

# 中证鹏元资信评估股份有限公司

中证鹏元公告【2025】391号

## 中证鹏元关于关注大悦城控股集团股份有限公司重要子公司拟撤销上市地位事项的公告

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对大悦城控股集团股份有限公司（以下简称“大悦城”或“公司”，股票代码：000031.SZ）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 大悦 02	2025 年 6 月 23 日	AAA	AAA	稳定
23 大悦 01	2025 年 6 月 23 日	AAA	AAA	稳定
22 大悦 01	2025 年 6 月 23 日	AAA	AAA	稳定
24 大悦城 MTN003	2025 年 6 月 23 日	AAA	AAA	稳定

根据公司及子公司大悦城地产有限公司（证券简称“大悦城地产”，代码：0207.HK）发布的相关公告，大悦城地产拟以协议安排的方式回购股份并于香港联合交易所有限公司申请撤销上市地位，拟向除公司和得茂有限公司（公司控股股东中粮集团有限公司之全资子公司，以下简称“得茂”）以外的大悦城地产其他所有股东（以下简称“计划股东”）提出私有化大悦城地产的建议（以下简称“本次交易”）。本次交易仍待相关条件达成或获豁免（如适用）后方生效。

本次交易生效后，假设大悦城地产的已发行股本并无变动，大悦城地产的 4,729,765,214 股计划股份将被注销。本次交易注销价为

0.62 港元/股，预计回购总额合计 29.32 亿港元，约折合人民币 26.71 亿元<sup>1</sup>。回购资金主要来自大悦城地产的内部资源及/或外部债务融资。

**表 1 本次交易生效前后大悦城地产普通股股权结构情况（单位：股）**

股东	本次交易生效前		本次交易生效后	
	股份数量	股权比例	股份数量	股权比例
大悦城	9,133,667,644	64.18%	9,133,667,644	96.13%
得茂	367,692,000	2.58%	367,692,000	3.87%
计划股东	4,729,765,214	32.24%	0	0.00%
<b>合计</b>	<b>14,231,124,858</b>	<b>100%</b>	<b>9,501,359,644</b>	<b>100%</b>

注：此处股权比例为占大悦城地产已发行普通股股份数。

资料来源：公司公告

大悦城地产是公司商业地产业务主要运营主体，同时开展物业开发销售、酒店运营业务。截至 2024 年末，大悦城地产拥有或管理 32 个商业项目，另持有三亚亚龙湾瑞吉度假酒店等多家酒店、北京中粮广场、香港中粮大厦等优质投资物业；持有销售物业如杭州鹭悦朗云府、西安悦著·央璟等。

**表 2 2024 年末大悦城地产主要财务数据（单位：亿元）**

财务指标	资产总额	负债总额	归母净资产	营业收入	归母净利润
大悦城地产	1,067.71	735.78	162.42	198.31	7.79
占公司合并口径比例	59.79%	53.70%	153.29%	55.41%	--

注：（1）大悦城地产财务数据为按照境内会计准则依成本法调整后的经审计数据；（2）2024 年公司合并口径归母净利润为-29.77 亿元，无法计算占比。

资料来源：Wind，中证鹏元整理

受行业周期性发展的影响，大悦城地产流动性承压，本次交易较大规模的回购资金或加剧大悦城地产的资金压力，同时撤销上市地位或对大悦城地产融资产生一定影响。但考虑到本次交易系公司应对市场环境变化的战略举措，交易完成后将增厚公司对大悦城地产的权益，对公司资产总额、业务范围、收入规模预计不产生重大不利变化。

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 AAA，

<sup>1</sup> 以 2025 年 7 月 31 日港元兑人民币中间价 0.91079 计算。

评级展望维持为稳定，“22 大悦 02”“23 大悦 01”“22 大悦 01”“24 大悦城 MTN003”信用等级维持为 AAA，评级结果有效期为 2025 年 8 月 8 日至“22 大悦 02”“23 大悦 01”“22 大悦 01”“24 大悦城 MTN003”存续期。同时中证鹏元将密切关注本次交易进展及大悦城地产资金筹备情况，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 大悦 02”“23 大悦 01”“22 大悦 01”“24 大悦城 MTN003”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

二〇二五年八月八日

## 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
	宏观环境	4/5		初步财务状况	5/9
业务状况	行业&经营风险状况	7/7	财务状况	杠杆状况	5/9
	行业风险状况	3/5		盈利状况	中
	经营状况	7/7		流动性状况	7/7
业务状况评估结果		7/7	财务状况评估结果		7/9
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					aa+
外部特殊支持					1
主体信用等级					AAA

注：（1）本次评级采用评级方法模型为：房地产开发企业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）截至 2025 年 3 月末，中粮集团有限公司（以下简称“中粮集团”）及其全资子公司明毅有限公司合计持有公司 69.28% 股权。公司是中粮集团旗下唯一的地产投资和管理平台，业务重要性很高，资产总额占中粮集团的比重较大，在公司面临债务困难时，中粮集团提供特殊支持的意愿非常强。