

债券代码：152451.SH/2080093.IB

债券简称：20 佛建 01/20 佛山建投债

# 2020 年佛山市建设开发投资有限公司公司债券 2023 年度债权代理事务报告

债权代理人



（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（以下简称“发行人”、“公司”或“佛山建发”）对外发布的《佛山市建设发展集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》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
目录 .....	3
第一章 企业债券概况 .....	4
第二章 债权代理人履行职责情况.....	6
一、持续跟进发行人存续期重大事项情况.....	6
二、督促公司按时偿还公司债券到期利息并按期还本.....	6
三、监督公司按照约定合规使用募集资金.....	6
四、持续开展存续期内公司债券信用风险管理工作.....	6
五、远程及线下走访排查.....	7
第三章 发行人2023年度经营与财务状况.....	8
一、发行人2023年经营情况.....	8
二、发行人2023年财务状况.....	9
第四章 发行人募集资金使用、专项账户运作及信息披露情况.....	10
一、本期债券募集资金到账情况.....	10
二、本期债券募集资金约定用途.....	10
三、本期债券募集资金使用情况.....	10
四、本期债券募集资金使用的信息披露情况.....	11
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	12
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	14
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债券的本息偿付情况...15	
一、本期债券偿债保障措施执行情况.....	15
二、本期债券投资者权益保护措施执行情况.....	15
三、本期债券本息偿付情况.....	15
第八章 发行人在债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	16
第九章 债券持有人会议召开情况.....	17
第十章 发行人偿债意愿和能力分析.....	18
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债权代理人采取的应对措施及相应成效 .....	19
一、对外担保情况.....	19
二、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项.....	19
三、相关当事人.....	19
四、其他重大事项的信息披露.....	20
五、本期债券的信用评级情况.....	20

## 第一章 企业债券概况

经佛山市建设发展集团有限公司（以下简称“发行人”）股东会及董事会审议通过，并经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕47号文件注册，发行人获准发行总额不超过（含）人民币5亿元企业债券。发行人于2020年5月6日完成了该批文项下的债券发行，即2020年佛山市建设开发投资有限公司公司债券（债券简称：20佛建01/20佛山建投债；债券代码：152451.SH/2080093.IB）。

（一）债券名称：2020年佛山市建设开发投资有限公司公司债券。

（二）发行规模：本次债券发行规模为人民币5亿元。

（三）债券期限：本次债券期限为7年，附设提前还本条款。

（四）债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。票面利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本次债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本次债券存续期内固定不变。

（五）还本付息方式：

每年付息一次，分次还本，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，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各项债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（六）发行价格：

本次债券面值100元人民币，平价发行。

（七）发行方式：

本次债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行相结合的发行方式。

（八）发行范围及对象：

1) 承销团成员设置的发行网点公开发售：在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。2) 上海证券交易所协议发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（九）债券形式及托管方式：

本次债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户中托管记载；投资者认购的通过上海证券交易所协议发行的债券在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

（十）债券担保：

本次债券无担保。

（十一）信用级别：

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体评级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券信用等级为 AA+。

## 第二章 债权代理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券的债权代理人，在2023年度按照《关于2019年佛山市建设开发投资有限公司公司债券债权代理协议》及《2020年佛山市建设开发投资有限公司公司债券募集说明书》的约定履行了本期债券的债权代理职责，建立了对发行人的定期及不定期跟踪机制，并监督了发行人对本期债券募集说明书所约定义务的执行情况。

### 一、持续跟进发行人存续期重大事项情况

国泰君安证券每月持续督促发行人排查是否发生重大事项，督促公司及时履行重大事项信息披露义务；辅导和检查公司的定期报告披露情况。同时，国泰君安证券收集存续期工作底稿，并建立债券存续期舆情监测系统，就获悉的重大舆情及时向公司了解情况，并在需要时及时督促公司进行临时信息披露，对公司的各项情况进行持续跟踪。在督促发行人就相关事项及时进行信息披露的同时，国泰君安证券及时披露相应的临时及定期债权代理事务报告，切实履行债权代理义务。

### 二、督促公司按时偿还公司债券到期利息并按期还本

在本期债券发行完成后，国泰君安证券履行债权代理义务，于本期债券每个付息日前提示发行人按期开展付息工作。截至本报告出具日，发行人本期债券每年均按时足额完成付息事项，并于2024年5月6日按期足额完成了本期债券的分期兑付及付息工作。

### 三、监督公司按照约定合规使用募集资金

国泰君安证券在本期债券存续期内对发行人就本期债券的募集资金使用情况进行监督和指导，提示发行人按照募集说明书等有关约定合规使用本期债券募集资金。截至目前，本期债券募集资金已使用完毕，募集资金使用符合募集说明书的约定。2023年度，发行人不涉及使用本期债券募集资金的情况。截至本报告出具日，本期债券不存在募集资金用途变更的情形。

### 四、持续开展存续期内公司债券信用风险管理工作

国泰君安证券在债券存续期内持续开展风险排查工作，风险排查方式主要包括但不限于访谈相关人员、现场走访等，现场排查工作内容主要包括但不限于与发行人领导进行访谈等。访谈及排查工作重点关注发行人整体有息负债及债务结构、资产质量和变现能力、现金流情况、公司治理结构和实际控制人情况、经营管理层变动、最新财务报表、银行及其他金融机构融资进展、未来业务规划等方面。此外，国泰君安证券定期对本期债券进行信用风险分类监测，并按照相关要求向监管机构报送。

## 五、远程及线下走访排查

国泰君安证券采取电话沟通、微信沟通、现场检查的形式，对发行人的经营情况、财务状况和偿债能力进行了较为全面的了解，进一步加强与发行人的沟通联系，切实履行债权代理义务。

国泰君安证券采用现场走访的方式对本期债券募投项目“建鑫乐家花园集体租赁住房项目”的建设情况和运营情况进行了走访，目前项目已经建设完毕并正常运营。

### 第三章 发行人2023年度经营与财务状况

#### 一、发行人2023年经营情况

发行人经营范围为：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，发行人营业收入、成本、毛利润、毛利率构成情况如下：

单位：万元、%

项目		2023年		2022年	
		金额	占比	金额	占比
营业收入	有色金属及金属制品贸易	2,664,982.23	84.38	1,630,408.79	79.07
	房屋销售	135,168.26	4.28	193,922.05	9.4
	物业管理及安保	15,376.73	0.49	13,649.69	0.66
	租赁及仓储	39,558.16	1.25	24,916.63	1.21
	设计服务	3,175.74	0.10	6,709.45	0.33
	房屋装修	6,127.81	0.19	5,345.91	0.26
	销售预制装配单位	25,828.87	0.82	26,526.40	1.29
	商品销售	32,230.05	1.02	15,118.47	0.73
	建筑工程及科教文旅	211,587.80	6.70	127,023.52	6.16
	主营业务收入小计	3,134,035.65	99.23	2,043,620.91	99.11
	其他业务收入	24,374.69	0.77	18,290.22	0.89
	<b>营业收入合计</b>	<b>3,158,410.34</b>	<b>100.00</b>	<b>2,061,911.13</b>	<b>100</b>
营业成本	有色金属及金属制品贸易	2,605,020.32	86.80	1,570,516.51	82.56
	房屋销售	107,245.75	3.57	161,395.50	8.48
	物业管理及安保	13,379.32	0.45	11,150.99	0.59
	租赁及仓储	26,788.29	0.89	8,692.66	0.46
	设计服务	3,073.93	0.10	5,300.87	0.28
	房屋装修	5,815.55	0.19	4,969.67	0.26

项目	2023年		2022年		
	金额	占比	金额	占比	
销售预制装配单位	24,313.95	0.81	22,207.69	1.17	
商品销售	28,583.87	0.95	12,034.00	0.63	
建筑工程及科教文旅	183,469.99	6.11	104,260.07	5.48	
主营业务成本小计	2,997,690.96	99.88	1,900,527.96	99.91	
其他业务成本	3,646.79	0.12	1,698.81	0.09	
<b>营业成本合计</b>	<b>3,001,337.75</b>	<b>100.00</b>	<b>1,902,226.76</b>	<b>100</b>	
毛利润	有色金属及金属制品贸易	59,961.91	38.17	59,892.28	37.51
	房屋销售	27,922.51	17.78	32,526.55	20.37
	物业管理及安保	1,997.42	1.27	2,498.70	1.56
	租赁及仓储	12,769.87	8.13	16,223.97	10.16
	设计服务	101.82	0.06	1,408.58	0.88
	房屋装修	312.25	0.20	376.24	0.24
	销售预制装配单位	1,514.92	0.96	4,318.71	2.7
	商品销售	3,646.18	2.32	3,084.47	1.93
	建筑工程及科教文旅	28,117.81	17.90	22,763.45	14.26
	主营业务毛利小计	136,344.69	86.80	143,092.95	89.61
	其他业务毛利	20,727.90	13.20	16,591.41	10.39
	毛利合计	157,072.59	100.00	159,684.37	100
毛利率	有色金属及金属制品贸易	2.25		3.67	
	房屋销售	20.66		16.77	
	物业管理及安保	12.99		18.31	
	租赁及仓储	32.28		65.11	
	设计服务	3.21		20.99	
	房屋装修	5.10		7.04	
	销售预制装配单位	5.87		16.28	
	商品销售	11.31		20.4	
	建筑工程及科教文旅	13.29		17.92	
	主营业务毛利率小计	4.35		7	
	其他业务毛利率	85.04		90.71	
	营业毛利率合计	4.97		7.74	

## 二、发行人2023年财务状况

2022-2023年末，发行人主要财务指标情况如下：

项目	2023年末/度	2022年末/度
流动比率（倍）	1.59	1.58
速动比率（倍）	0.88	0.78
资产负债率（%）	78.15	75.61
EBITDA（亿元）	9.53	9.12

项目	2023 年末/度	2022 年末/度
EBITDA 全部债务比 (%)	3.62	4.75
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	1.04	1.95
营业毛利率 (%)	4.97	7.74
平均净资产收益率 (%)	0.53	3.39
评价总资产报酬率 (%)	1.52	2.34
存货周转率 (次)	1.88	1.54
应收账款周转率 (次)	5.86	4.83

## 第四章 发行人募集资金使用、专项账户运作及信息披露情况

### 一、本期债券募集资金到账情况

发行人与中国建设银行股份有限公司广东省分行签署了《2019年佛山市建设开发投资有限公司公司债券募集资金账户监管协议》和《2019年佛山市建设开发投资有限公司公司债券偿债资金账户监管协议》，并在中国建设银行股份有限公司广东省分行开立了募集资金专项账户，上述募集资金账户监管银行对本期债券募集资金提供安全保管、运用监督、资金划拨等服务。

本期债券发行规模为人民币5亿元，募集款项已于2020年5月6日全部汇入发行人指定的银行账户。发行人对本期债券募集资金到位情况出具了《债券发行款到账确认书》。

### 二、本期债券募集资金约定用途

经佛山市建设发展集团有限公司（以下简称“发行人”）股东会及董事会审议通过，并经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕47号文件注册，发行人获准发行总额不超过（含）人民币5亿元企业债券。发行人于2020年5月6日完成了该批文项下的债券发行，即2020年佛山市建设开发投资有限公司公司债券（债券简称：20佛建01/20佛山建投债；债券代码：152451.SH/2080093.IB），根据《2020年佛山市建设开发投资有限公司公司债券募集说明书》约定，本期债券募集资金5亿元，其中3.5亿元投入建鑫乐家花园集体租赁住房项目，1.5亿元补充流动资金、偿还金融机构贷款，截至报告期末已全部使用完毕。募集资金使用履行了必要的程序，符合相关规定。

### 三、本期债券募集资金使用情况

截至目前，本期债券募集资金已使用完毕，募集资金使用符合募集说明书的约定，其中 3.5 亿元投入建鑫乐家花园集体租赁住房项目，1.5 亿元补充流动资金、偿还金融机构贷款。2023 年度，发行人不涉及使用本期债券募集资金的情况。截至本报告出具日，本期债券不存在募集资金用途变更的情形。

截至本报告出具日，发行人已按照相关法律法规及募集说明书、资金账户监管协议的约定对本期债券募集资金的使用履行了必要的审批手续，募集资金使用合法合规。

截至本报告出具日，本期债券募集资金专项账户正常用于募集资金的接收、储存、划转及付息，符合相关规定，募集资金专项账户运作正常。本期债券募集资金实际使用情况与募集说明书约定的用途一致。

#### **四、本期债券募集资金使用的信息披露情况**

经核查，发行人已于《佛山市建设开发投资有限公司公司债券年度报告（2020年）》、《佛山市建设开发投资有限公司公司债券年度报告（2021年）》、《佛山市建设发展集团有限公司公司债券年度报告（2022年）》和《佛山市建设发展集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》中披露了本期债券募集资金的使用情况。

## 第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

2023年度，发行人信息披露情况如下：

1、发行人于2023年1月20日披露了《佛山市建设发展集团有限公司关于累计新增借款超过上年末净资产百分之五十的公告》。

2、发行人于2023年2月3日披露了《佛山市建设发展集团有限公司关于变更信息披露事务负责人及信息披露事务管理部门的公告》。

3、发行人于2023年2月10日披露了《佛山市建设发展集团有限公司关于子公司无偿划转资产的公告》。

4、发行人于2023年3月21日披露了《佛山市建设发展集团有限公司2022年三季度非经审计的合并及母公司财务报表》。

5、发行人于2023年3月21日披露了《佛山市建设发展集团有限公司2020年度经审计的合并及母公司财务报告》。

6、发行人于2023年3月21日披露了《佛山市建设发展集团有限公司2021年度经审计的合并及母公司财务报告》。

7、发行人于2023年3月21日披露了《佛山市建设发展集团有限公司2019年度经审计的合并及母公司财务报告》。

8、发行人于2023年3月21日披露了《佛山市建设发展集团有限公司主体信用评级报告》。

9、发行人于2023年4月20日披露了《2020年佛山市建设开发投资有限公司公司债券2023年付息公告》。

10、发行人于2023年4月20日披露了《2020年佛山市建设开发投资有限公司公司债券2023年分期偿还本金公告》。

11、发行人于2023年4月20日披露了《2020年佛山市建设开发投资有限公司公司债券2023年分期偿还本金公告的提示性公告》。

12、发行人于2023年4月28日披露了《佛山市建设发展集团有限公司公司债券2022年年度报告》。

13、发行人于2023年4月28日披露了《佛山市建设发展集团有限公司关于董事会成员发生变更的公告》。

14、发行人于2023年4月28日披露了《佛山市建设发展集团有限公司公司

债券2022年年度财务报告及附注》。

15、发行人于2023年4月28日披露了《佛山市建设发展集团有限公司关于董事发生变动的公告》。

16、发行人于2023年6月29日披露了《佛山市建设发展集团有限公司20佛山建投债跟踪评级报告》。

17、发行人于2023年8月31日披露了《佛山市建设发展集团有限公司公司债券2023年中期报告》。

18、发行人于2023年8月31日披露了《佛山市建设发展集团有限公司公司债券2023年半年度财务报告及附注》。

19、发行人于2023年11月17日披露了《佛山市建设发展集团有限公司股权结构发生重大变化的公告》。

20、发行人于2023年11月22日披露了《佛山市建设发展集团有限公司信用评级报告》。

## 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运行有效，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债券的本息偿付情况

### 一、本期债券偿债保障措施执行情况

2023年度，发行人按照本期债券募集说明书的约定有效执行了本期债券的相关偿债保障措施，包括履行《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金使用专项账户监管协议》约定的相关义务、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，形成了一套确保债券安全付息兑付的内部机制。

### 二、本期债券投资者权益保护措施执行情况

本期债券未设置其他投资者权益保护措施。

### 三、本期债券本息偿付情况

本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%、20%、20%、20%和20%，当期利息随本金一期支付。付息日为2021年至2027年每年的5月6日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第一个工作日）。

截至本报告出具日，本期债券已按期足额支付2023年5月6日至2024年5月5日的利息，并于2024年5月6日偿还20%本金。

## 第八章 发行人在债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

除本报告已披露事项外，不存在发行人在债券募集说明书中约定的其他义务。

## 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，较2022年末小幅上升。截至2023年末，发行人资产负债率为78.15%，较2022年末有所上升，但仍保持在行业合理水平。总体来看，发行人短期及长期偿债能力较强。

## 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债权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《2020年佛山市建设开发投资有限公司公司债券2023年度  
债权代理事务报告》之盖章页）

债权代理人：国泰君安证券股份有限公司

2024年6月28日

