

中证鹏元资信评估股份有限公司

中证鹏元公告【2025】12号

中证鹏元关于关注格力地产股份有限公司完成重大资产置换交割暨关联交易实施事项的公告

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对格力地产股份有限公司（以下简称“格力地产”或“公司”，股票代码：600185.SH）及其发行的下述债券开展评级。除评级委托关系外，中证鹏元及评级从业人员与公司不存在任何足以影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

债券简称	上一次评级时间	上一次评级结果		
		主体等级	债项等级	评级展望
22格地02	2024年7月15日	AA	AA+	稳定

根据公司于2024年12月30日出具的《重大资产置换暨关联交易实施情况报告书》，本次交易中公司的置出资产为公司所持有的上海海控合联置业有限公司、上海海控保联置业有限公司、上海海控太联置业有限公司、三亚合联建设发展有限公司及重庆两江新区格力地产有限公司的100%股权，置出债务为公司对横琴金融投资集团有限公司的债务，债务金额为50,000.00万元；置入标的为珠海投资控股有限公司（以下简称“海投公司”）持有的珠海市免税企业集团有限公司（以下简称“免税集团”）51%股权。拟置入资产最终作价457,878.00万元；拟置出资产最终作价550,500.86万元，拟置出债务最终作价50,000万元；差额部分42,622.86万元，由海投公司向格力地产以现金进行补足。截至2024年12月30日，格力地产与海

投公司已就置入资产及置出资产交割事宜签署《资产交割协议》，免税集团 51%股权已经依法依规过户至格力地产，置出资产及置出债务已交割至海投公司，海投公司已按照重组协议约定足额支付本次重组涉及的全部现金对价。根据公司于 2025 年 1 月 14 日出具的《关于重大资产置换暨关联交易之标的资产过户完成的公告》，上海海控合联置业有限公司等 5 家置出公司均已完成股权工商变更登记手续。

通过本次重组，格力地产将逐步退出房地产业务，注入盈利能力较强、现金流情况较好的免税业务，有助于公司实现从房地产业务向以免税及大消费运营为主的业务转型；另一方面，公司加大大消费业务领域布局，也需关注经济环境、旅游行业景气度等因素波动对业务盈利能力的影响。

综合考虑公司现状，中证鹏元决定维持公司主体信用等级为 AA，评级展望维持为稳定，“22 格地 02”信用等级维持为 AA+，评级结果有效期为 2025 年 1 月 15 日至“22 格地 02”存续期。同时中证鹏元将密切关注公司大消费业务板块未来经营情况，并持续跟踪以上事项对公司主体信用等级、评级展望以及“22 格地 02”信用等级可能产生的影响。

特此公告。

中证鹏元资信评估股份有限公司

二〇二五年一月十五日

附表 本次评级模型打分表及结果

评分要素	指标	评分等级	评分要素	指标	评分等级
业务状况	宏观环境	4/5	财务状况	初步财务状况	4/9
	行业&运营风险状况	5/7		杠杆状况	3/9
	行业风险状况	3/5		盈利状况	中
	经营状况	5/7		流动性状况	5/7
业务状况评估结果		5/7	财务状况评估结果		5/9
调整因素	ESG 因素				0
	重大特殊事项				0
	补充调整				0
个体信用状况					a+
外部特殊支持					2
主体信用等级					AA

注：（1）本次评级采用评级方法模型为：工商企业通用信用评级方法和模型（版本号：cspy_ffmx_2023V1.0）、外部特殊支持评价方法和模型（版本号：cspy_ffmx_2022V1.0）；（2）各指标得分越高，表示表现越好；（3）公司是海投公司的核心子公司，中证鹏元认为公司对海投公司极其重要，在公司面临债务困难时，海投公司提供支持的意愿几乎肯定。