

佛山市建设发展集团有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2023 年度)

债券受托管理人



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

2024 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于佛山市建设发展集团有限公司（简称“佛山建发”、公司、发行人）对外发布的《佛山市建设发展集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事项做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目录

重要声明	2
第一章 公司债券概况	4
第二章 受托管理人履行职责情况.....	11
第三章 发行人 2023 年经营情况与财务状况.....	13
第四章 发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况.....	20
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	22
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	23
第七章 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及公司债券的本息偿付情况	24
第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	27
第九章 债券持有人会议召开情况.....	28
第十章 发行人偿债意愿和能力分析.....	29
第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效	30

第一章 公司债券概况

一、发行人名称

佛山市建设发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）。

二、发行人名称

2021年9月22日，公司董事会会议审议通过了《佛山市建设开发投资有限公司董事会决议》，核准规模为不超过17亿元。

2022年2月23日，公司股东会同意佛山市建设开发投资有限公司申报及公开发行总额不超过17亿元（含17亿元）的可续期公司债券。

2022年8月18日，发行人获得中国证券监督管理委员会《关于同意佛山市建设开发投资有限公司面向专业投资者公开发行可续期公司债券注册的批复》（证监许可【2022】1863号）。

2022年9月27日，发行人成功发行5亿元2022年可续期公司债券（第一期）（简称“22佛建Y1”）。

2023年3月10日，发行人成功发行7亿元2023年可续期公司债券（第一期）（简称“23佛建Y1”）。

2023年6月20日，发行人成功发行5亿元2023年可续期公司债券（第一期）（简称“23佛建Y2”）。

三、各期债券的主要条款

1、22佛建Y1

（一）发行人全称：佛山市建设发展集团有限公司。

（二）债券全称：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）。

（三）注册文件：发行人于2022年8月18日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意佛山市建设开发投资有限公司向专业投资者公开发行可续期公司债券注册的批复》（证监许可【2022】1863号），注册规模为不超过17亿元。

（四）发行金额：本期债券发行金额不超过人民币7亿元（含7亿元）。

（五）债券期限：本期债券基础期限为3年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长一个

周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：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。首个周期的票面利率将由发行人与簿记管理人根据网下向专业投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 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%）；初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。

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%）。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 9 月 29 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，每年付息一次。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：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，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券设有发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的本金偿付自该计息年度付息日起延长 1 个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的本金偿付日即为本期债券的兑付日。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，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）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将 5 亿元用于偿还到期债务；2 亿元用于补充流动资金。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

（二十四）税务提示：根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部、税务总局公告，2019 年第 64 号），发行人拟按照债券利息适用企业所得税政策，对本期债券的利息支出在企业所得税税前扣除，投资者取得的本期债券利息收入应当依法纳税。

2、23佛建Y1

(一) 发行人全称：佛山市建设发展集团有限公司。

(二) 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）。

(三) 注册文件：发行人于 2022 年 8 月 18 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意佛山市建设开发投资有限公司向专业投资者公开发行永续期公司债券注册的批复》（证监许可【2022】1863 号），注册规模为不超过 17 亿元。

(四) 发行金额：本期债券发行金额不超过人民币 7 亿元（含 7 亿元）。

(五) 债券期限：本期债券基础期限为 2 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长一个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

(六) 票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

(七) 债券利率及其确定方式：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。首个周期的票面利率将由发行人与簿记管理人根据网下向专业投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 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%）；初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。

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%）。

(八) 发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

(九) 发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

(十) 承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

(十一) 起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 3 月 14 日。

(十二) 付息方式：本期债券采用单利计息，在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，每年付息一次。

(十三) 利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

(十四) 付息日期：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，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

(十五) 兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

(十六) 兑付金额：本期债券设有发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的本金偿付自该计息年度付息日起延长 1 个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的本金偿付日即为本期债券的兑付日。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

(十七) 兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

(十八) 本金兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，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)。

(十九) 偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务。

(二十) 增信措施：本期债券不设定增信措施。

(二十一)信用评级机构及信用评级结果：经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

(二十二)募集资金用途：本期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。

(二十三)质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

(二十四)税务提示：根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》(财政部、税务总局公告，2019 年第 64 号)，发行人拟按照债券利息适用企业所得税政策，对本期债券的利息支出在企业所得税税前扣除，投资者取得的本期债券利息收入应当依法纳税。

3、23佛建Y2

(一) 发行人全称：佛山市建设发展集团有限公司。

(二) 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）。

(三) 注册文件：发行人于 2022 年 8 月 18 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意佛山市建设开发投资有限公司向专业投资者公开发行永续期公司债券注册的批复》（证监许可【2022】1863 号），注册规模为不超过 17 亿元。

(四) 发行金额：本期债券发行金额不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）。

(五) 债券期限：本期债券基础期限为 2 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长一个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

(六) 票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

(七) 债券利率及其确定方式：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。首个周期的票面利率将由发行人与簿记管理人根据网下向专业投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 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%);初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值,并在后续重置票面利率时保持不变。

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%)。

(八) 发行对象: 本期债券面向专业投资者公开发行。

(九) 发行方式: 本期债券发行方式为簿记建档发行。

(十) 承销方式: 本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

(十一) 起息日期: 本期债券的起息日为2023年6月26日。

(十二) 付息方式: 本期债券采用单利计息,在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下,每年付息一次。

(十三) 利息登记日: 本期债券利息登记日为付息日的前1个交易日,在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人,均有权获得上一计息期间的债券利息。

(十四) 付息日期: 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,则顺延至其后的第1个交易日,顺延期间不另计息)

(十五) 兑付方式: 本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单,本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

(十六) 兑付金额: 本期债券设有发行人续期选择权,若发行人在续期选择权行权年度,选择延长本期债券期限,则本期债券的本金偿付自该计息年度付息日起延长1个周期。若发行人在续期选择权行权年度,选择全额兑付本期债券,则该计息年度的本金偿付日即为本期债券的兑付日。本期债券于付息日向投资者

支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积,于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

(十七) 兑付登记日: 本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日, 在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人, 均有权获得相应本金及利息。

(十八) 本金兑付日: 若在本期债券的某一续期选择权行权年度, 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)。

(十九) 偿付顺序: 本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务。

(二十) 增信措施: 本期债券不设定增信措施。

(二十一) 信用评级机构及信用评级结果: 经中证鹏元资信评估股份有限公司评定, 发行人的主体信用等级为 AA+, 评级展望为稳定, 本期债券的信用等级为 AA+。

(二十二) 募集资金用途: 本期债券募集资金扣除发行费用后, 拟用于偿还到期债务。

(二十三) 质押式回购安排: 本期公司债券发行结束后, 认购人不可进行债券质押式回购。

(二十四) 税务提示: 根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》(财政部、税务总局公告, 2019 年第 64 号), 发行人拟按照债券利息适用企业所得税政策, 对本期债券的利息支出在企业所得税税前扣除, 投资者取得的本期债券利息收入应当依法纳税。

第二章 受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本次债券的受托管理人, 在 2023 年度按照本次债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本次债券的受托管理职责, 建立了对发行人的定期及不定期跟踪机制, 并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

报告期内, 受托管理人披露的临时受托管理报告具体如下:

公告名称	公告日期	主要内容
国泰君安证券股份有限公司关于佛山市建设发展集团有限公司累计新增借款超过上年末净资产百分之五十事项的临时受托管理事务报告	2023-02-03	新增借款超过上年末净资产百分之五十
国泰君安证券股份有限公司关于佛山市建设发展集团有限公司子公司无偿划转资产的临时受托管理事务报告	2023-02-20	无偿划转资产
国泰君安证券股份有限公司关于佛山市建设发展集团有限公司董事会成员发生变更的临时受托管理事务报告	2023-05-05	董事会成员发生变更
国泰君安证券股份有限公司关于佛山市建设发展集团有限公司股权结构发生重大变化的临时受托管理事务报告	2023-11-27	股权结构发生重大变化

第三章 发行人 2023 年经营情况与财务状况

一、发行人基本情况

注册名称	佛山市建设发展集团有限公司
法定代表人	黄国贤
注册资本	人民币126,308.49万元
实缴资本	人民币126,308.49万元
设立（工商注册）日期	2012年2月3日
统一社会信用代码	91440600590064070U
住所（注册地）	广东省佛山市禅城区石湾镇街道荫路6号汇通大厦三楼（住所申报）
邮政编码	528000
所属行业	租赁和商务服务业
经营范围	一般项目:企业管理;企业总部管理;以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;社会经济咨询服务;企业管理咨询;财务咨询;融资咨询服务;园区管理服务;土地使用权租赁;住房租赁;非居住房地产租赁;市场营销策划;商业综合体管理服务;集贸市场管理服务;土地整治服务;工程管理服务;工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）;金属结构制造;有色金属合金制造;建筑材料销售;新型建筑材料制造（不含危险化学品）;网络与信息安全软件开发;人工智能行业应用系统集成服务;数据处理服务;互联网数据服务;信息系统集成服务;信息技术咨询服务;物联网技术研发;物联网技术服务。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）
电话及传真号码	电话：0757-88339986， 传真0757-88339990
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	张康松，办公室主任，0757-88339971

二、发行人 2023 年经营情况

发行人经营范围：一般项目：企业管理；企业总部管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；财务咨询；融资咨询服务；园区管理服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；市场营销策划；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；土地整治服务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；金属结构制造；有色金属合金制造；建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；网络与信息安全软件开发；人工智能行业应用系统集成服务；数据处理服务；互联网数据服务；信息系统集成服务；信息技术

咨询服务；物联网技术研发；物联网技术服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2022-2023 年，发行人主营业务收入构成情况如下：

单位：亿元、%

项目	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
有色金属及金属制品贸易	266.50	85.03	163.04	79.78
房屋销售	13.52	4.31	19.39	9.49
物业管理及安保	1.54	0.49	1.36	0.67
租赁及仓储	3.96	1.26	2.49	1.22
设计服务	0.32	0.10	0.67	0.33
房屋装修	0.61	0.19	0.53	0.26
销售预制装配单位	2.58	0.82	2.65	1.30
商品销售	3.22	1.03	1.51	0.74
建筑工程及科教文旅	21.16	6.75	12.7	6.22
合计	313.40	100.00	204.36	100.00

2022-2023 年，发行人主营业务成本构成情况如下：

单位：亿元、%

项目	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
有色金属及金属制品贸易	260.50	86.90	157.05	82.64
房屋销售	10.72	3.58	16.14	8.49
物业管理及安保	1.34	0.45	1.12	0.59
租赁及仓储	2.68	0.89	0.87	0.46
设计服务	0.31	0.10	0.53	0.28
房屋装修	0.58	0.19	0.5	0.26
销售预制装配单位	2.43	0.81	2.22	1.17
商品销售	2.86	0.95	1.2	0.63
建筑工程及科教文旅	18.35	6.12	10.43	5.49
合计	299.77	100.00	190.05	100.00

2022-2023 年，发行人主营业务毛利润及毛利率情况如下：

单位：亿元、%

项目	2023 年度			2022 年度		
	毛利润	占比	毛利率	毛利润	占比	毛利率
有色金属及金属制品贸易	6.00	43.98	2.25	5.99	41.86	3.67
房屋销售	2.79	20.48	20.66	3.25	22.71	16.77
物业管理及安保	0.20	1.46	12.99	0.24	1.68	18.31
租赁及仓储	1.28	9.37	32.28	1.62	11.32	65.11
设计服务	0.01	0.07	3.21	0.14	0.98	20.99
房屋装修	0.03	0.23	5.10	0.03	0.21	7.04

项目	2023 年度			2022 年度		
	毛利润	占比	毛利率	毛利润	占比	毛利率
销售预制装配单位	0.15	1.11	5.87	0.43	3.00	16.28
商品销售	0.36	2.67	11.31	0.31	2.17	20.40
建筑工程及科教文旅	2.81	20.62	13.29	2.27	15.86	17.92
合计	13.63	100.00	4.35	14.31	100.00	7.00

2023 年度，发行人实现主营业务收入 313.40 亿元，较 2022 年度增加 109.04 亿元，主要系有色金属及金属制品贸易业务收入增加所致。

2023 年度，发行人有色金属及金属制品贸易营业收入较 2022 年度增加 103.46 亿元，增幅 63.46%，营业成本较 2022 年度增加 103.45 亿元，增幅 65.87%，主要系铝制品贸易的营业收入与营业成本增加所致，发行人推进开展有色金属及金属制品贸易业务，受原材料铝锭价格均价及铝制品加工费对比上年有明显涨幅的影响。

发行人 2023 年度房屋销售板块的营业成本较 2022 年度减幅 33.58%，毛利率较 2022 年度增幅 23.20%，主要系受三旧改造土地获取成本及项目开发成本变动所致。发行人 2022 年度物业管理及安保板块的毛利率较 2021 年度减幅 29.16%，主要系人力成本上升所致。发行人 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 59.04%和 208.05%，主要系经营良好、业绩增长、同时成本管控合理所致。公司 2023 年度设计服务板块的营业成本较 2022 年度减幅为 52.24%，毛利率较 2022 年度减幅 84.71%，主要系受市场行情影响及人力成本上升所致。公司 2023 年度房屋装修板块的营业收入及营业成本较 2022 年度增幅分别为 15.09%及 16.00%，毛利率减幅为 27.56%，主要系原材料及人力成本上涨所致。公司 2023 年度销售预制装配单位板块的营业收入及毛利率较 2022 年度减幅分别为 2.64%及 63.94%、营业成本增幅为 9.46%，主要系人力成本上升所致。公司 2023 年度商品销售板块的营业收入、营业成本较 2022 年度增幅分别为 113.25%及 138.33%，毛利率减幅为 44.56%，主要系主要系受市场行情影响及人力成本上升所致。

三、发行人 2023 年财务状况

2022-2023 年，发行人资产的总体构成情况如下：

单位：万元、%

	2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比
流动资产：				
货币资金	905,736.36	17.91	474,516.01	12.59
交易性金融资产	2,815.86	0.06	3,775.87	0.10
应收票据	7,830.05	0.15	12,341.55	0.33
应收账款	576,656.31	11.40	501,857.78	13.32
应收款项融资	5,757.34	0.11	1,771.47	0.05
预付款项	63,171.19	1.25	40,593.80	1.08
其他应收款	97,965.52	1.94	60,355.84	1.60
存货	1,758,901.90	34.78	1,436,881.81	38.13
合同资产	197,452.38	3.90	157,254.37	4.17
其他流动资产	335,531.94	6.63	144,443.15	3.83
流动资产合计	3,951,818.86	78.14	2,833,791.64	75.20
非流动资产：				
其他债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	109,065.26	2.16	77,613.39	2.06
长期股权投资	64,673.84	1.28	45,200.40	1.20
其他权益工具投资	3,669.30	0.07	3,499.62	0.09
投资性房地产	215,699.70	4.27	164,341.60	4.36
固定资产	112,545.35	2.23	81,619.57	2.17
在建工程	131,592.23	2.60	60,384.65	1.60
使用权资产	124,040.27	2.45	81,127.32	2.15
无形资产	78,190.43	1.55	139,884.70	3.71
商誉	68,969.23	1.36	66,552.84	1.77
长期待摊费用	10,380.78	0.21	10,553.11	0.28
递延所得税资产	57,754.33	1.14	55,122.44	1.46
其他非流动资产	128,682.48	2.54	148,688.61	3.95
非流动资产合计	1,105,263.21	21.86	934,588.25	24.80
资产总计	5,057,082.07	100.00	3,768,379.88	100.00

截至 2023 年末，发行人货币资金账面价值较年初增加 43.12 亿元，涨幅为 90.88%，主要系票据保证金增加。

截至 2023 年末，发行人应收票据账面价值较年初减少 0.45 亿元，减幅为 36.56%，主要系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。

截至 2023 年末，发行人应付款项融资账面价值较年初增加 0.40 亿元，增幅为 225.00%，主要系为银行承兑汇票余额上升。

截至 2023 年末，发行人预付款项账面价值较年初增加 2.26 亿元，增幅为 55.62%，主要系增加预付铝制品加工费和模具款。

截至 2023 年末，发行人其他应收款账面价值较年初增加 3.76 亿元，增幅为 62.31%，主要系房屋销售板块项目增加，前期整理代垫款。

截至 2023 年末，发行人其他流动资产账面价值较年初增加 19.11 亿元，增幅为 132.29%，主要系 2022 年质押定存及大额存单增加。

截至 2023 年末，发行人长期应收款账面价值较年初增加 3.15 亿元，增幅为 40.52%，主要系市政工程项目应收款增加。

截至 2023 年末，发行人长期股权投资账面价值较年初增加 1.95 亿元，增幅为 43.08%，主要系新增非表子公司增资所致。

截至 2023 年末，发行人投资性房地产账面价值较年初增加 5.14 亿元，增幅为 31.25%，主要系机关事务局项目资产用于出租所致。

截至 2023 年末，发行人固定资产账面价值较年初增加 3.09 亿元，增幅为 37.89%，主要系购置铝模板新增固定资产所致。

截至 2023 年末，发行人在建工程账面价值较年初增加 7.12 亿元，增幅为 117.92%，主要系产业园区项目进入施工阶段所致。

截至 2023 年末，发行人使用权资产账面价值较年初增加 4.29 亿元，增幅为 52.90%，主要系 2023 新增产业园区使用权资产所致。

截至 2023 年末，发行人无形资产账面价值较年初减少 6.17 亿元，减幅为 44.10%，主要系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。

2022-2023 年，发行人负债的总体构成情况如下：

单位：万元、%

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比

流动负债:				
短期借款	323,348.03	8.18	370,984.31	13.02
应付票据	947,234.63	23.97	346,984.24	12.18
应付账款	556,593.66	14.08	427,652.52	15.01
预收款项	-		-	-
合同负债	149,366.01	3.78	56,334.07	1.98
应付职工薪酬	10,345.74	0.26	8,438.70	0.30
应交税费	36,477.87	0.92	38,019.80	1.33
其他应付款	150,401.54	3.81	71,031.66	2.49
一年内到期的非流动 负债	98,148.22	2.48	69,816.84	2.45
其他流动负债	207,118.07	5.24	402,163.08	14.11
流动负债合计	2,479,033.77	62.73	1,791,425.21	62.87
非流动负债:				
长期借款	950,118.68	24.04	593,382.84	20.83
应付债券	284,117.94	7.19	293,732.33	10.31
租赁负债	122,299.72	3.09	76,934.29	2.70
长期应付款	33,371.87	0.84	7,544.71	0.26
预计负债	1,132.83	0.03	4,344.28	0.15
递延收益	21,933.54	0.55	15,540.71	0.55
递延所得税负债	52,013.54	1.32	49,503.90	1.74
其他非流动负债	8,030.63	0.20	16,957.31	0.60
非流动负债合计	1,473,018.75	37.27	1,057,940.37	37.13
负债合计	3,952,052.52	100.00	2,849,365.58	100.00

截至 2023 年末，发行人应付票据账面价值较年初增幅为 172.99%，主要系铝制品贸易以及有色金属贸易业务增长，应付票据增加所致。

截至 2023 年末，发行人应付账款账面价值较年初增幅为 30.15%，主要系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。

截至 2023 年末，发行人合同负债账面价值较年初增幅为 165.14%，主要系房屋销售板块合同负债增加。

截至 2023 年末，发行人其他应付款账面价值较年初增加 7.94 亿元，减幅为 111.74%，主要系 2022 年往来款增加。

截至 2023 年末，发行人一年内到期的非流动负债账面价值较年初增加 2.83 亿元，增幅为 40.58%，主要系 2022 年一年内到期的长期借款和长期应付款增加。

截至 2023 年末，发行人其他流动负债账面价值较年初减幅为 48.50%，主要系 2022 年新增超短期融资券 5 亿元所致。

截至 2023 年末，发行人长期借款账面价值较年初增幅为 60.12%，，主要系 2022 年房屋销售业务板块新增固定资产贷款所致。

截至 2023 年末，发行人应付债券账面价值较年初减幅为 3.278%，主要系 2022 年收购文科园林可转换债券 8.34 亿元所致。

截至 2023 年末，发行人租赁负债账面价值较年初增幅为 58.97%，主要系 2023 年新增产业园区租赁负债所致。

截至 2023 年末，发行人长期应付款账面价值较年初增幅为 342.32%，主要系主要系 2023 年新增融资租赁形成长期应付款。

截至 2023 年末，发行人预计负债账面价值较年初增加 0.32 亿元，减幅为 73.92%，主要系 2022 年末决诉讼计提的预计负债减少。

截至 2023 年末，发行人递延收益账面价值较年初增幅为 5.07%，主要系 2023 年住房租赁业务新增政府补贴。

截至 2023 年末，发行人其他非流动负债账面价值较年初减幅为 52.64%，主要系拆借资金已偿还。

第四章 发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况

发行人公司债券专项账户运作情况及募集资金使用情况如下：

一、22 佛建 Y1

发行人已在浙商银行股份有限公司广州分行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券、浙商银行股份有限公司广州分行已按照相关规定签署了本次债券募集资金三方监管协议。根据三方监管协议，该专项账户专门用于募集资金的接受、储存、划转及还本付息等。本期债券合计发行人民币 5 亿元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已按时汇入发行人本期债券募集资金专户。

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还到期债务。专项账户仅用于募集资金的接受、储存、划转，符合相关规定，专项账户运作正常。公司募集资金实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

二、23 佛建 Y1

发行人已在珠海华润银行股份有限公司佛山分行、中国邮政储蓄银行股份有限公司佛山市分行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券、珠海华润银行股份有限公司及中国邮政储蓄银行股份有限公司佛山市分行已按照相关规定签署了本次债券募集资金三方监管协议。根据三方监管协议，该专项账户专门用于募集资金的接受、储存、划转及还本付息等。本期债券合计发行人民币 7 亿元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已按时汇入发行人本期债券募集资金专户。

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除发行费用后，5 亿元拟用于偿还到期债务，2 亿元补充流动资金，目前 2 亿元补充流动资金的部分已使用。专项账户仅用于募集资金的接受、储存、划转，符合相关规定，专项账户运作正常。公司募集资金实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

三、23 佛建 Y2

发行人已在广州银行股份有限公司佛山禅城支行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券、广州银行股份有限公司佛山禅城支行已按照相关规定签署了本次债券募集资金三方监管协议。根据三方监管协议，该专项账户专门用于募集资金的接受、储存、划转及还本付息等。本期债券合计发行人民币 5 亿元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已按时汇入发行人本期债券募集资金专户。

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除发行费用后，全部拟用于偿还到期债务，目前募集资金尚未使用。专项账户仅用于募集资金的接受、储存、划转，符合相关规定，专项账户运作正常。公司募集资金实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

2023 年度，发行人正常履行信息披露的义务，发行定期报告、临时报告等。

根据《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受托管理协议》约定，报告期内受托管理人针对发行人可续期公司债券的特殊发行事项履行了持续跟踪义务。

根据《佛山市建设发展集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》，22 佛建 Y1、23 佛建 Y1 和 23 佛建 Y2 均未涉及利息递延情况、强制付息情况，且仍计入权益，并在会计初始确认时分类为权益工具。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

本期债券无增信。2023 年度，发行人关于本期债券的偿债保障措施未发生重大变化。

第七章 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及公司债券的本息偿付情况

一、公司债券偿付情况

（一）22 佛建 Y1

本期公司债券的起息日为 2022 年 9 月 29 日。

付息日：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，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

若在本期债券的某一续期选择权行权年度，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）。

截至本报告出具日，本期公司债券已于 2023 年 9 月 29 日完成付息工作。

（二）23 佛建 Y1

本期公司债券的起息日为 2023 年 3 月 14 日。

付息日：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，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

若在本期债券的某一续期选择权行权年度，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）。

截至本报告出具日，本期公司债券已于 2024 年 3 月 14 日完成付息工作。

（三）23 佛建 Y2

本期公司债券的起息日为 2023 年 6 月 26 日。

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，

则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

若在本期债券的某一续期选择权行权年度，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）。

本期公司债券已于 2024 年 6 月 26 日完成付息工作。

二、公司债券偿债保障措施执行情况

报告期内发行人按照 22 佛建 Y1、23 佛建 Y1、23 佛建 Y2 债券募集说明书的约定较为有效执行了公司债券的相关偿债保障措施，具体执行情况如下：

（一）设立专门的偿付工作小组

在债券存续期间，发行人指定公司财务部门牵头负责协调各期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排各期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（二）充分发挥债券受托管理人的作用

各期债券引入了债券受托管理人制度，发行人已按照《管理办法》的规定，聘请国泰君安证券股份有限公司担任各期债券的债券受托管理人，并与国泰君安证券股份有限公司订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障各期债券本金和利息的按时、足额偿付。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

各期债券存续期间，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表全体债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

（三）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定为各期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了各期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障各期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（四）严格履行信息披露义务

发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：按照募集说明书以及根据与证券登记公司的约定将到期的债券利息和/或本金足额划入证券登记公司指定的账户；预计到期难以偿付利息或本金；订立可能对还本付息产生重大影响的担保合同及其他重要合同；发生重大亏损或者遭受超过净资产 10%以上的重大损失；发生或可能发生超过发行人净资产 10%以上的重大仲裁、诉讼；拟进行超过发行人净资产 10%以上的重大债务重组；未能履行募集说明书的约定；债券被暂停转让交易；提出拟变更债券募集说明书的约定；拟变更债券受托管理人；发生减资、合并、分立、解散之事项或进入破产程序；其他可能对债券持有人权益有重大影响的事项，以及法律、法规、规章、规范性文件或中国证监会规定的其他情形。发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人在本次债券募集说明书中设置了行为限制承诺及救济措施。

一、发行人偿债保障措施承诺

（一）发行人行为限制承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期间，发行人拟实施下列行为的，应当先召开持有人会议并经持有人会议同意：

无偿转让资产，资产价值（取资产的账面价值、评估价值和公开市场价格中的高者）超过发行人合并范围财务报表上年末净资产的30%。

2、如本期债券存续期间，发行人确需实施上述行为的，发行人应提前将拟实施的行为与受托管理人及债券持有人等进行沟通，并通过召开债券持有人会议等形式取得债券持有人的同意。会议召开方式及议案的决议比例等根据本期债券持有人会议规则的约定执行。

3、发行人未经持有人会议同意，实施违反承诺的行为的，发行人将及时采取措施以在一年内恢复承诺相关要求。

4、发行人违反行为限制承诺、发生或预计发生影响偿债能力相关事项的，发行人将在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、发行人违反行为限制承诺且未在上述第3条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施条款的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

（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。

第九章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未发生须召开本期债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第十章 发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具日，发行人无债务违约等不良记录，偿债意愿良好。

截至 2023 年末，发行人流动比率和速动比率分别为 1.59 和 0.88 均较 2022 年同期小幅上升，主要系流动资产规模上升幅度较大导致。截至 2023 年末，发行人资产负债率为 78.15%，较 2022 年末小幅上升，主要系储备项目用款，发行人通过融资方式增加现金持有量所致。

第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效

一、对外担保情况

截至 2023 年末，发行人对外担保的余额 12.36 亿元。

二、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

截至 2023 年末，发行人未决诉讼事项如下：

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	8,464.10	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

三、相关当事人

2023 年度，本期债券的受托管理人、审计机构及资信评级机构均未发生变更。

四、其他重大事项的信息披露

报告期内，发行人无其他需要信息披露的重大事项。

五、本期债券的信用评级情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，根据各期债券信用评级报告，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，22佛建Y1债券的信用等级为AA+；23佛建Y1债券的信用等级为AA+；23佛建Y2债券的信用等级为AA+。

发行人主体信用等级AA+，评级展望稳定，该标识代表的涵义为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。

作为公司债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

(本页无正文，为《佛山市建设发展集团有限公司公司债券受托管理事务报告
(2023 年度)》之签章页)

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2024 年 6 月 28 日

