

信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2025】0415号

北京城建集团有限责任公司：

东方金诚国际信用评估有限公司根据跟踪评级安排对贵公司及相关债项信用状况进行了跟踪评级，经信用评级委员会评定，此次跟踪评级维持贵公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，同时维持“23 城建 Y1”、“23 城建 Y2”、“24 城建 Y1”和“24 城建 01”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

二〇二五年六月二十三日

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。其中主体评级结果有效期自 2025 年 6 月 23 日至 2026 年 6 月 22 日有效，该有效期除终止评级外，不因任何原因调整。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
2025 年 6 月 23 日

北京城建集团有限责任公司
主体及相关债项 2025 年度跟踪评级报告

主体信用跟踪评级结果			跟踪评级日期		上次评级结果		评级组长		小组成员						
AAA/稳定			2025/6/23		AAA/稳定		段 莎		朱文雅						
债项信用					评级模型										
债项简称		跟踪评级结果		上次评级结果		一级指标		二级指标		权重 (%)		得分			
23 城建 Y1		AAA		AAA		企业规模		营业总收入		15.00		15.00			
23 城建 Y2		AAA		AAA		市场竞争力		施工资质		5.00		5.00			
24 城建 Y1		AAA		AAA				施工经验及技术水平		5.00		5.00			
24 城建 01		AAA		AAA				多样化		5.00		5.00			
								新签合同额		10.00		10.00			
主体概况						盈利能力 和 运营效率		EBITDA 利润率		10.00		5.44			
								现金收入比		7.50		5.80			
								应收账款周转率		7.50		6.26			
						债务负担 和 保障程度		资产负债率		10.00		5.29			
										EBITDA 利息倍数		7.50		2.49	
										全部债务/EBITDA		7.50		2.71	
										经营现金流动负债比率		10.00		6.62	
						调整因素		无							
								个体信用状况		aa					
								外部支持		+2					
								评级模型结果		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

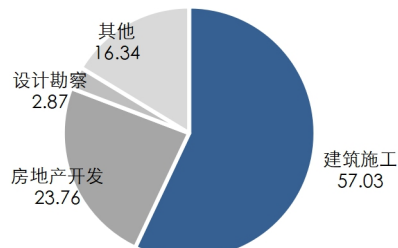
跟踪期内，公司仍是北京市国资委直接控股的大型建筑施工企业，技术水平高，综合竞争力极强；2024 年建筑施工新签合同额中亿元以上大额订单占比很高，为未来收入形成很强保障；公司在北京市房地产市场仍具有很强的竞争力，项目主要分布在重点一、二线城市，可售面积充足。另一方面，国内房地产行业景气度仍偏弱，预计未来公司房地产开发业务盈利仍将承压；全部债务规模仍较大，资产负债率仍较高，在建项目后续投资规模大，未来仍将面临一定资本支出压力。

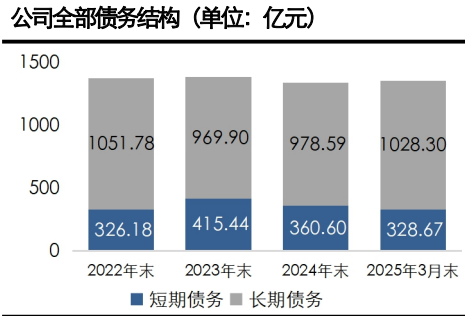
外部支持方面，公司实控人为北京市国资委，北京市经济实力和财政实力均极强；“十四五”时期建筑行业将发挥支撑北京城市总体规划布局实现的关键作用，公司作为北京市国资委直接控股的大型建筑施工企业，在保障重大工程、大力推进城市更新等方面发挥着重要作用，2024 年北京市国资委拨付国有资本经营预算资金 1050.00 万元，北京工业大学、北京财贸职业学院等所办后勤服务公司 75%股权无偿划转至公司，金额合计 0.28 亿元，预计未来实际控制人北京市国资委对公司支持意愿仍较强。

综合分析，东方金诚维持公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，维持相关债项信用等级为 AAA。

同业比较				
项目	北京城建集团 有限责任公司	北京建工集团 有限责任公司	上海建工集团 股份有限公司	中国建筑第七工程局 有限公司
净资产（亿元）	809.83	525.39	518.83	242.72
营业总收入（亿元）	1521.88	1230.27	3002.17	1262.50
毛利率（%）	11.23	9.50	8.74	8.32
利润总额（亿元）	25.45	20.81	31.17	7.15
应收账款周转率（次）	7.28	3.51	4.57	4.01
资产负债率（%）	77.36	78.35	86.59	88.29
经营现金流动负债比（%）	4.66	3.51	4.32	0.17

注：以上企业最新主体信用等级均为 AAA/稳定，数据来源于各企业公开披露的 2024 年数据，东方金诚整理。

主要指标及依据				
2024 年收入构成（单位：%）		主要数据和指标		
		项目	2022 年	2023 年
			2024 年	2025 年 3 月
		资产总额（亿元）	3497.40	3588.50
		所有者权益（亿元）	784.38	808.37
		全部债务（亿元）	1377.96	1385.34
		营业总收入（亿元）	1481.14	1542.46
		利润总额（亿元）	36.85	39.07
		经营性净现金流（亿元）	110.59	193.85
		营业利润率（%）	10.53	9.56
		资产负债率（%）	77.57	77.47
		流动比率（%）	154.36	143.52
		全部债务/EBITDA（倍）	19.97	19.39
		EBITDA 利息倍数（倍）	1.03	1.20



- 优势
- 公司仍是北京市国资委直接控股的大型建筑施工企业，拥有建筑工程施工总承包及公路工程施工总承包特级资质，业务涵盖设计勘察、建筑施工、房地产等行业，具备极强的综合竞争实力；
 - 公司建筑施工技术水平高，截至 2024 年末共获得“鲁班奖”78 项、“詹天佑奖”79 项及国家优质工程奖 114 项，14 项国家级科技进步奖，获批 3732 项授权专利，为业务发展提供有力支持；
 - 跟踪期内，公司建筑施工新签合同额上升，市政轨道交通项目新签合同额增长较快，新签亿元以上订单占比仍较高，在手合同额较为充足，为未来收入提供很强保障；
 - 公司房地产项目主要分布在重点一、二线城市，可售面积充足，在北京市房地产市场仍具有很强的竞争力；
 - 公司实控人为北京市国资委，北京市经济实力和财政实力均很强，公司在资产划拨、国有资本经营预算资金及政府补贴等方面持续获得股东及相关各方的大力支持。

- 关注
- 跟踪期内，公司房地产业务签约面积及签约金额降幅较大，国内房地产行业景气度仍偏弱，预计未来公司房地产开发业务盈利仍将承压；
 - 跟踪期内，公司存货规模仍较大，存在一定跌价损失风险，全部债务规模仍较大，资产负债率依然较高，在建项目后续投资规模大，未来仍将面临一定资本支出压力。

评级展望

公司评级展望为稳定。作为北京市国资委直接控股的大型建筑施工企业，公司在保障重大工程、大力推进城市更新等方面发挥着重要作用，业务承接能力强，建筑、设计板块保持稳定发展，在国内建筑施工领域仍将保持极强的竞争力。

评级方法及模型

《建筑企业信用评级方法及模型（RTFC011202504）》

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	2024/6/21	段 莎、贾圆圆	《建筑企业信用评级方法及模型（RTFC011202403）》	阅读原文
AAA/稳定	AAA	2017/10/16	张佳丽、殷海娜	《建筑企业信用评级方法》（2015年5月）	阅读原文

注：自2017年10月16日（首次评级）评级以来，城建集团主体信用等级未发生变化，均为AAA/稳定。

本次跟踪相关债项情况

债项简称	上次评级日期	发行金额（亿元）	存续期	增信措施
23 城建 Y1	2024/6/21	20.00	2023/11/20~2025/11/20	无
23 城建 Y2	2024/6/21	15.00	2023/12/13~2025/12/13	无
24 城建 Y1	2024/6/21	20.00	2024/2/26~2026/2/26	无
24 城建 01	2024/6/21	10.00	2024/3/20~2029/3/20	无

注：“23 城建 Y1”、“23 城建 Y2”和“24 城建 Y1”债券期限均为 2+N，均附每 2 年末公司续期选择权。

跟踪评级说明

根据相关监管要求及北京城建集团有限责任公司（以下简称“城建集团”或“公司”）相关债项的跟踪评级安排，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）进行本次定期跟踪评级。

主体概况

跟踪期内，公司仍是北京市国资委直接控股的大型建筑施工企业，业务涵盖设计勘察、建筑施工、房地产等行业，综合实力仍极强

城建集团主营建筑施工、房地产开发及设计勘察等业务。截至 2024 年末，公司注册资本为 75.00 亿元，实收资本 75.62 亿元¹；北京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“北京市国资委”）持有公司 90.06% 的股权，仍为公司控股股东和实际控制人。

公司建筑施工业务拥有房屋建筑、公路工程等总承包特级资质，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，并积极向全国拓展。同时，公司房地产开发业务拥有一级开发资质，开发产品以商品房为主，同时涵盖保障房、商业地产等多种业态，项目主要分布在北京地区，并逐步向天津、重庆、青岛、成都等重点外埠城市拓展。公司设计勘察业务拥有工程设计综合甲级资质以及工程咨询、城市规划编制、工程造价等一系列甲级资质，业务分布于国内 60 多个城市以及俄罗斯、越南、哈萨克斯坦、哥伦比亚、安哥拉等海外市场。

截至 2025 年 3 月末，城建集团（合并）资产总额 3586.49 亿元，所有者权益 813.15 亿元，资产负债率 77.33%。2024 年和 2025 年 1~3 月，公司实现营业总收入分别为 1521.88 亿元和 378.97 亿元，利润总额分别 25.45 亿元和 6.31 亿元。

截至 2024 年末，公司直接控股子公司共 34 家，其中上市子公司 3 家，分别为北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“城建发展”，股票代码：600266.SH）、北京城建设计发展集团股份有限公司（以下简称“城建设计”，股票代码：1599.HK）和北京京城佳业物业股份有限公司（以下简称“京城佳业”，股票代码：2210.HK）。

图表 1：2024 年度城建集团上市子公司主要财务指标（单位：亿元）

子公司简称（持股比例）	资产总额	所有者权益	营业收入	利润总额
城建发展（45.51%）	1222.29	244.20	254.42	-13.18
城建设计（42.34%）	245.42	79.33	86.72	6.28
京城佳业（55.91%）	25.41	9.00	19.84	1.11

资料来源：公司提供，东方金诚整理

债项本息兑付及募集资金使用情况

截至本报告出具日，“23 城建 Y1”、“23 城建 Y2”、“24 城建 Y1”和“24 城建 01”

¹ 注册资本与实收资本不一致主要由于尚未完成营业执照工商登记。

募集资金均已按照约定全部用于偿还公司有息债务；上述债券正常付息，尚未到偿还本金日。

图表 2：本次跟踪相关债项情况（单位：亿元、%）

债项简称	发行金额	起息日	到期日	发行利率	债券用途
23 城建 Y1	20.00	2023/11/20	2025/11/20	3.02	偿还公司有息债务
23 城建 Y2	15.00	2023/12/13	2025/12/13	3.13	偿还公司有息债务
24 城建 Y1	20.00	2024/2/26	2026/2/26	2.65	用于公司生产性支出
24 城建 01	10.00	2024/3/20	2029/3/20	2.78	用于公司生产性支出

注：“23 城建 Y1”、“23 城建 Y2”和“24 城建 Y1”债券期限均为 2+N，均附每 2 年末公司续期选择权。

宏观经济和政策环境

一揽子增量政策效果持续显现，2025 年一季度 GDP 延续较快增长，二季度外部经贸环境变数骤然加大，可能给宏观经济运行带来较大冲击

2025 年一季度 GDP 同比增长 5.4%，增速与去年四季度持平，超出市场普遍预期。一季度内需全面发力，是推动经济实现“开门红”的主要动力。其中，受耐用消费品以旧换新政策扩围加力提振，一季度商品消费增速持续加快；财政稳增长靠前发力，一季度基建投资提速，大规模设备更新继续推动制造业投资处于较高增长水平；与此同时，在楼市延续回稳、房企资金来源改善等带动下，一季度房地产投资降幅也略有收窄。一季度内需改善，贸易战影响还不明显，外需保持较强韧性，共同推动工业生产增速继续高于整体经济增长水平。

不过，一季度经济运行仍面临一些困难和挑战，主要是房地产市场止跌回稳基础尚不牢固，房地产投资仍有接近两位数的较大降幅，居民消费和民间投资信心总体偏弱，以及物价水平偏低等。往后看，外部经贸环境变数加大，二季度我国出口将出现较大幅度下滑，宏观经济运行面临较为明显的下行波动。

宏观政策将实施超常规逆周期调节，财政、货币和房地产支持政策有望全面加码

外部经贸环境变数加大，将加快国内宏观政策对冲步伐。综合考虑当前外部经贸环境变化、房地产市场走势及物价水平，二季度“择机降准降息”时机趋于成熟。这能有效激发企业和居民融资需求，扩投资促消费，提振市场信心，是当前对冲外部波动最有力的手段。财政政策方面，接下来促消费政策力度会进一步加大，政策节奏也将显著加快，以消化可能出现的“出口转内销”。除了 3000 亿元超长期特别国债资金支持耐用消费品以旧换新外，不排除各地将加大促消费支持范围，将更多普通消费品和服务消费纳入支持范围的可能。外部经贸环境急剧变化的背景下，稳楼市的迫切性显著上升。考虑到计入物价因素后，当前实际居民房贷利率仍处于较高水平，后期稳楼市政策空间充裕。总体上看，二季度宏观政策有望启动超常规逆周期调节。

行业分析

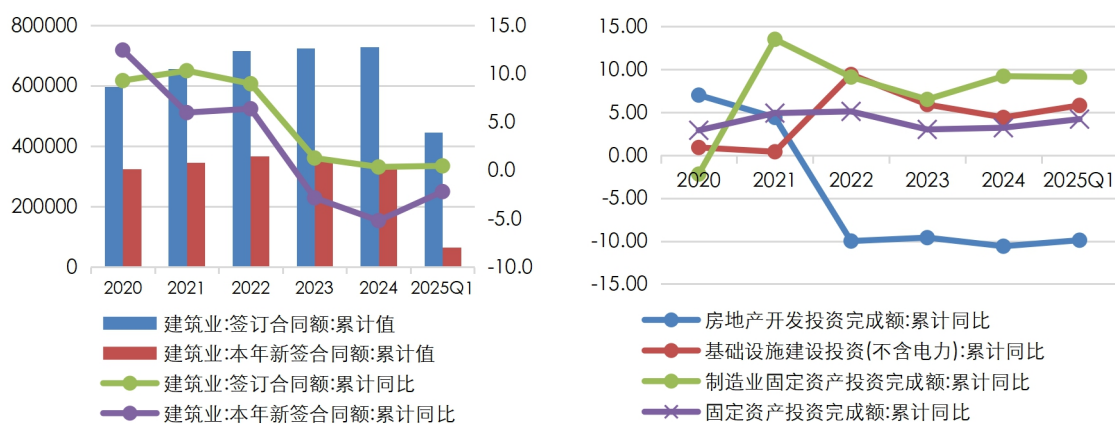
建筑行业

受地产持续拖累影响，2024 年我国建筑业需求下滑，新签合同额同比下降 5.21%，预计 2025 年更加积极的财政政策下基建投资保持较快增长，房地产投资降幅收窄，为建筑行业需求回稳提供较强支撑

2024 年我国建筑业累计签订合同额和新签合同额分别为 72.72 万亿元和 33.75 万亿元，同比分别增长 0.34%和-5.21%，增速较上年继续下降 0.93 和 2.36 个百分点。

建筑行业是投资、需求驱动型行业，下游需求主要受房地产、基建等固定资产投资影响。2024 年全国固定资产投资（不含农户）较上年增长 3.2%，增速低于 GDP 增速 1.8 个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 7.2%。分领域看，基础设施投资（不含电力）较上年增长 4.4%，其中水利管理业投资增长 41.7%，航空运输业投资增长 20.7%，铁路运输业投资增长 13.5%；制造业投资较上年增长 9.2%，增速比全部投资高 6 个百分点；房地产投资较上年下降 10.6%，下滑幅度继续扩大。整体来看，基建和制造业投资带动我国 2024 年固定资产投资保持增长，地产对经济的拖累有所加大，但是在政策不断地对冲过程中，地产的负面影响和拖累在 2024 年逐季有改善迹象。

图表 3：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：iFinD 同花顺，东方金诚整理

2025 年一季度，我国 GDP 同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。全国固定资产投资（不含农户）同比增长 4.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点，稳中有升。其中，基础设施投资同比增长 5.8%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 9.9%。财政发力下基建投资延续加速态势，房地产开发投资降幅有所收窄。受益于一季度经济的平稳向好，一季度建筑业累计签订合同额和新签合同额同比分别增长 0.45%和-2.21%，新签合同额增速较上年降幅收窄。

我国经济增长仍存在下行压力。2025 年 4 月 25 日，中共中央政治局会议召开，会议明确提出“加强超常规逆周期调节”，强调“要加紧实施更加积极有为的宏观政策，用好用足更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策。加快地方政府专项债券、超长期特别国债等发行使用”。房地产政策方面，提出“加力实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造，持续巩

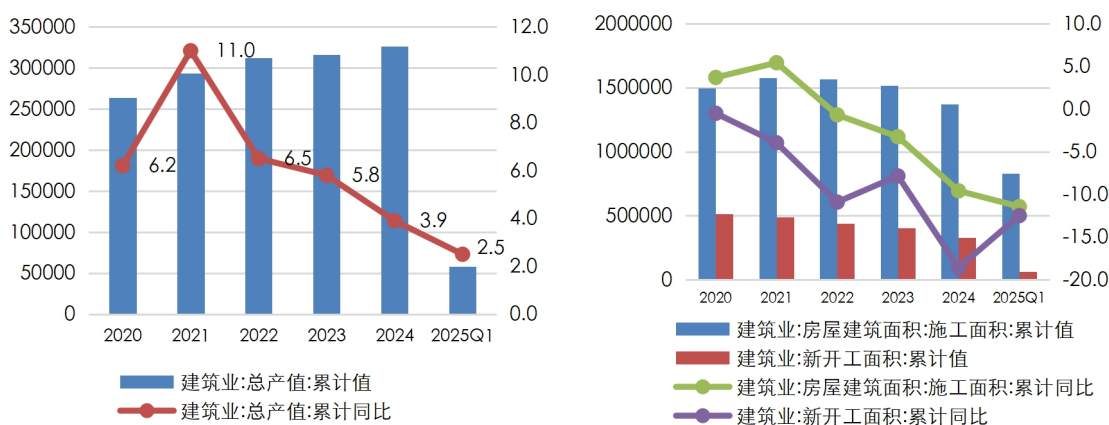
固房地产市场稳定态势”。预计 2025 年在更加积极的财政政策下基建投资有望继续保持较快增长，房地产投资降幅收窄，为建筑行业需求回稳提供较强支撑。

2024 年建筑业总产值增速继续放缓，新开工面积和房屋建筑施工面积进一步下降，预计 2025 年建筑行业基本面有所改善，建筑业总产值仍将保持中低速增长

2024 年我国建筑业实现总产值 32.65 万亿元，同比增长 3.9%，增速继续放缓。从建筑业施工和新开工面积情况来看，2024 年，建筑业房屋建筑施工面积累计同比下降 9.59%，新开工面积累计同比下降 18.59%，下降幅度较上年进一步扩大，其中房地产行业持续下行是建筑业新开工面积增速继续下滑的主要原因。

2025 年一季度，我国建筑业总产值同比增长 2.5%；建筑业房屋建筑施工面积和新开工面积累计同比分别下降 11.43%和 12.49%，其中房屋建筑新开工面积增速下降幅度有所减少。

图表 4：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：iFinD 同花顺，东方金诚整理

展望 2025 年，随着财政扩张政策落地，超长期特别国债、专项债规模增加，同时受益于专项债新规落地，项目使用范围进一步扩大，审批效率提高以及作为资本金的比例提升，实物工作量有望加快形成；伴随一揽子化债持续推进，加快解决地方政府拖欠企业账款问题，从而推动项目建设加速，但在地方政府持续化债约束和土地使用权转让收入下降的背景下，基建项目建设仍将受到一定约束。另一方面，房地产行业的“止跌回稳”有利于房地产项目工程建设状况的修复。整体来看，预计 2025 全年建筑行业基本面有所改善，建筑业总产值仍将保持中低速增长。

建筑行业竞争激烈，龙头企业在资质、品牌、资金等方面竞争优势明显，未来行业集中度将进一步提升

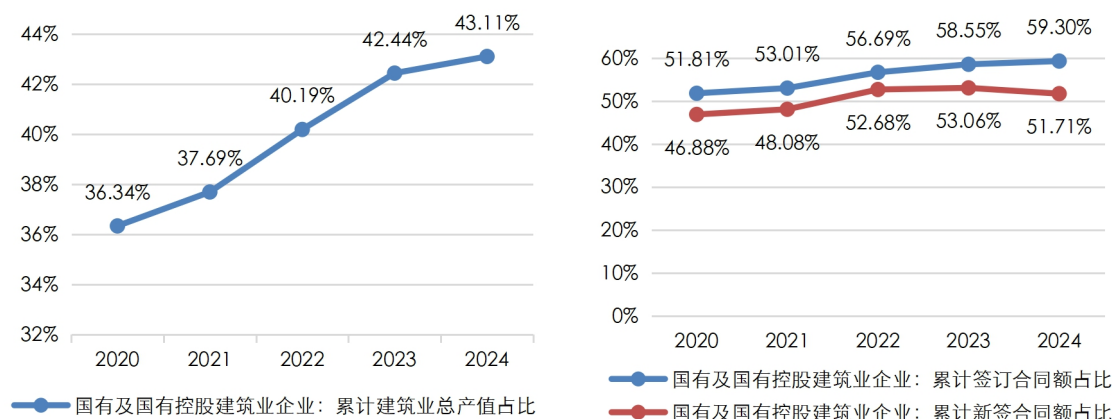
我国建筑业市场化程度较高，建筑企业数量众多。目前，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，随着建筑市场逐步进入存量时代，建筑行业需求增速放缓，建筑企业间的竞争将进一步加剧。

近年来我国建筑行业集中度逐步提高，建筑央企及地方大型国企凭借资金、资源、资质、技术及先进的项目管理经验等在市场竞争中具有明显优势。2024 年我国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 43.11%、59.30%和 51.71%，占比分别较上年提升 0.66、0.75 和-1.35 个百分点。

从八大建筑央企²来看，八大建筑央企新签订单市场占有率从 2013 年的 24.38%提升至 2024 年的 48.68%。2024 年八大建筑央企新签合同额同比增速为-1.32%，高于全行业新签合同额增速，其中中国中冶、中国中铁、中国铁建等 3 家建筑央企新签合同额同比减少。预计未来建筑行业集中度将进一步提升。

图表 5：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：iFinD 同花顺，东方金诚整理

房地产行业

2024 年以来国内房地产市场需求偏弱，商品房销售面积及销售金额降幅同比有所扩大，预计相关政策的陆续出台将有助于行业需求的持续修复

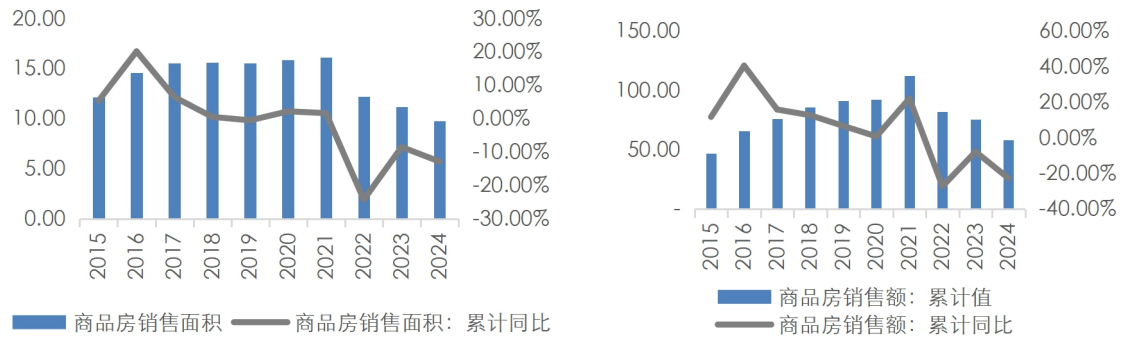
自 2023 年以来，在各项政策出台下，国内房地产市场呈现了一些积极的变化，但政策效果的完全释放仍需一定时间，在我国居民收入增速放缓，购房能力及购房意愿阶段性下降、城镇化进程放缓背景下，房地产企业整体销售业绩仍有下滑。2024 年国内房地产市场活跃度整体仍偏弱，市场信心仍较不足，房地产销售市场走弱。2024 年全国商品房销售面积为 9.74 亿平方米，同比下滑 12.88%；商品房销售额 58.35 万亿元，同比下滑 22.76%。2024 年商品房销售面积和销售金额降幅同比有所扩大。

但国内相关政策的出台及陆续实施对行业销售业绩形成了一定刺激，其中 2024 年 9 月，中央政治局会议首次提出“要促进房地产市场止跌回稳”，旨在扭转行业基本面，自 2024 年 9 月以来，商品房销售面积及销售额的累计降幅已经有所收窄，中央政治局会议表态及后续“四个取消、四个降低、两个增加”等政策为房地产市场注入了信心。

总体来看，国内房地产市场需求端表现偏弱，销售业绩有所下滑，但考虑到房地产对宏观经济的重要作用，房地产政策面预计将持续改善，房地产销售市场有望得到持续修复。

² 八大建筑央企指：中国中铁、中国建筑、中国铁建、中国交建、中国电建、中国能建、中国中冶、中国化学。

图表 6：全国商品房销售情况（单位：亿平方米、万亿元）



数据来源：iFinD 同花顺，东方金诚整理

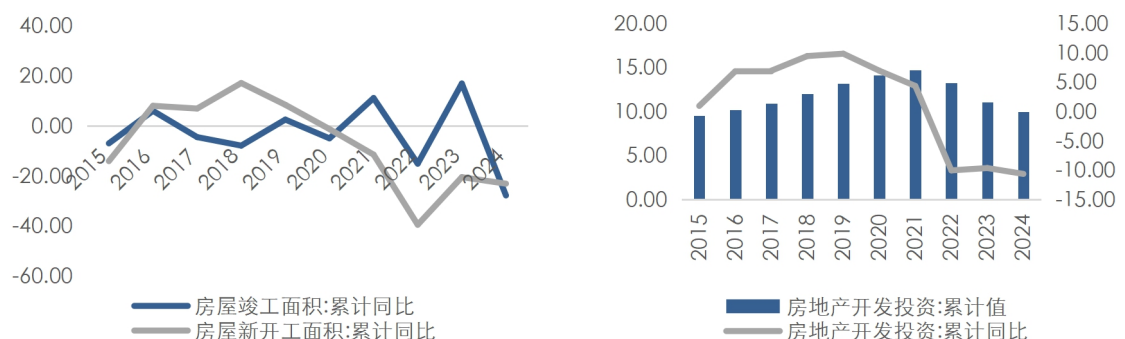
在“保交楼”及“去库存”背景下，2024年以来房企拿地意愿不足，土地市场仍然低位运行，同时新开工面积下降，房地产开发投资额有所下滑，预计宽松政策及销售市场的改善将有助于库存的去化及供给端的修复

土地市场方面，2024年，由于需求不足导致国内商品房销售走弱，且房企优先考虑在手项目的“保交楼”，同时企业资金链的修复尚需时间，国内广义库存仍然充足，导致房企拿地意愿不足，土地市场依然处于低位运行，其中国有背景开发商是土地市场的主要参与者。

2024年，国内房屋新开工面积7.39亿平方米，同比减少23.0%，降幅同比增加2.6个百分点；房屋竣工面积为7.37亿平方米，同比减少27.7%，降幅同比增加10.7个百分点。由于2024年拿地、新开工能力及意愿无明显改善，对投资支出持续形成拖累，同期国内房地产开发投资10.03万亿元，同比减少10.6%，降幅相较于去年同期扩大1.0个百分点。

预计房地产行业投资仍将服从需求端变化，短期内房企新开工及拿地意愿难有大幅提升，对投资完成额形成拖累，但城中村改造、保障性住房、“平急两用”作为“三大工程”将对未来房地产开发投资的企稳提供一定支撑，同时宽松的政策发布以及国内商品房市场需求端的改善将有助于行业供给的修复。

图表 7：全国房地产新开工、竣工及开发投资情况（单位：万亿元、%）



数据来源：同花顺，东方金诚整理

国内“稳地产”政策不断释放，旨在防范房地产行业风险，加快市场回稳，有助于促进房地产行业的平稳健康发展

房地产业是中国国民经济的支柱产业，行业政策敏感度高，受行业调控政策影响大，监管部门密集发声，释放积极信号。2021年9月央行提出“两维护”确立了阶段性政策底，逐步从需求端政策边际放松到供给端政策的持续发力；2023年加强需求端政策发力，从供给、需求端双向发力引导信心和市场修复；2024年政策措施基本应出尽出，市场在四季度取得了阶段性的止跌。

2024年3月，政府工作报告仍将有效防范房地产风险作为工作重点，提出“优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。”5月，多条宽松政策发布，涉及下调个人住房公积金贷款利率、取消了全国层面首套和二套住房商业性个人住房贷款利率政策的下限、个人住房贷款最低首付比例的调整等，政策的出台传递出政策端对房地产市场的支持信号，增强了市场信心。9月26日，中央政治局会议强调，“要促进房地产市场止跌回稳”。9月29日，中国人民银行再次宣布下调存量房贷利率。到10月25日，大多数存量房贷利率完成批量下调。11月13日，财政部、税务总局、住房和城乡建设部联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，涉及个人住房交易契税以及取消普通住宅和非普通住宅标准后相关土地增值税、增值税政策方面的调整。12月召开的中央经济工作会议再次强调2025年重点工作之一就是“持续用力推动房地产市场止跌回稳”。

住建部、财政部、自然资源部、人民银行、金融监督管理总局等部门打出“四个取消、四个降低、两个增加”的政策组合拳³并持续推进政策落地，助力房地产市场止跌回稳。

市场筑底行情仍在继续，连续利好政策的出台显著刺激房地产市场销售回升，改善型住房产品成为房企之间竞争的重点

2023年，在“保交付”的共识下，房地产行业整体营业收入略有上升，但利润规模仍然负增长，连续两年出现净亏损，各项利润率指标降至历史最低水平。规模房企在行业上行阶段获取的高地价地块结算，导致成本上升；而销售持续承压，过高的价格不利于项目去化，房企普遍采用“以价换量”的策略以加速销售，营收增长动力不足。同时，房企对存货和投资物业计提大量减值准备，进一步侵蚀利润。

2024年，尽管多个维度的政策支持持续发力，但房地产市场依然疲软，市场的筑底行情仍在持续，购房者的信心和预期都处于低位；四季度连续出台的利好政策显著刺激房地产市场，四季度销售有所回升；房企之间竞争逐渐加剧，住宅产品回归原有属性，改善型产品将成为房企之间竞争的重点。从融资端来看，公募REITs正式迈入常态化发展新阶段。

³ 四个取消：取消或调减限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。充分赋予城市政府调控自主权，城市政府因城施策，调整或取消各类购房的限制性措施。

四个降低：降低住房公积金贷款利率，降低住房贷款的首付比例，降低存量贷款利率，降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。其意在于降低居民购房成本，减轻还贷压力，支持居民刚性和改善性住房需求。

两个增加：一是通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村改造和危旧房改造；二是今年底前将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元。

业务运营

经营概况

跟踪期内，公司营业收入有所下降，仍主要来自建筑施工和房地产开发业务，毛利润和毛利率略有增长

作为北京市国资委旗下大型综合建筑企业集团，公司主要从事建筑施工、房地产开发、设计勘察，以及园林绿化等其他业务。公司产业链完备，设计、施工到房地产开发、园林绿化等各业务之间已形成了良好的协同效应。

2024年，受建筑施工新开工项目减少，施工产值下降叠加房地产行业市场环境的影响，公司营业收入同比有所下降。从收入构成看，公司主营业务收入仍主要来源于建筑施工和房地产开发业务。同期，公司毛利润和毛利率均略有增长，主要系其他业务主要材料销售行情较好，园林、养护、古建工程规模不断扩大，同时加大成本管控力度，利润空间加大所致。其他业务收入主要为园林绿化销售收入、生产性服务收入，是收入和利润的重要补充。2025年1~3月，公司营业收入同比增长5.41%，综合毛利率为9.60%，同比变化不大。

图表 8：公司营业收入及毛利润情况（单位：亿元、%）

业务	2022 年		2023 年		2024 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
建筑施工	823.87	55.62	894.61	58.00	867.93	57.03
房地产开发	387.20	26.14	370.93	24.05	361.62	23.76
设计勘察	44.56	3.01	48.22	3.13	43.73	2.87
其他	225.51	15.23	228.70	14.83	248.60	16.34
合计	1481.14	100.00	1542.46	100.00	1521.88	100.00
业务	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
建筑施工	67.08	8.14	67.15	7.51	64.73	7.46
房地产开发	47.77	12.34	58.77	15.84	49.47	13.68
设计勘察	13.10	29.40	14.23	29.51	10.63	24.31
其他	35.68	15.82	26.34	11.52	46.12	18.55
合计	163.63	11.05	166.49	10.79	170.94	11.23

资料来源：公司提供，东方金诚整理

目前，公司核心业务主要由北京住总集团有限责任公司（以下简称“住总集团”）、城建发展及城建设计等运营。

图表 9：2024 年末公司核心子公司财务数据（单位：亿元）

子公司简称	资产总额	净资产	营业收入	利润总额
住总集团	1143.41	248.01	373.28	7.10
城建发展	1222.29	244.20	254.42	-13.18
城建设计	245.42	79.33	86.72	6.28

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包括房屋建筑、市政轨道交通、装饰和公路施工等，由集团本部的

工程总承包部、土木工程总承包部、建筑工程总承包部、国际事业部以及住总集团等各建筑子公司负责运营。

公司拥有建筑工程施工总承包及公路工程施工总承包特级资质，施工经验丰富，技术水平高，跟踪期内在国内建筑施工领域仍具备极强的竞争实力

作为北京市国有大型综合性建筑施工企业，公司在国内建筑施工领域保持很强的竞争优势。公司拥有超过 20 个施工资质，其中 3 个国家级总承包特级资质（建筑工程施工 2 个⁴、公路施工 1 个）；5 个总承包一级资质（市政公用工程 2 个、机电施工 2 个、建筑工程施工 1 个），专业承包一级资质超过 3 个，施工资质完备。

公司施工经验丰富，技术水平高，已承建多项大型政府重点项目，包括国家体育场、首都机场 3 号航站楼、国家大剧院、国家博物馆、北京奥运村、北京奥运会篮球馆、奥运村等国家和北京市重点工程，以及多个城市的城市轨道交通、高速公路等重大工程。公司先后中标了国家速滑馆、国家高山滑雪中心和冬奥村 3 个冬奥工程，是国内唯一建设夏季奥运会和冬季奥运会主场馆的总承包商。根据中国建筑企业管理协会最新公布的《2024 年中国建筑业综合实力 100 强榜》，公司位列第 18 位。2024 年，公司位列中国企业 500 强第 171 位，ENR 全球最大承包商第 13 位，全球最大国际承包商第 98 位。截至 2024 年末，公司施工项目共获得中国建筑业“鲁班奖”78 项、“詹天佑奖”79 项及国家优质工程奖 114 项，共获得 14 项国家级科技进步奖，获批 3732 项授权专利。

跟踪期内，公司经营区域仍以北京为主，在北京市的施工总承包企业中多年居首位，保持极强的竞争实力。

2024 年公司建筑施工业务收入及毛利润小幅下降，新签合同额上升，新签亿元以上大额订单占比较高，为未来收入提供很强保障

建筑施工业务主要包括房屋建筑、市政轨道交通、装饰、公路施工等工程类型，是公司的核心业务，占营业收入的比例一直维持在 50%以上。近年来，随着新签合同额增长，公司建筑施工收入波动上升。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，项目类型主要为施工总承包项目。

图表 10：公司建筑施工业务情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
新签合同额（亿元）	1625.31	1747.15	1868.00
其中：房屋建筑项目	1333.06	1346.61	1335.00
市政轨道交通项目	211.34	185.06	257.00
新签亿元以上项目合同金额（亿元）	1363.47	1528.55	1616.34
新签亿元以上项目个数（个）	278	314	347
完工合同额（产值）（亿元）	1275.65	1288.62	1288.64

数据来源：公司提供，东方金诚整理

2024 年受建筑施工新开工项目减少，施工产值下降，公司建筑施工收入有所下降，毛利润和毛利率均同比小幅下降，主要受本期施工项目结转的毛利率较低所致。2024 年公司新签合同

⁴ 含住总集团 1 个建筑工程施工特级资质。

额同比有所增长，主要系市政轨交市场拓展力度加大叠加 2024 年新增水利水电业务所致。2024 年水利水电业务新签合同额 64 亿元。公司新签亿元以上的项目合同金额占比较高，维持在 80% 以上，为未来业务稳定发展提供了很强支撑。

房屋建筑工程

跟踪期内，公司建筑施工业务仍以房建为主，公司完工合同额仍保持较大规模，期末在手合同额较为充足，对未来收入稳定性提供较强保障

公司建筑施工业务以房屋建筑工程为主，房屋建筑施工类型主要为政府办公楼、公共设施、科教文卫等大型公共建筑类项目。

2024 年公司房建新签合同额有所下降，完工合同额保持较大规模。受益于 2024 年新签合同额规模较大，2024 年末公司在手合同额比较充足。总体来看，公司订单承接及施工能力强，对未来收入稳定性提供较强保障。

图表 11：公司房建工程项目合同总体情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年
新签合同额	1333.06	1346.61	1335.00
完工合同额	877.44	852.21	856.51

资料来源：公司提供，东方金诚整理

公司房屋建筑工程业主以地方政府和国有企业为主，项目总体回款情况良好

从业主方来看，公司房屋建筑工程项目业主方以地方政府和国有企业为主。公司房建项目总体回款情况较好，截至 2024 年末，公司在建前十大房建项目（详见附件三）主要分布在北京、雄安、合肥等地，合同价款合计 173.54 亿元，已回款 95.20 亿元。

截至 2024 年末，公司主要海外在施项目共 20 项，合同价款 306.13 亿元，已回款 225.84 亿元，主要为非洲的援外项目、优惠贷款项目以及马尔代夫、香港等地区的重点合同项目。未来，公司将紧跟国家“一带一路”倡议，深耕东南亚、南亚及非洲等成熟区域市场。

市政轨道交通工程

跟踪期内，公司市政轨道交通项目新签合同额增长较快，完工合同额仍具一定规模，在手合同额充足，能够为未来业务发展提供一定支撑

公司市政轨道交通工程包括城市轨道交通施工和桥梁、排水等市政工程，项目类型以施工总承包为主。公司拥有城市轨道交通工程专业承包一级资质，是我国涉足城市轨道交通领域最早的企业之一，地铁施工经验丰富。同时，公司的设计勘察业务可为城市轨道交通工程的投标及运营提供有效技术支持。在市政工程相关资质方面，公司还拥有市政公用工程、地基与基础、公路路面等一批专业总承包一级资质。

跟踪期内，公司市政轨道交通工程完工合同额略有下降，2024 年公司重点拓展轨道交通节能降碳改造与智能化升级业务，新签合同额有所增长。整体来看，公司市政轨道交通工程新签合同额和完工合同额仍有一定规模，在手合同额充足，能够为未来业务发展提供一定支撑。

图表 12：公司市政轨道交通工程总体情况（单位：亿元）

市政轨道交通工程	2022 年	2023 年	2024 年
新签合同额	211.34	185.06	257.00
完工合同额	202.54	211.18	200.80

资料来源：公司提供，东方金诚整理

跟踪期内，公司市政轨道交通工程仍主要集中于北京，业主方主要为地方国有企业及轨道交通建设企业，整体回款情况较好

从项目业主方来看，公司市政工程项目业主方主要是地方国有企业及轨道交通建设企业。截至 2024 年末，公司在建重点市政轨道交通工程项目（详见附件四）主要分布在北京、广东、江苏、乌鲁木齐等地，合同价款合计 197.60 亿元，已回款 195.73 亿元，整体回款情况较好。

公司所承接 PPP 项目尚需投资保持一定规模，施工及运营周期较长，未来仍将面临一定的资本支出压力

作为国有大型综合性建筑企业，公司拥有完备的产业链，丰富的施工经验，很强的综合财务实力，在 PPP 项目承揽中保持着显著优势。

图表 13：截至 2024 年末公司承接的主要 PPP 项目情况（单位：亿元、%）

项目名称	工程类型	总投资	公司需投资	已投资	甲方单位	权益占比	项目进展	运营周期
安庆市外环北路工程	市政	19.76	4.40	4.40	安庆市住房和城乡建设局	88.00	运营	11 年
滇中新区空港大道中段（文林路至机场北高速）	市政	18.32	3.48	3.48	滇中新区管理委员会	90.00	运营	15 年
东黄山国际小镇 PPP 项目	市政	18.20	3.54	3.54	黄山区住房和城乡建设委员会	90.00	运营	20 年
昆明市轨道交通 4 号线项目	城市轨交	53.62	16.79	16.34	昆明市交通运输局	78.28	运营	30 年
北京新机场轨道交通线项目	城市轨交	149.94	16.20	16.20	北京市交通委	27.00	运营	30 年
国道 109 新线高速公路 PPP 项目	公路工程	220.92	5.52	4.12	北京市政府	5.00	运营	25 年
重庆市郊铁路璧山至铜梁线工程 PPP 项目	市郊铁路	81.68	7.50	7.50	重庆市住房和城乡建设委员会	30.60	在建	16 年
三河市燕郊海绵城市工程 PPP 项目	环境治理	29.10	0.28	0.13	燕郊高新技术产业开发区管理委员会	5.00	在建	18 年
承平高速（北京段）与京平高速改扩建捆绑特许经营项目	公路工程	125.75	3.44	2.07	北京市交通委	13.67	在建	25 年

资料来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2024 年末，公司承接的主要 PPP 项目共 9 个，项目总投资 717.29 亿元，其中公司需投资 61.15 亿元，已累计投资 57.78 亿元，尚需投资 3.37 亿元。公司部分项目已处于运营状态，均按签署协议回款。公司承接的 PPP 项目运营周期为 10 年~30 年，市政工程 PPP 项目主要通过收取政府购买服务费用的方式形成收入，除市政工程外的 PPP 项目主要通过收取特许经营期

内使用者支付的费用形成收入。

房地产开发业务

公司房地产开发业务主要包括土地一级开发、土地二级开发、持有物业等，由子公司城建发展、北京城建房地产开发公司（以下简称“开发公司”）及住总集团地产板块负责运营。

跟踪期内，房地产开发业务签约面积及签约金额降幅较大，收入及利润下降，考虑到国内房地产行业景气度仍偏弱，预计未来公司房地产开发业务盈利仍将承压

公司拥有房地产开发一级资质，房地产开发业务以二级开发为主，一级土地整理和一、二级联动的棚户区改造项目为辅；二级开发业态以商品房为主，同时兼有保障房、商业地产等。

公司房地产项目以北京地区为主，保持了较强的区域性品牌影响力，同时积极向天津、重庆、成都、青岛等外埠重点城市拓展。2024 年受房地产行业景气度影响，公司房地产业务签约面积、签约金额等降幅较大。

图表 14：公司房地产开发业务情况（单位：万平方米、亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年
新开工面积	290.33	139.39	160.10
竣工面积	390.03	250.43	190.70
签约面积	80.56	117.29	68.35
签约金额	382.33	516.21	377.73

数据来源：公司提供，东方金诚整理

2024 年，公司房地产开发业务收入、毛利润、毛利率均同比有所下降，主要受房地产行业景气度影响，公司土地二级开发收入及利润同比下降所致。考虑到国内房地产行业景气度仍偏弱，预计房地产开发业务收入增长仍承压。

公司房地产项目分布以北京地区以及青岛、重庆、成都等重点一、二线城市为主，同时公司在保障性住房及市政基础设施承建方面获得股东支持，在北京有较多土地一级开发及棚改项目，有望为公司提供较多土地补充

截至 2024 年末，公司商品房及商业地产开发业务在建项目 40 个，总投资 1422.80 亿元，已投资 1116.18 亿元，2025 年计划投资 119.19 亿元，主要位于北京、天津、青岛、重庆、成都等地；在售项目 56 个，预计可实现收入 2169.54 亿元，已回款 1309.01 亿元，可售面积 894.18 万平方米。公司房地产项目未来可售面积较充足，对收入及盈利能力提供较强保障。

公司在保障性住房及市政基础设施承建方面获得股东支持。2024 年末，公司主要已完工保障房项目 9 个，总投资 387.36 亿元，实现销售收入 327.75 亿元；在建保障房项目 8 个，主要位于北京和天津，建筑面积 427.94 万平方米，预计总投资 881.52 亿元，已投资 593.15 亿元，未来尚需投资 288.37 亿元，其中 2025 年计划投资 52.35 亿元。

图表 15：截至 2024 年末公司在建保障房项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	项目类型	位置	规划面积	总投资	已投资	投资计划			资金来源
						2025 年	2026 年	2027 年	
东城望坛棚改项目	回迁房及资金平衡商品房	北京	130.92	424.49	370.53	28.12	18.09	7.75	自有资金、银行借款
小淀示范小城镇农民安置用房	定向安置用房	天津	30.75	58.31	45.46	9.40	21.87	25.62	自有资金、银行贷款
温家房子安置区项目		天津	122.70	160.97	28.79				自有资金、银行贷款
小淀示范小城镇农民安置用房刘安庄等三村安置区项目	定向安置用房	天津	122.70	160.97	28.79				自有资金、银行贷款
渠阳新苑	开发代建还迁房	天津	27.17	20.12	17.46	1.00	1.66	-	自筹
大兴项目	保障房	北京	32.00	26.34	23.38	1.02	-	-	自有资金、银行借款
青塔项目	保障房	北京	12.00	27.52	11.1	4.83	5.00	5.00	自有资金、银行借款
长阳 3 号地棚改	保障房	北京	23.40	26.87	6.34	2.98	3.70	-	自有资金、政府债、土地上市回款
小屯西路棚改项目	保障房	北京	49.00	136.90	90.09	5.00	5.00		自有资金、银行借款
合计	-	-	427.94	881.52	593.15	52.35	55.32	38.37	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

公司土地一级开发业务由城建发展、开发公司、住总集团运营。截至 2024 年末，公司处于开发过程中的土地一级开发项目 16 个，主要位于北京和天津，用地面积 4135.66 万平方米，开发完成后有望为公司提供较多的土地储备。同期，公司土地一级开发总投资 1845.19 亿元，已投资 1240.16 亿元，已回款 830.85 亿元。

图表 16：截至 2024 年末公司土地一级开发项目情况（单位：亿元、万平方米）

项目名称	用地面积	总投资	已投资	已回款
天津武清杨村旧城改造	686.70	301.59	240.67	139.78
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	543.34	386.17	264.90
天津市宝坻新城城中村和平房宿舍区改造项目	61.41	172.55	141.59	68.01
密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目	125.22	33.73	31.15	-
密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目	337.32	82.53	77.24	122.62
密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	40.87	27.31	10.04	-
天津市北辰区小淀镇示范小城镇项目	518.87	219.29	74.25	14.77
靛厂村及岳各庄棚户区改造及环境整治项目	77.12	123.70	13.92	5.54
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	30.78	29.81	30.03
房山琉璃河	150.24	72.20	27.23	13.33
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	115.21	63.44	62.45	63.39
密云溪翁庄镇走马庄村北一级开发项目	32.20	3.14	1.00	0.58
昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目	113.32	38.99	38.69	29.31
动感花园一级开发项目	10.35	12.00	9.42	5.31
长阳项目	56.60	32.98	32.39	28.19
长沟项目	82.30	87.62	64.14	45.09
合计	4135.66	1845.19	1240.16	830.85

资料来源：公司提供，东方金诚整理

公司主要通过招、拍、挂和项目收购等方式获取土地资源，也通过合作开发、一级转二级等方式低成本获取土地。在当前外部环境和行业环境下，公司拿地策略较为谨慎，新增土地储备有所放缓，2024 年新增土地储备 50.13 万平方米，同比小幅增长。截至 2024 年末，公司拥有土地储备面积 262.88 万平方米，较上年同期有所上升。

图表 17：截至 2024 年末公司土地储备明细（单位：万平方米、亿元）

地块	位置	储备面积	开发类型	土地出让金额	已缴纳金额
黄山区谭家桥镇南部组团 B-11、12 等地块	黄山	30.66	商业用地	4.63	4.63
黄山区谭家桥镇南部组团 B-13 等地块	黄山	5.06	住宅用地	1.02	1.02
黄山区谭家桥镇南部组团 B-08 等地块	黄山	6.01	商业用地	0.56	0.56
黄山区谭家桥镇南部组团 B-05-04 等地块	黄山	18.44	住宅商业	4.04	4.04
黄山区谭家桥镇南部组团 B-10、03、06、09 等地块	黄山	38.07	住宅商业	2.93	2.93
黄山区谭家桥镇南部组团 B-02、B-07 等地块	黄山	12.01	住宅商业	2.39	2.39
黄山区谭家桥镇南部组团 GZH1-01 等地块	黄山	15.12	住宅商业	3.04	3.04
成都市金牛区天回镇街道万圣社区 8、10 组，白塔社区 9、10 组 JN10（252）：2021-035 地块	成都	12.06	商品房、保障房	11.56	11.56
北京市通州区永顺镇邓家窑及永顺村南部地块土地一级开发项目 FZX-0501-6007 地块 R2 二类居住用地	北京	2.48	住宅	16.69	16.69
北京市房山区拱辰街道 FS00-0110-0018、0028、0035 地块基础教育、二类居住用地国有建设用地使用权出让	北京	9.18	商品房	22.80	11.4
张仪村项目棚改	北京	7.42	商品房、保障房	-	-
通州区台湖镇 104（部分）、109 地块 F3 其他类多功能用地项目土地使用权及在建工程	北京	28.69	商业办公	19.70	19.70
北京市丰台区卢沟桥街道大井新村三期土地一级开发 2502-0030、2505-0031 地块	北京	11.95	住宅、商业办公	26.30	26.30
房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区 6017 地块	北京	7.23	住宅	9.83	9.83
顺义观承别墅	北京	7.72	旅游	33.00	-
怀柔 16/17/21 地块	北京	7.64	文娱	6.53	6.53
密云水源路南侧 C-2 地块土地一级开发项目 MY00-0105-6038、6040 地块	北京	3.09	住宅	4.90	4.90
顺义区顺义新城第 31 街区 SY00-3101-0808、SY00-3101-0809 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	北京	3.06	住宅、托幼	6.20	6.20
顺义新城第 1 街区 01-03-21 地块	北京	2.84	住宅	12.60	12.60
百善镇中心区西部地块	北京	12.08	住宅	35.00	-
三亚红塘湾旅游度假区 E-02 地块	三亚	3.80	住宿餐饮用地	1.89	1.89
上海市杨浦区长海社区 016-02 地块(长海街道 337 街坊)	上海市	0.57	住宅	4.98	4.98
北京市顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY00-0702-15、26 地块 R2 二类居住用地、SY00-0702-16 地块 A334 托幼用地	北京	5.01	住宅	11.90	12.05 ⁵
北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造项目 CP00-0602-0002、0003 地块 R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地	北京	6.63	住宅	19.86	9.93
上海市杨浦区长白社区 H2-17 地块	上海	1.38	住宅	22.30	22.30
北京市通州区宋庄镇双埠头村、大庞村、大兴庄村土地一级开发项目 TZ03-0403-6008、6015 地块 R2 二类居住用	北京	4.68	住宅	15.96	3.20

⁵ 包含后续缴纳的地下地价。

图表 17：截至 2024 年末公司土地储备明细（单位：万平方米、亿元）

地块	位置	储备面积	开发类型	土地出让金额	已缴纳金额
地、TZ03-0403-6012 地块 A334 托幼用地					
总计	-	262.88	-	300.61	198.67

资料来源：公司提供，东方金诚整理

公司在建项目未来投资规模较大，预计未来或面临较大的资金压力

从投资情况来看，截至 2024 年末，公司在建商品房及商业地产开发、在建保障房、土地一级开发预计总投资 4149.51 亿元，已累计投入 2949.49 亿元，未来尚需投入 1200.02 亿元。其中，在建商品房及商业地产开发、在建保障房建设项目、土地一级开发项目尚需投资金额分别为 306.62 亿元、288.37 亿元和 605.03 亿元。公司投资资金主要来自外部借款、自筹资金以及房地产项目的销售回款，预计未来或面临较大的资金压力。

设计勘察

公司设计勘察业务保持领先的行业地位，与施工业务形成了很强的协同作用，为未来业务开展提供较好保障

公司设计勘察业务主要由子公司城建设计运营。公司设计勘察业务的经营范围仍为城市轨道交通、工业与民用建筑、市政道桥等多个领域，在国内城市轨道交通行业设计、勘察及咨询领域保持了领先的行业地位，市场占有率高。

2024 年设计勘察业务收入有所下降，主要系基建投资增速放缓，重大项目履约进度放慢所致，同期毛利润和毛利率均小幅下降。公司设计勘察业务新签合同额保持一定规模，为未来业务开展提供较好保障，其中城市轨道交通领域新签合同额占比较高，为最主要订单类型；期末在手合同额 127.29 亿元，在手合同额充足。截至 2024 年末，公司主要设计在施项目（详见附件五）合同额合计 41.35 亿元，济南、长春、深圳等轨道交通或地铁公司是主要业主方。

图表 18：公司设计勘察业务新签及完工合同情况（单位：亿元）

设计勘察业务	2022 年	2023 年	2024 年
新签合同额	45.43	48.61	46.81
其中：城市轨道交通	22.28	28.03	18.10
工业与民用建筑	4.79	2.64	9.54
市政工程	2.23	1.82	3.32
勘察测绘	16.13	16.12	15.85
其中：北京地区	10.97	11.06	17.11
京外地区	34.46	37.55	29.70
新签亿元以上项目个数	3	5	3
新签亿元以上项目合同金额	7.96	13.83	3.94
完工合同额	44.52	49.63	46.66
期末在手合同额	134.20	140.70	127.29

资料来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2024 年末，公司拥有多项设计、勘察及咨询的专业资质，尤其是工程设计综合甲级资

质及工程勘察综合类甲级资质。公司领先的设计勘察业务为施工环节提供了技术支持，在承接 EPC 及总承包项目、PPP 项目上保持很强的竞争力，设计勘察业务完善了产业链，与施工业务形成了很强的协同作用。

公司治理与战略

2024 年公司董事、高管发生变动，在治理结构和内部管理方面无其他重大变化

根据《公司章程》，公司不设立股东会，设置董事会、经理层，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，对北京市国资委负责。根据北京市国资委《深化市管企业监事会改革实施方案》，公司不设监事会、监事，由董事会审计委员会、内部审计等机构行使相关职权。经理层是公司的执行机构，总经理、副总经理、总会计师为公司的高级管理人员，总经理对董事会负责。跟踪期内，公司在治理结构和内部管理方面无重大变化。在董事和高管人员变动方面，王斌、常永春不再担任公司董事，李伟东为新任党委书记、董事长，李道松、王志勇为公司新任高管。截至 2025 年 5 月末，公司董事暂时空缺 2 人系因 1 名董事退休、1 名董事调离所致。

环境方面，公司聚合要素资源，实现绿色生态发展。成立北京工业大学—北京城建集团“智能建造与智慧运维科技创新中心”，实现产学研用融合；公司将光熙门北里 29 号楼改造成北京市首个零碳建筑示范工程，成为中国首个获得德国能源署零碳认证的建筑，实现绿色建造；安定循环经济园区的建设，在处理城市固废的同时防止二次污染，实现“园区项目自身的循环”“园区项目之间的循环”“园区项目与社会动脉产业之间的循环”的三级循环。

社会责任方面，公司积极开展社会公益活动，巩固拓展脱贫攻坚成果、继续推进乡村振兴工作，以首善标准做好重大活动保障、重大工程建设，在服务国家和首都经济社会建设中贡献力量。此外公司构建适合城建集团发展战略的人力资源管理体系，弘扬劳模工匠精神，丰富员工文化生活，慰问一线员工。

未来公司仍将坚持“1+9+N”多板块总体布局，提升核心竞争力，坚持高质量发展

未来，公司将推进实施“供给侧发力，产业链发展，筑牢筑实筑稳三个大厦，做强做优做大企业集团”的总体战略，努力实现“企业强大、职工幸福”的愿景目标，朝着“国际知名的城市建设综合服务商”的目标迈进。“十四五”时期公司发展思路：深入做好“总部+城建工程、城建地产、城建设计、城建园林、城建置业、城建资本、城建国际、城建文旅、现代服务业+相关市场竞争主体”的“1+9+N”总体布局的设计，积极构建“2+2+2”⁶资本证券化格局，以国企改革三年行动为契机，对标世界一流管理，落实“三降一减”，持续提质增效，全面提升企业竞争力、创新力、控制力、影响力和抗风险能力，为城市化迈向高级阶段提供全产业链综合服务。

⁶ 公司十四五”发展规划中“2+2+2”工程是指继续做大已上市的城建设计、城建发展，全力推动京城佳业、城建智控实现上市，同时在规划期内培育 2 家具备中长期上市前景的优质公司。

财务分析

财务质量

公司提供了 2024 年审计报告和 2025 年 1~3 月未经审计的合并财务报表。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2024 年的财务数据进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

资产构成与资产质量

2024 年末公司资产总额有所下降，仍以存货、应收账款及货币资金等流动资产为主，存货规模仍较大，存在一定跌价损失风险，受限资产规模较大，影响资产流动性

2024 年末公司资产规模略有下降，资产构成仍以流动资产为主。2024 年末流动资产略有增加，仍主要由存货、货币资金、应收账款、合同资产和其他应收款等构成。2024 年末存货有所下降，主要系房地产项目结转成本以及计提存货跌价准备所致，房地产开发成本和开发产品账面价值分别为 980.74 亿元和 379.55 亿元；同期末公司累计计提存货跌价准备/合同履约成本减值准备 48.69 亿元，主要系子公司城建发展对青岛樾府、北京龙樾合玺、重庆龙樾生态城、南京浦口、天津武清澜湖庭苑、天津武清珑玺家苑等项目的部分存货计提存货跌价准备所致。公司存货规模仍较大，如未来存货价值下跌，或将面临存货跌价损失的风险。

图表 19：公司资产构成及质量情况（单位：亿元）

项目	2022 年末	2023 年末	2024 年末	2025 年 3 月末
存货	1534.94	1421.68	1381.90	1342.39
货币资金	444.82	545.90	551.42	572.04
应收账款	166.36	191.73	226.23	234.59
合同资产	99.53	128.58	118.81	127.41
其他应收款	100.79	98.52	116.15	106.16
流动资产合计	2525.26	2577.58	2582.43	2586.22
长期应收款	330.72	351.44	316.81	320.81
投资性房地产	301.38	297.39	293.61	293.68
长期股权投资	111.49	127.08	144.57	144.30
固定资产	54.06	55.45	56.13	57.17
其他非流动资产	55.69	54.19	54.17	55.74
非流动资产合计	972.14	1010.92	995.17	1000.28
资产总计	3497.40	3588.50	3577.59	3586.49

资料来源：公司提供，东方金诚整理

公司应收账款主要为应收工程款，2024 年末同比有所增长，账龄以 1 年以内（含 1 年）和 3 年以上为主；按欠款方归集的前五名应收对象主要轨道交通类国企和高新技术类民企；期末累计计提坏账准备 33.57 亿元，其中三年以上的坏账准备为 26.88 亿元。2024 年应收账款周转率有所下降。2024 年末合同资产有所下降，主要系未到期质保金、合同房款和土地开发账面价值减少所致，同期末减值准备 6.73 亿元。

图表 20：2024 年末公司按欠款方归集的前五大应收账款情况（单位：亿元、%）

企业名称	企业性质	期末余额	占总额比例	坏账准备
北京万界数据科技有限责任公司	民企	9.79	3.77	0.29
北京通建泰利特智能系统工程有限公司	民企	6.72	2.59	0.20
重庆市渝西快线建设运营有限公司	国企	3.98	1.53	0.02
北京市轨道交通建设管理有限公司	国企	3.77	1.45	1.06
神州数码系统集成服务有限公司	民企	3.76	1.45	0.30
合计	-	28.02	10.79	1.87

资料来源：公司提供，东方金诚整理

其他应收款主要是房地产业务合作项目对参股企业的往来款，逐年下降；2024 年末按欠款方归集的前五名其他应收款合计 57.65 亿元，占比 43.78%；2024 年末累计计提坏账准备 21.13 亿元，其中因北京城建四建设工程有限公司⁷改制失败，生产经营困难，改制款无法收回，2024 年末对其累计计提坏账准备 10.23 亿元。

2025 年 3 月末，公司流动资产较 2024 年末略有增加，构成未发生较大变动。

图表 21：2024 年末公司按欠款方归集的前五大其他应收账款情况（单位：亿元、%）

企业名称	款项性质	期末余额	占总额比例	账龄	坏账准备
北京市土地储备中心	投标保证金	14.46	10.98	1 年以内	0.01
海南农垦城建投资开发有限公司	往来借款	9.71	7.38	1-2 年	0.01
北京首都开发股份有限公司	往来款	8.93	6.78	1 年以内/3-4 年	0.00
北京城建四建设工程有限公司	往来借款	10.23	7.77	3-4 年	10.23
北京环汇置业有限公司	往来借款	14.31	10.87	1 年以内/3 年以上	0.00
合计	-	57.65	43.78	-	10.26

资料来源：公司提供，东方金诚整理

2024 年末，公司非流动资产规模同比有所下降，仍主要由长期应收款、投资性房地产、长期股权投资、固定资产和其他非流动资产等构成。长期应收款主要为土地整理、拆迁安置款及承接 PPP 项目的应收劳务款等，2024 年末同比下降 9.85%，主要系开发公司保障房项目及土地整理款项收回，分期收款销售商品减少所致。投资性房地产主要是房屋、建筑物和土地使用权，主要用于物业经营，采用公允价值计量，2024 年末有所减少，主要系公允价值减少 1.62 亿元，处置房屋、建筑物 2.00 亿元；此外，未办妥产权证书的投资性房地产 60.13 亿元，规模较大。长期股权投资主要是对联营企业和合营企业的投资，后续计量采用权益法核算，2024 年末同比增长 13.76%，主要系新增对北京诺德兴泰置业有限公司投资 4.75 亿元、对北京城秀房地产开发有限公司投资 19.44 亿元、对四川城建五基础建设有限公司投资 3.50 亿元等所致；2024 年权益法下确认投资损失-6.42 亿元，其中对北京科技园建设（集团）股份有限公司确认投资损失-4.99 亿元、对深圳市中科招商创业投资有限公司确认投资损失-2.82 亿元。其他非流动资产主要是一年以上到期合同资产、购房款、未到期质保金等，固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备、运输工具、土地资产等，2024 年末均变动不大。2025 年 3 月末，公司非流动资产规

⁷ 北京城建四建设工程有限公司成立于 1985 年 10 月 29 日，注册资本 30000 万元，北京瑞丰恒基房地产开发有限公司持股比例 74.50%，公司持股比例 20.00%。

模较 2024 年末有所增加，其构成未发生较大变动。

从资产受限情况来看，2024 年末公司受限资产 756.16 亿元，占总资产的 21.14%，占净资产的 93.37%，受限资产规模较大，影响资产流动性。

图表 22：截至 2024 年末公司受限资产情况（单位：亿元）

科目	受限金额	受限原因
货币资金	39.41	保证金、受限冻结资金、公共维修基金、银行保函存款等
应收账款	58.15	质押贷款等
存货	466.96	银行借款抵押等
固定资产	1.38	抵押借款
无形资产	5.00	抵押借款
其他	185.25	抵押借款冻结资金等
合计	756.16	-

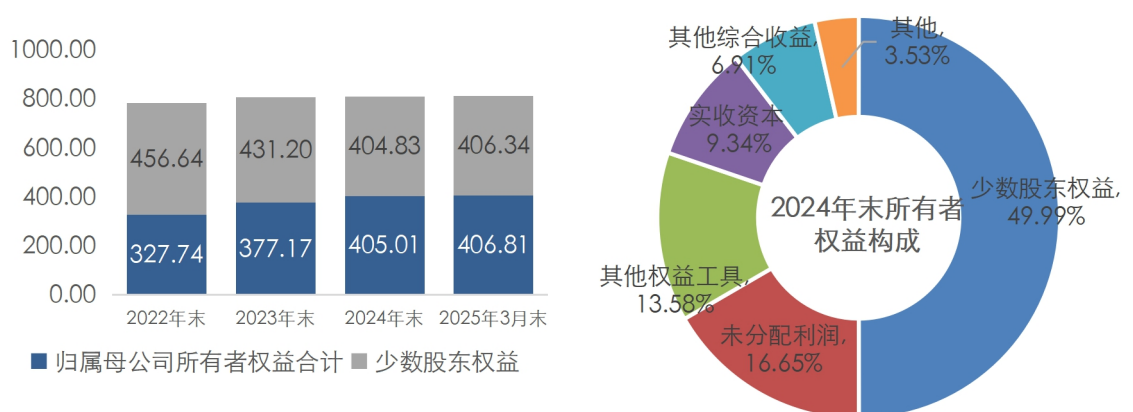
资料来源：公司提供，东方金诚整理

资本结构

跟踪期内，受益于其他权益工具、资本公积和未分配利润增长，公司所有者权益保持增长，少数股东权益占比仍较高

2024 年末，所有者权益仍主要由实收资本、未分配利润、少数股东权益和其他权益工具构成，其中少数股东权益占比较高，主要系非全资控股企业少数股东权益占比较高。2024 年末，所有者权益同比有所增长，主要系其他权益工具、资本公积和未分配利润增长所致。受新发行永续债券等影响，2024 年末其他权益工具增加至 110.00 亿元。受益于经营积累，公司未分配利润逐年上升。主要受子公司城建发展注销股份，母公司回购股份叠加溢价带来资本公积增加至 20.40 亿元。公司少数股东权益 2024 年末同比下降 6.12%，主要系城建发展偿还 PPN 以及对少数股东分红所致。2025 年 3 月末所有者权益较 2024 年末变动不大。

图表 23：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

跟踪期内，公司负债总额有下降，资产负债率仍较高，整体债务保持较大规模，以长期有息债务为主

2024 年末，公司负债总额有所下降，构成仍以流动负债为主。2024 年末，公司流动负债

同比有所下降，仍主要由合同负债、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和短期借款等构成。受偿还银行借款、一年内到期的应付债券影响，2024 年末短期借款、一年内到期的非流动负债均同比下降 11%左右。公司应付账款主要为应付工程款，应付对象主要是建筑工程、劳务公司、钢结构公司等，2024 年末有所下降，从账龄看，1 年以内和 3 年以上占比较高，分别为 51.34%、20.59%。合同负债主要为预收房产销售款、预收工程款/货款、已结算尚未完工款等，2024 年末同比有所增长，主要系已结算尚未完工款增加所致。其他应付款主要为往来款、认购金、押金及保证金等，2024 年末同比有所增加，主要系房地产板块往来款增加所致；2024 年末应付北京城韵房地产开发有限公司 3.67 亿元，主要为子公司北京城建房地产开发有限公司之前年度收到关联方的资金有待偿还。2025 年 3 月末，公司流动负债规模有所下降，其构成较 2024 年末变动不大。

图表 24：公司负债构成情况（单位：亿元）

项目	2022 年末	2023 年末	2024 年末	2025 年 3 月末
合同负债	449.02	555.87	562.85	522.22
应付账款	422.65	429.91	415.58	406.91
其他应付款	341.93	279.13	290.15	340.58
一年内到期的非流动负债	108.55	212.37	187.46	158.76
短期借款	146.23	159.75	141.82	135.90
流动负债合计	1635.99	1795.93	1740.00	1696.20
长期借款	678.55	532.34	496.06	543.36
应付债券	210.15	283.27	422.05	448.09
其他非流动负债	113.45	92.56	44.76	20.80
非流动负债合计	1077.03	984.20	1027.76	1077.14
负债合计	2713.02	2780.13	2767.76	2773.34

资料来源：公司提供，东方金诚整理

公司非流动负债仍主要由长期借款、应付债券和其他非流动负债等构成，2024 年末同比有所增长。2024 年末，长期借款同比下降 6.82%，主要由于长期借款多是项目贷款，陆续到期；同期末，质押借款、抵押借款、保证借款、信用借款余额分别为 97.18 亿元、176.98 亿元、39.38 亿元和 182.53 亿元，借款利率维持在 1.81%~5.60%。2024 年末应付债券同比增长 48.99%，主要系公司及子公司发行公司债、中期票据等所致。2024 年末，公司其他非流动负债同比大幅下降，主要系子公司城建发展长期债权融资减少所致。

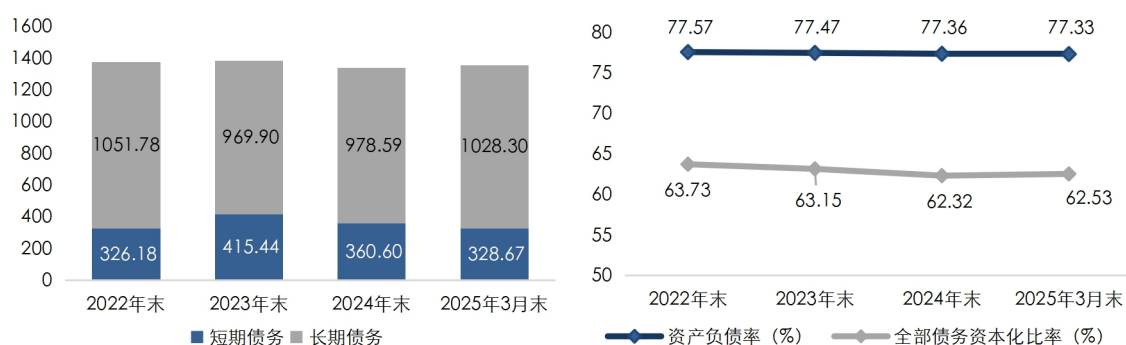
截至 2025 年 3 月末，公司非流动负债较 2024 年末有所增长，主要系长期借款和应付债券增加所致，非流动负债构成较 2024 年末未发生较大变动。

2025 年 3 月末全部债务⁸为 1356.97 亿元，债务结构以长期债务为主。跟踪期内，资产负债率、全部债务资本化比率变化不大。截至 2025 年 3 月末，公司（合并）共发行永续债 110.00 亿元，类型包括永续中票、可续期公司债券。若考虑永续债，债务负担有所加重。

对外担保方面，截至 2024 年末，公司（合并）对外担保余额 0.80 亿元（不含对商品房承购人提供的阶段性银行按揭担保）；对外担保主要是对关联方贷款担保，对北京城建远东建设投资集团有限公司担保余额 0.50 亿元，对北京城建北方集团有限公司担保余额 0.30 亿元。

⁸ 公司全部债务中未包含作为其他权益工具的永续债券。

图表 25：公司债务负担情况（单位：亿元）



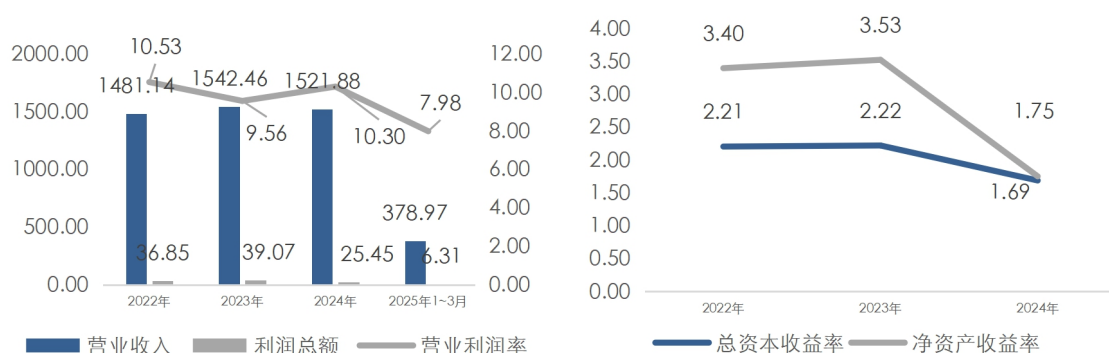
数据来源：公司提供，东方金诚整理

盈利能力

跟踪期内，受建筑施工业务、房地产板块收入下降影响，公司营业收入有所下降，期间费用、资产减值损失及信用减值损失金额较大，对利润形成一定侵蚀

2024 年受建筑施工业务、房地产板块收入下降影响，公司营业收入同比有所下降，营业利润率略有增长，主要系其他业务主要材料销售行情较好，园林、养护、古建工程规模不断扩大，同时加大成本管控力度，利润空间加大所致。

图表 26：公司盈利能力情况（单位：亿元、%）



项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1~3 月
期间费用	100.72	101.83	98.36	20.90
公允价值变动收益	-8.53	-2.00	4.85	-2.39
信用减值损失	-3.21	-5.73	-6.78	-0.18
资产减值损失	-6.27	-10.08	-30.10	-0.09
投资收益	-1.80	9.70	-2.62	-0.46

数据来源：公司提供，东方金诚整理

2024 年受管理费用和研发费用下降影响，公司期间费用规模有所下降，管理费用和研发费用占比仍较大，期间费用率为 6.46%。非经常性损益方面，2024 年公允价值变动收益增加，主要系交易性金融资产产生收益 6.51 亿元所致。公司信用减值损失主要为坏账损失，2024 年损失有所增加。资产减值损失主要是存货跌价损失和合同资产减值损失，2024 年分别为-28.44 亿元、-1.62 亿元。2024 年投资收益转负，主要系权益法核算的长期股权投资损失增加所致。2024

年利润总额下降明显，主要系资产减值损失规模较大、投资收益转负所致。从资产盈利指标来看，2024年公司总资本收益率及净资产收益率均有所下降。

2025年一季度，公司营业收入为378.97亿元，利润总额6.31亿元，均同比有所增长；毛利率9.60%，同比提高1.66个百分点。

现金流

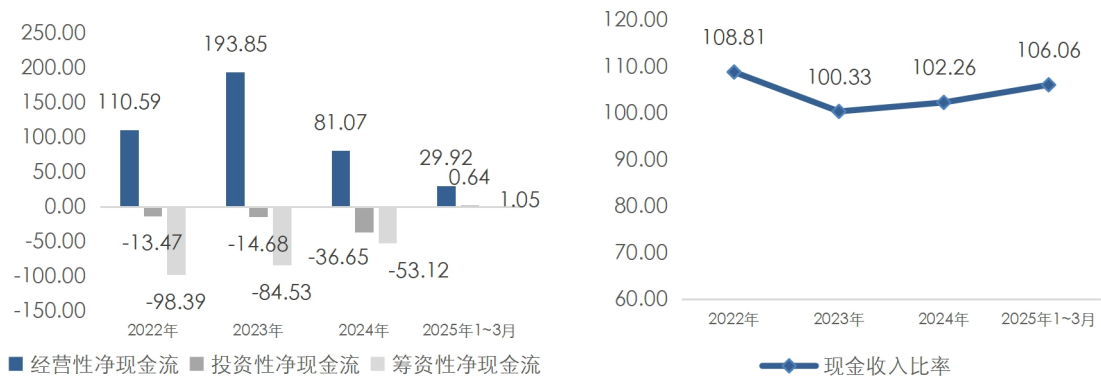
跟踪期内，公司经营净现金流维持净流入，在建项目规模仍较大，对外部融资的依赖程度较高

公司经营净现金流入主要是施工项目清欠收款、开发项目预售以及其他业务板块收款流入；经营净现金流出主要系施工项目支付分包分供以及开发项目支付土地和建设款项。2024年受净利润下降以及拿地支出金额较大影响，经营净现金流下降明显；现金收入比同比有所提升。

公司投资活动现金流入主要为赎回理财产品及投资收益形成现金流入，投资活动现金流出主要为购建房屋建设及对外股权投资，2024年公司投资性净现金流流出规模有所上升。2024年公司筹资性净现金流仍保持净流出，主要受偿还项目贷款影响，但流出规模减小。

2025年1~3月，公司经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流量净额分别为29.92亿元、0.64亿元、1.05亿元。

图表 27：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

2024年末，公司流动比率和速动比率有所上升，流动比率保持在较高水平。同期，受经营活动产生的现金流量净额减少影响，公司经营现金流动负债比下降6.13个百分点。受利润总额下降影响，2024年公司EBITDA利息倍数有所下降，全部债务/EBITDA有所上升。

截至2025年3月末，公司短期债务328.67亿元，2024年分配股利、利润和偿付利息支付的现金为63.67亿元。截至2025年3月末，公司在建商品房及商业地产开发、保障房、土地一级开发预计未来尚需投入1200.02亿元，面临较大资本支出压力。公司建筑施工业务订单承接及施工能力强，在保障性住房及市政基础设施承建方面获得股东支持，预计2025年营业收入同比保持增长，但考虑到公司投资支出较大，筹资活动前净现金流对短期债务保障能力一般。

图表 28：公司偿债能力指标情况（单位：%、倍）

指标	2022 年（末）	2023 年（末）	2024 年（末）	2025 年 3 月（末）
流动比率	154.36	143.52	148.42	152.47
速动比率	60.53	64.36	69.00	73.33
经营现金流动负债比	6.76	10.79	4.66	-
EBITDA 利息倍数	1.03	1.20	1.18	-
全部债务/EBITDA	19.97	19.39	22.38	-

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 2024 年末，公司及下属子公司获得主要各金融机构的综合授信额度合计 2787.59 亿元，已使用 1139.55 亿元，尚未使用 1648.04 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，综合财务实力很强，融资渠道畅通，综合偿债能力极强。

过往债务履约和其他信用记录

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》（自主查询版），截至 2025 年 5 月 26 日，公司本部在银行贷款履约方面不存在不良信用记录。

截至本报告出具日，公司在资本市场发行的各类债券及债务融资工具均按期兑付和付息。

外部支持

北京市经济实力和财政实力均很强，作为北京市国资委直接控股的大型建筑施工企业，在保障重大工程，大力推进城市更新等方面发挥重要作用，公司在资产划拨、保障性住房和市政基础项目承建、国有资本经营预算资金及政府补贴方面持续获得股东及相关各方的大力支持

北京市形成了总部型、服务型、开发型及创新型经济发展模式，经济总量很大，地区经济发展水平很高，地方财政自给程度较高，经济实力和财政实力均很强，综合实力保持在全国前列。2024 年北京市地区生产总值 49843.1 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%，全市人均 GDP 为 22.8 万元。2024 年北京市一般公共预算收入为 6372.7 亿元。北京建筑行业“十四五”时期将发挥支撑北京城市总体规划布局实现的关键作用，公司作为北京市国资委直接控股的大型建筑施工企业，在保障重大工程，大力推进城市更新等方面发挥重要作用，公司在资产划拨、保障性住房和市政基础项目承建、国有资本经营预算资金及政府补贴方面持续获得股东及相关各方的大力支持。

资产划拨方面，2019 年 11 月，根据北京市国资委安排，城建集团与住总集团实施合并重组，住总集团的国有资产被无偿划转给城建集团，并由城建集团对其行使出资人职责，2019 年末住总集团总资产及净资产分别为 1267.15 亿元和 265.37 亿元。2023 年公司从北京市国资委无偿受让北京北亚园林有限公司 100%股权 0.14 亿元。2024 年，根据京教函〔2024〕304 号、京财教育〔2024〕905 号，北京工业大学等 10 家高校所办北京工大融实物业管理有限公司等 11 户物业后勤类企业 75%股权、北京财贸职业学院所办北京鼎好物业管理有限公司的 75%股权无偿划转至公司，金额合计 0.28 亿元，计入实收资本 0.08 亿元，计入资本公积 0.20 亿元。

保障房建设和市政基础项目承建方面，2025 年 3 月末，公司在建土地一级开发建筑面积

4135.66 万平方米，规模较大，有望为公司提供较多土地储备；同时公司市政轨道交通工程主要集中于北京，业主方主要为地方国有企业及轨道交通建设企业，能够为公司未来业务发展提供较大支撑。

国有资本经营预算资金方面，2022 年 6 月和 2022 年 9 月北京市国资委分别拨付 2022 年国有资本经营预算资金 3000.00 万元和 1560.00 万元；2023 年北京市国资委拨付国有资本经营预算资金 2000.00 万元；2024 年北京市国资委拨付国有资本经营预算资金 1050.00 万元。

政府补贴方面，2022 年~2024 年，公司其他收益分别为 1.28 亿元、0.92 亿元和 0.88 亿元，主要为税收补贴、研发项目补助及其他各类补助或奖励资金，营业外收入中获得的政府补助分别为 979.88 万元、533.60 万元和 742.25 万元。

抗风险能力及结论

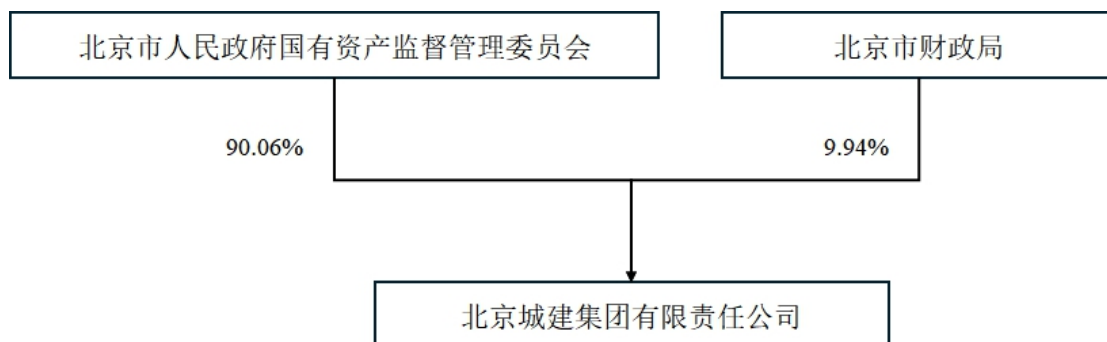
公司仍是北京市国资委直接控股的大型建筑施工企业，拥有建筑工程施工总承包及公路工程施工总承包特级资质，业务涵盖设计勘察、建筑施工、房地产等行业，具备极强的综合竞争实力；公司建筑施工技术水平高，截至 2024 年末共获得“鲁班奖”78 项、“詹天佑奖”79 项及国家优质工程奖 114 项，14 项国家级科技进步奖，获批 3732 项授权专利，为业务发展提供有力支持；跟踪期内，公司建筑施工新签合同额上升，市政轨道交通项目新签合同额增长较快，新签亿元以上订单占比仍较高，在手合同额较为充足，为未来收入提供很强保障；公司房地产项目主要分布在重点一、二线城市，可售面积充足，在北京市房地产市场仍具有很强的竞争力。

同时，东方金诚关注到，跟踪期内，公司房地产业务签约面积及签约金额降幅较大，国内房地产行业景气度仍偏弱，预计未来公司房地产开发业务盈利仍将承压；跟踪期内，公司存货规模仍较大，存在一定跌价损失风险，全部债务规模仍较大，资产负债率依然较高，在建项目后续投资规模大，未来仍将面临一定资本支出压力。

外部支持方面，公司实控人为北京市国资委，北京市经济实力和财政实力均极强；“十四五”时期建筑行业将发挥支撑北京城市总体规划布局实现的关键作用，公司作为北京市国资委直接控股的大型建筑施工企业，在保障重大工程、大力推进城市更新等方面发挥着重要作用，2024 年北京市国资委拨付国有资本经营预算资金 1050.00 万元，北京工业大学、北京财贸职业学院等所办后勤服务公司 75%股权无偿划转至公司，金额合计 0.28 亿元，预计未来实际控制人北京市国资委对公司支持意愿仍较强。

综上所述，东方金诚维持公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；维持相关债项信用等级为 AAA。

附件一：截至 2024 年末公司股权结构图



附件二：截至 2025 年 3 月末公司组织结构图



附件三：截至 2024 年末公司在建前十大房建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	签约时间	完工/预计完工时间	合同额	回款情况	业主
1	合肥新桥国际机场 T2 航站楼施工总承包工程	2022.11	2025.1	38.93	21.19	合肥新桥国际机场有限公司
2	中国北方环保产业基地工程	2022.1	2024.12	18.86	10.18	青岛临空开发投资有限公司
3	山西太原武宿国际机场三期改扩建工程 T3 航站楼工程	2022.12	2025.9	17.30	8.40	山西航空产业集团有限公司
4	厦门新机场项目航站区工程施工三标段	2022.4	2026.6	16.09	8.07	厦门翔业集团有限公司
5	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）	2022.12	2025.6	14.67	7.26	北京新东源中实投资管理有限公司
6	内蒙古国际会议中心项目	2024.7	2026.12	14.50	3.28	内蒙古锦泰城塔煤炭有限公司
7	雄安启动区体育中心项目	2022.3	2023.12	14.26	14.26	中国雄安集团公共服务管理有限公司
8	海淀区北部医疗中心建设工程	2021.1	2025.1	13.92	12.54	北京市海淀区卫生健康委员会
9	昆明长水机场陆侧综合交通中心及配套工程（一标段）	2024.12	2029.5	12.57	1.47	昆明长水国际机场有限责任公司
10	北京通州文化旅游区通马路综合交通枢纽项目（通马路交通枢纽）	2022.7	2025.6	12.44	8.55	北京公联鼎晟交通枢纽建设发展有限公司

资料来源：公司提供，东方金诚整理

附件四：截至 2024 年末公司在建重点市政轨道交通工程项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	签约时间	完工/预计完工时间	合同额	回款金额	业主方
1	石景山水厂工程	2016.12	2021.06	4.97	6.91	北京市自来水集团有限责任公司
2	乌鲁木齐轨道交通 2 号线一期工程土建施工 01 标	2016.06	2024.06	4.39	3.40	乌鲁木齐城市轨道集团有限公司
3	北京地铁 7 号线东延工程土建施工 03 合同段	2015.12	2021.6	8.00	12.08	北京市轨道交通建设管理有限公司
4	北京地铁 17 号线工程土建施工 19 合同段	2016.11	2021.12	5.75	5.60	北京市轨道交通建设有限公司
5	苏州市轨道交通 5 号线工程土建施工项目（V-TS-10 标）	2016.11	2020.06	5.93	6.08	苏州市轨道交通集团有限公司
6	北京轨道交通 7 号线东延 3 标地下综合管廊工程土建施工 02 合同段	2016.12	2020.12	2.00	3.02	北京市轨道交通建设有限公司
7	北京地铁 12 号线工程土建施工 07 标合同段	2016.12	2023.12	8.35	9.90	北京市轨道交通建设有限公司
8	北京地铁 11 号线工程土建施工 03 标合同段	2019.06	2021.12	6.30	3.57	北京城市快轨建设管理有限公司
9	北京地铁 14 号线工程土建施工 05 标合同段	2010.12	2021.12	6.95	9.42	北京市轨道交通建设有限公司
10	北京地铁 16 号线工程土建施工 22 标合同段	2013.03	2022.12	3.60	6.90	北京城市快轨建设管理有限公司
11	城市绿心三大公共建筑共享配套设施项目轨道交通预留工程施工 01 合同段	2020.11	2023.12	9.65	7.29	北京市轨道交通建设管理有限公司
12	北京地铁六号线二期南延段	2023.05	2025.12	5.80	2.36	北京市轨道交通建设管理有限公司
13	北京地铁 22 号线工程土建施工 12 标合同段	2021.03	2025.12	7.06	4.24	北京城市快轨建设管理有限公司
14	南京至句容城际轨道 DS6-TA01 标土建工区 1.3、1.4 段	2019.01	2021.12	12.00	12.55	江苏宁句轨道交通有限公司
15	广州市轨道交通 10 号线及同步实施工程	2018.12	2024.12	26.50	24.82	广州地铁集团有限公司
16	国道 109 新线高速公路（西六环路-市界段）工程第九工区 01 工段	2020.1	2024.12	9.65	17.85	中铁京西（北京）高速公路发展有限公司
17	国道 109 新线高速公路（西六环路-市界段）工程第九工区 02 工段	2020.11	2024.12	4.32		
18	国道 109 新线高速公路（西六环路-市界段）工程第九工区 03 工段	2020.12	2024.12	5.41		
19	北京地铁 12 号线工程土建施工 12 合同段	2017.4	2024.12	6.67	7.73	北京市轨道交通建设管理有限公司
20	北京地铁 12 号线工程土建施工 14 合同段	2017.4	2024.12	5.51	7.95	北京市轨道交通建设管理有限公司
21	北京地铁 3 号线一期工程土建施工 08 合同段	2019.4	2024.12	21.35	22.48	北京市轨道交通建设管理有限公司
22	北京城市副中心站综合交通枢纽工程 03 标段 I 项目	2021.07	2024.09	19.80	17.60	北京京投交通枢纽投资有限公司
23	望京西综合交通枢纽工程-枢纽标段	2021.09	2025.01	4.17	3.50	北京市公联公路联络线有限责任公司

序号	项目名称	签约时间	完工/预计完工时间	合同额	回款金额	业主方
24	北京轨道交通 3 号线一期地下综合管廊工程土建施工 02 合同段	2023.10	2026.6	2.39	0.38	北京市轨道交通建设管理有限公司
25	北京亦庄新城芯片配套产业园周边环宇东五路新南区南街~辛四路新建道路工程（二标段）	2023.12	2024.11	1.08	0.10	北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心

资料来源：公司提供，东方金诚整理

附件五：截至 2024 年末公司主要设计在施项目

单位：亿元

序号	项目名称	签约时间	预计竣工时间	合同额	业主方
1	济南城市轨道交通 6 号线工程	2017 年 12 月	2026 年 12 月	6.57	济南轨道交通集团建设投资有限公司
2	深圳市城市轨道交通 27 号线一期工程勘察设计总承包	2023 年 12 月	2029 年 12 月	5.53	深圳市地铁集团有限公司
3	重庆轨道交通 15 号线设计总承包	2020 年 4 月	2025 年 12 月	5.50	重庆城市交通开发投资（集团）有限公司
4	长春市地铁 6 号线工程勘察设计总承包	2017 年 11 月	2025 年 12 月	5.47	长春市地铁有限责任公司
5	长春市地铁 7 号线工程勘察设计总承包	2017 年 11 月	2025 年 12 月	4.41	长春市地铁有限责任公司
6	石家庄市城市轨道交通 4 号线一期工程 设计总承包	2023 年 1 月	2028 年 12 月	3.21	石家庄市轨道交通集团有限责任公司
7	雄安新区至北京大兴国际机场快线项目 勘察设计	2020 年 8 月	2026 年 12 月	2.89	河北雄安轨道快线有限责任公司
8	杭州至德清市域铁路工程（含杭州市城 市轨道交通 10 号线三期工程）	2021 年 8 月	2026 年 12 月	2.62	德清县杭德城际铁路有限公司
9	深圳市城市轨道交通 16 号线二期工程勘 察设计总承包	2020 年 3 月	2025 年 12 月	2.58	深圳市地铁集团有限公司
10	成都轨道交通 27 号线一期工程可行性研 究及勘察设计总承包	2019 年 10 月	2025 年 12 月	2.57	成都轨道交通集团有限公司

资料来源：公司提供，东方金诚整理

附件六：公司主要财务数据及指标

项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 3 月
主要财务数据及指标				
资产总额（亿元）	3497.40	3588.50	3577.59	3586.49
所有者权益（亿元）	784.38	808.37	809.83	813.15
负债总额（亿元）	2713.02	2780.13	2767.76	2773.34
短期债务（亿元）	326.18	415.44	360.60	328.67
长期债务（亿元）	1051.78	969.90	978.59	1028.30
全部债务（亿元）	1377.96	1385.34	1339.19	1356.97
营业收入（亿元）	1481.14	1542.46	1521.88	378.97
利润总额（亿元）	36.85	39.07	25.45	6.31
净利润（亿元）	26.67	28.51	14.19	5.36
EBITDA（亿元）	69.02	71.43	59.83	-
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	110.59	193.85	81.07	29.92
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-13.47	-14.68	-36.65	0.64
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	-98.39	-84.53	-53.12	1.05
毛利率（%）	11.05	10.79	11.23	9.60
营业利润率（%）	10.53	9.56	10.30	7.98
销售净利率（%）	1.80	1.85	0.93	1.41
总资本收益率（%）	2.21	2.22	1.69	-
净资产收益率（%）	3.40	3.53	1.75	-
总资产收益率（%）	0.76	0.79	0.40	-
资产负债率（%）	77.57	77.47	77.36	77.33
长期债务资本化比率（%）	57.28	54.54	54.72	55.84
全部债务资本化比率（%）	63.73	63.15	62.32	62.53
货币资金/短期债务（%）	136.37	131.40	152.92	174.05
非筹资性现金净流量债务比率（%）	7.05	12.93	3.32	2.25
流动比率（%）	154.36	143.52	148.42	152.47
速动比率（%）	60.53	64.36	69.00	73.33
经营现金流动负债比（%）	6.76	10.79	4.66	-
EBITDA 利息倍数（倍）	1.03	1.20	1.18	-
全部债务/EBITDA（倍）	19.97	19.39	22.38	-
应收账款周转率（次）	-	8.62	7.28	-
销售债权周转率（次）	-	8.50	7.22	-
存货周转率（次）	-	0.93	0.96	-
总资产周转率（次）	-	0.44	0.42	-
现金收入比（%）	108.81	100.33	102.26	106.06

附件七：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（%）	$\text{全部债务} / (\text{全部债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
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）	$\text{全部债务} / \text{EBITDA}$
货币资金短债比（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（%）	$\text{流动资产} / \text{流动负债} \times 100\%$
速动比率（%）	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债} \times 100\%$
经营现金流动负债比率（%）	$\text{经营活动产生的现金流量净额} / \text{流动负债} \times 100\%$
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+折旧+摊销

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

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

全部债务=长期债务+短期债务

利息支出=利息费用+资本化利息支出

附件八：企业主体及中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。

短期债券信用等级符号及定义

等级	定义
A-1	还本付息能力最强，安全性最高
A-2	还本付息能力较强，安全性较高
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险
C	还本付息能力很低，违约风险较高
D	不能按期还本付息

注：每一个信用等级均不进行微调。