

债券简称：H16 腾越 2

债券代码：136780

国泰君安证券股份有限公司
关于腾越建筑科技集团有限公司
控股股东、“H16 腾越 2”担保人
出售所持长鑫科技股份的
临时受托管理事务报告

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）

2025 年 1 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”、“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于《腾越建筑科技集团有限公司关于控股股东出售所持长鑫科技股份的公告》及公开信息披露文件。国泰君安证券按照《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2016 年公司债券之债券受托管理协议》等相关规定编制了本报告。

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

一、债券核准/注册情况	4
二、公司债券的主要条款	4
三、债券重大事项	4
四、提醒投资者关注的风险	11
五、债券受托管理人联系方式	11

一、债券核准/注册情况

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）（品种二）（以下简称“本期债券”）于 2016 年 6 月 17 日经发行人董事会审议通过，于 2016 年 6 月 20 日经发行人股东决定审议通过，于 2016 年 9 月 26 日经中国证监会“证监许可[2016]2189 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。

2016 年 10 月 20 日至 2016 年 10 月 21 日，腾越建筑科技集团有限公司（曾用名为“广东腾越建筑工程有限公司”）成功发行本期债券。

二、公司债券的主要条款

1、发行人名称：腾越建筑科技集团有限公司

2、债券名称：广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种二）

3、债券简称：H16 腾越 2

4、债券期限：本期债券原期限为 7 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，最终期限已根据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）（品种二）2023 年第一次债券持有人会议的结果调整至 2026 年 10 月 21 日

5、债券金额：本期债券发行总额为 20.00 亿元，截至本公告出具日，债券余额为 441,586,620.00 元

6、票面利率：根据《关于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）（品种二）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》（以下简称“《决议公告》”），票面利率为 4.50%

7、本金兑付日：根据《决议公告》，自 2023 年 9 月 18 日起，将本期债券全部债券持有人的本金兑付时间将调整为自 2023 年 10 月 21 日起至 2026 年 10 月 21 日（以下简称“兑付日调整期间”），在兑付日调整期间：

（1）小额兑付安排

对于截至 2023 年第一次债券持有人会议债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户，发行人承诺将于 2023 年 11 月 21 日向前述每个证券账户兑付其持有

的本期债券不超过 1000 张（含）。

（2）剩余本金兑付安排

根据《决议公告》及 2024 年 9 月召开的“H16 腾越 2”2024 年第一次债券持有人会议决议，在兑付日调整期间，除上述小额兑付安排以外，本期债券后续各兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）及对应的本金兑付比例如下表所示：

序号	兑付日	本金兑付比例
第一期本金	2023年11月21日	2%
第二期本金	2023年12月21日	2%
第三期本金	2024年1月21日	2%
第四期本金	2025年4月21日	10%
第五期本金	2025年10月21日	15%
第六期本金	2026年4月21日	25%
第七期本金	2026年10月21日	44%

8、付息日：在本期债券存续的前 7 年，付息日为计息期限的每年 10 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）；关于 2023 年 10 月 21 日后新增利息：兑付日调整期间，维持本期债券原有票面利率不变，不计复利。上述第 7 条每期应支付的本金截至对应兑付日的应计未付利息随该期应支付的本金同时支付，利随本清。

本期债券自 2023 年 10 月 21 日至 2024 年 10 月 20 日产生的利息（需扣除因分期偿付本金时已经获得现金支付的利息）将于 2025 年 4 月 21 日以现金支付；本期债券自 2024 年 10 月 21 日至 2025 年 10 月 20 日产生的利息（需扣除因分期偿付本金时已经获得现金支付的利息）将于 2025 年 10 月 21 日以现金支付；本期债券自 2025 年 10 月 21 日至 2026 年 10 月 20 日产生的利息（需扣除因分期偿付本金时已经获得现金支付的利息）将于 2026 年 10 月 21 日以现金支付。

9、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司（以下简称“受托管理人”或“国泰君安”）。

10、债券担保情况：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，同时本期债券由堆龙德庆区碧创企业管理有限公司、堆龙德庆区碧享企业管理有限公司、广州粤东碧桂园投资有限公司和堆龙德庆区碧辉企业管理有限公司

司合计直接持有陆丰市盈兴房地产开发有限公司 96.17%股权提供股权质押担保，由文昌文府置业开发有限公司直接持有海南隆府房地产开发有限公司 100%股权提供股权质押担保，并由本公司对惠州碧科科学城发展有限公司享有的应收账款债权 73,249,885.53 元以及对耒阳市碧桂园置业有限公司享有的应收账款债权 130,151,276.56 元的应收账款提供应收账款质押担保，根据发行人于 2024 年 11 月 6 日披露的《腾越建筑科技集团有限公司关于增信措施的重大事项的公告》，耒阳市碧桂园置业有限公司已进入强制清算程序，公司将对现有资产进行梳理，在完成资产梳理后增加新的增信措施。

三、债券重大事项

国泰君安作为“H16 腾越 2”的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。发行人于近期披露《腾越建筑科技集团有限公司关于控股股东出售所持长鑫科技股份的公告》，主要内容如下：

“

2024 年 12 月 27 日，腾越建筑科技集团有限公司（以下简称“发行人”）控股股东碧桂园控股有限公司（同时为“H16 腾越 2”担保方，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出售所持长鑫科技股份的公告¹。根据该公告，碧桂园控股间接非全资有限合伙企业佛山市南海区汇碧五号股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“汇碧投资”）与合肥建长股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“合肥建长”）、长鑫科技集团股份有限公司（以下简称“长鑫科技”或“目标公司”）订立股份转让协议。根据股份转让协议，汇碧投资以约 20 亿元人民币的代价向合肥建长转让其所持长鑫科技的约 1.56% 股份。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：

长鑫科技	指	长鑫科技集团股份有限公司，于股份转让协议日期由汇碧投资持有约 1.56%股本权益
长鑫科技股东协议	指	长鑫科技、汇碧投资及长鑫科技其他股东就彼等作为长鑫科技之股东订立之日期为 2024 年 4 月 22 日的股东协议，该协议为截至股份转让协议日期时适用于各方股东权利及义务安排的协议
碧桂园控股	指	碧桂园控股有限公司

¹ 公告链接为 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1227/2024122700870_c.pdf

碧桂园集团	指	碧桂园控股有限公司及其附属公司
代价	指	根据股份转让协议就出售事项应由合肥建长向汇碧投资支付的代价，金额为人民币 20 亿元
出售事项	指	汇碧投资根据股份转让协议同之条款及条件向合肥建长出售销售股权
担保公司	指	合肥市建设投资控股（集团）有限公司，于股份转让协议日期直接持有合肥建长 87.45%的股权
海口市碧桂园	指	海口市碧桂园创投科技有限公司，为碧桂园控股的间接全资附属公司，其持有汇碧投资约 98.65%股本权益
原增资协议	指	长鑫科技、海口市碧桂园及长鑫科技其他股东订立之日期为 2021 年 7 月 5 日的长鑫科技 B 轮增资协议，据此，海口市碧桂园作为 B 轮战略投资者向长鑫科技增资
合肥建长	指	合肥建长股权投资合伙企业（有限合伙）
销售股权	指	于股份转让协议日期由汇碧投资持有的长鑫科技约 1.56%股本权益
股份转让协议	指	汇碧投资、合肥建长及长鑫科技就出售事项所订立日期为 2024 年 12 月 27 日的股份转让协议
联交所	指	香港联合交易所有限公司
汇碧投资	指	佛山市南海区汇碧五号股权投资合伙企业（有限合伙），为碧桂园控股的间接非全资有限合伙企业

二、出售事项

2024 年 12 月 27 日，汇碧投资、合肥建长及长鑫科技订立股份转让协议。据此，汇碧投资同意向合肥建长出售后合肥建长同意向汇碧投资购买销售股权（相当于长鑫科技约 1.56%的股本权益），总代价为人民币 20 亿元。

三、股份转让协议

股份转让协议的主要条款主要如下：

（一）日期

2024 年 12 月 27 日。

（二）订约方

汇碧投资、合肥建长及长鑫科技。

（三）标的事项

汇碧投资同意向合肥建长出售后合肥建长同意向汇碧投资购买销售股权（相当于长鑫科技约 1.56%的股本权益，对应认缴注册资本人民币 901,314,180 元、实缴注册资本人民币 901,314,180 元）。根据股份转让协议，销售股权及汇碧投资所有在长鑫科技股东协议及原增资协议项下相关权利、义务及责任将于股份转让协议日期转让予合肥建长（但不包括销售股权的任何回购、补偿、违约或款项支付义务或金钱债务（如有））。

长鑫科技的其他现有股东已通过明示或默示方式放弃行使销售股权的优先购买权，且长鑫科技及早期股东已于股份转让协议日期与合肥建长签署加入协议，载明

合肥建长（仅就销售股权）自股份转让协议日期起为长鑫科技股东协议的一方当事人，享有长鑫科技股东协议项下的相关股东权利，并承担相应义务，包括须遵守长鑫科技股东协议项下对股权转让的限制。

（四）代价及完成

出售事项代价为人民币 20 亿元。代价的支付方式及出售事项的完成安排如下：

1、于股份转让协议日期，合肥建长及汇碧投资共同向长鑫科技发出书面申请，请求变更股东名册。

2、长鑫科技须在收到上述书面申请且汇碧投资向合肥建长出具缴款通知书后，于股份转让协议日期起第 10 个工作日向合肥建长提供最新股东名册正本。该股东名册正本须加盖长鑫科技公章，并载明合肥建长取得销售股权的日期为股份转让协议日期。

3、合肥建长将在签收最新股东名册正本、汇碧投资出具的缴款通知书之日（以较晚者为准）向汇碧投资一次性支付全部代价。

代价乃由订约方按公平原则友好磋商后厘定，已参考以下价值并与以下价值的较高者相等：（1）碧桂园集团（通过海口市碧桂园）当初投资销售股权的投资成本人民币 20 亿元；（2）长鑫科技最新的融资估值情况，并考虑一级股权交易市场当前处于低迷的状态及碧桂园集团对流动资金的需求等多个因素经协商后作调整得出人民币 19.99 亿元的价值。

由于碧桂园集团当初投资销售股权的投资成本为较高价值，因此订约方同意最终以人民币 20 亿元作为代价。

（五）履约保函

就代价的支付，合肥建长已于股份转让协议日期向汇碧投资发出双方共同认可的并由担保公司向汇碧投资发出的履约保函。根据履约保函，如合肥建长未履行或未足额履行股份转让协议项下的代价支付义务，担保公司将于收到通知的 5 日内承担未付代价的 99.985%（即最多人民币 19.997 亿元）的连带保证责任。该履约保函自股份转让协议日期生效至股份转让支付期限届满 10 个工作日结束，而汇碧投资可在履约保函期限内向担保公司发出要求履行担保责任的书面通知。

（六）违约及终止

若长鑫科技未能向合肥建长提供股东名册，且经合肥建长或汇碧投资催告后 3 个工作日内仍未提供的，则合肥建长或汇碧投资有权提出解除股份转让协议，并视

股份转让协议为从未生效，销售股权的权属及本次转让状态应恢复至股份转让协议签署前的状态。

另外，如合肥建长在股份转让协议签署及长鑫科技向合肥建长提供转让后的股东名册正本后 3 个工作日内，未按照股份转让协议约定足额向汇碧投资支付代价，且经汇碧投资或长鑫科技催促后仍未按照约定日期支付，则汇碧投资或长鑫科技有权解除股份转让协议，销售股权的权属及本次转让状态应恢复至股份转让协议签署前的状态，且合肥建长应配合在股份转让协议解除后 3 个工作日内向长鑫科技交回股东名册正本。

如各方在股份转让协议日期起 180 天内仍无法完成出售事项的，守约一方有权单方面解除股份转让协议并无需承担任何违约责任。

四、长鑫科技的资料

长鑫科技是一家于 2016 年 6 月 13 日在中国成立的股份有限公司，主要从事集成电路的设计及制造。碧桂园集团于 2021 年作为 B 轮战略投资者参与投资长鑫科技。于股份转让协议日期，长鑫科技的认缴注册资本为人民币 57,770,942,240 元，汇碧投资持有约 1.56% 的股本权益。

由于碧桂园集团于股份转让协议日仅持有长鑫科技约 1.56% 的股本权益，长鑫科技并非碧桂园控股的附属公司或联系人。碧桂园集团已向长鑫科技提出要求，希望其同意碧桂园控股于本公告中根据交易场所规则规定披露其财务数据（包括其于股份转让协议日前两个财年的应占纯利（包括除税前后的纯利）），但未能取得长鑫科技的同意。因此，碧桂园控股申请豁免严格遵守相关规则。

出售事项完成后，碧桂园集团将不持有长鑫科技任何权益。

五、出售事项的财务影响

碧桂园集团持有的销售股权截至 2023 年 12 月 31 日的公允价值约 19.41 亿元人民币（为编制碧桂园集团的财务报告目的，经碧桂园集团聘请的独立第三方评估师以 2023 年 12 月 31 日为基准日评估），因此碧桂园集团预期出售销售股权将在 2024 年取得盈利约 0.59 亿元人民币，即销售股权的代价与销售股权的账面价值的差额，须以最终审计为准。

评估的假设及方法：

评估是根据适用规定及准则（包括但不限于国际估值准则）编制。评估主要基于以下假设：

- 1、长鑫科技的可持续发展；
- 2、现有政治、法律、技术、财务或经济状况不对长鑫科技业务造成不利影响的重大变动；
- 3、相关数据及法律文件。

评估主要基于市场法进行，原因如下：

- 1、成本法被视为不适用，原因为其并未考虑长鑫科技未来的盈利潜力；
- 2、收入法及未来收入依赖大量假设及估计，而评估结果可能对部分因素敏感，且仅为预测结果情景之一；
- 3、采用市场法是由于长鑫科技从事集成电路设计及制造行业，在市场上可找到多个业务类似的可比公司作为长鑫科技价值的基准。

在选择市场可比公司时，评估师已根据以下标准选择了 16 家可比公司：（1）可比公司的主要业务为集成电路行业相关，其超过 50%的收益来自该领域；（2）可比公司在交易所市场上市，其财务资料为公开。评估师采用市净率（P/B）作为可比量化指标进行估值，同时亦考虑缺乏市场流动性折让等因素，得出 18.57%的缺乏市场流动性折让率。评估价值根据该折让率作出了适当调整，最终估值为人民币约 19.41 亿元。

六、进行出售事项的理由及收益

碧桂园集团正积极化解阶段性流动压力。由于碧桂园集团仅持有长鑫科技少数权益，碧桂园控股认为进行出售事项及变现销售股权价值将对碧桂园控股有利。碧桂园控股拟将出售事项所得款项用作碧桂园集团的一般营运资金，目前打算主要用于保交楼等项目建设开支。

由于出售事项经公平磋商后按一般商业条款进行，碧桂园控股董事认为出售事项符合碧桂园控股及股东整体利益，且股份转让协议的条款属公平合理并按一般商业条款订立。

七、有关订约方的资料

（一）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。同时碧桂园集团亦开发及管理若干项目内之酒店，

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。

（二）汇碧投资

汇碧投资为于中国成立的有限合伙企业，主要以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动，其于股份转让协议日期持有长鑫科技约1.56%的股本权益。

汇碧投资为碧桂园控股的间接非全资有限合伙企业。

（三）合肥建长

合肥建长为于中国成立的有限合伙企业，主要以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动。合肥建长由担保公司直接持股87.45%，其实际控制人为合肥市人民政府国有资产监督管理委员会。担保公司及合肥市人民政府国有资产监督管理委员会通过合肥建长其他少数股东额外间接持有合肥建长股权。

据碧桂园控股董事作出一切合理查询后深知、尽悉及确信，合肥建长及其实际控制人均为独立于碧桂园控股及其关联方的第三方，与碧桂园控股及其关联方亦无关联。

特此公告。

”

四、提醒投资者关注的风险

国泰君安作为“H16 腾越 2”的主承销商和受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人及担保人进行了沟通，提示发行人、担保人针对重大事项履行信息披露义务，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告，本报告依据公开信息及相关公告内容披露，投资者可依照受托管理协议及本期债券的持有人会议规则要求受托管理人履行相关工作，包括但不限于要求召开持有人会议等。

特此提醒投资者关注上述事项及由此可能带来的相关投资风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

五、债券受托管理人联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人

联系人：解桐

联系电话：010-83939216

联系邮箱: ibd_16ty02@gtjas.com

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于腾越建筑科技集团有限公司控股股东、“H16 腾越 2”担保人出售所持长鑫科技股份的临时受托管理事务报告》之盖章页）

国泰君安证券股份有限公司

