

# 信用评级公告

联合〔2023〕5060号

联合资信评估股份有限公司通过对中国建筑第八工程局有限公司及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持中国建筑第八工程局有限公司主体长期信用等级为 AAA，维持“20 中建八局 MTN001”“20 中建八局 MTN002”和“21 中建八局 MTN001”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

二〇二三年六月二十五日

Add: 17/F, PICC Building, 2, Jianguomenwai Street, Beijing PRC:100022

地址: 北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层 邮编:100022

电话 (Tel) : (010) 85679696 | 传真(Fax):(010)85679228 | 邮箱 (Email) :lianhe@lhratings.com

## 中国建筑第八工程局有限公司 2023 年跟踪评级报告

### 评级结果：

| 项目             | 本次级别 | 评级展望 | 上次级别 | 评级展望 |
|----------------|------|------|------|------|
| 中国建筑第八工程局有限公司  | AAA  | 稳定   | AAA  | 稳定   |
| 20 中建八局 MTN001 | AAA  | 稳定   | AAA  | 稳定   |
| 20 中建八局 MTN002 | AAA  | 稳定   | AAA  | 稳定   |
| 21 中建八局 MTN001 | 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 中建八局 MTN001 | 20.00 亿元 | 20.00 亿元 | 2025/06/15 |
| 20 中建八局 MTN002 | 20.00 亿元 | 20.00 亿元 | 2023/08/28 |
| 21 中建八局 MTN001 | 30.00 亿元 | 30.00 亿元 | 2024/03/23 |

注：1. 表中所列到期兑付日为首个行权日；2. 上述债券仅包括由联合资信评级且截至评级时点尚处于存续期的债券

评级时间：2023 年 6 月 25 日

### 本次评级使用的评级方法、模型：

| 名称                              | 版本          |
|---------------------------------|-------------|
| <a href="#">建筑与工程企业信用评级方法</a>   | V4.0.202208 |
| <a href="#">建筑与工程企业主体信用评级模型</a> | V4.0.202208 |

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

### 本次评级模型打分表及结果：

| 评价内容        | 评价结果 | 风险因素  | 评价要素    | 评价结果 |
|-------------|------|-------|---------|------|
| 经营风险        | 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    | 1    |
| 财务风险        | F2   | 现金流   | 资产质量    | 3    |
|             |      |       | 盈利能力    | 2    |
|             |      |       | 现金流量    | 1    |
|             |      | 资本结构  |         | 2    |
|             |      | 偿债能力  |         | 2    |
| 指示评级        |      |       |         | aaa  |
| 个体调整因素：--   |      |       |         | --   |
| 个体信用等级      |      |       |         | aaa  |
| 外部支持调整因素：-- |      |       |         | --   |
| 评级结果        |      |       |         | AAA  |

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

中国建筑第八工程局有限公司（以下简称“中建八局”或“公司”）是大型国有建筑类企业，主要从事房屋、基础设施等建设工程的施工和房地产开发业务。跟踪期内，公司在行业地位、施工资质、项目储备和股东支持等方面保持显著优势，新签合同及收入规模保持较快增长。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到，公司房地产开发业务易受宏观政策影响、公司债务规模快速增长及 PPP 项目投资规模大等因素对公司信用水平可能带来的不利影响。

随着新签项目的逐步落地，未来公司的收入规模有望保持增长。

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 中建八局 MTN001”“20 中建八局 MTN002”和“21 中建八局 MTN001”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

### 优势

1. 公司资质及规模处于行业领先水平，并持续获得股东的大力支持。公司控股股东中国建筑股份有限公司为中国最大的建筑地产综合企业集团；中建八局资质齐全且等级高，各项经营及财务类指标均处于中建系统内部第一梯队，持续获得股东在资本金注入和项目获取等方面的支持。
2. 项目承揽能力强，项目储备充足。2022 年，公司新签合同额保持增长，房建及基建板块新签合同额分别为 4861.55 亿元和 1970.51 亿元；公司项目储备充足，为未来收入的持续增长提供了保障。
3. 公司收入规模和利润增长较快，盈利能力和获现能力很强。2022 年，公司营业总收入及利润总额保持增长，同比增速分别为 20.09% 和 20.33%；净资产收益率为 16.08%；实现经营活动现金净流入 143.69 亿元，现金收入比为 102.39%。

**同业对比：**

| 主要指标           | 公司        | 公司 1    | 公司 2   | 公司 3    |
|----------------|-----------|---------|--------|---------|
| 最新信用等级         | AAA       | AAA     | AAA    | AAA     |
| 数据时间           | 2022 年底/度 |         |        |         |
| 资产总额（亿元）       | 2859.64   | 1973.74 | 620.92 | 1735.40 |
| 所有者权益（亿元）      | 762.06    | 350.87  | 109.47 | 380.23  |
| 营业总收入（亿元）      | 4188.17   | 991.38  | 550.06 | 1855.42 |
| 营业利润率（%）       | 7.32      | 9.81    | 7.73   | 8.24    |
| 利润总额（亿元）       | 149.97    | 29.77   | 5.52   | 42.41   |
| 资产负债率（%）       | 73.35     | 82.22   | 82.37  | 78.09   |
| 全部债务资本化比率（%）   | 35.85     | 67.24   | 61.96  | 40.85   |
| 全部债务/EBITDA（倍） | 2.31      | 9.42    | 12.38  | 3.76    |
| EBITDA 利息倍数（倍） | 7.24      | 2.68    | 1.78   | 3.23    |
| 存货周转次数（次）      | 4.43      | 1.85    | 2.80   | 3.00    |
| 销售债权周转次数（次）    | 15.59     | 2.61    | 6.78   | 7.60    |
| 总资产周转次数（次）     | 1.52      | 0.54    | 0.90   | 1.10    |

注：公司 1 为中国核工业建设股份有限公司，公司 2 为中国建筑第六工程局有限公司，公司 3 为中国建筑第五工程局有限公司

资料来源：联合资信根据公开资料整理

**关注**

1. 公司房地产开发业务易受国家政策影响。国家对房地产行业实施宏观调控，或将对公司的房建业务及房地产开发业务产生一定影响。
2. 公司债务规模增长较快，短期债务占比显著上升。跟踪期内，随着施工业务规模扩大、房地产开发及 PPP 项目的持续推进，公司债务规模快速增长。截至 2023 年 3 月底，公司全部债务规模达 557.58 亿元，较 2021 年底增长 53.30%，其中短期债务占比为 65.46%。
3. 跟踪债券均为可续期中期票据，其清偿顺序劣后于公司其它债务。跟踪债券均为可续期中期票据，具有公司可赎回权、票面利率重置及利息递延累积等特点，清偿顺序列于公司普通债务之后。

分析师：蒋建国 杨晓薇

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](http://www.lhratings.com)

**主要财务数据：**

| 合并口径           |         |         |         |            |
|----------------|---------|---------|---------|------------|
| 项 目            | 2020 年  | 2021 年  | 2022 年  | 2023 年 3 月 |
| 现金类资产（亿元）      | 306.98  | 457.26  | 518.79  | 498.19     |
| 资产总额（亿元）       | 2242.71 | 2636.72 | 2859.64 | 2970.47    |
| 所有者权益（亿元）      | 526.17  | 664.81  | 762.06  | 805.33     |
| 短期债务（亿元）       | 77.10   | 134.65  | 177.74  | 364.98     |
| 长期债务（亿元）       | 188.65  | 229.05  | 248.04  | 192.60     |
| 全部债务（亿元）       | 265.75  | 363.71  | 425.79  | 557.58     |
| 营业总收入（亿元）      | 3092.03 | 3487.45 | 4188.17 | 1300.33    |
| 利润总额（亿元）       | 106.88  | 124.63  | 149.97  | 51.59      |
| EBITDA（亿元）     | 124.61  | 151.42  | 184.54  | --         |
| 经营性净现金流（亿元）    | 92.74   | 102.16  | 143.69  | -121.80    |
| 营业利润率（%）       | 7.04    | 7.44    | 7.32    | 5.54       |
| 净资产收益率（%）      | 16.20   | 14.84   | 16.08   | --         |
| 资产负债率（%）       | 76.54   | 74.79   | 73.35   | 72.89      |
| 全部债务资本化比率（%）   | 33.56   | 35.36   | 35.85   | 40.91      |
| 流动比率（%）        | 113.70  | 117.11  | 116.56  | 117.33     |
| 速动比率（%）        | 69.85   | 67.71   | 68.30   | 64.77      |
| 经营现金流动负债比（%）   | 6.10    | 5.90    | 7.82    | --         |
| 现金短期债务比（倍）     | 3.98    | 3.40    | 2.92    | 1.36       |
| EBITDA 利息倍数（倍） | 7.43    | 5.96    | 7.24    | --         |
| 全部债务/EBITDA（倍） | 2.13    | 2.40    | 2.31    | --         |
| 公司本部（母公司）      |         |         |         |            |
| 项 目            | 2020 年  | 2021 年  | 2022 年  | 2023 年 3 月 |
| 资产总额（亿元）       | 1385.88 | 1588.67 | 1748.27 | 1660.66    |
| 所有者权益（亿元）      | 330.49  | 380.87  | 434.10  | 456.62     |
| 全部债务（亿元）       | 46.64   | 71.28   | 140.56  | 97.12      |
| 营业总收入（亿元）      | 1908.15 | 2176.65 | 2458.90 | 802.21     |
| 利润总额（亿元）       | 66.03   | 65.51   | 92.15   | 29.29      |
| 资产负债率（%）       | 76.15   | 76.03   | 75.17   | 72.50      |
| 全部债务资本化比率（%）   | 12.37   | 15.76   | 24.46   | 17.54      |
| 流动比率（%）        | 99.26   | 99.51   | 95.63   | 96.39      |
| 经营现金流动负债比（%）   | 9.08    | 13.23   | 6.67    | --         |

注：1. 2023 年一季度财务数据未经审计；2. 计算速动比率和存货周转次数等指标时，合同资产计入存货计算

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

**评级历史：**

| 债项简称                                               | 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 中建八局 MTN001<br>20 中建八局 MTN002<br>20 中建八局 MTN001 | AAA  | AAA  | 稳定   | 2022/06/22 | 夏妍妍<br>杨晓薇       | <a href="#">建筑与工程企业信用评级方法 V3.0.201907</a><br><a href="#">建筑与工程企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907</a> | <a href="#">阅读全文</a> |
| 21 中建八局 MTN001                                     | AAA  | AAA  | 稳定   | 2021/03/12 | 文中<br>夏妍妍<br>杨晓薇 | <a href="#">建筑与工程企业信用评级方法 V3.0.201907</a><br><a href="#">建筑与工程企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907</a> | <a href="#">阅读全文</a> |
| 20 中建八局 MTN002                                     | AAA  | AAA  | 稳定   | 2020/06/24 | 唐立倩<br>李思卓       | <a href="#">建筑与工程企业信用评级方法 V3.0.201907</a><br><a href="#">建筑与工程企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907</a> | <a href="#">阅读全文</a> |
| 20 中建八局 MTN001                                     | AAA  | AAA  | 稳定   | 2020/04/26 | 唐立倩<br>李思卓       | <a href="#">建筑与工程企业信用评级方法 V3.0.201907</a><br><a href="#">建筑与工程企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907</a> | <a href="#">阅读全文</a> |

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中国建筑第八工程局有限公司（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、根据控股股东联合信用管理有限公司（以下简称“联合信用”）提供的联合信用及其控制的其他机构业务开展情况，联合信用控股子公司联合信用征信股份有限公司（以下简称“联合征信”）为该公司提供了非评级服务。由于联合资信与关联公司联合征信之间从管理上进行了隔离，在公司治理、财务管理、组织架构、人员设置、档案管理等方面保持独立，因此公司评级业务并未受到上述关联公司的影响，联合资信保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

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

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

九、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。

# 中国建筑第八工程局有限公司 2023 年跟踪评级报告

## 一、跟踪评级原因

根据有关法规要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于中国建筑第八工程局有限公司（以下简称“中建八局”或“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，公司实收资本有所增加，控股股东及实际控制人未发生变化。2022 年，公司股东中国建筑股份有限公司（以下简称“中建股份”）以现金方式向公司增资 2.68 亿元，公司实收资本增至 152.18 亿元。截至 2023 年 3 月底，公司注册资本及实收资本均为 152.18 亿元，由中建股份全资持股，国务院国有资产监督管理委员会（以下简称“国务院国资委”）全资持股的中国建筑集团有限公司（以下简称“中建集团”）持有中建股份 56.35% 的股份，公司最终控制人仍为国务院国资委（见附件 1-1）。

跟踪期内，公司营业范围及组织架构未发生变化。截至 2023 年 3 月底，公司本部内设 20 个部门，包括办公室、企业策划与管理部、人力资源部、财务资金部、审计部、合约法务部、商务管理部和工程管理部等（见附件 1-2），有纳入合并范围内的子公司 97 家（见附件 1-3）。

截至 2022 年底，公司资产总额 2859.64 亿元，所有者权益 762.06 亿元（含少数股东权益 174.72 亿元）；2022 年，公司实现营业总收入 4188.17 亿元，利润总额 149.97 亿元。

截至 2023 年 3 月底，公司资产总额 2970.47 亿元，所有者权益 805.33 亿元（含少数股东权益 173.89 亿元）；2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 1300.33 亿元，利润总额 51.59 亿元。

公司注册地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1568 号 27 层。法定代表人：周可璋。

## 三、跟踪债券概况及其募集资金使用情况

截至本跟踪评级报告出具日，公司由联合资信评级的存续债券 3 支，债券余额合计 70.00 亿元，详见表 1。跟踪期内，公司已按期足额支付了存续债券的当期利息，债券募集资金均已按照计划用于偿付公司有息债务和补充生产经营活动所需资金。“20 中建八局 MTN001”“20 中建八局 MTN002”和“21 中建八局 MTN001”均为可续期中期票据，具有公司可赎回权、票面利率重置及利息递延累积等特点，清偿顺序均居于公司普通债务之后。

表 1 跟踪评级债券概况（单位：亿元）

| 债券简称           | 发行金额  | 债券余额  | 起息日       | 期限    |
|----------------|-------|-------|-----------|-------|
| 20 中建八局 MTN001 | 20.00 | 20.00 | 2020/6/15 | 5+N 年 |
| 20 中建八局 MTN002 | 20.00 | 20.00 | 2020/8/28 | 3+N 年 |
| 21 中建八局 MTN001 | 30.00 | 30.00 | 2021/3/23 | 3+N 年 |

注：N 为可续期数

资料来源：联合资信整理

## 四、宏观经济和政策环境

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

随着各项稳增长政策举措靠前发力，生产生活秩序加快恢复，国民经济企稳回升。经初步核算，一季度国内生产总值 28.50 万亿元，按不变价格计算，同比增长 4.5%，增速较上年四季度回升 1.6 个百分点。从生产端来看，前期受到较大制约的服务业强劲复苏，改善幅度大于工业生产；从需求端来看，固定资产投资实现平稳增长，消费大幅改善，经济内生动力

明显加强，内需对经济增长形成有效支撑。信用环境方面，社融规模超预期扩张，信贷结构有所好转，但居民融资需求仍偏弱，同时企业债券融资节奏同比有所放缓。利率方面，资金利率中枢显著抬升，流动性总体偏紧；债券市场融资成本有所上升。

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

## 五、行业分析

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，受国家宏观调控影响两者走势也将产生一定偏离。近年来，随着经济增速放缓，建筑业增速随之下降；在国家大力推进基建的政策背景下，2022 年二、三和四季度，建筑业总产值同比增速高于 GDP 增速。从产业链上游看，钢材和水泥作为建筑业重要原材料，其价格波动对建筑施工企业成本的影响较大；近年来受供给侧结构改革影响，钢材和水泥价格整体呈上涨趋势；2022 年，受下游市场需求疲软等因素影响，水泥和钢材价格整体出现回落；未来，在基础设施建设持续发力和房建市场需求不及预期双重影响下，水泥和钢材价格或将高位波动。从产业链下游看，2022 年，随着国家加大基础设施建设力度，基建投资增速明显回升；受居民购房需求回落影响，房地产开发投资和拿地支出降幅明显。2023 年，基建投资作为“稳增长”的重要抓手，投

资增速将保持较高水平。从行业竞争情况看，在经济增长承压的背景下，建筑业作为需求驱动型行业，或将持续承受整体下行的压力；“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。

未来短期来看，房地产投资不及预期，基建投资作为“稳增长”重要抓手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，在经济增长承压的背景下，建筑行业集中度将进一步提升，建筑业或将长期保持中低速温和增长态势。完整版行业分析详见《[2023 年建筑业行业分析](#)》。

## 六、基础素质分析

### 1. 股权状况

截至 2023 年 3 月底，公司注册资本 152.18 亿元，中建股份持有公司 100.00% 股权，国务院国资委为公司的最终实际控制人。

### 2. 技术水平及竞争力

**跟踪期内，公司无新增建筑资质，公司及下属子公司合计拥有 9 项总承包特级资质及其他多项专业承包一级资质，公司技术水平高，保持了很强的综合竞争实力。**

公司本部拥有房屋建筑工程施工总承包特级、市政公用工程施工总承包特级和公路工程施工总承包特级 3 项特级资质及对应的设计甲级资质，下属各子公司拥有 6 项特级资质；同时，公司拥有机电安装工程施工总承包等 6 个施工总承包一级资质，以及钢结构工程、建筑工程装饰装修等 33 个专业承包一级资质。

整体看，公司资质齐全且等级高，技术水平处于全国乃至全球先进水平，在相关项目承揽中具有很强的优势。

### 3. 企业信用记录

**跟踪期内，公司债务履约情况良好；未发现公司有其他不良信用记录。**

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（中征码 3101140000426923），截至 2023 年 5 月 15 日，公司本部无未结清的不良信贷信息记录，已结清信贷记录中存在 1 笔关注类贷款，已于 2006 年 4 月 6 日正常还款；90 笔垫款欠息，已于 2012 年 4 月 1 日结清，系 2012 年银行调整关注类贷款的条款，之前的正常模式自动转入关注类所致，公司已及时结清。

截至本报告出具日，联合资信未发现公司本部被列入全国失信被执行人名单。

## 七、管理分析

跟踪期内，公司董事长及 1 名监事发生变动。除此之外，公司的法人治理结构、管理体制、管理制度和高级管理人员等均无重大变化。

根据中建八局发布的公开信息，李永明同志不再兼任公司党委书记、董事长职务；周可璋同志任公司党委书记、董事长。

周可璋，1972 年生，历任中建八局工程部经理，中建八局第四建设有限公司总经理，中建八局第四建设有限公司董事长，中建八局副总经理兼华北分局局长、雄安分局局长，中建安装集团有限公司党委副书记、总经理、董事、董事长，2023 年 5 月起任公司党委书记、董事长。

## 八、经营分析

### 1. 经营概况

跟踪期内，公司主业仍为房屋建设、基础设施建设和房地产开发三大板块，营业总收入持续增长，毛利率水平保持稳定。公司项目储备充足，随着相关项目的落地推进，未来收入有望继续保持增长。

建筑施工业务是公司核心业务板块。2022 年，公司总营业收入同比增长 20.09%。收入结构较上年保持稳定，房屋建设业务和基础设施建设仍是公司最主要的收入来源，在营业总收入中的占比合计超过 90%。公司房地产开发收入同比增长 24.89%，系结转项目增加所致；公司其他业务主要包括设计与勘察、设备制造和租赁、材料销售和工程咨询等，2022 年大幅增长，对整体收入形成有益补充。

从毛利率水平看，房屋建设业务毛利率和房地产开发业务毛利率有所下降，基础设施建设业务毛利率有所上升。整体看，公司各业务板块毛利率波动不大，综合毛利率较上年基本保持稳定。

2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 1300.33 亿元，相当于 2022 年全年的 31.05%；综合毛利率 5.74%，较 2022 年全年有所下降。

表 2 公司营业总收入构成和毛利率情况（单位：亿元）

| 项目     | 2021 年  |         |        | 2022 年  |        |        |
|--------|---------|---------|--------|---------|--------|--------|
|        | 收入（亿元）  | 占比（%）   | 毛利率（%） | 收入（亿元）  | 占比（%）  | 毛利率（%） |
| 房屋建设   | 2126.43 | 60.97   | 7.22   | 2533.94 | 60.50  | 6.66   |
| 基础设施建设 | 1075.85 | 30.85   | 7.59   | 1260.81 | 30.10  | 8.67   |
| 房地产开发  | 245.15  | 7.03    | 13.03  | 306.17  | 7.31   | 11.99  |
| 其他     | 40.01   | 1.15    | 19.04  | 87.26   | 2.08   | 15.51  |
| 合计     | 3487.45 | 100.00% | 7.88   | 4188.17 | 100.00 | 7.84   |

注：1. 尾差系四舍五入所致；2. 其他收入来源于设计与勘察、设备制造和租赁、材料销售、工程咨询等业务

资料来源：公司提供

### 2. 业务经营分析

#### （1）房屋建设业务

跟踪期内，房屋建设作为公司传统优势建设领域，仍为营业总收入最主要的来源。公司

在大型公建地产领域保持领先优势，房屋建设新签合同金额持续增长，为未来收入增长提供了有力保障。

房屋建设为公司主导业务，2022 年，公司

房屋建设收入同比增长 19.16%。房建项目承揽上，面对国内建筑业激烈的市场竞争，公司注重差异化经营与细分市场布局，以大型、技术含量高的项目为承接重点，持续推进“大项目、大业主、大市场”的市场策略。项目业主选择上，公司通过构建大客户管理体系，与大型房地产开发商和地方政府建立长期战略合作关系，保障了客户质量和项目规模。

公司在大型公建地产领域长期保持领先优势，约承接了国内80%以上的顶级会展中心、70%以上的重点干线机场、60%以上的重要体育场馆，以及40%~50%的万达广场的建设工作。会展场馆方面，代表性项目包括北京雁西湖国际会议中心（APEC会议举办地）、杭州国际博览中心（G20峰会）、大连国际会议中心（夏季达沃斯论坛）、上海世博会中国馆等；干线机场建设方面，重点项目包括首都大兴机场、天津滨海国际机场、深圳机场航站楼、重庆江北国际机场等；地标性建筑方面，主要项目包括上海环球金融中心、中央电视台新址工程、上海迪士尼等。公司新签合同中重大工程（5亿元以上）金额占比高，2022年为81.81%。

表3 公司房屋建设板块新签合同情况（单位：亿元）

| 业务类型  | 2021 年  | 2022 年  |
|-------|---------|---------|
| 新签合同额 | 3918.16 | 4861.55 |

|          |         |         |
|----------|---------|---------|
| 其中：住宅地产  | 1008.23 | 1407.31 |
| 商业地产     | 1583.62 | 2035.96 |
| 公建地产     | 1326.31 | 1418.28 |
| 重大工程金额   | 3119.85 | 3977.32 |
| 重大工程金额占比 | 79.63%  | 81.81%  |

注：重大工程指合同额5亿元以上项目

资料来源：公司提供

2022 年，公司房屋建设板块新签合同额较上年增长 24.08%，保持较快增长，为未来收入增长提供了有力保障。从具体业务类型看，公司承揽的房建项目以住宅、商业和公建地产为主，2022 年，三类项目在新签合同额中占比分别为 28.95%、41.88%和 29.17%。

从区域看，公司国内施工业务范围覆盖全国，重点经营京津环渤海、长三角和珠三角三大市场区域，在国内主要的战略市场分别为山东、上海、江苏、北京、广西、广东、天津、河南、浙江以及陕西等地区。2022 年，新签合同额前五大省级行政区为山东省、广东省、上海市、江苏省和浙江省，合计占比 62.46%，区域集中度较上年有所上升。

截至 2023 年 3 月底，公司在建未完工房建项目共 2025 个，未完工合同金额 14114.00 亿元，业务持续性好。

表 4 截至 2023 年 3 月底公司前十大在建房建项目情况（单位：万元）

| 项目名称                                 | 工程地点       | 业主单位                | 开工时间      | 预计竣工时间     | 合同总造价      | 累计完成产值    |
|--------------------------------------|------------|---------------------|-----------|------------|------------|-----------|
| 济南国际医学科学中心医疗硅谷项目工程总承包（EPC）C-8、C-9 地块 | 山东省<br>济南市 | 山东新泉城置业有限公司         | 2020/8/30 | 2023/8/30  | 2104178.03 | 80110.82  |
| SE 项目                                | 重庆市        | 重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司 | 2022/8/28 | 2023/7/30  | 1670433.79 | 23853.21  |
| 高新国际会议中心二期项目一标段                      | 陕西省<br>西安市 | 中建丝路建设投资有限公司        | 2020/1/4  | 2023/8/1   | 908392.39  | 2606.88   |
| 烟台国际医用同位素创新应用基地项目 EPC 工程总承包          | 山东省<br>烟台市 | 烟台蓝色药谷建设开发有限公司      | 2022/1/16 | 2023/11/30 | 869622.25  | 55209.42  |
| 菏泽城投云智数冷链港项目                         | 山东省<br>菏泽市 | 山东晟丰冷链物流有限公司        | 2021/9/30 | 2024/10/1  | 681600.00  | 12004.59  |
| 国家会展中心工程二期项目 EPC 总承包工程               | 天津市        | 国家会展中心（天津）有限责任公司    | 2020/3/31 | 2023/6/30  | 614377.64  | 390035.14 |

|                       |            |                     |            |            |            |           |
|-----------------------|------------|---------------------|------------|------------|------------|-----------|
| 中海成都天府新区超高层项目         | 四川省<br>成都市 | 中海佳隆成都房地<br>产开发有限公司 | 2022/7/30  | 2027/5/30  | 536566.18  | 11497.66  |
| 象山科技园项目总承包工程          | 广东省<br>深圳市 | 深圳市章阁仪器有<br>限公司     | 2022/10/30 | 2024/10/31 | 519252.02  | 58009.17  |
| 武汉中央文化区 K2 地块项目       | 湖北省<br>武汉市 | 武汉万达东湖置业<br>有限公司    | 2020/7/3   | 2025/8/31  | 515381.56  | 65873.39  |
| 郑州国际金贸港项目 EPC 总承包-301 | 河南省<br>郑州市 | 郑州金贸投资发展<br>有限公司    | 2021/12/25 | 2024/3/24  | 500000.00  | 15596.33  |
| 合计                    | --         | --                  | --         | --         | 8919803.86 | 714796.61 |

注：1、合同总造价和累计完成产值数据均为含税价；2、表中部分项目总投资数据及建设期有所调整  
资料来源：公司提供

## （2）基础设施建设业务

**2022年，公司基建业务新签合同额保持增长。公司PPP项目投资规模大，未来运营及收益实现情况有待观察。**

为降低房建市场波动风险，近年来公司在业务结构布局上较多向基础设施建设领域倾斜，主要以公路及市政项目为主。2022年，公司基础设施板块新签合同额同比增长 9.62%，其中重大工程金额占比仍保持在 80%以上。同期，公司基建业务收入同比增长 17.19%，毛利率小幅上升。

从区域来看，2022 年公司基础设施建设新签合同额前五大省级行政区为山东省、广西壮族自治区、江苏省、浙江省和内蒙古自治区，金额合计占比为 44.91%，区域集中度较上年有所下降。

表5 公司基础设施建设新签合同情况（单位：亿元）

| 业务类型     | 2021 年  | 2022 年  |
|----------|---------|---------|
| 新签合同额    | 1797.53 | 1970.51 |
| 其中：轨道交通  | 312.28  | 274.44  |
| 公路和市政项目  | 844.11  | 1100.55 |
| 其他基建项目   | 641.14  | 595.52  |
| 重大工程金额   | 1502.77 | 1649.07 |
| 重大工程金额占比 | 83.60%  | 83.69%  |

注：重大工程指合同额5亿元以上项目  
资料来源：公司提供

公司基础设施建设板块主要业务模式分为施工总承包、BT 项目和 PPP 项目三类。从施工总承包在建基建项目看，截至 2023 年 3 月底，公司在建未完工总承包基建项目合同总金额 5608.70 亿元，充足的项目储备对未来该业务的稳定经营提供了保障。

表6 截至 2023 年 3 月底公司前十大施工总承包基础设施在建项目情况（单位：万元）

| 项目名称                             | 工程地点        | 业主单位                 | 开工时间       | 预计竣工时间     | 合同总造价      | 累计完成产值    |
|----------------------------------|-------------|----------------------|------------|------------|------------|-----------|
| 蒙苏经济开发区隆基新能源科技产业园项目（EPC 模式）      | 内蒙古自治区鄂尔多斯市 | 鄂尔多斯市招商投资集团有限责任公司    | 2022/6/7   | 2023/9/6   | 1822849.40 | 130741.42 |
| 厦门新机场项目-机场工程-航站区工程-施工一标段         | 福建省厦门市      | 厦门翔业集团有限公司           | 2022/5/1   | 2025/12/16 | 780486.05  | 36119.22  |
| 新建川藏铁路雅安至林芝段三区间站前工程 CZSCZQ-9 标段  | 四川省甘孜藏族自治州  | 川藏铁路有限公司             | 2021/11/24 | 2032/11/1  | 757442.04  | 112865.00 |
| 济南国际医学科学中心医疗硅谷项目工程总承包（EPC）项目市政工程 | 山东省济南市      | 山东新泉城置业有限公司          | 2020/8/30  | 2023/8/30  | 521000.00  | 11862.00  |
| 金义新区科创智造产业园一期                    | 浙江省金华市      | 金华金义新区新城建设管理中心       | 2022/12/27 | 2025/12/11 | 487510.50  | 23495.00  |
| 临沂西城总部经济区基础设施建设项目（EPC）           | 山东省临沂市      | 临沂市兰山区城市开发建设投资集团有限公司 | 2020/10/1  | 2025/10/1  | 460000.00  | 18393.51  |
| 团结湖大数据智能产业园 PPP 项目 EPC 工程总承包     | 重庆市         | 重庆市江津区团结湖建设运营有限公司    | 2022/8/2   | 2025/8/2   | 412757.27  | 22052.75  |

|                             |        |                  |            |           |            |           |
|-----------------------------|--------|------------------|------------|-----------|------------|-----------|
| 福州滨海新城 CBD 核心区输配环区域工程地下空间项目 | 福建省福州市 | 福州盛茂房地产有限公司      | 2020/12/15 | 2024/6/30 | 408869.01  | 202190.00 |
| 中山市未达标水体综合整治工程项目            | 广东省中山市 | 中山市水务工程建设管理中心    | 2021/1/15  | 2024/1/15 | 387892.00  | 50571.58  |
| 大拈花湾文化旅游康养项目(EPC)           | 江苏省无锡市 | 宜兴大拈花湾文旅产业发展有限公司 | 2021/12/20 | 2023/6/30 | 356016.54  | 17860.54  |
| 合计                          | --     | --               | --         | --        | 6394822.81 | 626151.02 |

注：合同总造价和累计完成产值数据均为含税价

资料来源：公司提供

截至 2023 年 3 月底，公司 BT 项目共 2 个，均已完工并完成回款，2016 年以来公司未承接新的 BT 项目，日后无新增 BT 项目计划。

PPP 项目主要模式为公司与当地政府合作成立 PPP 项目公司，按照所持项目公司股份进行出资，后续投融资建设运营等全部由项目公司负责；PPP 项目工程建设由公司承接，PPP 项目在特许经营期结束后退出并将项目无偿移交给政府单位，政府单位根据签订的政府购买协议支付项目总投资及回报。截至 2023 年 3 月底，公司签约的 PPP 项目共计 68 个，相关项目均已进入发改委或财政部的项目库，总投资额合计 2553.85 亿元，已投资金额 812.36 亿

元，已实现回款 520.93 亿元。公司对股权占比 50%以上的 PPP 项目进行并表处理，占比在 20%~50%之间的项目，资本金投入计入“长期股权投资”，占比 20%以下的项目资本金投入计入“其他权益工具投资”。公司 PPP 项目未来尚需投资 1741.49 亿元，相关资金主要由项目公司通过未来收益权质押的形式融资获取，公司则按股权占比对项目资本金部分（通常为 20%）进行出资。整体看，公司 PPP 项目仍有一定投资压力，未来公司将适当控制 PPP 项目投资节奏，择优在财政承受能力较好的区域，选取重点标志性项目进行签约。

表 7 截至 2023 年 3 月底公司前五大已完工 PPP 项目和前五大在建 PPP 项目情况（单位：亿元）

| 项目名称                                          | 开发主体                         | 股权情况                                                                  | 合同金额   | 建设期             | 运营期            | 已投资金额 | 实现回款  |
|-----------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|----------------|-------|-------|
| <b>已完工项目：</b>                                 |                              |                                                                       |        |                 |                |       |       |
| 青岛一汽-大众产业基地配套 PPP 项目                          | 青岛汽车产业新城管理委员会、青岛汽车产业新城开发有限公司 | 即墨中陆城市投资（中建八局持股 59.89%）：95%<br>即墨中陆基础设施（中建八局持股 59.94%）：5%             | 63.00  | 2016.04—2018.06 | 8 年            | 62.99 | 41.30 |
| 浙江省杭州市萧山区奥体中心 PPP 项目-主体育馆和游泳馆、综合训练馆           | 杭州市萧山区钱江世纪城管理委员会             | 中建八局：68.2%；浙江东南网架股份有限公司：21.7%；华润深圳湾发展有限公司：0.1%；杭州奥体博览中心萧山建设投资有限公司：10% | 58.59  | 2017.12—2020.12 | 2 年赛事保障期后 20 年 | 44.07 | 5.99  |
| 日照科技文化中心 PPP 项目                               | 日照市城市建设规划局                   | 中建八局 13.9%，中建基金 51%，日照城投 35%，中建八局二公司 0.1%                             | 34.20  | 2018-05-2021.12 | 15 年           | 34.20 | 1.97  |
| 沈阳市地下综合管廊（南运河段）PPP 项目                         | 沈阳市城乡建设局                     | 中建股份 60%，沈阳市综合管廊建设管理有限公司 40%                                          | 28.81  | 2012.12-2019.03 | 27 年           | 28.68 | 11.60 |
| 中建八局浙江省宁波市余姚市 G228 陆埠互通及 S319 丈亭互通建设工程 PPP 项目 | 余姚市交通运输局                     | 中建八局 55.3%，中建股份 24.7%，宁波舜通集团有限公司 20%                                  | 25.47  | 2018.10-2021.12 | 12 年           | 23.74 | 0.00  |
| <b>在建项目：</b>                                  |                              |                                                                       |        |                 |                |       |       |
| 南京市鼓楼区铁北片区城中村改造更新及产业发展 PPP 项目                 | 南京市鼓楼区建设局                    | 中建八局直投 5%；中建基金：85%；南京鼓楼城市发展有限公司：10%。                                  | 140.34 | 2018.07—2024.07 | 14 年           | 37.50 | 2.10  |

|                           |                |                                                                        |        |                                |      |       |       |
|---------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------|------|-------|-------|
| 上海市青浦区重固镇新型城镇化 PPP 项目     | 重固镇人民政府        | 中建八局：42%；中建方：28%（八局代持）；上海青浦发展：20%；上海重固投资发展公司：10%                       | 136.40 | 滚动开发，总体合作期 10 年（2016 年—2025 年） |      | 37.40 | 15.77 |
| 李哥庄新型城镇化项目                | 李哥庄镇人民政府       | 中建八局：20.4%；青岛金胶州资产经营有限公司：25%；青岛瀚海金岸投资发展有限公司：24%；中建资本：5.1%；青岛城投建工：25.5% | 79.57  | 2020 年—2025 年                  | 9 年  | 53.00 | 0.00  |
| 南京市浦口区永宁街道休闲旅游特色小镇 PPP 项目 | 浦口区人民政府永宁街道办事处 | 中建八局：20%；北京巅峰智业：0.1%；中建基金：69.9%；南京浦永建设 10%                             | 65.73  | 2018.07—2024.07                | 18 年 | 16.91 | 0.34  |
| 日照综合客运站及配套工程 PPP 项目       | 日照市住房和城乡建设局    | 中建八局 15.66%，中建基金 51%，日照公交 33.34%                                       | 45.70  | 2018.05—2024.12                | 20 年 | 21.61 | 0.96  |

资料来源：公司提供；上海市青浦区重固镇新型城镇化 PPP 项目已投资数据较上期有所调减

### （3）房地产开发业务

跟踪期内，公司房地产开发收入随项目结转有所增长，但受行业景气度影响，新开工面积、销售面积、销售金额等经营指标同比均有所下降；公司在建房地产项目规模较大，土地储备相对充足。

在房屋建设施工的基础上，公司积极介入房建市场的上游和下游，业务范围拓展至土地一级开发和房地产开发等领域，寻求从单纯的建筑承建商向城市运营商转型。

公司房地产开发业务包括商品房和保障房项目，主要由子公司上海中建东孚投资发展有限公司（以下简称“东孚公司”）负责，东孚公司拥有房地产开发一级资质和物业管理一级资质，位列克而瑞“2022 年房地产企业综合实力五百强”第 32 位；此外，公司子公司山东中建房地产开发有限公司、上海中建八局投资发展有限公司、上海中建申拓投资发展有限公司均具有房地产开发一级资质，上述公司由东孚公司代管。

公司房地产开发业务主要分布在一线城市、省会城市以及经济发达的城市，在区域布局上采取“1+4”策略，即上海总部外加华北区域公司（济南、青岛、天津、北京、雄安、石家庄、郑州）、华东区域公司（南京、苏州、杭州、无锡、宁波、合肥）、华西区域公司（西安、成都、重庆）和华南区域公司（广州、深圳、厦门）。公司本部所在的上海及此前的本部山东为房地产开发业务主要区域，收入合计占比常年保持在 70%以上。

2022 年，受宏观及行业影响，公司房地产开发新开工面积、销售面积、销售金额等指标同比均有所下降，平均开发和结算成本波动不大。截至 2023 年 3 月底，公司房地产开发项目在建面积 1400.06 万平方米，其中商品房 1153.96 万平方米，保障房 246.10 万平方米，项目规模较大。销售方面，2022 年，公司实现销售额 384.28 亿元，同比下降 24.66%，其中商品房销售金额 355.08 亿元，保障房销售 29.20 亿元。

表 8 公司房地产业务运营情况（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

| 年份     | 类别  | 新开工面积  | 期末在建面积  | 竣工面积   | 销售面积   | 销售金额   | 平均开发成本   | 平均结算售价   |
|--------|-----|--------|---------|--------|--------|--------|----------|----------|
| 2021 年 | 商品房 | 288.86 | 969.49  | 281.95 | 259.24 | 402.22 | 8178.75  | 9534.76  |
|        | 保障房 | 134.23 | 209.49  | 107.77 | 86.34  | 107.84 | 17639.42 | 18498.00 |
|        | 合计  | 423.09 | 1178.99 | 389.72 | 345.58 | 510.06 | 8956.55  | 10271.67 |
| 2022 年 | 商品房 | 329.73 | 1150.77 | 148.45 | 181.92 | 355.08 | 8574.47  | 9274.30  |
|        | 保障房 | 53.43  | 202.43  | 241.77 | 23.67  | 29.20  | 17732.13 | 18687.01 |
|        | 合计  | 383.16 | 1353.20 | 390.22 | 205.59 | 384.28 | 9307.47  | 10027.72 |

注：1. 新开工面积为在施工许可证办理前用地面积与容积率相乘得出的测算数据；2. 销售金额包括房地产草签合同额；3. 尾差系四舍五入所致  
资料来源：公司提供

截至 2023 年 3 月底，中建八局主要在建房地产项目 75 个，计划总投资额 2239.66 亿元，未来仍需投资 540.48 亿元。

截至 2023 年 3 月底，公司土地储备总规划建筑面积为 199.54 万平方米，其中商品房 191.64 万平方米，保障房 7.91 万平方米，土地购置金额合计 206.93 亿元，均已足额缴纳出让金，项目主要分布在上海、济南、南京、苏州、合肥等城市。公司土地储备相对充足，对未来房地产开发板块收入及利润规模形成一定保障。但联合资信也关注到，房地产行业受政策调控影响较大。

#### （4）海外业务概况

**受政策带动，公司积极布局海外业务，目前收入规模和占比仍然较小。**

在“一带一路”等政策带动下，公司海外业务持续推进。目前公司已形成以亚太和非洲为主、欧洲和美洲为辅的全球市场布局，并重点在以埃及为中心的北非、以莫桑比克为中心的东南非、以马来西亚和印尼为中心的东南亚，以及大洋洲区域开展经营。公司海外业务以房建为主，在大体量群体建筑、超高层、体育场馆、机场航站楼、路桥、会议中心、酒店和医院等海外产品领域，凭借国内项目管理的成熟经验和技术创新成果，形成了较强的竞争优势。2022 年，公司海外业务实现收入 110.86 亿元，占同期营业收入的比重为 2.65%，海外业务规模仍相对较小。此外，公司海外业务可能面临一定的汇率波动及地缘政治等跨国经营风险。目前公司主要通过提高美元结算占比、属地化融资等方式规避汇兑风险。

#### 3. 经营效率

2022 年，公司销售债权周转次数、存货周转次数及总资产周转次数同比均小幅上升，分别为 15.59 次、4.43 次和 1.52 次，公司的经营效率良好。与同行业企业对比来看，公司经营效率处于较好水平。

表 9 2022 年同行业公司经营效率对比

| 指标          | 公司    | 公司 1 | 公司 2 | 公司 3 |
|-------------|-------|------|------|------|
| 存货周转次数（次）   | 4.43  | 1.85 | 2.80 | 3.00 |
| 销售债权周转次数（次） | 15.59 | 2.61 | 6.78 | 7.60 |
| 总资产周转次数（次）  | 1.52  | 0.54 | 0.90 | 1.10 |

注：公司 1 为中国核工业建设股份有限公司，公司 2 为中国建筑第六工程局有限公司，公司 3 为中国建筑第五工程局有限公司  
资料来源：联合资信根据公开资料整理

#### 4. 未来发展

**公司未来发展规划清晰，符合自身定位。**

“十四五”期间，公司将继续面向国内外两个市场，着力发展高端房建、基础设施、地产开发、投资运营、创新业务五大板块，围绕高质量发展、业务定位要求，充分发挥各业务板块发展潜力，追求各业务板块全面增长。同时，按照国际化发展战略，积极拓展海外业务。

### 九、财务分析

#### 1. 财务概况

公司提供了 2022 年财务报表，立信会计师事务所（特殊普通合伙）对该报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的 2023 年一季度财务数据未经审计。

截至 2022 年底，公司有纳入合并范围内的子公司 97 家。2022 年，公司合并范围新纳入子公司 16 家（均为新设），减少 2 家。公司合并范围子公司变化主要为各项目公司随项目周期变动，相关子公司规模不大，公司财务数据的可比性强。

截至 2022 年底，公司资产总额 2859.64 亿元，所有者权益 762.06 亿元（含少数股东权益 174.72 亿元）；2022 年，公司实现营业收入 4188.17 亿元，利润总额 149.97 亿元。

截至 2023 年 3 月底，公司资产总额 2970.47 亿元，所有者权益 805.33 亿元（含少数股东权益 173.89 亿元）；2023 年 1—3 月，公司实现营业收入 1300.33 亿元，利润总额 51.59 亿元。

## 2. 资产质量

跟踪期内，公司资产规模随经营扩张持续增长，资产以存货、合同资产、应收类款项及货币资金为主，资产质量较好。

2022 年底，公司资产总额较 2021 年底增长 8.45%，主要来自货币资金、应收账款、合同资产和其他非流动资产的增加；公司资产以流动资产为主，结构较上年底变化不大。

表 10 公司主要资产构成情况

| 科目名称           | 2021 年底        |               | 2022 年底        |               | 2023 年 3 月底    |               |
|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                | 金额（亿元）         | 占比（%）         | 金额（亿元）         | 占比（%）         | 金额（亿元）         | 占比（%）         |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>2027.71</b> | <b>76.90</b>  | <b>2140.91</b> | <b>74.87</b>  | <b>2297.97</b> | <b>77.36</b>  |
| 货币资金           | 436.51         | 16.55         | 508.74         | 17.79         | 484.48         | 16.31         |
| 应收账款           | 228.81         | 8.68          | 265.90         | 9.30          | 273.13         | 9.19          |
| 预付款项           | 168.46         | 6.39          | 163.31         | 5.71          | 159.72         | 5.38          |
| 其他应收款          | 157.79         | 5.98          | 152.54         | 5.33          | 155.31         | 5.23          |
| 存货             | 601.70         | 22.82         | 583.98         | 20.42         | 720.20         | 24.25         |
| 合同资产           | 253.66         | 9.62          | 302.48         | 10.58         | 309.31         | 10.41         |
| 其他流动资产         | 153.92         | 5.84          | 146.37         | 5.12          | 160.54         | 5.40          |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>609.01</b>  | <b>23.10</b>  | <b>718.73</b>  | <b>25.13</b>  | <b>672.51</b>  | <b>22.64</b>  |
| 长期股权投资         | 109.78         | 4.16          | 116.79         | 4.08          | 119.02         | 4.01          |
| 投资性房地产         | 102.61         | 3.89          | 101.35         | 3.54          | 101.52         | 3.42          |
| 其他非流动资产        | 255.58         | 9.69          | 288.44         | 10.09         | 260.16         | 8.76          |
| <b>资产总额</b>    | <b>2636.72</b> | <b>100.00</b> | <b>2859.64</b> | <b>100.00</b> | <b>2970.47</b> | <b>100.00</b> |

注：1. 尾差系四舍五入所致；2. 其他应收款含应收利息和应收股利，下同

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

2022 年底，公司流动资产较 2021 年底增长 5.58%。从构成来看，公司流动资产主要由存货、合同资产、货币资金、应收类款项和其他流动资产构成。公司货币资金较 2021 年底增长 16.55%，主要系公司工程款回款增加及债务融资增加所致，其中受限资金占比 1.26%，主要由法院诉讼冻结资金、定期存款和各类保证金构成。公司应收账款较 2021 年底增长 16.21%，账龄在 1 年以内（含 1 年）占 75.17%，整体账龄较短；公司应收账款按单项计提坏账准备 21.23 亿元，累计计提坏账准备 36.94 亿元，计提比例 12.20%；第一大欠款单位为中国股份，其余应收对象较分散。公司预付款项较 2021 年底下降 3.06%，1 年以内（含 1 年）的占 85.43%，整体账龄较短；公司预付款项主要为预付各地政府部门的土地熟化金（招拍挂流程未完成导致未结转），集中度较高。公司其他应收款较 2021 年底下降 3.33%，主要为关联方往来款等；

账龄主要集中于 1 年以内（含 1 年），占比 66.56%，账期较短；累计计提坏账准备 7.66 亿元，计提比例 4.79%，计提比例较低；其他应收款集中度较高，其中对股东中国股份的应收款占比为 35.25%。公司存货较 2021 年底下降 2.94%，主要包括房地产业务形成的开发成本 418.95 亿元、开发产品 121.72 亿元、原材料 34.65 亿元等，共计提跌价准备 2.05 亿元。公司合同资产为已完工未结算的项目投入和业主未确认的 PPP 项目投入，2022 年底增长 19.24%，共计提减值准备 7.43 亿元，计提比例为 2.40%。公司其他流动资产较 2021 年底下降 4.90%，主要为预缴税金、待抵扣进项税和待认证进项税等。

2022 年底，公司非流动资产较 2021 年底增长 18.02%。从构成看，公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产和其他非流动资产构成。公司长期股权投资主要由 PPP 项目

投入构成,较 2021 年底增长 6.39%,主要系对上海保暄科技发展有限公司、四川德会高速公路有限责任公司等追加投资所致,当期权益法下确认投资收益 3.86 亿元。公司投资性房地产较 2021 年底基本保持稳定,主要为房屋和建筑物 79.32 亿元及在建投资性房地产 18.09 亿元。公司其他非流动资产较 2022 年底增长 12.86%,系计入其他非流动资产的合同资产增加所致。

截至 2023 年 3 月底,公司资产总额较 2022 年底增长 3.88%,主要系存货增长所致,资产结构较 2022 年底变化不大。

受限资产方面,截至 2022 年底,公司受限资产详情参见下表。

表 11 截至 2022 年底公司资产受限情况

| 受限资产名称 | 账面价值(亿元) | 占资产总额比例(%) | 受限原因         |
|--------|----------|------------|--------------|
| 货币资金   | 6.42     | 0.22       | 法院诉讼冻结、各类保证金 |

表 12 公司主要所有者权益构成情况

| 科目名称        | 2021 年底 |        | 2022 年底 |        | 2023 年 3 月底 |        |
|-------------|---------|--------|---------|--------|-------------|--------|
|             | 金额(亿元)  | 占比(%)  | 金额(亿元)  | 占比(%)  | 金额(亿元)      | 占比(%)  |
| 实收资本        | 149.50  | 22.49  | 152.18  | 19.97  | 152.18      | 18.90  |
| 其他权益工具      | 108.58  | 16.33  | 107.00  | 14.04  | 111.58      | 13.86  |
| 未分配利润       | 204.40  | 30.75  | 278.48  | 36.54  | 317.47      | 39.42  |
| 归属于母公司所有者权益 | 504.26  | 75.85  | 587.34  | 77.07  | 631.44      | 78.41  |
| 少数股东权益      | 160.55  | 24.15  | 174.72  | 22.93  | 173.89      | 21.59  |
| 所有者权益合计     | 664.81  | 100.00 | 762.06  | 100.00 | 805.33      | 100.00 |

资料来源:联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

2022 年底,公司所有者权益较 2021 年底增长 14.63%,主要系实收资本、未分配利润和少数股东权益增加所致。

2022 年底,公司实收资本较 2021 年底增加 2.68 亿元,全部来自中建股份向公司的增资。公司未分配利润较 2021 年底增长 36.24%,系利润留存。

公司其他权益工具全部系公司发行的可续期债券和可续期信托计划等。2022 年底,公司其他权益工具较 2021 年底略有下降。

2022 年底,公司少数股东权益较 2021 年底增长 8.83%,主要系并表的 PPP 项目与合作

|        |        |      |    |
|--------|--------|------|----|
| 应收票据   | 0.20   | 0.01 | 质押 |
| 应收账款   | 10.89  | 0.38 | 质押 |
| 应收款项融资 | 12.22  | 0.43 | 质押 |
| 合同资产   | 33.67  | 1.18 | 质押 |
| 长期应收款  | 15.44  | 0.54 | 质押 |
| 存货     | 122.35 | 4.28 | 抵押 |
| 投资性房地产 | 19.45  | 0.68 | 抵押 |
| 无形资产   | 1.14   | 0.04 | 抵押 |
| 在建工程   | 3.93   | 0.14 | 抵押 |
| 合计     | 225.69 | 7.89 | —  |

注:尾差系四舍五入所致

资料来源:公司审计报告,联合资信整理

### 3. 资本结构

#### (1) 所有者权益

跟踪期内,公司所有者权益保持增长,资本实力不断增强;公司权益中未分配利润及少数股东权益占比较大,权益稳定性一般。

房地产开发项目少数股东投入增加所致。

截至 2023 年 3 月底,公司所有者权益较 2022 年底增长 5.68%,主要系公司未分配利润增长所致。

#### (2) 负债

跟踪期内,公司有息债务规模较快增长,其中短期债务占比不断上升;未来随着业务规模持续扩大,公司的有息债务规模或将持续增长。

2022 年底,公司负债总额较 2021 年底增长 6.37%,主要系长短期借款、应付账款和其他应付款增加所致;公司负债以流动负债为主。

表 13 公司主要负债构成情况

| 科目名称           | 2021 年底        |               | 2022 年底        |               | 2023 年 3 月底    |               |
|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                | 金额 (亿元)        | 占比 (%)        | 金额 (亿元)        | 占比 (%)        | 金额 (亿元)        | 占比 (%)        |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>1731.49</b> | <b>87.81</b>  | <b>1836.71</b> | <b>87.56</b>  | <b>1958.52</b> | <b>90.46</b>  |
| 短期借款           | 98.14          | 4.98          | 153.30         | 7.31          | 313.37         | 14.47         |
| 应付账款           | 704.21         | 35.71         | 807.01         | 38.47         | 736.91         | 34.04         |
| 其他应付款          | 182.59         | 9.26          | 238.98         | 11.39         | 236.78         | 10.94         |
| 合同负债           | 541.45         | 27.46         | 391.91         | 18.68         | 445.01         | 20.55         |
| 其他流动负债         | 117.79         | 5.97          | 144.50         | 6.89          | 124.25         | 5.74          |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>240.42</b>  | <b>12.19</b>  | <b>260.87</b>  | <b>12.44</b>  | <b>206.63</b>  | <b>9.54</b>   |
| 长期借款           | 225.07         | 11.41         | 243.75         | 11.62         | 189.09         | 8.73          |
| <b>负债总额</b>    | <b>1971.91</b> | <b>100.00</b> | <b>2097.58</b> | <b>100.00</b> | <b>2165.15</b> | <b>100.00</b> |

注：其他应付款含应付股利，下同

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

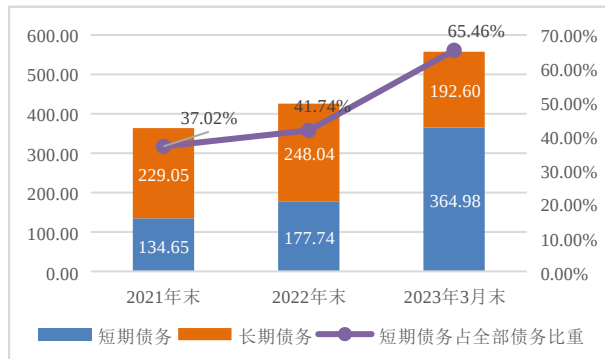
2022 年底，公司流动负债较 2021 年底增长 6.08%，主要来自于短期借款、应付账款和其他应付款的增加。从结构上看，公司流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、合同负债和其他流动负债构成。公司短期借款较 2021 年底增长 56.20%，其中信用借款 130.77 亿元，质押借款 18.54 亿元，抵押借款 3.99 亿元。公司应付账款主要为应付工程款，较 2021 年底增长 1.42%；其中 1 年以内（含 1 年）的占比 70.75%，1~2 年（含 2 年）的占比 16.03%，整体账龄较短。公司合同负债较 2021 年底下降 27.62%，主要系预收售房款结转所致；公司合同负债主要由售房款 206.02 亿元、已结算未完工 106.77 亿元和预收工程款 73.91 亿元构成。公司其他应付款主要由保证金、往来款、代收代付款、押金和应付保理款等构成，较 2021 年底增长 30.88%，主要系往来款增长所致。公司其他流动负债较 2021 年底增长 22.67%，主要由待转销项税构成。

2022 年底，公司非流动负债较 2021 年底增长 8.51%，主要系长期借款增加所致。公司长期借款较 2021 年底增长 8.30%，公司长期借款（含一年内到期部分）包括质押借款 97.55 亿元、抵押借款 44.13 亿元、保证借款 58.78 亿元和信用借款 54.06 亿元。

截至 2023 年 3 月底，公司负债总额较 2022 年底增长 3.22%，主要来自短期借款和合同负债的增加，结构上仍以流动负债为主。

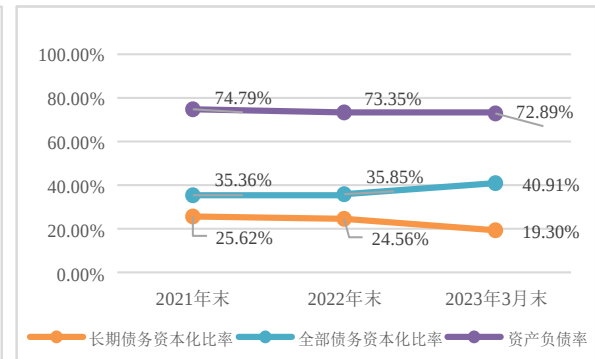
公司有息债务保持较快增长，2022 年底，公司全部债务较 2021 年底增长 17.07%，短期债务占比上升至 41.74%。公司资产负债率和长期债务资本化比率小幅下降，全部债务资本化比率略有上升。如将其他权益工具中的永续期债务融资工具调整至长期债务，则 2022 年底公司全部债务增至 532.79 亿元，其中长期债务为 355.04 亿元，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 77.09%、44.85%和 35.15%。

图 1 公司债务结构（单位：亿元）



资料来源：公司审计报告，联合资信整理

图 2 公司债务杠杆水平



资料来源：公司审计报告，联合资信整理

截至 2023 年 3 月底，公司全部债务较 2022 年底增长 30.95%，短期债务增长 105.34%，长期债务下降 22.35%，短期债务占比上升至 65.46%。公司资产负债率和长期债务资本化比率有所下降，全部债务资本化比率有所上升。如将其权益工具中的永续债等无固定期限金融工具调整至长期债务，则 2023 年 3 月底公司全部债务增至 669.16 亿元，其中长期债务为 304.18 亿元，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上升至 76.65%、49.10%和 30.48%。

#### 4. 盈利能力

**2022 年，公司的收入和利润规模保持增长，期间费用控制能力良好，整体盈利能力很强。**

公司收入仍以房建、基础设施建设及房地产开发为主。2022 年，公司营业总收入和营业成本同比分别增长 20.09%和 20.14%，营业利润率较上年微幅下降。

2022 年，公司期间费用同比增长 22.49%，主要系研发费用增长较快所致，期间费用占营业收入的比重为 3.69%，整体控制情况良好。从期间费用结构来看，仍以管理费用和研发费用为主。

2022 年，公司利润总额较 2021 年增长 20.33%。从盈利指标来看，2022 年，公司总资产收益率和净资产收益率均小幅提升，公司整体盈利能力很强。

表 14 公司盈利能力情况（单位：亿元）

| 项目     | 2021 年  | 2022 年  | 2023 年 1—3 月 |
|--------|---------|---------|--------------|
| 营业总收入  | 3487.45 | 4188.17 | 1300.33      |
| 营业成本   | 3212.64 | 3859.83 | 1225.68      |
| 期间费用   | 126.03  | 154.37  | 20.82        |
| 利润总额   | 124.63  | 149.97  | 51.59        |
| 营业利润率  | 7.44%   | 7.32%   | 5.54%        |
| 总资产收益率 | 11.06%  | 11.94%  | --           |
| 净资产收益率 | 14.84%  | 16.08%  | --           |

资料来源：公司审计报告及财务报表，联合资信整理

2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 1300.33 亿元，为 2022 年营业总收入的 31.05%；利润总额 51.59 亿元，为 2022 年利润总额的 34.40%；营业利润率为 5.54%。

#### 5. 现金流

**跟踪期内，公司经营活动现金净流入规模继续增长，现金收入比保持高水平。投资活动现金净流出规模有所下降。随着对外融资和偿还债务规模扩大，公司筹资活动现金流入和流出规模均同比持续增长，现金流量保持净流入。**

表 15 公司现金流情况（单位：亿元）

| 项目         | 2021 年  | 2022 年  | 2023 年 1—3 月 |
|------------|---------|---------|--------------|
| 经营活动现金流入量  | 3842.36 | 4396.02 | 1417.29      |
| 经营活动现金流出量  | 3740.21 | 4252.33 | 1539.09      |
| 经营活动现金流量净额 | 102.16  | 143.69  | -121.80      |
| 投资活动现金流量净额 | -22.24  | -13.18  | -8.33        |

|            |         |         |        |
|------------|---------|---------|--------|
| 筹资活动现金流量净额 | 46.27   | 7.03    | 109.41 |
| 现金收入比      | 109.29% | 102.39% | 91.22% |

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

经营活动方面，2022 年，公司经营活动现金流入主要以销售商品、提供劳务收到的现金（房建、基建施工及房地产销售现金回流）为主，同比增长 12.51%；公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金（工程项目投入及房地产开发投资），同比增长 13.80%。同期，公司经营活动现金净流量同比增长 40.66%，公司现金收入比保持较高水平，整体经营获现能力很强。

投资活动方面，公司投资活动主要为 PPP 项目及合作开发的房地产项目现金流入流出，整体规模不大。2022 年，公司投资活动现金流量仍为净流出状态，但规模同比有所下降。

筹资活动方面，2022 年，公司筹资活动现金流入量和流出量均保持增长，同比增速分别为 11.60%和 14.48%。公司筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金，现金流出主要为偿还债务所支付的现金。2022 年，公司筹资活动现金流量保持净流入。

2023 年 1—3 月，公司经营活动现金流量净额为-121.80 亿元；公司投资活动现金流量净额为-8.33 亿元；公司筹资活动现金流量净额为 109.41 亿元。

## 6. 偿债指标

**公司短期偿债能力指标表现较强，长期偿债能力指标表现很强，融资渠道通畅。**

从短期偿债能力指标看，2022 年底，公司流动比率和速动比率较上年底变动不大，经营现金流动负债比有所上升，但经营性净现金流对公司流动负债保障能力仍较弱。公司现金类资产对短期债务的覆盖倍数为 2.92 倍，覆盖能力较好。2023 年 3 月底，公司流动比率和速动比率分别较 2022 年底上升 0.77 个百分点、下降 3.53 个百分点，现金短期债务比较 2022 年

底下降至 1.36 倍。整体看，公司短期偿债能力指标表现较强。

从长期偿债能力指标来看，2022 年，公司 EBITDA 保持增长，全部债务/EBITDA 小幅下降，EBITDA 利息倍数有所提升。公司长期偿债能力指标表现很强。

截至 2022 年底，公司共获银行授信 2301.18 亿元，尚未使用额度 1143.92 亿元，公司间接融资渠道通畅。

表 16 公司偿债能力指标

| 项目     | 项目             | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 3 月 |
|--------|----------------|--------|--------|------------|
| 短期偿债能力 | 流动比率（%）        | 117.11 | 116.56 | 117.33     |
|        | 速动比率（%）        | 67.71  | 68.30  | 64.77      |
|        | 经营现金流动负债比（%）   | 5.90   | 7.82   | -6.22      |
|        | 现金短期债务比（倍）     | 3.40   | 2.92   | 1.36       |
| 长期偿债能力 | EBITDA（亿元）     | 151.42 | 184.54 | --         |
|        | 全部债务/EBITDA（倍） | 2.40   | 2.31   | --         |
|        | EBITDA 利息倍数（倍） | 5.96   | 7.24   | --         |

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

截至 2022 年底，公司对外担保余额为 32.00 亿元，其中东孚公司子公司对其参股公司广州孚创房地产开发有限公司担保 23.00 亿元，其余为对不动产债权投资计划提供的担保。

## 7. 公司本部（母公司）财务分析

**公司本部权益稳定性一般，有息债务负担轻，盈利能力尚可。**

2022 年底，公司本部资产总额 1748.27 亿元，较 2021 年底增长 10.05%。公司本部资产主要由应收类款项、货币资金、合同资产、其他流动资产和长期股权投资构成。母公司资产总额占合并口径资产总额的 61.14%。

2022 年底，公司本部所有者权益 434.10 亿元，较 2021 年底增长 13.98%，主要系未分配利润增长所致。公司本部所有者权益主要由实收资本 152.18 亿元、其他权益工具 107.00 亿元和未分配利润 120.28 亿元构成，所有者权益稳定性一般；公司本部所有者权益占合并口

径所有者权益的 56.96%。

2022 年底，公司本部负债总额 1314.18 亿元，较 2021 年底增长 8.81%。公司本部负债总额占合并口径负债总额的 62.65%。有息债务方面，2022 年底，公司本部全部债务 140.56 亿元（主要为短期借款和应付票据），较 2021 年底增长 97.19%，主要系短期借款增加所致。公司本部资产负债率、长期债务资本化比率和全部债务资本化比率分别为 75.17%、0.96%和 24.46%，债务负担轻。

2022 年，公司本部实现营业总收入 2458.90 亿元，同比增长 12.97%，占合并口径营业收入比重为 58.71%；实现利润总额 92.15 亿元，同比增长 40.65%，占合并口径 61.45%；营业利润率为 5.78%。

2022 年，公司本部经营活动现金净流入量为 86.95 亿元，主要以项目回款为主；投资活动现金净流出量为 36.49 亿元；筹资活动现金净流入量为 43.87 亿元。

偿债指标方面，2022 年底，公司本部流动比率为 95.63%，速动比率为 81.13%，现金短期债务比为 1.99 倍。2023 年 3 月底，公司本部流动比率较 2022 年底小幅上升，速动比率略有下降，现金短期债务比为 1.35 倍。

## 十、外部支持

跟踪期内，公司在资本金注入及项目承接方面继续得到公司股东的有力支持；同时公司继续享受高新技术企业税收优惠政策。

### 1. 支持能力

公司股东中建股份为全球最大的工程承包商，支持能力非常强。2022 年，中建股份位列 ENR “全球最大 250 家工程承包商”第 7 位，中建集团在《财富》世界 500 强排名中提升 4 个位次至第 9 位，在中国上榜企业中位列第 4 位。2022 年，中建股份建筑施工业务新签合同额达 39031 亿元，其中房建及基建业务新签合同额分别达 24728 亿元和 10151 亿元，各

业务板块保持良好发展态势。同期，中建八局房建及基建业务新签合同额分别占中建股份新签总额的 19.66%和 19.41%，各项经营及财务类指标均处于中建系统内部第一梯队。

### 2. 支持可能性

跟踪期内，公司股东中建股份以现金方式向公司增资 2.68 亿元，公司实收资本增至 152.18 亿元。

公司及部分下属子公司获国家高新技术企业认定，跟踪期内企业所得税继续享受高新技术企业税收优惠政策，减按 15%征收。

## 十一、债券偿还能力分析

公司经营性现金流入量对调整后的长期债务的覆盖能力较强。

截至 2022 年底，公司存续期可续期金融工具合计金额 107.00 亿元，其中可续期中期票据 3 期，其他可续期金融工具 6 期。

表 17 2022 年底公司可续期金融工具情况

| 其他权益工具名称                 | 余额<br>(亿元) | 利率<br>(%) | 到期日        |
|--------------------------|------------|-----------|------------|
| 20 中建八局 MTN001           | 20.00      | 4.04      | 2025/06/15 |
| 20 中建八局 MTN002           | 20.00      | 4.45      | 2023/08/28 |
| 21 中建八局 MTN001           | 30.00      | 4.48      | 2024/03/21 |
| 阳光-中建八局基础设施债券投资计划（一期）    | 26.50      | 6.05      | 2028/12/11 |
| 五矿信托-恒信国兴-中建八局集合资金信托计划投资 | 3.50       | 6.50      | 2023/12/29 |
| 博沪 1 号单一资产管理计划           | 2.00       | 4.90      | 2024/03/05 |
| 博沪 2 号单一资产管理计划           | 3.00       | 4.90      | 2024/02/23 |
| 博沪 3 号单一资产管理计划           | 1.00       | 4.90      | 2024/03/18 |
| 博沪 4 号单一资产管理计划           | 1.00       | 4.90      | 2024/03/18 |
| 合计                       | 107.00     | --        | --         |

注：表中到期日为可续期金融工具的第一个赎回日；表中利率均为初始利率；尾差系四舍五入所致

资料来源：联合资信根据公司审计报告和公开资料整理

若将上表中的可续期金融工具认定为长期债务，在其他因素保持不变的情况下，公司的长期偿债能力指标如下表所示：

表 18 公司永续债券偿还能力指标

| 项目              | 2022 年 |
|-----------------|--------|
| 长期债务* (亿元)      | 354.04 |
| 经营现金流入/长期债务 (倍) | 12.38  |
| 经营现金/长期债务 (倍)   | 0.40   |
| 长期债务/EBITDA (倍) | 1.92   |

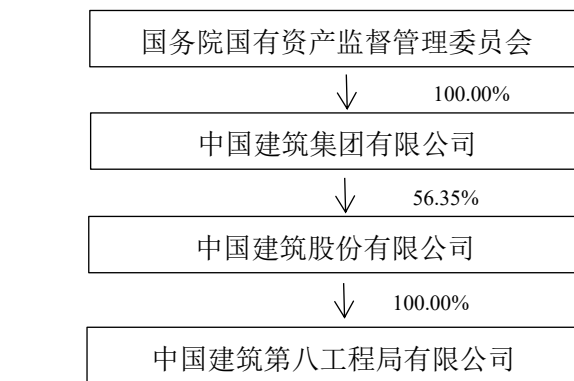
注：上表中的长期债务为将永续债计入公司 2022 年底长期债务后的金额

资料来源：联合资信根据公司审计报告及公开资料整理

## 十二、 结论

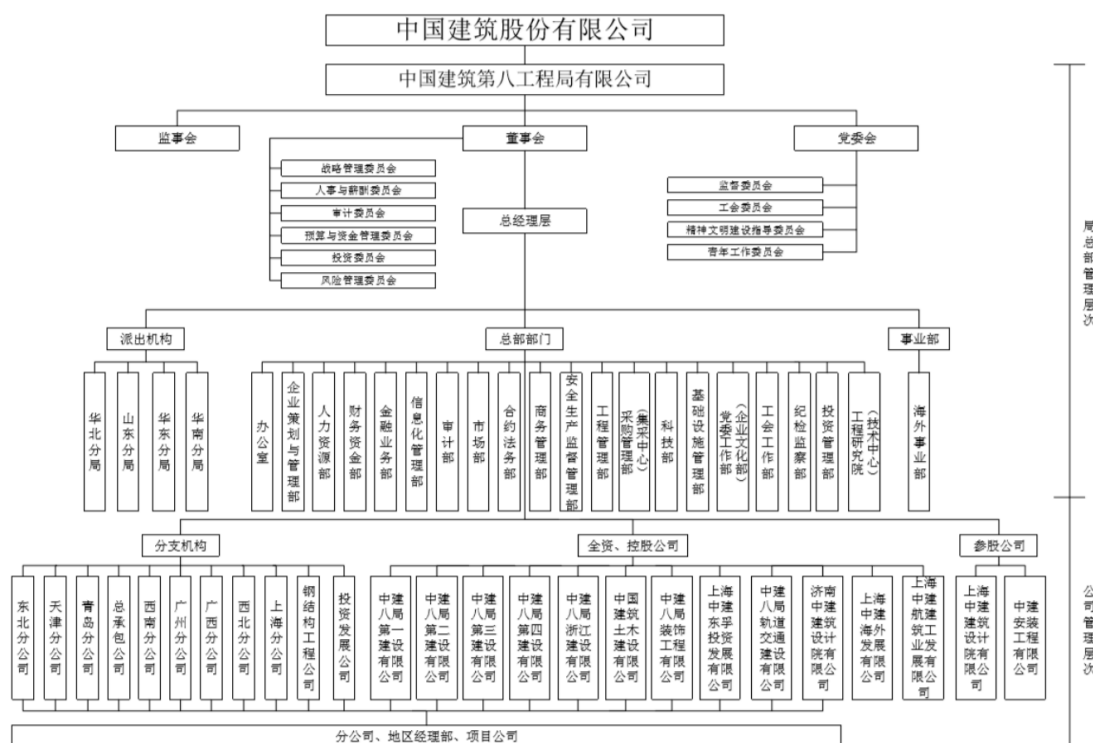
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析和评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为AAA，维持“20中建八局MTN001”“20中建八局MTN002”和“21中建八局MTN001”的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2023 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 2023 年 3 月底公司组织结构图



资料来源：公司提供

### 附件 1-3 截至 2022 年底公司合并范围子公司情况

| 序号 | 企业名称                 | 持股比例 (%) | 注册资本 (万元)  | 业务范围       |
|----|----------------------|----------|------------|------------|
| 1  | 中建八局第一建设有限公司         | 78.10    | 166460.52  | 住宅房屋建筑     |
| 2  | 中建八局第二建设有限公司         | 85.94    | 151269.17  | 住宅房屋建筑     |
| 3  | 中建八局第三建设有限公司         | 59.70    | 167512.28  | 住宅房屋建筑     |
| 4  | 中建八局第四建设有限公司         | 89.84    | 40071.78   | 住宅房屋建筑     |
| 5  | 中国建筑土木建设有限公司         | 100.00   | 106000.00  | 公路工程建筑     |
| 6  | 中建八局装饰工程有限公司         | 67.83    | 58969.79   | 住宅房屋建筑     |
| 7  | 中建八局西北建设有限公司         | 100.00   | 36000.00   | 住宅房屋建筑     |
| 8  | 中建八局广西建设有限公司         | 100.00   | 9800.00    | 住宅房屋建筑     |
| 9  | 中建八局华南建设有限公司         | 100.00   | 9800.00    | 住宅房屋建筑     |
| 10 | 中建八局大连建设工程有限公司       | 100.00   | 15000.00   | 住宅房屋建筑     |
| 11 | 中建八局天津建设工程有限公司       | 100.00   | 20000.00   | 其他房屋建筑业    |
| 12 | 中建八局珠海建设工程有限公司       | 100.00   | 1050.00    | 住宅房屋建筑     |
| 13 | 济南中建建筑设计院有限公司        | 100.00   | 510.30     | 专业设计服务     |
| 14 | 中建安装集团有限公司           | 35.17    | 135250.71  | 管道和设备安装    |
| 15 | 上海中建东孚投资发展有限公司       | 100.00   | 1055000.00 | 房地产开发经营    |
| 16 | 上海孚锦置业有限公司           | 100.00   | 5000.00    | 房地产开发经营    |
| 17 | 中建（上海）新型城镇化投资发展有限公司  | 42.00    | 10000.00   | 其他房地产业     |
| 18 | 营口建嘉置业有限公司           | 100.00   | 500.00     | 房地产开发经营    |
| 19 | 营口建恒置业有限公司           | 100.00   | 500.00     | 房地产开发经营    |
| 20 | 营口建泰置业有限公司           | 100.00   | 500.00     | 房地产开发经营    |
| 21 | 营口建益置业有限公司           | 100.00   | 500.00     | 房地产开发经营    |
| 22 | 上海中建八局元航基础设施建设有限公司   | 100.00   | 6000.00    | 市政道路工程建筑   |
| 23 | 上海中建张江投资发展有限公司       | 90.00    | 20000.00   | 房地产开发经营    |
| 24 | 南京中建创业园开发建设有限公司      | 90.00    | 1000.00    | 其他土木工程建筑施工 |
| 25 | 南京中建沿山大道开发建设有限公司     | 90.00    | 5000.00    | 公路工程建筑     |
| 26 | 南京中建牛首山建设管理有限公司      | 90.00    | 10000.00   | 其他土木工程建筑施工 |
| 27 | 南宁中建邕申城市建设投资有限公司     | 70.00    | 10000.00   | 其他房屋建筑业    |
| 28 | 即墨中陆城市投资合伙企业（有限合伙）   | 59.93    | 20025.00   | 其他房屋建筑业    |
| 29 | 即墨中陆基础设施投资合伙企业（有限合伙） | 59.94    | 50050.00   | 住宅房屋建筑     |
| 30 | 宁波中建胜陆公路建设有限公司       | 55.30    | 10000.00   | 其他房屋建筑业    |
| 31 | 杭州中建八局基础设施建设有限公司     | 100.00   | 12000.00   | 其他房屋建筑业    |
| 32 | 杭州中建国博置业投资有限公司       | 60.00    | 167108.00  | 其他房屋建筑业    |
| 33 | 杭州萧山亚运场馆投资建设有限公司     | 68.20    | 139000.00  | 其他房屋建筑业    |
| 34 | 滨州中建八局人民医院建设有限公司     | 88.05    | 51200.00   | 其他房屋建筑业    |
| 35 | 滨州中建八局基础设施建设有限公司     | 99.01    | 15150.00   | 公路工程建筑     |
| 36 | 肇庆中建八局长利湖投资建设有限公司    | 89.80    | 3000.00    | 其他房屋建筑业    |
| 37 | 莱州中建北苑西路建设管理有限公司     | 100.00   | 6000.00    | 投资与资产管理    |

|    |                    |        |           |             |
|----|--------------------|--------|-----------|-------------|
| 38 | 莱州中建城市建设发展有限公司     | 99.00  | 11608.00  | 投资与资产管理     |
| 39 | 莱州中建市民之家运营管理有限公司   | 99.00  | 11000.00  | 投资与资产管理     |
| 40 | 莱州中建城市建设投资有限公司     | 70.00  | 9800.00   | 投资与资产管理     |
| 41 | 青岛中建新南环公路建设管理有限公司  | 95.93  | 24600.00  | 公路工程建筑      |
| 42 | 青岛青中教育发展有限公司       | 100.00 | 35000.00  | 物业管理        |
| 43 | 上海中建海外发展有限公司       | 50.00  | 100000.00 | 住宅房屋建筑      |
| 44 | 上海中建海外发展越南有限公司     | 100.00 | --        | 住宅房屋建筑      |
| 45 | 中国建筑第八工程局新西兰有限公司   | 100.00 | --        | 住宅房屋建筑      |
| 46 | 中国建筑缅甸有限公司*        | 100.00 | --        | 住宅房屋建筑      |
| 47 | 中建海外发展（柬埔寨）有限公司    | 100.00 | --        | 住宅房屋建筑      |
| 48 | 中建海外马来西亚有限公司       | 100.00 | --        | 住宅房屋建筑      |
| 49 | 上海中建海外发展印度有限公司     | 100.00 | --        | 住宅房屋建筑      |
| 50 | 上海中建海外发展贝尔格莱德有限公司  | 100.00 | --        | 住宅房屋建筑      |
| 51 | 上海泛域贸易有限公司         | 100.00 | 200.00    | 建材批发        |
| 52 | 中建八局南方建设有限公司       | 100.00 | 10000.00  | 住宅房屋建筑      |
| 53 | 中建八局浙江建设有限公司       | 100.00 | 9800.00   | 住宅房屋建筑      |
| 54 | 中建八局科技建设有限公司       | 100.00 | 36000.00  | 住宅房屋建筑      |
| 55 | 中建八局发展建设有限公司       | 100.00 | 10000.00  | 住宅房屋建筑      |
| 56 | 中建八局西南建设工程有限公司     | 100.00 | 36000.00  | 其他建筑安装      |
| 57 | 北京金港场道工程建设有限公司     | 100.00 | 10019.00  | 其他未列明建筑业    |
| 58 | 中建八局环保科技有限公司       | 60.00  | 10000.00  | 土壤污染治理与修复服务 |
| 59 | 中建八局吉林建设工程有限公司     | 100.00 | 3100.00   | 其他房屋建筑业     |
| 60 | 中建八局轨道交通建设有限公司     | 100.00 | 9800.00   | 市政道路工程建筑    |
| 61 | 银川通达综合客运枢纽建设管理有限公司 | 65.33  | 32939.00  | 其他城市公共交通运输  |
| 62 | 中建八局城市投资运营管理有限公司   | 100.00 | 10000.00  | 投资与资产管理     |
| 63 | 中建八局（海南）建设有限公司     | 100.00 | 8000.00   | 住宅房屋建筑      |
| 64 | 中建八局总承包建设有限公司      | 100.00 | 10000.00  | 住宅房屋建筑      |
| 65 | 上海中建康桥投资发展有限公司     | 51.00  | 25500.00  | 房地产开发经营     |
| 66 | 中建八局新型建造工程有限公司     | 100.00 | 8000.00   | 其他建筑安装      |
| 67 | 中建八局华中建设有限公司       | 100.00 | 10000.00  | 住宅房屋建筑      |
| 68 | 中建八局苏南建设有限公司       | 100.00 | 10000.00  | 住宅房屋建筑      |
| 69 | 中建八局深圳科创发展有限公司     | 100.00 | 10000.00  | 住宅房屋建筑      |
| 70 | 上海中建城桥城市建设发展有限公司   | 90.00  | 20000.00  | 房地产开发经营     |
| 71 | 上海孚明置业有限公司         | 100.00 | 10000.00  | 房地产开发经营     |
| 72 | 上海中建城市发展投资有限公司     | 100.00 | 10000.00  | 房地产开发经营     |
| 73 | 中建八局铁路投资建设有限公司     | 100.00 | 11080.00  | 铁路工程建筑      |
| 74 | 上海中建海外发展俄罗斯有限公司    | 100.00 | --        | 住宅房屋建筑      |
| 75 | 中建八局科创产业发展有限公司     | 100.00 | 30000.00  | 其他房屋建筑业     |
| 76 | 中建八局黑龙江建设有限公司      | 100.00 | 12000.00  | 其他建筑安装      |
| 77 | 中建八局两江建设有限公司       | 100.00 | 10000.00  | 住宅房屋建筑      |

|    |                  |        |           |         |
|----|------------------|--------|-----------|---------|
| 78 | 中建八局（烟台）建设有限公司   | 100.00 | 10000.00  | 住宅房屋建筑  |
| 79 | 中建八局深圳发展建设有限公司   | 100.00 | 10000.00  | 住宅房屋建筑  |
| 80 | 中建八局土木建设有限公司     | 100.00 | 10000.00  | 其他房屋建筑业 |
| 81 | 中建八局安徽建设发展有限公司   | 100.00 | 10000.00  | 住宅房屋建筑  |
| 82 | 中建八局（甘肃）建设有限公司   | 100.00 | 10000.00  | 住宅房屋建筑  |
| 83 | 中建八局（广州）建设有限公司   | 100.00 | 10000.00  | 住宅房屋建筑  |
| 84 | 中建八局（苏州）建设发展有限公司 | 100.00 | 10000.00  | 住宅房屋建筑  |
| 85 | 中建八局河北发展建设有限公司   | 100.00 | 10000.00  | 住宅房屋建筑  |
| 86 | 中建八局（潍坊）建设有限公司   | 100.00 | 10000.00  | 住宅房屋建筑  |
| 87 | 中建八局鲁南建设发展有限公司   | 100.00 | 10000.00  | 住宅房屋建筑  |
| 88 | 中建八局（淄博）建设有限公司   | 100.00 | 10000.00  | 住宅房屋建筑  |
| 89 | 中建八局深圳城市建设有限公司   | 100.00 | 10000.00  | 其他房屋建筑业 |
| 90 | 上海孚宏置业有限公司       | 100.00 | 89000.00  | 房地产开发经营 |
| 91 | 上海孚贤置业有限公司       | 100.00 | 35000.00  | 房地产开发经营 |
| 92 | 中建八局无锡建设有限公司     | 100.00 | 10000.00  | 住宅房屋建筑  |
| 93 | 重庆中建八局建设运营有限公司   | 95.00  | 10000.00  | 其他建筑安装  |
| 94 | 中建八局深圳建筑科技有限公司   | 100.00 | 10000.00  | 住宅房屋建筑  |
| 95 | 中建八局（广州南沙）建设有限公司 | 100.00 | 10000.00  | 住宅房屋建筑  |
| 96 | 山东中建城市发展有限公司     | 65.00  | 600000.00 | 住宅房屋建筑  |
| 97 | 中建八局西部发展有限公司     | 100.00 | 10000.00  | 住宅房屋建筑  |

资料来源：公司审计报告及公开资料

## 附件 2 主要财务数据及指标（合并口径）

| 项目             | 2020 年  | 2021 年  | 2022 年  | 2023 年 3 月 |
|----------------|---------|---------|---------|------------|
| <b>财务数据</b>    |         |         |         |            |
| 现金类资产（亿元）      | 306.98  | 457.26  | 518.79  | 498.19     |
| 资产总额（亿元）       | 2242.71 | 2636.72 | 2859.64 | 2970.47    |
| 所有者权益（亿元）      | 526.17  | 664.81  | 762.06  | 805.33     |
| 短期债务（亿元）       | 77.10   | 134.65  | 177.74  | 364.98     |
| 长期债务（亿元）       | 188.65  | 229.05  | 248.04  | 192.60     |
| 全部债务（亿元）       | 265.75  | 363.71  | 425.79  | 557.58     |
| 营业总收入（亿元）      | 3092.03 | 3487.45 | 4188.17 | 1300.33    |
| 利润总额（亿元）       | 106.88  | 124.63  | 149.97  | 51.59      |
| EBITDA（亿元）     | 124.61  | 151.42  | 184.54  | --         |
| 经营性净现金流（亿元）    | 92.74   | 102.16  | 143.69  | -121.80    |
| <b>财务指标</b>    |         |         |         |            |
| 销售债权周转次数（次）    | 12.94   | 14.24   | 15.59   | --         |
| 存货周转次数（次）      | 4.28    | 4.22    | 4.43    | --         |
| 总资产周转次数（次）     | 1.44    | 1.43    | 1.52    | --         |
| 现金收入比（%）       | 107.28  | 109.29  | 102.39  | 91.22      |
| 营业利润率（%）       | 7.04    | 7.44    | 7.32    | 5.54       |
| 总资本收益率（%）      | 11.95   | 11.06   | 11.94   | --         |
| 净资产收益率（%）      | 16.20   | 14.84   | 16.08   | --         |
| 长期债务资本化比率（%）   | 26.39   | 25.62   | 24.56   | 19.30      |
| 全部债务资本化比率（%）   | 33.56   | 35.36   | 35.85   | 40.91      |
| 资产负债率（%）       | 76.54   | 74.79   | 73.35   | 72.89      |
| 流动比率（%）        | 113.70  | 117.11  | 116.56  | 117.33     |
| 速动比率（%）        | 69.85   | 67.71   | 68.30   | 64.77      |
| 经营现金流动负债比（%）   | 6.10    | 5.90    | 7.82    | --         |
| 现金短期债务比（倍）     | 3.98    | 3.40    | 2.92    | 1.36       |
| EBITDA 利息倍数（倍） | 7.43    | 5.96    | 7.24    | --         |
| 全部债务/EBITDA（倍） | 2.13    | 2.40    | 2.31    | --         |

注：1. 2023 年一季度财务数据未经审计；2. 计算速动比率和存货周转次数等指标时，合同资产计入存货计算

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

### 附件 3 主要财务数据及指标（公司本部/母公司）

| 项目             | 2020 年  | 2021 年  | 2022 年  | 2023 年 3 月 |
|----------------|---------|---------|---------|------------|
| <b>财务数据</b>    |         |         |         |            |
| 现金类资产（亿元）      | 170.04  | 250.79  | 271.22  | 128.06     |
| 资产总额（亿元）       | 1385.88 | 1588.67 | 1748.27 | 1660.66    |
| 所有者权益（亿元）      | 330.49  | 380.87  | 434.10  | 456.62     |
| 短期债务（亿元）       | 46.13   | 69.40   | 136.34  | 94.89      |
| 长期债务（亿元）       | 0.51    | 1.88    | 4.21    | 2.23       |
| 全部债务（亿元）       | 46.64   | 71.28   | 140.56  | 97.12      |
| 营业总收入（亿元）      | 1908.15 | 2176.65 | 2458.90 | 802.21     |
| 利润总额（亿元）       | 66.03   | 65.51   | 92.15   | 29.29      |
| EBITDA（亿元）     | 69.02   | 70.46   | 98.75   | --         |
| 经营性净现金流（亿元）    | 95.49   | 158.78  | 86.95   | -130.61    |
| <b>财务指标</b>    |         |         |         |            |
| 销售债权周转次数（次）    | 10.36   | 12.43   | 13.73   | --         |
| 存货周转次数（次）      | 16.50   | 15.44   | 13.15   | --         |
| 总资产周转次数（次）     | 1.42    | 1.46    | 1.47    | --         |
| 现金收入比（%）       | 112.96  | 110.01  | 100.25  | 92.52      |
| 营业利润率（%）       | 5.33    | 5.71    | 5.78    | 4.72       |
| 总资本收益率（%）      | 15.39   | 12.22   | 14.02   | --         |
| 净资产收益率（%）      | 17.56   | 14.50   | 18.56   | --         |
| 长期债务资本化比率（%）   | 0.15    | 0.49    | 0.96    | 0.49       |
| 全部债务资本化比率（%）   | 12.37   | 15.76   | 24.46   | 17.54      |
| 资产负债率（%）       | 76.15   | 76.03   | 75.17   | 72.50      |
| 流动比率（%）        | 99.26   | 99.51   | 95.63   | 96.39      |
| 速动比率（%）        | 89.50   | 85.94   | 81.13   | 80.49      |
| 经营现金流动负债比（%）   | 9.08    | 13.23   | 6.67    | --         |
| 现金短期债务比（倍）     | 3.69    | 3.61    | 1.99    | 1.35       |
| EBITDA 利息倍数（倍） | /       | /       | /       | --         |
| 全部债务/EBITDA（倍） | 0.68    | 1.01    | 1.42    | --         |

注：1. 2023 年一季度财务数据未经审计；2. 计算速动比率和存货周转次数等指标时，合同资产计入存货计算；3 未获取公司本部口径资本化利息数据，故 EBITDA 利息倍数指标无法计算

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

## 附件 4 主要财务指标的计算公式

| 指标名称            | 计算公式                                                                                         |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>增长指标</b>     |                                                                                              |
| 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%<br>(2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) <sup>1/(n-1)</sup> - 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      |                                                                                              |
| <b>经营效率指标</b>   |                                                                                              |
| 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%                                                                    |
| <b>盈利指标</b>     |                                                                                              |
| 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%                                                              |
| <b>债务结构指标</b>   |                                                                                              |
| 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%                                                                              |
| <b>长期偿债能力指标</b> |                                                                                              |
| EBITDA 利息倍数     | EBITDA/利息支出                                                                                  |
| 全部债务/ EBITDA    | 全部债务/ EBITDA                                                                                 |
| <b>短期偿债能力指标</b> |                                                                                              |
| 流动比率            | 流动资产合计/流动负债合计×100%                                                                           |
| 速动比率            | (流动资产合计-存货) / 流动负债合计×100%                                                                    |
| 经营现金流动负债比       | 经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%                                                                       |
| 现金短期债务比         | 现金类资产/短期债务                                                                                   |

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

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

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

## 附件 5-1 主体长期信用等级设置及其含义

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 |