



上海大宁资产经营（集团）有限公司

上海大宁资产经营（集团）有限公司

（上海市静安区运城路 328 号 3 幢 101 室）

面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券 （第一期）

发行公告

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



长城证券股份有限公司
GREAT WALL SECURITIES CO.,LTD.

（注册地址：深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦南塔楼 10-19 层）

联席主承销商



中泰证券股份有限公司
ZHONGTAI SECURITIES CO.,LTD

（注册地址：济南市市中区经七路 86 号）

发行人董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要提示

一、本期债券发行前，本公司最近一期期末的净资产为87.95亿元（截至2020年9月30日合并报表中所有者权益）；其中归属于母公司所有者权益合计为82.88亿元，发行人合并报表口径资产负债率为62.52%，母公司资产负债率为65.68%。本期债券发行前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为8,252.26万元（2017年、2018年和2019年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的1倍。

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

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

四、经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，本公司的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+，说明本期债券偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。中诚信国际信用评级有限责任公司将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。

五、在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每

一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与本公司以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，本公司应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

六、发行人主要收入板块分为商业服务收入、旧区改造收入、网点经营收入、工程施工收入等。由于公司名下老旧房产随着旧区改造及逐步处置，发行人旧区改造业务及网点经营收入面临不可持续的风险。

七、截至2020年9月30日，公司受限资产总额为106.95亿元。发行人上述资产的受限并不会给公司正常经营活动造成不利影响，但主要资产的抵押受限将在一定程度上限制发行人进一步获取银行授信额度，从而降低其间接融资能力。此外，如果发行人不能及时偿还借款，银行将可能采取强制措施对上述资产进行处置，从而可能对发行人正常生产经营造成风险。

八、最近三年及一期，本公司合并报表口径下经营活动产生的现金流量净额分别为34,075.52万元、48,823.53万元、-32,385.49万元和12,607.92万元，报告期内有所波动。2019年经营活动产生的现金流量净额为负，主要系当期支付天目社区地块土地款9.53亿元所致，该部分现金支出预计在未来2年内回笼，扣除该部分对经营性现金流量的影响，2019年经营活动产生的现金流量净额为正值。

九、2012年，上海市原闸北区国资委向发行人注入土地面积为65,819.00平方米的土地使用权，土地性质为划拨，已办理土地使用权证。该项土地可以通过开发的方式为发行人带来经济效益，但不能直接通过转让为发行人带来经济效益，待依照法律法规规定办理完相关手续并补缴土地出让金之后方可转让。在本期债券存续期内，发行人计划使用该地块开发大宁中心广场五期(地下空间配套项目)，无转让计划，若此地块开发进度不及预期，则存在资产闲置的风险。

十、最近三年及一期末，公司其他应收款净额分别为193,290.49万元、240,272.17万元、184,187.65万元和201,896.64万元，分别占当期流动资产的

55.98%、53.50%、43.71%和 28.47%，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。

十一、最近三年及一期，公司营业收入分别为 55,491.66 万元、76,818.17 万元、74,520.19 万元和 52,640.02 万元，公司营业收入主要来自于商业服务收入、旧区改造收入、网点经营收入和工程施工收入等。未来，随着商业综合体开发项目的陆续完工以及存量老旧房产的减少，公司可能面临收入和利润结构发生变化的风险。

十二、最近三年及一期，发行人扣除非经常损益后的净利润分别为-12,761.19 万元、2,414.05 万元、5,711.85 万元和-3,680.34 万元，报告期内有所波动。发行人作为静安区区内“中部繁荣”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，陆续投资建设了大宁中心广场一期、大宁中心广场四期、472 项目，并收购了大宁星光耀广场。报告期内，发行人整体物业租赁业务规模随着各项目运营大幅上升，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前期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。若未来新建物业经营情况不达预期，则发行人存在扣除非经常损益后的净利润亏损的风险。2020 年 1-9 月，公司扣除非经常损益后的净利润为负，主要系受疫情影响，公司作为上海市国有企业积极响应国家号召帮扶受疫情影响的个体工商户，并根据上海市国资委《关于本市国有企业减免个体工商户房屋租金的通知》（沪国资规划[2020]61 号）的有关要求对个体工商户租户免除了 2 月至 3 月份的租金所致。公司 2020 年 1-9 月生产经营情况正常，较上年同期业绩未出现重大变化，且不存在影响经营或偿债能力的其他重大不利变化。

十三、最近三年及一期，公司收到的政府补贴分别为 11,061.17 万元、13,313.26 万元、17,826.88 万元和 10,994.82 万元，占利润总额比重较大。新静安区政府对

公司的发展给予很大的支持，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，但若新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。

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

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

十六、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

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

十八、2020年初，国内爆发新型冠状病毒肺炎疫情。受新型冠状病毒肺炎疫情疫情影响，众多企业复工复产延迟，诸多行业受到一定影响。发行人认真贯彻落实党中央、国务院、上海市市委市政府关于坚决打赢新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作部署，坚决将疫情防控工作作为当前最重要的工作任务，展开一系列

抗击疫情行动。目前国内疫情形势已得到有效控制，发行人各项业务经营正常，但若未来新冠疫情形势持续恶化导致发行人商业服务板块不能正常开展，将对发行人持续经营及偿债能力产生一定不利影响。

十九、2021年1月5日，经中国证监会“证监许可〔2021〕5号”文核准，发行人获准面向专业投资者公开发行不超过人民币18亿元（含18亿元）的公司债券。本期债券为本次债券项下首期发行。反馈稿及封卷稿募集说明书中本次债券名称为“上海大宁资产经营（集团）有限公司面向专业投资者公开发行2020年公司债券”，本期债券名称确定为“上海大宁资产经营（集团）有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券（第一期）”。本次债券名称变更不改变原签订的与本次债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关文件对更名后的本期债券继续有法律效力。前述法律文件包括但不限于：发行人与长城证券股份有限公司签署的《上海大宁资产经营（集团）有限公司（发行人）与长城证券股份有限公司（债券受托管理人）关于上海大宁资产经营（集团）有限公司面向专业投资者2020年公开发行公司债券之受托管理协议》、《上海大宁资产经营（集团）有限公司面向专业投资者公开发行2020年公司债券之债券持有人会议规则》等。

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人、本公司、公司、大宁资产、大宁集团	指	上海大宁资产经营（集团）有限公司
本次债券、本次公司债券	指	发行人于2020年6月23日召开的董事会议审议通过并于2020年7月21日经发行人唯一股东上海市静安区国有资产监督管理委员会审议通过，经中国证券监督管理委员会注册，在境内面向专业投资者公开发行的“上海大宁资产经营（集团）有限公司面向专业投资者公开发行2020年公司债券”
本期债券	指	发行人本期面向专业投资者公开发行的总额不超过5亿元的“上海大宁资产经营（集团）有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券（第一期）”
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《上海大宁资产经营（集团）有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《上海大宁资产经营（集团）有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券（第一期）募集说明书摘要》
信用评级报告、评级报告	指	《上海大宁资产经营（集团）有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券（第一期）信用评级报告》
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、长城证券	指	长城证券股份有限公司
联席主承销商	指	中泰证券股份有限公司
主承销商	指	长城证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会及其派出机构
登记结算机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
交易所、上交所	指	上海证券交易所
发行人律师	指	上海市锦天城律师事务所
审计机构、中汇	指	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
公司董事会	指	上海大宁资产经营（集团）有限公司董事会
董事、公司董事	指	上海大宁资产经营（集团）有限公司董事会成员
债券持有人	指	通过认购或购买或其他合法方式取得本次公司债券之投资者
《公司章程》	指	《上海大宁资产经营（集团）有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《上海大宁资产经营（集团）有限公司面向专业投资者公开发行2020年公司债券之债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	本公司与债券受托管理人签署的《上海大宁资产经营（集团）有限公司（发行人）与长城证券股份有限公司（债券受托管理人）之关于上海大宁资产经营（集团）有限公司面向专业投资者2020年公开发行公司债券之受托管理协议》及其变更和补充
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021年修订）
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》
《执业行为准则》	指	《公司债券受托管理人执业行为准则》
最近三年及一期/末 报告期/末	指	2017年度/末、2018年度/末、2019年度/末及2020年1-9月/9月末
最近一年及一期/末	指	2019年度/末、2020年1-9月/9月末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元

注：本公告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

一、本次发行基本情况

- 1、发行主体：上海大宁资产经营（集团）有限公司。
- 2、债券名称：上海大宁资产经营（集团）有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券（第一期）。
- 3、发行总额：本期债券的发行总额为不超过人民币5亿元（含5亿元）。
- 4、票面金额和发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。
- 5、债券期限：本期债券的期限为7年，附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
 - 6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第5个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率、调整方式（上调/下调）以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
 - 7、回售选择权：发行人发出是否调整本期债券票面利率、调整方式（上调/下调）以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。
 - 8、回售登记期：发行人将于回售登记期起始日前在中国证监会指定的信息披露媒体上发布具体回售安排的公告。行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后相应的公司债券份额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。
 - 9、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据网下簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定，但不得超过国务院限定的利率水平。本期债券的票面利率在存续期内前5年固定不变；在存续期的第5年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前5年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

10、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，投资者可按照有关主管机构的规定进行债券的转让。

11、发行对象：本期债券发行对象为符合《管理办法》规定条件的可以参与债券认购和转让的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

12、发行方式：本期债券面向专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据询价簿记建档情况进行配售。

13、起息日：本期债券的起息日为2021年4月6日。

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

15、付息日：本期债券的付息日期为2021年至2028年每年的4月6日。如投资者在第5年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2026年每年的4月6日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

16、到期日：本期债券的到期日为2028年4月6日。如投资者在第5年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2026年4月6日。

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

18、兑付日：本期债券的兑付日为2028年4月6日。如投资者在第5年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2026年4月6日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。计息期限：本期债券的计息期限为自2021年4月6日至2028年4月6日。如投资者在第5年末行使回售权，则其回售部分债券的计息期限自2021年4月6日至2026年4月6日。

19、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自到期日起不另计利息。

20、利息支付金额：发行人每年付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积。

21、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

22、担保情况：本期债券无担保。

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

24、牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：长城证券股份有限公司。

25、联席主承销商：中泰证券股份有限公司。

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

27、拟上市地：上海证券交易所。

28、募集资金用途：本期债券的募集资金拟用于偿还有息债务。

29、募集资金专户银行及专项偿债账户银行：本期发行公司债券募集资金将以专户存储，公司将于发行前开立专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

30、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

31、与本次债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2日 (2021年3月30日)	刊登募集说明书及摘要、发行公告
T-1日 (2021年3月31日)	网下询价，确定票面利率
T日 (2021年4月1日)	公告最终票面利率 网下认购起始日 主承销商向获配的专业投资者发送《缴款通知书》
T+1日 (2021年4月2日)	网下认购日
T+2日 (2021年4月6日)	网下认购截止日，网下专业投资者在当日17:00前将认购款划至簿记管理人专用收款账户
T+3日 (2021年4月7日)	刊登发行结果公告

注：上述日期为交易日，如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，

修改发行日程。

二、网下向专业投资者利率询价

（一）网下投资者

本次网下投资者为符合《管理办法》规定且在登记公司开立合格证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。专业投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）利率询价预设区间及票面利率确定方法

本期债券票面利率询价区间为 3.50%（含）-5.00%（含），最终票面年利率将由发行人与主承销商根据网下询价结果，在上述利率询价区间内协商确定。

（三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为 2021 年 3 月 31 日（T-1 日）。参与询价的专业投资者必须在（T-1 日）14:00-16:00 将加盖公章的《网下利率询价及申购申请表》（见附件）传真或邮件发送至簿记管理人指定电子邮箱（cczqcmd@cgws.com）。

（四）询价办法

1、填制《网下利率询价及申购申请表》

拟参与网下询价的投资者可以从本公告所列示的网站下载《网下利率询价及申购申请表》，并按要求正确填写。

填写《网下利率询价及申购申请表》应注意：

- （1）应在发行公告所指定的利率预设区间范围内填写询价利率；
- （2）每一份《网下利率询价及申购申请表》最多可填写 5 个询价利率，询价利率可不连续；
- （3）填写询价利率时精确到 0.01%；
- （4）填写询价利率应由低到高、按顺序填写；
- （5）每个询价利率上的申购总金额不得少于 1,000 万元（含 1,000 万元），并为 100 万元的整数倍；
- （6）每一询价利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上投资者的新增认购需求，当最终确定的发行利率不低于该申购利率时，申购人的最大获配量为低于该申购利率（包含此申购利率）的所有标位叠加量（具体见本公告填表说明第 6 条之填写示例）；

(7) 每一专业投资者在《网下利率询价及申购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本次债券的初始发行规模，主承销商另有规定的除外。

2、提交

参与利率询价的专业投资者应在 2021 年 3 月 31 日 (T-1 日) 14:00-16:00 (以主承销商收到《网下利率询价及申购申请表》时间为准)，将《网下利率询价及申购申请表》(由经办人签字，并加盖单位公章(或业务专用章)) 传真或邮件发送至簿记管理人指定电子邮箱 (cczqcmd@cgws.com)。

除《网下利率询价及申购申请表》，参与询价所需的其他文件请在 2021 年 3 月 31 日 (T-1 日) 14:00-16:00 采取传真或邮件发送至簿记管理人指定电子邮箱 (cczqcmd@cgws.com)：

(1) 《附件一：债券市场专业投资者风险揭示书》(加盖单位公章或业务专用章)；

(2) 有效的企业法人营业执照复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件(加盖单位公章或业务专用章)；

(3) 如为产品申购，需提供产品成立或备案的证明文件(加盖单位公章或业务专用章)；

(4) 经办人身份证复印件(加盖单位公章或业务专用章)；

(5) 主承销商有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

为避免出现截止时间前操作繁忙的情况，建议专业投资者尽早将《网下利率询价及申购申请表》传真或邮件发送至簿记管理人处。如专业投资者未在上述规定的时间内传真和提供各项形式要件齐全的材料，发行人和长城证券有权将该申购视作无效申购。

每家专业投资者只能提交一份《网下利率询价及申购申请表》，如投资者提交两份以上(含两份)《网下利率询价及申购申请表》，则以最后到达的合规《网下利率询价及申购申请表》视为有效，之前的均视为无效报价。

投资者填写的《网下利率询价及申购申请表》一旦发送至簿记管理人处，即构成投资者发出的、对投资者具有法律约束力的要约，不得撤回。

传真：0755-28801392, 0755-28801393；电话：0755-28801396, 0755-28801397。

3、利率确定

发行人和主承销商将根据网下询价的情况在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于 2021 年 4 月 1 日（T 日）在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向专业投资者公开发行人本期债券。

三、网下发行

（一）发行对象

网下发行对象为符合《管理办法》规定且在登记公司开立合格证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。专业投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）发行数量

本期债券发行总规模为不超过 5 亿元（含 5 亿元）。

参与本次网下发行的每家专业投资者的最低申购数量为 1,000 万元（含 1,000 万元），超过 1,000 万元的必须是 100 万元的整数倍，每一专业投资者在《网下利率询价及申购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本次债券的发行总额。

（三）发行价格

本次债券的发行价格为 100 元/张。

（四）发行时间

本次债券网下发行的期限为 3 个交易日，为 2021 年 4 月 1 日（T 日）至 2021 年 4 月 6 日（T+2 日）。

（五）认购办法

1、参与本次债券网下申购的专业投资者应遵守有关法律法规的规定并自行承担有关的法律责任。

2、凡参与网下认购的专业投资者，认购时必须持有登记公司的证券账户。尚未开户的专业投资者，必须在 2021 年 3 月 31 日（T-1 日）前开立证券账户。

（六）配售

配售依照以下原则进行：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，专业投资者的获配金额不会超过其累计有效申购金额。

配售原则如下：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从

低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下的投资者按照申购数量全部获得配售；申购利率等于发行利率的投资者根据申购数量按比例配售（可根据投资者申购数量取整要求适当微调）；申购利率高于发行利率的投资者不予配售。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

（七）缴款

主承销商将于 2021 年 4 月 1 日（T 日）向获得配售的专业投资者发送《配售缴款通知书》，内容包括该专业投资者获配金额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。上述《配售缴款通知书》与专业投资者提交的《网下利率询价及认购申请表》共同构成认购的要约与承诺，具备法律约束力。

获得配售的专业投资者应按《配售缴款通知书》规定及时缴纳认购款，认购款须在 2021 年 4 月 6 日（T+2 日）17:00 前足额划至主承销商指定的收款账户。划款时请注明“专业投资者全称”和“21 大宁 01 认购资金”字样，同时向主承销商传真划款凭证。

收款账户户名	长城证券股份有限公司
收款账户账号	338010100100011816
收款账户开户行	兴业银行股份有限公司深圳分行营业部
系统内行号	33701
大额支付号	309584005014
收款银行地址	深圳福田区深南大道 4013 号兴业银行大厦
收款银行联系人	陈焕谦
收款银行查询电话	0755-82989467 82989465

（八）网下发行注册

主承销商根据网下发行结果，将网下发行的注册数据及时报送上交所和登记公司进行注册登记。

（九）违约申购的处理

获配专业投资者若未能在《配售缴款通知书》规定的时间内向主承销商指定

账户足额划付认购款项，将被视为违约申购，主承销商有权取消该专业投资者的认购、处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、认购费用

本次发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

五、风险提示

发行人和主承销商在已知范围内已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《上海大宁资产经营（集团）有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）募集说明书》。

六、发行人和主承销商、债券受托管理人

（一）发行人：上海大宁资产经营（集团）有限公司

住所：上海市静安区运城路 328 号 3 幢 101 室

联系地址：上海市万荣路 373 号 2 号楼 403 室

法定代表人：史方

联系人：陈欣

联系电话：021-66523881

传真：021-66314861

邮编：200072

（二）牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：长城证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦南塔楼 10-19 层

联系地址：上海市浦东新区世博馆路 200 号 A 座 8 层

法定代表人：张巍

联系人：武洪艺

电话：021-31829808

传真：021-31829847

邮政编码：200126

（三）联席主承销商：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路 86 号

联系地址：上海市浦东新区浦电路 360 号陆家嘴投资大厦 13 楼

法定代表人：李峰

联系人：陈雅婷、田浩宗

电话：021-20315018

传真：021-20315039

邮政编码：200002

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《上海大宁资产经营（集团）有限公司面向专业投资者公开发行的 2021 年公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

上海大宁资产经营（集团）有限公司



2021 年 3 月 30 日

（本页无正文，为《上海大宁资产经营（集团）有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）



（本页无正文，为《上海大宁资产经营（集团）有限公司面向专业投资者
公开发行 2021 年公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）



附件一

债券市场专业投资者风险揭示书

本风险揭示书的揭示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券交易的所有风险。投资者在参与债券交易前，应认真阅读债券上市说明书以及交易所相关业务规则，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，避免因参与债券交易而遭受难以承受的损失。

一、【总则】债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、质押券价值变动风险、政策风险及其他各类风险。

二、【投资者适当性】投资者应当根据自身的财务状况、投资的资金来源、实际需求、风险承受能力、投资损失后的损失计提、核销等承担损失方式及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券交易。

三、【信用风险】债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低的信用债，将面临显著的信用风险。

四、【市场风险】由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、【流动性风险】投资者在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、【放大交易风险】投资人利用现券和回购两个品种进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、【质押券价值变动风险】投资者在参与质押式回购业务期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方将面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。投资者在参与质押式协议回购业务期间可能存在质押券价值波动、分期偿还、分期摊还、司法冻结或扣划等情形导致质押券编制或不足的风险。

八、【操作风险】由于投资者操作失误，证券公司或结算代理人未履行职责等原因导致的操作风险。

九、【政策风险】由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。对于因交易所制定、修改业务规则或者根据业务规则履行自律监管职责等造成的损失，交易所不承担责任。

十、【不可抗力风险】因出现火灾、地震、瘟疫、社会动乱等不能预见、避免或克服的不可抗力情形给投资者造成的风险。

本人（投资者）对上述《债券市场专业投资者风险揭示书》的内容已经充分理解，承诺本人（投资者）具备公司债券专业投资者资格，愿意参与公司债券的投资交易，并愿意承担公司债券的投资交易风险。

特此声明。

投资者确认（公章）：

年 月 日

附件二

说明：以下内容不需传真至簿记管理人，但应被视为本公告不可分割的部分，请仔细阅读。

专业投资者确认信息

根据《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》《债券市场投资者适当性管理办法》规定，本投资者为：

一、证券/期货/基金/银行/保险/信托/QFII 及其他金融机构

(A) 经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人。

(B) 上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金。

(C) 社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）。

二、其他专业投资者：**【须一并提供：加盖证券公司或营业部印章的由开户证券公司出具的债券专业投资者资质审核确认单，以及主承销商规定的可参与本期债券认购的投资者申请文件并经主承销商认定通过】**

(D) 同时符合下列条件的法人或者其他组织：①最近 1 年末净资产不低于 2000 万元；②最近 1 年末金融资产不低于 1000 万元；③具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

(E) 同时符合下列条件的个人：①申请资格认定前 20 个交易日金融资产日均不低于 500 万元，或者最近 3 年个人年均收入不低于 50 万元；②具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有 2 年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者属于法规规定的专业投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师。

前款所称金融资产，是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等。

三、中国证监会和证券交易所认可的其他投资者：**【须一并提供：符合中国证监会和证监交易所认可条件的证明文件，以及按《证券期货投资者适当性管理办法》、《债券市场投资者适当性管理办法》及主承销商规定的可参与本期债券认购的投资者申请文件并经主承销商认定通过】**

附件三

填表说明：以下内容不需传真至簿记管理人，但应被视为本公告不可分割的部分，填表前请仔细阅读。

- 1、参与本次网下利率询价发行的专业投资者应认真填写《网下利率询价及申购申请表》。
- 2、有关票面利率和申购金额的限制规定，请参阅公告相关内容；
- 3、票面利率应在指定的利率预设区间范围内由低到高填写，最小变动单位为0.01%，本期债券申购最多可填写5档票面利率及对应的申购金额；申购利率可以不连续；
- 4、每个询价利率上的申购总金额不得少于1000万元（含1000万元），超过1000万元的必须是100万元的整数倍；本期债券的申购上限为5亿元（含5亿元）；
- 5、每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上投资者的新增认购需求，当最终确定的发行利率不低于该申购利率时，最大获配量为低于该申购利率（包含此申购利率）的所有标位叠加量；
- 6、票面利率及申购金额填写示例（声明：本示例数据为虚设，不含任何暗示，请投资者根据自己的判断填写）。

假设本期债券票面利率的询价区间为3.50%—4.50%。某投资者拟在不同票面利率分别申购不同的金额：

票面利率（%）	申购金额（万元）
3.50	1,000
3.60	1,000
3.80	2,000
4.00	4,000
4.10	2,000

上述报价的含义如下：

当最终确定的票面利率高于或等于4.10%时，有效申购金额为10,000万元（即1000万元+1000万元+2000万元+4000万元+2000万元）；

当最终确定的票面利率低于4.10%，但高于或等于4.00%时，有效申购金额8,000万元（即1000万元+1000万元+2000万元+4000万元）；

当最终确定的票面利率低于4.00%，但高于或等于3.80%时，有效申购金额4,000万元（即1000万元+1000+2000万元）；

当最终确定的票面利率低于3.80%，但高于或等于3.60%时，有效申购金额2,000万元（即1000万元+1000万元）；

当最终确定的票面利率低于3.60%，但高于或等于3.50%时，有效申购金额1,000万元；

当最终确定的票面利率低于3.50%时，该询价要约无效。

7、参与网下利率询价的专业投资者请将此表填妥签字并加盖公章后，在要求的时间内传真至主承销商处；本公告要求的其他文件应在规定时间内传真或邮件发送至主承销商处。

8、本表一经申购人完整填写，且由其经办人签字及加盖公章送达至簿记管理人后，即对申购人具有法律约束力，不可撤消。若因专业投资者填写缺漏或错误而直接或间接导致申购无效或产生其他后果，由申购人自行负责。