

债券简称：20 大悦 01

债券代码：149189.SZ

债券简称：22 大悦 01

债券代码：148102.SZ

债券简称：22 大悦 02

债券代码：148141.SZ

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

公司债券受托管理事务报告

(2024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)

2025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”）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 2024 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 2024 年 1 月 1 日至 2024 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	6
第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况	9
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	12
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	15
第六节 公司债券本息偿付情况	16
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	17
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	18
第九节 债券持有人会议召开情况	19
第十节 公司债券的信用评级情况	20
第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况	21
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	22
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	23

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

截至报告期末存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

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 2020 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	20 大悦 01
债券代码	149189.SZ
起息日	2020 年 8 月 4 日
到期日	2025 年 8 月 4 日
截至报告期末债券余额	20.00
截至报告期末的利率（%）	3.15%。
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	中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司
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、发行人赎回选择权、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）	2023 年 8 月 4 日

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（%）	3.13%。
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	中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司
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)	2025年10月27日

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
截至报告期末的利率(%)	4.27%。
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	中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司
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)	2025年12月19日

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	中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司

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

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《公司债券受托管理协议》（以下简称《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、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、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，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，包括督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

报告期内，发行人出现了3项可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及《受托管理协议》约定及时开展督导工作，督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务。

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2024年6月28日在深圳证券交易所（www.szse.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（2023年度）》；于2024年6月13日在深圳证券交易所（www.szse.cn）就董事变动事项公告了《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董事发生变动的临时受托管理事务报告》；于2024年7月2日在深圳证券交易所（www.szse.cn）就董事长变更事项公告了《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长的临时受托管理事务报告》；于2024年7月29日在深圳证券交易所（www.szse.cn）就“23大悦01”募集资金用途变更事项公告了《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“23大悦01”募集资金用途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

“20 大悦 01”、“22 大悦 01”、“22 大悦 02”和“23 大悦 01”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，“23 大悦 01”存在使用募集资金的情形，债券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，监督募集资金专项账户运作情况；报告期内，“20 大悦 01”、“22 大悦 01”、“22 大悦 02”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，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《公司债券受托管理协议》《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，“20 大悦 01”、“22 大悦 01”、“22 大悦 02”和“23 大悦 01”不涉及召开持有人会议事项。

七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促“20 大悦 01”、“22 大悦 01”、“22 大悦 02”和“23 大悦 01”按期足额付息。

受托管理人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。

第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

发行人是一家全国性、综合性的房地产开发上市企业，经营范围为房地产开发经营、国内商业、物资供销业、建筑技术咨询、进出口贸易。公司的主营业务包括商品房开发销售、房屋租赁、物业管理等，房地产项目主要布局北京、上海、深圳、成都、沈阳等一、二线城市。

发行人是我国知名的具有央企背景的全全国性房地产开发企业，多年来，通过运营及整合“中粮”和“大悦城”两大优势品牌，构建起了业态类型丰富、城市布局完善、资产结构均衡、集人民美好生活场景于一体的“大悦”生态圈。目前，发行人业务深耕京津冀、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。

二、发行人 2024 年度财务情况

报告期内，发行人的收入较上年小幅下降。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	2024 年			2023 年		
	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率
商品房销售及一级土地开发	283.86	243.37	14.26	290.44	233.62	19.56
投资物业及相关服务	52.43	21.22	59.53	53.93	20.90	61.24
酒店经营	8.69	5.95	31.49	9.70	6.28	35.27
管理输出	2.07	0.41	80.32	2.66	0.41	84.58
物业及其他	9.74	8.61	11.60	9.33	8.69	6.93
其他业务小计	1.11	0.46	59.03	1.77	0.58	67.36
合计	357.91	280.01	21.76	367.83	270.47	26.47

三、发行人 2024 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：亿元、%

项目	2024 年末	2023 年末	增减率
资产总额	1,785.75	1,980.61	-9.84
负债总额	1,370.20	1,519.66	-9.84
归属于母公司股东权益	105.96	138.43	-23.46
股东权益	415.54	460.95	-9.85

（二）合并利润表主要数据

单位：亿元、%

项目	2024 年末	2023 年末	增减率
营业收入	357.91	367.83	-2.70
利润总额	-1.43	31.01	-104.61
净利润	-25.59	1.21	-2,214.88
归属于母公司股东的净利润	-29.77	-14.65	-103.21

2024 年度，发行人利润总额、净利润和归属于母公司股东的净利润均呈下降趋势，主要系受投资收益减少，同时计提较大规模资产减值损失所致。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：亿元、%

项目	2024 年末	2023 年末	增减率
经营活动产生的现金流量净额	66.17	106.42	-37.82
投资活动产生的现金流量净额	4.91	64.45	-92.38
筹资活动产生的现金流量净额	-93.14	-243.29	-61.72

2024 年度，发行人实现经营活动产生的现金流量净额 661,732.29 万元，较上年同期减少 402,421.02 万元，降幅 37.82%，主要系销售回款流入同比减少。2024 年度，发行人实现投资活动产生的现金流量净额 49,117.69 万元，较上年同期减少 595,400.92 万元，主要系处置子公司收到的现金净额同比减少。2024 年度，发行人实现筹资活动产生的现金流量净额-931,436.12 万元，净流出金额较上年同期大幅减少，主要是取得借款所收到的现金同比增加以及偿还中粮集团及其关联方往来款同比减少。

（四）主要财务数据和财务指标

单位：亿元、%

项目	2024 年末	2023 年末	变动比例
资产总额	1,785.75	1,980.61	-9.84
负债总额	1,370.20	1,519.66	-9.84
归属于母公司股东权益	105.96	138.43	-23.46
股东权益	415.54	460.95	-9.85
资产负债率	76.73	76.73	-
流动比率	1.54	1.51	1.99
速动比率	0.59	0.55	7.27
项目	2024 年度	2023 年度	变动比例
营业收入	357.91	367.83	-2.70
营业成本	280.01	270.47	3.53
EBITDA 利息保障倍数	1.22	1.88	-35.11

2024 年度，受营业利润下降因素影响，发行人 EBITDA 利息保障倍数呈下降趋势，但总体来看，公司利润对有息负债利息覆盖情况较好。

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

一、报告期内债券募集资金使用情况

(一)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)

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 大悦 01
债券代码	148174.SZ
募集资金总额	20.00
约定的募集资金用途	本期债券的募集资金在扣除发行费用后,将用于偿还到期债务
截至报告期末募集资金使用金额	19.94 (已扣除发行费用)
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	扣除发行费用后,全部用于偿还公司到期债务
报告期内募集资金是否按照约定用途使用	2024 年 7 月, 发行人通过披露《大悦城控股集团股份有限公司关于"23 大悦 01"募集资金用途变更的公告》的方式调整了本次募集资金对应偿还的有息债务明细, 募集资金使用与约定一致
报告期内是否变更募集资金用途	是
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况	于 2024 年 7 月 25 日披露了《大悦城控股集团股份有限公司关于"23 大悦 01"募集资金用途变更的公告》, 拟将未使用的募集资金 11,700.00 万元调整用于偿其他银行借款
募集资金变更后的用途	调整募集资金偿还有息债务的明细
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
募集资金用于项目建设的, 报告期内项目的进展情况及运营效益	不涉及
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)	不涉及

募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况	不涉及
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2020年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)

报告期内，“20 大悦 01”不涉及募集资金使用情况。发行人已于 2020 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存量公司债券本金，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，目前专项账户运行正常。

(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，目前专项账户运行正常。

(三)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，目前专项账户运行正常。

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	2024年4月27日	大悦城控股集团股份有限公司2023年年度报告	深圳证券交易所
2	2024年8月30日	大悦城控股集团股份有限公司2024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、发行人临时报告披露情况

报告期内，针对可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，发行人按照募集说明书约定及监管规定披露了临时报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
1	2024年7月25日	大悦城控股集团股份有限公司关于"23大悦01"募集资金用途变更的公告	对调整募集资金用途事项予以公告，调整具体偿还的银行借款明细
2	2024年6月29日	大悦城控股集团股份有限公司关于变更董事长的公告	对董事长变动事项予以公告，董事长由陈朗变更为姚长林
3	2024年6月7日	大悦城控股集团股份有限公司2023年年度股东大会决议公告	对非独立董事和独立董事的变动事项予以公告，其中马德伟、刘云、朱来宾、刘园、袁淳不再担任董事，张鸿飞、张明睿、吴立鹏、杨金观任发行人董事

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。

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：

“20 大悦 01”按照募集说明书约定于 2024 年 8 月 4 日足额付息，“22 大悦 01”按照募集说明书约定于 2024 年 10 月 27 日足额付息，“22 大悦 02”按照募集说明书约定于 2024 年 12 月 19 日足额付息，“23 大悦 01”按照募集说明书约定于 2024 年 1 月 19 日足额付息。

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，20 大悦 01、22 大悦 01、22 大悦 02 和 23 大悦 01 已按期足额付息，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）	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度
流动比率	1.54	1.51
速动比率	0.59	0.55
资产负债率（%）	76.73	76.73
EBITDA 利息倍数	1.22	1.88

从短期偿债指标来看，2024 年末及 2023 年末，发行人流动比率分别为 1.54、1.51，发行人流动比率一直保持在较高水平，表现出发行人具备良好的短期偿债能力。2024 年末及 2023 年末，发行人速动比率分别为 0.59、0.55。

从长期偿债指标来看，2024 年末及 2023 年末，发行人资产负债率分别为 76.73%、76.73%，发行人资产负债率较为稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，2024 年度及 2023 年度，发行人的 EBITDA 利息倍数分别为 1.22、1.88，公司利润对有息负债利息覆盖情况较好。

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

20 大悦 01、22 大悦 01、22 大悦 02 和 23 大悦 01 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

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。报告期内，未发现“20 大悦 01”、“22 大悦 01”、“22 大悦 02”和“23 大悦 01”的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，“20 大悦 01”、“22 大悦 01”、“22 大悦 02”和“23 大悦 01”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）。中证鹏元于 2024 年 6 月 26 日披露了《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)2024 年跟踪评级报告》。根据上述评级报告，经 2024 年 6 月 26 日评定，发行人的主体信用等级为 AAA，“20 大悦 01”的信用等级为 AAA。

中证鹏元于 2024 年 6 月 26 日披露了《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)、(第二期)(品种一)、2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)2024 年跟踪评级报告》。根据上述评级报告，经 2024 年 6 月 26 日评定，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。

作为“20 大悦 01”、“22 大悦 01”、“22 大悦 02”和“23 大悦 01”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未发生变动。

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及受托管理人采取的应对措施。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

“22 大悦 01”、“22 大悦 02”和“23 大悦 01”设置了“发行人偿债保障措施承诺”，具体情况如下：

（一）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（二）发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（三）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将及时告知受托管理人并履行信息披露义务。

（四）发行人违反资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

“20 大悦 01”设置了募集资金承诺如下：

发行人承诺，本期发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还存量公司债券本金，不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

“22 大悦 01”、“22 大悦 02”和“23 大悦 01”设置了募集资金承诺如下：

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，应履行相关程序，经债券持有人会议审议通过，并及时披露有关信息。

报告期内，对于“20 大悦 01”、“22 大悦 01”、“22 大悦 02”和“23 大悦 01”募集说明书中上述承诺，未发现发行人执行承诺情况存在异常。

(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
(2024年度)》之盖章页)

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2025年6月27日