

信用评级公告

联合〔2023〕5202号

联合资信评估股份有限公司通过对深圳市龙光控股有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持深圳市龙光控股有限公司主体长期信用等级为 AAA，维持“H 龙控 03”和“H 龙债 04”信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

评级总监：

二〇二三年六月二十七日

深圳市龙光控股有限公司

2023年跟踪评级报告

评级结果：

项目	本次级别	评级展望	上次级别	评级展望
深圳市龙光控股有限公司	AAA	稳定	AAA	稳定
H 龙控 03	AAA	稳定	AAA	稳定
H 龙债 04	AAA	稳定	AAA	稳定

跟踪评级债项概况：

债券简称	发行规模	债券余额	到期兑付日
H 龙控 03	20.00 亿元	19.86 亿元	2026/11/10
H 龙债 04	20.00 亿元	19.58 亿元	2026/11/10

注：上述债券仅包括由联合资信评级，且截至评级时点尚处于存续期的债券

评级时间：2023 年 6 月 27 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
房地产企业信用评级方法	V4.0.202208
房地产企业主体信用评级模型(打分表)	V4.0.202208

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

本次评级模型打分表及结果：

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	3
			经营分析	2
财务风险	F2	现金流	资产质量	2
			盈利能力	2
			现金流量	1
		资本结构		1
		偿债能力		3
指示评级				aa
个体调整因素：—				--
个体信用等级				aa
外部支持调整因素：—				--
评级结果				AA

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级，各级因子评价划分为 6 档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1-F7 共 7 个等级，各级因子评价划分为 7 档，1 档最好，7 档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果；公司信用评级委员会决定最终受评对象最终信用等级，可能与评级模型评级结果存在差异

评级观点

2022 年，受房地产市场下行和自身流动性问题影响，深圳市龙光控股有限公司（以下简称“公司”）销售规模大幅下滑，叠加融资渠道基本关闭，筹资活动净现金流大规模净流出，虽然公司降低购置土地和新开工力度，但可自由使用货币资金仍已基本耗尽。受收入减少、毛利率下降以及计提存货跌价准备等因素影响，公司 2022 年大幅亏损，所有者权益规模下降。

2022 年，公司通过债务展期缓解到期偿还压力，但目前公司项目开发建设规模仍较大，“保交付”资金需求大。

考虑到房地产行业持续调整，公司销售与回款承压，叠加融资渠道受阻等因素，未来流动性压力大。

综合评估，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）确定维持公司主体长期信用等级为 AAA，维持“H 龙控 03”和“H 龙债 04”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

优势

1. 公司仍持有较大规模土地储备。截至 2022 年底，公司土地储备总建筑面积为 2296.82 万平方米，土地储备规模较大。

关注

1. 房地产市场持续低迷，公司销售下行压力大。2022 年以来房地产行业整体销售规模大幅下降，市场信心不足。公司 2022 年新开工规模大幅下降，叠加公司流动性困难对于购房者信心的冲击，公司销售下行压力大。

2. 公司在建项目规模较大，面临较大的项目交付和资金支出压力。截至 2022 年底，公司期末在建面积 2267 万平方米，开发建设支出压力大。

3. 公司资产受限程度高，可自由支配货币资金不足，面临流动性压力。截至 2022 年底，公司受限资产合计 1403.44 亿元，占总资产的 54.88%，整体资

分析师：赵兮 罗星驰

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号
中国人保财险大厦17层（100022）

网址：<http://www.lhratings.com>

产受限比例较高。截至 2022 年底，公司可自由使用货币资金 0.98 亿元，流动性不足。

4. 公司对外担保规模较大，面临一定或有负债风险。截至 2022 年底，公司对外担保的总额为 615.23 亿元。其中，为商品房承购人提供抵押贷款阶段担保余额为 540.21 亿元，为关联方提供的担保余额为 75.02 亿元。

主要财务数据:

合并口径			
项 目	2020 年	2021 年	2022 年
现金类资产 (亿元)	360.93	353.22	128.57
资产总额 (亿元)	2179.41	2559.68	2557.29
所有者权益 (亿元)	570.88	652.31	527.28
短期债务 (亿元)	136.14	240.86	212.93
长期债务 (亿元)	316.41	334.85	382.08
全部债务 (亿元)	452.55	575.71	595.01
营业收入 (亿元)	693.60	711.38	380.96
利润总额 (亿元)	174.03	128.60	-70.00
EBITDA (亿元)	185.49	132.21	-59.54
经营性净现金流 (亿元)	15.88	23.02	69.65
营业利润率 (%)	27.64	20.79	8.50
净资产收益率 (%)	23.08	15.27	-14.60
资产负债率 (%)	73.81	74.52	79.38
调整后资产负债率 (%)	66.71	68.21	73.76
全部债务资本化比率 (%)	44.22	46.88	53.02
流动比率 (%)	148.10	141.23	133.69
经营现金流动负债比 (%)	1.28	1.51	4.40
现金短期债务比 (倍)	2.65	1.47	0.60
EBITDA 利息倍数 (倍)	5.51	4.61	-1.86
全部债务/EBITDA (倍)	2.44	4.35	-9.99
公司本部			
项 目	2020 年	2021 年	2022 年
资产总额 (亿元)	1524.71	1392.73	1396.49
所有者权益 (亿元)	156.41	186.16	227.97
全部债务 (亿元)	203.98	195.80	185.19
营业收入 (亿元)	2.96	2.03	0.63
利润总额 (亿元)	54.56	86.14	41.81
资产负债率 (%)	89.74	86.63	83.68
全部债务资本化比率 (%)	56.60	51.26	44.82
流动比率 (%)	107.71	120.59	137.16
经营现金流动负债比 (%)	0.74	-4.67	-4.97

注: 1. 本报告中数据不加特别注明均为合并口径; 2. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异, 系四舍五入造成; 除特别说明外, 均指人民币

资料来源: 公司财务报表, 联合资信整理

评级历史:

债项简称	债项级别	主体等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
20 龙控 03 20 龙控 04	AAA	AAA	稳定	2022/06/27	赵 兮 罗星驰	房地产企业信用评级方法 (V3.1.202205) / 房地产企业主体信用评级模型 (打分表) (V3.1.202205)	阅读原文
20 龙控 04	AAA	AAA	稳定	2020/07/29	支亚梅 王 彦	原联合信用评级有限公司房地产行业企业信用评级方法 (2018 年)	阅读原文
20 龙控 03	AAA	AAA	稳定	2019/12/20	支亚梅 王 彦	原联合信用评级有限公司房地产行业企业信用评级方法 (2018 年)	阅读原文

注: 上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅

声 明

一、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

二、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

四、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

五、本报告系联合资信接受深圳市龙光控股有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

六、除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

七、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至相应债券到期兑付日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

八、本报告所列示的主体评级及相关债券或证券的跟踪评级结果，不得用于其他债券或证券的发行活动。

九、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。

分析师：

联合资信评估股份有限公司

深圳市龙光控股有限公司 2023 年跟踪评级报告

一、跟踪评级原因

根据有关法规要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于深圳市龙光控股有限公司（以下简称“公司”）及其相关债券的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

二、企业基本情况

公司前身系2008年4月1日成立的深圳市优凯思投资顾问有限公司，经历次增资及股权转让，截至2022年底，公司注册资本4.43亿元；龙光集团有限公司（以下简称“龙光集团”）间接持有公司100%股权，系公司的控股股东；纪海鹏先生和纪凯婷女士通过家族信托实际控制龙光集团，系公司的实际控制人。公司股权结构如附件1-1所示。

2022年，公司经营范围无重大变化。

截至2022年底，公司本部内设投资发展中心、营销管理中心、研发设计中心、工程管理中心、采购管理中心、运营管理中心、成本管理中心和财务管理中心等多个部门。

截至 2022 年底，公司合并资产总额 2557.29 亿元，所有者权益 527.28 亿元（含少数股东权益 119.94 亿元）；2022 年，公司实现营业总收入 380.96 亿元，利润总额-70.00 亿元。

公司注册地址：深圳市宝安区兴华路南侧龙光世纪大厦1栋2002（办公场所）；法定代表人：沈沛勇。

三、债券概况及募集资金使用情况概况

截至 2023 年 5 月底，公司由联合资信评级的存续债券见下表，募集资金均已按指定用途使用完毕。

表 1 跟踪评级债券概况

债券简称	发行金额（亿元）	债券余额（亿元）	起息日
H 龙控 03	20.00	19.86	2020/07/24
H 龙债 04	20.00	19.58	2020/09/14

注：“H 龙控 03”展期前简称为“20 龙控 03”；“H 龙债 04”展期前简称为“20 龙控 04”
资料来源：联合资信整理

跟踪期内，“H 龙控 03”发生展期，主要增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更如下：①“H 龙控 03”原为 5 年期，根据会议决议调整为 6.3 年期。②“H 龙控 03”全部债券持有人的本金兑付时间调整为自 2022 年 11 月 10 日起至 2026 年 11 月 10 日。③公司将于 2023 年 2 月 10 日和 2023 年 5 月 10 日分别向每个证券账户兑付持有的“H 龙控 03”各不超过 500 张。除上述小额兑付安排以外，公司分别于各兑付日 2025 年 6 月 10 日、2025 年 9 月 10 日、2025 年 12 月 10 日、2026 年 3 月 10 日、2026 年 5 月 10 日、2026 年 7 月 10 日、2026 年 9 月 10 日、2026 年 11 月 10 日兑付本金比例为 10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%。④“H 龙控 03”截至 2022 年 11 月 10 日全部应计未付利息计入本金兑付金额；2022 年 11 月 10 日后新增利息将以本金兑付金额为基数计息，将每年 12 月 10 日设置为付息日（其中，最后一年为当年 11 月 10 日）。⑤新增增信措施，公司与受托管理人已签署所有增信资产的《股权质押协议》、《股权收益权质押协议》、《房屋抵押协议》和《国有建设用地使用权抵押协议》，并办理了股权质押、股权收益权质押和资产抵押手续，部分资产抵押手续根据议案约定待满足条件后签署协议并办理。

跟踪期内，“H 龙债 04”发生展期，主要增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更如下：①“H 龙债 04”原为 4 年期，根据会议

决议调整为 6.16 年期。②“H 龙债 04”全部债券持有人的本金兑付时间调整为自 2022 年 11 月 10 日起至 2026 年 11 月 10 日。③公司将于 2023 年 2 月 10 日和 2023 年 5 月 10 日分别向每个证券账户兑付持有的本期债券各不超过 500 张。除上述小额兑付安排以外，公司分别于各兑付日 2025 年 6 月 10 日、2025 年 9 月 10 日、2025 年 12 月 10 日、2026 年 3 月 10 日、2026 年 5 月 10 日、2026 年 7 月 10 日、2026 年 9 月 10 日、2026 年 11 月 10 日兑付本金比例为 10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%。④“H 龙债 04”截至 2022 年 11 月 10 日全部应计未付利息计入本金兑付金额；2022 年 11 月 10 日后新增利息将以本金兑付金额为基数计息，将每年 12 月 10 日设置为付息日（其中，最后一年为当年 11 月 10 日）。⑤新增增信措施，公司与受托管理人已签署所有增信资产的《股权质押协议》、《股权收益权质押协议》、《房屋抵押协议》和《国有建设用地使用权抵押协议》，并办理了股权质押、股权收益权质押和资产抵押手续，部分资产抵押手续根据议案约定待满足条件后签署协议并办理。

四、宏观经济和政策环境分析

2023 年一季度，宏观政策以落实二十大报告、中央经济工作会议及全国“两会”决策部署为主，坚持“稳字当头、稳中求进”的政策总基调，聚焦于继续优化完善房地产调控政策、进一步健全 REITs 市场功能、助力中小微企业稳增长调结构强能力，推动经济运行稳步恢复。

随着各项稳增长政策举措靠前发力，生产生活秩序加快恢复，国民经济企稳回升。经初步核算，一季度国内生产总值 28.50 万亿元，按不变价格计算，同比增长 4.5%，增速较上年四季度回升 1.6 个百分点。从生产端来看，前期受到较大制约的服务业强劲复苏，改善幅度

大于工业生产；从需求端来看，固定资产投资实现平稳增长，消费大幅改善，经济内生动力明显加强，内需对经济增长形成有效支撑。信用环境方面，社融规模超预期扩张，信贷结构有所好转，但居民融资需求仍偏弱，同时企业债券融资节奏同比有所放缓。利率方面，资金利率中枢显著抬升，流动性总体偏紧；债券市场融资成本有所上升。

展望未来，宏观政策将进一步推动投资和消费增长，同时积极扩大就业，促进房地产市场稳健发展。而在美欧紧缩货币政策、地缘政治冲突等不确定性因素仍存的背景下，外需放缓叠加基数抬升的影响，中国出口增速或将回落，但消费仍有进一步恢复的空间，投资在政策的支撑下稳定增长态势有望延续，内需将成为驱动中国经济继续修复的主要动力。总体来看，当前积极因素增多，经济增长有望延续回升态势，全年实现 5%增长目标的基础更加坚实。完整版宏观经济与政策环境分析详见《宏观经济信用观察季报（2023 年一季度）》。

五、行业分析

2022 年，在多重因素影响下，国内房地产市场延续 2021 年下半年以来的低迷状态，商品房销售萎靡，全国土地市场热度不高，供求规模齐跌，房企新开工意愿和房地产开发投资均持续下降，市场信心有待恢复。面对经济下行，为防范房地产行业出现系统性风险、保持房地产市场平稳健康发展，供需两端调控政策逐步松绑转向宽松；2022 年 11 月，融资端政策利好集中释放，“四箭齐发”等政策将有助于行业信用端困难纾解和流动性整体优化，但政策传导速度及落地效果仍有待观察。在政策宽松预期及前期需求释放下，2023 年国内房地产市场会有阶段性回暖，但长期不确定性仍大。完整版行业分析详见《2023 年房地产行业分析》。

六、基础素质分析

1. 产权状况

截至2022年底，公司注册资本4.43亿元；龙光集团间接持有公司100%股权，系公司的控股股东；纪海鹏先生和纪凯婷女士通过家族信托实际控制龙光集团，系公司的实际控制人。

2. 企业信用记录

根据公司提供的企业信用报告，截至2023年3月28日，公司未结清信贷信息及授信信息概要中，银行保函关注类账户数5笔，余额292541.99万元；相关还款责任信息概要中，保证人/反担保人关注类余额2400万元。

公司发布的《深圳市龙光控股有限公司公司债券2022年度报告》显示，自2022年3月21日起至2022年底，公司通过了“19龙控01”“18龙控02”“龙联08”“20龙控02”“龙控08”“荣耀12”“荣耀13”“龙控09”“荣耀14”“光耀07”“19龙控02”“荣耀15”和“21汇裕天耀ABN001”共13个公开市场产品的展期方案，后续于2022年12月，通过了21支公开市场债券及ABS（“19龙控01”“18龙控02”“龙联08”“20龙控02”“龙控08”“荣耀12”“荣耀13”“龙控09”“荣耀14”“光耀07”“19龙控02”“荣耀15”“18龙控05”“19龙控04”“20龙控01”“21龙控01”“19龙控03”“21龙控02”“20龙控03”“21龙控03”和“20龙控04”）本金合计为223.63亿元的整体展期。

公司控股股东龙光集团于2022年8月7日公告称暂停支付美元债利息；于2022年8月23日公告称暂停支付2022年8月25日到期的美元债本金。

于2022年11月7日，龙光集团发布公告称，龙光集团及龙光集团两家全资附属公司

（金泓（香港）投资有限公司及润铭（香港）投资有限公司）收到 Citicorp International Limited 作为相关系列票据的信托人分别向开曼群岛大法院（就龙光集团）及香港特别行政区高等法院（就相关附属公司）提出日期为2022年11月4日对龙光集团及两家全资附属公司的清盘呈请。此后，龙光集团分别在2023年1月6日及2023年3月13日发布的公告中更新了清盘呈请相关进展。2023年5月22日，龙光集团发布公告称香港呈请的聆讯日期已延期至2023年7月17日。

截至2023年6月19日，联合资信未发现公司曾被列入全国失信被执行人名单。截至2023年6月19日，公司存在2笔被执行人信息记录。

七、管理分析

2022年，公司董事、监事、高级管理人员未发生重大变更。于2023年5月16日，公司董事肖旭先生变更为陈芳女士。

八、经营分析

1. 经营概况

2022年，公司收入规模与毛利率均大幅下降。

2022年，公司实现营业总收入380.96亿元，同比下降46.45%，主要系受施工进度放缓结转项目面积减少等因素影响导致商品房销售收入下降所致。

2022年，公司商品房销售毛利率同比下降12.37个百分点至9.35%，主要系低毛利项目结转叠加部分现房折价销售等因素所致。受商品房销售业务毛利率下降影响，2022年，公司综合毛利率同比下降13.03个百分点至10.16%。

表2 公司营业收入构成及毛利率情况（单位：亿元、%）

项目	2020 年			2021 年			2022 年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
商品房销售	524.30	75.59	27.52	591.92	83.21	21.72	341.84	89.73	9.35
一级土地开发	60.19	8.68	79.80	29.04	4.08	60.61	--	--	--
租金收入	1.10	0.16	66.54	1.53	0.22	78.43	2.43	0.64	77.75
建筑工程收入	108.01	15.57	14.95	82.47	11.59	16.53	36.69	9.63	13.19
其他	--	--	--	6.42	0.90	61.68	--	--	--
合计	693.60	100.00	30.16	711.38	100.00	23.19	380.96	100.00	10.16

资料来源：公司提供

2. 土地储备

2022 年，公司未通过公开市场招拍挂的方式获取新项目；期末土地储备仍相对充裕，但区域集中度偏高。

2022 年，公司未通过公开市场招拍挂的方式获取新项目。

截至 2022 年底，公司土地储备总建筑面积为 2296.82 万平方米。其中，建筑面积占比超过 5%的城市分别为惠州、南宁、肇庆、佛山、汕头和中山，合计占 65.52%，区域集中度较高，需关注惠州、南宁等区域房地产市场景气度对公司销售的影响。

表3 截至 2022 年底公司土地储备中建筑面积占比超过 5%的城市分布情况

（单位：万平方米、%）

区域	建筑面积	占土地储备的比例
惠州	465.50	20.27
南宁	388.68	16.92
肇庆	191.65	8.34
佛山	180.60	7.86
汕头	161.41	7.03
中山	117.13	5.10
小计	1504.97	65.52

资料来源：公司提供

3. 项目开发情况

2022 年，公司新开工面积大幅下降，期末在建面积仍较大，面临较大的开发建设支出压力。

2022 年，公司新开工规模大幅下降，竣工面积小幅下降，整体期末在建面积下降至 2267 万平方米，仍面临较大的开发建设支出压力。

表9 公司主要开发数据情况（单位：万平方米）

项目	2020 年	2021 年	2022 年
新开工面积	1120	924	59.61
竣工面积	828	573	464.61
期末在建面积	2321	2672	2267

注：统计口径为全口径

资料来源：公司提供

4. 房产销售情况

2022 年，公司销售规模大幅下降。

2022 年，公司签约销售规模大幅下降，当年全口径签约销售面积 269.62 万平方米，签约销售金额 424.56 亿元，签约销售均价下降至 15329 元/平方米。从销售区域分布看，2022 年，公司签约销售额占比前五大城市分别为上海、佛山、南宁、深圳、南京，占当期签约销售金额的比重分别为 14.1%、11.3%、9.3%、6.6%、6.4%。考虑到房地产市场持续调整以及公司负面舆情对于购房者信心的冲击，公司销售仍面临压力。

表4 公司近年房产销售情况

（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

项目	2020 年	2021 年	2022 年
签约销售面积	724.62	780.64	269.62
签约销售金额	1159.73	1362.09	424.56
签约销售均价	16005	17448	15329

注：2020 年、2021 年统计口径为权益口径，2022 年统计口径为全口径

资料来源：公司提供

5. 未来发展

未来，公司将继续采取措施确保正常运营，以“保经营稳定，保质量交付”为重心。

九、财务分析

1. 财务概况

公司 2022 年度的财务报表经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计机构出具了标准无保留意见审计报告。

截至 2022 年底，公司合并资产总额 2557.29 亿元，所有者权益 527.28 亿元（含少数股东权益 119.94 亿元）；2022 年，公司实现营业总收入 380.96 亿元，利润总额 70.00 亿元。

2. 资产质量

公司资产规模变动不大，可自由使用货币资金规模依然不足，存货面临去化与跌价风险，其他应收款对资金形成一定占用且面临回收风险；公司非流动资产中投资性房地产占比较大，公允价值存在一定估值波动风险。公司资产受限程度高，资产流动性不佳。

截至 2022 年底，公司合并资产总额 2557.29 亿元，较上年底下降 0.09%，较上年底变化不大。其中，流动资产占 82.69%，非流动资产占 17.31%，公司资产仍以流动资产为主。

截至 2022 年底，流动资产 2114.53 亿元，较上年底下降 1.59%，较上年底变化不大。公司流动资产主要由货币资金（占 6.08%）、其他应收款（占 18.64%）和存货（占 66.39%）构成。

截至 2022 年底，公司货币资金 128.57 亿元，较上年底下降 63.60%，主要系筹资活动现金流大幅净流出所致。其中受限资金 37.88 亿元，预售监管户资金 89.71 亿元，可自由使用货币资金仅 0.98 亿元。

截至 2022 年底，公司其他应收款 394.10 亿元，较上年底下降 23.41%。其中，应收关联方 42.04 亿元，应收联合营 251.54 亿元，其他 100.52 亿元。公司其他应收款规模较大，对资金形成一定占用且面临回收风险。

截至 2022 年底，公司存货 1403.83 亿元，较上年底增长 28.23%。其中，在建开发产品占

比 72.54%，已完工开发产品占比 17.42%，拟开发产品占比 9.89%。2022 年，公司计提存货跌价损失 79.75 亿元；考虑到房地产行业持续调整，未来公司存货仍面临跌价风险。

截至 2022 年底，公司非流动资产 442.76 亿元，较上年底增长 7.72%，公司非流动资产主要由长期股权投资（占 13.42%）和投资性房地产（占 82.09%）构成。

截至 2022 年底，公司长期股权投资 59.41 亿元，较上年底增长 5.72%，主要系新增对珠海保税区民生工业仓储有限公司等公司投资所致。

截至 2022 年底，公司投资性房地产 363.45 亿元，较上年底增长 6.91%，主要系存货\固定资产\在建工程转入所致。2022 年，公司租金收入 2.43 亿元，租金收入与投资性房地产评估值匹配性较弱，伴随经济周期性波动和房地产市场调整，公司投资性房地产存在一定估值波动风险。

截至 2022 年底，公司受限资产合计 1403.44 亿元，占总资产的 54.88%，整体资产受限比例较高。

表 5 截至 2022 年底公司受限资产情况

（单位：亿元）

受限资产类别	受限金额	受限资产金额占该类别资产占比面价值的比例
货币资金	37.88	29.46%
存货	1076.97	76.72%
投资性房地产	288.60	79.40%
合计	1403.44	--

资料来源：公司提供

3. 资本结构

（1）所有者权益

2022 年，受亏损影响所有者权益规模有所下降，所有者权益构成中未分配利润占比偏高，所有者权益稳定性一般。

截至 2022 年底，公司所有者权益 527.28 亿元，较上年底下降 19.17%，主要系当年亏损及少数股东权益下降所致。其中，归属于母公司所有者权益占比为 77.25%，少数股东权益占比

为22.75%。在所有者权益中，实收资本、未分配利润和少数股东权益分别占0.84%、76.41%和22.75%。所有者权益中未分配利润占比较大，权益结构稳定性一般。

(2) 负债

2022年，公司负债规模和债务规模均有所增加，短期偿债压力仍很大。

截至 2022 年底，公司负债总额 2030.01 亿元，较上年底增长 6.43%，流动负债与非流动负债均有所增长。其中，流动负债占 77.91%，非流动负债占 22.09%，公司负债仍以流动负债为主。

截至 2022 年底，公司流动负债 1581.67 亿元，较上年底增长 3.97%，主要系其他应付款增多所致。公司流动负债主要由应付账款（占 13.94%）、应交税费（占 6.87%）、其他应付款（占 29.84%）、一年内到期的非流动负债（占 12.93%）和合同负债（占 34.63%）构成。

截至 2022 年底，公司应付账款 220.55 亿元，较上年底增长 1.84%，较上年底变化不大。

截至 2022 年底，公司应交税费 108.60 亿元，较上年底增长 7.11%。

截至 2022 年底，公司其他应付款 472.04 亿元，较上年底增长 24.36%，主要系应付关联方增多所致。其中，应付利息 8.47 亿元，应付股利 29.17 亿元，应付关联方 326.96 亿元，应付联合营企业 20.21 亿元，第三方 87.23 亿元。

截至 2022 年底，公司一年内到期的非流动负债 204.46 亿元，较上年底下降 10.58%。

截至 2022 年底，公司合同负债 547.77 亿元，较上年底增长 7.93%，主要系预收房屋销售款增多所致。

截至 2022 年底，公司非流动负债 448.34 亿元，较上年底增长 16.14%，主要系应付债券和递延所得税负债增多所致。公司非流动负债主要由长期借款（占 45.76%）、应付债券（占 39.47%）和递延所得税负债（占 14.78%）构成。

截至 2022 年底，公司长期借款 205.14 亿

元，较上年底下降 16.07%。其中，抵押借款占比 93.37%，保证借款占比 4.85%，质押借款占比 1.78%。

截至 2022 年底，公司应付债券 176.94 亿元，较上年底增长 95.65%，主要系部分债券展期后由一年内到期的非流动负债重分类为应付债券所致。

截至 2022 年底，公司全部债务 595.01 亿元，较上年底增长 3.35%。其中，短期债务占 35.79%，长期债务占 64.21%。截至 2022 年底，公司资产负债率、调整后资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 79.38%、73.76%、53.02%和 42.02%，较上年底分别提高 4.87 个百分点、提高 5.55 个百分点、提高 6.14 个百分点和提高 8.10 个百分点，公司债务负担有所加重，短期债务占比有所提升。

4. 盈利能力

2022 年，公司工程进度放缓，收入规模下降；受计提存货跌价准备影响，当期大幅亏损。

2022 年，公司实现营业总收入 380.96 亿元，同比下降 46.45%，主要系工程进度放缓导致结转规模下降所致。2022 年，公司利润总额-70.00 亿元，主要系对存货计提跌价准备所致。

2022 年，公司费用总额为 35.03 亿元，同比增长 14.94%，主要系财务费用增多所致。从构成看，公司销售费用、管理费用和财务费用占比分别为 48.21%、28.85%和 22.94%。

2022 年，公司实现投资收益-3.59 亿元，同比下降 2046.68%，主要系处置长期股权投资产生较大投资损失所致。2022 年，公司实现公允价值变动收益 15.44 亿元，同比增长 50.61%，主要系投资性房地产评估增值所致。2022 年，公司资产减值损失-79.74 亿元，主要系计提存货跌价损失所致。

2022 年，公司总资产收益率和净资产收益率分别为-5.98%和-14.60%，受当期亏损影响均为负。

5. 现金流

2022年，公司经营活动现金流保持净流入，投资活动现金流转为净流入，考虑到公司在建项目建设资金支出需求及融资渠道受阻，未来现金流平衡压力大。

从经营活动来看，2022年，公司经营活动现金流入363.81亿元，同比下降37.68%，主要系销售回款下降所致；经营活动现金流出294.16亿元，同比下降47.54%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。2022年，公司经营活动现金净流入69.65亿元，同比增长202.53%。

从投资活动来看，2022年，公司投资活动现金流入147.53亿元，同比增长104.49%，主要系处置子公司及其他营业单位收到的现金净额和收到其他与投资活动有关的现金增多所致；投资活动现金流出101.90亿元，同比下降61.89%，主要系投资支付的现金减少所致。2022年，公司投资活动现金净流入45.63亿元，同比净流出转为净流入。

2022年，公司筹资活动前现金流量净额为115.28亿元。

从筹资活动来看，2022年，公司筹资活动现金流入29.57亿元，同比下降91.55%，主要系取得借款收到的现金减少所致；筹资活动现金流出254.61亿元，同比下降23.14%，主要系偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金减少所致。2022年，公司筹资活动现金净流出225.04亿元，同比净流入转为净流出。

6. 偿债指标

2022年，公司短期偿债指标和长期偿债指标下降。公司流动性不足，偿债压力很大，面临或有负债风险。

从短期偿债能力指标看，2022年，公司流动比率、速动比率和现金短期债务比有所下降，经营现金流动负债比有所提升。

从长期偿债能力指标看，2022年，受亏损影响公司EBITDA为负。

表6 公司主要偿债指标情况（单位：%、倍、亿元）

项目	项目	2020年	2021年	2022年
短期偿债指标	流动比率	148.10	141.23	133.69
	速动比率	67.26	69.27	44.93
	现金短期债务比	2.65	1.47	0.60
	经营现金流动负债比	1.28	1.51	4.40
长期偿债指标	EBITDA	185.49	132.21	-59.54
	全部债务/EBITDA	2.44	4.35	-9.99
	EBITDA 利息倍数	5.51	4.61	-1.86

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

截至2022年末，公司对外担保的总额为615.23亿元。其中，为商品房承购人提供抵押贷款阶段担保余额为540.21亿元，为关联方提供的担保余额为75.02亿元。公司对外担保规模很大，面临或有负债风险。

根据《深圳市龙光控股有限公司公司债券2022年度报告》，截至2022年底，公司不存在重大未决诉讼。

7. 公司本部财务分析

公司本部资产以其他应收款为主，负债以其他应付款为主，公司本部收入规模较小，利润以投资收益为主。

截至2022年底，公司本部资产总额1396.49亿元，较上年底增长0.27%，较上年底变化不大。其中，流动资产1344.99亿元(占比96.31%)，非流动资产51.50亿元(占比3.69%)。从构成看，流动资产主要由其他应收款(占98.91%)构成；非流动资产主要由长期应收款(占82.27%)和长期股权投资(占17.03%)构成。截至2022年底，公司本部货币资金为13.71亿元。

截至2022年底，公司本部负债总额1168.52亿元，较上年底下降3.15%。其中，流动负债980.58亿元(占比83.92%)，非流动负债187.94亿元(占比16.08%)。从构成看，流动负债主要由其他应付款(占99.65%)构成；非流动负债主要由应付债券(占94.15%)构成。公司本部2022年资产负债率为83.68%。截至

2022 年底，公司本部全部债务 185.19 亿元，全部债务资本化比率 44.82%。

截至 2022 年底，公司本部所有者权益为 227.97 亿元，较上年底增长 22.46%，主要系未分配利润增多所致。在所有者权益中，实收资本为 4.43 亿元（占 1.94%）、资本公积合计 0.95 亿元（占 0.42%）、未分配利润合计 220.37 亿元（占 96.67%）、盈余公积合计 2.22 亿元（占 0.97%）。

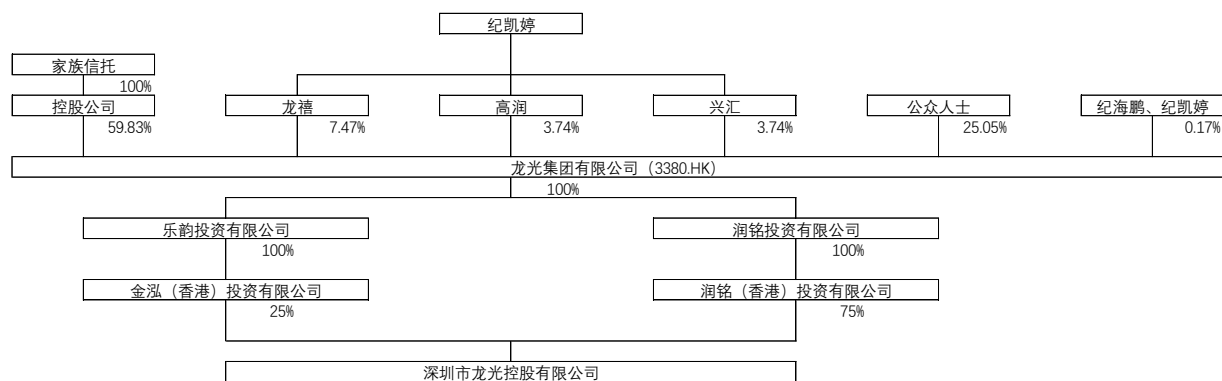
2022 年，公司本部营业总收入为 0.63 亿元，利润总额为 41.81 亿元。同期，公司本部投资收益为 42.99 亿元。

2022 年，公司本部经营活动现金流净额为 -48.78 亿元，投资活动现金流净额 49.79 亿元，筹资活动现金流净额-15.07 亿元。

十、结论

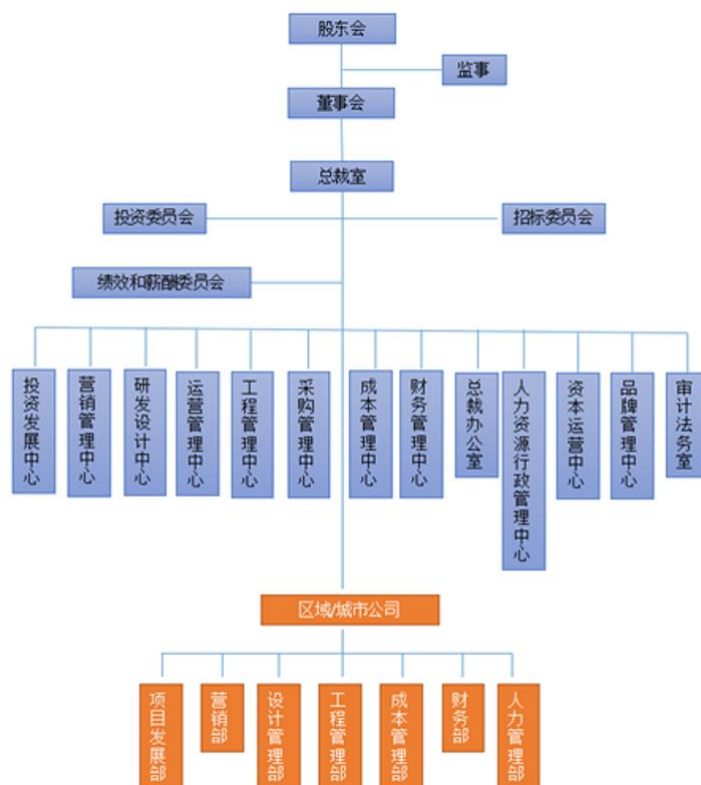
综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为AAA，维持“H龙控03”和“H龙债04”的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2022 年底深圳市龙光控股有限公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2022 年底深圳市龙光控股有限公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 2022 年度深圳市龙光控股有限公司 纳入合并报表范围的子企业基本情况

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	公司直接和间接持股比例（%）	公司直接和间接享有表决权比例（%）
1	中山市龙光房地产有限公司	中山	房地产业	3000.00	100	100
2	南宁市龙光房地产开发有限公司	南宁市	房地产业	10000.00	100	100
3	广州市龙光房地产有限公司	广州	房地产业	4000.00	100	100
4	广州市龙光置业有限公司	广州	房地产业	3000.00	100	100
5	惠州大亚湾龙光房地产有限公司	惠州市	房地产业	1000.00	100	100
6	汕头市龙光房地产有限公司	汕头市	房地产业	5000.00	100	100
7	珠海市龙光房地产开发有限公司	珠海市	商务服务业	3000.00	100	100
8	佛山市顺德区龙光置业房产有限公司	广东	房地产业	3529.50	100	100
9	惠州市龙光房地产有限公司	惠州市	房地产业	3000.00	100	100
10	东莞市龙光房地产有限公司	东莞市	房地产业	5000.00	100	100
11	汕头市金锋园置业有限公司	汕头市	房地产业	6600.00	100	100
12	南宁市龙光金骏房地产开发有限公司	南宁市	房地产业	5000.00	100	100
13	成都市龙光房地产有限公司	成都市	房地产业	1000.00	100	100
14	汕头市龙光置业有限公司	汕头市	房地产业	3300.00	100	100
15	汕头市佳润房地产有限公司	汕头市	房地产业	5000.00	100	100
16	佛山市禅城区龙光房地产有限公司	佛山市	房地产业	1050.00	100	100
17	南宁市龙光铂骏房地产开发有限公司	南宁市	房地产业	70000.00	100	100
18	成都市龙光金骏置业有限公司	郫县	房地产业	1000.00	100	100
19	成都市龙光东华房地产开发有限公司	四川	房地产业	130769.25	100	100
20	珠海市横琴尚衡房地产投资顾问有限公司	珠海市	商务服务业	1000.00	100	100
21	深圳市捷鑫投资有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	100	100
22	深圳市龙光东圳置业有限公司	深圳	房地产业	3000.00	100	100
23	惠州大亚湾东圳房地产有限公司	惠州市	房地产业	10000.00	100	100
24	深圳市龙光房地产有限公司	深圳	房地产业	100000.00	100	100
25	深圳市润景装饰工程有限公司	深圳	公共建筑装饰和装修	20000.00	91	91
26	深圳市龙光传媒策划有限公司	深圳	租赁和商务服务业	220.00	100	100
27	深圳市宸荣建筑材料有限公司	深圳	批发和零售业	500.00	91	91
28	中山市金骏房地产有限公司	中山	房地产业	1000.00	100	100
29	佛山市南海区龙光置业房产有限公司	佛山市	房地产业	5882.00	100	100
30	深圳市龙光投资顾问有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	100	100
31	东莞市龙光置业有限公司	东莞市	商务服务业	1050.00	100	100
32	中山市骏驰房地产有限公司	中山	房地产业	1050.00	100	100
33	佛山市顺德区龙光润景房地产有限公司	佛山市	房地产业	5000.00	100	100
34	佛山市龙光置业房产有限公司	佛山市	房地产业	1050.00	100	100
35	深圳市金骏房地产有限公司	深圳	房地产业	19800.00	100	100
36	桂林市龙光铂骏房地产开发有限公司	桂林	房地产业	5000.00	100	100

37	海口市龙光房地产开发有限公司	海南	房地产业	10250.00	100	100
38	深圳市龙光骏驰房地产开发有限公司	深圳	房地产业	500.00	100	100
39	深圳市润景物流有限公司	深圳	批发和零售业	600.00	100	100
40	珠海市铂骏房地产开发有限公司	珠海市	房地产业	500.00	100	100
41	珠海市骏景房地产开发有限公司	珠海市	房地产业	1000.00	100	100
42	汕头市龙光润璟房地产有限公司	汕头市	房地产业	5000.00	100	100
43	南宁市龙光铭骏房地产开发有限公司	南宁市	房地产业	5000.00	100	100
44	深圳市龙光骏景房地产开发有限公司	深圳	房地产业	10000.00	100	100
45	深圳市骏腾置业有限公司	深圳	房地产业	2100.00	100	100
46	珠海市骏驰房地产开发有限公司	珠海市	房地产业	1000.00	100	100
47	深圳市龙光骏飞置业有限公司	深圳	房地产业	1000.00	100	100
48	深圳市龙光骏誉房地产开发有限公司	深圳	房地产业	1000.00	100	100
49	惠州市龙光金骏房地产有限公司	惠州市	房地产业	1000.00	100	100
50	深圳市龙光铂骏房地产有限公司	深圳	房地产业	1000.00	100	100
51	上海市龙光房地产有限公司	上海	房地产业	1000.00	100	100
52	南宁市龙光佳润房地产开发有限公司	南宁市	房地产业	9800.00	100	100
53	深圳市龙光前海股权投资有限公司	深圳	房地产业	1000.00	100	100
54	惠州市龙光商业管理有限公司	惠州市	商务服务业	1000.00	100	100
55	珠海市龙泰房地产开发有限公司	珠海市	房地产业	1000.00	51	51
56	惠州市铂绅房地产有限公司	惠州市	房地产业	1000.00	100	100
57	深圳市鼎铭实业有限公司	深圳	商务服务业	500.00	100	100
58	龙光工程建设有限公司	汕头市	建筑装饰、装修和其他建筑业	8000.00	91	91
59	珠海市斗门区龙光工程建设有限公司	珠海市	建筑业	1000.00	91	91
60	柳州市龙光骏德房地产开发有限公司	柳州	房地产业	5000.00	100	100
61	珠海保税区龙光工程建设有限公司	珠海市	建筑业	1000.00	91	91
62	深圳市星泽投资有限公司	深圳	商务服务业	500.00	100	100
63	深圳市艺冠建筑材料有限公司	深圳	批发和零售业	500.00	91	91
64	江西省贯捷供应链管理有限公司	江西	商务服务业	1000.00	100	100
65	浙江盛荣供应链管理有限公司	浙江	商务服务业	1000.00	100	100
66	中山市联安置业有限公司	中山	房地产业	12172.70	100	100
67	佛山市龙光骏景房地产有限公司	佛山市	房地产业	2100.00	50	51
68	嘉善县龙光房地产有限公司	浙江	房地产业	1000.00	100	100
69	苏州市龙光骏誉房地产有限公司	苏州	房地产业	4000.00	50	51
70	佛山市龙光骏飞房地产有限公司	佛山市	房地产业	10000.00	100	100
71	佛山市龙光骏业房地产有限公司	佛山市	房地产业	10000.00	100	100
72	佛山市龙光骏绅房地产有限公司	佛山市	房地产业	2000.00	100	100
73	江西省创腾园林绿化有限公司	江西	土木工程建筑业	5000.00	100	100
74	嘉善县骏誉房地产有限公司	浙江	房地产业	1000.00	100	100
75	珠海市柏豪房地产开发有限公司	珠海市	房地产业	500.00	90	90
76	深圳市唯珂建筑材料有限公司	深圳	批发和零售业	500.00	91	91
77	深圳市雅得丽建筑材料有限公司	深圳	批发和零售业	500.00	91	91
78	珠海市龙光骏琛房地产开发有限公司	珠海市	房地产业	1000.00	100	100
79	珠海市骏瀚房地产开发有限公司	珠海市	房地产业	1000.00	100	100
80	珠海市骏嘉房地产开发有限公司	珠海市	房地产业	1000.00	100	100

81	南宁市龙光铭誉房地产开发有限公司	南宁市	房地产业	1000.00	100	100
82	佛山市顺德区龙光铂绅房地产有限公司	佛山市	房地产业	1000.00	100	100
83	深圳市旭利建筑材料有限公司	深圳	批发和零售业	500.00	91	91
84	深圳市澳饰建筑材料有限公司	深圳	批发和零售业	500.00	91	91
85	深圳市辉映建筑材料有限公司	深圳	批发和零售业	500.00	100	100
86	深圳市金嘉汇建筑材料有限公司	深圳	批发和零售业	500.00	100	100
87	成都中晖投资有限公司	成都市	商务服务业	100.00	100	100
88	深圳市康侨佳城置业投资有限公司	深圳	房地产业	100000.00	93.7	93.7
89	中山市海心置业有限公司	中山	房地产业	22662.49	100	100
90	南宁市龙光玖鑫房地产开发有限公司	南宁市	房地产业	5000.00	100	100
91	南宁市龙光骏誉房地产开发有限公司	南宁市	房地产业	1000.00	100	100
92	珠海市龙光耀鑫房地产开发有限公司	珠海市	房地产业	1000.00	100	100
93	珠海市龙光骏越房地产开发有限公司	珠海市	房地产业	1000.00	100	100
94	东莞市龙光锦瑞房地产有限公司	广东	房地产业	1000.00	65	65
95	深圳市凯丰实业有限公司	深圳	商务服务业	1500.00	100	100
96	广东省润璟印刷有限公司	连南县	印刷和记录媒介复制业	66612.04	100	100
97	广东省智慧财务管理咨询有限公司	连南	商务服务业	1000.00	100	100
98	广东省煜晖装饰工程有限公司	连南	建筑装饰、装修和其他建筑业	10000.00	100	100
99	珠海市龙光骏弘房地产开发有限公司	珠海市	房地产业	1000.00	100	100
100	南宁市龙光世纪房地产有限公司	南宁市	房地产业	10000.00	100	100
101	深圳市前海龙光管理咨询有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	100	100
102	深圳市前海合盛管理咨询有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	100	100
103	深圳市龙光玖钻商业管理有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	100	100
104	深圳市宝兴房地产有限公司	深圳	房地产业	2000.00	100	100
105	深圳市龙光凯丰商业管理有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	100	100
106	上海骏誉房地产有限公司	中国	房地产业	1000.00	100	100
107	深圳市鼎源昌实业有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	100	100
108	惠州市骏盛房地产有限公司	惠州市	房地产业	1000.00	100	100
109	南宁市龙光骏达房地产开发有限公司	南宁市	房地产业	5000.00	100	100
110	肇庆市高新区龙光房地产有限公司	肇庆	房地产业	2000.00	100	100
111	柳州市龙光骏飞房地产开发有限公司	柳州	房地产业	5000.00	100	100
112	柳州市龙光骏诚房地产开发有限公司	柳州	房地产业	5000.00	100	100
113	潮州市景荣房地产开发有限公司	潮州	房地产业	16110.00	100	100
114	惠州德捷运输设备有限公司	惠州市	金属制品业	14665.64	100	100
115	惠州市惠和投资有限公司	惠州市	商务服务业	5000.00	100	100
116	防城港市龙光骏诚商业管理有限公司	防城	租赁和商务服务业	100.00	100	100
117	河源粤晖房地产开发有限公司	河源	建筑业	1200.00	100	100
118	珠海市龙光骏逸房地产开发有限公司	珠海市	房地产业	1000.00	100	100
119	汕头市龙光景悦房地产有限公司	汕头市	房地产业	5000.00	100	100
120	深圳市骏茂实业有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	100	100
121	南宁市恒亮房地产开发有限公司	南宁市	房地产业	1000.00	100	100
122	河源美平房地产发展有限公司	河源	房地产业	93635.25	51	51
123	肇庆市龙光润悦房地产有限公司	肇庆	房地产业	1000.00	51	51
124	深圳市骏朗实业有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	100	100

125	桂林市龙光金骏房地产开发有限公司	桂林	房地产业	1000.00	100	100
126	南宁市耀泰房地产开发有限公司	南宁市	房地产业	2000.00	100	100
127	惠州泰和怡馨房地产有限公司	惠州市	房地产业	26511.86	100	100
128	汕头市龙光骏奕房地产有限公司	汕头市	房地产业	5000.00	100	100
129	惠州市吉城建筑工程有限公司	惠州市	土木工程建筑业	10000.00	100	100
130	眉山龙光骏诚房地产开发有限公司	四川	房地产业	1000.00	100	100
131	惠州市龙光骏佳房地产有限公司	惠州市	房地产业	5000.00	100	100
132	汕头市龙光南山房地产有限公司	汕头市	房地产业	500.00	51	51
133	深圳市创鸿鑫投资发展有限公司	深圳	房地产业	16700.00	60	60
134	东莞市邦朗城市建设有限公司	广东	商务服务业	1000.00	80	80
135	佛山市龙光骏安房地产有限公司	佛山市	房地产业	5000.00	100	100
136	成都骏陇房地产开发有限公司	四川	房地产业	1000.00	100	100
137	嘉善县骏越房地产有限公司	浙江	房地产业	1000.00	100	100
138	嘉善县骏飞房地产有限公司	浙江	房地产业	1000.00	100	100
139	佛山市禅城区龙光骏嘉房地产有限公司	佛山市	房地产业	1000.00	100	100
140	汕头市龙光骏嘉房地产有限公司	汕头市	房地产业	5000.00	100	100
141	珠海市横琴好景置业有限公司	珠海市	房地产业	10000.00	72.89	72.89
142	南宁市耀荣房地产开发有限公司	南宁市	房地产业	1000.00	100	100
143	惠州市澳达地产发展有限公司	博罗	房地产业	204.84	100	100
144	东莞市龙光骏誉房地产开发有限公司	广东	房地产业	2000.00	100	100
145	东莞市龙朗置业有限公司	广东	房地产业	1000.00	80	80
146	深圳市龙光智途科技有限公司	深圳	软件和信息技术服务业	1000.00	100	100
147	东莞市龙光睿佳房地产有限公司	广东	房地产业	1000.00	75	75
148	深圳市龙光骏荣房地产有限公司	深圳	房地产业	1000.00	100	100
149	南宁市龙光建设工程有限公司	中国	建筑业	5000.00	91	91
150	深圳市隆荣投资有限公司	深圳	商务服务业	500.00	30	51
151	深圳市铭晖达投资有限公司	深圳	商务服务业	3333.33	30	51
152	东莞万泰橡胶有限公司	东莞市	橡胶和塑料制品业	6118.63	30	51
153	佛山市三水区龙光金骏房地产有限公司	佛山市	房地产业	10000.00	50	51
154	东莞市龙光君御物业租赁有限公司	广东	房地产业	10.00	100	100
155	东莞市龙光睿城房地产有限公司	广东	房地产业	100.00	75	75
156	杭州骏誉房地产有限公司	浙江	房地产业	1000.00	100	100
157	上海骏惠房地产有限公司	上海	房地产业	10000.00	100	100
158	中山市小榄镇长旺房地产开发有限公司	中山	房地产业	7130.50	100	100
159	深圳市博美达实业有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	100	100
160	深圳市隼和达实业有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	100	100
161	深圳市今喜实业有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	100	100
162	深圳市达汇鑫实业有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	100	100
163	深圳市弘瑜实业有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	100	100
164	深圳市合乐达实业有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	87.5	87.5
165	深圳市铭航投资有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	100	100
166	深圳市力诚达投资有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	100	100
167	深圳市吉嘉达投资有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	100	100
168	深圳市弘霖投资有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	100	100

169	深圳市弘桦投资有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	100	100
170	东莞骏明投资咨询有限公司	广东	商务服务业	1000.00	70	70
171	东莞市中恒房地产开发有限公司	广东	房地产业	1000.00	60	60
172	深圳市泽骏投资有限公司	深圳	商务服务业	500.00	100	100
173	苏州盛瑞房地产有限公司	苏州	房地产业	1000.00	100	100
174	苏州润悦房地产有限公司	苏州	房地产业	1000.00	100	100
175	苏州骏惠房地产有限公司	中国	房地产业	1000.00	100	100
176	苏州骏富房地产有限公司	苏州	房地产业	1000.00	100	100
177	苏州骏沃房地产有限公司	苏州	房地产业	1000.00	100	100
178	宁波龙光骏誉房地产有限公司	浙江	房地产业	70265.22	60	60
179	宁波骏逸房地产有限公司	浙江	房地产业	99061.81	100	100
180	宁波骏景房地产有限公司	浙江	房地产业	1000.00	100	100
181	宁波市龙光房地产有限公司	浙江	房地产业	1000.00	100	100
182	武汉市龙光骏逸房地产有限公司	武汉	房地产业	1000.00	100	100
183	武汉市龙光骏利房地产有限公司	武汉	房地产业	1000.00	100	100
184	深圳市弘曦实业有限公司	深圳	商务服务业	2000.00	50	51
185	深圳市泽源投资有限公司	深圳	商务服务业	500.00	100	100
186	深圳市博源投资有限公司	深圳	商务服务业	500.00	100	100
187	深圳市博曜投资有限公司	深圳	商务服务业	500.00	100	100
188	深圳市博恺投资有限公司	深圳	商务服务业	500.00	100	100
189	深圳市博宸投资有限公司	深圳	商务服务业	500.00	100	100
190	宁波骏驰房地产有限公司	浙江	房地产业	1000.00	100	100
191	宁波骏惠房地产有限公司	浙江	房地产业	1000.00	100	100
192	南宁市龙光玖骏房地产开发有限公司	南宁市	房地产业	2000.00	100	100
193	南宁市龙光玖曜房地产开发有限公司	南宁市	房地产业	2000.00	100	100
194	佛山市南海区龙光骏诚房地产有限公司	佛山市	房地产业	2100.00	100	100
195	惠州市和腾投资有限公司	惠东	房地产业	3000.30	33.34	33.34
196	中山市同安置业有限公司	中山	房地产业	18367.12	51	51
197	深圳市龙光骏逸房地产有限公司	深圳	房地产业	2000.00	100	100
198	南宁市耀邕房地产开发有限公司	南宁市	房地产业	1000.00	100	100
199	南宁市龙光骏诚房地产开发有限公司	南宁市	房地产业	2000.00	100	100
200	中山市润诚房地产有限公司	中山	房地产业	5000.00	100	100
201	佛山市顺德区凯模房地产开发有限公司	佛山市	房地产业	1000.00	100	100
202	广西唐沁同光投资有限公司	南宁市	商务服务业	2000.00	33	33
203	深圳市丰尚投资有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	100	100
204	惠州市龙光骏誉房地产有限公司	惠东	房地产业	1000.00	100	100
205	苏州骏飞房地产有限公司	苏州	房地产业	1000.00	100	100
206	苏州玖骏房地产有限公司	苏州	房地产业	1000.00	100	100
207	苏州铭誉房地产有限公司	苏州	房地产业	1000.00	100	100
208	河源市龙光骏荣房地产有限公司	河源	房地产业	5000.00	100	100
209	汕头市龙光骏晖房地产有限公司	汕头市	房地产业	5000.00	100	100
210	宁波骏朗房地产有限公司	宁波	房地产业	1000.00	100	100
211	上海君翔房地产有限公司	上海	房地产业	1000.00	100	100
212	温州骏诚房地产有限公司	温州	房地产业	1000.00	100	100
213	中山市骏璟房地产有限公司	中山	房地产业	1000.00	100	100

214	宁波骏坤房地产有限公司	宁波	房地产业	1000.00	100	100
215	宁波骏盈房地产有限公司	宁波	房地产业	1000.00	100	100
216	珠海市骏宸房地产开发有限公司	珠海市	房地产业	17143.00	100	100
217	惠州市龙光润璟房地产有限公司	惠州市	房地产业	1000.00	100	100
218	昆明龙光房地产开发有限公司	云南	房地产业	20400.00	100	100
219	海南骏腾生态科技有限公司	澄迈	商业服务业	1000.00	100	100
220	海南龙光管理咨询有限公司	海南	软件和信息技术服务业	1000.00	100	100
221	云南龙光房地产开发有限公司	昆明	房地产业	5000.00	100	100
222	新兴纸业（深圳）有限公司	深圳	批发和零售业	3182.74	100	100
223	广东省煜熠物业管理有限公司	连南	房地产业	500.00	100	100
224	广东省诚晖物业管理有限公司	连南	房地产业	500.00	100	100
225	珠海市龙光骏达房地产有限公司	珠海市	房地产业	1000.00	70	70
226	宁波润辉房地产有限公司	宁波	房地产业	1000.00	100	100
227	宁波润悦房地产有限公司	宁波	房地产业	1000.00	100	100
228	杭州骏佳房地产有限公司	杭州	房地产业	186888.00	51	51
229	南京市龙光房地产有限公司	南京	房地产业	3333.33	100	100
230	深圳市龙光骏凯房地产有限公司	深圳	房地产业	1000.00	100	100
231	惠州市博罗美隆房地产开发有限公司	惠州市	房地产业	30300.00	51	51
232	宁波骊胜企业管理有限公司	宁波	商务服务业	1000.00	100	100
233	温州骏坤房地产有限公司	温州	房地产业	186889.00	51	51
234	南京骏沃房地产有限公司	南京	房地产业	1000.00	100	100
235	南京骏玖房地产有限公司	南京	房地产业	49200.00	35	51
236	龙光世纪（肇庆）置业有限公司	肇庆	房地产业	10000.00	100	100
237	嘉善县骏佳房地产有限公司	嘉兴	房地产业	10000.00	100	100
238	嘉善县润城房地产有限公司	嘉兴	房地产业	10000.00	100	100
239	肇庆市宝鼎房地产开发有限公司	肇庆	房地产业	5000.00	100	100
240	深圳市龙光骏业房地产有限公司	深圳	房地产业	10000.00	100	100
241	上海珑光商业管理有限公司	上海	商务服务业	1000.00	100	100
242	昆明龙光翰东更新投资有限公司	昆明	商务服务业	1000.00	60	60
243	河源市龙光商业管理有限公司	河源	商务服务业	1000.00	51	51
244	清远市龙光骏瑞房地产有限公司	清远	房地产业	5000.00	100	100
245	佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	佛山市	房地产业	56212.65	50.1	50.1
246	成都市龙光骏荣房地产开发有限公司	成都市	房地产业	1000.00	100	100
247	成都市龙光骏耀房地产开发有限公司	成都市	房地产业	5000.00	100	100
248	佛山市南海区龙光骏瑞房地产有限公司	佛山市	房地产业	1724.14	58	58
249	佛山市三水区龙光骏凯房地产有限公司	佛山市	房地产业	1000.00	100	100
250	武汉市龙光宏盛房地产有限公司	武汉	房地产业	1000.00	100	100
251	武汉市龙光宏景房地产有限公司	武汉	房地产业	1000.00	100	100
252	武汉市龙光宏悦房地产有限公司	武汉	房地产业	1000.00	100	100
253	南宁市龙光城市更新有限公司	南宁市	房地产业	1000.00	100	100
254	柳州市龙光骏宏房地产开发有限公司	柳州	房地产业	5000.00	100	100
255	佛山市龙光鼎硕房地产有限公司	佛山市	房地产业	1000.00	91	91
256	佛山市龙光鼎耀房地产有限公司	佛山市	房地产业	1000.00	91	91
257	南通骏秀房地产开发有限公司	南通	房地产业	84000.00	51	51
258	长沙市龙光骏秀房地产有限公司	长沙	房地产业	1000.00	100	100

259	深圳市泽恒投资有限公司	深圳	商务服务业	500.00	100	100
260	佛山市龙光商业管理有限公司	佛山市	商务服务业	1000.00	100	100
261	深圳市德鑫盛投资有限公司	深圳	商务服务业	500.00	100	100
262	佛山市德盛瑞投资咨询有限公司	佛山市	租赁和商务服务业	500.00	100	100
263	温州龙光商业管理有限公司	温州	商务服务业	1000.00	100	100
264	南宁市耀辉房地产开发有限公司	南宁市	房地产业	19600.00	100	100
265	汕头市靖皓投资有限公司	汕头市	商务服务业	1000.00	100	100
266	潮州市景欣房地产有限公司	潮州	房地产业	4925.35	100	100
267	南宁市龙光玖玺房地产开发有限公司	南宁市	房地产业	4000.00	100	100
268	嘉善县骏景房地产有限公司	嘉善县	房地产业	10000.00	100	100
269	深圳市盈泰实业有限公司	深圳	商务服务业	1000.00	100	100
270	深圳市煜盛投资有限公司	深圳	商务服务业	9000.00	100	100
271	肇庆市高新区龙光铂骏房地产有限公司	肇庆	房地产业	1000.00	100	100
272	深圳市博羽企业管理咨询有限公司	深圳	商务服务业	1960.78	100	100
273	深圳市佳润房地产有限公司	深圳	房地产业	1000.00	100	100
274	广东现代建筑设计与顾问有限公司	深圳	专业技术服务业	600.00	100	100
275	佛山市龙光阳光海岸房地产有限公司	佛山市	房地产业	5000.00	100	100
276	深圳市平裕乾实业有限公司	深圳	商务服务业	1.00	100	100
277	深圳市平裕和实业有限公司	深圳	商务服务业	1.00	100	100
278	阳江市志高丽岛房地产开发有限公司	阳江	房地产业	3000.00	100	100
279	深圳市轩宏投资有限公司	深圳	商务服务业	500.00	100	100
280	阳江市金城创展房地产开发有限公司	阳江	房地产业	100.00	100	100
281	佛山市南海区龙光酒店管理有限公司（注1）	佛山市	住宿和餐饮业	500.00	100	100
282	深圳市博翰投资有限公司（注1）	深圳	租赁和商务服务业	500.00	100	100
283	深圳市智祺投资有限公司（注1）	深圳	租赁和商务服务业	500.00	100	100
284	深圳市平裕泰投资有限公司（注1）	深圳	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
285	深圳市平裕晟投资有限公司（注1）	深圳	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
286	深圳市骏逸投资有限公司（注1）	深圳	租赁和商务服务业	500.00	100	100
287	佛山市南海区龙步房地产有限公司（注1）	佛山市	房地产业	10101.01	100	100
288	汕头市龙光蓝鲸商业管理有限公司（注1）	汕头市	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
289	深圳市中亿惠投资有限公司（注1）	深圳	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
290	惠州市雅云通信信息咨询有限公司（注1）	惠州市	租赁和商务服务业	10.00	70	70
291	惠州市德万鑫信息咨询有限公司（注1）	惠州市	租赁和商务服务业	10.00	50	100
292	深圳市中亿成投资有限公司（注1）	深圳	租赁和商务服务业	50.00	100	100
293	惠州市龙光骏盈房地产有限公司（注2）	惠州市	房地产业	5000.00	100	100
294	惠州市腾耀房地产有限公司（注2）	惠州市	房地产业	1000.00	100	100
295	深圳市德熙实业有限公司（注2）	深圳	建筑业	11111.13	100	100
296	惠州市博裕房地产有限公司（注2）	惠州市	房地产业	1000.00	100	100
297	深圳市至晟实业有限公司（注2）	深圳	租赁和商务服务业	3000.00	100	100
298	海南龙光房地产开发有限公司（注2）	陵水黎族自治县	房地产业	40000.00	100	100

299	海南金骏置业有限公司（注2）	陵水黎族自治县	房地产业	70360.00	100	100
300	深圳市耀翰实业有限公司（注2）	深圳	批发和零售业	1000.00	100	100
301	深圳市新胜实业有限公司（注2）	深圳	租赁和商务服务业	3000.00	100	100
302	中山市龙光玺悦房地产有限公司（注2）	中山	房地产业	1000.00	100	100
303	佛山市南海区龙光骏逸房地产有限公司（注2）	佛山市	房地产业	10000.00	100	100
304	佛山市顺德区龙光骏朗房地产有限公司（注2）	佛山市	房地产业	2000.00	100	100
305	广州市龙光骏利房地产有限公司（注2）	广州	房地产业	10000.00	100	100
306	河源市龙光君耀房地产有限公司（注2）	河源	房地产业	1000.00	100	100
307	眉山龙光骏逸房地产开发有限公司（注2）	眉山	房地产业	2000.00	100	100
308	汕头市龙光宏璟房地产有限公司（注2）	汕头市	房地产业	10000.00	100	100
309	深圳市乾垣实业有限公司（注2）	深圳	租赁和商务服务业	500.00	100	100
310	广州市乾捷投资有限公司（注2）	广州	租赁和商务服务业	1000.00	70	70
311	深圳市众亚实业有限公司（注2）	深圳	金融业	500.00	100	100
312	深圳市金智投资有限公司（注2）	深圳	租赁和商务服务业	500.00	100	100
313	深圳市恒志建筑材料有限公司（注2）	深圳	建筑业	500.00	100	100
314	深圳市盛之吉建筑材料有限公司（注2）	深圳	建筑业	500.00	100	100
315	肇庆市龙光骏驰房地产有限公司（注2）	肇庆	房地产业	2000.00	100	100
316	佛山市顺德区龙光骏腾房地产有限公司（注2）	佛山市	房地产业	2000.00	100	100
317	嘉善县润璟房地产有限公司（注2）	嘉兴	房地产业	2000.00	100	100
318	佛山市三水区龙光骏驰房地产有限公司（注2）	佛山市	房地产业	2000.00	100	100
319	清远市龙光润悦房地产有限公司（注2）	清远	房地产业	1000.00	100	100
320	陆丰市博绅房地产有限公司（注2）	汕尾	房地产业	1000.00	100	100
321	佛山市南海区龙光铭骏房地产有限公司（注2）	佛山市	房地产业	10000.00	100	100
322	珠海市斗门区富星物业发展有限公司（注2）	珠海市	房地产业	3041.00	100	100
323	深圳市德恒实业有限公司（注2）	深圳	租赁和商务服务业	500.00	100	100
324	深圳市泉盛实业有限公司（注2）	深圳	金融业	500.00	100	100
325	深圳市坤怡实业有限公司（注2）	深圳	租赁和商务服务业	500.00	100	100
326	东莞市智泰物业投资有限公司（注2）	东莞市	房地产业	1000.00	60	60
327	佛山番龙投资咨询有限公司（注2）	佛山市	租赁和商务服务业	100.00	90	90
328	佛山番乡投资咨询有限公司（注2）	佛山市	租赁和商务服务业	100.00	90	90
329	佛山红龙投资咨询有限公司（注2）	佛山市	租赁和商务服务业	100.00	90	90
330	佛山联龙投资咨询有限公司（注2）	佛山市	租赁和商务服务业	100.00	90	90
331	广州翔懋物业发展有限公司（注2）	广州	房地产业	500.00	80	80
332	深圳市至祺投资有限公司（注2）	深圳	金融业	500.00	100	100
333	汕头市龙光骏景房地产有限公司（注2）	汕头市	房地产业	11090.81	100	100
334	苏州市龙光骏盈房地产有限公司（注2）	苏州	房地产业	10000.00	100	100
335	嘉善县骏惠房地产有限公司（注2）	嘉兴	房地产业	10000.00	100	100
336	南宁市龙光骏盈房地产开发有限公司（注2）	南宁市	房地产业	2000.00	100	100
337	嘉善县骏诚房地产有限公司（注2）	嘉兴	房地产业	10000.00	100	100
338	佛山市龙光骏鑫房地产有限公司（注2）	佛山市	批发和零售业	2000.00	100	100
339	深圳市盈睿实业有限公司（注2）	深圳	房地产业	1000.00	100	100

340	惠州市善诺实业有限公司（注2）	惠州市	租赁和商务服务业	500.00	100	100
341	深圳市诺尚投资有限公司（注2）	深圳	金融业	500.00	100	100
342	珠海市龙光耀房地产开发有限公司（注2）	珠海市	房地产业	2000.00	100	100
343	眉山龙光骏业房地产开发有限公司（注2）	眉山	房地产业	2000.00	100	100
344	汕头市龙光宏博房地产有限公司（注2）	汕头市	房地产业	10000.00	100	100
345	汕头市龙光宏盛房地产有限公司（注2）	汕头市	房地产业	10000.00	100	100
346	汕头市龙光骏誉房地产有限公司（注2）	汕头市	房地产业	10000.00	100	100
347	深圳市雅昀投资有限公司（注2）	深圳	租赁和商务服务业	100.00	100	100
348	深圳市睿明大旺投资发展有限公司（注2）	深圳	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
349	深圳市骏坤投资有限公司（注2）	深圳	租赁和商务服务业	20000.00	100	100
350	惠州市骏朔房地产有限公司（注2）	惠州市	房地产业	1000.00	100	100
351	南宁市君悦投资有限公司（注2）	南宁市	租赁和商务服务业	5000.00	100	100
352	中山市恒昇房地产有限公司（注2）	中山	房地产业	33298.00	100	100
353	深圳市正宏投资有限公司（注2）	深圳	租赁和商务服务业	500.00	100	100
354	深圳市嘉辰投资有限公司（注2）	深圳	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
355	珠海欣德经贸发展有限公司（注2）	珠海市	批发和零售业	100.00	100	100
356	南宁市龙光骏佳房地产开发有限公司（注2）	南宁市	房地产业	2000.00	100	100
357	南宁市龙光玖誉商业管理有限公司（注2）	南宁市	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
358	汕头市龙光金骏房地产有限公司（注2）	汕头市	房地产业	5000.00	100	100
359	柳州市龙光铭骏房地产开发有限公司（注2）	柳州	房地产业	10204.00	100	100
360	深圳市凯诚达建筑材料有限公司（注2）	深圳	房地产业	2000.00	100	100
361	佛山市顺德区龙光骏德房地产有限公司（注2）	佛山市	房地产业	1000.00	100	100
362	广州市龙骏光诚房地产有限公司（注2）	广州	房地产业	10000.00	100	100
363	佛山市南海区龙光骏辉房地产有限公司（注2）	佛山市	房地产业	1000.00	100	100
364	惠州市绿景房地产开发有限公司（注2）	惠州市	房地产业	2075.00	100	100
365	惠州市曼哈房地产开发有限公司（注2）	惠州市	房地产业	30000.00	100	100
366	南宁市龙光骏荣房地产开发有限公司（注2）	南宁市	房地产业	1000.00	100	100
367	汕头市骏诚房地产有限公司（注2）	汕头市	房地产业	5000.00	100	100
368	深圳市铭俊实业有限公司（注2）	深圳	商务服务业	2000.00	100	100
369	深圳市铭楷实业有限公司（注2）	深圳	商务服务业	2000.00	100	100
370	深圳市铭翰实业有限公司（注2）	深圳	商务服务业	2000.00	100	100
371	上海艺坤科技发展有限公司（注2）	上海	科学研究和技术服务业	50.00	100	100
372	汕头市龙光博皓投资咨询有限公司（注2）	汕头市	商务服务业	1000.00	100	100
373	中山市润悦房地产有限公司（注2）	中山	房地产业	1000.00	100	100
374	珠海市壹豪房地产开发有限公司（注3）	珠海市	房地产业	1000.00	77	77
375	广州市龙光骏绅房地产有限公司（注3）	广州	房地产业	50000.00	51	51
376	中山广星鞋业有限公司（注3）	广东	制造业	5332.21	30	51
377	中山市中力房地产开发有限公司（注3）	中山	房地产业	10000.00	30	51
378	深圳市龙光腾飞投资有限公司（注4）	深圳	道路运输业	5000.00	100	100
379	南宁市德之吉建材有限公司（注4）	南宁市	批发和零售业	500.00	91	91
380	北京润璟房地产开发有限公司（注4）	北京	房地产业	5000.00	100	100
381	四川龙光工程建设有限公司（注4）	成都市	建筑装饰、装修和其他建筑	1000.00	91	91

			业			
382	潮州市宝泰房地产投资有限公司（注4）	潮州	房地产业	1000.00	95	95
383	深圳市龙光城市轨道交通投资有限公司（注4）	深圳	商务服务业	10000.00	100	100
384	佛山市山湖电器有限公司（注4）	佛山市	电气机械和器材制造业	17063.76	100	100
385	苏州龙光骏佳房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	100	100
386	广西卓科投资有限公司（注4）	北海	商务服务业	1000.00	51	51
387	南宁市龙光润璟房地产开发有限公司（注4）	南宁市	房地产业	1000.00	100	100
388	佛山市龙光骏盈房地产有限公司（注4）	佛山市	房地产业	1000.00	67	67
389	桂林市龙光铭骏房地产开发有限公司（注4）	广西	房地产业	1000.00	100	100
390	佛山市龙光骏誉房地产有限公司（注4）	广东	房地产业	1000.00	100	100
391	惠州市龙光骏景房地产有限公司（注4）	惠州市	房地产业	2041.00	100	100
392	广州市凯诚达建筑材料有限公司（注4）	广州	批发和零售业	500.00	100	100
393	广州市德之吉建筑材料有限公司（注4）	广州	批发和零售业	500.00	100	100
394	广州市宸荣建筑材料有限公司（注4）	广州	批发和零售业	500.00	100	100
395	深圳市凯乐达投资有限公司（注4）	深圳	商务服务业	500.00	100	100
396	深圳市宏实达投资有限公司（注4）	深圳	商务服务业	500.00	100	100
397	深圳市华城达投资有限公司（注4）	深圳	商务服务业	1000.00	100	100
398	深圳市龙光鑫合企业管理有限公司（注4）	深圳	房地产业	500.00	100	100
399	苏州骏逸房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	100	100
400	苏州骏翔房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	100	100
401	苏州铭骏房地产有限公司（注4）	中国	房地产业	1000.00	100	100
402	苏州骏泰房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	100	100
403	苏州恒骏房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	100	100
404	苏州君耀房地产有限公司（注4）	中国	房地产业	1000.00	100	100
405	深圳市弘桦实业有限公司（注4）	深圳	商务服务业	2000.00	50	51
406	深圳市弘曜实业有限公司（注4）	深圳	商务服务业	2000.00	50	51
407	深圳市弘绚实业有限公司（注4）	深圳	商务服务业	2000.00	50	51
408	苏州庚得优房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	100	100
409	苏州宝德房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	100	100
410	苏州鼎均房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	100	100
411	苏州润沃房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	100	100
412	苏州双川房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	100	100
413	苏州骏德房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	100	100
414	苏州耀泰房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	100	100
415	成都市龙光骏嘉商业管理有限公司（注4）	成都市	商业服务业	10500.00	100	100
416	佛山市龙光骏颐房地产有限公司（注4）	佛山市	房地产业	1000.00	100	100
417	广州欣鼎房地产有限公司（注4）	广州	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
418	广州泰润房地产有限公司（注4）	广州	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
419	广州泰佳房地产有限公司（注4）	广州	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
420	广州盈捷房地产有限公司（注4）	广州	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
421	广州盈千房地产有限公司（注4）	广州	商务服务业	1000.00	100	100
422	广州优泰房地产有限公司（注4）	广州	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
423	广州优益房地产有限公司（注4）	广州	租赁和商务服务业	1000.00	100	100

424	广州广宏房地产有限公司（注4）	广州	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
425	广州广昇房地产有限公司（注4）	广州	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
426	广州德宏辉房地产有限公司（注4）	广州	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
427	广州百顺佳房地产有限公司（注4）	广州	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
428	广州恒雅丰房地产有限公司（注4）	广州	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
429	广州泰德佳房地产有限公司（注4）	广州	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
430	广州康圣优房地产有限公司（注4）	广州	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
431	广州常顺安房地产有限公司（注4）	广州	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
432	广州德雅方房地产有限公司（注4）	广州	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
433	广州正冠达房地产有限公司（注4）	广州	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
434	广州常源浩房地产有限公司（注4）	广州	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
435	广州泰康舜房地产有限公司（注4）	广州	租赁和商务服务业	1000.00	100	100
436	宁波骊凯企业管理有限公司（注4）	宁波	商务服务业	1000.00	91	91
437	苏州多妙房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
438	苏州卡睿房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
439	苏州诺碧房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
440	苏州卡轩房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
441	苏州凡若房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
442	苏州派禾房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
443	苏州派乔房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
444	苏州塘嘉房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
445	苏州韵康房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
446	苏州展沃房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
447	苏州弘基房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
448	苏州建旭房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
449	苏州金环房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
450	苏州金韬房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
451	苏州九旭房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
452	苏州龙创房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
453	苏州龙环房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
454	苏州融智房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
455	苏州晟尔房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
456	苏州泰沁房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
457	苏州泰融房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
458	苏州天人房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
459	苏州一弘房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
460	苏州奥凡房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
461	苏州帝诗房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
462	苏州环驰房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
463	苏州火远房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
464	苏州龙曼房地产有限公司（注4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91

465	苏州名双房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
466	苏州荣环房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
467	苏州荣梦房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
468	苏州展双房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
469	苏州洲雅房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
470	南京嘉利华房地产有限公司（注 4）	南京	房地产业	23500.00	51	51
471	宁波骊耀企业管理有限公司（注 4）	宁波	商务服务业	1000.00	91	91
472	宁波骊悦企业管理有限公司（注 4）	宁波	商务服务业	1000.00	91	91
473	宁波骊飞企业管理有限公司（注 4）	宁波	商务服务业	1000.00	91	91
474	宁波骊业企业管理有限公司（注 4）	宁波	商务服务业	1000.00	91	91
475	宁波骊宸企业管理有限公司（注 4）	宁波	商务服务业	1000.00	91	91
476	宁波骊航企业管理有限公司（注 4）	宁波	商务服务业	1000.00	91	91
477	宁波骊吉企业管理有限公司（注 4）	宁波	商务服务业	1000.00	91	91
478	宁波骊秋企业管理有限公司（注 4）	宁波	商务服务业	1000.00	91	91
479	苏州涛健房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
480	苏州派尚房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
481	苏州觅韵房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
482	苏州多瑜房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
483	苏州秋皓房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
484	苏州炫皖房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
485	苏州乔旦房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
486	苏州阁望房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
487	苏州雾飒房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
488	苏州慈格房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
489	苏州诺贝房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
490	苏州卓雅房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
491	苏州金虎房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
492	苏州长乐房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
493	苏州仁康房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
494	苏州一实房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
495	苏州诺安房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
496	苏州仁硕房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
497	苏州卓达房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
498	苏州万航房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
499	苏州仁杰房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
500	苏州行安房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
501	苏州万国房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
502	苏州顿硕房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
503	苏州航二房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
504	苏州禾倍房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
505	苏州双豪房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
506	苏州啸海房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
507	苏州旋木房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
508	苏州先环房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
509	苏州木鸿房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91

510	苏州建汉房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
511	苏州邦益房地产有限公司（注 4）	苏州	房地产业	1000.00	91	91
512	广州欣宏房地产有限公司（注 4）	广州	租赁和商务服 务业	1000.00	100	100

注 1：该 12 家公司为自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间内本集团新成立的子公司。

注 2：该 81 家公司为自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间内本集团收购获取的子公司。

注 3：该 4 家单位为自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间内本集团处置或直接或间接享有表决权比例减少至 50% 以下，不再控制上述公司，因此不再纳入本集团合并范围。

注 4：该 135 家单位为自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间内注销的子公司。

资料来源：公司审计报告

附件 2-1 主要财务数据及指标（合并口径）

项目	2020 年	2021 年	2022 年
财务数据			
现金类资产（亿元）	360.93	353.22	128.57
资产总额（亿元）	2179.41	2559.68	2557.29
所有者权益（亿元）	570.88	652.31	527.28
短期债务（亿元）	136.14	240.86	212.93
长期债务（亿元）	316.41	334.85	382.08
全部债务（亿元）	452.55	575.71	595.01
营业收入（亿元）	693.60	711.38	380.96
利润总额（亿元）	174.03	128.60	-70.00
EBITDA（亿元）	185.49	132.21	-59.54
经营性净现金流（亿元）	15.88	23.02	69.65
财务指标			
销售债权周转次数（次）	13.50	9.99	4.94
存货周转次数（次）	0.54	0.52	0.27
总资产周转次数（次）	0.35	0.30	0.15
现金收入比（%）	109.18	81.82	95.24
营业利润率（%）	27.64	20.79	8.50
总资本收益率（%）	13.92	8.38	-5.98
净资产收益率（%）	23.08	15.27	-14.60
长期债务资本化比率（%）	35.66	33.92	42.02
全部债务资本化比率（%）	44.22	46.88	53.02
资产负债率（%）	73.81	74.52	79.38
调整后资产负债率（%）	66.71	68.21	73.76
流动比率（%）	148.10	141.23	133.69
速动比率（%）	67.26	69.27	44.93
经营现金流动负债比（%）	1.28	1.51	4.40
现金短期债务比（倍）	2.65	1.47	0.60
EBITDA 利息倍数（倍）	5.51	4.61	-1.86
全部债务/EBITDA（倍）	2.44	4.35	-9.99

注：1. 本报告中数据不加特别注明均为合并口径；2. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币

资料来源：公司财务报表，联合资信搜集整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部）

项目	2020 年	2021 年	2022 年
财务数据			
现金类资产（亿元）	71.40	54.89	13.71
资产总额（亿元）	1524.71	1392.73	1396.49
所有者权益（亿元）	156.41	186.16	227.97
短期债务（亿元）	48.62	105.36	3.40
长期债务（亿元）	155.36	90.44	181.79
全部债务（亿元）	203.98	195.80	185.19
营业收入（亿元）	2.96	2.03	0.63
利润总额（亿元）	54.56	86.14	41.81
EBITDA（亿元）	/	/	/
经营性净现金流（亿元）	8.89	-51.79	-48.78
财务指标			
销售债权周转次数（次）	4.18	5.42	0.96
存货周转次数（次）	--	--	--
总资产周转次数（次）	0.00	0.00	0.00
现金收入比（%）	120.36	86.78	117.37
营业利润率（%）	99.65	99.70	99.88
总资本收益率（%）	15.13	22.55	10.12
净资产收益率（%）	34.87	46.26	18.34
长期债务资本化比率（%）	49.83	32.70	44.36
全部债务资本化比率（%）	56.60	51.26	44.82
资产负债率（%）	89.74	86.63	83.68
流动比率（%）	107.71	120.59	137.16
速动比率（%）	107.71	120.59	137.16
经营现金流动负债比（%）	0.74	-4.67	-4.97
现金短期债务比（倍）	1.47	0.52	4.03
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/

注：“/”表示未获取的数据，“--”表示计算无意义的数字

资料来源：母公司财务报表，联合资信整理

附件 3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} - 1]×100%
净资产年复合增长率	
营业总收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入 / (平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业总收入-营业成本-税金及附加) / 营业总收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
调整后资产负债率	(负债总额-预收款项-合同负债) / (资产总额-预收款项-合同负债) ×100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 4-2 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 4-3 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持