

中证鹏元资信评估股份有限公司

中证鹏元公告【2025】606号

中证鹏元关于关注大悦城控股集团股份有限公司新增重大资产抵质押事项的公告

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 |
| 23 大悦 01 | 2025 年 11 月 28 日 | AAA | AAA | 稳定 |
| 22 大悦 02 | 2025 年 11 月 28 日 | AAA | AAA | 稳定 |
| 22 大悦 01 | 2025 年 11 月 28 日 | AAA | AAA | 稳定 |
| 24 大悦城 MTN003 | 2025 年 11 月 28 日 | AAA | AAA | 稳定 |

根据公司发布的相关公告，因业务经营需要，公司及下属公司中粮地产发展（深圳）有限公司和深圳市宝安三联有限公司（以下合称“下属公司”）拟作为借款人申请最高不超过 50 亿元的固定资产银团贷款。上述银团贷款以公司及下属公司持有的深圳宝安大悦城商业中心物业（以下简称“抵押物业”）设立抵押，并基于抵押物业所产生的经营收入设立应收账款质押。截至 2025 年 9 月 30 日，抵押物业账面价值 61.43 亿元，占同期末公司净资产的 14.92%。

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，评级展望维持为稳定，“23 大悦 01”、“22 大悦 02”、“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 12 月 29 日至“23 大悦 01”、“22 大悦 02”、“22 大悦 01”、“24 大悦城 MTN003”存续期。同时中证鹏元将密切关注公司融资环境变化、债务规模及债务结构变化情况，并持续跟踪以上事项对公司主体信用等级、评级展望以及“23 大悦 01”、“22 大悦 02”、“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
二〇二五年十二月二十九日

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 | 5/9 | |
| | 行业&经营风险状况 | 7/7 | | 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_2025V1.0）；(2) 各指标得分越高，表示表现越好；(3) 公司是中粮集团有限公司（以下简称“中粮集团”）旗下综合地产开发业务经营主体，业务重要性很高，对中粮集团的总资产贡献较大，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，故在个体信用状况基础上上调1个级别。