15-2027/4/14	7,587.15	941.56
3	安川电机（中国）有限公司	2019/8/15-2025/8/14	3,632.00	463.98
4	心动互动娱乐有限公司 A3 202 301 401	2018/5/1-2028/12/31	3,007.72	351.30
5	西诺迪斯食品（上海）有限公司	2024/7/16-2027/7/15	3,011.51	461.66
合计			<b>29,198.93</b>	<b>3,659.14</b>

注：公司租赁合同期限较长，合同一般约定租赁期内租金按租约年递增，此处年租金为报告期末所在租约年区间的对应年租金。

### ③大宁商务中心

大宁商务中心项目地处上海市闸北区广中西路，毗邻上海大宁公园及大宁音乐广场、二期，其主楼为综合商务写字楼。项目建筑面积 5.55 万平方米，公司于 2011 年通过非公开招拍挂取得建设用地（757 地块），2013 年 2 月开工，项目总投资 16.60 亿元，于 2015 年末实现结构封顶，2018 年 3 月底完成交付。

截至 2025 年 9 月末已有上海医药进出口有限公司、上海信谊联合医药药材有限公司等多家公司入驻，出租率 84.06%。2023 年、2024 年度及 2025 年 1-9 月分别实现租赁收入 0.24 亿元、0.25 亿元及 0.17 亿元。

**2025 年 9 月末公司大宁商务中心前五大租户的出租情况表**

单位：平方米、万元

序号	承租方	出租地址	租赁起止期	物业种类	出租面积	年租金
1	上海医药进出口有限公司	21F	2020/12/1-2025/12/31	自有	3,022.83	446.85
		17F07-09 单元	2021/10/1-2025/12/31	自有	616.47	91.13
		17F01-06 单元	2021/9/1-2025/12/31	自有	1,819.65	268.99
2	上海信谊联合医药药材有限公司	20F	2024/8/1-2025/12/31	自有	1,819.65	268.99
		15F	2021/12/1-2025/12/31	自有	1,819.65	268.99
3	上海医药集团信谊洋浦有限公司上海分公司	18F	2024/8/1-2025/12/31	自有	1,819.65	268.99
4	上海信谊医药有限公司	19F	2024/8/1-2025/12/31	自有	1,819.65	268.99
5	上海信谊天一药业有限公司	22F	2024/8/1-2025/12/31	自有	1,819.65	268.99
<b>合计</b>					<b>14,557.20</b>	<b>2,151.92</b>

注：公司租赁合同期限较长，合同一般约定租赁期内租金按租约年递增，此处年租金为报告期末所在租约年区间的对应年租金。

#### ④大宁星光耀广场

2016 年 12 月公司签订预售合同，以 9.32 亿元购买了上海绿地星奕房地产开发有限公司投资建设的大宁星光耀广场 6#、7#、8#号楼，项目地处沪太路 1111 弄，位于大宁中心广场二期西北侧，建筑面积合计 3.16 万平方米，项目位于内中环间，隶属于静安区大宁板块。地铁 1 号线、7 号线，双轨交环绕；紧邻内环、中环、南北高架等城市路网及万荣路城市干道，可快速实现与其它板块的联动，通达度高，基础设施、公共配套设施齐备。项目于 2017 年 12 月竣工，2018 年 1 月完成交付。截至 2020 年 9 月末，6 号楼及 7 号楼已分别整体签约出租，出租率达 100%，8 号楼作为人才公寓已于 2020 年 5 月份开始出租。2023 年、2024 年度及 2025 年 1-9 月，星光耀项目（不含 8 号楼人才公寓部分）分别产生租金收入 0.30 亿元、0.29 亿元及 0.11 亿元。

## 2025 年 9 月末公司星光耀广场租户的出租情况表

单位：平方米、万元

序号	承租方	出租地址	租赁起止期	物业种类	出租面积	年租金
1	上海江钥科技管理有限公司	沪太路 1111 弄 3 号 7 号楼	2025/5/1-2028/7/31	自有	14,859.81	1,545.79
2	创域智慧科技（上海）有限公司	沪太路 1111 弄 2 号 6 号楼	2023/3/1-2028/2/29	自有	6,620.95	1,014.96
合计					<b>21,480.76</b>	<b>2,560.75</b>

注：1、该统计表格不包含 8 号楼人才公寓；

2、公司租赁合同期限较长，合同一般约定租赁期内租金按租约年递增，此处年租金为报告期末所在租约年区间的对应年租金。

## ⑤大宁人才公寓

大宁人才公寓为公司为大宁区域打造的重要配套服务，是完善区域高层次人才引进、培养、集聚工作的重要配套工程之一。截至 2025 年 9 月末，公司经营灵石路、止园路、大宁星光耀人才公寓、慧景公寓和宁嘉馨苑公寓共 5 处人才公寓项目，地理位置优越，邻近大宁中心广场等核心物业，交通便捷，周边配套成熟，且公寓配有专业的物业管理团队，可实现拎包入住。大宁人才公寓合计建筑面积 3.83 万平方米（可出租面积 3.38 万平方米）。截至 2025 年 9 月末，整体出租率约为 86.09%。2023 年、2024 年度及 2025 年 1-9 月，大宁人才公寓分别实现收入 0.26 亿元、0.26 亿元及 0.20 亿元。

## ⑥大宁中心广场三期

大宁中心广场三期亦为旧厂房进行综合改扩建而成，项目紧靠大宁中心广场二期而建，位于其西北侧，两者共同构成环上大国际电竞影视园区的主体区域。项目由 20 幢三至五层的单体组成，其中南区 A1、A2 楼为世界 500 强企业飞利浦设立的地区总部及研发中心量身定制，由发行人依托大宁品牌长期租赁旧厂房经营。2020 年 9 月，公司将该项目旧厂房收购，大宁中心广场三期转为自有经营。项目区域建筑面积 15.91 万平方米。大宁中心广场三期是一个低密度创意办公园区。与大宁音乐广场、大宁中心广场二期等成熟载体形成了协同效应，有效提升区域内的商办品质，完善环上大国际电竞影视园区的整体功能。2023 年、2024 年度及 2025 年 1-9 月，大宁中心广场三期分别实现租金收入 0.25 亿元、0.18 亿元及 0.21 亿元。

## ⑦大宁中环广场

该项目为公司旗下的中环地标级商业综合体，位于大宁中心广场东北侧，东侧与广延路相邻（中间 30 米绿化带），南侧是住宅小区明园涵翠苑，西邻在建原闸北区体育中心，北侧与汶水路相邻（中间有 50 米绿化带），具有较好的外围交通。项目占地面积 1.46 万平方米，产证总建筑面积为 7.16 万平方米，其中地上建筑面积 4.39 万平方米，地下建筑面积 3.33 万平方米。项目计划总投资 15.13 亿元，已于 2015 年 12 月正式开工，于 2020 年底竣工交付，本项目由一栋 17 层 80 米的高层商业建筑和 3 栋小型多层建筑构成，是公司进一步推动大宁商圈及文创高地建设，完善区域影视、电竞产业聚集的重要工程。

大宁功能区正在打造“大宁创芯谷”“大宁数字源”两大产业集聚圈。“大宁数字源”是以大宁中环广场为中心，布局数字化安全及文创产业集群，旨在强化以数据安全为核心的发展理念，以数字化安全护航区域内产业数字化转型，积极构筑数据安全、网络安全、信息安全的立体保护体系。2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，大宁中环广场分别实现收入 0.29 亿元、0.30 亿元和 0.19 亿元。

2025年9月末公司大宁中环广场前五大租户的出租情况表

单位：平方米、万元

序号	承租方	出租地址	租赁起止期	物业种类	出租面积	年租金
1	上海佰正居企业发展有限公司	中环广场 1 号楼 1 层部分，2-6 层	2020/12/1-2036/11/30	自有	13,065.92	1,716.84
2	上海瑞慈瑞延门诊部有限公司	中环广场 1 号楼 10-11 层	2022/11/15-2028/11/14	自有	4,488.36	753.60
3	悠裕（上海）食品科技有限公司	中环广场 4 号楼	2021/7/1-2026/6/30	自有	1,834.11	281.16
4	上海傲云企业管理有限公司	中环广场 1 号楼 1301 室	2022/10/1-2025/9/30	自有	1,385.87	222.60
5	合众人寿保险股份有限公司上海分公司	中环广场 1 号楼 1302 室	2023/11/15-2026/11/14	自有	858.31	144.11
<b>合计</b>					<b>21,632.57</b>	<b>3,118.31</b>

注：公司租赁合同期限较长，合同一般约定租赁期内租金按租约年递增，此处年租金为报告期末所在租约年区间的对应年租金。

## ⑧君庭广场

2020 年 12 月，公司以 81,700 万元受让上海君业投资有限公司持有的上海君庭置业有限公司 100% 股权，从而获得君庭置业开发的君庭项目。君庭项目位于三门路以南、国安路以东、政高路以北、国亮路以西，共涉及上海新江湾城 24-1、2、4 地块综合项目、上海新江湾城 24-3 地块商办项目，四个地块项目总用地面积 21,540 平方米，总建筑面积 5.18 万平方米，可租面积 2.77 万平方米。项目主要由商业综合体运营产生收益，截至 2025 年 9 月末主要有上海华庭美巢酒店公寓管理有限责任公司、上海音浪时代企业管理有限公司等入驻，2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月项目分别实现营业收入 0.25 亿元、0.24 亿元及 0.09 亿元。

2025 年 9 月末公司君庭广场前五大租户的出租情况表

单位：平方米、万元

序号	承租方	出租地址	租赁起止期	物业种类	出租面积	年租金
1	上海华庭美巢酒店公寓管理有限责任公司	政恒路 151、157、167、171、177、185、195、199 号	2025/7/1-2030/6/30	自有	4,588.68	779.34
2	上海音浪时代企业管理有限公司	上海市杨浦区国霞路 55 弄 7 号地下一层商铺	2025/1/5-2028/1/4	自有	3,645.39	306.03
3	披云网络科技有限公司	上海市杨浦区政恒路 125 弄 5 号	2021/11/1-2027/10/31	自有	627.50	109.94
4	上海源铨果品贸易有限公司	上海市杨浦区国安路 200 号 408-409 号 5 层	2025/7/4-2029/7/3	自有	1,706.28	143.24
5	上海宝里体育发展有限公司	上海市杨浦区国霞路 82 号 BF-1A 单元	2025/4/1-2030/3/31	自有	1,500.00	109.50
<b>合计</b>					<b>12,067.85</b>	<b>1,448.05</b>

注：公司租赁合同期限较长，合同一般约定租赁期内租金按租约年递增，此处年租金为报告期末所在租约年区间的对应年租金。

#### ⑨启迪大厦

2021 年 7 月，公司以 3.87 亿元受让启迪控股股份有限公司持有的上海多媒体谷投资有限公司 50% 股权，上海多媒体谷投资有限公司变为发行人全资子公司，发行人从而获得已投资建成的启迪大厦项目。上海多媒体谷启迪大厦位于静安区广中西路 777 弄，南临大宁公园，东靠上海城区中轴线—南北高架，西

近沪太路，是上海多媒体谷二期工程的重要项目之一。周边密集的公交线路及地铁 1 号线为园区提供了迅捷的立体交通网络。启迪大厦建筑面积 26,840.37 平方米、可租面积 2.33 万平方米，项目主要由商业综合体运营产生收益，截至 2025 年 9 月末主要有埃森哲（中国）有限公司、上海焕知科技有限公司等入驻，出租率为 33.89%，2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月项目分别实现 0.21 亿元、0.16 亿元及 0.08 亿元收入。

2025 年 9 月末公司启迪大厦前五大租户的出租情况表

单位：平方米、万元

序号	承租方	出租地址	租赁起止期	物业种类	出租面积	年租金
1	埃森哲（中国）有限公司	启迪大厦 11F、1405-1409	2020/10/11-2025/10/10	自有	2,439.37	329.81
2	上海焕知科技有限公司	启迪大厦 1601-1602,1604-1610	2024/1/5-2027/1/4	自有	1,323.64	183.59
3	苏州西门子电器有限公司 上海分公司	启迪大厦 301	2022/11/16-2028/11/15	自有	1,042.21	117.76
4	上海刘春雷律师事务所	启迪大厦 701-703,710	2020/10/1-2025/9/30	自有	624.60	79.79
5	上海道客锦科科技设备有限公司	启迪大厦 305-308	2025/6/3-2028/6/2	自有	577.45	24.59
合计					<b>6,007.27</b>	<b>735.54</b>

注：公司租赁合同期限较长，合同一般约定租赁期内租金按租约年递增，此处年租金为报告期末所在租约年区间的对应年租金。

#### ⑩华清大厦

2021 年 7 月，公司以 3.87 亿元受让启迪控股股份有限公司持有的上海多媒体谷投资有限公司 50% 股权，上海多媒体谷投资有限公司变为发行人全资子公司，发行人从而获得已投资建成的华清大厦项目。华清大厦位于闸北区广中西路 777 弄，南临大宁公园，东靠上海城区中轴线—南北高架，西近沪太路，是上海多媒体谷二期工程的重要项目之一。周边密集的公交线路及地铁一号线为园区提供了迅捷的立体交通网络。华清大厦建筑面积 21,162.07 平方米、可租面积 1.92 万平方米，大厦为 5A 甲级写字楼，项目主要由商业综合体运营产生收益，截至 2025 年 9 月末主要有上海市静安区机关事务管理局、埃森哲（中国）有限公司等入驻，2023 年度、2024 年度、2025 年 1-9 月项目分别实现 0.18 亿元、0.14 亿元及 0.07 亿元营业收入。

2025年9月末公司华清大厦前五大租户的出租情况表

单位：平方米、万元

序号	承租方	出租地址	租赁起止期	物业种类	出租面积	年租金
1	上海市静安区机关事务管理局	华清大厦大堂 102 及 2F	2024/7/1-2029/6/30	自有	1,239.81	76.93
2	埃森哲（中国）有限公司	华清大厦 6F-7F, 9F-10F	2020/9/1-2025/10/10	自有	1,217.61	36.22
3	北京金道天成信息系统有限公司上海分公司	华清大厦 801, 804-806	2021/10/1-2027/9/30	自有	708.79	78.26
4	上海上咨规划建筑设计有限公司	华清大厦 501-1,501-2,501-3	2025/3/1-2028/2/29	自有	648.23	41.01
5	上海江茂建筑设计有限公司	华清大厦 1301-4	2025/3/1-2028/2/29	自有	262.81	16.63
<b>合计</b>					<b>4,077.25</b>	<b>249.05</b>

注：公司租赁合同期限较长，合同一般约定租赁期内租金按租约年递增，此处年租金为报告期末所在租约年区间的对应年租金。

### ⑪欧洲城

2023 年 12 月 29 日，上海金贸实业有限公司成为上海大宁欧洲城置业有限公司（以下简称“欧洲城置业”）100%股权控股股东，于 2023 年 12 月 31 日纳入合并范围。欧洲城置业主营业务收入来自于房屋租赁、停车位租赁和物业管理，主要开发经营位于洛川东路的东方明珠欧洲城商业一条街，其中，涉外商务楼是一条街的第八幢建筑，位于洛川东路近平型关路。它依托闸北公园而建，是精心打造的高标准生态办公楼宇。商务楼内不仅配置了美国 YORK 中央空调、OTIS 电梯、无框玻璃门、智能门禁系统、宽带光纤入户，还提供员工餐厅、会议室、停车场、24 小时保安、中央监控系统等全方位的商务配套服务。

上海大宁欧洲城置业有限公司注册经营场所和实际经营场所均为洛川东路 285 号，系上海大宁欧洲城置业有限公司自持办公楼。

2025 年 9 月末公司欧洲城前五大租户的出租情况表

单位：平方米、万元

序号	承租方	出租地址	租赁起止期	物业种类	出租面积	年租金
1	上海文广互动电视有限公司	上海市静安区洛川东路 487 号	2024/7/1-2026/6/30	自有	6,194.34	721.33
2	上海新人人企业管理有限公司	上海市静安区洛川东路 405 号	2024/7/1-2029/6/30	自有	3,029.29	364.88
3	中国农业银行股份有限公司上海闸北支行	上海市静安区洛川东路 349 号 101、201、301 室	2024/7/1-2029/6/30	自有	1,360.00	297.84
4	中国银行股份有限公司	上海市静安区洛川东路 285 号 102 室	2024/7/1-2029/6/30	自有	500.00	155.12
5	上海银行股份有限公司市北支行	上海市静安区洛川东路 287 号	2025/1/1-2029/6/30	自有	450.00	139.61
<b>合计</b>					<b>11,533.63</b>	<b>1,678.78</b>

注：公司租赁合同期限较长，合同一般约定租赁期内租金按租约年递增，此处年租金为报告期末所在租约年区间的对应年租金。

公司商业综合体管理服务中的非租赁收入主要为公司对租户提供政策对接辅导服务、工商及税务咨询、代理代办服务、商务服务、白领驿站等服务的收入，以及物业管理过程中收取的水电费、停车费、广告费等物业管理收入，目前整体规模较低，主要系目前上述服务多以增值服务性质向租赁客户免费提供，未来随着大宁品牌的推广及物业管理业务的逐渐成熟，上述非租赁收入规模将快速提高。

## （2）其他商务服务

最近两年及一期，公司的其他商务服务收入分别为 939.91 万元、1,097.80 万元及 1,332.19 万元。公司其他商务服务收入主要来自于上海闸北安居房产开发有限公司代建上海市静安区体育中心配套工程管理费收入及菜场委托管理费收入，整体占营业收入的比例较低。

## 4、网点经营

最近两年及一期，公司的网点经营收入分别为 8,508.12 万元、8,954.58 万元及 6,327.62 万元。公司网点经营收入即对名下的老旧房产进行出租以及其他服务等取得的经营收入。公司网点经营业务收入以存量房产出租获得的收入为主，其他服务收入主要为代收水电费收入。

### 最近两年及一期网点经营收入情况表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
出租收入	6,092.26	8,605.44	8,147.32
其他服务收入	235.36	349.14	360.80
<b>收入合计</b>	<b>6,327.62</b>	<b>8,954.58</b>	<b>8,508.12</b>
出租成本	1,504.54	2,052.52	2,394.00
其他服务成本	273.20	362.86	411.44
<b>成本合计</b>	<b>1,777.74</b>	<b>2,415.38</b>	<b>2,805.45</b>

**(1) 存量房出租业务**

公司的存量房出租业务即为公司名下部分存量房的出租，该部分房屋较为分散和老旧。截至 2025 年 9 月末，公司尚未处置的存量房产共 125 处，主要分布于共和新路、上海火车站板块和广中西路、苏河湾板块，总计建筑面积 118,015.84 平方米，除部分公司自用、拆迁关空外均用于出租，对应收入计入存量房出租业务。存量房出租业务收入主要为老旧房产的物业租赁收入，成本主要是物业管理费、维修成本、租赁成本等。

**公司最近两年及一期存量房出租业务主要经营数据**

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
租赁收入	6,092.26	8,605.44	8,147.32
租赁成本	1,504.54	2,052.52	2,394.00
经营毛利	4,587.72	6,552.92	5,753.32
经营毛利率	<b>75.30</b>	<b>76.15</b>	<b>70.62</b>

**截至 2025 年 9 月末公司的存量房前五大租户出租情况**

单位：万元、平方米

序号	承租方	出租地址	租赁起止期	物业种类	租金支付方式	出租面积	年租金
1	上海市静安区机关事务管理局	广中西路 1207 号 1-6 层	2019.1-2028.12	自有	按季度支付	4,731.75	889.45
		广中西路 1207 号 7-11 层	2022.9-2027.8	自有	按季度支付	3,075.65	370.46
		老沪太路 204 弄 1 号	2021.1-2025.12	自有	按季度支付	3,602.90	552.32
2	上海一小实业有限公司	沪太路 2510 号	2020.6-2040.5	自有	按半年支付	16,152.03	754.62
3	上海静安区和养天目西养护院	沪太路 453 弄 84 号	2018.11-2027.11	自有	按半年支付	7,852.00	573.20

4	上海芝鑫宾馆有限公司	河南北路 441 号 1 层大堂、2-3 层、5 层	2023.1-2027.12	自有	按季度支付	4,727.8	507.50
5	上海静安区田泽文华敬老院	长临路 380 弄 146 号（共康四村 146-147 号）	2023.12-2026.11	自有	按季度支付	2,460.00	224.48
<b>合计</b>						<b>42,602.13</b>	<b>3,872.03</b>

注：公司租赁合同期限较长，合同一般约定租赁期内租金按租约年递增，此处年租金为报告期末所在租约年区间的对应年租金；

### 5、主营业务中的其他收入

最近两年及一期，公司主营业务中的其他收入分别为 1,632.49 万元、1,005.20 万元及 544.91 万元，主要为公园经营收入及大宁小城相关收入。

最近两年及一期，公司的公园经营收入分别为 461.17 万元、387.60 万元及 345.08 万元，目前公司公园经营收入主要为公园内休闲文化设施大宁小城租赁收入及其他场地租赁收入、广告费收入等。

大宁小城项目为公司精心打造的特色公共休闲文化设施，地处上海大宁公园西北角，项目总建筑面积 2.45 万平方米，其中地上 1.45 万平方米，地下 1 万平方米，可出租面积 1.26 万平方米。截至 2025 年 9 月末，大宁小城出租率 17.08%，平均租金为 2.1 元/天/平方米。项目已引进全国首家亲子室内洞穴探险乐园“探洞工场”（1 层）、“九球天后”潘晓婷开设的“明星台球馆”Panda Q cue 台球空间（3 层）。2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，大宁小城分别实现收入 1,079.63 万元、614.47 万元及 199.83 万元。

### 6、其他业务收入

最近两年及一期，公司其他业务收入分别为 22.08 万元、22.02 万元及 0.26 万元，公司其他业务收入主要为借地补偿收入。2023 年度由于修建地铁 20 号线需要，发行人子公司大宁绿地拆除广中西路 158 号房产并结转成本，相关补偿收入于 2024 年度到账，计入营业外收入。

#### **（四）报告期内主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形**

报告期内，发行人不存在主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

#### **（五）发行人所在行业状况**

##### **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。

旧区改造是城市建设和发展的重要任务，是贯彻落实科学发展观、转变经济发展方式的重要举措；旧区改造也是一项民生工作，关系到广大市民群众基本住房条件和居住环境质量的改善。

上海旧区改造包括“拆、改、留”。“拆”是对房屋结构简陋、基础设施较差及没有保留价值的危旧房进行拆除改造；“改”是对城市规划予以保留、对建筑标准较低的房屋实施成套改造、平改坡和环境整治等旧住房综合改造；“留”是对历史风貌街区和优秀历史建筑开展保留保护性修缮改造。

根据《上海市静安区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十三五”期间累计完成旧住房综合改造面积达到1678万平方米，新增保障住房受益家庭达到11151户，静安区全区32.64万平方米成片二级以下旧里改造提前全面完成，受益居民达到2.6万户。同步推进成套改造、无卫设施改造、零星旧里改造，基本消灭手拎马桶，彭浦新村地区实现成套改造全覆盖。“十四五”期间，区委区政府将加快推进旧区改造。坚持能快则快、攻坚突破，统一规划、分步实施、滚动推进旧区改造。优化征收决定流程，拓宽资金筹措渠道，全力做到“拉开即收尾”。完成全部二级旧里以下房屋改造任务，着力让更多旧区居民受益，实现住上新房子的梦想。

根据《关于静安区2024年国民经济和社会发展计划执行情况与2025年国民经济和社会发展计划草案的报告》，2024年上海市“两旧一村”改造加力提速，出台加快推动城中村改造实施意见和三年行动计划，新启动城中村改造项目21个，完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造13.6万平方米、不成套旧住房改造31.1万平方米，大力推进无卫生设施旧住房改造，完成既有多层住宅加装电梯3005部。完善住房保障体系，建设筹措保障性租赁住房7.2万套（间），筹措供应“新时代城市建设者管理者之家”床位3万张以上。深入实施乡村振兴战略，加快建设上海农业科创谷、张江种谷和崇明长三角农业硅谷等种业基地，有序

推进上海现代农业产业园（横沙新洲）规划建设，新建成乡村振兴示范村28个，建成“美丽庭院”10.1万户，提档升级改造农村公路301公里，1.2万户相对集中居住农户入住新居。

根据2024年《上海市政府工作报告》，2023年上海市政府深入实施城市更新行动。以理念创新、方法创新推动城市更新模式创新，加强更新成本管控、资源统筹，完善“三师”负责制、规划土地、标准规范、财税金融等更新政策。大力推进“两旧一村”改造，完成12万平方米中心城区零星二级旧里以下房屋改造、31万平方米小梁薄板房屋等不成套旧住房改造，启动10个城中村改造项目。充分调动各类主体积极性，推动一批老旧工业区、商业商务区、风貌保护区、市政基础设施更新改造，加快推进外滩“第二立面”等城市更新项目。

根据《上海市2025年政府工作报告》，2024年上海市城市更新加力推进。完成13.6万平方米中心城区零星二级旧里以下房屋改造、31.1万平方米小梁薄板房屋等不成套旧住房改造，大力推进无卫生设施旧住房改造。提速推进城中村改造，新启动21个改造项目，是计划任务的2.1倍。加快老旧工业区、商业商务区更新改造，推进外滩“第二立面”等一批区域更新项目，“三师”负责制等配套政策进一步完善。完成“上海2035”城市总体规划五年实施评估。

## 2、商业服务

商务服务业指为企业提供服务的行业划分，按照《中国上市公司协会上市公司行业统计分类指引》分类口径，涵盖组织管理服务、综合管理服务、法律服务、咨询与调查、广告业、人力资源服务、安全保护服务、会议展览及相关服务等。

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占国内生产总值比重为6.8%，第二产业增加值比重为36.4%，第三产业增加值比重为56.8%。

全球化大趋势带来的知识转移，促使商务服务业迅速发展。作为以新技术和新模式为主要支撑的新兴服务业态，商务服务业在助力传统服务业转型升级的同时，成为高新技术产品实现价值增值和拓展服务领域的有效途径。公司主要从事商业服务业中的商业综合体管理服务。

#### （1）商业综合体的定义和特征

商业综合体，是将城市中商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱等城市生活空间的三项以上功能进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互裨益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率、复杂而统一的整体。它是多个使用功能不同的建筑空间组合而成的建筑群，其合理性在于节约用地、缩短交通距离、提高工作效率、发挥投资效益等。商业综合体是出于城市土地资源的高度集约需要而产生的，因此其在城市的核心区域和未来的核心区域，具体的位置大致可以分为四类：新开发区的中心商贸区、城市副中心、CBD和交通枢纽。

商业综合体以功能协同、空间紧凑、抗风险能力强为特点，因其规模宏大、功能齐全，城市商业综合体常被称为“城中之城”。

商业综合体的外部特征：1）高可达性，位于城市交通网络发达、城市功能相对集中的区域，拥有与外界联系紧密的城市主要交通网络和信息网络；

2）高密度，集约性。高楼林立，往往为城市的标志；昼夜人口、工作日与周末人口密度大，功能不同而形成互补；

3）整体统一性。建筑风格统一，各个单体建筑相互配合、影响和联系；与外部空间整体环境统一协调；

4）功能复合性。实现完整的工作、生活配套运营体系，各功能之间联系紧密，互为补充。

商业综合体的内在特征：1）大空间尺度。室内外空间较大，一方面与城市规模相匹配，另一方面则与建筑功能的多样相匹配，成为多功能的聚集焦点；

2）通道树型交通体系。将内部交通和公共空间贯穿起来，同时又与城市交通系统有机联系，组成一套完善的“通道树型”体系；

3）现代城市景观设计。通过标志物、小品、街道家具、植栽、铺装、照明等手段形成丰富的景观与宜人的环境；

4）高科技集成设施。

## （2）商业综合体市场

随着中国城市规模的扩张、城市人口的集聚和居民收入的快速增长，消费者对商业的需求愈发旺盛。与此同时，建设多样化商业综合体项目成为各地区政府提升居民人居环境，提高城市生活质量的重要途径之一。商业综合体市场受多种因素的影响，包括城镇化进程、人口增长和消费结构升级等。

改革开放以来，伴随着工业化进程加速，中国的城镇化经历了一个起点低、速度快的发展过程。过去10年来，中国城镇化比例以每年1至1.5个百分点的速度推进，每增长1个百分点，意味着约有1,300万人口涌进城市，无疑将为中国城市带来巨大的住房和消费需求。2025年2月28日，国家统计局发布中华人民共和国2024年国民经济和社会发展统计公报。公报显示，城乡融合和区域协调发展步伐稳健。2024年末全国常住人口城镇化率为67.00%，比2023年末提高0.84个百分点。

虽然中国的城镇化进程加速明显，但与发达国家和亚洲其他主要国家相比，中国的城镇化水平仍然偏低。伴随着中国经济的稳步增长，城镇化率的进一步提高已经成为中国未来发展的长期趋势。未来城镇化进程带来的人口流动仍然是中国经济发展的推动力，而在这一过程中，商业物业市场的发展将成为推动力量。

此外，作为一个拥有14亿多人口且经济保持持续稳定增长的国家，中国拥有规模庞大并具有巨大发展潜力的消费市场。中国市场的快速增长主要得益于中国消费者持续的财富积累和由此带来的消费升级意愿，根据国家统计局数据，

2024年，全国居民人均可支配收入41,314元，比2023年名义增长5.3%；2023年，全国居民人均可支配收入39,218元，比2022年名义增长6.3%。中国居民收入的快速增长有力地推动了消费升级，交通、通信、文教娱乐等类型的消费支出上升明显。

### 1) 产业现状

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。以上海为例，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。根据产业研究报告网发布的《2025-2031年中国城市综合体行业前景研究与产业竞争格局报告》，2020-2024年，全国多座重点城市的新增城市综合体总量已然超过了1.6亿平方米。2024年中国商业综合体带动的零售消费市场规模已经达到36.6万亿元。

### 2) 面临的问题

我国商业综合体，正处于起步阶段，行业发展面临四大“缺失”。一是开发与经营脱节。长期以来，房地产开发与商业经营处于条块分割状态，开发与经营活动各自为政，供求关系脱节，产业结构处于无序及缺失状况。二是规范标准缺失。在我国现行的城市建设和商业类规划设计规范中，对商业网络以及各类商业区的建设，从项目的评估、定位、功能、规模到产业经济的结构、布局、

业态形式各环节都未能给出明确的标准规定。三是开发模式落后。我国商业综合体建设普遍存在以房地产开发为主，重空间、轻功能建设的片面做法，分块开发、单独建设的拼凑搭接式无序发展状况比比皆是。四是商家与地产企业关系错位。空间建设本应以服从商业经营活动为主，按照商业经营活动需求，提供空间服务。但长期以来，商家的主导地位未能得到应有的尊重。未来，提高商家在商业综合体开发建设中的参与权，是扭转先建房后招商这种强制供给方式向科学定制模式转变的关键所在。

### 3) 未来前景

随着住宅限购政策的不断“严峻”，开发商大多开始转向商业地产的开发，投资者对于商业地产的投资热情也与日俱增。京、沪、穗、深4个一线城市及数十座二三线城市商业地价全线上涨，且幅度远远大于住宅地块。对于二三线城市而言，商业地产项目是带动区域内经济活力的重要动力，如大型商业综合体、购物中心等。另外大多二三线城市还没有较为完善的商业中心，因此二三线城市在规划发展时，会考虑商业中心的开发和建设，特别是城市商业综合体，更是这些城市商业发展的重点。商业综合体，这种超越传统百货，集购物、休闲、餐饮、娱乐、运动、旅游等于一体的消费模式，更迎合现代人消费习惯和特点。城市商业综合体的优势是业态互补，消费相互支持，能够实现商业地产的可持续发展，并能对城市及区域经济发展带来巨大推动作用。

商业综合体是城市经济发展到一定阶段的必然产物，结合我国国情，商业综合体高容积率特征符合我国人多地少，满足我国高强度利用土地的需求。伴随着未来我国城镇化进程的加快以及居民收入水平的快速增长，我国城市大型商业综合体数量将持续增长，市场容量不断扩大。

## （六）发行人行业地位、经营方针战略及竞争优势

### 1、发行人行业地位

2015年11月，上海市委、市政府正式宣布闸北、静安两区“撤二建一”，发行人所在的原闸北区与静安区正式合并为新静安区。目前，新静安区国资委管辖的重点企业包括大宁资产、上海北方企业（集团）有限公司、上海市北高新（集团）有限公司、上海凯成控股有限公司、上海新苏河湾文化创意科技

（集团）有限公司、上海静安投资（集团）有限公司、上海静工（集团）有限公司、上海新南西（集团）有限公司、上海静安置业（集团）有限公司、上海静安城市发展（集团）有限公司以及上海开开（集团）有限公司等企业。

（1）上海市北高新（集团）有限公司：主要承担原闸北区北部产业园区的建设职能。其主要任务是对市北高新技术服务业园区进行开发建设、招商引资及企业服务综合管理等。

（2）上海北方企业（集团）有限公司：主要承担原闸北区商业住宅等房地产项目开发，并执行原闸北区政府保障性住房、旧区改造等任务。

（3）上海凯成控股有限公司：主要承担原闸北区政府重大市政工程的前期配套、轨道交通站的建设及区危房棚户旧区改造。

（4）上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司：重点对苏河湾地块 3.19 平方公里的市政规划、市政建设、政府公用性配套设施代建以及旧物业改造。

（5）上海静安投资（集团）有限公司：主要承担区城市更新投融资及建设、产业投资、股权运作、实业投资等资本运作等职能。

（6）上海静工（集团）有限公司：主要承担文化创意产业园区及众创空间开发运营、精品幼教园所建设与运营等职能。

（7）上海新南西（集团）有限公司：主要承担区商业地产开发、特色食品、现代百货运营管理、酒店管理等职能。

（8）上海静安置业（集团）有限公司：主要承担区物业管理、房屋开发置换、商业地产运营、建筑装饰装修、旧区改造等职能。

（9）上海开开（集团）有限公司：运营涉及医药、食品、服饰、外贸、社区商业等方面。

（10）上海静安城市发展（集团）有限公司：按照区委、区府“功能性企业”的总体定位，主要承接政府功能性、公共服务性和社会公益性项目。

（11）上海大宁资产经营（集团）有限公司：发行人主要承担了大宁功能区运营及相关配套服务、城市更新与运营、商业商务运营的业务职责。目前，公司在大宁功能区重点开发结合商务、休闲、生态的大型城市综合体，职能明确，业务开展较有保障。与区外的企业相比，在区内项目的竞争中具有一定的地缘和人力方面的优势；同时，区政府也在资金、土地资源、项目资源、税收等诸多方面给予发行人一定的支持。

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，是本期债券偿付的潜在有利因素。

近年来，静安区经济实力不断增强。2021-2024年，静安区分别实现地区生产总值2,565.43亿元、2,627.97亿元、2,846.03亿元及3,369.9亿元，按可比价格计算，分别增长6.20%、-1.50%、7.00%及3.70%；2024年，静安区实现社会消费品零售总额1,605.41亿元，总量位列中心城区第一。实现全社会固定资产投资总额482.97亿元，总量再创新高。全区亿元楼达92幢，其中月亿楼9幢。全年引进符合区域产业发展导向的优质项目177个，同比增长13.45%。高端服务优势持续巩固，南京西路“千亿商圈”建设步伐加快，全年引进各类品牌首店234家、居全市各区首位，静安国际光影节、国际体育潮流文化节等商旅文体展融合活动备受瞩目。获批全市首批股权投资集聚区，全年金融业增加值增速达4.7%。潜能产业发展势头强劲，文化创意、数据智能、生命健康产业全年实现税收分别同比增长17.04%、8.76%、11.92%，信息服务业增加值增速达8.5%，云数智链、影视电竞产业集群日益壮大。

锚定二〇三五年远景目标，到2026年及以后，静安区将继续朝着全面建成卓越的现代化国际城区迈进，持续提升城区能级和核心竞争力，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”，加快实现高能级服务、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，稳步迈向卓越的现代化国际城区。

## 2、经营方针及战略

### （1）“十五五”总体发展思路

#### 1) 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届历次全会精神，深入贯彻习近平总书记考察上海重要讲话精神，聚焦上海“五个中心”重要使命，立足静安建设卓越的现代化国际城区愿景，以“异军突起、后来居上”的勇气、“产城融合、职住平衡”的底气、“任重道远、舍我其谁”的锐气，加快培育壮大新质生产力，坚持生产、生活、生态融合发展路径，促进各类先进生产要素向发展新质生产力集聚，不断提升区域发展能级和核心竞争力，建设高水平的大宁“三生”融合创新区。

#### 2) 基本原则

——**战略深嵌入**。服务上海“五个中心”建设，服务静安卓越的现代化国际城区建设总目标，着力布局超高清视听、美妆健康两大重点产业赛道，努力形成“功能互补、产业互动、空间互联”发展格局，加快文旅商体展深度融合，推动融合创新区全面高质量发展。

——**要素全激活**。发挥区域综合成本优势，加大要素资源整合力度，降低要素和制度交易成本，全面激活市场主体的创新活力，促进创新主体的“流、留、转”，让资源要素更便捷地流动起来，提高科技创新和产业创新的集聚效应和辐射带动能力。

——**协同新开放**。用好上海自贸试验区联动创新区制度型开放优势，积极争取跨境资金与数据流动、国际人才管理、专业资格互认、土地资源利用等制度创新成果率先在融合创新区内复制推广，打造双向开放大平台。

——**服务总集成**。对标国际最高标准、最好水平，聚焦提升企业感受，打造一流营商环境，提升要素资源配置能力。依托融合创新区党建联建共同体，加强战略协同，共同推动区域高质量发展。

### 3) 发展目标

到2030年，融合创新区科技创新和产业创新深度融合，高端商圈能级进一步提升，绿色生态品牌进一步打响，区域社会生产力、社会活力得到进一步激发和增强，将大宁“三生”融合创新区建设成为具有区域影响力的科创都市创新集聚区、消费集市繁荣交汇区、公园城市特色承载区。

——**科创都市创新集聚区**。以科技创新引领新质生产力发展，围绕产业链部署创新链、围绕创新链布局产业链，聚焦超高清视听、美妆健康两大核心赛道，加快建设国际化的超高清视听应用创新引领地和美妆健康产业创新策源地，加快构建全过程创新链，强化源头创新、畅通关键环节、深化两链融合、优化创新生态，持续提升区域创新体系整体效能。

——**消费集市繁荣交汇区**。以大宁市级商圈为中心，持续推进消费升级和业态焕新。推动文旅商体展融合发展，提升“科技+文化+商业”跨界体验，推动智慧商圈改造升级，借助前沿数字技术，形成“线上引流+线下体验”的新型消费模式，建设业态融合催生智慧消费新地标。

——**公园城市特色承载区**。发挥生态景观优势，提升城区品质，实现公园与城市空间的有机结合。构建“公园+商务+社区”的慢行系统。加强公园智慧化水平，优化对人流和环境监测。结合超高清等产业举办公共活动，实现生态空间与文化载体的融合。

#### (2) 主要任务

##### 1) 科技创新引领突破行动

①构建产学研深度融合的科创范式。强化企业科技创新主体地位，实施“总部增能”行动，吸引更多头部企业来大宁设立总部、研发中心、实验室等，带动形成产业链。

②优化科创成果孵化转化平台。建立成果转化“策源—开源—归源”链条，打通科技成果从研究开发到商品化和产业化的完整转化路径。

③促进各类先进生产要素向园区集聚。依托张江高新区静安园政策优势，整合优化创新资源，增强融合创新区内各类园区在“技术突破—场景落地—空间承载”过程中发挥引擎作用，促进劳动、资本、土地、知识、技术、管理、数据等先进生产要素向园区集聚。

## 2) 重点产业能级跃升行动

①加快打造超高清产业集聚区。加强规划引领，重点打造“视听静界·π空间”，实施“芯”“端”“系统”和“内容”等产业链环节重点布局，联动市北国际科创区，形成分工互补的产业格局，建成国际化超高清视听应用创新引领地。

②积极推进美妆健康产业发展。高质量打造“美创静界”美妆健康创新生态社区，聚焦“美妆科技+临床转化+首发经济”，依托华山医院、上海皮肤病医院等的科研基础，推动美妆产品的研发与临床验证，加快成果转化，形成“研发—首发—消费”的闭环生态。

③持续促进文化创意产业发展。依托全球影视创制中心、全球电竞之都核心区，重点扶持具有自主知识产权、品牌影响力强的文创企业，努力成为静安有影响力的文化创意产业集聚区的标志性区域。

④探索布局未来产业赛道。建立前沿科技扫描机制，捕捉新趋势和新机遇。加快构建“前沿科技+创新生态+场景应用”三位一体的发展格局。

⑤深化人工智能赋能产业。以“人工智能+”为核心驱动力，立足融合创新区“科创+文创”双轮驱动基础，推动新一代信息技术与超高清视听、美妆健康、文化创意、数字医疗、养老科技等重点产业深度融合，在内容创制、产品研发、场景应用等环节强化AI技术渗透。

## 3) 招商服务一体促进行动

①促进片区招商引资高质量发展。重点围绕超高清视听、美妆健康等重点产业链，排摸梳理目标企业清单，组织开展高水平招商引资活动。依托“链主”企业，通过产业生态招商、场景招商、基金招商等，推动引进配套企业、上下

游企业和生态合作伙伴，培育大中小企业融通发展的产业集群，以一流的产业创新生态吸引企业落地。

②多层次培育创新型企业。发挥龙头企业、链主企业对产业链资源配置的牵引性作用，通过建立融合创新区产业联盟、产业创新共同体等方式，合理引导产业布局，推动区域资源共享、技术合作、相互赋能。梯度培育创新型企业，促进专精特新中小企业发展壮大，支持独角兽企业、瞪羚企业发展，让更多企业在新领域新赛道跑出加速度。

③提升产业服务保障能力。深入实施“全球服务商”计划，加强对重点产业支撑，招引相关机构在融合创新区内设点，为企业“走出去”提供专业服务。加快发展研发设计、技术转移、检验检测、知识产权、创业孵化、科技咨询等专业服务业，建成一批专业化、集成化、市场化的综合服务平台，培育一批行业龙头企业，形成一批科技服务新业态、新模式。

#### 4) 商业载体活力焕新行动

①加强业态融合创新。突破传统商业概念模式，结合休闲娱乐、文化创意、潮玩运动等领域，打造融合型消费业态。利用线上和线下相结合的模式，打造沉浸式、体验式消费新场景，推动文旅商体展的融合发展。

②持续促进新消费发展。加大沉浸式体验的载体和内容建设，积极引进限时体验店、巡回快闪店、无人商店、胶囊直播间等新型业态，打造“国际风尚打卡地”。

③提升商业载体服务水平。推动更多消费场景与数字技术对接，以更好、更优的消费体验激发区域消费潜力，不断提升环大宁市级商圈的消费能级和水平，力争服务覆盖人口达百万。

#### 5) 生态城区布局优化行动

①夯实轴带承载功能。聚焦南北高质量均衡发展轴，着力促进融合创新区南北融合、双向赋能、协同发展，促进资源要素高效流动，上下游产业协同发展。聚焦“ $\Sigma$ 生态绣带”，研究彭越浦河（大宁段）生态和功能提升行动方案，依托彭越浦河道串联产业园区、居民社区和大宁公园的独特禀赋，盘活滨水空

间资源，联动多功能演艺场馆，打造多元亲水场景，持续提升区域滨水界面公共可达性与功能复合性，塑造高品质亲水休闲目的地。

②细化片区空间布局。主动融入静安“两轴一带三片区”空间布局，充分发挥大宁“三生”融合创新区“承南接北”的枢纽作用，助力静安南北均衡高质量发展，构建“一核一环两翼”空间布局，加快打造生产、生活、生态融合创新区。

③提升公园品牌价值。推进大宁公园综合提质改造，推动生态资源与产业发展深度耦合，实现生态价值向经济价值、文化价值有效转化。

④以载体焕新和场景落地为依托，加快推动城市更新，促进产业生长。

#### 6) 区域品牌形象塑造行动

①强化品牌定位与内涵挖掘。加强融合创新区整体品牌打造，梳理品牌定位、品牌内涵和品牌体系，提炼总结可辨识、易传播的品牌理念，打造具有区域标识度的、凸显创新创业活力导向的区域品牌，提升品牌整体认知度。

②打造文旅商体展特色品牌IP。依托超高清视听、美妆健康两大赛道，围绕“科技+消费”核心理念，推动特色产业与商贸、文旅场景深度融合。

③整合品牌传播渠道。加强与中央、市属主流媒体的战略合作，深化对“科创都市创新集聚区”“消费集市繁荣交汇区”“公园城市特色承载区”发展定位的公共传播，讲好大宁故事，提升品牌辨识度与吸引力。

④推动品牌合作与联动发展。引进和培育高水平公共活动组织者，加强大宁超高清和美妆健康产业内企业间品牌合作，打造联合品牌活动，实现资源共享、优势互补，提升产业整体品牌竞争力。鼓励企业与高校、科研机构合作，开展产学研联合品牌项目，提升品牌科技含量与创新形象。

#### (3) 构建大宁产城融合创新区

坚持“科创+文创”“研发+转化”“工作+生活”融合发展路径。“产”是依托“视听静界”“美创静界”，大力发展超高清视听、美妆健康产业。其中，在超高清视听产业方面，要推动环上大国际影视产业园区、灵石中国电竞

中心培育数字生态；在美妆健康产业方面，要联合华山医院皮肤科、上海市皮肤病医院等科研资源，协同生物医药及化妆品头部企业以及美妆基金，构建研发-转化-市场的美妆健康产业全链条。“城”是打造大宁城市副中心，依托高端商品住宅配套带来的人口集聚，上海久光中心、大宁国际商业广场、大宁音乐广场等构建的大宁商圈，丰富且多层次教文卫体的公共服务资源，以及衔接融合静安南北资源的地域交通优势，逐步打造成为与徐家汇、五角场等错位发展的新城市副中心。此外，“十五五”期间要结合大宁公园综合提质改造，加快研究推进大宁公园的水域空间和地下空间综合开发利用，持续放大大宁公园辐射带动作用。

### 3、发行人的竞争优势

#### （1）政策优势

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静安区政府的大力支持，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得到进一步增强。

#### （2）区域优势

融合创新区内交通便捷，南北高架、内环、中环高架，和地铁1号线、在建地铁20号线构成双“十字”交通动线网，快速串联主城核心商圈与重要枢纽。高效立体的交通网络，进一步夯实区域价值，为商务出行、居民生活提供极致便利。

#### （3）品牌优势

经过数年发展，大宁集团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。公司于2011年获CCTV-2011年度中国知名品牌，同年获奖的上海地区企业仅有两家。“大宁”品牌已在上海市拥有较高的知名度和影响力。

#### （4）融资能力优势

发行人拥有较强的融资能力，与国内各家主要商业银行均建立了密切的长期合作关系。截至2025年9月30日，发行人共获得各银行及其他机构授信额度共计人民币181.72亿元，已使用额度为89.45亿元，其中尚未使用92.26亿元。

#### （5）政府支持力度较大

发行人自成立以来，得到了区政府的大力支持。区财政每年拨给发行人财政扶持补贴资金和上海大宁公园的财政养护经费，发行人将在未来一段时间内持续享有这些支持。原闸北区与静安区合并成立新静安区后，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。

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

最近两年及一期，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项等。

发行人董事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。最近两年及一期，公司及下属公司所从事的房地产业务不存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，公司及下属公司不存在因上述土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，符合国务院办公厅发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）的相关要求。

## 第五节 财务会计信息

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）财务报告编制基础、审计情况等

本募集说明书所载 2023 年度、2024 年度财务报告及 2025 年 1-9 月财务报表均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。

公司 2023 年度合并及母公司财务报告经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告（CAC 审字[2024]0626 号）。公司 2024 年度合并及母公司财务报告经上海华皓会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告（华皓审财（2025）第 229 号）。公司 2025 年 1-9 月的财务报告未经审计。

非经特别说明，本募集说明书中引用的发行人 2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月的财务数据分别来自经审计的 2023 年度审计报告期末数/本期数、2024 年度审计报告期末数/本期数和未经审计的 2025 年 1-9 月财务报告期末数/本期数。

#### （二）报告期内发生重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正

##### 1、重要会计政策变更

##### （1）2023 年会计政策变更

根据解释 16 号的规定，公司决定于 2023 年 1 月 1 日执行上述规定，并在 2023 年度财务报表中对 2022 年 1 月 1 日之后发生的该等单项交易追溯应用，该变更对 2023 年 1 月 1 日及 2022 年度财务报表的影响如下：

单位：元

报表项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	对财务报表的影响 金额（增加“+”，减 少“-”）
递延所得税资 产	23,338,421.74	30,695,709.38	7,357,287.64

报表项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	对财务报表的影响 金额（增加“+”，减 少“-”）
递延所得税负 债	1,203,795,014.44	1,211,152,302.08	7,357,287.64

## （2）2024 年会计政策变更

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。

## （3）2025 年 1-9 月会计政策变更

公司 2025 年三季度无重要会计政策变更。

### 2、重要会计估计变更

报告期内，公司不存在重大会计估计变更。

### 3、前期会计差错更正

报告期内，公司不存在前期会计差错更正。

## 4、2023 年起首次执行新会计准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表相关项目情况

## 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	3,485,935,673.68	3,485,935,673.68	
交易性金融资产	90,000,000.00	90,000,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	498,022,323.11	498,022,323.11	
应收款项融资			
预付款项	4,947,348.58	4,947,348.58	
其他应收款	2,088,324,576.36	2,088,324,576.36	
其中：应收利息	16,487,245.44	16,487,245.44	
应收股利	516,800.00	516,800.00	
存货	2,361,294,914.49	2,361,294,914.49	
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	227,219,480.23	227,219,480.23	
流动资产合计	8,755,744,316.45	8,755,744,316.45	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	140,000,000.00	140,000,000.00	
长期股权投资	251,029,058.32	251,029,058.32	
其他权益工具投资	9,740,331.27	9,740,331.27	
其他非流动金融资产	112,718,419.60	112,718,419.60	
投资性房地产	14,860,434,222.46	14,860,434,222.46	
固定资产	1,554,138,717.56	1,554,138,717.56	
在建工程	33,450,364.27	33,450,364.27	
生产性生物资产			
油气资产			

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
使用权资产	29,440,942.45	29,440,942.45	
无形资产	131,137,725.14	131,137,725.14	
开发支出			
商誉	12,938,178.34	12,938,178.34	
长期待摊费用	215,225,265.77	215,225,265.77	
递延所得税资产	23,338,421.74	30,695,709.38	7,357,287.64
其他非流动资产	119,303,408.81	119,303,408.81	
非流动资产合计	17,492,895,055.73	17,500,252,343.37	7,357,287.64
资产总计	26,248,639,372.18	26,255,996,659.82	7,357,287.64
<b>流动负债：</b>			
短期借款	300,000,000.00	300,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	212,364,536.79	212,364,536.79	
预收款项	68,280,591.70	68,280,591.70	
合同负债	1,525,270,431.33	1,525,270,431.33	
应付职工薪酬	181,539.94	181,539.94	
应交税费	70,778,121.55	70,778,121.55	
其他应付款	746,365,164.98	746,365,164.98	
其中：应付利息	185,978,114.39	185,978,114.39	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,651,667,026.68	2,651,667,026.68	
其他流动负债	144,469,251.94	144,469,251.94	
流动负债合计	5,719,376,664.91	5,719,376,664.91	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	4,480,511,434.74	4,480,511,434.74	
应付债券	5,810,222,990.21	5,810,222,990.21	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	25,152,354.02	25,152,354.02	

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	286,626.93	286,626.93	
递延所得税负债	1,203,795,014.44	1,211,152,302.08	7,357,287.64
其他非流动负债			
非流动负债合计	11,519,968,420.34	11,527,325,707.98	7,357,287.64
负债合计	17,239,345,085.25	17,246,702,372.89	7,357,287.64
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	
其他权益工具	1,588,074,150.96	1,588,074,150.96	
其中：优先股			
永续债	1,588,074,150.96	1,588,074,150.96	
资本公积	1,181,716,470.08	1,181,716,470.08	
减：库存股			
其他综合收益	2,192,583,130.75	2,192,583,130.75	
专项储备			
盈余公积	76,359,974.42	76,359,974.42	
未分配利润	599,154,271.68	599,154,271.68	
归属于母公司股东权益合计	8,637,887,997.89	8,637,887,997.89	
少数股东权益	371,406,289.04	371,406,289.04	
股东权益合计	9,009,294,286.93	9,009,294,286.93	
负债和股东权益总计	26,248,639,372.18	26,255,996,659.82	7,357,287.64

### 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1,659,682,643.36	1,659,682,643.36	
交易性金融资产	50,000,000.00	50,000,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	84,537,279.86	84,537,279.86	

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
应收款项融资			
预付款项	741,426.43	741,426.43	
其他应收款	3,887,613,848.41	3,887,613,848.41	
其中：应收利息	5,200,091.04	5,200,091.04	
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	60,814,705.18	60,814,705.18	
流动资产合计	5,743,424,503.24	5,743,424,503.24	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	4,680,516,844.94	4,680,516,844.94	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	112,718,419.60	112,718,419.60	
投资性房地产	10,153,773,545.00	10,153,773,545.00	
固定资产	2,347,876.04	2,347,876.04	
在建工程	483,018.87	483,018.87	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	28,881,057.77	28,881,057.77	
无形资产	130,637,377.70	130,637,377.70	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	6,550,301.35	6,550,301.35	
递延所得税资产	13,414,704.02	20,634,968.46	7,220,264.44
其他非流动资产	119,203,290.82	119,203,290.82	
非流动资产合计	15,248,526,436.11	15,255,746,700.55	7,220,264.44
资产总计	20,991,950,939.35	20,999,171,203.79	7,220,264.44

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动负债：</b>			
短期借款	300,000,000.00	300,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	456,002,101.65	456,002,101.65	
预收款项	10,248,132.94	10,248,132.94	
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费	25,658,008.80	25,658,008.80	
其他应付款	635,240,842.15	635,240,842.15	
其中：应付利息	175,041,895.60	175,041,895.60	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,476,108,714.81	2,476,108,714.81	
其他流动负债			
流动负债合计	3,903,257,800.35	3,903,257,800.35	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	3,465,491,434.74	3,465,491,434.74	
应付债券	5,810,222,990.21	5,810,222,990.21	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	24,651,908.70	24,651,908.70	
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	456,133,145.20	463,353,409.64	7,220,264.44
其他非流动负债			
非流动负债合计	9,826,499,478.85	9,833,719,743.29	7,220,264.44
负债合计	13,729,757,279.20	13,736,977,543.64	7,220,264.44
<b>股东权益：</b>			

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	
其他权益工具	1,588,074,150.96	1,588,074,150.96	
其中：优先股			
永续债	1,588,074,150.96	1,588,074,150.96	
资本公积	1,326,108,035.90	1,326,108,035.90	
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	155,715,217.37	155,715,217.37	
股东权益合计	7,262,193,660.15	7,262,193,660.15	
负债和股东权益总计	20,991,950,939.35	20,999,171,203.79	7,220,264.44

### （三）最近两年合并财务报表范围变化情况

#### 1、2023 年度合并报表范围变动情况

根据 2023 年 4 月 25 日上海市静安区国有资产监督管理委员会批复，同意将上海市闸北区园林建设发展公司持有的上海东方明珠欧洲城有限公司（现已更名为“上海大宁欧洲城置业有限公司”，下同）45%股权划转至公司子公司上海金贸实业有限公司，同时上海金贸实业有限公司为取得此项股权，替上海市闸北区园林建设发展公司向持有上海东方明珠欧洲城有限公司 55%股权的大股东上海东方明珠教育投资有限公司支付了股权投资借款 675 万元。

2023 年，公司因业务整合需要，共清算三家控股子公司，分别为上海宁纯商业管理有限公司、上海宁礼商业管理有限公司、无锡启迪物业管理有限公司。

#### 2、2024 年合并报表范围变动情况

2024 年，公司合并范围无变化。

#### 3、2025 年 1-9 月合并报表范围变动情况

25 年 1-9 月合并报表范围较 2024 年末减少 1 家，无锡启迪企业管理有限公司。

#### （四）报告期内会计师事务所变更情况

报告期内，公司会计师事务所由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）变更为上海华皓会计师事务所（普通合伙），发行人已就此事项进行信息披露。

#### （五）发行人与授权管理企业的关系

根据原闸北区国资委《关于明确上海大宁资产经营有限公司资产管理权限的批复》（闸国资〔2009〕105号），发行人对自 2009 年度起归属于上海闸北区地区工贸投资公司和上海中亚商业有限公司进行核算管理的公司，享有按照发行人内部管理规定实施管理之权限。

根据发行人《财务工作细则》（沪宁资〔2008〕34号）、《关于资产集中管理的财务具体操作细则》（沪宁资〔2010〕13号）等相关规定，发行人享有对授权管理企业进行资产及财务管理之权利，主要包括：1、对授权管理企业房产置换（动迁）收入、房产租赁收入统一管理，发行人收到相应资金后冲减托底借款，正常自主经营企业的主营业务收入不列入“收支两条线”范围内，由相关企业自主安排、调度资金；2、发行人统一负责授权管理企业资产管理工作；3、发行人统一负责授权管理企业预算收入与支出工作，但不收取任何管理费用，也不拥有授权管理企业的收益分配权。

相应地，发行人承担授权管理企业托底平台、安置职工资金筹措之义务，上述托底平台安置职工资金由发行人以借款形式支付给授权管理企业，根据发行人与上海中亚商业有限公司等授权管理企业签署的《借款协议》约定，上海中亚商业有限公司等授权管理企业，应在获取房产置换、动迁补偿款等收入后，向发行人归还借款。

根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》第七条规定，“合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。”

发行人根据《关于明确上海大宁资产经营有限公司资产管理权限的批复》（闸国资〔2009〕105号）享有对授权管理企业进行财务、资产管理的权限，

承担以借款形式为授权管理企业筹措托底平台、安置职工资金的义务，但未拥有托管企业的收益分配权。因此发行人未将该些托管企业纳入合并范围，理由如下：

1、发行人不能通过对授权管理企业的相关活动而享有可变回报。发行人在对授权管理企业开展托管活动的过程中，并不收取托管管理费，也不具有授权管理企业的收益分配权，同时仅基于其授权管理义务为授权管理企业资金拆借。因此不符合“通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报”的规定。

2、授权管理企业主要经营活动系房产置换、动迁补偿及安置职工，其中房产置换、动迁等事项系由物业所在地块的市政改造、商业动迁规划及进程决定，相关置换、动迁的交易价格或动迁补偿金额均由物业所在地政府（开发商）根据相关法规确定。授权管理企业的托底安置系根据各企业已经制定并经审批的安置政策执行，发行人未参与该些安置政策的制度及审批过程。

综上，发行人在托管过程中，仅担任管理人角色，并不能通过对授权管理企业相关经营活动的控制，影响其经营成果，同时也未取得可变回报，因此不符合“并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额”之规定。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近两年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

最近两年及一期未合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	237,060.55	184,515.82	299,899.81
交易性金融资产	117,500.00	116,500.00	5,000.00
应收账款	31,155.58	47,859.51	45,292.43
预付款项	1,543.43	488.13	572.62
其他应收款	184,230.98	183,710.44	206,540.34
存货	728,830.47	715,896.97	674,960.21

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
持有待售资产	-	-	-
其他流动资产	5,663.83	6,708.83	25,560.68
<b>流动资产合计</b>	<b>1,305,984.83</b>	<b>1,255,679.69</b>	<b>1,257,826.09</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	-	-	-
债权投资	100.00	-	-
长期应收款	13,411.00	13,000.00	14,000.00
长期股权投资	24,465.29	24,793.80	25,179.98
其他权益工具投资	902.24	902.24	908.47
其他非流动金融资产	17,407.56	19,384.46	16,478.74
投资性房地产	1,538,023.93	1,531,141.73	1,531,238.13
固定资产	170,394.17	171,871.45	152,508.71
在建工程	1,004.00	113.09	4,746.38
使用权资产	4,813.21	1,961.27	2,452.53
无形资产	12,992.07	12,892.44	13,059.03
商誉	1,293.82	1,293.82	1,293.82
长期待摊费用	17,964.51	19,914.17	23,201.10
递延所得税资产	2,581.40	2,581.40	3,162.57
其他非流动资产	11,063.35	11,169.37	12,391.55
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,816,416.54</b>	<b>1,811,019.22</b>	<b>1,800,621.02</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,122,401.38</b>	<b>3,066,698.91</b>	<b>3,058,447.11</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	-	-	-
应付账款	3,460.81	6,627.52	13,328.17
预收款项	4,767.16	6,156.73	5,779.86
合同负债	1,005.95	2,328.36	157,482.94
应付职工薪酬	8.39	8.44	8.44
应交税费	4,414.59	14,461.42	6,431.01
其他应付款	49,192.89	61,157.39	66,966.74
一年内到期的非流动负债	419,318.67	302,327.44	88,985.20
其他流动负债	0.90	642.22	15,010.08
<b>流动负债合计</b>	<b>482,169.36</b>	<b>393,709.52</b>	<b>353,992.43</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	769,506.63	804,202.93	765,850.15
应付债券	825,986.64	814,582.19	862,114.74
租赁负债	5,539.13	1,549.12	2,045.79
递延收益	64.50	-	-
递延所得税负债	130,711.11	130,588.89	131,083.03

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
非流动负债合计	1,731,808.01	1,750,923.13	1,761,093.72
负债合计	2,213,977.37	2,144,632.65	2,115,086.15
所有者权益：			
实收资本（或股本）	300,000.00	300,000.00	300,000.00
资本公积	212,343.63	212,570.24	179,030.83
其他权益工具	109,775.85	99,116.98	158,807.42
其中：永续债	109,775.85	99,116.98	158,807.42
其他综合收益	217,751.02	217,335.73	216,951.06
盈余公积	7,636.00	7,636.00	7,636.00
未分配利润	20,468.69	45,034.77	43,353.75
归属于母公司所有者权益合计	867,975.19	881,693.72	905,779.05
少数股东权益	40,448.82	40,372.55	37,581.91
所有者权益合计	908,424.00	922,066.27	943,360.96
负债和股东权益合计	3,122,401.38	3,066,698.91	3,058,447.11

## 最近两年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业总收入	42,676.52	237,055.28	66,448.59
营业收入	42,676.52	237,055.28	66,448.59
营业总成本	66,436.15	215,252.97	92,642.07
营业成本	14,454.16	127,807.94	17,833.86
税金及附加	3,713.13	16,936.20	4,906.71
销售费用	1,251.34	2,604.02	2,381.08
管理费用	13,354.57	16,486.96	17,836.95
财务费用	34,207.24	51,417.84	49,683.48
资产减值损失	-	-879.81	-
资产处置收益	-1.56	33.31	-2.46
公允价值变动净收益	-	-1,746.06	3,768.72
信用减值损失	-544.29	139.12	44.68
投资净收益	2,789.75	999.02	1,475.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-386.19	77.08
其他收益	4,023.84	12,617.58	18,128.22
营业利润	-16,947.60	32,965.48	-2,778.90
加：营业外收入	1,265.49	836.28	335.72
其中：政府补助	1.38	109.52	32.37
减：营业外支出	522.10	6,563.54	1,545.35

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>利润总额</b>	<b>-16,204.22</b>	<b>27,238.22</b>	<b>-3,988.53</b>
减：所得税	448.50	16,109.44	4,717.86
<b>净利润</b>	<b>-16,652.72</b>	<b>11,128.78</b>	<b>-8,706.40</b>
减：少数股东损益	-101.71	1,769.07	441.28
归属于母公司所有者的净利润	-16,551.01	9,359.71	-9,147.68
加：其他综合收益	-	818.47	-2,307.26
<b>综合收益总额</b>	<b>-16,652.72</b>	<b>11,947.25</b>	<b>-11,013.65</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	-101.71	2,202.86	441.28
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-16,551.01	9,744.39	-11,454.94

## 最近两年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	60,954.55	205,207.92	81,659.74
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	9,293.02	175,537.56	70,196.40
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>70,247.56</b>	<b>380,745.48</b>	<b>151,856.14</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	25,707.89	175,447.35	461,532.52
支付给职工以及为职工支付的现金	8,670.18	11,103.24	11,683.98
支付的各项税费	15,426.70	28,809.80	16,692.17
支付其他与经营活动有关的现金	16,104.14	138,566.83	60,498.45
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>65,908.90</b>	<b>353,927.21</b>	<b>550,407.12</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>4,338.67</b>	<b>26,818.27</b>	<b>-398,550.98</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	359,057.20	243,500.00	78,500.00
取得投资收益收到的现金	3,195.40	1,415.01	1,450.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	58.96	8,811.70
收到其他与投资活动有关的现金	503.74	31,368.09	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>362,756.34</b>	<b>276,342.06</b>	<b>88,761.93</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,051.85	2,974.78	12,461.20
投资支付的现金	358,100.00	365,200.00	79,120.44
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,180.42	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	0.12	30,000.00	-1,840.43
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>366,332.40</b>	<b>398,174.78</b>	<b>89,741.22</b>

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
投资活动产生的现金流量净额	-3,576.06	-121,832.72	-979.29
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	30,470.00	30,000.00
取得借款收到的现金	504,323.98	346,181.48	706,288.25
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	471.89	4,692.85	2,867.46
筹资活动现金流入小计	504,795.87	381,344.33	739,155.71
偿还债务支付的现金	399,248.29	142,446.70	315,211.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	52,045.18	69,520.11	63,825.09
支付其他与筹资活动有关的现金	1,720.29	61,875.83	778.60
筹资活动现金流出小计	453,013.75	273,842.63	379,814.87
筹资活动产生的现金流量净额	51,782.12	107,501.70	359,340.84
汇率变动对现金的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	52,544.73	12,487.26	-40,189.43
期初现金及现金等价物余额	184,515.82	172,028.56	212,217.99
期末现金及现金等价物余额	237,060.55	184,515.82	172,028.56

发行人最近两年及一期的母公司资产负债表、利润表、现金流量表如下：

### 最近两年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	167,357.54	108,062.30	92,199.45
交易性金融资产	110,000.00	111,000.00	5,000.00
应收账款	4,652.45	7,930.83	8,727.12
预付款项	219.32	177.85	199.65
其他应收款	395,595.56	380,595.28	359,860.44
存货	3.46	3.46	3.46
持有待售资产	-	-	-
其他流动资产	993.36	2,511.76	3,936.94
<b>流动资产合计</b>	<b>678,821.70</b>	<b>610,281.48</b>	<b>469,927.07</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	-	-	-
债权投资	100.00	-	-
长期股权投资	603,891.60	599,280.10	586,085.21
其他非流动金融资产	17,407.56	19,384.46	16,478.74
投资性房地产	1,019,887.44	1,017,610.54	1,017,331.40
固定资产	132.31	150.01	165.77

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日
在建工程	-	-	-
使用权资产	1,576.17	1,937.80	2,419.98
无形资产	12,902.25	12,772.72	12,927.54
长期待摊费用	1,458.57	1,268.22	2,156.66
递延所得税资产	1,807.75	1,807.75	1,941.50
其他非流动资产	11,040.52	11,146.53	11,920.33
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,670,204.16</b>	<b>1,665,358.14</b>	<b>1,651,427.13</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,349,025.86</b>	<b>2,275,639.61</b>	<b>2,121,354.19</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	-	-	-
应付账款	21,832.51	25,977.96	40,043.12
预收款项	343.68	563.81	864.87
应交税费	661.39	758.54	2,719.61
其他应付款	165,617.37	175,603.72	53,755.79
一年内到期的非流动负债	403,544.53	284,438.65	69,980.22
<b>流动负债合计</b>	<b>591,999.48</b>	<b>487,342.67</b>	<b>167,363.60</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	216,874.92	246,476.20	305,574.90
应付债券	825,986.64	814,582.19	862,114.74
租赁负债	1,183.87	1,547.84	2,013.13
长期应付款	7,274.00	7,000.00	7,000.00
递延收益	64.50	-	-
递延所得税负债	45,590.14	45,590.14	46,512.76
非流动负债合计	1,096,974.06	1,115,196.38	1,223,215.54
<b>负债合计</b>	<b>1,688,973.54</b>	<b>1,602,539.05</b>	<b>1,390,579.14</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	300,000.00	300,000.00	300,000.00
其他权益工具	109,775.85	99,116.98	158,807.42
其中：永续债	109,775.85	99,116.98	158,807.42
资本公积	196,400.56	196,400.56	162,610.80
其他综合收益	111,593.63	111,593.63	111,593.63
盈余公积	7,636.00	7,636.00	7,636.00
未分配利润	-65,353.71	-41,646.60	-9,872.79
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>660,052.32</b>	<b>673,100.57</b>	<b>730,775.06</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>660,052.32</b>	<b>673,100.57</b>	<b>730,775.06</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,349,025.86</b>	<b>2,275,639.61</b>	<b>2,121,354.19</b>

## 最近两年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>营业总收入</b>	<b>16,178.03</b>	<b>28,469.90</b>	<b>30,222.22</b>
营业收入	16,178.03	28,469.90	30,222.22
<b>营业总成本</b>	<b>38,197.86</b>	<b>57,594.87</b>	<b>58,859.74</b>
营业成本	889.32	1,325.00	1,155.34
税金及附加	2,118.39	3,006.02	2,878.93
管理费用	4,359.92	4,803.77	5,255.61
财务费用	31,374.52	48,460.08	49,569.85
信用减值损失	-544.29	69.69	56.87
资产减值损失	-	-879.81	-
资产处置收益	-	-1.00	-0.68
公允价值变动净收益	-	-3,208.30	1,177.80
投资净收益	2,714.03	1,359.00	1,044.31
其他收益	3,573.92	7,058.40	9,844.78
<b>营业利润</b>	<b>-15,731.89</b>	<b>-24,726.99</b>	<b>-16,514.44</b>
加：营业外收入	4.59	6.52	136.50
减：营业外支出	-35.26	115.68	1,352.95
<b>利润总额</b>	<b>-15,692.04</b>	<b>-24,836.15</b>	<b>-17,730.90</b>
减：所得税费用	-	-788.87	299.42
<b>净利润</b>	<b>-15,692.04</b>	<b>-24,047.28</b>	<b>-18,030.31</b>
归属于母公司所有者的净利润	-15,692.04	-24,047.28	-18,030.31

## 最近两年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	23,142.99	31,125.74	36,530.29
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	151,316.28	290,087.21	142,133.68
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>174,459.27</b>	<b>321,212.95</b>	<b>178,663.97</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,721.60	4,109.99	9,013.89
支付给职工以及为职工支付的现金	2,489.52	3,006.50	3,031.07
支付的各项税费	2,218.61	4,829.83	2,940.75
支付其他与经营活动有关的现金	99,323.79	151,450.56	115,216.41
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>106,753.53</b>	<b>163,396.89</b>	<b>130,202.13</b>

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量净额	67,705.74	157,816.06	48,461.85
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	341,057.20	195,000.00	50,000.00
取得投资收益收到的现金	3,116.24	1,223.91	1,061.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.07	12.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	19.97
收到其他与投资活动有关的现金	503.74	108,210.00	-
投资活动现金流入小计	344,677.18	304,433.99	51,093.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,627.51	1,283.64	3,720.62
投资支付的现金	343,040.00	325,230.00	172,700.44
支付其他与投资活动有关的现金	0.12	134,700.00	0.20
投资活动现金流出小计	345,667.63	461,213.64	176,421.27
投资活动产生的现金流量净额	-990.45	-156,779.65	-125,327.53
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	30,000.00	30,000.00
取得借款收到的现金	423,574.00	216,980.00	315,380.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	423,574.00	246,980.00	345,380.00
偿还债务支付的现金	382,107.29	109,558.70	284,532.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	42,069.60	53,834.70	57,004.33
支付其他与筹资活动有关的现金	6,817.16	68,760.17	746.64
筹资活动现金流出小计	430,994.05	232,153.56	342,283.14
筹资活动产生的现金流量净额	-7,420.05	14,826.44	3,096.86
汇率变动对现金的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	59,295.25	15,862.85	-73,768.82
期初现金及现金等价物余额	108,062.30	92,199.45	165,968.26
期末现金及现金等价物余额	167,357.54	108,062.30	92,199.45

## （二）财务数据和财务指标情况

### 合并报表口径主要财务指标

项目	2025 年 9 月 30 日 /2025 年 1-9 月	2024 年 12 月 31 日/2024 年度	2023 年 12 月 31 日/2023 年度
总资产（万元）	3,122,401.38	3,066,698.91	3,058,447.11
总负债（万元）	2,213,977.37	2,144,632.65	2,115,086.15
全部债务（万元）	2,014,811.94	1,920,608.27	1,716,467.61
所有者权益（万元）	908,424.00	922,066.27	943,360.96

营业总收入（万元）	42,676.52	237,055.28	66,448.59
利润总额（万元）	-16,204.22	27,238.22	-3,988.53
净利润（万元）	-16,652.72	11,128.78	-8,706.40
扣除非经常性损益后净利润（万元）	-20,226.97	7,801.12	-24,220.04
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-16,551.01	9,359.71	-9,147.68
经营活动产生现金流量净额（万元）	4,338.67	26,818.27	-398,550.98
投资活动产生现金流量净额（万元）	-3,576.06	-121,832.72	-979.29
筹资活动产生现金流量净额（万元）	51,782.12	107,501.70	359,340.84
流动比率（倍）	2.71	3.19	3.55
速动比率（倍）	1.20	1.37	1.65
资产负债率（%）	70.91	69.93	69.16
债务资本比率（%）	68.92	67.56	64.53
营业毛利率（%）	66.13	46.09	73.16
平均总资产回报率（%）	0.60	2.87	1.81
净资产收益率（%）	-1.82	1.19	-0.94
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-2.21	0.84	-2.63
EBITDA（万元）	-	88,100.10	60,314.14
EBITDA全部债务比	-	0.05	0.03
EBITDA利息保障倍数（倍）	-	1.35	1.08
应收账款周转率（次/年）	8.46	5.09	1.40
存货周转率（次/年）	0.02	0.18	0.04
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

注：上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

（1）全部债务=短期债务+长期债务；短期债务=短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他流动负债（应付短期债券）+其他应付款（付息项）；长期债务=长期借款+应付债券+长期应付款（付息项）；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率=负债合计/资产合计；

（5）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

（6）平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额

（7）净资产收益率=净利润/（（本年所有者权益+上年所有者权益）/2）×100%

(8) 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/((本年所有者权益+上年所有者权益)/2)×100%;

(9) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销;

(10) EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出;

(11) EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务;

(12) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额;

(13) 存货周转率=营业成本/存货平均余额;

(14) 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

### 三、发行人财务状况分析

公司管理层结合公司最近两年及一期的财务报表，对合并报表口径公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行分析，具体如下：

#### (一) 资产负债结构分析

##### 1、资产情况

单位：万元、%

项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,305,984.83	41.83	1,255,679.69	40.95	1,257,826.09	41.13
非流动资产	1,816,416.54	58.17	1,811,019.22	59.05	1,800,621.02	58.87
<b>资产总计</b>	<b>3,122,401.38</b>	<b>100.00</b>	<b>3,066,698.91</b>	<b>100.00</b>	<b>3,058,447.11</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期末，公司资产总额分别为 3,058,447.11 万元、3,066,698.91 万元和 3,122,401.38 万元，整体呈上升趋势。最近两年及一期末，公司资产以非流动资产为主，占比分别为 58.87%、59.05%和 58.17%，总体较为稳定。

##### (1) 流动资产分析

单位：万元、%

项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例
货币资金	237,060.55	7.59	184,515.82	6.02	299,899.81	9.81
交易性金融资产	117,500.00	3.76	116,500.00	3.80	5,000.00	0.16
应收账款	31,155.58	1.00	47,859.51	1.56	45,292.43	1.48
预付款项	1,543.43	0.05	488.13	0.02	572.62	0.02
其他应收款	184,230.98	5.90	183,710.44	5.99	206,540.34	6.75
存货	728,830.47	23.34	715,896.97	23.34	674,960.21	22.07
其他流动资产	5,663.83	0.18	6,708.83	0.22	25,560.68	0.84

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例
流动资产合计	1,305,984.83	41.83	1,255,679.69	40.95	1,257,826.09	41.13

最近两年及一期末，发行人流动资产总额分别为 1,257,826.09 万元、1,255,679.69 万元和 1,305,984.83 万元，在总资产中占比分别为 41.13%、40.95% 和 41.83%，较为稳定。

发行人的主要流动资产情况如下：

### 1) 货币资金

最近两年及一期末，公司的货币资金余额分别为 299,899.81 万元、184,515.82 万元和 237,060.55 万元，分别占当期末总资产的 9.81%、6.02% 和 7.59%。2025 年 9 月末发行人货币资金较 2024 年末增加 52,544.73 万元，增幅为 28.48%，主要系银行存款增加所致。

截至 2025 年 9 月末，公司无受限货币资金。

### 2) 交易性金融资产

最近两年及一期末，公司交易性金融资产分别 5,000.00 万元、116,500.00 万元和 117,500.00 万元，公司交易性金融资产主要核算发行人利用闲置资金购买的短期保本结构性存款产品。2024 年末发行人交易性金融资产较 2023 年末增加 111,500.00 万元，增幅为 2,230.00%，主要系发行人购买结构性存款导致。2025 年 9 月末发行人交易性金融资产较 2024 年末增加 1,000.00 万元，增幅为 0.86%，主要系发行人购买结构性存款导致。

### 3) 应收账款

最近两年及一期末，公司的应收账款净额分别为 45,292.43 万元、47,859.51 万元及 31,155.58 万元，分别占当期末总资产的 1.48%、1.56% 和 1.00%。报告期内，公司应收账款变化不大。公司的应收账款账龄主要为 4 至 5 年（含 5 年）和 1 年以内（含 1 年），债务人信用良好，回收风险较小。

### 2025 年 9 月末应收账款欠款金额前五名的情况

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	款项的性质或内容	金额	账龄	占应收账款总额的比例
上海铭洲企业管理有限公司	关联方	资产转让收入	11,127.85	4 至 5 年	35.72
上海宁汇投资管理有限公司	关联方	资产转让收入	10,291.64	4 至 5 年	33.03
上海佰正企业发展有限公司	非关联方	租金	5,119.31	1 年以内、1-2 年	16.43
玩家猩球（上海）文化传媒有限公司	非关联方	租金	293.32	1 年以内	0.94
上海江钥科技发展有限公司	非关联方	租金	436.75	1 年以内	1.40
合计			<b>27,268.87</b>	-	<b>87.52</b>

## 2024 年末应收账款欠款金额前五名的情况

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	款项的性质或内容	金额	账龄	占应收账款总额的比例
上海铭洲企业管理有限公司	关联方	资产转让收入	13,810.93	4 至 5 年	28.74
上海宁汇投资管理有限公司	关联方	资产转让收入	12,727.40	4 至 5 年	26.48
无锡市吴韵梅里城市发展有限公司	非关联方	资产转让收入	9,226.82	1 年以内	19.20
上海佰正企业发展有限公司	非关联方	租金	5,006.05	1 年以内、1-2 年	10.42
上海江程资产管理有限公司	非关联方	租金	1,498.06	1 年以内	3.12
合计			<b>42,269.26</b>	-	<b>87.96</b>

## 4) 其他应收款

最近两年及一期末，公司的其他应收款净额分别为 206,540.34 万元、183,710.44 万元和 184,230.98 万元，分别占当期末总资产的 6.75%、5.99%和 5.90%。报告期内，发行人其他应收款变动较小。

## 截至 2025 年 9 月末主要单项计提坏账准备的大额其他应收款

单位：万元、%

计提时间	单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
2019 年	上海米家文化传播有限公司	1,301.38	1,301.38	100.00	预计无法收回
2019 年	上海连连看数字娱乐有限公司	1,130.41	1,130.41	100.00	预计无法收回
2022 年	麒麟网（北京）影视文化传媒有限公司	934.21	934.21	100.00	预计无法收回

2022 年	上海明迪文化传媒有限公司	307.05	307.05	100.00	预计无法收回
2021 年	亚洲新人奖	63.21	63.21	100.00	预计无法收回

## 2025 年 9 月末其他应收款欠款金额前五名的情况

单位：万元、%

单位名称	款项的性质或内容	是否关联方	经营性/非经营性	期末余额	占其他应收款总额的比例
上海中亚商业有限公司	支付职工安置款、资金拆借	是	非经营性	130,753.85	71.85
上海云澜实业发展有限公司	清控人居产业园项目二、三期项目借款	是	经营性	13,450.00	7.39
上海大宁菜市场经营管理有限公司	菜场经营改造款	是	经营性	10,000.00	5.49
启迪控股股份有限公司	公司运营、项目建设借款	是	经营性	4,294.50	2.36
上海铭洲企业管理有限公司	资金拆借	是	经营性	4,520.08	2.48
<b>合计</b>	-	-	-	<b>163,018.43</b>	<b>89.58</b>

## 2024 年末其他应收款欠款金额前五名的情况

单位：万元、%

单位名称	款项的性质或内容	是否关联方	经营性/非经营性	期末余额	占其他应收款总额的比例
上海中亚商业有限公司	支付职工安置款、资金拆借	是	非经营性	130,814.01	70.10
上海云澜实业发展有限公司	清控人居产业园项目二、三期项目借款	是	经营性	13,450.00	7.21
上海大宁菜市场经营管理有限公司	菜场经营改造款	是	经营性	10,000.00	5.36
启迪控股股份有限公司	公司运营、项目建设借款	是	经营性	4,294.50	2.30
上海闸北地区工贸投资公司	支付职工安置款、资金拆借	是	非经营性	2,676.04	1.46
<b>合计</b>	-	-	-	<b>161,234.55</b>	<b>86.43</b>

公司其他应收款分为经营性其他应收款及非经营性其他应收款，其中，经营性其他应收款主要是指与公司经常性业务相关的保证金及资金拆借等，而非经营性其他应收款主要是指发行人非因日常生产经营活动直接产生的，对其他企业或机构的往来占款和资金拆借，主要为应收托管企业的款项。

公司主要非经营性其他应收款为上海中亚商业有限公司等企业所欠款项。根据上海市原闸北区国有资产监督管理委员会《关于明确上海大宁资产经营有限公司资产管理权限的批复》（闸国资〔2009〕105 号），发行人对归属于上海中亚商业有限公司等企业进行核算的公司实施管理，并承担相应的权利和义务。根据《关于大宁资产公司下属企业房产置换、动迁收入用于托底平台安置职工的通知》（沪宁资〔2009〕4 号），公司将全部收妥的房产置换、动迁收入冲减用于托底上海中亚商业有限公司等企业安置职工、解决历史遗留问题而产生的其他应收款。

报告期内，公司与授权管理企业的交易系发行人与授权管理企业之间的非经营性资金拆借。除资金拆借外，公司与授权管理企业无其他交易事项。最近两年及一期末，公司非经营性其他应收款分别为 136,242.91 万元、136,239.96 万元和 136,237.11 万元，主要系公司为上海中亚商业有限公司等授权管理企业所支付的托底资金，该等款项将于相关房屋资产处置（出售、拆迁）后予以返还。

截至 2025 年 9 月末，公司非经营性其他应收款为 136,237.11 万元，占 2024 年未经审计总资产的 4.44%。发行人非经营性往来占款和资金拆借余额超过最近一期未经审计总资产 3%，补充情况如下：

①非经营性往来占款和资金拆借相关情况

公司非经营性其他应收款主要情况如下表所示：

**截至 2025 年 9 月 30 日前五大非经营性其他应收款情况**

单位：万元、%

单位名称	产生原因	是否关联方	回款/新增情况	预计回收时间	金额	占其他应收款金额比重
上海中亚商业有限公司	系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	是	本期减少 60.16 万元	预计回收时间在 5-7 年	130,753.85	71.85
上海闸北地区工贸投资公司	系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	是	本期减少 60.31 万元	预计回收时间在 5-7 年	2,615.73	1.44
上海勃雷物业管理有限公司	系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	是	本期增加 110.00 万元	预计回收时间在 5-7 年	1,272.46	0.70

单位名称	产生原因	是否关联方	回款/新增情况	预计回收时间	金额	占其他应收款金额比重
上海闸北富业公司	系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	是	本期保持不变	预计回收时间在 5-7 年	820.81	0.45
上海市闸北区副食品公司	系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	是	本期保持不变	预计回收时间在 5-7 年	766.64	0.42
合计					<b>136,229.49</b>	<b>74.86</b>

## 截至 2024 年 12 月 31 日前五大非经营性其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	产生原因	是否关联方	回款/新增情况	预计回收时间	金额	占其他应收款金额比重
上海中亚商业有限公司	系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	是	本期增加 350.00 万元	预计回收时间在 5-7 年	130,814.01	71.21
上海闸北地区工贸投资公司	系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	是	本期减少 555.87 万元	预计回收时间在 5-7 年	2,676.04	1.46
上海勃雷物业管理有限公司	系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	是	本期新增 202.92 万元	预计回收时间在 5-7 年	1,162.46	0.63
上海闸北富业公司	系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	是	本期保持不变	预计回收时间在 5-7 年	820.81	0.45
上海市闸北区副食品公司	系支付职工安置款、解决历史遗留问题所支付	是	本期保持不变	预计回收时间在 5-7 年	766.64	0.42
合计					<b>136,239.96</b>	<b>74.16</b>

截至报告期末，公司前五大非经营性其他应收款报告期内的回款情况及回款相关安排如下：

## 截至 2025 年 9 月末前五大非经营性其他应收款报告期内回款情况及回款安排

单位：万元

单位名称	金额	报告期新增金额	报告期回款金额	报告期净回款金额	回款安排
上海中亚商业有限公司	130,753.85	105,544.30	102,786.26	-2,758.04	预计回收时间在 5-7 年
上海闸北地区工贸投资公司	2,615.73	56,128.38	59,854.94	3,726.56	预计回收时间在 5-7 年
上海勃雷物业管理有限公司	1,272.46	743.92	-	-743.92	预计回收时间在 5-7 年

单位名称	金额	报告期新增 金额	报告期回款 金额	报告期净回 款金额	回款安排
上海闸北富业公司	820.81	-	-	-	预计回收时间在 5-7 年
上海市闸北区副食品公司	766.64	285.96	112.59	-173.37	预计回收时间在 5-7 年
<b>合计</b>	<b>136,229.49</b>	<b>162,702.56</b>	<b>162,753.79</b>	<b>51.23</b>	-

上海中亚商业有限公司股东为上安区国有资产监督管理委员会，为发行人的授权管理企业。发行人对该公司实施预算管理，统一安排人员费用等托底资金，并对其每年资金收付、资产处置等事宜进行统一管理。该公司还款来源主要为存量房处置、收取租金和原闸北区相关财政补贴，预计上述其他应收款将在未来 5-7 年内逐步收回。

## ②非经营性往来占款和资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制

为规范公司非经营性其他应收款等资金调度工作，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并严格遵照执行：

按照财务集中管理要求，公司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（试行）》（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。

根据《债券受托管理协议》及发行人募集资金管理制度的约定，发行人需制定专门的债券募集资金使用计划，对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据相关决议并按照募集说明书披露的用途使用。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当持续监督并每年定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。综上所述，公司已建立募集资金监管机制，以符合《管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定，确保本期债券募集资金用于募集说明书披露的用途。

### 5) 存货

最近两年及一期末，公司的存货账面价值分别为 674,960.21 万元、715,896.97 万元和 728,830.47 万元，分别占当期总资产的 22.07%、23.34%和 23.34%，报告期内变化不大。

#### 最近两年及一期末存货情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	-	-	-	-	0.58	0.00
库存商品	10,139.77	1.39	8,181.01	1.14	48.23	0.01
开发成本	714,817.00	98.08	702,920.54	98.19	637,263.67	94.41
开发产品	3,873.70	0.53	4,795.41	0.67	37,647.73	5.58
<b>合计</b>	<b>728,830.47</b>	<b>100.00</b>	<b>715,896.97</b>	<b>100.00</b>	<b>674,960.21</b>	<b>100.00</b>

#### 最近一期末主要开发成本明细情况

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	总投资额	已投资额	建设进度	是否签订总包协议	回款情况	是否符合协议约定进度	未来回款安排
1	静安区天目社区 C07-0102 单元 07-03 地块住宅项目	住宅	12.19	9.61	建设阶段	是	未实现回款	是	视销售情况回款
2	静安区 238 街坊零星旧城区改建项目	城市更新	85.49（暂估）	61.07	前期征收阶段	否	未实现回款	-	视销售情况回款
	<b>合计</b>	-	<b>97.68</b>	<b>70.68</b>	-	-	-	-	-

公司 2022 年 8 月支付静安区天目社区 C070102 单元 07-03 地块土地款 74,900 万元，计入开发成本。公司购买静安区天目社区 C070102 单元 07-03 地块土地款用于建设静安区天目社区 C070102 单元 07-03 地块住宅项目，该项目位于上海市静安区东至 07-05b 养老院，西至晋元加油站，南至海宁路，北至天目大楼、沪金大楼。用地面积 6,663.6 平方米，总建筑面积 23,925.68 平方米。其中地上建筑面积为 13,695.2 平方米，由 21 层高层，4 层多层，3 层公建配套设施，设备辅助用房等组成，拟建设可售商品住宅、保障房、居委会用房、业委会用房、物业管理用房、生活垃圾房、社区公共服务用房、开关站及社区养老福利用房等；地下建筑面积 10,230.48 平方米，由两层地下室组成，功能为停车库（含部分民防设施）、设备用房等。项目备案总投资 12.19 亿元，已于 2023 年 7 月底开工，2026 年竣工。截至 2025 年 9 月末，天目社区 C070102 单元 07-03 地块项目累计投资 9.61 亿元。

截至 2025 年 9 月末，发行人存在一处旧改项目，为静安区 238 街坊零星旧城区改建项目。本项目主要为对基地内居民和单位实施房屋征收、拆除旧房、平整场地，并实施建设开发的一二级联动项目。征收地块占地面积约 22,688.3 平方米，征收范围内涉及征收居住、非居住房屋。项目开发建设总建筑面积约为 88,636.76 平方米，其中，地上计容面积约为 57,071.56 平方米，地下建筑面积约为 31,565.2 平方米。项目总投资暂估 85.49 亿元，本项目目前处于前期征收阶段。

报告期内，发行人作为静安区“一轴三带”发展战略中的“中环两翼创新创意集聚带”南翼大宁功能区建设主体，核心主营业务商业服务业务及相关地产、旧改项目仍围绕大宁区域展开。“十五五”期间，发行人将主动融入静安“两轴一带三片区”空间布局，充分发挥大宁“三生”融合创新区“承南接北”的枢纽作用，助力静安南北均衡高质量发展，构建“一核一环两翼”空间布局，汇聚“美创静界”“视听静界·π空间”及环上大国际影视园区等核心产业载体。

综合来看，发行人核心主营业务板块具备较好的可持续性，发行人目前各项债务均按时偿付、无不良征信记录，预计相关业务正常开展不会对本期债券偿债能力产生重大不利影响。

#### 6) 其他流动资产

最近两年及一期末，公司的其他流动资产分别为 25,560.68 万元、6,708.83 万元和 5,663.83 万元，分别占当期末总资产的 0.84%、0.22%和 0.18%。2025 年 9 月末发行人其他流动资产较 2024 年末减少 1,045.00 万元，降幅为 15.58%，主要系发行人预交企业所得税、预交土地增值税和增值税留抵税额减少所致。

#### 最近两年及一期末其他流动资产情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
预交增值税	-	343.65	4,718.77
预缴企业所得税	-	0.01	5,316.67
增值税留抵税额	5,322.88	4,138.70	9,210.20
待抵扣进项税额	340.96	2,141.78	2.58
预交土地增值税	-	-	5,838.30
其他	-	84.70	474.16
<b>合计</b>	<b>5,663.83</b>	<b>6,708.83</b>	<b>25,560.68</b>

#### (2) 非流动资产分析

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例
债权投资	100.00	0.00	-	-	-	-
长期应收款	13,411.00	0.43	13,000.00	0.42	14,000.00	0.46
其他权益工具投资	902.24	0.03	902.24	0.03	908.47	0.03
长期股权投资	24,465.29	0.78	24,793.80	0.81	25,179.98	0.82
其他非流动金融资产	17,407.56	0.56	19,384.46	0.63	16,478.74	0.54
投资性房地产	1,538,023.93	49.26	1,531,141.73	49.93	1,531,238.13	50.07
固定资产	170,394.17	5.46	171,871.45	5.60	152,508.71	4.99
在建工程	1,004.00	0.03	113.09	0.00	4,746.38	0.16
使用权资产	4,813.21	0.15	1,961.27	0.06	2,452.53	0.08
无形资产	12,992.07	0.42	12,892.44	0.42	13,059.03	0.43
商誉	1,293.82	0.04	1,293.82	0.04	1,293.82	0.04

长期待摊费用	17,964.51	0.58	19,914.17	0.65	23,201.10	0.76
递延所得税资产	2,581.40	0.08	2,581.40	0.08	3,162.57	0.10
其他非流动资产	11,063.35	0.35	11,169.37	0.36	12,391.55	0.41
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,816,416.54</b>	<b>58.17</b>	<b>1,811,019.22</b>	<b>59.05</b>	<b>1,800,621.02</b>	<b>58.87</b>

最近两年及一期末，发行人非流动资产分别为 1,800,621.02 万元、1,811,019.22 万元和 1,816,416.54 万元，在总资产中的占比分别为 58.87%、59.05% 和 58.17%。

发行人的主要非流动资产变动情况如下：

#### 1) 投资性房地产

发行人的投资性房地产主要是公司用于出租的房屋建筑物，主要包括公司及其子公司持有的房产、商铺和厂房等。最近两年及一期末，公司的投资性房地产账面价值分别为 1,531,238.13 万元、1,531,141.73 万元和 1,538,023.93 万元，分别占当期末总资产的 50.07%、49.93% 和 49.26%。最近两年及一期末，投资性房地产变动不重大。

此外，发行人每年会对投资性房地产价值进行评估，截至 2024 年 12 月 31 日，发行人委估投资性房地产账面价值 1,531,958.33 万元，评估值 1,529,507.44 万元，2024 年度评估减值 2,450.89 万元，减值率 0.16%，原因主要为评估对象均位于上海市中心城区，在 2024 年房地产市场整体走低背景下，发生小幅减值。发行人投资性房地产评估结果如下表：

单位：万元、%

编号	产权持有单位名称	账面价值 <sup>1</sup>	评估价值	增值	增值率
1	上海大宁资产经营（集团）有限公司	1,020,824.55	1,017,610.54	-3,214.01	-0.31
2	上海大宁绿地开发建设有限公司	91,618.70	93,171.97	1,553.27	1.70
3	上海大宁建设投资管理有限公司	17,871.42	17,998.25	126.83	0.71
4	上海金贸实业有限公司	92,174.77	93,526.50	1,351.73	1.47
5	上海宁驰商业建设投资有限公司	31,409.16	31,385.56	-23.60	-0.08
6	上海大宁广荣投资有限公司	47,730.01	45,984.38	-1,745.63	-3.66
7	上海君庭置业有限公司	80,080.35	80,152.04	71.69	0.09
8	上海启迪置业有限公司	60,852.38	61,144.57	292.19	0.48
9	上海华清置业有限公司	49,424.95	49,718.98	294.03	0.59
10	上海大宁欧洲城置业有限公司	39,972.04	38,814.65	-1,157.39	-2.90

<sup>1</sup> 此列为发行人投资性房地产评估前账面价值。

编号	产权持有单位名称	账面价值 <sup>1</sup>	评估价值	增值	增值率
	合计	1,531,958.33	1,529,507.44	-2,450.89	-0.16

截至 2024 年 12 月 31 日，公司投资性房地产按权属单位归集情况如下表：

单位：万元

编号	产权持有单位名称	账面价值
1	上海大宁资产经营（集团）有限公司	1,017,610.54
2	上海大宁绿地开发建设有限公司	93,144.97
3	上海大宁建设投资管理有限公司	17,998.25
4	上海金贸实业有限公司	92,955.52
5	上海宁驰商业建设投资有限公司	31,385.56
6	上海大宁广荣投资有限公司	45,354.86
7	上海君庭置业有限公司	80,152.04
8	上海启迪置业有限公司	61,144.57
9	上海华清置业有限公司	49,718.98
10	上海大宁欧洲城置业有限公司	38,814.65
11	无锡启迪建设发展有限公司	2,172.68
12	常州启迪置业有限公司	689.10
	合计	1,531,141.73

最近两年及一期末投资性房地产明细情况表

单位：万元、平方米

产 权 持 有 单 位	项目名称	位置	建筑面积	入账时间	入账价值	计量方式	账面价值			账面价值当期变动 金额	
							2023 年末	2024 年末	2025 年 9 月末	2024 年变 动	2025 年 1-9 月 变动
母 公 司	民晏路菜场	民晏路 59、63 号 1-2 层 01 室	1,530.15	2025.06	2,049.28	公允价值	0.00	0.00	2,049.28	0.00	2,049.28
	大宁中心广场二期	万荣路 700 号	37,941.00	2020.09	75,742.02	公允价值	85,746.65	83,470.20	83,470.20	-2,276.45	0.00
	大宁中心广场三期	灵石路 728 弄 7 号、15-20 号及灵石路 726 号地下一层、地下车库	88,962.38	2020.09	120,814.97	公允价值	128,575.76	128,668.41	128,668.41	92.65	0.00
	灵石路人才公寓	灵石路 702 号甲全幢、712 号全幢	3,867.62	2020.09	5,822.66	公允价值	6,458.93	6,613.63	6,613.63	154.70	0.00
	大场镇项目	沪太路 2568 弄 1-4 号，2-1、2-2 号	25,283.34	2020.09	16,498.13	公允价值	26,936.95	26,790.30	26,790.30	-146.65	0.00
	大宁中环广场（472 项目）	广延路 1286、1308 号 1-4 幢、6 幢	77,160.50	2020.11	141,777.61	公允价值	110,328.77	111,311.24	111,311.24	982.47	0.00
	平陆路菜场	平陆路 1025、1039 号 1-2 层	2,061.76	2020.11	3,546.23	公允价值	3,608.08	3,729.73	3,729.73	121.65	0.00
	大宁中心广场四期（757 项目）	广中西路 699 号 13-22 层、2301 室	18,735.70	2020.12	78,800.54	公允价值	62,695.18	62,526.02	62,526.02	-169.16	0.00
	大宁中心广场一期（大宁音乐广场）	万荣路 777 号	136,581.01	2016.11	364,179.12	公允价值	419,133.92	414,083.36	414,310.98	-5,050.56	227.62

大宁星光耀广场项目	沪太路 1111 弄 2 号、3 号、5 号	51,661.90	2018.07	93,245.78	公允价值	110,168.34	114,014.91	114,014.91	3,846.57	0.00
洛川东路 352 弄 2 号	洛川东路 352 弄 2 号	114.92	2012.07	240.18	公允价值	64.81	63.67	63.67	-1.14	0.00
临山路 180-182 号	临山路 180-182 号	135.25	2012.07	273.21	公允价值	566.70	557.23	557.23	-9.47	0.00
共和新路 865 号	共和新路 865 号	102.24	2012.07	220.84	公允价值	110.42	108.37	108.37	-2.05	0.00
共和新路 2203 弄 20 号	共和新路 2203 弄 20 号	122.80	2012.07	223.50	公允价值	267.70	261.56	261.56	-6.14	0.00
洛川东路 352 弄 3 号	洛川东路 352 弄 3 号	84.46	2012.07	221.29	公允价值	233.11	233.95	233.95	0.84	0.00
西宝兴路 922 弄 5 号	西宝兴路 922 弄 5 号	1,801.00	2012.07	1,873.04	公允价值	2,179.21	2,161.20	2,161.20	-18.01	0.00
永和路 165-183（单）号	永和路 165-183（单）号	2,129.76	2012.07	2,214.95	公允价值	2,662.20	2,662.20	2,662.20	0.00	0.00
大宁路 540 弄 26 号	大宁路 540 弄 26 号	1,030.00	2012.07	1,493.50	公允价值	1,678.90	1,648.00	1,648.00	-30.90	0.00
平顺路 58-60 号、34-36 号	平顺路 58-60 号、34-36 号	560.24	2012.07	1,316.56	公允价值	1,579.88	1,540.66	1,540.66	-39.22	0.00
芷江西路 393 弄 14-15 号	芷江西路 393 弄 14-15 号	615.86	2012.07	1,163.98	公允价值	1,644.35	1,644.35	1,644.35	0.00	0.00
芷江西路 234.254 号	芷江西路 234.254 号	2,354.62	2012.07	4,615.06	公允价值	5,564.17	5,533.36	5,533.36	-30.81	0.00
宝山路 377 号	宝山路 377 号	72.90	2012.07	169.13	公允价值	174.02	174.02	174.02	0.00	0.00
老沪太路 189 号	老沪太路 189 号	105.56	2012.07	253.34	公允价值	296.62	291.35	291.35	-5.27	0.00
普善路 90.92 号	普善路 90.92 号	128.32	2012.07	304.12	公允价值	71.09	68.78	68.78	-2.31	0.00
虬江路 767 号	虬江路 767 号	50.80	2012.07	134.62	公允价值	143.34	143.34	143.34	0.00	0.00
闻喜路 681 号	闻喜路 681 号	50.80	2012.07	395.81	公允价值	86.89	84.57	84.57	-2.32	0.00
临汾路 971 弄 40 号	临汾路 971 弄 40 号	137.38	2012.07	245.91	公允价值	54.95	53.30	53.30	-1.65	0.00
临汾路 971 弄 38 号	临汾路 971 弄 38 号	129.20	2012.07	321.27	公允价值	51.68	50.13	50.13	-1.55	0.00
临汾路 375 弄 21 号甲	临汾路 375 弄 21 号甲	217.45	2012.07	404.46	公允价值	91.76	89.59	89.59	-2.17	0.00
柳营路 309 弄 21 号	柳营路 309 弄 21 号	226.14	2012.07	456.80	公允价值	124.83	123.92	123.92	-0.91	0.00
延长路 261 号	延长路 261 号	54.01	2012.07	152.85	公允价值	33.27	32.73	32.73	-0.54	0.00
临汾路 971 弄 5 号	临汾路 971 弄 5 号	99.70	2012.07	178.46	公允价值	39.88	38.68	38.68	-1.20	0.00

芷江西路 393 弄 10 号甲	芷江西路 393 弄 10 号甲	110.52	2012.07	215.51	公允价值	286.25	293.98	293.98	7.73	0.00
柳营路 313 丙号	柳营路 313 丙号	38.71	2012.07	95.61	公允价值	22.30	21.91	21.91	-0.39	0.00
永兴小马路 66 号	永兴小马路 66 号	215.82	2012.07	511.49	公允价值	118.27	115.68	115.68	-2.59	0.00
东新民路 53 号	东新民路 53 号	31.86	2012.07	87.62	公允价值	91.04	91.04	91.04	0.00	0.00
罗浮路 18 号	罗浮路 18 号	17.89	2012.07	49.20	公允价值	51.12	51.12	51.12	0.00	0.00
虬江路 693 号	虬江路 693 号	24.10	2012.07	67.72	公允价值	69.27	69.27	69.27	0.00	0.00
宝昌路 50 号	宝昌路 50 号	26.49	2012.07	65.17	公允价值	67.01	67.01	67.01	0.00	0.00
安庆路 419-421 号	安庆路 419-421 号	42.70	2012.07	118.71	公允价值	103.31	103.31	103.31	0.00	0.00
虬江路 915 号	虬江路 915 号	199.50	2012.07	496.76	公允价值	106.93	105.74	105.74	-1.19	0.00
宝通路 112 号	宝通路 112 号	20.64	2012.07	50.36	公允价值	51.62	51.62	51.62	0.00	0.00
东宝兴路 628-630 号	东宝兴路 628-630 号	74.41	2012.07	183.05	公允价值	37.65	38.25	38.25	0.60	0.00
宝源路 223 号	宝源路 223 号	120.15	2012.07	278.75	公允价值	62.72	61.52	61.52	-1.20	0.00
宝源路 227 号	宝源路 227 号	96.66	2012.07	222.32	公允价值	51.81	49.49	49.49	-2.32	0.00
宝源路 111 号	宝源路 111 号	44.37	2012.07	108.26	公允价值	109.67	109.67	109.67	0.00	0.00
青云路 471-475 号	青云路 471-475 号	105.14	2012.07	283.88	公允价值	59.30	60.77	60.77	1.47	0.00
阳曲路 120、140 号	阳曲路 120、140 号	741.42	2012.07	1,623.71	公允价值	361.81	352.92	352.92	-8.89	0.00
洛川中路 1100 弄 58 号	洛川中路 1100 弄 58 号	136.79	2012.07	283.16	公允价值	70.04	72.50	72.50	2.46	0.00
东宝兴路 1018.1020 号	东宝兴路 1018.1020 号	309.29	2012.07	683.53	公允价值	847.45	-	-	-847.45	0.00
平顺路 48 号	平顺路 48 号	144.54	2012.07	323.77	公允价值	388.81	380.14	380.14	-8.67	0.00
芷江西路 260 号	芷江西路 260 号	331.00	2012.07	344.24	公允价值	400.51	410.44	410.44	9.93	0.00
共和新路 1725 弄 25 号甲	共和新路 1725 弄 25 号甲	725.75	2012.07	1,328.12	公允价值	1,569.07	1,531.33	1,531.33	-37.74	0.00
延长路 164 号	延长路 164 号	232.00	2012.07	424.56	公允价值	577.68	580.00	580.00	2.32	0.00
中兴路 329 号 201、303	中兴路 329 号 201、303	826.84	2012.07	1,157.58	公允价值	1,711.56	1,728.10	1,728.10	16.54	0.00

	交通路 653 号、长兴路 1-17 号	交通路 653 号、长兴路 1-17 号	1,175.73	2014.12	1,896.32	公允价值	2,327.95	2,363.22	2,363.22	35.27	0.00
	中兴路 571 弄 1 号 106 号	中兴路 571 弄 1 号 106	74.81	2014.12	234.90	公允价值	392.96	407.71	407.71	14.75	0.00
	七浦路 328 弄 1 号	七浦路 328 弄 1 号	502.09	2015.1	515.67	公允价值	1,128.77	1,128.77	1,128.77	0.00	0.00
	上海市万荣路 88、92、96、100、106 号 1-2 层	上海市万荣路 88、92、96、100、106 号 1-2 层	1,692.48	2015.11	2,758.74	公允价值	3,198.79	3,300.34	3,300.34	101.55	0.00
	江杨南路 550-570 号及 568 号	江杨南路 550-570 号及 568 号	1,811.59	2015.12	3,178.34	公允价值	4,258.59	4,209.88	4,209.88	-48.71	0.00
	长安路 910 号	长安路 910 号	91.00	2012.07	247.52	公允价值	257.21	257.21	257.21	0.00	0.00
	芷江中路 233 号	芷江中路 233 号	65.89	2012.07	173.29	公允价值	176.80	176.80	176.80	0.00	0.00
	江场西路 1288 号	江场西路 1288 号	950.47	2016.03	3,406.90	公允价值	8,119.20	7,895.99	7,895.99	-223.21	0.00
	平型关路 1517、1525、1537、1541、1545 号	平型关路 1517、1525、1537、1541、1545 号	2,666.48	2016.11	2,414.85	公允价值	2,719.81	2,778.48	2,778.48	58.67	0.00
	粤秀路 1476、1480、1482 号	粤秀路 1476、1480、1482 号	1,970.08	2016.12	4,398.44	公允价值	4,925.29	4,891.57	4,891.57	-33.72	0.00
	徐家宅路 93 号、107 号	徐家宅路 93 号、107 号	3,367.16	2017.12	6,123.94	公允价值	7,609.78	7,744.46	7,744.46	134.68	0.00
	普济路 45、53 号及恒丰路 318 弄 11 号	普济路 45、53 号及恒丰路 318 弄 11 号	1,175.63	2017.12	3,301.18	公允价值	3,628.68	3,527.88	3,527.88	-100.80	0.00
	平型关路 115 号	平型关路 115 号	2,655.56	2024.5	3,792.13	公允价值	-	3,809.65	3,809.65	3,809.65	0.00
上海金贸实	沪太路 453 弄 81、82 号	沪太路 453 弄 81、82 号	8,752.87	2010.06	23.14	公允价值	15,265.88	15,446.78	15,446.78	180.90	0.00
	沪太路 453 弄 84 号	沪太路 453 弄 84 号	7,852.00	2010.08	394.58	公允价值	6,203.08	6,438.64	6,438.64	235.56	0.00
	老沪太路 171 号	老沪太路 171 号	2,166.50	2010.06	1,730.23	公允价值	5,248.34	5,150.31	5,150.31	-98.03	0.00
	老沪太路 204 弄 1 号	老沪太路 204 弄 1 号	3,602.90	2010.06	697.21	公允价值	9,911.68	9,919.40	9,919.40	7.72	0.00
	天目东路 127 号	天目东路 127 号	281.20	2010.06	319.15	公允价值	812.67	801.42	801.42	-11.25	0.00

上海大宁资产经营（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）

业 有 限 公 司	止园路 401 号	止园路 401 号	4,146.00	2010.07	10.58	公允价值	7,628.64	7,753.02	7,753.02	124.38	0.00
	芷江西路 66 号	芷江西路 66 号	2,931.20	2010.06	173.76	公允价值	8,060.80	7,884.93	7,884.93	-175.87	0.00
	中华新路 567 号	中华新路 567 号	6,137.87	2010.06	1,618.62	公允价值	22,168.92	21,849.72	24,180.73	-319.20	2,331.01
	平顺路 245 号	平顺路 245 号	2,141.98	2019.12	3,946.69	公允价值	4,021.62	3,913.87	3,928.30	-107.75	14.43
	谈家桥路 82-110 双号	谈家桥路 82-110 双号	2,142.49	2019.12	3,137.96	公允价值	3,602.96	3,605.81	3,605.81	2.85	0.00
	大宁路 252 号	大宁路 252 号	1,818.64	2019.12	3,124.97	公允价值	3,826.00	3,919.80	3,920.84	93.80	1.04
	延长中路 765 号	延长中路 765 号	1,372.40	2021.12	2,458.99	公允价值	2,511.49	2,442.87	2,442.87	-68.62	0.00
	平顺路 28-32 号	平顺路 28-32 号	3,300.83	2023.12	2,098.39	公允价值	4,010.29	3,828.96	3,824.52	-181.33	-4.44
上 海 大 宁 建 设 投 资 管 理 有 限 公 司	保德路 185、187、189 号	保德路 185、187、189 号	3,528.87	2011.04	1,657.96	公允价值	12,278.73	12,430.87	12,430.87	152.14	0.00
	沪太路 1188 弄 19 号	沪太路 1188 弄 19 号	113.39	2011.04	28.71	公允价值	379.86	383.26	383.26	3.40	0.00
	梅园路 111 号	梅园路 111 号	1,577.18	2011.04	515.57	公允价值	3,509.23	3,485.57	3,485.57	-23.66	0.00
	粤秀路 318 弄 4、16 号	粤秀路 318 弄 4、16 号	505.52	2011.04	129.00	公允价值	1,703.60	1,698.55	1,698.55	-5.05	0.00
上 海 大	大宁小城	广中西路 666 号	24,480.16	2016.05	56,143.02	公允价值	63,031.18	62,273.44	62,273.44	-757.74	0.00
	西南咖啡吧	广中西路 288 号大宁郁金香公园内，靠近宜川路和运城路交叉口	1,995.39	2017.12	5,348.02	公允价值	6,100.62	6,061.66	6,061.66	-38.96	0.00

宁绿地开发建设有限公司	大宁绿地办公楼	广中西路 288 号大宁郁金香公园内	6,848.00	2010.01	13,460.13	公允价值	11,113.73	11,061.97	11,061.53	-51.76	-0.44
	潮府酒楼	广中西路 288 号大宁郁金香公园内	4,000.00	2010.01	11,197.20	公允价值	11,560.00	11,640.00	11,640.00	80.00	0.00
	会议中心	广中西路 288 号大宁郁金香公园内 (会议中心)	966.90	2019.12	1,975.77	公允价值	2,020.82	2,001.48	2,001.48	-19.34	0.00
	东门小卖部	广中西路 288 号大宁郁金香公园东门	37.08	2021.11	101.41	公允价值	109.39	106.42	106.42	-2.97	0.00
上海市宁驰商业建设投资有限公司	河南北路 441 号 (产证 1)	河南北路 441 号 (产证 1)	5,966.05	2010.09	1,445.53	公允价值	14,616.82	14,557.16	14,557.16	-59.66	0.00
	河南北路 441 号 (产证 3)	河南北路 441 号 (产证 3)	3,915.80	2010.09		公允价值	11,864.87	11,864.87	11,864.87	0.00	0.00
	虬江路 809 弄 3 号 203、虬江路 821 号 201-2	虬江路 809 弄 3 号 203、虬江路 821 号 201-2	324.21	2013.12	809.88	公允价值	1,974.44	2,003.13	2,003.13	28.69	0.00
	虬江路 809 弄 8 号 205-206 室	虬江路 809 弄 8 号 205-206 室	84.75	2013.12	214.08	公允价值	103.23	104.73	104.73	1.50	0.00
	虬江路 843 号 201	虬江路 843 号 201	37.19	2013.12	93.94	公允价值	45.30	45.96	45.96	0.66	0.00
	虬江路 823-825 号	虬江路 823-825 号	103.20	2013.12	226.25	公允价值	50.77	50.57	50.57	-0.20	0.00
	虬江路 835-841 号	虬江路 835-841 号	409.20	2013.12	906.87	公允价值	193.96	193.14	193.14	-0.82	0.00
	虬江路 847 号	虬江路 847 号	219.70	2013.12	461.70	公允价值	102.82	102.38	102.38	-0.44	0.00
老沪太路 255 弄 15 号 102 室	老沪太路 255 弄 15 号 102 室	44.50	2013.12	105.15	公允价值	273.68	274.94	274.94	1.26	0.00	

公 司	老沪太路 229 号、231 号、233 号	老沪太路 229 号、231 号、233 号	139.68	2013.12	290.73	公允价值	65.65	66.49	66.49	0.84	0.00
	老沪太路 235、237、239、241 号	老沪太路 235、237、239、241 号	198.59	2013.12	405.76	公允价值	93.34	94.53	94.53	1.19	0.00
	老沪太路 243、245、247 号	老沪太路 243、245、247 号	180.22	2013.12	371.15	公允价值	84.70	87.59	87.59	2.89	0.00
	老沪太路 249、251、253 号	老沪太路 249、251、253 号	139.68	2013.12	285.39	公允价值	65.65	66.49	66.49	0.84	0.00
	老沪太路 257、259、261、263 号	老沪太路 257、259、261、263 号	197.55	2013.12	406.96	公允价值	92.85	94.03	94.03	1.18	0.00
	老沪太路 265-275 单号	老沪太路 265-275 单号	312.77	2013.12	579.65	公允价值	140.12	142.00	142.00	1.88	0.00
	老沪太路 255 弄 18 号	老沪太路 255 弄 18 号	92.00	2013.12	181.57	公允价值	216.20	223.56	223.56	7.36	0.00
	老沪太路 255 弄 17 号 1-2 层	老沪太路 255 弄 17 号 1-2 层	172.00	2013.12	339.46	公允价值	366.36	350.88	350.88	-15.48	0.00
	老沪太路 255 弄 14 号 101 室	老沪太路 255 弄 14 号 101 室	49.69	2021.11	290.22	公允价值	337.23	338.73	338.73	1.50	0.00
	普善路 1029 弄 3 号 101-103 室	普善路 1029 弄 3 号 101-103 室	106.84	2021.11	606.66	公允价值	721.17	724.38	724.38	3.21	0.00

上海大宁广荣投资有限公司	大宁中心广场四期（757项目）	广中西路 699 号	79,877.05	2018.03	165,965.29	公允价值	47,100.49	45,354.86	45,354.86	-1,745.63	0.00
上海雷勃贸易有限公司	国霞路 82 号地下一层	国霞路 82 号地下一层	2,058.52	2020.12	-	公允价值	5,965.59	5,825.61	5,825.61	-139.98	0.00
	国安路 200 号一层 101	国安路 200 号一层 101	68.11	2020.12	244.14	公允价值	405.25	416.15	416.15	10.90	0.00
	国安路 200 号一层 102	国安路 200 号一层 102	186.54	2020.12	711.15	公允价值	1,109.91	1,094.99	1,094.99	-14.92	0.00
	国安路 200 号一层 103	国安路 200 号一层 103	202.28	2020.12	771.16	公允价值	1,203.57	1,187.38	1,187.38	-16.19	0.00
	国安路 200 号二层	国安路 200 号二层	1,817.50	2020.12	5,940.60	公允价值	6,379.43	6,288.55	6,288.55	-90.88	0.00
	国安路 200 号三层	国安路 200 号三层	1,864.91	2020.12	5,615.14	公允价值	6,545.83	6,695.03	6,695.03	149.20	0.00
	国安路 200 号四层	国安路 200 号四层	1,595.62	2020.12	4,616.02	公允价值	4,624.11	4,515.60	4,515.60	-108.51	0.00
	国安路 200 号五层	国安路 200 号五层	1,352.88	2020.12	3,734.51	公允价值	3,920.65	3,828.65	3,828.65	-92.00	0.00
	三门路 232 号一层	三门路 232 号一层	135.60	2020.12	466.90	公允价值	629.18	644.10	644.10	14.92	0.00
	三门路 234 号一层	三门路 234 号一层	182.09	2020.12	626.97	公允价值	844.90	864.93	864.93	20.03	0.00
	三门路 236 号一层	三门路 236 号一层	182.09	2020.12	626.97	公允价值	844.90	864.93	864.93	20.03	0.00
	三门路 238 号一层	三门路 238 号一层	182.09	2020.12	645.14	公允价值	844.90	864.93	864.93	20.03	0.00
	三门路 240 号一层	三门路 240 号一层	134.30	2020.12	475.82	公允价值	623.15	637.93	637.93	14.78	0.00
三门路 242 号一层	三门路 242 号一层	194.42	2020.12	741.19	公允价值	902.11	923.50	923.50	21.39	0.00	

国霞路 55 弄 8 号一层	国霞路 55 弄 8 号一层	75.21	2020.12	262.09	公允价值	348.97	351.23	351.23	2.26	0.00
国安路 168 号一层	国安路 168 号一层	52.37	2020.12	186.75	公允价值	228.86	230.95	230.95	2.09	0.00
国安路 170 号一层	国安路 170 号一层	77.37	2020.12	283.64	公允价值	359.00	361.32	361.32	2.32	0.00
国安路 176 号一层	国安路 176 号一层	123.93	2020.12	470.15	公允价值	575.04	588.67	588.67	13.63	0.00
国安路 180 号一层	国安路 180 号一层	126.43	2020.12	479.63	公允价值	586.64	600.54	600.54	13.90	0.00
国安路 186 号一层	国安路 186 号一层	39.34	2020.12	150.72	公允价值	182.54	183.72	183.72	1.18	0.00
国安路 188 号二层	国安路 188 号二层	562.66	2020.12	1,861.33	公允价值	1,800.51	1,839.90	1,839.90	39.39	0.00
国安路 188 号三到四层	国安路 188 号三到四层	972.25	2020.12	2,930.14	公允价值	2,877.86	2,965.36	2,965.36	87.50	0.00
国霞路 59 号一层 101	国霞路 59 号一层 101	65.78	2020.12	252.29	公允价值	305.22	307.19	307.19	1.97	0.00
国霞路 59 号一层 102	国霞路 59 号一层 102	79.71	2020.12	305.71	公允价值	369.85	372.25	372.25	2.40	0.00
国霞路 59 号一层 103	国霞路 59 号一层 103	88.29	2020.12	338.62	公允价值	409.67	412.31	412.31	2.64	0.00
国霞路 59 号二到三层	国霞路 59 号二到三层	506.44	2020.12	1,616.40	公允价值	1,620.61	1,600.35	1,600.35	-20.26	0.00
国霞路 70 号一层	国霞路 70 号一层	76.28	2020.12	293.66	公允价值	333.34	335.63	335.63	2.29	0.00
国霞路 74 号一层	国霞路 74 号一层	174.20	2020.12	664.11	公允价值	761.25	782.16	782.16	20.91	0.00
国霞路 78 号一层	国霞路 78 号一层	90.23	2020.12	347.37	公允价值	394.31	397.91	397.91	3.60	0.00
国霞路 80 号二层	国霞路 80 号二层	891.16	2020.12	2,951.76	公允价值	2,691.30	2,744.77	2,744.77	53.47	0.00
国霞路 80 号三层	国霞路 80 号三层	891.51	2020.12	2,511.08	公允价值	2,692.36	2,719.11	2,719.11	26.75	0.00
国霞路 80 号四层	国霞路 80 号四层	617.25	2020.12	1,531.11	公允价值	1,728.30	1,740.65	1,740.65	12.35	0.00
三门路 222 号一层	三门路 222 号一层	153.61	2020.12	585.61	公允价值	671.28	689.71	689.71	18.43	0.00
三门路 226 号一层	三门路 226 号一层	119.67	2020.12	456.22	公允价值	522.96	537.32	537.32	14.36	0.00
三门路 228 号一层	三门路 228 号一层	234.48	2020.12	893.92	公允价值	1,024.68	1,052.82	1,052.82	28.14	0.00
国霞路 82 号一层	国霞路 82 号一层	69.29	2020.12	255.18	公允价值	302.80	305.57	305.57	2.77	0.00
国霞路 86 号二层	国霞路 86 号二层	562.76	2020.12	1,864.01	公允价值	1,699.54	1,733.30	1,733.30	33.76	0.00
国霞路 86 号三层	国霞路 86 号三层	430.36	2020.12	1,229.62	公允价值	1,299.69	1,295.38	1,295.38	-4.31	0.00
三门路 216 号一层	三门路 216 号一层	81.68	2020.12	300.81	公允价值	356.94	360.21	360.21	3.27	0.00

	三门路 218 号一层	三门路 218 号一层	165.13	2020.12	568.57	公允价值	721.62	741.43	741.43	19.81	0.00
	政恒路 167 号三层	政恒路 167 号三层	1,012.54	2021.12	2,824.99	公允价值	2,875.61	2,865.49	2,865.49	-10.12	0.00
	政恒路 167 号四层	政恒路 167 号四层	840.91	2021.12	2,346.14	公允价值	2,388.18	2,379.78	2,379.78	-8.40	0.00
	政恒路 167 号五层	政恒路 167 号五层	712.34	2021.12	1,987.43	公允价值	2,023.05	2,015.92	2,015.92	-7.13	0.00
	政恒路 125 弄 3 号 1-3 层	政恒路 125 弄 3 号 1-3 层	632.49	2021.12	1,764.65	公允价值	1,796.27	1,789.95	1,789.95	-6.32	0.00
	政恒路 125 弄 4 号 1-3 层	政恒路 125 弄 4 号 1-3 层	631.95	2021.12	1,763.14	公允价值	1,794.74	1,788.42	1,788.42	-6.32	0.00
	政恒路 125 弄 5 号 1-3 层	政恒路 125 弄 5 号 1-3 层	627.50	2021.12	1,750.73	公允价值	1,782.10	1,775.83	1,775.83	-6.27	0.00
	政恒路 151 号一层	政恒路 151 号一层	141.66	2021.12	679.97	公允价值	689.98	681.38	681.38	-8.60	0.00
	政恒路 157 号一层	政恒路 157 号一层	144.16	2021.12	691.97	公允价值	702.16	693.41	693.41	-8.75	0.00
	政恒路 171 号一层	政恒路 171 号一层	144.16	2021.12	691.97	公允价值	702.16	693.41	693.41	-8.75	0.00
	政恒路 177 号一层	政恒路 177 号一层	144.16	2021.12	691.97	公允价值	702.16	693.41	693.41	-8.75	0.00
	政恒路 185 号一层	政恒路 185 号一层	144.16	2021.12	691.97	公允价值	702.16	693.41	693.41	-8.75	0.00
	政恒路 195 号一层	政恒路 195 号一层	98.29	2021.12	471.79	公允价值	478.74	472.77	472.77	-5.97	0.00
	政恒路 199 号一层	政恒路 199 号一层	147.97	2021.12	710.26	公允价值	720.72	711.74	711.74	-8.98	0.00
	政恒路 167 号二层 201	政恒路 167 号二层 201	165.02	2021.12	460.41	公允价值	468.66	467.01	467.01	-1.65	0.00
	政恒路 167 号二层 202	政恒路 167 号二层 202	85.01	2021.12	237.18	公允价值	241.43	240.58	240.58	-0.85	0.00
	政恒路 167 号二层 203	政恒路 167 号二层 203	160.82	2021.12	448.69	公允价值	456.73	455.12	455.12	-1.61	0.00
	政恒路 167 号二层 204	政恒路 167 号二层 204	160.82	2021.12	448.69	公允价值	456.73	455.12	455.12	-1.61	0.00
	政恒路 167 号二层 205	政恒路 167 号二层 205	160.82	2021.12	448.69	公允价值	456.73	455.12	455.12	-1.61	0.00
	政恒路 167 号二层 206	政恒路 167 号二层 206	160.82	2021.12	448.69	公允价值	456.73	455.12	455.12	-1.61	0.00
	政恒路 167 号二层 207	政恒路 167 号二层 207	165.02	2021.12	460.41	公允价值	468.66	467.01	467.01	-1.65	0.00
华清置业	广中西路 777 弄 50、60、70、88、90 号	广中西路 777 弄 50、60、70、88、90 号	21,162.07	2008.08	12,181.44	公允价值	49,424.95	49,718.98	49,718.98	294.03	0.00

启迪置业	广中西路 777 弄 55 号、59、65、77 号	广中西路 777 弄 55 号、59、65、77 号	26,840.37	2008.08	18,197.27	公允价值	60,852.38	61,144.57	61,144.57	292.19	0.00
欧洲城	洛川东路 285-487 号全幢	洛川东路 285-487 号全幢	32,423.17	2023.12	226.54	公允价值	39,967.90	38,814.65	39,667.75	-1,153.25	853.10
无锡启迪建设发展有限公司	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-4	184.41	2025.6	235.16	公允价值	0.00	0.00	235.16	0.00	235.16
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-6	133.64	2025.6	171.82	公允价值	0.00	0.00	171.82	0.00	171.82
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-7	133.64	2025.6	171.82	公允价值	0.00	0.00	171.82	0.00	171.82
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-14	133.64	2025.6	171.82	公允价值	0.00	0.00	171.82	0.00	171.82
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-15	133.64	2025.6	171.82	公允价值	0.00	0.00	171.82	0.00	171.82
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-17	181.69	2025.6	231.70	公允价值	0.00	0.00	231.70	0.00	231.70
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-19	199.48	2025.6	256.46	公允价值	0.00	0.00	256.46	0.00	256.46
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-23	102.63	2024.12	133.79	公允价值	0.00	133.79	133.79	133.79	0.00
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-24	133.66	2024.12	171.85	公允价值	0.00	171.85	171.85	171.85	0.00
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-25	133.66	2024.12	171.85	公允价值	0.00	171.85	171.85	171.85	0.00
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-26	102.69	2024.12	133.88	公允价值	0.00	133.88	133.88	133.88	0.00
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-27	105.22	2024.12	136.64	公允价值	0.00	136.64	136.64	136.64	0.00
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-30	105.22	2024.12	136.64	公允价值	0.00	136.64	136.64	136.64	0.00
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-31	102.69	2024.12	133.88	公允价值	0.00	133.88	133.88	133.88	0.00
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-32	133.66	2024.12	171.85	公允价值	0.00	171.85	171.85	171.85	0.00
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-33	133.66	2024.12	171.85	公允价值	0.00	171.85	171.85	171.85	0.00
清枫华景园	清枫华景园 8 单元-34	102.63	2024.12	133.79	公允价值	0.00	133.79	133.79	133.79	0.00	
清枫华景园	清枫华景园 8 单元-35	181.32	2024.12	231.28	公允价值	0.00	231.28	231.28	231.28	0.00	

	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-36	170.89	2024.12	219.71	公允价值	0.00	219.71	219.71	219.71	0.00
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-37	175.90	2024.12	225.66	公允价值	0.00	225.67	225.67	225.67	0.00
常州启迪置业有限公司	水清木华园	水清木华园 18 号	118.84	2024.12	150.41	公允价值	0.00	150.41	150.41	150.41	0.00
	水清木华园	水清木华园 32 号	250.82	2024.12	314.27	公允价值	0	314.27	314.27	314.27	0.00
	水清木华园	水清木华园 33 号	177.32	2024.12	224.42	公允价值	0.00	224.42	224.42	224.42	0.00
<b>合计</b>			<b>767,915.89</b>	<b>-</b>	<b>1,348,775.39</b>	<b>-</b>	<b>1,531,238.13</b>	<b>1,531,141.73</b>	<b>1,538,023.93</b>	<b>-96.41</b>	<b>6,882.20</b>

注：1、发行人根据计划处置部分投资性房地产，导致相应项目账面价值下降或变为 0；

2、其余变动为评估价值增减引起。

## 2) 固定资产

最近两年及一期末，公司的固定资产净额分别为 152,508.71 万元、171,871.45 万元和 170,394.17 万元，分别占当期末总资产的 4.99%、5.60%和 5.46%。公司的固定资产主要为土地资产。报告期内，公司固定资产基本保持稳定。

## 最近两年及一期末固定资产账面价值情况表

单位：万元

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日
土地资产	128,831.19	128,831.19	128,831.19
房屋及建筑物	40,407.61	41,648.15	22,271.27
机器设备	284.98	407.36	430.46
运输工具	128.84	150.26	171.11
其他	741.55	834.49	804.67
<b>合计</b>	<b>170,394.17</b>	<b>171,871.45</b>	<b>152,508.71</b>

## 截至 2025 年 9 月末计入固定资产的土地资产明细

单位：平方米、万元

序号	单位	坐落地址	权证类型	宗地号	土地面积	权证编号	取得时间	取得方式	账面净值
1	上海大宁绿地开发建设有限公司	上海大宁公园内	单土地使用权证	彭浦镇 434 街坊 2 丘	46,138	沪房地闸字（2004）第 021537 号	2004-8-30	划拨	128,831.19
2	上海大宁绿地开发建设有限公司	上海大宁公园内	单土地使用权证	闸北大宁路街道 312 街坊 10/1 丘	64,442	沪房地闸字（2017）第 014939 号	2017-8-23		
3	上海大宁绿地开发建设有限公司	上海大宁公园内	单土地使用权证	彭浦镇 307 街坊 4 丘	15,591	沪房地闸字（2004）第 021653 号	2004-8-30		
4	上海大宁绿地开发建设有限公司	上海大宁公园内	单土地使用权证	彭浦镇 307 街坊 6 丘	74,454	沪房地闸字（2018）第 008059 号	2018-5-23		
5	上海大宁绿地开发建设有限公司	上海大宁公园内	单土地使用权证	彭浦镇 307 街坊 5 丘	29,835	沪房地闸字（2004）第 021656 号	2004-8-30		

## 3) 在建工程

最近两年及一期末，公司在建工程账面价值分别为 4,746.38 万元、113.09 万元和 1,004.00 万元，分别占期末总资产的比重为 0.16%、0.00%和 0.03%。2025 年 9 月末发行人在建工程较 2024 年末增加 890.91 万元，增幅为 787.79%，主要系新增灵石路 728 弄 15 号房屋装修工程导致。

#### 最近两年及一期末在建工程变动情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
年初余额	113.09	4,746.38	3,345.04
本年增加	890.90	195.34	1,503.74
本年转入投资性房地产	-	-	53.27
本年转入固定资产	-	164.60	-
本年其他减少	-	4,664.03	49.13
年末余额	1,004.00	113.09	4,746.38
减：减值准备	-	-	-
<b>账面价值</b>	<b>1,004.00</b>	<b>113.09</b>	<b>4,746.38</b>

#### 最近两年及一期末主要在建工程项目

单位：万元

项目名称	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日
万荣路373号、505号排水管道改造工程	276.30	113.09	-
大宁公园水景提升改造工程	419.75	-	41.20
灵石路728弄15号房屋装修工程等	307.94	-	41.15
灵石社区N070402单元091a地块	-	-	4,664.03
地下空间	-	-	-
<b>合计</b>	<b>1,004.00</b>	<b>113.09</b>	<b>4,746.38</b>

#### 4) 无形资产

最近两年及一期末，公司的无形资产余额分别为 13,059.03 万元、12,892.44 万元和 12,992.07 万元，分别占当期总资产的 0.43%、0.42%和 0.42%，公司的无形资产主要为土地使用权。

#### 截至 2025 年 9 月末公司无形资产中土地使用权明细表

单位：平方米、万元

单位	坐落地址	权证类型	宗地号	土地面积	权证编号	取得时间	用途	使用权类型（即取得方式）	账面净值
上海大宁资产经营（集团）有限公司	共和新路 2440 号	产权证	闸北区大宁路街道 312 街坊 1/919 丘	65,819.00	沪房地产闸字（2012）第 004204 号	2012.5.23	综合、社会车辆停车库	划拨	12,642.00

### 5) 其他非流动资产

最近两年及一期末，公司的其他非流动资产余额分别为 12,391.55 万元、11,169.37 万元和 11,063.35 万元，分别占当期总资产的 0.41%、0.36%和 0.36%，主要由使用权房产和多缴企业所得税构成。公司的使用权房产为 2012 年 7 月原股东上海市闸北区国有资产监督管理委员会对公司增资注入的结余房产。

最近两年及一期末，公司其他非流动资产构成情况如下：

单位：万元

项目名称	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日
预付固定资产、投资性房地产、无形资产等购置款	-	106.01	-
使用权房产	11,040.52	11,040.52	11,040.52
待抵扣的进项税额	22.84	22.84	471.22
多缴企业所得税	-	-	879.81
<b>合计</b>	<b>11,063.35</b>	<b>11,169.37</b>	<b>12,391.55</b>

## 2、负债情况

最近两年及一期末，发行人负债总体构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-	-	-
应付账款	3,460.81	0.16	6,627.52	0.31	13,328.17	0.63
预收款项	4,767.16	0.22	6,156.73	0.29	5,779.86	0.27
合同负债	1,005.95	0.05	2,328.36	0.11	157,482.94	7.45
应付职工薪酬	8.39	0.00	8.44	0.00	8.44	0.00
应交税费	4,414.59	0.20	14,461.42	0.67	6,431.01	0.30
其他应付款	49,192.89	2.22	61,157.39	2.85	66,966.74	3.17
一年内到期的非流动负债	419,318.67	18.94	302,327.44	14.10	88,985.20	4.21

其他流动负债	0.90	0.00	642.22	0.03	15,010.08	0.71
<b>流动负债合计</b>	<b>482,169.36</b>	<b>21.78</b>	<b>393,709.52</b>	<b>18.36</b>	<b>353,992.43</b>	<b>16.74</b>
长期借款	769,506.63	34.76	804,202.93	37.50	765,850.15	36.21
应付债券	825,986.64	37.31	814,582.19	37.98	862,114.74	40.76
租赁负债	5,539.13	0.25	1,549.12	0.07	2,045.79	0.10
递延收益	64.50	0.00	-	-	-	-
递延所得税负债	130,711.11	5.90	130,588.89	6.09	131,083.03	6.20
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,731,808.01</b>	<b>78.22</b>	<b>1,750,923.13</b>	<b>81.64</b>	<b>1,761,093.72</b>	<b>83.26</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,213,977.37</b>	<b>100.00</b>	<b>2,144,632.65</b>	<b>100.00</b>	<b>2,115,086.15</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期末，公司负债总额分别为 2,115,086.15 万元、2,144,632.65 万元、2,213,977.37 万元，报告期内基本保持稳定，公司负债以非流动负债为主。

### （1）流动负债分析

#### 1) 应付账款

最近两年及一期末，公司的应付账款余额分别 13,328.17 万元、6,627.52 万元和 3,460.81 万元，分别占各期末总负债的 0.63%、0.31%和 0.16%。2025 年 9 月末，发行人应付账款余额较 2024 年末减少 3,166.71 万元，降幅为 47.78%，主要系发行人支付上海八润建筑有限公司工程款 2,409.43 万元导致。

#### 2025 年 9 月末发行人应付账款余额前五名

单位：万元、%

单位	与公司关系	性质	账龄	金额	占应付账款余额比例
启迪控股股份有限公司	关联方	资产购置款	5 年以上	754.6	21.80
上海八润建筑有限公司	非关联方	工程款	1 年以内	772.23	22.32
上海宁汇资产管理有限公司	关联方	往来款	1 年以内	798.23	23.06
江苏新苏阳建设有限公司	非关联方	工程款	1 年以内	178.46	5.16
上海电力照明工程有限公司	非关联方	往来款	5 年以上	98.64	2.85
合计				<b>2,602.16</b>	<b>75.19</b>

#### 2024 年末发行人应付账款余额前五名

单位：万元、%

单位	与公司关系	性质	账龄	金额	占应付账款余额比例
----	-------	----	----	----	-----------

上海八润建筑有限公司	非关联方	工程款	1 年以内	2,409.43	36.35
启迪控股股份有限公司	关联方	资产购置款	2-3 年	1,935.02	29.20
江苏新苏阳建设有限公司	非关联方	工程款	1 年以内	262.09	3.95
上海国信保安服务有限公司	非关联方	服务费	1 年以内	134.77	2.03
上海天华建筑设计有限公司	非关联方	工程款	1 年以内	112.60	1.70
合计				<b>4,853.91</b>	<b>73.24</b>

## 2) 预收款项

最近两年及一期末，公司的预收款项余额分别为 5,779.86 万元、6,156.73 万元和 4,767.16 万元，分别占各期末总负债的 0.27%、0.29%和 0.22%，公司预收账款主要为预收的租金及物业服务费。报告期内，发行人预收账款规模不大。

## 2025 年 9 月末发行人预收款项金额前五名情况

单位：万元、%

单位/项目名称	与公司关系	所涉及业务板块	金额	账龄	占预收账款余额的比例
上海梁泰木业有限公司	非关联方	租金	1,929.25	5 年以上	40.47
上海文广互动电视有限公司	非关联方	租金	188.41	1 年以内	3.95
耐克商业（中国）有限公司	非关联方	租金	158.62	1-2 年	3.33
上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司	关联方	借地补偿	217.19	5 年以上	4.56
心动网络股份有限公司 A1	非关联方	租金	296.15	1 年以内	6.21
合计			<b>2,789.62</b>	-	<b>58.52</b>

## 2024 年末发行人预收款项金额前五名情况

单位：万元、%

单位/项目名称	与公司关系	所涉及业务板块	金额	年限	占预收账款余额的比例
上海梁泰木业有限公司	非关联方	房屋租赁	2,004.25	5 年以上	32.55
上海市公安局勤务保障中心	非关联方	房屋租赁	250.49	1 年以内	4.07
上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司	关联方	借地补偿	217.19	1 年以内	3.53
上海静安区和养天目西养护院	非关联方	房屋租赁	207.75	1 年以内	3.37
心动网络股份有限公司 A1 幢	非关联方	房屋租赁	170.51	5 年以上	2.77
合计			<b>2,850.19</b>	-	<b>46.29</b>

## 3) 其他应付款

最近两年及一期末，公司的其他应付款分别为 66,966.74 万元、61,157.39 万元和 49,192.89 万元，分别占各期末总负债的 3.17%、2.85%和 2.22%。

### 2025 年 9 月末大额其他应付款前五名

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	性质	账龄	金额	占其他应付款余额比例
北京华清投资有限公司	非关联方	往来款	5 年以上	5,000.00	15.60
上海宁汇投资管理有限公司	关联方	往来款	4-5 年	1,800.00	5.61
上海铭洲企业管理有限公司	关联方	往来款	4-5 年	1,800.00	5.61
上海市闸北区商业网点办公室	关联方	往来款	5 年以上	2,039.98	6.36
闸北区促进中部繁荣繁华工作推进小组办公室	关联方	往来款	3-4 年	1,500.00	4.68
合计				<b>12,139.98</b>	<b>37.86</b>

### 2024 年末大额其他应付款前五名

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	性质	账龄	金额	占其他应付款余额比例
北京华清投资有限公司	非关联方	往来款	5 年以上	5,000.00	8.18
上海市闸北区商业网点管理办公室	关联方	往来款	5 年以上	2,039.98	3.34
上海宁汇投资管理有限公司	关联方	往来款	4-5 年	1,800.00	2.94
上海铭洲企业管理有限公司	关联方	往来款	4-5 年	1,800.00	2.94
闸北区促进中部繁荣繁华工作推进小组办公室	关联方	往来款	3 年以上	1,500.00	2.45
合计				<b>12,139.98</b>	<b>19.85</b>

#### 4) 一年内到期的非流动负债

最近两年及一期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 88,985.20 万元、302,327.44 万元及 419,318.67 万元，分别占当期总负债的 4.21%、14.10%及 18.94%。2025 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债余额较 2024 年末增加 116,991.23 万元，降幅为 38.70%主要系部分债务期限转入一年以内所致。

#### 发行人最近两年及一期一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
一年内到期的长期借款	124,568.37	81,884.72	78,502.72
一年内到期的应付债券	294,750.31	219,938.43	10,000.00
一年内到期的长期应付款	0.00	504.30	482.48
<b>合计</b>	<b>419,318.67</b>	<b>302,327.44</b>	<b>88,985.20</b>

### 5) 合同负债

最近两年及一期末，发行人合同负债分别为 157,482.94 万元、2,328.36 万元及 1,005.95 万元，分别占当期总负债的 7.45%、0.11%及 0.05%，主要为预收售房款。2025 年 9 月末发行人合同负债余额较 2024 年末减少 1,322.41 万元，降幅为 56.80%，主要系预收售房款转入营业收入所致。

### (2) 非流动负债分析

#### 1) 长期借款

最近两年及一期末，公司的长期借款余额分别为 765,850.15 万元、804,202.93 万元和 769,506.63 万元，分别占各期末总负债的 36.21%、37.50%和 34.76%。报告期内，发行人长期借款变动不大。

#### 最近两年及一期末长期借款构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	186,745.08	35.71	337,246.05	41.94	386,928.90	50.52
保证借款	469,151.60	61.52	489,364.87	60.85	374,361.25	48.88
信用借款	-	3.25	24,998.00	3.11	25,000.00	3.26
抵押、质押借款	99,609.95	15.79	34,478.73	4.29	39,862.71	5.21
质押、抵押、保证借款	14,000.00	-	-	-	18,200.00	2.38
<b>小计</b>	<b>848,169.38</b>	<b>116.26</b>	<b>886,087.65</b>	<b>110.18</b>	<b>844,352.87</b>	<b>110.25</b>
减：一年内到期的长期借款	124,568.37	16.26	81,884.72	10.18	78,502.72	10.25
<b>合计</b>	<b>769,506.63</b>	<b>100.00</b>	<b>804,202.93</b>	<b>100.00</b>	<b>765,850.15</b>	<b>100.00</b>

#### 2) 应付债券

最近两年及一期末，公司应付债券的账面价值分别为 862,114.74 万元、814,582.19 万元和 825,986.64 万元，分别占各期末总负债的 40.76%、37.98%和 37.31%，报告期内变动主要系发行及偿还债券导致。

截至 2025 年 9 月 30 日，公司应付债券明细如下：

单位：万元

项目	余额
21 大宁 01	49,876.83
21 大宁 02	49,850.15
22 大宁 01	79,679.58
23 大宁 01	39,969.52
24 大宁 01	111,629.39
25 大宁 01	122,233.79
25 大宁 02	63,881.59
21 大宁 MTN001	69,936.38
23 大宁 MTN001	133,394.59
24 大宁 MTN001	59,951.60
22 大宁 PPN001	103,596.52
23 大宁 PPN001	116,935.44
25 大宁 PPN001	49,957.36
CMBS	69,844.22
小计	<b>1,120,736.95</b>
减：一年内到期的应付债券	294,750.31
合计	<b>825,986.64</b>

### 3) 递延所得税负债

最近两年及一期末，公司的递延所得税负债余额分别为 131,083.03 万元、130,588.89 万元和 130,711.11 万元，分别占各期末总负债的 6.20%、6.09%和 5.90%。

### (3) 有息债务情况

1) 最近两年及一期末，公司的有息负债余额分别为 1,716,467.61 万元、1,920,608.27 万元和 2,014,811.94 万元，占同期末总负债的比例分别为 81.15%、89.55%及 91.00%。最近一期末，发行人银行借款余额为 894,663.35 万元，占有息负债余额的比例为 44.40%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 53.38 万元，占有息负债余额的比例为 26.49%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>银行贷款</b>	<b>12.42</b>	<b>29.62</b>	<b>89.47</b>	<b>44.40</b>	<b>88.61</b>	<b>46.14</b>	<b>84.44</b>	<b>49.19</b>
其中担保贷款	10.02	23.90	86.97	43.16	86.11	44.83	81.94	47.74
其中：政策性银行					-	-	-	-
国有六大行	4.00	9.54	15.45	7.67	8.69	4.52	11.55	6.73
股份制银行	7.99	19.06	67.75	33.63	71.60	37.28	66.10	38.51
地方城商行	0.43	1.03	4.86	2.41	4.78	2.49	4.21	2.45
地方农商行	0.00	0.00	1.40	0.69	3.54	1.84	2.58	1.50
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>债券融资</b>	<b>29.35</b>	<b>70.00</b>	<b>105.03</b>	<b>52.13</b>	<b>103.45</b>	<b>53.86</b>	<b>87.21</b>	<b>50.81</b>
其中：公司债券 <sup>1</sup>	9.00	21.46	51.65	25.64	44.07	22.95	32.83	19.13
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	20.35	48.53	53.38	26.49	59.38	30.92	54.38	31.68
<b>非标融资</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场 融资	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>其他融资</b>	<b>0.16</b>	<b>0.38</b>	<b>6.98</b>	<b>3.46</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>地方专项债券转贷等</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>合计</b>	<b>41.93</b>	<b>100.00</b>	<b>201.48</b>	<b>100.00</b>	<b>192.06</b>	<b>100.00</b>	<b>171.65</b>	<b>100.00</b>

2) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书 第六节“公司发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况”。

### 3、股东权益情况

最近两年及一期末，发行人股东权益总体构成情况如下：

单位：万元、%

<sup>1</sup> 未包含可续期公司债券。

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（或股本）	300,000.00	33.02	300,000.00	32.54	300,000.00	31.80
资本公积	212,343.63	23.37	212,570.24	23.05	179,030.83	18.98
其他权益工具	109,775.85	12.08	99,116.98	10.75	158,807.42	16.83
其它综合收益	217,751.02	23.97	217,335.73	23.57	216,951.06	23.00
盈余公积	7,636.00	0.84	7,636.00	0.83	7,636.00	0.81
未分配利润	20,468.69	2.25	45,034.77	4.88	43,353.75	4.60
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>867,975.19</b>	<b>95.55</b>	<b>881,693.72</b>	<b>95.62</b>	<b>905,779.05</b>	<b>96.02</b>
少数股东权益	40,448.82	4.45	40,372.55	4.38	37,581.91	3.98
<b>所有者权益合计</b>	<b>908,424.00</b>	<b>100.00</b>	<b>922,066.27</b>	<b>100.00</b>	<b>943,360.96</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期末，公司所有者权益分别为 943,360.96 万元、922,066.27 万元和 908,424.00 万元，报告期内变动不大。

## （二）现金流量分析

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流入小计	70,247.56	380,745.48	151,856.14
经营活动现金流出小计	65,908.90	353,927.21	550,407.12
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>4,338.67</b>	<b>26,818.27</b>	<b>-398,550.98</b>
投资活动现金流入小计	362,756.34	276,342.06	88,761.93
投资活动现金流出小计	366,332.40	398,174.78	89,741.22
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,576.06</b>	<b>-121,832.72</b>	<b>-979.29</b>
筹资活动现金流入小计	504,795.87	381,344.33	739,155.71
筹资活动现金流出小计	453,013.75	273,842.63	379,814.87
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>51,782.12</b>	<b>107,501.70</b>	<b>359,340.84</b>
现金及现金等价物净增加额	52,544.73	12,487.26	-40,189.43

### 1、经营活动产生的现金流量分析

最近两年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-398,550.98 万元、26,818.27 万元和 4,338.67 万元，报告期内公司经营活动现金流波动较大。

#### （1）产生相关情形的原因、合理性及对自身偿债能力的影响

2023 年度发行人经营活动产生的现金流量净额为负主要系发行人支付 238 街坊零星旧区改造项目征收款 43.33 亿元；2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为负主要系发行人支付 238 街坊零星旧区改造项目征收款 10.18 亿元所致，与发行人业务开展情况相关，相关项目报告期内暂未确认收入。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。

报告期内，公司收到及支付其他与经营活动有关的现金情况如下：

2023 年度，公司收到其他与经营活动有关现金为 7.02 亿元，主要为利息收入 0.52 亿元，收入财政扶持资金、政府补助 1.25 亿元，收到托管企业往来款项 2.81 亿元，收到专项补贴 0.75 亿元等；支付其他与经营活动有关现金为 6.05 亿元，主要为支付托管企业往来 2.89 亿元，支付建设运营费用 0.67 亿元等。

2024 年度，公司收到其他与经营活动有关现金为 17.55 亿元，主要为利息收入 2,888.92 万元，收入财政扶持资金、政府补助 14,667.49 万元，收到托管企业往来款项 117,590.41 万元，收到专项补贴 5,575.55 万元等；支付其他与经营活动有关现金为 138,566.83 万元，主要为支付托管企业往来 119,645.63 万元，支付建设运营费用 5,212.49 万元等。

2025 年 1-9 月，公司收到其他与经营活动有关的现金为 9,293.02 万元，主要为收到托管企业往来款 5,228.50 万元，利息收入 1,184.32 万元，政府补助和财政资金下拨等 417.26 万元，保证金押金等 1,919.79 万元，防控专项资金 0.00 万元，其他资金 543.15 万元等。2025 年 1-9 月，公司支付其他与经营活动有关的现金为 16,104.14 万元，主要为捐赠支出 168.00 万元，保证金、押金、备用金 2,666.14 万元，其他关联企业、托管企业往来 5,624.09 万元，公园经营费用 1,413.83 万元，代收代付往来及零星支出 3,584.78 万元，其他往来 2,815.30 万元等。

综上，发行人报告期内经营活动现金流波动较大主要系项目前期需支付土地出让款及项目征收款导致，项目前期资金流出规模较大符合业务开展特点，

且静安区天目社区 C07-0102 单元 20B-01 地块住宅项目已基本完成回款，其他项目目前按计划正常推进中，后续将陆续实现现金流回笼。

报告期各期末，发行人流动比率分别为 3.55 倍、3.19 倍和 2.71 倍，速动比率分别为 1.65 倍、1.37 倍和 1.20 倍，短期偿债能力较好。目前发行人各项经营正常、资金较为充裕、债务均按时还本付息，上述情况未对发行人偿债能力产生重大不利影响。

## （2）偿债资金来源及偿债安排可行性

### 1) 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。最近两年及一期的合并报表口径的货币资金情况如下表：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
货币资金	237,060.55	184,515.82	299,899.81
扣除受限部分后可自由支配的货币资金	237,060.55	184,515.82	172,028.56

### 2) 再融资能力是本期债券偿债的有力保障

最近两年及一期，发行人在外部筹资方面得到各银行等金融机构的大力支持，在还本付息方面从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。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，积累了丰厚的沟通经验，资信优良，具备较强的融资能力。截至 2025 年 9 月 30 日，发行人共获得各银行及其他机构授信额度共计人民币 181.72 亿元，已使用额度为 89.45 亿元，其中尚未使用 92.26 亿元，发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通。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。

### 3) 偿债应急保障措施

长期以来，公司注重流动资产管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2025 年 9 月 30 日，公司合并报表流动资产合计 1,305,984.83 万元，其中可随时用于支付的货币资金余额为 237,060.55 万元；扣除回收期限较长的非经营性往来占款及受限应收账款后合计 100,512.97 万元。

公司流动资产明细构成如下所示：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日	
	金额	占比
货币资金	237,060.55	18.15
交易性金融资产	117,500.00	9.00
应收账款	31,155.58	2.39
其中：受限应收账款	310.47	0.02
预付款项	1,543.43	0.12
其他应收款	184,230.98	14.11
其中：预计回收期限较长的非经营性往来占款	136,237.11	10.43
存货	728,830.47	55.81
其他流动资产	5,663.83	0.43
<b>合计</b>	<b>1,305,984.83</b>	<b>100.00</b>

在公司现金流量不足的情况下，可以通过变现除所有权受限资产、已实现预售的存货及预计回收期限较长的非经营性往来占款外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

如果公司出现财务状况严重恶化等可能影响本次公司债券的本息兑付时，公司将采取暂缓重大在建项目的实施、变现公司优良资产等措施来保证本次公司债券本息的兑付，保护投资者的利益。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

最近两年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-979.29 万元、-121,832.72 万元和-3,576.06 万元。报告期内，公司投资活动产生的现金流量净

额波动较大，主要系购买及赎回结构性存款产品产生较多投资活动现金流出流入。

报告期内，发行人主要投资活动现金流出的具体投向、预计收益实现方式及回收周期明细如下：

单位：万元、天

投资时间	投资方式	金额	预计收益实现方式	回收周期
<b>2023 年度</b>				
2023-05-17	购买南京银行静安结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	34
2023-07-26	上海宁万城市更新建设有限公司增资	117,930.00	利润分配	/
2023-09-14	购买广发银行大宁结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	60
小计	-	<b>137,930.00</b>	-	-
<b>2024 年度</b>				
2024-01-12	购买广发银行上海大宁支行结构性存款	5,000.00	到期赎回实现利息收益	60
2024-01-16	购买宁波银行上海静安支行结构性存款	5,000.00	到期赎回实现利息收益	62
2024-03-22	购买广发银行上海大宁支行结构性存款	5,000.00	到期赎回实现利息收益	60
2024-03-26	购买宁波银行上海静安支行结构性存款	5,000.00	到期赎回实现利息收益	59
2024-04-30	购买南京银行上海静安支行结构性存款	5,000.00	到期赎回实现利息收益	31
2024-04-30	购买渤海银行上海静安支行结构性存款	5,000.00	到期赎回实现利息收益	30
2024-06-07	购买广发银行上海大宁支行结构性存款	5,000.00	到期赎回实现利息收益	60
2024-06-07	购买渤海银行上海静安支行结构性存款	5,000.00	到期赎回实现利息收益	60
2024-06-07	购买兴业银行上海静安支行结构性存款	5,000.00	到期赎回实现利息收益	69
2024-06-18	购买宁波银行上海静安支行结构性存款	5,000.00	到期赎回实现利息收益	62
2024-07-11	君庭项目投资尾款	5,000.00	/	/
2024-08-05	购买浦发银行闸北支行结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	30

2024-08-05	购买中信银行宝山支行结构性存款	5,000.00	到期赎回实现利息收益	30
2024-08-06	购买广发银行上海大宁支行结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	30
2024-08-07	购买华夏银行普陀支行结构性存款	15,000.00	到期赎回实现利息收益	30
2024-08-07	购买渤海银行上海静安支行结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	30
2024-08-07	购买光大银行大宁支行结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	31
2024-08-08	购买南京银行上海静安支行结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	32
2024-08-09	购买农商行彭浦支行结构性存款	5,000.00	到期赎回实现利息收益	35
2024-08-09	购买平安银行大宁支行结构性存款	5,000.00	到期赎回实现利息收益	31
2024-08-09	购买渤海银行上海静安支行结构性存款	5,000.00	到期赎回实现利息收益	32
2024-08-09	购买广发银行上海大宁支行结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	35
2024-08-09	购买兴业银行上海静安支行结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	30
2024-08-15	购买工商银行上海闸北支行结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	29
2024-09-26	宁万公司实缴注册资金	12,500.00	/	/
2024-10-21	购买南京银行上海静安支行结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	31
2024-10-21	矽芯基金二期投资款	1,500.00		
2024-10-21	购买浦发银行大宁支行结构性存款	5,000.00	到期赎回实现利息收益	30
2024-10-23	购买渤海银行上海静安支行结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	90
2024-10-25	广发银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	60
2024-11-29	浙商银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	91
2024-11-29	广发银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	90
2024-12-02	南京银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	91
2024-12-02	杭州银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	91

2024-12-02	华夏银行购买结构性存款	6,000.00	到期赎回实现利息收益	91
2024-12-03	渤海银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	90
2024-12-04	盛京银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	90
2024-12-04	工行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	92
2024-12-18	浦发银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	90
2024-12-19	宁波静安购买结构性存款	5,000.00	到期赎回实现利息收益	90
2024-12-20	南京银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	90
小计	-	<b>320,000.00</b>	-	-
<b>2025 年 1-9 月</b>				
2025-01-27	渤海银行购买结构性存款	15,000.00	到期赎回实现利息收益	91
2025-03-14	购买广发大宁结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	90
2025-03-14	购买华夏普陀结构性存款	6,000.00	到期赎回实现利息收益	90
2025-03-14	购买浙商闸北结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	91
2025-03-17	购买浦发闸北结构性存款	6,000.00	到期赎回实现利息收益	91
2025-03-17	购买杭州银行结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	92
2025-03-18	购买渤海银行结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	90
2025-03-18	购买工商银行结构性存款	6,000.00	到期赎回实现利息收益	92
2025-03-21	购买浙商银行结构性存款	5,000.00	到期赎回实现利息收益	91
2025-03-21	购买盛京银行结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	94
2025-03-24	购买浦发闸北结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	90
2025-05-27	宁瓌追缴注册资金	4,940.00	/	/
2025-06-23	光大大宁购买结构性存款	5,000.00	到期赎回实现利息收益	60

2025-06-23	浦发闸北购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	90
2025-06-23	盛京银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	92
2025-06-23	杭州临汾购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	92
2025-06-24	渤海银行购买结构性存款	20,000.00	到期赎回实现利息收益	62
2025-06-24	广发大宁购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	90
2025-06-25	南京银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	33
2025-06-25	华夏银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	30
2025-06-27	浙商银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	91
2025-07-01	工行闸北购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	00
2025-07-23	宁波静安购买结构性存款	5,000.00	到期赎回实现利息收益	30
2025-07-23	渤海银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	33
2025-07-25	盛京银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	31
2025-08-01	浦发银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	28
2025-08-28	渤海银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	95
2025-09-01	浦发银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	91
2025-09-15	浦发银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	91
2025-09-18	盛京银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	91
2025-09-26	渤海银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	66
2025-09-26	华夏银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	35
2025-09-29	广发大宁结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	28
2025-09-29	南京静安结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	35

2025-09-30	盛京银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	97
2025-09-30	渤海银行购买结构性存款	10,000.00	到期赎回实现利息收益	30
<b>合计</b>		<b>800,970.00</b>	-	-

报告期内，发行人主要投资活动现金流出系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，产生的收益对发行人盈利能力形成一定补充。由于发行人所购买结构性存款期限相对较短且为保本产品，预计不会对发行人流动性及本期债券偿付能力产生重大不利影响。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

最近两年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 359,340.84 万元、107,501.70 万元和 51,782.12 万元。最近两年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额呈现一定波动，主要是由于公司取得借款及偿还债务导致。

#### （1）筹资活动产生的现金流量变动原因

2024 年度，公司筹资活动现金流入和流出分别为 38.13 亿元和 27.38 亿元。其中，筹资活动现金流入主要系发行人银行借款及发行债券“23 大宁 01”“23 大宁 PPN001”“23 大宁 MTN001”收到的现金，筹资活动现金流出主要系发行人偿还借款、债券“16 沪宁 01”“18 大宁 02”及利息支出的现金。

2025 年 1-9 月，公司筹资活动现金流入和流出分别为 50.48 亿元和 45.30 亿元。其中，筹资活动现金流入主要系发行人银行借款及发行债券“25 大宁 01”“25 大宁 02”和“25 大宁 Y1”收到的现金，筹资活动现金流出主要系发行人偿还借款、债券“20 大宁 Y1”“20 大宁 01”及利息支出的现金等。

#### （2）对发行人偿债能力的影响

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量波动较大主要系发行人发行债券、取得借款以及各项债务本息偿还导致。发行人无任何债务逾期、信用情况良好，筹资渠道稳定，均来自于银行借款及发行债券，上述情况未对发行人偿债能力产生重大不利影响。

### （三）偿债能力分析

项目	2025年9月30日 /2025年1-9月	2024年12月31日 /2024年度	2023年12月31日 /2023年度
资产负债率（%）	70.91	69.93	69.16
流动比率（倍）	2.71	3.19	3.55
速动比率（倍）	1.20	1.37	1.65
EBITDA（万元）	-	88,100.10	60,314.14
EBITDA利息保障倍数 （倍）	-	1.35	1.08
EBITDA全部债务比	-	0.05	0.03
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

注：上述指标均依据合并报表口径计算。

从短期偿债指标来看，最近两年及一期末，公司流动比率分别为 3.55 倍、3.19 倍和 2.71 倍，速动比率分别为 1.65 倍、1.37 倍和 1.20 倍，发行人短期偿债能力较好。

从长期偿债指标来看，最近两年及一期末，公司资产负债率分别为 69.16%、69.93%和 70.91%。近年来，随着公司业务的扩展、直接融资规模的加大以及可续期公司债“21 大宁 Y1”到期兑付等原因，发行人资产负债率有所上升，但仍处于较为合理水平。

最近两年，公司的 EBITDA 分别为 60,314.14 万元及 88,100.10 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.08 倍和 1.35 倍。最近两年发行人 EBITDA 利息保障倍数大于 1，整体需结合外部现金流补充利息偿付，偿债能力需关注短期利息覆盖情况。

综上，发行人利息保障倍数处于较为合理的水平，公司的长短期偿债指标均处于正常水平。公司未发生借款逾期不还情况，贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，在各贷款银行中信誉度较高，银行贷款融资能力较强，与多家银行保持着长期战略合作伙伴关系，能够比较便利的获取融资。此外，公司已按照现代企业制度的要求建立规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务政策与良好的风险控制机制。公司坚持稳健的财务政策，严格控制负债规模，有效防范债务风险。总体而言，公司具有较强的偿债能力。

#### （四）营运能力分析

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
应收账款周转率（次/年）	8.46	5.09	1.40
存货周转率（次/年）	0.02	0.18	0.04
总资产周转率（次/年）	0.00	0.08	0.02

注：上述指标均依据合并报表口径计算。

最近两年及一期，公司的应收账款周转率分别为 1.40 次/年、5.09 次/年和 8.46 次/年，2024 年发行人应收账款周转率大幅上升主要系发行人本年度营业收入大幅增加所致。

最近两年及一期，公司的存货周转率分别为 0.04 次/年、0.18 次/年和 0.02 次/年。2024 年，发行人存货周转率有所提升主要系发行人本年度营业成本同比增加所致。

最近两年及一期，公司的总资产周转率分别为 0.02 次/年、0.08 次/年和 0.01 次/年，均处于较低水平。由于发行人主营业务为城市更新及商业服务等，因此公司的投资性房地产、存货规模较大，导致总资产周转率均较低。

#### （五）盈利能力分析

项目	2025 年 9 月 30 日 /2025 年 1-9 月	2024 年 12 月 31 日 /2024 年度	2023 年 12 月 31 日 /2023 年度
平均总资产回报率（%）	0.60	2.87	1.81
净资产收益率（%）	-1.82	1.19	-0.94
EBITDA（万元）	-	88,100.10	60,314.14
EBITDA 利息保障倍数 （倍）	-	1.35	1.08
EBITDA 全部债务比	-	0.05	0.03

最近两年及一期，发行人平均总资产回报率分别为 1.81%、2.87%及 0.60%，净资产收益率分别为-0.94%、1.19%及-1.82%。最近两年，发行人 EBITDA 分别为 60,314.14 万元及 88,100.10 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.08 倍、1.35 倍，EBITDA 全部债务比分别为 0.03 及 0.05。2024 年度，由于发行人确认静安区天目社区 C07-0102 单元 20B-01 地块住宅项目收入、营业收入大幅提高，发

行人平均总资产回报率、EBITDA、EBITDA 利息保障倍数及 EBITDA 全部债务比存在一定幅度的增长，净资产收益率由负转正。

最近两年，发行人 EBITDA 利息保障倍数均大于 1，EBITDA 对利息的保障较好。

最近两年，由于发行人有息负债规模较大，发行人 EBITDA 全部债务比较低。

### 1、主要财务数据和指标

最近两年及一期，公司合并利润表的主要财务数据和指标列示如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	42,676.52	237,055.28	66,448.59
营业成本	14,454.16	127,807.94	17,833.86
销售费用	1,251.34	2,604.02	2,381.08
管理费用	13,354.57	16,486.96	17,836.95
财务费用	34,207.24	51,417.84	49,683.48
资产减值损失	-	-879.81	-
公允价值变动净收益	-	-1,746.06	3,768.72
投资净收益	2,789.75	999.02	1,475.42
其他收益	4,023.84	12,617.58	18,128.22
<b>营业利润</b>	<b>-16,947.60</b>	<b>32,965.48</b>	<b>-2,778.90</b>
营业外收入	1,265.49	836.28	335.72
其中：政府补助	1.38	109.52	32.37
<b>利润总额</b>	<b>-16,204.22</b>	<b>27,238.22</b>	<b>-3,988.53</b>
<b>净利润</b>	<b>-16,652.72</b>	<b>11,128.78</b>	<b>-8,706.40</b>
归属于母公司所有者的净利润	-16,551.01	9,359.71	-9,147.68
营业毛利率（%）	66.13	46.09	73.16
总资产收益率（%）	-0.54	0.36	-0.31
净资产收益率（%）	-1.82	1.19	-0.94

注：上述指标均依据合并报表口径计算。

(1) 毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入\*100%；

(2) 总资产收益率=净利润/总资产平均余额\*100%；

(3) 净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额\*100%。

最近两年及一期，公司的营业收入分别为 66,448.59 万元、237,055.28 万元和 42,676.52 万元。2024 年度发行人营业收入相比 2023 年度大幅增加，主要系发行人天目社区 C07-0102 单元 20B-01 地块项目在本年度交付并确认收入所致。2025 年 1-9 月，由于市场经济周期性波动，园区商业及办公楼宇客商调整，同时地铁 20 号线施工，对周边部分商场、园区运营产生一定影响；同时根据静安区政府相关旧改计划，发行人 2025 年 1-9 月旧区改造业务收入规模较小，导致整体营收规模相对较小。

最近两年及一期，公司公允价值变动净收益分别为 3,768.72 万元、-1,746.06 万元和 0.00 万元，主要系投资性房地产公允价值变动所致。公司于每个会计年度结束后委托第三方专业评估机构对投资性房地产价值进行评估，最近两公允价值变动受评估基准日可参考标的市场价格的影响。公司经营的商业物业处于上海市城区，考虑到城市资源禀赋、经济发展趋势及国家政策扶持等因素，从长期看一线城市的商业物业保值及增值的潜质远高于全国其他城市与地区，为公司投资性房地产整体价值提升提供有力支撑。此外，2015 年底公司所在的闸北区与静安区两区“撤二建一”合并后，新静安区将继续重点深化完善大宁地区建设，主动承接中环“黄金走廊”功能，打造文化创意产业集聚区和市级商业中心发展新亮点，进一步提升环上大产业园区的品牌影响力，故两区合并后将有利于公司商业物业价值的提升，公司投资性房地产变现能力将得到进一步增强，对公司未来偿债能力提供强有力的保障。

最近两年及一期，公司的投资净收益分别为 1,475.42 万元、999.02 万元和 2,789.75 万元。2024 年主要为结构性存款产品收益 1,323.84 万元，华芯基金分红 61.36 万元。2025 年 1-9 月主要为云天励飞抛售股票收益 854.27 万，华芯基金收益分配 377.19 万，理财收益 1580.10 万，润宁注销-21.81 万。

#### **(1) 政府补助情况**

最近两年及一期，公司其他收益分别为 18,128.22 万元、12,617.58 万元和 4,023.84 万元，公司的其他收益为与收益相关的政府扶持资金。财政部于 2017 年 5 月 10 日发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 16 号——政府补助〉的通

知》（财会〔2017〕15 号，以下简称“新政府补助准则”）。根据新政府补助准则要求，与企业日常活动相关的政府补助应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关的成本费用；与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收入，企业应当在“利润表”中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，反映计入其他收益的政府补助。

### 发行人最近两年及一期其他收益明细

单位：万元

财政补助项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
代扣个人所得税手续费	4.71	5.98	65.80
政府补助	-	-	-
财政拨款	-	-	-
财政扶持资金	3,544.84	10,245.00	16,411.74
免征增值税	0.19	-	-
增值税加计抵减	-	-	-
野保检测费（静安绿化管理中心）	6.84		
稳岗补贴	0.28		
税收减免	0.04	2.11	3.00
租金减免	-	-	-
绿化补贴	367.92	989.62	986.79
经营补贴	-	693.00	658.00
其他	99.00	681.87	2.88
<b>合计</b>	<b>4,023.84</b>	<b>12,617.58</b>	<b>18,128.22</b>

注：“财政扶持资金”为公司作为静安区区内重点工程的主要建设主体，肩负促进区域经济健康、稳定、持续发展而积极拓展招商引资的重任，区财政每年下拨一定的财政扶持资金予发行人用于集团内各企业发展日常运营及贷款贴息所需资金。

最近两年及一期，发行人收到的政府补贴（包括其他收益及营业外收入中的政府补贴）分别为 18,160.59 万元、12,727.10 万元和 4,025.22 万元，主要系公司承担静安大宁区域部分招商引资任务，区财政根据年度招商情况给予一定扶持。

#### 1) 政府补助的具体内容及到账情况

2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人其他收益-政府补助具体内容如下：

## 公司 2023 年度主要政府补贴明细

单位：亿元

公司	项目	金额	实际到账情况
大宁集团	区域重大项目运营贴息补贴	0.98	已到账
大宁绿地	绿化建设补贴	0.37	已到账
大宁建投	公司运营补贴	0.06	已到账
闸北安居	公司运营补贴	0.07	已到账
大宁企服	公司运营补贴	0.07	已到账
闸北商资	公司运营补贴	0.04	已到账
多媒体谷	公司运营补贴	0.03	已到账
大宁商业	公司运营补贴	0.03	已到账
大宁绿地	公园绿化养护运营补贴	0.10	已到账
金贸实业	人才公寓运营补贴	0.01	已到账
大宁商投	人才公寓运营补贴	0.05	已到账
-	其他补贴	0.00	已到账
合计		1.81	-

## 公司 2024 年度主要政府补贴明细

单位：亿元

公司	项目	金额	实际到账情况
大宁集团	区域重大项目运营贴息补贴	0.70	已到账
闸北安居	公司运营补贴	0.04	已到账
大宁企服	公司运营补贴	0.15	已到账
大宁建投	公司运营补贴	0.03	已到账
大宁商业	公司运营补贴	0.03	已到账
大宁绿地	公园绿化养护运营补贴	0.08	已到账
大宁商投	人才公寓补贴	0.05	已到账
金贸实业	人才公寓补贴	0.01	已到账
大宁公园	绿化补贴	0.10	已到账
丽水宝贝	地铁建设补贴	0.07	已到账
合计		1.26	-

## 公司 2025 年 1-9 月主要政府补贴明细

单位：亿元

公司	项目	金额	实际到账情况
大宁资产	财政扶持	0.35	到账
大宁公园	绿化补贴	0.04	到账

合计	0.39	-
----	------	---

## 2) 文件依据

本公司作为静安区国资委管辖的重点企业，“十四五”期间承担了静安区中北部（主要为大宁板块及周边区域）城市建设的业务职能，作为静安区“一轴三带”发展战略中的“中环两翼创新创意集聚带”南翼大宁功能区建设主体，同时承担着大宁区域托底维稳职责。“十五五”期间，发行人将主动融入静安“两轴一带三片区”空间布局，充分发挥大宁“三生”融合创新区“承南接北”的枢纽作用，助力静安南北均衡高质量发展，构建“一核一环两翼”空间布局，汇聚“美创静界”“视听静界·π空间”及环上大国际影视园区等核心产业载体。作为区政府城市建设任务具体执行者和承担者，区政府在资金、土地资源、项目资源、税收等诸多方面给予公司大力的支持，历年来财政扶持资金具有很强的稳定性。

近年来，公司继续从“以托底维稳为主”向“以发展为要务”转变，从“注重土地开发建设”向“综合经营、多元化运作”转变，着手建立以大宁音乐广场为主的商业品牌，形成上海中心城区北部重要的商贸和公共活动中心，在新静安中部乃至更大范围内整合资源、拓展空间、引领示范。

根据上海市闸北区人民政府《闸北区招商引资财力结算实施办法》，发行人即为三大重点产业功能区招商平台之一，该办法主要内容为以 2013 年为基年，三大平台下属经济组织年实现的增值税、营业税、企业所得税形成的区地方财政收入和财力数为基数（包括由于政策调整予以弥补的财力），从 2015 年起，完成基年上缴数，财政确保基年财力数；完成基年上缴数的增量部分按 70%比例扶持。前述财政扶持政策执行时间自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日止。

政府对公司的财政扶持政策通常为每三年下发一次，但根据财政最新指导意见，停止下发财政补贴政策文件，具体补贴数字根据区内建设情况及公司日常经营需要由财政每年核定下发。

## 3) 政府补助的可持续性 & 发行人盈利能力的稳定性

考虑到发行人将充分发挥大宁“三生”融合创新区“承南接北”的枢纽作用，助力静安南北均衡高质量发展，构建“一核一环两翼”空间布局，汇聚“美创静界”“视听静界·π空间”及环上大国际影视园区等核心产业载体，响应静安区的发展政策导向。由于发行人特殊的业务模式和行业地位，预计今后收到的政府补助仍将较多，且具有可持续性。

报告期内，公司整体物业租赁业务规模随着各项目运营上升，营业毛利润、毛利率保持在较高水平。随着商业聚集效应逐步体现，商业服务业务仍将是公司盈利能力的重要组成部分。此外，发行人在建的房地产项目待完成竣工交付后确认收入，静安区天目社区 C070102 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按计划正常推进，预计总投资分别为 12.19 亿元及 85.49 亿元，为发行人业务可持续经营能力提供有力保障。发行人亦将聚焦集成电路/芯片设计、数字化安全（数据）、智慧健康（医疗）三大战略性新兴产业，打造全市具有影响力的科创示范区、上海科创中心建设的重要承载区，未来发行人收入也将出现新的增长极。

整体来看，发行人盈利能力具备较好的可持续性。

（2）报告期内发行人营业收入及净利润波动较大的原因及合理性，发行人盈利能力的可持续性和稳定性，对偿债能力的影响

#### 1) 营业收入及净利润波动较大的原因

最近两年及一期，发行人分别实现营业收入 66,448.59 万元、237,055.28 万元和 42,676.52 万元，实现净利润-8,706.40 万元、11,128.78 万元和-10,793.14 万元，公司归属于母公司所有者的净利润分别为-9,147.68 万元、9,359.71 万元和-16,551.01 万元。2024 年度，发行人城市更新等项目陆续在本年度实现收益并结算，营业收入及净利润大幅提高。2025 年 1-9 月，由于市场经济周期性波动，园区商业及办公楼宇客商调整，同时地铁 20 号线施工，对周边部分商场、园区运营产生一定影响；同时根据静安区政府相关旧改计划，旧区改造收入较少，导致发行人整体营收规模相对较小、未能覆盖各项费用。

#### 2) 盈利能力的可持续性和稳定性

商业服务业务为发行人核心主营业务。近年来，发行人积极打造新静安环大宁市级商业中心和环上大国际电竞影视产业园区，并陆续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十一个商业项目，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，并为入驻商铺及企业提供一揽子综合服务。

报告期内，发行人商业服务业务分别实现营业收入 51,029.57 万元、46,403.47 万元和 32,428.10 万元，商业服务业务经营情况较好。最近两年及一期，公司的综合毛利率分别为 73.16%、46.09%和 66.13%，商务服务业务毛利率分别为 73.67%、70.52%及 71.62%。

发行人主营业务中还包括城市更新、网点经营等业务。其中城市更新业务中的旧区改造及网点经营业务是公司对于现有部分存量房进行处置所形成的收入。截至 2025 年 9 月末，公司尚未处置的存量房产共 125 处，主要分布于共和新路、上海火车站板块和广中西路、苏河湾板块，总计建筑面积 118,015.84 平方米，上述存量房产将通过商业网点处置和旧区改造逐步处理完毕。随着可供出售的商业网点逐步减少和旧区改造逐步完成，未来公司主营业务中网点经营和旧区改造两个板块的收入在主营业收入中的占比将逐步减少，发行人收入结构可能会发生一定变化。

城市更新建设项目待完成竣工交付后确认收入，其中静安区天目社区 C070102 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亦在按计划正常推进，目前分别处于在建及前期征收阶段，预计总投资分别为 12.19 亿元及 85.49 亿元，为发行人业务可持续经营能力提供有力保障。发行人亦将聚焦集成电路/芯片设计、数字化安全（数据）、智慧健康（医疗）三大战略性新兴产业，打造全市具有影响力的科创示范区、上海科创中心建设的重要承载区，未来发行人收入也将出现新的增长极。整体来看，发行人盈利能力具备较好的可持续性。

## 3) 对自身偿债能力的影响

报告期各期末，发行人货币资金余额分别为 299,899.81 万元、184,515.82 万元及 237,060.55 万元，较为充足。外部筹资方面，发行人得到各银行等金融机构的大力支持，在还本付息方面从未有违约记录，培育了良好的市场声誉，与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，积累了丰厚的沟通经验，资信优良，具备较强的融资能力。截至 2025 年 9 月 30 日，发行人共获得各银行及其他机构授信额度共计人民币 181.72 亿元，已使用额度为 89.45 亿元，其中尚未使用 92.26 亿元，发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通，将为本期债券的偿还提供有力的保障。综上所述，上述波动情况未对发行人自身偿债能力产生重大不利影响。

## 2、营业收入、成本和毛利分析

公司最近两年及一期营业收入情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新	3,375.62	7.91	146,327.54	61.73	5,256.34	7.91
商业综合体销售	-	-	34,342.47	14.49	-	-
商业服务	32,428.10	75.99	46,403.47	19.57	51,029.57	76.80
其中：商业综合体管理服务收入	31,095.91	72.86	45,305.67	19.11	50,089.66	75.38
其中：其他商务服务收入	1,332.19	3.12	1,097.80	0.46	939.91	1.41
网点经营	6,327.62	14.83	8,954.58	3.78	8,508.12	12.80
其他	544.91	1.28	1,005.20	0.42	1,632.49	2.46
<b>主营业务收入合计</b>	<b>42,676.25</b>	<b>100.00</b>	<b>237,033.26</b>	<b>99.99</b>	<b>66,426.51</b>	<b>99.97</b>
其他业务	0.26	0.00	22.02	0.01	22.08	0.03
<b>其他业务收入合计</b>	<b>0.26</b>	<b>0.00</b>	<b>22.02</b>	<b>0.01</b>	<b>22.08</b>	<b>0.03</b>
<b>营业收入合计</b>	<b>42,676.52</b>	<b>100.00</b>	<b>237,055.28</b>	<b>100.00</b>	<b>66,448.59</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期，公司的营业收入分别为 66,448.59 万元、237,055.28 万元和 42,676.52 万元，总体较为稳定。报告期内，城市更新、商业服务及网点经营板块为公司营业收入的主要来源。

最近两年及一期，公司城市更新收入分别为 5,256.34 万元、146,327.54 万元及 3,375.62 万元，由于 2024 年度天目社区 C07-0102 单元 20B-01 地块住宅项目交付并确认收入，发行人该业务收入大幅提高。

2025 年 1-9 月，发行人新增商业综合体销售业务收入，主要系基于项目管理方面的考虑，发行人出售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。

最近两年及一期，公司商业服务收入分别为 51,029.57 万元、46,403.47 万元和 32,428.10 万元，其中商业综合体管理服务收入分别为 50,089.66 万元、45,305.67 万元和 31,095.91 万元，其他商务服务收入分别为 939.91 万元、1,097.80 万元和 1,332.19 万元。由于市场环境影响，2025 年 1-9 月，发行人商业服务收入出现小幅下降。

最近两年及一期，公司的网点经营收入分别为 8,508.12 万元、8,954.58 万元及 6,327.62 万元。网点经营收入主要为存量房出租收入，报告期内较为稳定。

最近两年及一期，公司主营业务中的其他收入主要包括公园经营收入、大宁小城等收入，分别为 1,632.49 万元、1,005.20 万元及 544.91 万元。

最近两年及一期，公司其他业务收入分别为 22.08 万元、22.02 万元及 0.26 万元，公司其他业务收入主要为借地补偿收入。

### 公司最近两年及一期营业成本情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新	3,125.15	21.62	90,643.60	70.92	756.48	4.24
商业综合体销售	-	-	20,645.77	16.15	-	-
商业服务	9,201.67	63.66	13,680.03	10.70	13,434.99	75.33
其中：商业综合体管理服务	9,191.52	63.59	13,674.29	10.70	13,447.28	75.40
其中：其他商务服务	10.16	0.07	5.73	0.00	-12.29	-0.07
网点经营	1,777.75	12.30	2,415.38	1.89	2,805.45	15.73

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他	349.59	2.42	422.95	0.33	306.17	1.72
<b>主营业务成本合计</b>	<b>14,454.16</b>	<b>100.00</b>	<b>127,807.72</b>	<b>100.00</b>	<b>17,303.08</b>	<b>97.02</b>
其他业务		-	0.21	0.00	530.77	2.98
<b>其他业务成本合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0.21</b>	<b>0.00</b>	<b>530.77</b>	<b>2.98</b>
<b>营业成本合计</b>	<b>14,454.16</b>	<b>100.00</b>	<b>127,807.94</b>	<b>100.00</b>	<b>17,833.86</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期，公司营业成本分别为 17,833.86 万元、127,807.94 万元和 14,454.16 万元。报告期内，公司的营业成本与营业收入的变化趋势基本一致。报告期内，公司按照区国资委监管要求，以科学性、谨慎性、可操作性为原则，以“全员、全额、全程”为核心，推进全面预算工作，此举对报告期内营业成本的控制和降低起到了积极有效的作用。

最近两年及一期，公司城市更新成本分别为 756.48 万元、90,643.60 万元及 3,125.15 万元，由于 2024 年度天目社区 C07-0102 单元 20B-01 地块住宅项目交付并结转成本、确认收入，发行人该业务成本大幅提高。

最近两年及一期，公司商业服务成本分别为 13,434.99 万元、13,680.03 万元和 9,201.67 万元，其中商业综合体管理服务成本分别为 13,447.28 万元、13,674.29 万元和 9,191.52 万元，公司商业综合体管理服务成本主要为租赁成本、改建成本、维修成本、物业管理成本等。

最近两年及一期，公司网点经营成本分别为 2,805.45 万元、2,415.38 万元和 1,777.75 万元。公司网点经营成本主要为物业管理费、维修成本、租赁成本、清退承租房的租赁合同违约补偿金、土地增值税等。

### 公司最近两年及一期毛利润情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
城市更新	250.47	0.89	55,683.95	50.97	4,499.86	9.26
商业综合体销售	-	-	13,696.70	12.54	-	-
商业服务	23,226.43	82.30	32,723.44	29.95	37,594.58	77.33
其中：商业综合体管理服务	21,904.39	77.61	31,631.38	28.95	36,642.38	75.37

其中：其他商务服务	1,322.03	4.68	1,092.07	1.00	952.20	1.96
网点经营	4,549.87	16.12	6,539.20	5.99	5,702.67	11.73
其他	195.32	0.69	582.25	0.53	1,326.32	2.73
<b>主营业务毛利润合计</b>	<b>28,222.09</b>	<b>100.00</b>	<b>109,225.54</b>	<b>99.98</b>	<b>49,123.43</b>	<b>101.05</b>
其他业务毛利润	0.26	0.00	21.81	0.02	-508.69	-1.05
<b>其他业务毛利润合计</b>	<b>0.26</b>	<b>0.00</b>	<b>21.81</b>	<b>0.02</b>	<b>-508.69</b>	<b>-1.05</b>
<b>营业毛利润合计</b>	<b>28,222.36</b>	<b>100.00</b>	<b>109,247.34</b>	<b>100.00</b>	<b>48,614.73</b>	<b>100.00</b>

公司最近两年及一期毛利率情况表

单位：%

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
城市更新	7.42	38.05	85.61
商业综合体销售	-	39.88	-
商业服务	71.62	70.52	73.67
其中：商业综合体管理服务	70.44	69.82	73.15
其中：其他商务服务	99.24	99.48	101.31
网点经营	71.90	73.03	67.03
其他	35.84	57.92	81.25
<b>主营业务毛利率</b>	<b>66.13</b>	<b>46.08</b>	<b>73.95</b>
其他业务毛利率	100.00	99.03	-2,303.86
<b>其他业务毛利率</b>	<b>100.00</b>	<b>99.03</b>	<b>-2,303.86</b>
<b>营业毛利率</b>	<b>66.13</b>	<b>46.09</b>	<b>73.16</b>

最近两年及一期，公司的综合毛利润分别为 48,614.73 万元、109,247.34 万元和 28,222.36 万元，综合毛利率分别为 73.16%、46.09%和 66.13%，2024 年度发行人综合毛利率下降主要由于新增天目社区 C07-0102 单元 20B-01 地块住宅项目及商业综合体销售业务收入，毛利率低于商业服务业务导致。

### 3、期间费用分析

单位：万元、%

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
销售费用	1,251.34	2,604.02	2,381.08
管理费用	13,354.57	16,486.96	17,836.95
财务费用	34,207.24	51,417.84	49,683.48
<b>合计</b>	<b>48,813.15</b>	<b>70,508.83</b>	<b>69,901.51</b>
<b>占营业总收入的比例</b>	<b>114.38</b>	<b>29.74</b>	<b>105.20</b>

最近两年及一期，发行人的期间费用总额分别为 69,901.51 万元、70,508.83 万元和 48,813.15 万元，分别占各期营业收入的 105.20%、29.74%和 114.38%，报告期发行人费用总额整体保持平稳。

最近两年及一期，公司销售费用分别为 2,381.08 万元、2,604.02 万元和 1,251.34 万元，报告期公司销售费用规模较小。

最近两年及一期，公司管理费用分别为 17,836.95 万元、16,486.96 万元和 13,354.57 万元，报告期内公司管理费用呈下降趋势。

最近两年及一期，公司财务费用分别为 49,683.48 万元、51,417.84 万元和 34,207.24 万元。报告期内，发行人财务费用规模较大，主要系发行人有息负债规模较大导致。

#### 4、营业外收支分析

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
营业外收入	1,265.49	836.28	335.72
营业外支出	522.10	6,563.54	1,545.35

最近两年及一期，公司营业外收入分别为 335.72 万元、836.28 万元和 1,265.49 万元。2024 年度公司营业外收入主要是退房违约金、地铁建造损失补偿和政府补助；2025 年 1-9 月公司营业外收入主要是无法支付的应付款项等。

#### （六）未来业务目标和盈利能力可持续性分析

##### 1、未来业务发展目标

“十五五”时期，是上海加快建成具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市，乘势而上的全面发力期和转型升级的攻坚决胜期；是静安加快打造上海“五个中心”建设重要承载区、全面建成卓越的现代化国际城区取得决定性进展的关键时期；也是大宁“三生”融合创新区（以下简称“融合创新区”）承前启后，加快发展新质生产力，持续提升区域经济贡献度的重要时期。

到 2030 年，融合创新区科技创新和产业创新深度融合，高端商圈能级进一步提升，绿色生态品牌进一步打响，区域社会生产力、社会活力得到进一步激发和增强，将大宁“三生”融合创新区建设成为具有区域影响力的科创都市创新集聚区、消费集市繁荣交汇区、公园城市特色承载区。

## 2、盈利能力的可持续性分析

“十四五”期间，发行人作为静安区区内重点工程的主要建设主体，贯彻落实区委区政府总体规划，积极打造新静安环大宁市级商业中心和环上大国际电竞影视产业园区，并陆续开发运营了多个商业项目，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。截至 2025 年 9 月 30 日，发行人已建设或收购并投入运营的重点运营商业项目包括大宁音乐广场、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。上述项目全部用于商业综合体管理经营，为公司带来稳定的现金流。“十五五”期间，发行人将主动融入静安“两轴一带三片区”空间布局，充分发挥大宁“三生”融合创新区“承南接北”的枢纽作用，助力静安南北均衡高质量发展，构建“一核一环两翼”空间布局，汇聚“美创静界”“视听静界·π空间”及环上大国际影视园区等核心产业载体。

发行人倾力打造城市综合体，有利于统一规划经营和品牌管理，并将进一步完善当地的商业业态和办公配套环境，建立以大宁音乐广场为主的商业品牌，形成上海中心城区北部重要的商贸和公共活动中心。随着大宁地区积累的人流和商务集聚效应，未来商业服务业务将成为公司稳定的主营板块，在主营收入及主营利润中比重逐步加大。

公司继续从“以托底维稳为主”向“以发展为要务”转变；从“注重土地开发建设”向“综合经营、多元化运作”转变；去粗放式经营，提升企业活力、提高经营效率、放大资源效益，向具有卓越管理能力和市场竞争力的现代化国企转变。拓展—注重品牌的塑造，注重从环保、科技、生态、商业等方面培育“大宁”品

牌，倾力打造城市综合体，继续运营以上海大宁公园为主的绿地品牌和以环上大国际电竞影视产业园区为主的产业品牌，着手建立以大宁音乐广场为主的商业品牌，形成上海中心城区北部重要的商贸和公共活动中心，在新静安中部乃至更大范围内整合资源、拓展空间、引领示范。

## （七）公司关联交易情况

### 1、关联方与关联关系

#### （1）控股股东及最终实际控制人

公司唯一股东和实际控制人为上海市静安区国有资产监督管理委员会。静安区国资委是静安区政府直属的特设机构。静安区政府授权静安区国资委按照国家、上海市有关法律、法规和规章以及区政府的有关规定，代表静安区政府履行国有资产出资人职责和义务，负责监管静安区所属国有资产。

#### （2）发行人的子公司情况

截至 2025 年 9 月 30 日，发行人纳入合并报表范围的子公司 41 家，基本情况如下：

#### 主要子公司情况

序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
						直接	间接	
1	上海金贸实业有限公司	一级	上海市	上海市	物业管理	100.00	-	其他
2	上海大宁欧洲城置业有限公司	二级	上海市	上海市	房地产开发与经营	100.00		非同一控制下的企业合并
3	上海宁极贸易有限公司	二级	上海市	上海市	商品销售	100.00	-	投资设立
4	上海闸北安居房产开发有限公司	一级	上海市	上海市	房地产开发与经营	100.00	-	非同一控制下的企业合并
5	上海宁嘉房地产开发有限公司	一级	上海市	上海市	房地产开发与经营	100.00	-	投资设立
6	上海大宁广荣投资有限公司	一级	上海市	上海市	实业投资	50.00	-	投资设立
7	清宁（上海）资本管理有限公司	一级	上海市	上海市	资本投资、管理	53.00	-	投资设立
8	上海大宁商业投资有限公司	一级	上海市	上海市	实业投资	100.00	-	投资设立
9	上海宁禧商业管理有限公司	二级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
10	上海宁钜物业管理有限公司	二级	上海市	上海市	物业管理	100.00	-	投资设立
11	上海大宁绿地开发建设有限公司	一级	上海市	上海市	绿地开发	100.00	-	其他
12	上海大宁公园管理有限公司	二级	上海市	上海市	公园经营管理	100.00	-	投资设立

序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
						直接	间接	
13	上海丽水宝贝文化发展有限公司	二级	上海市	上海市	文化服务	100.00	-	非同一控制下的企业合并
14	上海宇轩房地产开发有限公司	二级	上海市	上海市	房产开发经营	100.00	-	投资设立
15	上海多媒体谷投资有限公司	二级	上海市	上海市	商务服务业	-	100.00	非同一控制下的企业合并
16	上海华清置业有限公司	三级	上海市	上海市	房产开发经营	-	100.00	非同一控制下的企业合并
17	上海启迪置业有限公司	三级	上海市	上海市	楼宇开发、物业管理	-	100.00	非同一控制下的企业合并
18	上海华清物业管理有限公司	三级	上海市	上海市	物业管理	-	100.00	非同一控制下的企业合并
19	常州华清物业服务服务有限公司	四级	常州市	常州市	物业管理	-	100.00	非同一控制下的企业合并
20	无锡启迪建设发展有限公司	三级	无锡市	无锡市	房产开发经营	-	70.00	非同一控制下的企业合并
21	常州启迪置业有限公司	三级	常州市	常州市	房地产开发与经营	-	60.00	非同一控制下的企业合并
22	上海清启信息科技发展有限公司	四级	上海市	上海市	计算机软件开发	-	100.00	非同一控制下的企业合并
23	上海大宁建设投资管理有限公司	一级	上海市	上海市	投资管理	100.00	-	投资设立
24	上海大宁商业资产管理有限公司	二级	上海市	上海市	资产管理	40.00	-	投资设立
25	上海雷勃贸易有限公司	一级	上海市	上海市	贸易	100.00	-	投资设立
26	上海双盾劳防制品有限公司	二级	上海市	上海市	劳防用品销售	100.00	-	同一控制下的企业合并
27	上海市闸北区商业资产经营有限公司	一级	上海市	上海市	实业投资	100.00	-	投资设立
28	上海宁驰商业建设投资有限公司	二级	上海市	上海市	商业投资	100.00	-	投资设立
29	上海申北副食品市场经营管理服务有限公司	二级	上海市	上海市	市场管理服务	100.00	-	投资设立
30	上海宁音企业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
31	上海宁销商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
32	上海宁璨商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
33	上海宁坚商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
34	上海宁立房地产开发有限公司	一级	上海市	上海市	房地产开发与经营	100.00	-	投资设立
35	上海宁万城市更新建设有限公司	一级	上海市	上海市	房地产开发与经营	100.00	-	投资设立
36	上海宁耀商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
37	上海宁月商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
38	上海宁羿商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
39	上海宁净商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立

序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
						直接	间接	
40	上海大宁企业服务有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
41	上海君庭置业有限公司	一级	上海市	上海市	房地产开发与经营	100.00	-	非同一控制下的企业合并

注：1、持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据：

公司持有上海大宁商业资产管理有限公司 40.00%的股权，为该公司的第一大股东，并派驻董事长、总经理及唯一一名监事至该公司，对其具有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

公司持有上海大宁广荣投资有限公司 50.00%的股权，为该公司的第一大股东，并在董事会中占有多数，对其具有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

2、2023 年公司子公司上海宁万商业管理有限公司更名为上海宁万城市更新建设有限公司。上海宁万商业管理有限公司更名为上海大宁企业服务有限公司。

### （3）发行人合营、联营企业情况

截至 2025 年 9 月 30 日，发行人合营、联营企业的基本情况如下：

序号	企业名称	直接持股比例（%）	注册资本（万元）	类型	业务性质
1	上海宁汇资产管理有限公司	20.00	10,000.00	境内非金融企业	资产管理
2	上海润宁体育发展有限公司	40.00	1,000.00	境内非金融企业	体育场管理
3	上海云澜实业发展有限公司	49.00	33,333.33	境内非金融企业	房地产开发经营
4	上海厚瓚房屋租赁有限公司	10.00	75,000.00	境内非金融企业	房地产行业

注：持有 10%以下表决权但具有重大影响的依据：在上海厚瓚房屋租赁有限公司的董事会或类似机构派有代表，已构成重大影响。

### （4）其他关联方

#### 截至2025年9月30日关联方及关系

关联方名称	与发行人的关系
上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司	受同一国资系统控制
上海骏哲投资发展有限公司	子公司的少数股东
上海景裕股权投资中心（有限合伙）	子公司的少数股东
上海宁汇投资管理有限公司	子公司的少数股东
上海铭洲企业管理有限公司	子公司的少数股东
上海中亚商业有限公司	委托管理单位
上海金贸资产经营有限公司	委托管理单位
上海闸北区工贸投资公司	委托管理单位
上海市闸北区金属材料公司	委托管理单位
上海闸北富业公司	委托管理单位

上海大宁菜市场经营管理有限公司	委托管理单位
上海大宁服饰市场管理有限公司	委托管理单位
上海闸北电器五金工业公司	委托管理单位
上海勃雷物业管理有限公司	委托管理单位
上海友谊食品厂	委托管理单位
上海市闸北区副食品公司	委托管理单位
上海韩港实业发展有限公司	其他关联方
上海四达公司	委托管理单位
上海捷门旅游用品有限公司	委托管理单位
闸北区促进中部繁荣繁华工作推进小组办公室	其他关联方
上海三联包装装潢公司	委托管理单位
上海东方木业有限公司	委托管理单位
上海闸北百货总公司沪新公司	委托管理单位
上海市闸北区商业网点管理办公室	其他关联方
上海市闸北区园林建设发展公司	委托管理单位
上海市环上大国际影视园区管理委员会办公室	其他关联方
上海市第二轻工业局下属皮革公司	其他关联方
上海市闸北区商业生活服务公司	委托管理单位
上海新新百货公司	委托管理单位
上海不夜城劳务服务有限公司	委托管理单位
上海海联外贸塑料厂	委托管理单位
上海长征劳防用品公司	委托管理单位
上海宁汇资产管理有限公司	上海大宁商业资产管理有限公司投资企业
启迪控股股份有限公司	子公司少数股东母公司
上海闸北商业生活服务公司	受同一最终控制方控制的托管企业

## 2、关联方交易

### (1) 关联交易

#### 1) 出售商品/提供劳务情况表

单位：万元、%

交易类型	企业名称	2025年1-9月		2024年		2023年		定价政策
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	
其他租赁收入	上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司	20.68	0.05	20.68	0.01	20.68	0.03	协议价
资金占用费、 承担利息支出	上海宁汇资产管理有限公司	-	-	164.23	0.07	156.84	0.25	协议价
	上海云澜实业发展有限公司	348.49	0.82	489.87	0.21	-	-	协议价

交易类型	企业名称	2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年		定价政策
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	
	上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司	-	-	31.68	0.01	-	-	协议价
	上海铭洲企业管理有限公司	201.17	0.47	500.66	0.21	661.39	1.00	协议价
	上海宁汇投资管理有限公司	270.72	0.63	475.66	0.20	602.07	0.91	协议价
物业租赁	上海宁汇资产管理有限公司	-	-	1,848.70	0.78	2,464.94	3.71	协议价
	上海大宁菜市场经营管理有限公司	541.00	1.27	1,035.54	0.44	412.43	0.98	协议价
	上海宁汇物业管理有限公司	-	-	-	-	12.38	0.02	协议价
物业服务费	上海大宁服饰市场管理有限公司	150.67	0.35	94.76	0.04	-	-	协议价

## 2) 关联方资金拆借

单位：万元

关联方	2025 年 9 月末余额	2024 年末余额	2023 年末余额
拆入		-	-
上海宁汇投资管理有限公司	1,800.00	1,800.00	1,800.00
上海铭洲企业管理有限公司	1,800.00	1,800.00	1,800.00
<b>合计</b>	<b>3,600.00</b>	<b>3,600.00</b>	<b>3,600.00</b>
拆出		-	-
上海宁汇资产管理有限公司	2,500.00	2,500.00	3,500.00
上海景裕股权投资中心（有限合伙）	7,274.00	7,000.00	7,000.00
上海骏哲投资发展有限公司	3,637.00	3,500.00	3,500.00
<b>合计</b>	<b>13,411.00</b>	<b>13,000.00</b>	<b>14,000.00</b>

## (2) 关联担保

## 截至2025年9月末关联担保

单位：万元

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保余额	担保起始日	担保到期日	被担保单位现状
上海君庭置业有限公司	上海大宁资产经营（集团）有限公司	国有企业	28,100.75	2020-12-08	2027-12-07	持续经营

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保余额	担保起始日	担保到期日	被担保单位现状
上海大宁资产经营（集团）有限公司	上海大宁绿地开发建设有限公司	国有企业	14,972.00	2023-05-12	2030-04-30	持续经营
上海大宁资产经营（集团）有限公司	上海多媒体谷投资有限公司	国有企业	6,400.00	2023-05-12	2030-04-30	持续经营
上海大宁资产经营（集团）有限公司	上海宁万城市更新建设有限公司	国有企业	452,911.27	2023-11-03	2033-11-02	持续经营
上海大宁建设投资管理有限公司	上海大宁商业资产管理有限公司	国有企业	6,680.00	2024-10-31	2034-9-25	持续经营
上海景裕股权投资中心（有限合伙）	上海大宁商业资产管理有限公司	国有企业	6,680.00	2024-10-31	2034-09-25	持续经营
上海骏哲投资发展有限公司	上海大宁商业资产管理有限公司	国有企业	3,340.00	2024-10-31	2034-09-25	持续经营
上海大宁商业资产管理有限公司	上海宁汇资产管理	国有参股企业	7,360.00	2024-03-13	2034-02-19	持续经营

## (3) 关联方转让、债务重组情况

单位：万元

关联方	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
-	-	0.69	-
合计	-	0.69	-

## (4) 关联方应收应付款项

单位：万元、%

项目名称	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>应收账款：</b>						
上海大宁菜市场经营管理有限公司	11.50	0.01	90.43	0.04	-	-
上海宁汇资产管理	72.96	0.03	174.28	0.08	-	-
上海大宁服饰市场管理有限公司	16.74	0.01	16.74	0.01	-	-
上海宁汇投资管理	10,291.64	4.91	12,727.40	5.97	15,512.63	7.18
上海铭洲企业管理	11,127.85	5.31	13,810.93	6.48	16,160.59	7.48
<b>合计</b>	<b>21,520.69</b>	<b>10.26</b>	<b>26,819.78</b>	<b>12.59</b>	<b>31,673.22</b>	<b>14.66</b>
<b>应收利息：</b>						
上海云澜实业发展	362.18	0.17	503.74	0.24	-	-
上海宁汇投资管理	-	-	-	-	114.87	0.05
上海铭洲企业管理	255.11	0.12	255.11	0.12	124.61	0.06

上海宁汇资产管理有限公司	1,628.30	0.78	1,628.30	0.76	1,464.07	0.68
<b>合计</b>	<b>2,245.59</b>	<b>1.07</b>	<b>2,387.15</b>	<b>1.12</b>	<b>1,703.54</b>	<b>0.79</b>
<b>其他应收款：</b>						
上海宁汇资产管理有限公司	1,031.05	0.49	831.8	0.39	842.51	0.39
上海云澜实业发展有限公司	13,450.00	6.41	13,450.00	6.31	13,450.00	6.23
上海金贸资产经营有限公司	2,238.85	1.07	2,238.85	1.05	2,794.29	1.29
上海铭洲企业管理有限公司	4,520.08	2.16	1,882.73	0.88	-	-
上海闸北地区工贸投资公司	2,615.73	1.25	2,676.04	1.26	3,231.91	1.5
上海中亚商业有限公司	130,753.85	62.36	130,814.01	61.40	130,464.01	60.41
闸北区促进中部繁荣繁华工作推进小组办公室	2.56	0.00	2.56	0.00	2.56	0.00
上海市环上大国际影视园区管理委员会办公室	69.01	0.03	92.02	0.04	138.02	0.06
启迪控股股份有限公司	4,294.50	2.05	4,294.50	2.02	3,494.50	1.62
上海四达公司	21.00	0.01	21.00	0.01	21	0.01
上海闸北百货总公司沪新公司	330.00	0.16	330	0.15	330	0.15
上海大宁菜市场经营管理有限公司	10,000.00	4.77	10,000.00	4.69	10,000.00	4.63
上海闸北商业生活服务公司	-	-	1,247.68	0.59	1,247.68	0.58
上海市闸北区副食品公司	766.64	0.37	766.64	0.36	766.64	0.35
上海勃雷物业管理有限公司	1,272.46	0.61	1,162.46	0.55	959.54	0.44
上海大宁服饰市场管理有限公司	273.64	0.13	132.64	0.06	27.64	0.01
上海友谊食品厂	6.26	0.00	6.26	0.00	6.26	0.00
上海闸北富业公司	820.81	0.39	820.81	0.39	820.81	0.38
上海市闸北区金属材料公司	1.36	0.00	1.36	0.00	1.36	0.00
上海市闸北区园林建设发展公司	36.80	0.02	70.00	0.03	-	-
<b>合计</b>	<b>172,504.61</b>	<b>82.27</b>	<b>170,841.36</b>	<b>80.19</b>	<b>168,598.73</b>	<b>78.06</b>
<b>长期应收款：</b>						
上海宁汇资产管理有限公司	2,500.00	1.19	2,500.00	1.17	3,500.00	1.62
上海景裕股权投资中心（有限合伙）	7,274.00	3.47	7,000.00	3.29	7,000.00	3.24
上海骏哲投资发展有限公司	3,637.00	1.73	3,500.00	1.64	3,500.00	1.62
<b>合计</b>	<b>13,411.00</b>	<b>6.40</b>	<b>13,000.00</b>	<b>6.10</b>	<b>14,000.00</b>	<b>6.48</b>
<b>应收关联方款项合计</b>	<b>209,681.89</b>	<b>100.00</b>	<b>213,048.29</b>	<b>100.00</b>	<b>215,975.49</b>	<b>100.00</b>
<b>应付账款：</b>						
上海中亚商业有限公司	2.26	0.03	2.26	0.02	2.26	0.02

合计	2.26	0.03	2.26	0.02	2.26	0.02
预收款项:						
上海宁汇资产管理有限公司	-	-	-	-	408.96	3.13
上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司	217.19	2.69	217.19	2.27	237.87	1.82
上海宁汇物业管理有限公司	-	-	-	-	0.95	0.01
合计	217.19	2.69	217.19	2.27	647.79	4.96
其他应付款:						
上海大宁菜市场经营管理有限公司	410.99	5.09	631.65	6.6	1,685.52	12.91
上海大宁服饰市场管理有限公司	-	-	1,247.68	13.03	1,247.68	9.55
上海铭洲企业管理有限公司	1,800.00	22.29	1,800.00	18.8	1,800.00	13.78
上海宁汇投资管理有限公司	1,800.00	22.29	1,800.00	18.8	1,800.00	13.78
上海宁汇资产管理有限公司	300.00	3.72	300	3.13	300	2.3
上海市闸北区商业网点管理办公室	2,039.98	25.26	2,039.98	21.3	2,039.98	15.62
上海市闸北区园林建设发展公司	-	-	33.2	0.35	33.2	0.25
闸北区促进中部繁荣繁华工作推进小组办公室	1,500.00	18.58	1,500.00	15.66	1,500.00	11.49
上海市闸北区商业生活服务公司	-	-	-	-	1,998.54	15.3
上海闸北电器五金工业公司	4.09	0.05	4.09	0.04	4.09	0.03
合计	7,855.06	97.28	9,356.59	97.71	12,409.00	95.02
应付关联方款项合计	8,074.51	100.00	9,576.04	100.00	13,059.05	100.00

### 3、关联交易决策机制

在关联定价当中，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。

#### （八）对外担保情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 2.70 亿元，占期末净资产的比例为 2.97%。具体情况如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	2025 年 9 月末担保余额	担保起始日	担保到期日	被担保单位现状
上海大宁资产经营（集团）有限公司	西藏城市发展投资股份有限公司	国有企业	20,000.00	2020-11-17	2026-05-17	持续经营
上海大宁商业资产管理有限公司	上海宁汇资产管理有限公司	国有参股企业	6,960.00	2024-03-13	2034-02-19	持续经营

2020 年 11 月 17 日，西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称“西藏城投”）发行“西藏城市发展投资股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券”，发行规模 2 亿元，由发行人提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保规模为 2 亿元，担保期限自 2020 年 11 月 17 日起至 2026 年 5 月 17 日止。

西藏城投控股股东及实际控制人均为上海市静安区国有资产监督管理委员会，经营范围：对矿业、金融、实业的投资（不具体从事以上经营项目）；建

材销售；建筑工程咨询；百货的销售（包括日用百货、服装服饰、皮革制品、鞋帽、洗涤用品、化妆品、护肤用品、摄影器材、玩具、音响设备及器材）；预包装食品、金银珠宝、家具、烟、酒的销售。（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）。截至 2024 年 12 月 31 日，西藏城投总资产 118.22 亿元、净资产 46.44 亿元，2024 年西藏城投实现营业收入 11.83 亿元，净利润-0.38 亿元。

### （九）未决诉讼、仲裁情况

2026年2月9日，发行人披露《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》。本次涉及诉讼为房屋租赁合同纠纷，诉讼合计需发行人子公司上海大宁商业投资有限公司（以下简称“大宁商投”）减免租金共计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发行人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。

除上述案件外，截至本募集说明书签署日，公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生重大不利影响的未决诉讼或仲裁事项。

### （十）受限资产情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司资产抵押、质押及其他权利限制金额合计 127.33 亿元，占当期末净资产的 140.17%。具体情况如下：

单位：万元

受限资产	受限账面价值	受限原因
应收账款	310.47	借款质押
存货	88,400.75	借款抵押
投资性房地产	1,184,599.70	借款抵押及财产保全
<b>合计</b>	<b>1,273,310.92</b>	-

发行人受限资产明细如下：

单位：万元

序号	抵押房产	账面价值	抵押物权利人	贷款银行/金融机构	借款人	贷款余额	贷款性质
1	万荣路 777 号	414,323.03	上海大宁资产经营（集团）有限公司	中国光大银行	上海大宁资产经营（集团）有限公司	113,396.94	抵押
2	沪太路 1111 弄 2 号、3 号和 5 号	114,014.91	上海大宁资产经营（集团）有限公司	上海国泰海通券资产管理有限公司	上海大宁资产经营（集团）有限公司	70,000.00	抵押
3	广中西路 699 号	62,526.02	上海大宁广荣投资有限公司	中国建设银行/兴业银行	上海大宁广荣投资有限公司	52,711.00	抵押
4		45,984.38					
5	万荣路 700 号	83,470.20	上海大宁资产经营（集团）有限公司	兴业银行/工商银行	上海大宁资产经营（集团）有限公司	128,000.00	抵押
6	灵石路 728 弄 7、15-20 号及灵石路 726 号地下 1 层地下车库	128,668.41					
7	灵石路 702 号家全幢；712 号全幢	6,613.63					
8	大宁中环广场	111,311.24	上海大宁资产经营（集团）有限公司	中信银行	上海大宁资产经营（集团）有限公司	30,709.95	抵押、质押

9	君庭广场	80,152.04	上海大宁资产经营（集团）有限公司	中国光大银行	上海大宁资产经营（集团）有限公司	28,100.75	抵押
10	华清置业	49,718.98	华清置业	南京银行	华清置业	8,825.00	抵押
11	启迪置业	61,144.57	启迪置业	南京银行	启迪置业	5,365.00	抵押
12	中华新路 567 号	24,180.73	上海金贸实业有限公司	-	-	-	财产保全担保
13	天目东路 127 号	801.42	上海金贸实业有限公司	-	-	-	财产保全担保
14	临山路 180-182 号	557.23	上海大宁资产经营（集团）有限公司	-	-	-	财产保全担保
15	共和新路 2203 弄 20 号	261.56	上海大宁资产经营（集团）有限公司	-	-	-	财产保全担保
16	延长路 164 号	580.00	上海大宁资产经营（集团）有限公司	-	-	-	财产保全担保
17	老沪太路 189 号	291.35	上海大宁资产经营（集团）有限公司	-	-	-	财产保全担保
小计		<b>1,184,599.70</b>	-	-	-	<b>437,108.64</b>	-

18	存货	0703 项目	82,009.15	上海宁立房地产开发有限公司	南京银行	上海宁立房地产开发有限公司	15,193.11	抵押
19		君庭广场	6,391.60	上海大宁资产经营（集团）有限公司	中国光大银行	上海大宁资产经营（集团）有限公司	28,100.75	抵押
小计			<b>88,400.75</b>	-	-	-	<b>43,293.86</b>	-
20	应收账款	-	310.47	-	上海农商银行	上海大宁商业资产管理有限公司	-	-
合计			<b>1,273,310.92</b>	-	-	-	<b>452,301.75<sup>1</sup></b>	-

<sup>1</sup> 受限投资性房地产及存货涉及重复的银行贷款未重复加总。

发行人资产受限形成原因如下：

#### 1、投资性房地产

（1）上海大宁资产经营（集团）有限公司于 2018 年 6 月 15 日与中国光大银行股份有限公司上海分行就同日签订的编号为 3651082018001 号贷款总额人民币 190,000.00 万元的《固定资产暨项目融资借款合同》签订了抵押合同，抵押物为“沪(2018)静字不动产权第 009500 号”房地产、“沪 2018 静字不动产权第 009485 号”房地产，分别作价 105,000.00 万元、作价 246,000.00 万元，抵押担保范围为借款主合同下全部债务，抵押期限自 2018 年 11 月 29 日起至 2033 年 11 月 29 日止。

（2）上海大宁资产经营（集团）有限公司于 2025 年 5 月 23 日与上海大宁商业投资有限公司、上海国泰海通证券资产管理有限公司签订的 2025 年 5 月 23 日合同编号为《GJZG-ZX548-(03)》《国君-大宁集团资产支持专项计划资产买卖协议》提供抵押担保，抵押物标的为位于沪太路 1111 弄 2 号、3 号和 5 号的房产，房产证编号分别为：沪（2018）静字不动产权第 009655 号、沪（2018）静字不动产权第 009631 号和沪（2018）静字不动产权第 009627 号。抵押期限自 2025 年 6 月 5 日至 2043 年 7 月 31 日止。

（3）上海大宁资产经营（集团）有限公司于 2016 年 6 月 6 日与中信银行股份有限公司上海分行就 2016 年 6 月签订的编号(2016)沪银贷字第 731401160006 号贷款总额人民币 80,000.00 万元的大宁路街道 472 号街坊地块项目《固定资产借款合同》分别签订了(2016)沪银抵字第 731401163003 《抵押合同》和(2016)沪银最质字第 731401163004 号《最高额应收账款质押合同》，抵押物为沪(2021)静字不动产权第 007285 号房产，质押物为该项目运营后的应收租赁款，担保期限自 2016 年 6 月 27 日起至 2031 年 6 月 27 日止。

（4）上海大宁资产经营（集团）有限公司于 2020 年 9 月 21 日与兴业银行股份有限公司上海静安支行就 2020 年 9 月 21 日签订的编号为 DNBGJK2020-1 号贷款总额人民币 128,000.00 万元的《并购借款合同》签订了《抵押合同》，抵押物为灵石路 702 号甲全幢、712 全幢；万荣路 700 号 1、2、4、6-8、14-17、19、23-26、

28、31、33-35、37-40、42、43全幢;灵石路728弄7、15-20号全幢及灵石路726号地下1层地下车库，房产证编号分别为：沪(2020)静字不动产权第021500号、沪（2020）静字不动产权第021664号和沪（2020）静字不动产权第021630号。抵押担保范围为借款合同下全部债务，抵押期限自2020年9月25日起至2027年9月24日止。

（5）上海大宁广荣有限公司于2013年1月与中国建设银行上海杨浦支行、中国农业银行上海闸北支行就2013年1月25日签订的贷款总额人民币65,000.00万元的彭浦镇757街坊33丘地块项目银团贷款合同、于2018年1月就2017年12月27日签订的贷款总额为人民币43,000.00万元彭浦镇757街坊33丘地块项目银团贷款合同，均签订了抵押合同，抵押物为“沪房地闸字(2011)第013694号”国有建设用地使用权，担保期限分别为2013年1月29日起至2028年1月28日止、2017年12月27日起至2028年1月24日。2019年9月上海大宁广荣有限公司与中国建设银行上海杨浦支行、中国农业银行上海闸北支行签订了编号为51012705117006号和编号为51012705113001号的《关于彭浦镇757街坊33丘综合用房项目银团贷款之抵押合同》，约定以“沪(2019)静字不动产权第014447号”、“沪(2019)静字不动产权第014448号”房地产分别为贷款总额人民币65,000.00万元和人民币43,000.00万元提供抵押，担保期限分别为2013年1月25日起至2028年1月24日、2017年12月27日起至2028年1月24日。

2021年11月签订的《彭浦镇757街坊33丘综合用房项目银团贷款补充协议》，兴业银行股份有限公司上海静安支行受让中国农业银行上海闸北支行在主合同项下的承贷额及贷款余额并成为主合同下贷款人。

2021年末上海大宁广荣投资有限公司按协议向股东分配房产，需更换产证，故由股东上海大宁经营（集团）有限公司、上海铭洲企业管理有限公司、上海宁汇投资管理有限公司按照出资比例，向贷款行提供阶段性担保。变更后的不动产抵押物的产证号分别为，上海大宁广荣投资有限公司抵押的不动产权证是沪（2022）静字不动产权第000046号和沪（2019）静字不动产权第014448号（此证不变），大宁集团抵押的不动产权证是沪（2021）静字不动产权第025854号，上海宁汇投资管理有限公司抵押的不动产权证是沪（2021）静字不动产权第025855号，上海铭洲企业管理有限公司抵押的不动产权证是沪（2021）

静字不动产权第025856号。

（6）上海华清置业有限公司2023年4月23日与南京银行股份有限公司上海分行签订编号为Ba353312303060002号贷款合同，贷款总额为89,500万元，并签订了编号为Ea253312303060002号抵押合同，以其拥有的沪房地闸字(2008)第015103号产权证对应房地产抵押物，为其提供债务抵押担保。

（7）上海启迪置业有限公司于2023年5月10日与南京银行股份有限公司上海分行签订编号为Ba3533123003060001号贷款合同，贷款总额为54,900万元，并签订了编号为Ea2533123030600001号抵押合同，以其拥有的沪房地闸字(2009)第01999号产权证对应房地产抵押物，为其提供债务抵押担保。

（8）君庭置业公司就2020年12月8日大宁集团与中国光大银行股份有限公司上海分行签订的编号为3652022020009号贷款总额人民币49,800.00万元的《并购贷款借款合同》签订了《抵押合同》，抵押物为沪(2017)杨字不动产权第006708号、沪(2017)杨字不动产权第014970号、沪(2018)杨字不动产权第010442号、沪(2018)杨字不动产权第010444号、沪(2018)杨字不动产权第009587号、沪(2018)杨字不动产权第009588号及沪(2019)杨字不动产权第028229号房产，抵押担保范围为借款主合同下全部债务，抵押期限自2020年12月8日起至2027年12月7日止。

## 2、存货

宁立公司向南京银行借款，系以宁立公司土地使用权7.49亿元+0.71亿在建工程担保（证号：沪(2022)静字不动产权第012702号）抵押而取得。

## 3、应收账款

上海大宁商业资产管理有限公司就向上海农商银行宝山支行借款人民币17,600.00万元，于2024年9月19日与上海农商银行宝山支行签订了31053244091222号应收账款质押合同，以其应收房屋租赁款就借款本金人民币17,600.00万元及其孳息提供质押担保。

发行人资产权利受限主要系在项目开发或日常经营中为降低融资成本对长期借款进行抵（质）押增信所致，其较低的借款利率和较长的借款期限有利于发行人降低财务成本、优化融资结构，减缓短期债务压力。发行人主要受限资产为投资性房地产，对公司资产的整体流动性影响较小。报告期内，公司整体

生产经营情况良好，银行贷款本金及利息均按时偿付，受限资产状态正常，报告期内未出现被采取强制措施进行处置的情况。发行人较高规模的资产权利限制金额对发行人偿债能力影响较小。

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### （一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，根据《上海大宁资产经营（集团）有限公司2025年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。本期债券无债项评级。

发行人主体信用等级AA+，评级展望稳定，该标识代表的涵义为受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

#### （二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为AA+，未发生变动。

### 二、发行人其他信用情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至2025年9月末，发行人在各家银行授信总额度为181.72亿元，其中已使用授信额度89.45亿元，尚余授信92.26亿元。发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通，以下是主要银行授信以及使用情况。

单位：亿元

序号	贷款银行	授信总额	已用额度	未用额度
1	中国建设银行/兴业银行	9.32	5.27	4.05
2	中国建设银行	33.93	23.55	10.38
3	中信银行	8.00	3.07	4.93
4	中国光大银行	23.98	14.15	9.83
5	兴业银行	11.52	5.12	6.40
6	浦东发展银行	12.00	8.26	3.74
7	招商银行	11.91	7.83	4.08
8	上海银行	11.91	8.26	3.65
9	上海农商银行	1.76	1.40	0.36
10	平安银行	3.00	-	3.00
11	杭州银行	4.00	-	4.00
12	南京银行	10.39	4.86	5.53

13	浙商银行	10.00	-	10.00
14	稠州银行	5.00	-	5.00
15	工商银行	11.00	7.68	3.32
16	宁波银行	5.00	-	5.00
17	江苏银行	2.00	-	2.00
18	民生银行	2.00	-	2.00
19	中国银行	1.00	-	1.00
20	华夏银行	2.00	-	2.00
21	交通银行	2.00	-	2.00
小计		<b>181.72</b>	<b>89.45</b>	<b>92.26</b>

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （三）公司发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券12只/87.90亿元，累计偿还债券59.00亿元。

2、截至本募集说明书签署日，公司已发行尚未兑付的债券余额为119.20亿元，明细如下：

单位：亿元、年、%

证券简称	发行人/原始权益人	发行规模	当前余额	起息日	发行期限	票面利率	证券类别
26 大宁 MTN001	上海大宁资产经营（集团）有限公司	7.00	7.00	2026-03-03	3+N	2.05	永续中期票据
25 大宁 Y1		11.00	11.00	2025-06-10	3+N	2.17	私募债
25 大宁 PPN001		5.00	5.00	2025-04-24	5	2.14	非公开定向债务融资工具
25 大宁 02		6.40	6.40	2025-03-13	5+2	2.47	私募债
25 大宁 01		12.25	12.25	2025-01-08	5+2	2.02	私募债
24 大宁 MTN001		6.00	6.00	2024-08-29	5	2.30	一般中期票据
24 大宁 01		11.20	11.20	2024-03-01	5+2	2.91	私募债
23 大宁 MTN001		13.35	13.35	2023-09-27	3	3.17	一般中期票据
23 大宁 PPN001		11.70	11.70	2023-05-26	5	3.50	非公开定向债务融资工具
22 大宁 PPN001		10.36	10.36	2022-10-14	5	3.20	非公开定向债务融资工具
22 大宁 01		8.00	8.00	2022-07-12	5+2	3.40	一般公司债
21 大宁 02		5.00	5.00	2021-10-12	5+2	3.99	一般公司债
21 大宁 01		5.00	5.00	2021-04-06	5+2	4.12	一般公司债

小计	-	<b>112.26</b>	<b>112.26</b>	-	-	-	-
星光耀 A	上海大宁商业投资有限公司	5.50	5.44	2025-06-05	3+3+3+3+3+3	2.10	资产支持证券
星光耀 B		1.49	1.49	2025-06-05	3+3+3+3+3+3	2.20	资产支持证券
星光耀 C		0.01	0.01	2025-06-05	18	-	资产支持证券
小计	-	<b>7.00</b>	<b>6.94</b>	-	-	-	-
合计	-	<b>119.26</b>	<b>119.20</b>	-	-	-	-

3、截至2025年9月30日，发行人存在存续可续期公司债券11.00亿元，清偿顺序等同于发行人普通债务，计入所有者权益降低发行人资产负债率2.59%。

4、截至募集说明书签署日，发行人已注册尚未发行的债券明细如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	母公司	私募债	上交所	2026-01-06	14.00	0.00	14.00
合计		-	-	-	<b>14.00</b>	<b>0</b>	<b>14.00</b>

#### （四）其他影响资信情况的重大事项

无。

## 第七节 增信机制

本期债券无担保。

## 第八节 税项

本期债券的债券持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。本期债券的各项支付与应纳税人纳税不构成抵销。

关于下列税项的说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，发行人建议投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。

### 一、增值税

经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。投资者从事有价证券业务应以卖出价减去买入价后的余额作为营业额，缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，企业投资者来源于企业债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业投资者应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据2022年7月1日开始施行的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对于本次公司债券在证

券交易所进行的交易，尚无明确规定应对其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

## 第九节 信息披露安排

### 一、总则

1、为规范上海大宁资产经营（集团）有限公司（以下简称“公司”）的信息披露行为，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，保护投资者及其他利益相关者的合法权益，根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令[2008]第1号）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021版）》（以下简称“《信息披露规则》”）、《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第1号——申请文件及编制》《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露》等相关法律法规的要求，特制定《上海大宁资产经营（集团）有限公司公司信用类债券信息披露事务管理制度》（以下简称“本制度”）。

2、公司按照前述法律、法规和自律规则的规定建立健全公司信用类债券信息披露事务管理制度，并接受相关主管单位的自律管理。

3、本制度规范公司信用类债券（以下简称“债券”）包括企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具的发行及存续期的信息披露。

本制度所称存续期为债券发行登记完成直至付息兑付全部完成或发生债权债务关系终止的其他情形期间。

4、信息披露应当遵循真实、准确、完整、及时、公平的原则，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。信息披露语言应简洁、平实和明确，不得有祝贺性、广告性、恭维性或诋毁性的词句。信息披露应符合法律法规及本制度相关要求，以事实为基础，不得误导投资者。

5、信息披露文件一经公布不得随意变更。确有必要进行变更或更正的，应披露变更公告和变更或更正后的信息披露文件。已披露的原文件应在信息披露渠道予以保留，相关机构和个人不得对其进行更改或替换。

信息披露文件应以符合规定的格式送达法律法规规定的信息披露平台。

## 二、信息披露事务管理部门、信息披露事务负责人及其职责

1、集团财务部为公司信息披露事务管理部门，董事会统一负责公司的信息披露事务。

2、集团财务部承担如下公司信用类债券信息披露职责：

（1）负责公司信息披露事务，保证公司信息披露程序符合中国银行间市场交易商协会、证监会及上海证券交易所自律规则的相关要求；

（2）负责牵头起草、编制公司信息披露文件；

（3）接待来访、回答咨询、联系投资者、向投资者提供公司已披露信息的备查文件，保证公司信息披露的真实、准确、完整、及时；

（4）负责保管公司信息披露文件。

3、信息披露事务负责人由公司董事长（或委托授权人）担任、统一负责管理公司信息披露事务。

4、信息披露事务负责人在信息披露事务中的主要职责为：

（1）了解并持续关注公司经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料；

（2）准备和提交董事会所需要的报告和文件；

（3）协调和组织公司信息披露事项，包括发行和存续期的信息披露、修订公司信息披露事务管理制度、接待来访、回答投资者问询、维系投资者关系，促使公司及时、合法、真实和完整地进行信息披露；

（4）列席涉及信息披露的有关会议。督促公司有关部门及时向集团财务部提供信息披露所需要的资料和信息；

（5）保证信息披露及时以及信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

（6）董事会授予的其他职权。

6、变更公司信息披露事务负责人，应经公司董事会或其他有权决策机构审议通过。

### 三、应披露的信息及披露标准

公司应当及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

公司的董事、监事和高级管理人员或履行同等职责的人员无法保证发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在发行文件和定期报告中发表意见并陈述理由，公司应予以披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。公司控股、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合公司履行信息披露义务。

#### （一）发行的信息披露

1、公司发行债券，应当根据相关规定于发行前披露以下文件：

（1）公司最近两年经审计的财务报告及最近一期会计报表；

（2）募集说明书；

（3）信用评级报告（如有）；

（4）受托管理协议（如有）；

（5）法律意见书；

（6）主管部门要求的其他文件。

2、公司应当在首次发行前披露信息披露事务管理制度主要内容的公告，并在发行文件中披露信息披露事务负责人相关情况。

3、公司应当在不晚于债券交易流通首日披露发行结果。公告内容包括但不限于当期债券的实际发行规模、期限、价格等信息。

## （二）存续期信息披露

1、债券存续期内，公司信息披露的时间应当不晚于公司按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。

债券同时在境内境外公开发行、交易的，境外披露的信息应当在境内同时披露。

2、债券存续期内，公司应当按以下要求披露定期报告：

（1）公司应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内公司主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（2）公司应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

（3）公司应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

（4）定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的公司，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

3、公司无法按时披露定期报告的，应当于本制度第十六条规定的披露截止时间前，披露未按期披露定期报告的说明文件，内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。

公司披露前款说明文件的，不代表豁免定期报告的信息披露义务。

4、存续期内，公司发生可能影响债券偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

- （1）公司名称变更；
- （2）公司生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- （3）公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、信用评级机构；
- （4）公司 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （5）公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （6）公司控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- （7）公司提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- （8）公司发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- （9）公司发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- （10）公司股权、经营权涉及被委托管理；
- （11）公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- （12）债券信用增进安排发生变更；
- （13）公司转移债券清偿义务；
- （14）公司一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；

（15）公司未能清偿到期债务或公司进行债务重组；

（16）公司涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（17）公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（18）公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

（19）公司发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（20）公司拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

（21）公司涉及需要说明的市场传闻；

（22）债券信用评级发生变化；

（23）公司订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

（24）发行文件中约定或公司承诺的其他应当披露事项；

（25）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

定向发行对本条涉及内容另有规定或约定的，从其规定或约定。

5、公司应当在出现以下情形之日后 2 个工作日内，履行本制度第十八条规定的重大事项的信息披露义务：

（1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（3）董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；

（4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；

（5）完成工商登记变更时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，公司应当在出现该情形之日后 2 个工作日内履行本制度第十八条规定的重大事项的信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或变化的，公司应当在进展或变化发生之日后 2 个工作日内披露进展或者变化情况及可能产生的影响。

6、公司变更信息披露事务管理制度的，应当在披露最近一期年度报告或半年度报告披露变更后制度的主要内容；公司无法按时披露上述定期报告的，公司应当于本制度第十六条规定的披露截止时间前披露变更后制度的主要内容。

7、公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更之日后 2 个工作日内披露变更情况及接任人员；对于未在信息披露事务负责人变更后确定并披露接任人员的，视为由法定代表人担任。如后续确定接任人员，应当在确定接任人员之日后 2 个工作日内披露。

8、公司对财务信息差错进行更正，涉及未经审计的财务信息的，应当同时披露更正公告及更正后的财务信息。

涉及经审计财务信息的，公司应当聘请会计师事务所进行全面审计或对更正事项进行专项鉴证，并在更正公告披露之日后 30 个工作日内披露专项鉴证报告及更正后的财务信息；如更正事项对经审计的财务报表具有广泛性影响，或者该事项导致公司相关年度盈亏性质发生改变，应当聘请会计师事务所对更正后的财务信息进行全面审计，并在更正公告披露之日后 30 个工作日内披露审计报告及经审计的财务信息。

9、公司变更债券募集资金用途的，应当按照规定和约定履行必要变更程序，并至少于募集资金使用前 5 个工作日披露拟变更后的募集资金用途。

10、债券附选择权条款、投资人保护条款等特殊条款的，公司应当按照相关规定和发行文件约定及时披露相关条款的触发和执行情况。

11、公司应当至少于债券利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

12、债券偿付存在较大不确定性的，公司应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

13、债券未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，公司应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告。

14、债券违约处置期间，公司及存续期管理机构应当披露违约处置进展，公司应当披露处置方案主要内容。公司在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在 1 个工作日内进行披露。公司应当配合存续期管理机构履行其披露义务。

15、若公司无法履行支付利息或兑付本金义务，提请增进机构履行信用增进义务的，公司应当及时披露提请启动信用增进程序的公告。

16、公司进入破产程序的，信息披露义务由破产管理人承担，公司自行管理财产或营业事务的，由公司承担。

#### 四、未公开信息的传递、审核、披露流程

1、按照本制度规定应披露而尚未披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司及下属公司相关的未公开信息：

- （1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- （2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （3）董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；
- （4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；
- （5）完成工商登记变更时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- (1) 该重大事项难以保密；
- (2) 该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；
- (3) 二级市场出现异常交易情况。

2、信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、交易商协会规定应予披露的，应组织起草公告文稿，按照本制度规定及时进行披露。

3、公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东大会、持有人会议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等。

## 五、对外发布信息的申请、审核、披露流程

1、公司信息披露应当遵循以下流程：

- (1) 有关责任人制作信息披露文件；
- (2) 有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；
- (3) 债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；
- (4) 信息披露事务负责人组织将批准对外报出的信息披露文件在符合交易商协会认可的平台进行公告；
- (5) 信息披露事务负责人组织将信息披露公告文稿和相关备查文件置于公司住所备查；

(6) 集团财务部对信息披露文件及公告进行归档保存。

## 六、董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、公司的董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响。

公司高级管理人员应当及时向董事会及信息披露事务负责人报告有关公司经营或财务方面出现的重大事件、已披露时间的进展或者变化情况及其他相关信息。

监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

3、公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

4、定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

5、公司董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。

公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

6、公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方直接或间接认购或交易、转让公司发行的债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

## 七、公司未公开信息的保密措施、内幕信息知情人员的范围和保密责任

1、公司内幕信息知情人的范围包括：

（1）公司及公司的董事、监事、高级管理人员；

（2）持有公司 5%以上股份的股东及其董事、监事、高级管理人员，公司的实际控制人及其董事、监事、高级管理人员；

（3）公司控股或者实际控制的公司及其董事、监事、高级管理人员；

（4）由于所任公司职务或者因与公司业务往来可以获取公司有关内幕信息的人员；

（5）公司收购人或者重大资产交易方及其控股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员；

（6）因职务、工作可以获取内幕信息的证券服务机构的有关人员；

（7）法律、法规、规章以及规范性文件规定的其他内幕信息知情人。

2、在有关信息正式披露之前，公司应将知悉该信息的人员控制在最小范围并严格保密。公司内幕信息知情人依法对公司尚未公开的信息承担保密责任，不得在该等信息公开披露之前向第三人披露，也不得利用该等内幕信息买卖公司的债券及其衍生品种，或者泄露该信息，或者建议他人买卖该债券及其衍生品种。内幕交易行为给投资者造成损失的，行为人应当依法承担赔偿责任。

3、公司与特定对象进行信息沟通时，应按照规定与特定对象签署承诺书，以明确该等特定对象在与公司进行信息沟通时的行为规范，对公司未公开披露的信息的保密义务。

4、公司必要时应与信息知情人员签署保密协议，约定对其了解和掌握的公司未公开信息予以严格保密，不得在该等信息披露前向第三人披露。

5、公司与投资者就公司的经营情况、财务状况及其他事项进行沟通时，不得提供未公开信息。

6、公司应对公司内刊、网站、宣传性资料等进行严格管理，防止在上述资料中泄漏未公开信息。

## 八、财务管理和会计核算的内部控制及监督机制

1、公司财务信息披露前，应执行公司财务管理和会计核算的内部控制制度。公司董事会及管理层应当负责检查监督内部控制的建立和执行情况，保证相关控制规范的有效实施。

2、年度报告中的财务报告应当经具有相关业务资格的会计师事务所审计。

## 九、与投资者、中介服务机构、媒体等的信息沟通与制度

1、公司应当规范投资者关系活动，确保所有投资者公平获取公司信息，防止出现违反公平信息披露的行为。

2、公司应建立接待投资者、中介机构、媒体等的工作流程，明确接待工作的批准、报告、承诺书的签署和保管、陪同人员的职责以及未公开重大信息泄露的紧急处理措施等。

3、公司可以通过业绩说明会、分析师会议、路演、接受投资者调研等形式，就经营情况、财务状况及其他时间与相关机构和投资者进行沟通；沟通时应遵守公平信息披露的原则，不得向个别投资者提供未公开重大信息，同时公司应合理、妥善地安排参观过程，避免参观者有机会获取未公开信息。

4、公司应及时监测境内外媒体对公司的相关报道，在发现重大事项于正式披露前被泄露或出现传闻、或媒体中出现的消息可能对公司债券及其衍生品种的交易价格产生重大影响时，公司有责任和义务及时通知各有关部门采取相关

措施，并负责及时向各方面了解真实情况，必要时当以书面形式问询，并根据具体情况协同有关部门进行公开书面澄清或正式披露。

5、公司在媒体上登载宣传文稿以及公司相关部门和人员接受媒体采访时，如有涉及公司重大决策、财务数据以及其他属于信息披露范畴的内容，应由集团财务部审查同意报信息披露事务负责人核准。

6、公司向法律法规中规定的中介机构提供与债券相关的所有资料，应保证真实、准确、完整。

## 十、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。

2、公司下属子公司发生的事项属于本制度第十八条所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、二级市场交易价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照本制度的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照本制度的规定履行信息披露义务。

3、公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。公司各子公司按照公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按公司信息披露事务管理制度履行相应的审批手续，确保信息的真实性、准确性和完整性。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、发行人偿债保障措施承诺

（一）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金等。

发行人承诺：在本期债券每次付息、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%；在本期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%。

（二）发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（三）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第（三）条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

### 二、救济措施

如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未能在本节“一、发行人偿债保障措施承诺”之第（三）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成

和解：

1、在 15 自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

#### 1、以下情形构成本期债券项下的违约：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（5）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 二、违约责任及免除

#### 1、本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成“一、违约情形及认定”第6项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成“一、违约情形及认定”第6项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成

的方式履行。若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

2、发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为本期债券持有人同意的情形及范围。

3、发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。

4、如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

## 第十二节 持有人会议规则

### 一、总则

1.1 为规范上海大宁资产经营（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本期债券中的任一期；若本期债券不涉及分期发行，“本期债券”指本期债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

1.4 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

## 二、债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10% 以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10% 以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d. 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### 三、债券持有人会议的筹备

#### （一）会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下简称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

#### （二）议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，

尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

### （三）会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

## 四、债券持有人会议的召开及决议

### （一）债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债

券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的理由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

## （二）债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### （三）债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【二分之一】以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

## 五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## 六、特别约定

### （一）关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

### （二）简化程序

6.2.1 发生《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；

c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d. 债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安

排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

## 七、附则

7.1 《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的人民法院提起诉讼。

7.5 《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十三节 受托管理人

为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任光大证券股份有限公司（以下简称“光大证券”或“受托管理人”）作为本期债券的受托管理人，并同意接受光大证券的监督。光大证券接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

本次《债券受托管理协议》的主要内容如下：

### 一、定义及解释

1.1 除《债券受托管理协议》另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于《债券受托管理协议》。

#### 1.2 定义与解释

“本次债券”或“债券”：发行人拟发行的总额不超过【9】亿元（含本数）人民币（以主管机关注册的发行规模为准）的公司债券。

“本期债券”：按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本期债券中的每一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

“工作日”：中国商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）。

“募集说明书”：发行人为本次债券发行而编制并向投资者披露的公司债券募集说明书。

“债券持有人”或“登记持有人”：在有关登记托管机构的托管名册或者合格证券账户上登记的持有本次债券的投资者（包括通过认购或购买或其他合法方式取得本次债券的投资者）。

“债券持有人会议”：由全体债券持有人组成的议事机构，依据债券持有人会议规则规定的程序召集并召开，并对债券持有人会议规则规定的职权范围内事项进行审议和表决。

“债券持有人会议规则”：《上海大宁资产经营（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）债券持有人会议规则》。

“发行人”：上海大宁资产经营（集团）有限公司。

“受托管理人”或“光大证券”：光大证券股份有限公司。

“本协议”：《受托管理协议》以及《受托管理协议》的补充协议。

“法律法规”：适用的具有约束力的宪法性规定、条约、公约、法律、行政法规、条例、地方性法规、部门规章、规定、通知、准则、证券交易所规则、行业自律协会规则、司法解释和其他规范性文件。

## 二、受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任光大证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受光大证券的监督。光大证券接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本次债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，光大证券应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

光大证券依据《债券受托管理协议》的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。光大证券若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与《债券受托管理协议》、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意光大证券作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受《债券受托管理协议》项下的相关约定，并受《债券受托管理协议》之约束。

## 三、发行人的权利和义务

3.1 发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作

和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至光大证券。

**3.2** 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

**3.3** 发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与光大证券以及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人不得在专项账户中将本次债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

**3.4** 发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本次债券募集资金约定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的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

**3.5** 发行人使用募集资金时，应当书面告知光大证券。

发行人应当根据光大证券的核查要求，【每季度】及时向光大证券提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若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的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。此外，发行人还应当【每季度】向光大证券提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目

建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，发行人应当及时履行信息披露义务。发行人应当【每季度】说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，发行人应当及时进行信息披露。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，发行人应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

**3.6** 本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

**3.7** 本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知光大证券，并根据光大证券要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）发行人控股股东或者实际控制人变更；
- （六）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

- （九）发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- （十二）发行人转移债券清偿义务；
- （十三）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十四）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- （十六）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （十七）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- （十八）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- （十九）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- （二十）发行人涉及需要说明的市场传闻；
- （二十一）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- （二十二）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- （二十三）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- （二十四）发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；
- （二十五）发行人拟修改债券持有人会议规则；
- （二十六）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- （二十七）发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- （二十八）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知光大证券同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向光大证券作出书面说明，配合光大证券要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人

应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知光大证券，并配合光大证券履行相应职责。

**3.8** 发行人应当协助光大证券在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

**3.9** 债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

**3.10** 发行人在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知光大证券；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

**3.11** 预计不能偿还本次债券时，发行人应当及时告知光大证券，按照光大证券要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

约定的偿债保障措施为：

（1）发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金等。

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%。

（2）发行人约定偿债资金来源的，为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（3）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前1个月内归集偿债资金的20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。

（4）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（5）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第（3）条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

光大证券依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合光大证券办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，如发行人拒绝承担，则债券持有人应当先行支付相关费用，并可就先行支付的费用向发行人进行追偿，光大证券无义务垫付任何费用。

**3.12** 发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知光大证券和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安

排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

**3.13** 发行人无法按时偿付本次债券本息时，光大证券根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

**3.14** 本次债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知光大证券，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

**3.15** 发行人成立金融机构债权人委员会且光大证券被授权加入的，应当协助光大证券加入其中，并及时向光大证券告知有关信息。

**3.16** 发行人应当对光大证券履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应当指定专人【人员姓名：陈欣、职务：融资经办人、联系方式：021-66523881、邮箱地址：chenxin@shdnjt.com】负责与本次债券相关的事务，并确保与光大证券能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在三个工作日内通知光大证券。

**3.17** 受托管理人变更时，发行人应当配合光大证券及新任受托管理人完成光大证券工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向光大证券履行的各项义务。

**3.18** 在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知光大证券。

**3.19** 发行人应当根据《债券受托管理协议》第4.21条的规定向光大证券支付本次债券受托管理报酬和光大证券履行受托管理人职责产生的

额外费用。

光大证券因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

**3.20** 发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知光大证券。

## 四、光大证券的职责、权利和义务

**4.1** 光大证券应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。光大证券为履行受托管理职责，有权按照【每月】代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照【每月】查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

**4.2** 光大证券应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。光大证券应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

**4.3** 光大证券应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就《债券受托管理协议》第3.7条约定的情形，列席发行人和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每年调取发行人、增信主体银行征信记录；

（四）按照交易所对存续期信用风险管理的相关规定对发行人和增信主体进行现场检查；

（五）每年约见发行人或者增信主体进行谈话；

（六）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，光大证券可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予光大证券必要的支持。

**4.4** 光大证券应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

光大证券应当监督本次债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，光大证券应当督促发行人进行整改和纠正。

**4.5** 在本次债券存续期内，光大证券应当【每季度】检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

光大证券应当【每季度】检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

本次债券募集资金用于补充流动资金的，光大证券应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

本次债券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的，光大证券应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。此外，光大证券还应当【每季度】核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金

是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，光大证券应当督促发行人履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，光大证券应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

本次债券募集资金用于偿还有息债务的，光大证券应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本次债券募集资金用于基金出资的，光大证券应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

募集资金使用存在变更的，光大证券应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

光大证券发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

**4.6** 光大证券应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券投资者披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

**4.7** 光大证券应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

**4.8** 出现《债券受托管理协议》第3.7条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，光大证券应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，光大证券应当召集债券持有人会议。

**4.9** 光大证券应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有

人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

**4.10** 光大证券应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，光大证券应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。光大证券应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

**4.11** 光大证券预计发行人不能偿还本次债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人等履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照《债券受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，如发行人拒绝承担，则债券持有人应当先行支付相关费用，并可就先行支付的费用向发行人进行追偿，光大证券无义务垫付任何费用。

**4.12** 本次债券存续期内，光大证券应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

**4.13** 发行人为本次债券设定担保的，光大证券应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

**4.14** 光大证券应当至少在本次债券每次兑付兑息日前20个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。光大证券应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

**4.15** 发行人不能偿还本次债券时，光大证券应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，光大证券可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

光大证券要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭

失导致无法覆盖违约债券本息的，光大证券可以要求再次追加担保。

发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，如发行人拒绝承担，则债券持有人应当先行支付相关费用，并可就先行支付的费用向发行人进行追偿，光大证券无义务垫付任何费用。

**4.16** 发行人成立金融机构债权人委员会的，光大证券有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

**4.17** 光大证券对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本次债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

**4.18** 光大证券应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本次债券债权债务关系终止后二十年。

**4.19** 除上述各项外，光大证券还应当履行以下职责：

（一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。光大证券应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，光大证券应当与发行人在本处约定相应的履约保障机制。

#### 1、发行人偿债保障措施承诺

（1）发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金等。

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%。

（2）发行人约定偿债资金来源的，为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（3）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前1个月内归集偿债资金的20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。

（4）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（5）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第（3）条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

## 2、救济措施

如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未能在“1、发行人偿债保障措施承诺”之第（3）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

1、在15自然日内提出为本次债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于30自然日内落实相关方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

**4.20** 在本次债券存续期内，光大证券不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

光大证券在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

**4.21** 光大证券有权依据《债券受托管理协议》的约定获得受托管理报酬。

光大证券收取3万元（增值税含税价，适用增值税税率 6%）作为本次债券受托管理报酬，在当期债券资金募集到位后由簿记管理人从募集款项中扣除。

光大证券在收到上述款项后十五个工作日内向甲方开具发票。

## 五、受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 光大证券应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）光大证券履行职责情况；
- （二）发行人的经营与财务状况；
- （三）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （六）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）偿债能力和意愿分析；
- （九）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及光大证券采取的应对措施。

5.3 本次债券存续期内，出现以下情形的，光大证券在知道或应当知道该等形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （一）光大证券在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现《债券受托管理协议》第3.7条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- （五）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

光大证券发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致光大证券无法履行受托管理职责，光

大证券可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、光大证券已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

## 六、利益冲突的风险防范机制

6.1 光大证券在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（一）光大证券通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与光大证券履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

（二）光大证券其他业务部门或关联方可以在任何时候（1）向任何其他客户提供服务，或（2）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或（3）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，光大证券已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）光大证券承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）光大证券承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被光大证券用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；（4）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

发行人发现与光大证券发生利益冲突的，应当及时书面告知光大证券。

6.2 光大证券不得为本次债券提供担保，且光大证券承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 发行人或光大证券任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应当负责赔偿受损方的直接损失。

## 七、受托管理人的变更

7.1 在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债

券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（一）光大证券未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（二）光大证券停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）光大证券提出书面辞职；

（四）光大证券不再符合受托管理人资格的其他情形。

在光大证券应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

**7.2** 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘光大证券的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日，新任受托管理人承接光大证券在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

**7.3** 光大证券应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

**7.4** 光大证券在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除光大证券在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## 八、陈述与保证

**8.1** 发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属实和准确：

（一）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限公司；

（二）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

**8.2** 光大证券保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属实和准确：

（一）光大证券是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）光大证券具备担任本次债券受托管理人的资格，且就光大证券所知，并不存在任何情形导致或者可能导致光大证券丧失该资格；

（三）光大证券签署和履行《债券受托管理协议》已经得到光大证券内部必要的授权，并且没有违反适用于光大证券的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反光大证券的公司章程以及光大证券与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

## 九、不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

## 十、违约责任

10.1 《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、《债券受托管理协议》的约定追究违约方的违约责任。

10.2 本协议项下的违约事件、违约责任如下：

（一）违约情形及认定

1、以下情形构成本次债券项下的违约：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（3）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（5）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

## （二）违约责任及免除

### 1、本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本次债券构成“（一）违约情形及认定”第6项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本次债券构成“（一）违约情形及认定”第6项外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

### 2、发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为本次债券持有人同意的情形及范围。

3、发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。

#### 4、如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

向本次债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

10.3 发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

## 十一、法律适用和争议解决

11.1 《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

11.2 《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方均可向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的人民法院提起诉讼。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

## 十二、协议的生效、变更及终止

12.1 《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券发行之日起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

12.3 发生如下情形的，《债券受托管理协议》的终止：

（一）发行人履行完毕与本次债券有关的全部支付义务或该等义务已被债券持有人豁免；

（二）发行人发生解散事由或被人民法院宣告破产后依法注销，且并无其

他主体承继发行人还本付息及依据《债券受托管理协议》应承担的各项权利义务；

（三）经相关主管部门同意并经债券持有人会议审议通过，发行人与光大证券签订新的债券受托管理协议以替代《债券受托管理协议》；

（四）变更受托管理人；

（五）本次债券发行未能完成；

（六）发生相关法律法规规定《债券受托管理协议》终止的其他情形。

### 十三、通知

13.1 在任何情况下，《债券受托管理协议》所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到《债券受托管理协议》双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：上海市万荣路373号2号楼403室

发行人收件人：陈欣

发行人传真：021-66314861；

光大证券通讯地址：上海市静安区普济路28号静安国际中心A座16楼

收件人：邓陈平、简涛、孙帅

光大证券传真：021-52523004

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，光大证券应在收到通知或要求后两个工作日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

## 十四、反商业贿赂条款

14.1 《债券受托管理协议》任一方及其员工、其他利益关系人等不得向对方及其员工、其他利益关系人提供或承诺任何非法利益。包括但不限于：提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还等财物，或者为上述行为提供代持等便利；提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；安排显著偏离公允价格的结构化、高收益、保本理财产品等交易；直接或者间接提供内幕信息、未公开信息、商业秘密和客户信息，明示或者暗示接受方从事相关交易活动；为近亲属或者其他利益关系人从事营利性经营活动提供便利条件；以及其他输送不正当利益的情形。

14.2 《债券受托管理协议》任一方及其员工、其他利益关系人等亦不得接受或谋取另一方及其员工、利益关系人提供或承诺的任何非法利益。包括但不限于直接或者间接以前款所列形式收受、索取他人的财物、利益以及以其他方式谋取不正当利益。

14.3 《债券受托管理协议》各方均明确反对任一方员工或其他利益关系人发生前述14.1、14.2条所列示的任何不当行为。各方承诺将合法合规地履行《债券受托管理协议》，并在对方调查涉嫌商业贿赂行为时给予必要的协助。任一方及其员工、其他利益关系人违反上述条款之规定，涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

14.4 任一方一旦发现或有合理理由怀疑发生任何违反本条款的行为，或发现光大证券员工、关联方、代理人、其他与《债券受托管理协议》的履行有关联之第三方存在任何营私舞弊行为，应当立即就此向光大证券合规部门举报（电子邮箱：[guangdahegui\\_tsjb@ebscn.com](mailto:guangdahegui_tsjb@ebscn.com)）光大证券合规部门将对举报情况严格保密，在进行相关调查时发行人应给予积极配合。

14.5 发行人同意，若其违反上述的声明和承诺，除承担国家规定的违法、违纪或违规法律责任外，光大证券有权行使以下一项或多项权利要求：

14.5.1 若双方尚未签订业务合同，光大证券有权终止合同谈判；若双方已签订业务合同且尚未履行完毕，光大证券有权以书面通知的方式，全部或部分解除双方之间签订的业务合同。发行人违背承诺而导致光大证券

终止业务谈判、解除合同、履行已签署的合同，从而产生光大证券经济损失的，发行人应予赔偿；发行人因违反廉洁协议的行为而获得的非法所得，应返还光大证券。

14.5.2 一方发现对方违反《债券受托管理协议》，致使己方工作人员构成违纪的，守约方有权根据情节和造成后果追究对方相应责任。因《债券受托管理协议》发生的任何争议，甲乙双方应友好协商解决。

## 十五、其他

15.1 发行人**确认光大证券已经提示且发行人已充分知晓**，本合同不涉及任何约定光大证券和/或其关联方直接或间接承担显性或隐性的担保、回购、债务加入、差额补足、流动性支持义务的条款，或约定光大证券和/或其关联方承担类似义务的兜底安排或保底承诺的条款（以下统称“增信条款”）。在任何情况下，任何一方不论因何种原因均不能以本合同含有增信条款或“增信”的意思表示，或认为其有合理理由信赖，而向光大证券主张权益，任何增信条款或增信意思表示均不对光大证券生效，且光大证券不承担任何因此衍生的任何法律责任。”

15.2 甲、乙双方确认本条约定的有效性及其适用不得通过任何方式被排除，双方之间针对本合同达成的任何补充/变更/终止协议、与本条款相冲突的，以本条款为准。

## 十六、附则

16.1 《债券受托管理协议》对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

16.2 《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

16.3 《债券受托管理协议》正本一式【9】份，发行人、光大证券各执【3】份，其余【3】份由光大证券保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

## 第十四节 发行有关机构

### 一、本期债券发行的有关机构

**（一）发行人：上海大宁资产经营（集团）有限公司**

住所：上海市静安区广延路 1286、1308 号 1 幢 9 层 927 单元

联系地址：上海市万荣路 373 号 2 号楼 403 室

法定代表人：毛立鹏

联系人：陈欣

联系电话：021-66523881

传真：021-66314861

邮编：200072

**（二）牵头主承销机构、簿记管理人：中泰证券股份有限公司**

住所：山东省济南市高新区经十路 7000 号汉峪金融商务中心五区 3 号楼

联系地址：上海市黄浦区中山南路 998 号绿地外滩中心 C2

法定代表人：王洪

联系人：田浩宗、纪卉莹、李刚、刘美君

电话：021-20315018

传真：021-20315039

邮政编码：200011

**（三）联席主承销商、受托管理人：光大证券股份有限公司**

住所：上海市静安区新闻路 1508 号

联系地址：上海市静安区普济路 28 号静安国际中心 A 座 16 楼

法定代表人：刘秋明

联系人：邓陈平、简涛、孙帅

电话：021-52523317

传真：021-52523004

邮政编码：200040

**（四）联席主承销商：中信证券股份有限公司**

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 36 层

法定代表人：张佑君

联系人：陈典、凌伟豪、潘潮涌、刘彦良

电话：021-20262003

传真：021-20262310

邮政编码：200122

**（五）律师事务所：北京市通商律师事务所**

住所：北京市朝阳区建外大街 1 号国贸写字楼 2 座 12 至 14 层

联系地址：上海市南京西路 1515 号静安嘉里中心办公楼一座 10 层

负责人：孔鑫

经办律师：应晓晨、余莉

联系电话：021-60193253

传真：021-60193278

邮编：200040

**（六）会计师事务所：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室

联系地址：天津市和平区解放路 188 号信达广场 52 层

负责人：黄庆林

经办人员：范芳英

联系电话：022-88238268

传真：022-23559045

邮编：300042

**会计师事务所：上海华皓会计师事务所（普通合伙）**

住所：上海市静安区延平路 121 号 29 层 F 室

联系地址：上海市静安区延平路 121 号 29 层 F 室

负责人：程皓

经办人员：陈超

联系电话：021-63687866

传真：021-63687832

邮编：200040

**（七）公司债券登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司  
上海分公司**

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：周宁

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

**（八）本次公司债券申请挂牌的证券交易所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号证券大厦

负责人：邱勇

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

**（九）募集资金监管银行：上海银行股份有限公司静安支行**

住所：上海市静安区陕西北路 78 号

负责人：杨晨

联系地址：上海市梅园路 228 号

联系电话：021-63814986

传真：/

邮政编码：200070

## **二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系**

截至 2025 年 9 月 30 日，本公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第十五节 发行人、中介机构及有相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合非公开发行公司债券的条件。

法定代表人签名：毛立鹏

毛立鹏



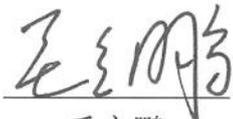
2026年3月25日

# 发行人全体董事、高级管理人员声明

## （一）发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签名：

  
毛立鹏



上海大宇资产经营（集团）有限公司

2026年3月25日

# 发行人全体董事、高级管理人员声明

## （一）发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



于旭东



上海大宁资产经营（集团）有限公司

2026年3月25日

## 发行人全体董事、高级管理人员声明

### （一）发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



薛 敏

上海大宁资产经营（集团）有限公司



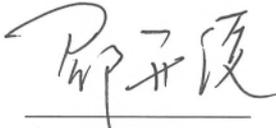
2026年3月25日

# 发行人全体董事、高级管理人员声明

## （一）发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签名：

  
邵开俊



上海大宁资产经营（集团）有限公司

2026年3月25日

# 发行人全体董事、高级管理人员声明

## （一）发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



唐尧



上海大宁资产经营（集团）有限公司

2026年3月25日

## 发行人全体董事、高级管理人员声明

### (二) 发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事的高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



胡菲



上海大宇资产经营（集团）有限公司

2026年3月25日

## 发行人全体董事、高级管理人员声明

### (二) 发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事的高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



陆佳杰



上海大宇资产经营（集团）有限公司

2026年3月25日

## 主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名： 田浩宗                      纪卉莹  
田浩宗    纪卉莹

法定代表人或授权代表签名： 王洪  
王洪

主承销商：中泰证券股份有限公司



2026 年 3 月 25 日





编号：202508-1

## 授权委托书

授权人：刘秋明 身份证号码：310106\*\*\*\*\*1654

职务：光大证券股份有限公司【法定代表人/总裁】

被授权人：李振宇 身份证号码：320106\*\*\*\*\*0039

职务：光大证券股份有限公司【副总裁】

为保障光大证券股份有限公司（以下简称“光大证券”或“公司”）日常经营的有效运作，根据有关法律、法规、规范性文件、公司章程及规章制度，授权人现授权被授权人处理如下事项：

### 一、授权事项

- 1、在分管期间内，审批分管部门/子公司的公文；
- 2、在分管期间内，审批并签署分管部门/子公司的业务协议、中国银行间市场交易商协会项目推荐函（红头文件）；
- 3、在分管期间内，审批并签署分管部门/子公司的法律文件；
- 4、在分管期间内，审批并签署分管部门/子公司的各项财务报销单据，超过分管领导审批权限的，如授权其代履行以公文等形式的事前审批程序，则由其审批并签署分管部门/子公司的各项财务报销单据（财务顾问费、投研服务费除外）；如事项未履行事前审批的，按照费用管理相关制度履行审批程序；
- 5、本条前述的“分管部门/子公司”及“分管期间”以光大证券正式发文为准；
- 6、上述授权事项中，法律、法规、规范性文件、【光大证券公司章程及规章制度】规定必须由法定代表人亲自签署的除外。



## 二、授权要求

1、被授权人行使授权事项的具体权限、范围、程序及行权要求，应遵守法律、法规、规范性文件、公司章程及规章制度之规定，不得超越董事会对公司经营管理层的授权范围，不得超越公司营业执照规定的业务范围；

2、被授权人应当按照授权范围和权限行事，注意保留行事记录及文件，并应授权人的要求说明或报告有关文件的签署情况；

3、被授权人应当在授权范围内尽职、审慎履行职责，有效维护光大证券的合法权益，不得从事有损光大证券的行为和活动；

4、未经授权人书面同意，被授权人不得转授权。

## 三、授权期限

本授权自本授权委托书签署之日起生效，有效期截止至下一年度授权书生效日（以下简称“授权期限”）。

## 四、终止

尽管有前述“三、授权期限”，自发生以下任一情形时（孰早发生），本授权终止：

1、在授权期限内，被授权人调离公司或发生职务变化或不符合任职/被授权人资格的；

2、被授权人因行为能力限制不能履行授权事项的；

3、授权人书面通知被授权人解除本授权委托书。

## 五、文本

本授权委托书一式叁份，具同等效力。授权人持壹份，被授权人持壹份，公司存档壹份。如因办理有关法律手续需要，可办理副本。

## 六、生效

本授权委托书自双方签字、且加盖公司公章后生效。

（以下无正文，为《授权委托书》之签字页）



(以下无正文, 为《授权委托书》之签字页)

授权人(签字):



被授权人(签字):



光大证券股份有限公司(盖章):



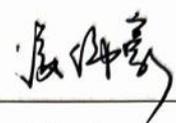
2025年12月8日

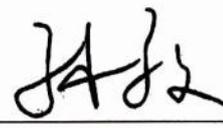
仅用于上海大宁资产经营(集团)有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)备案及发行



## 主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：    
陈 典                      凌伟豪

法定代表人或授权代表签名：   
孙 毅

主承销商：中信证券股份有限公司



2024 年 3 月 25 日

## 法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生（身份证 362301197203170017）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2025 年 3 月 10 日至 2026 年 3 月 15 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人



张佑君

2025 年 3 月 10 日

被授权人

孙毅

孙毅（身份证 362301197203170017）

此件与原件一致，仅供  
办理 大行资产公司债项目 用，  
有效期 玖拾 天。  
2026 年 3 月 12 日

## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师：    
应晓晨 余莉

律师事务所负责人：   
孔鑫



## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的经上海华皓会计师事务所（普通合伙）审计的华皓审财（2025）第 229 号审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名：    
盛珂磊                      陈超

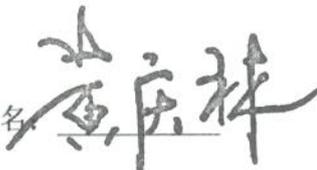
会计师事务所负责人签名：   
程皓

上海华皓会计师事务所（普通合伙）  
  
2026年3月25日

## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 CAC 审字[2024]0626 号审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名：    
成志城 范芳英

会计师事务所负责人签名：   
黄庆林

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）  
  
2026 年 3 月 25 日

## 第十六节 备查文件

### 一、本募集说明书的备查文件

- （一）发行人 2023、2024 年审计报告及 2025 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）本次债券无异议函。

### 二、备查文件查阅时间及地点

#### （一）查阅时间

工作日除法定节假日以外的每日 9:00-11:30，14:00-16:30。

#### （二）查阅地点

##### 1、发行人：上海大宁资产经营（集团）有限公司

住所：上海市静安区广延路 1286、1308 号 1 幢 9 层 927 单元

联系地址：上海市万荣路 373 号 2 号楼 403 室

法定代表人：毛立鹏

联系人：陈欣

联系电话：021-66523881

传真：021-66314861

邮编：200072

##### 2、牵头主承销商、簿记管理人：中泰证券股份有限公司

住所：山东省济南市高新区经十路 7000 号汉峪金融商务中心五区 3 号楼

联系地址：上海市黄浦区中山南路 998 号绿地外滩中心 C2

法定代表人：王洪

联系人：田浩宗、纪卉莹、李刚、刘美君

电话：021-20315018

传真：021-20315039

邮政编码：200011

### **3、联席主承销商、受托管理人：光大证券股份有限公司**

住所：上海市静安区新闻路 1508 号

联系地址：上海市静安区普济路 28 号静安国际中心 A 座 16 楼

法定代表人：刘秋明

联系人：邓陈平、简涛、孙帅

电话：021-52523317

传真：021-52523004

邮政编码：200040

### **4、联席主承销商：中信证券股份有限公司**

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 36 层

法定代表人：张佑君

联系人：陈典、凌伟豪、潘潮涌、刘彦良

电话：021-20262003

传真：021-20262310

邮政编码：200122

投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。