

深圳市龙岗区城市建设投资集团 有限公司相关债券 2025 年跟踪评 级报告

中鹏信评【2025】跟踪第【1226】号 01



让评级彰显价值

信用评级报告声明

除因本次评级事项本评级机构与评级对象构成委托关系外，本评级机构及评级从业人员与评级对象不存在任何足以影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

本评级机构与评级从业人员已履行尽职调查义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正原则，但不对评级对象及其相关方提供或已正式对外公布信息的合法性、真实性、准确性和完整性作任何保证。

本评级机构依据内部信用评级标准和工作程序对评级结果作出独立判断，不受任何组织或个人的影响。

本评级报告观点仅为本评级机构对评级对象信用状况的个体意见，不作为购买、出售、持有任何证券的建议。本评级机构不对任何机构或个人因使用本评级报告及评级结果而导致的任何损失负责。

本次评级结果自本评级报告所注明日期起生效，有效期为被评证券的存续期。同时，本评级机构已对受评对象的跟踪评级事项做出了明确安排，并有权在被评证券存续期间变更信用评级。本评级机构提醒报告使用者应及时登陆本公司网站关注被评证券信用评级的变化情况。

本评级报告版权归本评级机构所有，未经授权不得修改、复制、转载和出售。除委托评级合同约定外，未经本评级机构书面同意，本评级报告及评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动或其他用途。

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司相关债券2025年跟踪评级报告

评级结果

	本次评级	上次评级
主体信用等级	AAA	AAA
评级展望	稳定	稳定
23 龙岗 01	AAA	AAA
24 龙岗 01	AAA	AAA
25 龙岗 01	AAA	AAA
25 龙岗 02	AAA	AAA

评级日期

2025 年 07 月 28 日

联系方式

项目负责人：朱小万
zhuxw@cspengyuan.com

项目组成员：王清洋
wangqy@cspengyuan.com

评级总监：

联系电话：0755-82872897

评级观点

- 本次等级的评定是龙岗区是深圳市的工业大区 and 产业强区，经济实力较雄厚，近年产业基础配套设施加速完善，深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司（以下简称“龙岗城投”或“公司”）定位为深圳市龙岗区重要的城市综合开发运营商，区域职能定位较高，持有和运营的物业资产质量较好，新增电力工程等业务较为稳定，对公司收入贡献较大，且持续获得政府的大力支持。同时中证鹏元关注到公司部分子公司股权划出，在建产业园项目总投资规模较大，面临一定的资本开支压力，项目招商引资及建设运营受龙岗区域经济发展及产业集群效应影响较大，未来项目收益存在一定不确定性，此外需关注对深圳华侨城股份有限公司（股票代码：000069.SZ，以下简称“深圳华侨城”）关联企业往来回款及投资担保风险等。

未来展望

- 中证鹏元给予公司稳定的信用评级展望。我们认为公司将保持龙岗区城市综合开发运营商的定位，业务和财务风险相对稳定，且有望继续获得较大力度的外部支持。

公司主要财务数据及指标（单位：亿元）

项目	2025.3	2024	2023	2022
总资产	325.59	208.10	146.20	112.71
所有者权益	158.53	131.60	119.69	105.76
总债务	115.74	65.91	23.48	3.01
营业收入	4.96	4.12	3.32	3.91
净利润	0.04	0.78	1.54	2.03
经营活动现金流净额	11.28	5.25	-3.99	-3.45
总债务/EBITDA	181.48	33.18	12.82	2.81
EBITDA 利息保障倍数	--	1.78	17.29	18.79
总债务/总资本	42.20%	33.37%	16.79%	2.77%
经营活动现金流净额/总债务	9.75%	7.97%	-16.98%	-
EBITDA 利润率	12.85%	48.19%	55.16%	27.40%
总资产回报率	--	0.82%	1.69%	2.36%
现金短期债务比	--	52.27	447.34	545.48
销售毛利率	21.23%	55.90%	60.27%	43.07%
资产负债率	51.31%	36.76%	18.14%	6.16%

资料来源：公司 2022-2024 年审计报告及未经审计的 2025 年 1-3 月财务报表，中证鹏元整理

正面

- **深圳市龙岗区区位优势明显，经济实力雄厚，为公司发展提供了较好的外部环境。**龙岗区是深圳市辐射粤东粤北地区的“桥头堡”和深莞惠城市圈几何中心，拥有便捷的交通运输网络，以计算机、通信和其他电子设备制造业为支柱产业，近年积极布局低空经济、人工智能、AI算力、低碳新能源等战略性新兴产业，区域产业实力较强。
- **公司作为龙岗区重要的城市综合开发运营商，区域职能定位较高，获得较大力度的外部支持。**公司主要从事龙岗区城市综合开发、产业园区建设开发等业务。2024年，深圳市龙岗区人民政府（以下简称“龙岗区政府”）对公司增资8.00亿元，增强了公司的资本实力。此外，2025年1-3月，龙岗区财政局将持有的部分公司100%股权无偿划转至公司，提高了公司的业务经营能力及水平。
- **公司新增的电力工程建设等电力板块业务较为稳定，对公司业务收入贡献较大。**2025年2月，公司与深圳供电局有限公司（以下简称“深圳供电局”）共同组建的深圳市华睿欣能投资控股有限公司（以下简称“华睿欣能公司”，公司占股51%、深圳供电局占股49%，公司并表）通过相关并购，参与深圳供电局大集体企业股权多元改革，新增电力工程建设、综合能源、科技信息、设备制造和电力综合服务等电力业务，电力板块业务较为稳定，2025年1-3月实现营业收入3.58亿元，对公司业务收入贡献较大。
- **公司资产质量较好。**公司货币资金较充足，并持有深圳市龙岗人才安居有限公司（现名：深圳市龙岗安居有限公司）的40%股权，该部分股权投资收益尚可，且自持物业等投资性房地产多数位于龙岗区核心产业聚集区，出租率表现较好。

关注

- **公司部分子公司股权划出，将不再从事城市服务板块相关业务。**2025年一季度，公司子公司深圳市龙岗区城投城市服务有限公司（以下简称“龙岗城服公司”）和深圳市龙岗区城投产业发展运营有限公司（以下简称“龙岗城投产业运营公司”）100%股权划出，后续将不再从事产业招商运营、物业管理、保障房运营、居间服务及道路养护等相关业务，2024年相关业务收入占公司营业收入的37%左右。
- **公司在建项目总投资规模较大，面临一定的资本开支压力，且项目收益存在一定不确定性。**截至2024年末，公司主要在建项目包括深圳建筑产业生态智谷总部基地一期项目、深圳工业软件园项目、平湖智创园项目等，系公司为服务龙岗区打造产业集群及增强区域产业空间支撑能力而建设的产业园项目，总投资额规模较大，项目招商引资及建设运营受龙岗区区域经济发展及产业集群效应影响较大。
- **需关注对深圳华侨城关联企业往来回款及投资担保风险。**近年深圳华侨城经营持续亏损，公司应收的深圳华侨城关联方往来借款规模较大。此外，公司长期股权投资中持股的部分企业股权为深圳华侨城关联公司，且对关联企业深圳华侨城低碳城城市发展有限公司（以下简称“华城低碳城发展”）担保规模较大。

本次评级适用评级方法和模型

评级方法/模型名称	版本号
地方产业投资（运营）企业信用评级方法和模型	cspy_ffmx_2024V1.0
外部特殊支持评价方法和模型	cspy_ffmx_2022V1.0

注：上述评级方法和模型已披露于中证鹏元官方网站

本次评级模型打分表及结果

评分要素	指标	评分等级	评分要素	指标	评分等级
业务状况	区域环境	7/7	财务状况	杠杆状况	6/9
	经营状况	5/7		盈利状况	强
				流动性状况	7/7

业务状况评估结果	优秀	财务状况评估结果	极其小
调整因素			
ESG 因素			0
审计报告质量			0
不良信用记录			0
补充调整			0
个体信用状况			aa+
外部特殊支持			1
主体信用等级			AAA

注：各指标得分越高，表示表现越好。

本次跟踪债券概况

债券简称	发行规模（亿元）	债券余额（亿元）	上次评级日期	债券到期日期
23 龙岗 01	5.00	5.00	2024-7-29	2028-11-22
24 龙岗 01	8.80	8.80	2024-12-5	2029-12-19
25 龙岗 01	2.50	2.50	2024-12-31	2030-1-15
25 龙岗 02	13.70	13.70	2025-4-11	2030-4-21

一、 债券募集资金使用情况

“23龙岗01”募集资金扣除发行费用后原计划用于深圳建筑产业生态智谷总部基地一期、深圳工业软件园、平湖智造园和平湖智创园项目。截至2025年03月30日，“23龙岗01”募集资金专项账户余额为65.46万元。

“24龙岗01”募集资金扣除发行费用后原计划用于向子公司增资。截至2025年3月31日，“24龙岗01”募集资金专项账户余额为549.91万元。

“25龙岗01”募集资金扣除发行费用后原计划用于向子公司增资。截至2025年3月31日，“25龙岗01”募集资金专项账户余额为3,963.57万元

“25龙岗02”募集资金扣除发行费用后原计划用于偿还有息债务及补充流动资金。截至2025年6月30日，“25龙岗02”募集资金专项账户余额为5,461.07万元。

二、 发行主体概况

跟踪期内，公司名称、控股股东及实际控制人均未发生变化，2024年，公司收到深圳市龙岗区国有资产监督管理局投资款8.00亿元，实收资本增加至2024年末的113.11亿元。截至2025年3月末，公司注册资本及实收资本均为113.11亿元，控股股东及实际控制人仍为龙岗区政府，持有公司100%股权。

公司通过与电网公司合作，实施电力服务企业并购，推动电力服务企业资源整合。2025年1月，公司与深圳供电局共同组建的华睿欣能公司（公司占股51%、深圳供电局占股49%，公司并表）通过进场摘牌方式以32.99亿元收购了深圳市鹏能投资控股有限公司（以下简称“鹏能公司”）100%股权、深圳市深鹏达科技有限公司（以下简称“深鹏达公司”）100%股权和深圳市电达实业股份有限公司（以下简称“电达公司”）96.1705%股权，新增电力工程建设、综合能源、科技信息、设备制造和电力综合服务等电力板块业务。

表1 截至2025年3月末华睿欣能公司主要财务指标情况（单位：亿元）

简称	总资产	净资产	资产负债率	2025年1-3月营业收入
华睿欣能公司	77.53	16.82	78.31%	3.58

注：表中数据为2025年3月末/2025年1-3月数据。

资料来源：公司提供

2025年1-3月，龙岗区财政局将持有的深圳市海科兴留学生产业基地投资有限公司（以下简称“海科兴公司”）和深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司（以下简称“保障房公司”）100%股权无偿划转至公司，公司新增海科兴留学生产业园等物业资产且新增保障性住房投资、开发与运营管理、保障性住房销售和租赁等业务。此外，公司子公司龙岗城服公司和龙岗城投产业运营公司100%股权划出，后续将不再从事产业招商运营、物业管理、保障房运营、居间服务及道路养护等相关业务。

公司定位为深圳市龙岗区“城市综合开发运营商”，主要从事城市综合开发、基础设施建设等核心业务，此外，还从事电力工程建设、综合能源、科技信息、设备智造和电力综合服务业务，近年亦布局低空经济、人工智能、算力和低碳新能源等板块。

三、运营环境

宏观经济和政策环境

2025年上半年经济迎难而上，平稳向好；下半年加强宏观政策储备，坚定不移办好自己的事，做强国内大循环，推动经济转型和高质量发展

2025年以来中国经济顶压前行、稳定运行，面对外部的严峻挑战和内需压力，宏观政策积极发力，果断出手，稳住了市场预期和信心，上半年GDP同比增长5.3%，比去年同期和全年均提升0.3个百分点。今年消费市场的表现可圈可点，“两新”政策持续发力，服务消费活力提升，上半年社会消费品零售总额已经达到24.55万亿元，同比增长5%。“抢出口”和“抢转口”效应下，叠加近期中美贸易缓和，出口仍维持较强韧性。新动能在积聚，各地因地制宜发展新质生产力，上半年高技术产业增加值同比增长9.5%。下半年全球经济形势复杂多变，要继续统筹国内经济和国际经贸工作，推进贸易多元化，同时进一步做强国内大循环，以高质量发展的确定性应对外部不确定性，预计全年经济目标能顺利完成。宏观政策加快落实一揽子存量政策和储备增量政策，以应对不时之需。财政政策加快支出进度，持续做好“两新”和“两重”工作，推动新型政策性金融工具落地实施。货币政策维持适度宽松，保持流动性充裕，降息降准仍可期，发挥结构性工具的效能，支持科技创新、服务消费等。落实中央城市工作会议的要求，更大力度推动房地产市场止跌回稳，构建房地产发展新模式，建设现代化人民城市。纵深推进全国统一大市场建设，依法依规治理企业低价无序竞争，引导企业提升产品品质，推动落后产能有序退出，关注相关行业的“反内卷”政策。

区域经济环境

龙岗区是深圳市辐射粤东粤北地区的“桥头堡”和深莞惠城市圈几何中心，区位优势明显，经济总量在深圳市排名靠前，经济实力雄厚，是深圳市的工业大区和产业强区，已形成计算机、通信和其他电子设备制造业等支柱产业，近年推动发展“电子信息+生物医药+低碳”产业集群，积极布局低空经济、人工智能、AI算力、低碳新能源等战略性新兴产业，产业基础配套设施加速完善

区位特征：龙岗区位于深圳市东北部，是深圳市辐射粤东粤北地区的“桥头堡”和深莞惠城市圈几何中心，拥有便捷的交通运输网络，区位优势明显。龙岗区位于深圳市东北部，东邻坪山区，南连罗湖区、盐田区，西接龙华区，北靠惠州市、东莞市。龙岗区距香港30公里，距广州市150公里，位于深莞惠城市圈几何中心，是深圳市辐射粤东粤北地区的“桥头堡”。龙岗区辖区总面积388.21平方公里，下辖平湖、坂田、布吉、南湾、横岗、龙城、龙岗、坪地、吉华、园山、宝龙11个街道。龙岗区是深圳

罗湖区	2,478.55	3.0%	23.96	123.05
-----	----------	------	-------	--------

资料来源：各区人民政府网站、财政预决算报告等、2023年国民经济和社会发展统计公报，中证鹏元整理

表3 龙岗区主要经济指标及同比变化情况（单位：亿元）

项目	2024年		2023年		2022年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值（GDP）	5,901.27	6.7%	5,043.03	6.3%	4,759.06	3.0%
固定资产投资	-	3.1%	-	5.2%	1,450.00	9.1%
社会消费品零售总额	1,537.28	-0.4%	1,538.58	6.5%	1,441.70	5.9%
人均GDP（元）	143,374		123,427		117,669	
人均GDP/全国人均GDP	149.74%		138.13%		137.31%	

注：1）标“-”表示数据未公告或不适用；2）人均GDP=2024年地区GDP/2023年末地区常住人口数。

资料来源：2022-2024年龙岗区国民经济和社会发展统计公报，中证鹏元整理

产业情况：龙岗区产业实力较强，是深圳市的工业大区和产业强区，已形成计算机、通信和其他电子设备制造业支柱行业，全区正推动发展“IT（电子信息）+BT（生物医药）+低碳”产业集群，新一代电子信息产业、数字与时尚产业和绿色低碳产业等战略性新兴产业发展迅速，产业基础配套设施正加速完善。龙岗区第二、三产业占比较高，三次产业占比由2022年的0.03:68.15:31.82调整为2024年的0.02:64.21:35.77。龙岗区是深圳市的工业大区和产业强区，全区规模以上工业企业增加值连续七年位列全国工业百强区榜首，目前已聚集ICT、AIoT、半导体、通用电子元器件、绿色能源、生命科学、创意生活等七大产业集群，拥有华为、比亚迪精密等知名企业以及赛维电商、有棵树、通拓、傲基等四大跨境电商巨头。计算机、通信和其他电子设备制造业为龙岗区的支柱行业，其中深圳工业软件园被认定为全市鸿蒙原生应用特色产业园，2024年规上软件和信息技术服务业营收增长39.9%。近年龙岗区亦积极布局低空经济、人工智能、AI算力、低碳新能源等战略性新兴产业，2024年全区实现战略性新兴产业增加值2,396.96亿元，增长10.2%，占地区生产总值的40.62%。低空经济方面，2024年，龙岗低空智能融合测试基地一期建成，是全市基础设施最全、占地面积最大、空域条件最优的测试基地，吸引了高巨创新、好盈科技等74家企业常态化到我区开展测试；新增43个低空飞行器起降点、58条低空飞行航线；推动全国首个智能融合低空系统（SILAS）1.0版发布。人工智能方面，龙岗区智能机器人产业集群获评省级中小企业特色产业集群，坂田、大运入选深圳十大人工智能集聚区，人工智能产业基金、平安重大项目基金落户。AI算力方面，国家第三代半导体技术创新中心封顶，中国电力彩色光伏生产基地落户。低碳新能源方面，龙头企业智选车业务落地龙岗区，比亚迪全球研发中心和储能产业园项目开工建设，高端智能车载设备集群入选国家级中小企业特色产业集群，龙岗区入选省工业互联网产业示范基地，宁德时代乘用车换电湾区运营中心等项目落户。生命科学方面，宝龙生物药创新发展先导区一期完工，10个生物医药平台建成。

良好的区域环境及发展空间为公司发展提供了有力支撑。近年深圳市规划在龙岗区重点布局11个战略性新兴产业集群，布局东、中、西三大先进制造业园区，其中东部先进制造业园区承载半导体与集成电路、新能源、生物医药、超高清视频显示、安全节能环保产业集群；中部先进制造业园区将承载智能

终端、现代时尚、超高清视频显示产业集群；西部先进制造业园区将承载网络与通信、半导体与集成电路、智能终端等产业集群。目前，龙岗区已启动加大园区土地连片整备力度，通过土地整备和城市更新释放集中连片的产业用地，实施区域生态环境评价，建设一批定制化厂房，推动更多符合区域产业集群方向的先进制造业项目落地。在“十四五”期间，龙岗区大力实施深圳市“东进战略”“一芯两核多支点”发展战略，大幅提升全区自主创新能力、城市综合承载力和区域辐射能力，加快建设大运深港国际科教城等区域级战略平台。为进一步强化深圳都市圈核心交通枢纽地位，龙岗区加快建成深汕高铁、深惠城际、深大城际、龙大城际等一系列高铁城际的建设；此外，全区加快建成深圳科技博览中心、龙岗国际艺术中心、香港中文大学（深圳）附属医院、坪地高中园等一系列重大项目，不断完善基础设施。到2025年，龙岗区基本建成现代化国际化创新型的深圳城市东部中心，打造深圳都市圈区域城市中心。

四、经营与竞争

公司是龙岗区重要的城市综合开发运营主体，当前正积极构建城市综合开发、基础设施建设等核心板块，以及低空经济、人工智能、AI算力和低碳新能源等战略布局板块，2025年新增电力工程建设、综合能源、科技信息、设备制造和综合服务电力板块业务。随着公司新建产业园区及自建物业资产逐步投入使用和划拨接收物业资产，公司物业租赁面积增加，租赁业务收入持续增长，受市场租金水平变动及减租政策影响，租赁业务毛利率有所下滑；因城市服务板块相关子公司股权陆续划出，后续将不再从事产业招商运营、物业管理、保障房运营、居间服务及道路养护等城市服务相关业务。此外，2025年1-3月公司通过对外收购，新增电力工程建设、综合能源、科技信息、设备制造和综合服务电力板块业务，电力板块业务规模大幅增长带动公司营业收入大幅提升。

表4 公司营业收入构成及毛利率情况（单位：亿元）

项目	2025年1-3月			2024年			2023年		
	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率
租赁业务	13,797.88	27.80%	43.83%	26,131.60	63.40%	61.13%	21,567.70	64.94%	75.66%
物业管理业务	0.00	0.00%	-	12,499.86	30.33%	44.94%	7,578.52	22.82%	15.63%
保障房运营服务	0.00	0.00%	-	1,919.31	4.66%	49.89%	1,947.45	5.86%	49.53%
居间业务	0.00	0.00%	-	0.00	0.00%	-	992.14	2.99%	100.00%
项目服务	0.00	0.00%	-	666.79	1.62%	54.49%	932.14	2.81%	50.27%
道路养护业务	0.00	0.00%	-	0.00	0.00%	-	188.86	0.57%	43.77%
电力板块	35,842.23	72.20%	12.53%	0.00	0.00%	-	0.00	0.00%	-
其他业务	0.00	0.00%	-	0.00	0.00%	-	6.75	0.02%	100.00%
合计	49,640.11	100.00%	21.23%	41,217.56	100.00%	55.90%	33,213.55	100.00%	60.27%

资料来源：公司 2023-2024 年审计报告及公司提供，中证鹏元整理

（一）城市综合开发板块

公司城市综合开发项目服务于龙岗区城市区域及产业发展，在建项目总投资规模较大，面临一定

的资本开支压力，同时需关注未来项目的招商引资及建设运营受龙岗区域经济发展及产业群聚集效应影响较大

公司主要承担龙岗区范围内重点片区综合开发职能，以重大项目建设和片区综合开发为支撑，打造全类型高品质产业空间，构筑企业落地龙岗高质量发展的孵化地、成长地。业务实施主体主要为公司本部、子公司深圳市龙岗区城投置地开发有限公司（以下简称“置地公司”）及相关项目公司。公司通过融资、投资开发建设持有商业物业、产业园区、厂房等相关物业资产，后通过自持物业出租回流项目投资，相关物业资产建设均服务于龙岗区城市区域及产业发展。自 2013 年以来，公司开发建设了龙岗创投大厦、智慧家园一期、智慧家园二期、平湖智造园、深圳建筑产业生态智谷总部基地、深圳工业软件园等重点项目。

截至 2024 年末，公司主要在建项目为“23 龙岗 01”募投项目，项目资金主要来源于自筹（含“23 龙岗 01”债券募投资金、自有资金、银行贷款和政府专项资金等），面临一定的资本开支压力。同时需关注未来项目的招商引资及建设运营受龙岗区域经济发展及产业群聚集效应影响较大。

表5 截至 2024 年末公司主要在建项目情况（单位：公顷，亿元）

项目名称	开工时间	占地面积	总投资额	已投资额
平湖智创园	2023.04	11.59	30.21	21.81
平湖智创园配套宿舍	2024.02	2.84	10.77	
深圳建筑产业生态智谷总部基地一期	2022.12	4.24	22.38	7.60
深圳工业软件园	2022.12	5.56	21.50	10.81
合计	-	24.23	84.86	40.22

资料来源：公司提供，中证鹏元整理

公司自持可租赁物业主要位于龙岗区核心产业聚集地，租赁物业整体出租率表现较好且具备较好的持续性，随着新增及自建物业资产逐步投入使用，公司租赁业务出租面积增加，带动租赁业务收入不断增长

公司当前主要出租的自持资产物业位置较好，多集中于龙岗区核心产业聚集发展地，相关客户续约率较高，出租率表现较好，租赁业务具备较好的持续性。目前公司主要可租赁资产包括平湖智造园、龙岗创投大厦、智慧家园一期、二期项目、龙城工业园等，其中平湖智造园位于龙岗区辅城坳，地理位置较优越，定位为高端装备研发、制造、销售及服务业产业基地；龙岗创投大厦坐落于龙岗区大运新城北区，是龙岗区首个市属重点金融楼宇，重点发展高新技术产业及金融产业，打造“金融”+“科技”总部基地，项目总投资额为7.87亿元，于2017年开始交付使用，包括研发办公、商务配套报告厅和商业配套建筑等业态；智慧家园项目（含一期、二期）地处龙岗区宝龙科技城核心区域，为深圳市投资推广重点产业园区、宝龙国家高新区产业升级标杆园区，定位为创新型企业总部研发和孵化基地园区，重点发展5G通信、IC芯片、新能源、新材料等战略新兴产业，打造集研发办公、轻型生产、人才公寓、商业配套等于一体的产城融合示范区，项目总投资为11.73亿元，临近深圳地铁14号宝龙站，于2020年全面落成，项目含有15万平方米研发办公和2万平方米商业配套以及240套精装人才公寓，目前已形成集成电路

及医疗器械两大行业为主的产业生态圈；龙城工业园位于龙岗区大运新城北区，紧邻龙岗区天安数码城，含3栋厂房、3栋宿舍和城投商务中心，该工业园区定位为集众创空间、国家级科技企业孵化器（深圳留学人员（龙岗）创业园）、加速器及总部基地为一体的大运北片区科技创新中心，重点引进智能制造、生物医药、医疗器械、新一代信息技术等战略性新兴产业和未来产业。

随着公司新建产业园区及自建物业资产逐步投入使用，2024年末公司可租物业面积增加，叠加部分物业减租政策的取消，当期租赁业务收入保持增长。此外，2025年1-3月龙岗区政府将海科兴公司和保障房公司划转至公司，新增可租赁物业面积14.04万平方米，丰富了公司物业租赁业态，2025年1-3月公司来源于新增物业的租赁收入为1,287.43万元，进一步增厚了公司的租赁业务收入规模。

表6 截至2024年末公司主要物业租赁情况（单位：万平方米、元/平方米、万元）

物业名称	建筑面积	可租面积	已租面积	出租率	2024年均租金	2024年租赁收入
平湖智造园	51.93	51.93	48.53	93.44%	50.13	7,298.20
创投大厦	12.73	9.24	7.29	78.84%	62.36	5,452.99
龙城工业园	10.34	9.69	8.83	91.12%	35.96	3,810.08
智慧家园一期	10.01	7.33	5.89	80.28%	40.79	2,880.96
智慧家园二期	19.02	14.04	13.69	97.50%	36.44	5,985.52
城投商务大厦	1.63	1.36	1.36	100.00%	46.49	759.38
坪地物业	6.68	6.68	6.19	92.65%	18.89	1,402.82
大鹏物业	0.22	0.22	0.22	100.00%	77.29	205.83
低碳乐城	1.93	1.93	1.93	100.00%	2.76	63.86
运动员公寓	0.25	0.25	0.25	100.00%	20.70	61.09
美加达物业	1.87	1.74	1.65	94.84%	20.95	415.64
合计	116.62	104.42	95.82	91.76%	-	28,336.39

注：表中租赁收入为含税收入。

资料来源：公司提供，中证鹏元整理

（二）城市服务板块

公司负责城市服务板块相关子公司股权陆续划出，后续将不再从事相关业务

随着负责物业管理的子公司划出，未来公司将不再产生物业管理服务收入。公司物业管理业务由原子子公司龙岗城服公司负责，主要负责大芬油画村公共租赁住房物业、荷谷美苑等政府性保障住房小区和创投大厦、智慧家园、宝龙智造园、龙城工业园以及京基智慧科园项目的物业管理，业务来源较稳定。近年随着公司管理物业面积的增加，物业管理业务收入不断增长，但2025年1-3月，负责物业管理业务的龙岗城服公司划出，未来公司将不再产生物业管理服务收入。

原子公司深圳市美加达公路工程有限公司¹（以下简称“美加达”）自2023年起不再纳入公司合并范围，未来公司将不再产生道路养护收入。美加达主要从事龙岗区域内公路、桥梁、隧道工程、市政工

¹ 2024年8月名称变更为“深圳市天健龙岗建工有限公司”。

程的施工，道路养护及应急抢修、机械维修等工作，具有市政公用工程施工总承包二级、公路工程施工总承包二级资质。美加达公司每年通过公开参与竞标获取道路养护业务，业务发包方主要为深圳市交通运输局龙岗管理局等政府项目单位。

（三）电力板块

公司通过对外股权并购新增较大规模的电力板块业务收入，电力板块业务较为稳定且竞争力较强，带动公司业务收入大幅提升，进一步贡献公司业务盈利规模

公司近年参与深圳供电局大集体企业股权多元改革，2025年1月与深圳供电局共同组建的华睿欣能公司通过相关并购，新增电力工程建设、综合能源、科技信息、设备制造和电力综合服务等电力板块业务。子公司华睿欣能是深圳地区规模大、覆盖业务广的“一站式”能源服务企业，致力于为大型企事业单位及广大电力客户提供智能化的能源服务解决方案，多年来一直深耕于深圳电力服务领域，在支撑服务保障深圳电网建设和可靠运行中发挥着重要作用。

华睿欣能公司产业链完备、技术储备丰富、综合实力雄厚，管理下属实体企业中有5家国家高新技术企业、4家深圳市专精特新企业。其中电力工程建设板块下属2家设计院、1家造价咨询单位、1家监理单位、4家主配网施工单位及运维单位、1家带电作业，核心业务涵盖电力工程设计规划咨询、工程造价、工程监理、工程施工、运行维护（抢修维护、临电共享、带电作业）等行业全链条。综合能源板块下属3家子公司主营业务包括工业园区运维（光伏发电系统运维）、光伏/储能建设项目全过程管理、水力发电等。科技信息板块下属2家企业主营业务为科技信息，主要包括通信网络建设和运维、电网自动化系统运维、智能集成、软件开发等。设备制造板块主要为配用电设备制造等，包括智能电表、智能终端制造。电力综合服务板块下属5家子公司主营业务包括物业租赁和管理、电力物资仓储及配送、预制件生产、大型吊装机械设备租赁等。

2025年1-3月，公司电力板块实现营业收入3.58亿元，电力板块业务较为稳定且区域竞争力较强，未来随着电力板块业务开展，公司收入规模尚有较大提升空间。

公司继续获得较大力度的外部支持

2024年，龙岗区政府对公司增资8.00亿元，增强了公司的资本实力。此外，2025年1-3月，龙岗区财政局将持有的部分公司100%股权无偿划转至公司，新增部分产业园区及保障房物业资产和保障房投资建设、开发运营等业务，增强了公司的业务经营能力，此外，公司还获得有政府专项债资金，用于园区项目建设等。

五、 财务分析

财务分析基础说明

以下分析基于公司提供的经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的

2023年审计报告及和湘能卓信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见的2024年审计报告及未经审计的2025年1-3月财务报表。

受益于政府资本金注入、无偿划转股权及公司股权并购，公司资本实力不断增强，资产中货币资金、投资性房地产及长期股权投资占比较高，资产质量整体较好，但需关注相关物业资产的租售运营及长期股权投资项目公司的运营情况；2024年公司业务盈利能力有所下滑，但公司自建租赁物业区位优势明显，物业出租率表现尚可，未来随着公司在建物业逐步出租，租赁收入有望进一步增长；新增电力板块业务带动公司业务收入规模大幅提升，进一步贡献公司利润；随着项目推进及股权并购带来融资规模增加，公司总债务规模快速增长，债务结构上以长期债务为主，整体债务压力相对可控

资本实力与资产质量

跟踪期内，受益于政府注入资本金、无偿划转公司股权及并购部分子公司带来的少数股东权益增加，公司所有者权益有所增长，公司负债规模随着新增较大规模银行借款及成功发行债券而大幅增加，负债增长幅度大于权益增长幅度，带动公司产权比率持续上升，权益对负债的保障程度趋弱。

图2 公司资本结构

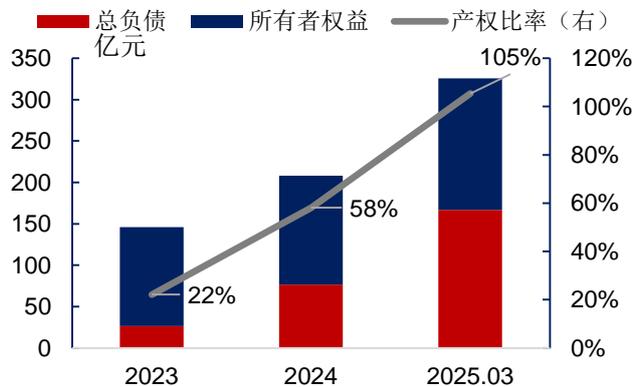
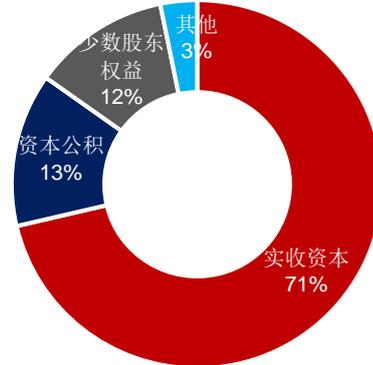


图3 2025年3月末公司所有者权益构成



资料来源：公司 2023-2024 年审计报告及未经审计的 2025 年 1-3 月财务报表，中证鹏元整理

资料来源：公司未经审计的 2025 年 1-3 月财务报表，中证鹏元整理

公司资产中货币资金、长期股权投资、投资性房地产及在建工程占比较高。近年随着融资规模增加、在建项目的陆续投入及对外投资购买物业资产，公司货币资金波动增长，账面规模较大，且受限比例较低。公司投资性房地产主要由公司名下的龙岗创投大厦、智慧家园（含一二期）、龙城工业园等自建及划拨可租赁写字楼及厂房构成，均采用成本模式进行计量，随着平湖智造园等在建项目完工转入投资性房地产，2024年末投资性房地产规模大幅增加，2025年1-3月，海科兴公司和保障房公司纳入合并范围，新增海科兴一期及保障房公司市场化出租物业资产，投资性房地产规模进一步增长。2024年末公司长期股权投资主要由持有合营企业深圳华城国际低碳城开发建设有限公司（以下简称“华城低碳城建设”）和联营企业深圳市龙岗安居有限公司（以下简称“龙岗安居公司”）等的股权投资构成。华城低碳城建设为公司与深圳华侨城分别持股50%的项目公司，主要开发建设龙岗国际低碳城文化会议中心项目，拟打造龙岗坪地新地标；龙岗安居公司由深圳市安居集团有限公司和公司分别出资60%、40%设立，重点

打造龙岗区人才安居住房的投融资、建设收购、供给和租赁平台。截至本评级报告出具日，龙岗国际低碳城文化会议中心项目建设进度缓慢，后续需关注项目进展对公司长期股权投资的投资收益影响。截至2024年末，公司在建工程主要由平湖智创园、深圳工业软件园及龙深圳建筑产业生态智谷总部基地一期项目等构成，随着项目建设投入推进，公司在建工程账面价值大幅增长，2025年1-3月，海科兴公司纳入合并范围，新增海科兴产业园二三期在建工程项目，带动公司在建工程规模进一步增长。

其他资产方面，公司无形资产主要由划拨的龙城工业园的工业用地及协议转让的深圳工业软件园、深圳建筑产业生态智谷总部基地一期、平湖智创园项目用地构成。2024年末公司其他应收款主要为应收华城低碳城建设2.80亿元、深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司3.58亿元借款、华城低碳城发展0.69亿元等关联方借款，2024年深圳华侨城及万科地产经营持续亏损，公司应收的深圳华侨城及万科地产关联方往来借款规模较大，面临一定的款项回收风险及资金占用风险。截至2024年末，其他非流动金融资产主要系公司通过深圳市均隆高新产业创业投资中心（有限合伙）（公司持股55.00%）新增对工业机器项目的投资，2025年3月末调至交易性金融资产核算。

2025年1-3月，公司收购部分子公司股权，新增电力工程建设等业务，新增应收账款主要系应收深圳供电局电力工程建设款项等；存货主要系电力基础设施建设物资储备以及保障房锦上花园项目及天昊华庭待分配的安置物业；商誉主要系公司收购3家电力公司的收购价格与账面净资产评估价值差异形成。

受限资产方面，截至2024年末，公司受限资产主要为用于保证金及债监管账户受限的货币资金0.36亿元，资产受限比例较低。

表7 公司主要资产构成情况（单位：亿元）

项目	2025年3月		2024年		2023年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	39.98	12.28%	20.35	9.78%	35.91	24.56%
交易性金融资产	20.00	6.14%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应收账款	18.92	5.81%	1.20	0.58%	0.36	0.25%
其他应收款	13.59	4.17%	10.55	5.07%	10.33	7.06%
存货	14.51	4.46%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
流动资产合计	119.82	36.80%	41.65	20.02%	51.85	35.46%
长期股权投资	26.41	8.11%	26.04	12.51%	24.62	16.84%
投资性房地产	72.29	22.20%	66.29	31.86%	22.29	15.25%
在建工程	55.51	17.05%	33.78	16.23%	26.00	17.79%
无形资产	12.01	3.69%	10.96	5.26%	12.37	8.46%
商誉	16.72	5.14%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
非流动资产合计	205.77	63.20%	166.44	79.98%	94.35	64.54%
资产总计	325.59	100.00%	208.10	100.00%	146.20	100.00%

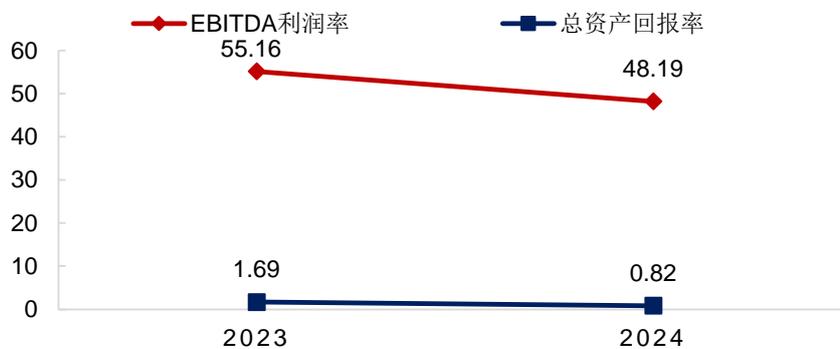
资料来源：公司2023-2024年审计报告及未经审计的2025年1-3月财务报表，中证鹏元整理

盈利能力

2024年公司业务盈利能力有所下降。2024年公司收入主要来源于租赁及物业管理业务，公司自持可租赁物业主要位于龙岗区核心产业聚集地，出租率表现尚可，盈利能力较强，且租赁业务收入具备较好的持续性，随着自建物业及产业园区资产逐步投入使用，公司租赁业务可出租面积增长，带动租赁业务收入有所增加，但受市场行情影响部分物业租赁价格下滑及新投入使用物业折旧影响，租赁业务毛利率下滑，业务盈利能力下降，EBITDA利润率有所降低，但整体表现仍较好。受2024年公司总资产规模快速增长影响，总资产回报率继续下滑。

2025年1-3月，公司通过对外收购新增较为稳定且规模较大电力板块业务收入，未来整体盈利规模有望扩大。

图4 公司盈利能力指标情况（单位：%）



资料来源：公司 2023-2024 年审计报告，中证鹏元整理

偿债能力

随着项目建设推进及并购带来的融资需求增加，近年公司总债务规模快速增长，债务结构上主要由银行长期借款、应付债券及专项债资金构成，截至2024年末，公司长期借款主要包括抵押、保证、质押借款和信用借款；应付债券主要为“23龙岗01”（票面利率2.7%）和“24龙岗01”（票面利率1.82%）；长期应付款主要为深圳工业软件园、生态智谷一期等产业园区基础设施项目专项资金。2025年1-3月，公司新增较大规模的与当地国有企业的短期借款用于日常资金周转，新增长期并购贷款用于收购鹏能公司等3家子公司；新发行“25龙岗01”（票面利率1.70%），应付债券规模有所增长；新获得产业园区基础设施项目专项债资金，长期应付款规模有所增长。

其他负债方面，截至2024年末，公司应付账款主要系应付平湖智造园等项目工程款项；其他应付款主要由押金及保证金、工程款及质保金和往来款等构成。2025年3月末，新增应付账款主要系应付的电力工程建设设备材料款等；预收款项主要系预收的电力工程款、带电作业款和电力工程勘察设计款等。

表8 公司主要负债构成情况（单位：亿元）

项目	2025年3月		2024年		2023年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	13.00	7.78%	0.00	0.00%	0.00	0.00%

应付账款	15.28	9.15%	8.00	10.46%	0.36	1.37%
预收款项	26.07	15.61%	0.08	0.11%	0.10	0.37%
其他应付款	5.80	3.47%	1.81	2.36%	1.91	7.21%
一年内到期的非流动负债	0.21	0.12%	0.38	0.50%	0.08	0.30%
流动负债合计	61.25	36.66%	10.90	14.25%	3.02	11.40%
长期借款	66.24	39.65%	41.62	54.41%	13.42	50.60%
应付债券	16.29	9.75%	13.80	18.04%	5.01	18.88%
租赁负债	2.56	1.54%	0.97	1.27%	0.97	3.65%
长期应付款	17.51	10.48%	9.13	11.94%	4.08	15.40%
非流动负债合计	105.81	63.34%	65.60	85.75%	23.49	88.60%
负债合计	167.06	100.00%	76.50	100.00%	26.52	100.00%
总债务	115.74	69.28%	65.91	86.16%	23.48	88.55%
其中：短期债务	13.21	11.41%	0.38	0.58%	0.08	0.34%
长期债务	102.53	88.59%	65.53	99.42%	23.40	99.66%

资料来源：公司 2023-2024 年审计报告及未经审计的 2025 年 1-3 月财务报表，中证鹏元整理

偿债能力指标方面，随着公司项目建设及并购资金需求带来的融资规模大幅增长，2025年3月末公司资产负债率大幅上升，杠杆水平快速提升。随着债务规模增长带来的利息支出增加，2024年公司 EBITDA 对利息支出的保障能力大幅下降，但保障程度仍尚可，同期公司经营活动现金持续净流入，现金流对总债务的保障程度加强。整体来看，公司偿债能力指标表现尚可，面临的债务压力相对可控。

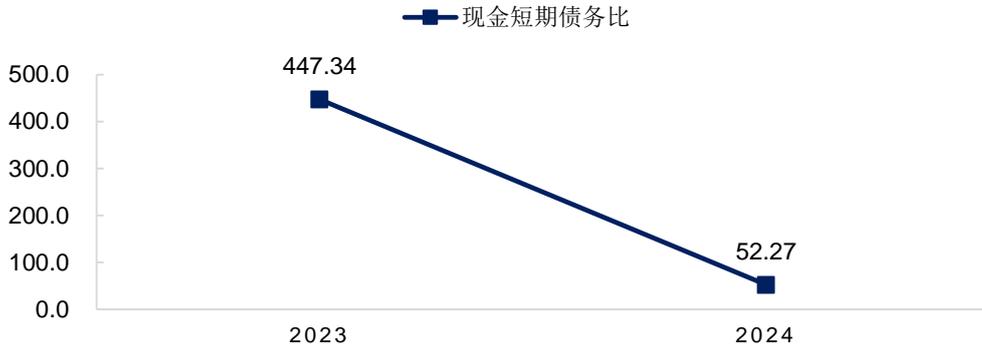
表9 公司现金流及杠杆状况指标

指标名称	2025年3月	2024年	2023年
经营活动现金流净额（亿元）	11.28	5.25	-3.99
资产负债率	51.31%	36.76%	18.14%
总债务/EBITDA	181.48	33.18	12.82
EBITDA 利息保障倍数	--	1.78	17.29
总债务/总资本	42.20%	33.37%	16.79%
经营活动现金流净额/总债务	9.75%	7.97%	-16.98%

资料来源：公司 2023-2024 年审计报告及未经审计的 2025 年 1-3 月财务报表，中证鹏元整理

流动性方面，因公司2024年末短期债务规模较小及货币资金较充裕，现金短期债务指标比表现很好，现金类资产对短期债务的保障程度较高。作为龙岗区区属重要国企，公司银行及债券市场融资渠道通畅，截至2025年3月末，公司获得总授信额度113.02亿元，尚未使用额度46.61亿元，仍有较大规模的未使用授信，且近年公司获得政府专项债资金。此外，公司仍有较大规模未受限的优质物业资产，必要时可变现或抵押融资。整体来看，公司融资弹性较好，获取流动性资源的能力较强。

图5 公司流动性比率情况



资料来源：公司 2023-2024 年审计报告，中证鹏元整理

六、 其他事项分析

过往债务履约情况

根据公司提供的企业信用报告，从2022年1月1日至报告查询日（2025年6月25日），公司本部不存在未结清不良类信贷记录，已结清信贷信息无不良类账户；公司发行的各类债券均按时偿付利息，无到期未偿付或逾期偿付情况。

根据中国执行信息公开网，截至查询日（2025年7月26日），中证鹏元未发现公司被列入全国失信被执行人名单。

或有事项分析

截至2024年末，公司对外担保金额合计为8.65亿元，占当期末净资产的6.57%，部分设置了反担保措施，其中对于华城低碳城发展担保金额为5.53亿元，华城低碳城发展系深圳华侨城关联企业，且未设置反担保措施。

七、 外部特殊支持分析

公司是深圳市龙岗区政府下属重要企业，龙岗区政府直接持有公司100%股权。中证鹏元认为在公司面临债务困难时，龙岗区政府提供特殊支持的意愿极其强，主要体现在以下方面：

（1）公司与龙岗区政府的联系非常紧密。龙岗区政府直接持有公司100%股权，公司主要从事城市综合开发、产业园区和基础设施建设等业务，业务开展受到龙岗区政府较多关注与支持，龙岗区政府对公司经营管理有绝对控制权，此外，近年龙岗区政府对公司多次注资，支持力度较大，公司作为龙岗区重要的城市建设主体，定为深圳市龙岗区“城市综合开发运营商”，服务于龙岗区区域发展规划，未来公司与龙岗区政府的联系将大体上稳定。

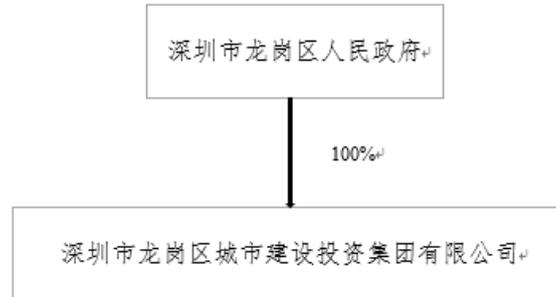
(2) 公司对龙岗区政府非常重要。公司定位为深圳市龙岗区城市综合开发运营商，主要从事城市综合开发、产业园区和基础设施建设等业务，对龙岗区的国有资产运营管理及产业园区建设等方面贡献很大，若公司违约，会对地区金融生态环境和融资成本产生实质性影响。

附录一 公司主要财务数据和财务指标（合并口径）

财务数据（单位：亿元）	2025年3月	2024年	2023年	2022年
货币资金	39.98	20.35	35.91	32.99
应收账款	18.92	1.20	0.36	1.21
一年内到期的非流动资产	3.34	3.32	0.01	0.01
流动资产合计	119.82	41.65	51.85	48.10
投资性房地产	72.29	66.29	22.29	22.84
在建工程	55.51	33.78	26.00	1.72
非流动资产合计	205.77	166.44	94.35	64.61
资产总计	325.59	208.10	146.20	112.71
短期借款	13.00	0.00	0.00	0.00
应付账款	15.28	8.00	0.36	0.53
预收款项	26.07	0.08	0.10	0.15
其他应付款	5.80	1.81	1.91	1.88
一年内到期的非流动负债	0.21	0.38	0.08	0.06
流动负债合计	61.25	10.90	3.02	3.92
长期借款	66.24	41.62	13.42	2.03
应付债券	16.29	13.80	5.01	0.00
长期应付款	17.51	9.13	4.08	0.07
非流动负债合计	105.81	65.60	23.49	3.02
负债合计	167.06	76.50	26.52	6.95
所有者权益	158.53	131.60	119.69	105.76
营业收入	4.96	4.12	3.32	3.91
营业利润	0.11	1.26	2.18	2.74
净利润	0.04	0.78	1.54	2.03
经营活动产生的现金流量净额	11.28	5.25	-3.99	-3.45
投资活动产生的现金流量净额	-48.08	-65.25	-15.64	15.58
筹资活动产生的现金流量净额	57.06	52.70	32.58	-4.36
财务指标	2025年3月	2024年	2023年	2022年
EBITDA（亿元）	0.64	1.99	1.83	1.07
销售毛利率	21.23%	55.90%	60.27%	43.07%
EBITDA 利润率	12.85%	48.19%	55.16%	27.40%
总资产回报率	--	0.82%	1.69%	2.36%
资产负债率	51.31%	36.76%	18.14%	6.16%
总债务/EBITDA	181.48	33.18	12.82	2.81
EBITDA 利息保障倍数	--	1.78	17.29	18.79
总债务/总资本	42.20%	33.37%	16.79%	2.77%
经营活动现金流净额/总债务	9.75%	7.97%	-16.98%	-114.48%
现金短期债务比	--	52.27	447.34	545.48

资料来源：公司 2022-2024 年审计报告及未经审计的 2025 年 1-3 月财务报表，中证鹏元整理

附录二 公司股权结构图（截至 2025 年 3 月末）



资料来源：公司提供

附录三 2025年3月末纳入公司合并报表范围的主要子公司情况（单位：万元）

企业名称	注册资本	持股比例	主营业务
深圳市龙岗区城投置地开发有限公司	250,000.00	100%	片区综合开发、城市更新
深圳市均隆高新产业创业投资中心（有限合伙）	200,300.00	55%	技术服务
深圳市龙岗区城投创融投资有限公司	10,000.00	100%	商务服务业
深圳市龙岗区新轨道交通管理有限公司	32,800.00	100%	商务服务业
深圳市湾东智算科技有限公司	50,000.00	100%	技术服务
深圳市龙岗区城投新基础设施建设管理有限公司	3,000.00	100%	建设工程
深圳市鑫海湾商贸有限公司	50.00	100%	批发业
深圳市深科装备技术有限公司	150,489.00	100%	科技推广和应用服务业
深圳市城科装备技术有限公司	122,946.00	100%	计算机、通信和其他电子设备制造业
深圳市龙岗区城投高新技术产业投资开发有限公司	66,433.95	100%	技术服务
深圳市龙岗区城投绿色低碳新能源产业发展有限公司	67,382.00	100%	技术服务
深圳市华睿欣能投资控股有限公司	135,000.00	51%	技术服务
深圳市龙岗区智慧家园产业运营有限公司	100.00	100%	商务服务业
深圳市龙岗区智慧家园园区管理有限公司	100.00	100%	商务服务业
深圳市海科兴留学生产业基地投资有限公司	80,000.00	100%	商务服务业
深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司	107,878.84	100%	保障性住房投资、开发与运营管理

资料来源：公司提供及公开查询，中证鹏元整理

附录四 主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
短期债务	短期借款+应付票据+1年内到期的非流动负债+其他短期债务调整项
长期债务	长期借款+应付债券+其他长期债务调整项
总债务	短期债务+长期债务
总资本	总债务+所有者权益
EBITDA	营业总收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-研发费用+固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧+使用权资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+其他经常性收入
EBITDA 利息保障倍数	EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%
EBITDA 利润率	EBITDA/营业收入×100%
总资产回报率	（利润总额+计入财务费用的利息支出）/〔（本年资产总额+上年资产总额）/2〕×100%
产权比率	总负债/所有者权益合计*100%
资产负债率	总负债/总资产*100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

附录五 信用等级符号及定义

中长期债务信用等级符号及定义

符号	定义
AAA	债务安全性极高，违约风险极低。
AA	债务安全性很高，违约风险很低。
A	债务安全性较高，违约风险较低。
BBB	债务安全性一般，违约风险一般。
BB	债务安全性较低，违约风险较高。
B	债务安全性低，违约风险高。
CCC	债务安全性很低，违约风险很高。
CC	债务安全性极低，违约风险极高。
C	债务无法得到偿还。

注：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。

债务人主体信用等级符号及定义

符号	定义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高。
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
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。

注：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。

债务人个体信用状况符号及定义

符号	定义
aaa	在不考虑外部特殊支持的情况下，偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
aa	在不考虑外部特殊支持的情况下，偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
a	在不考虑外部特殊支持的情况下，偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
bbb	在不考虑外部特殊支持的情况下，偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
bb	在不考虑外部特殊支持的情况下，偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高。
b	在不考虑外部特殊支持的情况下，偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
ccc	在不考虑外部特殊支持的情况下，偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
cc	在不考虑外部特殊支持的情况下，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	在不考虑外部特殊支持的情况下，不能偿还债务。

注：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。

展望符号及定义

类型	定义
正面	存在积极因素，未来信用等级可能提升。
稳定	情况稳定，未来信用等级大致不变。
负面	存在不利因素，未来信用等级可能降低。



中证鹏元公众号



中证鹏元视频号

 中证鹏元资信评估股份有限公司
CSCI Pengyuan Credit Rating Co.,Ltd.

通讯地址：深圳市南山区深湾二路 82 号神州数码国际创新中心东塔 42 楼

T: 0755-8287 2897

W: www.cspengyuan.com