

# 信用等级通知书

东方金诚债评字【2022】0126 号

## 北京建工集团有限责任公司：

东方金诚国际信用评估有限公司信用评级委员会通过对贵公司及拟发行的“北京建工集团有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）”信用状况进行综合分析和评估，评定贵公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

东方金诚国际信用评估有限公司

信评委主任

二〇二二年三月一日



## 信用评级报告声明

为正确理解和使用东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）出具的信用评级报告（以下简称“本报告”），声明如下：

- 1.本次评级为委托评级，东方金诚与评级对象不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系，本次项目评级人员与评级对象之间亦不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 2.本次评级中，东方金诚及其评级人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 3.本评级报告的结论，是按照东方金诚的评级流程及评级标准做出的独立判断，未受评级对象和第三方组织或个人的干预和影响。
- 4.本次评级依据委托方提供的资料和/或已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由资料提供方和/或发布方负责，东方金诚按照相关性、可靠性、及时性的原则对评级信息进行合理审慎的核查分析，但不不对资料提供方和/或发布方提供的信息合法性、真实性、准确性及完整性作任何形式的保证。
- 5.本报告仅为受评对象信用状况的第三方参考意见，并非是对某种决策的结论或建议。东方金诚不对发行人使用/引用本报告产生的任何后果承担责任，也不对任何投资者的投资行为和投资损失承担责任。
- 6.本报告自出具日起生效，在受评债项的存续期内有效；在评级结果有效期内，东方金诚有权作出跟踪评级、变更等级、撤销等级、中止评级、终止评级等决定，必要时予以公布。
- 7.本报告的著作权等相关知识产权均归东方金诚所有。除委托评级合同约定外，委托方、受评对象等任何使用者未经东方金诚书面授权，不得用于发行债务融资工具等证券业务活动或其他用途。使用者必须按照东方金诚授权确定的方式使用并注明评级结果有效期限。东方金诚对本报告的未授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。
- 8.本声明为本报告不可分割的内容，委托方、受评对象等任何使用者使用/引用本报告，应转载本声明。

东方金诚国际信用评估有限公司

2022年3月1日

## 北京建工集团有限责任公司2022年面向专业投资者 公开发行可续期公司债券（第一期）信用评级报告

| 主体信用等级 | 评级展望 | 本期债券信用等级 | 评级日期     | 评级组长 | 小组成员 |
|--------|------|----------|----------|------|------|
| AAA    | 稳定   | AAA      | 2022/3/1 | 葛新景  | 谷建伟  |

主体概况

北京建工集团有限责任公司（以下简称“北京建工”或“公司”）主要从事建筑施工、房地产开发、建筑材料销售及环境修复工程等业务，控股股东和实际控制人均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”）。

债券概况

注册金额：150亿元

本期发行额：不超过20亿元（含20亿元，包括品种一、品种二）

本期债券期限：品种一期限3+N年，品种二期限5+N年

偿还方式：每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息

募集资金用途：偿还公司有息债务

评级模型

1.基础评分模型

| 一级指标      | 二级指标        | 权重（%） | 得分    |
|-----------|-------------|-------|-------|
| 企业规模      | 净资产         | 15.00 | 15.00 |
|           | 营业总收入       | 15.00 | 15.00 |
| 市场地位      | 施工资质        | 5.00  | 5.00  |
|           | 区域多样化       | 5.00  | 5.00  |
|           | 新签合同额       | 15.00 | 15.00 |
| 盈利能力和运营效率 | EBITDA 利润率  | 10.00 | 8.05  |
|           | 毛利率         | 5.00  | 2.99  |
|           | 应收账款周转率     | 10.00 | 6.24  |
| 债务负担和保障程度 | 资产负债率       | 5.00  | 3.04  |
|           | EBITDA 利息倍数 | 5.00  | 2.71  |
|           | 全部债务/EBITDA | 5.00  | 3.12  |
|           | 经营现金流动负债比率  | 5.00  | 4.00  |

2.基础模型参考等级

AAA

3.评级调整因素

无

4.主体信用等级

AAA

5.增信措施

无

6.本期债券信用等级

AAA

注：最终评级结果由信评委参考评级模型输出结果通过投票评定，可能与评级模型输出结果存在差异。

### 评级观点

作为北京市国资委下属大型建筑企业，公司拥有房建、市政、公路施工总承包特级资质，施工经验丰富，技术水平高，在建筑施工领域的行业地位更加突出，近年建筑施工业务产业结构持续优化，新签订单逐年增长，在手合同额规模大，同时房地产开发业务区域布局较好，未来可售面积较充足。另一方面，海外疫情持续蔓延预计对海外项目新签、施工及回款造成较大影响，PPP 投资项目、在建和拟建房地产项目等未来投资规模仍较大，有息债务规模持续增长，少数股东权益规模较大且增长较快，资产负债率较高。

综合分析，公司偿还债务的能力极强，本期债券到期不能偿付的风险极低。

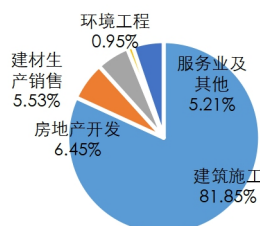
### 同业比较

| 项目         | 北京建工    | 上海城建(集团)公司 | 中交第二航务工程局有限公司 | 中国建筑第七工程局有限公司 | 中交第二公路工程局有限公司 |
|------------|---------|------------|---------------|---------------|---------------|
| 总资产（亿元）    | 2021.14 | 1426.45    | 1052.84       | 898.44        | 631.37        |
| 营业收入（亿元）   | 1055.12 | 672.21     | 762.25        | 1045.96       | 532.82        |
| 毛利率（%）     | 8.33    | 11.38      | 8.17          | 6.78          | 9.54          |
| 利润总额（亿元）   | 25.37   | 31.72      | 12.53         | 24.82         | 18.14         |
| 应收账款周转率（次） | 3.88    | 3.94       | 7.25          | 9.45          | 7.52          |
| 资产负债率（%）   | 78.48   | 79.21      | 79.91         | 74.56         | 78.39         |

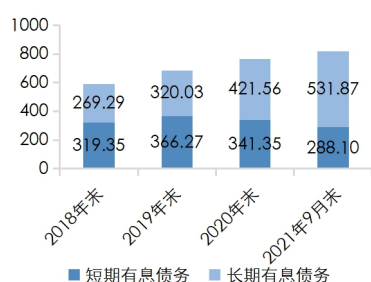
注：以上企业最新主体信用等级均为 AAA/稳定，数据来自各企业公开披露的 2020 年数据，东方金诚整理。

## 主要指标及依据

### 2020 年营业收入构成



### 近年公司全部债务情况（亿元）



### 主要数据和指标

| 项目             | 2018 年  | 2019 年  | 2020 年  | 2021 年 9 月 |
|----------------|---------|---------|---------|------------|
| 资产总额(亿元)       | 1448.67 | 1700.33 | 2021.14 | 2043.97    |
| 所有者权益(亿元)      | 294.92  | 318.95  | 434.89  | 440.02     |
| 全部债务(亿元)       | 588.65  | 686.30  | 762.91  | 819.97     |
| 营业总收入(亿元)      | 838.76  | 956.68  | 1055.12 | 807.38     |
| 利润总额(亿元)       | 21.91   | 23.46   | 25.37   | 17.97      |
| 经营性净现金流（亿元）    | -0.05   | 55.21   | 59.81   | -44.15     |
| 营业利润率（%）       | 8.93    | 8.23    | 7.83    | 8.76       |
| 资产负债率（%）       | 79.64   | 81.24   | 78.48   | 78.47      |
| 流动比率（%）        | 127.00  | 122.47  | 134.35  | 145.23     |
| 全部债务/EBITDA（倍） | 12.49   | 12.71   | 14.80   | -          |
| EBITDA 利息倍数（倍） | 1.74    | 1.70    | 1.52    | -          |

注：表中数据来源于公司 2018 年~2020 年的审计报告及 2021 年 1~9 月未经审计的合并财务报表。

## 优势

- 作为北京市国资委下属大型建筑企业，公司拥有房建、市政、公路施工总承包特级资质，施工经验丰富，技术水平高，在北京市建筑施工领域具有很强的市场竞争力；
- 公司建筑施工业务产业结构持续优化，市政、房建等工程新签订单及收入保持增长，在手合同额规模大，为未来业务稳定发展提供支撑；
- 近年公司房地产开发业务收入保持增长，房地产项目主要位于北京、上海、济南、宁波和成都等地，区域布局较好，未来可售面积较充足；
- 2021 年 3 月 29 日，公司下属子公司北京建工环境修复股份有限公司在创业板成功上市，在国家产业政策大力支持下，预计未来公司环境修复业务将保持增长。

## 关注

- 公司海外工程规模较大，若海外疫情持续蔓延预计将对海外项目新签、施工及回款造成较大影响；
- 公司 PPP 投资项目、在建和拟建房地产项目等未来投资规模仍较大，预计将面临一定资金压力；
- 公司有息债务规模持续增长，少数股东权益规模较大且增长较快，资产负债率较高。

## 评级展望

公司评级展望为稳定。作为北京市国资委下属大型建筑企业，公司建筑施工业务产业结构持续优化，综合竞争实力强，新签订单及在手合同额规模大，同时房地产业务区域布局较好，未来可售面积较充足，环境修复业务发展前景较好，预计未来公司收入及利润规模将保持增长。

## 评级方法及模型

《东方金诚建筑企业信用评级方法及模型（RTFC011202011）》

## 历史评级信息

| 主体信用等级 | 债项信用等级 | 评级时间             | 项目组     | 评级方法及模型                            | 评级报告 |
|--------|--------|------------------|---------|------------------------------------|------|
| AAA/稳定 | AAA    | 2021 年 7 月 14 日  | 葛新景、谷建伟 | 《东方金诚建筑企业信用评级方法及模型（RTFC011202011）》 | 阅读原文 |
| AAA/稳定 | AAA    | 2019 年 11 月 26 日 | 葛新景、谷建伟 | 《东方金诚建筑企业信用评级方法及模型（RTFC011201907）》 | 阅读原文 |

AA+/稳定

AA+

2019 年 6 月 28 日

葛新景、瞿鹏

《建筑企业信用评级方法》  
(2015 年 5 月)

[阅读原文](#)

注：2019 年 11 月 26 日，公司主体级别由 AA+上调至 AAA。

## 主体概况

北京建工集团有限责任公司（以下简称“北京建工”或“公司”）主要从事建筑施工、房地产开发、建筑材料销售及环境修复工程等业务，控股股东和实际控制人均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”）。

北京建工前身为成立于1953年1月的北京市建筑工程局，1984年改组为北京市建筑工程总公司，1992年经北京市政府批准组建为北京建工集团总公司。1999年8月，经北京市政府批准，公司改制为国有独资的有限责任公司，并更名为现名，初始注册资本7.94亿元，北京市国资委持有100%股权。2019年11月，根据京国资【2019】140号文，北京建工与北京市政路桥集团有限公司（以下简称“市政路桥”）实施合并重组，北京市国资委将市政路桥的国有资产无偿划转至北京建工，并由北京建工对其行使出资人职责。截至2021年9月末，公司注册资本为82.735亿元，北京市国资委持有公司100%的股权，为公司控股股东和实际控制人。

北京建工与市政路桥均为隶属于北京市国资委的大型建筑施工企业集团，本次合并重组有利于公司产业结构进一步优化，行业地位将更加突出。截至2021年9月末，公司拥有房建、市政、公路施工总承包特级资质，以及多个总承包一级及专业承包资质，形成了较完整的建筑施工产业链。公司经营区域以北京市内为主，并积极向全国及海外拓展。同时，公司拥有房地产开发经营一级资质，房地产开发项目主要位于北京市、上海市、江苏及四川等省份，开发项目业态以刚需型商品房为主，并积极参与保障房建设。

截至2021年9月末，北京建工资产总额2043.97亿元，所有者权益440.02亿元，资产负债率78.47%。2020年和2021年1~9月，公司实现营业总收入分别为1055.12亿元和807.38亿元，利润总额分别为25.37亿元和17.97亿元。

## 本期债券概况及募集资金用途

### 本期债券概况

公司于2020年7月21日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意北京建工集团有限责任公司向专业投资者公开发行可续期公司债券注册的批复》（证监许可〔2020〕1541号），注册规模为不超过150亿元，采用分期发行方式。北京建工集团有限责任公司2022年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）拟发行规模不超过20亿元（含20亿元），分为两个品种。品种一基础期限为3年，以每3个计息年度为1个重新定价周期，在每个重新定价周期末，公司有权选择将本品种债券期限延长1个周期（即延长3年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券；品种二基础期限为5年，以每5个计息年度为1个重新定价周期，在每个重新定价周期末，公司有权选择将本品种债券期限延长1个周期（即延长5年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券。

本期债券面值100元，按面值平价发行，发行利率为固定利率。本期债券首个周期票面利率通过集中簿记建档方式确定，在基础期限内固定不变，其后每个周期重置一次票面利率；票

面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息；最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券设公司续期选择权、递延支付利息权和公司赎回选择权。根据公司续期选择权，在每个重新定价周期末，公司有权选择将本期债券期限延长 1 个周期，或选择在该周期末到期全额兑付，公司续期选择权行使不受次数的限制。根据递延支付利息权，除非发生强制付息事件<sup>1</sup>，本期债券的每个付息日，公司可自行选择将当期利息以及已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不属于公司未能按照约定足额支付利息的行为。根据公司赎回选择权，公司有权因税务政策变更进行赎回，有权因会计准则变更进行赎回，除以上两种情况以外，公司没有权利也没有义务赎回本期债券。本期债券的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于公司普通债务。

本期债券无担保。

### 募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。

## 宏观经济与政策环境

### 2021 年四季度宏观经济回稳，短期内基建投资和出口将成为主要经济增长拉动力，通胀风险趋于缓和

受上年同期基数抬高影响，四季度 GDP 同比增长 4.0%，较三季度下行 0.9 个百分点，而衡量经济强度的两年平均增速回升至 5.2%，重返 5.0%至 6.0%的潜在增长区间。伴随前期能耗双控等收缩性政策“纠偏”，加之政策面向稳增长方向倾斜，四季度宏观经济回稳。全年来看，2021 年 GDP 同比增长 8.1%，较上年的 2.2%大幅反弹，符合疫情冲击高峰过后经济运行的普遍规律；2021 年 GDP 两年平均增速为 5.1%，仅略高于潜在增长区间下限，表明经济修复力度整体偏缓，特别是下半年伴随房地产行业进入“寒潮期”，经济下行压力再度显现。

在当前宏观政策重心再度向稳增长方向倾斜，并将适度靠前发力的背景下，预计 2022 年一季度 GDP 增速有望加快至 5.2%，其中基建投资将显著提速，以对冲房地产投资下滑的影响；短期内，出口仍将保持较高增速，这会在一定程度上弥补国内消费偏弱造成的拖累。预计 2022 年全年 GDP 同比将达到 5.4%，季度 GDP 增速整体呈“前低后高”走势。

值得注意的是，2021 年 PPI 累计同比达到 8.1%，其中 9 月份之后持续停留在两位数高位。展望 2022 年，随着能耗双控等政策影响消退，国内煤炭、钢铁价格下行，以及国际油价上涨空间有限，PPI 同比涨幅有望较快下行；2022 年 CPI 同比中枢将有所上移，但仍将控制在 3.0%的政策目标之内。整体上看，我国物价将处于温和区间，不会对货币政策操作形成掣肘。

<sup>1</sup> 强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，公司不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：1、向普通股股东分红；2、减少注册资本。

## 逆周期调控正在靠前发力，2022年一季度宏观政策将呈现财政、货币“双宽”过程

2021年12月全面降准、2022年1月政策性降息接踵而至，意味着中央经济工作会议提出的“政策发力适当靠前”正在落地。接下来伴随房地产融资环境回暖，一季度信贷、社融增速将出现触底回升势头，“宽信用”过程有望加速。考虑到2022年上半年宏观经济将面临一定下行压力，特别是房地产市场回升还需要一个过程，1月降息很可能不是本轮货币宽松的终点。我们预计，3月两会政府工作报告中确定的目标财政赤字率和新增地方政府专项债规模将分别达到3.0%和3.5万亿，继续处于偏高水平；叠加上年资金结转，2022年实际财政支出力度将明显高于上年。在政策面向稳增长方向调整，监管层高度关注金融稳定的背景下，2022年房地产行业违约风险可控，城投公募债出现首单违约的可能性下降。

## 行业分析

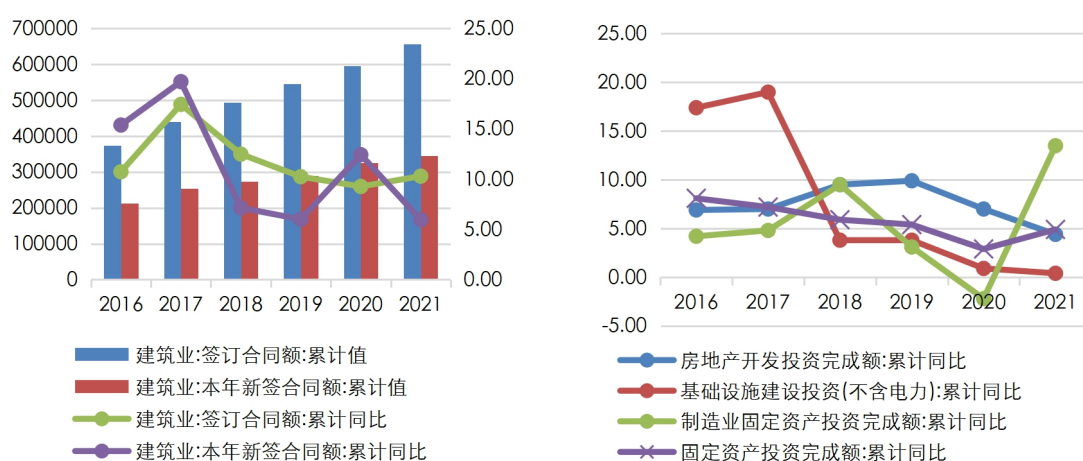
公司收入和利润主要来源于建筑施工业务，属于建筑施工行业。

2021年我国建筑业新签合同额增速仍保持较快水平但有所放缓，在稳增长政策背景下，预计2022年基建投资增速回升及保障性住房建设的提速为建筑业需求平稳增长形成支撑

2021全年我国建筑业累计签订合同额和新签合同额分别为65.69万亿元和34.46万亿元，累计同比分别增长10.29%和5.96%，增速仍保持较快水平，但较前三季度有所放缓。

建筑行业下游需求主要受房地产和基建等固定资产投资影响。2021年全国固定资产投资累计同比增长4.9%，增速较前三季度下降2.4个百分点。其中，在基数抬高背景下，基建、房地产和制造业三大投资板块增速均有不同程度下行。全国基建投资（不含电力）累计同比增长0.4%，增速下滑明显，资金面仍是影响基建投资增速的核心要素；房地产开发投资累计同比增长4.4%，受楼市较快降温影响，房地产投资增速下行。

图表1：我国建筑业合同额、房地产开发及基建投资情况（单位：亿元、%）



数据来源：Wind，东方金诚整理

当前我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，2021年12月召开的中央经济工作会议明确要求各方面要积极推出有利于经济稳定的政策，政策发力适当靠前。2022

年1月，国家发展改革委提出适当超前开展基础设施投资，加快推进“十四五”规划102项重大工程项目和专项规划重点项目，同时货币政策密集出台积极发力，专项债保障重大建设项目资金，预计2022年我国基建投资增速有望提升。房地产投资方面，预计2022年房地产投资增速有所下滑，但全国保障性住房建设的推进为房建需求提供了有效支撑。整体来看，基建投资增速回升及保障性住房建设的推进为建筑业需求平稳增长形成支撑，预计2022年建筑业新签合同额仍将保持较快增长态势。

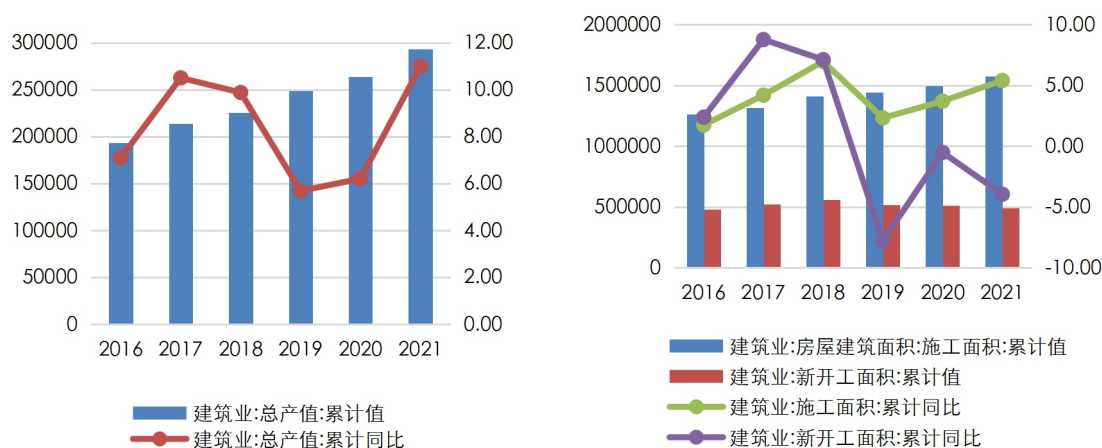
**2021年建筑业总产值保持较快增长，但新开工面积增速下滑明显，预计2022年建筑企业较充足的在手合同额及新签合同额的较快增长仍使得建筑业总产值保持平稳增长**

2021年我国建筑业实现总产值29.31万亿元，累计同比增长11.00%，增速较前三季度下降2.91个百分点，但较去年全年加快4.8个百分点。

从建筑业施工和新开工面积情况来看，2021年建筑业施工面积累计同比增长5.40%，增速较前三季度下降3.00个百分点，较去年全年提高1.70个百分点；新开工面积累计同比下降3.96%，降幅较前三季度扩大1.87个百分点。

受益于2021年建筑业新签合同额的较快增长，建筑企业目前在手合同额较充足，同时2022年我国基建投资增速的回升及保障房建设的推进使得建筑业新签合同额仍将保持增长态势，预计2022年建筑行业总产值仍保持稳定增长。

**图表2：我国建筑业总产值、新开工及施工面积情况（单位：亿元、万平方米、%）**



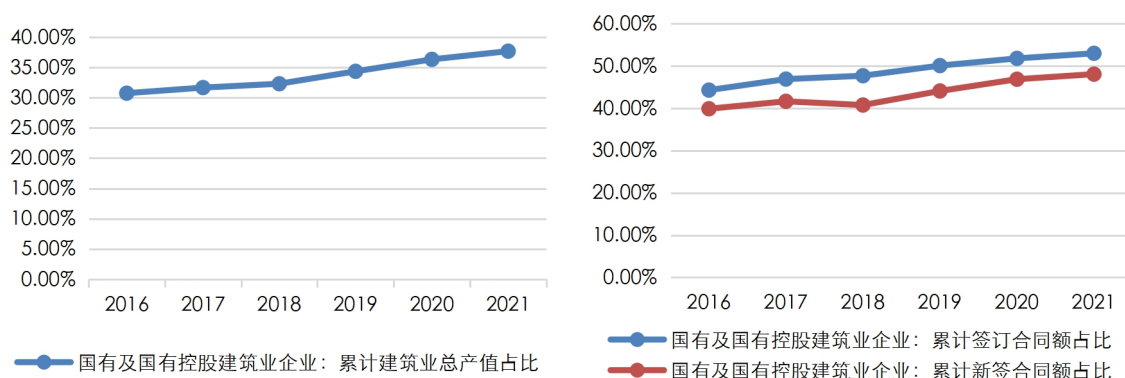
数据来源：Wind，东方金诚整理

**预计未来国有及国有控股建筑企业市场占有率持续提升，与高杠杆经营房企深度绑定的房建企业信用风险将进一步上升**

在我国建筑行业需求增速持续放缓的背景下，预计建筑企业间的竞争将进一步加剧。建筑央企、地方国企及民企龙头企业凭借资金、资源及资质优势，在市场竞争中具有明显的竞争优势。2021年国有及国有控股建筑企业建筑业总产值、累计签订合同额及新签合同额占比分别为48.08%、37.69%和53.01%，占比分别较2020年提升1.20、1.36和1.20个百分点。预计未来国有及国有控股建筑企业市场占有率将继续提升。

预计 2022 年建筑行业整体信用风险保持稳定，但自身流动性压力大、盈利能力及再融资能力较差的民企建筑企业在竞争加剧的背景下信用风险将呈上升趋势。同时，东方金诚关注到，2021 年四季度以来房地产各项调控政策开始边际转向，但在国家“房住不炒”的大框架下，“三道红线”、贷款集中度等长期政策不会放松，房企融资不会出现大幅宽松，部分财务杠杆高、土储质量弱的房企仍将持续面临风险出清，与该类房企深度绑定的房建企业预计信用品质有所弱化。

图表 3：我国国有及国有控股建筑企业建筑总产值及合同额占比情况



数据来源：Wind，东方金诚整理

## 业务运营

### 经营概况

公司收入和毛利润主要来自于建筑施工业务，近年来公司收入规模保持增长，毛利润有所波动，毛利率有所下滑

公司是北京市国资委下属大型建筑企业，以建筑施工为主业，辅以房地产开发、建材销售等其他业务。2019 年 11 月，市政路桥无偿划入北京建工，市政路桥原为北京市国资委旗下的大型建筑企业施工集团，以公路、市政、建筑工程等基础设施建设及养护运营等为主业，在北京市市政工程领域具有很强市场竞争力。北京建工与市政路桥实施合并重组后，公司产业结构进一步优化，行业地位更加突出。

近三年公司营业收入逐年保持增长，其中 2020 年公司实现营业收入 1055.12 亿元，同比增长 10.29%。从收入构成来看，建筑施工业务为公司最主要的收入来源，2020 年建筑施工业务收入占比为 81.85%；房地产开发业务收入增加较快，占比有所上升；建材生产销售收入及占比基本稳定，环境工程、服务业及其他业务占比仍较小。

2018~2020 年，公司毛利润有所波动，毛利率逐年有所下滑。其中 2020 年公司毛利率下滑主要因房地产开发业务当期结转的北京市海淀区西北旺保障房项目毛利率较低，同时建筑施工业务受疫情影响，材料、人工及防疫成本增加等使得毛利率有所下降。

2021 年 1~9 月，公司实现营业收入 807.38 亿元，同比增长 7.49%；毛利润 77.28 亿元，毛利率为 9.57%，均较同期有所提高。

图表 4：2018 年~2020 年及 2021 年 1~9 公司营业收入及毛利润情况<sup>2</sup>（单位：亿元、%）

| 业务      | 2018 年 <sup>3</sup> |        | 2019 年 |        | 2020 年  |        | 2021 年 1~9 月 |        |
|---------|---------------------|--------|--------|--------|---------|--------|--------------|--------|
|         | 收入                  | 占比     | 收入     | 占比     | 收入      | 占比     | 收入           | 占比     |
| 建筑施工    | 401.81              | 85.02  | 812.73 | 84.95  | 863.57  | 81.85  | 690.67       | 85.54  |
| 房地产开发   | 27.99               | 5.92   | 31.55  | 3.30   | 68.09   | 6.45   | 41.74        | 5.17   |
| 建材生产销售  | 14.54               | 3.08   | 57.76  | 6.04   | 58.39   | 5.53   | 42.21        | 5.23   |
| 环境工程    | 11.21               | 2.37   | 11.00  | 1.15   | 10.07   | 0.95   | 14.28        | 1.77   |
| 服务业及其他  | 17.04               | 3.60   | 43.65  | 4.56   | 54.99   | 5.21   | 18.48        | 2.29   |
| 合计      | 472.59              | 100.00 | 956.68 | 100.00 | 1055.12 | 100.00 | 807.38       | 100.00 |
| 业务      | 毛利润                 |        | 毛利润    |        | 毛利润     |        | 毛利润          |        |
|         | 毛利润                 | 毛利率    | 毛利润    | 毛利率    | 毛利润     | 毛利率    | 毛利润          | 毛利率    |
| 建筑施工    | 26.76               | 6.66   | 45.04  | 5.54   | 41.57   | 4.81   | 49.96        | 7.23   |
| 房地产开发   | 13.67               | 48.83  | 18.19  | 57.67  | 12.22   | 17.95  | 9.28         | 22.23  |
| 建材生产和销售 | 2.13                | 14.63  | 6.39   | 11.06  | 9.48    | 16.24  | 7.37         | 17.46  |
| 环境工程    | 2.22                | 19.81  | 2.32   | 21.07  | 2.15    | 21.38  | 4.16         | 29.11  |
| 服务业及其他  | 7.35                | 43.14  | 19.13  | 43.83  | 22.44   | 40.81  | 6.51         | 35.23  |
| 合计      | 52.12               | 11.03  | 91.07  | 9.52   | 87.87   | 8.33   | 77.28        | 9.57   |

资料来源：公司提供，东方金诚整理

## 建筑施工

公司建筑施工业务主要由公司本部、北京市第三建筑工程有限公司、北京建工四建工程建设有限公司、北京六建集团有限责任公司、北京建工土木工程有限公司、北京市政路桥集团有限公司等下属子公司及区域分公司负责运营。

2019 年 11 月北京市国资委将市政路桥无偿划转至北京建工，公司拥有房建、市政、公路施工总承包特级资质，施工经验丰富，技术水平高，在建筑施工领域的行业地位更加突出

公司在北京市建筑施工领域具有很强的市场竞争力，是全球 250 家最大国际工程承包商和中国承包商 80 强企业，经营地域遍布中国国内以及亚洲、非洲、欧洲、美洲、大洋洲等地。

2019 年 11 月，北京市国资委将市政路桥无偿划入北京建工后，公司产业结构进一步优化，行业地位更加突出，综合竞争实力进一步增强。截至 2021 年 9 月末，北京建工拥有房屋建筑工程施工总承包特级资质，市政公用工程施工总承包特级资质、公路工程施工总承包特级资质，累计拥有施工总承包特级资质 7 项，施工总承包、专业承包一级资质 156 项等。公司资质已覆盖房屋建筑、市政公用工程、公路工程、机电工程、水利水电工程、钢结构工程、消防设施、环保工程及隧道工程等多个领域的施工及设计，同时公司还拥有国际工程承包资质、对外援助成套项目实施企业资质，形成了较完整的建筑施工产业链。2020 年，公司建筑施工业务新签合同额为 1880.4 亿元，同比增长 27.85%，在北京市建筑施工领域具有显著的市场地位。

公司经营历史悠久，施工经验丰富，技术水平高，具有很强的品牌影响力。截至 2020 年末，公司施工项目共获得中国建筑业“鲁班奖”96 项、“詹天佑奖”55 项及国家优质工程奖 74 项。截至 2020 年，公司共取得省部级科学技术奖项 450 项、国家授权专利 1585 项、国家级工法 71 项、参与编制国家、行业、地方各类技术标准 412 项、获得国家级企业技术中心认定。

<sup>2</sup> 因四舍五入为亿元，数据存在一定误差。

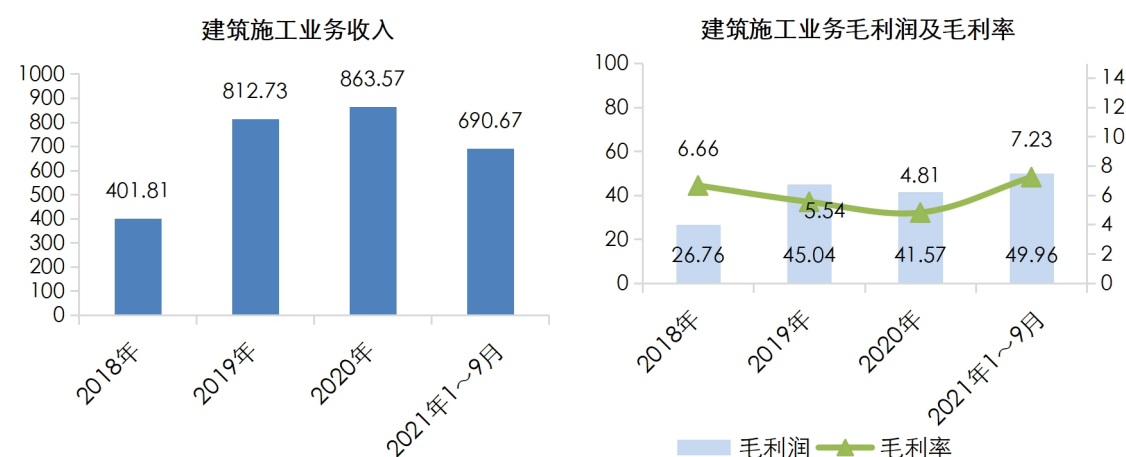
<sup>3</sup> 公司 2018 年经营数据只包括原北京建工的数据，以下同。

近年公司建筑施工业务新签订单及收入保持增长，在手合同额规模大，为未来业务稳定发展提供了较强支撑

建筑施工业务是公司的核心业务，主要包括房屋建筑工程、市政工程、装饰及安装工程和其他建筑工程业务等。公司建筑施工业务主要通过公开招投标方式及市场化竞争获取，部分项目通过邀标和议标等方式获取，项目类型主要为施工总承包项目。

受益于建筑施工业务新签合同额及完工产值的持续增长，近年公司建筑施工业务收入持续增加；但受建筑施工材料上涨、机械使用费及疫情防控成本增加等因素影响，建筑施工业务毛利率整体有所下降。2020年，在国家逆周期宏观调控持续发力的背景下，公司实现新签合同额1880.40亿元，同比增长27.85%；2020年3月份以来随着国内疫情得到有效控制，公司复工项目进展加快，2020全年完工产值为1120.48亿元，同比增长11.42%。同时，公司不断调整客户结构，加大了亿元以上项目的承揽力度，2020年新签亿元以上项目个数同比下降18.97%，但新签亿元以上项目合同额同比大幅增长53.97%。2021年1~9月，公司新签合同额为1039.30亿元，其中亿元以上项目合同额906.60亿元，占比大幅提升至87.23%。

图表 5：公司建筑施工业务情况<sup>4</sup>（单位：亿元、%）



| 项目               | 2018年   | 2019年   | 2020年   | 2021年1~9月 |
|------------------|---------|---------|---------|-----------|
| 新签合同额（亿元）        | 1034.00 | 1470.80 | 1880.40 | 1039.30   |
| 新签合同个数（个）        | 1105    | 2108    | 2777    | 1829      |
| 新签亿元以上项目合同金额（亿元） | 787.90  | 1015.00 | 1562.80 | 906.60    |
| 新签亿元以上项目个数（个）    | 183     | 390     | 316     | 327       |
| 完工合同额（产值）（亿元）    | 524.76  | 1005.60 | 1120.48 | 854.70    |
| 年（期）末在手合同额（亿元）   | 2201.13 | 4382.65 | 4473.83 | 4869.55   |
| 其中：北京            | 905.62  | 2096.72 | 2036.80 | 2272.98   |
| 国内其他地区           | 958.55  | 1956.74 | 2132.00 | 2271.28   |
| 海外工程             | 336.97  | 329.19  | 305.03  | 325.29    |

数据来源：公司提供，东方金诚整理

<sup>4</sup> 因统计口径变化，公司对2018年和2019年合同额情况进行了更正调整，同时本报告中公司年（期）末在手合同额是指在手施工合同额，以前统计口径为在手未完工合同额。

截至 2021 年 9 月末，公司建筑施工项目期末在手合同额为 4869.55 亿元，其中北京地区占比 46.68%，国内其他地区占比 46.64%，海外工程占比 6.68%。公司建筑施工业务期末在手合同额规模较大，为未来业务稳定发展提供了较强支撑。同时公司海外工程规模仍较大，若海外疫情持续蔓延预计对海外项目新签、施工及回款造成较大影响。

预计未来国内建筑行业需求趋于平稳，但行业集中度越来越高，作为北京市国资委下属大型建筑企业，公司竞争优势明显，未来公司建筑施工业务新签合同额及收入仍将保持增长。

### 房屋建筑工程

公司房屋建筑施工业务订单承接及施工能力强，近年房建业务新签合同额及期末在手合同额较大，且区域分布多元，能有效降低局部市场需求波动引起的风险

公司房屋建筑施工类型主要涉及住宅、医院、金融、社区服务、商业、教育等领域的房建工程。

公司房屋建筑施工业务订单承接及施工能力较强。2020 年公司房屋建筑施工业务新签合同额 1114.60 亿元，同比增长 23.43%，占公司全部建筑施工业务新签合同额的比例为 59.27%。受益于新签合同的增长，公司房建业务完工产值逐年增加，2020 年房建业务完工产值为 527.04 亿元，占公司建筑施工业务全部完工产值的比例为 47.04%。2021 年 1~9 月，公司房建业务新签合同额和完工产值分别为 498.40 亿元和 370.39 亿元。

截至 2021 年 9 月末，公司房建业务期末在手合同额为 2244.08 亿元，其中北京地区占比为 46.07%，国内其他地区及海外工程占比分别为 41.84%和 12.09%。公司国内项目除北京外，主要分布在山西、安徽、湖南、黑龙江、海南、辽宁、内蒙古等地，同时公司在英国、美国、澳大利亚、新西兰、沙特阿拉伯、毛里求斯、坦桑尼亚、蒙古、加拿大和新加坡等多个国家承建了援外项目和海外经营项目。公司房建项目区域分布较为分散，能有效降低局部市场需求波动引起的风险。

图表 6：公司房建工程总体情况（单位：亿元、个）

| 项目           | 2018 年  | 2019 年  | 2020 年  | 2021 年 1~9 月 |
|--------------|---------|---------|---------|--------------|
| 新签合同额        | 743.70  | 903.00  | 1114.60 | 498.40       |
| 新签合同个数       | 598     | 700     | 468     | 621          |
| 新签亿元以上项目合同金额 | 592.00  | 750.00  | 1053.90 | 488.30       |
| 新签亿元以上项目个数   | 139     | 300     | 164     | 204          |
| 完工合同额（产值）    | 376.41  | 455.10  | 527.04  | 370.39       |
| 年（期）末在手合同额   | 1497.39 | 1966.96 | 2060.79 | 2244.08      |
| 其中：北京        | 623.70  | 929.71  | 916.42  | 1033.89      |
| 国内其他地区       | 582.84  | 746.63  | 866.33  | 938.81       |
| 海外工程         | 290.85  | 290.62  | 278.04  | 271.37       |

资料来源：公司提供，东方金诚整理

公司房屋建筑工程业务业主方主要为地方国有企业、事业单位等，项目总体回款情况良好

从项目业主方来看，公司房屋建筑工程项目业主方主要为大型房地产企业、地方国有企业及事业单位等。

公司房建项目总体回款情况较好，截至 2021 年 9 月末，公司在建前十大房建项目（详见

附件三) 主要分布在北京、山西、山东、河北等地, 包括国家会议中心二期工程、北京工人体育场改造复建政府和社会资本合作 (PPP) 项目、雄安容东片区 B2 组团安置房及配套设施项目、北京鲜活农产品流通中心、北京城市副中心站综合交通枢纽工程 01 标段等, 业主方主要为国企、事业单位, 如北京北辰会展投资有限公司、北京京投交通枢纽投资有限公司等, 合同价款合计 313.78 亿元, 累计完成产值 172.55 亿元, 已结算合同金额为 163.94 亿元, 已回款金额为 156.52 亿元, 已结算部分的回款率为 95.47%。

### 市政公用工程

公司产业结构不断优化, 近年市政公用工程新签合同额增幅明显, 在手合同额充足, 预计未来公司市政公用工程业务保持稳定

公司市政公用工程项目主要包括市政基础设施、轨道交通工程、市政道路工程施工等, 以地铁等轨道交通类项目为主。公司项目类型以施工总承包为主, 同时近年来加大了 PPP 等投资类项目的承揽力度。

公司市政公用工程业务新签合同额保持较大规模、在手合同额较充足。2020 年及 2021 年 1~9 月, 公司市政公用工程业务新签合同额分别为 657.60 亿元和 485.40 亿元, 其中 2020 年新签合同额同比增长 64.40%, 增幅明显。市政路桥拥有市政工程总承包特级资质, 在市政领域具有很强的市场竞争力, 2019 年 11 月北京建工和市政路桥合并重组后, 公司在市政领域的竞争实力增强。截至 2021 年 9 月末, 公司市政公用工程期末在手合同额为 1898.48 亿元, 其中北京地区占比为 46.36%、国内其他地区占比为 52.47%, 海外工程占比为 1.17%, 海外工程占比下降。

2022 年我国宏观经济面临的下行压力较大, 在稳增长预期下, 基建发挥逆周期调节作用必要性增强, 预计 2022 年国内基建投资增速有望提升, 有助于公司市政公用工程业务保持稳定。

图表 7: 公司市政公用工程总体情况 (单位: 亿元、个)

| 市政公用工程       | 2018 年 | 2019 年  | 2020 年  | 2021 年 1~9 月 |
|--------------|--------|---------|---------|--------------|
| 新签合同额        | 196.70 | 400.00  | 657.60  | 485.40       |
| 新签合同个数       | 117    | 768     | 1539    | 926          |
| 新签亿元以上项目合同金额 | 179.50 | 250.00  | 467.60  | 387.30       |
| 新签亿元以上项目个数   | 35     | 80      | 129     | 107          |
| 完工合同额 (产值)   | 85.05  | 325.30  | 449.53  | 341.20       |
| 年 (期) 末在手合同额 | 458.17 | 1301.91 | 1743.10 | 1898.48      |
| 其中: 北京       | 197.72 | 586.43  | 839.69  | 880.16       |
| 国内其他地区       | 235.13 | 690.96  | 873.62  | 996.09       |
| 海外工程         | 25.31  | 24.52   | 29.79   | 22.23        |

资料来源: 公司提供, 东方金诚整理

公司在建市政工程项目以地铁等轨道交通类项目为主, 北京地区承揽的项目近年增加较快且占比较大, 业主方主要为地方政府及轨道交通建设平台企业, 整体项目结算及回款有保障

从项目业主方来看, 公司市政工程项目业主方主要地方国有企业。近年公司在北京市承揽的市政项目增加较快, 截至 2021 年 9 月末, 公司在建市政项目中北京地区合同额为 880.16 亿元, 国内其他地区在建项目合同额为 996.09 亿元, 主要分布在江苏、广东、山西、山东及浙江等地;

海外在建市政项目合同额为 22.23 亿元，海外项目合同额及占比较小。

公司在建市政工程项目以地铁等轨道交通类项目为主，如广州地铁 5 号线、绍兴市地铁 1 号线、北京地铁 17 号、3 号线等，业主方主要为地方政府及轨道交通建设平台企业。截至 2021 年 9 月末，公司在建前十大市政项目（详见附件四）合同价款合计 228.76 亿元，累计完成产值 79.26 亿元，累计已结算合同金额 109.87 亿元，结算情况良好，已回款金额为 78.31 亿元，已结算部分的回款率为 71.27%。考虑到市政项目业主方主要为地方政府及轨道交通建设平台企业，公司在建项目回款较有保障。

**公司 PPP 项目回款有保障，但回款周期较长，未来投资规模仍较大，面临较大的资金支出压力**

近年随着政府对 PPP 模式的推进，公司不断加大拓展此类业务，主要采取参、控股项目公司（SPV 公司）投资的方式，带动施工总承包业务扩大，同时降低投资风险。

为减少 PPP 项目的资金投入压力，公司主要采取自有资金加社会配套资金相结合的融资模式，同时将融资风险控制项目公司层面。截至 2021 年 9 月末，公司纳入合并范围中的 PPP 项目共 22 个（详见附件五），主要为市政工程、市政道路、公路及基础设施，其中处于运营期的项目 9 个，未开工项目 2 个，在建项目 11 个（包括竣工验收阶段项目 1 个），除四川峨眉山项目<sup>5</sup>外均已纳入财政部 PPP 项目库，投资回报机制主要为可行性缺口补助或使用使用者付费。

截至 2021 年 9 月末，公司处于运营期的 9 个 PPP 项目预计总投资额为 64.03 亿元，其中资本金投入 12.35 亿元，累计投资额为 55.00 亿元，累计实现回款 14.41 亿元；公司在建、未开工 PPP 项目预计总投资额为 125.58 亿元，其中资本金为 28.16 亿元，累计投资 59.58 亿元，累计回款 1.21 亿元。整体来看，公司 PPP 项目回款有保障，但回款周期较长，未来投资规模仍较大，面临较大的资金支出压力。

## 装饰工程

**近年公司装饰工程业务新签合同额有所波动，2021 年来新签亿元以上大额项目合同有所增加**

公司装饰业务主要由子公司北京市建筑工程装饰集团有限公司负责运营。其中，依附于自身房建工程业务承揽的项目占比大概为 50%，其余为对外承接其他建筑公司或业主单位的内外装修。近年公司装饰工程业务新签合同额有所波动，2020 年及 2021 年 1~9 月公司装饰工程业务新签合同额分别为 27.90 亿元和 14.20 亿元，其中 2020 年受疫情影响新签合同额同比有所下降；2021 年 1~9 月新签合同额继续下降，但亿元以上项目合同金额增加。

<sup>5</sup> 四川峨眉山项目于 2014 年获得立项批复，并已经地方人大批准并纳入政府财政预算，项目合作期为 2+5 共 7 年。由于项目较早，当时财政部 PPP 库还不完善，并没有强制要求所有 PPP 项目必须入库。之后国家对 PPP 模式进行规范，要求 PPP 项目必须入库，且合作期不得少于 10 年，因合作期不足无法入库。

图表 8：公司装饰工程总体情况（单位：亿元、个）

| 装饰工程         | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 1~9 月 |
|--------------|--------|--------|--------|--------------|
| 新签合同额        | 27.40  | 37.50  | 27.90  | 14.20        |
| 新签合同个数       | 116    | 160    | 159    | 29           |
| 新签亿元以上项目合同金额 | 7.80   | 7.80   | 6.03   | 11.30        |
| 新签亿元以上项目个数   | 4      | 6      | 4      | 5            |

资料来源：公司提供，东方金诚整理

## 安装工程

### 公司安装工程业务新签合同额逐年保持增长，但规模仍较小

公司安装工程业务主要由北京市设备安装工程集团有限公司和北京市第五建筑工程有限集团等公司负责。公司建筑安装工程主要是作为房建工程的配套业务项目，根据建筑施工整体合同对相关工程空调系统、消防工程及地暖系统等进行机电安装，同时也承接其他外部单位项目。近年公司安装工程业务新签合同额保持增长，其中 2020 年及 2021 年 1~9 月，公司安装工程业务新签合同额分别为 53.40 亿元和 41.30 亿元，同比均保持了增长，但规模仍较小。

图表 9：公司安装工程业务总体情况（单位：亿元、个）

| 安装工程业务       | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 1~9 月 |
|--------------|--------|--------|--------|--------------|
| 新签合同额        | 34.40  | 43.80  | 53.40  | 41.30        |
| 新签合同个数       | 158    | 180    | 484    | 253          |
| 新签亿元以上项目合同金额 | 8.60   | 7.20   | 15.58  | 19.70        |
| 新签亿元以上项目个数   | 5      | 4      | 11     | 11           |

资料来源：公司提供，东方金诚整理

## 其他建筑业务

公司其他工程业务主要包括钢结构及土护降工程等，近年新签合同额波动较大。2020 年公司其他工程业务新签合同额分别为 26.90 亿元，2021 年 1~9 月无新签合同额，下滑幅度较大，主要因统计口径变化所致<sup>6</sup>。

图表 10：公司其他建筑业务总体情况（单位：亿元、个）

| 其他建筑业务 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 1~9 月 |
|--------|--------|--------|--------|--------------|
| 新签合同额  | 31.80  | 86.50  | 26.90  | 0            |
| 新签合同个数 | 116    | 300    | 127    | 0            |

资料来源：公司提供，东方金诚整理

## 房地产开发业务

公司房地产开发业务主要由房地产开发经营部、北京建工地产有限责任公司及市政路桥下属北京城乡建设集团有限责任公司等负责运营。

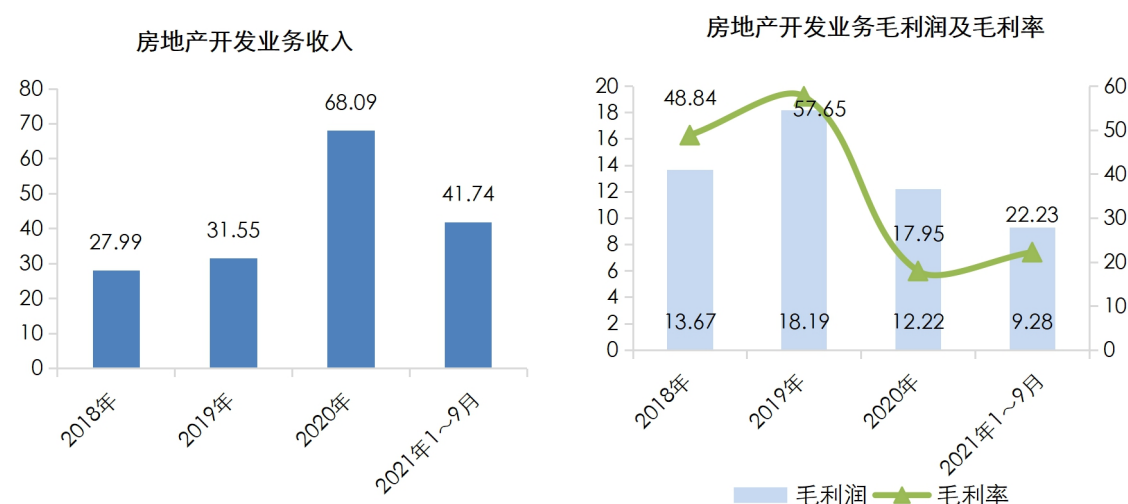
近年公司房地产开发业务新项目签约销售面积、签约金额和销售均价有所波动，房地产开发收入保持增长，受当期结转保障房项目利润率较低影响 2020 年来房地产开发业务毛利润和

<sup>6</sup> 公司目前招标一般土护降工程和主体一起招标，所以为了避免计算重复，将与主体一起招标的土护降工程不再计入其他类型。

## 毛利率有所下降

公司具有一级房地产开发资质，房地产开发业务主要包括住宅地产开发、保障房建设开发及土地一级开发。其中，保障房建设开发和住宅地产开发主要经营区域为北京、上海、济南、成都、宁波、青岛、衢州等城市，土地一级开发项目所在区域主要为北京市。

图表 11：公司房地产开发业务情况<sup>7</sup>（单位：亿元、%）



| 项目              | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 1~9 月 |
|-----------------|--------|--------|--------|--------------|
| 新开工面积（万平方米）     | 69.25  | 132.91 | 132.66 | 33.77        |
| 房屋竣工面积（万平方米）    | 19.46  | 6.29   | 48.95  | 34.09        |
| 在建面积（万平方米）      | 75.68  | 274.18 | 355.89 | 357.11       |
| 新项目签约销售面积（万平方米） | 22.68  | 18.81  | 37.86  | 66.21        |
| 新项目签约金额（亿元）     | 82.61  | 61.77  | 160.44 | 214.88       |
| 销售均价（万元/平方米）    | 3.64   | 3.28   | 4.24   | 3.25         |
| 销售回款金额（亿元）      | 33.03  | 100.11 | 140.93 | 152.38       |

数据来源：公司提供，东方金诚整理

近年公司房地产开发业务收入保持增长，其中 2020 年公司房地产开发业务实现收入 68.09 亿元，同比增加 115.82%，但毛利润和毛利率分别下降为 12.22 亿元和 17.95%，主要因当期结转的北京市海淀区西北旺保障房项目毛利率较低所致；2021 年 1~9 月，公司房地产开发业务实现收入 41.74 亿元，毛利润为 9.28 亿元，毛利率为 22.23%，房地产业务已成为公司收入及利润的重要来源。

公司目前主要通过招拍挂方式获得土地，部分项目为一二级联动项目。近年公司加大房地产业务的开发力度，2020 年公司新开工面积为 132.66 万平方米，与去年基本持平。公司新项目签约销售额、销售面积及销售均价近年有所波动，2020 年公司新项目签约金额 160.44 亿元，同比增长 159.74%，新项目签约销售面积 37.86 万平方米，同比增长 101.28%，且销售均价有所提升。2021 年 1~9 月，公司实现新项目签约销售面积 66.21 万平方米，签约金额 214.88 亿元，同比大幅提升。从销售回款情况来看，公司房地产项目整体销售回款处于正常情况。

预计 2022 年我国房地产投资增速有所下滑，但保障性租赁住房的快速发展有望对房地产业

<sup>7</sup> 公司对 2018 年和 2019 年房地产开发业务数据统计口径进行了调整。

务形成支撑，未来公司房地产开发业务仍将趋于稳定。

公司房地产项目主要位于北京、上海、济南、宁波和成都等地，区域布局较好，未来可售面积较充足，对收入及盈利能力提供一定保障

截至 2021 年 9 月末，公司住宅地产在建项目主要有怀柔新城 A 地块璟玥林汐项目、济南原香溪谷 CDEF 地块、建邦顺怡顺义区后沙峪项目、怡和置业昌平沙河镇联合体（限竞房）、北京市昌平区东小口镇 HC-031 地块 R2 二类居住用地、HC-030 地块 A33 基础教育用地建设工程、兴筑庞各庄项目（DX06-0103-6001、6002、6003 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地）等共计 11 个项目，主要位于北京、济南、宁波和成都等地，在建项目建筑面积合计 304.56 万平方米，总可售面积 254.62 万平方米，已售面积 74.72 万平方米，未来可售面积为 179.90 万平方米。

图表 12：截至 2021 年 9 月末公司主要在建地产项目情况（单位：万平方米、亿元、万元/平方米）

| 项目名称                                                          | 开工<br>时间   | 预计完<br>成时间 | 建筑<br>面积      | 总可售<br>面积     | 已售<br>面积     | 未来<br>可售面积    | 预计<br>总投资    | 累计<br>投入额     | 预计平均<br>销售价格 | 楼面<br>地价 |
|---------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|----------|
| 怀柔新城 A 地块璟玥林汐项目                                               | 2021.6.10  | 2026.11.30 | 75.00         | 67.66         | 0.59         | 67.07         | 103.4        | 47.3          | 3.3          | 1.74     |
| 宁波庆丰地段徐戎路西侧 3#地块                                              | 2018.6     | 2022.04    | 8.30          | 5.89          | 5.54         | 0.35          | 15.01        | 10.73         | 3.1          | 0.61     |
| 济南原香溪谷 CDEF 地块                                                | 2018.8     | 2022.12    | 39.05         | 37.03         | 8.6          | 28.43         | 31.67        | 14.74         | 0.9          | 0.06     |
| 成都郫都区花园镇项目                                                    | 2019.11    | 2022.2     | 10.94         | 9.42          | -            | 9.42          | 6.97         | 6.15          | 0.72         | 0.12     |
| 建邦顺怡顺义区后沙峪项目                                                  | 2019.5     | 2021.11.8  | 11.76         | 10.28         | 4.61         | 5.67          | 40.71        | 34.26         | 4.94         | 3.91     |
| 怡和置业昌平沙河镇联合体（限竞房）                                             | 2019.1     | 2022.12    | 52.66         | 44.68         | 21.33        | 23.35         | 115.34       | 91.54         | 4.29         | 2.10     |
| 兴筑庞各庄项目<br>(DX06-0103-6001、6002、6003 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地) | 2020.1.13  | 2025.10.17 | 25.27         | 17.63         | 6.4          | 11.23         | 54.39        | 42.45         | 3.55         | 1.97     |
| 北京市昌平区东小口镇 HC-031 地块 R2 二类居住用地、HC-030 地块 A33 基础教育用地建设工程       | 2020.11    | 2023.5.31  | 32.75         | 28.38         | 18.13        | 10.25         | 113.99       | 94.09         | 5.77         | 3.8      |
| 福煦广场二期                                                        | 2019-3-26  | 2022.06    | 15.31         | 9.06          | -            | 9.06          | 11           | 8.52          | 0.9          | 0.14     |
| 城开璟园                                                          | 2019-11-6  | 2022-12-31 | 7.29          | 5.09          | 2.61         | 2.48          | 6.65         | 3.87          | 1.25         | 0.36     |
| 涌贤悦府商品房                                                       | 2020-11-19 | 2023-12-31 | 26.23         | 19.5          | 6.91         | 12.59         | 13.97        | 5.61          | 0.82         | 0.11     |
| <b>合计</b>                                                     | -          | -          | <b>304.56</b> | <b>254.62</b> | <b>74.72</b> | <b>179.90</b> | <b>513.1</b> | <b>359.26</b> |              |          |

资料来源：公司提供，东方金诚整理

保障房建设方面，截至 2021 年 9 月末，公司在建保障房建设项目 3 个（不含棚改保障房项目），主要位于北京市、安徽宿州、浙江衢州市，规划建筑面积合计 59.44 万平方米，预计总投资 55.33 亿元，已完成投资额为 46.79 亿元。

图表 13：截至 2021 年 9 月末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>8</sup> | 已完成投资 |
|------------------|--------|-------|------------------|-------|
| 朝阳东坝单店村联合体共有产权项目 | 北京     | 14.95 | 34.92            | 30.58 |
| 涌贤悦府             | 安徽宿州市  | 8.96  | 4.77             | 1.92  |
| 姜家山大塘头片区城中村改造项目  | 浙江省衢州市 | 35.53 | 15.64            | 14.29 |
| 合计               |        | 59.44 | 55.33            | 46.79 |

资料来源：公司提供，东方金诚整理

土地一级开发方面，截至 2021 年 9 月末，公司拥有土地一级开发项目 3 个，全部位于北京市，土地一级开发规模共计为 284.12 万平米，预计总投资为 214.30 亿元，已完成投资 106.82 亿元。

图表 14：截至 2021 年 9 月末公司土地一级开发项目情况（单位：万平方米、亿元）

| 项目名称                     | 开发规模   | 预计投资额  | 已完成投资  | 已回款 |
|--------------------------|--------|--------|--------|-----|
| 北京西沙屯棚改                  | 147.9  | 121.16 | 43.52  | -   |
| 北京李遂镇棚改                  | 85.07  | 87.34  | 58.38  | -   |
| 延庆县北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目 | 51.15  | 5.80   | 4.92   | -   |
| 合计                       | 284.12 | 214.30 | 106.82 | -   |

资料来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2021 年 9 月末，公司房地产开发业务拟建项目 2 个，规划建筑面积为 47.15 万平方米，预计可售面积为 37.51 万平方米，主要位于成都市及北京市。

图表 15：截至 2021 年 9 月末公司拟建房地产项目情况（单位：万平方米、亿元、万元/平方米）

| 项目名称       | 占地面积  | 规划建筑面积 | 预计可售面积 | 预计总投资 | 楼面地价 |
|------------|-------|--------|--------|-------|------|
| 成都郫都区花园镇项目 | 34.99 | 34.99  | 30.02  | 25.49 | 0.12 |
| 晟贤悦府       | 4.29  | 12.16  | 7.49   | 11.49 | 0.32 |
| 合计         | 39.28 | 47.15  | 37.51  | 36.98 | -    |

资料来源：公司提供，东方金诚整理

整体来看，公司房地产项目未来可售面积较充足，主要分布于北京、济南、宁波和成都等地，区域布局较好，项目去化压力较小，对收入及盈利能力提供一定保障。

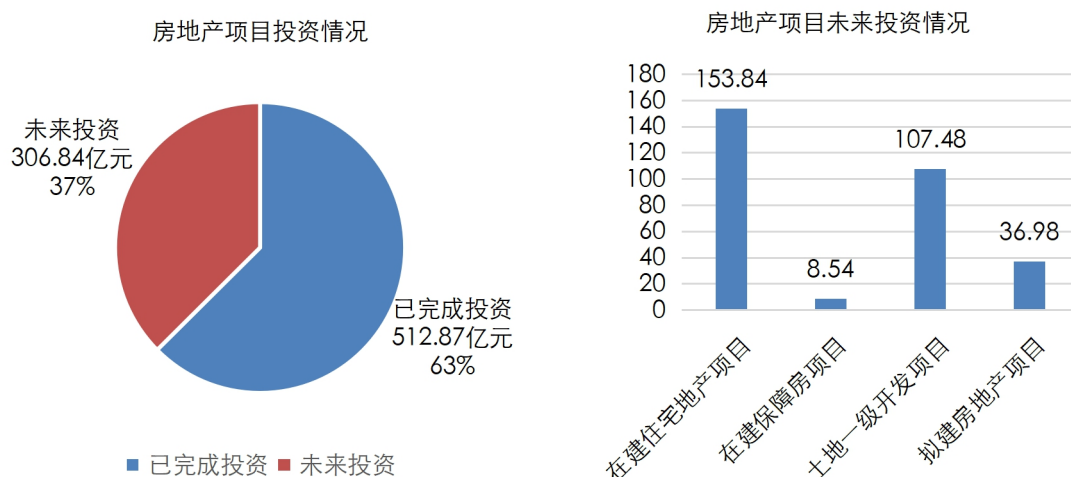
公司在建及拟建项目未来投资规模较大，在当前房地产企业融资渠道和融资规模监管趋严环境下，面临一定资金支出压力

从投资情况来看，截至 2021 年 9 月末，公司在建住宅地产、保障房、土地一级开发及拟

<sup>8</sup> 棚改安置房不含土地拆迁和征收成本

建房地产项目预计总投资额为 819.71 亿元，已累计投入 512.87 亿元，未来还需投入 306.84 亿元。公司投资资金来源主要是借款、自筹资金以及房地产项目的销售回款，在当前对于房地产企业融资渠道和融资规模的监管趋严环境下，预计未来面临一定的资金压力。其中，北京西沙屯棚改项目后续投资由政府专项债解决，有助于缓解公司的资金支出压力。

图表 16：截至 2021 年 9 月末公司房地产在建及拟建项目未来投资情况（单位：亿元）



数据来源：公司提供，东方金诚整理

## 建筑材料生产销售业务

受益于产能及需求的增加，近年公司建筑材料整体产销量保持增长，但毛利率有所波动，2020 年来国内建筑材料价格的上涨使得毛利率明显提升

公司建筑材料生产和销售产品主要为商品混凝土、沥青混凝土和盾构管片等，以商品混凝土为主。

受益于产能及需求的增加，近年公司建筑材料产销量保持增长。2020 年，公司建筑材料对外销售业务实现收入和毛利润分别为 58.39 亿元和 9.48 亿元，保持小幅增长；毛利率为 16.24%，同比提升 5.18 个百分点，主要因当年建筑材料价格上涨明显所致。2021 年 1~9 月，公司建筑材料业务实现销售收入和毛利润分别为 42.21 亿元和 7.37 亿元，同比继续保持增长，毛利率为 17.46%，与去年全年小幅提升。

图表 17：公司主要建筑材料产能及产量情况

| 产品名称                    | 项目                    | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年  | 2021 年 1~9 月 |
|-------------------------|-----------------------|--------|--------|---------|--------------|
| 沥青混凝土                   | 产能（万立方米/年）            | -      | 250    | 580     | 630          |
|                         | 产量（万立方米）              | -      | 175    | 425     | 245          |
|                         | 销量（万立方米）              | -      | 175    | 425     | 245          |
|                         | 平均价格（元/立方米）           | -      | 990    | 368.36  | 338          |
|                         | 销售额（万元）               | -      | 179220 | 156552  | 82532        |
| 商品混凝土                   | 产能（万立方米/年）            | 705.02 | 1439   | 1646    | 1589         |
|                         | 产量（万立方米）              | 521.49 | 892.46 | 891.13  | 751          |
|                         | 销量（万立方米）              | 521.49 | 892.46 | 892.13  | 751          |
|                         | 平均价格（元/立方米）           | 428    | 430    | 449.91  | 451          |
|                         | 销售额 <sup>9</sup> （万元） | 223426 | 389492 | 401376  | 338635       |
| 盾构管片、装配式建筑 PC 部品、预制综合管廊 | 产能（万立方米/年）            | 10     | 97     | 95      | 115          |
|                         | 产量（万立方米）              | 5.39   | 53.90  | 55.92   | 42           |
|                         | 销量（万立方米）              | 2.92   | 51.60  | 50.06   | 34           |
|                         | 平均价格（元/立方米）           | 2875   | 3200   | 3583.09 | 3427         |
|                         | 销售额（万元）               | 8394   | 164273 | 179369  | 115829       |

资料来源：公司提供，东方金诚整理

## 环境工程

公司环境工程业务主要由子公司北京建工环境修复股份有限公司（以下简称“建工修复”）负责运营。

近年公司环境工程业务收入有所波动，但毛利率逐年小幅提升，2021 年 3 月 29 日环境工程业务运营主体建工修复在创业板成功上市，在国家产业政策大力支持下，预计未来公司环境修复业务将保持增长

建工修复主要从事土壤环境修复业务，是国内最早从事土壤环境修复企业之一，具有国内领先的技术水平，拥有环保工程专业承包壹级、环境工程专项设计甲级资质，在全国土壤修复企业具有较强的竞争实力。2021 年 3 月 29 日，建工修复在深圳证券交易所创业板上市，证券简称为“建工修复”，证券代码为“300958”，总股本为 14265.65 万股，截至 2021 年 9 月末北京建工持股比例 46.05%为控股股东。

近年公司环境工程业务收入小幅下滑，但毛利率逐年有所提升。2020 年公司环境工程业务实现收入和毛利润分别为 10.07 亿元和 2.15 亿元，略有下滑；毛利率为 21.38%，小幅提升 0.31 个百分点。2021 年 1~9 月，公司环境工程业务实现收入 14.28 亿元，毛利润 4.16 亿元，毛利率 29.11%，收入及毛利率均同比提升较快。

2020 年公司新签订大额环境修复业务合同 9 个，主要包括原南通醋酸公司（永兴大道南）地块修复工程施工、天富（中国）食品添加剂有限公司和徐州恒扬化工有限公司原厂址污染场地土壤及地下水修复治理项目和天津市河西区黑牛城道（大成五金）地块复兴九里南侧（四信里南侧油墨厂二期之绿道公园）地块土壤修复工程施工总承包项目等，合同总金额共计 6.92 亿

<sup>9</sup> 表中商品混凝土销售额未进行内部抵消。

元；2021年1~9月公司新签大额环境修复业务5个，主要包括中山市东区起湾北道142号之五至七地块污染土壤及地下水修复项目、原马钢（合肥）地块MHD01、MHD02、MHD03（地铁6号线站点、东南及铁路专用线、西北）片区污染土壤修复工程第2包等，项目合同总金额6.80亿元。截至2021年9月末，公司主要在建环境工程项目合同金额共计37.06亿元（详见附件六）。

目前我国土壤污染问题形势严峻，土壤修复行业将成为继大气、污水、固废等之后又一重要的环境治理领域，国家已修订或出台《中华人民共和国土壤污染防治法》、《土壤污染防治行动计划》、《污染地块土壤环境管理办法（试行）》等一系列法律法规和产业政策以规范和支持行业发展。在国家产业政策大力支持下，生态保护和环境治理行业有望取得快速增长，预计未来公司环境修复业务将会保持较快增长。

### 服务业及其他

公司服务业及其他业务主要包括建材配送、科技研发、建筑设计、物业投资与管理等。其中，建材配送的主要运营主体为北京建工物流配送有限公司，建筑设计的主要运营主体为北京市建筑工程研究院有限责任公司。物业投资与管理服务包括物业出租、物业管理等，能够为企业提供更稳定的现金流。北京建工拥有的可出租商业物业主要为建工大厦、劲松大厦和紫金大厦等，出租率在95%以上，分布在北京市西城、朝阳等区；管理的物业主要分布在北京市朝阳、西城、丰台等区，主要物业为建邦华府、融域家园、阳光新干线等。

近年公司服务业务收入和毛利润逐年保持增长，2020年及2021年1~9月，公司服务业及其他业务实现收入分别为54.99亿元和18.48亿元；毛利润分别为22.44亿元和6.51亿元，毛利率分别为40.81%和35.23%，毛利率水平略有下滑，但仍保持较高水平。

### 公司治理与战略

#### 公司建立了完整的法人治理、内部控制及管理体系

北京市国资委持有公司100%股份，是公司唯一股东及实际控制人。根据《公司章程》，公司设董事会，不设股东会，实行董事会领导下的总经理负责制，董事会是公司的经营决策机构，对出资者负责。公司建立了职责明确的治理架构，设立了施工管理部、投资管理部、科学技术管理部、质量管理部、信息管理部、商务部、审计部、财务部、内部银行等主要职能部门。

同时，公司建立了重大事项决策制度、重大投融资决策、财务管理、会计核算和预算管理制度、对下属子公司的资产、人员、财务的管理制度、安全生产制度、风险控制制度、担保制度、突发事件应急管理制度等一系列内部控制制度。

**未来公司定位为打造“国内一流、国际知名的工程建设与城市综合服务商”，逐步形成“三主业、一培育”的业务格局**

“十四五”时期，公司的定位是打造“国内一流、国际知名的工程建设与城市综合服务商”，逐步形成“三主业、一培育”的业务格局，其中主业为建筑与市政工程、房地产业和节能环保业，培育业务为健康养老业。

**第一主业：建筑与市政工程，包括房屋建筑业、土木工程建筑业、建筑安装业、建筑装饰、**

园林绿化工程和其他建筑业，含建筑领域的投融资、勘察设计、专业咨询和科研技术服务、建筑材料研发和制造以及基础设施养护、运营等；第二主业：房地产业，包括房地产开发经营、土地一级开发、物业经营管理与服务及城市更新业务等；第三主业：节能环保业，包括环境修复、污水处理、河湖治理、节能咨询与管理、固废处理及废弃资源综合利用等领域；培育业务：健康养老业，包括培育医养结合的养老产业及相关产业，盘活自有和社会土地房产资源，设立医养结合机构，探索养老机构与医疗、康复、护理等机构合作模式。

## 财务分析

### 财务概况

公司提供了 2018 年~2020 年审计报告和 2021 年 1~9 月合并财务报表。致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年~2020 年财务报表进行了审计，并出具标准无保留意见的审计报告。公司 2021 年 1~9 月合并财务报表未经审计。

截至 2020 年末，公司纳入合并报表范围的全资及控股二级子公司共 52 家。本评级报告 2018 年财务数据采用追溯调整后的 2019 年年初财务数据，2019 年数据采用 2020 年年初数据。

### 资产构成与资产质量

**公司资产规模呈增加趋势，资产结构中存货、合同资产、应收账款、其他应收款及长期应收款等占比较高，存在一定的资金占用**

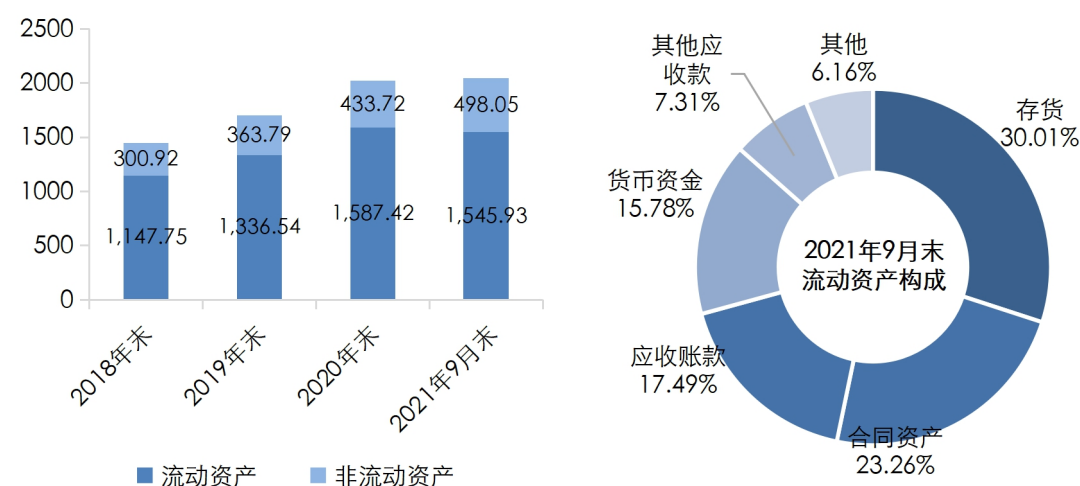
随着业务规模的扩大，公司资产总额整体呈增长趋势。2020 年末，公司资产总额为 2021.14 亿元，同比增长 18.87%，其中流动资产占比较高为 78.54%。2021 年 9 月末，公司资产总额为 2043.97 亿元，较年初小幅增长 1.13%，流动资产占比为 75.63%。

公司流动资产主要由存货、货币资金、应收账款及其他应收款等构成，2020 年末公司流动资产为 1587.42 亿元。其中，公司存货账面价值为 746.13 亿元，主要包括建筑施工项目已完工未结算工程 310.48 亿元、房地产开发成本 360.50 亿元及房地产开发产品 50.06 亿元等，累计计提跌价准备 1.22 亿元；货币资金为 299.75 亿元，其中受限货币资金为 6.87 亿元，存放在境外的款项总额为 9.26 亿元；公司应收账款规模较大，2020 年末应收账款价值为 296.02 亿元，主要为应收工程款，同期应收账款周转率为 3.88 次，同比小幅下降，期末共计提坏账准备金额 18.84 亿元，其中基于账龄组合计提坏账准备 13.62 亿元；2020 年末，公司其他应收款账面价值为 138.17 亿元，同比大幅增长 76.24%，主要为给关联方借款及各项工程保证金增加所致，累计提坏账准备金额为 9.56 亿元。截至 2021 年 9 月末，公司流动资产为 1545.93 亿元，较年初小幅下降 2.61%，其中存货账面价值为 463.87 亿元，较年初大幅下降，合同资产为 359.56 亿元，较年初大幅上涨，存货和合同资产的大幅变动主要因会计科目调整已完工未结算工程计入合同资产所致；货币资金 243.89 亿元，其中受限货币资金 6.87 亿元。整体来看，公司流动资产中占比较高的合同资产、存货、应收账款和其他应收款的变现能力对工程业主方回款安排较为依赖，存在一定资金占用。

公司非流动资产主要由长期应收款、投资性房地产、长期股权投资及固定资产等构成，截至 2020 年末公司非流动资产为 433.72 亿元，同比增长 19.22%。其中，公司长期应收款为 122.82

亿元，同比增长 22.66%，其中质保金为 32.94 亿元，PPP 项目投资款为 85.78 亿元；公司投资性房地产 2020 年末账面价值为 104.38 亿元，采用公允价值计量，同比增长 35.56%，主要增加为本期新纳入合并范围的北京机械施工集团有限公司的投资性房地产；固定资产账面价值 56.80 亿元，主要为房屋、建筑物和机械设备等；公司长期股权投资为 67.88 亿元，较年初下降 9.24%，主要因当期北京市机械施工集团有限公司和北京兴筑房地产开发有限公司由参股公司变为控制子公司纳入合并范围所致。2021 年 9 月末，公司非流动资产为 498.05 亿元，较年初增长 14.83%，其中其他权益工具投资和其他非流动资产增幅较快，账面价值分别为 44.32 亿元和 48.28 亿元。

图表 18：公司资产构成及质量情况（单位：亿元）



| 项目             | 2018 年末        | 2019 年末        | 2020 年末        | 2021 年 9 月末    |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 存货             | 543.26         | 668.19         | 746.13         | 463.87         |
| 合同资产           | -              | 7.54           | 9.34           | 359.56         |
| 应收账款           | 211.08         | 247.21         | 296.02         | 270.44         |
| 货币资金           | 249.85         | 253.54         | 299.75         | 243.89         |
| 其他应收款          | 79.08          | 78.40          | 138.17         | 112.94         |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>1147.75</b> | <b>1336.54</b> | <b>1587.42</b> | <b>1545.93</b> |
| 投资性房地产         | 75.78          | 77.00          | 104.38         | 104.38         |
| 长期应收款          | 73.98          | 100.13         | 122.82         | 100.56         |
| 长期股权投资         | 53.43          | 74.79          | 67.88          | 99.12          |
| 固定资产           | 45.82          | 51.11          | 56.80          | 55.32          |
| 其他非流动资产        | 2.70           | 3.30           | 3.58           | 48.28          |
| 其他权益工具投资       | -              | -              | -              | 44.32          |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>300.92</b>  | <b>363.79</b>  | <b>433.72</b>  | <b>498.05</b>  |
| <b>资产总计</b>    | <b>1448.67</b> | <b>1700.33</b> | <b>2021.14</b> | <b>2043.97</b> |

资料来源：公司提供，东方金诚整理

从资产受限及抵质押情况来看，截至 2021 年 9 月末，公司受限资产账面价值共计 245.77 亿元，受限资产占总资产比重为 12.02%，占净资产 55.85%。公司受限资产规模较大，流动性受到一定影响。

图表 19：截至 2021 年 9 月末公司受限资产情况（单位：亿元）

| 科目   | 受限金额   | 受限用途               |
|------|--------|--------------------|
| 货币资金 | 6.87   | 票据保证金、保函保证金、履约保证金等 |
| 应收账款 | 0.75   | 应收账款抵押             |
| 存货   | 183.25 | 抵押贷款的抵押物           |
| 固定资产 | 0.44   | 抵押贷款的抵押物           |
| 其他   | 54.46  | 质押借款的质押物           |
| 合计   | 245.77 |                    |

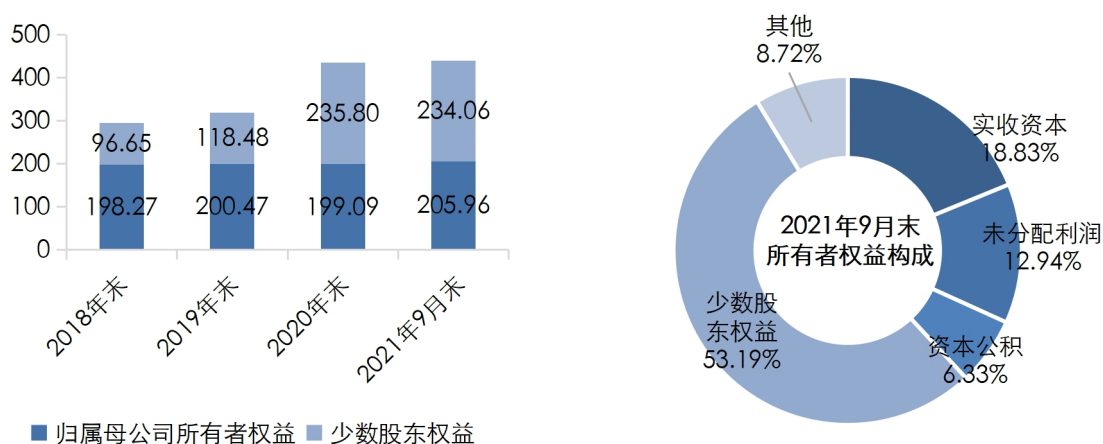
资料来源：公司提供，东方金诚整理

## 资本结构

近年公司所有者权益增加较快，其中少数股东权益规模较大且增长较快，2019 年市政路桥划入公司发生同一控制合并及未分配利润转增股本使得实收资本增加

2018 年~2020 年末，公司所有者权益保持增长，分别为 294.92 亿元、318.95 亿元和 434.89 亿元，其中归属于母公司的所有者权益合计为 198.27 亿元、200.47 亿元和 199.09 亿元。2020 年末公司所有者权益同比增长 36.35%，主要因少数股东权益大幅增长所致；2021 年 9 月末，公司所有者权益为 440.02 亿元，较年初小幅增长 1.18%。

图表 20：公司所有者权益构成情况（单位：亿元）



数据来源：公司提供，东方金诚整理

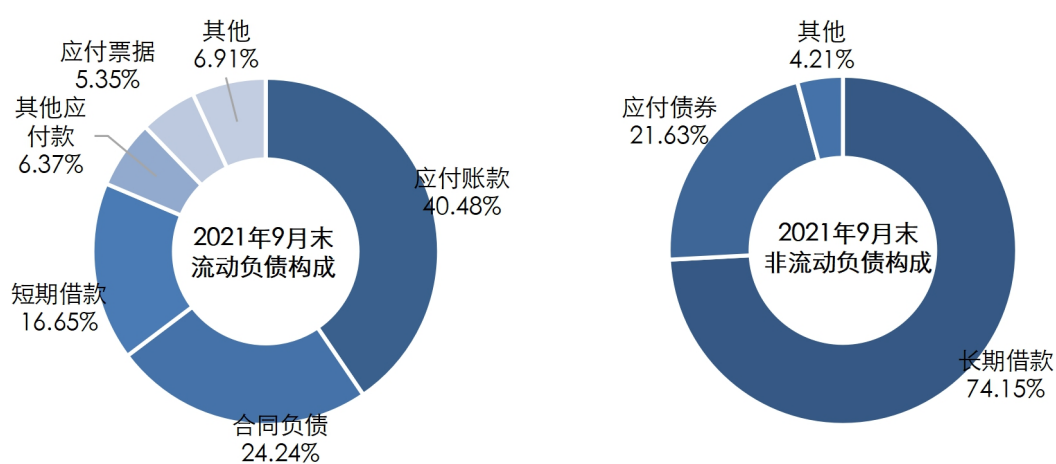
近三年末，公司实收资本逐年增长，2019 年因市政路桥划入公司发生同一控制合并，以及未分配利润 30 亿元和资本公积 950 万元转增股本使得公司实收资本大幅增加至 72.74 亿元；2020 年公司以未分配利润转增资本 10.00 亿元，收到国有资本经营预算安排资金 1165.50 万元，2020 年末公司实收资本进一步增加至 82.85 亿元。2020 年末公司所有者权益中其他权益工具 10 亿元，2020 年 8 月 17 日公司偿还了于 2017 年发行的 20 亿元债权融资计划（永续债），同时公司于 2020 年 9 月公开发行 10 亿元的可续期公司债券“20 建工 Y1”，并计入其他权益工具科目；资本公积为 26.59 亿元，同比增长 2.54%；未分配利润为 51.41 亿元，同比小幅下降 5.91%，主要因未分配利润转增资本 10 亿元，分配现金股利 3.59 亿元所致；2020 年末少数股东权益为 235.80 亿元，同比大幅增加 117.32 亿元，其中公司发行两期 ABN 债券增加少数股

东权益 90 亿元，下属子公司北京市政建设集团有限责任公司发行集合资金信托计划增加少数股东权益 10 亿元，子公司北京建工新型建材有限公司接收北投建科基金投资 4 亿元，地产公司合并北京兴筑房地产开发有限公司（大兴庞各庄项目公司）增加少数股东权益 9 亿元。2021 年 9 月末，公司所有者权益构成较 2020 年末变化不大。

### 公司资产负债率较高，债务规模逐年增加，其中长期有息债务占比上升

公司负债总额保持增长，2020 年末公司负债总额为 1586.25 亿元，同比增长 14.83%，流动负债占比为 74.49%。2021 年 9 月末，公司负债总额为 1603.95 亿元，与上年末基本持平，其中流动负债占比为 66.36%。

图表 21：公司流动负债和非流动负债构成情况（单位：亿元）



| 项目             | 2018 年末        | 2019 年末        | 2020 年末        | 2021 年 9 月末    |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 应付账款           | 332.13         | 380.60         | 474.44         | 430.89         |
| 合同负债*          | -              | 0.38           | 0.20           | 258.03         |
| 短期借款           | 252.01         | 253.29         | 194.60         | 177.28         |
| 其他应付款          | 77.31          | 86.98          | 70.75          | 67.81          |
| 应付票据           | 27.27          | 40.42          | 49.10          | 56.91          |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>903.72</b>  | <b>1091.28</b> | <b>1181.52</b> | <b>1064.45</b> |
| 长期借款           | 177.09         | 217.99         | 321.36         | 400.05         |
| 应付债券           | 56.95          | 59.71          | 68.00          | 116.71         |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>250.03</b>  | <b>290.10</b>  | <b>404.73</b>  | <b>539.50</b>  |
| <b>负债合计</b>    | <b>1153.75</b> | <b>1381.38</b> | <b>1586.25</b> | <b>1603.95</b> |

资料来源：公司提供，东方金诚整理

2020 年末，流动负债为 1181.52 亿元，同比增长 8.27%，主要由短期借款、应付账款、预收款项及一年内到期的非流动负债构成，其中，2020 年末公司短期借款为 194.60 亿元，同比减少 23.17%，信用借款占比 64.15%，主要为补充流动资金借款；应付账款为 474.44 亿元，同比增长 24.66%，主要由应付劳务分包款及应付材料款等组成，其中账龄在 1 年以内的应付账款占比为 65.62%；预收款项 266.57 亿元，主要来自大型工程的业主方预付工程款、房地产业务所形成的预收售房款等；一年内到期的非流动负债 97.63 亿元，包括 1 年内到期的长期借款 42.42

亿元和 1 年内到期的应付债券 55.20 亿元。2021 年 9 月末，公司流动负债为 1064.45 亿元，较年初下降 9.91%，主要由于一年内到期的非流动负债和应付账款规模下降，其中预收款项为 2.60 亿元，合同负债为 258.03 亿元，较年初变化较大主要为会计科目调整所致。

公司非流动负债规模增加较快，2020 年末非流动负债为 404.73 亿元，同比大幅增长 39.51%。其中，长期借款为 321.36 亿元，同比增长 47.42%，大幅增长主要是业务扩展资金需求增加和调整债务结构所致；应付债券为 68.00 亿元，同比增长 13.88%。截至 2021 年 9 月末，公司非流动负债进一步增加至 539.50 亿元，其中长期借款和应付债券分别增加至 400.05 亿元和 116.71 亿元。截至本报告出具日，公司及下属子公司存续债券详见图表 22。

图表 22：截至本报告出具日公司存续债券情况（单位：年、亿元）

| 简称                      | 债券类型   | 起息日期       | 发行期限  | 发行利率  | 期末余额  |
|-------------------------|--------|------------|-------|-------|-------|
| 北京建工（香港）有限公司美元债         | 美元债    | 2021-07-02 | 5     | 2.22% | 6 亿美元 |
| 20 京路 01                | 公司债    | 2020-06-02 | 3+2   | 3.04% | 10.00 |
| 19 建工 01                | 公司债    | 2019-09-24 | 3+2   | 3.90% | 12.00 |
| 20 建工 01                | 公司债    | 2020-03-16 | 3+2   | 3.20% | 14.00 |
| 20 建工 02                | 公司债    | 2020-03-16 | 5     | 3.68% | 8.00  |
| 20 京建工 MTN001           | 中期票据   | 2020-04-29 | 3     | 2.60% | 24.00 |
| 21 京建工 MTN001           | 中期票据   | 2021-7-26  | 3     | 3.27% | 10.00 |
| 22 京建工 SCP001           | 超短融    | 2022-2-11  | 91 天  | 2.19% | 12.00 |
| 万象悦府北区资产支持专项计划          | ABS    | 2021-03-04 | 1     | -     | 1.86  |
| 工银瑞投-北京奥森棠瑾购房尾款资产支持专项计划 | ABS    | 2021-6-18  | 437 天 | -     | 21.21 |
| 21 前海建工 ABN001          | ABN    | 2021-04-28 | 359 天 | 3.75% | 1.01  |
| 21 前海建工 ABN002          | ABN    | 2021-11-08 | 364 天 | 3.75% | 1.06  |
| 20 京信建德 ABN001          | ABN    | 2020-08-07 | 3     | 4.0%  | 50.00 |
| 20 建德 ABN002            | ABN    | 2020-12-03 | 3     | 4.5%  | 40.00 |
| 20 建工 Y1                | 可续期公司债 | 2020-09-21 | 3+N   | 4.48  | 10.00 |

资料来源：公司提供，东方金诚整理

有息债务方面，近年公司全部债务规模持续增长，其中长期有息债务占比有所上升，截至 2021 年 9 月末，公司全部债务<sup>10</sup>为 819.97 亿元，其中长期有息债务占比为 64.86%；公司长期债务资本化比率为 54.73%，全部债务资本化比率 65.08%，资产负债率为 78.47%，整体债务负担仍较重。

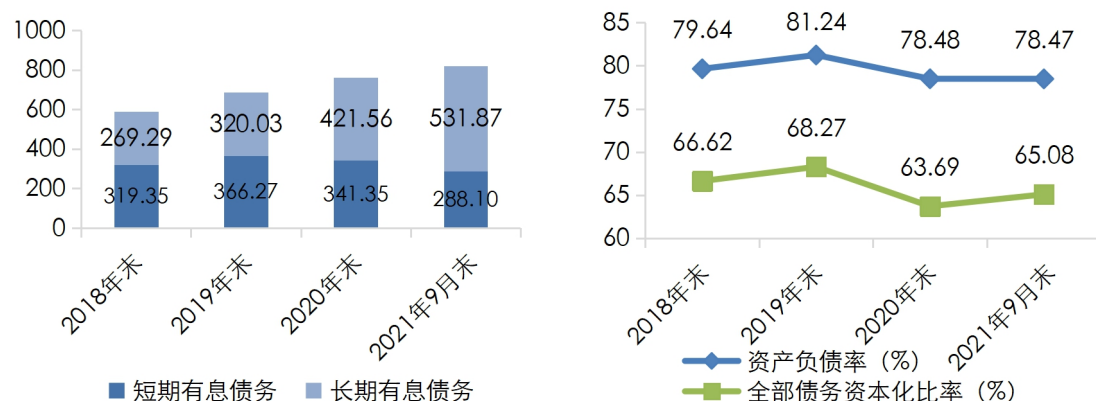
若将其他权益工具中 10.00 亿元可续期公司债和列入少数权益中的合计 90 亿元 ABN 产品作为有息债务考虑，2021 年 9 月末，公司全部债务规模将增至 919.97 亿元，同时资产负债率及全部债务资本化比率将有所提高。

从 2021 年 9 月末存续债务结构来看，公司在未来 1 年内到期的有息债务规模较大，存在一定集中偿付压力。

<sup>10</sup> 公司全部债务中未包含作为其他权益工具的可续期公司债券。

对外担保方面，截至 2021 年 9 月末，公司对合并范围外担保余额为 24.35 亿元，对外担保比率为 5.53%，主要为北京建工对联营企业多加瑞山有限公司、华伦湾潘有限公司、北京怡城置业有限公司和北京建海汇合房地产开发有限公司等的担保，目前担保企业经营正常。

图表 23：公司债务负担情况（单位：亿元）



图表 24：截至 2021 年 9 月末公司有息债务期限结构<sup>11</sup>（单位：亿元）

| 债务到期时间 | 短期借款   | 长期借款   | 应付债券  | 一年内到期非流动负债 | 其他应付款 | 应付票据  | 小计     |
|--------|--------|--------|-------|------------|-------|-------|--------|
| 1 年以内  | 177.28 |        |       | 50.02      | 3.89  | 56.91 | 288.10 |
| 1~2 年  |        | 101.69 | 60.00 |            |       |       | 161.69 |
| 2~3 年  |        | 130.63 | 10.00 |            | 15.00 |       | 155.63 |
| 3 年以上  |        | 167.73 | 46.71 |            | 0.11  |       | 214.55 |

数据来源：公司提供，东方金诚整理

## 盈利能力

近年公司收入及利润总额保持增长，作为北京市国资委下属大型建筑企业，公司综合竞争实力强，预计未来公司收入及利润规模继续保持增长

近年公司营业收入逐年保持增长，2020 年公司营业收入同比增长 10.29%，但毛利率有所下降；期间费用以管理费用、研发费用和财务费用为主，2020 年期间费用占营业收入的比重下降为 5.60%。公司投资收益近年有所波动，2020 年公司投资收益为 2.44 亿元，主要为权益法核算的长期股权收益和可供出售金融资产等取得的投资收益；2020 年公司公允价值变动收益为 4.80 亿元，主要为公司持有 2996.73 万股涪陵榨菜股票所产生的公允价值变动收益，期末参考市值为 12.68 亿元。

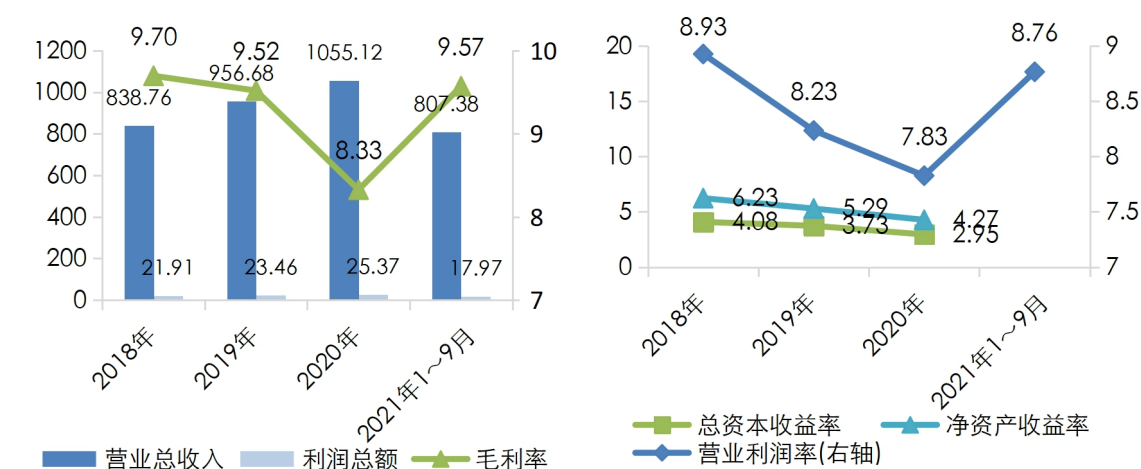
受益于营业总收入规模的增加，2018 年~2020 年，公司利润总额逐年增加，净利润有所波动。2020 年，公司利润总额为 25.37 亿元，净利润为 18.58 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为 11.95 亿元；2020 年公司总资本收益率和净资产收益率分别为 2.95%和 4.27%，同比均有所下滑主要因所有者权益增长较快所致。

2021 年 1~9 月，公司实现营业收入和利润总额分别为 807.38 亿元和 17.97 亿元，同比均有所增长。同期，公司公允价值变动收益为-2.71 亿元，其持有的涪陵榨菜股票 2362.36 万股参考市值为 7.27 亿元。作为北京市国资委下属大型建筑企业，公司综合竞争实力强，建筑施工业

<sup>11</sup> 因四舍五入为亿元，数据存在一定误差。

务产业结构持续优化，新签订单及在手合同额规模大，同时房地产业务区域布局较好，未来可售面积较充足，环境修复业务发展前景较好，预计未来公司收入及利润规模将保持增长。

图表 25：公司盈利能力情况（单位：亿元、%）



| 项目       | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 1~9 月 |
|----------|--------|--------|--------|--------------|
| 公允价值变动收益 | 1.17   | 1.08   | 4.80   | -2.72        |
| 投资收益     | 2.82   | 3.60   | 2.44   | 3.45         |
| 资产处置收益   | 1.54   | 4.63   | 0.15   | 2.84         |
| 利润总额     | 21.91  | 23.46  | 25.37  | 17.97        |
| 净利润      | 18.38  | 16.88  | 18.58  | 12.91        |

数据来源：公司提供，东方金诚整理

## 现金流

**2019 年来公司经营性净现金流明显改善，对外投资规模持续扩大，预计未来仍将保持较高的外部融资依赖度**

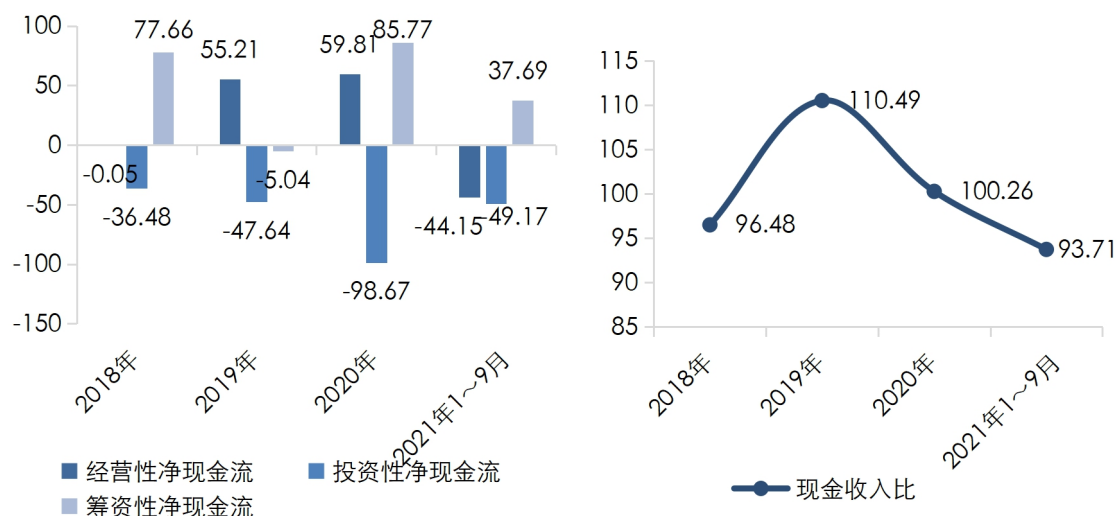
2018 年~2020 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-0.05 亿元、55.21 亿元和 59.81 亿元，2019 年来改善明显；同期，现金收入比为 96.48%、110.49%和 100.26%，处于较好水平。

公司近年投资活动现金流呈大规模净流出状态，且净流出规模有所扩大，2020 年公司投资活动产生的现金流量净额为-98.67 亿元，主要为 PPP 项目投资、股权投资、土地储备、其他投资和购置固定资产支出增加所致。

近年公司筹资活动产生的现金流量净额波动较大，2020 年公司筹资活动产生的现金流量净额 85.77 亿元，2019 年筹资活动产生的现金流净额为-5.04 亿元，主要为业务扩展，资金需求增加导致筹资规模增加。

2021 年 1~9 月，公司经营活动产生的现金流量净额、投资活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额分别为-44.15 亿元、-49.17 亿元和 37.69 亿元。未来公司投资类项目及房地产业务资金支出规模仍较大，预计未来公司仍将保持较高的外部融资依赖度。

图表 26：公司现金流情况（单位：亿元、%）



数据来源：公司提供，东方金诚整理

### 偿债能力

2018年~2020年末，公司流动比率和速度比率有所波动，2020年经营现金流动负债比与去年持平。截至2021年9月末，公司货币资金243.89亿元，其中受限货币资金6.87亿元，短期有息债务为288.10亿元，非受限货币资金不能完全覆盖短期有息债务。

2018年~2020年，公司EBITDA分别为47.11亿元、54.02亿元和51.54亿元，随着债务规模的逐年增加，EBITDA对利息支出的保障倍数小幅下滑，全部债务/EBITDA逐年增加。

图表 27：公司偿债能力指标情况

| 指标              | 2018年  | 2019年  | 2020年  | 2021年9月 |
|-----------------|--------|--------|--------|---------|
| 流动比率 (%)        | 127.00 | 122.47 | 134.35 | 145.23  |
| 速动比率 (%)        | 66.89  | 61.24  | 71.20  | 101.65  |
| 经营现金流动负债比 (%)   | -0.01  | 5.06   | 5.06   | -       |
| EBITDA 利息倍数 (倍) | 1.74   | 1.70   | 1.52   | -       |
| 全部债务/EBITDA (倍) | 12.49  | 12.71  | 14.80  | -       |

资料来源：公司提供，东方金诚整理

公司融资渠道畅通，银行授信额度充足，截至2021年9月末，北京建工及下属子公司共获得各金融机构的人民币综合授信额度总额为2633.49亿元，其中已使用授信额度为972.93亿元，未使用授信额度为1660.56亿元。

总体来看，作为北京市国资委下属的大型综合性建筑企业，公司综合财务实力很强，融资渠道畅通，综合偿债能力极强。

### 同业比较

与行业对比组企业进行对比，公司资产规模、收入和利润规模较大；盈利能力处于较好水平；营运效率与对比企业相比较低，资产负债率处于中等水平。

图表 28：同行业主要指标对比

| 项目         | 北京建工    | 上海城建(集团)公司 | 中交第二航务工程局有限公司 | 中国建筑第七工程局有限公司 | 中交第二公路工程局有限公司 |
|------------|---------|------------|---------------|---------------|---------------|
| 总资产(亿元)    | 2021.14 | 1426.45    | 1052.84       | 898.44        | 631.37        |
| 营业收入(亿元)   | 1055.12 | 672.21     | 762.25        | 1045.96       | 532.82        |
| 毛利率(%)     | 8.33    | 11.38      | 8.17          | 6.78          | 9.54          |
| 利润总额(亿元)   | 25.37   | 31.72      | 12.53         | 24.82         | 18.14         |
| 应收账款周转率(次) | 3.88    | 3.94       | 7.25          | 9.45          | 7.52          |
| 资产负债率(%)   | 78.48   | 79.21      | 79.91         | 74.56         | 78.39         |

注：以上企业最新主体信用等级均为 AAA/稳定，数据来源自各企业公开披露的 2020 年数据，东方金诚整理。

## 过往债务履约情况

根据公司提供、中国人民银行征信中心出具的《企业信用报告》，截至 2022 年 2 月 17 日，公司在银行贷款履约方面不存在不良信用记录。

截至报告出具日，公司到期债券已按期兑付，处于存续期债券均按时偿还利息。

## 本期债券偿债能力

本期债券拟发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元），若按 20 亿元计算，发行规模是公司 2021 年 9 月末全部有息债务和负债总额的 2.44%和 1.25%，对公司现有资本结构影响较小。

截至 2021 年 9 月末，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 78.47%和 65.08%。本期债券发行后，发行金额若按 20 亿元计算，以公司 2021 年 9 月末的财务数据为基础，如不考虑其他因素，若公司在本期债券未来某个续期周期末选择全额兑付，本期债券可视为普通有息债务，发行后公司资产负债率和全部债务资本化比率将分别为 78.68%和 65.62%，债务负担有所加重。若公司一直行使续期权，本期债券将长期存续，具有权益工具的特征，发行后公司资产负债率和全部债务资本化比率将分别为 77.71%和 64.06%，较发行前水平略有下降。

以公司 2020 年的财务数据为基础，如不考虑其他因素，公司 EBITDA、经营活动现金流入、经营性净现金流和筹资活动前现金流量净额对本期债券的保护倍数分别为 2.58 倍、59.59 倍、2.99 倍和-1.94 倍。

图表 23：本期债券偿债能力指标

| 偿债指标               | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 |
|--------------------|--------|--------|--------|
| EBITDA/本期债券发行额(倍)  | 2.36   | 2.70   | 2.58   |
| 经营活动现金流入量偿债倍数(倍)   | 46.82  | 59.52  | 59.59  |
| 经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)  | 0.00   | 2.76   | 2.99   |
| 筹资活动前现金流量净额偿债倍数(倍) | -1.83  | 0.379  | -1.94  |

资料来源：公司提供，东方金诚整理

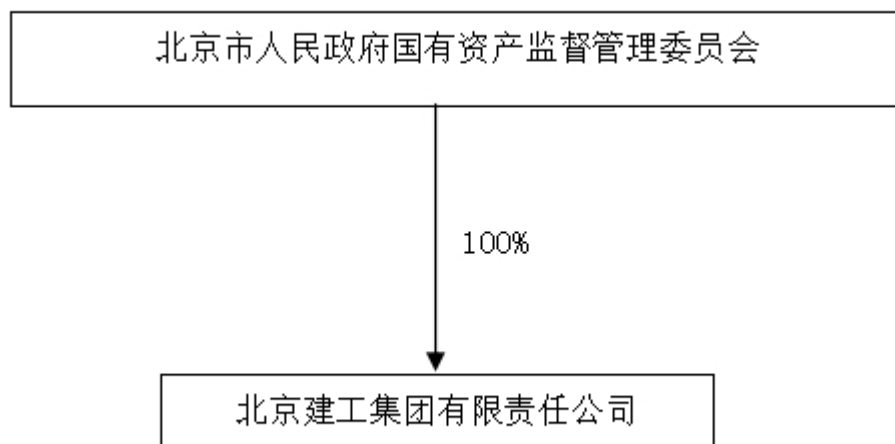
## 抗风险能力及结论

作为北京市国资委下属大型建筑企业，公司拥有房建、市政、公路施工总承包特级资质，施工经验丰富，技术水平高，在北京市建筑施工领域具有很强的市场竞争力；公司建筑施工业务产业结构持续优化，市政、房建等工程新签订单及收入保持增长，在手合同额规模大，为未来业务稳定发展提供了支撑；近年公司房地产开发业务收入保持增长，房地产项目主要位于北京、上海、济南、宁波和成都等地，区域布局较好，未来可售面积较充足；2021年3月29日，公司下属子公司北京建工环境修复股份有限公司在创业板成功上市，在国家产业政策大力支持下，预计未来公司环境修复业务将保持增长。

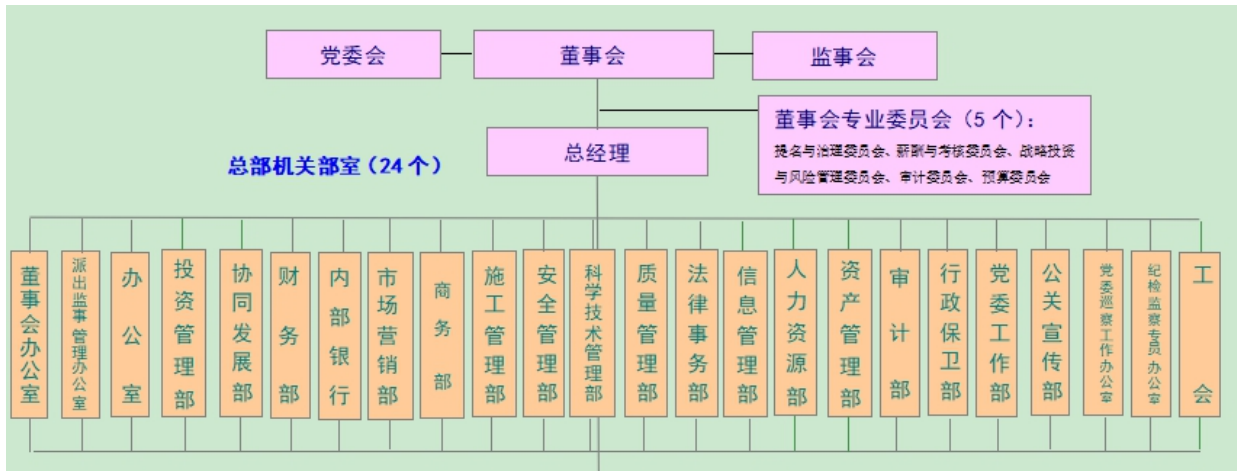
同时，东方金诚关注到，公司海外工程规模较大，若海外疫情持续蔓延预计将对海外项目新签、施工及回款造成较大影响；公司PPP类投资项目、在建和拟建房地产项目等未来投资规模仍较大，预计面临一定资金压力；公司有息债务规模持续增长，少数股东权益规模较大且增长较快，资产负债率仍较高。

综上所述，东方金诚评定公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。基于对公司主体长期信用以及对本期债券本息偿还保障能力的评估，东方金诚评定本期债券的信用等级为AAA。该级别反映了公司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。

附件一：截至 2021 年 9 月末公司股权结构图



## 附件二：截至 2021 年 9 月末公司组织机构图



附件三：截至 2021 年 9 月末公司在建前十大房建项目情况

单位：亿元

| 项目名称                                           | 业主单位               | 项目所在地   | 开工日期       | 竣工日期       | 合同金额   | 已结算合同金额 | 已回款金额  | 累计完成产值 | 施工模式  |
|------------------------------------------------|--------------------|---------|------------|------------|--------|---------|--------|--------|-------|
| 国家会议中心二期项目                                     | 北京北辰会展投资有限公司       | 北京市朝阳区  | 2018-12-1  | 2024-1-21  | 50.51  | 43.63   | 37.56  | 49.18  | 施工总承包 |
| 北京工人体育场改造<br>重建政府和社会资本<br>合作（PPP）项目            | 中赫工体（北京）商业运营管理有限公司 | 北京市朝阳区  | 2021-2-6   | 2022-12-8  | 50.80  | 4.85    | 4.77   | 10.64  | 施工总承包 |
| 容东片区 B2 组团安置房及配套设施项目                           | 中国雄安集团城市发展投资有限公司   | 河北省雄安新区 | 2020-4-30  | 2021-12-31 | 35.15  | 26.14   | 20.35  | 28.29  | 施工总承包 |
| 北京鲜活农产品流通中心                                    | 北京农产品中央物流园有限公司     | 北京市朝阳区  | 2016-11-2  | 2021-12-31 | 33.78  | 35.74   | 34.23  | 21.14  | 施工总承包 |
| 北京城市副中心站综合交通枢纽工程 01 标段                         | 北京京投交通枢纽投资有限公司     | 北京市通州区  | 2020-8-1   | 2024-10-31 | 32.75  | 4.63    | 9.87   | 7.32   | 施工总承包 |
| 大同市国际能源革命<br>科技创新园 A 区建设<br>项目二期工程             | 大同市经济建设投资有限公司      | 山西省大同市  | 2019-10-20 | 2022-2-4   | 23.58  | 0.00    | 10.56  | 10.22  | 施工总承包 |
| 朝阳区孙河乡前苇沟<br>组团棚户区改造土地<br>开发项目一标段              | 北京昆泰嘉恒房地产开发有限公司    | 北京市朝阳区  | 2018-11-30 | 2021-11-19 | 23.33  | 17.87   | 14.78  | 18.91  | 施工总承包 |
| 中关村东升科技园二期<br>科研设计（自持）<br>1813-L24 地块工程施工总承包项目 | 北京中关村东升科技园有限责任公司   | 北京市海淀区  | 2020-12-20 | 2023-12-24 | 24.11  | 7.06    | 5.41   | 4.34   | 施工总承包 |
| 章丘市刁镇镇驻地旧<br>村改造一期工程项目<br>工程总承包（EPC）           | 章丘市惠农新农村建设投资有限公司   | 山东省济南市  | 2019-4-15  | 2021-12-10 | 20.93  | 17.94   | 11.96  | 14.57  | EPC   |
| 城市副中心剧院                                        | 北京城市副中心投资建设集团有限公司  | 北京市通州区  | 2020-10-10 | 2025-5-22  | 18.84  | 6.08    | 7.02   | 7.94   | 施工总承包 |
| 合计                                             | -                  | -       | -          | -          | 313.78 | 163.94  | 156.52 | 172.55 | -     |

资料来源：公司提供，东方金诚整理

附件四：截至 2021 年 9 月末公司在建前十大市政建设项目情况

单位：亿元

| 项目名称                                       | 业主单位            | 项目所在地   | 开工日期       | 竣工日期       | 合同金额   | 已结算合同金额 | 已回款金额 | 累计完成产值 | 施工模式  |
|--------------------------------------------|-----------------|---------|------------|------------|--------|---------|-------|--------|-------|
| 广州市轨道交通五号线东延段及同步实施工程                       | 广州地铁集团有限公司      | 广东省广州市  | 2018-10-30 | 2022-6-30  | 44     | 44.09   | 12.14 | 13.44  | 施工总承包 |
| 北京地铁 17 号线工程土建施工 21 合同段                    | 北京市轨道交通建设管理有限公司 | 北京市昌平区  | 2019-5-30  | 2022-7-29  | 30.59  | 7.57    | 8.56  | 7.32   | 施工总承包 |
| 绍兴市城市轨道交通 1 号线工程土建施工 (SXGD1-TJSG-13 标段)    | 绍兴京越地铁有限公司      | 浙江省绍兴市  | 2019-12-27 | 2022-12-30 | 19.37  | 9.73    | 8.80  | 10.2   | 施工总承包 |
| 国道 109 新线高速公路工程                            | 北京市交通委员会        | 北京市门头沟区 | 2020-11-3  | 2023-12-16 | 38.94  | 4.43    | 6.29  | 6.26   | PPP   |
| 北京地铁 3 号线一期工程土建施工 03 合同段                   | 北京市轨道交通建设管理有限公司 | 北京市朝阳区  | 2015-12-31 | 2023-12-31 | 18.23  | 4.51    | 6.62  | 5.8    | 施工总承包 |
| 北京地铁 6 号线二期工程土建施工 18 合同段                   | 北京市轨道交通建设管理有限公司 | 北京市通州区  | 2014-10-10 | 2024-12-31 | 17     | 20.50   | 20.74 | 20.11  | 施工总承包 |
| 淄博市城市快速路网建设项目 (一期) 标段 1                    | 淄博市城市资产运营有限公司   | 山东省淄博市  | 2021-4-3   | 2022-6-30  | 16.72  | 7.08    | 0.00  | 3.27   | 施工总承包 |
| 北京地铁 3 号线 01 标                             | 北京市轨道交通建设管理有限公司 | 北京市朝阳区  | 2015-12-31 | 2023-3-15  | 15.24  | 8.28    | 8.32  | 8.28   | 施工总承包 |
| 绍兴市城市轨道交通 1 号线工程车站 (含区间) 机电安装、装修工程、轨道工程总承包 | 绍兴京越地铁有限公司      | 浙江省绍兴市  | 2020-11-30 | 2022-4-30  | 14.5   | 3.64    | 5.33  | 4.49   | 施工总承包 |
| 北清路快速化改造工程 2#标                             | 首都公路发展集团有限公司    | 北京市昌平区  | 2019-5-30  | 2024-9-30  | 14.17  | 0.05    | 1.53  | 0.086  | 施工总承包 |
| 合计                                         |                 |         |            |            | 228.76 | 109.87  | 78.31 | 79.26  | -     |

资料来源：公司提供，东方金诚整理

附件五：截至 2021 年 9 月末公司 PPP 项目情况

单位：亿元、年

| 项目名称                                  | 工程地点              | 工程类别         | 总投资额  | 资金来源 |       | 累计投资额 | 已实现回款 | 已完成产值 | 持股比例 | 运营期<br>'特许经营期' | 项目状态   |
|---------------------------------------|-------------------|--------------|-------|------|-------|-------|-------|-------|------|----------------|--------|
| 江苏省淮安市淮安区老年人日间照料中心 PPP 项目             | 江苏省淮安市淮安区         | 房建           | 1.21  | 0.24 | 0.96  | 0.81  | 0.00  | 0.78  | 95%  | 2+10           | 在施     |
| 浮梁县北汽综合配套 PPP 项目                      | 江西景德镇浮梁县          | 桥路厂房         | 6.42  | 1.28 | 4.64  | 5.55  | 0.27  | 6.30  | 90%  | 2+10           | 竣工验收阶段 |
| 山西转型综合改革示范区潇河产业园区太原起步区小牛管廊建设工程 PPP 项目 | 山西综改示范区（小牛管廊建设工程） | 市政工程         | 9.50  | 3.88 | 15.52 | 7.60  | 0.00  | 6.12  | 85%  | 3.4+18         | 在建     |
| 合管廊及人民路道路工程 PPP 项目                    | 山西综改示范区（人民路建设工程）  | 市政工程         | 9.89  |      |       |       | 0.00  | 5.18  | 85%  | 3.4+18         | 在建     |
| 河南省新乡市原阳县 CBD 中心区市政基础设施项目             | 河南省新乡市原阳县         | 市政道路         | 13.42 | 2.72 | 10.70 | 4.02  | 0.65  | 3.08  | 94%  | 2+13           | 在建     |
| 福建省福鼎市滨海大道二期道路工程 PPP 项目               | 福建福鼎              | 市政道路         | 12.56 | 2.51 | 9.50  | 11.37 | 0.00  | 10.55 | 51%  | 3+10           | 在施     |
| 青岛市海绵城市试点区（李沧区）建设 PPP 项目（标段一：楼山河流域）   | 山东青岛              | 市政           | 14.50 | 4.35 | 8.00  | 10.52 | 0.02  | 9.15  | 66%  | 2+18           | 在施     |
| 赤峰市红山区市政路桥 PPP 项目                     | 内蒙古赤峰市            | 市政道路         | 7.46  | 1.62 | 5.85  | 7.46  | 3.54  | 5.87  | 95%  | 2+10           | 运营     |
| 东营市南一路快速路（华山路至西一路）建设工程 PPP 项目         | 山东省东营市            | 市政道路         | 6.91  | 1.44 | 5.31  | 6.75  | 2.26  | 5.32  | 90%  | 18 个月+10 年     | 运营     |
| 武安市旅游专线道路工程及太行钢铁退城进园道路工程 PPP 项目       | 河北省武安市            | 一级公路         | 20.00 | 3.80 | 16.00 | 19.62 | 6.03  | 15.36 | 95%  | 19 个月+8 年      | 运营     |
| 建湖县高铁综合客运枢纽工程 PPP 项目                  | 江苏省盐城市建湖县         | 市政工程         | 5.73  | 0.86 | 4.59  | 5.25  | 0.63  | 4.01  | 75%  | 1+14           | 运营     |
| 东营市垦利区城区雨污分流改造 PPP 项目                 | 山东东营市垦利区          | 雨污水改建        | 3.50  | 0.70 | 2.76  | 3.00  | 0.00  | 2.79  | 95%  | 1+18           | 运营     |
| 普兰店区湾底整治 PPP 项目                       | 辽宁省大连市普兰店区        | 市政工程         | 10.63 | 3.06 | 7.22  | 1.17  | 0.00  | 0.82  | 90%  | 2+13           | 在建     |
| 中国商飞东营试飞基地基础配套工程 PPP 项目               | 山东省东营市            | 市政工程<br>房建工程 | 13.96 | 3.34 | 10.45 | 5.54  | 0.00  | 5.88  | 95%  | 2+15           | 在建     |
| 盐通高铁东台站站前广场及综合枢纽配套工程 PPP 项目           | 江苏省盐城市东台市         | 市政工程         | 5.01  | 0.75 | 4.00  | 1.55  | 0.00  | 2.83  | 75%  | 1+14           | 在建     |
| 漳浦县 X584 赤土万安园区至深土沿海大通道公路工程 PPP 项目    | 福建省漳州市漳浦县         | 公路工程         | 5.40  | 1.22 | 4.05  | 0.45  | 0.00  | 0.00  | 90%  | 2+15           | 未开工    |

|                                    |            |      |        |       |        |        |       |        |      |      |     |  |  |
|------------------------------------|------------|------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|------|------|-----|--|--|
| 目                                  |            |      |        |       |        |        |       |        |      |      |     |  |  |
| 连江县可门开发区集排污管网项目 PPP 项目             | 福建省福州市连江县  | 市政工程 | 4.95   | 1.12  | 3.71   | 4.11   | 0.27  | 4.67   | 90%  | 5+7  | 在建  |  |  |
| 蓬安县省道 S101 线过境县城中心改线工程（绕城北路）PPP 项目 | 四川省南充市蓬安县  | 公路工程 | 7.46   | 1.77  | 5.60   | 4.55   | 0.00  | 4.88   | 95%  | 4+13 | 在建  |  |  |
| 福安西互通连接线公路工程 PPP 项目                | 福建省宁德市福安市  | 公路工程 | 3.90   | 1.05  | 2.73   | 3.36   | 0.00  | 3.12   | 90%  | 2+10 | 运营  |  |  |
| 上杭县扶贫旅游交通振兴工程包（一期）建设 PPP 项目        | 福建省龙岩市上杭县  | 公路工程 | 10.67  | 1.92  | 8.54   | 2.34   | 0.00  | 0.00   | 90%  | 3+10 | 未开工 |  |  |
| 怀远县 2016 年实施市政道路工程类 PPP 项目         | 安徽省蚌埠市怀远县  | 道路工程 | 6.96   | 1.43  | 5.46   | 3.77   | 0.00  | 4.70   | 95%  | 3+7  | 运营  |  |  |
| 东山经济技术开发区“一区两园”基础设施 PPP 项目         | 福建省福州市东山县  | 市政工程 | 6.51   | 1.35  | 4.96   | 3.13   | 1.47  | 3.48   | 90%  | 2+10 | 运营  |  |  |
| 峨眉山市城镇化建设一期项目 PPP 项目               | 四川省乐山市峨眉山市 | 房建工程 | 3.06   | 0.10  | 2.96   | 2.66   | 0.48  | 2.72   | 100% | 3+4  | 运营  |  |  |
| 合计                                 |            |      | 189.61 | 40.51 | 143.51 | 114.58 | 15.62 | 107.61 |      |      |     |  |  |

数据来源：公司提供，东方金诚整理

附件六：截至 2021 年 9 月末公司环境工程业务主要在建项目情况

单位：亿元

| 项目                                                                | 年份   | 合同<br>金额 | 截至 2021 年 9 月末<br>项目进度 |
|-------------------------------------------------------------------|------|----------|------------------------|
| 智造园北区（原葛店化工厂厂区）A 区(地块 5)污染场地修复项目<br>HHB2013006-GC01               | 2018 | 1.71     | 31.30%                 |
| 天津市试剂一厂土壤及地下水修复项目 HTJ2017001-GC01                                 | 2018 | 1.30     | 49.02%                 |
| 河西黑牛城道（大成五金）复兴九里南侧地块污染治理方案编制及污染治理项目 HTJ2017006-GC01               | 2018 | 4.30     | 26.21%                 |
| 东方化工厂项目                                                           | 2019 | 2.53     | 28.68%                 |
| 高峰路（天重三期）地块治理修复工程                                                 | 2019 | 1.05     | 73.67%                 |
| 天津农药股份有限公司地块污染土壤及地下水修复项目                                          | 2019 | 8.47     | 29.16%                 |
| 太原市原煤气化厂厂区污染土壤异位修复治理项目                                            | 2019 | 2.87     | 71.30%                 |
| 南京小南化安全再利用                                                        | 2019 | 1.11     | 18.80%                 |
| 天富（中国）食品添加剂有限公司和徐州恒扬化工有限公司原厂址污染场地土壤及地下水修复治理项目                     | 2020 | 1.00     | 0.00%                  |
| 牟定县原滇滇化工有限公司生产区及生活区历史遗留重金属污染土壤修复治理工程                              | 2020 | 0.46     | 91.53%                 |
| 绿心东北组团非正规垃圾填埋场垃圾处理工程项目                                            | 2020 | 0.31     | 100.00%                |
| 川美项目土地整治项目                                                        | 2020 | 0.66     | 92.07%                 |
| 天津市河西黑牛城道（大成五金）地块复兴九里南侧（四信里南侧油墨厂二期之绿道公园）地块土壤修复工程施工总承包             | 2020 | 0.88     | 82.62%                 |
| 滨海新区塘黄路垃圾场生态治理 EPC 工程总承包项目                                        | 2020 | 0.79     | 81.49%                 |
| 黄石市西塞山区磁湖南岸原小冶炼地块修复工程                                             | 2020 | 0.31     | 83.92%                 |
| 拱北公交综合体（运河新城单元 C-U21/C2-01、C-R21-09 地块）东区块污染土壤修复工程                | 2020 | 0.44     | 100.00%                |
| 原南通醋酸公司（永兴大道南）地块修复工程施工                                            | 2020 | 2.07     | 53.37%                 |
| 中山市东区起湾北道 142 号之五至七地块污染土壤及地下水修复项目                                 | 2021 | 1.76     | 20.84%                 |
| 湘潭南天化西厂区二期土地治理项目                                                  | 2021 | 0.57     | 33.95%                 |
| 莱西市东方化工厂区污染修复项目                                                   | 2021 | 1.90     | 0.00%                  |
| 原马钢（合肥）地块 MHD01、MHD02、MHD03(地铁 6 号线站点、东南及铁路专用线、西北)片区污染土壤修复工程第 2 包 | 2021 | 2.25     | 0.00%                  |
| 中车基地项目污染地块土壤及地下水修复治理工程                                            | 2021 | 0.32     | 0.00%                  |
| 合计                                                                |      | 37.06    |                        |

数据来源：公司提供，东方金诚整理

附件七：公司主要财务数据及指标

| 项目名称               | 2018 年  | 2019 年  | 2020 年  | 2021 年 9 月<br>(未审计) |
|--------------------|---------|---------|---------|---------------------|
| <b>主要财务数据及指标</b>   |         |         |         |                     |
| 资产总额 (亿元)          | 1448.67 | 1700.33 | 2021.14 | 2043.97             |
| 所有者权益 (亿元)         | 294.92  | 318.95  | 434.89  | 440.02              |
| 负债总额 (亿元)          | 1153.75 | 1381.38 | 1586.25 | 1603.95             |
| 短期债务 (亿元)          | 319.35  | 366.27  | 341.35  | 288.10              |
| 长期债务 (亿元)          | 269.29  | 320.03  | 421.56  | 531.87              |
| 全部债务 (亿元)          | 588.65  | 686.30  | 762.91  | 819.97              |
| 营业收入 (亿元)          | 838.76  | 956.68  | 1055.12 | 807.38              |
| 利润总额 (亿元)          | 21.91   | 23.46   | 25.37   | 17.97               |
| 净利润 (亿元)           | 18.38   | 16.88   | 18.58   | 12.91               |
| EBITDA (亿元)        | 47.11   | 54.02   | 51.54   | -                   |
| 经营活动产生的现金流量净额 (亿元) | -0.05   | 55.21   | 59.81   | -44.15              |
| 投资活动产生的现金流量净额 (亿元) | -36.48  | -47.64  | -98.67  | -49.17              |
| 筹资活动产生的现金流量净额 (亿元) | 77.66   | -5.04   | 85.77   | 37.69               |
| 毛利率 (%)            | 9.70    | 9.52    | 8.33    | 9.57                |
| 营业利润率 (%)          | 8.93    | 8.23    | 7.83    | 8.76                |
| 销售净利率 (%)          | 2.19    | 1.76    | 1.76    | 1.60                |
| 总资本收益率 (%)         | 4.08    | 3.73    | 2.95    | -                   |
| 净资产收益率 (%)         | 6.23    | 5.29    | 4.27    | -                   |
| 总资产收益率 (%)         | 1.27    | 0.99    | 0.92    | -                   |
| 资产负债率 (%)          | 79.64   | 81.24   | 78.48   | 78.47               |
| 长期债务资本化比率 (%)      | 47.73   | 50.08   | 49.22   | 54.73               |
| 全部债务资本化比率 (%)      | 66.62   | 68.27   | 63.69   | 65.08               |
| 货币资金/短期债务 (%)      | 78.24   | 69.22   | 87.81   | 84.65               |
| 非筹资性现金净流量债务比率 (%)  | -6.21   | 1.10    | -5.09   | -                   |
| 流动比率 (%)           | 127.00  | 122.47  | 134.35  | 145.23              |
| 速动比率 (%)           | 66.89   | 61.24   | 71.20   | 101.65              |
| 经营现金流负债比 (%)       | -0.01   | 5.06    | 5.06    | -                   |
| EBITDA 利息倍数 (倍)    | 1.74    | 1.70    | 1.52    | -                   |
| 全部债务/EBITDA (倍)    | 12.49   | 12.71   | 14.80   | -                   |
| 应收账款周转率 (次)        | -       | 4.17    | 3.88    | -                   |
| 销售债权周转率 (次)        | -       | 4.08    | 3.79    | -                   |
| 存货周转率 (次)          | -       | 1.43    | 1.37    | -                   |
| 总资产周转率 (次)         | -       | 0.61    | 0.57    | -                   |
| 现金收入比 (%)          | 96.48   | 110.49  | 100.26  | 93.71               |

## 附件八：主要财务指标计算公式

| 指标                                                                                                                                        | 计算公式                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 毛利率 (%)                                                                                                                                   | $(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$                               |
| 营业利润率 (%)                                                                                                                                 | $(\text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加}) / \text{营业收入} \times 100\%$                |
| 销售净利率 (%)                                                                                                                                 | $\text{净利润} / \text{营业收入} \times 100\%$                                                |
| 净资产收益率 (%)                                                                                                                                | $\text{净利润} / \text{所有者权益} \times 100\%$                                               |
| 总资本收益率 (%)                                                                                                                                | $(\text{净利润} + \text{利息费用}) / (\text{所有者权益} + \text{长期债务} + \text{短期债务}) \times 100\%$ |
| 总资产收益率 (%)                                                                                                                                | $\text{净利润} / \text{资产总额} \times 100\%$                                                |
| 资产负债率 (%)                                                                                                                                 | $\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$                                               |
| 长期债务资本化比率 (%)                                                                                                                             | $\text{长期债务} / (\text{长期债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$                              |
| 全部债务资本化比率 (%)                                                                                                                             | $\text{全部债务} / (\text{长期债务} + \text{短期债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$                |
| 担保比率 (%)                                                                                                                                  | $\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$                                              |
| EBITDA 利息倍数 (倍)                                                                                                                           | $\text{EBITDA} / \text{利息支出}$                                                          |
| 全部债务/EBITDA (倍)                                                                                                                           | $\text{全部债务} / \text{EBITDA}$                                                          |
| 货币资金/短期债务 (倍)                                                                                                                             | $\text{货币资金} / \text{短期债务}$                                                            |
| 非筹资性现金净流量债务比率 (%)                                                                                                                         | $(\text{经营活动产生的现金流量净额} + \text{投资活动产生的现金流量净额}) / \text{全部债务} \times 100\%$             |
| 流动比率 (%)                                                                                                                                  | $\text{流动资产合计} / \text{流动负债合计} \times 100\%$                                           |
| 速动比率 (%)                                                                                                                                  | $(\text{流动资产合计} - \text{存货}) / \text{流动负债合计} \times 100\%$                             |
| 经营现金流动负债比率 (%)                                                                                                                            | $\text{经营活动产生的现金流量净额} / \text{流动负债合计} \times 100\%$                                    |
| 应收账款周转率 (次)                                                                                                                               | $\text{营业收入} / \text{平均应收账款净额}$                                                        |
| 销售债权周转率 (次)                                                                                                                               | $\text{营业收入} / (\text{平均应收账款净额} + \text{平均应收票据})$                                      |
| 存货周转率 (次)                                                                                                                                 | $\text{营业成本} / \text{平均存货净额}$                                                          |
| 总资产周转率 (次)                                                                                                                                | $\text{营业收入} / \text{平均资产总额}$                                                          |
| 现金收入比率 (%)                                                                                                                                | $\text{销售商品、提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$                                     |
| 注：EBITDA=利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销<br>长期债务=长期借款+应付债券+其他长期债务<br>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<br>全部债务=长期债务+短期债务<br>利息支出=利息费用+资本化利息支出 |                                                                                        |

## 附件九：企业主体及长期债券信用等级符号及定义

| 等级  | 定义                             |
|-----|--------------------------------|
| 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，有较高违约风险   |
| 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                         |

注：除 AAA 级和 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。

## 跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“北京建工集团有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）”的存续期内密切关注北京建工集团有限责任公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，在北京建工集团有限责任公司公布年报后的两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动，并在启动日后 10 个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

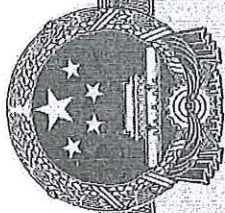
跟踪评级期间，东方金诚将向北京建工集团有限责任公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，北京建工集团有限责任公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如北京建工集团有限责任公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，同时在交易所网站、东方金诚网站 (<http://www.dfratings.com>) 和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。东方金诚还将根据监管要求向相关部门报送。



东方金诚国际信用评估有限公司

2022 年 3 月 1 日



# 统一社会信用代码

91110102780952490W

名称 东方金诚国际信用评估有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人  赵群

中国  
经济

[illegible]

監  
裁  
官

田

本(21)

注册资本 12500万元

成立日期 2005年10月09日

营业期限 2005年10月09日至 2025年10月08日

住所 北京市丰台区东管头1号院3号楼2048-80



登记机

2021

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

完成首次备案的证券评级机构名录

中国证监会 www.csrc.gov.cn 时间：2020-10-21 来源：

| 完成首次备案的证券评级机构名录（按照系统报送时间排序） |                   |      |       |            |
|-----------------------------|-------------------|------|-------|------------|
| 序号                          | 资信评级机构名称          | 备案类型 | 机构注册地 | 备案公示时间     |
| 1                           | 东方金诚国际信用评估有限公司    | 首次备案 | 北京市   | 2020-10-21 |
| 2                           | 浙江大善信用评级股份有限公司    | 首次备案 | 浙江省   | 2020-10-21 |
| 3                           | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司 | 首次备案 | 上海市   | 2020-10-21 |
| 4                           | 标普信用评级（中国）有限公司    | 首次备案 | 北京市   | 2020-10-21 |
| 5                           | 联合资信评估股份有限公司      | 首次备案 | 北京市   | 2020-10-21 |
| 6                           | 中证鹏元资信评估股份有限公司    | 首次备案 | 深圳市   | 2020-10-21 |
| 7                           | 大公国际资信评估有限公司      | 首次备案 | 北京市   | 2020-10-21 |
| 8                           | 安融信用评级有限公司        | 首次备案 | 北京市   | 2020-10-21 |
| 9                           | 中诚信国际信用评级有限责任公司   | 首次备案 | 北京市   | 2020-10-21 |

中国人民银行  
THE PEOPLE'S BANK OF CHINA  
金融市场司  
Financial Market Department

信息公开

新闻发布 | 人民币 | 法律法规 | 经理国库 | 货币政策 | 国际交往 | 货币政策 | 信贷政策 | 金融市场 | 金融稳定 | 征信管理 | 调查统计 | 银行会计 | 支付体系 | 金融科技

服务互动

公开目录 | 办事指南 | 公告信息 | 在线咨询 | 在案访谈 | 公文直报 | 国际直播 | 音频视频 | 市场动态 | 网上展厅 | 报告下载 | 报刊年鉴 | 网送文告

首页 2015年1月14日 星期三 | 我的位置: 首页 / 金融市场司 / 金融市场 / 银行间债券市场 / 信用评级

搜索 高级搜索

评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单

序号 名称

文章来源: 金融市场司

2014-06-06 09:49:05

打印本页 关闭窗口

大公国际资信评估有限公司

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

联合资信评估有限公司

中诚信国际信用评级有限责任公司

东方金诚国际信用评级有限公司

中债资信评估有限责任公司

Email地址:

发送

打印本页 关闭窗口

法律声明 | 联系我们 | 网站统计 | 设为首页 | 加入收藏 | 网站地图

地址: 北京市西城区成方街32号 邮政编码: 100800 电话: 010-66194114 传真: 010-66195370

最佳分辨率: 1024\*768 京ICP备05073439号

## 东方金诚国际信用评级机构完成信用评级机构备案

序号 发布日期

文章来源: 营业管理部

2020-08-25 08:53:13

打印本页 关闭窗口

按照2019年11月26日人民银行、发展改革委、财政部、证监会联合发布的《信用评级业管理暂行办法》规定,中国人民银行营业管理部对该办法实施前已经开展信用评级业务的东方金诚国际信用评级有限公司(统一社会信用代码: 91110102780952480W, 全球法人机构识别编码: 300300ALG6G0A6232196)完成备案办理。

提示: 完成备案办理不视为对信用评级机构评级质量、技术方法、风险管理、内控合规等方面的认可 and 保证。

中国人民银行营业管理部

2020年8月19日

打印本页 关闭窗口



## 关于认可7家信用评级机构能力备案的公告

发布时间：2013-10-17

分享到：

【字体：大 中 小】

保监公告〔2013〕9号

根据《中国保监会关于加强保险资金投资债券使用外部信用评级监管的通知》（保监发〔2013〕61号）的规定，中国保监会对下列7家信用评级机构能力认可的备案材料进行了评估，现予以公告。

具体名单如下（按公司名称字母顺序排列）：

大公国际资信评估有限公司

东方金诚国际信用评级有限公司

联合信用评级有限公司

联合资信评估有限公司

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

中诚信国际信用评级有限责任公司

中诚信证券评估有限公司

上述信用评级机构承诺接受中国保监会的持续监管及行业协会的自律管理，配合中国保监会对相关信用评级业务的询问和检查，依规履行报告义务。

中国保险监督管理委员会

二〇一三年十月九日



中国银行间市场交易商协会  
National Association of Financial Market Institutional Investors

人才招聘 关于我们 联系我们 网站导航 English

本网站支持IE6

首页 公告与通知 专业委员会 法律法规 自律规则 DCM注册发行 自律管理 会员管理与服务 业务培训 市场研究与分析 金融市场监管 请输入关键词 搜索

您目前所在位置： 首页 > 自律管理 > 债券市场自律管理 > 评级机构资质名单 > 正文

## 评级结果可以在银行间债券市场使用的 评级机构名单

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| 中诚信国际信用评级有限责任公司 | 中债资信评估有限责任公司                |
| 联合资信评估有限公司      | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司           |
| 东方金诚国际信用评级有限公司  | 中证鹏元资信评估股份有限公司              |
| 大公国际资信评估有限公司    | 远东资信评估有限公司（仅金融机构债券）         |
| 标普信用评级（中国）有限公司  | 惠誉博华信用评级有限公司（仅金融机构债券、结构化产品） |

# 中华人民共和国国家发展和改革委员会

---

## 关于同意东方金诚国际信用评估有限公司 开展企业债券评级业务的复函

东方金诚国际信用评估有限公司：

你公司《关于申请从事企业债券信用评级业务的请示》（东方金诚字[2011]16号）及相关材料收悉。鉴于中国人民银行已同意你公司从事银行间债券市场评级业务，中国证监会已核准你公司从事证券市场资信评级业务，并考虑到你公司的业务实力，经研究，同意你公司开展非上市公司企业（公司）债券评级业务，并提出以下要求：

一、你公司应认真执行《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》以及我委有关文件规定，规范开展企业（公司）债券评级业务。

二、你公司应充实企业（公司）债券评级业务力量，不断提高业务水平。在开展评级业务过程中，遇到重大问题应及时报告。

以上，特此函复。



# 中国证券业执业证书

执业注册记录



证书取得日期 2015-08-08

姓名: 葛新景

性别: 女

执业岗位: 证券投资咨询业务(其他)

执业机构: 东方金诚国际信用评级有限公司

编号: R0080215080002

本执业证书所列各项信息的有效性仅限于打印日期,从业人员的执业注册信息以中国证券业协会网站实时公布的内容为准。

2019年03月13日



# 中国证券业执业证书

## 执业注册记录



姓 名: 谷建伟

性 别: 男

执业岗位: 证券投资咨询业务(其他)

执业机构: 东方金诚国际信用评估有限公司

编 号: R0080219110005

证书取得日期: 2019-11-18

本执业证书所列各项信息的有效性仅限于打印日期,从业人员的执业注册信息以中国证券业协会网站实时公布的内容为准。

2019年11月20日

