

腾越建筑科技集团有限公司
关于控股股东开发广州物业事项的公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

2024 年 3 月 24 日，腾越建筑科技集团有限公司控股股东碧桂园控股有限公司（以下简称“碧桂园控股”，连同附属公司简称为“碧桂园集团”）于联交所披露了一则关于开发广州物业事项的公告¹。根据该公告，碧桂园控股间接全资子公司广州兴承思贸易有限公司（以下简称“广州兴承思”）与广东省中为投控科技集团有限公司（以下简称“广东中为”）、广州锦思房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”）订立合作协议，广州兴承思及广东中为同意透过项目公司于广州物业上共同建设及开发该楼宇以供出售。公告主要内容如下：

一、释义

于本公告内，除文义另有所指外，下列词汇具有以下涵义：

该楼宇	指	白鹅潭国际金融中心，将于广州物业上开发的一幢 64 层高并设有 5 层地库的高层商业楼宇
封顶	指	该楼宇完成主体工程封顶
碧桂园地产	指	碧桂园地产集团有限公司
碧桂园控股	指	碧桂园控股有限公司
碧桂园集团	指	碧桂园控股有限公司及其附属公司
工程竣工	指	取得该项目的完成竣工验收备案
合作协议	指	广州兴承思、广东中为及项目公司就该项目所订立日期为 2024 年 3 月 23 日的合作协议（经补充协议修改）
享有权	指	广州兴承思或广东中为（视情况而定）根据享有权比率计算对该楼宇单位及相关销售所得款项的享有权
享有权比率	指	广州兴承思或广东中为（视情况而定）向项目公司实际提供的资金比例（为便于说明，根据广州兴承思的视作承诺金额人民币 31 亿元及广东中为的估计承诺金额人民币 28 亿元，广州兴承思及广东中为的估计享有权比率将分别为约 52.543%及 47.457%）
广东中为	指	广东省中为投控科技集团有限公司

¹ 公告链接为 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0324/2024032400064_c.pdf

广州聚星	指	广州市聚星物业管理有限公司
广州物业	指	位于广州市荔湾区白鹅潭商务区核心区的土地 AF020106 地块，地盘面积为 13,968 平方米
广州润牛	指	广州市润牛科技有限公司
广州兴承思	指	广州兴承思贸易有限公司
首次登记完成	指	于广州市规划和自然资源局完成办理该楼宇所有单位（包括商业单位及停车位）的首次登记（大确权）
该等贷款	指	广东中为根据本公告“合作协议-广东中为的该等贷款及付款时间表”一节所载付款时间表向项目公司提供的股东贷款
可能购回	指	合作协议终止后，广州兴承思可能从广东中为购回项目公司的股权；进一步详情请参阅本公告“合作协议-第二次建议出售事项的先决条件及可能购回-因未能达成先决条件而终止合作协议后的可能购回”及“合作协议-重大违约责任”各节
该项目	指	透过项目公司于广州物业上建设及开发该楼宇以供出售
项目公司	指	广州锦思房地产开发有限公司
该等建议出售事项	指	第一次建议出售事项、第二次建议出售事项及第三次建议出售事项的统称
补充协议	指	广州兴承思及广东中为就补充合作协议所订立日期为 2024 年 3 月 23 日的补充协议
中安天玑	指	中安天玑（北京）产业控股有限公司

项目公司于 2017 年通过公开市场招拍挂取得广州物业并于 2018 年获取广州物业的土地使用权。广州物业位于广州市荔湾区白鹅潭商务区核心区。广州物业的地盘面积为 13,968 平方米，容积率为 15，计容建筑面积约为 209,520 平方米，土地指定为商业及企业用途。现计划于广州物业上兴建该楼宇（一幢 64 层高并设有 5 层地库的高层商业楼宇）。根据广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司 2024 年 3 月 21 日出具的估值报告，截至 2024 年 2 月 29 日，广州物业的土地使用权的市场价值为人民币 3,121,848,000 元（参考采用假设开发法及基准地价系数修正法得出的土地使用权的剩余年期、容积率、建筑密度、现有开发状况以及地块的平整程度，并假设并无国家宏观经济政策重大变动及不可抗力事件而确定）。截至本公告日，已取得于广州物业上建设及开发该楼宇所需的证书及批文。目前广州物业的建筑工程已暂停，仅基本完成地下连续墙及三个内部支撑，挖掘工程正在进行。

该项目受各种复杂因素阻碍。举例而言，项目公司其中一名中间股东（为碧桂园控股的子公司）的资产目前受限于广东省高级人民法院发出的冻结令，期限为由 2023 年 2 月 20 日至 2026 年 2 月 19 日（以下简称“命令”）（为免生疑，命

令并不妨碍订立合作协议及其项下拟进行的交易）。此外，广州物业本身目前已抵押予若干抵押权人（以下简称“抵押权人”），作为由碧桂园地产于 2023 年所发行金额为人民币 17 亿元于 2025 年到期的中期票据的担保，期限为 2023 年 4 月 12 日至 2027 年 6 月 30 日（以下简称“抵押”）。鉴于该等复杂因素及该项目将需要大量资金（目前估计达致工程竣工将需约人民币 28 亿元），碧桂园集团很难恢复施工或出售广州物业。引入广东中为作为共同开发广州物业的伙伴，将为碧桂园集团变现广州物业所面临的困难提供及时且急需的解决方案。

2024 年 3 月 23 日，广州兴承思（碧桂园控股的间接非全资子公司）与广东中为及项目公司订立合作协议，据此（其中包括），广州兴承思及广东中为同意透过项目公司于广州物业上共同建设及开发该楼宇以供出售。截至本公告日，广州兴承思拥有项目公司的 100% 股权，而项目公司则拥有广州物业的土地使用权，期限为截至 2057 年 8 月 6 日止 40 年（作商业、旅游及娱乐用途）及截至 2067 年 8 月 6 日止 50 年（作综合或其他用途）。根据合作协议，广州兴承思被视为已向项目公司提供资金人民币 31 亿元，而广东中为同意就该项目提供进一步资金合共约人民币 28 亿元，以换取（其中包括）：

（1）于合作协议日期起计 60 天内获得项目公司的 1% 股权（即第一次建议出售事项）；

（2）广东中为向项目公司提供人民币 1,038.08 万元作为第一项贷款后获得项目公司的 94% 股权（即第二次建议出售事项）；

（3）按享有权比率计算的享有权（为便于说明，根据广东中为的估计承诺金额人民币 28 亿元及广州兴承思的视作承诺金额人民币 31 亿元，广东中为及广州兴承思的估计享有权将分别为该楼宇单位及相关销售所得款项的 47.457% 及 52.543%）；

（4）与广东中为享有权比率成比例的项目公司的投票权（于封顶后、工程竣工后及第三次建议出售事项完成后将分别增至 51%、95% 及 100%）；

（5）当广州兴承思的享有权已基本变现时获得项目公司的 100% 股权（即第三次建议出售事项）。

此外，广州兴承思与广东中为亦达成补充协议，就抵押对合作协议履行的潜在可能影响进行了补充约定。

二、合作协议

合作协议的主要条款概述如下：

签订日期：2024 年 3 月 23 日

订约方：（1）广州兴承思（碧桂园控股的间接非全资子公司）；（2）广东中为；（3）项目公司。

订约方承诺：

1、广州兴承思的承诺

广州兴承思被视为已向项目公司提供资金人民币 31 亿元，主要包括已付土地出让金（即人民币 25.95 亿元）、已付建筑成本（即人民币 1.64 亿元）及两年内按年利率 6%就有关金额支付的视作利息（即人民币 3.11 亿元）。

利息金额乃由合作协议的订约方经公平磋商后厘定，当中参考①开发与广州物业类似的地块至其现况所需的一般期间（即两年）；及②订约方经公平磋商后厘定提供的资金的协议年利率 6%。

2、广东中为的承诺

广东中为同意根据合作协议的条款向项目公司提供合共约人民币 28 亿元的进一步资金，包括：

（1）广东中为根据下文“该等建议出售事项及付款时间表”一节所载付款时间表应向广州兴承思支付项目公司的 100%股权的代价，总金额为人民币 1000 万元（参考项目公司的登记及实缴资本及其股东权益的市场价值厘定）。

为免生疑，广东中为就项目公司股权应付广州兴承思的代价将计入前者对项目公司的承诺金额。广州兴承思于封顶前收取的任何金额将以股东贷款的方式提供予项目公司，否则广州兴承思的享有权将按收取的金额减少；及

（2）广东中为将根据下文“该等广东中为贷款及付款时间表”一节所载时间表向项目公司提供总金额约人民币 27.9 亿元的股东贷款（包括本金额及自相关该等贷款日期起至工程竣工日期期间按年利率 6%计算的利息）。

广东中为已于 2023 年 6 月 13 日在订约方开展合作协议磋商时向项目公司支付诚意金人民币 500,000 元（以下简称“诚意金”）。

广东中为的估计承诺金额为人民币 28 亿元，即估计达到工程竣工所需的金额，包括：（1）约人民币 25 亿元建设及安装成本；（2）约人民币 3 亿元开发

贷款利息，当中参考①与广州物业类似的地块实现工程竣工所需的一般期间（即两年）；及②订约方经公平磋商后厘定的协议年利率 6%。

该等建议出售事项及付款时间表：

1、第一次建议出售事项

合作协议日期起计 60 天内，广州兴承思须向广东中为转让项目公司的 1% 股权，代价为人民币 100,000 元，须由广东中为于其登记为项目公司的该 1% 股权的登记股权持有人之日起计 90 天内以现金向广州兴承思支付（以下简称“第一次建议出售事项”）。

2、第二次建议出售事项

达成先决条件及完成执行命令或广东中为批准替代解决方案后 10 天内，广东中为须以股东贷款方式向项目公司提供人民币 1,038.08 万元（即项目公司于签署合作协议后的首年第一季度所需的估计营运资金）（以下简称“第一项贷款”），方式为将上述款项转账至广东中为及广州兴承思共同管理的广东中为银行账户，此后广州兴承思将①向广东中为转让项目公司的 94% 股权，代价为人民币 9,400,000 元，须于最终代价支付日期由广东中为以现金支付予广州兴承思（以下简称“第二次建议出售事项”）；②将项目公司余下 5% 股权质押予广东中为、其联属人士或指定人士，作为广东中为于项目公司投资的担保。上述股权转让及质押完成后 10 天内，第一项贷款将支付予项目公司，届时诚意金亦将作为该等贷款的一部分可供项目公司使用。

根据补充协议，广州兴承思将争取在 2024 年 4 月 20 日之前达成第二次建议出售事项下的 94% 股权转让，广东中为将协助或代替票据发行人处理与票据相关的到期债务问题。否则，如抵押权人对广州物业进行财产保全或处置或出现双方一致认为无法继续合作的其他情况，合作协议和补充协议将自动终止。

根据合作协议的条款，尽管广东中为将于第二次建议出售事项后拥有项目公司的 95% 股权，广东中为及广州兴承思将根据合作协议的条款（而非参考其各自的股权）享有其股东权利、负责其股东义务以及选举及委任项目公司的董事、监事及高级管理层。此外，广东中为对项目公司的 95% 股权的交易受到限制。未经广州兴承思书面同意，广东中为不得处理、转让或质押该等股权。

3、第三次建议出售事项

工程竣工后 12 个月内，广州兴承思须向广东中为转让项目公司余下 5%股权，代价为人民币 500,000 元，须于广东中为登记为项目公司的该 5%股权的登记股权持有人之日起计 30 天内（以下简称“最终代价支付日期”）由广东中为以现金支付予广州兴承思（每延迟一天，广州兴承思须支付违约金人民币 50 元）（以下简称“第三次建议出售事项”）。

第三次建议出售事项完成后，广州兴承思将不再于项目公司拥有任何股权。

第二次建议出售事项的先决条件及可能购回：

第二次建议出售事项须待某些先决条件达成后，方可作实，包括合作协议日期起计 90 天内，广东中为须向广州兴承思提供其内部批文，据此，广东中为该项目作出不少于人民币 28 亿元的承诺金额须经其内部批准部门批准。

因未能达成先决条件而终止合作协议后的可能购回：倘任何先决条件未获相关订约方达成或豁免，则合作协议可由广州兴承思或广东中为（视情况而定）单方面终止。合作协议终止日期起计 30 天内，项目公司须不计利息向广东中为退还诚意金，而收到诚意金后 10 个工作日内，广东中为须向广州兴承思退还项目公司的 1%股权，代价为人民币 100,000 元（每延迟一天，广州兴承思须支付违约金人民币 10 元）。

广东中为的该等贷款及付款时间表：

广东中为的承诺金额（不包括相当于项目公司股权的代价及开发贷款估计利息的承诺金额部分）分为 24 期，按合作协议所详述的不同付款日期支付，主要参考该项目的估计开发阶段（如完成该楼宇地库楼层的建设、取得预售批准、封顶、共同验收该楼宇的工程竣工等）及各阶段所需的估计建设相关成本、间接开发成本及管理开支厘定。

单位分配及物业销售：

各订约方于该楼宇单位的享有权将参考其享有权比率厘定（以下简称“单位分配”）。订约方的最终享有权比率将参考订约方于以下条件全部达成后 30 个工作日内实际提供的资金（以付款证明作支持）确认：（1）完成该楼宇地库楼层的建设；（2）取得预售批准；（3）封顶；（4）工程竣工；（5）首次登记完成。

预期该楼宇地库楼层的建设将于 2025 年完成，而封顶及工程竣工将分别于 2026 年及 2027 年完成。

确认订约方的最终享有权比率前，各订约方于该楼宇的享有权将根据广州兴承思的人民币 31 亿元视作承诺金额及广东中为的人民币 28 亿元估计承诺金额不时计算，并根据合作协议的条款按订约方有关估计的任何变动及承诺金额的变动作出调整。

取得该项目的预售批准后，广东中为及广州兴承思可根据单位分配出售分配予彼等的单位（以下简称“物业销售”），而销售所得款项将由项目公司收取，并根据合作协议的条款分派予相关订约方（扣除销售成本）。

订约方于项目公司投票权的变更：订约方于项目公司的投票权应与彼等各自于封顶前的享有权比率成比例。封顶后，投票权将分别变更为 51%及 49%；工程竣工后，投票权将分别变更为 95%及 5%；第三次建议出售事项完成后，广州兴承思将不再于项目公司拥有任何投票权。

一般违约责任：

第一项贷款前，如果广东中为违反合作协议，则诚意金将由项目公司没收；如果广州兴承思或项目公司违约，则须向广东中为支付双倍诚意金的违约金。

第一项贷款后，如果广东中为未能根据合作协议项下的付款时间表向项目公司作出任何该等贷款拨备超过 10 个工作日，则广东中为须就每延迟一天向广州兴承思支付未偿还该等贷款拨备金额 0.01%的违约金。同样地，如果广州兴承思的违约行为对广东中为或项目公司造成金钱损失，则须按相同费率支付违约金。

重大违约责任：

1、广东中为的重大违约

如果广东中为严重违约，广东中为须于 60 天内就违约建议广州兴承思满意的解决方案（包括但不限于引入新投资伙伴）。否则，广州兴承思有权于有关宽限期届满后 60 天内单方面终止合作协议。在此情况下，享有权比率将参考订约方于终止日期实际提供的资金重新计算，及（1）构成广东中为承诺金额的本金及利息将根据享有权比率按单位分配以该楼宇的单位偿还；及（2）广东中为将向广州兴承思转让超过其享有权比率的项目公司股权（即可能购回）。否则，广东中为须就每延迟一天缴纳违约金人民币 100,000 元。

2、广州兴承思的重大违约

如果广州兴承思严重违约，广州兴承思须于 60 天内就违约建议广东中为满

意的解决方案。否则广东中为有权于有关宽限期届满后 60 天内单方面终止合作协议。在此情况下：（1）（如果于取得预售批准前终止及倘项目公司有足够现金）则构成广东中为实际资金的本金及利息应由项目公司退还；（2）（如果于取得预售批准后终止，或如果于取得预售批准前终止但项目公司现金不足）构成广东中为实际资金的本金及利息将根据享有权比率（经参考订约方于终止日期实际提供的资金重新计算）按单位分配以该楼宇的单位偿还。

此外，非违约方有权向违约方收取广东中为所实际投资资金的 20%作为违约金。

项目公司的管理层：

1、董事会的组成

项目公司的董事会由五名董事组成，其中三名须由广东中为委任，而其中两名须由广州兴承思委任。项目公司的董事会主席及法定代表人由广东中为委任。所有董事会决议案须经五分之四或全部董事批准。

2、监事

广东中为及广州兴承思各自将有权为项目公司委任一名监事。

3、高级管理层

项目公司的总经理将由广州兴承思委任，负责项目公司的日常营运及确保该项目的进度。广州兴承思亦将有权委任一名副财务经理以及成本及开发负责人。另一方面，广东中为有权委任项目公司的副总经理、财务总监、成本会计经理及会计师。其余管理层将由项目公司招聘。

4、僵局

如果项目公司股东或董事于封顶前就任何须议决事项出现僵局，均以广州兴承思的决定为准。如果于封顶后出现僵局，均以广东中为的决定为准。

该项目的营运：

广东中为有权就该项目向项目公司推荐总承包商。广州兴承思须促使终止现有总承包商合约，并承担与该终止有关的所有损害赔偿及损失。

另一方面，广州兴承思有权指定第三方服务商进行管理咨询服务，并向项目公司推荐物业管理服务公司。

中安天玑的承诺：鉴于广州兴承思订立合作协议，中安天玑（广东中为的控

股公司，持有广东中为的 100%股权）已向广州兴承思承诺，自合作协议日期起至根据合作协议的条款结清享有权或双方合作结束之日止期间，未经广州兴承思事先书面同意，其不得出售于广东中为的任何股权。

三、有关项目公司的资料

项目公司为一家于 2016 年 12 月 14 日在中国注册成立的公司，主要从事广州物业的开发。截至合作协议日期，项目公司为广州兴承思的全资附属公司，其拥有项目公司的 100%注册及实缴资本人民币 1000 万元。

下文载列项目公司根据中国公认会计原则所编制截至 2022 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日止两个财政年度各年的未经审核财务资料：

单位：人民币元

	2023 年度（未经审核）	2022 年度（未经审核）
税前利润/（损失）净额	(228,723.77)	(9,355.63)
税后利润/（损失）净额	(228,723.77)	(9,355.63)

截至 2023 年末，项目公司的未经审核资产净值约为人民币 5,750,223.64 元。

另外，根据广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司于二零二四年三月二十一日出具的评估报告，截至二零二四年二月二十九日，项目公司的股东全部权益的市场价值为人民币 1,040.47 万元。该评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制，并采用资产基础法对项目公司于基准日期的股东全部权益的市场价值进行评估。项目公司各类资产及负债于基准日期的账面价值及评估价值载列如下：

单位：人民币万元

	账面价值	评估价值	差异
流动资产	310,004.76	313,488.90	3,484.14
非流动资产	3,029.42	11.30	(3018.12)
资产总值	313,034.18	313,500.20	466.02
流动负债	312,459.47	312,459.73	0.26
负值总额	312,459.47	312,459.73	0.26
资产净值	574.71	1,040.47	465.76

估值师在评估过程中没有考虑：（1）基准日期后可能承担的抵押及担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响；（2）国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响；（3）控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价；（4）股权流动性对评估结果的影响；

(5) 已设定抵押登记对评估结果的影响。

除非出现广东中为的重大违约并且广州兴承思单方面解除合作协议，封顶后，项目公司将不再为碧桂园控股的附属公司。该等建议出售事项完成后，碧桂园集团将不再于项目公司拥有任何权益。

四、订立合作协议的理由及裨益

鉴于本公告前文所载订立合作协议项下拟进行交易的理由及裨益，碧桂园控股董事认为合作协议项下拟进行交易的条款符合碧桂园控股及股东的整体利益，属公平合理。

五、订立合作协议及该等建议出售事项的财务影响

待最终审核后，如合作协议（包括该等建议出售事项）最终得到顺利实施，基于现行的市场情况、资金投入计划和预计的工程成本等考虑，预期碧桂园集团将可收回碧桂园集团于广州物业及项目公司所投入的成本，但不会录得收益或损失。以上预期根据碧桂园集团未来于该项目的单位分配及物业销售所取得的代价减去碧桂园集团于广州物业及项目公司所投入的成本计算，且未经审核，该等建议出售事项完成后可能有所不同，须以该等建议出售事项完成后的确切及最终代价金额而定。

自第一次建议出售事项收取的代价将由广州兴承思以股东贷款方式投入项目公司作为开发资金。自第二次建议出售事项及第三次建议出售事项收取的代价（将由广东中为于最终代价付款日期支付）将由碧桂园集团用作碧桂园集团内项目保交楼资金。

六、有关订约方的资料

1、碧桂园控股

碧桂园控股是中国最大的城镇化住宅开发商之一。碧桂园集团采用集中及标准化的运营模式，业务包含物业发展、建安、装修、物业投资、酒店开发和管理等。碧桂园集团提供多元化的产品以切合不同市场的需求。各类产品包括联体住宅及洋房等住宅区项目以及车位和商铺。同时碧桂园集团也开发及管理若干项目内的酒店，提升物业适销性。除此之外，碧桂园集团也同时经营机器人及现代农业等业务。

2、广州兴承思

广州兴承思为一家在中国注册成立的有限公司，主要从事项目公司的投资控股。其为碧桂园控股的非全资附属公司，由碧桂园集团、广州聚星及广州润牛分别拥有 51%、30%及 19%权益。广州聚星为一家在中国注册成立的有限公司，主要从事房地产开发及营运、物业管理及租赁，并由梁贤舜先生最终持有全部权益。广州润牛为一家在中国注册成立的有限公司，主要从事技术研发及推广服务，并由林秀浩先生最终持有 30%权益，其余八名股东均为少数自然人股东。

为免生疑，尽管广州聚星及广州润牛为广州兴承思的主要股东，但经参考碧桂园控股及广州兴承思截至 2023 年末三个年度的财务资料，广州兴承思目前为碧桂园控股的非重大附属公司，因此广州聚星及广州润牛并非碧桂园控股的关连人士。

3、广东中为

广东中为为一家在中国注册成立的有限公司，主要从事供应链业务、科技推广及应用服务。中安天玑为广东中为的 100%控股公司。中安天玑由广东省天玑投控集团有限公司间接持股 60%，而该公司的最终拥有人为中安天玑（北京）产业控股有限公司工会委员会。

据碧桂园控股董事作出一切合理查询后所深知、尽悉及确信，广东中为及广东中为的最终实益拥有人均为独立于碧桂园控股及其关连人士的第三方。

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《腾越建筑科技集团有限公司关于控股股东开发广州物业事项的公告》之盖章页）



腾越建筑科技集团有限公司

年 月 日

2024.03.27