

---

佛山市建设发展集团有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

## 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本公司发行的债券时，应认真考虑各项可能对本公司所发行债券的偿付、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 2024 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与上一报告期所提示的风险没有重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	17
七、 环境信息披露义务情况.....	19
第二节 债券事项.....	19
一、 公司债券情况.....	19
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	21
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.....	22
四、 公司债券募集资金使用情况.....	25
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.....	26
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	26
七、 中介机构情况.....	27
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.....	30
三、 合并报表范围调整.....	30
四、 资产情况.....	30
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	33
六、 负债情况.....	33
七、 利润及其他损益来源情况.....	35
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.....	36
九、 对外担保情况.....	37
十、 重大诉讼情况.....	37
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	37
十二、 向普通投资者披露的信息.....	37
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	37
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	37
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.....	37
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	37
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	37
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	38
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	38
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	38
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	39
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	39
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	39
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	39
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	39
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
财务报表.....		42
附件一：	发行人财务报表.....	42

## 释义

发行人、本公司、佛山建发	指	佛山市建设发展集团有限公司
公司章程	指	《佛山市建设发展集团有限公司章程》
控股股东、实际控制人、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
上交所	指	上海证券交易所
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中证登	指	中国证券登记结算有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）
广佛里投资	指	佛山市广佛里投资开发有限公司
建发绿色	指	佛山建发绿色建材有限公司（曾用名：佛山建投城市建设有限公司）
建发城发	指	佛山建发城市发展有限公司（曾用名：佛山建投城市发展有限公司）
建发开发	指	佛山建发产业园区开发有限公司（曾用名：佛山建投置地有限公司）
建发智慧	指	佛山建发智慧城市科技有限公司（曾用名：佛山建投置业有限公司）
佛山城建	指	佛山市城市建设工程有限公司
文科股份	指	广东文科绿色科技股份有限公司（曾用名：深圳文科园林股份有限公司）
东亚公司	指	佛山东亚股份有限公司
新亚铝	指	肇庆新亚铝铝业有限公司
嘉逸置业	指	佛山嘉逸置业有限公司
东货场	指	佛山东货场铁路物流有限公司
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
报告期	指	2024 年度
报告期末	指	2024 年末
元、万元、亿元	指	如无特别说明，为人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 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）	132,274.87
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
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）	www.fsjft.com
电子信箱	fsjf@fsjft.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	吴越
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 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	wuyue@fsjft.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：正常

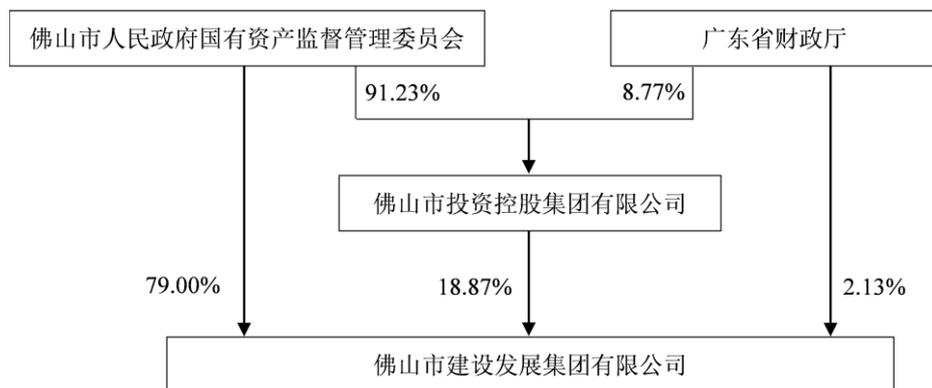
报告期末实际控制人资信情况：正常

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：96.22%，无受限

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：96.22%，无受限

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）

<sup>1</sup>均包含股份，下同。



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

(二) 报告期内控股股东发生变更

适用 不适用

(三) 报告期内实际控制人发生变更

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

(一) 报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

适用 不适用

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任职的生效时间	工商登记完成时间
监事	许润丽	职工监事	撤销监事	2024年11月7日	尚未完成工商变更
高级管理人员	吴晓峰	副总经理	离任	2024年12月12日	不适用
高级管理人员	丁朴	副总经理	就任	2024年12月12日	不适用

(二) 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2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的15.38%。

### （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：无

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：丁朴、徐磊、曾梓、何刚、吴越

## 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

发行人经营范围为：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）

发行人在佛山市国资委体系中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运营平台，在保障公共设施和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。报告期内，发行人主要业务包括有色金属及金属制品贸易业务、房屋销售（城市更新）业务、生态工程相关业务、租赁及仓储业务等板块。

##### （1）有色金属制品贸易业务

发行人有色金属制品贸易业务主要为铝制品贸易，由下属公司肇庆新亚铝铝业有限公司（简称“新亚铝”）开展。新亚铝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。

上游采购方面，发行人对供应商的经验资质、产品质量、供货能力、服务能力等方面进行调查与评价，逐步建立合格供应商清单。发行人按照生产排产订单情况，确定当天铝锭铝棒采购量，采购员每天监控铝锭铝棒现货价格走势，向铝锭铝棒供应商询价并结合当天南储均价进行谈判压价。铝棒、铝锭价格较为透明，主要参考南储商务网价格、加上一定升贴水作为交易价格，采购主要通过发行人子公司佛山建发绿色建材有限公司平台统一采购，按实际采购成本（即采购含税单价），佛山建发绿色建材有限公司额外收取管理费用 100 元/吨。采购结算方式上，发行人与供货商的主要结算方式为银行电汇，货到次日付款，少数特殊棒径的铝棒为款到发货。

下游销售方面，发行人根据经销商订单需求签订销售合同，销售价格以铝原料价格及加工费确定，加工费根据不同铝型材种类、加工难度有所差异。销售结算方式上，发行人直销模式下主要按与客户签订合同约定的方式结算，具体条款存在差异，主要采用电汇、90-180 天银行承兑汇票的方式。发行人会根据合作方的信用状况，给予部分长期合作大客户一定账期或信用额度，账期一般为 30-60 天。授权经销模式主要采用转账、现金、银行承兑汇票等多种方式结算。结算周期方面，发行人对经销商主要以月结为主，对部分信用状况较好的客户，会给予一定的账期，应收账款的账期一般在 2 个月以内。

##### （2）有色金属贸易业务

发行人有色金属贸易业务主要由佛山建发绿色建材有限公司（简称“建发绿色”）开展，区别于发行人有色金属制品贸易业务，有色金属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。

上游采购方面，发行人主要采用同时锁定采购和销售价格的以销定购的模式。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。

下游销售方面，发行人有色金属贸易以国内销售为主，暂未涉及出口业务。发行人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。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。

### （3）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。该业务主要由下属佛山建发城市发展有限公司、佛山建发产业园区开发有限公司负责运营，具体细分为三旧改造、工业园开发和特色小镇开发等子板块。

#### ①三旧改造业务

发行人房屋销售（城市更新）业务板块以三旧改造为主，发行人成立之初获得国资体系内佛山市京纺实业开发有限公司和佛山市广联房地产开发有限公司 2 家公司股权划入，开始经营三旧改造项目。发行人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。

发行人三旧改造业务包括自主开发和合作开发两种模式。自主开发模式下，项目经过发行人内部投资决策流程后，自行投资进行开发、建设及销售。合作开发模式下，项目公司管理层由各方股东共同任命，合作开发的项目由实际操盘控制方并表，按照实际控制方内部操作程序进行管理运营，但须经股东会、董事会批准的事宜除外。

发行人三旧改造项目的开发资金主要来源于自有资金、预售房款和银行开发贷款等。发行人项目开发原材料主要包括建筑材料（木材、水泥、钢材等）、设备（电梯、电气设备等）及精装修工程材料（空调、家用电器、洁具、五金等）为主，工程基本全部采用招标方式总包给施工单位，原材料由施工单位采购，同时公司也存在直接招标采购方式提供辅料物资的情形。

发行人三旧改造项目销售模式主要采取以自有销售团队与销售代理公司合作销售的方式。通过自有销售团队，能够有效地控制销售成本，适当把控销售现场管理；与销售代理公司合作销售，充分运用其资源，了解市场，扩大销售。发行人对地区性房地产行业市场和客户需求、客户购买力等较为了解；公司销售团队从项目定位、规划设计、潜在购买群体定位等各方面介入项目前期运营，使项目设计定位更符合市场客户需求。

#### ②工业园开发业务

目前发行人正在开发的工业园项目为佛山国家高新区云东海生物港科创中心项目、佛山市电炉厂地块改造项目、建投星中创（风梅岭）智造科技产业项目（一期）、建投星中创（风梅岭）智造科技产业项目（二期）等。

#### ③特色小镇开发业务

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。该项目于 2017 年 7 月经佛山市政府认定为首批市级特色小镇，项目分四期开发，首期广佛里智慧慢城启动区由佛山市广佛里投资开发有限公司投资建设，发行人参股比例 30%，位于佛山市南海区里水镇和顺幸福大道，占地面积 319,538.00 平方米，于 2019 年 3 月通过招拍挂以 34.50 亿元土地价取得。项目拟建成以生物医药、健康养生、休闲旅游为主导的医药产业创新升级示范园区、产城人文融合发展的特色小镇。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。

### （4）生态工程相关业务

发行人生态工程相关业务主要由子公司广东文科绿色科技股份有限公司（简称“文科股份”）开展，该业务板块主要由生态工程施工、景观设计、新能源发电及储能、科教文旅、园林养护、绿化苗木种植等子板块构成。

文科股份在原材料采购环节实行集中采购、就近采购及零星采购相结合的模式。通过明确采购业务流程和审批权限等内部控制手段对采购行为进行规范管理，以保证原材料采购的质量、价格、数量和交货时间均能符合公司要求。

文科股份主要通过参与公开招投标或邀请招投标中标承接各类地产与市政园林景观设

计与施工项目。公司通过与客户签订战略合作协议、精品项目的广告示范效应以及主动搜集和跟踪市场信息等方式获得各类潜在业务机会。

文科股份公司签订的工程施工合同约定的一般付款方式如下：合同生效后，客户向文科股份公司支付合同总价 10%左右的预付款；工程施工过程中，客户一般按月或分阶段支付工程进度款，支付比例通常为工程完工量的 70%左右；工程竣工验收合格后，客户向文科股份公司累计支付至合同总价的 80%-85%；办理工程竣工结算手续后，客户向文科股份公司累计支付至工程结算总价的 95%-97%；余下的 3%-5%工程款作为工程质保金，在工程质保期（一般为 1-2 年）结束后收回。

#### （5）其他主营业务

报告期内，发行人其他主营业务还包括住房租赁业务、装配式建筑业务、建筑设计业务等。

住房租赁业务由发行人子公司佛山市建鑫住房租赁有限公司负责运营。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。此外，银行为发行人住房租赁项目提供长期低成本资金支持，配套项目借款期限多为 20-25 年，借款利率为基准或基准上浮 10%。围绕住房租赁业务，发行人还开展了物业管理服务、安保服务等配套业务。

装配式建筑业务由发行人子公司佛山建装建筑科技有限公司负责运营。为配合落实《广东省政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》，发行人计划在佛山南海、顺德、三水、高明打造装配式建筑生产基地，首个基地位于佛山南海。公司规划建设年产 72 万平方米单位建筑面积装配构件的 PC 工厂（包括 3 条 PC 生产线，1 条钢筋加工生产线，1 座搅拌站），PC 构件产品包括预制外墙、预制内墙、预制楼梯、预制阳台、叠合板、饰面混凝土外挂板等，服务对象主要包括政府安居工程项目机构、房地产开发商和公用建筑需求方、市政工程项目机构等。

建筑设计业务由发行人 2018 年通过并购取得的子公司广东省建工设计顾问有限公司负责运营，具备建筑设计相关资质，不断提升城市建设的配套能力。

## 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

### （1）公司主要业务所处行业情况

#### ①铝材加工行业

铝材加工是将原材料铝锭通过熔铸、轧制、挤压和表面处理等工艺和流程，生产出铝型材、管材、棒材等挤压材，板、带、箔等平轧材以及铸造材等各类铝材。铝材位于铝产业链的中游加工环节，上游为电解铝和再生铝生产，下游广泛应用于建筑、汽车、家电等行业。

随着我国经济迅速发展和铝加工行业高新技术的不断突破，我国铝冶炼及加工行业得到快速发展。加之铝材行业下游的建筑、汽车、家电、电子电力等行业的不断发展，对铝材的需求也是稳步上升。在原料供给充足，需求不断增长的背景下，我国铝材产量也是随之稳步增长。据国家统计局数据显示，2023 年我国铝材产量为 6,303.38 万吨，同比增长 5.7%。

随着近年来我国“双碳”目标的确立，各大相关领域快速发展，铝材需求量也随之增长。在光伏用铝领域，受“双碳”目标驱动，能源结构调整的带动，光伏用铝成为我国铝材应用增长最快的细分领域。同时，汽车轻量化、电池箔等用铝需求持续增长，铝材行业将迎来新机遇。

近年来，国内铝材行业将面临国外复产及国内绿色环保日严的双重压力，国家“双碳”政策对铝板带生产行业提出了新的要求，企业将面临新的挑战。铝材加工流程中涉及铸造、热轧开坯、轧制挤压变形、退火等多个高耗能环节，直接承受国家政策压力，新的政策环境势必将行业的发展产生深远影响，加速推进行业节能、减排方面的新工艺、新技术、新装备研究、创新和推广应用。

#### ②房地产行业

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。整体国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，既是构成我国房地产市场快速发展的原动力，也是确保房地产市场持续健康发展的重要因素。

近年来房地产行业开发投资保持快速增长，增速有所放缓。2000 年至今，我国房地产开发投资完成额保持 15% 以上的年复合增长率，高于 GDP 增速。2021 年，我国房地产开发投资完成额为 147,602.08 亿元，较上年同期增长 4.40%。2022 年，我国房地产开发投资完成额为 132,895 亿元，较上年同期减少 10.0%。2023 年，我国房地产开发投资完成额为 110,913 亿元，较上年同期减少 9.6%。

房地产市场供给相对稳定，2011 年以来新开工面积增速回落。2000 年至 2011 年，房屋新开工面积呈快速增长趋势。2021 年，我国房屋新开工面积比上年同期下降 11.40%，房屋竣工面积比上年同期上升 11.20%。2022 年，受经济环境影响，我国房屋新开工面积比上年同期下降 39.4%，房屋竣工面积比上年同期下降 15.0%。2023 年，我国房屋新开工面积比上年同期下降 20.4%，房屋竣工面积比上年同期上升 17.0%。

商品房销售规模受宏观政策影响较大，整体保持上升趋势，2014 年起出现下降趋势。2000 年至今，商品房销售额总体呈上升趋势，但是易受经济环境和宏观调控政策的影响。2021 年，我国商品房销售面积同比增长 1.90%，商品房销售额同比增长 4.80%。2022 年，我国商品房销售面积同比下降 24.30%，商品房销售额同比下降 26.70%。2023 年，我国商品房销售面积同比下降 8.5%，商品房销售额同比下降 6.5%。商品房价格整体持续上涨，2010 年起增幅回归理性，2014 年出现小幅回调。2000 年，我国商品房平均销售价格总体呈现上涨的趋势，但自 2010 年以来，受宏观经济环境、宏观调控政策等因素影响，商品房平均销售价格上涨速度放缓。2020 年，全国商品房平均售价为 9,859.53 元/平方米，同比增长 5.90%。2021 年，全国商品房均价为 10,138.13 元/平方米，同比增长 2.84%。2022 年全国商品房平均售价为 9813.82 元/平方米，同比下降 3.20%。2023 年全国商品房平均售价为 10,864 元/平方米，同比上涨 6.7%。

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。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）公司的行业地位和竞争优势

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

根据《佛山市属国有企业改革重组方案》（佛府函〔2016〕223 号），发行人是市国资委一级直管企业，发行人定位为城市运营平台，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运营平台。发行人承担多项重要职能：佛山市国资委系统的土地开发建设任务，充分发挥土地资本的杠杆效应；大力开展“三旧”改造业务，开创佛山“三旧”改造新局面；积极参与佛山市城市建公共设施以及其他重点项目开发建设任务（如轨道交通 TOD 项目、城市综合地下管廊项目、城市停车楼），成为佛山市城市建设的重要力量；承接市政府搭建的佛山市专业化住房租赁平台业务；在保障公共设施和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项目的市场竞争。

根据《佛山市属国有企业改革重组方案》，遵循专业分工原则，为提升行业竞争力与专业能力，积累土地开发经验，明确市建投公司（即“发行人”，下同）专司市属国资系统的房地产开发业务，市属国资系统的其他企业不得再从事房地产开发业务，其现有的房地产开发项目完成开发，销售工作后退出市场。将市属国资系统内相关房地产开发、建设业务、

资产和资源进行重组，并划拨到市建投公司：将市公盈公司持有的南海水泥厂罗村搅拌站的产权划转到市建投公司；将市公控公司持有的佛山市物业资产经营有限公司的产权划转到市建投公司；将市金控公司持有的佛山东货场铁路物流有限公司、佛山交通仓储实业公司的产权和东亚股份有限公司 52%的产权划转到市建投公司。佛山市电炉厂的管理权调整给市建投公司；将佛山市京山投资发展公司划转到市建投公司。为了理顺市建投公司与市公盈公司、佛山市新元资产管理有限公司（以下简称市新元公司）和市电建总公司之间的债权债务关系，优化市建投公司的财务状况，增强市建投公司的融资能力，市公盈公司、新元公司和电建总公司将其持有的市建投公司债权转换为股权，成为市建投公司的股东。

从上述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，是佛山市主要的一级直管企业之一，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企，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。

发行人自成立以来获得佛山市政府的主要支持情况如下：

#### （1）核心资产支持

2012 年，无偿划入佛山市京纺实业开发有限公司、佛山市广联房地产开发有限公司，让公司在成立之初即拥有锦隆花园、红棉雅苑、红棉苑、红棉大厦等多个房地产开发项目及开发团队；

2013 年，无偿划入佛山彩色显像管公司（现名：佛山市彩管置业有限公司），并顺利取得所属地块“三旧改造”的批复、引入绿地控股集团有限公司，开发“璀璨天城”城市综合体项目；

2014 年，帮助发行人与绿地联合体通过招拍挂方式成功摘得叠翠山庄地块，开发“香树花城”项目；

2016 年，无偿划入佛山东亚股份有限公司 52%的股权，并顺利取得所属地块“三旧改造”的批复，开发花曼丽舍（东亚东区项目）和花曼沁园（东亚西区项目）；

2017 年，无偿划入佛山市交通仓储实业有限公司、佛山市联运有限公司、佛山市陶谷创智园建设开发有限公司等公司，使发行人拥有 600 多亩佛山市核心地段的土地储备，分别为泓创 36.33 亩、仓储 165.76 亩、电炉厂 43.88 亩、联运公司 45.99 亩，共 291.95 亩。其他联营公司土地：东货场公司（股比 50%）土地 277.35 亩、广佛里投资（股比 30%）土地 45.99 亩。现正在申请开展“三旧改造”业务。

2020 年，无偿划入佛山彩色显像管公司佛山市绿茵房地产发展有限公司 40%股权。

2021 年，政府召开相关会议决定盘活樵园山庄闲置资产，将原樵园山庄事业单位资产整体划入。樵园山庄总用地面积约 9 万方，目前计划打造成集医疗、康养为一体的高端养生养老项目。

2024 年，无偿划入佛山市轨道交通发展有限公司 38%股权，进一步提高盘活利用效率，有效压降企业资产负债率。

#### （2）资金支持

2012 年成立之时，佛山市国资委提供 2,000 万元注册资本金，用于发行人前期运营支出，帮助发行人顺利启航；

2017 年，发行人承接市政府搭建的佛山市专业化住房租赁平台业务，市、区财政安排 2.4 亿元对发行人进行增资，夯实发行人资本基础；

2017 年，市政府将佛山市公盈投资控股有限公司、佛山市新元资产管理有限公司、佛山市人民政府国有资产监督管理委员会、佛山市区电力建设总公司等四家国资单位持有发行人的 25.64 亿元的债权转为股权，进一步夯实了发行人的资本实力，使公司融资发展能力与资信水平得到显著提升。

2019 年，佛山市国资向发行人增资 1 亿元计入注册资本。2019 年 12 月，根据佛山市国资委安排，由佛山市公用事业控股有限公司向发行人直接增资 37,722.43 万元，其中 12,154.03 万元于 2020 年转入注册资本，其余转入资本公积。

2020 年，佛山市国资委增资 1,500.00 万元，其中 483.29 万元计入注册资本，其余计入

资本公积；2020 年，佛山市国资委向发行人增资 10,647.00 万元，全部计入资本公积。

2021 年，佛山市国资委向发行人拨付国有企业做强做大专项资金 11,700.00 万元，全部计入资本公积。

2022 年，佛山市国资委向发行人拨付 18,210.00 万元专项用于健康驿站建设。

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。

佛山是全国第 17 个、广东省第 3 个经济总量超万亿元的城市，2023 年实现地区生产总值 13,276.14 亿元。佛山是工业经济实力排名全国第 4 的城市，2023 年规模以上工业总产值达 3.05 万亿元。

佛山市地处珠三角腹地，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，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。根据《广佛全域同城化“十四五”发展规划》，立足广佛全域同城化发展现状和最新要求，将以城市功能对接耦合为核心，链接各大交通枢纽和发展平台，打造“一区、三轴、一环”的空间格局。预计 2025 年广佛地区生产总值将达到 5 万亿元左右，作为广州都市圈主引擎、粤港澳大湾区极点的辐射带动作用更加凸显。

佛山市城市建设有序推进，城市形象提质升级，2017 年起实施城市治理三年行动计划，968 个项目已完工 374 个、开工 460 个，累计完成投资 2580 亿元。新启动特色古村落活化 20 个，推进城中村和旧社区改造 88 项。启动“三旧”改造项目累计 1485 个，预算投入 2930.44 亿元。海绵城市建设启动 121 个项目，地下综合管廊建成 11.7 公里。实施中心城区城市形态提升三年专项行动，已开工 28 个项目，开工率 58%，完成投资 116.67 亿元。出台产业发展保护区划定及城市棕线管理办法，保障 350 平方公里产业用地规模。加强城市更新（“三旧”改造）和村级工业园整治提升，新增“三旧”改造实施项目 155 个，占地面积 1.59 万亩，已完成 106 个，占地面积 1.05 万亩，投入资金 260.93 亿元。治理违法建设 1596.93 万平方米。特色小镇建设成效初显，岭南文荟小镇、仙湖氢谷小镇等 12 个小镇入选省级特色小镇创建名单，数量居全省首位。首批市级特色小镇 256 个重点项目已开工 192 个，完成投资 271.35 亿元。基础设施网络不断完善，珠三角新干线机场前期工作推进顺利，广州地铁 7 号线西延顺德段、南海新交通试验线、高明有轨电车示范线建设稳步推进，“一环”西拓全面开工，深宁路等 20 条“断头路”基本按计划推进，中心城区“五纵六横”公交骨干线网成型。

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”的驰名商标，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，2016 年获行业金轩奖最具影响力品牌、2017 年获评建筑材料十大首选品牌，获得建筑行业科技进步推动奖，2018 年被复评为广东省名牌产品，2019 年获评中国十大建筑型材第一首选品牌，成为中国房地产 500 强首选铝型材供应商，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。

⑤发行人具有良好的融资能力优势

发行人是佛山市国有企业，其发展得到佛山市大力支持，能够获得佛山市政府在资本金注入、资产划拨等方面的支持，使发行人偿债能力不断得到提升。发行人近几年来发展

迅速，经营状况良好，实力雄厚，拥有较高的市场声誉，具有非常畅通的融资渠道。发行人与国内多家商业银行建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。总体来看，发行人具备较强的融资能力，为企业发展提供来充裕的资金来源、为促进业务发展创造了有利条件。

⑥资产雄厚、抗风险能力强

发行人近几年资产和营业规模不断增长，拥有较为雄厚的资产实力，而其全产业链的布局也使得其具有较强的抗风险能力。另外，发行人在城市更新、有色金属及金属制品贸易、物业租赁和管理、及工程设计和施工等多行业进行布局，将使其整体抗风险能力加强。

⑦规范的管理优势

发行人具有较为完善、系统的公司治理模式，形成了健全的公司组织架构，下设的数个职能部门分工明确、设置合理、决策科学、分配合理。此外，发行人拥有从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，能为公司管理及运作提供良好的人力资本支持。

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不利变化。

(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毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

适用 不适用

(三) 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1)分业务板块情况

单位：万元 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 (%)
有色金属制品贸易	1,230,543.06	1,180,609.89	4.06	30.06	1,365,914.71	1,320,639.78	3.31	43.25
有色金属贸易	2,253,130.75	2,239,123.25	0.62	55.04	1,299,067.52	1,284,380.54	1.13	41.13
房屋销售 (城市更新)	262,334.34	199,143.43	24.09	6.41	135,168.26	107,245.75	20.66	4.28
物业管理及安保	12,939.44	11,361.79	12.19	0.32	15,376.73	13,379.32	12.99	0.49
租赁及仓储	37,159.46	19,906.95	46.43	0.91	39,558.16	26,788.29	32.28	1.25
设计服务	3,245.81	3,823.08	-17.79	0.08	3,175.74	3,073.93	3.21	0.10
房屋装修	5,415.02	5,101.31	5.79	0.13	6,127.81	5,815.55	5.10	0.19
销售预制装配单位	19,388.47	18,509.80	4.53	0.47	25,828.87	24,313.95	5.87	0.82
商品销售	15,214.74	12,500.88	17.84	0.37	32,230.05	28,583.87	11.31	1.02
生态工程相关	217,999.96	198,836.85	8.79	5.33	211,587.80	186,126.60	12.03	6.70

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 (%)
其他业务	36,075.48	22,386.70	37.94	0.88	24,374.69	3,646.79	85.04	0.77
合计	4,093,446.55	3,911,303.93	5.02	100.00	3,158,410.34	3,003,994.37	4.89	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)分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

占发行人合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

单位：万元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
有色金属制品贸易	有色金属制品贸易	1,230,543.06	1,180,609.89	4.06	-9.91	-10.60	22.42
有色金属贸易	有色金属贸易	2,253,130.75	2,239,123.25	0.62	73.44	74.33	-45.01
房屋销售（城市更新）	房屋销售（城市更新）	262,334.34	199,143.43	24.09	94.08	85.69	16.61
合计	—	3,746,008.15	3,618,876.57	—			—

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。

2024 年度，发行人有色金属制品贸易业务毛利率较 2023 年度上升 22.42%，主要系单位加工成本降低所致。

2024 年度，发行人有色金属贸易业务营业收入较 2023 年度上升 73.44%，营业成本较 2023 年度上升 74.33%，主要系战略布局调整、该业务规模扩大所致。2024 年度，发行人有色金属贸易业务毛利率较 2023 年度下降 45.01%，主要系采购成本增加所致。

2024 年度，发行人房屋销售（城市更新）业务营业收入较 2023 年度上升 94.08%，营业成本较 2023 年度上升 85.69%，主要系本年度三旧改造等相关项目实现销售的规模增加所致。

2024 年度，发行人租赁及仓储业务毛利率较 2023 年度上升 43.82%，主要系固定成本降低所致。

2024 年度，发行人设计服务毛利率较 2023 年度下降 654.74%，主要系人力成本增加所致。

2024 年度，发行人商品销售业务营业收入较 2023 年度下降 52.79%，营业成本较 2023 年度下降 56.27%，营业毛利率较 2023 年度下降 57.67%，主要系战略布局调整、缩减该业务规模所致。

2024 年度，发行人生态工程相关毛利率较 2023 年度下降 26.95%，主要系原材料成本、人力成本等增加所致。

#### （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，发行人将采取积极进取的战略态度，采用“2+N”（“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）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。

（1）城市更新平台：践行国企责任，围绕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

发行人是市国资委一级直管企业，发行人定位为城市运营平台，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运营平台。随着公司主业的扩张，公司未来面临一定的持续投融资风险和管理风险。为应对以上风险，公司拟采取以下措施：

（1）公司将多措并举融资，通过公开市场筹集低成本资金，优化资金管控。

（2）公司制订了一系列内部管理制度，对经营、财务、投融资、担保、质量安全等方面进行了明确规定。

（3）加强企业文化建设，宣贯企业文化理念，维护广大员工利益，切实为员工办实事、解难事。严格制度约束，严抓廉政宣教，严肃监督执纪。提升应急水平，完善突发事件应急处置措施。

## 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

发行人按照公司章程及相关法律法规的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与控股股东、实际控制人保持了其应有的独立性。

### 1. 业务独立

发行人在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权，能够独立自主地进行生产和经营活动；发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易。

### 2. 资产独立

发行人目前拥有的资产权属清晰，与控股股东之间产权关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。截至本募集说明书签署之日，不存在资产被股东违规无偿占用的情况。发行人能够独立运用各项资产开展生产经营活动。

### 3. 人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工。发行人董事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定通过合法程序产生。发行人高级管理人员不存在兼职公务员的情况。

4. 财务独立

发行人已建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在共享银行账户情况，独立依法纳税。

5. 机构独立

发行人已根据中国法律法规及相关规定建立了股东会、董事会、经理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的状况。

**(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。

公司与关联方拟发生的关联交易应当由董事会批准。关联交易申请由公司或子公司经办部门提出经公司董秘办审核后，履行董事会审批程序。若上述关联交易在执行过程中主要条款发生重大变化，或发生新增关联交易，应及时向公司董秘办报告，重新履行审批程序。首次发生日常关联交易的，公司应当与关联人订立书面协议，提交董事会批准。若每年发生的各类日常关联交易数量较多，公司可以在披露上一年年度报告之前，按类别对公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计，经总经理审核后，提交公司董事会批准。实际执行中超出预计总金额的，公司应当重新履行审批程序。

财务部门应当对关联交易情况定期审阅，并向董事长汇报。公司应当按照监管规则和会计准则的有关规定，披露关联交易信息。

**(四) 发行人关联交易情况**

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
采购商品/接受劳务	253,645.64
出售商品/提供劳务	105,677.81

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联方资金拆出	45,337.28
关联方资金拆入	93,850.71
应收关联方款项	167,073.31
应付关联方款项	114,548.08

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 1,331,960.93 万元人民币。

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、2025 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	-
9、截止报告期末的利率(%)	3.90
10、还本付息方式	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；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；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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司、广发证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、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、2025 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	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；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；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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司、广发证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、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、2025 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	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；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；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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司、广发证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、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/PR 佛建债
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、2025 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	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.77
10、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
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司、广发证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、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	<input type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 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）	<p>（一）续期选择权</p> <p>本期债券以每 2 个计息年度为 1 个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期，或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。</p> <p>本报告期内本期债券未触发或执行续期选择权。</p> <p>（二）递延支付利息选择权</p> <p>本期债券附设发行人递延支付利息选择权，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。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。</p> <p>递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息。在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中继续计算利息。</p> <p>本报告期内本期债券未触发或执行递延支付利息选择权。</p> <p>（三）赎回选择权</p> <p>发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。</p> <p>根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13 号），发行人将本期债券计入权益。若未来因会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。</p> <p>本报告期内本期债券未触发或执行赎回选择权。</p>

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	<input type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

<p>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）</p>	<p>（一）续期选择权                      本期债券以每 2 个计息年度为 1 个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期，或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。                      本报告期内本期债券未触发或执行续期选择权。</p> <p>（二）递延支付利息选择权                      本期债券附设发行人递延支付利息选择权，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。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。                      递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息。在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中继续计算利息。                      本报告期内本期债券未触发或执行递延支付利息选择权。</p> <p>（三）赎回选择权                      发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。                      根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13 号），发行人将本期债券计入权益。若未来因会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。                      本报告期内本期债券未触发或执行赎回选择权。</p>
---	---

<p>债券代码</p>	<p>137880.SH</p>
<p>债券简称</p>	<p>22 佛建 Y1</p>
<p>债券约定的选择权条款名称</p>	<p><input type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input type="checkbox"/> 回售选择权  <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权  <input checked="" type="checkbox"/> 其他选择权</p>
<p>选择权条款是否触发或执行</p>	<p>否</p>
<p>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）</p>	<p>（一）续期选择权                      本期债券以每 2 个计息年度为 1 个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期，或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。                      本报告期内本期债券未触发或执行续期选择权。</p> <p>（二）递延支付利息选择权</p>

	<p>本期债券附设发行人递延支付利息选择权，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。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。</p> <p>递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息。在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中继续计算利息。</p> <p>本报告期内本期债券未触发或执行递延支付利息选择权。</p> <p>(三) 赎回选择权</p> <p>发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。</p> <p>根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13 号），发行人将本期债券计入权益。若未来因会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。</p> <p>本报告期内本期债券未触发或执行赎回选择权。</p>
--	--

### 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称	<p>发行人行为限制承诺：</p> <p>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%。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

	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。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	按照债券约定监测，报告期内未发生需披露的触发投资者权益保护条款的情况
投资者保护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）	不适用

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	<p>发行人行为限制承诺：</p> <p>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%。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	按照债券约定监测，报告期内未发生需披露的触发投资者权益保护条款的情况
投资者保护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）	不适用

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	<p>发行人行为限制承诺：</p> <p>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%。</p> <p>2、如本期债券存续期间，发行人确需实施上述行为</p>

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	按照债券约定监测，报告期内未发生需披露的触发投资者权益保护条款的情况
投资者保护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）	不适用

#### 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

#### 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

- 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	<p>1、增信机制：本期债券无担保。</p> <p>2、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</p>

	<p>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有关税金由投资者自行承担。</p> <p>3、其他偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组；严格履行信息披露义务；制定《债券持有人会议规则》；制定并严格执行资金管理计划；充分发挥债券受托管理人的作用；设立募集资金与偿债专项账户。</p>
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	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	<p>1、增信机制：本期债券无担保。</p> <p>2、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。</p> <p>3、其他偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组；严格履行信息披露义务；制定《债券持有人会议规则》；制定并严格执行资金管理计划；充分发挥债券受托管理人的作用；设立募集资金与偿债专项账户。</p>
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	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	<p>1、增信机制：本期债券无担保。</p> <p>2、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有关税金由投资者自行承担。</p> <p>3、其他偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组；严格履行信息披露义务；制定《债券持有人会议规则》；制定并严格执行资金管理计划；充分发挥债券受托管理人的作用；设立募集资金与偿债专项账户。</p>
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	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/PR 佛建债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1、增信机制：本期债券无担保。</p> <p>2、偿债计划：本期债券每年付息一次，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。</p> <p>3、其他偿债保障措施：聘请债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、与募集资金监管银行签订《募集资金账户监管协议》、与偿债资金监管银行签订《偿债资金账户监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。</p>
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	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	广东省广州市越秀区解放南路 123 号金汇大厦 27 层
签字会计师姓名	邱以武、谭思丽

### (二) 受托管理人/债权代理人

债券代码	115053.SH、115572.SH、137880.SH、2080093.IB、152451.SH
债券简称	23 佛建 Y1、23 佛建 Y2、22 佛建 Y1、20 佛山建投债、20 佛建 01/PR 佛建债
名称	国泰海通证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区南京西路 768 号
联系人	裴佳骏
联系电话	021-38677399

### (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 号阳光高尔夫大厦三楼

债券代码	2080093.IB、152451.SH
债券简称	20 佛山建投债、20 佛建 01/PR 佛建债
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. 《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 11 月 9 日发布《企业会计准则解释第 17 号》，自 2024 年 1 月 1 日起实施。该变更对公司 2023 年 12 月 31 日及 2023 年度、2024 年 12 月 31 日及 2024 年度财务报表无影响。

### 2. 《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 31 日发布《企业会计准则解释第 18 号》（以下简称“解释 18 号”），自发布之日起实施。公司选择自发布年度（2024 年度）提前执行该解释。公司计提不属于单项履约义务的保证类质量保证原计入“销售费用”，根据解释 18 号第二条“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定，现将其计入“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，列报于利润表“营业成本”项目中，并进行追溯调整。

该变更对公司 2023 年 12 月 31 日财务报表留存收益的累计影响数为 0.00 元，对 2023 年度合并及母公司比较财务报表相关项目调整如下：

单位：元

受影响的报表项目	2023 年度（合并）		2023 年度（母公司）	
	调整前	调整后	调整前	调整后
管理费用	127,757,593.41	101,191,465.54	106,967,267.10	81,244,200.98
营业成本	840,354,916.64	866,921,044.51	710,057,925.50	735,780,991.62

## 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、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 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、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

## 四、资产情况

### （一） 资产及变动情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	主要为银行存款、库存现金及其他货币资金	1,415,881.62	56.32	主要系根据业务开展需要增加票据保证金，以及外部融资增加所致
交易性金融资产	主要为下属子公司购买的结构性存款	974.37	-65.40	主要系部分结构性存款到期收回所致
应收票据	主要为银行承兑汇票、商业承兑汇票	14,807.99	89.12	主要系有色金属贸易业务规模扩大，销售收入增加的同时应收票据相应增加所致

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
应收账款	主要为应收货款和工程款等	557,960.13	-3.24	-
应收款项融资	主要为贴现的银行承兑汇票	2,629.27	-54.33	主要系部分前期已贴现的银行承兑汇票兑付所致
预付款项	主要为预付货款和加工费等	79,233.89	25.43	-
其他应收款	主要为应收往来款、代垫款、保证金及押金等	164,331.47	67.74	主要系应收往来款增加所致
存货	主要为开发成本、开发产品、合同约定成本、原材料、委托加工物资、产成品等	1,668,235.91	-5.15	-
合同资产	主要为尚未结转和收取对价的工程项目	261,911.78	32.65	主要系项目投入增加所致
其他流动资产	主要为质押定存及大额存单、企业间资金拆借、待抵扣的增值税进项税额、预交税费等	404,456.31	20.54	-
长期应收款	主要为应收遵义市南部新区中药材种植观光旅游区(百草园)建设项目、巴东县城高铁新区城中村棚户区改造项目等的工程款	109,314.80	0.23	-
长期股权投资	主要为对佛山市国际健康驿站管理有限公司、佛山嘉逸置业有限公司等联营企业的投资	60,102.28	-7.07	-
其他权益工具投资	主要为对佛山市轨道交通发展有限公司等单位的投资	788,768.32	21,396.40	主要系根据佛山市人民政府国有资产监督管理委员会相关文件, 将佛山市轨道交通发展有限公司 38.00% 股权划归发行人所致
投资性房地产	主要为持有用于增值的房屋及建筑物、土地使用权	264,949.66	22.83	-
固定资产	主要为房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子设备等	141,515.21	25.74	-

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
在建工程	主要为城发中心项目、风梅岭项目等	200,531.58	52.39	主要系项目建设投入增加所致
使用权资产	主要为租入的房屋及建筑物、土地使用权、专用设备	120,606.81	-2.77	-
无形资产	主要为土地使用权、软件、专利技术等	43,495.45	-44.37	主要系部分土地使用权根据未来规划变更调整至其他科目所致
商誉	主要为合并广东文科绿色科技股份有限公司所形成的商誉	61,252.79	-11.19	-
长期待摊费用	主要为待摊销的装修改造费	10,885.69	4.86	-
递延所得税资产	主要为与资产减值、其他权益工具投资公允价值变动、租赁负债、其他已计提未支付费用相关的可抵扣暂时性差异所产生的递延所得税资产	61,420.81	6.35	-
其他非流动资产	主要为抵债资产、购置长期资产款、长期合同资产等	176,539.11	37.19	主要系抵债资产增加所致

## (二) 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账面价值)	资产受限部分的账面价值	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	1,415,881.62	1,022,988.43	不适用	72.25
应收账款	557,960.13	428,254.30	不适用	76.75
存货	1,668,235.91	395,207.82	不适用	23.69
合同资产	261,911.78	68,852.19	不适用	26.29
其他流动资产	404,456.31	202,780.00	不适用	50.14
长期应收款	109,314.80	108,900.93	不适用	99.62
投资性房地产	264,949.66	97,294.61	89,587.27	36.72
固定资产	141,515.21	25,577.58	不适用	18.07
其他非流动资产	176,539.11	33,817.50	不适用	19.16
合计	5,000,764.53	2,349,855.87	—	—

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

单位：万元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
货币资金	1,415,881.62	不适用	1,022,988.43	票据保证金、 信用证保证金 等	暂无重大不利影响
应收账款	557,960.13	不适用	428,254.30	借款质押	暂无重大不利影响
存货	1,668,235.91	不适用	346,912.63	借款抵押	暂无重大不利影响
其他流动资产	404,456.31	不适用	202,780.00	定期存单质押	暂无重大不利影响

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

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：7,462.93 万元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：143.49 万元，收回：0.00 万元；

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

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：7,606.42 万元，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：3,255.00 万元。

(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：0.43%，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

111.82 亿元和 123.46 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 10.41%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	23.23	41.95	65.18	52.80
银行贷款	-	21.82	26.47	48.29	39.12
非银行金融机构贷款	-	-	9.99	9.99	8.09
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	45.05	78.41	123.46	—

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 3.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 45.00 亿元，且共有 11.00 亿元公司信用类债券在 2025 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 241.17 亿元和 262.93 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 9.02%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	23.23	52.81	76.04	28.92
银行贷款	-	62.26	88.71	150.97	57.42
非银行金融机构贷款	-	2.70	15.68	18.38	6.99
其他有息债务	-	17.55	-	17.55	6.67
合计	-	105.74	157.19	262.93	—

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 26.49 亿元，企业债券余额 3.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 45.00 亿元，且共有 11.00 亿元公司信用类债券在 2025 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 2025 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：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	343,140.03	323,348.03	6.12	-

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
应付票据	1,512,493.46	947,234.63	59.67	主要系发行人有色金属贸易业务规模扩张, 通过使用信用证融资模式开具的票据增加所致
应付账款	603,255.88	556,593.66	8.38	-
合同负债	122,707.53	149,366.01	-17.85	-
应付职工薪酬	10,508.38	10,345.74	1.57	-
应交税费	56,271.45	36,477.87	54.26	主要系应交增值税、土地增值税、企业所得税等增加所致
其他应付款	133,010.27	150,401.54	-11.56	-
一年内到期的非流动负债	326,700.11	98,148.22	232.86	主要系部分长期借款及应付债券将于一年内到期、重分类至该科目所致
其他流动负债	246,986.40	207,118.07	19.25	-
长期借款	887,057.49	950,118.68	-6.64	-
应付债券	328,103.53	284,117.94	15.48	-
租赁负债	119,610.37	122,299.72	-2.20	-
长期应付款	56,922.03	33,371.87	70.57	主要系新增售后回租所致
预计负债	296.56	1,132.83	-73.82	主要系前期因诉讼事项计提的预计负债予以结转所致
递延收益	25,659.18	21,933.54	16.99	-
递延所得税负债	51,428.25	52,013.54	-1.13	-
其他非流动负债	5,034.31	8,030.63	-37.31	主要系部分与市政工程相关的待转销项税额予以结转所致

#### (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: 25,055.68 万元

报告期非经常性损益总额: 24,235.53 万元

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

单位: 万元 币种: 人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
其他收益	5,379.24	主要为增值税加计抵减、政府补助、个税手续费返还	255.12	较弱
投资收益	4,465.26	主要为权益法核算的长期股权投资收益、信托产品投资收益等	778.52	较弱
公允价值变动损益	-1,505.35	主要为投资性房地产公允价值变动损益等	-1,505.35	较弱
信用减值损失	-13,490.24	主要为应收账款坏账损失、长期应收款坏账损失等	19.25	较弱
资产减值损失	-29,570.57	主要为存货跌价损失及合同履约成本减值损失、商誉减值损失、其他流动资产减值损失、其他非流动资产减值损失等	-	不适用
资产处置收益	5,889.73	主要为无形资产处置收益、固定资产处置收益、其他非流动资产处置收益	5,889.73	较弱
营业外收入	23,064.46	主要为长期挂账无需支付的款项、债务减免收益、预计未决诉讼损失转回等	21,401.58	较弱
营业外支出	2,603.32	主要为对外捐赠支出、诉讼赔偿金、非流动资产毁损报废损失等	2,603.32	较弱

## (二) 投资状况分析

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

单位：万元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
佛山建发城市发展有限公司	是	100.00	房屋销售	1,684,034.31	207,104.99	262,520.61	62,372.32
佛山建发绿色建材有限公司	是	100.00	有色金属贸易	2,203,074.24	229,665.02	3,541,946.43	102,112.17
佛山市城市建设工程有限公司	是	60.00	建筑工程	334,574.22	8,355.76	272,422.58	18,330.60
佛山东货场铁路物流有限公司	否	50.00	铁路货物运输、代理、仓储	11,481.11	9,114.97	713.02	634.33

## 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

□适用 √不适用

### 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：186,395.00 万元

报告期末对外担保的余额：234,951.80 万元

报告期对外担保的增减变动情况：48,556.80 万元

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：47,679.00 万元

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合并口径净资产的 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

### 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<sup>2</sup>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	115053.SH
------	-----------

<sup>2</sup> 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

债券简称	23 佛建 Y1
债券余额	-
续期情况	未续期，已到期全额兑付
利率跳升情况	未续期，已到期全额兑付
利息递延情况	未行使递延支付利息选择权
强制付息情况	未触发强制付息事件
是否仍计入权益及相关会计处理	未续期，已到期全额兑付
其他事项	未行使赎回选择权

债券代码	115572.SH
债券简称	23 佛建 Y2
债券余额	5.00
续期情况	未至行权期
利率跳升情况	未至行权期
利息递延情况	未行使递延支付利息选择权
强制付息情况	未触发强制付息事件
是否仍计入权益及相关会计处理	该笔永续期公司债券仍计入权益。对于归类为权益工具的永续债，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。公司不确认权益工具的公允价值变动。
其他事项	未行使赎回选择权

债券代码	137880.SH
债券简称	22 佛建 Y1
债券余额	5.00
续期情况	未至行权期
利率跳升情况	未至行权期
利息递延情况	未行使递延支付利息选择权
强制付息情况	未触发强制付息事件
是否仍计入权益及相关会计处理	该笔永续期公司债券仍计入权益。对于归类为权益工具的永续债，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。公司不确认权益工具的公允价值变动。
其他事项	未行使赎回选择权

**五、发行人为扶贫公司债券发行人**

适用 不适用

**六、发行人为乡村振兴公司债券发行人**

适用 不适用

**七、发行人为一带一路公司债券发行人**

适用 不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

适用 不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

适用 不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

适用 不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

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，或到公司办公地点（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）查阅公司债券披露文件。

（以下无正文）

(以下无正文,为《佛山市建设发展集团有限公司公司债券 2024 年年度报告》之盖章页)

佛山市建设发展集团有限公司  
2025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

2024 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	14,158,816,180.05	9,057,363,551.10
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	9,743,748.51	28,158,644.52
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	148,079,869.37	78,300,489.94
应收账款	5,579,601,251.19	5,766,563,085.81
应收款项融资	26,292,682.50	57,573,384.22
预付款项	792,338,934.07	631,711,943.80
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,643,314,695.55	979,655,230.64
其中：应收利息		
应收股利	580,573.11	580,573.11
买入返售金融资产		
存货	16,682,359,085.85	17,589,019,005.26
合同资产	2,619,117,776.27	1,974,523,813.62
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,044,563,110.23	3,355,319,443.31
流动资产合计	45,704,227,333.59	39,518,188,592.22
<b>非流动资产：</b>		
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	1,093,148,015.27	1,090,652,572.27
长期股权投资	601,022,816.94	646,738,393.70
其他权益工具投资	7,887,683,226.68	36,693,048.54

其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,649,496,603.69	2,156,996,965.23
固定资产	1,415,152,062.93	1,125,453,533.03
在建工程	2,005,315,765.94	1,315,922,293.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,206,068,077.02	1,240,402,745.54
无形资产	434,954,487.82	781,904,306.42
开发支出		
商誉	612,527,850.01	689,692,340.46
长期待摊费用	108,856,862.97	103,807,830.67
递延所得税资产	614,208,121.46	577,543,332.80
其他非流动资产	1,765,391,096.73	1,286,824,786.97
非流动资产合计	20,393,824,987.46	11,052,632,148.63
资产总计	66,098,052,321.05	50,570,820,740.85
<b>流动负债：</b>		
短期借款	3,431,400,293.69	3,233,480,330.18
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	15,124,934,557.07	9,472,346,278.39
应付账款	6,032,558,754.82	5,565,936,645.73
预收款项		
合同负债	1,227,075,286.72	1,493,660,101.26
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	105,083,844.02	103,457,375.56
应交税费	562,714,509.68	364,778,694.27
其他应付款	1,330,102,701.67	1,504,015,356.75
其中：应付利息		
应付股利	1,664,264.18	5,528,663.62
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	3,267,001,067.12	981,482,249.36
其他流动负债	2,469,863,991.73	2,071,180,710.29
流动负债合计	33,550,735,006.52	24,790,337,741.79

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	8,870,574,853.71	9,501,186,824.34
应付债券	3,281,035,349.32	2,841,179,396.06
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,196,103,706.84	1,222,997,170.87
长期应付款	569,220,330.07	333,718,704.50
长期应付职工薪酬		
预计负债	2,965,628.20	11,328,327.98
递延收益	256,591,806.30	219,335,397.90
递延所得税负债	514,282,513.27	520,135,352.40
其他非流动负债	50,343,133.73	80,306,297.89
非流动负债合计	14,741,117,321.44	14,730,187,471.94
负债合计	48,291,852,327.96	39,520,525,213.73
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,322,748,735.45	1,263,084,897.44
其他权益工具	4,698,500,000.00	4,853,500,000.00
其中：优先股		
永续债	4,698,500,000.00	4,853,500,000.00
资本公积	11,080,347,839.72	3,701,184,351.77
减：库存股		
其他综合收益	445,558.38	529,517.68
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	-1,367,775,204.90	-1,128,303,269.93
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	15,734,266,928.65	8,689,995,496.96
少数股东权益	2,071,933,064.44	2,360,300,030.16
所有者权益（或股东权益）合计	17,806,199,993.09	11,050,295,527.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计	66,098,052,321.05	50,570,820,740.85

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**

2024 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	677,025,582.68	496,087,800.57
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	581,557,080.91	818,921,254.71
其中：应收利息		
应收股利	392,103,408.36	363,597,678.14
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	8,801,487,071.01	7,495,544,172.36
流动资产合计	10,060,069,734.60	8,810,553,227.64
<b>非流动资产：</b>		
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		
长期股权投资	3,467,169,397.43	3,337,640,890.39
其他权益工具投资	7,852,218,493.14	363,500,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,403,138.92	1,706,426.14
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	238,577.80	406,612.02
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	144,508.35	393,454.11
递延所得税资产	98,253,935.11	98,390,144.16
其他非流动资产	968,879,373.00	906,310,059.93
非流动资产合计	12,388,307,423.75	4,708,347,586.75
资产总计	22,448,377,158.35	13,518,900,814.39
<b>流动负债：</b>		
短期借款	840,977,260.54	400,312,583.33
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	20,100,334.14	29,304,136.25
应交税费	18,539,410.72	24,712,853.22
其他应付款	397,976,416.37	367,143,129.16
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	1,458,654,205.18	127,245,511.69
其他流动负债	505,033,809.83	1,002,617,612.91
流动负债合计	3,241,281,436.78	1,951,335,826.56
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,647,375,266.52	3,036,602,508.73
应付债券	2,195,381,594.21	1,399,280,469.66
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		
非流动负债合计	4,842,756,860.73	4,435,882,978.39
负债合计	8,084,038,297.51	6,387,218,804.95
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,322,748,735.45	1,263,084,897.44
其他权益工具	4,698,500,000.00	5,216,000,000.00
其中：优先股		
永续债	4,698,500,000.00	5,216,000,000.00
资本公积	10,283,198,400.80	2,477,696,575.86
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-1,940,108,275.41	-1,825,099,463.86
所有者权益（或股东权益）合计	14,364,338,860.84	7,131,682,009.44

负债和所有者权益（或股东权益）总计	22,448,377,158.35	13,518,900,814.39
-------------------	-------------------	-------------------

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

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	40,934,465,456.70	31,584,103,415.42
其中：营业收入	40,934,465,456.70	31,584,103,415.42
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	40,600,200,751.84	31,470,675,734.74
其中：营业成本	39,113,039,339.93	30,039,943,661.71
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	192,658,889.31	118,822,501.08
销售费用	193,330,867.20	187,617,446.01
管理费用	546,712,232.93	531,151,423.11
研发费用	131,363,825.80	165,906,502.72
财务费用	423,095,596.67	427,234,200.11
其中：利息费用	628,029,260.37	506,087,601.72
利息收入	317,506,812.42	207,456,428.75
加：其他收益	53,792,409.67	65,868,866.08
投资收益（损失以“-”号填列）	44,652,632.97	3,017,031.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	36,867,436.72	2,299,407.81
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）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-15,053,538.13	1,141,229.08
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-134,902,424.79	-214,236,063.35

列)		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-295,705,672.00	71,550,898.63
资产处置收益（损失以“-”号填列）	58,897,336.16	89,558,682.82
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	45,945,448.74	130,328,325.50
加：营业外收入	230,644,555.85	47,356,611.70
减：营业外支出	26,033,166.33	12,517,094.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	250,556,838.26	165,167,842.30
减：所得税费用	182,870,575.08	111,914,076.64
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	67,686,263.18	53,253,765.66
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	67,880,569.34	53,253,765.66
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-194,306.16	
（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）	13,041,238.57	103,296,245.01
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	54,645,024.61	-50,042,479.35
六、其他综合收益的税后净额	-829,860.62	649,196.28
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-83,959.30	432,048.80
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-97,177.16	285,228.71
（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	-97,177.16	285,228.71
（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	13,217.86	146,820.09
（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）	-2,321,116.10	75,865.82
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他	2,334,333.96	70,954.27
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-745,901.32	217,147.48
七、综合收益总额	66,856,402.56	53,902,961.94
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	12,957,279.27	103,728,293.81
（二）归属于少数股东的综合收益总额	53,899,123.29	-49,825,331.87
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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 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

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	16,965,614.57	20,471,134.33
减：营业成本		
税金及附加	6,299,673.55	3,067,077.00
销售费用		
管理费用	37,673,264.84	73,296,610.44
研发费用		
财务费用	-128,109,788.00	-159,452,941.99
其中：利息费用	205,627,453.66	244,106,176.69
利息收入	333,983,093.34	403,732,216.28
加：其他收益	97,531.27	96,948.00
投资收益（损失以“-”号填列）	38,575,297.02	50,189,541.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-64,046.69	-1,754,340.26
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）	-98,244.17	643,080.39
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）	139,677,048.30	154,489,958.87
加：营业外收入	383,391.00	84,763.80
减：营业外支出	995,000.00	1,035,791.60
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	139,065,439.30	153,538,931.07
减：所得税费用	1,561,077.31	14,689,441.86
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	137,504,361.99	138,849,489.21
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	137,504,361.99	138,849,489.21
（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	137,504,361.99	138,849,489.21
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

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	43,715,842,596.36	34,569,583,312.47
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	43,074,535.72	30,549,961.18
收到其他与经营活动有关的现金	770,418,144.16	1,011,576,574.84
经营活动现金流入小计	44,529,335,276.24	35,611,709,848.49
购买商品、接受劳务支付的现金	43,037,244,099.38	35,295,305,234.27
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	652,691,332.12	611,588,037.05
支付的各项税费	551,279,794.47	541,547,070.54
支付其他与经营活动有关的现金	1,136,935,139.66	2,189,414,028.50
经营活动现金流出小计	45,378,150,365.63	38,637,854,370.36
经营活动产生的现金流量净额	-848,815,089.39	-3,026,144,521.87
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	19,600,000.00	
取得投资收益收到的现金	6,984,056.43	25,764.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	110,140,541.53	6,791,351.99
处置子公司及其他营业单位收到的现	4,519,950.77	

金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,170,121,624.23	1,109,420,392.50
投资活动现金流入小计	1,311,366,172.96	1,116,237,508.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	489,017,033.01	1,053,934,688.73
投资支付的现金	248,281,509.85	202,386,733.97
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	10,670,692.45	41,578,391.94
支付其他与投资活动有关的现金	3,195,402,035.59	2,361,695,856.86
投资活动现金流出小计	3,943,371,270.90	3,659,595,671.50
投资活动产生的现金流量净额	-2,632,005,097.94	-2,543,358,162.89
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	2,647,825,000.00	3,708,044,416.48
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	10,018,370,709.77	11,908,140,372.46
收到其他与筹资活动有关的现金	1,214,987,400.00	1,125,895,000.00
筹资活动现金流入小计	13,881,183,109.77	16,742,079,788.94
偿还债务支付的现金	8,355,921,529.72	9,151,972,969.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	908,828,435.11	799,946,912.39
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	1,438,314,395.81	497,769,697.64
筹资活动现金流出小计	10,703,064,360.64	10,449,689,579.07
筹资活动产生的现金流量净额	3,178,118,749.13	6,292,390,209.87
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-302,701,438.20	722,887,525.11
加：期初现金及现金等价物余额	4,179,554,289.95	3,456,666,764.84
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	3,876,852,851.75	4,179,554,289.95

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**

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	11,865,259.60	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,953,163,627.60	2,880,851,859.16
经营活动现金流入小计	2,965,028,887.20	2,880,851,859.16

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	30,634,052.98	42,949,130.34
支付的各项税费	33,261,658.82	21,755,756.60
支付其他与经营活动有关的现金	2,289,389,166.69	2,431,955,796.10
经营活动现金流出小计	2,353,284,878.49	2,496,660,683.04
经营活动产生的现金流量净额	611,744,008.71	384,191,176.12
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		23,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	1,935,907,869.58	2,295,975,790.79
投资活动现金流入小计	1,935,907,869.58	2,318,975,790.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	685,084.80	296,130.08
投资支付的现金	162,397,566.55	1,499,100,000.00
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	6,113,820,000.00	4,189,953,567.81
投资活动现金流出小计	6,276,902,651.35	5,689,349,697.89
投资活动产生的现金流量净额	-4,340,994,781.77	-3,370,373,907.10
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	2,646,500,000.00	3,706,000,000.00
取得借款收到的现金	1,986,816,438.36	4,391,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	23,205,000.00	14,800,000.00
筹资活动现金流入小计	4,656,521,438.36	8,112,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,823,100,000.00	4,486,790,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	409,127,518.19	434,021,444.87
支付其他与筹资活动有关的现金	7,105,365.00	35,319,188.72
筹资活动现金流出小计	3,239,332,883.19	4,956,130,633.59
筹资活动产生的现金流量净额	1,417,188,555.17	3,155,869,366.41
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-2,312,062,217.89	169,686,635.43
加：期初现金及现金等价物余额	496,087,800.57	326,401,165.14
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	-1,815,974,417.32	496,087,800.57

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

