信用评级公告

联合〔2022〕3202 号

联合资信评估股份有限公司通过对北京住总集团有限责任公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持北京住总集团有限责任公司主体长期信用等级为 AAA，维持“18 住总 01”“19 住总 01”“19 住总 03”“19 住总 Y1”“20 住总 01”“20 住总 Y1”“21 住总 01”和“21 住总 Y1”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：

二〇二二年五月三十一日

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层
Editorial Office Address: 17/F, PICC Building, 2, Jianguomenwai Street, Beijing
电话（Tel）：（010）85679696 | 邮箱（Email）:lianhe@lhratings.com | 传真(Fax):(010)85679228
网址（Website）:www.lhratings.com | 邮编（Postal Code）:100022

北京住总集团有限责任公司 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
北京住总集团有限责任公司	AAA	稳定	AAA	稳定
18 住总 01	AAA	稳定	AAA	稳定
19 住总 01	AAA	稳定	AAA	稳定
19 住总 03	AAA	稳定	AAA	稳定
19 住总 Y1	AAA	稳定	AAA	稳定
20 住总 01	AAA	稳定	AAA	稳定
20 住总 Y1	AAA	稳定	AAA	稳定
21 住总 01	AAA	稳定	AAA	稳定
21 住总 Y1	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
18 住总 01	12.00 亿元	12.00 亿元	2023/04/11
19 住总 01	9.00 亿元	9.00 亿元	2024/02/20
19 住总 03	9.00 亿元	9.00 亿元	2024/03/12
19 住总 Y1	8.00 亿元	8.00 亿元	2022/09/23
20 住总 01	3.00 亿元	3.00 亿元	2023/04/17
20 住总 Y1	8.00 亿元	8.00 亿元	2023/11/12
21 住总 01	15.00 亿元	15.00 亿元	2024/02/04
21 住总 Y1	6.00 亿元	6.00 亿元	2024/03/05

注：含权债券到期兑付日为下个行权日（若有）；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 5 月 31 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
建筑与工程企业信用评级方法	V3.0.201907
建筑与工程企业主体信用评级模型（打分表）	V3.0.201907

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

评级观点

北京住总集团有限责任公司（以下简称“公司”）是北京市重要的国有大型建筑施工和房地产开发企业，已形成建筑施工、房地产开发和生产性服务三大业务板块。跟踪期内，公司外部发展环境良好，主业保持明显的区域竞争优势，并持续获得外部支持，新签合同规模同比实现增长，对未来收入形成良好支撑。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关注到，跟踪期内，公司资产流动性仍偏弱、债务负担仍较重及未来资金支出压力仍较大等因素可能对公司信用水平带来的不利影响。随着北京城市副中心、雄安新区以及京津冀协同发展的持续推进，公司现有业务的经济效益以及未来业务承揽规模均有望提升。

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“18 住总 01”“19 住总 01”“19 住总 03”“19 住总 Y1”“20 住总 01”“20 住总 Y1”“21 住总 01”和“21 住总 Y1”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

优势

1. **跟踪期内，公司外部发展环境良好。**2021年，北京市实现地区生产总值40269.6亿元，较上年增长8.5%。2021年，北京市具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业完成建筑业总产值13987.7亿元，比上年增长8.4%。公司外部发展环境良好。
2. **跟踪期内，公司保持既有业务优势，并继续获得外部支持。**公司是北京市重要的国有大型建筑施工和房地产开发企业，在保障性住房及市政基础设施项目承建方面获得北京市政府的有力支持。2021年及2022年一季度，公司在市政工程建设、保障房开发和土地一级开发业务方面合计实现收入108.08亿元。此外，2021年及2022年一季度，公司收到政府补助共计0.48亿元。
3. **跟踪期内，公司新签合同规模同比进一步增长，对未来收入形成良好支撑。**2021年，公司新签建筑施工合同金额为306.51亿元，同比增长9.39%，对公司未来收入形成良好的支撑。

关注

1. **跟踪期内，公司资产流动性偏弱。**截至2022年3月底，

本次评级模型打分表及结果：

指示评级	aa⁻		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	A	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	4
		自身竞争力	基础素质	1
			企业管理	1
			经营分析	2
财务风险	F4	现金流	资产质量	4
			盈利能力	2
			现金流量	1
		资本结构		3
		偿债能力		4
调整因素和理由				调整子级
外部支持				3

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

分析师：

陈 婷 登记编号（R0150221110001）

邹 洁 登记编号（R0150221020002）

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：www.lhratings.com

公司存货（含合同资产）和应收类款项（应收账款+其他应收款+长期应收款）规模大，占资产总额的比重合计73.18%，对资金占用大，公司资产流动性偏弱。

2. **跟踪期内，公司有息债务规模有所下降，但债务负担仍较重。**截至2022年3月底，公司全部债务494.45亿元，较2020年底大幅下降，资产负债率和全部债务资本化比率分别降至77.11%和65.59%；但考虑到公司所有者权益中可续期债券规模较大，公司实际债务负担仍较重。
3. **未来资金支出压力较大。**截至2022年3月底，公司土地一级开发业务未来待投资规模超过700.00亿元，同时考虑到由该业务产生的长期应收款规模较大，公司未来资金支出压力较大。

主要财务数据：

合并口径				
项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
现金类资产（亿元）	111.25	123.47	116.57	92.37
资产总额（亿元）	1267.15	1365.76	1125.42	1132.98
所有者权益（亿元）	265.37	292.50	251.80	259.38
短期债务（亿元）	103.20	198.44	150.99	171.62
长期债务（亿元）	575.47	501.16	343.95	322.83
全部债务（亿元）	678.67	699.59	494.94	494.45
营业总收入（亿元）	440.05	423.20	451.25	107.16
利润总额（亿元）	13.33	12.27	12.55	2.66
EBITDA（亿元）	27.28	26.11	26.58	--
经营性净现金流（亿元）	50.32	34.76	145.60	-22.80
营业利润率（%）	7.79	9.26	9.63	6.57
净资产收益率（%）	3.57	3.43	3.89	--
资产负债率（%）	79.06	78.58	77.63	77.11
全部债务资本化比率（%）	71.89	70.52	66.28	65.59
流动比率（%）	161.59	130.15	142.48	137.13
经营现金流动负债比（%）	11.91	6.09	27.56	--
现金短期债务比（倍）	1.08	0.62	0.77	0.54
EBITDA 利息倍数（倍）	0.72	0.64	0.70	--
全部债务/EBITDA（倍）	24.87	26.80	18.62	--
公司本部（母公司）				
项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
资产总额（亿元）	312.69	347.59	459.97	464.06
所有者权益（亿元）	69.59	82.97	105.79	105.79
全部债务（亿元）	112.15	109.47	119.86	135.39
营业总收入（亿元）	98.65	93.81	107.81	29.99
利润总额（亿元）	1.73	7.63	4.75	0.02
资产负债率（%）	77.74	76.13	77.00	77.20
全部债务资本化比率（%）	61.71	56.88	53.12	56.14
流动比率（%）	122.69	111.60	103.05	102.71
经营现金流动负债比（%）	20.32	2.16	14.56	--

注：1. 2019－2021 年财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；2. 公司 2022 年一季度财务报表未经审计；3. 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；4. 本报告合并口径已将长期应付款和租赁负债中带息部分纳入长期债务核算；5. "--"代表数据不适用
资料来源：公司审计报告、2022 年一季度财务报表和公司提供资料

评级历史：

详见附件 4

声　明

一、本报告版权为联合资信评估股份有限公司（以下简称“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北京住总集团有限责任公司（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

北京住总集团有限责任公司 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”）关于北京住总集团有限责任公司（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

跟踪期内，公司股东和实际控制人未发生变化，北京城建集团有限责任公司（以下简称“城建集团”）仍为公司唯一股东，持股比例为100.00%，公司实际控制人仍为北京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“北京市国资委”）。截至 2022 年 3 月底，公司注册资本和实收资本较2020年底无变化，仍均为17.43亿元。

跟踪期内，公司主要经营范围和组织架构未发生重大变化。截至 2022 年 3 月底，公司党委会下设巡察办公室、纪检监察部、党委组织部、党委宣传部、团委、工会和党委办公室；公司本部内设 18 个职能部门，包括财务部、资金管理中心、审计部和人力资源部等；公司经营业务主要由下属 8 个集团公司事业部负责，包括工程总承包部、工程总承包二部、轨道交通市政工程总承包部、市政道桥总工程承包部、海外建设工程部、房地产经营部、建筑设计研究院和人力资源开发服务中心；公司合并范围一级子公司共计 36 家。

截至2021年底，公司合并资产总额1125.42亿元，所有者权益251.80亿元（含少数股东权益106.94亿元）；2021年，公司实现营业总收入451.25亿元，利润总额12.55亿元。

截至 2022 年 3 月底，公司合并资产总额1132.98亿元，所有者权益259.38亿元（含少数股东权益112.34亿元）；2022年1—3月，公司实现营业总收入107.16亿元，利润总额2.66亿元。

公司注册地址：北京市朝阳区慧忠里 320 号；法定代表人：周泽光。

三、债券概况及募集资金使用情况

截至 2022 年 5 月底，公司由联合资信评级的存续债券见下表，债券余额为70.00亿元，募集资金已全部按计划使用完毕。跟踪期内，存续债券均按时足额付息。

表 1　截至 2022 年 5 月底由联合资信评定的公司存续债券概况

债券简称	发行金额（亿元）	债券余额（亿元）	起息日	期限（年）
18 住总 01	12.00	12.00	2018/04/11	3+2
19 住总 01	9.00	9.00	2019/02/20	3+2
19 住总 03	9.00	9.00	2019/03/12	3+2
19 住总 Y1	8.00	8.00	2020/09/23	3+N
20 住总 01	3.00	3.00	2020/04/17	3+2
20 住总 Y1	8.00	8.00	2020/11/12	3+N
21 住总 01	15.00	15.00	2021/02/04	3+2
21 住总 Y1	6.00	6.00	2021/03/05	3+N

注：N为可续期数
资料来源：联合资信整理

1. 普通优先债券

截至2022年5月底，公司由联合资信评定的存续期普通优先债券合计金额48.00亿元。“18住总01”“19住总01”“19住总03”“20住总01”和“21住总01”均附投资人回售选择权及发行人票面利率调整权。其中，“18住总01”将于2023年到期，“19住总01”和“19住总03”将于2024年到期，“20住总01”和“21住总01”分别于2023年和2024年到达首个行权日。

2. 永续债券

截至 2022 年 5 月底，公司由联合资信评定的存续期永续债券合计金额 22.00 亿元。公司永续债券具有公司可赎回权、票面利率重置和利息递延累积等特点，联合资信通过对相关条款的分析，认为公司存续期永续债券赎回条款设置使其不赎回的可能性较小。

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（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。

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

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。

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、行业及区域环境分析

1. 建筑行业分析

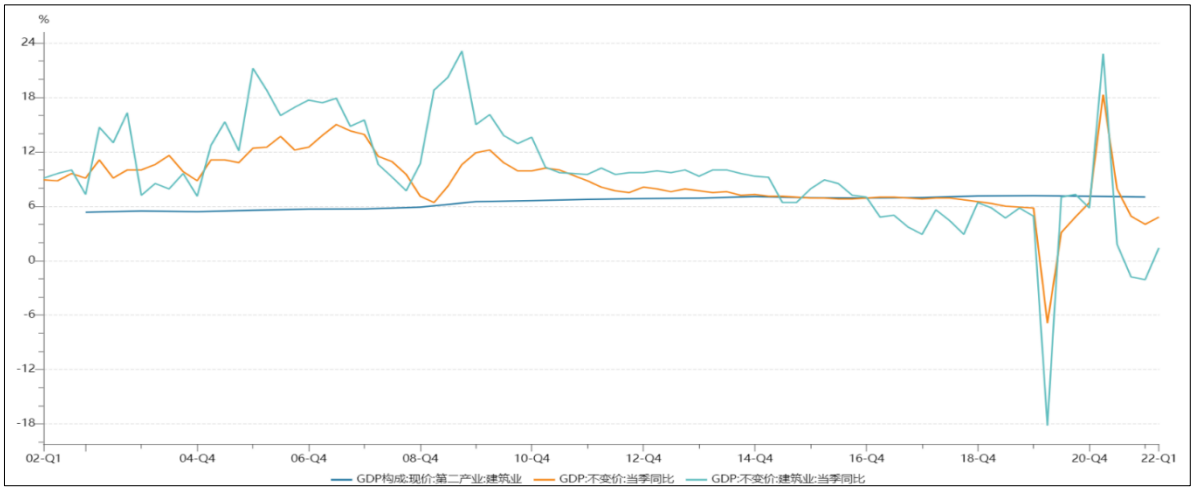
（1）建筑业发展概况

建筑业周期性明显，在经济下行期间，建筑业受到的冲击较大。未来，在经济增速下行的背景下，建筑业增速或将持续放缓。

建筑业在国民经济中发挥着重要作用，其变动趋势与宏观经济走势大致相同。近年来，随着经济增速的持续下行，建筑业整体增速也随之放缓。受 2020 年“新冠”疫情冲击，经济下行压力显著加大。2021 年以来，建筑业增加值单季增速持续下降，一季度、二季度、三季度及四季度增速分别为 22.80%、1.80%、-1.80%和-2.10%，三季度和四季度增速同比均呈现负增长。2022 年一季度增速由负转正，为 1.40%，但仍未回到疫情前增长态势，建筑业增速或将持续放缓。

从建筑业对 GDP 增长的贡献情况来看，自 2011 年以来，建筑业增加值占 GDP 的比例始终保持在 6.75%以上，2020 年创历史新高，为 7.18%，2021 年为 7.01%。2022 年一季度，建筑业实现增加值 13029.00 亿元，占 GDP 比例下降至 4.82%。

图1　建筑业增速及在国民经济中的占比情况



资料来源：wind 数据

（2）上游原材料供给及下游需求

2021 年，随着复产复工带动下游需求逐步恢复，水泥和钢铁价格快速回升，但 10 月底以来价格均出现回落。未来，水泥及钢材价格或将高位波动。

建筑施工企业的上游原材料主要为各类建材，其中钢筋和水泥一般对建筑总造价的影响超过 30%，因此钢筋和水泥的价格波动对建筑施工企业成本的影响较大。

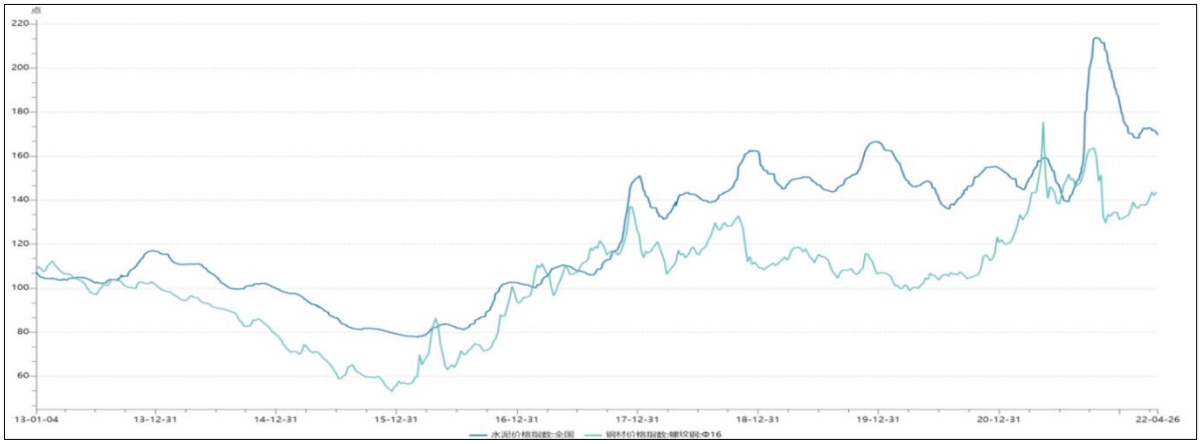
水泥价格方面，随着 2018 年水泥行业协会主导的错峰生产措施等供给端改革的持续推进，水泥价格逐步上行。2021 年初水泥价格整体季节性下降，3 月下旬开始随需求上涨价格有所回升，5 月后进入淡季，价格进入了较长的下行区间；8 月后需求上涨，但供给受能耗双控等政策性因素影响而下降，同时叠加煤炭价格大幅上涨，水泥价格上涨至历史新高；10 月底以来，受需求下降及煤炭价格大幅下调影响，水泥价格持续下降。

钢材价格方面，受钢铁企业内部的“降本增效”和“产品结构优化”等供给侧改革政策的传导，钢材价格自 2018 年以来维持在高位。2021 年，钢铁供需两端均呈现先增后降态势，钢材价格呈现先升后降、大幅波动态势。具体来看，一季度钢材价格开启上涨态势；二季度环保限产，同时叠加下游用钢需求和投机需求

旺盛，供需紧张推动钢材价格持续上涨；此后，随着国家出台一系列调控政策以及下游需求放缓，钢材价格有所回落，但由于原材料焦炭价格快速攀升至历史高位，对钢材价格形成一定支撑；10 月底以来，焦炭价格在政府干预下明显下降，同时叠加用钢需求下降，钢材价格大幅回落，但仍高于上年同期水平。

总体来看，水泥、钢铁价格波动较大，2021 年以来随着经济及建筑业复苏带动需求的稳步提升，水泥、钢铁价格快速回暖，但 10 月底以来价格均出现回落。未来，水泥及钢材价格或将高位波动。

图2　水泥价格指数和钢材价格指数波动情况



资料来源：wind 数据

2021 年，房地产开发投资和基建投资增速均有所回落。房地产开发投资和拿地支出继续下降，回落趋势受政策调控影响或将延续；基建投资作为“稳增长”的重要抓手，投资增速或将保持较高水平。

2021 年，全国完成房地产开发投资 147602.08 亿元，同比增长 4.40%，增速较上年下降 2.6 个百分点，增速低于固定资产投资整体增速 0.5 个百分点，增速下降明显，创 2016 年以来增速新低。2022 年一季度，房地产开发投资增速进一步下降至 0.70%，增速低于固定资产投资整体增速 8.6 个百分点，房地产开发投资对固定资产投资的拉动作用明显弱化。同时，房地产新开工面积增速出现负增长，2021 年和 2022 年一季度增速分别为-11.40%和-17.50%，增速进一步下降。从拿地情况来看，2021 年购置土地面积同比下降 15.50%，2022 年一季度同比下降 41.80%，房企拿地热情继续低迷。从销售情况来看，2021 年商品房销售面积和销售额分别同比增长 1.90%和 4.80%，增速较上年分别下降 0.7 个百分点和 3.9 个百分点，2022 年一季度商品房销售面积和销售额增速均由正转负，增速分别为-13.80%和-22.70%。

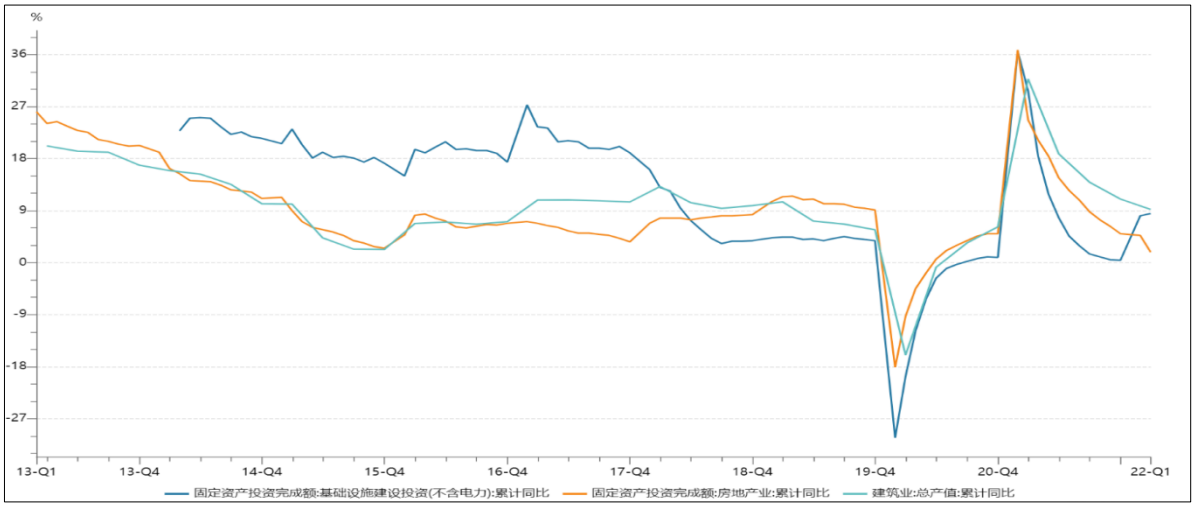
2021 年以来，房地产开发行业出现基本面明显弱化的情况，虽然 2021 年底调控政策有所松动，但高债务压力使得房地产行业流动性仍然承压，行业整体仍面临投资信心及投资能力不足的问题，并且拿地和销售数据继续走弱对未来新开工面积形成较大抑制，房地产开发投资或将延续下行趋势。

2021 年，全国基础设施建设投资（不含电力）累计同比增长 0.40%，增速较上年小幅下降 0.5 个百分点；2022 年一季度增速回升明显，为 8.50%，主要由于“稳增长”政策发力，财政支持资金到位。2022 年宏观政策定调为稳健有效，国民经济稳字当头，实施积极的财政政策和稳健的货币政策。2022 年一季度人民贷款增加值为 8.34 万亿元，同比增加 6636.00 亿元；一季度社会融资规模量累计为 12.06 万亿元，累计增速为 18.00%，其中政府债券累计增速为 140.00%。

受益于资金面回暖及政策支持，2022 年基建

投资将成为“稳增长”的重要抓手，投资增速或将保持较高水平。

图 3 基础设施建设、房地产投资和建筑业总产值增速情况



资料来源：wind 数据

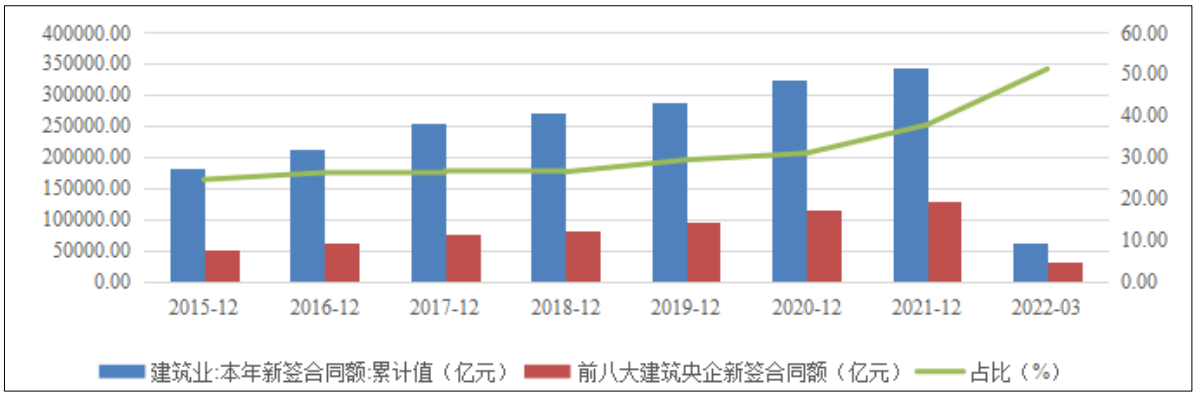
（3）建筑施工行业竞争态势分析

在经济增速持续下行的压力下，建筑业作为由需求驱动的行业，将持续面临整体下行的压力。“稳增长”行情将围绕建筑央企展开，未来行业集中度将进一步提升，市场份额将继续向央企集中。

在国内面临三重压力，国际环境更趋复杂严峻和不确定性增加的背景下，2021 年下半年以来，我国经济显著下行，三大需求均呈现收缩态势。政府工作报告提出 2022 年 GDP 增长 5.5%左右的目标，为近 30 年来最低的预期目标。

在经济增速持续下行的压力下，建筑业作为由需求驱动的行业，整体下行压力加大，加速了资质和融资能力相对较弱的建筑施工企业出清。从全国建筑企业新签合同数据来看，行业集中持续提升。近年来，前八大建筑施工央企新签合同额占全国建筑业新签合同额比重持续提升，2021 年比重为 37.88%，2022 年一季度进一步上升至 51.30%。未来，“稳增长”行情将依旧围绕建筑央企展开，建筑央企经营呈现较强韧性。2022 年一季度，央企新签订单在基建投资回暖的带动下有所改善，也侧面反应了基建需求的改善，预计未来建筑业市场份额将继续向央企集中。

图4 前八大建筑央企新签合同额占比情况



资料来源：联合资信根据公开资料整理

（4）建筑施工行业发展趋势

2021 年以来，全国经济在受到疫情冲击之后持续修复但整体下行压力不减，建筑业增速继续走低，行业增加值占国内生产总值的比重有所下降。短期来看，房地产投资回落趋势或将延续，基建投资作为“稳增长”重要抓手增速或将保持较高水平，基建领域将为建筑行业的下游需求和资金来源提供有力支撑。长期来看，在经济增速持续下行的压力下，建筑行业集中度将进一步提升，但建筑业未来增速或将持续放缓。

2. 区域经济分析

2021 年，北京市经济水平稳定增长，产业结构不断优化，建筑业总产值保持增长，增速较受疫情影响较大的 2020 年度有所恢复，为公司提供了良好的外部环境。

2021 年，北京市实现地区生产总值 40269.6 亿元，同比增长 8.5%。其中，第一产业增加值 111.3 亿元，同比增长 2.7%；第二产业增加值 7268.6 亿元，同比增长 23.2%；第三产业增加值 32889.6 亿元，同比增长 5.7%。三次产业构成为 0.3:18.0:81.7。

2021 年，北京市全年实现工业增加值 5692.5 亿元，按不变价格计算，同比增长 31.0%。其中，规模以上工业增加值增长 31.0%。建筑业方面，2021 年，北京市具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业完成建筑业总产值 13987.7 亿元，同比增长 8.4%。其中，在北京市完成 3617.8 亿元，同比增长 15.4%；在外埠完成 10369.9 亿元，同比增长 6.1%。2021 年新签订合同额 20000.4 亿元，同比增长 3.1%。

固定资产投资方面，2021 年，北京市固定资产投资比上年增长 4.9%。分产业看，第一产业投资下降 59.5%；第二产业投资增长 38.2%，其中，制造业投资增长 68.3%；第三产业投资增长 3.0%。房地产开发方面，2021 年北京市房地产开发投资比上年增长 5.1%。其中，住宅投资增长 8.9%，办公楼投资下降 7.6%，商业营业用房投资下降 13.7%。北京市房屋施工面积 14055.3 万平方米，比上年增长 1.0%。其中，2021 年新开工面积 1895.9 万平方米，同比下降 36.9%。房屋竣工面积 1983.9 万平方米，同比增长 28.3%。

六、基础素质分析

1. 产权状况

跟踪期内，公司股东和实际控制人未发生变化，公司股东仍为城建集团，公司实际控制人仍为北京市国资委。截至 2022 年 3 月底，公司注册资本及实收资本均为 17.43 亿元。

2. 企业规模及竞争力

跟踪期内，公司资质情况未发生重大变化，在建筑施工行业保持很强的综合竞争实力以及明显的区域优势。

公司主要从事建筑施工和房地产开发业务，开发资质齐全。在建筑施工领域，公司拥有住房和城乡建设部颁发的建筑工程施工总承包特级资质和建筑行业（建筑工程）甲级设计资质证书，此外，公司还拥有建筑装修装饰工程专业承包一级资质、机电设备安装工程专业承包一级资质、钢结构工程专业承包一级资质和地基与基础工程专业承包一级资质；公司通过了国际质量体系、环境体系和职业健康安全体系的 QHSE“三标一体”管理体系的国际、国家双重认证，成为国内为数不多的完成“三标一体”认证的大型企业之一。公司施工规模大，同时拥有从项目设计、开发、施工、物业管理一套完整的产业链条，在建筑施工行业内综合竞争实力很强。

公司具有丰富的建筑施工经验，并具有明显的区域竞争优势。公司曾参与人民大会堂、毛主席纪念堂、中国海关总署大楼、亚运村场馆、奥运会曲棍球场、射箭场场馆、首都国际机场综合业务楼、北京地铁10号线、4号线等多项大型重点项目的施工，2018年公司组成联合体中标2022年冬奥会国家速滑馆、延庆赛区冬奥村等冬奥工程，投资建设雄安新区城乡管理服务中心北区项目。

3. 企业信用记录

公司本部及重要子公司过往债务履约情况良好，联合资信未发现公司及重要子公司被列入全国失信被执行人名单。

根据公司提供的中国人民银行征信中心《企业信用报告》（自主查询版，统一社会信用代码：91110000101110751A），截至 2022 年 5 月 10 日，公司本部无未结清的不良信贷信息记录，已结清信贷产品中存在 40 笔关注类贷款记录，根据公司提供的说明，关注类贷款均于 2004－2010 年产生，为公司贷款到期后的展期业务，公司在展期到期后已如期还款。整体看，公司本部过往债务履约情况良好。

根据子公司北京住总房地产开发有限责任公司（以下简称“住总房开公司”）提供的中国人民银行征信中心《企业信用报告》（自主查询版，统一社会信用代码：911100007334658418），截至 2022 年 4 月 19 日，住总房开公司无未结清的不良信贷信息记录，已结清信贷产品中存在 17 笔关注类贷款记录，系 2012 年以前的贷款，均已正常还款。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，公司无逾期或违约记录，履约情况良好。

截至本报告出具日，联合资信未发现公司及住总房开公司被列入全国失信被执行人名单。

七、管理分析

跟踪期内，公司在治理结构和管理制度等方面无重大变化；董事会人员发生调整，相关人员变动对公司经营无重大不利影响。

2021年12月，公司董事会成员发生变更，张云栋、欧阳海婴和沈立峰被任命为公司董事，雷红宇不再担任公司董事。截至2022年3月底，公司董事会由周泽光、谢夫海、龚雁等7名成员构成。上述董事会人员变更系城建集团按照《北京市国企改革三年行动实施方案（2020－2022）》中“加快实现董事会应建尽建、配齐建强，外部董事原则上占多数”的要求进行调整，有利于完善公司法人治理结构，规范董事会工作，对公司日生产经营不产生不利影响。

除上述人员调整外，公司法人治理结构和主要管理制度方面未发生重大变化。

八、经营分析

1. 经营概况

2021 年，公司营业总收入同比有所增长，建筑施工业务仍为公司第一大收入来源；各业务板块毛利率较为稳定，整体经营情况稳健。

2021 年，公司实现营业总收入 451.25 亿元，同比增长 6.63%。从收入构成来看，公司建筑施工收入同比增长 17.20%，主要系 2020 年受疫情影响开工量减少及2021年公司施工板块加大市场拓展力度所致，工程施工业务仍为公司第一大收入来源，收入占比进一步提升。公司房地产开发业务收入同比下降 2.89%，变动较小；生产性服务及其他业务实现收入 132.63 亿元，同比小幅增长。

从毛利率水平看，2021 年，公司综合毛利率为 10.33%，同比变动不大。分板块看，建筑施工业务毛利率较为稳定；房地产开发毛利率为 16.53%，同比提升 0.83 个百分点；生产性服务及其他业务小幅提升至 6.90%，主要系 2020 年毛利率较高的租金收入受疫情影响进行减免，2021 年有所恢复所致。

2022 年 1－3 月，公司实现营业总收入 107.16 亿元，较上年同期增长 8.29%；综合毛利率为 6.84%，较上年同期的 10.29%下降 3.45 个百分点，主要系建筑施工业务收入成本确认时点存在差异导致板块毛利率波动较大所致。

表 3　公司营业总收入构成及毛利率情况

业务板块	2020 年			2021 年			2022 年 1－3 月		
	收入（亿元）	占比（%）	毛利率（%）	收入（亿元）	占比（%）	毛利率（%）	收入（亿元）	占比（%）	毛利率（%）
建筑施工	157.65	37.25	8.38	184.76	40.94	8.29	47.47	44.30	3.94

房地产开发	137.85	32.57	15.70	133.86	29.67	16.53	23.30	21.74	17.07
生产性服务及其他	127.70	30.18	6.49	132.63	29.39	6.90	36.39	33.96	4.08
合计	**423.20**	**100.00**	**10.19**	**451.25**	**100.00**	**10.33**	**107.16**	**100.00**	**6.84**

注：其他收入主要包括出租和咨询费收入，规模较小
资料来源：公司提供

2. 业务经营分析

（1）建筑施工业务

跟踪期内，公司建筑施工板块收入规模稳定增长，新签合同规模同比实现增长，为公司业务发展及未来收入增长提供支撑。

公司建筑施工业务经营主体主要为公司本部及下属多家子公司，公司及下属子公司拥有房屋建筑工程施工总承包特级资质、建筑装修装饰工程专业承包一级、机电设备安装工程专业承包一级、钢结构工程专业承包一级、地基与基础工程专业承包一级资质、施工总承包新特级资质和建筑行业（建筑工程）甲级设计资质证书等，施工资质齐全。

跟踪期内，公司建筑施工业务在营销模式、采购方式及结算模式方面均未发生变化。

公司建筑施工业务按业务类型分为建筑与安装工程（以下简称“建安工程”）和市政设施建设工程（以下简称“市政工程”）。跟踪期内，公司建筑施工收入仍以建安工程收入为主，占比约为 80.00%。

表 4　建筑施工板块收入构成情况

项目	2020 年		2021 年		2022 年 1—3 月	
	收入（亿元）	占比（%）	收入（亿元）	占比（%）	收入（亿元）	占比（%）
建安工程	128.54	81.53	148.36	80.30	37.85	79.73
市政工程	29.11	18.47	36.40	19.70	9.62	20.27
合计	**157.65**	**100.00**	**184.76**	**100.00**	**47.47**	**100.00**

资料来源：公司提供

公司在建的建安工程主要位于北京的丰台区、通州区、密云区和昌平区等。截至 2022 年 3 月底，公司在建建安工程中，前十大在建建安工程合同总金额为 88.82 亿元，累计施工产值 23.51 亿元。

表 5　截至 2022 年 3 月底公司前十大在建建安工程情况（单位：亿元）

序号	项目名称	业主单位	合同金额	累计施工产值	所在区域
1	北京城市副中心住房项目（0701 街区）E#地块第二标段	北京市保障性住房建设投资中心	9.23	0.01	北京市通州区
2	中关村西三旗科技园项目二期	北京市体育局	6.10	1.97	北京市海淀区
3	中国北方环保产业基地工程	青岛临空开发投资有限公司	18.86	1.04	山东省青岛市
4	丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区 FT00-0203-6145FT00-0203-6159 地块 R2 二类居住用地项目	北京首开卓越盈泰置业有限公司	3.22	0.11	北京市丰台区
5	桐城双新产业园工程项目	桐城双新经济开发区建设发展有限公司	2.79	0.38	安徽省桐城市
6	昌平生命谷产业基地（1#办公实验楼等 17 项）项目	北京中科创新置业有限公司	9.40	0.01	北京市昌平区
7	北京市密云区檀营乡 6023 等地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地项目	北京祥晟辉年置业有限公司	4.16	2.16	北京市密云区
8	朝阳区姚家园新村 C、H 组团定向安置房	北京聚鑫城房地产开发有限责任公司	13.40	2.75	北京市朝阳区
9	北京市密云区檀营乡 6005 地块 R2 二类居住用地项目	北京祥鼎置业有限公司	7.56	0.03	北京市密云区
10	卢沟桥南里 4、5、6 号地棚改安置房及公共配套设施项目 1503-637、1503-638、1503-645 地块	北京京城置地有限公司	14.10	15.05	北京市丰台区
合计			**88.82**	**23.51**	--

资料来源：公司提供

市政工程领域，公司下属的北京住总市政工程有限责任公司主营地铁盾构施工业务，拥有多台先进的盾构机。截至 2022 年 3 月底，公司在建市政工程中，前十大在建市政工程合同总金额为 99.68 亿元，累计施工产值 49.22 亿元。从区域分布来看，市政工程项目目前主要集中在北京市通州区和朝阳区等，涉及北京城市副中心与中心城区、新城之间的轨道交通线网等项目。从工程类型来看，大部分施工项目为轨道交通、地铁建设的土建工程，未来随着中国城市轨道交通建设的加快，基建补短板力度加大，北京城市副中心建设的持续推进，该业务发展前景良好。

表 6　截至 2022 年 3 月底公司前十大在建市政工程情况（单位：亿元）

序号	项目名称	业主单位	合同金额	累计施工产值	所在区域
1	国道 109 新线高速公路（西六环路-市界段）工程第九工区 01 工段	中铁京西（北京）高速公路发展有限公司	9.65	4.40	北京市门头沟区
2	国道 109 新线高速公路（西六环路-市界段）工程第九工区 02 工段	中铁京西（北京）高速公路发展有限公司	4.32	1.94	北京市门头沟区
3	国道 109 新线高速公路（西六环路-市界段）工程第九工区 03 工段	中铁京西（北京）高速公路发展有限公司	5.41	2.30	北京市门头沟区
4	北京地铁 12 号线工程土建施工 12 合同段	北京市轨道交通建设管理有限公司	6.67	5.27	北京市朝阳区
5	北京地铁 12 号线工程土建施工 14 合同段	北京市轨道交通建设管理有限公司	5.51	5.52	北京市朝阳区
6	北京轨道交通 22 号线（平谷线）工程土建施工 01 合同段	北京城市快轨建设管理有限公司	5.56	2.39	北京市平谷区
7	北京地铁 17 号线工程土建施工 24 合同段	北京市轨道交通建设管理有限公司	3.26	3.24	北京市大兴区
8	北京城市副中心站综合交通枢纽工程施工 03 标段联合体项目	北京市轨道交通建设管理有限公司	27.88	4.07	北京市通州区
9	北京地铁 3 号线一期工程土建施工 08 合同段	北京市轨道交通建设管理有限公司	21.35	17.23	北京市朝阳区
10	轨道交通 22 号线（平谷线）工程土建施工 02 合同段	北京市轨道交通建设管理有限公司	10.07	2.86	北京市平谷区
合计			**99.68**	**49.22**	--

资料来源：公司提供

PPP 项目方面，截至 2022 年 3 月底，公司参与的 PPP 项目共 4 个，主要为公司与城建集团等北京市大型国企及央企集团组建联合体共同出资，公司出资比例较小，均未纳入公司合并范围。公司参与的 PPP 项目业主方均为北京市、区政府及相关事业单位，业主方资质情况较好，整体 PPP 项目回款风险较小。

从新签合同额看，公司承接了京津冀范围内多项重点项目，新签合同规模大，能满足建筑施工工程业务增长的需要。公司新签合同以建安工程为主，业务结构保持稳定。从新签合同区域分布看，2021 年，公司新签合同仍主要集中在北京市内区域，但占比降至 58.00%，较以前年度下降较多；新签外省市合同额同比大幅增长 102.55%至 124.57 亿元，主要系当年公司在青岛市、保定涞源县、石家庄市、安徽桐城市等地新签合同金额较大所致。2022 年 1－3 月，公司新签合同额分布在北京市内和外省市的占比分别为 75.26%和 23.83%，北京市仍为公司建筑施工业务开展的核心区域。

表 7　公司建筑施工新签合同情况（单位：亿元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
建安工程	233.32	248.33	41.55
市政工程	46.89	58.18	15.36
合计	**280.21**	**306.51**	**56.91**

资料来源：公司提供

（2）房地产开发业务

跟踪期内，公司房地产开发业务收入有所下降，在售保障房业务已基本销售完毕，商品房开发项目仍以北京区域为主，销售回款情况良好，土地储备充足且地理位置优势较为明显，未来发展前景较好。此外，公司土地一级开发业务 2021 年实现较大规模的项目回款，使得公

司债务规模明显降低，但土地一级开发业务未来资金支出规模仍较大，收入实现受政策影响存在一定不确定性。

公司房地产板块主要包括保障房、商品房建设和土地一级开发业务。2021 年，公司房地产开发业务实现收入 133.86 亿元，同比小幅下滑。其中，保障房开发收入主要来自前期部分项目差价的补结，不涉及成本结转，因此收入规模较小但毛利率很高；商品房开发收入同比大幅增长，主要系当期交房规模较大所致；土地一级开发收入主要来源于天津武清杨村旧城改造项目和两站一街项目的收入结转。同期，公司房地产开发业务毛利率较上年上升至 16.53%，主要系毛利率较高的商品房开发收入占比提升所致。

2022 年 1－3 月，公司房地产开发板块实现收入 23.30 亿元，毛利率为 17.07%。

表 8　公司房地产开发板块收入及毛利率情况

业务类型	2020 年		2021 年		2022 年 1－3 月	
	收入（亿元）	毛利率（%）	收入（亿元）	毛利率（%）	收入（亿元）	毛利率（%）
保障房开发	27.60	14.86	1.26	92.06	0.01	36.48
商品房开发	54.20	23.35	81.47	20.71	12.50	15.27
土地一级开发	56.05	8.70	51.13	8.02	9.66	10.31
其他	--	--	--	--	1.13	95.03
合计	**137.85**	**15.70**	**133.86**	**16.53**	**23.30**	**17.07**

资料来源：公司提供

跟踪期内，公司保障房和商品房开发仍主要由子公司住总房开公司、北京金第房地产开发有限责任公司（以下简称“金第房开公司”）和北京祥业房地产有限公司（以下简称“祥业房地产公司”）负责。其中，住总房开公司和金第房开公司具有国家一级房地产开发资质。从项目类型来看，住总房开公司主要业务涉及北京市保障性住房的开发，以及商品房开发；金第房开公司和祥业房地产公司主要从事商品房的开发。公司保障房和商品房项目以北京区域为主。

跟踪期内，公司保障房业务模式未发生重大变化。2021 年，公司保障房项目投资额为 23.48 亿元，投资规模同比有所下降；同期，竣工面积同比大幅增长至 45.72 万平方米。2022 年 1－3 月，公司保障房项目投资额为 3.46 亿元，当期无竣工保障房。

截至 2022 年 3 月底，公司在建的保障房项目总建筑面积 293.42 万平方米，总投资合计 311.02 亿元，已完成投资 134.36 亿元；部分项目总投资规模较大，但后续投资将分阶段、分期进行投入，年度投资规模不大。公司暂无拟建的保障房项目。

表 9　截至 2022 年 3 月底公司在建保障房项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	项目性质	建设期	建筑面积	总投资	已完成投资	未来投资计划			销售进度
						2022 年	2023 年	2024 年	
翠成馨园 D 南区	定向安置房	5 年	25.38	6.40	6.40	0.06	0.00	0.00	100.00%
黑庄户	定向安置房	3 年	50.56	39.25	38.64	0.56	0.05	0.00	83.00%
雍华园	保障性住房	4 年	10.38	11.40	9.26	0.00	0.00	0.00	0.00%
博盛园（三期）	保障性住房	3 年	4.49	2.24	1.02	1.04	0.18	0.00	0.00%
馨发园（二期）	保障性住房	3 年	2.71	1.40	0.31	0.41	0.68	0.00	0.00%
渠阳新苑	保障房（开发代建还迁房）	3 年	27.17	20.12	11.84	3.76	1.37	1.61	定向安置商品房，按代建方要求交付指定购房人

高庄户新苑	保障房（开发代建还迁房）	3 年	19.28	10.93	6.72	0.73	1.98	0.33	定向安置商品房，按代建方要求交付指定购房人
小淀示范小城镇农民安置用房温家房子安置区项目	定向安置房	7 年	30.75	58.31	42.28	10.46	10.65	9.36	还迁安置进度 99.00%
小淀示范小城镇农民安置用房刘安庄等三村安置区项目	定向安置房	7 年	122.70	160.97	17.89				--
合计	--	--	**293.42**	**311.02**	**134.36**	**17.02**	**14.91**	**11.30**	--

注：雍华园、博盛园（三期）和馨发园（二期）为还迁房，建成后一次性交用，不进行预售
资料来源：公司提供

商品房开发方面，2021 年，公司商品房开复工面积和房屋竣工面积同比均有所增长，期末在建面积保持较大规模，截至 2022 年 3 月底为 158.17 万平方米，商品房开发业务持续性良好。商品房销售方面，2021 年，公司签约销售面积和签约销售金额均同比下滑，销售均价同比有所降低，主要由于当期结转的项目以上年度销售尾盘为主。同期，销售回款金额同比有所增长，系本年度交房规模较大所致。2022 年 1—3 月，公司签约销售面积和金额分别为 8.95 万平方米和 22.25 亿元，销售均价较 2021 年升至 2.48 万元/平方米，回款情况良好。

表 10　公司商品房开发板块经营情况

项目	2020 年	2021 年	2022 年 1—3 月
开复工面积（万平方米）	157.04	206.07	158.17
其中：新开工面积（万平方米）	48.67	55.05	1.49
房屋竣工面积（万平方米）	24.64	49.40	0.00
期末在建面积（万平方米）	134.59	156.68	158.17
签约销售面积（万平方米）	31.86	17.75	8.95
签约销售金额（亿元）	81.55	41.03	22.25
销售均价（万元/平方米）	2.56	2.31	2.48
销售回款金额（亿元）	63.49	69.55	39.97

资料来源：公司提供

截至 2022 年 3 月底，公司在售商品房项目总投资 526.77 亿元，已售金额合计 350.92 亿元，累计实现销售回款 315.88 亿元，整体回款情况良好。截至 2022 年 3 月底，公司主要在建商品房项目主要分布于北京市大兴区、平谷区、门头沟区等区域，总可售面积为 202.28 万平方米，计划总投资 387.64 亿元，已完成投资 303.91 亿元，已售金额合计 185.34 亿元，2022 年 1—4 月及 2023 年分别计划投资 34.83 亿元和 33.98 亿元。公司暂无拟建商品房项目。

表 11　截至 2022 年 3 月底公司主要在建商品房项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	项目所在地	项目性质	总可售面积	已售面积	总投资	已完成投资	已售金额
通州 F8	北京市通州区	共有产权房	22.87	13.11	44.10	34.50	33.72
亦庄新城	北京市大兴区	限价房、自住房、商品房	14.04	12.18	37.35	34.93	37.36
门头沟新城	北京市门头沟区	限价房、自住房、办公、商业	23.80	21.54	114.36	108.57	57.97
山澜阙府	北京市延庆区	商品房	3.85	0.31	7.86	4.75	0.84
熙悦云上	北京市大兴区	公租房、商品房	9.96	0.07	26.92	17.34	0.43
采育 6004	北京市大兴区	商品房	7.33	2.86	13.85	9.43	8.00
桂林润鸿水尚	广西省桂林市	商业及住宅	34.65	22.90	19.76	13.46	10.82
平谷禧瑞金海项目	北京市平谷区	商业及住宅	22.00	2.88	33.49	18.15	6.04

平谷国风金海项目	北京市平谷区	住宅	11.00	0.17	16.07	7.66	0.36
白俄天鹅小区	明斯克市	住宅	20.88	13.13	16.37	14.72	11.10
密云国祥府	北京市密云区	住宅	16.04	6.46	25.89	21.72	17.53
密云国祥云著	北京市密云区	住宅	15.86	0.42	31.62	18.68	1.17
合计			**202.28**	**96.03**	**387.64**	**303.91**	**185.34**

注：白俄天鹅小区为国外项目，汇率暂按 6.3 折算
资料来源：公司提供

土地储备方面，公司主要通过两种方式获得土地储备：一种是通过收购相关项目公司股权、合作开发的方式取得土地储备，该模式下土地成本一般远低于公开市场招拍挂取得土地成本，能够降低房地产综合开发成本；另一种是通过招拍挂方式获得出让土地，一般情况之下，通过招拍挂获得的土地产权清晰，便于房地产企业后续快速进行开发运作。截至 2022 年 3 月底，公司土地储备面积合计 25.69 万平方米，分别位于北京市顺义区、怀柔区和密云区。其中，2021 年 12 月公司通过招拍挂方式获得密云水源路项目地块，土地出让金 20.70 亿元已足额缴纳。整体看，公司土地储备充足，且主要位于北京市内区域，未来发展前景较好。

表 12　截至 2022 年 3 月底公司房地产业务土地储备情况（单位：万平方米、亿元）

土地名称	土地面积	地区	获得时间	获得价格	公司持有比例	拟开发项目类别
顺义观承别墅	7.72	北京市顺义区	2013 年	33.00	35.00%	旅游
怀柔 16/17/21 地块	7.64	北京市怀柔区	2011 年	6.53	100.00%	文娱
密云水源路项目	10.33	北京市密云区	2021 年	20.70	70.00%	住宅
合计	**25.69**	--	--	**60.23**	--	--

资料来源：公司提供

公司土地一级开发业务（包含棚改）主要由子公司北京住总置地有限公司（以下简称“置地公司”）、天津京宝置地有限公司（以下简称“京宝公司”）、天津京城投资开发有限公司、天津市津辰银河投资发展有限公司和北京住总绿都投资开发有限公司负责。跟踪期内，公司土地一级开发业务模式未发生重大变化。截至 2022 年 3 月底，公司土地一级开发项目主要位于北京市，部分项目位于天津市。随着京津冀协同发展的持续推进，公司土地一级开发项目发展前景良好。

2021 年及 2022 年 1－3 月，公司土地一级开发业务分别确认收入 51.13 亿元和 9.66 亿元，受每年一级开发项目数量有所变化以及确认收入时点的影响，公司土地一级开发收入规模有所波动。截至 2022 年 3 月底，公司主要土地一级开发项目已回笼资金合计 406.49 亿元，未收到的资金计入“长期应收款”科目，对资金占用较大，同时存量项目资金回笼受政策影响较大，资金回笼时间存在较大不确定性。

表 13　截至 2022 年 3 月底公司土地一级开发项目情况（单位：亿元、万平方米）

项目名称	用地面积	已出让面积	总投资额	已完成投资	已回笼资金	拟上市时间
房山琉璃河	235.31	0.00	109.61	25.14	--	2025 年 12 月底
靛厂村及岳各庄棚户区改造及环境整治项目	8.86	0.00	123.70	11.19	2.00	一期 2023 年 11 月 二期 2024 年 10 月
门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目	13.10	5.29	30.78	23.80	22.67	二期预挂牌中
密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目	125.22	0.00	33.73	28.10	10.93	2022 年 12 月
密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目	337.32	0.00	74.49	46.30		2023 年 12 月
轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目（两站一街）	1717.00	311.49	543.34	365.29	236.86	--

天津市北辰区小淀镇示范小城镇项目	518.87	34.93	219.29	60.17	12.31	2030 年二季度
天津市宝坻新城城中村和平房宿舍区改造项目	61.41	0.00	172.55	121.04	29.10	--
天津武清杨村旧城改造	686.70	231.56	221.00	188.00	92.62	2025 年 12 月
合计	**3703.79**	**583.27**	**1528.49**	**869.03**	**406.49**	--

资料来源：公司提供

公司土地一级开发项目中，投资规模最大的项目为轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目（以下简称“两站一街项目”）。2016 年，公司子公司置地公司和北京市土地整理储备中心、北京市土地整理储备中心通州区分中心签订了《轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目主体变更及清算补偿协议》，由置地公司作为两站一街项目的开发建设主体。置地公司成立时注册资本为 80.00 亿元，公司和北京城市副中心建设发展基金（有限合伙）（以下简称“副中心基金”）分别持股 12.50%和 87.50%，根据置地公司章程约定，公司作为其控股股东，将置地公司纳入合并范围，副中心基金投资款 70.00 亿元计入公司合并报表少数股东权益核算。

两站一街项目于 2016 年 9 月投入开发，计划总投资 543.34 亿元，总用地面积 1717.00 万平方米；截至 2022 年 3 月底，公司已累计投入 365.29 亿元。跟踪期内，两站一街项目实现较大规模的项目回款，使得公司 2021 年底长期应收款规模大幅下降；截至 2022 年 3 月底，该项目累计回款 238.86 亿元。鉴于项目资金回款情况，公司与副中心基金签署《股权转让协议》，公司受让副中心基金持有的 87.50%股权，受让价款为 70.00 亿元，受让款均来自项目资金回款。本次股权转让完成后，置地公司调整为公司全资子公司，并于 2022 年 2 月减少置地公司注册资本金，由 80.00 亿元调整至 10.00 亿元。

截至 2022 年 3 月底，公司土地一级开发项目 9 个，总投资 1528.49 亿元，已完成投资 869.03 亿元，已出让土地面积 583.27 万平方米。2022 年 4－12 月及 2023 年分别计划投入 122.12 亿元和 106.07 亿元。公司土地一级开发业务未来资金支出压力仍较大。

（3）生产性服务业务

跟踪期内，公司生产性服务业务仍以贸易物流收入为主，收入规模及毛利率水平均较为稳定。

公司的生产性服务业务主要是围绕建筑施工、房地产开发开展的上下游辅助业务，主要包括商贸流通、混凝土生产、钢材物质贸易、设计、工程监理以及装饰等业务。2021 年，公司生产性服务收入中贸易物流收入占比均超过 85%，公司主要依靠采购大宗商品与销售物资价格差获取利润。2021 年，公司实现生产性服务收入 132.63 亿元，毛利率同比基本保持稳定；2022 年一季度，公司实现生产性服务收入 36.39 亿元，毛利率为 4.08%。

3. 经营效率

公司销售债权周转能力较强，存货周转能力较弱，整体经营效率一般。

2021 年，公司销售债权周转同比有所提升，为 5.93 次；存货周转次数同比小幅降低至 0.89 次；总资产周转次数升至 0.36 次，整体水平较低。

4. 未来发展

未来，公司将继续聚焦主业，提质增效；围绕三大主业提升市场规模、管理能力和创新能力。

公司将继续围绕工程、地产和服务三个业务板块进行发展，落实“三降一减一提升”，持续提质增效。工程方面，通过加大与城建集团的协同，加大对外合作力度，拓展市场规模，并且在项目管理、成本控制、科技创新等方面进行提升。地产方面，要在保证总负债降低前提下，统筹好发展需求与资源供给的关系、增效益与防风险的关系、盘活存量与做优增量的关系，优化

地域、结构、节奏布局。服务方面，要在聚焦主业的同时，探索创新服务。

十、财务分析

1. 财务概况

公司提供了2021年合并财务报告，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对该报告进行了审计，并出具标准无保留意见的审计结论。公司提供的2022年1－3月财务报表未经审计。

合并范围方面，2021 年，公司合并范围内新增 2 家一级子公司，分别为北京住总第一管理咨询合伙企业（有限合伙）和北京通朝城市更新有限责任公司，减少 1 家子公司，为北京住总集团乌干达有限责任公司。截至 2022 年 3 月底，公司合并范围内减少 1 家子公司，为北京市住宅建筑设计研究院有限公司，公司合并范围内子公司 36 家。总体看，跟踪期内，公司合并范围未发生重大变化，财务数据可比性强。

2. 资产质量

2021 年，公司土地一级开发业务回款规模较大，受长期应收款大幅下降影响，截至 2021 年底整体资产规模较上年底有所下降。资产构成中，存货和应收类款项规模仍较大，对资金形成占用，同时考虑资产受限比例有所上升，公司整体资产流动性偏弱。

截至 2021 年底，公司资产总额较上年底下降 17.60%，主要系长期应收款大幅下降所致；长期应收款大幅下降也使得公司流动资产占比进一步上升。

表 14　公司资产主要构成情况

科目	2020 年末		2021 年末		2022 年 3 月末	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
货币资金	123.00	9.01	113.74	10.11	89.77	7.92
应收账款	86.86	6.36	64.13	5.70	60.64	5.35
其他应收款	40.97	3.00	33.08	2.94	31.64	2.79
预付款项	43.86	3.21	40.99	3.64	45.88	4.05
存货	428.89	31.40	414.96	36.87	434.17	38.32
合同资产	--	--	62.70	5.57	65.43	5.78
流动资产	**742.76**	**54.38**	**752.75**	**66.89**	**753.44**	**66.50**
长期应收款	478.03	35.00	230.07	20.44	237.17	20.93
投资性房地产	81.55	5.97	83.48	7.42	83.48	7.37
非流动资产	**622.99**	**45.62**	**372.67**	**33.11**	**379.54**	**33.50**
资产总额	**1365.76**	**100.00**	**1125.42**	**100.00**	**1132.98**	**100.00**

注：根据新会计准则，公司对 2021 年期初数进行了调整，金额调整较大的资产科目包括应收账款、合同资产和存货等，上述科目调整后的 2021 年期初账面余额分别为 75.91 亿元、56.97 亿元和 387.78 亿元
资料来源：公司审计报告和财务报告、联合资信整理

（1）流动资产

截至 2021 年底，公司流动资产较上年底变动不大。流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成。

截至 2021 年底，公司货币资金较上年底下降 7.52%；公司受限货币资金 7.97 亿元，为银行承兑汇票保证金、履约保证金及押汇保证金等。

截至 2021 年底，公司应收账款较调整后的年初余额（75.91 亿元）下降 15.52%，主要系应收天津市北辰区小淀镇示范小城镇项目款减少所致。从账龄来看，公司应收账款主要分布在 1 年以内及 1～2 年，占比合计 82.43%。截至 2021 年底，应收账款中，应收中央企业、国有企业、政府部门及事业单位的款项余额为 47.14 亿元，占 73.51%，应收账款已累计计提坏账准备 3.60 亿元。公司应收账款集中度较低，应收账款前五名金额合计 9.94 亿元，占应收账款总额的 14.68%。

截至 2021 年底，公司预付款项较上年底下

降 6.54%，以贸易业务预付款项为主；账龄方面，1 年以内和 1～2 年的预付款项占比分别为 59.52%和 27.41%。

截至 2021 年底，公司其他应收款较上年底下降 19.26%，主要系公司与项目公司往来款减少所致；其他应收款前五名合计金额 15.81 亿元，占其他应收款期末余额的比重为 44.50%，集中度一般；公司其他应收款坏账准备为 2.44 亿元，坏账准备整体计提比例较低。

截至 2021 年底，公司存货较调整后的年初余额（387.78 亿元）增长 7.01%，主要系房地产开发成本增长所致。存货构成以房地产开发成本、房地产开发产品和工程施工（已完工未结算款）为主。同期，公司存货累计计提跌价准备 0.01 亿元。

截至 2021 年底，公司合同资产 62.70 亿元，主要由在施工程（20.69 亿元）和已完工未结算的工程款（33.70 亿元）构成；已累计计提减值准备 0.11 亿元。

（2）非流动资产

截至 2021 年底，公司非流动资产较上年底减少 250.32 亿元，主要系长期应收款中两站一街项目回款规模较大所致。公司非流动资产主要由长期应收款和投资性房地产构成。

截至 2021 年底，公司长期应收款较上年底减少 247.96 亿元，系置地公司前期投入在两站一街等项目的土地整理、拆迁安置款当年实现较大规模回款所致。公司长期应收款仍以土地一级开发业务形成的款项为主，对公司资金占用大。

截至 2021 年底，公司长期股权投资较上年底下降 7.24%至 26.33 亿元，主要系联营企业北京首开住总安泰置业有限公司发放股利 2.00 亿元所致。2021 年公司权益法下确认投资收益为 -0.05 亿元。

截至 2021 年底，公司投资性房地产较上年底增长 2.37%，变动不大。公司投资性房地产主要为用于出租的房产或土地使用权。

截至 2022 年 3 月底，公司资产总额及资产构成均较上年底变动不大。具体来看，截至 2022 年 3 月底，公司货币资金 89.77 亿元，较上年底下降 21.08%，其中，受限货币资金 7.28 亿元；预付款项较上年底增长 11.93%，主要系预付贸易业务货款增长所致。

截至 2022 年 3 月底，公司受限资产合计 359.11 亿元，占资产总额的 31.70%，受限资产主要用于贷款抵押物等。

表 15　截至 2022 年 3 月底公司受限资产情况

受限科目	受限账面价值（亿元）	受限原因
货币资金	7.28	保证金等
存货	158.15	贷款抵押
投资性房地产	49.10	贷款抵押
长期应收款	142.97	贷款抵质押
固定资产	1.49	贷款抵押、融资租赁
使用权资产	0.12	融资租赁
合计	**359.11**	--

资料来源：公司提供

资产流动性方面，公司建筑施工、房地产开发和土地一级开发业务保持在较大规模，使得公司存货（含合同资产）和应收类款项（应收账款+其他应收款+长期应收款）规模较大，截至 2022 年 3 月底占资产总额的比重合计 73.18%，对资金占用大，公司资产流动性偏弱。

3. 资本结构

（1）所有者权益

截至 2021 年底，子公司置地公司股权结构随土地一级开发项目的回款有所调整，导致公司所有者权益规模有所下降；所有者权益中其他权益工具、其他综合收益和少数股东权益占比较高，权益稳定性较弱。

截至 2021 年底，公司所有者权益较上年底减少 40.70 亿元，主要系少数股东权益较上年底减少 67.85 亿元所致。所有者权益中，归属于母公司所有者权益中，实收资本、其他权益工具、资本公积、其他综合收益和未分配利润分别占 12.03%、47.63%、5.75%、19.40%和 10.10%。公司所有者权益中其他权益工具、其他综合收益和少数股东权益占比较高，权益稳定性较弱。

截至 2021 年底，公司实收资本较上年底保

持稳定；公司其他权益工具较上年底增加 23.00 亿元，系公司新发行的多笔可续期公司债券和永续中期票据所致。

2021 年 12 月，公司受让副中心基金所持置地公司 87.50%股权，转让价格 70.00 亿元与置地公司自合并日持续计算的净资产份额 73.78 亿元的差额调增公司资本公积；置地公司调整为公司全资子公司后，公司少数股东权益规模大幅下降。

截至 2021 年底，公司其他综合收益较上年底变动不大，主要系投资性房地产公允价值变动形成。截至 2021 年底，公司未分配利润较上年底增长 2.32%，系留存收益的积累所致。

截至 2022 年 3 月底，公司所有者权益较上年底增长 3.01%，主要来自未分配利润的累积；所有者权益构成较上年底变动不大。

表 16　公司所有者权益主要构成情况

科目	2020 年		2021 年		2022 年 3 月	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
实收资本	17.43	5.96	17.43	6.92	17.43	6.72
其他权益工具	46.00	15.73	69.00	27.40	69.00	26.60
资本公积	4.60	1.57	8.33	3.31	8.37	3.23
其他综合收益	28.51	9.75	28.11	11.16	28.01	10.80
未分配利润	14.30	4.89	14.63	5.81	16.86	6.50
归属于母公司所有者权益合计	**117.71**	**40.24**	**144.86**	**57.53**	**147.04**	**56.69**
少数股东权益	174.80	59.76	106.94	42.47	112.34	43.31
所有者权益合计	**292.50**	**100.00**	**251.80**	**100.00**	**259.38**	**100.00**

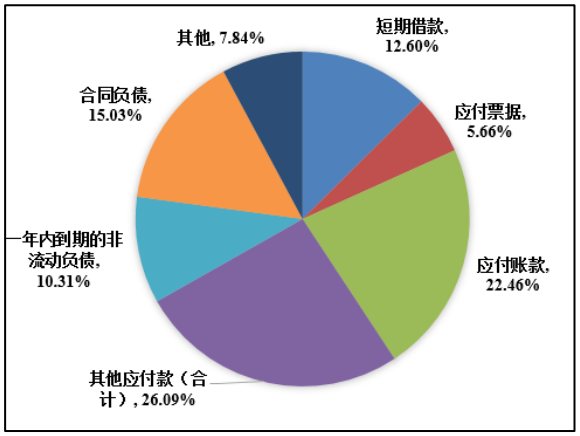
资料来源：公司审计报告和财务报告、联合资信整理

（2）负债

截至 2021 年底，随公司土地一级开发项目资金回笼，公司有息债务规模大幅下降，债务率指标有所改善；考虑到公司所有者权益中可续期债券规模较大，公司实际债务负担仍较重。

截至 2021 年底，公司负债总额 873.62 亿元，较上年底下降 18.60%。其中，流动负债占 60.48%，流动负债占比较上年底有所提升。

图 5　截至 2021 年底公司流动负债构成



资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报告整理

截至 2021 年底，公司流动负债 528.33 亿元，较上年底下降 7.42%，主要系一年内到期的非流动负债大幅下降所致。

截至 2021 年底，公司短期借款 66.58 亿元，较上年底增长 5.63%，短期借款由信用借款 59.20 亿元、保证借款 7.23 亿元和抵押借款 0.15 亿元构成。

截至 2021 年底，公司应付票据 29.93 亿元，较上年底下降 3.84%；应付票据以银行承兑汇票为主，主要用于支付工程款。

截至 2021 年底，公司应付账款 118.68 亿元，较上年底增长 3.44%，变动不大。公司应付账款以 1 年以内为主，主要系尚未到支付条件的应付材料采购款和工程款。

公司合同负债以预收工程款和预收售房款为主，截至 2021 年底为 79.41 亿元，较调整后的期初余额（82.21 亿元）小幅下降。其中，预收工程款为 20.41 亿元，预收售房款为 51.53 亿元。

截至 2021 年底，公司其他应付款 137.82 亿

元，较上年底下降 2.67%，变动不大。公司其他应付款以业务往来款和保证金押金为主。

截至 2021 年底，公司一年内到期的非流动负债 54.48 亿元，较上年底减少 49.80 亿元，主要系一年内到期的长期借款及应付债券大规模减少所致。

截至 2021 年底，公司非流动负债 345.29 亿元，较上年底减少 157.26 亿元，主要系长期借款大幅减少所致。公司非流动负债以长期借款和应付债券为主，分别占比 73.00%和 21.83%。

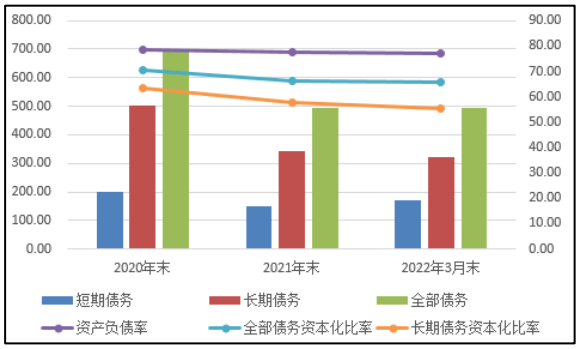
截至 2021 年底，公司长期借款 252.05 亿元，较上年底减少 188.11 亿元，将一年内到期部分考虑在内，长期借款由保证借款 106.21 亿元、质押借款 90.93 亿元、抵押借款 88.70 亿元和信用借款 9.61 亿元构成。

截至 2021 年底，公司应付债券 75.38 亿元，较上年底增加 32.38 亿元，系公司及子公司当年新发行的“21 住总 01”“21 京城 01”“21 京宝 01”“21 科贸”等债券及资产支持证券。

截至 2021 年底，公司长期应付款 16.39 亿元，较上年底下降 8.90%；长期应付款以融资租赁款和政府转借资金为主，均纳入公司长期债务核算。

截至 2022 年 3 月底，公司负债总额 873.60 亿元，规模及结构较上年底变化不大。具体来看，截至 2022 年 3 月底，公司短期借款 85.67 亿元，较上年底增长 28.67%；长期借款 233.47 亿元，较上年底下降 7.37%，其他科目均变动不大。

图 6　公司债务结构及债务率指标情况



资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报告整理

有息债务方面，跟踪期内，随着公司土地一级开发项目实现大额回款，公司有息债务规模大幅下降。截至 2021 年底，公司全部债务 494.94 亿元，较上年底减少 204.65 亿元。其中，短期债务 150.99 亿元，较上年底下降 23.91%，长期债务 343.95 亿元，较上年底下降 31.37%，债务结构仍以长期债务为主。从债务指标看，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均有所下降，分别为 77.63%、66.28%和 57.73%。截至 2022 年 3 月底，公司全部债务 494.45 亿元，较上年底变动很小，仍以长期债务为主（占 65.29%）。同期末，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 77.11%、65.59%和 55.45%。跟踪期内，公司债务率指标有所改善，但考虑到公司计入其他权益工具的可续期债券规模较大（截至 2022 年 3 月底为 69.00 亿元），公司实际债务负担高于上述指标值，实际债务负担仍较重。

有息债务期限分布方面，以 2022 年 3 月底全部债务为基数测算，公司 2023 年到期债务规模为 135.66 亿元，存在一定的集中兑付压力。

表 17　截至 2022 年 3 月底公司有息债务期限分布情况

项目	2022 年 4—12 月	2023 年	2024 年及以后	合计
偿还金额（亿元）	66.32	135.66	292.47	494.45
占比（%）	13.41	27.44	59.15	**100.00**

资料来源：公司提供

截至报告出具日公司存续债券余额为 137.00 亿元，其中，将于 2022 年到期的债券余额为 28.00 亿元。

表 18　截至报告出具日公司存续债券情况

债券简称	到期日	债券余额（亿元）
21 住总 Y1	2024-03-05	6.00
21 京住总集 MTN003B	2024-09-17	5.00
21 京住总集 MTN002	2024-08-27	15.00
21 京住总集 MTN001	2024-07-23	10.00
*19 住总 03	2024-03-12	9.00
*19 住总 01	2024-02-20	9.00
*21 住总 01	2024-02-04	15.00

20 住总 Y1	2023-11-12	8.00
21 京住总集 MTN004	2023-10-26	7.00
21 京住总集 MTN003A	2023-09-17	10.00
*20 住总 01	2023-04-17	3.00
18 住总 01	2023-04-11	12.00
22 京住总集 SCP002	2022-11-25	10.00
19 住总 Y1	2022-09-23	8.00
22 京住总集 SCP001	2022-07-08	10.00
合计	--	**137.00**

注：用*标出的债券均附带回售条款，所列到期日为回售日；“19 住总 Y1”“21 京住总集 MTN003B”“21 京住总集 MTN002”“21 京住总集 MTN001”“21 住总 Y1”“20 住总 Y1”“21 京住总集 MTN004”和“21 京住总集 MTN003A”为可续期债券
资料来源：Wind

4. 盈利能力

2021 年，公司营业总收入和营业利润率同比均有所提升，期间费用控制能力尚可，公司整体盈利能力较好。

2021 年，公司营业总收入同比增长 6.63%；同期，公司营业成本同比增长 6.47%；公司营业利润率同比小幅提升至 9.63%。

从期间费用看，2021 年，公司期间费用总额同比基本稳定，为 32.00 亿元；各项费用占比均同比变动不大。同期，公司期间费用率为 7.09%，公司期间费用控制能力尚可。

非经常性损益方面，2021 年，公司投资收益为 3.36 亿元，同比下降 25.52%，主要来自处置长期股权投资产生的投资收益。同期，公司其他收益为各类政府补助。2021 年，公司利润总额为 12.55 亿元，同比保持稳定。

表 19　公司盈利能力变化情况

项目	2020 年	2021 年	2022 年 1—3 月
营业总收入（亿元）	423.20	451.25	107.16
利润总额（亿元）	12.27	12.55	2.66
营业利润率（%）	9.26	9.63	6.57
总资本收益率（%）	2.11	2.78	--
净资产收益率（%）	3.43	3.89	--

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

从盈利指标看，2021 年，公司总资本收益率和净资产收益率同比均有所提升，公司整体盈利能力较好。与所选同行业公司比较，公司营业总收入规模相对较小，销售毛利率水平居中，总资产报酬率和净资产收率相对较低。

表 20　2021 年同行业公司盈利情况对比

公司简称	营业总收入（亿元）	销售毛利率（%）	总资产报酬率（%）	净资产收益率（%）
北京路桥	387.07	9.80	2.40	6.84
北京建工	1193.33	10.38	2.33	4.03
城建集团	1405.93	12.70	2.14	5.07
公司	451.25	10.33	2.09	3.89

注：北京路桥为“北京市政路桥股份有限公司”简称；北京建工为“北京建工集团有限责任公司”简称
资料来源：Wind

2022 年 1—3 月，公司营业总收入和营业成本较上年同期分别增长 8.29%和 11.26%；同期，公司费用总额为 4.92 亿元，期间费用率 4.59%；利润总额 2.66 亿元，较上年同期增长 6.75%。

5. 现金流

2021 年，公司经营活动现金流量呈现大额净流入，收现质量维持在较高水平；投资活动现金流量规模较小；公司筹资活动现金流量净额呈现净流出。考虑到公司各板块在建项目投资规模较大，公司存在较大的融资需求。

经营活动方面，公司经营活动现金流入及流出规模大，主要为各项业务产生的现金收支以及经营性往来款收支等。2021 年，公司经营活动现金流入同比增长 21.38%，主要系收到其他与经营活动有关的现金重土地一级开发项目回款大幅增长所致；同期，经营活动现金流出同比增长 2.89%，其中，购买商品、接受劳务支付的现金 394.06 亿元，同比增长 12.44%，支付其他与经营活动有关的现金 146.01 亿元，同比下降 15.65%。2021 年，公司经营活动现金流入净额同比大幅增长至 145.60 亿元，现金收入比为 99.73%，收入实现质量较好。

投资活动方面，跟踪期内，公司投资活动现金流入及流出规模仍相对较小。公司投资活动现金流入主要为取得投资收益收到的现金，以参股企业分红为主；投资活动现金流出主要用于对自营项目的投入以及对联营和合营企业投资支付的现金。2021 年，公司投资活动产生的

现金流量净额为-2.02 亿元。

筹资活动方面，公司筹资活动现金流入以取得借款收到的现金为主，其余为发行永续债券、吸收少数股东投资和收到国有资本经营预算安排资金等；筹资活动现金流出以偿还债务本息支出为主。2021 年，由于公司偿还债务规模较大，公司筹资活动现金流呈净流出。

2022 年 1—3 月，公司经营活动现金流转为净流出 22.80 亿元。同期，公司投资活动现金流规模仍较小；公司筹资活动现金净流出规模为 1.58 亿元。

6. 偿债能力

截至2021年底，公司长、短期偿债能力指标均表现一般。

从短期偿债能力指标看，截至 2021 年底，公司流动比率较上年底有所提升，速动比率较上年底有所下降；截至 2022 年 3 月底，上述指标分别为 137.13%和 46.20%，公司流动资产对流动负债的保障能力较弱。2021 年，公司经营性净现金流同比大幅增长，对流动负债的保障程度明显提升。公司短期债务规模较大，现金类资产对短期债务的保障能力一般。

从长期偿债能力指标看，2021 年，公司 EBITDA 同比变动不大；随着债务规模的下降，全部债务/EBITDA 指标降幅较大，EBITDA 利息倍数有所提升。整体看，公司长期偿债指标表现一般。

表 21　公司偿债能力指标

项目	项目	2020 年	2021 年
短期偿债能力指标	流动比率（%）	130.15	142.48
	速动比率（%）	55.00	52.07
	经营现金流动负债比（%）	6.09	27.56
	现金短期债务比（倍）	0.62	0.77
长期偿债能力指标	EBITDA（亿元）	26.11	26.58
	全部债务/EBITDA（倍）	26.80	18.62
	EBITDA 利息倍数（倍）	0.64	0.70

资料来源：公司审计报告和财务报告、联合资信整理

截至 2022 年 3 月底，公司对外担保余额 8.23 亿元，担保比率 3.17%，被担保方为公司联营企业北京怡城置业有限公司，系公司与北京建工地产有限责任公司、北京首都开发股份有限公司共同出资设立的企业，经营情况正常。公司或有负债风险相对可控。

截至 2022 年 3 月底，公司本部获得银行综合授信额度为 384.50 亿元，尚未使用额度为 286.89 亿元，公司间接融资渠道畅通。

截至 2022 年 3 月底，公司涉诉金额在 1000 万元以上的未决诉讼共 13 起，涉案金额 3.93 亿元，案由主要为建筑施工合同纠纷和借贷纠纷。其中，公司被诉案件 4 起，涉案金额 0.57 亿元；公司起诉案件 9 起，涉案金额 3.36 亿元。

7. 母公司财务分析

公司业务主要由子公司开展，母公司资产和营业总收入占合并口径比重较小；所有者权益中其他权益工具占比较高，权益稳定性较弱；负债以流动负债为主，整体债务负担较重。

截至 2021 年底，母公司资产总额 459.97 亿元，较上年底增长 32.33%，其中，流动资产占 63.82%，非流动资产占 36.18%，以流动资产为主。母公司资产总额占公司合并口径资产总额的比重为 40.87%。

截至 2021 年底，母公司所有者权益 105.79 亿元，较上年底增长 27.50%，系公司发行的永续中票及可续期公司债券所致；母公司所有者权益占公司合并口径所有者权益的比重为 42.01%。从母公司所有者权益构成来看，实收资本占 16.48%，其他权益工具占 65.22%，资本公积占 2.82%，盈余公积占 6.96%。母公司所有者权益中其他权益工具占比较高，权益稳定性较弱。

截至 2021 年底，母公司负债总额 354.18 亿元，较上年底增长 33.84%，主要系其他应付款及长期应付款增长所致；母公司负债总额占公司合并口径负债总额的比重为 40.54%。母公司资产负债率和长期债务资本化比率分别为 77.00%和 32.31%，均较上年底有所上升；全部债务资本化比率 53.12%，较上年底有所下降，整体债务负担较重。

2021 年，母公司营业总收入为 107.81 亿元，同比增长 14.92%，占公司合并口径营业总

收入的比重为 23.89%，利润总额 4.75 亿元，同比下降 37.79%，主要系投资收益下滑所致（上年度投资收益规模较大，系联营企业北京首开住总安泰置业有限公司项目利润结转）。

截至 2022 年 3 月底，母公司资产总额 464.06 亿元，所有者权益 105.79 亿元，均较上年底变动不大；负债总额 358.27 亿元，较上年底增长 1.16%。2022 年 1－3 月，母公司实现营业总收入 29.99 亿元，利润总额 0.02 亿元。

十一、外部支持

跟踪期内，公司继续在市政基建以及保障房项目承建、财政补助等方面持续获得有力的外部支持。

公司拥有完备的住宅建设开发产业链条、丰富的建设管理经验。在参与北京市保障性住房及城市基础设施项目的建设中，公司得到北京市政府在项目资源获取方面的有力支持，使其在激烈竞争的北京市场占有重要的地位。公司已成为北京市大型保障性住房建设主体之一，保障性住房建设成为公司的重要业务。2021 年及 2022 年一季度，公司在市政工程建设、保障房开发和土地一级开发业务方面合计实现收入 108.08 亿元。

财政补助方面，2021 年及 2022 年 1－3 月，公司收到的补助收入分别为 0.41 亿元和 0.07 亿元，计入“其他收益”。

十二、债券偿还能力分析

1. 普通优先债券

截至2022年5月底，公司存续期普通优先债券余额合计68.00亿元。其中，“18住总01”“19住总01”“19住总03”“20住总01”和“21住总01”发行期限均为3+2年，附投资人回售选择权及发行人票面利率调整权。

2. 永续债

截至 2022 年 5 月底，公司存续期永续债余额合计 69.00 亿元。公司永续债券具有公司可赎回权、票面利率重置和利息递延累积等特点，联合资信通过对相关条款的分析，认为公司存续期永续债券赎回条款设置使其不赎回的可能性较小。2021 年，公司经营现金流入对长期债务的偿还能力指标表现尚可，经营现金和 EBITDA 对长期债务的偿还能力指标表现较弱。

表 22　公司永续债券偿还能力指标

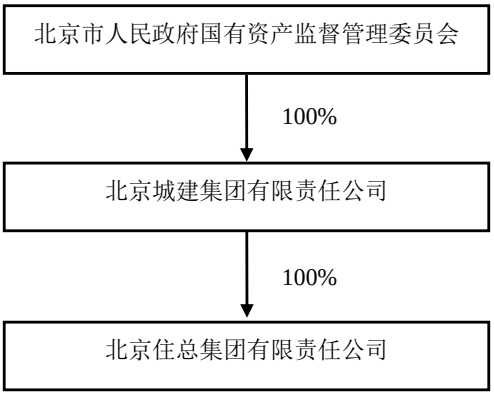
项目	2021 年
长期债务*（亿元）	412.95
经营现金流入/长期债务（倍）	1.75
经营现金/长期债务（倍）	0.35
长期债务/EBITDA（倍）	15.54

注：1. 上表中的长期债务为将永续债计入后的金额；2. 经营现金、经营现金流入、EBITDA 均采用上年度数据
资料来源：联合资信根据公司年报及公开资料整理

十三、结论

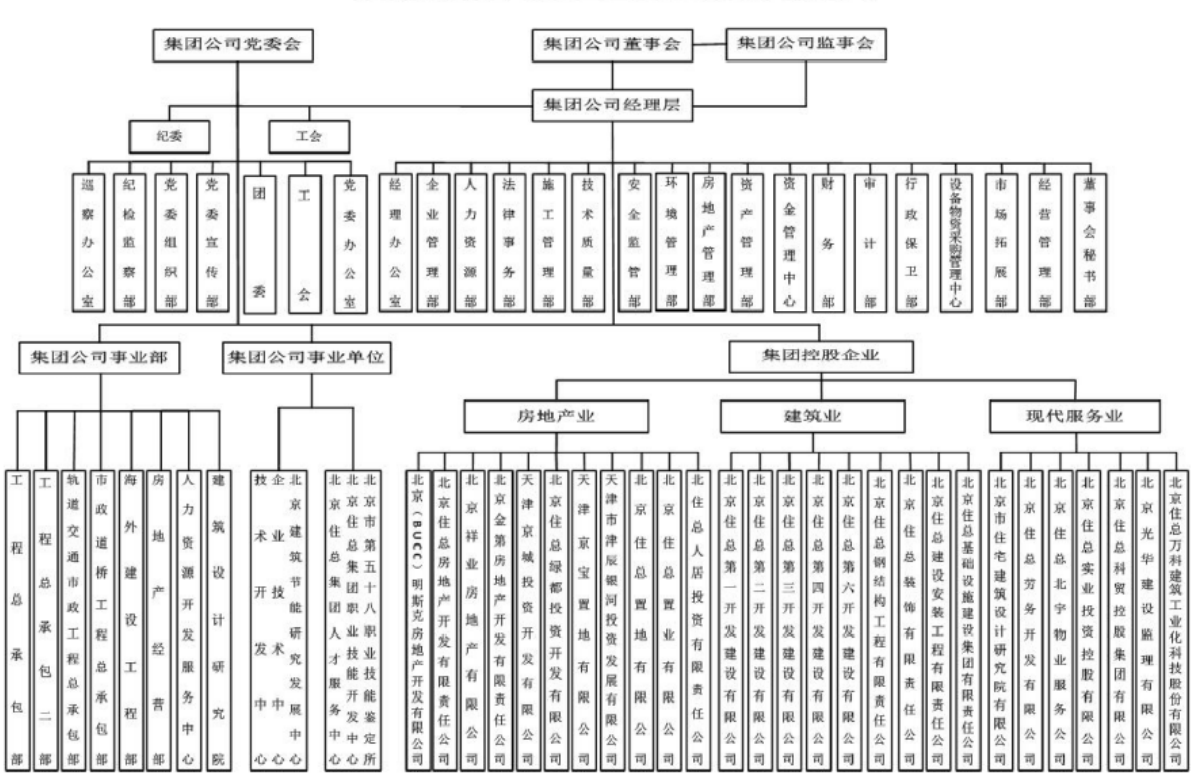
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AAA，维持“18 住总 01”“19 住总 01”“19 住总 03”“19 住总 Y1”“20 住总 01”“20 住总 Y1”“21 住总 01”和“21 住总 Y1”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1　截至 2022 年 3 月底公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2　截至 2022 年 3 月底公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 1-3　截至 2022 年 3 月底公司合并范围一级子公司情况

序号	企业名称	经营地址	业务性质	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
1	北京住总第一开发建设有限公司	北京市	建筑施工	100.00	100.00	投资设立
2	北京住总第二开发建设有限公司	北京市	建筑施工	100.00	100.00	投资设立
3	北京住总第三开发建设有限公司	北京市	建筑施工	100.00	100.00	投资设立
4	北京住总第四开发建设有限公司	北京市	建筑施工	100.00	100.00	投资设立
5	北京住总第六开发建设有限公司	北京市	建筑施工	99.06	99.06	投资设立
6	北京住总基础设施建设集团有限责任公司	北京市	建筑施工	99.00	99.00	非同一控制企业合并
7	北京住总建设安装工程有限责任公司	北京市	建筑施工	100.00	100.00	投资设立
8	北京住总装饰有限责任公司	北京市	建筑施工	100.00	100.00	投资设立
9	北京住总市政道桥工程有限责任公司	北京市	建筑施工	100.00	100.00	投资设立
10	北京住总钢结构工程有限责任公司	北京市	建筑施工	100.00	100.00	投资设立
11	北京住总正通市政工程有限公司	北京市	建筑施工	29.52	29.52	投资设立
12	北京住总集团蒙古有限责任公司	蒙古乌兰巴托市	建筑施工	100.00	100.00	投资设立
13	北京住总集团白俄罗斯建设公司	白俄罗斯明斯克市	建筑施工	100.00	100.00	投资设立
14	北京住总集团有限责任公司刚果（金）建设公司	刚果金沙萨市	建筑施工	100.00	100.00	投资设立
15	北京住总集团有限责任公司刚果（布）子公司	刚果布拉柴维尔市	建筑施工	100.00	100.00	投资设立
16	北京住总置地有限公司	北京市	房地产开发	12.50	12.50	投资设立
17	北京金第房地产开发有限责任公司	北京市	房地产开发	66.55	66.55	投资设立
18	北京住总房地产开发有限责任公司	北京市	房地产开发	100.00	100.00	投资设立
19	北京住总绿都投资开发有限公司	北京市	房地产开发	100.00	100.00	投资设立
20	天津京城投资开发有限公司	天津市	房地产开发	51.00	51.00	投资设立
21	天津市津辰银河投资发展有限公司	天津市	房地产开发	50.00	50.00	非同一控制下的企业合并
22	天津京宝置地有限公司	天津市	房地产开发	51.00	51.00	投资设立
23	北京住总置业有限公司	北京市	房地产开发	100.00	100.00	投资设立
24	北住总人居投资有限责任公司	天津市	房地产开发	100.00	100.00	投资设立
25	北京祥业房地产有限公司	北京市	房地产开发	100.00	100.00	投资设立
26	北京（BUCC)明斯克房地产开发有限公司	白俄罗斯明斯克市	房地产开发	100.00	100.00	非同一控制企业合并
27	北京住总科贸控股集团有限公司	北京市	物流服务	100.00	100.00	投资设立
28	北京住总实业投资控股有限公司	北京市	租赁和商务服务业	100.00	100.00	投资设立
29	明斯克北京饭店有限责任公司	白俄罗斯明斯克市	旅游饭店	80.00	80.00	非同一控制企业合并
30	北京光华建设监理有限公司	北京市	建设监理服务	30.00	30.00	投资设立
31	北京衡其投资管理有限责任公司	北京市	投资管理	100.00	100.00	投资设立
32	北京住总劳务开发有限公司	北京市	劳务服务业	100.00	100.00	投资设立
33	北京住总正阳资产管理有限责任公司	北京市	投资管理	100.00	100.00	投资设立
34	北京住总京体体育文化有限公司	北京市	文化体育业	100.00	100.00	投资设立
35	北京住总第一管理咨询合伙企业（有限合伙）	北京市	商业服务业	20.00	20.00	投资设立
36	北京通朝城市更新有限责任公司	北京市	房地产开发	51.00	51.00	投资设立

资料来源：公司提供

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	2022 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	111.25	123.47	116.57	92.37
资产总额（亿元）	1267.15	1365.76	1125.42	1132.98
所有者权益（亿元）	265.37	292.50	251.80	259.38
短期债务（亿元）	103.20	198.44	150.99	171.62
长期债务（亿元）	575.47	501.16	343.95	322.83
全部债务（亿元）	678.67	699.59	494.94	494.45
营业总收入（亿元）	440.05	423.20	451.25	107.16
利润总额（亿元）	13.33	12.27	12.55	2.66
EBITDA（亿元）	27.28	26.11	26.58	--
经营性净现金流（亿元）	50.32	34.76	145.60	-22.80
财务指标				
销售债权周转次数（次）	5.84	5.07	5.93	--
存货周转次数（次）	0.94	0.90	0.89	--
总资产周转次数（次）	0.35	0.32	0.36	--
现金收入比（%）	93.32	104.58	99.73	105.10
营业利润率（%）	7.79	9.26	9.63	6.57
总资本收益率（%）	2.24	2.11	2.78	--
净资产收益率（%）	3.57	3.43	3.89	--
长期债务资本化比率（%）	68.44	63.15	57.73	55.45
全部债务资本化比率（%）	71.89	70.52	66.28	65.59
资产负债率（%）	79.06	78.58	77.63	77.11
流动比率（%）	161.59	130.15	142.48	137.13
速动比率（%）	63.20	55.00	52.07	46.20
经营现金流动负债比（%）	11.91	6.09	27.56	--
现金短期债务比（倍）	1.08	0.62	0.77	0.54
EBITDA 利息倍数（倍）	0.72	0.64	0.70	--
全部债务/EBITDA（倍）	24.87	26.80	18.62	--

注：1. 2022 年一季度财务数据未经审计；2. 本报告合并口径已将长期应付款付息项调整至长期债务核算；3.以上财务数据未将永续债从所有者权益调整至负债；4. 存货周转次数和速动比率均考虑了合同资产的影响；5. “--”代表数据不适用

资料来源：根据公司审计报告、2022 年一季度财务报告及公司提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部/母公司口径）

项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	55.33	48.95	59.46	44.44
资产总额（亿元）	312.69	347.59	459.97	464.06
所有者权益（亿元）	69.59	82.97	105.79	105.79
短期债务（亿元）	61.65	73.98	69.35	87.39
长期债务（亿元）	50.50	35.49	50.51	48.01
全部债务（亿元）	112.15	109.47	119.86	135.39
营业总收入（亿元）	98.65	93.81	107.81	29.99
利润总额（亿元）	1.73	7.63	4.75	0.02
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
经营性净现金流（亿元）	39.13	4.94	41.49	-29.82
财务指标				
销售债权周转次数（次）	3.64	3.05	3.25	--
存货周转次数（次）	3.74	2.99	6.01	--
总资产周转次数（次）	0.32	0.28	0.27	--
现金收入比（%）	96.81	105.24	111.14	110.87
营业利润率（%）	5.72	9.83	9.89	2.97
总资本收益率（%）	1.08	4.20	2.16	--
净资产收益率（%）	2.08	9.28	4.61	--
长期债务资本化比率（%）	42.05	29.96	32.31	31.22
全部债务资本化比率（%）	61.71	56.88	53.12	56.14
资产负债率（%）	77.74	76.13	77.00	77.20
流动比率（%）	122.69	111.60	103.05	102.71
速动比率（%）	108.95	98.50	102.27	101.70
经营现金流动负债比（%）	20.32	2.16	14.56	--
现金短期债务比（倍）	0.90	0.66	0.86	0.51
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：1. 2022 年一季度财务数据未经审计；2. 母公司有息债务未经调整；3. 由于无法获取母公司折旧和摊销等数据，导致 EBITDA 及相关数据无法计算；4. 存货周转次数和速动比率均考虑了合同资产的影响；5. “--”代表数据不适用；“/”代表数据未获取

资料来源：根据公司审计报告、2022 年一季度财务报告及公司提供资料整理

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）
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-合同资产）/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　评级历史

债券简称	债项级别	主体级别	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
21 住总 Y1	AAA	AAA	稳定	2021/06/25	张雪婷、姜泰钰	建筑与工程企业信用评级方法 V3.0.201907 建筑与工程企业主体信用评级模型 V3.0.201907	阅读全文
	AAA	AAA	稳定	2021/01/22	姜泰钰、张婷婷	建筑与工程企业信用评级方法 V3.0.201907 建筑与工程企业主体信用评级模型 V3.0.201907	阅读全文
21 住总 01	AAA	AAA	稳定	2021/06/25	张雪婷、姜泰钰	建筑与工程企业信用评级方法 V3.0.201907 建筑与工程企业主体信用评级模型 V3.0.201907	阅读全文
	AAA	AAA	稳定	2021/01/22	姜泰钰、张婷婷	建筑与工程企业信用评级方法 V3.0.201907 建筑与工程企业主体信用评级模型 V3.0.201907	阅读全文
20 住总 Y1	AAA	AAA	稳定	2021/06/25	张雪婷、姜泰钰	建筑与工程企业信用评级方法 V3.0.201907 建筑与工程企业主体信用评级模型 V3.0.201907	阅读全文
	AAA	AAA	稳定	2020/11/04	袁琳、张婧茜	建筑与工程企业信用评级方法 V3.0.201907 建筑与工程企业主体信用评级模型 V3.0.201907	阅读全文
20 住总 01	AAA	AAA	稳定	2021/06/25	张雪婷、姜泰钰	建筑与工程企业信用评级方法 V3.0.201907 建筑与工程企业主体信用评级模型 V3.0.201907	阅读全文
	AAA	AAA	稳定	2020/04/10	杨世龙、袁琳	建筑与工程企业主体信用评级方法（原联合信用评级有限公司评级方法）	阅读全文
19 住总 Y1	AAA	AAA	稳定	2021/06/25	张雪婷、姜泰钰	建筑与工程企业信用评级方法 V3.0.201907 建筑与工程企业主体信用评级模型 V3.0.201907	阅读全文
	AAA	AAA	稳定	2019/04/23	杨世龙、袁琳	建筑与工程企业主体信用评级方法（原联合信用评级有限公司评级方法）	阅读全文
19 住总 03	AAA	AAA	稳定	2021/06/25	张雪婷、姜泰钰	建筑与工程企业信用评级方法 V3.0.201907 建筑与工程企业主体信用评级模型 V3.0.201907	阅读全文
	AAA	AAA	稳定	2019/05/20	杨世龙、袁琳	建筑与工程企业主体信用评级方法（原联合信用评级有限公司评级方法）	阅读全文
	AA$^+$	AA$^+$	稳定	2019/02/28	袁琳、张婧茜	建筑与工程企业主体信用评级方法（原联合信用评级有限公司评级方法）	阅读全文
19 住总 01	AAA	AAA	稳定	2021/06/25	张雪婷、姜泰钰	建筑与工程企业信用评级方法 V3.0.201907 建筑与工程企业主体信用评级模型 V3.0.201907	阅读全文
	AAA	AAA	稳定	2019/05/20	杨世龙、袁琳	建筑与工程企业主体信用评级方法（原联合信用评级有限公司评级方法）	阅读全文
	AA$^+$	AA$^+$	稳定	2019/01/31	杨世龙、袁琳	建筑与工程企业主体信用评级方法（原联合信用评级有限公司评级方法）	阅读全文
18 住总 01	AAA	AAA	稳定	2021/06/25	张雪婷、姜泰钰	建筑与工程企业信用评级方法 V3.0.201907 建筑与工程企业主体信用评级模型 V3.0.201907	阅读全文
	AAA	AAA	稳定	2019/05/20	杨世龙、袁琳	建筑与工程企业主体信用评级方法（原联合信用评级有限公司评级方法）	阅读全文
	AA$^+$	AA$^+$	稳定	2017/09/22	杨世龙、杨婷	工商企业信用评级方法（原联合信用评级有限公司评级方法）	阅读全文

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅；2019 年 8 月 1 日之前的评级方法和评级模型均无版本编号

附件 5-1 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 5-2 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 5-3 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