

广东腾越建筑工程有限公司

2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)

受托管理事务报告

(2020 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)

2021 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公司债券年度报告（2020年）》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 2020 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	发行人偿债意愿和能力分析.....	17
第七章	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.....	18
第八章	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.....	19
第九章	本期债券的信用评级情况.....	20
第十章	对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	21
第十一章	其他事项.....	22

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：GUANGDONGGIANTLEAPCONSTRUCTIONCO.,LTD.

二、核准文件和核准规模

(一) 根据 2020 年 5 月 15 日广东腾越建筑工程有限公司董事会决议及 2020 年 5 月 18 日发行人唯一股东广东耀康投资有限公司作出的股东决定，审议通过了发行人拟发行总规模不超过 60 亿元（含 60 亿元）公司债券事项，认为发行人符合公开发行公司债券并上市条件。

(二) 经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册（证监许可[2020]2065 号），发行人面向专业投资者公开发行面值总额不超过 60 亿元（含人民币 60 亿元）的公司债券。发行人已于 2020 年 9 月完成首期 20 亿元公司债券的发行，本期债券为第二期发行。

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 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

3、**发行规模：**本期债券发行规模为不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。

4、**票面金额和发行价格：**本期债券面值 100 元，按面值发行。

5、**债券期限：**本期债券为 4 年期，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面年利率将由发行人和主承销商根据询价结果协商确定。本次债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

7、**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定是否在存续期的第 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。

8、债券持有人回售选择权：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。

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

10、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。

11、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 11 月 23 日。

12、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次债券持有人，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）。

13、付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2024 年每年的 11 月 23 日，若债券持有人在行权日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 11 月 23 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）。

14、兑付登记日：2024 年 11 月 23 日之前的第 1 个工作日为本次债券的本金及最后一期利息的兑付登记日，如债券持有人在行权日行使回售选择权，2022 年 11 月 23 日之前的第 1 个工作日为本期债券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。

15、本金兑付日：本期债券的兑付日期为 2024 年 11 月 23 日。若债券持有人在行权日行使回售选择权，则回售部分的兑付日为 2022 年 11 月 23 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，本次债券停止交易。

16、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。

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

18、主承销商：国泰君安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司。

19、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

20、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

21、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。

22、发行方式：发行方式安排请参见发行公告。

23、新质押式回购安排：本公司主体信用等级为 AA 级，本期债券信用等级为 AAA 级，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，发行人拟向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。

24、发行对象及向公司股东配售的安排：本期债券面向相关法律法规规定的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

25、募集资金用途：本期发行的募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还公司借款。

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

27、募集资金专项账户：

银行账号户名：广东腾越建筑工程有限公司

银行账号开户银行：招商银行股份有限公司佛山分行顺德支行

银行账号：757900533710827

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

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，2020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。

第二章 发行人 2020 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：GUANGDONGGIANTLEAPCONSTRUCTIONCO.,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 2020 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。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。该类企业在中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、公司营业情况

2020 年度，公司实现主营业务收入 439.41 亿元，较去年同期提高 6.75%，主营业务毛利率 8.43%，较去年同期下降-6.00%，公司主营业务保持了相对平稳的发展态势。

2020 年度，公司主营业务情况如下：

单位：亿元

板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
建筑施工	381.96	354.85	7.1	9.17	9.31	-1.64
装修装饰	21.29	16.96	20.31	-9.26	-4.3	-16.91
机电安装	31.93	27.06	15.26	-3.32	-4.01	4.18
安防设备安装	2.86	2.36	17.3	-24.15	-24.57	2.79
其他	1.38	1.13	18.33	-8.24	9.3	-41.69
合计	439.41	402.36	8.43	6.75	7.38	-6.00

三、发行人 2020 年度财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产合计	6,287,834.94	5,926,388.58
负债合计	4,705,715.42	4,377,100.92
少数股东权益	-37.32	-178.64
归属于母公司股东的权益合计	1,582,156.84	1,549,466.30

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
营业收入	4,426,820.32	4,151,131.66
营业利润	92,089.15	84,651.43
利润总额	47,296.20	57,814.32
净利润	33,016.92	43,946.07
归属于母公司股东的净利润	33,036.03	43,950.85

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	305,947.20	-116,233.37
投资活动产生的现金流量净额	7,773.99	6,260.81
筹资活动产生的现金流量净额	-934,126.70	193,778.87

4、主要会计数据及财务指标变化情况分析

单位：万元

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)
1	营业收入	4,426,820.32	4,151,131.66	6.64
2	营业成本	4,055,845.45	3,781,696.51	7.25
3	利润总额	47,296.20	57,814.32	-18.19
4	净利润	33,016.92	43,946.07	-24.87
5	扣除非经常性损益后净利润	68,598.43	70,754.70	-3.05
6	归属母公司股东的净利润	33,036.03	43,950.85	-24.83
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	167,885.44	188,397.19	-10.89
8	经营活动产生的现金流净额	305,947.20	-116,233.37	-363.22

9	投资活动产生的现金流净额	7,773.99	6,260.81	24.17
10	筹资活动产生的现金流净额	-934,126.71	193,778.87	-582.06
11	应收账款周转率	2.50	2.67	-6.37
12	存货周转率	1.79	2.06	-13.11
13	EBITDA 全部债务比	0.11	0.08	30.34
14	利息保障倍数	1.41	1.46	-3.42
15	现金利息保障倍数	2.76	-0.81	440.57
16	EBITDA 利息倍数	1.45	1.49	-2.68
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	0.00

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）经营活动产生的现金流净额

2020 年度，公司经营活动产生的现金流净额为 305,947.20 万元，同比增长 422,180.57 万元，主要系销售商品、提供劳务收到的现金流入增加导致经营活动现金流流入增加所致。

（2）筹资活动产生的现金流净额

2020 年度，公司筹资活动产生的现金流净额为 193,778.87 万元，同比减少-1,127,905.58 万元，主要系债券到期兑付导致筹资活动现金流流出大幅度增加所致。

（3）EBITDA 全部债务比

2020 年度，公司 EBITDA 全部债务比为 10.66%，同比增加 30.34%，主要系 2020 年度公司全部债务中应付债券相对去年同期大幅减少。

（4）现金利息保障倍数

2020 年度，公司现金利息保障倍数为 2.76，同比增长 440.57%，主要系 2019

年度公司经营活动现金净流量为负。

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

发行人已在招商银行佛山顺德支行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及招商银行佛山顺德支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 200,000.00 万元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已于 2020 年 11 月 24 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 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)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，本次发行募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司到期及回售公司债券，广东腾越建筑工程有限公司非公开发行 2017 年公司债券（第一期）已于 2020 年 10 月 26 日到期回售，发行人已使用自有资金 37.41 亿元及 20 腾越 01 募集资金 0.59 亿元偿付上述回售债券，本期债券发行后将用于置换上述自有资金部分。

本期债券募集资金 200,000.00 万元，募集资金扣除发行费用后为 199,500.00 万元。截至 2021 年 6 月 24 日，已使用 199,500.00 万元，全部用于上述募集说明书中的规定用途。

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

2020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（“20 腾越 02”）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	2020年12月31日	2019年12月31日
资产合计	20,158.09	19,071.52
归属于母公司股东的权益合计	1,751.02	1,519.39
负债合计	17,588.06	16,885.44
资产负债率 ²	87.25	88.54%
流动比率 ³	1.17	1.17
项目	2019年度	2018年度
营业收入	4,639.20	4,859.08
税前利润	855.29	989.39
净利润	350.22	612.02

注：1、碧桂园控股有限公司2019年度、2020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2020年末，碧桂园控股有限公司资产相较2019年末同比上涨了1,086.57亿元，上涨5.70%；负债相较2019年末同比上涨了702.62亿元，上涨4.16%；2020年度，发行人营业收入同比下降了219.88亿元，下降4.53%，主要系受疫情影响，担保人房地产开发业务有所下降。总体来看，担保人经营指标相对稳定。

截至2020年末，碧桂园控股有限公司为合营企业及联营公司等借款提供的担保金额为人民币646.03亿元；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3,813.02亿元。

截至2020年末，碧桂园控股有限公司流动比率为1.17，资产的流动性较好，短期偿债能力良好；截至2020年末，碧桂园控股有限公司资产负债率为87.25%，

处于相对合理水平。2019 年末，碧桂园控股现金及现金等价物余额为 1671.53 亿元，现金储备充足。碧桂园控股资信情况良好，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。综上所述，碧桂园控股资产负债结构合理、现金储备充沛，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。

第五章 债券持有人会议召开情况

2020 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 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿

发行人未出现债券违约情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

项目	2020 年末	2019 年末
流动比率	1.52	2.04
速动比率	0.91	1.34
资产负债率 (%)	74.84	73.86
贷款偿还率	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%
EBITDA 利息保障倍数	1.45	1.49

从短期偿债能力分析来看。2019 年末及 2020 年末，发行人流动比率分别为 2.04 和 1.52，速动比率分别为 1.34 和 0.91。报告期内，发行人流动比率和速动比率虽逐年下降，主要系债券到期导致流动负债大幅增加所致。但仍保持较高水平，具有较强的短期债务偿债能力和企业资产变现能力。

从长期偿债能力分析来看。2019 年末及 2020 年末，发行人合并口径资产负债率分别为 73.88%和 74.84%，资产负债结构较为合理。报告期各期末，资产负债率逐步上升，主要系发行人对关联方的其他应付款规模增加以及直接融资规模增加所致。报告期内，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.49 和 1.45，发行人的息税前利润可有效覆盖利息支出，整体保护性较强。

总体来看，公司具有较强的盈利能力、保持稳定良好的流动性，EBITDA 利息保障倍数处于较高水平，公司整体偿债能力较好，并且公司具有良好的银行资信、充足的银行授信，间接债务融资能力较强。未来随着公司业务的发展，整个公司的盈利水平有望进一步提高，偿债能力亦会相应提高，因此可以为本期债券的按时偿付提供相应的保障性支持。

第七章 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 2020 年 12 月 31 日，本期债券暂不涉及偿付，偿债安排及偿债保障措施运行良好。

第八章 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《广东腾越建筑工程有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》，发行人承诺：

关于本次债券募集资金的使用，发行人作出如下承诺：

“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、本次公开发行公司债券的募集资金将严格按照募集说明书约定的用途使用，投向符合国家产业政策的领域，不用于购置土地，不用于转借他人，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

3、本次债券募集资金将纳入募集资金专项账户实施监管，充分发挥内外部监管机制的作用。本次债券存续期内，若发行人拟变更本次债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。”

发行人控股股东碧桂园控股作出如下承诺：

“在发行人本次公司债券存续期间，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发行人公开发行 2020 年公司债券的募集资金。

2020 年度发行人及其担保人未违反以上承诺。

第九章 本期债券的信用评级情况

本期债券评级机构中诚信国际信用评级有限公司已经出具了《广东腾越建筑工程有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）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。该评级报告已经在上交所网站公告。

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。

第十章 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 2020 年末，公司对外担保余额为 0 亿元。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2020 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。

第十一章 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；	否	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 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）受托管理事务报告（2020 年度）》之签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2021年6月20日

