

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

### 碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

### 海外監管公告

本公告乃由碧桂園控股有限公司（「本公司」）按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條發出。

以下文件乃本公司之全資附屬公司廣東騰越建築工程有限公司於2018年10月23日在中華人民共和國上海證券交易所網頁登載，僅供參閱。

1. 《廣東騰越建築工程有限公司公開發行2018年公司債券（第一期）（面向合格投資者）發行公告》
2. 《廣東騰越建築工程有限公司公開發行2018年公司債券（第一期）募集說明書摘要》
3. 《廣東騰越建築工程有限公司公開發行2018年公司債券（第一期）募集說明書》
4. 《廣東騰越建築工程有限公司公開發行2018年公司債券信用評級報告》

承董事會命  
碧桂園控股有限公司  
總裁兼執行董事  
莫斌

中國廣東省佛山市，2018年10月23日

於本公告日期，本公司的執行董事為楊國強先生（主席）、楊惠妍女士（副主席）、莫斌先生（總裁）、楊子莹女士、楊志成先生、宋軍先生、梁國坤先生及蘇柏垣先生。本公司的非執行董事為陳翀先生。本公司的獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及楊國安先生。



广东腾越建筑工程有限公司

(佛山市顺德区北滘镇工业大道 18 号)

公开发行 2018 年公司债券（第一期）

（面向合格投资者）

发行公告

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



（中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

签署日期：2018 年 10 月 12 日

---

发行人及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

## 重要提示

一、广东腾越建筑工程有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“腾越建筑”）已于 2018 年 7 月 12 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2018]1111 号批复核准面向合格投资者公开发行面值不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”）。

发行人本次债券采用分期发行方式，其中本期债券为第一期发行，本期债券名称为广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）。本期债券分为两个品种，品种一债券简称为 18 腾越 01，债券代码为 143863；品种二债券简称为 18 腾越 02，债券代码为 143864。

二、本期债券发行规模不超过 30 亿元，其中基础发行规模为 5 亿元，可超额配售不超过 25 亿元（含 25 亿元），每张面值人民币 100 元，发行数量不超过 3,000 万张，发行价格为 100 元/张。发行人和主承销商将根据网下申购情况决定是否行使超额配售权。剩余部分自中国证监会核准发行之日起 24 个月内发行完毕。

三、根据《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

四、经中诚信综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望稳定。本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 1,512,659.88 万元（2018 年 3 月 31 日合并财务报表中股东权益合计）；发行人合并财务报表资产负债率为 58.84%，母公司资产负债率为 63.15%；发行人 2015-2017 年度实现归属于母公司所有者的净利润分别为 81,103.50 万元、41,872.58 万元、35,329.06 万元，年均可分配利润为 52,768.38 万元（2015 年、2016 年与 2017

---

年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值)，根据目前债券市场的发行情况，品种一 1+1+1 年期预期票面利率区间为 5.80%-6.80%；品种二 2+2 年期预期票面利率区间为 6.00%-7.00%。以票面利率 6.80%和 7.00%测算，最近三个会计年度实现的年均可分配利润预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

五、本期债券发行结束后，公司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。本期债券符合在上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易系统和固定收益证券综合电子平台的上市条件。

六、本期债券分为两个品种，品种一期限为 3 年期，附第 1 年末和第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，品种二期限为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

七、增信措施：本期债券为有担保债券。

八、本期债券品种一的票面利率询价区间为 5.80%-6.80%，本期债券品种二的票面利率询价区间为 6.00%-7.00%，最终票面利率将根据簿记建档结果确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。发行人和主承销商将于 2018 年 10 月 24 日（T-1 日）向网下合格投资者利率询价，并根据利率询价情况确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于 2018 年 10 月 25 日（T 日）在上海交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

九、本期债券发行采取网下面向《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定的合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。配售原则详见本公告“三、网下发行”中“（六）配售”。

十、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

---

十一、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

十二、经中诚信综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望稳定。本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按证券登记机构的相关规定执行。

十三、网下发行面向合格投资者。合格投资者网下最低申购数量为 10,000 手（100,000 张，1,000 万元），超过 10,000 手（1000 万元）的必须是 1,000 手（100 万元）的整数倍。主承销商另有规定的除外。

投资者应遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不得协商报价或故意压低或抬高价格或利率，获得配售后投资者应严格履行缴款义务。

十四、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）募集说明书》，与本次发行的相关资料已于 2018 年 10 月 23 日（T-2 日）刊登在交易所网站，投资者亦可登陆上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查询。

十五、有关本期债券发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上及时公告，敬请投资者关注。

## 释义

除非另有说明，下列简称在本公告中具有如下含义：

公司/本公司/发行人/腾越建筑	指	广东腾越建筑工程有限公司
本次债券	指	发行人本次发行总规模不超过 30 亿元（含 30 亿元）的广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
本期债券	指	广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）
主承销商/簿记管理人/受托管理人/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
承销协议	指	发行人与主承销商为本次债券发行及交易流通签订的承销协议
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
上交所、交易所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
资信评级机构/中诚信	指	中诚信证券评估有限公司
合格投资者	指	在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）
网下利率询价及申购申请表	指	广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）网下利率询价及申购申请表
配售缴款通知书	指	广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）配售缴款通知书
网下认购协议	指	广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）网下认购协议

---

## 一、本次发行基本情况

1、发行主体：广东腾越建筑工程有限公司。

2、债券名称：广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）和广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种二）。本期债券分为两个品种，品种一债券简称为 18 腾越 01，债券代码为 143863；品种二债券简称为 18 腾越 02，债券代码为 143864。

3、发行规模：本期债券发行规模为不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），拟分期发行，本期债券基础发行规模为 5 亿元，可超额配售不超过 25 亿元。

4、票面金额和发行价格：本期债券每张票面金额为人民币 100 元，按面值平价发行。

5、超额配售选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模 5 亿元的基础上，由主承销商在债券基础发行规模上追加不超过 25 亿元的发行额度。

6、回拨选择权：本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内（含超额配售部分）决定是否行使品种间回拨选择权。

7、债券期限：本期债券分为两个品种，品种一期限为 3 年期，附第 1 年末和第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，品种二期限为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

8、发行人调整票面利率选择权：品种一：发行人有权分别决定是否在存续期的第 1 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，以及是否在存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率。发行人将于本期债券的第 1 个计息年度和第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。品种二：发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：品种一：发行人发出关于是否调整本期债券票面利

---

率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的第 1 个计息年度和第 2 个计息年度的付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个交易日内进行登记，若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受发行人关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。品种二：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的第 2 个计息年度的付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个交易日内进行登记，若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受发行人关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

10、债券利率及其确定方式：本次债券票面利率将通过询价方式，由发行人与主承销商协商确定利率区间，以簿记建档方式确定最终发行利率。本次债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

11、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

12、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额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对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

13、起息日：品种一和品种二的起息日为 2018 年 10 月 26 日。

14、利息登记日：本期债券的利息登记日为每年付息日期之前的第 1 个工作日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

15、付息日：本期债券品种一的付息日为 2019 年至 2021 年每年的 10 月 26

---

日，品种二的付息日为 2019 年至 2022 年每年的 10 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若品种一债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年 10 月 26 日，若品种一债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 10 月 26 日，若品种二持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 10 月 26 日，（如遇法定节假日或休息日，则顺延其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

16、兑付登记日：2021 年 10 月 26 日之前的第 3 个工作日为本期债券品种一的本金及最后一期利息的兑付登记日，2022 年 10 月 26 日之前的第 3 个工作日为本期债券品种二的本金及最后一期利息的兑付登记日。若品种一债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，2019 年 10 月 26 日之前的第 3 个工作日为本期债券品种一的本金及最后一期利息的兑付登记日，若品种一债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，2020 年 10 月 26 日之前的第 3 个工作日为本期债券品种一的本金及最后一期利息的兑付登记日，若品种二债券持有人行使回售选择权，则 2020 年 10 月 26 日之前的第 3 个工作日为本期债券品种二的本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得所持本次债券的本金及最后一期利息。

17、本金兑付日：本期债券品种一的兑付日期为 2021 年 10 月 26 日，品种二的兑付日期为 2022 年 10 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若品种一债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则品种一回售部分的兑付日为 2019 年 10 月 26 日，若品种一债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则品种一回售部分的兑付日为 2020 年 10 月 26 日，若品种二债券持有人行使回售选择权，则回售部分的兑付日为 2020 年 10 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

18、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关

---

规定办理。

19、信用级别及资信评级机构：经中诚信综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AAA。

20、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

21、承销方式：本期债券由主承销商国泰君安证券组建承销团，承销团以余额包销的方式承销。

22、上市安排：本期发行结束后，公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。

23、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

24、质押式回购安排：发行人主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按证券登记机构的相关规定执行。

25、发行对象及向公司股东配售的安排：本次债券面向合格投资者公开发行，合格投资者是指符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。本次发行不安排向公司股东优先配售。

26、募集资金用途：本期发行的募集资金在扣除发行费用后，拟用于补充流动资金。

27、债券担保情况：本期债券由碧桂园控股提供全额无条件且不可撤销连带责任保证担保。

28、募集资金专项账户：

账户名称：广东腾越建筑工程有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司顺德分行

银行账户：44050166733600001678

大额支付行号：105588073365

29、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

30、与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2 日 (2018年10月23日)	公告募集说明书及其摘要、发行公告、信用评级报告
T-1 日 (2018年10月24日)	网下询价 确定票面利率 主承销商向获得网下配售的合格投资者发送《配售确认及缴款通知书》
T 日 (2018年10月25日)	公告最终票面利率 网下认购起始日
T+1 日 (2018年10月26日)	网下认购截止日 网下认购的合格投资者在当日 16:00 前将认购款划至主承销商专用收款账户
T+2 日 (2018年10月29日)	公告发行结果 主承销商向发行人划款、发行结束

注：上述日期为交易日，如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

## 二、网下向合格投资者利率询价

### (一) 网下投资者

本期债券网下利率询价对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。公众投资者不得参与发行认购。

### (二) 利率询价预设区间及票面利率确定方法

本期债券品种一的票面利率询价区间为 5.80%-6.80%，本期债券品种二的票面利率询价区间为 6.00%-7.00%。

本期债券票面利率将由发行人和主承销商根据网下利率询价结果在利率询价区间内协商确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行利率确定方法：

---

(1) 簿记管理人按照合格投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低至高的原则，对合规申购金额逐笔累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。

(2) 若合规申购的累计金额未能达到本次债券发行总额，则簿记建档区间的上限即为发行利率。

### (三) 询价时间

本期债券网下利率询价的时间为 2018 年 10 月 24 日 (T-1 日)。参与询价的合格投资者必须在 2018 年 10 月 24 日 (T-1 日) 13:30 至 16:00 点之间将《广东腾越建筑工程有限公司 2018 年公开发行公司债券 (第一期) (品种一) 网下利率询价及申购申请表》、《广东腾越建筑工程有限公司 2018 年公开发行公司债券 (第一期) (品种二) 网下利率询价及申购申请表》(以下统一简称“《网下利率询价及申购申请表》”)、《合格投资者确认函及承诺书》(见附件) 传真至簿记管理人处。如遇特殊情况，簿记管理人可适当延长簿记时间。

### (四) 询价办法

#### 1、填制《网下利率询价及申购申请表》

拟参与网下询价的投资者可以从发行公告所列示的网站下载《网下利率询价及申购申请表》，并按要求正确填写。填写《网下利率询价及申购申请表》应注意：

(1) 应在发行公告所指定的利率预设区间范围内填写询价利率；

(2) 询价利率可不连续；

(3) 填写询价利率时精确到 0.01%；

(4) 填写询价利率应由低到高、按顺序填写；

(5) 申购总金额不得少于 1,000 万元 (含 1,000 万元)，超过 1000 万元的必须是 100 万元的整数倍；

(6) 按照单一标位填写询价利率，即每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上投资者的新增认购需求。投资者的有效申购量为低于

---

和等于最终确定的票面利率的所有标位的累计申购量；

(7) 如对于获得配售总量占最终发行量的比例有限制性要求，应按照实际情况填写。

## 2、提交

参与利率询价的合格投资者应在 2018 年 10 月 24 日(T-1 日)13:30 至 16:00 点之间将如下文件传真至主承销商处。

(1) 填妥签字并盖章的《网下利率询价及申购申请表》；

(2) 有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件；

(3) 盖章版《合格投资者确认函及承诺书》。

主承销商有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

投资者填写的《网下利率询价及申购申请表》一旦传真至簿记管理人处，即具有法律约束力，不得撤回。投资者如需对已提交至簿记管理人处的本表进行修改，须征得簿记管理人同意方可进行修改，并在规定的簿记时间内提交修改后的《网下利率询价及申购申请表》。

联系人：姚贺；申购传真：010-59312841、010-59312903；咨询电话：010-59312942。

## 3、利率确定

发行人和主承销商将根据网下询价结果在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于 2018 年 10 月 25 日(T 日)在上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 上公告本期债券的最终票面利率及超额配售安排。发行人将按上述确定的票面利率向投资者公开发行人本期债券。

## 三、网下发行

### (一) 发行对象

网下发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并

---

拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者(法律、法规禁止购买者除外)。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。公众投资者不得参与发行认购。

## (二) 发行数量

本次债券发行总规模不超过 30 亿元，本期债券为第一期发行，本期发行规模不超过 30 亿元，其中基础发行规模为 5 亿元，可超额配售不超过 25 亿元。发行人和主承销商将根据网下申购情况决定是否行使超额配售权。

参与本次网下发行的每家合格投资者的最低申购数量为 10,000 手（100,000 张，1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 1,000 手（100 万元）的整数倍。

## (三) 发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

## (四) 发行时间

本期债券网下发行的期限为 2 个交易日，即 2018 年 10 月 25 日（T 日）的 9:00-17:00 和 2018 年 10 月 26 日（T+1 日）的 9:00-16:00。

## (五) 申购办法

1、凡参与网下申购的合格投资者，申购时必须持有在登记公司开立的合格证券账户。尚未开户的合格投资者，必须在 2018 年 10 月 24 日（T-1 日）前开立证券账户。

2、欲参与网下协议认购的合格投资者应按照本公告要求，在规定时间内向簿记管理人提交询价及申购文件及相关合格投资者资质文件。

## (六) 配售

主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行

---

利率。申购利率低于发行利率的投资者申购数量全部获得配售；申购利率等于发行利率的投资者申购数量原则上按比例配售（主承销商可根据投资者申购数量取整要求或其他特殊情况，对边际配售结果进行适当调整）；申购利率高于发行利率的投资者申购数量不予配售。

#### （七）资金划付

获得配售的合格投资者应按规定及时缴纳认购款，认购款须在 2018 年 10 月 26 日（T+1 日）16:00 前足额划至主承销商指定的收款账户。划款时请注明“18 腾越 01 认购资金”或“18 腾越 02 认购资金”、“认购账户对应的股东代码”、“合格投资者认购账户简称”，同时向主承销商传真划款凭证。

账户名称：国泰君安证券股份有限公司

银行账户：216200100100396017

汇入行地点：兴业银行上海分行营业部

汇入行人行支付系统号：309290000107

联系人：张嫣贞

联系电话：021-38674827

传真：021-50329583

#### （八）违约申购的处理

对未能在 2018 年 10 月 26 日（T+1 日）16:00 前缴足认购款的合格投资者将被视为违约申购，主承销商有权取消其认购。主承销商有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

### 四、认购费用

本次发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

### 五、风险提示

发行人和主承销商就已知范围已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第

---

一期)募集说明书》等相关信息披露文件及附件三《债券市场合格投资者风险揭示书》。

## 六、发行人和主承销商

### (一) 发行人

名称： 广东腾越建筑工程有限公司  
法定代表人： 杨宝坚  
住所： 佛山市顺德区北滘镇工业大道18号  
联系人： 梁燕玲  
电话： 0757-26601115  
传真： 0757-26663360

### (二) 主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

名称： 国泰君安证券股份有限公司  
法定代表人： 杨德红  
住所： 中国（上海）自由贸易试验区商城路618号  
联系人： 王文庭  
电话： 010-59312900  
传真： 010-59312908

(以下无正文)

(本页无正文，为《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）发行公告》之盖章页)

发行人：广东腾越建筑工程有限公司



2018年 10月 12日

（本页无正文，为《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

主承销商：国泰君安证券股份有限公司



2018年10月12日

# 附件一：广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）

## 网下利率询价及申购申请表

### 重要申明

- 1、填表前请仔细阅读认购提示性说明、募集说明书及填表说明。
- 2、本表一经申购人完成填写并签字，且由其法定代表人（或其授权代表）签字并加盖单位公章，传真至主承销商后，即对申购人具有法律约束力，不可撤销。
- 3、申购人承诺并保证其将根据主承销商确定的配售数量按时完成缴款。

### 基本信息

机构名称			
证券账户名称（上海）		证券账户号（上海）	
托管券商席位号		企业营业执照注册号	
债券持有人代码		债券持有人类型	
法定代表人姓名		经办人姓名	
经办人身份证号		传真号码	
联系电话		移动电话	

### 利率询价及申购信息（单一标位，不累进）

品种一（1+1+1年）询价利率区间 <b>5.80%-6.80%</b>		品种二（2+2年）询价利率区间 <b>6.00%7.00%</b>	
票面利率（%）	申购金额（万元）	票面利率（%）	申购金额（万元）

**重要提示：**请将此表填妥签字并加盖公章后，于2018年10月24日13:30至16:00之间连同法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）、加盖单位公章的企业法人营业执照（副本）复印件、经办人身份证复印件和合格投资人确认函一并传真至国泰君安。申购传真：010-59312903、010-59312841，咨询电话：010-59312942。

### 申购人在此承诺：

- 1、申购人以上填写内容真实、有效、完整；
- 2、申购人的申购资格、本次申购行为及本次申购资金来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其他适用于自身的相关法定或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准，并将在认购本期债券后依法办理必要的手续；
- 3、申购人已遵循监管机构及内部制度（若为机构）对于单一债券持券比例的限制，审慎决定和填写本表中的申购金额及获配总量不超最终发行量的比例要求（如有）。因持券超限造成无法足额缴款等一切后果和法律责任一律由申购人自行负责；
- 4、本次最终申购金额为网下利率询价表中低于和等于最终确定的票面利率的所有标位的累计申购量；
- 5、申购人在此承诺接受发行人与簿记管理人（或主承销商）制定的本次网下发行申购规则；申购人同意簿记管理人（或主承销商）按照网下利率询价及申购申请表的申购金额最终确定其具体配售金额，并接受簿记管理人（或主承销商）所确定的最终配售结果和相关费用的安排；
- 6、申购人同意簿记管理人根据簿记建档情况确定其具体配售金额，并接受所确定的最终配售结果；簿记管理人向申购人发出本期债券的《配售缴款通知书》，即构成对本申购要约的承诺。申购人有义务按照《配售确认及缴款通知书》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至簿记管理人（或主承销商）通知的划款账户。如果申购人违反此义务，簿记管理人（或主承销商）有权处置该违约申购人项下的全部债券，同时，本申购人同意就逾期未划款部分按每日万分之五的比例向簿记管理人（或主承销商）支付违约金，并赔偿主承销商因此遭受的损失；
- 7、申购人理解并接受，如果发生不可抗力、监管机构要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，在与主管机关协商后，发行人及主承销商有权暂停或终止本次发行；
- 8、申购人承诺，已通过开户证券公司债券合格投资者资格认定，具备认购本期债券的合格投资者资格；
- 9、申购人遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不得协商报价或故意压低或抬高价格或利率，获得配售后严格履行缴款义务；

法定代表人（或授权代表）（签字）：

机构名称（盖章）：

年 月 日

**附件二：合格投资者确认函及承诺书**（请投资人正确勾选合格投资者类型并仔细阅读承诺内容，盖章后传真至簿记管理人处）

根据《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》之债券投资者适当性规定，本机构为：请在（ ）中勾选。

（ ）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人。

（ ）上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金。（如拟将主要资产投向单一债券，请同时勾选★项）

（ ）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）。

（ ）同时符合下列条件的法人或者其他组织（如为合伙企业拟将主要资产投向单一债券，请同时勾选★项）：

- 1、最近1年末净资产不低于2000万元；
- 2、最近1年末金融资产不低于1000万元；
- 3、具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

（ ）同时符合下列条件的个人：

1、申请资格认定前20个交易日名下金融资产日均不低于500万元，或者最近3年个人年均收入不低于50万元；

2、具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有2年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者属于本条第（一）项规定的合格投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师。

（ ）中国证监会和上海交易所认可的其他投资者。（请备注机构类型及名称为：\_\_\_\_\_）

备注：前款所称金融资产，是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等。

★如理财产品、合伙企业拟将主要资产投向单一债券，根据穿透原则（《公司债券发行与交易管理办法》第十四条之规定）核查最终投资者是否为符合基金业协会标准所规定的合格投资者。是（ ） 否（ ）

**本机构承诺：在参与本期债券的认购前，已确认自身具备合格投资者资格，知晓本期债券信息披露渠道，并仔细阅读本期债券募集说明书等相关信息披露文件及《债券市场合格投资者风险揭示书》（附件三）所刊内容，充分了解本期债券的特点及风险，经审慎评估自身的经济状况和财务能力，同意参与本期债券的认购，并承担相应的风险，且认购账户具备本期债券认购与转让权限。**

机构名称：

附件三：债券市场合格投资者风险揭示书（以下内容应被视为本申请表不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

## 债券市场合格投资者风险揭示书

（面向合格投资者公开/非公开发行公司债券、企业债券、资产支持证券适用）

尊敬的投资者：

为使贵公司更好地了解公开/非公开发行公司债券、企业债券、资产支持证券的相关风险，根据上海及深圳证券交易所关于债券市场投资者适当性管理的有关规定，本公司特为您（贵公司）提供此份风险揭示书，请认真详细阅读，关注以下风险。

贵公司在参与公开/非公开发行公司债券、企业债券、资产支持证券的认购和转让前，应当仔细核对自身是否具备合格投资者资格（债券信用评级在 AAA 以下（不含 AAA）的公开发行公司债券、企业债券以及非公开发行公司债券、企业债券、资产支持证券仅限合格投资者中的机构投资者认购及交易），充分了解公开/非公开发行公司债券、企业债券、资产支持证券的特点及风险，审慎评估自身的经济状况和财务能力，考虑是否适合参与。具体包括：

一、债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、质押券价值变动风险、政策风险及其他各类风险。

二、投资者应当根据自身的财务状况、投资的资金来源、实际需求、风险承受能力、投资损失后的损失计提、核销等承担损失的方式及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券认购和交易。

三、投资者应当遵循监管机构及内部制度（若为机构）对于单一债券持券比例的限制，审慎决定本期债券的申购金额及比例，避免持券超限的风险。因持券超限造成无法足额缴款等一切后果和法律责任均由申购投资者自行负责，主承销商不承担相应的责任。

四、债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低或无资信评级的信用债，将面临显著的信用风险。

五、由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

六、投资者在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

七、投资者利用现券和回购两个品种进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

八、投资者在参与质押式回购业务期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方将面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。投资者在参与质押式协议回购业务期间可能存在质押券价值波动、分期偿还、分期摊还、司法冻结或扣划等情形导致质押券贬值或不足的风险。

九、由于投资者操作失误，证券公司或结算代理人未履行职责等原因导致的操作风险。

十、由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。对于因交易所制定、修改业务规则或者根据业务规则履行自律监管职责等造成的损失，交易所不承担责任。

十一、因出现火灾、地震、瘟疫、社会动乱等不能预见、避免或客服的不可抗力情形给投资者造成的风险。

特别提示：本《风险揭示书》的提示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券交易的所有风险。贵公司在参与债券交易前，应认真阅读本风险揭示书、债券募集说明书以及交易所相关业务规则，确认已知晓并理解风险揭示书的全部内容，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，并自行承担

---

参与交易的相应风险，避免因参与债券交易而遭受难以承受的损失。

填表说明：（以下内容不需传真至主承销商，但应被视为本发行公告不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

1、参与本次网下利率询价发行的合格投资者应认真填写《网下利率询价及申购申请表》。

2、票面利率应在询价利率区间内由低到高填写，精确到0.01%。

3、本期债券的申购上限为**30**亿元（含**30**亿元）。

4、每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上投资者的新增认购需求。投资者的有效申购量为低于和等于最终确定的票面利率的所有标位的累计申购量。（具体见本公告填表说明第7条之填写示例）。

5、申购总金额不得少于**1,000**万元（含**1,000**万元），超过**1000**万元的必须是**100**万元的整数倍。

6、有关票面利率和申购金额的限制规定，请参阅发行公告相关内容。

7、票面利率及申购金额填写示例（声明：本示例数据为虚设，不含任何暗示，请投资者根据自己的判断填写）。假设本期债券票面利率的询价区间为**5.50%-5.80%**、最终发行量为**10**亿元。某投资者拟在不同票面利率分别申购不同的金额，其可做出如下填写：

票面利率(%)	申购金额（万元）	获配总量不超最终发行量的比例要求（如有）
5.50	10,000	20%
5.60	2,000	
5.70	3,000	
5.80	20,000	

上述报价的含义如下：

● 当最终确定的票面利率高于或等于**5.80%**时，申购金额为**35,000**万元，但因获配总量不超最终发行量的**20%**的比例要求，有效申购金额为**20,000**万元；

● 当最终确定的票面利率低于**5.80%**，但高于或等于**5.70%**时，有效申购金额**15,000**万元；

● 当最终确定的票面利率低于**5.70%**，但高于或等于**5.60%**时，有效申购金额**12,000**万元；

● 当最终确定的票面利率低于**5.60%**，但高于或等于**5.50%**时，有效申购金额**10,000**万元；

● 当最终确定的票面利率低于**5.50%**时，该询价要约无效。

8、参加利率询价的合格投资者请将《网下利率询价及申购申请表》填妥签字并盖章后，于簿记时间内连同有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件、盖章版《合格投资者确认函及承诺书》一并传真至簿记管理人处。

9、本表一经申购人完整填写，且由申购负责人签字及加盖单位或部门公章或业务专用章后发送至簿记管理人处，即对申购人具有法律约束力，不可撤销。申购人如需对已提交至簿记管理人处的本表进行修改，须征得簿记管理人同意方可进行修改，并在规定的簿记时间内提交修改后的本表。若因申购人填写缺漏或填写错误而直接或间接导致预约申购无效或产生其他后果，由申购人自行负责。

10、参与利率询价与申购的投资者应遵守有关法律法规的规定，自行承担法律责任。

11、投资者须通过以下传真号以传真方式参与本次网下利率询价。因传真拥堵或技术故障以其他方式传送、送达的，需与簿记管理人沟通确认是否有效。

申购传真：**010-59312841、010-59312903**；咨询电话：**010-59312942**。



**腾越建筑**  
— GIANT LEAP —

**广东腾越建筑工程有限公司**

(佛山市顺德区北滘镇工业大道 18 号)

**公开发行 2018 年公司债券（第一期）  
募集说明书摘要**

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



(中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

募集说明书摘要签署日期：2018 年 10 月 12 日

## 声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在作出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要、募集说明书及其有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均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。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书摘要、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。

## 重大事项提示

一、经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券信用评级为 AAA。本次债券上市前，发行人合并口径截至 2018 年 3 月 31 日未经审计的净资产（含少数股东权益）为人民币 1,512,659.88 万元，本次债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 52,768.38 万元（2015 年、2016 年与 2017 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。截至 2018 年 3 月 31 日，发行人合并口径资产负债率为 58.84%，母公司资产负债率为 63.15%。本次债券发行及上市安排参见发行公告。

二、遵照《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本次债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本次债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

三、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任国泰君安证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本次债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

四、发行人关联交易金额较大。2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-3 月，发行人出售商品和提供劳务的关联交易发生额分别为 1,462,590.51 万元、1,202,542.06 万元、1,847,355.06 万元和 632,258.27 万元，占同期营业收入比例分别为 90.70%、92.64%、96.82%和 94.54%，关联交易占比较高。发行人关联交易主要为向间接控股股东碧桂园控股下属企业提供建筑施工、机电安装等相关业务

所形成。关联交易的价格确定主要遵循市场价格的原则，与对其他第三方签订合同的定价管控机制相同，遵照公平、公正的市场原则进行，明确交易价格和交易双方的权利义务及法律责任。若未来发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、与关联方交易未按照市场化原则定价等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

五、发行人关联方往来款金额较大。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人与关联方之间的其他应收款金额合计 231,574.01 万元，发行人关联方往来款金额较大。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人对关联方的其他应收款余额为 231,574.01 万元。碧桂园控股对集团内资金采取集中管理，作为碧桂园控股下属企业，发行人报告期内与关联方之间存在一定规模的关联方资金往来。由于碧桂园控股上述资金管理模式，发行人未来仍可能存在规模较大的关联方资金往来，从而导致非经营性往来款金额较大。报告期内，发行人未出现对关联方其他应收款无法收回的情形。

为规范发行人与关联方之间的资金往来，维护公司股东和债权人的合法权益，发行人制定了《广东腾越建筑工程有限公司关联交易制度》，对关联方往来款形成过程中的决策权限进行了规定，具体如下。

(1) 公司执行总经理有权批准的关联交易：

1) 公司及控股子公司与关联自然人发生的单笔金额在 20,000 万元以下的关联交易；

2) 公司与关联法人发生的单笔金额不超过 30,000 万元的关联交易，以及在本年度累计发生的不超过 60,000 万元的关联交易。

属于执行总经理批准的关联交易，应由第一时间接触到该事宜的相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告执行总经理，由公司执行总经理对该等关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。对于其中必须发生的关联交易，由执行总经理审查通过后实施。执行总经理应将日常生产经营活动中，对于可能涉及董事、股东审批的关联交易的信息及资料，应向任意一名董事及时、充分报告。

(2) 公司任意一名董事均有权批准下列关联交易，但董事不得审批其自身及其关联方与公司之间的关联交易：

1) 除本条第 (1)、(3) 款以外的关联交易；

2) 虽属执行总经理有权判断并实施的关联交易，但任意一名董事、董事会或监事认为应当提交董事审批的；

执行总经理接触到上述应由董事审批的关联交易后，应第一时间向任意一名董事报告，收到执行总经理报告的董事应当对该等关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审批，经该名董事审查通过后方可实施。如该等关联交易的相对方为公司董事或其关联方，则执行总经理应将该关联交易报告给其他无关联董事；如公司董事均与该等交易的交易对方有关联关系，董事会同意执行总经理直接报告给公司股东审批。

董事会有权对董事、执行总经理作出的关联交易审批决定进行监督，董事会认为董事、执行总经理所做的关联交易决定不合理的，有权要求该名董事、执行总理解释或说明；董事会仍认为该名董事、执行总经理所做的关联交易决定不合理的，可提请股东决定。

董事、执行总经理应当在本年度结束后两个月内向董事会汇报本年度由董事、执行总经理审批的关联交易情况。

(3) 股东批准的关联交易：

1) 公司及控股子公司与关联自然人发生的单笔金额超过 30,000 万元的关联交易；

2) 公司与关联法人发生的单笔金额超过 40,000 万元的关联交易，以及在本年度累计发生的超过 100,000 万元的关联交易。

3) 虽属执行总经理、董事有权判断并实施的关联交易，但任意一名董事、董事会或监事认为应当提交股东审议的；董事判断应提交股东批准的关联交易，董事会授权该名董事直接将该等事项汇报给股东审批；经董事会判断应提交股东批准的关联交易，董事会应作出报请股东审议的决议；监事判断应提交股东批准的关联交易，应当在通知执行总经理、相应的董事或董事会后将该等事项汇报给股东审批；本项交由股东审批的关联交易，相关汇报主体应当明确说明涉及关联交易的内容、性质、关联方情况等。

在本次公司债券存续期间，发行人将参照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 38 号——公司债券年度报告的内容与格式》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 39 号——公司债券半年度报告的内容与格式》中第五节之第三十六条的要求，对非经营性资金往来的相关规定履行信息披露义务。

在本次债券存续期内的每个报告期末，发行人未收回的非经营性往来款和资金拆借总额超过公司净资产（合并财务报表口径）10%的，发行人将在定期报告中披露非经营性往来款和资金拆借的主要构成、形成原因、回款相关安排等内容。

六、报告期内，发行人对碧桂园控股及其下属公司销售商品、提供劳务的收入分别为 1,462,590.51 万元、1,202,542.06 万元、1,847,355.06 万元和 632,258.27 万元，占同期营业收入比例分别为 90.70%、92.64%、96.82%和 94.54%。碧桂园控股的支持为发行人订单和收入的持续稳步增长提供了可靠保证；但是，发行人因此存在单一客户重大依赖风险。2015 年以来，发行人开始对外承接建筑施工项目，如果碧桂园控股及其下属公司改变业务合作模式、增加外部建筑公司承接集团项目的比重或碧桂园控股房地产开发业务增速放缓甚至出现下滑，将可能导致对发行人的劳务采购下降，公司经营业绩将受到不利影响。同时，发行人在承接外部建筑施工项目时，非关联公司对建筑施工劳务定价、工程垫资以及工程款的结算周期等方面可能会提出更为严苛的要求，这将对发行人的主营业务毛利率及经营活动现金流产生不利影响。

七、发行人主要从事的建筑施工业务属于资金密集型业务，建筑行业的应收工程款存在一定回收期，公司近年来项目完工时间相对集中，经营活动现金流量净额波动较大；而随着劳动力成本的上升，行业内企业盈利能力也存在一定波动。本次债券偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的净利润和经营活动现金流，发行人的盈利情况直接影响发行人偿债能力。报告期内，发行人主营业务毛利率分别为 13.01%、8.31%、9.33%和 10.37%，发行人经营活动现金流量净额分别为 42,404.55 万元、31,173.97 万元、-880,391.82 万元和 23,607.35 万元。报告期内，发行人主营业务毛利率有所波动，经营活动现金流量净额亦随发行人项目结转情况存在一定波动。未来，如果发行人盈利状况及现金流情况出现较大不利波动，可能对发行人偿债安排构成一定影响。

八、截至 2017 年 12 月 31 日，公司对外担保余额为 119,500.00 万元，主要为对碧桂园控股内关联企业提供的担保。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额占净资产的比重为 7.93%，占比较低。若被担保方经营状况发生恶化，可能对公司经营发展及债务偿还产生不利影响。

九、截至 2018 年 3 月 31 日，发行人受限资产账面价值合计 134,458.46 万元，占期末资产总额的 3.66%。发行人受限资产为受限制货币资金，主要为发行人人工工资保证金、银行承兑汇票保证金及文明施工保证金等。

十、截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，公司其他应收款分别为 615,292.44 万元、579,924.87 万元、604,358.28 万元和 693,477.17 万元，占当期资产总额的比例分别为 28.95%、18.43%、14.86%和 18.87%。公司其他应收款主要由工程项目保证金、合作项目代垫工程款及关联方往来构成。随着业务规模的扩大，发行人为合作单位垫付工程款、材料费等与工程相关的款项金额有所增长；同时，碧桂园控股对集团内资金进行集中管理，作为碧桂园控股下属子公司，发行人报告期内与关联方之间存在一定规模的资金往来。未来如果发行人与合作单位关系恶化，将可能影响公司其他应收款的正常回收，进而对公司造成不利影响。

十一、公司主营业务所属的建筑行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性。现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，公司所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

十二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。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，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

十三、本次债券面向合格投资者发行，发行结束后将申请在上海证券交易所上市。本次公司债券虽具有良好的资质及信誉，但由于债券交易活跃程度受宏观经济环境和投资者意愿等不同因素影响，无法保证债券持有人随时足额交易其所

持有的本次债券，从而承受一定的流动性风险。

十四、本次债券由碧桂园控股提供全额不可撤销连带责任保证担保，属于跨境担保。目前我国的外汇管理规定中未对上述类型的跨境担保的登记备案做出相应的规范管理，因此本次跨境担保存在无法在外汇管理局登记备案的可能性。如本次跨境担保无法在外汇管理局登记备案，则担保履约时跨境资金无法回流至境内，可能导致保证人不能从预期的还款来源中获得足够资金进行担保履约，从而对债券持有人的利益造成一定的影响。截至 2016 年 12 月 31 日，碧桂园控股及下属公司的境内可用货币资金为 786.98 亿元，未使用境内银行授信额度为 1,628.4 亿元，集团拥有较强的实力以境内可用资金或变现境内资产的方式进行担保履约。针对上述跨境担保可能存在的风险，碧桂园控股承诺在必要时将采取以下措施履行担保义务，保障债权人利益：（1）变现境内资产；（2）向发行人增加注册资本的方式提升其偿还能力；（3）在符合相关法律法规的条件与程序下，与境内金融机构达成外保内贷安排，由本公司在境外向境内金融机构提供担保，由境内金融机构向发行人提供融资用于兑付，本公司将配合办理前述外保内贷安排涉及的一切登记/备案手续。

十五、发行人所从事的建筑施工业务存在固有风险，尽管公司已按照行业标准采取各种安全防护措施，其从事承包业务时仍可能由于恶劣的天气、复杂的施工条件等原因，而面临无法预测的危险，可能导致人员伤亡、财产或生产设施的损失、业务中断、发行人的声誉及品牌形象受损，并受到相关政府主管部门处罚及承担相应的法律责任。若发生上述事件，可能会损害发行人的声誉并可能会对发行人的相关业务资质和经营造成重大不利影响。

报告期内，发行人及其子公司未发生重大、特别重大生产安全责任事故或一年内发生 2 次以上较大生产安全责任事故并负主要责任的情形，不存在重大隐患整改不力的情形。发行人及其子公司在报告期内不存在《国务院关于加强企业安全生产工作的通知》（国发[2010]23 号）第 30 条所列的情形，不存在被安全监察部门限制新增项目、用地审批、证券融资及银行贷款的情形。

十六、经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AAA。在本次债券的存续期内，发行人所处的宏观环境、国家相关政策等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不

能从预期的还款来源中获得足够资金按期支付本息，从而对债券持有人的利益造成一定的影响。本次债券存续期内，中诚信将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

十七、因起息日在 2018 年 1 月 1 日之后，故本期债券名称定为“广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2017 年公司债券之债券受托管理协议》、《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2017 年公司债券债券持有人会议规则》等文件。

十八、安全生产对于房地产开发行业来说至关重要，因此担保人高度重视安全生产，并制定和执行了相关安全生产制度，但仍可能在施工过程中因管理疏漏、工作人员疏忽等原因出现安全生产事故，若该等安全生产事故发生，将对担保人的正常生产经营和社会形象造成负面影响。同时，房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工和材料等诸多方面，尽管担保人拥有多年项目开发经验并已建立并不断改善质量管理体系和控制标准，但在项目开发过程中，任何一方面微小的纰漏都可能导致产生工程质量问题，如担保人具体项目操作人员不能时刻保持谨小慎微的心态，则可能会对担保人的品牌、声誉、市场形象及相关项目的投资回报造成不利影响。

十九、发行人本期债券募集说明书引用的最近一期财务报表截止日期为 2018 年 3 月 31 日。截至本募集说明书摘要签署日，发行人已在上交所公开披露了 2018 年 半 年 度 财 务 报 告（<http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/3331298703349378.pdf>）。截至 2018 年 6 月 30 日，发行人合并口径总资产为 421.50 亿元，净资产规模为 152.15 亿元；2018 年 1-6 月发行人合并口径营业总收入为 134.32 亿元，净利润为 1.26 亿元，发行人 2018 年 1-6 月财务数据详见本募集说明书“第五节 财

务会计信息”之“二、最近三年一期财务会计资料”。

2018 年上半年，发行人生产经营正常，业绩较上年同期未出现大幅下滑或亏损；亦不存在其他重大不利变化或对其偿债能力产生重大影响的其他事项。截至本募集说明书签署日，发行人仍符合公开发行公司债券的条件。

## 目录

<b>重大事项提示</b> .....	<b>2</b>
<b>释义</b> .....	<b>12</b>
<b>第一节发行概况</b> .....	<b>14</b>
一、发行人基本情况.....	14
二、本次发行的基本情况及发行条款.....	14
三、本期公司债券发行上市安排.....	18
四、本次发行的有关机构.....	19
五、认购人承诺.....	22
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	22
<b>第二节公司的资信状况</b> .....	<b>23</b>
一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构.....	23
二、评级报告内容摘要.....	23
三、跟踪评级安排.....	24
四、公司资信情况.....	25
<b>第三节增信机制、偿债计划及其他保障措施</b> .....	<b>28</b>
一、本次债券的担保情况.....	28
二、偿债计划.....	35
三、偿债资金来源.....	36
四、应急偿债保障措施.....	36
五、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排.....	36
六、偿债保障措施.....	37
七、违约责任及解决机制.....	38
<b>第四节发行人基本情况</b> .....	<b>40</b>
一、发行人概况.....	40
二、公司设立及重大资产重组情况.....	40
三、公司股东及实际控制人情况.....	51

四、公司权益投资情况.....	54
五、发行人所处行业现状.....	55
六、发行人主营业务情况.....	64
七、发行人公司治理及内部控制情况.....	77
八、董事、监事、高级管理人员的基本情况.....	86
九、关联方及关联交易.....	89
十、发行人的经营目标及战略.....	103
十一、发行人合法合规经营情况.....	104
十二、信息披露工作安排及投资者关系管理.....	104
<b>第五节财务会计信息.....</b>	<b>105</b>
一、最近三年财务报告审计情况.....	105
二、最近三年及一期财务会计资料.....	105
三、最近三年及一期公司财务报表合并范围变化情况.....	114
四、发行人最近三年及一期主要财务指标.....	117
五、本次公司债券发行后资产负债结构的变化.....	118
<b>第六节募集资金运用.....</b>	<b>120</b>
一、本次发行公司债券募集资金数额.....	120
二、本次公司债券募集资金运用计划.....	120
三、本次募集资金运用对财务状况的影响.....	122
四、发行人前次发行公司债券募集资金使用情况.....	122
五、募集资金专项账户管理安排.....	124
<b>第七节备查文件.....</b>	<b>126</b>

## 释义

在本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

腾越建筑/本公司/公司/发行人	指	广东腾越建筑工程有限公司
碧桂园/碧桂园控股/集团/碧桂园集团	指	碧桂园控股有限公司（Country Garden Holdings Company Limited），发行人间接控股股东，一家注册于开曼群岛的香港联交所上市公司，股票代码为 2007.HK
广东耀康	指	广东耀康投资有限公司，发行人控股股东
必胜有限公司	指	必胜有限公司（Concrete Win Limited），为碧桂园控股有限公司的第一大股东
诚加装饰	指	广东诚加装饰设计工程有限公司
深圳供应链公司	指	深圳碧桂园供应链管理有限公司
本次发行	指	本次公司债券的发行
本次债券	指	公司本次发行金额为 30 亿元的广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券
本期债券	指	广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）
募集说明书	指	公司为发行本次债券而制作的《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券募集说明书（第一期）》
法律意见书	指	《关于广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2017 年公司债券之法律意见书》
信用评级报告	指	《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券信用评级报告》
主承销商/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
审计机构/瑞华	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/广信君达	指	广东广信君达律师事务所
评级机构/中诚信	指	中诚信证券评估有限公司
债券持有人	指	通过认购等合法方式取得本次债券，根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
会议召集人	指	债券持有人会议召集人
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
公司章程	指	《广东腾越建筑工程有限公司章程》
董事会	指	广东腾越建筑工程有限公司董事会

《债券持有人会议规则》	指	《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2017 年公司债券债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2017 年公司债券之债券受托管理协议》
报告期、最近三年及一期	指	2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-3 月
最近三年	指	2015 年、2016 年、2017 年
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
工作日	指	中国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
节假日	指	国家规定的法定节假日和休息日
元	指	人民币元

本募集说明书摘要中，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 发行概况

### 一、发行人基本情况

中文名称：广东腾越建筑工程有限公司

注册地址：佛山市顺德区北滘镇工业大道 18 号

法定代表人：杨宝坚

### 二、本次发行的基本情况及发行条款

#### （一）公司债券发行批准情况

2017 年 12 月 22 日，本公司董事会审议通过了《关于广东腾越建筑工程有限公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于广东腾越建筑工程有限公司公开发行公司债券方案的议案》。

2017 年 12 月 25 日，公司股东广东耀康投资有限公司作出股东决定，审议通过了上述议案，同意公司公开发行不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。

2018 年 7 月 12 日，经中国证监会证监许可[2018]1111 号文核准，本公司获准公开发行不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。

根据上述董事会决议和股东决定，公司股东授权董事会在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场具体情况，确定本次债券募集资金具体使用用途。2018 年 10 月 16 日，公司董事会审议通过了《关于确定广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券募集资金用途的议案》，确定本次公开发行不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）公司债券募集资金全部用于补充流动资金。

#### （二）本期公司债券发行的基本情况及发行条款

**1、发行主体：**广东腾越建筑工程有限公司。

**2、债券名称：**广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）和广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）

(品种二)。

**3、发行规模：**本期债券发行规模为不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），拟分期发行，本期债券基础发行规模为 5 亿元，可超额配售不超过 25 亿元。

**4、票面金额和发行价格：**本期债券每张票面金额为人民币 100 元，按面值平价发行。

**5、超额配售选择权：**发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模 5 亿元的基础上，由主承销商在债券基础发行规模上追加不超过 25 亿元的发行额度。

**6、回拨选择权：**本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内（含超额配售部分）决定是否行使品种间回拨选择权。

**7、债券期限：**本期债券分为两个品种，品种一期限为 3 年期，附第 1 年末和第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，品种二期限为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

**8、发行人调整票面利率选择权：**品种一：发行人有权分别决定是否在存续期的第 1 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，以及是否在存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率。发行人将于本期债券的第 1 个计息年度和第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。品种二：发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**9、投资者回售选择权：**品种一：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的第 1 个计息年度和第 2 个计息年度的付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记，若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受发行人关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。品种

二：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的第 2 个计息年度的付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个交易日内进行登记，若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受发行人关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

**10、债券利率及其确定方式：**本次债券票面利率将通过询价方式，由发行人与主承销商协商确定利率区间，以簿记建档方式确定最终发行利率。本次债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

**11、债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**12、还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额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对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

**13、起息日：**品种一和品种二的起息日为 2018 年 10 月 26 日。

**14、利息登记日：**本期债券的利息登记日为每年付息日期之前的第 1 个工作日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

**15、付息日：**本期债券品种一的付息日为 2019 年至 2021 年每年的 10 月 26 日，品种二的付息日为 2019 年至 2022 年每年的 10 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若品种一债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年 10 月 26 日，若品种一债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 10 月 26 日，若品种二持有人行使回

售选择权,则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 10 月 26 日,(如遇法定节假日或休息日,则顺延其后的第 1 个工作日;顺延期间付息款项不另计利息)。

**16、兑付登记日:** 2021 年 10 月 26 日之前的第 3 个工作日为本期债券品种一的本金及最后一期利息的兑付登记日, 2022 年 10 月 26 日之前的第 3 个工作日为本期债券品种二的本金及最后一期利息的兑付登记日。若品种一债券持有人在第一个行权日行使回售选择权, 2019 年 10 月 26 日之前的第 3 个工作日为本期债券品种一的本金及最后一期利息的兑付登记日;若品种一债券持有人在第二个行权日行使回售选择权, 2020 年 10 月 26 日之前的第 3 个工作日为本期债券品种一的本金及最后一期利息的兑付登记日,若品种二债券持有人行使回售选择权,则 2020 年 10 月 26 日之前的第 3 个工作日为本期债券品种二的本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人,均有权获得所持本次债券的本金及最后一期利息。

**17、本金兑付日:** 本期债券品种一的兑付日期为 2021 年 10 月 26 日,品种二的兑付日期为 2022 年 10 月 26 日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个工作日;顺延期间兑付款项不另计利息);若品种一债券持有人在第一个行权日行使回售选择权,则品种一回售部分的兑付日为 2019 年 10 月 26 日,若品种一债券持有人在第二个行权日行使回售选择权,则品种一回售部分的兑付日为 2020 年 10 月 26 日,若品种二债券持有人行使回售选择权,则回售部分的兑付日为 2020 年 10 月 26 日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个工作日;顺延期间兑付款项不另计利息)。在兑付登记日次日至兑付日期间,本期债券停止交易。

**18、付息、兑付方式:** 本期债券本息支付将按照本期证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单,本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

**19、信用级别及资信评级机构:** 经中诚信综合评定,发行人主体信用等级为 AA,本次债券的信用等级为 AAA。

**20、债券受托管理人:** 国泰君安证券股份有限公司。

**21、承销方式:** 本期债券由主承销商国泰君安证券组建承销团,承销团以余

额包销的方式承销。

**22、上市安排：**本期发行结束后，公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。

**23、发行方式：**发行方式安排请参见发行公告。

**24、质押式回购安排：**发行人主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按证券登记机构的相关规定执行。

**25、发行对象及向公司股东配售的安排：**本次债券面向合格投资者公开发行，合格投资者是指符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。本次发行不安排向公司股东优先配售。

**26、募集资金用途：**本期发行的募集资金在扣除发行费用后，拟用于补充流动资金。

**27、债券担保情况：**本期债券由碧桂园控股提供全额无条件且不可撤销连带责任保证担保。

**28、募集资金专项账户：**

账户名称：广东腾越建筑工程有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司顺德分行

银行账户：44050166733600001678

大额支付行号：105588073365

**29、税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

### 三、本期公司债券发行上市安排

#### （一）本期债券发行时间安排

本次公司债券上市前的重要日期安排如下：

发行公告刊登日	2018 年 10 月 23 日
发行首日	2018 年 10 月 25 日
预计发行期限	2018 年 10 月 25 日至 2018 年 10 月 26 日

## （二）本期债券上市安排

公司将在本次公司债券发行结束后尽快向上交所提出上市申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

## 四、本次发行的有关机构

### （一）发行人：广东腾越建筑工程有限公司

注册地址：佛山市顺德区北滘镇工业大道 18 号

法定代表人：杨宝坚

联系人：梁燕玲

联系地址：佛山市顺德区北滘镇工业大道 18 号

电话：0757-26601115

传真：0757-26663360

邮政编码：528300

### （二）主承销商、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：杨德红

项目负责人：魏鹏、王文庭

项目组成员：韩志达、魏鹏、王文庭、成晓辉、白羽

联系地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层

电话：010-59312900

传真：010-59312908

邮政编码：100033

**(三) 发行人律师事务所：广东广信君达律师事务所**

住所：广州市天河区珠江新城珠江东路 6 号广州周大福金融中心 29 层、10 层

负责人：王晓华

联系人：全朝晖、张雪芳

联系地址：广州市天河区珠江新城珠江东路 6 号广州周大福金融中心 29 层、10 层

电话：020-37181333

传真：020-37181388

邮政编码：510623

**(四) 会计师事务所：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）**

注册地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

负责人：杨剑涛、顾仁荣

联系人：何晓娟、王景坤、温靖

联系地址：广州市体育西路 57 号红盾大厦 13 楼

电话：020-85591700

传真：020-85591810

邮政编码：510620

**(五) 本次债券担保人：Country Garden Holdings Company Limited 碧桂园控股有限公司**

注册办事处：Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands

授权签字人：莫斌

联系人：左莹

联系地址：广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心

电话：0757-29916179

传真：0757-26392370

邮政编码：528311

**(六) 资信评级机构：中诚信证券评估有限公司**

住所：上海市青浦区工业园区郑一工业区 7 号 3 幢 1 层 C 区 113 室

法定代表人：闫衍

联系人：石焱、周莉莉

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

电话：021-60330988

传真：021-60330991

邮政编码：200011

**(七) 募集资金专项账户开户银行：中国建设银行股份有限公司顺德分行**

住所：广东省佛山市顺德区大良镇鉴海北路 326 号

负责人：张勇

联系人：陈秋适

联系地址：广东省佛山市顺德区大良镇鉴海北路 326 号

联系电话：0757-22380968

传真：0757-22380968

邮政编码：528000

**(八) 本次债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

**(九) 公司证券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

负责人：聂燕

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

## 五、认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券的投资者（包括本次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次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券，均视作同意由国泰君安证券担任本次债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本次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；

（五）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市交易，并由牵头主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

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。

## 第二节公司的资信状况

### 一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构

根据中诚信出具的《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券信用评级报告》，本公司主体信用等级为 AA，本次公司债券的信用等级为 AAA。

最近三年，发行人主体信用等级未发生变化。

### 二、评级报告内容摘要

中诚信对公司本次拟发行的不超过 30 亿元公司债券的评级结果为 AAA，该级别反映了本次债券的信用质量极强，信用风险极低。

#### （一）评级观点

中诚信证券评估有限公司评定“广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券”信用级别为 AAA，该级别反映了本次债券的安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。同时，该级别考虑了碧桂园控股有限公司提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保对本次债务本息偿还所起的保障作用。

中诚信评定广东腾越建筑工程有限公司的主体信用级别为 AA，评级展望为稳定。该级别反映了腾越建筑偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。中诚信肯定了腾越建筑业务来源稳定，项目储备较为充足，以及实际控股方实力雄厚具备很强的担保实力等正面因素对公司整体经营发展及本次债券信用质量的支撑作用。同时，中诚信也关注到建筑行业市场竞争激烈，房地产市场波动对房建行业造成一定影响，腾越建筑经营往来款规模较大以及项目施工安全及产品质量挑战等因素可能对公司整体信用水平带来的影响。

#### （二）正面

业务来源稳定。公司所承接业务主要来源于碧桂园及其下属项目公司的房地

产开发项目，其来自于碧桂园的营业收入占其营业收入总额的 90% 以上，受益于碧桂园城镇化业务稳步推进，公司业务来源保持稳定增长。

项目储备较为充足。依托碧桂园强大的房地产开发能力，近年来公司新签合同额持续增长，2015~2017 年分别为 173.59 亿元、202.59 亿元和 279.23 亿元；截至 2018 年 3 月末，公司在手合同总额 440.32 亿元，较为充足的项目储备对其稳定经营提供了重要支撑。

实际控股方实力雄厚，具有很强的担保实力。公司实际控股方碧桂园是全国领先的城镇化住宅开发商，2007 年在香港联交所主板上市，具有房地产开发、建筑施工、物业管理为一体的全产业链优势，近年来其签约销售金额位居全国房地产开发企业前列，并保持了稳健的财务政策，其提供的连带责任保证对本次债券本息的偿还形成有力的保障。

### （三）关注

行业竞争激烈，房地产市场波动对房建行业造成一定影响。国内房建市场竞争激烈，从业企业数量众多，行业整体利润空间较小，加之近年来政府的房地产调控政策不断波动，对房屋建筑企业稳定经营带来不确定性。

经营往来款规模较大。公司应收账款和其他应收款主要为与碧桂园集团内企业以及外部建筑公司的经营往来款，2017 年末上述科目余额分别为 116.64 亿元和 60.44 亿元，规模较大，且整体呈增长态势，需要关注款项回收情况。

施工安全及产品质量挑战。随着担保方碧桂园项目数量的不断上升，其所面临的项目安全及质量管理压力有所增加，未来碧桂园施工安全及产品质量相关制度的执行情况有待观察。

## 三、跟踪评级安排

自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度

报告公布后二个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

#### 四、公司资信情况

##### （一）获得主要贷款银行的授信情况、使用情况

截至2017年12月31日，公司银行授信总额为96.23亿元，已使用授信57.45亿元，未使用授信额度38.78亿元。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人主要银行授信及使用明细如下：

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
渤海银行股份有限公司广州分行	9.00	6.17	2.83
中国银行广州越秀支行	32.00	10.34	21.66
顺德农商行	5.00	5.00	-
平安银行股份有限公司佛山分行	1.00	0.75	0.25
九江银行股份有限公司广州环市支行	21.43	21.31	0.12
华夏银行股份有限公司广州分行	2.00	2.00	-
浙商银行	2.50	2.50	-
浙商银行	1.00	1.00	-
中国银行顺德分行	3.00	0.39	2.61
广东南粤银行股份有限公司佛山高明支行	5.80	2.94	2.86
中国邮政储蓄银行股份有限公司佛山	5.00	0.50	4.50

市分行			
顺德农村商业银行北滘	2.00	0.29	1.71
广发银行北滘支行	2.00	0.38	1.62
广东顺德农村商业银行股份有限公司 顺德总行	2.50	1.90	0.60
浙商银行	2.00	1.98	0.02
<b>合计</b>	<b>96.23</b>	<b>57.45</b>	<b>38.78</b>

## （二）与主要客户往来情况

公司在最近三年与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未出现过重大违约现象。

## （三）已发行债券及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人已发行的债券情况如下：

单位：亿元

债券名称	发行日期	发行金额	期限（年）	存续期余额
16腾越01	2016-10-20	10	4（2+2）	10
16腾越02	2016-10-20	20	7（5+2）	20
17腾越建筑MTN001	2017-8-24	15	3	15
17腾越建筑CP001	2017-2-16	10	1	0
17腾越建筑MTN002	2017-10-18	15	3	15
17腾越01	2017-10-20	38	4（2+2）	38
17腾越02	2017-11-8	12	4（2+2）	12
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>120</b>	<b>-</b>	<b>110</b>

截至本募集说明书摘要签署之日，16腾越01和16腾越02按期完成利息兑付，17腾越建筑CP001已经完成还本付息，其他债券未进入还本付息阶段。报告期内，发行人不存在违约或延迟支付本息的情形。

## （四）本次发行后累计债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

本次公司债券计划发行规模不超过人民币30亿元，本次发行完成后发行人公开发行的累计债券余额为60亿元。截至2018年3月31日，发行人未经审计的净资产为151.27亿元，公开发行公司债券累计余额占公司未经审计合并口径净资产

（含少数股东权益）的比例为39.67%，未超过40%。

### （五）公司合并口径主要偿债指标

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产负债率（%）	58.84	62.94	60.20	61.84
流动比率	3.45	2.77	1.97	1.61
速动比率	2.37	2.09	1.59	1.29
项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
EBITDA 利息保障倍数	1.95	2.24	5.42	11.83
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

注：上表所列各项财务指标计算公式如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债；
- （2）速动比率=速动资产/流动负债；
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额；
- （4）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；
- （5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- （6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

## 第三节增信机制、偿债计划及其他保障措施

### 一、本次债券的担保情况

本次债券由碧桂园控股提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

#### (一) 保证人基本情况

##### 1、基本情况简介

名称：碧桂园控股有限公司；

英文名：Country Garden Holdings Company Limited；

注册办事处：Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands；

中国主要营业地址：广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心；

授权签字人：莫斌；

实缴资本：212,798.89 万港元；

成立日期：2006 年 11 月 10 日。碧桂园控股的定位为投资控股平台，其下属公司主要从事房地产开发、建筑、装修及装饰、物业管理及酒店经营业务。

碧桂园控股的实际控制人为杨惠妍女士，其通过 CONCRETE WIN LIMITED 必胜有限公司、Golden Value Investments Limited 及 Genesis Capital Global Limited 间接控制碧桂园控股。截至 2018 年 3 月 31 日，杨惠妍间接持有碧桂园控股 56.70% 股权。

碧桂园控股是中国具有领导地位的综合性房地产开发企业之一。碧桂园控股采用集中及标准化的运营模式，业务包括物业发展、建安、装修、物业管理、物业投资、酒店开发和管理等，多元化的产品能够切合不同细分市场的需求。

碧桂园控股于 2007 年 4 月 20 日在香港联交所主板上市，并于 2007 年 9 月 1 日成为摩根士丹利资本国际环球标准指数成份股、于 2007 年 9 月 10 日成为恒生综合指数、恒生中国内地综合指数及恒生中国内地流通指数成份股（现为恒生

中国内地 100)。加入成份股标志着资本市场对碧桂园控股作为香港股票市场重要部分的肯定，并强化了碧桂园控股在国际资本市场的地位。

碧桂园控股自创立以来，业务区域逐步拓展，从广东省拓展至全国其他经济高增长地区。截至 2017 年 12 月 31 日，碧桂园控股已于国内 30 个省/直辖市/自治区的多个策略性挑选地区拥有物业开发项目。自 2011 年 12 月，碧桂园控股成功进军海外市场，目前在马来西亚及澳大利亚等地区拥有物业开发项目。

## 2、最近一年的主要财务指标

### (1) 主要财务数据（合并口径）

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日/2017 年度
归属于母公司所有者权益	9,367,057
所有者权益合计	11,661,193
营业收入	22,689,979
归属于母公司所有者的净利润	2,606,352
净利润	2,875,181

注：2017 年数据经罗兵咸永道会计师事务所审计。

### (2) 主要财务指标（合并口径）

项目	2017 年 12 月 31 日/2017 年度
资产负债率	88.89%
净资产收益率	29.01%
流动比率（倍）	1.13
速动比率（倍）	0.60

注 1：2017 年数据经罗兵咸永道会计师事务所审计；

注 2、以上财务指标计算公式如下：

(1) 资产负债率=负债总额/资产总额

(2) 净资产收益率=期内利润/期末净资产平均余额

(3) 流动比率=流动资产/流动负债

(4) 速动比率=速动资产（流动资产-流动在建物业-持作销售已落成物业-存货-受限制资金）/流动负债

### 3、资信状况

碧桂园控股作为香港联交所主板的上市公司，资信状况良好，与国内、外主要银行保持着良好合作伙伴关系，报告期内在偿还有息债务方面未发生违约行为。

### 4、累计对外担保余额

截至 2017 年 12 月 31 日，碧桂园控股累计对外担保金额分别为 2,484.08 亿元，剔除为物业买方向银行申请按揭贷款而提供的短期过渡性担保，碧桂园控股累计对外担保金额为 335.00 亿元，占期末归属于母公司所有者权益的 35.76%。

碧桂园控股对外担保明细如下表所示：

单位：亿元

项目	2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比
提供予若干买家的按揭融资担保	2,149.08	86.51%
为联营公司及合营企业借款提供担保	335.00	13.49%
<b>合计</b>	<b>2,484.08</b>	<b>100.00%</b>

注：以上 2017 年数据经罗兵咸永道会计师事务所审计。

碧桂园控股就若干银行授出的按揭融资额而提供担保，该等按揭融资涉及为碧桂园控股的若干物业买家安排的按揭贷款。根据担保条款，若该等买家未能支付按揭贷款，碧桂园控股需向银行偿还买家欠款本金连同应计利息及罚款，而碧桂园控股有权收回该等买家对物业的所有权。

截至 2017 年 12 月 31 日，上述担保于：1) 物业买方获得物业之所有权证（买方通常可在取得物业后三个月之内获得所有权证）；或 2) 物业买方付清按揭贷款时解除，以较早者为准。

房地产开发商为物业买家提供按揭融资担保属于行业惯例，目的在于为买家提供短期的过渡性担保，以便买家在取得物业所有权证之前能够成功取得银行按揭贷款，从而促进物业销售。此类担保持续时间短，且被担保方（物业买家）非常分散，因买家出现拖欠款项导致碧桂园控股承担担保责任的风险很小，因此不会对碧桂园控股的偿债能力造成重大不利影响。

## 5、偿债能力分析

碧桂园控股 2017 年末的流动比率和速动比率分别为 1.13 和 0.60，资产的流动性较好，短期偿债能力良好；2017 年末，碧桂园控股合并口径资产负债率为 88.89%，处于相对合理水平；2017 年末，碧桂园控股现金及现金等价物余额为 1,370.84 亿元，现金储备充足。

截至 2017 年 12 月 31 日，碧桂园控股获得银行的授信额度总额为 6,115 亿元，未使用额度为 2,485 亿元。

综上所述，碧桂园控股资产负债结构合理、现金储备充沛，且拥有充足的银行授信额度，流动性良好，能够为发行人本次公司债券的发行提供充足的担保。

## 6、保证人其他主要资产情况

碧桂园控股作为发行人的间接控股股东，除间接持有发行人 100% 股权以外，还通过若干持股公司持有其他房地产项目开发及运营公司。截至 2017 年 12 月 31 日，碧桂园控股拥有 1,468 个处于不同发展阶段的房地产开发项目，其中 1,456 个位于中国，12 个位于中国大陆以外。国内项目分布在全国 30 个省、自治区、直辖市的 220 个城市总计覆盖 768 个县、区、镇，按区域划分主要集中在华南地区，大部分位于广东省内，得益于公司的区位优势。截至 2017 年 12 月 31 日，碧桂园控股归属于母公司所有者权益约为 9,367,057 万元，发行人归属于母公司所有者权益约为 1,503,637.43 万元，约占碧桂园控股的 12.89%。

截至 2017 年 12 月 31 日，碧桂园控股受限制资产合计 4,912,671 万元，占资产总额 4.68%，具体情况如下：

单位：万元

受限制资产类别	账面价值	受限原因	占资产总额比例
受限制资金	1,131,817	受限制	1.08%
在建物业	3,118,635	抵押	2.97%
固定资产	182,228	抵押	0.17%
投资性房地产	41,931	抵押	0.04%
土地使用权	158,770	抵押	0.15%
于合营企业之投资	207,098	质押	0.20%
于联营公司之投资	72,192	质押	0.07%
<b>合计</b>	<b>4,912,671</b>	<b>-</b>	<b>4.68%</b>

截至 2017 年 12 月 31 日，碧桂园控股有 40 家子公司的股权部分或全部处于质押状态。碧桂园控股其他主要资产均经营正常，除上述情况外，不存在其他权利限制或后续权利限制安排。

## （二）担保函的主要内容

### 第一条被担保的债券种类、数额

被担保的债券为发行人经董事会 2017 年批准，并经中国证监会核准后，发行人在核准有效期内公开发行的总额不超过人民币 30 亿元的公司债券。

### 第二条担保方式

保证人提供担保的方式为全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

### 第三条保证范围

本担保函项下保证人的担保范围包括发行人在注册有效期内发行的不超过人民币 30 亿元公司债券的本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的合理费用。

### 第四条保证期间

本担保函项下的保证期间为本次公司债券的存续期及本次公司债券到期日后两年止。如本次公司债券分期发行，各期公司债券的保证期间应分别计算，分别为各期债券的存续期及各期债券到期日届满后两年止。

### 第五条财务信息披露

本次公司债券有关主管部门、公司债券持有人及公司债券受托管理人有权对保证人的财务状况进行监督，保证人应当按照有关监管规定的要求定期提供已披露的会计报表等财务信息。

### 第六条担保责任的承担

在本担保函项下公司债券各期利息或本金到期偿付时，如发行人不能如期偿付公司债券利息和/或本金，保证人应主动承担担保责任，将偿付资金划入公司债券登记机构或公司债券受托管理人指定的账户。公司债券持有人可分别或联合要求保证人承担保证责任。

### 第七条债券的转让或出质

公司债券认购人或持有人依法将债权转让或出质第三人的，保证人在本担保协议第三条规定的范围内继续承担保证责任。

#### 第八条主债权的变更

经本次公司债券有关主管部门和公司债券持有人会议批准，本次公司债券利率、期限、还本付息方式等发生变更（但公司债券总额不超过人民币 30 亿元）时，不需另行经过保证人同意，保证人在本担保函规定的范围内继续承担保证责任。

#### 第九条担保函生效

本担保函自签定之日起生效。如本次公司债券的发行未能得到中国证监会核准或其他原因导致本次公司债券未能发行，本担保函自动失效。

#### 第十条适用法律及争议解决

本担保函适用中华人民共和国法律。因履行本《担保函》所发生的或与本《担保函》有关的一切争议，各方应尽最大努力通过协商解决。如果协商解决不成，任何一方可将争议提交给上海仲裁委员会，根据该会的仲裁规则和程序在上海进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对协议各方均具有约束力。

### （三）担保的履约

本次债券由设立在开曼群岛的碧桂园控股提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保，构成了担保人向债权人书面作出的、具有法律约束力、承诺按照担保合同约定履行相关付款义务并可能产生资金跨境收付或资产所有权跨境转移等国际收支交易的担保行为，即跨境担保。

#### 1、《担保函》的约定及保证人承诺

根据《担保函》第六条的约定：在本担保函项下公司债券各期利息或本金到期偿付时，如发行人不能如期偿付公司债券利息和/或本金，保证人应主动承担担保责任，将偿付资金划入公司债券登记机构或公司债券受托管理人指定的账户。公司债券持有人可分别或联合要求保证人承担保证责任。

同时，保证人做出如下承诺：“本公司在收到债券受托管理人或债券持有人根据担保函的规定发出的书面索赔通知后，将协调本公司及下属全资子（孙）公司的境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信进行兑付，与兑付所需资

金存在不足的部分，本公司将积极与外汇管理局沟通，将境外资金通过合法合规的途径调回境内进行兑付。”

## 2、跨境担保的登记及履约资金的跨境回流

1) 目前，我国法律法规中与跨境担保相关的主要包括：《中华人民共和国外汇管理条例》、《跨境担保外汇管理规定》（下称“汇发[2014]29 号文”）、《跨境担保外汇管理操作指引》（下称“《操作细则》”）及《外债登记管理办法》（下称“汇发[2013]19 号文”）。根据目前的外汇管理规定，跨境担保属于事后登记管理，不属于事前审批项目。

2) 根据目前的外汇管理规定，汇发[2014]29 号文及《操作指引》仅对债权人为金融机构的跨境担保进行规范管理。本次债券面向合格投资者公开发行，发行对象可包含非金融机构等不确定的其他经济组织及/或个人，不属于依据汇发[2014]29 号文及其《操作指引》的受理范围；且债券持有人向外汇管理局的资本项目系统报送债权债务数据存在操作难度。如果本次跨境担保无法在外汇管理局登记备案，则担保履约时跨境资金可能无法回流至境内。

3) 碧桂园控股实际为红筹架构的境外上市公司，截至 2016 年 12 月 31 日，碧桂园控股的营业收入中 100%来自于境内，资产结构中 90%以上位于境内；截至 2016 年 12 月 31 日，碧桂园控股及其下属公司的境内可用货币资金为 786.98 亿元，未使用境内银行授信额度为 1,628.4 亿元。同时根据碧桂园控股的承诺，其在收到债券受托管理人或债券持有人根据担保函的规定发出的书面索赔通知后，将协调碧桂园控股及其下属全资子公司（孙）公司的境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信进行兑付，与兑付所需资金存在不足的部分，碧桂园控股将积极与外汇管理局沟通，将境外资金通过合法合规的途径调回境内进行兑付。针对上述跨境担保可能存在的风险，碧桂园控股进一步承诺，在必要时将采取以下措施履行担保义务，保障债权人利益：（1）变现境内资产；（2）向发行人增加注册资本的方式提升其偿还能力；（3）在符合相关法律法规的条件与程序下，与境内金融机构达成外保内贷安排，由本公司在境外向境内金融机构提供担保，由境内金融机构向发行人提供融资用于兑付，本公司将配合办理前述外保内贷安排涉及的一切登记/备案手续。

综上所述，即使在本次跨境担保无法在外汇管理局备案登记的情况下，碧桂

园控股亦有较强的实力以境内可用资金或变现境内资产等方式进行担保履约，本次债券的担保具有较强的增信效力。

## 二、偿债计划

本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

### （一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一的付息日为 2019 年至 2021 年每年的 10 月 26 日，品种二的付息日为 2019 年至 2022 年每年的 10 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若品种一债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年 10 月 26 日，若品种一债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 10 月 26 日，若品种二持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 10 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

2、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

### （二）本金的偿付

本期债券到期一次还本。本期债券品种一的兑付日期为 2021 年 10 月 26 日，品种二的兑付日期为 2022 年 10 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若品种一债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则品种一回售部分的兑付日为 2019 年 10 月 26 日，若品种一债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则品种一回售部分的兑付日为 2020 年 10 月 26 日，若品种二债券持有人行使回售选择权，则回售部分的兑付日为 2020 年 10 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

### 三、偿债资金来源

本次债券偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的利润。公司合并口径 2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-3 月分别实现营业收入 1,612,538.65 万元、1,298,101.47 万元、1,908,089.09 万元和 668,800.13 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 81,103.50 万元、41,872.58 万元、35,329.06 万元和 15,474.94 万元。随着公司业务的不断发展，本公司营业收入和利润水平保持稳步发展，从而为偿还本次债券本息提供保障。

### 四、应急偿债保障措施

公司财务政策稳健，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 2018 年 3 月末，公司合并财务报表口径下流动资产为 365.80 亿元，占总资产的比例为 99.54%，其中货币资金为 36.40 亿元，应收账款为 98.42 亿元，其他应收款为 69.35 亿元，存货为 114.67 亿元，不含存货的流动资产为 251.13 亿元。

公司与银行等金融机构保持了良好的长期合作关系，并获得了较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2017 年 12 月末，银行类金融机构对公司合并口径授信总额为 96.23 亿元，其中，尚未使用的授信额度为 38.78 亿元。即使发生极端情形，导致公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金。

### 五、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

根据《债券受托管理协议》，受托管理人将持续关注发行人和保证人的资信状况、偿债保障措施的实施情况，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》约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；（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）调取发行人、保证人银行征信记录；（4）对发行人和保证人进行现场检查；（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

如发行人在本次债券的债券本金及/或利息根据本次债券条款的规定到期后，且未按照募集说明书的规定按期、足额将该等到期的本次债券本金和/或利息划入本次债券的证券登记公司指定的银行账户时，受托管理人有权在本次债券付息日和/或到期日的次日，代理债券持有人向本次债券的保证人发出书面索赔通知，要求保证人履行保证责任，代发行人偿付本次债券的到期本金和/或利息。

根据碧桂园控股出具的担保函，如发行人不能如期偿付公司债券利息和/或本金，保证人应主动承担担保责任，将偿付资金划入公司债券登记机构或公司债券受托管理人指定的账户。公司债券持有人可分别或联合要求保证人承担保证责任。

## 六、偿债保障措施

为了充分、有效维护债券持有人的利益，公司将采取一系列具体、有效的措施来保障债券投资者到期兑付本金及利息的合法权益。

### （一）聘请受托管理人

公司按照《管理办法》的要求引入了债券受托管理人制度，聘任国泰君安证券担任本次公司债券的受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。在债券存续期间内，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，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。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，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承诺履行情况，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根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

### （二）制定《债券持有人会议规则》

公司已按照《管理办法》的要求制定了《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，为保障本次公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

### （三）指定专门部门负责偿付工作

发行人指定财务资金部牵头负责协调本次债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

### （四）严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按中国证监会、上交所及《债券受托管理协议》的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

### （五）其他偿债保障措施

根据发行人于 2017 年 12 月 22 日董事会及发行人股东广东耀康于 2017 年 12 月 25 日出具的股东决定审议通过的关于本次债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付公司债券本息或者到期未能按期偿付公司债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- （1）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （2）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （3）主要责任人不得调离。

## 七、违约责任及解决机制

### （一）违约事件

根据《债券受托管理协议》的约定，本次债券项下的违约事件如下：

- 1、在本次债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；
- 2、发行人未能偿付本次债券的到期本息；
- 3、发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

4、发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次未偿还债券总额 10% 以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

5、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

6、任何适用的法律、法规发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行本协议或本次债券项下的义务变为不合法或者不合规；

7、其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

## （二）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、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

3、在本次债券存续期间，若债券受托管理人拒不履行、故意迟延履行《债券受托管理协议》约定下的义务或职责，致使债券持有人产生直接经济损失的，债券受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括其在募集说明书中做出的有关声明，如有）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，但非因债券受托管理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照《债券受托管理协议》约定履职的除外。

## （三）争议解决机制

《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方可将争议提交给上海仲裁委员会，根据该会的仲裁规则和程序在上海进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对协议各方均具有约束力。

## 第四节发行人基本情况

### 一、发行人概况

发行人中文名称	广东腾越建筑工程有限公司
法定代表人	杨宝坚
注册资本	人民币52亿元
设立日期	1997年3月25日
统一社会信用代码	91440606231927946T
注册及办公地址	佛山市顺德区北滘镇工业大道18号
邮政编码	528300
联系人	梁燕玲
电话	0757-26601115
传真号码	0757-26663360
经营范围	房屋建筑工程的施工，各类地基与基础工程的施工，建筑机械安装维修（不含特种设备）；生产、销售商品混凝土（经营范围中涉及行政许可的项目凭有效许可证或资质证经营）。（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。）

### 二、公司设立及重大资产重组情况

#### （一）公司设立情况及重大变更事项

##### 1、公司设立

1993年9月17日，顺德市北滘建筑工程公司的杨貳珠、区学铭、苏汝波、张耀垣等4人共同委托该公司总经理杨国强与北滘镇人民政府代表人区祥贤签订了《顺德市北滘建筑工程公司等企业产权转让、租赁合同》，约定：北滘镇人民政府（甲方）将顺德市北滘建筑工程公司（原二建二队）全部资产、顺德市北滘镇化工建材供应站全部资产、顺德市北滘建筑材料购销部全部资产、顺捷装饰设计工程公司除房地产外的其余资产、顺德市北滘建筑工程公司（2）（原区建）除原

征用地及其上面的房产外的其余资产（含原租用地上面的房产）以及正在办理牌照的顺德市鸿业房产公司、顺德市北滘建筑设计事务所转让给杨国强、区学铭、杨貳珠、苏汝波、张耀垣等5人（合称“乙方”），并将顺捷装饰设计工程公司房地产、顺德市北滘建筑工程公司（2）（原区建）原征用地及其上面的房产租赁给乙方经营。经专责小组评估，甲方转让给乙方的资产净值为33,950,686.00元；租赁给乙方的资产的净值为213,683.00元。1993年9月17日，顺德市北滘镇法律服务所见证了上述合同的签署，并出具了《见证书》（（1993）顺北见字第238号）。

1996年11月28日，杨国强、杨貳珠、苏汝波、区学铭、张耀垣（下称“各方”）协商共同签订了《股份分配协议书》，根据1993年9月17日各方与顺德市北滘经济发展总公司签订的碧桂园物业发展有限公司产权转让合同及1995年4月3日各方与顺德市北滘经济发展总公司签订的碧桂园物业发展有限公司产权转让合同，对北滘建筑工程公司等企业、碧桂园物业发展有限公司及双强房产公司的股份，一致同意均按以下比例分配股份：杨国强52%、杨貳珠12%、苏汝波12%、区学铭12%、张耀垣12%。该《股份分配协议书》并经顺德市北滘经济发展总公司于1996年12月30日审批同意。

1996年6月28日，顺德市工商行政管理局向杨国强核发了《企业名称预先核准通知书》（顺名称预核字[96]第0742号），同意预先核准“顺德市碧桂园建筑工程有限公司”名称。

1996年12月30日，杨国强、苏汝波、杨貳珠、区学铭、张耀垣共5名自然人股东签署了《顺德市碧桂园建筑工程有限公司章程》。章程中约定，公司的注册资本是1,780万元；公司住所为广东省顺德市北滘镇蓬莱路；经营范围是：承建三十层、构筑物高度100米和三十米跨以内的土木建筑工程；地基基础工程；水电安装工程；建筑材料、水泥构件批发、零售。

发行人股东出资情况：

单位：万元

股东名称	出资额	比例（%）
杨国强	925.6	52
苏汝波	213.6	12
杨貳珠	213.6	12
区学铭	213.6	12

张耀垣	213.6	12
合计	<b>1,780</b>	<b>100</b>

1997年3月13日，顺德市会计师事务所经审验上述股东出资后出具《企业法人验资证明书》（顺会验字（1997）（北）（17）号），证明顺德市碧桂园建筑工程有限公司（筹）注册资本已足额实缴，全体股东均以货币形式出资，资金来源均为自有资金。顺德市工商行政管理局核准了顺德市碧桂园建筑工程有限公司的设立登记申请。

## 2、2001年3月，第一次变更企业名称及法定代表人

2001年3月，顺德市工商行政管理局向顺德市碧桂园建筑工程有限公司核发了《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准“顺德市腾越建筑工程有限公司”名称。

2001年3月10日，顺德市碧桂园建筑工程有限公司全体股东订立了《顺德市腾越建筑工程有限公司章程》，并自顺德市工商行政管理局登记注册之日起生效。

2001年3月15日，顺德市碧桂园建筑工程有限公司召开股东会会议，全体股东决议一致同意：将“顺德市碧桂园建筑工程有限公司”改为“顺德市腾越建筑工程有限公司”。原法定代表人“杨国强”改为“张耀垣”。同日，公司就上述变更事项向顺德市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》。顺德市工商行政管理局核准了顺德市碧桂园建筑工程有限公司的变更登记申请。

## 3、2001年6月，第一次增加注册资本

2001年6月22日，顺德市腾越建筑工程有限公司召开股东会会议，全体股东决议一致同意：增加300万元注册资本，由原来的注册资本1,780万元增加到2,080万元，由各股东按所持比例投入。2001年6月23日，全体股东相应签订了《章程修正案》。

本次增资后股东及出资情况：

单位：万元

股东名称	出资额	比例（%）
杨国强	1,081.6	52

股东名称	出资额	比例 (%)
苏汝波	249.6	12
杨貳珠	249.6	12
区学铭	249.6	12
张耀垣	249.6	12
<b>合计</b>	<b>2,080</b>	<b>100</b>

2001年6月25日，顺德市智信会计师事务所有限公司为本次增资出具了《验资报告》（智信验字（2001）第582号），证明本期新增注册资本已足额实缴。

同日，公司就上述变更事项向顺德市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》并取得了核准。

#### 4、2003年5月，第二次变更企业名称及法定代表人

2003年4月9日，广东省工商行政管理局向顺德市工商行政管理局下发《企业冠省名称预先核准通知书》（粤名预私冠字[2003]第88号），同意杨国强、苏汝波、张耀垣、杨貳珠、区学铭在顺德市设立的企业冠以省名，核准的企业名称为：广东腾越建筑工程有限公司。

2003年5月23日，顺德市腾越建筑工程有限公司召开股东会会议，全体股东决议一致同意：将公司名称更改为广东腾越建筑工程有限公司，地址更改为顺德北滘工业大道18号，法定代表人更改为张炽标。2003年5月27日，全体股东相应签订了《章程修正案》。

同日，公司就上述变更事项向顺德市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》并取得了核准。

#### 5、2004年3月，第一次股权转让

2004年3月1日，广东腾越建筑工程有限公司召开股东会会议，全体股东决议一致通过了《关于同意杨貳珠、区学铭、张耀垣转让其股份的决议》，同意杨貳珠将所持公司12%的股份以249.6万元转让给杨丽芬；区学铭将所持公司12%的股份以249.6万元转让给区结萍；张耀垣将所持公司12%的股份以249.6万元转让给张炽标，同时修改公司章程，并选举张炽标为公司的法定代表人。同日，上述各方均签订了相应的《股权转让合同》。2004年3月2日，全体股东签订了《章

程修正案》。

本次股权转让后股东及出资情况：

单位：万元

股东名称	出资额	比例（%）
杨国强	1,081.6	52
苏汝波	249.6	12
杨丽芬	249.6	12
区结萍	249.6	12
张炽标	249.6	12
<b>合计</b>	<b>2,080</b>	<b>100</b>

2004年3月8日，公司就上述变更事项向顺德市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》并取得了核准。

#### 6、2004年4月，第二次股权转让

2004年4月7日，广东腾越建筑工程有限公司召开股东会会议，全体股东决议一致通过了《关于同意杨国强、杨貳珠、区学铭、苏汝波、张耀垣转让其股份的决议》，同意了苏汝波将所持公司4.32%的出资额以89.856万元转让给杨貳珠；杨国强将所持公司18.72%的出资额共计389.376万元分别转让给张耀垣等3位自然人（其中张耀垣以159.744万元受让7.68%的出资额、区学铭以159.744万元受让7.68%的出资额、杨貳珠以69.888万元受让3.36%的出资额），同时修改公司章程。同日，上述各方均签订了相应的《股权转让合同》。

本次股权转让后股东及出资情况：

单位：万元

股东名称	出资额	比例（%）
杨国强	692.224	33.28
杨丽芬	249.6	12
区结萍	249.6	12
张炽标	249.6	12
苏汝波	159.744	7.68
杨貳珠	159.744	7.68
区学铭	159.744	7.68

股东名称	出资额	比例 (%)
张耀垣	159.744	7.68
<b>合计</b>	<b>2,080</b>	<b>100</b>

2004年4月9日，公司就上述变更事项向顺德市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》并取得了核准。

#### 7、2005年8月，第三次股权转让

2005年8月10日，广东腾越建筑工程有限公司召开股东会会议，全体股东决议一致同意了杨国强、杨贰珠、区学铭、张耀垣将合计持有的公司52%股份以1,081.6万元转让给杨美容；苏汝波、张耀垣将合计持有的公司12%股份以249.6万元转让给苏炎明，全体股东签订了《章程修正案》。同日，上述各方均签订了相应的《股权转让合同》。

本次股权转让后股东及出资情况：

单位：万元

股东名称	出资额	比例 (%)
杨美容	1,081.6	52
杨丽芬	249.6	12
张炽标	249.6	12
区结萍	249.6	12
苏炎明	249.6	12
<b>合计</b>	<b>2,080</b>	<b>100</b>

2005年8月10日，公司就上述变更事项向顺德市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》并取得了核准。

#### 8、2006年4月，第四次股权转让

2006年4月15日，广东腾越建筑工程有限公司召开股东会会议，全体股东决议一致同意了杨丽芬将持有公司12%的股权以249.6万元转让给杨贰珠。同日，双方签订了《股权转让合同》并修改了公司章程。

本次股权转让后股东及出资情况：

单位：万元

股东名称	出资额	比例 (%)
杨美容	1,081.6	52
杨貳珠	249.6	12
张炽标	249.6	12
区结萍	249.6	12
苏炎明	249.6	12
<b>合计</b>	<b>2,080</b>	<b>100</b>

2006年4月22日，公司就上述变更事项向顺德市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》并取得了核准。

#### 9、2006年4月，第五次股权转让

2006年4月22日，广东腾越建筑工程有限公司召开股东会会议，全体股东决议一致同意了杨美容将持有的公司52%股份以1,081.6万元转让给杨惠妍；区结萍将持有的公司12%股份以249.6万元转让给杨惠妍；张炽标将持有的公司6%股份以124.8万元转让给杨惠妍；张炽标将持有的公司6%股份以124.8万元转让给张耀垣；苏炎明将持有的公司6%股份以124.8万元转让给苏汝波；苏炎明将持有的公司6%股份以124.8万元转让给区学铭。全体股东签订了《章程修正案》。上述各方均签订了相应的《股权转让合同》。

本次股权转让后股东及出资情况：

单位：万元

股东名称	出资额	比例 (%)
杨惠妍	1,456	70
杨貳珠	249.6	12
苏汝波	124.8	6
张耀垣	124.8	6
区学铭	124.8	6
<b>合计</b>	<b>2,080</b>	<b>100</b>

2006年4月22日，公司就上述变更事项向顺德市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》并取得了核准。

#### 10、2006年5月，第六次股权转让，变更设立为外商投资企业

2006年5月30日，腾越建筑召开股东会议，会议通过了以下决议：公司股东杨惠妍持有的70%股权以1,456万元转让给伊东公司；股东杨贰珠持有的12%股权以249.6万元转让给伊东公司；苏汝波持有的6%股权以124.8万元转让给伊东公司；股东张耀垣持有的6%的股权以124.8万元转让给伊东公司；股东区学铭持有的6%的股权以124.8万元转让给伊东公司。同日，伊东公司分别与杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣、区学铭签订了股权转让协议。

本次股权转让后股东及出资情况：

单位：万元

股东名称	出资额	比例（%）
伊东公司	2,080	100
合计	<b>2,080</b>	<b>100</b>

同日，伊东公司签署了《外资企业广东腾越建筑工程有限公司章程》。

2006年6月12日，广东省对外贸易经济合作厅核发了《关于股权并购设立外资企业广东腾越建筑工程有限公司的批复》（粤外经贸资字[2006]389号）同意腾越建筑的股权转让，公司变更为外商投资企业。2006年6月13日，核发了《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（批准号：商外资粤外资证[2006]0170号，进出口企业代码：4400231927946）。

2006年6月21日，佛山市顺德区工商行政管理局核发《核准变更登记通知书》（佛顺核变通外字[2006]第0600637030号）核准上述变更事项。

#### 11、2006年9月，变更法定代表人

2006年9月11日，公司召开股东会，会议通过了以下决议：修改公司章程，原法定代表人杨惠妍变更为张炽标。

2006年10月16日，佛山市顺德区工商行政管理局核发《核准变更登记通知书》（佛顺核变通外字[2006]第0600952718号）核准上述变更事项。

#### 12、2006年11月，变更设立后的第一次增加注册资本

2006年9月15日，公司召开股东会，会议通过了以下决议：同意公司注册资本由2,080万元增加695万元至2,775万元，投资额由4,160万元增加695万元至4,855万元，均为货币出资。公司申请注册资本变更登记时缴付不低于新增注册资本的

20%，其余部分自营业执照变更之日起2年内缴足，新增资金用于流动资金。公司股东签署了章程修正案。

2006年9月20日，广东省对外贸易经济合作厅作出了《关于外资企业广东腾越建筑工程有限公司增资的批复》（粤外经贸资字[2006]798号），同意公司增加投资额及增加注册资本。

2006年11月1日，佛山市顺德区广德会计师事务所为此次增资出具了验资报告（广德会验字[2006]F047号），证明本期新增注册资本已足额实缴。

2006年11月7日，佛山市顺德区工商行政管理局核发《核准变更登记通知书》（佛顺核变通外字[2006]第0601002117号）核准上述变更事项。

### 13、2007年5月，变更设立后的第二次增加注册资本

2007年4月6日，公司召开股东会，会议通过了以下决议：同意公司投资额由4,855万元增加1,200万元至6,055万元，注册资本由2,775万元增加840万元至3,615万元，均为货币出资。公司申请注册资本变更登记时缴付不低于新增注册资本的20%，其余部分自营业执照变更之日起2年内缴足，新增资金用于流动资金。

2007年4月13日，广东省对外贸易经济合作厅作出了《关于外资企业广东腾越建筑工程有限公司增资的批复》（粤外经贸资字[2007]357号），同意公司增加投资额及增加注册资本。

2007年5月15日，佛山市顺德区广德会计师事务所为此次增资出具了验资报告（广德会验字[2007]F021号），证明本期新增注册资本已足额实缴。

2007年5月22日，佛山市顺德区工商行政管理局核发《核准变更登记通知书》（佛顺核变通外字[2007]第0700360322号）核准上述变更事项。

### 14、2007年7月，变更设立后的第三次增加注册资本

2007年6月18日，公司召开股东会，会议通过了以下决议：同意公司投资额由6,055万元增加13,945万元至20,000万元，注册资本由3,615万元增加6,385万元至10,000万元，均为货币出资。公司申请注册资本变更登记时缴付不低于新增注册资本的20%，其余部分自营业执照变更之日起2年内缴足，新增资金用于流动资金。

2007年6月29日，广东省对外贸易经济合作厅作出了《关于外资企业广东腾越建筑工程有限公司增资的批复》（粤外经贸资字[2007]677号），同意公司增加

投资额及增加注册资本。

2007年7月16日，佛山市顺德区广德会计师事务所为此次增资出具了验资报告（广德会验字[2007]F035号），证明本期新增注册资本已足额实缴。

2007年7月16日，佛山市顺德区工商行政管理局核发《核准变更登记通知书》（佛顺核变通外字[2007]第0700564298号）核准上述变更事项。

#### 15、2008年7月，变更设立后的第四次增加注册资本

2007年10月8日，公司召开股东会，会议通过了以下决议：同意公司投资额由20,000万元增加60,000万元至80,000万元，注册资本由10,000万元增加60,000万元至70,000万元，均为货币出资。公司申请注册资本变更登记时缴付不低于新增注册资本的20%，其余部分自营业执照变更之日起2年内缴足，新增资金用于流动资金。

2007年10月11日，广东省对外贸易经济合作厅作出了《关于外资企业广东腾越建筑工程有限公司增资的批复》（粤外经贸资字[2007]1117号），同意公司增加投资额及增加注册资本。

2008年5月28日，佛山市顺德区广德会计师事务所为此次增资出具了验资报告（广德会验字[2008]F023号），证明本期新增注册资本已足额实缴。

2008年7月29日，顺德区市场监督局核发《核准变更登记通知书》（顺监核变通外字[2008]第0800543421号）核准了上述变更事项。

#### 16、2009年11月，公司实收资本变更

截至2009年11月4日止，广东腾越建筑工程有限公司的实收资本最终达到70,000万元，占注册资本总额比例为100%，佛山市顺德区广德会计师事务所为本期增资的历次缴纳实收资本进行验资，并先后出具广德会验字[2009]F024号、F025号、F026号等3份《验资报告》。

顺德区市场监督局亦先后于2009年11月2日核发《核准变更登记通知书》（顺监核变通外字[2009]第0900610590号）、于2009年12月2日核发《核准变更登记通知书》（顺监核变通外字[2009]第0900644259号）核准了上述历次实收资本变更事项。

#### 17、2011年9月，变更设立后的第五次增加注册资本、变更法定代表人

2011年7月1日，公司股东伊东公司作出股东决定，公司的投资总额及注册资本均增加20,000万元，以货币出资；原法定代表人张炽标变更为杨宝坚。伊东公司相应签订了《补充章程》。

同日，公司就上述变更事项向顺德区市场监督管理局提交了《外商投资企业变更（备案）登记申请书》。

2011年8月1日，广东省对外贸易经济合作厅核发《关于外资企业广东腾越建筑工程有限公司增资的批复》（粤外经贸资字[2011]312号），同意上述增资及公司于2011年7月1日签订的章程修正案。

2011年8月30日，广东信华会计师事务所为此次增资出具了《2011验资报告》（粤信华会验字（2011）243号），证明本期新增注册资本已足额实缴。

2011年9月9日，顺德区市场监督管理局核发《核准变更登记通知书》（顺监核变通外字[2011]第1160565984号）核准上述变更事项。

#### 18、2015 年 8 月，变更设立后第一次股权转让

2015 年 5 月 4 日，公司股东伊东公司作出股东决定，将持有公司的 100% 股权以增资方式注入其全资子公司外商投资性公司广东耀康投资有限公司，公司股东变更后，公司投资总额和注册资本保持不变。同日，公司新股东广东耀康投资有限公司签署了《补充章程》。

2015 年 7 月 27 日，广东省商务厅核发《关于外资企业广东腾越建筑工程有限公司变更投资者的批复》（粤商务资字[2015]264 号），同意上述股东变更及公司于 2015 年 5 月 4 日签订的章程修正案。2015 年 7 月 29 日，广东省人民政府签发了《外商投资企业批准证书》。2015 年 8 月 3 日，顺德区经济和科技促进局出具顺经外[2015]285 号通知，将广东省商务厅的上述批复转发给公司。

2015 年 8 月 6 日，顺德区市场监督管理局核准了上述变更事项。

本次股权变更后，广东耀康投资有限公司持有发行人 100% 股权，为发行人唯一股东。

#### 19、2017 年 1 月，变更设立后第六次增加注册资本

2016年12月27日，公司唯一股东广东耀康作出股东决定，同意公司投资额由100,000万元增加400,000万元至500,000万元，注册资本由90,000万元增加400,000万元至490,000万元，均为货币出资。公司申请注册资本变更时一次缴付新增注

册资本的100%。

2016年12月，佛山市顺德区经济和科技促进局分别出具了《外商投资企业变更备案回执》（粤顺外资备201600148、粤顺外资备201600158号），确认上述变更事项不涉及国家规定实施准入特别管理措施的情形，公司完成变更信息备案。

2017年1月25日，佛山市顺德区市场监督管理局核发《核准变更登记通知书》（顺监核变通外字[2017]第1781014049号）核准了上述变更事项。

#### 20、2017年4月，公司董事会成员的变更与实收资本的变更

2017年4月24日，公司股东广东耀康投资有限公司作出股东决定公司董事会成员由5人变更为3人，变更后公司继续设立董事会。同意杨惠妍继续担任公司董事长职务，同意赵善伟担任董事职务，同意张进锐任董事职务，同意杨宝坚续担任法定代表人、总经理职务，同意杨文杰继续担任公司监事职务。

广东耀康投资有限公司以其在“广东诚加装饰设计工程有限公司”的股权共3亿元，以股权出资形式作价人民币3亿元转让给发行人，故发行人需要办理增资，注册资本由原来的49亿元人民币增至52亿元人民币。

公司就上述变更事项向顺德区市场监督局提交了《外商投资企业登记（备案）申请书》。

2017年4月26日，顺德区市场监督局核准上述变更事项。

#### （二）报告期内重大资产重组情况

报告期内，公司未实施比照《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条定义下的重大资产重组。

### 三、公司股东及实际控制人情况

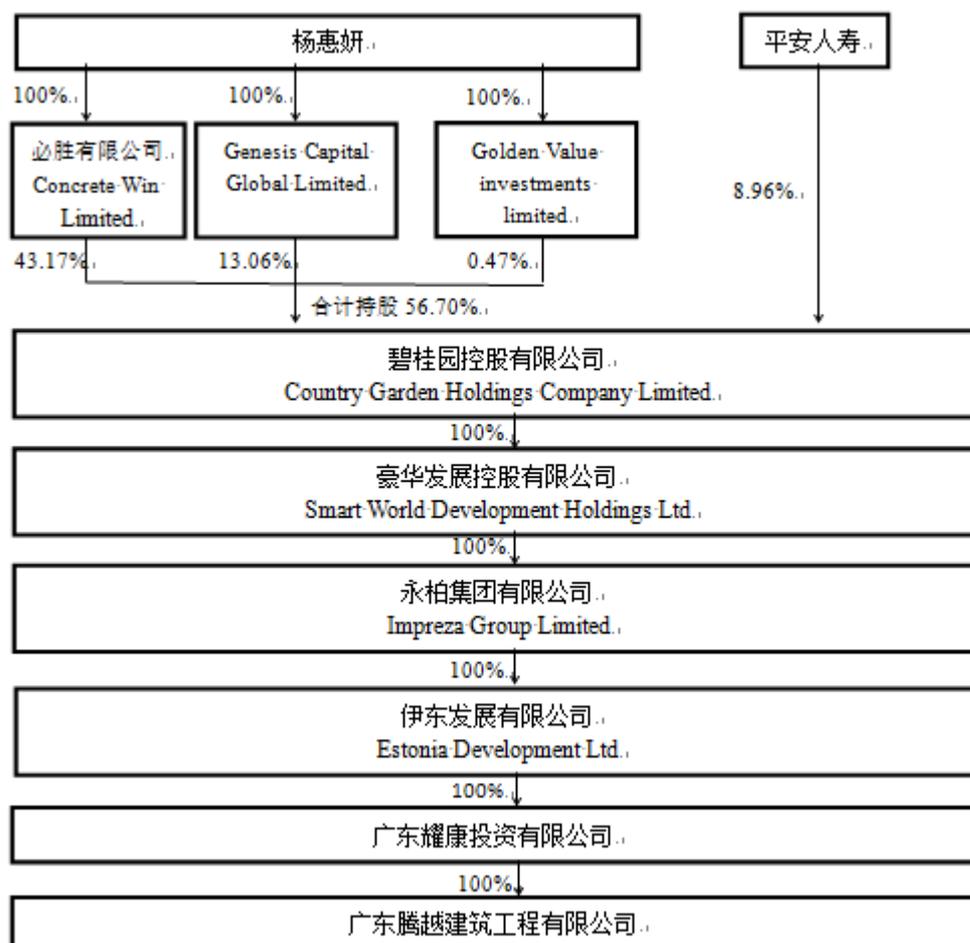
#### （一）发行人股东情况

截至2018年3月31日，广东耀康投资有限公司持有公司100%的股权，为发行人控股股东，具体如下：

股东名称	股东性质	注册资本（万元）	持股比例
广东耀康投资有限公司	外商投资性法人	138,340	100.00%

## (二) 发行人与控股股东及实际控制人的股权关系

截至 2018 年 3 月 31 日,发行人与控股股东及实际控制人的股权关系如下图所示:



## (三) 公司控股股东情况介绍

根据上述公司与控股股东及实际控制人的股权关系图,碧桂园控股通过持有 SMART WORLD DEVELOPMENT HOLDINGS LTD 豪华发展控股有限公司、IMPREZA GROUP LIMITED 永柏集团有限公司、Estonia Development Ltd 伊东发展有限公司及广东耀康投资有限公司 100% 股权,间接持有公司 100% 股权,是公司的间接控股股东。

广东耀康投资有限公司为发行人直接控股股东,于 2015 年 4 月 20 日在广东省佛山市设立,注册资本为 138,340 万元,主要从事对外投资。截至 2018 年 3

月 31 日，广东耀康投资有限公司持有发行人 100% 股权。截至本募集说明书摘要签署日，广东耀康投资有限公司持有的本公司的股份未被质押。

碧桂园控股通过 SMART WORLD DEVELOPMENT HOLDINGS LTD 豪华发展控股有限公司间接持有发行人 100% 股权，SMART WORLD DEVELOPMENT HOLDINGS LTD 豪华发展控股有限公司于 2006 年 3 月 28 日在英属维尔京群岛出资设立，实收资本之面值为 300 美元，主要从事投资控股业务。截至本募集说明书摘要签署之日，碧桂园控股持有的 SMART WORLD DEVELOPMENT HOLDINGS LTD 豪华发展控股有限公司的股权、SMART WORLD DEVELOPMENT HOLDINGS LTD 豪华发展控股有限公司持有的 IMPREZA GROUP LIMITED 永柏集团有限公司的股权及 IMPREZA GROUP LIMITED 永柏集团有限公司持有的 Estonia Development Ltd 伊东发展有限公司的股权处于质押状态。

碧桂园控股情况详见本募集说明书摘要之“第三节增信机制、偿债计划及其他保障措施”之“一、本次债券的担保情况”之“(一) 保证人基本情况”。

#### (四) 公司实际控制人情况介绍

截至 2018 年 3 月 31 日，公司实际控制人为杨惠妍女士，杨惠妍女士间接持有公司 56.70% 的股权。杨惠妍女士的简历详见本募集说明书摘要之“第四节发行人基本情况”之“八、董事、监事、高级管理人员的基本情况”之“(二) 董事、监事、高级管理人员简历”之“1、董事会成员”。

截至 2018 年 3 月 31 日，杨惠妍女士通过 CONCRETE WIN LIMITED 必胜有限公司、Golden Value Investments Limited 及 Genesis Capital Global Limited 间接持有碧桂园控股 56.70% 股份，碧桂园控股间接持有发行人 100% 股份。杨惠妍女士间接持股质押情况详见本募集说明书摘要“第四节发行人基本情况”之“三、公司股东及实际控制人情况”之“(三) 公司控股股东情况介绍”。实际控制人杨惠妍女士控制的除碧桂园控股及其控制企业之外的其他主要投资企业情况如下：

序号	企业名称	主营业务	持股比例
1	佛山市顺德区悠韵绿化有限公司	园林绿化服务	100%
2	Ultimate Wise Group Limited	投资控股	100%
3	Potential Star International Limited	教育领域投资	100%

杨惠妍与碧桂园控股其他主要股东的亲属关系如下表所示：

主要股东	截至 2017 年 12 月 31 日所持 公司普通股占已发行股本比 例	与杨惠妍亲属关系
杨国强	0.25%	杨国强为杨惠妍父亲

#### 四、公司权益投资情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司纳入合并报表范围的子公司共 22 家，基本情况如下所示：

单位：万元

序号	企业名称	持股比例(%)	注册资 本	与本公司的关 系	业务范围
1	广东腾安机电安装工程有限 公司	100	20,000	全资子公司	机电安装
2	沈阳腾越建筑工程有限公司	100	13,000	全资子公司	建筑工程施工
3	池州腾越建筑工程有限公司	100	610	全资子公司	建筑工程施工
4	佛山市碧玥贸易有限公司	100	4,000	全资子公司	商品贸易
5	荆州龙腾建筑工程有限公司	100	500	全资子公司	建筑工程施工
6	安徽腾越建筑工程有限公司	100	1,000	全资子公司	建筑工程施工
7	广东诚加装饰设计工程有限 公司	100	30,000	全资子公司	建筑装饰装修工程 设计与施工
8	惠州美腾项目管理有限公司	90	500	控股子公司	建筑工程项目投资、运营与管理、 信息咨询
9	江西腾昌建筑工程有限公司	100	5,000	全资三级公司	建筑工程施工
10	广东优泓家居用品有限公司	100	5,000	全资三级公司	室内装饰、装修
11	安徽腾越设备租赁有限公司	100	500	全资三级公司	设备租赁及销售
12	安徽天仕建筑劳务有限公司	100	500	全资三级公司	建筑劳务分包
13	广州市碧日能源科技有限公 司	100	500	全资三级公司	电子产品生产销售
14	广东碧日科技有限公司	100	1,000	全资三级公司	电子产品生产销售
15	佛山市顺德区碧晶电子科技 有限公司	100	200	全资三级公司	电子产品生产销售

16	佛山市顺德区碧日安防工程有限公司	100	800	全资三级公司	电子安防设备销售、安装
17	广东龙越建筑工程有限公司	100	100,000	全资三级公司	建筑工程施工
18	佛山市顺德区龙顺建筑项目管理有限公司	50.9998	13,743	控股四级公司	基础设施、公用建筑工程项目管理、建设、运营
19	安徽省恒创建设工程有限公司	100	3,500	全资三级公司	房屋建筑
20	武汉贺思特橙家装饰工程有限公司	60	1,000	控股四级公司	室内装饰、装修
21	成都市橙家装饰工程有限公司	60	1,000	控股四级公司	室内装饰、装修
22	赣州名登装饰工程有限公司	60	300	控股四级公司	室内装饰、装修

注：佛山市碧玥贸易有限公司已于 2018 年 2 月 6 日变更为佛山市顺德区云兴投资咨询有限公司 100% 持有。

## 五、发行人所处行业现状

公司所处行业为建筑业，建筑业涵盖与建筑生产相关的所有服务内容，包括规划、勘察、设计、建筑物（包括建筑材料与成品及半成品）的生产、施工、安装、建成环境运营、维护管理，以及相关的咨询和中介服务等。作为国民经济的重要支柱产业之一，建筑业的发展与国民经济增长、社会固定资产投资规模联系紧密。

### （一）建筑行业相关的监管政策

#### 1、建筑行业主管部门及监管体制

我国建筑业实行综合与专业相结合的监管体制。其中建筑业主要监管包括市场主体资格和资质的管理、建设工程项目的全过程管理以及对建设工程项目的经济技术标准管理等内容。

住建部、各省区的建设厅、建设委员会是我国建筑行业的主管部门，负责制定、颁布我国建筑行业的管理制度，监督管理建筑市场，规范市场各方主体行为。

在对外承包工程方面，国家商务部负责对施工企业的对外承包工程资格的核发和管理。各省区商务厅负责对外承包公司的监督管理。

## 2、建筑施工行业的法律法规

### (1) 资质管理

《中华人民共和国建筑法》、《建筑业企业资质管理规定》、《建设工程勘察设计资质管理规定》等，将中国建筑企业资质分为施工总承包、专业承包、劳务分包三个序列；将设计企业资质分为综合资质、行业资质、专业资质及专项资质四个序列，各序列有不同专业类别和级别；所有建筑企业必须持有相应的资质等级证书，并且只能在相应资质范围内从事业务。

### (2) 招投标管理

《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》等法律法规，对有关建设工程项目的勘察、设计、施工、监理的招投标程序等职能进行管理。

### (3) 质量管理

《建设工程质量管理条例》、《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》、《房屋建筑工程质量保修办法》、《建设工程质量检测管理办法》等，对业主、勘察、设计、施工、监理等单位对工程质量的责任都做了规定。

### (4) 安全生产管理

《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程安全生产管理条例》、《安全生产许可证条例》、《生产安全事故报告与调查处理条例》等规定了工程安全生产有关单位的相应安全生产责任。尤其是规定施工总承包项目，总承包单位对施工现场的安全生产负总责，总承包单位和分包单位对分包部分的安全生产承担连带责任。

### (5) 其他相关规定

规范我国建筑业的主要法律法规及政策还包括：《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国海洋环境保护法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《水上水下施工作业通航安全管理规定》、《建设项目环境保护管理条例》、《外商投资建筑业企业管理规定》、《注册建造师管理规定》、《注册造价工程师管理办法》、《建设工程施工发包与承包计价管理办法》、《民用建筑节能条例》、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》等。

## 3、行业资质要求

建筑行业主要可分为房屋建筑业、土木工程建筑业、建筑安装业、建筑装饰和其他建筑业四大类别。房屋建筑工程是指工业、民用与公共建筑（建筑物、构筑物）工程。工程内容包括：地基与基础工程；土石方工程；结构工程；屋面工程；内、外部的装饰装修工程；上下水、供暖、电气、卫生洁具、通风、照明、消防、防雷等安装工程。获得施工总承包资质的企业，可以对工程实行施工总承包或者对主体工程实行施工承包。承担施工总承包的企业可以对所承接的工程全部自行施工，也可以将非主体工程或者劳务作业分包给具有相应专业承包资质或者劳务分包资质的其他建筑业企业。

#### （1）房屋建筑工程施工总承包企业资质等级标准

房屋建筑工程施工总承包企业资质分为特级、一级、二级、三级。其中：  
特级资质标准：

企业注册资本金3亿元以上；企业净资产3.6亿元以上；企业近3年年平均结算收入15亿元以上；企业其他条件均达到一级标准。

一级资质标准：

企业近5年承担过下列6项中的4项以上工程的施工总承包或主体工程承包，工程质量合格：25层以上的房屋建筑工程；高度100m以上的构筑物或建筑物；单体建筑面积3万m<sup>2</sup>以上的房屋建筑工程；单跨跨度30m以上的房屋建筑工程；建筑面积10万m<sup>2</sup>以上的住宅小区或建筑群体；单项建安合同额1亿元以上的房屋建筑工程。

企业经理具有10年以上从事工程管理工作经历或具有高级职称；总工程师具有10年以上从事建筑技术管理工作经历并具有本专业高级职称；总会计师具有高级会计职称；总经济师具有高级经济师职称。

企业有职称的工程技术和经济管理人员不少于300人，其中工程技术人员不少于200人；工程技术人员中具有高级职称的人员不少于10人，具有中级职称的人员不少于60人。企业具有的一级资质项目经理不少于12人。

注册资本金5,000万元以上；企业净资产6,000万元以上；企业近3年最高年工程结算收入2亿元以上；企业具有与承包工程范围相适应的施工机械和质量检测设备。

#### （2）房屋建筑工程施工总承包企业的工程承包范围

特级企业：可承担各类房屋建筑工程的施工。

一级企业：可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金（5,000万元以上）5倍的房屋建筑工程的施工；40层以下、各类跨度的房屋建筑工程；高度240m及以下的构筑物；建筑面积20万m<sup>2</sup>及以下的住宅小区或建筑群体。

## （二）建筑行业发展的支持政策

建筑业作为我国的支柱产业之一，一直以来都受到各级政府的大力扶持。2011年以来，我国政府加大了对建筑业发展的重视力度，并于2011年8月18日发布了《建筑业“十二五”发展规划》，提出“十二五”期间建筑业总产值和建筑业增加值年平均增速达到15%以上的目标，并将支持大型建筑企业提高核心竞争力，给予中小建筑企业相应扶持，同时也为解决行业中存在的建设主体行为不规范的问题及增强建筑业可持续发展能力提出了一系列解决方案，拓宽行业的发展空间。

2014年3月，中共中央、国务院印发《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》规划提出城镇化水平和质量稳步提升、城镇化格局更加优化、城市发展模式科学合理、城市生活和谐宜人、城镇化体制机制不断完善等五大目标，《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》阐明：优化提升东部地区城市群，培育发展中西部地区城市群，构建“两横三纵”城镇化发展战略格局。在发挥中心城市辐射带动作用基础上，强化中小城市和小城镇的产业功能、服务功能和居住功能，把有条件的县城、重点镇和重要边境口岸逐步发展成为中小城市。城镇化建设成为中国经济发展的重要驱动力。随着新型城镇化建设进程的推进，建筑业将迎来新的快速增长期。

2014年10月，财政部印发《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》，大力推广政府和社会资本合作（PPP）模式，通过PPP模式将政府债务转为企业债务。在融资政策的基础上，财政部拟采取公司制PE形式设立中央财政PPP融资支持资金，为PPP项目开发、准备阶段和融资过程提供资金支持。

2014年11月26日，国务院颁布了《国务院关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》（国发[2014]60号），明确将积极推动社会资本参与市政基础设施建设运营，建立健全PPP模式。PPP模式将有助于引入社会资本，缓解业主资金压力，促进产业发展的共赢局面，此外，由于国家进一步加强对地方政府

债务的管理，促使地方政府将存量及未来增量市政基础设施建设项目的投资全面向社会资本开放。

在国家政策的大力推动下，PPP模式已经日益成为土木工程建筑行业的发展趋势，并将深刻影响行业发展格局。根据国务院研究发展中心的测算，到2020年，与城镇化相关的融资需求约为42万亿元，未来PPP模式结合其他方式将为城镇化提供更灵活和更高效的融资支持。

2015年2月4日，发改委出具《关于印发国家新型城镇化综合试点方案的通知》（发改规划[2014]2960号），明确提出建立多元化可持续的城镇化投融资机制，综合推进体制机制改革创新，要求国家开发银行发挥金融支持作用，运用信贷等多种手段积极支持城市基础设施、棚户区改造等工程建设，鼓励公共基金、保险资金等参与自身具有稳定收益的城市基础设施项目建设和运营。

2015年9月21日，住建部发布《关于印发推动建筑市场统一开放若干规定的通知》（建市[2015]140号），明确了维护公平竞争、清除各地市场壁垒的要求，各级住房城乡建设主管部门应当按照简政放权、方便企业、规范管理的原则，给予外地建筑企业与本地建筑企业同等待遇，实行统一的市场监管，营造有利于实力强、信誉好的建筑企业开展跨省承揽业务的宽松环境。

除了直接作用于建筑业的政策，国家对建筑业下游行业的政策也间接对建筑业产生影响。根据《交通运输“十二五”发展规划》目标，“十二五”期间基础设施投资额将达较“十一五”增长43%。同时，各地区日益增多的区域规划也意味着较大额度的基础建设投资，国家在“十一五”期间相继推出的江苏沿海区、辽宁沿海经济区、“中部崛起”、福建省海峡西岸经济区、黄河三角洲高效生态经济区等十余项区域规划的投资建设都将在“十二五”期间释放，为建筑业带来良好的发展机遇。2013年，住建部发布了《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》以及《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》等政策，在大力推动全国范围内的基础设施建设的同时，也积极促进各个地区城镇化建设、棚户区改造和保障房建设等民生项目的开展，有力的推动了建筑业下游行业需求的释放。上述这些相关政策将有力带动建筑业的平稳、快速增长。另一方面，国家对下游行业的部分限制性调控也间接对建筑业业绩带来一定波动，例如2010年以来国家对房地产业出台一系列调控政策，影响了房地产行业的开发规模与开发进度；2013年至

今，国家对各地基建计划的调控、地方廉政建设考核的因素也影响了一部分地方政府的既有与未来建设计划。上述政策对下游行业的影响传导至建筑业，带来了一定的不确定性，但并不改变总体上对建筑业的促进效果。

总体来讲，建筑业受到我国各项相关政策的带动作用比较明显，行业在国家推动整体经济的过程中处于相对优先的位置。

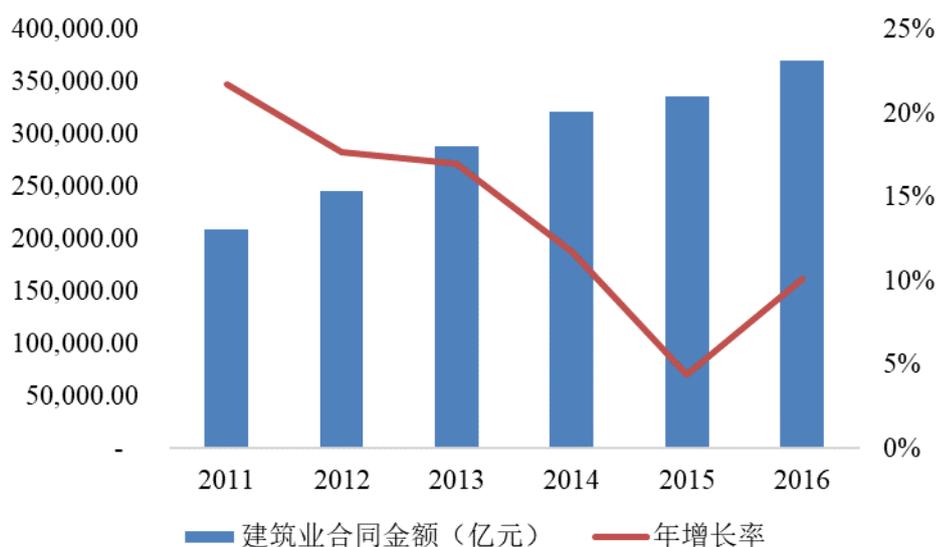
### （三）建筑行业发展现状

建筑业是专门从事土木工程、房屋建设和设备安装以及工程勘察设计等工作的生产部门。建筑业可涵盖与建筑生产相关的所有服务内容，包括勘察设计、建材物资、工程施工、设备安装、装饰装潢、运营维护以及相关的咨询和中介服务。根据《（GB/T 4754-2011）国民经济行业分类》，建筑业门类下面细分为房屋和土木工程建筑业、建筑安装业、建筑装饰业和其他建筑业四个大类行业。

建筑业是国民经济的支柱产业，产业关联度高，就业容量大，是很多产业赖以发展的基础性行业，与整个国家经济的发展、人民生活的改善有着密切的关系。2011年至2016年，我国建筑业生产总值始终保持较快的增长速度，建筑业产值在国民经济总产值的比重也维持着平稳上升的态势。至2016年末，国内建筑业为国内生产总值贡献49,702.90亿元，增加值占国内生产总值的比重已达6.77%，显示了建筑行业在我国国民经济中的重要地位。

2013年以来，国家采取稳增长的经济政策，同时加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，大力推进棚户区改造等惠及民生的项目及基础设施建设项目的规划与兴建，为建筑行业发展构建了一个相对稳定的外部环境，增加了建筑行业的下游需求，使建筑企业新签订合同额较往年呈现明显增长。2016年，全国房屋建筑企业签订合同金额达372,158.32亿元，同比增长10.16%。

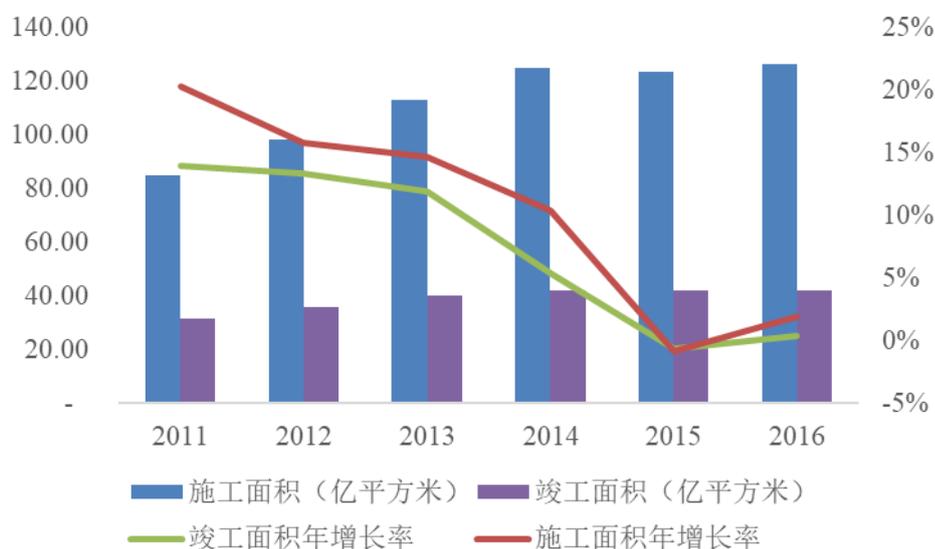
#### 2011-2016 房屋建筑业合同总额（年）



数据来源：Wind 资讯

2015年与2016年，国内建筑业房屋建筑施工面积分别为123.97亿平方米和126.42亿平方米，竣工面积分别为42.08亿平方米和42.24亿平方米，受宏观经济增速减缓的影响，较2014年度有一定程度的下降。

2011-2016 年全国建筑业施工面积情况



数据来源：Wind 资讯

## （四）建筑行业竞争格局和市场化程度

### 1、市场竞争格局

建筑业是我国国民经济的重要支柱产业之一，市场规模庞大，企业数量众多。在我国，随着多种所有制建筑施工企业的发展，建筑行业整体市场化程度的提高，建筑业已处于完全竞争状态。根据相关统计数据，截至2017年12月末，我国建筑业企业数量为88,059家。

中国建筑业竞争格局中主要包括三类企业：

一是大型国有、国有控股建筑企业。该类企业在我国建筑业内居于主导地位。以中国建筑工程总公司、中国铁道建筑总公司、中国铁路工程总公司、中国交通建设集团有限公司等为代表的中央建筑企业，规模大、技术水平高并具有侧重的专业建筑领域，拥有显著的竞争优势；各省、市、自治区国有及国有控股的建工集团及路桥公司为代表的地方建筑企业，利用地方优势占据了一定的市场份额。

二是民营控股的建筑企业。这些企业机制更具活力，在完全开放、竞争充分的环境中迅速发展。该类企业数目众多，竞争激烈，在建筑市场具有一定的竞争力。

三是跨国建筑公司。我国加入WTO之后，对外开放程度持续加深，跨国建筑公司逐渐进入中国市场，在勘察、设计、智能建筑等高端建筑市场拥有很强的竞争力。跨国建筑公司凭借资本、技术、信息、装备等方面的优势，通过融投资与承建的联动，参与部分大型项目的竞争，抢占高端市场份额。但总体而言，跨国建筑公司在我国仍处于初级的发展阶段，随着该类企业在我国业务的不断扩大，未来我国高端建筑市场的竞争将可能加剧。

### 2、市场竞争特点

近年来，我国建筑业的竞争主要特点如下：

#### （1）总体市场完全竞争、细分市场不均衡

建筑业市场准入门槛较低，建筑企业数量众多，经营业务比较单一，行业集中度较低，导致中低端建筑市场竞争非常激烈，利润水平较低；但高端建筑市场产能仍显不足，竞争程度相对较低，利润水平相对较高。

#### （2）竞争同质化明显、专业化分工不足

建筑企业同质竞争严重，经营领域主要集中于相同的综合承包目标市场。与

此同时，建筑企业专业化分工程度低，与建筑业多层次专业化分工的需求不相适应。

### （3）大型建筑企业的竞争优势较为明显

从总体上来看，具备技术、管理、装备优势和拥有特级资质的大型建筑企业占据较大市场份额。发达地区、建筑强省的大中型建筑企业也占有一定的市场份额，他们主要承揽地区性大中型工程。其他中小企业则主要承担劳务分包、部分专业分包业务及小型工程。

### （五）建筑行业的上、下游行业及其影响

建筑业的上游行业种类繁多，包括钢铁、水泥、砖瓦、建筑陶瓷、平板玻璃、铝材加工、化工、纺织、五金、电梯等行业。这些行业随着国家“节能减排”政策的推行，以及能源价格、矿产价格、劳动力价格的上涨，可能导致产品出厂价格上涨，最终引起建筑企业成本的上升。

建筑业的下游相关行业主要分为三类：房屋建筑业的下游相关行业为房地产行业，市政基础设施建设的下游相关行业为各地市政工程建设行业，交通基础设施建设的下游相关行业为各种交通运输业。随着中国城镇化步伐加快，对房地产、市政基础设施工程产品的需求将持续旺盛。在未来较长时期内，政府鼓励铁路、公路、桥梁等交通运输业的发展，从而增加对交通基础设施工程产品的需求量。房地产行业、交通基础设施投资和市政基础设施投资的稳定发展，将推动中国建筑业可持续发展。

### （六）建筑行业发展前景

近年来，我国总体实施积极的财政政策，稳健的货币政策。在稳增长、保民生的政策基调指引下，各级政府仍将持续加大公共支出，支持重点领域与重点建设。根据各地建设规划，未来国内公路建设总量仍将保持增长，铁路基建投资增速继续处于较高水平，城市轨道交通领域将成为基建领域的核心增长点。建筑业大量在手合同和持续增长的基础设施投资需求将确保建筑业收入与利润的增长。

尽管国内宏观经济运行情况有所波动，但随着国家继续实施拉动内需的经济计划，城镇化建设、保障房工程的持续推进，固定资产投资仍将保持增长，进而为建筑业带来较大的发展空间和良好的发展前景，使行业总产值继续保持快速增

长，行业整体规模继续扩大，令建筑业整体维持较高的景气水平。

而另一方面，在节能减排和可持续发展的目标指引下，我国建筑业将进一步推广绿色建筑、绿色施工，着力用先进的建造材料、信息技术等来优化产业结构和服务方式。由于建筑业发展依赖于国内固定资产投资规模，行业内技术创新和技术集成能力尚存不足，人员素质总体水平不高，且由于宏观经济调整带来房地产行业的持续调控及原材料费用与人力成本上涨等问题，也将成为制约和阻碍建筑业发展的瓶颈和不利因素，因此建筑业企业未来也面临着一定的转型升级压力。

## 六、发行人主营业务情况

### （一）公司主营业务范围

公司的主营业务为建筑施工，经营范围是：房屋建筑工程的施工，各类地基与基础工程的施工，建筑机械安装维修（不含特种设备）；生产、销售商品混凝土（经营范围中涉及行政许可的项目凭有效许可证或资质证经营）。（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）

### （二）主营业务收入成本构成

#### 1、公司主营业务收入及构成情况

2015年、2016年、2017年及2018年1-3月，公司主营业务收入分别为1,604,673.36万元、1,289,525.27万元、1,889,069.72万元和660,989.83万元。公司的主营业务收入主要集中在建筑施工业务，报告期内，建筑施工收入占主营业务收入的比重分别为88.40%、92.78%、85.99%和88.24%，公司主营业务突出。

单位：万元、%

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建筑施工	583,256.90	88.24	1,624,456.07	85.99	1,196,434.13	92.78	1,418,552.48	88.40
装修装饰	31,837.84	4.82	130,466.69	6.91	-	-	-	-
机电安装	38,589.19	5.84	109,003.37	5.77	74,450.94	5.77	128,375.21	8.00
安防设备安装	3,606.74	0.55	16,786.79	0.89	12,191.85	0.95	47,418.13	2.96

其它	3,699.16	0.56	8,356.80	0.44	6,448.35	0.50	10,327.54	0.64
<b>合计</b>	<b>660,989.83</b>	<b>100.00</b>	<b>1,889,069.72</b>	<b>100.00</b>	<b>1,289,525.27</b>	<b>100.00</b>	<b>1,604,673.36</b>	<b>100.00</b>

根据主营业务收入构成情况，2016 年度，腾越建筑主营业务收入同比下降较大主要是建筑施工业务收入下降较大（下降 22.22 亿元），主要原因为受房地产行业波动、营改增税务变更政策、发行人与碧桂园控股合作模式变更等因素的影响，腾越建筑结转的主营业务收入规模下降。

根据主营业务收入构成情况，2017 年度，腾越建筑主营业务收入同比增加较大主要是建筑施工业务收入和装修装饰业务收入增加较多（合计增加 55.85 亿元），腾越建筑装修装饰业务增加是因为将诚加装饰纳入合并报表范围，建筑施工业务增加较多主要是因为腾越建筑结转收入规模增加，具体如下：

单位：亿元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
年初工程施工规模	85.22	41.80	60.30
当年度累计投入工程施工规模	83.36	129.00	187.26
当年结转成本规模	126.78	110.50	149.77
当年结转收入规模	141.86	119.64	162.45
当年结转工程施工规模占累计工程施工规模比例	75.20%	64.70%	60.50%

发行人 2015 年度结转成本的工程施工规模占累计工程施工规模的比例相对较高，主要原因为发行人 2014 年新增项目集中在 2015 年完工。2016 年度和 2017 年度，腾越建筑当年结转成本的工程施工规模占累计工程施工规模的比例分别为 64.70% 和 60.50%，基本保持稳定，与 2015 年度相比有所下降，主要原因为在建项目数量增加。

报告期内，发行人以华南地区为核心，在全国范围内开展业务。随着碧桂园控股业务区域的扩大，发行人业务区域范围亦逐渐增加。最近三年，公司来自华南地区的主营业务收入分别为 949,277.24 万元、640,144.96 万元和 1,049,039.09 万元，占同期主营业务收入比例分别为 59.16%、49.64% 和 55.53%，华南地区主营业务收入占比呈现波动下降趋势，公司收入按地区划分情况逐步趋于合理。公司主营业务收入分地区如下：

单位：万元、%

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华东地区	246,190.08	13.03	200,711.64	15.56	286,519.30	17.86
华中地区	234,105.37	12.39	163,954.77	12.71	202,314.59	12.61
华北地区	120,856.11	6.40	101,506.70	7.87	36,321.64	2.26
华南地区	1,049,039.09	55.53	640,144.96	49.64	949,277.24	59.16
东北地区	33,614.65	1.78	35,559.34	2.76	44,586.72	2.78
西北地区	25,453.88	1.35	38,061.49	2.95	24,123.50	1.50
西南地区	179,810.54	9.52	109,586.37	8.50	61,530.37	3.83
合计	<b>1,889,069.72</b>	<b>100.00</b>	<b>1,289,525.27</b>	<b>100.00</b>	<b>1,604,673.36</b>	<b>100.00</b>

## 2、公司主营业务成本及构成情况

公司的主营业务成本也集中在建筑施工业务，与主营业务收入的构成结构较为相似，2015年、2016年、2017年及2018年1-3月，建筑施工业务成本占比分别为90.82%、93.46%、87.44%和89.51%。

单位：万元、%

项目	2018 年 1-3 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
建筑施工	530,329.38	89.51	1,497,694.99	87.44	1,104,970.64	93.46	1,267,803.88	90.82
装修装饰	22,525.68	3.80	104,006.67	6.07	-	-	-	-
机电安装	34,428.32	5.81	92,584.48	5.41	64,123.89	5.42	99,555.22	7.13
安防设备 安装	2,979.23	0.50	13,640.32	0.80	9,481.34	0.80	22,692.29	1.63
其它	2,190.02	0.37	4,873.99	0.28	3,750.34	0.32	5,864.15	0.42
合计	<b>592,452.62</b>	<b>100.00</b>	<b>1,712,800.45</b>	<b>100.00</b>	<b>1,182,326.21</b>	<b>100.00</b>	<b>1,395,915.54</b>	<b>100.00</b>

## 3、公司主营业务盈利情况

2015年、2016年、2017年及2018年1-3月，公司的主营业务毛利构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
----	--------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建筑施工	52,927.52	77.22	126,761.08	71.91	91,463.49	85.32	150,748.59	72.21
装修装饰	9,312.16	13.59	26,460.02	15.01	-	-	-	-
机电安装	4,160.87	6.07	16,418.89	9.31	10,327.05	9.63	28,819.99	13.81
安防设备 安装	627.51	0.92	3,146.47	1.79	2,710.51	2.53	24,725.85	11.84
其它	1,509.14	2.20	3,482.81	1.98	2,698.01	2.52	4,463.39	2.14
<b>合计</b>	<b>68,537.21</b>	<b>100.00</b>	<b>176,269.27</b>	<b>100.00</b>	<b>107,199.06</b>	<b>100.00</b>	<b>208,757.82</b>	<b>100.00</b>

2015年、2016年、2017年及2018年1-3月，公司主营业务毛利分别为208,757.82万元、107,199.06万元、176,269.27万元和68,537.21万元，与公司业务结构相匹配，公司主营业务的毛利也主要来自建筑施工业务，最近三年，建筑施工业务毛利贡献比例分别为72.21%、85.32%、71.91%和77.22%。

2015年、2016年、2017年及2018年1-3月，发行人主营业务毛利率分别为13.01%、8.31%、9.33%和10.37%，建筑施工业务对公司整体毛利率贡献较大。近年来，受人工成本大幅增长等因素的影响，发行人主营业务毛利率有所下降。具体情况如下表所示：

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
建筑施工	9.07%	7.80%	7.64%	10.63%
装修装饰	29.25%	20.28%	-	-
机电安装	10.78%	15.06%	13.87%	22.45%
安防设备安装	17.40%	18.74%	22.23%	52.14%
其它	40.80%	41.68%	41.84%	43.22%
<b>合计</b>	<b>10.37%</b>	<b>9.33%</b>	<b>8.31%</b>	<b>13.01%</b>

### （三）主营业务基本情况

公司的主营业务包括建筑施工、装修装饰、机电安装、安防设备和其他。

#### 1、建筑施工业务

##### （1）业务简介

公司的建筑施工业务包括房屋建筑、地基与基础工程等。公司具有房屋建筑工程总承包壹级资质，在承接超十万平方米以上群体工程、大型建筑工程等方面

具有较强的竞争实力。

建筑施工是公司的核心主业，报告期内，公司建筑业务新签合同额分别为 148.53 亿元、184.30 亿元、253.42 亿元和 102.81 亿元。由于碧桂园以住宅类房地产开发项目为主，因此公司建筑施工业务中住宅类工程施工业务占比保持在 95% 左右；非住宅类工程主要包括学校、社区用房、工业厂房等。

## （2）经营模式

### 1) 运营模式

发行人以总承包的形式对外承接工程，不论承接的工程是碧桂园控股内部或外部工程，均通过公开招标、中标和议标两种方式。发行人内部已制定有严格的合同评审制度，投标阶段分为招标文件评审、投标文件评审、参与投标；中标后对总包合同进行评审和签订。

发行人承接工程后，按照内部管理制度通过公开招标或议标确定分包单位，确定中标分包单位后进入分包合同评审及合同签订阶段。

公司对所承接工程实行全流程管理，对工程质量、施工安全、资金结算等由发行人统筹安排，组织实施。公司已对所有分公司银行账户实行统一管理，工程款结算的付款条件按合同约定。

### 2) 采购管理

公司统一采购钢材、水泥、木材等主要原材料。为提高公司的议价能力、保证大宗建材及其它原材料采购的质量，物资设备部建立了采购供货商系统，购买材料均在该系统内的供货商中选择。该系统内的供货商名单均为滚动制，当出现质量问题时，发行人将其逐出供货商名单且永不再用。材料采购均采用招标制，由成本管理部、物资设备部和财务资金部组成评审小组，按招标文件对供货商进行评议，将综合评比结果上报至总经理，最终确定中标单位。

其它材料经批准后由各施工分公司自行采购。为降低高额的运输费用，水泥和沙石等原材料通常需要在当地购买。由于钢材、混凝土等大宗建材价格波动较大，采购价格随行就市；项目公司在施工过程中严格控制材料使用量，公司实行限额领料，通过严格的核算了解用料量，防止出现用料超耗。

### 3) 库存管理

公司对项目设置专门的仓库收料员与保管员，材料进场后，收料员根据项目

部的采购计划单、收到的材料发货清单核对材料品种、数量及发票金额并登记材料明细账，将材料分类存放。同时，公司在各仓库均安装监控设备，对所有的入库材料进行监控，物资设备部定期抽查核对。施工班组领用材料时填写材料领用计划单，经施工员审核、项目经理审批后到仓库领用材料。

#### 4) 结算方式

公司工程项目一般按月结算，结算后收入计入应收账款，主要以转账方式结算，部分使用银行承兑汇票方式结算。

发行人进场施工，依据合同和项目的要求，一般每月月末上报当月完工量，报甲方审核，甲方确认产值和应付进度款，一般情况下，甲方会在结算后的3-4个月内支付工程款给发行人，主要以转账方式结算，部分使用银行承兑汇票方式结算。

### (3) 已完工、在建和拟建项目情况

截至2017年12月31日，发行人建筑施工项目合同履行情况正常。公司主要已完工建筑施工项目情况如下：

单位：万元、平方米

序号	公司名称	业主方	项目名称	合同造价	建筑面积	竣工日期
1	广东腾越建筑工程有限公司	德庆碧桂园房地产开发有限公司	德庆碧桂园一、二、三期总承包工程	37,642.25	194,780.24	2013-5-16
2	广东腾越建筑工程有限公司	东莞江畔花园建造有限公司	东莞沙田江畔花园一、二期总承包工程	70,377.07	280,337.03	2014-6-30
3	广东腾越建筑工程有限公司	东莞市鼎峰碧桂园房地产开发有限公司	东莞企石碧桂园一期总承包工程	30,345.41	139,704.41	2015-10-28
4	广东腾越建筑工程有限公司	江门市五邑碧桂园房地产开发有限公司	江门碧桂园一到十期总承包工程	168,694.64	691,172.90	2013-4-30
5	广东腾越建筑工程有限公司	恩平市碧桂园房地产开发有限公司	恩平碧桂园香泉凤舞、鳌峰鸣翠、幼儿园总承包工程	69,602.64	211,604.39	2014-10-12
6	广东腾越建筑工程有限公司	佛山市高明区碧桂园房地产开发有限公司	高明碧桂园B、C地块总	224,189.12	884,662.90	2015-1-10

	有限公司		承包工程			
7	广东腾越建筑工程有限公司	广州南沙经济技术开发区碧桂园物业发展有限公司	南沙碧桂园一到四期工程	108,659.73	562,310.20	2014-6-27
8	广东腾越建筑工程有限公司来安分公司	来安碧桂园房地产开发有限公司	来安碧桂园百合园、蔷薇园、二期工程	11,403.82	104,356.86	2016-5-30
9	广东腾越建筑工程有限公司	东莞市东坑碧桂园房地产开发有限公司	东坑碧桂园二期总承包工程	31,212.77	212,070.69	2015-11-4
10	广东腾越建筑工程有限公司	广州市石楼碧桂园物业发展有限公司	石楼碧桂园一期工程	54,822.98	512,823.80	2014-1-21
<b>合计</b>				<b>806,950.43</b>	<b>3,793,823.42</b>	-

截至2017年12月末，公司在建住宅工程项目主要有碧桂园新城之光、龙江碧桂园华府、天玺湾花园等，具体情况如下表：

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	合同金额	建筑面积	竣工日期
1	天玺湾花园总承包工程	2.64	18.38	2019-1-25
2	雷州碧桂园一、二期工程	4.10	24.64	2019-3-30
3	白银碧桂园中和.翡翠湾项目	1.70	10.08	2018-8-30
4	龙江碧桂园华府一期工程	11.06	47.32	2018-8-30
5	碧桂园新城之光花园工程	15.01	40	2018-6-15
6	海南陵水碧桂园二、三、四期工程	15.60	58.37	2019-12-30
7	容桂碧桂园晴澜苑一期工程	18.08	65.53	2019-11-29
8	碧朗花园 A1 区工程	3.33	22.69	2020-3-12
9	芜湖碧桂园镜湖春色二期二标段	1.03	8.84	2018-6-15
10	碧桂园欧洲城（滁州）二期 H 区	1.69	9.07	2018-9-20
11	群峰花园御园、映月（御园 1-12 幢，一至三街；映月 1-3 幢，一至三街；地下车库，体育馆）	3.53	15.57	2019-2-1
12	新会今古洲碧桂园一期工程	2.37	7.12	2020-1-5
13	碧桂园·北站名府（汊河）项目 3#-9# 楼及地下室 A 标段 工程	1.91	9.19	2019-3-1
14	碧桂园·欧洲城（乌衣）项目蝴蝶湾	1.47	10.62	2019-1-29

	苑区总承包工程（一标段）施工合同			
	合计	83.52	347.42	-

根据公司的战略规划，未来三年公司重点拟投资建设项目情况如下：

序号	项目名称	合同金额 (万元)	面积 (m <sup>2</sup> )	开工日期	竣工日期	预计收益 (万元)
1	潼湖生态智慧区创新小镇项目	48,000.00	469,875.70	2017-11-30	2019-4-15	2,400.00
2	中山南朗碧桂园一期工程	45,000.00	368,000.00	2017-12-10	2019-6-30	11,040.00
3	遵义碧桂园二期	28,000.00	260,000.00	2017-11-30	2019-10-30	980.00
4	石家庄鹿泉大河碧桂园项目一、二期施工总承包工程	14,742.66	134,024.20	2017-12-30	2018-12-30	442.28
5	黄石团城山碧桂园一期一标段总承包工程	11,320.10	102,910.00	2017-11-30	2018-12-30	339.60
	合计	147,062.76	1,334,809.90	-	-	15,201.88

## 2、建筑安装业务

建筑安装是公司建筑施工的重要配套业务，包括机电安装和安防设备安装等，主要服务于碧桂园各大房地产楼盘以及自主经营的酒店、会馆等高端建筑。报告期内，新签合同金额分别为25.06亿元、18.29亿元、18.72亿元和7.21亿元。

报告期内，公司分别实现机电安装业务收入128,375.21万元、74,450.94万元、109,003.37万元和38,589.19万元，占主营业务收入的比例分别为8.00%、5.77%、5.77%和5.84%。该部分业务主要由广东腾安机电安装工程有限公司经营，业务包括对碧桂园控股内房地产项目的设备、电器、线路、管道的安装。

最近三年及一期，公司分别实现安防设备安装业务收入47,418.13万元、12,191.85万元、16,786.79万元和3,606.74万元，占主营业务收入的比例分别为2.96%、0.95%、0.89%和0.55%。该部分业务主要由佛山市顺德区碧日安防工程有限公司负责经营，业务包括安全电子设备的生产以及安装等。

除传统的建筑施工及建筑安装外，公司业务还包括装修装饰、住宅、酒店及会所的消防、装修装饰、冷水系统改造、客房监控系统、电子巡更系统等，该等业务占比较小。

## (四) 公司主营业务经营资质情况

发行人主要从事建筑施工业务，公司及下属子公司拥有的主要资质如下：

序号	公司名称	资质类别及等级	证书编号	有效期
1	广东腾越建筑工程有限公司	建筑工程施工总承包壹级	DW144025551	2021年01月25日
2		建筑幕墙工程专业承包贰级、建筑机电安装工程专业承包叁级、起重设备安装工程专业承包叁级、预拌混凝土专业承包不分等级	DW344046101	2021年03月03日
3		建筑幕墙工程设计专项乙级	AW244026592	2019年03月17日
4		安全生产许可证（建筑施工）	（粤）JZ安许证字[2017]050553延	2020年03月23日
5	广东龙越建筑工程有限公司	建筑工程施工总承包贰级、市政公用工程施工总承包贰级	D244016136	2021年01月05日
6		钢结构工程专业承包叁级	D344141790	2021年01月05日
7		安全生产许可证（建筑施工）	（粤）JZ安许证字[2016]050086	2019年02月03日
8	广东腾安机电安装工程有限公司	建筑机电安装工程专业承包壹级	D244007336	2020年12月08日
9		消防设施工程设计专项乙级	A244020398	2019年10月17日
10		市政公用工程施工总承包三级、机电工程施工总承包三级、建筑装饰装修工程专业承包二级	D344111298	2021年08月31日
		消防设施工程专业承包二级		2019年11月24日
11	安全生产许可证（建筑施工）	（粤）JZ安许证字[2016]051231延	2019年12月09日	
12	佛山市顺德区碧日安防工程有限公司	建筑机电安装工程专业承包叁级、电子与智能化工程专业承包贰级	D344029659	2021年02月04日
13		安全生产许可证（建筑施工）	（粤）JZ安许证字[2016]051061延	2019年11月02日
14	沈阳腾越建筑工程有	房屋建筑工程施工总承包贰	D221027591	2021年03

	限公司	级资质		月30日
15		安全生产许可证（建筑施工）	（辽）JZ安许证字[2010]005517	2019年04月07日
16	安徽腾越建筑工程有限公司	建筑工程施工总承包三级	D334079860	2021年8月25日
17		安全生产许可证（建筑施工）	（皖）JZ安许证字[2016]002730	2019年10月26日
18		建筑工程施工总承包二级、市政公用工程施工总承包二级、建筑装修装饰工程专业承包二级	D234009067	2020年12月3日
19	安徽省恒创建设工程有限公司	输变电工程专业承包三级	D334009064	2020年12月30日
20		安全生产许可证（建筑施工）	（皖）JZ安许证字[2008]010320	2020年09月21日
21		承装（修、试）电力设施许可证：承装类五级、承修类五级	4-4-00515-2014	2020年9月16日
22	广东诚加装饰设计工程有限公司	建筑装修装饰工程专业承包贰级	DW344085331	2019年5月17日
23		建筑装修装饰工程专业承包壹级	DW244160265	2022年7月12日
24		建筑装饰工程设计专项乙级	AW244030368	2018年12月15日
25		安全生产许可证（建筑施工）	（粤）JZ安许证字[2016]050598	2019年8月31日
26	广州市橙家装饰工程有限公司	室内装饰及设计与施工一级	GZ02017014	2018年2月

#### （五）公司的主要客户和供应商

发行人主要从事建筑施工业务，主要客户为碧桂园控股合并范围内的房地产开发企业，发行人供应商主要包括钢材水泥、木材等供应企业，材料采购均采用招标制，由成本管理部、物资设备部和财务资金部组成评审小组，按招标文件对供货商进行评议，将综合评比结果上报至总经理，最终确定中标单位。

##### 1、发行人主要客户情况

2017年，发行人前五大客户情况如下：

单位：万元

序号	单位名称	2017年业务量	业务种类	占总营业收入
----	------	----------	------	--------

				入的比例
1	海南临高碧桂园方圆房地产开发有限公司	44,436.34	建筑工程	2.33%
2	海南陵水碧桂园润达投资置业有限责任公司	30,021.07	建筑工程	1.57%
3	湛江市麻章区碧桂园房地产开发有限公司	25,659.51	建筑工程	1.34%
4	贵州贵安新区碧桂园物业发展有限公司	25,095.31	建筑工程	1.32%
5	贵阳花溪碧桂园物业发展有限公司	24,634.02	建筑工程	1.29%
合计		<b>149,846.26</b>	-	<b>7.85%</b>

## 2、发行人主要供应商情况

2017年，发行人前五大供应商情况如下：

单位：万元

序号	单位名称	2017年采购金额	业务种类	占总采购金额的比例
1	深圳碧桂园供应链管理有限公司	119,603.02	应付材料、设备款	7.62%
2	佛山市顺德区新碧贸易有限公司	30,766.24	应付材料、设备款	1.96%
3	深圳市华达成建筑装饰劳务有限公司	26,125.01	应付工程款	1.66%
4	佛山市滔业贸易有限公司	23,360.93	应付材料、设备款	1.49%
5	艾欧特投资（深圳）有限公司	17,358.97	应付材料、设备款	1.11%
合计		<b>217,214.17</b>	-	<b>13.83%</b>

为统一采购质量标准，提高材料采购质量，控制采购成本，2016年以来，发行人工程施工所需的钢材、水泥等原材料开始通过关联方深圳供应链公司集中采购。2017年，碧桂园控股进一步强调原材料集中采购的重要性，并着力将深圳供应链公司打造为集团统一集采平台，深圳供应链公司也相应建立了一套先进的供应链管理、原材料集采体系，涉及产品质量管理、产品比价管理、物流管理等，2017年以来，发行人通过深圳供应链公司集中采购原材料规模显著增加。发行人与深圳供应链公司就原材料采购签订了框架协议，协议有效期至2018年12月31日，协议约定发行人可依据实际经营及自行评估市场动态，预付材料款

给深圳供应链公司，并获取价格优惠权和优先供货权。2017 年度，发行人向深圳供应链公司采购的原材料金额约为 11.96 亿元，2018 年 1-3 月，发行人向深圳供应链公司采购的原材料金额约为 2.94 亿元。

2017 年发行人通过深圳供应链公司集中采购的材料采购成本较通过其他供应商直接采购的原材料成本有所下降，一定程度上降低了公司营业成本，有利于公司盈利及偿债能力的提升。

## （六）公司的行业地位和竞争优势

### 1、发行人在建筑行业中的地位

发行人在全国民营建筑企业综合实力排名第二。近两年先后荣获“全国民营建筑企业综合实力第二名”、“中国建筑业百强”、“中国建筑百强之星安全质量管理优秀施工单位”、“广东省最具竞争力建筑企业”等国家级、省部级荣誉。公司恪守“过程精品，人居典范”的质量方针，建立了一整套完整的质量监督管理体系，承建的广州凤凰城酒店、肇庆碧桂园、东莞塘夏天麓山等多项工程先后荣获省、市级“优良样板工程”，南沙天玺湾项目获得 2015 年广东省建筑工程质量最高奖项——金匠奖。

### 2、发行人在行业中的竞争优势

#### （1）规模优势

2017 年，公司营业收入达到 1,908,089.09 万元。随着近年来碧桂园业务的发展，企业的经营规模不断增加，并产生了较好的规模经济效应，在保持市场优势、管理优势、营销优势、采购优势等方面发挥了十分重要和积极的作用。公司已在市场上树立了良好的企业形象，已具备较强的品牌影响力。

#### （2）市场网络优势

公司已在全国绝大多数省会城市和中心城市布局，通过建立市场网络，形成了梯度合理的核心市场、中心市场和后备市场，为有效地拓展业务、扩大规模、均衡发展提供了基础。公司业务分部版图如下：



### (3) 资质资源优势

公司具备房屋建筑工程施工总承包壹级、机电设备安装工程专业承包三级、起重设备安装工程专业承包三级、预拌商品混凝土（不分等级）、市政公用工程施工总承包二级资质。

### (4) 社会资源和财务资源优势

公司具备良好的社会知名度、美誉度，拥有相当规模的稳定优质的客户群。公司与相关金融企业有着长期良好的合作关系，并以自身的信用度获得了高等级的信贷资源，保持高水平的授信额度。

### (5) 经营管理优势

公司长期重视提升经营管理水平，以质量管理和标杆企业为目标，通过流程梳理、信息化建设和客户关系管理等途径，系统改进和提高企业的战略管理、资源管理、绩效管理等水平，在全国民营建筑行业中排名第二。

### (七) 安全生产情况

发行人建立了安全保证体系，成立了由中高级管理人员组成的安全委员会，建立了企业应急救援预案。报告期内，发行人坚持在安全生产方面的投入力度，高度重视安全生产，防止安全事故的发生。

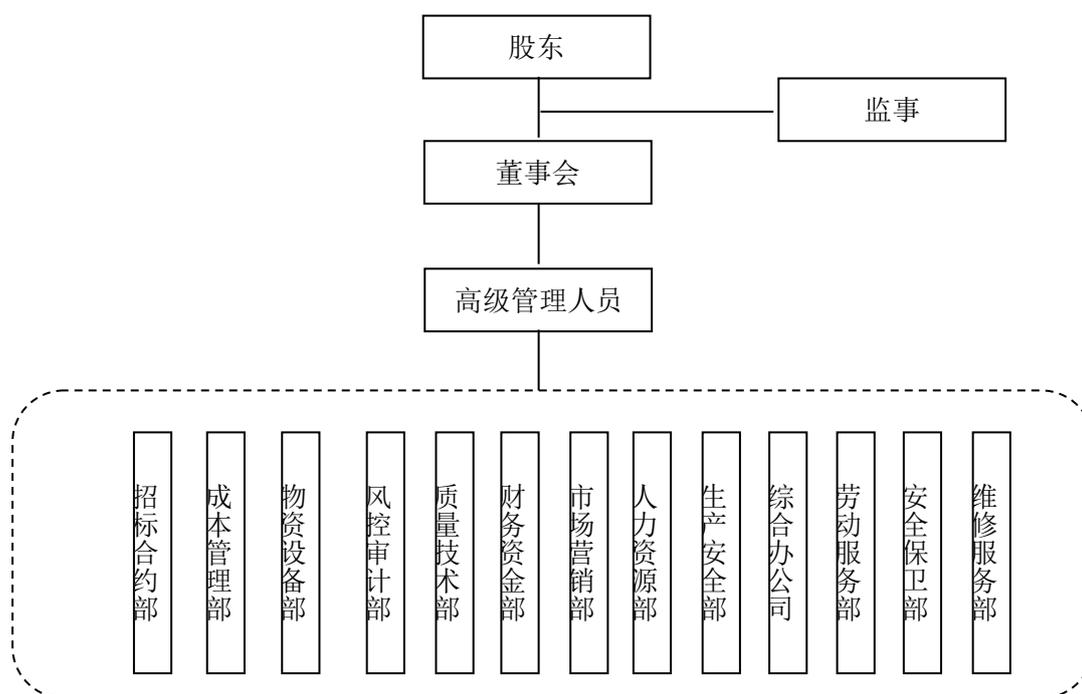
报告期内，发行人及其子公司未发生重大、特别重大生产安全责任事故或一年内发生 2 次以上较大生产安全责任事故并负主要责任的情形，不存在重大隐患整改不力的情形。发行人及其子公司在报告期内不存在《国务院关于进一步强化企业安全生产工作的通知》（国发[2010]23 号）第 30 条所列的情形，不存在被安全监察部门限制新增项目、用地审批、证券融资及银行贷款的情形。

## 七、发行人公司治理及内部控制情况

公司已经建立了健全的法人治理结构，董事会、监事和管理层均独立运行，并设置了与公司生产经营相适应的组织职能机构。公司通过制定一系列的制度规定等，使法人治理的框架更趋合理和完善，决策机制更加公开、透明、高效，保障了公司的日常运营。

### （一）公司组织结构

截至本募集说明书摘要签署之日，公司的治理及组织结构如图所示：



公司共设 13 个职能部门，各部门主要职能如下：

#### 1、投标合约部

招标合约部是负责合同管理的部门，负责总包合同签订，总包合同经评审审

批后，于 30 天内签订及归档管理；分包合同的签订、归档及管理；分包管理；分包招标，分包招标管理实施；引进考察、合格名册建立及配合对分包方考核评价。

## 2、成本管理部

成本管理部是负责预算编制的部门，负责按主合同要求收到施工图纸后 60 天内编制出施工预算；清清单价制定；劳务分包结算；其他分包结算编制；工程维修结算；主合同结算编制。还负责编制商务策划，包含过程成本分析；过程或最终兑现考核项目竣工成本总结。

## 3、物资设备部

物资设备部是负责全公司物资设备管理工作的部门。负责建立公司材料消耗统计台帐和材料信息资源库等有关资料档案，协助完成公司成本预算和成本核算工作。指导和监督项目部的材料验收、保管、发放和回收管理工作，定期检查项目部的材料收发存原始记录、凭证、报表和台帐，合理控制材料消耗。负责对项目投入所有设备的管理，同时根据工程需求，制定项目设备配置计划，报公司物资设备部，落实项目所需的设备资源。负责主要设备进场验证。负责项目部投入租赁设备的管理、调度、结算，及施工队投入设备监督管理，及时组织设备退场。

## 4、风控审计部

风控审计部是负责对公司范围内所有主合同结算、专业分包结算、外包项目结算进行抽查审计的部门；不定期地深入现场察看工程施工情况；审查与合同不同的部分、工程量清单项目中的清单费用与清单外费用。负责出具最终的审计报告并送达公司领导审批。负责完成审计项目档案整理、归档的工作。分类汇总所抽查项目。同时对公司的招标工作进行全过程监督、查阅相关招标资料，检查招投标文件的完整性、有效性。通过参与开标工作、对招标程序的合规性进行监督。

## 5、质量技术部

质量技术部是负责教育、质量事故调查的部门。部门编制有《年度创优计划》和《三年创优滚动计划》，部门定期进行检查和指导工程创优资料的编制。负责工程质量检查；日常质量巡查、督办；测量管理；材料的检验和试验管理；施工方案管理；工程资料管理；技术创新。

## 6、财务资金部

财务资金部是负责收入、成本费用、利润核算工作的部门，部门根据《企业会计准则》及相关税收法律制度、公司管理制度开展财务会计工作，负责公司的财务会计工作，组织实施公司财务计划和会计核算工作。按时编制各种财务报表及出具财务报告，并确保其真实、准确、可靠；负责企业资金的筹措、使用、调度、回收等工作；负责公司年度财务收支预算的编制和执行。对各部门有关经济业务的原始单据的真实性、合法性、完整性进行审计，并根据已审核的原始单据归类整理，编制记账凭证，进行会计电算化处理。催收公司的各种债权，及时做好应收应付款项的清算，防止呆、坏账发生；定期组织人员每季对公司固定资产，每月对公司原材料盘查，并根据盘点结果做好盘盈盘亏处理，监督各部门对资产管理及使用状况。负责公司日常各种费用的审核和报销，做好成本控制管理。负责对员工工资及福利的核算和发放，正确计算各种税金，按时申报、依法缴纳各种税金。

## 7、市场营销部

市场营销部门是负责公司对外联系事宜的部门，负责公司各省份和区域进驻的市场调研，办公场地租赁，分公司注册，省、市、区(县)备案等。负责公司新开工项目的合同备案、报建、施工许可证办理及其他相关证明、证件、手续的办理工作；负责投标保证金、工程交易费、工人工资保障金、散装水泥基金等规费的缴纳、管理以及退还工作；负责公司备案、工程报建和工程实施过程中政府监管的风险预控、风险管理和危机公关；配合项目完成政府建设行政主管部门检查，负责组织、调配公司相关持证人员到岗迎检的工作。

## 8、人力资源部

人力资源部是负责公司人力资源规划、制定人力资源发展战略和策略，组建和完善公司的组织管理架构的部门。负责招聘管理，分析、筛选、拓展并维护各类招聘渠道。负责拟定招聘策略，开发测评工具，组织招聘工作。负责培训管理，负责建立和完善公司员工培训体系，建立内外部培训资源库，针对核心人才建立和优化培训课程体系。负责建立并完善公司内部竞聘体系。负责员工职业生涯规划与管理。负责人员晋升的调研、考评。负责绩效管理，建立和完善公司的员工绩效管理体系。负责薪酬福利管理，建立和完善公司的薪酬福利体系，以保证内部

公平性和外部竞争性。负责员工关系管理，搭建员工职称体系。负责员工入职、调动、离职手续的办理、工劳动合同管理。

#### 9、生产安全部

生产安全部是负责监督公司各项目进度、安全和指导并协调解决重大问题的部门。负责定期进行生产线检查，并督促整改落实。负责落实施工现场标准化推进工作。参与项目危险性较大工程专项施工方案的审核。负责开展公司级安全教育、培训工作。参与项目安全事故的调查，提出处理意见。

#### 10、综合办公室

综合办公室是负责公司行政管理的部门。负责会议组织及管理工作、公司印章管理、办公用品管理的部门。负责公司企业文化建设，宣传报道、文案编辑及采访报道工作；负责公司信息化系统建设，信息化规划及系统建设；负责公司电子设备、机房、会议设备的日常维护；负责业务部门信息化需求调研及分析。负责公司收发文管理；负责公司党群管理；。

#### 11、劳动服务部

劳动服务部是负责工人管理、保险、工伤、及各类纠纷事件的部门。负责工伤事故的处理、工地纠纷的处理、违规违纪案件的处理、社保的管理工作、负责商业保险的管理工作、负责退休人员的办理、负责劳务公司的工作、上访事件的处理。

#### 12、安全保卫部

安全保卫部是负责公司楼盘及项目安保的部门。负责公司各楼盘保安部的筹建与运作、对各楼盘工地保安部日常工作的跟进管理；负责协调各地方公安机关对公司的治安防范工作；负责对工地内发生的各种事件进行调查处理并汇总上报；负责组织员工进行学习培训。负责建立各项安全、消防安全制度和各种应急预案；负责对辖区的人员、物品、车辆进行出入管理。

#### 13、维修服务部

维修服务部是负责公司广东省内及部分省外项目保修期内维修工程的部门。负责集团各区域、各物业分公司、酒店、学校等项目维修；根据公司安排，支持公司内部各项目的质量整改、交楼赶工等工程。

## （二）董事会及其运行情况

公司不设股东会，股东决议以股东决定的形式出具。公司设立了董事会，董事会由 3 名成员组成，其中董事长 1 人，董事由投资者委派及撤换。董事每届任期三年。经继续委派可以连任。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- （1）向股东报告工作；
- （2）执行股东的决定；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制定公司增加或者减少注册资本以及发行债券的方案；
- （7）制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- （8）决定公司内部管理机构的设置；
- （9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- （10）制定公司的基本管理制度；

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会决议的表决，实行一人一票。

董事会每次会议，须作详细的书面记录，并由全体出席董事签字（代理人出席的，由代理人签字）。记录文字使用中文。会议记录及决议文件，经与会代表签字后，由公司抄送全体董事，并连同会议期间收到的委托书一并存档，由董事会指定专人保管，在公司经营期限内任何人不得涂改或销毁。

## （三）监事及其运行情况

公司不设立监事会，设监事 1 名。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年。监事任期届满，连选可以连任。

#### （四）管理层及其运行情况

公司在其住所设立经营管理机构，负责公司的日常经营管理，并实行董事会领导下的总经理负责制，公司下设生产、技术、销售、财务、行政等部门。管理层对董事会负责，行使下列职权：

- （1）负责执行董事会的各项决议；
- （2）组织和领导公司的日常生产建设和经营管理；
- （3）在董事会授权范围内，对外代表公司处理公司日常筹建业务和生产经营业务，对内任免下属管理人员；
- （4）行使董事会授予的其他职权。

管理人员每届任期三年，经董事会聘请，可以连任。

经董事会聘请，董事可兼任总经理、副总经理或其他高级职务。

总经理、副总经理必须是常驻公司住所的专职人员，不得参与其他经济组织对本公司的商业竞争行为。总经理、副总经理、总工程师、总会计师、审计师和其他高级职员请求辞职的，应提前 30 天向董事会提交书面报告，经董事会决议批准，方可离任。

#### （五）公司独立经营情况

公司自设立以来，严格按照公司章程及相关法律法规的要求规范运作、健全了公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面具备一定的独立性。

##### 1、资产独立

发行人资产独立、完整，发行人对其所有的资产具有完全的控制支配权，控股股东未占用、支配公司资产。

##### 2、人员独立

公司人员与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业分开。公司建立了较完备的人事管理和员工福利薪酬制度。公司的董事、监事、高级管理人员的任职，均按照《公司法》及其他法律、法规、规范性文件、公司章程规定的程序进行。

##### 3、财务独立

公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，并制定了规范的财务管理制度。公司开设了独立的银行账号，依法单独在税务部门办理相关税务登记，依法独立纳税，不存在与控股股东（实际控制人）或主要关联方混合纳税的情形。

#### 4、机构独立

公司自设立以来已按照《公司法》、《证券法》的要求建立健全了法人治理结构，董事会、监事和管理层均独立运行，各职能部门在公司管理层的领导下依照部门规章制度独立运作，不存在与股东及其他关联方混合运作的情况。

#### 5、业务独立

报告期内，公司来自碧桂园控股内关联企业的收入占营业收入的比例较高，主要承接集团内的建筑施工业务。但是总体上看，在完成项目承接后，发行人在具体业务开展过程中独立于控股股东及实际控制人，依法独立开展经营活动，拥有独立完整的业务及独立自主经营能力。2015 年以来，发行人也逐步开始增加外部业务的承接。

### **（六）公司内部控制制度建立和运行情况**

公司为加强治理和内部控制机制建设，形成了以预算管理，财务管理，担保管理，关联交易管理，对子公司资产、人员、财务的管理等为主要内容的较为完善的内部控制体系。

#### 1、预算管理制度

为有效优化全面预算工作体系，切实推进全面预算管理工作的开展，发行人制定了《广东腾越建筑工程有限公司财务预算管理流程》。全面预算以利润为目标，按照先专项预算，后总预算的流程编制，不同的预算主体承担不同的预算目标。成本管理一部、二部主要负责项目的预算编制。

#### 2、财务管理制度

发行人根据《企业会计准则》，结合经营状况及有关行业规定，制定颁发了《广东腾越建筑工程有限公司财务资金部标准化手册》、《广东腾越建筑工程有限公司财务资金部会计核算规范》、《广东腾越建筑工程有限公司财务内控检查制

度》、《广东腾越建筑工程有限公司票据管理制度》、《广东腾越建筑工程有限公司资金管理流程》、《广东腾越建筑工程有限公司货币资金管理制度》、《广东腾越建筑工程有限公司财务岗位交接管理规范》、《广东腾越建筑工程有限公司网银支付管理办法》等一系列财务管理办法，全面指导和规范发行人及下属企业的会计核算、财务资金运营等工作，对公司资金进行集中管理和监控，提高资金使用效率，降低公司的资金风险。

### 3、重大投、融资管理制度

为建立和完善投资风险约束机制，强化投资管理，规范投资行为，加强公司资金的管理，保证资金的安全，规范资金的筹集、储备和使用，提高资金的使用效益，发行人制定了《广东腾越建筑工程有限公司债务债权管理制度》，规范公司投资及融资的决策、运作、管理、回报考核等，以降低投资成本，提供投资效率，规范融资管理。

### 4、对外担保管理制度

为规范公司对外担保行为，控制和降低担保风险，保证公司资产安全，公司制定了对外担保管理制度。该制度对公司的对外担保的申请及对象审核、对外担保的审批、担保合同及反担保合同的订立、对外担保的日常管理和风险控制、对外担保的信息披露与责任追究等事项进行了规定，严格控制担保风险。

### 5、关联交易管理制度

为规范公司的关联交易，保证公司与各关联方所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性，同时为了保证公司各项业务通过必要的关联交易准则顺利地展开，保障股东和公司的合法权益，根据《公司法》、《公司章程》和其他有关法律、法规的规定，发行人制定了《广东腾越建筑工程有限公司关联交易管理办法》，对关联交易包括事项、关联方的认定、关联交易的原则及决策审批程序均进行了相应的规定，该制度还规定了关联交易的定价原则。规定集团成员开展交易活动须在真实交易必要性的前提下进行，且不得损害公司利益和影响公司的独立性。

### 6、对分、子公司管理制度

在对母子公司的管理上，公司制定了《关于总公司对分公司授权管控操作指引》、《关于腾越建筑公司对分公司授权管控操作指引补充》等制度。公司根据战

略规划，科学合理设置公司内部管理机构，明确管理层、职能部门、母子孙三级权责划分，形成各负其责、协调运转、有效制衡的机制。公司明确了对控股子公司的重大事项监督管理，对投资企业依法享有投资收益、重大事项决策的权利，对子公司对外投资、向银行贷款、对外担保、财务管理等做了相应的规定。控股子公司原则上不具备对外投资、向银行贷款、对外担保的权限，如有特殊情况必须由公司授权批准。在财务管理方面，公司与各子公司实行统一财务管理制度，各子公司独立核算后，再纳入总公司整体核算内。

#### 7、人力资源管理制度

为了持续提高公司员工的工作积极性，保障公司整体工作绩效，公司制定了《广东腾越建筑工程有限公司招聘管理制度》、《广东腾越建筑工程有限公司培训管理制度》、《广东腾越建筑工程有限公司薪酬、福利管理制度》、《广东腾越建筑工程有限公司绩效考核流程与管理制度》、《广东腾越建筑工程有限公司用工管理制度》等多项管理制度，全面规范和实施公司的人力资源管理。

#### 8、内部审计制度

公司根据《中华人民共和国审计法》以及《审计署关于内部审计工作的规定》等法规，建立健全的内部审计制度，主要包括《广东腾越建筑工程有限公司审计稽查部标准化手册》等。本公司内部审计部门严格按照制定的规章制度，对公司各部门及子公司进行监审，确保内部控制安全有效。

#### 9、安全生产制度

在安全文明施工方面，公司建立了质量、环境、职业健康安全三大整合型管理体系文件，编制了《安全生产标准化制度》、《安全生产规划制度》、《安全生产监督管理制度》、《安全生产事故责任追究制度》、《安全生产奖励制度》、《安全生产费用提取使用制度》、《高危行业安全生产监督制度》、《安全生产相关人员考核合格制度》等，从而确保安全管理能力的持续提高。

#### 10、招投标管理制度

公司根据《中华人民共和国招标投标法》等政策法规，建立健全了招投标管理制度，主要包括《广东腾越建筑工程有限公司招标管理制度》、《广东腾越建筑工程有限公司预结算管理制度》、《广东腾越建筑工程有限公司成本管理制度》、

《关于腾越建筑公司分包结算的通知》等。本公司规范招投标工作，促使管理人员勤政廉政、正确履行职责，确保招投标工作的公开、公平、公正，并建立起标准化的招投标管理流程，在资格预审现场监督、确定内部评委、评标现场监督、奖惩制度等方面严格把关。

#### 11、信息披露事务管理制度

为了规范和加强本公司的信息披露管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，公司制定了信息披露事务管理制度。制度规定了信息披露的标准、程序及途径，并对违反信息披露事务管理制度的行为作出了相应的处罚规定。公司应当真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并同时向所有投资者公开披露信息。公司保证在内幕信息依法披露前，任何知情人不得公开或者泄露该信息，不得利用该信息进行内幕交易。

#### 12、碧桂园控股资金统一管理制度

为提高资金使用效率、强化资金统一管理，碧桂园控股制定了《财务管理制度》和《货币资金管理制度》等制度，集团对除募集资金之外的自有资金进行集中管理。自有资金的归集与拨付在碧桂园控股内部各子公司之间形成非经营性其他应收款和其他应付款，相关资金的归集和拨付不涉及资金使用费，不构成资金拆借。

## 八、董事、监事、高级管理人员的基本情况

### （一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署之日，公司董事、监事、高级管理人员基本情况如下表：

	姓名	性别	任职期限	现任职务	2018年3月末持股比例	2018年3月末持有公司债券情况
董 事 会	杨惠妍	女	2006.05 至今	董事长	56.70%	无
	赵善伟	男	2017.04 至今	董事	0.00%	无
	杨进锐	男	2017.04 至今	董事	0.00%	无
监 事	杨文杰	男	2006.09 至今	监事	0.00%	无

	姓名	性别	任职期限	现任职务	2018年3月末持股比例	2018年3月末持有公司债券情况
高级管理人员	杨宝坚	男	2011.07 至今	总经理	0.00%	无
	马小军	男	2011.06 至今	执行总经理	0.00%	无
	邓培初	男	2011.09 至今	常务副总经理	0.00%	无
	周铸康	男	2007.07 至今	副总经理	0.00%	无
	梁转甜	女	2011.11 至今	副总经理	0.00%	无
	田岳龙	男	2013.11 至今	副总经理	0.00%	无
	胡跃军	男	2011.11 至今	总工程师	0.00%	无
	田志敏	男	2011.12 至今	总经济师	0.00%	无
	吕晓继	男	2016.06 至今	总会计师	0.00%	无

注：上表所列持股比例为通过碧桂园控股间接持有发行人股权的比例。

## （二）董事、监事、高级管理人员简历

### 1、董事会成员

杨惠妍，毕业于美国俄亥俄州立大学，获颁市场营销及物流专业学士学位，现任公司董事长职位。杨女士亦为碧桂园控股企业管治委员会、执行委员会及财务委员会成员，并兼任碧桂园控股下属若干子公司之董事。杨惠妍女士曾任职情况如下：杨女士于 2005 年加入碧桂园控股担任采购部经理，于 2006 年 12 月获委任为碧桂园控股执行董事，并于 2012 年 3 月获委任为副主席。截至 2018 年 3 月 31 日，杨惠妍女士间接持有发行人 56.70% 股权。

赵善伟，1975 年 9 月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于华南农业大学，本科学历。1996 年 7 月至 1998 年 6 月，任职于鸿业水泥制品有限公司，担任会计职务；1998 年 7 月至 2001 年 12 月，任职于顺碧发展，担任财务主管职务；2001 年 12 月至今，任职于碧桂园集团，担任财务部高级经理、副总经理、财务资金中心副总经理职务。现任本公司董事，碧桂园集团财务资金中心副总经理，佛山市顺德区共享投资有限公司监事，佛山市顺德区团心投资管理有限公司监事，广东碧桂园物业服务股份有限公司董事。

张进锐先生，1980 年 2 月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于西南政法大学，硕士学历。2006 年 2 月至 2007 年 6 月，任职于重庆瑞月永华律师事

务所，担任律师职务；2007 年 6 月至今，任职于碧桂园集团，历任投资专员，主席顾问秘书，扶贫济困室经理，法务部副总经理、总经理职务。现任本公司董事，碧桂园集团法务部总经理，广东碧桂园物业服务股份有限公司监事。

## 2、监事

杨文杰，现任公司监事。杨文杰先生曾任职情况如下：1972 年至 1984 年担任顺德北滘镇广教乡会计站站长；1984 年至 1996 年担任顺德北滘建筑工程公司预算主管；1996 年至 2006 年担任碧桂园控股财务总监；2007 年至今兼任碧桂园控股下属若干子公司之法定代表人及总经理。截至 2016 年 9 月 30 日，杨文杰先生未持有发行人股权。

## 3、非董事高级管理人员

杨宝坚，现任公司总经理职务，并兼任公司法定代表人。初级职称，1997 年毕业于顺德中专，2006 年入职广东腾越建筑工程有限公司任职园艺部经理，2013 年 10 月任职广东腾越建筑工程有限公司法人。

马小军，现任公司执行总经理，中共党员，一级建造师。1998 年本科毕业南京工业大学土木工程专业，获学士学位。1998 年 6 月入职中国建筑第五工程局，历任广东分公司技术总工、生产经理及河南分公司总经理。2011 年 6 月 13 日入职广东腾越建筑工程有限公司任执行总经理。

邓培初，现任公司常务副总经理，中共党员，高级工程师。2006 年本科毕业中南林业科技大学土木工程专业，获学士学位。1998 年入职中建五局。历任中建五局团委书记，中建五局河南公司副总经理，2011 年 9 月入职广东腾越建筑工程有限公司任副总经理。

周铸康，现任公司副总经理，二级工程师。1967 年毕业于北滘中学，入职广东腾越建筑工程有限公司，历任施工员、质安经理，2007 年任命为副总经理。现任广东腾越建筑工程有限公司副总经理。

梁转甜，现任公司副总经理，学历高中，1997 年 6 月入职碧桂园物业发展公司采购部，任集团采购中心采购经理，2011 年 11 月起任广东腾越建筑工程有限公司副总经理至今。

田岳龙，现任公司副总经理，中共党员，中级工程师。2008 年 1 月 2 日本科毕业于南华大学土木工程专业，获学士学位。历任中建五局河南公司项目经理。

2011 年 9 月入职广东腾越建筑工程有限公司陆丰、南沙山海湖、凤凰城 S 区项目项目经理。2013 年 11 月任命为广东腾越建筑工程有限公司副总经理兼马来西亚分公司总经理至今。

胡跃军，，现任公司总工程师，中共党员，一级建造师与高级工程师。2001 年本科毕业于陕西工程学院建筑工程专业，获学士学位。2010 年 8 月入职于中建五局北京分公司担任总工程师。2011 年 11 月入职广东腾越建筑工程有限公司担任总工程师至今。

田志敏，现任公司总经济师，中共党员，高级经济师。2003 年大专毕业于重庆大学工程造价管理专业。历任中建五局广东公司商务合约部经理、副总经济师，中建五局山东分公司总经济师，中建五局北京分公司总经济师，中建五局广东分公司总经济师。2011 年 12 月入职广东腾越建筑工程有限公司任总经济师至今。

吕晓继，现任公司总会计师，中共党员，中国注册会计师，会计师。1999 年中南财经政法大学会计学本科毕业。历任广东美的集团电机事业部财务总监、洗涤电器事业部财务总监、威灵控股（HK.00382）CFO、广东碧桂园集团沪苏区域财务总监、集团财务资金中心资本运作及融资管理部总经理等职。2016 年 6 月入职广东腾越建筑工程有限公司任总会计师至今。

### （三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至 2018 年 3 月 31 日，发行人董事、监事、高级管理人员未在除本公司及其下属子公司、碧桂园控股及其下属子公司以外的其他境内单位任职。

## 九、关联方及关联交易

### （一）关联方

#### 1、发行人的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
碧桂园控股有限公司	开曼群岛	投资控股	100.00	100.00
广东耀康投资有限公司	佛山顺德	投资控股	100.00	100.00

注：发行人的最终控制方为碧桂园控股有限公司，发行人母公司广东耀康投资有限公司

为碧桂园控股有限公司下属的全资子公司。

## 2、发行人的子公司情况

关于发行人子公司情况请详见本募集说明书摘要之“第四节发行人基本情况”之“四、公司权益投资情况”之“(一) 子公司基本情况”。

## 3、发行人的合营和联营企业情况

无。

## 4、其他关联方情况

2017 年，其他与发行人存在关联交易的主要关联方如下：

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
慈溪市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
德庆碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市大朗碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市黄江碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市石碣碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市世博新天地物业投资有限公司	同一最终控制方
东莞市正易投资有限公司	同一最终控制方
东台市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
封开碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	同一最终控制方
佛山市顺德区大良碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛山市顺德区乐从碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛山市顺德区龙江碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛山市顺德区龙江镇碧桂园凤凰酒店有限公司	同一最终控制方
高州市碧桂园潘洲房地产开发有限公司	同一最终控制方
广东耀康投资有限公司	同一最终控制方
广州安华物流有限公司	同一最终控制方
广州碧桂园物业发展有限公司	同一最终控制方
广州市石楼碧桂园物业发展有限公司	同一最终控制方
贵阳花溪碧桂园物业发展有限公司	同一最终控制方
贵州仁怀碧桂园物业发展有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
海南临高碧桂园方圆房地产开发有限公司	同一最终控制方
海南陵水碧桂园润达投资置业有限责任公司	同一最终控制方
海阳鸿辉发展有限公司	同一最终控制方
湖北联置碧桂园梓山湖房地产开发有限公司	同一最终控制方
惠东碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
霍邱碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
江阴高新区碧桂园置业有限公司	同一最终控制方
荆门碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
句容碧诚投资有限公司	同一最终控制方
句容碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
句容华洲房地产开发有限公司	同一最终控制方
开平市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
凯里碧桂园物业发展有限公司	同一最终控制方
来安碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
兰州碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
乐昌市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
柳州市同享碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
龙里碧桂园置业有限公司	同一最终控制方
茂名市碧桂园粤华房地产开发有限公司	同一最终控制方
茂名市水东湾碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
南京金梦都房地产开发有限责任公司	同一最终控制方
南通市通州区碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
迁安碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
清远市卓越弘建置业投资有限公司	同一最终控制方
曲靖市麒麟碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
韶关市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
韶关市顺宏房地产开发有限公司	同一最终控制方
深圳碧桂园供应链管理有限公司	同一最终控制方
深圳市茂兴置业有限公司	同一最终控制方
沈阳华锐置业有限公司	同一最终控制方
沈阳浑南新城碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
始兴县碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
四川省同汇房地产开发有限公司	同一最终控制方
四会市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
四会市碧桂园置业发展有限公司	同一最终控制方
台山市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
泰州市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
天津八里洲碧桂园酒店有限公司	同一最终控制方
温州星汉置业有限公司	同一最终控制方
翁源县碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
无为碧桂园德源房地产开发有限公司	同一最终控制方
武汉碧桂园联发投资有限公司	同一最终控制方
武汉生态城碧桂园投资有限公司	同一最终控制方
浠水碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
咸宁碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
襄阳碧桂园置业有限公司	同一最终控制方
邢台市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
永春碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
岳阳市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
云浮市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
云浮市西江新城碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
增城市碧桂园物业发展有限公司	同一最终控制方
长沙威尼斯城房地产开发有限公司	同一最终控制方
肇庆市现代筑美家居有限公司	同一最终控制方
重庆碧桂园光华置业房地产有限公司	同一最终控制方
周口碧桂园方云房地产开发有限公司	同一最终控制方
遵义天时利房地产开发有限公司	同一最终控制方
常熟市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
巢湖市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
潮州市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
郴州碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
成都市金牛碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
池州市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
池州市碧桂园凤凰酒店有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
滁州碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
楚雄碧桂园物业发展有限公司	同一最终控制方
大田县碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
大冶碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
丹阳碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
当涂县碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
德化碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
德江碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
德阳碧桂园投资有限公司	同一最终控制方
东莞市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市碧桂园海纳房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市大朗碧桂园实业投资有限公司	同一最终控制方
东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	同一最终控制方
东莞市德厦碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市鼎峰碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市东坑碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市横沥碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市麻涌碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市清溪碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市顺塘碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市长安碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
都匀市碧桂园德远置业有限公司	同一最终控制方
恩平市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
恩施交投碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
丰顺碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛冈碧桂园清泉城物业发展有限公司	同一最终控制方
佛山市禅城区碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛山市高明区碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛山市高明区荷城碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛山市南海区碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛山市南海区丹灶碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛山市三水区碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
云南碧城房地产开发有限公司	同一最终控制方
韶关市碧鸿房地产投资开发有限公司	同一最终控制方
清远碧桂园物业发展有限公司	其他关联方
佛山市顺德区碧桂园洋浦湾学校	其他关联方

## （二）关联交易

### 1、关联交易的决策权限和决策程序

（1）公司执行总经理有权批准的关联交易：

1) 公司及控股子公司与关联自然人发生的单笔金额在 20,000 万元以下的关联交易；

2) 公司与关联法人发生的单笔金额不超过 30,000 万元的关联交易，以及在本年度累计发生的不超过 60,000 万元的关联交易。

属于执行总经理批准的关联交易，应由第一时间接触到该事宜的相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告执行总经理，由公司执行总经理对该等关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。对于其中必须发生的关联交易，由执行总经理审查通过后实施。执行总经理应将日常生产经营活动中，对于可能涉及董事、股东审批的关联交易的信息及资料，应向任意一名董事及时、充分报告。

（2）公司任意一名董事均有权批准下列关联交易，但董事不得审批其自身及其关联方与公司之间的关联交易：

1) 除本条第（1）、（3）款以外的关联交易；

2) 虽属执行总经理有权判断并实施的关联交易，但任意一名董事、董事会或监事认为应当提交董事审批的；

执行总经理接触到上述应由董事审批的关联交易后，应第一时间向任意一名董事报告，收到执行总经理报告的董事应当对该等关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审批，经该名董事审查通过后方可实施。如该等关联交易的相对方为公司董事或其关联方，则执行总经理应将该关联交易报告给其他无关联董事；如公司董事均与该等交易的交易对方有关联关系，董事会同意执行总经理直

接报告给公司股东审批。

董事会有权对董事、执行总经理作出的关联交易审批决定进行监督，董事会认为董事、执行总经理所做的关联交易决定不合理的，有权要求该名董事、执行总理解释或说明；董事会仍认为该名董事、执行总经理所做的关联交易决定不合理的，可提请股东决定。

董事、执行总经理应当在本年度结束后两个月内向董事会汇报本年度由董事、执行总经理审批的关联交易情况。

### （3）股东批准的关联交易：

1) 公司及控股子公司与关联自然人发生的单笔金额超过 30,000 万元的关联交易；

2) 公司与关联法人发生的单笔金额超过 40,000 万元的关联交易，以及在本年度累计发生的超过 100,000 万元的关联交易。

3) 虽属执行总经理、董事有权判断并实施的关联交易，但任意一名董事、董事会或监事认为应当提交股东审议的；董事判断应提交股东批准的关联交易，董事会授权该名董事直接将该等事项汇报给股东审批；经董事会判断应提交股东批准的关联交易，董事会应作出报请股东审议的决议；监事判断应提交股东批准的关联交易，应当在通知执行总经理、相应的董事或董事会后将该等事项汇报给股东审批；本项交由股东审批的关联交易，相关汇报主体应当明确说明涉及关联交易的内容、性质、关联方情况等。

## 2、关联交易的定价机制

公司关联交易的价格确定主要遵循市场价格的原则，与对其他第三方签订合同的定价管控机制相同。

报告期内，发行人日常性关联交易主要由承接碧桂园控股下属房地产子公司的建筑施工业务以及 2017 年以来通过深圳碧桂园供应链管理有限公司进行工程材料集中采购产生。

建筑施工方面，发行人以总承包的形式承接工程，2014 年以来，为进一步规范业务运营及关联交易、提高建筑施工质量，碧桂园控股内部建筑施工项目招标逐步全面以公开竞标的方式进行。

材料采购方面，为统一采购质量标准，提高采购材料质量，降低采购成本，

2017 年以来，发行人工程施工所需各类原材料主要通过集团新设集采平台深圳供应链公司集中采购。

为规范公司的关联交易，保证公司与各关联方所发生关联交易的合规性和公允性，保障股东和公司的合法权益，参照《公司法》和其他有关法律、法规的规定及《公司章程》的约定，发行人制定了《广东腾越建筑工程有限公司关联交易管理办法》（以下简称“《关联交易管理办法》”），对关联交易事项、关联方的认定、关联交易的原则及决策审批程序均进行了相应的规定。该制度规定了以市场价格为指导的关联交易定价原则。

报告期内，发行人涉及的关联交易遵守《关联交易管理办法》中有关关联交易定价的规定，关联交易定价公允。

### 3、关联交易具体情况

#### （1）购销商品、提供和接收劳务的关联交易

##### 1) 销售商品、提供劳务的关联交易

2017 年，公司向关联方销售商品、提供劳务的情况如下：

单位：万元

公司名称	关联交易内容	金额
海南临高碧桂园方圆房地产开发有限公司	建筑施工	44,436.34
海南陵水碧桂园润达投资置业有限责任公司	建筑施工	30,021.07
湛江市麻章区碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	25,659.51
贵州贵安新区碧桂园物业发展有限公司	建筑施工	25,095.31
贵阳花溪碧桂园物业发展有限公司	建筑施工	24,634.02
韶关市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	23,737.80
东莞庄士房地产开发有限公司	建筑施工	23,279.58
韶关市常青恒兴房地产开发有限公司	建筑施工	22,778.19
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	建筑施工	22,190.81
翁源县碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	21,612.03
南京金梦都房地产开发有限责任公司	建筑施工	21,581.12
茂名市水东湾碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	21,467.04
迁安碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	19,899.79
句容碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	19,807.20
阳江市滨海新区碧桂园房地产开发有限公司	机电安装	18,503.07

邢台市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	17,988.48
韶关市顺宏房地产开发有限公司	建筑施工	17,858.04
佛山市顺德区龙江碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	17,595.92
毕节吉隆碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	16,242.36
郑州翰锋置业有限公司	建筑施工	16,163.97
沈阳华锐置业有限公司	建筑施工	15,744.06
云浮市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	15,714.05
三河建荣房地产开发有限公司	建筑施工	15,640.08
东莞市合和实业投资有限公司	机电安装	15,348.45
滁州碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	15,161.89
兰州碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	15,037.56
中山市南岸置业有限公司	建筑施工	14,508.35
来安碧桂园房地产开发有限公司	机电安装	14,381.89
广东惠州群峰温泉投资有限公司	建筑施工	14,233.43
海口碧桂园置业开发有限公司	建筑施工	13,929.92
永春碧桂园房地产开发有限公司	机电安装	13,876.23
霍邱碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	13,480.11
阳山碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	13,027.64
梅州市客天下碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	12,990.05
江阴高新区碧桂园置业有限公司	建筑施工	12,866.13
随州碧桂园房地产开发有限公司	安防设备安装	12,553.80
凯里碧桂园物业发展有限公司	建筑施工	11,774.94
高州市碧桂园潘洲房地产开发有限公司	建筑施工	11,722.70
东莞虎门鸿艺房地产开发有限公司	装修装饰	11,606.27
凯里碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	11,363.07
中山市碧朗房地产开发有限公司	建筑施工	11,330.86
惠州市太东地产有限公司	机电安装	11,278.79
衡阳华雁置业有限公司	机电安装	11,206.63
石家庄碧桂园房地产开发有限公司	安防设备安装	11,106.12
茂名市碧桂园粤华房地产开发有限公司	建筑施工	11,030.42
广安碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	10,982.02
雷州市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	10,569.83
张家港新碧房地产开发有限公司	机电安装	10,532.95

增城市碧桂园物业发展有限公司	建筑施工	10,360.78
开平市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	10,200.02
张家口下花园区碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	10,140.11
南通上岛置业有限公司	建筑施工	10,045.08
襄阳碧桂园置业有限公司	机电安装	10,027.27
宜昌江南碧桂园房地产开发有限公司	机电安装	9,989.81
玉林市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	9,516.57
恩施交投碧桂园房地产开发有限公司	机电安装	9,492.21
汕尾市弘扬碧桂园房地产开发有限公司	机电安装	9,300.68
张家港碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	9,212.31
溧阳金碧房地产开发有限公司	建筑施工	8,993.33
鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	8,780.79
咸宁碧桂园房地产开发有限公司	安防设备安装	8,677.36
清远碧桂园物业发展有限公司	建筑施工	8,565.79
武汉市蔡甸碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	8,563.74
四会市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	8,508.19
公安县碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	8,421.91
韶关市曲江区碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	8,283.12
碧桂园控股下属各房地产公司	建筑施工、机电安装、装修装饰、安防设备安装等	866,726.11
<b>合计</b>		<b>1,847,355.06</b>

## 2) 采购商品、接受劳务的关联交易

2017 年，公司向关联方采购商品、接受劳务的情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	本年发生额
深圳碧桂园供应链管理有限公司	采购材料、设备款	119,603.02
肇庆市现代筑美家居有限公司	分包款	7,541.42
<b>合计</b>		<b>127,144.44</b>

## (2) 关联担保情况

### 1) 公司作为担保方

截至 2017 年 12 月 31 日，公司及其子公司为关联方提供担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
佛山市顺德区大良碧桂园房地产开发有限公司	36,000.00	2015-03-19	2018-02-17	否
江门市新会区碧桂园房地产开发有限公司	21,000.00	2015-11-10	2018-11-10	否
肇庆市现代筑美家居有限公司	62,500.00	2017-7-5	2019-1-4	否
<b>合计</b>	<b>119,500.00</b>	-	-	-

## 2) 公司作为被担保方

截至 2017 年 12 月 31 日，关联方为公司及其子公司提供担保情况如下：

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
碧桂园地产集团有限公司	320,000.00	2016-11-7	2022-1-1	否
碧桂园地产集团有限公司	195,000.00	2017-5-21	2018-5-21	否
碧桂园地产集团有限公司	90,000.00	2016-8-1	2018-7-31	否
碧桂园地产集团有限公司	30,000.00	2017-1-1	2020-12-31	否
碧桂园地产集团有限公司	25,000.00	2017-7-3	2018-4-20	否
碧桂园地产集团有限公司	25,000.00	2017-1-17	2018-7-16	否
碧桂园地产集团有限公司	20,000.00	2017-6-21	2018-6-21	否
碧桂园地产集团有限公司	20,000.00	2017-8-14	2020-8-14	否
碧桂园地产集团有限公司	10,000.00	2017-6-28	2018-4-20	否
碧桂园地产集团有限公司、	10,000.00	2017-3-24	2018-3-23	否
碧桂园控股有限公司	380,000.00	2017-10-24	2023-10-24	否
碧桂园控股有限公司	200,000.00	2016-10-21	2025-10-21	否
碧桂园控股有限公司	150,000.00	2017-8-28	2022-8-28	否
碧桂园控股有限公司	150,000.00	2017-10-20	2022-10-20	否
碧桂园控股有限公司	120,000.00	2017-11-10	2023-11-10	否
碧桂园控股有限公司	100,000.00	2016-10-21	2022-10-21	否
碧桂园控股有限公司	50,000.00	2017-8-22	2018-8-22	否
碧桂园控股有限公司	50,000.00	2017-4-18	2019-4-17	否

碧桂园控股有限公司	8,000.00	2017-8-22	2018-8-22	否
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	50,000.00	2015-10-29	2018-4-28	否
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	20,000.00	2017-5-10	2018-5-9	否
佛山市顺德碧桂园物业发展有限公司	10,000.00	2017-3-24	2018-3-23	否
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	5,000.00	2016-11-11	2017-11-10	否
<b>合计</b>	<b>2,038,000.00</b>	-	-	-

### (3) 关联方应收应付款项

#### 1) 应收项目

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人对关联方的应收账款为 1,047,637.29 万元，应收票据余额为 29,597.51 万元，预付款项 263,185.82 万元，其他应收款合计 231,574.01 万元。具体如下：

单位：万元

项目名称	2017 年末余额	
	账面余额	坏账准备
应收账款：		
韶关市碧桂园房地产开发有限公司	52,295.04	-
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	39,605.57	-
海阳鸿辉发展有限公司	32,268.01	-
海南陵水碧桂园润达投资置业有限责任公司	29,085.11	-
清远碧桂园物业发展有限公司	22,727.22	-
句容碧桂园房地产开发有限公司	19,849.97	-
来安碧桂园房地产开发有限公司	19,546.85	-
台山市碧桂园房地产开发有限公司	19,532.68	-
武汉生态城碧桂园投资有限公司	19,197.35	-
贵阳花溪碧桂园物业发展有限公司	18,765.86	-
海南临高碧桂园方圆房地产开发有限公司	17,840.86	-
泰州市碧桂园房地产开发有限公司	17,176.67	-
云浮市碧桂园房地产开发有限公司	16,770.39	-
咸宁碧桂园房地产开发有限公司	16,516.07	-

增城市碧桂园物业发展有限公司	16,336.81	-
开平市碧桂园房地产开发有限公司	14,006.69	-
周口碧桂园方云房地产开发有限公司	13,075.34	-
兰州碧桂园房地产开发有限公司	12,298.06	-
佛山市顺德区大良碧桂园房地产开发有限公司	12,180.28	-
沈阳华锐置业有限公司	11,964.68	-
肇庆市现代筑美家居有限公司	11,721.58	-
岳阳市碧桂园房地产开发有限公司	11,049.30	-
贵州仁怀碧桂园物业发展有限公司	10,984.75	-
霍邱碧桂园房地产开发有限公司	10,549.38	-
荆门碧桂园房地产开发有限公司	9,748.48	-
江阴高新区碧桂园置业有限公司	9,732.65	-
东莞市黄江碧桂园房地产开发有限公司	8,725.22	-
高州市碧桂园潘洲房地产开发有限公司	8,532.69	-
茂名市水东湾碧桂园房地产开发有限公司	8,496.67	-
四会市碧桂园房地产开发有限公司	8,400.09	-
无为碧桂园德源房地产开发有限公司	7,829.95	-
佛山市顺德区龙江碧桂园房地产开发有限公司	7,811.46	-
翁源县碧桂园房地产开发有限公司	7,802.71	-
迁安碧桂园房地产开发有限公司	7,788.01	-
永春碧桂园房地产开发有限公司	7,684.03	-
慈溪市碧桂园房地产开发有限公司	7,349.02	-
邢台市碧桂园房地产开发有限公司	7,211.38	-
韶关市顺宏房地产开发有限公司	7,016.12	-
碧桂园控股下属各房地产公司	468,164.31	-
<b>合计</b>	<b>1,047,637.29</b>	-
应收票据:		
海阳鸿辉发展有限公司	13,682.62	-
汕尾市弘扬碧桂园房地产开发有限公司	6,061.68	-
吴川市海滨碧桂园房地产开发有限公司	3,147.19	-
南京金梦都房地产开发有限责任公司	1,669.75	-
潮州市碧桂园房地产开发有限公司	1,383.78	-
沈阳市棋盘山碧桂园房地产开发有限公司	706.53	-

沈阳穗港白云房地产投资开发有限公司	672.98	-
楚雄碧桂园物业发展有限公司	577.57	-
沈阳皇姑碧桂园房地产开发有限公司	320.02	-
贵阳花溪碧桂园物业发展有限公司	300.00	-
毕节吉隆碧桂园物业发展有限公司	273.92	-
沈阳市浑南新城碧桂园房地产开发有限公司	243.70	-
东莞市合和实业投资有限公司	217.52	-
沈阳市碧桂园房地产开发有限公司	176.74	-
广州市凤碧房地产开发有限公司	163.52	-
<b>合计</b>	<b>29,597.51</b>	-
预付款项:		
深圳碧桂园供应链管理有限公司	263,185.82	-
<b>合计</b>	<b>263,185.82</b>	-
其他应收款:		
深圳碧桂园供应链管理有限公司	217,499.58	-
肇庆市现代筑美家居有限公司	14,075.49	-
<b>合计</b>	<b>231,574.01</b>	-

### 3) 应付项目

截至 2017 年 12 月 31 日,发行人与关联方的应付账款为 34,565.83 万元,应付票据为 311,594.71 万元,预收款项为 35,653.95 万元,其他应付款合计为 36,829.01 万元。具体情况如下:

单位:万元

项目名称	金额
应付账款:	
肇庆市现代筑美家居有限公司	13,792.74
碧桂园控股下属各房地产公司	20,773.09
<b>合计</b>	<b>34,565.83</b>
应付票据:	
深圳碧桂园供应链管理有限公司	309,905.75
肇庆市现代筑美家居有限公司	1,688.96
<b>合计</b>	<b>311,594.71</b>

预收款项：	
广州安华物流有限公司	5,245.47
韶关市碧鸿房地产投资开发有限公司	2,806.66
龙里碧桂园置业有限公司	2,805.18
乐昌市碧桂园房地产开发有限公司	2,261.50
始兴县碧桂园房地产开发有限公司	2,000.00
柳州市同享碧桂园房地产开发有限公司	1,994.52
东莞市石碣碧桂园房地产开发有限公司	1,844.05
四会市碧桂园置业发展有限公司	1,765.26
德庆碧桂园房地产开发有限公司	1,640.27
云南碧城房地产开发有限公司	1,517.20
广州碧桂园物业发展有限公司	1,303.08
曲靖市麒麟碧桂园房地产开发有限公司	1,046.49
碧桂园控股下属各房地产公司	9,424.25
<b>合计</b>	<b>35,653.95</b>
其他应付款：	
信宜丰汇实业有限公司	8,074.87
长沙亚鑫房地产开发有限公司	7,000.00
韶关市常青恒兴房地产开发有限公司	6,692.70
中山市皇鼎房地产开发有限公司	5,874.42
中山市碧朗房地产开发有限公司	3,930.05
衡阳华雁置业有限公司	2,674.32
广东惠州群峰温泉投资有限公司	2,566.17
碧桂园控股下属各房地产公司	16.48
<b>合计</b>	<b>36,829.01</b>

## 十、发行人的经营目标及战略

发行人践行“希望社会因我们的存在而变得更加美好”的企业使命，坚持“我们要做有良心、有社会责任感的阳光企业”的核心价值观，弘扬“团队、高效、务实、创新”的企业精神，贯彻“过程精品、人居典范”的质量管理方针，调整业务结构，加大科技投入，在业务质量和项目管理方面要取得新突破。创新项目

管理模式，提升项目管理能力，打造和谐、平安、绿色项目；加大工程总承包、集团外部业务、海外市场拓展力度，注重大项目运作，实现业务、技术与投资的互动；加快业务结构调整，进一步完善分公司市场网络布局；建立与优质客户的战略合作关系，创新客户关系管理，深入推进大客户战略；发挥审计监督、法律监察职能，加强财务及资金管理，加大风险资产管理力度；强化产业链建设，加大产业化、工业化、信息化方面的投入，加强绿色施工新技术研究，提高技术服务支撑能力。

## 十一、发行人合法合规经营情况

报告期内，发行人及实际控制人、董事、监事和高级管理人员不存在因重大违法违规行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

## 十二、信息披露工作安排及投资者关系管理

公司将按照中国证监会和上海证券交易所的信息披露要求，在公司债存续期间按时披露年度报告及中期报告，发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内或每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，且年度报告经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。披露内容包括各类财务报表、募集资金实际使用情况及与公司经营相关的所有重大信息的事项。

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事会是公司信息披露的第一责任机构，财务资金部负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理的工作，负责处理投资者关系、准备证监会及交易所要求的信息披露文件，并通过证监会及交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

## 第五节 财务会计信息

以下内容主要摘自公司审计报告及财务报表，投资者如需了解公司的详细财务状况，请参阅公司 2015 年度、2016 年度、2017 年度经审计的财务报告及 2018 年 1-3 月未经审计财务报表。

### 一、最近三年财务报告审计情况

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2015 年度、2016 年度和 2017 年度财务报表进行了审计，并分别出具了瑞华审字【2016】44010027 号、瑞华审字【2017】44010012 号和瑞华审字【2018】44010012 号的标准无保留意见的审计报告。

### 二、最近三年及一期财务会计资料

#### （一）合并财务报表

公司 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 6 月 30 日的合并资产负债表，以及 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-6 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

单位：万元

	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	576,669.09	838,684.83	1,014,843.59	244,851.86
应收票据	98,439.83	29,852.87	10,950.87	61,674.39
应收账款	1,295,152.74	1,166,428.43	749,173.81	719,459.22
预付款项	268,346.22	340,144.46	97,053.73	46,595.56
其他应收款	627,459.78	604,358.28	579,924.87	615,292.44
存货	1,263,787.58	1,006,537.07	606,019.55	427,059.43
其他流动资产	69,928.88	64,344.71	79,661.02	1,528.79

<b>流动资产合计</b>	<b>4,199,784.12</b>	<b>4,050,350.66</b>	<b>3,137,627.43</b>	<b>2,116,461.69</b>
<b>非流动资产:</b>				
可供出售金融资产	200.00	200.00	-	-
长期应收款	-	-	-	-
固定资产	8,435.74	8,557.16	3,813.70	4,711.59
无形资产	947.69	747.01	408.59	194.50
商誉	1,658.20	1,658.20	1,658.20	830.00
长期待摊费用	5.90	13.55	159.53	316.19
递延所得税资产	3,943.79	4,343.25	3,792.78	3,017.60
<b>非流动资产合计</b>	<b>15,191.32</b>	<b>15,519.16</b>	<b>9,832.79</b>	<b>9,069.88</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,214,975.44</b>	<b>4,065,869.82</b>	<b>3,147,460.22</b>	<b>2,125,531.57</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	98,187.60	34,978.09	300.49	50,000.00
应付票据	379,495.93	437,660.28	94,664.07	226,737.08
应付账款	685,794.35	602,800.18	411,132.72	221,258.99
预收款项	165,860.57	119,568.61	77,400.98	27,480.61
应付职工薪酬	4,749.72	21,349.22	15,179.37	7,948.81
应交税费	7,628.56	11,127.17	4,748.86	4,931.12
应付利息	-	28,460.39	9,951.46	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	249,499.44	100,393.24	982,783.65	776,036.33
一年内到期的非流动负债	1,178.49	1,150.14	-	-
其他流动负债	-	99,955.07	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,592,394.64</b>	<b>1,457,442.39</b>	<b>1,596,161.60</b>	<b>1,314,392.93</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	4,921.05	5,210.53	-	-
应付债券	1,096,084.37	1,095,529.38	298,748.13	-
长期应付款	36.88	913.19	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,101,042.30</b>	<b>1,101,653.09</b>	<b>298,748.13</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,693,436.94</b>	<b>2,559,095.48</b>	<b>1,894,909.73</b>	<b>1,314,392.93</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	520,000.00	520,000.00	490,000.00	90,000.00
资本公积金	75.34	77.91	12.31	12.31

专项储备	84,322.15	78,800.71	67,606.58	68,116.93
盈余公积金	53,341.08	52,078.28	49,187.26	45,000.00
未分配利润	864,045.68	852,680.52	645,694.72	608,009.40
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,521,784.25</b>	<b>1,503,637.43</b>	<b>1,252,500.87</b>	<b>811,138.64</b>
少数股东权益	-245.75	3,136.91	49.62	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,521,538.50</b>	<b>1,506,774.34</b>	<b>1,252,550.49</b>	<b>811,138.64</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,214,975.44</b>	<b>4,065,869.82</b>	<b>3,147,460.22</b>	<b>2,125,531.57</b>

## 2、合并利润表

单位：万元

	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>营业总收入</b>	<b>1,343,245.34</b>	<b>1,908,089.09</b>	<b>1,298,101.47</b>	<b>1,612,538.65</b>
营业收入	1,343,245.34	1,908,089.09	1,298,101.47	1,612,538.65
<b>营业总成本</b>	<b>1,305,111.41</b>	<b>1,844,556.64</b>	<b>1,237,650.49</b>	<b>1,484,170.05</b>
营业成本	1,209,522.73	1,732,040.99	1,190,015.03	1,402,894.05
营业税金及附加	6,203.25	6,970.99	10,085.13	43,238.23
销售费用	885.99	4,180.48	13.27	68.95
研发费用	19,183.54	-	-	-
管理费用	30,653.74	46,502.72	23,534.84	24,651.69
财务费用	40,539.23	53,419.09	10,232.79	11,263.87
资产减值损失	-1,877.07	1,442.37	3,769.42	2,053.25
<b>其他经营收益</b>	<b>994.91</b>	<b>-56.51</b>	-	-
投资收益	-5.31	-	-	-
资产处置收益	0.22	-199.81	-	-
其他收益	1,000.00	143.30	-	-
<b>营业利润</b>	<b>39,128.84</b>	<b>63,475.94</b>	<b>60,450.98</b>	<b>128,368.60</b>
加：营业外收入	349.61	162.27	756.33	443.44
其中：非流动资产处置利得	-	6.46	100.95	82.54
减：营业外支出	21,056.56	13,095.43	2,964.18	164.06
其中：非流动资产处置损失	-	131.29	202.69	114.20
<b>利润总额</b>	<b>18,421.89</b>	<b>50,542.79</b>	<b>58,243.13</b>	<b>128,647.98</b>

减：所得税	5,849.18	15,506.45	16,370.93	47,544.48
<b>净利润</b>	<b>12,572.71</b>	<b>35,036.33</b>	<b>41,872.20</b>	<b>81,103.50</b>
减：少数股东损益	-55.24	-292.73	-0.38	-
归属于母公司所有者的净利润	12,627.95	35,329.06	41,872.58	81,103.50
<b>综合收益总额</b>	<b>12,572.71</b>	<b>35,036.33</b>	<b>41,872.20</b>	<b>81,103.50</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	-55.24	-292.73	-0.38	-
归属于母公司普通股股东综合收益总额	12,627.95	35,329.06	41,872.58	81,103.50

## 3、合并现金流量表

单位：万元

	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>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	1,254,302.72	1,675,352.66	1,377,525.48	1,306,289.99
收到的税费返还	-	-	435.80	212.23
收到其他与经营活动有关的现金	294,331.47	300,271.08	657,811.27	686,972.37
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,548,634.19</b>	<b>1,975,623.74</b>	<b>2,035,772.55</b>	<b>1,993,474.60</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,152,976.86	1,436,765.89	1,217,164.26	1,204,806.89
支付给职工以及为职工支付的现金	335,571.38	522,782.62	423,372.20	329,613.68
支付的各项税费	37,433.62	86,271.77	62,497.36	116,848.04
支付其他与经营活动有关的现金	46,810.93	810,195.28	301,564.75	299,801.43
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,572,792.79</b>	<b>2,856,015.56</b>	<b>2,004,598.58</b>	<b>1,951,070.04</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-24,158.60</b>	<b>-880,391.82</b>	<b>31,173.97</b>	<b>42,404.55</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	56,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20.86	280.15	116.01	159.54
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>20.86</b>	<b>56,280.15</b>	<b>116.01</b>	<b>159.54</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,761.56	2,798.17	1,290.53	721.33
支付其他与投资活动有关的现金	5.72	-	-	-
投资支付的现金	-	-	56,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	1,658.20	573.00

投资活动现金流出小计	1,767.28	2,798.17	58,948.72	1,294.33
投资活动产生的现金流量净额	-1,746.42	53,481.99	-58,832.72	-1,134.78
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	3,509.99	400,050.00	-
取得借款收到的现金	71,364.49	119,978.09	300.49	62,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金	88,108.43	23,340.96	195,475.26	44,507.04
发行债券收到的现金	-	895,980.50	298,713.00	-
筹资活动现金流入小计	159,472.92	1,042,809.54	894,538.75	107,407.04
偿还债务支付的现金	131,806.41	99,909.60	50,000.00	131,130.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,313.57	24,979.18	3,634.87	8,301.07
支付其他与筹资活动有关的现金	252,075.26	369,136.68	23,375.96	53,921.26
筹资活动现金流出小计	392,195.24	494,025.46	77,010.83	193,353.16
筹资活动产生的现金流量净额	-232,722.32	548,784.08	817,527.92	-85,946.12
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-258,627.35	-278,125.76	789,869.17	-44,676.35
期初现金及现金等价物余额	696,451.81	974,577.57	179,637.66	224,314.01
期末现金及现金等价物余额	437,824.46	696,451.81	969,506.83	179,637.66

## (二) 母公司财务报表

公司 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 6 月 30 日的母公司资产负债表, 以及 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-6 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下:

### 1、母公司资产负债表

单位: 万元

	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
流动资产:				
货币资金	446,888.72	556,836.54	547,942.22	212,865.54
应收票据		868.04	8,953.38	57,027.75
应收账款	857,329.47	817,800.25	620,119.20	602,604.70
预付款项	293,543.98	338,372.88	90,897.49	44,939.70
应收利息	-	4,254.48	203.29	-

其他应收款	1,212,056.68	1,205,227.46	577,075.21	563,909.89
存货	742,354.21	572,704.73	419,469.73	289,513.54
其他流动资产	40,618.16	50,599.79	75,936.22	109.45
<b>流动资产合计</b>	<b>3,592,791.22</b>	<b>3,546,664.18</b>	<b>2,340,596.74</b>	<b>1,770,970.56</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期股权投资	253,459.90	253,459.90	33,610.00	16,513.00
固定资产	2,828.73	2,821.95	3,124.58	3,903.84
在建工程	31.54			
无形资产	411.64	358.29	171.48	165.65
长期待摊费用	4.92	13.55	153.29	281.55
递延所得税资产	1,524.58	1,468.96	2,045.49	1,426.60
<b>非流动资产合计</b>	<b>258,261.31</b>	<b>258,122.65</b>	<b>39,104.85</b>	<b>22,290.65</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,851,052.53</b>	<b>3,804,786.83</b>	<b>2,379,701.59</b>	<b>1,793,261.21</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	23,136.08	10,303.92	300.49	50,000.00
应付票据		410,885.51	91,307.25	174,926.19
应付账款	944,899.08	496,453.61	347,202.81	258,184.00
预收款项	125,379.36	75,499.90	60,265.63	18,209.44
应付职工薪酬	3,664.78	11,070.66	10,738.37	5,634.67
应交税费	2,191.98	3,629.29	1,297.75	894.21
应付利息	-	26,233.28	9,504.77	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	219,542.05	149,745.03	374,343.79	535,133.69
其他流动负债	-	99,955.07	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,318,813.33</b>	<b>1,283,776.25</b>	<b>894,960.84</b>	<b>1,042,982.20</b>
<b>非流动负债：</b>				
应付债券	1,096,084.37	1,095,529.38	298,748.13	-
长期应付款	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,096,084.37</b>	<b>1,095,529.38</b>	<b>298,748.13</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,414,897.70</b>	<b>2,379,305.63</b>	<b>1,193,708.97</b>	<b>1,042,982.20</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>				
实收资本(或股本)	520,000.00	520,000.00	490,000.00	90,000.00
资本公积金	189,862.21	189,862.21	12.31	12.31

专项储备	32,844.12	36,178.11	49,953.52	54,068.79
盈余公积金	53,725.06	52,324.30	48,982.89	45,000.00
未分配利润	639,723.44	627,116.58	597,043.90	561,197.90
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,436,154.83</b>	<b>1,425,481.20</b>	<b>1,185,992.62</b>	<b>750,279.01</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,436,154.83</b>	<b>1,425,481.20</b>	<b>1,185,992.62</b>	<b>750,279.01</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>3,851,052.53</b>	<b>3,804,786.83</b>	<b>2,379,701.59</b>	<b>1,793,261.21</b>

## 2、母公司利润表

单位：万元

	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>营业总收入</b>	<b>674,357.42</b>	<b>1,288,333.53</b>	<b>1,090,415.58</b>	<b>1,369,464.98</b>
营业收入	674,357.41	1,288,333.53	1,090,415.58	1,369,464.98
<b>营业总成本</b>	<b>648,775.72</b>	<b>1,244,739.34</b>	<b>1,036,640.53</b>	<b>1,279,760.55</b>
营业成本	592,002.23	1,174,027.51	1,000,973.55	1,220,377.07
营业税金及附加	3,164.98	4,151.11	7,319.57	32,182.12
研发费用	15,673.65	-	-	-
管理费用	13,149.03	21,335.62	15,496.15	14,578.80
财务费用	24,149.33	43,345.16	9,882.49	10,563.73
资产减值损失	636.50	1,879.95	2,968.77	2,058.83
<b>其他经营收益</b>	<b>1,000.00</b>	<b>186.83</b>	-	<b>28,727.20</b>
投资净收益	-	351.59	-	28,727.20
资产处置收益	-	-204.63	-	-
其他收益	1,000.00	39.87	-	-
<b>营业利润</b>	<b>26,581.69</b>	<b>43,781.01</b>	<b>53,775.05</b>	<b>118,431.62</b>
加：营业外收入	287.74	94.46	247.07	144.50
减：营业外支出	10,962.03	5,973.33	2,242.61	139.71
其中：非流动资产 处置净损失	-	-	-	102.36
<b>利润总额</b>	<b>15,907.40</b>	<b>37,902.15</b>	<b>51,779.51</b>	<b>118,436.41</b>
减：所得税	1,899.78	4,488.06	11,950.62	34,100.16
<b>净利润</b>	<b>14,007.62</b>	<b>33,414.09</b>	<b>39,828.89</b>	<b>84,336.26</b>
归属于母公司所 有者的净利润	14,007.62	33,414.09	39,828.89	84,336.26
<b>综合收益总额</b>	<b>14,007.62</b>	<b>33,414.09</b>	<b>39,828.89</b>	<b>84,336.26</b>

归属于母公司普通股股东综合收益总额	14,007.62	33,414.09	39,828.89	84,336.26
-------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

## 3、母公司现金流量表

单位：万元

	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>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	694,791.21	1,178,728.41	1,377,525.48	1,306,289.99
收到的税费返还	-	-	435.80	212.23
收到其他与经营活动有关的现金	78,716.89	206,511.85	657,811.27	686,972.37
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>773,508.10</b>	<b>1,385,240.26</b>	<b>2,035,772.55</b>	<b>1,993,474.60</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	506,979.62	900,153.94	1,217,164.26	1,204,806.89
支付给职工以及为职工支付的现金	230,012.83	386,963.37	423,372.20	329,613.68
支付的各项税费	12,308.55	53,799.89	62,497.36	116,848.04
支付其他与经营活动有关的现金	79,203.54	452,522.15	301,564.75	299,801.43
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>828,504.53</b>	<b>1,793,439.34</b>	<b>2,004,598.58</b>	<b>1,951,070.04</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-54,996.42</b>	<b>-408,199.08</b>	<b>31,173.97</b>	<b>42,404.55</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	56,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	-	351.59	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20.64	85.73	116.01	159.54
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>20.64</b>	<b>56,437.32</b>	<b>116.01</b>	<b>159.54</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	887.18	1,752.29	1,290.53	721.33
投资支付的现金	-	-	56,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	1,658.20	573.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>887.18</b>	<b>1,752.29</b>	<b>58,948.72</b>	<b>1,294.33</b>

投资活动产生的现金流量净额	-866.54	54,685.03	-58,832.72	-1,134.78
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	400,050.00	-
取得借款收到的现金	18,136.08	10,303.92	300.49	62,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金	62,089.64	31,071.69	195,475.26	44,507.04
发行债券收到的现金	-	895,980.50	298,713.00	-
筹资活动现金流入小计	80,225.72	937,356.11	894,538.75	107,407.04
偿还债务支付的现金	105,000.00	300.49	50,000.00	131,130.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,477.84	22,207.25	3,634.87	8,301.07
支付其他与筹资活动有关的现金	20,185.87	638,624.62	23,375.96	53,921.26
筹资活动现金流出小计	132,663.71	661,132.35	77,010.83	193,353.16
筹资活动产生的现金流量净额	-52,437.99	276,223.76	817,527.92	-85,946.12
现金及现金等价物净增加额	-108,300.95	-77,290.29	789,869.17	-44,676.35
期初现金及现金等价物余额	429,950.86	507,241.15	179,637.66	224,314.01
期末现金及现金等价物余额	321,649.91	429,950.86	969,506.83	179,637.66

### （三）因同一控制下合并对 2017 年度财务报表期初相关数据调整事项的说明

2017 年 4 月 24 日，发行人控股股东广东耀康投资有限公司（以下简称“耀康投资”）出具股东决定，同意将其持有的诚加装饰 100% 股权转让给发行人；2017 年 4 月 24 日，发行人与耀康投资签署《股权转让合同》，耀康投资将其持有的诚加装饰 100% 股权转让给发行人。公司就相关变更事项向佛山市顺德区市场监督管理局提交了《外商投资企业登记（备案）申请书》，并于 2017 年 4 月 26 日完成变更。

耀康投资将所持诚加装饰股权注入发行人，对发行人而言构成同一控制下企业合并。鉴于上述事项，根据企业会计准则，发行人在编制 2017 年财务报表及会计师在审计 2017 年财务报表的过程中对 2017 年期初数据进行了相应调整。

2017 年年度审计报告（瑞华审字【2018】44010012）资产负债表中期初数与 2016 年年度审计报告（瑞华审字【2017】44010012）中资产负债表期末数主要差异科目（差异规模大于 2016 年经审计的净资产 1% 以上）如下：

单位：万元

序号	科目	差异金额（2017 年审计报告期初数较 2016 年审计报告期末数）	占 2016 年末经审计净资产比例	因同一控制下合并增加装饰的影响金额
1	应收账款	20,295.08	1.62%	20,295.08
2	其他应收款	-126,256.62	-10.08%	-126,256.62
3	存货	55,044.55	4.39%	55,044.55
4	短期借款	19,000.00	1.52%	19,000.00
5	应付账款	44,752.75	3.57%	44,752.75
6	预收款项	29,322.35	2.34%	29,322.35
7	其他应付款	-357,151.68	-28.51%	-357,151.68
8	资本公积	30,007.25	2.40%	30,007.25
9	专项储备	17,306.00	1.38%	17,306.00
10	未分配利润	175,189.65	13.99%	175,189.65

### 三、最近三年及一期公司财务报表合并范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围变化情况如下：

1、2015 年末，发行人纳入合并范围的下属公司共计 10 家。

序号	企业名称	持股比例	注册资本（万元）	与本公司关系
1	佛山市顺德区碧日安防工程有限公司	100%	800	全资子公司
2	池州腾越建筑工程有限公司	100%	610	全资子公司
3	沈阳腾越建筑工程有限公司	100%	13,000	全资子公司
4	广东腾安机电安装工程有限公司	100%	1,500	全资子公司
5	佛山市碧玥贸易有限公司	100%	4,000	全资子公司
6	清远市腾越混凝土有限公司	100%	3,000	全资子公司
7	佛山市顺德区碧晶电子科技有限公司	100%	200	全资子公司
8	广东碧日科技有限公司	100%	1,000	全资子公司
9	广州市碧日能源科技有限公司	100%	500	全资子公司

序号	企业名称	持股比例	注册资本 (万元)	与本公司关系
10	广东龙越建筑工程有限公司	100%	10,000	全资子公司

2、2016年末，发行人纳入合并范围的下属公司共计13家，与2015年末相比增加3家，系发行人投资新设子公司惠州美腾项目管理有限公司、安徽腾越建筑工程有限公司，及发行人通过安徽腾越建筑工程有限公司收购的安徽省恒创建设工程有限公司。

序号	企业名称	持股比例	注册资本 (万元)	与本公司关系
1	佛山市顺德区碧日安防工程有限公司	100%	800	全资子公司
2	池州腾越建筑工程有限公司	100%	610	全资子公司
3	沈阳腾越建筑工程有限公司	100%	13,000	全资子公司
4	广东腾安机电安装工程有限公司	100%	20,000	全资子公司
5	佛山市碧玥贸易有限公司	100%	4,000	全资子公司
6	清远市腾越混凝土有限公司	100%	3,000	全资子公司
7	佛山市顺德区碧晶电子科技有限公司	100%	200	全资子公司
8	广东碧日科技有限公司	100%	1,000	全资子公司
9	广州市碧日能源科技有限公司	100%	500	全资子公司
10	广东龙越建筑工程有限公司	100%	10,000	全资子公司
11	惠州美腾项目管理有限公司	90%	500	控股子公司
12	安徽腾越建筑工程有限公司	100%	100	全资子公司
13	安徽省恒创建设工程有限公司	100%	3,500	全资孙公司

3、2017年12月末，发行人纳入合并范围的下属公司共计22家，与2016年末相比减少1家：清远市腾越混凝土有限公司，减少原因为公司注销；增加10家，系发行人直接控股股东以其持有的广东诚加装饰设计工程有限公司的股权对发行人增资及发行人新投资设立，具体情况如下：

序号	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	与本公司的 关系	业务范围
1	广东腾安机电安装工程有限公司	100	20,000	全资子公司	机电安装
2	沈阳腾越建筑工程有限公司	100	13,000	全资子公司	建筑工程施工
3	池州腾越建筑工程有限公司	100	610	全资子公司	建筑工程施工

4	佛山市碧玥贸易有限公司	100	4,000	全资子公司	商品贸易
5	荆州龙腾建筑工程有限公司	100	500	全资子公司	建筑工程施工
6	安徽腾越建筑工程有限公司	100	1,000	全资子公司	建筑工程施工
7	广东诚加装饰设计工程有限公司	100	30,000	全资子公司	建筑装饰装修工程设计与施工
8	惠州美腾项目管理有限公司	90	500	控股子公司	建筑工程项目投资、运营与管理、信息咨询
9	江西腾昌建筑工程有限公司	100	5,000	全资三级公司	建筑工程施工
10	广东优泓家居用品有限公司	100	5,000	全资三级公司	室内装饰、装修
11	安徽腾越设备租赁有限公司	100	500	全资三级公司	设备租赁及销售
12	安徽天仕建筑劳务有限公司	100	500	全资三级公司	建筑劳务分包
13	广州市碧日能源科技有限公司	100	500	全资三级公司	电子产品生产销售
14	广东碧日科技有限公司	100	1,000	全资三级公司	电子产品生产销售
15	佛山市顺德区碧晶电子科技有限公司	100	200	全资三级公司	电子产品生产销售
16	佛山市顺德区碧日安防工程有限公司	100	800	全资三级公司	电子安防设备销售、安装
17	广东龙越建筑工程有限公司	100	100,000	全资三级公司	建筑工程施工
18	佛山市顺德区龙顺建筑项目管理有限公司	50.9998	13,743	控股四级公司	基础设施、公用建筑工程项目管理、建设、运营
19	安徽省恒创建设工程有限公司	100	3,500	全资三级公司	房屋建筑
20	武汉贺思特橙装饰工程有 限公司	60	1,000	控股四级公司	室内装饰、装修
21	成都市橙装饰工程有 限公司	60	1,000	控股四级公司	室内装饰、装修
22	赣州名登装饰工程有限公司	60	300	控股四级公司	室内装饰、装修

4、2018年3月末，发行人纳入合并范围的下属公司共计21家，发行人对外转让了佛山市碧玥贸易有限公司。

## 四、发行人最近三年及一期主要财务指标

### （一）发行人主要财务指标

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产负债率（%）	58.84	62.94	60.20	61.84
流动比率	3.45	2.78	1.97	1.61
速动比率	2.37	2.09	1.59	1.29
项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
应收账款周转率（次）	0.62	1.97	1.77	3.08
存货周转率（次）	0.56	2.08	2.30	2.19
总资产周转率（次）	0.17	0.52	0.49	0.76
加权平均净资产收益率（%）	1.02	2.34	4.06	10.68
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.95	2.24	5.42	11.83

注：上表所列财务指标的计算方法如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债
- （2）速动比率=速动资产/流动负债
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额
- （4）应收账款周转率=营业收入/应收账款账面净额平均值
- （5）存货周转率=营业成本/存货账面净额平均值
- （6）总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- （7）加权平均净资产收益率=  $P0 / (E0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M0 - E_j \times M_j \div M0 \pm E_k \times M_k \div M0)$

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数

（8）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

(9) 2018 年 1-3 月数据未经年化调整

## (二) 非经常性损益明细表

2015 年度、2016 年度和 2017 年度，发行人非经常性损益明细如下：

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
非流动资产处置损益	-324.64	-101.75	-31.66
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	143.30	462.27	222.23
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-2,550.68	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-12,704.90	-2,568.37	88.81
<b>小计</b>	<b>-15,436.92</b>	<b>-2,207.85</b>	<b>279.38</b>
所得税影响额	-2,315.54	-589.48	69.85
少数股东影响额（税后）	-	-	-
<b>合计</b>	<b>-13,121.38</b>	<b>-1,618.37</b>	<b>209.54</b>

## 五、本次公司债券发行后资产负债结构的变化

本次债券发行后将引起公司财务结构的变化。下表模拟了公司的总资产、流动负债、非流动负债和所有者权益结构在以下假设的基础上产生的变动：

- 1、财务数据的基准日为 2018 年 3 月 31 日；
- 2、假设本次公司债券总额 30 亿元计入 2018 年 3 月 31 日的资产负债表；
- 3、假设不考虑融资过程中产生的所有由公司承担的相关费用；
- 4、假设本次公司债券募集资金 10 亿元用于偿还公司债券，20 亿元用于补充流动资金；
- 5、假设本次公司债券在 2018 年 3 月 31 日完成发行并且交割结束。

单位：万元

项目	2018 年 3 月 31 日（合并口径）	
	历史数	模拟数
资产合计	3,674,709.60	3,874,709.60

流动负债合计	1,061,516.98	1,061,516.98
非流动负债合计	1,100,532.74	1,300,532.74
其中：应付债券	1,095,129.38	1,295,129.38
负债合计	2,162,049.72	2,362,049.72
所有者权益合计	1,512,659.88	1,512,659.88
<b>资产负债率</b>	<b>58.84%</b>	<b>60.96%</b>

根据上述分析，模拟数据显示本次公司债券发行完毕后，公司合并口径的资产负债率将由 58.84% 上升至 60.96%，公司资产负债率有所上升，但仍处于合理水平。

## 第六节募集资金运用

### 一、本次发行公司债券募集资金数额

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求状况，经本公司董事会审议通过，并经公司股东决定批准，公司向中国证监会申请公开发行不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。

### 二、本次公司债券募集资金运用计划

#### （一）募集资金用途

经公司董事会会议审议通过，并经股东批准和授权，在考虑资金需求量、融资渠道及成本等各方面因素的情况下，本次公开发行公司债券募集资金中，不超过 10 亿元拟用于偿还公司借款，其余拟用于补充公司流动资金。

本次公开发行公司债券拟使用部分募集资金偿还公司借款，具体拟偿还款项为“广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）”，该期债券将于 2018 年 10 月进行回售。公司拟使用不超过 10 亿元用于偿还投资者回售的该期债券，具体偿还金额以债券持有人实际回售金额为准。如回售登记金额不足 10 亿元，剩余募集资金用于补充流动资金。

截至本募集说明书签署之日，“广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）品种一”（简称“16 腾越 01”）已经刊登回售实施结果公告，发行人将于 2018 年 10 月 22 日对 16 腾越 01 回售金额 199,374,000 元实施回售。鉴于本次公开发行公司债券募集资金预计将于 2018 年 10 月 22 日之后到账，根据公司 2018 年 10 月 16 日的董事会决议，考虑到目前 16 腾越 01 的实际回售情况，本次公开发行不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）公司债券募集资金拟全部用于补充流动资金。

公司所从事的建筑行业属于资金密集型行业，对项目资金的筹集是项目顺利

实施的重要保障。受建筑行业的经营特点影响，公司对于流动资金的需求较高。施工单位的工作特点及工程项目的决算要求，决定了施工的进度与相应工程款的结算之间会存在一定的时滞，公司在业务开展的过程中往往需要先行支付部分原材料采购和工程施工款项，对营运资金的需求相对较大。

近年来，公司核心客户碧桂园集团房地产业务快速增长，但是随着碧桂园集团内业务市场化趋势的转变，需要公司按照市场化方式参与碧桂园集团内建筑施工项目的竞标，对垫资能力、信用政策等合同要素都需要参考建筑行业市场化方式进行调整；此外，公司逐渐开始承接碧桂园集团外的建筑施工工程，生产经营的流动资金占用将不断增加，对公司的营运资金提出了较高要求。因此，本次发行债券的募集资金拟用于补充流动资金，为公司业务规模的进一步扩大提供资金支持。

## （二）发行人对募集资金使用的承诺

关于本次债券募集资金的使用，公司作出如下承诺：

“1、公司将与本次债券受托管理人以及存放募集资金的监管银行签订《资金账户监管协议》；

2、本次债券募集资金将用于募集说明书约定的用途；

3、公司严格依照《公司债券发行与交易管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定执行对募集资金的使用。”

发行人控股股东碧桂园控股作出如下承诺：

“在腾越建筑公开发行 2017 年公司债券存续期间，碧桂园控股有限公司将严格督促腾越建筑按照募集说明书约定用途使用募集资金，不得以任何直接或间接形式将募集资金用于其他用途。本公司及下属公司不得以任何直接或间接形式占用腾越建筑公开发行 2017 年公司债券的募集资金。”

因本次债券起息日在 2018 年 1 月 1 日之后，本次债券于发行前拟更名为“广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券”

### 三、本次募集资金运用对财务状况的影响

#### （一）对公司负债结构的影响

截至 2018 年 3 月 31 日公司合并口径财务数据为基准,在不考虑发行费用的前提下,假设本次债券 30 亿元发行完成后全部用于补充流动资金。本次发行完成后,公司的资产负债率将由 58.84% 上升至 61.94%,仍低于国内建筑行业上市公司的资产负债率水平,处于合理水平。

#### （二）对公司短期偿债能力的影响

以 2018 年 3 月 31 日公司合并口径财务数据为基准,在不考虑发行费用的前提下,假设本次债券 30 亿元全部发行完成后全部用于补充流动资金。本次发行前后公司的流动比率和速动比率的变动情况如下:

报表口径	指标	发行前	发行后
合并口径	流动比率	3.45	3.73
	速动比率	2.37	2.65

本次债券发行后,公司合并口径的流动比率将由发行前的 3.45 提高至发行后的 3.73,速动比率由发行前的 2.37 提高至发行后的 2.65。本次债券发行后,公司的流动比率和速动比率均有较为明显的改善,流动资产对于流动负债的覆盖能力得到改善,公司的短期偿债能力得到增强。

#### （三）对财务成本的影响

公司债券作为直接融资工具,有利于拓宽渠道,且成本较低。固定利率的公司债券,有利于公司锁定中长期融资成本,避免市场利率波动带来的风险。

### 四、发行人前次发行公司债券募集资金使用情况

#### （一）前次公开发行公司债券已完成资金募集

2016 年 6 月 17 日,公司董事会审议通过了《关于广东腾越建筑工程有限公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于广东腾越建筑工程有限公司公开发行公司债券方案的议案》。

2016 年 6 月 20 日，公司股东广东耀康投资有限公司作出股东决定，审议通过了上述议案，同意公司公开发行不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。

2016 年 9 月 26 日，经中国证监会证监许可[2016]2189 号文核准，本公司获准公开发行不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。公司于 2016 年 10 月 21 日完成了实际发行规模为 30 亿元的公司债券。至此，该次获准发行的不超过 30 亿元的公开发行公司债券已完成发行工作，国泰君安证券股份有限公司作为主承销商已于发行完成后向发行人划转了扣除发行费用后的债券募集资金净额。

## （二）前次公开发行公司债券的募集资金使用情况

根据中国证监会证监许可[2016]2189 号文及前次公开发行公司债券募集说明书的约定，债券募集资金用于补充流动资金。

公司与监管银行、债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司签署了募集资金使用账户监管协议，聘请监管银行对募集资金的使用进行监督，确保募集资金严格按照募集说明书约定及证监会核准的资金投向，专款专用。

截至本募集说明书摘要签署之日，公司前次公开发行公司债券募集资金均正常使用，不存在与募集说明书承诺的用途、使用计划不一致的情形。

针对发行人公开发行 2016 年公司债券募集资金的使用情况，发行人承诺如下：“截至本承诺出具之日，公司该次公开发行公司债券的募集资金均正常使用，不存在与募集说明书承诺的用途、使用计划不一致的情形，亦不存在募集资金转借他人的情况。”

## （三）前次非公开发行公司债券已完成资金募集

2016 年 11 月 1 日，本公司董事会审议通过了《关于广东腾越建筑工程有限公司符合非公开发行公司债券条件的议案》、《关于广东腾越建筑工程有限公司非公开发行公司债券方案的议案》。

2016 年 11 月 2 日，公司股东广东耀康投资有限公司作出股东决定，审议通过了上述议案，同意公司非公开发行不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。

2017 年 4 月 19 日，经上海证券交易所出具的《关于对广东腾越建筑工程有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函（上证函[2017]358 号）》的无异议确认，本公司获准发行的预审核公司债券面值不超过 50 亿元（含 50 亿元）。

公司于 2017 年 10 月 24 日以及 2017 年 11 月 8 日在中国境内合计完成了实际发行规模为 50 亿元的公司债券。至此，该次获准发行的不超过 50 亿元的非公开发行公司债券已完成发行工作，国泰君安证券股份有限公司作为主承销商已于发行完成后向发行人划转了扣除发行费用后的债券募集资金净额。

#### **（四）前次非公开发行公司债券的募集资金使用情况**

根据上海证券交易所上证函[2017]358 号及前次非公开发行公司债券募集说明书的约定，债券募集资金用于补充流动资金。

公司与监管银行、债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司签署了募集资金使用账户监管协议，聘请监管银行对募集资金的使用进行监督，确保募集资金严格按照募集说明书约定使用，专款专用。

截至本募集说明书摘要签署之日，公司前次非公开发行公司债券募集资金均正常使用，不存在与募集说明书承诺的用途、使用计划不一致的情形。

针对发行人非公开发行公司债券募集资金的使用情况，发行人承诺如下：“截至本承诺出具之日，公司该次非公开发行公司债券的募集资金均正常使用，不存在与募集说明书承诺的用途、使用计划不一致的情形，亦不存在募集资金转借他人的情况。”

针对发行人此前公司债券募集资金使用情况，发行人控股股东碧桂园控股出具《碧桂园控股有限公司关于未占用广东腾越建筑工程有限公司已发行公司债券募集资金的声明》，声明如下：

“碧桂园控股有限公司作为腾越建筑的间接控股股东，严格督促腾越建筑按照核准用途或募集说明书约定用途使用募集资金，除腾越建筑及其合并范围子公司按照约定使用募集资金外，本公司未以任何直接或间接形式占用腾越建筑已发行公司债券的募集资金。”

### **五、募集资金专项账户管理安排**

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将与募集资金专项账户开户银行、债券受托管理人签订募集资金使用专项账户监管协议，在监管银行处设立募集资金使用专项账户。监管银行将对专项账户内资金使用进行监

督管理。

## 第七节备查文件

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 1、广东腾越建筑工程有限公司 2015 年、2016 年、2017 年经审计的财务报告、2018 年 1-3 月未经审计财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、资信评级报告；
- 5、《债券受托管理协议》；
- 6、《债券持有人会议规则》；
- 7、担保协议及担保函；
- 8、碧桂园控股 2017 年审计报告。

投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅募集说明书全文及上述备查文件：

### 一、广东腾越建筑工程有限公司

办公地址：佛山市顺德区北滘镇工业大道 18 号

联系人：梁燕玲

电话：0757-26601115

传真：0757-26663360

### 二、国泰君安证券股份有限公司

办公地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层

联系人：韩志达、魏鹏、王文庭、成晓辉、白羽

电话：010-59312900

传真：010-59312908

投资者若对募集说明书及募集说明书摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

(本页无正文，为《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页)

广东腾越建筑工程有限公司



2018年10月12日



广东腾越建筑工程有限公司

(佛山市顺德区北滘镇工业大道 18 号)

公开发行 2018 年公司债券（第一期）  
募集说明书

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



(中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

募集说明书签署日期：2018 年 10 月 12 日

## 声明

本募集说明书依据《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》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，结合发行人的实际情况编制。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商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。主承销商承诺本募集说明书因存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均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。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意《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。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项,并仔细阅读本募集说明书中的“风险因素”有关章节。

一、经中诚信证券评估有限公司综合评定,发行人的主体信用等级为 AA,本次债券信用评级为 AAA。本次债券上市前,发行人合并口径截至 2018 年 3 月 31 日未经审计的净资产(含少数股东权益)为人民币 1,512,659.88 万元,本次债券上市前,发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 52,768.38 万元(2015 年、2016 年与 2017 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值),预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。截至 2018 年 3 月 31 日,发行人合并口径资产负债率为 58.84%,母公司资产负债率为 63.15%。本次债券发行及上市安排参见发行公告。

二、遵照《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定,为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利,公司已制定《债券持有人会议规则》,投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本次债券,即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本次债券持有人(包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人)具有同等的效力和约束力。在本次债券存续期间,债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

三、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任,公司聘任国泰君安证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人,并订立了《债券受托管理协议》,投资者认购、交易或者其他合法方式取得本次债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

四、发行人关联交易金额较大。2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-3 月,发行人出售商品和提供劳务的关联交易发生额分别为 1,462,590.51 万元、1,202,542.06 万元、1,847,355.06 万元和 632,258.27 万元,占同期营业收入比例分

别为 90.70%、92.64%、96.82%和 94.54%，关联交易占比较高。发行人关联交易主要为向间接控股股东碧桂园控股下属企业提供建筑施工、机电安装等相关业务所形成。关联交易的价格确定主要遵循市场价格的原则，与对其他第三方签订合同的定价管控机制相同，遵照公平、公正的市场原则进行，明确交易价格和交易双方的权利义务及法律责任。若未来发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、与关联方交易未按照市场化原则定价等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

五、发行人关联方往来款金额较大。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人与关联方之间的其他应收款金额合计 231,574.01 万元，发行人关联方往来款金额较大。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人对关联方的其他应收款余额为 231,574.01 万元。碧桂园控股对集团内资金采取集中管理，作为碧桂园控股下属企业，发行人报告期内与关联方之间存在一定规模的关联方资金往来。由于碧桂园控股上述资金管理模式，发行人未来仍可能存在规模较大的关联方资金往来，从而导致非经营性往来款金额较大。报告期内，发行人未出现对关联方其他应收款无法收回的情形。

为规范发行人与关联方之间的资金往来，维护公司股东和债权人的合法权益，发行人制定了《广东腾越建筑工程有限公司关联交易制度》，对关联方往来款形成过程中的决策权限进行了规定，具体如下。

(1) 公司执行总经理有权批准的关联交易：

1) 公司及控股子公司与关联自然人发生的单笔金额在 20,000 万元以下的关联交易；

2) 公司与关联法人发生的单笔金额不超过 30,000 万元的关联交易，以及在本年度累计发生的不超过 60,000 万元的关联交易。

属于执行总经理批准的关联交易，应由第一时间接触到该事宜的相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告执行总经理，由公司执行总经理对该等关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。对于其中必须发生的关联交易，由执行总经理审查通过后实施。执行总经理应将日常生产经营活动中，对于可能

涉及董事、股东审批的关联交易的信息及资料，应向任意一名董事及时、充分报告。

(2) 公司任意一名董事均有权批准下列关联交易，但董事不得审批其自身及其关联方与公司之间的关联交易：

1) 除本条第 (1)、(3) 款以外的关联交易；

2) 虽属执行总经理有权判断并实施的关联交易，但任意一名董事、董事会或监事认为应当提交董事审批的；

执行总经理接触到上述应由董事审批的关联交易后，应第一时间向任意一名董事报告，收到执行总经理报告的董事应当对该等关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审批，经该名董事审查通过后方可实施。如该等关联交易的相对方为公司董事或其关联方，则执行总经理应将该关联交易报告给其他无关联董事；如公司董事均与该等交易的交易对方有关联关系，董事会同意执行总经理直接报告给公司股东审批。

董事会有权对董事、执行总经理作出的关联交易审批决定进行监督，董事会认为董事、执行总经理所做的关联交易决定不合理的，有权要求该名董事、执行总理解释或说明；董事会仍认为该名董事、执行总经理所做的关联交易决定不合理的，可提请股东决定。

董事、执行总经理应当在本年度结束后两个月内向董事会汇报本年度由董事、执行总经理审批的关联交易情况。

(3) 股东批准的关联交易：

1) 公司及控股子公司与关联自然人发生的单笔金额超过 30,000 万元的关联交易；

2) 公司与关联法人发生的单笔金额超过 40,000 万元的关联交易，以及在本年度累计发生的超过 100,000 万元的关联交易。

3) 虽属执行总经理、董事有权判断并实施的关联交易，但任意一名董事、董事会或监事认为应当提交股东审议的；董事判断应提交股东批准的关联交易，董事会授权该名董事直接将该等事项汇报给股东审批；经董事会判断应提交股东批准的关联交易，董事会应作出报请股东审议的决议；监事判断应提交股东批准的关联交易，应当在通知执行总经理、相应的董事或董事会后将该等事项汇报给

股东审批；本项交由股东审批的关联交易，相关汇报主体应当明确说明涉及关联交易的内容、性质、关联方情况等。

在本次公司债券存续期间，发行人将参照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 38 号——公司债券年度报告的内容与格式》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 39 号——公司债券半年度报告的内容与格式》中第五节之第三十六条的要求，对非经营性资金往来的相关规定履行信息披露义务。

在本次债券存续期内的每个报告期末，发行人未收回的非经营性往来款和资金拆借总额超过公司净资产（合并财务报表口径）10%的，发行人将在定期报告中披露非经营性往来款和资金拆借的主要构成、形成原因、回款相关安排等内容。

六、报告期内，发行人对碧桂园控股及其下属公司销售商品、提供劳务的收入分别为 1,462,590.51 万元、1,202,542.06 万元、1,847,355.06 万元和 632,258.27 万元，占同期营业收入比例分别为 90.70%、92.64%、96.82%和 94.54%。碧桂园控股的支持为发行人订单和收入的持续稳步增长提供了可靠保证；但是，发行人因此存在单一客户重大依赖风险。2015 年以来，发行人开始对外承接建筑施工项目，如果碧桂园控股及其下属公司改变业务合作模式、增加外部建筑公司承接集团项目的比重或碧桂园控股房地产开发业务增速放缓甚至出现下滑，将可能导致对发行人的劳务采购下降，公司经营业绩将受到不利影响。同时，发行人在承接外部建筑施工项目时，非关联公司对建筑施工劳务定价、工程垫资以及工程款的结算周期等方面可能会提出更为严苛的要求，这将对发行人的主营业务毛利率及经营活动现金流产生不利影响。

七、发行人主要从事的建筑施工业务属于资金密集型业务，建筑行业的应收工程款存在一定回收期，公司近年来项目完工时间相对集中，经营活动现金流量净额波动较大；而随着劳动力成本的上升，行业内企业盈利能力也存在一定波动。本次债券偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的净利润和经营活动现金流，发行人的盈利情况直接影响发行人偿债能力。报告期内，发行人主营业务毛利率分别为 13.01%、8.31%、9.33%和 10.37%，发行人经营活动现金流量净额分别为 42,404.55 万元、31,173.97 万元、-880,391.82 万元和 23,607.35 万元。报告期内，发行人主营业务毛利率有所波动，经营活动现金流量净额亦随发行人项

目结转情况存在一定波动。未来，如果发行人盈利状况及现金流情况出现较大不利波动，可能对发行人偿债安排构成一定影响。

八、截至 2017 年 12 月 31 日，公司对外担保余额为 119,500.00 万元，主要为对碧桂园控股内关联企业提供的担保。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额占净资产的比重为 7.93%，占比较低。若被担保方经营状况发生恶化，可能对公司经营发展及债务偿还产生不利影响。

九、截至 2018 年 3 月 31 日，发行人受限资产账面价值合计 134,458.46 万元，占期末资产总额的 3.66%。发行人受限资产为受限制货币资金，主要为发行人人工工资保证金、银行承兑汇票保证金及文明施工保证金等。

十、截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，公司其他应收款分别为 615,292.44 万元、579,924.87 万元、604,358.28 万元和 693,477.17 万元，占当期资产总额的比例分别为 28.95%、18.43%、14.86%和 18.87%。公司其他应收款主要由工程项目保证金、合作项目代垫工程款及关联方往来构成。随着业务规模的扩大，发行人为合作单位垫付工程款、材料费等与工程相关的款项金额有所增长；同时，碧桂园控股对集团内资金进行集中管理，作为碧桂园控股下属子公司，发行人报告期内与关联方之间存在一定规模的资金往来。未来如果发行人与合作单位关系恶化，将可能影响公司其他应收款的正常回收，进而对公司造成不利影响。

十一、公司主营业务所属的建筑行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性。现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，公司所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

十二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。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，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

十三、本次债券面向合格投资者发行，发行结束后将申请在上海证券交易所

上市。本次公司债券虽具有良好的资质及信誉，但由于债券交易活跃程度受宏观经济环境和投资者意愿等不同因素影响，无法保证债券持有人随时足额交易其所持有的本次债券，从而承受一定的流动性风险。

十四、本次债券由碧桂园控股提供全额不可撤销连带责任保证担保，属于跨境担保。目前我国的外汇管理规定中未对上述类型的跨境担保的登记备案做出相应的规范管理，因此本次跨境担保存在无法在外汇管理局登记备案的可能性。如本次跨境担保无法在外汇管理局登记备案，则担保履约时跨境资金无法回流至境内，可能导致保证人不能从预期的还款来源中获得足够资金进行担保履约，从而对债券持有人的利益造成一定的影响。截至 2016 年 12 月 31 日，碧桂园控股及下属公司的境内可用货币资金为 786.98 亿元，未使用境内银行授信额度为 1,628.4 亿元，集团拥有较强的实力以境内可用资金或变现境内资产的方式进行担保履约。针对上述跨境担保可能存在的风险，碧桂园控股承诺在必要时将采取以下措施履行担保义务，保障债权人利益：（1）变现境内资产；（2）向发行人增加注册资本的方式提升其偿还能力；（3）在符合相关法律法规的条件与程序下，与境内金融机构达成外保内贷安排，由本公司在境外向境内金融机构提供担保，由境内金融机构向发行人提供融资用于兑付，本公司将配合办理前述外保内贷安排涉及的一切登记/备案手续。

十五、发行人所从事的建筑施工业务存在固有风险，尽管公司已按照行业标准采取各种安全防护措施，其从事承包业务时仍可能由于恶劣的天气、复杂的施工条件等原因，而面临无法预测的危险，可能导致人员伤亡、财产或生产设施的损失、业务中断、发行人的声誉及品牌形象受损，并受到相关政府主管部门处罚及承担相应的法律责任。若发生上述事件，可能会损害发行人的声誉并可能会对发行人的相关业务资质和经营造成重大不利影响。

报告期内，发行人及其子公司未发生重大、特别重大生产安全责任事故或一年内发生 2 次以上较大生产安全责任事故并负主要责任的情形，不存在重大隐患整改不力的情形。发行人及其子公司在报告期内不存在《国务院关于进一步强化企业安全生产工作的通知》（国发[2010]23 号）第 30 条所列的情形，不存在被安全监察部门限制新增项目、用地审批、证券融资及银行贷款的情形。

十六、经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券信用等级

级为 AAA。在本次债券的存续期内，发行人所处的宏观环境、国家相关政策等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期支付本息，从而对债券持有人的利益造成一定的影响。本次债券存续期内，中诚信将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

十七、因起息日在 2018 年 1 月 1 日之后，故本期债券名称定为“广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2017 年公司债券之债券受托管理协议》、《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2017 年公司债券债券持有人会议规则》等文件。

十八、安全生产对于房地产开发行业来说至关重要，因此担保人高度重视安全生产，并制定和执行了相关安全生产制度，但仍可能在施工过程中因管理疏漏、工作人员疏忽等原因出现安全生产事故，若该等安全生产事故发生，将对担保人的正常生产经营和社会形象造成负面影响。同时，房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工和材料等诸多方面，尽管担保人拥有多年项目开发经验并已建立并不断改善质量管理体系和控制标准，但在项目开发过程中，任何一方面微小的纰漏都可能导致产生工程质量问题，如担保人具体项目操作人员不能时刻保持谨小慎微的心态，则可能会对担保人的品牌、声誉、市场形象及相关项目的投资回报造成不利影响。

十九、发行人本期债券募集说明书引用的最近一期财务报表截止日期为 2018 年 3 月 31 日。截至本募集说明书签署日，发行人已在上交所公开披露了 2018 年半年度财务报告（<http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/3331298703349378.pdf>）。截至 2018 年 6 月 30 日，发行人合并口径总资产为 421.50 亿元，净资产规模为 152.15 亿元；2018 年 1-6 月发行人合并口径营业总收入为

134.32 亿元，净利润为 1.26 亿元，发行人 2018 年 1-6 月财务数据详见本募集说明书“第六节 财务会计信息”之“二、最近三年一期财务会计资料”。

2018 年上半年，发行人生产经营正常，业绩较上年同期未出现大幅下滑或亏损；亦不存在其他重大不利变化或对其偿债能力产生重大影响的其他事项。截至本募集说明书签署日，发行人仍符合公开发行公司债券的条件。

## 目录

<b>重大事项提示</b> .....	<b>3</b>
<b>释义</b> .....	<b>14</b>
<b>第一节发行概况</b> .....	<b>16</b>
一、发行人基本情况.....	16
二、本次发行的基本情况及发行条款.....	16
三、本期公司债券发行上市安排.....	20
四、本次发行的有关机构.....	21
五、认购人承诺.....	24
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	24
<b>第二节风险因素</b> .....	<b>25</b>
一、与本次债券相关的风险.....	25
二、与发行人相关的风险.....	27
<b>第三节公司的资信状况</b> .....	<b>34</b>
一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构.....	34
二、评级报告内容摘要.....	34
三、跟踪评级安排.....	35
四、公司资信情况.....	36
<b>第四节增信机制、偿债计划及其他保障措施</b> .....	<b>39</b>
一、本次债券的担保情况.....	39
二、偿债计划.....	46
三、偿债资金来源.....	47
四、应急偿债保障措施.....	47
五、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排.....	47
六、偿债保障措施.....	48
七、违约责任及解决机制.....	49
<b>第五节发行人基本情况</b> .....	<b>52</b>

一、发行人概况.....	52
二、公司设立及重大资产重组情况.....	52
三、公司股东及实际控制人情况.....	63
四、公司权益投资情况.....	66
五、发行人所处行业现状.....	67
六、发行人主营业务情况.....	76
七、发行人公司治理及内部控制情况.....	89
八、董事、监事、高级管理人员的基本情况.....	98
九、关联方及关联交易.....	101
十、发行人的经营目标及战略.....	115
十一、发行人合法合规经营情况.....	116
十二、信息披露工作安排及投资者关系管理.....	116
<b>第六节财务会计信息.....</b>	<b>117</b>
一、最近三年财务报告审计情况.....	117
二、最近三年及一期财务会计资料.....	117
三、最近三年及一期公司财务报表合并范围变化情况.....	126
四、发行人最近三年及一期主要财务指标.....	129
五、管理层讨论与分析.....	130
六、发行人有息债务情况.....	156
七、本次公司债券发行后资产负债结构的变化.....	157
八、发行人受限制资产情况.....	158
九、对外担保情况.....	158
十、其他重大事项.....	159
<b>第七节募集资金运用.....</b>	<b>160</b>
一、本次发行公司债券募集资金数额.....	160
二、本次公司债券募集资金运用计划.....	160
三、本次募集资金运用对财务状况的影响.....	161
四、发行人前次发行公司债券募集资金使用情况.....	162
五、募集资金专项账户管理安排.....	164

<b>第八节债券持有人会议 .....</b>	<b>165</b>
一、总则.....	165
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	166
<b>第九节债券受托管理人 .....</b>	<b>173</b>
一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况.....	173
二、《受托管理协议》的主要内容.....	174
<b>第十节发行人、中介机构及相关人员声明 .....</b>	<b>186</b>
<b>第十一节备查文件.....</b>	<b>199</b>

## 释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

腾越建筑/本公司/公司/发行人	指	广东腾越建筑工程有限公司
碧桂园/碧桂园控股/集团/碧桂园集团	指	碧桂园控股有限公司（Country Garden Holdings Company Limited），发行人间接控股股东，一家注册于开曼群岛的香港联交所上市公司，股票代码为 2007.HK
广东耀康	指	广东耀康投资有限公司，发行人控股股东
必胜有限公司	指	必胜有限公司（Concrete Win Limited），为碧桂园控股有限公司的第一大股东
诚加装饰	指	广东诚加装饰设计工程有限公司
深圳供应链公司	指	深圳碧桂园供应链管理有限公司
本次发行	指	本次公司债券的发行
本次债券	指	公司本次发行金额为 30 亿元的广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券
本期债券	指	广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）
募集说明书	指	公司为发行本期债券而制作的《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）募集说明书》
法律意见书	指	《关于广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2017 年公司债券之法律意见书》
信用评级报告	指	《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券信用评级报告》
主承销商/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
审计机构/瑞华	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/广信君达	指	广东广信君达律师事务所
评级机构/中诚信	指	中诚信证券评估有限公司
债券持有人	指	通过认购等合法方式取得本次债券，根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
会议召集人	指	债券持有人会议召集人
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
公司章程	指	《广东腾越建筑工程有限公司章程》
董事会	指	广东腾越建筑工程有限公司董事会

《债券持有人会议规则》	指	《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2017 年公司债券债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2017 年公司债券之债券受托管理协议》
报告期、最近三年及一期	指	2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-3 月
最近三年	指	2015 年、2016 年、2017 年
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
工作日	指	中国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
节假日	指	国家规定的法定节假日和休息日
元	指	人民币元

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 发行概况

### 一、发行人基本情况

中文名称：广东腾越建筑工程有限公司

注册地址：佛山市顺德区北滘镇工业大道 18 号

法定代表人：杨宝坚

### 二、本次发行的基本情况及发行条款

#### （一）公司债券发行批准情况

2017 年 12 月 22 日，本公司董事会审议通过了《关于广东腾越建筑工程有限公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于广东腾越建筑工程有限公司公开发行公司债券方案的议案》。

2017 年 12 月 25 日，公司股东广东耀康投资有限公司作出股东决定，审议通过了上述议案，同意公司公开发行不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。

2018 年 7 月 12 日，经中国证监会证监许可[2018]1111 号文核准，本公司获准公开发行不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。

根据上述董事会决议和股东决定，公司股东授权董事会在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场具体情况，确定本次债券募集资金具体使用用途。2018 年 10 月 16 日，公司董事会审议通过了《关于确定广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券募集资金用途的议案》，确定本次公开发行不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）公司债券募集资金全部用于补充流动资金。

#### （二）本期公司债券发行的基本情况及发行条款

**1、发行主体：**广东腾越建筑工程有限公司。

**2、债券名称：**广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）和广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）

(品种二)。

**3、发行规模：**本期债券发行规模为不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），拟分期发行，本期债券基础发行规模为 5 亿元，可超额配售不超过 25 亿元。

**4、票面金额和发行价格：**本期债券每张票面金额为人民币 100 元，按面值平价发行。

**5、超额配售选择权：**发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模 5 亿元的基础上，由主承销商在债券基础发行规模上追加不超过 25 亿元的发行额度。

**6、回拨选择权：**本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内（含超额配售部分）决定是否行使品种间回拨选择权。

**7、债券期限：**本期债券分为两个品种，品种一期限为 3 年期，附第 1 年末和第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，品种二期限为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

**8、发行人调整票面利率选择权：**品种一：发行人有权分别决定是否在存续期的第 1 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，以及是否在存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率。发行人将于本期债券的第 1 个计息年度和第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。品种二：发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**9、投资者回售选择权：**品种一：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的第 1 个计息年度和第 2 个计息年度的付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个交易日内进行登记，若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受发行人关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。品种

二：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的第 2 个计息年度的付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个交易日内进行登记，若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受发行人关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

**10、债券利率及其确定方式：**本次债券票面利率将通过询价方式，由发行人与主承销商协商确定利率区间，以簿记建档方式确定最终发行利率。本次债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

**11、债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**12、还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额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对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

**13、起息日：**品种一和品种二的起息日为 2018 年 10 月 26 日。

**14、利息登记日：**本期债券的利息登记日为每年付息日期之前的第 1 个工作日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

**15、付息日：**本期债券品种一的付息日为 2019 年至 2021 年每年的 10 月 26 日，品种二的付息日为 2019 年至 2022 年每年的 10 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若品种一债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年 10 月 26 日，若品种一债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 10 月 26 日，若品种二持有人行使回

售选择权,则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 10 月 26 日,(如遇法定节假日或休息日,则顺延其后的第 1 个工作日;顺延期间付息款项不另计利息)。

**16、兑付登记日:** 2021 年 10 月 26 日之前的第 3 个工作日为本期债券品种一的本金及最后一期利息的兑付登记日, 2022 年 10 月 26 日之前的第 3 个工作日为本期债券品种二的本金及最后一期利息的兑付登记日。若品种一债券持有人在第一个行权日行使回售选择权, 2019 年 10 月 26 日之前的第 3 个工作日为本期债券品种一的本金及最后一期利息的兑付登记日,若品种一债券持有人在第二个行权日行使回售选择权, 2020 年 10 月 26 日之前的第 3 个工作日为本期债券品种一的本金及最后一期利息的兑付登记日,若品种二债券持有人行使回售选择权,则 2020 年 10 月 26 日之前的第 3 个工作日为本期债券品种二的本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人,均有权获得所持本次债券的本金及最后一期利息。

**17、本金兑付日:** 本期债券品种一的兑付日期为 2021 年 10 月 26 日,品种二的兑付日期为 2022 年 10 月 26 日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个工作日;顺延期间兑付款项不另计利息);若品种一债券持有人在第一个行权日行使回售选择权,则品种一回售部分的兑付日为 2019 年 10 月 26 日,若品种一债券持有人在第二个行权日行使回售选择权,则品种一回售部分的兑付日为 2020 年 10 月 26 日,若品种二债券持有人行使回售选择权,则回售部分的兑付日为 2020 年 10 月 26 日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个工作日;顺延期间兑付款项不另计利息)。在兑付登记日次日至兑付日期间,本期债券停止交易。

**18、付息、兑付方式:** 本期债券本息支付将按照本期证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单,本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

**19、信用级别及资信评级机构:** 经中诚信综合评定,发行人主体信用等级为 AA,本次债券的信用等级为 AAA。

**20、债券受托管理人:** 国泰君安证券股份有限公司。

**21、承销方式:** 本期债券由主承销商国泰君安证券组建承销团,承销团以余

额包销的方式承销。

**22、上市安排：**本期发行结束后，公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。

**23、发行方式：**发行方式安排请参见发行公告。

**24、质押式回购安排：**发行人主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按证券登记机构的相关规定执行。

**25、发行对象及向公司股东配售的安排：**本次债券面向合格投资者公开发行，合格投资者是指符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。本次发行不安排向公司股东优先配售。

**26、募集资金用途：**本期发行的募集资金在扣除发行费用后，拟用于补充流动资金。

**27、债券担保情况：**本期债券由碧桂园控股提供全额无条件且不可撤销连带责任保证担保。

**28、募集资金专项账户：**

账户名称：广东腾越建筑工程有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司顺德分行

银行账户：44050166733600001678

大额支付行号：105588073365

**29、税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

### 三、本期公司债券发行上市安排

#### （一）本期债券发行时间安排

本次公司债券上市前的重要日期安排如下：

发行公告刊登日	2018 年 10 月 23 日
发行首日	2018 年 10 月 25 日
预计发行期限	2018 年 10 月 25 日至 2018 年 10 月 26 日

## （二）本期债券上市安排

公司将在本次公司债券发行结束后尽快向上交所提出上市申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

## 四、本次发行的有关机构

### （一）发行人：广东腾越建筑工程有限公司

注册地址：佛山市顺德区北滘镇工业大道 18 号

法定代表人：杨宝坚

联系人：梁燕玲

联系地址：佛山市顺德区北滘镇工业大道 18 号

电话：0757-26601115

传真：0757-26663360

邮政编码：528300

### （二）主承销商、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：杨德红

项目负责人：魏鹏、王文庭

项目组成员：韩志达、魏鹏、王文庭、成晓辉、白羽

联系地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层

电话：010-59312900

传真：010-59312908

邮政编码：100033

**（三）发行人律师事务所：广东广信君达律师事务所**

住所：广州市天河区珠江新城珠江东路 6 号广州周大福金融中心 29 层、10 层

负责人：王晓华

联系人：全朝晖、张雪芳

联系地址：广州市天河区珠江新城珠江东路 6 号广州周大福金融中心 29 层、10 层

电话：020-37181333

传真：020-37181388

邮政编码：510623

**（四）会计师事务所：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）**

注册地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

负责人：杨剑涛、顾仁荣

联系人：何晓娟、王景坤、温靖

联系地址：广州市体育西路 57 号红盾大厦 13 楼

电话：020-85591700

传真：020-85591810

邮政编码：510620

**（五）本次债券担保人：Country Garden Holdings Company Limited 碧桂园控股有限公司**

注册办事处：Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands

授权签字人：莫斌

联系人：左莹

联系地址：广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心

电话：0757-29916179

传真：0757-26392370

邮政编码：528311

**(六) 资信评级机构：中诚信证券评估有限公司**

住所：上海市青浦区工业园区郑一工业区 7 号 3 幢 1 层 C 区 113 室

法定代表人：闫衍

联系人：石烁、周莉莉

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

电话：021-60330988

传真：021-60330991

邮政编码：200011

**(七) 募集资金专项账户开户银行：中国建设银行股份有限公司顺德分行**

住所：广东省佛山市顺德区大良镇鉴海北路 326 号

负责人：张勇

联系人：陈秋适

联系地址：广东省佛山市顺德区大良镇鉴海北路 326 号

联系电话：0757-22380968

传真：0757-22380968

邮政编码：528000

**(八) 本次债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

**(九) 公司证券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

负责人：聂燕

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

## 五、认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券的投资者（包括本次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次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券，均视作同意由国泰君安证券担任本次债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本次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；

（五）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市交易，并由牵头主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

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。

## 第二节 风险因素

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书披露的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

### 一、与本次债券相关的风险

#### （一）利率风险

受国家宏观经济政策、经济总体运行状况、国际经济环境变化以及债券市场供求关系变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

发行结束后，公司将积极申请本次公司债券在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本次债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

根据中诚信出具的评级报告，公司主体信用等级为 AA，本次债券评级为 AAA，本次债券本息偿付具备较强的保障。但考虑到本次公司债券期限较长，在债券的存续期内，公司所处的宏观环境、国家相关政策等外部环境以及公司本身的经营存在着一定的不确定性，可能导致公司无法从预期的还款来源中获得足够资金按期支付本息，从而对债券持有人的利益造成一定的影响。

#### （四）本次债券安排所特有的风险

本次债券发行时，公司已安排了偿债保障措施，保障本次债券按时还本付息，但在本次债券存续期间，可能由于不受发行人控制的政策、法律法规、市场等因素的变化导致拟定的偿债保障措施无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

#### （五）资信风险

公司资产质量和流动性良好，能够按时偿付债务本息，且公司在报告期内与主要客户发生的重要业务往来过程中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如果因客观原因导致公司资信状况发生不利变化，将可能使债券持有人受到不利影响。

#### （六）担保风险

本次债券由碧桂园控股提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。碧桂园控股是中国具有领导地位的综合性房地产开发企业之一，是香港联交所主板的上市公司，资信状况良好。截至 2017 年 12 月 31 日，碧桂园控股累计对外担保金额约为 2,484.08 亿元，剔除为物业买方向银行申请按揭贷款而提供的短期过渡性担保，碧桂园控股累计对外担保金额约为 335.00 亿元，占期末归属于母公司所有者权益的 35.76%。在本次债券的存续期内，担保人的经营状况、资产质量及支付能力如果发生不利变化，其履行为本次债券本息的兑付承担连带责任的能力也将受到不利影响，从而可能使投资者承受一定的担保风险。

本次债券的保证担保属于跨境担保。目前我国的外汇管理规定中未对上述类型的跨境担保的登记备案做出相应的规范管理，因此本次跨境担保存在无法在外汇管理局登记备案的可能性。如本次跨境担保无法在外汇管理局登记备案，则担保履约时跨境资金无法回流至境内，可能导致保证人不能从预期的还款来源中获得足够资金进行担保履约，从而对债券持有人的利益造成一定的影响。截至 2016 年 12 月 31 日，碧桂园控股及下属公司的境内可用货币资金为 786.98 亿元，未使用境内银行授信额度为 1,628.4 亿元，集团拥有较强的实力以境内可用资金或变现境内资产的方式进行担保履约。针对上述跨境担保可能存在的风险，碧桂园

控股承诺在必要时将采取以下措施履行担保义务，保障债权人利益：（1）变现境内资产；（2）向发行人增加注册资本的方式提升其偿还能力；（3）在符合相关法律法规的条件与程序下，与境内金融机构达成外保内贷安排，由本公司在境外向境内金融机构提供担保，由境内金融机构向发行人提供融资用于兑付，本公司将配合办理前述外保内贷安排涉及的一切登记/备案手续。

## （七）评级风险

经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AAA。资信评级机构对本次债券的信用评级并不代表其对本次债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本次债券的投资做出了任何判断。

虽然公司目前资信状况良好，但在本次债券存续期内，公司无法保证主体信用评级和本次债券的信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低公司的主体信用评级和/或本次债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

## 二、与发行人相关的风险

### （一）财务风险

#### 1、经营活动现金流量下降的风险

2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 42,404.55 万元、31,173.97 万元、-880,391.82 万元和 23,607.35 万元。最近三年，公司经营活动产生的现金流量净额持续下降。2017 年度，公司经营活动产生的现金流净额较 2016 年减少 911,565.79 万元，主要原因一是发行人新签合同规模较大，发行人购买商品、接受劳务的现金支出增加，由于建筑施工业务存在一定的结转周期，发行人销售商品、提供劳务现金流入未保持同步增长。2017 年发行人新签合同约 279.23 亿元，较 2016 年的 202.59 亿元增加约 77 亿元，增幅达 37.83%，随着新签合同的大幅增加，发行人购买商品、接受劳务的现金支出增加，但由于建筑施工项目存在一定的结转周期，发行人销售商品、提供劳务现金流入增长相对较低，从而导致发行人经营活动现金流出规模约为 37 亿元；二是由于发行人在 2017 年度偿还了之前接收集团调拨的拟用于协助办

理内保外贷的资金，该部分金额约为 20 亿元；三是由于发行人偿还了此前接收的关联方往来款，从而导致现金流出增加所致，该部分金额约为 31 亿元。若未来公司经营活动现金流净额持续下降，将可能对公司的资金管理和偿债安排带来一定压力。

## 2、毛利率波动的风险

公司主要从事建筑施工业务，报告期内，由于碧桂园集团内建筑施工项目逐步转为全面公开竞标的形式招投标，加之劳动力成本的上升，发行人主营业务毛利率分别为 13.01%、8.31%、9.33% 和 10.37%，发行人主营业务毛利率有所波动。若未来公司主营业务盈利能力进一步出现下滑，可能对公司的资金管理和偿债安排带来一定压力。

## 3、关联方往来款余额较高的风险

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人与关联方之间的其他应收款金额合计 231,574.01 万元，发行人关联方往来款金额较大。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人对关联方的其他应收款余额为 231,574.01 万元，报告期各期末呈现出波动趋势。碧桂园控股对集团内资金采取集中管理，作为碧桂园控股下属企业，发行人报告期内与关联方之间存在一定规模的关联方资金往来。由于碧桂园控股上述资金管理方式，发行人未来仍可能存在规模较大的关联方资金往来，从而导致非经营性往来款金额较大。报告期内，发行人未出现对关联方其他应收款无法收回的情形。为规范发行人与关联方之间的资金往来，维护公司股东和债权人的合法权益，发行人制定了《广东腾越建筑工程有限公司关联交易制度》，对关联方往来款形成过程中的决策权限进行了规定，具体如下。

### （1）公司执行总经理有权批准的关联交易：

1) 公司及控股子公司与关联自然人发生的单笔金额在 20,000 万元以下的关联交易；

2) 公司与关联法人发生的单笔金额不超过 30,000 万元的关联交易，以及在本年度累计发生的不超过 60,000 万元的关联交易。

属于执行总经理批准的关联交易，应由第一时间接触到该事宜的相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告执行总经理，由公司执行总经理对该等关联交

易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。对于其中必须发生的关联交易，由执行总经理审查通过后实施。执行总经理应将日常生产经营活动中，对于可能涉及董事、股东审批的关联交易的信息及资料，应向任意一名董事及时、充分报告。

(2) 公司任意一名董事均有权批准下列关联交易，但董事不得审批其自身及其关联方与公司之间的关联交易：

1) 除本条第 (1)、(3) 款以外的关联交易；

2) 虽属执行总经理有权判断并实施的关联交易，但任意一名董事、董事会或监事认为应当提交董事审批的；

执行总经理接触到上述应由董事审批的关联交易后，应第一时间向任意一名董事报告，收到执行总经理报告的董事应当对该等关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审批，经该名董事审查通过后方可实施。如该等关联交易的相对方为公司董事或其关联方，则执行总经理应将该关联交易报告给其他无关联董事；如公司董事均与该等交易的交易对方有关联关系，董事会同意执行总经理直接报告给公司股东审批。

董事会有权对董事、执行总经理作出的关联交易审批决定进行监督，董事会认为董事、执行总经理所做的关联交易决定不合理的，有权要求该名董事、执行总理解释或说明；董事会仍认为该名董事、执行总经理所做的关联交易决定不合理的，可提请股东决定。

董事、执行总经理应当在本年度结束后两个月内向董事会汇报本年度由董事、执行总经理审批的关联交易情况。

(3) 股东批准的关联交易：

1) 公司及控股子公司与关联自然人发生的单笔金额超过 30,000 万元的关联交易；

2) 公司与关联法人发生的单笔金额超过 40,000 万元的关联交易，以及在本年度累计发生的超过 100,000 万元的关联交易。

3) 虽属执行总经理、董事有权判断并实施的关联交易，但任意一名董事、董事会或监事认为应当提交股东审议的；董事判断应提交股东批准的关联交易，董事会授权该名董事直接将该等事项汇报给股东审批；经董事会判断应提交股东

批准的关联交易，董事会应作出报请股东审议的决议；监事判断应提交股东批准的关联交易，应当在通知执行总经理、相应的董事或董事会后将该等事项汇报给股东审批；本项交由股东审批的关联交易，相关汇报主体应当明确说明涉及关联交易的内容、性质、关联方情况等。

在本次公司债券存续期间，发行人将参照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 38 号——公司债券年度报告的内容与格式》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 39 号——公司债券半年度报告的内容与格式》中第五节之第三十六条的要求对非经营性资金往来的相关规定履行信息披露义务。

在本次债券存续期内的每个报告期末，发行人未收回的非经营性往来款和资金拆借总额超过公司净资产（合并财务报表口径）10%的，发行人将在定期报告中披露非经营性往来款和资金拆借的主要构成、形成原因、回款相关安排等内容。

#### 4、对外担保风险

截至 2017 年 12 月 31 日，公司对外担保余额为 119,500.00 万元，主要为对碧桂园控股内关联企业提供的担保。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额占净资产的比重为 7.93%，占比较低。若被担保方经营状况发生恶化，可能对公司经营发展及债务偿还产生不利影响。

#### 5、部分资产受限制的风险

截至 2018 年 3 月 31 日，发行人所有权受限资产账面价值合计 134,458.46 万元，占期末资产总额的 3.66%。发行人受限资产为受限制货币资金，主要为发行人人工工资保证金、银行承兑汇票保证金及文明施工保证金等。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，不存在银行信贷偿付违约情况；但是发行人部分资产受限制仍可能会给后续融资及资产的正常使用带来一定的风险。

#### 6、其他应收款金额较大风险

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，公司其他应收款分别为 615,292.44 万元、579,924.87 万元、604,358.28 万元和 693,477.17 万元，占当期末资产总额的比例分别为 28.95%、18.43%、14.86%和 18.87%。公司其他应收款主要由工程项目保证金、合作项目代垫工程款及关联方往来构成。随着业

务规模的扩大，发行人为合作单位垫付工程款、材料费等与工程相关的款项金额有所增长；同时，碧桂园控股对集团内资金进行集中管理，作为碧桂园控股下属子公司，发行人报告期内与关联方之间存在一定规模的资金往来。未来如果发行人与合作单位关系恶化，将可能影响公司其他应收款的正常回收，进而对公司造成不利影响。

## （二）经营风险

### 1、单一客户重大依赖风险

报告期内，发行人对碧桂园控股及其下属公司销售商品、提供劳务的收入分别为 1,462,590.51 万元、1,202,542.06 万元、1,847,355.06 万元和 632,258.27 万元，占同期营业收入比例分别为 90.70%、92.64%、96.82%和 94.54%。碧桂园控股的支持为发行人订单和收入的持续稳步增长提供了可靠保证；但是，发行人因此存在单一客户重大依赖风险。2015 年以来，发行人开始积极对外承接建筑施工项目，如果碧桂园控股及其下属公司改变业务合作模式、增加外部建筑公司承接集团项目的比重或碧桂园控股房地产开发业务增速放缓甚至出现下滑，将可能导致对发行人的劳务采购下降，公司经营业绩将受到不利影响。同时，发行人在承接外部建筑施工项目时，非关联公司对建筑施工劳务定价、工程垫资以及工程款的结算周期等方面可能会提出更为严苛的要求，这将对发行人的主营业务毛利率及经营活动现金流产生不利影响。

### 2、原材料及劳务供应的风险

发行人主要从事建筑施工业务，原材料及劳务是发行人建筑业务成本的主要构成。钢材、水泥等建筑原材料价格的波动受供求因素周期性变化的影响，受国内外市场供需形势、国家宏观经济政策、材料供应商行为等因素影响，导致价格上升时，发行人可能无法将材料价格上涨的风险完全对外转移。发行人完成项目需要高质量的原材料，尽管发行人有较完善的材料采购管理体系，但仍无法保证未来能够持续及时地从供货商取得质量合格且充足的原材料，而劣质原材料的使用可能直接影响发行人的工程质量和信誉，增加潜在纠纷及法律风险。此外，受国家政策和劳动力市场供需变化的影响，劳动力供给可能出现短缺，导致劳动力价格普遍上涨，造成发行人实施项目过程中总体人工成本上升。

### 3、建筑业务的固有风险

发行人所从事的建筑总承包业务存在固有风险，尽管发行人已按照行业标准采取各种安全防护措施，其从事承包业务时仍可能由于恶劣的天气、复杂的施工条件等原因，而面临无法预测的危险，可能导致人员伤亡、财产或生产设施的损失、业务中断、发行人的声誉及品牌形象受损，并承担相应的法律责任。若发生上述事件，可能会损害发行人的声誉并可能会对发行人的相关业务资质和经营造成重大不利影响。

### 4、发行人间接控股股东股权质押风险

截至本募集说明书出具之日，碧桂园控股为发行人间接控股股东，其通过 SMART WORLD DEVELOPMENT HOLDINGS LTD 豪华发展控股有限公司、IMPENZA GROUP LIMITED 永柏集团有限公司、Estonia Development Ltd 伊东发展有限公司、广东耀康持有发行人 100% 的股权。其中，碧桂园控股持有的 SMART WORLD DEVELOPMENT HOLDINGS LTD 豪华发展控股有限公司、SMART WORLD DEVELOPMENT HOLDINGS LTD 豪华发展控股有限公司持有的 IMPENZA GROUP LIMITED 永柏集团有限公司、永柏集团有限公司持有的 Estonia Development Ltd 伊东发展有限公司的股权由于碧桂园控股境外银团借款、发行优先票据等融资安排而处于质押状态，如果未来上述债务融资出现不能到期偿还的极端情形，上述股权质押可能存在被执行的风险，从而对发行人股权结构和实际控制人的稳定造成不利影响。

## （三）管理风险

### 1、关联交易风险

报告期内，发行人出售商品和提供劳务的关联交易发生额分别为 1,462,590.51 万元、1,202,542.06 万元、1,847,355.06 万元和 632,258.27 万元，占同期营业收入比例分别为 90.01%、92.64%、96.82% 和 94.54%。发行人关联交易主要为向间接控股股东碧桂园控股下属企业提供建筑施工、机电安装等相关业务所形成。关联交易的价格确定主要遵循市场价格的原则，与对其他第三方签订合同的定价管控机制相同，遵照公平、公正的市场原则进行，明确交易价格和交易双方的权利义务及法律责任。若未来发行人存在未能及时充分披露关联交易的相

关信息、与关联方交易未按照市场化原则定价等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

## 2、工程质量管理风险

公司施工的建筑工程一般投资规模大、工程难度高，建筑产品质量事关重大。如果管理不到位、技术运用不合理或技术操作不规范，有可能造成工程质量事故或隐患，导致工程成本增加或完工后质量保证金无法如期回收，从而影响公司的效益和声誉。

### （四）政策风险

#### 1、宏观调控政策风险

发行人主要为房地产企业提供建筑施工服务，房地产行业与宏观经济运行情况密切相关，与国民经济发展周期呈正相关关系，固定资产投资规模、房地产业发展、城市化进展等均受到经济周期的影响，导致建筑行业的市场需求存在诸多政策引发的不确定性。如果公司不能根据宏观调控政策及时调整发展战略，有可能对公司的建筑施工业务造成负面影响。

#### 2、环保风险

建筑施工过程中会产生诸如粉尘及噪音等环境问题。随着国家相关的法律法规可能对环境治理保护的进一步落实、细化及公司工程项目不断增多，可能由于工地生产管理缺失，造成对环境的破坏，进而增加公司的惩治成本和营运成本。

## 第三节公司的资信状况

### 一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构

根据中诚信出具的《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券信用评级报告》，本公司主体信用等级为 AA，本次公司债券的信用等级为 AAA。

最近三年，发行人主体信用等级未发生变化。

### 二、评级报告内容摘要

中诚信对公司本次拟发行的不超过 30 亿元公司债券的评级结果为 AAA，该级别反映了本次债券的信用质量极强，信用风险极低。

#### （一）评级观点

中诚信证券评估有限公司评定“广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券”信用级别为 AAA，该级别反映了本次债券的安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。同时，该级别考虑了碧桂园控股有限公司提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保对本次债务本息偿还所起的保障作用。

中诚信评定广东腾越建筑工程有限公司的主体信用级别为 AA，评级展望为稳定。该级别反映了腾越建筑偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。中诚信肯定了腾越建筑业务来源稳定，项目储备较为充足，以及实际控股方实力雄厚具备很强的担保实力等正面因素对公司整体经营发展及本次债券信用质量的支撑作用。同时，中诚信也关注到建筑行业市场竞争激烈，房地产市场波动对房建行业造成一定影响，腾越建筑经营往来款规模较大以及项目施工安全及产品质量挑战等因素可能对公司整体信用水平带来的影响。

#### （二）正面

业务来源稳定。公司所承接业务主要来源于碧桂园及其下属项目公司的房地

产开发项目，其来自于碧桂园的营业收入占其营业收入总额的 90% 以上，受益于碧桂园城镇化业务稳步推进，公司业务来源保持稳定增长。

项目储备较为充足。依托碧桂园强大的房地产开发能力，近年来公司新签合同额持续增长，2015~2017 年分别为 173.59 亿元、202.59 亿元和 279.23 亿元；截至 2018 年 3 月末，公司在手合同总额 440.32 亿元，较为充足的项目储备对其稳定经营提供了重要支撑。

实际控股方实力雄厚，具有很强的担保实力。公司实际控股方碧桂园是全国领先的城镇化住宅开发商，2007 年在香港联交所主板上市，具有房地产开发、建筑施工、物业管理为一体的全产业链优势，近年来其签约销售金额位居全国房地产开发企业前列，并保持了稳健的财务政策，其提供的连带责任保证对本次债券本息的偿还形成有力的保障。

### （三）关注

行业竞争激烈，房地产市场波动对房建行业造成一定影响。国内房建市场竞争激烈，从业企业数量众多，行业整体利润空间较小，加之近年来政府的房地产调控政策不断波动，对房屋建筑企业稳定经营带来不确定性。

经营往来款规模较大。公司应收账款和其他应收款主要为与碧桂园集团内企业以及外部建筑公司的经营往来款，2017 年末上述科目余额分别为 116.64 亿元和 60.44 亿元，规模较大，且整体呈增长态势，需要关注款项回收情况。

施工安全及产品质量挑战。随着担保方碧桂园项目数量的不断上升，其所面临的项目安全及质量管理压力有所增加，未来碧桂园施工安全及产品质量相关制度的执行情况有待观察。

## 三、跟踪评级安排

自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度

报告公布后二个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

#### 四、公司资信情况

##### （一）获得主要贷款银行的授信情况、使用情况

截至2017年12月31日，公司银行授信总额为96.23亿元，已使用授信57.45亿元，未使用授信额度38.78亿元。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人主要银行授信及使用明细如下：

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
渤海银行股份有限公司广州分行	9.00	6.17	2.83
中国银行广州越秀支行	32.00	10.34	21.66
顺德农商行	5.00	5.00	-
平安银行股份有限公司佛山分行	1.00	0.75	0.25
九江银行股份有限公司广州环市支行	21.43	21.31	0.12
华夏银行股份有限公司广州分行	2.00	2.00	-
浙商银行	2.50	2.50	-
浙商银行	1.00	1.00	-
中国银行顺德分行	3.00	0.39	2.61
广东南粤银行股份有限公司佛山高明支行	5.80	2.94	2.86
中国邮政储蓄银行股份有限公司佛山	5.00	0.50	4.50

市分行			
顺德农村商业银行北滘	2.00	0.29	1.71
广发银行北滘支行	2.00	0.38	1.62
广东顺德农村商业银行股份有限公司 顺德总行	2.50	1.90	0.60
浙商银行	2.00	1.98	0.02
<b>合计</b>	<b>96.23</b>	<b>57.45</b>	<b>38.78</b>

## （二）与主要客户往来情况

公司在最近三年与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未出现过重大违约现象。

## （三）已发行债券及偿还情况

截至本募集说明书签署之日，发行人已发行的债券情况如下：

单位：亿元

债券名称	发行日期	发行金额	期限（年）	存续期余额
16腾越01	2016-10-20	10	4（2+2）	10
16腾越02	2016-10-20	20	7（5+2）	20
17腾越建筑MTN001	2017-8-24	15	3	15
17腾越建筑CP001	2017-2-16	10	1	0
17腾越建筑MTN002	2017-10-18	15	3	15
17腾越01	2017-10-20	38	4（2+2）	38
17腾越02	2017-11-8	12	4（2+2）	12
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>120</b>	<b>-</b>	<b>110</b>

截至本募集说明书签署之日，16腾越01、16腾越02和17腾越建筑MTN001按期完成利息兑付，17腾越建筑CP001已经完成还本付息，其他债券未进入还本付息阶段。报告期内，发行人不存在违约或延迟支付本息的情形。

## （四）本次发行后累计债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

本次公司债券计划发行规模不超过人民币30亿元，本次发行完成后发行人公开发行的累计债券余额为60亿元。截至2018年3月31日，发行人未经审计的净资产为151.27亿元，公开发行公司债券累计余额占公司未经审计合并口径净资产

（含少数股东权益）的比例为39.67%，未超过40%。

#### （五）公司合并口径主要偿债指标

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产负债率（%）	58.84	62.94	60.20	61.84
流动比率	3.45	2.77	1.97	1.61
速动比率	2.37	2.09	1.59	1.29
项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
EBITDA 利息保障倍数	1.95	2.24	5.42	11.83
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

注：上表所列各项财务指标计算公式如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债；
- （2）速动比率=速动资产/流动负债；
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额；
- （4）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；
- （5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- （6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

## 第四节增信机制、偿债计划及其他保障措施

### 一、本次债券的担保情况

本次债券由碧桂园控股提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

#### (一) 保证人基本情况

##### 1、基本情况简介

名称：碧桂园控股有限公司；

英文名：Country Garden Holdings Company Limited；

注册办事处：Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands；

中国主要营业地址：广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心；

授权签字人：莫斌；

实缴资本：212,798.89 万港元；

成立日期：2006 年 11 月 10 日。碧桂园控股的定位为投资控股平台，其下属公司主要从事房地产开发、建筑、装修及装饰、物业管理及酒店经营业务。

碧桂园控股的实际控制人为杨惠妍女士，其通过 CONCRETE WIN LIMITED 必胜有限公司、Golden Value Investments Limited 及 Genesis Capital Global Limited 间接控制碧桂园控股。截至 2018 年 3 月 31 日，杨惠妍间接持有碧桂园控股 56.70% 股权。

碧桂园控股是中国具有领导地位的综合性房地产开发企业之一。碧桂园控股采用集中及标准化的运营模式，业务包括物业发展、建安、装修、物业管理、物业投资、酒店开发和管理等，多元化的产品能够切合不同细分市场的需求。

碧桂园控股于 2007 年 4 月 20 日在香港联交所主板上市，并于 2007 年 9 月 1 日成为摩根士丹利资本国际环球标准指数成份股、于 2007 年 9 月 10 日成为恒生综合指数、恒生中国内地综合指数及恒生中国内地流通指数成份股（现为恒生

中国内地 100)。加入成份股标志着资本市场对碧桂园控股作为香港股票市场重要部分的肯定，并强化了碧桂园控股在国际资本市场的地位。

碧桂园控股自创立以来，业务区域逐步拓展，从广东省拓展至全国其他经济高增长地区。截至 2017 年 12 月 31 日，碧桂园控股已于国内 30 个省/直辖市/自治区的多个策略性挑选地区拥有物业开发项目。自 2011 年 12 月，碧桂园控股成功进军海外市场，目前在马来西亚及澳大利亚等地区拥有物业开发项目。

## 2、最近一年的主要财务指标

### (1) 主要财务数据（合并口径）

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日/2017 年度
归属于母公司所有者权益	9,367,057
所有者权益合计	11,661,193
营业收入	22,689,979
归属于母公司所有者的净利润	2,606,352
净利润	2,875,181

注：2017 年数据经罗兵咸永道会计师事务所审计。

### (2) 主要财务指标（合并口径）

项目	2017 年 12 月 31 日/2017 年度
资产负债率	88.89%
净资产收益率	29.01%
流动比率（倍）	1.13
速动比率（倍）	0.60

注 1、2017 年数据经罗兵咸永道会计师事务所审计；

注 2、以上财务指标计算公式如下：

(1) 资产负债率=负债总额/资产总额

(2) 净资产收益率=期内利润/期末净资产平均余额

(3) 流动比率=流动资产/流动负债

(4) 速动比率=速动资产（流动资产-流动在建物业-持作销售已落成物业-存货-受限制资金）/流动负债

### 3、资信状况

碧桂园控股作为香港联交所主板的上市公司，资信状况良好，与国内、外主要银行保持着良好合作伙伴关系，报告期内在偿还有息债务方面未发生违约行为。

### 4、累计对外担保余额

截至 2017 年 12 月 31 日，碧桂园控股累计对外担保金额分别为 2,484.08 亿元，剔除为物业买方向银行申请按揭贷款而提供的短期过渡性担保，碧桂园控股累计对外担保金额为 335.00 亿元，占期末归属于母公司所有者权益的 35.76%。

碧桂园控股对外担保明细如下表所示：

单位：亿元

项目	2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比
提供予若干买家的按揭融资担保	2,149.08	86.51%
为联营公司及合营企业借款提供担保	335.00	13.49%
<b>合计</b>	<b>2,484.08</b>	<b>100.00%</b>

注：以上 2017 年数据经罗兵咸永道会计师事务所审计。

碧桂园控股就若干银行授出的按揭融资额而提供担保，该等按揭融资涉及为碧桂园控股的若干物业买家安排的按揭贷款。根据担保条款，若该等买家未能支付按揭贷款，碧桂园控股需向银行偿还买家欠款本金连同应计利息及罚款，而碧桂园控股有权收回该等买家对物业的所有权。

截至 2017 年 12 月 31 日，上述担保于：1) 物业买方获得物业之所有权证（买方通常可在取得物业后三个月之内获得所有权证）；或 2) 物业买方付清按揭贷款时解除，以较早者为准。

房地产开发商为物业买家提供按揭融资担保属于行业惯例，目的在于为买家提供短期的过渡性担保，以便买家在取得物业所有权证之前能够成功取得银行按揭贷款，从而促进物业销售。此类担保持续时间短，且被担保方（物业买家）非常分散，因买家出现拖欠款项导致碧桂园控股承担担保责任的风险很小，因此不会对碧桂园控股的偿债能力造成重大不利影响。

## 5、偿债能力分析

碧桂园控股 2017 年末的流动比率和速动比率分别为 1.13 和 0.60，资产的流动性较好，短期偿债能力良好；2017 年末，碧桂园控股合并口径资产负债率为 88.89%，处于相对合理水平；2017 年末，碧桂园控股现金及现金等价物余额为 1,370.84 亿元，现金储备充足。

截至 2017 年 12 月 31 日，碧桂园控股获得银行的授信额度总额为 6,115 亿元，未使用额度为 2,485 亿元。

综上所述，碧桂园控股资产负债结构合理、现金储备充沛，且拥有充足的银行授信额度，流动性良好，能够为发行人本次公司债券的发行提供充足的担保。

## 6、保证人其他主要资产情况

碧桂园控股作为发行人的间接控股股东，除间接持有发行人 100% 股权以外，还通过若干持股公司持有其他房地产项目开发及运营公司。截至 2017 年 12 月 31 日，碧桂园控股拥有 1,468 个处于不同发展阶段的房地产开发项目，其中 1,456 个位于中国，12 个位于中国大陆以外。国内项目分布在全国 30 个省、自治区、直辖市的 220 个城市总计覆盖 768 个县、区、镇，按区域划分主要集中在华南地区，大部分位于广东省内，得益于公司的区位优势。截至 2017 年 12 月 31 日，碧桂园控股归属于母公司所有者权益约为 9,367,057 万元，发行人归属于母公司所有者权益约为 1,503,637.43 万元，约占碧桂园控股的 12.89%。

截至 2017 年 12 月 31 日，碧桂园控股受限制资产合计 4,912,671 万元，占资产总额 4.68%，具体情况如下：

单位：万元

受限制资产类别	账面价值	受限原因	占资产总额比例
受限制资金	1,131,817	受限制	1.08%
在建物业	3,118,635	抵押	2.97%
固定资产	182,228	抵押	0.17%
投资性房地产	41,931	抵押	0.04%
土地使用权	158,770	抵押	0.15%
于合营企业之投资	207,098	质押	0.20%
于联营公司之投资	72,192	质押	0.07%
<b>合计</b>	<b>4,912,671</b>	<b>-</b>	<b>4.68%</b>

截至 2017 年 12 月 31 日，碧桂园控股有 40 家子公司的股权部分或全部处于质押状态。碧桂园控股其他主要资产均经营正常，除上述情况外，不存在其他权利限制或后续权利限制安排。

## （二）担保函的主要内容

### 第一条被担保的债券种类、数额

被担保的债券为发行人经董事会 2017 年批准，并经中国证监会核准后，发行人在核准有效期内公开发行的总额不超过人民币 30 亿元的公司债券。

### 第二条担保方式

保证人提供担保的方式为全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

### 第三条保证范围

本担保函项下保证人的担保范围包括发行人在注册有效期内发行的不超过人民币 30 亿元公司债券的本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的合理费用。

### 第四条保证期间

本担保函项下的保证期间为本次公司债券的存续期及本次公司债券到期日后两年止。如本次公司债券分期发行，各期公司债券的保证期间应分别计算，分别为各期债券的存续期及各期债券到期日届满后两年止。

### 第五条财务信息披露

本次公司债券有关主管部门、公司债券持有人及公司债券受托管理人有权对保证人的财务状况进行监督，保证人应当按照有关监管规定的要求定期提供已披露的会计报表等财务信息。

### 第六条担保责任的承担

在本担保函项下公司债券各期利息或本金到期偿付时，如发行人不能如期偿付公司债券利息和/或本金，保证人应主动承担担保责任，将偿付资金划入公司债券登记机构或公司债券受托管理人指定的账户。公司债券持有人可分别或联合要求保证人承担保证责任。

### 第七条债券的转让或出质

公司债券认购人或持有人依法将债权转让或出质第三人的，保证人在本担保协议第三条规定的范围内继续承担保证责任。

#### 第八条主债权的变更

经本次公司债券有关主管部门和公司债券持有人会议批准，本次公司债券利率、期限、还本付息方式等发生变更（但公司债券总额不超过人民币 30 亿元）时，不需另行经过保证人同意，保证人在本担保函规定的范围内继续承担保证责任。

#### 第九条担保函生效

本担保函自签定之日起生效。如本次公司债券的发行未能得到中国证监会核准或其他原因导致本次公司债券未能发行，本担保函自动失效。

#### 第十条适用法律及争议解决

本担保函适用中华人民共和国法律。因履行本《担保函》所发生的或与本《担保函》有关的一切争议，各方应尽最大努力通过协商解决。如果协商解决不成，任何一方可将争议提交给上海仲裁委员会，根据该会的仲裁规则和程序在上海进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对协议各方均具有约束力。

### （三）担保的履约

本次债券由设立在开曼群岛的碧桂园控股提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保，构成了担保人向债权人书面作出的、具有法律约束力、承诺按照担保合同约定履行相关付款义务并可能产生资金跨境收付或资产所有权跨境转移等国际收支交易的担保行为，即跨境担保。

#### 1、《担保函》的约定及保证人承诺

根据《担保函》第六条的约定：在本担保函项下公司债券各期利息或本金到期偿付时，如发行人不能如期偿付公司债券利息和/或本金，保证人应主动承担担保责任，将偿付资金划入公司债券登记机构或公司债券受托管理人指定的账户。公司债券持有人可分别或联合要求保证人承担保证责任。

同时，保证人做出如下承诺：“本公司在收到债券受托管理人或债券持有人根据担保函的规定发出的书面索赔通知后，将协调本公司及下属全资子（孙）公司的境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信进行兑付，与兑付所需资

金存在不足的部分，本公司将积极与外汇管理局沟通，将境外资金通过合法合规的途径调回境内进行兑付。”

## 2、跨境担保的登记及履约资金的跨境回流

1) 目前，我国法律法规中与跨境担保相关的主要包括：《中华人民共和国外汇管理条例》、《跨境担保外汇管理规定》（下称“汇发[2014]29 号文”）、《跨境担保外汇管理操作指引》（下称“《操作细则》”）及《外债登记管理办法》（下称“汇发[2013]19 号文”）。根据目前的外汇管理规定，跨境担保属于事后登记管理，不属于事前审批项目。

2) 根据目前的外汇管理规定，汇发[2014]29 号文及《操作指引》仅对债权人为金融机构的跨境担保进行规范管理。本次债券面向合格投资者公开发行，发行对象可包含非金融机构等不确定的其他经济组织及/或个人，不属于依据汇发[2014]29 号文及其《操作指引》的受理范围；且债券持有人向外汇管理局的资本项目系统报送债权债务数据存在操作难度。如果本次跨境担保无法在外汇管理局登记备案，则担保履约时跨境资金可能无法回流至境内。

3) 碧桂园控股实际为红筹架构的境外上市公司，截至 2016 年 12 月 31 日，碧桂园控股的营业收入中 100% 来自于境内，资产结构中 90% 以上位于境内；截至 2016 年 12 月 31 日，碧桂园控股及其下属公司的境内可用货币资金为 786.98 亿元，未使用境内银行授信额度为 1,628.4 亿元。同时根据碧桂园控股的承诺，其在收到债券受托管理人或债券持有人根据担保函的规定发出的书面索赔通知后，将协调碧桂园控股及其下属全资子公司（孙）公司的境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信进行兑付，与兑付所需资金存在不足的部分，碧桂园控股将积极与外汇管理局沟通，将境外资金通过合法合规的途径调回境内进行兑付。针对上述跨境担保可能存在的风险，碧桂园控股进一步承诺，在必要时将采取以下措施履行担保义务，保障债权人利益：（1）变现境内资产；（2）向发行人增加注册资本的方式提升其偿还能力；（3）在符合相关法律法规的条件与程序下，与境内金融机构达成外保内贷安排，由本公司在境外向境内金融机构提供担保，由境内金融机构向发行人提供融资用于兑付，本公司将配合办理前述外保内贷安排涉及的一切登记/备案手续。

综上所述，即使在本次跨境担保无法在外汇管理局备案登记的情况下，碧桂

园控股亦有较强的实力以境内可用资金或变现境内资产等方式进行担保履约，本次债券的担保具有较强的增信效力。

## 二、偿债计划

本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

### （一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一的付息日为 2019 年至 2021 年每年的 10 月 26 日，品种二的付息日为 2019 年至 2022 年每年的 10 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若品种一债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年 10 月 26 日，若品种一债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 10 月 26 日，若品种二持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 10 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

2、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

### （二）本金的偿付

本期债券到期一次还本。本期债券品种一的兑付日期为 2021 年 10 月 26 日，品种二的兑付日期为 2022 年 10 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若品种一债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则品种一回售部分的兑付日为 2019 年 10 月 26 日，若品种一债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则品种一回售部分的兑付日为 2020 年 10 月 26 日，若品种二债券持有人行使回售选择权，则回售部分的兑付日为 2020 年 10 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

### 三、偿债资金来源

本次债券偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的利润。公司合并口径 2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-3 月分别实现营业收入 1,612,538.65 万元、1,298,101.47 万元、1,908,089.09 万元和 668,800.13 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 81,103.50 万元、41,872.58 万元、35,329.06 万元和 15,474.94 万元。随着公司业务的不断发展，本公司营业收入和利润水平保持稳步发展，从而为偿还本次债券本息提供保障。

### 四、应急偿债保障措施

公司财务政策稳健，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 2018 年 3 月末，公司合并财务报表口径下流动资产为 365.80 亿元，占总资产的比例为 99.54%，其中货币资金为 36.40 亿元，应收账款为 98.42 亿元，其他应收款为 69.35 亿元，存货为 114.67 亿元，不含存货的流动资产为 251.13 亿元。

公司与银行等金融机构保持了良好的长期合作关系，并获得了较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2017 年 12 月末，银行类金融机构对公司合并口径授信总额为 96.23 亿元，其中，尚未使用的授信额度为 38.78 亿元。即使发生极端情形，导致公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金。

### 五、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

根据《债券受托管理协议》，受托管理人将持续关注发行人和保证人的资信状况、偿债保障措施的实施情况，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》约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；（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）调取发行人、保证人银行征信记录；（4）对发行人和保证人进行现场检查；（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

如发行人在本次债券的债券本金及/或利息根据本次债券条款的规定到期后，且未按照募集说明书的规定按期、足额将该等到期的本次债券本金和/或利息划入本次债券的证券登记公司指定的银行账户时，受托管理人有权在本次债券付息日和/或到期日的次日，代理债券持有人向本次债券的保证人发出书面索赔通知，要求保证人履行保证责任，代发行人偿付本次债券的到期本金和/或利息。

根据碧桂园控股出具的担保函，如发行人不能如期偿付公司债券利息和/或本金，保证人应主动承担担保责任，将偿付资金划入公司债券登记机构或公司债券受托管理人指定的账户。公司债券持有人可分别或联合要求保证人承担保证责任。

## 六、偿债保障措施

为了充分、有效维护债券持有人的利益，公司将采取一系列具体、有效的措施来保障债券投资者到期兑付本金及利息的合法权益。

### （一）聘请受托管理人

公司按照《管理办法》的要求引入了债券受托管理人制度，聘任国泰君安证券担任本次公司债券的受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。在债券存续期间内，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，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。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，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承诺履行情况，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根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书之“第九节债券受托管理人”的内容。

### （二）制定《债券持有人会议规则》

公司已按照《管理办法》的要求制定了《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，为保障本次

公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》具体内容，详见本募集说明书之“第八节债券持有人会议”。

### （三）指定专门部门负责偿付工作

发行人指定财务资金部牵头负责协调本次债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

### （四）严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按中国证监会、上交所及《债券受托管理协议》的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

### （五）其他偿债保障措施

根据发行人于 2017 年 12 月 22 日董事会及发行人股东广东耀康于 2017 年 12 月 25 日出具的股东决定审议通过的关于本次债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付公司债券本息或者到期未能按期偿付公司债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- （1）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （2）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （3）主要责任人不得调离。

## 七、违约责任及解决机制

### （一）违约事件

根据《债券受托管理协议》的约定，本次债券项下的违约事件如下：

- 1、在本次债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；
- 2、发行人未能偿付本次债券的到期本息；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

4、发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次未偿还债券总额 10% 以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

5、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

6、任何适用的法律、法规发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行本协议或本次债券项下的义务变为不合法或者不合规；

7、其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

## （二）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、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

3、在本次债券存续期间，若债券受托管理人拒不履行、故意迟延履行《债券受托管理协议》约定下的义务或职责，致使债券持有人产生直接经济损失的，债券受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括其在募集说明书中做出的有关声明，如有）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，但非因债券受托管理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照《债券受托管理协议》约定履职的除外。

## （三）争议解决机制

《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方可将争议

提交给上海仲裁委员会，根据该会的仲裁规则和程序在上海进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对协议各方均具有约束力。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

发行人中文名称	广东腾越建筑工程有限公司
法定代表人	杨宝坚
注册资本	人民币52亿元
设立日期	1997年3月25日
统一社会信用代码	91440606231927946T
注册及办公地址	佛山市顺德区北滘镇工业大道18号
邮政编码	528300
联系人	梁燕玲
电话	0757-26601115
传真号码	0757-26663360
经营范围	房屋建筑工程的施工，各类地基与基础工程的施工，建筑机械安装维修（不含特种设备）；生产、销售商品混凝土（经营范围中涉及行政许可的项目凭有效许可证或资质证经营）。（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。）

### 二、公司设立及重大资产重组情况

#### （一）公司设立情况及重大变更事项

##### 1、公司设立

1993年9月17日，顺德市北滘建筑工程公司的杨貳珠、区学铭、苏汝波、张耀垣等4人共同委托该公司总经理杨国强与北滘镇人民政府代表人区祥贤签订了《顺德市北滘建筑工程公司等企业产权转让、租赁合同》，约定：北滘镇人民政府（甲方）将顺德市北滘建筑工程公司（原二建二队）全部资产、顺德市北滘镇化工建材供应站全部资产、顺德市北滘建筑材料购销部全部资产、顺捷装饰设计工程公司除房地产外的其余资产、顺德市北滘建筑工程公司（2）（原区建）除原

征用地及其上面的房产外的其余资产（含原租用地上面的房产）以及正在办理牌照的顺德市鸿业房产公司、顺德市北滘建筑设计事务所转让给杨国强、区学铭、杨貳珠、苏汝波、张耀垣等5人（合称“乙方”），并将顺捷装饰设计工程公司房地产、顺德市北滘建筑工程公司（2）（原区建）原征用地及其上面的房产租赁给乙方经营。经专责小组评估，甲方转让给乙方的资产净值为33,950,686.00元；租赁给乙方的资产的净值为213,683.00元。1993年9月17日，顺德市北滘镇法律服务所见证了上述合同的签署，并出具了《见证书》（（1993）顺北见字第238号）。

1996年11月28日，杨国强、杨貳珠、苏汝波、区学铭、张耀垣（下称“各方”）协商共同签订了《股份分配协议书》，根据1993年9月17日各方与顺德市北滘经济发展总公司签订的碧桂园物业发展有限公司产权转让合同及1995年4月3日各方与顺德市北滘经济发展总公司签订的碧桂园物业发展有限公司产权转让合同，对北滘建筑工程公司等企业、碧桂园物业发展有限公司及双强房产公司的股份，一致同意均按以下比例分配股份：杨国强52%、杨貳珠12%、苏汝波12%、区学铭12%、张耀垣12%。该《股份分配协议书》并经顺德市北滘经济发展总公司于1996年12月30日审批同意。

1996年6月28日，顺德市工商行政管理局向杨国强核发了《企业名称预先核准通知书》（顺名称预核字[96]第0742号），同意预先核准“顺德市碧桂园建筑工程有限公司”名称。

1996年12月30日，杨国强、苏汝波、杨貳珠、区学铭、张耀垣共5名自然人股东签署了《顺德市碧桂园建筑工程有限公司章程》。章程中约定，公司的注册资本是1,780万元；公司住所为广东省顺德市北滘镇蓬莱路；经营范围是：承建三十层、构筑物高度100米和三十米跨以内的土木建筑工程；地基基础工程；水电安装工程；建筑材料、水泥构件批发、零售。

发行人股东出资情况：

单位：万元

股东名称	出资额	比例（%）
杨国强	925.6	52
苏汝波	213.6	12
杨貳珠	213.6	12
区学铭	213.6	12

张耀垣	213.6	12
合计	<b>1,780</b>	<b>100</b>

1997年3月13日，顺德市会计师事务所经审验上述股东出资后出具《企业法人验资证明书》（顺会验字（1997）（北）（17）号），证明顺德市碧桂园建筑工程有限公司（筹）注册资本已足额实缴，全体股东均以货币形式出资，资金来源均为自有资金。顺德市工商行政管理局核准了顺德市碧桂园建筑工程有限公司的设立登记申请。

## 2、2001年3月，第一次变更企业名称及法定代表人

2001年3月，顺德市工商行政管理局向顺德市碧桂园建筑工程有限公司核发了《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准“顺德市腾越建筑工程有限公司”名称。

2001年3月10日，顺德市碧桂园建筑工程有限公司全体股东订立了《顺德市腾越建筑工程有限公司章程》，并自顺德市工商行政管理局登记注册之日起生效。

2001年3月15日，顺德市碧桂园建筑工程有限公司召开股东会会议，全体股东决议一致同意：将“顺德市碧桂园建筑工程有限公司”改为“顺德市腾越建筑工程有限公司”。原法定代表人“杨国强”改为“张耀垣”。同日，公司就上述变更事项向顺德市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》。顺德市工商行政管理局核准了顺德市碧桂园建筑工程有限公司的变更登记申请。

## 3、2001年6月，第一次增加注册资本

2001年6月22日，顺德市腾越建筑工程有限公司召开股东会会议，全体股东决议一致同意：增加300万元注册资本，由原来的注册资本1,780万元增加到2,080万元，由各股东按所持比例投入。2001年6月23日，全体股东相应签订了《章程修正案》。

本次增资后股东及出资情况：

单位：万元

股东名称	出资额	比例（%）
杨国强	1,081.6	52

股东名称	出资额	比例 (%)
苏汝波	249.6	12
杨贰珠	249.6	12
区学铭	249.6	12
张耀垣	249.6	12
<b>合计</b>	<b>2,080</b>	<b>100</b>

2001年6月25日，顺德市智信会计师事务所有限公司为本次增资出具了《验资报告》（智信验字（2001）第582号），证明本期新增注册资本已足额实缴。

同日，公司就上述变更事项向顺德市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》并取得了核准。

#### 4、2003年5月，第二次变更企业名称及法定代表人

2003年4月9日，广东省工商行政管理局向顺德市工商行政管理局下发《企业冠省名称预先核准通知书》（粤名预私冠字[2003]第88号），同意杨国强、苏汝波、张耀垣、杨贰珠、区学铭在顺德市设立的企业冠以省名，核准的企业名称为：广东腾越建筑工程有限公司。

2003年5月23日，顺德市腾越建筑工程有限公司召开股东会会议，全体股东决议一致同意：将公司名称更改为广东腾越建筑工程有限公司，地址更改为顺德北滘工业大道18号，法定代表人更改为张炽标。2003年5月27日，全体股东相应签订了《章程修正案》。

同日，公司就上述变更事项向顺德市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》并取得了核准。

#### 5、2004年3月，第一次股权转让

2004年3月1日，广东腾越建筑工程有限公司召开股东会会议，全体股东决议一致通过了《关于同意杨贰珠、区学铭、张耀垣转让其股份的决议》，同意杨贰珠将所持公司12%的股份以249.6万元转让给杨丽芬；区学铭将所持公司12%的股份以249.6万元转让给区结萍；张耀垣将所持公司12%的股份以249.6万元转让给张炽标，同时修改公司章程，并选举张炽标为公司的法定代表人。同日，上述各方均签订了相应的《股权转让合同》。2004年3月2日，全体股东签订了《章

程修正案》。

本次股权转让后股东及出资情况：

单位：万元

股东名称	出资额	比例（%）
杨国强	1,081.6	52
苏汝波	249.6	12
杨丽芬	249.6	12
区结萍	249.6	12
张炽标	249.6	12
<b>合计</b>	<b>2,080</b>	<b>100</b>

2004年3月8日，公司就上述变更事项向顺德市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》并取得了核准。

#### 6、2004年4月，第二次股权转让

2004年4月7日，广东腾越建筑工程有限公司召开股东会会议，全体股东决议一致通过了《关于同意杨国强、杨貳珠、区学铭、苏汝波、张耀垣转让其股份的决议》，同意了苏汝波将所持公司4.32%的出资额以89.856万元转让给杨貳珠；杨国强将所持公司18.72%的出资额共计389.376万元分别转让给张耀垣等3位自然人（其中张耀垣以159.744万元受让7.68%的出资额、区学铭以159.744万元受让7.68%的出资额、杨貳珠以69.888万元受让3.36%的出资额），同时修改公司章程。同日，上述各方均签订了相应的《股权转让合同》。

本次股权转让后股东及出资情况：

单位：万元

股东名称	出资额	比例（%）
杨国强	692.224	33.28
杨丽芬	249.6	12
区结萍	249.6	12
张炽标	249.6	12
苏汝波	159.744	7.68
杨貳珠	159.744	7.68
区学铭	159.744	7.68

股东名称	出资额	比例 (%)
张耀垣	159.744	7.68
<b>合计</b>	<b>2,080</b>	<b>100</b>

2004年4月9日，公司就上述变更事项向顺德市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》并取得了核准。

#### 7、2005年8月，第三次股权转让

2005年8月10日，广东腾越建筑工程有限公司召开股东会会议，全体股东决议一致同意了杨国强、杨贰珠、区学铭、张耀垣将合计持有的公司52%股份以1,081.6万元转让给杨美容；苏汝波、张耀垣将合计持有的公司12%股份以249.6万元转让给苏炎明，全体股东签订了《章程修正案》。同日，上述各方均签订了相应的《股权转让合同》。

本次股权转让后股东及出资情况：

单位：万元

股东名称	出资额	比例 (%)
杨美容	1,081.6	52
杨丽芬	249.6	12
张炽标	249.6	12
区结萍	249.6	12
苏炎明	249.6	12
<b>合计</b>	<b>2,080</b>	<b>100</b>

2005年8月10日，公司就上述变更事项向顺德市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》并取得了核准。

#### 8、2006年4月，第四次股权转让

2006年4月15日，广东腾越建筑工程有限公司召开股东会会议，全体股东决议一致同意了杨丽芬将持有公司12%的股权以249.6万元转让给杨贰珠。同日，双方签订了《股权转让合同》并修改了公司章程。

本次股权转让后股东及出资情况：

单位：万元

股东名称	出资额	比例 (%)
杨美容	1,081.6	52
杨贰珠	249.6	12
张炽标	249.6	12
区结萍	249.6	12
苏炎明	249.6	12
<b>合计</b>	<b>2,080</b>	<b>100</b>

2006年4月22日，公司就上述变更事项向顺德市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》并取得了核准。

#### 9、2006年4月，第五次股权转让

2006年4月22日，广东腾越建筑工程有限公司召开股东会会议，全体股东决议一致同意了杨美容将持有的公司52%股份以1,081.6万元转让给杨惠妍；区结萍将持有的公司12%股份以249.6万元转让给杨惠妍；张炽标将持有的公司6%股份以124.8万元转让给杨惠妍；张炽标将持有的公司6%股份以124.8万元转让给张耀垣；苏炎明将持有的公司6%股份以124.8万元转让给苏汝波；苏炎明将持有的公司6%股份以124.8万元转让给区学铭。全体股东签订了《章程修正案》。上述各方均签订了相应的《股权转让合同》。

本次股权转让后股东及出资情况：

单位：万元

股东名称	出资额	比例 (%)
杨惠妍	1,456	70
杨贰珠	249.6	12
苏汝波	124.8	6
张耀垣	124.8	6
区学铭	124.8	6
<b>合计</b>	<b>2,080</b>	<b>100</b>

2006年4月22日，公司就上述变更事项向顺德市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》并取得了核准。

#### 10、2006年5月，第六次股权转让，变更设立为外商投资企业

2006年5月30日，腾越建筑召开股东会议，会议通过了以下决议：公司股东杨惠妍持有的70%股权以1,456万元转让给伊东公司；股东杨贰珠持有的12%股权以249.6万元转让给伊东公司；苏汝波持有的6%股权以124.8万元转让给伊东公司；股东张耀垣持有的6%的股权以124.8万元转让给伊东公司；股东区学铭持有的6%的股权以124.8万元转让给伊东公司。同日，伊东公司分别与杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣、区学铭签订了股权转让协议。

本次股权转让后股东及出资情况：

单位：万元

股东名称	出资额	比例（%）
伊东公司	2,080	100
合计	<b>2,080</b>	<b>100</b>

同日，伊东公司签署了《外资企业广东腾越建筑工程有限公司章程》。

2006年6月12日，广东省对外贸易经济合作厅核发了《关于股权并购设立外资企业广东腾越建筑工程有限公司的批复》（粤外经贸资字[2006]389号）同意腾越建筑的股权转让，公司变更为外商投资企业。2006年6月13日，核发了《中国人民共和国外商投资企业批准证书》（批准号：商外资粤外资证[2006]0170号，进出口企业代码：4400231927946）。

2006年6月21日，佛山市顺德区工商行政管理局核发《核准变更登记通知书》（佛顺核变通外字[2006]第0600637030号）核准上述变更事项。

#### 11、2006年9月，变更法定代表人

2006年9月11日，公司召开股东会，会议通过了以下决议：修改公司章程，原法定代表人杨惠妍变更为张炽标。

2006年10月16日，佛山市顺德区工商行政管理局核发《核准变更登记通知书》（佛顺核变通外字[2006]第0600952718号）核准上述变更事项。

#### 12、2006年11月，变更设立后的第一次增加注册资本

2006年9月15日，公司召开股东会，会议通过了以下决议：同意公司注册资本由2,080万元增加695万元至2,775万元，投资额由4,160万元增加695万元至4,855万元，均为货币出资。公司申请注册资本变更登记时缴付不低于新增注册资本的

20%，其余部分自营业执照变更之日起2年内缴足，新增资金用于流动资金。公司股东签署了章程修正案。

2006年9月20日，广东省对外贸易经济合作厅作出了《关于外资企业广东腾越建筑工程有限公司增资的批复》（粤外经贸资字[2006]798号），同意公司增加投资额及增加注册资本。

2006年11月1日，佛山市顺德区广德会计师事务所为此次增资出具了验资报告（广德会验字[2006]F047号），证明本期新增注册资本已足额实缴。

2006年11月7日，佛山市顺德区工商行政管理局核发《核准变更登记通知书》（佛顺核变通外字[2006]第0601002117号）核准上述变更事项。

### 13、2007年5月，变更设立后的第二次增加注册资本

2007年4月6日，公司召开股东会，会议通过了以下决议：同意公司投资额由4,855万元增加1,200万元至6,055万元，注册资本由2,775万元增加840万元至3,615万元，均为货币出资。公司申请注册资本变更登记时缴付不低于新增注册资本的20%，其余部分自营业执照变更之日起2年内缴足，新增资金用于流动资金。

2007年4月13日，广东省对外贸易经济合作厅作出了《关于外资企业广东腾越建筑工程有限公司增资的批复》（粤外经贸资字[2007]357号），同意公司增加投资额及增加注册资本。

2007年5月15日，佛山市顺德区广德会计师事务所为此次增资出具了验资报告（广德会验字[2007]F021号），证明本期新增注册资本已足额实缴。

2007年5月22日，佛山市顺德区工商行政管理局核发《核准变更登记通知书》（佛顺核变通外字[2007]第0700360322号）核准上述变更事项。

### 14、2007年7月，变更设立后的第三次增加注册资本

2007年6月18日，公司召开股东会，会议通过了以下决议：同意公司投资额由6,055万元增加13,945万元至20,000万元，注册资本由3,615万元增加6,385万元至10,000万元，均为货币出资。公司申请注册资本变更登记时缴付不低于新增注册资本的20%，其余部分自营业执照变更之日起2年内缴足，新增资金用于流动资金。

2007年6月29日，广东省对外贸易经济合作厅作出了《关于外资企业广东腾越建筑工程有限公司增资的批复》（粤外经贸资字[2007]677号），同意公司增加

投资额及增加注册资本。

2007年7月16日，佛山市顺德区广德会计师事务所为此次增资出具了验资报告（广德会验字[2007]F035号），证明本期新增注册资本已足额实缴。

2007年7月16日，佛山市顺德区工商行政管理局核发《核准变更登记通知书》（佛顺核变通外字[2007]第0700564298号）核准上述变更事项。

#### 15、2008年7月，变更设立后的第四次增加注册资本

2007年10月8日，公司召开股东会，会议通过了以下决议：同意公司投资额由20,000万元增加60,000万元至80,000万元，注册资本由10,000万元增加60,000万元至70,000万元，均为货币出资。公司申请注册资本变更登记时缴付不低于新增注册资本的20%，其余部分自营业执照变更之日起2年内缴足，新增资金用于流动资金。

2007年10月11日，广东省对外贸易经济合作厅作出了《关于外资企业广东腾越建筑工程有限公司增资的批复》（粤外经贸资字[2007]1117号），同意公司增加投资额及增加注册资本。

2008年5月28日，佛山市顺德区广德会计师事务所为此次增资出具了验资报告（广德会验字[2008]F023号），证明本期新增注册资本已足额实缴。

2008年7月29日，顺德区市场监督局核发《核准变更登记通知书》（顺监核变通外字[2008]第0800543421号）核准了上述变更事项。

#### 16、2009年11月，公司实收资本变更

截至2009年11月4日止，广东腾越建筑工程有限公司的实收资本最终达到70,000万元，占注册资本总额比例为100%，佛山市顺德区广德会计师事务所为本期增资的历次缴纳实收资本进行验资，并先后出具广德会验字[2009]F024号、F025号、F026号等3份《验资报告》。

顺德区市场监督局亦先后于2009年11月2日核发《核准变更登记通知书》（顺监核变通外字[2009]第0900610590号）、于2009年12月2日核发《核准变更登记通知书》（顺监核变通外字[2009]第0900644259号）核准了上述历次实收资本变更事项。

#### 17、2011年9月，变更设立后的第五次增加注册资本、变更法定代表人

2011年7月1日，公司股东伊东公司作出股东决定，公司的投资总额及注册资本均增加20,000万元，以货币出资；原法定代表人张炽标变更为杨宝坚。伊东公司相应签订了《补充章程》。

同日，公司就上述变更事项向顺德区市场监督管理局提交了《外商投资企业变更（备案）登记申请书》。

2011年8月1日，广东省对外贸易经济合作厅核发《关于外资企业广东腾越建筑工程有限公司增资的批复》（粤外经贸资字[2011]312号），同意上述增资及公司于2011年7月1日签订的章程修正案。

2011年8月30日，广东信华会计师事务所为此次增资出具了《2011验资报告》（粤信华会验字（2011）243号），证明本期新增注册资本已足额实缴。

2011年9月9日，顺德区市场监督管理局核发《核准变更登记通知书》（顺监核变通外字[2011]第1160565984号）核准上述变更事项。

#### 18、2015 年 8 月，变更设立后第一次股权转让

2015 年 5 月 4 日，公司股东伊东公司作出股东决定，将持有公司的 100% 股权以增资方式注入其全资子公司外商投资性公司广东耀康投资有限公司，公司股东变更后，公司投资总额和注册资本保持不变。同日，公司新股东广东耀康投资有限公司签署了《补充章程》。

2015 年 7 月 27 日，广东省商务厅核发《关于外资企业广东腾越建筑工程有限公司变更投资者的批复》（粤商务资字[2015]264 号），同意上述股东变更及公司于 2015 年 5 月 4 日签订的章程修正案。2015 年 7 月 29 日，广东省人民政府签发了《外商投资企业批准证书》。2015 年 8 月 3 日，顺德区经济和科技促进局出具顺经外[2015]285 号通知，将广东省商务厅的上述批复转发给公司。

2015 年 8 月 6 日，顺德区市场监督管理局核准了上述变更事项。

本次股权变更后，广东耀康投资有限公司持有发行人 100% 股权，为发行人唯一股东。

#### 19、2017 年 1 月，变更设立后第六次增加注册资本

2016年12月27日，公司唯一股东广东耀康作出股东决定，同意公司投资额由100,000万元增加400,000万元至500,000万元，注册资本由90,000万元增加400,000万元至490,000万元，均为货币出资。公司申请注册资本变更时一次缴付新增注

册资本的100%。

2016年12月，佛山市顺德区经济和科技促进局分别出具了《外商投资企业变更备案回执》（粤顺外资备201600148、粤顺外资备201600158号），确认上述变更事项不涉及国家规定实施准入特别管理措施的情形，公司完成变更信息备案。

2017年1月25日，佛山市顺德区市场监督管理局核发《核准变更登记通知书》（顺监核变通外字[2017]第1781014049号）核准了上述变更事项。

#### 20、2017年4月，公司董事会成员的变更与实收资本的变更

2017年4月24日，公司股东广东耀康投资有限公司作出股东决定公司董事会成员由5人变更为3人，变更后公司继续设立董事会。同意杨惠妍继续担任公司董事长职务，同意赵善伟担任董事职务，同意张进锐任董事职务，同意杨宝坚续担任法定代表人、总经理职务，同意杨文杰继续担任公司监事职务。

广东耀康投资有限公司以其在“广东诚加装饰设计工程有限公司”的股权共3亿元，以股权出资形式作价人民币3亿元转让给发行人，故发行人需要办理增资，注册资本由原来的49亿元人民币增至52亿元人民币。

公司就上述变更事项向顺德区市场监督局提交了《外商投资企业登记（备案）申请书》。

2017年4月26日，顺德区市场监督局核准上述变更事项。

#### （二）报告期内重大资产重组情况

报告期内，公司未实施比照《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条定义下的重大资产重组。

### 三、公司股东及实际控制人情况

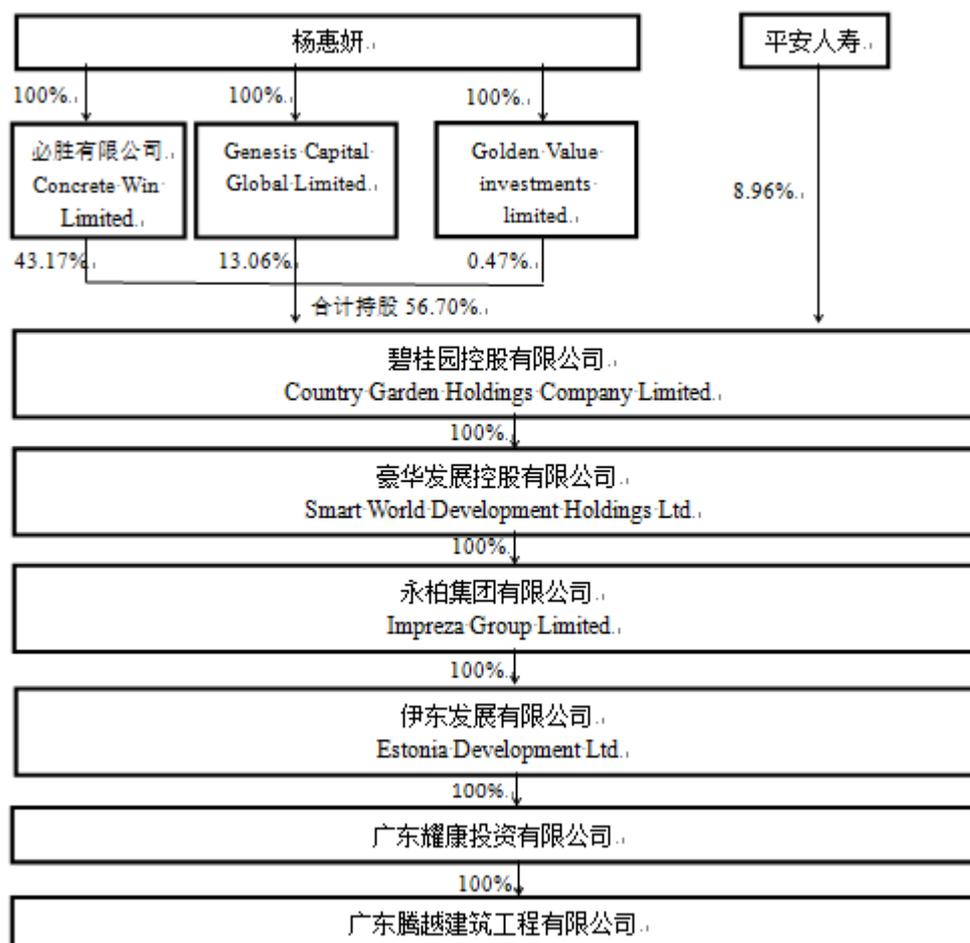
#### （一）发行人股东情况

截至2018年3月31日，广东耀康投资有限公司持有公司100%的股权，为发行人控股股东，具体如下：

股东名称	股东性质	注册资本（万元）	持股比例
广东耀康投资有限公司	外商投资性法人	138,340	100.00%

## （二）发行人与控股股东及实际控制人的股权关系

截至 2018 年 3 月 31 日，发行人与控股股东及实际控制人的股权关系如下图所示：



## （三）公司控股股东情况介绍

根据上述公司与控股股东及实际控制人的股权关系图，碧桂园控股通过持有 SMART WORLD DEVELOPMENT HOLDINGS LTD 豪华发展控股有限公司、IMPREZA GROUP LIMITED 永柏集团有限公司、Estonia Development Ltd 伊东发展有限公司及广东耀康投资有限公司 100% 股权，间接持有公司 100% 股权，是公司的间接控股股东。

广东耀康投资有限公司为发行人直接控股股东，于 2015 年 4 月 20 日在广东省佛山市设立，注册资本为 138,340 万元，主要从事对外投资。截至 2018 年 3

月 31 日，广东耀康投资有限公司持有发行人 100% 股权。截至本募集说明书签署日，广东耀康投资有限公司持有的本公司的股份未被质押。

碧桂园控股通过 SMART WORLD DEVELOPMENT HOLDINGS LTD 豪华发展控股有限公司间接持有发行人 100% 股权，SMART WORLD DEVELOPMENT HOLDINGS LTD 豪华发展控股有限公司于 2006 年 3 月 28 日在英属维尔京群岛出资设立，实收资本之面值为 300 美元，主要从事投资控股业务。截至本募集说明书签署之日，碧桂园控股持有的 SMART WORLD DEVELOPMENT HOLDINGS LTD 豪华发展控股有限公司的股权、SMART WORLD DEVELOPMENT HOLDINGS LTD 豪华发展控股有限公司持有的 IMPREZA GROUP LIMITED 永柏集团有限公司的股权及 IMPREZA GROUP LIMITED 永柏集团有限公司持有的 Estonia Development Ltd 伊东发展有限公司的股权处于质押状态。

碧桂园控股情况详见本募集说明书之“第四节增信机制、偿债计划及其他保障措施”之“一、本次债券的担保情况”之“（一）保证人基本情况”。

#### （四）公司实际控制人情况介绍

截至 2018 年 3 月 31 日，公司实际控制人为杨惠妍女士，杨惠妍女士间接持有公司 56.70% 的股权。杨惠妍女士的简历详见本募集说明书之“第五节发行人基本情况”之“八、董事、监事、高级管理人员的基本情况”之“（二）董事、监事、高级管理人员简历”之“1、董事会成员”。

截至 2018 年 3 月 31 日，杨惠妍女士通过 CONCRETE WIN LIMITED 必胜有限公司、Golden Value Investments Limited 及 Genesis Capital Global Limited 间接持有碧桂园控股 56.70% 股份，碧桂园控股间接持有发行人 100% 股份。杨惠妍女士间接持股质押情况详见本募集说明书“第五节发行人基本情况”之“三、公司股东及实际控制人情况”至“（三）公司控股股东情况介绍”。实际控制人杨惠妍女士控制的除碧桂园控股及其控制企业之外的其他主要投资企业情况如下：

序号	企业名称	主营业务	持股比例
1	佛山市顺德区悠韵绿化有限公司	园林绿化服务	100%
2	Ultimate Wise Group Limited	投资控股	100%
3	Potential Star International Limited	教育领域投资	100%

杨惠妍与碧桂园控股其他主要股东的亲属关系如下表所示：

主要股东	截至2017年12月31日所持公司普通股占已发行股本比例	与杨惠妍亲属关系
杨国强	0.25%	杨国强为杨惠妍父亲

#### 四、公司权益投资情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司纳入合并报表范围的子公司共 22 家，基本情况如下所示：

单位：万元

序号	企业名称	持股比例(%)	注册资本	与本公司的关系	业务范围
1	广东腾安机电安装工程有限公司	100	20,000	全资子公司	机电安装
2	沈阳腾越建筑工程有限公司	100	13,000	全资子公司	建筑工程施工
3	池州腾越建筑工程有限公司	100	610	全资子公司	建筑工程施工
4	佛山市碧玥贸易有限公司	100	4,000	全资子公司	商品贸易
5	荆州龙腾建筑工程有限公司	100	500	全资子公司	建筑工程施工
6	安徽腾越建筑工程有限公司	100	1,000	全资子公司	建筑工程施工
7	广东诚加装饰设计工程有限公司	100	30,000	全资子公司	建筑装饰装修工程设计与施工
8	惠州美腾项目管理有限公司	90	500	控股子公司	建筑工程项目投资、运营与管理、信息咨询
9	江西腾昌建筑工程有限公司	100	5,000	全资三级公司	建筑工程施工
10	广东优泓家居用品有限公司	100	5,000	全资三级公司	室内装饰、装修
11	安徽腾越设备租赁有限公司	100	500	全资三级公司	设备租赁及销售
12	安徽天仕建筑劳务有限公司	100	500	全资三级公司	建筑劳务分包
13	广州市碧日能源科技有限公司	100	500	全资三级公司	电子产品生产销售
14	广东碧日科技有限公司	100	1,000	全资三级公司	电子产品生产销售
15	佛山市顺德区碧晶电子科技有限公司	100	200	全资三级公司	电子产品生产销售
16	佛山市顺德区碧日安防工程有限公司	100	800	全资三级公司	电子安防设备销售、安装

17	广东龙越建筑工程有限公司	100	100,000	全资三级公司	建筑工程施工
18	佛山市顺德区龙顺建筑项目管理有限公司	50.9998	13,743	控股四级公司	基础设施、公用建筑 工程项目管理、 建设、运营
19	安徽省恒创建设工程有限公司	100	3,500	全资三级公司	房屋建筑
20	武汉贺思特橙装饰工程有限公司	60	1,000	控股四级公司	室内装饰、装修
21	成都市橙装饰工程有限公司	60	1,000	控股四级公司	室内装饰、装修
22	赣州名登装饰工程有限公司	60	300	控股四级公司	室内装饰、装修

注：佛山市碧玥贸易有限公司已于 2018 年 2 月 6 日变更为佛山市顺德区云兴投资咨询有限公司 100% 持有。

## 五、发行人所处行业现状

公司所处行业为建筑业，建筑业涵盖与建筑生产相关的所有服务内容，包括规划、勘察、设计、建筑物（包括建筑材料与成品及半成品）的生产、施工、安装、建成环境运营、维护管理，以及相关的咨询和中介服务等。作为国民经济的重要支柱产业之一，建筑业的发展与国民经济增长、社会固定资产投资规模联系紧密。

### （一）建筑行业相关的监管政策

#### 1、建筑行业主管部门及监管体制

我国建筑业实行综合与专业相结合的监管体制。其中建筑业主要监管包括市场主体资格和资质的管理、建设工程项目的全过程管理以及对建设工程项目的经济技术标准管理等内容。

住建部、各省区的建设厅、建设委员会是我国建筑行业的主管部门，负责制定、颁布我国建筑行业的管理制度，监督管理建筑市场，规范市场各方主体行为。

在对外承包工程方面，国家商务部负责对施工企业的对外承包工程资格的核发和管理。各省区商务厅负责对外承包公司的监督管理。

#### 2、建筑施工行业的法律法规

##### （1）资质管理

《中华人民共和国建筑法》、《建筑业企业资质管理规定》、《建设工程勘察设计资质管理规定》等，将中国建筑企业资质分为施工总承包、专业承包、劳务分包三个序列；将设计企业资质分为综合资质、行业资质、专业资质及专项资质四个序列，各序列有不同专业类别和级别；所有建筑企业必须持有相应的资质等级证书，并且只能在相应资质范围内从事业务。

#### （2）招投标管理

《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》等法律法规，对有关建设工程项目的勘察、设计、施工、监理的招投标程序等职能进行管理。

#### （3）质量管理

《建设工程质量管理条例》、《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》、《房屋建筑工程质量保修办法》、《建设工程质量检测管理办法》等，对业主、勘察、设计、施工、监理等单位对工程质量的责任都做了规定。

#### （4）安全生产管理

《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程安全生产管理条例》、《安全生产许可证条例》、《生产安全事故报告与调查处理条例》等规定了工程安全生产有关单位的相应安全生产责任。尤其是规定施工总承包项目，总承包单位对施工现场的安全生产负总责，总承包单位和分包单位对分包部分的安全生产承担连带责任。

#### （5）其他相关规定

规范我国建筑业的主要法律法规及政策还包括：《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国海洋环境保护法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《水上水下施工作业通航安全管理规定》、《建设项目环境保护管理条例》、《外商投资建筑业企业管理规定》、《注册建造师管理规定》、《注册造价工程师管理办法》、《建设工程施工发包与承包计价管理办法》、《民用建筑节能条例》、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》等。

### 3、行业资质要求

建筑行业主要可分为房屋建筑业、土木工程建筑业、建筑安装业、建筑装饰和其他建筑业四大类别。房屋建筑工程是指工业、民用与公共建筑（建筑物、构

筑物)工程。工程内容包括:地基与基础工程;土石方工程;结构工程;屋面工程;内、外部的装饰装修工程;上下水、供暖、电气、卫生洁具、通风、照明、消防、防雷等安装工程。获得施工总承包资质的企业,可以对工程实行施工总承包或者对主体工程实行施工承包。承担施工总承包的企业可以对所承接的工程全部自行施工,也可以将非主体工程或者劳务作业分包给具有相应专业承包资质或者劳务分包资质的其他建筑业企业。

(1) 房屋建筑工程施工总承包企业资质等级标准

房屋建筑工程施工总承包企业资质分为特级、一级、二级、三级。其中:  
特级资质标准:

企业注册资本金3亿元以上;企业净资产3.6亿元以上;企业近3年年平均结算收入15亿元以上;企业其他条件均达到一级标准。

一级资质标准:

企业近5年承担过下列6项中的4项以上工程的施工总承包或主体工程承包,工程质量合格:25层以上的房屋建筑工程;高度100m以上的构筑物或建筑物;单体建筑面积3万m<sup>2</sup>以上的房屋建筑工程;单跨跨度30m以上的房屋建筑工程;建筑面积10万m<sup>2</sup>以上的住宅小区或建筑群体;单项建安合同额1亿元以上的房屋建筑工程。

企业经理具有10年以上从事工程管理工作经历或具有高级职称;总工程师具有10年以上从事建筑技术管理工作经历并具有本专业高级职称;总会计师具有高级会计职称;总经济师具有高级经济师职称。

企业有职称的工程技术和经济管理人员不少于300人,其中工程技术人员不少于200人;工程技术人员中具有高级职称的人员不少于10人,具有中级职称的人员不少于60人。企业具有的一级资质项目经理不少于12人。

注册资本金5,000万元以上;企业净资产6,000万元以上;企业近3年最高年工程结算收入2亿元以上;企业具有与承包工程范围相适应的施工机械和质量检测设备。

(2) 房屋建筑工程施工总承包企业的工程承包范围

特级企业:可承担各类房屋建筑工程的施工。

一级企业:可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金(5,000万元以上)

5倍的房屋建筑工程的施工；40层以下、各类跨度的房屋建筑工程；高度240m及以下的构筑物；建筑面积20万m<sup>2</sup>及以下的住宅小区或建筑群体。

## （二）建筑行业发展的支持政策

建筑业作为我国的支柱产业之一，一直以来都受到各级政府的大力扶持。2011年以来，我国政府加大了对建筑业发展的重视力度，并于2011年8月18日发布了《建筑业“十二五”发展规划》，提出“十二五”期间建筑业总产值和建筑业增加值年平均增速达到15%以上的目标，并将支持大型建筑企业提高核心竞争力，给予中小建筑企业相应扶持，同时也为解决行业中存在的建设主体行为不规范的问题及增强建筑业可持续发展能力提出了一系列解决方案，拓宽行业的发展空间。

2014年3月，中共中央、国务院印发《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》规划提出城镇化水平和质量稳步提升、城镇化格局更加优化、城市发展模式科学合理、城市生活和谐宜人、城镇化体制机制不断完善等五大目标，《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》阐明：优化提升东部地区城市群，培育发展中西部地区城市群，构建“两横三纵”城镇化发展战略格局。在发挥中心城市辐射带动作用基础上，强化中小城市和小城镇的产业功能、服务功能和居住功能，把有条件的县城、重点镇和重要边境口岸逐步发展成为中小城市。城镇化建设成为中国经济发展的重要驱动力。随着新型城镇化建设进程的推进，建筑业将迎来新的快速增长期。

2014年10月，财政部印发《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》，大力推广政府和社会资本合作（PPP）模式，通过PPP模式将政府债务转为企业债务。在融资政策的基础上，财政部拟采取公司制PE形式设立中央财政PPP融资支持资金，为PPP项目开发、准备阶段和融资过程提供资金支持。

2014年11月26日，国务院颁布了《国务院关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》（国发[2014]60号），明确将积极推动社会资本参与市政基础设施建设运营，建立健全PPP模式。PPP模式将有助于引入社会资本，缓解业主资金压力，促进产业发展的共赢局面，此外，由于国家进一步加强对地方政府债务的管理，促使地方政府将存量及未来增量市政基础设施建设项目投资全面向社会资本开放。

在国家政策的大力推动下，PPP模式已经日益成为土木工程建筑行业的发展趋势，并将深刻影响行业发展格局。根据国务院研究发展中心的测算，到2020年，与城镇化相关的融资需求约为42万亿元，未来PPP模式结合其他方式将为城镇化提供更灵活和更高效的融资支持。

2015年2月4日，发改委出具《关于印发国家新型城镇化综合试点方案的通知》（发改规划[2014]2960号），明确提出建立多元化可持续的城镇化投融资机制，综合推进体制机制改革创新，要求国家开发银行发挥金融支持作用，运用信贷等多种手段积极支持城市基础设施、棚户区改造等工程建设，鼓励公共基金、保险资金等参与自身具有稳定收益的城市基础设施项目建设和运营。

2015年9月21日，住建部发布《关于印发推动建筑市场统一开放若干规定的通知》（建市[2015]140号），明确了维护公平竞争、清除各地市场壁垒的要求，各级住房城乡建设主管部门应当按照简政放权、方便企业、规范管理的原则，给予外地建筑企业与本地建筑企业同等待遇，实行统一的市场监管，营造有利于实力强、信誉好的建筑企业开展跨省承揽业务的宽松环境。

除了直接作用于建筑业的政策，国家对建筑业下游行业的政策也间接对建筑业产生影响。根据《交通运输“十二五”发展规划》目标，“十二五”期间基础设施投资额将达较“十一五”增长43%。同时，各地区日益增多的区域规划也意味着较大额度的基础建设投资，国家在“十一五”期间相继推出的江苏沿海区、辽宁沿海经济区、“中部崛起”、福建省海峡西岸经济区、黄河三角洲高效生态经济区等十余项区域规划的投资建设都将在“十二五”期间释放，为建筑业带来良好的发展机遇。2013年，住建部发布了《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》以及《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》等政策，在大力推动全国范围内的基础设施建设的同时，也积极促进各个地区城镇化建设、棚户区改造和保障房建设等民生项目的开展，有力的推动了建筑业下游行业需求的释放。上述这些相关政策将有力带动建筑业的平稳、快速增长。另一方面，国家对下游行业的部分限制性调控也间接对建筑业业绩带来一定波动，例如2010年以来国家对房地产业出台一系列调控政策，影响了房地产行业的开发规模与开发进度；2013年至今，国家对各地基建计划的调控、地方廉政建设考核的因素也影响了一部分地方政府的既有与未来建设计划。上述政策对下游行业的影响传导至建筑业，带来了

一定的不确定性，但并不改变总体上对建筑业的促进效果。

总体来讲，建筑业受到我国各项相关政策的带动作用比较明显，行业在国家推动整体经济的过程中处于相对优先的位置。

### （三）建筑行业发展现状

建筑业是专门从事土木工程、房屋建设和设备安装以及工程勘察设计等工作的生产部门。建筑业可涵盖与建筑生产相关的所有服务内容，包括勘察设计、建材物资、工程施工、设备安装、装饰装修、运营维护以及相关的咨询和中介服务。根据《（GB/T 4754-2011）国民经济行业分类》，建筑业门类下面细分为房屋和土木工程建筑业、建筑安装业、建筑装饰业和其他建筑业四个大类行业。

建筑业是国民经济的支柱产业，产业关联度高，就业容量大，是很多产业赖以发展的基础性行业，与整个国家经济的发展、人民生活的改善有着密切的关系。2011年至2016年，我国建筑业生产总值始终保持较快的增长速度，建筑业产值在国民经济总产值的比重也维持着平稳上升的态势。至2016年末，国内建筑业为国内生产总值贡献49,702.90亿元，增加值占国内生产总值的比重已达6.77%，显示了建筑行业在我国国民经济中的重要地位。

2013年以来，国家采取稳增长的经济政策，同时加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，大力推进棚户区改造等惠及民生的项目及基础设施建设项目的规划与兴建，为建筑行业发展构建了一个相对稳定的外部环境，增加了建筑行业的下游需求，使建筑企业新签订合同额较往年呈现明显增长。2016年，全国房屋建筑企业签订合同金额达372,158.32亿元，同比增长10.16%。

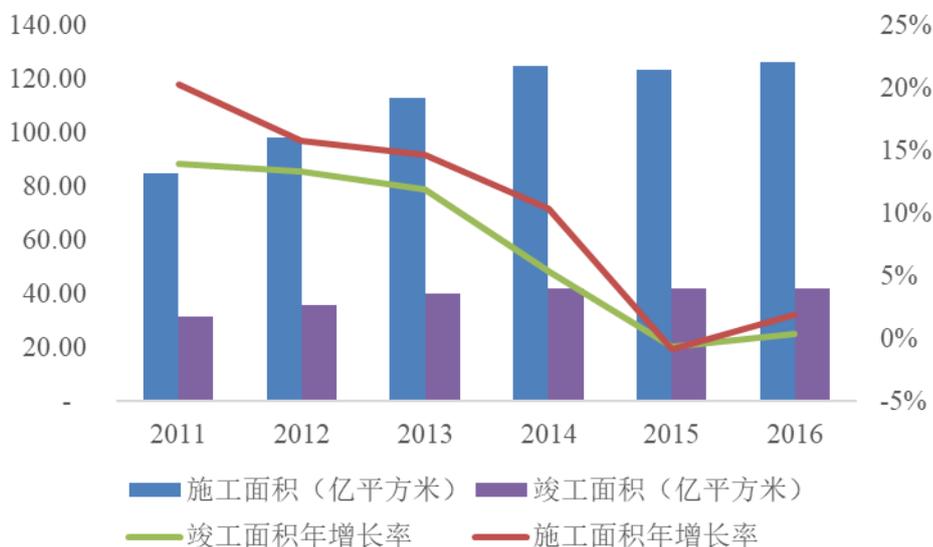
#### 2011-2016 房屋建筑业合同总额（年）



数据来源：Wind 资讯

2015年与2016年，国内建筑业房屋建筑施工面积分别为123.97亿平方米和126.42亿平方米，竣工面积分别为42.08亿平方米和42.24亿平方米，受宏观经济增速减缓的影响，较2014年度有一定程度的下降。

2011-2016 年全国建筑业施工面积情况



数据来源：Wind 资讯

## （四）建筑行业竞争格局和市场化程度

### 1、市场竞争格局

建筑业是我国国民经济的重要支柱产业之一，市场规模庞大，企业数量众多。在我国，随着多种所有制建筑施工企业的发展，建筑行业整体市场化程度的提高，建筑业已处于完全竞争状态。根据相关统计数据，截至2017年12月末，我国建筑业企业数量为88,059家。

中国建筑业竞争格局中主要包括三类企业：

一是大型国有、国有控股建筑企业。该类企业在我国建筑业内居于主导地位。以中国建筑工程总公司、中国铁道建筑总公司、中国铁路工程总公司、中国交通建设集团有限公司等为代表的中央建筑企业，规模大、技术水平高并具有侧重的专业建筑领域，拥有显著的竞争优势；各省、市、自治区国有及国有控股的建工集团及路桥公司为代表的地方建筑企业，利用地方优势占据了一定的市场份额。

二是民营控股的建筑企业。这些企业机制更具活力，在完全开放、竞争充分的环境中迅速发展。该类企业数目众多，竞争激烈，在建筑市场具有一定的竞争力。

三是跨国建筑公司。我国加入WTO之后，对外开放程度持续加深，跨国建筑公司逐渐进入中国市场，在勘察、设计、智能建筑等高端建筑市场拥有很强的竞争力。跨国建筑公司凭借资本、技术、信息、装备等方面的优势，通过融投资与承建的联动，参与部分大型项目的竞争，抢占高端市场份额。但总体而言，跨国建筑公司在我国仍处于初级的发展阶段，随着该类企业在我国业务的不断扩大，未来我国高端建筑市场的竞争将可能加剧。

### 2、市场竞争特点

近年来，我国建筑业的竞争主要特点如下：

#### （1）总体市场完全竞争、细分市场不均衡

建筑业市场准入门槛较低，建筑企业数量众多，经营业务比较单一，行业集中度较低，导致中低端建筑市场竞争非常激烈，利润水平较低；但高端建筑市场产能仍显不足，竞争程度相对较低，利润水平相对较高。

#### （2）竞争同质化明显、专业化分工不足

建筑企业同质竞争严重，经营领域主要集中于相同的综合承包目标市场。与

此同时，建筑企业专业化分工程度低，与建筑业多层次专业化分工的需求不相适应。

### （3）大型建筑企业的竞争优势较为明显

从总体上来看，具备技术、管理、装备优势和拥有特级资质的大型建筑企业占据较大市场份额。发达地区、建筑强省的大中型建筑企业也占有一定的市场份额，他们主要承揽地区性大中型工程。其他中小企业则主要承担劳务分包、部分专业分包业务及小型工程。

### （五）建筑行业的上、下游行业及其影响

建筑业的上游行业种类繁多，包括钢铁、水泥、砖瓦、建筑陶瓷、平板玻璃、铝材加工、化工、纺织、五金、电梯等行业。这些行业随着国家“节能减排”政策的推行，以及能源价格、矿产价格、劳动力价格的上涨，可能导致产品出厂价格上涨，最终引起建筑企业成本的上升。

建筑业的下游相关行业主要分为三类：房屋建筑业的下游相关行业为房地产行业，市政基础设施建设的下游相关行业为各地市政工程建设行业，交通基础设施建设的下游相关行业为各种交通运输业。随着中国城镇化步伐加快，对房地产、市政基础设施工程产品的需求将持续旺盛。在未来较长时期内，政府鼓励铁路、公路、桥梁等交通运输业的发展，从而增加对交通基础设施工程产品的需求量。房地产行业、交通基础设施投资和市政基础设施投资的稳定发展，将推动中国建筑业可持续发展。

### （六）建筑行业发展前景

近年来，我国总体实施积极的财政政策，稳健的货币政策。在稳增长、保民生的政策基调指引下，各级政府仍将持续加大公共支出，支持重点领域与重点建设。根据各地建设规划，未来国内公路建设总量仍将保持增长，铁路基建投资增速继续处于较高水平，城市轨道交通领域将成为基建领域的核心增长点。建筑业大量在手合同和持续增长的基础设施投资需求将确保建筑业收入与利润的增长。

尽管国内宏观经济运行情况有所波动，但随着国家继续实施拉动内需的经济计划，城镇化建设、保障房工程的持续推进，固定资产投资仍将保持增长，进而为建筑业带来较大的发展空间和良好的发展前景，使行业总产值继续保持快速增

长，行业整体规模继续扩大，令建筑业整体维持较高的景气水平。

而另一方面，在节能减排和可持续发展的目标指引下，我国建筑业将进一步推广绿色建筑、绿色施工，着力用先进的建造材料、信息技术等来优化产业结构和服务方式。由于建筑业发展依赖于国内固定资产投资规模，行业内技术创新和技术集成能力尚存不足，人员素质总体水平不高，且由于宏观经济调整带来房地产行业的持续调控及原材料费用与人力成本上涨等问题，也将成为制约和阻碍建筑业发展的瓶颈和不利因素，因此建筑业企业未来也面临着一定的转型升级压力。

## 六、发行人主营业务情况

### （一）公司主营业务范围

公司的主营业务为建筑施工，经营范围是：房屋建筑工程的施工，各类地基与基础工程的施工，建筑机械安装维修（不含特种设备）；生产、销售商品混凝土（经营范围中涉及行政许可的项目凭有效许可证或资质证经营）。（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）

### （二）主营业务收入成本构成

#### 1、公司主营业务收入及构成情况

2015年、2016年、2017年及2018年1-3月，公司主营业务收入分别为1,604,673.36万元、1,289,525.27万元、1,889,069.72万元和660,989.83万元。公司的主营业务收入主要集中在建筑施工业务，报告期内，建筑施工收入占主营业务收入的比重分别为88.40%、92.78%、85.99%和88.24%，公司主营业务突出。

单位：万元、%

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建筑施工	583,256.90	88.24	1,624,456.07	85.99	1,196,434.13	92.78	1,418,552.48	88.40
装修装饰	31,837.84	4.82	130,466.69	6.91	-	-	-	-
机电安装	38,589.19	5.84	109,003.37	5.77	74,450.94	5.77	128,375.21	8.00
安防设备安装	3,606.74	0.55	16,786.79	0.89	12,191.85	0.95	47,418.13	2.96

其它	3,699.16	0.56	8,356.80	0.44	6,448.35	0.50	10,327.54	0.64
<b>合计</b>	<b>660,989.83</b>	<b>100.00</b>	<b>1,889,069.72</b>	<b>100.00</b>	<b>1,289,525.27</b>	<b>100.00</b>	<b>1,604,673.36</b>	<b>100.00</b>

根据主营业务收入构成情况，2016 年度，腾越建筑主营业务收入同比下降较大主要是建筑施工业务收入下降较大（下降 22.22 亿元），主要原因为受房地产行业波动、营改增税务变更政策、发行人与碧桂园控股合作模式变更等因素的影响，腾越建筑结转的主营业务收入规模下降。

根据主营业务收入构成情况，2017 年度，腾越建筑主营业务收入同比增加较大主要是建筑施工业务收入和装修装饰业务收入增加较多（合计增加 55.85 亿元），腾越建筑装修装饰业务增加是因为将诚加装饰纳入合并报表范围，建筑施工业务增加较多主要是因为腾越建筑结转收入规模增加，具体如下：

单位：亿元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
年初工程施工规模	85.22	41.80	60.30
当年度累计投入工程施工规模	83.36	129.00	187.26
当年结转成本规模	126.78	110.50	149.77
当年结转收入规模	141.86	119.64	162.45
当年结转工程施工规模占累计工程施工规模比例	75.20%	64.70%	60.50%

发行人 2015 年度结转成本的工程施工规模占累计工程施工规模的比例相对较高，主要原因为发行人 2014 年新增项目集中在 2015 年完工。2016 年度和 2017 年度，腾越建筑当年结转成本的工程施工规模占累计工程施工规模的比例分别为 64.70% 和 60.50%，基本保持稳定，与 2015 年度相比有所下降，主要原因为在建项目数量增加。

报告期内，发行人以华南地区为核心，在全国范围内开展业务。随着碧桂园控股业务区域的扩大，发行人业务区域范围亦逐渐增加。最近三年，公司来自华南地区的主营业务收入分别为 949,277.24 万元、640,144.96 万元和 1,049,039.09 万元，占同期主营业务收入比例分别为 59.16%、49.64% 和 55.53%，华南地区主营业务收入占比呈现波动下降趋势，公司收入按地区划分情况逐步趋于合理。公司主营业务收入分地区如下：

单位：万元、%

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华东地区	246,190.08	13.03	200,711.64	15.56	286,519.30	17.86
华中地区	234,105.37	12.39	163,954.77	12.71	202,314.59	12.61
华北地区	120,856.11	6.40	101,506.70	7.87	36,321.64	2.26
华南地区	1,049,039.09	55.53	640,144.96	49.64	949,277.24	59.16
东北地区	33,614.65	1.78	35,559.34	2.76	44,586.72	2.78
西北地区	25,453.88	1.35	38,061.49	2.95	24,123.50	1.50
西南地区	179,810.54	9.52	109,586.37	8.50	61,530.37	3.83
合计	<b>1,889,069.72</b>	<b>100.00</b>	<b>1,289,525.27</b>	<b>100.00</b>	<b>1,604,673.36</b>	<b>100.00</b>

## 2、公司主营业务成本及构成情况

公司的主营业务成本也集中在建筑施工业务，与主营业务收入的构成结构较为相似，2015年、2016年、2017年及2018年1-3月，建筑施工业务成本占比分别为90.82%、93.46%、87.44%和89.51%。

单位：万元、%

项目	2018 年 1-3 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
建筑施工	530,329.38	89.51	1,497,694.99	87.44	1,104,970.64	93.46	1,267,803.88	90.82
装修装饰	22,525.68	3.80	104,006.67	6.07	-	-	-	-
机电安装	34,428.32	5.81	92,584.48	5.41	64,123.89	5.42	99,555.22	7.13
安防设备 安装	2,979.23	0.50	13,640.32	0.80	9,481.34	0.80	22,692.29	1.63
其它	2,190.02	0.37	4,873.99	0.28	3,750.34	0.32	5,864.15	0.42
合计	<b>592,452.62</b>	<b>100.00</b>	<b>1,712,800.45</b>	<b>100.00</b>	<b>1,182,326.21</b>	<b>100.00</b>	<b>1,395,915.54</b>	<b>100.00</b>

## 3、公司主营业务盈利情况

2015年、2016年、2017年及2018年1-3月，公司的主营业务毛利构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
----	--------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建筑施工	52,927.52	77.22	126,761.08	71.91	91,463.49	85.32	150,748.59	72.21
装修装饰	9,312.16	13.59	26,460.02	15.01	-	-	-	-
机电安装	4,160.87	6.07	16,418.89	9.31	10,327.05	9.63	28,819.99	13.81
安防设备 安装	627.51	0.92	3,146.47	1.79	2,710.51	2.53	24,725.85	11.84
其它	1,509.14	2.20	3,482.81	1.98	2,698.01	2.52	4,463.39	2.14
<b>合计</b>	<b>68,537.21</b>	<b>100.00</b>	<b>176,269.27</b>	<b>100.00</b>	<b>107,199.06</b>	<b>100.00</b>	<b>208,757.82</b>	<b>100.00</b>

2015年、2016年、2017年及2018年1-3月，公司主营业务毛利分别为208,757.82万元、107,199.06万元、176,269.27万元和68,537.21万元，与公司业务结构相匹配，公司主营业务的毛利也主要来自建筑施工业务，最近三年，建筑施工业务毛利贡献比例分别为72.21%、85.32%、71.91%和77.22%。

2015年、2016年、2017年及2018年1-3月，发行人主营业务毛利率分别为13.01%、8.31%、9.33%和10.37%，建筑施工业务对公司整体毛利率贡献较大。近年来，受人工成本大幅增长等因素的影响，发行人主营业务毛利率有所下降。具体情况如下表所示：

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
建筑施工	9.07%	7.80%	7.64%	10.63%
装修装饰	29.25%	20.28%	-	-
机电安装	10.78%	15.06%	13.87%	22.45%
安防设备安装	17.40%	18.74%	22.23%	52.14%
其它	40.80%	41.68%	41.84%	43.22%
<b>合计</b>	<b>10.37%</b>	<b>9.33%</b>	<b>8.31%</b>	<b>13.01%</b>

### （三）主营业务基本情况

公司的主营业务包括建筑施工、装修装饰、机电安装、安防设备和其他。

#### 1、建筑施工业务

##### （1）业务简介

公司的建筑施工业务包括房屋建筑、地基与基础工程等。公司具有房屋建筑工程总承包壹级资质，在承接超十万平方米以上群体工程、大型建筑工程等方面具有较强的竞争实力。

建筑施工是公司的核心主业，报告期内，公司建筑业务新签合同额分别为 148.53 亿元、184.30 亿元、253.42 亿元和 102.81 亿元。由于碧桂园以住宅类房地产开发项目为主，因此公司建筑施工业务中住宅类工程施工业务占比保持在 95% 左右；非住宅类工程主要包括学校、社区用房、工业厂房等。

## （2）经营模式

### 1) 运营模式

发行人以总承包的形式对外承接工程，不论承接的工程是碧桂园控股内部或外部工程，均通过公开招标、中标和议标两种方式。发行人内部已制定有严格的合同评审制度，投标阶段分为招标文件评审、投标文件评审、参与投标；中标后对总包合同进行评审和签订。

发行人承接工程后，按照内部管理制度通过公开招标或议标确定分包单位，确定中标分包单位后进入分包合同评审及合同签订阶段。

公司对所承接工程实行全流程管理，对工程质量、施工安全、资金结算等由发行人统筹安排，组织实施。公司已对所有分公司银行账户实行统一管理，工程款结算的付款条件按合同约定。

### 2) 采购管理

公司统一采购钢材、水泥、木材等主要原材料。为提高公司的议价能力、保证大宗建材及其它原材料采购的质量，物资设备部建立了采购供货商系统，购买材料均在该系统内的供货商中选择。该系统内的供货商名单均为滚动制，当出现质量问题时，发行人将其逐出供货商名单且永不再用。材料采购均采用招标制，由成本管理部、物资设备部和财务资金部组成评审小组，按招标文件对供货商进行评议，将综合评比结果上报至总经理，最终确定中标单位。

其它材料经批准后由各施工分公司自行采购。为降低高额的运输费用，水泥和沙石等原材料通常需要在当地购买。由于钢材、混凝土等大宗建材价格波动较大，采购价格随行就市；项目公司在施工过程中严格控制材料使用量，公司实行限额领料，通过严格的核算了解用料量，防止出现用料超耗。

### 3) 库存管理

公司对项目设置专门的仓库收料员与保管员，材料进场后，收料员根据项目部的采购计划单、收到的材料发货清单核对材料品种、数量及发票金额并登记材

料明细账，将材料分类存放。同时，公司在各仓库均安装监控设备，对所有的入库材料进行监控，物资设备部定期抽查核对。施工班组领用材料时填写材料领用计划单，经施工员审核、项目经理审批后到仓库领用材料。

#### 4) 结算方式

公司工程项目一般按月结算，结算后收入计入应收账款，主要以转账方式结算，部分使用银行承兑汇票方式结算。

发行人进场施工，依据合同和项目的要求，一般每月月末上报当月完工量，报甲方审核，甲方确认产值和应付进度款，一般情况下，甲方会在结算后的3-4个月内支付工程款给发行人，主要以转账方式结算，部分使用银行承兑汇票方式结算。

#### (3) 已完工、在建和拟建项目情况

截至2017年12月31日，发行人建筑施工项目合同履行情况正常。公司主要已完工建筑施工项目情况如下：

单位：万元、平方米

序号	公司名称	业主方	项目名称	合同造价	建筑面积	竣工日期
1	广东腾越建筑工程有限公司	德庆碧桂园房地产开发有限公司	德庆碧桂园一、二、三期总承包工程	37,642.25	194,780.24	2013-5-16
2	广东腾越建筑工程有限公司	东莞江畔花园建造有限公司	东莞沙田江畔花园一、二期总承包工程	70,377.07	280,337.03	2014-6-30
3	广东腾越建筑工程有限公司	东莞市鼎峰碧桂园房地产开发有限公司	东莞企石碧桂园一期总承包工程	30,345.41	139,704.41	2015-10-28
4	广东腾越建筑工程有限公司	江门市五邑碧桂园房地产开发有限公司	江门碧桂园一到十期总承包工程	168,694.64	691,172.90	2013-4-30
5	广东腾越建筑工程有限公司	恩平市碧桂园房地产开发有限公司	恩平碧桂园香泉凤舞、鳌峰鸣翠、幼儿园总承包工程	69,602.64	211,604.39	2014-10-12
6	广东腾越建筑工程有限公司	佛山市高明区碧桂园房地产开发有限公司	高明碧桂园B、C地块总承包工程	224,189.12	884,662.90	2015-1-10

7	广东腾越建筑工程有限公司	广州南沙经济技术开发区碧桂园物业发展有限公司	南沙碧桂园一到四期工程	108,659.73	562,310.20	2014-6-27
8	广东腾越建筑工程有限公司来安分公司	来安碧桂园房地产开发有限公司	来安碧桂园百合园、蔷薇园、二期工程	11,403.82	104,356.86	2016-5-30
9	广东腾越建筑工程有限公司	东莞市东坑碧桂园房地产开发有限公司	东坑碧桂园二期总承包工程	31,212.77	212,070.69	2015-11-4
10	广东腾越建筑工程有限公司	广州市石楼碧桂园物业发展有限公司	石楼碧桂园一期工程	54,822.98	512,823.80	2014-1-21
<b>合计</b>				<b>806,950.43</b>	<b>3,793,823.42</b>	-

截至2017年12月末，公司在建住宅工程项目主要有碧桂园新城之光、龙江碧桂园华府、天玺湾花园等，具体情况如下表：

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	合同金额	建筑面积	竣工日期
1	天玺湾花园总承包工程	2.64	18.38	2019-1-25
2	雷州碧桂园一、二期工程	4.10	24.64	2019-3-30
3	白银碧桂园中和.翡翠湾项目	1.70	10.08	2018-8-30
4	龙江碧桂园华府一期工程	11.06	47.32	2018-8-30
5	碧桂园新城之光花园工程	15.01	40	2018-6-15
6	海南陵水碧桂园二、三、四期工程	15.60	58.37	2019-12-30
7	容桂碧桂园晴澜苑一期工程	18.08	65.53	2019-11-29
8	碧朗花园 A1 区工程	3.33	22.69	2020-3-12
9	芜湖碧桂园镜湖春色二期二标段	1.03	8.84	2018-6-15
10	碧桂园欧洲城（滁州）二期 H 区	1.69	9.07	2018-9-20
11	群峰花园御园、映月（御园 1-12 幢，一至三街；映月 1-3 幢，一至三街；地下车库，体育馆）	3.53	15.57	2019-2-1
12	新会今古洲碧桂园一期工程	2.37	7.12	2020-1-5
13	碧桂园·北站名府（汉河）项目 3#-9# 楼及地下室 A 标段 工程	1.91	9.19	2019-3-1
14	碧桂园·欧洲城（乌衣）项目蝴蝶湾苑区总承包工程（一标段）施工合同	1.47	10.62	2019-1-29

	合计	83.52	347.42	-
--	----	-------	--------	---

根据公司的战略规划，未来三年公司重点拟投资建设项目情况如下：

序号	项目名称	合同金额 (万元)	面积 (m <sup>2</sup> )	开工日期	竣工日期	预计收益 (万元)
1	潼湖生态智慧区创新小镇项目	48,000.00	469,875.70	2017-11-30	2019-4-15	2,400.00
2	中山南朗碧桂园一期工程	45,000.00	368,000.00	2017-12-10	2019-6-30	11,040.00
3	遵义碧桂园二期	28,000.00	260,000.00	2017-11-30	2019-10-30	980.00
4	石家庄鹿泉大河碧桂园项目一、二期施工总承包工程	14,742.66	134,024.20	2017-12-30	2018-12-30	442.28
5	黄石团城山碧桂园一期一标段总承包工程	11,320.10	102,910.00	2017-11-30	2018-12-30	339.60
	合计	<b>147,062.76</b>	<b>1,334,809.90</b>	-	-	<b>15,201.88</b>

## 2、建筑安装业务

建筑安装是公司建筑施工的重要配套业务，包括机电安装和安防设备安装等，主要服务于碧桂园各大房地产楼盘以及自主经营的酒店、会馆等高端建筑。报告期内，新签合同金额分别为25.06亿元、18.29亿元、18.72亿元和7.21亿元。

报告期内，公司分别实现机电安装业务收入128,375.21万元、74,450.94万元、109,003.37万元和38,589.19万元，占主营业务收入的比例分别为8.00%、5.77%、5.77%和5.84%。该部分业务主要由广东腾安机电安装工程有限公司经营，业务包括对碧桂园控股内房地产项目的设备、电器、线路、管道的安装。

最近三年及一期，公司分别实现安防设备安装业务收入47,418.13万元、12,191.85万元、16,786.79万元和3,606.74万元，占主营业务收入的比例分别为2.96%、0.95%、0.89%和0.55%。该部分业务主要由佛山市顺德区碧日安防工程有限公司负责经营，业务包括安全电子设备的生产以及安装等。

除传统的建筑施工及建筑安装外，公司业务还包括装修装饰、住宅、酒店及会所的消防、装修装饰、冷水系统改造、客房监控系统、电子巡更系统等，该等业务占比较小。

## (四) 公司主营业务经营资质情况

发行人主要从事建筑施工业务，公司及下属子公司拥有的主要资质如下：

序号	公司名称	资质类别及等级	证书编号	有效期
1	广东腾越建筑工程有限公司	建筑工程施工总承包壹级	DW144025551	2021年01月25日
2		建筑幕墙工程专业承包贰级、建筑机电安装工程专业承包叁级、起重设备安装工程专业承包叁级、预拌混凝土专业承包不分等级	DW344046101	2021年03月03日
3		建筑幕墙工程设计专项乙级	AW244026592	2019年03月17日
4		安全生产许可证（建筑施工）	（粤）JZ安许证字[2017]050553延	2020年03月23日
5	广东龙越建筑工程有限公司	建筑工程施工总承包贰级、市政公用工程施工总承包贰级	D244016136	2021年01月05日
6		钢结构工程专业承包叁级	D344141790	2021年01月05日
7		安全生产许可证（建筑施工）	（粤）JZ安许证字[2016]050086	2019年02月03日
8	广东腾安机电安装工程有限公司	建筑机电安装工程专业承包壹级	D244007336	2020年12月08日
9		消防设施工程设计专项乙级	A244020398	2019年10月17日
10		市政公用工程施工总承包三级、机电工程施工总承包三级、建筑装饰装修工程专业承包二级	D344111298	2021年08月31日
		消防设施工程专业承包二级		2019年11月24日
11	安全生产许可证（建筑施工）	（粤）JZ安许证字[2016]051231延	2019年12月09日	
12	佛山市顺德区碧日安防工程有限公司	建筑机电安装工程专业承包叁级、电子与智能化工程专业承包贰级	D344029659	2021年02月04日
13		安全生产许可证（建筑施工）	（粤）JZ安许证字[2016]051061延	2019年11月02日
14	沈阳腾越建筑工程有	房屋建筑工程施工总承包贰	D221027591	2021年03

	限公司	级资质		月30日
15		安全生产许可证（建筑施工）	（辽）JZ安许证字[2010]005517	2019年04月07日
16	安徽腾越建筑工程有限公司	建筑工程施工总承包三级	D334079860	2021年8月25日
17		安全生产许可证（建筑施工）	（皖）JZ安许证字[2016]002730	2019年10月26日
18		建筑工程施工总承包二级、市政公用工程施工总承包二级、建筑装修装饰工程专业承包二级	D234009067	2020年12月3日
19	安徽省恒创建设工程有限公司	输变电工程专业承包三级	D334009064	2020年12月30日
20		安全生产许可证（建筑施工）	（皖）JZ安许证字[2008]010320	2020年09月21日
21		承装（修、试）电力设施许可证：承装类五级、承修类五级	4-4-00515-2014	2020年9月16日
22	广东诚加装饰设计工程有限公司	建筑装修装饰工程专业承包贰级	DW344085331	2019年5月17日
23		建筑装修装饰工程专业承包壹级	DW244160265	2022年7月12日
24		建筑装饰工程设计专项乙级	AW244030368	2018年12月15日
25		安全生产许可证（建筑施工）	（粤）JZ安许证字[2016]050598	2019年8月31日
26	广州市橙家装饰工程有限公司	室内装饰及设计与施工一级	GZ02017014	2018年2月

### （五）公司的主要客户和供应商

发行人主要从事建筑施工业务，主要客户为碧桂园控股合并范围内的房地产开发企业，发行人供应商主要包括钢材水泥、木材等供应企业，材料采购均采用招标制，由成本管理部、物资设备部和财务资金部组成评审小组，按招标文件对供货商进行评议，将综合评比结果上报至总经理，最终确定中标单位。

#### 1、发行人主要客户情况

2017年，发行人前五大客户情况如下：

单位：万元

序号	单位名称	2017年业务量	业务种类	占总营业收入
----	------	----------	------	--------

				入的比例
1	海南临高碧桂园方圆房地产开发有限公司	44,436.34	建筑工程	2.33%
2	海南陵水碧桂园润达投资置业有限责任公司	30,021.07	建筑工程	1.57%
3	湛江市麻章区碧桂园房地产开发有限公司	25,659.51	建筑工程	1.34%
4	贵州贵安新区碧桂园物业发展有限公司	25,095.31	建筑工程	1.32%
5	贵阳花溪碧桂园物业发展有限公司	24,634.02	建筑工程	1.29%
合计		<b>149,846.26</b>	-	<b>7.85%</b>

## 2、发行人主要供应商情况

2017年，发行人前五大供应商情况如下：

单位：万元

序号	单位名称	2017年采购金额	业务种类	占总采购金额的比例
1	深圳碧桂园供应链管理有限公司	119,603.02	应付材料、设备款	7.62%
2	佛山市顺德区新碧贸易有限公司	30,766.24	应付材料、设备款	1.96%
3	深圳市华达成建筑装饰劳务有限公司	26,125.01	应付工程款	1.66%
4	佛山市滔业贸易有限公司	23,360.93	应付材料、设备款	1.49%
5	艾欧特投资（深圳）有限公司	17,358.97	应付材料、设备款	1.11%
合计		<b>217,214.17</b>	-	<b>13.83%</b>

为统一采购质量标准，提高材料采购质量，控制采购成本，2016 年以来，发行人工程施工所需的钢材、水泥等原材料开始通过关联方深圳供应链公司集中采购。2017 年，碧桂园控股进一步强调原材料集中采购的重要性，并着力将深圳供应链公司打造为集团统一集采平台，深圳供应链公司也相应建立了一套先进的供应链管理、原材料集采体系，涉及产品质量管理、产品比价管理、物流管理等，2017 年以来，发行人通过深圳供应链公司集中采购原材料规模显著增加。发行人与深圳供应链公司就原材料采购签订了框架协议，协议有效期至 2018 年 12 月 31 日，协议约定发行人可依据实际经营及自行评估市场动态，预付材料款

给深圳供应链公司，并获取价格优惠权和优先供货权。2017 年度，发行人向深圳供应链公司采购的原材料金额约为 11.96 亿元，2018 年 1-3 月，发行人向深圳供应链公司采购的原材料金额约为 2.94 亿元。

2017年发行人通过深圳供应链公司集中采购的材料采购成本较通过其他供应商直接采购的原材料成本有所下降，一定程度上降低了公司营业成本，有利于公司盈利及偿债能力的提升。

## （六）公司的行业地位和竞争优势

### 1、发行人在建筑行业中的地位

发行人在全国民营建筑企业综合实力排名第二。近两年先后荣获“全国民营建筑企业综合实力第二名”、“中国建筑业百强”、“中国建筑百强之星安全质量管理优秀施工单位”、“广东省最具竞争力建筑企业”等国家级、省部级荣誉。公司恪守“过程精品，人居典范”的质量方针，建立了一整套完整的质量监督管理体系，承建的广州凤凰城酒店、肇庆碧桂园、东莞塘夏天麓山等多项工程先后荣获省、市级“优良样板工程”，南沙天玺湾项目获得2015年广东省建筑工程质量最高奖项——金匠奖。

### 2、发行人在行业中的竞争优势

#### （1）规模优势

2017年，公司营业收入达到1,908,089.09万元。随着近年来碧桂园业务的发展，企业的经营规模不断增加，并产生了较好的规模经济效应，在保持市场优势、管理优势、营销优势、采购优势等方面发挥了十分重要和积极的作用。公司已市场上树立了良好的企业形象，已具备较强的品牌影响力。

#### （2）市场网络优势

公司已在全国绝大多数省会城市和中心城市布局，通过建立市场网络，形成了梯度合理的核心市场、中心市场和后备市场，为有效地拓展业务、扩大规模、均衡发展提供了基础。公司业务分部版图如下：



### (3) 资质资源优势

公司具备房屋建筑工程施工总承包壹级、机电设备安装工程专业承包三级、起重设备安装工程专业承包三级、预拌商品混凝土（不分等级）、市政公用工程施工总承包二级资质。

### (4) 社会资源和财务资源优势

公司具备良好的社会知名度、美誉度，拥有相当规模的稳定优质的客户群。公司与相关金融企业有着长期良好的合作关系，并以自身的信用度获得了高等级的信贷资源，保持高水平的授信额度。

### (5) 经营管理优势

公司长期重视提升经营管理水平，以质量管理和标杆企业为目标，通过流程梳理、信息化建设和客户关系管理等途径，系统改进和提高企业的战略管理、资源管理、绩效管理等水平，在全国民营建筑行业中排名第二。

### (七) 安全生产情况

发行人建立了安全保证体系，成立了由中高级管理人员组成的安全委员会，建立了企业应急救援预案。报告期内，发行人坚持在安全生产方面的投入力度，高度重视安全生产，防止安全事故的发生。

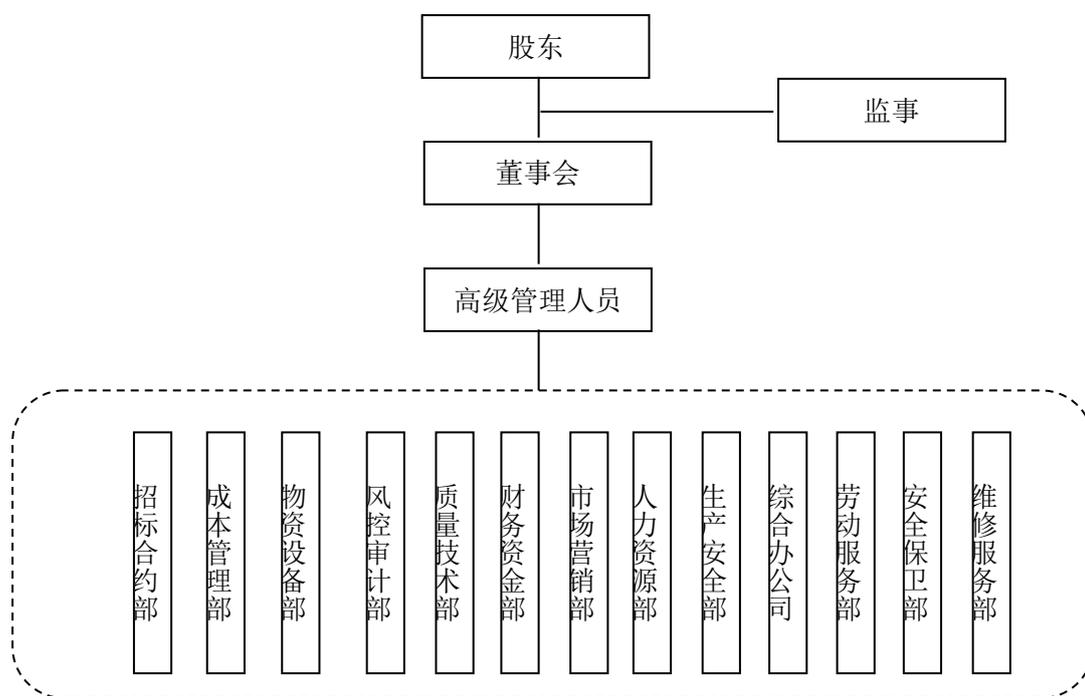
报告期内，发行人及其子公司未发生重大、特别重大生产安全责任事故或一年内发生 2 次以上较大生产安全责任事故并负主要责任的情形，不存在重大隐患整改不力的情形。发行人及其子公司在报告期内不存在《国务院关于进一步强化企业安全生产工作的通知》（国发[2010]23 号）第 30 条所列的情形，不存在被安全监察部门限制新增项目、用地审批、证券融资及银行贷款的情形。

## 七、发行人公司治理及内部控制情况

公司已经建立了健全的法人治理结构，董事会、监事和管理层均独立运行，并设置了与公司生产经营相适应的组织职能机构。公司通过制定一系列的制度规定等，使法人治理的框架更趋合理和完善，决策机制更加公开、透明、高效，保障了公司的日常运营。

### （一）公司组织结构

截至本募集说明书签署之日，公司的治理及组织结构如图所示：



公司共设 13 个职能部门，各部门主要职能如下：

#### 1、投标合约部

招标合约部是负责合同管理的部门，负责总包合同签订，总包合同经评审审

批后，于 30 天内签订及归档管理；分包合同的签订、归档及管理；分包管理；分包招标，分包招标管理实施；引进考察、合格名册建立及配合对分包方考核评价。

## 2、成本管理部

成本管理部是负责预算编制的部门，负责按主合同要求收到施工图纸后 60 天内编制出施工预算；清清单价制定；劳务分包结算；其他分包结算编制；工程维修结算；主合同结算编制。还负责编制商务策划，包含过程成本分析；过程或最终兑现考核项目竣工成本总结。

## 3、物资设备部

物资设备部是负责全公司物资设备管理工作的部门。负责建立公司材料消耗统计台帐和材料信息资源库等有关资料档案，协助完成公司成本预算和成本核算工作。指导和监督项目部的材料验收、保管、发放和回收管理工作，定期检查项目部的材料收发存原始记录、凭证、报表和台帐，合理控制材料消耗。负责对项目投入所有设备的管理，同时根据工程需求，制定项目设备配置计划，报公司物资设备部，落实项目所需的设备资源。负责主要设备进场验证。负责项目部投入租赁设备的管理、调度、结算，及施工队投入设备监督管理，及时组织设备退场。

## 4、风控审计部

风控审计部是负责对公司范围内所有主合同结算、专业分包结算、外包项目结算进行抽查审计的部门；不定期地深入现场察看工程施工情况；审查与合同不同的部分、工程量清单项目中的清单费用与清单外费用。负责出具最终的审计报告并送达公司领导审批。负责完成审计项目档案整理、归档的工作。分类汇总所抽查项目。同时对公司的招标工作进行全过程监督、查阅相关招标资料，检查招投标文件的完整性、有效性。通过参与开标工作、对招标程序的合规性进行监督。

## 5、质量技术部

质量技术部是负责教育、质量事故调查的部门。部门编制有《年度创优计划》和《三年创优滚动计划》，部门定期进行检查和指导工程创优资料的编制。负责工程质量检查；日常质量巡查、督办；测量管理；材料的检验和试验管理；施工方案管理；工程资料管理；技术创新。

## 6、财务资金部

财务资金部是负责收入、成本费用、利润核算工作的部门，部门根据《企业会计准则》及相关税收法律制度、公司管理制度开展财务会计工作，负责公司的财务会计工作，组织实施公司财务计划和会计核算工作。按时编制各种财务报表及出具财务报告，并确保其真实、准确、可靠；负责企业资金的筹措、使用、调度、回收等工作；负责公司年度财务收支预算的编制和执行。对各部门有关经济业务的原始单据的真实性、合法性、完整性进行审计，并根据已审核的原始单据归类整理，编制记账凭证，进行会计电算化处理。催收公司的各种债权，及时做好应收应付款项的清算，防止呆、坏账发生；定期组织人员每季对公司固定资产，每月对公司原材料盘查，并根据盘点结果做好盘盈盘亏处理，监督各部门对资产管理及使用状况。负责公司日常各种费用的审核和报销，做好成本控制管理。负责对员工工资及福利的核算和发放，正确计算各种税金，按时申报、依法缴纳各种税金。

## 7、市场营销部

市场营销部门是负责公司对外联系事宜的部门，负责公司各省份和区域进驻的市场调研，办公场地租赁，分公司注册，省、市、区(县)备案等。负责公司新开工项目的合同备案、报建、施工许可证办理及其他相关证明、证件、手续的办理工作；负责投标保证金、工程交易费、工人工资保障金、散装水泥基金等规费的缴纳、管理以及退还工作；负责公司备案、工程报建和工程实施过程中政府监管的风险预控、风险管理和危机公关；配合项目完成政府建设行政主管部门检查，负责组织、调配公司相关持证人员到岗迎检的工作。

## 8、人力资源部

人力资源部是负责公司人力资源规划、制定人力资源发展战略和策略，组建和完善公司的组织管理架构的部门。负责招聘管理，分析、筛选、拓展并维护各类招聘渠道。负责拟定招聘策略，开发测评工具，组织招聘工作。负责培训管理，负责建立和完善公司员工培训体系，建立内外部培训资源库，针对核心人才建立和优化培训课程体系。负责建立并完善公司内部竞聘体系。负责员工职业生涯规划与管理。负责人员晋升的调研、考评。负责绩效管理，建立和完善公司的员工绩效管理体系。负责薪酬福利管理，建立和完善公司的薪酬福利体系，以保证内部

公平性和外部竞争性。负责员工关系管理，搭建员工职称体系。负责员工入职、调动、离职手续的办理、工劳动合同管理。

#### 9、生产安全部

生产安全部是负责监督公司各项目进度、安全和指导并协调解决重大问题的部门。负责定期进行生产线检查，并督促整改落实。负责落实施工现场标准化推进工作。参与项目危险性较大工程专项施工方案的审核。负责开展公司级安全教育、培训工作。参与项目安全事故的调查，提出处理意见。

#### 10、综合办公室

综合办公室是负责公司行政管理的部门。负责会议组织及管理工作、公司印章管理、办公用品管理的部门。负责公司企业文化建设，宣传报道、文案编辑及采访报道工作；负责公司信息化系统建设，信息化规划及系统建设；负责公司电子设备、机房、会议设备的日常维护；负责业务部门信息化需求调研及分析。负责公司收发文管理；负责公司党群管理；。

#### 11、劳动服务部

劳动服务部是负责工人管理、保险、工伤、及各类纠纷事件的部门。负责工伤事故的处理、工地纠纷的处理、违规违纪案件的处理、社保的管理工作、负责商业保险的管理工作、负责退休人员的办理、负责劳务公司的工作、上访事件的处理。

#### 12、安全保卫部

安全保卫部是负责公司楼盘及项目安保的部门。负责公司各楼盘保安部的筹建与运作、对各楼盘工地保安部日常工作的跟进管理；负责协调各地方公安机关对公司的治安防范工作；负责对工地内发生的各种事件进行调查处理并汇总上报；负责组织员工进行学习培训。负责建立各项安全、消防安全制度和各种应急预案；负责对辖区的人员、物品、车辆进行出入管理。

#### 13、维修服务部

维修服务部是负责公司广东省内及部分省外项目保修期内维修工程的部门。负责集团各区域、各物业分公司、酒店、学校等项目维修；根据公司安排，支持公司内部各项目的质量整改、交楼赶工等工程。

## （二）董事会及其运行情况

公司不设股东会，股东决议以股东决定的形式出具。公司设立了董事会，董事会由 3 名成员组成，其中董事长 1 人，董事由投资者委派及撤换。董事每届任期三年。经继续委派可以连任。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- （1）向股东报告工作；
- （2）执行股东的决定；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制定公司增加或者减少注册资本以及发行债券的方案；
- （7）制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- （8）决定公司内部管理机构的设置；
- （9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- （10）制定公司的基本管理制度；

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会决议的表决，实行一人一票。

董事会每次会议，须作详细的书面记录，并由全体出席董事签字（代理人出席的，由代理人签字）。记录文字使用中文。会议记录及决议文件，经与会代表签字后，由公司抄送全体董事，并连同会议期间收到的委托书一并存档，由董事会指定专人保管，在公司经营期限内任何人不得涂改或销毁。

## （三）监事及其运行情况

公司不设立监事会，设监事 1 名。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年。监事任期届满，连选可以连任。

#### （四）管理层及其运行情况

公司在其住所设立经营管理机构，负责公司的日常经营管理，并实行董事会领导下的总经理负责制，公司下设生产、技术、销售、财务、行政等部门。管理层对董事会负责，行使下列职权：

- （1）负责执行董事会的各项决议；
- （2）组织和领导公司的日常生产建设和经营管理；
- （3）在董事会授权范围内，对外代表公司处理公司日常筹建业务和生产经营业务，对内任免下属管理人员；
- （4）行使董事会授予的其他职权。

管理人员每届任期三年，经董事会聘请，可以连任。

经董事会聘请，董事可兼任总经理、副总经理或其他高级职务。

总经理、副总经理必须是常驻公司住所的专职人员，不得参与其他经济组织对本公司的商业竞争行为。总经理、副总经理、总工程师、总会计师、审计师和其他高级职员请求辞职的，应提前 30 天向董事会提交书面报告，经董事会决议批准，方可离任。

#### （五）公司独立经营情况

公司自设立以来，严格按照公司章程及相关法律法规的要求规范运作、健全了公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面具备一定的独立性。

##### 1、资产独立

发行人资产独立、完整，发行人对其所有的资产具有完全的控制支配权，控股股东未占用、支配公司资产。

##### 2、人员独立

公司人员与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业分开。公司建立了较完备的人事管理和员工福利薪酬制度。公司的董事、监事、高级管理人员的任职，均按照《公司法》及其他法律、法规、规范性文件、公司章程规定的程序进行。

##### 3、财务独立

公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，并制定了规范的财务管理制度。公司开设了独立的银行账号，依法单独在税务部门办理相关税务登记，依法独立纳税，不存在与控股股东（实际控制人）或主要关联方混合纳税的情形。

#### 4、机构独立

公司自设立以来已按照《公司法》、《证券法》的要求建立健全了法人治理结构，董事会、监事和管理层均独立运行，各职能部门在公司管理层的领导下依照部门规章制度独立运作，不存在与股东及其他关联方混合运作的情况。

#### 5、业务独立

报告期内，公司来自碧桂园控股内关联企业的收入占营业收入的比例较高，主要承接集团内的建筑施工业务。但是总体上看，在完成项目承接后，发行人在具体业务开展过程中独立于控股股东及实际控制人，依法独立开展经营活动，拥有独立完整的业务及独立自主经营能力。2015 年以来，发行人也逐步开始增加外部业务的承接。

### **（六）公司内部控制制度建立和运行情况**

公司为加强治理和内部控制机制建设，形成了以预算管理，财务管理，担保管理，关联交易管理，对子公司资产、人员、财务的管理等为主要内容的较为完善的内部控制体系。

#### 1、预算管理制度

为有效优化全面预算工作体系，切实推进全面预算管理工作的开展，发行人制定了《广东腾越建筑工程有限公司财务预算管理流程》。全面预算以利润为目标，按照先专项预算，后总预算的流程编制，不同的预算主体承担不同的预算目标。成本管理一部、二部主要负责项目的预算编制。

#### 2、财务管理制度

发行人根据《企业会计准则》，结合经营状况及有关行业规定，制定颁发了《广东腾越建筑工程有限公司财务资金部标准化手册》、《广东腾越建筑工程有限公司财务资金部会计核算规范》、《广东腾越建筑工程有限公司财务内控检查制

度》、《广东腾越建筑工程有限公司票据管理制度》、《广东腾越建筑工程有限公司资金管理流程》、《广东腾越建筑工程有限公司货币资金管理制度》、《广东腾越建筑工程有限公司财务岗位交接管理规范》、《广东腾越建筑工程有限公司网银支付管理办法》等一系列财务管理办法，全面指导和规范发行人及下属企业的会计核算、财务资金运营等工作，对公司资金进行集中管理和监控，提高资金使用效率，降低公司的资金风险。

### 3、重大投、融资管理制度

为建立和完善投资风险约束机制，强化投资管理，规范投资行为，加强公司资金的管理，保证资金的安全，规范资金的筹集、储备和使用，提高资金的使用效益，发行人制定了《广东腾越建筑工程有限公司债务债权管理制度》，规范公司投资及融资的决策、运作、管理、回报考核等，以降低投资成本，提供投资效率，规范融资管理。

### 4、对外担保管理制度

为规范公司对外担保行为，控制和降低担保风险，保证公司资产安全，公司制定了对外担保管理制度。该制度对公司的对外担保的申请及对象审核、对外担保的审批、担保合同及反担保合同的订立、对外担保的日常管理和风险控制、对外担保的信息披露与责任追究等事项进行了规定，严格控制担保风险。

### 5、关联交易管理制度

为规范公司的关联交易，保证公司与各关联方所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性，同时为了保证公司各项业务通过必要的关联交易准则顺利地展开，保障股东和公司的合法权益，根据《公司法》、《公司章程》和其他有关法律、法规的规定，发行人制定了《广东腾越建筑工程有限公司关联交易管理办法》，对关联交易包括事项、关联方的认定、关联交易的原则及决策审批程序均进行了相应的规定，该制度还规定了关联交易的定价原则。规定集团成员开展交易活动须在真实交易必要性的前提下进行，且不得损害公司利益和影响公司的独立性。

### 6、对分、子公司管理制度

在对母子公司的管理上，公司制定了《关于总公司对分公司授权管控操作指引》、《关于腾越建筑公司对分公司授权管控操作指引补充》等制度。公司根据战

略规划，科学合理设置公司内部管理机构，明确管理层、职能部门、母子孙三级权责划分，形成各负其责、协调运转、有效制衡的机制。公司明确了对控股子公司的重大事项监督管理，对投资企业依法享有投资收益、重大事项决策的权利，对子公司对外投资、向银行贷款、对外担保、财务管理等做了相应的规定。控股子公司原则上不具备对外投资、向银行贷款、对外担保的权限，如有特殊情况必须由公司授权批准。在财务管理方面，公司与各子公司实行统一财务管理制度，各子公司独立核算后，再纳入总公司整体核算内。

#### 7、人力资源管理制度

为了持续提高公司员工的工作积极性，保障公司整体工作绩效，公司制定了《广东腾越建筑工程有限公司招聘管理制度》、《广东腾越建筑工程有限公司培训管理制度》、《广东腾越建筑工程有限公司薪酬、福利管理制度》、《广东腾越建筑工程有限公司绩效考核流程与管理制度》、《广东腾越建筑工程有限公司用工管理制度》等多项管理制度，全面规范和实施公司的人力资源管理。

#### 8、内部审计制度

公司根据《中华人民共和国审计法》以及《审计署关于内部审计工作的规定》等法规，建立健全的内部审计制度，主要包括《广东腾越建筑工程有限公司审计稽查部标准化手册》等。本公司内部审计部门严格按照制定的规章制度，对公司各部门及子公司进行监审，确保内部控制安全有效。

#### 9、安全生产制度

在安全文明施工方面，公司建立了质量、环境、职业健康安全三大整合型管理体系文件，编制了《安全生产标准化制度》、《安全生产规划制度》、《安全生产监督管理制度》、《安全生产事故责任追究制度》、《安全生产奖励制度》、《安全生产费用提取使用制度》、《高危行业安全生产监督制度》、《安全生产相关人员考核合格制度》等，从而确保安全管理能力的持续提高。

#### 10、招投标管理制度

公司根据《中华人民共和国招标投标法》等政策法规，建立健全了招投标管理制度，主要包括《广东腾越建筑工程有限公司招标管理制度》、《广东腾越建筑工程有限公司预结算管理制度》、《广东腾越建筑工程有限公司成本管理制度》、

《关于腾越建筑公司分包结算的通知》等。本公司规范招投标工作，促使管理人员勤政廉政、正确履行职责，确保招投标工作的公开、公平、公正，并建立起标准化的招投标管理流程，在资格预审现场监督、确定内部评委、评标现场监督、奖惩制度等方面严格把关。

#### 11、信息披露事务管理制度

为了规范和加强本公司的信息披露管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，公司制定了信息披露事务管理制度。制度规定了信息披露的标准、程序及途径，并对违反信息披露事务管理制度的行为作出了相应的处罚规定。公司应当真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并同时向所有投资者公开披露信息。公司保证在内幕信息依法披露前，任何知情人不得公开或者泄露该信息，不得利用该信息进行内幕交易。

#### 12、碧桂园控股资金统一管理制度

为提高资金使用效率、强化资金统一管理，碧桂园控股制定了《财务管理制度》和《货币资金管理制度》等制度，集团对除募集资金之外的自有资金进行集中管理。自有资金的归集与拨付在碧桂园控股内部各子公司之间形成非经营性其他应收款和其他应付款，相关资金的归集和拨付不涉及资金使用费，不构成资金拆借。

## 八、董事、监事、高级管理人员的基本情况

### （一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至募集说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员基本情况如下表：

	姓名	性别	任职期限	现任职务	2018年3月末持股比例	2018年3月末持有公司债券情况
董 事 会	杨惠妍	女	2006.05 至今	董事长	56.70%	无
	赵善伟	男	2017.04 至今	董事	0.00%	无
	杨进锐	男	2017.04 至今	董事	0.00%	无
监事	杨文杰	男	2006.09 至今	监事	0.00%	无
高级	杨宝坚	男	2011.07 至今	总经理	0.00%	无

	姓名	性别	任职期限	现任职务	2018年3月末持股比例	2018年3月末持有公司债券情况
管理人员	马小军	男	2011.06 至今	执行总经理	0.00%	无
	邓培初	男	2011.09 至今	常务副总经理	0.00%	无
	周铸康	男	2007.07 至今	副总经理	0.00%	无
	梁转甜	女	2011.11 至今	副总经理	0.00%	无
	田岳龙	男	2013.11 至今	副总经理	0.00%	无
	胡跃军	男	2011.11 至今	总工程师	0.00%	无
	田志敏	男	2011.12 至今	总经济师	0.00%	无
	吕晓继	男	2016.06 至今	总会计师	0.00%	无

注：上表所列持股比例为通过碧桂园控股间接持有发行人股权的比例。

## （二）董事、监事、高级管理人员简历

### 1、董事会成员

杨惠妍，毕业于美国俄亥俄州立大学，获颁市场营销及物流专业学士学位，现任公司董事长职位。杨女士亦为碧桂园控股企业管治委员会、执行委员会及财务委员会成员，并兼任碧桂园控股下属若干子公司之董事。杨惠妍女士曾任职情况如下：杨女士于 2005 年加入碧桂园控股担任采购部经理，于 2006 年 12 月获委任为碧桂园控股执行董事，并于 2012 年 3 月获委任为副主席。截至 2018 年 3 月 31 日，杨惠妍女士间接持有发行人 56.70% 股权。

赵善伟，1975 年 9 月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于华南农业大学，本科学历。1996 年 7 月至 1998 年 6 月，任职于鸿业水泥制品有限公司，担任会计职务；1998 年 7 月至 2001 年 12 月，任职于顺碧发展，担任财务主管职务；2001 年 12 月至今，任职于碧桂园集团，担任财务部高级经理、副总经理、财务资金中心副总经理职务。现任本公司董事，碧桂园集团财务资金中心副总经理，佛山市顺德区共享投资有限公司监事，佛山市顺德区团心投资管理有限公司监事，广东碧桂园物业服务股份有限公司董事。

张进锐先生，1980 年 2 月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于西南政法大学，硕士学历。2006 年 2 月至 2007 年 6 月，任职于重庆瑞月永华律师事务所，担任律师职务；2007 年 6 月至今，任职于碧桂园集团，历任投资专员，

主席顾问秘书，扶贫济困室经理，法务部副总经理、总经理职务。现任本公司董事，碧桂园集团法务部总经理，广东碧桂园物业服务股份有限公司监事。

## 2、监事

杨文杰，现任公司监事。杨文杰先生曾任职情况如下：1972 年至 1984 年担任顺德北滘镇广教乡会计站站长；1984 年至 1996 年担任顺德北滘建筑工程公司预算主管；1996 年至 2006 年担任碧桂园控股财务总监；2007 年至今兼任碧桂园控股下属若干子公司之法定代表人及总经理。截至 2016 年 9 月 30 日，杨文杰先生未持有发行人股权。

## 3、非董事高级管理人员

杨宝坚，现任公司总经理职务，并兼任公司法定代表人。初级职称，1997 年毕业于顺德中专，2006 年入职广东腾越建筑工程有限公司任园艺部经理，2013 年 10 月任职广东腾越建筑工程有限公司法人。

马小军，现任公司执行总经理，中共党员，一级建造师。1998 年本科毕业南京工业大学土木工程专业，获学士学位。1998 年 6 月入职中国建筑第五工程局，历任广东分公司技术总工、生产经理及河南分公司总经理。2011 年 6 月 13 日入职广东腾越建筑工程有限公司任执行总经理。

邓培初，现任公司常务副总经理，中共党员，高级工程师。2006 年本科毕业中南林业科技大学土木工程专业，获学士学位。1998 年入职中建五局。历任中建五局团委书记，中建五局河南公司副总经理，2011 年 9 月入职广东腾越建筑工程有限公司任副总经理。

周铸康，现任公司副总经理，二级工程师。1967 年毕业于北滘中学，入职广东腾越建筑工程有限公司，历任施工员、质安经理，2007 年任命为副总经理。现任广东腾越建筑工程有限公司副总经理。

梁转甜，现任公司副总经理，学历高中，1997 年 6 月入职碧桂园物业发展公司采购部，任集团采购中心采购经理，2011 年 11 月起任广东腾越建筑工程有限公司副总经理至今。

田岳龙，现任公司副总经理，中共党员，中级工程师。2008 年 1 月 2 日本科毕业于南华大学土木工程专业，获学士学位。历任中建五局河南公司项目经理。2011 年 9 月入职广东腾越建筑工程有限公司陆丰、南沙山海湖、凤凰城 S 区项

目项目经理。2013 年 11 月任命为广东腾越建筑工程有限公司副总经理兼马来西亚分公司总经理至今。

胡跃军，现任公司总工程师，中共党员，一级建造师与高级工程师。2001 年本科毕业于陕西工程学院建筑工程专业，获学士学位。2010 年 8 月入职于中建五局北京分公司担任总工程师。2011 年 11 月入职广东腾越建筑工程有限公司担任总工程师至今。

田志敏，现任公司总经理经济师，中共党员，高级经济师。2003 年大专毕业于重庆大学工程造价管理专业。历任中建五局广东公司商务合约部经理、副总经济师，中建五局山东分公司总经济师，中建五局北京分公司总经济师，中建五局广东分公司总经济师。2011 年 12 月入职广东腾越建筑工程有限公司任总经济师至今。

吕晓继，现任公司总会计师，中共党员，中国注册会计师，会计师。1999 年中南财经政法大学会计学本科毕业。历任广东美的集团电机事业部财务总监、洗涤电器事业部财务总监、威灵控股（HK.00382）CFO、广东碧桂园集团沪苏区域财务总监、集团财务资金中心资本运作及融资管理部总经理等职。2016 年 6 月入职广东腾越建筑工程有限公司任总会计师至今。

### （三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至 2018 年 3 月 31 日，发行人董事、监事、高级管理人员未在除本公司及其下属子公司、碧桂园控股及其下属子公司以外的其他境内单位任职。

## 九、关联方及关联交易

### （一）关联方

#### 1、发行人的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
碧桂园控股有限公司	开曼群岛	投资控股	100.00	100.00
广东耀康投资有限公司	佛山顺德	投资控股	100.00	100.00

注：发行人的最终控制方为碧桂园控股有限公司，发行人母公司广东耀康投资有限公司为碧桂园控股有限公司下属的全资子公司。

## 2、发行人的子公司情况

关于发行人子公司情况请详见本募集说明书之“第五节发行人基本情况”之“四、公司权益投资情况”之“(一) 子公司基本情况”。

## 3、发行人的合营和联营企业情况

无。

## 4、其他关联方情况

2017 年，其他与发行人存在关联交易的主要关联方如下：

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
慈溪市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
德庆碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市大朗碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市黄江碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市石碣碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市世博新天地物业投资有限公司	同一最终控制方
东莞市正易投资有限公司	同一最终控制方
东台市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
封开碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	同一最终控制方
佛山市顺德区大良碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛山市顺德区乐从碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛山市顺德区龙江碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛山市顺德区龙江镇碧桂园凤凰酒店有限公司	同一最终控制方
高州市碧桂园潘洲房地产开发有限公司	同一最终控制方
广东耀康投资有限公司	同一最终控制方
广州安华物流有限公司	同一最终控制方
广州碧桂园物业发展有限公司	同一最终控制方
广州市石楼碧桂园物业发展有限公司	同一最终控制方
贵阳花溪碧桂园物业发展有限公司	同一最终控制方
贵州仁怀碧桂园物业发展有限公司	同一最终控制方
海南临高碧桂园方圆房地产开发有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
海南陵水碧桂园润达投资置业有限责任公司	同一最终控制方
海阳鸿辉发展有限公司	同一最终控制方
湖北联置碧桂园梓山湖房地产开发有限公司	同一最终控制方
惠东碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
霍邱碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
江阴高新区碧桂园置业有限公司	同一最终控制方
荆门碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
句容碧诚投资有限公司	同一最终控制方
句容碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
句容华洲房地产开发有限公司	同一最终控制方
开平市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
凯里碧桂园物业发展有限公司	同一最终控制方
来安碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
兰州碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
乐昌市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
柳州市同享碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
龙里碧桂园置业有限公司	同一最终控制方
茂名市碧桂园粤华房地产开发有限公司	同一最终控制方
茂名市水东湾碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
南京金梦都房地产开发有限责任公司	同一最终控制方
南通市通州区碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
迁安碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
清远市卓越弘建置业投资有限公司	同一最终控制方
曲靖市麒麟碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
韶关市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
韶关市顺宏房地产开发有限公司	同一最终控制方
深圳碧桂园供应链管理有限公司	同一最终控制方
深圳市茂兴置业有限公司	同一最终控制方
沈阳华锐置业有限公司	同一最终控制方
沈阳浑南新城碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
始兴县碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
四川省同汇房地产开发有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
四会市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
四会市碧桂园置业发展有限公司	同一最终控制方
台山市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
泰州市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
天津八里洲碧桂园酒店有限公司	同一最终控制方
温州星汉置业有限公司	同一最终控制方
翁源县碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
无为碧桂园德源房地产开发有限公司	同一最终控制方
武汉碧桂园联发投资有限公司	同一最终控制方
武汉生态城碧桂园投资有限公司	同一最终控制方
浠水碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
咸宁碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
襄阳碧桂园置业有限公司	同一最终控制方
邢台市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
永春碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
岳阳市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
云浮市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
云浮市西江新城碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
增城市碧桂园物业发展有限公司	同一最终控制方
长沙威尼斯城房地产开发有限公司	同一最终控制方
肇庆市现代筑美家居有限公司	同一最终控制方
重庆碧桂园光华置业房地产有限公司	同一最终控制方
周口碧桂园方云房地产开发有限公司	同一最终控制方
遵义天时利房地产开发有限公司	同一最终控制方
常熟市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
巢湖市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
潮州市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
郴州碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
成都市金牛碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
池州市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
池州市碧桂园凤凰酒店有限公司	同一最终控制方
滁州碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
楚雄碧桂园物业发展有限公司	同一最终控制方
大田县碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
大冶碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
丹阳碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
当涂县碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
德化碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
德江碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
德阳碧桂园投资有限公司	同一最终控制方
东莞市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市碧桂园海纳房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市大朗碧桂园实业投资有限公司	同一最终控制方
东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	同一最终控制方
东莞市德厦碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市鼎峰碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市东坑碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市横沥碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市麻涌碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市清溪碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市顺塘碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市长安碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
都匀市碧桂园德远置业有限公司	同一最终控制方
恩平市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
恩施交投碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
丰顺碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛冈碧桂园清泉城物业发展有限公司	同一最终控制方
佛山市禅城区碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛山市高明区碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛山市高明区荷城碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛山市南海区碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛山市南海区丹灶碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛山市三水区碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
云南碧城房地产开发有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
韶关市碧鸿房地产投资开发有限公司	同一最终控制方
清远碧桂园物业发展有限公司	其他关联方
佛山市顺德区碧桂园洋浦湾学校	其他关联方

## （二）关联交易

### 1、关联交易的决策权限和决策程序

#### （1）公司执行总经理有权批准的关联交易：

1) 公司及控股子公司与关联自然人发生的单笔金额在 20,000 万元以下的关联交易；

2) 公司与关联法人发生的单笔金额不超过 30,000 万元的关联交易，以及在本年度累计发生的不超过 60,000 万元的关联交易。

属于执行总经理批准的关联交易，应由第一时间接触到该事宜的相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告执行总经理，由公司执行总经理对该等关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。对于其中必须发生的关联交易，由执行总经理审查通过后实施。执行总经理应将日常生产经营活动中，对于可能涉及董事、股东审批的关联交易的信息及资料，应向任意一名董事及时、充分报告。

（2）公司任意一名董事均有权批准下列关联交易，但董事不得审批其自身及其关联方与公司之间的关联交易：

#### 1) 除本条第（1）、（3）款以外的关联交易；

2) 虽属执行总经理有权判断并实施的关联交易，但任意一名董事、董事会或监事认为应当提交董事审批的；

执行总经理接触到上述应由董事审批的关联交易后，应第一时间向任意一名董事报告，收到执行总经理报告的董事应当对该等关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审批，经该名董事审查通过后方可实施。如该等关联交易的相对方为公司董事或其关联方，则执行总经理应将该关联交易报告给其他无关联董事；如公司董事均与该等交易的交易对方有关联关系，董事会同意执行总经理直接报告给公司股东审批。

董事会有权对董事、执行总经理作出的关联交易审批决定进行监督，董事会认为董事、执行总经理所做的关联交易决定不合理的，有权要求该名董事、执行总理解释或说明；董事会仍认为该名董事、执行总经理所做的关联交易决定不合理的，可提请股东决定。

董事、执行总经理应当在本年度结束后两个月内向董事会汇报本年度由董事、执行总经理审批的关联交易情况。

(3) 股东批准的关联交易：

1) 公司及控股子公司与关联自然人发生的单笔金额超过 30,000 万元的关联交易；

2) 公司与关联法人发生的单笔金额超过 40,000 万元的关联交易，以及在本年度累计发生的超过 100,000 万元的关联交易。

3) 虽属执行总经理、董事有权判断并实施的关联交易，但任意一名董事、董事会或监事认为应当提交股东审议的；董事判断应提交股东批准的关联交易，董事会授权该名董事直接将该等事项汇报给股东审批；经董事会判断应提交股东批准的关联交易，董事会应作出报请股东审议的决议；监事判断应提交股东批准的关联交易，应当在通知执行总经理、相应的董事或董事会后将该等事项汇报给股东审批；本项交由股东审批的关联交易，相关汇报主体应当明确说明涉及关联交易的内容、性质、关联方情况等。

## 2、关联交易的定价机制

公司关联交易的价格确定主要遵循市场价格的原则，与对其他第三方签订合同的定价管控机制相同。

报告期内，发行人日常性关联交易主要由承接碧桂园控股下属房地产子公司的建筑施工业务以及 2017 年以来通过深圳碧桂园供应链管理有限公司进行工程材料集中采购产生。

建筑施工方面，发行人以总承包的形式承接工程，2014 年以来，为进一步规范业务运营及关联交易、提高建筑施工质量，碧桂园控股内部建筑施工项目招标逐步全面以公开竞标的方式进行。

材料采购方面，为统一采购质量标准，提高采购材料质量，降低采购成本，2017 年以来，发行人工程施工所需各类原材料主要通过集团新设集采平台深圳

供应链公司集中采购。

为规范公司的关联交易，保证公司与各关联方所发生关联交易的合规性和公允性，保障股东和公司的合法权益，参照《公司法》和其他有关法律、法规的规定及《公司章程》的约定，发行人制定了《广东腾越建筑工程有限公司关联交易管理办法》（以下简称“《关联交易管理办法》”），对关联交易事项、关联方的认定、关联交易的原则及决策审批程序均进行了相应的规定。该制度规定了以市场价格为指导的关联交易定价原则。

报告期内，发行人涉及的关联交易遵守《关联交易管理办法》中有关关联交易定价的规定，关联交易定价公允。

### 3、关联交易具体情况

#### （1）购销商品、提供和接收劳务的关联交易

##### 1) 销售商品、提供劳务的关联交易

2017 年，公司向关联方销售商品、提供劳务的情况如下：

单位：万元

公司名称	关联交易内容	金额
海南临高碧桂园方圆房地产开发有限公司	建筑施工	44,436.34
海南陵水碧桂园润达投资置业有限责任公司	建筑施工	30,021.07
湛江市麻章区碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	25,659.51
贵州贵安新区碧桂园物业发展有限公司	建筑施工	25,095.31
贵阳花溪碧桂园物业发展有限公司	建筑施工	24,634.02
韶关市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	23,737.80
东莞庄士房地产开发有限公司	建筑施工	23,279.58
韶关市常青恒兴房地产开发有限公司	建筑施工	22,778.19
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	建筑施工	22,190.81
翁源县碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	21,612.03
南京金梦都房地产开发有限责任公司	建筑施工	21,581.12
茂名市水东湾碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	21,467.04
迁安碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	19,899.79
句容碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	19,807.20
阳江市滨海新区碧桂园房地产开发有限公司	机电安装	18,503.07
邢台市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	17,988.48

韶关市顺宏房地产开发有限公司	建筑施工	17,858.04
佛山市顺德区龙江碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	17,595.92
毕节吉隆碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	16,242.36
郑州翰锋置业有限公司	建筑施工	16,163.97
沈阳华锐置业有限公司	建筑施工	15,744.06
云浮市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	15,714.05
三河建荣房地产开发有限公司	建筑施工	15,640.08
东莞市合和实业投资有限公司	机电安装	15,348.45
滁州碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	15,161.89
兰州碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	15,037.56
中山市南岸置业有限公司	建筑施工	14,508.35
来安碧桂园房地产开发有限公司	机电安装	14,381.89
广东惠州群峰温泉投资有限公司	建筑施工	14,233.43
海口碧桂园置业开发有限公司	建筑施工	13,929.92
永春碧桂园房地产开发有限公司	机电安装	13,876.23
霍邱碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	13,480.11
阳山碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	13,027.64
梅州市客天下碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	12,990.05
江阴高新区碧桂园置业有限公司	建筑施工	12,866.13
随州碧桂园房地产开发有限公司	安防设备安装	12,553.80
凯里碧桂园物业发展有限公司	建筑施工	11,774.94
高州市碧桂园潘洲房地产开发有限公司	建筑施工	11,722.70
东莞虎门鸿艺房地产开发有限公司	装修装饰	11,606.27
凯里碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	11,363.07
中山市碧朗房地产开发有限公司	建筑施工	11,330.86
惠州市太东地产有限公司	机电安装	11,278.79
衡阳华雁置业有限公司	机电安装	11,206.63
石家庄碧桂园房地产开发有限公司	安防设备安装	11,106.12
茂名市碧桂园粤华房地产开发有限公司	建筑施工	11,030.42
广安碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	10,982.02
雷州市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	10,569.83
张家港新碧房地产开发有限公司	机电安装	10,532.95
增城市碧桂园物业发展有限公司	建筑施工	10,360.78

开平市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	10,200.02
张家口下花园区碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	10,140.11
南通上岛置业有限公司	建筑施工	10,045.08
襄阳碧桂园置业有限公司	机电安装	10,027.27
宜昌江南碧桂园房地产开发有限公司	机电安装	9,989.81
玉林市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	9,516.57
恩施交投碧桂园房地产开发有限公司	机电安装	9,492.21
汕尾市弘扬碧桂园房地产开发有限公司	机电安装	9,300.68
张家港碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	9,212.31
溧阳金碧房地产开发有限公司	建筑施工	8,993.33
鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	8,780.79
咸宁碧桂园房地产开发有限公司	安防设备安装	8,677.36
清远碧桂园物业发展有限公司	建筑施工	8,565.79
武汉市蔡甸碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	8,563.74
四会市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	8,508.19
公安县碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	8,421.91
韶关市曲江区碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	8,283.12
碧桂园控股下属各房地产公司	建筑施工、机电安装、装修装饰、安防设备安装等	866,726.11
<b>合计</b>		<b>1,847,355.06</b>

## 2) 采购商品、接受劳务的关联交易

2017 年，公司向关联方采购商品、接受劳务的情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	本年发生额
深圳碧桂园供应链管理有限公司	采购材料、设备款	119,603.02
肇庆市现代筑美家居有限公司	分包款	7,541.42
<b>合计</b>		<b>127,144.44</b>

## (2) 关联担保情况

### 1) 公司作为担保方

截至 2017 年 12 月 31 日，公司及其子公司为关联方提供担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
佛山市顺德区大良碧桂园房地产开发有限公司	36,000.00	2015-03-19	2018-02-17	否
江门市新会区碧桂园房地产开发有限公司	21,000.00	2015-11-10	2018-11-10	否
肇庆市现代筑美家居有限公司	62,500.00	2017-7-5	2019-1-4	否
<b>合计</b>	<b>119,500.00</b>	-	-	-

## 2) 公司作为被担保方

截至 2017 年 12 月 31 日，关联方为公司及其子公司提供担保情况如下：

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
碧桂园地产集团有限公司	320,000.00	2016-11-7	2022-1-1	否
碧桂园地产集团有限公司	195,000.00	2017-5-21	2018-5-21	否
碧桂园地产集团有限公司	90,000.00	2016-8-1	2018-7-31	否
碧桂园地产集团有限公司	30,000.00	2017-1-1	2020-12-31	否
碧桂园地产集团有限公司	25,000.00	2017-7-3	2018-4-20	否
碧桂园地产集团有限公司	25,000.00	2017-1-17	2018-7-16	否
碧桂园地产集团有限公司	20,000.00	2017-6-21	2018-6-21	否
碧桂园地产集团有限公司	20,000.00	2017-8-14	2020-8-14	否
碧桂园地产集团有限公司	10,000.00	2017-6-28	2018-4-20	否
碧桂园地产集团有限公司、	10,000.00	2017-3-24	2018-3-23	否
碧桂园控股有限公司	380,000.00	2017-10-24	2023-10-24	否
碧桂园控股有限公司	200,000.00	2016-10-21	2025-10-21	否
碧桂园控股有限公司	150,000.00	2017-8-28	2022-8-28	否
碧桂园控股有限公司	150,000.00	2017-10-20	2022-10-20	否
碧桂园控股有限公司	120,000.00	2017-11-10	2023-11-10	否
碧桂园控股有限公司	100,000.00	2016-10-21	2022-10-21	否
碧桂园控股有限公司	50,000.00	2017-8-22	2018-8-22	否
碧桂园控股有限公司	50,000.00	2017-4-18	2019-4-17	否

碧桂园控股有限公司	8,000.00	2017-8-22	2018-8-22	否
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	50,000.00	2015-10-29	2018-4-28	否
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	20,000.00	2017-5-10	2018-5-9	否
佛山市顺德碧桂园物业发展有限公司	10,000.00	2017-3-24	2018-3-23	否
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	5,000.00	2016-11-11	2017-11-10	否
<b>合计</b>	<b>2,038,000.00</b>	-	-	-

### (3) 关联方应收应付款项

#### 1) 应收项目

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人对关联方的应收账款为 1,047,637.29 万元，应收票据余额为 29,597.51 万元，预付款项 263,185.82 万元，其他应收款合计 231,574.01 万元。具体如下：

单位：万元

项目名称	2017 年末余额	
	账面余额	坏账准备
应收账款：		
韶关市碧桂园房地产开发有限公司	52,295.04	-
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	39,605.57	-
海阳鸿辉发展有限公司	32,268.01	-
海南陵水碧桂园润达投资置业有限责任公司	29,085.11	-
清远碧桂园物业发展有限公司	22,727.22	-
句容碧桂园房地产开发有限公司	19,849.97	-
来安碧桂园房地产开发有限公司	19,546.85	-
台山市碧桂园房地产开发有限公司	19,532.68	-
武汉生态城碧桂园投资有限公司	19,197.35	-
贵阳花溪碧桂园物业发展有限公司	18,765.86	-
海南临高碧桂园方圆房地产开发有限公司	17,840.86	-
泰州市碧桂园房地产开发有限公司	17,176.67	-
云浮市碧桂园房地产开发有限公司	16,770.39	-
咸宁碧桂园房地产开发有限公司	16,516.07	-

增城市碧桂园物业发展有限公司	16,336.81	-
开平市碧桂园房地产开发有限公司	14,006.69	-
周口碧桂园方云房地产开发有限公司	13,075.34	-
兰州碧桂园房地产开发有限公司	12,298.06	-
佛山市顺德区大良碧桂园房地产开发有限公司	12,180.28	-
沈阳华锐置业有限公司	11,964.68	-
肇庆市现代筑美家居有限公司	11,721.58	-
岳阳市碧桂园房地产开发有限公司	11,049.30	-
贵州仁怀碧桂园物业发展有限公司	10,984.75	-
霍邱碧桂园房地产开发有限公司	10,549.38	-
荆门碧桂园房地产开发有限公司	9,748.48	-
江阴高新区碧桂园置业有限公司	9,732.65	-
东莞市黄江碧桂园房地产开发有限公司	8,725.22	-
高州市碧桂园潘洲房地产开发有限公司	8,532.69	-
茂名市水东湾碧桂园房地产开发有限公司	8,496.67	-
四会市碧桂园房地产开发有限公司	8,400.09	-
无为碧桂园德源房地产开发有限公司	7,829.95	-
佛山市顺德区龙江碧桂园房地产开发有限公司	7,811.46	-
翁源县碧桂园房地产开发有限公司	7,802.71	-
迁安碧桂园房地产开发有限公司	7,788.01	-
永春碧桂园房地产开发有限公司	7,684.03	-
慈溪市碧桂园房地产开发有限公司	7,349.02	-
邢台市碧桂园房地产开发有限公司	7,211.38	-
韶关市顺宏房地产开发有限公司	7,016.12	-
碧桂园控股下属各房地产公司	468,164.31	-
<b>合计</b>	<b>1,047,637.29</b>	-
应收票据:		
海阳鸿辉发展有限公司	13,682.62	-
汕尾市弘扬碧桂园房地产开发有限公司	6,061.68	-
吴川市海滨碧桂园房地产开发有限公司	3,147.19	-
南京金梦都房地产开发有限责任公司	1,669.75	-
潮州市碧桂园房地产开发有限公司	1,383.78	-
沈阳市棋盘山碧桂园房地产开发有限公司	706.53	-

沈阳穗港白云房地产投资开发有限公司	672.98	-
楚雄碧桂园物业发展有限公司	577.57	-
沈阳皇姑碧桂园房地产开发有限公司	320.02	-
贵阳花溪碧桂园物业发展有限公司	300.00	-
毕节吉隆碧桂园物业发展有限公司	273.92	-
沈阳市浑南新城碧桂园房地产开发有限公司	243.70	-
东莞市合和实业投资有限公司	217.52	-
沈阳市碧桂园房地产开发有限公司	176.74	-
广州市凤碧房地产开发有限公司	163.52	-
<b>合计</b>	<b>29,597.51</b>	-
预付款项:		
深圳碧桂园供应链管理有限公司	263,185.82	-
<b>合计</b>	<b>263,185.82</b>	-
其他应收款:		
深圳碧桂园供应链管理有限公司	217,499.58	-
肇庆市现代筑美家居有限公司	14,075.49	-
<b>合计</b>	<b>231,574.01</b>	-

### 3) 应付项目

截至 2017 年 12 月 31 日,发行人与关联方的应付账款为 34,565.83 万元,应付票据为 311,594.71 万元,预收款项为 35,653.95 万元,其他应付款合计为 36,829.01 万元。具体情况如下:

单位:万元

项目名称	金额
应付账款:	
肇庆市现代筑美家居有限公司	13,792.74
碧桂园控股下属各房地产公司	20,773.09
<b>合计</b>	<b>34,565.83</b>
应付票据:	
深圳碧桂园供应链管理有限公司	309,905.75
肇庆市现代筑美家居有限公司	1,688.96
<b>合计</b>	<b>311,594.71</b>

预收款项：	
广州安华物流有限公司	5,245.47
韶关市碧鸿房地产投资开发有限公司	2,806.66
龙里碧桂园置业有限公司	2,805.18
乐昌市碧桂园房地产开发有限公司	2,261.50
始兴县碧桂园房地产开发有限公司	2,000.00
柳州市同享碧桂园房地产开发有限公司	1,994.52
东莞市石碣碧桂园房地产开发有限公司	1,844.05
四会市碧桂园置业发展有限公司	1,765.26
德庆碧桂园房地产开发有限公司	1,640.27
云南碧城房地产开发有限公司	1,517.20
广州碧桂园物业发展有限公司	1,303.08
曲靖市麒麟碧桂园房地产开发有限公司	1,046.49
碧桂园控股下属各房地产公司	9,424.25
<b>合计</b>	<b>35,653.95</b>
其他应付款：	
信宜丰汇实业有限公司	8,074.87
长沙亚鑫房地产开发有限公司	7,000.00
韶关市常青恒兴房地产开发有限公司	6,692.70
中山市皇鼎房地产开发有限公司	5,874.42
中山市碧朗房地产开发有限公司	3,930.05
衡阳华雁置业有限公司	2,674.32
广东惠州群峰温泉投资有限公司	2,566.17
碧桂园控股下属各房地产公司	16.48
<b>合计</b>	<b>36,829.01</b>

## 十、发行人的经营目标及战略

发行人践行“希望社会因我们的存在而变得更加美好”的企业使命，坚持“我们要做有良心、有社会责任感的阳光企业”的核心价值观，弘扬“团队、高效、务实、创新”的企业精神，贯彻“过程精品、人居典范”的质量管理方针，调整业务结构，加大科技投入，在业务质量和项目管理方面要取得新突破。创新项目

管理模式，提升项目管理能力，打造和谐、平安、绿色项目；加大工程总承包、集团外部业务、海外市场拓展力度，注重大项目运作，实现业务、技术与投资的互动；加快业务结构调整，进一步完善分公司市场网络布局；建立与优质客户的战略合作关系，创新客户关系管理，深入推进大客户战略；发挥审计监督、法律监察职能，加强财务及资金管理，加大风险资产管理力度；强化产业链建设，加大产业化、工业化、信息化方面的投入，加强绿色施工新技术研究，提高技术服务支撑能力。

## 十一、发行人合法合规经营情况

报告期内，发行人及实际控制人、董事、监事和高级管理人员不存在因重大违法违规行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

## 十二、信息披露工作安排及投资者关系管理

公司将按照中国证监会和上海证券交易所的信息披露要求，在公司债存续期间按时披露年度报告及中期报告，发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内或每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，且年度报告经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。披露内容包括各类财务报表、募集资金实际使用情况及与公司经营相关的所有重大信息的事项。

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事会是公司信息披露的第一责任机构，财务资金部负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理的工作，负责处理投资者关系、准备证监会及交易所要求的信息披露文件，并通过证监会及交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

## 第六节财务会计信息

以下内容主要摘自公司审计报告及财务报表，投资者如需了解公司的详细财务状况，请参阅公司 2015 年度、2016 年度、2017 年度经审计的财务报告及 2018 年 1-3 月未经审计财务报表。

### 一、最近三年财务报告审计情况

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2015 年度、2016 年度和 2017 年度财务报表进行了审计，并分别出具了瑞华审字【2016】44010027 号、瑞华审字【2017】44010012 号和瑞华审字【2018】44010012 号的标准无保留意见的审计报告。

### 二、最近三年及一期财务会计资料

#### （一）合并会计报表

公司 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 6 月 30 日的合并资产负债表，以及 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-6 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

单位：万元

	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	576,669.09	838,684.83	1,014,843.59	244,851.86
应收票据	98,439.83	29,852.87	10,950.87	61,674.39
应收账款	1,295,152.74	1,166,428.43	749,173.81	719,459.22
预付款项	268,346.22	340,144.46	97,053.73	46,595.56
其他应收款	627,459.78	604,358.28	579,924.87	615,292.44
存货	1,263,787.58	1,006,537.07	606,019.55	427,059.43
其他流动资产	69,928.88	64,344.71	79,661.02	1,528.79

<b>流动资产合计</b>	<b>4,199,784.12</b>	<b>4,050,350.66</b>	<b>3,137,627.43</b>	<b>2,116,461.69</b>
<b>非流动资产:</b>				
可供出售金融资产	200.00	200.00	-	-
长期应收款	-	-	-	-
固定资产	8,435.74	8,557.16	3,813.70	4,711.59
无形资产	947.69	747.01	408.59	194.50
商誉	1,658.20	1,658.20	1,658.20	830.00
长期待摊费用	5.90	13.55	159.53	316.19
递延所得税资产	3,943.79	4,343.25	3,792.78	3,017.60
<b>非流动资产合计</b>	<b>15,191.32</b>	<b>15,519.16</b>	<b>9,832.79</b>	<b>9,069.88</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,214,975.44</b>	<b>4,065,869.82</b>	<b>3,147,460.22</b>	<b>2,125,531.57</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	98,187.60	34,978.09	300.49	50,000.00
应付票据	379,495.93	437,660.28	94,664.07	226,737.08
应付账款	685,794.35	602,800.18	411,132.72	221,258.99
预收款项	165,860.57	119,568.61	77,400.98	27,480.61
应付职工薪酬	4,749.72	21,349.22	15,179.37	7,948.81
应交税费	7,628.56	11,127.17	4,748.86	4,931.12
应付利息	-	28,460.39	9,951.46	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	249,499.44	100,393.24	982,783.65	776,036.33
一年内到期的非流动负债	1,178.49	1,150.14	-	-
其他流动负债	-	99,955.07	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,592,394.64</b>	<b>1,457,442.39</b>	<b>1,596,161.60</b>	<b>1,314,392.93</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	4,921.05	5,210.53	-	-
应付债券	1,096,084.37	1,095,529.38	298,748.13	-
长期应付款	36.88	913.19	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,101,042.30</b>	<b>1,101,653.09</b>	<b>298,748.13</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,693,436.94</b>	<b>2,559,095.48</b>	<b>1,894,909.73</b>	<b>1,314,392.93</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	520,000.00	520,000.00	490,000.00	90,000.00
资本公积金	75.34	77.91	12.31	12.31

专项储备	84,322.15	78,800.71	67,606.58	68,116.93
盈余公积金	53,341.08	52,078.28	49,187.26	45,000.00
未分配利润	864,045.68	852,680.52	645,694.72	608,009.40
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,521,784.25</b>	<b>1,503,637.43</b>	<b>1,252,500.87</b>	<b>811,138.64</b>
少数股东权益	-245.75	3,136.91	49.62	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,521,538.50</b>	<b>1,506,774.34</b>	<b>1,252,550.49</b>	<b>811,138.64</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,214,975.44</b>	<b>4,065,869.82</b>	<b>3,147,460.22</b>	<b>2,125,531.57</b>

## 2、合并利润表

单位：万元

	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>营业总收入</b>	<b>1,343,245.34</b>	<b>1,908,089.09</b>	<b>1,298,101.47</b>	<b>1,612,538.65</b>
营业收入	1,343,245.34	1,908,089.09	1,298,101.47	1,612,538.65
<b>营业总成本</b>	<b>1,305,111.41</b>	<b>1,844,556.64</b>	<b>1,237,650.49</b>	<b>1,484,170.05</b>
营业成本	1,209,522.73	1,732,040.99	1,190,015.03	1,402,894.05
营业税金及附加	6,203.25	6,970.99	10,085.13	43,238.23
销售费用	885.99	4,180.48	13.27	68.95
研发费用	19,183.54	-	-	-
管理费用	30,653.74	46,502.72	23,534.84	24,651.69
财务费用	40,539.23	53,419.09	10,232.79	11,263.87
资产减值损失	-1,877.07	1,442.37	3,769.42	2,053.25
<b>其他经营收益</b>	<b>994.91</b>	<b>-56.51</b>	-	-
投资收益	-5.31	-	-	-
资产处置收益	0.22	-199.81	-	-
其他收益	1,000.00	143.30	-	-
<b>营业利润</b>	<b>39,128.84</b>	<b>63,475.94</b>	<b>60,450.98</b>	<b>128,368.60</b>
加：营业外收入	349.61	162.27	756.33	443.44
其中：非流动资产处置利得	-	6.46	100.95	82.54
减：营业外支出	21,056.56	13,095.43	2,964.18	164.06
其中：非流动资产处置损失	-	131.29	202.69	114.20
<b>利润总额</b>	<b>18,421.89</b>	<b>50,542.79</b>	<b>58,243.13</b>	<b>128,647.98</b>

减：所得税	5,849.18	15,506.45	16,370.93	47,544.48
<b>净利润</b>	<b>12,572.71</b>	<b>35,036.33</b>	<b>41,872.20</b>	<b>81,103.50</b>
减：少数股东损益	-55.24	-292.73	-0.38	-
归属于母公司所有者的净利润	12,627.95	35,329.06	41,872.58	81,103.50
<b>综合收益总额</b>	<b>12,572.71</b>	<b>35,036.33</b>	<b>41,872.20</b>	<b>81,103.50</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	-55.24	-292.73	-0.38	-
归属于母公司普通股股东综合收益总额	12,627.95	35,329.06	41,872.58	81,103.50

## 3、合并现金流量表

单位：万元

	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>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	1,254,302.72	1,675,352.66	1,377,525.48	1,306,289.99
收到的税费返还	-	-	435.80	212.23
收到其他与经营活动有关的现金	294,331.47	300,271.08	657,811.27	686,972.37
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,548,634.19</b>	<b>1,975,623.74</b>	<b>2,035,772.55</b>	<b>1,993,474.60</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,152,976.86	1,436,765.89	1,217,164.26	1,204,806.89
支付给职工以及为职工支付的现金	335,571.38	522,782.62	423,372.20	329,613.68
支付的各项税费	37,433.62	86,271.77	62,497.36	116,848.04
支付其他与经营活动有关的现金	46,810.93	810,195.28	301,564.75	299,801.43
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,572,792.79</b>	<b>2,856,015.56</b>	<b>2,004,598.58</b>	<b>1,951,070.04</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-24,158.60</b>	<b>-880,391.82</b>	<b>31,173.97</b>	<b>42,404.55</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	56,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20.86	280.15	116.01	159.54
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>20.86</b>	<b>56,280.15</b>	<b>116.01</b>	<b>159.54</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,761.56	2,798.17	1,290.53	721.33
支付其他与投资活动有关的现金	5.72	-	-	-
投资支付的现金	-	-	56,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	1,658.20	573.00

投资活动现金流出小计	1,767.28	2,798.17	58,948.72	1,294.33
投资活动产生的现金流量净额	-1,746.42	53,481.99	-58,832.72	-1,134.78
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	3,509.99	400,050.00	-
取得借款收到的现金	71,364.49	119,978.09	300.49	62,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金	88,108.43	23,340.96	195,475.26	44,507.04
发行债券收到的现金	-	895,980.50	298,713.00	-
筹资活动现金流入小计	159,472.92	1,042,809.54	894,538.75	107,407.04
偿还债务支付的现金	131,806.41	99,909.60	50,000.00	131,130.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,313.57	24,979.18	3,634.87	8,301.07
支付其他与筹资活动有关的现金	252,075.26	369,136.68	23,375.96	53,921.26
筹资活动现金流出小计	392,195.24	494,025.46	77,010.83	193,353.16
筹资活动产生的现金流量净额	-232,722.32	548,784.08	817,527.92	-85,946.12
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-258,627.35	-278,125.76	789,869.17	-44,676.35
期初现金及现金等价物余额	696,451.81	974,577.57	179,637.66	224,314.01
期末现金及现金等价物余额	437,824.46	696,451.81	969,506.83	179,637.66

## (二) 母公司财务报表

公司 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 6 月 30 日的母公司资产负债表, 以及 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-6 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下:

### 1、母公司资产负债表

单位: 万元

	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
流动资产:				
货币资金	446,888.72	556,836.54	547,942.22	212,865.54
应收票据		868.04	8,953.38	57,027.75
应收账款	857,329.47	817,800.25	620,119.20	602,604.70
预付款项	293,543.98	338,372.88	90,897.49	44,939.70
应收利息	-	4,254.48	203.29	-

其他应收款	1,212,056.68	1,205,227.46	577,075.21	563,909.89
存货	742,354.21	572,704.73	419,469.73	289,513.54
其他流动资产	40,618.16	50,599.79	75,936.22	109.45
<b>流动资产合计</b>	<b>3,592,791.22</b>	<b>3,546,664.18</b>	<b>2,340,596.74</b>	<b>1,770,970.56</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期股权投资	253,459.90	253,459.90	33,610.00	16,513.00
固定资产	2,828.73	2,821.95	3,124.58	3,903.84
在建工程	31.54			
无形资产	411.64	358.29	171.48	165.65
长期待摊费用	4.92	13.55	153.29	281.55
递延所得税资产	1,524.58	1,468.96	2,045.49	1,426.60
<b>非流动资产合计</b>	<b>258,261.31</b>	<b>258,122.65</b>	<b>39,104.85</b>	<b>22,290.65</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,851,052.53</b>	<b>3,804,786.83</b>	<b>2,379,701.59</b>	<b>1,793,261.21</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	23,136.08	10,303.92	300.49	50,000.00
应付票据		410,885.51	91,307.25	174,926.19
应付账款	944,899.08	496,453.61	347,202.81	258,184.00
预收款项	125,379.36	75,499.90	60,265.63	18,209.44
应付职工薪酬	3,664.78	11,070.66	10,738.37	5,634.67
应交税费	2,191.98	3,629.29	1,297.75	894.21
应付利息	-	26,233.28	9,504.77	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	219,542.05	149,745.03	374,343.79	535,133.69
其他流动负债	-	99,955.07	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,318,813.33</b>	<b>1,283,776.25</b>	<b>894,960.84</b>	<b>1,042,982.20</b>
<b>非流动负债：</b>				
应付债券	1,096,084.37	1,095,529.38	298,748.13	-
长期应付款	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,096,084.37</b>	<b>1,095,529.38</b>	<b>298,748.13</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,414,897.70</b>	<b>2,379,305.63</b>	<b>1,193,708.97</b>	<b>1,042,982.20</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>				
实收资本(或股本)	520,000.00	520,000.00	490,000.00	90,000.00
资本公积金	189,862.21	189,862.21	12.31	12.31

专项储备	32,844.12	36,178.11	49,953.52	54,068.79
盈余公积金	53,725.06	52,324.30	48,982.89	45,000.00
未分配利润	639,723.44	627,116.58	597,043.90	561,197.90
归属于母公司所有者权益合计	<b>1,436,154.83</b>	<b>1,425,481.20</b>	<b>1,185,992.62</b>	<b>750,279.01</b>
所有者权益合计	<b>1,436,154.83</b>	<b>1,425,481.20</b>	<b>1,185,992.62</b>	<b>750,279.01</b>
负债和所有者权益总计	<b>3,851,052.53</b>	<b>3,804,786.83</b>	<b>2,379,701.59</b>	<b>1,793,261.21</b>

## 2、母公司利润表

单位：万元

	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业总收入	<b>674,357.42</b>	<b>1,288,333.53</b>	<b>1,090,415.58</b>	<b>1,369,464.98</b>
营业收入	674,357.41	1,288,333.53	1,090,415.58	1,369,464.98
营业总成本	<b>648,775.72</b>	<b>1,244,739.34</b>	<b>1,036,640.53</b>	<b>1,279,760.55</b>
营业成本	592,002.23	1,174,027.51	1,000,973.55	1,220,377.07
营业税金及附加	3,164.98	4,151.11	7,319.57	32,182.12
研发费用	15,673.65	-	-	-
管理费用	13,149.03	21,335.62	15,496.15	14,578.80
财务费用	24,149.33	43,345.16	9,882.49	10,563.73
资产减值损失	636.50	1,879.95	2,968.77	2,058.83
其他经营收益	<b>1,000.00</b>	<b>186.83</b>	-	<b>28,727.20</b>
投资净收益	-	351.59	-	28,727.20
资产处置收益	-	-204.63	-	-
其他收益	1,000.00	39.87	-	-
营业利润	<b>26,581.69</b>	<b>43,781.01</b>	<b>53,775.05</b>	<b>118,431.62</b>
加：营业外收入	287.74	94.46	247.07	144.50
减：营业外支出	10,962.03	5,973.33	2,242.61	139.71
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-	102.36
利润总额	<b>15,907.40</b>	<b>37,902.15</b>	<b>51,779.51</b>	<b>118,436.41</b>
减：所得税	1,899.78	4,488.06	11,950.62	34,100.16
净利润	<b>14,007.62</b>	<b>33,414.09</b>	<b>39,828.89</b>	<b>84,336.26</b>
归属于母公司所有者的净利润	14,007.62	33,414.09	39,828.89	84,336.26
综合收益总额	<b>14,007.62</b>	<b>33,414.09</b>	<b>39,828.89</b>	<b>84,336.26</b>

归属于母公司普通股股东综合收益总额	14,007.62	33,414.09	39,828.89	84,336.26
-------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

## 3、母公司现金流量表

单位：万元

	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>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	694,791.21	1,178,728.41	1,377,525.48	1,306,289.99
收到的税费返还	-	-	435.80	212.23
收到其他与经营活动有关的现金	78,716.89	206,511.85	657,811.27	686,972.37
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>773,508.10</b>	<b>1,385,240.26</b>	<b>2,035,772.55</b>	<b>1,993,474.60</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	506,979.62	900,153.94	1,217,164.26	1,204,806.89
支付给职工以及为职工支付的现金	230,012.83	386,963.37	423,372.20	329,613.68
支付的各项税费	12,308.55	53,799.89	62,497.36	116,848.04
支付其他与经营活动有关的现金	79,203.54	452,522.15	301,564.75	299,801.43
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>828,504.53</b>	<b>1,793,439.34</b>	<b>2,004,598.58</b>	<b>1,951,070.04</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-54,996.42</b>	<b>-408,199.08</b>	<b>31,173.97</b>	<b>42,404.55</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	56,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	-	351.59	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20.64	85.73	116.01	159.54
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>20.64</b>	<b>56,437.32</b>	<b>116.01</b>	<b>159.54</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	887.18	1,752.29	1,290.53	721.33
投资支付的现金	-	-	56,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	1,658.20	573.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>887.18</b>	<b>1,752.29</b>	<b>58,948.72</b>	<b>1,294.33</b>

投资活动产生的现金流量净额	-866.54	54,685.03	-58,832.72	-1,134.78
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	400,050.00	-
取得借款收到的现金	18,136.08	10,303.92	300.49	62,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金	62,089.64	31,071.69	195,475.26	44,507.04
发行债券收到的现金	-	895,980.50	298,713.00	-
筹资活动现金流入小计	80,225.72	937,356.11	894,538.75	107,407.04
偿还债务支付的现金	105,000.00	300.49	50,000.00	131,130.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,477.84	22,207.25	3,634.87	8,301.07
支付其他与筹资活动有关的现金	20,185.87	638,624.62	23,375.96	53,921.26
筹资活动现金流出小计	132,663.71	661,132.35	77,010.83	193,353.16
筹资活动产生的现金流量净额	-52,437.99	276,223.76	817,527.92	-85,946.12
现金及现金等价物净增加额	-108,300.95	-77,290.29	789,869.17	-44,676.35
期初现金及现金等价物余额	429,950.86	507,241.15	179,637.66	224,314.01
期末现金及现金等价物余额	321,649.91	429,950.86	969,506.83	179,637.66

### （三）因同一控制下合并对 2017 年度财务报表期初相关数据调整事项的说明

2017 年 4 月 24 日，发行人控股股东广东耀康投资有限公司（以下简称“耀康投资”）出具股东决定，同意将其持有的诚加装饰 100% 股权转让给发行人；2017 年 4 月 24 日，发行人与耀康投资签署《股权转让合同》，耀康投资将其持有的诚加装饰 100% 股权转让给发行人。公司就相关变更事项向佛山市顺德区市场监督管理局提交了《外商投资企业登记（备案）申请书》，并于 2017 年 4 月 26 日完成变更。

耀康投资将所持诚加装饰股权注入发行人，对发行人而言构成同一控制下企业合并。鉴于上述事项，根据企业会计准则，发行人在编制 2017 年财务报表及会计师在审计 2017 年财务报表的过程中对 2017 年期初数据进行了相应调整。

2017 年年度审计报告（瑞华审字【2018】44010012）资产负债表中期初数与 2016 年年度审计报告（瑞华审字【2017】44010012）中资产负债表期末数主要差异科目（差异规模大于 2016 年经审计的净资产 1% 以上）如下：

单位：万元

序号	科目	差异金额（2017 年审计报告期初数较 2016 年审计报告期末数）	占 2016 年未经审计净资产比例	因同一控制下合并增加装饰的影响金额
1	应收账款	20,295.08	1.62%	20,295.08
2	其他应收款	-126,256.62	-10.08%	-126,256.62
3	存货	55,044.55	4.39%	55,044.55
4	短期借款	19,000.00	1.52%	19,000.00
5	应付账款	44,752.75	3.57%	44,752.75
6	预收款项	29,322.35	2.34%	29,322.35
7	其他应付款	-357,151.68	-28.51%	-357,151.68
8	资本公积	30,007.25	2.40%	30,007.25
9	专项储备	17,306.00	1.38%	17,306.00
10	未分配利润	175,189.65	13.99%	175,189.65

### 三、最近三年及一期公司财务报表合并范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围变化情况如下：

1、2015年末，发行人纳入合并范围的下属公司共计10家。

序号	企业名称	持股比例	注册资本（万元）	与本公司关系
1	佛山市顺德区碧日安防工程有限公司	100%	800	全资子公司
2	池州腾越建筑工程有限公司	100%	610	全资子公司
3	沈阳腾越建筑工程有限公司	100%	13,000	全资子公司
4	广东腾安机电安装工程有限公司	100%	1,500	全资子公司
5	佛山市碧玥贸易有限公司	100%	4,000	全资子公司
6	清远市腾越混凝土有限公司	100%	3,000	全资子公司
7	佛山市顺德区碧晶电子科技有限公司	100%	200	全资子公司
8	广东碧日科技有限公司	100%	1,000	全资子公司
9	广州市碧日能源科技有限公司	100%	500	全资子公司

序号	企业名称	持股比例	注册资本 (万元)	与本公司关系
10	广东龙越建筑工程有限公司	100%	10,000	全资子公司

2、2016年末，发行人纳入合并范围的下属公司共计13家，与2015年末相比增加3家，系发行人投资新设子公司惠州美腾项目管理有限公司、安徽腾越建筑工程有限公司，及发行人通过安徽腾越建筑工程有限公司收购的安徽省恒创建设工程有限公司。

序号	企业名称	持股比例	注册资本 (万元)	与本公司关系
1	佛山市顺德区碧日安防工程有限公司	100%	800	全资子公司
2	池州腾越建筑工程有限公司	100%	610	全资子公司
3	沈阳腾越建筑工程有限公司	100%	13,000	全资子公司
4	广东腾安机电安装工程有限公司	100%	20,000	全资子公司
5	佛山市碧玥贸易有限公司	100%	4,000	全资子公司
6	清远市腾越混凝土有限公司	100%	3,000	全资子公司
7	佛山市顺德区碧晶电子科技有限公司	100%	200	全资子公司
8	广东碧日科技有限公司	100%	1,000	全资子公司
9	广州市碧日能源科技有限公司	100%	500	全资子公司
10	广东龙越建筑工程有限公司	100%	10,000	全资子公司
11	惠州美腾项目管理有限公司	90%	500	控股子公司
12	安徽腾越建筑工程有限公司	100%	100	全资子公司
13	安徽省恒创建设工程有限公司	100%	3,500	全资孙公司

3、2017年12月末，发行人纳入合并范围的下属公司共计22家，与2016年末相比减少1家：清远市腾越混凝土有限公司，减少原因为公司注销；增加10家，系发行人直接控股股东以其持有的广东诚加装饰设计工程有限公司的股权对发行人增资及发行人新投资设立，具体情况如下：

序号	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	与本公司的 关系	业务范围
1	广东腾安机电安装工程有限公司	100	20,000	全资子公司	机电安装
2	沈阳腾越建筑工程有限公司	100	13,000	全资子公司	建筑工程施工
3	池州腾越建筑工程有限公司	100	610	全资子公司	建筑工程施工

4	佛山市碧玥贸易有限公司	100	4,000	全资子公司	商品贸易
5	荆州龙腾建筑工程有限公司	100	500	全资子公司	建筑工程施工
6	安徽腾越建筑工程有限公司	100	1,000	全资子公司	建筑工程施工
7	广东诚加装饰设计工程有限公司	100	30,000	全资子公司	建筑装饰装修工程设计与施工
8	惠州美腾项目管理有限公司	90	500	控股子公司	建筑工程项目投资、运营与管理、信息咨询
9	江西腾昌建筑工程有限公司	100	5,000	全资三级公司	建筑工程施工
10	广东优泓家居用品有限公司	100	5,000	全资三级公司	室内装饰、装修
11	安徽腾越设备租赁有限公司	100	500	全资三级公司	设备租赁及销售
12	安徽天仕建筑劳务有限公司	100	500	全资三级公司	建筑劳务分包
13	广州市碧日能源科技有限公司	100	500	全资三级公司	电子产品生产销售
14	广东碧日科技有限公司	100	1,000	全资三级公司	电子产品生产销售
15	佛山市顺德区碧晶电子科技有限公司	100	200	全资三级公司	电子产品生产销售
16	佛山市顺德区碧日安防工程有限公司	100	800	全资三级公司	电子安防设备销售、安装
17	广东龙越建筑工程有限公司	100	100,000	全资三级公司	建筑工程施工
18	佛山市顺德区龙顺建筑项目管理有限公司	50.9998	13,743	控股四级公司	基础设施、公用建筑工程项目管理、建设、运营
19	安徽省恒创建设工程有限公司	100	3,500	全资三级公司	房屋建筑
20	武汉贺思特橙装饰工程服务有限公司	60	1,000	控股四级公司	室内装饰、装修
21	成都市橙装饰工程服务有限公司	60	1,000	控股四级公司	室内装饰、装修
22	赣州名登装饰工程有限公司	60	300	控股四级公司	室内装饰、装修

4、2018年3月末，发行人纳入合并范围的下属公司共计21家，发行人对外转让了佛山市碧玥贸易有限公司。

## 四、发行人最近三年及一期主要财务指标

### （一）发行人主要财务指标

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产负债率（%）	58.84	62.94	60.20	61.84
流动比率	3.45	2.78	1.97	1.61
速动比率	2.37	2.09	1.59	1.29
项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
应收账款周转率（次）	0.62	1.97	1.77	3.08
存货周转率（次）	0.56	2.08	2.30	2.19
总资产周转率（次）	0.17	0.52	0.49	0.76
加权平均净资产收益率（%）	1.02	2.34	4.06	10.68
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.95	2.24	5.42	11.83

注：上表所列财务指标的计算方法如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债
- （2）速动比率=速动资产/流动负债
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额
- （4）应收账款周转率=营业收入/应收账款账面净额平均值
- （5）存货周转率=营业成本/存货账面净额平均值
- （6）总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- （7）加权平均净资产收益率=  $P0 / (E0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M0 - E_j \times M_j \div M0 \pm E_k \times M_k \div M0)$

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数

（8）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

(9) 2018 年 1-3 月数据未经年化调整

## (二) 非经常性损益明细表

2015 年度、2016 年度和 2017 年度，发行人非经常性损益明细如下：

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
非流动资产处置损益	-324.64	-101.75	-31.66
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	143.30	462.27	222.23
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-2,550.68	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-12,704.90	-2,568.37	88.81
<b>小计</b>	<b>-15,436.92</b>	<b>-2,207.85</b>	<b>279.38</b>
所得税影响额	-2,315.54	-589.48	69.85
少数股东影响额（税后）	-	-	-
<b>合计</b>	<b>-13,121.38</b>	<b>-1,618.37</b>	<b>209.54</b>

## 五、管理层讨论与分析

公司管理层主要以 2015 年度、2016 年度、2017 年度经审计财务报表及 2018 年 1-3 月未经审计财务报表为基础，对公司资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、营运能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行分析。

### (一) 资产负债结构分析

#### 1、主要资产情况

各报告期末，公司资产的总体构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2018 年 3 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
货币资金	364,029.53	9.91	838,684.83	20.63	1,014,843.59	32.24	244,851.86	11.52
应收票据	74,409.38	2.02	29,852.87	0.73	10,950.87	0.35	61,674.39	2.90
应收账款	984,225.08	26.78	1,166,428.43	28.69	749,173.81	23.80	719,459.22	33.85

预付款项	338,863.96	9.22	340,144.46	8.37	97,053.73	3.08	46,595.56	2.19
其他应收款	693,477.17	18.87	604,358.28	14.86	579,924.87	18.43	615,292.44	28.95
存货	1,146,712.50	31.21	1,006,537.07	24.76	606,019.55	19.25	427,059.43	20.09
其他流动资产	56,271.61	1.53	64,344.71	1.58	79,661.02	2.53	1,528.79	0.07
<b>流动资产合计</b>	<b>3,657,989.23</b>	<b>99.54</b>	<b>4,050,350.66</b>	<b>99.62</b>	<b>3,137,627.43</b>	<b>99.69</b>	<b>2,116,461.69</b>	<b>99.57</b>
可供出售金融资产	200.00	0.01	200.00	0.01	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产	8,450.48	0.23	8,557.16	0.21	3,813.70	0.12	4,711.59	0.22
无形资产	707.13	0.02	747.01	0.02	408.59	0.01	194.50	0.01
商誉	1,658.20	0.05	1,658.20	0.04	1,658.20	0.05	830.00	0.04
长期待摊费用	7.47	0.00	13.55	0.00	159.53	0.01	316.19	0.01
递延所得税资产	5,697.10	0.16	4,343.25	0.11	3,792.78	0.12	3,017.60	0.14
<b>非流动资产合计</b>	<b>16,720.38</b>	<b>0.46</b>	<b>15,519.16</b>	<b>0.38</b>	<b>9,832.79</b>	<b>0.31</b>	<b>9,069.88</b>	<b>0.43</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,674,709.60</b>	<b>100.00</b>	<b>4,065,869.82</b>	<b>100.00</b>	<b>3,147,460.22</b>	<b>100.00</b>	<b>2,125,531.57</b>	<b>100.00</b>

报告期内，随着公司业务的发展，公司总资产规模保持增长态势。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，公司资产总额分别为 2,125,531.57 万元、3,147,460.22 万元、4,065,869.82 万元和 3,674,709.60 万元。

从资产结构来看，公司资产中流动资产的占比较高。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，公司流动资产分别为 2,116,461.69 万元、3,137,627.43 万元、4,050,350.66 万元和 3,657,989.23 万元，分别占当期资产总额的比例为 99.57%、99.69%、99.62% 和 99.54%。

#### (1) 流动资产分析

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。报告期内，公司流动资产总额呈现波动上升趋势。

单位：万元、%

项目	2018 年 3 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
货币资金	364,029.53	9.95	838,684.83	20.71	1,014,843.59	32.34	244,851.86	11.57

应收票据	74,409.38	2.03	29,852.87	0.74	10,950.87	0.35	61,674.39	2.91
应收账款	984,225.08	26.91	1,166,428.43	28.80	749,173.81	23.88	719,459.22	33.99
预付款项	338,863.96	9.26	340,144.46	8.40	97,053.73	3.09	46,595.56	2.20
其他应收款	693,477.17	18.96	604,358.28	14.92	579,924.87	18.48	615,292.44	29.07
存货	1,146,712.50	31.35	1,006,537.07	24.85	606,019.55	19.31	427,059.43	20.18
其他流动资产	56,271.61	1.54	64,344.71	1.59	79,661.02	2.54	1,528.79	0.07
<b>流动资产合计</b>	<b>3,657,989.23</b>	<b>100.00</b>	<b>4,050,350.66</b>	<b>100.00</b>	<b>3,137,627.43</b>	<b>100.00</b>	<b>2,116,461.69</b>	<b>100.00</b>

### 1) 货币资金

公司货币资金主要以银行存款为主。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末,货币资金分别为 244,851.86 万元、1,014,843.59 万元、838,684.83 万元和 364,029.53 万元,占当期流动资产的比例分别为 11.57%、32.34%、20.71% 和 9.95%。2016 年末,公司货币资金较年初增加 769,991.73 万元,增幅为 314.47%,主要原因有以下三点:一是公司于 2016 年 10 月 21 日完成 30.00 亿元公募公司债的发行,募集资金用于补充流动资金;二是公司股东广东耀康投资有限公司对公司现金增资 40.00 亿元;三是公司接收集团调拨的资金协助办理内保外贷业务,以上原因共同导致公司货币资金规模增加。2017 年末较 2016 年末货币资金余额减少 176,158.76 万元,2018 年 3 月末较 2017 年末货币资金下降 474,655.30 万元,主要系公司承接建筑施工规模增加,发行人对外采购原材料等成本支出增加,导致货币资金余额下降。

截至 2018 年 3 月 31 日,发行人受限制货币资金余额为 134,458.46 万元,占当期货币资金总额的 36.94%,具体构成情况如下表:

单位:万元

资金分类	2018 年 3 月 31 日余额
保函保证金	583.70
银行承兑汇票保证金	92,423.87
商业承兑汇票保证金	5,000.00
劳动纠纷冻结	2,569.30
工人工资保证金	26,062.04
文明施工保证金	7,346.18
质押保证金	473.37

合计	<b>134,458.46</b>
----	-------------------

总体来看，发行人始终保持一定比例的货币资金，这将为其未来业务的开展提供有力的支持和保障。

## 2) 应收账款

公司应收账款主要以应收工程款项为主。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，公司应收账款分别为 719,459.22 万元、749,173.81 万元、1,166,428.43 万元和 984,225.08 万元。截至 2016 年末，应收账款同比增长 4.13%，基本保持稳定。截至 2017 年末，应收账款较 2016 年末增加 417,254.62 万元，上升 55.70%，主要是 2017 年度公司营业收入同比增加导致，2017 年度，发行人营业收入同比增加 46.99%，2016 年度和 2017 年度，发行人应收账款周转率分别为 1.77 和 1.97，发行人应收账款周转率未发生显著变化。截至 2018 年 3 月末，应收账款较 2017 年末减少 15.62%。

发行人应收账款主要为对关联方的应收款项，而对非关联方应收账款主要在 1 年以内，账龄结构良好，发行人对应收账款管理严格，截至本募集说明书签署之日，发行人均能按照协议的约定按期收回，未出现过坏账损失。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人非关联方应收账款账龄分布如下：

单位：万元

账龄	金额	
	应收账款	坏账准备
1 年以内	119,247.51	1,192.48
1 至 2 年	375.13	11.25
2 至 3 年	465.29	93.06
合计	<b>120,087.93</b>	<b>1,296.79</b>

截至 2018 年 3 月 31 日，发行人非关联方应收账款账龄分布如下：

单位：万元

账龄	金额	
	应收账款	坏账准备
1 年以内	88,366.75	883.67
1 至 2 年	375.13	11.25

2 至 3 年	465.29	93.06
<b>合计</b>	<b>89,207.17</b>	<b>987.98</b>

截至2017年12月31日，发行人应收账款余额前五名均为建筑施工形成的工程款，发行人应收账款余额前五名明细如下：

单位：万元

序号	名称	与本公司关系	款项性质	应收账款金额	占应收账款合计数的比例(%)
1	韶关市碧桂园房地产开发有限公司	关联方	工程款	52,295.04	4.48
2	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	关联方	工程款	39,605.57	3.39
3	海阳鸿辉发展有限公司	关联方	工程款	32,268.01	2.76
4	海南陵水碧桂园润达投资置业有限责任公司	关联方	工程款	29,085.11	2.49
5	清远碧桂园物业发展有限公司	关联方	工程款	22,727.22	1.95
	<b>合计</b>	-	-	<b>175,980.95</b>	<b>15.07</b>

截至2018年3月31日，发行人应收账款余额前五名均为建筑施工形成的工程款，发行人应收账款余额前五名明细如下：

单位：万元

序号	名称	与本公司关系	款项性质	应收账款金额	占应收账款合计数的比例(%)
1	韶关市碧桂园房地产开发有限公司	关联方	工程款	42,645.77	4.33
2	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	关联方	工程款	34,075.66	3.46
3	海阳鸿辉发展有限公司	关联方	工程款	32,424.34	3.29
4	清远碧桂园物业发展有限公司	关联方	工程款	28,190.08	2.86
5	贵阳花溪碧桂园物业发展有限公司	关联方	工程款	20,731.32	2.11
	<b>合计</b>	-	-	<b>158,067.16</b>	<b>16.06</b>

### 3) 预付款项

公司预付账款主要为发行人预付部分施工方、材料供应商的工程款及材料采购款，由于项目未完工，至今尚未办理款项结算及材料入库手续，预付的工程款、采购款作为预付款项列计。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，公司预付款项余额分别为 46,595.56 万元、97,053.73 万元、340,144.46 万

元和 338,863.96 万元，占资产总额的比例分别为 2.19%、3.08%、8.37% 和 9.22%。2016 年末，公司预付款项较 2015 年末增长 50,458.17 万元，增幅 108.29%，增幅较大，主要原因是发行人在 2016 年下半年承接较多工程，专业分包增幅较大，且业主未结算项目增多。2017 年 12 月末，预付款项较 2016 年末增长 243,090.73 万元，增幅 250.47%，2017 年度，随着公司承接项目规模增加，公司业务规模持续扩张，同时，发行人采购模式有所调整，受上述因素共同影响，公司预付账款余额有所上升。2018 年 3 月末，预付款项较 2017 年末减少 1,280.50 万元，降幅 0.38%。

2014年-2016年，发行人工程施工所涉及原材料采购主要通过自行购买实现，供应商多而分散，2016年度，发行人采购材料的供应商数量超过1,000个，发行人相对供应商议价能力较强，一般会在收到供应商材料后3-4个月付款，因此，发行人2017年以前预付款类型主要为金额相对较大的预付工程款。

2017 年以来，为进一步统一采购质量标准，提高采购材料质量，控制采购成本，发行人工程施工所需各类原材料主要通过深圳供应链公司集中采购，采购业务模式发生一定变化。在材料采购模式上，发行人供应商集中度有所提升，发行人向深圳供应链公司单一供应商采购规模较大。由于对单一供应商采购规模大幅提升且通过深圳供应链公司进行集中采购有利于控制采购成本，并考虑到碧桂园集团统一管理模式变化，作为同为碧桂园控股控制的关联公司，发行人在日常业务的结算方面给予深圳供应链公司一定支持，以换取集团及发行人在采购方面的整体议价优势，截至 2017 年 12 月末，发行人对深圳供应链公司预付款为 26.32 亿元，规模较大。发行人向深圳供应链公司预付材料款主要通过开具银行承兑汇票和信用证方式支付。

报告期各期末，发行人预付款项账龄结构良好，2 年以内的预付款项占比始终在 90% 以上，发行人预付账款账龄结构如下：

单位：万元

账龄	2018 年 3 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	332,783.57	98.21	325,749.70	95.77	76,224.14	78.54	45,654.08	97.98
1 至 2 年	5,758.73	1.70	14,326.61	4.21	20,773.88	21.40	641.85	1.38
2 至 3 年	321.66	0.09	68.16	0.02	55.71	0.06	248.08	0.53

3 年以上	-	-	-	-	-	-	51.54	0.11
合计	338,863.96	100.00	340,144.46	100.00	97,053.73	100.00	46,595.56	100.00

截至 2017 年 12 月 31 日，公司预付款项金额前五名均为正常生产经营活动中产生的工程款，公司预付款项金额前五名情况如下：

单位：万元

序号	名称	与本公司的关系	款项性质	预付款项金额	占预付账款合计数的比例（%）
1	深圳碧桂园供应链管理有限公司	关联方	材料设备款	263,185.82	77.37
2	梁丙坚	非关联方	工程款	13,998.41	4.12
3	佛山市顺德区新碧贸易有限公司	非关联方	材料设备款	9,365.96	2.75
4	李佶隆	非关联方	工程款	3,918.24	1.15
5	王继玲	非关联方	工程款	2,572.11	0.76
	合计	-	-	293,040.54	86.15

#### 4) 其他应收款

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，公司其他应收款分别为 615,292.44 万元、579,924.87 万元、604,358.28 万元和 693,477.17 万元，占当期资产总额的比例分别为 28.95%、18.43%、14.92%和 18.87%。公司其他应收款主要由工程项目保证金、合作项目代垫工程款及关联方往来构成。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司其他应收款金额前五名单位情况如下：

单位：万元

序号	名称	款项性质	其他应收款金额	占其他应收款合计数比例	与公司关系	账龄
1	深圳碧桂园供应链管理有限公司	关联方往来款	217,499.58	35.31%	关联方	1 年以内
2	沈阳双兴建设集团有限公司	代垫工程款	121,948.92	19.8%	非关联方	1 年以内、1-2 年、2-3 年
3	福建省长汀县第一建筑工程有限公司	代垫工程款	22,524.05	3.66%	非关联方	1 年以内、1-2 年
4	江苏南碧房地产开发有限公司	代垫工程款	20,000.00	3.25%	非关联方	1 年以内
5	江苏中信建设集团有限公司	代垫工程款	15,849.70	2.57%	非关联方	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年

合计	-	397,822.26	64.59%	-	-
----	---	------------	--------	---	---

各报告期末，发行人其他应收款构成如下：

单位：万元

项目	2018年3月末	2017年末	2016年末	2015年末
经营性其他应收款	405,489.50	372,784.27	339,486.49	449,800.58
经营性其他应收款占比	58.47%	61.68%	58.54%	73.10%
非经营性其他应收款	287,987.67	231,574.01	240,438.38	165,491.86
非经营性其他应收款占比	41.53%	38.32%	41.46%	26.90%
合计	693,477.17	604,358.28	579,924.87	615,292.44

注：经营性其他应收款是由公司日常经营形成的，主要包括与建筑施工业务相关的代垫支出和企业日常运营相关的支出（如保证金、押金、借支工伤支出、核算分包纳税抵扣事项、代垫工程款等）。

各报告期末，发行人非经营性其他应收款规模分别为 165,491.86 万元、240,438.38 万元、231,574.01 万元和 287,987.67 万元，非经营性其他应收款占其他应收款比例分别为 26.90%、41.46%、38.32% 和 41.53%。

截至 2018 年 3 月末，发行人非经营性其他应收款构成及截至 2018 年 5 月末回收情况如下：

序号	公司名称	金额（万元）	账龄	形成原因	是否关联方	截至 2018 年 5 月 31 日回款情况	回款相关安排
1	深圳碧桂园供应链管理有限公司	287,987.67	1 年以内	往来款	是	已全部收回	-

发行人非经营性其他应收款主要系碧桂园控股统一资金管理制度下形成的关联方往来，在报告期内持续动态发生，实际操作中，不具备逐笔签署关联交易协议的可行性。

发行人作为非上市公司，其报告期内与关联方之间的非经营性资金往来均严格按照碧桂园控股内部的《财务管理制度》、《货币资金管理制度》等管理制度执行，不存在资金违规被关联方占用的情形。报告期内，发行人对关联方的非经营性其他应收款不收取利息费用，也未发生其他应收款无法收回的情形，上述资金

往来不构成资金拆借。

由于碧桂园控股上述资金管理模式，发行人未来仍可能存在规模较大的关联方资金往来，从而导致非经营性往来款金额较大。针对上述非经营性其他应收款金额较大的特点，发行人将严格参照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 38 号——公司债券年度报告的内容与格式》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 39 号——公司债券半年度报告的内容与格式》中第五节之第三十六条的要求，对非经营性资金往来的相关规定履行信息披露义务。

截至 2017 年 12 月末，发行人非经营性其他应收款主要为对深圳供应链公司的往来款项，2016 年及 2017 年末深圳碧桂园供应链管理有限公司主要财务数据（未经审计）如下：

单位：万元

项目	2017 年度/2017 年末	2016 年度/2016 年末
流动资产合计	2,974,701.52	1,399,132.77
非流动资产合计	10.78	0.66
资产总计	2,974,712.30	1,399,133.43
流动负债合计	2,946,614.35	1,395,986.74
负债合计	2,946,614.35	1,395,986.74
所有者权益合计	28,097.95	3,146.69
营业收入	141,235.02	31,640.93
营业利润	23,975.12	2,150.56
利润总额	21,983.61	2,525.52
净利润	20,949.45	2,146.69

深圳供应链公司接收的腾越建筑预付账款计入应付账款及其他应付账款科目。截至目前，碧桂园控股通过耀康投资间接持有深圳供应链公司 100% 股份，深圳供应链公司是碧桂园控股实际控制的集团供应链管理平台，设立深圳供应链公司开展集中采购对碧桂园控股在业务快速发展、规模持续扩大的情况下有效控制工程质量和材料成本有着重要的战略意义。发行人与深圳供应链公司同为碧桂园控股实际控制的关联企业，碧桂园控股资信情况良好，发行人对深圳供应链公司形成的非经营性其他应收款回收不存在重大风险，亦不会对公司的偿债能力构成重大不利影响。

## 5) 存货

腾越建筑存货科目主要为工程施工，工程施工是指已经投入建设但未结转收入的在建项目。截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，腾越建筑建筑施工业务在建项目数量分别为 164 个、153 个和 234 个，腾越建筑在建项目规模呈增长态势。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，公司存货账面价值分别为 427,059.43 万元、606,019.55 万元、1,006,537.07 万元和 1,146,712.50 万元，占当期资产总额的比例分别为 20.09%、19.25%、24.76%和 31.21%。2016 年末，发行人存货较 2015 年末增加 178,960.12 万元，增长 41.91%，主要是因为发行人 2016 年承接工程增加。2017 年末，公司承接项目规模进一步增加，发行人存货较年初增长 66.09%。2018 年 3 月末，发行人存货较年初增长 13.93%。

2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，发行人存货结构如下表所示：

单位：亿元

项目	2018 年 3 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
原材料	1.69	1.69	0.05	0.05	0.25	0.25	0.87	0.87
库存商品	0.17	0.17	2.82	2.82	0.05	0.05	0.04	0.04
工程施工	113.20	112.81	98.12	97.79	60.61	60.30	42.13	41.80
<b>合计</b>	<b>115.07</b>	<b>114.67</b>	<b>100.98</b>	<b>100.65</b>	<b>60.92</b>	<b>60.60</b>	<b>43.04</b>	<b>42.71</b>

发行人存货结构中工程施工占比最大，占比始终在 97%以上，工程施工占比高主要是发行人将未达到工程结算节点的项目统计在工程施工中。

## (2) 非流动资产分析

各报告期末，公司非流动资产的主要构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2018 年 3 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	金额
可供出售金融资产	200.00	1.20	200.00	1.29	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产	8,450.48	50.54	8,557.16	55.14	3,813.70	38.79	4,711.59	51.95
无形资产	707.13	4.23	747.01	4.81	408.59	4.16	194.50	2.14

商誉	1,658.20	9.92	1,658.20	10.68	1,658.20	16.86	830.00	9.15
长期待摊费用	7.47	0.04	13.55	0.09	159.53	1.62	316.19	3.49
递延所得税资产	5,697.10	34.07	4,343.25	27.99	3,792.78	38.57	3,017.60	33.27
<b>非流动资产合计</b>	<b>16,720.38</b>	<b>100.00</b>	<b>15,519.16</b>	<b>100.00</b>	<b>9,832.79</b>	<b>100.00</b>	<b>9,069.88</b>	<b>100.00</b>

公司非流动资产主要由固定资产、递延所得税资产等构成。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，非流动资产分别为 9,069.88 万元、9,832.79 万元、15,519.16 万元和 16,720.38 万元，占当期总资产的比重分别为 0.43%、0.31%、0.38% 和 0.46%。

#### 1) 固定资产

公司固定资产包括房屋及建筑物、运输设备、机器设备、办公设备及其他等。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，公司固定资产的账面价值分别为 4,711.59 万元、3,813.70 万元、8,557.16 万元和 8,450.48 万元，占资产总额的比重分别为 0.22%、0.12%、0.21% 和 0.23%。2016 年末，公司固定资产减少 897.89 万元，同比下降 19.06%，2017 年末，发行人固定资产规模较年初增加 124.38%，主要是由于发行人合并范围增加，从而导致发行人固定资产规模增加。2018 年 3 月末较 2017 年末固定资产减少 1.25%。

#### 2) 无形资产

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，公司无形资产的账面价值分别为 194.50 万元、408.59 万元、747.01 万元和 707.13 万元。主要为外购软件和专利权。

#### 3) 递延所得税资产

2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，发行人递延所得税资产分别为 3,017.60 万元、3,792.78 万元、4,343.25 万元和 5,697.10 万元，在总资产中的占比较低。

### 2、主要负债情况

报告期各期末，公司负债的情况如下：

单位：万元、%

项目	2018 年 3 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重

短期借款	65,845.84	3.05	34,978.09	1.37	300.49	0.02	50,000.00	3.80
应付票据	392,394.39	18.15	437,660.28	17.10	94,664.07	5.00	226,737.08	17.25
应付账款	274,081.28	12.68	602,800.18	23.56	411,132.72	21.70	221,258.99	16.83
预收款项	119,975.23	5.55	119,568.61	4.67	77,400.98	4.08	27,480.61	2.09
应付职工薪酬	8,405.17	0.39	21,349.22	0.83	15,179.37	0.80	7,948.81	0.60
应交税费	9,964.94	0.46	11,127.17	0.43	4,748.86	0.25	4,931.12	0.38
应付利息	39,914.28	1.85	28,460.39	1.11	9,951.46	0.53	-	-
应付股利	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应付款	149,416.56	6.91	100,393.24	3.92	982,783.65	51.86	776,036.33	59.04
一年内到期的非流动负债	1,164.23	0.05	1,150.14	0.04	-	-	-	-
其他流动负债	355.07	0.02	99,955.07	3.91	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,061,516.98</b>	<b>49.10</b>	<b>1,457,442.39</b>	<b>56.95</b>	<b>1,596,161.60</b>	<b>84.23</b>	<b>1,314,392.93</b>	<b>100.00</b>
长期借款	5,065.79	0.23	5,210.53	0.20	-	-	-	-
应付债券	1,095,129.38	50.65	1,095,529.38	42.81	298,748.13	15.77	-	-
长期应付款	337.57	0.02	913.19	0.04	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,100,532.74</b>	<b>50.90</b>	<b>1,101,653.09</b>	<b>43.05</b>	<b>298,748.13</b>	<b>15.77</b>	-	-
<b>负债合计</b>	<b>2,162,049.72</b>	<b>100.00</b>	<b>2,559,095.48</b>	<b>100.00</b>	<b>1,894,909.73</b>	<b>100.00</b>	<b>1,314,392.93</b>	<b>100.00</b>

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，公司负债总额分别为 1,314,392.93 万元、1,894,909.73 万元、2,559,095.48 万元和 2,162,049.72 万元，流动负债占当期末负债总额的比例分别为 100.00%、84.23%、56.95% 和 49.10%，流动负债占比逐渐下降。

#### (1) 流动负债分析

公司流动负债主要由应付票据、应付账款、预收款项、其他应付款等构成。

##### 1) 应付票据

公司应付票据余额为商业承兑汇票、银行承兑汇票的余额，公司开立的商业承兑汇票、银行承兑汇票主要用于支付材料供应商的工程款和材料款。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，公司应付票据分别为 226,737.08 万元、94,664.07 万元、437,660.28 万元和 392,394.39 万元，占当期负债总额的

比例分别为 17.25%、5.00%、17.10% 和 18.15%。2016 年末，公司应付票据较 2015 年末减少 132,073.01 万元，降幅 58.25%，主要为公司货币资金相对充裕，减少了票据结算的比例。2017 年末，公司应付票据较 2016 年末增加 339,596.21 万元，增幅为 346.30%，主要原因是 2017 年公司经营规模增加，同时，发行人增加票据结算比例，从而导致应付票据规模也有所增加。2018 年 3 月末，公司应付票据较 2017 年末减少 45,265.89 万元，降幅 10.34%。

## 2) 应付账款

公司应付账款主要系应付材料、设备款和应付工程款。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，公司应付账款余额分别为 221,258.99 万元、411,132.72 万元、602,800.18 万元和 274,081.28 万元，占当期负债总额的比例分别为 16.83%、21.70%、23.56% 和 12.68%。2016 年末，公司应付账款较 2015 年末增长 189,873.74 万元，增幅 85.82%，2017 年末，公司应付账款较 2016 年末增长 146,914.71 万元，增幅 32.23%，2016 年末及 2017 年末，公司应付账款增加主要原因是发行人在建工程结算规模增大，同时受工程项目业务工程款支付的影响，公司对下游专项工程分包商欠款增加。2018 年 3 月，公司应付账款较 2017 年末减少 328,718.90 万元，下降 54.53%，是因为发行人资金充足，支付了下游分包商的欠款。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司应付账款金额前五名单位情况如下：

单位：万元

序号	名称	与本公司的关系	款项性质	金额	占应付账款合计数的比例 (%)
1	蒙娜丽莎集团股份有限公司	非关联方	应付材料、设备款	2,757.78	0.46
2	刘永华	非关联方	应付工程款	2,700.00	0.45
3	佛山欧神诺陶瓷有限公司	非关联方	应付材料、设备款	2,239.35	0.37
4	艾欧特投资(深圳)有限公司	非关联方	应付材料、设备款	2,108.01	0.35
5	崔谋	非关联方	应付工程款	2,100.00	0.35
	合计	-	-	11,905.14	1.97

## 3) 预收款项

公司预收款项主要是预收工程款和预收材料设备款，截至 2015 年末、2016

年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，公司预收款项分别为 27,480.61 万元、77,400.98 万元、119,568.61 万元和 119,975.23 万元，占总负债比重分别为 2.09%、4.08%、4.67%和 5.55%。2016 年末，公司预收款项同比增加 49,920.37 万元，增幅达 181.66%，主要原因是由于发行人 2016 年末处于建设期的项目较多，因而结转项目规模下降，从而导致预收款金额上升较大；2017 年末，公司预收款项较 2016 年末增加 12,845.27 万元，增幅达 12.04%；2018 年 3 月末，公司预收款项较 2017 年末增加 406.62 万元，增幅达 0.34%，基本稳定。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司预收账款前五名单位情况如下：

单位：万元

序号	名称	与本公司的关系	款项性质	金额	占预收款项合计数的比例 (%)
1	广州安华物流有限公司	关联方	预收工程款	5,245.47	4.39
2	前海结算商业保理（深圳）有限公司	非关联方	预收工程款	3,370.43	2.82
3	韶关市碧鸿房地产投资开发有限公司	关联方	预收工程款	2,806.66	2.35
4	龙里碧桂园置业有限公司	关联方	预收工程款	2,724.58	2.28
5	始兴县碧桂园房地产开发有限公司	关联方	预收工程款	2,000.00	1.67
	合计	-	-	16,147.15	13.50

#### 4) 其他应付款

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，公司其他应付款余额分别为 776,036.33 万元、982,783.65 万元、100,393.24 万元和 149,416.56 万元，占总负债比重分别为 59.04%、51.86%、3.92%和 6.91%。由于公司承接的项目主要为碧桂园集团内关联公司项目，在建设过程中，存在实际的结算金额超过合同金额的情况，关联公司仍会支付该部分款项，公司将超过合同金额的这部分结算款项计入其他应付款；此外，由于工程进度要求，部分项目存在先施工后签合同的情况，公司将无合同支持的情况下收到的工程款确认为其他应付款。同时，发行人与关联方之间的资金往来也均计入其他应付款科目。2016 年末，公司其他应付款较 2015 年末增加 206,747.32 万元，增幅为 26.64%，公司其他应付款规模增加主要原因为随着发行人业务规模的扩大，工程承接量增长迅速。2017 年 12 月末，其他应付款余额 100,393.24 万元，较 2016 年末减少 882,390.41 万元，降幅为 89.78%，由于发行人 2017 年合并范围增加，从而导致发行人 2017 年末

与关联方的其他应付款金额下降，追溯调整后，截至 2016 年 12 月末，发行人与关联方其他应付款余额为 571,713.64 万元，截至 2017 年 12 月末，发行人与关联方其他应付款余额为 36,829.01 万元，较 2016 年末减少 534,884.63 万元，发行人与关联方其他应付款大幅下降主要有以下原因：

(1) 2016 年以前，发行人在经营过程中，由于工程进度要求，部分项目存在先施工后签合同的情况，公司将在无合同支持的情况下收到的工程款核算至其他应付款，待相关合同签署后结转至营业收入。随着发行人规范性的不断提升，“先施工，后签署合同”的情形逐渐减少，因上述原因形成的其他应付款余额相应减少。此种情况下，其他应付款为过渡性科目，结转至营业收入的过程不涉及资金流转。

(2) 2017 年下半年，碧桂园集团内部统一进行关联方之间的往来款管理，发行人与碧桂园控股下属子公司之间的往来款进行债权债务抵消，从而导致发行人与关联方之间的其他应收款规模下降，上述债权债务抵消不涉及资金流转。

### (3) 2016 年末发行人与关联方之间的其他应付款偿还情况

2016 年 12 月，发行人接收碧桂园控股调拨的资金协助集团办理内保外贷业务，集团上述转入资金计入“其他应付款”，由于集团资金需求发生变化，内保外贷业务最终未进行办理，2017 年，发行人偿还了上述其他应付款；同时，2016 年以前，碧桂园控股无偿向腾越建筑划拨资金支持发行人发展，发行人将接收的资金计入其他应付款中，发行人在 2017 年偿还了集团调拨的资金，偿还资金为集团 2016 年底划入资金及发行人自有资金。除此以外，发行人与关联方之间的其他应付款主要通过集团进行债权债务抵消的方式完成了往来款的清理。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人其他应付款前五大明细如下：

单位：万元

序号	名称	与本公司的关系	金额	占其他应付账款合计数的比例(%)	账龄
1	沈阳市第十四建筑工程公司	非关联方	9,642.72	9.60	1 年以内
2	信宜丰汇实业有限公司	关联方	8,074.87	8.04	1 年以内
3	长沙亚鑫房地产开发有限公司	关联方	7,000.00	6.97	1 年以内
4	韶关市常青恒兴房地产开发有限公司	关联方	6,692.70	6.67	1 年以内
5	中山市皇鼎房地产开发有限公司	关联方	5,874.42	5.85	1 年以内

合计	-	37,284.70	37.14	-
----	---	-----------	-------	---

截至 2018 年 3 月 31 日，发行人其他应付款前五大明细如下：

单位：万元

序号	名称	与本公司的关系	金额	占其他应付账款合计数的比例(%)	账龄
1	河南亨源通置业有限公司	非关联方	30,000.00	20.08	1 年以内
2	海盐金碧房地产开发有限公司	非关联方	16,940.00	11.34	1 年以内
3	沈阳市第十四建筑工程公司	非关联方	8,526.82	5.71	1 年以内
4	随州市城市投资集团有限公司	非关联方	2,494.27	1.67	2-3 年
5	汕头市建安实业（集团）有限公司	非关联方	1,695.64	1.13	1 年以内
	合计	-	59,656.72	39.93	-

## （2）非流动负债分析

公司非流动负债包括应付债券、长期借款和长期应付款，以应付债券为主。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，公司非流动负债分别为 0.00 万元、298,748.13 万元、1,101,653.09 万元和 1,100,532.74 万元，占总负债比重分别为 0.00%、15.77%、43.05% 和 50.90%。

截至 2018 年 3 月 31 日，发行人应付债券科目下债券发行情况如下：

单位：亿元

债券名称	发行日期	发行金额	期限（年）	存续期余额
16腾越01	2016-10-20	10	4（2+2）	10
16腾越02	2016-10-20	20	7（5+2）	20
17腾越建筑MTN001	2017-8-24	15	3	15
17腾越建筑MTN002	2017-10-18	15	3	15
17腾越01	2017-10-20	38	4（2+2）	38
17腾越02	2017-11-8	12	4（2+2）	12
合计	-	110	-	110

## （二）盈利能力分析

报告期内，公司主要经营成果情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	668,800.13	1,908,089.09	1,298,101.47	1,612,538.65
营业利润	27,982.67	63,475.94	60,450.98	128,368.60
利润总额	20,339.14	50,542.79	58,243.13	128,647.98
净利润	15,392.69	35,036.33	41,872.20	81,103.50
归属于母公司所有者的净利润	15,474.94	35,329.06	41,872.58	81,103.50

2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月，公司分别实现营业收入 1,612,538.65 万元、1,298,101.47 万元、1,908,089.09 万元和 668,800.13 万元。

2016 年度，发行人营业收入较去年同期下降 314,437.18 万元，降幅 19.50%，主要原因是受到营改增税收政策、房地产行业波动以及与碧桂园集团合作模式变更的影响，具体原因如下：

(1) 房地产行业波动，影响发行人业务承接量

发行人主要从事建筑施工业务，主要客户均为房地产企业。2015 年，房地产行业出现一定波动，全行业来看，房地产企业购置土地面积、房屋新开工面积均为最近三年最低值。作为房地产企业的建筑商，发行人 2015 年建筑施工承接量受到一定的影响（2015 年、2016 年和 2017 年度，公司建筑业务新签合同额分别为 148.53 亿元、184.30 亿元、253.42 亿元），同时建筑施工存在一定的建设周期，2015 年的业务波动一定程度影响 2016 年年度的收入结转金额，从而导致 2016 年年度发行人经营业绩出现下滑。

(2) 国家税务政策变更，导致营业收入未能及时结转

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试点，建筑业、房地产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。

根据发行人的收入确认制度，建筑施工业务以开具发票为收入确认的依据，在营改增政策出台后，发行人与部分客户对新政策的理解存在一定分歧。为此，发行人对部分房地产企业客户开具发票出现了一定的延迟。发行人对部分实际已达到结算条件的业务尚未开具发票，进而影响了发行人 2016 年的收入规模。由于发行人结转收入规模同比减少，发行人存货（工程施工）出现较大规模增长。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人存货规模为 60.60 亿元，较年初增长 41.89%。

(3) 发行人与碧桂园集团合作模式的变更，市场竞争加剧，导致收入及利润有所减少

碧桂园集团为发行人核心客户和主要收入来源，2015 年以来，发行人与碧桂园集团的合作模式由以前的议标改为招投标、议标两种方式并存。随着发行人业务承揽过程的市场化及公司招投标比例不断上升，对发行人 2016 年营业收入和净利润产生了一定影响。

腾越建筑 2017 年营业收入同比增长较大原因为腾越建筑 2017 年经营规模增加，具体体现在以下两个方面：

(1) 腾越建筑合并范围增加

2017 年度，腾越建筑控股股东将其持有的广东诚加装饰设计工程有限公司（以下简称“诚加装饰”）的 100% 股权全部注入腾越建筑中，诚加装饰主要经营业务为装修装饰，2017 年度，腾越建筑主营业务收入中装修装饰业务规模为 13.05 亿元，占 2017 年新增营业收入的比例为 21.36%。

(2) 腾越建筑新签合同规模增加

2015 年度、2016 年度和 2017 年度，腾越建筑的主要业务合作方碧桂园控股的合约销售金额快速增长，碧桂园控股建筑业务需求规模随之快速增长，受此影响，腾越建筑新签建筑施工业务的合同规模快速增加，随着发行人新签合同规模增长，发行人经营规模扩大，对应的营业收入、存货、应收账款等科目同比增加较大。碧桂园控股及腾越建筑经营规模增长情况如下：

单位：亿元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
碧桂园控股合约销售规模	1,402	3,088	5,508
腾越建筑建筑业务新签合同规模	148.53	184.30	253.42

1、主营业务收入分析

2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月，公司主营业务收入分别为 1,604,673.36 万元、1,289,525.27 万元、1,889,069.72 万元和 660,989.83 万元。公司的主营业务收入主要集中在建筑施工业务，报告期内，建筑施工收入占主营业务收入的比重分别为 88.40%、92.78%、85.99% 和 88.24%，公司主营业务突出。

单位：万元、%

项目	2018 年 1-3 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建筑施工	583,256.90	88.24	1,624,456.07	85.99	1,196,434.13	92.78	1,418,552.48	88.40
装修装饰	31,837.84	4.82	130,466.69	6.91	-	-	-	-
机电安装	38,589.19	5.84	109,003.37	5.77	74,450.94	5.77	128,375.21	8.00
安防设备 安装	3,606.74	0.55	16,786.79	0.89	12,191.85	0.95	47,418.13	2.96
其它	3,699.16	0.56	8,356.80	0.44	6,448.35	0.50	10,327.54	0.64
<b>合计</b>	<b>660,989.83</b>	<b>100.00</b>	<b>1,889,069.72</b>	<b>100.00</b>	<b>1,289,525.27</b>	<b>100.00</b>	<b>1,604,673.36</b>	<b>100.00</b>

根据主营业务收入构成情况，2016 年度，腾越建筑主营业务收入同比下降较大主要是建筑施工业务收入下降较大（下降 22.22 亿元），主要原因为受房地产行业波动、营改增税务变更政策、发行人与碧桂园控股合作模式变更等因素的影响，腾越建筑结转的主营业务收入规模下降。

根据主营业务收入构成情况，2017 年度，腾越建筑主营业务收入同比增加较大主要是建筑施工业务收入和装修装饰业务收入增加较多（合计增加 55.85 亿元），腾越建筑装修装饰业务增加是因为将诚加装饰纳入合并报表范围，建筑施工业务增加较多主要是因为腾越建筑结转收入规模增加，具体如下：

单位：亿元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
年初工程施工规模	85.22	41.80	60.30
当年度累计投入工程施工规模	83.36	129.00	187.26
当年结转成本规模	126.78	110.50	149.77
当年结转收入规模	141.86	119.64	162.45
当年结转工程施工规模占累计 工程施工规模比例	75.20%	64.70%	60.50%

发行人 2015 年度结转成本的工程施工规模占累计工程施工规模的比例相对较高，主要原因为发行人 2014 年新增项目集中在 2015 年完工。2016 年度和 2017 年度，腾越建筑当年结转成本的工程施工规模占累计工程施工规模的比例分别为 64.70% 和 60.50%，基本保持稳定，与 2015 年度相比有所下降，主要原因为在建项目数量增加。

报告期内，发行人以华南地区为核心，在全国范围内开展业务。随着碧桂园

控股业务区域的扩大，发行人业务区域范围亦逐渐增加。最近三年，公司来自华南地区的主营业务收入分别为 949,277.24 万元、640,144.96 万元和 1,049,039.09 万元，占同期主营业务收入比例分别为 59.16%、49.64%和 55.53%，华南地区主营业务收入占比呈现波动下降势，公司收入按地区划分情况逐步趋于合理。公司主营业务收入分地区如下：

单位：万元、%

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华东地区	246,190.08	13.03	200,711.64	15.56	286,519.30	17.86
华中地区	234,105.37	12.39	163,954.77	12.71	202,314.59	12.61
华北地区	120,856.11	6.40	101,506.70	7.87	36,321.64	2.26
华南地区	1,049,039.09	55.53	640,144.96	49.64	949,277.24	59.16
东北地区	33,614.65	1.78	35,559.34	2.76	44,586.72	2.78
西北地区	25,453.88	1.35	38,061.49	2.95	24,123.50	1.50
西南地区	179,810.54	9.52	109,586.37	8.50	61,530.37	3.83
合计	<b>1,889,069.72</b>	<b>100.00</b>	<b>1,289,525.27</b>	<b>100.00</b>	<b>1,604,673.36</b>	<b>100.00</b>

## 2、主营业务成本、毛利及毛利率分析

2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月，公司主营业务成本构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2018 年 1-3 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
建筑施工	530,329.38	89.51	1,497,694.99	87.44	1,104,970.64	93.46	1,267,803.88	90.82
装修装饰	22,525.68	3.80	104,006.67	6.07	-	-	-	-
机电安装	34,428.32	5.81	92,584.48	5.41	64,123.89	5.42	99,555.22	7.13
安防设备安装	2,979.23	0.50	13,640.32	0.80	9,481.34	0.80	22,692.29	1.63
其它	2,190.02	0.37	4,873.99	0.28	3,750.34	0.32	5,864.15	0.42
合计	<b>592,452.62</b>	<b>100.00</b>	<b>1,712,800.45</b>	<b>100.00</b>	<b>1,182,326.21</b>	<b>100.00</b>	<b>1,395,915.54</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司主营业务成本分别为 1,395,915.54 万元、1,182,326.22 万元、1,712,800.45 万元和 592,452.62 万元。其中建筑施工成本分别为 1,267,803.88 万

元、1,104,970.63 万元、1,497,694.99 万元和 530,329.38 万元，为公司主营业务成本的主要组成部分。

报告期内，公司主营业务毛利及毛利率情况如下：

单位：万元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
建筑施工	52,927.52	9.07	126,761.08	7.80	91,463.49	7.64	150,748.59	10.63
装饰装修	9,312.16	29.25	26,460.02	20.28	-	-	-	-
机电安装	4,160.87	10.78	16,418.89	15.06	10,327.05	22.23	28,819.99	52.14
安防设备安装	627.51	17.40	3,146.47	18.74	2,710.51	-	24,725.85	-
其它	1,509.14	40.80	3,482.81	41.68	2,698.01	41.84	4,463.39	43.22
<b>合计</b>	<b>68,537.21</b>	<b>10.37</b>	<b>176,269.27</b>	<b>9.33</b>	<b>107,199.06</b>	<b>8.31</b>	<b>208,757.82</b>	<b>13.01</b>

报告期内，公司主营业务的毛利率呈现波动态势，2017 年与 2018 年 1-3 月，发行人主营业务毛利率有所回升。

### 3、期间费用分析

报告期内，公司期间费用情况如下：

单位：万元、%

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
销售费用	323.36	4,180.48	13.27	68.95
管理费用	15,671.58	46,502.72	23,534.84	24,651.69
财务费用	22,104.62	53,419.09	10,232.79	11,263.87
<b>期间费用合计</b>	<b>38,099.57</b>	<b>104,102.29</b>	<b>33,780.91</b>	<b>35,984.52</b>
销售费用/营业收入	0.05	0.22	0.00	0.00
管理费用/营业收入	2.34	2.44	1.81	1.53
财务费用/营业收入	3.31	2.80	0.79	0.70
<b>期间费用/营业收入</b>	<b>5.70</b>	<b>5.46</b>	<b>2.60</b>	<b>2.23</b>

2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月，公司期间费用合计分别为 35,984.52 万元、33,780.91 万元、104,102.29 万元和 38,099.57 万元，占营业收

入的比重分别为 2.23%、2.60%、5.46% 和 5.70%。

#### (1) 销售费用

发行人的销售费用主要由销售人员的职工薪酬、办公费及服务费等构成。2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月，公司销售费用分别为 68.95 万元、13.27 万元、4,180.48 万元和 323.36 万元。2016 年，公司销售费用主要为宣传推广费。2017 年 4 月，诚加装饰并入发行人合并范围，诚加装饰主营业务为装修装饰，业务开展过程中销售人员支出相对较多，从而导致公司 2017 年度销售费用大幅增长。

#### (2) 管理费用

发行人的管理费用主要包括职工薪酬、差旅费及办公费用等。2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月，公司管理费用分别为 24,651.69 万元、23,534.84 万元、46,502.72 万元和 15,671.58 万元。报告期内，随着公司经营规模及合并范围子公司数量增加，公司管理费略有增长。

#### (3) 财务费用

2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月，公司财务费用分别为 11,263.87 万元、10,232.79 万元、53,419.09 万元和 22,104.62 万元。报告期内，公司财务费用主要为有息负债的利息支出，2016 年财务费用同比减少 1,031.08 万元，降幅 9.15%，主要原因为公司 2016 年在按期归还借款后，新增融资相对较少，使财务费用降幅较大。2017 年，公司直接融资规模上升，财务费用相应增加。

### 4、净利润、销售净利率及净资产收益率分析

报告期内，公司盈利指标情况如下：

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
归属于母公司所有者的净利润 (万元)	15,474.94	35,329.06	41,872.58	81,103.50
销售净利率	2.30%	1.84%	3.23%	5.03%
加权平均净资产收益率	1.02%	2.34%	4.06%	10.68%

2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 81,103.50 万元、41,872.58 万元、35,329.06 万元和 15,474.94

万元。报告期内，建筑行业竞争激烈，劳动力成本上涨，行业毛利率有所下降，同时受到营改增税收政策调整及与碧桂园集团合作模式逐步市场化的影响，发行人 2016 年度确认的营业收入减少，因此，发行人 2016 年度归属母公司所有者的净利润和销售净利润率均出现下降态势。随着公司主要合作方碧桂园控股及其下属子公司房地产业务规模的快速扩张，公司业务承接规模快速扩张。为增强公司业务承接能力，公司在 2016 年和 2017 年进行公开市场债务融资，从而导致公司 2017 年度财务费用支出上升，销售净利率有所下降。

#### 5、计入当期损益的政府补助情况

报告期内，公司计入当期损益的政府补助情况如下：

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
安排残疾人就业年审达标用人单位社会保险补贴	39.60	-	-
顺德劳动力就业奖励金	0.27	-	-
佛山市顺德区社会保险基金管理局失业待遇资金	37.81	-	-
太阳能补助	31.5	-	-
佛山市债券融资扶持项目资金	20.00	-	-
顺德科技局发放的上规模补贴	14.00	-	-
顺德区劳动力就业奖励金	0.12	-	-
政府扶持金	-	11.14	10.00
财政退税	-	435.80	212.23
财政补贴	-	15.33	-
<b>合计</b>	<b>143.30</b>	<b>462.27</b>	<b>222.23</b>

最近三年，发行人计入当期损益的政府补助总额分别为 222.23 万元、462.27 万元和 143.30 万元，占同期净利润比例分别为 0.27%、1.10% 和 0.41%，占比较低。

#### （三）现金流量分析

报告期内，公司合并报表现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
----	--------------	---------	---------	---------

经营活动产生的现金流量净额	23,607.35	-880,391.82	31,173.97	42,404.55
投资活动产生的现金流量净额	-691.23	53,481.99	-58,832.72	-1,134.78
筹资活动产生的现金流量净额	-489,796.86	548,784.08	817,527.92	-85,946.12
现金及现金等价物净增加额	-466,880.74	-278,125.76	789,869.17	-44,676.35

### 1、经营活动产生的现金流量分析

2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月，公司合并报表经营活动产生的现金流量净额分别为 42,404.55 万元、31,173.97 万元、-880,391.82 万元和 23,607.35 万元。2016 年度，公司 2016 年经营活动产生的现金流净额较 2015 年减少 11,230.59 万元，降幅为 26.48%，主要原因为公司在 2016 年新承接的项目较多，从而导致公司经营活动现金流出规模增加。2017 年度，公司 2017 年经营活动产生的现金流净额较 2016 年减少 911,565.79 万元，主要原因一是发行人新签合同规模较大，发行人购买商品、接受劳务的现金支出增加，由于建筑施工业务存在一定的结转周期，发行人销售商品、提供劳务现金流入未保持同步增长。2017 年发行人新签合同约 279.23 亿元，较 2016 年的 202.59 亿元增加约 77 亿元，增幅达 37.83%，随着新签合同的大幅增加，发行人购买商品、接受劳务的现金支出增加，但由于建筑施工项目存在一定的结转周期，发行人销售商品、提供劳务现金流入增长相对较低，从而导致发行人经营活动现金流出规模约为 37 亿元；二是由于发行人在 2017 年度偿还了之前接收集团调拨的拟用于协助办理内保外贷的资金，该部分金额约为 20 亿元；三是由于发行人偿还了此前接收的关联方往来款，从而导致现金流出增加所致，该部分金额约为 31 亿元。2018 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流净额为 23,607.35 万元。

### 2、投资活动产生的现金流量分析

2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月，发行人投资活动现金流量净额分别为-1,134.78 万元、-58,832.72 万元、53,481.99 万元和-691.23 万元。公司投资活动现金流出主要是购买固定资产，2016 年度，公司投资活动现金流出规模较大，主要是公司在 2016 年购买了 5.60 亿元的理财产品。2017 年，公司赎回购买的理财产品，从而导致公司投资活动现金流有显著增加。2018 年 1-3 月投资活动现金流为-691.23 万元。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-85,946.12 万元、817,527.92 万元、548,784.08 万元和 -489,796.86 万元。2015 年度，公司逐渐偿还银行借款，从而导致筹资活动现金流为净流出。2016 年度，公司筹资活动大幅上升，主要原因为发行人发行了 30 亿元的公司债券及公司股东在 2016 年底进行了 40 亿元的增资。2017 年，公司筹资活动现金流主要来自公司 2017 年新增发行的 90 亿债券，包括 50 亿私募公司债、30 亿中期票据和 10 亿短期融资。

#### （四）偿债能力分析

##### 1、公司偿债能力指标分析

###### （1）主要偿债指标

最近三年及一期，合并报表偿债能力指标如下：

指标	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动比率	3.45	2.78	1.97	1.61
速动比率	2.37	2.09	1.59	1.29
资产负债率 (%)	58.84	62.94	60.20	61.84
指标	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
EBITDA 利息 保障倍数 (倍)	1.95	2.24	5.42	11.83
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

###### （2）短期偿债能力分析

2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，公司流动比率分别为 1.61、1.97、2.78 和 3.45，速动比率分别为 1.29、1.59、2.09 和 2.37。报告期内，公司流动比率和速动比率均保持持续上升。

###### （3）长期偿债能力分析

###### 1) 资产负债率

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，公司合并口径资产负债率分别为 61.84%、60.20%、62.94%和 58.84%，资产负债结构良好，资产

负债率相对较低。

## 2) EBITDA 利息保障倍数

报告期内，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 11.83、5.42、2.24 和 1.95，利息支出的整体保护性较强。

## 2、银行授信额度分析

公司资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持着长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至2017年12月31日，公司银行授信总额为96.23亿元，已使用授信57.45亿元，未使用授信额度38.78亿元。

## 3、公司偿债能力总体评价

公司盈利能力较强，流动性和利息保障倍数处于较高水平，公司资产负债率较低，整体偿债能力较好。公司具有充足的银行授信，间接债务融资能力较强，不存在现实的偿债风险。未来随着公司业务的发展，公司的盈利水平有望进一步提高，偿债能力亦会相应进一步增强，可以为本次债券的按时偿付提供相应的保障性支持。

## （五）营运能力分析

最近三年及一期，合并报表资产周转能力指标如下：

项目	2018年 1-3月	2017年度	2016年度	2015年度
应收账款周转率（次）	0.62	1.97	1.77	3.08
存货周转率（次）	0.56	2.08	2.30	2.19

注：2018年 1-3月数据未经年化处理

### （1）应收账款周转情况分析

2015年度、2016年度、2017年度及2018年 1-3月，公司应收账款周转率分别为 3.08、1.77、1.97 和 0.62。2016年，受行业营改增税收政策调整以及与碧桂园集团合作模式逐步市场化的影响，建筑施工项目结转收入的规模较低，从而导致应收账款周转率下降。2017年，公司应收账款周转率保持稳定。

### （2）存货周转情况分析

2015年度、2016年度、2017年度及2018年 1-3月，公司存货周转率分别为 2.19、2.30、2.08 和 0.56。受建筑行业生产和经营特点影响，发行人存货周转率

维持在较低水平。

### （六）未来业务目标及盈利能力的可持续性

发行人在全国民营建筑企业综合实力排名第二，近两年先后荣获“全国民营建筑企业综合实力第二名”、“中国建筑业百强”、“中国建筑百强之星安全质量管理优秀施工单位”、“广东省最具竞争力建筑企业”等国家级、省部级荣誉。在长期的经营过程中，已在国内建立了一定的品牌优势，公司品牌已具有一定的知名度和区域影响力；公司可充分利用“碧桂园”的品牌优势，利用公司管理团队积累的项目经验，不断提升公司管理水平和项目运作能力，保障发行人的持续健康发展。

具体而言，发行人业务发展目标如下：

推进项目管理模式转变。以降本增效、满足客户需求、培养人才为目的，改进项目管理模式，提升项目管理能力，完善项目目标责任制，加强自营项目、合作项目和股份制项目管理模式创新。

加大对科技进步和科技创新的投入，加强施工技术的研发和总结，加大技术成果的推广和应用，如铝模板、方钢代木枋。

加强大客户战略实施力度，与战略合作伙伴，建立信任、稳定、长期的资源共享、合作共赢关系。

完善并优化市场网络，合理调整市场布局，做到核心市场有地位，中心市场有作为，后备市场有潜力。

提升经营能力，提高公建项目、政府投资项目、高端项目、标志性项目的竞争力，增加对碧桂园集团之外的业务承接能力。

## 六、发行人有息债务情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人有息负债余额为 1,235,673.06 万元，主要为应付债券。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人有息负债具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日
质押借款	2,178.09
抵押借款	-

保证借款	10,000.00
信用借款	28,010.53
其他流动负债	99,955.07
应付债券	1,095,529.38
合计	1,235,673.06

## 七、本次公司债券发行后资产负债结构的变化

本次债券发行后将引起公司财务结构的变化。下表模拟了公司的总资产、流动负债、非流动负债和所有者权益结构在以下假设的基础上产生的变动：

- 1、财务数据的基准日为 2018 年 3 月 31 日；
- 2、假设本次公司债券总额 30 亿元计入 2018 年 3 月 31 日的资产负债表；
- 3、假设不考虑融资过程中产生的所有由公司承担的相关费用；
- 4、假设本次公司债券募集资金 10 亿元用于偿还公司债券，20 亿元用于补充流动资金；
- 5、假设本次公司债券在 2018 年 3 月 31 日完成发行并且交割结束。

单位：万元

项目	2018 年 3 月 31 日（合并口径）	
	历史数	模拟数
资产合计	3,674,709.60	3,874,709.60
流动负债合计	1,061,516.98	1,061,516.98
非流动负债合计	1,100,532.74	1,300,532.74
其中：应付债券	1,095,129.38	1,295,129.38
负债合计	2,162,049.72	2,362,049.72
所有者权益合计	1,512,659.88	1,512,659.88
<b>资产负债率</b>	<b>58.84%</b>	<b>60.96%</b>

根据上述分析，模拟数据显示本次公司债券发行完毕后，公司合并口径的资产负债率将由 58.84% 上升至 60.96%，公司资产负债率有所上升，但仍处于合理水平。

## 八、发行人受限制资产情况

截至 2018 年 3 月 31 日，公司受限制资产共计 134,458.46 万元，占资产总额的比例为 3.66%，全部是受限货币资金。

截至 2018 年 3 月 31 日，公司受限制资产具体情况如下：

单位：万元

受限制资产类别	账面价值	受限原因	占总资产比例
货币资金	134,458.46	保证金、被抵押或质押或其他限制	3.66%
<b>合计</b>	<b>134,458.46</b>	-	<b>3.66%</b>

除上述受限制货币资金外，2016 年 11 月 2 日，发行人子公司惠州美腾项目管理有限公司与中国工商银行股份有限公司惠州滨海支行（以下简称为“工行惠州滨海支行”）签署《最高额质押合同》，为其自身在 2016 年 11 月 4 日至 2026 年 11 月 4 日期间向工行惠州滨海支行的不超过 5,500 万元的贷款提供最高额质押担保。质押物为惠州美腾项目管理有限公司在大亚湾红树林城湿地公园第二阶段一标段工程 PPP 项目合作合同项下的可用性服务费和运营绩效服务费，质押财产价值为 12,442.42 万元。

## 九、对外担保情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司对外担保余额为 119,500.00 万元（不包括对合并范围内子公司的担保），具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	被担保单位	担保金额	担保期限	担保对象经营情况	占净资产比例	关联方情况
1	佛山市顺德区大良碧桂园房地产开发有限公司	36,000.00	2015.3.19-2018.2.17	正常	2.39%	关联方
2	江门市新会区碧桂园房地产开发有限公司	21,000.00	2015.11.10-2018.11.10	正常	1.39%	关联方
3	肇庆市现代筑美	62,500.00	2017.7.5-2019.1.4	正常	4.15%	关联方

	家居有限公司					
	合计	119,500.00	-	-	7.93%	-

## 十、其他重大事项

截至本募集说明书签署之日，发行人及其合并报表范围内子公司不存在对发行人的合法存续、持续经营和本次发行构成实质性法律障碍的诉讼或仲裁。

## 第七节募集资金运用

### 一、本次发行公司债券募集资金数额

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求状况，经本公司董事会审议通过，并经公司股东决定批准，公司向中国证监会申请公开发行不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。

### 二、本次公司债券募集资金运用计划

#### （一）募集资金用途

经公司董事会会议审议通过，并经股东批准和授权，在考虑资金需求量、融资渠道及成本等各方面因素的情况下，本次公开发行公司债券募集资金中，不超过 10 亿元拟用于偿还公司借款，其余拟用于补充公司流动资金。

本次公开发行公司债券拟使用部分募集资金偿还公司借款，具体拟偿还款项为“广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）”，该期债券将于 2018 年 10 月进行回售。公司拟使用不超过 10 亿元用于偿还投资者回售的该期债券，具体偿还金额以债券持有人实际回售金额为准。如回售登记金额不足 10 亿元，剩余募集资金用于补充流动资金。

截至本募集说明书签署之日，“广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）品种一”（简称“16 腾越 01”）已经刊登回售实施结果公告，发行人将于 2018 年 10 月 22 日对 16 腾越 01 回售金额 199,374,000 元实施回售。鉴于本次公开发行公司债券募集资金预计将于 2018 年 10 月 22 日之后到账，根据公司 2018 年 10 月 16 日的董事会决议，考虑到目前 16 腾越 01 的实际回售情况，本次公开发行不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）公司债券募集资金拟全部用于补充流动资金。

公司所从事的建筑行业属于资金密集型行业，对项目资金的筹集是项目顺利实施的重要保障。受建筑行业的经营特点影响，公司对于流动资金的需求较高。

施工单位的工作特点及工程项目的决算要求，决定了施工的进度与相应工程款的结算之间会存在一定的时滞，公司在业务开展的过程中往往需要先行支付部分原材料采购和工程施工款项，对营运资金的需求相对较大。

近年来，公司核心客户碧桂园集团房地产业务快速增长，但是随着碧桂园集团内业务市场化趋势的转变，需要公司按照市场化方式参与碧桂园集团内建筑施工项目的竞标，对垫资能力、信用政策等合同要素都需要参考建筑行业市场化方式进行调整；此外，公司逐渐开始承接碧桂园集团外的建筑施工工程，生产经营的流动资金占用将不断增加，对公司的营运资金提出了较高要求。因此，本次发行债券的募集资金拟用于补充流动资金，为公司业务规模的进一步扩大提供资金支持。

## （二）发行人对募集资金使用的承诺

关于本次债券募集资金的使用，公司作出如下承诺：

“1、公司将与本次债券受托管理人以及存放募集资金的监管银行签订《资金账户监管协议》；

2、本次债券募集资金将用于募集说明书约定的用途；

3、公司严格依照《公司债券发行与交易管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定执行对募集资金的使用。”

发行人控股股东碧桂园控股作出如下承诺：

“在腾越建筑公开发行 2017 年公司债券存续期间，碧桂园控股有限公司将严格督促腾越建筑按照募集说明书约定用途使用募集资金，不得以任何直接或间接形式将募集资金用于其他用途。本公司及下属公司不得以任何直接或间接形式占用腾越建筑公开发行 2017 年公司债券的募集资金。”

因本次债券起息日在 2018 年 1 月 1 日之后，本次债券于发行前拟更名为“广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券”。

## 三、本次募集资金运用对财务状况的影响

### （一）对公司负债结构的影响

截至 2018 年 3 月 31 日公司合并口径财务数据为基准，在不考虑发行费用的

前提下，假设本次债券 30 亿元发行完成后全部用于补充流动资金。本次发行完成后，公司的资产负债率将由 58.84% 上升至 61.94%，仍低于国内建筑行业上市公司的资产负债率水平，处于合理水平。

## （二）对公司短期偿债能力的影响

以 2018 年 3 月 31 日公司合并口径财务数据为基准，在不考虑发行费用的前提下，假设本次债券 30 亿元全部发行完成后全部用于补充流动资金。本次发行前后公司的流动比率和速动比率的变动情况如下：

报表口径	指标	发行前	发行后
合并口径	流动比率	3.45	3.73
	速动比率	2.37	2.65

本次债券发行后，公司合并口径的流动比率将由发行前的 3.45 提高至发行后的 3.73，速动比率由发行前的 2.37 提高至发行后的 2.65。本次债券发行后，公司的流动比率和速动比率均有较为明显的改善，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到改善，公司的短期偿债能力得到增强。

## （三）对财务成本的影响

公司债券作为直接融资工具，有利于拓宽渠道，且成本较低。固定利率的公司债券，有利于公司锁定中长期融资成本，避免市场利率波动带来的风险。

## 四、发行人前次发行公司债券募集资金使用情况

### （一）前次公开发行公司债券已完成资金募集

2016 年 6 月 17 日，公司董事会审议通过了《关于广东腾越建筑工程有限公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于广东腾越建筑工程有限公司公开发行公司债券方案的议案》。

2016 年 6 月 20 日，公司股东广东耀康投资有限公司作出股东决定，审议通过了上述议案，同意公司公开发行不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。

2016 年 9 月 26 日，经中国证监会证监许可[2016]2189 号文核准，本公司获准公开发行不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。公司于 2016 年 10 月 21

日完成了实际发行规模为 30 亿元的公司债券。至此，该次获准发行的不超过 30 亿元的公开发行公司债券已完成发行工作，国泰君安证券股份有限公司作为主承销商已于发行完成后向发行人划转了扣除发行费用后的债券募集资金净额。

## （二）前次公开发行公司债券的募集资金使用情况

根据中国证监会证监许可[2016]2189 号文及前次公开发行公司债券募集说明书的约定，债券募集资金用于补充流动资金。

公司与监管银行、债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司签署了募集资金使用账户监管协议，聘请监管银行对募集资金的使用进行监督，确保募集资金严格按照募集说明书约定及证监会核准的资金投向，专款专用。

截至本募集说明书签署之日，公司前次公开发行公司债券募集资金均正常使用，不存在与募集说明书承诺的用途、使用计划不一致的情形。

针对发行人公开发行 2016 年公司债券募集资金的使用情况，发行人承诺如下：“截至本承诺出具之日，公司该次公开发行公司债券的募集资金均正常使用，不存在与募集说明书承诺的用途、使用计划不一致的情形，亦不存在募集资金转借他人的情况。”

## （三）前次非公开发行公司债券已完成资金募集

2016 年 11 月 1 日，本公司董事会审议通过了《关于广东腾越建筑工程有限公司符合非公开发行公司债券条件的议案》、《关于广东腾越建筑工程有限公司非公开发行公司债券方案的议案》。

2016 年 11 月 2 日，公司股东广东耀康投资有限公司作出股东决定，审议通过了上述议案，同意公司非公开发行不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。

2017 年 4 月 19 日，经上海证券交易所出具的《关于对广东腾越建筑工程有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函（上证函[2017]358 号）》的无异议确认，本公司获准发行的预审核公司债券面值不超过 50 亿元（含 50 亿元）。公司于 2017 年 10 月 24 日以及 2017 年 11 月 8 日在中国境内合计完成了实际发行规模为 50 亿元的公司债券。至此，该次获准发行的不超过 50 亿元的非公开发行公司债券已完成发行工作，国泰君安证券股份有限公司作为主承销商已于发行完成后向发行人划转了扣除发行费用后的债券募集资金净额。

#### （四）前次非公开发行公司债券的募集资金使用情况

根据上海证券交易所上证函[2017]358 号及前次非公开发行公司债券募集说明书的约定，债券募集资金用于补充流动资金。

公司与监管银行、债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司签署了募集资金使用账户监管协议，聘请监管银行对募集资金的使用进行监督，确保募集资金严格按照募集说明书约定使用，专款专用。

截至本募集说明书签署之日，公司前次非公开发行公司债券募集资金均正常使用，不存在与募集说明书承诺的用途、使用计划不一致的情形。

针对发行人非公开发行公司债券募集资金的使用情况，发行人承诺如下：“截至本承诺出具之日，公司该次非公开发行公司债券的募集资金均正常使用，不存在与募集说明书承诺的用途、使用计划不一致的情形，亦不存在募集资金转借他人的情况。”

针对发行人此前公司债券募集资金使用情况，发行人控股股东碧桂园控股出具《碧桂园控股有限公司关于未占用广东腾越建筑工程有限公司已发行公司债券募集资金的声明》，声明如下：

“碧桂园控股有限公司作为腾越建筑的间接控股股东，严格督促腾越建筑按照核准用途或募集说明书约定用途使用募集资金，除腾越建筑及其合并范围子公司按照约定使用募集资金外，本公司未以任何直接或间接形式占用腾越建筑已发行公司债券的募集资金。”

#### 五、募集资金专项账户管理安排

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将与募集资金专项账户开户银行、债券受托管理人签订募集资金使用专项账户监管协议，在监管银行处设立募集资金使用专项账户。监管银行将对专项账户内资金使用进行监督管理。

## 第八节债券持有人会议

为规范公司本次债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权、义务，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》等相关法律、行政法规及规范性文件的规定，制定《债券持有人会议规则》。

如本次债券分期发行，如未作特殊说明或补充约定，本债券持有人会议规则适用于本次债券分期发行的每一期债券，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认《债券持有人会议规则》及其相关的所有约定。

### 一、总则

1、债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人单独行使权利的，不适用《债券持有人会议规则》的相关规定。

债券持有人认购、购买、持有、受让或以其他方式取得本次债券，即视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

2、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，但发行人、担保人、持有发行人 10% 以上股份的发行人股东或发行人、担保人及上述发行人股东的关联方持有的未偿还本期债券无表决权。

3、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本次债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。

## 二、《债券持有人会议规则》的主要内容

### （一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

1、当发行人提出变更《募集说明书》约定时，对是否同意发行人的建议作出决议；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意符合《债券持有人会议规则》规定的提案人提出的解决方案作出决议，对是否通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息作出决议，对是否参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

3、当发行人减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，对行使本期未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

4、对变更债券受托管理人作出决议；

5、当发生对本期未偿还债券之债券持有人的权益有重大影响的事项时，对行使本期未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

6、法律、行政法规和规范性文件规定应当由债券持有人会议做出决议的其他事项。

### （二）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。当出现下列任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起 5 个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；除《债券持有人会议规则》另有规定外，会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 15 个交易日。

（1）拟变更本次债券募集说明书的约定；

（2）拟变更、解聘本次债券受托管理人；

（3）发行人不能按期支付本次债券的本息；

（4）发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散、重整或者申请破产；

（5）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重

不确定性，需要依法采取行动的；

(6) 发行人提出债务重组方案；

(7) 对《债券持有人会议规则》进行重大修订；

(8) 单独和/或合并代表 10% 以上有表决权的本期债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

(9) 担保人、担保物、其他偿债保障措施或担保方式发生重大变化（如适用）；

(10) 其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

(11) 根据适用法律法规及《债券持有人会议规则》的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

2、如债券受托管理人未能按《债券持有人会议规则》的规定履行其职责，发行人、单独和/或合并代表 10% 以上有表决权的本期债券张数的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

3、债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力事件或《债券持有人会议规则》另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少 5 个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前 5 个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据《债券持有人会议规则》发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独代表 10% 以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并代表 10% 以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

4、债券持有人会议召集人应至少在会议日期之前 15 个交易日在监管部门指

定的媒体上公告债券持有人会议通知；但经代表有表决权的本期债券张数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以少于上述日期。

债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- (1) 会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式，会议主持和列席人员；
- (2) 提交会议审议的事项及相关议事日程安排；
- (3) 有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；
- (4) 以明显的文字说明：债券持有人有权亲自出席债券持有人会议，也可以委托代理人出席会议和参加表决；
- (5) 授权委托书内容要求以及的送达时间和地点；
- (6) 会议的议事程序和表决方式；
- (7) 召集人名称、会务常设联系人姓名及电话号码；
- (8) 出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；
- (9) 召集人需要通知的其他事项。

5、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第 5 个交易日。于债权登记日收市时在证券登记结算机构托管名册上登记的未偿还的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

6、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地所在城市。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

会议召集人可以为债券持有人会议聘请律师对以下问题出具法律意见：

- (1) 会议的召集、召开程序是否符合适用法律及《债券持有人会议规则》的规定；
- (2) 出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；
- (3) 会议的表决程序、表决结果是否合法有效；
- (4) 应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见；
- (5) 适用法律和监管部门要求出具法律意见的事项。

### **(三) 议案、委托及授权事项**

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事

项。

2、单独和/或合并代表 10% 以上有表决权的本期债券张数的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案，但不享有表决权。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在在会议召开日期的至少 5 个交易日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者除外）。

应单独和/或合并代表 10% 以上有表决权的本期债券张数的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席由债券持有人、债券受托管理人召集的债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10% 以上股份的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明

下列内容：

- (1) 代理人的姓名；
- (2) 代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- (3) 是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- (4) 授权委托书签发日期和有效期限；
- (5) 委托人签字或盖章。

6、授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交债券受托管理人。

#### (四) 债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

2、债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主持人并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本次债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主持人并主持会议。

经会议主持人同意，本次债券的其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

3、会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、授权委托书、持有或者代表的未偿还的本次债券表决权总数及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、债券持有人会议须经单独和/或合并代表二分之一以上有表决权的本期债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

若在原定会议开始时间后 30 分钟内，出席会议的债券持有人（或债券持有

人代理人)所代表的有表决权的债券张数未达到有表决权的本期债券张数的二分之一以上,会议召集人应在 15 个交易日内将再次召开日期、具体时间和地点、拟审议的事项通知债券持有人。再次召集的债券持有人会议须经单独和/或合并代表二分之一以上有表决权的本期债券张数的债券持有人(或债券持有人代理人)出席方可召开。

6、会议主持人有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令,主持人应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

### (五) 表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。

2、债券持有人或其代理人对议案进行表决时,只能投票表示:同意、反对或弃权。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人,负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举该次债券持有人会议之监票人,监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。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。债券持有人会议对议案进行表决时,应由监票人负责计票、监票。

4、公告的会议通知载明的各项议案应分开审议、表决,同一事项应当为一个议案。

5、债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时,不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案,不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决,会议主持人应保证债券持有人会议连续进行,直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的,应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议,并及时公告。

会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过,并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

6、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的持有本次债券表决权总数 5% 以上的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

7、除《债券受托管理协议》或《债券会议持有人规则》另有约定外，债券持有人会议形成的决议应获得代表本次公司债券过半数表决权的债券持有人或其代理人同意，方为有效。但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务、宣布债券加速清偿、变更《债券会议持有人规则》的决议，须经代表本次公司债券三分之二表决权的债券持有人或代理人同意才能生效。

8、债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主持人应向发行人所在地中国证监会派出机构及证券交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

9、债券持有人会议召集人应在债券持有人会议做出生效决议之日的 2 个交易日内将决议在监管部门指定的媒体上进行公告。

10、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

- （1）召开会议的日期、具体时间、地点；
- （2）会议主持人姓名、会议议程；
- （3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券表决权总数占有本次债券表决权总数的比例；
- （4）各发言人对每个审议事项的发言要点；
- （5）每一表决事项的表决结果；
- （6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- （7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

11、债券持有人会议记录由出席会议的会议主持人和监票人签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本次债券到期之日起五年。

## 第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请国泰君安证券作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意公司与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》。

本节仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，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。《债券受托管理协议》的全文置备于公司与债券受托管理人的办公场所。

### 一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

#### （一）受托管理人的名称和基本情况

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：杨德红

联系地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层

联系电话：010-59312771

传真：010-59312908

联系人：魏鹏

邮政编码：100033

#### （二）受托管理人的聘任及受托管理协议签订情况

2017 年 12 月 25 日，公司与国泰君安证券签订了《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2017 年公司债券之债券受托管理协议》。

#### （三）受托管理人与发行人利害关系情况

截至《债券受托管理协议》签署之日，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直接或间接的重大股权或其他利害关系。

## 二、《受托管理协议》的主要内容

### （一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次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。

3、本次债券存续期内，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，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面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通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- （12）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

- (13) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (14) 发行人不能按期支付本息；
- (15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (16) 发行人提出债务重组方案的；
- (17) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (18) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

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次债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、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次债券持有人名册，并承担相应费用。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。

6、发行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债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

确有证据证明不能偿还债务时，发行人应当按照债券持有人会议的要求追加担保，并暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施，限制对外担保等其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。本次债券的后续措施安排包括但不限于：

- (1) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (2) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (3) 主要责任人不得调离。

9、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。

发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。

10、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。

11、如发行人在本次债券的债券本金及/或利息根据本次债券条款的规定到期后，且未按照募集说明书的规定按期、足额将该等到期的本次债券本金和/或利息划入本次债券的证券登记公司指定的银行账户时，债券受托管理人应在本次债券付息日和/或到期日的次日，代理债券持有人向本次债券的保证人发出书面索赔通知，要求保证人履行保证责任，代发行人偿付本次债券的到期本金及/或利息。

12、本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市转让。

13、发行人应当根据《债券受托管理协议》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额外费用。

14、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。

## **(二) 债券受托管理人的责任、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，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，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 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

(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) 调取发行人、保证人银行征信记录；

(4) 对发行人和保证人进行现场检查；

(5) 约见发行人或者保证人进行谈话。

3、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、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债券受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、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》、《债券持有人会议规则》的主要内容，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、本次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。

5、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，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并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，召集债券持有人会议。

7、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。

8、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。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》约定的偿债保障措施，或者可以依法协调债券持有人向法定机关申请财产保全措施。

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，同时发行人应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供担保的，债券受托管理人应根据约定以下述方案提供担保办理相关手续：

- (1) 依法协调债券持有人以债券持有人持有的本次债券提供担保；或
- (2) 如法定机关不认可债券持有人以本次债券提供担保，则由债券持有人

提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

10、本次债券存续期内，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。

11、发行人为本次债券设定担保的，债券受托管理人应当在本次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，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并在法律允许的范围内，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民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、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公司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。

14、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），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、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。

16、在本次债券存续期内，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。

17、债券受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。双方一致同意，债券受托管理人担任本次债券的债券受托管理人的报酬在后续协议中另行约定。

18、本次债券存续期间，债券受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行本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由发行人承担：

(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、差旅费、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；

(2) 在取得发行人同意（发行人同意债券受托管理人基于合理且必要的原则聘用），债券受托管理人为债券持有人利益，为履行受托管理职责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；

(3) 因发行人预计不能履行或实际未履行本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费用。

如需发生上述（1）或（2）项下的费用，债券受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人的同意。上述所有费用应在发行人收到债券受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向债券受托管理人支付。

19、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费用（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：

(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确认，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。

### （三）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，并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；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，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公司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；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）发生《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （9）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现债券受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

### （四）利益冲突的风险防范机制

1、下列事项构成《债券受托管理协议》所述之利益冲突：

（1）发行人、债券受托管理人双方存在股权关系，或发行人、债券受托管理人双方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 6.1 条第三项中约定的因持有本次债券份额而产生债权；

(5) 法律、行政法规、部门规章或其他相关政策文件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。

2、针对上述可能产生的利益冲突，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有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），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、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。债券受托管理人应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本次公司债券存续期间，债券受托管理人应当继续通过采取隔离手段防范发生《债券受托管理协议》规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

3、债券受托管理人不得为本次债券提供担保，且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。

4、发行人、债券受托管理人双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

(1) 债券受托管理人应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知发行人，若债券受托管理人因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知发行人，导致发行人受到损失，债券受托管理人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) 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。

#### (五) 受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，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起，新任受托管理人继承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双方约定之日起终止，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。

#### (六) 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、募集说明书及《债券受托管理协议》的规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》和本次债券项下发行人的违约事件：

(1) 在本次债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

(2) 发行人未能偿付本次债券的到期本息；

(3) 发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

(4) 发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次未偿还债券总额 10% 以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

(5) 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

(6) 任何适用的法律、法规发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《债券受托管理协议》或本次债券项下的义务变为不合法或者不合规；

(7) 其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、债券受托管理人预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

(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，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉前财务保全，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，债券受托管理人应行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日的 10 个工作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次债券本息的义务，债券受托管理人应当与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本息；

(3) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉前财务保全，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，依法协调债券持有人对发行人提起诉讼/

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，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

#### 5、加速清偿及措施：

(1) 如果《债券受托管理协议》项下发行人的违约事件发生，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50% 以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本次债券本金和相应利息，立即到期应付。

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50% 以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

1) 向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：  
①受托管理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免；

3) 债券持有人会议同意的其他措施。

(3) 如果发生发行人违约事件，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50% 以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息。

6、若受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，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（包括合理的律师费用及执行费用），发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因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（包括合理的律师费用及执行费用），受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。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。

#### （七）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方可将争议提交给上海仲裁委员会，根据该会的仲裁规则和程序在上海进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对协议各方均具有约束力。

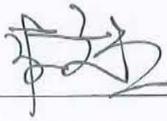
3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

## 第十节 发行人、中介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：



A handwritten signature in black ink, appearing to be '杨宝坚', is written over a horizontal line.

杨宝坚

广东腾越建筑工程有限公司



2018年10月12日

## 发行人董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：

  
杨惠妍

  
赵善伟

  
张进锐

全体监事签字：

  
杨文杰



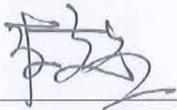
广东腾越建筑工程有限公司

2018年10月12日

## 发行人董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

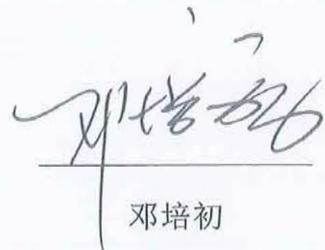
全体高级管理人员签字：



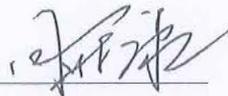
杨宝坚



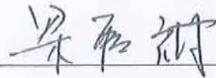
马小军



邓培初



周铸康

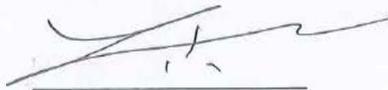


梁转甜

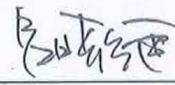
田岳龙



胡跃军



田志敏



吕晓继

广东腾越建筑工程有限公司

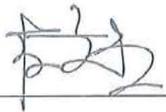


2018年10月12日

## 发行人董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

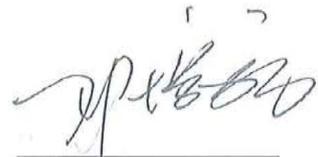
全体高级管理人员签字：



杨宝坚



马小军



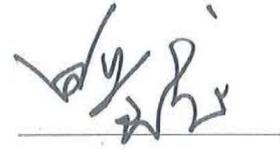
邓培初



周涛康



梁转甜



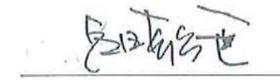
田岳龙



胡跃军



田志敏



吕晓继

广东腾越建筑工程有限公司



2020年 月 12日

## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，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。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签字：

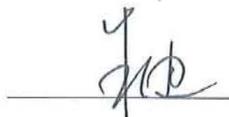


魏鹏



王文庭

法定代表人（或授权代表）签字：



朱健



国泰君安证券股份有限公司

2018年10月12日

国泰君安证券股份有限公司文件

授权委托书

授权人：国泰君安证券股份有限公司董事长 杨德红  
受权人：国泰君安证券股份有限公司副总裁 朱健

根据工作需要，授权人对受权人在业务管理方面的工作授权如下：

一、授权原则

1. 在责、权、利对等的基础上实施授权，受权人在授权人的领导下开展工作，接受授权人的指导和监督。
2. 受权人对授权人负责，在授权范围内全面组织管理相关业务工作，切实保证实现公司下达的各项目标，并履行所分管工作的合规管理职责。
3. 受权人应从公司整体经营角度出发，积极推进各业务与职能之间的合作与资源共享。
4. 受权人所管业务的年度/月度计划预算是授权人对受权人进行授权、监督和考核的基准，受权人在计划预算范围内进行日常的业务经营管理活动。
5. 授权人给予受权人充分授权，简化审批程序，提高运营效率。经过授权人批准，受权人对所属下级进行分级授权。

二、授权项目及授权权限

根据《公司章程》、《董事会授权规则》、《授权管理办法》及《法定代表人授权委托书》等规定，授权人基于公司经营管理团队的职责分工，授权朱健副总裁行使以下权力：

- (一) 受权人全面负责公司投行业务委员会工作。

(二) 受托人按照公司批准的岗位职责范围履行业务管理职责和权限。

(三) 受托人承担授权范围内的，对大投行业务和职能的合规管理与风险控制职责。

(四) 受托人拥有下列审批权限：

1、主持制定大投行业务线整体战略、年度计划与预算，提交总裁办公会议决策审批；

2、在总裁办公会议审批通过的战略框架、且不违背相关专业委员会的决策意见下，拥有日常业务运作计划制定的决策权，审批投行业务委员会各项业务；

3、审签以公司名义报发的经国家有权部门核准或审批的境内企业（含B股）IPO、境内上市公司再融资、境内企业改制、并购重组等财务顾问咨询业务，企业债、公司债、金融债、次级债、证券公司债、国债、地方政府债、政策性金融债、非金融企业债务融资工具、资产支持证券及其它固定收益证券的发行与承销业务，以及全国股转系统及区域性股权市场企业挂牌、股票发行、财务顾问、相关债券及其它固定收益证券的发行与承销业务，全国股转系统挂牌企业的做市业务。上述业务涉及到的合同、文件包括：

- 审签IPO项目（含B股）、再融资项目（包括增发新股与配股、可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、可交换公司债券、公司债券发行等）主承销协议、保荐协议、联席主承销协议、联合保荐协议、承销团协议、合作协议、项目补充协议、其他协议等，以及与项目有关的各类报送审批机关、监管机构、自律组织的申报文件；
- 审签全国股转系统及区域性股权市场挂牌项目、股票发行项目财务顾问协议、三方监管协议、推荐挂牌并持续督导协议、项目补充协议、其他协议等，以及与项目有关的各类报送审批机关、监管机构、自律组织的申报文件；
- 企业债、公司债、金融债、次级债、证券公司债、国债、非金融企业债务融资工具、资产证券化产品、全国股转系统以及区域性股权市场相关债券等债权融资项目的主承销协议、承销团协议、联席主承销协议、合作协议、分销协议、项目补充协议、其他协议等，以及与项目有关的各类报送审批机关、监管机构、自律组织的申报文件；

- 审签股权融资咨询、兼并收购、资产重组、股权激励、改制辅导、上市辅导等项目的财务顾问协议、合作协议、辅导协议、费用支付协议、项目补充协议、其他协议等，以及与项目有关的各类报送审批机关、监管机构、自律组织的申报文件；
- 审签股票、债券承销、财务顾问、全国股转系统及区域性股权市场挂牌项目中战略合作（框架）协议、保密协议、聘请中介机构（会计师事务所、律师事务所等）协议、其他协议等；
- 审签公司决策同意开展的其他业务涉及的财务顾问及承销等协议；
- 审签股票、债券上市推荐协议及相关报送文件；
- 签署股权分置改革保荐项目所需签署的合同（协议）和文件；
- 审签保荐项目、财务顾问项目、全国股转系统及区域性股权市场挂牌项目持续督导期间各类报送和披露文件，以及债券项目受托管理期间各类报送和披露文件；
- 审签全国股转系统挂牌企业做市业务相关的协议和各类报送审批机关、监管机构、自律组织的申报文件。
- 其他公司授权签署的相关文件。

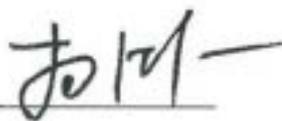
### 三、备注

1. 授权人须在授权范围内开展工作，授权人及公司审计、纪检监察及法律合规部门将定期或不定期对授权书各项条款的执行情况进行检查，对授权人的失职或渎职行为，公司将按有关规定对授权人予以处罚。
2. 本授权书由授权人负责解释。
3. 授权人本着诚信、审慎的原则签署本授权委托书；授权人亦应本着诚信、审慎原则行使上述授权，并承担相应的经济和法律责任。
4. 本授权委托书经双方签署生效，有效期至授权人任期届满止。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。



(此页为签署页)

授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

董事长： 

2016年12月20日



授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

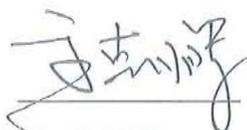
副总裁： 

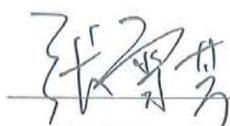
2016年12月20日

## 发行人律师声明

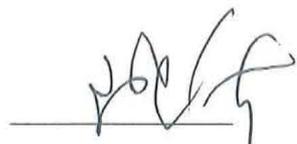
本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字：

  
全朝晖

  
张雪芳

律师事务所负责人签字：

  
王晓华



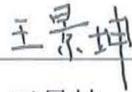
## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要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。

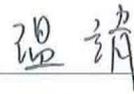
经办注册会计师签字：



何晓娟



王景坤



温靖

会计师事务所负责人签字：



杨剑涛

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



2018年10月12日

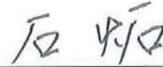
## 资信评级机构声明

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：



周莉莉



石烁

评级机构负责人：



闫衍



## 受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关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，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



魏鹏



王文庭

法定代表人签字（授权代表人）：



朱健



国泰君安证券股份有限公司

2018年10月12日

## 第十一节备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、广东腾越建筑工程有限公司 2015 年、2016 年、2017 年经审计的财务报告、2018 年 1-3 月未经审计财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、资信评级报告；
- 5、《债券受托管理协议》；
- 6、《债券持有人会议规则》；
- 7、担保协议及担保函；
- 8、碧桂园控股 2017 年审计报告。

投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅募集说明书全文及上述备查文件：

### 一、广东腾越建筑工程有限公司

办公地址：佛山市顺德区北滘镇工业大道 18 号

联系人：梁燕玲

电话：0757-26601115

传真：0757-26663360

### 二、国泰君安证券股份有限公司

办公地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层

联系人：韩志达、魏鹏、王文庭、成晓辉、白羽

电话：010-59312900

传真：010-59312908

投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。



# 信用等级通知书

信评委函字[2018]G418-1号

## 广东腾越建筑工程有限公司：

受贵公司委托，中诚信证券评估有限公司对贵公司及贵公司拟发行的“广东腾越建筑工程有限公司公开发行2018年公司债券”的信用状况进行了综合分析。经中诚信证评信用评级委员会最后审定，贵公司主体信用等级为AA，评级展望稳定；本次债券的信用等级为AAA。

特此通告。

中诚信证券评估有限公司

信用评级委员会

二零一八年八月二十日

# 广东腾越建筑工程有限公司 公开发行 2018 年公司债券信用评级报告

<b>债券级别</b>	AAA
<b>主体级别</b>	AA
<b>评级展望</b>	稳定
<b>发行主体</b>	广东腾越建筑工程有限公司
<b>发行规模</b>	不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），拟分期发行，首期基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过 20 亿元
<b>债券期限</b>	不超过 10 年（含 10 年）
<b>债券利率</b>	本次债券票面利率将通过询价方式，由发行主体与主承销商协商确定利率区间，以簿记建档方式确定最终发行利率
<b>偿还方式</b>	本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
<b>担保主体</b>	碧桂园控股有限公司
<b>担保方式</b>	全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保

## 概况数据

腾越建筑	2015	2016	2017	2018.3
所有者权益（亿元）	81.11	147.45	150.68	151.27
总资产（亿元）	212.55	311.78	406.59	367.47
总债务（亿元）	27.67	41.93	167.54	156.03
营业收入（亿元）	161.25	134.09	190.81	66.88
营业毛利率（%）	13.00	8.34	9.23	10.29
EBITDA（亿元）	14.29	6.54	9.68	-
所有者权益收益率（%）	10.00	2.40	2.33	4.07
资产负债率（%）	61.84	52.71	62.94	58.84
总债务/EBITDA（X）	1.94	6.41	17.32	-
EBITDA 利息倍数（X）	11.83	5.26	2.24	-

碧桂园	2015	2016	2017
所有者权益（亿元）	893.40	816.15	1,166.12
总资产（亿元）	3,619.56	5,915.72	10,496.69
总债务（亿元）	897.54	1,432.82	2,167.82
营业总收入（亿元）	1,132.23	1,530.87	2,269.00
营业毛利率（%）	20.19	21.06	25.91
EBITDA（亿元）	154.97	223.11	473.46
所有者权益收益率（%）	10.87	16.74	24.66
资产负债率（%）	75.32	86.20	88.89
总债务/EBITDA（X）	5.79	6.42	4.58
EBITDA 利息倍数（X）	3.06	3.24	4.29
净负债率（%）	46.87	57.33	58.64

注：1、所有者权益包含少数股东权益，净利润包含少数股东损益；  
2、腾越建筑2018年1-3月所有者权益收益率年化处理后。

## 基本观点

中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）评定“广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券”信用级别为 **AAA**，该级别反映了本次债券的安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。同时，该级别考虑了碧桂园控股有限公司（以下简称“碧桂园”）提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保对本次债务本息偿还所起的保障作用。

中诚信证评评定广东腾越建筑工程有限公司（以下简称“腾越建筑”）的主体信用级别为 **AA**，评级展望为稳定。该级别反映了腾越建筑偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。中诚信证评肯定了腾越建筑业务来源稳定，项目储备较为充足，以及实际控股方实力雄厚具备很强的担保实力等正面因素对公司整体经营发展及本次债券信用质量的支撑作用。同时，中诚信证评也关注到建筑行业市场竞争激烈，房地产市场波动对房地产行业造成一定影响，腾越建筑经营往来款规模较大及项目施工安全及产品质量挑战等因素可能对公司整体信用水平带来的影响。

## 正面

- 业务来源稳定。腾越建筑所承接业务主要来源于碧桂园及其下属项目公司的房地产开发项目，其中来自于碧桂园的营业收入占其营业收入总额的 90% 以上，受益于碧桂园城镇化业务稳步推进，腾越建筑业务规模保持稳定增长。
- 项目储备较为充足。依托碧桂园强大的房地产开发能力，近年来腾越建筑新签合同额持续增长，2015~2017 年分别为 173.59 亿元、202.59 亿元和 279.23 亿元；截至 2018 年 3 月末，腾越建筑在手合同总额 440.32 亿元，较为充足的项目储备对其稳定经营提供了重要支撑。
- 实际控股方实力雄厚，具有很强的担保实力。腾越建筑实际控股方碧桂园是全国领先的城镇化住宅开发商，2007 年在香港联交所主板

分析师

周莉莉 llzhou@ccxr.com.cn

石烁 sshi@ccxr.com.cn

Tel: (021) 60330988

Fax: (021) 60330991

www.ccxr.com.cn

2018年8月20日

上市，具有房地产开发、建筑施工、物业管理为一体的全产业链优势，近年来签约销售金额位居全国房地产开发企业前列，并保持了稳健的财务政策，其提供的连带责任保证担保对本次债券本息的偿还形成有力的保障。

关注

- 行业竞争激烈，房地产市场波动对房地产行业造成一定影响。国内房建市场竞争激烈，从业企业数量众多，行业整体利润空间较小，加之近年来政府的房地产调控政策不断波动，对房屋建筑企业稳定经营带来不确定性。
- 经营往来款规模较大。腾越建筑应收账款和其他应收款主要为与碧桂园集团内企业以及外部建筑公司的经营往来款，2017年末上述科目余额分别为116.64亿元和60.44亿元，规模较大，且整体呈增长态势，需关注款项回收情况。
- 施工安全及产品质量挑战。随着担保方碧桂园项目数量的不断上升，其所面临的项目安全及质量管理压力有所增加，未来碧桂园施工安全及产品质量相关制度的执行情况有待观察。

## 信用评级报告声明

中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）因承做本项目并出具本评级报告，特此如下声明：

1、除因本次评级事项中诚信证评与评级委托方构成委托关系外，中诚信证评、评级项目组成员以及信用评审委员会成员与评级对象不存在任何影响评级行为客观、独立、公正的关联关系。

2、中诚信证评评级项目组成员认真履行了尽职调查和勤勉尽责的义务，并有充分理由保证所出具的评级报告遵循了客观、真实、公正的原则。

3、本评级报告的评级结论是中诚信证评遵照相关法律、法规以及监管部门的有关规定，依据合理的内部信用评级流程和标准做出的独立判断，不存在因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响而改变评级意见的情况。本评级报告所依据的评级方法在公司网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）公开披露。

4、本评级报告中引用的企业相关资料主要由发行主体或/及评级对象相关参与方提供，其它信息由中诚信证评从其认为可靠、准确的渠道获得。因为可能存在人为或机械错误及其他因素影响，上述信息以提供时现状为准。中诚信证评对本评级报告所依据的相关资料的真实性、准确度、完整性、及时性进行了必要的核查和验证，但对其真实性、准确度、完整性、及时性以及针对任何商业目的的可行性及合适性不作任何明示或暗示的陈述或担保。

5、本评级报告所包含信息组成部分中信用级别、财务报告分析观察，如有的话，应该而且只能解释为一种意见，而不能解释为事实陈述或购买、出售、持有任何证券的建议。

6、本评级报告所示信用等级自本评级报告出具之日起至本次债券到期兑付日有效；同时，在本次债券存续期内，中诚信证评将根据《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定是否调整信用等级，并按照相关法律、法规对外公布。

## 概 况

### 发债主体概况

广东腾越建筑工程有限公司（以下简称“腾越建筑”或“公司”）前身为顺德市碧桂园建筑工程有限公司，成立于1997年3月25日，初始注册资本1,780万元。2001年3月，公司更名为“顺德市腾越建筑工程有限公司”。2003年4月9日，经广东省工商行政管理局下发《企业冠省名称预先核准通知书》（粤名预私冠字【2003】第88号）批准，公司名称变更为现名。此后，公司经过多轮股权变更及增资，截至2018年3月末，公司注册资本增至52亿元，为广东耀康投资有限公司全资子公司，碧桂园控股有限公司（以下简称“碧桂园”）以间接方式持有公司100%股权，为公司实际控股方。

公司业务主要包括建筑施工、装修装饰、机电安装、安防设备安装等，具备房屋建筑工程总承包壹级资质，主要服务于碧桂园房地产楼盘以及自主经营的酒店、会馆等建筑施工。截至2017年末，公司纳入合并范围的子公司共22家，其中直接控股8家，间接控股14家。

截至2017年12月31日，公司总资产406.59亿元，所有者权益150.68亿元，资产负债率62.94%；2017年公司实现营业收入190.81亿元，取得净利润3.50亿元，经营性现金流净额-88.04亿元。

另截至2018年3月31日，公司总资产367.47亿元，所有者权益151.27亿元，资产负债率58.84%；2018年1~3月公司实现营业收入66.88亿元，取得净利润1.54亿元，经营性现金流净额2.36亿元。

## 本次债券概况

表 1：本次债券基本条款

基本条款	
债券名称	广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券
发行总额	不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），拟分期发行，首期基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过 20 亿元
债券期限	不超过 10 年（含 10 年）
债券利率	本次债券票面利率将通过询价方式，由发行主体与主承销商协商确定利率区间，以簿记建档方式确定最终发行利率
付息方式	本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
募集资金用途	本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充流动资金和偿还公司借款
担保主体	碧桂园控股有限公司
担保方式	全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保
担保范围	本次债券全部本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的合理费用

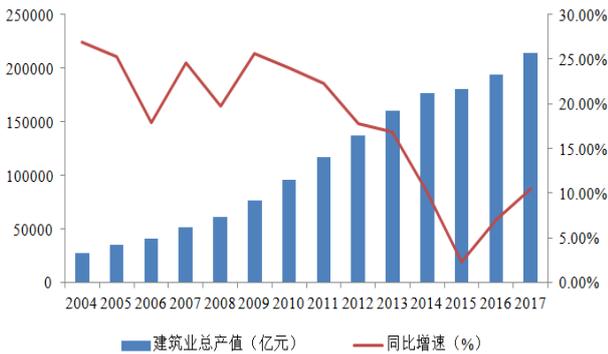
资料来源：公司提供，中诚信证评整理

## 行业及区域经济

### 建筑业概况

建筑业是国民经济的重要支柱产业之一，其发展与社会固定资产投资规模保持着密切的关系。近年来，我国国民经济始终保持着快速良好的发展态势，全社会固定资产投资规模逐年递增，“十二五”期间实现年均复合增长率15.94%。2016年和2017年，我国全社会固定资产投资分别为606,466亿元和641,238亿元，同比分别增长7.9%和7.0%，继续保持增长。伴随着固定资产投资的增长，国内建筑业亦保持了增长态势，“十二五”期间，建筑业增加值年均复合增长率为9.75%。2016年和2017年我国全社会建筑业增加值分别为49,522亿元和55,689亿元，同比分别增长6.6%和4.3%；同期全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业分别实现利润6,745亿元和7,661亿元，分别同比增长4.6%和9.7%。

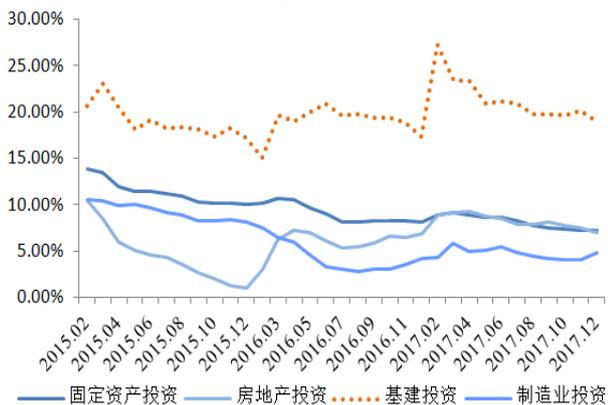
图 1：2004~2017 年全国建筑业累计总产值及增速



资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

近年来全社会固定资产投资增速逐年回落，全社会固定资产投资增速的放缓对建筑行业形成了一定压力。从固定资产投资的细分行业来看，基建、制造业和房地产三大行业固定资产投资在城镇固定资产投资中的占比基本保持在 78% 左右，但过去 10 年间三大行业投资增速整体处于下行趋势，除基建外其他两个行业的固定资产投资增速都出现了大幅下降。从三大投资表现看，房地产业受热点城市严厉调控影响投资增速降幅最显著，2017 年增长 3.6%，较上年下降 3.2 个百分点；制造业全年增长 4.8%，较上年提升 0.6 个百分点；基建投资仍是拉动整体投资增长的主力，2017 年增长 14.9%，较上年回落 0.8 个百分点。

图 2：固定资产投资及建筑业三大下游需求同比增速



资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

中诚信证评认为，近年全社会固定资产投资增速回落主要系全社会固定资产投资基数不断增加，属于正常经济现象。“一带一路”、长江经济带、京津冀协同建设等国家战略规划的有效实施，将继续助力我国建筑业持续健康发展。

建筑行业企业经营方面，截至 2017 年末，全国共有建筑业企业 88,059 个，比上年增加 5,042 个，

增速连续两年增加，建筑企业数量众多，其中国有及国有控股建筑业企业 6,800 个，占建筑业企业总数的 7.72%。2016 年和 2017 年建筑行业新签合同额分别为 21.15 万亿元和 25.47 万亿元，同比增速分别为 14.69% 和 20.41%，增速持续增长；签订合同总额分别为 37.22 万亿元和 43.95 万亿元，同比分别增长 10.79% 和 18.10%，增速亦保持增长。同期建筑行业企业分别实现利润 6,745 亿元和 7,661 亿元，分别同比增长 4.55% 和 9.66%，增速自 2015 年下降之后连续两年回升；近 10 年来，建筑业产值利润率（利润总额与总产值之比）一直在 3.5% 上下徘徊，2017 年建筑业产值利润率为 3.58%，比上年降低了 0.03 个百分点，利润空间依然不高。从施工情况看，2016 年和 2017 年全国建筑业企业房屋施工面积分别为 126.42 亿平方米和 131.72 亿平方米，分别同比增长 1.98% 和 4.19%，增速连续两年保持增长。

此外，2017 年 4 月 26 日，住房和城乡建设部发布《建筑业发展“十三五”规划》，提出“十三五”期间全国建筑业总产值年均增长 7%，到 2020 年装配式建筑面积占新建建筑面积比例达到 15%。同时提出今后五年建筑业发展的主要目标：以完成全社会固定资产投资建设任务为基础，建筑业增加值年均增长 5.5%，全国建筑企业对外工程承包营业额年均增长 6%，进一步巩固建筑业在国民经济中的支柱地位；促进大型企业做优做强，形成一批以开发建设一体化、全过程工程咨询服务、工程总承包为业务主体、技术管理领先的龙头企业；城镇新建民用建筑全部达到节能标准要求，能效水平比 2015 年提升 20%，且 2020 年城镇绿色建筑占新建建筑比重达到 50%，绿色建材应用比例达到 40%；同时加快修订建筑法等法律法规，进一步完善建筑市场法律法规体系。

中诚信证评认为，基础设施行业作为政府刺激经济增长的重要手段仍将发挥作用，且随着国内总体投资增速放缓及“一带一路”政策的有效推进，拓展国外市场将成为建筑企业发展的必然趋势。此外，装配式建筑作为行业迈向工业化的一大转折，是建筑业可持续发展的根本途径，国家层面及全国

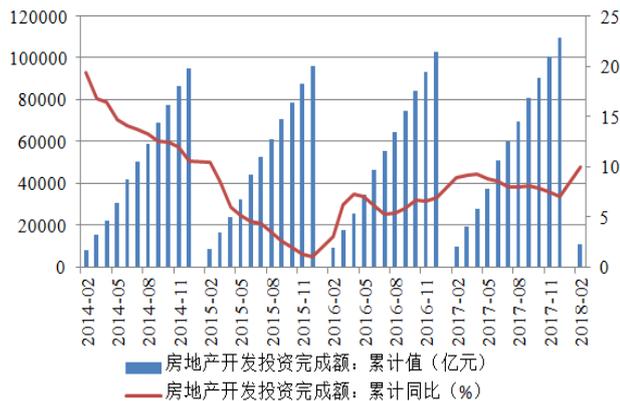
各地均设定了装配式建筑的相关发展目标，出台相关政策扶持。发展绿色建筑、实现产业升级、加快信息化将逐步成为建筑业今后发展中的主要方向。

### 房屋建筑行业概况

随着我国城镇化进程的推进和居民收入水平的提高，住宅、商业地产、企业生产和办公用房、城市公共房建设等建设需求保持了平稳增长。

近年来，我国房地产行业的快速发展成为推动房屋建筑市场增长的重要力量。2015年以来，虽然房地产市场需求出现回暖，但区域分化问题依然明显，由于房地产开发商对于三四线城市依然保持较为谨慎的态度，三、四线城市去库存压力依然较大，显著拖累整体房地产开发投资增速。2016年，房地产市场回暖，在新开工量、竣工量及土地购置支出的带动下，房地产开发投资增速触底反弹，当期房地产开发投资额同比增长6.9%。自2016年9月30日北京出台“930”限购政策开始，各地房地产市场调控政策持续收紧，但得益于前期房地产销售火热、企业资金充足而土地和可售存货不足，全国房地产开发投资增速仍保持在较高水平。2017年，全国房地产开发投资109,799亿元，较上年名义增长7.0%，增速比1~11月份回落0.5个百分点。

图3：2014.02~2018.02全国房地产开发投资情况

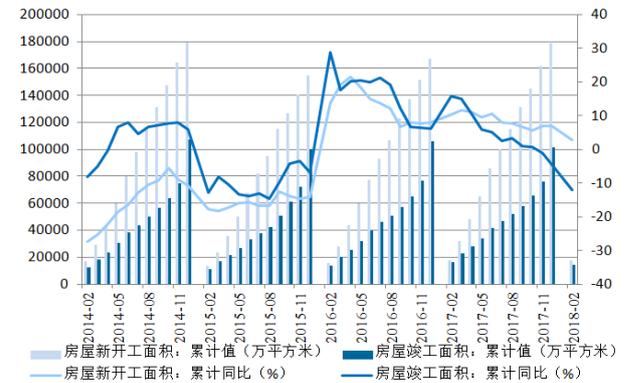


资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

从施工情况来看，2015年以来，虽然购房政策扶持力度较大，且市场需求好转，但需求传导至供给需要一定的时间，更为重要的是全国房地产市场整体库存压力依旧较大，这也压制了房地产开发商开工意愿，因此当期新开工面积同比增速依旧处于下滑态势。在市场持续热销的带动下，2016年以来房地产新开工面积增速发生反弹，结束了自2014

年以来连续24个月的同比下降，2016年，房地产新开工面积同比增长8.1%至16.69亿平方米。随着房地产政策的持续收紧，房地产开发企业新开工面积增速有所放缓，2017年，房地产新开工面积17.87亿平方米，同比增长7.0%。2016年9月底以来，国内多个城市陆续发布楼市调控政策，主要调控措施包括限制居民商品房购买套数和提高购房贷款首付比例等，其中北京、上海、深圳等城市调控程度已达历史最严，根据历史情况来看，以上调控政策会对房地产市场的成交量和成交价格产生一定抑制，亦将传导至房屋建筑行业，中诚信证评将持续关注上述房地产行业政策变动对房屋建筑行业市场需求的影响。

图4：2014.02~2018.02全国房屋新开工和竣工面积



资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

随着国家对房地产市场，尤其是商品房住宅市场的深度与持久地调控，房屋建筑市场形势渐趋复杂。近年来，在国家各级政府政策的支持下，保障性住房将成为拉动房屋建筑市场发展的新增长点。2015年全国保障性住房、棚户区改造和农村危房改造分别开工184.92万套、612.28万套和440.1万户，保障性住房和棚改安置住房基本建成715.89万套，均超额完成年度计划目标；2016年，全国棚户区改造、农村危房改造分别开工606.09万套、386.65万户，棚户区改造和公共租赁住房基本建成658.58万套，仍超额完成年度计划目标；2017年，全国城镇棚户区住房改造开工609万套，棚户区改造基本建成604万套，公租房基本建成82万套，全国农村地区建档立卡贫困户危房改造152.5万户，未来建设速度有望得到进一步提升。中诚信证评认为，我国政府大力推进的保障房建设可有效弥补商品房住宅市场的下滑风险，从而提供新的机遇和广阔的

市场前景。另外，中诚信证评也注意到，除保障房带动房屋建筑行业保持增长外，工业扩大再生产和各地大型工业企业“退城进园”等也带来大量厂房、办公用房的建设需求，城市发展中的大型文体场馆等城市公共设施建设需求也将维持增长趋势。

综上所述，随着我国城镇化的推进和居民收入水平的提高，住宅、商业地产、企业生产和办公用房、城市公共设施等的建设需求将保持增长，房屋建筑市场未来发展空间依然广阔，总体将保持增长趋势，但增速将有所放缓。中诚信证评认为，短期内房屋建筑行业将随着房地产行业政策和供需双方心理变化呈现阶段性的波动，不确定性较高，但受益于我国政府力推保障性住房的建设，这将在一定程度上平滑房屋建筑市场的波动，成为拉动房屋建筑市场发展的新增长点。

### 广东省经济概况

广东简称“粤”，地处我国大陆南部沿海，东邻福建，西连广西，南临南海，北接江西、湖南，是我国第一经济大省。广东省幅员面积 17.97 万平方公里，拥有发达的内陆水系和海洋资源，省内主要河系有珠江、西江、东江和北江等，同时全省大陆海岸线长 4,114.3 千米，居全国第一位。广东省下辖 21 个地级市，截至 2017 年末，广东省常住人口 11,169 万人，常住人口城镇化率 69.85%，城镇化水平较高。

广东省是中国南部的综合交通枢纽。航运方面，珠江是华南水上运输的大动脉，通航能力仅次于长江，居全国的第二位。广东省拥有优良的港口资源有广州港、深圳港、汕头港和湛江港等，2016 年全省港口年货物吞吐量达 19.71 万吨，为全省发展外向型经济奠定基础。陆运方面，广东省拥有京广、京九、广深等 12 条铁路网，武广高铁、广深港高铁、厦深高铁、贵广高铁的开通进一步连通了广东与中、西部经济贸易圈。公路方面，2017 年末全省公路通车里程 21.99 万公里，其中，高速公路里程 8,338 公里，城际交通便利。空运方面，2017 年末广东拥有广州白云国际机场、深圳宝安国际机场以及珠海、汕头等区域性机场，旅客运输总量和旅客运输周转量均位居全国前列。

图 5：2012~2017 年广东省 GDP 及增速情况



资料来源：广东省统计局，中诚信证评整理

广东省是我国经济最发达省份之一，综合经济实力连续居全国前列。1978 年以来，广东省作为我国率先实行改革开放的省份之一，依托政策优势和区位优势，积极参与国际分工，努力与国际接轨，外向型经济已经取得举世瞩目的成就，已成为中国经济发展最快、对外经济贸易最发达、最具市场活力和投资吸引力的地区之一，社会经济得到快速发展。自 1989 年至今，广东省地区生产总值在全国一直名列前茅，近年来广东省 GDP 保持平稳增长。2015~2017 年，广东省分别实现地区生产总值 72,815.55 亿元、79,512.05 亿元和 89,879.23 亿元，同比增长分别为 8.0%、7.5% 和 7.5%，同时产业结构持续优化，2017 年广东省三次产业结构为 4.2:43.0:52.8，第三产业占比较高。

工业运行方面，2015~2017 年广东省全年全部工业增加值增速分别为 6.8%、6.4% 和 7.0%，规模以上工业增加值增速分别为 7.2%、6.7% 和 7.2%，工业经济整体保持较快增长。高技术制造业和先进制造业是广东省工业发展增速的主要推动力，2017 年高技术制造业和先进制造业增加值占规模以上工业增加值的比重分别为 28.8% 和 53.2%。

固定资产投资方面，2015~2017 年广东省固定资产投资额分别为 30,031.20 亿元、33,008.86 亿元和 37,477.96 亿元，2017 年较上年增长 13.5%。具体来看，2017 年全省第一产业投资 395.19 亿元，较上年下降 11.2%；第二产业投资持续发力，规模为 12,128.94 亿元，较上年增长 9.4%；第三产业投资 24,953.84 亿元，较上年增长 16.2%。此外，受 2017 年全国房地产市场回暖影响，当年全省房地产

开发企业共完成房地产开发投资 12,075.69 亿元，比上年增长 17.2%，其中商品住宅开发投资 8,100.93 亿元，较上年增长 16.1%。

整体来看，广东省近年来经济实力不断增强，在巩固提升高技术制造业和先进制造业的同时不断大力发展金融、房地产等第三产业，产业结构调整方面成效较好。

## 广东省财政概况

财政收入方面，随着经济的发展，近年来广东省财政收入稳步增长。2015~2017 年，广东省地方公共财政预算收入分别为 9,364.76 亿元、10,390.33 亿元和 11,315.21 亿元，分别同比增长 16.20%、10.30% 和 10.90%；同期，广东省税收收入分别为 7,375.93 亿元、8,098.62 亿元和 8,869.91 亿元，2017 年税收收入占公共财政预算收入比重为 78.39%。政府性基金收入是近年来广东省财政收入的重要组成部分，2015~2017 年该收入分别为 3,555.15 亿元、3,869.99 亿元和 5,622.15 亿元，2017 年同比增长 47.4%，主要系国有土地使用权出让收入大幅增加。

财政支出方面，2015~2017 年广东省一般公共预算支出分别为 12,801.64 亿元、13,447.42 亿元和 15,043.09 亿元，主要是教育支出、一般公共服务支出和社会保障与就业等刚性支出占比较大，且随着加大对科技创新驱动战略的支持力度，科学技术支出上升较快。

表 2：2015~2017 年广东省财政收支情况

项目	单位：亿元		
	2015	2016	2017
公共财政预算收入	9,364.76	10,390.33	11,315.21
其中：税收收入	7,375.93	8,098.62	8,869.91
政府基金收入	3,555.15	3,869.99	5,622.15
公共财政预算支出	12,801.64	13,447.42	15,043.09
财政平衡率 (%)	73.15	77.27	75.22

数据来源：广州市财政局，中诚信证评整理

财政平衡方面，2015~2017 年广东省财政自给率分别为 73.15%、77.27% 和 75.22%，呈现一定波动，但整体上广东省对上级补助的依赖性较小，财政状况较好，财政自给能力很强。

总体来看，广东省经济实力很强，近年来地区生产总值增长虽然有所放缓，但仍保持较快增长，

同时广东省财政实力较强，为公司业务的发展提供了良好的外部环境。

## 竞争实力

### 实际控股方实力强

公司的实际控股方碧桂园是国内具有领先地位的综合性房地产开发企业之一，以住宅地产开发、建筑装饰及装饰、物业管理、酒店经营四大业务为主，拥有较为完整的房地产开发产业链优势。碧桂园于 2007 年在香港联交所主板上市，并成为摩根士丹利资本国际环球标准指数成份股、恒生综合指数、恒生中国内地综合指数及恒生中国内地流通指数成份股，在国际资本市场具有较高知名度，并且于 2017 年 7 月首次进入《财富》世界五百强，综合实力雄厚。

自成立以来，碧桂园在巩固广东地区市场领先地位的同时，业务区域逐步拓展，截至 2017 年末，碧桂园在国内 30 个省/直辖市/自治区共计拥有 1,456 个已签约或已摘牌项目，当年碧桂园合同销售额的 42% 左右来自一二线城市，58% 左右来自三四线城市。此外，碧桂园于 2011 年成功进军海外市场，业务区域覆盖马来西亚、澳大利亚等地区，海外市场贡献约 1% 销售额。市场区域的拓展使得碧桂园充分发挥了作为大型房地产开发企业的业务优势，不断提升自身的品牌影响力和竞争实力。

近年来，受益于中国城镇化发展带来的发展机遇和良好的市场环境，碧桂园业务规模不断发展壮大，2015~2017 年合同销售面积年均复合增长率达 67.85%，合同销售金额年均复合增长率达 98.21%，签约销售规模已稳居行业前列。

表 3：2015~2017 年碧桂园房地产业务运营情况

指标	2015	2016	2017
新开工面积 (万平方米)	1,819	4,520	8,606
竣工面积 (万平方米)	2,000	2,438	2,389
合同销售面积 (万平方米)	2,153	3,747	6,066
合同销售金额 (亿元)	1,402	3,088	5,508
销售均价 (元/平方米)	6,512	8,241	9,080
结算面积 (万平方米)	1,767	2,394	2,434
结算金额 (亿元)	1,094	1,482	1,914

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

此外，碧桂园土地储备充足，截至 2017 年末

土地储备总建筑面积约为 28,183 万平方米，其中已竣工面积（含已竣工已预售未交付及已竣工未销售）、在建面积和待开发面积分别占期末土地储备总面积的 1.53%、42.55% 和 55.93%，充裕的土地储备量和建设阶段较为合理的项目分布能够为公司房地产业务的发展提供很好的支撑。

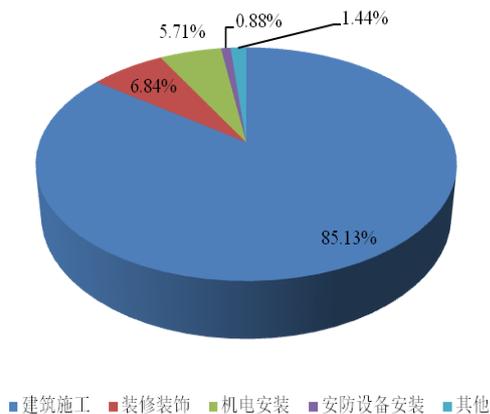
腾越建筑定位为碧桂园下属的专业建筑施工企业，能够得到实际控股方在业务和资金等多方面支持，并充分利用集团内完整的产业链形成优势互补、上下联动的协同效应，有利于项目的成本控制和高效推进。

总体来看，公司实际控股方碧桂园在房地产开发领域具备领先的行业地位、极强的竞争实力和充足的业务储备，同时能够给予腾越建筑较强的业务和资金支持，使得公司具有较强的抗风险能力。

## 业务运营

腾越建筑经营业务以建筑工程为核心，分为建筑施工、装修装饰和建筑安装三个业务板块，2015~2017 年及 2018 年 1~3 月公司营业总收入分别为 161.25 亿元、134.09 亿元、190.81 亿元和 66.88 亿元，上述三个业务板块收入合计占比均保持在 98% 左右，2016 年受到国家税务政策变更及与碧桂园合作模式改变等因素影响，公司营业收入有所下降。

图 6：2017 年公司营业总收入占比情况



资料来源：公司定期财务报告，中诚信证评整理

## 建筑工程承揽

公司是碧桂园下属主要的房建施工企业，建筑工程业务主要来源于集团内的房地产开发项目，近

年来新签合同额在碧桂园房建施工业务中的比例大约为 35%，其业务承揽规模与碧桂园房地产开发项目的推进程度密切相关。受益于近年来碧桂园房地产项目每年维持较高的新开工规模，公司新签合同额持续增长，2015~2017 年及 2018 年 1~3 月分别为 173.59 亿元、202.59 亿元、279.23 亿元和 113.28 亿元，截至 2018 年 3 月末，公司在手合同总额 440.32 亿元，充足的项目储备为其稳定经营提供了重要支撑。

公司业务规模增长充分受益于近年来碧桂园房地产业务不断拓展带来的契机，2015~2017 年，来源于碧桂园集团内部营业收入金额分别为 146.26 亿元、124.47 亿元和 184.74 亿元，占当期营业收入的比例均达到 90% 以上。但公司作为项目承揽方，业务来源单一且较为集中，与碧桂园议价能力较弱，其工程款回收期限或受到碧桂园房地产开发现金流周转效率影响，具有一定不确定性，且对其分散经营风险构成一定压力。

业务承揽模式方面，在房地产项目开发初期，碧桂园总部将建筑施工项目划分至各区域内的项目公司，再由公司向总部或项目公司申请承接或碧桂园总部指定具体项目，合同价格由碧桂园总部、项目公司和公司议标确定。随着业务能力的提升和施工经验的丰富，公司不断完善管理制度，于 2014 年 9 月 30 日变更了业务承揽模式，与集团外其他竞争对手一同参与碧桂园的公开招投标流程，但具有相同条件下优先中标的内部优势。同时，根据公司战略规划，未来在以碧桂园内部项目为主的同时，也将逐渐向外部市场拓展，不断提升公司的市场竞争力和品牌知名度。中诚信证评认为，公司变更后的业务承揽模式更加符合市场化的需求，能够为未来进入外部竞争市场积累经验。

业务区域方面，公司业务以承接碧桂园位于广东省内的房地产开发项目为主，随着碧桂园全国性市场布局的开启，自身施工经验的积累以及业务规模的扩大，公司于 2009 年开始逐步向省外扩展，截至 2018 年 3 月 31 日已在东北、湖南、湖北、安徽、江苏等地设有 22 家区域分公司。

业务构成方面，公司建筑施工业务由房建工

程、建筑安装及装修设计构成，房建工程是其核心主业，2015~2017 年房建工程业务新签合同额分别为 148.53 亿元、184.30 亿元和 253.42 亿元，整体呈增长态势；在新签合同总额中的比重分别为 85.56%、90.97% 和 90.76%，是拉动公司新签合同总额上升的主要驱动力。由于碧桂园以住宅类房地产开发项目为主，因此公司房建工程中住宅类工程施工业务占比保持在 90% 以上；非住宅类工程主要包括学校、社区用房、工业厂房等，近年来新签合同额较小。2018 年 1~3 月，公司房建工程业务新签合同额为 102.81 亿元，占新签合同总额的 90.76%，其中住宅类工程新签合同金额为 102.02 亿元。

建筑安装是公司房建工程的重要配套业务，包括机电安装和安防设备安装等，主要服务于碧桂园各大房地产楼盘以及自主经营的酒店、会馆等高端建筑，2015~2017 年及 2018 年 1~3 月公司建筑安装业务新签合同额分别为 25.06 亿元、18.29 亿元、18.72 亿元和 7.21 亿元。此外，2017 年公司完成一笔同一控制下的合并，将碧桂园子公司广东诚加装饰设计工程有限公司纳入合并范围内，受益于此，2017 年及 2018 年一季度公司分别新增装修设计合同金额 7.10 亿元和 3.26 亿元。

**表 4：2015~2017 年及 2018 年 1~3 月  
公司新签合同额按业务结构分类**

单位：亿元				
指标	2015	2016	2017	2018.Q1
房建工程	148.53	184.30	253.42	102.81
其中：住宅类	146.10	168.78	247.11	102.02
非住宅类	2.43	15.52	6.31	0.79
建筑安装	25.06	18.29	18.72	7.21
装修设计	-	-	7.10	3.26
<b>合计</b>	<b>173.59</b>	<b>202.59</b>	<b>279.23</b>	<b>113.28</b>

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

总体来看，依托于碧桂园强大的房地产开发能力，公司业务规模快速扩大，新签合同额逐年增长，为其未来经营发展提供了重要的项目储备；但过于依赖碧桂园的项目供给导致其独立拓展市场的能力偏弱，业绩增长主要依靠良好的外部支持，自身发展动力尚显不足。

## 建筑工程施工

建筑施工是公司的核心业务，截至 2018 年 3 月末，公司建筑工程施工资质较为齐全，覆盖了房屋建筑、机电安装、市政公用工程等多个领域，其中房屋建筑工程施工总承包为壹级施工资质。

房屋建筑工程是公司最主要的收入来源，在营业总收入中占比保持在 90% 左右。作为碧桂园下属主要的建筑施工企业，公司先后承建了碧桂园旗下的各大楼盘，例如碧桂园凤凰城项目、佛山市顺德区西苑项目、马来西亚森林城市等大型知名建筑工程，积累了丰富的施工经验。

**表 5：2015~2017 年及 2018 年 1~3 月  
公司房建业务施工情况**

单位：万平方米				
业务板块	2015	2016	2017	2018.3
新开工面积	775.46	1,172.11	1,959.52	792.72
竣工面积	489.45	985.69	1,086.40	202.12
在施面积	1,160.00	1,346.43	2,226.04	2,816.64

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

从房建施工情况来看，得益于碧桂园提高开发效率，公司开工进度逐年提升。2015~2017 年，公司新开工面积分别为 775.46 万平方米、1,172.11 万平方米和 1,959.52 万平方米；同期，竣工面积分别为 489.45 万平方米、985.69 万平方米和 1,086.40 万平方米。此外截至 2018 年 3 月末，公司在施工面积达到 2,816.64 万平方米，能够为其未来收入的提升提供有力的支撑。整体来看，公司依托碧桂园的品牌地位及自身的经营能力，未来新开工面积和竣工面积仍将保持在一定规模。

由于项目储备充足，项目承揽难度较小，因此公司近年来重点加强对工程施工的管理。公司以承接碧桂园的大型、优质项目为主，制定了总部、区域（分/子公司）和项目三级权责关系，同时对施工过程实行精细化管理，并将成本控制量化为十项具体指标，对工程成本实现了较好的管控，保证了较高的利润水平。此外，公司总部每季度、分/子公司每月、项目负责人每周均对各个工程项目的质量进行检查和测评；同时，公司对分包商制定了预警制度，并不定期对合格分包商名录进行更新，近年来工程合格率始终保持 100%，且工程优良品质率不

断提高，施工质量保持了较好的水平。

近年来，公司先后承揽了佛山市碧桂园、江门市碧桂园、南沙天玺湾项目等标志性住宅示范工程。其中，南沙天玺湾项目总建筑面积 60 万平方米，共分为两期施工，公司承建了其中建筑面积为 18 万平方米的工程，合同金额 3.7 亿元，该项目获得了广东省金匠奖、优质工程奖、安全生产文明施工示范工地等奖项。截至 2017 年末，公司主要负责的房建项目均来源于控股股东碧桂园，主要包括海南陵水碧桂园二、三、四期工程，碧桂园新城之光花园工程，容桂碧桂园晴澜苑一期工程以及龙江碧桂园华府一期工程等项目，预计合同造价总额为 73.30 亿元。

表 6：截至 2017 年末公司在建房建项目情况

项目	单位：亿元	
	预计合同造价	预计竣工日期
海南陵水碧桂园二、三、四期工程	15.60	2019-12-30
碧桂园新城之光花园工程	15.01	2018-6-15
容桂碧桂园晴澜苑一期工程	11.24	2019-11-29
龙江碧桂园华府一期工程	11.06	2018-8-30
雷州碧桂园一、二期工程	4.10	2019-3-30
碧朗花园 A1 区工程	3.33	2020-3-12
天玺湾花园总承包工程	2.64	2019-1-25
白银碧桂园中和 翡翠湾项目	1.70	2018-8-30
碧桂园欧洲城（滁州）二期 H 区	1.69	2018-9-20
芜湖碧桂园镜湖春色二期二标段	1.03	2018-6-15
群峰花园御园、映月（御园 1-12 幢，一至三街；映月 1-3 幢，一至三街；地下车库，体育馆）	3.53	2019-2-1
新会今古洲碧桂园一期工程	2.37	2020-1-5

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

除传统的房建工程外，公司施工业务逐步向建筑安装等领域拓展，主要包括住宅、酒店及会所的消防、冷水系统改造、客房监控系统、电子巡更系统等部分，单体合同金额较小。截至 2017 年末，公司在施工的建筑安装项目主要包括泸州碧桂园生态城项目货量区高层户内水电安装工程、兰州市碧桂园学校总承包工程合同、泸州碧桂园一期机电安装工程、碧桂园总部新翼广场项目总承包工程等项目，预计合同造价总额约 3.47 亿元。

总体来看，近年来公司建筑施工业务发展良

好，凭借较好的工程质量和较强的施工管理能力承建了碧桂园旗下多个重点项目。同时，碧桂园作为大型房地产商持有大量土地储备，为公司的稳定经营提供了一定支撑。但中诚信证评也关注到，公司业务承揽主要围绕碧桂园项目，其单一客户集中度较高。

## 公司治理

### 治理结构

公司已根据《公司法》等相关法律法规的有关要求，建立了较为健全的法人治理结构。公司不设股东会，股东决议以股东决定的形式出具。公司设立了董事会，并以公司利益最大化为行为准则，制定了相应的议事规则与工作细则；董事会由 3 名成员组成，其中董事长 1 人；董事由投资者委派及撤换，每届任期三年，经继续委派可以连任。公司不设监事会，设置 1 名监事，依照相关法律法规规定的职责、权限对公司的运行状况实施监督，对股东负责并报告工作，同时规定董事、高级管理人员不得兼任监事。

公司在其住所设立经营管理机构，负责公司的日常经营管理，并实行董事会领导下的总经理负责制，管理层对董事会负责。目前，公司设置了投标合约部、成本管理一部/二部、物资设备部、审计稽查部、质量技术部、财务资金部、对外联络部、人力资源部、生产安全部、综合办公室等职能部门，具体负责公司战略、经营计划、资本运营、重大决策、指导及审批子公司各项业务等事宜，保证公司高效运转。

总体来看，公司根据法律法规相关规定及自身运营实际情况建立了较为完善的法人治理结构，并设置了相应的职能部门运行具体事务，保障公司高效运转。

### 内部管理

公司为加强治理和内部控制机制建设，形成了以预算管理，财务管理，担保管理，关联交易管理，对子公司资产、人员、财务的管理等为主要内容的较为完善的内部控制体系。

预算管理方面，公司制定了《广东腾越建筑工

程有限公司财务预算管理流程》，推进全面预算管理工作的开展，以利润为目标，按照先专项预算，后总预算的流程编制，不同的预算主体承担不同的预算目标。

财务管理方面，公司根据《企业会计准则》，结合经营状况及有关行业规定，制定颁发了包括《广东腾越建筑工程有限公司财务资金部标准化手册》、《广东腾越建筑工程有限公司财务资金部会计核算规范》、《广东腾越建筑工程有限公司财务内控检查制度》等一系列财务管理办法，全面指导和规范公司及下属企业的会计核算、财务资金运营等工作，对公司资金进行集中管理和监控，提高资金使用效率，降低公司的资金风险。

重大投、融资管理方面，为建立和完善投资风险约束机制，强化投资管理，规范投资行为，加强公司资金的管理，保证资金的安全，规范资金的筹集、储备和使用，提高资金的使用效益，公司制定了《广东腾越建筑工程有限公司债务债权管理制度》，规范公司投资及融资的决策、运作、管理、回报考核等，以降低投资成本，提供投资效率，规范融资管理。

招投标管理方面，公司根据《中华人民共和国招标投标法》等政策法规，建立健全了招投标管理制度，主要包括《广东腾越建筑工程有限公司招标管理制度》、《广东腾越建筑工程有限公司预结算管理制度》、《广东腾越建筑工程有限公司成本管理制度》、《关于腾越建筑公司分包结算的通知》等。公司规范招投标工作，促使管理人员勤政廉政、正确履行职责，确保招投标工作的公开、公平、公正，并建立起标准化的招投标管理流程，在资格预审现场监督、确定内部评委、评标现场监督、奖惩制度等方面严格把关。

此外，公司在对外担保、关联交易、对分、子公司管理、人力资源管理、内部审计、安全生产和信息披露等方面均制定了相应的管理制度。

总体看，公司各项规章制度较为完善，目前已建立了较健全的治理结构和内控体系，能够保证公司各项运作更趋规范化和科学化，为公司的持续稳定发展奠定了良好的基础。

## 战略规划

公司作为大型房地产开发公司碧桂园下属专业施工企业，自成立以来一直定位于承建集团内部房建项目。随着国家经济增速放缓、房地产行业趋于理性发展以及购房政策的不断变动，公司将未来三年确定为转型升级的关键时期，包括发展方式转变、业务结构调整、管理制度优化等方面。为实现规划目标，未来公司计划投资的主要业务包括集团内总承包业务、集团外部业务、海外业务和住宅产业化建设等方面。

公司将继续保持碧桂园集团内部工程总承包业务的扩展力度，并不断提升项目管理能力、完善运作机制，计划至 2018 年实现集团内部工程在手合同额超过 430 亿元的规划目标。此外，公司将利用“龙腾建筑”品牌积极承揽集团外部业务，以集团现有业务的市场区域为契机，培育施工团队，借此拓展集团外部业务规模，逐步参与到市场竞争中。在介入外部市场的同时，公司也将优化业务结构，提高公建项目、政府投资项目的承揽力度，完善目前住宅工程集中度过高的业务架构。公司规划至 2018 年将建立不少于 5 个外部市场基地，实现集团外部在手合同额超过 60 亿元的目标。

海外业务拓展方面，公司将组建海外项目团队，并在项目策划、成本测算及控制、劳务队伍组织建设等方面针对不同区域制定相应的管理制度，积极开拓马来西亚、印度尼西亚和澳大利亚等地区，计划至 2018 年实现海外在手合同额达到 10 亿元的规划目标。

住宅产业化方面，公司计划至 2018 年规划建立不少于 2 个产业化、工业化生产基地，每个生产基地将铺制 2~3 条生产线，计划产能为年产建筑构件约 50 万平方米，采用全自动流水线预制墙板技术，计划总投资约为 4.80 亿元。

综合来看，公司将实行市场化经营的发展道路，把转型升级、开拓外部市场、业务结构调整放在重要的位置，并通过业务创新和项目精细化管理推进各业务领域的逐步发展，实现规模和效益的同步增长并形成利润的多元支撑，不断提高综合竞争力和品牌知名度。但由于公司外部竞争经验较少、

业务结构单一，这将对公司未来走向市场后的经营管理带来更大的挑战，中诚信证评将对此保持关注。

## 财务分析

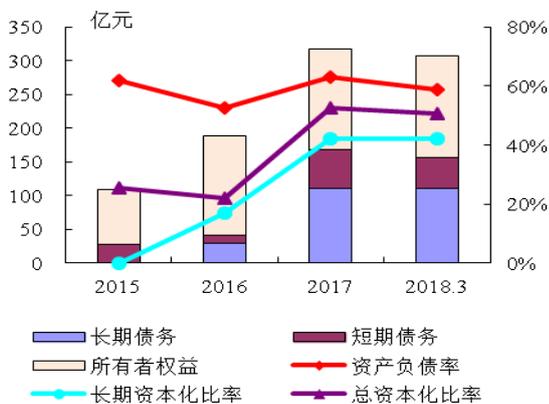
下列分析基于公司提供的经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见 2015 年度、2016 年度和 2017 年度审计报告，以及未经审计 2018 年 3 月份财务报表。

### 资本结构

随着公司新发公司债及开工量上涨，近年来其资产及负债规模整体保持增长态势，2015~2017 年末公司总资产规模分别为 212.55 亿元、311.78 亿元和 406.59 亿元，年均复合增长率为 38.31%；同期末公司负债规模分别为 131.44 亿元、164.33 亿元和 255.91 亿元，年均复合增长率为 39.53%。自有资本实力方面，得益于股东增资及历年盈余留存，公司自有资本实力不断夯实，2015~2017 年末，公司所有者权益分别为 81.11 亿元、147.45 亿元和 150.68 亿元，年均复合增长率为 36.29%。财务杠杆方面，2015~2017 年末，公司资产负债率分别为 61.84%、52.71% 和 62.94%；同期末总资本化比率分别为 25.44%、22.14% 和 52.65%，2017 年末财务杠杆水平有明显的上升。

另截至 2018 年 3 月末，公司总资产规模 367.47 亿元，负债规模 216.20 亿元，所有者权益为 151.27 亿元，资产负债率和总资本化比率分别为 58.84% 和 50.78%，财务杠杆水平较年初略有回落。

图 7：2015~2018.3 公司资本结构情况



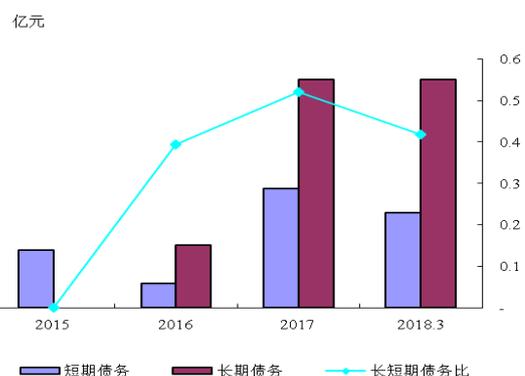
资料来源：公司财务报告，中诚信证评整理

资产结构方面，公司资产主要由流动资产构

成，2015~2017 年末公司流动资产分别为 211.65 亿元、310.00 亿元和 405.04 亿元，分别占当期总资产比重的 99.57%、99.43% 和 99.62%。截至 2017 年末，公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成，其中货币资金年末余额 83.87 亿元，其中受限部分占比为 16.96%，公司现金保有量较为充足，可以满足提前垫付相关工程款的需求；应收账款年末余额 116.64 亿元，主要系应收碧桂园工程款，随着公司业务规模的扩大，应收账款规模同步增长；其他应收款年末余额 60.44 亿元，主要系工程项目保证金、合作项目代垫工程款及关联方往来；存货年末余额 100.65 亿元，其中建造合同形成的已完工未结算资产 97.79 亿元，交易对手主要为碧桂园体系内企业。另截至 2018 年 3 月末，公司流动资产余额为 365.80 亿元，占总资产的比重为 99.54%。

负债方面，截至 2017 年末，公司负债中除有息债务外，主要由应付账款、预收款项和其他应付款构成，其中应付账款年末余额 60.28 亿元，主要系未结清的工程款项 35.23 亿元以及应付材料、设备款 25.05 亿元；同期末预收款项余额为 11.96 亿元，为预收工程款；其他应付款年末余额 10.04 亿元，同比减少 83.95%，主要系应付非集团内关联方往来款大幅减少所致。有息债务方面，2015~2017 年末公司总债务分别为 27.67 亿元、41.93 亿元和 167.54 亿元，2017 年末长短期债务比（短期债务/长期债务）为 0.52 倍，债务期限结构较为合理。另截至 2018 年 3 月末，公司有息债务余额降至 156.03 亿元，长短期债务比下降至 0.42 倍，处于合理水平。

图 8：2015~2018.3 公司债务结构分析



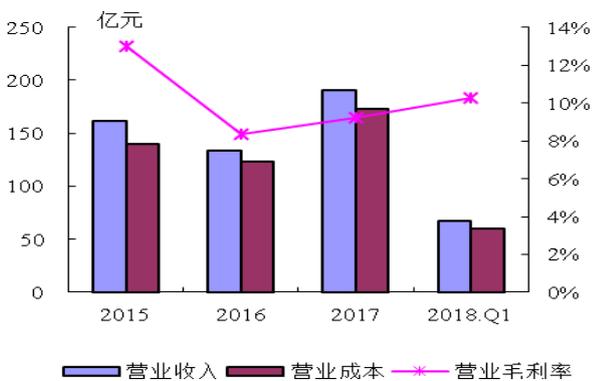
数据来源：公司定期报告，中诚信证评整理

整体来看，公司资产规模随着业务扩展而保持增长态势，但大幅增长的业务规模亦增加其外部融资需求，2017年以来公司债务规模显著提升，财务杠杆比率亦明显上升，同时公司同碧桂园等关联方之间业务往来款规模较大，应关注未来资金的回收情况。

### 盈利能力

2015~2017年公司分别实现营业收入161.25亿元、134.09亿元和190.81亿元；其中2016年收入下降主要是受到营改增税收政策、房地产行业波动以及与碧桂园合作模式变更等因素的影响，而2017年受益于碧桂园经营规模增长迅速，对建筑安装业务需求上升，公司经营规模同比明显回升。毛利率方面，受原材料价格及劳动力成本上涨影响，公司毛利空间有所收缩，2015~2017年公司毛利率分别为13.00%、8.34%和9.23%。2018年1~3月，公司实现营业收入66.88亿元，毛利率为10.29%。

图9：2015~2017年及2018年1~3月公司收入成本分析



数据来源：公司定期报告，中诚信证评整理

期间费用方面，公司期间费用主要由管理费用和财务费用构成。2015~2017年及2018年1~3月公司管理费用分别为2.47亿元、3.03亿元、4.65亿元和1.57亿元；同期公司财务费用分别为1.13亿元、1.23亿元、5.34亿元和2.21亿元。综上，2015~2017年及2018年1~3月公司期间费用合计分别为3.60亿元、4.50亿元、10.41亿元和3.81亿元，分别占当期营业收入比重2.23%、3.36%、5.46%和5.70%，公司期间费用控制能力较强。

表7：2015~2017年及2018年1~3月公司期间费用分析

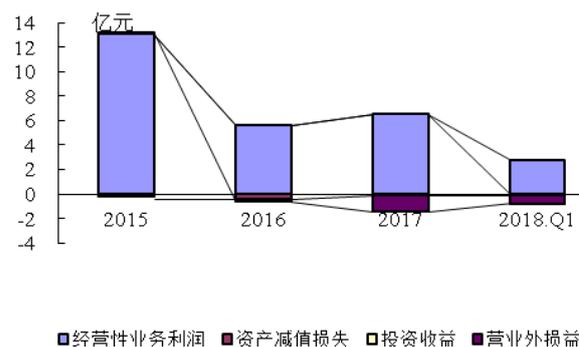
单位：亿元

项目	2015	2016	2017	2018.3
销售费用	0.01	0.24	0.42	0.03
管理费用	2.47	3.03	4.65	1.57
财务费用	1.13	1.23	5.34	2.21
三费合计	3.60	4.50	10.41	3.81
营业总收入	161.25	134.09	190.81	66.88
三费收入占比	2.23%	3.36%	5.46%	5.70%

资料来源：公司财务报告，中诚信证评整理

利润总额方面，公司利润总额主要由经营性业务利润构成，2015~2017年及2018年1~3月公司经营性业务利润分别为13.04亿元、5.66亿元、6.50亿元和2.77亿元，随毛利率波动及期间费用的增长而有所波动；同期资产减值损失分别为0.20亿元、0.38亿元、0.14亿元和0.07亿元，主要为坏账损失和存货跌价损失，金额较小；同期营业外净损益分别为0.03亿元、-0.27亿元、-1.29亿元和-0.76亿元，其中2017年金额较大主要系公司进行应收账款转让融资时贴现损失金额较大。公司同期利润总额分别为12.86亿元、5.01亿元、5.05亿元和2.03亿元，净利润分别为8.11亿元、3.54亿元、3.50亿元和1.54亿元，公司盈利能力整体有所下滑。

图10：2015~2017年及2018年1~3月公司利润总额构成



数据来源：公司定期报告，中诚信证评整理

总体来看，受到公司上游房地产行业波动、国家税务政策变更及碧桂园合作模式改变等因素，公司盈利能力有所降低。但公司作为碧桂园重要房屋建筑施工主体，具备稳定的业务来源，同时公司在手合同规模较大，其业绩的保持及增长得到较大程度的保障。

## 偿债能力

经营获现能力方面，公司 EBITDA 主要由利润总额和财务性利息支出构成，2015~2017 年公司 EBITDA 分别为 14.29 亿元、6.54 亿元和 9.68 亿元，呈波动态势。偿债指标方面，2015~2017 年公司总债务/EBITDA 分别为 1.94 倍、6.41 倍和 17.32 倍；同期 EBITDA 利息保障倍数分别为 11.83 倍、5.26 倍和 2.24 倍，由于债务规模快速上升，其主要偿债能力指标有较为明显的弱化，但经营获现能力对债务利息保障仍较强。

现金流方面，2016 年以前，为支持公司发展，碧桂园控股无偿向腾越建筑划拨资金，随着公司自身经营能力和财务状况的改善，公司于 2017 年偿还了此前接收的控股股东调拨资金，从而导致公司经营产生的现金呈较大规模的净流出状态；2015~2017 年公司经营性现金流净额分别为 4.24 亿元、1.85 亿元和 -88.04 亿元。现金流偿债指标方面，2015~2017 年公司经营活动净现金流/总债务分别为 0.15 倍、0.04 倍和 -0.53 倍；同期经营活动净现金流利息保障倍数分别为 3.51 倍、1.49 倍和 -20.43 倍，2017 年公司经营性现金流无法对利息支出形成有效覆盖。2018 年 1~3 月，公司经营活动净现金流回正为 2.36 亿元。

表 8：2015~2017 年及 2018 年 1~3 月公司偿债能力分析

项目	2015	2016	2017	2018.3
总债务（亿元）	27.67	41.93	167.54	156.03
EBITDA（亿元）	14.29	6.54	9.68	-
经营性净现金流（亿元）	4.24	1.85	-88.04	2.36
经营活动净现金流利息保障系数（X）	3.51	1.49	-20.43	-
经营净现金流/总债务（X）	0.15	0.04	-0.53	0.06*
总债务/EBITDA（X）	1.94	6.41	17.32	-
EBITDA 利息保障系数（X）	11.83	5.26	2.24	-

注：带“\*”财务指标经过年化处理

数据来源：公司定期报告，中诚信证评整理

或有负债方面，截至 2018 年 3 月末，公司对外担保（不含对子公司的担保）余额 8.35 亿元，占公司净资产的比重为 5.52%，公司或有负债风险较小。

财务弹性方面，截至 2018 年 3 月末，公司合并口径下获得主要合作金融机构授信总额为 96.23

亿元，其中未使用的授信额度约为 51.57 亿元，具有一定的备用流动资源。

总体来看，受到公司盈利能力下降及债务规模大幅上升的影响，其偿债指标均有不同程度的弱化。但公司作为碧桂园旗下重要房地产建筑施工主体之一，获得碧桂园有力支持，其业务来源稳定，为公司未来业绩的保持及增长奠定了坚实的基础。公司整体具有很强的偿债能力。

## 担保实力

碧桂园控股有限公司为本次债券提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

## 担保主体概况

碧桂园控股有限公司（本节或简称“公司”）成立于 2006 年 11 月，注册地为开曼群岛。2007 年 4 月，公司在香港交易所主板上市（简称“碧桂园”，证券代码 02007.HK）。2015 年 4 月，公司以每股 2.816 港元的价格向中国平安保险（集团）股份有限公司（以下简称“中国平安”）旗下子公司中国平安人寿保险股份有限公司（以下简称“平安人寿”）发售 22.36 亿股新股（交易总金额约 62.95 亿港元）。截至 2017 年末，公司已发行股份总数为 212.80 亿股，主要股东包括杨惠妍女士、平安人寿等，实际控制人为杨惠妍女士，其通过旗下控股公司 Concrete Win Ltd、Genesis Capital Global Limited 和 Golden Value Investments Limited 等合计持有碧桂园 57.93% 的股份。

公司主要从事房地产开发、物业管理、物业投资、酒店开发和管理等业务。经过多年的发展，公司已经成为国内最大的城镇化住宅开发商，截至 2017 年末，公司在国内 30 个省/直辖市/自治区拥有 1,456 个已签约或已摘牌项目，同时在海外亦有 12 个项目投资。此外，公司还进一步挖掘商业物业的价值，推动旗下酒店开发与经营。

截至 2017 年 12 月 31 日<sup>1</sup>，公司总资产 10,496.69 亿元，所有者权益（含少数股东权益）1,166.12 亿元，资产负债率 88.89%；2017 年公司实现营业收入

<sup>1</sup> 文中涉及的财务数据，如无特殊说明，均适用香港会计准则口径。

入 2,269.00 亿元，净利润 287.52 亿元，经营活动现金流量净额 240.84 亿元。

## 业务运营

公司主要从事房地产开发业务，并覆盖了建筑及装修、物业管理等上下游服务，同时通过项目内商业及酒店物业的开发管理等提升项目的整体价值。此外，公司也投资经营独立的酒店地产项目。

从收入构成来看，房地产开发业务始终是公司收入的主要来源，2015~2017 年公司房地产开发收入占当期收入总额的比重分别为 96.68%、96.79% 和 97.03%；同期，建筑、装修及装饰业务、物业投资业务、物业管理业务和酒店经营业务也对公司的收入形成了一定的补充，其收入占比合计保持在 4% 左右。

表 9：2015~2017 年公司营业收入构成情况

分部	2015		2016		2017	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
房地产开发	1,094.60	96.68	1,481.80	96.79	2,201.57	97.03
建筑、装修及装饰	7.46	0.66	11.43	0.75	23.05	1.02
租金收入	0.92	0.08	0.97	0.06	1.08	0.05
物业管理	14.69	1.30	19.59	1.28	26.56	1.17
酒店经营	14.55	1.28	17.08	1.12	16.74	0.74
<b>合计</b>	<b>1,132.23</b>	<b>100.00</b>	<b>1,530.87</b>	<b>100.00</b>	<b>2,269.00</b>	<b>100.00</b>

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

## 房地产开发业务

公司自创立以来，即立足于房地产开发业务，并根据中国的经济发展阶段及国内房地产行业的成长进程，逐步从广东省向国内其他经济高速增长地区拓展，并形成了以广东地区为核心、其他一二线城市以及经济发展潜力较高的三四线城市有序延伸的开发局面；2011 年，公司正式涉足海外地产市场，进一步扩展地产业务版图。经过多年的发展，公司已经构建了集中和标准化的运营模式，开发业态包括普通住宅、联排住宅、别墅、洋房、商业、酒店等，使得其能够根据不同地域的市场需求特点提供多元化的产品组合，并将成功的商业模式复制至新的目标区域，从而实现快速开发、加快资产周转效率。目前，公司已经成长为国内最知名的大型房地产开发企业之一。

项目运营方面，碧桂园建立了集团、区域、片区、项目四级质量管控体系，严格执行工程质量巡检制度，做好质量过程动态管控。一方面，公司通过年度工程质量标杆评选，树立全集团质量标杆，另一方面，公司坚持“十条红线”、“精装八条”等质量底线管理，对工程质量问题实行一票否决制。此外，碧桂园不断改进工程技术，积极推行 SSGF 施工技术、铝模免抹灰等先进施工工艺，从根本上提

升产品品质。

随着公司投资项目的增加，其施工规模相应增加。2015~2017 年公司新开工面积分别为 1,819 万平方米、4,520 万平方米和 8,606 万平方米，同期竣工面积分别为 2,000 万平方米、2,438 万平方米和 2,389 万平方米，整体开发规模呈现增长态势。但同时我们也关注到，快速增长的项目数量和建设规模为碧桂园带来施工安全和质量管理方面的挑战<sup>2</sup>，未来，其施工安全及产品质量相关制度的执行情况有待观察。

表 10：2015~2017 年公司开工竣工情况

指标	单位：万平方米		
	2015	2016	2017
新开工面积	1,819	4,520	8,606
竣工面积	2,000	2,438	2,389

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

项目销售方面，近年来公司房地产开发持续扩大，公司整体销售规模逐年大幅增长。2015~2017 年公司销售面积分别为 2,153 万平方米、3,747 万平方米和 6,066 万平方米，年均复合增长率达 68.24%；

<sup>2</sup> 2018 年 6 月 24 日碧桂园上海奉贤某项目在建售楼处发生模架坍塌事故；2018 年 7 月 12 日碧桂园杭州萧山某项目在建工地发生坑基坍塌事故；2018 年 7 月 26 日安徽省六安市某项目建筑工地发生围墙和活动板房坍塌事故；2018 年 8 月 1 日碧桂园江苏启东某项目在建工程内部发生火灾。

同期签约金额分别为 1,402 亿元、3,088 亿元和 5,508 亿元，年均复合增长率达 98.21%；合同销售均价分别为 6,512 元/平方米、8,241 元/平方米和 9,080 元/平方米，亦稳步增长。

**表 11：2015~2017 年公司房地产业务销售情况**

单位：万平方米、亿元、元/平方米

指标	2015	2016	2017
销售面积	2,153	3,747	6,066
签约金额	1,402	3,088	5,508
销售均价	6,512	8,241	9,080

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

从项目销售的区域分布来看，目前公司销售额中来自瞄准一二线城市和瞄准三四线城市的项目占比相当，均在 50% 左右。具体来看，2017 年公司项目销售前十大区域分别为广东省（占比 30%）、江苏省（占比 15%）、安徽省（占比 8%）、浙江省（占比 7%）、湖南省（占比 4%）、河南省（占比 4%）、湖北省（占比 4%）、海南省（占比 3%）、贵州省（占比 3%）和福建省（占比 3%）。整体来看，广东区域居于公司房地产销售的核心地位，同时江苏区域对其销售额的贡献亦较大；其他区域的销售较为均衡，起到了降低区域集中度风险的作用；整体区域布局合理。

**表 12：2015~2017 年公司房地产业务销售区域情况**

（按合同销售金额口径）

区域	2015	区域	2016	区域	2017
广东	33%	广东	29%	广东	30%
江苏	13%	江苏	17%	江苏	15%
安徽	8%	安徽	7%	安徽	8%
福建	5%	浙江	5%	浙江	7%
湖南	4%	湖北	4%	湖南	4%
湖北	4%	河北	4%	河南	4%
河北	4%	湖南	4%	湖北	4%
海南	4%	福建	3%	海南	3%
甘肃	3%	河南	3%	贵州	3%
-	-	-	-	福建	3%
其他	22%	其他	24%	其他	19%
<b>合计</b>	<b>100%</b>	<b>合计</b>	<b>100%</b>	<b>合计</b>	<b>100%</b>

注 1：2015 年其他区域包括浙江、山东、马来西亚、江西、重庆、贵州等地区；

注 2：2016 年其他区域包括广西、海南、马来西亚、贵州、四川、甘肃等地区；

注 3：2017 年其他区域包括广西、河北、辽宁、山东、马来西亚、上海、四川、陕西等地区。

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

结算方面，得益于持续加快的开发节奏及竣工交付速度，近年来公司房地产业务结算情况逐年增长。2015~2017 年公司房地产结算面积分别为 1,767 万平方米、2,394 万平方米和 2,434 万平方米；同期结算金额分别为 1,094 亿元、1,482 亿元和 1,914 亿元；结算平均售价分别为 6,191 元/平方米、6,190 元/平方米和 7,864 元/平方米。从已售未结算情况看，2017 年末公司预收款项为 3,467.47 亿元，为 2017 年营业收入的 152.82%，充足的已售未结算资源对公司未来的经营业绩形成了较好的保障。

**表 13：2015~2017 年公司房地产业务结算情况**

单位：亿元、万平方米、元/平方米

指标	2015	2016	2017
结算金额	1,094	1,482	1,914
结算面积	1,767	2,394	2,434
结算均价	6,191	6,190	7,864

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

## 土地储备

随着国内房地产市场加大去库存力度，区域分化区域明显，一二线城市城区优质土地资源需求迅速升温。有鉴于此，自 2015 年起，公司在立足于原有目标城市的同时，进一步增加一二线城市城区优质土地资源储备，并推动原有产品线升级。2015~2017 年公司新增项目数量分别为 142 个、343 个和 881 个，新增土地储备建筑面积分别为 3,821 万平方米、8,752 万平方米和 14,110 万平方米，新增土地投资金额分别为 559.48 亿元、1,774.97 亿元和 4,794.54 亿元，项目获取力度不断加大；新增土地均价分别为 1,464 元/平方米、2,028 元/平方米和 3,398 元/平方米，逐年上升。

**表 14：2015~2017 年公司土地储备情况**

单位：个、万平方米、亿元

指标	2015	2016	2017
新拓展项目	142	343	881
新增土地储备建筑面积	3,821	8,752	14,110
年末土地储备总建筑面积	10,979	16,604	28,183
新增土地投资额	559.48	1,774.97	4,794.54

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

从项目储备来看，2015~2017 年公司拥有处于各开发阶段的土地建筑总面积分别为 10,979 万平方米、16,604 万平方米和 28,183 万平方米，规模不

断扩大。具体来看，截至 2017 年末公司的土地储备中，已竣工面积（含已竣工已预售未交付及已竣工未销售）约 430 万平方米，占期末土地储备总面积的 1.53%；在建面积约 11,990 万平方米（已预售约 5,660 万平方米），占比 42.55%；待开发面积约 15,760 万平方米，占比 55.93%，在建未售及待开发部分面积较大，项目储备充足。

**表 15：截至 2017 年末公司土地储备情况（按开发阶段）**

单位：百万平方米、%

竣工/在建/待开发	开发阶段	建筑面积	占比
竣工	已预售未交付	2.0	0.71
	待售	2.3	0.82
在建	已获预售证（已预售）	56.6	20.09
	已获预售证（未预售）	11.2	3.97
	未获预售证	52.1	18.49
待开发	已摘牌（已有国土证）	87.8	31.16
	已摘牌（土地证待办）	69.8	24.77
合计		<b>281.8</b>	<b>100.00</b>

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

从项目储备区域布局来看，截至 2017 年末，公司在全国 30 个省市/自治区拥有 1,456 个处于不同开发阶段的项目，其中广东、江苏、安徽、湖南、湖北和河南区域的开发项目面积占比较高，分别为 28%、13%、8%、6%、5%和 5%。整体来看，公司全国化战略稳步推进，开发区域较为多元化，而随着一二线城市土地储备的增加，土地投资成本或将进一步增长，对其开发及筹资能力亦将提出更高的要求。

## 建筑、装修及装饰

公司建筑、装修及装饰业务是其纵向一体化产业链上的关键组成部分，通过该业务与物业开发的高效协调与配合，进一步增强公司在进度管控、资源配置优化等方面的能力，从而提升物业开发的核心竞争力。

2015~2017 年公司建筑、装修及装饰业务分别实现收入 7.46 亿元、11.43 亿元和 23.05 亿元，呈逐年上升态势。

## 物业管理

为提升旗下开发物业的内在品质，打造统一的“碧桂园”品牌，公司通过子公司广东碧桂园物业管

理有限公司（以下简称“碧桂园物业”）为项目住户提供综合的售后物业管理和服务，涉及公共安全和公共秩序的协助管理、公共设施保养、公共区域清洁、家居助理、园艺和景观、区内巴士运营等服务。碧桂园物业拥有国家建设部颁发的物业管理一级资质。

随着公司开发项目的持续增加，碧桂园物业承担的物业管理项目亦相应增长，物业管理业务逐步成为公司收入新的增长点。2015~2017 年公司物业管理收入分别为 14.69 亿元、19.59 亿元和 26.56 亿元，整体为公司利润形成良好补充。但随着碧桂园分拆其物业管理分部并以介绍方式在联交所主板上市，短期内碧桂园将不再经营物业管理业务。

## 投资物业业务

为挖掘旗下商业物业的价值，公司于 2013 年底设立全资子公司广州碧桂园商业管理公司（以下简称“碧桂园商业”），负责公司集中的大型商业物业以及社区商业的商业规划及管理。截至 2017 年末公司投资性物业公允价值约人民币 83.38 亿元，其中已竣工部分对应的公允价值 70.42 亿元，在建部分对应的公允价值为 12.96 亿元。2015~2017 年公司分部取得租金收入 0.92 亿元、0.97 亿元和 1.08 亿元，可为公司提供较为稳定的现金流。

## 酒店物业业务

公司酒店物业业务主要是投资及经营旗下多家高级酒店。截至 2017 年末，公司已开发及经营的酒店包括 2 家五星级酒店和 2 家四星级酒店，以及按照《旅游饭店星级的划分与评定》的五星级标准建造的酒店 31 家、按照四星级标准开发经营的酒店 4 家；在建酒店 9 家，包括按照五星级标准开发的酒店 7 家、按照四星级标准开发的酒店 2 家，酒店总数有所减少，主要由于公司向第三方处置了部分酒店。2015~2017 年该业务分别实现收入 14.55 亿元、17.08 亿元和 16.74 亿元，已成为公司收入的重要补充之一。

表 16: 2017 年末公司酒店项目情况

状态	五星级	四星级	参照五星级标准	参照四星级标准	合计
经营	2	2	31	4	39
在建	-	-	7	2	9
合计	2	2	38	6	48

注：酒店经营满一年后，方可申请星级酒店评定。

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

总体来看，公司房地产开发立足于广东地区，并不断向一二线城市及经济发展较快的三四线城市渗透，开发业态较为丰富，运营模式成熟，整体开发规模居于国内同业领先地位，具备明显的品牌效应及竞争优势。此外，公司通过深挖项目价值以及建筑施工装饰、酒店业务经营等亦进一步拓展了房地产业务的整体效益链。同时，考虑到公司目前在三四线城市土地储备规模较大，需关注相关地区的市场风险状况；而随着公司增加一二线城市的土地储备，其面临的资本支出压力将相应加大。

## 财务分析

下列财务分析基于公司提供的经普华永道会计师事务所审计并出具标准无保留意见的 2015~2017 年审计报告（均按照香港审计准则口径，并以人民币计数）。

自 2017 年 1 月 1 日起，碧桂园采用新香港财务报告准则第 15 号准则，在原有竣工交付结转确认收入的基础上，新增了以期房的完工进度确认预收账款的收入。此外，公司资产负债表中新增合同资产和合同负债科目，若碧桂园向客户销售房屋，碧桂园因已完成房屋中一部分（期房按完工进度百分比收费）而有权收取款项，但收取款项还取决于碧桂园竣工交付该房屋（期房无法立即收取款项），碧桂园应当将该收款权利计作合同资产；在使用新的准则后，碧桂园将所有预收账款计作合同负债，此外以全部销售房屋已收定金（不可退换部分）按完工进度计入营业收入。

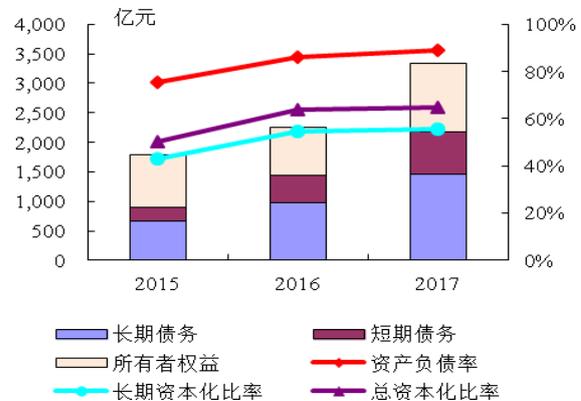
## 资本结构

随着房地产开发业务规模的逐步扩大，公司近年来资产规模和负债规模均呈现增长态势。2015~2017 年末公司总资产分别为 3,619.56 亿元、5,915.72 亿元和 10,496.69 亿元，年均复合增长率为

70.29%；总负债分别为 2,726.16 亿元、5,099.56 亿元和 9,330.57 亿元，年均复合增长率为 85.00%。受到公司逐步从 H 股回购股份，以及偿还永续债的影响，公司自有资本实力近年呈现一定波动，2015~2017 年末公司所有者权益（含少数股东权益）分别为 893.40 亿元、816.15 亿元和 1,166.12 亿元。

财务杠杆方面，随着业务规模的扩张，公司增加了外部融资，财务杠杆水平逐年上升。2015~2017 年末公司资产负债率分别为 75.32%、86.20% 和 88.89%，净负债率分别为 46.87%、57.33% 和 58.64%，净负债率仍维持在较低水平。

图 11: 2015~2017 年末公司资本结构



资料来源：公司审计报告，中诚信证评整理

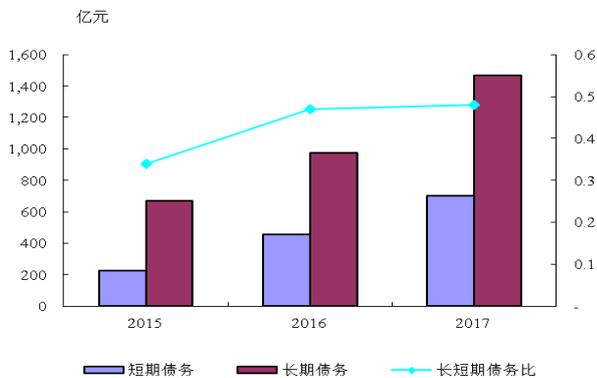
从资产结构来看，公司资产以流动资产为主。2017 年末公司流动资产<sup>3</sup>9,667.56 亿元，占期末总资产的 92.10%，主要由货币资金、贸易及其他应收款和存货（包含流动资产中的在建物业、持作销售的已落成物业、存货及非流动资产中的在建物业，下同）等构成，占流动资产的比重分别为 15.35%、27.98% 和 50.88%。非流动资产方面，2017 年末公司非流动资产为 829.13 亿元，占期末总资产的 7.90%，主要由固定资产（物业、厂房和设备）和长期股权投资（于合营企业之投资和于联营公司之投资）等构成。其中固定资产账面净值 216.28 亿元，包括楼宇、机器、运输设备等；长期股权投资账面价值 309.30 亿元，其中于合营企业之投资和于联营公司之投资分别为 193.46 亿元和 115.85 亿元。

从负债结构来看，公司负债主要由预收款项、

<sup>3</sup> 公司将部分在建物业计入非流动资产，为便于与其他房地产上市公司比较分析，本报告将此部分调整至流动资产。

贸易及其他应付款和有息债务构成。2017 年末公司预收款项为 3,467.47 亿元，主要为物业预售款项，近三年年均复合增长率达 89.54%；同期末贸易及其他应付款为 3,308.84 亿元，主要由 1,653.15 亿元应付账款（账龄主要在 180 天以内）、1,326.64 亿元其他应付款<sup>4</sup>（免息、无抵押及经需求即归还）等构成。从有息债务来看，随着公司业务的发展，债务规模有所扩大。2015~2017 年末公司总债务分别为 897.54 亿元、1,432.82 亿元和 2,167.82 亿元，同期长短期债务比分别为 0.34 倍、0.47 倍和 0.48 倍，公司以长期债务为主的债务期限结构与项目开发周期较为匹配，债务期限较为合理。

图 12：2015~2017 年末公司债务结构分析



资料来源：公司审计报告，中诚信证评整理

总体看，近年来随着业务规模的扩大，公司资产规模大幅提升，但同时外部融资需求的上升导致负债规模上升较快，财务杠杆水平有所上升。

### 流动性

随着业务规模的扩大，近年来公司流动资产规模保持上升。2015~2017 年末公司流动资产分别为 3,247.43 亿元、5,371.78 亿元和 9,667.56 亿元，占期末总资产的比重分别为 89.72%、90.81% 和 92.10%，占比持续提升。从流动资产结构看，公司流动资产主要由货币资金、贸易及其他应收款和存货等构成，其中货币资金和存货合计占流动资产的比重保持在 65% 以上，处于合理水平。

表 17：2015~2017 年末公司流动资产分析

	2015	2016	2017
流动资产/总资产	89.72%	90.81%	92.10%
存货/流动资产	68.96%	56.19%	50.88%
货币资金/流动资产	14.74%	17.96%	15.35%
(存货+货币资金)/流动资产	83.70%	74.15%	66.23%

资料来源：公司审计报告，中诚信证评整理

2017 年末，公司贸易及其他应收款余额为 2,705.41 亿元，由 289.44 亿元应收账款（账龄主要为 90 天以内）、1,345.76 亿元其他应收款项、26.85 亿元提供给关联方和第三方贷款（附带利息）、970.35 亿元预付土地款及 74.02 亿元其他预付款项（主要是购买建材及服务的预付款）构成。其中其他应收款项主要由 450.47 亿元除合约工程款外其他应收关联方款项（主要为应收联营、合营公司的往来款）、329.62 亿元土地竞买及其他保证金以及 571.86 亿元应收附属公司、合营企业和联营公司的其他股东的若干款项（免息、无抵押及经需求即归还）构成。

存货方面，2015~2017 年末公司存货净额分别为 2,239.27 亿元、3,018.15 亿元和 4,919.00 亿元，三年年均复合增长率为 48.21%。从存货结构来看，公司存货包括在建物业开发成本、竣工待售物业及建筑材料等。2015~2017 年末公司在建物业开发成本占期末存货的比重分别为 83.88%、89.04% 和 93.47%，呈增长趋势。公司较大规模的在建和拟建项目是其持续经营的保障，但同时也对公司后续的开发资金提出了较高要求。

表 18：2015~2017 年末公司存货结构分析

	单位：亿元		
	2015	2016	2017
存货	2,239.27	3,018.15	4,919.00
在建物业开发成本	1,878.34	2,687.26	4,597.62
在建物业开发成本/存货	83.88%	89.04%	93.47%
竣工待售物业	341.14	308.85	278.86
竣工待售物业/存货	15.23%	10.23%	5.67%

资料来源：公司审计报告，中诚信证评整理

资产周转效率方面，在碧桂园高周转战略的影响下，其存货及总资产周转情况良好。2015~2017 年公司存货周转效率分别为 0.45 次、0.46 次和 0.42 次，同期总资产周转率分别为 0.36 次、0.32 次和 0.28 次，虽有所下降，但仍处于较好水平。

<sup>4</sup> 主要包括购房者预付保证金、应付若干合营企业及联营公司及对附属公司、合营企业及联营公司其他股东的款项，以及收购附属公司、合营企业及联营公司的尚未支付对价。

现金流方面，近年来公司采取以销定产的开发策略，根据市场反应滚动式推进项目建设，经营性现金流净额实现由负转正。2015~2017 年公司经营性净现金流分别为-175.90 亿元、412.63 亿元和 240.84 亿元。同期经营活动净现金流/短期债务分别为-0.77 倍、0.90 倍和 0.34 倍，经营活动净现金流对短期债务覆盖能力有限。

货币资金方面，2015~2017 年末公司货币资金分别为 478.78 亿元、964.91 亿元和 1,484.02 亿元，货币保有量保持稳定增长；同期末货币资金/短期债务分别为 2.10 倍、2.11 倍和 2.11 倍，货币资金对短期债务能形成较强的保障。

表 19：2015~2017 年公司部分流动性指标

	2015	2016	2017
货币资金（亿元）	478.78	964.91	1,484.02
经营活动现金流净额（亿元）	-175.90	412.63	240.84
经营净现金流/短期债务（X）	-0.77	0.90	0.34
货币资金/短期债务（X）	2.10	2.11	2.11

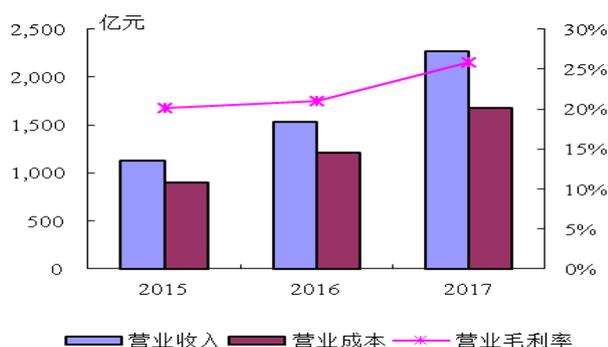
资料来源：公司审计报告，中诚信证评整理

总体来看，公司存货周转效率处于较好水平，同时，充裕的货币资金亦对其短期债务形成覆盖，整体流动性良好。

### 盈利能力

2015~2017 年公司分别实现营业收入 1,132.23 亿元、1,530.87 亿元和 2,269.00 亿元；截至 2017 年末，其预收款项余额为 3,467.47 亿元，占同期营业收入比重为 152.82%，为其未来经营业绩的保持提供较好保障。从毛利水平来看，受公司项目均价提升等因素的影响，其毛利率水平逐年上升，2015~2017 年公司营业毛利率分别为 20.19%、21.06%和 25.91%。

图 13：2015~2017 年公司收入成本分析



资料来源：公司审计报告，中诚信证评整理

从期间费用来看，2015~2017 年公司期间费用支出分别为 92.08 亿元、134.49 亿元和 150.27 亿元，同期三费收入占比分别为 8.13%、8.79%和 6.62%。其中，销售费用主要为宣传推广费；管理费用包括职工薪酬、差旅费及其他运营费用，随着公司规模扩大相应增长；财务费用方面，公司贷款利息支出绝大部分实现资本化，因此财务费用主要体现为存款利息收入和融资带来的汇兑损益。整体来看，公司费用控制能力较强。

表 20：2015~2017 年公司三费分析

	单位：亿元		
	2015	2016	2017
销售费用	46.89	73.84	100.02
管理费用	32.30	49.70	83.01
财务费用	12.90	10.95	-32.76
三费合计	92.08	134.49	150.27
营业总收入	1,132.23	1,530.87	2,269.00
三费收入占比	8.13%	8.79%	6.62%

资料来源：公司审计报告，中诚信证评整理

公司利润总额主要由经营性业务利润、公允价值变动收益和其他收入及收益构成。2015~2017 年公司经营性业务利润分别为 136.55 亿元、187.87 亿元和 437.58 亿元，为利润总额最主要的组成部分；同期公司公允价值变动收益分别为 8.10 亿元、7.12 亿元和 5.05 亿元，2013 年底碧桂园商业成立后，公司部分待售物业转为投资性地产，因此相应新增了投资物业公允价值变动收益；同期公司分别取得其他收入及收益 4.24 亿元、15.30 亿元和 26.11 亿元，其中主要系公司在收购项目公司及合、联营公司新增股权时所产生的负商誉收益，不具备可持续性。综上，公司 2015~2017 年利润总额分别为 148.33 亿元、213.91 亿元和 465.22 亿元。同期公司分别取得净利润 97.12 亿元、136.63 亿元和 287.52 亿元，所有者权益收益率分别为 10.87%、16.74%和 24.66%，整体来看盈利能力较强。

总体来看，随着业务规模的扩张，公司营业收入大幅增长，同时盈利指标均逐年优化，整体具备较强的盈利能力。同时，公司较大规模的已售待结资源对其未来经营业绩的保持提供较好支撑。

## 偿债能力

从债务规模来看，随着项目建设规模的扩大，公司外部融资规模持续增长，2015~2017 年末公司总债务分别为 897.54 亿元、1,432.82 亿元和 2,167.82 亿元。

经营获现能力方面，公司 EBITDA 主要由利润总额构成，2015~2017 年分别为 154.97 亿元、223.11 亿元和 473.46 亿元，受益于利润水平的提升 EBITDA 亦快速上升。从主要偿债能力指标表现来看，受到债务规模快速增长，公司偿债指标表现出一定波动，2015~2017 年公司总债务/EBITDA 分别为 5.79 倍、6.42 倍和 4.58 倍，同期 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.06 倍、3.24 倍和 4.29 倍，经营所得对债务本息的保障整体保持较强水平。

表 21：2015~2017 年公司部分偿债指标

指标	2015	2016	2017
EBITDA (亿元)	154.97	223.11	473.46
总债务/EBITDA (X)	5.79	6.42	4.58
EBITDA 利息倍数 (X)	3.06	3.24	4.29
经营活动净现金流/总债务 (X)	-0.20	0.29	0.11
经营活动净现金流利息保障系数 (X)	-3.48	6.00	2.18
资产负债率 (%)	75.32	86.20	88.89
总资本化比率 (%)	50.12	63.71	65.02
净负债率 (%)	46.86	57.33	58.64

资料来源：公司审计报告，中诚信证评整理

或有负债方面，截至 2017 年末，公司对外担保余额 2,484.08 亿元，其中 2,149.09 亿元系公司对客户购房按揭贷款提供的阶段性担保，335.00 亿元系公司为合营企业、联营公司及第三方借款提供担保，公司或有负债风险较小。

财务弹性方面，公司同境内外多家金融机构均保持了良好的合作关系。截至 2017 年末，公司合并口径下获得主要合作金融机构授信总额为 6,114.50 亿元，其中未使用的授信额度约为 2,485.10 亿元。整体来看，公司融资渠道畅通，具备很强的财务弹性。

总体而言，随着公司业务规模快速扩张、土地储备和项目建设的不断推进，较大的资金需求或将进一步推动公司外部融资规模及财务杠杆水平的增长。但是，中诚信证评认为公司作为境外上市的

房地产企业，融资渠道多样、财务弹性较大，其很强的获现能力和充足的流动性可为债务本息偿还形成有力保障。

## 结论

综上，中诚信证评评定广东腾越建筑工程有限公司主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定，评定“广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券”信用等级为 **AAA**。

## 关于广东腾越建筑工程有限公司 公开发行 2018 年公司债券的跟踪评级安排

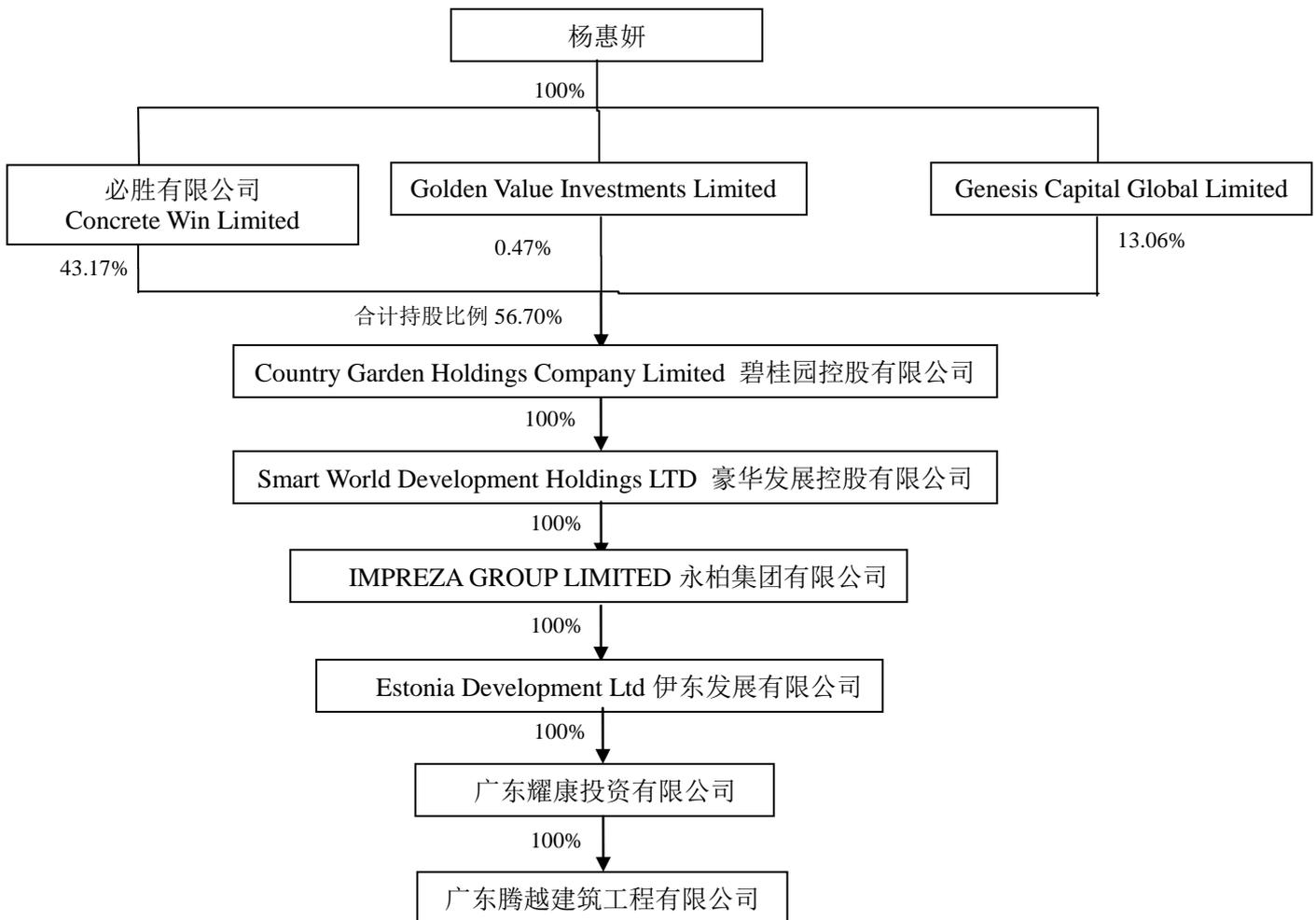
根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，本公司将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，本公司将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，本公司将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知本公司并提供相关资料，本公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

本公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在本公司网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

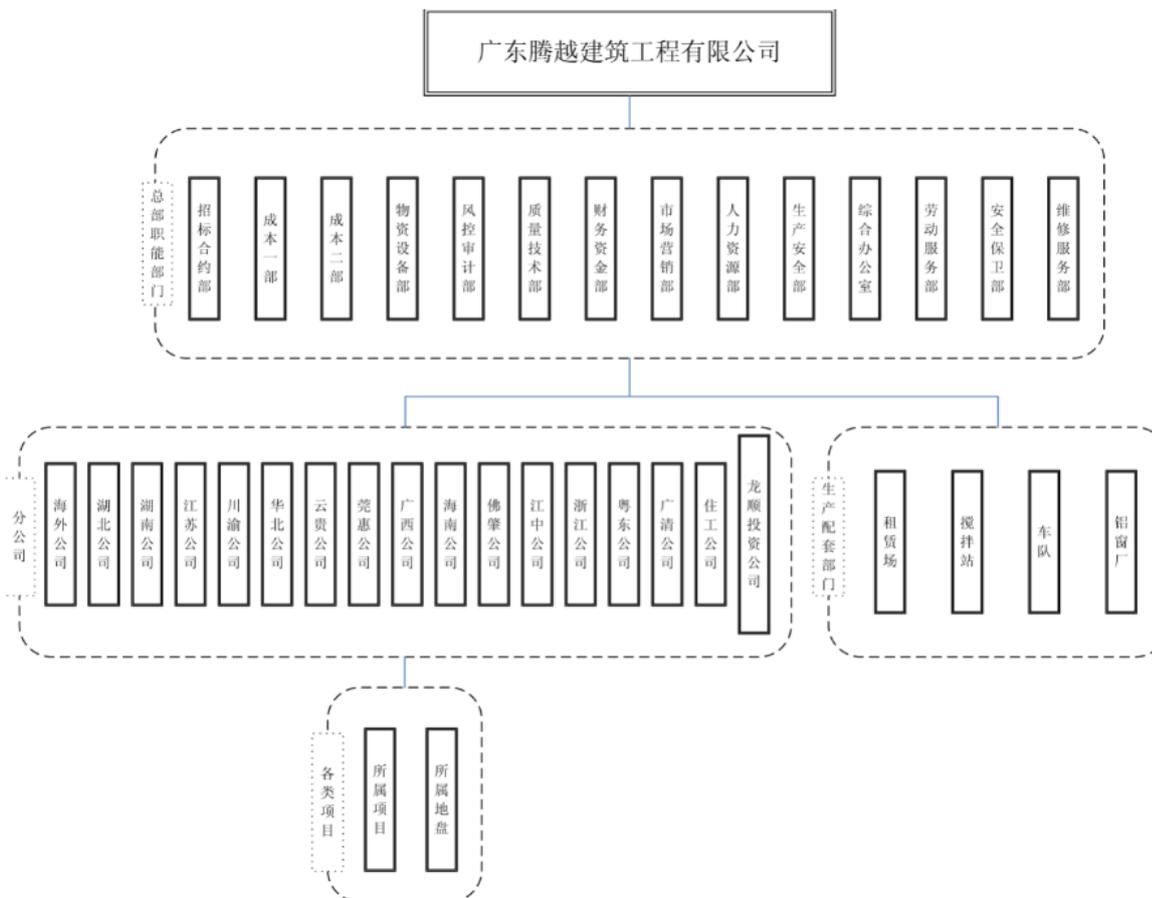
如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，本公司将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

附一：广东腾越建筑工程有限公司股权结构图（截至 2018 年 3 月 31 日）



资料来源：公司提供，中诚信证评整理

附二：广东腾越建筑工程有限公司组织结构图（截至 2018 年 3 月 31 日）



**附三：广东腾越建筑工程有限公司主要财务数据及指标**

财务数据（单位：万元）	2015	2016	2017	2018.3
货币资金	244,851.86	1,019,914.32	838,684.83	364,029.53
应收账款净额	719,459.22	769,468.89	1,166,428.43	984,225.08
存货净额	427,059.43	661,064.10	1,006,537.07	1,146,712.50
流动资产	2,116,461.69	3,099,963.36	4,050,350.66	3,657,989.23
长期投资	0.00	200.00	200.00	200.00
固定资产合计	4,711.59	9,754.61	8,557.16	8,450.48
总资产	2,125,531.57	3,117,769.65	4,065,869.82	3,674,709.60
短期债务	276,737.08	118,460.02	573,743.58	459,759.52
长期债务	0.00	300,814.52	1,101,653.09	1,100,532.74
总债务（短期债务+长期债务）	276,737.08	419,274.54	1,675,396.67	1,560,292.26
总负债	1,314,392.93	1,643,314.04	2,559,095.48	2,162,049.72
所有者权益（含少数股东权益）	811,138.64	1,474,455.60	1,506,774.34	1,512,659.88
营业总收入	1,612,538.65	1,340,876.26	1,908,089.09	668,800.13
三费前利润	166,406.36	101,631.69	169,077.11	65,823.99
投资收益	0.00	0.00	0.00	-5.31
净利润	81,103.50	35,417.49	35,036.33	15,392.69
息税折旧摊销前盈余 EBITDA	142,855.61	65,428.62	96,750.03	-
经营活动产生现金净流量	42,404.55	18,549.48	-880,391.82	23,607.35
投资活动产生现金净流量	-1,134.78	-59,244.61	53,481.99	-691.23
筹资活动产生现金净流量	-85,946.12	834,718.34	548,784.08	-489,796.86
现金及现金等价物净增加额	-44,676.35	794,023.21	-278,125.76	-466,880.74
财务指标	2015	2016	2017	2018.3
营业毛利率（%）	13.00	8.34	9.23	10.29
所有者权益收益率（%）	10.00	2.40	2.33	4.07*
EBITDA/营业总收入（%）	8.86	4.88	5.07	-
速动比率（X）	1.29	1.82	2.09	2.37
经营活动净现金/总债务（X）	0.15	0.04	-0.53	0.06*
经营活动净现金/短期债务（X）	0.15	0.16	-1.53	0.21*
经营活动净现金/利息支出（X）	3.51	1.49	-20.43	-
EBITDA 利息倍数（X）	11.83	5.26	2.24	-
总债务/EBITDA（X）	1.94	6.41	17.32	-
资产负债率（%）	61.84	52.71	62.94	58.84
总债务/总资本（%）	25.44	22.14	52.65	50.78

注：1、上述数据中所有者权益含少数股东权益、净利润含少数股东损益；

2、公司其他流动负债全部为短期应付债券，计入短期债务中；

3、公司长期应付款为融资租赁款项，计入长期债务中；

4、2018年1~3月带“\*”指标已作年化处理。

**附四：碧桂园控股有限公司主要财务数据及指标**

财务数据（单位：万元）	2015	2016	2017
货币资金	4,787,787.80	9,649,088.70	14,840,212.20
贸易及其他应收款	4,224,211.60	11,732,174.70	27,054,132.80
存货净额	22,392,667.80	30,181,460.70	49,190,030.30
流动资产（调整后）	32,474,316.60	53,717,788.10	96,675,594.30
长期投资	190,342.40	1,205,523.60	3,244,739.70
固定资产合计	2,870,613.60	3,065,045.90	2,996,619.50
总资产	36,195,632.70	59,157,160.10	104,966,925.80
预收账款	9,651,607.90	19,240,893.20	34,674,725.70
短期债务	2,278,823.60	4,580,540.40	7,029,859.00
长期债务	6,696,575.70	9,747,667.40	14,648,355.40
总债务（短期债务+长期债务）	8,975,399.30	14,328,207.80	21,678,214.40
总负债	27,261,592.10	50,995,643.10	93,305,732.90
所有者权益（含少数股东权益）	8,934,040.60	8,161,517.00	11,661,192.90
营业总收入	11,322,264.00	15,308,697.70	22,689,978.60
三费前利润	2,286,329.90	3,223,608.60	5,878,538.20
投资收益	-5,575.80	36,170.40	-35,230.40
净利润	971,168.10	1,366,322.30	2,875,180.50
息税折旧摊销前盈余 EBITDA	1,549,740.20	2,231,086.70	4,734,647.10
经营活动产生现金净流量	-1,758,993.20	4,126,275.80	2,408,361.40
投资活动产生现金净流量	-666,578.70	-2,045,734.50	-4,438,462.10
筹资活动产生现金净流量	4,166,956.80	2,745,415.80	7,282,167.60
现金及现金等价物净增加额	1,748,016.20	4,840,614.70	5,243,704.90
财务指标	2015	2016	2017
营业毛利率（%）	20.19	21.06	25.91
所有者权益收益率（%）	10.87	16.74	24.66
EBITDA/营业总收入（%）	13.69	14.57	20.87
经营活动净现金/总债务（X）	-0.20	0.29	0.11
经营活动净现金/短期债务（X）	-0.77	0.90	0.34
经营活动净现金/利息支出（X）	-3.48	6.00	2.18
EBITDA 利息倍数（X）	3.06	3.24	4.29
总债务/EBITDA（X）	5.79	6.42	4.58
资产负债率（%）	75.32	86.20	88.89
总债务/总资本（%）	50.12	63.71	65.02
长期资本化比率（%）	42.84	54.43	55.68
净负债率（%）	46.87	57.33	58.64

注：1、上述财务数据采用香港会计准则；上述数据中所有者权益含少数股东权益、净利润含少数股东损益；

2、存货包含流动资产中的在建物业、持作销售的已落成物业、存货及非流动资产中的在建物业。

**附五：基本财务指标的计算公式**

货币资金等价物=货币资金+交易性金融资产+应收票据

长期投资=可供出售金融资产+持有至到期投资+长期股权投资

固定资产合计=投资性房地产+固定资产+在建工程+工程物资+固定资产清理+生产性生物资产+油气资产

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债

长期债务=长期借款+应付债券

长短期债务比=短期债务/长期债务

总债务=长期债务+短期债务

净债务=总债务-货币资金

三费前利润=营业总收入-营业成本-利息支出-手续费及佣金支出-退保金-赔付支出净额-提取保险合同准备金净额-保单红利支出-分保费用-营业税金及附加

EBIT（息税前盈余）=利润总额+计入财务费用的利息支出

EBITDA（息税折旧摊销前盈余）=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

资本支出=购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金+取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

营业毛利率=（营业收入-（营业成本+利息支出+手续费及佣金支出+退保金+赔付支出净额+提取保险合同准备金净额+保单红利支出+分保费用））/营业收入

EBIT 率=EBIT/营业总收入

三费收入比=（财务费用+管理费用+销售费用）/营业总收入

所有者权益收益率=净利润/期末所有者权益

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

存货周转率=主营业务成本（营业成本）/存货平均余额

应收账款周转率=主营业务收入净额（营业总收入净额）/应收账款平均余额

资产负债率=负债总额/资产总额

总资本化比率=总债务/（总债务+所有者权益（含少数股东权益））

长期资本化比率=长期债务/（长期债务+所有者权益（含少数股东权益））

EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

## 附六：信用等级的符号及定义

### 主体信用评级等级符号及定义

等级符号	含义
AAA	受评主体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
AA	受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低
A	受评主体偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	受评主体偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	受评主体偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险
B	受评主体偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	受评主体偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	受评主体在破产或重组时可获得的保护较小，基本不能保证偿还债务
C	受评主体不能偿还债务

注：除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示信用质量略高或略低于本等级。

### 评级展望的含义

内容	含义
正面	表示评级有上升趋势
负面	表示评级有下降趋势
稳定	表示评级大致不会改变
待决	表示评级的上升或下调仍有待决定

评级展望是评估发债人的主体信用评级在中至长期的评级趋向。给予评级展望时，主要考虑中至长期内受评主体可能发生的经济或商业基本因素变动的预期和判断。

### 长期债券信用评级等级符号及定义

等级符号	含义
AAA	债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低
A	债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险
B	债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	债券安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	基本不能保证偿还债券
C	不能偿还债券

注：除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示信用质量略高或略低于本等级。

## 短期债券信用评级等级符号及定义

等级	含义
<b>A-1</b>	为最高短期信用等级，还本付息能力很强，安全性很高。
<b>A-2</b>	还本付息能力较强，安全性较高。
<b>A-3</b>	还本付息能力一般，安全性易受不利环境变化的影响。
<b>B</b>	还本付息能力较低，有一定的违约风险。
<b>C</b>	还本付息能力很低，违约风险较高。
<b>D</b>	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行“+”、“-”微调。