

信用评级公告

联合〔2022〕5404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“20龙控03”和“20龙控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：

二〇二二年六月二十七日

深圳市龙光控股有限公司 2022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 |
| 20 龙控 03 | AAA | 稳定 | AAA | 稳定 |
| 20 龙控 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 |
|----------|----------|----------|------------|
| 20 龙控 03 | 20.00 亿元 | 20.00 亿元 | 2025/07/24 |
| 20 龙控 04 | 20.00 亿元 | 20.00 亿元 | 2025/09/14 |

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：2022 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 | V3.1.202205 |
| 房地产企业主体信用评级模型(打分表) | V3.1.202205 |

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：

| 指示评级 | aaa | | 评级结果 | | AAA |
|---------|------|-------|---------|------|-----|
| 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 | 1 | |
| | | | 企业管理 | 3 | |
| | | | 经营分析 | 1 | |
| 财务风险 | F1 | 现金流 | 资产质量 | 1 | |
| | | | 盈利能力 | 1 | |
| | | | 现金流量 | 3 | |
| | | 资本结构 | 1 | | |
| | | 偿债能力 | 1 | | |
| 调整因素和理由 | | | | 调整子级 | |
| --- | | | | --- | |

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

评级观点

2021 年下半年以来，伴随房地产市场快速降温，金融机构风险偏好下降，行业融资环境不断收缩，加之销售资金监管严格，深圳市龙光控股有限公司（以下简称“公司”）可用于偿还资本市场债务的货币资金规模持续下降。2022 年以来，行业整体销售规模大幅下降，同时自 2022 年 1 月中旬开始，受行业整体变化以及境外评级机构下调公司控股股东龙光集团有限公司（以下简称“龙光集团”）评级等事件影响，银行等金融机构放款停滞。同期，龙光集团被披露出存在此前未披露其与无关联第三方在表外已达成的私募债务安排，引起投资者对其财务透明度信心下降，公司难以获取新的融资。伴随房地产市场快速降温，叠加销售资金监管趋严，公司可动用资金规模快速下降，加之遇到还款高峰期，公司还本付息能力受到影响，部分债务发生展期。

公司拟通过盘活资产、加快推盘等手段回笼资金，并通过债务展期缓解到期偿还压力。但考虑到行业下行态势明显，再融资受限，资产处置不确定性大，叠加公司项目开发建设规模较大、面临项目交付压力开发资金需求较高等因素，未来偿债压力大。

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“20 龙控 03”和“20 龙控 04”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

优势

1. 公司项目储备位于粤港澳大湾区部分占比**较高，销售前景良好**。截至 2021 年底，公司项目储备面积中位于粤港澳大湾区部分占比约 49.9%，区域布局具备一定优势。

关注

1. 2021 年下半年以来房地产市场下行压力大。2021 年下半年以来房地产市场大幅降温，进入 2022 年以来行业整体销售规模大幅下降。

2. 公司在建项目规模较大，面临较大的项目交

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>

付和资金支出压力。截至 2021 年底，公司期末在建面积 2672 万平方米，开发建设支出压力大。

3. 公司短期债务规模大，资产受限程度高，面临流动性压力。2021 年，公司债务负担有所加重，短期债务占比有所提升。公司货币资金、存货与投资性房地产受限程度高，流动性受到限制。考虑到公司部分债务发生展期可能对公司后续的融资及信用状况产生负面影响，未来偿债压力大。

4. 公司对外担保规模较大，面临一定或有负债风险。截至 2021 年底，公司为关联方提供担保余额 155.67 亿元，占净资产的 23.86%。

主要财务数据：

| 合并口径 | | | |
|----------------|---------|---------|---------|
| 项目 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
| 现金类资产（亿元） | 379.11 | 360.93 | 353.22 |
| 资产总额（亿元） | 1834.58 | 2179.41 | 2559.68 |
| 所有者权益（亿元） | 406.70 | 570.88 | 652.31 |
| 短期债务（亿元） | 243.50 | 136.14 | 240.86 |
| 长期债务（亿元） | 151.41 | 316.41 | 334.85 |
| 全部债务（亿元） | 394.91 | 452.55 | 575.71 |
| 营业收入（亿元） | 557.94 | 693.60 | 711.38 |
| 利润总额（亿元） | 159.27 | 174.03 | 128.60 |
| EBITDA（亿元） | 171.79 | 185.49 | 132.21 |
| 经营性净现金流（亿元） | 4.66 | 15.88 | 23.02 |
| 营业利润率（%） | 28.79 | 27.64 | 20.79 |
| 净资产收益率（%） | 28.51 | 23.08 | 15.27 |
| 资产负债率（%） | 77.83 | 73.81 | 74.52 |
| 全部债务资本化比率（%） | 49.26 | 44.22 | 46.88 |
| 流动比率（%） | 118.60 | 148.10 | 141.23 |
| 经营现金流动负债比（%） | 0.38 | 1.28 | 1.51 |
| 现金短期债务比（倍） | 1.56 | 2.65 | 1.47 |
| EBITDA 利息倍数（倍） | 6.38 | 5.51 | 4.61 |
| 全部债务/EBITDA（倍） | 2.30 | 2.44 | 4.35 |
| 公司本部（母公司） | | | |
| 项目 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
| 资产总额（亿元） | 896.28 | 1524.71 | 1392.73 |
| 所有者权益（亿元） | 101.87 | 156.41 | 186.16 |
| 全部债务（亿元） | 213.62 | 203.98 | 195.80 |
| 营业收入（亿元） | 3.12 | 2.96 | 2.03 |
| 利润总额（亿元） | 34.86 | 54.56 | 86.14 |
| 资产负债率（%） | 88.63 | 89.74 | 86.63 |
| 全部债务资本化比率（%） | 67.71 | 56.60 | 51.26 |
| 流动比率（%） | 116.75 | 107.71 | 120.59 |
| 经营现金流动负债比（%） | 5.23 | 0.74 | -4.67 |

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 | 2021/06/23 | 赵今 罗星驰 | 房地产企业信用评级方法（V3.0.201907）/房地产企业主体信用评级模型（打分表）（V3.0.201907） | 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、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

2022 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。公司成立时注册资本人民币为100万元。2016年1月20日，公司更名为现用名。经历次增资及股权转让，截至2021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。

2021年，公司经营范围无重大变化。

截至2021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2021年底，公司合并资产总额2559.68亿元，所有者权益652.31亿元（含少数股东权益167.67亿元）；2021年，公司实现营业收入711.38亿元，利润总额128.60亿元。

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2022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

| 债券名称 | 发行金额 (亿元) | 债券余额 (亿元) | 起息日 | 期限 |
|----------|--------------|--------------|------------|--------------|
| 20 龙控 03 | 20.00 | 20.00 | 2020/07/24 | 5 年 (3+2) |
| 20 龙控 04 | 20.00 | 20.00 | 2020/09/14 | 5 年 (3+2) |

资料来源：联合资信整理

四、宏观经济和政策环境分析

1. 宏观政策环境和经济运行回顾

2022年一季度，中国经济发展面临的国内外环境复杂性和不确定性加剧，有的甚至超出预期。全球经济复苏放缓，俄乌地缘政治冲突导致全球粮食、能源等大宗商品市场大幅波动，国内多地疫情大规模复发，市场主体困难明显增加，经济面临的新的下行压力进一步加大。在此背景下，“稳增长、稳预期”成为宏观政策的焦点，政策发力适当靠前，政策合力不断增强，政策效应逐渐显现。

经初步核算，2022年一季度，中国国内生产总值27.02万亿元，按不变价计算，同比增长4.80%，较上季度两年平均增速¹（5.19%）有所回落；环比增长1.30%，高于上年同期（0.50%）但不及疫情前2019年水平（1.70%）。

三大产业中，第三产业受疫情影响较大。

2022年一季度，第一、二产业增加值同比增速分别为6.00%和5.80%，工农业生产总体稳定，但3月受多地疫情大规模复发影响，部分企业出现减产停产，对一季度工业生产造成一定的拖累；第三产业增加值同比增速为4.00%，不及上年同期两年平均增速（4.57%）及疫情前2019年水平（7.20%），接触型服务领域受到较大冲击。

¹为剔除基数效应影响，方便对经济实际运行情况进行分析判断，文中使用的2021年两年平均增速为以2019年同期为基期计算的几何平均增长率，下同。

需求端，消费市场受到疫情冲击较大，固定资产投资增速处于相对高位，出口仍保持较高景气度。消费方面，2022年一季度社会消费品零售总额 10.87 万亿元，同比增长 3.27%，不及上年同期两年平均增速水平（4.14%），主要是 3 月疫情对消费，特别是餐饮等聚集型服务消费，造成了较大冲击。投资方面，2022 年一季度全国固定资产投资（不含农户）10.49 万亿元，同比增长 9.30%，处于相对高位。其中，房地产开发投资继续探底；基建投资明显发力，体现了“稳增长”政策拉动投资的作用；制造业投资仍处高位，但 3 月边际回落。外贸方面，出口仍保持较高景气度。2022 年一季度中国货物进出口总额 1.48 万亿美元，同比增长 13.00%。其中，出口 8209.20 亿美元，同比增长 15.80%；进口 6579.80 亿美元，同比增长 9.60%；贸易顺差 1629.40 亿美元。

CPI 同比涨幅总体平稳，PPI 同比涨幅逐

月回落。2022 年一季度 CPI 同比增长 1.10%，猪肉等食品价格下跌对冲了部分能源价格上涨推动的上行空间。一季度 PPI 同比增长 8.70%，各月同比增速回落幅度有所收敛；PPI 环比由降转升，上行动力增强，输入型通胀压力抬升。地缘政治等因素导致国际能源和有色金属价格剧烈波动，带动国内油气开采、燃料加工、有色金属等相关行业价格上行。

社融总量扩张，财政前置节奏明显。2022 年一季度新增社融规模 12.06 万亿元，比上年同期多增 1.77 万亿元；3 月末社融规模存量同比增长 10.60%，增速较上年末高 0.30 个百分点。从结构看，财政前置带动政府债券净融资大幅增长，是支撑社融扩张的主要动力，一季度政府债券净融资规模较上年同期多增 9238 亿元。其他支撑因素包括对实体经济发放的人民币贷款和企业债券净融资较上年同期分别多增 4258 亿元和 4050 亿元。

表 2 2021 年一季度至 2022 年一季度中国主要经济数据

| 项目 | 2021 年一季度 | 2021 年二季度 | 2021 年三季度 | 2021 年四季度 | 2022 年一季度 |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| GDP 总额（万亿元） | 24.80 | 28.15 | 28.99 | 32.42 | 27.02 |
| GDP 增速（%） | 18.30(4.95) | 7.90(5.47) | 4.90(4.85) | 4.00(5.19) | 4.80 |
| 规模以上工业增加值增速（%） | 24.50(6.79) | 15.90(6.95) | 11.80(6.37) | 9.60(6.15) | 6.50 |
| 固定资产投资增速（%） | 25.60(2.90) | 12.60(4.40) | 7.30(3.80) | 4.90(3.90) | 9.30 |
| 房地产投资（%） | 25.60(7.60) | 15.00(8.20) | 8.80(7.20) | 4.40(5.69) | 0.70 |
| 基建投资（%） | 29.70(2.30) | 7.80(2.40) | 1.50(0.40) | 0.40(0.65) | 8.50 |
| 制造业投资（%） | 29.80(-2.0) | 19.20(2.00) | 14.80(3.30) | 13.50(4.80) | 15.60 |
| 社会消费品零售（%） | 33.90(4.14) | 23.00(4.39) | 16.40(3.93) | 12.50(3.98) | 3.27 |
| 出口增速（%） | 48.78 | 38.51 | 32.88 | 29.87 | 15.80 |
| 进口增速（%） | 29.40 | 36.79 | 32.52 | 30.04 | 9.60 |
| CPI 涨幅（%） | 0.00 | 0.50 | 0.60 | 0.90 | 1.10 |
| PPI 涨幅（%） | 2.10 | 5.10 | 6.70 | 8.10 | 8.70 |
| 社融存量增速（%） | 12.30 | 11.00 | 10.00 | 10.30 | 10.60 |
| 一般公共预算收入增速（%） | 24.20 | 21.80 | 16.30 | 10.70 | 8.60 |
| 一般公共预算支出增速（%） | 6.20 | 4.50 | 2.30 | 0.30 | 8.30 |
| 城镇调查失业率（%） | 5.30 | 5.00 | 4.90 | 5.10 | 5.80 |
| 全国居民人均可支配收入增速（%） | 13.70(4.53) | 12.00(5.14) | 9.70(5.05) | 8.10(5.06) | 5.10 |

注：1.GDP 数据为当季值，其他数据均为累计同比增速；2.GDP 总额按现价计算，同比增速按不变价计算；3.出口增速、进口增速均以美元计价统计；4.社融存量增速、城镇调查失业率为期末值；5.全国居民人均可支配收入增速为实际同比增速；6.2021 年数据中括号内为两年平均增速

资料来源：联合资信根据国家统计局、中国人民银行和 Wind 数据整理

财政收入运行总体平稳，民生等重点领域支出得到有力保障。2022 年一季度，全国一般

公共预算收入 6.20 万亿元，同比增长 8.60%，财政收入运行总体平稳。其中，全国税收收入 5.25 万亿元，同比增长 7.70%，主要是受工业企业利润增长带动，但制造业中小微企业缓税政策延续实施等因素拉低了税收收入增幅。支出方面，2022 年一季度全国一般公共预算支出 6.36 万亿元，同比增长 8.30%，为全年预算的 23.80%，进度比上年同期加快 0.30 个百分点。民生等重点领域支出得到了有力保障，科学技术、教育、农林水、社会保障和就业、卫生健康支出同比分别增长 22.40%、8.50%、8.40%、6.80%、6.20%。

稳就业压力有所加大，居民收入稳定增长。

2022 年一季度，城镇调查失业率均值为 5.53%，其中 1 月、2 月就业情况总体稳定，调查失业率分别为 5.30%、5.50%，接近上年同期水平，环比小幅上升，符合季节性变化规律；而 3 月以来局部疫情加重，城镇调查失业率上升至 5.80%，较上年同期上升 0.50 个百分点，稳就业压力有所增大。2022 年一季度，全国居民人均可支配收入 1.03 万元，实际同比增长 5.10%，居民收入稳定增长。

2. 宏观政策和经济前瞻

把稳增长放在更加突出的位置，保持经济运行在合理区间，实现就业和物价基本稳定。

2022 年 4 月，国务院常务会议指出，要把稳增长放在更加突出的位置，统筹稳增长、调结构、推改革，切实稳住宏观经济大盘。保持经济运行在合理区间：部署促进消费的政策举措，助力稳定经济基本盘和保障改善民生；决定进一步加大出口退税等政策支持力度，促进外贸平稳发展；确定加大金融支持实体经济的措施，引导降低市场主体融资成本。实现就业和物价基本稳定：着力通过稳市场主体来保就业；综合施策保物流畅通和产业链供应链稳定，保粮食能源安全。

疫情叠加外部局势影响，经济稳增长压力加大。生产端，停工停产、供应链受阻以及原

材料价格上涨对工业生产的拖累还需关注；需求端，投资对经济的拉动作用有望提升，可能主要依靠基建投资的发力；国内疫情的负面影响短期内或将持续，制约消费的进一步复苏；在俄乌局势紧张、美联储货币政策加速紧缩等国际背景下，叠加上年基数攀升的影响，出口对于经济的支撑大概率会逐步回落。有鉴于此，IMF、世界银行等国际机构均降低了对中国经济增长的预测。预计未来经济增长压力仍然较大，实现 5.50% 增长目标的困难有所加大。

五、行业分析

1. 房地产行业概况

2021 年房地产市场整体先扬后抑，上半年迎来小阳春，但下半年房地产市场迅速转冷，销售下滑，房企新开工意愿下降。

2021 年初，由于通胀预期上行，国内热点区域房地产迎来“小阳春”，长三角地区部分城市出现抢房现象；但 2021 年下半年以来，部分头部房企出现风险，加之政府按揭管控严格，加剧了购房者观望情绪，销售市场遇冷，商品房市场景气度迅速下滑；由此，房企新开工意愿普遍下降，房地产开发投资资金持续下滑。

房地产开发投资方面，2021 年上半年，全国房地产开投资同比增长 14.97%，但下半年以来，房地产市场遇冷，房地产开发投资下滑明显。2021 年全年，全国房地产开发投资 14.76 万亿元，同比仅增长 4.4%，增速较 2020 年下降 2.6 个百分点，下滑明显。其中住宅投资 11.12 万亿元，同比增长 6.4%，增速较 2020 年下降 1.2 个百分点；办公楼投资 0.60 万亿元，同比下降 8.0%，出现负增长；商业营业用房投资 1.24 万亿元，同比下降 4.8%。除住宅外，其他类型房地产投资均出现负增长。

施工方面，2021 年下半年以来，房地产行业景气度持续下行，房企新开工意愿下降。具体看，2021 年上半年新开工面积同比增长 3.8%，进入 7 月，新开工面积快速下滑，累计

新开工面积同比增速转负；2021 年全年新开工面积 19.89 亿平方米，同比下降 11.4%。从施工面积看，2021 年全国房屋施工面积达 97.54 亿平方米，同比增长 5.2%，增速较 2020 年有所回升。由于 2017—2018 年新开工房屋逐步进入竣工期，2021 年全国房屋竣工面积 10.14 亿平方米，同比增长 11.2%。

销售方面，全年商品房销售市场先扬后抑，2021 年上半年商品房销售面积同比增长 27.70%，较 2019 年上半年增长 16.70%。但 2021 年下半年以来，政府管控按揭力度，直接抑制了部分购房者置换需求；此外受恒大事件影响，房企风险事件频发，购房者因担心房屋不能如期交付而不敢购房，且房企为回笼资金促销部分楼盘，楼盘价格下降压低了购房者对未来的预期，商品房市场景气度迅速回落。2021 年 7—12 月，全国商品房单月销售面积同比增速连续 6 个月为负；但得益于上半年销售增长，2021 年全年全国商品房销售面积 17.94 亿平方米，同比增长 1.90%，增速较 2020 年下降 0.7 个百分点；住宅销售面积 15.65 亿平方米，同比增长 1.1%。

2. 土地市场与信贷环境

2021 年上半年第一轮集中供地热度较高，下半年的第二轮土拍市场则迅速转冷，流拍率大幅增长，底价成交成为常态，第三轮土拍市场有所企稳；全年房地产开发到位资金保持增长，但增速继续回落。

土地市场方面，2021 年土地购置面积 2.16 亿平方米，同比下降 15.50%。受集中供地以及

地产行业下行等多重因素影响，2021 年土拍市场出现了新景象；2021 年上半年的第一轮集中供地，百强民营房企获取近 50% 的土地，且部分城市地王频出；但下半年以来按揭贷款发放周期受到管控，销售情况持续恶化，叠加融资环境收紧，开发商尤其是民营地产企业拿地意愿显著下降，第二轮集中供地迅速转冷，央企、国企以及地方城投企业成为拿地主力军，底价成交成为常态，且流拍率大幅增长；第三轮集中供地出让条件优化，利润空间有所改善，土拍市场有所企稳。

从房地产开发到位资金来源看，伴随着防风险和调结构的货币政策基调，房地产行业融资明显收缩，其他资金（定金及预收款以及个人按揭贷款）仍为房地产开发到位资金的主要来源；在融资渠道收紧环境下，房地产开发企业对销售回款依赖继续加强。2021 年上半年，由于销售情况较好，房地产开发到位资金累计同比增长 23.46%；但下半年以来，房企违约事件频发，部分地方政府通过收紧预售资金监管预防交付风险，使得部分房企遭遇了更大的流动性风险。随着预售资金监管收紧及商品房销售市场遇冷，2021 年 7—12 月其他资金（定金及预收款以及个人按揭贷款）单月同比持续为负且呈扩大趋势；9 月底以来，金融管理部门及时对部分金融机构过度收缩行为进行适当矫正，信贷环境边际改善，房企融资压力略有缓解，由此 2021 年下半年房地产开发到位资金同比下降 10.51%。2021 年全年房地产开发到位资金合计 20.11 万亿元，同比增长 4.2%，增速较 2020 年下滑 3.4 个百分点。

表 3 近年来房地产开发企业资金来源及占比情况（单位：亿元、%）

| 主要开发资金来源 | 2019 年 | | 2020 年 | | 2021 年 | |
|-----------|----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 国内贷款 | 25228.77 | 14.13 | 26675.94 | 13.81 | 23296.00 | 11.58 |
| 利用外资 | 175.72 | 0.10 | 192.00 | 0.10 | 107.00 | 0.05 |
| 自筹资金 | 58157.84 | 32.56 | 63376.65 | 32.82 | 65428.00 | 32.53 |
| 其他资金 | 95046.26 | 53.21 | 102870.31 | 53.27 | 112301.00 | 55.83 |
| 其中：定金及预收款 | 61358.88 | 34.35 | 66546.83 | 34.46 | 73946.00 | 36.76 |

| | | | | | | |
|------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| 个人按揭 | 27281.03 | 15.27 | 29975.81 | 15.52 | 32388.00 | 16.10 |
| 合计 | 178608.59 | 100.00 | 193114.90 | 100.00 | 201132.00 | 100.00 |

资料来源：Wind，联合资信整理

3. 政策环境

中央坚持“房住不炒”总基调不变，2021年初严查经营贷，2021年下半年以来，在各地保交付政策下，预售资金监管收紧，对房企的流动性产生冲击，房企违约事件频发，对房地产企业的融资产生负面影响；2021年底以来房地产调控政策边际好转但并未有大的改善，但2022年3月的国务院金融委会议表明房地产政策出现转向。

2021年初，房地产市场延续上年底热度，针对个别城市出现“余热不降”的现象，政策

坚定不移地贯彻落实“房住不炒”的定位，采取“因城施策、综合施治”的策略，调控不断升级。中长期看，在“房住不炒”的指导下，房地产调控以“稳地价、稳房价、稳预期”为核心，发展租赁市场及加快保障房建设。2021年底以来房地产调控政策出现边际放松，但并未有大的改善，2022年国务院金融委会议上关于房地产行业要求及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，房地产政策出现转向。2021年以来中央层次房地产行业总基调政策具体内容见表4。

表4 2021年以来中央层次房地产行业总基调政策汇总

| 时间 | 政策来源 | 主要内容 |
|-----------|------------|--|
| 2021年2月 | 自然资源部 | 重点城市住宅用地实现“两集中”：一是集中发布出让公告，且2021年发布住宅用地公告不能超过3次；二是集中组织出让活动 |
| 2021年3月 | 政府工作报告 | 强调保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给。规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难 |
| 2021年7月 | 国务院办公厅 | 发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，要求明确对象标准、引导多方参与、坚持供需匹配、严格监督管理、落实地方责任。发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题 |
| 2021年9月 | 房地产金融工作座谈会 | 主要提出两点：①金融部门要围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度；②金融机构要配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益 |
| 2021年12月 | 中央经济工作会议 | 要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展 |
| 2022年2-3月 | -- | 地方政府陆续放松房地产调控政策，2022年3月郑州发布房地产新政19条，下调住房贷款利率，取消“认房认贷”，推动货币化安置 |
| 2022年3月 | 全国两会 | 继续保障好群众住房需求。坚持房住不炒定位，探索新发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设。支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展 |
| 2022年3月 | 国务院金融委等 | 关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。随后央行表态要坚持稳中求进，防范化解房地产市场风险；银保监会鼓励机构稳妥有序开展并购贷款、重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目，促进房地产行业良性循环和健康发展；证监会继续支持实体经济合理融资，积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险 |

资料来源：联合资信整理

从融资方面的调控政策看，2021年上半年，楼市出现小阳春，为防止楼市过热，监管部门严查经营贷流入楼市；2021年下半年以来，地产行业信用违约事件频发、中资房企美元债市场大幅波动等均对房企融资产生冲击，同时为保证交付

预售资金监管从严也限制了房企通过销售回款扩充自有现金。为维护房地产行业平稳健康发展，央行和银保监会等出台相关政策支持优质企业对出现风险的大型地产企业项目进行并购，并统一了预售资金的监管。

表 5 2021 年以来房地产融资相关政策汇总

| 时间 | 政策来源 | 主要内容 |
|-------------|------------------|--|
| 2021 年 3 月 | 银保监会、住房和城乡建设部和央行 | 全面收紧经营贷监管，强化贷前、贷中、贷后、银行内部、中介机构等多领域管理，严防经营贷违规流入楼市。各地开展个人住房信贷管理自查，监督检查力度有所加大 |
| 2021 年 6 月 | 银保监会 | 银保监会召开新闻发布会介绍近期房地产行业重点监管工作，会上指出，将防止经营贷违规流入房地产作为常态化监管工作，持续发力，久久为功，促进房地产市场平稳健康发展 |
| 2021 年 7 月 | 央行 | “三线四档”规则试点房企核心经营财务指标明显改善，银行业金融机构房地产贷款、个人住房贷款集中度稳步降低。下一步，将继续围绕稳定价、稳房价、稳预期目标，持续完善房地产金融管理长效机制 |
| 2021 年 9 月 | 央行 | 央行货币政策第三季度例会召开，会上首提房地产两个“维护”：维护房地产的健康发展，维护住房消费者的合法权益 |
| 2021 年 10 月 | 发改委、外管局 | 继续在外债备案登记、资金出境等方面满足企业合理合规的外债置换和偿付需求，同时要求企业不断优化外债结构，共同维护企业自身信誉和市场整体秩序 |
| 2021 年 12 月 | 央行、银保监会 | 鼓励银行业金融机构做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务，重点支持优质的房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业的优质项目；鼓励银行业金融机构积极为并购企业发行债务融资工具提供服务 |
| 2022 年 1 月 | 住建部、央行和银保监会 | 地方要采取招标形式确定预售资金监管的银行，在预售资金监管额度方面由各地的市县级城乡建设部门根据项目工程造价、项目情况等多方面进行核定。当账户内资金达到监管额度后，超出额度的资金可以由开发商提取自由使用。但涉及到具体拨付的节点时由各地的市县级城乡建设部门确定 |

资料来源：联合资信整理

六、基础素质分析

1. 产权状况

截至2021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. 企业规模和竞争力

公司作为龙光集团的主要运营主体，房地产开发经验丰富，具有较强的竞争力。

公司是港股上市公司龙光集团主要的地产业务开发平台，专注于住宅物业开发。公司布局聚焦粤港澳大湾区、广东汕头及广西南宁等区域，在粤港澳大湾区拥有较为丰厚的低成本土地储备，截至 2021 年底公司土地储备总建筑面积为 2762.43 万平方米，项目储备较为充足。

公司控股股东龙光集团已于 2013 年 12 月 20 日在香港上市，证券代码为 3380.HK。龙光集团是一家以住宅开发为主的一体化物业发展商，拥有房地产开发国家一级资质、建筑工程施工总承包国家一级资质及工程设计甲级资质。2021 年，龙光集团权益口径销售金额位居克而瑞中国房地产企业销售排行榜第 17 位。

3. 企业信用记录

根据公司提供的企业信用报告，截至 2022 年 5 月 24 日，公司无未结清不良或关注类信贷信息记录。

公司发布的《深圳市龙光控股有限公司公司债券 2021 年度报告》显示，当前公司面临一定的流动性压力，投资人分别于 2022 年 3 月 21 日，2022 年 3 月 22 日，2022 年 3 月 29 日和 2022 年 4 月 13 日通过了“19 龙控 01”“18 龙控 02”“龙联 08”和“20 龙控 02”的展期方案。

七、管理分析

2021 年，公司董事、监事、高级管理人员未发生重大变更。

八、经营分析

1. 经营概况

2021 年，公司收入规模保持增长，但综合毛利率有所下降。

2021 年，公司实现营业总收入 711.38 亿元，同比增长 2.56%，同比变化不大；营业成本 546.44 亿元，同比增长 12.81%。2021 年，

公司利润总额 128.60 亿元，同比下降 26.11%。

2021 年，商品房开发销售为公司主要收入来源，占营业收入比重最高。2021 年，公司商品房销售收入有所增多，占营业收入的比重有所上升。公司建筑工程收入主要来源于为联合营项目公司提供工程建筑及装饰装修服务收入，2021 年建筑工程收入有所减少，占营业收入比重有所下降。2021 年，公司确认一级土地开发收入 29.04 亿元，主要来源于深圳旧厂改

造项目的打包出售收入。

受行业调控及土地市场竞争激烈等因素影响，2021 年，公司商品房销售业务毛利率同比下降 5.80 个百分点。受商品房销售业务毛利率下降影响，2021 年，公司综合毛利率同比下降 6.97 个百分点至 23.19%。

目前市场下行及流动性紧张负面舆情对公司销售影响大，未来公司收入及毛利率存在较大下行压力。

表 6 公司营业收入构成及毛利率情况（单位：亿元、%）

| 项目 | 2019 年 | | | 2020 年 | | | 2021 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 | 376.40 | 67.46 | 28.64 | 524.30 | 75.59 | 27.52 | 591.92 | 83.21 | 21.72 |
| 一级土地开发 | 49.00 | 8.78 | 61.18 | 60.19 | 8.68 | 79.80 | 29.04 | 4.08 | 60.61 |
| 租金收入 | 1.26 | 0.23 | 80.95 | 1.10 | 0.16 | 66.54 | 1.53 | 0.22 | 78.43 |
| 建筑工程收入 | 126.44 | 22.66 | 24.30 | 108.01 | 15.57 | 14.95 | 82.47 | 11.59 | 16.53 |
| 其他 | 4.84 | 0.87 | 95.66 | -- | -- | -- | 6.42 | 0.90 | 61.68 |
| 合计 | 557.94 | 100.00 | 31.21 | 693.60 | 100.00 | 30.16 | 711.38 | 100.00 | 23.19 |

资料来源：公司提供

2. 土地储备

2021 年，公司通过公开市场招拍挂拿地地价总额小幅下降，新增土地平均成本小幅增加；公司土地储备有所减少，但仍相对充裕，区域集中度偏高。从公开市场招拍挂拿地情况看，2021 年，公司通过公开市场招拍挂新拓展项目储备数量有所减少，新增土地平均成本小幅增加，整体通过招拍挂拿地地价总额小幅下降。

表 7 公司通过招拍挂拿地情况

（单位：个、万平方米、元/平方米、亿元）

| 指标 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|------------|---------|---------|---------|
| 新拓展项目 | 31 | 37 | 29 |
| 新增土地储备建筑面积 | 666.78 | 634.37 | 549.28 |
| 新增土地平均成本 | 5285.00 | 7761.00 | 7903.09 |
| 地价总额 | 352.36 | 492.36 | 434.10 |

注：统计口径为全口径

资料来源：公司提供

除了在招拍挂市场上获取土地之外，公司通过收并购或城市更新等多元化方式增加优质土地储备。从存量土地储备来看，截至 2021

年底，公司土地储备总建筑面积为 2762.43 万平方米。其中，通过公开市场招拍挂获取的土地储备建筑面积 1930.38 万平方米，通过收并购或城市更新途径获取的土地储备建筑面积合计 832.05 万平方米。

从土地储备成本来看，截至 2021 年底，公司土地储备平均土地成本约 5143 元/平方米。从区域分布看，截至 2021 年底，公司土地储备主要集中在粤港澳大湾区、南宁及周边区域、汕头及周边区域，其中粤港澳大湾区 1378.04 万平方米（占比约 49.9%）。截至 2021 年底，公司土地储备中建筑面积占比超过 5% 的城市分别为惠州、南宁、汕头、肇庆、佛山、深圳和中山，合计占比 64.8%，区域集中度高。

表 8 截至 2021 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 | 486.95 | 17.6 |
| 南宁 | 394.12 | 14.3 |
| 汕头 | 208.99 | 7.6 |

| | | |
|----|--------|------|
| 肇庆 | 200.07 | 7.2 |
| 佛山 | 195.47 | 7.1 |
| 深圳 | 158.94 | 5.8 |
| 中山 | 142.66 | 5.2 |
| 总计 | 1787.2 | 64.8 |

注：公司土地储备包含联合营项目的已确权全口径未售建筑面积
资料来源：公司提供

3. 项目开发情况

2021年，公司新开工面积与竣工面积有所下降，期末在建面积有所增长，公司仍然保持较大项目建设规模，为后续收入来源提供了保障，但也带来了较大的开发建设支出压力。

公司坚持以首次置业及改善需求人士为主的产品定位，开发领域主要集中于住宅地产，通过各地子公司实施房地产开发。

2021年，公司新开工面积有所下降，但仍保持较大新开工规模。受疫情影响及融资环境收紧等因素影响，2021年，公司调整了施工节奏，竣工面积同比下降30.80%。截至2021年底，公司期末在建面积2672万平方米，在建项目规模较大，为后续收入来源提供了保障，但也带来了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 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|--------|-------|-------|-------|
| 新开工面积 | 1175 | 1120 | 924 |
| 竣工面积 | 543 | 828 | 573 |
| 期末在建面积 | 2030 | 2321 | 2672 |

注：统计口径为全口径
资料来源：公司提供

4. 房产销售情况

2021年，公司销售规模保持增长，签约销售主要集中于粤港澳大湾区、汕头及南宁等地，销售集中度相对偏高。2022年以来，受行业波动等因素影响，公司销售规模面临下降压力。

2021年，公司销售规模有所增长，销售面积与销售金额均有所提升。从销售区域分布来看，公司签约销售主要集中于粤港澳大湾区、南宁及汕头等区域，销售集中度相对偏高。其中，2021年，公司签约销售额占比前五大城市分别为佛山、深圳、南宁、汕头和惠州，占当期销售金额的比重分别为17.8%、17.1%、

10.4%、9.7%和7.7%。去化情况方面，2021年，公司推盘项目去化率约64%；截至2021年底，公司在售项目整体去化率约86%。

表10 公司近年房产销售情况

（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

| 项目 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|--------|--------|---------|---------|
| 签约销售面积 | 621.34 | 724.62 | 780.64 |
| 签约销售金额 | 843.28 | 1159.73 | 1362.09 |
| 签约销售均价 | 13572 | 16005 | 17448 |

注：2019年签约销售数据为全口径，2020年及2021年签约销售数据为权益口径
资料来源：公司提供

2022年以来，受行业波动等因素影响，公司销售规模面临下降压力。根据龙光集团披露的未经审核经营数据，2022年1-5月，龙光集团连同其附属公司及其联合营公司合约销售额约为266亿元，较上年同期大幅下降（2021年1-5月，龙光集团归属公司股东权益的合约销售额约为636亿元）。

5. 未来发展

公司拟通过盘活资产、加快推盘等手段回笼资金，并通过债务展期缓解到期偿还压力，但后续资产盘活与销售恢复存在不确定性，未来公司债务偿还仍存在较大压力。

九、财务分析

1. 财务概况

公司2021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2021年底，公司合并资产总额2559.68亿元，所有者权益652.31亿元（含少数股东权益167.67亿元）；2021年，公司实现营业收入711.38亿元，利润总额128.60亿元。

2. 资产质量

公司资产规模保持增长，货币资金规模较大但受限金额较大，且其他应收款对资金形成一定占用；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。公司货币资金、存货与投资性房地产受限程度高，资产流动性不佳，不利于处置资产回笼资金。

截至 2021 年底，公司合并资产总额 2559.68 亿元，较上年底增长 17.45%，流动资产与非流动资产均有所增长。其中，流动资产占 83.94%，非流动资产占 16.06%。公司资产仍以流动资产为主。

截至 2021 年底，流动资产 2148.66 亿元，较上年底增长 16.85%，主要系其他应收款、存货和应收账款增多所致。公司流动资产主要由货币资金（占 16.44%）、其他应收款（占 23.95%）和存货（占 50.95%）构成。

截至 2021 年底，公司货币资金 353.22 亿元，较上年底下降 2.13%，较上年底变化不大。货币资金中有 152.78 亿元受限资金，受限比例为 43.25%，货币资金受限金额较大，主要是由于银行等金融机构加强了贷后监管，大量货币资金滞留在贷款行作为备偿。除上述受限资金外，公司在预售监管户资金共计 73.26 亿元，受各地住建部门的监管，按照当地住建部门的规定进行提取。

截至 2021 年底，公司其他应收款 514.52 亿元，较上年底增长 74.25%，主要系由于合作项目增加、对联合营项目的股东借款增多及用于联合营项目的建设增加所致。其中，应收关联方占比 9.05%，应收联合营占比 63.05%，其他占比 27.59%。在公司流动性紧张的情况下，合作方及金融机构将加强对于合作项目的资金管理，不利公司回收流动性。

截至 2021 年底，公司存货 1094.76 亿元，较上年底增长 9.06%，主要系房地产开发持续投入所致。其中，已完工开发产品占比 15.91%，在建开发产品占比 80.72%。截至 2021 年底，公司使用受限的存货共计 855.56 亿元，占比 78.15%，受限比例高。

截至 2021 年底，公司应收账款 89.90 亿元，较上年底增长 71.35%，主要系应收工程款增多所致。

截至 2021 年底，公司非流动资产 411.01 亿元，较上年底增长 20.70%。公司非流动资产主要由长期股权投资（占 13.67%）和投资性房地产（占 82.71%）构成。

截至 2021 年底，公司长期股权投资 56.20 亿元，较上年底增长 56.16%，主要系对南京樾弘房地产开发有限公司等联营企业投资增多所致。

截至 2021 年底，公司投资性房地产 339.96 亿元，较上年底增长 17.90%，主要系存货\固定资产\在建工程转入和公允价值变动所致。2021 年，公司租金收入 1.53 亿元，租金收入对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 2021 年底，公司用于担保的投资性房地产金额为 211.36 亿元，占比 62.17%。截至 2021 年底，公司受限资产合计 1219.70 亿元，占总资产的 47.65%，整体资产受限比例较高。

3. 资本结构

(1) 所有者权益

公司所有者权益规模保持增长，但未分配利润占比偏高，所有者权益稳定性一般。

截至 2021 年底，公司所有者权益 652.31 亿元，较上年底增长 14.26%，主要系未分配利润和少数股东权益增多所致。其中，实收资本、未分配利润和少数股东权益分别占 0.68%、73.62% 和 25.70%。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

2021 年，公司债务负担有所加重，短期债务占比有所提升。考虑到公司部分债务发生展期可能对公司后续的融资及信用状况产生负面影响，未来偿债压力大。同时公司项目开发规模较大，面临较大的项目交付压力，开发资金需求较高，可能挤压公司偿债资金。

截至 2021 年底，公司负债总额 1907.37 亿元，较上年底增长 18.58%，主要系流动负债

增长所致。其中，流动负债占 79.76%，非流动负债占 20.24%。公司负债仍以流动负债为主。

截至 2021 年底，公司流动负债 1521.35 亿元，较上年底增长 22.53%，主要系其他应付款、一年内到期的非流动负债、合同负债和其他流动负债增多所致。公司流动负债主要由应付账款（占 14.23%）、应交税费（占 6.66%）、其他应付款（占 24.95%）、一年内到期的非流动负债（占 15.03%）和合同负债（占 33.36%）构成。

截至 2021 年底，公司应付账款 216.56 亿元，较上年底增长 2.32%，较上年底变化不大。其中，应付及预提成本占比 84.50%，其他占比 15.49%。

截至 2021 年底，公司应交税费 101.39 亿元，较上年底增长 0.92%，较上年底变化不大。

截至 2021 年底，公司其他应付款 379.58 亿元，较上年底增长 32.13%，主要系应付关联方和应付股利增加所致。其中，应付利息 5.59 亿元，应付股利 29.17 亿元，应付关联方 236.19 亿元，应付联合营企业 15.69 亿元，第三方 92.95 亿元。

截至 2021 年底，公司一年内到期的非流动负债 228.65 亿元，较上年底增长 80.48%。

截至 2021 年底，公司合同负债 507.52 亿元，较上年底增长 9.19%，主要系预收房屋销售款增多所致。

截至 2021 年底，公司其他流动负债 74.40 亿元，较上年底增长 87.41%，主要系外保内贷增多所致。

截至 2021 年底，公司非流动负债 386.02 亿元，较上年底增长 5.21%，主要系长期借款增多所致。公司非流动负债主要由长期借款（占 63.32%）、应付债券（占 23.43%）和递延所得税负债（占 13.26%）构成。

截至 2021 年底，公司长期借款 244.41 亿元，较上年底增长 51.77%，主要系抵押借款增多所致。其中，抵押借款占比 97.11%，保证借款占比 2.89%。

截至 2021 年底，公司应付债券 90.44 亿元，较上年底下降 41.79%。

截至 2021 年底，公司递延所得税负债 51.17 亿元，较上年底增长 1.29%。

截至 2021 年底，公司全部债务 575.71 亿元，较上年底增长 27.22%。其中，短期债务占 41.84%（较上年底提升 11.75 个百分点），长期债务占 58.16%（较上年底下降 11.75 个百分点）。截至 2021 年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 74.52%、46.88%和 33.92%，较上年底分别提高 0.71 个百分点、提高 2.66 个百分点和下降 1.74 个百分点。公司债务负担有所加重，短期债务占比有所提升，短期债务压力较大。考虑到公司合作开发与城市更新项目较多、以及对外担保大幅增加等因素，公司实际债务压力大于测算值。

表 11 截至 2021 年底公司债务到期分布情况

(单位: 亿元、%)

| 到期时间 | 到期规模 | 占比 |
|---------------------|---------------|---------------|
| 6 个月以内 (含) | 90.77 | 15.77 |
| 6 个月 (不含) 至 1 年 (含) | 150.09 | 26.07 |
| 1 年 (不含) 至 2 年 (含) | 154.29 | 26.80 |
| 2 年 (不含) 以上 | 180.56 | 31.36 |
| 合计 | 575.71 | 100.00 |

资料来源: 公司债券年度报告 (2021 年)

公司作为龙光集团在境内的主要运营主体，与龙光集团信用状况关联度高。截至 2021 年底，龙光集团未经审计的有息负债 938.75 亿元，其中一年到期的金额为 358.69 亿元。

2021 年下半年以来，伴随房地产市场快速降温，金融机构风险偏好下降。2022 年 1 月以来，受行业整体变化以及境外评级机构下调龙光集团评级等事件影响，银行等金融机构放款停滞。同期，龙光集团被披露出存在此前未披露其与无关联第三方在表外已达成的私募债务安排，引起投资者对其财务透明度信心下降，公司难以获取新的融资。伴随房地产市场快速降温，叠加销售资金监管趋严，公司可动用资金规模快速下降。公司发布的《深圳市龙

光控股有限公司公司债券 2021 年度报告》显示，当前公司面临一定的流动性压力，投资人分别于 2022 年 3 月 21 日，2022 年 3 月 22 日，2022 年 3 月 29 日和 2022 年 4 月 13 日通过了“19 龙控 01”“18 龙控 02”“龙联 08”和“20 龙控 02”的展期方案。目前公司拟通过盘活资产、加快推盘来增强流动性，但后续资产盘活及销售的恢复存在不确定性，公司正在就近期到期或回售的债券进行展期准备。

考虑到公司部分债务发生展期可能对公司后续的融资及信用状况产生负面影响，未来偿债压力大。同时公司项目开发建设规模较大，面临较大的项目交付压力，开发资金需求较高，可能挤压公司偿债资金。

4. 盈利能力

2021 年，公司收入规模有所增长，但受毛利率下降等因素影响，利润总额有所下降；公允价值变动收益仍对公司利润有一定影响。

2021 年，公司实现营业总收入 711.38 亿元，同比增长 2.56%，同比变化不大；营业成本 546.44 亿元，同比增长 12.81%；营业利润率为 20.79%，同比下降 6.85 个百分点。2021 年，公司利润总额 128.60 亿元，同比下降 26.11%。

2021 年，公司费用总额为 30.47 亿元，同比下降 8.56%，主要系财务费用减少所致。从构成看，公司销售费用、管理费用和财务费用占比分别为 68.60%、48.44%和-17.04%。

2021 年，公司实现公允价值变动收益 10.25 亿元，同比下降 31.77%；2020—2021 年，公允价值变动收益占营业的比重分别为 8.63%和 8.00%，公允价值变动收益对公司利润有一定影响。

2021 年，公司总资本收益率和净资产收益率分别为 8.38%和 15.27%，同比分别下降 5.54 个百分点和下降 7.81 个百分点。

5. 现金流

2021 年，公司经营活动现金流保持净流入，投资活动现金流持续净流出，考虑到公司在建项目建设资金支出需求及到期债务偿还需求，未来资金需求大。

入，投资活动现金流持续净流出，考虑到公司在建项目建设资金支出需求及到期债务偿还需求，未来资金需求大。

从经营活动来看，2021 年，公司经营活动现金流入 583.74 亿元，同比下降 23.02%，主要系销售回款减少所致；经营活动现金流出 560.72 亿元，同比下降 24.47%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。2021 年，公司经营活动现金净流入 23.02 亿元，同比增长 44.96%。

从投资活动来看，2021 年，公司投资活动现金流入 72.15 亿元，同比下降 9.62%，主要系收到其他与投资活动有关的现金减少所致；投资活动现金流出 267.42 亿元，同比增长 87.73%，主要系投资支付的现金增多所致。2021 年，公司投资活动现金净流出 195.27 亿元，净流出规模同比增长 211.83%。

2021 年，公司筹资活动前现金流量净额为 -172.25 亿元，净流出规模同比增长 268.54%。

从筹资活动来看，2021 年，公司筹资活动现金流入 350.08 亿元，同比增长 21.24%；筹资活动现金流出 331.27 亿元，同比增长 28.31%，主要系偿还债务支付的现金增多所致。2021 年，公司筹资活动现金净流入 18.81 亿元，同比下降 38.45%。

6. 偿债指标

2021 年，公司短期偿债指标和长期偿债指标整体有所下降。

从短期偿债能力指标看，2021 年，公司流动比率和现金短期债务比有所下降，速动比率和经营现金流动负债比有所提升。

从长期偿债能力指标看，2021 年，公司受利润总额下降影响，公司 EBITDA 有所下降，全部债务/EBITDA 有所上升。

表 12 公司主要偿债指标情况（单位：%、倍、亿元）

| 项目 | 项目 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|--------|------|--------|--------|--------|
| 短期偿债能力 | 流动比率 | 118.60 | 148.10 | 141.23 |
| | 速动比率 | 55.54 | 67.26 | 69.27 |

| | | | | |
|----------|-------------|--------|--------|--------|
| 指标 | 现金短期债务比 | 1.56 | 2.65 | 1.47 |
| | 经营现金流动负债比 | 0.38 | 1.28 | 1.51 |
| 长期偿债能力指标 | EBITDA | 171.79 | 185.49 | 132.21 |
| | 全部债务/EBITDA | 2.30 | 2.44 | 4.35 |
| | EBITDA 利息倍数 | 6.38 | 5.51 | 4.61 |

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

截至 2021 年底，公司为关联方提供担保余额 155.67 亿元，占净资产的 23.86%。截至 2021 年底，公司为商品房承购人提供抵押贷款担保 409.26 亿元，占净资产的 62.74%。公司对外担保规模较大，面临一定或有负债风险。

截至 2021 年底，公司授信额度 903.22 亿元，已使额度 423.50 亿元。

截至 2021 年底，公司无重大未决诉讼及仲裁事项。

7. 母公司财务分析

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

截至 2021 年底，母公司资产总额 1392.73 亿元，较上年底下降 8.66%。其中，流动资产 1338.49 亿元(占比 96.11%)，非流动资产 54.24 亿元(占比 3.89%)。从构成看，流动资产主要由其他应收款(占 95.73%)构成；非流动资产主要由长期应收款(占 83.20%)和长期股权投资(占 15.83%)构成。截至 2021 年底，母公司货币资金为 54.89 亿元。

截至 2021 年底，母公司负债总额 1206.57 亿元，较上年底下降 11.82%。其中，流动负债 1109.98 亿元(占比 91.99%)，非流动负债 96.59 亿元(占比 8.01%)。从构成看，流动负债主要由其他应付款(占 90.50%)和一年内到期的非流动负债(占 9.49%)构成；非流动负债主要由应付债券(占 93.63%)和递延所得税负债(占 6.37%)构成。截至 2021 年底，母公司资产负债率为 86.63%，较 2020 年下降 3.11 个百分点。

截至 2021 年底，母公司所有者权益为 186.16 亿元，较上年底增长 19.03%。在所有者

权益中，实收资本为 4.43 亿元(占 2.38%)、资本公积合计 0.95 亿元(占 0.51%)、未分配利润合计 178.57 亿元(占 95.92%)、盈余公积合计 2.22 亿元(占 1.19%)。

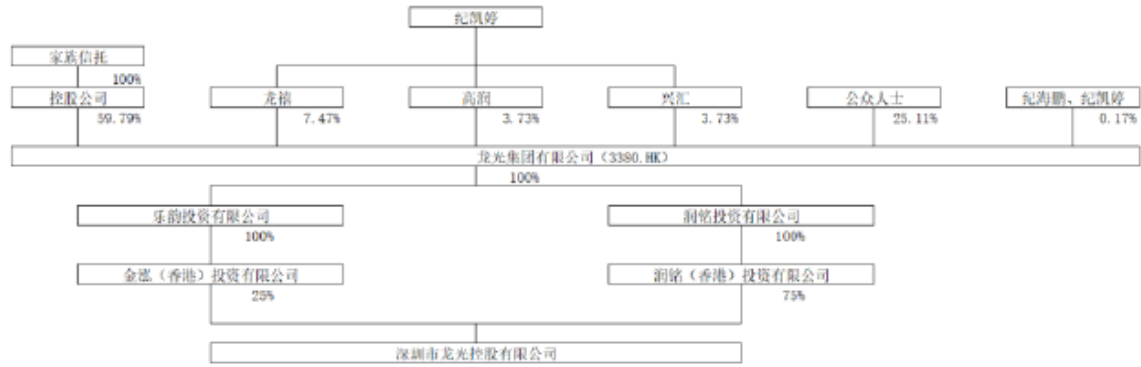
2021 年，母公司营业总收入为 2.03 亿元，利润总额为 86.14 亿元。同期，母公司投资收益为 86.08 亿元。

2021 年，母公司经营活动现金流净额为 -51.79 亿元，投资活动现金流净额 31.00 亿元，筹资活动现金流净额-36.54 亿元。

十、结论

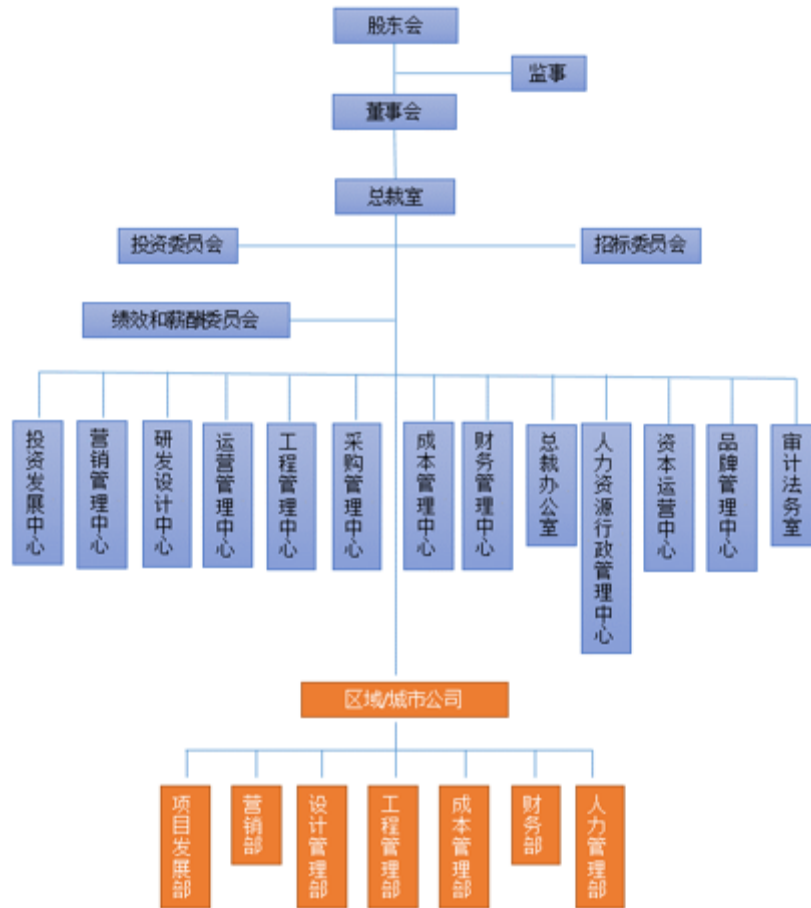
综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AAA，维持“20 龙控 03”和“20 龙控 04”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2021 年底深圳市龙光控股有限公司股权结构图



资料来源：公司债券年度报告（2021 年）

附件 1-2 截至 2021 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 2021 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 | 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 | 100.00 | 91.00 |
| 2 | 深圳市龙光控股有限公司 | 深圳市 | 商务服务业 | 44300.00 | 100.00 | 100.00 |
| 3 | 中山市龙光房地产有限公司 | 中山 | 房地产业 | 3000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 4 | 南宁市龙光房地产开发有限公司 | 南宁 | 房地产业 | 10000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 5 | 广州市龙光房地产有限公司 | 广州 | 房地产业 | 4000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 6 | 广州市龙光置业有限公司 | 广州 | 批发业 | 3000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 7 | 惠州大亚湾龙光房地产有限公司 | 惠州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 8 | 汕头市龙光房地产有限公司 | 汕头 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 9 | 珠海市龙光房地产开发有限公司 | 珠海 | 商务服务业 | 3000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 10 | 佛山市顺德区龙光置业房产有限公司 | 广东 | 房地产业 | 3529.50 | 100.00 | 100.00 |
| 11 | 惠州市龙光房地产有限公司 | 惠州 | 房地产业 | 3000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 12 | 东莞市龙光房地产有限公司 | 东莞 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 13 | 汕头市金锋园置业有限公司 | 汕头 | 房地产业 | 6600.00 | 100.00 | 100.00 |
| 14 | 南宁市龙光金骏房地产开发有限公司 | 南宁 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 15 | 成都市龙光房地产有限公司 | 成都 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 16 | 汕头市龙光置业有限公司 | 汕头 | 房地产业 | 3300.00 | 100.00 | 100.00 |
| 17 | 汕头市佳润房地产有限公司 | 汕头 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 18 | 佛山市禅城区龙光房地产有限公司 | 佛山 | 房地产业 | 1050.00 | 100.00 | 100.00 |
| 19 | 南宁市龙光铂骏房地产开发有限公司 | 南宁 | 房地产业 | 70000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 20 | 成都市龙光金骏置业有限公司 | 郫县 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 21 | 成都市龙光东华房地产开发有限公司 | 四川 | 房地产业 | 130769.25 | 100.00 | 100.00 |
| 22 | 深圳市龙光腾飞投资有限公司 | 深圳 | 道路运输业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 23 | 珠海市横琴尚衡房地产投资顾问有限公司 | 珠海 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 24 | 深圳市捷鑫投资有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 25 | 深圳市龙光东圳置业有限公司 | 深圳 | 房地产业 | 3000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 26 | 惠州大亚湾东圳房地产有限公司 | 惠州 | 批发业 | 10000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 27 | 深圳市龙光房地产有限公司 | 深圳 | 房地产业 | 100000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 28 | 深圳市润景装饰工程有限公司 | 深圳 | 零售业 | 20000.00 | 91.00 | 91.00 |
| 29 | 深圳市龙光传媒策划有限公司 | 深圳 | 传媒业 | 220.00 | 100.00 | 100.00 |
| 30 | 深圳市宸荣建筑材料有限公司 | 深圳 | 批发业 | 500.00 | 91.00 | 91.00 |
| 31 | 中山市金骏房地产有限公司 | 中山 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 32 | 佛山市南海区龙光置业房产有限公司 | 佛山 | 房地产业 | 5882.00 | 100.00 | 100.00 |
| 33 | 深圳市龙光投资顾问有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 34 | 东莞市龙光置业有限公司 | 东莞 | 商务服务业 | 1050.00 | 100.00 | 100.00 |

| | | | | | | |
|----|-------------------|-----|-----------------------|----------|--------|--------|
| 35 | 中山市骏驰房地产有限公司 | 中山 | 房地产业 | 1050.00 | 100.00 | 100.00 |
| 36 | 佛山市顺德区龙光润景房地产有限公司 | 佛山 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 37 | 佛山市龙光置业房产有限公司 | 佛山 | 房地产业 | 1050.00 | 100.00 | 100.00 |
| 38 | 深圳市金骏房地产有限公司 | 深圳 | 房地产业 | 19800.00 | 100.00 | 100.00 |
| 39 | 桂林市龙光铂骏房地产开发有限公司 | 桂林 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 40 | 海口市龙光房地产开发有限公司 | 海南 | 商务服务业 | 10250.00 | 100.00 | 100.00 |
| 41 | 深圳市龙光骏驰房地产开发有限公司 | 深圳 | 房地产业 | 500.00 | 51.00 | 51.00 |
| 42 | 南宁市德之吉建材有限公司 | 南宁 | 批发业 | 500.00 | 91.00 | 91.00 |
| 43 | 深圳市润景物流有限公司 | 深圳 | 批发业 | 600.00 | 100.00 | 100.00 |
| 44 | 珠海市铂骏房地产开发有限公司 | 珠海 | 房地产业 | 500.00 | 51.00 | 51.00 |
| 45 | 珠海市骏景房地产开发有限公司 | 珠海 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 46 | 汕头市龙光润璟房地产有限公司 | 汕头 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 47 | 南宁市龙光铭骏房地产开发有限公司 | 南宁 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 48 | 深圳市龙光骏景房地产开发有限公司 | 深圳 | 房地产业 | 10000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 49 | 深圳市骏腾置业有限公司 | 深圳 | 房地产业 | 2100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 50 | 珠海市骏驰房地产开发有限公司 | 珠海 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 51 | 深圳市龙光骏飞置业有限公司 | 深圳 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 52 | 深圳市龙光骏誉房地产开发有限公司 | 深圳 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 53 | 惠州市龙光金骏房地产有限公司 | 惠州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 54 | 北京润璟房地产开发有限公司 | 北京 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 55 | 深圳市龙光铂骏房地产有限公司 | 深圳 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 56 | 上海市龙光房地产有限公司 | 上海 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 57 | 四川龙光建设工程有限公司 | 成都市 | 建筑装饰、 装修和其他 建筑业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 58 | 南宁市龙光佳润房地产开发有限公司 | 南宁 | 房地产业 | 9800.00 | 100.00 | 100.00 |
| 59 | 深圳市龙光前海股权投资有限公司 | 深圳 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 60 | 惠州市龙光商业管理有限公司 | 惠州 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 61 | 珠海市龙泰房地产开发有限公司 | 珠海 | 房地产业 | 1000.00 | 51.00 | 51.00 |
| 62 | 潮州市宝泰房地产投资有限公司 | 潮州 | 房地产业 | 1000.00 | 95.00 | 95.00 |
| 63 | 惠州市铂绅房地产有限公司 | 惠州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 64 | 深圳市鼎铭实业有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 65 | 珠海市斗门区龙光建设工程有限公司 | 珠海市 | 房屋建筑业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 66 | 深圳市龙光城市轨道交通投资有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 10000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 67 | 柳州市龙光骏德房地产开发有限公司 | 柳州 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 68 | 珠海市保税区龙光建设工程有限公司 | 珠海市 | 建筑安装业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 69 | 深圳市星泽投资有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 70 | 佛山市山湖电器有限公司 | 佛山 | 电气机械和 器材制造业 | 17063.76 | 100.00 | 100.00 |
| 71 | 深圳市艺冠建筑材料有限公司 | 深圳 | 批发业 | 500.00 | 91.00 | 91.00 |
| 72 | 江西省贯捷供应链管理有限公司 | 江西 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 73 | 浙江盛荣供应链管理有限公司 | 浙江 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 74 | 中山市联安置业有限公司 | 中山 | 房地产业 | 12172.70 | 100.00 | 100.00 |
| 75 | 佛山市龙光骏景房地产有限公司 | 佛山 | 房地产业 | 2100.00 | 50.00 | 51.00 |
| 76 | 嘉善县龙光房地产有限公司 | 浙江 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 77 | 苏州市龙光骏誉房地产有限公司 | 苏州 | 房地产业 | 4000.00 | 50.00 | 51.00 |

| | | | | | | |
|-----|-------------------|-----|---------------|-----------|--------|--------|
| 78 | 佛山市龙光骏飞房地产有限公司 | 佛山 | 房地产业 | 10000.00 | 50.00 | 51.00 |
| 79 | 佛山市龙光骏业房地产有限公司 | 佛山 | 房地产业 | 10000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 80 | 佛山市龙光骏绅房地产有限公司 | 佛山 | 房地产业 | 2000.00 | 50.00 | 51.00 |
| 81 | 江西省创腾园林绿化有限公司 | 江西 | 土木工程建筑业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 82 | 嘉善县骏誉房地产有限公司 | 浙江 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 83 | 珠海市柏豪房地产开发有限公司 | 珠海 | 房地产业 | 500.00 | 80.00 | 80.00 |
| 84 | 深圳市唯珂建筑材料有限公司 | 深圳 | 批发业 | 500.00 | 91.00 | 91.00 |
| 85 | 深圳市雅得丽建筑材料有限公司 | 深圳 | 批发业 | 500.00 | 91.00 | 91.00 |
| 86 | 珠海市龙光骏琛房地产开发有限公司 | 珠海 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 87 | 珠海市骏瀚房地产开发有限公司 | 珠海 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 88 | 珠海市骏嘉房地产开发有限公司 | 珠海 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 89 | 南宁市龙光铭誉房地产开发有限公司 | 南宁 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 90 | 佛山市顺德区龙光铂绅房地产有限公司 | 佛山 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 91 | 深圳市旭利建筑材料有限公司 | 深圳 | 批发业 | 500.00 | 91.00 | 91.00 |
| 92 | 深圳市澳饰建筑材料有限公司 | 深圳 | 批发业 | 500.00 | 91.00 | 91.00 |
| 93 | 深圳市辉映建筑材料有限公司 | 深圳 | 批发业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 94 | 深圳市金嘉汇建筑材料有限公司 | 深圳 | 批发业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 95 | 成都中晖投资有限公司 | 成都 | 商务服务业 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 96 | 深圳市康侨佳城置业投资有限公司 | 深圳 | 房地产业 | 100000.00 | 93.70 | 93.70 |
| 97 | 中山市海心置业有限公司 | 中山 | 房地产业 | 22662.49 | 100.00 | 100.00 |
| 98 | 南宁市龙光玖鑫房地产开发有限公司 | 南宁 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 99 | 南宁市龙光骏誉房地产开发有限公司 | 南宁 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 100 | 珠海市龙光耀鑫房地产开发有限公司 | 珠海 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 101 | 珠海市龙光骏越房地产开发有限公司 | 珠海 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 102 | 东莞市龙光锦瑞房地产有限公司 | 广东 | 房地产业 | 1000.00 | 65.00 | 65.00 |
| 103 | 深圳市凯丰实业有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 104 | 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 | 100.00 | 100.00 |
| 105 | 广东省智慧财务管理咨询有限公司 | 连南 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 106 | 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 | 100.00 | 100.00 |
| 107 | 苏州龙光骏佳房地产有限公司 | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 108 | 珠海市龙光骏弘房地产开发有限公司 | 珠海 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 109 | 广西卓科投资有限公司 | 北海 | 商务服务业 | 1000.00 | 51.00 | 51.00 |
| 110 | 南宁市龙光世纪房地产有限公司 | 南宁 | 商务服务业 | 10000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 111 | 南宁市龙光润璟房地产开发有限公司 | 南宁 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 112 | 深圳市前海龙光管理咨询有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 113 | 深圳市前海合盛管理咨询有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 114 | 珠海市壹豪房地产开发有限公司 | 珠海 | 房地产业 | 1000.00 | 77.00 | 77.00 |
| 115 | 深圳市龙光玖钻商业管理有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 116 | 深圳市宝兴房地产有限公司 | 深圳 | 房地产业 | 2000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 117 | 深圳市龙光凯丰商业管理有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 118 | 上海骏誉房地产有限公司 | 中国 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 119 | 佛山市龙光骏盈房地产有限公司 | 佛山 | 房地产业 | 1000.00 | 67.00 | 67.00 |
| 120 | 深圳市鼎源昌实业有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |

| | | | | | | |
|-----|-------------------|-----|-----------------------|----------|--------|--------|
| 121 | 惠州市骏盛房地产有限公司 | 惠州市 | 建筑装饰、 装修和其他 建筑业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 122 | 南宁市龙光骏景房地产开发有限公司 | 南宁 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 123 | 肇庆市高新区龙光房地产有限公司 | 肇庆 | 房地产业 | 2000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 124 | 柳州市龙光骏飞房地产开发有限公司 | 柳州 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 125 | 柳州市龙光骏诚房地产开发有限公司 | 柳州 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 126 | 潮州市景荣房地产开发有限公司 | 潮州 | 房地产业 | 16110.00 | 100.00 | 100.00 |
| 127 | 惠州德捷运输设备有限公司 | 惠州 | 金属制品业 | 14665.64 | 100.00 | 100.00 |
| 128 | 惠州市惠和投资有限公司 | 惠州 | 商务服务业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 129 | 防城港市龙光骏诚商业管理有限公司 | 防城 | 房地产业 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 130 | 河源粤晖房地产开发有限公司 | 河源 | 零售业 | 1200.00 | 100.00 | 100.00 |
| 131 | 珠海市龙光骏逸房地产开发有限公司 | 珠海 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 132 | 汕头市龙光景悦房地产有限公司 | 汕头 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 133 | 深圳市骏茂实业有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 134 | 南宁市恒亮房地产开发有限公司 | 南宁 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 135 | 河源美平房地产发展有限公司 | 河源 | 房地产业 | 93635.25 | 91.00 | 91.00 |
| 136 | 肇庆市龙光润悦房地产有限公司 | 肇庆 | 房地产业 | 1000.00 | 51.00 | 51.00 |
| 137 | 深圳市骏朗实业有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 138 | 桂林市龙光铭骏房地产开发有限公司 | 广西 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 139 | 桂林市龙光金骏房地产开发有限公司 | 桂林 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 140 | 南宁市耀泰房地产开发有限公司 | 南宁 | 房地产业 | 2000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 141 | 惠州泰和怡馨房地产有限公司 | 惠州 | 房地产业 | 26511.86 | 100.00 | 100.00 |
| 142 | 汕头市龙光骏奕房地产有限公司 | 汕头 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 143 | 惠州市吉城建筑工程有限公司 | 惠州 | 土木工程建 筑业 | 10000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 144 | 眉山龙光骏诚房地产开发有限公司 | 四川 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 145 | 惠州市龙光骏佳房地产有限公司 | 惠州 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 146 | 汕头市龙光南山房地产有限公司 | 汕头 | 房地产业 | 500.00 | 51.00 | 51.00 |
| 147 | 深圳市创鸿鑫投资发展有限公司 | 深圳 | 房地产业 | 16700.00 | 60.00 | 60.00 |
| 148 | 东莞市邦朗城市建设有限公司 | 广东 | 商务服务业 | 1000.00 | 80.00 | 80.00 |
| 149 | 佛山市龙光骏安房地产有限公司 | 佛山 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 150 | 成都骏陇房地产开发有限公司 | 四川 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 151 | 嘉善县骏越房地产有限公司 | 浙江 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 152 | 嘉善县骏飞房地产有限公司 | 浙江 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 153 | 佛山市禅城区龙光骏嘉房地产有限公司 | 佛山 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 154 | 汕头市龙光骏嘉房地产有限公司 | 汕头 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 155 | 珠海市横琴好景置业有限公司 | 珠海 | 房地产业 | 10000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 156 | 南宁市耀荣房地产开发有限公司 | 南宁 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 157 | 惠州市澳达地产发展有限公司 | 博罗 | 房地产业 | 204.84 | 100.00 | 100.00 |
| 158 | 东莞市龙光骏誉房地产开发有限公司 | 广东 | 房地产业 | 2000.00 | 75.00 | 75.00 |
| 159 | 东莞市龙朗置业有限公司 | 广东 | 商务服务业 | 1000.00 | 80.00 | 80.00 |
| 160 | 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 | 100.00 | 100.00 |
| 161 | 东莞市龙光睿佳房地产有限公司 | 广东 | 房地产业 | 1000.00 | 75.00 | 75.00 |
| 162 | 广州市龙光骏绅房地产有限公司 | 广州 | 房地产业 | 50000.00 | 51.00 | 51.00 |
| 163 | 深圳市龙光骏荣房地产有限公司 | 深圳 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |

| | | | | | | |
|-----|-------------------|----|----------|----------|--------|--------|
| 164 | 佛山市龙光骏誉房地产有限公司 | 广东 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 165 | 南宁市龙光建设工程有限公司 | 中国 | 房屋建筑业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 166 | 惠州市龙光骏景房地产有限公司 | 惠州 | 房地产业 | 2041.00 | 100.00 | 100.00 |
| 167 | 中山广星鞋业有限公司 | 广东 | 制造业 | 5332.21 | 100.00 | 100.00 |
| 168 | 中山市中力房地产开发有限公司 | 中山 | 房地产业 | 10000.00 | 30.00 | 51.00 |
| 169 | 深圳市隆荣投资有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 500.00 | 30.00 | 51.00 |
| 170 | 深圳市铭晖达投资有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 3333.33 | 30.00 | 51.00 |
| 171 | 东莞万泰橡胶有限公司 | 东莞 | 橡胶和塑料制品业 | 6118.63 | 30.00 | 51.00 |
| 172 | 佛山市三水区龙光金骏房地产有限公司 | 佛山 | 房地产业 | 10000.00 | 50.00 | 51.00 |
| 173 | 东莞市龙光君御物业租赁有限公司 | 广东 | 房地产业 | 10.00 | 100.00 | 100.00 |
| 174 | 东莞市龙光睿城房地产有限公司 | 广东 | 房地产业 | 100.00 | 75.00 | 75.00 |
| 175 | 杭州骏誉房地产有限公司 | 浙江 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 176 | 广州市凯诚达建筑材料有限公司 | 广州 | 批发业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 177 | 广州市德之吉建筑材料有限公司 | 广州 | 批发业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 178 | 广州市宸荣建筑材料有限公司 | 广州 | 批发业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 179 | 上海骏惠房地产有限公司 | 上海 | 房地产业 | 10000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 180 | 深圳市凯乐达投资有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 181 | 深圳市宏实达投资有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 182 | 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 | 100.00 | 100.00 |
| 183 | 深圳市博美达实业有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 184 | 深圳市隽和达实业有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 185 | 深圳市今喜实业有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 186 | 深圳市达汇鑫实业有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 187 | 深圳市弘瑜实业有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 188 | 深圳市合乐达实业有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 189 | 深圳市铭航投资有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 190 | 深圳市力诚达投资有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 191 | 深圳市吉嘉达投资有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 192 | 深圳市弘霖投资有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 193 | 深圳市华城达投资有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 194 | 深圳市弘桦投资有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 195 | 东莞骏明投资咨询有限公司 | 广东 | 商务服务业 | 1000.00 | 70.00 | 70.00 |
| 196 | 东莞市中恒房地产开发有限公司 | 广东 | 房地产业 | 1000.00 | 60.00 | 60.00 |
| 197 | 深圳市泽骏投资有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 198 | 深圳市龙光鑫合企业管理有限公司 | 深圳 | 房地产业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 199 | 苏州骏逸房地产有限公司 | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 200 | 苏州盛瑞房地产有限公司 | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 201 | 苏州骏翔房地产有限公司 | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 202 | 苏州润悦房地产有限公司 | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 203 | 苏州铭骏房地产有限公司 | 中国 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 204 | 苏州骏泰房地产有限公司 | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 205 | 苏州骏惠房地产有限公司 | 中国 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 206 | 苏州骏富房地产有限公司 | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 207 | 苏州恒骏房地产有限公司 | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 208 | 苏州骏沃房地产有限公司 | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |

| | | | | | | |
|-----|--------------------|-----|-------|----------|--------|--------|
| 209 | 苏州君耀房地产有限公司 | 中国 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 210 | 宁波龙光骏誉房地产有限公司 | 浙江 | 零售业 | 70265.22 | 100.00 | 100.00 |
| 211 | 宁波骏逸房地产有限公司 | 浙江 | 房地产业 | 99061.81 | 100.00 | 100.00 |
| 212 | 宁波骏景房地产有限公司 | 浙江 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 213 | 宁波市龙光房地产有限公司 | 浙江 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 214 | 武汉市龙光骏逸房地产有限公司 | 武汉 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 215 | 武汉市龙光骏利房地产有限公司 | 武汉 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 216 | 深圳市弘曦实业有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 2000.00 | 50.00 | 51.00 |
| 217 | 深圳市弘桦实业有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 2000.00 | 50.00 | 51.00 |
| 218 | 深圳市弘曜实业有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 2000.00 | 50.00 | 51.00 |
| 219 | 深圳市弘绚实业有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 2000.00 | 50.00 | 51.00 |
| 220 | 深圳市泽灏投资有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 221 | 深圳市博颢投资有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 222 | 深圳市博曜投资有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 223 | 深圳市博恺投资有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 224 | 深圳市博宸投资有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 225 | 宁波骏驰房地产有限公司 | 浙江 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 226 | 宁波骏惠房地产有限公司 | 浙江 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 227 | 南宁市龙光玖骏房地产开发有限公司 | 南宁 | 房地产业 | 2000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 228 | 南宁市龙光玖曜房地产开发有限公司 | 南宁 | 房地产业 | 2000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 229 | 佛山市南海区龙光骏诚房地产有限公司 | 佛山 | 房地产业 | 2100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 230 | 惠州市和腾投资有限公司 | 惠东 | 房地产业 | 3000.30 | 33.34 | 33.34 |
| 231 | 中山市同安置业有限公司 | 中山 | 房地产业 | 18367.12 | 51.00 | 51.00 |
| 232 | 深圳市龙光骏逸房地产有限公司 | 深圳 | 房地产业 | 2000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 233 | 南宁市耀邕房地产开发有限公司 | 南宁 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 234 | 南宁市龙光骏诚房地产开发有限公司 | 南宁 | 房地产业 | 2000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 235 | 中山市润诚房地产有限公司 | 中山 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 236 | 佛山市顺德区凯模房地产开发有限公司 | 佛山 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 237 | 广西唐沁同光投资有限公司 | 南宁 | 商务服务业 | 2000.00 | 33.00 | 33.00 |
| 238 | 深圳市丰尚投资有限公司 | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 239 | 惠州市龙光骏誉房地产有限公司 | 惠东 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 240 | 苏州庚得优房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 241 | 苏州宝德房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 242 | 苏州鼎均房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 243 | 苏州骏飞房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 244 | 苏州玖骏房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 245 | 苏州铭誉房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 246 | 苏州润沃房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 247 | 苏州双川房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 248 | 苏州骏德房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 249 | 苏州耀泰房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 250 | 河源市龙光骏荣房地产有限公司（注1） | 河源市 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 251 | 汕头市龙光骏晖房地产有限公司（注1） | 汕头市 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 252 | 宁波骏朗房地产有限公司（注1） | 宁波市 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 253 | 上海君翔房地产有限公司（注1） | 上海 | 建筑安装业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |

| | | | | | | |
|-----|----------------------|-----|------------|-----------|--------|--------|
| 254 | 温州骏诚房地产有限公司（注1） | 温州市 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 255 | 中山市骏璟房地产有限公司（注1） | 中山市 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 256 | 宁波骏绅房地产有限公司（注1） | 宁波 | 房地产 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 257 | 宁波骏盈房地产有限公司（注1） | 宁波 | 房地产 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 258 | 珠海市骏宸房地产开发有限公司（注1） | 珠海 | 商业服务业 | 17143.00 | 100.00 | 100.00 |
| 259 | 惠州市龙光润璟房地产有限公司（注2） | 惠州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 260 | 昆明龙光房地产开发有限公司 | 云南 | 房地产业 | 20400.00 | 100.00 | 100.00 |
| 261 | 海南骏腾生态科技有限公司 | 澄迈 | 商业服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 262 | 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 | 100.00 | 100.00 |
| 263 | 云南龙光房地产开发有限公司（注1） | 昆明 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 264 | 成都市龙光骏嘉商业管理有限公司 | 成都 | 商业服务业 | 10500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 265 | 新兴纸业（深圳）有限公司（注2） | 深圳 | 零售业 | 3182.74 | 100.00 | 100.00 |
| 266 | 广东省煜熠物业管理有限公司 | 连南 | 房地产业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 267 | 广东省诚晖物业管理有限公司 | 连南 | 房地产业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 268 | 珠海市龙光骏达房地产有限公司（注1） | 珠海 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 269 | 佛山市龙光骏颐房地产有限公司（注1） | 佛山市 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 270 | 宁波润辉房地产有限公司（注1） | 宁波市 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 271 | 宁波润悦房地产有限公司（注1） | 宁波市 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 272 | 杭州骏佳房地产有限公司（注1） | 杭州市 | 房地产业 | 186888.00 | 100.00 | 100.00 |
| 273 | 广州欣鼎房地产有限公司（注1） | 广州市 | 批发业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 274 | 广州泰润房地产有限公司（注1） | 广州市 | 批发业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 275 | 广州泰佳房地产有限公司（注1） | 广州市 | 批发业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 276 | 广州盈捷房地产有限公司（注1） | 广州市 | 批发业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 277 | 广州盈千房地产有限公司（注1） | 广州市 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 278 | 广州优泰房地产有限公司（注1） | 广州市 | 批发业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 279 | 广州优益房地产有限公司（注1） | 广州市 | 批发业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 280 | 广州广宏房地产有限公司（注1） | 广州市 | 批发业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 281 | 广州广昇房地产有限公司（注1） | 广州市 | 批发业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 282 | 广州德宏辉房地产有限公司（注1） | 广州市 | 批发业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 283 | 广州百顺佳房地产有限公司（注1） | 广州市 | 批发业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 284 | 广州恒雅丰房地产有限公司（注1） | 广州市 | 批发业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 285 | 广州泰德佳房地产有限公司（注1） | 广州市 | 批发业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 286 | 广州康圣优房地产有限公司（注1） | 广州市 | 批发业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 287 | 广州常顺安房地产有限公司（注1） | 广州市 | 批发业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 288 | 广州德雅方房地产有限公司（注1） | 广州市 | 批发业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 289 | 广州正冠达房地产有限公司（注1） | 广州市 | 批发业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 290 | 广州常源浩房地产有限公司（注1） | 广州市 | 批发业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 291 | 广州泰康舜房地产有限公司（注1） | 广州市 | 批发业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 292 | 南京市龙光房地产有限公司（注1） | 南京市 | 商务服务业 | 3333.33 | 100.00 | 100.00 |
| 293 | 深圳市龙光骏凯房地产有限公司（注1） | 深圳 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 294 | 惠州市博罗美隆房地产开发有限公司（注1） | 惠州 | 房地产业 | 30300.00 | 100.00 | 100.00 |
| 295 | 宁波骊凯企业管理有限公司（注1） | 宁波市 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 296 | 宁波骊胜企业管理有限公司（注1） | 宁波市 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 297 | 苏州多妙房地产有限公司（注1） | 苏州市 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |

| | | | | | | |
|-----|-----------------|-----|-------|-----------|--------|--------|
| 298 | 苏州卡睿房地产有限公司（注1） | 苏州市 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 299 | 苏州诺碧房地产有限公司（注1） | 苏州市 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 300 | 苏州卡轩房地产有限公司（注1） | 苏州市 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 301 | 苏州凡若房地产有限公司（注1） | 苏州市 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 302 | 苏州派禾房地产有限公司（注1） | 苏州市 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 303 | 苏州派乔房地产有限公司（注1） | 苏州市 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 304 | 苏州塘嘉房地产有限公司（注1） | 苏州市 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 305 | 苏州韵康房地产有限公司（注1） | 苏州市 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 306 | 苏州展沃房地产有限公司（注1） | 苏州市 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 307 | 苏州弘基房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 308 | 苏州建旭房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 309 | 苏州金环房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 310 | 苏州金稻房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 311 | 苏州九旭房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 312 | 苏州龙创房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 313 | 苏州龙环房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 314 | 苏州融智房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 315 | 苏州晟尔房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 316 | 苏州泰沁房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 317 | 苏州泰融房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 318 | 苏州天人房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 319 | 苏州一弘房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 320 | 苏州奥凡房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 321 | 苏州帝诗房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 322 | 苏州环驰房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 323 | 苏州火远房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 324 | 苏州龙曼房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 325 | 苏州名双房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 326 | 苏州荣环房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 327 | 苏州荣梦房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 328 | 苏州展双房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 329 | 苏州洲雅房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 330 | 温州骏绅房地产有限公司（注1） | 温州 | 房地产业 | 186889.00 | 100.00 | 100.00 |
| 331 | 苏州涛健房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 332 | 苏州派尚房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 333 | 苏州觅韵房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 334 | 苏州多瑜房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 335 | 苏州秋皓房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 336 | 苏州炫皖房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 337 | 苏州乔旦房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 338 | 苏州阁望房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 339 | 苏州雾飒房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 340 | 苏州慈格房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 341 | 苏州诺贝房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 342 | 苏州卓雅房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |

| | | | | | | |
|-----|-----------------------|-----|-------|----------|--------|--------|
| 343 | 苏州金虎房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 344 | 苏州长乐房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 345 | 苏州仁康房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 346 | 苏州一实房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 347 | 苏州诺安房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 348 | 苏州仁硕房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 349 | 苏州卓达房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 350 | 苏州万航房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 351 | 苏州仁杰房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 352 | 苏州行安房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 353 | 苏州万国房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 354 | 苏州顿硕房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 355 | 苏州航二房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 356 | 苏州禾倍房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 357 | 苏州双豪房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 358 | 苏州啸海房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 359 | 苏州旋木房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 360 | 苏州先环房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 361 | 苏州木鸿房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 362 | 苏州建汉房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 363 | 苏州邦益房地产有限公司（注1） | 苏州 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 364 | 广州欣宏房地产有限公司（注1） | 广州市 | 批发业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 365 | 南京骏沃房地产有限公司（注1） | 南京 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 366 | 南京骏玖房地产有限公司（注1） | 南京 | 房地产业 | 49200.00 | 100.00 | 100.00 |
| 367 | 南京嘉利华房地产有限公司（注1） | 南京 | 房地产业 | 23500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 368 | 龙光世纪（肇庆）置业有限公司（注2） | 肇庆 | 房地产业 | 10000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 369 | 嘉善县骏佳房地产有限公司（注2） | 嘉兴 | 房地产业 | 10000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 370 | 嘉善县润城房地产有限公司（注2） | 嘉兴 | 房地产业 | 10000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 371 | 肇庆市宝鼎房地产开发有限公司（注2） | 肇庆 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 372 | 深圳市龙光骏业房地产有限公司（注2） | 深圳 | 房地产业 | 10000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 373 | 上海珑光商业管理有限公司（注1） | 上海 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 374 | 昆明龙光翰东更新投资有限公司（注1） | 昆明 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 375 | 河源市龙光商业管理有限公司（注1） | 河源 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 376 | 清远市龙光骏瑞房地产有限公司（注1） | 清远 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 377 | 佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司（注1） | 佛山 | 房地产业 | 56212.65 | 100.00 | 100.00 |
| 378 | 成都市龙光骏荣房地产开发有限公司（注1） | 成都 | 批发业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 379 | 成都市龙光骏耀房地产开发有限公司（注1） | 成都 | 批发业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 380 | 宁波骊耀企业管理有限公司（注1） | 宁波 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 381 | 宁波骊悦企业管理有限公司（注1） | 宁波 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 382 | 宁波骊飞企业管理有限公司（注1） | 宁波 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 383 | 宁波骊业企业管理有限公司（注1） | 宁波 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 384 | 宁波骊宸企业管理有限公司（注1） | 宁波 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 385 | 宁波骊航企业管理有限公司（注1） | 宁波 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |

| | | | | | | |
|-----|-----------------------|-----|-----------------------|----------|--------|--------|
| 386 | 宁波骊吉企业管理有限公司（注1） | 宁波 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 387 | 佛山市南海区龙光骏瑞房地产有限公司（注1） | 佛山 | 房地产业 | 1724.14 | 100.00 | 100.00 |
| 388 | 佛山市三水区龙光骏凯房地产有限公司（注1） | 佛山 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 389 | 武汉市龙光宏盛房地产有限公司（注1） | 武汉 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 390 | 武汉市龙光宏景房地产有限公司（注1） | 武汉 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 391 | 武汉市龙光宏悦房地产有限公司（注1） | 武汉 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 392 | 宁波骊秋企业管理有限公司（注1） | 宁波 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 393 | 南宁市龙光城市更新有限公司（注1） | 南宁市 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 394 | 柳州市龙光骏宏房地产开发有限公司（注1） | 柳州 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 395 | 佛山市龙光鼎硕房地产有限公司（注1） | 佛山 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 396 | 佛山市龙光鼎耀房地产有限公司（注1） | 佛山 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 397 | 南通骏秀房地产开发有限公司（注1） | 南通 | 房地产业 | 84000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 398 | 长沙市龙光骏秀房地产有限公司（注1） | 长沙 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 399 | 深圳市泽恒投资有限公司（注2） | 深圳 | 商务服务业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 400 | 佛山市龙光商业管理有限公司（注1） | 佛山 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 401 | 深圳市德鑫盛投资有限公司（注2） | 深圳 | 商务服务业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 402 | 佛山市德盛瑞投资咨询有限公司（注2） | 佛山 | 建筑装饰、 装修和其他 建筑业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 403 | 温州龙光商业管理有限公司（注1） | 温州 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 404 | 南宁市耀辉房地产开发有限公司（注2） | 南宁 | 房地产业 | 19600.00 | 100.00 | 100.00 |
| 405 | 汕头市靖皓投资有限公司（注2） | 汕头 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 406 | 潮州市景欣房地产有限公司（注2） | 潮州 | 房地产业 | 4925.35 | 100.00 | 100.00 |
| 407 | 南宁市龙光玖玺房地产开发有限公司（注2） | 南宁 | 房地产业 | 4000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 408 | 嘉善县骏景房地产有限公司（注2） | 嘉善 | 房地产业 | 10000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 409 | 深圳市盈泰实业有限公司（注2） | 深圳 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 410 | 深圳市煜盛投资有限公司（注2） | 深圳 | 商务服务业 | 9000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 411 | 肇庆市高新区龙光铂骏房地产有限公司（注2） | 肇庆 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 412 | 深圳市博羽企业管理咨询有限公司（注1） | 深圳 | 商务服务业 | 1960.78 | 100.00 | 100.00 |
| 413 | 深圳市佳润房地产有限公司（注2） | 深圳 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 414 | 广东现代建筑设计与顾问有限公司 | 深圳市 | 专业技术服 务业 | 600.00 | 100.00 | 100.00 |
| 415 | 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 | 100.00 | 100.00 |
| 416 | 深圳市平裕乾实业有限公司（注1） | 深圳市 | 商务服务业 | 1.00 | 100.00 | 100.00 |
| 417 | 深圳市平裕和实业有限公司（注1） | 深圳市 | 商务服务业 | 1.00 | 100.00 | 100.00 |
| 418 | 阳江市志高丽岛房地产开发有限公司 | 阳江市 | 商务服务业 | 3000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 419 | 深圳市轩宏投资有限公司 | 深圳市 | 商务服务业 | 1.00 | 100.00 | 100.00 |
| 420 | 阳江市金域创展房地产开发有限公司 | 阳江市 | 房地产业 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 421 | 南宁市龙光骏驰房地产开发有限公司（注3） | 南宁市 | 房地产业 | 3500.00 | 50.00 | 50.00 |
| 422 | 汕头市龙光金骏房地产有限公司（注3） | 汕头市 | 房地产业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 423 | 柳州市龙光铭骏房地产开发有限公司（注3） | 柳州市 | 批发业 | 10204.00 | 100.00 | 100.00 |
| 424 | 东兴市铂骏房地产开发有限公司（注4） | 东兴市 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |

| | | | | | | |
|-----|-----------------------|-----|-------|----------|--------|--------|
| 425 | 深圳市德之吉建筑材料有限公司（注3） | 深圳市 | 房地产业 | 2000.00 | 50.00 | 50.00 |
| 426 | 深圳市凯诚达建筑材料有限公司（注3） | 深圳市 | 房地产业 | 2000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 427 | 佛山市顺德区龙光骏德房地产有限公司（注3） | 佛山市 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 428 | 深圳市翰森建筑材料有限公司（注3） | 深圳市 | 批发业 | 1000.00 | 50.00 | 50.00 |
| 429 | 深圳市衡亚建筑材料有限公司（注3） | 深圳市 | 批发业 | 1000.00 | 50.00 | 50.00 |
| 430 | 广州市龙骏光诚房地产有限公司（注3） | 广州市 | 商务服务业 | 10000.00 | 50.00 | 50.00 |
| 431 | 佛山市南海区龙光骏辉房地产有限公司（注3） | 佛山市 | 商务服务业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 432 | 惠州市绿景房地产开发有限公司（注3） | 惠州市 | 商务服务业 | 2075.00 | 100.00 | 100.00 |
| 433 | 惠州市曼哈房地产开发有限公司（注3） | 惠州市 | 房地产业 | 30000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 434 | 汕头市龙光景耀房地产有限公司（注3） | 汕头市 | 批发业 | 60000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 435 | 深圳市欣吉成投资有限公司（注3） | 深圳市 | 商务服务业 | 4081.63 | 50.00 | 50.00 |
| 436 | 南宁市龙光骏荣房地产开发有限公司（注3） | 南宁市 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 437 | 佛山市禅城区龙光骏翰房地产有限公司（注3） | 佛山市 | 房地产业 | 2000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 438 | 深圳市泽涛投资有限公司（注3） | 深圳市 | 商务服务业 | 500.00 | 100.00 | 100.00 |
| 439 | 汕头市骏诚房地产有限公司（注3） | 汕头市 | 商务服务业 | 5000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 440 | 深圳市龙光骏泽房地产有限公司（注3） | 深圳市 | 房地产业 | 2000.00 | 50.00 | 50.00 |
| 441 | 深圳市铭俊实业有限公司（注3） | 深圳市 | 商务服务业 | 2000.00 | 50.00 | 50.00 |
| 442 | 深圳市铭楷实业有限公司（注3） | 深圳市 | 商务服务业 | 2000.00 | 50.00 | 50.00 |
| 443 | 深圳市铭翰实业有限公司（注3） | 深圳市 | 商务服务业 | 2000.00 | 50.00 | 50.00 |
| 444 | 深圳市铭骅实业有限公司（注3） | 深圳市 | 商务服务业 | 2000.00 | 50.00 | 50.00 |
| 445 | 上海艺坤科技发展有限公司（注3） | 上海市 | 批发业 | 50.00 | 100.00 | 100.00 |
| 446 | 汕头市龙光博皓投资咨询有限公司（注3） | 汕头市 | 商务服务业 | 1000.00 | 51.00 | 51.00 |
| 447 | 中山市润悦房地产有限公司（注3） | 中山市 | 房地产业 | 1000.00 | 100.00 | 100.00 |
| 448 | 珠海市顺兴置业有限公司（注3） | 珠海市 | 金属制品业 | 50000.00 | 100.00 | 100.00 |

注1：该151家公司为自2021年1月1日至2021年12月31日止期间内公司新成立的子公司。

注2：该19家公司为自2021年1月1日至2021年12月31日止期间内公司收购获取的子公司。

注3：该27家单位为自2021年1月1日至2021年12月31日止期间内公司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，因此不再纳入公司合并范围。

注4：该1家单位为自2021年1月1日至2021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 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|----------------|---------|---------|---------|
| 财务数据 | | | |
| 现金类资产（亿元） | 379.11 | 360.93 | 353.22 |
| 资产总额（亿元） | 1834.58 | 2179.41 | 2559.68 |
| 所有者权益（亿元） | 406.70 | 570.88 | 652.31 |
| 短期债务（亿元） | 243.50 | 136.14 | 240.86 |
| 长期债务（亿元） | 151.41 | 316.41 | 334.85 |
| 全部债务（亿元） | 394.91 | 452.55 | 575.71 |
| 营业收入（亿元） | 557.94 | 693.60 | 711.38 |
| 利润总额（亿元） | 159.27 | 174.03 | 128.60 |
| EBITDA（亿元） | 171.79 | 185.49 | 132.21 |
| 经营性净现金流（亿元） | 4.66 | 15.88 | 23.02 |
| 财务指标 | | | |
| 销售债权周转次数（次） | 15.87 | 13.50 | 9.99 |
| 存货周转次数（次） | 0.62 | 0.54 | 0.52 |
| 总资产周转次数（次） | 0.33 | 0.35 | 0.30 |
| 现金收入比（%） | 95.74 | 109.18 | 81.82 |
| 营业利润率（%） | 28.79 | 27.64 | 20.79 |
| 总资本收益率（%） | 15.74 | 13.92 | 8.38 |
| 净资产收益率（%） | 28.51 | 23.08 | 15.27 |
| 长期债务资本化比率（%） | 27.13 | 35.66 | 33.92 |
| 全部债务资本化比率（%） | 49.26 | 44.22 | 46.88 |
| 资产负债率（%） | 77.83 | 73.81 | 74.52 |
| 流动比率（%） | 118.60 | 148.10 | 141.23 |
| 速动比率（%） | 55.54 | 67.26 | 69.27 |
| 经营现金流动负债比（%） | 0.38 | 1.28 | 1.51 |
| 现金短期债务比（倍） | 1.56 | 2.65 | 1.47 |
| EBITDA 利息倍数（倍） | 6.38 | 5.51 | 4.61 |
| 全部债务/EBITDA（倍） | 2.30 | 2.44 | 4.35 |

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/母公司）

| 项目 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|----------------|--------|---------|---------|
| 财务数据 | | | |
| 现金类资产（亿元） | 25.08 | 71.40 | 54.89 |
| 资产总额（亿元） | 896.28 | 1524.71 | 1392.73 |
| 所有者权益（亿元） | 101.87 | 156.41 | 186.16 |
| 短期债务（亿元） | 129.80 | 48.62 | 105.36 |
| 长期债务（亿元） | 83.82 | 155.36 | 90.44 |
| 全部债务（亿元） | 213.62 | 203.98 | 195.80 |
| 营业收入（亿元） | 3.12 | 2.96 | 2.03 |
| 利润总额（亿元） | 34.86 | 54.56 | 86.14 |
| EBITDA（亿元） | / | / | / |
| 经营性净现金流（亿元） | 36.89 | 8.89 | -51.79 |
| 财务指标 | | | |
| 销售债权周转次数（次） | 3.58 | 4.18 | 5.42 |
| 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（%） | 84.23 | 120.36 | 86.78 |
| 营业利润率（%） | 99.61 | 99.65 | 99.70 |
| 总资产收益率（%） | / | / | / |
| 净资产收益率（%） | 34.20 | 34.87 | 46.26 |
| 长期债务资本化比率（%） | 45.14 | 49.83 | 32.70 |
| 全部债务资本化比率（%） | 67.71 | 56.60 | 51.26 |
| 资产负债率（%） | 88.63 | 89.74 | 86.63 |
| 流动比率（%） | 116.75 | 107.71 | 120.59 |
| 速动比率（%） | 116.75 | 107.71 | 120.59 |
| 经营现金流动负债比（%） | 5.23 | 0.74 | -4.67 |
| 现金短期债务比（倍） | 0.19 | 1.47 | 0.52 |
| 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 | |
| 净资产年复合增长率 | (1) 2 年数据: 增长率 = (本期-上期) / 上期 × 100% |
| 营业总收入年复合增长率 | (2) n 年数据: 增长率 = [(本期/前 n 年)^(1/(n-1)) - 1] × 100% |
| 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% |
| 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 |