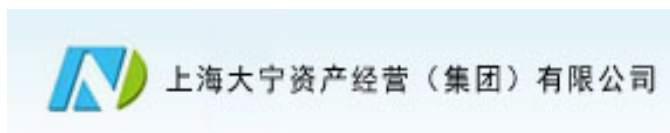


上海大宁资产经营(集团)有限公司

2026年度第二期中期票据募集说明书

发行人：	上海大宁资产经营（集团）有限公司
注册发行总额：	人民币13.35亿元
本期发行金额：	人民币13.35亿元
发行期限：	3+2年（附第3年末发行人利率调整选择权和投资人回售选择权）
评级机构：	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行人主体长期信用等级：	AA+
担保情况：	无担保

发行人：上海大宁资产经营(集团)有限公司



主承销商/簿记管理人/存续期管理机构：上海浦东发展银行股份有限公司

联席主承销商：上海银行股份有限公司

二〇二六年九月

声明与承诺

发行人为市场化经营主体，地方政府不对企业债务承担责任。

发行人发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本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。

发行人及时、公平地履行信息披露义务，董事会已批准本募集说明书，发行人及全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担个别和连带法律责任。全体董事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括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、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至本募集说明书签署日，除已披露信息外，发行人无其他影响偿债能力的重大事项。

目 录

声明与承诺	2
目 录	3
重要提示	6
第一章 释义	11
第二章 风险提示及说明	14
一、本期债务融资工具的投资风险	14
二、与发行人相关的风险	14
第三章 发行条款	23
一、主要发行条款	23
二、发行安排	25
第四章 募集资金运用	27
一、募集资金用途	27
二、偿债计划与偿债保障措施	27
三、发行人关于本次募集资金用途的承诺	29
第五章 企业基本情况	30
一、企业基本情况	30
二、历史沿革	31
三、控股股东和实际控制人	33
四、独立性	34
五、重要权益投资情况	35
六、治理情况	37
七、企业人员基本情况	45
八、业务情况	49
九、在建工程及拟建工程	75
十、发展战略	77
十一、发行人所在行业状况、地位及竞争优势	82
十二、重大事项说明	88
第六章 企业主要财务状况	90
一、企业近三年度审计报告及近一期财务报表情况	90
二、重大会计科目及重要财务指标	106
三、有息债务情况	151
四、关联交易	154
五、或有事项	164
六、受限资产情况	165
七、衍生产品情况	172
八、重大投资理财产品	172
九、海外投资	172
十、直接债务融资计划	172

十一、其他重要事项.....	172
第七章 企业资信状况	174
一、授信情况.....	174
二、违约记录.....	174
三、发行及偿付直接债务融资工具情况.....	175
四、其他重要事项.....	175
第八章 债务融资工具信用增进	177
第九章 税项	178
一、增值税.....	178
二、所得税.....	178
三、印花税.....	178
第十章 信息披露安排	179
一、发行人信息披露机制.....	179
二、信息披露安排.....	179
第十一章 持有人会议机制	183
一、持有人会议的目的与效力.....	183
二、会议权限与议案.....	183
三、会议召集人与召开情形.....	183
四、会议召集与召开.....	185
五、会议表决和决议.....	187
六、其他.....	188
第十二章 主动债务管理	190
一、置换.....	190
二、同意征集机制.....	190
第十三章 受托管理人	194
第十四章 违约、风险情形及处置	195
一、违约事件.....	195
二、违约责任.....	195
三、发行人义务.....	196
四、发行人应急预案.....	196
五、风险及违约处置基本原则.....	196
六、处置措施.....	196
七、不可抗力.....	197
八、争议解决机制.....	197
九、弃权.....	198
第十五章 发行的有关机构	199
一、发行人.....	199
二、主承销方.....	199
三、存续期管理机构.....	199
四、律师事务所.....	200
五、审计机构.....	200

六、信用评级机构.....	200
七、登记、托管、结算机构.....	200
八、集中簿记建档系统技术支持机构.....	201
第十六章 备查文件	202
一、备查文件.....	202
二、查询地址.....	202
三、网站.....	203
附录：主要财务指标计算公式	204

重要提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、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。

2、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，着力实施“一轴三带”的发展战略，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 2026 年 6 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。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物业租赁收益，但项目投放资金回收期较长，可能会有一定财务风险。

(二) 情形提示

近一年以来不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.8 表（股权委托管理）中的情形。近一年来发行人涉及 MQ.7 表（重要事项）情形如下：

1、发行人取消监事会及监事事项

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》，发行人不设立监事会、监事，由董事会审计委员会行使相关职权，向静安区国资委负责，报告有关情况。

上述变更事项已经公司相关有权机构审议通过，符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》相关规定，不会对发行人日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响，不会对董事会或其他内部有权决策机构的决策有效性产生重大不利影响。

2、企业 2025 年年度报表新出现亏损、2026 年半年报亏损同比持续扩大

发行人 2025 年、2026 年半年度净亏损分别为 25,846.76 万元及 12,928.85 万元。发行人净利润波动较大，持续出现亏损，主要由于发行人收入结构集中在房地产相关业务，其中商办租赁受整体市场环境的影响，供需失衡，发行人租金下滑，导致租金收入减少；城市更新业务属于非持续性业务，且投入孵化和收入结转时间较长，目前悦 97 项目预售中，预计 2027 年确认收入。故 2025 年度和 2026 年半年度报表出现较大亏损。

3、企业 2025 年年度及 2026 年半年度报表营业收入、营业利润、净利润同比大幅下降

发行人 2025 年度营业收入为 55,458.86 万元，较 2024 年度减少 181,596.42 万元，降幅为 76.61%，发行人 2025 年度营业利润为-26,779.25 万元，较 2024 年度减少 59,744.73 万元，降幅为 181.23%，发行人 2025 年度净利润为-25,846.76 万元，较 2024 年度减少 36,975.54 万元，降幅为 332.25%。发行人以上会计科目变动主要系由于 2024 年确认宁嘉馨苑房产销售收入和成本，商业综合体无锡办公楼商铺处置收入和成本，而城市更新业务投入孵化和收入结转时间较长，商业综合体销售为偶然一次性收入，2025 年及 2026 年半年度内仅少量剩余房屋销售

收入结转，因此营业收入、营业利润和净利润大幅下降，导致出现连续亏损。

除上述事项外，发行人不涉及其他 MQ.7（重要事项）。

二、持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书（以下简称“本募集说明书”）在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层：

- 1.本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；
- 2.发行人及合并范围内子公司发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；
- 3.发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的10%；
- 4.发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过10%；
- 5.发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过10%；
- 6.发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；
- 7.发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；
- 8.发行人进行重大债务重组；
- 9.发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件
- 10.发行人实际控制权变更；
- 11.发行人被申请破产。

上述情形发生时，自事项披露之日起15个工作日内无人提议或提议的持有人未满足10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数表决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束：

1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

3.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

三、发行条款提示

本次债务融资工具期限为3+2年期，附存续期第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，具体条款请参见“第三章发行条款”。

四、主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融

资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

五、违约、风险情形及处置

(一) 本募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定,对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了【5】个工作日的宽限期,若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还,则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮【5】BP计算并支付利息。

(二) 本募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定,当发行人发生风险或违约事件后,发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施:

1.【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的,适用第十一章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的,亦可选择适用“第十二章 主动债务管理”中“同意征集机制”实施重组。

2.【重组并以其他方式偿付】发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具,需注销本期债项的,可就启动注销流程的决议提交持有人会议表决,该决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过。通过决议后,发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议;不愿意注销的持有人,所持债务融资工具可继续存续。

六、投资人保护条款

本次债务融资工具未设置投资人保护条款。

请投资人仔细阅读相关内容,知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司/本企业/企业	指上海大宁资产经营(集团)有限公司
非金融企业债务融资工具（简称“债务融资工具”）	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
中期票据	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在1年以上还本付息的债务融资工具
本期债务融资工具/本期中期票据	指公开发行的发行金额为13.35亿元的“上海大宁资产经营(集团)有限公司2026年度第二期中期票据”
本次发行	指本期中期票据的发行行为
注册额度	指发行人本次在中国银行间市场交易商协会注册的总计不超过13.35亿元人民币的债务融资工具最高待偿额度
募集说明书	指发行人根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及中国银行间市场交易商协会相关自律规范文件，为本期债务融资工具的发行而制作，并在发行文件中披露的说明文件，即《上海大宁资产经营(集团)有限公司2026年度第二期中期票据募集说明书》
发行文件	指在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书）
主承销商兼簿记管理人	指簿记管理人指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构
联席主承销商	指上海银行股份有限公司
存续期管理机构	指上海浦东发展银行股份有限公司
主承销方	指上海浦东发展银行股份有限公司、上海银行股份有限公司
承销商	指具备债务融资工具承销资质并已经签署“承销团协议”，接受主承销方的邀请，共同参与本期债务融资工具承销的承销机构
承销团	指主承销方本次发行根据承销团协议组织的、由主承销商和其他承销商组成的承销团
承销协议	指主承销方与发行人为本次发行签订的《上海大宁资产经营(集团)有限公司2026-2028年度中期票据承销协议》
承销团协议	指主承销方为与其他承销商共同承销本期债务融资工具而签署的用于明确各方在承销活动中的相关权利、义务、责任和工作安排等内容的书面协议，即《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》
余额包销	指本期中期票据的主承销商、联席主承销商按照《上海大宁资产经营(集团)有限公司2026-2028年度中期票据承销协议》的规定，在规定的发行日后，将未售出的中期票据全部自行购入的承销方式
簿记建档/集中簿记建档	指发行人和主承销商、联席主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购订单，由簿记

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

	管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》	指中国人民银行颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
上海清算所/上清所	指银行间市场清算所股份有限公司
北金所	指北京金融资产交易所有限公司
人民银行	指中国人民银行
银行间市场	指全国银行间债券市场
中国外汇交易中心/全国银行间同业拆借中心	指中国外汇交易中心暨全国银行间同业拆借中心
注册金额	指经交易商协会注册的“承销协议”项下债务融资工具金额，该金额在交易商协会《接受注册通知书》中确定
注册有效期	指交易商协会《接受注册通知书》中核定的债务融资工具注册金额有效期
工作日	指中国的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日及休息日）
法定节假日	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或休息日）
元、万元、亿元	如无特别说明，均指人民币
近三年	指2023年、2024年、2025年
近一年/一年	指2025年
近一期/一期	指2026年1-6月
近三年及一期/报告期	指2023年、2024年、2025年、2026年1-6月
近一期末/一期末	指2026年6月末
近三年及一期末	指2023年末、2024年末、2025年末、2026年6月末
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会
银监会	指中国银行业监督管理委员会
大宁资产	指上海大宁资产经营(集团)有限公司
大宁建投	指上海大宁建设投资管理有限公司
雷勃贸易	指上海雷勃贸易有限公司
大宁绿地	指上海大宁绿地开发建设有限公司
金贸实业	指上海金贸实业有限公司
金贸投资	指上海金贸资产管理有限公司
闸北商资	指上海闸北区商业资产经营有限公司
大宁商投	指上海大宁商业投资有限公司
大宁商资	指上海大宁商业资产管理有限公司
多媒体谷投资	指上海多媒体谷投资有限公司
广荣投资	指上海大宁广荣投资有限公司

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

双盾劳防	指上海双盾劳防制品有限公司
林林市政	指上海林林市政养护工程有限公司
凯成公司	指上海凯成控股有限公司
出租率	指出租面积与楼面总面积之比
空置率	指可供出租且可立即使用的楼面面积与楼面总面积之比
可出租面积	指可供出租且立即可使用的楼面总面积，其空间可能空置或被占用，且随时可供使用
绿地零星工程	指大宁公园道路、围墙等新建、改扩建等工程
商业网点经营	指对公司存量商业网点进行租赁、处置，及布局新的经营网点
旧区改造	指对旧厂房、老城区危旧房屋进行“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
融合创新区	大宁“三生”融合创新区
其他事项	由于计算时小数点后两位采取四舍五入的方式，因此表格中各单项数据之和与合计数在小数点后两位可能有误差。

第二章 风险提示及说明

投资者购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债务融资工具依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债务融资工具时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、本期债务融资工具的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融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。由于本期债务融资工具的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的债务融资工具价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

银行间市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债务融资工具在银行间市场上市后期债务融资工具的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期投资者在购买本期债务融资工具后可能面临由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债务融资工具所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期中期票据存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债务融资工具本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）信用评级变化风险

在本期中期票据的存续期间，如果发行人经营的外部环境、内部经营与管理等方面出现重大不利变动，可能对发行人的信用等级发生不利影响，从而可能导致投资者利益受损。

二、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

2023 年-2025 年末及 2026 年 6 月末, 公司非流动资产占总资产的比例分别为 58.87%、59.05%、59.78%和 60.75%。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、其他应收款回收的风险

2023 年-2025 年末及 2026 年 6 月末, 公司其他应收款净额分别为 206,540.34 万元、183,710.44 万元、185,255.35 万元和 181,852.78 万元, 分别占当期末流动资产的 16.42%、14.63%、15.22%、15.50%, 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

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, 着力实施“一轴三带”的发展战略, 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 2026 年 6 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。上述项目主要用于商业综合体管理经营, 预计成熟运营后将增加公司经营性物业收入在营业总收入中的占比。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物业租赁收益, 但项目投放资金回收期较长, 可能会有一定财务风险。

4、有息债务规模持续增长风险

2023 年-2025 年末及 2026 年 6 月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、1,921,448.16 万元和 1,829,317.36 万元, 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。

5、受限资产金额较大的风险

截至 2026 年 6 月 30 日, 公司受限资产总额为 1,219,763.34 万元。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较大波动的风险

近三年及一期，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、24,615.88 万元和 6,589.88 万元，报告期内公司经营现金流较大波动，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

近三年及一期，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、-54,565.47 万元和-53,010.01 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、政府补贴占比较大的风险

近三年及一期，公司收到的财政补贴（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、12,819.79 万元和 4,768.50 万元，占利润总额比重较大。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。

9、投资收益波动较大的风险

近三年及一期，公司的投资净收益分别为 1,475.42 万元、999.02 万元、3,086.63 万元和 684.17 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产生一定影响。

10、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 2.9 万人，公司每年必须支付 1,850 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。

11、投资性房地产公允价值下跌的风险

2023 年-2025 年末及 2026 年 6 月末，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、1,536,064.90 万元和 1,542,596.17 万元，发行人的投资性房地产净额规模较大，占总资产比例较高。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。

12、存货跌价风险

2023 年-2025 年末及 2026 年 6 月末，发行人的存货账面价值分别为 674,960.21 万元、715,896.97 万元、734,595.58 万元和 745,071.87 万元，占发行人总资产比例分别为 22.07%、23.34%、24.27%和 24.93%。发行人存货主要是开发成本，若未来市场环境发生不利变化，发行人将面临存货跌价的风险，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

13、盈利能力及扣除非经常损益后的净利润波动较大的风险

近三年及一期，公司归属于母公司所有者净利润分别为-9,147.68 万元、9,359.71 万元、-25,064.43 万元及-12,990.83 万元，扣除非经常损益后的净利润分别为-24,220.04 万元、7,801.12 万元、-32,657.92 万元及-15,595.84 万元，报告期发行人盈利水平和扣除非经常损益后的净利润存在一定波动。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，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。报告期内，发行人整体物业租赁业务规模随着各项目运营上升，同时部分物业资产公允价值有所提升，但由于项目前期投资较大、建设期长、进入运营时间短、财务费用较高，且大宁商业聚集效应逐步体现需要时间等原因导致扣除非经常损益后的净利润为负，合并报表口径的净利润主要体现为财政补贴及投资性房地产的增值。若未来物业经营情况不达预期，则发行人存在盈利能力下降且扣除非经常损益后的净利润持续亏损的风险。

14、期间费用规模较大的风险

近三年及一期，发行人的期间费用总额分别为 69,901.51 万元、70,508.83 万元、66,224.91 万元和 29,278.79 万元，分别占各期营业收入的 105.20%、29.74%、119.41%和 122.31%，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。

15、报告期内营业收入波动较大的风险

近三年及一期，发行人营业收入分别为 66,448.59 万元、237,055.28 万元、55,458.86 万元及 23,939.11 万元，报告期内波动较大。2024 年度发行人营业收入相比 2023 年度大幅增加、2025 年度营业收入较 2024 年度大幅减少，主要系发行人在 2024 年确认宁嘉馨苑房产销售收入 14.0 亿元，商业综合体无锡办公楼商铺处置收入 3.43 亿元，而 2023 年、2025 年及 2026 年半年度内暂无较大规模该

类业务收入结转。

（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，若未来宏观经济的周期性波动对我国经济形势造成较大影响，将会对发行人的外部经营环境造成较大影响。而且，发行人从事的行业受经济周期的影响较大，如果未来经济出现衰退，可能会对发行人的持续经营和盈利能力产生不利影响。

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

公司近年承担了多个重点建设项目，即大宁音乐广场、二期、大宁商务中心、大宁小城、大宁中环广场、人才公寓改建等项目。未来若有新建设项目需要的资金量大、周期长，发行人无法全部以自有资金进行开发，需要银行信贷支持。银

行能否提供贷款支持受国家金融信贷政策、银行内部信贷政策等制约，发行人有可能面临筹资风险。

6、部分主营业务不可持续的风险

目前公司的主营业务中包括网点经营、旧区改造等业务。其中网点经营业务是公司对现有部分存量房进行处置所形成的收入。截至 2026 年 6 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 11.80 万平方米，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收入中的占比将逐步减少。

7、租金波动风险

发行人运营的商业综合体租金水平受经济环境影响较大，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。受世界经济和国内经济下行因素的影响，国内经济形势未来依然面临着许多不确定因素，经济景气度会影响租金水平，若未来经济下行，发行人运营的商业综合体租金水平将面临波动风险，可能会对发行人的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 12 月 31 日，发行人应收关联方款项余额为 20.44 亿元，应付关联方款项余额为 0.83 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、突发事件引发的公司治理结构突然变动的风险

公司不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范董事会等机构的议事规则和程序。总体看公司已经建立了符合现代企业制度的法人治理结构，但公司董事及高管团队对公司的重大经营决策具有主导作用和重大影响力。突发事件，但不限于对公司经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪、涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序以及其他严重影响或可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件等，可能引起公司临时性重大人事变动，可能影响公司董事会结构、进而对公司现行有效的公司治理结构产生一定影响。公司已建立了较为完善的公司治理体系以及公司内控机制，但仍不排除上述在极端情况下可能发生突发事件所引发公司治理结构突然变化的风险。

6、下属公司的管理风险

截至 2025 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司合计 41 家。下属企业经营范围涉及商务服务、城市更新、工程建设、企业服务等多个产业。产业多元化给发行人在管理、营销、决策等方面都带来了一定的难度，众多子公司的经营效益、生产质量、生产安全等都将直接影响到发行人的声誉。如果发行人不能有效地管理下属子公司，不断完善相关管理制度，或管理制度得不到有效执行，都将不利于发行人的协调和持续发展。

7、对外担保风险

截至 2026 年 6 月 30 日，公司对外担保金额为 0.20 亿元，占 2026 年 6 月末净资产的比重为 0.21%。如果未来被担保公司没有按期对债券还本付息，发行人可能面临代偿风险，将对发行人的生产经营产生不利影响。

（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、税收政策变动风险

公司在大宁地区的招商引资成效显著,为此区政府给予了公司一定的财政扶持政策,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 48,475.98 万元,如果国家调整税收政策,可能会导致公司招商引资引进的企业缴纳税金减少,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。

4、土地政策变动的风险

土地政策风险来源于土地产权制度的变更、不同土地的取得方式、土地开发、土地调控制度及不同的土地政策执行力度等。发行人拥有较多的土地资产,未来土地资产的处置和开发将受到土地政策变化的影响,存在一定风险。

5、金融信贷政策变动的风险

公司近年承担了多个重点建设项目，即大宁音乐广场、二期、四期、大宁小城、人才公寓改建项目、大宁星耀广场项目。未来若有新建设项目需要的资金量大、周期长，发行人无法全部以自有资金进行开发，需要银行信贷支持。银行能否提供贷款支持受国家金融信贷政策、银行内部信贷政策等制约，发行人有可能面临筹资风险。

6、地方政府债务政策变化风险

2010 年以来，国家为加强地方政府性债务管理，规范政府融资平台运作，先后出台了《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）、《关于贯彻〈国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知〉相关事项的通知》（财预〔2010〕412 号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等文件，国家审计署也对地方政府性债务进行了多次审计。上述一系列文件的颁布旨在解决地方政府债务“堰塞湖”，规范政府举债机制，切实防范并化解财政金融风险，促进国民经济持续健康发展。随着相关政策的陆续出台，国家对地方政府性债务的政策可能会发生变化。发行人作为静安区国资委控股企业之一，地方政府的债务政策变化可能会影响到发行人的未来经营。

7、基础设施建设政策变化风险

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，主要通过旧厂房改建，商业项目等基础设施建设经营，带动大宁地区及周边的繁荣发展。基础设施建设政策的变化将可能影响静安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。

第三章 发行条款

本期中期票据为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照交易商协会有关自律规则及上海清算所、全国银行间同业拆借中心的有关规定执行。

本期中期票据的发行由主承销商负责组织协调。

一、主要发行条款

债务融资工具名称：	上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据
发行人全称：	上海大宁资产经营(集团)有限公司
发行人及下属子公司待偿还债券余额：	截至本募集说明书公告日，发行人待偿债券金额 123.15 亿元，其中中期票据 26.35 亿元，定向债务融资工具 27.06 亿元，公开发行公司债余额为 13 亿元，非公开发行公司债余额为 49.85 亿元，资产支持证券余额为 6.89 亿元
《接受注册通知书》文号：	中市协注【2026】MTN388 号
注册金额：	人民币 13.35 亿元（RMB 1,335,000,000 元）
本期发行金额：	人民币 13.35 亿元（RMB 1,335,000,000 元）
本期中期票据期限：	3+2 年，附本期中期票据存续期第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
本期中期票据面值：	人民币壹佰元（人民币 100.00 元）
票面利率	本期中期票据前 3 年票面利率通过簿记建档方式确定，在存续期前 3 年固定不变；在存续期第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分中期票据票面年率为存续期前 3 年票面利率加发行人提升的基点或者减发行人降低的基点，调整后的票面利率在存续期后 2 年固定不变。（本期中期票据采用单利按年付息，不计复利，逾期不另计息）
发行人调整票面利率选择权	发行人有权决定在中期票据存续期的第 3 年末调整本期中期票据后 2 年的票面利率，调整后的票面利率为本期中期票据存续期前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点。
发行人调整票面利率公告日	发行人将至少于本期中期票据第 3 个计息年度付息日前的第 30 个工作日刊登关于是否调整本期中期票据票面利率以及调整幅度的公告。
投资者回售选择权	发行人作出关于是否调整本期中期票据票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的中期票据按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期中期票据。
投资者回售登记期	投资者选择将持有的本期中期票据全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有中期票据并接受其调整。

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

主承销商/簿记管理人/存续期管理机构:	由上海浦东发展银行股份有限公司担任
联席主承销商:	由上海银行股份有限公司担任
发行价格或利率确定方式:	本期中期票据按面值发行, 利率通过集中簿记建档方式确定
发行对象:	全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)
发行方式:	本期中期票据由主承销商组织承销团, 通过集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场公开发行
托管方式:	实名记账式
受托管理人:	无
承销方式:	余额包销
集中簿记建档系统技术支持机构:	北京金融资产交易所有限公司
登记和托管机构:	银行间市场清算所股份有限公司
信用评级机构及评级结果:	经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定, 发行人主体信用等级为 AA+, 评级展望为稳定(引用自中诚信国际信用评级有限责任公司《2026 年度上海大宁资产经营(集团)有限公司信用评级报告》(编号: CCXI-20260188M-01), 本次引用已经中诚信国际信用评级有限责任公司书面确认); 本期债务融资工具无债项评级。
公告日期:	2026 年 9 月 4 日
发行日期:	2026 年 9 月 7 日
起息日期:	2026 年 9 月 8 日
缴款日期:	2026 年 9 月 8 日
债权债务登记日:	2026 年 9 月 8 日
上市流通日:	2026 年 9 月 9 日
兑付价格:	按面值兑付
付息日:	自发行日起, 存续期内每年的 9 月 8 日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第一个工作日, 顺延期间不另计息)
兑付方式	本期债务融资工具采用单利按年付息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
兑付日期:	若投资者放弃回售选择权, 则本次债券的本金兑付日为 2031 年 9 月 8 日; 若投资者部分或全部行使回售选择权, 则回售部分债券的本金兑付日为 2029 年 9 月 8 日, 未回售部分债券的本金兑付日为 2031 年 9 月 8 日。(如遇法

	定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息)
偿付顺序：	本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务
担保情况及其他增进措施：	无
计息天数：	闰年为 366 天，非闰年为 365 天

二、发行安排

(一) 集中簿记建档安排

1、本期中期票据簿记管理人为上海浦东发展银行股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在2026年9月7日9时至2026年9月7日18时前，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《上海大宁资产经营(集团)有限公司2026年度第二期中期票据申购要约》，（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为100万元（含100万元），申购金额超过100万元的必须是100万元的整数倍。

3、簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间。本机构承诺延长前会预先进行充分披露，延长时间不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不晚于18:30。

(二) 分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立A类或B类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C类持有人账户。

(三) 缴款和结算安排

1、缴款时间：2026年9月8日12时前。

2、簿记管理人将通过集中簿记建档系统发送《上海大宁资产经营(集团)有限公司2026年度第二期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通过每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日12:00前,将按簿记管理人“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至指定账户。

如合格的承销商不能按期足额缴款,则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后,中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

(四) 登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行,在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人,在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理,权益监护和代理兑付,并负责向投资者提供有关信息服务。

(五) 上市流通安排

本期中期票据在债权登记日的次一工作日(2026年9月9日),即可在全国银行间债券市场流通转让,其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

发行人本次中期票据发行规模人民币 13.35 亿元，全部用于偿还发行人到期债务融资工具本金，拟使用募集资金偿还的债务融资工具具体情况如下：

图表4-1：拟使用募集资金偿还的债券明细

单位：万元、%

债券简称	发行金额	起息日	到期日	利率	债券品种	拟偿还的本金
23 大宁 MTN001	133,500.00	2023-09-27	2026-09-27	3.17	中期票据	133,500.00
合计	-	-	-	-	-	133,500.00

二、偿债计划与偿债保障措施

公司自成立至今，未出现过到期债务逾期情况。公司将严格按照本期中期票据发行条款的约定，履行还本付息义务。

（一）偿债保障措施

公司将通过包括公司货币资金、经营活动产生的现金流、可变现长期资产、银行融资等方式，为本期中期票据的兑付提供有力的保障，具体偿债措施如下：

1、货币资金：近三年及一期末，公司的货币资金余额分别为 299,899.81 万元、184,515.82 万元、186,426.97 万元和 199,929.91 万元，截至 2026 年 6 月末公司无受限货币资金。公司充足的货币资金是按时偿还本次中期票据的重要还款来源。

2、稳定的租金收入：公司目前已建成及在建拟建的项目建成后全部出租后将为公司带来稳定的营运收入，加上公司存量房屋的租金，该收入除部分用于日常费用和缴纳税金外，其余全部均可以用于支付银行借款、债券利息和归还本金，为支付本期中期票据的利息收入和到期的本金提供了有力的保障。

3、商业网点处置和旧区改造：截至 2026 年 6 月末，公司拥有的可处置存量房屋有 125 处，面积合计为 11.80 万平方米。除自用房产外，公司将逐步分批处置存量房屋、列入区政府旧区改造范围内的房屋也将逐步处置，预计未来可产生持续的可流入现金。

4、可变现长期资产：公司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。2023 年-2025 年末及 2026

年 6 月末,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、1,536,064.90 万元和 1,542,596.17 万元。若未来偿债发生困难,公司将采取措施以保证按时足额偿还到期债务。

5、利用畅通的融资渠道:发行人自成立以来资信状况良好,与各家商业银行建立了长期的合作关系,为发行人的业务发展提供了有力的资金支持。截至 2026 年 6 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 168.72 亿元,已使用额度为 75.79 亿元,其中尚未使用 92.93 亿元。

(二) 偿债保障计划

1、制定了相应的内部管理制度:发行人通过《货币资金管理制度》等一系列资金管理制度,形成了严密的资金筹措和使用的决策审批程序,并加强了对资金运用的监管,以确保募集资金的有效利用和到期时有足够的资金偿付本期中期票据。

2、制定了相应的兑付计划:发行人将严格按照相关披露制度进行相关信息披露,并每季度进行还款能力自查。同时,计划在到期兑付前 1 个月开始归集需要兑付的本金及利息,保证到期按时足额兑付。

3、设立了中期票据偿付工作小组:发行人成立了专项工作小组,以确保本期中期票据本息的按时足额兑付。

4、发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定,与符合该《规程》的承销机构签署监管协议,就本期债务融资工具募集资金开立募集资金监管专户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的,将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求,并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

对于本期债务融资工具的募集资金,发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度,对募集资金进行专项管理,确保募集资金的合理有效使用,并由监管行进行受托支付。

专项监管专户相关信息如下:

账户名称:上海大宁资产经营(集团)有限公司

开户银行:上海浦东发展银行闸北支行

银行账户:98400078801300002786

中国人民银行支付系统号：310290000097

发行人将按照募集说明书载明的资金使用计划拨付资金，合理核定用款期限，并按照相关要求对资金用途进行监管，确保该部分资金的合理有效使用。

三、发行人关于本次募集资金用途的承诺

发行人承诺，本期债务融资工具募集资金用途符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会新增地方政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人承诺，发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

本期债务融资工具募集资金仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，不得用作土地款等其他用途，且募集资金采取专户资金监管模式，并附相应的资金监管协议。

如果本期中期票据存续期间，募集资金用途发生变更，发行人将提前通过上海清算所网站和中国货币网及时披露有关信息。发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金。募集资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定。

发行人承诺在本期中期票据存续期间变更资金用途前将及时在上海清算所网站(www.shclearing.com.cn)和中国货币网(<http://www.chinamoney.com.cn>)披露有关信息。

第五章 企业基本情况

一、企业基本情况

注册名称：上海大宁资产经营(集团)有限公司

法定代表人：毛立鹏

注册资本：人民币 300,000 万元

实缴资本：人民币 300,000 万元

工商注册日期：2008 年 7 月 22 日

统一信用代码：913100006778417841

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

邮政编码：200072

信息披露事务负责人：毛立鹏

信息披露事务联络人：陈欣

电话：021-66523881

传真：021-66314861

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）。

截至 2026 年 6 月末，发行人对业务合法合规性情况披露如下：

（1）不涉及“名股实债”；

（2）不涉及基础设施建设业务、保障性安居住房等业务；

发行人主要从事静安区大宁功能区运营及相关配套服务、商业商务运营、城市更新与运营等业务。在土地开发整理业务方面，发行人静安区 238 项目已列入静安区区旧城区改造房屋征收范围（静府复〔2023〕7 号）。该项目采取一二级

联动开发模式，业务合法合规。

(3) 不涉及 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形；

(4) 不涉及来自政府的应收款项；

(5) 不涉及由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务；

(6) 为地方政府举借债务或提供担保；

截至 2026 年 6 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 0.20 亿元，占期末净资产的比例为 0.21%。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	2026 年 6 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	2,000.00	2024-03-13	2034-02-19	持续经营

二、历史沿革

（一）公司设立

2008 年 6 月，静安区（原闸北区）国资委作出决定，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 1.00 亿元。2008 年 6 月 26 日，静安区（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》，确认已收到股东静安区（原闸北区）国资委以货币方式注入的注册资本 1.00 亿元。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。

图表 5-1：公司设立时的股本结构

股东类型	持股数量（股）	持股比例
静安区（原闸北区）国资委	100,000,000	100.00%
总股本	100,000,000	100.00%

（二）公司重大资产重组

根据上海市静安区（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、上海金贸资产管理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 7.20 亿元，现金出资为 3.10 亿元，共计人民币 10.30 亿元。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 11.30 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》。

根据静安区（原闸北区）国资委批文，2010 年 6 月 30 日上述划转和增资使得大宁资产母公司资产总额增加 20.54 亿元（其中：银行存款增加 3.10 亿元，长期股权投资增加 17.43 亿元），所有者权益总额增加 20.54 亿元（其中：实收资本增加 10.30 亿元，资本公积增加 10.24 亿元）。本次资产注入使发行人 2010 年末总资产增加 35.34 亿元，增幅 188.93%，构成了重大资产重组。

2010 年 9 月，公司根据上海市静安区（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[2010]89 号）对公司章程进行修订，将公司注册资本由 1.00 亿元增至 11.30 亿元。

（三）公司更名

2011 年 10 月，根据上海市静安区（原闸北区）国资委《股东决定书》，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。2011 年 10 月发行人于上海市工商行政管理局领取了注册号为“310108000435991”的《企业法人营业执照》。

2011 年 10 月 13 日，公司根据上海市静安区（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。

（四）重大增资

2012 年 7 月上海市静安区（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金人民币 18.70 亿元（直接增加 2012 年当期的净资产）。根据上海市静安区（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静安区（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 5.67 亿元，注入非货币资产部分作价人民币 13.03 亿元。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。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》，静安区（原闸北区）国资委本次增资的非货币资产价值为 13.0252 亿元。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 30.00 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 11.30 亿元增至 30.00 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。

截至 2026 年 6 月末，公司总资产为 2,988,585.28 万元，总负债为 2,040,233.77 万元，净资产为 948,351.51 万元，资产负债率为 68.27%。2025 年度，公司实现总收入 55,458.86 万元，净利润-25,846.76 万元；2026 年 1-6 月，公司实现总收入 23,939.11 万元，净利润-12,928.85 万元。截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 300,000 万元，实收资本为 300,000 万元。

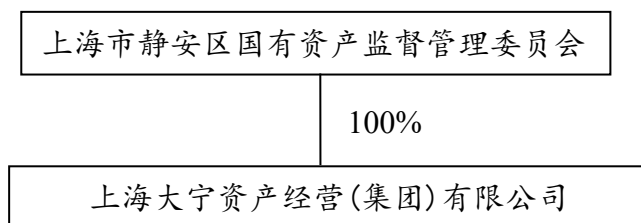
三、控股股东和实际控制人

公司控股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。

静安国资委作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

截至 2026 年 6 月末，静安区国有资产监督管理委员会所持发行人股份不存在被质押情况。

图表5-2：股权结构图



四、独立性

公司控股股东为静安区国资委，公司在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东及其关联方实现了分开。公司具有独立完整的业务体系和面向市场独立经营的能力。

（一）业务独立情况

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。

（二）资产独立情况

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。

（三）人员独立情况

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。

（四）机构独立情况

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。

（五）财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系；按照《公司章程》规定独立进行财务决策；建立了规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度；在银行单独开立账户，不存在与控股股东及其控制的其他企业共用银行账户的情

况；公司作为独立纳税人，依法独立纳税。

五、重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2025 年末，发行人主要子公司 6 家，情况如下：

图表5-3：主要子公司具体情况

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	上海宁嘉房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	13.66	0.51	13.15	0.35	0.01	是
2	上海大宁建设投资管理有限公司	投资管理	100.00	8.89	4.68	4.21	0.92	-0.13	否
3	上海大宁绿地开发建设有限公司	绿地开发	100.00	41.18	25.42	15.76	0.37	-0.31	是
4	上海金贸实业有限公司	网点经营	100.00	17.20	3.21	13.99	0.78	0.17	否
5	上海宁万城市更新建设有限公司	房地产开发	100.00	61.73	48.68	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	3.50	1.90	1.60	2.53	0.02	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 2025 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 13.66 亿元，总负债 0.51 亿元，分别较 2024 年末减少 5.11%、59.57%，主要系 2025 年汇算清缴所得税，结算宁嘉馨苑项目工程尾款，结转宁嘉馨苑项目停车位销售收入，应交税费、应付账款和合同负债相应减少；所有者权益 13.15 亿元，较 2024 年末增加 0.10%；2025 年度宁嘉房地产实现营业收入 0.35 亿元、净利润 0.01 亿元，分别较 2024 年末减少 97.54%、99.57%，主要系 2025 年住宅销售数量减少。

2、上海大宁绿地开发建设有限公司

2025 年度，上海大宁绿地开发建设有限公司实现营业收入 0.37 亿元，较 2024 年度减少 906.75%，主要系 2024 年度出售外地无锡办公楼和商铺，一次性确认

商业综合体销售收入导致。

3、上海宁万城市更新建设有限公司

截至 2025 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 61.73 亿元、总负债 48.68 亿元，分别较 2024 年末增加 1.47%、1.88%，主要系 2025 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。2024、2025 年度，宁万城市更新均无营业收入产生，2025 年度，宁万城市更新净利润为负数，主要系税费和银行手续费影响。

4、上海大宁商业投资有限公司

截至 2025 年末，上海大宁商业投资有限公司总资产 3.5 亿元，较 2024 年末减少 26.78%，总负债 1.9 亿元，较 2024 年末减少 40.63%，2025 年度，大宁商投实现净利润 0.02 亿元，较 2024 年末减少 69.98%，净利润减少主要是音乐广场办公租户江程提前终止租赁合同，冲回分摊收入 1,254.84 万元。总资产和总负债减少主要是使用权资产及租赁负债减少。

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：

图表5-4：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、总经理及财务总监至该公司，对该公司经营具有实质控制权。

（二）主要参股公司情况

截至 2025 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：

图表5-5：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	8.74	5.39	3.35	0.21	-0.05	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

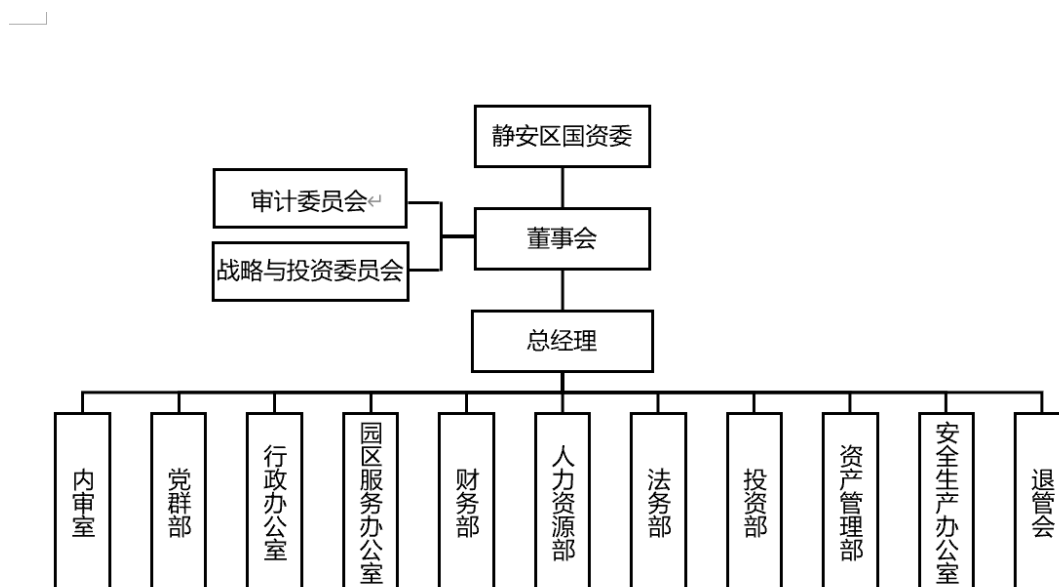
2025 年度，上海云澜实业发展有限公司实现营业收入 0.21 亿元、净利润-0.05 亿元，较 2024 年度分别减少 53.33%、266.67%，主要系 2025 年度受整体市场环境影 响，租金持续下滑，房屋销售收入同比大幅减少，加之刚性成本，因此导致 亏损。

六、治理情况

（一）治理结构

截至本募集说明书出具日，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，公司董事会均能按照有关法律、法规和《公司章程》的规定独立规范运作。

(1) 履行出资人职责的机构：

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：

董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 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 1 名财务审计或者风险管控的专业人士。董事会成员中包括 1 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。董事会设外部董事召集人 1 名。董事每届任期一般为三年，任期届满获得连续委派或者连续当选可以连任。董事每届任期一般为三年，任期届满获得连续委派或者连续当选可以连任。

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、副总经理为公司经理层成员。经理层是公司的执行机构, 谋经营、抓落实、强管理。

总经理对董事会负责, 依法行使管理生产经营、组织实施董事会决议等职权, 按照其职责要求定期向董事会报告其工作情况。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。

2、内部组织机构

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。

(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) 内控制度

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。

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、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。

七、企业人员基本情况

（一）员工情况

截至 2026 年 6 月末，发行人合并范围内的员工人数为 364 人。

（二）发行人董事及高级管理人员情况

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：

图表 5-6：发行人董事、高级管理人员情况

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
一、董事				
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
二、高级管理人员				
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
冯浩	副总经理	2026.8 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。

（三）发行人董事、高级管理人员从业简历

1、董事

毛立鹏先生，1976 年 1 月出生，中共党员，研究生学历。曾任静安区江宁路街道办事处科员，静安区江宁路街道办事处社会救助管理所副所长，静安区江宁路街道办事处民政福利科副科长，静安区委组织部组织科副科长，静安区委组织部经济干部科科长，静安区曹家渡社区（街道）党工委副书记、纪工委书记，上海静安区建设总公司副总经理、党委委员，上海静安区建设总公司党委副书记、纪委书记、工会主席，上海静安区建设总公司党委书记、总经理，大宁集团党委副书记、总经理、董事。现任上海大宁资产经营（集团）有限公司党委书记、董事长。

于旭东先生，1971 年 6 月出生，中共党员，大学学历。曾任静安区人才开发

调节中心科员，静安区人才服务中心科员，静安区人才服务中心副主任科员，静安区人事局人才开发科副科长，静安区人事局主任科员，静安区旅游局旅游管理科科长，静安区旅游局行业管理科科长，静安区旅游局副局长，西藏萨迦县委常委、县委办主任，静安区建交委副主任、党委委员、区旧改征收办副主任、区重大办副主任、区重大项目协调中心副主任，静安区建管委副主任、党委委员、区旧改征收办副主任、区重大办副主任、区重大项目协调中心副主任，闸北区、静安区建管委（交通委）联合工作组成员，静安区建管党工委委员，静安区建管委副主任、党工委委员、区重大项目协调推进中心副主任，上海新静安（集团）有限公司总经理、党委副书记、董事。现任上海大宁资产经营（集团）有限公司党委副书记、总经理、董事。

薛敏女士，1979 年 12 月出生，中共党员，研究生学历。曾任静安区审计局经济责任审计科副科长，静安区审计局绩效审计科副科长，静安区审计局经济责任审计科科长，静安区审计局副局长、党组成员，上海静工（集团）有限公司总会计师、党委委员、董事。现任上海大宁资产经营（集团）有限公司党委委员、总会计师、董事。

邵开俊先生，1978 年 10 月出生，民建会员，研究生学历，曾任上海市君和律师事务所律师助理、上海九州丰泽律师事务所专职律师、上海九州丰泽律师事务所新加坡代表处首席代表、北京市华贸硅谷律师事务所上海分所 专职律师、北京尚公(上海)律师事务合伙人、上海市奉贤区司法局副局长（挂职）、上海奉贤新城建设发展有限公司副总经理（挂职）。现任上海大宁资产经营（集团）有限公司外部董事，上海锦赋律师事务所执行主任。

唐尧先生，1981 年 11 月出生，中共党员，研究生学历。曾任上海人才实业发展中心业务员、上海高创人才服务有限公司业务员、上海雇员人才服务有限公司业务员、上海市人才服务中心科员、上海大宁资产经营（集团）有限公司科员、上海大宁资产经营（集团）有限公司人力资源部副经理、上海大宁商业投资有限公司副总经理、党支部书记、总经理。现任大宁商业投资有限公司党支部书记、董事长。

2、高级管理人员

于旭东先生，现任公司总经理，简历详见前文“董事”部分。

薛敏女士，现任公司总会计师，简历详见前文“董事”部分。

胡菲先生，1970 年 11 月出生，中共党员，大学学历。曾任原闸北区商业资产经营有限公司团委副书记、上海金贸资产管理有限公司总经理、党支部书记、

上海大宁资产经营有限公司投资部经理、上海大宁资产（集团）有限公司招商服务部经理、运营总监、党委委员、总经理助理、公园管理部经理、上海大宁公园管理有限公司总经理。现任上海大宁资产经营（集团）有限公司副总经理、上海润宁体育发展有限公司副董事长。

陆佳杰先生，1982 年 10 月出生，中共党员，研究生学历。曾任上海八佰秀企业管理有限公司综合办公室主管，上海八佰秀企业管理有限公司经营部经理，上海八佰秀企业管理有限公司副总经理，上海八佰秀企业管理有限公司党支部书记、副总经理，上海安垵第投资管理有限公司总经理，上海安垵第投资管理有限公司总经理、上海晟大投资管理有限公司总经理，上海静工（集团）有限公司副总经理，上海静工（集团）有限公司副总经理、党委委员，现任上海大宁资产经营（集团）有限公司副总经理。

冯浩先生，1991 年 2 月出生，中共党员，大学学历。曾任上海北方城市发展投资有限公司工程部见习经理，上海北方城市发展投资有限公司工程部经理助理，上海北方城市发展投资有限公司工程部副经理，西藏城市发展投资股份有限公司办公室主任，上海北方企业(集团)有限公司办公室主任，现任上海大宁资产经营(集团)有限公司副总经理。

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》，发行人不设立监事会、监事，由董事会审计委员会行使相关职权，向静安区国资委负责，报告有关情况。

上述变更事项已经公司相关有权机构审议通过，符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》相关规定，不会对发行人日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响，不会对董事会或其他内部有权决策机构的决策有效性产生重大不利影响。

发行人董事、高级管理人员的任职情况符合《中华人民共和国公司法》、中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》以及《中华人民共和国公务员法》相关规定。上述高管人员的任命均符合公司章程要求，发行人不存在公务员任职发行人董事、高管的情形。

（四）董事及高级管理人员对外兼职情况

截至募集说明书签署之日，发行人现任董事及高级管理人员对外兼职情况如下：

图表5-7：发行人董事、高级管理人员对外兼职情况

姓名	兼职单位名称	担任的职务	与本公司关系
毛立鹏	清宁（上海）资本管理有限公司	董事长	子公司
唐尧	上海大宁商业投资有限公司	董事长	子公司
	上海宁禧商业管理有限公司	执行董事	子公司
	上海君庭置业有限公司	执行董事	子公司
	中科国智科技服务（上海）有限公司	董事长	托管公司
	跃壹体育发展（上海）有限公司	董事长	托管公司
胡菲	上电影业（上海）有限公司	董事	参股公司
陆佳杰	上海大宁广荣投资有限公司	董事长	子公司

八、业务情况

（一）业务范围

经公司登记机关核准，公司的经营范围是：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）主营业务情况

发行人自成立以来，经过不断的业务梳理整合，目前公司主要收入板块分为商业服务、旧区改造、网点经营及工程施工等。近三年及一期，公司分别实现营业收入 66,448.59 万元、237,055.28 万元、55,458.86 万元及 23,939.11 万元，主要来源于商业服务业务及网点经营业务。发行人经营状况较为稳定，各业务板块形成较好的补充。

1、主营业务收入

图表5-8：公司近三年及一期营业收入

单位：万元、%

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新	1,000.54	4.18	3,377.32	6.09	146,327.54	61.73	5,256.34	7.91
商业综合体销售	12.29	0.05	25.86	0.05	34,342.47	14.49	-	-
商业服务	18,775.49	78.43	43,435.13	78.32	46,403.47	19.57	51,029.57	76.80
其中：商业综合体管理服务收入	18,060.68	75.44	42,320.12	76.31	45,305.67	19.11	50,089.66	75.38
其中：其他商务服务收入	714.81	2.99	1,115.02	2.01	1,097.80	0.46	939.91	1.41
网点经营	3,783.03	15.80	7,732.03	13.94	8,954.58	3.78	8,508.12	12.80
其他	367.75	1.54	867.42	1.56	1,005.20	0.42	1,632.49	2.46
主营业务收入合计	23,939.11	100.00	55,437.77	99.96	237,033.26	99.99	66,426.52	99.97
其他业务收入	-	-	21.10	0.04	22.02	0.01	22.08	0.03
其他业务收入合计	-	-	21.10	0.04	22.02	0.01	22.08	0.03
营业收入合计	23,939.11	100.00	55,458.86	100.00	237,055.28	100.00	66,448.59	100.00

公司近三年及一期，分别实现营业收入 66,448.59 万元、237,055.28 万元、55,458.86 万元及 23,939.11 万元。近年来，公司营业收入波动较大，主要来源于城市更新及旧区改造收入的波动。经过资源整合，近年公司的营业收入板块分布趋于稳定，以物业租赁、管理服务板块保持稳定增长。

公司近三年及一期，分别实现城市更新收入 5,256.34 万元、146,327.54 万元、3,377.32 万元及 1,000.54 万元，报告期内收入波动较大，主要为 2024 年城市更新项目收入金额较大。

公司近三年及一期，实现商业服务收入 51,029.57 万元、46,403.47 万元、43,435.13 万元及 18,775.49 万元，其中，近三年及一期商业综合体管理服务收入分别为 50,089.66 万元、45,305.67 万元、42,320.12 万元及 18,060.68 万元。近三年及一期，公司的其他商务服务收入分别为 939.91 万元、1,097.80 万元、1,115.02 万元及 714.81 万元，波动较小。

近三年及一期，公司的网点经营收入分别为 8,508.12 万元、8,954.58 万元、7,732.03 万元及 3,783.03 万元。公司网点经营收入报告期内保持稳定。

近三年及一期，公司商业综合体销售收入分别为 0.00 万元、34,342.47 万元、25.86 万元及 12.29 万元。2025 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：

图表5-9：公司2025年商业综合体出售情况表

单位：平方米、万元

序	项目主体	项目名	项目类	项目所	截至最新一期	销售	回款
---	------	-----	-----	-----	--------	----	----

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

号		称	别	在地	已销售总额 (万元)	进度	情况
1	无锡启迪建设发展有限公司	清枫华景园	商业+住宅	无锡	33,696.47	57.15%	100%
2	无锡启迪建设发展有限公司	清枫华景园	办公楼+商铺	无锡	36,059.59	100%	100%
3	常州启迪置业有限公司	水清木华园	车位	常州	27.15	48.23%	100%

2、主营业务成本

图表5-10：公司近三年及一期营业成本

单位：万元、%

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新	620.63	7.20	3,222.63	15.56	90,643.60	70.92	756.48	4.24
商业综合体销售成本	5.22	0.06	-7.12	-0.03	20,645.77	16.15	-	-
商业服务成本	6,618.76	76.75	14,510.58	70.06	13,680.03	10.70	13,434.99	75.33
其中：商业综合体管理服务成本	6,618.76	76.75	14,500.42	70.01	13,674.29	10.70	13,447.28	75.40
其中：其他商务服务成本	-	-	10.16	0.05	5.73	0.00	-12.29	-0.07
网点经营成本	966.27	11.20	2,564.12	12.38	2,415.38	1.89	2,805.44	15.73
其他	413.34	4.79	421.26	2.03	422.95	0.33	306.17	1.72
主营业务成本合计	8,624.22	100.00	20,711.46	100.00	127,807.73	100.00	17,303.08	97.02
其他业务成本	-	-	-	-	0.21	0.00	530.77	2.98
其他业务成本合计	-	-	-	-	0.21	0.00	530.77	2.98
营业成本合计	8,624.22	100.00	20,711.46	100.00	127,807.94	100.00	17,833.85	100.00

近三年及一期，公司营业成本分别为 17,833.85 万元、127,807.94 万元、20,711.46 万元和 8,624.22 万元，公司近三年及一期的营业成本基本与营业收入的变化趋势基本保持一致。

3、主营业务毛利润

图表5-11：公司近三年及一期毛利润

单位：万元、%

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
城市更新	379.91	2.48	154.69	0.45	55,683.94	50.97	4,499.86	9.26
商业综合体销售	7.07	0.05	32.98	0.09	13,696.70	12.54	-	-

商业服务	12,156.73	79.38	28,924.55	83.24	32,723.44	29.95	37,594.58	77.33
其中：商业综合体管理服务	11,441.92	74.71	27,819.70	80.06	31,631.38	28.95	36,642.38	75.37
其中：其他商务服务	714.81	4.67	1,104.86	3.18	1,092.07	1.00	952.20	1.96
网点经营	2,816.76	18.39	5,167.91	14.87	6,539.20	5.99	5,702.68	11.73
其他	-45.59	-0.30	446.16	1.28	582.25	0.53	1,326.32	2.73
主营业务毛利润合计	15,314.89	100.00	34,726.31	99.94	109,225.53	99.98	49,123.44	101.05
其他业务毛利润	-	-	21.10	0.06	21.81	0.02	-508.69	-1.05
其他业务毛利润合计	-	-	21.10	0.06	21.81	0.02	-508.69	-1.05
营业毛利润合计	15,314.89	100.00	34,747.40	100.00	109,247.34	100.00	48,614.74	100.00

近三年及一期，公司营业毛利润分别为 48,614.74 万元、109,247.34 万元、34,747.40 万元和 15,314.89 万元，有所波动。2024 年，发行人城市更新毛利润大幅增长，主要系城市更新业务收入增幅较大。

4、主营业务毛利率

图表5-12：公司近三年及一期毛利率

单位：%

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
城市更新	37.97	4.58	38.05	85.61
商业综合体销售	57.53	127.54	39.88	/
商业服务	64.75	66.59	70.52	73.67
其中：商业综合体管理服务	63.35	65.74	69.82	73.15
其中：其他商务服务	100.00	99.09	99.48	101.31
网点经营	74.46	66.84	73.03	67.03
其他	-12.40	51.44	57.92	81.25
主营业务毛利率	63.97	62.64	46.08	73.95
营业毛利率	63.97	62.65	46.09	73.16

公司的营业毛利率分别为 73.16%、46.09%、62.65%及 63.97%，因为发行人毛利率较高的物业租赁业务的比重逐年上升，发行人的营业毛利率及主营业务毛利率近年来略有波动，但仍维持在较高水平。

(三) 经营模式

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。

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:

图表5-13: 公司最近三年及一期城市更新业务明细

单位: 万元、%

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新项目建设收入	1,000.54	100.00	3,342.65	98.97	143,919.74	98.35	-	-
旧区改造收入	-	-	30.09	0.89	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
收入合计	1,000.54	100.00	3,377.32	100.00	146,327.54	100.00	5,256.34	100.00
城市更新项目建设成本	620.63	100.00	3,119.32	96.79	89,785.47	99.05	-	-
旧区改造成本	-	-	103.31	3.21	858.13	0.95	486.35	64.29
存量房拍卖成本	-	-	-	-	-	-	270.13	35.71
成本合计	620.63	100.00	3,222.63	100.00	90,643.60	100.00	756.48	100.00

(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 地块宁嘉馨苑住宅项目(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。

截至 2026 年 6 月末，发行人主要在建的城市更新建设项目明细如下：

图表5-14：截至 2026 年 6 月末公司主要城市更新建设项目

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)	61.80	征收已完成，待二级开发	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	10.80	建设阶段	是	已回款 1.96 亿	是	视销售情况回款
合计		-	97.68	72.60	-	-	-	-	-

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，截至到 2026 年 6 月末，本项目征收工作已完成，处于二级开发前的筹备阶段。

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(含部分人防设施)、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,本项目配建不低于住宅建筑总面积 5%,计 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。由于该项目尚未实现回款,保障性住房资金来源主要系公司自有资金及融资。

本项目备案总投资 12.19 亿元,已于 2023 年 7 月底开工,计划 2026 年底竣工。截至 2026 年 6 月末,天目社区 C070102 单元 07-03 地块项目累计投资 10.8 亿元。

(2) 旧区改造板块

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。上述存量房产主要来源于划拨,划拨资产取得手续均合法合规,后续将通过商业网点处置和旧区改造逐步处理完毕。

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、清退房屋承租方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。

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、清退房屋承租方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。

来自于区政府的市政拆迁,公司在签订房屋征收补偿协议后,按工程完工后开具发票并确认收入,一次性收取动迁款。个别规模较大的拆迁项目,公司与政府协商一致,拆分为多个独立项目拆迁并验收结算,按照各独立项目完工后结算开具发票并确认收入,一次性收取动迁款;商业拆迁一般为公司和拆迁单位签订房屋拆迁补偿协议,按照合同约定付款方式收取动迁款,工程完工后进行结算并确认收入。商业拆迁存在部分拆迁项目按照个别合同约定,视被拆迁房屋交付情况开具发票预先收取一定比例的动迁款并确认收入的情形。近三年,公司旧区改造收入均来自于商业拆迁。

会计处理方式:旧区改造板块自有房产计入投资性房地产、固定资产或其他非流动资产,其动迁收入以动迁合同所约定的动迁金额来确认收入,通过科目“借:应收账款/预收账款/银行存款”;“贷:主营业务收入、应交税费-应交增值税”核算,根据权责发生制配比原则,同时结转动迁成本。

近三年及一期,公司旧区改造收入分别为 2,358.02 万元、2,407.80 万元、30.09 万元及 0.00 万元。报告期内,公司共完成旧区地块动迁 6 处,合计动迁面积 1,536.99 平方米。

图表5-15: 近三年及一期公司旧区动迁情况

单位: 处、平方米

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

项目	2026 年 1-6 月	2025 年	2024 年度	2023 年度
动迁数量	-	1	3	2
建筑面积	-	38.78	550.37	947.84

图表5-16：近三年及一期旧区改造收入前五大地块统计表

单位：平方米、万元

序号	资产受让方	动拆房屋地址	建筑面积	已确认收入
1	上海市静安区土地储备中心	三泉路 667-669 号	904.34	2,298.00
2	上海市闸北第二房屋征收服务事务所有限公司	止园路 240 弄 18 号	92.52	923.14
3	上海市闸北第一房屋征收服务事务所有限公司	西藏北路新赵家宅 114 号 201 乙室	38.78	311.28
4	上海市闸北第一房屋征收服务事务所有限公司	东宝兴路 1018、1020 号	191.53	1,674.44
5	上海电气集团置业有限公司	天通庵路 465 号	320.06	418.04
合计			1,547.23	5,624.90

图表5-17：近三年及一期旧区改造市政动迁和商业动迁收入情况

单位：万元、%

年份	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政	-	-	-	-	-	-	-	-
商业	-	-	30.09	100	2,407.80	100	2,358.02	100
合计	-	-	30.09	100	2,407.80	100	2,358.02	100

图表5-18：近三年及一期旧区改造市政动迁和商业动迁地块情况

年份	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
市政	-	-	-	-
商业	-	238 街坊零星旧城区改建项目	东宝兴路 1018、1020 号	三泉路 667-669 号

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。

图表5-19：截至 2026 年 6 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	143,083.59
工业	7	14,013.95	14,817.00
其他房屋	52	36,837.21	38,566.41
合计	125	118,015.84	196,467.00

(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。

近三年及一期,公司的存量房出售收入分别为 2,898.31 万元、0.00 万元、4.57 万元及 0.00 万元。

图表5-20: 公司近三年及一期已处置网点情况表

单位: 处、平方米、万元

项目名称	2026 年 1-6 月	2025 年度	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

图表5-21: 公司近三年及一期处置房产统计表

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、商业综合体销售业务

发行人 2021 年收购上海多媒体谷投资有限公司后，基于项目管理方面的考虑，于 2024 年出售其持有的位于上海外（如无锡等）城市的商铺等房产；此外，在上海市退役军人局及静安区政府的沟通协调下，发行人向静安区退役军人事务局出售小部分非核心自有的商业综合体作为静安区军休中心机构用房。

图表5-22：截至 2026 年 6 月末商业综合体销售情况表

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	截至最新一期已销售总额（万元）	销售进度	回款情况
1	无锡启迪建设发展有限公司	清枫华景园	商业+住宅	无锡	33,696.47	57.15%	100%
2	无锡启迪建设发展有限公司	清枫华景园	办公楼+办公楼商铺	无锡	36,059.59	100%	100%
3	常州启迪置业有限公司	水清木华园	车位	常州	27.15	48.23%	100%

图表5-23：截至 2026 年 6 月末商业综合体项目批文情况表

序号	项目主体	项目名称	立项	环评	土地证	用地规划	建设规划	施工许可证
1	无锡启迪建设发展有限公司	清枫华景园	-	-	锡新国用（2013）第 021 号	地字第 3202012012X0057 号	建字第 3202012013X0200 号	编号 320291020130141
2	常州启迪置业有限公司	水清木华园			常国用（2010）第 0392189 号	地字第 320400201000024	建字第 320400201000061	320400201012070601

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《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017）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、慧景公寓和宁嘉馨苑配套公寓共 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。

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。2025 年公司新兴赛道布局成型,“美创静界”美妆健康创新生态社区深耕美妆健康赛道,采用“政府+医疗科研机构+孵化企业”协同模式,让研发、转化、市场全链条无缝衔接。“视听静界·π空间”作为上海超高清视听产业集聚区的重要承载地,以“政府+科研高校+认证平台+创新企业”模式,聚焦 AI+大视听内容创制领域,构建起覆盖芯片、终端、场景的全链条生态体系。

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,依托“视听静界·π空间”“美创静界”发展超高清视听、美妆健康产业,形成“公园为核、商圈为翼、双界为擎”的发展格局。

图表5-24: 公司近三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	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
租赁收入	13,949.75	33,601.06	36,454.09	40,544.97
非租赁收入	4,110.93	8,719.05	8,851.58	9,544.69
收入合计	18,060.68	42,320.11	45,305.67	50,089.66
租赁成本	3,134.59	5,921.21	4,959.88	5,450.98
非租赁成本	3,484.17	8,579.21	8,714.41	7,996.30
成本合计	6,618.76	14,500.42	13,674.29	13,447.28

图表5-25：公司近三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	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
租赁毛利润	10,815.16	27,679.85	31,494.21	35,093.99
非租赁毛利润	626.76	139.84	137.17	1,548.39
毛利润合计	11,441.92	27,819.69	31,631.38	36,642.38
租赁毛利率	77.53	82.38	86.39	86.56
非租赁毛利率	15.25	1.60	1.55	16.22
毛利率合计	63.35	65.74	69.82	73.15

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 2026 年 6 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、大宁星光耀广场、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。

图表5-26：截至 2026 年 6 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	2026 年 1-6 月收入
大宁中心广场一期 (大宁音乐广场)	11.74	6.45	61.09	4.39	0.29
大宁中心广场二期 (大宁中心广场)	6.38	5.38	71.85	3.64	0.37
大宁中心广场三期 (宁汇广场)	15.91	4.6	100.00	4.00	0.12
大宁中心广场四期 (大宁商务中心)	5.55	2.76	30.09	3.32	0.01
大宁星光耀广场	3.16	2.15	100.00	3.33	0.1
大宁人才公寓	3.83	3.38	82.25	3873 元/间/月	0.12
大宁中环广场	7.16	3.64	66.76	3.59	0.09
君庭广场	5.18	2.69	70.63	2.67	0.08
启迪大厦	2.68	2.33	32.11	2.81	0.05
华清大厦	2.12	1.92	24.25	3.54	0.02
欧洲城	3.36	3.32	61.49	3.71	0.12
合计	67.07	38.62	-	-	1.37

- 注：1、大宁中环广场于 2020 年底交付，目前仍处于招租阶段；
2、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；
3、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；
4、可租面积包括商业及办公，不含自用部分；
5、欧洲城于 2023 年底纳入合并范围，2022-2023 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 2026 年 6 月末出租率为 67.59%，日租金平均为 4.67 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 2026 年 6 月末出租率 50.61%，日租金平均为 3.80 元/平方米/天。2023 年、2024 年度及 2025 年度，大宁音乐广场分别实现租金收入 1.00 亿元、0.63 亿元及 0.66 亿元。

图表5-27：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	闸发改投备〔2010〕30 号、沪闸地（2010）EA31010820101541、沪闸北环保许管〔2010〕354 号

图表5-28：截至 2026 年 6 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	2026/4/1-2029/3/31	3,472.85	443.66
2	上海盒马网络科技有限公司	2026/7/1-2031/6/30	5,876.00	536
3	上海禄泰实业有限公司	2026/1/1-2026/12/31	827.00	120.74
4	上海玖知置业有限公司	2024/12/1-2027/11/30	1,302.30	237.7
5	耐克商业（中国）有限公司	2024/9/12-2026/9/11	942.00	221.12
合计			12,420.15	1,559.22

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 2026 年 6 月末，整体出租率为 71.85%，平均日租金 3.64 元/平方米。2023 年、2024 年度及 2025 年度，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 0.84 亿元。

图表5-29：大宁中心广场二期项目情况

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。

图表5-30：2026 年 6 月末公司大宁中心广场二期前五大租户的出租情况表

单位：平方米、万元

序号	承租方	出租起止期	出租面积	年租金
1	心动互动娱乐有限公司 A2	2020/2/29-2030/12/31	6,797.21	744.29
	心动网络股份有限公司 A1	2018/11/1-2030/12/31	5,163.34	565.38
2	上海迈睿数智营销服务有限公司	2019/4/15-2027/4/14	7,587.15	941.56
3	心动互动娱乐有限公司 A3 202 301 401	2018/5/1-2030/12/31	3,007.72	329.34
4	安川电机（中国）有限公司	2019/8/15-2027/8/14	3,632.00	463.98
5	西诺迪斯食品（上海）有限公司	2018/7/16-2027/7/15	3,011.51	417.7
合计			29,198.93	3,462.25

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 2026 年 6 月末出租率 30.09%。2023 年、2024 年度及 2025 年度分别实现租赁收入 0.24 亿元、0.25 亿元及 0.24 亿元。

图表5-31：2026 年 6 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	八月瓜数据科技（上海）有限公司	16F-1601 至 1605 室	2026/5/1-2029/4/30	自有	1,010.11	117.98
2	上海逸刻新零售网络科技有限公司	1F-102 室	2021/11/1-2026/10/31	自有	241.19	72.63
3	上海闻鼎信息科技有限公司	2F-208 室	2025/8/1-2029/7/31	自有	279.58	35.72
4	上海宁汇物业管理有 限公司	大宁商务中心小 楼	2021/4/1-2031/3/31	自有	133.37	12.6
合计					1,664.25	238.93

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 2026 年 6 月末，6 号楼及 7 号楼已分别整体签约出租，出租率达 100.00%，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 年度，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 0.17 亿元。

图表5-32：2026 年 6 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	上海江钨科技管理有限公司	沪太路 1111 弄 3 号 7 号楼	2025/05/01-2028/07/31	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	2023/03/01-2028/02/29	自有	6,620.95	1,065.74
合计					21,480.76	2,611.53

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 2026 年 6 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 2026 年 6 月末，整体出租率约为 82.25%。2023 年、2024 年度及 2025 年度，大宁人才公寓分别实现收入 0.26 亿元、0.26 亿元及 0.28 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 年度，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 0.27 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。截至 2026 年 6 月末出租率 66.76%，2023 年度、2024 年度和 2025 年度，大宁中环广场分别实现收入 0.29 亿元、0.30 亿元和 0.30 亿元。

图表5-33：2026 年 6 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	上海佰正驿企业管理有限公司	中环广场 1 号楼 1 层部分，2-6 层	2025/11/1-2035/10/31	自有	12,692.02	1,204.47
2	上海瑞慈瑞延门诊部有限公司	中环广场 1 号楼 10-11 层	2022/11/15-2032/11/14	自有	4,488.36	791.28
3	悠裕（上海）食品科技有限公司	中环广场 4 号楼	2026/7/1-2031/6/30	自有	1,834.11	274.44
4	上海傲云企业管理有限公司	中环广场 1 号楼 1301 室	2025/10/1-2028/9/30	自有	1,385.87	192.22
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	2023/11/15-2028/11/14	自有	858.31	144.11
合计					21,258.67	2,606.52

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 2.68 万平方米。项目主要由商业综合体运营产生收益，截至 2026 年 6 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，出租率 70.63%。2023 年度、2024 年度及 2025 年度项目分别实现营业收入 0.25 亿元、0.24 亿元

及 0.15 亿元。

图表5-34：2026 年 6 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
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
3	披云网络科技集团有限公司	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
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
合计					12,067.85	1,448.05

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 2026 年 6 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 32.11%，2023 年度、2024 年度及 2025 年度项目分别实现 0.21 亿元、0.16 亿元及 0.10 亿元收入。

图表5-35：2026 年 6 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	2020/10/11-2026/12/31	自有	1,619.66	238.44

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

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
2	茧煦（上海）品牌管理有限公司	启迪大厦 16 楼 1602 室	2026/3/1-2029/2/28	自有	1,170.82	72.29
3	苏州西门子电器有限公司上海分公司	启迪大厦 301	2025/11/16-2028/11/15	自有	1,042.21	97.81
4	上海刘春雷律师事务所	启迪大厦 701-703,710	2025/10/1-2028/9/30	自有	624.6	62.69
5	爱玛客服务产业（中国）有限公司上海分公司	启迪大厦 15 楼 1501-1505 室	2022/9/1-2027/8/31	自有	840.52	154.62
合计					5,297.81	625.85

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 2026 年 6 月末主要有埃森哲（中国）有限公司、上海市静安区机关事务管理局等入驻，2023 年度、2024 年度、2025 年度项目分别实现 0.18 亿元、0.14 亿元及 0.08 亿元营业收入。

图表5-36：2026 年 6 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

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

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	重庆诚企瑞餐饮管理有限公司	华清大厦裙房 101-1、101-2 室	2024/8/1- 2027/7/31	自有	215.97	39.41
2	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
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	2024/10/1- 2027/9/30	自有	708.79	78.26
4	明觉科技(北京)有限公司	华清大厦 11 楼 1101-4 室	2025/9/1- 2028/8/31	自有	262.81	29.74
5	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	684.23	51.26
合计					3,111.61	275.60

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。

图表5-37：2026 年 6 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

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

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	721.13
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	申万宏源证券有限公司上海静安区洛川东路证券营业部	上海市静安区洛川东路 293 号	2025.3.1-2026.12.31	自有	501.00	82.29
合计					11,584.63	1,621.26

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) 公司商业综合体项目在建情况

截至 2026 年 6 月 30 日，公司无在建商业综合体项目。

3) 公司商业综合体项目拟建情况

截至 2026 年 6 月 30 日，公司无拟建商业综合体项目。

4) 会计处理

发行人所有商业综合体中房产均为自有产权，不存在转租赁，统一会计处理方式，涉及的相关固定资产全部计入发行人投资性房地产科目。

租赁收入确认以租赁合同所约定的租赁期和租金，按照权责发生制依据来确认收入，通过科目“借：应收账款/预收账款/银行存款”；“贷：主营业务收入、应交税费-应交增值税”核算，根据权责发生制及配比原则，运营支出同时结转成本。

根据《企业会计准则》，日常运维支出计入利润表“主营业务成本”，计入现金流量表“购买商品、接受劳务支付的现金”项目，租金收入计入利润表“主营业务收入”，计入现金流量表“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

(2) 其他商务服务

近三年及一期，公司的其他商务服务收入分别为 939.91 万元、1,097.80 万元、1,115.02 万元及 714.81 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

近三年及一期，公司的网点经营收入分别为 8,508.12 万元、8,954.58 万元、7,732.03 万元及 3,783.03 万元。公司网点经营收入即对名下的老旧房产进行出租、出售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及存量房产出售两种经营方式获得的收入为主，其他服务收入主要为代收水电费收入。

发行人网点经营的会计处理方式和租赁收入的会计处理方式一致。网点经营涉及的相关固定资产全部计入发行人投资性房地产科目。租赁收入确认以租赁合同所约定的租赁期和租金，按照权责发生制依据来确认收入，通过科目“借：应收账款/预收账款/银行存款”；“贷：主营业务收入、应交税费-应交增值税”核算，根据权责发生制及配比原则，运营支出同时结转成本。

根据《企业会计准则》，日常运维支出计入利润表“主营业务成本”，计入现金流量表“购买商品、接受劳务支付的现金”项目，租金收入计入利润表“主营业务收入”，计入现金流表“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

图表5-38：近三年及一期网点经营收入情况表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
出租收入	3,659.18	7,390.16	8,605.44	8,147.32
其他服务收入	123.85	341.87	349.14	360.80
收入合计	3,783.03	7,732.03	8,954.58	8,508.12
出租成本	822.72	2,211.23	2,052.52	2,394.00
其他服务成本	143.55	352.89	362.86	411.44
成本合计	966.27	2,564.12	2,415.38	2,805.44

(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，发行人的存量房取得方式基本上为划拨，划拨资产取得手续均合法合规。截至 2026 年 6 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 11.80 万平方米，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。

图表5-39：公司近三年及一期存量房出租业务主要经营数据

单位：万元、%

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
租赁收入	3,659.18	7,390.16	8,605.44	8,147.32
租赁成本	822.72	2,211.23	2,052.52	2,394.00
经营毛利	2,836.46	5,178.93	6,552.92	5,753.32
经营毛利率	77.52	70.08	76.15	70.62

存量房出租的合同签订模式主要为：带客户看房，客户准备租房时先支付押金，租金一般为押一付三，租金方式按年、半年、季度或月支付，大多为按季支付，租约多为三至五年。

图表5-40：截至 2026 年 6 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	2026/1-2028/12	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	按季度支付	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	按季度支付	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	4,727.80	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
合计						42,602.13	3,872.03

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、主营业务中的其他业务收入

近三年及一期，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、867.42 万元及 367.75 万元，主要为公园经营收入及大宁小城相关收入。

近三年及一期，公司的公园经营收入分别为 461.17 万元、387.60 万元、455.45 万元及 219.76 万元，目前公司公园经营收入主要为公园内休闲文化设施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。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）。近三年及一期，大宁小城分别实现收入 1,079.63 万元、614.47 万元、401.19 万元及 148.00 万元。

6、其他业务收入

近三年及一期，公司其他业务收入分别为 22.08 万元、22.02 万元、21.10 万元及 0.00 万元，公司其他业务收入主要为其他机构因自身建设需求，临时借用公司土地建设设备用房所产生的借地收入。

九、在建工程及拟建工程

（一）在建工程

截至 2026 年 6 月末，发行人主要在建项目明细如下：

图表5-41：截至 2026 年 6 月末公司主要在建项目

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)	61.80	征收已完成，待二级开发	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	10.80	建设阶段	是	已回款 1.96 亿	是	视销售情况回款
合计		-	97.68	72.60	-	-	-	-	-

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，本项目征收工作已完成，处于二级开发前的筹备阶段。。

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 年底竣工。截至 2026 年 6 月末，天目社区 C070102 单元 07-03 地块项目累计投资 10.80 亿元。

（二）发行人拟建工程

截至 2026 年 6 月末，发行人无拟建工程。

十、发展战略

（一）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

（1）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，推动融合创新区高质量发展。

（2）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。

（3）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。

(4) 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。

(1) 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。

(2) 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。推动文商旅体展融合发展，提升“商业+文化+创意+科技”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。

(3) 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。

(二) 总体策略

大宁功能区将整合区域资源、开发新兴产业，通过联动发展和营商环境的持续优化，以文化引领、科技赋能的发展理念，依托创新+创意、文化+科技、电影+电竞等组合发展模式，加快建设全球城市的中央文化商务区。

1. 坚持以错位发展打造区域特色。突出“文化创意+科技创新”特色，通过更广泛的主体连接，推动文化价值、科技价值和产业价值的互相赋能，凸显大宁特色品牌，打造新时代宜居宜业的文创科创产业示范区。

2. 坚持以城市更新重塑产业结构。盘活低效存量资产，加快转变区域发展方

式，推动大宁功能区空间结构优化和品质提升，从而优化产业布局。通过搭建高能级、高品质、特色化载体，吸引国际化、多元性、高产出产业。

3.坚持以产融结合激发市场活力。通过设立产业投资基金，打通产业发展、科技创新、金融服务生态链，形成产融结合、良性互促的创新资本中心，进而形成具有服务生态化、管理智慧化、盈利多元化、区企一体化的“文创+科创”产业综合功能服务体。

4.加大中部开发力度，积极推进集团二次转型

一是环大宁商圈建设稳步推进，打造闸北中部商业集聚地。结合区委区政府提出的工作要求，以建设环大宁商圈为主旨，创造良好的商业环境，推动特色景观、文化氛围、交通便利、商业整合全方面的建设开发。将闸北中部打造成集文化创意、购物体验、节庆活动、休闲娱乐、高端会展等多元化功能为一体的上海市高能级的集聚区，使其成为能体现上海中心城区“创新驱动、转型发展”和国际大都市魅力形象的重要战略空间。

二是借力环上大国际影视园区的建立，实现“双核驱动、两翼齐飞”新格局，并培育新的经济增长点。配合环上大国际影视园区项目的顺利推进，进一步对中部地区招商引资项目信息库进行梳理并研究制定招商引资相关政策，引导引进国内外文化创意领域的大企业大项目尽快向园区内集聚，着力引进从事影视后期制作的行业龙头企业和领军人才，为园区功能塑造提供项目支撑，尽快形成中部地区文化创意产业园区发展雏形，将其建设成为国际国内影视制作和文化创意类创新资源汇集集成的新兴活跃地区。

5.完善现代企业管理制度，全面推行绩效考核制度

一是建立健全绩效考核制度，探索科学的薪酬分配体系。（1）完善集团薪资政策和薪资结构，建立包括高管、中层、管理人员、后勤服务人员等全体员工的鉴定考核体系，制定相应的考核标准和奖惩制度，使每位员工的工作表现、工作能力、贡献大小与个人薪资、晋升充分挂钩，激励先进，鞭策、淘汰落后。对于经过多次培训和考核仍达不到公司要求的员工应有计划的调整；（2）有针对性地考虑员工职称津贴在工资中的比例，在充分调动员工的积极性的同时，又提高员工队伍的整体水平，给集团带来更强的凝聚力和工作绩效；（3）对现有薪酬体系不断调整完善，使员工收入水平随着企业业绩上升稳步上涨。

二是深化选人用人机制改革，推行竞聘上岗机制。（1）深化人事制度改革。真正做到公开、公平、公正地让每个职工凭能力上岗，不断改进和完善竞聘上岗办法；在人力资源配置过程中，打破资历、年限的界限，凭能力定职务，做到能

者上、平者让、庸者下；采取老、中、青三结合的方式，充分发挥传帮带作用；建立健全企业晋、降级制度，在动态中优化人员配置，最终达到以适合的人，做恰当的事，达到能力与岗位相匹配，做到人尽其才，人事相宜，不断深入完善人事制度，最大限度发挥人才作用；（2）建立科学的人才考评机制。通过人员配置分析、人才测评等工作的开展，对岗位责任、岗位要求及现有人员知识、能力结构做出准确定位，依据测评结果，制定分类分层次的考评机制，探索制定出人才考评标准：建立以业绩为依据，由品德、知识、能力等要素构成的各类人才考评指标体系，完善各类人才考评方法，坚持“公开、公平、公正”的原则，提高考评的科学性，确保人才考评的公开性、透明性、独立性、公正性；实行考核结果与绩效考核奖挂钩制度，客观、实际地展开考评结果，为集团的长远发展提供人才支持和智力保证。

三是完善企业培训体系，做好人才培养和储备。（1）建立培训考核和激励新机制，激发广大员工参加教育培训的积极性。积极鼓励员工参加各种对口培训，同时联系外部培训机构，提供优惠措施，大力加强员工培训力度；分层次分类别确立人才教育培训重点，保证培训资金、培训力量向重点领域、关键部位和紧缺人才培训倾斜；（2）构建集团培训体系。抓好部门培训、安全培训，经常开展岗位技能和提升执行力培训，支持个人提高，实现重点培养、专业培训、岗位提高和自学成才“多轮驱动”；（3）充分发挥老领导、技术骨干的传、帮、带作用。人才培养上，高度重视老带青的帮带作用，可通过一带一、一带二、签订师徒协议等方式逐步完善帮带机制，做好人才衔接工作，尽快培养出一大批年轻接班人才。

6.提升项目开发运营能力，实现项目长期高效管理

一是探索项目运营模式，开启现代化运作方案。学习并借鉴成熟成功企业的运作模式，积极探索适合自身的项目运营管理方式，结合并发掘集团所持项目的优势与特点，以大宁板块的商业整合为目的，既开拓创新又拾遗补缺，对自身的规模实力、价值取向有客观实际的认识与判断，打造商业项目的特色个性、链接互补，扶持并介入创新品牌与创新业态，实现经营项目长远发展目标，提升大宁商业板块的知名度与形象。

二是完善项目管理制度流程，提升项目管理效率。对所持项目的运营作科学专业的管理制度设计，通过引进、借鉴与实践，建立完整齐备的管理制度，经过不断的修订完善，整合管理队伍，降低运营与管理成本，提升项目的管理效率与管理水平。

三是商业项目实现规模化、统一化、品牌化运作。经过近几年的大规模开发

建设，中部地区基本架构完成，服务商圈和产业基地的创意类社交、特色化活动和产业公共服务等各类功能性平台将相继投入运行，各类合作、交流与服务活动有效开展；商业商务、文化创意等产业规模化发展，有望逐渐形成具有自身特色的影视制作、文化创意产业集聚区；四区联动体制机制逐步成熟，联动举措不断深化，制度优势日益显著，中部地区将初步成为上海市极具特色的公共活动中心。

7.探索自营业务方向，打造企业主营业务

一是积极调研市场趋势，探索自营经营模式。认真调研市场相当规模商业项目的生存状态与发展态势，借鉴外资企业、成功企业的经营管理模式，探索适合本企业的自营模式，既要有推动中部整体发展的政治眼光，又要能结合商业预审核算的经济方法，审慎、大胆地选择自营项目。

二是打造品牌知名度，提升企业竞争力。在大力开发建设的基础上，站在文化的高度，提炼和统一全新的大宁品牌战略，不断拓展闸北中部商业、文化产业集群发展渠道，多渠道、全方位推广、提升大宁的品牌价值，积淀“大宁品牌”的无形价值，不断夯实品牌内涵和创新文化。

三是加强菜市场日常管理，建立长效管理机制。继续保有成功经验并谋求可持续发展的道路，创新菜场经营模式公司转型升级、探索新型管理模式，加强菜市场日常管理，并建立长效管理机制，突破国企发展瓶颈，创新菜场经营模式公司转型升级、探索新型管理模式等重大尝试，规范市场管理、优化管理方案、促进内涵增长、保持安全稳定，规模上台阶，效益上水平。

8.紧握中部开发契机，招商思路转型升级

一是拓展招商渠道，升级招商方法。了解国家与上海的经济发 展脉络与商业经济发展形势，以动态与发展的眼光，明白自身的区位优势态势及其转换条件与关系，推动中部开发与繁荣，使招商思路有切实的转型升级。把握招商时间与空间的效益关系，把握品牌互补与嫁接的均势关系，以“放水养鱼”与“壮士断腕”的招商心态以及敬业负责、实事求是的职业精神，做好前期招商与后期调整；通过筑巢引凤、聚集人气、营造良好的商业环境，通过对市场的调研判断，通过良好的业界口碑与人脉关系，将商务招商与商业招商相结合。

二是楼宇招商和中介招商并举。拓展招商渠道，加大对外宣传力度，突破在家坐等，信息闭塞的传统方式，采取“走出去，请进来”的对外招商形式，构筑招商信息服务平台，及时了解掌握招商信息，利用各类信息进行项目推介和招商。大宁集团将继续发挥楼宇招商与中介招商作用，挖掘楼宇经济中“一幢楼宇胜似一条街”、“一幢楼宇相当于一个工业小区”的巨大能量，并假以

中介招商的形式，通过专业的投资中介机构，将招商引资项目推向相关投资市场或投资者，再由投资中介机构经过公开、公平、公正的严格程序，为项目方选择合适的合作伙伴和投资者，两种方式双管齐下使招商工作更上一台阶。

三是借由商业项目招租探索与企业沟通的新模式。商业项目招租不再是简单的“房产经济”、“出租经济”、“楼宇经济”在招商中优势越发明显，大宁集团将在商业项目招租过程中协调好招租为重还是招商为重的矛盾问题，不断探索与企业沟通的新模式，既实现出租效益最大化，同时又留住企业落户，实现招商引税利益最大化。

十一、发行人所在行业状况、地位及竞争优势

（一）发行人行业状况

公司经审计的最近一年（2025 年）合并报表数据，公司各板块中营业收入及毛利润占比最高均为商业服务业务，该板块营业收入占比为 78.32%、毛利润占比为 83.24%，该业务的收入和利润均在所有业务中最高，而且均占到公司总收入和总利润的 30%以上情形。根据《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司行业分类归属于 L72 “商业服务业”。

1、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%。2025 年，第三产业增加值比重为 57.7%。

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、复杂而统一的综合体。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。2024年2月29日，国家统计局发布中华人民共和国2023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。2023年末全国常住人口城镇化率为66.16%，比2022年末提高0.94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，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%，扣除价格因素，实际增长6.1%；2022年，全国居民人均可支配收入36,883元，比2021年名义增长5.0%，扣除价格因素，实际增长2.9%。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。

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。2025年，中国商业综合体的核心发展态势为从“量增”到“提质”的全面转向。

2) 面临的问题

2025年，市场从高速扩张转向理性发展，“增量收缩”成为最显著的特征。全国新开业集中商业项目仅300余座，创下近十年新低。开发投资端面临较大压力，尽管政策持续提振消费，但开发商的信心恢复仍需时日。存量市场的租金仍处下行通道，但跌幅开始收窄。行业“马太效应”加剧，招租难、同质化严重等问题，对玩家的精细化运营提出了更高要求。

3) 未来前景

总的来说，商业综合体的竞争核心已从“地段和规模”彻底转向“对消费者的深度理解”与“创造独特价值的能力”。那些能够将城市文化底蕴、创新商业内容与前沿数字技术高度融合，成功构建自身独特生态体系的项目，将在未来的竞争中占据更有利的位置。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。

2、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。2025年我国常住人口城镇化率达67.89%，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、攻坚克难，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规划执行情况与2025年国民经济和社会发展规划草案的报告》，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《关于静安区2025年预算执行情况和2026年预算草案的报告》，2025年上海市静安区持续改善人居环境，逐步解决群众老旧住房问题，在全市率先完成“十四五”零星旧改任务。2026年，静安区将稳步推进城市更新，聚焦群众对宜居生活美好期盼，积极推进不成套住宅改造项目，助力探索旧区改造新模式。紧扣“十五五”发展规划，支持推进重点区域和经营性用地收储，充分发挥土地资源在改善民生和城市更新中的关键作用。

（二）发行人行业地位及优势

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、上海静安资本投资运营有限公司、上海静工(集团)有限公司、上海新南西(集团)有限公司、上海新静安置业(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: 主要承担文体场馆运营、创意设计产业培育、文化+科技孵化、资产运营管理等职能。

(5) 上海静安资本投资运营有限公司: 主要聚焦战略性新兴产业和未来产业的投资与培育, 以“政府引导基金+直投+市场化”的模式运作, 在人工智能、大数据、文化创意、生命健康重点等领域形成百亿投资矩阵。

(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: 作为南京西路商业街区运营商和服务商, 集团牵头推进载体建设与功能布局, 大力发展商圈经济。引进久光百货、宜家城市店等重点项目, 集聚国际知名腕表珠宝品牌, 打造高端商业街区。

(8) 上海新静安置业(集团)有限公司: 主要承担城市更新、地产开发建设、资产运营、物业服务、住房保障、历史建筑修缮等职能。

(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，是本次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。2022-2024 年，静安区分别实现地区生产总值 2,627.97 亿元、2,846.03 亿元及 3,369.90 亿元，按可比价格计算，分别增长-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。

“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。

十二、重大事项说明

近一年来发行人涉及 MQ.7 表（重要事项）情形如下：

1、发行人取消监事会及监事事项

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》，发行人不设立监事会、监事，由董事会审计委员会行使相关职权，向静安区国资委负责，报告有关情况。

上述变更事项已经公司相关有权机构审议通过，符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》相关规定，不会对发行人日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响，不会对董事会或其他内部有权决策机构的决策有效性产生重大不利影响。

2、企业 2025 年年度报表新出现亏损、2026 年半年报亏损同比持续扩大；

发行人 2025 年、2026 年半年度净亏损分别为 25,846.76 万元及 12,928.85 万元。发行人净利润波动较大，持续出现亏损，主要由于发行人收入结构集中在房地产相关业务，其中商办租赁受整体市场环境的影响，供需失衡，发行人租金下滑，导致租金收入减少；城市更新业务属于非持续性业务，且投入孵化时间久，收入结转时间较长，目前仅悦 97 项目预售中，预计 2027 年确认收入。故 2025 年度和 2026 年半年度报表出现严重亏损。

3、企业 2025 年年度及 2026 年半年度报表营业收入、营业利润、净利润同比大幅下降。

发行人 2025 年度营业收入为 55,458.86 万元，较 2024 年度减少 181,596.42 万元，降幅为 76.61%，发行人 2025 年度营业利润为-26,779.25 万元，较 2024 年度减少 59,744.73 万元，降幅为 181.23%，发行人 2025 年度净利润为-25,846.76 万元，较 2024 年度减少 36,975.54 万元，降幅为 332.25%。发行人以上会计科目变动主要系由于 2024 年发行人确认宁嘉馨苑房产销售收入和成本，商业综合体无锡办公楼山商铺处置收入和成本，而鉴于城市更新业务投入孵化时间久，收入结转时间较长，2025 年及 2026 年半年度内暂无较大规模业务收入结转，因此营业收入、营业利润和净利润大幅下降，导致出现持续亏损。

第六章 企业主要财务状况

一、企业近三年度审计报告及近一期财务报表情况

(一) 财务报表审计情况

本募集说明书所载 2023 年度、2024 年度、2025 年度财务报告及 2026 年 1-6 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。

1、审计情况

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（2026）第 273 号）。公司 2026 年 1-6 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、2025 年度和 2026 年 1-6 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、2025 年度审计报告期末数/本期数和未经审计的 2026 年 1-6 月财务报告期末数/本期数。

2、主要会计政策和会计估计变更情况

(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：

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（元）	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（元）	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 年会计政策变更

公司 2025 年度无重要会计政策变更。

（4）2026 年 1-6 月会计政策变更

公司 2026 年 1-6 月无重要会计政策变更。

3、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。

4、前期会计差错更正

公司 2025 年度因与承租方解除房屋租赁合同,致 2025 年 1 月 1 日前应收租金分摊收入无法收回。故需追溯调整 2024 年度营业收入、净利润,及调整 2024 年 12 月 31 日应收账款、未分配利润及以前年度未分配利润。详见下表:

截止日/期间	受影响的各个比较期间报表项目名称	累计影响数(单位:元)
2024 年 1 月 1 日	未分配利润	-29,154,082.59
2024 年度	营业收入	-10,256,879.69
2024 年度	净利润	-10,256,879.69
2025 年 1 月 1 日	应收账款	-42,957,948.88
2025 年 1 月 1 日	其他流动负债-待转销项税额	-3,546,986.60
2025 年 1 月 1 日	未分配利润	-39,410,962.28

注:上述调整事项共计影响 2025 年年初未分配利润-39,410,962.28 元。

5、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
流动资产:			
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	

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
流动资产合计	8,755,744,316.45	8,755,744,316.45	
非流动资产：			
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			
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
流动负债：			
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	

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
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	
非流动负债：			
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	
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
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	
其他权益工具	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	

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
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
流动资产：			
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	
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	
非流动资产：			
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			

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
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
流动负债：			
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	
非流动负债：			
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	

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
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
股东权益：			
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	
其他权益工具	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

（二）发行人财务报表合并范围变化情况

1、2023 年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 年度，发行人注销子公司无锡启迪企业管理有限公司，其不再纳入发行人合并报表范围。

3、2025 年合并报表范围变动情况

2025 年度，发行人注销子公司上海清启信息科技发展有限公司，其不再纳入发行人合并报表范围。

4、2026 年 1-6 合并报表范围变动情况

2026 年 1-6 月，发行人合并报表范围未发生变动。

(三) 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。

(四) 发行人近三年及一期财务会计报表

图表6-1：近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	199,929.91	186,426.97	184,515.82	299,899.81
交易性金融资产	16,000.00	78,500.00	116,500.00	5,000.00
应收账款	21,469.27	26,402.04	47,859.51	45,292.43
预付款项	825.61	496.09	488.13	572.62
其他应收款	181,852.78	185,255.35	183,710.44	206,540.34
存货	745,071.87	734,595.58	715,896.97	674,960.21
其他流动资产	7,775.43	5,859.02	6,708.83	25,560.68
流动资产合计	1,172,924.87	1,217,535.05	1,255,679.69	1,257,826.09
非流动资产：				
债权投资	-	-	-	-
长期应收款	13,711.00	13,411.00	13,000.00	14,000.00
长期股权投资	23,871.55	23,871.55	24,793.80	25,179.98
其他权益工具投资	881.41	881.41	902.24	908.47
其他非流动金融资产	14,838.74	15,270.91	19,384.46	16,478.74
投资性房地产	1,542,596.17	1,536,064.90	1,531,141.73	1,531,238.13
固定资产	170,943.19	172,022.98	171,871.45	152,508.71
在建工程	1,544.03	40.58	113.09	4,746.38
使用权资产	1,180.90	1,470.38	1,961.27	2,452.53

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

项目	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
无形资产	12,869.07	12,880.22	12,892.44	13,059.03
商誉	1,293.82	1,293.82	1,293.82	1,293.82
长期待摊费用	17,878.84	18,130.99	19,914.17	23,201.10
递延所得税资产	2,988.34	2,988.34	2,581.40	3,162.57
其他非流动资产	11,063.35	11,121.99	11,169.37	12,391.55
非流动资产合计	1,815,660.42	1,809,449.07	1,811,019.22	1,800,621.02
资产总计	2,988,585.28	3,026,984.12	3,066,698.91	3,058,447.11
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	1,525.99	2,425.02	6,627.52	13,328.17
预收款项	4,438.79	5,953.30	6,156.73	5,779.86
合同负债	18,988.56	9,696.63	2,328.36	157,482.94
应付职工薪酬	8.39	8.39	8.44	8.44
应交税费	3,748.30	4,922.87	14,461.42	6,431.01
其他应付款	48,337.40	55,789.39	61,157.39	66,966.74
一年内到期的非流动负债	242,479.72	418,434.43	302,327.44	88,985.20
其他流动负债	1,619.34	933.10	642.22	15,010.08
流动负债合计	321,146.49	498,163.13	393,709.52	353,992.43
非流动负债：				
长期借款	722,374.70	727,869.14	804,202.93	765,850.15
应付债券	864,591.84	775,625.30	814,582.19	862,114.74
租赁负债	834.23	1,056.09	1,549.12	2,045.79
递延收益	1,711.65	1,560.24	-	-
递延所得税负债	129,574.86	129,490.40	130,588.89	131,083.03
非流动负债合计	1,719,087.28	1,635,601.17	1,750,923.13	1,761,093.72
负债合计	2,040,233.77	2,133,764.30	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	300,000.00
资本公积	212,342.96	212,342.96	212,570.24	179,030.83
其他权益工具	179,670.85	109,775.85	99,116.98	158,807.42
其它综合收益	217,887.90	217,735.87	217,335.73	216,951.06
盈余公积	7,636.00	7,636.00	7,636.00	7,636.00
未分配利润	-8,277.94	6,380.74	45,034.77	43,353.75
归属于母公司所有者权益合计	909,259.77	853,871.42	881,693.72	905,779.05
少数股东权益	39,091.74	39,348.40	40,372.55	37,581.91
所有者权益合计	948,351.51	893,219.82	922,066.27	943,360.96
负债和股东权益合计	2,988,585.28	3,026,984.12	3,066,698.91	3,058,447.11

图表6-2：近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业总收入	23,939.11	55,458.86	237,055.28	66,448.59
营业收入	23,939.11	55,458.86	237,055.28	66,448.59
营业总成本	40,445.83	93,785.65	215,252.97	92,642.07
营业成本	8,624.22	20,711.46	127,807.94	17,833.86
税金及附加	2,542.82	6,849.28	16,936.20	4,906.71
销售费用	931.66	1,836.79	2,604.02	2,381.08
管理费用	8,159.74	18,650.36	16,486.96	17,836.95
财务费用	20,187.39	45,737.76	51,417.84	49,683.48
资产减值损失	-	-0.58	-879.81	-
资产处置收益	-6.78	-1.89	33.31	-2.46
公允价值变动净收益	-	-4,326.43	-1,746.06	3,768.72
信用减值损失	-	111.31	139.12	44.68
投资收益	684.17	3,086.63	999.02	1,475.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-593.75	-386.19	77.08
其他收益	4,765.87	12,678.49	12,617.58	18,128.22
营业利润	-11,063.46	-26,779.25	32,965.48	-2,778.90
加：营业外收入	6.89	1,410.27	836.28	335.72
其中：政府补助	2.63	141.30	109.52	32.37
减：营业外支出	1,210.00	789.63	6,563.54	1,545.35
利润总额	-12,266.58	-26,158.61	27,238.22	-3,988.53
减：所得税	662.28	-311.85	16,109.44	4,717.86
净利润	-12,928.85	-25,846.76	11,128.78	-8,706.40
减：少数股东损益	61.98	-782.33	1,769.07	441.28
归属于母公司所有者的净利润	-12,990.83	-25,064.43	9,359.71	-9,147.68
加：其他综合收益	-	162.56	818.47	-2,307.26
综合收益总额	-12,928.85	-25,684.20	11,947.25	-11,013.65
减：归属于少数股东的综合收益总额	61.98	-604.15	2,202.86	441.28
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-12,990.83	-25,080.05	9,744.39	-11,454.94

图表6-3：近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	38,084.81	83,645.93	205,207.92	81,659.74
收到的税费返还	11.92	2.24	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	9,792.30	26,474.55	175,537.56	70,196.40
经营活动现金流入小计	47,889.04	110,122.72	380,745.48	151,856.14
购买商品、接受劳务支付的现金	17,680.23	35,513.18	175,447.35	461,532.52
支付给职工以及为职工支付的现金	5,577.11	11,421.80	11,103.24	11,683.98
支付的各项税费	6,684.94	19,059.30	28,809.80	16,692.17
支付其他与经营活动有关的现金	11,356.88	19,512.55	138,566.83	60,498.45
经营活动现金流出小计	41,299.16	85,506.84	353,927.21	550,407.12
经营活动产生的现金流量净额	6,589.88	24,615.88	26,818.27	-398,550.98
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	195,749.49	503,557.20	243,500.00	78,500.00
取得投资收益收到的现金	902.12	4,104.33	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	6.20	0.06	58.96	8,811.70
收到其他与投资活动有关的现金	482.48	503.74	31,368.09	-
投资活动现金流入小计	197,140.29	508,165.34	276,342.06	88,761.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,217.22	10,773.95	2,974.78	12,461.20
投资支付的现金	133,000.00	463,600.00	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	-	1,924.69	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	411.12	30,000.00	-1,840.43
投资活动现金流出小计	137,217.22	476,709.76	398,174.78	89,741.22
投资活动产生的现金流量净额	59,923.07	31,455.57	-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	164,850.38	581,123.98	346,181.48	706,288.25
收到其他与筹资活动有关的现金	1,954.66	2,839.02	4,692.85	2,867.46
筹资活动现金流入小计	166,805.04	583,963.01	381,344.33	739,155.71
偿还债务支付的现金	187,174.55	470,088.94	142,446.70	315,211.17

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,862.69	66,403.54	69,520.11	63,825.09
支付其他与筹资活动有关的现金	777.82	102,036.01	61,875.83	778.6
筹资活动现金流出小计	219,815.05	638,528.48	273,842.63	379,814.87
筹资活动产生的现金流量净额	-53,010.01	-54,565.47	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	13,502.94	1,505.98	12,487.26	-40,189.43
期初现金及现金等价物余额	186,426.97	184,515.82	172,028.56	212,217.99
期末现金及现金等价物余额	199,929.91	186,021.80	184,515.82	172,028.56

图表6-4：近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	117,111.03	94,931.64	108,062.30	92,199.45
交易性金融资产	10,000.00	52,000.00	111,000.00	5,000.00
应收账款	5,058.98	9,848.82	7,930.83	8,727.12
预付款项	268.18	187.07	177.85	199.65
其他应收款	448,761.12	430,800.87	380,595.28	359,860.44
存货	3.46	3.46	3.46	3.46
持有待售资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	128.90	2,511.76	3,936.94
流动资产合计	581,202.76	587,900.75	610,281.48	469,927.07
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
债权投资	-	-	-	-
长期股权投资	603,634.21	603,634.21	599,280.10	586,085.21
其他非流动金融资产	14,838.74	15,270.91	19,384.46	16,478.74
投资性房地产	1,026,518.39	1,021,813.79	1,017,610.54	1,017,331.40
固定资产	156.82	129.06	150.01	165.77
在建工程	-	-	-	-
使用权资产	1,214.54	1,455.62	1,937.80	2,419.98
无形资产	12,798.57	12,798.00	12,772.72	12,927.54
长期待摊费用	1,396.43	1,356.52	1,268.22	2,156.66

项目	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
递延所得税资产	1,569.64	1,569.64	1,807.75	1,941.50
其他非流动资产	11,040.52	11,099.15	11,146.53	11,920.33
非流动资产合计	1,673,167.85	1,669,126.91	1,665,358.14	1,651,427.13
资产总计	2,254,370.61	2,257,027.66	2,275,639.61	2,121,354.19
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	15,323.78	19,412.66	25,977.96	40,043.12
预收款项	343.68	665.83	563.81	864.87
应交税费	799.62	747.97	758.54	2,719.61
其他应付款	171,825.97	144,928.15	175,603.72	53,755.79
一年内到期的非流动负债	228,575.33	404,605.22	284,438.65	69,980.22
流动负债合计	416,868.38	570,359.84	487,342.67	167,363.60
非流动负债：				
长期借款	205,427.71	203,381.54	246,476.20	305,574.90
应付债券	864,591.84	775,625.30	814,582.19	862,114.74
租赁负债	794.38	1,056.09	1,547.84	2,013.13
长期应付款	7,474.00	7,274.00	7,000.00	7,000.00
递延所得税负债	45,178.46	45,178.46	45,590.14	46,512.76
递延收益	64.50	64.50	-	-
非流动负债合计	1,123,530.89	1,032,579.89	1,115,196.38	1,223,215.54
负债合计	1,540,399.27	1,602,939.73	1,602,539.05	1,390,579.14
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
其他权益工具	179,670.85	109,775.85	99,116.98	158,807.42
资本公积	196,400.56	196,400.56	196,400.56	162,610.80
其他综合收益	111,593.63	111,593.63	111,593.63	111,593.63
盈余公积	7,636.00	7,636.00	7,636.00	7,636.00
未分配利润	-81,329.69	-71,318.10	-41,646.60	-9,872.79
归属于母公司所有者权益合计	713,971.34	654,087.93	673,100.57	730,775.06
所有者权益合计	713,971.34	654,087.93	673,100.57	730,775.06
负债和所有者权益总计	2,254,370.61	2,257,027.66	2,275,639.61	2,121,354.19

图表6-5：近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业总收入	8,872.34	26,250.30	28,469.90	30,222.22
营业收入	8,872.34	26,250.30	28,469.90	30,222.22
营业总成本	22,024.77	53,317.52	57,594.87	58,859.74
营业成本	596.83	1,302.54	1,325.00	1,155.34
税金及附加	1,502.46	2,866.36	3,006.02	2,878.93
管理费用	1,895.08	6,472.16	4,803.77	5,255.61
财务费用	18,030.40	42,676.47	48,460.08	49,569.85
信用减值损失	-	318.49	69.69	56.87
资产减值损失	-	-	-879.81	-
资产处置收益	-	-0.33	-1.00	-0.68
公允价值变动净收益	-	-953.57	-3,208.30	1,177.80
投资净收益	553.04	3,319.35	1,359.00	1,044.31
其他收益	4,252.16	4,266.51	7,058.40	9,844.78
营业利润	-8,347.23	-20,116.78	-24,726.99	-16,514.44
加：营业外收入	3.49	5.90	6.52	136.50
减：营业外支出	-	85.70	115.68	1,352.95
利润总额	-8,343.73	-20,196.58	-24,836.15	-17,730.90
减：所得税费用	-	-173.57	-788.87	299.42
净利润	-8,343.73	-20,023.01	-24,047.28	-18,030.31
归属于母公司所有者的净利润	-8,343.73	-20,023.01	-24,047.28	-18,030.31

图表6-6：近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	15,798.56	28,857.22	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	41,263.86	126,456.47	290,087.21	142,133.68
经营活动现金流入小计	57,062.42	155,313.69	321,212.95	178,663.97
购买商品、接受劳务支付的现金	1,710.37	4,012.58	4,109.99	9,013.89
支付给职工以及为职工支付的现金	1,394.43	3,108.75	3,006.50	3,031.07

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
支付的各项税费	2,013.87	2,880.22	4,829.83	2,940.75
支付其他与经营活动有关的现金	24,096.60	201,528.22	151,450.56	115,216.41
经营活动现金流出小计	29,215.28	211,529.77	163,396.89	130,202.13
经营活动产生的现金流量净额	27,847.14	-56,216.08	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	163,249.49	471,057.20	195,000.00	50,000.00
取得投资收益收到的现金	768.53	4,000.69	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	-	0.06	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	482.48	503.74	108,210.00	-
投资活动现金流入小计	164,500.50	475,561.70	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	223.10	3,735.62	1,283.64	3,720.62
投资支付的现金	121,000.00	415,040.00	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	121,223.10	418,775.74	461,213.64	176,421.27
投资活动产生的现金流量净额	43,277.40	56,785.96	-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	292,117.13	570,374.00	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	292,117.13	570,374.00	246,980.00	345,380.00
偿还债务支付的现金	307,327.68	421,789.83	109,558.70	284,532.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,794.47	52,867.26	53,834.70	57,004.33
支付其他与筹资活动有关的现金	6,940.14	109,417.45	68,760.17	746.64
筹资活动现金流出小计	341,062.28	584,074.54	232,153.56	342,283.14
筹资活动产生的现金流量净额	-48,945.15	-13,700.54	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	22,179.39	-13,130.66	15,862.85	-73,768.82
期初现金及现金等价物余额	94,931.64	108,062.30	92,199.45	165,968.26
期末现金及现金等价物余额	117,111.03	94,931.64	108,062.30	92,199.45

二、重大会计科目及重要财务指标

(一) 重大会计科目分析

1、资产结构分析

图表6-7：近三年及一期末发行人资产结构

单位：万元、%

项目	2026 年 6 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,172,924.87	39.25	1,217,535.05	40.22	1,255,679.69	40.95	1,257,826.09	41.13
非流动资产	1,815,660.42	60.75	1,809,449.07	59.78	1,811,019.22	59.05	1,800,621.02	58.87
资产总计	2,988,585.28	100.00	3,026,984.12	100.00	3,066,698.91	100.00	3,058,447.11	100.00

2023 年-2025 年末及 2026 年 6 月末，公司资产总额分别为 3,058,447.11 万元、3,066,698.91 万元、3,026,984.12 万元和 2,988,585.28 万元，整体相对平稳。2023 年-2025 年末及 2026 年 6 月末，公司资产以非流动资产为主，占比分别为 58.87%、59.05%、59.78%和 60.75%，总体占比相对持平。

(1) 流动资产分析

图表6-8：近三年及一期末发行人主要流动资产情况

单位：万元、%

项目	2026 年 6 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	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	金额	占总资产的比例
货币资金	199,929.91	6.69	186,426.97	6.16	184,515.82	6.02	299,899.81	9.81
交易性金融资产	16,000.00	0.54	78,500.00	2.59	116,500.00	3.80	5,000.00	0.16
应收账款	21,469.27	0.72	26,402.04	0.87	47,859.51	1.56	45,292.43	1.48
预付款项	825.61	0.03	496.09	0.02	488.13	0.02	572.62	0.02
其他应收款	181,852.78	6.08	185,255.35	6.12	183,710.44	5.99	206,540.34	6.75
存货	745,071.87	24.93	734,595.58	24.27	715,896.97	23.34	674,960.21	22.07
其他流动资产	7,775.43	0.26	5,859.02	0.19	6,708.83	0.22	25,560.68	0.84
流动资产合计	1,172,924.87	39.25	1,217,535.05	40.22	1,255,679.69	40.95	1,257,826.09	41.13

2023 年-2025 年末及 2026 年 6 月末，发行人流动资产总额分别为 1,257,826.09 万元、1,255,679.69 万元、1,217,535.05 万元和 1,172,924.87 万元，在总资产中占比分别为 41.13%、40.95%、40.22%和 39.25%，整体规模和占比相对持平。

2023 年-2025 年末及 2026 年 6 月末，货币资金、应收账款、其他应收款、存货构成了流动资产的主要部分，以上科目合计在流动资产中分别占比 97.52%、90.15%、93.03%和 97.90%。发行人的主要流动资产情况如下：

① 货币资金：

2023 年-2025 年末及 2026 年 6 月末，公司的货币资金余额分别为 299,899.81 万元、184,515.82 万元、186,426.97 万元和 199,929.91 万元，分别占当期末总资产的 9.81%、6.02%、6.16%和 6.69%。2026 年 6 月末发行人货币资金较 2025 年末增加 13,502.94 万元，增幅为 7.24%。

截至 2026 年 6 月末，公司无受限货币资金。

图表6-9：近三年及一期末发行人货币资金明细情况

单位：万元

项目	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
库存现金	27.01	26.72	28.58	31.31
银行存款	197,902.90	184,400.25	177,487.24	297,868.50
其他货币资金	2,000.00	2,000.00	7,000.00	2,000.00
合计	199,929.91	186,426.97	184,515.82	299,899.81

② 应收票据及应收账款：

2023 年-2025 年末及 2026 年 6 月末，公司的应收账款净额分别为 45,292.43 万元、47,859.51 万元、26,402.04 万元和 21,469.27 万元，分别占当期末总资产的 1.48%、1.56%、0.87%和 0.72%。2025 年末公司应收账款较 2024 年末减少 21,457.47 万元，降幅为 44.83%，主要系收到无锡启迪大厦办公楼及底层商铺购房款、上海大宁广荣投资有限公司收到股东房款等导致。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。

图表6-10：近三年及一期末应收账款明细情况

单位：万元

项目	2026 年 6 月末			2025 年末			2024 年末			2023 年末		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	123.15	123.15	-	123.15	123.15	-	24.92	24.92	-	11,056.22	334.97	10,721.24

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

按组合计提 坏账准备	21,750. 20	280.93	21,469. 27	26,682. 96	280.92	26,402. 04	48,031. 64	172.14	47,859. 51	34,694. 62	123.44	34,571.1 8
合计	21,873. 35	404.08	21,469. 27	26,806. 11	404.07	26,402. 04	48,056. 57	197.06	47,859. 51	45,750. 84	458.41	45,292.4 3

图表6-11：近三年末采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位：万元

账龄	2025 年末			2024 年末			2023 年末		
	账面余 额	坏账 准备	账面价 值	账面余 额	坏账 准备	账面价 值	账面余 额	坏账 准备	账面价 值
1 年以内 (含 1 年)	1,823.95	-	1,823.95	13,718.0 4	-	13,718.0 4	2,658.53	-	2,658.5 3
1 至 2 年 (含 2 年)	876.72	43.83	832.89	576.74	28.84	547.90	211.93	10.6	201.33
2 至 3 年 (含 3 年)	223.22	22.32	200.90	243.47	24.35	219.12	42.47	4.25	38.22
3 至 4 年 (含 4 年)	219.02	65.70	153.31	34.18	10.25	23.93	0.53	0.16	0.37
4 至 5 年 (含 5 年)	80.21	40.11	40.10	0.53	0.26	0.27	-	-	-
5 年以上	108.96	108.96	0.00	108.43	108.43	-	108.43	108.43	-
合计	3,332.08	280.92	3,051.16	14,681.4 0	172.14	14,509.2 6	3,021.90	123.44	2,898.4 6

图表6-12：2025 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
上海江钢科技发展有限公司	非关联方	租金	389.64	1 年以内	1.45
上海佰正企业发展有限公司	非关联方	租金	296.04	1 年以内	1.10
玩家猩球（上海）文化传媒有限公司	非关联方	租金	293.32	1-2 年	1.09
上海铭洲企业管理有限公司	关联方	购房款	11,079.25	5 年以上	41.33
上海宁汇投资管理有限公司	关联方	购房款	9,437.17	5 年以上	35.21
合计			21,495.41		80.18

图表6-13：2026 年 6 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	购房款	8,625.57	5 年以上	40.18

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

上海宁汇投资管理有限公司	关联方	购房款	6,550.61	5 年以上	30.51
上海大宁菜市场经营管理有限公司	关联方	租金	743.57	1 年以内	3.46
上海江钥科技发展有限公司	非关联方	租金	553.05	1 年以内	2.58
上海市静安区机关事务管理局	非关联方	租金	370.03	1 年以内	1.72
合计			16,842.83		78.45

③ 其他应收款：

近三年及一期末，公司的其他应收款净额分别为 206,540.34 万元、183,710.44 万元、185,255.35 万元和 181,852.78 万元，分别占当期末总资产的 6.75%、5.99%、6.12%和 6.08%。报告期内，发行人其他应收款变动较小。

图表6-14：截至 2025 年末单项计提坏账准备的其他应收款

单位：万元、%

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
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
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
麒麟网（北京）影视文化传播有限公司	933.76	933.76	100.00	预计无法收回
上海明迪文化传媒有限公司（彭善明）	307.05	307.05	100.00	预计无法收回
亚洲新人奖	63.21	63.21	100.00	预计无法收回
上海燕舞印刷材料有限公司	1.00	1.00	100.00	预计无法收回
上海铁贸物业管理有限责任公司	0.38	0.38	100.00	预计无法收回
合计	3,737.19	3,737.19	100.00	

图表6-15：近三年末按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

单位：万元、%

账龄	2025 年末			2024 年末			2023 年末		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	8,133.85	4.39	-	6,943.95	3.77	-	5,045.47	2.44	-
1 至 2 年（含 2 年）	4,849.18	2.62	242.46	107.87	0.06	5.39	1,231.79	0.60	68.08
2 至 3 年（含 3 年）	76.90	0.04	7.69	972.41	0.53	97.24	1,168.74	0.57	116.87
3 至 4 年（含 4 年）	243.21	0.13	72.96	762.07	0.41	228.62	362.35	0.18	108.71
4 至 5 年（含 5 年）	490.39	0.26	245.20	70.37	0.04	35.18	53.07	0.03	26.53

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

5 年以上	692.63	0.37	692.63	668.69	0.36	668.69	878.24	0.43	878.24
合计	14,486.15	7.82	1,260.93	9,525.36	5.17	1,035.13	8,739.67	4.23	1,198.44

图表6-16：2025 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	130,753.50	69.63
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	7.16
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	5.32
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	2.29
上海铭洲企业管理有限公司	资金拆借	是	经营性	4,520.08	2.41
合计	-	-	-	163,018.08	86.81

图表6-17：2026 年 6 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
上海中亚商业公司	往来款	是	非经营性	130,690.52	71.87
上海云澜实业发展有限公司	借款	是	经营性	13,450.00	7.40
上海大宁菜市场经营管理有限公司	往来款	是	经营性	10,000.00	5.50
上海金贸资产经营有限公司	往来款	是	经营性	3,338.85	1.84
上海隽棱企业管理有限公司	借款	是	经营性	3,160.37	1.74
合计	-	-	-	160,639.75	88.34

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与公司经常性业务不相关的其他应收款，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。托管企业非合并范围内企业，由区国资委委托公司代为管理，与公司并无直接股权关系，因此不纳入公司合并报表。公司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款项计入其他应收款。

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。其中，针对合并范围以外托管的房产，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。近三年及一期末，公司非经营性其他应收款分别为 136,242.91 万元、136,239.96 万元、136,229.14 万元和 136,226.16 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 年末，公司非经营性其他应收款为 136,229.14 万元，占 2025 年经审计总资产的 4.50%。发行人就非经营性的往来占款和资金拆借余额补充情况如下：

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：

图表6-18：截至 2025 年末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 60.51 万元	预计回收时间在 5-7 年	130,753.50	70.58

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	1.41
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 110 万元	预计回收时间在 5-7 年	1,272.46	0.69
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	本期无变化	预计回收时间在 5-7 年	820.81	0.44
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	本期无变化	预计回收时间在 5-7 年	766.64	0.41
合计					136,229.14	73.54

图表6-19：截至 2026 年 6 月末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 62.98 万元	预计回收时间在 5-7 年	130,690.52	71.87
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	本期无变化	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 60 万元	预计回收时间在 5-7 年	1,332.46	0.73
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	本期无变化	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	本期无变化	预计回收时间在 5-7 年	766.64	0.42
合计					136,226.16	74.91

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：

图表6-20：截至 2026 年 6 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	130,690.52	54,294.10	51,080.83	3,213.27	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	1,332.46	464.92	0.00	464.92	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	0.00	0.00	0.00	预计回收时间在 5-7 年
上海市闸北区副食品公司	766.64	0.00	0.00	0.00	预计回收时间在 5-7 年
合计	136,226.16	110,887.40	110,935.77	-48.37	-

上海中亚商业有限公司股东为上海市静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。发行人将在本期债券存续期内各年度报告中持续披露非经营性其他应收款变动情况。

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，并确保本次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。在本次债券存续期内，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，确保本次债券募集资金用于募集说明书披露的用途。

④ 存货：

近三年及一期末，公司的存货账面价值分别为 674,960.21 万元、715,896.97 万元、734,595.58 万元和 745,071.87 万元，分别占当期总资产的 22.07%、23.34%、24.27%和 24.93%，报告期内变化不大。

图表6-21：近三年及一期末存货情况

单位：万元、%

项目	2026 年 6 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	-	-	-	-	-	-	0.58	0.00
库存商品	10,307.10	1.38	10,962.75	1.49	8,181.01	1.14	48.23	0.01
开发成本	721,115.33	96.79	713,182.79	97.09	702,920.54	98.19	637,263.67	94.41
开发产品	13,649.45	1.83	10,450.04	1.42	4,795.41	0.67	37,647.73	5.58
合计	745,071.87	100.00	734,595.58	100.00	715,896.97	100.00	674,960.21	100.00

图表6-22：截至 2026 年 6 月末主要开发成本明细情况

单位：万元

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	10.80	建设阶段	是	已实现 1.96 亿回款	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)	61.80	前期征收阶段	否	未实现回款	-	视销售情况回款
合计		-	97.68	72.60	-	-	-	-	-

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 年底竣工。截至 2026 年 6 月末,天目社区 C070102 单元 07-03 地块项目累计投资 10.80 亿元。

截至 2026 年 6 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,本项目征收工作已完成,处于二级开发前的筹备阶段。

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,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次债券偿债能力产生重大不利影响。

⑤ 其他流动资产:

近三年及一期末,公司的其他流动资产分别为 25,560.68 万元、6,708.83 万元、5,859.02 万元和 7,775.43 万元,分别占当期末总资产的 0.84%、0.22%、0.19% 和 0.26%。2026 年 6 月末发行人其他流动资产较 2025 年末增加 1,916.41 万元,增幅为 32.71%,主要系结转 0703 项目支付工程款等留抵进项税金。

图表6-23: 近三年及一期末其他流动资产情况

单位: 万元

项目	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
增值税留抵税额	5,863.57	2,742.35	4,138.70	9,210.20
待认证增值税进	7.89	2,715.07	2,141.78	2.58

项目	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
项税额/待抵扣进项税额				
预交所得税	652.93	-	0.01	5,316.67
预交土地增值税	648.13	-	-	5,838.30
预交增值税	539.78	386.44	343.65	4,718.77
预交附加税	-	-	-	471.88
其他	63.13	15.15	84.70	2.28
合计	7,775.43	5,859.02	6,708.83	25,560.68

⑥ 交易性金融资产：

近三年及一期末，公司的交易性金融资产分别为 5,000.00 万元、116,500.00 万元、78,500.00 万元和 16,000.00 万元，分别占当期末总资产的 0.16%、3.80%、2.59%和 0.54%。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 年末发行人交易性金融资产较 2024 年末减少 38,000.00 万元，降幅为 32.62%，主要系发行人赎回银行结构性存款导致。2026 年 6 月末发行人交易性金融资产较 2025 年末减少 62,500.00 万元，降幅为 79.62%，主要系发行人减少购买结构性存款。

截至 2025 年末发行人交易性金融资产具体情况如下表（单位：万元）

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产小计	78,500.00	116,500.00
其中：债券工具投资	-	-
权益工具投资	-	-
衍生金融资产	-	-
其他	78,500.00	116,500.00
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
其中：债券工具投资	-	-
权益工具投资	-	-
其他	-	-
合计	78,500.00	116,500.00

⑦ 预付账款：

近三年及一期末，公司的预付账款分别为 572.62 万元、488.13 万元、496.09 万元和 825.61 万元，分别占当期末总资产的 0.02%、0.02%、0.02%和 0.03%。2026 年 6 月末发行人预付账款较 2025 年末增加 329.52 万元，增幅为 66.42%，

主要系发行人预付房租。

(2) 非流动资产分析

图表6-24：发行人近三年及一期末非流动资产情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 6 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	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	金额	占总资产的比例
长期应收款	13,711.00	0.46	13,411.00	0.44	13,000.00	0.42	14,000.00	0.46
其他权益工具投资	881.41	0.03	881.41	0.03	902.24	0.03	908.47	0.03
长期股权投资	23,871.55	0.80	23,871.55	0.79	24,793.80	0.81	25,179.98	0.82
其他非流动金融资产	14,838.74	0.50	15,270.91	0.50	19,384.46	0.63	16,478.74	0.54
投资性房地产	1,542,596.17	51.62	1,536,064.90	50.75	1,531,141.73	49.93	1,531,238.13	50.07
固定资产	170,943.19	5.72	172,022.98	5.68	171,871.45	5.60	152,508.71	4.99
在建工程	1,544.03	0.05	40.58	0.00	113.09	0.00	4,746.38	0.16
使用权资产	1,180.90	0.04	1,470.38	0.05	1,961.27	0.06	2,452.53	0.08
无形资产	12,869.07	0.43	12,880.22	0.43	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	1,293.82	0.04
长期待摊费用	17,878.84	0.60	18,130.99	0.60	19,914.17	0.65	23,201.10	0.76
递延所得税资产	2,988.34	0.10	2,988.34	0.10	2,581.40	0.08	3,162.57	0.1
其他非流动资产	11,063.35	0.37	11,121.99	0.37	11,169.37	0.36	12,391.55	0.41
非流动资产合计	1,815,660.42	60.75	1,809,449.07	59.78	1,811,019.22	59.05	1,800,621.02	58.87

近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 1,800,621.02 万元、1,811,019.22 万元、1,809,449.07 万元和 1,815,660.42 万元，在总资产中的占比分别为 58.87%、59.05%、59.78%和 60.75%。投资性房地产、固定资产构成了非流动资产的主要部分，近三年及一期末，上述科目之和分别占非流动资产的 93.51%、94.04%、94.40%和 94.38%。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。近三年及一期末，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、1,536,064.90 万元和 1,542,596.17 万元，分别占当期末总资产的 50.07%、49.93%、50.75%和 51.62%。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 2025 年 12 月 31 日，发行人委估投资性房地产账面价值 1,539,593.62 万元，评估值 1,537,403.84 万元，2025 年度评估减值 2,189.79 万元，减值率 0.14%，原因主要为评估对象均位于上海市中心城区，在 2025 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：

图表6-25：发行人 2025 年末投资性房地产评估结果

单位：万元、%

编号	产权持有单位名称	账面价值 ¹	评估价值	增值	增值率
1	上海大宁资产经营（集团）有限公司	1,020,630.71	1,021,813.79	1,183.08	0.12
2	上海大宁绿地开发建设有限公司	93,171.53	93,106.61	-64.92	-0.07
3	上海大宁建设投资管理有限公司	17,998.25	15,488.55	-2,509.7	-13.94
4	上海金贸实业有限公司	95,418.43	95,097.55	-320.88	-0.34
5	上海宁驰商业建设投资有限公司	31,385.56	31,620.59	235.03	0.75
6	上海大宁广荣投资有限公司	45,984.38	45,604.83	-379.55	-0.83
7	上海君庭置业有限公司	80,152.04	80,111.69	-40.35	-0.05
8	上海启迪置业有限公司	61,167.92	61,196.04	28.12	0.05
9	上海华清置业有限公司	49,718.98	49,730.86	11.88	0.02
10	上海大宁欧洲城置业有限公司	39,693.43	39,556.27	-137.16	-0.35
11	无锡启迪建设发展有限公司	3,583.28	3,396.47	-186.81	-5.21
12	常州启迪置业有限公司	689.1	680.59	-8.51	-1.23
合计		1,539,593.62	1,537,403.84	-2,189.79	-0.14

截至 2025 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：

图表6-26：发行人 2025 年末投资性房地产按权属单位归集情况表

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	1,021,813.79
2	上海大宁绿地开发建设有限公司	93,079.61
3	上海大宁建设投资管理有限公司	15,488.55
4	上海金贸实业有限公司	94,415.13

¹ 此列为发行人投资性房地产评估前账面价值。

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

编号	产权持有单位名称	账面价值
5	上海宁驰商业建设投资有限公司	31,620.59
6	上海大宁广荣投资有限公司	44,975.31
7	上海君庭置业有限公司	80,111.69
8	上海启迪置业有限公司	61,196.04
9	上海华清置业有限公司	49,730.86
10	上海大宁欧洲城置业有限公司	39,556.27
11	无锡启迪建设发展有限公司	3,396.47
12	常州启迪置业有限公司	680.59
合计		1,536,064.90

图表6-27：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	
							2024 年末	2025 年末	2026 年 6 月末	2025 年变动	2026 年 1-6 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	1,254.72	1,254.72	1,254.72	-
	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	83,470.20	94,473.09	94,473.09	11,002.89	-
	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	128,668.41	134,333.18	134,333.18	5,664.77	-
	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	6,613.63	5,956.13	5,956.13	-657.50	-
	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	26,790.30	25,536.17	25,536.17	-1,254.13	-
	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	111,311.24	132,547.92	132,547.92	21,236.68	-
	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	3,729.73	1,814.35	1,814.35	-1,915.38	-
	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	62,526.02	60,891.03	65,502.01	-1,634.99	4,610.98
	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	414,083.36	412,158.45	412,252.08	-1,924.91	93.63
	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	114,014.91	103,296.82	103,296.82	-10,718.09	-
	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	63.67	59.76	59.76	-3.91	-
	临山路 180-182 号	临山路 180-182 号	135.25	2012.07	273.21	公允价值	557.23	543.71	543.71	-13.52	-
	共和新路 865 号	共和新路 865 号	102.24	2012.07	220.84	公允价值	108.37	108.37	108.37	-	-
	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	261.56	254.20	254.20	-7.36	-

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

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	233.95	217.91	217.91	-16.04	-
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	2,161.20	2,467.37	2,467.37	306.17	-
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	2,200.00	2,200.00	-462.20	-
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	1,648.00	1,648.00	1,648.00	-	-
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	1,540.66	1,607.89	1,607.89	67.23	-
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	1,490.38	1,490.38	-153.97	-
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	5,533.36	5,627.54	5,627.54	94.18	-
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	-	-
老沪太路 189 号	老沪太路 189 号	105.56	2012.07	253.34	公允价值	291.35	291.35	291.35	-	-
普善路 90.92 号	普善路 90.92 号	128.32	2012.07	304.12	公允价值	68.78	69.55	69.55	0.77	-
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	-	-
闻喜路 681 号	闻喜路 681 号	50.80	2012.07	395.81	公允价值	84.57	79.94	79.94	-4.63	-
临汾路 971 弄 40 号	临汾路 971 弄 40 号	137.38	2012.07	245.91	公允价值	53.30	52.48	52.48	-0.82	-
临汾路 971 弄 38 号	临汾路 971 弄 38 号	129.20	2012.07	321.27	公允价值	50.13	49.35	49.35	-0.78	-
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	89.59	89.59	89.59	-	-
柳营路 309 弄 21 号	柳营路 309 弄 21 号	226.14	2012.07	456.80	公允价值	123.92	114.43	114.43	-9.49	-
延长路 261 号	延长路 261 号	54.01	2012.07	152.85	公允价值	32.73	32.62	32.62	-0.11	-
临汾路 971 弄 5 号	临汾路 971 弄 5 号	99.70	2012.07	178.46	公允价值	38.68	37.09	37.09	-1.59	-
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	293.98	311.67	311.67	17.69	-

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

柳营路 313 丙号	柳营路 313 丙号	38.71	2012.07	95.61	公允价值	21.91	21.06	21.06	-0.85	-
永兴小马路 66 号	永兴小马路 66 号	215.82	2012.07	511.49	公允价值	115.68	118.70	118.70	3.02	-
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	-	-
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	-	-
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	-	-
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	-	-
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	-
虬江路 915 号	虬江路 915 号	199.50	2012.07	496.76	公允价值	105.74	110.52	110.52	4.78	-
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	-	-
东宝兴路 628-630 号	东宝兴路 628-630 号	74.41	2012.07	183.05	公允价值	38.25	39.14	39.14	0.89	-
宝源路 223 号	宝源路 223 号	120.15	2012.07	278.75	公允价值	61.52	62.96	62.96	1.44	-
宝源路 227 号	宝源路 227 号	96.66	2012.07	222.32	公允价值	49.49	50.84	50.84	1.35	-
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	-	-
青云路 471-475 号	青云路 471-475 号	105.14	2012.07	283.88	公允价值	60.77	59.09	59.09	-1.68	-
阳曲路 120、140 号	阳曲路 120、140 号	741.42	2012.07	1,623.71	公允价值	352.92	358.85	358.85	5.93	-
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	72.50	74.14	74.14	1.64	-
东宝兴路 1018.1020 号	东宝兴路 1018.1020 号	309.29	2012.07	683.53	公允价值	-	-	-	-	-
平顺路 48 号	平顺路 48 号	144.54	2012.07	323.77	公允价值	380.14	385.92	385.92	5.78	-
芷江西路 260 号	芷江西路 260 号	331.00	2012.07	344.24	公允价值	410.44	420.37	420.37	9.93	-
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	1,531.33	1,451.50	1,451.50	-79.83	-

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

	延长路 164 号	延长路 164 号	232.00	2012.07	424.56	公允价值	580.00	617.12	617.12	37.12	-
	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	1,728.10	1,300.64	1,300.64	-427.46	-
	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	2,363.22	952.34	952.34	-1,410.88	-
	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	407.71	296.02	296.02	-111.69	-
	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	-	-
	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	3,300.34	3,909.63	3,909.63	609.29	-
	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	4,209.88	3,967.38	3,967.38	-242.50	-
	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	-	-
	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	-	-
	江场西路 1288 号	江场西路 1288 号	950.47	2016.03	3,406.90	公允价值	7,895.99	2,404.87	2,404.87	-5,491.12	-
	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	2,778.48	1,253.25	1,253.25	-1,525.23	-
	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	4,891.57	2,324.69	2,324.69	-2,566.88	-
	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	7,744.46	4,343.64	4,343.64	-3,400.82	-
	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	3,527.88	3,550.40	3,550.40	22.52	-
	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	1,805.78	1,805.78	-2,003.87	-
上海金贸实业	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	15,446.78	15,703.52	15,703.52	256.74	-
	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	6,438.64	7,066.80	7,066.80	628.16	-

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

有限公司	老沪太路 171 号	老沪太路 171 号	2,166.50	2010.06	1,730.23	公允价值	5,150.31	4,203.01	4,203.01	-947.30	-
	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	9,919.40	7,926.38	7,926.38	-1,993.02	-
	天目东路 127 号	天目东路 127 号	281.20	2010.06	319.15	公允价值	801.42	801.42	801.42	-	-
	止园路 401 号	止园路 401 号	4,146.00	2010.07	10.58	公允价值	7,753.02	7,960.32	7,960.32	207.30	-
	芷江西路 66 号	芷江西路 66 号	2,931.20	2010.06	173.76	公允价值	7,884.93	7,884.93	7,884.93	-	-
	中华新路 567 号	中华新路 567 号	6,137.87	2010.06	1,618.62	公允价值	21,849.72	25,156.28	25,590.67	3,306.56	434.39
	平顺路 245 号	平顺路 245 号	2,141.98	2019.12	3,946.69	公允价值	3,913.87	4,155.44	4,222.12	241.57	66.68
	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	3,605.81	4,156.43	4,156.43	550.62	-
	大宁路 252 号	大宁路 252 号	1,818.64	2019.12	3,124.97	公允价值	3,919.80	2,546.10	2,736.49	-1,373.70	190.39
	延长中路 765 号	延长中路 765 号	1,372.40	2021.12	2,458.99	公允价值	2,442.87	2,662.46	2,662.46	219.59	-
上海大宁建设投资管理有限公司	平顺路 28-32 号	平顺路 28-32 号	3,300.83	2023.12	2,098.39	公允价值	3,828.96	4,192.05	4,192.05	363.09	-
	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	12,430.87	10,092.57	10,092.57	-2,338.30	-
	沪太路 1188 弄 19 号	沪太路 1188 弄 19 号	113.39	2011.04	28.71	公允价值	383.26	278.59	278.59	-104.67	-
	梅园路 111 号	梅园路 111 号	1,577.18	2011.04	515.57	公允价值	3,485.57	3,327.85	3,327.85	-157.72	-
上海大宁绿地建设有限公司	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	1,698.55	1,789.54	1,789.54	90.99	-
	大宁小城	广中西路 666 号	24,480.16	2016.05	56,143.02	公允价值	62,273.44	61,663.00	61,663.00	-610.44	-
	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	6,061.66	6,345.34	6,345.34	283.68	-
	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	11,061.97	10,844.29	10,844.29	-217.68	-
	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	11,640.00	11,880.00	11,880.00	240.00	-

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

	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	2,001.48	2,223.87	2,223.87	222.39	-
	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	106.42	123.11	123.11	16.69	-
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	14,557.16	14,736.14	14,736.14	178.98	-
	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	11,904.03	11,904.03	39.16	-
	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	2,003.13	2,026.31	2,026.31	23.18	-
	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	104.73	105.77	105.77	1.04	-
	虬江路 843 号 201	虬江路 843 号 201	37.19	2013.12	93.94	公允价值	45.96	47.38	47.38	1.42	-
	虬江路 823-825 号	虬江路 823-825 号	103.20	2013.12	226.25	公允价值	50.57	59.44	59.44	8.87	-
	虬江路 835-841 号	虬江路 835-841 号	409.20	2013.12	906.87	公允价值	193.14	235.70	235.70	42.56	-
	虬江路 847 号	虬江路 847 号	219.70	2013.12	461.70	公允价值	102.38	126.55	126.55	24.17	-
	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	274.94	274.57	274.57	-0.37	-
	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	66.49	71.24	71.24	4.75	-
	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	94.53	101.28	101.28	6.75	-
	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	87.59	91.91	91.91	4.32	-
	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	66.49	71.24	71.24	4.75	-
	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	94.03	100.75	100.75	6.72	-
	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	142.00	158.89	158.89	16.89	-

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

	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	223.56	184.00	184.00	-39.56	-
	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	350.88	352.60	352.60	1.72	-
	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	338.73	308.25	308.25	-30.48	-
	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	724.38	664.54	664.54	-59.84	-
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	45,354.86	44,975.31	44,975.31	-379.55	-
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	5,825.61	4,487.57	4,487.57	-1,338.04	-
	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	416.15	450.89	450.89	34.74	-
	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	1,094.99	1,160.28	1,160.28	65.29	-
	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	1,187.38	1,233.91	1,233.91	46.53	-
	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	6,288.55	7,960.65	7,960.65	1,672.10	-
	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	6,695.03	6,322.04	6,322.04	-372.99	-
	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	4,515.60	4,850.68	4,850.68	335.08	-
	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	3,828.65	3,706.89	3,706.89	-121.76	-
	三门路 232 号一层	三门路 232 号一层	135.60	2020.12	466.90	公允价值	644.10	648.17	648.17	4.07	-
	三门路 234 号一层	三门路 234 号一层	182.09	2020.12	626.97	公允价值	864.93	863.11	863.11	-1.82	-
	三门路 236 号一层	三门路 236 号一层	182.09	2020.12	626.97	公允价值	864.93	868.57	868.57	3.64	-
	三门路 238 号一层	三门路 238 号一层	182.09	2020.12	645.14	公允价值	864.93	868.57	868.57	3.64	-

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

三门路 240 号一层	三门路 240 号一层	134.30	2020.12	475.82	公允价值	637.93	641.95	641.95	4.02	-
三门路 242 号一层	三门路 242 号一层	194.42	2020.12	741.19	公允价值	923.50	921.55	921.55	-1.95	-
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	351.23	359.50	359.50	8.27	-
国安路 168 号一层	国安路 168 号一层	52.37	2020.12	186.75	公允价值	230.95	244.57	244.57	13.62	-
国安路 170 号一层	国安路 170 号一层	77.37	2020.12	283.64	公允价值	361.32	370.60	370.60	9.28	-
国安路 176 号一层	国安路 176 号一层	123.93	2020.12	470.15	公允价值	588.67	593.62	593.62	4.95	-
国安路 180 号一层	国安路 180 号一层	126.43	2020.12	479.63	公允价值	600.54	605.60	605.60	5.06	-
国安路 186 号一层	国安路 186 号一层	39.34	2020.12	150.72	公允价值	183.72	188.05	188.05	4.33	-
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	1,839.90	1,845.52	1,845.52	5.62	-
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	2,965.36	2,498.68	2,498.68	-466.68	-
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	307.19	305.22	305.22	-1.97	-
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	372.25	376.23	376.23	3.98	-
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	412.31	407.90	407.90	-4.41	-
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	1,600.35	1,630.74	1,630.74	30.39	-
国霞路 70 号一层	国霞路 70 号一层	76.28	2020.12	293.66	公允价值	335.63	354.70	354.70	19.07	-
国霞路 74 号一层	国霞路 74 号一层	174.20	2020.12	664.11	公允价值	782.16	830.93	830.93	48.77	-
国霞路 78 号一层	国霞路 78 号一层	90.23	2020.12	347.37	公允价值	397.91	418.67	418.67	20.76	-
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	2,744.77	2,655.66	2,655.66	-89.11	-
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	2,719.11	2,415.99	2,415.99	-303.12	-
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	1,740.65	1,660.40	1,660.40	-80.25	-

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

三门路 222 号一层	三门路 222 号一层	153.61	2020.12	585.61	公允价值	689.71	686.64	686.64	-3.07	-
三门路 226 号一层	三门路 226 号一层	119.67	2020.12	456.22	公允价值	537.32	534.92	534.92	-2.40	-
三门路 228 号一层	三门路 228 号一层	234.48	2020.12	893.92	公允价值	1,052.82	1,071.57	1,071.57	18.75	-
国霞路 82 号一层	国霞路 82 号一层	69.29	2020.12	255.18	公允价值	305.57	322.89	322.89	17.32	-
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	1,733.30	1,885.25	1,885.25	151.95	-
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	1,295.38	1,424.49	1,424.49	129.11	-
三门路 216 号一层	三门路 216 号一层	81.68	2020.12	300.81	公允价值	360.21	366.74	366.74	6.53	-
三门路 218 号一层	三门路 218 号一层	165.13	2020.12	568.57	公允价值	741.43	733.18	733.18	-8.25	-
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	2,865.49	2,976.87	2,976.87	111.38	-
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	2,379.78	2,472.28	2,472.28	92.50	-
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	2,015.92	2,030.17	2,030.17	14.25	-
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	1,789.95	1,764.65	1,764.65	-25.30	-
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	1,788.42	1,763.14	1,763.14	-25.28	-
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	1,775.83	1,750.73	1,750.73	-25.10	-
政恒路 151 号一层	政恒路 151 号一层	141.66	2021.12	679.97	公允价值	681.38	682.80	682.80	1.42	-
政恒路 157 号一层	政恒路 157 号一层	144.16	2021.12	691.97	公允价值	693.41	694.85	694.85	1.44	-
政恒路 171 号一层	政恒路 171 号一层	144.16	2021.12	691.97	公允价值	693.41	694.85	694.85	1.44	-
政恒路 177 号一层	政恒路 177 号一层	144.16	2021.12	691.97	公允价值	693.41	694.85	694.85	1.44	-
政恒路 185 号一层	政恒路 185 号一层	144.16	2021.12	691.97	公允价值	693.41	694.85	694.85	1.44	-

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

	政恒路 195 号一层	政恒路 195 号一层	98.29	2021.12	471.79	公允价值	472.77	473.76	473.76	0.99	-
	政恒路 199 号一层	政恒路 199 号一层	147.97	2021.12	710.26	公允价值	711.74	713.22	713.22	1.48	-
	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	467.01	457.11	457.11	-9.90	-
	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	240.58	235.48	235.48	-5.10	-
	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	455.12	445.47	445.47	-9.65	-
	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	455.12	445.47	445.47	-9.65	-
	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	455.12	445.47	445.47	-9.65	-
	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	455.12	445.47	445.47	-9.65	-
	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	467.01	457.11	457.11	-9.90	-
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	49,718.98	49,730.86	49,730.86	11.88	-
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	61,144.57	61,196.04	61,271.55	51.47	75.51
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	38,814.65	39,556.27	40,162.27	741.62	606.00
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	224.98	224.98	224.98	-
	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	163.04	163.04	163.04	-
	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	163.04	163.04	163.04	-
	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	163.04	163.04	163.04	-
	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	163.04	163.04	163.04	-
	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	221.66	221.66	221.66	-
	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	243.37	243.37	243.37	-

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-23	102.63	2024.12	133.79	公允价值	133.79	125.21	125.21	-8.58	-
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-24	133.66	2024.12	171.85	公允价值	171.85	163.07	163.07	-8.78	-
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-25	133.66	2024.12	171.85	公允价值	171.85	163.07	163.07	-8.78	-
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-26	102.69	2024.12	133.88	公允价值	133.88	125.28	125.28	-8.60	-
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-27	105.22	2024.12	136.64	公允价值	136.64	128.37	128.37	-8.27	-
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-30	105.22	2024.12	136.64	公允价值	136.64	128.37	128.37	-8.27	-
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-31	102.69	2024.12	133.88	公允价值	133.88	125.28	125.28	-8.60	-
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-32	133.66	2024.12	171.85	公允价值	171.85	163.07	163.07	-8.78	-
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-33	133.66	2024.12	171.85	公允价值	171.85	163.07	163.07	-8.78	-
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-34	102.63	2024.12	133.79	公允价值	133.79	125.21	125.21	-8.58	-
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-35	181.32	2024.12	231.28	公允价值	231.28	221.21	221.21	-10.07	-
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-36	170.89	2024.12	219.71	公允价值	219.71	208.49	208.49	-11.22	-
	清枫华景园	清枫华景园 8 单元-37	175.90	2024.12	225.66	公允价值	225.67	214.60	214.60	-11.07	-
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	150.41	148.55	148.55	-1.86	-
	水清木华园	水清木华园 32 号	250.82	2024.12	314.27	公允价值	314.27	310.39	310.39	-3.88	-
	水清木华园	水清木华园 33 号	177.32	2024.12	224.42	公允价值	224.42	221.65	221.65	-2.77	-
	水清木华园	水清木华园 34 号	108.41	2026.4	140.01	公允价值	-	-	140.01	-	140.01
	水清木华园	水清木华园 13 号	128.36	2026.6	143.25	公允价值	-	-	143.25	-	143.25
	水清木华园	水清木华园 14 号	153.26	2026.6	170.43	公允价值	-	-	170.43	-	170.43
合计			768,305.92	-	1,349,229.08	-	1,531,141.72	1,536,064.90	1,542,596.17	4,923.18	6531.27

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

近三年及一期末，公司的固定资产净额分别为 152,508.71 万元、171,871.45 万元、172,022.98 万元和 170,943.19 万元，分别占当期末总资产的 4.99%、5.60%、5.68%和 5.72%。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。

图表6-28：近三年及一期末固定资产账面价值情况表

单位：万元

项目	2026年6月30日	2025年12月31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	128,831.19
房屋及建筑物	40,273.05	41,222.06	41,648.15	22,271.27
机器设备	343.48	372.65	407.36	430.46
运输工具	97.97	116.83	150.26	171.11
其他	1,397.50	1,480.26	834.49	804.67
合计	170,943.19	172,022.98	171,871.45	152,508.71

图表6-29：截至 2026 年 6 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

近三年及一期末,公司在建工程账面价值分别为 4,746.38 万元、113.09 万元、40.58 万元和 1,544.03 万元,分别占期末总资产的比重为 0.16%、0.00%、0.00% 和 0.05%。2025 年末发行人在建工程较 2024 年末减少 72.51 万元,降幅为 64.11%,主要系万荣路 373 号、505 号排水管道改造工程完工转入长期待摊费用导致。2026 年 6 月末发行人在建工程较 2025 年末增加 1,503.45 万元,增幅为 3704.90%,主要系增加广中西路 717 号房产装修工程费用。

图表6-30: 近三年及一期末在建工程变动情况

单位: 万元

项目	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
年初余额	40.58	113.09	4,746.38	3,345.04
本年增加	1,503.45	40.58	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	-	113.09	4,664.03	49.13
年末余额	1,544.03	40.58	113.09	4,746.38
减: 减值准备	-	-	-	-
账面价值	1,544.03	40.58	113.09	4,746.38

图表6-31: 近三年及一期末主要在建工程项目

单位: 万元

项目名称	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
万荣路373号、505号排水管道改造工程	-	-	113.09	-
广中西路717号房屋装修工程	1,468.05	40.58	-	-
地下空间	-	-	-	4,664.03
大宁公园整体空间提升	11.07	-	-	-
启迪大厦65号101、102及77号装修工程	62.38	-	-	-
细胞房改造工程	2.53	-	-	-
合计	1,544.03	40.58	113.09	4,664.03

④ 无形资产

近三年及一期末,公司的无形资产余额分别为 13,059.03 万元、12,892.44 万

元、12,880.22 万元和 12,869.07 万元，分别占当期总资产的 0.43%、0.42%、0.43% 和 0.43%，公司的无形资产主要为土地使用权。

图表6-32：截至 2026 年 6 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	使用权类型（即取得方式）	账面净值	入账价值	获取土地相关权益合法合规性
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	划拨	12,642.00	12,642.00	合法合规

⑤ 长期股权投资

近三年及一期末，公司的长期股权投资余额分别为 25,179.98 万元、24,793.80 万元、23,871.55 万元和 23,871.55 万元，分别占当期总资产的 0.82%、0.81%、0.79% 和 0.80%，主要为联营企业投资。

⑥ 其他非流动资产

近三年及一期末，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、11,121.99 万元和 11,063.35 万元，分别占当期总资产的 0.41%、0.36%、0.37% 和 0.37%，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。

近三年及一期末，公司其他非流动资产构成情况如下：

图表6-33：发行人近三年及一期末其他非流动资产构成情况表

单位：万元

项目名称	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
预付固定资产、投资性房地产、无形资产等购置款	-	58.63	106.01	-
使用权房产	11,040.52	11,040.52	11,040.52	11,040.52
待抵扣的进项税额	22.83	22.84	22.84	471.22
多缴企业所得税	-	-	-	879.81
合计	11,063.35	11,121.99	11,169.37	12,391.55

2、负债结构分析

近三年及一期末，发行人负债总体构成情况如下：

图表6-34：发行人近三年及一期末负债总体构成情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 6 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	1,525.99	0.07	2,425.02	0.11	6,627.52	0.31	13,328.17	0.63
预收款项	4,438.79	0.22	5,953.30	0.28	6,156.73	0.29	5,779.86	0.27
合同负债	18,988.56	0.93	9,696.63	0.45	2,328.36	0.11	157,482.94	7.45
应付职工薪酬	8.39	0.00	8.39	0.00	8.44	0.00	8.44	0.00
应交税费	3,748.30	0.18	4,922.87	0.23	14,461.42	0.67	6,431.01	0.3
其他应付款	48,337.40	2.37	55,789.39	2.61	61,157.39	2.85	66,966.74	3.17
一年内到期的非流动负债	242,479.72	11.88	418,434.43	19.61	302,327.44	14.10	88,985.20	4.21
其他流动负债	1,619.34	0.08	933.10	0.04	642.22	0.03	15,010.08	0.71
流动负债合计	321,146.49	15.74	498,163.13	23.35	393,709.52	18.36	353,992.43	16.74
长期借款	722,374.70	35.41	727,869.14	34.11	804,202.93	37.50	765,850.15	36.21
应付债券	864,591.84	42.38	775,625.30	36.35	814,582.19	37.98	862,114.74	40.76
租赁负债	834.23	0.04	1,056.09	0.05	1,549.12	0.07	2,045.79	0.10
递延收益	1,711.65	0.08	1,560.24	0.07	-	-	-	-
递延所得税负债	129,574.86	6.35	129,490.40	6.07	130,588.89	6.09	131,083.03	6.20
非流动负债合计	1,719,087.28	84.26	1,635,601.17	76.65	1,750,923.13	81.64	1,761,093.72	83.26
负债合计	2,040,233.77	100.00	2,133,764.30	100.00	2,144,632.65	100.00	2,115,086.15	100.00

近三年及一期末，公司负债总额分别为 2,115,086.15 万元、2,144,632.65 万元、2,133,764.30 万元和 2,040,233.77 万元，报告期内基本保持稳定，公司负债以非流动负债为主。

发行人负债主要集中在合同负债、其他应付款、一年内到期非流动负债、长期借款、应付债券和递延所得税负债。

（1）流动负债分析

① 应付账款

近三年及一期末,公司的应付账款余额分别 13,328.17 万元、6,627.52 万元、2,425.02 万元和 1,525.99 万元,分别占各期末总负债的 0.63%、0.31%、0.11%和 0.07%。2025 年末,发行人应付账款余额较 2024 年末减少 4,202.50 万元,降幅为 63.41%,主要系支付部分应付工程款导致。2026 年 6 月末,发行人应付账款余额较 2025 年末减少 899.03 万元,降幅为 37.07%,主要系支付宁嘉项目总包款质保金 772.23 万元。

图 6-35: 2025 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	772.23	31.84
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	4.07
上海静安市政工程有限公司	非关联方	往来款	1-2 年	71.39	2.94
江苏新苏阳建设有限公司	非关联方	工程款	5 年以上	62.92	2.59
上海宁汇投资管理有限公司	非关联方	往来款	1 年以内	62.67	2.58
合计				1,067.85	44.02

图 6-36: 2026 年 6 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
上海大宁菜市场经营管理有限公司	关联方	租金	1 年以内	249.25	16.33
上海天德建设(集团)有限公司	非关联方	工程款	1 年以内	193.64	12.69
上海电力照明工程有限公司	非关联方	工程款	5 年以上	98.64	6.46
江苏新苏阳建设有限公司	非关联方	工程款	5 年以上	62.92	4.12
上海天华建筑设计有限公司	非关联方	工程款	1-2 年	43.68	2.86
合计				648.13	42.47

② 预收账款

近三年及一期末,公司的预收款项余额分别为 5,779.86 万元、6,156.73 万元、5,953.30 万元和 4,438.79 万元,分别占各期末总负债的 0.27%、0.29%、0.28%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。2026 年 6 月末,发行人预收账款余额较 2025 年末减少 1,514.51 万元,降幅为 25.44%,主要系租户退租,分摊收入减少。

图 6-37: 2025 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	租金	1,929.25	5 年以上	32.41
上海苏河湾投资控股有限公司	关联方	借地补偿	196.50	5 年以上	3.30
心动网络股份有限公司	非关联方	租金	148.08	1 年以内	2.49
上海文广互动电视有限公司	非关联方	租金	121.56	1 年以内	2.04
上海涌动投资管理有限公司	非关联方	租金	93.23	1 年以内	1.57
合计			2,488.62		41.80

图表6-38：2026 年 6 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	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	租金	1,854.25	5 年以上	41.77
上海苏河湾投资控股有限公司	关联方	借地补偿	196.50	5 年以上	4.43
上海霆沐物业管理有限公司	非关联方	租金	139.95	1 年以内	3.15
上海文广互动电视有限公司	非关联方	租金	121.56	1 年以内	2.74
上海涌动投资管理有限公司	非关联方	租金	93.23	1 年以内	2.10
合计			2,405.49		54.19

③ 其他应付款

近三年及一期末,公司的其他应付款分别为 66,966.74 万元、61,157.39 万元、55,789.39 万元和 48,337.40 万元, 分别占各期末总负债的 3.17%、2.85%、2.61% 和 2.37%。

图表6-39：2025 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	8.96
上海市闸北区商业网点办公室	非关联方	往来款	5 年以上	2,039.98	3.66
上海宁汇投资管理有限公司	关联方	往来款	4-5 年	1,800.00	3.23
上海铭洲投资管理有限公司	关联方	往来款	4-5 年	1,800.00	3.23
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	5 年以上	1,500.00	2.69
合计				12,139.98	21.76

图表6-40：2026 年 6 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
上海市闸北区商业网点办公室	非关联方	往来款	5 年以上	2,039.98	4.22
上海宁汇投资管理有限公司	关联方	往来款	5 年以上	1,800.00	3.72
上海铭洲投资管理有限公司	关联方	往来款	5 年以上	1,800.00	3.72
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	5 年以上	1,500.00	3.10
飞利浦（中国）投资有限公司	非关联方	押金	3-4 年，2-3 年，1-2 年	618.15	1.28
合计				7,758.13	16.05

④ 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，公司的一年内到期的非流动负债分别为 88,985.20 万元、302,327.44 万元、418,434.43 万元及 242,479.72 万元，分别占各期末总负债的 4.21%、14.10%、19.61%及 11.88%。2025 年末，公司一年内到期的非流动负债余额较 2024 年末增加 116,106.99 万元，增幅为 38.40%，主要系兑付“20 大宁 01”“20 大宁 02”“20 大宁 MTN001”“20 大宁 MTN002”及偿还部分银行借款导致。2026 年 6 月末发行人一年内到期的非流动负债较 2025 年末减少 175,954.71 万元，降幅为 42.05%，主要系归还债券本金和银行贷款。

⑤ 合同负债

近三年及一期末，发行人合同负债分别为 157,482.94 万元、2,328.36 万元、9,696.63 万元及 18,988.56 万元，分别占当期总负债的 7.45%、0.11%、0.45%及 0.93%，主要为预收售房款。2025 年末发行人合同负债余额较 2024 年末增加 7,368.27 万元，增幅为 316.46%，主要系预收悦 97 房产销售款。2026 年 6 月末发行人合同负债余额较 2025 年末增加 9,291.93 万元，增幅为 95.83%，主要系预收悦 97 房产销售款。

(2) 非流动负债分析

① 长期借款

近三年及一期末，公司的长期借款余额分别为 765,850.15 万元、804,202.93 万元、727,869.14 万元和 722,374.70 万元，分别占各期末总负债的 36.21%、37.50%、34.11%和 35.41%。报告期内，发行人长期借款变动不大。

② 应付债券

近三年及一期末，公司应付债券的账面价值分别为 862,114.74 万元、814,582.19 万元、775,625.30 万元和 864,591.84 万元，分别占各期末总负债的 40.76%、37.98%、36.35%和 42.38%，报告期内变动主要系发行及偿还债券导致。

截至 2026 年 6 月 30 日，公司应付债券明细如下：

图表6-41：发行人 2026 年 6 月 30 日存量债券明细表

单位：亿元、年、%

证券简称	发行规模	余额	起息日	发行期限	票面利率	证券类别
26 大宁 01	9.00	9.00	2026-03-30	7.00	2.01	私募债
26 大宁 MTN001	7.00	7.00	2026-03-03	3.00	2.05	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	5.00	2.14	非公开定向债务融资工具(PPN)
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	5.00	2.30	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	3.00	3.17	中期票据
23 大宁 PPN001	11.70	11.70	2023-05-26	5.00	3.50	非公开定向债务融资工具(PPN)
22 大宁 PPN001	10.36	10.36	2022-10-14	5.00	3.20	非公开定向债务融资工具(PPN)
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
小计	116.26	116.26	-	-	-	-
星光耀 A	5.50	5.50	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	7.00	7.00				
合计	123.26	123.26	-	-	-	-

③ 递延所得税负债

近三年及一期末，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、129,490.40 万元和 129,574.86 万元，分别占各期末总负债的 6.20%、6.09%、6.07%和 6.35%。

3、所有者权益结构分析

近三年及一期末，发行人股东权益总体构成情况如下：

图表6-42：发行人近三年及一期末股东权益总体构成情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 6 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（或股本）	300,000.00	31.63	300,000.00	33.59	300,000.00	32.54	300,000.00	31.80
资本公积	212,342.96	22.39	212,342.96	23.77	212,570.24	23.05	179,030.83	18.97
其他权益工具	179,670.85	18.95	109,775.85	12.29	99,116.98	10.75	158,807.42	16.83
其它综合收益	217,887.90	22.98	217,735.87	24.38	217,335.73	23.57	216,951.06	23.00
盈余公积	7,636.00	0.81	7,636.00	0.85	7,636.00	0.83	7,636.00	0.81
未分配利润	-8,277.94	-0.87	6,380.74	0.71	45,034.77	4.88	43,353.75	4.60
归属于母公司所有者权益合计	909,259.77	95.88	853,871.42	95.59	881,693.72	95.62	905,779.05	96.02
少数股东权益	39,091.74	4.12	39,348.40	4.41	40,372.55	4.38	37,581.91	3.98
所有者权益合计	948,351.51	100.00	893,219.82	100.00	922,066.27	100.00	943,360.96	100.00

近三年及一期末，公司所有者权益分别为 943,360.96 万元、922,066.27 万元、893,219.82 万元和 948,351.51 万元，报告期内变动不大。

（1）实收资本

近三年及一期末，公司实收资本均为 300,000.00 万元，均为上海市静安区国有资产监督管理委员会投入的注册资本，具体明细如下：

图表6-43：截至 2026 年 6 月末，发行人实收资本明细情况

单位：亿元

出资方式	金额
股权出资	7.20
货币出资	9.78
房屋建筑物（含土地）资产出资	13.03
合计	30.00

（2）资本公积

近三年及一期末，公司资本公积分别为 179,030.83 万元、212,570.24 万元、

212,342.96 万元和 212,342.96 万元, 占所有者权益的比例分别为 18.98%、23.5%、23.77%和 22.39%, 均为其他资本公积。

(3) 其他权益工具

近三年及一期末, 公司其他权益工具分别为 158,807.42 万元、99,116.98 万元、109,775.85 万元及 179,670.85 万元, 占所有者权益比重分别为 16.83%、10.75%、12.29%及 18.95%。

(4) 其他综合收益

近三年及一期末, 公司其他综合收益分别为 216,951.06 万元、217,335.73 万元、217,735.87 万元及 217,887.90 万元, 占所有者权益比重分别为 23.00%、23.57%、24.38%及 22.98%, 整体金额保持稳定。近三年及一期末, 发行人其他综合收益具体构成情况如下:

图表6-44: 发行人 2023-2025 年末及 2026 年 6 月末其他综合收益构成情况

单位: 万元

项目	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
一、不能重分类进损益的其他综合收益				
其他权益工具投资公允价值变动	388.75	388.75	404.37	409.04
二、将重分类进损益的其他综合收益				
投资性房地产转为公允价值模式计量	217,499.15	217,347.12	216,931.36	216,542.01
其他综合收益合计	217,887.90	217,735.87	217,335.73	216,951.06

(二) 重要财务指标分析

1、偿债能力分析

图表6-45: 发行人近三年及一期偿债能力指标情况

项目	2026 年 6 月末 /2026 年 1-6 月	2025 年末/2025 年度	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度
资产负债率 (%)	68.27	70.49	69.93	69.16
流动比率 (倍)	3.65	2.44	3.19	3.55
速动比率 (倍)	1.33	0.97	1.37	1.65
EBITDA利息保障倍数 (倍)	/	0.46	1.35	1.08

项目	2026 年 6 月末 /2026 年 1-6 月	2025 年末/2025 年度	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率 (%)	100.00	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，近三年及一期末，公司流动比率分别为 3.55 倍、3.19 倍、2.44 倍和 3.65 倍，速动比率分别为 1.65 倍、1.37 倍、0.97 倍和 1.33 倍，发行人短期偿债能力较好。

从长期偿债指标来看，近三年及一期末，公司资产负债率分别为 69.16%、69.93%、70.49%和 68.27%。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。

近三年，公司的 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.08 倍、1.35 倍和 0.46 倍，受亏损情况影响，报告期内呈波动趋势。2023-2024 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。

2、盈利能力分析

(1) 主要财务数据和指标

近三年及一期，公司合并利润表的主要财务数据和指标列示如下：

图表6-46：近三年及一期发行人合并利润表的主要财务数据和指标

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
----	--------------	---------	---------	---------

营业收入	23,939.11	55,458.86	237,055.28	66,448.59
营业成本	8,624.22	20,711.46	127,807.94	17,833.86
销售费用	931.66	1,836.79	2,604.02	2,381.08
管理费用	8,159.74	18,650.36	16,486.96	17,836.95
财务费用	20,187.39	45,737.76	51,417.84	49,683.48
资产减值损失	-	-0.58	-879.81	-
公允价值变动净收益	-	-4,326.43	-1,746.06	3,768.72
投资收益	684.17	3,086.63	999.02	1,475.42
其他收益	4,765.87	12,678.49	12,617.58	18,128.22
营业利润	-11,063.46	-26,779.25	32,965.48	-2,778.90
营业外收入	6.89	1,410.27	836.28	335.72
其中：政府补助	2.63	141.30	109.52	32.37
利润总额	-12,266.58	-26,158.61	27,238.22	-3,988.53
净利润	-12,928.85	-25,846.76	11,128.78	-8,706.40
归属于母公司所有者的净利润	-12,990.83	-25,064.43	9,359.71	-9,147.68
营业毛利率（%）	63.97	62.65	46.09	73.16
总资产收益率（%）	-0.43	-0.85	0.36	1.81
净资产收益率（%）	-1.40	-2.85	1.19	-0.94

注：上述指标均依据合并报表口径计算，最近一期财务指标已经年化处理。

(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%。

近三年及一期，公司的营业收入分别为 66,448.59 万元、237,055.28 万元、55,458.86 万元和 23,939.11 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 年度发行人营业收入相比 2024 年度大幅减少，主要系 2024 年确认宁嘉馨苑房产销售收入和无锡办公楼售让收入。

近三年及一期，公司公允价值变动净收益分别为 3,768.72 万元、-1,746.06 万元、-4,326.43 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，近三年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。

近三年及一期,公司的投资净收益分别为 1,475.42 万元、999.02 万元、3,086.63 万元和 684.17 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 年主要为结构性存款产品收益 1,969.83 万元,华芯基金分红 877.59 万元,云天励飞股票抛售收益 854.27 万元。

近三年及一期,公司其他收益分别为 18,128.22 万元、12,617.58 万元、12,678.49 万元和 4,765.87 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。

图表6-47: 发行人近三年及一期其他收益明细

单位: 万元

财政补助项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
代扣个人所得税手续费	2.37	5.37	5.98	65.80
政府补助	-	-	-	-
财政拨款	-	-	-	-
财政扶持资金	4,232.46	10,034.82	10,245.00	16,411.74
免征增值税	-	-	-	-
增值税加计抵减	-	-	-	-
野保检测费(静安绿化管理中心)	-	-	-	-
稳岗补贴	-	-	-	-
税收减免	0.17	0.23	2.11	3.00
工会经费返还	-	-	-	-
租金补贴	-	-	-	-
绿化补贴	391.42	742.69	989.62	986.79
个税手续费返还	-	-	-	-
经营补贴	77.28	1,118.68	693.00	658.00
其他	62.17	776.70	681.87	2.88
合计	4,765.87	12,678.49	12,617.58	18,128.22

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。

近三年及一期，发行人获得的政府补贴（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、12,819.79 万元和 4,768.50 万元，主要系静安区对公司符合产业政策条件项目的补贴支持。

近三年及一期，公司的净利润分别为-8,706.40 万元、11,128.78 万元、-25,846.76 万元和-12,928.85 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 年度，由于宁嘉馨苑房产销售利润和无锡办公楼售让利润减少，发行人净利润有所减少。

近三年及一期，公司归属于母公司所有者的净利润分别-9,147.68 万元、9,359.71 万元、-25,064.43 万元和-12,990.83 万元，报告期有所下降。

（2）营业收入、成本和毛利分析

图表 6-48：公司近三年及一期营业收入

单位：万元、%

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新	1,000.54	4.18	3,377.32	6.09	146,327.54	61.73	5,256.34	7.91
商业综合体销售	12.29	0.05	25.86	0.05	34,342.47	14.49	-	-
商业服务	18,775.49	78.43	43,435.13	78.32	46,403.47	19.57	51,029.57	76.80
其中：商业综合体管理服务收入	18,060.68	75.44	42,320.12	76.31	45,305.67	19.11	50,089.66	75.38
其中：其他商务服务收入	714.81	2.99	1,115.02	2.01	1,097.80	0.46	939.91	1.41
网点经营	3,783.03	15.80	7,732.03	13.94	8,954.58	3.78	8,508.12	12.80
其他	367.75	1.54	867.42	1.56	1,005.20	0.42	1,632.49	2.46
主营业务收入合计	23,939.11	100.00	55,437.77	99.96	237,033.26	99.99	66,426.52	99.97
其他业务收入	-	-	21.10	0.04	22.02	0.01	22.08	0.03
其他业务收入合计	-	-	21.10	0.04	22.02	0.01	22.08	0.03
营业收入合计	23,939.11	100.00	55,458.86	100.00	237,055.28	100.00	66,448.59	100.00

公司近三年及一期，分别实现营业收入 66,448.59 万元、237,055.28 万元、55,458.86 万元及 23,939.11 万元。近年来，公司营业收入波动较大，主要来源于城市更新及旧区改造收入的波动。经过资源整合，近年公司的营业收入板块分布趋于稳定，以物业租赁、管理服务板块保持稳定增长。

公司近三年及一期，分别实现城市更新收入 5,256.34 万元、146,327.54 万元、

3,377.32 万元及 1,000.54 万元，报告期内收入波动较大，主要为 2024 年城市更新项目建设收入金额较大。

公司近三年及一期，实现商业服务收入 51,029.57 万元、46,403.47 万元、43,435.13 万元及 18,775.49 万元，其中，近三年及一期商业综合体管理服务收入分别为 50,089.66 万元、45,305.67 万元、42,320.12 万元及 18,060.68 万元。近三年及一期，公司的其他商务服务收入分别为 939.91 万元、1,097.80 万元、1,115.02 万元及 714.81 万元，波动较小。

近三年及一期，公司的网点经营收入分别为 8,508.12 万元、8,954.58 万元、7,732.03 万元及 3,783.03 万元。公司网点经营收入报告期内总体保持稳定。

近三年及一期，公司商业综合体销售收入分别为 0.00 万元、34,342.47 万元、25.86 万元及 12.29 万元。

图表 6-49：公司近三年及一期营业成本

单位：万元、%

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新	620.63	7.20	3,222.63	15.56	90,643.60	70.92	756.48	4.24
商业综合体销售成本	5.22	0.06	-7.12	-0.03	20,645.77	16.15	-	-
商业服务成本	6,618.76	76.75	14,510.58	70.06	13,680.03	10.70	13,434.99	75.33
其中：商业综合体管理服务成本	6,618.76	76.75	14,500.42	70.01	13,674.29	10.70	13,447.28	75.40
其中：其他商务服务成本	-	-	10.16	0.05	5.73	0.00	-12.29	-0.07
网点经营成本	966.27	11.20	2,564.12	12.38	2,415.38	1.89	2,805.44	15.73
其他	413.34	4.79	421.26	2.03	422.95	0.33	306.17	1.72
主营业务成本合计	8,624.22	100.00	20,711.46	100.00	127,807.73	100.00	17,303.08	97.02
其他业务成本	-	-	-	-	0.21	0.00	530.77	2.98
其他业务成本合计	-	-	-	-	0.21	0.00	530.77	2.98
营业成本合计	8,624.22	100.00	20,711.46	100.00	127,807.94	100.00	17,833.85	100.00

近三年及一期，公司营业成本分别为 17,833.85 万元、127,807.94 万元、20,711.46 万元和 8,624.22 万元，公司近三年及一期的营业成本基本与营业收入的变化趋势基本保持一致。

图表 6-50：公司近三年及一期毛利润

单位：万元、%

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

城市更新	379.91	2.48	154.69	0.45	55,683.94	50.97	4,499.86	9.26
商业综合体销售	7.07	0.05	32.98	0.09	13,696.70	12.54	-	-
商业服务	12,156.73	79.38	28,924.55	83.24	32,723.44	29.95	37,594.58	77.33
其中：商业综合体管理服务	11,441.92	74.71	27,819.70	80.06	31,631.38	28.95	36,642.38	75.37
其中：其他商务服务	714.81	4.67	1,104.86	3.18	1,092.07	1.00	952.20	1.96
网点经营	2,816.76	18.39	5,167.91	14.87	6,539.20	5.99	5,702.68	11.73
其他	-45.59	-0.30	446.16	1.28	582.25	0.53	1,326.32	2.73
主营业务毛利润合计	15,314.89	100.00	34,726.31	99.94	109,225.53	99.98	49,123.44	101.05
其他业务毛利润	-	-	21.10	0.06	21.81	0.02	-508.69	-1.05
其他业务毛利润合计	-	-	21.10	0.06	21.81	0.02	-508.69	-1.05
营业毛利润合计	15,314.89	100.00	34,747.40	100.00	109,247.34	100.00	48,614.74	100.00

近三年及一期，公司营业毛利润分别为 48,614.74 万元、109,247.34 万元、34,747.40 万元和 15,314.89 万元，有所波动。2024 年，发行人城市更新毛利润大幅增长，主要系城市更新业务收入增幅较大。

图表6-51：公司近三年及一期毛利率

单位：%

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
城市更新	37.97	4.58	38.05	85.61
商业综合体销售	57.53	127.54	39.88	/
商业服务	64.75	66.59	70.52	73.67
其中：商业综合体管理服务	63.35	65.74	69.82	73.15
其中：其他商务服务	100.00	99.09	99.48	101.31
网点经营	74.46	66.84	73.03	67.03
其他	-12.40	51.44	57.92	81.25
主营业务毛利率	63.97	62.64	46.08	73.95
营业毛利率	63.97	62.65	46.09	73.16

公司的营业毛利率分别为 73.16%、46.09%、62.65%及 63.97%，因为发行人毛利率较高的物业租赁业务的比重逐年上升，发行人的营业毛利率及主营业务毛利率近年来略有波动，但仍维持在较高水平。

(3) 期间费用分析

图表6-52：发行人近三年及一期期间费用情况表

单位：万元、%

项目	2026年1-6月	2025年度	2024年度	2023年度
销售费用	931.66	1,836.79	2,604.02	2,381.08
管理费用	8,159.74	18,650.36	16,486.96	17,836.95

项目	2026年1-6月	2025年度	2024年度	2023年度
财务费用	20,187.39	45,737.76	51,417.84	49,683.48
合计	29,278.79	66,224.91	70,508.82	69,901.51
占营业总收入的比例	122.31	119.41	29.74	105.20

近三年及一期，发行人的期间费用总额分别为 69,901.51 万元、70,508.82 万元、66,224.91 万元和 29,278.79 万元，分别占各期营业收入的 105.20%、29.74%、119.41%和 122.31%。费用总额整体保持平稳。

近三年及一期，公司销售费用分别为 2,381.08 万元、2,604.02 万元、1,836.79 万元和 931.66 万元，报告期内公司销售费用整体规模较小。

近三年及一期，公司管理费用分别为 17,836.95 万元、16,486.96 万元、18,650.36 万元和 8,159.74 万元，报告期内公司管理费用整体保持平稳。

近三年及一期，公司财务费用分别为 49,683.48 万元、51,417.84 万元、45,737.76 万元和 20,187.39 万元。报告期内公司财务费用整体保持平稳。

(4) 营业外收支分析

图表6-53：发行人近三年及一期营业外收支情况表

单位：万元

项目	2026年1-6月	2025年度	2024年度	2023年度
营业外收入	6.89	1,410.27	836.28	335.72
营业外支出	1,210.00	789.63	6,563.54	1,545.35

近三年及一期，公司营业外收入分别为 335.72 万元、836.28 万元、1,410.27 万元和 6.89 万元。2025 年度公司营业外收入主要为结转账上长期应付款项 1,250.36 万元。

3、运营效率指标分析

图表6-54：发行人近三年及一期运营效率指标情况表

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
应收账款周转率（次/年）	1.00	1.49	5.09	1.40
存货周转率（次/年）	0.01	0.03	0.18	0.04
总资产周转率（次/年）	0.01	0.02	0.08	0.02

注：上述指标均依据合并报表口径计算，最近一期财务指标未经年化处理。

近三年及一期，公司的应收账款周转率分别为 1.40 次/年、5.09 次/年、1.49 次/年和 1.00 次/年，公司 2024 年应收账款周转率较高，主要系 2024 年确认宁嘉馨苑房产销售收入。

近三年及一期，公司的存货周转率分别为 0.04 次/年、0.18 次/年、0.03 次/年和 0.01 次/年。

近三年及一期，公司的总资产周转率分别为 0.02 次/年、0.08 次/年、0.02 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。

4、现金流指标分析

图表6-55：近三年及一期发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流入小计	47,889.04	110,122.72	380,745.48	151,856.14
经营活动现金流出小计	41,299.16	85,506.84	353,927.21	550,407.12
经营活动产生的现金流量净额	6,589.88	24,615.88	26,818.27	-398,550.98
投资活动现金流入小计	197,140.29	508,165.34	276,342.06	88,761.93
投资活动现金流出小计	137,217.22	476,709.76	398,174.78	89,741.22
投资活动产生的现金流量净额	59,923.07	31,455.57	-121,832.72	-979.29
筹资活动现金流入小计	166,805.04	583,963.01	381,344.33	739,155.71
筹资活动现金流出小计	219,815.05	638,528.48	273,842.63	379,814.87
筹资活动产生的现金流量净额	-53,010.01	-54,565.47	107,501.70	359,340.84
现金及现金等价物净增加额	13,502.94	1,505.98	12,487.26	-40,189.43

(1) 经营活动产生的现金流量分析

近三年及一期，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、24,615.88 万元和 6,589.88 万元，报告期内公司经营活动现金流较大波动。

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土地出让金或根据静安区政府相关安排承担旧改项目、支付项目征收款导致资金流出。

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 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 年度,公司收到其他与经营活动有关现金为 2.65 亿元,主要为利息收入 1,518.58 万元,收入财政扶持资金、政府补助 12,927.35 万元,收到托管企业往来款项 5,284.85 万元等;支付其他与经营活动有关现金为 1.95 亿元,主要为支付托管企业往来 8,296.18 万元等。

2026 年 1-6 月,公司收到其他与经营活动有关的现金为 0.98 亿元,主要为利息收入 281.15 万元,政府补助等 8,144.66 万元,托管企业往来 2.8 万元,保证金押金等 621.84 万元,其他 741.85 万元;支付其他与经营活动有关现金为 1.14 亿元,主要为保证金押金等 819.44 万元,托底企业往来 1,320.63 万元,代收代付往来 5,620.56 万元,其他 3,584.24 万元。

(2) 投资活动产生的现金流量分析

近三年及一期,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、31,455.57 万元和 59,923.07 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。

(3) 筹资活动产生的现金流量分析

近三年及一期,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、-54,565.47 万元和 -53,010.01 万元。最近三年及一期,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。

三、有息债务情况

近三年及一期末,公司的有息负债余额分别为 1,716,467.61 万元、1,920,608.26 万元、1,921,448.16 万元和 1,829,317.36 万元。近三年及一期末,发行人的有息负债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,基本情况如下表所示:

(一) 有息负债构成情况及期限结构

图表6-56: 公司近三年及一期末有息负债构成情况

单位：万元、%

项目	2026 年 6 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债中的有息负债 ²	242,350.82	13.25	417,953.72	21.75	301,823.14	15.72	88,502.72	5.16
长期借款	722,374.70	39.49	727,869.14	37.88	804,202.93	41.87	765,850.15	44.62
应付债券	864,591.84	47.26	775,625.30	40.37	814,582.19	42.41	862,114.74	50.23
有息负债合计	1,829,317.36	100.00	1,921,448.16	100.00	1,920,608.26	100.00	1,716,467.61	100.00

图表6-57：公司近三年及一期末有息债务来源情况

单位：亿元、%

项目	2026 年 6 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
银行借款	77.94	42.61	80.09	41.68	88.61	46.14	84.44	49.19
公司债券 ³	51.76	28.29	51.71	26.92	44.07	22.95	32.83	19.13
非金融企业债务融资工具 ⁴	46.35	25.34	53.39	27.78	59.38	30.92	54.38	31.68
资产支持证券	6.88	3.76	6.95	3.62	-	-	-	-
合计	182.93	100.00	192.14	100.00	192.06	100.00	171.65	100.00

注：含回售选择权公司债券到期日均以行权日计算。

（二）有息负债担保结构

图表6-58：截至 2026 年 6 月末公司有息负债担保结构

单位：万元

项目	信用借款	保证借款	抵押借款	合计
一年内到期的非流动负债中的有息负债	208,352.99	1,200.00	32,797.83	242,350.82
长期借款		475,150.99	247,223.71	722,374.70
应付债券	797,772.99	-	66,818.85	864,591.84
合计	1,006,125.98	476,350.99	346,840.39	1,829,317.36

注：同笔借款既有抵押物又有保证增信的，均计入保证借款类型统计，同笔借款既有抵押物又有质押物增信的，均计入抵押借款类型统计。

²不含一年内到期的租赁负债。
³包括沪深交易所的公开发行公司债券、非公开发行公司债券、可交换公司债券。
⁴包括银行间市场的中期票据、短期融资券、超短期融资券、定向工具。

(三) 有息负债期限结构

图表6-59：截至 2026 年 6 月末有息负债期限结构

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日	1 年以内	1-3 年	3 年以上
一年内到期的非流动负债中的有息负债	242,350.82	242,350.82		
长期借款	722,374.70		63,932.93	658,441.77
应付债券	864,591.84	714,134.69	41,625.20	150,457.15
合计	1,829,317.36	956,485.51	105,558.13	808,898.92

注：未考虑永续债

(四) 主要银行有息债务情况

图表6-60：截至 2026 年 6 月末主要银行有息债务情况

单位：万元

贷款银行	借款人	贷款金额	贷款期限	贷款到期日	利率	贷款性质
中国建设银行/兴业银行	大宁广荣	40,697.00	10 年	2028.1.24	3.985%	项目抵押
中国光大银行/上海银行	大宁集团	103,022.40	10 年	2036.6.2	2.65%	项目抵押
兴业银行/工商银行	大宁集团	73,386.67	15 年	2040.10.23	2.85%	项目抵押
中国光大银行	大宁集团	17,700.75	7 年	2027.12.7	2.90%	项目抵押
上海农商银行	大宁集团	29,094.73	8 年	2034.5.11	2.61%	项目抵押
南京银行	启迪置业	5,340.00	15 年	2038.3.20	2.85%	项目抵押
南京银行	华清置业	8,800.00	15 年	2038.3.20	2.85%	项目抵押
南京银行	多媒体谷	5,200.00	7 年	2030.4.30	2.70%	集团担保
中国建设银行/浦发银行/ 招商银行/上海银行	宁万城市更新	458,950.99	10 年	2033.11.29	1.90%	集团担保
上海农商银行	大宁商业	12,200.00	10 年	2034.9.25	3.50%	担保
中国建设银行	大宁集团	24,995.00	3 年	2026.8.14	2.15%	信用
合计		779,387.54				

(五) 存续债券情况

图表6-61：截至 2026 年 6 月末发行人存续债券情况

单位：亿元、%

证券简称	发行规模	余额	起息日	发行期限	票面利率	证券类别
26 大宁 01	9.00	9.00	2026-03-30	5+2	2.01	私募债

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

26 大宁 MTN001	7.00	7.00	2026-03-03	3+N	2.05	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	5.00	2.14	非公开定向债务融资工具(PPN)
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	5.00	2.30	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	3.00	3.17	中期票据
23 大宁 PPN001	11.70	11.70	2023-05-26	5.00	3.50	非公开定向债务融资工具(PPN)
22 大宁 PPN001	10.36	10.36	2022-10-14	5.00	3.20	非公开定向债务融资工具(PPN)
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
小计	116.26	116.26	-	-	-	-
星光耀 A	5.50	5.50	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	7.00	7.00				
合计	123.26	123.26	-	-	-	-

(六) 存续永续票据会计初始确认情况

截至本募集说明书签署日,发行人存续一笔可续期公司债券及一笔永续票据,该两笔债券发行人在会计初始确认时均将其计入所有者权益。

(1) 2025 年 6 月 6 日,发行人发行了 2025 年面向专业投资者非公开发行可续期公司债券(第一期),可于 2028 年及以后期间赎回,发行总额为人民币 11 亿元,初始票面利率 2.17%,证券代码 258757.SH。

(2) 2026 年 3 月 2 日,发行人发行了 2026 年度第一期中期票据,可于 2029 年及以后期间赎回,发行总额为人民币 7 亿元,初始票面利率 2.05%,证券代码 102680648.IB。

四、关联交易

(一) 关联方关系

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 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的子公司 41 家，基本情况如下：

图表6-62：发行人 2025 年 12 月 31 日主要子公司情况

序号	企业名称	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	2	上海市	上海市	五金工具	100.00		其他
2	上海宁极贸易有限公司	3	上海市	上海市	商品销售		100.00	投资设立
3	上海大宁欧洲城置业有限公司	3	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
4	上海闸北安居房产开发有限公司	2	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	2	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	2	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	2	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	2	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	3	上海市	上海市	企业管理、物业服务		100.00	投资设立
10	上海宁钜物业管理有限公司	3	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	2	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	3	上海市	上海市	公园经营管理		100.00	投资设立
13	上海丽水宝贝文化发展有限公司	3	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	3	上海市	上海市	房地产开发与经营		100.00	投资设立
15	上海多媒体谷投资有限公司	3	上海市	上海市	商务服务		100.00	非同一控制下的企业合并
16	上海华清置业有限公司	4	上海市	上海市	物业管理		100.00	非同一控制下的企业合并
17	上海启迪置业有限公司	4	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	4	上海市	上海市	物业管理		100.00	非同一控制下的企业合并

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

19	常州华清物业服务 有限公司	5	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	4	无锡市	无锡市	房地产开发 与经营		70.00	非同一控制下 的企业合并
21	常州启迪置业有 限公司	4	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	5	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	2	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	3	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	2	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	3	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	2	上海	上海	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	3	上海	上海	商业投资		100.00	投资设立
29	上海申北副食品 市场经营管理有 限公司	3	上海	上海	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	2	上海	上海	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	2	上海	上海	企业管理、 物业管理	100.00		投资设立
32	上海宁臻商业管 理有限公司	2	上海	上海	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	2	上海	上海	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	2	上海	上海	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	2	上海	上海	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	2	上海	上海	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	2	上海	上海	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	2	上海	上海	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	2	上海	上海	企业管理、 物业管理	100.00		投资设立
40	上海大宁企业服 务有限公司	2	上海	上海	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	2	上海	上海	房地产开发 与经营	100.00		非同一控制下 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。上海宁未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 12 月 31 日，发行人主要合营、联营企业的基本情况如下：

图表6-63：发行人 2025 年 12 月 31 日主要合营、联营企业基本情况表

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

图表6-64：截至 2025 年 12 月 31 日关联方及关系

关联方名称	与发行人的关系
上海苏河湾（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
上海闸北地区工贸投资公司	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

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

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

(二) 关联方交易情况

1、关联交易

1) 购买商品、接受劳务情况

2023 年-2025 年，发行人无关联交易中的购买商品、接受劳务的情况。

2) 出售商品/提供劳务情况表

图表6-65：发行人关联交易中的出售商品/提供劳务情况表

单位：万元

交易类型	企业名称	2025 年交易 金额	2024 年交易 金额	2023 年交易 金额	定价政策
物业服务费	上海大宁服饰市场 管理有限公司	-	94.76	-	协议价
承担利息支出 (含税)	上海铭洲企业管理 有限公司	-	-	661.39	协议价
	上海宁汇资产管理 有限公司	-	-	602.07	协议价
土地租赁、绿 化工程	上海苏河湾（集团） 有限公司	20.68	20.68	20.68	协议价
资金占用	上海宁汇资产管理 有限公司	-	164.23	156.84	协议价
房产销售	上海铭洲企业管理 有限公司	-	-	-	协议价

	上海宁汇资产管理 有限公司	-	-	-	协议价
物业租赁	上海宁汇资产管理 有限公司	2,464.94	1,848.70	2,464.94	协议价
	上海大宁菜市场经 营管理有限公司	975.87	1,035.54	412.43	协议价
	上海宁汇物业管理 有限公司	-	-	12.38	协议价

2、关联担保

(1) 截至 2025 年末发行人与子公司的担保

图表6-66：截至 2025 年末发行人与子公司的担保

担保方	被担保方	担保金额/余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	备注
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	5,800.00	2023-5-12	2030-4-30	注 1
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	454,100.60	2023-11-3	2033-11-2	注 2
上海君庭置业有限公 司	上海大宁资产经 营(集团)有限 公司	23,500.75	2020-12-8	2027-12-7	注 3
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	5,000.00	2025-4-30	2037-9-24	注 4
合计		488,401.35			

注 1：发行人就上海多媒体谷投资有限公司向南京银行股份有限公司上海分行借款人民币 8,800.00 万元与南京银行股份有限公司上海分行签订了 Ea153312305040003 号保证合同，就上海多媒体谷投资有限公司与南京银行股份有限公司上海分行依主合同形成的债权带责任保证担保。截止 2025 年 12 月 31 日，担保余额 5,800.00 万元。

注 2：发行人就上海宁万城市更新建设有限公司向建设银行静安支行等 4 家银行组成的银团借款人民币不超过 525,758.00 万元与建设银行静安支行等 4 家银行组成的银团签订了 CSGX2023003 号静安区 238 街坊零星旧区改造项目一级开发建设项目银团贷款保证合同，就上海宁万城市更新建设有限公司借款不超过 525,758.00 万元本金、利息(包括复利与罚息)、银团费用、违约金、赔偿金以及其他一些款项费用提供连带责任保证，截止 2025 年 12 月 31 日，担保余额 454,100.60 万元。

注 3:上海君庭置业有限公司就 2020 年 12 月 8 日发行人与中国光大银行股

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。截止 2025 年 12 月 31 日，担保余额为 23,500.75 万元，其中，一年内到期金额 11,600.00 万元。

注 4：上海大宁建设投资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 万元与上海农商银行宝山支行签订了 31053244091162 号股权质押合同，以其名下对上海大宁商业资产管理有限公司的股权就不超过人民币 5,000.00 万元部分提供质押担保。

(2) 其他关联方担保情况

图表6-67：其他关联方担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
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	0.5 亿	2025-4-30	2037-9-24
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	0.25 亿	2025-4-30	2037-9-24
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	0.2 亿	2024-9-4	2037-2-18
合计		0.95 亿		

3、关联方资金拆借

图表6-68：发行人近三年末关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	2025 年末余额	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
合计	3,600.00	3,600.00	3,600.00
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	7,274.00	7,000.00	7,000.00

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

伙)			
上海骏哲投资发展有限公司	3,637.00	3,500.00	3,500.00
合计	13,411.00	13,000.00	14,000.00

4、应收、应付关联方款项情况

图表6-69：发行人近三年末关联方应收、应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	2025 年 12 月 31 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
应收账款：						
上海大宁菜市场经营管理有限公司	-	-	90.43	0.04	-	
上海宁汇资产管理有限公司	26.19	0.01	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	-	
上海宁汇投资管理有限公司	9,437.17	4.62	12,727.40	6.00	15,512.63	7.18
上海铭洲企业管理有限公司	11,079.25	5.42	13,810.93	6.51	16,160.59	7.48
上海市闸北区副食品公司	-	-	-	-	-	-
合计	20,559.35	10.06	26,819.78	12.64	31,673.22	14.66
应收利息：						
上海云澜实业发展有限公司	482.48	0.24	503.74	0.24	-	
上海宁汇投资管理有限公司	-	-	-	-	114.87	0.05
上海铭洲企业管理有限公司	255.11	0.12	255.11	0.12	124.61	0.06
上海宁汇资产管理有限公司	1,721.97	0.84	1,628.30	0.77	1,464.07	0.68
合计	2,459.56	1.20	2,387.15	1.12	1,703.54	0.79
其他应收款：						
上海宁汇资产管理有限公司	831.80	0.41	831.8	0.39	842.51	0.39
上海云澜实业发展有限公司	13,450.00	6.58	13,450.00	6.34	13,450.00	6.23
上海金贸资产经营有限公司	2,238.85	1.10	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	2.21	1,882.73	0.89	-	-
上海闸北地区工贸投资公司	2,615.73	1.28	2,676.04	1.26	3,231.91	1.50
上海中亚商业有限公司	130,753.50	63.97	130,814.01	61.63	130,464.01	60.39
闸北区促进中部繁荣繁华工作推进 小组办公室	2.56	<0.01	2.56	<0.01	2.56	<0.01
大宁数字化安全中心	-	-	-	-	49.56	0.02

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

项目名称	2025 年 12 月 31 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
上海市环上大国际影视园区管理委员会办公室	23.00	0.01	92.02	0.04	138.02	0.06
启迪控股股份有限公司	-	-	3,494.50	1.65	3,494.50	1.62
上海四达公司	21.00	0.01	21.00	0.01	21.00	0.01
上海闸北百货总公司沪新公司	330.00	0.16	330.00	0.16	330.00	0.15
上海大宁菜市场经营管理有限公司	10,000.00	4.89	10,000.00	4.71	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	0.38	766.64	0.36	766.64	0.35
上海勃雷物业管理有限公司	1,272.46	0.62	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	<0.01	6.26	<0.01	6.26	<0.01
上海闸北富业公司	820.81	0.40	820.81	0.39	820.81	0.38
上海市闸北区金属材料公司	1.36	<0.01	1.36	<0.01	1.36	<0.01
上海市闸北区园林建设发展公司	36.80	0.02	70.00	0.03	-	-
合计	167,964.50	82.18	170,041.36	80.11	168,648.29	78.07
长期应收款:						
上海宁汇资产管理有限公司	2,500.00	1.22	2,500.00	1.18	3,500.00	1.62
上海景裕股权投资中心（有限合伙）	7,274.00	3.56	7,000.00	3.30	7,000.00	3.24
上海骏哲投资发展有限公司	3,637.00	1.78	3,500.00	1.65	3,500.00	1.62
合计	13,411.00	6.56	13,000.00	6.12	14,000.00	6.48
应收关联方款项合计	204,394.41	100.00	212,248.29	100.00	216,025.05	100.00
应付账款:						
上海宁汇投资管理有限公司	62.67	0.75	-	-	-	-
上海中亚商业有限公司	2.26	0.03	2.26	0.02	2.26	0.02
启迪控股股份有限公司	10.34	0.12	-	-	-	-
合计	75.27	0.90	2.26	0.02	2.26	0.02
预收款项:						
上海大宁菜市场经营管理有限公司	249.25	3.00	-	-	-	-
上海宁汇资产管理有限公司	-	-	-	-	408.96	3.13
上海苏河湾投资控股有限公司	196.50	2.36	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	445.75	5.36	217.19	2.27	647.79	4.96

项目名称	2025 年 12 月 31 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
其他应付款:						
上海大宁菜市场经营管理有限公司	354.64	4.26	631.65	6.60	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	21.64	1,800.00	18.80	1,800.00	13.78
上海宁汇投资管理有限公司	1,800.00	21.64	1,800.00	18.80	1,800.00	13.78
上海宁汇资产管理有限公司	300.00	3.61	300	3.13	300	2.3
上海市闸北区商业网点管理办公室	2,039.98	24.52	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	18.03	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
上海金贸资产经营有限公司	-	-	-	-	-	-
上海市第二轻工业局下属皮革公司	-	-	-	-	-	-
合计	7,798.71	93.74	9,356.59	97.71	12,409.00	95.02
应付关联方款项合计	8,319.73	100.00	9,576.04	100.00	13,059.05	100.00

5、产生原因

发行人关联交易产生的原因主要为关联方采购商品或接受劳务、向关联方出售商品或提供劳务、关联方提供担保以及关联方资金拆借等。

6、定价依据

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。

7、结算方式

根据合同约定的市场化结算方式。

8、交易影响

发行人关联交易主要是根据不同阶段的业务需要，上述关联交易是在公平、互利的基础上进行的，未损害公司利益，未对公司当期的财务状况、经营成果产生重大影响，未影响公司的独立性，公司不会对上述关联方产生依赖。

9、关联交易决策机制

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（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。

五、或有事项

（一）担保事项

截至 2026 年 6 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 0.20 亿元，占期末净资产的比例为 0.21%。具体情况如下：

图表6-70：发行人对外担保情况表

单位：万元

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	2026 年 6 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	2,000.00	2024-03-13	2034-02-19	持续经营

（二）承诺事项

截至本募集说明书签署日，公司无需要披露的重大承诺事项情况。

（三）未决诉讼

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。截至本募集说明书签署日，本诉讼已结案。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，影响大宁商投2025年年初未分配利润-39,410,962.28元。

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。

六、受限资产情况

截至 2026 年 6 月 30 日，公司受限资产具体情况如下：

图表6-71：发行人 2026 年 6 月末受限资产情况表

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
存货	6,391.60	借款抵押
投资性房地产	1,213,371.74	借款抵押、财产保全担保
合计	1,219,763.34	-

图表6-72：发行人 2026 年 6 月末受限资产明细情况表

单位：万元

序号	抵押房产		账面价值	抵押物权利人	贷款银行	项目	借款人	贷款余额	授信总额	贷款性质
1	投资 性房 地产	万荣路 777 号	412,252.08	上海大宁资产经营（集团）有限公司	中国光大银行	大宁音乐广场 经营性物业项目	上海大宁资 产经营（集 团）有限公 司	103,022.40	136,000.00	抵押
2		沪太路 1111 弄 2 号、3 号和 5 号	103,296.82	上海大宁资产经营（集团）有限公司	上海国泰君安 证券资产管理 有限公司	星光耀项目	上海大宁资 产经营（集 团）有限公 司	68,911.00	70,000.00	
3		广中西路 699 号	65,502.01	上海大宁广荣投资 有限公司	中国建设银行/ 兴业银行	大宁商务中心	上海大宁广 荣投资有限 公司	40,697.00	65,000.00	
4			45,604.83						43,000.00	
5		万荣路 700 号	94,473.09	上海大宁资产经营（集团）有限公司	兴业银行/工商 银行	大宁中心广场 二期	上海大宁资 产经营（集 团）有限公 司	73,386.67	90,000.00	
6		灵石路 728 弄 7、15-20 号及 灵石路 726 号地下 1 层地下 车库	134,333.18			大宁中心广场 三期				
7		灵石路 702 号家全幢；712 号全幢	5,956.13			灵石路人才公 寓				
8		大宁中环广场	132,547.92	上海大宁资产经营（集团）有限公司	上海农商行	472 项目	上海大宁资 产经营（集	29,094.73	50,000.00	

上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

							团)有限公司			
9		君庭广场	80,111.69	上海大宁资产经营(集团)有限公司	中国光大银行	君庭股权收购	上海大宁资产经营(集团)有限公司	17,700.75	49,800.00	
10		华清置业	49,730.86	华清置业	南京银行	华清置业	华清置业	8,800.00	8,950.00	
11		启迪置业	61,271.55	启迪置业	南京银行	启迪置业	启迪置业	5,340.00	5,490.00	
12		中华新路 567 号	25,783.80	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						
14		临山路 180-182 号	543.71	上海大宁资产经营(集团)有限公司						
15		共和新路 2203 弄 20 号	254.20	上海大宁资产经营(集团)有限公司						
16		延长路 164 号	617.12	上海大宁资产经营(集团)有限公司						
17		老沪太路 189 号	291.35	上海大宁资产经营(集团)有限公司						
小计			1,213,371.74							
18	存货	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	君庭股权收购	上海大宁资产经营(集	17,700.75	49,800.00	抵押

							团) 有限公 司			
小计			6,391.60							
合计			1,219,763.34							

注 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。截至 2026 年 6 月 30 日, 担保余额为 103,022.40 万元, 其中, 一年内到期金额 2,272.55 万元, 担保抵押物的账面价值为 412,252.08 万元。

注 2: 上海大宁资产经营(集团)有限公司于 2026 年 5 月 12 日与上海农村商业银行静安支行就 2026 年 5 月签订的编号 72280264320421 号贷款总额人民币 50,000.00 万元的大宁路街道 472 号街坊地块项目《经营性物业抵押借款合同》签订了编号 72280264080422 《抵押合同》, 抵押物为沪(2021)静字不动产权第 007285 号房产, 抵押期限自 2026 年 5 月 12 日起至 2034 年 5 月 11 日止。截至 2026 年 6 月 30 日, 担保余额 29,094.73 万元, 其中, 一年内到期金额 290.95 万元, 担保物账面价值为 132,547.92 万元。

注 3: 上海大宁资产经营(集团)有限公司于 2025 年 10 月 24 日与兴业银行股份有限公司上海静安支行就 2025 年 10 月 24 日与兴业银行股份有限公司上海静安支行、中国工商银行股份有限公司上海市闸北支行签订的编号为 YTJA202501 《大宁资产人民币玖亿元固定资产银团贷款合同》分别签订《银团贷款抵押合同》(编号:[DYJA202501]) 和应收账款质押合同(编号:[YTZY202501])。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。质押物为该项目运营后的应收租赁款。担保期限自 2025 年 10 月 24 日起至 2040 年 10 月 23 日止。截至 2026 年 6 月 30 日, 担保余额 73,386.67 万元, 其中, 一年内到期金额 3,413.33 万元, 担保物账面价值为 234,762.40 万元。

注 4: 上海大宁资产经营(集团)有限公司于 2024 年 12 月与上海国泰君安证券资产管理有限公司就“国君-大宁集团资产支持专项计划”签订《国君-大宁集团资产支持专项计划抵押合同》(编号:[GJZG-ZX548-(10)]), 抵押物为沪(2018)静字不动产权第 009655 号、沪(2018)静字不动产权第 009631 号、沪(2018)静字不动产权第 009627 号。上海大宁资产经营(集团)有限公司(物业资产所有人)、上海大宁商业投资有限公司(出质人)、上海国泰君安证券资产管理有限公司于

2024 年 12 月就“国君-大宁集团资产支持专项计划”签订《国君-大宁集团资产支持专项计划质押合同》(编号:[GJZG-ZX548-(09)]), 质押范围为上海大宁商业投资有限公司就运营物业资产(沪(2018)静字不动产权第 009655 号、沪(2018)静字不动产权第 009631 号、沪(2018)静字不动产权第 009627 号)取得的与底层租户(商户)相关的租金收入、停车费收入、逾期缴纳滞纳金(如有)、违约金(如有), 损害赔偿金(如有)以及出质人有权收取的其他与租金收入相关的款项作为质押物。截至 2026 年 6 月 30 日, 担保余额 68,911.00 万元, 其中, 一年内到期金额 1,980.00 万元, 担保物账面价值为 103,296.82 万元。

注 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产证是沪(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), 集团抵押的不动产产证是沪(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产证是沪(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产证是沪(2021)静字不动产权第 025856 号。

截至 2026 年 6 月 30 日, 担保余额为 40,697.00 万元, 其中, 一年内到期金

额 12,941.00 万元。本集团抵押物账面价值 65,502.01 万元，上海大宁广荣投资有限公司抵押物账面价值 45,604.83 万元。

注 6：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。截至 2026 年 6 月 30 日，担保余额为 17,700.75 万元，其中，一年内到期金额 11,800.00 万元；担保抵押物中，存货的账面价值为 6,391.60 万元，投资性房地产的账面价值为 80,111.69 万元。

注 7：上海华清置业有限公司 2023 年 4 月 23 月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 Ba253312303060002 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。截至 2026 年 6 月 30 日，抵押物账面价值为 49,730.86 万元。

注 8：上海启迪置业有限公司于 2023 年 5 月 10 月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 Ba2533123030600001 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。截至 2026 年 6 月 30 日，抵押物账面价值为 61,271.55 万元。

注 9：上海大宁商业管理有限公司用于借款质押的应收账款说明：上海大宁商业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。

七、衍生产品情况

截至 2026 年 6 月末，发行人未投资衍生产品。

八、重大投资理财产品

截至 2026 年 6 月末，发行人无重大理财产品投资。

九、海外投资

截至 2026 年 6 月末，发行人无海外投资项目情况。

十、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，除本期中期票据外，发行人暂无其他直接债务融资计划。

十一、其他重要事项

1、企业 2025 年年度报表新出现亏损、2026 年半年报亏损同比持续扩大；

发行人 2025 年、2026 年半年度净亏损分别为 25,846.76 万元及 12,928.85 万元。发行人净利润波动较大，持续出现亏损，主要由于发行人收入结构集中在房地产相关业务，其中商办租赁受整体市场环境的影响，供需失衡，发行人租金下滑，导致租金收入减少；城市更新业务属于非持续性业务，且投入孵化时间久，收入结转时间较长，目前仅悦 97 项目预售中，预计 2027 年确认收入。故 2025 年度和 2026 年半年度报表出现严重亏损。

2、企业 2025 年年度及 2026 年半年度报表营业收入、营业利润、净利润同比大幅下降。

发行人 2025 年度营业收入为 55,458.86 万元，较 2024 年度减少 181,596.42 万元，降幅为 76.61%，发行人 2025 年度营业利润为-26,779.25 万元，较 2024 年度减少 59,744.73 万元，降幅为 181.23%，发行人 2025 年度净利润为-25,846.76 万元，较 2024 年度减少 36,975.54 万元，降幅为 332.25%。发行人以上会计科目变动主要系由于 2024 年发行人确认宁嘉馨苑房产销售收入和成本，商业综合体无锡办公楼山商铺处置收入和成本，而鉴于城市更新业务投入孵化时间久，收入

结转时间较长，2025 年及 2026 年半年度内暂无较大规模业务收入结转，因此营业收入、营业利润和净利润大幅下降，导致出现持续亏损。

第七章企业资信状况

一、授信情况

截至 2026 年 6 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 168.72 亿元，已使用额度为 75.79 亿元，其中尚未使用 92.93 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。

图表 7-1：发行人主要银行授信及使用情况

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	40.00	25.30	14.70
2	兴业银行	14.77	4.53	10.24
3	中信银行	8.00	7.31	0.69
4	中国光大银行	13.82	4.11	9.71
5	浦发银行	12.00	8.31	3.69
6	招商银行	11.91	8.23	3.68
7	上海银行	16.67	9.56	7.11
8	南京银行	8.29	2.32	5.97
9	杭州银行	4.00	-	4.00
10	稠州银行	5.00	-	5.00
11	江苏银行	2.00	-	2.00
12	交通银行	2.00	-	2.00
13	上海农商银行	7.67	4.58	3.09
14	广发银行	5.00	-	5.00
15	中国银行	1.00	-	1.00
16	民生银行	2.00	-	2.00
17	浙商银行	10.00	-	10.00
18	中国工商银行	4.60	1.54	3.06
合计		168.72	75.79	92.93

二、违约记录

公司历年来与银行等金融机构建立了长期友好的合作关系，严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。通过查询人民银行征信系统，公司近 3 年及一

期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

三、发行及偿付直接债务融资工具情况

截至本募集说明书签署日，发行人未发生公司债券及其他债务违约或延迟支付本息事项，发行人资信情况保持良好。

图表 7-2：发行人存续债券情况

单位：亿元、年、%

证券简称	发行规模	余额	起息日	发行期限	票面利率	证券类别
26 大宁 01	9.00	9.00	2026-03-30	5+2	2.01	私募债
26 大宁 MTN001	7.00	7.00	2026-03-03	3+N	2.05	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	5.00	2.14	非公开定向债务融资工具(PPN)
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	5.00	2.30	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	3.00	3.17	中期票据
23 大宁 PPN001	11.70	11.70	2023-05-26	5.00	3.50	非公开定向债务融资工具(PPN)
22 大宁 PPN001	10.36	10.36	2022-10-14	5.00	3.20	非公开定向债务融资工具(PPN)
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
合计	116.26	116.26	-	-	-	-
星光耀A	5.50	5.39	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	7.00	6.89				
合计	123.26	123.15	-	-	-	-

四、其他重要事项

发行人 2021 年度审计报告（CAC 审字[2022]1036 号）由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审华”）出具。

2022 年 6 月，交易商协会根据银行间债券市场相关自律规定，经自律处分会议审议，对中审华予以警告，暂停其债务融资工具相关业务 6 个月，责令其针

对相关事件中暴露出的问题进行全面深入的整改；暂停业务期间，中审华出具的合同签订日期、中标日期或文件落款日期在暂停业务期间的相关文件不得作为债务融资工具注册、发行和备案文件；对梁筱芳、金益平予以警告，认定债务融资工具市场不适当人选 1 年；认定不适当人选期间，前述人员在被认定为不适当人选期间参与或签字的相关文件不得作为债务融资工具注册、发行和备案文件。

中审华出具的《审计报告》（CAC 审字[2022]1036 号）的出具时间不在交易商协会对中审华暂停相关业务处分的期间内。《审计报告》（CAC 审字[2022]1036 号）的签字注册会计师为成志城、范芳英。上述交易商协会对中审华的处分对发行人本次注册和发行不构成实质性障碍。

第八章 债务融资工具信用增进

无。

第九章 税项

本期中期票据的投资者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。

所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。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。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日开始施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产，以及进口货物的单位和个人(包括个体工商户)，为增值税的纳税人，应当依照此法规定缴纳增值税。在中华人民共和国境内发生销售金融商品的，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，债务融资工具的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》(以下简称“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，应当依法缴纳印花税。其中，应税凭证指印花税法所附《印花税法税目税率表》列明的合同、产权转移书据和营业账簿；证券交易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依托凭证。

对债务融资工具在银行间市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

本期债务融资工具所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十章信息披露安排

一、发行人信息披露机制

(一) 信息披露内部管理制度

发行人按照中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》(2023 版)、《公司信用类债券信息披露管理办法》、(中国人民银行中华人民共和国国家发展和改革委员会中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第 22 号)及《上海大宁资产经营(集团)有限公司章程》等相关规定,制定了《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》,真实、准确、完整、及时地披露信息,不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化,发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

(二) 信息披露管理机制

公司已按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求,已制定《信息披露事务管理制度》,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。

(三) 信息披露事务负责人

信息披露事务负责人姓名:毛立鹏

职位:董事长

联系地址:上海市静安区万荣路 373 号

电话:021-56033927

传真:021-56033927

电子信箱:chenxin@shdnjt.com

二、信息披露安排

发行人将严格按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定,在本期中期票据发行、存续和兑付期间,切实履行信息披露义务。

(一) 发行前信息披露

公司在本期债务融资工具发行日 1 个工作日前,通过交易商协会认可的信息披露渠道披露如下文件:

- 1.上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书;

- 2.上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据法律意见书;
- 3.上海大宁资产经营(集团)有限公司 2023-2025 年度经审计的合并及母公司财务报告;
- 4.上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年 1-6 月合并及母公司财务报表
5. 2026 年度上海大宁资产经营(集团)有限公司信用评级报告
- 6.中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

(二) 存续期内定期信息披露

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及配套文件的相关规定,在本期债务融资工具存续期间,通过交易商协会认可的信息披露渠道定期披露以下信息:

(一) 企业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企业主要情况、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;

(二) 企业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;

(三) 企业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;

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企业,除提供合并财务报表外,还应当披露母公司财务报表。

债务融资工具存续期内,企业信息披露的时间应当不晚于企业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、媒体上的时间。

(三) 存续期内重大事项披露

在债务融资工具存续期内,企业发生可能影响债务融资工具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:

(一) 企业名称变更;

(二) 企业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;

(三) 企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人(如有)、信用评级机构;

(四) 企业 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;

(五) 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

(六) 企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

(七) 企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

(八) 企业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；

(九) 企业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%；

(十) 企业股权、经营权涉及被委托管理；

(十一) 企业丧失对重要子公司的实际控制权；

(十二) 债务融资工具信用增进安排发生变更；

(十三) 企业转移债务融资工具清偿义务；

(十四) 企业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%；

(十五) 企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

(十六) 企业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；

(十七) 企业法定代表人、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；

(十八) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

(十九) 企业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；

(二十) 企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

(二十一) 企业涉及需要说明的市场传闻；

(二十二) 债务融资工具信用评级发生变化；

(二十三) 企业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；

(二十四) 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

(二十五) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

(四) 本息兑付的信息披露

发行人应当至少于本期债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作

日通过交易商协会认可的网站披露付息或兑付安排情况的公告。

本期债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人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。

本期债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构应当披露违约处置进展，企业应当披露处置方案主要内容。企业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。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露做出调整。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间不晚于企业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。债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，在境内同时披露。

第十一章持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

(一) 【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二) 【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增信机构”）、受托管理人产生效力。

二、会议权限与议案

(一) 【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

(二) 【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

(一) 【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

召集人联系方式：

机构名称：上海浦东发展银行股份有限公司

联络人姓名：李嘉勇

联系方式：021-68887161

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 588 号 6 楼

邮箱：LiJY04@spdb.com.cn

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期限内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1. 发行人；
2. 增进机构；
3. 受托管理人；

4. 出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5. 出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人；

（三）【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1. 发行人未按照约定按期⁵足额兑付本期债务融资工具本金或利息；
2. 发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；
3. 发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；
4. 单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
5. 法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

（四）【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1. 本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；
2. 发行人(及合并范围内子公司)发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

⁵ 债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

3. 发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的10%；
4. 发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过10%；
5. 发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过10%；
6. 发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；
7. 发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；
8. 发行人进行重大债务重组；
9. 发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；
10. 发行人实际控制权变更；
11. 发行人被申请破产。

发行人披露上述事项的，披露之日起15个工作日内无人提议或提议的投资人未满足10%的比例要求，或前期已就同一事项召开会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起5个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至存续期管理机构或通过“NAFMII综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）或以其他提议方式发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前10个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

(二) 【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

(三) 【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前5个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

(四) 【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(五) 【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

(六) 【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前1个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加會議和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

(七) 【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

(八) 【召集程序的缩短】 发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权 **【2/3 以上】**，且经本期债务融资工具总表决权 **【超过 1/2】** 通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

(九) 【会议的取消】 召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

(一) 【表决权】 债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

(二) 【关联方回避】 发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人；
2. 发行人或承继方合并范围内子公司；
3. 本期债务融资工具承继方、增进机构；
4. 其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【会议有效性】 参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权 **【超过 1/2】**，会议方可生效。

(四) 【表决要求】 持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(五) 【表决统计】 召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

（六）【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过。

召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

（七）【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的2个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

（八）【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案和其他议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的2个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由2名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

（九）【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

（一）【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

（二）【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加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，损害他人合法权益。

（三）【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留备考查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

（四）【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如

有)、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料,并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起5年。

(五)【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第(四)条约定的档案材料等,债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等,发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

(六)【释义】本章所称“以上”,包括本数,“超过”不包含本数;所称“净资产”,指企业合并范围内净资产;所称“披露”,是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

(七)【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的,或本章内对持有人会议机制约定不明的,按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十二章主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。
- 6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。

同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

- (1) 本期债务融资工具基本信息；
- (2) 同意征集的实施背景及事项概要；
- (3) 同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；
- (4) 征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；
- (5) 发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；
- (6) 相关中介机构及联系方式（如有）；
- (7) 一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过3个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过10个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过1/3本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决,其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具,否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的,相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册,核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执,无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的,视为该持有人弃权,其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外,同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】的持有人同意,本次同意征集方可生效。

(四) 同意征集结果的披露与见证

1.发行人将在同意征集截止日后的5个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容:参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况;征集方案概要、同意征集结果及生效情况;同意征集结果的实施安排。

2.发行人将聘请至少2名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证,并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

(五) 同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外,满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人,包括所有参与征集或未参与征集,同意、反对征集方案或者弃权,有表决权或者无表决权的持有人,以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人,具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外,满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果,对增进机构、受托管理人等第三方机构,根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

(六) 同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的,发行人主动实施同意征集后,持

有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2. 发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

(七) 其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十三章受托管理人

无。

第十四章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件:

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日, 发行人未能足额偿付约定本金或利息;

1.1 宽限期条款

发行人在上述情形发生之后有5个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮5BP计算利息。

发行人发生前款情形, 应不晚于本息应付日的次1个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或兑付利息的安排性公告, 说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息(包括宽限期内产生的利息), 则不构成本期债务融资工具项下的违约事件, 发行人应不晚于足额偿还的次1个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告, 说明债项基本情况及支付完成情况等。

若发行人在宽限期届满日仍未足额支付利息或兑付本金的, 则构成本期债务融资工具项下的违约事件, 发行人应于当日向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告, 说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2. 因发行人触发本募集说明书中“投资人保护条款”及其他条款的约定

(如有) 或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期, 或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满, 而发行人未能按期足额偿付本金或利息;

3. 在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 法院受理关于发行人的破产申请;

4. 本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组, 或因其他原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的, 发行人应当依法承担违约责任; 持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金, 或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件, 除继续支付利息之外(按照前

一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

四、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）重组并变更登记要素

发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3. 发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

(二) 重组并以其他方式偿付

发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1. 发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过；

2. 注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3. 发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的2个工作日内，披露协议主要内容；

4. 发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5. 发行人应在注销完成后的2个工作日内披露结果。

七、不可抗力

(一) 不可抗力是指本期债务融资工具发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(三) 不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，市场成员可按照我国相关法律法规，约定由发行人住所地、合同履行地、持有人住所地等与相关争议有实际联系的地点的人民法院管辖。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利,或宣布对方违约仅适用某一特定情势,不能视作弃权,也不能视为继续对权利的放弃,致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利,也不会构成对对方当事人的弃权。

第十五章发行的有关机构

一、发行人

名称：上海大宁资产经营(集团)有限公司

法定代表人：毛立鹏

联系地址：上海市万荣路373号

联系人：陈欣

联系电话：021-66523881

传真：021-56033927

二、主承销方

(一) 主承销商/簿记管理人

名称：上海浦东发展银行股份有限公司

法定代表人：张为忠

住所：上海市中山东一路12号

联系人：刘苑秋

电话：021-31884900

传真：021-63604215

邮编：200000

(二) 联席主承销商

名称：上海银行股份有限公司

法定代表人：顾建忠

联系地址：上海市黄浦区中山南路688号

联系人：林熠星

电话：021-31915653

传真：021-68476101

三、存续期管理机构

名称：上海浦东发展银行股份有限公司

法定代表人：张为忠

联系地址：上海市浦东南路588号

联系人：李嘉勇

电话：021-68887161

传真：021-68887810

邮编：200120

四、律师事务所

名称：北京市通商律师事务所上海分所

法定代表人：朱海燕

联系地址：上海市南京西路1515号静安嘉里中心办公楼1座10楼

联系人：应晓晨、余莉

联系电话：021-60192600

传真号码：021-60193278

五、审计机构

名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：黄庆林等

联系地址：天津市和平区解放北路188号信达广场52层

联系人：成志城、范芳英

联系电话：022—88238268

传真号码：/

名称：上海华皓会计师事务所（普通合伙）

负责人：程皓

联系地址：上海市静安区延平路121号29层F室

联系人：陈超

联系电话：021-63687866

传真：021-63687832

六、信用评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河SOHO5号楼

法定代表人：岳志岗

联系人：朱洁、陶景

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100010

七、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海黄浦区北京东路2号

法定代表人：马贱阳

联系人：发行岗

电话：021-23198888

传真：021-23198866

邮编：200010

八、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙17号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

声明：发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、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及其他重大利害关系。

第十六章备查文件

一、备查文件

1、关于上海大宁资产经营(集团)有限公司发行中期票据的接受注册通知书(中市协注〔2026〕MTN388号)；

2、上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书；

3、上海大宁资产经营(集团)有限公司 2023-2025 年度经审计的合并及母公司财务报告；

4、上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年 1-6 月未经审计的合并及母公司财务报表；

6、上海大宁资产经营(集团)有限公司 2026 年度第二期中期票据法律意见书；

7、2026 年度上海大宁资产经营(集团)有限公司信用评级报告；

8、相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。

1、发行人

名称：上海大宁资产经营(集团)有限公司

地址：上海市万荣路 373 号

联系人：陈欣

联系电话：021-66523881

传真：021-56033927

2、主承销方

名称：上海浦东发展银行股份有限公司

法定代表人：张为忠

联系地址：上海市浦东新区世博大道 909 号浦发银行大厦 8 楼

联系人：刘苑秋

联系电话：021-31884900

传真：021-63604215

名称：上海银行股份有限公司

法定代表人：顾建忠

联系地址：上海市黄浦区中山南路 688 号

联系人：林熠星

电话：021-31915653

传真：021-68476101

三、网站

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）下载本募集说明书，或者在本次中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录：主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$
净利率	$\text{净利润} / \text{营业收入}$
总资产收益率	$\text{净利润} / \text{年初年末平均总资产}$
净资产收益率	$\text{净利润} / \text{年初年末平均净资产}$
应收账款周转率	$\text{营业收入} / \text{年初年末平均应收账款余额}$
存货周转率	$\text{营业成本} / \text{年初年末平均存货余额}$
总资产周转率	$\text{营业收入} / \text{年初年末平均总资产}$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额}$
EBITDA	$\text{利润总额} + \text{费用化利息支出} + \text{固定资产折旧} + \text{摊销}$
EBITDA 利息倍数	$\text{EBITDA} / (\text{资本化利息支出} + \text{费用化利息支出})$

(此页无正文，为《上海大宁资产经营(集团)有限公司2026年度第二期中期票据募集说明书》盖章页)

上海大宁资产经营(集团)有限公司



2026 年 9 月 3 日