

**2020 年佛山市建设开发投资有限公司公司债券
2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**



（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”）作为 2020 年佛山市建设开发投资有限公司公司债券（以下简称“20 佛山建投债”）的主承销商及债权代理人（如有），遵照企业债券存续期管理相关监管政策要求，对佛山市建设发展集团有限公司（以下简称“发行人”）2023 年度履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，并出具本报告。

国泰君安编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《佛山市建设发展集团有限公司 2023 年公司债券年度报告》等相关公开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，投资者应对相关事宜做出独立判断，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

一、企业债概况	4
二、发行人 2023 年度履约情况.....	5
（一）办理上市或交易流通情况.....	5
（二）债券募集资金使用情况.....	5
（三）发行人信息披露义务履行情况.....	5
（四）2023 年度债券还本付息情况.....	7
（五）发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况	7
三、发行人偿债能力	7
（一）发行人 2023 年度经营情况.....	7
（二）发行人 2023 年度财务状况.....	9
（三）发行人偿债能力情况.....	9
（四）发行人盈利能力情况.....	10
（五）发行人现金流情况.....	10
（六）发行人已发行尚未兑付债券对其偿债能力的影响	11
四、总结	11

一、企业债概况

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+。

二、发行人 2023 年度履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

佛山市建设发展集团有限公司已按照 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，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市交易流通。本期债券于 2020 年 5 月 12 日在银行间市场上市流通，简称“20 佛山建投债”，证券代码为 2080093.IB；于 2020 年 5 月 15 日在上海证券交易所上市流通，简称“20 佛建 01”，证券代码为 152451.SH。

（二）债券募集资金使用情况

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）发行人信息披露义务履行情况

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》。

（四）2023 年度债券还本付息情况

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。

（五）发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况

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。

本期债券未设置其他投资者权益保护措施。

三、发行人偿债能力

中审众环会计师事务所对发行人 2023 年度的财务报告进行了审计，并出具了众环审字[2024]0500479 号标准无保留意见的审计报告。本文中的财务数据均来源于审计报告。

（一）发行人 2023 年度经营情况

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
	营业收入合计	3,158,410.34	100.00	2,061,911.13	100
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
	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
	营业成本合计	3,001,337.75	100.00	1,902,226.76	100

项目		2023 年		2022 年	
		金额	占比	金额	占比
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 年度财务状况

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
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

（三）发行人偿债能力情况

截至 2023 年末，发行人总资产为 505.71 亿元，总负债为 395.21 亿元，净资产为 110.50 亿元，均较 2022 年末有所增长。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 0.60 和 0.55，较 2022 年末小幅上升。截至 2023 年末，发行人资产负债率为 70.56%，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。2023 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数为 1.04，保持较高水平。

（四）发行人盈利能力情况

2023 年度，发行人营业收入为 315.84 亿元，较 2021 年度同比增长 34.12%，系公司积极拓展业务，提高管理效率，业务规模增长，营业成本为 300.13 亿元。归属于母公司股东的净利润为 1.03 亿元，净利润为 0.53 亿元，净利润相较于 2021 年同期减幅达到 81.35%，主要系受宏观经济波动影响，有色金属及金属制品贸易业务及房屋销售业务营业成本增加所致。发行人在过去三个年度净利润均为正，具有长期的持续盈利能力。

（五）发行人现金流情况

近两年佛山市建设发展集团有限公司现金流量情况如下：

表：近两年佛山市建设发展集团有限公司现金流量

单位：万元

项目	2023 年	2022 年
经营活动产生的现金流量净额	-302,614.45	-414,552.09
投资活动产生的现金流量净额	-254,335.82	-356,840.83
筹资活动产生的现金流量净额	629,239.02	787,951.61
现金及现金等价物增加额	417,955.43	345,666.68

2023 年度，发行人经营活动产生的现金流净额为-30.26 亿元，净流出额较 2022 年度减少 27.00%，主要系三旧改造项目销售去化、铝材销售资金回笼和住房租赁租金收入的增加；投资活动产生的现金流净额为-25.43 亿元，净流出额较 2022 年度减少 28.37%，主要系 2022 年发行人支付文科园林股份转让款项所致；筹资活动产生的现金流净额为 62.92 亿元，净流入额较 2022 年度减少 20.14%，主要系发行人偿还债务支付的现金增加。

(六) 发行人已发行尚未兑付债券对其偿债能力的影响

证券名称	起息日	到期日	发行规模	债券余额	发行期限	发行利率	证券类别
20 佛山建投债	2020-05-06	2027-05-06	5.00	3.00	7.00	3.77	一般企业债
21 佛山建投 MTN001	2021-11-10	2024-11-10	10.00	10.00	3.00	3.40	一般中期票据
22 佛建 Y1	2022-09-29	2025-09-29	5.00	5.00	3.00	3.26	一般公司债
23 佛建 Y1	2023-03-14	2025-03-14	7.00	7.00	2.00	3.90	一般公司债
23 佛建 Y2	2023-06-26	2025-06-26	5.00	5.00	2.00	3.53	一般公司债
23 佛山建设 SCP002	2023-11-27	2024-08-23	10.00	10.00	0.74	2.66	超短期融资债券
24 佛山建设 MTN001	2024-04-19	2027-04-19	15.00	15.00	3.00	2.64	一般中期票据
24 佛山建设 SCP001	2024-06-19	2025-03-14	5.00	5.00	0.73	1.93	超短期融资债券
合计			62.00	60.00			

根据发行人已发行尚未兑付的企业债券情况发行人各年需兑付的债券本息

如下表所示（对于可续期公司债券假设发行人不行使续期选择权）：

单位：万元

时间	20 佛山建投债	21 佛山建投 MTN001	22 佛建 Y1	23 佛建 Y1	23 佛建 Y2	23 佛山建设 SCP002	24 佛山建设 MTN001	24 佛山建设 SCP001	合计
2023 年	11,885.00	3,400.00	1,630.00	-	-	-	-	-	16,915.00
2024 年	11,508.00	103,400.00	1,630.00	2,730.00	1,765.00	50,983.84	-	-	172,016.84
2025 年	11,131.00	-	51,630.00	72,730.00	51,765.00	-	3,960.00	50,708.55	241,924.55
2026 年	10,754.00	-	-	-	-	-	3,960.00	-	14,714.00
2027 年	10,377.00	-	-	-	-	-	153,960.00	-	164,337.00

根据上表所示，发行人在 2023-2027 年由于有债券部分本金到期偿还，存在一定的偿还压力。

四、总结

发行人履约情况较好、偿债意愿高、偿债能力较强。

特此公告。

（以下无正文）

（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 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

国泰君安证券股份有限公司

2024 年 6 月 28 日

