

# 信用评级公告

联合〔2021〕1679号

联合资信评估股份有限公司通过对北京城建集团有限责任公司主体长期信用状况进行综合分析和评估，确定北京城建集团有限责任公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司  
二〇二一年四月二十三日



# 北京城建集团有限责任公司主体长期信用评级报告

评级结果

主体长期信用等级: AAA

评级展望: 稳定

评级时间: 2021年4月23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

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	
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	F3	现金流	盈利能力	2
			现金流量	4
			资产质量	3
		资本结构	3	
		偿债能力	3	
调整因素和理由			调整子级	
		外部支持	2	

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

北京城建集团有限责任公司(以下简称“公司”)是北京市重要的国有大型综合性建筑施工和房地产开发企业,已形成建筑施工、房地产开发和设计勘察三大业务板块,建筑施工资质水平高、产业链完整,业务协同效应显著。随着2019年,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”)将其持有的北京住总集团有限责任公司(以下简称“住总集团”)股权无偿划转给公司,公司资产规模大幅增长,行业地位进一步提升。近年来,新签订单额规模较大且持续增长,房地产项目区位优势明显,并持续获得大力度的外部支持。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,公司应收类款项和存货占比大、对公司资金占用严重,面临的资金支出压力大,债务负担重等因素可能对公司信用水平带来的不利影响。

随着雄安新区以及京津冀协同发展的持续推进,以及公司业务在京外市场的不断拓展,公司新签合同有望保持增长,同时,合并住总集团进一步优化公司产业结构,为公司业务发展及未来收入规模提供支撑。联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况的综合评估,联合资信认为,公司主体长期信用风险极低。

## 优势

- 产业链完整,综合竞争实力强。**公司为北京市国有大型综合性建筑施工和房地产开发企业,形成了从设计、施工到房地产开发、园林物业等完整的产业链,综合竞争实力强。
- 资质齐全且水平高。**公司拥有建筑工程、公路工程施工总承包特级资质、工程设计甲级资质和建筑行业(建筑工程)甲级设计资质,以及市政公用工程、机电安装、地基与基础、钢结构工程、公路路面工程、城市轨道交通工程等多项专业总承包一级资质,资质齐全且水平高。
- 建筑施工业务新签合同额持续增长。**2017-2019年以及2020年1-9月,公司建筑施工业务新签合同

分析师：竺文彬 李颖  
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

额持续增长，分别为1063.71亿元、1184.20亿元、1516.65亿元和1056.58亿元，构成以房建和市政轨交业务新签合同为主，为公司业务发展及未来收入规模提供支撑。

4. **作为北京市国资委全资子公司，获得外部支持力度大。**作为北京市国资委下属全资大型综合建筑施工和房地产开发企业，公司在资产划入以及财政补贴方面获得了有力的外部支持。2019年，北京市国资委将其持有的住总集团全部股权无偿划转给公司，公司行业地位更加突出，综合竞争实力进一步增强。2017-2019年及2020年前三季度，公司累计获得财政补贴4.05亿元。

#### 关注

1. **土地一级开发业务对资金占用大，面临的资金支出压力大。**受房地产和土地一级开发业务影响，公司存货和应收类款项规模大，截至2020年9月底在资产总额中的占比达67.40%，对资金占用明显，资产流动性偏弱。土地一级开发计划未来仍需投入902.57亿元，公司未来面临的资金支出压力大。
2. **债务负担重。**近年来，公司有息债务规模不断增长，截至2020年9月底为1690.91亿元，资产负债率和全部债务资本化比率分别为79.88%和70.99%，债务负担重。
3. **关注房地产业务受房地产行业宏观调控政策影响带来的经营风险。**公司房地产项目主要位于北京等一二线城市，所在区域房地产宏观调控政策趋于长期化，关注调控政策对个别项目的去化影响。

主要财务数据:

合并口径				
项 目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 9 月
现金类资产(亿元)	293.54	392.89	425.26	403.86
资产总额(亿元)	1671.58	3088.91	3264.86	3434.91
所有者权益(亿元)	303.24	621.09	656.34	691.10
短期债务(亿元)	139.19	315.14	226.52	336.94
长期债务(亿元)	560.60	1120.09	1269.55	1353.97
全部债务(亿元)	699.79	1435.23	1496.07	1690.91
营业收入(亿元)	700.74	1194.32	1210.04	951.61
利润总额(亿元)	35.71	52.87	50.82	32.84
EBITDA(亿元)	47.44	81.17	86.01	--
经营性净现金流(亿元)	-154.99	-116.66	78.26	-102.46
营业利润率(%)	9.91	9.73	9.93	8.44
净资产收益率(%)	9.59	6.66	6.20	--
资产负债率(%)	81.86	79.89	79.90	79.88
全部债务资本化比率(%)	69.77	69.80	69.51	70.99
流动比率(%)	179.69	171.75	176.16	176.28
经营现金流动负债比(%)	-19.99	-8.95	6.07	--
现金短期债务比(倍)	2.11	1.25	1.88	1.20
EBITDA 利息倍数(倍)	1.34	1.35	1.14	--
全部债务/EBITDA(倍)	14.75	17.68	17.39	--
公司本部(母公司)				
项 目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 9 月
资产总额(亿元)	318.13	361.19	385.71	483.03
所有者权益(亿元)	55.11	68.04	79.67	145.09
全部债务(亿元)	66.00	70.00	84.27	91.70
营业收入(亿元)	208.52	256.04	262.22	197.45
利润总额(亿元)	7.52	7.17	1.83	19.81
资产负债率(%)	82.68	81.16	79.34	69.96
全部债务资本化比率(%)	54.50	50.71	51.40	38.73
流动比率(%)	86.40	92.91	84.44	76.71
经营现金流动负债比(%)	1.23	12.77	13.81	--

注:公司 2020 年前三季度财务报表未经审计;由于追溯调整,2018 年数据为 2019 年财务报告年初数据;已将其他应付款和其他流动负债中的有息债务纳入短期债务核算,将长期应付款、租赁负债和其他非流动负债中的有息债务纳入长期债务核算

主体评级历史:

信用等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
--	--	--	--	--	--

## 声 明

一、本报告引用的资料主要由北京城建集团有限责任公司（以下简称“该公司”）提供，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。

二、除因本次评级事项联合资信与该公司构成委托关系外，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。

三、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则，符合真实性、准确性、完整性要求。

四、本报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因该公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

五、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。

六、该公司信用等级自 2021 年 4 月 23 日至 2022 年 4 月 22 日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。



# 北京城建集团有限责任公司主体长期信用评级报告

## 一、主体概况

北京城建集团有限责任公司（以下简称“公司”）前身为北京城建集团总公司，成立于1993年11月，初始注册资本7472万元。1996年10月，经北京市人民政府《关于同意北京城建集团总公司建立现代企业制度的批复》（京政函〔1996〕53号），公司改制为国有独资有限责任公司，并改为现名，注册资本增加至30210万元。后经多次增资，截至2020年底，公司注册资本及实收资本均为75亿元，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”）持有公司100%股权，为公司唯一股东和实际控制人。2019年11月，根据《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京城建集团有限责任公司与北京住总集团有限责任公司合并重组的通知》（京国资〔2019〕139号），公司与北京住总集团有限责任公司（以下简称“住总集团”）实施合并重组，北京市国资委将其持有的住总集团股权无偿划转给公司。

公司经营范围：授权进行国有资产经营管理；承担各类型工业、能源、交通、民用、市政工程项目总承包；房地产开发、商品房销售；机械施工、设备安装；商品混凝土、钢木制品、建筑机械、设备制造及销售；建筑机械设备及车辆租赁；仓储、运输服务；购销金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械电器设备、木材；零售汽车（不含小轿车）；餐饮服务；物业管理；承包境外工程和境内国际招标工程及上述境外工程所需的设备、材料出口；向境外派遣工程、生产及服务行业所需的劳务人员（不含海员）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至2020年9月底，公司本部内设38个职能部门，包括企业管理部、市场营销部、生产管理部、财务管理部等，公司合并范围拥有28家子公司。其中北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“城建发展”，股票代码：600266.SH）和北京城建设计发展集团股份有限公司（以下简称“城建设计”，股票代码：1599.HK）分别为上海证券交易所和香港联合交易所上市公司。

截至2019年底，公司合并资产总额3264.86亿元，所有者权益656.34亿元（含少数股东权益422.90亿元）；2019年，公司实现营业收入1210.04亿元，利润总额50.82亿元。

截至2020年9月底，公司合并资产总额3434.91亿元，所有者权益691.10亿元（含少数股东权益447.38亿元）；2020年1—9月，公司实现营业收入951.61亿元，利润总额32.84亿元。

公司住所：北京市海淀区北太平庄路 18 号；法定代表人：陈代华。

## 二、宏观经济和政策环境

### 1. 宏观政策环境和经济运行情况

2020年，新冠肺炎疫情全球大流行，对各国经济和贸易造成严重冲击，全球经济陷入深度衰退。我国宏观政策加大逆周期调节力度对冲疫情负面影响，以“六稳”“六保”为中心，全力保证经济运行在合理区间。财政政策更加积极有为，通过减税降费、增加政府债务扩大支出等措施稳企保岗，支持“两新一重”领域基建，提高有效投资。稳健的货币政策更加灵活，维护市场流动性合理充裕，引导LPR下行，降低企业信贷成本；创设货币政策工具支持小微企业信用贷款和存量贷款延期还本付息，为小微企业信贷融资创造良好环境。

在此背景下，我国 2020 年一季度 GDP 下降 6.80%，二季度疫情得到迅速控制，此后进入常态化防控，各季度增速分别为 3.20%、4.90% 和 6.50%，经济逐季复苏，全年累计增长 2.30%，成为全球主要经济体中唯一实现正

增长的国家，GDP 首次突破百万亿大关。2020 年下半年我国经济复苏强劲，主要是受到超预期的外贸出口及投资的拉动，但消费在局部地区疫情影响下恢复较慢。

表 1 2016—2020 年中国主要经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
GDP (万亿元)	74.64	83.20	91.93	98.65	101.60
GDP 增速 (%)	6.85	6.95	6.75	6.00	2.30
规模以上工业增加值增速 (%)	6.00	6.60	6.20	5.70	2.80
固定资产投资增速 (%)	8.10	7.20	5.90	5.40	2.90
社会消费品零售总额增速 (%)	10.40	10.20	8.98	8.00	-3.90
出口增速 (%)	-1.90	10.80	7.10	5.00	4.00
进口增速 (%)	0.60	18.70	12.90	1.70	-0.70
CPI 增幅 (%)	2.00	1.60	2.10	2.90	2.50
PPI 增幅 (%)	-1.40	6.30	3.50	-0.30	-1.80
城镇失业率 (%)	4.02	3.90	4.90	5.20	5.20
城镇居民人均可支配收入增速 (%)	5.60	6.50	5.60	5.00	1.20
公共财政收入增速 (%)	4.50	7.40	6.20	3.80	-3.90
公共财政支出增速 (%)	6.40	7.70	8.70	8.10	2.80

注：1. GDP 总额按现价计算；2. 出口增速、进口增速均以人民币计价统计；3. GDP 增速、城镇居民人均可支配收入增速为实际增长率，规模以上工业增加值增速、固定资产投资增速、社会消费品零售总额增速为名义增长率；4. 城镇失业率统计中，2016-2017 年为城镇登记失业率，2018 年开始为城镇调查失业率，指标值为期末数

资料来源：联合资信根据国家统计局和 Wind 数据整理

**投资和净出口为拉动 GDP 增长的主要动力，消费拖累全年经济增长。**2020 年，社会消费品零售总额 39.20 万亿元，同比下降 3.90%，为改革开放 40 多年来首次出现负增长。投资方面，2020 年固定资产投资完成额 51.89 万亿元，同比增长 2.90%。其中制造业投资下降 2.20%，为历史同期最低水平；基础设施建设投资（不含电力）增速为 0.90%，较上年（3.80%）大幅下滑，处历史低位；房地产开发投资增速为 7.00%，较上年（9.90%）有所下滑，是投资增长的主要支撑。外贸方面，2020 年货物进出口总额 32.16 万亿元，同比增长 1.90%，外贸规模创历史新高。其中，出口额 17.93 万亿元，同比增长 4.00%；进口额 14.22 万亿元，同比下降 0.70%。进出口顺差 3.71 万亿元，较上年（2.91 万亿元）大幅增加。2020 年我国对东盟、欧盟、美国、日本进出口额分别为 4.74 万亿元、4.50

万亿元、4.06 万亿元和 2.20 万亿元，分别增长 7.00%、5.30%、8.80% 和 1.20%，东盟成为我国最大贸易伙伴，对美国贸易快速增长。2020 年经济恢复主要源于投资和外贸的正向拉动。

**工业企稳回升，服务业持续改善。**2020 年全国规模以上工业增加值同比增长 2.80%，在上半年大幅下降的情况下取得了全年的正增长。2020 年工业企业利润总额同比增长 4.10%，较上年（-3.30%）转降为升。2020 年服务业生产从 4 月份开始逐月改善，其中信息传输、软件和信息技术等现代服务业保持较快增长（同比增长 16.90%），主要受疫情影响下线上教学、办公、购物需求大幅上升的拉动。1—11 月全国规模以上服务业企业营业收入累计同比增长 1.60%，较上年同期增幅（9.40%）明显回落，服务业企业经营效益处于较低水平。2020 年国民经济第一产业、第二产业和第三产业增加值

分别同比增长 3.00%、2.60%和 2.10%，其中第三产业增加值同比增长较上年（7.20%）回落幅度最大，对 GDP 累计同比的贡献率（47.30%）也大幅下降 16.20 个百分点，主要是疫情对服务业的冲击较大之故。

**居民消费价格指数涨幅回落，生产者价格指数同比降幅扩大。**2020 年，居民消费价格指数（CPI）累计同比上涨 2.50%，涨幅较上年（2.90%）有所回落，其中食品价格上涨 10.60%，涨幅比上年回升 1.40 个百分点；非食品价格上涨 0.40%，涨幅比上年回落 1.00 个百分点。核心 CPI（不包括食品和能源）温和上涨 0.80%，涨幅比上年回落 0.80 个百分点。2020 年工业生产者出厂价格指数（PPI）累计同比下降 1.80%，工业生产者购进价格指数（PPIRM）累计同比下降 2.30%，降幅较上年（-0.30%和 -0.70%）均显著扩大。

**社会融资规模增量逐季下降，M2 增速显著上升。**截至 2020 年底，社会融资规模存量 284.83 万亿元，同比增长 13.30%，增速较上年末（10.69%）显著提高，为实体经济提供了有力的金融支持。从增量上看，2020 年新增社会融资规模 34.86 万亿元，比上年多增 9.29 万亿元。分季看，各季度社融增量分别为 11.11 万亿元、9.76 万亿元、8.75 万亿元和 5.25 万亿元，呈逐季下降的趋势，其中银行信贷、企业债券融资以及政府债券融资均呈逐季下降的特点，显示货币政策在回归常态。货币供应量方面，截至 2020 年底，M2 余额 218.68 万亿元，同比增长 10.10%，较上年末增速（8.70%）显著上升。同期 M1 余额 62.56 万亿元，同比增长 8.60%，较上年末增速（4.40%）大幅提高，说明货币政策逆周期调节的力度较大。

**财政收入大幅下降、收支缺口更趋扩大。**2020 年，全国一般公共预算收入 18.29 万亿元，同比下降 3.90%，降幅逐季收窄，下降幅度依然较大。其中税收收入 15.43 万亿元，同比下降 2.30%；非税收入 2.86 万亿元，同比下降 11.70%。2020 年一般公共预算支出 24.56 万亿元，同比增长 2.80%，增幅较上年（8.10%）显著下滑。

其中社会保障与就业支出 3.26 万亿元，同比增长 10.90%；卫生健康支出 1.92 万亿元，同比增长 15.20%；债务付息 0.98 万亿元，同比增长 16.40%。以上财政支出项目增长显著，主要受疫情及疫情防控影响，同时也表明政府债务付息大幅增加。2020 年财政收支缺口 6.27 万亿元，上年缺口为 4.85 万亿元，受疫情冲击的特殊影响，2020 年财政收支缺口更趋扩大。2020 年全国政府性基金收入 9.35 万亿元，同比增长 10.60%，较上年（12.00%）有所下滑；全国政府性基金支出 11.80 万亿元，同比增长 28.80%，增幅较上年（13.40%）大幅提高。全国政府性基金收支增长主要系地方政府土地出让收入及相关支出增长所致。

**就业压力趋于缓和，居民收入增幅放缓。**2020 年，在疫情影响下，服务业呈收缩态势，中小微企业持续经营困难局面延续。2020 年 12 月城镇调查失业率 5.20%，年内逐季回落，与上年同期持平，表现出我国经济和就业的韧性，就业压力趋于缓和。2020 我国城镇居民人均可支配收入 4.38 万元，实际同比增长 1.20%，增速较上年（5.00%）大幅下滑，对居民消费形成较大约束。

## 2. 宏观政策和经济前瞻

根据中央经济工作会议部署，2021 年我国宏观政策将保持连续性、稳定性、可持续性，要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持对经济恢复的必要支持力度，政策操作上要更加精准有效，不急转弯，同时保证不出现重大系统性风险；要重点落实八项任务，加快形成以内循环为主的“双循环”新格局，“要迈好第一步，见到新气象”。在此基调下，积极的财政政策更加兼顾稳增长和防风险。中央经济工作会议提出 2021 年“积极的财政政策要提质增效，更可持续”，强调要兼顾稳增长和防风险需要，保持政府总体杠杆率基本稳定，为今后应对新的风险挑战留出政策空间。“提质增效”一方面强调将建立常态化的财政资金直达机制，提高资金的拨付效率；另一方面强



调财政支出的压减，对于非刚性、非重点项目的支出和公用经费要从严从紧，而对于重大项目和刚性支出，要保证支付力度。**稳健的货币政策灵活精准、合理适度。**2021年货币政策将“稳”字当头，保持好正常货币政策空间的可持续性；发挥好定向降准、定向中期借贷便利（TMLF）、再贷款、再贴现等结构性货币政策工具，延续实施针对小微企业的两项直达实体经济工具，引导金融机构加大对“三农”、科技创新、小微和民营企业等国民经济重点领域和薄弱环节的支持力度；进一步健全绿色金融标准体系、政策激励约束体系、产品 and 市场体系，落实碳达峰、碳中和中长期决策部署，引导金融资源向绿色发展领域倾斜，推动绿色金融发展。

作为2020年唯一实现正增长的全球主要经济体，2021年我国有条件、有基础实现持续更高的经济增长。首先，投资增速在制造业投资带动下进一步快速增长，仍将在经济增长中发挥关键作用，同时投资结构将进一步优化，形成“制造业>房地产>基建”的投资增长新格局。其次，消费进一步复苏。影响2020年消费的两大主要因素分别是疫情防控制约和居民收入增速下降，2021年两大因素对消费的抑制作用将

会同步减弱，消费继续修复。第三，出口继续保持较高速度增长。预计2021年出口有望继续保持较高的增长，海外疫情形势为出口增长的主要影响因素，整体节奏或为前高后低。综合考虑疫情防控、经济增长潜力及低基数效应影响，联合资信预测2021年我国GDP增速将达到8.50%左右。

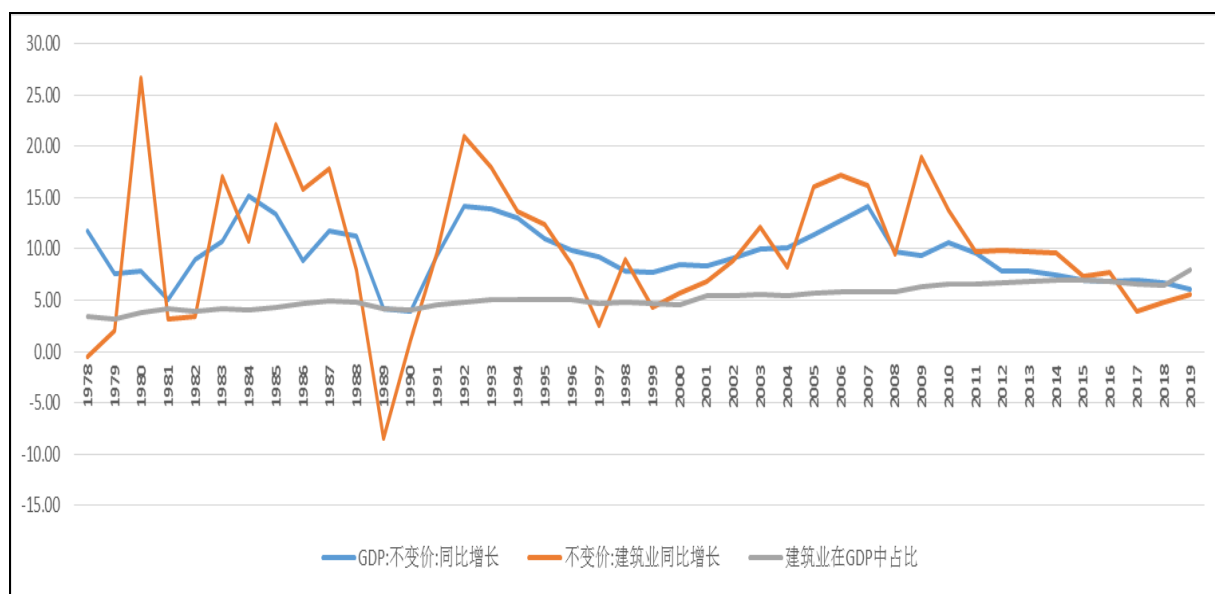
### 三、行业及区域经济环境

#### 1. 建筑行业分析

##### (1) 建筑业概况

建筑业在国民经济中发挥着重要作用，建筑业对国民生产总值的占比在2009年突破6%，2019年达到7.16%。建筑业变动趋势与宏观经济走势大致相同，但由于投资往往是我国调控经济的重要手段，因而也存在一定的逆周期特征，建筑业对经济增长的托底作用表现明显。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。但随着经济下行压力的加大，其逆周期特征有所显现，2019年建筑业增速及其在国民经济中的占比均出现明显上升，建筑业对国民生产总值的贡献比重再次出现明显上升势头。

图1 建筑业增速及在国民经济中的占比情况（单位：%）



资料来源：联合资信根据公开资料整理

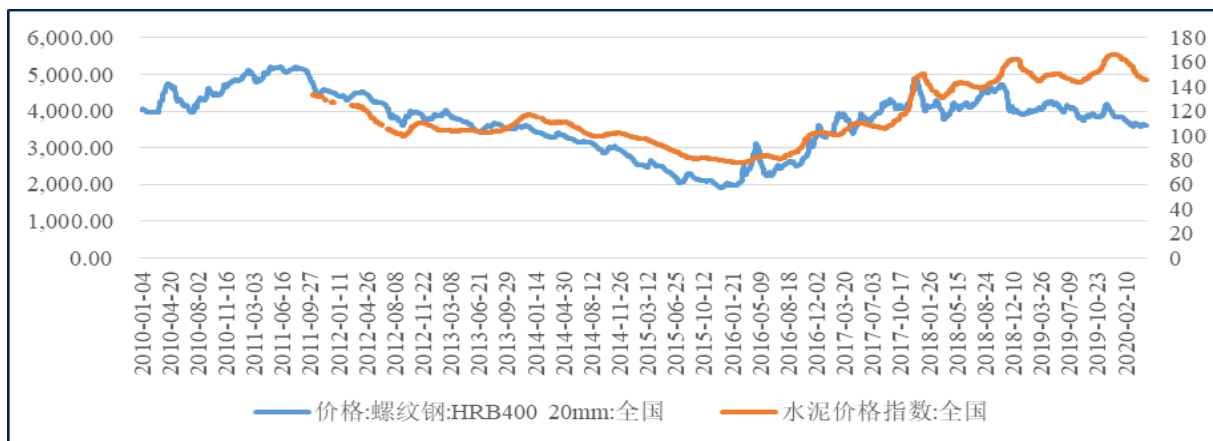
(2) 上游原材料供给及下游需求

2019年，全国水泥价格指数中枢较上年继续上移；受益于钢铁行业外部经营环境的好转以及钢铁企业内部“降本增效”的成效显现，钢铁价格维持平稳状态。2020年以来，受“新冠”疫情影响，短期内钢铁、水泥价格受到压制；但考虑到政府日趋严格的错峰生产措施，以及后期赶工影响，钢铁、水泥价格有望企稳。

建筑企业的上游“原材料”主要为各类建材。其中钢筋一般占建筑总造价的15%~18%，水泥占15%~16%，因此钢筋和水泥的价格波动对建筑企业成本的影响很大。水泥价格方面，2018年以来，由于行业协会主导的错峰生产使得水泥行业供给端有效压缩，使得水泥价格正式步入上行通道，2019年全国水泥价格指数中

枢较2018年继续上移。受“新冠”疫情影响，2020年的下游需求启动有所延迟，企业自发延长停产时间的概率较大，短期内水泥价格受到一定压制，但伴随政府日趋严格的错峰生产措施，水泥价格趋势有望企稳。钢材价格方面，2018年以来，钢材价格较为平稳，主要受益于钢铁行业外部经营环境的好转以及2016年以来钢铁企业内部“降本增效”以及“产品结构优化”的成效开始显现。同样受“新冠”疫情影响，物流运输受限，不断增大的库存压力已倒逼部分钢厂减产停产，同时由于下游需求尚在缓慢启动的过程中，钢材价格短期内受到压制，但随着复工进度的加快，长期来看钢材价格有望企稳。

图2 水泥价格指数和螺纹钢价格波动情况（单位：元/吨、点）



资料来源：联合资信根据公开资料整理

2019年，房地产行业投资仍保持一定韧性，全国基建投资表现低迷。2020年以来，受“新冠”疫情影响，房企融资环境有望进一步宽松；在基建支持政策持续加码带动之下，基建投资增速可能会有所回升。

2019年，全国房地产开发投资132194亿元，同比增长9.9%，增速较上年加快0.4个百分点。从房地产开发投资的分项看，依赖于土地购置费以及建安成本的交错带动，2019年投资增速仍保持一定韧性。但考虑到2019年以来土地成交价款出现明显回落将逐渐传导至土地购置费，以及土地成交面积下降导致建安投资增速边际减弱，短期内投资增速仍有一定下行

压力。

2019年12月，央行和银保监会房地产融资表态首次将房地产融资纳入“逆周期调节”范畴，不再突出强调防范、抑制房地产金融化。2020年以来，受“新冠”疫情影响，房地产逆周期调节力度有望进一步加大，房企融资环境有望进一步宽松，房地产行业未来逆周期调节而导致建筑业需求的变化值得进一步关注。

基建投资方面，2019年，地方政府主导的部分项目受制于隐性债务核查，相应配套资金受限；中央政府主导的部分项目受下游需求放缓以及建设进度已基本完成影响，投资需求较少。全国基建投资表现低迷。全国基础设施投

资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）同比增长 3.8%，增速较上年同期持平。从细分领域来看，水利、环境和公共设施管理业投资同比增长 2.9%，增速较 2019 年 1—11 月回落 0.1 个百分点，仍然处于较低水平；交通运输、仓储和邮政业投资同比增长 3.4%，增速自 2019 年以来持续回落，其中道路运输业投资同比增长 9.00%，铁路运输业投资同比下降 0.1%。

2019 年下半年以来，促进基础设施建设投资政策频出，如《交通强国建设纲要》发布、南水北调会议要求重大水利项目紧急启动、中央提出加快新基建的建设、国务院降低部分基础设施项目最低资本金比例、财政部提前下达 2020 年部分新增专项债务限额等。该类政策组合将利好未来基建投资，基建投资将成为“逆周期调节”主要抓手，交通、水利基础设施以及新基建等领域项目也将成为基建投资重点。此外，面对“新冠”疫情对国民经济造成的冲击，政府或将进一步加大逆周期调节力度，基建投资增速可能会有所回升。

### （3）建筑行业竞争态势分析

**2019 年，在资金端和需求端共同影响下，建筑业集中度加速提升。长期来看，在下游行业增速进入下行区间影响下，拥有融资和技术优势的大型国有企业及细分领域的龙头民企有望维持市场占有率的扩张。**

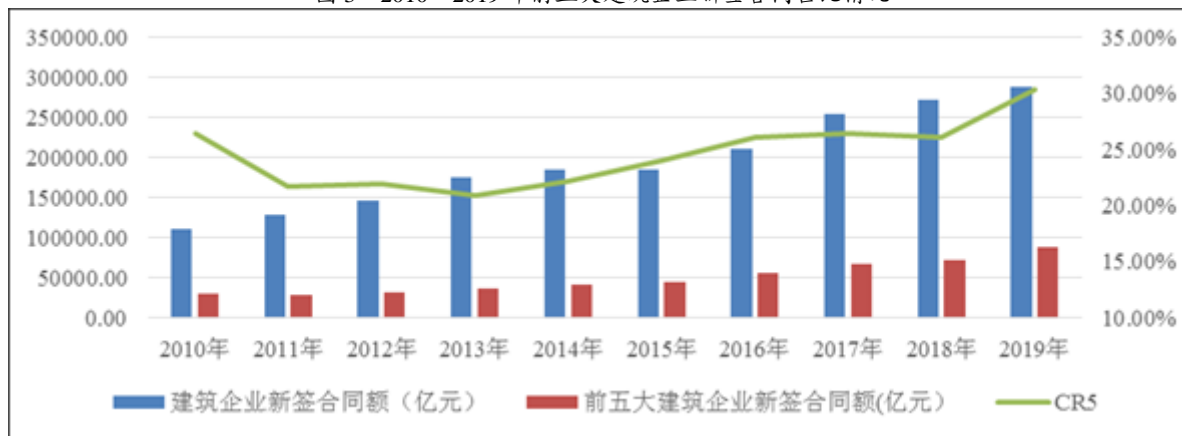
从需求端来看，2016—2017 年，随着棚改以及 PPP 项目的大力推行，建筑业的需求较为旺盛，中小企业获取工程承包项目相对容易；

而从资金端来看，市场流动性相对宽松导致企业之间融资能力差异体现不明显，资质较弱的施工企业可通过较大比例的垫资获取项目。2019 年，由于地产面临周期性下行，基建投资增速受项目储备不足以及政府债务管控力度加大的影响延续了 2018 年以来的低迷态势，建筑行业需求端有所萎缩；此外，2018 年以来投资者风险偏好降低，叠加资管新规等金融政策的推行导致建筑施工企业资金端有所收紧。总体看，2019 年以来需求和资金端加速了资质和融资能力相对较弱的施工企业的出清，进而导致建筑业集中度的提升。

从公开发债企业新签合同数据来看，不同所有制企业新签订单增速分化加剧，国有企业订单持续高速增长，民企则有所下滑。2019 年，央企、地方国企以及民企新签合同增速分别为 17.49%、13.52% 和 -12.36%。从细分行业来看，2019 年新签合同 CR5（前五大企业新签合同在全行业占比）由 2018 年的 26.11% 上升至 2019 年的 30.38%，集中度进一步提升。受房地产行情影响，装饰装修行业中抗风险能力偏弱的小规模企业在项目遴选方面受订单盈利空间、订单体量等限制较多，订单向龙头企业靠拢；另外，园林等细分行业同样出现类似分化情况，小规模企业新签合同增速稳定性较弱。

总体来看，在下游行业增速进入下行区间影响下，拥有融资和技术优势的国有企业及细分领域的龙头民企有望维持业绩的稳定增长，从而进一步提高市场占有率。

图 3 2010—2019 年前五大建筑企业新签合同占比情况



注：前五大企业分别为中国建筑股份有限公司、中国中铁股份有限公司、中国铁建股份有限公司、中国交通建设股份有限公司和中国冶金科工股份有限公司  
资料来源：联合资信根据公开资料整理

#### (4) 建筑行业发展趋势

2019年,建筑业继续在国民经济中扮演重要角色;但随着经济向中低增长阶段过渡,建筑业未来增速或将长期放缓,进入中低速增长阶段。短期来看,基建和房地产逆周期调节力度持续加码,资金面保持相对宽松状态,对建筑行业的下游需求和资金来源提供了有力支撑。整体看,建筑业行业风险为中等,行业展望为稳定。

#### 2. 区域经济分析

**北京市经济持续增长,产业结构不断优化;全市综合实力不断提高,为公司创造了良好的外部环境。**

根据《北京市2019年国民经济和社会发展统计公报》,2019年,北京市全年实现地区生产总值35371.3亿元,较上年增长6.1%。其中,第一产业增加值113.7亿元,较上年下降2.5%;第二产业增加值5715.1亿元,较上年增长4.5%;第三产业增加值29542.5亿元,较上年增长6.4%。三次产业构成由上年的0.4:16.5:83.1,变化为0.3:16.2:83.5。2019年,北京市全年实现工业增加值4241.1亿元,较上年增长3.0%。其中,规模以上工业增加值增长3.1%。按常住人口计算,全市人均地区生产总值为16.4万元。

2019年,北京市全年全社会固定资产投资(不含农户)较上年下降2.4%。基础设施投资下降3.8%,其中,交通运输领域投资下降9.2%,邮政电信互联网、公共设施管理领域投资分别增长17.8%和14.1%。产业看,第一产业投资增长20.6%;第二产业投资下降9.0%;第三产业投资下降2.3%。

建筑业方面,2019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11999.4亿元,较上年增长9.7%。其中,在本市完成3395.5亿元,增长9.1%;在外埠完成8603.8亿元,增长9.9%。全年新签订合同额17274.9亿元,增长7.9%。

房地产方面,2019年,受房地产行业政策趋严影响,北京市房地产开发投资较上年下降0.9%。其中,住宅投资增长0.7%,办公楼投资下降27.3%,商业营业用房投资下降17.7%。2019年末,全市房屋施工面积12515万平方米,较上年末下降3.5%。其中,本年新开工面积2073.2万平方米,下降10.7%。全年房屋竣工面积1343.3万平方米,下降13.8%。保障性住房投资占房地产开发投资的比重为27.8%,施工面积占商品房施工面积的比重为41.3%,销售面积占商品房销售面积的比重为37.3%。

2020年,北京市实现地区生产总值36102.6亿元,较上年增长1.2%。其中,第一产业增加值107.6亿元,较上年下降8.5%;第二产业增加值5716.4亿元,较上年增长2.1%;第三产业增加值30278.6亿元,较上年增长1.0%。建筑业方面,2020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12905.9亿元,同比增长7.6%;新签合同额41855.5亿元,同比增长4.8%。房地产方面,2020年,北京市房屋施工面积13918.6万平方米,同比增长11.2%;房屋新开工面积3006.6万平方米,同比增长45.0%;房屋竣工面积1545.7万平方米,同比增长15.1%;商品房销售面积970.9万平方米,同比增长3.4%。

#### 四、基础素质分析

##### 1. 股权状况

截至2020年底,公司注册资本及实收资本均为75亿元,北京市国资委持有公司100%股权,为公司唯一股东和实际控制人。

##### 2. 人员素质

公司高级管理人员文化和专业水平高,具备多年的相关业务经历和企业管理经验,熟悉行业的整体状况和公司的运营发展情况,公司在职工构成情况能够较好的满足公司经营需要。



截至2020年9月底，公司高级管理人员共计9人，包括董事长1人、总经理1人、副总经理6人（1名副总经理兼总工程师、1名副总经理兼董秘）、财务总监1人。

陈代华先生，1963年生，硕士研究生，正高级经济师；曾任北京建筑工程学校老师，北京城建培训中心副校长，北京城建三建设工程有限公司副经理、董事、副董事长、经理、党委副书记，北京城建道桥工程有限公司董事、董事长、党委书记，公司副总经理、总经理；现任公司党委书记兼董事长。

裴宏伟先生，1966年生，研究生学历，正高级工程师；曾任北京市公路局京石分局副局长兼工程段段长，北京市公联公路联络线有限责任公司前期工作部副部长、部长，北京市公路桥梁建设公司总经理助理，北京市公路桥梁建设集团有限公司党委副书记、董事、总经理，北京市市政路桥建设控股（集团）有限公司党委常委、纪委书记、董事、党委副书记、总经理、副董事长，北京市市政路桥集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理、董事长；现任公司党委副书记、董事、总经理。

截至2020年9月底，公司在职工共计34296人。按学历划分，31416名管理人员中，本科及以上学历21503人（占62.70%）、大专学历7497人（占21.86%）、中专及以下学历2416人（占7.04%）；按职称划分，高级职称3479人（占10.14%）、中级职称7097人（占20.69%）；按年龄划分，35岁以下人员17372人（占50.65%）、35~50岁人员11917人（占34.75%）、50岁以上人员5007人（占14.60%）。

### 3. 企业规模及竞争力

公司为北京市国有大型综合性建筑施工和房地产开发企业，产业链完整；建筑施工资质齐全且水平高，施工经验丰富，在建筑施工行业综合竞争实力强。

公司为北京市国有大型综合性建筑施工和房地产开发企业，形成了设计、施工到房地

产开发、园林物业等完整的产业链。截至2020年9月底，公司合并范围内子公司28家，其中城建发展负责房地产开发业务、城建设计负责设计勘察业务、住总集团负责建筑施工和房地产业务。

资质方面，公司拥有建筑工程、公路工程施工总承包特级资质、工程设计甲级资质，以及市政公用工程、机电安装、地基与基础、钢结构工程、公路路面工程、城市轨道交通工程等多项专业总承包一级资质，住总集团无偿划入公司后，公司新增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，公司施工资质完备。

公司施工经验丰富，自成立以来曾承建多项大型政府重点项目，包括国家体育场、首都机场3号航站楼、国家大剧院、国家博物馆、北京奥运村、北京奥运会篮球馆、奥运村等国家和北京市重点工程，以及多个城市的城市轨道交通、高速公路等重大工程。截至2020年9月底，公司施工项目共获得中国建筑业“鲁班奖”63项、“詹天佑奖”38项及国家优质工程奖56项。

公司经营区域以北京为主，在北京施工总承包企业中多年居首位，在北京地区保持了很强的竞争实力。同时，公司继续向北京地区以外的山东、云南、河北、陕西、山西、贵州、安徽等京外市场拓展。根据中国建筑企业管理协会最新公布的《2019年中国建筑企业综合实力100强榜》，公司位列第19位，住总集团排名第22位。

### 4. 外部支持

公司作为北京市国资委下属大型综合建筑施工和房地产开发企业，在资产划入以及财政补贴方面获得了有力的外部支持。

2019年，北京市国资委将其持有的住总集团股权无偿划转给公司；住总集团是北京市重要的国有大型建筑施工和房地产开发企业，具有建筑工程施工总承包特级和建筑行业（建筑

工程)甲级设计等资质证书,拥有从项目设计、开发、施工、物业管理一套完整的产业链条。住总集团深耕京津冀区域、拓展北京城市副中心和雄安新区两翼市场,在保障房建设、市政施工项目上区域优势明显,综合竞争实力强。截至 2019 年底,住总集团资产总额 1267.15 亿元,所有者权益 265.37 亿元,2019 年实现营业收入 440.05 亿元,利润总额 13.33 亿元。住总集团无偿划转至公司后,公司产业结构进一步优化,资产收入规模大幅提升,行业地位更加突出,综合竞争实力进一步增强。

财政补贴方面,2017—2019 年及 2020 年 1—9 月,公司收到的补贴收入分别为 0.89 亿元、1.46 亿元、1.11 亿元和 0.59 亿元,反映于“其他收益”和“营业外收入”。

#### 5. 企业信用记录

**公司过往债务履约情况良好;联合资信未发现公司有不良信用记录。**

根据中国人民银行企业信用报告(自主查询版)(中征码:1101000000923219),截至 2021 年 2 月 2 日,公司本部无未结清和已结清的不良信贷信息记录,过往债务履约情况良好。

截至 2021 年 4 月 23 日,联合资信未发现公司被列入全国失信被执行人名单。

## 五、管理分析

### 1. 法人治理结构

**公司法人治理结构较为健全,机构设置较合理;北京市国资委委派的公司监事不再履职,由北京市审计局行使相关职责。**

为规范公司的组织和行为,保护出资人、公司和债权人的合法权益,公司根据《中华人民共和国公司法》等国家相关法律法规,建立和完善了法人治理结构,设有董事会、监事会和经营班子等内部治理结构。

公司不设股东会,由北京市国资委行使以下职权:制定和修改公司章程;委派和更换非

由职工代表担任的公司董事,从董事会成员中指定董事长、副董事长、外部董事召集人,对总经理提出建议人选;委派或者更换非由职工代表担任的公司监事,指定监事会主席;审批公司年度财务预算、决算方案;决定公司增加或者减少注册资本的方案等。

董事会是公司的决策机构,成员 9 人,其中,北京市国资委委派 8 人,职工董事 1 人,由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长 1 人,董事每届任期 3 年,任期届满,经履行相关手续后可以连任。董事会行使以下职权:执行北京市国资委的决定;制订公司章程和章程修改方案;制定公司的基本管理制度;决定公司的经营计划、投资计划和担保计划,制定公司投资、融资项目的决策程序、方案,投资收益的内部控制指标;决定公司主业范围内的投资(不含境外);制定公司主营业务资产股份制改造方案(包括转让国有产权方案);制定公司年度财务预算方案、决算方案;制定公司增加或者减少注册资本的方案及发行公司债的方案;行使对公司高级管理人员职务的管理权限等。截至 2020 年底,公司董事会成员全部到位,并按章程约定召开董事会,董事会运作情况良好。

公司设监事会,监事会由主席 1 名,监事若干人组成,除职工监事外,其余监事均由北京市国资委派出。监事任期每届为 3 年,监事会行使以下职责:检查公司财务;对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督;提议召开临时董事会会议等。根据 2018 年 10 月党中央、国务院批准的《北京市机构改革方案》、2018 年 12 月 18 日中共北京市委办公厅、北京市人民政府办公厅联合下发《关于调整北京市国资委职能机构编制的通知》等文件,北京市国资委国有企业领导干部经济责任审计职责和国有企业监事会职责列入北京市审计局,自 2018 年 1 月 14 日起,北京市国资委派出到市属大型重点企业的监事会不再履职。自此,北京市国资委派到公司的 4 名监事不再履

职。截至 2020 年底，公司监事会成员暂时空缺，由北京市审计局行使相关职责，联合资信持续关注公司监事会成员到位情况。

公司设总经理，由董事会根据北京市国资委的有关规定聘任或者解聘。总经理行使以下职权：主持召开公司经理办公会议，组织实施董事会会议；主持公司的生产经营管理工作；组织实施公司年度经营规划、资产经营计划和投资方案；拟定公司年度财务预算方案、决算方案；拟定公司的基本管理制度；提请聘任或者解聘公司副总经理等其他高级管理人员（不含董事会秘书）等。

## 2. 管理水平

**公司建立了较为完善的管理制度和较好的管理机制，可满足公司日常经营管理的需要。**

公司依据《公司法》等有关法律、法规的规定以及《公司章程》的规定，建立了较为完善的管理制度，主要包括对外融资管理办法、担保管理办法、财务信息化管理办法、工程项目投标管理办法等。

招投标管理方面，为了加强公司工程项目投标管理，公司制定了《工程项目投标管理办法》。该办法适用于以公司资质投标的国内工程项目，具体对招投标过程中的职责分工、信息备案、投标管理、咨询管理等方面进行了规定。公司严禁出借资质与外部单位合作承揽工程。公司、各工程总承包部应设立投标领导小组，公司投标领导小组负责集团市场营销战略、计划的研究制定；各工程总承包部投标领导小组负责投标策略的研究制定，以及对招标、投标、合同文件的评审会签等。

劳务分包方面，为了规范公司内部劳务承包市场秩序，提高劳务企业和劳务队伍人员的整体素质和管理水平，公司制定了《合格劳务分包方管理办法》。该办法规定，公司及其下属子公司必须从《城建集团合格劳务分包方名录》中选用劳务施工队伍，合格劳务分包

方实行准入、清出和警示制度。申请进入《城建集团合格劳务分包方名录》的劳务企业必须具备以下条件：（1）注册资金不得少于 300 万元，具有一级劳务承包资质；（2）作业队长必须持有项目经理或建造师证书；（3）具有完整的技术、质量、安全管理体系，各类管理人员持证上岗等。

对外融资方面，为了加强公司对外融资业务管理，公司制定了《对外融资管理办法》，该办法适用于公司本部及所属全资、控股子公司。该办法规定，根据公司业务需求和业务审批结果，主要由公司向商业银行统一申请授信，并由公司向各单位统一调剂分配使用额度；纳入授信范围内各单位平等的享用授信额度。公司内部银行是公司综合授信的主管部门，负责向商业银行统一申请授信。公司发债事项经公司董事会等研究审议通过后，报北京市国资委审批。

担保方面，为了规范公司担保行为，防范担保风险，公司制定了《担保管理办法》，该办法适用于公司本部及所属全资、控股子公司。对外担保方面，被担保对象限定为公司参股公司或与公司有重大利益关系的企业。为参股公司的担保原则上按持股比例担保，原则上禁止二级及以下公司提供其他对外担保。对外担保（为并表参股公司担保除外）决策前，应委托第三方机构对被担保单位的主体资信、财务状况、担保事项及相关合同内容等进行审查；提供担保前，应要求担保申请人提供反担保。

## 六、经营分析

### 1. 经营概况

**受益于 2019 年住总集团被无偿划转至公司，公司收入规模快速增长，行业地位不断提升。受业务结构变化影响，公司毛利率水平波动下降。**

近年来，公司营业收入规模快速增长，年均复合增长 31.41%，受益于住总集团无偿划入

公司，2019 年公司营业收入规模大幅增长至 1210.04 亿元。从收入构成来看，建筑施工业务和房地产开发业务为公司主要收入来源，2019 年建筑施工业务和房地产开发业务收入占比分别为 53.97%和 29.68%，公司其他业务收入受住总集团生产性服务并入影响，公司其他业务收入占比由 2017 年的 4.20%上升至 2019 年的 13.40%。

毛利率方面，2017—2019 年，公司综合毛利率水平波动中小幅下降，分别为 12.85%、

13.25%和 11.96%，主要系 2019 年并入住总集团后，房地产开发业务中毛利率水平较低的保障房业务占比提升以及其他业务中增加毛利率水平较低的生产性服务业务。

2020 年 1—9 月，公司实现营业收入 951.61 亿元，为 2019 年全年水平的 78.64%，综合毛利率为 10.15%，较上年水平有所降低系受疫情影响建筑施工和其他业务毛利率水平有不同程度降低。

表 2 2017—2019 年及 2020 年 1—9 月公司营业收入及毛利率情况（单位：亿元、%）

业务板块	2017 年			2018 年			2019 年			2020 年 1—9 月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
建筑施工	436.86	62.34	5.22	491.90	64.87	5.71	653.09	53.97	7.24	604.14	63.49	6.10
房地产开发	204.36	29.17	25.27	189.89	25.04	26.40	359.16	29.68	17.33	194.13	20.4	20.99
设计勘察	30.06	4.29	31.54	33.31	4.39	32.48	35.61	2.94	32.91	25.38	2.66	28.57
其他	29.46	4.20	20.84	43.20	5.7	26.50	162.18	13.40	14.47	127.96	13.45	9.15
<b>合计</b>	<b>700.74</b>	<b>100.00</b>	<b>12.85</b>	<b>758.30</b>	<b>100.00</b>	<b>13.25</b>	<b>1210.04</b>	<b>100.00</b>	<b>11.96</b>	<b>951.61</b>	<b>100.00</b>	<b>10.15</b>

注：2019 年公司经营数据为合并住总集团的后数据，2017 年和 2018 年经营数据只包括城建集团的数据，以下同。

资料来源：审计报告及公司提供

## 2. 业务经营分析

### (1) 建筑施工

**建筑施工业务为公司核心业务，类型较多，施工资质水平高，近年来新签合同持续增长，为公司业务发展及未来收入规模提供支撑。**

公司建筑施工业务主要包括房屋建筑、市政轨道交通、装饰、公路施工等，由公司本部的工程总承包部、土木工程总承包部、建筑工程总承包部、国际事业部和住总集团及其他建筑子公司负责运营。

公司施工技术优势显著，施工资质完备且水平高。住总集团无偿划入公司后，公司新增 1 个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，截至 2020 年 9 月底，公司拥有建筑工程、公路工程施工总承包特级资质，工程设计甲级资质等。

在工程承接模式方面，公司建筑施工业务承接模式主要为公开招标，公司营销机构分布全国，公司分别在全国 18 个城市设有营销分支机构。当公司取得工程的相关信息后，公司本部及各分、子公司（事业部）采用合作的方式就其经评估后认为有利的工程项目在合适的地区内参与投标。运营模式方面，近年来，公司向总承包倾斜，总、分包比例约为 65%和 35%。

2017—2019 年以及 2020 年 1—9 月，公司新签合同额持续增长，分别为 1063.71 亿元、1184.20 亿元、1516.65 亿元和 1056.58 亿元，构成以房建和市政轨交业务新签合同为主，2019 年占比分别为 71.11%和 25.73%。其中，2019 年及 2020 年 1—9 月，住总集团建筑施工新签合同总额分别为 223.56 亿元和 174.31 亿元，剔除 2019 年合并范围增加住总集团的影响，公司建筑安装新签合同总额呈现稳定增加的态势。



表 3 2017—2019 年以及 2020 年 1—9 月公司建筑施工新签合同及合同完工情况（单位：亿元）

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1—9 月
新签合同合计	1064.05	1184.20	1516.65	1056.58
房建	724.10	870.62	1078.46	815.89
市政轨交	251.44	226.66	390.29	188.69
装饰	23.80	30.65	35.86	28.08
公路	64.71	56.27	12.04	23.92
新签亿元以上项目合同金额（亿元）	947.47	1019.48	1170.86	932.60
新签亿元以上项目个数（个）	244	258	260	215
完工合同额	633.57	730.97	1003.70	763.8

资料来源：公司提供

表 4 2017—2019 年以及 2020 年 1—9 月公司建筑施工新签合同区域分布情况（单位：亿元、%）

市场区域	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 1—9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京市	499.28	46.92	536.52	45.31	762.40	50.27	539.51	51.06
外省市	522.98	49.15	609.13	51.44	684.77	45.15	487.42	46.14
海外	41.79	3.93	38.54	3.25	69.48	4.58	29.65	2.80
合计	1064.05	100.00	1184.19	100.00	1516.65	100.00	1056.58	100.00

资料来源：公司提供

区域分布方面，近年来，公司积极融入京津冀协同发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展等重大国家战略，持续推进“大客户、大区域、大项目”营销战略。北京市场是公司重要深耕地区，近年来，北京市新签合同占比保持在 45% 以上，2019 年，公司建筑施工业务在北京市市场新签合同额 762.40 亿元，占比为 50.27%；京外省市新签合同额 684.77 亿元，山东、云南等 9 个百亿级区域市场规模稳步增长，山西、四川、海南市场接近百亿。

海外市场方面，公司紧跟国家“一带一路”倡议，深耕东南亚及南亚、非洲等成熟区域市场和重点国别市场，海外业务板块新签合同金额规模较小，2017—2019 年，呈波动增长趋势。2019 年实现新签合同额 69.48 亿元。

运营方面，随着新签合同规模和经营规模不断扩大，公司新开工面积和竣工面积不断增长，截至 2020 年 9 月底，公司在施工面积 7106 万平方米，在施工项目 3666 个。

表 5 2017—2019 年以及 2020 年 1—9 月公司工程施工业务运营情况

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1—9 月
期内新开工面积（万平方米）	1267	1516	1968	1892
期末在施工面积（万平方米）	4530	5223	6602	7106
期内竣工面积（万平方米）	818	907	1378	638
在施工项目数量（个）	2337	2873	3209	3666

资料来源：公司提供

2017—2019 年，公司建筑施工业务收入快速增长，分别为 436.86 亿元、491.90 亿元和 653.09 亿元，其中 2019 年增长较快系合并住总集团；毛利率持续上升，分别为 5.22%、5.71% 和 7.24%，2019 年毛利率增长主要系当年结算优质项目规模占比较高所致。2020 年 1—9 月，公司实现建筑施工收入 604.14 亿元，毛利率为 6.10%。

#### 房屋建筑

房屋建筑施工是公司建筑施工板块重要构成，类型主要为政府办公楼、公共设施、科教文卫等大型公共建筑类项目。

公司房屋建筑施工业务订单承接能力很强，同时受益住总集团合并，2017—2019年，公司新签房屋建筑合同额持续增长，2019年为

1078.46亿元。业主方以地方政府和大型房地产开发公司为主。同期完工合同额持续增长。

表6 2017—2019年以及2020年1—9月公司房屋建筑类施工项目新签合同区域分布情况（单位：亿元）

项目	2017年	2018年	2019年	2020年1—9月
房建新签合同	724.10	870.62	1078.46	815.89
完工合同额	227.53	438.59	556.70	446.90

资料来源：公司提供

公司房建项目总体回款情况较好，截至2020年9月底，公司在建前十大房建项目主要分布在北京、四川成都等地，如国家速滑馆、卢沟桥南里4、5、6号地棚改安置房及公共配

套设施项目、成都天府国际机场航站区土建工程三标段等，合同价款合计205.00亿元，已计量合同金额为122.08亿元，已回款金额为101.65亿元，已计量部分的回款率为83.27%。

表7 截至2020年9月底公司在建前十大房建项目情况（单位：亿元）

序号	项目名称	签约时间	预计	合同额	已计量金额	已回款情况	业主
			完工时间				
1	容东片区B1、B2、C、D1、D2、E组团安置房及配套设施项目-B1组团施工总承包项目	2020.05	2021.06	53.73	6.91	5.53	中国雄安集团城市发展投资有限公司
2	成都天府国际机场航站区土建工程三标段	2017.12	2020.12	31.15	31.46	25.17	成都天府国际机场建设指挥部
3	首都医科大学附属北京友谊医院顺义院区项目	2019.05	2023.6	18.03	6.75	5.40	首都医科大学附属北京友谊医院
4	二一工程	2018.9.10	2020.11	17.90	17.01	13.61	中共中央宣传部机关服务中心
5	济宁市立医院	2018.04	2021.2	17.07	12.13	8.91	济宁市立医院项目管理有限公司
6	怀柔新城04街区土地一级开发安置房项目规划HR00-0004-6014地块6016地块	2019.12.31	2021.10.5	15.00	1.20	2.80	北京北控京闽投资有限公司
7	国家速滑馆	2018.01	2020.12	13.52	12.64	12.64	北京国家速滑馆经营有限责任公司
8	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	2017.9.16	2020.7.16	13.10	9.70	9.20	北京京城置地有限公司
9	冬季奥运村人才公租房项目一标段	2018.09	2021.06	13.04	8.16	6.45	北京城市副中心投资建设集团有限公司
10	CBD核心区地下公共空间市政交通基础设施项目	2010.12	待定	12.46	16.12	11.94	北京国际商务中心区开发建设有限公司
合计				205.00	122.08	101.65	

资料来源：公司提供

### 市政轨交

公司市政轨道交通工程包括城市轨道交通施工和桥梁、排水等市政工程。

轨道交通领域方面，公司拥有城市轨道交通工程专业承包一级资质，是国内最早涉足轨道交通建设领域的企业，1970年，公司前身铁道部北京地下铁道工程局承担北京市地铁一期、二期工程的建设。公司勘察设计领域的领

先地位为城市轨道交通工程业务开展提供有力的技术支持，公司在轨道交通领域积累了丰富的施工经验。在市政工程方面，公司拥有市政公用工程、地基与基础、公路路面等一批专业总承包一级资质。

2017—2019年，公司市政轨交工程新签合同额波动增长，主要系行业市场环境波动影

响，2019 年公司市政轨道交通工程新签合同额大幅增长至 390.29 亿元，主要系北京市内新签北京轨道交通 11 号线西段（冬奥支线）工程土建施工 01 合同段、北京地铁 3 号线一期工程土建施工 08 合同段等工程项目。2020 年 1—9 月，公司市政轨道交通工程新签合同额 188.69 亿元，完工合同额 164.40 亿元，继续保持一定规模。

截至 2020 年 9 月底，公司承揽前十大市政轨交项目主要位于北京、广州和南京等城市（详见附件 2-1），其中地铁项目有广州轨道交通 10 号线、北京地铁 3 号线一期、12 号线、7 号线、11 号线、14 号线等。未来随着基建补短板力度加大，以及新基建和城镇化建设推进，公司市政轨道交通工程业务有望得到较好发展。

表 8 2017—2019 年以及 2020 年 1—9 月公司市政轨交项目情况（单位：亿元）

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1—9 月
新签合同	251.45	226.66	390.29	188.69
完工合同额	196.47	126.96	253.20	164.40

资料来源：公司提供

### 投资项目

公司参与 PPP 项目，以投资带动施工，推动产业链协同发展。对于 PPP 项目的选择，公司在介入前期进行项目收益测算，对于项目规模、运营周期、地方政府财力等指标综合考虑。公司和其他社会资本方和政府方签订 PPP 协议，确认项目施工模式后成立项目公司，由项目公司负责项目的融资、建设、运营、管理和移交等。对于纳入公司合并范围的 PPP 项目，在其运营期间，公司确认运营服务费收入。

截至 2020 年 9 月底，公司在执行 PPP 项目 14 个，纳入公司合并范围项目 5 个（详见附件 2-2），均为财政部入库项目，其中有 6 个项目位于京津冀地区。公司在执行 PPP 项目总投资 694.33 亿元，公司需出资 64.21 亿元，已出资 52.40 亿元。公司纳入公司合并范围在建 PPP 项目总投资额 34.47 亿元，投资规模一般，进入运营阶段项目整体回款基本正常。公司暂无拟建 PPP 项目。

采购模式方面，公司主要采购的原材料包括钢筋、混凝土等，采购模式主要包括公司统一采购和项目部分散采购，目前公司以项目部分散采购为主，即由各项目部根据项目原材料需求在工程项目所在地就近采购。

结算模式方面，公司与业主方签订施工合同，业主方预付 10%左右预付款，开工以后项

目部每月向业主方申报工程量，由业主方派驻的工程监理方进行审核并按工程量计算进度款，进度款支付比例约 65%~80%；项目质量保证金约 3~5%，主体结构保修期为 2 年，辅助工程保修期 5 年。

### （2）房地产开发业务

公司房地产开发业务产品业态较多元，2017—2019 年，房地产开发业务收入波动增长，毛利率水平受产品结构调整波动下滑。商品房开发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，但需关注房地产宏观调控政策带来的经营风险；土地一级开发项目对资金形成较大占用，同时，在建项目未来面临较大投资压力。

公司房地产开发业务由下属上市公司城建发展、北京城建房地产开发公司（以下简称“开发公司”）及住总集团负责运营。公司拥有房地产开发一级资质。公司房地产板块以包括商品房、商业地产和保障房等形式的土地二级开发、土地一级开发和物业三个板块。2017—2019 年，公司分别实现房地产开发业务收入 204.36 亿元、189.89 亿元和 359.16 亿元，合并住总集团之前土地二级开发占比 80%以上，由于住总集团土地一级开发规模较大，2019 年公司房地产开发业务重土地一级开发收入占比上升至 32.61%。

2020年1-9月，公司实现房地产开发业务收入194.13亿元，毛利率为20.99%。

表9 2017-2019年以及2020年1-9月公司房地产开发业务情况（单位：亿元、%）

业务板块	2017年			2018年			2019年			2020年1-9月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
土地一级开发（含棚改）	32.52	15.91	3.75	31.06	16.36	1.19	117.11	32.61	9.44	44.54	22.94	8.71
土地二级开发	168.12	82.27	29.47	153.69	80.94	31.35	237.36	66.09	21.28	144.99	74.69	24.33
持有物业	3.72	1.82	23.39	5.14	2.71	30.93	4.69	1.31	14.29	4.60	2.37	34.57
合计	204.36	100.00	25.27	189.89	100.00	26.40	359.16	100.00	17.33	194.13	100.00	20.99

资料来源：公司提供

### 二级开发

公司土地二级开发业务主要包括商品房、商业地产、保障性住房等，其中，商品房收入占比最大，商品房及商业地产开发主要采取自主开发模式。

2017-2019年，公司分别实现土地二级开发收入168.12亿元、153.69亿元和237.36亿

元，2019年同比大幅增长系合并住总集团。公司土地二级开发收入中商品房收入占比均在65%以上，毛利率水平波动下降，主要系商品房受项目盈利水平差异影响毛利率波动下降。2020年1-9月，公司实现土地二级开发收入144.99亿元，仍以商品房和保障房销售收入为主，毛利率为24.33%。

表10 2017-2019年以及2020年1-9月公司土地二级开发业务情况（单位：亿元、%）

业务板块	2017年			2018年			2019年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
商品房	158.59	94.33	34.40	103.52	67.36	43.64	174.35	73.45	29.52
商业地产二级开发	6.47	3.85	35.39	0	0.00	--	8.20	3.45	43.66
保障性住房	3.06	1.82	-238.56	50.17	32.64	5.98	54.81	23.09	-8.28
合计	168.12	100.00	29.47	153.69	100.00	31.35	237.36	100.00	21.28

资料来源：公司提供

2017-2019年，公司房地产开发项目运营整体状况良好，房地产项目新开工面积呈逐年增加的态势；受国家宏观政策对房地产的调控和合并住总集团等综合影响，公司合同销售金额和面积均波动增长，2019年分别为277.89亿元和113.91万平方米；分区域销售情况来看，公司在售项目多位于北京地区，外埠项目分布在重庆、成都、青岛等地区。2017-2019年，公司平均合同销售单价逐年上涨。2020年1-9月，受新冠疫情影响，公司房地产开发新开工面积和合同销售面积均有所放缓，分

别为106.53万平方米和74.25万平方米，分别为2019年全年的26.89%和65.18%。

表11 2017-2019年以及2020年1-9月公司房地产开发业务运营情况

项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-9月
新开工面积（万平方米）	156.51	224.82	396.13	106.53
竣工面积（万平方米）	157.08	168.76	134.55	77.53
合同销售面积（万平方米）	105.55	89.53	113.91	74.25
合同销售金额（亿元）	214.75	174.24	277.89	206.39



销售均价(元/平方米)	20345.81	20058.97	26496.01	27796.63
销售回款(亿元)	181.30	181.68	254.45	182.12

资料来源：公司提供

公司二级开发项目主要分布在北京地区，并逐步向天津、重庆、成都等重点外埠城市拓展。截至 2020 年 9 月底，公司已完工尚在销售的项目主要有汇景湾、兴悦家园和北京密码，总投资额 110.95 亿元，累计实现收入 99.51 亿元，预计后续可实现收入 58.17 亿元，去化相对较慢系 2017 年北京限商政策出台。截至 2020 年 9 月底，公司商品房在建项目共计 34 个项目（详见附件 2-3），在建项目总投资额 1454.55 亿元，已投资额 1036.47 亿元，2020-2022 年计划投资额分别为 118.53 亿元、172.54 亿元和 116.09 亿元；公司在建商品房总可售面积 790.64 万平方米，已售面积 361.05 万平方米，已售金额 753.92 亿元，未来可售面积为 429.59 万平方米。公司暂无拟建项目。整体看，公司位于北京的商品房项目占比较高，未来可售面积较充足，对收入提供较好支撑。

保障房建设方面，公司从 20 世纪 90 年代起参与北京市经济适用房及保障房的建设工作。业务模式方面，公司通过棚户区改造一次性招标及政府授权获得项目，由项目公司负责项目范围内征地工作、宅基地拆迁、非住宅拆迁、市政基础设施建设、回迁安置房建设，公司除保障房销售收入外，主要通过政府确定的“资金平衡区”商品房住宅销售或“资金平衡地块”上市交易实现资金平衡。

截至 2020 年 9 月底，公司在建保障房建设项目 17 个，主要位于北京市和天津市，规划建筑面积合计 743.82 万平方米，预计总投资 1272.77 亿元，已完成投资额为 572.36 亿元，其中，望坛棚户区改造项目总投资额 393.74 亿元，为北京市重点项目，该项目位于东城区永定门外街道，区域内房屋总建筑面积约 30.8 万余平方米，涉及居民 5700 余户，公司通过自有资金和引入社会资本方方式进行融资，项

目建成后一部分用于安置回迁居名一部分作为商品房对外销售实现资金平衡。公司暂无拟建的保障房项目，公司在建保障房项目未来资金支出压力较大。

土地储备方面，公司主要通过招、拍、挂和项目收购等方式获取土地资源，此外还通过合作开发、一二级联动等方式获取项目。近年来，随着房地产调控政策的持续，公司新增土地储备有所放缓，2017—2019 年，公司新增土地储备的建筑面积分别为 397.08 万平方米、255.33 万平方米和 95.89 万平方米。截至 2020 年 9 月底，公司拥有土地储备共计 136.03 万平方米，主要位于北京、天津等一二线城市和黄山、三亚等旅游城市，地理位置优势较为明显，土地储备较充足，可以满足未来一定时期的开发需要。

#### 一级开发

公司土地一级开发业务（含棚改）主要集中在北京和天津，通过公司与政府部门签订土地一级开发协议，公司负责进行征地拆迁、土地平整及配套基础设施建设工作，待地块整理达到入市条件由政府完成收储后，基于经政府相关审计单位审核后的项目开发成本加成一定项目管理费确认收入。整理完地块由土地储备中心进行公开挂牌交易，出让后根据一级开发协议具体约定的方式回款。随着 2019 年公司合并住总集团，公司土地一级开发业务收入大幅增长，2017—2019 年及 2020 年 1—9 月，分别实现土地一级开发收入 32.52 亿元、31.06 亿元、117.11 亿元和 44.54 亿元，近两年项目地块尚未实现挂牌交易，公司土地一级开发业务回款滞后。

截至 2020 年 9 月底，公司在建土地一级开发及棚改项目 15 个，主要位于北京市和天津市，建筑面积 3439.95 万平米，有望为公司提供较多土地储备，公司土地一级开发总投资金额 1793.58 亿元，已投资金额 891.01 亿元，公司土地一级开发业务对资金形成较大占用，且未来面临较大投资压力。

表 12 截至 2020 年 9 月底公司土地一级开发项目情况 (单位: 万平方米、亿元)

项目名称	建筑面积	预计投资额	已完成投资	拟上市时间
长阳项目	30.48	64.45	33.00	2019 年 12 月开始分地块上市
长沟项目	85.70	89.45	49.15	2020 年开始分地块上市
张仪村项目	16.00	30.00	0.48	2023
密云溪翁庄镇走马庄村北一级开发项目	15.84	3.14	1.00	2021 年
顺义平各庄 B 地块项目	28.31	18.77	12.18	2021 年
昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目	87.24	61.21	33.05	分三个地块: A0208 地块已于 2019 年 12 月上市; A0107 地块预计于 2021 年 9 月上市; B 地块预计于 2023 年 12 月上市
房山琉璃河	203.64	109.61	20.29	2025 年 12 月
靛厂村及岳各庄棚户区改造及环境整治项目	43.18	130.00	8.38	2021 年 12 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	32.37	30.78	17.83	一期经营性地块已于 2020 年 4 月 28 日挂牌, 二期经营性地块计划于 2021 年 6 月上市
两站一街	1814.13	529.00	337.74	-
天津武清杨村旧城改造	240.00	221.00	169.00	2025 年 12
天津市宝坻新城城中村和平房宿舍区改造项目	131.64	159.28	114.12	整理后由政府统一安排组织出让
天津市北辰区小淀镇示范小城镇项目	614.00	238.68	50.88	2028 年 6 月
密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目	19.40	33.73	24.45	2021 年 6 月
密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目	78.02	74.49	19.46	2022 年 12 月
合计	3439.95	1793.58	891.01	-

资料来源: 公司提供

### (3) 设计勘察

公司在国内城市轨道交通行业设计、勘察及咨询领域保持了领先的行业地位, 市场占有率高。近年来收入稳步增长, 毛利率水平较高。

公司设计勘察业务主要由子公司城建设计负责, 具体涵盖城市轨道交通、工业与民用建筑、市政工程、勘察测绘四大核心领域。城建设计是国内第一家城市轨道交通勘察设计总体、总承包单位, 在国内城市轨道交通行业设计、勘察及咨询领域保持了领先的行业地位, 市场占有率高, 与公司建筑施工业务形成较好的协同作用。截至目前, 公司拥有 18 项有关设计、勘察及咨询的专业资质, 包括工程设计综合甲级资质及工程勘察综合类甲级资质。城市轨道交通设计方面, 城建设计已完成设

计、正式运营的城市轨道交通线路十多条, 正在开展设计超过 20 条线路的 100 多座车站。工业与民用建筑设计方面, 城建设计代表建筑有奥林匹克运动员村、五棵松奥林匹克文化体育中心、北京中关村地下空间开发及综合管廊等。

新签合同方面, 2017—2019 年, 公司设计勘察业务新签合同金额分别为 68.38 亿元、36.58 亿元和 42.23 亿元, 新签合同额波动下降系行业景气度波动导致城市轨道交通项目新签合同额持续下滑。其中, 城市轨道交通领域新签合同额占比分别为 79.51%、90.62% 和 54.11%, 占比较高。从区域经营来看, 近年来, 公司京外地区新签合同额占比持续增长。

表13 截至2020年9月底公司设计勘察业务新签及完工合同情况（单位：亿元）

项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-9月
新签合同额	68.38	36.58	42.23	35.33
其中：城市轨道交通	54.37	33.15	22.85	23.64
工业与民用建筑	--	2.01	4.14	1.66
市政工程	--	1.42	1.23	0.86
勘察测绘	14.01	--	14.00	11.69
其中：北京地区	5.25	4.08	10.81	7.38
京外地区	63.13	32.50	31.42	27.95
新签亿元以上项目个数	12	5	4	4
新签亿元以上项目合同金额	35.40	12.16	6.77	13.43
完工合同额	30.10	21.86	37.00	34.95

资料来源：公司提供

2017—2019年，公司设计勘察业务分别实现收入30.06亿元、33.31亿元和35.61亿元，毛利率分别为31.54%、32.48%和32.91%，毛利率较为稳定。2020年1—9月，公司实现设计勘察业务收入25.38亿元，毛利率为28.57%，较2019年有所下降，系受疫情影响人工成本及原材料成本上涨所致。

#### （4）其他业务

受合并住总集团影响，2019年以来，公司其他业务收入大幅增长，毛利率有所下降。

公司其他业务收入主要为生产性服务收入、物业经营收入和园林绿化收入等。2017—2019年以及2020年1—9月，公司其他业务收入分别为29.46亿元、43.20亿元、162.18亿元和127.96亿元，毛利率分别为20.84%、26.50%、14.47%和9.15%。2019年，其他业务收入大幅增长，系2019年公司住总集团纳入合并范围后新增的生产性服务收入。生产性服务业务主要是围绕建筑施工、房地产开发的上下游辅助业务，具体包括商贸流通、混凝土生产、钢材物质贸易、设计、物业管理、工程监理以及装饰等业务；同期，毛利率较2018年有所下降，系新增的生产性服务业务毛利率较低所致。

### 3. 经营效率

公司应收账款周转能力较强，存货周转能力较低，整体经营效率一般。

2017—2019年，公司销售债权周转次数分

别为8.14次、7.62次和5.41次，近年来呈下降态势，整体处于较强水平；存货周转次数分别为0.82次、0.97次和0.78次，总资产周转次数分别为0.47次、0.50次和0.38次，存货及总资产周转水平低。公司整体经营效率一般。

### 4. 未来发展

十四五期间，公司以成为国际知名的城市建设综合服务商为目标，制定了“1+9+N”的发展规划。未来随着雄安新区以及京津冀协同发展的持续推进，以及公司业务在京外市场的不断拓展，公司业务规模有望持续增长。

十四五期间，公司战略目标是成为国际知名的城市建设综合服务商，通过对标世界一流企业，从参与市场竞争主体自身发力，创新适应畅通国内大循环、国内国际双循环的理念与机制，聚焦主责主业，形成自身发展优势。

为了达到这个目标，公司制定了“1+9+N”的发展规划，“1”代表公司总部，“9”代表公司的九大产业，城建工程、城建地产、城建设计、城建园林、城建置业、城建资本、城建国际、城建文旅、城建服务，“N”是同九大产业相关联的市场竞争主体。其中，城建工程将发挥集团品牌、资质、人才、技术优势，继续坚持“大项目、大客户、大市场”营销策略，充分发挥总部引领作用，聚焦高端项目，强化工程总承包管理能力；城建地产将积极创新业

务发展模式，统筹在手资源做好存量，研判大势做优增量，提高运营效能孵化变量，努力实现高周转、高效益、高品质的房地产开发目标，强化“房地产+”的理念，实现由房地产投资开发商向城市投资开发运营商转型；城建设计将抓住国家新基建带来的新机遇，以轨道交通设计咨询为核心业务，整合轨道交通建设产业资源，向相关专业领域延伸拓展，提升一体化集成能力。

未来随着雄安新区以及京津冀协同发展的持续推进，以及公司业务在京外市场的不断拓展，公司业务规模有望持续增长。预计到2025年，公司资产总额达到4429亿元，实现营业收入1844亿元，实现利润总额64亿元，净利润48亿元，其中归属于母公司的净利润达到26亿元，计划新增境内外上市公司2家，培育具备上市条件的企业2家。

## 七、财务分析

### 1. 财务概况

公司提供了2017—2019年度财务报告，大华会计师事务所（特殊普通合伙）对上述财务报告进行了审计，并均出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的2020年1—9月财务报表未经审计。

从合并范围来看，2017年，公司合并范围新增1家子公司北京城建投资基建管理有限公司，系投资设立取得。2018年，公司合并范围内注销子公司1家，为北京城建集团（辽宁）有限责任公司。2019年，公司合并范围新增1

家子公司住总集团，系无偿划转所得，同时，减少5家子公司，其中青岛京建黄发工程管理有限公司和北京城建投资基金管理有限公司系清算注销；北京炬恒鑫诚工程质量检测有限公司系对外转让；北京城建集团中东贸易承包有限责任公司系境外注销；北京城建北方集团有限公司系原股东购买股权、公司失去控制权。截至2019年底，住总集团资产总额1267.15亿元，其中货币资金110.99亿元，存货415.64亿元，长期应收款464.12亿元；负债总额1001.78亿元，其中，其他应付款129.05亿元，长期借款497.91亿元。由于住总集团资产规模大，公司2018年期末数为2019年财务报告调整后的期初数据，公司2018年期末数较2017年底可比性一般。2020年1—9月，公司合并范围内子公司无变动。截至2020年9月底，公司纳入合并范围子公司28家。除住总集团外，上述发生变动的子公司资产规模小，对公司财务数据的可比性影响小。

### 2. 资产质量

受合并住总集团影响，2017—2019年，公司资产总额快速增长，以流动资产为主。受房地产开发业务影响，公司存货和应收类款项占比大，对资金占用明显，公司资产流动性偏弱，公司资产质量一般。

2017—2019年末，公司资产总额持续持续增长，年均复合增长39.76%。截至2019年底，公司资产总额3264.86亿元，较上年底增长5.70%。公司资产构成以流动资产为主。

表14 公司资产主要构成情况（单位：亿元、%）

科目名称	2017年		2018年		2019年		2020年9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	290.60	17.38	357.61	11.58	378.44	11.59	350.40	10.20
应收账款	107.57	6.44	198.13	6.41	242.26	7.42	249.04	7.25
预付款项	126.29	7.56	168.74	5.46	88.82	2.72	111.53	3.25
其他应收款	39.48	2.36	58.29	1.89	49.62	1.52	95.40	2.78
存货	807.88	48.33	1356.18	43.90	1386.44	42.47	1444.87	42.06
<b>流动资产</b>	<b>1393.08</b>	<b>83.34</b>	<b>2238.66</b>	<b>72.47</b>	<b>2270.13</b>	<b>69.53</b>	<b>2391.72</b>	<b>69.63</b>
长期应收款	38.70	2.32	479.79	15.53	515.76	15.80	525.90	15.31
长期股权投资	26.26	1.57	51.16	1.66	77.99	2.39	100.00	2.91



投资性房地产	74.90	4.48	174.30	5.64	250.26	7.67	254.65	7.41
<b>非流动资产</b>	<b>278.50</b>	<b>16.66</b>	<b>850.25</b>	<b>27.53</b>	<b>994.73</b>	<b>30.47</b>	<b>1043.18</b>	<b>30.37</b>
<b>资产总额</b>	<b>1671.58</b>	<b>100.00</b>	<b>3088.91</b>	<b>100.00</b>	<b>3264.86</b>	<b>100.00</b>	<b>3434.91</b>	<b>100.00</b>

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：根据公司财务报告及2020年1—9月财务报表整理

2017—2019 年末，公司流动资产持续增长，年均复合增长 27.65%。截至 2019 年底，公司流动资产 2270.13 亿元，较上年底增长 1.41%，较上年底变化不大。公司流动资产主要由货币资金、应收账款和存货构成。

截至 2019 年底，公司货币资金 378.44 亿元，较上年底增长 5.82%。其中，库存现金 0.50 亿元、银行存款 374.63 亿元、其他货币资金 3.30 亿元。公司货币资金中 14.84 亿元受限，主要为保证金。

2017—2019 年末，公司应收账款持续增长，年均复合增长 50.07%。截至 2019 年底，公司应收账款 242.26 亿元，较上年底增长 22.28%，主要系土地一级开发业务以及保障房业务应收账款增加所致。采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款 240.34 亿元，其中 1 年以内的占 68.40%，1~2 年的占 19.94%，2~3 年的占 4.53%，3 年以上的占 7.13%，累计计提坏账准备 9.85 亿元。应收账款前五大欠款方余额合计 81.26 亿元，占比为 31.66%，集中度一般。

表 15 截至 2019 年底公司应收账款前五名

(单位：亿元、%)

单位名称	账面余额	占比
北京市土地储备整理中心房山分中心	33.81	13.17
天津市北辰区小淀镇人民政府	18.07	7.04
小屯项目购房客户	13.21	5.15
云南京建轨道交通投资建设有限公司	9.40	3.66
北京市轨道交通建设管理有限公司	6.77	2.64
<b>合计</b>	<b>81.26</b>	<b>31.66</b>

资料来源：公司财务报告

公司预付款项主要是预付的拆迁补偿款。2017—2019 年末，公司预付款项波动下降，年均复合下降 16.14%。截至 2019 年底，公司预付款项 88.82 亿元，较上年底下降 47.36%，系

预付款项到期结算所致。

2017—2019 年末，公司其他应收款波动增长，年均复合增长 12.10%。截至 2019 年底，公司其他应收款为 49.62 亿元，较上年底下降 14.88%。公司其他应收款主要为与其他单位的往来款以及保证金等。采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款 31.65 亿元中，1 年以内的占 59.77%，1~2 年的占 23.10%，2~3 年的占 2.98%，3 年以上的占 14.15%，综合账龄较短。截至 2019 年底，公司其他应收款累计计提坏账准备 19.21 亿元。公司前五名欠款单位合计占其他应收款余额总额的 55.03%，集中度较高。

表 16 截至 2019 年底公司其他应收款前五名

(单位：亿元、%)

单位名称	账面余额	占比	款项性质
北京世纪城市房地产开发公司	19.18	28.51	往来款
北京城建四建设工程有限公司有限责任公司	7.45	11.07	往来款
北京新城金郡房地产开发有限公司	4.97	7.38	往来款
天津滨海发展控股有限公司	3.00	4.46	保证金
北京城建新隆工程有限责任公司	2.43	3.61	往来款
<b>合计</b>	<b>37.03</b>	<b>55.03</b>	<b>--</b>

资料来源：公司财务报告

2017—2019 年末，公司存货不断增长，年均复合增长 31.00%。截至 2019 年底为 1386.44 亿元，较上年底增长 2.23%。公司存货主要由在建房地产开发产品 994.74 亿元、已完工的房地产开发产品 104.49 亿元和完工未结算工程 69.26 亿元构成。已完工的房地产开发产品有兴悦家园、龙樾生态城 4 号地、奥体文化园区项目（10 号地项目）等项目，截至 2019 年底，公司存货累计计提跌价准备 5.94 亿元。

2017—2019 年末，公司非流动资产持续增长，年均复合增长 88.99%。截至 2019 年底，

公司非流动资产 994.73 亿元，较上年底增长 16.99%，主要系长期股权投资和投资性房地产增长所致。公司非流动资产主要由长期应收款、长期股权投资和投资性房地产构成。

2017—2019 年末，公司长期应收款不断增长，年均复合增长 265.05%，截至 2019 年底为 515.76 亿元，较上年底增长 7.50%。公司长期应收款主要为住总集团及其子公司因土地一级开发业务形成的土地整理、拆迁安置款等，对公司资金占用大。

2017—2019 年末，公司长期股权投资不断增长，年均复合增长 72.35%，截至 2019 年底为 77.99 亿元，主要为对合营企业和联营企业的投资，较上年底增长 52.43%，主要系公司增加对合营企业北京城谷恒泰房地产开发有限公司投资 1.00 亿元、云南京建轨道交通投资建设有限公司投资 9.37 亿元，以及增加对联营企业北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司投资 6.58 亿元所致。截至 2019 年底，公司长期股权投资主要由对云南京建轨道交通投资建设有限公司 10.17 亿元、北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司 16.21 亿元、深圳市中科招商创业投资有限公司（以下简称“深圳中科”）15.30 亿元投资构成。

2017—2019 年末，公司投资性房地产不断增长，年均复合增长 82.78%，截至 2019 年底为 250.26 亿元，较上年底增长 43.58%，主要系自用房地产或存货转入 64.67 亿元所致。公司投资性房地产采用公允价值计量，截至 2019 年底，由房屋、建筑物 240.00 亿元和土地使用权 10.25 亿元构成。

截至 2020 年 9 月底，公司资产总额 3434.91 亿元，较 2019 年底增长 5.21%。公司

预付款项 111.53 亿元，较上年底增长 25.56%，系新增购置土地款所致；公司其他应收款 95.40 亿元，较上年底增长 92.27%，系往来款增加所致；长期股权投资 100.00 亿元，较上年底增长 28.22%，系增加对合营企业和联营企业的投资所致；其余科目变动不大。

截至 2020 年 9 月底，公司受限资产 323.21 亿元，占总资产的比重为 9.41%。其中，受限的货币资金 14.86 亿元，主要为各类保证金及预售监管资金；受限的应收账款为 3.36 亿元，存货为 184.15 亿元，固定资产为 1.47 亿元，其他受限资产为 119.37 亿元，受限原因均为抵押借款。

### 3. 资本结构

**近年来，公司所有者权益规模不断增长。公司所有者权益中少数股东权益占比高，所有者权益稳定性一般。**

2017—2019 年末，公司所有者权益持续增长，年均复合增长 47.12%。截至 2019 年底，公司所有者权益为 656.34 亿元，较上年底增长 5.68%。2017—2019 年末，公司实收资本均为 30.00 亿元。截至 2019 年底，公司资本公积 40.07 亿元，较上年底增长 6.99%，主要系住总集团增加实收资本 2.40 亿元，调增公司资本公积所致。2017—2019 年末，公司少数股东权益分别为 179.49 亿元、401.62 亿元和 422.90 亿元，其中 2018 年大幅增长系合并住总集团所致。

截至 2020 年 9 月底，公司所有者权益 691.10 亿元，较 2019 年底增长 5.30%，主要系少数股东权益增加所致。总体看，公司所有者权益中少数股东权益占比高，所有者权益稳定性一般。

表17 公司所有者权益主要构成情况（单位：亿元、%）

项目	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	30.00	9.89	30.00	4.83	30.00	4.57	30.00	4.34
资本公积	17.89	5.90	37.45	6.03	40.07	6.11	40.07	5.80
其他综合收益	17.64	5.82	39.47	6.36	46.02	7.01	49.08	7.10

未分配利润	55.91	18.44	99.36	16.00	103.80	15.82	110.84	16.04
少数股东权益	179.49	59.19	401.62	64.66	422.90	64.43	447.38	64.73
<b>所有者权益合计</b>	<b>303.24</b>	<b>100.00</b>	<b>621.09</b>	<b>100.00</b>	<b>656.34</b>	<b>100.00</b>	<b>691.10</b>	<b>303.24</b>

资料来源：根据公司财务报告及2020年1—9月财务报表整理

受合并住总集团影响，公司有息债务规模不断增长，以长期债务为主，债务结构合理，但债务负担重。

2017—2019 年末，公司负债总额持续增

长，年均复合增长 38.07%。截至 2019 年底，公司负债总额 2608.52 亿元，较上年底增长 5.70%。公司负债中，流动负债和非流动负债占比相当。

表18 公司主要负债构成情况（单位：亿元、%）

项目	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	43.25	3.16	94.27	3.82	107.07	4.10	130.98	4.77
应付账款	239.72	17.52	364.26	14.76	330.67	12.68	338.85	12.35
预收款项	247.90	18.12	320.20	12.98	353.26	13.54	370.18	13.49
其他应付款	123.23	9.01	227.18	9.21	271.61	10.41	212.01	7.73
一年内到期的非流动负债	71.95	5.26	177.05	7.17	74.08	2.84	132.47	4.83
<b>流动负债合计</b>	<b>775.29</b>	<b>56.66</b>	<b>1303.46</b>	<b>52.82</b>	<b>1288.67</b>	<b>49.40</b>	<b>1356.74</b>	<b>49.45</b>
长期借款	374.89	27.40	850.47	34.46	946.56	36.29	1031.17	37.58
应付债券	97.48	7.12	169.58	6.87	168.19	6.45	161.30	5.88
长期应付款	11.94	0.87	35.05	1.42	36.38	1.39	33.18	1.21
其他非流动负债	88.23	6.45	83.59	3.39	137.36	5.27	129.41	4.72
<b>非流动负债合计</b>	<b>593.05</b>	<b>43.34</b>	<b>1164.36</b>	<b>47.18</b>	<b>1319.85</b>	<b>50.60</b>	<b>1387.07</b>	<b>50.55</b>
<b>负债总额</b>	<b>1368.34</b>	<b>100.00</b>	<b>2467.82</b>	<b>100.00</b>	<b>2608.52</b>	<b>100.00</b>	<b>2743.80</b>	<b>100.00</b>

资料来源：根据公司报告及2020年1—9月财务报表整理

2017—2019 年末，公司流动负债波动增长，年均复合增长 28.93%。截至 2019 年底，公司流动负债为 1288.67 亿元，较上年底下降 1.14%。

截至 2019 年底，公司短期借款 107.07 亿元，较上年底增长 13.57%。公司短期借款由质押借款 0.43 亿元、质押借款 2.64 亿元、保证借款 20.89 亿元和信用借款 83.11 亿元构成。

2017—2019 年末，公司应付账款波动增长，年均复合增长 17.45%。截至 2019 年底，公司应付账款为 330.67 亿元，较上年底下降 9.22%，主要为应付材料款和工程款等。

2017—2019 年末，公司预收款项不断增长，年均复合增长 19.37%。截至 2019 年底，公司预收款项为 353.26 亿元，较上年底增长 10.32%。公司预收款项主要是北京市副中心工程款、房屋征收款、房地产业务预售房款等。

2017—2019 年末，公司其他应付款不断增长年均复合增长 48.46%。截至 2019 年底，公司其他应付款为 271.61 亿元，较上年底增长 19.56%，主要系往来款增加所致。公司其他应付款主要由往来款、代收水费、押金及保证金、应收利息等构成。

截至 2019 年底，公司一年内到期的非流动负债 74.08 亿元，较上年底下降 58.16%，主要由一年内到期的长期借款 42.43 亿元和一年内到期的其他长期负债 31.52 亿元构成。

2017—2019 年末，公司非流动负债不断增长，年均复合增长 49.18%。截至 2019 年底，公司非流动负债总额 1319.85 亿元，较上年底增长 13.35%，主要由长期借款、应付债券和其他非流动负债构成。

2017—2019 年末，公司长期借款不断增长，年均复合增长 58.90%。截至 2019 年底，公司长期借款 946.56 亿元，较上年底增长

11.30%。公司长期借款由质押借款 136.75 亿元、抵押借款 102.54 亿元、保证借款 455.39 亿元和信用借款 251.88 亿元构成。

2017—2019 年末，公司应付债券波动增长，年均复合增长 31.36%。截至 2019 年底，公司应付债券为 168.19 亿元，较上年底下降 0.82%，系偿还部分到期债券所致。

2017—2019 年末，公司长期应付款不断增长，年均复合增长 74.55%。截至 2019 年底，公司长期应付款 36.38 亿元，较上年底增长 3.78%。公司长期应付款主要由融资租赁费 14.00 亿元和转贷政府债券 12.60 亿元构成。

2017—2019 年末，公司其他非流动负债不断增长，年均复合增长 24.77%，截至 2019 年底为 137.36 亿元，较上年底增长 64.32%，主要系新增长期债权融资和往来借款所致。

有息债务方面，将其他应付款和其他流动负债中的有息债务纳入短期债务核算，将长期应付款、融资租赁借款和其他非流动负债中的有息债务纳入长期债务核算，2017—2019 年末，公司全部债务不断增长，分别为 699.79 亿元、1435.23 亿元和 1496.07 亿元，其中，长期债务占比分别为 80.11%、78.04% 和 84.86%，公司债务以长期债务为主。从债务指标来看，截至 2019 年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率与长期债务资本化比率分别为 79.90%、69.51% 和 65.92%，较上年底分别提高 0.01 个百分点、下降 0.29 个百分点和提高 1.59 个百分点，公司债务负担重。

截至 2020 年 9 月底，公司负债总额 2743.80 亿元，较 2019 年底增长 5.19%。其中流动负债和非流动负债分别占 49.45% 和 50.55%。截至 2020 年 9 月底，公司流动负债 1356.74 亿元，较 2019 年底增长 5.28%，主要系短期借款和一年内到期的非流动负债增加所致。同期，公司非流动负债 1387.07 亿元，较 2019 年底增长 5.09%，主要系长期借款增加所致。

截至 2020 年 9 月底，公司全部债务 1690.91 亿元，较 2019 年底增长 13.02%，其中短期债务 336.94 亿元，长期债务 1353.97 亿元。截至 2020 年 9 月底，公司资产负债率为 79.88%，较上年底变动不大；长期债务资本化比率和全部债务资本化比率均较上年底小幅增长，分别为 66.21% 和 70.99%。总体看，公司债务负担重。债务偿付安排方面，公司有息债务到期分布情况如下表，公司未来集中偿付压力尚可。

表 19 公司有息债务到期分布情况（单位：亿元）

项目	2020 年 10—12 月	2021 年	2022 年	2023 年
到期金额	84.84	295.90	261.42	291.03

资料来源：公司提供

#### 4. 盈利能力

**2017—2019 年，公司营业收入持续增长，期间费用控制能力尚可；公司盈利指标表现较好，利润受投资收益以及公允价值变动收益影响较大，整体盈利能力较强。**

2017—2019 年，公司营业收入持续增长，年均复合增长 31.41%。2019 年，公司实现营业收入 1210.04 亿元，同比增长 1.32%；同期，营业成本同比增长 1.34%。近年来公司营业利润率保持相对稳定，2017—2019 年分别为 9.91%、9.73% 和 9.93%。

2017—2019 年，公司期间费用快速增长，主要为管理费用；三年分别为 39.66 亿元、73.96 亿元和 90.00 亿元，分别占营业收入的 5.66%、6.19% 和 7.44%，其中 2019 年期间费用增长系财务费用和研发费用增长所致；公司期间费用控制能力尚可。

2017—2019 年，公司其他收益分别为 0.70 亿元、1.39 亿元和 0.96 亿元，为公司收到的政府补贴；公允价值变动收益分别为 1.17 亿元、1.54 亿元和 8.62 亿元，其中 2019 年主要来自于交易性金融资产取得的收益；投资收益分别为 6.49 亿元、5.39 亿元和 18.84 亿元，其中 2019 年规模较大，主要系联营企业



深圳中科权益法下确认的投资收益大幅增加所致。同期，公司资产减值损失分别为 2.05 亿元、1.12 亿元和 4.95 亿元，主要为坏账损失和存货跌价损失。2018—2019 年，公司信用减值损失分别为 0.85 亿元和 2.86 亿元。2017—2019 年，公司利润总额分别为 35.71 亿元、52.87 亿元和 50.82 亿元。公司利润总额受投资收益以及公允价值变动收益影响较大。

从盈利指标看，2017—2019 年，公司总资产收益率波动下降，三年分别为 3.66%、2.96%和 3.12%；净资产收益率均不断下降，三年分别为 9.59%、6.66%和 6.20%。公司盈利能力较强。

2020 年 1—9 月，公司实现营业收入 951.61 亿元，相当于 2019 年全年的 78.62%；营业成本 855.04 亿元。同期，公司期间费用合计 58.57 万元。同期，公司实现利润总额 32.84 亿元，营业利润率为 8.44%。

#### 5. 现金流

**受房地产业务销售回款增加影响，2019 年公司经营活动现金净流入由负到正；公司投资性活动现金流量持续净流出；2019 年公司经营业务现金回款较多，公司筹资活动净现金流由正到负。考虑到公司土地一二级开发业务在建项目对外投资规模较大，公司仍面临较大外部融资压力。**

经营活动方面，2017—2018 年，受土地一级开发业务投入较大影响，公司经营活动现金流净额为负；2019 年，受房地产业务销售回款增加影响，公司经营活动现金净流入规模为 78.26 亿元。2017—2019 年，公司现金收入比波动增长，分别为 99.34%、91.11%和 100.52%，收入实现质量有所改善。

表 20 公司现金流情况（单位：亿元）

名称	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1—9 月
经营活动现金流入	1048.17	1334.86	1412.87	1341.98

经营活动现金流出	1203.16	1451.52	1334.61	1444.43
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-154.99</b>	<b>-116.66</b>	<b>78.26</b>	<b>-102.46</b>
投资活动现金流入	11.85	19.64	14.78	3.09
投资活动现金流出	48.08	45.14	51.54	33.30
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-36.23</b>	<b>-25.49</b>	<b>-36.76</b>	<b>-30.21</b>
筹资活动现金流入	505.92	565.96	503.17	396.08
筹资活动现金流出	270.02	472.63	526.98	291.29
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>235.89</b>	<b>93.34</b>	<b>-23.80</b>	<b>104.79</b>

资料来源：公司财务报告

投资活动方面，2017—2019 年，公司投资活动产生的现金流入量分别为 11.85 亿元、19.64 亿元和 14.78 亿元，主要为对外投资获得的投资收益及赎回银行理财产品形成的现金流入；投资活动产生的现金流出分别为 48.08 亿元、45.14 亿元和 51.54 亿元，主要为对合营、联营企业的投资支出，以及购买固定资产、无形资产、理财产品和其他长期资产所支付的现金。同期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-36.23 亿元、-25.49 亿元和-36.76 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，筹资活动现金流出以偿还债务本息支出为主。2017—2018 年，公司筹资活动产生的现金流量为净流入，2019 年由于公司经营业务现金回款较多，新增借款得到控制，筹资活动现金流呈现净流出，净额为-23.80 亿元。

从经营活动来看，2020 年 1—9 月，公司实现经营活动现金净流出 102.46 亿元，主要系受疫情影响，销售商品、提供劳务收到的现金销售回款减少所致；公司现金收入比为 96.81%；公司实现投资活动现金净流出 30.21 亿元；公司实现筹资活动现金净流入 104.79 亿元。

#### 6. 偿债能力

**公司短期偿债能力指标较强，长期偿债能力指标一般。考虑到公司作为北京市国资委下属大型综合建筑施工和房地产开发企**

业，在资产划入以及财政补贴方面获得有力的外部支持，且公司融资渠道畅通、综合实力强，公司整体偿债能力极强。

从短期偿债能力指标来看，2017—2019年末，公司流动比率和速动比率均波动下降，2019年底分别为176.16%和68.57%；2017—2019年，公司经营现金流动负债比分别为-19.99%、-8.95%和6.07%。2019年底和2020年9月底，公司现金类资产分别为425.26亿

元和403.86亿元，现金短期债务比分别为1.88倍和1.20倍，现金类资产对短期债务的保障能力较强。总体看，公司短期偿债能力较强。

2017—2019年，公司EBITDA不断增长，分别为47.44亿元、81.17亿元和86.01亿元。截至2019年底，公司全部债务/EBITDA为17.39倍，EBITDA利息倍数为1.14倍，公司长期偿债能力一般。

表 21 公司偿债能力指标

项目	项目	2017年	2018年	2019年	2020年9月
短期偿债能力指标	流动比率(%)	179.69	171.75	176.16	176.28
	速动比率(%)	75.48	67.70	68.57	69.79
	现金短期债务比(倍)	2.11	1.25	1.88	1.20
长期偿债能力指标	EBITDA(亿元)	47.44	81.17	86.01	--
	全部债务/EBITDA(倍)	14.75	17.68	17.39	--
	EBITDA利息倍数(倍)	1.34	1.35	1.14	--

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

截至2020年9月底，公司获得各金融机构授信总额为2520.98亿元，已使用1458.06亿元，公司间接融资渠道畅通。

截至2020年9月底，公司对外担保余额62.90亿元，以2020年9月底所有者权益计算，担保比率为9.10%，主要是为关联方北京城建远东建设投资集团有限公司、北京城建北方建设有限责任公司、北京首开住总房地产有限责任公司的贷款担保及商品房承购人提供的阶段性银行按揭担保。

表 22 截至2020年9月底公司对外担保情况  
(单位：万元)

被担保人	担保金额
北京城建远东建设投资集团有限公司	18000.00
北京城建北方建设集团有限责任公司	5000.00
北京首开住总房地产有限责任公司	50.00
北京北控住总河西水环境治理有限责任公司	1200.00
商品房承购人	604700.26

资料来源：公司提供

## 7. 母公司财务分析

公司业务主要由子公司开展，母公司资产和营业收入占合并口径比重较小。母公司

所有者权益主要由实收资本和资本公积构成，稳定性较好；母公司负债以流动负债为主。

截至2019年底，母公司资产总额385.71亿元，较上年底增长6.79%，流动资产占比52.07%，非流动资产占47.93%。母公司资产总额占合并口径的11.81%，占比较小。

截至2019年底，母公司所有者权益合计79.67亿元，较上年底增长17.10%，主要系资本公积增加所致。母公司所有者权益主要由实收资本30.00亿元、资本公积29.65亿元和其他权益工具10.00亿元构成。母公司所有者权益稳定性较好。

截至2019年底，母公司负债总额306.04亿元，较上年底增长4.40%。其中流动负债占比77.72%，母公司负债以流动负债为主。母公司负债总额占合并口径的11.73%，占比较小。截至2019年底，母公司全部债务为84.27亿元，其中，短期债务20.07亿元，资产负债率和全部债务资本化比率分别为79.34%和51.40%。

2019年,母公司营业收入为262.22亿元,利润总额为1.83亿元。同期,母公司投资收益为3.77亿元。母公司营业收入占合并口径的5.63%,占比小。

截至2020年9月底,母公司资产总额483.03亿元,所有者权益为145.09亿元,负债总额337.94亿元;母公司资产负债率69.96%;全部债务91.70亿元,全部债务资本化比率38.73%;短期债务57.50亿元,现金短期债务比为0.81倍,母公司面临一定的短期偿债压力。2020年1-9月,母公司营业收入197.45亿元,利润总额19.81亿元,其中投资收益18.73亿元。

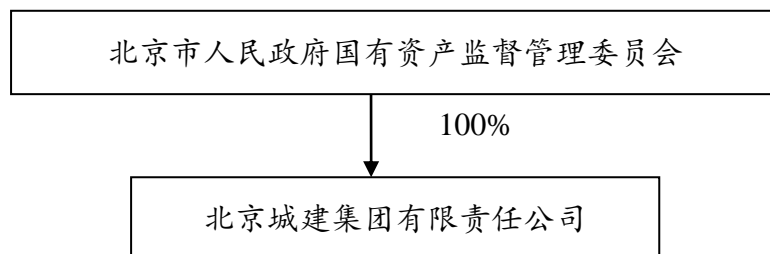
## 八、结论

公司主要业务包括建筑施工、房地产开发和设计勘察三大板块。公司是北京市重要的国有大型综合性建筑施工和房地产开发企业,建筑施工资质水平高、产业链完整,已形成建筑施工、房地产开发和设计勘察三大业务板块,业务协同效应显著。随着北京市国资委将住总集团无偿划转给公司,公司资产规模大幅增长,行业地位进一步提升。随着雄安新区以及京津冀协同发展的持续推进,以及公司业务在京外市场的不断拓展,公司新签合同有望保持增长,为公司业务发展及未来收入规模提供支撑。联合资信对公司的评级展望为稳定。

2017-2019年,公司资产总额快速增长,以流动资产为主。受房地产和土地一级开发业务影响,公司存货和应收类款项占比大,对资金占用明显,公司资产质量一般。受合并住总集团影响,公司有息债务规模不断增长,债务结构以长期债务为主,债务结构合理,但债务负担重。近年来,公司营业收入持续增长,公司利润受投资收益以及公允价值变动收益影响较大,整体盈利能力较强。

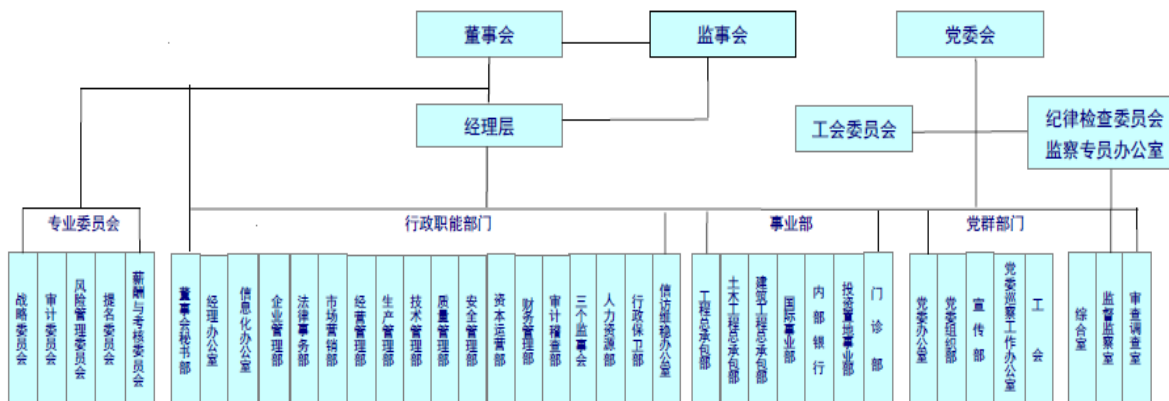
基于对公司主体长期信用状况的综合评估,联合资信认为,公司主体长期信用风险极低。

附件 1-1 截至 2020 年底公司股权结构图



附件 1-2 截至 2020 年 9 月底公司组织架构图

资料来源：公司提供



资料来源：公司提供



**附件 1-3 截至 2020 年 9 月底公司子公司情况**

序号	子公司名称	业务性质	实收资本金 (万元)	持股比例 (%)	取得方式
1	北京城建一建设发展有限公司	建筑工程	15000.00	100.00	投资设立
2	北京城建二建设工程有限公司	建筑工程	30000.00	100.00	投资设立
3	北京城建五建设集团有限公司	建筑工程	10000.00	58.78	投资设立
4	北京城建七建设工程有限公司	建筑工程	15000.00	100.00	投资设立
5	北京城建八建设发展有限责任公司	建筑工程	15000.00	100.00	投资设立
6	北京城建十六建筑工程有限责任公司	建筑工程	12000.00	100.00	投资设立
7	北京城建亚泰建设集团有限公司	建筑工程	30000.00	29.01	投资设立
8	北京住总集团有限责任公司	住宅房屋建筑	172730.00	100.00	同一控制下的 企业合并
9	北京城建建设工程有限公司	建筑工程	30000.00	100.00	投资设立
10	北京城建安装集团有限公司	建筑工程	10600.00	24.00	投资设立
11	北京城建精工钢结构工程有限公司	建筑工程	2000.00	51.00	投资设立
12	北京城建集团(越南)有限责任公司	建筑工程	635.12	100.00	投资设立
13	北京城建国际有限公司	建筑工程	1388.62	100.00	投资设立
14	北京城建集团莫桑比克有限公司	建筑工程	204.05	100.00	投资设立
15	北京城建投资发展股份有限公司	房地产开发	188044.80	41.86	投资设立
16	北京城建房地产开发有限公司	房地产开发	30000.00	100.00	投资设立
17	北京城建设计发展集团股份有限公司	房地产开发	1500.00	100.00	投资设立
18	北京城建设计发展集团股份有限公司	工程勘察设计	134867.00	42.34	投资设立
19	北京市园林绿化集团有限公司	园林绿化	18190.01	100.00	投资设立
20	北京城建置业有限公司	物业服务	5000.00	100.00	投资设立
21	城建三河物业服务有限责任公司	物业服务	300.00	100.00	投资设立
22	北京城建北苑大酒店有限公司	住宿餐饮	320.00	100.00	投资设立
23	北京城建住宅合作社	物业服务	500.00	100.00	投资设立
24	北京城建五资产管理 有限公司	资产管理	1000.00	100.00	投资设立
25	北京市城建职业技术学校	教育培训	675.00	100.00	投资设立
26	北京长青国际老年公寓有限公司	养护服务	2999.90	100.00	投资设立
27	北京城建集团总公司材料公司	建材批发	800.00	100.00	投资设立
28	张家口京张城建建设有限责任公司	建筑工程	2000.00	70.00	投资设立

资料来源：公司提供

## 附件 2-1 截至 2020 年 9 月底公司在建前十大市政轨道交通工程项目情况

(单位: 亿元)

序号	项目名称	签约时间	预计完工时间	合同额	已结算金额	已回款情况	业主
1	广州市轨道交通 10 号线及同步实施工程	2018.12	2023.12	26.50	1.47	3.21	广州地铁集团有限公司
2	北京地铁 3 号线一期工程土建施工 08 合同段	2019.4.8	2022.12.28	21.30	2.00	3.40	北京市轨道交通建设管理有限公司
3	广渠路东延(怡乐西路~东六环路) 道路工程 4#标段	2018.5.16	2020.12.30	13.70	5.10	4.00	北京公联公路联络线有限责任公司
4	北京地铁 7 号线东延工程土建施工 02 合同段	2016.5.23	2021.9.28	13.20	13.50	12.50	北京市轨道交通建设管理有限公司
5	南京至句容城际轨道 DS6-TA01 标土建工区 1.3、1.4 段	2019.1	2021.12	12.00	5.98	5.23	江苏宁句轨道交通有限公司
6	北京地铁 12 号线工程土建施工 07 标合同段	2016.12	2022.12	8.35	3.39	3.78	北京市轨道交通建设有限公司
7	北京地铁 7 号线东延工程土建施工 03 合同段	2015.12	2021.6	8.00	8.87	8.23	北京市轨道交通建设管理有限公司
8	北京轨道交通 11 号线西段(冬奥支线) 工程土建施工 01 合同段	2019.8.31	2021.12.28	7.80	1.10	1.60	北京城市快轨建设管理有限公司
9	北京地铁 14 号线工程土建施工 05 标合同段	2010.12	2021.12	6.95	3.88	4.28	北京市轨道交通建设有限公司
10	北京地铁 12 号线工程土建施工 12 合同段	2017.4.17	2022.12.28	6.70	3.30	3.50	北京市轨道交通建设管理有限公司
<b>合计</b>		--	--	<b>124.50</b>	<b>48.59</b>	<b>49.73</b>	--

注: 部分项目回款金额大于结算金额系预收款形成。

资料来源: 公司提供

附件 2-2 截至 2020 年 9 月底公司 PPP 项目情况 (单位: 亿元)

序号	项目名称	工程类型	总投资金额	计划建设周期	运营周期	公司需要投资金额	已投资金额	甲方单位	权益占比	是否并表	项目状态
1	安庆市外环北路工程	市政	19.76	2015.6-2016.9	11 年	4.40	4.40	安庆市重点工程建设局	88%	是	运营
2	滇中新区空港大道中段(文林路至机场北高速)	市政	17.27	2016.7-2018.2	15 年	3.48	3.48	滇中新区管理委员会	90%	是	运营
3	东黄山国际小镇 PPP 项目	市政	18.20	2018.8-2021.8	10 年	3.54	2.50	黄山区住房和城乡建设委员会	90%	是	在建
4	昆明市轨道交通 4 号线项目	城市轨道交通	88.00	2016.9-2020.6	30 年	19.80	15.02	昆明轨道交通集团有限公司	78%	否	运营
5	遵义市凤新快线工程项目	公路工程	32.00	2016.10-2018.12	10 年	3.00	2.70	遵义投资集团有限公司	75%	是	运营
6	北京新机场轨道交通线项目	城市轨道交通	149.94	2016.11-2019.9	30 年	16.20	16.20	北京市交通委	27%	否	运营
7	国家速滑馆项目	体育场馆	20.61	2018.2-2020.6	25 年	2.58	2.58	北京市重大办	33.15%	否	在建
8	济宁市立医院 PPP 项目	医疗卫生	25.41	2019.1-2020.12	20 年	0.47	0.47	济宁太白湖新区社会事业发展局	10.00%	否	在建
9	北海市滨海国家湿地公园水环境治理工程 PPP 项目	综合治理	22.72	2019.1-2020.12	25 年	1.14	1.14	北海市住房和城乡建设局	15.00%	否	在建
10	青岛市民中心 PPP 项目	公共基础设施	16.27	2019.1-2021.2	17 年 8 个月	1.82	1.04	青岛市黄岛区文化广电新闻出版局	79.00%	是	在建
11	雄安白洋淀环境问题一体化项目	市政工程	2.39	2019.3-2019.12	20 年	0.04	0.04	安新县住房和城乡建设局	5%	否	运营
12	通州水环境 PPP 项目	环保工程	24.01	2019.1-2020.12	25 年	0.39	0.16	通州水务局	27%	否	在建
13	延庆高山滑雪 PPP 项目	建筑工程	36.83	2019.1-2020.12	25+2 年	1.83	1.83	延庆区人民政府	18%	否	在建
14	国道 109 新线高速公路 PPP 项目	公路工程	220.92	2019.12-2023.12	25 年	5.52	0.84	北京市政府	5%	否	在建
--	合计	--	694.33	--	--	64.21	52.40	--	-		-

资料来源: 公司提供

附件 2-3 截至 2020 年 9 月底公司在建房地产项目情况 (单位: 万平方米、亿元)

项目名称	项目类型	总可售面积	已售面积	已售金额	总投资金额	已完成投资金额	投资计划		
							2020 年	2021 年	2022 年
桃源香谷	商品房	6.87	4.80	7.44	7.93	6.16	0.20	1.31	0.26
奥体文化园区项目(6号地项目)	商品房(商业地产)	7.43	/	/	14.00	12.57	4.00	/	/
顺义平各庄项目(商品房板块)	商品房	27.22	5.88	27.15	82.00	57.80	2.00	12.00	10.20
理工大学 2 号地项目(国誉府、广悦居)	商品房、保障房	19.64	18.02	40.78	31.48	30.65	0.17	0.66	/
首城东郡家园(商品房板块)	商品房	9.77	6.18	20.55	32.99	31.74	0.87	0.38	/
门头沟项目(上悦嘉园、上悦居)	商品房、保障房	21.76	15.96	35.26	45.63	43.22	1.00	1.00	0.41
世华龙樾	商品房、保障房	38.65	35.42	125.11	74.95	71.84	6.96	0.69	-
龙樾湾	商品房	12.43	10.72	16.36	15.58	13.88	0.64	0.87	0.19
樾府	商品房	50.77	8.44	11.87	35.11	11.45	3.18	4.76	5.68
樾郡	商品房	4.52	2.47	2.47	2.83	2.17	0.27	0.57	/
北京城建西华龙樾	商品房	11.23	2.57	8.46	33.58	30.33	0.54	2.27	0.44
成都龙樾熙城	住宅及公寓及商业	52.03	29.54	27.59	43.11	28.10	2.01	6.57	6.43
成都龙樾湾	商品房及其配套商业	84.45	60.64	41.65	50.41	44.25	1.83	3.00	1.33
三亚红塘湾旅游度假区 E-03 地块	商品房	6.37	2.36	6.66	12.20	10.29	1.61	0.30	/
龙樾生态城(1-3、5-11 号地)	商品房及配套	65.87	13.71	17.49	52.66	35.84	6.00	8.00	6.00
云熙台(31-38 号楼及体育地块)	商品房及配套	4.60	0.50	0.53	2.46	1.65	0.46	0.46	/
采育镇区 01-0119 地块	限价商品房	7.70	3.85	9.98	16.45	11.69	12.63	3.82	/
城茂未来项目-金茂府、悦公馆	商品房及商业	20.32	14.98	73.57	77.22	53.67	3.93	8.66	5.38
顺义北小营项目	商品房及配套	27.86	9.55	18.54	82.93	51.10	4.11	11.31	7.85
珑玺家苑	商品房及配套	/	/	/	6.60	4.30	0.50	1.80	/
澜湖庭苑	商品房及配套	8.75	0.07	0.10	12.73	6.75	0.50	2.00	3.48
府前龙樾	商品房及商业	22.16	1.18	4.76	57.31	39.20	4.70	6.50	6.91
朝阳管庄项目	共有产权房、商墅办公	12.78	7.31	18.81	48.34	43.45	0.09	2.60	2.20
朝青知筑	商品房	2.18	2.15	14.36	15.75	6.64	5.70	5.80	-
小屯西路棚户区改造项目	商品房、保障房	28.73	7.34	5.87	140.00	38.00	8.00	50.00	30.00
大兴黄村七街回迁房项目	保障房	19.06	/	/	25.00	1.00	4.70	7.60	11.20
砖厂	限价房、商品房	19.67	16.16	54.18	32.16	31.07	0.60	0.53	/
亦庄新城	限价房、自住房、商品房	7.23	4.13	19.82	41.59	33.69	3.30	5.72	/
门头沟新城	限价房、自住房、办公、商业	29.02	14.01	44.40	114.36	102.50	4.80	3.86	5.50
采育	限价房	17.77	1.12	2.62	34.58	22.33	6.59	3.81	3.15
通州 F8	共有产权房	22.87	5.76	14.90	44.10	29.85	8.64	4.38	3.60
桂林润鸿水尚	商业及住宅	34.91	21.21	9.77	16.84	12.59	0.62	2.12	2.19
怀柔项目 23 地块	商业	2.79	/	/	4.01	3.15	1.50	0.40	/
平谷禧瑞金海项目	商业及住宅	22.52	1.08	2.61	34.29	14.25	5.93	5.76	1.00
白俄天鹅小区	住宅	18.25	9.81	7.79	16.37	10.35	2.12	2.10	2.14



七里渠项目	住宅混合公建	26.24	14.57	40.49	66.33	62.48	2.18	-	-
通和家园	共有产权房	12.49	9.56	21.98	24.19	21.75	2.77	0.93	0.55
大自然广场	商业、写字楼	3.73	/	/	6.48	4.72	2.88	/	/
<b>总计</b>	<b>--</b>	<b>790.64</b>	<b>361.05</b>	<b>753.92</b>	<b>1454.55</b>	<b>1036.47</b>	<b>118.53</b>	<b>172.54</b>	<b>116.09</b>

注：部分商品房项目配套少量保障房。

资料来源：公司提供

## 附件 2-4 截至 2020 年 9 月底公司在建保障房项目情况

(单位: 万平方米、亿元)

项目	项目所在地	建筑面积	总投资 <sup>1</sup>	已完成投资	2020 年计划投资额	2021 年计划投资额	2022 年计划投资额
动感花园	北京	14.45	18.85	16.30	0.50	0	--
怀柔新城 03 街区下元、钓鱼台及东关棚改项目	北京	16.15	34.31	30.42	1.08	--	--
北七家	北京	36.28	34.20	29.67	--	--	--
朝阳管庄项目	北京	18.76	48.34	43.45	1.24	2.60	2.20
东城望坛棚改项目	北京	130.92	393.74	202.32	30.27	65.63	81.8
小屯西路棚改项目	北京	49.00	140.00	38.00	8.00	50.00	30.00
大兴项目	北京	32.00	25.00	1.00	4.7	7.6	11.2
顺义仁和镇临河区棚改项目	北京	148.86	239.00	94.41	22.59	52.00	70.00
昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发定向安置房项目	北京	7.55	6.63	-	1.30	1.63	1.63
翠成馨园 D 南区	北京	25.38	6.40	6.40	0.06	0	0
黑庄户	北京	50.56	48.68	33.64	9.00	4.00	2.80
雍华园	天津市武清区	10.38	11.40	9.26	1.59	0.68	0.48
博盛园 (三期)	天津市武清区	4.49	2.24	0.12	0.86	0.73	0.65
馨发园 (二期)	天津市武清区	2.71	1.40	0.31	0.38	0.51	0.51
天秀园	天津市宝坻区	42.88	23.90	16.18	4.80	0.90	-
小淀示范小城镇农民安置用房温家房子安置区项目	天津市北辰区	30.75	52.55	41.59	12.2	5	3.02
小淀示范小城镇农民安置用房刘安庄等三村安置区项目	天津市北辰区	122.70	186.13	9.29	37.39	78.65	36.28
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>743.82</b>	<b>1272.77</b>	<b>572.36</b>	<b>135.96</b>	<b>269.93</b>	<b>240.57</b>

注: 昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发定向安置房项目为一二级联动项目, 目前尚处于一级开发中, 安置房项目建设部分尚未投资。

资料来源: 公司提供

<sup>1</sup> 棚改安置房不含土地拆迁和征收成本

## 附件 2-5 截至 2020 年 9 月底公司土地储备明细

(单位: 万平方米、亿元)

项目名称	位置	土地储备面积	开发类型	土地出让金金额	已缴纳金额
黄山市黄国土挂告字[2018]5 号 2018—11、12、13 号地块	黄山	17.34	商业	4.45	4.45
三亚红塘湾旅游度假区 C-05 地块项目	三亚	9.72	住宅	5.43	5.43
三亚市三亚湾海坡片区旅馆用地及文化传媒用地项目	三亚	7.35	文化产业用地	2.15	2.15
天津市津武(挂)2017-031 号武清区下朱庄街藕甸道南侧	天津	2.62	商业	0.33	0.33
黄山区谭家桥镇南部组团 B-13-20\B-13-22 地块	黄山	6.07	住宅商业	0.99	0.99
顺义观承别墅	北京顺义区	7.72	旅游	33.00	33.00
怀柔金第梦想山剩余文娱地块	北京怀柔区	10.91	文化娱乐	6.53	6.53
鞍山剩余地块	鞍山	7.28	住宅	1.58	1.58
白俄天鹅小区项目	白俄罗斯明斯克市	17.67	住宅	----	----
黄山区谭家桥镇南部组团 B-05-04 等用地	黄山	29.34	住宅、商服	4.14	4.14
密云檀营项目	密云	6.06	住宅	14.96	14.96
北京市丰台区卢沟桥大瓦窑 DWY-L33 等地块	北京丰台区	10.3	居住用地	48.00	3.72
平谷区王辛庄镇 2 号地 3 期	北京平谷区	3.65	住宅	13.28	13.28
<b>合计</b>	-	<b>136.03</b>	-	<b>134.84</b>	<b>90.56</b>

注: 白俄天鹅小区项目为境外开发项目, 采用滚共开发模式, 根据当地法规无法核准具体获取价格。

资料来源: 公司提供

附件 3-1 主要财务数据及指标 (合并口径)

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 9 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产(亿元)	293.54	392.89	425.26	403.86
资产总额(亿元)	1671.58	3088.91	3264.86	3434.91
所有者权益(亿元)	303.24	621.09	656.34	691.10
短期债务(亿元)	139.19	315.14	226.52	336.94
长期债务(亿元)	560.60	1120.09	1269.55	1353.97
全部债务(亿元)	699.79	1435.23	1496.07	1690.91
营业收入(亿元)	700.74	1194.32	1210.04	951.61
利润总额(亿元)	35.71	52.87	50.82	32.84
EBITDA(亿元)	47.44	81.17	86.01	--
经营性净现金流(亿元)	-154.99	-116.66	78.26	-102.46
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数(次)	8.14	7.62	5.41	--
存货周转次数(次)	0.82	0.97	0.78	--
总资产周转次数(次)	0.47	0.50	0.38	--
现金收入比(%)	99.34	91.11	100.52	96.81
营业利润率(%)	9.91	9.73	9.93	8.44
总资本收益率(%)	3.66	2.96	3.12	--
净资产收益率(%)	9.59	6.66	6.20	--
长期债务资本化比率(%)	64.90	64.33	65.92	66.21
全部债务资本化比率(%)	69.77	69.80	69.51	70.99
资产负债率(%)	81.86	79.89	79.90	79.88
流动比率(%)	179.69	171.75	176.16	176.28
速动比率(%)	75.48	67.70	68.57	69.79
经营现金流动负债比(%)	-19.99	-8.95	6.07	--
现金短期债务比(倍)	2.11	1.25	1.88	1.20
EBITDA 利息倍数(倍)	1.34	1.35	1.14	--
全部债务/EBITDA(倍)	14.75	17.68	17.39	--

注：2020 年 1—9 月财务数据未经审计；本报告将其他应付款和其他流动负债中的有息债务纳入短期债务核算，将长期应付款、租赁负债和其他非流动负债中的有息债务纳入长期债务核算

资料来源：公司财务报告以及 2020 年 1—9 月财务报表



附件 3-2 主要财务数据及指标 (公司本部/母公司)

项 目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 9 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产(亿元)	39.57	56.07	64.28	46.39
资产总额(亿元)	318.13	361.19	385.71	483.03
所有者权益(亿元)	55.11	68.04	79.67	145.09
短期债务(亿元)	26.00	10.00	20.07	57.50
长期债务(亿元)	40.00	60.00	64.20	34.20
全部债务(亿元)	66.00	70.00	84.27	91.70
营业收入(亿元)	208.52	256.04	262.22	197.45
利润总额(亿元)	7.52	7.17	1.83	19.81
EBITDA(亿元)	/	/	/	--
经营性净现金流(亿元)	2.63	29.37	32.85	-28.67
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数(次)	7.21	5.49	4.33	--
存货周转次数(次)	8.50	9.83	12.37	--
总资产周转次数(次)	0.71	0.75	0.70	--
现金收入比(%)	86.23	92.62	111.18	105.00
营业利润率(%)	5.15	4.03	6.57	5.42
总资本收益率(%)	5.76	4.75	1.39	--
净资产收益率(%)	12.66	9.64	2.86	--
长期债务资本化比率(%)	42.06	46.86	44.62	19.07
全部债务资本化比率(%)	54.50	50.71	51.40	38.73
资产负债率(%)	82.68	81.16	79.34	69.96
流动比率(%)	86.40	92.91	84.44	76.71
速动比率(%)	74.43	82.39	78.02	67.65
经营现金流动负债比(%)	1.23	12.77	13.81	--
现金短期债务比(倍)	1.52	5.61	3.20	0.81
EBITDA 利息倍数(倍)	/	/	/	--
全部债务/EBITDA(倍)	/	/	/	--

注：2020 年 1—9 月财务数据未经审计；EBITDA=利润总额+财务费用  
资料来源：公司财务报告以及 2020 年 1—9 月财务报表

## 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% (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/营业收入×100%
应收类款项/资产总额	(应收账款+其他应收款+长期应收款) / 资产总额×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	(营业收入-营业成本-税金及附加) / 营业收入×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>	
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
<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

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

长期债务=长期借款+应付债券

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+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。详见下表：

信用等级设置	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，违约风险极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

## 附件 5-2 评级展望设置及其含义

联合资信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。联合资信评级展望含义如下：

评级展望设置	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大
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，未来信用等级调低的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变

## 联合资信评估股份有限公司关于 北京城建集团有限责任公司 的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在北京城建集团有限责任公司信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

北京城建集团有限责任公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，及时提供相关资料。北京城建集团有限责任公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事项，北京城建集团有限责任公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注北京城建有限责任公司的经营管理状况及外部经营环境等相关信息，如发现北京城建集团有限责任公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如北京城建集团有限责任公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与北京城建集团有限责任公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。