

信用等级通知书

东方金诚主评字【2026】0528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信用评级委员会通过对贵公司的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，该主体信用等级及评级展望在 2027 年 6 月 30 日内有效，期间如有评级调整则以最新调整为准。

东方金诚国际信用评有限公司

二〇二六年七月一日

11010200321508

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”），兹声明如下：

- 1.本次评级为委托评级。东方金诚及本次评级人员与委托方、受评对象不存在任何影响本次评级行为独立性的关联关系，并依据相关法律法规、监管规定、公司评级流程及评级标准做出独立判断，未受任何机构或个人的干预和影响。
- 2.本报告所引用资料及外部专业意见的合法性、真实性、准确性、完整性由资料及外部专业意见的提供方和/或发布方负责，东方金诚引用资料及外部专业意见不应视为东方金诚对该资料及外部专业意见合法性、真实性、准确性及完整性做出了任何形式的保证，也不承担该资料及外部专业意见导致的任何责任。
- 3.本报告所含评级结论及相关分析为东方金诚基于相关信息和资料对受评对象信用状况所发表的预测性观点，而非对受评对象的事实陈述或鉴证意见。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在一定局限性。
- 4.本报告所含评级结论及相关分析仅为东方金诚对受评对象信用状况的个体意见，不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。东方金诚不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责，亦不对评级委托方、受评对象使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。
- 5.本次主体评级结果自本报告出具之日起生效，在东方金诚另行发布跟踪评级结果或评级结果变更公告（调整、撤销、终止等）之日或 2027 年 6 月 30 日孰早前有效。
- 6.未经东方金诚书面同意，本评级报告及评级观点和评级结论不得用于债券的发行等证券业务活动。东方金诚对本报告未经授权使用、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并保留追偿权利。
- 7.本报告知识产权归东方金诚所有。未经东方金诚书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。
- 8.任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明所列全部条款。

东方金诚国际信用评估有限公司

2026 年 7 月 1 日

11010200321508

北京城建集团有限责任公司 主体信用评级报告

主体信用等级	评级展望	评级日期	评级组长	小组成员	
AAA	稳定	2026/7/1	姜 珊	朱文雅	
主体概况		评级模型			
北京城建集团有限责任公司（以下简称“城建集团”或“公司”）主营建筑施工、房地产开发及设计勘察等业务，北京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“北京市国资委”）为公司控股股东和实际控制人。		一级指标	二级指标	权重（%）	得分
		企业规模	营业总收入	15.00	15.00
		市场竞争力	施工资质	5.00	5.00
			施工经验及技术水平	5.00	5.00
			多样化	5.00	5.00
			新签合同额	10.00	9.95
		盈利能力和运营效率	EBITDA 利润率	10.00	5.26
			现金收入比	7.50	5.81
			应收账款周转率	7.50	5.99
		债务负担和保障程度	资产负债率	10.00	5.33
			EBITDA 利息倍数	7.50	2.94
			全部债务/EBITDA	7.50	2.46
			经营现金流动负债比率	10.00	5.40
		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

公司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；建筑施工业务新签合同额规模较大，为未来收入形成很强保障；公司在北京市房地产市场具有很强的竞争力，项目主要分布在重点一、二线城市，剩余可售面积充足，在北京有较多土地一级开发及棚改项目。另一方面，国内房地产行业景气度偏弱，预计未来公司房地产开发业务盈利将承压；全部债务规模较大，资产负债率较高，在建项目后续投资规模大，未来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；未来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；近年来，公司持续获得北京市国资委在资产划拨、项目承建、国有资本经营预算资金及政府补贴方面的支持，预计未来实际控制人北京市国资委对公司支持意愿较强。

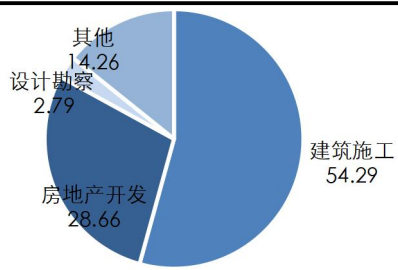
综合分析，公司偿还债务的能力极强，违约风险极低。

同业比较

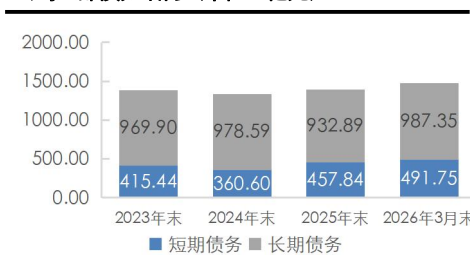
项目	北京城建集团 有限责任公司	北京建工集团 有限责任公司	上海建工集团 股份有限公司	中国建筑第七工程局 有限公司
资产总额（亿元）	3600.08	2487.85	3700.79	2042.95
营业总收入（亿元）	1452.91	1006.39	2059.97	1086.18
毛利率（%）	12.25	9.93	10.31	8.36
利润总额（亿元）	27.57	10.44	16.78	7.92
应收账款周转率（次）	6.08	2.69	3.30	2.47
资产负债率（%）	77.19	78.82	86.01	87.82
经营现金流动负债比（%）	3.28	4.90	2.55	1.58

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 2025 年数据，东方金诚整理。

主要指标及依据

2025 年收入构成（单位：%）		主要数据和指标				
		项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
		资产总额（亿元）	3588.50	3577.59	3600.08	3602.46
		所有者权益（亿元）	808.37	809.83	821.05	822.09
		全部债务（亿元）	1385.34	1339.19	1390.73	1479.11
		营业总收入（亿元）	1542.46	1521.88	1452.91	380.63
		利润总额（亿元）	39.07	25.45	27.57	6.41
		经营性净现金流（亿元）	193.85	81.07	58.74	-86.43
		营业利润率（%）	9.56	10.30	10.97	9.16
		资产负债率（%）	77.47	77.36	77.19	77.18
		流动比率（%）	143.52	148.42	144.80	149.42
		全部债务/EBITDA（倍）	19.39	22.38	23.48	-
		EBITDA 利息倍数（倍）	1.20	1.18	2.19	-

公司全部债务结构（单位：亿元）



注：表中数据来源于公司 2023~2025 年的审计报告及 2026 年 1~3 月未经审计的合并财务报表。

优势

- 公司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，2025 年末共获得 14 项国家科技奖，78 项“鲁班奖”，84 项“詹天佑奖”以及 114 项国家优质工程奖，同时拥有 4325 项授权专利，为业务发展提供有力支持；
- 近年公司建筑施工业务新签合同额保持较大规模，新签亿元以上订单占比较高，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国内核心一、二线城市，剩余可售面积充足，其中在北京市房地产市场具有很强的竞争力；
- 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、项目承建、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

- 近年公司房地产业务签约面积及签约金额持续下降，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；
- 公司存货规模较大，存在一定跌价损失风险，全部债务规模较大，资产负债率较高，在建项目后续投资规模大，未来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	2026/6/23	姜 珊、朱文雅	《建筑企业信用评级方法及模型（RTFC011202504）》	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：以上为不完全列示。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。

主体概况

公司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，综合实力极强

北京城建集团有限责任公司（以下简称“城建集团”或“公司”）主营建筑施工、房地产开发及设计勘察等业务。截至 2025 年末，公司注册资本为 75.00 亿元，实收资本 75.73 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 90.07% 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 2026 年 3 月末，城建集团（合并）资产总额 3602.46 亿元，所有者权益 822.09 亿元，资产负债率 77.18%。2025 年和 2026 年 1~3 月，公司实现营业总收入分别为 1452.91 亿元和 380.63 亿元，利润总额分别 27.57 亿元和 6.41 亿元。

截至 2025 年末，公司持有上市子公司 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 1：2025 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%）	1031.35	248.64	302.81	3.21
城建设计（42.34%）	241.87	82.18	75.27	6.34
京城佳业（55.91%）	25.57	9.19	22.92	0.70

资料来源：公司提供，东方金诚整理

宏观经济和政策环境

受出口高增、投资止跌回升带动，一季度经济增长动能增强，物价水平偏低局面也在改善

2026 年一季度 GDP 同比增长 5.0%，增速较上季度回升 0.5 个百分点。主要原因是在外需偏强，以及国内制造业转型升级效应显现，推动芯片、新能源汽车等高新技术产品出口高增，当季出口增速明显加快，以美元计价同比增长 14.7%，显著高于去年四季度的 3.8%。一季度工业生产同比增长 6.1%，增速比上季度加快 1.1 个百分点。另外，一季度在基建投资快速增长带动下，固定资产投资同比增长 1.7%，对一季度 GDP 增速加快起到了一定推动作用。最后，在

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。

国内市场竞争秩序不断优化，以及国际大宗商品及芯片价格较快上涨综合作用下，一季度物价水平偏低状况也有明显改善，衡量宏观经济整体物价水平的 GDP 平减指数同比降幅由去年四季度的-0.65%收窄至-0.06%，二季度将会转正。需要强调的是，一季度高技术制造业增加值同比增长 12.5%，比去年全年增速加快 3.1 个百分点，明显领先整体工业生产增速，显示新质生产力领域快速发展对经济增长的拉动力在进一步增强。

展望二季度，GDP 增速有望达到 4.8%左右，较一季度会略有放缓，主要原因是受中东地区地缘政治冲突拖累全球经济，以及去年同期基数偏高等影响，二季度出口增速有可能放缓。总体上看，未来一段时间宏观经济运行将以稳为主，投资还有提速空间，居民消费会温和增长，房地产市场调整幅度有望收敛。

短期内宏观政策将继续处于观察期，降息降准会进一步后移；下半年财政政策有加码空间

短期来看，外部地缘政治冲突对国内物价的推升效应已经显现，对经济增长动能的扰动还要进一步观察。在物价水平上升、出口保持较快增长的预期下，二季度宏观政策还将保持较强定力。其中，降息降准会进一步后移，央行将主要通过结构性政策工具，引导金融资源重点流向科技型企业 and 中小微企业，着力推动新旧动能转换，稳定就业大局，同时坚持不搞大水漫灌。今年目标财政赤字率、新增专项债、新增超长期特别国债规模均与上年持平，同时设立 8000 亿元新型政策性金融工具。这意味着今年财政政策将主要通过准财政工具发力，重点是扩投资，促消费的重点正在从商品消费转向服务消费。我们判断，下半年财政政策有灵活加码空间。

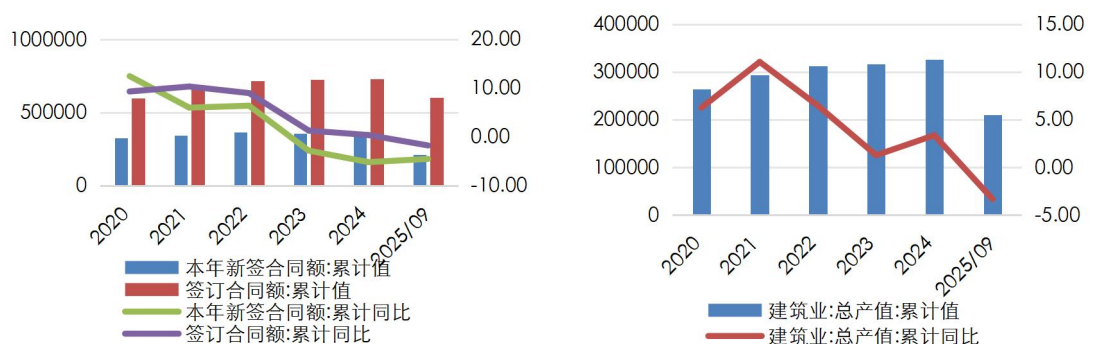
行业分析

建筑行业

受房地产持续拖累影响，2025 年建筑行业整体需求收缩，行业增长承压，预计 2026 年房地产市场的止跌回稳及基建投资增速的回升有利于建筑行业需求修复

2025 年建筑行业整体需求收缩，行业增长承压。2025 年建筑业实现总产值 30.38 万亿元，累计同比增速-5.43%，首次出现负增长；自 2023 年下半年起，建筑业新签合同额进入负增长阶段，2025 年新签合同额 31.53 万亿元，累计同比增速-5.51%；2025 年签订合同额 69.90 万亿元，累计同比增速-3.24%，连续 2 年减少，增速比上年降低 2.37 个百分点。

图表 2：近年我国建筑业合同额及总产值情况（单位：亿元、%）



数据来源：iFinD 同花顺，东方金诚整理

2025 年房地产行业表现仍旧低迷，成为拖累建筑行业的主要因素。2025 年以来，尽管中

央相继推出“推动老旧小区改造、支持受困房企化解项目风险、存量商品房收购、降准降息”等一系列政策助力房地产市场止跌回稳，但房地产市场仍处于震荡筑底阶段。2025年1~11月，全国房地产开发投资、房屋施工面积、房屋新开工面积同比分别下降15.9%、9.6%和20.5%。作为房地产建安投资活跃度“晴雨表”的新开工和施工面积均显著收缩，反映出房地产建设端投资整体低迷，直接拖累了建筑业整体合同额的增长。2025年12月召开的中央经济工作会议提出，2026年要着力推动房地产市场止跌回稳和高质量推进城市更新，从而有望减缓房地产施工需求下滑速度。

2025年基建投资增速持续回落，1~11月，广义基建投资同比增速为0.13%，狭义基础设施投资（不含电力）增速降至-1.10%。基建三大细分领域中，电力、热力、燃气及水的生产供应投资同比增长10.7%，交通运输、仓储和邮政业投资同比增长-0.1%，水利、环境和公共设施管理业投资同比增长-6.3%。具体来看，因电力能源转型、电网智能化升级、特高压建设等需求持续较高，电力、电网相关投资仍较旺盛，水利领域受益于“两重”项目中含较多重大水利工程及长江沿线交通设施建设，投资韧性较强，而主要由地方政府主导的公共设施、道路等项目投资受地方债务约束影响下滑明显。三季度以来基建投资增速下行较快，三季度末中央通过盘活结存限额和政策性金融工具补充约一万亿元资金，强化对全年基建投资的托底力度，预计12月基建投资增速有望回稳。2025年中央经济工作会议明确提出继续实施更加积极的财政政策，并保持必要的财政赤字水平，强调优化“两新”政策实施，推动投资止跌回稳，基建仍被视为稳增长的重要抓手之一，2026年基建投资增速有望较2025年小幅回升。

我国建筑行业竞争激烈，集中度逐步提高，但企业间的分化加剧，反内卷背景下竞争的核心正从“价格竞争”转向“价值竞争”

我国建筑行业市场化程度较高，建筑企业数量众多，建筑行业需求下滑背景下，建筑企业间的竞争进一步加剧。

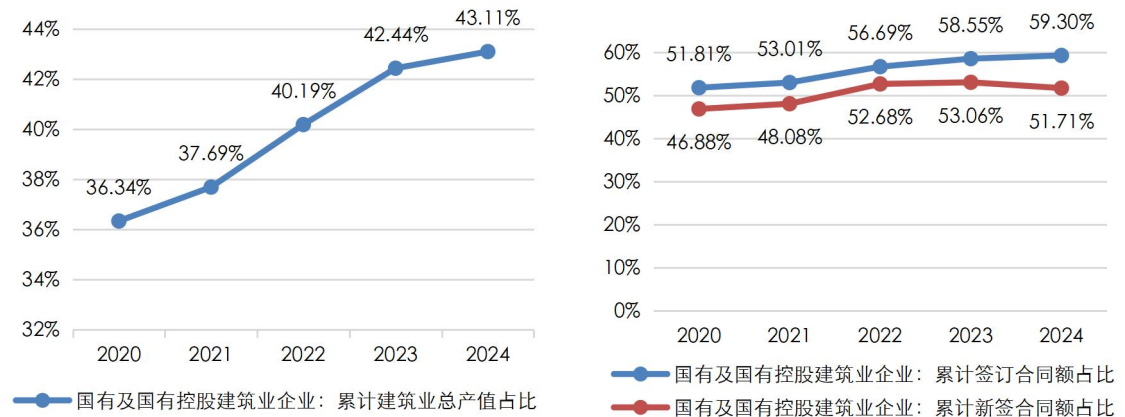
我国建筑行业集中度逐步提高，建筑央企及地方大型国企凭借资金、资源、资质、技术及先进的项目管理经验等在市场竞争中具有明显优势。2024年我国国有及国有控股建筑企业建筑业总产值、累计签订合同额及新签合同额占比分别达到43.11%、59.30%和51.71%。

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。2025年前三季度，八大建筑央企的新签订单市场份额仍占据主导地位，其中中国中冶新签合同额同比下滑幅度较大，中国电建和中国交建新签合同额同比增速超过4%，企业间的分化加剧。

2025年中央经济工作会议明确提出综合整治“内卷式”竞争，要求制定全国统一大市场建设条例，破除地方保护和市场分割。2025年7月，国务院国资委推动33家建筑央企联合发布“反内卷”倡议书，共同推动行业转型，摒弃“内卷式”竞争，竞争的核心正从“价格竞争”转向“价值竞争”。未来建筑行业将加快向高端化、智能化、绿色化转型升级。

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 3：我国国有及国有控股建筑企业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

业务运营

经营概况

近年公司营业收入有所波动，主要来自建筑施工和房地产开发业务，毛利润保持增长，毛利率有所波动

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。

图表 4：公司营业收入及毛利润情况（单位：亿元、%）

业务	2023 年		2024 年		2025 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
建筑施工	894.61	58.00	867.93	57.03	788.82	54.29
房地产开发	370.93	24.05	361.62	23.76	416.40	28.66
设计勘察	48.22	3.13	43.73	2.87	40.48	2.79
其他	228.70	14.83	248.60	16.34	207.20	14.26
合计	1542.46	100.00	1521.88	100.00	1452.91	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	67.15	7.51	64.72	7.46	62.12	7.87
房地产开发	58.77	15.84	49.47	13.68	75.22	18.06
设计勘察	14.23	29.50	10.63	24.31	12.05	29.78
其他	26.33	11.51	46.11	18.55	28.55	13.78
合计	166.49	10.79	170.94	11.23	177.94	12.25

资料来源：公司提供，东方金诚整理

近年公司营业收入逐年下降，其中 2025 年，主要受建筑施工板块收入下降影响，公司营业总收入同比有所下降。受房地产行业持续调整影响，下游客户投资意愿减弱，新开工项目减少；同时行业竞争加剧，部分项目毛利率承压，公司收缩低毛利、高风险项目，导致 2025 营业收入规模继续下降。从收入构成看，公司主营业务收入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，主要系公司加强项目筛选以及部分房地产开发项目毛利

率提高所致。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。2026年1~3月，公司营业收入同比增长0.44%，综合毛利率为9.48%，同比变化不大。

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 5：2025 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	1126.01	241.41	357.02	5.80
城建发展	1031.35	248.64	302.81	3.21
城建设计	241.87	82.18	75.27	6.34

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，在国内建筑施工领域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³、公路施工1个）；5个总承包一级资质（市政公用工程3个、机电施工3个、建筑工程施工1个），同时拥有工程设计建筑行业甲级、工程设计建筑行业（建筑工程）甲级、工程设计综合资质甲级，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《2025年中国建筑业综合实力100强榜》，公司位列第20位。2025年，公司位列中国企业500强第178位，ENR全球最大承包商第12位，全球最大国际承包商第82位。2025年末，公司共获得14项国家科技奖，193项省部级科技奖，4325项授权专利，35项国家工法，78项“鲁班奖”，84项“詹天佑奖”以及114项国家优质工程奖。

公司经营区域以北京为主，是北京市建筑业的龙头企业，保持极强的竞争实力。

近年公司建筑施工业务收入及毛利润逐年下降，受行业环境影响，新签合同额有所下降，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

³ 含住总集团1个建筑工程施工特级资质。

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。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。

近年建筑施工业务收入和毛利润逐年下降，毛利率有所波动。2025 年受建筑施工新开工项目减少，施工产值下降，公司建筑施工收入和毛利润有所下降，毛利率小幅提升。

近年公司新签合同额有所波动，2024 年公司新签合同额同比有所增长，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；2025 年有所下降，主要受房地产行业持续调整影响，下游客户投资意愿减弱，新开工项目减少，叠加同时行业竞争加剧，公司收缩低毛利、高风险项目影响。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。

图表 6：公司建筑施工业务情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年
新签合同额（亿元）	1747.15	1868.00	1711.00
其中：房屋建筑项目	1346.61	1335.00	1291.00
市政轨道交通项目	185.06	257.00	175.00
新签亿元以上项目合同金额（亿元）	1528.55	1616.34	1498.96
新签亿元以上项目个数（个）	314	347	285
完工合同额（产值）（亿元）	1288.62	1288.64	1070.72

数据来源：公司提供，东方金诚整理

房屋建筑工程

公司建筑施工业务以房建为主，公司完工合同额保持较大规模，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。

近年公司房建新签合同额逐年下降，完工合同额保持较大规模。受益于新签合同额规模较大，2025 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 7：公司房建工程项目合同总体情况（单位：亿元）

项目	2023 年	2024 年	2025 年
新签合同额	1346.61	1335.00	1291.00
完工合同额	852.21	856.51	731.04

资料来源：公司提供，东方金诚整理

公司房屋建筑工程业务下游客户以地方政府和国有企业为主，项目回款总体较有保障

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，公司房建项目总体较有保障，2026 年 3 月末公司在建重点房建工程项目主要分布在北京、雄安、合肥等地，合同价款合计 256.57 亿元、已回款 80.44 亿元。

截至 2025 年末，公司主要境外在施项目共 17 项，合同价款 352.48 亿元，已回款 285.66

亿元，主要为非洲的援外项目、优惠贷款项目以及马来西亚等经济发达地区的重点合同。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

公司市政轨道交通工程新签合同额波动下降，完工合同额保持一定规模，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。

公司市政轨道交通工程完工合同额保持一定规模，新签合同额有所波动。2025 年受行业环境影响，公司市政轨道交通工程新签合同额有所下降。整体来看，公司市政轨道交通工程新签合同额有一定规模，在手合同额充足，能够为未来业务发展提供一定支撑。

图表 8：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	2023 年	2024 年	2025 年
新签合同额	185.06	257.00	175.00
完工合同额	211.18	200.80	152.08

资料来源：公司提供，东方金诚整理

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，回款较有保障

截至 2025 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，合同价款合计 57.94 亿元，已回款 21.30 亿元。从项目业主方来看，公司市政工程项目业主方主要是北京市轨道交通建设管理有限公司，回款较有保障。

公司所承接 PPP 项目尚需投资规模较小，但运营和回款周期较长，项目收益兑现已存在滞后性与不确定性

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。

截至 2025 年末，公司承接的主要 PPP 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 60.59 亿元，尚需投资规模较小。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运营期内使用者支付的费用形成收入。

图表 9：截至 2025 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 金额	需投资 金额	已投资 金额	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%	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	18.33	3.48	3.48	滇中新区管理委员会	90%	运营	15 年
东黄山国际小镇 PPP 项目	市政	18.20	3.54	3.54	黄山市黄山区住房和城乡建设局	90%	运营	20 年
昆明市轨道交通 4 号线项目	城市轨道交通	53.61	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	城市轨道交通	149.94	16.20	16.20	北京市交通委	27%	运营	30 年
国道 109 新线高速公路 PPP 项目	公路工程	220.92	5.52	5.52	北京市政府	5%	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	30.6%	运营	16 年
三河市燕郊海绵城市工程 PPP 项目	环境治理	29.10	0.28	0.17	燕郊高新技术产业开发区管理委员会	5%	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	3.44	北京市交通委	13.67%	运营	25 年
合计	-	717.29	61.15	60.59	-	-	-	-

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。

2025 年公司房地产开发业务签约面积及签约金额继续下降，土地二级开发结转规模增加，收入及利润有所提高，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。2025 年受房地产行业景气度影响，公司房地产业务签约面积、签约金额等继续下降。

图表 10：公司房地产开发业务情况（单位：万平方米、亿元）

项目	2023 年	2024 年	2025 年
新开工面积	139.39	160.10	97.31
竣工面积	250.43	190.70	223.22
签约面积	117.29	68.35	59.17
签约金额	516.21	377.73	225.80

数据来源：公司提供，东方金诚整理

近年公司房地产开发收入、毛利润和毛利率有所波动。2025 年，公司房地产开发业务收入和毛利润有所提高，主要系开发公司文源府、国誉燕园、星誉北京、十八里店等项目集中交付，收入、毛利结转较多。但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以及青岛、重庆、成都等国内核心一、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 2025 年末，公司商品房及商业地产开发业务在建项目 27 个，总投资 1126.84 亿元，已投资 786.69 亿元，2026 年计划投资 79.79 亿元，主要位于北京、上海、青岛、重庆等地；在售项目 72 个，预计可实现收入 1025.04 亿元，已回款 664.42 亿元，可售面积 1509.25 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。2025 年末，公司主要已完工保障房项目 7 个，总投资 278.04 亿元，实现销售收入 110.04 亿元；在建保障房项目主要位于北京和天津，建筑面积 399.35 万平方米，预计总投资 762.58 亿元，已投资 536.85 亿元，未来尚需投资 225.73 亿元，其中 2026 年计划投资 48.35 亿元。

图表 11：截至 2025 年末公司在建保障房项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目所在地	项目名称	项目性质	规划面积	项目计划总投资	已投资金额	投资计划			计划资金来源
						2026	2027	2028	
北京东城	望坛棚改	回迁房及资金平衡商品房	130.92	404.00	379.07	16.93	6.40	1.60	自筹及借款
北京延庆	延庆康庄一二三街棚改	棚改	51.36	43.54	33.92	0.72	4.59	-	政府投资
河北保定	保定市棚改	解遗棚改项目	1.20	10.19	8.62	2.37	0.14	-	自筹
北京丰台	青塔项目	安置房	12.55	26.16	14.76	1.87	1.85	3.17	全国人大职工付款
北京房山	长阳公司 3 号地棚改项目	棚改	23.40	26.86	19.46	5.00	1.50	0.90	财政资金、客户安置房回迁款
北京丰台	黄土岗项目	城中村改	18.92	25.04	2.38	14.47	5.42	2.54	预购房款

图表 11：截至 2025 年末公司在建保障房项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目所在地	项目名称	项目性质	规划面积	项目计划总投资	已投资金额	投资计划			计划资金来源
						2026	2027	2028	
造									
北京海淀	中关村东区改造项目 A 组团	城市更新	4.51	4.54	1.38	1.22	1.00	0.64	中央财政补助、产权单位补助、居民出资、海淀区政府出资、社会资本出资
	中关村东区改造项目 B 组团		3.04	2.97	0.01	0.78	0.60	0.61	
天津北辰	小淀示范小城镇农民安置用房温家房子安置区项目	定向安置用房	30.75	58.31	45.97	0.58	-	-	自有资金、银行贷款、集团借款
天津北辰	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	122.70	160.97	31.28	4.41	1.40	1.39	自有资金、银行贷款、集团借款
合计	-	-	399.35	762.58	536.85	48.35	22.90	10.85	-

资料来源：公司提供，东方金城整理

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 2025 年末，公司处于开发过程中的土地一级开发项目主要位于北京和天津，用地面积 4273.37 万平方米，开发完成后公司拥有成本管控与测算优势、地块信息优势，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 2010.73 亿元，已投资 1359.34 亿元，已回款 904.33 亿元。

图表 12：截至 2025 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	总投资	已完成投资	用地面积	已回款金额
平各庄村 B 地块一级开发项目	13.00	11.00	36.15	11.00
马池口一级开发项目	38.99	38.70	113.32	29.44
通州区老城平房棚户区改造项目	48.12	17.63	28.51	17.63
长沟项目	87.62	65.68	82.3	59.91
石景山区黄庄村棚户区改造土地开发项目	35.42	22.61	21.32	21.54
北广阳城 4-6 号地土地一级开发项目	32.98	32.81	56.00	29.58
北广阳城 3 号地一级开发项目	26.86	19.46	23.40	22.11
黄土岗项目	25.04	2.38	18.92	13.64
中关村东区改造项目 A 组团	4.54	1.38	4.51	1.75
中关村东区改造项目 B 组团	2.97	0.01	3.04	-
房山区琉璃河棚改	72.20	27.72	150.24	13.33
亦庄两站一街	633.62	504.32	1683.00	295.03
密云区穆家峪镇新刘棚改	82.53	78.09	337.32	80.82
密云区溪翁庄镇溪翁庄棚改	34.43	11.61	40.87	15.23
丰台区岳各庄棚改	142.95	27.94	90.73	18.18
门头沟区棚改	36.23	31.53	44.93	31.63

图表 12：截至 2025 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	总投资	已完成投资	用地面积	已回款金额
天津杨村旧城改造项目	301.40	243.87	686.67	149.58
天津市北辰区小淀镇示范小城镇项目	219.28	77.14	474.14	14.77
天津宝坻新城城中村和平房宿舍区旧城改造项目	172.55	145.46	378.00	79.16
合计	2010.73	1359.34	4273.37	904.33

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，2023~2025 年，公司新增土地储备面积分别为 46.31 万平方米、50.13 万平方米和 20.91 万平方米。截至 2025 年末，公司拥有土地储备面积 116.15 万平方米，较上年同期有所下降。

图表 13：截至 2026 年 3 月末公司主要土地储备明细（单位：万平方米、亿元）

地块	位置	土地储备面积	开发类型	获得土地时间	土地出让金额	已缴纳金额
东小口镇贺村中滩村组团 B 地块重点村旧村改造项目	北京市昌平区	8.78	住宅	2025	28.09	28.09
祈年大街路西危改工程项目	北京市东城区	2.50	住宅、商业	2025	20.28	20.28
黄山谭家桥 B-02-01\02-02\07-01\07-02 地块	黄山市黄山区	16.43	住宅、商业	2023	2.33	2.33
黄山谭家桥 GZH1-01-02\01-03\01-04 地块	黄山市黄山区	20.60	住宅	2023	2.95	2.95
黄山谭家桥 B-09-03\B-06-A\B-03-07\B-03-22\B-07-12 地块	黄山市黄山区	33.34	住宅商业	2022	2.58	2.58
黄山谭家桥 B-05-04\B-07-06 地块	黄山市黄山区	16.24	住宅	2020	2.64	2.64
黄山谭家桥 B-13-20\B-13-22 地块	黄山市黄山区	6.07	住宅	2019	0.99	0.99
北京市房山区长阳镇北广阳城棚户区改造二片区项目 FS00-0105-0015、0016、0019、0013、0020 地块二类城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地、幼儿园用地国有建设用地使用权出让	北京市房山区	5.56	住宅	2025	14.71	14.71
北京市房山区长阳镇 FS00-0101-0002、0003 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地（托幼用地）	北京市房山区	3.49	住宅	2024	16.03	16.03
北京市顺义区 M15 号线河东站 A 地块土地一级开发项目 SY00-3101-0037 地块二类城镇住宅用地	北京市顺义区	3.14	商品房	2026	5.71	0.00
合计	-	116.15	-	-	96.31	90.60

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 2025 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 3900.15 亿元，未来尚需投入 1217.27 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 340.15 亿元、225.73 亿元和 651.39 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。

近年来，公司设计勘察业务营业收入逐年下降，毛利润和毛利率有所波动。2025 年设计勘察业务收入有所下降，主要系轨交设计、建筑及市政设计收入有所下滑所致，同期毛利润和毛利率均小幅提高，主要系部分优质项目当期毛利率较高，贡献较多叠加费用管控所致。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 114.81 亿元，在手合同额充足。截至 2025 年末，公司主要设计在施项目（详见附件五）合同额合计 38.26 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 14：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	2023 年	2024 年	2025 年
新签合同额	48.61	46.81	31.95
其中：城市轨道交通	28.03	18.10	12.20
工业与民用建筑	2.64	9.54	5.05
市政工程	1.82	3.32	5.31
勘察测绘	16.12	15.85	9.39
其中：北京地区	11.06	17.11	12.43
京外地区	37.55	29.70	19.52
新签亿元以上项目个数	5	3	2
新签亿元以上项目合同金额	13.83	3.94	3.09
完工合同额	49.63	46.66	41.66
期末在手合同额	140.70	127.29	114.81

资料来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2025 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

公司建立了完整的法人治理、内部控制及管理体系，能够满足正常的生产经营需要，未来随着战略规划的实施，管理制度有望进一步完善

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。2026年5月，裴宏伟不再担任公司总经理，目前总经理空缺。截至2026年5月末，公司董事会由6人组成，其中，外部董事4人，内部董事2人，董事暂时空缺3人系因原董事退休、调离所致。

环境方面，公司绿色建筑领域取得重要突破，2025年完成超低能耗建筑、高性能保温材料等4项关键技术研究，主编参编19项行业与地方标准；生态涵养保护方面，养护业务管护面积9019万平方米、产值5亿元；花园城市建设方面，由公司参与设计施工的温榆河公园（朝阳段）项目荣获国际花园城市竞赛“环境可持续发展项目金奖”和“特别奖”。固废循环利用方面，集团开创了“绿色拆除-绿色运输-绿色回收-绿色处置-绿色生产-绿色施工”的全产业链模式，实现了建筑垃圾的高效利用和闭环管理。

社会责任方面，2025年聚焦消费、公益、就业帮扶等各项工作，开展集体经济薄弱村对接帮扶。2025年累计完成消费帮扶金额1227.20万元；在西藏、新疆、内蒙古、河北4省8个帮扶地区开展了12项公益帮扶项目，捐赠总金额75.15万元等。

未来公司计划巩固京内市场首位度，做强国际市场，优化产品矩阵，做优客户服务

未来公司计划发挥自身优势，积极巩固京内市场首位度，做强国际市场，优化产品矩阵，做优客户服务，补齐资质短板。工程板块发挥龙头引领带动和“压舱石”作用，进一步做强；地产板块加快转型升级步伐，进一步做优；设计板块巩固传统优势，进一步做精；园林板块全力服务首都花园城市建设，进一步做大；服务板块聚焦优质业态和价值创造，进一步做专；国际板块发挥平台支撑作用，进一步做深，真正将公司全产业链协同优势转化为企业发展和市场竞争的胜势。同时严格落实安全生产责任制，合理控制资产负债率，严把安全关、质量关和牌关，健全完善保密工作责任体系，以高水平安全保障高质量发展。

财务分析

财务质量

公司提供了2023年~2025年审计报告和2026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2023年~2025年的财务数据进行了审计，均出具了标准无保留意见的审计报告。

资产构成与质量

近年公司资产规模有所波动，以存货、应收账款及货币资金等流动资产为主，存货规模较大，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

近年公司资产规模有所波动，资产构成以流动资产为主。近年公司流动资产规模逐年增长，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。近年公司存货逐年下降，2025年末，公司存货明显下降，主要系房地产项目结转后开发成本规模下降，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783.76亿元和385.67亿元；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76.41亿元，主要系子公司城建发展对青岛国誉府项目、仁和镇平各庄项目、顺义北小营项目等项目计提存货跌价准备所致。公司存货规模较大，如未来存货价值下跌，或将面临存货跌价损失的风险。近年公司货币资金逐年增长，

保持较大规模，2025 年末受限货币资金 50.92 亿元，主要为保证金、受限冻结资金、公共维修基金、银行保函存款等受限。

图表 15：公司资产构成及质量情况（单位：亿元）

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
存货	1421.68	1381.90	1200.13	1192.42
货币资金	545.90	551.42	561.96	545.96
应收账款	191.73	226.23	251.90	260.30
合同资产	128.58	118.81	234.79	242.86
其他应收款	98.52	116.15	150.80	163.32
流动资产合计	2577.58	2582.43	2596.82	2600.61
长期应收款	351.44	316.81	305.73	307.07
投资性房地产	297.39	293.61	296.28	296.37
长期股权投资	127.08	144.57	161.38	160.39
固定资产	55.45	56.13	55.37	54.61
其他非流动资产	54.19	54.17	54.00	53.75
非流动资产合计	1010.92	995.17	1003.26	1001.85
资产总额	3588.50	3577.59	3600.08	3602.46

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，近年逐年增长，其中 2025 年末同比有所增长，账龄以 1 年以内（含 1 年）和 1 至 2 年为主；按欠款方归集的前五名应收对象包括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 39.10 亿元，其中三年以上的坏账准备为 29.33 亿元。2025 年应收账款周转率有所下降。近年公司合同资产有所波动，2025 年末合同资产同比大幅增长，主要系建筑施工业务已完工未结算项目、在施工程，以及合同房款和土地开发增加所致，年末累计计提合同资产减值损失 8.96 亿元。

图表 16：2025 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
北京通建泰利特智能系统工程有限公司	民企	11.80	4.05	0.58
北京万界数据科技有限责任公司	民企	6.92	2.38	0.55
北京市轨道交通建设管理有限公司	国企	5.11	1.76	1.12
太原太航科技有限公司	民企	4.23	1.45	0.13
青岛市黄岛区文化和旅游局	机关单位	4.04	1.39	0.07
合计	-	32.10	11.03	2.45

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，2025 年末同比大幅增长，主要系投标保证金以及合作单位的往来款增加所致；2025 年末按欠款方归集的前五名其他应收款合计 41.46 亿元，占比 24.92%；2025 年末累计计提坏账准备 23.76 亿元，其中因北京城建四建设工程有限公司⁴改制失败，生产经营困难，改制款无法收回，2025 年末对其累计计提坏账准备 11.24 亿元。

⁴ 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%。

2026 年 3 月末，公司流动资产较 2025 年末略有增加，构成未发生较大变动。

图表 17：2025 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	账龄	占总额比例	坏账准备
北京城建四建设工程有限公司	往来借款	11.24	3 年以上	6.76	11.24
北京环汇置业有限公司	股东借款	8.94	1-5 年	5.37	-
厦门益悦置业有限公司	往来借款	7.50	1 至 4 年	4.51	0.01
北京首都开发股份有限公司	往来借款	7.16	1-3 年以上	4.3	-
北京万科东方置业有限公司	往来借款	6.62	1 年以内，3 年以上	3.98	-
合计	-	41.46	-	24.92	11.25

资料来源：公司提供，东方金诚整理

近年公司非流动资产规模有所波动，其中 2025 年末有所增加，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，近年逐年下降，其中 2024 年末同比有所下降，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；2025 年末有所下降，主要系开发公司一级开发项目收到政府化债资金以及土地整理款项收回所致。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，近年有所波动，其中 2025 年末略有增加，未办妥产权证书的投资性房地产 56.99 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，近年逐年增长，2025 年末同比小幅增长，主要系对绍兴京越地铁有限公司、北京越昌贝城置业有限公司和北京环汇置业有限公司追加投资所致；2025 年权益法下确认投资收益 7.79 亿元，其中对北京城秀房地产开发有限公司确认投资收益 4.36 亿元，对深圳市中科招商创业投资有限公司确认投资收益 1.70 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，近年变化不大。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，近年基本稳定。

2026 年 3 月末，公司非流动资产规模较 2025 年末有所下降，其构成未发生较大变动。

从资产受限情况来看，2025 年末公司受限资产 704.07 亿元，占总资产的 19.56%，占净资产的 85.75%，受限资产规模较大，影响资产流动性。

图表 18：截至 2025 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	50.92	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	9.85	借款质押
存货	448.36	银行借款抵押
固定资产	1.17	银行借款抵押
其他	193.77	银行借款抵押
合计	704.07	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

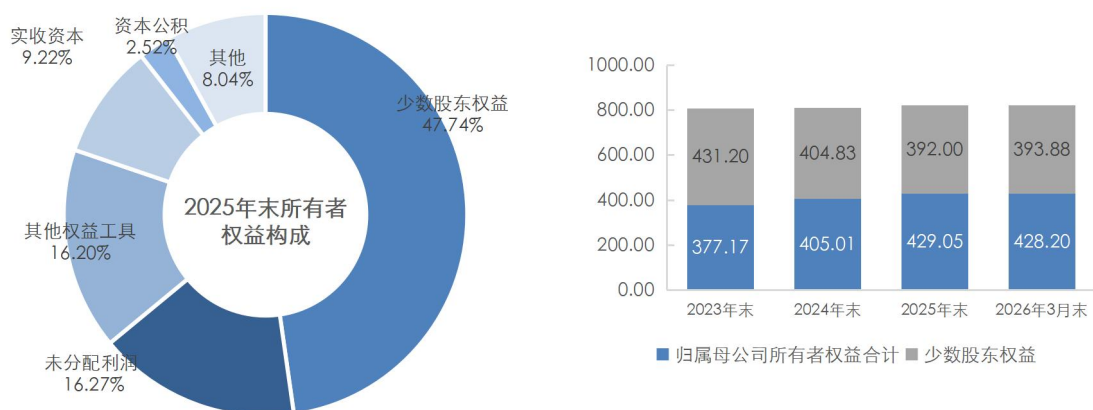
资本结构

近年公司其他权益工具增长，带动所有者权益保持增长，少数股东权益占比较高

近年公司所有者权益保持增长，主要由实收资本、资本公积、未分配利润和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。2025年末，所有者权益同比有所增长，主要系其他权益工具增加所致。受新发行永续债券等影响，2025年末其他权益工具增加至133.00亿元。近年公司实收资本小幅增长；资本公积逐年增长，2024年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年末增加至20.40亿元；2025年末略有增加。

2026年3月末所有者权益较2025年末变动不大。

图表 19：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

公司负债总额规模较大，资产负债率较高，整体债务保持较大规模，以长期债务为主

近年公司负债有所波动，2025年末，公司负债总额有所增加，构成以流动负债为主。近年公司流动负债有所波动，2025年末，公司流动负债同比有所增加，主要系应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债增加所致。

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，近年有所波动，2025年末明显增加，从账龄看，1年以内（含1年）、1~2年（含2年）、3年以上占比较高，分别为58.83%、17.85%和16.05%。近年公司合同负债有所波动，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；2025年末明显下降，主要系预收房产销售款减少所致。其他应付款主要为往来款、认购金、押金及保证金等，2025年末同比有所增加，主要系房地产板块往来款以及购房意向金、认购金、项目风险抵押金等增加所致；2025年末应付北京城韵房地产开发有限公司3.38亿元，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。近年公司一年内到期的非流动负债有所波动，2025年末一年内到期的非流动负债同比明显增加，主要系1年内到期的长期借款和应付债券增加所致。近年公司短期借款逐年下降，主要系部分借款到期偿付所致。

2026年3月末，公司流动负债规模有所下降，其构成较2025年末变动不大。

图表 20：公司负债构成情况（单位：亿元）

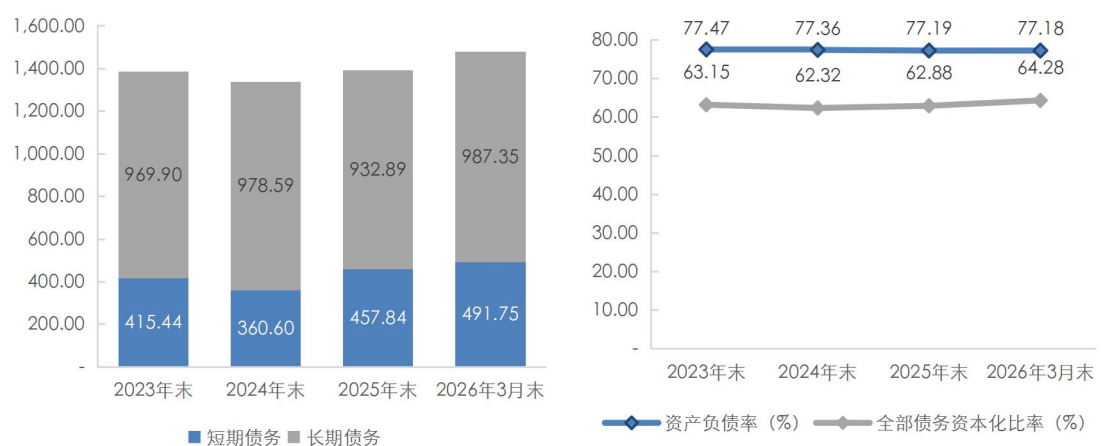
项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
应付账款	429.91	415.58	577.08	578.08
合同负债	555.87	562.85	423.57	341.18
其他应付款	279.13	290.15	310.87	308.43
一年内到期的非流动负债	212.37	187.46	231.87	274.06
短期借款	159.75	141.82	122.74	120.11
流动负债合计	1795.93	1740.00	1793.34	1740.48
长期借款	532.34	496.06	517.44	554.50
应付债券	283.27	422.05	392.19	410.17
长期应付款	41.34	29.98	29.41	30.41
其他非流动负债	92.56	44.76	11.37	11.38
非流动负债合计	984.20	1027.76	985.69	1039.89
负债合计	2780.13	2767.76	2779.02	2780.37

资料来源：公司提供，东方金诚整理

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款等构成，近年有所波动。近年公司长期借款有所波动 2025 年末长期借款同比有所增加，抵押借款和信用借款占比较高，融资成本在 1%~6%之间，部分融资成本较高。近年公司应付债券有所波动，2025 年末应付债券明显下降，主要系“23 住总 01”“18 京住总 ABN001”“23 京住总 MTN002”等债券偿还所致。近年公司长期应付款逐年下降，其中 2024 年末下降较多，主要系专项应付款减少所致，其中 2024 年刘家村征地补偿款减少 8.56 亿元。近年公司其他非流动负债逐年下降，主要系子公司城建发展长期债权融资减少所致。

截至 2026 年 3 月末，公司非流动负债较 2025 年末有所增长，主要系长期借款和应付债券增加所致，构成未发生较大变动。

图表 21：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

2026 年 3 月末，公司全部债务⁵为 1479.11 亿元，债务结构以长期债务为主。近年公司资产负债率、全部债务资本化比率变化不大。此外，截至 2026 年 3 月末，公司本部及子公司住

⁵ 公司全部债务中未包含作为其他权益工具的永续债券。

总集团、城建发展存续权益类融资余额 251.00 亿元，其中公司本部权益类融资余额 131.00 亿元，若考虑权益类融资，公司债务负担加重。

对外担保方面，截至 2025 年末，公司（合并）对外担保余额 0.87 亿元，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、海南农垦城建投资开发有限公司担保余额分别为 261.00 万元、8400.00 万元。

盈利能力

近年公司营业收入逐年下降，受建筑施工业务收入下降影响，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

2025 年受建筑施工业务收入下降影响，公司营业收入同比有所下降，营业利润率略有提高。

公司期间费用规模较大，管理费用和研发费用占比较大，公司管理费用主要是职工薪酬、折旧费等，研发费用主要是人工费和材料费。2025 年受销售费用增加影响，公司期间费用规模有所增加，期间费用率有所提高。

非经常性损益方面，近年公允价值变动收益有所波动，2025 年公允价值变动收益有所下降，主要系交易性金融资产产生收益减少所致。

公司信用减值损失主要为坏账损失，2025 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，2025 年分别为-34.12 亿元、-2.23 亿元；2025 年投资收益转正，主要系权益法核算的长期股权投资收益增加所致。2025 年利润总额有所增加，主要系投资收益增加所致。从资产盈利指标来看，2025 年公司总资本收益率及净资产收益率均有所下降。

2026 年一季度，公司营业收入为 380.63 亿元，利润总额 6.41 亿元，均同比有所增长，营业利润率 9.16%。近年公司新签合同额保持较大规模，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。

图表 22：公司盈利能力情况（单位：亿元、%）



项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1~3 月
公允价值变动收益	-2.00	4.85	2.00	-4.54
信用减值损失	-5.73	-6.78	-9.67	-0.22
资产减值损失	-10.08	-30.10	-36.78	-0.09
投资收益	9.70	-2.62	11.94	-0.98
总资本收益率	2.22	1.69	1.50	-
净资产收益率	3.53	1.75	1.40	-

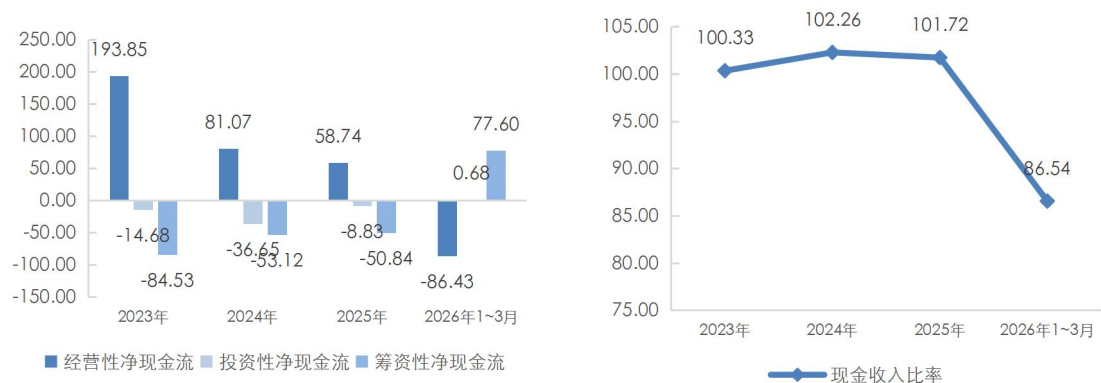
数据来源：公司提供，东方金诚整理

现金流

近年公司经营性净现金流逐年下降，但始终维持净流入，在建项目规模较大，对外部融资的依赖程度较高

公司经营性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；经营性现金流出主要为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。近年公司经营净现金流持续净流入，2025 年受经营性应收占款增加，经营性净现金流下降明显。近年现金收入比有所波动。

图表 23：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

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，投资活动现金流出主要为购建房屋建设及对外股权投资，近年公司投资活动现金流持续净流出 2025 年公司投资性净现金流出规模减少，主要系投资所支付的现金减少所致。2023 年~2025 年，受偿还项目贷款影响，近年公司筹资活动现金流保持较大规模持续净流出。

2026 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-86.43 亿元、0.68 亿元和 77.60 亿元。

偿债能力

公司流动比率保持在较高水平，短期偿债能力强；受房地产业务存货规模下降影响，速动比率逐年上升。近年受经营活动产生的现金流量净额逐年下降影响，公司经营现金流动负债比逐年下降。公司 EBITDA 利息倍数近年有所波动，全部债务/EBITDA 逐年上升。

图表 24：公司偿债能力指标情况（单位：%、倍）

指标	2023 年（末）	2024 年（末）	2025 年（末）	2026 年 3 月（末）
流动比率	143.52	148.42	144.80	149.42
速动比率	64.36	69.00	77.88	80.91
经营现金流动负债比	10.79	4.66	3.28	-
EBITDA 利息倍数（倍）	1.20	1.18	2.19	-
全部债务/EBITDA（倍）	19.39	22.38	23.48	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2026 年 3 月末，公司短期债务 491.75 亿元，2025 年分配股利、利润和偿付利息支

付的现金为 56.05 亿元。截至 2026 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 1217.27 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 2026 年营业收入仍保持较大规模，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。

公司融资渠道畅通，银行授信额度充足，截至 2025 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 3325.68 亿元，尚未使用 2164.45 亿元。

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 2026 年 5 月 21 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，公司在保障重大工程，大力推进城市更新等方面发挥重要作用，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。2025 年北京市地区生产总值 52073.4 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.4%，全市人均地区生产总值为 23.9 万元。2025 年北京市一般公共预算收入 6680.6 亿元。北京建筑行业未来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。2025 年通过股东增资及无偿划转股权等方式获得外部支持，合计增加实收资本 0.11 亿元、资本公积 0.32 亿元。

项目承建方面，2026 年 3 月末，公司在建土地一级开发建筑面积 4273.37 万平方米，规模较大，开发完成后公司拥有成本管控与测算优势、地块信息优势，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，2023年~2025年，公司其他收益分别为0.92亿元、0.88亿元和0.61亿元，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533.60万元、742.25万元和9325.18万元。

抗风险能力及结论

公司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，2025年末共获得14项国家科技奖，78项“鲁班奖”，84项“詹天佑奖”以及114项国家优质工程奖，同时拥有4325项授权专利，为业务发展提供有力支持；近年公司建筑施工业务新签合同额保持较大规模，新签亿元以上订单占比较高，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国内核心一、二线城市，剩余可售面积充足，其中在北京市房地产市场具有很强的竞争力。

同时，东方金诚关注到，近年公司房地产业务签约面积及签约金额持续下降，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；公司存货规模较大，存在一定跌价损失风险，全部债务规模较大，资产负债率较高，在建项目后续投资规模大，未来将面临一定资本支出压力。

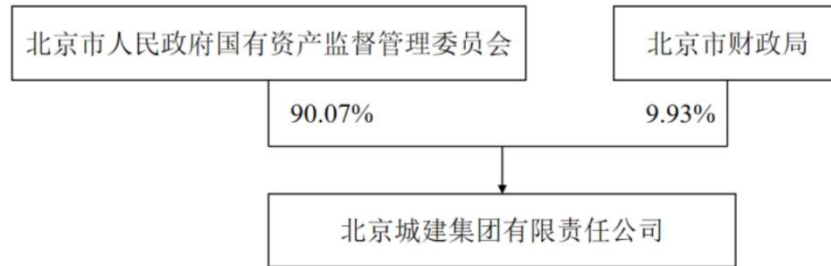
外部支持方面，公司实控人为北京市国资委，北京市经济实力和财政实力均极强；未来建筑行业将发挥支撑北京城市总体规划布局实现的关键作用，公司作为北京市国资委直接控股的大型建筑施工企业，在保障重大工程、大力推进城市更新等方面发挥着重要作用；近年来，公司持续获得北京市国资委在资产划拨、项目承建、国有资本经营预算资金及政府补贴方面的支持，预计未来实际控制人北京市国资委对公司支持意愿较强。

综上所述，东方金诚评定公司主体信用等级⁶为AAA，评级展望为稳定。

⁶ 本次主体评级信息的有效期限列示于信用等级通知书，有效期满后自动失效，请报告使用者仅参考处于有效期内的主体评级信息。



附件一：截至 2025 年末公司股权结构图



附件二：截至 2026 年 3 月末公司组织结构图

北京城建集团组织结构图



附件三：2026年3月末公司在建重点房建工程项目情况

单位：亿元

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
合肥新桥国际机场 T2 航站楼施工总承包工程	2022.11	2026.11	38.93	27.38	合肥新桥国际机场有限公司
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	2026.6	17.30	12.02	山西航空产业集团有限公司
厦门新机场项目航站区工程施工三标段	2022.4	2026.6	16.09	11.13	厦门翔业集团有限公司
海淀区六郎庄项目 HD00-1010-0002、0003、0004 地块 F3 其他类多功能用地项目	2025.8	2027.5	15.92	-	北京中关村大街建设发展有限公司
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
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	2.16	昆明长水国际机场有限责任公司
北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）HD00-0403-004 地块 F3 其他类多功能用地项目（004-01#酒店等 18 项）	2025.7	2028.8	12.37	-	北京泽御置业有限公司
北京林业大学雄安校区第二组团项目（三标段）	2025.1	2027.7	11.68	-	北京林业大学
北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）0411 街区 HD00-0411-0055、0058、0064、0072 地块二类城镇住宅用地、商业服务业用地/地面公共交通场站用地项目（55-1 号办公、商业用房（酒店）等 14 项）	2024.12	2027.5	11.53	-	北京海开颐和房地产开发有限责任公司
济南遥墙机场综合交通枢纽工程(三阶段)施工总承包	2024.1	2027.12	10.11	4.97	济南国际机场建设有限公司
新福建大厦	2023.12	2027.9	9.86	1.01	北京福裕置业有限公司
北京市城市副中心行政办公区高级人民法院办公及技术业务用房项目工程总承包(含土护降)	2024.7	2026.9	9.74	6.26	北京城市副中心投资建设建设集团有限公司
军队安置住房北京长辛店统建项目 I 标段	2024.5	2026.9	9.62	1.94	中央军委后勤保障部安置住房保障中心北京地区统建室
海淀区温泉镇温泉村、白家疃村“三定三限三结合”定向安置房项目 HD00-0305-0003 地块	2025.7	2027.4	9.46	-	北京兴泉置业开发建设有限公司
北京平谷首发城市保供智慧供应链基地项目（二标段）	2024.11	2026.12	8.68	-	北京首发绿色物流有限公司
树村 8 号地置换集体产业项目（一标段）	2023.1	2027.05	8.48	1.14	北京海鹏万霖有限公司
海淀区明光村地区更新改造租赁住房项目 1、2 号地块	2024.7	2026.12	7.93	1.42	北京海安居置业有限公司
门头沟新城 05 街区二标段	2022.7	2025.02	7.73	5.02	北京京能京西房地产开发有限公司
西三旗 4 号地项目（南区）	2024.11	2027.8	6.88	-	中央国家机关公务员住宅建设服务中心
中国人民大学通州新校区东区学生宿舍二期（一段）项目	2025.12	2028.1	6.26	-	中国人民大学
首都医科大学新校区（校本部）项目 1-4、9、10 号宿舍楼工程	2023.1	2027.1	5.73	2.71	北京城市副中心投资建设建设集团有限公司
中国人民大学通州新校区东区学生宿舍一期项目（东区学生宿舍一期（北楼）等 3 项）	2024.12	2026.9	5.20	-	中国人民大学
合计	-	-	256.57	80.44	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理。本表列示单笔合同额5亿元及以上的重点项目。

附件四：2025 年末公司在施重点市政轨道工程项目情况

单位：亿元

项目名称	签约时间	完工/预计完工时间	合同额	截至2025年末回款金额	业主
北京地铁六号线二期南延段	2023.05	2025.12	5.80	4.61	北京市轨道交通建设管理有限公司
北京地铁 22 号线工程土建施工 12 标合同段	2021.03	2025.12	7.06	4.88	北京城市快轨建设管理有限公司
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	2023.10.15	2026.6.15	2.39	0.38	北京市轨道交通建设管理有限公司
北京轨道交通 M101 线工程土建施工 04 合同段	2024.7.5	2028.12.31	18.95	2.81	北京市轨道交通建设管理有限公司
北京地铁 14 号线工程红庙站剩余土建施工	2024.8.29	2027.12.30	3.42	1.69	北京城市快轨建设管理有限公司
北京轨道交通 M101 线工程土建施工 05 合同段	2025.10.16	2028.12.31	6.90	0.56	北京市轨道交通建设管理有限公司
丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程	2023.11.9	2026.3.31	13.42	6.37	北京市轨道交通建设管理有限公司
合计	-	-	57.94	21.30	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理。

附件五：截至 2025 年末主要设计在施项目

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	2027 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 7 号线工程勘察设计总承包	2017 年 11 月	2026 年 12 月	4.41	长春市地铁有限责任公司
5	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
6	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
7	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
8	石家庄市城市轨道交通 6 号线一期工程设计总承包合同	2023 年 4 月	2027 年 12 月	1.72	石家庄市轨道交通集团有限责任公司
9	杭州地铁 18 号线工程设计总体及总包管理	2023 年 4 月	2027 年 12 月	2.20	杭州市地铁集团有限责任公司
10	市郊铁路东北环线（南口至光华路段）工程设计合同	2023 年 6 月	2028 年 12 月	1.15	北京市域铁路融合发展集团有限公司
11	北京轨道交通 19 号线二期（含 R4 线一期南段）工程设计 01 合同段（总体总包）	2024 年 4 月	2029 年 12 月	1.26	北京市轨道交通建设管理有限公司
12	南京地铁 1 号线机电系统设备更新改造项目 1 号线设施设备更新改造设计总承包项目	2025 年 5 月	2028 年 12 月	1.20	南京地铁运营有限责任公司
合计	-	-	-	38.26	-

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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月
主要财务数据及指标				
资产总额（亿元）	3588.50	3577.59	3600.08	3602.46
所有者权益（亿元）	808.37	809.83	821.05	822.09
负债总额（亿元）	2780.13	2767.76	2779.02	2780.37
短期债务（亿元）	415.44	360.60	457.84	491.75
长期债务（亿元）	969.90	978.59	932.89	987.35
全部债务（亿元）	1385.34	1339.19	1390.73	1479.11
营业收入（亿元）	1542.46	1521.88	1452.91	380.63
利润总额（亿元）	39.07	25.45	27.57	6.41
净利润（亿元）	28.51	14.19	11.49	5.35
EBITDA（亿元）	71.43	59.83	59.23	-
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	193.85	81.07	58.74	-86.43
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-14.68	-36.65	-8.83	0.68
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	-84.53	-53.12	-50.84	77.60
毛利率（%）	10.79	11.23	12.25	9.48
营业利润率（%）	9.56	10.30	10.97	9.16
销售净利率（%）	1.85	0.93	0.79	1.41
总资本收益率（%）	2.22	1.69	1.50	-
净资产收益率（%）	3.53	1.75	1.40	-
总资产收益率（%）	0.79	0.40	0.32	-
资产负债率（%）	77.47	77.36	77.19	77.18
长期债务资本化比率（%）	54.54	54.72	53.19	54.57
全部债务资本化比率（%）	63.15	62.32	62.88	64.28
货币资金/短期债务（%）	131.40	152.92	122.74	111.02
非筹资性现金净流量债务比率（%）	12.93	3.32	3.59	-
流动比率（%）	143.52	148.42	144.80	149.42
速动比率（%）	64.36	69.00	77.88	80.91
经营现金流动负债比（%）	10.79	4.66	3.28	-
EBITDA 利息倍数（倍）	1.20	1.18	2.19	-
全部债务/EBITDA（倍）	19.39	22.38	23.48	-
应收账款周转率（次）	-	7.28	6.08	-
销售债权周转率（次）	-	7.22	6.03	-
存货周转率（次）	-	0.96	0.99	-
总资产周转率（次）	-	0.42	0.40	-
现金收入比（%）	100.33	102.26	101.72	86.54

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：信用等级符号及定义

主体及中长期债券信用等级符号及定义

等级符号	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。

科技创新主体信用等级符号及定义

等级符号	定义
AAA _{sti}	受评主体具有科技创新属性，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 _{sti}	受评主体具有科技创新属性，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 _{sti}	受评主体具有科技创新属性，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 _{sti}	受评主体具有科技创新属性，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 _{sti}	受评主体具有科技创新属性，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 _{sti}	受评主体具有科技创新属性，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 _{sti}	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 _{sti}	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 _{sti}	不能偿还债务

注：除 AAA_{sti} 级和 CCC_{sti} 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。

中长期科技创新债券信用等级符号及定义

等级符号	定义
AAA _{sti}	科技创新债券安全性很强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA _{sti}	科技创新债券安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A _{sti}	科技创新债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB _{sti}	科技创新债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB _{sti}	科技创新债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险
B _{sti}	科技创新债券较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC _{sti}	科技创新债券安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC _{sti}	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还科技创新债券
C _{sti}	不能偿还科技创新债券

注：除 AAA_{sti} 级和 CCC_{sti} 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

等级符号	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。

短期科技创新债券信用等级符号及定义

等级符号	定义
A-1 _{sti}	短期科技创新债券还本付息能力最强，安全性最高
A-2 _{sti}	短期科技创新债券还本付息能力较强，安全性较高
A-3 _{sti}	短期科技创新债券还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响
B _{sti}	短期科技创新债券还本付息能力较低，有一定的违约风险
C _{sti}	短期科技创新债券还本付息能力很低，违约风险较高
D _{sti}	短期科技创新债券不能按期还本付息

注：每一个信用等级均不进行微调。

跟踪评级安排

根据监管部门有关规定的要求，东方金诚将在北京城建集团有限责任公司（以下简称为“受评主体”）主体信用等级有效期内，持续关注与受评主体相关的、可能影响其信用等级的重大事项，并在东方金诚认为可能存在对受评主体信用等级产生重大影响的事项时启动跟踪评级。东方金诚在信用等级有效期满后不再承担对北京城建集团有限责任公司主体的跟踪评级义务。

在主体信用等级有效期内发生可能影响受评主体信用评级的事项时，委托方或受评主体应及时告知东方金诚，并提供相关资料，东方金诚将就相关事项进行分析，视情况出具跟踪评级结果。

如委托方或受评主体未能及时或拒绝提供跟踪评级所需相关资料，东方金诚将有权视情况采取延迟披露跟踪评级结果、确认或调整信用等级、公告信用等级暂时失效或终止评级等评级行动。

东方金诚出具的跟踪评级结果将根据监管规定或委托评级合同约定向相关单位报送或披露。

