

**2020 年佛山市建设开发投资有限公司公司债券
2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2023 年 6 月

声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）作为 2020 年佛山市建设开发投资有限公司公司债券（以下简称“20 佛山建投债”）的主承销商，按照《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》（发改办财金〔2011〕1765 号）等文件的要求，对佛山市建设发展集团有限公司（以下简称“发行人”）2022 年度履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，并出具本报告。

国泰君安编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《佛山市建设发展集团有限公司 2022 年公司债券年度报告》等相关公开披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。国泰君安证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不应将本报告作为投资行为依据。

一、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

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

（二）债券还本付息情况

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

发行人已于 2022 年 5 月 6 日足额支付利息 1,885.00 万元，尚未到还本期限，不存在应付未付本金和利息的情况。

（三）募集资金使用状况

本期债券募集资金 5 亿元，其中 3.5 亿元投入建鑫乐家花园集体租赁住房项目，1.5 亿元补充流动资金、偿还金融机构贷款，截至报告期末已全部使用完毕。募集资金使用履行了必要的程序，符合相关规定。

（四）发行人信息披露情况

2022 年度，发行人信息披露情况如下：

1、国泰君安证券于 2022 年 1 月 5 日披露了《2020 年佛山市建设开发投资有限公司公司债券的债权代理事务临时报告（二）》。

2、国泰君安证券于 2022 年 2 月 7 日披露了《2020 年佛山市建设开发投资有限公司公司债券的债权代理事务临时报告（三）》。

3、发行人于 2022 年 4 月 18 日披露了《佛山市建设开发投资有限公司董事发生变动的公告》。

4、国泰君安证券于 2022 年 4 月 25 日披露了《2020 年佛山市建设开发投资有限公司公司债券的债权代理事务临时报告（四）》。

5、发行人于 2022 年 4 月 29 日披露了《佛山市建设开发投资有限公司公司债券 2021 年年度报告》

6、发行人于 2022 年 4 月 29 日披露了《佛山市建设开发投资有限公司公司债券 2021 年年度财务报告及附注》

7、发行人于 2022 年 6 月 30 日披露了《佛山市建设开发投资有限公司公司债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》

8、发行人于 2022 年 8 月 9 日披露了《佛山市建设发展集团有限公司关于名称变更的公告》。

9、国泰君安证券于 2022 年 8 月 23 日披露了《2020 年佛山市建设开发投资有限公司公司债券关于发行人名称变更的债权代理事务临时报告(五)》。

10、发行人于 2022 年 8 月 31 日披露了《佛山市建设发展集团有限公司公司债券 2022 年中期报告》。

11、发行人于 2022 年 8 月 31 日披露了《佛山市建设发展集团有限公司公司债券 2022 年半年度财务报告及附注》。

12、发行人于 2022 年 11 月 09 日披露了《佛山市建设发展集团有限公司关于股权结构及注册资本变更的公告》。

13、国泰君安证券于 2022 年 11 月 21 日披露了《关于佛山市建设发展集团有限公司股权结构及注册资本变更事项的临时受托管理事务报告》。

(五) 发行人最新债券发行状况

除本期债券外，发行人于 2021 年 10 月 11 日发行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，债券简称“21 佛山建投 SCP002”，票面利率 2.90%，发行规模 5 亿元，将于 2022 年 7 月 8 日到期还本付息。

发行人于 2021 年 11 月 8 日发行佛山市建设开发投资有限公司 2021 年度第一期中期票据，债券简称“21 佛山建投 MTN001”，票面利率 3.40%，发行规模 10 亿元，每年付息一次，到期还本，付息日为 2022 年至 2024 年每年的 11 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第一个工作日）。

发行人于 2022 年 9 月 27 日发行佛山市建设发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)，债券简称“22 佛建 Y1”，票面利率 3.26%，发行规模 5 亿元，在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本

期债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 9 月 29 日；在发行人行使递延支付利息选择权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

发行人于 2023 年 3 月 10 日发行佛山市建设发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)，债券简称“23 佛建 Y1”，票面利率 3.90%，发行规模 7 亿元，在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券的付息日为 2024 年至 2025 年间每年的 3 月 14 日；在发行人行使递延支付利息选择权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

发行人于 2023 年 6 月 20 日发行佛山市建设发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第二期)，债券简称“23 佛建 Y2”，票面利率 3.53%，发行规模 5 亿元，在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券的付息日为 2024 年至 2025 年间每年的 6 月 26 日；在发行人行使递延支付利息选择权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

二、发行人偿债能力

中审众环会计师事务所对发行人 2022 年度的财务报告进行了审计，并出具了众环审字[2023]0500407 号标准无保留意见的审计报告。本文中的财务数据均来源于审计报告。

（一）偿债能力财务指标分析

近两年佛山市建设发展集团有限公司主要偿债能力指标如下：

表：近两年佛山市建设发展集团有限公司偿债能力指标

单位：万元

项目	2022 年	2021 年
流动资产合计	2,833,791.64	2,013,177.97
其中：存货	1,436,881.81	878,207.37
流动负债合计	1,791,425.21	1,228,581.51
负债总额	2,849,365.58	1,716,115.94
股东权益合计	919,014.30	765,151.88
资产负债率	75.61%	69.16%

流动比率	1.58	1.64
速动比率	0.78	0.92

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人资产总额 3,768,379.88 万元，较 2021 年有所增长，涨幅 51.87%；股东权益总额为 919,014.30 万元，较 2021 年涨幅 20.11%，维持了较好的经营规模，综合实力稳步提升。

1、短期偿债能力分析

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人流动比率和速动比率分别为 1.58 和 0.78 均较 2021 年同期小幅上升，主要系流动资产规模上升幅度较大导致。

2、长期偿债能力分析

截至 2022 年 12 月 31 日，公司资产负债率 75.61%，较 2021 年末小幅上升，主要系储备项目用款，发行人通过融资方式增加现金持有量所致。

（二）盈利能力分析

近两年佛山市建设发展集团有限公司主要盈利能力指标如下：

表：近两年佛山市建设发展集团有限公司盈利能力指标

单位：万元

项目	2022 年	2021 年
营业收入	2,061,911.13	1,401,341.89
营业成本	1,902,226.76	1,257,873.57
利润总额	44,177.82	50,959.68
净利润	28,554.49	37,747.69
营业毛利率 ¹	11.38%	8.74%
净资产收益率 ²	1.65%	2.79%
总资产收益率 ³	0.91%	1.82%

1、营业毛利率=（营业收入-营业成本-营业税金及附加）/营业收入

2、净资产收益率=（净利润/平均净资产）×100%

3、总资产收益率=（净利润/平均总资产）×100%

发行人 2022 年度营业收入 2,061,911.13 万元，较 2021 年度同比增长 47.14%，系公司积极拓展业务，提高管理效率，业务规模增长，其中主要是有色金属贸易、预制装配单位销售等增长所致。发行人 2022 年净利润为 28,554.49 万元，较 2021 年减幅达到 24.35%，主要系受宏观经济波动影响，有色金属及金属制品贸易业

务及房屋销售业务营业成本增加所致。

（三）现金流量分析

近两年佛山市建设发展集团有限公司现金流量情况如下：

表：近两年佛山市建设发展集团有限公司现金流量

单位：万元

项目	2022 年	2021 年
经营活动产生的现金流量净额	-414,552.09	-3,108.35
投资活动产生的现金流量净额	-356,840.83	-149,436.28
筹资活动产生的现金流量净额	787,951.61	295,072.16
现金及现金等价物增加额	16,558.69	142,527.52

发行人 2022 年度经营活动产生的现金流量呈流出状态，主要系购买商品、接受劳务支付的现金流出较 2021 年末增加 84.55 亿元，支付其他与经营活动有关的现金 33.09 亿元，收到其他与经营活动有关的现金 16.34 亿元，导致经营活动产生的现金净流出大。2022 年度发行人投资活动产生的现金流出增长较大，主要是取得子公司及其他营业单位支付的现金净额大幅增加所致。

（四）发行人已发行尚未兑付债券对其偿债能力的影响

“20 佛山建投债”发行总额为人民币 5 亿元，7 年期固定利率债券，存续期内固定票面利率为 3.77%，每年付息一次，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%、20%、20%、20%和 20%，当期利息随本金一期支付。

“21 佛山建投 SCP002”发行总额为人民币 5 亿元，0.73 年期固定利率债券，存续期内固定票面利率为 2.90%，到期一次还本付息。

“21 佛山建投 MTN001”发行总额为人民币 10 亿元，3 年期固定利率债券，存续期内固定票面利率为 3.40%，每年付息一次，到期还本。

“22 佛建 Y1”发行总额为人民币 5 亿元，3+N 年期可续期公司债券，存续期内固定利率为 3.26%，在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 9 月 29 日；在发行人行使递延支付利息选择权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

“23 佛建 Y1”发行总额为 7 亿元，2+N 年期可续期公司债券，存续期内固定利率为 3.90%，在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券的付息

日为 2024 年至 2025 年间每年的 3 月 14 日；在发行人行使递延支付利息选择权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

“23 佛建 Y2”发行规模 5 亿元，2+N 年期可续期公司债券，存续期内固定利率为 3.53%，在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券的付息日为 2024 年至 2025 年间每年的 6 月 26 日；在发行人行使递延支付利息选择权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

根据发行人已发行尚未兑付的企业债券情况发行人各年需兑付的债券本息如下表所示（对于可续期公司债券假设发行人不行使续期选择权）：

单位：万元

时间	20 佛山建投债	21 佛山建投 SCP002	21 佛山建投 MTN001	22 佛建 Y1	23 佛建 Y1	23 佛建 Y2	合计
2022 年	1,885.00	51,450.00	3,400.00	-	-	-	56,735.00
2023 年	11,885.00	-	3,400.00	1,630.00	-	-	16,915.00
2024 年	11,508.00	-	103,400.00	1,630.00	2,730.00	1,765.00	121,033.00
2025 年	11,131.00	-	-	51,630.00	72,730.00	51,765.00	187,256.00
2026 年	10,754.00	-	-	-	-	-	10,754.00
2027 年	10,377.00	-	-	-	-	-	10,377.00

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

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2020年佛山市建设开发投资有限公司公司债券2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

国泰君安证券股份有限公司

2023年6月29日

