债券简称：26 大悦 06	债券代码：520023.SZ
债券简称：26 大悦 05	债券代码：520022.SZ
债券简称：26 大悦 03	债券代码：134863.SZ
债券简称：26 大悦 01	债券代码：134772.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
商业不动产 REITs 申报发行工作进展的
临时受托管理事务报告

发行人

大悦城控股 GRANDJOY | 中粮 COFCO

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

中信证券股份有限公司 CITIC Securities Company Limited

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：2026 年 11 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）、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）、大悦城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种一）（债券简称“26 大悦 01”，债券代码 134772.SZ）、大悦城控股集团股份有限公司 2026 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“26 大悦 03”，债券代码 134863.SZ）、大悦城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）（品种一）（债券简称“26 大悦 05”，债券代码 520022.SZ）及大悦城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）（品种二）（债券简称“26 大悦 06”，债券代码 520023.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、基本情况

（一）交易背景及进展

2026 年 7 月 10 日，大悦城控股集团股份有限公司（以下简称“发行人”）召开第十二届董事会第三次会议审议通过了《关于开展商业不动产 REITs 申报发行工作及相关授权事项的议案》，并将议案提交至股东会，于 2026 年 7 月 27 日召开 2026 年第一次临时股东会审议通过了前述议案，发行人董事会及股东会同意以控股子公司中粮置业投资有限公司为原始权益人，以其全资子公司大悦

城（天津）有限公司持有的资产开展商业不动产 REITs 的申报发行工作。

2026 年 10 月 29 日，深圳证券交易所（以下简称“深交所”）出具了《关于对华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金上市及中信证券-大悦城商业不动产 1 号资产支持专项计划挂牌转让无异议的函》（深证函〔2026〕885 号），深交所对华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金及中信证券-大悦城商业不动产 1 号资产支持专项计划符合不动产基金上市及资产支持专项计划挂牌转让条件无异议。

2026 年 11 月 3 日，中国证监会发布了《关于准予华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金注册的批复》（证监许可〔2026〕3053 号），准予华夏基金管理有限公司注册华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金，基金类型为契约型封闭式，基金合同期限为 40 年；准予基金的募集份额总额为 10 亿份；同意华夏基金管理有限公司为基金的基金管理人，招商银行股份有限公司为基金的基金托管人；华夏基金管理有限公司应自批复下发之日起 6 个月内进行基金的募集活动，募集期限自基金份额发售之日起不得超过 3 个月。

（二）本次商业不动产 REITs 发行上市的后续安排

本次商业不动产 REITs 发行上市尚需履行募集发行、上市申请程序。发行人将根据进展情况，严格按照法律法规要求及时履行信息披露义务，请广大投资者注意投资风险。

二、影响分析

根据发行人披露公告，本次商业不动产 REITs 发行上市尚需履行募集发行、上市申请程序。经受托管理人中信证券了解，发行人目前经营正常，本次商业不动产 REITs 发行上市对发行人已经发行未到期的债券本息的按期偿付不会构成影响。中信证券作为“22 大悦 01”“22 大悦 02”“23 大悦 01”“25 大悦 03”“25 大悦 04”“26 大悦 01”“26 大悦 03”“26 大悦 05”和“26 大悦 06”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商业不动产 REITs 申报发行工作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

2026年 11月 16日