



佛山市建设发展集团有限公司

(住所：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)

2025年面向专业投资者公开发行可续期公司债券 (第二期) 募集说明书

注册金额	不超过人民币 30.00 亿元 (含 30.00 亿元)
本期发行金额	不超过人民币 10.00 亿元 (含 10.00 亿元)
增信情况	本期债券无担保
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号)

联席主承销商



(住所：广东省深圳市
福田区中心三路8号卓
越时代广场(二期)北
座)



(住所：上海市黄浦区
中山南路318号24层)



(住所：广东省深圳市
福田区福田街道福华一
路119号安信金融大
厦)

签署日期：2025年11月17日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

发行人不设监事会，由董事会下设的审计委员会行使相关职权。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

（一）本期债券发行上市前，截至 2025 年 6 月末，发行人的净资产为 1,777,781.70 万元，合并口径资产负债率为 72.46%，母公司口径资产负债率为 39.01%。

发行人合并口径近三年实现的年均可分配净利润为 7,260.56 万元（2022 年、2023 年及 2024 年审计报告合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。

2025 年 10 月 31 日，发行人于中国银行间市场交易商协会披露了 2025 年三季度财务报表，具体见“第五节 财务会计信息”之“二、发行人财务会计信息及主要财务指标”。截至 2025 年 9 月末，发行人合并口径总资产为 6,344,003.36 万元，同比减少 4.02%；合并口径净资产为 1,765,886.83 万元，同比 0.83%。2025 年 1-9 月，发行人营业收入为 2,637,235.06 万元，同比减少 0.63%；净利润为 -10,598.43 万元，同比减少 690.61%；归母净利润为 -5,260.86 万元，同比减少 56.78%，主要系房屋销售（城市更新）业务三季度销量较去年同期减少，同时有色金属贸易业务竞争加剧、毛利进一步降低和产业园业务仍处于建设周期阶段所致，不存在重大不利变化或者其他特殊情形。截至募集说明书签署日，发行人依然满足公开发行公司债券的条件，不存在禁止发行公司债券的情形。

（二）存货规模较大及跌价的风险。报告期末，发行人存货分别为 1,436,881.81 万元、1,758,901.90 万元、1,668,235.91 万元和 1,808,774.13 万元，占总资产比重分别为 38.11%、34.78%、25.24%和 28.02%。发行人存货主要为房屋销售（城市更新）业务在建项目的开发成本，报告期末分别为 1,035,257.14 万元、1,294,408.40 万元、1,362,147.64 万元和 1,490,030.29 万元，占存货的比例分别为 72.05%、73.59%、81.65%和 82.38%，占比较高。房地产行业受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业继续调控，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对房地产公司的销售产生不利影响，进而导致存货的出售或变现存在一定的不确定性。公司存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行

业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动，发行人的存货资产存在跌价的风险。

（三）债务压力较大的风险。报告期末，发行人负债总额分别为 285.14 亿元、395.21 亿元、482.92 亿元和 467.81 亿元，资产负债率分别为 75.62%、78.15%、73.06%和 72.46%。报告期末，发行人有息债务余额分别为 192.15 亿元、241.17 亿元、262.93 亿元和 280.32 亿元，占同期末总负债的比例分别为 67.39%、61.02%、54.45%和 59.92%。近年发行人因项目建设需要，以及 2018 年新增铝制品贸易业务周转资金需求增加，导致有息债务增长较快，债务的增加有利于公司的业务规模扩张和发展，但如果财务费用增长过快，有可能对公司利润产生一定影响，到期的本息可能增加公司债务支出的压力，从而对公司的经营产生一定影响。

（四）经营性现金流持续为负的风险。报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-414,552.09 万元、-302,614.45 万元、-84,881.51 万元和-102,492.99 万元，近三年发行人经营活动产生的净现金流量呈净流出状态，但净流出规模逐年减小。发行人现金流入主要来自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，受三旧改造项目建设推进、销售去化时点差异及住房租赁项目一次性投入较大、租金分期回收等影响，最近三年持续为负。若未来发行人经营性现金流的净流出规模扩大，将可能对发行人未来偿债能力产生一定的影响。

（五）毛利率下降的风险。报告期内，发行人分别实现毛利润 159,684.37 万元、157,072.59 万元、182,142.61 万元和 67,906.37 万元，毛利率分别为 7.74%、4.97%、4.45%和 3.56%。报告期内呈下降趋势，主要系有色金属贸易业务相关的原材料价格上涨，导致毛利率有所下降。若未来发行人不能积极扭转有色金属贸易业务毛利率下降的趋势，将可能对发行人的盈利能力和偿债能力产生不利影响。

（六）发行人重大投资产生亏损风险。2022 年度，发行人对文科股份实施重大投资，截至本募集说明书签署日，发行人合计拥有文科股份 37.00%股权，为文科股份的控股股东。截至 2025 年 6 月末，文科股份总资产为 654,707.89 万元，所有者权益为 27,944.93 万元，资产负债率为 95.73%；2024 年度，文科股

份实现营业收入 69,494.34 万元，较上年同期下降 32.23%，实现营业利润-32,439.59 万元，较上年同期下降 64.57%，实现归属母公司股东净利润-11,799.88 万元，较上年同期增长 21.02%。2022-2024 年度，文科股份净利润分别为-37,316.14 万元、-16,460.70 万元和-12,667.21 万元，持续为负，主要系计提了较大金额的信用减值损失和资产减值损失所致。由于文科股份前期承接了较多来自恒大及其关联方的园林类项目，受其债务危机影响，项目回款不佳，使得文科股份对相关应收账款及合同资产计提了较大金额的坏账和减值准备。2022-2024 年末，根据文科股份股价情况及商誉减值测试情况，发行人对与文科股份相关的商誉分别计提了减值准备 2,322.82 万元、0.00 万元和 3,206.45 万元。若文科股份经营环境及相关业务款项回收不能得到改善，将对其盈利能力造成一定影响，并进一步导致发行人产生投资亏损，进而对发行人的偿债能力产生一定负面影响。

（七）董事人数与《公司章程》规定不一致的风险。根据发行人公司章程规定，发行人董事会成员为 7 人。截至本募集说明书签署日，发行人实有董事 6 人，发行人现有董事人数与公司章程规定人数暂时不符，若长时间不能补足，将存在一定的公司治理风险。除上述事项外，公司董事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

（八）2024 年 11 月 14 日，发行人子公司广东文科绿色科技股份有限公司（以下简称“文科股份”）发布公告，文科股份于近日收到中国证券监督管理委员会广东监管局（以下简称“广东证监局”）下发的《关于对广东文科绿色科技股份有限公司、潘肇英、李从文、聂勇、程玉姣、莫静怡采取出具警示函措施的决定》（〔2024〕186 号）（以下简称“警示函”）。

文科股份收到的警示函的基本内容如下：

“广东文科绿色科技股份有限公司、潘肇英、李从文、聂勇、程玉姣、莫静怡：

经查，广东文科绿色科技股份有限公司（以下简称“文科股份”或“公司”）存在以下违规问题：

（一）信用减值损失会计处理不恰当。2023 年底，文科股份在评估信用减值损失时，一是未按照抵债房产的可回收金额评估相关减值损失，少计减值损

失 156.7 万元；二是未按单项重大风险对已逾期的、信用风险显著增加的应收款项进行减值测试，少计减值损失 291 万元，两者共同导致 2023 年年报多计利润总额 447.7 万元。上述情形不符合《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 182 号，以下简称《信息披露管理办法》）第三条第一款、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》第五条和第六条第一款、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第四十八条第五款和第五十三条的规定。

（二）2023 年一季度报告存在差错。经查，文科股份于 2023 年 3 月对某景观工程（标段二）确认收入 1,101 万元，但公司 4 月初才收到第三方确认的产值进度确认资料，上述情形不符合文科股份生态工程施工收入确认政策，导致公司 2023 年一季度报告多计收入 1,101 万元，多计利润 152 万元，上述情形不符合《信息披露管理办法》第三条第一款、《企业会计准则基本准则》第十九条、《企业会计准则第 14 号——收入》第四条第一款的规定。

（三）公司股份回购管理不规范。文科股份于 2018 年 8 月 31 日至 2019 年 2 月 1 日实施股份回购计划，累计回购股份 9,585,832 股，用于可转债转股。回购股票已于 2022 年 1 月 31 日届满三年期限，其中 9,435,304 股未使用也未注销，但公司迟至 2024 年 7 月才发布回购注销减资公告。上述情形不符合《上市公司股份回购规则》（证监会公告〔2022〕4 号）第三条第二款和第十五条、《上市公司股份回购规则》（证监会公告〔2023〕63 号）第三条第二款、第十七条的规定。

文科股份董事长潘肇英、总经理李从文、财务总监聂勇、时任董事会秘书程玉姣、董事会秘书莫静怡未能按照《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 182 号）第四条的规定履行勤勉尽责义务，对公司相关违规行为负有主要责任，其中潘肇英、李从文、聂勇对公司全部违规行为负有主要责任，程玉姣、莫静怡对公司第三项违规行为负有主要责任。

根据《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 182 号）第五十二条、《上市公司股份回购规则》（证监会公告〔2022〕4 号）第三十六条、《上市公司股份回购规则》（证监会公告〔2023〕63 号）第三十七条的规定，我局决定对文科股份、潘肇英、李从文、聂勇、程玉姣、莫静怡采取出具警示函的行政监管措施。你们应加强对企业会计准则、证券法律法规的学习，强化公司会计

核算工作，依法真实、准确、完整、及时、公平地履行信息披露义务，于收到本决定书 30 日内向我局报送整改情况报告，并抄报深圳证券交易所。

如果对本监督管理措施不服，可以在收到本决定书之日起 60 日内向中国证券监督管理委员会提出行政复议申请，也可以在收到本决定书之日起 6 个月内向有管辖权的人民法院提起诉讼。复议与诉讼期间，上述监督管理措施不停止执行。”

2024 年 12 月 4 日，深圳证券交易所同步就上述事项向文科股份出具了《关于对广东文科绿色科技股份有限公司及相关责任人的监管函》（公司部监管函〔2024〕第 187 号）。

文科股份及相关责任人收到警示函和监管函后，高度重视警示函和监管函中指出的问题，充分吸取教训，切实加强对企业会计准则、证券法律法规的学习，提高规范运作意识坚决遵循上市公司信息披露规范要求；同时文科股份董事、监事、高级管理人员将认真履行勤勉尽责义务，促使公司规范运作，不断提高信息披露质量，维护公司及全体股东利益，促进公司健康、稳定、持续发展。

2024 年 12 月 13 日，文科股份已向广东证监局提交《关于广东证监局对公司及相关人员出具警示函所涉问题的整改报告》。针对警示函和监管函中所提及的问题，文科股份所采取的整改措施包括：完善财务相关制度；加强风险预警，及时发现减值风险；加强与外部专业机构的沟通联系；加强内部培训，持续提高信息披露质量；完善财务管理人员审核和复核机制，提高财务工作质量；履行相关程序进行回购股份的注销等。

截至本募集说明书签署日，文科股份本次收到警示函和监管函所涉及的三项问题对发行人及本期债券的影响有限，针对本次警示函和监管函所提及的问题，文科股份已完成相关整改工作，本次警示函和监管函不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力造成重大不利影响，不会对本期债券发行构成实质性障碍。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券为可续期公司债券，存在以下不同于普通公司债券的特殊发行条款：

1、续期选择权

本期债券分为两个品种，其中品种一以每 3 个计息年度为 1 个周期，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（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券；品种二以每 5 个计息年度为 1 个周期，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（即延长 5 年），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。

发行人将于本次约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露续期选择权行使公告。

若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本期债券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。

2、递延支付利息条款

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。

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。

发行人决定递延支付利息的，发行人将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。递延支付利息公告的披露内容将包括但不限于：（1）本期债券的基本情况；（2）本次利息的付息期间、本次递延支付的利息金额及全部递延利息金额；（3）发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；（4）受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；（5）律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

3、强制付息事件

付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照

约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

债券存续期内如发生强制付息事件，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

4、利息递延下的限制事项

若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

债券存续期内如发生利息递延下的限制事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

5、票面利率确定方式及调整机制

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%）。

6、会计处理

发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，在会计初始确认时将本期债券分类为权益工具。本期债券申报会计师中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）已对上述会计处理情况出具专项意见。

债券存续期内如出现导致本次发行永续期公司债券不再计入权益的事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，并披露其影响及相关安排。

7、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普通债务。

8、赎回选择权

（1）发行人因税务政策变更进行赎回

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。

发行人有权在法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个交易日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

（2）发行人因会计准则变更进行赎回

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。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方式一旦公告不可撤销。

发行人如果进行赎回，将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

本期债券的具体发行条款请参见本募集说明书“第二节 发行条款”。

（二）本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券本金、偿还其他有息债务及补充流动资金，具体详见本募集说明书“第三节 募集资金运用”。

（三）本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，若发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

（四）发行人已就本期债券发行设置行为限制承诺和救济措施，具体承诺内容详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”，相关安排对投资者无不利影响。

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，为保障本期债券的本息偿付做出了相应的制度安排。有关债券持有人的权利和义务请参见本募集说明书“第十二节 持有人会议规则”。

本期债券引入了债券受托管理人制度，发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，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公司履行承诺的情况，并在公司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依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。有关债券受托管理人的权利和义务请参见本募集说明书“第十三节 债券受托管理人”。

（五）违约事项及纠纷解决机制

本期债券募集说明书中约定了本期债券项下的违约情形、发行人应承担的违约责任、违约责任的免除以及纠纷解决机制。有关违约事项及纠纷解决机制

请参见本募集说明书之“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”。

（六）本期债券仅面向专业机构投资者公开发行，专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2023 年修订）》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023 年修订）》等文件规定的专业机构投资者。凡认购、受让并合法持有本期债券的投资者，均视作同意本募集说明书、《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利义务的约定。债券持有人会议决议对本期债券全体持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等的效力和约束力。

（七）经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

（八）本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购交易。

（九）本期债券由国泰海通证券股份有限公司（原国泰君安证券股份有限公司）担任牵头主承销商和债券受托管理人。根据中国证券监督管理委员会《关于同意国泰君安证券股份有限公司吸收合并海通证券股份有限公司并募集配套资金注册、核准国泰君安证券股份有限公司吸收合并海通证券股份有限公司、海富通基金管理有限公司变更主要股东及实际控制人、富国基金管理有限公司变更主要股东、海通期货股份有限公司变更主要股东及实际控制人的批复》，原国泰君安证券股份有限公司获准吸收合并原海通证券股份有限公司（以下简称“本次吸收合并”）。自本次吸收合并交割日（即 2025 年 3 月 14 日）起，合并后的国泰君安证券股份有限公司承继及承接海通证券股份有限公司的全部资产、负债、业务、人员、合同、资质及其他一切权利与义务。截至本募集说明书签署日，“国泰君安证券股份有限公司”名称已变更为“国泰海通证券股份有限公司”。

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项.....	2
二、与本期债券相关的重大事项.....	6
目录	12
释义	15
第一节 风险提示及说明	17
一、与发行人相关的风险.....	17
二、本期债券的投资风险.....	28
第二节 发行条款	31
一、本期债券的基本发行条款.....	31
二、本期债券的特殊发行条款.....	33
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	37
四、认购人承诺.....	37
第三节 募集资金运用	38
一、本期债券的募集资金规模.....	38
二、本期债券募集资金使用计划.....	38
三、募集资金的现金管理.....	39
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	39
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	39
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	40
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	41
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	41
第四节 发行人基本情况	43
一、发行人基本情况.....	43
二、发行人的历史沿革.....	43
三、发行人的股权结构.....	47
四、发行人的重要权益投资情况.....	48
五、发行人的治理结构等情况.....	51
六、发行人的董事与高级管理人员情况.....	62
七、发行人主营业务情况.....	65
八、发行人所处行业状况、行业地位、竞争优势及发展战略.....	110
九、其他与发行人主体相关的重要情况.....	117
第五节 发行人主要财务情况	122
一、发行人财务报告总体情况.....	122
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	128

三、发行人财务状况分析.....	139
第六节 发行人信用状况	195
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	195
二、发行人其他信用情况.....	197
第七节 增信情况	205
第八节 税项	206
一、增值税.....	206
二、所得税.....	206
三、印花税.....	207
四、税项抵消.....	207
第九节 信息披露安排	208
一、发行人承诺.....	208
二、发行人信息披露事务管理制度.....	208
三、本期债券存续期内定期信息披露安排.....	210
四、本期债券存续期内重大事项披露.....	211
五、本期债券还本付息信息披露.....	211
六、可续期公司债券信息披露特殊安排.....	211
第十节 投资者保护机制	213
一、发行人行为限制承诺.....	213
二、救济措施.....	213
三、偿债资金来源及偿债计划.....	214
四、偿债保障措施.....	215
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	219
一、违约情形及认定.....	219
二、违约责任及免除.....	219
三、违约事项及纠纷的解决.....	220
第十二节 持有人会议规则	221
一、债券持有人行使权利的形式.....	221
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	221
第十三节 受托管理人	237
一、债券受托管理人.....	237
二、《债券受托管理协议》的主要条款.....	237
第十四节 发行有关机构	263
一、发行人.....	263
二、牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人.....	263
三、联席主承销商一.....	263
四、联席主承销商二.....	264
五、联席主承销商三.....	264

六、律师事务所.....	264
七、会计师事务所.....	265
八、信用评级机构.....	265
九、公司债券登记、托管、结算机构.....	265
十、公司债券申请上市的证券交易所.....	266
十一、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系.....	266
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	267
发行人声明.....	268
主承销商声明.....	282
律师事务所声明.....	298
会计师事务所声明.....	299
信用评级机构声明.....	300
第十六节 备查文件	302
一、备查文件.....	302
二、备查文件查阅地址.....	302

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、本公司、佛山建发	指	佛山市建设发展集团有限公司
本期债券	指	佛山市建设发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）
募集说明书	指	根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《佛山市建设发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）募集说明书》
债券持有人	指	通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的专业投资者
《债券持有人会议规则》	指	《佛山市建设发展集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行可续期公司债券之债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	《佛山市建设发展集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行可续期公司债券之债券受托管理协议》
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）
牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人、国泰海通证券	指	国泰海通证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信证券股份有限公司、东方证券股份有限公司、国投证券股份有限公司
审计机构	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	广东金桥百信律师事务所
评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
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
森原铝业		广东亚铝森原铝业有限公司（曾用名：肇庆高新区森原铝业有限公司）

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）
最近三年及一期、报告期	指	2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月
最近三年及一期末、报告期末	指	2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末
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

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书提供的其他相关材料外，投资者应特别认真地考虑以下各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、应收账款和其他应收款项回收的风险

报告期末，发行人应收账款分别为 501,857.78 万元、576,656.31 万元、557,960.13 万元和 509,042.19 万元，占总资产比重分别为 13.31%、11.40%、8.44% 和 7.88%；报告期末，发行人其他应收款分别为 60,355.84 万元、97,965.52 万元、164,331.47 万元和 172,286.82 万元，占总资产比重分别为 1.60%、1.94%、2.49% 和 2.67%。发行人虽然按会计政策对应收款项计提了相应坏账准备，但因发行人应收款项金额较大，如因下游客户经营出现问题导致应收款项不能收回，将对发行人盈利能力产生一定影响。

2、存货规模较大及跌价的风险

报告期末，发行人存货分别为 1,436,881.81 万元、1,758,901.90 万元、1,668,235.91 万元和 1,808,774.13 万元，占总资产比重分别为 38.11%、34.78%、25.24%和 28.02%。发行人存货主要为房屋销售（城市更新）业务在建项目的开发成本，报告期末分别为 1,035,257.14 万元、1,294,408.40 万元、1,362,147.64 万元和 1,490,030.29 万元，占存货的比例分别为 72.05%、73.59%、81.65%和 82.38%，占比较高。房地产行业受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业继续调控，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对房地产公司的销售产生不利影响，进而导致存货的出售或变现存在一定的不确定性。公司存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，同时公司存货的价

值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动，发行人的存货资产存在跌价的风险。

3、投资性房产未办妥产权证书的风险

报告期末，发行人投资性房地产分别为 164,341.60 万元、215,699.70 万元、264,949.66 万元和 260,606.82 万元，占总资产比重分别为 4.36%、4.27%、4.01% 和 4.04%。截至 2025 年 6 月末，发行人投资性房产中未办妥产权证书的账面价值为 48,803.61 万元，为办证资料不完整导致未办妥产权证书，由于房产未办妥产权证书，将会对房产的出售等处置变现能力造成影响，也会对房产价值造成不利影响。

4、债务压力较大的风险

报告期末，发行人负债总额分别为 285.14 亿元、395.21 亿元、482.92 亿元和 467.81 亿元，资产负债率分别为 75.62%、78.15%、73.06%和 72.46%。报告期末，发行人有息债务余额分别为 192.15 亿元、241.17 亿元、262.93 亿元和 280.32 亿元，占同期末总负债的比例分别为 67.39%、61.02%、54.45%和 59.92%。近年发行人因项目建设需要，以及 2018 年新增铝制品贸易业务周转资金需求增加，导致有息债务增长较快，债务的增加有利于公司的业务规模扩张和发展，但如果财务费用增长过快，有可能对公司利润产生一定影响，到期的本息可能增加公司债务支出的压力，从而对公司的经营产生一定影响。

5、资本性支出较大的风险

发行人项目投资规模大，资金需求大，虽然发行人近几年随着建设项目的推售，可以通过预售实现资金回笼以滚动开发，弥补投资缺口，但是如果发行人未来无法及时筹集到足够资金，较大的资本支出将对发行人的项目建设产生负面影响，可能使发行人面临较大的财务压力。

6、所持受限资产的变现风险

发行人受限的资产主要为货币资金、在建工程、项目土地使用权、房产抵押等，另有物业售后回租，应收账款、股权等抵质押，截至 2024 年末，发行人及合并报表范围内子公司资产受限规模总额为 2,383,673.36 万元，占总资产比例为 36.06%。总体来看，发行人受限资产规模较大，相关资产的可变现能力相应受到一定影响。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合

作关系，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，部分项目未来也存在收益权受限的可能，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

7、经营性现金流持续为负的风险

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-414,552.09 万元、-302,614.45 万元、-84,881.51 万元和-102,492.99 万元，近三年发行人经营活动产生的净现金流量呈净流出状态，但净流出规模逐年减小。发行人现金流入主要来自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，受三旧改造项目建设推进、销售去化时点差异及住房租赁项目一次性投入较大、租金分期回收等影响，最近三年持续为负。若未来发行人经营性现金流的净流出规模扩大，将可能对发行人未来偿债能力产生一定的影响。

8、部分子公司亏损风险

报告期内，发行人部分子公司净利润为负，处于亏损状态，原因包括项目处于投资期末产生收入、收入未结转或项目处于投产初期，收入单一、成本较大，项目投资周期长、成本高、回收周期长等。发行人部分子公司亏损是在子公司划入发行人合并范围前的历史原因造成，子公司名下掌握一定的土地和房产资源，为发行人后续发展提供了项目储备，目前主要由子公司运营的房屋销售（城市更新）业务、有色金属制品贸易业务和有色金属贸易业务能够为发行人带来良好的盈利，但后续如果经营管理不善，子公司无法扭亏为盈，将对发行人的盈利能力产生一定影响。

此外，发行人于 2024 年 12 月无偿取得佛山市轨道交通发展有限公司 38.00% 股权，并将其作为联营企业核算。2023 年度，佛山市轨道交通发展有限公司净利润为-11,422.03 万元。本次股权划转不涉及发行人合并范围变更，暂未对发行人日常管理、生产经营、偿债能力及报告期内的净利润造成重大不利影响。但若未来佛山市轨道交通发展有限公司净利润持续为负，将可能给发行人带来一定的投资亏损，进而对发行人的净利润产生一定程度的不利影响。

9、汇率波动风险

发行人目前收入和成本主要以人民币支付结算。自 2005 年 7 月 21 日起，我国实行以市场供求为基础、参考一揽子货币进行调节、有管理的浮动汇率制度，

人民币在资本项下仍处于管制状态。人民币的币值受国内和国际经济、政治形势和货币供求关系等因素的影响。尽管目前公司主要以人民币进行结算，现面临汇率风险较小，但随着公司业务的发展，如涉及外币结算，汇率波动风险可能会对发行人的财务状况及经营业绩产生影响。

10、流动负债占比较大的风险

报告期末，发行人流动负债占负债总额比重分别为 62.83%、62.73%、69.47% 和 65.82%。发行人流动负债占比较大，对发行人经营流动性管理提出了更高的要求，如流动性管理不到位，可能出现影响债务到期偿还以及对经营产生不利影响。

11、期间费用增加的风险

报告期内，发行人期间费用合计分别为 100,267.36 万元、133,847.57 万元、129,450.25 万元和 57,873.48 万元。近三年发行人期间费用规模呈波动上升趋势，主要是因为近几年来销售项目增加，经营规模扩大，负债规模增加导致期间费用规模增加。期间费用是影响发行人盈利能力的重要因素，若发行人未来不能很好的控制期间费用的规模，将影响自身的盈利水平。

12、对外担保金额较大风险

截至 2024 年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 234,951.80 万元，占期末净资产的比例为 13.19%。发行人对外担保主要是为佛山市广佛里投资开发有限公司、佛山市益航运营管理有限公司的金融机构借款提供担保。如被担保公司的经营及财务情况发生变动，发行人存在一定的代偿风险，将影响发行人的资产情况及偿债能力。

13、毛利率下降的风险

报告期内，发行人分别实现毛利润 159,684.37 万元、157,072.59 万元、182,142.61 万元和 67,906.37 万元，毛利率分别为 7.74%、4.97%、4.45%和 3.56%。报告期内呈下降趋势，主要系有色金属贸易业务相关的原材料价格上涨，导致毛利率有所下降。若未来发行人不能积极扭转有色金属贸易业务毛利率下降的趋势，将可能对发行人的盈利能力和偿债能力产生不利影响。

14、净利润下降的风险

报告期内，发行人净利润分别为 28,554.49 万元、5,325.38 万元、6,768.63 万元和 2,055.34 万元，其中归属于母公司股东的净利润分别为 10,147.93 万元、10,329.62 万元、1,304.12 万元和-6,454.12 万元，最近三年均有所下降。发行人目前已采取相应措施，在加强主业的同时，做好自身资产管理，努力提高资产运营效率，促进自身资产保值增值。但若未来发行人不能积极扭转净利润下降的趋势，将可能对发行人的盈利能力和偿债能力产生不利影响。

（二）经营风险

1、宏观经济周期性波动的风险

近年来，我国经济保持了平稳、快速的增长态势，经济的高速发展为发行人带来了较好的发展机遇，但未来宏观经济的周期性波动如果对我国经济形势造成较大影响，则将会对发行人的外部经营环境造成较大影响。如果未来宏观经济出现较大波动，可能对发行人主营业务造成较大影响，进而可能影响发行人的盈利能力和偿债能力，对发行人而言存在一定的宏观经济波动风险。

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，有色金属制品贸易业务、有色金属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、经营模式风险

发行人三旧改造业务和住房租赁项目开发建设存在投入大、产出周期长的特点，资金回收周期较长，经营性现金流入与相应建设现金支出在短期内不能完全配比，从而对发行人的筹资能力提出了较高的要求，如发行人筹资能力不足，将可能产生资金缺口，进而对发行人项目持续性开发建设带来相关经营风险。

发行人有色金属制品贸易业务依托于广东亚铝森原铝业有限公司生产基地及供销团队，发行人通过采购原材料委托广东亚铝森原铝业有限公司加工再进行销售，如该经营模式发生变更，可能会对发行人有色金属制品贸易业务经营带来影响。

4、独立经营风险

发行人作为佛山市国资委直管企业，其发展得到了当地政府的大力支持，但地方政府对公司未来的发展方向、经营决策、主要管理人员任免及组织结构方面也存在着行政干预的可能性，在一定程度上影响公司的运营和发展，对公司未来的经营收益产生一定的影响。

5、区域房地产行业发生不利变化的风险

发行人三旧改造业务目前主要展业区域为佛山市和湛江市，如果发行人展业区域房地产市场发生库存加大、房价下降、竞争加剧等情况，将给发行人盈利能力带来不利影响。

6、收益风险

佛山市租赁住房试点工作由发行人下属子公司佛山市建鑫住房租赁有限公司承担，住房租赁业务以公益化为主、市场化运营，收取的租金一般不高于区域平均租金水平，同时，住房租房业务前期投入大，回收期长的特点，住房租赁业务经营特点可能影响发行人的经营效益。

7、建设施工和工程管理风险

发行人对目前在建主要项目都进行了严格的可行性论证，预计项目能够保质、保量、按时交付使用，但是由于项目投资规模较大，建设周期长，如果建设期间建筑材料价格、设备和劳动力价格上涨将进一步影响到项目的施工成本，项目实际投入可能超出预算，施工期限延长，影响到项目的按时竣工及正常的投入使用；同时，项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营，从而影响公司的盈利能力和偿债能力。

8、资产划转风险

发行人作为佛山市国有企业，在前期的发展经营中得到了佛山市政府在国有资产划拨、土地获得等方面的大力支持。未来，若佛山市政府根据全市发展规划需要，有可能会对全市的国有资产进行重新整合。发行人目前还没有出现优质资产被划转的情况，如果未来出现优质资产划转，则会对企业资产情况以及盈利能力造成影响。

9、外部融资依赖性较强的风险

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 787,951.61 万元、629,239.02 万元、317,811.87 万元和 242,859.72 万元。发行人经营性及投资性资

金缺口主要靠筹资性现金流弥补，未来发行人项目建设所需资金量较大，需偿还的债务进一步增加，发行人对外部融资的依赖性较强，带来一定的风险。

10、关联交易风险

发行人因生产经营需要与子公司、控股股东等关联方之间发生部分关联交易。发行人关联交易遵照公平、公正的市场原则进行，均为正常交易活动，发行人纳入合并范围的子公司众多，随着公司业务的发展可能出现关联交易风险。

11、经营主要依赖子公司风险

发行人主要经营业务在子公司层面进行，报告期内，发行人集团本部营业收入分别为 1,066.06 万元、2,047.11 万元、1,696.56 万元和 0.00 万元，同期发行人合并口径营业收入分别为 2,061,911.13 万元、3,158,410.34 万元、4,093,446.55 万元和 1,906,980.67 万元。发行人集团本部营业收入较低，合并口径营业收入贡献主要来自于子公司，发行人存在经营主要依赖子公司的风险。

12、对肇庆新亚铝提供大额股东借款的风险

报告期内，发行人对下属控股子公司肇庆新亚铝铝业有限公司提供较大额度的股东借款，肇庆新亚铝铝业有限公司后续经营及财务情况将对发行人偿债能力产生一定影响。

13、施工安全的风险

项目施工安全既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到公司的品牌和声誉。虽然发行人大部分项目施工均由外包施工公司承担，但公司一直十分重视对工程施工的监管，并强化相关外包施工公司责任人的安全意识和产品质量意识。若发行人未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为公司带来处罚、赔偿等风险，影响公司声誉及正常经营。

14、市场竞争风险

铝材市场方面，经多年的发展，我国铝加工行业逐渐形成较为完善的发展体系，并顺利成为铝材生产和出口大国。目前我国铝加工行业生产结构不尽合理，产品结构失衡、附加值低等问题仍将制约我国铝材行业的发展。在国家及企业的双重努力下，我国铝加工行业以深加工、高附加值为重点的产业升级将继续深化。发行人目前主要进行铝制品的贸易业务，在行业技术、产品升级的

过程中，对经营产品的升级、调整的自主能力可能存在不足，因此，在产业升级调整的竞争过程中，发行人面临的竞争压力可能也会逐渐加大。

房地产市场方面，随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。尤其在我国加入 WTO 后，市场逐渐全面开放，除了国内新投资者的不断加入，拥有大量资金、技术和管理优势的海外地产基金以及开发商也积极介入国内房地产市场；另一方面，随着近年来全国房价的大幅度上涨，中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善，房地产业正向着规模化、品牌化和规范化运作转型，房地产行业竞争激烈。市场竞争加剧会导致对土地需求的增加和土地获取成本的上升，从而对发行人业务发展和经营业绩造成不利影响。发行人作为佛山市龙头企业，三旧改造、城市更新及房地产开发业务在佛山市场占有有一定优势，但随着发行人业务规模扩大和跨地区的发展，发行人面临的来自全国性大型、品牌开发商的竞争压力将逐步加大。

15、发行人重大投资产生亏损风险

2022 年度，发行人对文科股份实施重大投资，截至本募集说明书签署日，发行人合计拥有文科股份 37.00% 股权，为文科股份的控股股东。截至 2025 年 6 月末，文科股份总资产为 654,707.89 万元，所有者权益为 27,944.93 万元，资产负债率为 95.73%；2024 年度，文科股份实现营业收入 69,494.34 万元，较上年同期下降 32.23%，实现营业利润-32,439.59 万元，较上年同期下降 64.57%，实现归属母公司股东净利润-11,799.88 万元，较上年同期增长 21.02%。2022-2024 年度，文科股份净利润分别为-37,316.14 万元、-16,460.70 万元和-12,667.21 万元，持续为负，主要系计提了较大金额的信用减值损失和资产减值损失所致。由于文科股份前期承接了较多来自恒大及其关联方的园林类项目，受其债务危机影响，项目回款不佳，使得文科股份对相关应收账款及合同资产计提了较大金额的坏账和减值准备。2022-2024 年末，根据文科股份股价情况及商誉减值测试情况，发行人对与文科股份相关的商誉分别计提了减值准备 2,322.82 万元、0.00 万元和 3,206.45 万元。若文科股份经营环境及相关业务款项回收不能得到改善，将对其盈利能力造成一定影响，并进一步导致发行人产生投资亏损，进而对发行人的偿债能力产生一定负面影响。

（三）管理风险

1、对下属子公司的管理风险

发行人目前处于高速发展及扩展阶段，拥有众多全资和控股子公司，经营范围不断扩大对发行人对其下属子公司的管理提出了更高的要求。发行人对子公司建立了比较规范、完善的控制机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行统一监督管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

2、并购带来的管理风险

近年来发行人的业务规模迅速增长，发行人通过并购来提升和打造全产业链经营能力。并购将导致公司管理半径加大，规模的增长需要公司不断提高内部管理水平，建立更加完善的经营、财务及管理体系，这不仅对公司各种业务管理人才的储备提出更高的要求，也对公司管理水平的持续提升提出挑战。

3、投融资管理风险

发行人承担的城市更新、住房租赁等项目具有投入资金量大，投资建设期长，成本回收慢的特点，发行人拟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，随着业务规模的不断增大，融资规模也将相应上升，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

4、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、公共卫生事件、社会安全事故、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到损害，发行人治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

5、人力资源风险

发行人业务规模的扩张和跨行业布局，对相关人才提出了更高的要求。相关人才，尤其是技术人才以及管理人才的储备是公司发展的重要影响因素。发行人能否制定优越的薪酬以及人才发展政策措施，对发行人能否引进人才以及防止人才流失将产生重大影响。另一方面，随着员工薪酬和福利水平逐年上升，

公司劳动力成本也将逐渐提高。如果发行人不能提高劳动生产率将影响发行人的盈利能力。

6、董事人数与《公司章程》规定不一致的风险

根据发行人公司章程规定，发行人董事会成员为 7 人。截至本募集说明书签署日，发行人实有董事 6 人。发行人现有董事人数与公司章程规定人数暂时不符，若长时间不能补足，将存在一定的公司治理风险。除上述事项外，公司现任董事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

（四）政策风险

1、政策调控风险

国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，发行人主要从事的铝制品业务、城市更新平台、住房租赁平台、以及装配式建筑、工程设计、物业管理等产业链业务均面临较大的行业政策风险，经营业绩可能受到国家政策的影响。在我国国民经济发展的不同阶段，中央政府和地方政府会根据经济运行、行业发展等方面状况对行业进行不同程度的调整。宏观政策方面的调整可能会影响公司的经营活动，不排除在一定的时期内对公司的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

2、房地产政策风险

房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。2017 年中华人民共和国住房和城乡建设部和中华人民共和国国土资源部联合发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房【2017】80 号）。为贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的这一定位，加强和改进住房及用地供应管理，改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。近年来，尽管国家已出台了一系列宏观调控政策，从住房供应结构、土地、金融、税收等方面对房地产的供给和需求进行调节，但在部分城市，仍然存在房地产投资过热、住房供应结构不合理、房价上涨过快等问题。为了促进房地产行业 and 国民经济健康协调发展，国家在未来可能出台新的调控政策。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理和未来发展造成不利影响。

3、国有资产管理体制政策风险

发行人涉及国有资本的运营、管理，承担着国有资产保值、增值的责任，故发行人的国有资本运营受到国家关于国有资产管理体制及相关政策的影响。如果国家对国有资产管理体制、政府投融资体制、国有资产处置政策做出调整，则可能对发行人的经营方向产生影响。

4、土地政策风险

发行人目前拥有一定的土地资产，国家和地方政府的土地调控政策将影响土地出让市场，使发行人对土地整理、出让和开发等带来较大影响。发行人面临土地政策调整的风险。

5、信贷政策变化风险

发行人的三旧改造、有色金属及金属制品贸易等业务需要大量资金进行经营，发行人无法全部以自有资金进行经营，需要银行信贷支持。银行能否提供贷款支持受国家信贷政策、银行内部信贷政策等制约，发行人有可能面临筹资风险。

6、贸易政策风险

发行人主营业务是竞争性行业业务，国内外经济形势和国家有关贸易政策的变化都可能对发行人经营有一定影响，目前中美贸易摩擦不断升级，预计在短期内不会轻易平息，给市场带来较大风险，增加了市场压力。贸易政策变化给发行人经营带来的一定影响。

7、行业管理政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控，有色金属行业则受国家产业升级调整、贸易、环保、税收等政策影响较大。如果发行人在未来经营中不能有效应对行业调控政策的变化，公司业务经营将面临一定的风险。

8、环保政策风险

如果国家未来进一步制定、实施更为严格的安全生产要求或环境保护法律法规，发行人可能需要额外购置设备、引进技术或采取其他措施，以满足监管部门对安全生产和环保的要求。发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支

出，进而影响发行人的盈利水平。

9、能源政策调整风险

铝行业从铝原材料到铝型材的生产，能耗水平较高，国家能源管理政策调整对整个行业影响较大。发行人若不能根据政策调整及时调整经营策略及发展战略，则可能对发行人的经营带来不利影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

本期债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，金融货币政策的变更等因素会引起市场利率水平的波动。由于本期债券发行期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易场所上市交易流通。由于具体上市交易审批需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易场所上市交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有持续活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

（三）偿付风险

在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人及其下属企业的经营活动可能不能带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券按时还本付息造成一定的影响。

（四）资信风险

公司在报告期与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何重大违约。在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，本公司自身的相关风险或市场环境等不可控制的因素，可能导致公司资信状况发生不利变化，进而影响本期债券本息的按期兑付。

（五）本期债券安排所特有的风险

1、本息偿付风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了多项偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息。但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

2、发行人行使续期选择权的风险

本次永续期公司债券没有固定到期日，发行条款约定发行人在特定时点有权延长本期债券。如果发行人在可行使续期选择权时行权，会使投资人投资期限变长，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

3、利息递延支付的风险

本次永续期公司债券条款约定，发行人有权递延支付利息。如果发行人决定递延支付利息，则会使投资人获得利息的时间推迟，甚至中短期内无法获得利息，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

4、发行人行使赎回选择权的风险

本次永续期公司债券条款约定，因政策变动及其他因素导致本期债券无法分类为权益工具或因税务政策变更，发行人有权提前赎回本期债券。如果发行人决定行使赎回选择权，则可能给投资人带来一定的投资风险。

5、资产负债率波动的风险

本次永续期公司债券发行后计入所有者权益，可以有效降低发行人资产负债率，对财务报表具有一定的调整功能。本次永续期公司债券发行后，发行人资产负债率将有所下降。如果发行人在可行使续期选择权时不行权，则会导致发行人资产负债率上升，本次永续期公司债券的发行及后续不行使续期选择权会加大发行人资产负债率波动的风险。

6、会计政策变动风险

目前，依据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等规定，通过发行条款的设计，本期债券发行后将作为权益性工具进行会计核算。若后续会计政策、标准发生变化，可能

使得已发行的永续期公司债券重分类为金融负债，从而导致发行人资产负债率上升或发行人行使赎回选择权。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（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 2025 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）。本期债券分为两个品种，品种一债券全称：佛山市建设发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）（品种一）；品种二债券全称：佛山市建设发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）（品种二）。

（三）注册文件：发行人于 2025 年 9 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发展集团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〔2025〕2129 号），注册规模为不超过 30 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 10.00 亿元（含 10.00 亿元）。

本期债券分为两个品种。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券的发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

（五）债券期限：本期债券分为两个品种，其中品种一基础期限为 3 年，品种二基础期限为 5 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，每次续期的期限为基础期限，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：本期债券为固定利率债券，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。初始票面利率确定方式及票面利率调整机制详见本募集说明书“第二节 发行条款”之“二、本期债券的特殊发行条款”。

（八）发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（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 2025 年 12 月 1 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：本期债券分为两个品种，在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券品种一的付息日为 2026 年至 2028 年间每年的 12 月 1 日，本期债券品种二的付息日为 2026 年至 2030 年间每年的 12 月 1 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：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。具体信用评级情况详见本募集说明书“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。具体募集资金用途详见本募集说明书“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购交易。

（二十四）拟上市交易场所：上海证券交易所。

（二十五）牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：国泰海通证券股份有限公司。

（二十六）联席主承销商：中信证券股份有限公司、东方证券股份有限公司、国投证券股份有限公司。

（二十七）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。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）续期选择权：本期债券分为两个品种，其中品种一以每 3 个计息年度为 1 个周期，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（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券；品种二以每 5 个计息年度为 1 个周期，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（即延长 5 年），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。

发行人将于本次约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露续期选择权行使公告。

若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本期债券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。

（二）递延支付利息条款：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。

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。

如发行人决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日披露递延支付利息公告。

递延支付利息公告内容应包括但不限于：（1）本期债券的基本情况；（2）本次利息的付息期间、本次递延支付的利息金额及全部递延利息金额；（3）发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；（4）受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；（5）律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

（三）强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

债券存续期内如发生强制付息事件，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

（四）利息递延下的限制事项：若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

债券存续期内如发生利息递延下的限制事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

（五）票面利率确定方式及调整机制：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%）。

（六）会计处理：发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，在会计初始确认时将本期债券分类为权益工具。本期债券申报会计师中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）已对上述会计处理情况出具专项意见。

债券存续期内如出现导致本次发行永续期公司债券不再计入权益的事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，并披露其影响及相关安排。

（七）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普通债务。

（八）赎回选择权

1、发行人因税务政策变更进行赎回

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。

发行人有权在法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个交易日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

2、发行人因会计准则变更进行赎回

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。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方式一旦公告不可撤销。

发行人如果进行赎回，将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2025 年 11 月 26 日。
- 2、发行首日：2025 年 11 月 28 日。
- 3、发行期限：2025 年 11 月 28 日至 2025 年 12 月 1 日。

（二）登记结算安排

本期债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排

详见本期债券“发行公告”。

四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受此安排。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过和股东批复同意，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2025〕2129 号），本次债券注册总额不超过人民币 30.00 亿元（含 30.00 亿元），采取分期发行。本期债券发行金额为不超过人民币 10.00 亿元（含 10.00 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务，具体明细如下：

单位：万元

借款主体	贷款主体	借款起始日	借款到期日	借款余额	拟使用本次债券募集资金偿还金额
佛山市建设发展集团有限公司	中信信托有限责任公司	2025/6/4	2025/12/4	16,800.00	2,795.00
佛山市建设发展集团有限公司	珠海华润银行股份有限公司	2024/12/12	2025/12/11	29,700.00	29,700.00
佛山市建设发展集团有限公司	中国进出口银行	2024/11/13	2025/12/13	29,998.00	29,998.00
佛山市建设发展集团有限公司	中信信托有限责任公司	2025/6/17	2025/12/17	8,000.00	6,000.00
佛山市建设发展集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	2025/6/19	2025/12/18	12,500.00	10,000.00
佛山市建设发展集团有限公司	国通信托有限责任公司	2025/6/6	2026/1/9	20,000.00	20,000.00
佛山市建设发展集团有限公司	中信信托有限责任公司	2025/3/4	2026/3/3	7,334.00	1,507.00
合计				124,332.00	100,000.00

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，经发行人财务部门决策，将闲置的债券募集资金临时用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。发行人严格按照公司资金管理制度，合理配置补充流动资金，确保资金安全和效率，确保补充流动资金符合相关规定和募集说明书约定。发行人将提前做好临时补流资金的回收安排，在临时补流之日起 12 个月内或者募集说明书约定用途相应付款节点的孰早之日前，回收临时补流资金。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

发行人承诺，本期债券募集资金拟用于偿还到期公司债券本金的部分，不会进行调整或变更，不会用于现金管理。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人承诺，本期债券募集资金拟用于偿还到期公司债券本金的部分，不会进行调整或变更。

发行人若调整用于补充流动资金和偿还债务（不含偿还到期公司债券本金）的具体金额，调整金额在募集资金总额 50.00%以下的，应按照《公司章程》和相关资金使用、财务管理制度规定进行内部决策和审批，并及时进行临时信息披露；调整金额高于募集资金总额 50.00%，可能对债券持有人权益产生重大影响的，将严格按照《公司章程》和相关资金使用、财务管理制度规定进行内部决策和审批经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设募集资金专户作为本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

（一）募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与

交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

（二）债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号），发行人将本期债券分类为权益工具，通过发行条款的设计，本期债券发行后将作为权益性工具进行会计核算。本期债券发行后计入所有者权益，可以有效降低本公司资产负债率，优化公司资本结构。

假设公司的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- （1）相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 6 月 30 日；
- （2）假设不考虑融资过程中产生的需由公司承担的相关费用，本期债券拟募集 10.00 亿元；
- （3）假设本期债券募集资金净额 10.00 亿元计入 2025 年 6 月 30 日的资产负债表（计入权益）；
- （4）假设本期债券募集资金 10.00 亿元用于偿还有息债务；
- （5）假设本期债券发行在 2025 年 6 月 30 日完成。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并财务报表的财务结构的影响如下表：

单位：万元、%、倍

科目	2025 年 6 月 30 日 (本期债券发行前)	2025 年 6 月 30 日 (本期债券发行后)	模拟变动额
流动资产	4,417,263.91	4,417,263.91	-
非流动资产	2,038,606.88	2,038,606.88	-
资产总计	6,455,870.80	6,455,870.80	-
流动负债	3,079,015.56	2,999,015.56	-80,000.00
非流动负债	1,599,073.54	1,599,073.54	-
负债合计	4,678,089.10	4,598,089.10	-80,000.00
所有者权益	1,777,781.70	1,857,781.70	+80,000.00
资产负债率	72.46%	71.22%	-1.24%
流动比率	1.43	1.47	+0.04

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并报表口径的资产负债率将由 72.46%降低至 71.22%，公司财务结构得到进一步优化，长期偿债能力得到加强。流动比率将由 1.43 增加至 1.47，流动比率有所提高，流动资产对流动负债的覆盖能力得以进一步提升，短期偿债能力增强。

发行人本次发行永续期公司债券的票面利率由基准利率、初始利差和跳升利率决定，其中，基准利率于每一个重定价周期末重新确定一次，初始利差和跳升利率于发行前确定，即本期债券的票面利率每个周期会重置一次，但在每一个周期内固定不变。鉴于未来市场利率存在周期波动的可能，发行永续期公司债券，有利于发行人锁定财务成本。

综上所述，本期债券募集资金拟用于偿还公司债务和补充流动资金，将有助于增强发行人的整体业务竞争力和抗风险能力，降低发行人资产负债率，优化发行人资本结构，同时为发行人的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使发行人更有能力应对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长与转型，提高发行人盈利能力和核心竞争能力。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资；不直接或间接用于购置土地、住宅地产开发项目；不用于委托贷款业务、不用于转借他人以及法律法规限制的用途。

发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。发行人承诺，本期债券募集资金拟用于偿还到期公司债券本金的部分，不会进行调整或变更。

八、前次公司债券募集资金使用情况

2025 年 9 月 18 日，发行人面向专业投资者公开发行不超过人民币 30.00 亿元（含 30.00 亿元）的公司债券获得中国证券监督管理委员会《关于同意佛山市建设发展集团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〔2025〕2129 号）注册批复。

发行人于 2025 年 11 月 5 日完成了批文项下首期发行，发行规模为 15.00 亿元，债券简称“25 佛建 Y2”，期限为 5+N 年期，利率为 2.35%，依照《佛山市建设发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）募集说明书》的约定，募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期公司债券本金、偿还其他有息债务和补充流动资金。

截至本募集说明书签署日，发行人已依照募集说明书的约定使用募集资金，不存在与募集说明书承诺的用途、使用计划不一致的情况，亦不存在募集资金转借他人的情况。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称	佛山市建设发展集团有限公司
法定代表人	黄智斌
注册资本	人民币132,274.87万元
实缴资本	人民币132,274.87万元
公司网址	www.fsjft.com
成立日期	2012年2月3日
统一社会信用代码	91440600590064070U
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
邮政编码	528000
电话号码	0757-88339986
传真号码	0757-88339990
所属行业	商务服务业
信息披露事务负责人	吴越
信息披露事务负责人职位	办公室主任
信息披露事务负责人联系方式	0757-88339971
经营范围	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）

二、发行人的历史沿革

（一）公司设立

发行人原名佛山市建设开发投资有限公司，成立于 2012 年 2 月 3 日，系由佛山市人民政府国有资产监督管理委员会出资组建的有限责任公司。发行人设立时注册资本为人民币 2,000.00 万元。

（二）历史沿革

发行人历史沿革中的重要事件如下：

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2012年2月3日	设立	佛山市人民政府国有资产监督管理委员会出资组建佛山市建设开发投资有限公司。
2	2017年5月11日	增资、控股股东变更	佛山市人民政府国有资产监督管理委员会印发《市国资委关于市建投公司实施债转股工作的批复》（佛国资改〔2017〕7号），同意发行人实施债转股工作，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、佛山市区电力建设总公司对发行人的债权合计2,564,635,080.81元（系发行人前期通过债务转移方式自佛山彩色显像管公司承接）转为对发行人的股权。其中510,835,522.31元为注册资本，其余2,053,799,588.50元计入资本公积。本次债转股后，发行人的注册资本由20,000,000.00元增加至530,835,522.31元，发行人控股股东变更为佛山市公盈投资控股有限公司，实际控制人仍为佛山市人民政府国有资产监督管理委员会。
3	2018年3月26日	增资	佛山市人民政府国有资产监督管理委员会印发《市国资委关于同意市建设开发投资有限公司增加注册资本的批复》（佛国资改〔2017〕234号），同意发行人按股权比例增加注册资本至1,000,000,000.00元。
4	2019年9月19日	增资	佛山市人民政府国有资产监督管理委员会印发《市国资委关于向市建投公司增资1亿元的批复》（佛国资规划〔2019〕20号），同意向发行人增资100,000,000.00元。本次增资后，发行人的注册资本由1,000,000,000.00元增加至1,100,000,000.00元。
5	2020年10月15日	增资	发行人召开股东会并作出股东会决议，同意佛山市人民政府国有资产监督管理委员会对发行人增资15,000,000.00元，其中4,832,945.75元计入注册资本，其余10,167,054.25元计入资本公积；同意新增佛山市公用事业控股有限公司为新股东，对发行人增资377,224,317.03元，其中121,540,310.65元计入注册资本，其余255,684,006.38元计入资本公积。本次增资后，发行人的注册资本由1,100,000,000.00元增加至1,226,373,256.40元。
6	2021年6月24日	股权变动	根据《广东省财政厅、广东省人力资源和社会保障厅、广东省人民政府国有资产监督管理委员会关于划转国有资本充实社保基金有关事项的通知》（粤财资〔2020〕78号）文件精神，佛山市人民政府国有资产监督管理委员会将其持有的发行人2.30%股权划转至广东省财政厅。
7	2021年8月25日	股权变动	佛山市人民政府国有资产监督管理委员会印发《关于将市国资委持有的佛山市建设开发投资有限公司11%股权划入佛山市区电力建设总公司的批复》（佛国资产权〔2021〕1号），同意

序号	发生时间	事件类型	基本情况
			将其持有的发行人 11.00% 股权无偿划转至佛山市区电力建设总公司；佛山市公用事业控股有限公司出具《关于佛山市区电力建设总公司将其持有的佛山市建设开发投资有限公司 21.44% 股权通过协议转让方式转让至佛山电建集团有限公司的批复》（佛公控资〔2021〕10 号），同意佛山市区电力建设总公司将其持有的发行人 21.44% 股权通过协议转让方式转让至佛山电建集团；佛山市人民政府国有资产监督管理委员会印发《市国资委关于无偿划转佛山电建集团有限公司持有佛山市建设开发投资有限公司 11% 股权的通知》（佛国资产权〔2021〕8 号），将佛山电建集团所持发行人 11.00% 股权以无偿划转方式划转至佛山市人民政府国有资产监督管理委员会持有。
8	2021 年 11 月 25 日	股权变动	佛山市人民政府国有资产监督管理委员会印发《市国资委关于无偿划转佛山市新元资产管理有限公司持有的佛山市建设开发投资有限公司 17.2541% 股权的通知》（佛国资产权〔2021〕10 号），将新元资产持有的发行人 17.25% 股权无偿划转至佛山市人民政府国有资产监督管理委员会。
9	2022 年 8 月 6 日	名称变更	发行人名称由“佛山市建设开发投资有限公司”变更为“佛山市建设发展集团有限公司”。
10	2022 年 9 月 9 日	股权变动	发行人召开股东会并作出股东会决议，同意佛山电建集团有限公司将其持有的发行人 10.44% 股权转让给佛山市投资控股集团有限公司。
11	2022 年 10 月 14 日	增资	发行人召开股东会并作出股东会决议，同意佛山市人民政府国有资产监督管理委员会以货币方式向发行人增资 117,000,000.00 元，其中 36,711,641.04 元计入注册资本，其余 80,288,358.96 元计入资本公积。本次增资后，发行人注册资本由 1,226,373,256.40 元增加至 1,263,084,897.44 元。
12	2023 年 11 月 8 日	股权变动、控股股东变更	发行人召开股东会并作出股东会决议，同意控股股东佛山市工贸集团有限公司（原佛山市公盈投资控股有限公司）将持有的发行人 40.20% 股权无偿划转至佛山市人民政府国有资产监督管理委员会。发行人控股股东变更为佛山市人民政府国有资产监督管理委员会，实际控制人仍为佛山市人民政府国有资产监督管理委员会。
13	2024 年 11 月 7 日	增资	发行人召开股东会并作出股东会决议，同意佛山市人民政府国有资产监督管理委员会以货币方式向发行人增资 182,100,000.00 元，其中 59,663,838.01 元计入注册资本，其余 122,436,161.99 元计入资本公积。本次增资后，发行人注册资本由 1,263,084,897.44 元增

序号	发生时间	事件类型	基本情况
			加至 1,322,748,735.45 元。

（三）重大资产重组情况

发行人于 2024 年 12 月无偿取得佛山市轨道交通发展有限公司 38.00% 股权，构成重大资产重组，具体情况如下：

为进一步提高盘活利用效率，有效压降相关企业资产负债率，发行人控股股东佛山市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“佛山市国资委”）于 2024 年 12 月 20 日出具《市国资委关于实施佛山市轨道交通发展有限公司股权盘活利用的通知》（佛国资产权〔2024〕14 号），将佛山市国资委持有的佛山市轨道交通发展有限公司 42.1414%、38.00%、7.20%、3.5686% 股权以股权投资方式分别注入佛山市地铁集团有限公司、佛山市建设发展集团有限公司、佛山市物资集团公司、佛山电建集团有限公司。

佛山市轨道交通发展有限公司成立于 2002 年 8 月 6 日，当前注册资本为 110,000.00 万元，经营范围为：国家授权范围内的国有资产经营；铁路、城际轨道交通、城市轨道交通及现代有轨电车项目投资、建设、运营和管理；铁路、城际及城市轨道交通项目配套及相关产业经营；仓储、物流服务、商品零售贸易、商品批发贸易、货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；通信设备建设、经营及管理；计算机与互联网技术开发、技术服务、网络商务服务；设计、制作、代理和发布国内各类广告；物业经营、物业管理、物业租赁；轨道交通沿线的房地产开发；房地产经纪；承接市政工程管理、园林绿化工程服务；技术咨询；劳务派遣；文化活动策划、文化艺术咨询服务；停车场经营；政府有关主管部门批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2023 年末，佛山市轨道交通发展有限公司总资产为 3,227,021.00 万元，总负债为 1,747,426.76 万元，净资产为 1,479,594.40 万元；2023 年度，佛山市轨道交通发展有限公司实现营业收入 35,565.69 万元，净利润为-11,422.03 万元。

本次重大资产重组的标的为佛山市轨道交通发展有限公司 38.00% 的股权。截至 2023 年末，佛山市轨道交通发展有限公司净资产 1,479,594.40 万元与本次重组后发行人对其持股比例 38.00% 的乘积为 562,245.87 万元，占发行人 2023 年末合并口径净资产 1,105,029.55 万元的比例为 50.88%，构成重大资产重组。

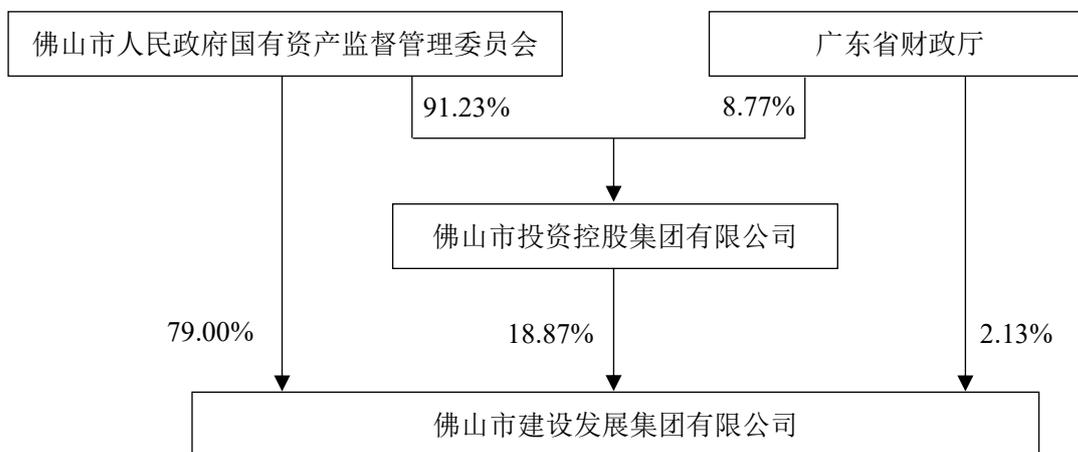
发行人已针对发生重大资产重组的前一年即 2023 年度编制模拟合并财务报表，经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审阅并出具了众环阅字（2025）0500004 号无保留意见的审阅报告，详见本募集说明书“第五节 发行人主要财务情况”之“二、发行人财务会计信息及主要财务指标”之“（三）重大资产重组编制的模拟财务报表”。

截至本募集说明书签署日，发行人生产经营正常，本次重大资产重组事项不涉及发行人合并范围变更，暂未对公司日常管理、生产经营、偿债能力及报告期内的净利润造成重大不利影响。但若未来佛山市轨道交通发展有限公司净利润持续为负，将可能给发行人带来一定的投资亏损，进而对发行人的净利润产生一定程度的不利影响。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东为佛山市人民政府国有资产监督管理委员会，直接持股比例为 79.00%，间接持股比例为 17.22%，合计 96.22%。截至本募集说明书签署日，发行人股权结构图如下所示：



（二）控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人均为佛山市人民政府国有资产监督管理委员会，直接持股比例为 79.00%，间接持股比例为 17.22%，合计 96.22%。报告期内，发行人实际控制人未发生变化。

截至本募集说明书签署日，发行人的股权不存在被质押或冻结的情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2025 年 6 月末，发行人主要子公司共 1 家，基本情况如下：

单位：%、亿元

序号	企业名称	主营业务	持股比例	2024 年末/度主要财务数据					是否存在重大增减变动
				总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	
1	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)	有色金属贸易	100.00	220.31	197.34	22.97	356.54	2.35	是

注：此处披露的主要子公司为最近一年经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占发行人合并报表相关指标比例超过 30% 的子公司。

2024 年末，佛山建发绿色建材有限公司总资产、总负债分别较 2023 年末上升 31.84% 和 35.39%，主要系随着公司业务发展，融资规模同步扩大所致。

截至 2025 年 6 月末，存在 3 家发行人持股比例大于 50.00% 但未纳入合并范围的公司，具体如下：

(1) 发行人持有佛山市国际健康驿站管理有限公司 100.00% 的股权，但未纳入合并范围，主要原因为：2021 年度，为加强佛山市国际健康驿站组织领导，成立佛山市国际健康驿站管理专班，管理专班人员由相关政府部门组成；根据《佛山市国际健康驿站管理有限公司运营管理移交协议》，健康驿站是由驿站管理专班（市卫生健康局）委派总经理全权负责经营，发行人无法参与其相关活动而享有可变回报，且没有能力运用对其的权力影响其回报金额，无法满足控制合并的条件，故未纳入合并范围。

(2) 发行人持有重庆康驰物业管理有限公司 51.00% 的股权，但未纳入合并范围，主要原因为：发行人在前期并购重庆康驰物业管理有限公司的股东江苏安邦物业服务集团股份有限公司（现名佛山建发安邦物业服务集团股份有限公司）时，即未将重庆康驰物业管理有限公司纳入并购对价，发行人目前对该公司处于无法控制状态，故未纳入合并范围。

(3) 发行人持有佛山市建发市场经营管理有限公司 100.00% 的股权，但未纳入合并范围，主要原因是：为落实《市国资委关于印发佛山市国资委深化国资国企改革推进专业化整合实施办法的通知》要求，发行人拟将名下建发市场公司股权及五个农贸市场整合至佛山物资集团，2024 年度根据《市国资委关于

调整佛山建发集团五个农贸市场产权划转路径的批复》发行人下属佛山市物业资产经营有限公司通过存续分立方式，设立了佛山市建发市场经营管理有限公司。根据任职文件，建发市场公司经营班子成员和监事均由佛山物资集团人员担任，发行人对建发市场公司没有实际控制权，不满足控制合并的条件，故未纳入合并范围。

截至 2025 年 6 月末，存在 4 家发行人持股比例小于 50.00%但纳入合并范围的公司，具体如下：

（1）发行人持有广东佛建九为新材料有限公司（以下简称“佛建九为”）49.00%的股权，并将其纳入合并范围，主要原因为：发行人子公司佛山建发绿色建材有限公司与佛山市同和太企业管理咨询合伙企业（有限合伙）签订《表决权委托协议》，协议内容约定：自佛建九为设立之日起，佛山市同和太企业管理咨询合伙企业（有限合伙）将其持有的佛建九为公司 16.00%的股权所对应的表决权不可单方撤销且无偿地委托给发行人行使，发行人所持有的表决权满足控制合并的条件。

（2）发行人持有广东广宇科技发展有限公司（以下简称“广宇科技”）45.00%的股权，并将其纳入合并范围，主要原因为：佛山建发智慧城市科技有限公司与广宇科技原股东签订表决权委托协议，佛山建发智慧城市科技有限公司持有广宇科技 51.00%的表决权，发行人所持有的表决权满足控制合并的条件。

（3）发行人持有广东文科绿色科技股份有限公司（以下简称“文科股份”）38.12%的股权，并将其纳入合并范围，主要原因为：虽然发行人对文科股份的持股比例未达到 50.00%，但已经是第一大股东，考虑到文科股份其他股权较为分散，发行人对文科股份可以施加实际控制，因此纳入合并报表范围，详见文科股份于 2022 年 4 月 29 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于公司控制权发生变更暨控股股东协议转让公司股份完成过户登记的公告》。

（4）发行人持有茂名市高州保生食品有限公司（以下简称“保生食品”）39.00%的股权，并将其纳入合并范围，主要原因为：根据保生食品各股东签署的《表决权委托协议》，佛山圆邦投资有限公司、高州市曹江镇荷垌经济联合社同意分别将持有的保生食品 7.00%股权、5.00%股权所对应的表决权不可单方撤销且无偿地委托给发行人子公司佛山建发智慧城市科技有限公司行使。发行人

对保生食品享有的表决权比例达到 51.00%，能够对其实施控制，故将其纳入合并范围。

（二）主要参股公司情况

截至 2025 年 6 月末，发行人主要的参股公司共 1 家，基本情况如下：

单位：%、亿元

序号	企业名称	主营业务	持股比例	2024 年末/度主要财务数据					是否存在重大增减变动
				总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	
1	佛山东货场铁路物流有限公司	铁路货物运输、代理、仓储	50.00	1.15	0.24	0.91	0.07	0.63	是

2024 年末，佛山东货场铁路物流有限公司总资产较 2023 年末增长 260.64%，总负债较 2023 年末增长 526.69%，净资产较 2023 年末增长 224.84%，主要系对外溢价处置部分土地和房屋、使得期末货币资金和应交税费增加所致。2024 年度，佛山东货场铁路物流有限公司总资产较 2023 年末增长 1,502.41%，净利润较 2023 年度增长 1,502.41%，主要系本年度实现较大金额的资产处置收益所致。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响分析

发行人经营成果主要来自于子公司，属于投资控股型发行人。

1、资产受限情况

截至 2025 年 6 月末，发行人集团本部不存在大额资产受限的情况。

2、资金拆借情况

截至 2025 年 6 月末，发行人集团本部不存在对合并范围外进行大额资金拆借的情况。

3、有息债务情况

截至 2025 年 6 月末，发行人集团本部有息债务金额为 126.36 亿元，占合并口径有息债务总额的 45.08%，主要为银行借款及公司信用类债券。

4、对核心子公司控制力情况

报告期内，发行人主要业务包括有色金属制品贸易业务、有色金属贸易业务、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。其中，有色金属制品贸易业务主要由下属子公司肇庆新亚铝铝业有限公司运营；有色金属贸易业务主要由下属子公司佛山建发绿色建材有限公司运营；房屋销售（城市更新）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运营；生态工程相关业务主要由下属子公司广东文科绿色科技股份有限公司运营；租赁及仓储业务主要由下属子公司佛山市建鑫住房租赁有限公司运营。

上述主要子公司中，发行人对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、佛山建发绿色建材有限公司的持股比例均为 100.00%；对肇庆新亚铝铝业有限公司的持股比例为 51.00%；对佛山市建鑫住房租赁有限公司的持股比例为 60.00%；对广东文科绿色科技股份有限公司的持股比例为 37.00%。对于上述非全资子公司，发行人能够主导其经营管理。因此，发行人对上述主要子公司均拥有实际控制权。

5、股权质押情况

截至 2025 年 6 月末，发行人集团本部不存在将所持下属子公司的股权进行质押的情形。

6、子公司分红政策及报告期内实际分红情况

子公司根据发行人持股比例及佛山市国资委关于上缴利润的要求，对未分配利润部分进行上缴。报告期内，发行人收到下属子公司实际分红金额分别为 18,324.00 万元、3,747.69 万元、7,010.22 万元和 6,533.37 万元。

综上，发行人集团本部对子公司具有较强的控制力，偿债资金来源不存在重大不确定性，故投资控股型架构对发行人偿债能力暂无重大不利影响。但如果未来相关子公司盈利能力及分红政策发生重大变化，或者内部治理结构发生变化，将可能使发行人集团本部的财务及利润状况受到一定程度的影响。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构

发行人严格按照《公司法》及现代企业制度等相关法律法规制度的要求，建立了由股东会、董事会、经理层组成的法人治理结构体系，形成了集中控制、分级管理、权责分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

1、股东会

发行人股东会由全体股东组成，股东会是公司的权力机构。股东会主要行使下列职权：

- (1) 对公司的增加或者减少注册资本做出决议；
- (2) 股东向股东以外的人转让出资作出决议；
- (3) 对公司兼并、分立、变更公司形式，解散和清算等事宜作出决议；
- (4) 修改公司章程；
- (5) 决定公司经营方针和投资计划；
- (6) 选举、委派和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- (7) 审议批准董事会的报告；
- (8) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (9) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (10) 决定发行公司债券；
- (11) 法律法规规定，或股东会决议确定由股东会行使的其他职权。

2、董事会

发行人设立董事会，董事会成员为 7 人。其中职工董事 1 人，由公司职工代表大会选举产生，报市国资委备案后由公司聘任，非职工董事按照市属企业外部董事管理相关规定及市管企业领导人员管理相关规定产生后，股东会决议通过。董事会设董事长、副董事长各 1 人，董事长和副董事长的产生按照《佛山市市管企业领导人员管理办法（试行）》的规定执行。董事长因故不能履行职权时，可以指定其他董事代行其职权。

董事会行使下列职权：

- (1) 执行股东会的决议，向股东会报告工作；
- (2) 制订公司发展战略规划（经营方针）和年度投资、融资计划；决定授权范围内公司的投资、资本运营及融资方案，并报市国资委备案；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案，制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 制订公司合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；

- (8) 制订公司的基本管理制度；
- (9) 制订修改公司章程草案；
- (10) 依法律、行政法规决定公司高级公司管理人员的聘任、解聘和报酬事项；
- (11) 法律法规和股东会授予的其他职权。

3、监事会

发行人不设监事会，由董事会下设的审计委员会行使相关职权。

4、总经理和经营班子

发行人设总经理 1 人，可设副总经理若干人，副总经理协助总经理工作。公司总经理、副总经理人选由董事会按组织程序决定聘任或者解聘。经批准，董事可以兼任总经理。根据业务发展需要，经批准，可设总工程师、总经济师、总会计师、总法律顾问等其他高级管理职位，协助总经理开展工作。

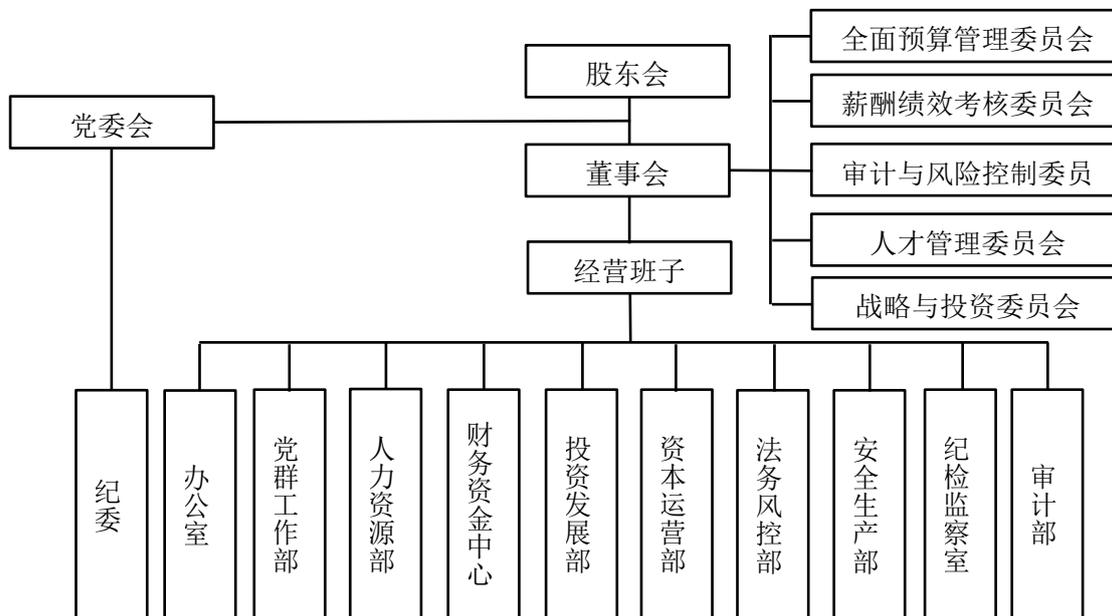
总经理负责公司的日常生产经营管理工作，对董事会负责，行使以下职权：

- (1) 主持并向董事会报告公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度计划和投融资方案；
- (3) 拟定公司重大投资、资本运营及融资方案；
- (4) 拟定公司战略发展规划和年度经营计划；
- (5) 拟定公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案；
- (6) 拟定公司内部管理机构设置和基本管理方案；
- (7) 制定公司具体管理制度；
- (8) 拟定公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划；
- (9) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或解聘以外的负责管理的人员；
- (10) 根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或其他业务文件；
- (11) 总经理列席董事会会议；
- (12) 法律法规规定或者股东会、董事会授予的其他职权。

(二) 组织机构设置及运行情况

发行人建立并健全了法人治理结构，有完善的股东会、董事会和经理层的独立运行机制，同时公司根据业务发展需要，下设办公室、党群工作部、人力

资源部、财务资金中心、投资发展部、资本运营部、法务风控部、安全生产部、纪检监察室、审计部，各部门运行情况良好。截至本募集说明书签署日，发行人组织结构图如下所示：



办公室主要职能为董事会及专门委员会日常管理、信息披露、制度管理、公司治理、宣传管理、公关管理、品牌管理、战略管理（行业研究、行业规划与跟踪研究、战略规划制定及调整、重大投资规划制定）；公司文秘、公文管理、合同管理、印鉴管理、档案管理、保密管理、固定资产及办公用品管理、办公区域环境安全管理、物业修缮及装修管理、日常接待管理、公务用车管理、食堂管理、经营班子日常工作支持与管理；信息安全管理、信息系统和设备维护、信息顶层设计和统筹规划、内部数据标准建立与互联互通、知识与实践交流中心搭建、信息技术创新管理和新技术应用的统筹协调管理、流程管理。

党群工作部主要职能为党的思想政治建设、组织建设、干部管理以及党委日常事务支持与服务；工会工作、群众工作。

人力资源部主要职能为人力资源规划、组织架构管理、岗位管理、招聘管理、培训管理、薪酬福利管理、绩效考核管理、员工关系管理、企业文化管理。

财务资金中心主要职能为预算管理、资金管理（含融资管理银行对接工作）、核算管理、税务管理、财务负责人管理。

投资发展部主要职能为投资管理（以项目实体为依托，不含非经常性损益）、经营管理、招标采购管理。

资本运营部主要职能为资产管理、资产评估、产（股）权管理、资本运作（资产、股票、证券、基金投资、融资性投资等资本投资、金融资产、无形资产、物业资产等）、上市公司管理。

法务风控部主要职能为风险管理、法务管理；安全生产管理、安全教育与培训、安全档案管理。

安全生产部主要职能为研究部署、指导公司的安全生产工作，分析安全生产形势，解决安全生产工作中的重大问题。

纪检监察室主要职能为纪律检查、监察工作、廉政建设、信访工作。

审计部主要职能为内部审计、外部审计、审计整改。

（三）内部管理制度

为适应实际需要，发行人建立了一套内部管理制度体系，涉及财务管理、投资发展、资产管理及安全生产等各方面，有效保障了各项工作的规范有序进行。

1、财务管理制度

为规范公司财务管理行为，加强公司的财务管理，合理、有效地配置和利用公司资源，控制公司财务风险，确保国有资产的保值增值，根据《会计法》、《企业会计准则》、《企业财务通则》和《公司章程》，结合公司的实际经营运作情况，发行人制定了公司财务管理制度。发行人下属企业作为独立核算的法人单位，应根据相关法规和制度，参照本部制度自行制订适用的财务管理制度。发行人财务管理制度包括对财务机构的设置、会计政策及会计核算、预算管理、流动资产的管理、对外投资管理、固定资产管理、资金筹集管理、成本费用管理、营业收入管理、利润及利润分配管理、所有者权益管理、支付审批权限管理、财务总监制度、财务报告、财务分析、税务管理、会计电算化管理、会计档案管理、会计工作交接、财务保密制度等各方面进行规范。

2、预算管理制度

为加强公司全面预算管理，提高企业管理水平，进一步优化业务流程和资源配置，提升企业核心竞争力，根据国家有关法律法规和规章，结合公司的实际情况，发行人制定了全面预算管理办法。发行人及其下属企业所有的经营活动全部纳入全面预算管理，并进行事前预算、事中控制和事后分析相结合的全

程监控过程。发行人全面预算管理制度涵盖了全面预算管理组织体系、预算管理流程、预算目标、预算编制、预算审核与上报、预算批准与下达、预算执行与控制、预算调整、预算分析与评价等流程。

3、投资管理制度

为依法履行出资人职责，加强公司及下属企业的投资管理工作，提高企业投资决策的科学性和规范化，有效防范投资风险，确保国有资产保值增值，根据《公司法》、《企业国有资产法》、《中共中央国务院关于深化国有企业改革的指导意见》等法律、法规和文件，结合《佛山市市属国有企业投资管理办法》要求和公司经营运作的实际情况，发行人制定了投资管理办法。该办法适用于发行人和发行人下属全资、控股及其他拥有实际控制权的企业。发行人投资管理办法规范了发行人和下属企业对投资活动的职责，制定了投资计划管理和可行性研究，投资的项目管理，投资风险管理，投资的配套管理以及奖惩等规定。

4、融资管理制度

为贯彻落实公司发展战略，规范融资行为，加强对公司融资行为的内部控制，防范融资过程中的差错与舞弊，控制融资风险、降低融资成本，发行人制定了融资管理办法，对外部融资和内部借款进行了规范，按合规性、适当性、择优性、统一协调等原则开展融资活动，并设置不相容岗位机制，由发行人财务资金中心负责统筹管理发行人本部及各子公司各项融资业务。原则上，未通过立项、项目基本资料欠缺、无明确还款来源或还款期限不匹配的项目，发行人财务资金中心不予批准对外融资。发行人融资行为应当先提交党委会前置讨论，再由董事会审批，公司章程规定应由股东会决议的，还应报送股东会审批。按佛山市国资委规定，发行公司债券，短期融资券、超短期融资券、中期票据、非公开定向债务融资工具以及债券衍生融资工具等，超出全面预算中年度融资计划的融资事项，应当报佛山市国资委最终审批；其他融资行为应报公司董事会最终审批，子公司无权限审批。

5、担保管理制度

为规范担保行为，加强担保管理，规避和降低经营风险，确保国有资产安全，根据《中华人民共和国民法典》及《企业国有资产监督管理暂行条例》等

有关法律、法规、规章和政策的规定，发行人制定了担保管理办法，该担保管理办法适用于发行人和发行人下属子公司。担保管理办法规定了被担保人和被担保项目的应符合的条件。担保管理办法规定了担保审批权限和程序，担保行为应当先提交发行人党委会前置讨论，再由发行人董事会进行审批，公司章程规定应由股东会决议的事项，从其规定。为公司或子公司以外的其他企业、自然人或非法人单位提供担保，超出公司或子公司持股比例对所参股企业提供担保的，应逐级上报至发行人董事会批准后，上报佛山市国资委最终审批；除前述以外的担保行为，应逐级上报至董事会进行审批。原则上，公司及子公司对非全资子公司、参股公司担保，超过持股比例的，应当要求被担保人或被担保人股东提供反担保。

6、资产管理制度

根据公司的经营宗旨，为了建立产权清晰、权责明确的资产管理、监督和营运体系，落实资产收益、重大决策和选择管理者的权利，加强公司对下属公司的资产管理，保障资产的安全与增值，发行人制定了资产管理制度，该资产管理制度适用于发行人和发行人下属子公司。资产管理制度对资产处置、抵押、担保、留置、改变经营方式、划转等的审批权限作出规定。

7、采购管理制度

为规范公司的物资、服务采购工作，明确公司各部门的职责，提高工作效率，促进党风廉政建设，结合公司实际，发行人制定了物资服务采购管理办法。发行人成立评审工作组，负责按照采购文件规定的评审方法和程序对响应文件进行评审和比较，与供应商进行谈判、向公司推荐候选成交供应商。发行人的物资、服务采购项目采用招标（自愿）采购、询比采购、谈判采购、询价采购、直接采购的采购方式。采购管理办法对采购的采购程序，采购方式的适用条件等进行了规定。

8、安全生产管理制度

为加强安全生产监督管理，明确安全生产责任，落实国家有关安全各项法律法规，防止和减少安全事故，保障员工和公司财产安全，依据《中华人民共和国安全生产法》等法律法规，发行人制定了安全生产管理制度。发行人安全生产管理架构由安全生产委员会、安委办和各级企业（项目公司）安全管理机

构组成。发行人建立了安全生产责任制、危险作业安全生产管理制度、安全设施建设项目“三同时”管理制度、安全生产目标考核办法、安全生产值班制度、安全生产检查制度、安全生产会议管理制度、职业健康管理标准、劳动防护用品管理办法、安全生产投入管理制度、安全生产教育培训制度、生产安全事故隐患排查治理制度。

9、内部审计管理制度

为了实现审计工作法制化、管理办法规范化，根据《中华人民共和国审计法》和审计署《关于实施审计工作管理办法的若干规定》，结合公司的实际情况，发行人制定了内部审计管理办法。该管理办法适用于发行人和发行人下属独资、控股及其他拥有实际控制权的企业。内部审计管理办法的内容包括审计的任务、范围、权限以及审计人员在实施审计项目过程中的审计准备、审计实施、审计终结、审计意见和决定的执行，以及审计档案管理。

10、“三重一大”决策制度

为切实加强公司反腐倡廉建设，进一步促进公司领导人员廉洁从业，规范决策行为，提高决策水平，防范决策风险，保证公司科学、健康发展，根据中共中央办公厅、国务院办公厅《关于进一步推进国有企业贯彻落实“三重一大”事项集体决策制度的指导意见》的要求，凡属重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额资金运作事项必须由领导班子集体作出决定，发行人制定了“三重一大”决策制度。“三重一大”事项决策应遵循集体决策原则、科学决策原则、民主决策原则、依法决策原则。

11、突发事件应急预案管理制度

为了贯彻落实《中华人民共和国突发事件应对法》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》及其他法律法规的要求，积极落实企业安全生产主体责任，保护公司员工的生命安全，减少财产损失，使生产安全事故发生后能够快速、有效、有序地实施应急救援处置，控制事故危害的蔓延，最大限度地减少伴随的事件影响，并逐步完善处置事故的预警、处置及善后工作机制，建立公司防范有力、指挥有序、快速高效和统一协调的事故应急处置体系。根据国家安全生产监督管理总局发布实施的《生产经营单位生产安全事故应急编制导则》的有关要求，发行人编制了《佛山市建设开发投资有限公司

生产安全事故综合应急预案》，成立了应急组织机构并明确职责，建立预警和信息报告、应急响应、信息公开、后期处置、保障措施和预案管理等机制和措施。

12、经营合同管理办法

为严格规范公司合同管理，提高合同拟定和签署效率，降低因合同管理失误产生的损失，有效预防合同纠纷，促进公司依法经营管理，维护公司的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，结合公司实际和法律事务、采购、投资等管理规定，发行人制定了合同管理办法。公司一般合同由各经办部门拟稿。合同内容应当包括当事人的名称和地址、数量和质量、价款或报酬、履行的期限、地点和方式、违约责任、解决争议的方法等主要条款。合同由公司法定代表人或其授权的代表签订，公司作为担保人的担保合同由公司法定代表人签署。重大合同须公司法律顾问或公司律师出具书面法律意见书。合同签订程序为经办部门起草并阐述可行性，风险预测等意见，经营部会签、财务部会签、公司法务会签，分管领导审核，总经理批示，法定代表人审批。

13、投资项目建设管理制度

为了规范公司投资和建设项目的管理，加强项目投资规划和设计、项目造价控制、项目销售等各环节的管理，发行人制定了项目投资管理细则，项目规划和设计管理办法，项目造价控制管理办法，项目销售管理暂行办法等制度。

14、人力资源管理制度

为适应公司经营范围职能职责及现代企业管理制度要求，逐步建立起高效、规范的人力资源管理运行机制，强化人力资源管理，提高工作效率，发行人建立了相关人力资源管理制度，包括招聘录用管理制度、下属企业重点岗位人员招聘管控细则、劳动合同管理制度、员工培训管理制度、协议薪酬管理规定、员工考勤制度、休假管理制度、医疗费管理制度、驻外人员生活补贴暂行办法等。

15、资金管理制度

发行人的日常经营资金由发行人自行支配管理。发行人在银行开立了基本账户和一般存款账户。发行人不存在与控股股东共用银行账户的情况。发行人依法独立缴纳税款，不存在与控股股东或其他关联公司合并纳税的情况。为提

高资金使用效率，在不影响发行人正常运转的情况下，由集团公司统一调度，发行人会与下属子公司进行资金调拨，以弥补银行授信等融资渠道在时间上的错配。

16、短期资金调度应急预案

为保障发行人资金运作的正常运行，防止资金运转过程中出现短期资金断裂情况，最大程度的减少损失，保障资金运转安全，发行人通过资金集中统一管理，对短期资金进行有效的调度组织，保障资金安全。发行人通过资金管控流程和制度确保了短期资金应急的组织和实施，资金周转和资金运作严格根据年度、季度、月度资金计划统筹实施，确保资金运作和调度安全可控。

17、资金运营内控制度

发行人为有效控制财务风险和资金管理风险，明确相关责任，制定了财务审批制度暂行办法、网上银行管理办法、银行账户管理细则、债券募集资金管理制度等，对货币资金管理建立了严格的制度规范，并且对审批、审核、现金盘点、网上银行操作等重点节点进行严格控制，严格规范公司货币资金管理。

18、关联交易管理制度

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。

19、对独资、控股子公司的管理制度

发行人对子公司主要从规章制度、资产、人事、财务、经营决策、内部审计监督等方面进行管理。发行人依据对控股子公司资产控制和国有产权规范运作要求，通过向控股子公司委派董事、监事、高级管理人员和日常持续动态监管两条途径行使股东权利，并负有对控股子公司指导、检查、监督、服务、考核的职责。公司对控股子公司主要从发展战略、经营决策、人力资源、财务审计、预算管理、信息管理、检查与考核、激励约束制度的执行及包括对外投资、关联交易、对外担保、资产处置、股权变更、股利分配、工程建设、招投标等重大事项在内的专项事务进行统筹管理。

20、信息披露管理制度

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《公司法》、《证券法》、《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》及相关法律法规和公司章程的相关规定，发行人特制定信息披露管理制度，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）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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。

（五）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董事与高级管理人员情况

发行人依法制定了《公司章程》，根据《公司章程》规定，公司设立了董事会和高级管理人员。发行人不设监事会，由董事会下设的审计委员会行使相关职权。发行人董事和高级管理人员均符合法定的任职资格和任职条件。截至本募集说明书签署日，发行人现任董事和高级管理人员基本情况如下：

姓名	现任职务	任职期间	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
黄智斌	董事长	2025年8月至今	是	否
周爱国	外部董事	2022年4月至今	是	否
孙钟权	外部董事	2022年4月至今	是	否
徐勇	外部董事	2022年4月至今	是	否
李侃童	外部董事	2025年5月至今	是	否
冯海明	职工董事	2017年11月至今	是	否
陈力	总经理	2017年7月至今	是	否
潘肇英	党委委员、常务副总经理	2017年6月至今	是	否
丁朴	党委委员、副总经理	2024年12月至今	是	否
徐磊	党委委员、纪委书记	2020年12月至今	是	否
曾梓	副总经理	2017年5月至今	是	否
何刚	副总经理	2020年12月至今	是	否
吴越	办公室主任	2025年1月至今	是	否

根据发行人公司章程规定，发行人董事会成员为 7 人。截至本募集说明书签署日，发行人实有董事 6 人。发行人董事的任职与《公司章程》约定人数的

差异未对发行人日常经营和偿债能力产生重大不利影响，发行人将根据《公司章程》等有关规定按流程尽快完成新任董事的补充。

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事及高级管理人员的任职符合《公司法》等法律法规及相关文件的规定，不存在董事和高级管理人员为政府公务员兼职且在发行人获取薪酬、奖金、津贴等报酬、股权以及其他额外利益的情况。

报告期内，发行人现任董事和高级管理人员不存在违法违规的情况。

截至本募集说明书签署日，发行人董事和高级管理人员不存在持有发行人股权或债券的情况。

（一）董事会成员

黄智斌先生，出生于 1977 年。历任广东省佛山市石湾区财政局行财股副股长、行政事业股副股长、秘书股股长、党组成员、副局长，佛山市禅城区公用事业局（园林绿化管理局）党委委员、副局长，佛山市禅城区城市综合管理局党委委员、副局长，佛山市禅城区环境保护和城市管理局局务委员、副局长，佛山市禅城区国有资产管理办公室党工委委员、副主任，佛山市禅城区城市综合管理局党组成员、副局长，佛山市禅城区石湾镇街道党工委委员、办事处副主任，佛山市禅城区财政局常务副局长、党组书记、局长，佛山市禅城区金融办主任，佛山市南海区政府副区长、常委、统战部部长，佛山市南海区政协党组副书记等职务。现任发行人党委书记、董事长。

周爱国先生，出生于 1960 年。历任佛山市路桥建设有限公司党委委员、董事、党委副书记、总经理，佛山市建盈发展有限公司董事长，佛山路桥预制构件有限公司董事长，佛山市中策高速公路投资有限公司董事长等职务。现任发行人外部董事。

孙钟权先生，出生于 1962 年。历任佛山市轨道交通发展有限公司副总经理，佛山市铁路投资建设集团有限公司党委副书记、董事、总经理，佛山中车四方轨道车辆有限公司董事，佛山轨道交通设计研究院有限公司董事、董事长等职务。现任发行人外部董事。

徐勇先生，出生于 1959 年。历任中山大学管理学院副院长等职务。现任广东中大科技创业投资管理有限公司董事长、广东省创业投资协会会长、广州市中大金融投资协会会长、发行人外部董事。

李侃童女士，出生于 1990 年。历任亚太美争端调解中心调解专员，广东南天明律师事务所律师，广东南天明（顺德）律师事务所律师、执行主任等职务。现任发行人外部董事。

冯海明先生，出生于 1970 年。历任佛山市高明区公路局历任工程施工员、工程技术人员、分队长、工程队队长、项目经理、路桥工程师，佛山市高明区路桥建设有限公司工程部经理、副总经理，佛山市路桥建设有限公司养护管理部经理、党支部书记、总经理，广东佛山（云浮）产业转移工业园开发投资有限公司董事、副总经理，佛云建设有限公司总经理、执行董事，广东佛云中铁投资发展有限公司董事、总经理，广东国鸿科技有限公司董事、副总经理，佛山建发智慧城市科技有限公司党总支书记、董事长，佛山警联通保安服务有限公司董事长、党支部书记，佛山市国顺物业管理有限公司董事，佛山市城市安全研究中心有限公司董事，佛山市物业资产经营有限公司党支部书记，佛山市国顺物业管理有限公司董事，佛山建投置地有限公司党总支书记、董事长等职务。现任佛山建发产业园区开发有限公司党总支书记、董事长，佛山市广佛里投资开发有限公司董事，发行人职工董事。

（二）高级管理人员

陈力先生，出生于 1974 年。历任北京市融科智地股份有限公司北京园区工程师、助理总经理、北京公司常务副总经理、重庆公司董事、总经理、西南大区总经理等职务。现任发行人总经理。

潘肇英先生，出生于 1967 年。历任广东省佛山市国际信托投资公司任副经理、经理，广东省佛山市新元资产管理有限公司任投资部经理，广东省佛山市富思德科技创业投资有限公司任总经理助理，广东省佛山市铁路投资建设集团有限公司党委委员、董事，佛山市路桥建设有限公司党委委员、董事、副总经理等职务。现任广东文科绿色科技股份有限公司党委书记、董事长，发行人党委委员、常务副总经理。

丁朴先生，出生于 1971 年。历任广东省佛山市公路工程技术有限公司技术主管、

项目经理，广东省佛山市交通发展总公司工程师、部门经理，佛山市中策高速公路投资有限公司总经理助理、工程部经理，广东省佛山市铁路投资建设集团有限公司总经理助理、董事、副总经理，佛山城际轨道实业有限公司董事、总经理，佛山市佛铁投资发展有限公司董事长等职务。现任发行人党委委员、副总经理。

徐磊先生，出生于 1980 年。历任广东省佛山市人民检察院科员、书记员、助理检察员、副科长、科长，广东省佛山市纪委监委第六审查调查室副主任、主任科员等职务。现任发行人党委委员、纪委书记。

曾梓先生，出生于 1967 年。历任湖北省石首市城市建设开发公司技术科科长，广州市广保监理有限公司监理组组长，广东省佛山市东建集团有限公司项目经理，广东省佛山市建诚监理有限公司任监理部长，东华里拆迁指挥部任拆迁施工组组长，广东省佛山市火炬创新创业园有限公司工程部经理，广东省佛山市彩管置业有限公司董事长等职务。现任佛山建发城市发展有限公司党总支书记、董事长，发行人副总经理。

何刚先生，出生于 1970 年。历任南京市下关城市建设开发集团公司任工程师，加拿大 KFS 国际建筑师事务所项目建筑师，河南省建筑设计研究院高级工程师，广东省佛山市彩管置业有限公司董事，广东省佛山东亚股份有限公司董事、总经理，佛山建装建筑科技有限公司董事长等职务。现任佛山市建筑科学研究院有限公司董事、总经理，发行人副总经理。

吴越先生，出生于 1991 年。历任碧桂园集团投资策划中心高级投资经理、佛肇区域片区投资负责人，中海地产华南区城市更新部助理经理，中国金茂广州公司投资部投资高级经理，奥园城市更新集团政策研究总监，佛高控股有限公司总经理助理，佛山建发产业园区开发有限公司总经理，佛山市建设发展集团有限公司安全生产部总监，佛山市广佛里投资有限公司董事，佛山建发新产业运营服务有限公司董事长，佛山建发智慧城市科技有限公司外部董事，佛山市安居置业有限公司董事等职务。现任发行人办公室主任。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

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制品贸易业务、有色金属贸易业务、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。

（二）发行人报告期内营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期内，发行人营业收入构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025年1-6月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
有色金属及金属制品贸易	1,658,125.94	86.95	3,483,673.81	85.10	2,664,982.23	84.38	1,630,408.79	79.07
房屋销售（城市更新）	134,481.15	7.05	262,334.34	6.41	135,168.26	4.28	193,922.05	9.40
物业管理及安保	5,813.62	0.30	12,939.44	0.32	15,376.73	0.49	13,649.69	0.66
租赁及仓储	18,197.82	0.95	37,159.46	0.91	39,558.16	1.25	24,916.63	1.21
设计服务	2,136.58	0.11	3,245.81	0.08	3,175.74	0.10	6,709.45	0.33
房屋装修	-	-	5,415.02	0.13	6,127.81	0.19	5,345.91	0.26
销售预制装配单位	1,356.53	0.07	19,388.47	0.47	25,828.87	0.82	26,526.40	1.29
商品销售	777.65	0.04	15,214.74	0.37	32,230.05	1.02	15,118.47	0.73
生态工程相关	63,856.74	3.35	217,999.96	5.33	211,587.80	6.70	127,023.52	6.16
主营业务小计	1,884,746.03	98.82	4,057,371.06	99.12	3,134,035.65	99.23	2,043,620.91	99.11
其他业务	22,234.64	1.17	36,075.48	0.88	24,374.69	0.77	18,290.22	0.89
合计	1,906,980.67	100.00	4,093,446.55	100.00	3,158,410.34	100.00	2,061,911.13	100.00

报告期内，发行人营业收入分别为 2,061,911.13 万元、3,158,410.34 万元、4,093,446.55 万元和 1,906,980.67 万元，近三年呈上升趋势，主要来源于有色金属制品贸易业务、有色金属贸易业务收入的增长。有色金属及金属制品贸易业务是发行人最重要的收入来源，报告期内该业务收入为 1,630,408.79 万元、2,664,982.23 万元、3,483,673.81 万元和 1,658,125.94 万元，占发行人营业收入总额的比重分别为 79.07%、84.38%、85.10%和 86.95%。

报告期内，发行人营业成本构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
有色金属及金属制品贸易	1,630,010.28	88.63	3,419,733.14	87.43	2,605,020.32	86.79	1,570,516.51	82.56
房屋销售（城市更新）	103,215.01	5.61	199,143.43	5.09	107,245.75	3.57	161,395.50	8.48
物业管理及安保	4,127.26	0.22	11,361.79	0.29	13,379.32	0.45	11,150.99	0.59
租赁及仓储	12,572.86	0.68	19,906.95	0.51	26,788.29	0.89	8,692.66	0.46
设计服务	1,530.68	0.08	3,823.08	0.10	3,073.93	0.10	5,300.87	0.28
房屋装修	-	-	5,101.31	0.13	5,815.55	0.19	4,969.67	0.26
销售预制装配单位	2,157.11	0.12	18,509.80	0.47	24,313.95	0.81	22,207.69	1.17
商品销售	861.06	0.05	12,500.88	0.32	28,583.87	0.95	12,034.00	0.63
生态工程相关	65,538.57	3.56	198,836.85	5.08	183,469.99	6.11	104,260.07	5.48
主营业务小计	1,820,012.83	98.96	3,888,917.23	99.43	2,997,690.96	99.88	1,900,527.96	99.91
其他业务	19,061.47	1.04	22,386.70	0.57	3,646.79	0.12	1,698.81	0.09
合计	1,839,074.30	100.00	3,911,303.93	100.00	3,001,337.75	100.00	1,902,226.76	100.00

报告期内，发行人营业成本分别为 1,902,226.77 万元、3,001,337.76 万元、3,911,303.93 万元和 1,839,074.30 万元，与营业收入呈同趋势变动。

报告期内，发行人营业毛利润构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
有色金属及金属制品贸易	28,115.66	41.40	63,940.68	35.10	59,961.91	38.17	59,892.29	37.50
房屋销售（城市更新）	31,266.14	46.04	63,190.91	34.69	27,922.51	17.78	32,526.55	20.37
物业管理及安保	1,686.36	2.48	1,577.65	0.87	1,997.42	1.27	2,498.70	1.56
租赁及仓储	5,624.96	8.28	17,252.51	9.47	12,769.87	8.13	16,223.97	10.16
设计服务	605.90	0.89	-577.27	-0.32	101.82	0.06	1,408.58	0.88
房屋装修	-	-	313.71	0.17	312.25	0.20	376.24	0.24

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售预制装配单位	-800.58	-1.18	878.68	0.48	1,514.92	0.96	4,318.71	2.70
商品销售	-83.41	-0.12	2,713.86	1.49	3,646.18	2.32	3,084.47	1.93
生态工程相关	-1,681.83	-2.48	19,163.11	10.52	28,117.81	17.90	22,763.45	14.26
主营业务小计	64,733.20	95.33	168,453.83	92.48	136,344.69	86.80	143,092.95	89.61
其他业务	3,173.17	4.67	13,688.78	7.52	20,727.90	13.20	16,591.41	10.39
合计	67,906.37	100.00	182,142.61	100.00	157,072.59	100.00	159,684.37	100.00

报告期内，发行人分别实现营业毛利润 159,684.36 万元、157,072.58 万元、182,142.61 万元和 67,906.37 万元。其中，有色金属及金属制品贸易业务毛利润分别为 59,892.28 万元、59,961.91 万元、63,940.68 万元和 28,115.66 万元，占发行人营业毛利润总额的比重分别为 37.51%、38.17%、35.10%和 41.40%，是发行人营业毛利润的主要来源；房屋销售（城市更新）业务毛利润分别为 32,526.55 万元、27,922.51 万元、63,190.91 万元和 31,266.14 万元，占发行人营业毛利润总额的比重分别为 20.37%、17.78%、34.69%和 46.04%，最近三年呈波动趋势。

报告期内，发行人营业毛利率情况如下：

单位：%

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
有色金属及金属制品贸易	1.70	1.84	2.25	3.67
房屋销售（城市更新）	23.25	24.09	20.66	16.77
物业管理及安保	29.01	12.19	12.99	18.31
租赁及仓储	30.91	46.43	32.28	65.11
设计服务	28.36	-17.79	3.21	20.99
房屋装修	-	5.79	5.10	7.04
销售预制装配单位	-59.02	4.53	5.87	16.28
商品销售	-10.73	17.84	11.31	20.40
生态工程相关	-2.63	8.79	13.29	17.92
主营业务小计	3.43	4.15	4.35	7.00
其他业务	14.27	37.94	85.04	90.71
合计	3.56	4.45	4.97	7.74

报告期内，发行人营业毛利率分别为 7.74%、4.97%、4.45%和 3.56%，呈下降趋势，主要系有色金属贸易业务相关的原材料价格上涨，导致毛利率有所下降。目前，该业务的毛利率已下降至较低水平，未来继续下行的空间较小，预计将逐步趋于稳定。

此外，发行人主营业务较为多元化，发行人将在做好主业的同时，积极发展租赁及仓储业务、生态工程相关业务等相关多元化业务，提升盈利稳定性及抵御风险的能力。

（三）主要业务板块

1、有色金属制品贸易业务

（1）业务背景

2018 年起发行人新增有色金属制品贸易业务，其主要为铝制品及铜制品贸易业务，由下属公司肇庆新亚铝铝业有限公司（简称“新亚铝”）开展。新亚铝由发行人全资子公司佛山建发绿色建材有限公司占股 51.00%、肇庆和景金属贸易有限公司（简称“和景贸易”）占股 49.00%。

和景贸易拥有铝型材业界优质的经营管理团队和市场网络，在采购、市场营销、成本控制、行政人事等领域享有丰富的管理经验和优势。发行人拥有雄厚的资金资源，在财务、资金、融资、风险控制等方面享有丰富的管理经验和优势。双方决定整合资源，并充分发挥各自的优势，共同出资设立新亚铝，主营为销售“南亚”和“AAG 亚铝”等品牌铝型材产品。

发行人与和景贸易强强联合，可利用和景贸易成熟的市场运作体系和销售渠道管理经验，迅速提高公司的知名度，扩大市场的占有份额，将国有资本做大做强做优。另外，该业务合作是发行人布局新型建筑材料，延伸全产业链的重要举措。发行人近年来致力于打造具全产业链能力的城市运营平台，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，具备商业合理性及必要性。

（2）购销情况

2022-2024 年度，发行人有色金属制品贸易业务主要采购情况如下：

单位：吨、万元、元/吨

年份	原材料名称	采购金额	采购数量	采购单价
2022 年度	铝锭	566,217.00	280,169.00	20,209.84
	铝棒	164,048.00	79,284.00	20,691.19
	电解铜	410,037.49	60,690.49	67,562.06
	铜杆	20,598.82	3,127.60	65,861.38
	合计	1,160,901.31	423,271.09	
2023 年度	铝锭	436,319.17	222,219.96	19,634.56
	铝棒	333,774.52	173,274.66	19,262.74
	电解铜	420,550.79	61,971.81	67,861.63
	铜杆	75,780.86	11,073.68	68,433.31
	合计	1,266,425.35	468,540.11	

年份	原材料名称	采购金额	采购数量	采购单价
2024 年度	铝锭	219,506.31	107,184.28	20,479.34
	铝棒	326,228.85	159,779.07	20,417.50
	电解铜	417,183.19	55,657.01	74,956.09
	铜杆	117,467.93	15,589.29	75,351.71
	合计	1,080,386.28	338,209.65	

2022-2024 年度，发行人有色金属制品贸易业务产销情况如下：

单位：吨、万元、元/吨

年份	产品名称	委托加工量	销量	销售额	单价
2022 年度	铝制品、铜制品	357,739.95	357,395.38	967,422.28	27,068.68
2023 年度	铝制品、铜制品	496,050.76	548,607.06	1,543,483.62	28,134.59
2024 年度	铝制品、铜制品	440,069.72	460,528.69	1,390,513.66	30,193.86

（3）经营模式

发行人有色金属制品贸易业务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。发行人报告期内合作的铝型材加工厂家为广东亚铝森原铝业有限公司（曾用名：肇庆高新区森原铝业有限公司，以下简称“森原铝业”）。

发行人通过与和景贸易及森原铝业合作，分享战略资源，产生产业协调效应，使得双方在生产提升、原材料采购、产品销售等方面发挥更大的优势。新亚铝经过近年来的快速发展，竞争力不断得到提升，使得发行人在有色金属制品贸易业务方面实现了良好的效益。

（4）采购模式

发行人有色金属制品贸易业务原材料主要为铝棒、铝锭和电解铜、铜杆，采购模式为按订单采购，均主要来自外部采购。

采购定价模式上，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、铝棒和电解铜、铜杆采购量，采购员每天监控现货价格走势，向供应商询价并结合当天南储均价进行谈判压价。铝棒、铝锭和电解铜、铜杆价格较为透明，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。

发行人原材料以外部采购为主。发行人有色金属制品贸易业务原材料供应商以华南市场经营规模较大的贸易商为主，铝锭供应商主要是在佛山本地影响较大的肇庆南亚金属研制有限公司等公司采购，供货快捷。

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。

2022-2024 年度，发行人有色金属制品贸易业务主要供应商情况如下：

单位：万元、%

年份	供应商	是否关联方	采购项目	采购金额	占总采购金额比例
2022 年度	广东亚铝森原铝业有限公司（曾用名：肇庆高新区森原铝业有限公司）	是	委托加工	198,096.00	17.06
	佛山市华鸿铜管有限公司	否	委托加工	4,681.44	0.40
	肇庆南亚金属研制有限公司	否	铝锭	3,456.00	0.30
	佛山市华儒铜业有限公司	否	委托加工	2,346.07	0.20
	合计			208,579.51	17.96
2023 年度	广东亚铝森原铝业有限公司（曾用名：肇庆高新区森原铝业有限公司）	是	委托加工	228,718.07	18.06
	肇庆南亚金属研制有限公司	否	铝锭	9,706.24	0.77
	佛山市华鸿铜管有限公司	否	委托加工	8,290.11	0.65
	佛山市华儒铜业有限公司	否	委托加工	4,394.68	0.35
	合计			251,109.10	19.83
2024 年度	广东亚铝森原铝业有限公司（曾用名：肇庆高新区森原铝业有限公司）	是	委托加工	128,239.94	11.87
	佛山市华鸿铜管有限公司	否	委托加工	8,206.15	0.76
	佛山市华儒铜业有限公司	否	委托加工	5,340.02	0.49
	肇庆南亚金属研制有限公司	否	铝锭	625.13	0.06
	合计			142,411.24	13.18

注：上表反映的是肇庆新亚铝铝业有限公司自行对外采购的部分，不含通过佛山建发绿色建材有限公司采购的部分。佛山建发绿色建材有限公司的前五大供应商请见“2、有色金属贸易业务”部分。

（5）销售模式

发行人有色金属制品贸易业务委托广东亚铝森原铝业有限公司（曾用名：肇庆高新区森原铝业有限公司，以下简称“森原铝业”）进行生产，新亚铝承接铝制品订单后，委托森原铝业代加工，原材料采购及铝型材加工周期分别约为 7 天和 20 天。

目前发行人有色金属制品贸易以国内销售为主，暂未涉及出口业务。发行人有色金属制品贸易业务承接方式有两种模式，主要分为直接销售和授权经销

商两种模式，分别占总销售额的 35%和 65%。直销模式主要面向大型工程建筑单位以及工业铝制品等定制项目，而针对区域性分散的市场需求则采用授权经销和网点分销模式。新亚铝与工程总包方合作投标，供货合同签订后，按工程进度供货及收款，结算方式主要为电汇或银行承兑汇票。为更好地了解所指定市场的需求和商业文化，公司内设七个销售团队，共有销售人员约一百余人，每个组队负责一个具体区域。

另一种为经销商代理销售方式，新亚铝公司与经销商根据订单需求签订销售合同，包括销售价格的约定、货物交付、货物验收、货款支付等，属于买断式的代理销售模式。同时发行人在全国授权了三百多家授权经销商，六百多个分销点。发行人对各经销商实行考核激励机制，各经销商须实现公司根据其过往表现所指定的配额，发行人会在年底根据配额的实现情况对各经销商进行评估，未能达到配额或表现最差的经销商将面临被同一地区的新经销商取代的风险。代理经销商自行发展下属分销网点，分销网点直接面对终端客户的方式，能够快速、准确地将客户的需求，直接反馈到公司生产、研发环节，利用渠道优势实现公司与消费者的良性互动。

发行人销售客户以外部客户为主。销售定价模式上，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。发行人的经销商以独家经销代理的方式实现，这些经销商与发行人无股权关联关系，发行人与经销商合作的时间较长，合作关系良好。因此，回款违约的风险较小。

2022-2024 年度，发行人有色金属制品贸易业务前五大销售客户情况如下：

单位：万元、%

年份	销售客户	是否关联方	销售产品	销售金额	占总销售金额比例
2022 年度	佛山市旻捷有色金属有限公司	否	有色金属压延品	64,624.88	6.68
	深圳市晟创实业有限公司	否	铝型材	44,881.36	4.64
	河北广银肇亚铝材销售有限公司	否	铝型材	44,339.25	4.58
	济南肇亚建材有限公司	否	铝型材	41,762.71	4.32
	湖南铝鑫贸易有限公司	否	铝型材	39,348.12	4.07
	前五大销售客户合计			234,956.32	24.29
2023 年度	广东迈科美新能源科技有限公司	否	铝型材	93,006.46	6.03
	广东亚铝森原铝业有限公司（曾用名：肇庆高新区森原铝业有限公司）	是	铝型材	79,421.40	5.15
	佛山市旻捷有色金属有限公司	否	有色金属压延品	60,580.65	3.92
	河北广银肇亚铝材销售有限公司	否	铝型材	60,114.59	3.89
	施耐德（广州）母线有限公司	否	有色金属压延品	55,457.81	3.59
	前五大销售客户合计			348,580.91	22.58
2024 年度	广东迈科美新能源科技有限公司	否	铝型材	112,051.16	8.06
	佛山市旻捷有色金属有限公司	否	有色金属压延品	74,500.93	5.36
	河北广银肇亚铝材销售有限公司	否	铝型材	59,197.21	4.26
	广东亚铝森原铝业有限公司（曾用名：肇庆高新区森原铝业有限公司）	是	铝型材	58,190.99	4.18
	施耐德（广州）母线有限公司	否	有色金属压延品	54,151.31	3.89
	前五大销售客户合计			358,091.60	25.75

（6）会计处理

发行人有色金属制品贸易业务经营模式为采购原材料委托加工厂家加工成铝型材等进行销售，按以销定产的方式进行经营，根据承接的订单情况采购铝锭、铝棒、电解铜、铜杆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。

采购阶段，发行人有色金属制品贸易业务的采购合同一般约定以货物交付时点确认货物所有权转移，货物交付前的毁损、灭失风险及因运输、装卸过程中出现的一切安全责任以及财产损失或人身损害，均由供应商自行负责。结算方式以货到付款为主，少数特殊棒径的铝棒为款到发货。一般会计处理如下：

借：原材料——库存商品

 应交税费——增值税——进项税

贷：应付账款

借：应付账款

贷：银行存款/应付票据

委托加工阶段，发行人有色金属制品贸易业务的委托加工合同一般约定货物所有权为发行人所有，受托方仅承担加工义务。受托方应妥善保管并按时按质按量向发行人交付产成品，因受托方保管不善造成毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。每年发行人根据订单情况及受托方的加工成本向受托方预付部分加工费，并在此后每月进行结转，年末多退少补。一般会计处理如下：

借：委托加工物资——原材料

贷：原材料

借：委托加工物资——加工费

贷：应付账款

借：库存商品

贷：委托加工物资

借：应付账款

贷：银行存款/应付票据

销售阶段，发行人有色金属制品贸易业务主要分为直接销售和授权经销商两种模式。直接销售合同一般约定以货物交付时点确认货物所有权转移，货物交付前的毁损、灭失风险及因运输、装卸过程中出现的一切安全责任以及财产损失或人身损害，均由发行人负责；授权经销合同一般约定发行人向经销商提供自提货之日起一定期限和一定金额的赊销额度，经销商在限额内可以不超过6个月的银行承兑汇票支付当月应付货款总额的50%，经销商超过以上限度仍需提货的则需先付款后提货。一般会计处理如下：

借：发出商品

贷：库存商品

借：应收账款

贷：主营业务收入

应交税费——增值税——销项税

借：主营业务成本

贷：库存商品

借：银行存款/应收票据

贷：应收账款

报告期内，存在一家广东亚铝森原铝业有限公司（曾用名：肇庆高新区森原铝业有限公司）同时作为受托加工方和销售客户的情况，发行人在向其销售时采取扣除委托加工费后的净额确认销售收入。因该公司同时还具有再向下游其他公司销售铝型材的业务，故该公司在作为受托加工方接受发行人委托加工金属制品的同时，还向发行人进行一定量铝型材的采购用于再向下游销售，具备商业合理性。

除该公司需额外扣除委托加工费外，发行人的有色金属制品贸易业务采用总额法确认收入，具体原因如下：

供应商及客户选择方面：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，按照生产排产订单情况，确定当天铝锭、铝棒和电解铜、铜杆采购量，采购员每天监控现货价格走势，向供应商询价并结合市价进行谈判压价；发行人对大型工程建筑单位采取直销模式，对区域性分散的市场需求则采用授权经销和网点分销模式。在供应商及客户选择上，发行人能够自主选择供应商及客户。

销售定价方面，发行人根据经销商订单需求签订销售合同，销售价格以原材料价格及加工费确定，加工费根据不同原材料种类、加工难度有所差异。

合同条款约定方面，根据购销合同约定：在货物交付完毕前，货物的毁损、灭失风险及因运输、装卸所造成的安全责任由甲方（在采购合同中指上游供应商、在销售合同中指发行人）承担，交付完毕后由乙方（在采购合同中指发行人、在销售合同中指下游客户）承担。在按合同约定自上游供应商处取得货物后、至向下游客户交付前，货物的所有权人为发行人，发行人承担存货管理职责，履行的是主要责任人而非代理人的角色。

物流仓储方面，发行人与广东炬申仓储有限公司、广东国储供应链股份有限公司广州分公司、广东中储晟世照邦物流有限公司、上港云仓（上海）仓储管理有限公司、中储发展股份有限公司上海大场分公司、无锡市炬申仓储有限公司等物流仓储公司、中储发展股份有限公司无锡物流中心等物流仓储公司签

署物流仓储协议，物流仓储公司为发行人存储货物，提供入库、出库、仓储保管等服务，仓储地点主要在佛山、无锡、上海三地。根据物流仓储协议约定，物流仓储公司收到发行人在货物入库时提供的货物权属证明后，未经发行人书面指令，不得将发行人名下货物交付第三方或导致发行人货物权属出现争议。上述物流仓储公司主要为广东国储、炬申股份、中储股份、上港集团等国内知名大型物流仓储企业的分子公司，信誉良好，严格执行仓储协议的相关约定，严格按照发行人签发的出入库或过户指令进行货物的出入库管理，因此发行人能够有效控制货权。

综上所述，发行人拥有自主选择上游供应商和下游客户的权利，独立与上下游之间开展业务、签订合同并承担相关风险和货物的所有权转移；发行人从国内知名的大型物流仓储公司租入仓库用于货物的控制、仓储和物流；发行人掌握销售定价权，业务盈亏自负。因此，结合该业务的经济实质，发行人履行的是主要责任人而非代理人的角色。发行人有色金属制品贸易业务的会计处理与业务模式、合同条款等经济实质相一致，符合企业会计准则的规定，具备合理性。

（7）盈利模式

发行人有色金属制品贸易业务经营模式为采购原材料委托加工厂家加工成铝型材、铜制品进行销售，该业务盈利模式为销售铝型材、铜制品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。

（8）上下游产业链情况

铝型材加工是将电解铝（包括铝锭、铝棒）通过熔铸、轧制或挤压、表面处理等多种工艺及流程生产出各种铝制品。发行人主要从事有色金属制品贸易业务，经营模式是采购铝锭或铝棒等原材料委托厂家加工，加工成铝制品后再由发行人进行销售。

①上游原材料供应充足

发行人上游行业主要是电解铝行业，上游原材料供应充足。

铝型材的原材料主要为电解铝。中国是全球电解铝产量最大的国家，占全球电解铝总产量的 50%以上。此外，铝合金具有易于回收、可循环使用的特性，

回收率高达 90%以上。废铝产量的不断扩大，也将从另一方面对我国铝型材行业的供应形成有效支撑。发行人原材料主要为铝棒和铝锭，上游原材料供应充足，为发行人的生产销售提供了保障。

②下游市场潜力广阔

发行人下游行业主要是各类铝制品消费需求行业，下游市场潜力广阔。

由于铝合金具有绿色低碳、节能环保等特点，因此国家鼓励发展铝合金行业，并倡导以铝代铜、以铝代铁、以铝代木。铝型材下游主要应用于建筑业、汽车领域、其他工业领域（交通运输、自动化设备、消费电子、电信通讯等领域）。

建筑业领域增量市场平稳发展，存量市场潜力广阔。近年来，尽管受到房地产行业宏观调控政策的影响，我国建筑及房地产行业的增速有所放缓，但新增建筑开工面积仍然保持较为稳定的增长。随着生活水平的提高，我国居民对住房质量和内设细节的要求也日益上升，令地产开发商更加关注用户的个性化、定制化需求。因此，高品质、高性能的建筑产品仍将从稳定的增量市场中获益。同时，在经历改革开放四十年的迅猛发展后，国内存量建筑已积累了庞大的规模。随着房龄增长，这些存量建筑的更新改造需求也日益扩大。

汽车领域及其他工业领域铝合金应用规模持续扩大，汽车轻量化成为发展亮点，随着全球气温变暖、污染严重等问题突显，世界各国都把节能减排放在发展的首要位置。铝合金具有质优质轻的特点，应用于交通领域可有效降低车身重量，减少碳排放与能源消耗；铝回收率明显高于其他金属，回收过程中消耗能源少，仅为初次冶炼的 5%，且易于加工，适用于自动化设备、消费电子、电信通讯等多个领域。近年来，铝合金在汽车领域及其他工业领域的应用持续扩大。

下游铝型材市场需求的广阔潜力，为发行人持续的发展提供了有力支撑。发行人始终坚持以客户为中心，深入加强与客户的沟通交流，了解客户需求，致力于为客户提供优质高效的产品和服务，通过多种方式巩固与客户的关系，提高客户的满意度。发行人通过建立完整的质量体系，确保产品质量优质可靠；通过建立多渠道的沟通机制，宣传公司产品、了解客户需求，保持与客户的紧密联系，提升客户服务体验；通过建立消费者投诉及解决通道，以及进行客户

满意度调查，完善售后服务。同时，发行人将帮助客户发展视为服务客户的重要目标，与客户一同面对不断变化的市场环境，深入了解客户需求，针对客户所处的不同领域，与客户共同开发相适用的产品，持续改进产品技术以满足客户需求，在实现销售增长的同时也与客户共同发展。发行人销售的铝型材产品已在市场中建立良好的口碑、知名度和品牌优势，并具有了成熟的销售渠道。

（9）业务合法合规性

发行人是佛山市国资委管理的一级企业，定位为城市运营平台，发展建筑新型材料是其战略规划板块的其中一个重点板块，发行人自 2018 年起新增有色金属制品贸易业务，不存在虚增贸易业务收入美化报表的行为，不存在偷税漏税行为，业务的开展严格遵守国家和行业的法律法规。

2、有色金属贸易业务

（1）业务背景

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。

建发绿色从 2018 年 9 月开始为新亚铝采购原材料铝锭、铝棒，在此基础上为充分利用既有团队、市场等资源，充分发挥自身优势，进一步锻炼团队，拓展客源，完善公司的产业链架构。在为新亚铝采购的基础上逐步开展其他的金属采购和销售业务，未来将进一步拓展业务模式，逐步开拓不锈钢、螺纹钢等建筑材料的贸易。发行人开展铝、铜和锌等有色金属贸易业务，可与有色金属制品贸易业务形成协同效应，联动发行人上下游产业，提高产业效率，具备商业合理性及必要性。

（2）购销情况

2022-2024 年度，发行人有色金属贸易业务主要采购情况如下：

单位：吨、万元、元/吨

年份	原材料名称	采购金额	采购数量	采购单价
2022 年度	铝锭	137,153.73	70,731.36	19,390.80
	铝棒	68,725.16	34,583.83	19,872.05
	电解铜	410,053.04	90,155.78	45,482.72
	锌锭	8,540.04	3,404.05	25,087.87
	钢材	41,823.91	85,752.97	4,877.26

年份	原材料名称	采购金额	采购数量	采购单价
	其他	217,325.14	31,276.03	69,486.18
	合计	883,621.02	315,904.02	
2023 年度	铝锭	310,713.83	164,580.19	18,879.18
	铝棒	49,127.73	25,534.36	19,239.85
	电解铜	1,083,474.47	158,396.23	68,402.79
	锌锭	137,583.08	64,998.06	21,167.26
	钢材	33,816.59	78,314.71	4,318.04
	铜杆	75,780.86	11,073.68	68,433.31
	其他	2,582.41	587,832.66	43.93
	合计	1,693,078.97	1,090,729.89	
2024 年度	铝锭	491,173.24	276,615.66	17,756.52
	铝棒	25,607.98	14,059.59	18,213.89
	电解铜	1,537,903.24	231,299.90	66,489.58
	锌锭	548,696.61	259,144.89	21,173.35
	钢材	3,737.04	11,460.52	3,260.80
	铜杆	128,108.18	19,174.83	66,810.59
	其他	84.97	186,674.86	4.55
	合计	2,735,311.27	998,430.26	

2022-2024 年度，发行人有色金属贸易业务主要销售情况如下：

单位：吨、万元、元/吨

年份	产品名称	销售额	销量	销售单价
2022 年度	铝锭	134,185.05	68,764.36	19,513.75
	铝棒	59,660.28	30,287.29	19,698.13
	电解铜	199,272.27	29,465.29	67,629.51
	钢材	43,628.98	85,752.97	5,087.75
	铜产品	438,764.22	63,710.17	68,868.79
	其他	10,240.51	6,009.99	17,039.15
	合计	885,751.32	283,990.05	
2023 年度	铝锭	301,044.89	159,475.63	18,877.17
	铝棒	41,566.21	21,703.61	19,151.75
	电解铜	968,022.45	141,479.53	68,421.38
	钢材	35,839.30	78,550.44	4,562.58
	铜产品	539,241.37	80,724.12	66,800.52
	锌锭	127,770.33	60,697.18	21,050.46
	其他	5,258.99	595,487.60	88.31
	合计	2,018,743.53	1,138,118.11	
2024 年度	铝锭	490,357.76	276,259.87	17,749.87
	铝棒	19,529.28	10,703.49	18,245.72
	电解铜	1,177,154.19	176,778.69	66,589.15
	钢材	4,190.04	11,460.52	3,656.07
	铜产品	525,463.87	78,232.18	67,167.23
	锌锭	539,847.47	255,294.33	21,146.08
	其他	10,842.96	200,631.55	540.44
	合计	2,767,385.57	1,009,360.63	

（3）上游采购情况

发行人上游采购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。

2022-2024 年度，发行人有色金属贸易业务前五大供应商情况如下：

单位：万元、%

年份	供应商	是否关联方	采购产品	采购金额	占总采购金额比例
2022 年度	佛山市兴海铜铝业有限公司	是	电解铜、铝锭	102,608.54	11.61
	广州聚丰金属有限公司	否	电解铜	72,395.41	8.19
	广西百金铝业有限公司	否	铝棒	59,505.81	6.73
	广东仁亿国际贸易有限公司	否	电解铜	57,453.53	6.50
	佛山市万福金属贸易有限公司	否	电解铜	54,342.36	6.15
	前五大供应商合计			346,305.65	39.19
2023 年度	广州聚丰金属有限公司	否	电解铜、铝锭	339,790.05	20.07
	佛山市兴美资源科技有限公司	否	铝锭、铝棒、电解铜	213,514.77	12.61
	上海安鼎盛科技发展有限公司	否	电解铜	87,899.17	5.19
	云南建投物流有限公司	否	锌锭	85,109.16	5.03
	佛山市兴海铜铝业有限公司	是	铝锭、电解铜	73,433.23	4.34
	前五大供应商合计			799,746.39	47.24
2024 年度	广西华商金属材料有限公司	否	电解铜、铝锭	348,302.92	12.73
	上海信达诺有限公司	否	锌锭	300,463.26	10.98
	广西自贸区宏图金属材料有限公司	否	电解铜	241,464.58	8.83
	宏桥国际贸易有限公司	否	铝锭	224,373.86	8.20
	佛山市兴美资源科技有限公司	否	铝锭、电解铜	187,811.32	6.87
	前五大供应商合计			1,302,415.95	47.61

注：上表反映的采购金额不包含肇庆新亚铝铝业有限公司通过佛山建发绿色建材有限公司采购的部分。

2022-2024 年度，发行人有色金属贸易业务的采购区域分布情况如下：

单位：万元、%

区域	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华东	853,232.40	31.19	184,503.80	10.90	29,108.11	3.29
华南	1,804,683.83	65.98	1,324,819.20	78.25	808,086.37	91.45
西南	68,651.62	2.51	85,460.71	5.05	40,782.83	4.62
华北	8,743.42	0.32	21,414.71	1.26	5,643.71	0.64
西北	-	-	76,880.55	4.54	-	-

区域	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	2,735,311.27	100.00	1,693,078.97	100.00	883,621.02	100.00

（4）下游销售情况

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。

2022-2024 年度，发行人有色金属贸易业务前五大销售客户情况如下：

单位：万元、%

年份	销售客户	是否关联方	销售产品	销售金额	占总销售金额比例
2022 年度	广州机制砂实业有限公司	否	铝锭、铝棒	69,937.58	7.90
	佛山市铜都金属科技有限公司	是	电解铜	46,484.19	5.25
	广州市建材发展集团有限公司	否	铝锭	33,665.87	3.80
	佛山市兆鑫峰新材料有限公司	否	铝锭、铝棒	30,517.48	3.45
	天津卓诚供应链管理有限公司	否	电解铜	27,665.76	3.12
	前五大销售客户合计			208,270.88	23.51
2023 年度	广州汇捷供应链管理有限公司	否	铝锭、电解铜	89,989.20	4.46
	广州市聚立新材料有限公司	否	铝锭	66,225.96	3.28
	广东泽宇同创金属材料有限公司	否	铝锭、电解铜	61,492.28	3.05
	天津卓诚供应链管理有限公司	否	电解铜	54,867.29	2.72
	佛山市铜都金属科技有限公司	是	电解铜	50,143.21	2.48
	前五大销售客户合计			322,717.94	15.99
2024 年度	广东泽宇同创金属材料有限公司	否	铝锭、铝棒	154,080.17	5.57
	佛山市南海杰茂金属回收有限公司	否	电解铜	118,868.38	4.30
	上海天元国际贸易集团有限公司	否	电解铜、铝锭	104,438.75	3.77
	天津卓诚供应链管理有限公司	否	电解铜	74,404.29	2.69
	佛山市南海华球金属回收有限公司	否	电解铜	73,309.91	2.65
	前五大销售客户合计			525,101.50	18.97

发行人有色金属贸易业务受宏观经济政策的影响较大。如果宏观经济政策发生较大变化，将对发行人的贸易业务产生较大影响。发行人在贸易链条中属于中间方，受上游供应商以及下游客户的信用风险情况影响较大，如果对方出现信用问题，将对发行人的有色金属贸易业务产生重大不利影响。因此，发行人制定了严格的风险管控措施：

①交易对手调查与评价

发行人对上下企业的综合实力进行调查和定期评价，以跟踪交易对手的信用风险。

上游采购端，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。

下游销售端，发行人贸易业务主要分为直接销售和授权经销商两种模式，发行人会对下游客户的资质进行审查。直销模式主要面向大型工程建筑单位以及工业铝制品等定制项目，而针对区域性分散的市场需求则采用授权经销和网点分销模式。发行人对各经销商实行考核激励机制，各经销商须实现公司根据其过往表现所指定的配额，发行人会在年底根据配额的实现情况对各经销商进行评估。

②内控制度规范

发行人针对合同管理、关联交易制定了相应的内控制度，以规范贸易业务的合法合规性。

A、经营合同管理办法

为严格规范公司合同管理，提高合同拟定和签署效率，降低因合同管理失误产生的损失，有效预防合同纠纷，促进公司依法经营管理，维护公司的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，结合公司实际和法律事务、采购、投资等管理规定，发行人制定了合同管理办法。公司一般合同由各经办部门拟稿。合同内容应当包括当事人的名称和地址、数量和质量、价款或报酬、履行的期限、地点和方式、违约责任、解决争议的方法等主要条款。合同由公司法定代表人或其授权的代表签订，公司作为担保人的担保合同由公司法定代表人签署。重大合同须公司法律顾问或公司律师出具书面法律意见书。合同签订程序为经办部门起草并阐述可行性，风险预测等意见，经营部会签、财务部会签、公司法务会签，分管领导审核，总经理批示，法定代表人审批。

B、关联交易内控制度

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。

③执行审核

A、严格资金收付管理。按业务审批流程和财务收支流程，由相关人员审查后按资金支付程序付款。现金支付一律先收后付。

B、未履行完款项做好备案预警，原则上在当月完结。同一客户开展的贸易业务上一合同未了结或结算完毕，原则上不得操作下一合同业务。

C、利用业务合同及执行台帐、成本核算等信息手段及系统加强管控。所有的贸易合同均通过风险人员建立合同信息台帐，审核并登记每笔业务的关键信息；业务人员对每笔业务按期进行汇总、测算，对资金收支、发票开具等履行状态进行监控；财务人员通过对财务数据的统计，对每笔业务的成本利润进行核算，并进行提醒。

④贸易单据归档

A、加强业务执行档案和合同档案管理。按照一单业务一宗档案整理业务档案和合同档案。

B、业务档案包括业务执行过程中的所有往来文件、银行单据、货权文件等业务函件。保证业务档案的齐全和完整，以规避相应的合规性风险。

（5）会计处理

发行人有色金属贸易业务经营模式为采购原材料后，未经加工直接对外销售。

采购阶段，发行人有色金属贸易业务的采购合同一般约定以货物交付时点确认货物所有权转移，货物交付前的毁损、灭失风险及因运输、装卸过程中出现的一切安全责任以及财产损失或人身损害，均由供应商自行负责。结算方式以货到付款为主，少数特殊棒径的铝棒为款到发货。一般会计处理如下：

借：原材料——库存商品

 应交税费——增值税——进项税

 贷：应付账款

借：应付账款

 贷：银行存款/应付票据

销售阶段，发行人有色金属贸易业务的销售合同一般约定以货物交付时点确认货物所有权转移，货物交付前的毁损、灭失风险及因运输、装卸过程中出现的一切安全责任以及财产损失或人身损害，均由发行人负责。结算方式以货到付款为主，少数特殊棒径的铝棒为款到发货。一般会计处理如下：

借：发出商品

贷：库存商品

借：应收账款

贷：主营业务收入

 应交税费——增值税——销项税

借：主营业务成本

贷：发出商品

借：银行存款/应收票据

贷：应收账款

发行人有色金属贸易业务采用总额法确认收入，具体原因如下：

供应商及客户选择方面：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，按照生产排产订单情况，确定当天铝锭、铝棒和电解铜、铜杆采购量，采购员每天监控现货价格走势，向供应商询价并结合市价进行谈判压价；发行人对大型工程建筑单位采取直销模式，对区域性分散的市场需求则采用授权经销和网点分销模式。在供应商及客户选择上，发行人能够自主选择供应商及客户。

销售定价方面，发行人根据经销商订单需求签订销售合同，销售价格按采购价格基础上上浮一定比例。

合同条款约定方面，根据购销合同约定：在货物交付完毕前，货物的毁损、灭失风险及因运输、装卸所造成的安全责任由甲方（在采购合同中指上游供应商、在销售合同中指发行人）承担，交付完毕后由乙方（在采购合同中指发行人、在销售合同中指下游客户）承担。在按合同约定自上游供应商处取得货物后、至向下游客户交付前，货物的所有权人为发行人，发行人承担存货管理职责，履行的是主要责任人而非代理人的角色。

物流仓储方面，发行人与广东炬申仓储有限公司、广东国储供应链股份有限公司广州分公司、广东中储晟世照邦物流有限公司、上港云仓（上海）仓储管理有限公司、中储发展股份有限公司上海大场分公司、无锡市炬申仓储有限公司等物流仓储公司、中储发展股份有限公司无锡物流中心等物流仓储公司签署物流仓储协议，物流仓储公司为发行人存储货物，提供入库、出库、仓储保管等服务，仓储地点主要在佛山、无锡、上海三地。根据物流仓储协议约定，物流仓储公司收到发行人在货物入库时提供的货物权属证明后，未经发行人书面指令，不得将发行人名下货物交付第三方或导致发行人货物权属出现争议。上述物流仓储公司主要为广东国储、炬申股份、中储股份、上港集团等国内知名大型物流仓储企业的分子公司，信誉良好，严格执行仓储协议的相关约定，严格按照发行人签发的出入库或过户指令进行货物的出入库管理，因此发行人能够有效控制货权。

综上所述，发行人拥有自主选择上游供应商和下游客户的权利，独立与上下游之间开展业务、签订合同并承担相关风险和货物的所有权转移；发行人从国内知名的大型物流仓储公司租入仓库用于货物的控制、仓储和物流；发行人掌握销售定价权，业务盈亏自负。因此，结合该业务的经济实质，发行人履行的是主要责任人而非代理人的角色。发行人有色金属制品贸易业务的会计处理与业务模式、合同条款等经济实质相一致，符合企业会计准则的规定，具备合理性。

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，其中佛山建发城市发展有限公司、佛山东亚股份有限公司具备房地产开发资质二级，佛山市建投城建工程管理有限公司、佛山建投中建壹品置业有限公司和佛山市彩管置业有限公司具备房地产开发四级资质。发行人房屋销售（城市更新）业务具体可细分为三旧改造、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。

①业务背景

“三旧改造”一词来源于广东，佛山市禅城区是发源地之一，于 2007 年率先提出了“三旧”改造的建设模式，并迅速受到全省乃至全国的关注。2009 年 8 月，广东省出台了《关于推进“三旧”改造促进节约集约的若干意见》（粤府〔2009〕78 号），正式将“三旧改造”上升为广东省的发展战略，为各地的“三旧”改造的推进提供了重要的政策支持。

2012 年禅城区出台佛禅府办〔2012〕9 号、佛禅府办〔2012〕39 号，进一步规范“三旧”改造工作，和提出坚持产业强区的方向。2016 年是禅城区“三旧”改造实施的第十个年头，需要回顾和总结，在这个关键的节点上，广东省政府发布《关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96 号）和实施方案，再次出台提升“三旧”改造水平促进节约集约用地工作的政策，将“三旧”改造工作延伸至城市更新的层面上，提出常态化管理要求。11 月，国土资源部印发《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147 号），将广东省“三旧”改造的经验推广到全国，标志着节约集约用地成为国策。

“三旧”改造原为地方政策，现已上升至国家层面政策，内涵已扩展为城市更新，城市更新包括并延续以往“三旧”改造的概念和范畴。

目前发行人三旧改造业务拓展城市主要为佛山市。发行人是佛山市国资委管理的市属一级企业，公司着眼于佛山城市升级，聚焦城市建设，打造具有全产业链能力的城市运营平台，负责承担佛山市国资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，开创佛山市“三旧”改造新局面。因此三旧改造业务成为发行人未来业务发展的重要路径。

②开发资质

发行人三旧改造业务主要由子公司作为运营主体，发行人下属各主要的房地产开发经营主体取得的资质情况如下：

序号	公司名称	资质等级	资质证书编号	证书有效期
1	佛山东亚股份有限公司	二级	粤房开证字贰 1310732 号	2025/11/29
2	佛山市彩管置业有限公司	二级	粤房开证字贰 1310041	2028/7/24
3	佛山建投中建壹品置业有限公司	二级	粤房开证字贰 1311001	2026/6/14
4	佛山建投绿佳置业有限公司	二级	粤佛房开证字第 1311243 号	2028/8/21
5	佛山建投恒裕房地产开发有限公司	二级	粤房开证字贰 1310058 号	2028/7/3
6	佛山瑞龙置业发展有限公司	二级	粤佛房开证字第 1310331 号	2028/8/19
7	佛山建投悦城置业发展有限公司	二级	粤房开证字贰 1310747 号	2025/12/5

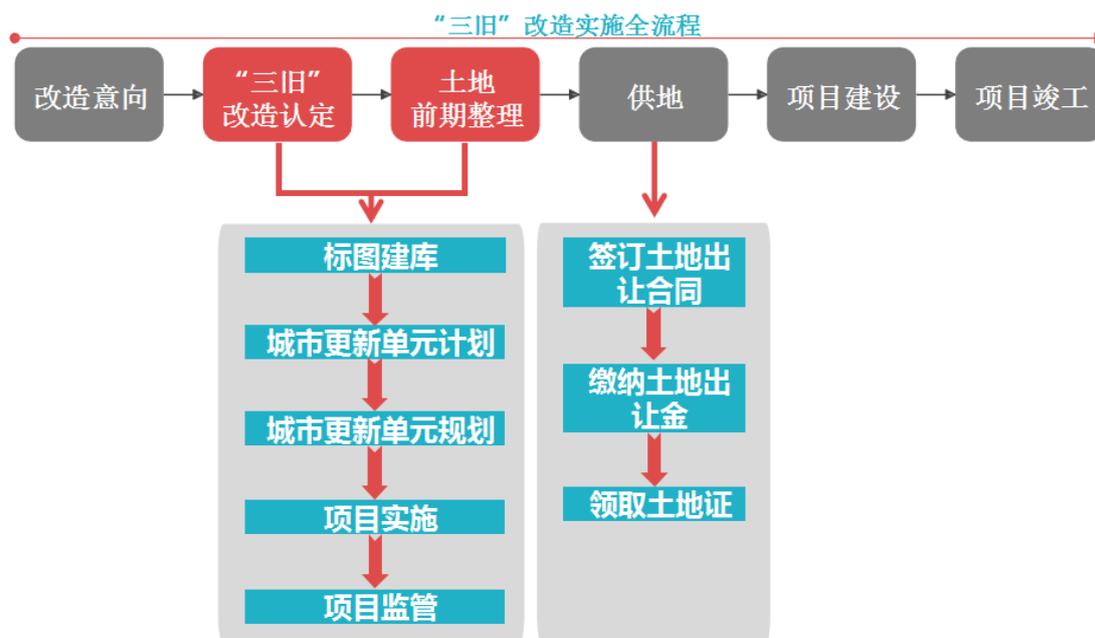
③经营模式

“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建设。

从开发模式来看，发行人最初资本实力较弱、缺乏地产开发经验，三旧改造项目开发方式为发行人提供土地资源（多为国资委股权划转注入）、合作方提供补缴土地出让金资金并统筹项目开发管理，如彩管项目。随着项目资金回笼及地产管理经验的积累，发行人向项目主导方转型，如湛江恒俪湾项目，发行人通过收购项目公司部分股权，承担建设资金筹措、整体规划设计及销售等责任，竞争力有所提升。项目收益方面，发行人开发项目主要按持股比例分配，其中湛江恒俪湾项目收益优先支付发行人提供的增资扩股款 3.30 亿元，剩余部分按股权比例分配。

A、业务模式流程图

发行人三旧改造业务均按照各市区城市更新政策推进，佛山市城市更新流程图如下所示：



发行人三旧改造业务模式包括自主开发和合作开发两种模式。

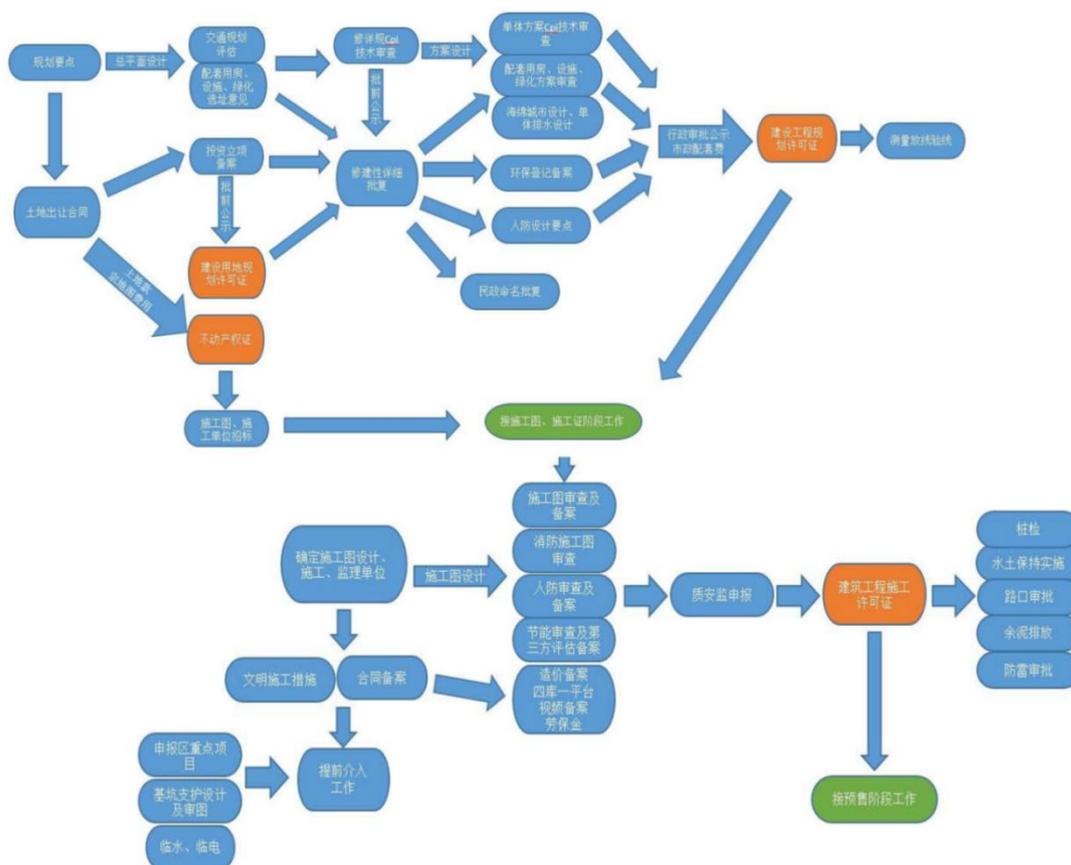
发行人自主开发模式开发的项目，经过内部投资决策流程后，自行投资进行开发、建设及销售。

合作开发，也叫联建、合建，指一方提供土地使用权，另一方提供资金，当事人订立的以提供出让土地使用权、资金等作为共同投资、共享利润、共担风险合作开发房地产。发行人采取合作开发模式开发的项目，通常与其他房地产公司共同投资成立项目公司，以项目公司的名义获取拟开发的土地，共同开发、建设、销售，双方按照出资比例或通过合同约定承担风险、分享合作开发项目的收益。

合作开发的项目公司管理层由各方股东共同任命，合作开发模式中包括控股开发和参股开发两种模式，合作开发的项目，其并表规则是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。

B、项目建设流程图

三旧改造项目流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求开发企业拥有较强的项目管理和协调能力。项目简要流程如下图所示：



C、盈利模式

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。其中，三旧改造项目中成本主要为土地获取成本及项目开发成本：土地获取成本包括旧物业拆除、人员安置等土地整理费用，以及补缴土地出让金；项目开发成本主要包括建安成本、三费（财务、管理、营销）、税费等。项目收入主要包括开发建成的住宅、商业、车位等物业销售，以及部分自持物业的出租收入。

D、业务合规性和收益分配

合作开发模式具有避免恶性竞争，分散经营、资金风险，发挥各方优势等优点，在合作开发项目中，发行人根据合作协议按照股权比例对项目公司提供相应的资金支持，在项目具体运营建设中一般根据各合作方事先签署的合作开发协议，由一方负责项目公司及项目的操盘管理，包括项目规划、建设、销售、经营、管理等。项目公司设股东会，股东会是项目公司最高权力机构。股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。项目公司设董事会，董事会由各方委派人员组成，董事会执行章程规定的权利和义务。项目公司严格按相关规定制定

整体运营计划含总体规划方案、总体成本预算、销售计划及定价方案、工程节点及计划、融资计划、总体收入及利润指标、项目总体资金投入计划；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；各合作方通过股东会、董事会依据相关法律法规、合作协议及章程的规定以及委派财务人员等方式予以合作和监督。合作开发模式下，发行人与合作方的权责，以及项目公司经营，项目规划、建设、销售，以及项目利润的分配等各个环节，均符合有关法律法规。

在合作开发模式收益分配上，各合作方按出资比例承担成本费用，分享项目收益和利润。

④资金筹集方式

发行人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。发行人对于各业务板块每年均制定资源配置的预算方案，包括房地产经营业务每年均会确定开发及储备的计划。发行人根据整体的资源情况，每年确定可提供给地产业务发展的资金额度，房地产子公司则结合资本金、历年净利润滚存积累情况、开发过程中的预售房款等资金来源确定新一年的支出计划，其中不足部分由房地产公司通过包括但不限于资本市场融资、开发贷、信托计划以及与战略合作者共同开发等多样化的融资渠道予以解决。

⑤采购模式

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。

2022-2024 年度，发行人三旧改造业务前五大供应商情况如下：

单位：万元、%

年份	供应商	是否关联方	采购金额	占总采购金额比例
2022 年度	广东省第五建筑工程有限公司	否	17,132.22	6.17
	中建三局集团有限公司	是	6,348.92	2.29
	中建一局集团建设发展有限公司	是	4,569.90	1.65
	中国建筑第四工程局有限公司	是	4,490.49	1.62
	广州市泰基工程技术有限公司	否	3,911.54	1.41
	前五大供应商合计		36,453.07	13.13
2023 年度	广东省第五建筑工程有限公司	否	30,614.24	5.16

年份	供应商	是否关联方	采购金额	占总采购金额比例
	中联世纪建设集团有限公司	否	14,298.34	2.41
	中国建筑第四工程局有限公司	是	7,242.34	1.22
	中建三局集团有限公司	是	6,698.60	1.13
	佛山市劲能电力工程有限公司	是	2,746.18	0.46
	前五大供应商合计		61,599.70	10.38
2024 年度	广东省第五建筑工程有限公司	否	17,076.98	3.51
	中国建筑第四工程局有限公司	是	13,045.93	2.68
	佛山市新一建筑集团有限公司	否	3,656.90	0.75
	中建一局集团建设发展有限公司	是	3,040.37	0.62
	广东红途建筑科技有限公司	否	2,782.12	0.57
	前五大供应商合计		39,602.30	8.13

⑥销售模式

从销售方式来看，发行人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。

从销售收入来看，发行人的销售主要为住宅和住宅配套商业。发行人住宅销售的目标对象主要面向中、高端客户人群。为了实现房屋的及时销售、资金按时回笼，发行人会根据各地区实际情况和项目整体销售周期制定年度销售计划，并分解至季度和月度，落实到各个项目公司，由项目公司营销部门负责执行销售计划，发行人本部营销管理中心负责销售计划的制定、销售监督、业绩考核和人员激励，并定期与销售团队召开销售会议，协调销售进度，解决遇到的问题，确保销售计划顺利完成。

⑦定价模式

发行人对项目的定价采用市场定价结合产品差异化定价等模式，在参照市场行情的基础上，充分挖掘公司所开发产品的优势，体现产品差异化以及公司产品品牌知名度与美誉度所带来的产品附加价值。

⑧物业管理模式

项目开发完成后，发行人采取招投标方式选择物业公司，随着社区业主委员会的成立，将由业主委员会根据市场情况选聘物业公司。

⑨会计处理

发行人三旧改造项目通过成本类科目“开发成本”归集项目开发过程中发生的土地、建筑安装以及各类工程费用，项目开发完毕，将“开发成本”相关成本结转至资产类科目“开发产品”，以供出售。通过期房销售时，所预收客户购房款计入“合同负债”，待所出售商品房达到交付条件时，确认收入并结转成本，同时借计“合同负债”。

⑩业务合规情况

发行人能够按照《国务院关于遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）、国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）以及中国证监会发布的相关要求，执行国家“保自住、抑投资”的政策，进行自住商品房建设。开发普通商品住房户型符合政府规定的普通商品房标准，并能形成有效供应。发行人房地产销售业务以中小户型普通商品房为主，满足市场刚性需求；未来主营业务仍以普通商品房为主。发行人及从事房地产开发的主要子公司具备了从事房地产开发业务的相应资质。

发行人开发项目的土地取得、项目建设与开发等相关土地出让合同、立项批文、环评批复及项目开发证照等文件资料：

A、发行人不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；

B、发行人按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）的规定，依法取得项目开发用地的土地使用权，不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、对外转让未达到规定条件的项目土地使用权等违法违规取得土地使用权的情形；

C、发行人已取得土地使用权的项目土地权属不存在第三方主张权利等争议问题；

D、截至本募集说明书签署日，发行人开发项目已按土地出让人的要求缴纳了土地出让金，不存在拖欠土地出让金的行为，不存在未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证的行为；

E、发行人不存在未经国土部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目土地容积率和规划条件的情形；

F、发行人截至目前尚未实际动工建设的房地产开发项目，不违反《闲置土地处置办法》，也未因此受到相关国土部门作出的行政处罚；

G、发行人的开发项目，已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等有关证照，发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规；

H、发行人在囤地、捂盘惜售、哄抬房价、信贷违规、销售违规、无证开发等方面不存在违法违规问题，亦未受到监管部门的行政处罚或造成严重社会负面影响的事件；

I、发行人不存在严重违反《住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》（建房〔2016〕223 号）中提到的不正当经营行为：发布虚假房源信息和广告；通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；未取得预售许可证销售商品房；不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格；捂盘惜售或者变相囤积房源；商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用；以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格；将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人；其他不正当经营行为；

J、发行人遵纪守法，近期发行人未受过住房城乡建设部相关处罚或列入违规名单。

⑪业务开展情况

2022-2024 年度，发行人三旧改造业务项目开展情况如下：

单位：万平方米、亿元

时间	新开工面积	竣工面积	开发投资额	当年销售面积	累计已销售面积	总可售面积	当年去化率	累计去化率
2022 年度	18.54	21.17	27.66	7.15	90.58	198.45	3.60	45.64
2023 年度	21.92	4.65	41.86	23.12	113.70	228.87	10.10	49.68
2024 年度	5.85	38.36	36.57	21.55	135.25	250.42	8.61	54.01

2022-2024 年度，发行人三旧改造业务项目收入成本结转情况如下：

单位：亿元

结转项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	结转收入	结转成本	结转收入	结转成本	结转收入	结转成本
彩管项目	0.44	0.37	2.29	2.59	6.15	5.23

结转项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	结转收入	结转成本	结转收入	结转成本	结转收入	结转成本
花曼丽舍（东亚东区项目）	0.05	0.11	0.02	0.02	0.07	0.09
花曼沁园（东亚西区项目）	0.31	0.26	1.07	0.85	4.02	2.51
恒俪湾广场（湛江恒俪湾项目）	-	-	0.52	0.48	-	-
誉湖（远大项目）	0.23	0.23	2.21	1.94	9.07	8.36
建投榕华锦苑（榕华里项目）	1.83	2.12	2.78	2.72	-	-
建投恒福壹号	16.25	10.95	4.50	2.95	-	-
悦来高明壹号	2.95	2.57	-	-	-	-
悦江苑（悦城峯境项目）	3.82	3.04	-	-	-	-
城发中心项目	0.01	-	-	-	-	-
合计	25.88	19.65	13.39	11.54	19.32	16.20

当地房地产市场环境方面，2016 年为佛山市近十年楼市的成交高位，随着 2017 年调控收紧、2020 年出现公共卫生事件、“三道红线”政策、房企暴雷等因素，导致市场观望气氛越发浓厚，继后楼市成交量持续减少。2023 年，佛山市商品住宅供应量为 503.76 万 m²，同比下降 19%；成交量为 626.92 万 m²，同比下降 17%。均价方面，2013-2020 年佛山市商品住宅均价逐渐上涨，2021-2023 年走势转为平稳运行。2023 年佛山市商品住宅均价为 18,474 元/m²，较 2022 年变化不大。去化方面，截至 2023 年末，佛山市商品住宅库存为 1,074.24 万 m²，较 2022 年同比减少 3%；去化周期为 20.6 个月，同比延长 3 个月。截至 2024 年末，佛山市商品住宅库存为 884.87 万 m²，较 2023 年进一步下降。

整体来看，近几年佛山市房地产市场行情处于低位，但年度住宅成交量仍然位居大湾区前列。从宏观政策角度来看，佛山市楼市已在 2022 年末全域解限，2023 年楼市政策延续宽松基调，并通过认房不认贷、带押过户、降契税、下调房贷利率等方式，维持楼市平稳发展。此外，2023 年 11 月禅城、南海两区签署了《佛山市禅城区与南海区区域合作发展框架协议》；两区首批推动落地项目牵头部门也签署了项目合作协议。本次签约合作项目集中在产业协同发展、区域规划协同、基础设施互联互通、城市治理互融互进、公共服务一体化五大工程领域，推动禅桂一体化，促进区域协同发展，全方位构建合作共赢新局面。尽管 2024 年年初佛山市新建一手住宅市场开局较为平淡，但随着政策环境的改善和市场需求的释放，佛山市房地产市场逐渐展现出回暖迹象。2024 年 10 月，

佛山一手住宅网签成交面积为 77 万 m²，这一数据创下了自 2023 年 4 月份以来近 19 个月的新高，同比上升 87%，佛山市房地产市场呈现“止跌回稳”态势。截至 2024 年末，佛山全市新房库存出清周期约 12 个月，基本实现供需平衡。总体来看，佛山市地区整体经济发展稳中有升，预计佛山市房地产市场将整体保持稳定。

业务运营模式方面，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，具体包括旧城镇、旧厂房、旧村庄改造。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。一方面，发行人作为佛山市国资委管理的市属一级企业，着眼于佛山城市升级，大力开展三旧改造业务，与国家政策相契合，具备可持续性；另一方面，三旧改造项目开发节奏需与当地政府规划相匹配，因此盈利的实现受当地政府规划、项目开发进度的影响较大，存在发生波动的可能性。

展业区域方面，近年来发行人开发的三旧改造项目除恒俪湾广场项目位于湛江市外，其余均位于佛山市境内。发行人推动高明壹号、周记地块项目（建投恒福壹号）、灯湖悦园等重点项目建设，预计后续能够在一定期间内为发行人带来相对稳定的房屋销售收入。

去化方面，2022-2024 年度，发行人三旧改造业务新开工面积分别为 18.54 万平方米、21.92 万平方米和 5.85 万平方米，竣工面积分别为 21.17 万平方米、4.65 万平方米和 38.36 万平方米，当年总可售面积分别为 198.45 万平方米、228.87 万平方米和 250.42 万平方米。2022-2024 年度，当年销售面积分别为 7.15 万平方米、23.12 万平方米和 21.55 万平方米，当年去化率分别约 3.60%、10.10% 和 8.61%；2022-2024 年末，累计已销售面积分别为 90.58 万平方米、113.70 万平方米和 135.25 万平方米，累计去化率分别为 45.64%、49.68%和 54.01%。受整体经济环境及相关政策影响，报告期内发行人三旧改造业务的去化率处于较低水平。但在当前的市场环境下，消费者对民营房地产企业的信心普遍不足，相比之下，国企背景的房地产项目风险相对较小，更易受到偏好。

总体来看，发行人三旧改造业务与国家政策相契合，且项目数量充足，在佛山市房地产市场“止跌回稳”的大背景下，预计具备一定的可持续性，能够为发行人带来较为稳定的盈利。

截至 2024 年末，发行人三旧改造业务主要已完工项目情况如下：

单位：%、万平方米、亿元

项目名称	项目类别	持股比例	建筑面积	总投资	可售建筑面积	销售进度	已回笼资金	合规情况
花曼丽舍（东亚东区）	住宅、 商铺	57.00	15.50	10.67	13.35	97.75	17.87	立项备案证：2016-440604-70-03-008711 环评：No：CB2017-4-036 国有土地使用证：粤（2017）佛禅不动产权第 0025661 号 建设用地规划许可证：地字第 440604201700008 号 建设工程规划许可证：建字第 440604201700245 号 建筑工程施工许可证：440604201712040101 号
花曼沁园（东亚西区）	住宅、 商铺	9.26	2.44	7.87	8.00	89.75	11.27	立项备案证：2018-440604-70-03-844843 环境影响登记表：201944060400000114 国有土地使用证：粤（2018）佛禅不动产权第 0144223 号 建设用地规划许可证：地字第 440600201900001 号 建设工程规划许可证：建字第 440600201900001 号、建字第 440600201900002 号、建字第 440600201900003 号、建字第 440600201900004 号、建字第 440600201900005 号、建字第 440600201900006 号 建筑工程施工许可证：440604201909240101 号、440604201910180101 号、440604201910180201 号、440604201910180301 号、440604201910180501 号
誉湖（远大项目）	住宅、 商铺、 幼儿园	51.00	12.37	15.48	10.48	75.65	13.17	立项备案证：020-440604-70-03-001316 环境影响登记表：202044060400000078 国有土地使用证：粤（2020）佛禅不动产权第 0032102 号 建设用地规划许可证：地字第 440604202000007 号 建设工程规划许可证：建字第 440604202000161 号、建字第 440604202000162 号、建字第 440604202000148 号 建筑工程施工许可证：440605202006080301 号、440604202006080101 号、440604202006080201 号
合计			30.31	34.02	31.83	88.46	42.31	

截至 2024 年末，发行人三旧改造业务主要在售项目情况如下：

单位：亿元、万平方米

项目名称	地区	项目类别	预售时间/ 开盘时间	总建筑面积	累计可售 面积	已取得预 售证面积	剩余可售 建筑面积	累计合同 销售面积	累计合同 销售金额
彩管项目	佛山市禅 城区	住宅、商业	2016/3/23	117.00	102.13	79.84	18.52	83.61	119.31
花曼丽舍 (东亚东 区)	佛山市禅 城区	住宅、商铺	2018/6/9	15.50	13.35	13.35	0.30	13.05	17.86
花曼沁园 (东亚西 区)	佛山市禅 城区	住宅、商铺	2020/4/17	9.26	8.00	8.00	0.83	7.17	11.27
誉湖(远大 项目)	佛山市禅 城区	住宅、商 铺、幼儿 园	2020/11/21	12.37	10.48	10.48	2.55	7.93	13.17
建投榕华锦 苑(榕华里 项目)	佛山市禅 城区	住宅、商铺	2022/3/25	14.90	12.81	7.91	6.97	5.84	6.89
建投恒福壹 号(周记地 块项目)	佛山市禅 城区	住宅、商 铺、学校	2023/1/5	42.67	36.08	15.03	28.67	7.41	25.92
灯湖悦园	佛山市禅 城区	住宅、商 铺、学校	2023/9/27	25.26	21.67	7.88	18.39	3.28	5.13
悦城峯境	佛山市禅 城区	住宅、商铺	2023/9/27	13.30	11.50	5.84	8.14	3.36	5.23
高明壹号	佛山市高 明区	住宅、商铺	2023/9/26	17.49	14.53	8.18	9.92	4.61	5.48
花曼曦苑 (金湾旭日 项目)	佛山市高 明区	住宅、商铺	2021/1/1	5.91	5.13	1.11	0.65	4.48	0.73
合计				273.66	235.68	157.62	94.94	140.74	210.99

截至 2024 年末，发行人三旧改造业务主要在建项目情况如下：

单位：亿元

项目主体	在建项目 名称	项目地 点	项目类 别	总投资	已投资	投资计划			建设期间
						2025 年	2026 年	2027 年	
佛山市彩管置 业有限公司	彩管项目	佛山禅 城区	住宅、 商业	126.00	110.32	5.11	6.60	3.97	2015 年- 2028 年
佛山建投恒裕 房地产开发有 限公司	周记地块 项目(建 投恒福壹 号)	佛山禅 城区	住宅、 商铺、 学校	62.49	46.75	5.61	5.18	4.96	2021 年- 2026 年
佛山建投绿佳 置业有限公司	建投榕华 锦苑(榕 华里项 目)	佛山禅 城区	住宅、 商铺	18.35	16.00	0.54	1.80	-	2021 年- 2026 年
佛山城发悦城 置业发展有限 公司	悦城峯境 项目	佛山禅 城区	住宅、 商铺	18.00	15.42	1.72	0.39	0.47	2022 年- 2027 年
佛山城发悦居	灯湖悦园	佛山禅	住宅、	36.02	20.46	3.73	3.32	8.51	2023 年-

项目主体	在建项目名称	项目地点	项目类别	总投资	已投资	投资计划			建设期间
						2025年	2026年	2027年	
置业有限公司	项目	城区	商铺						2027年
佛山城发悦来置业发展有限公司	高明壹号项目	佛山高明区	住宅、商铺	17.08	10.24	3.52	2.68	0.64	2023年-2027年
合计				277.94	219.19	20.23	19.97	18.55	

截至 2024 年末，发行人三旧改造业务主要在建项目的建设资金来源为贷款与自筹，具体情况如下：

A、彩管项目

该项目由佛山市彩管置业有限公司投资建设，由发行人与绿地控股集团有限公司（简称“绿地集团”）合作开发，发行人权益比例为 51%。项目位于禅城区季华路南侧、彩虹路北侧，主要建设内容为：占地面积 15.6 万平方米，总建筑面积 109 万平方米，彩管项目以南北划分，北区规划 368 米的写字楼佛山新地标、五星级酒店、大型 ShoppingMall、Loft 公寓；南区住宅区（A5、A6 地块）临近亚艺湖，南区住宅部分由塔楼组成，东面是配套的公寓、幼儿园和交通枢纽。项目分为 7 个地块滚动开发。

B、周记地块项目（建投恒福壹号）

由佛山建投恒裕房地产开发有限公司投资建设，由发行人与广东恒基实业有限公司合作开发，发行人权益比例为 51%，项目位于佛山市禅城区季华路南侧、湖景路西侧、彩虹路北侧地块。主要建设内容为：总建筑面积为 414,978 平方米，住宅建筑面积 214,717 平方米，占比 51.74%，商业建筑面积 102,068 平方米，占比 24.60%，公共配套建筑面积 8,980 平方米，占比 2.16%。项目总投资为 62.49 亿元，其中自有资本金 24.73 亿元。

C、建投榕华锦苑项目

建投榕华锦苑（榕华里项目）由佛山建发城市发展有限公司投资建设，由发行人与佛山市绿佳商务咨询服务有限公司合作开发，发行人权益比例为 77%，项目位于佛山市禅城区南庄镇佛山一环东侧、南庄大道北侧。主要建设内容为：总建筑面积为 151,213.75 平方米，住宅建筑面积：116,675.49 平方米，商业建筑面积 1,509.54 平方米，公共配套建筑面积 368.48 平方米。项目总投资为 18.35 亿元，其中自有资本金 9.29 亿元。

D、城发中心项目

城发大厦项目位于佛山市禅城区祖庙街道季华路北侧、文华路东侧，预计投资总额约为 8.38 亿元由佛山瑞龙置业发展有限公司开发，发行人权益比例 100%。该项目规划净用地面积 6,484.28 m²，容积率≤2.8。建筑总建筑面积约为 67,720.95 m²，其中地上面积 53,897.44 m²，地下室停车库及设备房面积 13,823.51 m²。计容面积约为 50,576.55 m²，其中商业面积 8,345.13 m²、办公面积 41,842.92 m²、其他及配套用房面积 602.98 m²。

E、悦城峯境项目

城发·悦城峯境项目由佛山建投悦城置业发展有限公司建设，发行人权益比例 100%。项目占地面积约 3.76 万 m²，建筑面积约 13 万 m²，位于禅西新城高端商住片区，东平河与季华中轴十字交汇处，容积率 2.5，本项目预计总投资额 180,000 万元。

F、灯湖悦园项目

灯湖悦园项目是城发公司 2022 年 12 月 2 日通过自主改造，协议出让的方式获得，项目总用地约 6.4 万方，总建约 25 万方。项目位于祖庙街道，北侧紧邻海五路西延线，南面紧接建东货场铁路物流有限公司，西面紧靠广茂铁路，东面是城西主干道货站路，位处“佛山中轴线北门户”，千灯湖及祖庙核心商圈交界，直线距离祖庙仅约 2.5 公里、千灯湖仅约 3 公里。

G、高明壹号项目

高明壹号项目由佛山城发悦来置业发展有限公司建设，发行人权益比例 100%。项目占地面积约 6.09 万 m²，建筑面积约 17.79 万 m²，位于高明区西江产业新城文昌路以西、丽江路以北，容积率约 2.92，本项目预计总投资额 16.65 亿元。

H、花曼曦苑（金湾旭日项目）

花曼曦苑（金湾旭日项目）由佛山市高明嘉明物业投资有限公司建设，发行人权益比例 70%。项目占地面积约 1.47 万 m²，建筑面积约 5.91 万 m²，容积率约 4.02，本项目预计总投资额 2.91 亿元，其中自有资本金投入 0.34 亿元。

截至 2024 年末，发行人三旧改造业务主要拟建项目情况如下：

单位：万平方米

项目主体	拟建项目名称	持股比例/分成比例	项目地区	用地面积	土地性质	投资计划及资金来源
佛山市泓创投资有限公司	泓创项目	76%	佛山市禅城区石湾镇宝塔路 27 号	0.84	工业用地	商定中
佛山市南海区建投众城置业发展有限公司	逢涌村--文头岭村级工业园项目	51%	佛山市南海区里水镇逢涌村东部，范围西至桂和路，东至文头岭，北至孙屋边工业区边界，南至金逢路	59.67	建设用地、林地	商定中

（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。

截至 2024 年末，发行人工业园开发业务主要项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	自有资金	投资计划		
				2025 年	2026 年	2027 年
佛山国家高新区云东海生物港科创中心	12.28	9.82	1.00	1.80	0.66	-
佛山市电炉厂地块改造项目	4.61	2.35	0.10	0.36	-	-
建投星中创（风梅岭）智造科技产业项目（一期）	7.50	6.04	0.10	1.36	-	-
建投星中创（风梅岭）智造科技产业项目（二期）	9.40	1.41	0.10	1.00	6.89	0.10
佛山市三水区云东海生物医药产业园公共服务中心	4.47	3.27	0.94	0.70	0.50	-
佛山建发淼城企业管理有限公司邻里中心项目	3.87	1.69	0.94	1.16	0.04	-
平北数智科创园项目	9.03	2.80	0.10	1.00	3.00	2.23
云海大健康项目	6.80	2.15	1.28	1.40	1.81	0.07
合计	57.96	29.53	4.56	8.78	12.90	2.40

佛山国家高新区云东海生物港科创中心项目由发行人子公司佛山建发产业园区开发有限公司开展。佛山国家高新区云东海生物港科创中心项目园区范围约 23.1 平方公里（34,650 亩），含生态区及乡村面积 21,765 亩以及可开发建设面积 12,885 亩。其中，可开发建设范围规划分为生产制造基地（7,350 亩）和研发创新综合社区两处（共 5,535 亩）；范围内现状已建成面积约 1,774 亩，实际可开发面积 11,111 亩。

佛山市电炉厂地块改造项目由佛山市陶谷创智园建设开发有限公司开展，由发行子公司佛山建发产业园区开发有限公司持股 100%，区位于佛山市禅城区石湾街道凤凰路隔田坊 64 号，处于佛山陶瓷创意谷小镇规划区以内。项目占地约 39.28 亩（26,185.87 m²），改造后总建筑面积 70,698.53 m²，包括地上计容建筑面积 58,473.34 m²，地下建筑面积 12,225.19 m²。

建投星中创（风梅岭）智造科技产业项目（一期）项目建设地址：佛山市南海区狮山镇广三高速以北、广云路以南兴贤村“风梅岭”地段。项目建设规模：项目占地面积为 182 亩，总规划建设用地面积 99,557.16 平方米，从南到北方向将地块分为 B 区和 A 区地块，A 区规划用地面积：41,672.81 平方米，B 区规划用 57,884.35 平方米；总建筑面积 313,748.09 平方米，A 区建筑面积 132,488.37 平方米，B 区建筑面积 181,259.72 平方米；建筑基底总面积 48,563.38 平方米，A 区建筑基底面积：21,540.31 平方米，B 区建筑基底面积：28,289.45 平方米；建筑密度 50.28%，容积率 3.08，绿地率 10.21%，拟建 10 栋厂房（每栋厂房均是共 6 层，首层高 7.9 米，标准层高 5.2 米，首层和二层楼面荷载 2 吨/平方米，其他楼层为 1 吨/平方米）和 1 栋宿舍（共 10 层，标准层高 3.2 米，地下 1 层）。

建投星中创（风梅岭）智造科技产业项目（二期），建设地址：佛山市南海区狮山镇广三高速以北、广云路以南兴贤村“风梅岭”地段。项目建设规模：项目占地面积为 182 亩，总规划建设用地面积 99,557.16 平方米，从南到北方向将地块分为 B 区和 A 区地块，A 区规划用地面积：41,672.81 平方米，B 区规划用 57,884.35 平方米；总建筑面积 313,748.09 平方米，A 区建筑面积 132,488.37 平方米，B 区建筑面积 181,259.72 平方米；建筑基底总面积 48,563.38 平方米，A 区建筑基底面积：21,540.31 平方米，B 区建筑基底面积：28,289.45 平方米；建筑密度 50.28%，容积率 3.08，绿地率 10.21%，拟建 10 栋厂房（每栋厂房均是共 6 层，首层高 7.9 米，标准层高 5.2 米，首层和二层楼面荷载 2 吨/平方米，其他楼层为 1 吨/平方米）和 1 栋宿舍（共 10 层，标准层高 3.2 米，地下 1 层）。

佛山市三水区云东海生物医药产业园公共服务中心，佛山市三水区云东海街道鹅影路以东地块一（公共服务中心项目）位于佛山市三水区云东海街道鹅影路以东，红云路以南。项目地处佛山高新区生物医药产业园核心位置，园区

规划占地总面积 23.1 平方公里（约合 34,650 亩），未来片区将建设成为集高端医药、高端医械和高端医疗产业为一体的大湾区生物医药产业集群区。项目总用地面积 36,357.78 m²（约合 54.54 亩），容积率 1.6，总计容面积 58,172.44 m²。地块性质为科研用地，由佛山市云东海生物港产业服务有限公司以 4,900 万元竞得，佛山市云东海生物港产业服务有限公司由佛山建发产业园区开发有限公司持股 70%。

佛山建发淼城企业管理有限公司邻里中心项目，佛山市三水区云东海街道红云路以北、龙岩路以东地块一（邻里中心项目）（下称“项目”或“本项目”）位于佛山市三水区云东海大道以西、红云路以北、龙岩路以东、广佛肇高速以南地带。项目地处佛山云东海生物医药产业园核心位置，园区规划占地总面积 23.1 平方公里（约合 34,650 亩），未来片区将建设成为集高端医药产业、高端医械产业、高端医疗产业为一体的大湾区生物医药产业集群区。本项目拟打造成为园区内高端舒适的生活服务配套项目。地块总用地面积 20,696.82 m²（约合 31.05 亩），容积率 2.3，总计容面积 47,602.69 m²。项目地块为国有商业用地（B1），由佛山建发淼城企业管理有限公司以 5,890 万元竞得。本项目拟开发建设成为生物医药产业园内的生活服务设施配套，旨在满足云东海生物医药产业园区内企业员工的住宿需求，及提供一般生活消费，休闲娱乐的功能。

平北数智科创园项目由佛山建发星中创企业管理有限公司开展，由佛山建发产业园区开发有限公司持股 51%。平北数智科创园项目园区范围约 7.2 万平方米（107.79 亩），含返村面积约 1.3 万平方米（19.33 亩）以及自持地块面积 5.9 万平方米（88.46 亩）。

云海大健康项目是云东海医药健康产业园的重点产业载体项目，由发行人建设、投资、运营，用地面积约 150 亩，拟建厂房面积约 22 万平方米，计划打造集生物医药研发及生产、医疗仪器设备及器械制造于一体的产业示范平台。

（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的首批市级特色小镇，位于佛山南海，总用地面积 5,250 亩，四至范围内的建设用地总规模约为 3,800 亩（剔除山体水面后）。

广佛里智慧慢城项目分四期开发，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%（财务投资者），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。项目分南区和北区，其中南区：住宅 128,641.68 平方米，占比 39.94%，公寓 63,521.22 平方米，占比 19.72%，办公 93,890.00 平方米，占比 29.15%，医疗机构 30,000.00 平方米，占比 9.32%，沿街商业 6,000.00 平方米，占比 1.86%；北区：住宅 212,962.29 平方米，占比 39.35%；办公 289,568.31 平方米，占比 53.50%；商业 31,813.91 平方米，占比 1.25%；配套设施 6765.66 平方米，占比 1.25%；设备用房 145.84 平方米，占比 0.03%。项目可售面积：863,308.90 平方米（其中北区 541,256.00 平方米，南区 322,052.90 平方米）。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，项目总投资额 96.88 亿元，建设周期 2019 年 3 月-2026 年 9 月。

截至 2024 年末，广佛里智慧慢城项目情况如下：

单位：亿元、%

项目名称	总投资	自筹资金比例	已投资	尚需投资	开发期间
广佛里智慧慢城项目	96.88	38.75	58.85	38.03	2019/03-2026/09

注：上表所列尚需投资金额为项目公司佛山市广佛里投资开发有限公司需投入的金额，发行人前期已完成项目投资，后续无需再投入资金。

截至 2024 年末，发行人除广佛里智慧慢城项目外，暂无其他特色小镇开发项目。

4、生态工程相关业务

（1）业务背景

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，其中生态工程施工业务为第一收入来源。生态工程施工业务拥有国家风景园林工程设计专项甲级资质、市政公用工程施工总承包壹级及废水甲级资质，拥有古建筑工程、环保工程、河湖整治工程、建筑工程施工总承包相关企业资质。

文科股份系发行人于 2022 年度通过收购方式取得控制权并纳入合并范围，2022-2024 年度，文科股份的营业收入构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
生态工程	56,442.91	81.22	91,610.11	89.34	84,104.97	91.64
景观设计	1,829.70	2.63	2,963.06	2.89	3,236.91	3.53
园林养护	811.99	1.17	2,316.47	2.26	3,627.10	3.95
苗木销售	0.25	0.01	3.34	0.01	34.43	0.04
科教文旅	7,085.71	10.20	5,604.44	5.47	770.90	0.84
绿色能源	3,323.77	4.78	40.13	0.04	-	-
营业收入合计	69,494.34	100.00	102,537.55	100.00	91,774.31	100.00

（2）业务模式

①采购模式

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。

集中采购方式：针对石材、通用苗木等大宗材料，各项目部根据工程建设的实际需求，提前对所需原材料制作需求计划，并向文科股份公司招标采购部提交采购申请；文科股份公司招标采购部综合各项目采购需求申请，进行询价比价，按内部流程报审批，进行统一采购，并调配到各项目部使用。集中采购模式下，文科股份公司易于与供应商建立战略合作关系，通过大量采购和长期采购获得相对优惠的采购价格和稳定的供货，以及更为有利的付款信用期限。

就近采购方式：考虑到工程施工项目进度的紧迫性、运输的经济性等因素，以及部分原材料具有一定的区域特性，对于钢材、水泥、混凝土等部分工程材料采取就近采购方式，由各项目部采购人员在工程项目当地通过询价比价并报内部审批后完成采购。

零星采购方式：对于金额在 1 万元以下的项目零星物资紧急需求，执行简易采购流程，由项目部根据项目需要在获得请购审批表后于项目现场实施零星采购。

在具体执行采购时，依据《招标采购管理制度》招标采购部采取招标、竞争性谈判或询价的方式向至少 3 家或以上供应商询价、议价，按合理低价原则确定材料供应商和采购合同要件。

②业务承接模式

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。

文科股份业务团队负责业务信息的收集、整理和筛选，以及与客户进行沟通 and 谈判。公司业务团队相关负责人员会对业务信息进行研判，决定是否跟进。部分金额较大的项目需提交文科股份公司评审委员会讨论是否承接。

对于通过文科股份研判参与投标的项目，由预算投标部根据招标文件要求组织制作投标文件。设计施工一体化项目或重大、复杂项目，需要与文科股份公司设计院、工程管理部 and 招标采购部等部门进行合作，共同完成标书的编制。

③结算模式

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。

（3）上游采购情况

2022-2024 年度，发行人生态工程相关业务主要供应商情况如下：

单位：万元、%

年份	供应商	采购金额	占总采购金额比例
2022 年度	第一名	18,475.09	22.07
	第二名	2,976.60	3.56
	第三名	996.80	1.19
	第四名	697.49	0.83
	第五名	686.18	0.82
	前五大供应商合计	23,832.16	28.46
2023 年度	第一名	1,689.90	1.25
	第二名	1,123.00	0.83
	第三名	924.67	0.69
	第四名	889.80	0.66
	第五名	883.97	0.66
	前五大供应商合计	5,511.35	4.09
2024 年度	第一名	1,482.51	2.21

年份	供应商	采购金额	占总采购金额比例
	第二名	1,441.54	2.15
	第三名	1,050.73	1.57
	第四名	1,018.10	1.52
	第五名	814.57	1.22
	前五大供应商合计	5,807.46	8.67

（4）下游销售情况

2022-2024 年度，发行人生态工程相关业务主要销售客户情况如下：

单位：万元、%

年份	销售客户	销售金额	占总销售金额比例
2022 年度	第一名	6,838.36	7.45
	第二名	6,235.28	6.79
	第三名	6,161.37	6.71
	第四名	5,504.13	6.00
	第五名	5,182.09	5.65
	前五大销售客户合计	29,921.24	32.60
2023 年度	第一名	13,193.28	12.87
	第二名	12,091.73	11.79
	第三名	7,391.97	7.21
	第四名	5,733.39	5.59
	第五名	4,159.68	4.06
	前五大销售客户合计	42,570.05	41.52
2024 年度	第一名	8,898.04	12.80
	第二名	3,982.35	5.73
	第三名	3,817.86	5.49
	第四名	3,661.57	5.27
	第五名	3,631.82	5.23
	前五大销售客户合计	23,991.64	34.52

5、其他主营业务

（1）住房租赁业务

为了构建购租并举的住房体系，国土部、住建部联合发布了《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，全国共 14 个核心城市纳入首批租赁住房改革试点，佛山市为 14 个试点城市之一，佛山市租赁试点工作主要由发行人全资子公司佛山建发智慧城市科技有限公司（简称“建发智慧城”）控股子公司佛山市建鑫住房租赁有限公司（简称“建鑫公司”）承担。

为响应国家深化住房制度改革、构建购租并举住房制度的号召，2016 年 10 月按照市政府《关于成立佛山市建鑫住房租赁有限公司事项》的批示精神，发行人下属全资子公司建发智慧城成立建鑫公司负责该业务的运营，建鑫公司注

册资本 81,666.67 万元，发行人持股 60%。住房租赁业务以公益化为主、市场化运营。

房源获取方面，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%。

目前发行人已投入运营的住房租赁项目为佛山富力广场、越秀岭南隽庭、大良建鑫乐家·都荟广场、农行三处物业-祖庙路文昌路、南约桂城广场项目和乐从葛岸村项目，可出租面积达 172,842.43 平方米，出租率大多在 90%以上，出租情况较好。

2022-2024 年度，发行人已投入运营的住房租赁项目情况如下：

单位：平方米、万元

租赁项目名称	投入运营时间	2024 年度			2023 年度			2022 年度		
		收入	支出	结余	收入	支出	结余	收入	支出	结余
佛山富力广场	2017	158.52	46.29	112.23	140.95	45.92	95.03	139.5	54.53	84.97
越秀岭南隽庭	2018	666.06	181.94	484.12	668.55	176.97	491.58	683.95	242.13	441.82
大良建鑫乐家·都荟广场	2020	770.61	170.31	600.30	268.95	207.66	61.29	214.18	179.53	34.65
农行三处物业-祖庙路文昌路	2020	120.61	32.69	87.92	683.49	14.6	668.89	684.55	8.21	676.34
南约桂城广场项目	2020	344.91	400.05	-55.14	363.15	394.24	-31.09	333.31	394.35	-61.04
乐从葛岸村项目	2021	1,869.67	2,958.93	-1,089.26	3,583.65	2,393.61	1,190.04	4,925.49	2,297.58	2,627.91
汇通大厦项目	2022	906.25	254.94	651.31	794.04	248	546.04	58.56	109.43	-50.87

截至 2024 年末，发行人主要在建住房租赁项目情况如下：

单位：%、套、万平方米、亿元

项目名称	权益比例	套数	可出租面积	计划总投资	累计投资额	尚需投资金额	建设期间
乐从葛岸村项目	60.00	3,980	25.28	11.94	5.17	6.77	2018 年-2025 年
佛山农行三处物业改造项目	60.00	643	3.90	3.18	3.10	0.08	2019 年-2025 年
大良雅居乐物业收购项目	60.00	396	3.06	2.49	2.35	0.14	2019 年-2024 年
合计		5,019	32.24	17.61	10.62	6.99	-

发行人在建住房租赁项目包括乐从葛岸村项目、佛山农行三处物业改造项目和大良雅居乐物业收购项目，计划总投资合计约 17.61 亿元，截至 2024 年末累计已投资 10.62 亿元，尚需投资 6.99 亿元。

其中乐从葛岸村项目通过租赁村集体土地，直接建设为租赁住房，在租赁期内（至 2046 年 12 月 31 日）通过出租运营房产回收投资；该项目为佛山市政府重点项目，拟打造为集租赁住房、小学、幼儿园、商业房产为一体的租赁住房示范小区，预计可建成约 3,980 套租赁住房。

住房租赁业务与政府公租房、廉租房的区别与联系如下：

公共租赁住房（以下简称“公租房”）是指由政府主导投资、建设和管理，或者由政府提供政策支持、其他各类主体投资建设、纳入政府统一管理，限定建设标准和租金水平，向符合条件的住房困难家庭或个人出租的住房。而廉租房是指政府以租金补贴或实物配租的方式，向符合城镇居民最低生活保障标准且住房困难的家庭提供社会保障性质的住房。廉租房的分配形式以租金补贴为主，实物配租和租金减免为辅。根据住房和城乡建设部、财政部、国家发展和改革委员会联合印发的《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178 号）的规定，从 2014 年起各地公共租赁住房和廉租住房并轨运行，并轨后统称为公共租赁住房。

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。

发行人租赁住房业务同公租房在概念、性质、定价以及面向人群、申请条件等方面有所不同，首先，公租房是属于保障性住房，发行人的租赁住房业务是属于城市公共配套服务，是长租公寓的一种，是房地产市场多主体供应、多渠道保障、租购并举的体现。第二，公租房由政府主导投资、建设和管理，或者由政府提供政策支持、其他各类主体投资建设、纳入政府统一管理，限定建

设标准和租金水平，向符合条件的住房困难家庭或个人出租，享受一系列的税收优惠。发行人的租赁住房业务按照“政府引导、企业主体、市场运作、政策扶持”的原则，秉承公益性和市场化紧密结合的经营方针独立运营，目前还未享受任何税收优惠。第三，公租房租金定价由政府统一定价，一般是同地段同品质房屋的 60%。不同城市公租房和廉租房租金缴纳金额不同，具体依据本地政策执行。发行人的租赁住房业务遵循市场定价原则，原则上不低于物业属地政府机构发布的指导租金标准，结合物业租赁市场租赁价格、供求情况、周边同类同等的物业租金水平、价值最低补偿标准和应承担的相关税费及物业资产收益率等因素，或根据资产评估结果作出。第四，公租房面向的群体主要包括佛山市户籍中等及偏低收入住房困难家庭、新就业无房职工、符合条件的新市民。发行人的租赁住房业务目前面向符合佛山工作、大专以上学历、本区无房的三大申请条件的人群及家庭，主要是新进入佛山的人才及新市民家庭，对申请人的收入水平、户籍不做限制。

围绕住房租赁业务，建发智慧城还开展了物业管理服务、安保服务等配套业务。建发智慧城 2017 年并购江苏安邦物业服务集团股份有限公司（权益比例 51%），获得物业管理一级资质，在苏州、重庆、佛山等地管理约 450 万平方米的物业，业态涉及住宅、别墅、写字楼、商业、酒店式公寓等。

（2）装配式建筑业务

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，建设主体为子公司佛山建发绿色建材有限公司与广东省建筑科学研究院集团股份有限公司合资成立的佛山建装建筑科技有限公司（简称“建装科技”），持股比例分别为 51%和 49%。建装科技规划建设年产 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。南海基地项目总投资额 19,234.00 万元，其中自有资本金 5,000.00 万元，目前生产车间、办公研发大楼

已全部完工，有部分工程款尚未结算，未能全部结转固定资产。项目投产后，预计每年可为公司带来 2-3 亿元现金流入。

截至 2024 年末，发行人在建装配式建筑基地项目情况如下：

单位：亿元

在建项目名称	总投资	已投资金额	自有资本金
绿色装配式基地	1.92	1.86	0.50
合计	1.92	1.86	0.50

（3）建筑设计业务

2018 年，发行人通过并购广东省建工设计顾问有限公司，取得建筑设计相关资质，不断提升城市建设的配套能力。

八、发行人所处行业状况、行业地位、竞争优势及发展战略

（一）发行人主要业务所处行业状况

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，2024 年我国铝材产量为 6,783.10 万吨，同比增长 7.7%。

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对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。

近年来受经济形势和行业政策影响，房地产行业开发投资逐年下降。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%。2024年，我国房地产开发投资完成额为 100,280 亿元，较上年同期减少 10.6%。

房地产市场供给方面，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%。2024年，我国房屋新开工面积比上年同期下降 23.0%，房屋竣工面积比上年同期下降 27.7%。

商品房销售规模方面，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%。2024年，我国商品房销售面积同比下降 12.9%，商品房销售额同比下降 17.1%。

商品房价格方面，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%。2024年全国商品房平均售价为 9,934 元/平方米，同比下降 8.56%。

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。

（二）发行人所处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，开创佛市“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；在保障公共设施建设 and 国资体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。

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，2024 年实现地区生产总值 13,361.90 亿元。佛山是工业经济实力排名全国前列城市，2024 年规模以上工业总产值达 3.04 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。

4、发行人具有良好的融资能力优势

发行人是佛山市市属国有企业，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。

5、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。

6、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。

（三）发行人的发展战略

未来五年，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。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人、控股股东及实际控制人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形，亦不存在可能影响本期债券发行条件和偿债能力的重大负面舆情或被媒体质疑的事项。

报告期内，发行人子公司存在被监管机构出具警示函的情况，具体如下：

2024 年 11 月 14 日，发行人子公司广东文科绿色科技股份有限公司（以下简称“文科股份”）发布公告，文科股份于近日收到中国证券监督管理委员会广东监管局（以下简称“广东证监局”）下发的《关于对广东文科绿色科技股份有限公司、潘肇英、李从文、聂勇、程玉姣、莫静怡采取出具警示函措施的决定》（〔2024〕186 号）（以下简称“警示函”）。

文科股份收到的警示函的基本内容如下：

“广东文科绿色科技股份有限公司、潘肇英、李从文、聂勇、程玉姣、莫静怡：

经查，广东文科绿色科技股份有限公司（以下简称“文科股份”或“公司”）存在以下违规问题：

（一）信用减值损失会计处理不恰当。2023 年底，文科股份在评估信用减值损失时，一是未按照抵债房产的可回收金额评估相关减值损失，少计减值损失 156.7 万元；二是未按单项重大风险对已逾期的、信用风险显著增加的应收款项进行减值测试，少计减值损失 291 万元，两者共同导致 2023 年年报多计利润

总额 447.7 万元。上述情形不符合《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 182 号，以下简称《信息披露管理办法》）第三条第一款、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》第五条和第六条第一款、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第四十八条第五款和第五十三条的规定。

（二）2023 年一季度报告存在差错。经查，文科股份于 2023 年 3 月对某景观工程（标段二）确认收入 1,101 万元，但公司 4 月初才收到第三方确认的产值进度确认资料，上述情形不符合文科股份生态工程施工收入确认政策，导致公司 2023 年一季度报告多计收入 1,101 万元，多计利润 152 万元，上述情形不符合《信息披露管理办法》第三条第一款、《企业会计准则基本准则》第十九条、《企业会计准则第 14 号——收入》第四条第一款的规定。

（三）公司股份回购管理不规范。文科股份于 2018 年 8 月 31 日至 2019 年 2 月 1 日实施股份回购计划，累计回购股份 9,585,832 股，用于可转债转股。回购股票已于 2022 年 1 月 31 日届满三年期限，其中 9,435,304 股未使用也未注销，但公司迟至 2024 年 7 月才发布回购注销减资公告。上述情形不符合《上市公司股份回购规则》（证监会公告〔2022〕4 号）第三条第二款和第十五条、《上市公司股份回购规则》（证监会公告〔2023〕63 号）第三条第二款、第十七条的规定。

文科股份董事长潘肇英、总经理李从文、财务总监聂勇、时任董事会秘书程玉姣、董事会秘书莫静怡未能按照《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 182 号）第四条的规定履行勤勉尽责义务，对公司相关违规行为负有主要责任，其中潘肇英、李从文、聂勇对公司全部违规行为负有主要责任，程玉姣、莫静怡对公司第三项违规行为负有主要责任。

根据《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 182 号）第五十二条、《上市公司股份回购规则》（证监会公告〔2022〕4 号）第三十六条、《上市公司股份回购规则》（证监会公告〔2023〕63 号）第三十七条的规定，我局决定对文科股份、潘肇英、李从文、聂勇、程玉姣、莫静怡采取出具警示函的行政监管措施。你们应加强对企业会计准则、证券法律法规的学习，强化公司会计核算工作，依法真实、准确、完整、及时、公平地履行信息披露义务，于收到本决定书 30 日内向我局报送整改情况报告，并抄报深圳证券交易所。

如果对本监督管理措施不服，可以在收到本决定书之日起 60 日内向中国证券监督管理委员会提出行政复议申请，也可以在收到本决定书之日起 6 个月内向有管辖权的人民法院提起诉讼。复议与诉讼期间，上述监督管理措施不停止执行。”

2024 年 12 月 4 日，深圳证券交易所同步就上述事项向文科股份出具了《关于对广东文科绿色科技股份有限公司及相关责任人的监管函》（公司部监管函〔2024〕第 187 号）。

文科股份及相关责任人收到警示函和监管函后，高度重视警示函和监管函中指出的问题，充分吸取教训，切实加强对企业会计准则、证券法律法规的学习，提高规范运作意识坚决遵循上市公司信息披露规范要求；同时文科股份董事、监事、高级管理人员将认真履行勤勉尽责义务，促使公司规范运作，不断提高信息披露质量，维护公司及全体股东利益，促进公司健康、稳定、持续发展。

2024 年 12 月 13 日，文科股份已向广东证监局提交《关于广东证监局对公司及相关人员出具警示函所涉问题的整改报告》。针对警示函和监管函中所提及的问题，文科股份所采取的整改措施包括：完善财务相关制度；加强风险预警，及时发现减值风险；加强与外部专业机构的沟通联系；加强内部培训，持续提高信息披露质量；完善财务管理人员审核和复核机制，提高财务工作质量；履行相关程序进行回购股份的注销等。

截至本募集说明书签署日，文科股份本次收到警示函和监管函所涉及的三项问题对发行人及本期债券的影响有限，具体分析如下：

1、2023 年度信用减值损失会计处理不恰当

警示函和监管函所提及的公允价值变动的抵债资产，系前期恒大抵押给文科股份的房产，文科股份一般按照房产的初始抵债价值再转让给自身相关业务的供应商，以作为部分采购对价，该部分抵债房产目前已按照原抵债价值实现了部分处置，后续文科股份仍将按照该方式继续处置该部分抵债房产，因此实际上给文科股份造成损失的可能性较小。

根据警示函和监管函披露，文科股份 2023 年度少计提减值损失 447.7 万元，使得 2023 年度利润总额多计 447.7 万元，该金额在发行人 2023 年度利润总额

16,516.78 万元中的占比为 2.71%，占比较低，对发行人盈利能力的影响有限。此外，2023 年末，文科股份总资产、总负债、净资产分别为 589,605.95 万元、553,758.09 万元和 35,847.86 万元，在发行人合并报表中的占比分别为 11.66%、14.01%和 3.24%；2023 年度，文科股份营业收入、利润总额、净利润分别为 102,537.55 万元、-17,628.43 万元和-16,460.70 万元，在发行人合并报表中的占比分别为 3.25%、-106.73%和-309.10%。总体来看，文科股份对发行人资产负债表的影响有限，同时发行人亦不存在在盈利方面依赖文科股份的情况，该问题对发行人及本期债券的影响较小。

针对上述问题，在文科股份 2024 年度财务报告审计过程中，文科股份及其年度报告审计机构深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）对相关资产进行了审慎评估和减值测试，并根据测试结果计提了充分的减值损失。截至文科股份 2024 年度财务报告对外披露日，前述警示函和监管函中涉及的文科股份信用减值损失会计处理不恰当的问题已整改完毕。发行人现任全体董事和高级管理人员已签署书面确认意见，对本期债券发行上市申请文件的真实性、准确性和完整性不存在异议，本期债券发行上市申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，满足《证券法》、《管理办法》等法律法规中关于公司债券发行条件的相关规定。

2、2023 年一季度报告存在差错

根据警示函和监管函披露，文科股份于 2023 年 3 月提前确认了实际应于 4 月确认的收入 1,101 万元，导致 2023 年一季度多计收入 1,101 万元，多计利润 152 万元。文科股份于 2023 年 3 月收到对手方进度确认单扫描件后，确认了该部分收入，但该扫描件未填写落款日期。2023 年 4 月，文科股份方才收到纸质件。

该事项涉及的收入跨期为 2023 年一季度与二季度之间的跨期，不涉及 2023 年的年度财务报告。文科股份 2023 年全年不存在跨期情况，因此该事项对文科股份财务报表的影响已于年度报告中消除。本期债券未使用 2023 年一季度作为报告期，文科股份于 2023 年一季度提前确认收入的情况对本期债券所使用报告期的财务数据列报无影响。此外，结合上述问题 1 的分析，发行人不存在在盈利方面依赖文科股份的情况，该问题对发行人及本期债券的影响较小。

3、公司股份回购管理不规范

根据警示函和监管函披露，文科股份于 2018 至 2019 年回购的部分股票未在 2022 年届满三年期限时及时进行注销和减资，系前任董事会秘书工作失误，遗漏了该事项。该事项在股份回购时点即已减少文科股份的总资产和净资产，该部分回购的股票计入“库存股”，作为净资产的抵减项列报，在后续注销时与“股本”科目冲减，因此文科股份未及时注销库存股，对本期债券报告期内发行人的财务报表影响有限。同时，结合上述问题 1 的分析，文科股份总资产、净资产在发行人合并报表中的占比较低，对发行人资产负债表的影响有限。此外，股份回购和注销不影响利润表。文科股份已履行相关程序进行回购股份的注销工作，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，文科股份本次回购股份注销事宜已于 2024 年 12 月 31 日办理完成。因此，该问题对发行人及本期债券的影响较小。

综上所述，截至本募集说明书签署日，文科股份本次收到警示函和监管函所涉及的三项问题对发行人及本期债券的影响有限，针对本次警示函和监管函所提及的问题，文科股份已完成相关整改工作，本次警示函和监管函不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力造成重大不利影响，不会对本期债券发行构成实质性障碍。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人 2022-2024 年度财务报告及 2025 年半年度财务报表根据《企业会计准则》的规定编制。其中发行人 2022-2024 年度财务报告经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具了众环审字[2023]0500407 号、众环审字[2024]0500479 号、众环审字[2025]0500569 号标准无保留意见的审计报告；发行人 2025 年半年度财务报表未经审计。

非经特别说明，本募集说明书中引用的财务会计数据均摘自发行人 2022-2024 年度经审计的财务报告及 2025 年半年度未经审计的财务报表。

为完整反映发行人的实际情况和财务实力，在本节中，发行人以合并财务报表的数据为主，并结合母公司财务报表进行财务分析以作出简明结论性意见。本节仅就公司重要会计科目和财务指标变动情况进行分析，建议进一步参阅发行人 2022-2024 年度经审计的财务报告及 2025 年半年度未经审计的财务报表，以了解公司财务的详细情况。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、前期会计差错更正情况

1、重大会计政策变更

（1）2022 年主要会计政策变更

① 《企业会计准则解释第 15 号》第一条和第三条

财政部于 2021 年 12 月 31 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（以下简称“解释 15 号”）。根据解释 15 号：

A、发行人将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不再将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出，自 2022 年 1 月 1 日起实施。发行人在 2022 年度财务报表

中对 2021 年 1 月 1 日之后发生的试运行销售追溯应用解释 15 号的上述规定，该变更对 2022 年 1 月 1 日及 2021 年度财务报表并无实质影响。

B、发行人在判断合同是否为亏损合同时所考虑的“履行合同的成本”，不仅包括履行合同的增量成本（直接人工、直接材料等），还包括与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额（用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等），自 2022 年 1 月 1 日起实施。发行人按照解释 15 号的规定，对于首次实施日 2022 年 1 月 1 日尚未履行完成所有义务的合同，累积影响数调整 2022 年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，未调整 2021 年比较财务报表数据。该变更对 2022 年 1 月 1 日财务报表并无实质影响。

② 《企业会计准则解释第 16 号》

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：

发行人作为分类为权益工具的金融工具的发行方，如对此类金融工具确认的相关股利支出按照税收政策规定在企业所得税税前扣除的，则发行人在确认应付股利时，对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响计入所有者权益项目，自 2022 年 1 月 1 日起实施。该等应付股利确认于 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，进行追调整。该变更对 2022 年 1 月 1 日及 2021 年度财务报表并无实质影响。

（2）2023 年主要会计政策变更

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，发行人决定于 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：

单位：元

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

（3）2024 年主要会计政策变更

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。该变更对发行人 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。发行人选择自发布年度（2024 年度）提前执行该解释。发行人计提不属于单项履约义务的保证类质量保证原计入“管理费用”，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。

该变更对发行人 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	557,717,550.98	531,151,423.11	73,296,610.44	73,296,610.44
营业成本	30,013,377,533.84	30,039,943,661.71	-	-

（4）2025 年 1-6 月主要会计政策变更

2025 年 1-6 月，发行人无重大会计政策变更。

2、重大会计估计变更

报告期内，发行人无重大会计估计变更。

3、重大前期会计差错更正

（1）2022 年重大前期会计差错更正

2022 年度，发行人无重大前期会计差错更正。

(2) 2023 年重大前期会计差错更正

2023 年度，发行人无重大前期会计差错更正。

(3) 2024 年重大前期会计差错更正

2024 年度，发行人无重大前期会计差错更正。

(4) 2025 年 1-6 月重大前期会计差错更正

2025 年 1-6 月，发行人无重大前期会计差错更正。

(三) 报告期内发行人合并范围变化情况

2022 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	主营业务	变动原因
1	佛山建投悦城置业发展有限公司	房地产开发经营	投资新设
2	广东佛建九为模板有限公司	金属结构制造	投资新设
3	深圳文科园林股份有限公司（现名：广东文科绿色科技股份有限公司）	园艺工程	控股合并
4	深圳文科文旅产业有限公司	教育旅游	控股合并
5	深圳文科生态投资有限公司	园艺工程	控股合并
6	青岛文科生态建设开发有限公司	园艺工程	控股合并
7	哈密市文科基础建设有限公司	园艺工程	控股合并
8	东莞市创景园艺绿化有限公司	园艺工程	控股合并
9	惠安文惠生态环境工程有限公司	园艺工程	控股合并
10	通城文隽生态投资建设建设有限公司	园艺工程	控股合并
11	武汉文科生态环境有限公司	园艺工程	控股合并
12	武汉学知悟达国际旅行社有限公司	教育旅游	控股合并
13	武汉珞珈会议服务有限公司	教育旅游	控股合并
14	武汉学知研学旅行服务有限公司	教育旅游	控股合并
15	中少童行（北京）教育科技有限公司	教育旅游	控股合并
16	中少童行（北京）国际旅行社有限公司	教育旅游	控股合并
17	学知修远武汉教育发展有限公司	教育旅游	控股合并
18	佛山建投星中创园区投资有限公司	产业园区开发	控股合并
19	佛山建投星中创企业管理有限公司	产业园区开发	投资新设
20	云南邦正汇物业服务有限公司	物业管理	投资新设
21	广东广宇科技发展有限公司	信息软件	控股合并
22	佛山建投恒裕房地产开发有限公司	房地产开发经营	控股合并
23	佛山市云东海生物港产业服务有限公司	商业和专业服务	投资新设
24	佛山建发淼城企业管理有限公司	商业和专业服务	投资新设
25	佛山建发星中创产业园开发有限公司	商业和专业服务	投资新设
26	佛山建投骐盛置业有限公司	房地产开发经营	投资新设
27	佛山建发金骐咨询有限公司	商业和专业服务	投资新设
28	佛山城发悦来置业发展有限公司	房地产开发经营	投资新设
29	咸宁文科生态环境建设有限公司	园艺工程	控股合并
2022 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	主营业务	变动原因
1	湛江市恒诚投资有限公司	房地产开发经营	减资退出
2023 年度新纳入合并的子公司			

序号	名称	主营业务	变动原因
1	佛山市新量子环保材料有限公司	非金属矿物制品制造	控股合并
2	广州云食城新能源有限公司	电力供应	控股合并
3	中山市晟迪新能源科技有限公司	新能源技术推广服务	控股合并
4	佛山市晟世晖能光伏发电科技有限公司	其他科技推广服务	控股合并
5	翁源建晟绿色能源有限公司	节能技术推广服务	投资新设
6	江苏晟建绿色能源有限公司	其他技术推广服务	投资新设
7	衡阳县佳晖新能源科技有限公司	太阳能发电	投资新设
8	深圳文科绿色工程有限公司	其他建筑安装	投资新设
2023 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	主营业务	变动原因
1	佛山建投城发樵园投资有限公司	投资与资产管理	股权划转
2	佛山市建恒美家装饰工程有限公司	建筑装饰、装修	清算注销
3	佛山市京纺实业开发有限公司	房地产开发经营	清算注销
4	佛山市亚铝铝业有限公司	非金属矿及制品开发	清算注销
2024 年新纳入合并的子公司			
序号	名称	主营业务	变动原因
1	广东晟世晖锦光伏科技有限公司	其他技术推广服务	控股合并
2	常德市元创新能源科技有限公司	新材料技术推广服务	控股合并
3	菏泽建晟绿色能源有限公司	电力供应	投资新设
4	广西贵港建晟新能源有限公司	生物质能发电	投资新设
5	营口昭纳新能源科技有限公司	其他技术推广服务	控股合并
6	翁源建晟绿色能源有限公司	电力供应	投资新设
7	衡阳县佳晖新能源科技有限公司	电力供应	控股合并
8	江苏晟建绿色能源有限公司	电力供应	投资新设
9	云梦县晟建能源开发有限公司	电力供应	投资新设
10	四川建晟新能源发电有限公司	电力供应	投资新设
11	惠州市凌电新能源有限公司	电力供应	控股合并
12	深圳建晟泰新能源科技有限公司	电力供应	投资新设
13	云浮市未来电力科技有限公司	电力供应	控股合并
14	南充市建晟新能源有限公司	电力供应	投资新设
15	云南玉溪建晟绿色能源有限公司	电力供应	投资新设
16	韶关市凌电新能源有限公司	电力供应	控股合并
17	广西崇左晟建新能源有限公司	电力供应	投资新设
18	佛山市安居置业有限公司	安居置业	投资新设
19	佛山市季华置业有限公司	安居置业	投资新设
20	佛山城发供应链管理有限公司	建筑材料销售	投资新设
21	武汉红瑞新能源有限公司	光伏设备及元器件制造、销售、租赁	控股合并
22	江门镁伏新能源有限公司	新兴能源技术研发	控股合并
23	柳州万润绿色能源有限公司	新兴能源技术研发	控股合并
24	阳江市建晟创蓝能源开发有限公司	新兴能源技术研发	控股合并
25	佛山市伏乾新能源科技有限公司	新兴能源技术研发	控股合并
26	咸宁拓阳新能源有限公司	新兴能源技术研发	控股合并
27	廉江市保碧新能源发展有限公司	新兴能源技术研发	控股合并
28	六盘水建晟绿色能源有限公司	新兴能源技术研发	控股合并
29	江门市伏扬新能源科技有限公司	新兴能源技术研发	控股合并
30	叶县美尚能源有限公司	新兴能源技术研发	控股合并
31	遵义汇川金旭新能源有限公司	新兴能源技术研发	控股合并

32	四会微荣新能源有限公司	新兴能源技术研发	控股合并
33	遵化建晟新能源科技有限公司	新兴能源技术研发	控股合并
34	江门市金旭贰叁新能源有限公司	新兴能源技术研发	控股合并
35	佛山城发悦顺置业有限公司	房地产开发经营	投资新设
36	佛山城发悦发置业有限公司	房地产开发经营	投资新设
37	佛山建晟智充能源有限公司	新能源技术	投资新设
38	南通新晟建绿色能源有限公司	新能源技术	投资新设
39	郑州市晟建绿色新能源有限公司	新能源技术	投资新设
40	宁波建晟绿色能源有限公司	新能源技术	投资新设
41	广东建科新能源有限公司	新能源技术	投资新设
42	佛山聚建诚新能源有限公司	新能源技术	投资新设
43	重庆晟科新能源有限公司	新能源技术	投资新设
44	邢台建晟新能源有限公司	新能源技术	投资新设
45	石家庄晟建能源有限公司	新能源技术	投资新设
2024 年不再纳入合并的公司			
序号	名称	主营业务	变动原因
1	佛山市新量子环保材料有限公司	非金属矿物制品制造	丧失控制权
2	佛山建和房地产开发有限公司	房地产开发经营	减资退出
3	佛山市高明临空产业投资有限公司	工程管理、住房租赁等	注销
4	佛山市云东海生物港投资开发有限公司	土地使用权租赁、园区管理等	注销
5	陕西安尔嘉物业服务有限公司	物业服务	注销
6	佛山市广佛里置地有限公司	房地产开发经营	注销
2025 年 1-6 月新纳入合并的子公司			
1	佛山市伏明加新能源科技有限公司	新能源技术	控股合并
2	卢氏县中顺元通新能源科技有限公司	新能源技术	控股合并
3	佛山城发资产经营管理有限公司	房地产咨询、物业管理等	投资新设
4	中山市博周新能源有限公司	新能源技术	控股合并
5	淄博海博瑞新能源有限公司	新能源技术	控股合并
6	桂阳县申政云新能源有限公司	新能源技术	控股合并
7	徐州智松新能源科技有限公司	新能源技术	控股合并
8	华节源（济宁兖州区）新能源科技有限公司	新能源技术	控股合并
9	河源和阳光新能源有限公司	新能源技术	控股合并
10	佛山市伏益新能源科技有限公司	新能源技术	控股合并
11	上海绿建云铸金属材料有限公司	建材金属	控股合并
12	上海绿建启新金属材料有限公司	建材金属	控股合并
13	南昌南远新能源有限公司	新能源技术	控股合并
14	南宁环际中云新能源有限公司	新能源技术	控股合并
15	潮州市文信生态科技有限公司	新能源技术	控股合并
16	佛山市华儒铜业有限公司	新能源技术	控股合并
17	武汉火凤新能源有限公司	新能源技术	控股合并
18	咸宁俱安新能源有限公司	新能源技术	控股合并
19	四川文科生态环境建设有限公司	生态环境	控股合并
2025 年 1-6 月不再纳入合并的公司			
1	无	-	-

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）报告期内财务会计信息

1、发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动资产：					
货币资金	1,161,445.37	1,343,527.06	1,415,881.62	905,736.36	474,516.01
交易性金融资产	5,378.39	2,872.14	974.37	2,815.86	3,775.87
应收票据	20,283.34	17,411.94	14,807.99	7,830.05	12,341.55
应收账款	457,108.68	509,042.19	557,960.13	576,656.31	501,857.78
应收款项融资	1,202.59	3,711.87	2,629.27	5,757.34	1,771.47
预付款项	116,683.27	125,106.72	79,233.89	63,171.19	40,593.80
其他应收款	193,274.59	172,286.82	164,331.47	97,965.52	60,355.84
存货	1,888,507.79	1,808,774.13	1,668,235.91	1,758,901.90	1,436,881.81
合同资产	262,839.57	230,715.25	261,911.78	197,452.38	157,254.37
其他流动资产	186,810.50	203,815.80	404,456.31	335,531.94	144,443.15
流动资产合计	4,293,534.09	4,417,263.91	4,570,422.73	3,951,818.86	2,833,791.64
非流动资产：					
长期应收款	108,747.22	107,899.90	109,314.80	109,065.26	77,613.39
长期股权投资	64,180.32	63,889.94	60,102.28	64,673.84	45,200.40
其他权益工具投资	838,763.42	838,763.42	788,768.32	3,669.30	3,499.62
其他非流动金融资产	107.00	107.00	-	-	-
投资性房地产	268,257.61	260,606.82	264,949.66	215,699.70	164,341.60
固定资产	164,178.85	174,067.93	141,515.21	112,545.35	81,619.57
在建工程	126,546.56	112,102.11	200,531.58	131,592.23	60,384.65
使用权资产	107,172.20	106,690.84	120,606.81	124,040.27	81,127.32
无形资产	49,633.82	51,043.89	43,495.45	78,190.43	139,884.70
商誉	64,549.28	64,514.35	61,252.79	68,969.23	66,552.84
长期待摊费用	11,039.11	10,821.01	10,885.69	10,380.78	10,553.11
递延所得税资产	62,491.51	62,677.48	61,420.81	57,754.33	57,352.92
其他非流动资产	184,802.36	185,422.20	176,539.11	128,682.48	148,688.61
非流动资产合计	2,050,469.26	2,038,606.88	2,039,382.50	1,105,263.21	936,818.73
资产总计	6,344,003.36	6,455,870.80	6,609,805.23	5,057,082.07	3,770,610.37
流动负债：					
短期借款	385,771.08	415,981.49	343,140.03	323,348.03	370,984.31
应付票据	1,115,610.05	1,235,040.50	1,512,493.46	947,234.63	346,984.24
应付账款	557,965.34	564,320.71	603,255.88	556,593.66	427,652.52
合同负债	115,014.73	108,816.83	122,707.53	149,366.01	56,334.07
应付职工薪酬	6,531.71	6,735.09	10,508.38	10,345.74	8,438.70
应交税费	35,970.95	40,259.81	56,271.45	36,477.87	38,019.80
其他应付款	185,441.57	178,561.81	133,010.27	150,401.54	71,031.66
一年内到期的非流动负债	311,691.61	412,636.25	326,700.11	98,148.22	69,816.84
其他流动负债	132,122.91	116,663.07	246,986.40	207,118.07	402,163.08
流动负债合计	2,846,119.95	3,079,015.56	3,355,073.50	2,479,033.77	1,791,425.21
非流动负债：					
长期借款	1,061,124.66	923,872.18	887,057.49	950,118.68	593,382.84

项目	2025年9月末	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
应付债券	357,168.82	371,694.84	328,103.53	284,117.94	293,732.33
租赁负债	127,875.20	125,048.40	119,610.37	122,299.72	76,934.29
长期应付款	102,541.43	94,953.68	56,922.03	33,371.87	7,544.71
预计负债	21.50	281.46	296.56	1,132.83	4,344.28
递延收益	27,654.31	27,699.36	25,659.18	21,933.54	15,540.71
递延所得税负债	47,574.93	47,910.44	51,428.25	52,013.54	51,511.07
其他非流动负债	8,035.74	7,613.18	5,034.31	8,030.63	16,957.31
非流动负债合计	1,731,996.58	1,599,073.54	1,474,111.73	1,473,018.75	1,059,947.54
负债合计	4,578,116.53	4,678,089.10	4,829,185.23	3,952,052.52	2,851,372.75
所有者权益：					
实收资本	132,274.87	132,274.87	132,274.87	126,308.49	126,308.49
其他权益工具	460,995.00	469,850.00	469,850.00	485,350.00	261,500.00
其中：永续债、永续信托	460,995.00	469,850.00	469,850.00	485,350.00	261,500.00
资本公积	1,124,717.81	1,124,717.81	1,108,034.78	370,118.44	380,988.79
其他综合收益	795.18	3,485.76	44.56	52.95	9.75
未分配利润	-156,630.80	-164,183.96	-136,777.52	-112,830.33	-103,495.96
归属于母公司所有者权益合计	1,562,152.06	1,566,144.48	1,573,426.69	868,999.55	665,311.07
少数股东权益	203,734.77	211,637.21	207,193.31	236,030.00	253,926.54
所有者权益合计	1,765,886.83	1,777,781.70	1,780,620.00	1,105,029.55	919,237.61
负债和所有者权益总计	6,344,003.36	6,455,870.80	6,609,805.23	5,057,082.07	3,770,610.37

2、发行人合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入	2,637,235.06	1,906,980.67	4,093,446.55	3,158,410.34	2,061,911.13
二、营业总成本	2,644,929.30	1,906,014.55	4,060,020.08	3,147,067.57	2,026,317.49
其中：营业成本	2,546,787.53	1,839,074.30	3,911,303.93	3,001,337.75	1,902,226.76
税金及附加	11,018.46	9,066.76	19,265.89	11,882.25	23,823.37
销售费用	13,438.01	8,593.84	19,333.09	18,761.74	13,524.66
管理费用	35,495.91	22,408.14	54,671.22	55,771.76	47,496.04
研发费用	7,222.83	4,473.80	13,136.38	16,590.65	8,979.66
财务费用	30,966.56	22,397.70	42,309.56	42,723.42	30,267.00
加：其他收益	-4,363.65	-1,431.75	5,379.24	6,586.89	819.04
投资收益	1,454.87	1,165.68	4,465.26	301.70	996.50
公允价值变动收益	-117.33	685.41	-1,505.35	114.12	-734.90
信用减值损失	625.07	-440.35	-13,490.24	-21,423.61	-9,429.19
资产减值损失	3,622.89	505.28	-29,570.57	7,155.09	-13,251.57
资产处置收益	-4,113.55	-143.37	5,889.73	8,955.87	-
三、营业利润	-10,585.94	1,307.01	4,594.54	13,032.83	13,993.52
加：营业外收入	11,773.57	11,248.50	23,064.46	4,735.66	30,770.07
减：营业外支出	417.17	465.95	2,603.32	1,251.71	585.77
四、利润总额	770.46	12,089.56	25,055.68	16,516.78	44,177.82
减：所得税费用	11,368.89	10,034.22	18,287.06	11,191.41	15,623.34
五、净利润	-10,598.43	2,055.34	6,768.63	5,325.38	28,554.49
其中：归属于母公司所有者的净利润	-14,526.90	-6,454.12	1,304.12	10,329.62	10,147.93
少数股东损益	3,928.47	8,509.46	5,464.50	-5,004.25	18,406.56
六、其他综合收益的税后净额	1,477.32	6,752.59	-82.99	64.92	-18.77

项目	2025年1-9月	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
其中：归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	750.62	3,441.21	-8.40	43.20	47.15
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	726.70	3,311.39	-74.59	21.71	-65.92
七、综合收益总额	-9,121.11	8,807.93	6,685.64	5,390.30	28,535.72
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	-13,776.28	-3,012.91	1,295.73	10,372.83	10,195.08
归属于少数股东的综合收益总额	4,655.17	11,820.85	5,389.91	-4,982.53	18,340.64

3、发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022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	2,945,487.17	2,120,330.32	4,371,584.26	3,456,958.33	2,094,168.87
收到的税费返还	2,325.38	32.62	4,307.45	3,055.00	19,735.50
收到其他与经营活动有关的现金	145,172.46	114,264.52	77,041.81	101,157.66	163,391.84
经营活动现金流入小计	3,092,985.01	2,234,627.46	4,452,933.53	3,561,170.98	2,277,296.21
购买商品、接受劳务支付的现金	2,955,838.52	2,111,697.48	4,303,724.41	3,529,530.52	2,258,326.07
支付给职工以及为职工支付的现金	45,381.12	30,898.11	65,269.13	61,158.80	43,533.78
支付的各项税费	53,453.97	43,477.76	55,127.98	54,154.71	59,095.12
支付其他与经营活动有关的现金	163,037.49	151,047.09	113,693.51	218,941.40	330,893.34
经营活动现金流出小计	3,217,711.10	2,337,120.45	4,537,815.04	3,863,785.44	2,691,848.30
经营活动产生的现金流量净额	-124,726.09	-102,492.99	-84,881.51	-302,614.45	-414,552.09
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	2,308.63	4,649.69	1,960.00	-	-
取得投资收益收到的现金	3,418.06	956.51	698.41	2.58	455.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,689.13	928.66	11,014.05	679.14	7,012.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,612.47	1,173.10	452.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	72,893.64	57,328.02	117,012.16	110,942.04	88,851.58
投资活动现金流入小计	93,921.94	65,035.99	131,136.62	111,623.75	89,313.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	39,427.57	3,885.18	48,901.70	105,393.47	92,138.72
投资支付的现金	35,210.99	20,543.99	24,828.15	20,238.67	7,670.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	459.19	410.87	1,067.07	4,157.84	141,909.51
支付其他与投资活动有关的现金	262,622.27	188,561.94	319,540.20	236,169.59	204,436.32
投资活动现金流出小计	337,720.02	213,401.99	394,337.13	365,959.57	446,154.55
投资活动产生的现金流量净额	-243,798.08	-148,366.00	-263,200.51	-254,335.82	-356,840.83
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	231,467.26	194,115.94	264,782.50	370,804.44	207,680.77
取得借款收到的现金	781,365.16	523,119.47	752,537.07	1,190,814.04	860,498.65
发行债券收到的现金	-	-	249,300.00	-	129,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	182,439.46	132,072.48	121,498.74	112,589.50	202,604.17
筹资活动现金流入小计	1,195,271.87	849,307.89	1,388,118.31	1,674,207.98	1,400,283.59

项目	2025年1-9月	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
偿还债务支付的现金	685,850.48	453,746.33	835,592.15	915,197.30	501,069.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	74,598.86	46,833.01	90,882.84	79,994.69	94,363.47
支付其他与筹资活动有关的现金	156,351.13	105,868.83	143,831.44	49,776.97	16,898.62
筹资活动现金流出小计	916,800.47	606,448.18	1,070,306.44	1,044,968.96	612,331.98
筹资活动产生的现金流量净额	278,471.40	242,859.72	317,811.87	629,239.02	787,951.61
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	-90,052.77	-7,999.27	-30,270.14	72,288.75	16,558.69
加：期初现金及现金等价物余额	396,321.21	396,373.76	417,955.43	345,666.68	329,107.98
六、期末现金及现金等价物余额	306,268.44	388,374.49	387,685.29	417,955.43	345,666.68

4、发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动资产：					
货币资金	55,270.39	39,447.98	67,702.56	49,608.78	32,640.12
预付款项	54.52	41.83	-	-	-
其他应收款	148,399.68	88,016.96	58,155.71	81,892.13	39,203.68
其他流动资产	1,121,063.17	1,074,311.09	880,148.71	749,554.42	750,825.88
流动资产合计	1,324,787.76	1,201,817.87	1,006,006.97	881,055.32	822,669.68
非流动资产：					
债权投资	-	-	-	-	17,500.00
长期股权投资	348,514.50	348,589.60	346,716.94	333,764.09	184,029.52
其他权益工具投资	823,097.85	808,980.85	785,221.85	36,350.00	-
固定资产	107.08	119.20	140.31	170.64	199.95
在建工程	-	-	-	-	8.33
无形资产	16.00	19.09	23.86	40.66	64.24
长期待摊费用	4.57	5.47	14.45	39.35	65.01
递延所得税资产	9,825.39	9,825.39	9,825.39	9,839.01	9,839.01
其他非流动资产	-	-	96,887.94	90,631.01	86,606.57
非流动资产合计	1,181,565.38	1,167,539.61	1,238,830.74	470,834.76	298,312.65
资产总计	2,506,353.15	2,369,357.48	2,244,837.72	1,351,890.08	1,120,982.33
流动负债：					
短期借款	112,610.18	97,610.18	84,097.73	40,031.26	99,537.32
应付职工薪酬	2,003.94	1,958.15	2,010.03	2,930.41	1,790.68
应交税费	579.26	720.33	1,853.94	2,471.29	434.84
其他应付款	199,716.41	141,788.48	39,797.64	36,714.31	21,311.99
一年内到期的非流动负债	237,682.20	254,278.20	145,865.42	12,724.55	19,357.02
其他流动负债	-	-	50,503.38	100,261.76	101,132.10
流动负债合计	552,592.00	496,355.34	324,128.14	195,133.58	243,563.95
非流动负债：					
长期借款	238,343.02	164,778.13	264,737.53	303,660.25	237,345.56
应付债券	262,833.26	263,195.71	219,538.16	139,928.05	152,315.66
其他非流动负债	-	-	-	-	11,295.13
非流动负债合计	501,176.28	427,973.84	484,275.69	443,588.30	400,956.35
负债合计	1,053,768.27	924,329.18	808,403.83	638,721.88	644,520.29
所有者权益：					

项目	2025 年 9 月末	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
实收资本	132,274.87	132,274.87	132,274.87	126,308.49	126,308.49
其他权益工具	492,348.00	487,086.00	469,850.00	521,600.00	279,000.00
其中：永续债、永续信托	492,348.00	487,086.00	469,850.00	521,600.00	279,000.00
资本公积	1,028,319.84	1,028,319.84	1,028,319.84	247,769.66	247,884.45
未分配利润	-200,357.84	-202,652.42	-194,010.83	-182,509.95	-176,730.90
所有者权益合计	1,452,584.87	1,445,028.30	1,436,433.89	713,168.20	476,462.04
负债和所有者权益总计	2,506,353.15	2,369,357.48	2,244,837.72	1,351,890.08	1,120,982.33

5、发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	-	-	1,696.56	2,047.11	1,066.06
二、营业总成本	-3,669.33	-4,911.02	-8,413.68	-8,308.93	6,036.48
其中：营业成本	-	-	-	-	-
税金及附加	61.77	128.96	629.97	306.71	130.21
管理费用	253.80	1,982.10	3,767.33	7,329.66	5,930.54
财务费用	-3,984.91	-7,022.08	-12,810.98	-15,945.29	-24.27
加：其他收益	-	-	9.75	9.69	17.83
投资收益	-72.93	-116.64	3,857.53	5,018.95	18,566.07
信用减值损失	-	-	-9.82	64.31	-63.67
三、营业利润	3,596.40	4,794.38	13,967.70	15,449.00	13,549.81
加：营业外收入	-	5.75	38.34	8.48	-
减：营业外支出	-	-	99.50	103.58	52.02
四、利润总额	3,596.40	4,800.13	13,906.54	15,353.89	13,497.78
减：所得税费用	-	-	156.11	1,468.94	-15.92
五、净利润	3,596.40	4,800.13	13,750.44	13,884.95	13,513.70
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-	-
七、综合收益总额	3,596.40	4,800.13	13,750.44	13,884.95	13,513.70

6、发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 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	-	143.78	1,186.53	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	52,226.07	101,917.29	295,316.36	288,085.19	421,595.94
经营活动现金流入小计	52,226.07	102,061.07	296,502.89	288,085.19	421,595.94
支付给职工以及为职工支付的现金	195.18	1,191.06	3,063.41	4,294.91	3,419.28
支付的各项税费	0.11	2,294.83	3,326.17	2,175.58	831.24
支付其他与经营活动有关的现金	23,767.20	110,627.68	228,938.92	243,195.58	444,370.68
经营活动现金流出小计	23,962.49	114,113.58	235,328.49	249,666.07	448,621.20
经营活动产生的现金流量净额	28,263.57	-12,052.51	61,174.40	38,419.12	-27,025.26
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	3,000.00	3,000.00	-	-	-
取得投资收益收到的现金	10.44	1,344.38	-	2,300.00	96.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-	0.28
收到其他与投资活动有关的现金	5,000.00	98,381.39	193,590.79	229,597.58	123,766.61

项目	2025 年 1-9 月	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
投资活动现金流入小计	8,010.44	102,725.76	193,590.79	231,897.58	123,863.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	1.54	68.51	29.61	165.21
投资支付的现金	-	17,029.00	16,239.76	149,910.00	75,713.92
支付其他与投资活动有关的现金	90,230.00	268,330.00	611,382.00	418,995.36	576,623.82
投资活动现金流出小计	90,230.00	285,360.54	627,690.27	568,934.97	652,502.95
投资活动产生的现金流量净额	-82,219.56	-182,634.78	-434,099.48	-337,037.39	-528,639.14
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	93,702.00	193,736.00	264,650.00	370,600.00	186,680.00
取得借款收到的现金	13,470.00	127,286.00	198,681.64	439,120.00	407,828.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-	119,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	82,008.73	2,320.50	1,480.00	600.00
筹资活动现金流入小计	107,172.00	403,030.73	465,652.14	811,200.00	714,108.00
偿还债务支付的现金	15,874.00	163,393.00	282,310.00	448,679.00	224,434.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,625.59	22,138.30	40,912.75	43,402.14	40,928.09
支付其他与筹资活动有关的现金	50,002.59	51,066.73	710.54	3,531.92	1,445.45
筹资活动现金流出小计	73,502.18	236,598.02	323,933.29	495,613.06	266,807.54
筹资活动产生的现金流量净额	33,669.82	166,432.71	141,718.86	315,586.94	447,300.46
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	-20,286.17	-28,254.58	-231,206.22	16,968.66	-108,363.94
加：期初现金及现金等价物余额	59,734.15	67,702.56	49,608.78	32,640.12	141,004.06
六、期末现金及现金等价物余额	39,447.98	39,447.98	-181,597.44	49,608.78	32,640.12

（二）报告期内主要财务指标情况

项目	2025 年 9 月末 /2025 年 1-9 月	2025 年 6 月末 /2025 年 1-6 月	2024 年末/度	2023 年末/度	2022 年末/度
总资产（亿元）	634.40	645.59	660.98	505.71	377.06
总负债（亿元）	457.81	467.81	482.92	395.21	285.14
全部债务（亿元）	323.14	347.59	364.45	281.01	207.71
所有者权益（亿元）	176.59	177.78	178.06	110.50	91.90
营业总收入（亿元）	263.72	190.70	409.34	315.84	206.19
利润总额（亿元）	0.08	1.21	2.51	1.65	4.42
净利润（亿元）	-1.06	0.21	0.68	0.53	2.86
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-2.20	-0.79	-1.75	0.02	2.00
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-1.45	-0.65	0.13	1.03	1.01
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-12.47	-10.25	-8.49	-30.26	-41.46
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-24.38	-14.84	-26.32	-25.43	-35.68
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	27.85	24.29	31.78	62.92	78.80
流动比率（倍）	1.51	1.43	1.36	1.59	1.58
速动比率（倍）	0.85	0.85	0.87	0.88	0.78
资产负债率（%）	72.16	72.46	73.06	78.15	75.61

项目	2025 年 9 月末 /2025 年 1-9 月	2025 年 6 月末 /2025 年 1-6 月	2024 年末/度	2023 年末/度	2022 年末/度
债务资本比率（%）	64.66	66.16	67.18	71.78	69.32
营业毛利率（%）	3.43	3.56	4.45	4.97	7.74
平均总资产回报率（%）	0.53	0.61	1.51	1.52	2.34
平均净资产收益率（%）	-0.60	0.12	0.47	0.53	3.39
扣除非经常性损益后平均净资产收益率（%）	-1.24	-0.44	-1.21	0.01	2.37
EBITDA（亿元）	/	/	10.75	9.53	9.12
EBITDA 全部债务比（%）	/	/	2.95	3.39	4.39
EBITDA 利息保障倍数（倍）	/	/	1.01	1.04	1.95
应收账款周转率（次）	5.20	3.57	7.22	5.86	4.83
存货周转率（次）	1.43	1.06	2.28	1.88	1.64

注：上述财务指标计算方法如下：

（1）全部债务 = 长期借款 + 应付债券 + 短期借款 + 交易性金融负债 + 应付票据 + 应付短期债券 + 一年内到期的非流动负债

（2）流动比率 = 流动资产 / 流动负债

（3）速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债

（4）资产负债率（%） = 负债总额 / 资产总额 × 100%

（5）债务资本比率（%） = 全部债务 / (全部债务 + 所有者权益) × 100%

（6）平均总资产回报率（%） = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出) / (年初资产总额 + 年末资产总额) ÷ 2 × 100%

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算

（8）EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销（无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销）

（9）EBITDA 全部债务比（%） = EBITDA / 全部债务 × 100%

（10）EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / 利息支出 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化的利息支出)

（11）应收账款周转率 = 营业收入 / 平均应收账款

（12）存货周转率 = 营业成本 / 平均存货

（三）重大资产重组编制的模拟财务报表

发行人于 2024 年 12 月无偿取得佛山市轨道交通发展有限公司 38.00% 股权，构成重大资产重组，具体情况如下：

为进一步提高盘活利用效率，有效压降相关企业资产负债率，发行人控股股东佛山市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“佛山市国资委”）于 2024 年 12 月 20 日出具《市国资委关于实施佛山市轨道交通发展有限公司股权盘活利用的通知》（佛国资产〔2024〕14 号），将佛山市国资委持有的佛山市轨道交通发展有限公司 42.1414%、38.00%、7.20%、3.5686% 股权以股权投资方式分别注入佛山市地铁集团有限公司、佛山市建设发展集团有限公司、佛山市物资集团公司、佛山电建集团有限公司。

佛山市轨道交通发展有限公司成立于 2002 年 8 月 6 日，当前注册资本为 110,000.00 万元，经营范围为：国家授权范围内的国有资产经营；铁路、城际轨道交通、城市轨道交通及现代有轨电车项目投资、建设、运营和管理；铁路、城际及城市轨道交通项目配套及相关产业经营；仓储、物流服务、商品零售贸易、商品批发贸易、货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；通信设备建设、经营及管理；计算机与互联网技术开发、技术服务、网络商务服务；设计、制作、代理和发布国内各类广告；物业经营、物业管理、物业租赁；轨道交通沿线的房地产开发；房地产经纪；承接市政工程管理、园林绿化工程服务；技术咨询；劳务派遣；文化活动策划、文化艺术咨询服务；停车场经营；政府有关主管部门批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2023 年末，佛山市轨道交通发展有限公司总资产为 3,227,021.00 万元，总负债为 1,747,426.76 万元，净资产为 1,479,594.40 万元；2023 年度，佛山市轨道交通发展有限公司实现营业收入 35,565.69 万元，净利润为-11,422.03 万元。

本次重大资产重组的标的为佛山市轨道交通发展有限公司 38.00%的股权。截至 2023 年末，佛山市轨道交通发展有限公司净资产 1,479,594.40 万元与本次重组后发行人对其持股比例 38.00%的乘积为 562,245.87 万元，占发行人 2023 年末合并口径净资产 1,105,029.55 万元的比例为 50.88%，构成重大资产重组。

截至本募集说明书签署日，发行人生产经营正常，本次重大资产重组事项不涉及发行人合并范围变更，暂未对公司日常管理、生产经营、偿债能力及报告期内的净利润造成重大不利影响。但若未来佛山市轨道交通发展有限公司净利润持续为负，将可能给发行人带来一定的投资亏损，进而对发行人的净利润产生一定程度的不利影响。

发行人已针对发生重大资产重组的前一年即 2023 年度编制模拟合并财务报表，经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审阅并出具了众环阅字（2025）0500004 号无保留意见的审阅报告。

1、模拟财务报表的编制基础

本模拟财务报表是基于佛山市人民政府国有资产监督管理委员会于 2024 年 12 月 20 日下发的《市国资委关于实施佛山市轨道交通发展有限公司股权盘活利

用的通知》（佛国资产权〔2024〕14号），文件指出为进一步提高盘活利用效率，有效压降相关企业资产负债率。佛山市人民政府国有资产监督管理委员会将其持有佛山市轨道交通发展有限公司 38% 股权以股权投资方式注入发行人。

本模拟财务报表是基于假设上述事项于 2023 年 1 月 1 日划入而编制的，此处不考虑模拟实际操作时并入资产的情况以及对实际经营而产生的影响，敬请报告使用者关注。

2、2023 年末/度模拟财务报表

（1）2023 年末模拟合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日 (模拟)	2023 年 1 月 1 日 (模拟)
流动资产：		
货币资金	905,736.36	474,516.01
交易性金融资产	2,815.86	3,775.87
应收票据	7,830.05	12,341.55
应收账款	576,656.31	501,857.78
应收款项融资	5,757.34	1,771.47
预付款项	63,171.19	40,593.80
其他应收款	97,965.52	60,355.84
存货	1,758,901.90	1,436,881.81
合同资产	197,452.38	157,254.37
其他流动资产	335,531.94	144,443.15
流动资产合计	3,951,818.86	2,833,791.64
非流动资产：		
长期应收款	109,065.26	77,613.39
长期股权投资	64,673.84	45,200.40
其他权益工具投资	788,891.15	788,721.47
投资性房地产	215,699.70	164,341.60
固定资产	112,545.35	81,619.57
在建工程	131,592.23	60,384.65
使用权资产	124,040.27	81,127.32
无形资产	78,190.43	139,884.70
商誉	68,969.23	66,552.84
长期待摊费用	10,380.78	10,553.11
递延所得税资产	57,754.33	57,352.92
其他非流动资产	128,682.48	148,688.61
非流动资产合计	1,890,485.06	1,722,040.58
资产总计	5,842,303.92	4,555,832.21
流动负债：		
短期借款	323,348.03	370,984.31
应付票据	947,234.63	346,984.24
应付账款	556,593.66	427,652.52
合同负债	149,366.01	56,334.07
应付职工薪酬	10,345.74	8,438.70

项目	2023 年 12 月 31 日 (模拟)	2023 年 1 月 1 日 (模拟)
应交税费	36,477.87	38,019.80
其他应付款	150,401.54	71,031.66
一年内到期的非流动负债	98,148.22	69,816.84
其他流动负债	207,118.07	402,163.08
流动负债合计	2,479,033.77	1,791,425.21
非流动负债:		
长期借款	950,118.68	593,382.84
应付债券	284,117.94	293,732.33
租赁负债	122,299.72	76,934.29
长期应付款	33,371.87	7,544.71
预计负债	1,132.83	4,344.28
递延收益	21,933.54	15,540.71
递延所得税负债	52,013.54	51,511.07
其他非流动负债	8,030.63	16,957.31
非流动负债合计	1,473,018.75	1,059,947.54
负债合计	3,952,052.52	2,851,372.75
所有者权益:		
实收资本	126,308.49	126,308.49
其他权益工具	485,350.00	261,500.00
其中: 永续债、永续信托	485,350.00	261,500.00
资本公积	1,155,340.28	1,166,210.64
其他综合收益	52.95	9.75
未分配利润	-112,830.33	-103,495.96
归属于母公司所有者权益合计	1,654,221.40	1,450,532.92
少数股东权益	236,030.00	253,926.54
所有者权益合计	1,890,251.40	1,704,459.46
负债和所有者权益总计	5,842,303.92	4,555,832.21

(2) 2023 年度模拟合并利润表

单位: 万元

项目	2023 年度 (模拟)
一、营业总收入	3,158,410.34
二、营业总成本	3,147,067.57
其中: 营业成本	3,001,337.75
税金及附加	11,882.25
销售费用	18,761.74
管理费用	55,771.76
研发费用	16,590.65
财务费用	42,723.42
加: 其他收益	6,586.89
投资收益	301.70
公允价值变动收益	114.12
信用减值损失	-21,423.61
资产减值损失	7,155.09
资产处置收益	8,955.87
三、营业利润	13,032.83
加: 营业外收入	4,735.66

项目	2023 年度（模拟）
减：营业外支出	1,251.71
四、利润总额	16,516.78
减：所得税费用	11,191.41
五、净利润	5,325.38
其中：归属于母公司所有者的净利润	10,329.62
少数股东损益	-5,004.25
六、其他综合收益的税后净额	64.92
其中：归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	43.20
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	21.71
七、综合收益总额	5,390.30
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	10,372.83
归属于少数股东的综合收益总额	-4,982.53

（3）2023 年度模拟合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年度（模拟）
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	3,456,958.33
收到的税费返还	3,055.00
收到其他与经营活动有关的现金	101,157.66
经营活动现金流入小计	3,561,170.98
购买商品、接受劳务支付的现金	3,529,530.52
支付给职工以及为职工支付的现金	61,158.80
支付的各项税费	54,154.71
支付其他与经营活动有关的现金	218,941.40
经营活动现金流出小计	3,863,785.44
经营活动产生的现金流量净额	-302,614.45
二、投资活动产生的现金流量：	
取得投资收益收到的现金	2.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	679.14
收到其他与投资活动有关的现金	110,942.04
投资活动现金流入小计	111,623.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	105,393.47
投资支付的现金	20,238.67
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,157.84
支付其他与投资活动有关的现金	236,169.59
投资活动现金流出小计	365,959.57
投资活动产生的现金流量净额	-254,335.82
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	370,804.44
取得借款收到的现金	1,190,814.04
收到其他与筹资活动有关的现金	112,589.50
筹资活动现金流入小计	1,674,207.98
偿还债务支付的现金	915,197.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	79,994.69
支付其他与筹资活动有关的现金	49,776.97
筹资活动现金流出小计	1,044,968.96
筹资活动产生的现金流量净额	629,239.02

项目	2023 年度（模拟）
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	72,288.75
加：期初现金及现金等价物余额	345,666.68
六、期末现金及现金等价物余额	417,955.43

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

报告期末，发行人资产构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,343,527.06	20.81	1,415,881.62	21.42	905,736.36	17.91	474,516.01	12.58
交易性金融资产	2,872.14	0.04	974.37	0.01	2,815.86	0.06	3,775.87	0.10
应收票据	17,411.94	0.27	14,807.99	0.22	7,830.05	0.15	12,341.55	0.33
应收账款	509,042.19	7.88	557,960.13	8.44	576,656.31	11.40	501,857.78	13.31
应收款项融资	3,711.87	0.06	2,629.27	0.04	5,757.34	0.11	1,771.47	0.05
预付款项	125,106.72	1.94	79,233.89	1.20	63,171.19	1.25	40,593.80	1.08
其他应收款	172,286.82	2.67	164,331.47	2.49	97,965.52	1.94	60,355.84	1.60
存货	1,808,774.13	28.02	1,668,235.91	25.24	1,758,901.90	34.78	1,436,881.81	38.11
合同资产	230,715.25	3.57	261,911.78	3.96	197,452.38	3.90	157,254.37	4.17
其他流动资产	203,815.80	3.16	404,456.31	6.12	335,531.94	6.63	144,443.15	3.83
流动资产合计	4,417,263.91	68.42	4,570,422.73	69.15	3,951,818.86	78.14	2,833,791.64	75.15
长期应收款	107,899.90	1.67	109,314.80	1.65	109,065.26	2.16	77,613.39	2.06
长期股权投资	63,889.94	0.99	60,102.28	0.91	64,673.84	1.28	45,200.40	1.20
其他权益工具投资	838,763.42	12.99	788,768.32	11.93	3,669.30	0.07	3,499.62	0.09
其他非流动金融资产	107.00	0.01	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	260,606.82	4.04	264,949.66	4.01	215,699.70	4.27	164,341.60	4.36
固定资产	174,067.93	2.70	141,515.21	2.14	112,545.35	2.23	81,619.57	2.16
在建工程	112,102.11	1.74	200,531.58	3.03	131,592.23	2.60	60,384.65	1.60
使用权资产	106,690.84	1.65	120,606.81	1.82	124,040.27	2.45	81,127.32	2.15
无形资产	51,043.89	0.79	43,495.45	0.66	78,190.43	1.55	139,884.70	3.71
商誉	64,514.35	1.00	61,252.79	0.93	68,969.23	1.36	66,552.84	1.77
长期待摊费用	10,821.01	0.17	10,885.69	0.16	10,380.78	0.21	10,553.11	0.28
递延所得税资产	62,677.48	0.97	61,420.81	0.93	57,754.33	1.14	57,352.92	1.52
其他非流动资产	185,422.20	2.87	176,539.11	2.67	128,682.48	2.54	148,688.61	3.94
非流动资产合计	2,038,606.88	31.58	2,039,382.50	30.85	1,105,263.21	21.86	936,818.73	24.85
资产合计	6,455,870.80	100.00	6,609,805.23	100.00	5,057,082.07	100.00	3,770,610.37	100.00

报告期末，发行人的总资产分别为 3,770,610.37 万元、5,057,082.07 万元、6,609,805.23 万元和 6,455,870.80 万元，呈快速上升趋势。报告期末，发行人流动资产分别为 2,833,791.64 万元、3,951,818.86 万元、4,570,422.73 万元和 4,417,263.91 万元，占总资产的比重分别为 75.15%、78.14%、69.15%和 68.42%，

主要为货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产；报告期末，发行人非流动资产分别为 936,818.73 万元、1,105,263.21 万元、2,039,382.50 万元和 2,038,606.88 万元，占总资产的比重分别为 24.85%、21.86%、30.85%和 31.58%，主要为长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产、在建工程 and 无形资产。

1、货币资金

报告期末，发行人货币资金分别为 474,516.01 万元、905,736.36 万元、1,415,881.62 万元和 1,343,527.06 万元，占总资产的比重分别为 12.58%、17.91%、21.42%和 20.81%。2023 年末，发行人货币资金较 2022 年末增加 431,220.34 万元，增幅为 90.88%；2024 年末，发行人货币资金较 2023 年末增加 510,145.26 万元，增幅为 56.32%；2025 年 6 月末，发行人货币资金较 2024 年末减少 72,354.56 万元，降幅为 5.11%。报告期内发行人货币资金的增加主要系业务发展使得资金储备增加，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。

报告期末，发行人货币资金构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
库存现金	13.54	7.01	13.43	18.69
银行存款	402,958.23	409,735.53	447,143.12	375,026.26
其他货币资金	940,555.28	1,006,139.08	458,579.82	99,471.06
合计	1,343,527.06	1,415,881.62	905,736.36	474,516.01

截至 2025 年 6 月末，发行人受限货币资金为 955,152.57 万元，主要为担保保证金、票据保证金、诉讼冻结资金、监管账户资金等。

2、应收账款

报告期末，发行人应收账款分别为 501,857.78 万元、576,656.31 万元、557,960.13 万元和 509,042.19 万元，占总资产的比重分别为 13.31%、11.40%、8.44%和 7.88%。2023 年末，发行人应收账款较 2022 年末增加 74,798.53 万元，增幅 14.90%，主要系有色金属制品贸易业务和有色金属贸易业务市场份额扩大，销售收入增加的同时应收账款相应增加所致；2024 年末，发行人应收账款较 2023 年末减少 18,696.18 万元，降幅 3.24%，变化不大；2025 年 6 月末，发行人应收账款较 2024 年末减少 48,917.93 万元，降幅 8.77%，变化不大。

报告期末，发行人应收账款账龄主要在 1 年以内，具体如下：

单位：万元、%

类别	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	424,513.07	56.92	477,226.33	59.84	471,378.09	58.72	406,729.00	57.80
1 至 2 年	35,145.51	4.71	67,385.93	8.45	81,781.19	10.19	114,358.91	16.25
2 至 3 年	56,059.20	7.52	22,842.27	2.86	108,237.73	13.48	128,932.09	18.32
3 至 4 年	107,748.97	14.45	107,748.97	13.51	99,081.15	12.34	26,981.23	3.83
4 至 5 年	88,288.08	11.84	88,288.08	11.07	16,678.44	2.08	6,845.98	0.97
5 年以上	34,012.75	4.56	34,012.75	4.26	25,601.59	3.19	19,812.33	2.82
应收账款总额	745,767.58	100.00	797,504.34	100.00	802,758.19	100.00	703,659.54	100.00
减：坏账准备	236,725.39	31.74	239,544.21	30.04	226,101.89	28.17	201,801.76	28.68
应收账款余额	509,042.19	68.26	557,960.13	69.96	576,656.31	71.83	501,857.78	71.32

截至 2024 年末，发行人按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位金额合计为 114,546.34 万元，占应收账款总额的比例为 14.36%，相应计提的坏账准备期末余额合计为 34,541.22 万元。明细如下：

单位：万元、%

债务人名称	是否关联方	款项性质	期末余额	占应收账款总额的比例	账龄	坏账准备
青岛万和装饰门窗工程有限公司	否	货款	38,084.66	4.78	3 年以内	28,563.49
绥阳县慧丰旅游投资发展有限责任公司	否	工程款	20,824.68	2.61	3-4 年	5,838.63
佛山市旻捷有色金属有限公司	否	货款	19,402.76	2.43	1 年以内	48.51
河北广银肇亚铝材销售有限公司	否	货款	18,903.30	2.37	1 年以内	47.26
济南肇亚建材有限公司	否	货款	17,330.94	2.17	1 年以内	43.33
合计			114,546.34	14.36		34,541.22

截至 2025 年 6 月末，发行人按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位金额合计为 104,363.38 万元，占应收账款总额的比例为 13.99%，相应计提的坏账准备期末余额合计为 32,627.34 万元。明细如下：

单位：万元、%

债务人名称	是否关联方	款项性质	期末余额	占应收账款总额的比例	账龄	坏账准备
青岛万和装饰门窗工程有限公司	否	货款	38,084.66	5.11	3 年以内	28,563.49
佛山市旻捷有色金属有限公司	否	货款	19,261.99	2.58	1 年以内	48.28
佛山市润有金属有限公司	否	货款	16,594.74	2.23	1 年以内	41.59

债务人名称	是否关联方	款项性质	期末余额	占应收账款总额的比例	账龄	坏账准备
绥阳县慧丰旅游投资发展有限责任公司	否	工程款	15,722.64	2.11	3-4 年	3,930.66
济南肇亚建材有限公司	否	货款	14,699.35	1.97	1 年以内	43.33
合计			104,363.38	13.99		32,627.34

3、其他应收款

报告期末，发行人其他应收款分别为 60,355.84 万元、97,965.52 万元、164,331.47 万元和 172,286.82 万元，占总资产的比重分别为 1.60%、1.94%、2.49% 和 2.67%。2023 年末，发行人其他应收款较 2022 年末增加 37,609.70 万元，增幅 62.31%；2024 年末，发行人其他应收款较 2023 年末增加 66,365.95 万元，增幅 67.74%。报告期内发行人其他应收款的增加主要系子公司增加、业务规模扩大导致押金、保证金等增加所致。2025 年 6 月末，发行人其他应收款较 2024 年末增加 7,955.36 万元，增幅 4.84%，变化不大。

报告期末，发行人其他应收款（不含应收利息、应收股利）账龄主要在 3 年以内，具体如下：

单位：万元、%

类别	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	149,351.31	55.14	88,642.85	42.19	75,980.55	50.83	58,433.90	50.69
1 至 2 年	49,214.77	18.17	49,214.77	23.42	19,946.92	13.34	52,944.86	45.93
2 至 3 年	19,898.53	7.35	19,898.53	9.47	50,392.57	33.71	1,008.42	0.87
3 至 4 年	49,320.36	18.21	49,320.36	23.47	814.68	0.54	960.51	0.83
4 至 5 年	700.57	0.26	700.57	0.33	813.95	0.54	746.39	0.65
5 年以上	2,348.74	0.87	2,348.74	1.12	1,534.79	1.03	1,177.07	1.02
其他应收款总额	270,834.28	100.00	210,125.83	100.00	149,483.47	100.00	115,271.17	100.00
减：坏账准备	98547.46	36.39	45,852.42	21.82	51,576.00	34.50	54,915.33	47.64
其他应收款余额	172,286.82	63.61	164,273.41	78.18	97,907.47	65.50	60,355.84	52.36

截至 2024 年末，发行人按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位金额合计为 106,267.84 万元，占其他应收款期末总额的比例为 50.57%，相应计提的坏账准备期末余额合计为 39,995.01 万元。明细如下：

单位：万元、%

债务人名称	是否关联方	款项性质	期末余额	占其他应收款总额的比例	账龄	坏账准备
佛山市创图发展物业管理有限公司	否	往来款	39,291.26	18.70	5年以上	39,291.26
佛山市禅城区祖庙街道朝东股份经济合作联合社	否	往来款	22,718.31	10.81	2-3年	-
佛山市公共资源交易中心禅城分中心	否	保证金	20,800.00	9.90	1年以内	-
广东联兴金属贸易有限公司	否	意向金	15,000.00	7.14	1年以内	450.00
佛山市禅城区土地房屋和征收中心	否	征收补偿款	8,458.27	4.03	1-2年	253.75
合计			106,267.84	50.57		39,995.00

截至 2025 年 6 月末，发行人按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位金额合计为 128,857.90 万元，占其他应收款期末总额的比例为 47.58%，相应计提的坏账准备期末余额合计为 80,306.89 万元。明细如下：

单位：万元、%

债务人名称	是否关联方	款项性质	期末余额	占其他应收款总额的比例	账龄	坏账准备
佛山市恒众贸易有限公司	否	往来款	40,761.88	15.05	1-2年	40,761.88
佛山市创图发展物业管理有限公司	否	往来款	39,291.26	14.51	5年以上	39,291.26
佛山市禅城区土地房屋和征收中心	否	拆迁补偿费	35,110.04	12.96	1年以内	253.75
佛山市禅城区祖庙街道朝东股份经济合作联合社	否	项目履约保证金	7,479.68	2.76	1年以内	0.00
佛山市禅城区祖庙街道朝东村大塘股份经济合作社	否	项目履约保证金	6,215.04	2.29	1年以内	0.00
合计			128,857.90	47.58		80,306.89

发行人经营性往来款和非经营性往来款的划分标准为：发行人向无经营业务合作关系的其他单位支付资金或承担债务而形成的往来款，且此类交易或事

项与发行人经营业务不相关、仅是单纯出于资金拆借或占用，则将其划入非经营性往来款；反之即为经营性往来款。

发行人建立了非经营性往来占款和资金拆借的决策权限和决策程序，按照公司章程和关联交易管理制度规定的权限和决策程序执行，具体如下：相关事项由财务资金部发起后，按照公司决策层级，公司领导逐一签批，经董事会决议后由财务资金部统一划付、管理，并在账期内加强其他应收款的管理、催收。

截至 2025 年 6 月末，发行人非经营性往来占款和资金拆借余额为 64,419.51 万元，占总资产的比例为 1.00%，具体情况如下：

单位：万元

单位名称	是否为关联方	余额	性质	回款安排
佛山市金融投资控股有限公司	是	1,644.99	非经营性往来款	待往来方和发行人协商确定
佛山中力经营管理有限公司	否	1,688.48	非经营性往来款	待往来方和发行人协商确定
佛山市益通实业公司	否	402.95	非经营性往来款	待往来方和发行人协商确定
佛山市投资控股集团有限公司（曾用名：佛山市公用事业控股有限公司）	是	3,255.00	非经营性往来款	待往来方和发行人协商确定
佛山产业投资有限公司（曾用名：佛山市季华新村房地产发展有限公司）	否	615.00	非经营性往来款	待往来方和发行人协商确定
佛山市广佛里投资开发有限公司	是	45,313.09	资金拆借	待往来方和发行人协商确定
佛山市国际健康驿站管理有限公司	是	11,500.00	资金拆借	待往来方和发行人协商确定
合计		64,419.51		

注：发行人对佛山市广佛里投资开发有限公司、佛山市国际健康驿站管理有限公司的拆借款项原在审计报告中重分类计入其他流动资产科目。发行人 2025 年半年度财务报表中暂未对该部分款项进行重分类，暂计于其他应收款科目。

发行人将严格按照《募集说明书》的资金使用安排和拟于本期债券发行前签订的《公司债券资金账户监管协议》约定的内容对募集资金进行使用和监管，保证不将募集资金直接或间接转借他人使用，确保募集资金使用的合法、合规、合理。

在本期债券存续期内，若发行人新增非经营性往来占款或资金拆借事项，公司将严格按照公司相关制度要求，对于往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款执行必要的审批程序。债券存续期内，公司将对非经营性往来占款或资金拆借情况在半年度报告及年度报告中进行持续披露。

4、存货

报告期末，发行人存货分别为 1,436,881.81 万元、1,758,901.90 万元、1,668,235.91 万元和 1,808,774.13 万元，占总资产的比重分别为 38.11%、34.78%、25.24%和 28.02%。2023 年末，发行人存货较 2022 年末增加 322,020.09 万元，增幅为 22.41%，主要系开发成本、委托加工物资等增加所致；2024 年末，发行人存货较 2023 年末减少 90,665.99 万元，降幅 5.15%，变化不大；2025 年 6 月末，发行人存货较 2024 年末增加 140,538.22 万元，增幅 8.42%，变化不大。

报告期末，发行人存货构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
原材料	4,067.95	3,981.92	7,649.90	27,634.78
开发成本	1,490,030.29	1,362,147.64	1,294,408.40	1,035,257.14
产成品	56,306.22	51,080.28	51,117.98	45,049.92
开发产品	152,244.27	128,790.89	257,749.61	196,006.95
委托加工物资	52,693.25	83,912.56	92,868.23	86,431.38
发出商品	9,771.32	110.35	14,563.48	6,936.06
低值易耗品	11.62	27.30	4,460.88	206.41
在产品	152.74	-	577.31	7,504.60
消耗性生物资产	3,894.84	3,732.68	3,748.29	3,723.61
合同履约成本	39,601.63	34,452.29	31,757.83	28,130.95
合计	1,808,774.13	1,668,235.91	1,758,901.90	1,436,881.81

截至 2025 年 6 月末，发行人存货中的开发成本明细如下：

单位：万元

项目名称	开发主体	账面价值
彩管项目	佛山市彩管置业有限公司	95,963.83
建投恒福壹号项目	佛山市建悦恒房地产开发有限公司	303,495.97
誉湖	佛山建投中建壹品置业有限公司	33,176.59
建投榕华锦苑（榕华里项目）	佛山建投绿佳置业有限公司	95,687.45
灯湖悦园	佛山市交通仓储实业有限公司	291,461.80
悦城峯境	佛山城发悦城置业发展有限公司	113,540.49
高明壹号	佛山建投悦来置业发展有限公司	94,697.08
文华公馆	佛山建投骐盛置业有限公司	28,464.51
电炉厂地块项目	佛山市陶谷创智园建设开发有限公司	7,582.29
科创中心	佛山建投云港投资开发有限公司	82,618.01
万古城项目	佛山建投星中创企业管理有限公司	31,466.42
公共服务中心项目	佛山市云东海生物港产业服务有限公司	25,574.57
邻里中心项目	佛山建发淼城企业管理有限公司	17,855.79
太平南项目	佛山建发星中创产业园开发有限公司	179.72
云海大健康	佛山建发云海大健康产业园开发有限公司	22,118.02
三水淼城邻里中心项目	佛山建发淼城置业有限公司	28,039.82
花曼丽舍项目	佛山东亚股份有限公司	5,673.32

项目名称	开发主体	账面价值
花曼沁园项目	佛山东亚股份有限公司	5,673.32
花曼曦苑项目	佛山市高明嘉明物业投资有限公司	4,006.15
凤翔湾项目	佛山城发都市置业有限公司	10,059.78
朝东一号	佛山城发悦顺置业有限公司	63,165.28
张槎东鄱项目	佛山城发悦发置业有限公司	46,016.55
风梅岭（三期）项目	佛山建发风梅岭智造工业园区开发有限公司	11,337.09
城发中心项目	佛山瑞龙置业发展有限公司	64,820.12
季华三路 99 号项目	佛山市季华置业有限公司	7,356.34
合计		1,490,030.29

5、其他流动资产

报告期末，发行人其他流动资产分别为 144,443.15 万元、335,531.94 万元、404,456.31 万元和 203,815.80 万元，占总资产的比重分别为 3.83%、6.63%、6.12% 和 3.16%。2023 年末，发行人其他流动资产较 2022 年末增加 191,088.79 万元，增幅为 132.29%，主要系质押定存及大额存单增加所致；2024 年末，发行人其他流动资产较 2023 年末增加 68,924.37 万元，增幅 20.54%，主要系背书票据及待抵扣的增值税进项税额增加所致；2025 年 6 月末，发行人其他流动资产较 2024 年末减少 200,640.51 万元，降幅 49.61%，主要系部分质押定存及大额存单到期收回所致。

报告期末，发行人其他流动资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
预交企业所得税	23,380.31	20,157.27	13,525.98	12,868.24
增值税进项税额	53,805.80	53,459.89	38,165.75	25,040.63
预缴土地增值税	1,332.93	1,925.25	1,800.47	5,918.54
企业间资金拆借	61,563.09	52,922.88	49,226.65	41,808.56
票据贴现及贴息	63,733.67	67,927.72	31,954.37	55,818.47
质押定存及大额存单	-	217,544.99	204,530.94	5,500.00
小计	203,815.80	413,938.00	339,204.16	146,954.43
减：坏账准备	-	9,481.69	3,672.21	2,511.28
合计	203,815.80	404,456.31	335,531.94	144,443.15

6、长期股权投资

报告期末，发行人长期股权投资分别为 45,200.40 万元、64,673.84 万元、60,102.28 万元和 63,889.94 万元，占总资产的比重分别为 1.20%、1.28%、0.91% 和 0.99%。2023 年末，发行人长期股权投资较 2022 年末增加 19,473.44 万元，增幅 43.08%，主要系增加对佛山市国际健康驿站管理有限公司等单位的投资所致；2024 年末，发行人长期股权投资较 2023 年末减少 4,571.56 万元，降幅

7.07%，变化不大；2025 年 6 月末，发行人长期股权投资较 2024 年末增加 3,787.65 万元，增幅 6.30%，变化不大。

截至 2025 年 6 月末，发行人长期股权投资明细如下：

单位：%、万元

被投资单位名称	持股比例	期末余额
佛山嘉逸置业有限公司	30.00	11,154.25
佛山市城市安全研究中心有限公司	35.00	480.98
佛山市食品物资集团有限公司	1.89	3,000.00
佛山市国际健康驿站管理有限公司	100.00	28,187.52
佛山市绿茵房地产发展有限公司	40.00	214.46
佛山市建筑科学研究院有限公司	40.00	453.23
佛山顺诚建发置业有限公司	49.00	6,406.53
广东花博生态产业有限公司	9.14	889.23
青岛中建科融投财富管理有限责任公司	11.44	397.44
佛山市家家置业有限公司	43.68	63.21
广东省新基建科技有限公司	12.00	1,065.09
佛山东货场铁路物流有限公司	50.00	11,578.00
合计		63,889.94

7、其他权益工具投资

报告期末，发行人其他权益工具投资分别为 3,499.62 万元、3,669.30 万元、788,768.32 万元和 838,763.42 万元，占总资产的比重分别为 0.09%、0.07%、11.93%和 12.99%。2023 年末，发行人其他权益工具投资较 2022 年末增加 169.68 万元，增幅 4.85%，变化不大；2024 年末，发行人其他权益工具投资较 2023 年末增加 785,099.02 万元，增幅 21,396.43%，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，详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“二、发行人的历史沿革”之“（三）重大资产重组情况”；2025 年 6 月末，发行人其他权益工具投资较 2024 年末增加 49,995.10 万元，增幅 6.34%，变化不大。

报告期末，发行人其他权益工具投资构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
佛山市轨道交通发展有限公司	785,221.85	785,221.85	-	-
佛山电器照明股份有限公司	146.96	146.86	169.69	117.67
深圳园林股份有限公司	1,274.35	1,149.64	1,149.64	1,149.64
江西贝融循环材料股份有限公司	205.26	329.98	329.98	312.31

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
上海建为历保科技股份有限公司	1,505.00	1,505.00	1,505.00	1,505.00
湖北新民教育研究院	315.00	315.00	315.00	315.00
五峰四季学知乡村耕读教育管理有限公司	100.00	100.00	100.00	100.00
复星智联新能（安徽）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	-	100.00	-
广东南海农村商业银行股份有限公司	45,000.00	-	-	-
佛山建发产业投资合伙企业（有限合伙）	4,995.00	-	-	-
合计	838,763.42	788,768.32	3,669.30	3,499.62

8、投资性房地产

报告期末，发行人投资性房地产分别为 164,341.60 万元、215,699.70 万元、264,949.66 万元和 260,606.82 万元，占总资产的比重分别为 4.36%、4.27%、4.01% 和 4.04%。2023 年末，发行人投资性房地产较 2022 年末增加 51,358.10 万元，增幅为 31.25%；2024 年末，发行人投资性房地产较 2023 年末增加 49,249.96 万元，增幅为 22.83%。报告期内发行人投资性房地产的增加主要系自用房地产用于出租、转入本科目，以及公允价值增值所致。2025 年 6 月末，发行人投资性房地产较 2024 年末减少 4,342.84 万元，降幅为 1.64%，变化不大。

报告期末，发行人投资性房地产构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
房屋及建筑物	259,756.78	264,099.62	213,844.31	162,510.60
土地使用权	850.04	850.04	1,855.39	1,831.00
合计	260,606.82	264,949.66	215,699.70	164,341.60

报告期末，发行人投资性房地产主要为用于出租的房屋及建筑物。截至 2025 年 6 月末，发行人未办妥产权证书的投资性房地产账面价值为 48,803.61 万元，占投资性房地产总额的 18.73%，主要系前期资产划拨时办证资料不完整所致。

9、固定资产

报告期末，发行人固定资产分别为 81,619.57 万元、112,545.35 万元、141,515.21 万元和 174,067.93 万元，占总资产的比重分别为 2.17%、2.23%、2.14% 和 2.70%，主要为房屋及建筑物、运输设备、电子设备、机器设备、其他设备及工具等。2023 年末，发行人固定资产较 2022 年末增加 30,925.78 万元，增幅 37.89%，主要系购置其他设备及工具所致；2024 年末，发行人固定资产较 2023 年末增加 28,969.86 万元，增幅 25.74%，主要系新购入铝模板及办公楼完工转固所致；2025 年 6 月末，发行人固定资产较 2024 年末增加 32,552.72 万元，增幅 23.00%，主要系部分光伏发电项目完工转固所致。

报告期末，发行人固定资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
房屋及建筑物	41,552.68	55,767.95	36,581.95	35,666.65
运输设备	631.80	723.86	823.05	847.55
电子设备	685.18	90.40	285.63	303.44
机器设备	9,111.28	8,787.91	6,627.45	286.67
其他设备及工具	122,087.00	76,145.08	68,227.27	44,515.26
合计	174,067.93	141,515.21	112,545.35	81,619.57

10、在建工程

报告期末，发行人在建工程分别为 60,384.65 万元、131,592.23 万元、200,531.58 万元和 112,102.11 万元，占总资产的比重分别为 1.60%、2.60%、3.03% 和 1.74%。2023 年末，发行人在建工程较 2022 年末增加 71,207.58 万元，增幅 117.92%，主要系文科生态技术与景观设计研发中心、风梅岭项目等建设投入增加所致；2024 年末，发行人在建工程较 2023 年末增加 68,939.35 万元，增幅 52.39%，主要系项目建设投入增加所致；2025 年 6 月末，发行人在建工程较 2024 年末减少 88,429.46 万元，降幅 44.10%，主要系部分项目完工结转所致。

报告期末，发行人在建工程明细如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
乐从葛岸村地块项目	-	-	1,934.78	1,164.94
大良雅居乐花园项目	-	-	-	16,251.89
汇通大厦项目	-	-	-	36.37
文科生态技术与景观设计研发中心	-	-	30,173.40	30,366.85
平湖基建项目	-	-	9,022.12	6,994.02
风梅岭项目（一期）	72,256.88	69,669.68	67,122.90	5,568.24

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
风梅岭项目（二期）	28,940.28	28,302.95	22,001.28	-
城发中心项目	-	89,788.07	-	-
市政路网建设工程	4,926.54	5,633.48	-	-
湖北省云梦新宏基分布式光伏项目	1,432.54	1,432.54	-	-
广东威王集团有限公司 6.21528MW 分布式屋顶光伏发电项目	1,478.73	1,478.73	-	-
贵州十九度铝业科技有限公司 5MW 分布式光伏并网发电项目	991.16	991.16	-	-
东莞凯升电子有限公司 2.9MW 分布式光伏发电项目	869.70	869.70	-	-
其他工程	1,206.28	2,365.26	1,337.75	2.35
合计	112,102.11	200,531.58	131,592.23	60,384.65

11、无形资产

报告期末，发行人无形资产分别为 139,884.70 万元、78,190.43 万元、43,495.45 万元和 51,043.89 万元，占总资产的比重分别为 3.71%、1.55%、0.66% 和 0.79%。2023 年末，发行人无形资产较 2022 年末减少 61,694.26 万元，降幅 44.10%，主要系部分土地用于房地产项目开发、转入到存货科目所致；2024 年末，发行人无形资产较 2023 年末减少 34,694.98 万元，降幅 44.37%，主要系部分土地用于房地产项目开发、转入到存货科目所致；2025 年 6 月末，发行人无形资产较 2024 年末增加 7,548.44 万元，增幅 17.35%，主要系专利技术增加所致。

报告期末，发行人无形资产构成情况如下：

单位：万元

类别	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
土地使用权	25,925.84	20,988.15	54,158.94	114,244.41
软件	1,580.40	1,774.37	1,698.88	1,414.57
专利技术	7,393.77	20,470.55	22,076.70	23,937.07
其他无形资产	16,143.88	262.38	255.91	288.64
合计	51,043.89	43,495.45	78,190.43	139,884.70

截至 2025 年 6 月末，发行人无形资产中的土地使用权明细如下：

单位：平方米、万元

土地使用权证编号	土地面积	土地性质	土地用途	账面价值	是否缴纳土地出让金	是否抵押
佛府国用（2004）第 06000621247 号	4,694.00	出让	工业用地	2.99	是	否

土地使用权证编号	土地面积	土地性质	土地用途	账面价值	是否缴纳土地出让金	是否抵押
佛府国用（2007） 第 06000639155	63,922.70	出让	城镇住宅、零售、批发、餐饮、商务用地	17,250.91	是	否
粤（2017）深圳市 不动产权第 0186565 号	4,226.59	出让	新型产业用地	6,516.70	是	否
佛府国用（2002） 字第 06000715272 号	13,428.00	划拨	仓储用地	859.09	否	否
佛府国用（2001） 字第 06000711988 号	17,230.00	出让	工业用地	1,296.15	是	否
合计	103,501.29			25,925.84		

（二）负债结构分析

报告期末，发行人负债构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	415,981.49	8.89	343,140.03	7.11	323,348.03	8.18	370,984.31	13.01
应付票据	1,235,040.50	26.40	1,512,493.46	31.32	947,234.63	23.97	346,984.24	12.17
应付账款	564,320.71	12.06	603,255.88	12.49	556,593.66	14.08	427,652.52	15.00
合同负债	108,816.83	2.33	122,707.53	2.54	149,366.01	3.78	56,334.07	1.98
应付职工薪酬	6,735.09	0.14	10,508.38	0.22	10,345.74	0.26	8,438.70	0.30
应交税费	40,259.81	0.86	56,271.45	1.17	36,477.87	0.92	38,019.80	1.33
其他应付款	178,561.81	3.82	133,010.27	2.75	150,401.54	3.81	71,031.66	2.49
一年内到期的非流动负债	412,636.25	8.82	326,700.11	6.77	98,148.22	2.48	69,816.84	2.45
其他流动负债	116,663.07	2.49	246,986.40	5.11	207,118.07	5.24	402,163.08	14.10
流动负债合计	3,079,015.56	65.82	3,355,073.50	69.47	2,479,033.77	62.73	1,791,425.21	62.83
长期借款	923,872.18	19.75	887,057.49	18.37	950,118.68	24.04	593,382.84	20.81
应付债券	371,694.84	7.95	328,103.53	6.79	284,117.94	7.19	293,732.33	10.30
租赁负债	125,048.40	2.67	119,610.37	2.48	122,299.72	3.09	76,934.29	2.70
长期应付款	94,953.68	2.03	56,922.03	1.18	33,371.87	0.84	7,544.71	0.26
预计负债	281.46	0.01	296.56	0.01	1,132.83	0.03	4,344.28	0.15
递延收益	27,699.36	0.59	25,659.18	0.53	21,933.54	0.55	15,540.71	0.55
递延所得税负债	47,910.44	1.02	51,428.25	1.06	52,013.54	1.32	51,511.07	1.81
其他非流动负债	7,613.18	0.16	5,034.31	0.10	8,030.63	0.20	16,957.31	0.59
非流动负债合计	1,599,073.54	34.18	1,474,111.73	30.53	1,473,018.75	37.27	1,059,947.54	37.17
负债合计	4,678,089.10	100.00	4,829,185.23	100.00	3,952,052.52	100.00	2,851,372.75	100.00

报告期末，发行人负债总额分别为 2,851,372.75 万元、3,952,052.52 万元、4,829,185.23 万元和 4,678,089.10 万元，与总资产呈同趋势变动。报告期末，发

行人流动负债分别为 1,791,425.21 万元、2,479,033.77 万元、3,355,073.50 万元和 3,079,015.56 万元，占负债总额的比重分别为 62.83%、62.73%、69.47%和 65.82%，主要为短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债；报告期末，发行人非流动负债分别为 1,059,947.54 万元、1,473,018.75 万元、1,474,111.73 万元和 1,599,073.54 万元，占负债总额的比重分别为 37.17%、37.27%、30.53%和 34.18%，主要为长期借款、应付债券。

1、短期借款

报告期末，发行人短期借款分别为 370,984.31 万元、323,348.03 万元、343,140.03 万元和 415,981.49 万元，占负债总额的比重分别为 13.01%、8.18%、7.11%和 8.89%。2023 年末，发行人短期借款较 2022 年末减少 47,636.28 万元，降幅 12.84%，主要系部分短期借款到期偿还所致；2024 年末，发行人短期借款较 2023 年末增加 19,792.00 万元，增幅 6.12%，变化不大；2025 年 6 月末，发行人短期借款较 2024 年末增加 72,841.46 万元，增幅 21.23%，主要系根据业务发展及补充营运资金需要增加短期银行借款所致。

报告期末，发行人短期借款担保结构如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
信用借款	134,011.47	118,491.99	60,000.00	106,977.27
保证借款	272,561.91	59,054.27	229,223.68	237,585.81
抵押借款	-	-	14,400.00	25,095.22
质押借款	800.00	165,165.00	18,660.00	-
应计利息	8,608.11	428.77	1,064.35	1,326.01
合计	415,981.49	343,140.03	323,348.03	370,984.31

2、应付票据

报告期末，发行人应付票据分别为 346,984.24 万元、947,234.63 万元、1,512,493.46 万元和 1,235,040.50 万元，占负债总额的比重分别为 12.17%、23.97%、31.32%和 26.40%。2023 年末，发行人应付票据较 2022 年末增加 600,250.39 万元，增幅 172.99%；2024 年末，发行人应付票据较 2023 年末增加 565,258.83 万元，增幅 59.67%；2025 年 6 月末，发行人应付票据较 2024 年末减少 277,452.95 万元，降幅 18.34%。报告期内发行人应付票据的增加主要系发行人有色金属制品贸易业务和有色金属贸易业务规模扩张，通过使用银行承兑汇票、信用证模式开具的票据增加所致。

报告期末，发行人应付票据构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
银行承兑汇票	781,465.79	1,089,106.54	640,265.96	138,870.57
商业承兑汇票	7,754.71	43,100.00	35,312.67	53,199.33
应付信用证	445,820.00	380,286.91	271,656.00	154,914.34
合计	1,235,040.50	1,512,493.46	947,234.63	346,984.24

3、应付账款

报告期末，发行人应付账款分别为 427,652.52 万元、556,593.66 万元、603,255.88 万元和 564,320.71 万元，占负债总额的比重分别 15.00%、14.08%、12.49%和 12.06%。2023 年末，发行人应付账款较 2022 年末增加 128,941.15 万元，增幅 30.15%，主要系应付工程款及材料采购款增加所致；2024 年末，发行人应付账款较 2023 年末增加 46,662.22 万元，增幅 8.38%，变化不大；2025 年 6 月末，发行人应付账款较 2024 年末减少 38,935.17 万元，降幅 6.45%，变化不大。

截至 2024 年末，发行人按对手方归集的应付账款期末余额前五名单位金额合计为 26,146.08 万元，占应付账款期末总额的比例为 4.33%。明细如下：

单位：万元、%

债权人名称	是否关联方	款项性质	期末余额	占应付账款总额的比例	账龄
广东省第五建筑工程有限公司	否	工程款	11,414.84	1.89	1 年以内
中企云链股份有限公司	否	往来款	5,000.00	0.83	1 年以内
中国建筑第四工程局有限公司	是	开发款	3,691.33	0.61	1-2 年
中联世纪建设集团有限公司	否	开发款	3,057.12	0.51	1-2 年
广西华商金属材料有限公司	否	货款	2,982.79	0.49	1 年以内
合计			26,146.08	4.33	

截至 2025 年 6 月末，发行人按对手方归集的应付账款期末余额前五名单位金额合计为 50,501.82 万元，占应付账款期末总额的比例为 8.95%。明细如下：

单位：万元、%

债权人名称	是否关联方	款项性质	期末余额	占应付账款总额的比例	账龄
广西万益通供应链管理有限公司	否	货款	16,324.81	2.89	1 年以内
广东亚铝森原铝业有限公司	否	加工费	16,302.22	2.89	1 年以内

债权人名称	是否关联方	款项性质	期末余额	占应付账款总额的比例	账龄
佛山市鼎龙科技有限公司	是	工程款	7,476.78	1.32	1 年以内
上海信达诺有限公司	否	货款	6,914.92	1.23	1 年以内
广东省第五建筑工程有限公司	否	工程款	3,483.09	0.62	1 年以内
合计			50,501.82	8.95	

4、其他应付款

报告期末，发行人其他应付款分别 71,031.66 万元、150,401.54 万元、133,010.27 万元和 178,561.81 万元，占负债总额的比重分别为 2.49%、3.81%、2.75%和 3.82%。2023 年末，发行人其他应付款较 2022 年末增加 79,369.88 万元，增幅 111.74%，主要系应付往来款增加所致；2024 年末，发行人其他应付款较 2023 年末减少 17,391.27 万元，降幅 11.56%，主要系应付往来款减少所致；2025 年 6 月末，发行人其他应付款较 2024 年末增加 45,551.54 万元，增幅 34.25%，主要系部分原在审计报告中重分类计入其他流动负债的款项在季度报表中未进行重分类，暂计于本科目所致。

截至 2024 年末，发行人按对手方归集的其他应付款期末余额前五单位金额合计为 41,087.39 万元，占其他应付款期末总额的比例为 30.89%。明细如下：

单位：万元、%

债权人名称	是否关联方	款项性质	期末余额	占其他应付款总额的比例	账龄
华一集团有限公司	否	往来款	15,871.55	11.93	1-2 年
佛山嘉逸置业有限公司	否	往来款	11,332.52	8.52	1-2 年
佛山市南海区桂城街道平北社区六村股份经济合作社	否	往来款	6,574.71	4.94	1 年以内
绿地控股集团有限公司	是	往来款	3,927.84	2.95	1-2 年
珠海市海德贸易有限公司	否	往来款	3,380.77	2.54	5 年以上
合计			41,087.39	30.89	

截至 2025 年 6 月末，发行人按对手方归集的其他应付款期末余额前五单位金额合计为 86,670.84 万元，占其他应付款期末总额的比例为 48.54%。明细如下：

单位：万元、%

债权人名称	是否关联方	款项性质	期末余额	占其他应付款总额的比例	账龄
佛山恒裕房地产开发有限公司	是	项目借款	35,403.06	19.83	1 年以内

债权人名称	是否关联方	款项性质	期末余额	占其他应付款总额的比例	账龄
佛山市绿佳商务咨询服务有限公司	是	项目借款	17,489.00	9.79	1年以内
华一集团有限公司	否	往来款	15,871.55	8.89	1-2年
佛山嘉逸置业有限公司	否	往来款	11,332.52	6.35	1-2年
佛山市南海区桂城街道平北社区六村股份经济合作社	否	往来款	6,574.71	3.68	1年以内
合计			86,670.84	48.54	

5、一年内到期的非流动负债

报告期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 69,816.84 万元、98,148.22 万元、326,700.11 万元和 412,636.25 万元，占发行人负债总额的比重分别为 2.45%、2.48%、6.77%和 8.82%。2023 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2022 年末增加 28,331.38 万元，增幅 40.58%，主要系部分长期借款将于一年内到期、重分类至本科目所致；2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末增加 228,551.89 万元，增幅 232.86%，主要系部分长期借款及应付债券将于一年内到期、重分类至本科目所致；2025 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2024 年末增加 85,936.14 万元，增幅 26.30%，主要系周期性的项目达到到期期限所致。

报告期末，发行人一年内到期的非流动负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一年内到期的长期借款	368,827.53	279,487.83	72,383.59	61,565.58
一年内到期的长期应付款	21,545.48	27,032.72	15,369.70	2,500.00
一年内到期的租赁负债	12,263.24	8,397.14	10,394.93	5,751.25
一年内到期的应付债券	10,000.00	11,782.42	-	-
合计	412,636.25	326,700.11	98,148.22	69,816.84

6、其他流动负债

报告期末，发行人其他流动负债分别为 402,163.08 万元、207,118.07 万元、246,986.40 万元和 116,663.07 万元，占发行人负债总额的比重分别为 14.10%、5.24%、5.11%和 2.49%。2023 年末，发行人其他流动负债较 2022 年末减少 195,045.01 万元，降幅 48.50%，主要系偿还部分资金拆借所致；2024 年末，发行人其他流动负债较 2023 年末增加 39,868.33 万元，增幅 19.25%，主要系资金拆借增加所致；2025 年 6 月末，发行人其他流动负债较 2024 年末减少 130,323.33 万元，降幅 52.77%，主要系部分原在审计报告中重分类计入其他流动负债的款

项在季度报表中未进行重分类，暂计于其他应付款科目所致。截至 2025 年 6 月末，发行人作为债务人的资金拆借明细详见本募集说明书“第五节 发行人主要财务情况”之“三、发行人财务状况分析”之“（二）负债结构分析”之“9、发行人有息债务情况”之“（2）非标融资和其他融资情况”。

7、长期借款

报告期末，发行人长期借款分别为 593,382.84 万元、950,118.68 万元、887,057.49 万元和 923,872.18 万元，占负债总额的比重分别为 20.83%、24.04%、18.37%和 19.75%。2023 年末，发行人长期借款较 2022 年末增加 356,735.84 万元，增幅 60.12%，主要是出于业务扩张及发展需要，增加外部融资所致；2024 年末，发行人长期借款较 2023 年末减少 63,061.19 万元，降幅 6.64%，变化不大；2025 年 6 月末，发行人长期借款较 2024 年末增加 36,814.70 万元，增幅 4.15%，变化不大。

截至 2025 年 6 月末，发行人长期借款担保结构如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
质押借款	136,558.26	10.56
抵押借款	528,680.26	40.90
保证借款	211,989.84	16.40
信用借款	414,470.00	32.06
应计利息	1,001.35	0.08
小计	1,292,699.71	100.00
减：一年内到期的长期借款	368,827.53	28.53
合计	923,872.18	71.47

8、应付债券

报告期末，发行人应付债券分别为 293,732.33 万元、284,117.94 万元、328,103.53 万元和 371,694.84 万元，占发行人负债总额的比重分别为 10.30%、7.19%、6.79%和 7.95%。2023 年末，发行人应付债券较 2022 年末减少 9,614.39 万元，降幅 3.27%，主要系“20 佛建 01”分期还本所致；2024 年末，发行人应付债券较 2023 年末增加 43,985.59 万元，增幅 15.48%，主要系新发行“24 佛山建设 MTN001”等所致；2025 年 6 月末，发行人应付债券较 2024 年末增加 43,591.30 万元，增幅 13.29%，主要系新发行“25 佛山建设 MTN001”所致。

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券情况详见本募集说明书“第六节 发行人信用状况”之“二、发行人其他信用情况”之

“（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

9、发行人有息债务情况

（1）有息债务构成情况

报告期末，发行人有息债务余额分别为 192.15 亿元、241.17 亿元、262.93 亿元和 280.32 亿元，占同期末总负债的比例分别为 67.39%、61.02%、54.45%和 59.92%。

截至 2024 年末，发行人银行借款余额为 150.97 亿元，占有息债务余额的比例为 57.42%；公司债券、企业债券余额为 28.93 亿元，占有息债务余额的比例为 11.00%；银行借款与除公司债券、企业债券外其他公司信用类债券余额之和为 196.08 亿元，占有息债务余额的比例为 74.57%。截至 2025 年 6 月末，发行人银行借款余额为 164.53 亿元，占有息债务余额的比例为 58.69%；公司债券、企业债券余额为 16.35 亿元，占有息债务余额的比例为 5.83%；银行借款与除公司债券、企业债券外其他公司信用类债券余额之和为 209.53 亿元，占有息债务余额的比例为 74.75%。

报告期各期末，发行人有息债务构成情况如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内 (含一年)		2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比								
银行贷款	69.23	62.98	164.53	58.69	150.97	57.42	141.82	58.80	102.59	53.40
其中：担保贷款	33.09	47.80	107.74	65.48	96.35	36.64	76.67	31.79	45.76	23.82
其中：政策性银行	10.97	15.85	17.71	10.77	16.78	6.38	12.72	5.27	6.49	3.38
国有六大行	22.02	31.80	76.70	46.62	73.17	27.83	68.16	28.26	30.18	15.71
股份制银行	9.33	13.47	27.25	16.56	29.89	11.37	31.14	12.91	30.81	16.03
地方城商行	15.91	22.98	18.61	11.31	16.04	6.10	16.15	6.70	12.45	6.48
地方农商行	11.00	15.90	24.20	14.71	13.33	5.07	9.78	4.06	17.92	9.33
其他银行	-	-	0.06	0.04	1.75	0.67	3.87	1.60	4.74	2.47
债券融资	6.00	5.46	61.35	21.89	74.04	28.16	49.64	20.58	38.68	20.13
其中：可续期公司债券	5.00	83.33	5.00	8.15	17.00	6.47	17.00	7.05	5.00	2.60
可转换公司债券	-	-	9.35	15.24	8.85	3.37	8.62	3.57	8.34	4.34
企业债券	1.00	16.67	2.00	3.26	3.07	1.17	4.00	1.66	5.16	2.69
中期票据	-	-	45.00	73.35	40.06	15.24	9.99	4.14	10.07	5.24
超短期融资券	-	-	-	-	5.05	1.92	10.03	4.16	10.11	5.26
非标融资	23.73	21.59	41.74	14.89	18.38	6.99	32.57	13.50	21.15	11.01
其中：信托融资	19.38	81.68	28.54	68.38	10.14	3.86	31.53	13.07	21.15	11.01
融资租赁	4.35	18.32	13.20	31.62	8.24	3.13	1.04	0.43	-	-
其他融资	10.96	9.97	12.71	4.53	19.55	7.44	17.14	7.11	29.71	15.46
其中：资金拆借	8.96	81.75	10.71	84.26	11.46	4.36	6.46	2.68	22.91	11.92

项目	一年以内 (含一年)		2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比								
不动产债权投资计划	2.00	18.25	2.00	15.74	2.00	0.76	7.34	3.04	6.05	3.15
票据贴现	-	-	-	-	6.09	2.32	3.34	1.38	0.75	0.39
合计	109.92	100.00	280.32	100.00	262.93	100.00	241.17	100.00	192.15	100.00

2022-2024 年末，发行人有息债务年均增长率为 16.98%，低于 30.00%，未触发《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项（2025 年修订）》第十九条规定的过度融资情形。

本期债券募集资金拟用于偿还到期公司债券、一般有息债务和补充流动资金，将有助于增强发行人的整体业务竞争力和抗风险能力，降低发行人的资产负债率，提高流动比率和速动比率，优化发行人的资本结构。同时，发行本期债券能够为发行人的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使发行人更有能力应对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长与转型，提高发行人盈利能力和核心竞争能力。

（2）非标融资

报告期各期末，发行人非标融资分别为 21.15 亿元、32.57 亿元、18.38 亿元和 41.74 亿元，占期末有息债务余额的比例分别为 11.01%、13.50%、6.99%和 14.89%。

截至 2025 年 6 月末，发行人非标融资明细如下：

单位：亿元、年、%

序号	借款人	债权人	债务类型	融资金额	融资余额	起息日	融资期限	利率	担保方式
1	佛山市建设发展集团有限公司	中信信托有限责任公司	信托融资	0.48	0.48	2025/2/26	1	3.10	无
2	佛山市建设发展集团有限公司	中信信托有限责任公司	信托融资	1.02	1.02	2025/4/14	1	2.80	无
3	佛山市建设发展集团有限公司	中信信托有限责任公司	信托融资	2.89	2.89	2024/11/29	1+N	5.25	无
4	佛山市建设发展集团有限公司	天津信托有限责任公司	信托融资	3.10	3.10	2025/5/22	0.5+N	4.65	无
5	佛山市建设发展集团有限公司	国通信托有限责任公司	信托融资	3.00	3.00	2025/3/11	1+N	3.80	无
6	佛山市建设发展集团有限公司	国通信托有限责任公司	信托融资	2.00	2.00	2025/6/6	1+N	3.80	无
7	佛山市建设发展集团有限公司	北方国际信托股份有限公司	信托融资	1.35	1.35	2024/12/30	2+N	4.10	无
8	佛山市建设发展集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	信托融资	3.65	3.65	2025/6/20	2+N	3.50	无

序号	借款人	债权人	债务类型	融资金额	融资余额	起息日	融资期限	利率	担保方式
9	佛山市建设发展集团有限公司	北方国际信托股份有限公司	信托融资	2.00	2.67	2025/5/30	0.5	2.80	无
10	佛山市建设发展集团有限公司	中信信托有限责任公司	信托融资	0.55	0.73	2025/3/4	1	4.45	无
11	佛山市建设发展集团有限公司	中信信托有限责任公司	信托融资	0.45	0.60	2025/3/6	1	4.45	无
12	佛山市建设发展集团有限公司	中信信托有限责任公司	信托融资	1.26	1.68	2025/6/4	0.5	4.40	无
13	佛山市建设发展集团有限公司	中信信托有限责任公司	信托融资	0.60	0.80	2025/6/17	0.5	4.40	无
14	佛山市建设发展集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	信托融资	0.01	0.02	2025/6/19	1	4.40	无
15	佛山市建设发展集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	信托融资	1.00	1.25	2025/6/19	0.5	4.40	无
16	广东文科绿色科技股份有限公司	百瑞信托有限责任公司	信托融资	0.15	0.15	2024/12/6	1.5+N	6.50	保证
17	广东文科绿色科技股份有限公司	天津信托有限责任公司	信托融资	1.00	1.00	2025/5/22	1.07	4.30	保证
18	广东文科绿色科技股份有限公司	天津信托有限责任公司	信托融资	1.50	1.50	2025/5/22	1.3	4.40	保证
19	广东文科绿色科技股份有限公司	天津天津信托有限责任公司	信托融资	0.50	0.50	2025/6/25	1.3	4.40	保证
20	佛山市建设发展集团有限公司	中信信托有限责任公司	信托融资	0.48	0.48	2025/2/26	1	3.10	无
21	信托融资计提利息			-	0.16	-	-	-	-
22	广东佛建九为新材料有限公司	兴业金融租赁有限责任公司	融资租赁	0.88	0.88	2022/11/25	4	4.25	保证
23	广东佛建九为新材料有限公司	广东耀达融资租赁有限公司	融资租赁	0.22	0.22	2025/4/17	3	5.70	保证
24	广东佛建九为新材料有限公司	浙江浙银金融租赁股份有限公司	融资租赁	1.21	1.21	2023/12/1	5	4.50	保证
25	广东佛建九为新材料有限公司	重庆鈇渝金融租赁股份有限公司	融资租赁	0.34	0.34	2024/5/20	3	4.12	保证
26	广东佛建九为新材料有限公司	贵阳贵银金融租赁有限责任公司	融资租赁	0.17	0.17	2024/12/24	3	4.35	保证
27	广东佛建九为新材料有限公司	贵阳贵银金融租赁有限责任公司	融资租赁	0.67	0.67	2024/12/26	3	4.35	保证
28	广东文科绿色科技股份有限公司	前海兴邦金融租赁有限责任公司	融资租赁	0.50	0.50	2023/1/12	5	5.60	保证
29	广东文科绿色科技股份有限公司	华润融资租赁有限公司	融资租赁	0.52	0.52	2023/5/31	3	4.75	保证
30	广东文科绿色科技股份有限公司	广东耀达融资租赁有限公司	融资租赁	0.08	0.08	2023/10/19	2	5.00	保证
31	广东文科绿色科技股份有限公司	佛山海晟金融租赁股份有限公司	融资租赁	1.44	1.44	2024/1/9	5	5.50	保证
32	广东文科绿色科技股份有限公司	万宝租赁	融资租赁	1.23	1.23	2024/11/7	3	3.09	保证
33	广东文科绿色科技股	前海兴邦金融租赁	融资租赁	1.00	1.00	2025/1/21	2	5.00	保证

序号	借款人	债权人	债务类型	融资金额	融资余额	起息日	融资期限	利率	担保方式
	份有限公司	有限责任公司							
34	广东文科绿色科技股份有限公司	前海兴邦金融租赁有限责任公司	融资租赁	1.00	1.00	2025/1/21	3	5.00	保证
35	广东文科绿色科技股份有限公司	佛山海晟金融租赁股份有限公司	融资租赁	3.00	3.00	2025/4/14	5	4.30	保证
36	广东建晟绿色能源有限公司	前海兴邦金融租赁有限责任公司	融资租赁	0.06	0.06	2025/3/27	10	4.50	保证
37	武汉红瑞新能源有限公司	前海兴邦金融租赁有限责任公司	融资租赁	0.08	0.08	2025/3/27	10	4.50	保证
38	柳州万润绿色能源有限公司	前海兴邦金融租赁有限责任公司	融资租赁	0.04	0.04	2025/3/27	10	4.50	保证
39	云梦县晟建能源开发有限公司	前海兴邦金融租赁有限责任公司	融资租赁	0.19	0.19	2024/12/4	10	4.50	保证
40	云梦县晟建能源开发有限公司	前海兴邦金融租赁有限责任公司	融资租赁	0.13	0.13	2025/3/27	10	4.50	保证
41	云南玉溪建晟绿色能源有限公司	前海兴邦金融租赁有限责任公司	融资租赁	0.09	0.09	2025/3/27	10	4.50	保证
42	广西崇左建晟新能源有限公司	佛山海晟金融租赁股份有限公司	融资租赁	0.14	0.14	2025/5/6	10	3.90	保证
43	广西崇左建晟新能源有限公司	佛山海晟金融租赁股份有限公司	融资租赁	0.03	0.03	2025/5/6	10	3.90	保证
44	广西贵港建晟新能源有限公司	佛山海晟金融租赁股份有限公司	融资租赁	0.03	0.03	2025/5/6	10	3.90	保证
45	南宁环际中云新能源有限公司	佛山海晟金融租赁股份有限公司	融资租赁	0.05	0.05	2025/5/6	10	3.90	保证
	非标融资合计			39.70	41.74				

发行人近年来业务发展速度较快，在有色金属及金属制品贸易、房屋销售（城市更新）等业务的开展上存在较大的资金需求。除传统的银行借款和债券融资外，发行人通过信托融资、融资租赁、不动产债权投资计划、资金拆借等方式融入了较多资金，避免过于依赖单一融资渠道，以减轻在某一融资渠道发生问题的时不能及时融入资金的风险。截至本募集说明书签署日，发行人暂不存在融资渠道不畅的情形，但存在部分融资成本较高的情形。

目前，发行人主要采取如下措施压降融资成本：（1）通过公开发行标准化的融资产品，如可续期中期票据，置换前期利率较高的永续类信托融资；（2）提前偿还部分成本较高的存量融资。

截至 2025 年 6 月末，发行人银行借款余额为 164.53 亿元，占有息债务余额的比例为 58.69%，不低于 30.00%；银行借款与除公司债券、企业债券外其他公司信用类债券余额之和为 209.53 亿元，占有息债务余额的比例为 74.75%，不低于 50.00%。截至 2025 年 6 月末，发行人不存在债务结构不均衡的情形。

（3）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券情况详见本募集说明书“第六节 发行人信用状况”之“二、发行人其他信用情况”之“（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（4）有息债务偿债资金来源及偿债保障措施

截至 2025 年 6 月末，发行人到期期限在 1 年以内（含 1 年）的有息债务为 109.92 亿元，占有息债务总额的 39.21%。发行人有息债务的偿债资金来源主要包括自有资金、贷款置换、流动资产变现等，具体如下：

①自有资金：发行人的偿付资金将主要来源于发行人日常经营所产生的收入。报告期内，发行人营业收入分别为 2,061,911.13 万元、3,158,410.34 万元、4,093,446.55 万元和 1,906,980.67 万元，经营活动现金流入分别为 2,277,296.21 万元、3,561,170.98 万元、4,452,933.53 万元和 2,234,627.46 万元。此外，发行人货币资金较为稳定充裕，截至 2025 年 6 月末，发行人货币资金为 1,343,527.06 万元，可较好支持未来有息债务的偿付，部分有息债务发行人将使用自有资金进行偿还。

②贷款置换：截至 2025 年 6 月末，发行人及其子公司获得主要贷款银行授信额度为 4,013,373.00 万元，其中已使用额度 2,085,232.57 万元，尚未使用额度为 1,613,686.05 万元。发行人与多家银行保持合作，授信额度较为充足，财务备用流动性充沛，间接融资渠道畅通，部分有息债务发行人将通过银行贷款置换的方式进行偿付，包括但不限于流动资金贷款、并购贷款等多种形式。

③流动资产变现：发行人长期保持稳健的财务政策，注重流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2025 年 6 月末，发行人合并口径流动资产为 4,417,263.91 万元，其中可变现流动资产为 3,146,388.89 万元，必要时可以通过变现流动资产以补充偿债资金，对有息债务偿付提供一定保障。

发行人关于本期债券的偿债保障措施详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“四、偿债保障措施”。

（三）现金流量分析

报告期内，发行人现金流量主要情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
经营活动现金流入小计	2,234,627.46	4,452,933.53	3,561,170.98	2,277,296.21
经营活动现金流出小计	2,337,120.45	4,537,815.04	3,863,785.44	2,691,848.30
经营活动产生的现金流量净额	-102,492.99	-84,881.51	-302,614.45	-414,552.09
投资活动现金流入小计	65,035.99	131,136.62	111,623.75	89,313.72
投资活动现金流出小计	213,401.99	394,337.13	365,959.57	446,154.55
投资活动产生的现金流量净额	-148,366.00	-263,200.51	-254,335.82	-356,840.83
筹资活动现金流入小计	849,307.89	1,388,118.31	1,674,207.98	1,400,283.59
筹资活动现金流出小计	606,448.18	1,070,306.44	1,044,968.96	612,331.98
筹资活动产生的现金流量净额	242,859.72	317,811.87	629,239.02	787,951.61
现金及现金等价物净增加额	-7,999.27	-30,270.14	72,288.75	16,558.69

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人经营活动现金流入分别为 2,277,296.21 万元、3,561,170.98 万元、4,452,933.53 万元和 2,234,627.46 万元，最近三年呈上升趋势。伴随着电解铜、铝锭等有色金属及金属制品贸易量的增加，近年来发行人营业收入及经营活动现金流入持续增长。

报告期内，发行人销售商品、提供劳务收到的现金流入分别为 2,094,168.87 万元、3,456,958.33 万元、4,371,584.26 万元和 2,120,330.32 万元，占营业收入的比例分别为 101.56%、109.45%、106.79%和 111.19%，保持在大于 100.00%的水平且较为稳定。

报告期内，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 163,391.84 万元、101,157.66 万元、77,041.81 万元和 114,264.52 万元，主要为收回保证金、专利授权费及其他往来款等。报告期内，发行人收到其他与经营活动有关的现金占经营活动现金流入的比例分别为 7.17%、2.84%、1.73%和 5.11%，占比不高，不存在经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高的情形。

报告期内，发行人经营活动现金流出分别为 2,691,848.30 万元、3,863,785.44 万元、4,537,815.04 万元和 2,337,120.45 万元，最近三年亦呈上升趋势，主要系在有色金属及金属制品贸易量上升的同时，原材料价格、加工费同步上涨所致。

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-414,552.09 万元、-302,614.45 万元、-84,881.51 万元和-102,492.99 万元，呈净流出状态，主要系推进城市更新项目建设导致资金流出，以及住房租赁项目的投入增加所致。报告期内，发行人经营活动产生的现金流入主要来自于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，受三旧改造项目建设推进、销售去化时点差异及住房租赁项目一次性投入较大、租金分期回收等影响，最近三年发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负，符合发行人相关业务板块的经营特征，具备一定的合理性。报告期内，发行人经营活动现金流量的净流出金额逐步减小，未来随着三旧改造项目的逐步销售去化和住房租赁项目的租金逐步回收，以及发行人其他相关多元化业务的开展，发行人的经营活动现金流量净额将逐步得到改善，预计不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

发行人关于本期债券的偿债资金来源主要包括自有资金、贷款置换、流动资产变现等，偿债资金来源及偿债计划的具体情况详见本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“三、偿债资金来源及偿债计划”及“四、偿债保障措施”。

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-356,840.83 万元、-254,335.82 万元、-263,200.51 万元和-148,366.00 万元，报告期内持续为负。2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量呈净流出状态，主要是支付文科园林股份转让款项所致。2023 年度，发行人投资活动产生的现金流量呈净流出状态，主要是支付其他与投资活动有关的现金较多所致。2024 年度，发行人投资活动产生的现金流量呈净流出状态，主要是偿还原计入权益的永续信托本金所致。报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负的情况符合发行人相关业务板块的经营特征。

报告期内，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期投资支付的现金分别为 92,138.72 万元、105,393.47 万元、48,901.70 万元和 3,885.18 万元，占投资活动现金流出的比重分别为 20.65%、28.80%、12.40%和 1.82%，主要为与风梅岭项目、购建铝模板项目、机关事务局资产收购项目等相关的投资资金。

报告期内，发行人支付其他与投资活动有关的现金分别为 204,436.32 万元、236,169.59 万元、319,540.20 万元和 188,561.94 万元，占投资活动现金流出的比重分别为 45.82%、64.53%、81.03%和 88.36%，主要为偿还原计入权益的永续信托本金。

报告期内，发行人投资活动现金流出的投向情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3,885.18	48,901.70	105,393.47	92,138.72
其中：风梅岭项目	-	13,570.61	34,643.86	2,033.92
购建铝模板项目	3,323.99	17,150.74	30,783.82	52,871.98
机关事务局资产收购项目	-	10,296.28	15,500.00	27,500.00
平北数智科创园项目	-	12.56	12,510.97	2.67
文科生态技术与景观设计研发中心项目	-	2,331.98	2,781.19	2,987.92
乐从葛岸项目	-	1,420.17	2,203.23	692.90
农行三处物业项目	-	573.64	1,583.42	3,777.44
文科大厦项目	-	1,206.24	739.97	1,818.21
新亚铝公司 71 项专利项目	-	-	-	-
文科新能源电站项目	-	-	-	-
其他	561.19	2,339.48	4,647.01	453.68
投资支付的现金	20,543.99	24,828.15	20,238.67	7,670.00
其中：亚铝一体化项目意向金	-	15,000.00	-	-
健康驿站资本金	-	-	18,210.00	-
广东广宇科技发展有限公司股权收购	-	-	1,000.00	1,300.00
广东省新基建科技有限公司资本金	-	-	600.00	-
佛山顺诚建发置业有限公司资本金	-	-	-	6,370.00
佛山市三水建发广发信德创业投资基金合伙企业（有限合伙）	-	3,000.00	-	-
复星智联新能（安徽）股权投资投资基金合伙企业（有限合伙）	-	3,000.00	-	-
安徽安银建发创业投资基金合伙企业（有限合伙）	3,000.00	-	-	-
北方国际信托股份有限公司	6,700.00	-	-	-
佛山建发产业投资合伙企业（有限合伙）	4,995.00	-	-	-
中信信托有限责任公司	3,334.00	-	-	-
其他	2,514.99	3,828.15	428.67	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	410.87	1,067.07	4,157.84	141,909.51
其中：广东广宇科技发展有限公司	-	-	-	7,651.64
佛山市新量子环保材料有限公司	-	-	2,458.05	-
佛山建投恒裕房地产开发有限公司	-	-	-	123,028.22
江门镁伏新能源有限公司	-	639.40	-	-
广州云食城新能源有限公司	-	-	669.65	-
其他	-	427.67	1,030.14	11,229.65
支付其他与投资活动有关的现金	188,561.94	319,540.20	236,169.59	204,436.32
其中：偿还原计入权益的永续信托本金	-	288,100.00	168,000.00	140,000.00

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
认购信托计划份额		-	18,750.00	17,500.00
信托业保证基金		-	2,506.00	1,080.00
广佛里项目投资款		-	7,214.46	-
其他		31,440.20	39,699.13	45,856.32
投资活动现金流出合计	213,401.99	394,337.13	365,959.57	446,154.55

截至报告期末，发行人投资活动现金流出涉及的主要项目的投资内容、预计收益实现方式及回收周期情况如下：

单位：万元

项目名称	计划总投资	截至 2025 年 6 月末已投资	尚需投资	项目投资/建设内容	预计收益实现方式	资金回收周期
风梅岭项目	169,000.00	169,000.00	74,585.47	投资建设 28 栋厂房和 5 栋宿舍	出租	约 15 年
佛建九为购建铝模板项目	146,013.65	146,013.65	116,464.55	购建铝模板后用于进行建筑工程机械与设备经营租赁	出租	约 8 个月
机关事务局资产收购项目	67,420.99	67,420.99	52,483.24	收购闲置房产后用于住房租赁	出租	约 15 年
平北数智科创园项目	90,300.00	90,300.00	11,121.00	投资建设 9 栋厂房和 2 栋配套用房（含公寓宿舍及底层商业）	出租/出售	约 12.92 年
文科生态技术与景观设计研发中心项目	37,950.85	37,950.85	37,950.85	建设研发中心，建成后主要用于教育研学、劳动实践、亲子休闲、生态科普宣传及苗木培育研发	自主经营	约 9 年
乐从葛岸项目	119,400.00	119,400.00	51,716.25	住房租赁	出租	约 15 年
农行三处物业项目	34,800.00	34,800.00	30,989.91	住房租赁	出租	约 15 年
文科大厦项目	34,800.00	34,800.00	34,800.00	投资建设办公楼，用于研发、商业、宿舍、食堂等功能	自用/出租	约 20 年
合计	699,685.49	410,111.27	289,574.22			

报告期内，发行人根据自身经营策略及业务发展需要，依托自身区位及资源优势，进行了部分工业园项目、住房租赁项目、以及自用项目投资，相关项目拟通过出租、出售、自主经营等方式逐步实现收益，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 787,951.61 万元、629,239.02 万元、317,811.87 万元和 242,859.72 万元，最近三年呈下降趋势。报告期内，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 1,400,283.59 万元、1,674,207.98 万元、1,388,118.31 万元和 849,307.89 万元，随经营和投资资金缺口大小而波动。报告期内，发行人筹资活动产生的现金流出分别为 612,331.98 万

元、1,044,968.96 万元、1,070,306.44 万元和 606,448.18 万元，主要系支付的银行保证金及拆借还款等其他与筹资活动有关的现金较多，使得发行人筹资活动现金流出有所增加。但从总体来看，发行人具有较强的外部筹资能力，能够利用多种融资渠道来满足业务经营、项目投资、偿还债务对资金的需求，报告期内筹资活动产生的现金流量净额下降的情况预计不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

（四）偿债能力分析

报告期末，发行人偿债能力主要指标如下：

单位：%、倍

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	1.43	1.36	1.59	1.58
速动比率	0.85	0.87	0.88	0.78
资产负债率	72.46	73.06	78.15	75.62
EBITDA 利息保障倍数	-	1.01	1.04	1.95
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00

报告期末，发行人流动比率分别为 1.58、1.59、1.36 和 1.43，速动比率分别为 0.78、0.88、0.87 和 0.85，较为稳定，发行人短期偿债能力良好。

报告期末，发行人资产负债率分别为 75.62%、78.15%、73.06%和 72.46%，处于相对较高水平，主要系发行人通过外部融资增加现金持有量以应对项目用款所致。最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.95、1.04 和 1.01，最近三年 EBITDA 能够较好的覆盖利息支出。报告期内，发行人未出现债务逾期的情况，信用状况良好。

总体来看，发行人整体偿债能力良好，并且公司具有良好的银行资信，与金融机构的关系较好，间接债务融资能力较强，不存在现时的偿债风险。未来随着公司业务的发展，整个公司的盈利水平有望进一步提高，偿债能力亦会相应提高，可以为本期债券的即期偿付提供有力保障。

（五）盈利能力分析

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	1,906,980.67	4,093,446.55	3,158,410.34	2,061,911.13
营业成本	1,839,074.30	3,911,303.93	3,001,337.75	1,902,226.76
税金及附加	9,066.76	19,265.89	11,882.25	23,823.37
销售费用	8,593.84	19,333.09	18,761.74	13,524.66
管理费用	22,408.14	54,671.22	55,771.76	47,496.04

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
研发费用	4,473.80	13,136.38	16,590.65	8,979.66
财务费用	22,397.70	42,309.56	42,723.42	30,267.00
其他收益	-1,431.75	5,379.24	6,586.89	819.04
投资收益	1,165.68	4,465.26	301.70	996.50
公允价值变动收益	685.41	-1,505.35	114.12	-734.90
信用减值损失	-440.35	-13,490.24	-21,423.61	-9,429.19
资产减值损失	505.28	-29,570.57	7,155.09	-13,251.57
资产处置收益	-143.37	5,889.73	8,955.87	-
营业利润	1,307.01	4,594.54	13,032.83	13,993.52
营业外收入	11,248.50	23,064.46	4,735.66	30,770.07
营业外支出	465.95	2,603.32	1,251.71	585.77
利润总额	12,089.56	25,055.68	16,516.78	44,177.82
净利润	2,055.34	6,768.63	5,325.38	28,554.49
其他综合收益的税后净额	6,752.59	-82.99	64.92	-18.77
综合收益总额	8,807.93	6,685.64	5,390.30	28,535.72
营业毛利率	3.56	4.45	4.97	7.74
平均总资产回报率	0.61	1.51	1.52	2.34
平均净资产收益率	0.12	0.47	0.53	3.39

1、营业收入、毛利润及毛利率分析

发行人营业收入、毛利润及毛利率分析详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“七、发行人主营业务情况”之“（二）发行人报告期内营业收入、毛利润及毛利率情况”。

2、期间费用分析

报告期内，发行人期间费用构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
销售费用	8,593.84	0.45	19,333.09	0.47	18,761.74	0.59	13,524.66	0.66
管理费用	22,408.14	1.18	54,671.22	1.34	55,771.76	1.77	47,496.04	2.30
研发费用	4,473.80	0.23	13,136.38	0.32	16,590.65	0.53	8,979.66	0.44
财务费用	22,397.70	1.17	42,309.56	1.03	42,723.42	1.35	30,267.00	1.47
期间费用合计	57,873.48	3.03	129,450.25	3.16	133,847.57	4.24	100,267.36	4.86

报告期内，发行人期间费用合计分别为 100,267.36 万元、133,847.57 万元、129,450.25 万元和 57,873.48 万元，占营业收入的比重分别为 4.86%、4.24%、3.16%和 3.03%，占比较低且相对稳定。2023 年度，发行人期间费用较 2022 年度增加 33,580.21 万元，增幅 33.49%，主要系财务费用增加所致。2024 年度，发行人期间费用较 2023 年度减少 4,397.32 万元，降幅 3.29%，变化不大。

报告期内，发行人销售费用分别为 13,524.66 万元、18,761.74 万元、19,333.09 万元和 8,593.84 万元，占营业收入的比重分别为 0.66%、0.59%、0.47% 和 0.45%，主要为职工薪酬、销售代理费、广告宣传费、物业管理费、中介服务费。报告期内，随着销售项目的增加，发行人销售费用有所增长。

报告期内，发行人管理费用分别为 47,496.04 万元、55,771.76 万元、54,671.22 万元和 22,408.14 万元，占营业收入的比重分别为 2.30%、1.77%、1.34% 和 1.18%，主要为职工薪酬、折旧摊销、维修基金等。报告期内，随着业务规模的扩大以及将文科股份纳入合并范围，发行人管理费用有所增长。

报告期内，发行人研发费用分别为 8,979.66 万元、16,590.65 万元、13,136.38 万元和 4,473.80 万元，占营业收入的比重分别为 0.44%、0.53%、0.32% 和 0.23%。报告期内，随着将文科股份纳入合并范围，发行人研发费用有所增长。

报告期内，发行人财务费用分别为 30,267.00 万元、42,723.42 万元、42,309.56 万元和 22,397.70 万元，占营业收入的比重分别为 1.47%、1.35%、1.03% 和 1.17%，主要为利息费用和融资费用。报告期内，随着外部融资的增加以及将文科股份纳入合并范围，发行人财务费用有所增长。

3、其他收益分析

报告期内，发行人其他收益分别为 819.04 万元、6,586.89 万元、5,379.24 万元和 -1,431.75 万元，占同期净利润的比重分别为 2.87%、123.69%、79.47% 和 -69.66%。2023 年度，发行人其他收益较 2022 年度增加 5,767.85 万元，增幅 704.22%，主要系增值税加计抵减额增加所致。2024 年度，发行人其他收益较 2023 年度减少 1,207.65 万元，降幅 18.33%，主要系政府补助减少所致。

报告期内，发行人其他收益构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
政府补助	636.64	255.12	1,325.93	773.85
个税手续费	5.09	32.31	220.35	45.18
增值税加计抵减	-2,073.48	5,091.81	5,040.61	-
合计	-1,431.75	5,379.24	6,586.89	819.04

其中，发行人子公司肇庆新亚铝铝业有限公司于 2023 年通过先进制造业企业申报认证，根据《财政部、国家税务总局先进制造业企业增值税加计抵减政

策的公告》（财政部、税务总局公告 2023 年第 43 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，允许先进制造业企业按照当期可抵扣进项税额加计 5% 抵减应纳增值税税额。该增值税加计抵减在 2028 年及以后能否持续获取，主要取决于未来该项税收优惠政策能否持续。

4、投资收益分析

报告期内，发行人投资收益分别为 996.50 万元、301.70 万元、4,465.26 万元和 1,165.68 万元，占同期净利润的比重分别为 3.49%、5.67%、65.97% 和 56.71%，主要为权益法核算的长期股权投资确认的投资收益。

报告期内，发行人投资收益构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益	1,173.16	3,686.74	229.94	839.90
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-186.92	-	156.61
其他权益工具投资在持有期间产生的投资收益	10.44	0.20	2.58	-
衍生金融工具取得的投资收益	-11.95	1.02	-14.01	-
理财产品投资收益	-5.97	964.22	83.20	-
合计	1,165.68	4,465.26	301.70	996.50

5、信用减值损失及资产减值损失分析

报告期内，发行人信用减值损失及资产减值损失合计分别为-22,680.76 万元、-14,268.52 万元、-43,060.81 万元和-440.35 万元（负数表示净亏损），占同期净利润的比重分别为-79.43%、-267.93%、-636.18% 和-21.42%。

报告期内，发行人信用减值损失及资产减值损失构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
信用减值损失	-440.35	-13,490.24	-21,423.61	-9,429.19
其中：应收票据坏账损失	-	6.84	2,190.76	20,564.42
应收账款坏账损失	-1,726.73	-17,774.68	-23,855.52	-27,141.66
其他应收款坏账损失	-	5,667.87	2,838.72	-1,556.87
长期应收款坏账损失	1,286.38	-1,390.27	-2,597.57	-1,295.08
资产减值损失	505.28	-29,570.57	7,155.09	-13,251.57
其中：存货减值损失	-67.50	-17,045.88	-4,910.42	-351.71
合同资产减值损失	2,572.78	5,274.57	6,356.98	1,522.39
其他流动资产减值损失	-2,000.00	-5,809.48	-1,160.93	-1,731.87
固定资产减值损失	-	-294.62	-	-
商誉减值损失	-	-5,900.99	-1,568.77	-2,322.82

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
其他非流动资产减值损失	-	-5,794.17	8,438.23	-10,367.55
合计	64.95	-43,060.81	-14,268.52	-22,680.76

减值相关的会计政策方面，发行人严格按照企业会计准则的相关规定，对相关资产计提减值，具体如下：

（1）应收票据

发行人对应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合。

由于发行人所持有的银行承兑汇票的承兑银行信用评级较高，票据期限较短，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，因此将应收银行承兑汇票视为具有较低信用风险的金融工具，考虑历史违约率为零的情况下，发行人对应收银行承兑票据的预期信用损失率确定为零。

发行人持有的商业承兑汇票，根据承兑人的信用风险划分不同组合，与“应收账款”组合划分相同，其预期信用损失的确定方法及会计处理方法与应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

（2）应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，发行人按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，发行人选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

发行人对信用风险显著不同的应收账款单项评估信用风险，如应收关联方款项，与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款，已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等。

发行人将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合。应收账款账龄组合的账龄与整个存续期间预期信用损失率对照如下：

单位：%

账龄	应收账款预期信用损失率	应收商业承兑汇票预期信用损失率
1 年以内（含 1 年，下同）	0.25	0.25
1-2 年	5.00	5.00
2-3 年	20.00	20.00

账龄	应收账款预期信用损失率	应收商业承兑汇票预期信用损失率
3-4 年	30.00	30.00
4-5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

（3）其他应收款

发行人依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。发行人对信用风险显著不同的其他应收款单项评估信用风险，如应收关联方款项，与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项，已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

发行人将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合。

对合并范围外关联方之间形成的应收款项划分为合并报表范围外关联方组合，单独进行减值测试，如无客观证据表明其发生了减值的，不计提坏账准备；测试后有客观证据表明可能发生了减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

对于押金、保证金、备用金、代垫款等信用风险极低的金融资产组合，判断不存在预期信用损失，不计提坏账准备。

其他应收款账龄组合的账龄与整个存续期间预期信用损失率对照如下：

单位：%

账龄	其他应收账预期信用损失率（生态工程版块）	其他应收账预期信用损失率（其他版块）
1 年以内（含 1 年，下同）	5.00	3.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	15.00	20.00
3-4 年	20.00	25.00
4-5 年	50.00	30.00
5 年以上	100.00	70.00

（4）存货

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存

货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（5）合同资产

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法，与“（2）应收账款”的预期信用损失的确定方法和会计处理方法一致。

（6）其他长期资产

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，发行人于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认

相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

结合发行人上述与减值相关的会计政策，报告期内发行人对存在减值迹象的相关资产充分计提了坏账损失和减值准备。其中，金额较大的应收账款坏账损失主要为子公司文科股份相关的坏账损失。由于文科股份前期承接了较多来自恒大及其关联方的园林类项目，受其债务危机影响，项目回款不佳，使得文科股份对相关应收账款计提了较大金额的坏账损失。截至 2024 年末，发行人对恒大及其关联方、其他房企的应收类款项情况如下：

单位：万元

对手方	账面余额	减值准备	账面净额
恒大	312,160.51	246,122.23	66,038.29
绿地	9,026.05	-	9,026.05
龙光	803.00	235.00	568.00
合计	321,989.56	246,357.23	75,632.34

未来随着发行人对恒大及其关联方相关应收账款的坏账损失逐步计提完毕，发行人每年的应收账款坏账损失将逐步缩小，预计不存在进一步大幅计提坏账损失和减值准备的风险，对发行人偿债能力的影响相对有限。

6、营业外收入分析

报告期内，发行人营业外收入分别为 30,770.07 万元、4,735.66 万元、23,064.46 万元和 11,248.50 万元，占同期净利润的比重分别为 107.76%、88.93%、340.76%和 547.28%。2023 年度，发行人营业外收入较 2022 年度减少 26,034.41 万元，降幅 84.61%，主要系未发生类似 2022 年度的大额债务减免收益所致。2024 年度，发行人营业外收入较 2023 年度增加 18,328.80 万元，增幅 387.04%，主要系长期挂账无需支付的款项增加所致。

报告期内，发行人营业外收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
非经营相关的政府补助	-	163.69	175.72	212.94
非流动资产毁损报废净收益	3,017.51	7.25	18.50	0.74
罚款收入	-	205.31	67.41	4.47

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
长期挂账无需支付的款项	8,049.55	17,369.90	1,209.26	1,262.44
债务减免收益	4.86	1,105.89	-	28,360.54
违约赔偿	38.56	551.78	676.78	426.83
拆迁补偿奖励	-	699.63	301.38	-
预计未决诉讼损失转回	-	1,088.07	905.22	-
广宇业绩补偿款	-	1,662.88	957.57	-
其他	138.02	210.06	423.82	502.11
合计	11,248.50	23,064.46	4,735.66	30,770.07

其中，长期挂账无需支付的款项主要系与文科股份相关。文科股份于 2025 年 3 月 10 日召开第五届董事会第四十一次会议、第五届监事会第二十三次会议，审议通过了《关于核销部分长期挂账应收款项、应付账款的议案》，并于 2025 年 3 月 11 日发布公告。根据《企业会计准则》和会计政策的相关规定，为真实反映公司财务状况和资产状况，文科股份对部分长期挂账的应收账款、合同资产、应付账款进行核销。其中，本次核销的应付账款主要是因对手方注销、无法联系、长期挂账无人催收等原因形成的无需支付的应付款项，因此对上述款项予以核销。

7、净利润分析

2024 年 1-9 月，发行人归属于母公司股东的净利润为-9,266.04 万元，发生亏损，主要系部分下属子公司相关资产减值所致。2024 年四季度，发行人有色金属贸易板块的净利润增加，同时三旧改造业务中的中恒福壹号项目进行部分结转，使得发行人 2024 年全年归属于母公司股东的净利润达到 1,304.12 万元，实现扭亏为盈。2025 年 1-6 月，发行人归属于母公司股东的净利润为-6,454.12 万元，发生亏损，主要系房屋销售（城市更新）业务半年度销量较去年同期减少，同时有色金属贸易业务竞争加剧、毛利进一步降低和产业园业务仍处于建设周期阶段所致。发行人作为投资控股型企业，主要通过对下属子公司的管理实现收益，总体来看，发行人集团本部对子公司具有较强的控制力，自身盈利持续性尚可，偿债资金来源不存在重大不确定性。

2022-2024 年度，发行人归属于母公司股东的净利润分别为 10,147.93 万元、10,329.62 万元和 1,304.12 万元，平均为 7,260.56 万元，预计能够覆盖本期债券一年的利息。

报告期内，发行人净利润分别为 28,554.49 万元、5,325.38 万元、6,768.63 万元和 2,055.34 万元。2023 年度较 2022 年度大幅下降，主要系发行人将广东文科绿色科技股份有限公司纳入合并范围后计提信用减值损失和资产减值损失金额增加所致。虽然近三年文科股份净利润持续为负，但其亏损的绝对值逐年缩小。未来随着文科股份对恒大及其关联方相关应收账款及合同资产的坏账和减值准备逐步计提完毕，其每年的信用减值损失及资产减值损失将逐步缩小，并逐步回归正常的盈利水平，发行人的净利润预计将得到恢复和提升。2024 年度，发行人净利润为 6,768.63 万元，已较 2023 年度实现回升。

总体来看，发行人净利润下降的情况不具备长期持续性，对发行人偿债能力的影响相对有限。发行人未来将在加强主业的同时，做好自身资产管理，努力提高资产运营效率，促进自身资产保值增值，具体包括如下方面：

（1）盘活存量资产，加强负债率管控，优选增量加快转型发展

①加大力度清退低效无效企业，动态加强亏损企业经营扭亏。一是坚决剥离非主业无发展潜力业务。充分运用巡察审计、投资项目后评估的成果，重新研判各级企业非主营业务的发展前景，逐一制定清理退出方案，剥离规模小、长期亏损、没有发展潜力的业务，做强主业，做优企业质量。二是盘活低效无效资产，运用“资小智”平台分门别类地建立资产台账，分类制定盘活策略，采用业务重组、无偿划转、资产置换等方式，加快推进集团内部资源整合，并通过大力拓展对外合作渠道提高资产运作效率。三是动态开展亏损企业治理。按培育期、发展期、成熟期、退出期划分企业阶段，有偏重地在成本管控、开发投入、销售（出租）策略、进度计划、生产管理等环节靶向发力，“一企一策”制定灵活的治理方案，并围绕设定目标，定期评估亏损治理效果，并结合市场环境的变化，灵活调整治理策略。

②优先并购高质量标的加快转型发展。一是优选并购资产负债率较低，经营上营业利润和经营性净现金流都比较好的项目。二是聚焦铝材、铜材产业链中游，通过并购控股一家高性能金属材料制造业企业。三是发挥上市公司资本杠杆效应，整合绿色电力综合服务产业链，逐步收购算力、智能电网、虚拟电厂、储能业务，打造“光伏发电-新型储能系统-智能充电设施-算力服务中心”一体化发展模式，向绿色电力综合服务商转型。

（2）强化投资风险管控，持续降低经营风险

①投前严把关降低投资风险。一是严把投资方向，基于行业研究分析、标的企业资质评估及财务风险初步分析，不断筛选优选目标企业。二是严格履行规范前置研究与论证程序，不断规范项目法律、财务、业务尽调工作，深入评估标的企业财务健康状况，运用多种方法进行合理估值。三是严格落实风险评估与应对策略，综合评估市场风险、交易对手信用风险、技术风险、操作风险等因素，根据集团自身风险承受能力合理设定投资目标及投资规模，同步制定风险应对预案。

②投中把控关键条款落实风险保障。一是设计合适的交易结构，根据标的企业的特点和投资目标，选择合适的交易方式，降低并购行为在税务、法律、财务等方面影响，并在交易结构中设置设计风险防范条款，如对赌协议、分期付款、质押担保等，以降低并购风险。二是严谨起草、审核、签署交易文件，重点把握交易价格、支付方式、交割条件、陈述与保证、违约责任、争议解决等关键条款，充分保护企业利益。三是加强交割管理与过程监控，密切关注各项交割事项的进展，确保资产、股权、文件资料等按照约定顺利过户和移交，及时发现和解决交割过程中出现的问题。

③投后强化项目动态监管。一是推进整合规划与实施，根据并购目标和企业战略，制定详细的整合方案，有序推进各项整合工作，确保并购后企业能够实现协同效应和价值最大化。二是加强财务监控与管理，实时监控并购企业利润、应收账款等财务状况，建立各类财务指标的预警机制，及时发现风险并处置，提高财务运营效率和资金使用效益。三是强化业务协同提升企业价值，推动原有企业与被并购企业之间的业务协同，优化资源配置，提升企业的整体价值和竞争力。四是定期开展投后评估与总结，通过投后全面评估，对比并购预期目标和实际效果，总结经验教训，根据投后评估结果，持续提升并购管理和风险控制能力。

（3）强化资本运作，赋能传统业务和培育新兴业务

①拓宽资金来源，降低资金成本。持续研究申报政府专项债、超长期国债项目，运用政策性资金助力企业发展；把握市场降息机会，用低息资金置换存量融资，稳步降低资金成本，为并购和业务拓展提供资金；择机发行境外债，

拓宽资金来源渠道；推动二级企业信用评级工作，增强各二级企业自身造血能力，降低集团信用担保风险。

②孵化优质资产并注入上市公司。围绕文科股份向绿色电力综合服务商的转型目标，集团计划通过下属智城公司拓展算力运维服务业务，待资产成熟后整合到上市公司体内进行资本运作，利用资本市场放大资产价值。

③培育打造多家上市平台。一是制定发行 REITs 专项计划，并按收益情况分类管理租赁物业、产业园区等资产，针对符合发行 REITs 收益条件的资产，通过企业合并、无偿划转等低成本方式进行归拢；针对预计有条件达到收益条件的资产，专门制定相应收益提升方案；针对预期收益难以达到条件的资产，尽快出售处置，归拢现金；待优质资产规模及收益情况满足要求，择机发行 REITs。二是对标不同企业的上市要求，将下属企业分为培育层、优选层和申报层，分层制定具体的公司治理方案，并依托证券公司、会计师事务所、律师事务所、投资机构等专业力量开展培育辅导，不断规范公司治理和提升企业核心竞争力，为上市创造良好条件。

（六）关联交易情况

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022-2024 年度财务报告出具的众环审字[2023]0500407 号、众环审字[2024]0500479 号、众环审字[2025]0500569 号标准无保留意见的审计报告，2022-2024 年度发行人的关联方及关联交易情况如下：

1、关联方关系

（1）股东

截至 2024 年末，发行人控股股东为佛山市人民政府国有资产监督管理委员会，对发行人直接持股比例为 78.01%，间接持股比例为 18.03%，合计 96.04%；佛山市投资控股集团有限公司直接持有发行人 19.76%的股权；广东省财政厅直接持有发行人 2.23%的股权。

（2）子公司

截至 2024 年末，发行人纳入合并范围的子公司情况如下：

单位：%

序号	企业名称	主营业务	持股比例
1	佛山建发产业园区开发有限公司	房地产开发、物业租赁	100.00

序号	企业名称	主营业务	持股比例
2	佛山市金建物业管理发展有限公司	投资开发工业、商业	100.00
3	佛山市陶谷创智园建设开发有限公司	租赁、物业管理、园区管理	100.00
4	佛山市高明嘉明物业投资有限公司	房地产开发经营	70.00
5	佛山市南海区建投众城置业发展有限公司	房地产开发、物业租赁	51.00
6	佛山建投云港投资开发有限公司	房地产开发经营	70.00
7	佛山建发星中创园区投资有限公司	房地产开发经营	51.00
8	佛山建发星中创企业管理有限公司	租赁、物业管理、园区管理	60.62
9	佛山建发星中创产业园开发有限公司	租赁、物业管理、园区管理	51.00
10	佛山市云东海生物港产业服务有限公司	租赁、物业管理、园区管理	70.00
11	佛山建发森城企业管理有限公司	租赁、物业管理、园区管理	70.00
12	佛山建发云海大健康产业园开发有限公司	租赁、物业管理、园区管理	100.00
13	佛山建发风梅岭智造工业园区开发有限公司	房地产开发经营、园区管理	100.00
14	佛山建发城市发展有限公司	房地产开发、物业租赁	100.00
15	佛山市彩管置业有限公司	房地产开发、物业租赁	51.00
16	佛山东亚股份有限公司	房地产开发、物业租赁	57.00
17	佛山城发悦居置业有限公司	房地产开发、物业租赁	100.00
18	佛山城发悦城置业发展有限公司	房地产开发、物业租赁	100.00
19	佛山建投中建壹品置业有限公司	房地产开发经营	51.00
20	佛山市建悦恒房地产开发有限公司	房地产开发经营	51.00
21	佛山建投恒裕房地产开发有限公司	房地产开发经营	51.00
22	佛山瑞龙置业发展有限公司	房地产开发经营	100.00
23	佛山城发都市置业有限公司	房地产开发经营	51.00
24	佛山建投绿佳置业有限公司	房地产开发经营	77.00
25	佛山城发骐盛置业有限公司	房地产开发经营	60.80
26	佛山城发金骐置业有限公司	房地产开发经营	31.01
27	佛山城发悦来置业发展有限公司	房地产开发经营	100.00
28	广东省建工设计顾问有限公司	工程咨询、装饰设计	51.00
29	佛山城发悦顺置业有限公司	房地产开发经营	95.00
30	佛山城发悦发置业有限公司	房地产开发经营	100.00
31	佛山城发供应链管理有限公司	供应链管理服务	100.00
32	佛山建发智慧城市科技有限公司	房地产开发、物业租赁	100.00
33	佛山市物业资产经营有限公司	物业投资、物业租赁	100.00
34	佛山市建鑫住房租赁有限公司	房地产开发、物业租赁	60.00
35	佛山市新经华物业管理有限公司	物业管理、房地产中介服务	40.80
36	佛山市国顺物业管理有限公司	物业管理、室内外装饰装修	100.00
37	佛山建发安邦物业服务集团股份有限公司	物业管理	51.00
38	苏州云翼方信息科技有限公司	电子商务	51.00
39	苏州安捷电梯工程有限公司	电梯安装工程	28.05
40	四川中悦绿洲物业管理有限公司	物业管理	26.01
41	深圳市新领航峰度物业管理有限公司	物业管理	26.01
42	重庆启迪物业管理有限公司	物业管理	26.01
43	云南邦正汇物业服务有限公司	物业管理	26.01

序号	企业名称	主营业务	持股比例
44	江苏浩正保安服务有限公司	物业管理	51.00
45	广东广宇科技发展有限公司	电子科技	45.00
46	佛山建发森城置业有限公司	物业管理	70.00
47	佛山市联运有限公司	运输、物业租赁	100.00
48	佛山市泓创投资有限公司	房地产开发、物业租赁	76.00
49	佛山隼业城市建设工程有限公司	房屋建筑、市政工程	51.00
50	佛山建发工程管理有限公司	房地产开发、物业租赁	100.00
51	佛山建绿环境卫生管理有限公司	市政工程建设与维护	51.00
52	茂名市高州保生食品有限公司	食品制造	39.00
53	佛山建发绿色建材有限公司	有色金属贸易	100.00
54	佛山建装建筑科技有限公司	建筑构件生产、销售、安装、技术研发	100.00
55	肇庆新亚铝铝业有限公司	铝制品销售	51.00
56	佛山建投城建供应链管理有限公司	供应链管理	51.00
57	佛山建发瑞通科技有限公司	供应链管理	51.00
58	佛山建发东方雨虹建材科技有限公司	技术服务	51.00
59	佛山建投华鸿铜业有限公司	五金产品制造、销售	51.00
60	广东佛建九为新材料有限公司	金属结构制造	49.00
61	广东佛建九为模板有限公司	金属结构制造	49.00
62	佛山市城市建设工程有限公司	房屋建筑、市政工程	60.00
63	佛山建发私募基金管理有限公司	股权投资	100.00
64	广东文科绿色科技股份有限公司	生态环境、旅游、建筑工程	38.12
65	武汉学知修远教育科技有限公司	生态环境、旅游	30.17
66	哈密市文科基础建设有限公司	建筑工程	38.12
67	深圳文科生态环境有限公司	园林工程	38.12
68	深圳文科文旅产业有限公司	生态文化、旅游	38.12
69	通城文隼生态投资建设有限公司	建筑工程	34.31
70	惠安文惠生态环境工程有限公司	建筑工程	38.12
71	青岛文科生态建设开发有限公司	建筑工程	38.12
72	咸宁文科生态环境建设有限公司	建筑工程	38.12
73	武汉学知悟达国际旅行社有限公司	生态文化、旅游	30.17
74	武汉珞珈会议服务有限公司	生态文化、旅游	18.10
75	武汉学知研学旅行服务有限公司	生态文化、旅游	30.17
76	中少童行（北京）教育科技有限公司	生态文化、旅游	20.65
77	中少童行（北京）国际旅行社有限公司	生态文化、旅游	20.65
78	学知修远武汉教育发展有限公司	生态文化、旅游	30.17
79	深圳文科生态投资有限公司	生态工程	38.12
80	深圳文科绿色工程有限公司	生态工程	38.12
81	广东建晟绿色能源有限公司	新能源技术	38.12
82	广州云食城新能源有限公司	新能源技术	38.12
83	中山市晟迪新能源科技有限公司	新能源技术	38.12
84	佛山市晟世晖能光伏发电科技有限公司	新能源技术	38.12
85	广东晟世晖锦光伏科技有限公司	新能源技术	38.12
86	翁源建晟绿色能源有限公司	新能源技术	38.12
87	江苏晟建绿色能源有限公司	新能源技术	38.12

序号	企业名称	主营业务	持股比例
88	衡阳县佳晖新能源科技有限公司	新能源技术	38.12
89	云梦县晟建能源开发有限公司	新能源技术	38.12
90	惠州市凌电新能源有限公司	新能源技术	38.12
91	韶关市凌电新能源有限公司	新能源技术	38.12
92	云浮市未来电力科技有限公司	新能源技术	38.12
93	营口昭纳新能源科技有限公司	新能源技术	38.12
94	常德市元创新能源科技有限公司	新能源技术	38.12
95	武汉红瑞新能源有限公司	新能源技术	38.12
96	江门镁伏新能源有限公司	新能源技术	38.12
97	柳州万润绿色能源有限公司	新能源技术	38.12
98	阳江市建晟创蓝能源开发有限公司	新能源技术	38.12
99	佛山市伏乾新能源科技有限公司	新能源技术	38.12
100	咸宁拓阳新能源有限公司	新能源技术	38.12
101	廉江市保碧新能源发展有限公司	新能源技术	38.12
102	六盘水建晟绿色能源有限公司	新能源技术	38.12
103	江门市伏扬新能源科技有限公司	新能源技术	38.12
104	叶县美尚能源有限公司	新能源技术	38.12
105	遵义汇川金旭新能源有限公司	新能源技术	38.12
106	四会微荣新能源有限公司	新能源技术	38.12
107	遵化建晟新能源科技有限公司	新能源技术	38.12
108	江门市金旭贰叁新能源有限公司	新能源技术	38.12
109	菏泽建晟绿色能源有限公司	新能源技术	38.12
110	四川建晟新能源发电有限公司	新能源技术	38.12
111	深圳建晟泰新能源科技有限公司	新能源技术	19.44
112	广西崇左晟建新能源有限公司	新能源技术	38.12
113	南充市建晟新能源有限公司	新能源技术	38.12
114	云南玉溪建晟绿色能源有限公司	新能源技术	38.12
115	广西贵港建晟新能源有限公司	新能源技术	38.12
116	佛山建晟智充能源有限公司	新能源技术	38.12
117	南通新晟建绿色能源有限公司	新能源技术	38.12
118	郑州市晟建绿色新能源有限公司	新能源技术	38.12
119	宁波建晟绿色能源有限公司	新能源技术	38.12
120	广东建科新能源有限公司	新能源技术	25.16
121	佛山聚建诚新能源有限公司	新能源技术	19.44
122	重庆晟科新能源有限公司	新能源技术	38.12
123	邢台建晟新能源有限公司	新能源技术	38.12
124	石家庄晟建能源有限公司	新能源技术	38.12

（3）联营及合营企业

截至 2024 年末，发行人联营及合营企业情况如下：

单位：%

序号	企业名称	主营业务	持股比例
1	佛山嘉逸置业有限公司	房地产开发经营	30.00
2	佛山市城市安全研究中心有限公司	物联网数据收集、分析、通信技术开发等	35.00
3	佛山市食品物资集团有限公司	粮食收购、农副产品销售等	1.89

序号	企业名称	主营业务	持股比例
4	佛山市国际健康驿站管理有限公司	住宿服务、房地产开发经营	100.00
5	佛山市绿茵房地产发展有限公司	房地产开发经营、物业租赁	40.00
6	佛山市建筑科学研究院有限公司	建设工程质量检测	40.00
7	佛山顺诚建发置业有限公司	房地产开发经营	49.00
8	广东花博生态产业有限公司	旅游开发项目策划咨询、会议及展览服务等	9.14
9	青岛中建科融投财富管理有限责任公司	投资咨询	11.44
10	佛山市家家置业有限公司	房地产中介服务、物业租赁	43.68
11	广东省新基建科技有限公司	建设工程施工、室内装饰装修等	12.00
12	佛山东货场铁路物流有限公司	铁路货物运输、代理、仓储	50.00

(4) 其他关联方

截至 2024 年末，发行人其他关联方情况如下：

序号	名称	关联关系
1	深圳市碧基实业发展有限公司	其他关联方
2	彭仕勋	其他关联方
3	梁兰妹	其他关联方
4	深圳市辉煌城实业发展有限公司	其他关联方
5	佛山市凯焯房地产有限公司	其他关联方
6	绿地控股集团有限公司	其他关联方
7	陈志坚	其他关联方
8	中建三局绿色产业投资有限公司	其他关联方
9	广东恒基实业投资发展有限公司	其他关联方
10	广东建鑫投融资住房租赁有限公司	其他关联方
11	周雪峰	其他关联方
12	广东省建筑工程集团有限公司	其他关联方
13	肇庆和景金属贸易有限公司	其他关联方
14	佛山市广佛里投资开发有限公司	其他关联方
15	中国水利水电第十一工程局有限公司	其他关联方
16	佛山市南海区文岭产业投资有限公司	其他关联方
17	广东兴海房地产有限公司	其他关联方
18	佛山市都市田园开发建设有限公司	其他关联方
19	佛山市三水区金融投资控股有限公司	其他关联方
20	佛山市兆熙有色金属有限公司	其他关联方
21	天津九为控股集团有限公司	其他关联方
22	佛山市绿佳商务咨询服务有限公司	其他关联方
23	深圳星中创投资有限公司	其他关联方
24	乐岭基石（佛山）产业园运营管理有限公司	其他关联方
25	佛山市三水产业发展集团有限公司	其他关联方
26	广东亚铝森原铝业有限公司（曾用名：肇庆高新区森原铝业有限公司）	其他关联方
27	广东东方雨虹建材科技有限公司	其他关联方
28	佛山市南海兴茂金属有限公司	其他关联方
29	佛山市兴海铜铝业有限公司	其他关联方
30	广州兴海金属贸易有限公司	其他关联方

序号	名称	关联关系
31	佛山市粤绣产业园管理有限公司	其他关联方
32	金中天投资集团有限公司	其他关联方
33	江苏九为新材料有限公司	其他关联方
34	天津九为新材料有限公司	其他关联方
35	山东九为新材料有限公司	其他关联方
36	佛山世纪金源实业发展有限公司	其他关联方
37	佛山市铁人环保科技有限公司	其他关联方
38	广东省建科建筑设计院有限公司	其他关联方
39	佛山市祖庙城市建设有限公司	其他关联方
40	佛山市劲能电力工程有限公司	其他关联方
41	广东芯海医学检测实验室有限公司	其他关联方
42	广东粤水电勘测设计有限公司	其他关联方
43	中建三局集团有限公司	其他关联方
44	中建三局云服科技武汉有限公司	其他关联方
45	中国建筑第四工程局有限公司	其他关联方
46	中国建筑第七工程局有限公司	其他关联方
47	广东立胜综合能源服务有限公司	其他关联方
48	广州绿地房地产开发有限公司	其他关联方
49	佛山市绿宝环境科技有限公司	其他关联方
50	广东绿润环境科技有限公司	其他关联方
51	清远市兴海铜业有限公司	其他关联方
52	陕西黑松环保科技有限公司	其他关联方
53	广东九为投资控股集团有限公司	其他关联方
54	佛山中建西部建设有限公司	其他关联方
55	中建五局第三建设有限公司	其他关联方
56	佛山市国际贸易有限公司	其他关联方
57	佛山市铜都金属科技有限公司	其他关联方
58	佛山恒裕房地产开发有限公司	其他关联方
59	广东省建筑科学研究院集团股份有限公司	其他关联方
60	安徽九为新材料有限公司	其他关联方
61	中建二局第二建筑工程有限公司	其他关联方
62	中国建筑装饰集团有限公司	其他关联方
63	中建四局华南建设有限公司	其他关联方
64	中建科技集团有限公司	其他关联方
65	中建四局第五建筑工程有限公司	其他关联方
66	广东建远建筑装配工业有限公司	其他关联方
67	中国建筑第八工程局有限公司	其他关联方
68	中国建筑一局（集团）有限公司	其他关联方
69	中建八局第二建设有限公司	其他关联方
70	金中天建设集团有限公司	其他关联方
71	中国建筑第二工程局有限公司	其他关联方
72	中建四局土木工程有限公司	其他关联方
73	郭杏贤	其他关联方
74	中建一局集团建设发展有限公司	其他关联方
75	中建海峡建设发展有限公司	其他关联方
76	佛山市中央厨房供应链有限公司	其他关联方
77	中建海峡（深圳）建设发展有限公司	其他关联方
78	佛山市三水区淼通排水工程有限公司	其他关联方

序号	名称	关联关系
79	广东联兴金属贸易有限公司	其他关联方
80	佛山市金融投资控股有限公司	其他关联方
81	佛山市中力经营管理有限公司	其他关联方
82	佛山古镇文化发展有限公司	其他关联方
83	西塘恒天文化发展投资有限公司	其他关联方
84	佛山产业投资有限公司	其他关联方
85	佛山市龙汇投资置业有限公司	其他关联方
86	广东耀达融资租赁有限公司	其他关联方
87	贵州建工集团有限公司	其他关联方
88	东方雨虹建材（广东）有限公司	其他关联方
89	佛山建发新产业运营服务有限公司	其他关联方
90	上海东方雨虹防水工程有限公司	其他关联方
91	广东创辉电力工程有限公司	其他关联方
92	佛山电力设计院有限公司	其他关联方
93	德爱威建设工程有限公司	其他关联方
94	深圳海外装饰工程有限公司	其他关联方
95	广东众诚电力建设工程有限公司	其他关联方
96	佛山南方产权交易所有限公司	其他关联方
97	广东绿地投资有限公司	其他关联方
98	北京博宏房地产开发有限公司	其他关联方
99	佛山市禅本德资产管理有限公司	其他关联方
100	佛山市医养康养产业发展有限公司	其他关联方
101	佛山市医药集团有限公司	其他关联方
102	广东耀达商业保理有限公司	其他关联方
103	广东省建筑工程监理有限公司	其他关联方
104	中建壹品投资发展有限公司	其他关联方

发行人的其他关联方还包括发行人的董事和高级管理人员。

2、关联交易情况

(1) 采购商品、接受劳务

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
广东省建筑工程集团有限公司	劳务费	-	-	1,505.03
恒天地产有限公司	咨询服务	-	-	458.92
广东恒基实业投资发展有限公司	劳务费	135.75	543.00	512.26
佛山市都市田园开发建设有限公司	员工伙食费	-	0.27	-
广东东方雨虹建材科技有限公司	采购商品	2,316.87	4,194.34	962.67
佛山市南海兴茂金属有限公司	采购商品	11,327.23	5,109.01	1,365.69
佛山市兴海铜铝业有限公司	采购商品	90,277.68	80,789.08	96,733.14
广州兴海金属贸易有限公司	采购商品	3,044.94	3,613.44	-
佛山市粤绣产业园管理有限公司	劳务费	1,234.01	7.53	-
金中天投资集团有限公司	劳务费	-	47.24	-
广东亚铝森原铝业有限公司	劳务费	116,057.60	179,119.73	175,305.95

关联方名称	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
(曾用名:肇庆高新区森原铝业有限公司)				
江苏九为新材料有限公司	劳务费	2,513.77	6,289.02	-
天津九为新材料有限公司	劳务费	2,030.99	10,843.79	28,365.79
山东九为新材料有限公司	劳务费	1,654.03	1,595.77	96.59
佛山世纪金源实业发展有限公司	劳务费	53.23	57.25	-
佛山市铁人环保科技有限公司	劳务费	62.41	2.79	-
广东省建科建筑设计院有限公司	劳务费	92.67	49.19	-
佛山市祖庙城市建设有限公司	劳务费	4.77	4.75	-
佛山市劲能电力工程有限公司	劳务费	1,485.07	194.46	14.89
佛山市铁人环保科技有限公司	劳务费	-	2.58	-
广东芯海医学检测实验室有限公司	劳务费	-	0.58	-
广东粤水电勘测设计有限公司	劳务费	-	8.68	-
中建三局集团有限公司	劳务费	217.37	9,325.78	-
中建三局云服科技武汉有限公司	劳务费	-	2.86	-
中国建筑第四工程局有限公司	劳务费	11,097.98	6,644.35	4,119.72
中国建筑第七工程局有限公司	劳务费	-	700.51	-
广东立胜综合能源服务有限公司	劳务费	32.02	70.83	-
广州绿地房地产开发有限公司	劳务费	0.20	0.26	-
佛山市绿宝环境科技有限公司	采购商品	1,199.42	217.05	-
广东绿润环境科技有限公司	采购商品	408.60	39.79	-
广东建鑫投融资住房租赁有限公司	劳务费	40.64	43.66	-
清远市兴海铜业有限公司	采购商品	4,002.81	2,597.60	-
陕西黑松环保科技有限公司	劳务费	-	0.20	-
广东九为投资控股集团有限公司	服务费	4,355.56	-	-
合计		253,645.64	312,115.39	309,440.66

(2) 销售商品、提供劳务

单位: 万元

关联方名称	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
佛山中建西部建设有限公司	销售商品	96.13	345.67	-
中建五局第三建设有限公司	销售商品	143.57	130.17	-
佛山市国际贸易有限公司	销售商品	-	22,476.95	-
佛山市铜都金属科技有限公司	销售商品	49,112.75	32,937.83	24,122.15
广东亚铝森原铝业有限公司 (曾用名:肇庆高新区森原铝业有限公司)	销售商品	42,280.27	56,809.82	-
广东省建筑工程集团有限公司	建筑工程、货物	-	-	34.93
佛山市城市安全研究中心有限公司	企业管理服务费	-	-	46.24

关联方名称	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
佛山市工贸集团有限公司	咨询服务	-	-	-
佛山市广佛里投资开发有限公司	品牌使用费	-	-	-
佛山东货场铁路物流有限公司	咨询服务	-	-	-
中建三局集团有限公司	销售商品	34.18	-	-
中国建筑第四工程局有限公司	销售商品	44.70	-	-
中国建筑第七工程局有限公司	销售商品	475.20	-	-
清远市兴海铜业有限公司	销售商品	13,440.86	-	-
佛山市国际健康驿站管理有限公司	物业管理、工程	50.15	-	-
合计		105,677.81	112,700.44	24,203.32

(3) 关联担保

① 发行人作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保义务是否履行完毕
佛山市广佛里投资开发有限公司	30,000.00	20,760.00	2020/05/29	2025/11/28	否
佛山市广佛里投资开发有限公司	24,000.00	18,864.00	2020/08/21	2025/02/20	否
佛山市广佛里投资开发有限公司	30,000.00	8,055.00	2021/12/28	2028/12/06	否
合计	84,000.00	47,679.00			

② 发行人作为被担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保义务是否履行完毕
广东省建筑工程集团有限公司	9,732.38	2022/01/01	2029/05/29	否
天津九为控股集团有限公司	54,950.00	2022/05/16	2025/06/17	否
肇庆和景金属贸易有限公司	2,017.05	2022/03/17	2023/03/17	否
广东建鑫投融资住房租赁有限公司	2,400.00	2022/10/30	2042/10/30	否
彭仕勋	2,976.000	2020/04/14	2026/12/31	否
梁兰妹	1,824.00	2020/04/14	2026/12/31	否
合计	73,899.43			

除上述情况外，截至 2024 年末，发行人及其子公司对合并范围内公司担保余额为 1,284,281.93 万元。

(4) 关联方资金拆借

① 资金拆入

单位：万元

关联方名称	2024 年度	2023 年度	2022 年度
深圳市辉煌城实业发展有限公司	125.00	-	125.00
佛山市凯焯房地产有限公司	120.00	-	120.00
彭仕勋	456.00	-	558.00
梁兰妹	744.00	-	342.00
佛山嘉逸置业有限公司	-	-	-
广东恒基实业投资发展有限公司	-	-	-
中建壹品投资发展有限公司	-	-	-
乐岭基石（佛山）产业园运营管理有限公司	6,896.00	-	-
深圳星中创投资有限公司	6,919.00	-	-
佛山市三水区金融投资控股有限公司	1,266.00	-	-
佛山世纪金源实业发展有限公司	8,820.00	-	-
佛山市三水产业发展集团有限公司	1,305.00	-	-
佛山市绿佳商务咨询服务有限公司	17,489.00	-	-
广东绿润环境科技有限公司	220.50	-	-
广东兴海房地产有限公司	1,268.75	-	-
佛山恒裕房地产开发有限公司	35,403.06	-	-
佛山市祖庙城市建设有限公司	78.40	-	-
中建三局绿色产业投资有限公司	12,740.00	-	-
合计	93,850.71	-	1,145.00

②资金拆出

单位：万元

关联方名称	2024 年度	2023 年度	2022 年度
佛山市广佛里投资开发有限公司	33,837.28	33,837.28	26,622.82
佛山市国际健康驿站管理有限公司	11,500.00	-	-
合计	45,337.28	33,837.28	26,622.82

(5) 关联租赁

①发行人作为承租方

单位：万元

出租方名称	租赁资产	2024 年度	2023 年度	2022 年度
佛山市国际健康驿站管理有限公司	办公楼	-	3,583.65	5,963.67
佛山市工贸集团有限公司	办公楼	-	-	6.86
合计		-	3,583.65	5,970.53

②发行人作为出租方

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产	2024 年度	2023 年度	2022 年度
广东文科绿色科技股份有限公司	深圳市泽广投资有限公司	写字楼	-	6.86	-
广东文科绿色科技股份有限公司	佛山市新量子环保材料有限公司	写字楼	-	42.00	-
合计			-	48.86	-

(七) 对外担保情况

截至 2024 年末，发行人对外担保余额为 234,951.80 万元，占期末净资产的比例为 13.19%，具体如下：

单位：万元

担保方	被担保方	是否为关联方	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
佛山市建设发展集团有限公司	佛山市广佛里投资开发有限公司	是	20,760.00	保证担保	2025/11/28
佛山市建设发展集团有限公司	佛山市广佛里投资开发有限公司	是	18,864.00	保证担保	2025/02/20
佛山市建设发展集团有限公司	佛山市广佛里投资开发有限公司	是	8,055.00	保证担保	2028/12/06
佛山市建设发展集团有限公司	佛山市益航运营管理有限公司	否	109,086.00	保证担保	2025/09/21
佛山市建设发展集团有限公司	商品房承购人	否	78,186.80	保证担保	商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日
合计			234,951.80		

（八）重大未决诉讼、仲裁、行政处罚情况

截至 2024 年末，发行人存在 2 宗作为被告的、标的金额在 1,000.00 万元以上的重大未决诉讼、仲裁案件，具体情况如下：

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案件类型	案由及涉案金额	当前进展	是否形成预计负债
1	金中凯建设集团有限公司	佛山东亚股份有限公司	建设工程合同纠纷	原告请求判令：（1）被告向原告立即支付工程款质保金人民币 8,520,871.49 元；（2）请求判令上述建设工程的价款就原告承建的佛山市禅城区轻工路北侧、东鄱三路西侧地块项目总承包工程折价或拍卖的款项享有优先受偿权；（3）判令被告承担本案一切诉讼费用。 反诉请求：（1）请求判令反诉被告向反诉原告支付违约金 13,872,759.82 元；（2）请求判令反诉被告向反诉原告支付合同约定扣款 7,118,709.74 元；（3）请求判令反诉被告向反诉原告赔偿损失 1,265,639.25 元；（4）请求判令反诉被告承担因本案产生的全部诉讼受理费、保全费等诉讼费用。	截至本募集说明书签署日，该案件已出一审判决，金中凯建设集团有限公司已提起上诉，目前二审法院已经受理并于 2025 年 5 月 19 日开庭，尚未判决。	否
2	杨洪	新疆塔里木建筑安装工程（集团）有限责任公司贵州分公司、广东文科绿色科技股份有限公司、遵义市红花岗区百草园药业工业投资开发股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	原告因建设工程施工合同纠纷起诉被告，涉案金额 16,336,359.60 元。	截至本募集说明书签署日，该案件处于一审阶段	否

注：广东文科绿色科技股份有限公司（股票代码：002775.SZ）的重大未决诉讼以其公开披露的信息为准。

截至本募集说明书签署日，发行人子公司存在被监管机构出具警示函的情况，具体如下：

2024 年 11 月 14 日，发行人子公司广东文科绿色科技股份有限公司（以下简称“文科股份”）发布公告，文科股份于近日收到中国证券监督管理委员会广东监管局（以下简称“广东证监局”）下发的《关于对广东文科绿色科技股份有限公司、潘肇英、李从文、聂勇、程玉姣、莫静怡采取出具警示函措施的决定》（〔2024〕186 号）（以下简称“警示函”）。

文科股份收到的警示函的基本内容如下：

“广东文科绿色科技股份有限公司、潘肇英、李从文、聂勇、程玉姣、莫静怡：

经查，广东文科绿色科技股份有限公司（以下简称“文科股份”或“公司”）存在以下违规问题：

（一）信用减值损失会计处理不恰当。2023 年底，文科股份在评估信用减值损失时，一是未按照抵债房产的可回收金额评估相关减值损失，少计减值损失 156.7 万元；二是未按单项重大风险对已逾期的、信用风险显著增加的应收款项进行减值测试，少计减值损失 291 万元，两者共同导致 2023 年年报多计利润总额 447.7 万元。上述情形不符合《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 182 号，以下简称《信息披露管理办法》）第三条第一款、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》第五条和第六条第一款、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第四十八条第五款和第五十三条的规定。

（二）2023 年一季度报告存在差错。经查，文科股份于 2023 年 3 月对某景观工程（标段二）确认收入 1,101 万元，但公司 4 月初才收到第三方确认的产值进度确认资料，上述情形不符合文科股份生态工程施工收入确认政策，导致公司 2023 年一季度报告多计收入 1,101 万元，多计利润 152 万元，上述情形不符合《信息披露管理办法》第三条第一款、《企业会计准则基本准则》第十九条、《企业会计准则第 14 号——收入》第四条第一款的规定。

（三）公司股份回购管理不规范。文科股份于 2018 年 8 月 31 日至 2019 年 2 月 1 日实施股份回购计划，累计回购股份 9,585,832 股，用于可转债转股。回购股票已于 2022 年 1 月 31 日届满三年期限，其中 9,435,304 股未使用也未注销，

但公司迟至 2024 年 7 月才发布回购注销减资公告。上述情形不符合《上市公司股份回购规则》（证监会公告〔2022〕4号）第三条第二款和第十五条、《上市公司股份回购规则》（证监会公告〔2023〕63 号）第三条第二款、第十七条的规定。

文科股份董事长潘肇英、总经理李从文、财务总监聂勇、时任董事会秘书程玉姣、董事会秘书莫静怡未能按照《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 182 号）第四条的规定履行勤勉尽责义务，对公司相关违规行为负有主要责任，其中潘肇英、李从文、聂勇对公司全部违规行为负有主要责任，程玉姣、莫静怡对公司第三项违规行为负有主要责任。

根据《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 182 号）第五十二条、《上市公司股份回购规则》（证监会公告〔2022〕4号）第三十六条、《上市公司股份回购规则》（证监会公告〔2023〕63 号）第三十七条的规定，我局决定对文科股份、潘肇英、李从文、聂勇、程玉姣、莫静怡采取出具警示函的行政监管措施。你们应加强对企业会计准则、证券法律法规的学习，强化公司会计核算工作，依法真实、准确、完整、及时、公平地履行信息披露义务，于收到本决定书 30 日内向我局报送整改情况报告，并抄报深圳证券交易所。

如果对本监督管理措施不服，可以在收到本决定书之日起 60 日内向中国证券监督管理委员会提出行政复议申请，也可以在收到本决定书之日起 6 个月内向有管辖权的人民法院提起诉讼。复议与诉讼期间，上述监督管理措施不停止执行。”

2024 年 12 月 4 日，深圳证券交易所同步就上述事项向文科股份出具了《关于对广东文科绿色科技股份有限公司及相关责任人的监管函》（公司部监管函〔2024〕第 187 号）。

文科股份及相关责任人收到警示函和监管函后，高度重视警示函和监管函中指出的问题，充分吸取教训，切实加强对企业会计准则、证券法律法规的学习，提高规范运作意识坚决遵循上市公司信息披露规范要求；同时文科股份董事、监事、高级管理人员将认真履行勤勉尽责义务，促使公司规范运作，不断提高信息披露质量，维护公司及全体股东利益，促进公司健康、稳定、持续发展。

2024 年 12 月 13 日，文科股份已向广东证监局提交《关于广东证监局对公司及相关人员出具警示函所涉问题的整改报告》。针对警示函和监管函中所提及的问题，文科股份所采取的整改措施包括：完善财务相关制度；加强风险预警，及时发现减值风险；加强与外部专业机构的沟通联系；加强内部培训，持续提高信息披露质量；完善财务管理人员审核和复核机制，提高财务工作质量；履行相关程序进行回购股份的注销等。

截至本募集说明书签署日，文科股份本次收到警示函和监管函所涉及的三项问题对发行人及本期债券的影响有限，具体分析如下：

1、2023 年度信用减值损失会计处理不恰当

警示函和监管函所提及的公允价值变动的抵债资产，系前期恒大抵押给文科股份的房产，文科股份一般按照房产的初始抵债价值再转让给自身相关业务的供应商，以作为部分采购对价，该部分抵债房产目前已按照原抵债价值实现了部分处置，后续文科股份仍将按照该方式继续处置该部分抵债房产，因此实际上给文科股份造成损失的可能性较小。

根据警示函和监管函披露，文科股份 2023 年度少计提减值损失 447.7 万元，使得 2023 年度利润总额多计 447.7 万元，该金额在发行人 2023 年度利润总额 16,516.78 万元中的占比为 2.71%，占比较低，对发行人盈利能力的影响有限。此外，2023 年末，文科股份总资产、总负债、净资产分别为 589,605.95 万元、553,758.09 万元和 35,847.86 万元，在发行人合并报表中的占比分别为 11.66%、14.01%和 3.24%；2023 年度，文科股份营业收入、利润总额、净利润分别为 102,537.55 万元、-17,628.43 万元和-16,460.70 万元，在发行人合并报表中的占比分别为 3.25%、-106.73%和-309.10%。总体来看，文科股份对发行人资产负债表的影响有限，同时发行人亦不存在在盈利方面依赖文科股份的情况，该问题对发行人及本期债券的影响较小。

针对上述问题，在文科股份 2024 年度财务报告审计过程中，文科股份及其年度报告审计机构深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）对相关资产进行了审慎评估和减值测试，并根据测试结果计提了充分的减值损失。截至文科股份 2024 年度财务报告对外披露日，前述警示函和监管函中涉及的文科股份信用减值损失会计处理不恰当的问题已整改完毕。发行人现任全体董事和高级管理人

员已签署书面确认意见，对本期债券发行上市申请文件的真实性、准确性和完整性不存在异议，本期债券发行上市申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，满足《证券法》、《管理办法》等法律法规中关于公司债券发行条件的相关规定。

2、2023 年一季度报告存在差错

根据警示函和监管函披露，文科股份于 2023 年 3 月提前确认了实际应于 4 月确认的收入 1,101 万元，导致 2023 年一季度多计收入 1,101 万元，多计利润 152 万元。文科股份于 2023 年 3 月收到对手方进度确认单扫描件后，确认了该部分收入，但该扫描件未填写落款日期。2023 年 4 月，文科股份方才收到纸质件。

该事项涉及的收入跨期为 2023 年一季度与二季度之间的跨期，不涉及 2023 年的年度财务报告。文科股份 2023 年全年不存在跨期情况，因此该事项对文科股份财务报表的影响已于年度报告中消除。本期债券未使用 2023 年一季度作为报告期，文科股份于 2023 年一季度提前确认收入的情况对本期债券所使用报告期的财务数据列报无影响。此外，结合上述问题 1 的分析，发行人不存在在盈利方面依赖文科股份的情况，该问题对发行人及本期债券的影响较小。

3、公司股份回购管理不规范

根据警示函和监管函披露，文科股份于 2018 至 2019 年回购的部分股票未在 2022 年届满三年期限时及时进行注销和减资，系前任董事会秘书工作失误，遗漏了该事项。该事项在股份回购时点即已减少文科股份的总资产和净资产，该部分回购的股票计入“库存股”，作为净资产的抵减项列报，在后续注销时与“股本”科目冲减，因此文科股份未及时注销库存股，对本期债券报告期内发行人的财务报表影响有限。同时，结合上述问题 1 的分析，文科股份总资产、净资产在发行人合并报表中的占比较低，对发行人资产负债表的影响有限。此外，股份回购和注销不影响利润表。文科股份已履行相关程序进行回购股份的注销工作，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，文科股份本次回购股份注销事宜已于 2024 年 12 月 31 日办理完成。因此，该问题对发行人及本期债券的影响较小。

截至本募集说明书签署日，文科股份本次收到警示函和监管函所涉及的三项问题对发行人及本期债券的影响有限，针对本次警示函和监管函所提及的问题，文科股份已完成相关整改工作，本次警示函和监管函不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力造成重大不利影响，不会对本期债券发行构成实质性障碍。

截至本募集说明书签署日，除上述情况外，发行人不存在其他重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况。

（九）受限资产情况

截至 2024 年末，发行人受限资产合计 2,383,673.36 万元，占期末总资产的比例为 36.06%，具体如下：

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	1,022,988.43	票据保证金、信用证保证金、诉讼冻结资金、监管账户资金
应收账款	428,254.30	借款质押
存货	395,207.82	借款抵押
合同资产	68,852.19	反担保质押
其他流动资产	202,780.00	定期存单质押
长期应收款	108,900.93	反担保质押
投资性房地产	97,294.61	借款抵押
固定资产	25,577.58	借款抵押
其他非流动资产	33,817.50	借款抵押
合计	2,383,673.36	

（十）城投类资产、收入及政府补贴情况

资产方面，发行人城投类资产主要为应收政府部门款项及部分市政工程项目，最近三年末金额合计分别为 8.22 亿元、12.56 亿元和 13.98 亿元，占发行人期末总资产的比重分别为 2.18%、2.48%和 2.12%。

业务方面，发行人城投类收入主要为生态工程相关业务中的市政项目建设收入，报最近三年金额合计分别为 5.91 亿元、5.14 亿元和 2.71 亿元，占发行人同期营业收入总额的比重分别为 2.87%、1.63%和 0.66%。此外，最近三年发行人贸易类业务收入分别为 163.04 亿元、266.50 亿元和 348.37 亿元，占发行人同期营业收入总额的比重分别为 79.07%、84.38%和 85.10%。最近三年，发行人上市子公司的营业收入分别为 9.18 亿元、10.25 亿元和 6.95 亿元，占发行人同期营业收入总额的比重分别为 4.45%、3.25%和 1.70%。

利润方面，发行人政府补助包括计入其他收益的政府补助和计入营业外收入的政府补助，最近三年金额合计分别为 0.10 亿元、0.15 亿元和 0.04 亿元，占发行人同期净利润的比重分别为 3.46%、28.20%和 6.19%。

总体来看，发行人为市场化经营企业，不属于城市建设企业。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《佛山市建设发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。该标识反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本期债券信用等级为 AAA。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、项目去化压力。佛山建发的三旧改造业务建设体量大，目前待售规模较大，与此同时公司在产业园项目上亦沉淀一定量的资金且目前大部分项目仍处于建设期，总体上公司面临较大的房产项目去化压力及资金平衡压力。

2、贸易业务风险较高。近年来佛山建发有色金属贸易业务规模不断增长，但业务利润空间较小。铝、铜等有色金属价格波动大，对公司成本控制提出较高要求。有色金属制品贸易业务主要采用赊销模式，面临一定的资金占用压力。

3、园林绿化业务持续承压，存在商誉减值风险。2022 年 4 月，佛山建发收购上市公司文科股份，新增园林绿化业务。受下游恒大集团流动性风险波及，公司工程项目回款压力大，已累计计提了较大金额的坏账损失和资产减值损失。与此同时，因收购文科股份公司形成了一定金额的商誉，公司已对商誉计提部分减值，未来或仍将面临一定的商誉减值压力。

4、递延付息风险。本期债券允许递延付息，递延支付无递延次数限制，存在递延付息风险。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况

2022 年至今，发行人历次主体评级情况如下所示：

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级机构	较前次变动的主要原因
2025-11-17	AAA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	未变动
2025-10-14	AAA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	未变动
2025-06-27	AAA	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司	未变动
2025-06-26	AAA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	未变动

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级机构	较前次变动的主要原因
2025-03-07	AAA	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司	本次评级调整主要基于以下几点考虑：佛山市区位优势明显，经济实力持续攀升，经济总量稳居广东省前三，且发展潜力较大，为公司发展提供强有力的支撑；佛山市政府持续强化对公司的战略支撑和赋能，在重大项目、资金及优质资产注入等方面加大对公司的支持力度；公司区域职能定位高，主要业务持续性较好，项目建成投运有望增厚公司业绩
2025-03-07	AAA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	本次评级调整主要基于以下几点考虑：佛山市区位优势显著，拥有较好的制造业根基，经济发展持续向好；公司股权层级提升,可持续获得佛山市政府在资金和业务等方面支持，2024 年第四季度以来政府支持显著性明显加强；佛山市国资委将佛山轨交公司部分股权注入公司，有利于提升公司财务质量
2024-09-19	AA+	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司	未变动
2024-06-28	AA+	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	未变动
2024-06-27	AA+	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司	未变动
2024-04-13	AA+	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司	未变动
2023-10-27	AA+	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	未变动
2023-06-29	AA+	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	未变动
2023-06-19	AA+	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司	未变动
2023-06-14	AA+	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司	未变动
2023-03-03	AA+	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司	未变动
2022-10-31	AA+	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	未变动
2022-06-29	AA+	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	未变动
2022-06-09	AA+	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司	未变动

（四）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本期债券存续期（本期债券发行日至到期日止）内，评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 3 个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 7 个月内。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要

求的披露对象进行披露。

在跟踪评级报告出具后，评级机构将按照要求及时把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至监管部门指定的网站公告，且在监管部门指定网站的披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告、终止评级等评级行动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2025 年 6 月末，发行人及其子公司获得主要贷款银行授信额度为 4,013,373.00 万元，其中已使用额度 2,085,232.57 万元，尚未使用额度为 1,613,686.05 万元。授信明细如下表所示：

单位：万元

借款银行	授信总额	已使用授信额度	未使用授信余额
澳门国际银行	30,000.00	2,750.00	27,100.00
兴业银行（专项）	70,000.00	70,000.00	-
北京银行	65,000.00	18,944.92	39,300.00
顺德农商银行（专项）	40,000.00	10,120.00	29,880.00
渤海银行	35,000.00	12,740.00	22,260.00
东莞银行	100,000.00	67,290.00	27,070.00
佛山农商银行	74,000.00	66,695.00	3,310.00
工商银行	242,788.00	107,803.76	93,969.24
光大银行	170,000.00	87,603.41	71,121.69
广发银行	8,000.00	7,280.00	-
广州农商银行	45,000.00	12,666.00	32,334.00
广州银行	46,980.00	18,216.95	28,313.04
国家开发银行	100,000.00	31,030.08	68,503.67
招商银行（专项）	70,000.00	50,000.00	20,000.00
华润银行	77,000.00	62,699.00	14,301.00
华夏银行	77,000.00	18,608.90	56,391.10
华兴银行	70,000.00	11,980.00	58,020.00
徽商银行	5,000.00	1,000.00	1,000.00
建设银行	268,417.00	130,415.46	129,254.18
江苏银行	8,000.00	7,933.91	-
交通银行	290,600.00	161,316.00	101,700.00
中国进出口银行	170,000.00	109,693.00	60,000.00

借款银行	授信总额	已使用授信额度	未使用授信余额
民生银行	41,900.00	34,218.39	6,500.00
南海农商银行	168,000.00	109,480.00	11,020.00
南洋商业银行	866.00	606.20	-
南粤银行	40,600.00	36,600.00	400.00
农业发展银行	60,000.00	46,400.00	-
农业银行	165,300.00	102,627.07	37,045.93
平安银行	17,000.00	16,500.00	500.00
浦发银行	59,484.00	49,574.57	9,290.40
厦门国际银行	69,950.00	19,850.00	49,950.00
顺德农商银行	80,690.00	70,909.43	560.00
武汉农商银行	300.00	300.00	-
兴业银行	160,998.00	61,386.44	99,059.74
邮储银行	355,500.00	169,442.95	181,537.05
长沙银行	50,000.00	26,360.00	23,640.00
招商银行	30,000.00	13,199.50	15,000.50
浙商银行	207,000.00	57,348.72	73,181.28
中国银行	267,000.00	159,492.90	90,323.22
邮储银行（专项）	90,000.00	-	90,000.00
中信银行	86,000.00	44,150.00	41,850.00
合计	4,013,373.00	2,085,232.57	1,613,686.05

注：已使用授信额度加未适用授信余额小于授信总额，主要系部分授信额度因不可循环使用或授信已到有效期而导致不可使用。

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 12 只，发行规模合计 97.00 亿元；截至本募集说明书签署日，累计已偿还规模为 52.00 亿元。

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 55.04 亿元，明细如下：

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行主体	起息日	到期日	债券期限	发行规模	票面利率	债券余额
1	文科转债	广东文科绿色科技股份有限公司	2020/08/20	2026/08/20	6 年	9.50	2.50	8.04
公司债券小计						9.50		8.04
2	20 佛山建投债	佛山市建设发展集团有限公司	2020/05/06	2027/05/06	7 年	5.00	3.77	2.00
企业债券小计						5.00		2.00
3	25 佛山建设 MTN001	佛山市建设发展集团有限公司	2025/03/12	2030/03/12	5 年	5.00	2.30	5.00

序号	债券简称	发行主体	起息日	到期日	债券期限	发行规模	票面利率	债券余额
4	24 佛山建设 MTN004	佛山市建设发展集团有限公司	2024/11/04	2029/11/04	5 年	10.00	2.57	10.00
5	24 佛山建设 MTN003	佛山市建设发展集团有限公司	2024/09/27	2029/09/27	5+N 年	5.00	2.58	5.00
6	24 佛山建设 MTN002	佛山市建设发展集团有限公司	2024/08/08	2027/08/08	3 年	10.00	2.07	10.00
7	24 佛山建设 MTN001	佛山市建设发展集团有限公司	2024/04/19	2027/04/19	3+N 年	15.00	2.64	15.00
债务融资工具小计						45.00		45.00
合计						59.50		55.04

截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续的可续期公司债。

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，

具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	已发行金额	未发行金额	到期日	剩余未发行注册额度募集资金用途
1	佛山市建设发展集团有限公司	中期票据	中国银行间市场交易商协会	2024/01/09	25.00	15.00	2026/01/09	偿还有息负债和补充流动资金
2		公司债券	中国证券监督管理委员会	2025/09/18	0.00	30.00	2027/09/18	偿还到期公司债券、一般有息债务和补充流动资金
合计					25.00	45.00		

（四）发行人重大投资情况

1、收购文科股份的背景

收购背景方面，发行人为佛山市重要的国有资本运营主体，承担着佛山市的城市更新任务，发行人为谋求业务多元化发展及产业转型，在经与广东文科绿色科技股份有限公司（原名“深圳文科股份有限公司”，以下简称“文科股份”）接洽后，选择对其进行收购。文科股份主营业务为园林生态领域的建筑工程施工，与发行人现有的三旧改造等业务存在一定的协同效应。通过收购文科股份，能够给发行人带来整体实力的完善和提升，具体如下：

一是提升资本运作能力，增强企业竞争力。发行人收购文科股份后，进一步延伸和完善了公司的城市更新业务链条，资产规模、收入规模均得到提升，市场影响力和竞争力进一步增强，与发行人战略规划相匹配。

二是增加权益类融资渠道，能够在必要时通过权益融资的方式降低资产负债率。发行人收购文科股份后，未来能够在必要时通过直接转让、二级市场购

买、非公开发行、债权转股权等方式，优化自身资本结构，提高资本利用率以及运转效率，以降低集团的资产负债率。

三是形成业务协同，提升建筑施工能力。文科股份拥有的园林生态领域建筑工程施工业务，能够与发行人的三旧改造等业务形成有效协同，弥补发行人在市政和园林生态领域的空缺，为发行人后续承接佛山市市政及园林相关的重点建设项目做好准备。

2、收购文科股份现有股份

发行人于 2021 年 12 月 22 日分别与广东文科绿色科技股份有限公司（原名“深圳文科股份有限公司”）原控股股东、实际控制人李从文、赵文凤夫妇及一致行动股东深圳市文科控股有限公司（以下简称“文科控股”）签署了《股份转让协议》、与文科控股签署了《表决权委托协议》，赵文凤、文科控股合计将其持有的文科股份 117,936,422 股股份（约占文科股份总股本的 23.00%）协议转让给发行人；同时文科控股承诺，股份转让完成之日起，文科控股将其剩余的 19,509,978 股股份（约占文科股份总股份的 3.80%）的表决权全部委托给发行人。

发行人于 2022 年 1 月 21 日获得佛山市国资委出具的《市国资委关于同意收购深圳文科股份有限公司的批复》（佛国资规划〔2022〕3 号），佛山市国资委原则上同意本次收购事宜。根据国家市场监督管理总局出具的《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》（反执二审查决定〔2022〕67 号），本次收购经国家市场监督管理总局经营者集中反垄断初步审查决定，对佛山建发收购文科股份股权案不实施进一步审查，可以实施集中。

文科股份于 2022 年 4 月 28 日收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》，赵文凤及文科控股协议转让给佛山建发的无限售流通股合计 117,936,422 股股份已于 2022 年 4 月 27 日办理完成了过户登记手续。

3、参与文科股份非公开发行股票

发行人于 2021 年 12 月 22 日与文科股份签署了《股份认购协议》，发行人拟通过现金方式认购文科股份非公开发行股票不超过 100,000,000 股（最终数量以中国证监会核准文件的要求为准）。文科股份于 2022 年 5 月 20 日召开的 2021 年年度股东大会审议通过了发行的相关议案。

发行人于 2022 年 1 月 21 日获得佛山市国资委出具的《市国资委关于同意收购深圳文科股份有限公司的批复》（佛国资规划〔2022〕3 号），佛山市国资委原则上同意本次认购非公开发行股票事宜。根据国家市场监督管理总局出具的《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》（反执二审查决定〔2022〕67 号），认购非公开发行股票事宜经国家市场监督管理总局经营者集中反垄断初步审查决定，对佛山建发收购文科股份股权案不实施进一步审查，可以实施集中。发行人已就认购非公开发行股票事宜履行了现阶段的必要程序，发行人不涉及重大资产重组，符合有关法律法规、规则指引的要求。

2023 年 1 月 9 日，非公开发行股票事宜已获中国证监会核准批复。截至本募集说明书签署日，经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审验，发行人已缴付认购资金 292,000,000.00 元。发行人拥有文科股份表决权的比例为文科股份发行后总股本的 38.75%，为文科股份的控股股东，文科股份的实际控制人变更为佛山市国资委。

2023 年 3 月 13 日，文科股份非公开发行新增股份 100,000,000 股在深圳证券交易所上市。本次发行的基本情况如下：

（1）发行股票的类型和面值

非公开发行的股票为中国境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

（2）发行对象和认购方式

非公开发行股票的发行对象为文科股份控股股东佛山建发，发行对象以现金方式认购本次发行的股份。

（3）定价基准日、发行价格及定价原则

非公开发行股票的定价基准日为文科股份第四届董事会第十五次会议决议公告日（即 2021 年 12 月 23 日）。本次非公开发行股票的发行价格为 2.92 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%（定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）。

（4）发行数量

非公开发行股票的发行数量为 100,000,000 股，不超过发行前总股本的 30%，

全部由佛山建发以现金认购。发行数量符合文科股份董事会和股东大会决议的有关规定，满足《关于核准深圳文科股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可〔2023〕50号）的相关要求。

（5）限售期安排

非公开发行股票完成后，发行对象佛山建发认购的文科股份本次非公开发行的股份自本次股份上市首日起 36 个月内不得转让。

本次发行对象所取得文科股份非公开发行的股份因文科股份分配股票股利、资本公积金转增等形式所衍生取得的股份亦应遵守上述股份锁定安排。法律法规对限售期另有规定的，依其规定。

（6）募集资金和发行费用

募集资金总额为人民币 292,000,000.00 元，扣除不含税的发行费用人民币 7,268,679.24 元后，募集资金净额为人民币 284,731,320.76 元，扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于补充文科股份流动资金。

本次收购后，发行人拥有文科股份表决权的比例为文科股份发行后总股本的 38.75%，为文科股份的控股股东，文科股份的实际控制人变更为佛山市国资委。发行人已就本次收购履行了现阶段的必要程序，发行人不涉及重大资产重组，符合有关法律法规、规则指引的要求。

4、文科股份经营情况

文科股份成立于 1996 年，注册资本 61,276.71 万元，主营业务为生态工程施工、景观设计、科教文旅项目投资运营、园林养护、绿化苗木种植，其中生态工程施工业务是营业收入的主要来源。截至 2025 年 6 月末，文科股份总资产为 654,707.89 万元，所有者权益为 27,944.93 万元，资产负债率为 95.73%；2024 年度，文科股份实现营业收入 69,494.34 万元，较上年同期下降 32.23%，实现营业利润-32,439.59 万元，较上年同期下降 64.57%，实现归属母公司股东净利润-11,799.88 万元，较上年同期增长 21.02%。

2022-2024 年度，文科股份净利润分别为-37,316.14 万元、-16,460.70 万元和 -12,667.21 万元，持续为负，主要系计提了较大金额的信用减值损失和资产减值损失所致。由于文科股份前期承接了较多来自恒大及其关联方的园林类项目，受其债务危机影响，项目回款不佳，使得文科股份对相关应收账款及合同资产

计提了较大金额的坏账和减值准备。截至 2024 年末，文科股份应收账款及合同资产中累计已计提与恒大及其关联方相关的坏账和减值准备金额约 19.69 亿元。2022-2024 年末，根据文科股份股价情况及商誉减值测试情况，发行人对与文科股份相关的商誉分别计提了减值准备 2,322.82 万元、0.00 万元和 3,206.45 万元。

目前，文科股份已就恒大及其关联方的相关应收账款及合同资产计提了较为充分的坏账和减值准备，风险逐渐出清，逐步摆脱恒大事件造成的负面影响。同时，文科股份目前正在积极进行战略调整和转型，后续将轻装上阵，采取将多项措施扭转经营亏损，降低资产负债率，具体包括：（1）提振经营业绩，提升公司价值，促进存量的可转债转股；（2）争取收回应收恒大及其关联方款项，冲回坏账，恢复净资产；（3）在夯实主业的同时逐步做大做强绿色能源板块业务，提高盈利能力；（4）通过发行股票购买资产的方式并购合适标的，寻求新的业务增长点。此外，未来文科股份将加强与发行人集团体系内的协同，充分发挥文科股份的市场基因优势及发行人的国企背景优势，努力实现业务发展和整体实力的提升。

总体来看，虽然近三年文科股份净利润持续为负，但其亏损的绝对值逐年缩小。未来随着文科股份对恒大及其关联方相关应收账款及合同资产的坏账和减值准备逐步计提完毕，其每年的信用减值损失及资产减值损失将逐步缩小，并逐步回归正常的盈利水平。

5、商誉确认及减值情况

2022 年末，因收购文科股份，发行人确认了商誉 57,468.06 万元。

发行人每年末对与商誉相关的各资产组进行减值测试，首先将该商誉及归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整各资产组的账面价值，然后将调整后的各资产组账面价值与其可收回金额进行比较，以确定各资产组（包括商誉）是否发生了减值。对于文科股份，与商誉有关的资产组为固定资产、无形资产及其他资产。资产组的可回收金额采用重置成本法测算，处置费用包括与股权处置有关的法律费用、审计费用、相关税费等，预计未来净现金流量现值使用未来的现金流量折现求和。

2022 年末，根据文科股份股价情况及商誉减值测试情况，发行人对与文科股份相关的商誉计提了减值准备 2,322.82 万元，占期初账面原值的比例为 4.04%。

2023 年末，文科股份股价呈上升趋势，经发行人及审计机构进行减值测试，发行人与文科股份相关商誉的可收回金额大于期初账面原值，故未计提商誉减值准备。

2024 年末，根据文科股份股价情况及商誉减值测试情况，发行人与文科股份相关的商誉计提了减值准备 3,206.45 万元，占期初账面原值的比例为 5.58%。

总体来看，报告期内发行人与文科股份相关的商誉减值准备计提较为充分。发行人根据企业会计准则的要求，结合文科股份的股价情况，每年末对相关商誉进行减值测试，若未来发生减值迹象，发行人将及时足额计提减值准备。

第七节 增信情况

本期债券无担保。

第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据 36 号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据 36 号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。本期债券符合规定条件，按照债券利息适用企业所得税政策，持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期债券利息收入和转让本期债券取得的收入缴纳企业所得税。

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），企业发行永续债，应当将其适用的税收处理方法在证券交易所、银行间债券市场等发行市场的发行文件中向投资方予以披露。发行人认为本期债券属于上述公告所指的“符合规定条件的永续债”，可以按照债券利息适用企业所得税政策，即：发行方支付的永续债利息支出准予在其企业所得税税前扣除；投资方取得的永续债利息收入应当依法纳税。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，故投资者取得的本期债券利息收入应当依法纳税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起生效的《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自 2022 年 7 月 1 日起施行。1988 年 8 月 6 日国务院发布的《中华人民共和国印花税暂行条例》同时废止），在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵消

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证债券信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。披露的内容包括信息披露的依据、披露时间、披露内容、重大事项信息披露、存续期内定期信息披露、本息兑付事项等。

二、发行人信息披露事务管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、公司在信息披露前，应当将该信息的知情者控制在最小范围内，不得公开或者泄露该信息，不得利用该信息进行内幕交易，不得配合他人操纵公司债券交易价格；

2、公司信息披露时，应当使用事实描述性语言，保证其内容简明扼要、通俗易懂地说明应披露事件，不得含有任何宣传、广告、恭维或者诋毁等性质的词句；

3、公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者相关主管部门或机构认可的其他情形，履行披露义务可能导致公司违反国家有关保密的法律法规或损害公司利益的可向相关主管部门或机构申请豁免披露；

4、公司以及有关人员，对其知晓的公司应披露的信息负有保密的责任，不得擅自以任何形式对外披露公司有关信息。

5、公司以及有关人员应采取必要的措施，在信息公开披露前将其控制在最小的范围内。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1、公司董事会秘书办公室（以下简称“董秘办”）负责人为信息披露事务负责人，负责管理公司信息披露事务，在信息披露事务中的主要职责是：

（1）应当了解并持续关注公司经营情况、财务状况和公司已经发生的或者

可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料；

（2）准备和提交董事会所需要的报告和文件；

（3）协调和组织公司信息披露事项，包括实施公司信息披露的制度、接待来访、回答咨询、向投资者提供公司公开披露的资料，促使公司及时、合法、真实和完整地进行信息披露；

（4）列席涉及信息披露的有关会议。公司有关部门应当向董秘办提供信息披露所需要的资料和信息。公司在做出重大决议之前，应当从信息披露角度征询董秘办的意见；

（5）保证信息披露的内容真实、准确、完整、没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

（6）负责信息的保密工作，制定保密措施。内幕信息泄露时，及时采取补救措施加以解释和澄清；

（7）董事会授予的其他职权。

2、公司董秘办为公司信息披露事务管理部门，负责组织和协调公司信息披露事务。

公司财务资金中心在信息披露事务管理中作为公司与中介机构、债券监督管理机构及市场自律组织指定联络人，负责与中介机构的沟通与协调，并负责准备和提交债券监督管理机构及市场自律组织要求的文件。

3、信息披露事务管理部门应承担如下职责：

（1）负责公司信息披露事务管理，协调准备债券监督管理机构及市场自律组织要求的信息披露文件，保证公司信息披露程序符合有关法律、规则和要求；

（2）负责协调起草、编制公司信息披露文件；

（3）拟定并及时修订公司信息披露事务管理制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供公司已披露信息的备查文件，保证公司信息披露的真实、准确、完整、及时；

（4）负责公司重大信息的保密工作，制定保密措施，在内幕信息泄露时，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告债券监督管理机构和市场自律组织并公告；

（5）负责保管公司信息披露文件。

（三）董事和董事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、公司的信息披露义务人为公司董事和高级管理人员。公司信息披露义务人应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时、公平。

2、公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，公司董事及高级管理人员应向董事会履行报告义务。公司董事、高级管理人员和公司其他人员，未经董事会授权，无权擅自对外披露本制度所包括的信息披露范围内的任何信息。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、有关发行债券的信息资料由财务资金中心负责收集提交并与董秘办进行沟通，报经董秘办分管领导审核后，由主承销商在债券监督管理机构及市场自律组织认可的网站上以规定的披露方式对外披露。

2、有关债券存续期间的定期报告、临时报告等重大事项，需要在债券市场披露的，公司可自行或者将拟披露信息提交主承销商，在债券监督管理机构及市场自律组织认可的网站上以规定的披露方式对外披露。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、公司子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促所属子公司严格执行信息披露管理和报告制度确保子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给公司信息披露事务管理部门。各子公司指定专人作为指定联络人，负责与信息披露事务管理部门的联络工作。

2、公司各子公司按公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按公司信息披露事务管理制度履行相应的审批手续，确保信息的真实性、准确性和完整性。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

六、可续期公司债券信息披露特殊安排

（一）可续期公司债特殊事项的一般安排

针对可续期公司债券存续期的特别事项，发行人做了如下披露安排：

1、发行人将在定期报告中披露可续期公司债券续期情况、利率跳升情况、利息递延情况、强制付息情况等事项，并就可续期公司债券是否仍计入权益及相关会计处理进行专项说明。

2、债券存续期内如出现导致本次发行可续期公司债券不再计入权益的事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，并说明其影响及相关安排。

3、债券存续期内如发生强制付息事件或利息递延下的限制事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

4、上海证券交易所要求披露的其他事项。

（二）发行人行使续期选择权的信息披露安排

发行人决定递延支付利息的，发行人将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。递延支付利息公告的披露内容将包括但不限于：

1、本期债券的基本情况；

- 2、本次利息的付息期间、本次递延支付的利息金额及全部递延利息金额；
- 3、发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；
- 4、受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；
- 5、律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

发行人行使续期选择权的，发行人将于本次约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露永续期公司债券续期选择权行使公告。续期选择权行使公告中的披露内容将包括但不限于：

- 1、本期债券的基本情况；
- 2、债券期限的延长时间；
- 3、后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。

第十节 投资者保护机制

一、发行人行为限制承诺

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%。

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。

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。

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。

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

如发行人违反行为限制承诺要求，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。

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。

三、偿债资金来源及偿债计划

（一）偿债资金来源

1、自有资金

发行人的偿付资金将主要来源于发行人日常经营所产生的收入。报告期内，发行人营业收入分别为 2,061,911.13 万元、3,158,410.34 万元、4,093,446.55 万元和 1,906,980.67 万元，经营活动现金流入分别为 2,277,296.21 万元、3,561,170.98 万元、4,452,933.53 万元和 2,234,627.46 万元。此外，发行人货币资金较为稳定充裕，截至 2025 年 6 月末，发行人货币资金为 1,343,527.06 万元，可较好支持未来有息债务的偿付，部分有息债务发行人将使用自有资金进行偿还。

2、贷款置换

截至 2025 年 6 月末，发行人及其子公司获得主要贷款银行授信额度为 4,013,373.00 万元，其中已使用额度 2,085,232.57 万元，尚未使用额度为 1,613,686.05 万元。发行人与多家银行保持合作，授信额度较为充足，财务备用流动性充沛，间接融资渠道畅通，部分有息债务发行人将通过银行贷款置换的方式进行偿付，包括但不限于流动资金贷款、并购贷款等多种形式。

3、流动资产变现

发行人长期保持稳健的财务政策，注重流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2025 年 6 月末，发行人合并口径流动资产为 4,417,263.91 万元，其中可变现流动资产为 3,146,388.89 万元，必要时可以通过变现流动资产以补充偿债资金，对有息债务偿付提供一定保障。

（二）偿债资金安排

发行人根据债务结构情况进行公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理等，并将根据有息债务未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益，一般会在债务到期前 1-3 个月安排偿付资金。具体安排如下：

1、合理制定年度资金运用计划

发行人每年针对到期债务制定了相应的偿债安排，发行人将根据未来有息债务的到期时间安排制定年度资金运用计划，合理调度分配资金，以确保按期

偿付到期债务。

2、加强和优化内部财务管理和资金管理水平

发行人将继续加强和优化内部财务管理和资金管理水平，合理配置资金，提高资金使用效率，实现投融资资金的良性循环和资本经营，将负债规模控制在合理水平。

3、建立偿债应急响应机制

本期债券存续期内，如果有关偿债财务指标出现大幅不利变动，包括但不限于资产流动性、盈利能力和经营性现金流量显著下降等，发行人将立即启动偿债应急响应机制。第一，通过调整公司资产结构、增加公司资产的流动性和变现能力，确保公司的短期偿债能力。第二，通过降低长期项目投资力度，选择投资周期短、投资回收期较短的项目，提前确保公司的中长期偿债能力不受影响。

（三）发行人的偿债计划

本期债券的起息日为 2025 年 12 月 1 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券品种一的付息日为 2026 年至 2028 年间每年的 12 月 1 日，本期债券品种二的付息日为 2026 年至 2030 年间每年的 12 月 1 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；每次付息款项不另计利息。

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）。到期支付本金及最后一期利息。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

四、偿债保障措施

发行人是佛山市国资下属企业，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。为了充分有效地维护本期债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时

足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员，安排偿债资金和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等，努力形成一套确保公司债券安全兑付的保障措施。

（一）设立专门的偿付工作小组

发行人将组成偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。组成人员包括发行人高管、财务部门负责人等，财务部门负责在财务预算中落实本息偿付资金，确保本期债券如期偿付，维护债券持有人利益。

（二）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到公司债券投资人的监督，防范偿债风险。

（三）制定《债券持有人会议规则》

发行人与债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定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，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（四）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（五）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，对募集资金的使用进行持续、动态监管，并在债券本息无法按时偿付时，代表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。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，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公司履行承诺的情况，并在公司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依据《债券受

托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十三节 债券受托管理人”。

（六）设立募集资金与偿债专项账户

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人将在本期债券发行前设立募集资金与偿债保障金专项账户。

1、开立募集资金与偿债保障金专项账户专款专用

发行人开立募集资金与偿债保障金专项账户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

发行人与债券受托管理人、募集资金监管银行签订本期债券募集资金监管协议，规定债券受托管理人和资金监管银行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。

2、募集资金与偿债保障金专项账户资金来源

本期债券的本息兑付资金主要来自发行人经营活动现金流和净利润。若经济环境变化其他不可预计的因素导致公司现金不能满足按时足够偿付本期债券本息的要求时，公司可以通过其他途径筹集偿债资金，包括但不限于：

- （1）银行贷款；
- （2）出售公司流动资产或其他资产变现；
- （3）其他适当且合法的途径筹集的资金。

3、募集资金与偿债保障金专项账户管理方式

（1）发行人指定财务资金中心负责协调次债券本息的偿付工作，并协调对专项偿债保障金专项偿债账户及其资金进行归集、管理工作。发行人其他相关部门配合财务资金中心在本期债券付息兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

（2）发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对交易性金融资产、应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在付息兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

4、监督安排

（1）债券受托管理人和资金监管银行共同监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债保障金专项账户内资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

（2）本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

5、信息披露

债券受托管理人和资金监管银行将依据监管规定及债券受托管理协议、资金监管协议的相关规定进行信息披露安排。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人在未发布利息递延支付公告的情况下拖欠利息、发生强制付息事件下拖欠利息、未发布续期公告的情况下拖欠本息。

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行：本期债券构成甲方被法院裁定受理破产申请外的其他违约情形的，甲方应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外；

2、协商变更履行方式：本期债券构成甲方被法院裁定受理破产申请外的其他违约情形的，甲方可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》

关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

三、违约事项及纠纷的解决

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商解决不成，均应提交发行人所在地具有管辖权人民法院通过诉讼解决。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

为规范本期债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《佛山市建设发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券之债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于发行人办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

对于《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

（一）总则

1、为规范佛山市建设发展集团有限公司于 2024 年 7 月 8 日经董事会审议、2024 年 10 月 30 日经股东批复通过的总额不超过人民币 30 亿元（含人民币 30 亿元）（以主管机关注册的发行规模为准）的公开发行永续期公司债券（以下简称“本期债券”）的债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称为“法律法规”）的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

2、债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

3、债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

4、债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

5、债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

6、债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集

人自行承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

（二）债券持有人会议的权限范围

1、本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2、本期债券存续期间，除《债券持有人会议规则》另有约定外，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定：

- ①变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- ②变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- ③变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- ④变更募集说明书约定的募集资金用途；
- ⑤其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等）；

（4）发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

①发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；或在不行使续期选择权时不能按期支付本期债券的本金或者利息；或在未发出递延支付利息公告的情况下未按期支付本期债券的利息；或在发生强制付息事件时仍未付息；或违反利息递延下的限制事项；

②发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

③发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

④增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

⑤发行人减资、合并等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或者授权采取相应措施；

⑥发行人分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序；

⑦发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

(5) 发行人提出重大债务重组方案的；

(6) 法律法规规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

(三) 债券持有人会议的筹备

1、会议的召集

(1) 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本次未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

(2) 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 3 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

（3）受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

2、议案的提出与修改

（1）提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律法规及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

（2）召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

（3）受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

（4）债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有

人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

①特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

②授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

（5）召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

（6）提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3、会议的通知、变更及取消

（1）召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

（2）根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

（3）召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

（4）债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

（5）召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

（6）已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

（7）债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

（8）因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- ①前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- ②本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- ③本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- ④本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

（四）债券持有人会议的召开及决议

1、债券持有人会议的召开

（1）债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

（2）债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

（3）本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

（4）拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者

推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

（5）资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

（6）债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

（7）受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

（8）债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

①召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

②召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

③享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

④享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

2、债券持有人会议的表决

(1) 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

(2) 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

① 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

② 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

③ 债券清偿义务承继方；

④ 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

(3) 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

(4) 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

(5) 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

(6) 发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

3、债券持有人会议决议的生效

(1) 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

①拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

②发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

③发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

④拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

⑤拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

⑥拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

⑦拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

(2) 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

(3) 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

(4) 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或

诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

（5）债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

（6）债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

1、债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（1）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（2）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本次未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（3）会议议程；

（4）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（5）表决程序（如为分批次表决）；

（6）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

2、召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （1）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；
- （2）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；
- （3）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；
- （4）其他需要公告的重要事项。

3、按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

4、债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的相关合理费用，由发行人承担，发行人暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向发行人进行追偿。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

（六）特别约定

1、关于表决机制的特别约定

因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

2、简化程序

（1）发生《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情

形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

①发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

②发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；

③债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

④债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

⑤受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

⑥全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

（2）发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披

露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

（3）发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

（七）附则

1、《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

2、依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

3、《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

4、对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向发行人所在地人民法院提起诉讼。

5、《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视为同意《债券受托管理协议》的条款和条件，并由债券受托管理人按《债券受托管理协议》履行其职责。

本节仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

一、债券受托管理人

佛山市建设发展集团有限公司已与国泰海通证券股份有限公司（原国泰君安证券股份有限公司）签订了《佛山市建设发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”），聘任国泰海通证券股份有限公司（原国泰君安证券股份有限公司）担任本期债券的债券受托管理人。国泰海通证券股份有限公司（原国泰君安证券股份有限公司）接受全体债券持有人的委托，担任本期债券的债券受托管理人；发行人同意聘任国泰海通证券股份有限公司（原国泰君安证券股份有限公司），并接受债券受托管理人的监督。

除与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为发行人发行公司债券的主承销商之外，截至《债券受托管理协议》签订之日，发行人与债券受托管理人及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权或其他利害关系。

二、《债券受托管理协议》的主要条款

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。因原国泰君安证券股份有限公司换股吸收合并原海通证券股份有限公司事宜，原国泰君安证券股份有限公司已更名为国泰海通证券股份有限公司。本次更名不影响佛山市建设发展集团有限公司已与原国泰君安证券股份有限公司签署的《债券受托管理协议》的法律效力，本节所引用的《债券受托管理协议》主要内容中涉及“国泰君安证券股份有限公司”相关表述的，仍沿用协议中的原公司名称。

（一）定义及解释

1、除《债券受托管理协议》另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于《债券受托管理协议》。

2、定义与解释

“本次债券”指发行人于 2024 年 7 月 8 日经董事会审议、2024 年 10 月 30 日经股东批复通过的总额不超过人民币 30 亿元（含人民币 30 亿元）（以主管机关注册的发行规模为准）的公开发行永续期公司债券。

“本期债券”指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的每一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

“本期债券条款”指募集说明书中约定的本期债券条款。

“承销协议”指发行人和本次债券主承销商签署的《佛山市建设发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券之承销协议》和对该协议的所有修订和补充。

“兑付代理人”指中国证券登记结算有限责任公司，或适用法律规定的任何其他兑付代理人。

“工作日”指国内商业银行和兑付代理人均对公正常营业的任何一天。

“交易日”指证券交易场所的营业日。

“募集说明书”指发行人为发行本次债券而制作的债券募集说明书，本次债券分期发行的，募集说明书分别指各期债券募集说明书。

“人民币”指中国的法定货币。

“协议”指《债券受托管理协议》以及对《债券受托管理协议》不时补充或修订的补充协议。

“《债券持有人会议规则》”指国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人与发行人制订的《佛山市建设发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券之债券持有人会议规则》。

“债券持有人会议”指由全体债券持有人组成的议事机构，依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决。

“债券持有人会议召集人”指根据《债券持有人会议规则》约定有权召集

债券持有人会议的自然人、法人或其他组织。

“债券持有人”指在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构的托管名册上登记的持有本次债券的投资者。

“表决权”指当债券持有人进行表决时，以每一张未偿还的本期债券为一表决权，但不包括《持有人会议规则》规定的无表决权情形。

“中国证监会”指中国证券监督管理委员会，在适用的情况下，包括发行人所在地的中国证监会派出机构。

“交易所”指上海证券交易所。

“证券登记公司”指中国证券登记结算有限责任公司。

“中国”指中华人民共和国，为《债券受托管理协议》之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾。

（二）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任债券受托管理人作为本次债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。债券受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2、在本次债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定及募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

债券受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在债券受托管理人履行相关职责前向债券受托管理人书面明示自行行使相关权利的，债券受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。债券受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与《债券受托管理协议》、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3、在本次债券存续期内，债券受托管理人应依照《债券受托管理协议》的

约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突。

4、任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意债券受托管理人作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受《债券受托管理协议》项下的相关约定，并受《债券受托管理协议》之约束。

（三）发行人的权利和义务

1、发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至债券受托管理人。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与债券受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。发行人不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

4、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

5、发行人使用募集资金时，应当书面或电子邮件告知债券受托管理人。

发行人应当根据债券受托管理人的核查要求，按季度及时向债券受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭

证等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，发行人应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人还应当按季度向债券受托管理人提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，发行人应当及时履行信息披露义务。发行人应当按季度说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，发行人应当及时进行信息披露。

6、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

7、发行人应当在定期报告中披露本次永续期公司债券的续期情况、利率跳升情况、利息递延情况、强制付息情况等事项，并就永续期公司债券是否仍计入权益及相关会计处理进行专项说明。

8、本次永续期公司债券存续期内如出现导致本次发行永续期公司债券不再计入权益的事项，发行人应于 2 个交易日内披露相关信息，并说明其影响及相关安排。

9、本次永续期公司债券存续期内如发生强制付息事件或利息递延下的限制事项，发行人应于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排。

10、本次可续期公司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，本次债券的每个付息日，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。

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。

如发行人决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日披露递延支付利息公告。

递延支付利息公告内容应包括但不限于：（1）本次债券的基本情况；（2）本次利息的付息期间、本次递延支付的利息金额及全部递延利息金额；（3）发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；（4）受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；（5）律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

11、对于本次可续期公司债券，发行人应至少于续期选择权行使年度付息日前 30 个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本次债券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。

12、本期债券存续期内，发生可能影响发行人偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事项，发行人应当及时书面或电子邮件通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面或电子邮件通知事件进展和结果：

- （1）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （2）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （3）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （4）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行

职责；

（5）发行人控股股东或者实际控制人变更；

（6）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（9）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

（10）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（11）发行人或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；

（12）发行人转移债券清偿义务；

（13）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（14）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

（15）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（16）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（17）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

（18）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（19）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

（20）发行人涉及需要说明的市场传闻；

（21）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（22）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（23）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

（24）发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

- (25) 发行人拟修改债券持有人会议规则；
- (26) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (27) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项；
- (28) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- (29) 出现导致本次发行可续期公司债券不再计入权益的事项；
- (30) 发生强制付息事件或利息递延下的限制事项；
- (31) 发行人决定递延支付利息；
- (32) 法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，配合债券受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应按照规定及时披露上述事项及后续进展。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知债券受托管理人，并配合债券受托管理人履行相应职责。

13、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。经债券受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

14、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

15、发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知债券受托管理人；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合债券受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

16、预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知债券受托管理人，按照债券受托管理人要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

约定的偿债保障措施为：切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、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、制定《债券持有人会议规则》、严格履行信息披露义务、设置募集资金专项账户。

17、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券受托管理人和债券持有人。本期债券的后续偿债措施安排包括但不限于：

（1）部分偿付及其安排；

（2）全部偿付措施及其实现期限；

（3）由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；

（4）重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

18、发行人无法按时偿付本期债券本息时，债券受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

19、本期债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知债券受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与债券受托管理人的工作职责应当

明确区分，不得干扰债券受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

20、发行人应严格履行《募集说明书》中关于债券增信措施（如有）、关于债券投资者保护机制的相关承诺和义务，切实保护持有人权益。

21、发行人成立金融机构债权人委员会且债券受托管理人被授权加入的，应当协助债券受托管理人加入其中，并及时向债券受托管理人告知有关信息。

22、发行人应对债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人（姓名：何嘉华，电话：0757-88038497）负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在 3 个工作日内通知债券受托管理人。

23、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

24、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知债券受托管理人。

25、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.21、4.22 条的规定向债券受托管理人支付本次债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的合理额外费用。

债券受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关合理费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向发行人进行追偿。

26、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知债券受托管理人。

（四）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。债券受托管理人为履行受托管理职责，有权按照月度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、债券受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。债券受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

3、债券受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.12 条约定的情形，获取发行人和增信主体的内部有权机构和本次债券有关的决议或相关会议纪要；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每季度调取发行人、增信主体银行征信记录；

（4）每年对发行人和增信主体进行现场检查；

（5）每年约见发行人或者增信主体进行谈话；

（6）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每月查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每月结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，债券受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予债券受托管理人必要的支持。

4、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储与划转进

行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

债券受托管理人应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，债券受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

5、在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每月检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

债券受托管理人应当按季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，债券受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，债券受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，债券受托管理人还应当按季度核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，债券受托管理人应当督促发行人履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，债券受托管理人应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，债券受托管理人应当核查募集资金变更是否履

行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

债券受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

6、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

7、债券受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

8、出现《债券受托管理协议》第 3.12 条情形，在知道或应当知道该等情形之日起 5 个交易日内，债券受托管理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，债券受托管理人应当召集债券持有人会议。

9、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

10、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，债券受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，督促发行人报告债券持有人。

11、债券受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定投资者保护机制与偿债保障措施，或者按照《债券受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担，相关费用由全体

债券持有人垫付，并有权向发行人进行追偿，同时发行人应承担相应的违约责任。

12、本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

13、发行人为本期债券设定担保的，债券受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

14、债券受托管理人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。债券受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

15、发行人不能偿还本期债券时，债券受托管理人应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，债券受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

债券受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，债券受托管理人可以要求再次追加担保，产生的相关合理费用由发行人承担。

16、发行人成立金融机构债权人委员会的，债券受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

17、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本次债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

18、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本次债券

债权债务关系终止后二十年。

19、债券受托管理人应对本次可续期公司债券的特殊发行事项进行持续关注，包括可续期公司债券续期情况、利息递延情况、强制付息情况及可续期公司债券是否仍计入权益等相关事项，并在年度受托管理事务报告中披露。

20、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

债券受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，债券受托管理人应当与发行人在本处约定相应的履约保障机制。发行人履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体如下：

（1）发行人行为限制承诺

发行人承诺，在本次债券存续期间，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%。

如本次债券存续期间，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次债券持有人会议规则的约定执行。

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。

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。

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。

（2）救济措施

如发行人违反行为限制承诺要求，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，经持有本次债券 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次债券持有人认可的和解方案。

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。

21、在本期债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

22、债券受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的约定获得受托管理报酬。双方一致同意，本次债券的受托管理报酬为人民币 5 万元整。

23、本期债券存续期间，债券受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出，按以下方式由相关主体承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用，由会议召集人自行承担；债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，由债券持有人自行承担；

（2）债券受托管理人为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用，由发行人承担；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的其他合理费用，由发行人承担。

上述所有费用应在费用承担方收到债券受托管理人出具账单及相关凭证之日起 15 个交易日内向债券受托管理人支付。

24、发行人未能履行还本付息义务或债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，债券受托管理人或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关合理费用（包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估

费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”）由发行人承担，如发行人拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付，并有权向发行人进行追偿：

（1）债券受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因债券受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）债券受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，债券受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管债券受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如债券受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人同意债券受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

（五）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）债券受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （7）债券持有人会议召开的情况；

（8）发行人偿债意愿和能力分析；

（9）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债券受托管理人采取的应对措施；

（10）发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况、发行人续期选择权、递延支付利息权、赎回选择权等永续期公司债特殊条款的执行情况；

（11）永续期公司债券是否仍计入权益。

3、本次债券存续期内，出现以下情形的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起 5 个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （1）债券受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （3）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （4）出现第 3.7 条第（1）项至第（24）项等情形的；
- （5）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

债券受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致债券受托管理人无法履行受托管理职责，债券受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、债券受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

（六）利益冲突的风险防范机制

1、债券受托管理人不得担任本次债券受托管理人情形：

- （1）债券受托管理人为本次公司债券发行提供担保；
- （2）债券受托管理人作为自行销售公司债券发行人以及发行人的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司及其他关联方。

2、债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、下列事项构成《债券受托管理协议》所述之潜在利益冲突：

- （1）发行人和债券受托管理人存在股权关系，或发行人和债券受托管理人存在交叉持股的情形；

(2) 在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，债券受托管理人正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响债券受托管理人为债券持有人利益行事的立场；

(3) 在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，债券受托管理人系该期债券的持有人；

(4) 在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，债券受托管理人已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.3 条第（3）项中约定的因持有本次债券份额而产生债权；

(5) 法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

(6) 上述条款未列明但在实际情况中可能影响债券受托管理人为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

4、债券受托管理人在担任受托管理人期间可能产生利益冲突，债券受托管理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部信息隔离管理要求，通过人员、机构、财务、资产、经营管理、业务运作和投资决策等方面独立运作、分开管理、相互隔离等措施，防范发生与《债券受托管理协议》项下债券受托管理人履职相冲突的情形；

发生潜在利益冲突情形，债券受托管理人应当按照既定流程论证利益冲突情况并提出解决方案。确认发生利益冲突的，在知道或应当知道该等情形之日起 5 个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告，披露已经存在或潜在的利益冲突。披露难以有效处理利益冲突的，债券受托管理人应当采取对相关业务进行限制等措施。发行人发现与债券受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知债券受托管理人。

5、发行人和债券受托管理人违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

(1) 发行人、债券受托管理人应在发现存在利益冲突的 5 个交易日内以书面的方式将冲突情况通知对方，若因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知另一方，导致另一方或债券持有人利益受到损失，该方应对此损失承担相应的法律责任；

(2) 在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成

受托管理人变更的事宜；

（3）债券受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

（七）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）债券受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（2）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）债券受托管理人提出书面辞职；

（4）债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在债券受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、债券受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除债券受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（八）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

（2）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的

授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

2、债券受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）债券受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；

（3）债券受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（九）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

（十）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、《债券受托管理协议》的约定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成《债券受托管理协议》和本期债券项下发行人的违约事件：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体

已代为履行偿付义务的除外。

(2) 发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

(3) 本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

(4) 发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

(5) 发行人在未发布利息递延支付公告的情况下拖欠利息、发生强制付息事件下拖欠利息、未发布续期公告的情况下拖欠本息。

(6) 发行人被法院裁定受理破产申请的。

3、债券受托管理人预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

(1) 要求发行人追加担保；

(2) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可以依法提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(3) 及时报告全体债券持有人；

(4) 及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

4、违约事件发生时，债券受托管理人有权行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日的 5 个交易日内以公告方式告知全体债券持有人；

(2) 发行人未履行偿还本期债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本金利息；

(3) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(4) 根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

(5) 在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

5、违约责任及免除：

(1) 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

①继续履行：本次债券构成发行人被法院裁定受理破产申请外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外；

②协商变更履行方式：本次债券构成发行人被法院裁定受理破产申请外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（2）若债券受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费），发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因债券受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效；

若因债券受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用（包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费），债券受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。债券受托管理人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效。

（3）发行人的违约责任可因如下事项免除：

①法定免除：违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定；

②约定免除：发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本次债券持有人通过协商或其他方式确定。

（十一）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用中华人民共和国法律（为《债券受托管理协议》之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）并依其解

释。

2、凡因《债券受托管理协议》引起的或与《债券受托管理协议》有关的包括但不限于违约、侵权等任何争议，首先应在争议各方（包括但不限于发行人、债券受托管理人及债券持有人等）之间协商解决。如果协商解决不成，均应提交发行人所在地具有管辖权人民法院通过诉讼解决。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

（十二）协议的生效、变更及终止

1、《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行之日起生效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经本期债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、如出现发行人履行完毕与本期债券有关的全部支付义务、变更受托管理人或本期债券发行未能完成等情形的，《债券受托管理协议》终止。

4、如本次债券分期发行，如未作特殊说明或另行约定，《债券受托管理协议》适用于本次债券分期发行的每一期债券。

（十三）通知

1、在任何情况下，《债券受托管理协议》所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真、电子邮件发送到《债券受托管理协议》双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：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

发行人收件人：何嘉华

发行人传真：0759-3396807

债券受托管理人通讯地址：上海市静安区南京西路 768 号

债券受托管理人收件人：裴佳骏

债券受托管理人传真：0757-88339990

2、任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起 3 个工作日内通知另一方。

3、通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（3）以传真或电子邮件发出的通知，应当于传真成功或电子邮件发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

4、如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，债券受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

5、《债券受托管理协议》各方确认，上述联系方式持续适用于《债券受托管理协议》履行期间、诉讼及/或仲裁期间。在《债券受托管理协议》履行及/或后续可能的诉讼、仲裁等争议解决过程中，法院、仲裁委员会等裁决机构根据上述联系方式送达相关通知、材料、文书、函件等行为均为有效行为，协议各方对此予以认可。

（十四）廉洁展业（反商业贿赂）条款

在业务合作期间，协议双方应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违纪行为。协议双方在业务往来活动中，应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和对方利益，并遵守以下规定：

1、不得向对方工作人员提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

2、不得向对方工作人员提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；

3、不得向对方工作人员进行商业贿赂；

4、不得以任何其他手段向对方工作人员提供任何其他不正当利益；

5、不得以任何不正当方式干预影响审核、监管。

如协议一方违反上述廉洁约定，另一方有权终止业务合作关系，并要求其承担相应责任。

（十五）附则

1、《债券受托管理协议》对发行人和债券受托管理人均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

2、《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应被执行。

3、《债券受托管理协议》正本一式陆份，发行人、债券受托管理人各执贰份，其余贰份由债券受托管理人保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：佛山市建设发展集团有限公司

住所：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

法定代表人：黄智斌

联系人：吴越

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

电话号码：0757-88339967

传真号码：0757-88339990

邮政编码：528000

二、牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人

名称：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：朱健

联系人：周迪、裴佳骏、沈炜坚

联系地址：上海市静安区南京西路 768 号

电话号码：021-38677399

传真号码：021-38677399

邮政编码：200040

三、联席主承销商一

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：陈天涯、张路、罗家聪、冯诗洋

联系地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层

电话号码：0755-23835300

传真号码：0755-23835201

邮政编码：518048

四、联席主承销商二

名称：东方证券股份有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 119 号东方证券大厦

法定代表人：龚德雄

联系人：赵丰伟、胡一凡、莫依凡

联系地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

电话号码：021-63325888

传真号码：021-63326933

邮政编码：200010

五、联席主承销商三

名称：国投证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区福田街道福华一路 119 号安信金融大厦

法定代表人：王苏望

联系人：周春丽、龚军、尹馨、陈炯旭

联系地址：广东省佛山市禅城区季华六路 11 号恒福国际商业中心 21 层

电话号码：0755-82825111

传真号码：010-83321155

邮政编码：528099

六、律师事务所

名称：广东金桥百信律师事务所

住所：广东省广州市天河区珠江东路 16 号 24-26 层

负责人：祝志群

联系人：莫哲、石向阳

联系地址：广东省广州市天河区珠江东路 16 号高德置地冬广场 G 座写字楼
24 楼、25 楼及 26 楼 2602-2605 单元

电话号码：020-62719641

传真号码：020-83329088

邮政编码：510623

七、会计师事务所

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：湖北省武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

负责人：杨荣华、管云鸿、石文先

联系地址：广东省广州市越秀区解放南路 123 号金汇大厦 27 层

联系人：王兵、谭思丽、胡海林、邱以武

联系电话：020-38896506

传真号码：020-38783856

邮政编码：510120

八、信用评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：何婕好、芦苇

联系地址：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 层

电话号码：021-63501349

传真号码：021-63501349

邮政编码：200001

九、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：周宁

电话号码：021-38874800

传真号码：021-58754185

邮政编码：200127

十、公司债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

总经理：蔡建春

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 388 号

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68807813

邮政编码：200120

十一、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至 2025 年 6 月末，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系如下：

截至 2025 年 6 月末，国泰海通证券股份有限公司持有文科股份（002775.SZ）145,000 股股票。

截至 2025 年 6 月末，中信证券股份有限公司持有文科股份（002775.SZ）421,578 股股票。

截至 2025 年 6 月末，东方证券股份有限公司持有文科股份（002775.SZ）700 股股票。

除此以外，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的重大股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：



黄智斌

佛山市建设发展集团有限公司

2025 年 11 月 17 日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：



黄智斌

佛山市建设发展集团有限公司

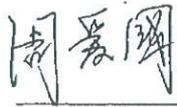
2025 年 11 月 17 日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：



周爱国

佛山市建设发展集团有限公司

2025年11月17日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：

孙钟权

孙钟权

佛山市建设发展集团有限公司

2025年11月17日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：



徐勇

佛山市建设发展集团有限公司

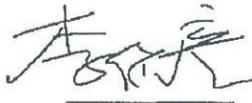
2025 年 11 月 17 日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：



李侃童

佛山市建设发展集团有限公司

2025 年 11 月 17 日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：



冯海明

佛山市建设发展集团有限公司

2025 年 11 月 17 日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签字：

陈力

陈力

佛山市建设发展集团有限公司

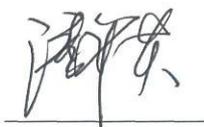
2025年11月17日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签字：



潘肇英

佛山市建设发展集团有限公司



2025 年 11 月 17 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签字：


丁朴

佛山市建设发展集团有限公司

2025 年 06 月 17 日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签字：


徐磊

佛山市建设发展集团有限公司



2025 年 11 月 17 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签字：


曾梓



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签字：


何刚

佛山市建设发展集团有限公司

2025年11月17日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签字：

吴越

吴越

佛山市建设发展集团有限公司

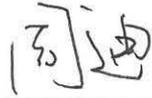
2025 年 11 月 17 日



主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



周迪



裴佳骏

法定代表人或授权代表签字：



郁伟君

国泰海通证券股份有限公司



2025 年 11 月 17 日

国泰海通证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰海通证券股份有限公司董事长

朱 健

受权人：国泰海通证券股份有限公司投资银行业务委员会总裁

郁伟君

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务（保荐、并购重组和财务顾问业务）相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、独立财务顾问协议；
- 4、上市辅导协议；
- 5、承销协议；
- 6、承销团协议；
- 7、保荐协议；
- 8、资金监管协议；
- 9、律师见证协议；

- 10、持续督导协议；
- 11、上市服务协议；
- 12、战略合作协议、合作协议；
- 13、开展股权融资和财务顾问业务中涉及的其他协议；
- 14、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。



三、新三板业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；
- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、国有资产监督管理委员会、中国银行间市场交易商协会、中国外汇交易中心、上海清算所、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司、全国中小企业股份转让系统等）报送的文件（除监管部门明确规定需由法定代表人签字的文件）。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

股
份
公
司

(此页为签署页)



授权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

董事长：_____

2025年5月28日

七
四
八



授权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

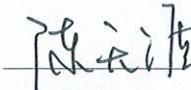
投资银行业务委员会总裁：_____

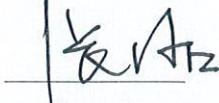
2025年5月28日

主承销商声明

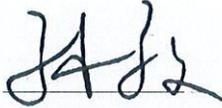
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：


陈天涯


张路

法定代表人或授权代表（签字）：

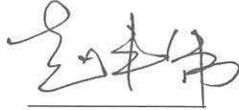

孙毅



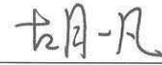
主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



赵丰伟



胡一凡

法定代表人或授权代表签字：



苏鹏



仅限于佛山建发永俊债证项目使用



【授权书编号：2025 年 B0002】

公司投资银行业务授权书

授权人：____ 卢大印 _____ 职务：____ 副总裁（主持工作） _____
被授权人：____ 苏 鹏 _____ 职务：____ 投资银行总监 _____

一、授权期限

本授权有效期自 2025 年 2 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止。

二、授权权限

1. 授权苏鹏先生就公司开展债权融资类业务(包括但不限于公司债、企业债、金融债、非金融企业债务融资工具、资产证券化产品、公开募集基础设施证券投资基金业务,以及按上述类型管控的其他业务)涉及的全部文件,经公司有权决策机构或有权审批人依照公司规定履行完毕决策流程后,代表卢大印先生对外签署,包括但不限于:各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等,签发非金融企业债务融资工具主承销商推荐函等与开展债权融资类业务相关的行政公文,以及审批使用与开展债权融资类业务文件相关的公司行政印章、法定代表人个人名章和法定代表人身份证复印件、授权人个人名章和授权人身份证复印件(须注明使用用途)。

2. 授权苏鹏先生就公司开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务(包括但不限于首次公开发行股票并上市、公开增发、定向增发、上市公司并购重组财务顾问、上市公司收购财

务顾问，以及按上述类型管控的其他业务）涉及的全部文件，但首次向监管机构（包括但不限于中国证监会、证券交易所等）提交的申报文件及领取监管机构批文后首次发行需要签署的文件，以及详式权益变动报告书等除外，经公司有权决策机构或有权审批人依照公司规定履行完毕决策流程后，代表卢大印先生对外签署，包括但不限于：各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明问询文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。签发与开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务相关的行政公文（包括但不限于首次公开发行股票并上市辅导情况报告、首次公开发行股票并上市辅导备案报告、首次公开发行股票并上市辅导验收申请报告等），以及审批使用与开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务文件相关的公司行政印章、法定代表人个人名章和法定代表人身份证复印件、授权人个人名章和授权人身份证复印件（须注明使用用途），法律法规或监管规定不能授权的除外。

请遵照《东方证券股份有限公司授权管理办法》的授权相关责任规定及说明执行。

授权人签名：



2025年1月27日

被授权人签名：



2025年1月27日

仅限于佛的建发永德信公司使用
【授权书编号：董 2025 年 B0001】

公司投资银行业务授权书

授权人：____ 龚德雄 _____ 职务：____ 董事长、法定代表人 _____
被授权人：____ 卢大印 _____ 职务：____ 副总裁（主持工作） _____

一、授权期限

本授权有效期自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止。

二、授权权限

1. 授权卢大印先生就公司开展债权融资类业务（包括但不限于公司债、企业债、金融债、非金融企业债务融资工具、资产证券化产品、公开募集基础设施证券投资基金业务，以及按上述类型管控的其他业务）涉及的全部文件，经公司有权决策机构或有权审批人依照公司规定履行完毕决策流程后，代表龚德雄先生对外签署，包括但不限于：各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等，签发非金融企业债务融资工具主承销商推荐函等与开展债权融资类业务相关的行政公文，以及审批使用与开展债权融资类业务文件相关的公司行政印章、法定代表人个人名章（须注明使用用途）和法定代表人身份证复印件（须注明使用用途）。

2. 紧急情况下，经授权人微信、邮件等通讯方式同意，授权卢大印先生就公司开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务（包括但不限于首次公开发行股票并上市、公开增发、定

向增发、上市公司并购重组财务顾问、上市公司收购财务顾问，以及按上述类型管控的其他业务)涉及的全部文件，经公司有权决策机构或有权审批人依照公司规定履行完毕决策流程后，代表龚德雄先生对外签署，包括但不限于：各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明问询文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。签发与开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务相关的行政公文(包括但不限于首次公开发行股票并上市辅导情况报告、首次公开发行股票并上市辅导备案报告、首次公开发行股票并上市辅导验收申请报告等)，以及审批使用与开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务文件相关的公司行政印章、法定代表人个人名章(须注明使用用途)和法定代表人身份证复印件(须注明使用用途)，法律法规或监管规定不能授权的除外。

请遵照《东方证券股份有限公司授权管理办法》的授权相关责任规定及说明执行。

授权单位(盖章):



授权人签名:

龚德雄

2024年12月31日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：

周春丽

周春丽

国投证券股份有限公司

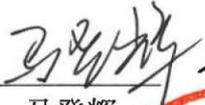
2025 年 11 月 17 日



主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人或授权代表签字：


马登辉



国投证券股份有限公司

法定代表人授权委托书

国投证券授字（法-转）〔2025〕第3号

兹授权廖笑非（以下称“被授权人”）为我公司办理债权业务、上市辅导业务及财务顾问业务的代理人，授权其代表我公司法定代表人签署以下文件：

1.除保荐业务以外其他债权业务的各类申请、反馈、发行、上市等全流程的相关文件，包括涉及到法定代表人可授权的相关文件；

2.债权业务各类协议（含业务合作、承销、受托管理、债权代理、募集资金管理、各监管有权部门对债权业务开展过程中要求的各类协议、各债券市场申报和披露端口密匙的模板类协议）；

3.IPO上市辅导备案的全套申请文件、涉及辅导类相关协议（含一揽子合作协议、辅导协议）；

4.保荐业务之主承销协议、保荐协议。

现经法定代表人许可，被授权人将以上权限转授予公司投资银行业务委员会主任马登辉（以下称“被转授权人”）。

授权单位（盖章）：国投证券股份有限公司



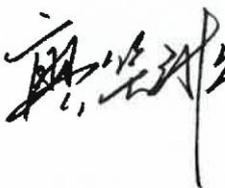
法定代表人（签字）：



签发日期：2025年7月16日

有效期：自2025年7月16日至2025年12月31日

被授权人：



职务：公司副总经理

被转授权人：



职务：公司投资银行业务委员会主任



律师事务所声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字：


莫哲


石向阳

律师事务所负责人签字：


祝志群

广东金桥百信律师事务所



2025年11月17日



中审众环
ZHONGSHENZHONGHUAN

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
武汉市中北路166号长江产业大厦17-18楼
邮政编码: 430077

Zhongshenzhonghuan Certified Public Accountants LLP
17-18/F, Yangtze River Industry Building,
No. 166 Zhongbei Road, Wuhan, 430077

电话 Tel: 027-86791215
传真 Fax: 027-85424329

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读佛山市建设发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第二期)募集说明书, 确认募集说明书与本所出具的报告(众环审字[2023]0500407 号、众环审字[2024]0500479 号、众环审字[2025]0500569 号)不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议, 确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人签字:

石文先

经办注册会计师签字:

邱以武

王兵

谭思丽

胡海林

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



2025 年 11 月 17 日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《佛山市建设发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《佛山市建设发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：

何婕妤

何婕妤

芦苇

芦苇

评级机构负责人：

胡小波

胡小波

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2025年11月17日

企业法人授权委托书

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司，

法定代表人：朱荣恩

受委托人：胡小波，身份证号：340103196707143057

现授权我公司员工胡小波其在公司职务为执行副总裁，
作为我的合法代理人，代表本人全权处理上海新世纪资信评
估投资服务有限公司出具的《资信评级机构声明》文件签署
事宜。

委托期限：自签字之日起至2025年12月31日。

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩（盖章或签字）

2025年9月30日

第十六节 备查文件

一、备查文件

（一）发行人 2022-2024 年度经审计的财务报告、2025 年半年度和 2025 年三季度未经审计的财务报表，2023 年度模拟财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）发行人律师出具的法律意见书；

（四）《债券受托管理协议》；

（五）《债券持有人会议规则》；

（六）本期债券信用评级报告；

（七）中国证监会同意本期债券发行注册的文件。

二、备查文件查阅地址

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书及相关文件。

（一）发行人

名称：佛山市建设发展集团有限公司

住所：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

法定代表人：黄智斌

联系人：吴越

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

电话号码：0757- 88339967

传真号码：0757-88339990

邮政编码：528000

（二）牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人

名称：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：朱健

联系人：周迪、裴佳骏、沈炜坚

联系地址：上海市静安区南京西路 768 号

电话号码：021-38677399

传真号码：021-38677399

邮政编码：200040