

债券简称：20 大悦 01

债券代码：149189.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（2020 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）

2021 年 6 月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“管理办法”）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称“执业行为准则”）、《深圳证券交易所公司债券上市规则》（以下简称“上市规则”）、《大悦城控股集团股份有限公司2020年年度报告》等相关公开信息披露文件及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”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。由本期公司债券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。

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	8
第三节 发行人 2020 年度经营情况和财务状况	10
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 公司债券的利息偿付情况	16
第六节 发行人偿债意愿和能力分析	17
第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	18
第八节 债券持有人会议召开情况	19
第九节 公司债券的信用评级情况	20
第十一节 其他情况	22

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、公司债券注册文件及注册规模

大悦城控股集团股份有限公司于2020年6月29日获得中国证券监督管理委员会证监许可【2020】1291号文同意向专业投资者发行面值不超过人民币20亿元公司债券。

2020年8月4日，发行人成功发行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”），该期债券最终发行规模为20亿元，期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

三、公司债券基本情况

1、发行主体：大悦城控股集团股份有限公司。

2、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）。

3、发行规模：本期债券发行规模为人民币20亿元（含20亿元）。

4、债券期限：本期债券为5年期（附第3年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

6、担保方式：本期债券无担保。

7、发行人赎回选择权：发行人有权决定在存续期的第3年末行使赎回选择权。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第30个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第3年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第3个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照证券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第4、5年存续。

8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末调整后续期限的票面利率。若发行人不行使赎回选择权，发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第30个交易日，以深交所、证券登记机构和中国证券业协会批准的方式发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：对于本期债券，发行人在存续期的第3年末发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。

发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

10、回售登记期：对于本期债券，自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报是否可撤销详见发行人于第3个计息年度付息日前的第30个交易日披露的回售实施办法的公告，回售申报经最终确认后相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度

的决定。

11、债券利率及其确定方式、定价流程：本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率由发行人和簿记管理人按照发行时网下询价簿记结果共同协商确定。本期债券的票面利率在存续期内前3年固定不变；在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在债券存续期后2年固定不变。

12、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

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。

14、发行方式：本期债券发行方式为网下面向专业投资者公开发行。

15、发行对象：本期债券的发行对象为符合《管理办法》第十四条规定的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

16、配售规则：本期债券具体的配售规则详见本期债券发行公告。

17、向公司股东配售安排：本期债券不安排向公司股东优先配售。

18、发行首日与起息日：本期债券发行首日为 2020 年 8 月 3 日，本期债券起息日为 2020 年 8 月 4 日。

19、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

20、付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 8 月 4 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2021 年至 2023 年每年的 8 月 4

日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 8 月 4 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

21、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 8 月 4 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2023 年 8 月 4 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2023 年 8 月 4 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

22、支付方式：本期债券利息和本金支付方式按照深圳证券交易所和登记机构的规定执行。

23、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

24、信用级别及资信评级机构：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期公司债券的信用等级为 AAA。

25、牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人：中信证券股份有限公司。

26、联席主承销商：中信建投证券股份有限公司。

27、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。

28、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

29、本期债券上市安排：本期债券发行完成后，在满足上市条件的前提下，发行人将申请本期债券在深圳证券交易所上市交易。

30、新质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，

本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按深圳证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

31、募集资金用途：本期债券募集资金全部用于偿还到期的 15 中粮 01 债券本金。

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《管理办法》《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《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、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，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人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。

二、持续关注增信措施

本期债券无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照注册用途合法合规使用募集资金。

发行人本期债券募集资金实际用途与注册用途一致。

四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

截至本报告出具日，受托管理人正常履职，分别于 2021 年 3 月 22 日、2021

年 5 月 11 日在深圳证券交易所网站（<http://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人临时报告》。

受托管理人按照《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，发行人未召开持有人会议。

五、督促履约

中信证券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。

第三节 发行人 2020 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

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.

注册资本：人民币 428,631.33 万元

实缴资本：人民币 428,631.33 万元

法定代表人：由伟

成立日期：1993 年 10 月 08 日

住所：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

办公地址：北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层；深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层

邮政编码：100020

信息披露负责人：宋冰心

电话号码：86-010-85017888；86-755-23999288

传真号码：86-755-23999009

互联网网址：www.grandjoy.com

电子信箱：000031@cofco.com

所属行业：房地产业

统一社会信用代码：914403001922471899

经营范围：房地产开发经营；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；建筑技术咨询，进出口按“深贸管审证字第 294 号审证字第 294 号审定证书”办。

二、发行人 2020 年度经营情况

发行人重大资产重组完成后，成为了以商业地产、住宅地产和产业地产为核心板块，涵盖酒店、长租公寓、旅游地产等创新业态的全产业综合地产开发平台。

最近两年，发行人各业务板块的主营业务收入构成情况如下：

单位：人民币 亿元、%

业务板块	2020 年度				2019 年度 ¹			
	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	325.75	235.32	27.76	84.73	268.97	166.99	37.92	79.59
投资物业及相关服务	44.38	17.06	61.56	11.54	51.52	19.95	61.28	15.24
酒店经营	5.98	4.27	28.60	1.56	8.42	5.41	35.75	2.49
物业及其他管理	7.17	6.15	14.23	1.86	6.92	5.99	13.44	2.05
其他业务	1.17	0.76	35.04	0.30	2.12	0.95	55.19	0.63
合计	384.45	263.56	31.44	100.00	337.95	199.29	41.03	100.00

三、发行人 2020 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	增减率(%)
资产总额	19,987,138.80	18,418,801.38	8.51
负债总额	15,422,512.28	14,170,412.24	8.84
归属于母公司股东权益	1,835,107.29	1,935,382.83	-5.18
已发行股本	428,631.33	428,631.33	-

¹ 本受托管理事务报告中引用的发行人 2019 年度/末财务数据均为发行人 2020 年度审计报告中年初追溯调整后数据

截至 2020 年末，发行人资产总额为人民币 19,987,138.80 万元，较 2019 年末增加 8.51%。其中，流动资产为人民币 14,926,404.73 万元，较 2019 年末增加 11.57%；非流动资产人民币 5,060,734.06 万元，较 2019 年末增加 0.57%。负债总额为人民币 15,422,512.28 万元，较 2019 年末增加 8.84%。其中，流动负债为人民币 9,796,366.73 万元，较 2019 年末增加 15.47%；非流动负债人民币 5,626,145.55 万元，较 2019 年末增加 0.82%。

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	增减率 (%)
营业收入	3,844,528.43	3,378,662.32	13.76
营业利润	305,916.90	599,914.36	-46.13
利润总额	312,481.25	600,531.29	-44.95
归属于母公司所有者的净利润	-38,683.36	237,845.28	-118.88

2020 年度，受新冠疫情及报告期内结算的销售型项目毛利率较低、部分在建在售项目销售价格、工程进度未达预期计提减值，处置子公司股权收益减少等因素影响，发行人部分经营指标较上年度有所下降。

2020 年度，发行人营业收入为人民币 3,844,528.43 万元，较 2019 年度增加 13.76%。营业利润为人民币 305,916.90 万元，较 2019 年度下降 46.13%。利润总额为人民币 312,481.25 万元，较 2019 年度下降 44.95%。归属于母公司所有者的净利润为人民币-38,683.36 万元，较 2019 年度下降 118.88%。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	增减率 (%)
经营活动产生的现金流量净额	981,410.99	406,499.24	141.43
投资活动产生的现金流量净额	-105,369.96	-216,895.00	-71.29
筹资活动产生的现金流量净额	-440,419.04	609,312.71	-172.28
现金及现金等价物净增加额	428,883.87	799,885.46	-46.8

2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为人民币 981,410.99 万元，较 2019 年度增加 141.43%，主要是因为公司收到其他与经营活动有关的现金增多导致。2020 年度，投资活动产生的现金流量净额为人民币-105,369.96 万元，

较 2019 年度减少 71.29%，主要是因为收回投资收到的现金减少导致。2020 年度，筹资活动产生的现金流量净额为人民币-440,419.04 万元，较 2019 年减少 172.28%，主要是公司 2020 年债务到期较多，偿还债务所支付的现金增加。

（四）主要财务数据和财务指标

单位：万元人民币

项目	2020 年度/末	2019 年度/末	增减率(%)
总资产	19,987,138.80	18,418,801.38	8.51
归属于母公司股东的净资产	1,835,107.29	1,935,382.83	-5.18
营业收入	3,844,528.43	3,378,662.32	13.76
归属于母公司股东的净利润	-38,683.36	237,845.28	-118.88
EBITDA	706,723.88	856,152.05	-17.45
流动比率	1.52	1.57	-4.41
速动比率	0.63	0.68	-4.95
资产负债率	77.16	76.93	2.10
EBITDA 全部债务比	4.44	6.82	-2.38
利息保障倍数	1.27	1.94	-34.54
EBITDA 利息保障倍数	1.59	2.27	-29.96
贷款偿还率	100.00	100.00	-
利息偿付率	100.00	100.00	-

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、公司债券募集资金情况

经中国证券监督管理委员会证监许可【2020】1291 号文同意注册，发行人于 2020 年 8 月 4 日发行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），本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期的公司债券本金。

二、公司债券募集资金实际使用情况

发行人于 2020 年 8 月 3 日采取网下面向专业投资者公开发行的方式按面值平价发行，本次公司债券的发行已经公司第九届董事会第三十二次会议、2018 年年度股东大会审批通过。发行价格为 100 元/张，募集资金总额为人民币 20 亿元。截至 2020 年 8 月 4 日止，实际收到资金为人民币 200,000.00 万元。上述募集资金于 2020 年 8 月 4 日到账，实际到账金额为人民币 200,000.00 万元。董事会授权总经理按照募集资金的管理规定决定募集资金的使用。公司资金支出严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，经主管经理签字后报财务部，由财务部经办人员审核后，逐级由项目负责人、财务负责人及总经理签字后予以付款。此外，公司与受托管理人、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议，设立专项账户，严格规范募集资金的存放、使用、支付利息，监督募集资金专项账户的运作。

截至本报告出具日，发行人已经按照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）募集说明书的约定使用募集资金，本期债券的募集资金已经全部使用完毕。发行人已在《大悦城控股集团股份有限公司 2020 年年度报告》中披露 20 大悦 01 募集资金使用情况。

三、公司债券募集资金专项账户运行情况

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

账户名称：大悦城控股集团股份有限公司

开户银行：中国农业银行股份有限公司深圳宝安支行

银行账户：41019400040059504

发行人制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据董事会决议并按照募集说明书披露的用途使用。2020 年，本次债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

第五节 公司债券的利息偿付情况

本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 8 月 4 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2021 年至 2023 年每年的 8 月 4 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 8 月 4 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

本期债券首个付息日为 2021 年 8 月 4 日，2020 年度无付息、兑付情况。

第六节 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 无兑付兑息事项，发行人未出现兑付兑息违约的情况，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

项目	2020 年度/末	2019 年度/末
资产负债率（%）	77.16	76.93
流动比率	1.52	1.57
速动比率	0.63	0.68
EBITDA 利息保障倍数	1.59	2.27

从短期指标来看，发行人 2019 年度、2020 年度流动比率分别为 1.57、1.52；速动比率分别为 0.68、0.63。发行人短期指标 2019 年度有所下降，但保持基本稳定，短期偿债能力良好。

从长期指标来看，发行人 2019 年度、2020 年度资产负债率分别为 76.93%、77.16%，保持基本稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，发行人 2019 年度、2020 年度 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.27、1.59。整体来看，公司 EBITDA 对利息支出的覆盖程度较好。

受新冠疫情及报告期内结算的销售型项目毛利率较低、部分在建在售项目销售价格、工程进度未达预期计提减值，处置子公司股权收益减少等因素影响，发行人 EBITDA 利息保障倍数等指标较上年度有所下降，但对发行人偿债能力及 20 大悦 01 偿付不构成重大不利影响。

第七节 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 债券无增信机制。

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，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八节 债券持有人会议召开情况

截至本受托管理报告出具日，发行人未召开债券持有人会议。

第九节 公司债券的信用评级情况

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）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“中证鹏元资信”）。中证鹏元资信于 2020 年 7 月 29 日发布了《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）信用评级报告》，于 2021 年 5 月 26 日发布了《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）2021 年跟踪评级报告》，根据上述评级报告，经中证鹏元资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，20 大悦 01 信用等级为 AAA。

根据监管部门规定及中证鹏元资信跟踪评级制度，中证鹏元资信在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，中证鹏元资信将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元资信将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次，跟踪评级报告于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露。届时，中证鹏元资信将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。如果未能及时公布定期跟踪评级结果，中证鹏元资信将披露其原因，并说明跟踪评级结果的公布时间。

当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行人将及时告知中证鹏元资信并提供评级所需相关资料。中证鹏元资信亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元资信将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元资信有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务专人未发生变动。

第十一节 其他情况

一、对外担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人及其下属子公司对合并报表范围外公司（不含向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保）担保余额合计人民币 624,100 万元。

合并报表范围外公司的担保明细如下：

单位：万元

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
杭州良悦置业有限公司	2018.7.12	80,000	2018.7.11	80,000	连带责任保证	4 年	是	否
南京雍祥房地产开发有限公司	2018.7.28	24,500	2018.7.27	24,500	连带责任保证	4 年	否	否
北京恒合悦兴置业有限公司	2018.9.8	34,300	2018.9.7	34,300	一般保证担保	4 年	是	否
佛山市淦盈置业有限公司	2018.12.19	30,000	2018.12.18	30,000	连带责任保证	5 年	否	否
北京恒合悦兴置业有限公司	2018.12.29	19,600	2018.12.28	19,600	一般保证担保	5 年	是	否
佛山市新纪元置业有限公司	2019.5.21	60,000	2019.5.20	60,000	连带责任保证	18 年	否	否
重庆悦凯房地产开发有限公司	2019.6.4	21,000	2019.6.3	21,000	连带责任保证	6 年	否	否
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	2019.6.29	60,000	2019.6.28	60,000	连带责任保证、股权质押	5 年	否	否
北京悦恒置业有限公司	2020.4.14	107,100	2020.4.13	107,100	连带责任保证	4 年	否	否
武汉裕顺房地产开发有限公司	2020.5.20	10,000	2020.5.18	10,000	连带责任保证	6 年	否	否
北京恒合悦兴置业有限公司	2020.6.9	171,500	2020.6.8	171,500	连带责任保证	6 年	否	否

江门侨新置业有限公司	2020.7.1	30,000	2020.7.1	30,000	连带责任保证	4 年	否	否
嘉兴卓达房地产开发有限公司	2020.7.4	21,000	2020.7.1	21,000	连带责任保证	4 年	是	否
北京悦恒置业有限公司	2020.7.10	40,800	2020.7.9	40,800	连带责任保证	2 年	否	否
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	2020.7.30	30,000	2020.7.29	30,000	连带责任保证	6 年	否	否
固安裕坤房地产开发有限公司	2020.11.4	39,200	2020.11.2	39,200	连带责任保证	6 年	否	否

2020 年度，发行人新增对外担保（不含向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保）合计 449,600 万元，占上年末发行人净资产的 10.57%，占比小于 20%。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人无重大诉讼、仲裁事项。

三、相关当事人

2020 年度，本期公司债券的受托管理人、会计师事务所、资信评级机构均未发生变动。

四、其他重大事项

（一）发行人董事及高级管理人员变动事项

2021 年 3 月 16 日，公司董事长周政先生辞去公司董事、董事长职务及董事会专门委员会委员职务，姜勇先生辞去董事职务及董事会专门委员会委员职务，公司将由董事、总经理曹荣根先生代为履行董事长职责及董事会同意提名由伟先生、刘云先生为公司非独立董事候选人的人员变动事项公告了《大悦城控股集团股份有限公司关于公司董事长、董事辞职及提名董事候选人的公告》，公告链接：

<http://img.grandjoy.com/Uploads/Zlzd/File/2021/03/18/u6052ea4437604.pdf>

针对发行人上述相关事宜，受托管理人于 2021 年 3 月 22 日公告了《大悦城控股集团股份有限公司公司债券受托管理人临时报告》。公告链接如下：

<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?d0223f30-c1df-4d92-9461-474257045d42>

中信证券特此提请全体债券持有人关注发行人上述公告所述事项的进展情况，并请投资者对相关事项做出独立判断。针对发行人重大事项，中信证券出具了临时受托管理报告。2021 年 3 月，发行人股东大会选举由伟先生、刘云先生出任公司第十届董事会非独立董事；4 月 2 日，发行人全体董事选举由伟先生为公司董事长，任期至第十届董事会届满之日止。

（二）“20 大悦 01”公司债券交易实施投资者适当性管理相关事项

2021 年 4 月 30 日，发行人就“20 大悦 01”自 2021 年 5 月 6 日起交易将实施投资者适当性管理的事项公告了《大悦城控股集团股份有限公司关于“20 大悦 01”公司债券交易将实施投资者适当性管理的公告》，公告链接：

<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?34d41fa7-2dad-4735-8cb2-dbdd79822119>

针对发行人上述相关事宜，受托管理人于 2021 年 5 月 11 日公告了《大悦城控股集团股份有限公司公司债券受托管理人临时报告》。公告链接如下：

<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?e82db38f-efe5-4a53-a452-e9981c8b0dbc>

中信证券特此提请全体债券持有人关注发行人上述公告所述事项的进展情况，并请投资者对相关事项做出独立判断。针对发行人重大事项，中信证券出具了临时受托管理报告。

（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（2020 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司

2021 年 6 月 28 日

