

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
重大资产抵质押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 12 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）事件背景及原因

因业务经营需要，发行人及其下属公司中粮地产发展（深圳）有限公司和深圳市宝安三联有限公司（以下合称“下属公司”）拟作为借款人向中国银行股份有限公司深圳宝安支行（以下简称“中国银行”）作为牵头行的银团申请最高不超过人民币 50 亿元的固定资产银团贷款（以下简称“银团贷款”）并签署相应的银团贷款合同（以下简称“银团贷款合同”），银团贷款的贷款期限为 180 个月。

（二）发行人资产抵质押情况

1、抵质押情况

（1）债权人、抵押权人、质权人：以中国银行作为牵头行的银团（具体银团成员行以银团贷款合同为准）

（2）债务人、被担保人：发行人及下属公司

（3）抵押人、出质人：发行人及下属公司

（4）抵质押物及抵质押类型：发行人及下属公司以其分别持有的深圳宝安

大悦城商业中心的物业（以下合称“抵押物业”，具体以将签署的各抵押合同所载为准）设立抵押，并由发行人及下属公司分别基于相关抵押物业产生的所有经营收入等（具体以将签署的各应收账款质押合同所载为准）设立应收账款质押，在银团贷款存续期内为全部银团贷款及相关应付款项提供增信；截至2025年9月30日抵押物业账面价值61.43亿元

（5）反担保情况：无

（6）抵押合同和应收账款质押合同的签署、抵押物和质押物的登记或者交付情况：发行人及下属公司尚未与中国银行（代表全体银团成员行）签署抵押合同和应收账款质押合同，后续将根据融资安排签署抵押合同和应收账款质押合同并办理相关不动产抵押登记和应收账款质押登记。

（三）相关决策情况

本次资产抵质押已经发行人及下属公司的董事会、股东会等有权机构审议通过，相关决策程序符合相关法律法规及其公司章程和其他内部规定。

二、影响分析

本次资产抵质押属于发行人正常经营发展需要，对发行人治理、日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

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重大资产抵质押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

