

股票简称: 大悦城

股票代码: 000031.SZ

债券简称: 25 大悦 04

债券代码: 134377.SZ

债券简称: 25 大悦 03

债券代码: 134376.SZ

债券简称: 23 大悦 01

债券代码: 148174.SZ

债券简称: 22 大悦 02

债券代码: 148141.SZ

债券简称: 22 大悦 01

债券代码: 148102.SZ

中信证券股份有限公司关于
大悦城控股集团股份有限公司子公司
武汉裕灿房地产开发有限公司到期债务清偿进展的
临时受托管理事务报告

发行人



深圳市宝安区新安街道 3 区龙井二路 3 号中粮地产集团中心第 1 层
101 室

受托管理人



广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

签署日期: 2025 年 8 月

声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》《深圳证券交易所公司债券上市规则》《大悦城控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》《大悦城控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》《大悦城控股集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二次）受托管理协议》《大悦城控股集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二次）债券持有人会议规则》及其它相关公开信息披露文件以及大悦城控股集团股份有限公司（以下简称“大悦城控股”或“发行人”）出具的相关公告、说明文件等，由大悦城控股集团股份有限公司发行公司债券的受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

中信证券股份有限公司作为大悦城控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称“22 大悦 01”，债券代码 148102.SZ）、大悦城控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）（债券简称“22 大悦 02”，债券代码 148141.SZ）、大悦城控股集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）（债券简称“23 大悦 01”，债券代码 148174.SZ）、大悦城控股集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（品种一）（债券简称“25 大悦 03”，债券代码 134376.SZ）及大悦城控股集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（品种二）（债券简称“25 大悦 04”，债券代码 134377.SZ）的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》《深圳证券交易所公司债券上市规则》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及受托管理人与发行人签订的《受托管理协议》的约定，现就下述事项予以报告。

一、本次重大事项基本情况

（一）债务人和债务基本情况

债务人名称：武汉裕灿房地产开发有限公司

债权人名称：中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行

借款金额：49,030 万元

借款用途：项目工程建设

借款利率：4.35%

应偿付本息金额：13,746.04 万元（截至 2025 年 6 月 30 日）

借款的担保措施：项目土地及在建工程抵押；股东按股权比例进行担保

（二）债务清偿进展

2020 年，中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行（以下简称“农业银行”）与发行人控股子公司武汉裕灿房地产开发有限公司（以下简称“武汉裕灿”）签订固定资产借款合同，农业银行向武汉裕灿提供人民币 50,000 万元贷款。发行人、华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”）分别与农业银行签订《保证合同》，各自按 50%的持股比例为武汉裕灿在借款合同项下

的债权余额提供连带责任保证担保。

2024年12月，农业银行起诉武汉裕灿及发行人，诉请武汉裕灿向农业银行偿还借款本金7,158万元及利息、罚息、复利等共计人民币1,366,820.76元，并诉请大悦城控股按保证合同约定履行相应保证义务。2025年2月，农业银行申请追加华夏幸福为被告，并变更诉讼请求。农业银行诉求武汉裕灿立即偿还本金49,030万元及利息、罚息、复利等共计人民币9,361,042.93元，并诉请各担保人按持股比例履行相应担保义务。截至2025年5月，武汉裕灿偿还部分借款，发行人已履行相应担保义务，农业银行向法院提出撤回对发行人起诉的申请。2025年5月29日，河北省廊坊市中级人民法院作出准许撤回的裁定，案件继续审理其余被告。2025年8月20日，武汉裕灿收到一审判决，法院判决武汉裕灿偿还农业银行欠款本金131,779,404.17元并支付利息、罚息、复利。

关于上述武汉裕灿与农业银行的借款，发行人已按照担保合同约定履行了担保责任，农业银行已于2025年5月7日向发行人出具了已履行完毕担保责任的函件。截至本公告披露日，上述武汉裕灿与农业银行的借款已到期，剩余未偿还本息金额13,746.04万元（截至2025年6月30日）应由武汉裕灿偿还，合作方华夏幸福承担连带清偿责任。

二、影响分析

发行人已对上述债务履行相应担保义务，且银行已向发行人出具了已履行完毕担保责任的函件，剩余未偿还部分应由武汉裕灿偿还，合作方华夏幸福承担连带清偿责任。目前发行人正在积极统筹协调各方解决清偿事宜。武汉裕灿系发行人下属项目子公司，总资产、净资产和营业收入占发行人合并口径比例较低。该事项不涉及发行人的经营异常行为，本次债务清偿情况不会对发行人经营状况、偿付能力构成重大不利影响。

中信证券作为“22大悦01”“22大悦02”“23大悦01”“25大悦03”及“25大悦04”的债券受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就有关事项与发行人进行了沟通，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》和《受托管理协议》的有关规定和约定出具本临时受托管理事务报告。

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

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于大悦城控股集团股份有限公司子公司武汉裕灿房地产开发有限公司到期债务清偿进展的临时受托管理事务报告》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2025年8月29日