

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）  
受托管理事务报告  
（2018 年度）

债券受托管理人

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）

2019 年 6 月

## 重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《广东腾越建筑工程有限公司 2018 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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

## 目录

第一章	本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况 .....	4
第二章	发行人 2018 年度经营情况及财务状况 .....	8
第三章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况 .....	13
第四章	本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况 .....	14
第五章	债券持有人会议召开情况 .....	16
第六章	发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况 .....	17
第七章	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....	18
第八章	本期债券的信用评级情况 .....	19
第九章	对债券持有人权益有重大影响的其他事项 .....	20
第十章	其他事项 .....	21

## 第一章 本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

### 一、发行人名称

中文名称：广东腾越建筑工程有限公司

英文名称：GUANGDONG GIANT LEAP CONSTRUCTION CO.,LTD（简称为：“GIANT LEAP”）

### 二、核准文件和核准规模

本期债券于 2017 年 12 月 22 日经发行人董事会审议通过，于 2017 年 12 月 25 日经发行人股东决定审议通过，于 2018 年 7 月 12 日经中国证监会“证监许可[2018]1111 号”文件核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元的公司债券。

本次债券采取分期发行的方式，2018 年 10 月 26 日，广东腾越建筑工程有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）成功发行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”）。

### 三、本期债券的主要条款

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）。

3、发行总额：本期债券品种一发行规模 30 亿元，品种二发行规模 0 亿元。

3、债券期限：本期债券品种一期限为 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。

4、发行规模：品种一发行规模 30 亿元，品种二未发行。

5、票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元，按面值发行。

6、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。

7、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。

8、债券利率：本期债券为固定利率债券，品种一票面利率 6.80%，在存续期前1年固定不变，在存续期的第1年末和第二年末，发行人可选择调整品种一的票面利率。

9、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。

10、起息日：品种一的起息日为2018年10月26日。

11、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）。

12、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（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（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）。

13、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。

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。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

14、本金兑付日：本期债券品种一的兑付日期为 2021 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（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。

15、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照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。

16、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。

17、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

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

19、债券担保情况：本次债券由碧桂园控股有限公司提供全额无条件不可撤

销连带责任保证担保。

#### **四、债券受托管理人履行职责情况**

国泰君安证券作为本期债券受托管理人，2018 年内按照本期债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

本期债券发行结束后，国泰君安证券项目组成员向发行人发送《关于提请广东腾越建筑工程有限公司做好公开发行 2018 年公司债券（第一期）存续期间利息及本金兑付、募集资金使用及信息披露相关工作的函》，提请发行人根据监管要求做好本息偿付、募集资金使用及相关信息披露工作。

发行人 2018 年 12 月累计新增借款超过净资产规模的 20%，受托管理人于 2019 年 1 月 9 日在上海证券交易所披露《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2018 年公司债券临时受托管理事务报告》。

## 第二章 发行人 2018 年度经营情况及财务状况

### 一、 发行人基本情况

中文名称：广东腾越建筑工程有限公司

英文名称：GUANGDONG GIANT LEAP CONSTRUCTION CO.,LTD

注册地址：佛山市顺德区北滘镇工业大道 18 号

办公地址：佛山市顺德区北滘镇工业大道 18 号

法定代表人：杨宝坚

电话：0757-26601115

传真：0757-26663360

成立日期：1997 年 3 月 25 日

注册资本：520,000.00 万元

统一社会信用代码：91440606231927946T

证券上市地：上海证券交易所

国际互联网网址：<http://www.tengyuejz.com/>

主营业务：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、 发行人 2018 年度经营情况

#### 1、 发行人行业经济环境

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。根据国家统计局数据，截至 2018 年末，我国建筑业企业数量为 95,400 家，市场竞争激烈。

#### 2、 公司营业情况



2018 年度，公司实现营业收入 2,928,334.70 万元，较去年同期提高 53.47%，其中，公司主营业务收入为 2,900,523.53 万元，较去年同期提高 53.54%，主营业务毛利率 9.11%，较去年同期下降 2.35%，公司主营业务保持了相对平稳的发展态势。

2018 年度，公司主营业务情况如下：

单位：万元

项目	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减比例	营业成本比上年同期增减比例	毛利率比上年同期增减
<b>分行业情况</b>						
建筑施工	2,437,288.07	2,253,929.67	7.52%	50.04%	50.49%	-3.59%
装修装饰	187,030.35	147,373.81	21.20%	43.35%	41.70%	4.55%
机电安装	241,109.84	207,661.91	13.87%	121.19%	124.29%	-7.90%
安防设备安装	22,338.13	19,342.70	13.41%	33.07%	41.81%	-28.46%
其它	12,757.15	7,920.32	37.91%	52.66%	62.50%	-9.03%
<b>合计</b>	<b>2,900,523.53</b>	<b>2,636,228.41</b>	<b>9.11%</b>	<b>53.54%</b>	<b>53.91%</b>	<b>-2.35%</b>
<b>分地区情况</b>						
华南地区	1,492,375.20	1,286,831.74	13.77%	42.26%	44.72%	-9.60%
华东地区	381,080.62	360,396.79	5.43%	54.79%	54.54%	2.89%
华中地区	541,572.35	526,613.54	2.76%	131.34%	123.09%	431.16%
西南地区	272,176.06	257,682.28	5.33%	51.37%	47.00%	111.83%
华北地区	143,737.74	141,628.38	1.47%	18.93%	14.14%	154.90%
东北地区	5,051.70	4,743.56	6.10%	-84.97%	-84.70%	-21.23%
西北地区	64,529.86	58,332.13	9.60%	153.52%	143.63%	61.76%
<b>合计</b>	<b>2,900,523.53</b>	<b>2,636,228.41</b>	<b>9.11%</b>	<b>53.54%</b>	<b>53.91%</b>	<b>-2.35%</b>

### 三、 发行人 2018 年度财务状况

#### 1、 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产合计	4,961,684.56	4,065,869.82
负债合计	3,447,494.89	2,559,095.48
少数股东权益	-216.31	3,136.91

归属于母公司股东的权益合计	1,514,405.98	1,503,637.43
---------------	--------------	--------------

## 2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度
营业收入	2,928,334.70	1,908,089.09
营业利润	2,661,863.22	1,732,040.99
利润总额	38,921.06	50,542.79
净利润	28,787.50	35,036.33
归属于母公司股东的净利润	28,813.30	35,329.06

## 3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	22,257.85	-880,391.82
投资活动产生的现金流量净额	-28,171.63	53,481.99
筹资活动产生的现金流量净额	437,215.02	548,784.08

## 4、主要会计数据及财务指标变化情况分析

公司主要会计数据及财务指标情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	同比变化
营业总收入	2,928,334.70	1,908,089.09	53.47%
营业总成本	2,863,200.65	1,844,556.64	55.22%
归属于母公司股东的净利润	28,813.30	35,329.06	-18.44%
EBITDA <sup>1</sup>	120,046.74	96,750.03	24.08%
EBITDA 利息保障倍数 <sup>2</sup>	1.55	2.24	-30.80%
经营活动产生的现金流量净额	22,257.85	-880,391.82	-102.53%
投资活动产生的现金流量净额	-28,171.63	53,481.99	-152.67%
筹资活动产生的现金流量净额	437,215.02	548,784.08	-20.33%

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	同比变化
期末现金及现金等价物余额	1,127,753.04	696,451.81	61.93%
归属于母公司股东的净资产	1,514,405.98	1,503,637.43	0.72%
总资产	4,961,684.56	4,065,869.82	22.03%
总负债	3,447,494.89	2,559,095.48	34.72%
流动比率	2.66	2.78	-4.32%
速动比率	1.77	2.09	-15.31%
资产负债率	69.48%	62.94%	10.39%

注：各指标的具体计算公式如下：

1、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；

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

公司主要会计数据及财务指标发生重大变化原因分析：

#### （1）总负债

截至 2018 年末，公司总负债规模为 3,447,494.89 万元，同比增长 34.72%。2018 年度，公司发行了 30 亿公募公司债和 21 亿私募公司债，从而导致公司总负债规模同比上升。

#### （2）期末现金及现金等价物余额

截至 2018 年末，公司期末现金及现金等价物余额为 1,127,753.04 万元，同比增长 61.93%。主要是因为公司在 2018 年 4 季度合计发行了 51 亿元公司债券。

#### （3）营业总收入和营业总成本

2018 年度，公司营业总收入和营业总成本分别为 2,928,334.70 万元和 2,863,200.65 万元，同比增长 53.47%和 55.22%。2018 年度，随着公司在建项目完工，公司结转确认营业收入和营业成本的规模增加。

#### （4）EBITDA 利息保障倍数

2018 年度，EBITDA 利息保障倍数为 1.55，同比减少 30.80%，主要是随着公司经营规模增加，公司有息负债规模同步增加，但公司收入结转存在一定的结转周期，因而利润未同比例增长，EBITDA 利息保障倍数同比下降。

#### （5）经营活动产生的现金流净额

2018 年度，公司经营活动产生的现金流净额为 22,257.85 万元，同比增长 102.53%，主要是因为公司经营活动回款良好，且关联方偿还了其他应收款。

(6) 投资活动产生的现金流净额

2018 年度，公司投资活动产生的现金流净额为-28,171.63 万元，同比减少 152.67%，主要是为提高资金使用效率，公司使用部分资金购买理财产品。

### 第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

#### 一、本次公司债券募集资金情况

发行人已在中国建设银行股份有限公司顺德分行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及中国建设银行股份有限公司顺德分行已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议。

本期债券合计发行人民币 300,000.00 万元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已于 2018 年 10 月 26 日汇入发行人本期债券募集资金专户。发行人及主承销商国泰君安证券股份有限公司共同出具了《广东腾越建筑工程有限公司公开发行人 2018 年公司债券（第一期）募集资金到账确认书》。

#### 二、本次公司债券募集资金实际使用情况

##### （一）募集资金使用基本情况

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金拟将用于补充公司流动资金。

截至 2018 年 12 月 31 日，募集资金实际使用情况如下：

单位：亿元

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金实际投入金额
补充流动资金	否	22.67
总计		22.67

#### 第四章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

2018 年内发行人本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

本期债券由碧桂园控股有限公司提供无条件连带责任保证担保。截至受托管理事务报告出具之日，担保人经营情况、财务状况和资产质量良好，未发生影响其代偿能力的重大不利变化。担保人仍具备为本期债券提供较强的担保实力。

单位：亿元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产合计	16,296.94	10,496.69
归属于母公司股东的权益合计	1,213.30	936.71
负债合计	14,562.86	9,330.57
资产负债率 <sup>2</sup>	89.36%	88.89%
流动比率 <sup>3</sup>	1.15	1.13
项目	2018 年度	2017 年度
营业收入	3,790.79	2,269.00
利润总额	795.63	465.22
净利润	485.42	287.52

注：1、碧桂园控股有限公司 2017 年度、2018 年度财务报告已经罗兵咸永道会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；

2、资产负债率=负债总额/资产总额\*100%；

3、流动比率=流动资产/流动负债。

截至 2018 年末，碧桂园控股有限公司尚未使用授信额度为 3,017.00 亿元，授信情况良好。

截至 2018 年末，碧桂园控股有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保的余额为人民币 3,192.39 亿元。

碧桂园控股有限公司作为公司的间接控股股东，除间接持有公司 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 2018 年 12 月 31 日，碧桂园控股有限公司拥有 2,165 个处于不同发展阶段的房地产开发项目，其中 2,148 个位于中国。

截至 2018 年 12 月 31 日，碧桂园控股有限公司总资产规模为 16,296.94 亿元，

受限制资产规模为 1,013.29 亿元。

## 第五章 债券持有人会议召开情况

2018 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。



## 第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人尚未涉及本期债券兑付兑息事项，偿债安排及偿债保障措施运行良好。

## 第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

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。

2018 年度未出现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的情况。

## 第八章 本期债券的信用评级情况

根据中诚信证券评估有限公司出具的《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》，发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期公司债券的信用等级为 AAA。

中诚信证券评估有限公司在本期债券的存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营与财务状况变化及本次债券偿债保障情况等因素，对本次债券的信用风险进行持续跟踪，跟踪评级报告将在中诚信证券评估有限公司网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）和交易所网站予以公告。

本期债券评级机构中诚信证券评估有限公司已经出具了《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）跟踪评级报告（2019）》，发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期公司债券的信用等级为 AAA。

作为本期公司债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

## 第九章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

### 一、对外担保情况

截至 2018 年末，公司对外担保余额为 6.25 亿元，主要为对碧桂园控股内关联企业提供的担保。截至 2018 年末，发行人对外担保余额占净资产的比重为 4.13%，占比较低。

截至 2018 年末，不存在单笔对外担保金额超过 2017 年年末净资产 30% 的情况。

### 二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2018 年末，发行人不存在重大诉讼、仲裁事项情况。

### 三、相关当事人

报告期内，本次公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

## 第十章 其他事项

序号	重大事项	是否发生	是否对公司偿债能力产生影响
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；	否	否
2	债券信用评级发生变化；	否	否
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结；	否	否
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否	否
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	是	否
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否	否
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否	否
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；	否	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；	否	否
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；	否	否
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；	否	否
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；	否	否

（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）受托管理事务报告（2018 年度）》签章页

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司



2019 年 6 月 20 日