
佛山市建设发展集团有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买公司所发行的企业债券、公司债券时，应认真考虑各项可能对企业债券、公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节内容。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险提示及说明”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	14
七、 环境信息披露义务情况.....	16
第二节 债券事项.....	16
一、 公司信用类债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
四、 公司债券募集资金使用情况.....	20
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	23
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	25
七、 中介机构情况.....	26
第三节 报告期内重要事项.....	29
一、 财务报告审计情况.....	29
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	29
三、 合并报表范围调整.....	29
四、 资产情况.....	30
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	32
六、 负债情况.....	32
七、 利润及其他损益来源情况.....	34
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	35
九、 对外担保情况.....	35
十、 重大诉讼情况.....	35
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	36
十二、 向普通投资者披露的信息.....	36
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	36
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	36
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	36
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	36
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	36
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	38
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	38
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	38
八、 科技创新债或者双创债.....	38
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	38
十、 纾困公司债券.....	38
十一、 中小微企业支持债券.....	38
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	38
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	39
第六节 备查文件目录.....	40
附件一： 发行人财务报表.....	42

释义

发行人/公司/本公司	指	佛山市建设发展集团有限公司
上交所	指	上海证券交易所
银行间	指	中国银行间交易商协会
佛山市国资委	指	佛山市人民政府国有资产监督管理委员会
报告期	指	2023 年度
报告期末	指	2023 年末
工作日	指	上海证券交易所交易日
元	指	如无特别说明，指人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	佛山市建设发展集团有限公司
中文简称	佛山建发
外文名称（如有）	Foshan Construction & Development Group Co., Ltd
外文缩写（如有）	F. S. C. D.
法定代表人	黄国贤
注册资本（万元）	126,308.49
实缴资本（万元）	126,308.49
注册地址	广东省佛山市 禅城区石湾镇街道影荫路 6 号汇通大厦三楼（住所申报）
办公地址	广东省佛山市 禅城区石湾镇街道影荫路 6 号汇通大厦三楼
办公地址的邮政编码	528000
公司网址（如有）	https://www.fsjfjt.com
电子信箱	fsjf@fsjfjt.com

二、信息披露事务负责人

姓名	张康松
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	办公室主任
联系地址	广东省佛山市禅城区石湾镇街道影荫路 6 号汇通大厦三楼
电话	0757-88339971
传真	0757-88339990
电子信箱	zhangkangsong@fsjfjt.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：佛山市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：佛山市人民政府国有资产监督管理委员会

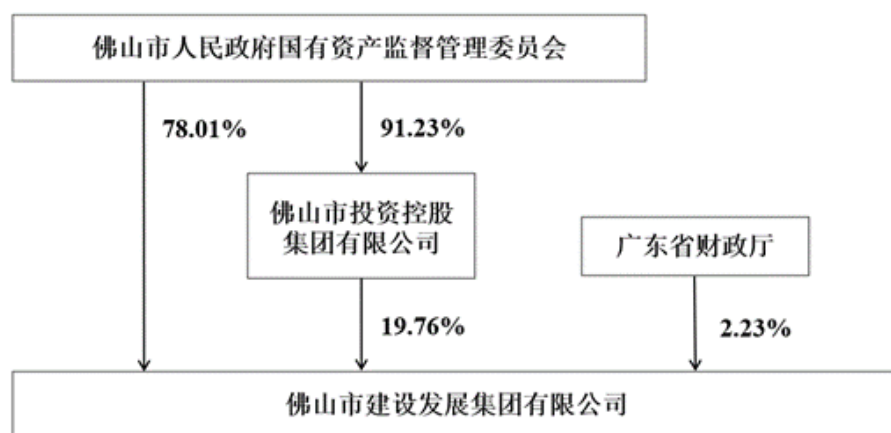
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：96.04%，无股权受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：96.04%，无股权受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	陈维克	董事	辞任	2023 年 3 月	不适用
高级管理人员	刘宝龙	高级管理人员	辞任	2023 年 2 月	不适用
高级管理人员	张康松	高级管理人员	聘任	2023 年 2 月	不适用
董事	周爱国	董事	聘任	2023 年 4 月	不适用
董事	孙钟权	董事	聘任	2023 年 4 月	不适用
董事	徐勇	董事	聘任	2023 年 4 月	不适用
董事	彭建华	董事	辞任	2023 年 12 月	不适用

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 18.75%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：黄国贤

发行人的董事长或执行董事：黄国贤

发行人的其他董事：周爱国、孙钟权、徐勇、冯海明

发行人的监事：许润丽

发行人的总经理：陈力

发行人的财务负责人：潘肇英

发行人的其他非董事高级管理人员：吴晓峰、曾梓、徐磊、何刚、张康松

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

（1）公司业务范围

发行人在佛山市国资委体系中属于竞争类企业，定位为城市建设平台，承担佛山市国资体系内土地开发建设任务，大力开展“三旧”改造业务，积极参与佛山市城市公共设施

及其他重点项目开发建设任务，打造具有全产业链能力的城市建设平台；在保障公共设施建设、国资体系内的土地开发的前提下，适度、有序参与有比较优势的房地产市场竞争。发行人主要业务包括房屋销售（三旧改造、土地整理、特色小镇开发等）、有色金属及金属制品贸易、租赁及仓储业务三大板块，其中房屋销售业务主要由下属子公司佛山建发城市发展有限公司和佛山建发产业园区开发有限公司承担；住房租赁业务由佛山建发智慧城市科技有限公司下属的佛山市建鑫住房租赁有限公司运营；有色金属贸易业务主要由佛山建发绿色建材有限公司承担，其中金属制品贸易业务由其 2018 年 2 月新设立的下属子公司肇庆新亚铝铝业有限公司开展。

（2）主营业务经营模式

①房屋销售（城市更新业务）

发行人依托佛山市国资系统较为丰富的土地储备，盘活国有土地及物业资源，开展城市更新业务，城市更新业务按业务细分为三旧改造、土地整理和特色小镇开发等子板块。

“三旧”改造是国土资源部与广东省开展部省合作，推进节约集约用地试点示范省工作的重要措施，分别为“旧城镇、旧厂房、旧村庄”改造。发行人三旧改造业务模式为利用所拥有或划拨的国有土地，向佛山市政府申请三旧改造、协议出让，改变土地的性质与功能，补缴土地出让金进行项目开发建设。通过城市更新政策，实现项目地块“自主改造，协议出让”获取土地后通过房地产开发销售获取利润。

发行人目前进行的土地整理项目原土地权利人同属佛山市国资委下属企业，发行人受佛山市国资委的委托，与原土地权利人签订委托整理协议，发行人根据土地利用总体规划与土地整理专项规划，对地块进行土地整理，具体包括土地确权、林地调整、规划调整等前期工作，并支付相关土地整理费用，在土地整理完成达到出让条件后，由土地行政主管部门进行收储和公开挂牌出让，发行人根据整理协议取得土地整理收入。

目前发行人正在开发的特色小镇开发项目为广佛里智慧慢城项目，广佛里智慧慢城项目为发行人与碧桂园合作开发项目。该项目的盈利模式以短期房地产销售和长期物业持有相结合。

②有色金属及金属制品贸易业务

发行人有色金属贸易业务区别于发行人有色金属制品贸易业务，为采购材料后未经加工直接进行销售的业务，目前有色金属贸易业务的品种主要为铝、铜和锌。发行人采购模式主要采用同时锁定采购和销售价格的以销定购的模式，在采购结算方式上，发行人与供货商的主要结算方式为货到付款，其中少数特殊棒径的铝棒为款到发货。在销售方面结算方式上，发行人与下游客户的主要结算方式为货到付款，其中少数特殊棒径的铝棒为先发货后收款。目前发行人有色金属贸易以国内销售为主，暂未涉及出口业务。发行依据自身原材料的采购价格和持有量制定销售计划，通过不同渠道间的价格差异获得一定的中间利润。

发行人金属制品贸易业务主要为铝制品贸易业务，其经营模式为采购原材料委托加工厂家加工成铝型材进行销售，按以销定产的方式进行经营，根据承接的铝型材订单情况采购铝锭、铝棒等原材料和辅材委托加工工厂进行生产，支付加工费给加工工厂，然后将产成品销售给下游客户。该业务盈利模式为销售铝型材形成的销售收入与采购原材料、委托加工所支付的成本以及必要的税费等相关支出之间差额，即形成发行人的盈利。

③住房租赁业务

发行人租赁住房业务是在国办发（2016）39 号文和粤府办（2017）7 号文件出台，贯彻落实“房子是用来住的”指示精神，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，形成促进房地产市场健康发展的长效机制的政策大背景下实施推进的，2017 年 6 月，住房和城乡建设部将佛山作为全国开展住房租赁试点工作城市之一，在省市政府统筹部署下，佛山市建鑫住房租赁有限公司成立，作为佛山市市级国有专业化住房租赁平台企业建设及运营租赁住房业务。发行人通过购置、新建、改建、长期租赁库存商业物业及整合城中村租赁住房等方式，多渠道筹集较低成本房源作为人才公寓推出市场，收取的租金一般不高于区域平均租金水平。围绕住房租赁业务，智慧城市还开展了物业管理服务、安保服务等配套业务。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）公司所处行业情况

①铝行业

中国是铝工业大国，产量和消费量连续多年位居世界第一。近年来，中国政府通过推进供给侧结构性改革，鼓励和引导低竞争力产能退出市场；严控新增电解铝产能，只能通过等量或减量置换新建项目；加强环保监督，开展环境整治行动、控制排放总量，使违规、环保不达标企业主动关停产能。有效地改善了市场供需状况，促进铝行业有序、绿色健康发展。中国铝行业除继续在交通运输、建筑工程等应用广泛的传统领域上扩大产品品种、提升产品质量外，随着中国经济由高增速向高质量转变，铝在包装、交通运输、电力和机械装备等高端消费领域应用也随之拓展。利用铝轻质、耐用及金属稳定性好的特点，汽车、高铁、飞机和桥梁等领域的主体架构产品逐步推广以铝代钢；利用铝可循环回收再利用的特点，家具、包装等消费品领域的铝制品应用逐步得到推广；利用铝的导电性能及经济价值等特点，输配电的电线电缆和电子 3C 产业的铝应用不断拓展。此外，航空用中厚板、铝车身板等快速发展，新兴领域和个性化需求产品，如铝空电池、纳米陶瓷铝等铝产品的产业化，将逐渐成为铝的消费增长点。

②房地产行业

我国房地产市场的长期发展本质上来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，

稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然坚定向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。部分有实力的企业会率先“走出去”，开拓海外市场。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

（2）公司所处行业地位及竞争优势

①发行人作为佛山市国资委下属企业，具有较强的政府背景优势，其发展受到佛山市政府的大力支持。

从佛山市对发行人的分工和定位来看，发行人是佛山市属资产主要经营平台，是佛山市 8 家一级直管企业之一，其发展受到佛山市政府的大力支持。一方面，发行人近年来获得了来自佛山市政府的债转股、股权资产划拨以及注资等形式的大力支持，带动发行人权益资本得到大幅增长，公司实力得到大幅提升；另一方面，发行人作为佛山市国资企业，在项目获取方面也会得到市政府的大力支持，发行人能够依托佛山市国资系统较为丰富的土地储备，盘活国有土地及物业资源，开展城市更新业务，为发行人带来广阔的发展空间，提升发行人的竞争能力。

②佛山市地区经济实力较强，为发行人提供良好外部环境。

佛山市地处珠江三角洲腹地，毗邻港澳，与广州共同构成“广佛都市圈”，是“粤港澳大湾区”、“珠江-西江经济带”的重要组成部分，佛山市是中国重要的制造业基地，珠三角地区西翼经贸中心和综合交通枢纽。佛山市也是我国重要的制造业基地，工业体系较为健全，近年来经济保持稳定快速发展，综合经济实力在广东省内排名前列。佛山市全面实施城市升级行动计划，不断完善城市基础设施，为发行人业务发展提供较好的外部环境。

③粤港澳大湾区与广佛同城一体化的规划建设对佛山市城市发展起到巨大推动作用，

佛山市近年城市建设有序推进，特色小镇建设全面铺开，基础设施网络不断完善，为发行人持续发展提供了广阔的市场空间。

粤港澳大湾区建设以泛珠三角合作作为重要基础，辐射 9 个省区和港、澳 2 个特别行政区，拥有全国约 1/5 的国土面积、1/3 的人口和 1/3 以上的经济总量。佛山在粤港澳大湾区中拥有较核心的地位和发展优势，是连接珠三角西岸、粤西北、桂黔的重要枢纽城市。广州市政府和佛山市政府联合发布《广佛同城化“十三五”发展规划（2016-2020 年）》将广佛同城定位为，珠三角世界级城市群核心区、全国同城化发展示范区、粤港澳合作核心枢纽、珠三角自主创新引领区、国家服务业和先进制造业中心，对外广佛同城将“东联西进南融北拓”，对内做好“一核一环两带”。广佛超级城市崛起，加强广佛创新资源整合，将

助力佛山城市发展加速提升。《广佛全域同城化“十四五”发展规划（2021-2025 年）》定下发展目标，广佛地区经济和人口承载力明显提升，全域同城化实现新跨越，继续在全国同城化实践中走在最前列，其中广佛地区生产总值要达到 5 万亿元左右，实现广佛中心城区半小时通达、全域 1 小时通达，研发经费投入强度要稳定在 3%以上；着力打造“一区、三轴、一环”的空间格局，以推动城镇空间、产业空间、生态空间协调发展；深入推动 4 个万亿级产业集群发展。

④发行人铝型材贸易业务发展迅速，具备较强市场竞争力。

发行人铝型材贸易业务依托肇庆亚铝生产基地及供销团队，使用“南亚”、“AAG”的驰名品牌，承接了原肇庆亚铝供销团队，控制了肇庆亚铝主要采购及销售环节。肇庆亚铝是亚洲地区最大的铝型材制造商之一，其品牌效应大。肇庆亚铝生产的铝型材产品市场认可度高，在市场中具备良好的竞争优势。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
铝制品贸易	88.64	85.47	3.58	28.07	85.61	82.13	4.06	41.52
有色金属贸易	177.86	175.03	1.59	56.31	77.43	74.92	3.24	37.55
房屋销售	13.52	10.72	20.66	4.28	19.39	16.14	16.77	9.40
物业管理及安保	1.54	1.34	12.99	0.49	1.36	1.12	18.31	0.66
租赁及仓储	3.96	2.68	32.28	1.25	2.49	0.87	65.11	1.21
设计服务	0.32	0.31	3.21	0.10	0.67	0.53	20.99	0.33
房屋装修	0.61	0.58	5.10	0.19	0.53	0.50	7.04	0.26

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
销售预制装配单位	2.58	2.43	5.87	0.82	2.65	2.22	16.28	1.29
商品销售	3.22	2.86	11.31	1.02	1.51	1.20	20.40	0.73
建筑工程及科教文旅	21.16	18.35	13.29	6.70	12.70	10.43	17.92	6.16
其他	2.44	0.36	85.04	0.77	1.83	0.17	90.71	0.89
合计	315.84	300.13	4.97	100.00	206.19	190.22	7.74	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

公司 2023 年度有色金属贸易板块的营业收入及营业成本较 2022 年度增幅分别为 129.71%和 133.63%，毛利率较 2022 年度降幅为-51.03%，主要系有色金属贸易和金属制品贸易的业务增长，成本受市场影响上涨所致。

公司 2023 年度房屋销售板块的营业收入及营业成本较 2022 年度降幅分别为-30.30%和-33.55%，主要系地产项目竣工交楼结转规模下降，相应结转成本下降所致。

公司 2023 年度租赁及仓储板块的营业收入及营业成本较 2022 年度增幅分别为 58.67%和 208.17%，毛利率较 2022 年降幅-50.42%，主要系租赁业务增长，但成本受市场影响上涨所致。

公司 2023 年度设计服务板块的营业收入及营业成本较 2022 年度降幅分别为-52.67%和-42.01%，毛利率较 2022 年降幅-84.73%，主要系受市场行情影响及人力成本上升所致。

公司 2023 年度销售预制装配单位板块的毛利率较 2022 年度降幅为-63.97%，主要系受房地产市场下行影响，销售单价下降所致。

公司 2023 年度商品销售板块的营业收入及营业成本较 2022 年度增幅分别为 113.18%和 137.53%，毛利率较 2022 年度降幅为-44.55%，主要系市场行情波动影响所致。

公司 2023 年度建筑工程及科教文旅板块的营业收入及营业成本较 2022 年度增幅分别为 66.57%和 75.97%，主要系工程项目增加，受原材料及人工成本上涨，毛利下降所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

未来五年，发行人将采取积极进取的战略态度，采用“2+N”的总体发展战略，立足佛山，面向全国，打造成为粤港澳大湾区内优秀的城市更新、住房租赁服务商。到 2025 年，努力发展成为资产超 500 亿、营收超 270 亿、利润规模达 22 亿的区域型龙头企业。

其中：“2”指城市更新平台、住房租赁平台；“N”指全产业链布局下的配套业务。

（1）城市更新平台：践行国企责任，围绕着传统工业地产的转型升级机遇，打通投融资、规划设计、商务谈判、合作模式、拆迁回迁、开发建设、运营服务等价值链各个环节，成为城市更新全产业链服务平台。

（2）住房租赁平台：践行国家“房子是用来住的”的价值定位，通过开发、收并购、合作等多种方式，打造住房租赁平台，满足新时代下客户的租房及服务需求。

（3）配套产业链：基于城市更新平台与住房租赁平台的需求，布局铝型材加工与贸易、装配式建筑、工程设计、物业管理、安保服务等配套业务，打造全产业链能力。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）宏观经济周期性波动的风险

发行人目前主要经营三旧改造房屋销售业务以及有色金属及金属制品贸易等行业业务，房地产业务及其上下游产业与经济周期具有较强关联性，在城市建设逐渐完善及未来经济增长放慢或者出现衰退的情况下，将有可能对发行人的经营规模及利润带来不利影响。

（2）产品价格波动的风险

发行人三旧改造开发建设的原材料成本包括土地、建材等，有色金属及金属制品贸易业务原材料包括铝锭、铝棒等，生产材料的价格波动将直接影响发行人经营成本和利润，若生产材料价格上涨可能给发行人带来利润空间缩小、盈利能力下降的风险。

（3）公司采取的应对措施

发行人近年来致力于打造具全产业链能力的城市建设平台，近年来形成咨询（设计）+建筑施工、装饰装修+装配式建筑、建材板块+房屋销售的业务布局。发行人布局铝型材等新型建材，是大力发展混凝土装配式建筑后向建材领域布局的延伸，可联动发行人上下游产业，提高产业效率，降低宏观经济周期性波动和产品价格波动带来的风险。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

报告期内，公司与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场的自主经营能力。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人明确了关联方的范围以及关联交易的决策程序，划分了关联交易的审批权限。关联交易活动应遵循商业原则，做到公正、公平、公开。关联交易的价格应主要遵循市场价格的原则，如果没有市场价格，按照协议价格。交易双方应根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

同时，为规范公司债券信息披露行为，加强债券信息披露事务管理，确保信息披露的公平性，保护投资者合法权益，根据《中国人民银行法》、《公司法》、《证券法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令（2008）第1号）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及相关法律法规和公司章程的相关规定，发行人特制定《债券信息披露管理制度》，主要包括以下方面的内容：

- 1、信息披露的基本原则及一般规定；
- 2、信息披露事务管理部门、负责人和职责；
- 3、信息披露对象及标准；
- 4、信息披露流程；
- 5、财务管理和会计核算的内部控制监督机制；
- 6、公司子公司的信息披露制度；
- 7、记录和保管制度；
- 8、法律责任。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	33.44
出售商品/提供劳务	13.50

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联租赁，作为出租方	0.36
资金拆借，作为拆出方	3.38

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 88.76 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

□适用 √不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	佛山市建设发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)
2、债券简称	23 佛建 Y1
3、债券代码	115053.SH
4、发行日	2023 年 3 月 10 日
5、起息日	2023 年 3 月 14 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 3 月 14 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.90
10、还本付息方式	本期债券票面利率采取单利按年计息, 不计复利, 如有递延, 则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。
11、交易场所	上交所

12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，广发证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	佛山市建设发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第二期)
2、债券简称	23 佛建 Y2
3、债券代码	115572.SH
4、发行日	2023 年 6 月 20 日
5、起息日	2023 年 6 月 26 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 6 月 26 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.53
10、还本付息方式	本期债券票面利率采取单利按年计息, 不计复利, 如有递延, 则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，广发证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	佛山市建设发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)
2、债券简称	22 佛建 Y1
3、债券代码	137880.SH
4、发行日	2022 年 9 月 27 日
5、起息日	2022 年 9 月 29 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 9 月 29 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.26
10、还本付息方式	本期债券票面利率采取单利按年计息, 不计复利, 如有递延, 则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，广发证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司

14、投资者适当性安排	面向专业投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2020 年佛山市建设开发投资有限公司公司债券
2、债券简称	20 佛山建投债、20 佛建 01
3、债券代码	2080093. IB、152451. SH
4、发行日	2020 年 4 月 30 日
5、起息日	2020 年 5 月 6 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2027 年 5 月 6 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.77
10、还本付息方式	本期债券设立提前偿还条款,在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末,分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司,广发证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	115053. SH
债券简称	23 佛建 Y1
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☐ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☒ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	（1）调整票面利率：本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息； （2）有条件赎回：发行人因税务政策变更进行赎回；发行人因会计准则变更进行赎回； （3）利息递延权：本期债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受

	任何递延支付利息次数的限制。
--	----------------

债券代码	115572.SH
债券简称	23 佛建 Y2
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☐ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☒ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	（1）调整票面利率：本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息； （2）有条件赎回：发行人因税务政策变更进行赎回；发行人因会计准则变更进行赎回； （3）利息递延权：本期债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。

债券代码	137880.SH
债券简称	22 佛建 Y1
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☐ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☒ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	（1）调整票面利率：本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息； （2）有条件赎回：发行人因税务政策变更进行赎回；发行人因会计准则变更进行赎回； （3）利息递延权：本期债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	115053.SH
债券简称	23 佛建 Y1
债券约定的投资者保护条款名	偿债保障承诺

称	
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	（一）如发行人违反本节相关偿债保障措施承诺要求,且未能在募集说明书约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的和解方案。 （二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发

债券代码	115572.SH
债券简称	23 佛建 Y2
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	（一）如发行人违反本节相关偿债保障措施承诺要求,且未能在募集说明书约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的和解方案。 （二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发

债券代码	137880.SH
债券简称	22 佛建 Y1
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	（一）如发行人违反本节相关偿债保障措施承诺要求,且未能在募集说明书约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的和解方案。 （二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。
投资者保护条款是否触发或执行	否

行	
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发

四、公司债券募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

☒ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：115053.SH

债券简称：23 佛建 Y1

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	佛山市建设发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)
是否为专项品种公司债券	☒ 是 ☐ 否
专项品种公司债券的具体类型	永续期公司债
募集资金总额	7.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期债务及补充流动资金。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	5.00 亿偿还有息负债，2.00 亿补充流动资金
实际用途与约定用途是否一致	☒ 是 ☐ 否
专项账户运作情况	正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	7.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	5.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	正常
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	2.00

3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	正常
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	无
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	无
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	无

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
4.1.1 项目进展情况	
4.1.2 项目运营效益	
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	☐ 是 ☒ 否
4.2.1 项目变化情况	
4.2.2 项目变化的程序履行情况	
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	☐ 是 ☒ 否
4.3.1 项目净收益变化情况	
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	
4.4 其他项目建设需要披露的事项	

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	☐ 是 ☒ 否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

债券代码：115572.SH

债券简称：23 佛建 Y2

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	佛山市建设发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第二期)
是否为专项品种公司债券	☒ 是 ☐ 否
专项品种公司债券的具体类型	永续期公司债
募集资金总额	5.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期债务
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	5.00 亿偿还有息负债
实际用途与约定用途是否一致	☐ 是 ☒ 否
专项账户运作情况	正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	5.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司	5.00

债券）金额	
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	正常
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	无
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	无
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	无

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
4.1.1 项目进展情况	
4.1.2 项目运营效益	
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	☐ 是 ☒ 否
4.2.1 项目变化情况	
4.2.2 项目变化的程序履行情况	
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	☐ 是 ☒ 否
4.3.1 项目净收益变化情况	
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	
4.4 其他项目建设需要披露的事项	

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临	☒ 是 ☐ 否
---------------	--

时补充流动资金	
临时补流金额	0.9950
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	2023 年 11 月 13 日，临时用于子公司佛山建发绿色建材有限公司补充流动资金 9950 万元，2023 年 11 月 24 日全部回款并按时用于偿还有息负债，已按照公司财务管理制度，履行内部确认流程

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：115053.SH

债券简称	23 佛建 Y1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制： 无 偿债计划： 1、在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券的付息日为 2024 年至 2025 年间每年的 3 月 14 日；在发行人行使递延支付利息选择权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。 2、本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长 1 个周期；若发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交

	易日）。 3、本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。 4、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。 其他偿债保障措施： 1、设立专门的偿付工作小组；2、设立债券专项账户；3、充分发挥债券受托管理人的作用；4、制定债券持有人会议规则；5、严格的信息披露等。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划正常执行。

债券代码：115572.SH

债券简称	23 佛建 Y2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制： 无 偿债计划： 1、在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券的付息日为 2024 年至 2025 年间每年的 6 月 26 日；在发行人行使递延支付利息选择权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。 2、本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长 1 个周期；若发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。 3、本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。 4、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。 其他偿债保障措施： 1、设立专门的偿付工作小组；2、设立债券专项账户；3、充分发挥债券受托管理人的作用；4、制定债券持有人会议规则；5、严格的信息披露等。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划正常执行。
-----------------------------	---------------

债券代码：137880.SH

债券简称	22 佛建 Y1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制： 无 偿债计划： 1、在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 9 月 29 日；在发行人行使递延支付利息选择权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。 2、本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长 1 个周期；若发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。 3、本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。 4、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的税金由投资者自行承担。 其他偿债保障措施： 1、设立专门的偿付工作小组；2、设立债券专项账户；3、充分发挥债券受托管理人的作用；4、制定债券持有人会议规则；5、严格的信息披露等。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划正常执行。

债券代码：2080093.IB、152451.SH

债券简称	20 佛山建投债、20 佛建 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制： 无 发行人在综合考虑以往的经营状况和未来发展规划的基础上，通过认真分析本期债券还本付息情况和本期债券存续期内公司的现金流状况，为本期债券还本付息制订了一系列合理的偿债计划。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

如有)	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划正常执行。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层
签字会计师姓名	王兵，谭思丽

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	115053.SH、115572.SH、137880.SH
债券简称	23 佛建 Y1、23 佛建 Y2、22 佛建 Y1
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦
联系人	裴佳骏
联系电话	021-38032623

债券代码	2080093.IB、152451.SH
债券简称	20 佛山建投债、20 佛建 01
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦
联系人	裴佳骏
联系电话	021-38032623

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	115053.SH、115572.SH、137880.SH
债券简称	23 佛建 Y1、23 佛建 Y2、22 佛建 Y1
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

债券代码	2080093.IB、152451.SH
债券简称	20 佛山建投债、20 佛建 01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（1）会计政策变更

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。根据解释 16 号问题一：

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。本公司对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据解释 16 号的规定，本公司决定于 2023 年 1 月 1 日执行上述规定，并在 2023 年度财务报表中对 2022 年 1 月 1 日之后发生的该等单项交易追溯应用，该变更对 2022 年 12 月 31 日及 2022 年度合并财务报表的影响如下：

报表项目	2022 年度（变更前）	变更金额	2022 年度（变更后）
递延所得税资产	551,224,394.86	22,304,829.66	573,529,224.52
递延所得税负债	495,038,998.64	20,071,723.81	515,110,722.45
未分配利润	-1,035,912,592.58	953,004.81	-1,034,959,587.77
少数股东权益	2,537,985,319.39	1,280,101.04	2,539,265,420.43

对 2022 年 12 月 31 日及 2022 年度母公司财务报表无影响。

（2）会计估计变更

无。

（3）重大会计差错更正

无。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

□适用 √不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	90.57	47.45	90.88	票据保证金增加
交易性金融资产	0.28	0.38	-25.42	--
应收票据	0.78	1.23	-36.56	期初单项计提的商业承兑汇票因逾期转至应收账款，相应坏账同步转入
应收账款	57.67	50.19	14.90	--
应付款项融资	0.58	0.18	225.00	银行承兑汇票余额上升
预付款项	6.32	4.06	55.62	主要系增加预付铝制品加工费和模具款
其他应收款	9.80	6.04	62.31	主要系房屋销售板块项目增加，前期整理代垫款
存货	175.89	143.69	22.41	--
其他流动资产	33.55	14.44	132.29	质押定存及大额存单增加
长期应收款	10.91	7.76	40.52	市政工程项目应收款增加
长期股权投资	6.47	4.52	43.08	新增非并表子公司增资所致
其他权益工具投资	0.37	0.35	4.85	--
投资性房地产	21.57	16.43	31.25	新增住房租赁资产
固定资产	11.25	8.16	37.89	主要系购置铝模板新增固定资产所致
在建工程	13.16	6.04	117.92	产业园区项目进入施工阶段所致
使用权资产	12.40	8.11	52.90	2023 年新增产业园区使用权资产所致
无形资产	7.82	13.99	-44.10	存量房屋销售项目土地使用权进入房地产开发阶段后转到开发成本。
商誉	6.90	6.66	3.63	--
长期待摊费用	1.04	1.06	-1.63	--
递延所得税资产	5.78	5.74	0.70	--
其他非流动资产	12.87	14.87	-13.46	--

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值 (非受限价值)	资产受限金额	受限资产评估 价值 (如有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例 (%)
货币资金	90.57	48.78		53.86
其他流动资产	33.55	18.97		56.54
固定资产	11.25	0.25		2.22
应收账款	57.67	0.36		0.62
存货	175.89	43.16		24.54
投资性房地产	21.57	6.34		29.39
无形资产	7.82	0.80		10.23
长期股权投资	6.47	0.53		8.19
其他非流动资产	12.87	4.48		34.81
合计	417.66	123.66	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司 名称	子公司报 告期末资 产总额	子公司报 告期末资 产净额	子公司报 告期营业 收入	发行人直接 或间接持有 的股权比例 合计 (%)	受限股权数量 占发行人持有 子公司股权总 数的比例 (%)	权利受限原 因
佛山市 高明嘉 明物业 投资有 限公司	1.84	-0.13	0.04	70	100	股权质押
合计	1.84	-0.13	0.04	—	—	—

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：2.96 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：2.21 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.75 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.33 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.30%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 94.47 亿元和 111.82 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 18.37%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	0.00	21.02	20.00	41.02	36.68%
银行贷款	0.00	4.29	0.98	30.37	35.64	31.87%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	35.16	35.16	31.44%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计	0.00	4.29	22	85.53	111.82	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 17.00 亿元，企业债券余额 4.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 20.02 亿元，且共有 21 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 192.15 亿元和 232.89 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 21.20%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	0.00	21.02	20.00	41.02	17.61
银行贷款	0.00	23.05	16.52	95.01	134.59	57.79
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	31.54	31.54	13.54
其他有息债务	0.00	0.75	6.44	18.56	25.75	11.06
合计	0.00	23.80	43.98	165.11	232.89	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 17.00 亿元，企业债券余额 4.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 20.02 亿元，且共有 21 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	32.33	37.10	-12.84	—
应付票据	94.72	34.70	172.99	主要系铝制品贸易以及有色金属贸易业务增长，导致应付票据增加
应付账款	55.66	42.77	30.15	主要系建筑工程板块业务新增以及和应付材料采购款增加
合同负债	14.94	5.63	165.14	主要系房屋销售板块合同负债增加
应付职工薪酬	1.03	0.84	22.60	—
应交税费	3.65	3.80	-4.06	—
其他应付款	15.04	7.10	111.74	主要系往来款增加
一年内到期的非流动负债	9.81	6.98	40.58	一年内到期的长期借款和长期应付款增加
其他流动负债	20.71	40.22	-48.50	主要系企业间资金拆借减少

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
长期借款	95.01	59.34	60.12	主要系房屋销售业务板块和产业园板块新增长期借款
应付债券	28.41	29.37	-3.27	--
长期应付款	3.34	0.75	342.32	主要系 2023 年新增融资租赁形成长期应付款
租赁负债	12.23	7.69	58.97	2023 年新增产业园区租赁负债所致
预计负债	0.11	0.43	-73.92	未决诉讼计提的预计负债减少
递延收益	2.19	1.55	41.14	2023 年住房租赁业务新增政府补贴
递延所得税负债	5.20	5.15	0.98	--
其他非流动负债	0.80	1.70	-52.64	主要系拆借资金已偿还

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：1.65 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.82 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☒适用 ☐不适用

存在重大差异的原因

公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异，主要系购买商品、接受劳务支付的现金流出较 2022 年末增加 127.12 亿元，支付其他与经营活动有关的现金 21.89 亿元，导致经营活动产生的现金净流出大。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：6.21 亿元

报告期末对外担保的余额：12.36 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：6.15 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：4.77 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☒是 ☐否

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额 (如有)	目前所处的 诉讼程序
张天旭、 魏玉东	文科股份	他人以建设工程施工合同纠纷诉文科股份	不适用	不适用	7,989.90	一审
文科股份	乐山城市建设投资有限公司、乐山城市建设投资发展(集团)有限公司、国开发展基金有限公司、乐山市人民政府、乐山市住房和城乡建设局	文科股份以建设工程施工合同纠纷对他人提起诉讼	不适用	不适用	13,951.93	二审
文科股份	河南恒大家居产业园有限公司	文科股份以建设工程施工合同纠纷对他人提起诉讼	不适用	不适用	8,464.1	终审裁定，申请执行中

文科股份	河北中融万德资产管理集团有限公司、邢台旺农农业开发有限公司、邢台经济开发区财政局、邢台经济开发区管理委员会	文科股份以建设工程施工合同纠纷对他人提起诉讼	不适用	不适用	11,190.18	一审
------	---	------------------------	-----	-----	-----------	----

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	137880.SH
债券简称	22 佛建 Y1

债券余额	5.00
续期情况	暂未行权
利率跳升情况	暂未涉及，如果发行人行使续期选择权，则本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在该重定价周期内保持不变。当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网(www.chinabond.com.cn) (或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站) 公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算数平均值(四舍五入到 0.01%)。
利息递延情况	暂未涉及，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。
强制付息情况	不涉及
是否仍计入权益及相关会计处理	作为权益工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。
其他事项	无

债券代码	115053.SH
债券简称	23 佛建 Y1
债券余额	7.00
续期情况	暂未行权
利率跳升情况	暂未涉及，如果发行人行使续期选择权，则本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在该重定价周期内保持不变。当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网(www.chinabond.com.cn) (或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站) 公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算数平均值(四舍五入到 0.01%)。
利息递延情况	暂未涉及，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。
强制付息情况	不涉及
是否仍计入权益及相关会计处理	作为权益工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。
其他事项	无

债券代码	115572.SH
债券简称	23 佛建 Y2
债券余额	5.00
续期情况	暂未行权
利率跳升情况	暂未涉及，如果发行人行使续期选择权，则本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在该重定价周期内保持不变。当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网(www.chinabond.com.cn) (或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站) 公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致

	的国债收益率算数平均值(四舍五入到 0.01%)。
利息递延情况	暂未涉及，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。
强制付息情况	不涉及
是否仍计入权益及相关会计处理	作为权益工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。
其他事项	无

五、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

十、纾困公司债券

☐适用 ☒不适用

十一、 中小微企业支持债券

☐适用 ☒不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

（以下无正文，为《佛山市建设发展集团有限公司 2023 年公司债券年报》盖章页）



佛山市建设发展集团有限公司

2024 年 4 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：佛山市建设发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	9,057,363,551.10	4,745,160,124.74
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	28,158,644.52	37,758,692.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	78,300,489.94	123,415,548.20
应收账款	5,766,563,085.81	5,018,577,752.69
应收款项融资	57,573,384.22	17,714,705.52
预付款项	631,711,943.80	405,937,954.02
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	979,655,230.64	603,558,354.39
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	17,589,019,005.26	14,368,818,058.50
合同资产	1,974,523,813.62	1,572,543,707.75
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,355,319,443.31	1,444,431,472.09
流动资产合计	39,518,188,592.22	28,337,916,370.82
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,090,652,572.27	776,133,858.10
长期股权投资	646,738,393.70	452,004,040.89
其他权益工具投资	36,693,048.54	34,996,169.54

其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,156,996,965.23	1,643,416,000.00
固定资产	1,125,453,533.03	816,195,723.35
在建工程	1,315,922,293.00	603,846,501.72
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,240,402,745.54	811,273,208.57
无形资产	781,904,306.42	1,398,846,954.87
开发支出		
商誉	689,692,340.46	665,528,401.61
长期待摊费用	103,807,830.67	105,531,124.34
递延所得税资产	577,543,332.80	573,529,224.52
其他非流动资产	1,286,824,786.97	1,486,886,078.10
非流动资产合计	11,052,632,148.63	9,368,187,285.61
资产总计	50,570,820,740.85	37,706,103,656.43
流动负债：		
短期借款	3,233,480,330.18	3,709,843,090.78
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	9,472,346,278.39	3,469,842,368.09
应付账款	5,565,936,645.73	4,276,525,183.73
预收款项		
合同负债	1,493,660,101.26	563,340,747.59
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	103,457,375.56	84,386,963.85
应交税费	364,778,694.27	380,197,979.83
其他应付款	1,504,015,356.75	710,316,587.73
其中：应付利息		
应付股利	5,528,663.62	499,268.05
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	981,482,249.36	698,168,380.59
其他流动负债	2,071,180,710.29	4,021,630,785.32
流动负债合计	24,790,337,741.79	17,914,252,087.51

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	9,501,186,824.34	5,933,828,374.59
应付债券	2,841,179,396.06	2,937,323,338.94
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,222,997,170.87	769,342,886.37
长期应付款	333,718,704.50	75,447,083.33
长期应付职工薪酬		
预计负债	11,328,327.98	43,442,789.83
递延收益	219,335,397.90	155,407,144.50
递延所得税负债	520,135,352.40	515,110,722.45
其他非流动负债	80,306,297.89	169,573,100.97
非流动负债合计	14,730,187,471.94	10,599,475,440.98
负债合计	39,520,525,213.73	28,513,727,528.49
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,263,084,897.44	1,263,084,897.44
其他权益工具	4,853,500,000.00	2,615,000,000.00
其中：优先股		
永续债	4,853,500,000.00	2,615,000,000.00
资本公积	3,701,184,351.77	3,809,887,928.96
减：库存股		
其他综合收益	529,517.68	97,468.88
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	-1,128,303,269.93	-1,034,959,587.77
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,689,995,496.96	6,653,110,707.51
少数股东权益	2,360,300,030.16	2,539,265,420.43
所有者权益（或股东权益）合计	11,050,295,527.12	9,192,376,127.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计	50,570,820,740.85	37,706,103,656.43

公司负责人：黄国贤 主管会计工作负责人：潘肇英 会计机构负责人：陈秀霞

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：佛山市建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	496,087,800.57	326,401,165.14
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	818,921,254.71	392,036,831.90
其中：应收利息		
应收股利	363,597,678.14	343,639,163.00
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	7,495,544,172.36	7,508,258,794.64
流动资产合计	8,810,553,227.64	8,226,696,791.68
非流动资产：		
债权投资		175,000,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,337,640,890.39	1,840,295,230.65
其他权益工具投资	363,500,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,706,426.14	1,999,474.85
在建工程		83,348.02
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	406,612.02	642,428.97
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	393,454.11	650,146.21
递延所得税资产	98,390,144.16	98,390,144.16
其他非流动资产	906,310,059.93	866,065,749.15
非流动资产合计	4,708,347,586.75	2,983,126,522.01
资产总计	13,518,900,814.39	11,209,823,313.69
流动负债：		

短期借款	400,312,583.33	995,373,166.14
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	29,304,136.25	17,906,812.73
应交税费	24,712,853.22	4,348,430.34
其他应付款	367,143,129.16	213,119,873.65
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	127,245,511.69	193,570,194.44
其他流动负债	1,002,617,612.91	1,011,321,004.28
流动负债合计	1,951,335,826.56	2,435,639,481.58
非流动负债：		
长期借款	3,036,602,508.73	2,373,455,557.15
应付债券	1,399,280,469.66	1,523,156,580.17
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		112,951,322.84
非流动负债合计	4,435,882,978.39	4,009,563,460.16
负债合计	6,387,218,804.95	6,445,202,941.74
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,263,084,897.44	1,263,084,897.44
其他权益工具	5,216,000,000.00	2,790,000,000.00
其中：优先股		
永续债	5,216,000,000.00	2,790,000,000.00
资本公积	2,477,696,575.86	2,478,844,500.40
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		

未分配利润	-1,825,099,463.86	-1,767,309,025.89
所有者权益（或股东权益）合计	7,131,682,009.44	4,764,620,371.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,518,900,814.39	11,209,823,313.69

公司负责人：黄国贤 主管会计工作负责人：潘肇英 会计机构负责人：陈秀霞

合并利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	31,584,103,415.42	20,619,111,333.74
其中：营业收入	31,584,103,415.42	20,619,111,333.74
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	31,470,675,734.74	20,263,174,901.58
其中：营业成本	30,013,377,533.84	19,022,267,647.20
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	118,822,501.08	238,233,673.66
销售费用	187,617,446.01	135,246,556.96
管理费用	557,717,550.98	474,960,403.29
研发费用	165,906,502.72	89,796,589.05
财务费用	427,234,200.11	302,670,031.42
其中：利息费用	506,087,601.72	290,940,025.54
利息收入	207,456,428.75	98,933,987.07
加：其他收益	65,868,866.08	8,190,358.96
投资收益（损失以“－”号填列）	3,017,031.56	9,965,017.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,299,407.81	8,398,965.75
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	1,141,229.08	-7,349,002.68
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-214,236,063.35	-94,291,894.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）	71,550,898.63	-132,515,688.35
资产处置收益（损失以“－”号填列）	89,558,682.82	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	130,328,325.50	139,935,222.24
加：营业外收入	47,356,611.70	307,700,718.43
减：营业外支出	12,517,094.90	5,857,693.54
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	165,167,842.30	441,778,247.13
减：所得税费用	111,914,076.64	156,233,395.24
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	53,253,765.66	285,544,851.89
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	53,253,765.66	285,544,851.89
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	103,296,245.01	101,479,267.78
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-50,042,479.35	184,065,584.11
六、其他综合收益的税后净额	649,196.28	-187,661.18
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	432,048.80	471,538.64
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动	285,228.71	-469,772.43
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	146,820.09	941,311.07
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	75,865.82	941,311.07
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他	70,954.27	
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	217,147.48	-659,199.82
七、综合收益总额	53,902,961.94	285,357,190.71
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	103,728,293.81	101,950,806.42
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-49,825,331.87	183,406,384.29
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：黄国贤 主管会计工作负责人：潘肇英 会计机构负责人：陈秀霞

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	20,471,134.33	10,660,587.70
减：营业成本		
税金及附加	3,067,077.00	1,302,085.24
销售费用		
管理费用	73,296,610.44	59,305,406.63
研发费用		
财务费用	-159,452,941.99	-242,651.12
其中：利息费用	244,106,176.69	177,906,518.15
利息收入	403,732,216.28	178,150,108.51
加：其他收益	96,948.00	178,348.08
投资收益（损失以“－”号填列）	50,189,541.60	185,660,685.25

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,754,340.26	2,420,685.25
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	643,080.39	-636,722.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	154,489,958.87	135,498,057.94
加：营业外收入	84,763.80	
减：营业外支出	1,035,791.60	520,209.10
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	153,538,931.07	134,977,848.84
减：所得税费用	14,689,441.86	-159,180.57
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	138,849,489.21	135,137,029.41
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	138,849,489.21	135,137,029.41
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：黄国贤 主管会计工作负责人：潘肇英 会计机构负责人：陈秀霞

合并现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	34,569,583,312.47	20,941,688,731.30
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	30,549,961.18	197,354,956.61
收到其他与经营活动有关的现金	1,011,576,574.84	1,633,918,396.18
经营活动现金流入小计	35,611,709,848.49	22,772,962,084.09
购买商品、接受劳务支付的现金	35,295,305,234.27	22,583,260,651.05
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	611,588,037.05	435,337,753.02

支付的各项税费	541,547,070.54	590,951,238.70
支付其他与经营活动有关的现金	2,189,414,028.50	3,308,933,351.19
经营活动现金流出小计	38,637,854,370.36	26,918,482,993.96
经营活动产生的现金流量净额	-3,026,144,521.87	-4,145,520,909.87
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	25,764.12	4,551,306.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,791,351.99	70,120.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,109,420,392.50	888,515,821.21
投资活动现金流入小计	1,116,237,508.61	893,137,247.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,053,934,688.73	921,387,161.71
投资支付的现金	202,386,733.97	76,700,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	41,578,391.94	1,419,095,138.48
支付其他与投资活动有关的现金	2,361,695,856.86	2,044,363,197.94
投资活动现金流出小计	3,659,595,671.50	4,461,545,498.13
投资活动产生的现金流量净额	-2,543,358,162.89	-3,568,408,250.28
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,708,044,416.48	2,076,807,704.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		341,907,704.00
取得借款收到的现金	11,908,140,372.46	8,604,986,527.35
发行债券收到的现金		1,295,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,125,895,000.00	2,026,041,685.02
筹资活动现金流入小计	16,742,079,788.94	14,002,835,916.37
偿还债务支付的现金	9,151,972,969.04	5,010,698,937.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	799,946,912.39	943,634,695.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	497,769,697.64	168,986,193.83
筹资活动现金流出小计	10,449,689,579.07	6,123,319,826.86
筹资活动产生的现金流量净额	6,292,390,209.87	7,879,516,089.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		

五、现金及现金等价物净增加额	722,887,525.11	165,586,929.36
加：期初现金及现金等价物余额	3,456,666,764.84	3,291,079,835.48
六、期末现金及现金等价物余额	4,179,554,289.95	3,456,666,764.84

公司负责人：黄国贤 主管会计工作负责人：潘肇英 会计机构负责人：陈秀霞

母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,880,851,859.16	4,215,959,433.77
经营活动现金流入小计	2,880,851,859.16	4,215,959,433.77
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	42,949,130.34	34,192,849.06
支付的各项税费	21,755,756.60	8,312,408.34
支付其他与经营活动有关的现金	2,431,955,796.10	4,443,706,791.91
经营活动现金流出小计	2,496,660,683.04	4,486,212,049.31
经营活动产生的现金流量净额	384,191,176.12	-270,252,615.54
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	23,000,000.00	969,206.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,755.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	2,295,975,790.79	1,237,666,141.67
投资活动现金流入小计	2,318,975,790.79	1,238,638,103.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	296,130.08	1,652,091.53
投资支付的现金	1,499,100,000.00	757,139,221.92
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	4,189,953,567.81	5,766,238,196.43
投资活动现金流出小计	5,689,349,697.89	6,525,029,509.88
投资活动产生的现金流量净额	-3,370,373,907.10	-5,286,391,406.77
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,706,000,000.00	1,866,800,000.00
取得借款收到的现金	4,391,200,000.00	4,078,280,000.00
发行债券收到的现金		1,190,000,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金	14,800,000.00	6,000,000.00
筹资活动现金流入小计	8,112,000,000.00	7,141,080,000.00
偿还债务支付的现金	4,486,790,000.00	2,244,340,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	434,021,444.87	409,280,912.22
支付其他与筹资活动有关的现金	35,319,188.72	14,454,480.95
筹资活动现金流出小计	4,956,130,633.59	2,668,075,393.17
筹资活动产生的现金流量净额	3,155,869,366.41	4,473,004,606.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	169,686,635.43	-1,083,639,415.48
加：期初现金及现金等价物余额	326,401,165.14	1,410,040,580.62
六、期末现金及现金等价物余额	496,087,800.57	326,401,165.14

公司负责人：黄国贤 主管会计工作负责人：潘肇英 会计机构负责人：陈秀霞

