

信用评级公告

联合〔2023〕5919号

联合资信评估股份有限公司通过对北京住总集团有限责任公司主体信用状况进行综合分析和评估，确定北京住总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

二〇二三年七月十四日

北京住总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：2023 年 7 月 14 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	V4.0.202208
建筑与工程企业主体信用评级模型（打分表）	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	2
			经营分析	2
财务风险	F4	现金流	资产质量	4
			盈利能力	2
			现金流量	1
		资本结构		3
		偿债能力		4
指示评级				aa ⁺
个体调整因素：--				--
个体信用等级				aa ⁺
外部支持调整因素：政府支持				+3
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

分析师：陈 婷 韩子祺

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

评级观点

北京住总集团有限责任公司（以下简称“公司”）是北京市重要的国有大型建筑施工企业。联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了其外部发展环境良好，业务具有明显的区域竞争优势，新签合同规模大，并持续获得有力的外部支持。同时，联合资信也关注到，公司资产流动性较弱、债务负担较重及未来资金支出压力较大等因素可能对其信用水平带来的不利影响。

随着北京城市副中心、雄安新区以及京津冀协同发展的持续推进，公司现有业务的经济效益以及未来业务承揽规模均有望提升。

基于对公司主体长期信用状况的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

优势

- 外部发展环境良好。**2020—2022 年，北京市实现地区生产总值 36102.6 亿元、40269.6 亿元和 41610.9 亿元，同比增速分别为 1.2%、8.5%和 0.7%。2022 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为 13866.1 亿元，新签合同总额同比增长 1.9%至 20381.2 亿元，为公司提供了良好的外部发展环境。
- 业务具有明显的区域竞争优势，并获得有力的外部支持。**公司是北京市重要的国有大型建筑施工企业，在保障性住房、市政基础设施及土地开发项目的承建方面具有明显的区域资源优势。2020—2022 年，公司在市政工程建设、保障房开发和土地一级开发业务方面累计实现收入 284.47 亿元。同期，公司累计获得政府补助 1.27 亿元。
- 新签合同规模大，对未来收入形成良好支撑。**2020—2022 年，公司新签建筑施工合同金额分别为 280.21 亿元、306.51 亿元和 313.47 亿元，新签合同规模稳定增长，对公司未来收入形成良好支撑。

同业比较：

主要指标	公司	甘肃公 交建	中核 工业	葛洲坝
最新信用等级	AAA	AAA	AAA	AAA
数据时间	2022	2022	2022	2022
企业性质	地方国 企	地方国 企	中央企 业	中央企 业
资产总额 (亿元)	1119.19	1607.17	1973.74	3567.45
所有者权益 (亿元)	261.53	742.78	350.87	857.11
营业总收入 (亿元)	455.33	267.19	991.38	1334.24
利润总额 (亿元)	11.50	11.95	29.77	78.89
资产负债 率(%)	76.63	53.78	82.22	75.97
全部债务 资本化比 率(%)	65.04	45.32	67.24	63.54
全部债务 /EBITDA (倍)	22.74	20.35	9.42	10.08
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.85	1.03	2.68	2.66

注：“甘肃公交建”为甘肃省公路交通建设集团有限公司简称，
 “中核工业”为中国核工业建设股份有限公司简称，“葛洲坝”
 为中国葛洲坝集团股份有限公司简称
 资料来源：联合资信根据公开资料整理

关注

- 资产流动性较弱。**公司建筑施工、房地产开发和土地一级开发业务保持在较大规模，使得公司应收类款项（应收账款+其他应收款+长期应收款）及存货（含合同资产）占资产总额的比重较高，截至 2023 年 3 月底占比合计 69.52%，对资金占用大，公司资产流动性较弱。
- 债务负担较重。**截至 2023 年 3 月底，公司全部债务 549.70 亿元，较上年底增长 12.97%。同期末，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 77.41%、67.31%和 58.93%。考虑到公司所有者权益中永续期债券规模较大，公司实际债务负担较重。
- 土地一级开发项目待投资规模较大，部分项目回款时间存在不确定性。**截至2023年3月底，公司土地一级开发业务待投资规模超过600.00亿元，未来项目投资规模较大。同时，该项业务开发周期较长，部分项目资金回笼受土地上市时间及土地市场交易情况等因素影响较大，需持续关注由该业务产生的长期应收款回收情况。

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）	123.47	116.57	100.86	141.53
资产总额（亿元）	1365.76	1125.42	1119.19	1181.98
所有者权益（亿元）	292.50	251.80	261.53	266.96
短期债务（亿元）	198.44	150.99	147.07	166.58
长期债务（亿元）	501.16	343.95	339.51	383.12
全部债务（亿元）	699.59	494.94	486.58	549.70
营业总收入（亿元）	423.20	451.25	455.33	109.56
利润总额（亿元）	12.27	12.55	11.50	2.69
EBITDA（亿元）	26.11	26.58	21.39	--
经营性净现金流（亿元）	34.76	145.60	8.01	-15.08
营业利润率（%）	9.26	9.63	7.99	6.96
净资产收益率（%）	3.43	3.89	2.90	--
资产负债率（%）	78.58	77.63	76.63	77.41
全部债务资本化比率（%）	70.52	66.28	65.04	67.31
流动比率（%）	130.15	142.48	144.64	151.31
经营现金流动负债比（%）	6.09	27.56	1.55	--
现金短期债务比（倍）	0.62	0.77	0.69	0.85
EBITDA 利息倍数（倍）	0.64	0.70	0.85	--
全部债务/EBITDA（倍）	26.80	18.62	22.74	--
公司本部				
项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
资产总额（亿元）	347.59	459.97	399.93	408.50
所有者权益（亿元）	82.97	105.79	104.01	103.75
全部债务（亿元）	109.47	119.86	119.20	140.76
营业总收入（亿元）	93.81	107.81	115.38	24.69
利润总额（亿元）	7.63	4.75	3.89	0.02
资产负债率（%）	76.13	77.00	73.99	74.60
全部债务资本化比率（%）	56.88	53.12	53.40	57.57
流动比率（%）	111.60	103.05	128.71	127.44
经营现金流动负债比（%）	2.16	14.56	7.25	--

注：1. 2020-2022 年财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；2. 公司 2023 年一季度财务数据未经审计；3. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；4. 本报告合并口径已将长期应付款中有息债务纳入长期债务核算；5. “--”代表数据不适用

资料来源：根据公司审计报告、2023 年一季报及公司提供资料整理

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
AAA	稳定	2023/05/23	陈 婷 陈佳琪	建筑与工程企业信用评级方法 V4.0.202208 建筑与工程企业主体信用评级模型 V4.0.202208	阅读全文
AAA	稳定	2019/04/23	杨世龙 袁 琳	建筑与工程企业主体信用评级方法（原联合信用评级有限公司评级方法）	阅读全文
AA ⁺	稳定	2017/06/16	王 治 黄静雯 邢宇飞	建筑行业企业信用分析要点（2013 年）	阅读全文
AA	稳定	2012/12/31	王妮娜	企业主体评级方法（2009 年）	阅读全文
AA ⁻	稳定	2010/07/08	赵 明 孙 炜	企业主体评级方法（2009 年）	阅读全文

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

声 明

一、本报告版权为联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

二、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

四、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

五、本报告系联合资信接受北京住总集团有限责任公司（以下简称“该公司”）委托所出具，引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

六、除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

七、该公司信用等级自 2023 年 7 月 14 日至 2024 年 7 月 13 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、未经联合资信事先书面同意，本评级报告及评级结论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。

北京住总集团有限责任公司主体长期信用评级报告

一、主体概况

北京住总集团有限责任公司（以下简称“公司”）原为北京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“北京市国资委”）下属国有独资企业。2019 年 11 月，北京市国资委下达了《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），北京城建集团有限责任公司（以下简称“城建集团”）与公司实施合并重组，北京市国资委将持有的公司股权无偿划转给城建集团，城建集团成为公司唯一股东。截至 2023 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 17.43 亿元，城建集团为公司唯一股东，北京市国资委为公司实际控制人。

公司是北京市重要的国有大型建筑施工企业，主营业务包括建筑施工、房地产开发和生产性服务。截至 2023 年 6 月底，公司党委会下设纪检部、工会、党委办公室、党委宣传部和党委组织部；公司本部内设 17 个职能部门，包括财务管理部、资金管理中心、审计部和人力资源部等；公司经营业务主要由下属 7 个集团公司事业部负责，包括工程总承包部、工程总承包二部（海外部）、土木工程建设总承包部、市政道桥工程总承包部、城市更新事业部、房地产经营部和人力资源开发服务中心。截至 2023 年 3 月底，公司合并范围一级子公司共计 34 家。

截至 2022 年底，公司合并资产总额 1119.19 亿元，所有者权益 261.53 亿元（含少数股东权益 117.89 亿元）；2022 年，公司实现营业总收入 455.33 亿元，利润总额 11.50 亿元。

截至 2023 年 3 月底，公司合并资产总额 1181.98 亿元，所有者权益 266.96 亿元（含少数股东权益 121.91 亿元）；2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 109.56 亿元，利润总额 2.69 亿元。

公司注册地址：北京市朝阳区慧忠里 320 号；法定代表人：周泽光。

二、宏观经济和政策环境分析

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 5.00% 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）》](#)。

三、行业及区域环境分析

1. 建筑施工行业

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》](#)。

2. 区域经济分析

2020—2022 年，北京市经济发展水平持续增长，产业结构不断优化，固定资产投资规模保持增长，建筑业总产值保持在较大规模，为公司提供了良好的外部发展环境。

2020—2022 年，北京市实现地区生产总值分别为 36102.6 亿元、40269.6 亿元和 41610.9

亿元，同比增速分别为 1.2%、8.5%和 0.7%。2022 年，北京市第一产业增加值 111.5 亿元，同比下降 1.6%；第二产业增加值 6605.1 亿元，同比下降 11.4%；第三产业增加值 34894.3 亿元，同比增长 3.4%。三次产业构成为 0.3:15.9:83.8。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为 19.0 万元。

2022 年，北京市全年实现工业增加值 5036.4 亿元，按不变价格计算，同比下降 14.6%。其中，规模以上工业增加值下降 16.7%。建筑业方面，2022 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 13866.1 亿元，同比下降 0.9%。其中，在北京市完成 3790.7 亿元，同比增长 4.8%；在外省完成 10075.4 亿元，同比下降 2.8%。2022 年新签订合同额 20381.2 亿元，同比增长 1.9%。

固定资产投资方面，2020—2022 年，北京市固定资产投资(不含农户)增速分别为 2.2%、4.9%和 3.6%。分产业看，2022 年北京市第一产业投资增至 11.6%；第二产业投资增长 20.5%，其中，制造业投资增长 18.4%；第三产业投资增长 1.7%。房地产开发方面，2022 年北京市房地产开发投资比上年增长 1.0%。其中，住宅投资增长 5.8%，办公楼投资下降 22.5%，商业营业用房投资增长 15.7%。北京市房屋施工面积 13333.1 万平方米，同比下降 5.1%。其中，2022 年新开工面积 1774.4 万平方米，同比下降 6.4%。房屋竣工面积 1938.5 万平方米，同比下降 2.3%。

2023 年一季度，北京市实现地区生产总值 9947.7 亿元，同比增长 3.1%。其中，第一产业实现增加值 14.7 亿元，同比增长 2.3%；第二产业增加值 1228.1 亿元，同比下降 6.0%；第三产业增加值 8705.0 亿元，同比增长 4.6%。2023 年一季度，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 2543.0 亿元，同比增长 6.8%，新签合同总额 28847.9 亿元，同比下降 1.0%。

四、基础素质分析

1. 产权状况

截至 2023 年 3 月底，公司注册资本和实收

资本均为 17.43 亿元，城建集团为公司唯一股东，北京市国资委为公司实际控制人。

2. 企业规模和竞争力

公司资质齐全，施工经验丰富，在建筑施工行业综合竞争实力很强，具有明显的区域竞争优势。

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

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

3. 人员素质

公司高级管理人员综合素质高，具备多年的相关业务经历和企业管理经验；公司在职员工构成情况能够较好的满足公司经营需要。

截至 2023 年 3 月底，公司拥有董事会成员 7 人，包括党委书记、董事长 1 人，党委副书记、董事、总经理 1 人，党委副书记、董事 1 人及外部董事 4 人。非董事高级管理人员包括纪委书记 1 人，副总经理 5 人、总工程师 1 人、

副总会计师（财务负责人）1 人。

周泽光先生，1967 年生，硕士研究生学历；历任中共北京市平谷区委组织部正处级组织员、副部长、常务副部长、区人事局党委书记、局长，北京市平谷区住房和城乡建设委员会党组书记、主任、区重大地产项目办公室主任、区房屋征收办公室主任，北京市平谷区总工会党组书记、平谷区政府副区长、北京首都农业集团有限公司副总经理；2018 年 2 月—2020 年 9 月，任公司副总经理、党委副书记、董事、董经理，城建集团副总经理；2020 年 9 月—2023 年 2 月，任公司党委书记、董事长，城建集团副总经理；2023 年 2 月起任公司党委书记、董事长，城建集团党委副书记、董事。

谢夫海先生，1974 年生，工学博士，教授级高级工程师；历任北京住总第六开发建设有限公司总经济师、党委书记、董事长，北京住总置地有限公司（以下简称“置地公司”）党委书记、董事长、党支部书记，公司施工管理部部长、副总经济师、副总经理；2021 年 3 月起任公司党委副书记、董事、总经理。

截至 2022 年底，公司在职职工人数为 7131 人。其中，高级职称 629 人，中级职称 1940 人；从学历构成看，本科及以上学历人员占 69.19%，大专及以下学历人员占 30.81%；从年龄构成看，30 岁以下人员占 20.12%，30~50 岁人员占 61.03%，50 岁以上人员占 18.85%。

4. 企业信用记录

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

根据公司提供的中国人民银行征信中心《企业信用报告》（自主查询版，统一社会信用代码：91110000101110751A），截至 2023 年 6 月 29 日，公司本部无未结清的不良信贷信息记录，已结清信贷产品中存在 40 笔关注类贷款记录，根据公司提供的说明，关注类贷款均于 2004—2010 年产生，为公司贷款到期后的展期业务，公司在展期到期后已如期还款。整体看，公司本

部过往债务履约情况良好。

根据公司子公司北京住总房地产开发有限责任公司（以下简称“住总房开公司”）提供的中国人民银行征信中心《企业信用报告》（自主查询版，统一社会信用代码：911100007334658418），截至 2023 年 5 月 18 日，住总房开公司本部无未结清的不良信贷信息记录，已结清信贷产品中存在 17 笔关注类贷款记录，系 2012 年以前的贷款，均已正常还款。

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

截至本报告出具日，联合资信未发现公司本部及住总房开公司本部曾被列入全国失信被执行人员名单。

五、管理分析

1. 法人治理结构

公司董事、监事及高级管理人员已全部到位，法人治理结构完善。

根据《公司法》《公司章程》的规定，公司不设股东会，董事会为公司的决策机构，对股东负责。

公司设董事会，董事会为公司的决策机构，董事会由 7 名董事组成，设董事长 1 人，由股东从董事会成员中指定。董事会决定经营计划和投资决策，拟定公司重大收购、合并、分立、解散、变更方案。公司董事每届任期 3 年，任期届满，经履行相关手续后可以连任。

公司设监事会，监事会由 3 人组成。其中，股东委派 2 人，职工代表大会选举产生职工代表 1 人。监事会主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。监事每届任期 3 年。

公司设总经理，总理由董事会根据股东的有关规定聘任或者解聘。总经理对董事会负责并主持召开公司经理办公会议，组织实施董事会决议，主持公司的生产经营管理工作。截至本报告出具日，公司董事、监事及高级管理人员已全部到位。

2. 管理水平

公司建立了完善的管理制度和运行良好的管理机制，可满足公司日常经营管理的需要。

公司建立了健全的管理制度、内部约束机制和责任追究机制，各事项有明确的责任人。公司对各项管理制度定期进行检查、评估和及时的修订完善。

公司制定了《关于贯彻落实“三重一大”决策制度的实施办法》，对重要人事任免、重大决策、重大项目安排及大额度资金运作事项的责任权限、决策方式和程序、组织实施、责任追究等方面进行了明确的规定。

投资计划管理方面，公司投资项目实行预算管理制度。全资子公司和控股子公司应于每年 11 月 30 日前，将下一年度投资计划报送至公司本部资产管理部；公司本部的年度投资计划，由公司资产管理部负责汇总统计。年度投资计划由公司资产管理部审核、分析汇总，编制形成公司年度投资计划，经公司党委会、经理办公会和董事会审批同意、报上级单位备案通过后生效。

现金管理方面，公司制定了《现金管理办法》。明确公司岗位分工并建立授权审批制度，明确审批人的授权批准方式、权限、程序、责任和相关控制措施，明确审批人不得超越审批权限进行审批。

资金管理方面，公司制定了《资金管理办法》，公司及各所属单位设置相应资金管理机构，负责资金的风险评估和信贷审核。资金管理中心是公司资金结算的执行机构，负责公司内部和外部的筹融资、资金结算、调剂、协调等工作；负责制订公司资金管理的相关实施细则，并对二级公司相关人员进行培训。

担保管理方面，公司制定了《担保管理办法》，明确公司对外、对内担保条件，明确对外担保规定与流程。被担保企业应以正式行文形式提交请求担保申请函，公司下辖子企业在接到申请函后，应对担保事项的风险进行充分论证，经子公司党委会、经理办公会、董事会批准后，正式行文报公司审批。经公司党委会研究讨

论、经公司经理办公会、董事会审议批准后签署担保合同，并向城建集团内部银行备案。

施工安全方面，公司制定了《内部治安防范管理规定》《安全生产检查办法》《生产安全事故应急处理与事故调查管理办法》等管理办法及规定，对施工中可能存在的安全隐患做到事前排查防范、事中加强监督检查，以保障施工安全。

六、经营分析

1. 经营概况

2020—2022年，公司营业总收入保持增长，建筑施工业务是公司第一大收入来源；房地产开发及土地一级开发业务受项目开发周期等因素影响，收入规模呈下降态势，毛利率波动较大；生产性服务及其他业务收入及毛利率较为稳定。

公司业务涉及建筑施工、土地一级开发、房地产开发和生产性服务等板块。2020—2022年，

公司营业总收入持续增长，年均复合增长3.73%。从收入构成来看，公司建筑施工收入持续增长，收入占比在40.00%左右；土地一级开发项目逐步进入收尾阶段，收入规模逐年下降；房地产开发业务2022年受公共卫生事件及项目开发周期等因素影响，收入规模同比下降8.48%；生产性服务及其他收入占比维持在30.00%左右，相对稳定。

毛利率方面，2020—2022年，公司综合毛利率波动下降。分板块看，建筑施工业务毛利率较为稳定；土地一级开发业务毛利率波动增长，主要系每年结转的项目利润率存在差异所致；2022年房地产开发毛利率同比降幅较大，主要系当期结转的共有产权房毛利率较低所致；生产性服务及其他业务毛利率较为稳定。

2023年1—3月，公司实现营业总收入109.56亿元，同比增长2.24%；综合毛利率为7.32%，同比变动不大。

表1 公司营业总收入构成及毛利率情况

业务板块	2020年			2021年			2022年			2023年1—3月		
	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)
建筑施工	157.65	37.25	8.38	184.76	40.94	8.29	198.94	43.69	8.05	45.13	41.19	6.08
土地一级开发	56.05	13.24	8.70	51.13	11.33	8.02	43.75	9.61	10.27	11.01	10.05	7.29
房地产开发	81.80	19.33	20.49	82.73	18.33	21.79	75.72	16.63	11.21	18.56	16.94	16.56
生产性服务及其他	127.70	30.18	6.49	132.63	29.39	6.90	136.92	30.07	6.36	34.86	31.82	4.03
合计	423.20	100.00	10.19	451.25	100.00	10.33	455.33	100.00	8.28	109.56	100.00	7.32

注：其他收入主要包括出租和咨询费收入，规模较小
资料来源：公司提供

2. 业务经营分析

(1) 建筑施工业务

2020—2022年，公司建筑施工板块收入规模持续增长，新签合同规模大，为公司业务发展及未来收入提供支撑。

公司建筑施工业务经营主体主要为公司本部及下属多家子公司，公司及下属子公司拥有房屋建筑工程施工总承包特级资质、建筑装饰

装饰工程专业承包一级、机电设备安装工程专业承包一级、钢结构工程专业承包一级、地基与基础工程专业承包一级资质、施工总承包新特级资质和建筑行业（建筑工程）甲级设计资质证书等，施工资质齐全。

营销模式方面，公司设有市场营销部，各一级子公司拥有各自的营销部门。市场营销部主攻全国和北京市场的高端项目，一级子公司营

销部门开拓外部市场。目前,公司项目大部分布局在北京及周边地区,其他省市属于开拓中的新兴市场。运营模式方面,公司通过公开招投标获得项目后,作为总承包方,按照项目规划设计要求,根据项目的成本目标、进度目标、质量目标,完成施工任务。现场施工外包给专业施工公司进场施工,下属公司则按项目开发进度将资金分批、分次支付外包建筑单位施工款。

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:(1)内部采购,公司利用全产业链优势,实现了采购集中度不断提高,战略物资采购及专业服务内部供应优势逐步凸现,公司内部开发项目在部分材料上实现了内部 100.00%供应,内部供应定价参考市场价格;(2)外部采购,公司下属一级子公司各自根据自身需求和市场情况进行采购,公司给予一定采购价格指导;(3)劳务采购,公司逐步实行劳务集中招标。

结算模式方面,公司与业主方签订施工合同,业主方预付 20.00%~30.00%的预付款,开工后公司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支付进度款,主要有两种模式:(1)对于业主方为北京市轨道交通建设管理有限公司¹的工程,每月固定日期回款;(2)对于业主方为房地产开发公司的项目,一般于审核工程量后 7 日左右回款。当进度款付款达到整个工程的 95.00%后,业主方停止支付,剩余 5.00%作为质量保证金,主体结构保修期为 2 年,辅助工程保修期 5 年。

公司建筑施工业务按业务类型分为建筑与安装工程(以下简称“建安工程”)和市政设施建设工程(以下简称“市政工程”)。公司建筑施工收入以建安工程收入为主,2020—2022 年及 2023 年一季度,建安工程收入占比均保持在 80.00%以上。

表 2 建筑施工板块收入按业务类型划分情况

业务类型	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1—3 月	
	收入 (亿元)	占比 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)
建安工程	128.54	81.53	148.36	80.30	159.82	80.33	38.67	85.68
市政工程	29.11	18.47	36.40	19.70	39.12	19.67	6.46	14.32
合计	157.65	100.00	184.76	100.00	198.94	100.00	45.13	100.00

资料来源:公司提供

业务承接方面,公司承接了京津冀范围内多项重点项目,新签合同规模大,能满足建筑施工工程业务增长的需要。2020—2022 年,公司新签合同均以建安工程为主,业务结构保持稳定。从展业区域来看,北京市是公司的优势区域,近年来在北京区域新签合同额保持在较大规模,2022 年占新签合同总额的比重为 66.67%。此外,在稳定北京市场的基础上,公司加强外埠区域市场的拓展,在环京地区、山东省、安徽省和长三角等区域开展业务。

表 3 公司建筑施工新签合同情况(单位:亿元)

业务类型	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
建安工程	233.32	248.33	257.66	58.56

市政工程	46.89	58.18	55.81	12.15
合计	280.21	306.51	313.47	70.71

资料来源:公司提供

表 4 公司建筑施工新签合同区域分布(单位:亿元)

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
北京市	214.40	177.79	208.99	53.94
外省市	61.05	124.57	102.50	16.77
海外	4.76	4.15	1.98	0.00
合计	280.21	306.51	313.47	70.71

资料来源:公司提供

截至 2023 年 3 月底,公司在施工项目共 307 个。其中,建安工程主要位于北京市朝阳区、通州区、海淀区和昌平区等。公司在建建安工程中,前十大在建建安工程合同总金额为 92.18 亿元,累计施工产值 33.63 亿元。

¹ 该公司为北京地铁市政工程项目的主要总包单位。

表 5 截至 2023 年 3 月底公司前十大在建建安工程情况

序号	项目名称	业主单位	合同金额 (亿元)	累计施工 产值 (亿元)	所在区域
1	中国北方环保产业基地工程	青岛临空开发投资有限公司	18.86	5.89	山东省青岛市
2	朝阳区姚家园新村 C、H 组团定向安置房	北京聚鑫城房地产开发有限责任公司	13.40	10.36	北京市朝阳区
3	昌平生命谷产业基地（1#办公实验楼等 17 项）项目	北京中科创新置业有限公司	9.40	1.99	北京市昌平区
4	北京城市副中心住房项目（0701 街区）E#地块第二标段	北京市保障性住房建设投资中心	9.23	2.53	北京市通州区
5	龙泉驿区东安街道蒲草路以南、驿都西路以北新建商品住宅及配套设施项目（1#—15#楼及地下室）	成都首蓉房地产开发有限公司	9.23	2.78	四川省成都市
6	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-319、320 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地项目（1#住宅楼等 26 项）	北京志茂房地产开发有限公司	8.00	0.80	北京市朝阳区
7	门头沟新城 05 街区二标段	北京京能京西房地产开发有限公司	7.73	1.09	北京市门头沟区
8	朝阳区东坝车辆基地综合利用项目	北京京投润德置业有限公司	7.01	0.54	北京市朝阳区
9	中关村西三旗科技园项目二期	北京市体育局	6.10	5.70	北京市海淀区
10	丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区 FT00-0203-6145FT00-0203-6159 地块 R2 二类居住用地项目	北京首开卓越盈泰置业有限公司	3.22	1.95	北京市丰台区
合计			92.18	33.63	--

资料来源：公司提供

市政工程领域方面，公司承接了多个北京地铁建设项目，并进入西安和贵阳等地铁建设市场，在地铁建设领域积累了丰富的项目经验。截至 2023 年 3 月底，公司前十大在建市政工程项目主要位于北京市，合同总金额为 85.80 亿

元，累计施工产值 65.65 亿元。未来，随着中国城市轨道交通建设的加快，基建补短板力度加大，北京城市副中心建设的持续推进，该业务发展前景良好。

表 6 截至 2023 年 3 月底公司前十大在建市政工程情况

序号	项目名称	业主单位	合同金额 (亿元)	累计施工 产值 (亿元)	所在区域
1	北京城市副中心站综合交通枢纽工程施工 03 标段 1 项目	北京市轨道交通建设管理有限公司	26.24	7.63	北京市通州区
2	北京地铁 3 号线一期工程土建施工 08 合同段	北京市轨道交通建设管理有限公司	21.35	23.32	北京市朝阳区
3	国道 109 新线高速公路（西六环路-市界段）工程第九工区 01 工段	中铁京西（北京）高速公路发展有限公司	9.65	9.15	北京市门头沟区
4	北京地铁 12 号线工程土建施工 12 合同段	北京市轨道交通建设管理有限公司	6.67	7.36	北京市朝阳区
5	北京地铁 12 号线工程土建施工 14 合同段	北京市轨道交通建设管理有限公司	5.51	7.15	北京市朝阳区
6	国道 109 新线高速公路（西六环路-市界段）工程第九工区 03 工段	中铁京西（北京）高速公路发展有限公司	5.41	4.39	北京市门头沟区
7	国道 109 新线高速公路（西六环路-市界段）工程第九工区 02 工段	中铁京西（北京）高速公路发展有限公司	4.32	3.39	北京市门头沟区
8	望京西综合交通枢纽工程-枢纽标段	北京市公联公路联络线有限责任公司	4.17	1.43	北京市朝阳区
9	姚家园北街道路工程 3#标段	北京市公联公路联络线有限责任公司	1.46	1.01	北京市朝阳区
10	2018 年热力集团老旧供热管网及设施改造项目一标（朝阳）	北京市热力集团有限责任公司	1.02	0.82	北京市朝阳区
合计			85.80	65.65	--

注：部分项目累计施工产值超过合同金额，后续结算将按照实际投入金额进行调整
资料来源：公司提供

PPP 项目方面，截至 2023 年 3 月底，公司参与的 PPP 项目共 4 个，主要为公司与城建集

团等北京市大型国企及央企集团组建联合体共同出资，公司出资比例较小，均未纳入公司合并

范围。公司参与的 PPP 项目业主方均为北京市、区政府及相关事业单位，业主方资质情况较好，整体 PPP 项目回款风险较小。

（2）土地一级开发

2020—2022 年，公司土地一级开发业务收入逐年下降，开发节奏以推进存量项目为主，未来资金支出规模仍较大；该业务部分项目开发周期较长，资金回笼受所在区域土地出让情况影响大，项目回款存在一定不确定性。

公司土地一级开发业务（包含棚改）主要由子公司置地公司、天津京宝置地有限公司（以下简称“京宝公司”）、天津京城投资开发有限公司（以下简称“京城公司”）和天津市津辰银河投资发展有限公司等负责。

公司存量土地一级开发项目承接时间较早。2018 年以前，大部分土地一级开发项目的模式为公司受相关政府部门委托，对项目地块进行平整至达到出让条件后，由土地储备中心进行挂牌出让，公司根据协议获得相应的土地出让金返还，弥补公司土地整理成本后剩余部分作

为收益。2018 年后，受政策调整影响，北京区域项目模式变更为项目所在区域政府通过发行政府专项债方式筹措资金，公司获得专项债资金拨付后开展土地整理工作，并获得一定比例的管理费收益。

2020—2022 年，公司土地一级开发业务收入逐年下降，投资规模较大的轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目（以下简称“两站一街项目”）等项目前期开发高峰期已过，陆续进入收尾阶段，整体开发节奏已进入存量去化阶段。2022 年，公司土地一级开发业务毛利率为 10.27%，同比有所增长，主要系土地一级开发业务中部分项目仅确认管理费收益，其收入占比情况对土地一级开发业务毛利率水平影响较大所致。截至 2023 年 3 月底，公司土地一级开发项目主要位于北京市，部分项目位于天津市；项目计划总投资 1638.32 亿元，已完成投资 994.81 亿元，未来投资规模较大。

表 7 截至 2023 年 3 月底公司土地一级开发项目情况

项目名称	用地面积 (万平方米)	已出让面积 (万平方米)	总投资额 (亿元)	已完成投资 (亿元)	未来投资规模（亿元）	
					2023 年 4—12 月	2024 年
房山琉璃河	235.31	0.00	109.61	26.03	9.53	30.40
靛厂村及岳各庄棚户区改造及环境整治项目	77.12	0.00	123.70	11.53	9.81	10.00
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	44.93	5.29	30.78	24.61	4.98	5.00
北京市顺义区后沙峪镇铁匠营村棚户区改造及环境治理项目	112.00	0.00	74.48	54.68	5.80	4.00
密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目	125.22	5.56	33.73	30.71	0.00	0.00
密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目	337.32	0.00	82.53	65.86	5.10	10.00
密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	53.00	0.00	27.31	5.14	1.60	12.00
轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目（两站一街）	1717.00	313.65	543.34	374.47	7.40	10.67
天津武清杨村旧城改造	686.70	233.00	221.00	204.90	6.26	4.51
天津市北辰区小淀镇示范小城镇项目	518.87	34.93	219.29	65.90	8.24	9.36
天津市宝坻新城城中村和平房宿舍区改造项目	61.41	0.00	172.55	130.98	4.00	5.00
合计	3968.88	592.43	1638.32	994.81	62.72	100.94

资料来源：公司提供

公司土地一级开发项目中，投资规模最大的项目为两站一街项目。2016 年，置地公司和北京市土地整理储备中心、北京市土地整理储

备中心通州区分中心签订了《轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目主体变更及清算补偿协议》，由置地公司作为

两站一街项目的开发建设主体²。该项目利润标准按照《关于印发进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的通知》(京国土储〔2015〕37号)执行,项目国有土地使用权出让竞得人支付完毕一级开发补偿费后,北京市土地整理储备中心通州区分中心按成本返还程序配合区财政部门向置地公司支付项目利润。截至2023年3月底,公司已累计投入374.47亿元,该项目累计回款255.57亿元。

公司在天津市的土地一级开发项目分别位于武清区、北辰区和宝坻区,业务模式为公司子公司与项目所在区域政府共同出资组建项目实施主体,对所涉区域内的整体搬迁改造、土地整治和还迁房进行建设。地块平整达到出让条件后,由土地储备中心进行挂牌出让,公司根据协议获得相应的土地出让金返还,弥补公司土地整理成本后剩余部分作为收益。截至2023年3月底,天津武清杨村旧城改造已累计回款129.44亿元,天津市北辰区小淀镇示范小城镇项目已累计回款14.29亿元,天津市宝坻新城城中村和平方宿舍区改造项目已累计回款34.49

亿元。相较已投资规模,上述项目的回款情况较为滞后,尚未回收的拆迁安置款计入“长期应收款”科目,对资金占用较大;后续资金回笼仍取决于土地上市时间及交易情况,存在较大不确定性。

(3) 房地产开发业务

2020—2022年,公司房地产开发业务收入波动下降。在售保障房项目已基本销售完毕,但部分保障房项目回款进度滞后;商品房项目以北京区域为主,部分项目去化相对较慢;需关注公司保障房项目回款及商品房后续销售情况。

公司房地产板块主要包括保障房和商品房建设业务。其中,存量保障房项目大部分已进入收尾阶段。2020—2022年,公司房地产开发业务收入波动下降。2022年,公司房地产开发收入为75.72亿元,同比下降8.48%,板块毛利率受公共卫生事件及项目开发周期影响降至11.21%。2023年1—3月,公司房地产开发板块实现收入18.56亿元,全部来自于商品房开发项目,毛利率为16.56%,同比变动不大。

表8 公司房地产开发板块收入及毛利率情况

业务类型	2020年		2021年		2022年		2023年1—3月	
	收入 (亿元)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	毛利率 (%)
保障房开发	27.60	14.86	1.26	92.06	0.05	17.82	0.00	--
商品房开发	54.20	23.35	81.47	20.71	75.67	11.20	18.56	16.56
合计	81.80	20.49	82.73	21.79	75.72	11.21	18.56	16.56

资料来源:公司提供

公司保障房和商品房开发主要由子公司住总房开公司、北京金第房地产开发有限责任公司(以下简称“金第房开公司”)和北京祥业房地产有限公司等子公司负责。其中,住总房开公司和金第房开公司具有国家一级房地产开发资质。从项目类型来看,住总房开公司主要业务涉及北京市保障性住房及商品房开发;京宝公司和京城公司等主要负责土地整理项目的拆迁安置项目。公司保障房和商品房项目以北京区域

为主。

公司保障房项目土地出让金及建设资金主要来源于公司自筹,业务模式以委托代建为主。项目建成后,由相应政府部门统一对特定人群进行配售,公司不具有销售权,仅按协议约定比例获得一部分销售收入返还。

2020—2022年,公司保障房项目投资额分别为30.07亿元、23.48亿元和19.99亿元,投资规模逐年下降。同期,竣工面积波动增长,分

² 置地公司成立时注册资本为80.00亿元,公司和北京城市副中心建设发展基金(有限合伙)(以下简称“副中心基金”)分别持股12.50%和87.50%,根

据置地公司章程约定,公司作为其控股股东,将置地公司纳入合并范围,副中心基金投资款70.00亿元计入公司合并报表少数股东权益核算。

别为 13.67 万平方米、45.72 万平方米和 17.63 万平方米，存量保障房项目已基本建设完毕。截至 2023 年 3 月底，公司已完工保障房项目包括北京市黑庄户项目、天津市武清区雍华园项目、天津市宝坻区天秀园项目和高庄户新苑项目，累计总投资 93.08 亿元，已累计确认收入 69.09 亿元，累计回款 54.02 亿元，2023 年 4 月—2024 年计划回款 18.01 亿元。保障房项目的回款情况受相关政府部门对指定购房人的销售进度和整

体资金安排的影响较大，实际回款情况存在一定滞后。

截至 2023 年 3 月底，公司在建的保障房项目总建筑面积 227.17 万平方米，总投资合计 266.18 亿元，已完成投资 97.06 亿元；部分项目总投资规模较大，但后续投资将分阶段、分期进行投入，年度投资规模不大。公司暂无拟建的保障房项目。

表 9 截至 2023 年 3 月底公司在建保障房项目情况

项目名称	项目性质	建设期	建筑面积（万平方米）	总投资（亿元）	已完成投资（亿元）	未来投资计划（亿元）			项目进度
						2023 年 4—12 月	2024 年	2025 年	
翠成馨园 D 南区	定向安置房	5 年	25.38	6.46	6.40	0.06	0.00	0.00	完工待验收
博盛园（三期）	保障性住房	3 年	4.48	2.24	1.77	0.18	0.00	0.00	楼本体竣工验收完成，市政部分收尾
馨发园（二期）	保障性住房	5 年	2.69	1.40	0.46	0.14	0.00	0.00	地上四层施工
渠阳新苑	保障房（开发代建还迁房）	3 年	27.17	20.12	12.93	4.21	1.17	1.53	完成外檐涂料施工
七街 Q3	保障性住房	3 年	14.00	16.68	9.60	2.10	2.90	0.00	2023 年开工
小淀示范小城镇农民安置用房温家房子安置区项目	定向安置房	7 年	30.75	58.31	43.96	8.24	9.36	9.40	A、B、C 组团住宅竣工验收，商业未开工，截至 2022 年底完成 2097 套房屋交用工作
小淀示范小城镇农民安置用房刘安庄等三村安置区项目	定向安置房	7 年	122.70	160.97	21.94				三村 B 地块全部还迁房完成结构验收；小市政排水工程进场施工
合计			227.17	266.18	97.06	14.93	13.43	10.93	--

资料来源：公司提供

商品房开发方面，2020—2022 年，公司商品房开复工面积波动增长，2022 年受地产政策调整因素影响，商品房开复工面积同比有所下降。2020—2022 年，商品房竣工面积保持增长，2022 年随密云国祥府等项目的部分竣工交付，整体竣工面积同比有所增长。近年来，公司在建商品房面积保持在较大规模，业务持续性良好。

商品房销售方面，2020—2022 年，公司签约销售面积和签约销售金额均波动下降，销售均价小幅波动。2022 年，公司签约销售面积和签约销售金额同比均有所增长，主要系熙悦云上和十八里店等项目地理位置较好，成交价格较高所致。2020—2022 年，公司商品房项目回款规模逐年增长，回款情况良好。

表 10 公司商品房开发板块经营情况

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
开复工面积（万平方米）	157.04	206.07	182.97	148.57
其中：新开工面积（万平方米）	48.67	55.05	26.29	0.00
房屋竣工面积（万平方米）	24.64	49.40	58.76	0.00
期末在建面积（万平方米）	134.59	156.68	148.57	124.21
签约销售面积（万平方米）	31.86	17.75	25.79	4.73

签约销售金额（亿元）	81.55	41.03	64.94	11.06
销售均价（万元/平方米）	2.56	2.31	2.52	2.34
销售回款金额（亿元）	63.49	69.55	83.50	43.18

资料来源：公司提供

截至 2023 年 3 月底，公司在售商品房项目总投资 590.98 亿元，可售面积合计 256.44 万平方米，已签约销售 174.88 万平方米，累计实现销售回款 354.92 亿元。公司商品房项目存在部分开盘时间较早但由于区域热度较低、竞品较多造成分流等因素导致去化相对滞后的项目，需关注后续项目销售进度。

截至 2023 年 3 月底，公司主要在建商品房项目主要分布于北京市大兴区、平谷区和门头沟区等区域，总可售面积为 185.64 万平方米，计划总投资 423.04 亿元，已完成投资 331.60 亿元，已售金额合计 165.93 亿元，2023 年 4—12 月和 2024 年分别计划投资 40.21 亿元和 29.12 亿元。

表 11 截至 2023 年 3 月底公司主要在建商品房项目情况

项目名称	项目所在地	项目性质	总可售面积（万平方米）	已售面积（万平方米）	总投资（亿元）	已完成投资（亿元）	已售金额（亿元）
亦庄新城	北京市大兴区	限价房、自住房、商品房	14.05	12.32	37.35	34.99	37.95
门头沟新城	北京市门头沟区	限价房、自住房、办公、商业	23.55	22.00	114.36	110.62	59.26
山澜阙府	北京市延庆区	商品房	3.86	2.25	8.49	5.49	6.23
熙悦云上	北京市大兴区	公租房、商品房	9.96	1.34	26.92	19.96	8.52
十八里店项目	北京市朝阳区	商品房	10.78	0.00	60.68	41.64	0.00
桂林润鸿水尚	广西省桂林市	商业及住宅	34.65	23.82	19.76	13.81	11.30
平谷禧瑞金海项目	北京市平谷区	商业及住宅	22.00	3.35	33.49	20.09	7.44
平谷国风金海项目	北京市平谷区	住宅	11.00	0.33	16.07	8.91	0.64
密云国祥府	北京市密云区	住宅	15.10	9.36	25.89	27.56	23.30
密云国祥云著	北京市密云区	住宅	15.47	1.57	31.62	23.84	4.40
密云国祥源境	北京市密云区	住宅	25.22	2.40	48.41	24.69	6.89
合计			185.64	78.74	423.04	331.60	165.93

资料来源：公司提供

土地储备方面，公司主要通过两种方式获得土地储备：一种是通过收购相关项目公司股权、合作开发的方式取得土地储备，该模式下土地成本一般远低于公开市场“招拍挂”取得土地的成本，能够降低房地产综合开发成本；另一种是通过“招拍挂”方式获得出让土地，一般情况

之下，通过“招拍挂”获得的土地产权清晰，便于房地产企业后续快速进行开发运作。截至 2023 年 3 月底，公司土地储备面积合计 20.92 万平方米，分别位于北京市顺义区、怀柔区和密云区。整体看，公司土地储备充足，且主要位于北京市内区域，未来发展前景较好。

表 12 截至 2023 年 3 月底公司房地产业务土地储备情况

土地名称	土地面积（万平方米）	所在区域	获得时间	获得价格（亿元）	公司持有比例	拟开发项目类别
顺义观承别墅	7.72	北京市顺义区	2013 年	33.00	35.00%	旅游
怀柔 16/17/21 地块	7.64	北京市怀柔区	2011 年	6.53	100.00%	文娱
北京市密云区十里堡王各庄棚户区改造项目 MY00-0500-0001 地块 R2 二类居住用地项目	5.56	北京市密云区	2022 年	15.20	40.00%	住宅
合计	20.92	--	--	54.73	--	--

资料来源：公司提供

(4) 生产性服务业务

2020—2022 年，公司生产性服务业务以贸易物流收入为主，收入规模及毛利率水平较为稳定。

公司的生产性服务业务主要是围绕建筑施工、房地产开发开展的上下游辅助业务，主要包括商贸流通、混凝土生产、钢材物质贸易、设计、工程监理以及装饰等业务。2020—2022 年，公司生产性服务收入中贸易物流收入占比约为 90%，公司主要依靠采购大宗商品与销售物资价格差获取利润。2020—2022 年及 2023 年 1—3 月，公司分别实现生产性服务及其他收入 127.70 亿元、132.63 亿元、136.92 亿元和 34.86 亿元，毛利率较为稳定。

3. 经营效率

公司销售债权周转能力较强，存货周转能力较弱，整体经营效率一般。

2020—2022 年，公司销售债权周转次数保持增长，分别为 5.07 次、5.93 次和 7.36 次；存货周转次数小幅下降，分别为 0.90 次、0.89 次和 0.87 次，总资产周转次数保持增长，分别为 0.32 次、0.36 次和 0.41 次，整体经营效率一般。

4. 未来发展

未来，公司将继续聚焦主业，提质增效；围绕三大主业提升主业竞争实力、管理能力和创新能力。

公司将继续围绕工程、地产和服务三个业务板块进行发展。工程方面，要加强在施项目的过程管理，细化管控目标，提升履约水平；继续稳固京内市场，创新合作模式，提升重要客户与维护单位的契合度，加大重大项目承揽，同时坚持实施“走出去”战略，持续提升京外项目承揽份额及占比。地产方面，要适应房地产业向新发展模式过渡的要求，实现稳健运营并保持发展态势；要在保证总负债降低前提下，统筹好发展需求与资源供给的关系、增效益与防风险的关系、盘活存量与做优增量的关系，优化地域、结构、节奏布局。服务方面，要强主业增效益，形

成对集团业绩的有力支撑，化解非主业风险。

此外，在技术创新方面，公司将提高科技创新投入，围绕绿色低碳和智能建造方面加强技术创新，落实“十四五”技术创新规划和重点研究项目；经营管理方面，公司将通过成本策划研讨、阶段效益分析等方式提升经营创效能力，推进竣工项目的结算，确保已结待审待考项目数量的降低；“三降一减”方面，公司将继续强化筹集预算刚性约束，控制整体融资规模，确保到期带息负债的安全连续和资金链条平稳；加强“两金”管控和工程款回收并持续开展专项内部清欠工作，提升资金使用效率。

七、财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2020—2022 年合并财务报告，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对上述财务报告进行了审计，并均出具标准无保留意见的审计结论。公司提供的 2023 年 1—3 月财务数据未经审计。

合并范围方面，2020 年，公司合并范围内减少 1 家一级子公司，为北京住总北宇物业服务有限责任公司。2021 年，公司合并范围内新增 2 家一级子公司，分别为北京住总第一管理咨询合伙企业（有限合伙）和北京通朝城市更新有限责任公司；清算注销了北京住总集团乌干达有限责任公司。2022 年，公司合并范围内减少 2 家一级子公司，分别为北住总人居投资有限责任公司（注销）和北京市住宅建筑设计研究院有限公司（出售）。2023 年 1—3 月，公司合并范围内一级子公司无变化。上述新增及减少的一级子公司规模均较小，公司财务数据可比性强。

2. 资产质量

2020—2022 年末，随土地一级开发项目款项的回收，公司资产规模持续下降。资产构成中，存货和应收类款项规模较大，对资金占用大；公司资产受限比例较高，整体资产流动性较弱。

2020—2022 年末，公司资产规模持续下降，年均复合下降 9.48%。截至 2021 年底，公司资产规模较上年末大幅下降，主要系长期应收款

大幅下降所致。截至 2022 年底，公司资产总额较上年末变动不大；资产结构以流动资产为主。

表 13 公司资产主要构成情况

科目	2020 年末		2021 年末		2022 年末		2023 年 3 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
货币资金	123.00	9.01	113.74	10.11	98.26	8.78	139.15	11.77
应收账款	86.86	6.36	64.13	5.70	58.17	5.20	60.95	5.16
其他应收款	40.97	3.00	33.08	2.94	39.91	3.57	36.75	3.11
预付款项	43.86	3.21	40.99	3.64	43.68	3.90	45.58	3.86
存货	428.89	31.40	414.96	36.87	419.60	37.49	427.16	36.14
合同资产	--	--	62.70	5.57	62.94	5.62	64.96	5.50
流动资产	742.76	54.38	752.75	66.89	747.60	66.80	802.92	67.93
长期应收款	478.03	35.00	230.07	20.44	224.49	20.06	231.88	19.62
投资性房地产	81.55	5.97	83.48	7.42	85.03	7.60	85.12	7.20
非流动资产	622.99	45.62	372.67	33.11	371.59	33.20	379.06	32.07
资产总额	1365.76	100.00	1125.42	100.00	1119.19	100.00	1181.98	100.00

资料来源：根据公司审计报告和 2023 年一季度财务报表整理

(1) 流动资产

2020—2022 年末，公司流动资产规模保持稳定。截至 2022 年底，公司流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成。

截至 2022 年底，公司货币资金较上年末下降 13.62%；公司受限货币资金 7.52 亿元，为银行承兑汇票保证金、履约保证金及押汇保证金等。

2020—2022 年末，公司应收账款逐年下降，年均复合下降 18.17%。截至 2022 年底，公司应收账款较上年末下降 9.29%，主要系工程款到期收回所致。从账龄来看，公司应收账款主要分布在 1 年以内及 1~2 年，占比合计 74.11%。截至 2022 年底，应收账款中，应收中央企业、国有企业、政府部门及事业单位的款项余额合计 43.49 亿元，占应收账款的比重超过 70.00%；应收账款已累计计提坏账准备 3.94 亿元。公司应收账款前五名金额合计 7.66 亿元，占应收账款总额的 12.33%，集中度低。

2020—2022 年末，公司预付款项波动下降，年均复合下降 0.21%。截至 2022 年底，公司预付款项较上年末增长 6.56%，主要系预付材料采购款增加所致；账龄方面，1 年以内和 1~2 年的预付款项占比分别为 47.27%和 24.49%。

2020—2022 年末，公司其他应收款波动下降，年均复合下降 1.30%。截至 2022 年底，公司其他应收款较上年末增长 20.65%，主要系公司与项目公司往来款增加所致；其他应收款前五名合计金额 19.77 亿元，占其他应收款期末余额的比重为 46.85%，集中度一般；公司其他应收款坏账准备为 2.49 亿元，坏账准备整体计提比例较低。

2020—2022 年末，公司存货波动下降，年均复合下降 1.09%。截至 2022 年底，公司存货较上年末变动不大；存货构成以房地产开发成本、房地产开发产品和工程施工（已完工未结算款）为主，已累计计提跌价准备 0.01 亿元。

截至 2022 年底，公司合同资产较上年末变动不大，主要由在施工程（25.29 亿元）和已完工未结算的工程款（27.69 亿元）构成；已累计计提减值准备 0.10 亿元。

(2) 非流动资产

2020—2022 年末，公司非流动资产规模持续下降，年均复合下降 22.77%。截至 2021 年底，公司非流动资产较上年末减少 250.32 亿元，主要系长期应收款中两站一街项目回款规模较大所致。截至 2022 年底，公司非流动资产较上年末小幅下降；非流动资产主要由长期应收款和投资性房地产构成。

2020—2022 年末，公司长期应收款持续下降，年均复合下降 31.47%。截至 2021 年底，公司长期应收款较上年底减少 247.96 亿元，系置地公司前期投入在两站一街等项目的土地整理、拆迁安置款当年实现较大规模回款所致。截至 2022 年底，公司长期应收款较上年底变动不大。长期应收款主要为土地一级开发业务中垫付的拆迁安置款等，对公司资金占用大。

2020—2022 年末，公司长期股权投资波动增长，年均复合增长 0.48%。截至 2022 年底，公司长期股权投资较上年底增长 8.84%，主要系北京万科东方置业有限公司本期不在纳入合并范围转为联营企业所致。2022 年公司权益法下确认投资收益为 1.04 亿元。

2020—2022 年末，公司投资性房地产持续增长，年均复合增长 2.12%。截至 2022 年底，公司投资性房地产较上年底变动不大。公司投资性房地产主要为用于出租的房产或土地使用权。

截至 2023 年 3 月底，公司资产总额较上年底增长 5.61%，资产构成较上年底变动不大。其中，货币资金较上年底增长 41.62%，受限货币资金 7.19 亿元，受限比例为 5.17%，主要是保证金等；其他资产科目较上年底变动均不大。

截至 2023 年 3 月底，公司受限资产合计 402.07 亿元，占资产总额的 34.02%，受限资产主要用于贷款抵押物等。

表 14 截至 2023 年 3 月底公司受限资产情况

受限科目	受限账面价值 (亿元)	受限原因
货币资金	7.19	保证金等
存货	205.22	贷款抵押
投资性房地产	50.88	贷款抵押
长期应收款	138.68	项目贷款抵质押
使用权资产	0.10	融资租赁
合计	402.07	--

资料来源：公司提供

资产流动性方面，公司建筑施工、房地产开发和土地一级开发业务保持在较大规模，使得公司存货（含合同资产）和应收类款项（应收账款+其他应收款+长期应收款）规模较大，截至

2023 年 3 月底占资产总额的比重合计 69.52%，对资金占用大，公司资产流动性较弱。

3. 资本结构

（1）所有者权益

2020—2022 年末，公司所有者权益波动下降。2021 年子公司置地公司股权结构随土地一级开发项目的回款有所调整，导致公司少数股东权益规模大幅下降。公司所有者权益中，其他权益工具、其他综合收益和少数股东权益占比较高，公司权益稳定性较弱。

2020—2022 年末，公司所有者权益波动下降，年均复合下降 5.44%。截至 2021 年底，公司所有者权益较上年底减少 40.70 亿元，主要系少数股东权益较上年底减少 67.85 亿元所致。截至 2022 年底，公司所有者权益较上年底增长 3.86%。所有者权益中，归属于母公司所有者权益中，实收资本、其他权益工具、资本公积、其他综合收益和未分配利润分别占 12.02%、47.57%、5.77%、18.75%和 10.55%。

2020—2022 年末，公司实收资本保持稳定；其他权益工具全部为公司发行的永续期债券，截至 2022 年底为 69.0 亿元。

2020—2022 年末，公司资本公积持续增长，年均复合增长 34.97%；少数股东权益波动下降，年均复合下降 17.87%。截至 2021 年底，公司资本公积和少数股东权益较上年底变动较大，主要系两站一街项目回款及置地公司股权结构调整所致。2021 年，两站一街项目大规模回款，公司与副中心基金签署《股权转让协议》，以项目回款资金受让副中心基金所持置地公司 87.50%股权，转让价格 70.00 亿元与置地公司自合并日持续计算的净资产份额 73.78 亿元的差额调增公司资本公积；同时置地公司调整为公司全资子公司，公司少数股东权益规模大幅下降。

2020—2022 年末，公司其他综合收益持续下降。截至 2022 年底，公司其他综合收益较上年底下降 3.32%，主要系出租的房产、土地使用权及其他权益工具投资公允价值波动所致。

2020—2022 年末，公司未分配利润波动下降，年均复合下降 1.39%。截至 2022 年底，公司未分配利润较上年底下降 4.96%，系本年度重大差错更正对子公司未分配利润调减所致。

截至 2023 年 3 月底，公司所有者权益较上

年底增长 3.86%，主要来自未分配利润的累积；所有者权益构成较上年底变动不大。公司所有者权益中其他权益工具、其他综合收益和少数股东权益占比较高，权益稳定性较弱。

表 15 公司所有者权益主要构成情况

科目	2020 年末		2021 年末		2022 年末		2023 年 3 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
实收资本	17.43	5.96	17.43	6.92	17.43	6.66	17.43	6.53
其他权益工具	46.00	15.73	69.00	27.40	69.00	26.38	69.00	25.85
资本公积	4.60	1.57	8.33	3.31	8.37	3.20	8.37	3.14
其他综合收益	28.51	9.75	28.11	11.16	27.17	10.39	27.20	10.19
未分配利润	14.30	4.89	14.63	5.81	13.90	5.32	15.30	5.73
归属于母公司所有者权益合计	117.71	40.24	144.86	57.53	143.63	54.92	145.05	54.33
少数股东权益	174.80	59.76	106.94	42.47	117.89	45.08	121.91	45.67
所有者权益合计	292.50	100.00	251.80	100.00	261.53	100.00	266.96	100.00

资料来源：根据公司审计报告和 2023 年一季度财务报表整理

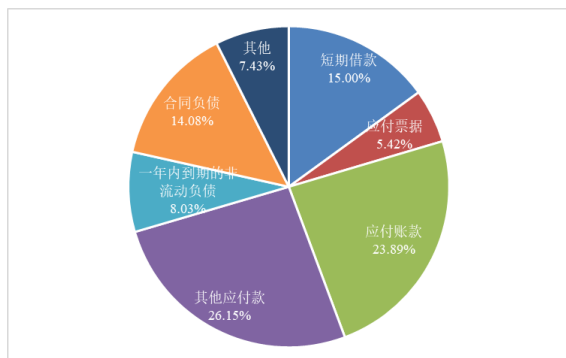
(2) 负债

2020—2022 年末，公司负债及有息债务规模均持续下降，有息债务以长期债务为主，债务率指标逐年下降。但考虑到公司所有者权益中可续期债券规模较大，公司的实际债务负担较重。

2020—2022 年末，公司负债规模持续下降，年均复合下降 10.61%。截至 2022 年底，公司负债总额 857.66 亿元，较上年底下降 1.83%。其中，流动负债占 60.27%，非流动负债占 39.73%，负债结构较上年底变动不大。

2020—2022 年末，公司流动负债持续下降，年均复合下降 4.83%。截至 2022 年底，公司流动负债 516.88 亿元，较上年底下降 2.17%，主要系一年内到期的非流动负债下降所致。

图 1 截至 2022 年底公司流动负债构成



资料来源：根据公司审计报告整理

2020—2022 年末，公司短期借款持续增资，年均复合增长 10.91。截至 2022 年底，公司短期借款 77.54 亿元，较上年底增长 16.46%，短期借款由信用借款 70.98 亿元和保证借款 6.56 亿元构成。

2020—2022 年末，公司应付票据持续下降，年均复合下降 5.14%。截至 2022 年底，公司应付票据 28.00 亿元，较上年底下降 6.43%；应付票据以银行承兑汇票为主，主要用于支付工程款。

2020—2022 年末，公司应付账款持续增长，年均复合增长 3.74%。截至 2022 年底，公司应付账款 123.47 亿元，较上年底增长 4.03%，变动不大。公司应付账款以 1 年以内为主，主要系尚未到支付条件的应付材料采购款和工程款。

公司合同负债以预收工程款和预收售房款为主，受项目进度影响有所波动。截至 2022 年底为 72.77 亿元，较上年底下降 8.37%。其中，预收工程款为 14.95 亿元，预收售房款为 46.53 亿元。

2020—2022 年末，公司其他应付款持续下降，年均复合下降 1.39%。截至 2022 年底，公司其他应付款 137.68 亿元，较上年底变动不大。

公司其他应付款以业务往来款和保证金押金为主。

2020—2022 年末，公司一年内到期的非流动负债持续下降，年均复合下降 1.55%。截至 2022 年底，公司一年内到期的非流动负债 41.52 亿元，较上年底减少 12.96 亿元，主要系债务到期偿付所致。

2020—2022 年末，公司非流动负债持续下降，年均复合下降 17.65%。截至 2021 年底，公司非流动负债 345.29 亿元，较上年底减少 157.26 亿元，主要系长期借款大幅减少所致。截至 2022 年底，公司非流动负债 340.78 亿元，较上年底变动不大；非流动负债以长期借款和应付债券为主，分别占比 66.18%和 28.98%。

2020—2022 年末，公司长期借款持续下降，年均复合下降 28.42%。截至 2022 年底，公司长期借款 225.53 亿元，较上年底下降 10.52%，将一年内到期部分考虑在内，长期借款由质押借款 80.95 亿元、抵押借款 97.29 亿元、保证借款 61.04 亿元和信用借款 1.34 亿元构成。

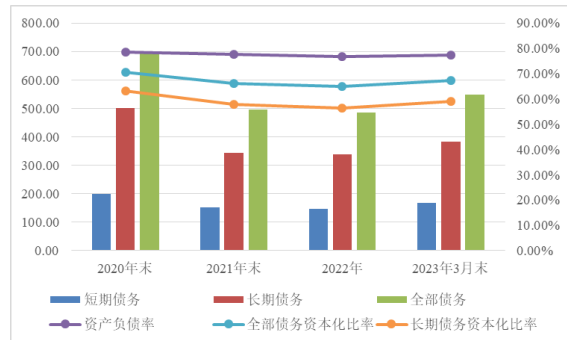
2020—2022 年末，公司应付债券持续增长，年均复合增长 51.56%。截至 2021 年底，公司应付债券 75.38 亿元，较上年底增加 32.38 亿元，系公司及子公司当年新发行的“21 住总 01”“21 京城 01”和“21 科贸”等。截至 2022 年底，公司应付债券 98.77 亿元，较上年底增加 23.39 亿元，系公司及子公司当年新发行的“22 住开 01”“22 京住总 ABN001 优先”“22 津辰 01-03”等。

2020—2022 年末，公司长期应付款持续下降，年均复合下降 8.29%。截至 2022 年底，公司长期应付款 15.13 亿元，较上年底下降 7.68%；长期应付款以融资租赁款和政府转借资金（系京宝公司用于棚改项目的政府债资金）为主，均纳入公司长期债务核算。

截至 2023 年 3 月底，公司负债总额 915.02 亿元，较上年底增长 6.69%；负债结构中流动负债占 57.99%，非流动负债占 42.01%，负债结构较上年底变化不大。具体来看，截至 2023 年 3 月底，公司短期借款 100.09 亿元，较上年底增

长 29.08%；应付债券 139.40 亿元，较上年底增长 41.14%。

图 2 公司债务结构及债务率指标情况



资料来源：根据公司审计报告、2023 年一季度财务报告及提供资料整理

有息债务方面，2020—2022 年末，公司全部债务持续下降，年均复合下降 16.60%。截至 2022 年底，公司全部债务 486.58 亿元，较上年底小幅下降 1.69%。其中，短期债务 147.07 亿元，长期债务 339.51 亿元，债务结构以长期债务为主。从债务指标看，2020—2022 年末，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均持续下降。截至 2022 年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 76.63%、65.04%和 56.49%，债务指标较上年底略有下降。截至 2023 年 3 月底，公司全部债务较上年底增长 12.97%至 549.70 亿元，债务结构较上年底变动不大。同期末，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率较上年底均有所提升，分别为 77.41%、67.31%和 58.93%。若考虑公司计入其他权益工具的可续期债券（69.00 亿元），公司实际债务负担高于上述指标值，实际债务负担较重。

有息债务期限分布方面，截至 2023 年 3 月底，公司短期债务 166.58 亿元，公司短期偿债压力较大。此外，截至本报告出具日，公司存续债券余额为 114.00 亿元，其中将于 2023 年剩余月份到期或行权的债券余额为 25.00 亿元。

表 16 截至报告出具日公司本部存续债券情况

债券简称	到期日	债券余额 (亿元)
21 京住总集 MTN003A	2023-09-17	10.00

21 京住总集 MTN004	2023-10-26	7.00
20 住总 Y1	2023-11-12	8.00
*21 住总 01	2024-02-04	15.00
*19 住总 01	2024-02-20	9.00
21 住总 Y1	2024-03-05	6.00
*19 住总 03	2024-03-12	9.00
21 京住总集 MTN001	2024-07-23	10.00
21 京住总集 MTN002	2024-08-27	15.00
21 京住总集 MTN003B	2024-09-17	5.00
22 住总 Y1	2025-09-16	8.00
*23 住总 01	2026-04-06	12.00
合计	--	114.00

注：用*标出的债券均附带回售条款，所列到期日为回售日；“21 京住总集 MTN003B”“21 京住总集 MTN002”“21 京住总集 MTN001”“21 住总 Y1”“20 住总 Y1”“21 京住总集 MTN004”“21 京住总集 MTN003A”和“22 住总 Y1”为可续期债券
资料来源：wind 数据

4. 盈利能力

2020—2022 年，公司营业总收入持续增长，期间费用控制能力尚可，投资收益对利润总额贡献较大。公司盈利指标整体表现较好。

2020—2022 年，公司营业总收入和营业成本均持续增长，分别年均复合增长 3.73%和 4.82%。同期，公司营业利润率波动下降。

表 17 公司盈利情况

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
营业总收入 (亿元)	423.20	451.25	455.33	109.56
营业成本 (亿元)	380.07	404.65	417.62	101.54
期间费用 (亿元)	31.53	32.00	27.08	5.02
其中：销售费用 (亿元)	3.25	3.18	1.98	0.49
管理费用 (亿元)	14.43	14.34	14.01	3.05
研发费用 (亿元)	6.81	7.26	7.79	0.63
财务费用 (亿元)	7.03	7.22	3.30	0.85
投资收益 (亿元)	4.61	3.36	1.94	-0.01
利润总额 (亿元)	12.27	12.55	11.50	2.69

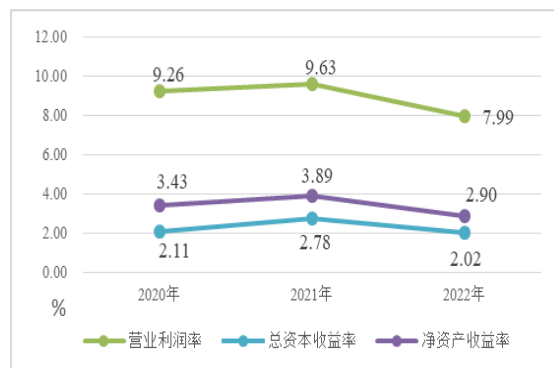
资料来源：根据公司审计报告及 2023 年一季度财务报告整理

从期间费用看，2020—2022 年，公司期间费用波动下降，年均复合下降 7.31%。2022 年，公司期间费用总额同比下降 15.37%至 27.08 亿元。其中，销售费用同比下降 37.76%，主要受地产开发项目销售力度影响；财务费用同比下

降 54.21%，主要系部分项目利息资本化所致。同期，公司期间费用率为 5.95%，公司期间费用控制能力尚可。

非经常性损益方面，2020—2022 年，公司投资收益持续下降，2021 年，公司投资收益为 3.36 亿元，同比下降 25.52%，主要来自处置长期股权投资产生的投资收益。2022 年，公司投资收益为 1.94 亿元，同比下降 42.32%，主要系上年底公司处置北京北奥影视传媒有限公司等产生的投资收益规模较大，不具备可持续性。2020—2022 年，公司其他收益为各类政府补助，分别为 0.47 亿元、0.41 亿元和 0.39 亿元。同期，公司利润总额波动下降，投资收益对利润总额贡献较大，利润总额对政府补助依赖小。

图 3 2020—2022 年公司盈利指标



资料来源：根据公司审计报告整理

从盈利指标看，2020—2022 年，公司总资产收益率和净资产收益率均波动下降，公司盈利指标整体表现较好。与所选同行业公司比较，2022 年公司销售毛利率和净资产收益率相对较低，总资产报酬率相对居中。

表 18 2022 年同行业公司盈利情况对比

公司简称	营业总收入 (亿元)	销售毛利率 (%)	总资产报酬率 (%)	净资产收益率 (%)
北京路桥	399.45	9.54	2.19	6.13
北京建工	1296.12	9.40	1.61	2.42
公司	455.33	8.28	1.70	2.90

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

2023 年 1—3 月，公司营业总收入和营业成本较上年同期分别增长 2.24%和 1.71%；同期，公司期间费用为 5.02 亿元，期间费用率

4.58%；利润总额 2.69 亿元，同比基本持平。

5. 现金流

2020—2022 年，公司经营活动现金流持续净流入，收现质量维持在较好水平；投资活动现金流量规模较小；筹资活动现金流持续净流出。考虑到公司各板块在建项目投资规模较大，公司存在较大的融资需求。

经营活动方面，公司经营活动现金流入及流出规模大，主要为各项业务产生的现金收支以及经营性往来款收支等。2020—2022 年，公司经营活动现金流入量年均复合增长 11.49%。2022 年，公司经营活动现金流入同比增长 2.40%，其中销售商品、提供劳务收到的现金同比增长 8.93%。同期，经营活动现金流出同比增长 26.93%，其中，购买商品、接受劳务支付的现金 427.66 亿元，同比增长 2.40%，支付其他与经营活动有关的现金 258.24 亿元，同比增长 76.87%，主要系经营性往来款支出增加所致。2020—2022 年，公司经营活动现金流保持净流入；现金收入比分别为 104.58%、99.73%和 107.67%，收入实现质量较好。

表 19 公司现金流情况

名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
经营活动现金流入（亿元）	593.92	720.91	738.24	201.48
经营活动现金流出（亿元）	559.16	575.30	730.23	216.56
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	34.76	145.60	8.01	-15.08
投资活动现金流入（亿元）	0.23	2.25	0.98	0.04
投资活动现金流出（亿元）	15.84	4.27	5.02	0.18
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-15.61	-2.02	-4.04	-0.14
筹资活动前现金流量净额（亿元）	19.16	143.58	3.97	-15.22
筹资活动现金流入（亿元）	192.53	301.54	220.02	136.70
筹资活动现金流出（亿元）	200.08	454.21	238.73	80.62
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	-7.55	-152.67	-18.71	56.08
现金收入比（%）	104.58	99.73	107.67	102.92

资料来源：根据公司审计报告及 2023 年一季度财务报告整理

投资活动方面，公司投资活动现金流入及流出规模相对较小。公司投资活动现金流入主要为取得投资收益收到的现金，以参股企业分红为主；投资活动现金流出主要用于对自营项目的投入以及对联营和合营企业投资支付的现金。2020—2022 年，公司投资活动现金流持续净流出。

2020—2022 年，公司筹资活动前现金流量净额波动较大，2020 年以来，经营活动现金流量持续净流入，可覆盖 2020—2022 年公司投资活动现金流量缺口。

筹资活动方面，公司筹资活动现金流入以取得借款收到的现金为主，其余为发行永续债券和吸收少数股东投资等资金流入；筹资活动现金流出以偿还债务本息支出为主。2020—2022 年，由于公司偿还债务规模较大，筹资活动现金流持续净流出。

2023 年 1—3 月，公司经营活动现金流呈现净流出；投资活动现金流规模仍较小；筹资活动现金流量净额由负转正，为 56.08 亿元。

6. 偿债指标

公司长、短期偿债指标表现均一般，可用授信额度充裕，融资渠道畅通。

从短期偿债能力指标看，2020—2022 年末，公司流动比率持续增长，速动比率持续下降，截至 2023 年 3 月底，上述指标分别为 151.31%和 58.57%，公司流动资产对流动负债的保障能力较弱。2022 年，公司经营性净现金流同比大幅下降，对流动负债的保障程度有所减弱。公司短期债务规模较大，现金类资产对短期债务的保障能力一般。整体看，公司短期偿债指标表现一般。

从长期偿债能力指标看，2020—2022 年，公司 EBITDA 波动下降。2022 年，公司 EBITDA 同比有所下降，债务规模较上年底变动不大的情况下，全部债务/EBITDA 指标有所提升；由于部分利息资本化入账，公司当期利息支出同比大幅下降，使得 EBITDA 利息倍数有所提升。整体看，公司长期偿债指标表现一般。

表 20 公司偿债指标

项目	项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
短期偿债能力	流动比率 (%)	130.15	142.48	144.64	151.31
	速动比率 (%)	55.00	52.07	51.28	58.57
	经营现金/流动负债 (%)	6.09	27.56	1.55	--
	经营现金/短期债务 (倍)	0.18	0.96	0.05	--
	现金类资产/短期债务 (倍)	0.62	0.77	0.69	0.85
长期偿债能力	EBITDA (亿元)	26.11	26.58	21.39	--
	全部债务/EBITDA (倍)	26.80	18.62	22.74	--
	经营现金/全部债务 (倍)	0.05	0.29	0.02	--
	EBITDA/利息支出 (倍)	0.64	0.70	0.85	--
	经营现金/利息支出 (倍)	0.85	3.84	0.32	--

资料来源：根据公司审计报告、2023 年一季度财务报告和公司提供资料整理

截至 2023 年 3 月底，公司无对外担保。

截至 2023 年 3 月底，公司本部获得银行综合授信额度为 422.00 亿元，尚未使用额度为 304.31 亿元，公司间接融资渠道畅通。

截至 2023 年 3 月底，公司涉诉金额在 1000.00 万元以上的未决诉讼共 15 起，涉案金额 4.82 亿元，案由主要为建筑施工合同纠纷和借贷纠纷。其中，公司被诉案件 4 起，涉案金额 0.59 亿元；公司起诉案件 11 起，涉案金额 4.24 亿元。

7. 公司本部财务分析

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

2020—2022 年，公司本部资产总额波动增长，年均复合增长 7.26%。截至 2022 年底，公司本部资产总额 399.93 亿元，较上年底下降 12.67%，主要系长期股权投资下降所致（公司当期对子公司置地公司进行减资）。其中，流动资产占 77.58%，非流动资产占 22.42%，以流动资产为主。公司本部资产总额占公司合并口径资产总额的比重为 35.73%。

2020—2022 年，公司本部所有者权益波动

增长，年均复合增长 11.96%。截至 2022 年底，公司本部所有者权益 104.01 亿元，较上年底变动不大；公司本部所有者权益占公司合并口径所有者权益的比重为 39.77%。从公司本部所有者权益构成来看，实收资本占 16.76%，其他权益工具占 66.34%，资本公积占 2.24%，盈余公积占 7.45%。公司本部所有者权益中其他权益工具占比较高，权益稳定性较弱。

2020—2022 年，公司本部负债波动增长，年均复合增长 5.75%。截至 2022 年底，公司本部负债总额 295.92 亿元，较上年底下降 16.45%，主要系其他应付款及应付债券下降所致；公司本部负债总额占公司合并口径负债总额的比重为 34.50%。公司本部资产负债率和长期债务资本化比率分别为 73.99%和 25.72%，均较上年底有所下降；全部债务资本化比率为 53.40%，较上年底有所提升，整体债务负担较重。

2020—2022 年末，公司本部营业总收入持续增长，年均复合增长 10.90%。2022 年，公司本部营业总收入为 115.38 亿元，同比增长 7.02%，占公司合并口径营业总收入的比重为 25.34%，利润总额 3.89 亿元，同比下降 18.18%，主要系主业毛利润下降所致。

截至 2023 年 3 月底，公司本部资产总额 408.50 亿元，所有者权益为 103.75 亿元，负债总额 304.75 亿元；公司本部资产负债率 74.60%；全部债务 140.76 亿元，全部债务资本化比率 57.57%。2023 年 1—3 月，公司本部营业总收入 24.69 亿元，利润总额 0.02 亿元。

八、外部支持

公司实际控制人北京市国资委具有非常强的综合实力，支持能力非常强。作为北京市属国有大型建筑施工企业，公司在北京市级工程项目承建方面具有明显的区域竞争优势，并持续在项目资源获取和财政补助方面获得有力的外部支持。

1. 支持能力

公司实际控制人为北京市国资委。北京市

是我国政治中心、文化中心、国际交往中心和科技创新中心，区位优势突出，交通基础设施完善，第三产业发达，支柱产业多元。2020—2022年，北京市经济发展水平持续增长，产业结构不断优化；北京市固定资产投资规模保持增长，建筑业总产值保持在较大规模，为公司提供了良好的外部发展环境。

2020—2022年，北京市一般公共预算收入分别为5483.9亿元、5932.3亿元和5714.3亿元。2022年，北京市税收收入占比为85.2%，财政收入质量高。同期，北京市政府性基金收入分别为2317.4亿元、2750.7亿元和2227.5亿元。截至2022年底，北京市政府债务余额为10565.33亿元，政府债务限额为1220240亿元。

整体看，公司实际控制人具有非常强的综合实力，支持能力非常强。

2. 支持可能性

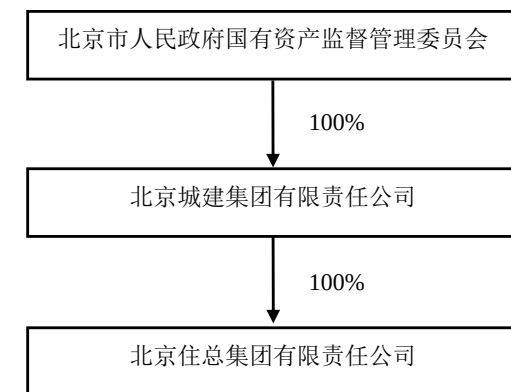
公司作为北京市属大型国有建筑施工企业，拥有丰富的建设管理经验，在参与北京市城市基础设施项目的建设过程中，公司得到北京市政府在项目资源获取方面的有力支持，使其在激烈竞争的北京市场占有重要的地位。2020—2022年，公司在市政工程建设、保障房开发和土地一级开发业务方面分别实现收入112.76亿元、88.79亿元和82.92亿元。

财政补助方面，2020—2022年，公司收到的补助收入分别为0.47亿元、0.41亿元和0.39亿元，计入“其他收益”。

九、结论

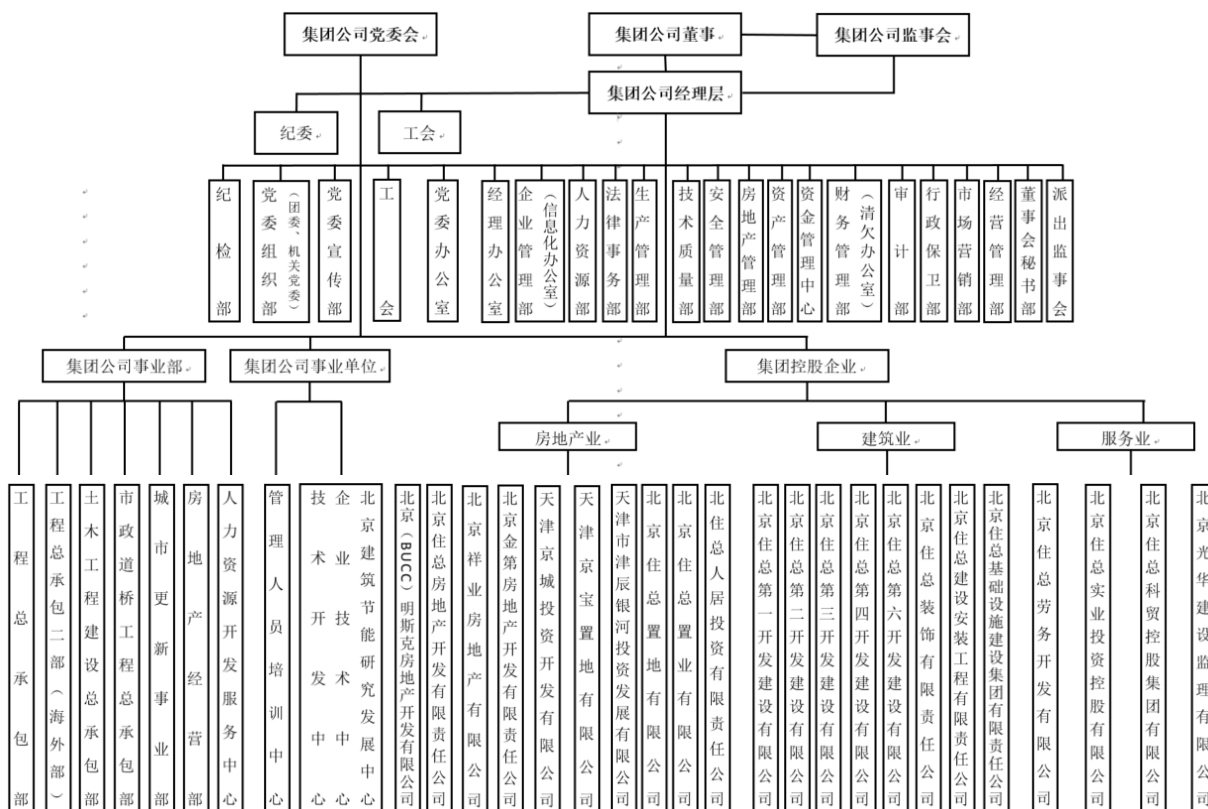
基于对公司经营风险、财务风险和外部支持等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定。

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 6 月底公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2023 年 3 月底公司合并范围一级子公司情况

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

资料来源：根据公司审计报告及公司提供资料整理

附件 2-1 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
财务数据				
现金类资产（亿元）	123.47	116.57	100.86	141.53
资产总额（亿元）	1365.76	1125.42	1119.19	1181.98
所有者权益（亿元）	292.50	251.80	261.53	266.96
短期债务（亿元）	198.44	150.99	147.07	166.58
长期债务（亿元）	501.16	343.95	339.51	383.12
全部债务（亿元）	699.59	494.94	486.58	549.70
营业总收入（亿元）	423.20	451.25	455.33	109.56
利润总额（亿元）	12.27	12.55	11.50	2.69
EBITDA（亿元）	26.11	26.58	21.39	--
经营性净现金流（亿元）	34.76	145.60	8.01	-15.08
财务指标				
销售债权周转次数（次）	5.07	5.93	7.36	--
存货周转次数（次）	0.90	0.89	0.87	--
总资产周转次数（次）	0.32	0.36	0.41	--
现金收入比（%）	104.58	99.73	107.67	102.92
营业利润率（%）	9.26	9.63	7.99	6.96
总资本收益率（%）	2.11	2.78	2.02	--
净资产收益率（%）	3.43	3.89	2.90	--
长期债务资本化比率（%）	63.15	57.73	56.49	58.93
全部债务资本化比率（%）	70.52	66.28	65.04	67.31
资产负债率（%）	78.58	77.63	76.63	77.41
流动比率（%）	130.15	142.48	144.64	151.31
速动比率（%）	55.00	52.07	51.28	58.57
经营现金流动负债比（%）	6.09	27.56	1.55	--
现金短期债务比（倍）	0.62	0.77	0.69	0.85
EBITDA 利息倍数（倍）	0.64	0.70	0.85	--
全部债务/EBITDA（倍）	26.80	18.62	22.74	--

注：1. 2020 - 2022 年财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；2. 公司 2023 年一季度财务数据未经审计；3. 本报告合并口径已将长期应付款付息项调整至长期债务核算；4. 以上财务数据未将永续债从所有者权益调整至负债；5. 存货周转次数和速动比率均考虑了合同资产的影响；6. “--”代表数据不适用
 资料来源：根据公司审计报告、2023 年一季度财务报表及公司提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部/母公司口径）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	48.95	59.46	62.14	88.85
资产总额（亿元）	347.59	459.97	399.93	408.50
所有者权益（亿元）	82.97	105.79	104.01	103.75
短期债务（亿元）	73.98	69.35	83.18	104.74
长期债务（亿元）	35.49	50.51	36.02	36.02
全部债务（亿元）	109.47	119.86	119.20	140.76
营业总收入（亿元）	93.81	107.81	115.38	24.69
利润总额（亿元）	7.63	4.75	3.89	0.02
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
经营性净现金流（亿元）	4.94	41.49	17.48	7.31
财务指标				
销售债权周转次数（次）	3.05	3.25	3.88	--
存货周转次数（次）	2.99	6.01	56.44	--
总资产周转次数（次）	0.28	0.27	0.27	--
现金收入比（%）	105.24	111.14	95.66	113.95
营业利润率（%）	9.83	9.89	8.65	5.58
总资本收益率（%）	4.20	2.16	1.74	--
净资产收益率（%）	9.28	4.61	3.73	--
长期债务资本化比率（%）	29.96	32.31	25.72	25.77
全部债务资本化比率（%）	56.88	53.12	53.40	57.57
资产负债率（%）	76.13	77.00	73.99	74.60
流动比率（%）	111.60	103.05	128.71	127.44
速动比率（%）	98.50	102.27	128.09	127.10
经营现金流动负债比（%）	2.16	14.56	7.25	--
现金短期债务比（倍）	0.66	0.86	0.75	0.85
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：1. 2020-2022 年财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；2. 公司 2023 年一季度财务数据未经审计；3. 母公司有息债务未经调整；4. 由于无法获取母公司折旧和摊销等数据，EBITDA 及相关指标无法计算；5. 存货周转次数和速动比率均考虑了合同资产的影响；6. “/”代表数据未获取，“--”代表数据不适用

资料来源：根据公司审计报告及 2023 年一季度财务报表整理

附件 3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期 ×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^ (1/ (n-1)) -1] ×100%
净资产年复合增长率	
营业总收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入/ (平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入 ×100%
盈利指标	
总资产收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益 ×100%
营业利润率	(营业总收入-营业成本-税金及附加) /营业总收入 ×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计 ×100%
全部债务资本化比率	全部债务/ (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务/ (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益 ×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计 ×100%
速动比率	(流动资产合计-存货-合同资产) /流动负债合计 ×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计 ×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

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

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

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 4-2 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

联合资信评估股份有限公司关于 北京住总集团有限责任公司 的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在北京住总集团有限责任公司（以下简称“公司”）信用评级有效期内持续进行跟踪评级。

贵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。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在贵公司信用评级有效期内完成跟踪评级工作。

贵公司如发生重大变化，或发生可能对信用评级产生较大影响的重大事项，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贵公司的经营管理状况及外部经营环境等相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如贵公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管政策规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。