

债券简称：22 大悦 01
债券简称：22 大悦 02
债券简称：23 大悦 01
债券简称：25 大悦 03
债券简称：25 大悦 04

债券代码：148102.SZ
债券代码：148141.SZ
债券代码：148174.SZ
债券代码：134376.SZ
债券代码：134377.SZ

大悦城控股集团股份有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2025年度)

发行人

大悦城控股集团股份有限公司



(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)

债券受托管理人



(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)

2026年6月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”、“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于大悦城控股集团股份有限公司（以下简称“大悦城控股”、“发行人”或“公司”）对外披露的《大悦城控股集团股份有限公司 2025 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告中的“报告期”是指 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

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。

目录

第一节 公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	7
第三节 发行人 2025 年度经营情况和财务状况	11
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	14
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	17
第六节 公司债券本息偿付情况	20
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	21
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	22
第九节 债券持有人会议召开情况	23
第十节 公司债券的信用评级情况	24
第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况	25
第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的 应对措施	26
第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	27

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：大悦城控股集团股份有限公司

英文名称：Grandjoy Holdings Group Co.,Ltd.

二、公司债券基本情况

截至 2026 年 6 月 30 日存续¹的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

（一）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）

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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
起息日	2022 年 10 月 27 日
到期日	2027 年 10 月 27 日
截至报告期末债券余额	15.00
截至报告期末的利率（%）	2.25
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	根据《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)募集说明书》的约定，发行人决定调整“22 大悦 01”票面利率为 2.25%。“22 大悦 01”债券持有人于回售登记期（2025 年 9 月 5 日至 2025 年 9 月 9 日）内对其所持有的全部或部分“22 大悦 01”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“22 大悦 01”（债券代码：148102.SZ）

¹ 本报告中截至 2026 年 6 月 30 日存续债券，不包含 2026 年 1 月至 6 月新发债券。

	回售有效期登记数量为 10,900,000 张，回售金额为 1,090,000,000.00 元。 根据《大悦城控股集团股份有限公司关于“22 大悦 01”回售结果的公告》发行人于 2025 年 10 月 28 日至 2025 年 11 月 24 日对回售债券实施转售，拟转售债券数量 10,900,000 张。根据《“22 大悦 01”债券转售实施结果公告》，本期债券全额转售，“22 大悦 01”剩余托管数量为 15,000,000 张。
行权日（如有）	2025 年 10 月 27 日

（二）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）

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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
起息日	2022 年 12 月 19 日
到期日	2027 年 12 月 19 日
截至报告期末债券余额	15.00 ²
截至报告期末的利率（%）	2.15
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	根据《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)募集说明书》的约定，发行人决定调整“22 大悦 02”票面利率为 2.15%。“22 大悦 02”债券持有人于回售登记期（2025 年 11 月 7 日至 2025 年 11 月 11 日）内对其所持有的全部或部分“22 大悦 02”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“22 大悦 02”（债券代码：148141.SZ）回售有效期登记数量为 10,300,000

²根据 2026 年 1 月 22 日发行人披露的《“22 大悦 02”债券转售实施结果公告》，发行人于 2025 年 12 月 22 日至 2026 年 1 月 20 日对回售债券实施转售。“22 大悦 02”完成转售 2.70 亿元，剩余 7.60 亿元未完成转售。发行人已申请对未转售的债券进行注销，注销完成后，“22 大悦 02”债券余额为 7.40 亿元。

	张，回售金额为 1,030,000,000.00 元。 根据《大悦城控股集团股份有限公司关于“22 大悦 02”回售结果的公告》，发行人于 2025 年 12 月 22 日至 2026 年 1 月 20 日对回售债券实施转售，拟转售债券数量 10,300,000 张。根据《“22 大悦 02”债券转售实施结果公告》，本期债券完成转售数量为 2,700,000 张，“22 大悦 02”剩余托管数量为 7,400,000 张。
行权日（如有）	2025 年 12 月 19 日

（三）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）

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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
起息日	2023 年 1 月 19 日
到期日	2028 年 1 月 19 日
截至报告期末债券余额	20.00
截至报告期末的利率（%）	3.97
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2026 年 1 月 19 日

（四）大悦城控股集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	大悦城控股集团股份有限公司 2025 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	25 大悦 03
债券代码	134376.SZ
起息日	2025 年 7 月 28 日
到期日	2029 年 7 月 28 日
截至报告期末债券余额	8.00

截至报告期末的利率（%）	2.20
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	华泰联合证券有限责任公司,中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司,国泰海通证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2027年7月28日

（五）大悦城控股集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	大悦城控股集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）
债券简称	25 大悦 04
债券代码	134377.SZ
起息日	2025 年 7 月 28 日
到期日	2030 年 7 月 28 日
截至报告期末债券余额	12.00
截至报告期末的利率（%）	2.41
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	华泰联合证券有限责任公司,中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司,国泰海通证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2028 年 7 月 28 日

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及发行人就本报告中涉及的债券与受托管理人签署的债券受托管理协议的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、资信状况、募集资金使用情况、债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人信息披露情况。报告期内，受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及债券受托管理协议约定，及时开展督导工作，包括督促发行人按时完成定期信息披露、督促发行人就相关事项及时履行临时信息披露义务。报告期内，发行人披露了有关变更董事会秘书及信息披露事务负责人、重大资产质押、控股子公司大悦城地产有限公司以协议安排的方式回购股份并于香港联交所申请撤销上市地位、取消监事会等重大事项临时公告，发行人信息披露情况详见“第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况”。

二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2025 年 6 月 27 日在深圳证券交易所（www.szse.cn）以及中国债券信息网（<https://www.chinabond.com.cn>）公告了《大悦城控股集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2024 年度）》。

针对报告期内发行人发生的重大事项，受托管理人披露了临时受托管理报告，具体情况如下：

序号	报告披露时间	临时受托管理报告名称	公告场所	披露事项
1	2025 年 12 月 15 日	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取消监事会及监事的临时	深圳证券交易所	发行人取消监事会，由董事会审计委员会行使《公司法》规定的监事会职权

序号	报告披露时间	临时受托管理报告名称	公告场所	披露事项
		受托管理事务报告		
2	2025年12月15日	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重大资产抵质押的临时受托管理事务报告	深圳证券交易所	中粮地产发展（深圳）有限公司和深圳市宝安三联有限公司拟向中国建设银行申请银行借款，并以下属物业设立抵押，以相关物业经营收入设立应收账款质押
3	2025年11月27日	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控股子公司大悦城地产有限公司以协议安排的方式回购股份并于香港联交所申请撤销上市地位完成的临时受托管理事务报告	深圳证券交易所	大悦城地产股份在香港联交所的上市地位预计自2025年11月27日下午四时起撤销
4	2025年11月18日	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重大资产抵质押的临时受托管理事务报告	深圳证券交易所	西单大悦城拟向招商银行申请借款，并以所持有的购物中心、酒店、写字楼等不动产抵押并拟对其相关未来运营收入质押
5	2025年11月18日	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重大资产质押的临时受托管理事务报告	深圳证券交易所	佑城有限公司拟向招商银行申请借款，立运有限公司以所持有佑城有限公司100%股权提供担保
6	2025年8月29日	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	深圳证券交易所	发行人下属子公司武汉裕灿房地产开发有限公司存在未偿还贷款的情形，发行人已按照担保合同约定履行了担保责任，剩余未偿还本息金额应由武汉裕灿偿还，合作方华夏幸福承担连带清偿责任
7	2025年8月6日	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控股子公司大悦城地产有限公司以协议安排的方式回购股份并于香港联交所申请撤销上市地位的临时受托管理事务报告	深圳证券交易所	发行人拟以协议安排的方式回购股份并于香港联交所申请撤销大悦城地产有限公司上市地位
8	2025年4月15日	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变更董事会秘书及信息披露事务负责人的临时受托管理事务报告	深圳证券交易所	发行人总经理助理、董事会秘书郭锋锐先生不再担任总经理助理、董事会秘书职务，董事会聘任邓晓天女士担任公司董事会秘书和信息披露事务负责人

此外，针对发行人“22大悦01”回售转售事项，受托管理人于2025年10

月 23 日公告了《中信证券股份有限公司关于“22 大悦 01”回售结果及转售事项的临时受托管理事务报告》；针对发行人“22 大悦 02”回售转售事项，受托管理人于 2025 年 12 月 17 日公告了《中信证券股份有限公司关于“22 大悦 02”回售结果及转售事项的临时受托管理事务报告》。

三、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关增信措施、投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

四、持续关注增信措施

“22 大悦 01”、“22 大悦 02”、“23 大悦 01”、“25 大悦 03”和“25 大悦 04”无增信措施。

五、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，“22 大悦 01”、“22 大悦 02”、“23 大悦 01”均不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。

报告期内，“25 大悦 03”和“25 大悦 04”募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、划转和使用情况，按照监管协议的约定监督募集资金专项账户运作情况，具体情况详见“第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况”。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照与发行人签署的债券受托管理协议和债券持有人会议规则约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现发行人存在触发召开持有人会议的情形，“22 大悦 01”、“22 大悦 02”、“23 大悦 01”、“25 大悦 03”和“25 大悦 04”不涉及召开持有人会议事项。

七、督促发行人按时履约

报告期内，受托管理人已督促发行人按期足额偿付“22 大悦 01”和“22 大悦 02”的回售资金与利息，“23 大悦 01”的利息；“25 大悦 03”和“25 大悦 04”报告期内不涉及兑付兑息事项。受托管理人将持续掌握受托管理债券还本付息等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

八、开展主动信用管理工作情况

报告期内，受托管理人不涉及开展主动信用管理工作。

第三节 发行人 2025 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

发行人从事的主要业务包括：房地产开发、经营、销售、出租及管理住宅、商用物业，经营业态涵盖住宅、商业地产及部分产业地产。发行人深耕京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝等主要城市群及周边辐射区域，业务布局全国 38 个城市。

在商业地产领域，发行人以大悦城和大悦汇为标准产品线，立体化布局，通过不断创新线下场景体验并构建大运营、大服务、大会员、大数据体系，实现精细化运营，现已在北京、上海、天津、成都、重庆、西安、杭州、沈阳、广州、深圳等全国 20 余个城市布局，在运营、在建项目总数 40 余个，引领消费升级背景下的商业地产高质量发展。践行“近者悦 远者来”的经营理念 and “潮流生活文化引领者”的品牌理念，发行人商业地产已经成为引领城市居民消费和生活方式升级的明星力量，致力实现“卓越的城市运营与美好生活服务商”的愿景。

在住宅业务领域，发行人积极响应国家“双碳”目标、“健康中国 2030”规划与“好房子”建设号召，将国家战略深度融入住宅业务发展全过程，持续打造符合时代需求与人民期待的优质住宅产品。发行人围绕“主动健康 场景生活”产品主张，通过创新研发打造“中粮好房子”产品体系，联合清华大学等头部科研院所及产业链头部企业开展技术创新与场景实践，不断完善产品理念、居住场景、核心技术与部品体系。同时，通过居住示范场景的营造，强化产品力转译，持续提升产品影响力；坚持新项目品质提升与存量项目价值重塑并重，将好房子理念全面落地于项目开发与优化提升工作中，稳步推进住宅业务高质量发展。

在产业地产和写字楼领域，发行人目前业务分布于北京、深圳、成都、香港等核心城市，围绕大健康、智能制造、清洁能源三大产业领域，通过重、中、轻结合的方式，优做增量，做大规模贡献收益，以运营带动资产提升，以更新带动价值重塑。同时，发行人以“品牌力、产品力、招商力、运营力、焕新力”五大核心能力为引擎，打造产业服务体系、构建竞争优势，为政府、企业与合作伙伴创造可持续的长期价值。

最近两年，发行人按业务板块的主营业务收入成本构成情况如下：

单位：亿元

业务板块	2025年				2024年			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
商品房销售及一级土地开发	232.74	171.31	26.39	75.34	283.86	243.37	14.26	79.31
投资物业及相关服务	53.36	23.52	55.92	17.27	52.43	21.22	59.53	14.65
酒店经营	8.88	5.97	32.77	2.88	8.69	5.95	31.53	2.43
管理输出	2.50	0.43	82.80	0.81	2.07	0.41	80.19	0.58
物业及其他	10.25	9.07	11.51	3.32	9.74	8.61	11.60	2.72
其他业务	1.19	0.40	66.39	0.38	1.11	0.46	58.56	0.31
合计	308.92	210.69	31.80	100.00	357.91	280.01	21.77	100.00

报告期内，房地产市场仍处于筑底阶段，受行业周期、结算资源的影响，发行人销售型业务结算规模有所下降，结算毛利率有所上升，同时为应对市场变化，发行人积极调整量价策略，部分项目计提资产减值准备。受上述因素影响，报告期内，发行人实现营业收入 308.92 亿元，同比减少 48.98 亿元，同比下降 13.69%。

二、发行人 2025 年度财务情况

发行人主要财务数据及财务指标情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	2025 年末	2024 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
1	总资产	1,570.16	1,785.75	-12.07	-
2	总负债	1,213.29	1,370.20	-11.45	-
3	净资产	356.87	415.54	-14.12	-
4	归属母公司股东的净资产	102.81	105.96	-2.97	-
5	资产负债率 (%)	77.27	76.73	0.70	-
6	流动比率	1.50	1.54	-2.60	-
7	速动比率	0.60	0.59	1.69	-
8	期末现金及现金等价物余额	197.02	268.73	-26.68	-

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	2025年度	2024年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
1	营业收入	308.92	357.91	-13.69	-
2	营业成本	210.69	280.01	-24.76	-
3	利润总额	-5.14	-1.43	-260.11	主要系受地产行业下行因素影响，发行人当期营业收入下降，同时计提资产减值损失增加
4	净利润	-22.23	-25.59	13.13	-
5	归属母公司股东的净利润	-23.50	-29.77	21.05	-
6	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	33.64	40.88	-17.72	-
7	经营活动产生的现金流净额	30.23	66.17	-54.32	受房地产行业下行因素影响，销售商品、提供劳务收到的现金同比减少
8	投资活动产生的现金流净额	-7.87	4.91	-260.17	主要是本年股权处置收到的现金同比减少
9	筹资活动产生的现金流净额	-93.73	-93.14	-0.63	-
10	应收账款周转率	67.22	86.10	-21.93	-
11	存货周转率	0.31	0.33	-7.51	-
12	EBITDA全部债务比	5.27	6.06	-12.54	-
13	利息保障倍数	1.28	1.22	5.02	-

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、报告期内募集资金使用情况

(一) 大悦城控股集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	25 大悦 03、25 大悦 04
债券代码	134376.SZ、134377.SZ
募集资金总额	20.00（合计）
约定的募集资金用途	扣除发行费用后拟全部用于偿还到期或回售的公司债券“20 大悦 01”本金，或置换已用于偿还到期或回售的公司债券本金的自有资金
报告期内募集资金使用金额	20.00
截至报告期末募集资金使用金额	20.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	全部用于偿还到期公司债券“20 大悦 01”本金
报告期内募集资金是否按照约定用途使用（包括按募集说明书约定以及涉及变更的按披露的变更公告约定）	是
报告期内是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内专项账户运作情况	运作规范

二、其他需要说明的事项

(一) 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）

报告期内，“22 大悦 01”不涉及募集资金使用情况。发行人已于 2022 年按照募集说明书中的约定，将本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还到期债务，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，报告期内专项账户运行正常。

（二）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）

报告期内，“22 大悦 02”不涉及募集资金使用情况。发行人已于 2022 年按照募集说明书中的约定，将本期债券募集资金在扣除发行费用后用于偿还到期债务，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，报告期内专项账户运行正常。

（三）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）

报告期内，“23 大悦 01”不涉及募集资金使用情况。发行人已于 2024 年按照募集说明书中的约定，将本期债券募集资金在扣除发行费用后用于偿还到期债务，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了募集资金专

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，报告期内专项账户运行正常。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2025年4月19日	大悦城控股集团股份有限公司 2024年年度报告	深圳证券交易所
2	2025年8月30日	大悦城控股集团股份有限公司 2025年半年度报告	深圳证券交易所

针对发行人上述定期报告，中信证券已按照深圳证券交易所的要求核查了发行人董事、监事、高级管理人员对定期报告的书面确认情况。

二、发行人重大事项的临时报告披露情况

报告期内，发行人关于重大事项的临时报告披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
1	2025年12月11日	大悦城控股集团股份有限公司关于取消监事会及监事的公告	发行人取消监事会，由董事会审计委员会行使《公司法》规定的监事会职权
2	2025年12月11日	大悦城控股集团股份有限公司关于重大资产抵质押的公告	中粮地产发展（深圳）有限公司和深圳市宝安三联有限公司拟向中国银行申请银行借款，并以下属物业设立抵押，以相关物业经营收入设立应收账款质押
3	2025年11月26日	大悦城控股集团股份有限公司关于控股子公司大悦城地产有限公司以协议安排的方式回购股份并于香港联交所申请撤销上市地位完成的公告	大悦城地产股份在香港联交所的上市地位预计自2025年11月27日下午四时起撤销
4	2025年11月13日	大悦城控股集团股份有限公司关于重大资产抵质押的公告	西单大悦城拟向招商银行申请借款，并以所持有的购物中心、酒店、写字楼等不动产抵押并拟对其相关未来运营收入质押
5	2025年11月13日	大悦城控股集团股份有限公司关于重大资产质押的公告	佑城有限公司拟向招商银行申请借款，立运有限公司以所持有佑城有限公司100%股权提供担保

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
6	2025年8月27日	大悦城控股集团股份有限公司关于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公告	发行人下属子公司武汉裕灿房地产开发有限公司存在未偿还贷款的情形, 发行人已按照担保合同约定履行了担保责任, 剩余未偿还本息金额应由武汉裕灿偿还, 合作方华夏幸福承担连带清偿责任
7	2025年7月31日	大悦城关于控股子公司大悦城地产有限公司以协议安排的方式回购股份并于香港联交所申请撤销上市地位的公告	发行人拟以协议安排的方式回购股份并于香港联交所申请撤销大悦城地产有限公司上市地位
8	2025年4月10日	大悦城控股集团股份有限公司关于变更董事会秘书及信息披露事务负责人的公告	发行人总经理助理、董事会秘书郭锋锐先生不再担任总经理助理、董事会秘书职务, 董事会聘任邓晓天女士担任公司董事会秘书和信息披露事务负责人

经核查, 报告期内, 发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务, 未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。

三、其他需要说明的事项

2025年1月16日, 发行人披露《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)2025年付息公告》, “23大悦01”已足额付息。

2025年7月31日, 发行人披露《大悦城控股集团股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)2025年付息兑付暨摘牌公告》, “20大悦01”已足额兑付并摘牌。

2025年10月23日, 发行人披露《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)2025年付息及回售部分债券兑付公告》, “22大悦01”已足额支付回售本金与利息。中信证券股份有限公司于同日针对上述事项披露《中信证券股份有限公司关于“22大悦01”回售结果及转售事项的临时受托管理事务报告》。

2025年12月17日, 发行人披露《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)2025年付息及回售部分债券兑付公告》, “22大悦02”已足额支付回售本金与利息。中信证券股份有限公司于同日针对

上述事项披露《中信证券股份有限公司关于"22 大悦 02"回售结果及转售事项的临时受托管理事务报告》。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

“22 大悦 01”按照募集说明书约定于 2025 年 10 月 27 日足额付息，“22 大悦 02”按照募集说明书约定于 2025 年 12 月 19 日足额付息，“23 大悦 01”按照募集说明书约定于 2025 年 1 月 19 日足额付息。

报告期内，“25 大悦 03”和“25 大悦 04”不涉及兑付兑息事项。中信证券将持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，“25 大悦 03”和“25 大悦 04”不涉及兑付兑息事项，“22 大悦 01”、“22 大悦 02”、“23 大悦 01”已按期足额兑付利息，未出现债券兑付兑息违约情形，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2025年末/2025年度	2024年末/2024年度
流动比率	1.50	1.54
速动比率	0.60	0.59
资产负债率（%）	77.27	76.73
利息保障倍数	1.28	1.22

从短期偿债指标来看，2025 年末及 2024 年末，发行人流动比率分别为 1.50、1.54，速动比率分别为 0.60、0.59，最近一年末，发行人流动比率及速动比率分别同比减少 4.00%、增加 1.00%。

从长期偿债指标来看，2025 年末及 2024 年末，发行人资产负债率分别为 77.27%、76.73%，发行人资产负债率较为稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，2025 年度及 2024 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.28、1.22。

报告期内，发行人生产经营及财务指标未出现对偿债能力有重大不利影响的变化情况，发行人偿债能力正常。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

“22 大悦 01”、“22 大悦 02”、“23 大悦 01”、“25 大悦 03”和“25 大悦 04”无增信措施。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

针对“22 大悦 01”、“22 大悦 02”、“23 大悦 01”，发行人根据约定设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求履行信息披露义务。针对“25 大悦 03”和“25 大悦 04”，发行人根据约定制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现“22 大悦 01”、“22 大悦 02”、“23 大悦 01”、“25 大悦 03”和“25 大悦 04”偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现发行人存在触发召开持有人会议的情形，“22 大悦 01”、“22 大悦 02”、“23 大悦 01”、“25 大悦 03”和“25 大悦 04”不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

报告期内，大悦城控股集团股份有限公司公司债券的信用评级机构为中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称为“中证鹏元”）和中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称为“中诚信国际”）。

中证鹏元于 2025 年 6 月 23 日披露了《大悦城控股集团股份有限公司相关债券 2025 年跟踪评级报告（22 大悦 02、23 大悦 01、22 大悦 01）》。根据上述评级报告，经中证鹏元评定，发行人的主体信用等级为 AAA，“22 大悦 01”、“22 大悦 02”和“23 大悦 01”的信用等级为 AAA，评级展望稳定。

中诚信国际于 2025 年 7 月 4 日披露了《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）信用评级报告》。根据上述评级报告，经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为 AAA，“25 大悦 03”和“25 大悦 04”的信用等级为 AAA，评级展望稳定。

作为“22 大悦 01”、“22 大悦 02”、“23 大悦 01”、“25 大悦 03”和“25 大悦 04”的债券受托管理人，中信证券股份有限公司特此提请投资者关注公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人发生变动。

2025年4月15日，发行人公告了《大悦城控股集团股份有限公司关于变更董事会秘书及信息披露事务负责人的公告》，郭锋锐先生因工作变动原因申请辞去总经理助理、董事会秘书职务。经发行人董事长提名、董事会提名委员会审查通过其任职资格，发行人于2025年4月2日召开第十一届董事会第十六次会议，审议通过了《关于聘任邓晓天女士为董事会秘书的议案》，董事会聘任邓晓天女士担任公司董事会秘书。由于郭锋锐先生不再担任发行人董事会秘书职务，发行人信息披露事务负责人变更为邓晓天女士。

上述人员变动为发行人正常人事任免，对发行人的日常管理、生产经营及偿债能力不会造成不利影响。

针对上述事项，中信证券股份有限公司已于2025年4月15日披露《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变更董事会秘书及信息披露事务负责人的临时受托管理事务报告》。

第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行信息披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

一、其他义务的执行情况

报告期内，发行人不涉及公司债券募集说明书中约定的其他义务或特别承诺的执行情况。

二、其他事项

无

(本页无正文，为《大悦城控股集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告
(2025 年度)》之盖章页)

债券受托管理人：中信证券股份有限公司

