



天津东方资信评估有限公司

建筑安装工程业企业信用评级方法

## 第一部分 基本观点：

1. 资信评级是由独立的专业评级机构，根据“公正、客观、科学”的原则，以评级事项的法律、法规制度和有关标准化的规定为依据采用规范化的程序和科学化的方法，对评级对象履行相应经济承诺的能力和可信任程度进行调查、审核和测定，经过同评级事项有关的参数值进行横向比较和综合评价，并以简单、直观的符号表示其评价结果，公布给社会的一种评价行为。

2. 天津东方资信评估有限公司建筑安装工程企业资质评级方法是在多年企业信用评级实践的基础上借鉴国际评级公司的评级经验并紧密结合中国国情而发展起来的定性分析与定量分析相结合的风险评价模型。风险评价模型通过对行业特点和企业基本经营环境的全面分析，抓住企业风险要素，联系企业经营战略和资源来评价财务指标及未来经营绩效，并通过一系列的过程控制来保障企业风险评价的准确性、可信性和客观性。

3. 天津东方资信评估有限公司对建筑安装业企业的资信评级，将以《建筑业企业资质管理规定》为主要法规依据。

4. 向企业和管理机构提供独立、客观、公正的资信评级结果是资信评级机构的价值所在，企业和管理机构对评级结果的接受与信任程度是资信评级机构生存与发展的决定因素。

5. 决定并公布被评对象的资信等级后，必须进行跟踪评级，适时作出变更或不变更被评对象资信等级的决定。

6. 评级行为与采用评级结果的行为之间没有必然的法律联系，评级公司不对使用评级结果的后果承担法律责任。

7. 资信评级不是对被评对象的经营状况好坏的评价，高资信等级的企业不一定就比低等级的企业经营状况好，因此，被评对象不应把达到某一资信等级作为管理的目标。

8. 在资信评级机构与被评对象之间，合作多于对立，在评级过程中坚持独立、客观和公正的原则是双方的长期利益所在，只要评级机构向被评对象说明如何进行的评级，决定最终评级结果的充分理由，就一定能够得到被评对象管理层的理解和信任。

## 第二部分 评级方法

建筑安装工业是指专门从事各种建筑物及构筑物的勘察、设计与施工建造的物质生产部门，是从事建筑产品生产或提供建筑劳务、具有法人地位的经济组织，是建筑业的基本组成部分，构成建筑业的主体。建筑安装工程企业除具有一般制造业企业的基本特征外，还具有以下不同特点：

1、建筑安装工程一次性投资大，资金占用多、周转慢、风险大、见效慢，要求建筑安装企业有较雄厚的资金实力。

2、建筑安装生产周期长，工程量大，经营状况受不确定因素的影响大，对建筑安装企业的经营能力与实力要求高。

3、建筑安装企业的生产任务不稳定，生产条件多变，要求建筑安装企业有较高的组织管理水平和安全管理能力。

4、该行业涉及的经营范围相当广，所以不同企业的利润结构差别非常大。

5、建筑安装业作为与固定资产投资投入产出关联度最高的行业之一，是典型的产业政策导向型行业。

6、由于工程建筑业总资产中固定资产、在建工程所占比例较大，因此《新企业会计制度》的“八项计提”对工程建筑业影响明显。对建筑安装工业资信评级应紧密结合上述行业特征，并特别注重《建筑业企业资质管理规定》和《新企业会计制度》对建筑安装企业资信状况的影响和考虑与新会计准则披露项目严格对应。建筑安装工业资信评级适用于主营业务为市政工程、高速公路、房屋建设、机场建设、地铁工程、水厂、污水处理厂和管道、给排水；国际工程承包、水利水电施工、铁路施工和公路路桥施工的企业。

建筑安装工业资信评级采用主观评估和客观评估相结合的方法，对被评对象的资信评级内容分为三部分，即定性分析、定量分析和特殊分析：

## 一、定性分析

### 1、行业风险和企业经营环境分析

此部分是对企业所处行业状况、市场状况和公司具体经营环境进行分析，东方资信评估有限公司将定期对建筑安装工业行业风险进行研究分析，研究结论将作为对该行业企业资信评估的调整因素。具体分析内容见下表：

#### 行业风险和企业经营环境分析的主要内容

总类别	次类别	指标名称
-----	-----	------

社会、政策的影响分析	宏观经济	1.1 经济周期（对建筑安装工程业来说，影响力度大）； 1.2 金融形势、通货膨胀的影响（结合工程周期长短来分析）； 1.3 固定资产投资、基本建设投资，更新改造投资，房地产开发投资规模影响；
	政治法律	2.1 政府影响和产业政策背景（主要是国家固定资产投资规模的宏观调控）； 2.2 国际政治关系的影响（主要针对国际承包工程）；
行业风险、容量和周期性分析	行业特点	3.1 垄断竞争型；劳动密集型； 3.2 本地建筑安装业市场供需结构； 3.3 工期长短、资金占用、垫资风险、生产任务的稳定性、工程量的大小； 3.4 安全管理能力（对该行业来说，安全问题非常重要）；
	影响企业经营决定性因素	4.1 竞争的特性、政府支持力度和地域优势； 4.2 企业的技术素质、资质情况、注册资本规模（该部分相当重要）；
	行业前景	5.1 本地该行业发展趋势及与本地基本建设和房地产投资的关系； 5.2 竞争状况和前景分析：西电东送、西气东输、南水北调等影响因素； 5.3 进入领域的分析：市政建设、国际工程承包、水利水电施工、铁路施工、公路、路桥施工和转型类企业。

## 2、企业竞争力分析

### (1)主要分析内容

企业的竞争能力、维持高水平经营绩效能力、企业规模和企业职工队伍、企业品牌、投融资能力、主要施工项目、总承包企业项目发（分）包管理战略和技术素质（如设备先进性和功率、设备成新度、设备利用程度及主要生产设备在技术上的先进性和状态上的成新度）。这种评价是建立在与国内或国外同行水平比较的基础上的。

## (2)业务范围

建筑安装工程业的业务范围也在很大程度上影响企业的竞争状况，其主营业务范围包括：城市基础设施建设，主要指市政工程、高速公路、房屋建设、机场建设、地铁工程、水厂、污水处理厂和管道、给排水；国际工程承包、水利水电施工、铁路施工和公路路桥施工等，所以资信评估人员在对企业的竞争能力进行分析时，有必要对所评企业所处的子行业有一个充分的了解。

## (3)企业规模、注册资本与净资产

建筑安装工程业企业经营周期长、业务跨度大，具有明显的规模经济性。同时新《建筑业企业资质管理规定》中设置的新资质标准对施工总承包企业提高了注册资金和净资产，并对承包额设置了与企业资本金挂钩的上限，所以企业规模与注册资本在很大程度上影响企业竞争力。

## (4)企业资质，是否具有特级资质和有关荣誉称号

特级总承包商可不受地域限制在全国范围内承揽工程，获取特级资质的公司不仅可进一步扩大市场份额，并可通过产业内重组兼并一些未获得一级资质企业从而确定行业强势地位。

## 3、《建筑业企业资质管理规定》对工程建筑业的影响分析

自2001年7月1日正式施行的《建筑业企业资质管理规定》对原有《建筑业企业资质管理规定》和资质等级标准进行了重大修订，主要体现在四个方面：一是建立了严格的建筑市场准入和清出制度；二是将建筑业企业资质分为施工总承包、专业承包和劳务分包三大序列；三是全国建筑业企业资质管理办法和资质等级标准由国务院建设行政主管部门统一制订颁发，有利于形成全国统一的建筑市场；四是扶植发展一批实力雄厚的大企业和企业集团，提高其产业集中度和在国内外建筑市场的竞争力。

其中，对建筑安装工程业影响最为显著的有以下四方面：

(1)新《规定》将建筑业企业资质分为施工总承包、专业承包和劳务分包三大序列。施工总承包序列是指对工程实行施工全过程承包或主体工程施工承包的建筑业企业，企业资质设特级、一、二、三共4个等级，划分为12个资质类别；专业承包序列是指具有专业化施工技术能力，主要在专业分包市场上承接专业施工任务的建筑业企业，资质设2~3个等级，划分为60个资质类别；劳务分包序列是指具有一定数量的技术工人和工程管理人员、专门在建筑劳务分包市场上承接任务的建筑业企业，资质设1~2个等级，划分为13个资质类别。这种细致的

资质划分既有利于扭转承包市场的过度竞争的状况，又有利于中小企业向“专、精、特”方向发展。

(2)新《规定》中设置的新资质标准对施工总承包企业提高了注册资金、企业净资产、工程业绩及企业技术力量等考核指标，尤其抬高了一级施工总承包企业的资质“门槛”，一级企业注册资金的标准由原来的 3000 万元提高到 5000 万元，同时要求净资产不少于 6000 万元。所以新《规定》的实施将对建筑安装企业承包工程范围产生很大影响，进而影响其资信评估等级。

(3)新《规定》对承包额也设置了上限，在施工总承包、专业承包、劳务承包等各系列除最高等级外，限定最高承包额不能高于企业资本金的 5 倍以上。这条规定主要是针对目前工程建筑业存在大量垫资施工而导致连带风险，因此施工企业的资本金将成为限制其承包工程项目规模的重要约束。

(4)新《规定》还设置了特级资质，意在“择优扶强”，通过扶持大企业达到提高产业集中度的要求，一些技术力量雄厚、施工质量好、市场行为规范的施工企业将会从中受益良多。

#### 4、与固定资产投资投入产出关联度的影响分析

建筑安装工业作为与固定资产投资投入产出关联度最高的产业之一，是典型的产业政策导向型行业，自“九五”后期我国投资政策从强调控制投资规模转向强调增加需求，基础设施的大量兴建使工程建筑业焕发了生机。所以对建筑安装工程企业的资信评估应特别注重国家宏观投资政策的影响，尤其是固定资产投资、基本建设投资、更新改造投资和房地产开发投资规模变化对被评对象盈利能力和偿债能力的影响分析。

#### 5、企业经营管理分析

##### (1)主要分析内容

主要从管理层应变能力（与行业风险和企业经营环境结合起来分析）、企业的经营战略、管理层的风险倾向、管理的一贯性和可信性、管理层变动和管理模式等方面进行分析。

##### (2)经营能力分析

主要包括企业经营素质分析、企业的发展战略、领导者能力及管理分析、外部环境、信用记录等。具体分析内容：企业规模、配套定位、企业资质及对所在

区域的影响、抓重大工程的能力；企业组织结构、技术装备水平、研发能力和项目竞标能力；资产统一管理能力。

### (3) 战略发展计划

建筑安装业企业规模普遍很大，经营周期长、业务跨度大，企业经营发展战略对企业资信等级有相当大的影响。因为完善的战略计划不仅指明了公司的发展目标，也在一定程度上反映了管理人员的素质、能力和管理效率。

该部分可以参考施工企业固定资产利用率和施工企业全员劳动生产率两个指标。

(1) 施工企业固定资产利用率 = 全部固定资产平均价值 / 本期完成的建安工作量  
100%

(2) 施工企业全员劳动生产率 = 报告期自行完成的建筑安装工程量 / 报告期建筑安装工人平均人数

## 6、财务报表质量和可靠性分析

财务报表质量和可靠性是所有行业资信评估的分析内容，其考察范围相当广，主要从财务报表本身的局限性、报表的真实性和会计政策不同选择影响的可比性来分析。

### (1) 收入确认政策对企业利润的影响

建筑安装业工程建设周期长，期间，产品一直处于半成品，并且其预收工程款相对很大，所以，不同的收入确认政策将对企业利润造成较大的影响。在工程总承包和分包或二次分包中的不同收入确认方法也可能对企业利润的真实性和持续性产生影响。

### (2) 《新企业会计制度》对工程建筑业影响

① 新四项计提的影响：工程建筑业的固定资产、在建工程数量在企业资产中所占比例较大，而且设备老化陈旧、技术落后易造成资产减值，因此工程建筑业受新四项计提影响较大。由于固定资产、无形资产、在建工程的减值准备被列为营业外支出，因此若列入当期损益则造成巨额利润抵减，所以提取减值准备的公司均采用追溯调整的方式，但若在以后发现资产减值，将会被列入营业外支出直接计入当期损益，对资产质量不佳而尚未提取新减值准备的公司而言可谓是一种隐患。

②开办费摊销变更的影响：根据《新企业会计制度》的规定，企业筹建期间发生的开办费用由过去的5年直线摊销改为在生产经营当月一次计入当期损益，即体现为管理费用增加。

③债务重组收益、非货币性交易收益变更的影响：《新企业会计制度》规定，债务人在债务重组、非货币性交易的收益都不再计入当期损益，而列入资本公积，使依赖资产重组调节利润将不再可能。

## 7、自行垫付工程费用和资金实力分析

建筑安装工程一次性投资大，资金占用多、周转慢、风险大、见效慢，要求建筑安装企业有较雄厚的资金实力。建筑安装工程的结算方式也与一般工业生产有很大不同。它不是随着产品的销售随时结算，及时收回款项，而要先按完成产值达到总造价的一定百分比或在完成分部或分项工程后结算。在分部、分项工程或完成产值未达到总造价的一定比例之前，需要建筑安装企业自行垫付工程费用。资金长期占压必然使建筑安装企业所承担的经营风险增大，效益难于在短期内实现，因此，要求建筑安装企业本身有雄厚的资金实力。

## 8、信用状况分析

信用状况是指企业在生产经营结算中延期付款行为或资金的借贷关系，是影响企业资信等级的重要因素之一。主要从银行信用和商业信用两方面考虑，一般来说，建筑安装企业企业的资金占压期较长，垫支款规模较大，这将对企业的信用状况影响较大。

商业信用是指商品交易中由于延期付款或延期交货形成的借贷关系，是直接的信用关系，企业能否按时支付货款和按时回收全部货款也直接表明了企业的偿债能力。

银行信用则主要从贷款按期偿还率和利息支付率等方面加以考虑。逾期贷款是贷款危险的信号，银行通常都把逾期贷款率作为考核企业贷款流动性和偿还情况的重要指标。借款能否及时偿还，综合反映了企业生产经营活动情况，在企业资金周转的过程中，任何环节上出现问题，都可能影响贷款的及时偿还。因此，逾期贷款率在一定程度上反映了贷款的风险程度和企业资金信用状况。

$$(1) \text{ 贷款按期偿还率} = (1 - \text{期末逾期偿还借款余额} / \text{期末借款总余额}) * 100\%$$

$$(2) \text{ 贷款利息支付率} = \text{已支付贷款利息} / \text{应支付贷款利息} * 100\%$$

(3) 货款支付率= (期初应付货款+本期外购货款-期末应付货款) / (期初应付货款+本期外购货款) \*100%

## 二、定量分析

主要是财务风险状况分析，即基于公司的财务数据定量分析公司的财务状况。如果把企业的偿债行为分为主观上愿意和客观上能够支付两个层次，财务风险定量分析和评价侧重于解决支付债务的客观财务状况保障，即客观上能够支付方面的分析。财务指标分析主要是用财务比率方面的计量指标，从财务质量的角度对被评企业进行考核，分核心指标和行业特殊指标两个评估内容。

### (一) 盈利能力分析

盈利能力是企业偿债能力的重要保障因素，因为利润是偿债资金的来源之一。一般来讲，基本财务分析中的利润率应该只包括企业正常经营活动的收益，而不应包括下列项目：非正常或非经常项目；停止经营；非常项目；会计原则变更的影响。对建筑安装业企业来说，应重点予以考虑关联方资金占用费收入抵减了较多的利息支出。另外，由于建筑安装业企业的债务结构相对复杂和业务范围跨度很大，所以营业外收支净额对利润贡献力相对较大。具体评估内容包括资本盈利能力、权益回报能力、盈利能力变化趋势等；

该部分的核心评估指标：

- 1、净资产收益率=EBIT/净资产\*100%
- 2、主营业务利润率=主营业务利润/主营业务收入\*100%
- 3、主营业务收入。

### (二) 偿债能力分析

企业偿债能力分析评估，是在财务盈利能力分析评估的基础上，对资金来源与资金运用平衡分析、资产负债分析的结果以及借款偿还情况等指标进行评估，大体上从资金来源与运用、外汇平衡（主要针对国际承包工程）、贷款偿还期等方面考虑，主要考察被评企业的按时足额偿还本息的能力，因为建筑安装工程企业工程承包额和垫资量巨大，工程施工周期长，所以本评估方法主要从以下三个方面评估企业的短期偿债能力和长期偿债能力：流动资产和建设周期（尤其是存货的流动性）、工程承包额和注册资本的比较，建设周期和预收工程款额度比较。

该部分的评估指标：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、利息保障倍数=税息前利润/利息支出
- 3、借款总额/（借款总额+所有者权益）\*100%
- 4、担保比率=期末未清担保余额/所有者权益\*100%

### （三） 资本结构和资产质量分析

资本结构是指在企业的总资本中，权益资本和债权资本的构成及其比例关系。资本结构决定企业的财务结构、财务杠杆的运用和融资决策的制定。同时，对建筑安装业企业来说，资本潜蚀风险也应重点把握，主要考虑待摊费用对下期利润的杀伤力。同时参考资本化比率来反映企业负债的资本化或长期化程度，该指标值越小，表明企业负债的资本化程度低，长期偿债压力小。具体分析时应注意企业负债经营中，应充分利用债务期限长短不同来合理使用资金，因此，该指标一般无明确的参考值，应因企业而异。

另外，在评判企业长期偿债压力小时，还应注意到长期负债绝对值的大小。如某一企业的资本化比率虽低，但长期负债绝对值过大，则该企业的长期偿债压力仍较大。同时，还可结合资本固定化比率指标，通过分析长期资产规模来评判长期负债规模的合理性。此处，特别强调分析长期负债压力，是因为长短期负债压力具有相当大的关联度。

该部分的核心评价指标：

- 1、资产负债比率=总负债/总资产\*100%
- 2、总资产。
- 3、资本化比率=长期负债合计/（长期负债合计+所有者权益合计）\*100%

### （四） 现金流量分析

由于建筑安装工程企业的生产周期较长，并且垫付款相当大，所以企业经营活动的现金流转能力普遍较低，相对而然，其投资活动的现金流出却相当大，同时固定资产折旧、在建工程、长期投资对利润与现金流量之间差距影响也很大。现金流量分析主要应了解以下问题：

企业内部现金流量产生能力有多强？

企业是否有能力通过营业现金流量来履行其短期财务责任？

在不降低经营灵活性的情况下，企业能否继续履行短期财务责任？

为企业增长投入了多少现金？是利用内部现金流动，还是依靠外部融资？

具体来说，评估人员应着重考虑以下方面：

1、流动资金投资和利息支付前的现金流量（FFO），检验企业是否能够创造出营业现金赢余；

2、流动资金投资后的营业现金流量，评估企业如何管理流动资金；

3、支付利息前的现金流量，评估企业偿还利息的能力；

4、支付股利前的现金流量，评估企业内部资助长期投资的金融灵活性；

5、外部融资后的现金流量，检验企业的财务政策。

这些测量应该根据企业的具体经营情况、企业增长策略和财务政策进行。而且，这些测定数据每年的变化都是很有价值的，表明企业动态现金流量的稳定性。

该部分的核心评价指标：

1、经营活动现金净流量/流动负债

2、FFO/总债务

3、折旧影响系数=折旧额/经营活动现金流量

#### （五）企业成长性预测

分析建筑安装工程企业发展前景包括两方面内容：一是建筑安装行业的发展前景；二是建筑安装企业自身的发展前景。企业的发展前景要研究该企业在本行业中的地位，每年完成的产值，实现利、税，新签合同额的排名，占有的市场份额，企业的技术、管理水平在同行业中有何优势，在全国或世界范围内有多少分支机构，在有分支机构的地区或国家的建筑市场情况，对本企业所施工的主要工程的需求，在这些需求中本企业能占有多大份额。多种经营范围和多种经营规模，主要设备净值及主要设备的使用年限。

采用新工艺、新技术、新设备数量及效果；现有主要设备居国内、国际的技术水平；曾从事过何种大、中型项目的施工，是主包，还是分包，分包何种工程，是本企业直接从事施工，还是其开办单位或上级公司从事施工。企业在本行业的声誉及未来发展规划、今后几年的经济效益、产值、新签合同额的发展趋势，可能发生的重大事件。

该部分的核心评价指标：

(1)净资产增长率  $(\text{本期净资产}-\text{上2期净资产}) / \text{上期净资产}-1) / 2 * 100\%$

(2)主营业务收入增长率  $(\text{本期主营业务收入}-\text{上2期主营业务收入}) / \text{上期主营业务收入}-1) / 2 * 100\%$ 。

### 三、特殊分析

特殊分析主要评估内容是或有事件、融资渠道、公共关系、特有或专用资源和抵押、资押、保证及其附属协议等增强企业资产变现能力和减弱企业变现能力的因素：

(1) 如可动用的银行贷款指标（银行已同意、企业未办理贷款手续的银行贷款限额，可以随时增加企业的现金，提高支付能力）、准备很快变现的长期资产和以往偿债能力和声誉。

(2) 或有负债：已办贴现的商业承兑汇票（作为附注列示在资产负债表的下端）、出售产品可能出现的质量事故赔偿、尚未解决的税务争议、诉讼事件和经济纠纷、担保负债。

(3) 长期租赁：融资租赁的租赁费用在会计处理时作为长期负债处理。这种资本化的租赁，在分析长期偿债能力时，已经包括在债务比率指标计算之中。而经营租赁则不同，不包括在长期负债之内，但到期时必须支付租金，会对企业的偿债能力产生影响。而建筑安装业企业经常发生经营租赁业务，所以应考虑租赁费用对偿债能力的影响。

(4) 对建筑安装业企业来说，企业的公共关系和融资渠道也是特殊分析的重要方面。

建筑安装公司企业信用等级评分表

序号	指标名称	计算公式	满分	标准值	评分说明
一	盈利能力		8		
01	主营业务利润率	主营业务利润/主营业务收入×100%	2	好	好, 2; 较好, 1.5; 一般, 0.5
02	总资产盈利	(利润总额+利息支出)/平均资产总额×100%	2	好	好, 2; 较好, 1.5; 一般, 0.5
03	净资产收益率	净利润/净资产×100%	2	好	好, 2 较好, 1.5 一般, 0.5
04	总资本盈利率	(利润总额+利息支出)/(股东权益+长期债务+短期债务+少数股东权益) ×100%	2	好	好, 2 较好, 1.5 一般, 0.5
二	偿债能力		37		
05	流动比率	流动资产/流动负债×100%	4	≥140%	每降1%扣0.2分, ≤120%不计分
06	速动比率	(流动资产- 存货)/流动负债×100%	4	≥90%	每降1%扣0.2分, ≤70% 不计分
07	利息保障倍数	(利润总额+利息支出)/利息支出×100%	4	≥14%	每降1%扣0.2分, ≤4%不计分
08	债务保护倍数	EBITDA/长短期债务余额	3	≥70%	每降1%扣0.2分, ≤55%不计分
10	到期债务偿还倍数	期内(净利润+折旧+摊销+其他偿债资金)/期内应偿还债务 ×100%	4	100%	每降1%扣0.2分, ≤80% 不计分
11	借款比率	借款总额/(借款总额+所有者权益)×100%	3	100%	每降1%扣0.2分, ≤85% 不计分
12	担保比率	期末未清担保余额/所有者权益×100%			
序号	指标名称	计算公式	满分	标准值	评分说明
三	资本结构		19		

	与资产质量分析				
05	资产负债率	总负债/总资产×100%	4	≤60%	每升1%扣0.2分, ≥80%不计分
16	总资产		4	≥10%	每降1%扣0.4分, 负增长不计分
17	全部资本化比率	(长期债务+短期债务)/(长期债务+短期债务+所有者权益+少数股东权益) ×100%	4	≥80%	每降1%扣0.1分, ≤40%不计分
18	长期资本化比率	长期债务/(长期债务+短期债务+所有者权益+少数股东权益) ×100%	3	≥50%	每降1%扣0.2分, ≤35%不计分
四	现金流量分析		30		
09	自由现金债务比率	非筹资活动产生的现金净流量/总债务×100%	3	≤70%	每升1%扣0.2分, ≥90%不计分
22	经营活动现金流量比率	经营活动产生的现金流量净额/总债务	3	≥15%	每降1%扣0.2分
23	折旧影响系数	折旧额/经营活动现金流量×100%	4	≥10%	每降1%扣0.4分
五	发展前景		6		
30	净资产增长率	(本期净资产—上2期净资产)/(上期净资产—1)]/2×100%	2	好	好, 2; 较好, 1; 一般, 0.5
31	主营业务收入增长率	(本期主营业务收入—上2期主营业务收入)/(上期主营业务收入—1)/2 ×100%	4		