

---

**佛山市建设开发投资有限公司**

**公司债券年度报告**

**(2021 年)**

二〇二二年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

## 重大风险提示

### （一）经营风险

#### 1、宏观经济变动风险

发行人业务涉及有色金属及金属制品贸易板块、房屋销售板块（主要包含三旧改造、土地整理、住房租赁等）、物业管理及安保板块、租赁及仓储板块等，且所涉足的各业务板块均与经济的发展和密切相关。经济周期性的波动以及国家宏观调控措施的变化对公司核心业务等将产生一定的影响。如果未来宏观经济增长放慢或出现衰退，将对发行人的业务、经营业绩及财务状况产生不利影响。

#### 2、项目建设风险

发行人的“三旧”改造、土地更新及房地产开发项目建设具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的特征。项目的投资风险包括项目施工过程中的风险和运营过程中产生的经济效益不能达到预期等风险。项目施工过程中主要的风险因素包括项目成本、项目完工时间等，在项目建设施工过程中如果出现材料价格上涨或劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，导致项目实际投资就有可能超出预算。项目成本增加、项目管理缺陷、管理和施工人员经验不足也会给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难并导致项目周期延长，影响项目按期竣工，对项目收益的实现也会产生不利影响。项目建成后投入运营若由于经营不善或市场影响导致项目运营收益未能达到预期，将会对公司的盈利带来不利的影响。本期债券发行所募集的资金，将部分投入建鑫乐家花团集体租赁住房项目。如果项目某个开发环节出现问题，可能会导致预期经营目标难以如期实现。

#### 3、跨行业经营风险

发行人业务涉及有色金属及金属制品贸易、房屋销售、物业管理及安保、租赁及仓储等多个行业。虽然跨行业经营可以使公司有效地防止利润来源单一的风险，但不同行业在经营管理上的要求有一定差别，使公司面临一定的跨行业经营风险。

### （二）财务风险

#### 1、存货占比较大的风险

截至 2019-2021 年末，发行人存货分别为 503,633.46 万元、643,597.42 万元和 878,207.37 万元，占当期总资产的比例分别为 37.82%、38.08%以及 35.39%。发行人的资产结构中，存货占比较大且以开发成本为主，由于土地存货变现需要一定的周期，如果周转期内土地价值下跌，将存在一定的跌价风险，如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现下滑，发行人的存货将面临跌价风险。

#### 2、经营性净现金流波动的风险

报告期及上年同期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-3,108.35 万元和-59,938.82 万元。经营性现金流入主要来自城市更新项目去销售化、住房租赁租金收入以及有色金属及金属制品销售现金回笼。经营性现金流出主要系城市更新项目建设推进、销售去化时差异以及住房租赁项目的投入。受城市更新项目建设推进、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，发行人经营性净现金流波动较大，存在一定的风险。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	7
第一节 发行人情况.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	9
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	10
六、 公司治理情况.....	14
第二节 债券事项.....	16
一、 公司信用类债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	18
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	18
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 资产情况.....	21
五、 负债情况.....	23
六、 利润及其他损益来源情况.....	24
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	25
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	26
十一、 向普通投资者披露的信息.....	26
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换债券发行人.....	26
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	26

三、	发行人为其他特殊品种债券发行人.....	26
四、	发行人为永续期公司债券发行人.....	26
五、	其他特定品种债券事项.....	26
第五节	发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节	备查文件目录.....	27
财务报表	.....	29
附件一：	发行人财务报表.....	29

## 释义

发行人/公司/本公司	指	佛山市建设开发投资有限公司
上交所	指	上海证券交易所
银行间	指	中国银行间市场交易商协会
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
报告期	指	2021年度
报告期末	指	2021年末
九为公司	指	广东佛建九为新材料有限公司
恒裕公司	指	佛山建投恒裕房地产开发有限公司

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	佛山市建设开发投资有限公司
中文简称	佛山建投
外文名称（如有）	不适用
外文缩写（如有）	不适用
法定代表人	黄国贤
注册资本（万元）	122,637.32564
实缴资本（万元）	122,637.32564
注册地址	广东省佛山市 禅城区华宝南路 13 号佛山国家火炬创新创业园 D 座三楼 3、4、5、10、11、15 室,四楼 15 室
办公地址	广东省佛山市 禅城区华宝南路 13 号佛山国家火炬创新创业园 D 座三楼 3、4、5、10、11、15 室,四楼 15 室
办公地址的邮政编码	528000
公司网址（如有）	<a href="http://www.fsjiantou.com/">http://www.fsjiantou.com/</a>
电子信箱	无

### 二、信息披露事务负责人

姓名	刘宝龙
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董秘办副主任
联系地址	佛山市禅城区华宝南路 13 号佛山国家火炬创新创业园 D 座三楼 3、4、5、10、11、15 室，四楼 15 室
电话	0757-88339982
传真	0757-88339990
电子信箱	dmb@fsjiantou.com



### 三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

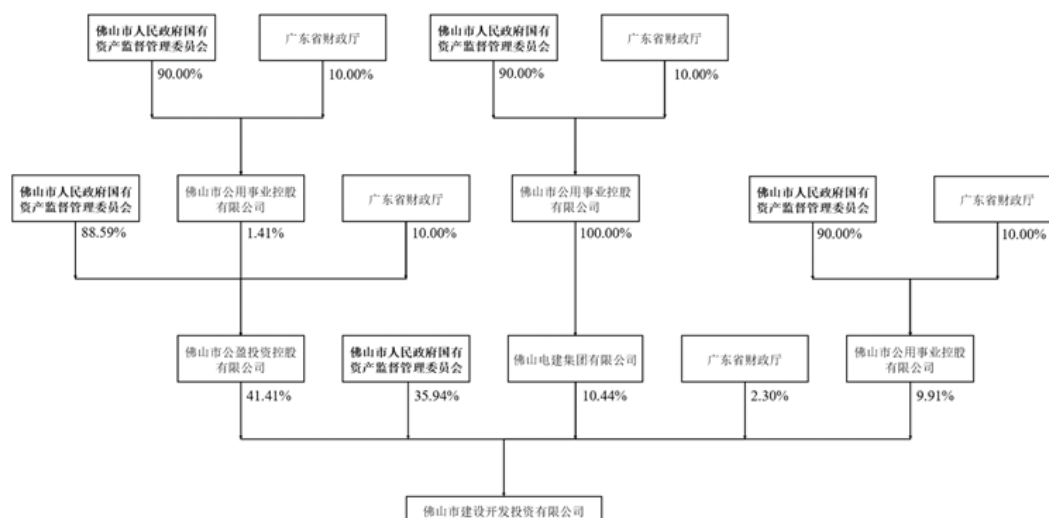
#### （三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：佛山市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0%

报告期末实际控制人名称：佛山市人民政府国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
高级管理人员	刘宝龙	董秘办副主任	2021年6月28日	不适用

#### （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数0%。

#### （三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：黄国贤

发行人的其他董事：骆炳坚、彭建华、潘肇英、吴晓峰、曾梓、冯海明

发行人的监事：李开能、叶飞、张红梅、许润丽

发行人的总经理：陈力

发行人的财务负责人：潘肇英

发行人的其他高级管理人员：陈力、徐磊、何刚、刘宝龙

## 五、公司业务和经营情况

### （一）公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

##### （1）公司业务范围

发行人在佛山市国资委体系中属于竞争类企业，定位为城市建设平台，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建设平台；在保障公共设施建设及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

发行人主要业务包括房屋销售（三旧改造、土地整理、特色小镇开发等）、有色金属及金属制品贸易、租赁及仓储业务三大板块，其中房屋销售业务主要由下属子公司佛山建投城市发展有限公司和佛山建投置地有限公司承担；住房租赁业务由佛山建投置业有限公司下属的佛山市建鑫住房租赁有限公司运营；有色金属贸易业务主要由佛山建投城市建设有限公司承担，其中金属制品贸易业务由其2018年2月新设立的下属子公司肇庆新亚铝铝业有限公司开展。

##### （2）主营业务经营模式

###### ①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，城市更新业务按业务细分为三旧改造、土地整理和特色小镇开发等子板块。

“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开发建设。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。

发行人目前进行的土地整理项目原土地权利人同属佛山市国资委下属企业，发行人受佛山市国资委的委托，与原土地权利人签订委托整理协议，发行人根据土地利用总体规划与土地整理专项规划，对地块进行土地整理，具体包括土地确权、林地调整、规划调整等前期工作，并支付相关土地整理费用，在土地整理完成达到出让条件后，由土地行政主管部门进行收储和公开挂牌出让，发行人根据整理协议取得土地整理收入。

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。该项目的盈利模式以短期房地产销售和长期物业持有相结合。

###### ②有色金属及金属制品贸易业务

发行人有色金属贸易业务区别于发行人有色金属制品贸易业务，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。发行人采购模式主要采用同时锁定采购和销售价格的以销定购的模式，在采购结算方式上，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。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。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。

发行人金属制品贸易业务主要为铝制品贸易业务，其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。该业务盈利模式为销售铝型材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。

### ③住房租赁业务

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。围绕住房租赁业务，建投置业还开展了物业管理服务、安保服务等配套业务。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

#### （1）公司所处行业情况

##### ①铝行业

中国是铝工业大国，产量和消费量连续19年位居世界第一。近年来，中国政府通过推进供给侧结构性改革，鼓励和引导低竞争力产能退出市场；严控新增电解铝产能，只能通过等量或减量置换新建项目；加强环保监督，开展环境整治行动、控制排放总量，使违规、环保不达标企业主动关停产能。有效地改善了市场供需状况，促进铝行业有序、绿色健康发展。中国铝行业除继续在交通运输、建筑工程等应用广泛的传统领域上扩大产品品种、提升产品质量外，随着中国经济由高增速向高质量转变，铝在包装、交通运输、电力和机械装备等高端消费领域应用也随之拓展。利用铝轻质、耐用及金属稳定性好的特点，汽车、高铁、飞机和桥梁等领域的主体架构产品逐步推广以铝代钢；利用铝可循环回收再利用的特点，家具、包装等消费品领域的铝制品应用逐步得到推广；利用铝的导电性能及经济价值等特点，输配电的电线电缆和电子3C产业的铝应用不断拓展。此外，航空用中厚板、铝车身板等快速发展，新兴领域和个性化需求产品，如铝空电池、纳米陶瓷铝等铝产品的产业化，将逐渐成为铝的消费增长点。

##### ②房地产行业

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。部分有实力的企业会率先“走出去”，开拓海外市场。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

#### （2）公司所处行业地位及竞争优势

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。

从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 8 家一级直管企业之一，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。

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。佛山市也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，对外广佛同城将“东联西进南融北拓”，对内做好“一核一环两带”。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。

④发行人铝型材贸易业务发展迅速，具备较强市场竞争力。

发行人铝型材贸易业务依托肇庆亚铝生产基地及供销团队，使用“南亚”、“AAG”的驰名品牌，承接了原肇庆亚铝供销团队，控制了肇庆亚铝主要采购及销售环节。肇庆亚铝是亚洲地区最大的铝型材制造商之一，其品牌效应大，2016 年获行业金轩奖最具影响力品牌、2017 年获评建筑材料十大首选品牌，获得建筑行业科技进步推动奖，2018 年被复评为广东省名牌产品，2019 年获评中国十大建筑型材第一首选品牌，成为中国房地产 500 强首选铝型材供应商，肇庆亚铝生产的铝型材产品市场认可度高，在市场中具备良好的竞争优势。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

## （二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

## （三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
有色金属及金属制品贸易	118.17	112.94	4.43	84.33	86.59	82.82	4.36	79.83
房屋销售	15.75	8.14	48.35	11.24	18.34	10.87	40.74	16.91
物业管理及安保	1.30	0.95	26.63	0.93	1.18	0.78	34.28	1.09
租赁及仓储	0.52	0.09	82.39	0.37	0.47	0.09	80.55	0.43
设计服务	0.72	0.38	47.14	0.52	0.53	0.44	16.82	0.49
房屋装修	1.15	0.97	15.63	0.82	0.12	0.20	-68.83	0.11
销售预制装配单位	1.76	1.58	10.24	1.26	0.48	0.45	7.29	0.45
电商销售	0.013	0.012	9.43	0.01	0.33	0.21	37.25	0.31
其他	0.75	0.73	2.52	0.53	0.42	0.27	35.05	0.39
合计	140.13	125.79	10.24	100.00	108.47	96.12	11.38	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者虽然未达到占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上这一条件，但在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
铝制品	有色金属及金属制品贸易	84.29	80.04	5.04	51.56	53.40	-18.42
有色金属贸易-铝锭	有色金属及金属制品贸易	5.79	5.39	5.23	-19.64	-20.71	74.26
有色金属贸易-铝棒	有色金属及金属制品贸易	8.38	8.14	4.03	313.28	299.10	365.52
有色金属贸易-电解铜	有色金属及金属制品贸易	9.94	9.84	1.00	-52.86	-53.24	431.27
有色金属贸易-铜部件	有色金属及金属制品贸易	8.18	7.97	2.48	-	-	-
有色金属贸易-钢材等其他	有色金属及金属制品贸易	1.59	1.55	2.81	140.92	134.83	878.40
合计	—	118.17	112.94	—	—	—	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

公司有色金属及金属制品贸易业务营业收入和营业成本分别较去年同期增长 36.47%和 36.37%，主要是由于为发行人开拓新的业务增长点，该板块自 2021 年下半年起加大开展有色金属自营贸易业务，并在此基础上新成立城建供应链公司，开展各类金属贸易。此外，铝制品贸易板块的营业收入及营业成本增加主要是原材料铝锭价格均价对比上年有明显涨幅的影响，导致平均销售单价同比增加较大。同时，2020 年同期销售情况受全国疫情影响较大，而 2021 年已恢复生产且保持竞争优势，发行人市场份额快速拓展。

公司设计服务业务营业收入和毛利率分别较去年同期增长 36.93%和 180.18%，主要是由于发行人经营良好，业绩有所增长，同时成本管控合理使得毛利率上涨。

公司房屋装修业务营业收入、营业成本和毛利率分别较去年同期增长 856.57%、

378.02%和 122.71%，主要是由于经营良好，业绩有所增长，同时成本管控合理使得毛利率上涨。

公司销售预制装配单位业务营业收入、营业成本和毛利率分别较去年同期增长 264.54%、252.95%和 40.43%，主要是由于经营良好，业绩有所增长，同时成本管控合理使得毛利率上涨。

公司电商销售业务营业收入、营业成本和毛利率分别较去年同期降低 96.00%、94.23%和 74.68%，主要是由于境外电商服务受疫情影响，订单量锐减导致。

#### （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

未来五年，发行人将采取积极进取的战略态度，采用“2+N”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。到 2025 年，努力发展成为资产超 500 亿、营收超 270 亿、利润规模达 22 亿的区域型龙头企业。

其中：“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。

（1）城市更新平台：践行国企责任，围绕着传统工业地产的转型升级机遇，打通投融资、规划设计、商务谈判、合作模式、拆迁回迁、开发建设、运营服务等价值链各个环节，成为城市更新全产业链服务平台。

（2）住房租赁平台：践行国家“房子是用来住的”的价值定位，通过开发、收并购、合作等多种方式，打造住房租赁平台，满足新时代下客户的租房及服务需求。

（3）配套产业链：基于城市更新平台与住房租赁平台的需求，布局铝型材加工与贸易、装配式建筑、工程设计、物业管理、安保服务等配套业务，打造全产业链能力。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

##### （1）宏观经济周期性波动的风险

发行人目前主要经营三旧改造房屋销售业务以及有色金属及金属制品贸易等行业业务，房地产业务及其上下游产业与经济周期具有较强关联性，在城市建设逐渐完善及未来经济增长放慢或者出现衰退的情况下，将有可能对发行人的经营规模及利润带来不利影响。

##### （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，有色金属及金属制品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）公司采取的应对措施

发行人近年来致力于打造具全产业链能力的城市建设平台，近年来形成咨询（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，降低宏观经济周期性波动和产品价格波动带来的风险。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

### （二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人明确了关联方的范围以及关联交易的决策程序，划分了关联交易的审批权限。关联交易活动应遵循商业原则，做到公正、公平、公开。关联交易的价格应主要遵循市场

价格的原则，如果没有市场价格，按照协议价格。交易双方应根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

同时，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《中国人民银行法》、《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令（2008）第1号）、《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》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》及相关法律法规和公司章程的相关规定，发行人特制定《债券信息披露管理制度》，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。

### （三） 发行人关联交易情况

#### 1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
采购商品/接受劳务	2,507.07
出售商品/提供劳务	472.54

#### 2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联担保，作为担保方	52,395.00
关联担保，作为被担保方	40,170.20
资金拆借，作为拆出方	41,570.00
资金拆借，作为拆入方	93,266.97

#### 3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为541,794.92万元人民币。

#### 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的  
适用 不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

#### （一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 563,438.28 万元，其中公司信用类债券余额 201,682.38 万元，占有息债务余额的 35.79%；银行贷款余额 193,183.90 万元，占有息债务余额的 34.29%；非银行金融机构贷款 8,572.00 万元，占有息债务余额的 1.52%；其他有息债务余额 160,000.00 万元，占有息债务余额的 28.40%。

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6个月以内 (含)；	6个月(不 含)至1 年(含)	1年(不 含)至2年 (含)	2年以上(不 含)	
信用类债券	-	-	50,286.03	-	151,396.35	201,682.38
银行贷款	-	53,866.40	119,900.00	19,417.50	-	193,183.90
非银行金融机 构贷款	-	-	-	8,572.00	-	8,572.00
其他有息债务	-	60,000.00	80,000.00	20,000.00	-	160,000.00

注：其他有息债务为类永续债投资信托产品

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 5.09 亿元，非金融企业债务融资工具余额 15.08 亿元，且共有 5.03 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

#### （二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	佛山市建设开发投资有限公司 2021 年度第二期超短期融资券
2、债券简称	21 佛山建投 SCP002
3、债券代码	012103647.IB
4、发行日	2021 年 10 月 11 日
5、起息日	2021 年 10 月 13 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2022 年 7 月 8 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.90
10、还本付息方式	到期一次性还本付息



11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司、招商银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者
15、适用的交易机制	-
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不存在

1、债券名称	佛山市建设开发投资有限公司 2021 年度第一期中期票据
2、债券简称	21 佛山建投 MTN001
3、债券代码	102102270.IB
4、发行日	2021 年 11 月 8 日
5、起息日	2021 年 11 月 10 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 11 月 10 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
10、还本付息方式	每年付息一次，到期还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	招商银行股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者
15、适用的交易机制	-
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不存在

1、债券名称	2020 年佛山市建设开发投资有限公司公司债券
2、债券简称	20 佛山建投债、20 佛建 01
3、债券代码	2080093.IB、152451.SH
4、发行日	2020 年 4 月 30 日
5、起息日	2020 年 5 月 6 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2027 年 5 月 6 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.77
10、还本付息方式	本期债券设立提前偿还条款,在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末,分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、广发证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者

15、适用的交易机制	协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不存在

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的债券有选择权条款

## 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的债券有投资者保护条款

## 四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

## 五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用  不适用

## 六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

### （一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用  不适用

### （二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用  不适用

债券代码：2080093.IB、152451.SH

债券简称	20 佛山建投债、20 佛建 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人在综合考虑以往的经营状况和未来发展规划的基础上，通过认真分析本期债券还本付息情况和本期债券存续期内公司的现金流状况，为本期债券还本付息制订了一系列合理的偿债计划。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划正常执行。

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

适用  不适用

名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层
签字会计师姓名	胡海林、赵亮

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	2080093.IB、152451.SH
债券简称	20 佛山建投债、20 佛建 01

名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼
联系人	裴佳骏
联系电话	021-38032623

### （三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	2080093.IB、152451.SH
债券简称	20 佛山建投债、20 佛建 01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

### （四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

## 第三节 报告期内重要事项

### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

#### 1、会计政策变更

①本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《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 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

对合并财务报表的影响：

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
应收票据	484,555,796.23	388,443,851.69	-96,111,944.54
应收账款	2,262,179,188.01	2,256,851,905.12	-5,327,282.89
其他应收款	1,130,364,272.05	1,086,743,069.56	-43,842,567.79
其他流动资产	256,752,688.88	238,388,437.40	3,442,567.79
可供出售金融资产	1,470,594.27		-1,470,594.27

其他权益工具投资		1,470,594.27	1,470,594.27
其他非流动资产	21,983,100.00	62,383,100.00	40,400,000.00
短期借款	2,204,000,000.00	2,225,268,268.72	21,268,268.72
其他应付款	982,332,758.62	512,229,005.22	-449,325,118.70
其他流动负债	979,137,153.04	1,396,549,149.80	328,840,575.67
长期借款	1,458,225,715.47	1,459,379,113.06	1,153,397.59
应付债券	499,632,690.98	511,975,567.70	12,342,876.72
项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
其他非流动负债		85,720,000.00	85,720,000.00
未分配利润	-831,446,355.84	-932,885,583.27	-101,439,227.43

对母公司财务报表的影响：

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
其他应收款	3,231,167,962.59	493,536,367.42	-2,737,631,595.17
其他流动资产	88,923.49	2,263,779,747.12	2,263,690,823.63
可供出售金融资产	51,000.00		-51,000.00
其他权益工具投资		51,000.00	51,000.00
其他非流动资产		473,940,771.54	473,940,771.54
短期借款	1,226,000,000.00	1,228,102,833.95	2,102,833.95
其他应付款	345,418,840.58	245,253,129.91	-100,165,710.67
应付债券	499,632,690.98	511,975,567.70	12,342,876.72
其他非流动负债		85,720,000.00	85,720,000.00

②本公司自2021年1月1日采用《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

对合并财务报表的影响：

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
预收款项	1,092,409,654.07		-1,092,409,654.07
合同负债		1,003,838,232.98	1,003,838,232.98
其他流动负债		88,571,421.09	88,571,421.09

③本公司自2021年1月1日采用《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

对合并财务报表的影响：

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
使用权资产		389,017,604.41	389,017,604.41
租赁负债		381,531,024.15	381,531,024.15
一年内到期的非流动负债	1,301,710,893.23	1,309,197,473.49	7,486,580.26

### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

适用 不适用

### 四、资产情况

#### （一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例(%)	上期末余额	变动比例(%)
货币资金	365,610.55	14.73	229,272.97	59.47
交易性金融资产	800.00	0.03	1,500.00	-46.67
应收票据	11,119.37	0.45	38,844.39	-71.37
应收账款	351,111.50	14.15	225,685.19	55.58
应收款项融资	10,643.42	0.43	0.00	100.00
预付款项	20,502.82	0.83	5,985.79	242.52
其他应收款	212,031.32	8.55	108,652.17	95.15
存货	878,207.37	35.39	643,597.42	36.45
合同资产	9,694.07	0.39	0.00	100.00
其他流动资产	153,457.55	6.18	25,675.27	497.69
固定资产	36,092.93	1.45	17,959.48	100.97
在建工程	31,716.79	1.28	50,894.05	-37.68
其他非流动资产	52,145.06	2.10	6,238.31	735.88

发生变动的的原因：

公司2021年末货币资金较2020年末增长59.47%，主要是由于业务扩张，经营积累，经营活动现金净额增加导致。

公司2021年末交易性金融资产较2020年末减少46.67%，主要是由于资产出售导致。

公司2021年末应收票据较2020年末减少71.37%，主要是由于使用新金融工具准则，核算科目发生变化，信用减值损失增加导致。

公司2021年末应收账款较2020年末增长55.58%，主要是由于使用新金融工具准则，核算科目发生变化，信用减值损失增加导致。

公司 2021 年末应收款项融资较 2020 年末增长 100.00%，主要是由于 2021 年执行新金融工具准则，将满足反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款重分类导致。

公司 2021 年末预付款项较 2020 年末增长 242.52%，主要是由于业务扩张，预付货款金额增加导致。

公司 2021 年末其他应收款较 2020 年末增长 95.15%，主要是由于应收恒裕公司往来款项增加导致。

公司 2021 年末存货较 2020 年末增长 36.45%，主要是由于房地产板块项目增加导致。

公司 2021 年末合同资产较 2020 年末增长 100.00%，主要是由于 2021 年执行新收入准则，将具有合同义务的应收账款重分类导致。

公司 2021 年末其他流动资产较 2020 年末增长 497.69%，主要是由于使用新金融工具准则，核算科目发生变化，附追索权、已贴现的票据在此科目进行列示导致。

公司 2021 年末固定资产较 2020 年末增长 100.97%，主要是由于新增九为公司固定资产实物出资投入导致。

公司 2021 年末在建工程较 2020 年末减少 37.68%，主要是由于乐从葛岸村地块项目在建工程转为非流动资产导致。

公司 2021 年末其他非流动资产较 2020 年末增长 735.88%，主要是由于乐从葛岸村地块项目在建工程转为非流动资产导致。

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	365,610.55	58,089.68	-	15.89
固定资产	36,092.93	2,481.48	-	6.88
开发成本	878,207.37	57,262.58	-	6.52
投资性房地产	145,237.09	28,242.85	-	19.45
应收账款	351,111.50	695.85	-	0.20
在建工程	31,716.79	23,049.00	-	72.67
长期股权投资	24,712.60	5,345.46	-	21.63
合计	1,832,688.83	175,166.90	—	—

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

适用 不适用

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
佛山市高明嘉明物业投资有限公司	17,660.58	160.20	0.00	70.00	70.00	用于子公司银行贷款质押
合计	17,660.58	160.20	0.00	—	—	—

## 五、负债情况

### （一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例(%)	上年末余额	变动比例(%)
短期借款	303,193.53	17.67	222,526.83	36.25
应付票据	184,813.89	10.77	28,000.00	560.05
应付职工薪酬	4,879.92	0.28	3,507.18	39.14
应交税费	60,025.41	3.50	31,846.89	88.48
其他应付款	71,503.38	4.17	53,300.76	34.15
一年内到期的非流动负债	66,907.91	3.90	130,919.75	-48.89
其他流动负债	267,541.06	15.59	139,654.91	91.57
长期借款	211,645.84	12.33	145,937.91	45.02
应付债券	181,452.35	10.57	51,197.56	254.42
长期应付款	99.17	0.01	-	100.00
递延收益	2,376.00	0.14	-	100.00

发生变动的的原因：

公司 2021 年末短期借款较 2020 年末增长 36.25%，主要是由于业务扩张，通过银行借款解决部分资金导致。

公司 2021 年末应付票据较 2020 年末增长 560.05%，主要是由于业务扩张，通过使用信用证融资模式开具票据导致。

公司 2021 年末应付职工薪酬较 2020 年末增长 39.14%，主要是由于工资奖金计提尚未支付导致。

公司 2021 年末应交税费较 2020 年末增长 88.48%，主要是由于房地产项目土地增值税清算，计提相关税费导致。

公司 2021 年末其他应付款较 2020 年末增长 34.15%，主要是由于公司发展新增子公司，增加非经营往来款导致。

公司 2021 年末一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少 48.89%，主要是由于一年内到期长期借款金额减少导致。

公司 2021 年末其他流动负债较 2020 年末增长 91.57%，主要是由于使用新金融工具准则，核算科目发生变化，通过贴现附追索权的票据进行融资导致。

公司 2021 年末长期借款较 2020 年末增长 45.02%，主要是由于业务扩张，通过银行借款解决部分资金导致。

公司 2021 年末应付债券较 2020 年末增长 254.42%，主要是由于业务扩张，通过发行债券解决部分资金导致。

公司 2021 年末长期应付款较 2020 年末增长 100.00%，主要是由于与深圳市鸿利融资租赁有限公司签订售后回租协议导致，其中应付金额为根据协议需要支付的一年以上款项。

公司 2021 年末递延收益较 2020 年末增长 100.00%，主要是由于 2021 年收到政府补助约 2,000 万用于乐从葛岸项目专项配套设施建设，即收到保障性住房政策的补贴导致。

**（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务**

适用 不适用

**（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的**

适用 不适用

**（四） 有息债务及其变动情况**

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：650,785.29 万元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 1,052,939.04 万元，有息债务同比变动 61.80%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：630,898.95 万元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 231,738.38 万元，占有息债务余额的 22.01%；银行贷款余额 523,379.37 万元，占有息债务余额的 49.71%；非银行金融机构贷款 137,821.30 万元，占有息债务余额的 13.09%；其他有息债务余额 160,000.00 万元，占有息债务余额的 15.20%。

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
信用类债券	-	-	50,286.03	-	181,452.35	231,738.38
银行贷款	-	169,318.51	142,415.00	104,725.50	106,920.35	523,379.36
非银行金融机构贷款	-	19,490.96	109,388.45	8,941.88	-	137,821.30
其他有息债务	-	60,000.00	80,000.00	20,000.00	-	160,000.00

注：其他有息债务为类永续债投资信托产品

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

**（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

**六、 利润及其他损益来源情况**

**（一） 基本情况**

报告期利润总额：50,959.68 万元

报告期非经常性损益总额：-788.79 万元



报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

## （二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
佛山市彩管置业有限公司	是	51.00%	房地产开发经营	401,175.82	135,490.88	97,024.08	27,824.48
佛山东亚股份有限公司	是	57.00%	房地产开发经营	91,939.22	29,545.91	50,303.15	23,124.64
肇庆新亚铝铝业有限公司	是	51.00%	铝制品销售	444,631.53	23,279.99	842,913.88	15,507.51

## （三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

报告期公司经营活动产生的现金净流量为-3,108.35 万元，报告期净利润为 37,747.69 万元，主要是由于存货增加 234,609.95 万元，同时报告期内经营性应收项目减少 166,518.88 万元导致。

## 七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

## 八、非经营性往来占款和资金拆借

### （一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：66,803.35 万元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：4,921.00 万元，收回：10,454.85 万元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况：

未违反。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：61,269.50 万元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：57,299.50 万元。

### （二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

### （三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：54,455.00 万元

报告期末对外担保的余额：52,395.00 万元

报告期对外担保的增减变动情况：-2,060.00 万元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：52,395.00 万元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过

报告期末净资产 10%：是 否

#### 十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

变更后制度主要规定了如下内容：

- 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。

变更后的信息披露事务管理制度强化了发行人履行信息披露义务的相关规范，不会对投资者权益产生不利影响。

#### 十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

### 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

#### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

#### 三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

#### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

#### 五、其他特定品种债券事项

无。

### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，并在办公场所置备上述文件的原件。

（以下无正文）

(以下无正文，为佛山市建设开发投资有限公司 2021 年公司债券年报盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位:佛山市建设开发投资有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	3,656,105,476.59	2,292,729,747.94
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	8,000,000.00	15,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	111,193,735.73	388,443,851.69
应收账款	3,511,115,009.34	2,256,851,905.12
应收款项融资	106,434,248.74	
预付款项	205,028,205.53	59,857,933.64
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,120,313,197.43	1,086,521,704.26
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	8,782,073,655.81	6,435,974,152.30
合同资产		
持有待售资产	96,940,692.92	
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,534,575,502.29	256,752,688.88
流动资产合计	20,131,779,724.38	12,792,131,983.83
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	965,932.42	
长期股权投资	247,126,046.24	240,868,260.79
其他权益工具投资	1,293,720.00	1,470,594.27

其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,452,370,930.00	1,411,010,620.00
固定资产	360,929,277.65	179,594,848.32
在建工程	317,167,890.76	508,940,543.32
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	375,777,029.62	389,017,604.41
无形资产	1,115,498,921.09	1,049,330,266.91
开发支出		
商誉	17,280,248.34	17,280,248.34
长期待摊费用	12,125,711.11	13,851,159.48
递延所得税资产	258,912,194.62	233,461,097.84
其他非流动资产	521,450,634.88	62,383,100.00
非流动资产合计	4,680,898,536.73	4,107,208,343.68
资产总计	24,812,678,261.11	16,899,340,327.51
<b>流动负债：</b>		
短期借款	3,031,935,256.56	2,225,268,268.72
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	1,848,138,933.42	280,000,000.00
应付账款	1,509,933,874.93	1,643,961,443.55
预收款项		
合同负债	1,187,230,270.98	1,003,838,232.98
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	48,799,200.28	35,071,753.00
应交税费	600,254,110.68	318,468,917.21
其他应付款	715,033,786.89	533,007,639.92
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	669,079,056.46	1,309,197,473.49
其他流动负债	2,675,410,612.12	1,396,549,149.80
流动负债合计	12,285,815,102.32	8,745,362,878.67

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	2,116,458,421.64	1,459,379,113.06
应付债券	1,814,523,482.76	511,975,567.70
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	379,902,141.78	381,531,024.15
长期应付款	991,743.95	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	23,760,000.00	
递延所得税负债	453,988,537.31	459,073,466.28
其他非流动负债	85,720,000.00	85,720,000.00
非流动负债合计	4,875,344,327.44	2,897,679,171.19
负债合计	17,161,159,429.76	11,643,042,049.86
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,226,373,256.40	1,226,373,256.40
其他权益工具	1,600,000,000.00	
其中：优先股		
永续债	1,600,000,000.00	
资本公积	3,670,293,891.55	3,444,631,065.27
减：库存股		
其他综合收益	-374,069.76	-320,258.51
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	-870,845,223.67	-932,885,583.27
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	5,625,447,854.52	3,737,798,479.89
少数股东权益	2,026,070,976.83	1,518,499,797.76
所有者权益（或股东权益）合计	7,651,518,831.35	5,256,298,277.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计	24,812,678,261.11	16,899,340,327.51

公司负责人：黄国贤主管会计工作负责人：潘肇英会计机构负责人：陈秀霞

### 母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：佛山市建设开发投资有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,410,040,580.62	586,819,545.16

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	520,215,801.69	493,536,367.42
其中：应收利息		
应收股利	160,399,163.00	141,736,258.63
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,114,947,021.83	2,263,779,747.12
流动资产合计	6,045,203,404.14	3,344,135,659.70
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,076,704,529.92	1,060,838,998.33
其他权益工具投资		51,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,536,105.23	1,818,853.58
在建工程	83,348.02	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	628,596.43	994,388.80
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	798,639.86	1,076,505.48
递延所得税资产	98,230,963.59	98,229,970.33
其他非流动资产	577,013,771.54	473,940,771.54
非流动资产合计	1,754,995,954.59	1,636,950,488.06
资产总计	7,800,199,358.73	4,981,086,147.76
<b>流动负债：</b>		
短期借款	1,337,024,032.00	1,228,102,833.95



交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		4,850,000.00
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	9,362,268.77	5,339,281.22
应交税费	1,814,009.69	730,731.80
其他应付款	231,907,688.43	245,253,129.91
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	400,640,000.00	137,800,000.00
其他流动负债	506,162,932.30	506,387,042.82
流动负债合计	2,486,910,931.19	2,128,463,019.70
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	194,174,965.55	394,080,000.00
应付债券	1,513,963,482.76	511,975,567.70
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	85,720,000.00	85,720,000.00
非流动负债合计	1,793,858,448.31	991,775,567.70
负债合计	4,280,769,379.50	3,120,238,587.40
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,226,373,256.40	1,226,373,256.40
其他权益工具	1,600,000,000.00	
其中：优先股		
永续债	1,600,000,000.00	
资本公积	2,328,956,141.44	2,212,007,141.44
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-1,635,899,418.61	-1,577,532,837.48

所有者权益（或股东权益）合计	3,519,429,979.23	1,860,847,560.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,800,199,358.73	4,981,086,147.76

公司负责人：黄国贤主管会计工作负责人：潘肇英会计机构负责人：陈秀霞

**合并利润表**  
2021年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	14,013,418,940.78	10,846,710,536.62
其中：营业收入	14,013,418,940.78	10,846,710,536.62
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	13,402,839,078.55	10,423,674,848.67
其中：营业成本	12,578,735,722.86	9,612,623,036.12
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	210,367,468.08	265,113,915.33
销售费用	82,997,698.53	93,292,942.77
管理费用	312,146,829.11	260,273,108.10
研发费用	8,460,363.13	3,933,842.78
财务费用	210,130,996.84	188,438,003.57
其中：利息费用	206,258,144.26	228,891,545.88
利息收入	35,929,880.26	49,166,259.16
加：其他收益	7,150,627.34	6,693,239.74
投资收益（损失以“-”号填列）	1,996,155.11	27,633,400.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,307,967.60	27,591,205.73
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,008,923.61	614,971.87

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-104,250,909.09	
资产减值损失（损失以“－”号填列)		-7,648,891.90
资产处置收益（损失以“－”号填列)	51,671.36	
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	517,536,330.56	450,328,408.47
加：营业外收入	10,337,597.69	16,200,185.02
减：营业外支出	18,277,159.84	4,335,808.61
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	509,596,768.41	462,192,784.88
减：所得税费用	132,119,824.02	217,556,560.23
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	377,476,944.39	244,636,224.65
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	377,476,944.39	244,636,224.65
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)	132,240,859.45	86,694,939.37
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	245,236,084.94	157,941,285.28
六、其他综合收益的税后净额	-94,405.70	91,710.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-53,811.25	52,274.69
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-53,811.25	
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-53,811.25	
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		52,274.69
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变		52,274.69

动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-40,594.45	39,435.31
七、综合收益总额	377,382,538.69	244,727,934.65
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	132,187,048.20	86,747,214.06
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	245,195,490.49	157,980,720.59
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：黄国贤主管会计工作负责人：潘肇英会计机构负责人：陈秀霞

**母公司利润表**  
2021 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	2,745,283.00	4,575,471.71
减：营业成本	2,745,283.00	4,575,471.66
税金及附加	770,885.95	954,670.69
销售费用		
管理费用	43,868,537.64	31,911,531.47
研发费用		
财务费用	15,342,243.52	-18,219,214.74
其中：利息费用	128,564,901.45	90,761,762.17
利息收入	113,260,677.56	108,998,866.77
加：其他收益	1,449,641.09	651,582.70
投资收益（损失以“－”号填列）	68,277,639.93	105,216,526.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-882,360.07	22,908,555.75
以摊余成本计量的金融资		

产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,973.02	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		64,916.64
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	9,741,640.92	91,286,038.81
加：营业外收入		
减：营业外支出	595,401.93	843,968.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	9,146,238.99	90,442,070.81
减：所得税费用	-1,647,179.88	-7,173,339.57
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	10,793,418.87	97,615,410.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	10,793,418.87	97,615,410.38
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套		

期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	10,793,418.87	97,615,410.38
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：黄国贤主管会计工作负责人：潘肇英会计机构负责人：陈秀霞

### 合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	14,438,291,590.27	11,094,489,526.04
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	45,929,442.65	5,998,686.36
收到其他与经营活动有关的现金	887,723,897.01	883,274,735.81
经营活动现金流入小计	15,371,944,929.93	11,983,762,948.21
购买商品、接受劳务支付的现金	14,128,508,750.09	10,969,007,912.72
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	312,942,492.30	246,570,800.07
支付的各项税费	507,547,218.36	372,816,583.33
支付其他与经营活动有关的现金	454,030,018.31	994,755,861.35
经营活动现金流出小计	15,403,028,479.06	12,583,151,157.47
经营活动产生的现金流量净	-31,083,549.13	-599,388,209.26

额		
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	1,252,108.34	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,020,137.72	1,868,241.78
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		115,619.82
收到其他与投资活动有关的现金	453,424,863.34	659,569,983.13
投资活动现金流入小计	456,697,109.40	661,553,844.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	470,620,056.88	409,608,552.16
投资支付的现金	304,118.00	20,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		226,848.89
支付其他与投资活动有关的现金	1,480,135,753.98	319,766,415.51
投资活动现金流出小计	1,951,059,928.86	749,601,816.56
投资活动产生的现金流量净额	-1,494,362,819.46	-88,047,971.83
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	2,017,145,562.00	188,073,423.33
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	300,145,562.00	188,073,423.33
取得借款收到的现金	4,585,719,388.88	3,554,646,318.17
发行债券收到的现金	1,300,000,000.00	1,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	86,625,804.16	197,434,550.00
筹资活动现金流入小计	7,989,490,755.04	4,940,154,291.50
偿还债务支付的现金	3,524,225,112.28	2,435,718,757.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	453,939,409.24	681,244,364.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,060,604,665.91	866,951,702.74
筹资活动现金流出小计	5,038,769,187.43	3,983,914,824.79
筹资活动产生的现金流量净额	2,950,721,567.61	956,239,466.71
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	1,425,275,199.02	268,803,285.62
加：期初现金及现金等价物余额	1,865,804,636.46	1,597,001,350.84
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	3,291,079,835.48	1,865,804,636.46

公司负责人：黄国贤 主管会计工作负责人：潘肇英 会计机构负责人：陈秀霞

**母公司现金流量表**  
2021年1—12月

单位:元币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,910,000.00	4,850,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,230,851,135.39	1,402,031,612.27
经营活动现金流入小计	1,233,761,135.39	1,406,881,612.27
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	28,869,979.43	27,779,633.49
支付的各项税费	5,230,770.11	14,215,757.67
支付其他与经营活动有关的现金	1,968,985,429.73	1,397,101,298.60
经营活动现金流出小计	2,003,086,179.27	1,439,096,689.76
经营活动产生的现金流量净额	-769,325,043.88	-32,215,077.49
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	51,749,203.97	36,420,770.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,257,638,781.43	696,309,823.83
投资活动现金流入小计	1,309,387,985.40	732,730,593.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	265,399.62	1,163,345.55
投资支付的现金	18,000,000.00	75,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	2,370,440,000.00	1,373,916,415.51
投资活动现金流出小计	2,388,705,399.62	1,450,079,761.06
投资活动产生的现金流量净额	-1,079,317,414.22	-717,349,167.23
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金	1,717,000,000.00	106,470,000.00
取得借款收到的现金	2,730,000,000.00	1,254,000,000.00
发行债券收到的现金	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		4,000,000.00
筹资活动现金流入小计	5,447,000,000.00	2,364,470,000.00
偿还债务支付的现金	2,571,600,000.00	1,324,559,422.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	191,686,638.31	232,866,531.51



支付其他与筹资活动有关的现金	11,849,868.13	3,898,710.18
筹资活动现金流出小计	2,775,136,506.44	1,561,324,663.69
筹资活动产生的现金流量净额	2,671,863,493.56	803,145,336.31
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	823,221,035.46	53,581,091.59
加：期初现金及现金等价物余额	586,819,545.16	533,238,453.57
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,410,040,580.62	586,819,545.16

公司负责人：黄国贤主管会计工作负责人：潘肇英会计机构负责人：陈秀霞

