

信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2024】0596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根据跟踪评级安排对贵公司及其“20 建工 01”、“20 建工 02”、“21 京建工 MTN001”、“22 建工 Y1”、“22 建工 Y3”、“22 建工 Y4”、“22 建工 Y5”、“22 建工 Y6”、“建工 KY01”、“建工 KY03”、“建工 KY04”、“建工 KY05”、“建工 KY06”、“建工 KY07”、“建工 KY09”、“24 建工 K1”的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，评级展望维持稳定，同时维持相关债项的信用等级为 AAA。

东方金诚国际信用评估有限公司

信评委主任

二〇二四年六月二十七日

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”），本公司声明如下：

- 1.本次评级为委托评级，东方金诚与受评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2024年6月27日至2025年6月26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
2024年6月27日

北京建工集团有限责任公司主体及相关债项2024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			2024/6/27	AAA/稳定	谢笑也	宋馨
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
20 建工 01	AAA	AAA	企业规模	营业总收入	15.00	15.00
20 建工 02	AAA	AAA	市场竞争力	施工资质	5.00	5.00
21 京建工 MTN001	AAA	AAA		施工经验及技术水平	5.00	5.00
22 建工 Y1	AAA	AAA		多样化	5.00	5.00
22 建工 Y3	AAA	AAA		新签合同额	10.00	10.00
22 建工 Y4	AAA	AAA		盈利能力和运营效率	EBITDA 利润率	10.00
22 建工 Y5	AAA	AAA	现金收入比		7.50	5.11
22 建工 Y6	AAA	AAA	应收账款周转率		7.50	5.12
建工 KY01	AAA	AAA	债务负担和保障程度	资产负债率	10.00	5.59
建工 KY03	AAA	AAA		EBITDA 利息倍数	7.50	3.11
建工 KY04	AAA	AAA		全部债务/EBITDA	7.50	3.24
建工 KY05	AAA	AAA		经营现金流流动负债比率	10.00	6.40
建工 KY06	AAA	AAA	调整因素			无
建工 KY07	AAA	AAA	个体信用状况			aa
建工 KY09	AAA	AAA	外部支持			+2
24 建工 K1	AAA	AAA	评级模型结果			AAA

注：相关债项详细信息及其历史评级信息请见后文“本次跟踪相关债项情况”。

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。

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”）。

评级观点

作为北京市国资委下属大型建筑企业，公司在建筑施工领域保持很强的市场竞争力，近年建筑施工业务收入保持增长，新签订单及在手合同额规模大，同时房地产开发业务区域布局较好、未来可售面积较充足，环境修复业务未来发展前景较好。另一方面，在国内房地产投资增速下滑的背景下，公司住宅房建项目承揽及回款面临一定压力，PPP 类投资项目、在建和拟建房地产、保障房、土地一级开发等项目未来投资规模较大，有息债务规模呈增长趋势，资产负债率较高。

外部支持方面，公司实控人为北京市国资委，作为国家首都，北京市综合实力很强；北京市未来将构建新城市空间格局，推进“一核（首都功能核心区）、一主（中心城区）、一副（北京城市副中心）”的建设，作为北京市国资委直接控股的大型建筑施工企业集团，公司在北京市基础设施建设等方面发挥重要作用；近年公司持续获得股东及各方在资产划拨、项目承建、国有资本经营预算安排资金及政府补贴等方面的大力支持，预计未来实际控制人北京市国资委对公司支持意愿很强。

综合分析，东方金诚维持公司主体信用等级为 AAA，评级展望维持稳定，同时维持相关债券信用等级为 AAA。

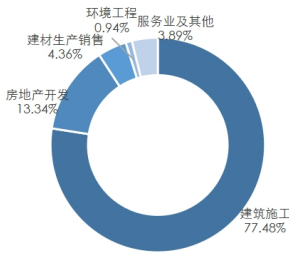
同业比较

项目	北京建工	上海城建（集团）有限公司	中国建筑一局（集团）有限公司	中交第二航务工程局有限公司	中电建路桥集团有限公司
资产总额（亿元）	2328.99	1966.78	1123.64	1417.54	2428.79
营业总收入（亿元）	1300.15	800.49	1514.53	883.94	422.75
利润总额（亿元）	19.17	39.01	53.49	25.61	9.33
应收账款周转率（次）	4.22	3.43	14.52	5.19	13.37
资产负债率（%）	76.28	76.87	75.06	78.38	78.93
经营现金流流动负债比（%）	7.55	5.51	2.55	1.81	-2.05

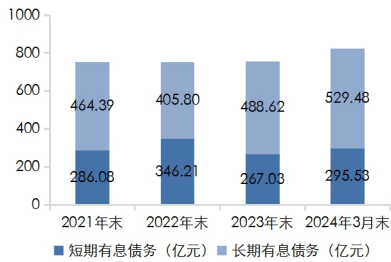
注：以上企业最新主体信用等级均为 AAA/稳定，数据来自各企业公开披露的 2023 年数据，东方金诚整理。

主要指标及依据

2023 年收入构成



近年公司全部债务情况



主要数据和指标

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
资产总额 (亿元)	2034.01	2181.25	2328.99	2370.45
所有者权益 (亿元)	448.64	506.28	552.55	552.37
全部债务 (亿元)	750.46	752.01	755.65	825.01
营业总收入 (亿元)	1193.33	1296.12	1300.15	294.76
利润总额 (亿元)	26.83	18.74	19.17	7.43
经营性净现金流 (亿元)	53.42	78.54	95.50	-40.84
营业利润率 (%)	9.62	8.92	8.46	9.44
资产负债率 (%)	77.94	76.79	76.28	76.70
流动比率 (%)	133.22	123.80	123.68	126.21
全部债务/EBITDA (倍)	12.81	16.15	16.65	-
EBITDA 利息倍数 (倍)	1.84	1.65	1.83	-

注: 表中数据来源于公司 2021 年~2023 年的审计报告及 2024 年 1~3 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, 跟踪期内在北京市建筑施工领域仍保持极强的市场竞争力;
- 2023 年公司建筑施工业务收入保持增长, 市政、房建等工程新签订单及在手合同额规模大, 为未来业务稳定发展提供了较强支撑;
- 跟踪期内, 公司房地产项目主要位于北京、苏州等地, 区域布局较好, 未来可售面积较充足;
- 公司下属子公司北京建工环境修复股份有限公司是国内最早专业从事环境修复业务的公司之一, 跟踪期内公司环境工程业务毛利润和毛利率水平均有所增长, 在国家产业政策大力支持下, 预计该业务发展前景仍较好;
- 北京市经济实力和财政实力仍很强, 综合实力保持在全国前列, 公司在资产划拨、项目承建、国有资本经营预算安排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

- 受国内房地产投资增速下滑影响, 2023 年公司房屋建筑施工业务新签订单规模及在手合同额同比均有所下降, 预计公司住宅房建项目承揽及回款仍将面临一定压力;
- 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, 面临资金压力;
- 跟踪期内, 公司有息债务规模呈增长趋势, 资产负债率仍较高。

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, 预计未来公司仍将保持极强的市场竞争力。

评级方法及模型

《东方金诚建筑企业信用评级方法及模型 (RTFC011202403) 》

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年2月21日	熊璵、谢笑也	《东方金诚建筑企业信用评级方法及模型(RTFC011202208)》	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+/稳定上调至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	增信方/主体信用等级/评级展望
20 建工 01	2023/6/2	14.00	2020/3/16~2025/3/16	无	-
20 建工 02	2023/6/2	8.00	2020/3/16~2025/3/16	无	-
21 京建工 MTN001	2023/6/2	10.00	2021/7/26~2024/7/25	无	-
22 建工 Y1	2023/6/2	20.00	2022/3/28~2025/3/28	无	-
22 建工 Y3	2023/6/2	20.00	2022/8/12~2025/8/12	无	-
22 建工 Y4	2023/6/2	10.00	2022/8/12~2027/8/12	无	-
22 建工 Y5	2023/6/2	10.00	2022/9/21~2025/9/21	无	-
22 建工 Y6	2023/6/2	20.00	2022/9/21~2027/9/21	无	-
建工 KY01	2023/6/2	20.00	2023/3/17~2025/3/17	无	-
建工 KY03	2023/6/2	10.00	2023/4/14~2025/4/14	无	-
建工 KY04	2023/6/2	20.00	2023/4/14~2026/4/14	无	-
建工 KY05	2023/6/2	20.00	2023/6/16~2026/6/16	无	-
建工 KY06	2023/7/7	15.00	2023/7/17~2026/7/17	无	-
建工 KY07	2023/8/28	15.00	2023/9/22~2025/9/22	无	-
建工 KY09	2024/2/4	15.00	2024/3/1~2027/3/1	无	-
24 建工 K1	2024/2/21	10.00	2024/3/6~2034/3/6	无	-

注：“22 建工 Y1”、“22 建工 Y3”、“22 建工 Y5”、“建工 KY04”、“建工 KY05”、“建工 KY06”、“建工 KY09”基础期限3年；“建工 KY01”、“建工 KY03”、“建工 KY07”基础期限2年；“22 建工 Y4”和“22 建工 Y6”基础期限5年，在约定的基础期限未及每个续期的周期未附公司续期选择权；“20 建工 01”附第3年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

跟踪评级说明

根据相关监管要求及北京建工集团有限责任公司（以下简称“北京建工”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

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”）。

2023年公司收到国有资本经营预算安排资金4700.00万元增加国有资本金，无偿接收北京市建设工程质量第三检测所有限责任公司45.8%股权和北京中交桥宇科技有限公司15%股权增加国有资本金，截止2024年3月末本公司注册资本为82.735亿元，实收资本增加至83.576亿元。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。

2019年11月公司与北京市政路桥集团有限公司（以下简称“市政路桥”）市政路桥合并重组后，产业结构进一步优化，行业地位突出。截至2024年3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2024年3月末，北京建工资产总额2370.45亿元，所有者权益552.37亿元，资产负债率76.70%。2023年和2024年1~3月，公司实现营业总收入分别为1300.15亿元和294.76亿元，利润总额分别为19.17亿元和7.43亿元。

债项本息兑付及募集资金使用情况

截至报告出具日，北京建工发行的“20建工01”、“20建工02”、“21京建工MTN001”、“22建工Y1”、“22建工Y3”、“22建工Y4”、“22建工Y5”、“22建工Y6”、“建工KY01”、“建工KY03”、“建工KY04”、“建工KY05”、“建工KY06”、“建工KY07”、“建工KY09”、“24建工K1”募集资金均已按照约定全部用于偿还公司有息债务。

跟踪期内，“20建工01”、“20建工02”、“21京建工MTN001”、“22建工Y1”、“22建工Y3”、“22建工Y4”、“22建工Y5”、“22建工Y6”、“建工KY01”、“建工KY03”、“建工KY04”、“建工KY05”均正常付息，“建工KY06”、“建工KY07”、“建工KY09”、“24建工K1”尚未到付息日。

个体信用状况

宏观经济和政策环境

一季度经济增速超预期，稳增长政策前置发力和外需回暖是主要原因

2024年一季度GDP同比增长5.3%，增速高于去年四季度的5.2%，也高于今年“两会”

政府工作报告设定的“5.0%左右”的增长目标，超出市场普遍预期。背后的推动因素有三个：一是前期降准、LPR 降息相继落地，以及近期政策面启动大规模设备更新和耐用消费品以旧换新等措施，提振内需效果逐步显现，其中，一季度基建投资（不含电力）同比增长 6.5%，较去年全年增速加快 0.6 个百分点，是稳增长政策发力的集中体现。二是以服务消费和制造业投资较快增长为代表，经济内生增长动能也在改善。三是受周期性因素等影响，年初海外需求回暖，对国内经济增长形成正向拉动。

一季度 GDP 较快增长与微观感受存在一定“温差”，背后的主要原因是当前物价明显偏低。一季度 CPI 和 PPI 同比分别为 0.0%和-2.7%，名义 GDP 增速仅为 4.2%，而民众收入、企业利润等均以名义值体现。另外，从经济增长结构来看，一季度高技术制造业生产较快增长，基建和制造业投资加速，以及外需明显回暖，这些拉动经济增长的积极因素与普通民众距离较远，与之相反的是，楼市低迷造成的资产价值缩水、青年失业率偏高、城镇居民收入增速较低等带给普通民众的感受更为强烈。最后，季度 GDP 按生产法统计，而当前宏观经济存在明显的“供需弱”特征，物价低迷即体现了这一点。

展望未来，二季度稳增长政策效果会进一步体现，外需对经济增长的拉动力有望继续增强，经济增长动能回升势头将会延续，叠加以 GDP 两年平均增速衡量的上年同期实际经济增速走低，二季度 GDP 同比有望进一步加快至 5.4%左右。在政策面推动科技创新、加快发展新质生产力的同时，如何引导房地产行业尽快实现软着陆，以及推动物价温和回升，将是未来一段时间宏观调控的重心所在。

2024 年二季度将进入宏观政策观察期，货币政策降息降准概率不大，但新增信贷有望反弹，政府债券发行将会提速，房地产行业支持政策力度也将进一步加大

一季度逆周期调节政策前置发力，推动经济运行开局良好，预计二季度宏观政策将转入观察期，货币政策和财政政策出台新的稳增长措施的可能性下降。不过，在信贷“均衡投放”导致一季度新增信贷同比大幅少增之后，二季度伴随影响方向反转，新增信贷有望出现较大规模同比多增；与此同时，去年底发行的特别国债资金大部分在今年一季度下拨地方，导致同期地方政府专项债发行节奏偏缓，二季度专项债发行规模会明显增大，同时今年安排的 1 万亿超长期特别国债也将在二季度开闸发行。这意味着短期内基建投资还有加速空间，也表明宏观政策将延续稳增长取向。最后，为尽快引导楼市企稳回暖，全面提振市场信心，接下来房地产支持政策将持续加码，居民房贷利率会进一步大幅下行。往后看，考虑到未来一段时间物价水平都将处于偏低状态，加之经济下行压力尚未根本缓解，下半年货币政策在降息降准方面都有空间。

行业分析

建筑行业

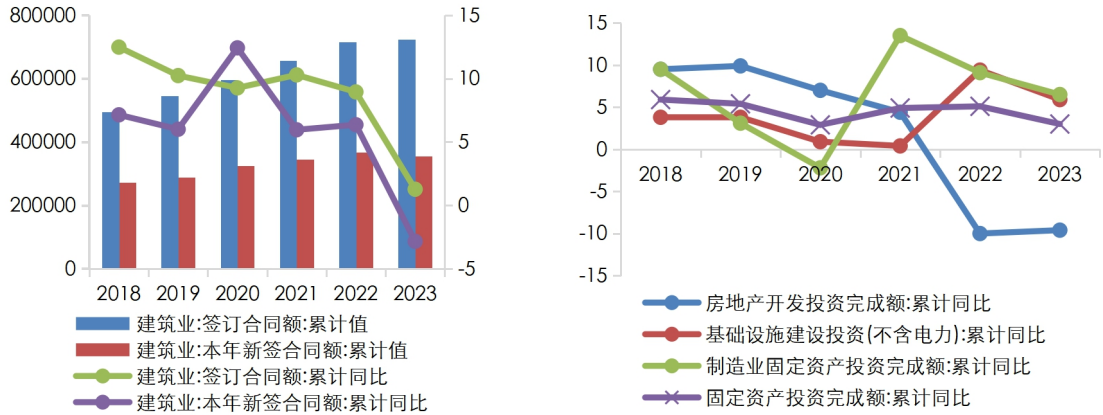
2023 年我国建筑业新签合同额同比下降，预计 2024 年房地产建筑领域需求仍面临弱化风险，基建投资保持较高增速将为建筑行业需求提供较强支撑

2023 年我国建筑业累计签订合同额和新签合同额分别为 72.47 万亿元和 35.60 万亿元，累计同比分别增长 1.27%和-2.85%，其中新签合同额受地产拖累增速同比下降了 9.21 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。2023 年以来，在房地产投资下行背景下，国家稳增长政策持续发力，固定资产投资规模保持增

加，全年累计同比增长 3.0%，扣除价格因素影响同比增长 6.4%；其中基建投资（不含电力）累计同比增长 5.9%，制造业投资累计同比增长 6.5%，房地产投资受行业景气度持续下行影响同比下降 9.6%。

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：iFinD，东方金诚整理

中央经济工作会议提出要求：2024 年要坚持稳字当头、稳中求进，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加大宏观政策调控力度，加强各类政策协调配合，形成共促高质量发展合力，预计 2024 年我国经济运行会进一步向常态化水平回归。房地产投资方面，随着房地产支持政策持续加码，预计 2024 年房地产开发投资完成额或继续下滑，但降幅趋缓，房地产建筑领域需求仍面临弱化风险；其中保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”建设将为房建需求提供一定支撑。基础设施投资方面，在国家稳增长政策下，预计基建投资增速仍将保持较高水平。但仍需要关注的是，在当期地方政府资金仍处于紧平衡状态下，在“严禁新增地方政府隐性债务，逐步化解存量隐性债务”的原则下，地方平台公司融资严监管，叠加土地市场景气度弱化导致部分区域财政平衡压力加大，预计个别地区市政基础设施类项目新增需求放缓。

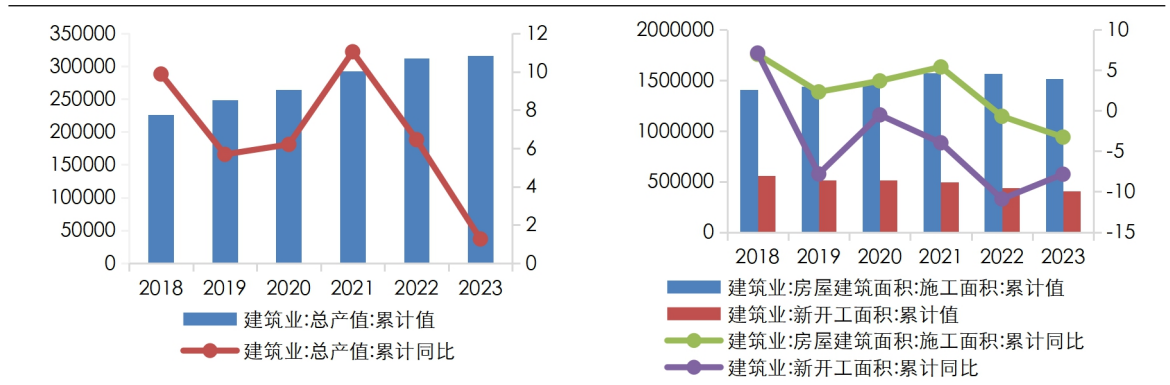
2023 年我国建筑业总产值累计同比增长 1.26%，建筑企业在手订单仍较充足，预计 2024 年全年建筑业总产值仍将实现增长，但增速可能继续放缓

2023 年我国建筑业实现总产值 31.59 万亿元，累计同比增长 1.26%，增速同比下滑 5.19 个百分点，增速不及预期。

从建筑业施工和新开工面积情况来看，2023 年，建筑业房屋建筑施工面积累计同比下降 3.27%，新开工面积累计同比下降 7.85%，下降幅度仍较大，其中房地产行业房屋新开工面积同比大幅下滑 20.4%是建筑业新开工面积增速持续下滑的主要原因。

2023 年我国建筑业新签合同额受地产拖累增速虽有所下滑，但建筑企业在手订单仍较充足，同时“三大工程”建设将为建筑行业需求提供较强支撑。在国家稳增长政策背景下，预计 2024 年全年建筑业总产值仍将实现增长，但增速可能继续放缓。

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、%）



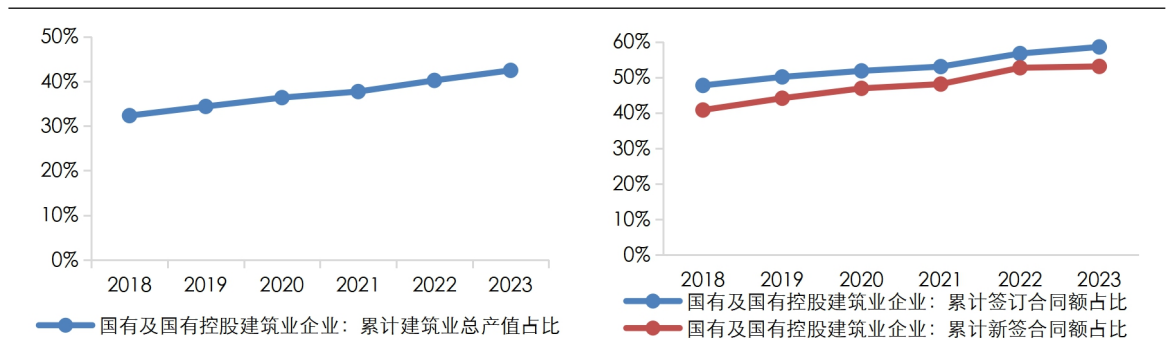
数据来源：iFinD，东方金诚整理

需求新常态下建筑企业间的竞争进一步加剧，建筑央企及地方国企凭借在资质、品牌、资金等方面的竞争优势，市场份额将继续提升

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，长期来看建筑行业需求增速将持续放缓，需求新常态下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，受益于供给侧改革的持续深入及建筑行业 EPC 商业模式的推广，优质大型企业资金、技术优势更加凸显，建筑央企及地方国企及凭借资金、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。2023 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 42.44%、58.55%和 53.06%，占比分别较 2022 年提升 2.25、1.86 和 0.38 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。

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

公司收入和毛利润仍主要来自于建筑施工业务，跟踪期内公司收入保持增长，毛利润及毛利率有所下降

公司是北京市国资委下属大型建筑企业，跟踪期内，业务仍以建筑施工为主业，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。

跟踪期内公司营业收入保持增长，2023年公司实现营业收入1300.15亿元，同比增长0.31%。从收入构成来看，建筑施工业务仍为公司最主要的收入来源，2023年建筑施工业务收入占比为77.48%，占比略有下滑；由于达到结转收入条件的房地产项目增多，房地产开发业务收入同比增长8.07%，占比小幅上升；建材生产销售收入及占比有所下滑，环境工程、服务业及其他业务占比仍较小。2023年公司毛利润和毛利率均有所下滑，主要系建筑材料、人工成本增加导致建筑施工业务毛利下滑。

2024年1~3月，公司实现营业收入和毛利润分别为294.76亿元和29.22亿元，其中收入同比增长3.12%，毛利润同比增长7.82%；毛利率同比小幅上升至9.91%。

图表4：2021年~2023年及2024年1~3月公司营业收入及毛利润情况¹（单位：亿元、%）

业务	2021年		2022年		2023年		2024年1~3月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
建筑施工	934.90	78.34	1004.84	77.53	1007.34	77.48	237.22	80.48
房地产开发	126.80	10.63	160.45	12.38	173.39	13.34	33.93	11.51
建材生产销售	68.28	5.72	66.58	5.14	56.69	4.36	12.18	4.13
环境工程	10.81	0.91	12.70	0.98	12.16	0.94	3.59	1.22
服务业及其他	52.54	4.40	51.55	3.98	50.57	3.89	7.84	2.66
合计	1193.33	100.00	1296.12	100.00	1300.15	100.00	294.76	100.00
业务	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	76.23	8.15	75.33	7.50	64.79	6.43	15.16	6.39
房地产开发	19.22	15.16	20.91	13.03	27.01	15.58	8.58	25.30
建材生产和销售	6.68	9.79	6.33	9.50	7.96	14.04	1.84	15.13
环境工程	2.54	23.50	2.77	21.78	2.85	23.44	0.34	9.47
服务业及其他	19.18	36.50	16.54	32.09	15.11	29.88	3.29	42.03
合计	123.85	10.38	121.87	9.40	117.72	9.05	29.22	9.91

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工程和市政公用工程两类，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。

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，施工产业链较完整，施工经验丰富，技术水平高，跟踪期内在建筑施工领域仍具有很强的市场竞争力

跟踪期内，公司在北京市建筑施工领域仍具有很强的市场竞争力，2023年在全球250家最

¹ 因四舍五入为亿元，数据存在一定误差。

大国际工程承包商中排名第 131 名，在中国承包商 80 强企业中排名第 8 名，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 2023 年末，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。2023 年，公司建筑施工业务新签合同额为 1987.42 亿元，在北京市建筑施工领域仍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 2023 年末，公司施工项目共获得中国建筑业“鲁班奖”111 项、“詹天佑奖”69 项及国家优质工程奖 94 项，国家科学技术奖 50 余项，22 项工程入选北京四次“十大建筑”评选，9 项工程入选新中国成立 70 周年百项经典工程，7 项工程入选中国百年杰出土木工程，所获各类奖项数量位居北京市属建筑企业之首。

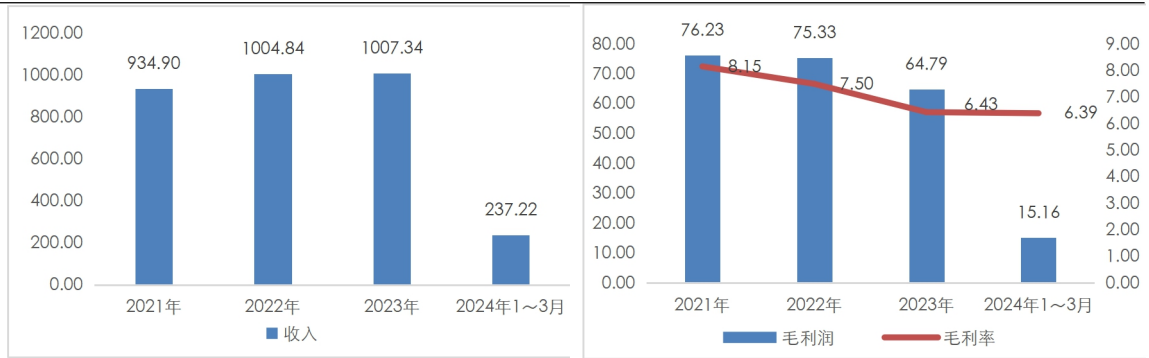
跟踪期内公司建筑施工业务收入保持增长，新签订单及在手合同额规模仍较大，为未来业务稳定发展提供了较强支撑

跟踪期内，建筑施工业务仍是公司的核心业务，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完工产值的增长，2023 年公司建筑施工业务实现收入 1007.34 亿元，同比增长 0.25%；受建筑材料成本与人工成本增加影响，2023 年建筑施工业务毛利率下降至 6.43%，同比下降 1.06 个百分点；建筑施工业务毛利润同比减少 13.99%至 64.79 亿元。2024 年 1~3 月，公司建筑业务实现营业收入 237.22 亿元，较 2023 年同期增长 3.40%，毛利率为 6.39%，同比下降 2 个百分点。

跟踪期内公司新签合同额继续保持较大规模。2023 年公司新签合同额为 1987.42 亿元，同比增长 4.49%，同时新签亿元以上项目合同额占比仍较大。2024 年 1~3 月，受益于房屋建筑工厂及市政公用工程新签合同额双重增长，公司新签合同额同比增长 4.30%。

图表 5：公司建筑施工业务情况²（单位：亿元、%）



项目	2021年	2022年	2023年	2024年1~3月
新签合同额（亿元）	1843.10	1901.96	1987.42	434.21
新签合同个数（个）	2943	2820	2911	672
新签亿元以上项目合同金额（亿元）	1538.60	1488.30	1783.96	351.08
新签亿元以上项目个数（个）	349	339	332	92
完工合同额（产值）（亿元）	1183.94	1220.78	1282.2	254.40
年（期）末在手合同额（亿元）	4761.79	5133.58	5069.71	5132.93
其中：北京	2228.03	2482.17	2476.69	2438.52
国内其他地区	2230.39	2344.52	2324.40	2455.82
海外工程	303.37	306.89	268.61	238.58

数据来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2024 年 3 月末，公司建筑施工项目期末在手合同额为 5132.93 亿元，其中北京地区占比 47.51%，国内其他地区占比 47.84%，海外工程占比 4.65%。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。

随着国内稳增长政策持续发力，预计 2024 年建筑行业总产值仍将保持较快增长，作为北京市国资委下属大型建筑企业，公司竞争优势明显，建筑施工业务新签合同额及收入规模较有保障。

1、房屋建筑工程

公司房屋建筑工程业务仍主要由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等子公司负责运营。跟踪期内，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强，房建项目新签及在手合同额较大，但受国内房地产投资增速下滑影响，2023 年公司房屋建筑施工业务新签订单规模及在手合同额同比均有所下降，预计公司住宅房建项目承揽及回款仍将面临一定压力

公司房屋建筑施工业务订单承接及施工能力较强。2023 年公司房屋建筑施工业务新签合同额 1053.05 亿元，占公司全部建筑施工业务新签合同额的比例为 52.99%，受国内房地产投资增速继续下滑影响，公司房屋建筑施工业务新签订单规模及占比同比均有所下降。2023 年房建业

² 本报告中公司年（期）末在手合同额是指在手施工合同额。

务完工产值为 746.57 亿元，占公司建筑施工业务全部完工产值的比例为 58.23%。2024 年 1~3 月，公司房建业务新签合同额和完工产值分别为 250.76 亿元和 155.95 亿元，新签合同额同比有所增长，完工产值略有下降。

图表 6：公司房建工程总体情况³（单位：亿元、个）

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1~3 月
新签合同额	1072.30	1168.65	1053.05	250.76
新签合同个数	1444	1244	1180.00	226.00
新签亿元以上项目合同金额	1070.60	1010.70	1001.71	220.20
新签亿元以上项目个数	232	205	191.00	57.00
完工合同额（产值）	630.48	701.04	746.57	155.95
年（期）末在手合同额	2285.10	2563.86	2435.38	2418.14
其中：北京	1084.33	1329.47	1321.31	1248.77
国内其他地区	932.60	987.74	917.87	979.67
海外工程	268.17	246.64	196.21	189.70

资料来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2024 年 3 月末，公司房建业务期末在手合同额为 2418.14 亿元，同比下降 4.53%，其中北京地区占比为 51.64%，国内其他地区及海外工程占比分别为 40.51%和 7.85%。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。公司海外房建工程规模仍较大，面临一定的运营风险。

随着国内保障性住房建设的持续推进，以及各地政府出台相关政策促进“保交楼”，公司未来房建工程施工业务规模较有保障，但当前房企拿地和新开工规模依然较弱、广义库存充足，公司商品住宅房建项目新签合同额增速以及回款情况仍将面临一定压力。

跟踪期内公司房屋建筑工程业务业主方主要仍为地方国有企业、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。其中，公司商品住宅项目承揽主要以国有大型房地产企业为主。

公司房建项目总体回款情况较好，截至 2024 年 3 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、山东等地，包括北京工人体育场改造复建政府和社会资本合作（PPP）项目、国家会议中心二期工程、北京城市副中心站综合交通枢纽工程 01 标段、新国展二期项目、中关村东升科技园二期科研设计（自持）1813-L20 地块工程施工总承包项目等，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 295.97 亿元，累计完成产值 204.47 亿元，已结算合同金额为 205.20 亿元，已回款金额为 183.05 亿元，已结算部分的回款率为 89.20%，回款情况良好。

³ 公司原装饰工程和安装工程均依附于房屋建筑工程项目承揽，2021 年来公司不再单独统计，并入房建工程业务。2021 年、2022 年及 2023 年 1~3 月公司房建业务新签合同额、新签合同个数和完工合同额（完工产值）均包括装饰工程业务和安装工程业务。

2、市政公用工程

公司市政公用工程仍主要由子公司北京市政路桥股份有限公司、北京市政建设集团有限公司等负责运营。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、市政道路工程建设施工等，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。

跟踪期内，公司市政公用工程新签合同额规模及占比均有所增长，且在手合同额充足，预计公司市政公用工程业务将保持稳定发展

2023 年，公司市政公用工程业务新签合同额有所增长，在手合同额充足。2023 年及 2024 年 1~3 月，公司市政公用工程业务新签合同额分别为 934.37 亿元和 183.45 亿元，分别同比增长 27.42% 和 3.27%。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。同期，公司市政工程新签合同额占公司全部建筑施工业务新签合同额的比例分别为 47.01% 和 42.25%，占比有所提升。截至 2024 年 3 月末，公司市政公用工程期末在手合同额为 2171.46 亿元，其中北京地区占比为 41.62%、国内其他地区占比为 57.74%，海外工程占比为 0.64%。

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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1~3 月
新签合同额	770.80	733.31	934.37	183.45
新签合同个数	1499	1576	1731.00	446.00
新签亿元以上项目合同金额	468.00	477.60	782.26	130.88
新签亿元以上项目个数	117	134	141.00	35.00
完工合同额（产值）	553.46	519.74	535.63	98.45
年（期）末在手合同额	1765.73	2074.70	1776.28	2171.46
其中：北京	809.23	861.98	795.49	903.69
国内其他地区	934.27	1189.32	949.30	1253.90
海外工程	22.23	23.40	31.50	13.87

资料来源：公司提供，东方金诚整理

2024 年基建仍将作为稳增长的重要抓手，预计基建投资仍将保持较快增长，有利于公司市政公用工程业务保持稳定增长。

跟踪期内，公司市政工程项目仍以地铁等轨道交通类项目为主，主要分布在北京、河南、浙江等地，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仍主要为地方国有企业。截至 2023 年末，公司在建市政项目中北京地区合同额为 795.49 亿元，国内其他地区在建项目合同额为 949.30 亿元，主要分布在河南、浙江等地；海外在建市政项目合同额为 31.50 亿元，海外项目合同额及占比同比有所增长。

公司在建市政工程项目以地铁等轨道交通类项目为主，如北京地铁 17 号、3 号线、6 号线、绍兴市城市轨道交通 1 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 2024 年 3 月末，公司在建前十大市政项目（详见附件四）合同价款合计 202.63 亿元，累计完成产值

161.26 亿元，累计已结算合同金额 116.27 亿元，已回款金额为 111.99 亿元，已结算部分的回款率为 96.32%，回款情况较好。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 项目的回报机制主要为可行性缺口补助或使用者付费，回款周期较长，未来投资规模较大，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 2024 年 3 月末，公司纳入合并范围中的 PPP 项目共 23 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 15 个，未开工项目 2 个，在建项目 6 个，除四川峨眉山项目⁴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者付费。

截至 2024 年 3 月末，公司处于运营期的 15 个 PPP 项目预计总投资额为 126.92 亿元，其中资本金投入 28.64 亿元，累计已投资额为 104.07 亿元，累计实现回款 43.51 亿元，回款比例较低；公司在建、未开工 PPP 项目预计总投资额为 64.69 亿元，其中资本金为 14.17 亿元，累计已投资额为 43.54 亿元，累计回款 1.31 亿元。整体来看，公司 PPP 项目的回报机制主要为可行性缺口补助或使用者付费，回款周期较长，未来投资规模较大，面临较大的资金支出压力。

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北京城乡建设集团有限责任公司等负责运营。

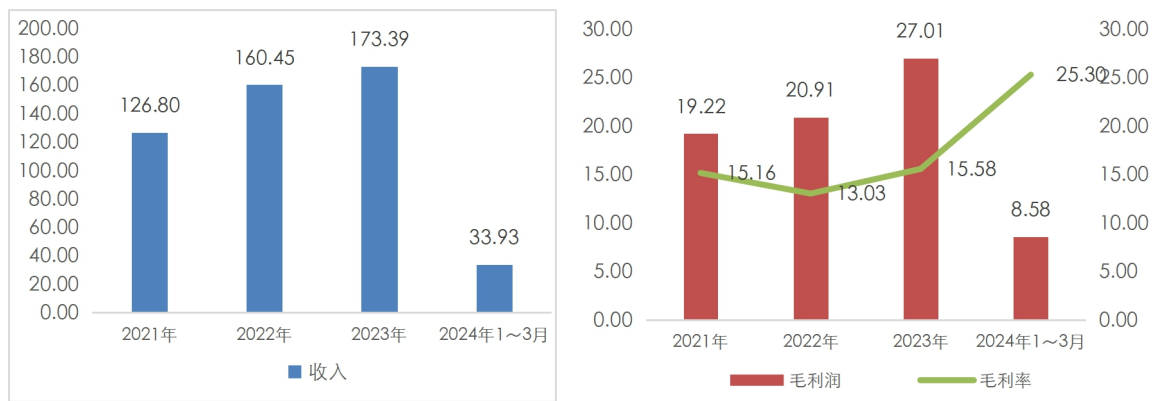
2023 年公司签约销售面积和签约销售金额同比均有明显增长，由于达到结转收入条件的项目同比增加，房地产开发业务收入规模及毛利率水平均有所提升

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。

2023 年公司房地产开发业务实现收入 173.39 亿元，同比增加 8.07%，由于达到结转收入条件的房地产项目较上年增加，毛利率同比提升 2.55 个百分点；2024 年 1~3 月，公司房地产开发业务实现收入和毛利润分别为 33.93 亿元和 8.58 亿元，分别同比增长 2.70%和 110.89%；毛利率为 25.30%，同比提升 12.97 个百分点。房地产业务仍是公司收入及利润的重要来源。

⁴ 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：公司房地产开发业务情况（单位：亿元、%）



项目	2021年	2022年	2023年	2024年1~3月
新开工面积（万平方米）	101.98	109.81	89.37	18.68
房屋竣工面积（万平方米）	86.44	149.98	156.06	26.38
在建面积（万平方米）	386.26	344.85	258.10	302.00
新项目签约销售面积（万平方米）	70.34	42.23	71.74	7.78
新项目签约金额（亿元）	224.19	185.07	248.67	24.61
销售均价（万元/平方米）	3.19	4.38	3.47	3.16
销售回款金额（亿元）	187.37	183.42	239.43	39.69

数据来源：公司提供，东方金诚整理

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。2023年公司新开工面积下降至89.37万平方米。受益于可销售项目增多，2023年公司新项目签约销售额、销售面积均同比均有所增长，但销售均价有所增长。2024年1~3月，公司新开工面积为18.68万平方米，实现新项目签约销售面积7.78万平方米，签约金额24.61亿元，受行业景气度下行影响，签约金额同比有所下降。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。

跟踪期内，公司房地产项目主要位于北京、苏州等地，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2024年3月末，公司住宅地产在建项目主要有庞各庄项目-和悦春风项目、怀柔新城璟玥林汐一期二期项目、苏庄项目-揽星辰项目、青塔项目-熙华台项目、城关项目-揽星樾项目、观贤阁项目等共计6个项目，主要位于北京、苏州等地，在建项目建筑面积合计95.90万平方米，总可售面积72.74万平方米，已售面积33.30万平方米，未来可售面积为39.44万平方米。

图表 9：截至 2024 年 3 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	开工时间	预计完成时间	建筑面积	总可售面积	已售面积	未来可售面积	预计总投资	累计投入额	预计平均销售价格	楼面地价
庞各庄项目-和悦春风	2020年1月	2024年5月	25.27	17.64	12.35	5.29	56.77	53.55	3.60	1.91
怀柔新城项目-璟玥林汐一期二期	2021年6月	2025年6月	19.07	16.92	3.54	13.38	40.00	34.53	3.20	1.80
苏庄项目-揽星宸	2022年10月	2024年12月	18.15	12.15	11.48	0.67	33.71	25.12	3.44	1.50
青塔项目-熙华台	2023年10月	2025年12月	8.46	6.77	3.71	3.06	40.45	31.51	8.20	5.29
城关项目-揽星樾	2023年10月	2026年9月	13.23	11.21	2.22	8.99	19.45	9.90	2.30	1.00
观贤阁	2023年12月	2026年3月	11.72	8.05	-	8.05	12.28	4.92	1.56	0.39
合计	-	-	95.90	72.74	33.30	39.44	202.66	159.53	-	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

保障房建设方面，截至 2024 年 3 月末，公司重点在建保障房项目 2 个（不含棚改项目配套安置房），位于北京市和苏州太仓，规划建筑面积合计 25.77 万平方米，预计总投资 23.66 亿元，累计已完成投资为 16.95 亿元。

图表 10：截至 2024 年 3 月末公司主要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	已完成投资
马昌营共有产权房开发项目（晟贤悦府）	北京市平谷区	12.27	12.34	9.38
江畔朗园	江苏省太仓市	13.50	11.32	7.57
合计	-	25.77	23.66	16.95

资料来源：公司提供，东方金诚整理

土地一级开发方面，截至 2024 年 3 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 232.34 亿元，已完成投资 4.91 亿元。

图表 11：截至 2024 年 3 月末公司主要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
北京昌平区西沙屯棚改	147.9	121.16	政府投入
北京顺义区李遂镇棚改	85.07	105.38	政府投入
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	5.8	4.91
合计	284.12	232.34	4.91

资料来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2024 年 3 月末，公司房地产开发业务拟建项目 5 个，规划建筑面积为 117.45 万平方米，预计可售面积为 100.16 万平方米，主要位于北京市、成都市等地。

图表 12: 截至 2024 年 3 月末公司主要拟建房地产项目 (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	已完成投资	楼面地价
成都项目-郫都区花园镇项目	16.51	34.99	30.14	25.49	0.12	6.58
怀柔新城项目-住宅三期、小商业	3.54	13.00	11.64	28.89	1.80	16.05
怀柔新城项目-F3	12.02	41.89	36.26	45.09	0.27	9.39
西沙屯项目-嘉境里	6.60	22.65	18.04	60.78	2.29	11.73
顺义空港项目	1.69	4.92	4.08	17.70	2.37	2.1
合计	40.36	117.45	100.16	177.95	-	45.85

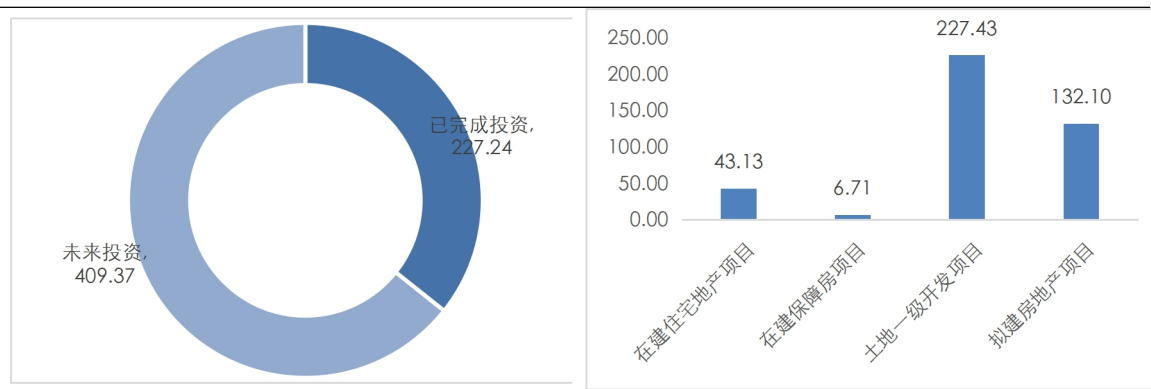
资料来源: 公司提供, 东方金诚整理

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、苏州等地, 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。

在“房住不炒”的背景下, 预计未来房企短期内去化回款仍将面临压力, 公司在建及拟建项目未来投资规模较大, 面临一定资金支出压力

从投资情况来看, 截至 2024 年 3 月末, 公司在建住宅地产、保障房、土地一级开发及拟建房地产项目预计总投资额为 636.61 亿元, 已累计投入 227.24 亿元, 未来还需投入 409.37 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, 在国家“房住不炒”的背景下, “金融十六条”、“四支箭”等政策已陆续落地, 通过信贷、债券、股权、内保外贷等多种方式解决房企流动性压力, 但考虑到房地产销售端修复仍需要时间, 资金链紧张局面仍将持续, 未来公司仍面临一定资金支出压力。其中, 北京西沙屯棚改项目、顺义李遂棚改项目⁵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 13: 截至 2024 年 3 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

公司建筑材料生产销售业务主要由子公司北京市政路桥集团有限公司、北京建工新型建材有限责任公司等负责运营。

⁵ 北京西沙屯棚改项目、顺义李遂棚改项目为代管项目, 此次未获取政府已投资金额具体数据。

公司建筑材料生产销售经营品种以商品混凝土、沥青混凝土等为主，2023年公司建筑材料整体产销量及收入有所下滑，受益于建筑材料价格下降毛利率同比有所提升

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。

图表 14：公司主要建筑材料产能及产量情况

产品名称	项目	2021年	2022年	2023年	2024年1~3月
沥青混凝土	产能（万立方米/年）	1036	1069	1109.20	302.80
	产量（万立方米）	544	470	548.90	65.19
	销量（万立方米）	544	470	548.90	65.19
	平均价格（元/立方米）	352	391	355.58	397.65
	销售额（万元）	191620	183924	195175.82	25921.99
商品混凝土	产能（万立方米/年）	1589	1495	1226.00	1474.80
	产量（万立方米）	1024	1019	654.06	259.40
	销量（万立方米）	1024	1020	654.47	259.57
	平均价格（元/立方米）	450	453	443.62	395.26
	销售额 ⁶ （万元）	461035	461885	290336.64	102597.63
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）	115	48	69.00	44.85
	产量（万立方米）	54	28	25.96	3.81
	销量（万立方米）	58	26	25.78	3.26
	平均价格（元/立方米）	3543	2580	2572.90	2307.49
	销售额（万元）	207050	68259	66318.13	7527.50

资料来源：公司提供，东方金诚整理

2023年，公司建筑材料对外销售业务实现收入和毛利润分别为56.69亿元和7.96亿元，其中收入同比下降14.87%，毛利润同比增长25.79%；毛利率为14.04%，同比提升4.54个百分点，主要系原材料价格下跌所致。2024年1~3月，公司建筑材料对外销售业务实现销售收入和毛利润分别为12.18亿元和1.84亿元，毛利率为15.13%，较去年全年有所提升。

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。

建工修复是国内最早专业从事环境修复业务的公司之一，跟踪期内公司环境工程业务收入小幅下降，但毛利润及毛利率均有所提升，在国家产业政策大力支持下，预计未来公司环境修复业务发展前景仍较好

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，在全国土壤修复领域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

⁶ 表中商品混凝土销售额未进行内部抵消。

券简称为“建工修复”，证券代码为“300958”，募集资金净额为2.63亿元；截至2024年3月末，“建工修复”总股本为15673.66万股，其中流通A股9104.94万股，北京建工持股比例41.91%，为其控股股东。

2023年公司环境工程业务实现收入12.16亿元，同比下降4.23%；毛利润为2.85亿元，同比小幅增长；毛利率为23.44%，同比提升1.66个百分点。2024年1~3月，公司环境工程业务实现收入3.59亿元，毛利润0.34亿元，毛利率9.47%。

2023年和2024年一季度公司新开工大额环境修复业务项目主要包括西山区海口镇桃树村委会磷矿生态修复项目回填区施工总承包工程、海曙区铜盆浦生活垃圾填埋场生态治理工程、云南红云氯碱有限公司污染土壤处理二期工程EPC总承包项目、郑州农药厂土壤修复项目、小南化x1地块安全再利用保障工程等。截至2024年3月末，公司主要在建环境工程项目合同金额共计47.38亿元（详见附件六）。

目前国内土壤及地下水修复行业正处于成长期，在国家“双碳”目标的引领及国家产业政策支持下，未来公司环境修复业务发展前景较好。

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。

公司服务业及其他业务收入和毛利润小幅下降。2023年及2024年1~3月，公司服务业及其他业务实现收入分别为50.57亿元和7.84亿元；毛利润分别为15.11亿元和3.29亿元，毛利率分别为29.88%和42.03%，毛利率有所下滑。

公司治理与战略

跟踪期内，公司部分高管发生变更，治理结构、组织架构和管理制度等均未发生重大变化

跟踪期内，公司注册资本未发生变化，仍为82.74亿元，实收资本增加至83.58亿元，北京市国资委持有公司100%股份，仍为公司唯一股东及实际控制人。

2023年公司董事、监事、高级管理人员发生变更，离任（含变更）人数8人，占比53.33%，其中常永春不再担任公司总经理兼董事职务，聘任路刚为公司总经理兼董事；原董事李军、外部董事马晓霞、孙卫宏、马萍、李尊农均已离任；聘任胡德冰、李长照、荣健为公司外部董事；聘任张维民为公司副总经理。除此之外，公司治理结构、组织架构和管理制度等均未发生重大变化。

跟踪期内公司发展战略未发生变化，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

财务质量

公司提供了 2023 年审计报告和 2024 年 1~3 月合并财务报表。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 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 2024 年 1~3 月合并财务报表未经审计。截至 2023 年末，公司纳入合并范围二级子公司 55 家，较 2022 年末减少 1 家。

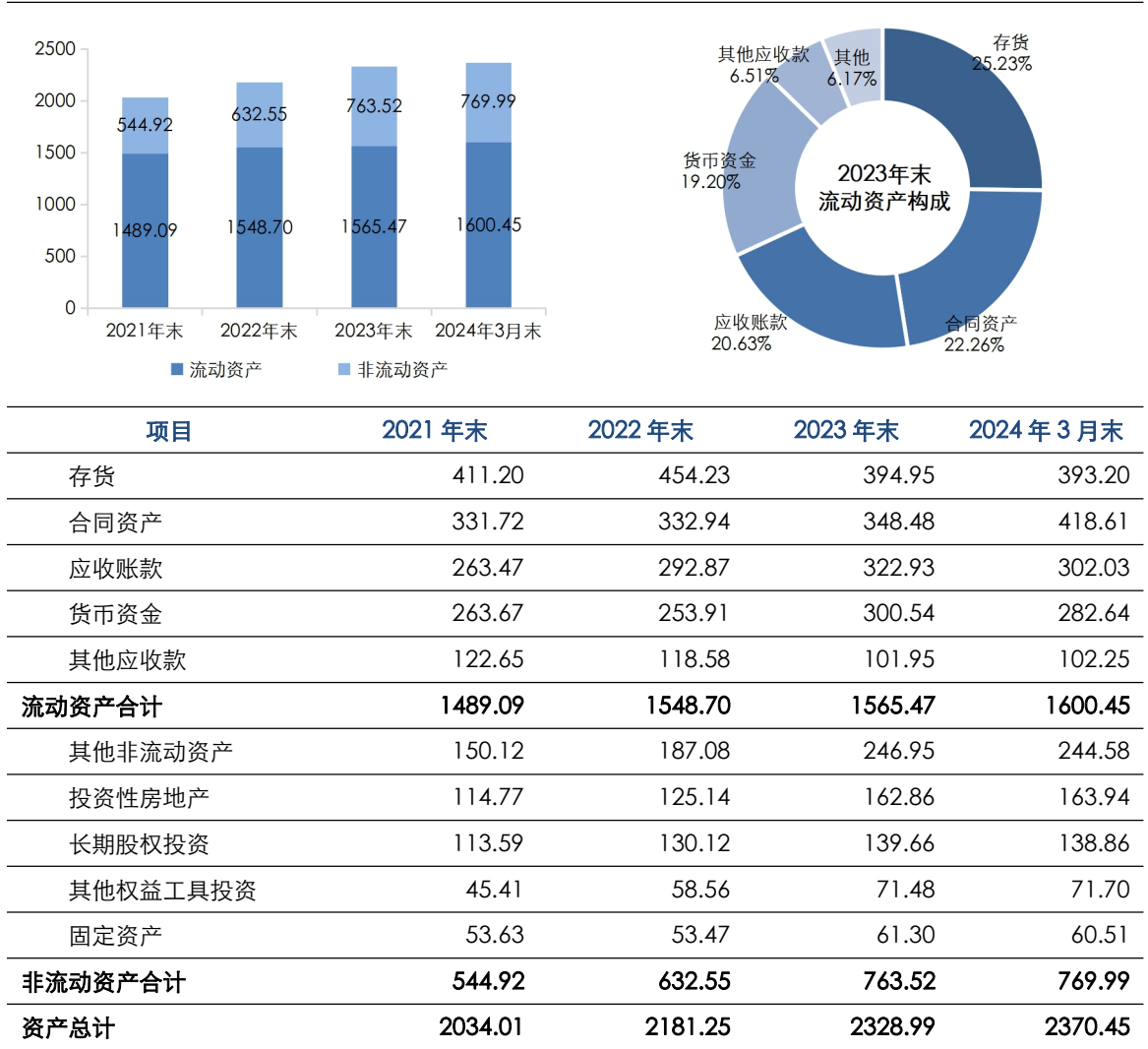
资产构成与质量

跟踪期内，公司资产规模保持增长且仍以流动资产为主，其中应收账款、合同资产规模较大，对营运资金形成占压

跟踪期内，公司资产总额保持增长趋势。2023 年末，公司资产总额为 2328.99 亿元，同比增长 6.77%，其中流动资产占比较高，为 67.22%。2024 年 3 月末，公司资产总额为 2370.45 亿元，流动资产占比为 67.52%。

公司流动资产主要由存货、合同资产、货币资金、应收账款及其他应收款等构成，2023 年末公司流动资产为 1565.47 亿元，同比增长 1.08%。其中，存货账面价值为 394.95 亿元，同比有所下降，主要包括房地产开发成本 271.84 亿元及房地产开发产品 101.97 亿元，累计计提存货跌价准备 2.59 亿元；合同资产账面价值 348.48 亿元，同比增长 4.67%，其中已完工未结算工程款 347.54 亿元；货币资金为 300.54 亿元，同比增长 18.36%，其中受限货币资金为 5.72 亿元，存放在境外的款项总额为 5.12 亿元；公司应收账款规模较大，同比增长 10.26%，2023 年末应收账款价值为 322.93 亿元，主要为应收工程款，其中账龄在 1 年以内的应收账款余额占比为 36.17%，按欠款方归集的期末余额前五单位分别为北京保障房中心有限公司、北京城市副中心投资建设集团有限公司、北京中关村东升科技园有限责任公司、淄博市京建汇信建设工程有限责任公司、长春复华文化旅游发展有限公司，前五名应收账款债务人的应收账款账面余额 43.48 亿元，占应收账款账面余额的比例为 11.95%；同期应收账款周转率小幅降至 4.22 次，期末共计提坏账准备金额 40.61 亿元，应收账款坏账准备计提比例为 11.17%；其他应收款账面价值为 101.95 亿元，同比小幅下降，主要为对关联方款项及工程保证金、押金、备用金等，其中 2023 年末关联方款项期末余额占比为 52.74%，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款账面余额 53.64 亿元，占比 45.45%。截至 2024 年 3 月末，公司流动资产为 1600.45 亿元，较年初小幅增长，其构成较年初变化不大。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。

图表 15：公司资产构成及质量情况（单位：亿元）



资料来源：公司提供，东方金诚整理

公司非流动资产主要由其他非流动资产、投资性房地产、长期股权投资、固定资产及其他权益工具投资等构成，截至 2023 年末，公司非流动资产为 763.52 亿元，同比增长 20.70%。其中，公司其他非流动资产为 246.95 亿元，同比增长 32.00%，主要系项目投资款增加所致，主要包括未到期质保金 81.11 亿元和 PPP 项目投资建设款 122.38 亿元；公司投资性房地产账面价值为 162.86 亿元，采用公允价值计量；固定资产账面价值 61.30 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 139.66 亿元，同比增长 7.33%，主要系对联营企业追加投资所致；其他权益工具投资 71.48 亿元，同比保持较快增长，主要系对各项产业基金的投资增加所致。2024 年 3 月末，公司非流动资产进一步增至 769.99 亿元，较年初增长 0.85%，其构成较年初变化不大。

从资产受限及抵质押情况来看，截至 2024 年 3 月末，公司受限资产账面价值共计 186.58 亿元，受限资产占总资产比重为 7.87%，占净资产 33.78%。公司受限资产规模较大，流动性受到一定影响。

图表 16：截至 2024 年 3 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	4.35	投标和履约保证金、冻结款、放在境外且资金汇回受到限制等
应收账款	89.00	贷款质押
存货	2.33	贷款抵押
固定资产	8.92	贷款抵押、融资租赁
无形资产	0.14	贷款抵押
其他	81.85	贷款质押
合计	186.58	-

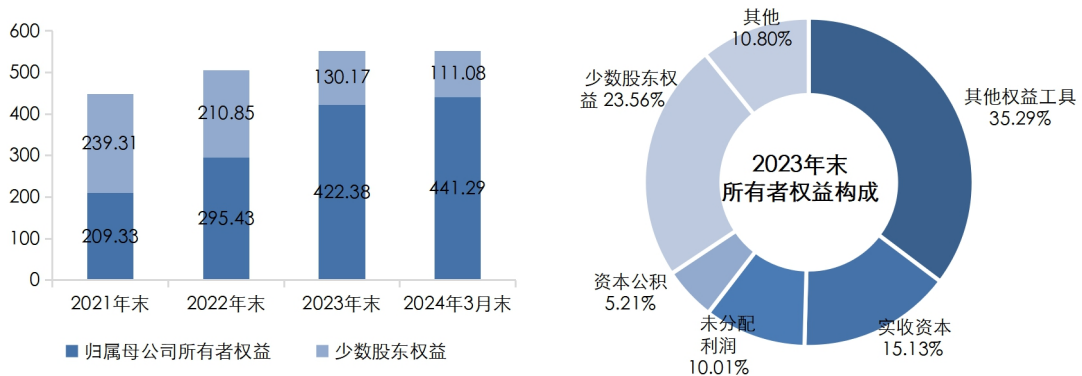
资料来源：公司提供，东方金诚整理

资本结构

公司所有者权益主要由少数股东权益、其他权益工具、实收资本、未分配利润及资本公积等构成，跟踪期内受发行永续债影响，所有者权益有所增长

2023 年末公司所有者权益为 552.55 亿元，较 2022 年末增长 9.14%，其中少数股东权益为 130.17 亿元；2024 年 3 月末，公司所有者权益为 552.37 亿元，其中少数股东权益为 111.08 亿元。

图表 17：公司所有者权益情况（单位：亿元）



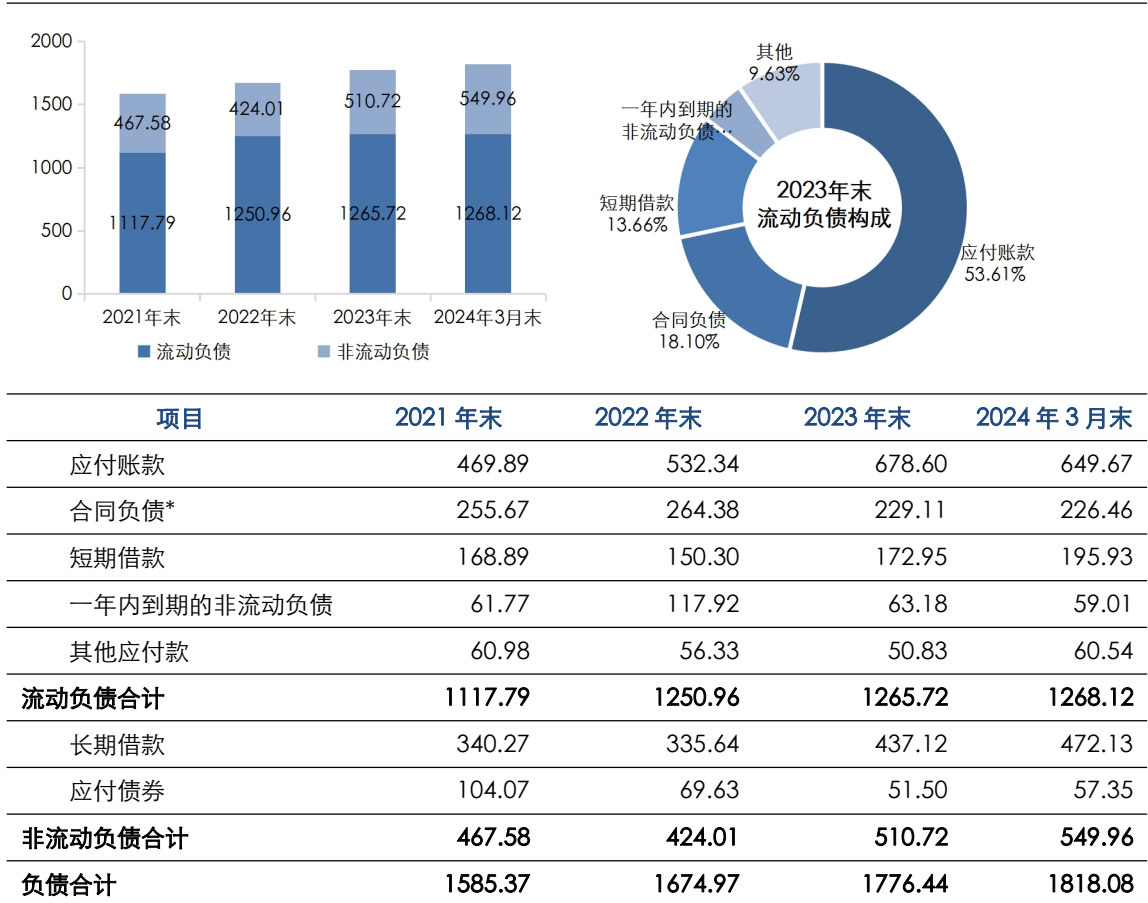
资料来源：公司提供，东方金诚整理

公司所有者权益主要由少数股东权益、其他权益工具、实收资本、未分配利润及资本公积等构成。截至 2023 年末，公司实收资本增加至 83.58 亿元，2023 年公司收到国有资本经营预算安排资金 4700.00 万元增加国有资本金，同时无偿接收北京市建设工程质量第三检测所有限责任公司 45.8% 股权和北京中交桥宇科技有限公司 15% 股权增加国有资本金；其他权益工具 195 亿元，同比增长 116.67%，系公司 2023 年新增发行可续期公司债券“建工 KY01”、“建工 KY03”、“建工 KY04”、“建工 KY05”、“建工 KY06”、“建工 KY07”及京业二号集合资金信托计划所致；资本公积 28.80 亿元，小幅增长；未分配利润 55.33 亿元，同比减少 1.28%，主要系支付永续债利息 4.21 亿元所致；少数股东权益 130.17 亿元，同比减少 38.26%，主要系公司部分 ABN 到期偿还所致。截至 2024 年 3 月末，公司所有者权益构成较年初变化不大，其中其他权益工具增至 210 亿元，主要为公司当期新发行 15 亿元的可续期公司债券“建工 KY09”。

随着业务规模的扩张，跟踪期内公司有息债务规模小幅增长，债务结构仍以长期有息债务为主

2023年末公司负债总额为1776.44亿元，同比增长6.06%，其中流动负债占比为71.25%。2024年3月末，公司负债总额为1818.08亿元，较年初小幅增长2.34%，流动负债占比为69.75%。

图表 17：公司流动负债和非流动负债构成情况（单位：亿元）



公司流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债、一年内到期的非流动负债及其他应付款等构成，截至2023年末，公司流动负债为1265.72亿元，同比增长1.18%。其中，公司短期借款为172.95亿元，包括信用借款134.40亿元，保证借款32.21亿元，主要为补充流动资金借款；应付账款为678.60亿元，同比增长27.47%，主要为应付劳务分包款及应付材料款等，其中账龄在1年以内的应付账款期末余额为377.47亿元；合同负债229.11亿元，主要包括建筑施工业务的预收工程款127.10亿元和房地产开发业务的预收售房款98.47亿元；其他应付款50.83亿元，有所下降，主要为公司应付单位往来款及押金保证金等；一年内到期的非流动负债63.18亿元，主要包括1年内到期的长期借款52.20亿元、应付债券10.140亿元和租赁负债0.80亿元。2024年3月末，公司流动负债为1268.12亿元，较年初小幅增长，主要由于短期借款等增加所致。

图表 18：截至 2024 年 5 月末公司存续债券情况（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
6 亿美元债券	美元债	2021/7/2	5	2.22%	6 亿美元

20 建工 01	公司债	2020/3/16	3+2	3.20%	0.01
20 建工 02	公司债	2020/3/16	5	3.68%	8
21 京建工 MTN001	中期票据	2021/7/26	3	3.27%	10
22 建工 Y1	可续期公司债	2022/3/28	3+N	3.59%	20
22 建工 Y3	可续期公司债	2022/8/12	3+N	2.98%	20
22 建工 Y4	可续期公司债	2022/8/12	5+N	3.40%	10
22 建工 Y5	可续期公司债	2022/9/21	3+N	2.93%	10
22 建工 Y6	可续期公司债	2022/9/21	5+N	3.49%	20
建工 KY01	可续期公司债	2023/3/17	2+N	3.40%	20
建工 KY03	可续期公司债	2023/4/14	2+N	3.30%	10
建工 KY04	可续期公司债	2023/4/14	3+N	3.65%	20
建工 KY05	可续期公司债	2023/6/16	3+N	3.19%	20
建工 KY06	可续期公司债	2023/7/17	3+N	3.27%	15
建工 KY07	可续期公司债	2023/9/22	2+N	3.15%	15
建工 KY09	可续期公司债	2024/3/1	3+N	2.69%	15
24 建工 K1	公司债	2024/3/6	10	2.95%	10
24 建工 K2	公司债	2024/4/26	5	2.45%	15
24 京建工 SCP001	超短期融资券	2024/4/15	270 天	1.99%	15
20 京路 01	公司债	2020/6/2	3+2	3.04%	0.89
22 北京市政 ABN001	应收账款 ABN	2022/12/14	2+1	3.25%	6.38
23 市政集团 CP001 (科创票据)	短期融资券	2023/9/5	1	2.49%	3
23 市政 Y1	可续期公司债	2023/10/31	3+N	3.60%	10
24 北京市政 MTN001 (科创票据)	中期票据	2024/3/13	3	2.55%	4
24 市政集团 CP001 (科创票据)	短期融资券	2024/4/25	1	1.99%	3

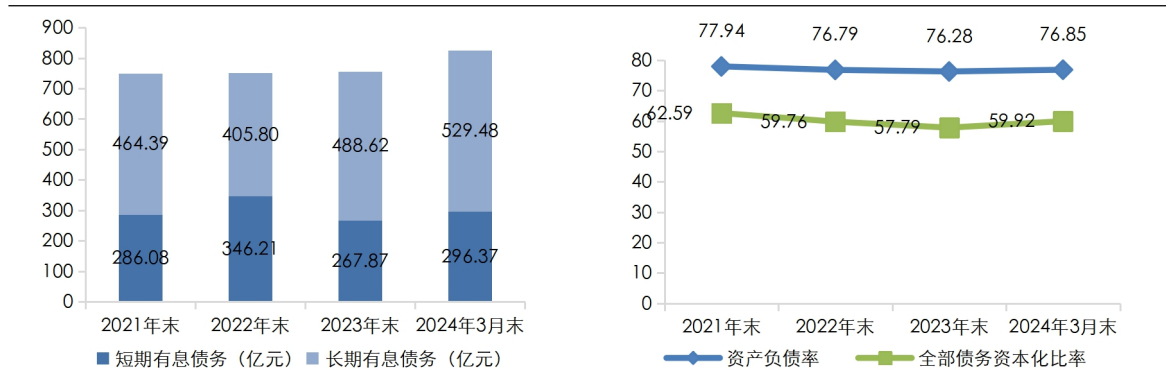
资料来源：公司提供，东方金诚整理

公司非流动负债规模增加较快，2023 年末非流动负债为 510.72 亿元，同比增长 20.45%，主要系长期借款增加所致。其中，长期借款为 437.12 亿元，同比增长 30.23%，包括信用借款 288.97 亿元，保证借款 62.52 亿元；应付债券为 51.50 亿元，同比下降 26.04%，主要由于当年偿还“20 京建工 MTN001”、“20 建工 01”及“20 京路 01”部分本金所致。截至 2024 年 3 月末，公司非流动负债为 549.96 亿元，较年初增长 7.68%，主要由于长期借款和应付债券增加所致，其中长期借款和应付债券分别为 472.13 亿元和 57.35 亿元。截至 2024 年 5 月末，公司及下属子公司存续债券详见图表 18。

有息债务方面，跟踪期内公司全部债务规模有所增长，长期有息债务占比较大。截至 2024 年 3 月末，公司全部债务为 825.01 亿元，其中长期有息债务占比为 64.18%；公司长期债务资本化比率为 48.94%，全部债务资本化比率 59.90%，资产负债率为 76.70%，整体债务负担较重。

若将其他权益工具中 195.00 亿元可续期公司债和 15 亿元京业二号集合资金信托计划及下属子公司北京市政建设集团有限责任公司发行的规模为 6.38 亿元的 ABN 作为有息债务考虑，2024 年 3 月末，公司全部债务规模将增至 1041.39 亿元，同时资产负债率及全部债务资本化比率将有所提高。

图表 19：公司债务负担情况（单位：%）



图表 20：截至 2024 年 3 月末公司有息债务期限结构⁷（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	其他有息负债	应付票据	小计
1 年以内	195.93			58.17	9.64	31.79	295.53
1~2 年		160.31	0.89				161.20
2~3 年		197.97	4.00				201.97
3 年以上		113.85	52.46				166.31

数据来源：公司提供，东方金诚整理

从 2024 年 3 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。

对外担保方面，截至 2024 年 3 月末，公司对合并范围外担保余额为 8.58 亿元，对外担保比率为 1.55%，目前担保企业经营正常。

盈利能力

2022 年公司营业总收入有所增长，由于加大研发投入，利润总额有所下滑，信用减值损失、资产减值损失仍对利润形成较大侵蚀，但是考虑到公司新签订单及在手合同规模大，同时房地产业务区域布局较好，预计 2023 年收入及利润规模将有所增长

跟踪期内，公司营业收入保持小幅增长，2023 年公司实现营业收入 1300.15 亿元，同时毛利率有所下滑；期间费用以管理费用、研发费用和财务费用为主，2023 年期间费用有所下降，但占营业收入比重小幅下降至 6.53%，主要系财务费用下降所致。2023 年公司实现投资收益 4.80 亿元，同比增长 94.60%，主要因处置长期股权投资产生的投资收益增加所致；同期，公司资产减值损失为 -3.08 亿元，主要为存货跌价损失和合同资产减值损失构成；信用减值损失 -6.89 亿元，全部为坏账损失，信用减值损失、资产减值损失对利润形成较大侵蚀。

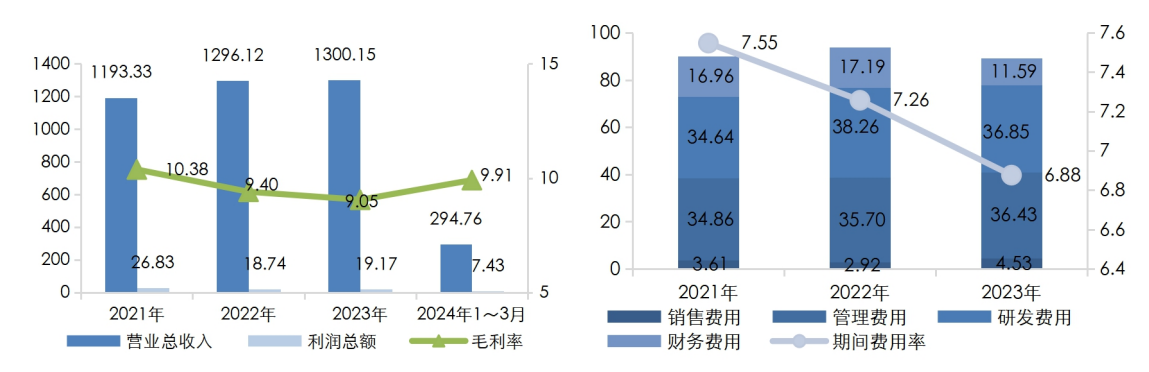
受益于期间费用减少等因素影响，2023 年公司利润总额小幅增至 19.17 亿元，净利润增至 13.42 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为 5.81 亿元。2023 年公司总资产收益率同比小幅下降，净资产收益率同比略有提升。

2024 年 1~3 月，公司实现营业收入和利润总额分别为 294.76 亿元和 7.43 亿元，同比均有所增长。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，建筑施工业务产业结

⁷ 因四舍五入为亿元，数据存在一定误差。

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 2024 年公司收入及利润规模将有所增长。

图表 21：公司盈利能力情况（单位：亿元、%）



项目	2021年	2022年	2023年	2024年3月
信用减值损失	-5.65	-5.87	-6.89	-0.11
投资收益	4.04	2.46	4.80	1.18
资产减值损失	-1.21	-1.57	-3.08	-0.06
利润总额	26.83	18.74	19.17	7.43
净利润	18.10	12.26	13.42	6.72
总资本收益率	3.23	2.27	2.14	-
净资产收益率	4.03	2.42	2.43	-

数据来源：公司提供，东方金诚整理

现金流

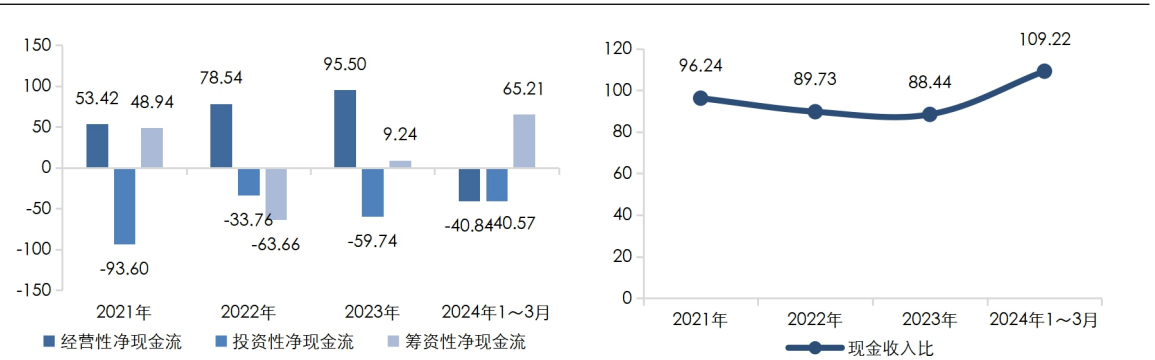
2023 年公司经营性净现金流仍保持较大规模的净流入，对外投资规模仍较大，预计未来仍将保持较高的外部融资依赖度

2023 年，公司经营活动产生的现金流量净额为 95.50 亿元，净流入规模有所增加；同期，现金收入比为 88.44%，小幅下降。

公司近年投资活动现金流呈大规模净流出状态，2023 年公司投资活动产生的现金流量净额为-59.74 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等投资支出规模较大。2023 年公司筹资活动产生的现金流量净额 9.24 亿元，同比由大幅净流出转为净流入，主要因当年吸收投资收到的现金及取得借款收到的现金增加所致。

2024 年 1~3 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-40.84 亿元、-40.57 亿元和 65.21 亿元。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 22：公司现金流情况（单位：亿元、%）



资料来源：公司提供，东方金诚整理

偿债能力

2023年受益于经营活动产生的现金流量净额增加，经营现金流动负债比有所上升。同期，公司EBITDA为45.40亿元，EBITDA对利息支出的保障倍数同比小幅提升，全部债务/EBITDA亦有所增长。

图表 23：公司偿债能力指标情况

指标	2021年	2022年	2023年	2024年3月
流动比率 (%)	133.22	123.80	123.68	126.21
速动比率 (%)	96.43	87.49	92.48	95.20
经营现金流动负债比 (%)	0.95	6.28	7.55	-
EBITDA 利息倍数 (倍)	1.84	1.65	1.83	-
全部债务/EBITDA (倍)	12.81	16.15	16.65	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

截至2024年3月末，公司（合并）短期有息债务为295.53亿元；截至本报告出具日，公司本部未来一年到期的债券（含回售）本金为18.01亿元；2023年公司分配股利、利润和偿付利息支付的现金为36.14亿元。2023年公司经营性净现金流为95.50亿元，投资性净现金流为-59.74亿元，筹资活动前净现金流为35.76亿元。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，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，预计2024年公司盈利能力同比有所增长；截至2024年3月末，公司在建住宅地产、保障房、土地一级开发及拟建房地产项目预计总投资额为636.61亿元，已累计投入227.24亿元，未来还需投入409.37亿元；公司在建、未开工PPP项目预计总投资额为64.69亿元，其中资本金为14.17亿元，累计已投资额为43.54亿元，面临一定资本支出压力，预计未来公司筹资活动前净现金流仍为负值，对短期有息债务保障能力较弱。

截至报告出具日，公司持有上市公司建工修复41.91%的股权，以2024年6月20日收盘价为基准，公司持有建工修复的股权市值为6.95亿元。

公司融资渠道畅通，银行授信额度充足，截至2024年3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3094.00亿元，其中已使用授信额度为932.94亿元，未使用授信额度为2161.06亿元。

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。

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》，截至2024年5月7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。

外部支持

北京市经济实力和财政实力仍很强，综合实力保持在全国前列，公司在资产划拨、项目承建、国有资本经营预算安排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

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。2021年~2023年，北京市地区经济持续增长，按不变价格计算，地区生产总值增速分别为8.5%、0.7%和5.2%；同期，地区人均GDP分别为18.4万元、19.03万元和20.0万元。2021年~2023年，北京市一般公共预算收入分别为5932.3亿元、5714.4亿元和6181.1亿元，同期北京市地方财政自给率分别为86.44%、76.51%和77.5%。

作为北京市国资委直接控股的大型建筑施工企业，公司在资产划拨、项目承建、国有资本经营预算资金及政府补贴方面取得很强外部支持。资产划拨方面，2019年11月，受实际控制人北京市国资委安排，北京建工与市政路桥实施合并重组，市政路桥的国有资产被无偿划转给北京建工，并由北京建工对其行使出资人职责，资产划转、账务处理的基准日为2019年9月30日。本次合并重组完成后，北京建工资产、收入及利润规模大幅提升，综合实力进一步增强。

项目承建方面，截至2024年3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284.12万平方米，规模较大，有望为公司提供较多土地储备；公司土地一级开发项目预计总投资为232.34亿元，其中北京西沙屯棚改项目、顺义李遂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。同时，公司建筑施工项目期末在手合同额为5132.93亿元，其中北京地区期末在手合同额为2438.52亿元，占比47.51%，且业主方主要为北京市地方国有企业及事业单位，能够为公司未来业务发展提供较大支撑。

国有资本经营预算安排资金方面，2023年公司收到国有资本经营预算安排资金4700.00万元用以增加国有资本金，同时无偿接收北京市建设工程质量第三检测所有限责任公司45.8%股权和北京中交桥宇科技有限公司15%股权增加国有资本金。

政府补贴方面，2023年公司计入营业外收入和其他收益中的政府补助收入分别为431.16万元和5550.35万元。

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，跟踪期内在北京市建筑施工领域仍保持极强的市场竞争力；2023年公司建筑施工业务收入保持增长，市政、房建等工程新签订单及在手合同额规模大，为未来业务稳定发展提供了较强支撑；跟踪期内，公司房地产项目主要位于北京、成都、苏州等地，

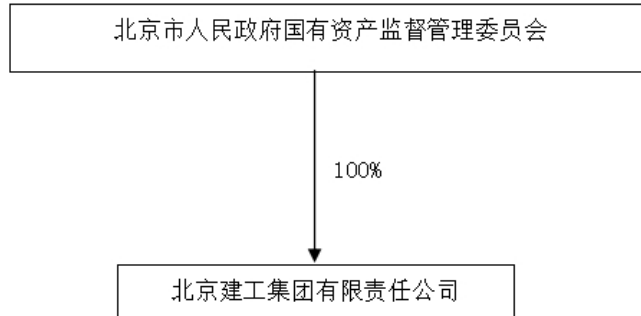
区域布局较好，未来可售面积较充足；公司下属子公司北京建工环境修复股份有限公司是国内最早专业从事环境修复业务的公司之一，跟踪期内公司环境工程业务毛利润和毛利率水平均有所增长，在国家产业政策大力支持下，预计该业务发展前景仍较好。

同时，东方金诚关注到，受国内房地产投资增速下滑影响，2023年公司房屋建筑施工业务新签订单规模及在手合同额同比均有所下降，预计公司住宅房建项目承揽及回款仍将面临一定压力；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，面临资金压力；跟踪期内，公司有息债务规模呈增长趋势，资产负债率仍较高。

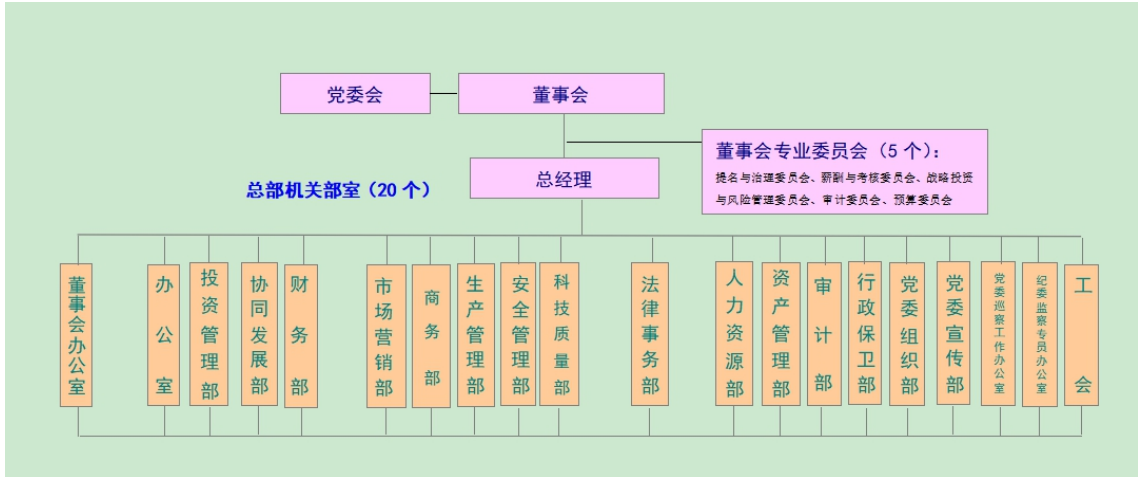
外部支持方面，公司实控人为北京市国资委，作为国家首都，北京市综合实力很强；北京市未来将构建新城市空间格局，推进“一核（首都功能核心区）、一主（中心城区）、一副（北京城市副中心）”的建设，作为北京市国资委直接控股的大型建筑施工企业集团，公司在北京市基础设施建设等方面发挥重要作用；近年公司持续获得股东及相关各方在资产划拨、项目承建、国有资本经营预算安排资金及政府补贴等方面的大力支持，预计未来实际控制人北京市国资委对公司支持意愿很强。

综上所述，东方金诚维持公司主体信用等级为AAA，评级展望维持稳定。基于对公司主体长期信用以及对债券本息偿还保障能力的评估，东方金诚维持“20建工01”、“20建工02”、“21京建工MTN001”、“22建工Y1”、“22建工Y3”、“22建工Y4”、“22建工Y5”、“22建工Y6”、“建工KY01”、“建工KY03”、“建工KY04”、“建工KY05”、“建工KY06”、“建工KY07”、“建工KY09”、“24建工K1”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 2024 年 3 月末公司股权结构图



附件二：截至 2024 年 3 月末公司组织结构图



附件三：截至2024年3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
北京工人体育场改造复建政府和社会资本合作（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	2021.02.06	2024.04.15	50.80	53.71	40.42	49.16	PPP
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	2018.12.01	2024.09.30	50.51	57.24	48.98	61.41	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	2020.08.01	2024.10.31	32.75	15.77	18.61	16.61	施工总承包
新国展二期项目	北京辰星国际会展有限公司	北京市顺义区	2022.03.20	2024.08.28	30.82	25.99	23.38	25.05	施工总承包
北京城市副中心0101街区FZX-0101-0902地块F3其他类多功能用地项目（办公楼）	华夏银行股份有限公司	北京市通州区	2024.01.30	2026.12.05	28.02	0.23	2.56	2.26	施工总承包
大同市国际能源革命科技创新园A区建设项目二期工程	大同市经济建设投资有限公司	山西省大同市	2020.02.10	2023.09.30	23.58	12.87	11.25	15.66	施工总承包
丰台区丽泽金融商务区FT00-0612-0016等地块（一标段）	北京金唐丽控置业发展有限公司	北京市丰台区	2023.12.05	2027.03.17	23.57	3.56	4.64	0.35	施工总承包
海淀区中关村东升科技园三期自持地块集体产业用房项目（0803-638地块N1#研发楼（含配套设施用房）等6项）	东升新时代（北京）科技有限公司	北京市海淀区	2022.04.01	2024.06.23	19.16	15.84	15.53	15.65	施工总承包
张店区环理工大学创业创新经济带园区基础设施建设项目1、2#地块工程总承包	山东齐赢产业投资发展有限公司	山东省淄博市	2023.01.01	2025.08.06	18.42	0.83	0.25	1.15	EPC
中关村东升科技园二期科研设计（自持）1813-L20地块工程施工总承包	北京中关村东升科技园有限责任公司	北京市海淀区	2021.05.20	2024.02.03	18.34	19.17	17.43	17.17	施工总承包
合计					295.97	205.20	183.05	204.47	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

附件四：截至 2024 年 3 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
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	2020.11.03	2024.12.31	38.94	28.69	27.87	33.24	PPP
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	2019.05.30	2024.9.30	30.59	21.81	21.07	25.45	施工总承包
承平高速（北京段）与京平高速改扩建捆绑特许经营项目	北京市交通委员会	北京市平谷区	2023.11.01	2025.12.31	20.46	4.60	1.02	4.60	特许经营项目
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	2024.6.30	18.23	20.65	19.20	20.61	施工总承包
沁阳至伊川高速公路 QYTJ-1 标段	河南省沁伊高速公路有限公司	河南省焦作市	2022.10.01	2025.12.31	18.50	3.68	5.49	10.44	PPP
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	17.00	2.20	2.18	25.00	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	2017.05.26	2024.12.30	15.24	15.55	14.66	16.22	施工总承包
G312 线西峡内乡界至丁河段公路新建工程 PPP 项目	南阳交通建设投资集团有限公司	河南省南阳市	2022.06.09	2024.04.12	15.00	2.09	1.48	6.58	PPP
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	2024.12.31	14.50	13.38	13.22	12.81	PPP
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	2019.05.30	2024.09.30	14.17	3.62	5.81	6.31	施工总承包
合计					202.63	116.27	111.99	161.26	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

附件五：截至 2024 年 3 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/特许经营期	项目状态
				资本金	银行借款						
浮梁县北汽综合配套 PPP 项目	江西省浮梁县产业园区	基础设施	6.42	1.28	4.64	5.63	0.49	6.38	90%	2+10 年	运营期
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	房建	1.21	0.24	0.96	1.07	-	0.96	95%	2+10 年	运营期
福鼎市滨海大道二期道路工程 PPP 项目	福建省福鼎市	市政	12.56	2.51	9.44	12.56	4.59	5.43	51%	3+10 年	运营期
青岛市海绵城市试点区（李沧区）建设 PPP 项目	青岛市李沧区	市政、园林	12.25	4.35	7.90	12.25	9.41	9.62	66%	2+18 年	运营期
山西转型综合改革示范区潇河产业园区太原起步区小牛线综合管廊及人民路道路工程 PPP 项目	山西综合改革示范区（小牛管廊区）	市政工程建设工程	9.50					7.95	0.85	4.4+18 年	运营期
				3.88	15.52	13.21					
山西省综合改革示范区（人民路）廊及人民路道路工程 PPP 项目	山西综合改革示范区（人民路区）	市政工程建设工程	9.89					7.64	85%	4.4+18 年	运营期
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	10.7	8.27	-	5.26	0.94	13 年+2 年	在施
东营市南一路快速路 PPP 工程	山东省东营市	市政道路	6.91	1.44	5.31	6.75	4.28	5.17	90%	18 个月+10 年	运营期
中国商飞东营试飞基地基础配套 PPP 项目	山东省东营市	市政工程房建工程	15.26	3.34	10.45	13.24	-	9.76	95%	2+15 年	建设期
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	10.85	15.36	95%	19 个月+8 年	运营期
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	7.20	5.87	95%	2+10 年	运营期
东营市垦利区城区雨污分流改造工程 PPP 项目	山东省东营市垦利区	雨污水改建	3.50	0.70	2.76	3.30	0.18	2.78	95%	1+18 年	运营期
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	6.46	1.50	4.96	3.59	2.43	3.48	90%	2+10 年	运营期
连江县可门开发区集排污水管网项目 PPP 项目	福建省福州市连江县	市政工程	5.43	1.36	4.07	4.66	0.50	5.41	90%	5+7 年	在施
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	1.17	2.73	3.52	0.50	4.12	90%	2+10 年	运营期
漳浦县 X584 赤土万安园区至深土沿海大道公路工程 PPP 项目	福建省漳州市漳浦县	公路工程	5.40	1.35	4.05	0.50	-	-	90%	2+15 年	未开工
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	2.13	8.54	4.96	-	2.88	90%	3+10 年	在施
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	1.15	4.58	5.93	1.97	3.74	75%	1+14 年	运营期
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	1.00	4.01	4.55	0.55	4.74	75%	1+14 年	在施
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	市政工程	7.00	1.50	5.50	4.96	0.98	4.95	95%	3+7 年	运营期
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+小区市政	3.50	0.10	3.40	2.66	0.63	2.72	100%	3+4 年	运营期
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	公路桥梁+市政道路	7.46	1.86	5.60	7.21	0.26	7.59	95%	4+13 年	在施
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	3.40	7.23	1.56	-	0.85	90%	2+13 年	运营期
河北省保定市易县县城迎宾大道血山至中易水经济开发区道路改建工程 PPP 项目	河北省保定市易县	道路工程、桥涵工程、交通工程及绿化工程	2.04	0.41	1.63	0.15	-	-	99%	1.6+13 年	未开工
合计	-	-	191.61	42.81	145.83	147.61	44.82	122.65			

数据来源：公司提供，东方金诚整理

附件六：截至 2024 年 3 月末公司环境工程业务主要在建项目情况（单位：年、亿元）

项目	年份	合同金额	截至 2024 年 3 月末项目进度
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	99.57%
湘潭南天化西厂区二期土地治理项目	2021	0.57	100.00%
莱西市东方化工厂区污染修复项目	2021	1.90	35.52%
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	100.00%
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	100.00%
山东博汇集团环保整治项目 2#地块土壤与地下水环境治理项目	2021	0.95	100.00%
大学路南延（江阳路-开发路）三期建设工程污染治理 EPC	2021	0.48	100.00%
海口工业园区（街道）云龙磷矿区修复治理项目 EPC 总承包工程	2021	3.33	99.46%
盐城联孚石化西厂区地块土壤及地下水修复项目	2022	0.31	100.00%
天津市青西区王稳庄镇建新村历史遗留堆存和填埋废料应急处置项目	2022	0.21	100.00%
海豚橡胶地块修复治理工程	2022	3.17	3.37%
原南通醋酸化工（北）地块风险管控工程	2022	0.37	100.00%
西青区青凝侯污泥填埋场污泥违规倾倒地块污泥处理处置项目	2022	0.58	100.00%
西青区青凝侯污泥填埋场剩余 2 处污泥违规倾倒地块污泥处理处置项目	2022	0.31	100.00%
天津市青西区王稳庄镇水环境修复提升工程-人工湿地修复 EPC 项目	2022	1.72	76.96%
铜山区 2018-8 号地块补充修复项目	2022	1.49	100.00%
原江门市化工厂历史遗留（填埋）场地固废治理和土壤修复项目	2022	3.32	28.17%
马（合）钢中部 A 区、C 区片区污染土壤修复项目-2 标段	2022	4.99	100.00%
原信阳化工总厂农药厂地块土壤污染风险管控项目	2022	0.68	100.00%
云南红云氯碱有限公司污染土壤处理二期工程 EPC 总承包	2023	1.39	33.62%
郑州农药厂土壤修复项目	2023	1.54	91.48%
小南化 x1 地块安全再利用保障工程	2023	1.42	92.39%
原山东圣奥化工有限公司地块污染土壤与地下水修复项目	2023	0.87	13.25%
郴州市苏仙区坵上镇东市村铁渣市组周边废渣治理项目（一期）	2023	0.81	0.00%
西山区海口镇桃树村委会磷矿生态修复项目回填区施工总承包工程	2023	5.38	12.95%
《5 个高风险地块(335 亩) 和 11 个地块 (681 亩) 污染地块土壤修复工程（工程总承包）》	2023	0.93	0.00%
海曙区铜盆浦生活垃圾填埋场生态治理工程	2023	2.39	46.50%
山东博汇集团中央环保整治项目 1 号场地土壤与地下水修复及风险管控工程（区域二）	2023	1.01	8.46%
天津市东丽区 2023 年华明街永和村 0.2 万亩改造提升高标准农田（自建）项目施工	2023	0.85	0.00%
昆明市西山区海口双哨磷矿厂磷矿生态修复项目磷石膏原料回采、加工	2023	2.08	0.00%
合计		47.38	

数据来源：公司提供，东方金诚整理

附件七：公司主要财务数据和财务指标

项目名称	2021年	2022年	2023年	2024年3月 (未经审计)
资产总额 (亿元)	2034.01	2181.25	2328.99	2370.45
所有者权益 (亿元)	448.64	506.28	552.55	552.37
负债总额 (亿元)	1585.37	1674.97	1776.44	1818.08
短期债务 (亿元)	286.08	346.21	267.03	295.53
长期债务 (亿元)	464.39	405.80	488.62	529.48
全部债务 (亿元)	750.46	752.01	755.65	825.01
营业总收入 (亿元)	1193.33	1296.12	1300.15	294.76
利润总额 (亿元)	26.83	18.74	19.17	7.43
净利润 (亿元)	18.10	12.26	13.42	6.72
EBITDA (亿元)	58.59	46.57	45.40	-
经营活动产生的现金流量净额 (亿元)	53.42	78.54	95.50	-40.84
投资活动产生的现金流量净额 (亿元)	-93.60	-33.76	-59.74	-40.57
筹资活动产生的现金流量净额 (亿元)	4.09	-55.15	9.24	65.21
毛利率 (%)	10.38	9.40	9.05	9.91
营业利润率 (%)	9.62	8.92	8.46	9.44
销售净利率 (%)	1.52	0.95	1.03	2.28
总资本收益率 (%)	3.23	2.27	2.14	-
净资产收益率 (%)	4.03	2.42	2.43	-
总资产收益率 (%)	0.89	0.56	0.58	-
资产负债率 (%)	77.94	76.79	76.28	76.70
长期债务资本化比率 (%)	50.86	44.49	46.93	48.94
全部债务资本化比率 (%)	62.59	59.76	57.76	59.90
货币资金/短期债务 (%)	92.17	73.34	112.55	95.64
非筹资性现金净流量债务比率 (%)	-5.35	5.95	4.73	-
流动比率 (%)	133.22	123.80	123.68	126.21
速动比率 (%)	96.43	87.49	92.48	95.20
经营现金流动负债比 (%)	4.78	6.28	7.55	-
EBITDA 利息倍数 (倍)	1.84	1.65	1.83	-
全部债务/EBITDA (倍)	12.81	16.15	16.65	-
应收账款周转次数 (次)	4.57	4.66	4.22	-
销售债权周转率 (次)	4.45	4.53	4.15	-
存货周转次数 (次)	2.52	2.71	2.78	-
总资产周转次数 (次)	0.59	0.61	0.58	-
现金收入比 (%)	96.24	89.73	88.44	109.22

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 (%)	$\text{货币资金} / \text{短期债务} \times 100\%$
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

长期债务=长期借款+应付债券+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

附件九：企业主体及中长期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。