

北京住总集团有限责任公司 主体长期信用评级报告

联合资信评估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co.,Ltd.

专业 | 尽责 | 真诚 | 服务

信用评级公告

联合〔2024〕6361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
的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

二〇二四年七月十一日

声 明

一、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。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在局限性。

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

三、本报告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。

四、该评级结果自 2024 年 7 月 11 日至 2025 年 7 月 10 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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

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

主体评级结果	评级时间
AAA/稳定	2024/07/11

主体概况 北京住总集团有限责任公司（以下简称“公司”）前身为组建于 1983 年的北京市住宅建设总公司。截至 2024 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 17.43 亿元，北京城建集团有限责任公司为公司唯一股东，北京市人民政府国有资产监督管理委员会为公司实际控制人。公司主营业务包括建筑施工、房地产开发和生产性服务。

评级观点 公司是北京市重要的国有大型建筑施工企业，具有很强的区域竞争优势。2021—2023 年，北京市经济水平和财政实力均持续增长，公司外部发展环境良好，且持续获得有力的外部支持。公司建立了完善的法人治理结构和内部管理体系，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。建筑施工业务是公司第一大收入来源，在建筑施工行业外部环境承压及北京区域市场趋于饱和的背景下，2021—2023 年，公司新签建筑施工合同额持续增长，项目储备较充裕，对未来收入形成良好支撑；公司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。受行业经营特点影响，公司流动资产中应收类款项、合同资产和存货占比高，对公司资金占用大；债务负担较重，存在一定集中兑付压力；盈利指标表现很强；短期偿债指标和长期偿债指标表现均一般，或有负债风险可控，间接融资渠道畅通。

个体调整：无。

外部支持调整：公司在资源获取和政府补助等方面持续获得外部支持。

评级展望 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及公司业务区域的多向拓展，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，公司经营状况有望保持稳定。

可能引致评级上调的敏感性因素：不适用。

可能引致评级下调的敏感性因素：经营效率明显下滑；长期偿债指标明显恶化；再融资能力大幅下降。

优势

- **外部发展环境良好。**2021—2023 年，北京市经济发展水平稳步增长，产业结构持续优化；北京市固定资产投资规模持续增长，建筑业总产值保持在较大规模；北京市一般公共预算收入持续增长且财政自给率水平高，为公司提供了良好的外部发展环境。
- **综合竞争实力及区域竞争优势很强。**公司作为北京市重要的国有大型建筑施工企业，施工资质齐全且等级高，公司拥有住房和城乡建设部颁发的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，公司还拥有房屋建筑工程总承包特级资质等。公司施工经验丰富，在建筑施工行业保持很强的竞争实力。此外，公司在保障性住房、市政基础设施及土地开发项目的承接方面具有明显的区域资源优势。2023 年，公司在市政工程建设、保障房开发和土地一级开发方面合计实现收入 72.89 亿元。
- **新签合同额持续增长，项目储备较充足。**2021—2023 年，公司新签建筑施工合同总额持续增长，2023 年为 319.02 亿元。截至 2024 年 3 月底，公司在施项目合同额 750.08 亿元，对公司未来收入形成良好支撑。

关注

- **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 2024 年 3 月底，公司土地一级开发业务待投资规模为 614.52 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。
- **资产流动性较弱。**截至 2023 年底，公司存货、合同资产及应收类款项（应收账款+其他应收款+长期应收款）规模大，占资产总额的比重为 68.98%，对资金占用大；此外，公司资产受限比例较高，整体资产流动性较弱。

- **债务负担较重，存在一定集中兑付压力。**截至 2024 年 3 月底，公司全部债务 513.48 亿元，资产负债率和全部债务资本化比率分别为 75.86%和 65.21%；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。此外，公司需于 2024 年 4—12 月及 2025 年分别偿还 126.02 亿元和 133.07 亿元，到期的债务规模较大，存在一定集中兑付压力。

本次评级使用的评级方法、模型

评级方法	建筑与工程企业信用评级方法 V4.0.202208
评级模型	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

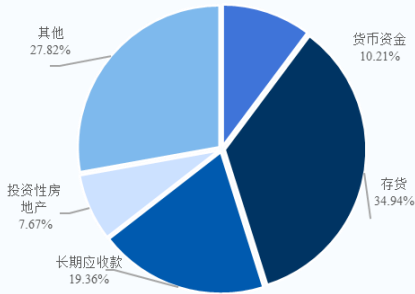
主要财务数据

合并口径				
项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
现金类资产（亿元）	116.57	100.86	115.73	107.18
资产总额（亿元）	1125.42	1119.19	1108.43	1134.47
所有者权益（亿元）	251.80	261.53	256.71	273.91
短期债务（亿元）	150.99	147.07	190.35	219.76
长期债务（亿元）	343.95	339.51	299.01	293.73
全部债务（亿元）	494.94	486.58	489.36	513.48
营业总收入（亿元）	451.25	455.33	421.14	112.89
利润总额（亿元）	12.55	11.50	8.55	2.77
EBITDA（亿元）	26.58	21.39	16.03	--
经营性净现金流（亿元）	145.60	8.01	38.81	-41.65
营业利润率（%）	9.63	7.99	8.06	5.91
净资产收益率（%）	3.89	2.90	2.84	--
资产负债率（%）	77.63	76.63	76.84	75.86
全部债务资本化比率（%）	66.28	65.04	65.59	65.21
流动比率（%）	142.48	144.64	134.11	135.55
经营现金流动负债比（%）	27.56	1.55	7.04	--
现金短期债务比（倍）	0.77	0.69	0.61	0.49
EBITDA 利息倍数（倍）	0.70	0.85	0.76	--
全部债务/EBITDA（倍）	18.62	22.74	30.53	--

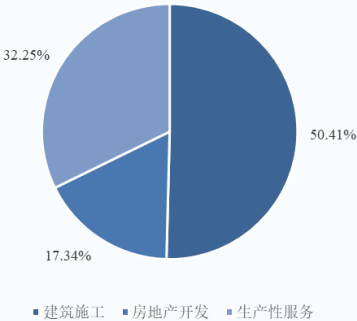
公司本部口径				
项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
资产总额（亿元）	459.97	399.56	394.97	433.25
所有者权益（亿元）	105.79	104.01	102.42	117.61
全部债务（亿元）	119.86	119.20	129.56	148.06
营业总收入（亿元）	107.81	115.38	109.26	25.76
利润总额（亿元）	4.75	3.89	2.86	0.45
资产负债率（%）	77.00	74.06	74.21	72.85
全部债务资本化比率（%）	53.12	53.40	55.85	55.73
流动比率（%）	103.05	128.56	122.28	127.62
经营现金流动负债比（%）	14.56	7.25	0.90	--

注：1. 2021—2023 年财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；2. 2024 年一季度财务报表未经审计；3. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；4. 公司合并口径有息债务中包含长期应付款中有息部分；5. “--”代表数据不适用
资料来源：联合资信根据公司审计报告、2024 年一季度财务报表及公司提供资料整理

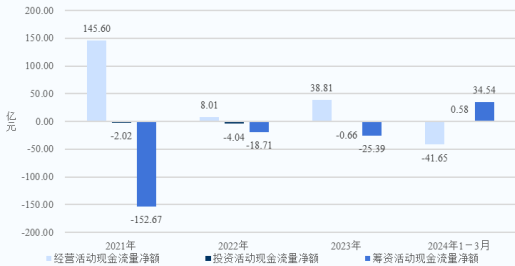
2023 年底公司资产构成



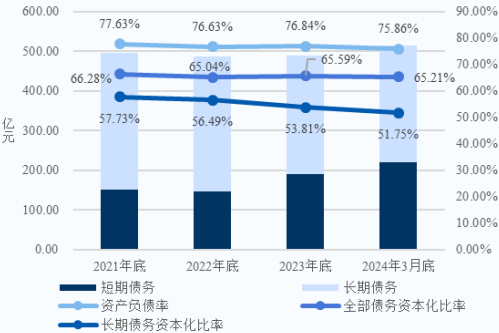
2023 年公司主营业务收入构成



2021—2023 年及 2024 年 1—3 月公司现金流情况



2021—2023 年末及 2024 年 3 月底公司债务情况



同业比较（截至 2023 年底/2023 年）

主要指标	信用等级	企业性质	资产总额 (亿元)	所有者权益 (亿元)	营业总收入 (亿元)	利润总额 (亿元)	资产负债率 (%)	全部债务资本化比 率 (%)	全部债务 /EBITDA (倍)	EBITDA 利息倍数 (倍)
公司	AAA	地方国企	1108.43	256.71	421.14	8.55	76.84	65.59	30.53	0.76
甘肃公交建	AAA	地方国企	1796.42	786.58	285.07	12.44	56.21	47.25	23.98	1.09
广东建筑	AAA	地方国企	1750.01	301.30	890.01	20.02	82.78	64.27	10.55	3.13
陕西建工	AAA	地方国企	4335.05	473.34	2411.25	58.54	89.08	68.70	9.92	2.40

注：甘肃省公路交通建设集团有限公司简称为甘肃公交建；广东省建筑工程集团控股有限公司简称为广东建筑；陕西建工控股集团有限公司简称为陕西建工
资料来源：联合资信根据公开资料整理

主体评级历史

评级结果	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AAA/稳定	2024/05/21	陈 婷 韩子祺	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号

评级项目组

项目负责人：姚 玥 yaoyue@lhratings.com

项目组成员：韩子祺 hanzq@lhratings.com

公司邮箱：lianhe@lhratings.com 网址：www.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）



一、主体概况

北京住总集团有限责任公司（以下简称“公司”）前身为组建于 1983 年的北京市住宅建设总公司。1992 年，经北京市人民政府批复，住总集团正式成立，核心企业定名为北京住宅开发建设集团总公司，并于次年取得法人营业执照。1996 年，公司完成公司制改制，并更名为现名，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”）为公司唯一股东。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 2024 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，按照联合资信行业分类标准划分为建筑与工程行业。

截至 2024 年 3 月底，公司本部内设纪检部、党委组织部（团委、机关党委）、党委宣传部、党委办公室和经理办公室等职能部门；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、土木部、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。同期末，公司纳入合并范围内一级子公司共 35 家¹。

截至 2023 年底，公司合并资产总额 1108.43 亿元，所有者权益 256.71 亿元（含少数股东权益 113.80 亿元）；2023 年，公司实现营业总收入 421.14 亿元，利润总额 8.55 亿元。

截至 2024 年 3 月底，公司合并资产总额 1134.47 亿元，所有者权益 273.91 亿元（含少数股东权益 113.92 亿元）；2024 年 1—3 月，公司实现营业总收入 112.89 亿元，利润总额 2.77 亿元。

公司注册地址：北京市朝阳区慧忠里 320 号；法定代表人：谢夫海。

二、宏观经济和政策环境分析

2024 年一季度，外部形势仍然复杂严峻，地缘政治冲突难以结束，不确定性、动荡性依旧高企。国内正处在结构调整转型的关键阶段。宏观政策认真落实中央经济工作会议和全国两会精神，聚焦积极财政政策和稳健货币政策靠前发力，加快落实大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案，提振信心，推动经济持续回升。

2024 年一季度，中国经济开局良好。一季度 GDP 同比增长 5.3%，上年四季度同比增长 5.2%，一季度 GDP 增速稳中有升；满足全年经济增长 5% 左右的目标要求，提振了企业和居民信心。信用环境方面，一季度社融规模增长更趋均衡，融资结构不断优化，债券融资保持合理规模。市场流动性合理充裕，实体经济融资成本稳中有降。下一步，需加强对资金空转的监测，完善管理考核机制，降准或适时落地，释放长期流动性资金，配合国债的集中供应。随着经济恢复向好，预期改善，资产荒状况将逐步改善，在流动性供需平衡下，长期利率将逐步平稳。

展望未来，宏观政策将坚持乘势而上，避免前紧后松，加快落实超长期特别国债的发行和使用，因地制宜发展新质生产力，做好大规模设备更新和消费品以旧换新行动，靠前发力、以进促稳。预计中央财政将加快出台超长期特别国债的具体使用方案，提振市场信心；货币政策将配合房地产调控措施的整体放宽，进一步为供需双方提供流动性支持。完整版宏观经济与政策环境分析详见[《宏观经济信用观察（2024 年一季度报）》](#)。

三、行业及区域环境分析

1 行业分析

建筑业在国民经济中发挥着重要作用，其变动趋势与宏观经济走势高度相关。2023 年建筑业总产值同比增速略低于 2022 年，但仍高于 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；2023 年，受下游市场

¹ 根据公司于 2023 年 9 月 20 日发布的《关于部分子公司经营权被委托管理的公告》，为解决同业竞争问题，城建集团控股上市公司北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“城建发展”）对公司 8 家子公司（北京住总房地产开发有限责任公司、北京金第房地产开发有限责任公司、北京祥业房地产有限公司、天津京城投资开发有限公司、天津京宝置地有限公司、北京住总置地有限公司、天津市津辰银河投资发展有限公司、北京住总置业有限公司）实行为期 3 年的委托经营管理。根据公司、城建集团和城建发展签署的《委托经营管理协议》，在委托经营管理期间内，城建集团支付委托管理经营费用，城建发展接受公司委托对标的公司除股东会、董事会权限以外的日常生产经营管理权限进行管理，公司享有标的公司所有权、处置权和收益权等，标的公司股东权益均归属于住总集团，标的公司仍纳入公司合并报表核算。

需求持续疲软等因素影响，水泥和钢材价格整体震荡下行。建筑业下游需求主要来自房地产和基础设施建设投资，2023 年，房地产行业投资和销售规模同比继续下降，基础设施建设投资增速有所下降，建筑行业需求有所放缓。在经济增长承压的背景下，2023 年，建筑业新签合同额自 2016 年以来首次出现同比下降，行业集中度进一步提升，市场份额继续向中央企业集中。

2024 年，在国家“稳中求进”的发展基调下，房地产行业利好政策有望对冲房地产行业下行压力，但市场信心修复仍需观察；在“稳增长”政策调控下，叠加专项债券方面的资金支持力度增强，基础设施建设投资潜力或将得到逐步释放，投资有望保持一定增长；在化解地方政府债务压力背景下，部分重点省份政府基础设施建设投资或将受限，建筑业增长面临较大压力。长期来看，在经济增长承压的背景下，建筑行业集中度将进一步提升，行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[《2024 年建筑施工行业分析》](#)。

2 区域环境分析

2021—2023 年，北京市经济稳步发展，产业结构持续优化，北京市财政收入质量及财政自给率水平高，固定资产投资持续增长，建筑业总产值保持较大规模，为公司发展提供了良好的外部环境。

北京市是我国首都，是国务院批复确定的全国政治中心、文化中心、国际交往中心和科技创新中心。截至 2023 年底，北京市下辖 16 区，全市常住人口 2185.8 万人，城镇化率 87.8%。2021—2023 年，北京市地区生产总值持续增长，第三产业占比持续提升。

2021—2023 年，北京市固定资产投资（不含农户）持续增长，其中 2023 年分产业看，第一产业投资同比下降 45.7%，第二产业投资同比下降 1.1%，第三产业投资同比增长 6.0%。2023 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 14272.5 亿元，同比增长 4.0%。其中，在北京市完成 3951.1 亿元，同比增长 4.3%；2023 年度新签合同额 20099.2 亿元，同比下降 0.6%。

图表 1 • 北京市主要经济指标

项目	2021 年	2022 年	2023 年
GDP（亿元）	41045.6	41610.9	43760.7
GDP 增速（%）	8.8	0.7	5.2
固定资产投资增速（%）	4.9	3.6	4.9
三产结构	0.3:18.0:81.7	0.3:15.9:83.9	0.2:14.9:84.8
人均 GDP（万元）	18.8	19.0	20.0

资料来源：联合资信根据公开资料整理

财政实力方面，2021—2023 年，北京市一般公共预算收入持续增长，收入实现质量好，财政自给率高；北京市政府性基金收入逐年下降，但仍维持较大规模。

图表 2 • 北京市主要财力指标

项目	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入（亿元）	5932.3	5714.4	6181.1
一般公共预算收入增速（%）	8.1	2.6	8.2
税收收入（亿元）	5164.6	4867.1	5357.1
税收收入占一般公共预算收入比重（%）	87.1	85.2	86.7
一般公共预算支出（亿元）	7205.1	7469.2	7971.6
政府性基金收入（亿元）	2705.7	2227.5	2110.3
财政自给率（%）	82.3	76.5	77.5
政府债务余额（亿元）	8770.7	10565.3	11376.1

资料来源：联合资信根据公开资料整理

四、基础素质分析

1 竞争实力

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，并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，此外，公司还拥有房屋建筑工程总承包特级资质，建筑装修装饰工程专业承包一级、机电设备安装工程专业承包一级、钢结构工程专业承包一级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，同时拥有包括项目设计、开发、施工和物业管理在内的一套完整产业链条，在建筑施工行业内综合竞争实力很强。

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

2 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；公司在职工构成情况能够较好的满足公司经营需要。

截至2024年3月底，公司董事会成员7人，监事2人，其他高级管理人员7人，包括纪委书记1人、副总经理4人、总工程师1人和副总会计师（财务负责人）1人。

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月至2023年10月，任公司党委副书记、董事、总经理；2023年10月起任公司党委书记、董事长、法定代表人。

常江先生，1979年生，在职硕士研究生学历，高级工程师；历任北京住总市政道桥工程有限责任公司北三环热力项目部、地铁大兴线01标项目部等多个项目部负责人，北京住总第一开发建设有限公司总经理、党委书记、董事长；2020年10月至2023年10月任公司副总经理；2023年10月起任公司党委副书记、董事、总经理。

截至2024年3月底，公司在职职工人数为6476人。其中，高级职称644人，中级职称2175人；从学历构成看，本科及以上学历人员占72.54%，大专及以上学历人员占27.46%；从年龄构成看，30岁以下人员占16.18%，30~50岁人员占65.90%，50岁以上人员占17.91%。

3 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本部及重要子公司本部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2024年7月8日，公司本部无未结清的关注类或不良类信贷信息记录，已结清信贷记录中存在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。

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2024年6月14日，住总房开公司本部无未结清的关注类或不良类信贷信息记录，已结清信贷记录中存在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有严重失信行为、曾被列入全国失信被执行人名单、在证券期货市场有严重违法失信行为、有重大税收违法失信行为以及有被行政处罚的行为。

五、管理分析

1 法人治理

公司建立了完善的法人治理结构。

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²，职工代表大会选举产生职工代表 1 人。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。

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

2021—2023 年，公司主营业务收入波动下降，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，主营业务毛利率波动下降。

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。2021—2023 年，公司主营业务收入波动下降，年均复合下降 3.59%。从收入构成来看，公司核心业务为建筑施工，收入占比较高，毛利率较为稳定；土地一级开发业务以存量项目开发为主，前期开发高峰已过，收入规模逐年下降；房地产开发业务亦呈持续下降趋势；生产性服务收入占比维持在 30.00%左右，相对稳定。同期，公司主营业务毛利率波动下降。

2024 年一季度，公司实现营业总收入 112.89 亿元，其中主营业务收入 112.10 亿元，主营业务毛利率为 5.70%，同比变动不大。

图表 3 • 公司主营业务收入及毛利率情况

业务板块	2021 年			2022 年			2023 年			2024 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 (%)
建筑施工业务	235.89	52.64	8.23	242.69	53.61	8.45	209.99	50.41	8.81	51.45	45.90	6.72
其中：建筑施工	184.76	41.23	8.29	198.94	43.95	8.05	175.94	42.23	8.36	45.21	40.33	6.55

² 其中 1 人退休，待股东委派

土地一级开发	51.13	11.41	8.01	43.75	9.66	10.26	34.05	8.17	11.10	6.24	5.57	8.01
房地产开发	82.73	18.46	21.80	75.72	16.73	11.21	72.25	17.34	9.90	20.28	18.09	9.02
生产性服务	129.53	28.90	5.12	134.27	29.66	4.86	134.36	32.25	5.57	40.37	36.01	2.72
合计	448.16	100.00	9.84	452.68	100.00	7.85	416.59	100.00	7.95	112.10	100.00	5.70

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2024 年一季度财务报表及公司提供资料整理

2 业务经营分析

（1）建筑施工业务

建筑施工

2021—2023 年，公司新签合同规模持续增长，其中 2023 年北京市外项目承接量同比增幅较大，一定程度上弥补了北京市内市场拓展压力；公司在手订单较充裕，对未来收入形成良好支撑。

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

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³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，2021—2023 年及 2024 年一季度，建安工程收入占比均保持在 80.00%左右。

在房地产市场需求疲软和基建投资增速下行的共同影响下，建筑施工企业在项目承揽和项目资金回笼等方面所面临的压力较大。2023 年，公司建筑施工收入同比下降 11.56%，主要系部分项目回款有所滞后，导致建设工期延长，叠加部分新签合同未开工，在施项目补充不足等因素综合影响所致。

图表 4• 公司建筑施工收入构成情况

工程类型	2021 年		2022 年		2023 年		2024 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	148.36	80.30	159.82	80.33	140.62	79.92	36.88	81.57
市政工程	36.40	19.70	39.12	19.67	35.32	20.08	8.33	18.43
合计	184.76	100.00	198.94	100.00	175.94	100.00	45.21	100.00

资料来源：公司提供

业务承接方面，2021—2023 年，公司新签合同以建安工程为主，新签合同规模同比持续增长，但以北京市内为主的市政工程订单同比有所下滑。从业务区域来看，北京市是公司的传统优势区域，但北京市城镇化率高，京内建筑行业市场趋于饱和，区域内市场延展空间有限。基于此，公司在稳固北京市场的基础上，持续加强外埠市场的拓展，外埠业务业主方以政府和国有企业为主。2023 年京外新签

³ 该公司为北京地铁市政工程项目的主要总包单位。

合同规模首次超过北京市内，主要系当期公司在重庆、海南和山东等地承揽的工程规模较大所致。

图表 5 • 公司建筑施工新签合同情况（按项目类型）

工程类型	2021 年（亿元）	2022 年（亿元）	2023 年（亿元）	2024 年 1—3 月（亿元）
建安工程	248.33	257.66	277.19	76.37
市政工程	58.18	55.81	41.83	7.60
合计	306.51	313.47	319.02	83.97

资料来源：公司提供

图表 6 • 公司建筑施工新签合同情况（按区域）

业务区域	2021 年（亿元）	2022 年（亿元）	2023 年（亿元）	2024 年 1—3 月（亿元）
北京市	177.79	208.99	156.79	51.32
外省市	124.57	102.50	162.23	32.65
海外	4.15	1.98	0.00	0.00
合计	306.51	313.47	319.02	83.97

资料来源：公司提供

截至 2024 年 3 月底，公司在施项目 306 个，合同金额 750.08 亿元。其中，建安工程中合同金额较大的项目主要位于北京市内，亦有部分近年来拓展的外省项目；公司在建建安工程中，前十大在建建安工程合同总金额为 101.45 亿元，累计施工产值 58.85 亿元。

图表 7 • 截至 2024 年 3 月底公司前十大在建建安工程情况（单位：亿元）

项目名称	业主单位	合同金额	累计施工产值	所在区域
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	11.00	山东省青岛市
学院路科技园东升园（G、H、I 地块）项目（G 地块-G#研发楼等 15 项）	北京新东源中实投资管理有限公司	14.67	5.36	北京市海淀区
丰台区久敬庄路南侧棚户区改造安置房项目一标段	北京南苑嘉盛置业有限公司	11.73	4.41	北京市丰台区
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	8.25	北京市昌平区
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	8.66	北京市通州区
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	5.39	四川省成都市
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	4.16	北京市朝阳区
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	4.97	北京市门头沟区
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	4.61	北京市朝阳区
朝阳区东坝车辆基地综合利用项目 1101-A002-2、1101-A003-2 地块用地项目（施工二标段）	北京京投润德置业有限公司	5.59	2.04	北京市朝阳区
合计		101.45	58.85	--

资料来源：公司提供

市政工程领域方面，公司承接了多条北京地铁建设项目，在地铁建设领域积累了丰富的项目经验。市政项目主要业主方为北京市轨道交通建设管理有限公司。截至 2024 年 3 月底，公司前十大在建市政工程项目均位于北京市，涉及北京地铁 3 号线、12 号线、北京城市副中心站综合交通枢纽工程等重大项目的标段建设，前十大市政工程合同总金额为 80.35 亿元，累计施工产值 80.35 亿元，大部分项目将于 2024 年完工。

PPP 项目方面，截至 2024 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

况良好，PPP 项目回款风险较小。

土地一级开发

2021—2023 年，公司土地一级开发业务收入逐年下降，土地一级开发项目以推进存量项目为主，未来资金支出规模仍较大；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）主要由子公司北京住总置地有限公司（以下简称“置地公司”）、天津京宝置地有限公司（以下简称“京宝公司”）、天津京城投资开发有限公司（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，并获得一定的比例管理费收益。

2021—2023 年，公司土地一级开发业务收入逐年下降，其中 2023 年土地一级开发业务收入同比下降 22.17%，主要系门头沟、两站一街等项目前期开发高峰期已过，陆续进入收尾阶段所致；同期，公司土地一级开发业务毛利率持续增长。截至 2024 年 3 月底，公司土地一级开发项目主要位于北京市和天津市；项目计划总投资规模较大，尚需投入 614.52 亿元，未来投资规模较大。

图表 8 • 截至 2024 年 3 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	用地面积	已出让面积	总投资额	已完成投资	未来投资规模		已累计回款
					2024 年 4—12 月	2025 年	
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）	1683.00	317.99	543.34	381.73	7.40	5.11	260.78
天津武清杨村旧城改造	686.70	244.00	301.59	234.47	0.00	15.34	139.82
天津市北辰区小淀镇示范小城镇项目	518.87	34.93	219.29	68.29	10.06	9.40	14.52
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	137.90	2.73	3.00	68.16
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	13.32	9.90	10.00	4.33
房山琉璃河	150.24	0.00	72.20	26.71	1.00	1.00	27.67
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	63.44	58.55	4.89	0.00	59.13
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	69.51	7.68	5.34	73.63
密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目	125.22	5.56	33.73	30.63	1.11	0.00	32.19
密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	53.00	0.00	27.31	6.32	11.77	5.00	6.48
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	28.51	3.38	5.00	28.62
合计	3849.81	607.77	1670.46	1055.94	59.92	59.19	715.33

注：1. 房山琉璃河及天津武清杨村旧城改造项目因规划及建设安排变动，相关数据较前期披露数据有所调整；2. 公司部分土地一级开发项目已调整为由政府直接拨款后进行投资，为保证口径一致，已完成投资和已回款金额中包含政府直接拨款部分

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⁴。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。此外，该项目前期部分融资款已通过政府再融资债券进行全额置换，公司与相应贷款行的债

⁴ 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。

权关系已通过签订协议方式完成解除。截至 2024 年 3 月底，公司已累计投入 381.73 亿元，该项目累计回款 260.78 亿元，累计债权解除规模为 125.02 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 2024 年 3 月底，天津武清杨村旧城改造已累计回款 139.82 亿元，天津市北辰区小淀镇示范小城镇项目已累计回款 14.52 亿元，天津市宝坻新城城中村和平房宿舍区改造项目已累计回款 68.16 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，考虑到当前地产市场信心修复仍有待观望，公司土地一级开发项目实际回款存在较大不确定性。

(2) 房地产开发

2021—2023 年，公司房地产开发业务收入持续下降；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。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”，公司持股 66.55%）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。

图表 9 • 公司房地产开发板块收入及毛利率情况

项目类型	2021 年		2022 年		2023 年		2024 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	1.26	92.06	0.05	17.82	3.52	0.00	0.00	--
商品房开发	81.47	20.71	75.67	11.20	68.73	10.40	20.28	9.02
合计	82.73	21.79	75.72	11.21	72.25	9.90	20.28	9.02

注：2023 年保障房项目以项目收尾为主，结转了同等金额的收入和成本
资料来源：公司提供

保障房方面，公司保障房项目主要为棚改配套保障房；项目土地主要通过招拍挂和协议方式取得，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。2021—2023 年及 2024 年一季度，公司保障房项目投资额分别为 23.48 亿元、19.99 亿元、5.54 亿元和 2.98 亿元，投资规模持续下降。2023 年，保障房竣工面积为 19.27 万平方米，同比增长 9.30%。截至 2024 年 3 月底，公司近三年内完工的保障房项目包括北京市黑庄户项目、天津市宝坻区天秀园项目和高庄户新苑项目，累计总投资 75.48 亿元，累计回款 60.00 亿元，2024 年 4—12 月及 2025 年分别计划回款 3.80 亿元和 6.50 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，实际回款情况存在滞后。截至 2024 年 3 月底，公司在建的保障房项目共 4 个，尚需投资金额 155.72 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，年度投资规模较平滑。公司暂无拟建的保障房项目。

图表 10 • 截至 2024 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)		
						2024 年 4—12 月	2025 年	2026 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
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	44.82	6.37	9.40	21.87
小淀示范小城镇农民安置用房刘	定向安置房	7 年	122.70	160.97	23.47			

安庄等三村安置区项目								
渠阳新苑	保障房（开发 代建还迁房）	3 年	27.17	20.12	15.45	3.50	0.80	0.37
合计			206.00	245.86	90.14	9.93	10.20	22.24

资料来源：公司提供

商品房开发方面，2021—2023 年，公司商品房开复工面积持续下降，其中 2023 年，受地产开发市场景气度影响，公司商品房开复工面积同比降幅较大，年度竣工面积同比亦明显下滑，地产开发节奏有所放缓。商品房销售方面，2021—2023 年，公司签约销售面积波动增长，签约销售金额持续增长，其中 2023 年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。同期，公司商品房项目回款规模波动增长，回款情况良好。

图表 11 • 公司商品房开发板块经营情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1—3 月
开复工面积（万平方米）	206.07	182.97	114.82	119.87
其中：新开工面积（万平方米）	55.05	26.29	15.55	18.68
房屋竣工面积（万平方米）	49.40	58.76	20.58	5.49
期末在建面积（万平方米）	156.68	148.57	94.24	114.38
签约销售面积（万平方米）	17.75	25.79	23.62	5.07
签约销售金额（亿元）	41.03	64.94	71.54	12.58
销售均价（万元/平方米）	2.31	2.52	3.03	2.48
销售回款金额（亿元）	69.55	83.50	80.32	10.67

资料来源：公司提供

截至 2024 年 3 月底，公司在售商品房项目已投资 529.19 亿元，可售面积合计 227.86 万平方米，已签约销售 182.29 万平方米，累计实现销售回款 387.01 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，后续项目去化情况有待关注。同期末，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，后续尚需投资 89.83 亿元，2024 年 4—12 月及 2025 年分别计划投资 30.03 亿元和 28.29 亿元。

土地储备方面，截至 2024 年 3 月底，公司土地储备面积合计 36.43 万平方米，分别位于北京市怀柔区、密云区、顺义区及昌平区。2023 年及 2024 年一季度，公司共摘地 21.07 万平米，主要位于北京市顺义区、昌平区和密云区，土地价款合计 58.70 亿元，已缴纳 35.00 亿元土地出让金，未来计划进行住宅项目的开发。

图表 12 • 截至 2024 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）	已回款金额 （亿元）
门头沟新城	北京市门头沟区	限价房、自住房、办公、商业	28.90	22.95	114.36	112.25	62.07
十八里店项目	北京市朝阳区	商品房	10.78	4.05	60.68	45.32	30.51
密云国祥源境	北京市密云区	商品房	25.22	7.15	48.41	29.21	18.57
亦庄新城	北京市大兴区	限价房、自住房、商品房	14.05	12.43	37.35	35.17	38.53
平谷禧瑞金海项目	北京市平谷区	商业及住宅	22.00	3.44	33.49	22.59	7.22
密云国祥云著	北京市密云区	商品房	15.47	2.49	31.62	28.20	6.81
国祥星宸	北京市密云区	住宅	15.87	0.00	30.79	15.85	0.00
熙悦云上	北京市大兴区	公租房、商品房	9.96	3.06	27.16	21.35	17.06
桂林润鸿水尚	广西省桂林市	商业及住宅	34.65	25.05	19.76	14.47	11.95

平谷国风金海项目	北京市平谷区	住宅	11.00	0.47	16.07	10.90	0.84
山澜樾府	北京市延庆区	商品房	5.29	0.24	11.12	5.67	0.68
合计			193.19	81.33	430.81	340.98	194.24

注：国祥星辰尚未开盘，预计2024年5月取得预售许可证
 资料来源：公司提供

(3) 生产性服务

2021—2023 年，公司生产性服务业务以贸易物流为主，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。该板块主要经营主体为北京住总劳务开发有限公司、北京住总实业投资控股有限公司和北京住总科贸控股集团有限公司等。2021—2023 年，公司生产性服务收入中贸易物流收入占比约为 90.00%，主要依靠采购大宗商品与销售物资价格差获取利润，其中 2023 年毛利率约为 2.00%。

上下游方面，公司依托自身集采优势，以战略合作方式整合资源，通过集中采购实现资源供给。公司对下游客户具有定价权，结合区域市场网络定价、社会库存量及库存结构、采购到款情况以及对市场的判断等因素综合制定当天销售价格，下游客户向公司下达订单或合同，在确认到货后进行货权转移完成销售。钢材及建材业务均采用先款后货、预付货款、贷款提货等销售方式；上下游客户包括钢厂、建材企业或钢贸企业。2023 年，前五大供应商采购金额合计占该板块总成本的比例为 43.53%，前五大客户销售金额占该板块总收入的比例为 35.39%。

3 经营效率分析

2021—2023 年，公司销售债权周转能力较强，存货周转能力较弱，整体经营效率一般。

2021—2023 年，公司销售债权周转次数波动增长，分别为 5.93 次、7.36 次和 7.02 次，整体维持在较高水平；存货周转次数持续下降，分别为 0.89 次、0.87 次和 0.82 次；总资产周转次数波动增长，分别为 0.36 次、0.41 次和 0.38 次。公司整体经营效率一般。

4 未来发展

未来，公司将继续聚焦主业，提质增效；围绕三大主业优化业务质量，完善区域布局，提升管理能力。

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，要进一步强化“法人管理项目”，做好下属子公司的管控和支撑作用，根据市场条件变化设置项目目标责任，激发团队积极性；做好在施工程的科学组织，在安全、质量、工期、环保等方面确保优质高效履约。开发方面，一级开发要加快存量项目的收尾，推进款项的回笼，持续压降债务规模以防范风险；二级开发要新增优质土地储备，补充货值，同时加大在手项目去化，回收资金。服务方面，要稳定业务规模的同时降低业务成本，精细化管理。区域布局方面，进一步稳固并做优京津冀区域的同时，加大百强县覆盖，加大与属地企业及央企的战略合作，深耕重点区域，提升市场占有率。

七、财务分析

公司提供了 2021—2023 年合并财务报告，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对 2021—2022 年财务报告进行了审计，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对 2023 年财务报告报告进行了审计，并均出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的 2024 年一季度财务报表未经审计。

合并范围方面，2021 年，公司合并范围内新增 2 家一级子公司，分别为北京住总第一管理咨询合伙企业（有限合伙）和北京通朝城市更新有限责任公司；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，公司合并范围内新增 1 家一级子公司，为北京住总集团（深圳）建设工程有限公司。2024 年 1—3 月，公司合并范围内一级子公司未发生变化。截至 2024 年 3 月底，公司纳入合并范围内一级子公司共 35 家。整体看，公司一级子公司变动小，会计政策连续，财务数据可比性强。

1 资产质量

2021—2023 年末，公司资产规模持续小幅下降；资产构成中存货、合同资产和应收类款项规模占比高，对资金占用大；公司资产受限比例较高，资产流动性较弱。

2021—2023 年末，公司资产规模持续小幅下降，资产结构以流动资产为主。

图表 13 • 公司资产主要构成情况

科目	2021 年末		2022 年末		2023 年末		2024 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 (%)
流动资产	752.75	66.89	747.60	66.80	739.57	66.72	766.72	67.58
货币资金	113.74	10.11	98.26	8.78	113.13	10.21	104.87	9.24
应收账款	64.13	5.70	58.17	5.20	60.58	5.47	59.62	5.26
其他应收款	33.08	2.94	39.91	3.57	32.30	2.91	33.07	2.92
存货	414.96	36.87	419.60	37.49	387.30	34.94	407.84	35.95
合同资产	62.70	5.57	62.94	5.62	69.85	6.30	80.63	7.11
非流动资产	372.67	33.11	371.59	33.20	368.85	33.28	367.75	32.42
长期应收款	230.07	20.44	224.49	20.06	214.58	19.36	216.70	19.10
投资性房地产	83.48	7.42	85.03	7.60	85.05	7.67	85.06	7.50
资产总额	1125.42	100.00	1119.19	100.00	1108.43	100.00	1134.47	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告及2024年一季度报整理

(1) 流动资产

2021—2023 年末，公司流动资产规模持续下降。截至 2023 年底，公司货币资金较上年底增长 15.14%，其中其他货币资金 14.29 亿元，主要由银行承兑汇票保证金（7.04 亿元）和司法冻结资金（1.30 亿元，系施工类司法诉讼所致）及其他各类保证金构成。应收账款主要由应收工程款构成，已累计计提坏账准备 4.38 亿元；从账龄来看，1 年以内账龄的款项占 54.26%；从应收对象来看，公司应收中央企业、国有企业、政府部门及事业单位账面余额 46.48 亿元，占应收账款的比重超过 70.00%；应收账款前五名合计占比为 14.75%，集中度较低。公司其他应收款主要系公司与项目公司往来款，前五名合计金额 21.07 亿元，占其他应收款期末余额的比重为 60.75%，集中度较高；按账龄计提的其他应收款坏账准备为 2.54 亿元，坏账准备整体计提比例较低。公司存货构成以房地产开发成本（327.82 亿元）和房地产开发产品（43.16 亿元）为主，截至 2023 年底，公司存货较上年底下降 7.70%，主要系当期子公司下属项目公司不再纳入合并范围，使得开发产品较上年底减少 34.42 亿元所致；存货已累计计提跌价准备 0.01 亿元。公司合同资产主要由在施工程（27.06 亿元）、已竣工未结算的工程款（28.67 亿元）及未到期质保金（10.07 亿元）构成；已累计计提减值准备 0.11 亿元。

(2) 非流动资产

2021—2023 年末，公司非流动资产规模持续下降。截至 2023 年底，公司长期应收款较上年底下降 4.42%。长期应收款主要为土地一级开发项目中垫付的拆迁安置款，近年来随着土地项目的回款逐年下降，但规模仍较大，对资金占用大。公司投资性房地产较上年底增长 0.02%，公司投资性房地产主要为用于出租的房产或土地使用权（租金收入计入其他业务收入，2023 年为 2.53 亿元），规模保持稳定。

截至 2024 年 3 月底，公司资产总额较上年底增长 2.35%，资产构成及主要资产科目均较上年底变动不大。同期末，公司受限资产情况如下表所示，其中存货和长期应收款对应的抵押贷款主要是开发项目贷款和未来收益权抵押贷款等。总体看，公司资产受限比例较高。

图表 14 • 截至 2024 年 3 月底公司资产受限情况

受限资产名称	受限账面价值（亿元）	占资产总额比例（%）	受限原因
货币资金	7.50	0.66	保证金等
存货	140.10	12.35	抵押贷款
投资性房地产	50.91	4.49	抵押贷款
长期应收款	117.08	10.32	项目收益权质押贷款
合计	315.59	27.82	--

资料来源：公司提供

2 资本结构

(1) 所有者权益

2021—2023 年末，公司所有者权益波动增长；权益构成中，其他权益工具、其他综合收益及少数股东权益占比较高，权益

结构稳定性较弱。

2021—2023 年末，公司所有者权益波动增长。截至 2023 年底，公司所有者权益较上年底变动不大。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分别占 26.88%、10.26%和 44.33%，权益结构稳定性较弱；其他权益工具全部为公司发行的永续期债券，其他综合收益主要由出租房产、土地使用权及其他权益工具投资公允价值增长累积；公司少数股东权益主要为下属联营及合营项目公司少数股东股权。截至 2024 年 3 月底，公司所有者权益较上年底增长 6.70%，主要系当期新增永续期债券所致，其他科目较上年底变动不大。

图表 15 • 公司所有者权益主要构成情况

科目	2021 年末		2022 年末		2023 年末		2024 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	6.92	17.43	6.66	17.43	6.79	17.43	6.36
其他权益工具	69.00	27.40	69.00	26.38	69.00	26.88	84.00	30.67
资本公积	8.33	3.31	8.37	3.20	8.37	3.26	8.37	3.06
其他综合收益	28.11	11.16	27.17	10.39	26.35	10.26	26.31	9.61
未分配利润	14.63	5.81	13.90	5.32	13.73	5.35	15.83	5.78
归属于母公司所有者权益合计	144.86	57.53	143.63	54.92	142.92	55.67	159.98	58.41
少数股东权益	106.94	42.47	117.89	45.08	113.80	44.33	113.92	41.59
所有者权益合计	251.80	100.00	261.53	100.00	256.71	100.00	273.91	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告及2024年一季度整理

(2) 负债

2021—2023 年末，公司负债规模持续下降。公司债务结构以长期债务为主，但短期债务占比上升较快，债务负担较重，存在一定的集中兑付压力。

2021—2023 年末，公司负债规模持续下降。截至 2023 年底，公司负债总额较上年底变动不大，负债结构仍以流动负债为主。公司经营性负债主要体现在应付材料采购款和工程款、以购房款为主的合同负债和以业务往来款和保证金等为主的其他应付款。其中，其他应付款较上年底下降 32.09%，主要系合作项目往来款减少所致；合同负债较上年底增长 35.19%，主要系预收售房款由 46.53 亿元增至 76.36 亿元所致。

图表 16 • 公司主要负债情况

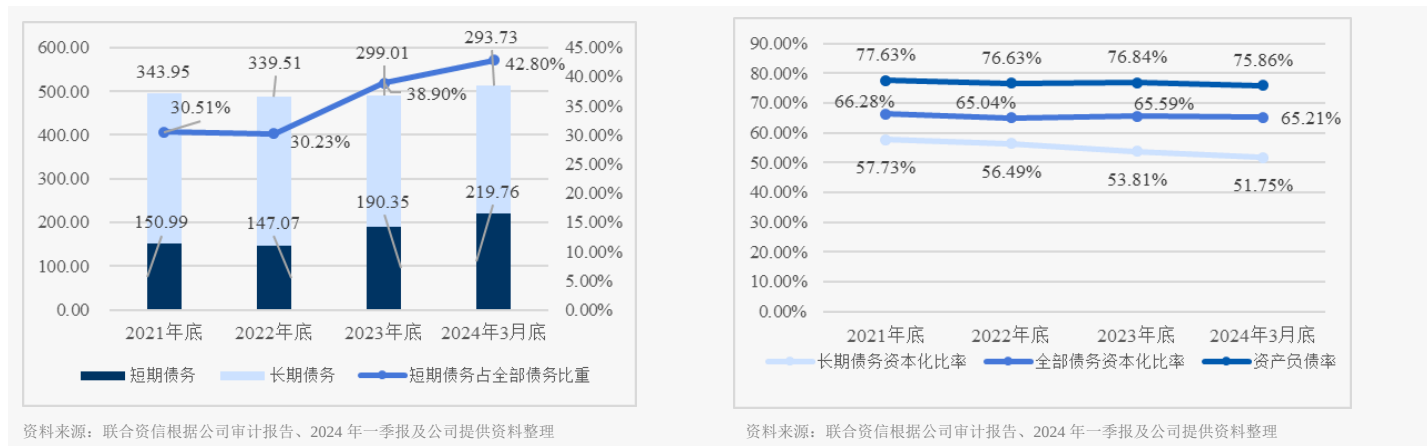
项目	2021 年末		2022 年末		2023 年末		2024 年 3 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
流动负债	528.33	60.48	516.88	60.27	551.48	64.75	565.62	65.73
短期借款	66.58	7.62	77.54	9.04	94.94	11.15	109.40	12.71
应付账款	118.68	13.59	123.47	14.40	128.85	15.13	120.13	13.96
其他应付款	137.82	15.78	137.68	16.05	93.50	10.98	91.93	10.68
一年内到期的非流动负债	54.48	6.24	41.52	4.84	65.41	7.68	82.34	9.57
合同负债	79.41	9.09	72.77	8.48	98.37	11.55	95.36	11.08
非流动负债	345.29	39.52	340.78	39.73	300.24	35.25	294.94	34.27
长期借款	252.05	28.85	225.53	26.30	127.78	15.00	140.90	16.37
应付债券	75.38	8.63	98.77	11.52	156.86	18.42	138.45	16.09
负债总额	873.62	100.00	857.66	100.00	851.71	100.00	860.56	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2024 年一季度整理

有息债务方面，2021—2023 年末，公司全部债务波动下降，债务结构以长期债务为主，但短期债务占比上升较快。截至 2024 年 3 月底，公司全部债务较上年底增长 4.93%，短期债务占比升至 42.80%。从融资渠道来看，截至 2024 年 3 月底，公司除应付票据外的全部债务中，银行借款占 53.45%、债券融资（不包括永续期债券）占 41.73%，剩余部分为少量非标和政府债转贷资金。

债务指标方面，2021—2023 年末，公司资产负债率和全部债务资本化比率均波动下降，长期债务资本化比率持续下降。截至 2024 年 3 月底，上述指标较上年底均有所下降。考虑到公司计入其他权益工具的可续期债券（84.00 亿元）规模较大，公司实际债务负担高于上述指标值，实际债务负担较重。

图表 17 • 2021—2023 年末及 2024 年 3 月末公司债务结构（单位：亿元） 图表 18 • 2021—2023 年末及 2024 年 3 月末公司债务杠杆水平



从债务期限分布看，截至 2024 年 3 月底，公司 2024 年 4—12 月及 2025 年将面临较大规模的债务到期，存在一定集中兑付压力。

图表 19 • 截至 2024 年 3 月底公司有息债务期限分布情况

项目	2024 年 4—12 月	2025 年	2026 年	2027 年及以后	合计
偿还金额（亿元）	126.02	133.07	75.15	151.20	485.44
占有息债务的比例	25.96	27.41	15.48	31.15	100.00

注：上表统计口径未包含应付票据及可续期债券
资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

3 盈利能力

2021—2023 年，公司营业总收入波动下降，利润总额持续下降，期间费用控制能力尚可，投资收益对利润总额的贡献较大，盈利指标表现很强。

2021—2023 年，公司营业总收入和营业成本均波动下降；营业利润率波动下降。同期，公司期间费用率分别为 7.09%、5.95%和 6.42%，期间费用控制能力尚可。

非经常性损益方面，公司投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益。此外，公司每年可获得一定规模的政府补贴，2021—2023 年分别为 0.41 亿元、0.39 亿元和 0.23 亿元，计入“其他收益”。从盈利指标来看，2021—2023 年，公司总资产收益率和净资产收益率均持续下降。整体看，公司盈利指标表现很强。

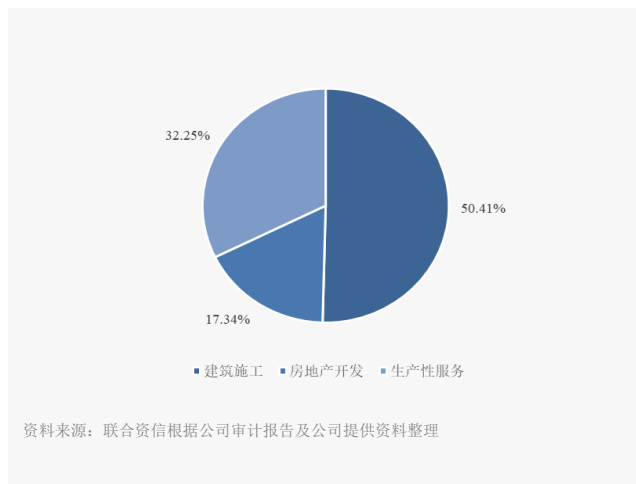
2024 年一季度，公司营业总收入同比增长 3.04%，利润总额同比增长 3.32%。

图表 20 • 公司盈利能力情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1—3 月
营业总收入	451.25	455.33	421.14	112.89
营业成本	404.65	417.62	385.25	105.96
期间费用	32.00	27.08	27.06	5.18
投资收益	3.36	1.94	2.05	1.20
利润总额	12.55	11.50	8.55	2.77
营业利润率（%）	9.63	7.99	8.06	5.91
总资产收益率（%）	2.78	2.02	1.62	--
净资产收益率（%）	3.89	2.90	2.84	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2024 年一季报及公司提供资料整理

图表 21 • 2023 年公司主营业务收入构成



4 现金流

2021—2023 年，公司经营活动现金持续净流入，收现质量保持在良好水平；投资活动现金和筹资活动现金均持续净流出。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。2021—2023 年，公司经营活动现金流入量波动下降。2023 年，公司经营活动现金流入量同比下降 9.83%，其中销售商品、提供劳务收到的现金同比下降 4.12%。2021—2023 年，公司经营活动现金流出量波动增长。2023 年，购买商品、接受劳务支付的现金 352.97 亿元，同比下降 17.46%；支付其他与经营活动有关的现金 237.94 亿元，同比下降 7.86%。2021—2023 年，公司经营活动现金持续净流入。其中，2023 年，公司经营活动现金净流入规模同比大幅增长，主要系天津宝坻项目回款较多所致，现金收入比保持在 100.00% 以上，收入实现质量良好。

投资活动方面，公司投资活动现金流入及流出规模小。公司投资活动现金流入主要为取得投资收益收到的现金，以参股企业分红为主；投资活动现金流出主要用于对自营项目的投入以及对联营和合营企业投资支付的现金。2021—2023 年，公司投资活动现金持续净流出。

2021—2023 年，公司筹资活动前现金流量净额分别为 143.58 亿元、3.97 亿元和 38.15 亿元。

筹资活动方面，2021—2023 年，公司筹资活动现金流入量波动下降。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；同期，公司筹资活动现金流出量波动下降。筹资活动现金流出以偿还债务本息支出为主。2021—2023 年，由于公司偿还债务规模较大，筹资活动现金持续净流出。

2024 年 1—3 月，公司经营活动现金流呈现净流出；投资活动现金流小额净流入；筹资活动现金净流入 34.54 亿元。

图表 22 • 公司现金流情况

项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1—3 月
经营活动现金流入小计（亿元）	720.91	738.24	665.68	222.79
经营活动现金流出小计（亿元）	575.30	730.23	626.87	264.44
经营活动现金流量净额（亿元）	145.60	8.01	38.81	-41.65
投资活动现金流入小计（亿元）	2.25	0.98	1.50	0.71
投资活动现金流出小计（亿元）	4.27	5.02	2.15	0.12
投资活动现金流量净额（亿元）	-2.02	-4.04	-0.66	0.58
筹资活动前现金流量净额（亿元）	143.58	3.97	38.15	-41.06
筹资活动现金流入小计（亿元）	301.54	220.02	266.74	149.23
筹资活动现金流出小计（亿元）	454.21	238.73	292.12	114.69
筹资活动现金流量净额（亿元）	-152.67	-18.71	-25.39	34.54
现金收入比（%）	99.73	107.67	111.62	103.20

资料来源：联合资信根据公司审计报告及2024年一季度整理

5 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，间接融资渠道畅通。

从短期偿债指标看，2021—2023 年末，公司流动比率波动下降，速动比率持续下降，流动资产对流动负债的保障程度一般。截至 2023 年底，公司现金短期债务比较上年底有所下降，现金类资产对短期债务的保障程度有所减弱。截至 2024 年 3 月底，流动比率较上年底有所提升，速动比率及现金类资产对短期债务的覆盖倍数均有所下降。整体看，公司短期偿债指标表现一般。

从长期偿债指标看，2021—2023 年末，公司 EBITDA 持续下降，全部债务/EBITDA 指标持续增长，EBITDA/利息支出波动增长。整体看，公司长期偿债指标表现一般。

图表 23 • 公司偿债指标

项目	指标	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
短期偿债指标	流动比率	142.48	144.64	134.11	135.55
	速动比率	52.07	51.28	51.21	49.19

	现金类资产/短期债务（倍）	0.77	0.69	0.61	0.49
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	26.58	21.39	16.03	--
	全部债务/EBITDA（倍）	18.62	22.74	30.53	--
	EBITDA/利息支出（倍）	0.70	0.85	0.76	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告及2024年一季度整理

或有负债方面，截至 2024 年 3 月底，公司不存在对外担保；涉诉金额在 1000.00 万元以上的未决诉讼共 14 起，涉案金额 8.62 亿元，案由主要为建筑合同纠纷等。其中，公司被诉案件 3 起，涉案金额 0.35 亿元；公司起诉案件 11 起，涉诉金额 8.27 亿元。

截至 2024 年 3 月底，公司本部获得银行综合授信额度 422.00 亿元，未使用授信额度 294.17 亿元，公司间接融资渠道畅通。

6 公司本部财务分析

公司主要业务由子公司开展，本部资产和营业总收入占合并口径的比重较小；所有者权益中其他权益工具占比较高，权益稳定性较弱；公司本部债务负担较重。

2021—2023 年末，公司本部资产总额持续下降。截至 2023 年底，公司本部资产总额 394.97 亿元，较上年底变化不大；资产结构仍以流动资产为主（占 76.55%）。公司本部流动资产主要由货币资金（占 20.79%）、应收账款（占 10.86%）、其他应收款（占 50.36%）和合同资产（占 13.90%）构成。2021—2023 年末，公司本部所有者权益持续下降。截至 2023 年底，公司本部所有者权益为 102.42 亿元，较上年底下降 1.53%；所有者权益中，实收资本和其他权益工具分别占 17.02%和 67.37%，权益稳定性较弱。2021—2023 年末，公司本部负债持续下降。截至 2023 年底，公司本部全部债务 129.56 亿元；其中短期债务占 79.16%；公司本部短期债务为 102.56 亿元，短期偿债压力较大。同期末，公司本部全部债务资本化比率 55.85%，债务负担较重。

2021—2023 年，公司本部营业总收入波动增长；利润总额持续下降。2023 年，公司本部营业总收入为 109.26 亿元，利润总额为 2.86 亿元，收入及利润规模占合并口径的比重较低。

2021—2023 年，公司本部经营活动产生的现金持续净流入；投资活动产生的现金持续净流出；筹资活动产生的现金波动较大。

八、ESG 分析

公司制定了多项环保及社会责任等方面的管理制度，履行国企社会责任，治理结构和内控制度完善。整体来看，公司 ESG 表现很好，对其持续经营无负面影响。

环境方面，作为建筑施工类企业，在建设和运营过程中需要消耗能源，产生二氧化碳等温室气体排放，同时也会产生废水、废气等废弃物。为降低对环境的影响，契合国家“双碳”政策导向，公司制定了《节约能源工作管理办法》《环境保护管理办法》等，重视生态环保问题的过程监督，加强生产过程中生态环境污染源及污染物排放控制。

社会责任方面，公司重视安全生产工作，并依据国家及北京市有关法律法规、规章条例和城建集团相关管理要求，制定了《关于加强安全生产工作的若干规定》《安全生产隐患举报制度》《安全生产事故隐患排查治理工作管理办法》《生产安全事故应急处理与事故调查管理办法》等规章制度，对安全生产标准进行了明确规定，以预防安全生产事故的发生，保障工作人员生命安全。此外，公司承接项目涉及市政、民生及公用事业等领域，所承担的社会责任较多。

治理方面，公司战略规划清晰，对下属子公司管控力度强，且建立了完善的法人治理结构。2021—2023 年，联合资信未发现公司主要高管存在因违法违规而受到行政、刑事处罚或其他处罚的情形。

九、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。作为北京市重要的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政府补贴方面获得支持。

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。2021—2023 年，北京市经济发展水平保持增长，产业结构持续优化；北京市固定资产投资规模持续增长，建筑业总产值保持在较大规模；北京市一般公共预算收入持续增长且维持良好的财政自给率。整体看，公司实际控制人具有非常强的综合实力。

公司作为北京市属大型国有建筑施工企业，拥有丰富的施工经验，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。2021—2023 年及 2024 年一季度，公司在市政工程建设、保障房开发和土地一级开发业务方面分别实现收入 88.79 亿元、82.92 亿元、72.89 亿元和 14.57 亿元。截至 2023 年底，公司获得 14.00 亿元政府专项债资金，用于天津市宝坻区项目的建设。此外，公司每年可获得一定规模的政府补贴，计入“其他收益”；2021—2023 年及 2024 年一季度，公司获得的各类补贴分别为 0.41 亿元、0.39 亿元、0.23 亿元和 0.08 亿元。

十、评级结论

基于对公司经营风险、财务风险及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 2-1 主要财务数据及指标（公司合并口径）

项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	116.57	100.86	115.73	107.18
应收账款（亿元）	64.13	58.17	60.58	59.62
其他应收款（合计）（亿元）	33.08	39.91	32.30	33.07
存货（亿元）	414.96	419.60	387.30	407.84
合同资产（亿元）	62.70	62.94	69.85	80.63
长期应收款（亿元）	230.07	224.49	214.58	216.70
投资性房地产（亿元）	83.48	85.03	85.05	85.06
资产总额（亿元）	1125.42	1119.19	1108.43	1134.47
实收资本（亿元）	17.43	17.43	17.43	17.43
少数股东权益（亿元）	106.94	117.89	113.80	113.92
所有者权益（亿元）	251.80	261.53	256.71	273.91
短期债务（亿元）	150.99	147.07	190.35	219.76
长期债务（亿元）	343.95	339.51	299.01	293.73
全部债务（亿元）	494.94	486.58	489.36	513.48
营业总收入（亿元）	451.25	455.33	421.14	112.89
营业成本（亿元）	404.65	417.62	385.25	105.96
其他收益（亿元）	0.41	0.39	0.23	0.08
利润总额（亿元）	12.55	11.50	8.55	2.77
EBITDA（亿元）	26.58	21.39	16.03	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	450.05	490.26	470.08	116.49
经营活动现金流入小计（亿元）	720.91	738.24	665.68	222.79
经营活动现金流量净额（亿元）	145.60	8.01	38.81	-41.65
投资活动现金流量净额（亿元）	-2.02	-4.04	-0.66	0.58
筹资活动现金流量净额（亿元）	-152.67	-18.71	-25.39	34.54
财务指标				
销售债权周转次数（次）	5.93	7.36	7.02	--
存货周转次数（次）	0.89	0.87	0.82	--
总资产周转次数（次）	0.36	0.41	0.38	--
现金收入比（%）	99.73	107.67	111.62	103.20
营业利润率（%）	9.63	7.99	8.06	5.91
总资本收益率（%）	2.78	2.02	1.65	--
净资产收益率（%）	3.89	2.90	2.84	--
长期债务资本化比率（%）	57.73	56.49	53.81	51.75
全部债务资本化比率（%）	66.28	65.04	65.59	65.21
资产负债率（%）	77.63	76.63	76.84	75.86
流动比率（%）	142.48	144.64	134.11	135.55
速动比率（%）	52.07	51.28	51.21	49.19
经营现金流动负债比（%）	27.56	1.55	7.04	--
现金短期债务比（倍）	0.77	0.69	0.61	0.49
EBITDA 利息倍数（倍）	0.70	0.85	0.76	--
全部债务/EBITDA（倍）	18.62	22.74	30.53	--

注：1. 2021—2023 年财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；2. 2024 年一季度财务报表未经审计；3. 公司长期债务中包含长期应付款中有息部分；4. “--”代表数据不适用
 资料来源：联合资信根据公司审计报告、2024 年一季度财务报表和公司提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）

项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	59.46	62.14	65.13	50.22
应收账款（亿元）	29.91	29.39	32.83	33.19
其他应收款（合计）（亿元）	156.89	168.66	152.27	199.03
存货（亿元）	2.22	1.50	1.20	0.72
合同资产（亿元）	36.14	40.33	42.04	48.06
长期股权投资（亿元）	148.88	72.72	75.16	75.16
投资性房地产（亿元）	6.53	6.54	6.54	6.54
资产总额（亿元）	459.97	399.56	394.97	433.25
实收资本（亿元）	17.43	17.43	17.43	17.43
少数股东权益（亿元）	--	--	--	--
所有者权益（亿元）	105.79	104.01	102.42	117.61
短期债务（亿元）	69.35	83.18	102.56	118.06
长期债务（亿元）	50.51	36.02	27.00	30.00
全部债务（亿元）	119.86	119.20	129.56	148.06
营业总收入（亿元）	107.81	115.38	109.26	25.76
营业成本（亿元）	96.82	105.02	99.30	24.11
其他收益（亿元）	0.10	0.03	0.00	0.00
利润总额（亿元）	4.75	3.89	2.86	0.45
EBITDA（亿元）	6.61	5.20	3.80	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	119.82	110.37	102.29	26.95
经营活动现金流入小计（亿元）	585.13	574.23	582.85	260.14
经营活动现金流量净额（亿元）	41.49	17.48	2.22	-45.41
投资活动现金流量净额（亿元）	-75.81	-3.94	-2.55	-0.01
筹资活动现金流量净额（亿元）	42.77	-10.46	1.53	31.63
财务指标				
销售债权周转次数（次）	3.25	3.88	3.49	--
存货周转次数（次）	2.83	2.62	2.33	--
总资产周转次数（次）	0.27	0.27	0.28	--
现金收入比（%）	111.14	95.66	93.62	104.59
营业利润率（%）	9.89	8.65	8.85	6.18
总资本收益率（%）	2.39	1.96	1.37	--
净资产收益率（%）	4.61	3.73	2.80	--
长期债务资本化比率（%）	32.31	25.72	20.86	20.32
全部债务资本化比率（%）	53.12	53.40	55.85	55.73
资产负债率（%）	77.00	74.06	74.21	72.85
流动比率（%）	103.05	128.56	122.28	127.62
速动比率（%）	89.58	111.21	104.79	109.34
经营现金流动负债比（%）	14.56	7.25	0.90	--
现金短期债务比（倍）	0.86	0.75	0.64	0.43
EBITDA 利息倍数（倍）	12.61	10.45	12.05	--
全部债务/EBITDA（倍）	18.14	22.91	34.06	--

注：1. 公司本部有息债务未经调整；2. “--”代表数据不适用
 资料来源：联合资信根据公司审计报告和 2024 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	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100%
营业总收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1]×100%
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+平均合同资产净额)
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业总收入-营业成本-税金及附加) /营业总收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/ (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务/ (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货-合同资产) /流动负债合计×100%
经营现金流负债比	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

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。